



# 大连万达商业管理集团股份有限公司

(住所：辽宁省大连市西岗区长江路 539 号)

## 公开发行 2020 年公司债券（第二期）

### 募集说明书摘要 (面向合格投资者)

牵头主承销商、债券受托管理人



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)

联席主承销商



招商证券股份有限公司

(住所：深圳市福田区福田街道福  
华一路 111 号)



光大证券股份有限公司

(住所：上海市静安区新闻路 1508  
号)

签署日期：2020 年 9 月 28 日

## 声明

募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺，募集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、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证募集说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

主承销商已对募集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，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。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，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

除本公司和主承销商外，本公司没有委托或授权任何其他人或实体提供未在募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑募集说明书第三节所述的各项风险因素。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券评级为 AAA。本期债券上市前，发行人最近一期末的净资产为 2,729.18 亿元（截至 2020 年 6 月 30 日未经审计的合并报表中股东权益合计）；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 246.34 亿元（2017-2019 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

三、本期债券发行结束后，本公司将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

四、本期债券的偿债资金将主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。最近三年及一期，发行人合并口径营业收入分别为 1,355.67 亿元、1,065.49 亿元、786.56 亿元和 172.75 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 200.10 亿元、294.94 元、243.98 亿元和 62.41 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为 255.84 亿元、293.00 亿元、168.05 亿元和 1.16 亿元，发行人经营活动现金流波动较大。发行人所从事的房地产开发业务属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点。发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本期债券存续期内，若发行人未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能会影响本期债券本息的按期兑付。

五、最近三年及一期，公司母公司资产负债率分别为 78.70%、62.22%、50.21%和 48.47%，合并报表口径资产负债率分别为 64.76%、57.59%、51.79%和 50.94%，资产负债率属于正常水平。最近三年及一期，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 3.63、5.33、4.11 和 2.80。若国家加强对相关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。

六、公司所从事的商业物业建设需要投入大量资金，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。截至 2020 年 6 月 30 日，公司有息债务规模为 1,817.79 亿元，其中短期借款 6.27 亿元、一年内到期的长期借款 81.63 亿元、长期借款 921.64 亿元、应付债券 207.12 亿元、一年内到期的应付债券（短期应付债券）575.21 亿元、其他非流动负债 25.79 亿元以及一年内到期的其他非流动负债 0.13 亿元。目前，公司尚未出现逾期未还本金或逾期未付息的现象。随着开发和持有商业物业的规模持续扩大，公司未来的借款金额还可能继续增加，如果租金及销售回款、融入资金等现金流入的时间或规模与借款的偿还安排未能合理匹配，则公司可能面临一定的偿债压力。

七、最近三年及一期，公司合并报表口径经营活动产生的现金流量净额分别为 255.84 亿元、293.00 亿元、168.05 亿元和 1.16 亿元，波动较大。商业物业项目周期较长，项目前期投入与现金流回款存在一定时间错配。公司报告期内曾从事房地产开发及销售业务，现金流波动受到一定影响。房地产开发属于资金密集行业，建设周期长，项目前期土地购置、建安投入与销售回款存在一定的时间错配。同时，受公司生产经营节点计划和房地产行业的季节性因素影响，公司每年一季度经营活动产生的现金流量净额通常呈现为大额负数。如果未来宏观经济环境发生较大不利变化，将对公司应收账款的回收、房地产销售收款产生不利影响，从而使公司面临经营活动现金流波动的风险。

八、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，公司投资性房地产账面价值分别为 3,790.03 亿元、4,074.12 亿元、4,274.73 亿元和 4,336.74 亿元，占公司总资产的比例分别为 55.00%、65.26%、74.32%和 77.95%，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 190.99 亿元、156.03 亿元、120.67 亿元和 22.69 亿元，分别占当期利润总额的 56.53%、35.20%、35.75%和 25.65%，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。

九、截至 2020 年 6 月 30 日，公司所有权受限制的资产账面价值合计为 3,390.91 亿元，占总资产的比例为 60.95%。公司所有权受限资产规模较大，资产的可变现能力相对较弱。截至目前，公司声誉及信用记录良好，并与多家金融机构有着良好的合作关系，不存在银行借款及其他债务本金偿付违约情形。但如果因流动性不足等原因导致公司不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致相关所有权受限资产被债权人冻结甚至处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力及本期债券的还本付息。

十、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。此外，截至 2020 年 6 月 30 日，公司短期借款及长期借款中的担保借款金额共为 925.50 亿元，若公司经营不善而破产清算，则本期债券的持有人对发行人资产的求偿权劣后于发行人担保债权。

十一、公司从事的商业物业投资及运营管理业务与宏观经济发展水平密切相关，受宏观政策的综合影响。目前，国家行业发展规划及宏观政策整体较为支持商务服务业的发展，但如未来宏观政策与产业规划发生变动，可能对公司的经营及发展产生一定影响。

十二、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购、购买或通过其他合法方式取得本期债券均视为同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

十三、资信评级机构将在本期债券信用等级有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。资信评级机构的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）、资信评级机构网站（<https://www.ccxr.com.cn/>）及监管部门指定的其他媒体同时予以公告，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，投资者可以在上海证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

十四、本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

## 目录

第一节 释义	9
第二节 发行概况	13
一、本次发行的基本情况	13
二、本次发行的有关机构	17
三、认购人承诺	20
四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	20
第三节 发行人及本期债券的资信情况	21
一、本期债券的信用评级情况	21
二、信用评级报告的主要事项	21
三、发行人的资信情况	23
第四节 发行人基本情况	26
一、发行人概况	26
二、发行人历史沿革	26
三、发行人股本总额及前十大股东持股情况	35
四、发行人的股权结构及权益投资情况	35
五、发行人控股股东和实际控制人	70
六、发行人的法人治理结构	74
七、发行人董事、监事、高级管理人员情况	77
八、发行人主要业务情况	88
九、发行人的经营方针及战略	128
十、发行人违法违规情况说明	132
十一、关联方及关联交易	132
十二、发行人的经营管理体制及内控制度	182
第五节 财务会计信息	190
一、最近三年及一期的财务会计资料	190
二、合并报表范围的变化（一级子公司）	200
三、最近三年及一期主要财务指标	209
四、管理层讨论与分析	210
五、本期债券发行后公司资产负债结构的变化	252

六、有息债务分析 .....	252
七、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项 .....	255
八、发行人受限资产情况 .....	265
<b>第六节 募集资金运用</b> .....	<b>272</b>
一、本期债券募集资金规模 .....	272
二、本期债券募集资金运用计划 .....	272
三、募集资金专项账户管理安排 .....	273
四、募集资金运用对公司财务状况的影响 .....	273
五、前次发行公司债券的募集资金使用情况 .....	273
六、公司对于募集资金用于偿还一年内到期债券的承诺 .....	278
<b>第七节 备查文件</b> .....	<b>279</b>
一、备查文件内容 .....	279



## 第一节 释义

除非特别提示，本募集说明书摘要的下列词语含义如下：

万达商业/发行人/公司/本公司	指	大连万达商业管理集团股份有限公司
万达集团	指	大连万达集团股份有限公司
本次债券	指	发行人经 2020 年 3 月 31 日召开的第四届董事会第九次会议、2020 年 4 月 15 日召开的 2020 年第三次临时股东大会审议通过，向合格投资者公开发行的发行总额为不超过人民币 98 亿元的大连万达商业管理集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券
本期债券	指	大连万达商业管理集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《大连万达商业管理集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）募集说明书》
募集说明书摘要摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《大连万达商业管理集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）募集说明书摘要摘要》
融创中国	指	融创中国控股有限公司
融创房地产、融创房地产集团	指	融创房地产集团有限公司
富力地产	指	广州富力地产股份有限公司
民生信托	指	中国民生信托有限公司
珠江人寿	指	珠江人寿保险股份有限公司

一方集团	指	大连一方集团有限公司
大连万峰	指	大连万峰房地产开发有限公司
万达投资	指	北京万达投资有限公司
万达稳泰	指	大连万达稳泰管理咨询合伙企业（有限合伙）
WD Knight I	指	WD Knight I, 一家在开曼群岛注册成立的获豁免有限责任公司, 主要业务为投资控股
WD Knight II	指	WD Knight II, 一家在开曼群岛注册成立的获豁免有限责任公司, 主要业务为投资控股
WD Knight III	指	WD Knight III, 一家在开曼群岛注册成立的获豁免有限责任公司, 主要业务为投资控股
WD Knight IV	指	WD Knight IV, 一家在开曼群岛注册成立的获豁免有限责任公司, 主要业务为投资控股
WD Knight V	指	WD Knight V, 一家在开曼群岛注册成立的获豁免有限责任公司, 主要业务为投资控股
WD Knight VIII	指	WD Knight VIII L.P., 一家在开曼群岛注册成立的获豁免有限合伙, 主要业务为投资控股
WD Knight IX	指	WD Knight IX L.P., 一家在开曼群岛注册成立的获豁免有限合伙, 主要业务为投资控股
WD Knight X	指	WD Knight X L.P., 一家在开曼群岛注册成立的获豁免有限合伙, 主要业务为投资控股
Red Fortune	指	Red Fortune Global Limited, 一家在英属维尔京群岛注册成立的公司, 主要业务为股权投资
Sensible	指	Sensible Investments Limited, 一家在英属维尔京群岛注册成立的公司, 主要业务为股权投资
Tencent Mobility	指	Tencent Mobility Limited
JD.com Overseas	指	JD.com Overseas Innovation Limited
Suning International/苏宁国际	指	Suning International Group Co., Limited/苏宁国际集团股份有限公司
永辉超市	指	永辉超市股份有限公司

中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上交所	指	上海证券交易所
国务院	指	中华人民共和国国务院
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
国家发改委/发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
建设部/住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
竣工面积	指	报告期内房屋按照设计要求已全部完工、达到入住和使用条件,经验收鉴定合格或达到竣工验收标准,可正式移交使用的房屋建筑面积总和
建筑面积	指	建筑物外墙外围所围成空间的水平面积
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人,由承购人支付定金或房价款的行为
中金公司/牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人	指	中国国际金融股份有限公司
联席主承销商	指	招商证券股份有限公司、光大证券股份有限公司
主承销商	指	牵头主承销商和联席主承销商
审计机构	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	北京市天元律师事务所
资信评级机构、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
承销团	指	由主承销商为承销本次发行而组织的承销机构的总称
簿记建档	指	由簿记管理人记录投资者认购数量和债券定

		价水平的意愿的程序
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《大连万达商业管理集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《大连万达商业管理集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券持有人会议规则》
报告期/最近三年及一期	指	2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-6 月度
最近三年及一期	指	2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末
中国企业会计准则	指	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 项具体准则，其后颁布的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
工作日	指	北京市的商业银行的对公营业日
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	如无特别说明，为人民币元/万元/亿元

本募集说明书摘要中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上的差异是由四舍五入造成的。

## 第二节 发行概况

### 一、本次发行的基本情况

#### （一）发行人基本情况

本公司名称：（中文）大连万达商业管理集团股份有限公司  
（英文）Dalian Wanda Commercial Management Group Co., Ltd.

注册资本：452,734.76 万元

法定代表人：齐界

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 3348

传真：010-8585 3095

公司网址：<http://www.wandaplazas.com>

电子信箱：[ir@wanda.com.cn](mailto:ir@wanda.com.cn)

经营范围：商业综合体管理服务、商业项目建设管理及咨询；自持商业项目建设；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

2020年3月31日，发行人第四届董事会第九次会议审议通过了《关于在境内通过公开或非公开方式新增注册发行债务融资工具的议案》。

2020年4月15日，发行人2020年第三次临时股东大会审议通过了《关于在境内通过公开或非公开方式新增注册发行债务融资工具的议案》。

经中国证监会“证监许可【2020】1738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98亿元（含98亿元）的公司债券。

### （三）本期债券基本条款

**发行主体：**大连万达商业管理集团股份有限公司。

**债券名称：**大连万达商业管理集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）。

**发行规模：**本期债券发行规模为不超过 20 亿元（含 20 亿元）。

**债券期限：**本期债券为 4 年期，附第 2 年末发行人调整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。

**发行人调整票面利率选择权：**公司有权决定在本期债券存续期的第 2 年末调整债券后续期限的票面利率，公司将于第 2 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。

**投资者回售选择权：**公司发出关于是否调整本期债券的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发行人；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 2020 年 10 月 9 日。

**付息日：**本期债券的付息日为 2021 年至 2024 年每年的 10 月 9 日，若投资者第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2022 年每年的 10 月 9

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。

**兑付日：**本期债券的兑付日为 2024 年 10 月 9 日，若投资者第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2022 年 10 月 9 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息。

**利息登记日：**本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

**计息期限：**本期债券的计息期限为 2020 年 10 月 9 日至 2024 年 10 月 8 日，若投资者第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券计息期限为 2020 年 10 月 9 日至 2022 年 10 月 8 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期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期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

**付息、兑付方式：**本期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：**本期债券无担保。

**信用级别及资信评级机构：**经中诚信国际综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

**牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：**中国国际金融股份有限公司。

**联席主承销商：**招商证券股份有限公司、光大证券股份有限公司。

**向公司股东配售安排：**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：**本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

**拟上市交易场所：**上海证券交易所。

**新质押式回购安排：**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。公司拟向上交所及证券登记机构申请进行新质押式回购。本期债券新质押式回购相关申请尚需相关机构批准，具体折算率等事宜按上交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偿还到期公司债券。

**募集资金专项账户：**公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

**税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期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

簿记建档日：2020 年 9 月 29 日。

发行首日：2020 年 9 月 30 日。

网下发行期限：2020 年 9 月 30 日至 2020 年 10 月 9 日。

##### 2、本期债券上市安排



本次发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易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、本次发行的有关机构

### （一）发行人：大连万达商业管理集团股份有限公司

住所：辽宁省大连市西岗区长江路 539 号

法定代表人：齐界

联系地址：北京市朝阳区建国路 93 号万达广场 B 座

联系人：许承宁

电话：010-85853348

传真：010-85853222

### （二）主承销商、债券受托管理人

#### 1、主承销商、债券受托管理人：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：沈如军

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

项目负责人：刘浏、陈嘉曦

项目组成员：陈亚丽、黄捷宁、杨云帆、谢鹃翼、刘振东、龙思璇

电话：010-65051166

传真：010-65051156

#### 2、联席主承销商：招商证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道福华一路 111 号

法定代表人：霍达

联系地址：北京市西城区月坛南街 1 号院 3 号楼招行大厦 16 层

项目负责人：蒋明华、杨靖

项目组成员：孙楠、张瑜、刘柯汝、尹杰

电话：010-57783092

传真：010-57601770

3、联席主承销商：光大证券股份有限公司

住所：上海市静安区新闻路 1508 号

法定代表人：刘秋明

联系地址：北京市复兴门外大街 6 号光大大厦 15 楼

项目负责人：鲍圣婴

项目组成员：敖晨、余根根

电话：010-58377884

传真：010-56513103

**（三）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：王腾、刘娟

电话：010-5776 3888

传真：010-5776 3777

**（四）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 12 层

执行事务合伙人：梁春

联系地址：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层

经办注册会计师：付丽君、杨卫国

电话：010-5835 0011

传真：010-5835 0006

**（五）资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司**

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

联系人：周鹏、杨萱

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO 6 号楼

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

**（六）募集资金专项账户开户银行：**

账户名称：大连万达商业管理集团股份有限公司

开户银行：广发银行股份有限公司北京魏公村支行

银行账户：9550880089151500441

**（七）申请上市的证券交易所：上海证券交易所**

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

电话：021-68808888

传真：021-68804868

**（八）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

负责人：聂燕

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）接受本募集说明书摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由中金公司担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本期债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定；

（三）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束；

（四）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；

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，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、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2020 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。

### 第三节 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

经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，与发行人最近三年在境内发行其他债券、债券融资工具的主体评级结果无差异，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

经中诚信国际综合评定，本公司主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 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）评级报告的内容摘要

中诚信国际评定大连万达商业管理集团股份有限公司（以下简称“万达商管”或“公司”）主体信用级别为 AAA，评级展望为稳定。该级别反映了万达商管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。中诚信国际肯定了万达商管商业地产行业龙头地位稳固、突出的商业地产综合运营能力、投资物业租赁收入持续增长、盈利能力很强以及财务结构趋于稳健等因素对公司信用质量的支持。同时，中诚信国际也关注到新冠肺炎疫情影响、投资性房地产抵押比例偏高以及非经常性损益波动较大等因素可能对公司信用质量产生的影响。

##### 1、正面

（1）商业地产行业龙头地位稳固。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，在商业地产领域拥有近二十年的开发经验，目前已发展为全球规模领先的商业管理企业。截至 2020 年 6 月末，万达商管拥有或运营的商业广场共 326 个，总可租面积达 3,238.15 万平方米，规模位居国内商业地产行业首位，其行业龙头地位显著。

（2）突出的商业地产综合运营能力。凭借多年的商业地产开发经验，公司目前拥有专业的商业规划研究院、商业地产开发团队、商业管理团队，形成了完整的商业地产产业链，具备很强的覆盖商业地产规划、开发、运营管理等全业务流程的综合运营能力。

（3）投资物业租赁业务使公司保持稳定且很强的盈利能力。受益于很强的商业运营

能力和较强的成本费用控制能力，公司主要盈利指标表现较好，盈利能力很强。

(4)充足的货币资金和可动用金融资产。2020年6月末，公司未受限货币资金462.26亿元，此外拥有较多短期理财和委托贷款，对短期债务的覆盖能力良好。

## 2、关注

(1)新冠肺炎疫情影响。2020年新冠肺炎疫情爆发以来，公司向自持物业商户租金减免和延迟缴纳的政策，2020年1~6月，公司实现投资物业租赁收入161.32亿元，同比下降6.11%，预计全年租金收入和现金流仍将受到一定不利影响。

(2)债券到期金额较大。截至2019年末，公司将于1年内和1~2年内到期的公开债券分别为378亿元和368亿元，合计746亿元，整体到期金额较大。

(3)投资性房地产抵押比例高。截至2020年6月末，公司因抵押受限的投资性房地产规模为3,341.20亿元，抵押比例偏高，对资产流动性产生一定影响。

### (三)跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本次债券信用评级有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起6个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际网站（[www.ccxr.com.cn](http://www.ccxr.com.cn)）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

### 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 2020 年 6 月 30 日，公司共获得主要合作银行的授信额度 3,779 亿元，其中已使用授信 1,021 亿元，未使用授信 2,758 亿元。其中，前五大授信银行额度使用情况如下：

单位：亿元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中国银行	438	111	327
中信银行	300	73	227
工商银行	348	73	275
邮储银行	330	35	295
民生银行	300	218	82
合计	<b>1,716</b>	<b>510</b>	<b>1,206</b>

#### （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、其他债务融资工具以及偿还情况

最近三年及一期，发行人累计发行债券、其他债务融资工具明细如下：

证券名称	发行规模 (亿元)	债券余额 (亿元)	发行时票 面利率 (%)	当期票 面利率 (%)	起息日	到期日	期限 (年)	偿还情况	品种
17 大连万达 MTN003	20.00	20.00	5.30	5.30	2017-06-05	2020-06-05	3	已到期	中期票据
17 大连万达 MTN002	60.00	60.00	5.20	5.20	2017-04-19	2020-04-19	3	已到期	中期票据
17 大连万达 MTN001	50.00	50.00	4.80	4.80	2017-03-10	2020-03-10	3	已到期	中期票据
PR19 万达优	26.00	26.00	6.00	6.00	2019-07-31	2037-01-23	18	存续期	证监会主 管 ABS
19 万达次	1.00	1.00	-	-	2019-07-31	2037-01-23	18	存续期	证监会主 管 ABS

20 大连万达 MTN001	50.00	50.00	4.89	4.89	2020-04-17	2023-04-17	3	存续期	中期票据
20 大连万达 MTN002	20.00	20.00	4.70	4.70	2020-06-03	2023-06-03	3	存续期	中期票据

注：

2020 年 7 月 10 日，发行人发行于 2023 年 7 月 10 日到期，发行时票面利率为 5.20% 的中期票据，期限为 3 年，所涉及的本金总额为 50 亿元，利息于每年 7 月 10 日支付。

2020 年 7 月 29 日，发行人发行于 2023 年 7 月 29 日到期，发行时票面利率为 5.38% 的中期票据，期限为 3 年，所涉及的本金总额为 35 亿元，利息于每年 7 月 29 日支付。

2020 年 9 月 9 日，发行人发行于 2025 年 9 月 9 日到期，发行时票面利率为 5.58% 的公司债，期限为 5 年，所涉及的本金总额为 38 亿元，利息于每年 9 月 9 日支付。

#### （四）截至募集说明书摘要签署日在审债券、债务融资工具情况

1、公司已向深交所申报招商创融-万达广场京津冀协同发展一期资产支持专项计划，截至募集说明书摘要签署日，已获得无异议函，尚未完成发行。

2、公司已向交易商协会申报大连万达商业管理集团股份有限公司 2020 年度第五期中期票据，截至募集说明书摘要签署日，注册文件已受理。

#### （五）累计公司债券余额及其占发行人最近一期经审计净资产的比例

截至本募集说明书摘要签署日，公司已发行且还处于存续期的公司债券累计余额为 335.06 亿元，本次公司债券全部发行完毕后，公司发行的公司债券累计余额不超过 380.06 亿元，占公司截至 2020 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 13.93%，未超过公司最近一期末合并净资产的 40%。

#### （六）近三年及一期的主要财务指标

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动比率	0.97	1.26	1.31	1.29
速动比率	0.93	1.22	0.98	0.86
资产负债率	50.94%	51.79%	57.59%	64.76%
项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
EBIT 利息保障倍数	2.74	4.03	5.26	3.44
EBITDA 利息保障倍数	2.80	4.11	5.33	3.63
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%



项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
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。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

**公司名称：**（中文）大连万达商业管理集团股份有限公司  
（英文）Dalian Wanda Commercial Management Group Co., Ltd.

**注册资本：**452,734.76 万元

**法定代表人：**齐界

**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

**所属行业：**商务服务业

**信息披露事务  
负责人：**许承宁

**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 3348

**传真：**010-8585 3095

**公司网址：**<http://www.wandaplazas.com>

**电子信箱：**[ir@wanda.com.cn](mailto:ir@wanda.com.cn)

**经营范围：**商业综合体管理服务、商业项目建设管理及咨询；自持商业项目建设；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、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）。

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）。

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。公司于 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）发行人公开发行股票及上市情况

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

2016 年 9 月 20 日，公司 H 股已在香港联交所退市，要约期已于 2016 年 9 月 27 日最后截止。于要约最后截止日期，联合要约人共获得 646,201,664 股的有效接纳。

### （三）发行人主要股本变动情况

发行人自成立以来重要的股本变动情况如下：

#### 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）2007 年 9 月增资

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。

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。

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进行了工商变更登记。

#### （2）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。

#### （3）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。

#### （4）2010 年 12 月增资

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，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。

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上述增资进行了工商变更登记。

#### （5）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 7 月，大华出具了《验资报告》（大华验字[2014]000230 号），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上述增资进行了工商变更登记。

#### （6）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

#### （7）全面要约及自香港联合交易所退市

综合考虑如下因素：（1）香港市场的投资人对中国大陆拉动内需增长的综合性消费平台业务缺乏了解，对发行人在中国大陆的品牌价值认知度不高，导致发行人 H 股上市后整体价值被低估；（2）H 股上市公司维护成本较高；（3）H 股上市无法实现境内股上市流通，发行人决定从 H 股退市。

2016 年 6 月 30 日，本公司公开披露了综合要约及回应文件，公告了中国国际金融香港证券有限公司代表联合要约人提出自愿有条件全面要约以收购公司全部已发行 H 股的相关事宜。根据上述公告，联合要约人为 WD Knight I、WD Knight II、WD Knight III、WD Knight IV、WD Knight V、WD Knight VIII、WD Knight IX、WD Knight X 和 Red Fortune，以上实体是仅为 H 股要约而成立的投资实体。要约价为每股 H 股现金 52.8 港元。

2016 年 8 月 15 日，公司召开 2016 年第二次临时股东大会和 2016 年第一次 H 股类别股东大会，审议及批准公司自愿自香港联交所撤回 H 股上市的相关事项。2016 年 8 月 16 日，收购 H 股的所有条件已经完全满足。万达商业 H 股已于 2016 年 9 月 20 日在香港联交所退市，要约期已于 2016 年 9 月 27 日最后截止。于要约最后截止日期，联合要约人共获得 646,201,664 股的有效接纳。

本次要约及退市完成后，原发行的 65,254.76 万 H 股的持股情况如下表所示：

股东名称	分配 H 股数量（股）	占公司总股本的比例（%）
WD Knight I	96,986,580	2.14
WD Knight II	81,241,406	1.79
WD Knight IV	28,559,173	0.63
WD Knight V	118,181,818	2.61
WD Knight VIII	146,065,098	3.23
WD Knight IX	116,006,005	2.56
Red Fortune	43,105,843	0.95
Sensible	16,055,741	0.35
H 股余股股东	6,345,936	0.14
总计	652,547,600	14.40

注：H 股余股股东是指联合要约人于要约最后截止日期未获得有效接纳的股份的持有者，所持股份合计 6,345,936 股。

除 H 股余股股东之外，上述股东与公司原有股东之间，以及上述股东之间均不存在关联关系。

#### （8）2017 年 5 月股权出资

2017 年 5 月，张春远、王健林、赖建燕等 33 名自然人签署《大连万达稳泰管理咨询合伙企业（有限合伙）有限合伙协议》和《大连万达稳泰管理咨询合伙企业（有限合伙）全体合伙人认缴出资确认书》，张春远、王健林、赖建燕等 33 名自然人以其所持发行人股份对万达稳泰出资，具体情况如下：

出资人姓名	出资方式	出资股份数量（万股）	出资股份数量占发行人股本比例（%）	变动原因
张春远	非货币资产出资	160	0.035	资产出资
王健林	非货币资产出资	10,110	2.233	资产出资
赖建燕	非货币资产出资	600	0.133	资产出资



出资人姓名	出资方式	出资股份数量 (万股)	出资股份数量占发行人 股本比例 (%)	变动原因
孙继泉	非货币资产出资	600	0.133	资产出资
刘海波	非货币资产出资	600	0.133	资产出资
朱战备	非货币资产出资	600	0.133	资产出资
王志彬	非货币资产出资	160	0.035	资产出资
王波	非货币资产出资	160	0.035	资产出资
王元	非货币资产出资	160	0.035	资产出资
王玥	非货币资产出资	160	0.035	资产出资
王战峰	非货币资产出资	160	0.035	资产出资
黄驾宙	非货币资产出资	160	0.035	资产出资
茆荣军	非货币资产出资	160	0.035	资产出资
刘小军	非货币资产出资	160	0.035	资产出资
韩扬	非货币资产出资	160	0.035	资产出资
涂建屏	非货币资产出资	160	0.035	资产出资
黄春雷	非货币资产出资	160	0.035	资产出资
高益民	非货币资产出资	160	0.035	资产出资
张伟	非货币资产出资	160	0.035	资产出资
马春野	非货币资产出资	160	0.035	资产出资
刘玮	非货币资产出资	160	0.035	资产出资
刘明胜	非货币资产出资	160	0.035	资产出资
娄云	非货币资产出资	160	0.035	资产出资
聂亚云	非货币资产出资	160	0.035	资产出资
吕平波	非货币资产出资	80	0.018	资产出资
聂和平	非货币资产出资	80	0.018	资产出资
范光耀	非货币资产出资	80	0.018	资产出资
周继革	非货币资产出资	80	0.018	资产出资
程绍华	非货币资产出资	80	0.018	资产出资
尹强	非货币资产出资	80	0.018	资产出资
刘拥军	非货币资产出资	80	0.018	资产出资
刘向东	非货币资产出资	80	0.018	资产出资
王晓	非货币资产出资	80	0.018	资产出资

万达稳泰成立于 2017 年 5 月，由上述张春远、王健林、赖建燕等 33 名自然人投资设立。该等 33 名自然人中，张春远为普通合伙人并担任执行事务合伙人（管理人），

其余 32 名自然人均为有限合伙人。

（9）2018 年 2 月公司名称变更

2018 年 2 月，公司召开 2018 年度第一次临时股东大会，同意将公司名称由“大连万达商业地产股份有限公司”变更为“大连万达商业管理集团股份有限公司”。

2018 年 2 月，公司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。

（10）2019 年 12 月股权转让

2019 年 12 月，嘉兴银宏永初投资合伙企业（有限合伙）与苏州元禾厚望成长一期股权投资基金合伙企业（有限合伙）签订《股份转让协议》，将其持有的公司 100 万股股份转让给苏州元禾厚望成长一期股权投资基金合伙企业（有限合伙）；新疆鼎邦股权投资有限公司与方正证券投资有限公司签订《股份转让协议书》，将其持有的公司 960 万股股份转让给方正证券投资有限公司；丁本锡与丁浩签订《股权转让协议书》，将其持有的公司 5,000 万股股份转让给丁浩。

2019 年 12 月，上述股权转让完成过户登记。

（11）2020 年 2 月股权转让

2020 年 2 月，沈嘉颖与王健林签订《股权转让协议》，将其持有的公司 600 万股股份转让给王健林。

2020 年 2 月，上述股权转让完成过户登记。

（12）2020 年 6 月股权转让

2020 年 6 月，戴成书与黄于签订《股权转让协议书》，将其持有的公司 1,000 万股股份转让给黄于。

2020 年 6 月，上述股权转让完成过户登记。

（13）2020 年 7 月股权转让

2020 年 7 月，丁本锡和吕正韬分别与王健林签订《股权转让协议书》，分别将其持有的公司 5,000 万股和 100 万股股份转让给王健林。

2020 年 7 月，Shining Future 和 Shining Future III 分别与 Shining Future II 签订《股份买卖协议》，分别将其持有的公司 437.7806 万股和 2,360.6668 万股股份转让给 Shining

Future II。

2020 年 7 月，上述股权转让完成过户登记。

#### （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实质变更的重大资产购买、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 2020 年 6 月 30 日，公司股本总额为 452,734.76 万股。

#### （二）发行人前十大股东持股情况

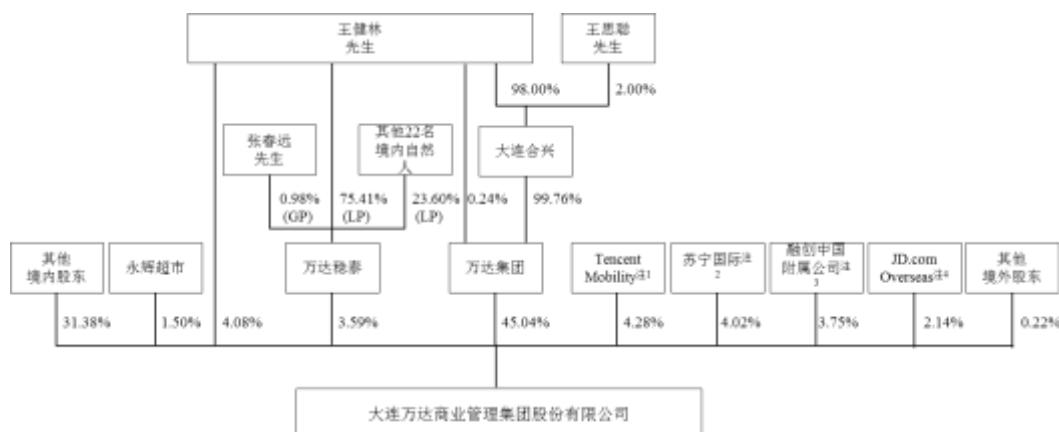
截至 2020 年 6 月 30 日，公司前十大股东持股情况如下：

序号	股东名称	持股类别	持股数量（股）	持股比例（%）
1	万达集团	法人股	2,039,000,000	45.04
2	Tencent Mobility	法人股	193,789,140	4.28
3	王健林	个人股	184,500,000	4.08
4	Suning International	法人股	181,834,884	4.02
5	孙喜双	个人股	174,000,000	3.84
6	万达稳泰	法人股	162,700,000	3.59
7	林 宁	个人股	144,000,000	3.18
8	张大中	个人股	134,200,000	2.96
9	董学林	个人股	109,200,000	2.41
10	黄 于	个人股	112,900,000	2.49

### 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

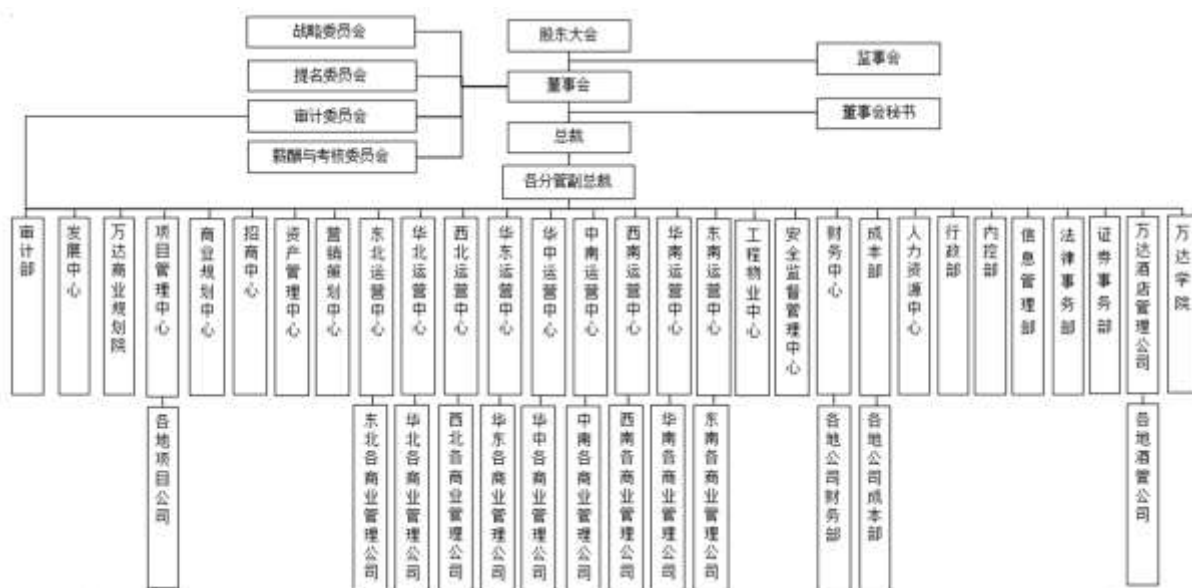
截至 2020 年 6 月 30 日，公司的股权结构图如下：



注1: Tencent Mobility 为腾讯控股全资境外子公司  
 注2: Suning International 为苏宁易购全资境外子公司  
 注3: 融创中国附属公司包括Shining Delight、Shining Delight II、Shining Future、Shining Future II、Shining Future III, 均为融创中国全资境外子公司  
 注4: JD.com Overseas 为京东全资境外子公司

## (二) 发行人的组织结构

截至 2020 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

截至报告期末，本公司直接控制的全资及控股境内子公司（以下简称“主要境内子公司”）共 293 家，本公司直接控制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 2020 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	安阳市文峰区德隆街东段广厦新苑 A 区 4 号楼 4 层	肖广瑞	5,000	以自有资金对商业广场项目投资与运营；房屋租赁；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	安徽省蚌埠市蚌山区东海大道 4399 号蚌埠万达广场 6F	肖广瑞	5,000	物业管理服务；自有房屋出租；酒店管理与咨询	发行人持股 100%	2011.10.24 至长期
3	包头九原万达广场投资有限公司	内蒙古自治区包头市九原区建华南路 1 号天福商务广场 2-B1604	肖广瑞	1,000	自有房屋出租；百货的销售	发行人持股 100%	2015.11.30-2045.11.29
4	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）	肖广瑞	5,000	商业投资；百货销售；服装、饰品、化妆品、皮革制品、手表、人造首饰、香料、箱包、鞋类、眼镜、婴儿车及上述产品的原料和零部件的批发及销售，自有房屋租赁	发行人持股 100%	2009.04.03-2029.04.02
5	北京丰科万达广场有限公司	北京市丰台区丰科路 6 号院 1 号楼 7 层 701 室	肖广瑞	100,000	物业管理；工程咨询；专业承包；销售文具用品、体育用品、服装；出租商业用房。	发行人持股 100%	2015.03.09-2045.03.08
6	乐山万达广场实业有限公司	乐山市市中区通江街 898 号二楼	肖广瑞	18,801	商业项目的投资；房屋租赁；物业管理	发行人持股 100%	2015.5.5 至长期
7	北京万达广场实业有限公司	北京市房山区良乡凯旋大街建设路 18 号 A 座 A3-8 室	肖广瑞	20,000	对自有房产进行物业管理；出租商业用房	发行人持股 100%	1999.10.10-2029.10.09
8	北京银河万达企业管理有限公司	北京市石景山区石景山路乙 18 号院 4 号楼 06 层 601 室	肖广瑞	1,800	企业管理；出租商业用房；物业管理	发行人持股 100%	2007.05.29-2027.05.28
9	滨州万达广场投资有限公司	山东省滨州市滨城区黄河十二路 890 号	肖广瑞	21,000	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）。	-	2015.06.23 至 2045.06.22
10	亳州万达广场投资有限公司	亳州市经济开发区希夷大道 1058 号-1806 室	肖广瑞	50,000	商业运营管理，房屋租赁	发行人持股 100%	2013.12.16-2043.12.15

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
11	常德万达置业有限公司	湖南省常德市武陵区穿紫河街道惠家坪社区皂果路芙蓉观邸写字楼 23 楼	肖广瑞	22,600	自有房屋租赁服务；以自有资金进行写字楼、公寓、商场投资	发行人持股 100%	2015.5.5 至长期
12	常熟万达商业广场有限公司	常熟市珠海路 2 号-101	肖广瑞	10,000	房屋租赁，物业管理	发行人持股 100%	2014.07.07 至长期
13	常州溧阳万达广场投资有限公司	溧阳市溧城镇崇文路 128 号	肖广瑞	1,000	实业投资；商业服务设施的投资及管理；自有房屋出租；物业管理；房屋工程设计、城市规划设计	发行人持股 100%	2016.03.09 至长期
14	常州武进万达广场投资有限公司	常州市武进区湖塘镇花园街 301 号	肖广瑞	5,000	以自有资金从事投资活动；物业管理；规划设计管理；住房租赁；非居住房地产租赁	发行人持股 100%	2012.09.21-2062.09.20
15	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	肖广瑞	10,000	商业服务设施的投资及管理；房屋出租	发行人持股 100%	2010.05.28-2060.05.27
16	巢湖万达广场投资有限公司	巢湖市凤凰山街道向阳社区天巢广场 16 栋 103、104 室	肖广瑞	1,000	对商业服务设施的投资；房屋租赁	发行人持股 100%	2017.03.06 至长期
17	朝阳万达广场投资有限公司	辽宁省朝阳市双塔区黄河路三段 2 号 4A 商管办公区	肖广瑞	1,000	以自有资金从事投资活动；自有房屋出租及物业服务	发行人持股 100%	2015.07.10 至长期
18	成都金牛万达广场投资有限公司	成都市金牛区一环路北三段 1 号 3 号门 5 楼	肖广瑞	5,000	项目投资、房地产开发、经营	发行人持股 100%	2009.08.27 至长期
19	成都龙泉驿万达广场置业有限公司	四川省成都市龙泉驿区龙泉街道公园路 125 号	肖广瑞	1,000	自有房屋租赁、物业管理	发行人持股 100%	2017.04.01 至长期
20	成都青羊万达广场投资有限公司	成都市青羊区日月大道一段 978 号	肖广瑞	50,000	项目投资	发行人持股 100%	2015.02.05 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
21	成都万达酒店投资有限公司	成都市锦江区滨江中路9号1栋23楼2301号	肖广瑞	5,000	自有资金项目投资	发行人持股100%	2013.12.23-2055.12.22
22	成都万达广场投资有限公司	成都市锦江区锦华路一段68号万达广场5号门4楼	肖广瑞	5,000	自有资金项目投资；物业管理；房屋租赁	发行人持股100%	2006.03.20 至长期
23	赤峰万达广场有限公司	内蒙古自治区赤峰市红山区西拉沐沦大街以北万达广场B地块购物中心	肖广瑞	5,000	自有房屋出租；酒店企业管理服务	发行人持股100%	2011.12.16 至长期
24	大连普兰店万达广场投资有限公司	辽宁省大连市普兰店区振兴街68号	肖广瑞	1,000	项目投资；物业管理；房屋租赁；柜台出租；国内一般贸易	发行人持股100%	2015.10.12-2055.10.11
25	大连万达广场商业有限公司	辽宁省大连市中山区宏大路18号2801	肖广瑞	1,000	预包装食品兼散装食品零售；国内一般贸易	发行人持股100%	2015.04.14-2045.04.13
26	大连一方商业投资有限公司	辽宁省大连市西岗区长江路539号1108室	肖广瑞	2,000	项目投资（不含专项审批）；国内一般贸易；房屋出租	发行人持股100%	2009.05.31-2039.05.30
27	大连庄河万达广场投资有限公司	辽宁省大连庄河市延安路南段918号-1至5层	肖广瑞	1,000	项目投资；物业管理；房屋租赁；柜台出租；国内一般贸易	发行人持股100%	2015.11.16-2055.11.15
28	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	肖广瑞	5,000	商业投资；房屋租赁	发行人持股100%	2009.11.03-2029.11.02
29	丹东万达广场有限公司	丹东市振兴区锦江街96号2401室	肖广瑞	10,000	自有房屋出租；物业管理服务；酒店管理	发行人持股100%	2012.02.09-2052.02.08
30	德阳万达广场实业有限公司	四川省德阳市旌阳区孝泉镇景观大道	肖广瑞	18,500	商业广场项目投资与运营，自有房屋租赁，物业管理服务，建筑装饰设计，房地产开发	发行人持股100%	2015.4.17 至长期
31	德州万达广场	德州市德城区湖滨南大道669号	肖广瑞	5,000	以自有资金对商业项目投资；房屋出租	发行人持	2013.06.20 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
	投资有限公司					股 100%	
32	东莞东城万达广场投资有限公司	东莞市东城街道东纵路 208 号东城万达广场 B 区 6 幢办公楼 34 层	肖广瑞	50,000	商业广场投资、开发、经营；自有房屋出租、物业管理服务	发行人持股 100%	2012.05.09 至长期
33	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	肖广瑞	5,000	自有房屋出租、物业管理服务	发行人持股 100%	2013.09.05 至长期
34	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	肖广瑞	5,000	商业广场投资；自有房屋出租；物业管理服务；酒店投资	发行人持股 100%	2014.05.15 至长期
35	东莞长安万达广场有限公司	广东省东莞市长安镇长安东门中路 1 号 10 栋 601 室	曲晓东	10,000	物业管理，服务租赁	发行人持股 100%	2011.05.25-2041.05.25
36	东营市万达商业管理有限公司	山东省东营市东营区北一路 730 号	肖广瑞	5,000	商业运营管理；自有房屋出租；物业服务	发行人持股 100%	2013.06.03 至长期
37	东营万达商业运营管理有限公司	山东省东营市东营区府前大街 55 号黄蓝时代（东营）国际金融港 F 座 3 层	肖广瑞	3,100	商业运营管理；房屋租赁；物业管理（不含保安服务）	发行人持股 100%	2015.11.26 至长期
38	佛山金沙洲万达广场投资有限公司	佛山市南海区大沥镇黄岐广佛路 125 号城际大厦 A 区七层 703 室	肖广瑞	1,000	投资与资产管理（实业投资），其他组织管理服务（企业管理）；物业管理	发行人持股 100%	2016.01.15 至长期
39	佛山南海万达广场有限公司	佛山市南海区桂城街道桂澜北路 28 号南海万达广场南 6 栋 510 室	肖广瑞	60,000	商业广场投资	发行人持股 100%	2012.05.24 至长期
40	佛山三水万达置业有限公司	佛山市三水区云东海街道南丰大道 13 号之 1 佛山三水万达广场五层 502	王亮	29,501.1	房地产租赁经营；商业服务设施的投资及管理；物业管理	-	2015.04.22 至长期
41	福清万达广场	福建省福州市福清市音西街道福	肖广瑞	5,000	商业综合体管理服务；自有商业房屋租赁服	发行人持	2012.12.18-2032.12.17



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
	有限公司	清万达广场 A3 号楼五层			务；物业管理	股 100%	
42	福州万达广场投资有限公司	福州市台江区鳌江路 8 号金融街万达广场 C2 座三层	肖广瑞	10,000	对服务业的投资；百货销售；酒店（仅限分支机构经营）	发行人持股 100%	2009.06.10-2029.06.09
43	抚顺万达广场有限公司	辽宁省抚顺市新抚区浑河南路（中段）56 号楼 1 号	肖广瑞	10,000	房地产开发及销售；房屋租赁	发行人持股 100%	2010.12.23-2060.12.22
44	阜阳万达广场投资有限公司	阜阳市颍州区清河街道办事处淮河路 789 号万达广场 B-2 区 3#304 室	肖广瑞	5,000	商业项目投资，自有房屋租赁，物业管理	发行人持股 100%	2013.09.09-2043.09.08
45	阜新万达广场投资有限公司	辽宁省阜新市细河区解放大街甲 17 号	肖广瑞	1,000	对商业项目投资，房屋租赁	发行人持股 100%	2016.03.14 至长期
46	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	肖广瑞	24,000.0001	商业服务设施投资，自有房屋租赁，物业管理	-	2015.06.25-2035.06.24
47	广元万达广场投资有限公司	广元市利州区东坝办事处万源新区万达广场（西区）3#写字楼 24 层 2403 号	肖广瑞	50,000	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
48	广州萝岗万达广场有限公司	广州高新技术产业开发区科丰路 89 号 402 房	肖广瑞	80,000	企业管理服务，企业自有资金投资	发行人持股 100%	2013.07.25 至长期
49	广州南沙万达广场有限公司	广州市南沙区双山大道 3 号 401 房、402 房、403 房	肖广瑞	90,000	场地租赁（不含仓储）；房屋租赁；物业管理；企业自有资金投资；企业管理服务	发行人持股 100%	2014.01.22 至长期
50	广州市万诺投资管理有限公司	广州市番禺区东环街东艺路 139 号 20 栋 301、302、303	肖广瑞	800	企业管理服务；企业自有资金投资；场地租赁（不含仓储）；房屋租赁；物业管理	发行人持股 100%	2011.05.13 至长期
51	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、509 号四楼	肖广瑞	10,000	企业自有资金投资	发行人持股 100%	2009.10.20-2029.10.19
52	广州新塘万达广场	广州市增城区新塘镇荔新十二路	肖广瑞	10,000	商务服务业	发行人持	2016.12.07 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
	广场投资有限公司	96 号 11 幢 122 号				股 100%	
53	广州增城万达广场有限公司	广州市增城区荔城街增城大道 69 号 1 幢 501 号	肖广瑞	25,000	企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；企业自有资金投资；房屋租赁；物业管理；场地租赁（不含仓储）	发行人持股 100%	2012.03.12 至长期
54	贵阳万达投资有限公司	贵州省贵阳市观山湖区人民政府行政办公楼 26 层 480 号	肖广瑞	1,000	房屋出租；物业管理	发行人持股 100%	2016.01.11 至长期
55	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	肖广瑞	5,000	房屋出租；房屋租赁	发行人持股 100%	2011.01.19.至长期
56	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	肖广瑞	3,400	对商业进行投资；酒店管理；自有房屋租赁	发行人持股 100%	2006.03.15 至长期
57	海口万达广场投资有限公司	海南省海口市秀英区白水塘路 11 号锦地翰城商务楼 14 楼	肖广瑞	26,500	写字楼、公寓、商场和酒店的投资及管理，房屋出租等	发行人持股 100%	2015.06.29 至长期
58	杭州拱墅万达广场投资有限公司	浙江省杭州市拱墅区杭行路 666 号万达广场中心 4 幢 3 单元 616 室	肖广瑞	10,000	投资管理、物业管理	发行人持股 100%	2013.03.22- 2063.03.21
59	杭州余杭万达广场置业有限公司	浙江省杭州市余杭区余杭街道华一路 2 号 7 幢 422 室	肖广瑞	1,000	物业管理、自有房屋租赁	发行人持股 100%	2016.06.08 至长期
60	合肥天鹅湖万达广场投资有限公司	合肥市蜀山区南二环路 3818 号天鹅湖万达广场娱乐楼 6 楼商管办公区	肖广瑞	5,000	商业投资；房屋租赁；服装销售；物业服务	发行人持股 100%	2010.09.17-2040.09.15
61	合肥万达广场商业发展有限公司	合肥市包河区马鞍山路 130 号万达广场 6 号写字楼	肖广瑞	4,000	服装销售，住宿、餐饮服务	发行人持股 100%	2009.06.12-2039.06.12
62	合肥瑶海万达广场	合肥市瑶海区临泉路与和县路交	肖广瑞	10,000	房地产开发、销售；房屋租赁、物业服务	发行人持	2014.06.25-2044.06.23

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	口瑶海万达广场 4 号写字楼 2601-29624				股 100%	
63	鹤壁万达实业有限公司	河南省鹤壁市淇滨区淇水大道与朝歌路交叉口（金融大厦 6 楼）	肖广瑞	1,000	房屋出租；物业管理服务	发行人持股 100%	2016.03.28-2026.03.27
64	衡阳万达广场置业有限公司	湖南省衡阳市蒸湘区联合街道幸福路 22 号	肖广瑞	1,000	自有房屋出租	发行人持股 100%	2016.02.25 至长期
65	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	肖广瑞	10,000	商业投资	发行人持股 100%	2009.04.07-2029.04.06
66	呼和浩特万达广场置业有限公司	内蒙古自治区呼和浩特市回民区成吉思汗西街 72 号（与阿拉善北路交叉口）回民区万达广场五楼	肖广瑞	5,000	商业投资	发行人持股 100%	2014.05.15-2034.05.14
67	湖州万达投资有限公司	湖州市吴兴区大升路 899 号万达商业广场五楼-10	王亮	25,000.1	商业投资，房产租赁、房地产经纪服务	发行人持股 100%	2015.06.25 至长期
68	淮安万达广场投资有限公司	淮安市清江浦区淮安万达广场城市综合体 161 号室	肖广瑞	5,000	商业广场投资；百货销售	发行人持股 100%	2007.12.28-2027.12.28
69	淮北万达广场投资有限公司	安徽省淮北市相山区桓谭路 66 号国购广场 B 区 C 座 25 层	肖广瑞	1,000	商业服务设施投资，房屋租赁	发行人持股 100%	2016.09.21 至长期
70	黄冈万达广场置业有限公司	黄冈市黄州区赤壁二路以东、赤壁大道以北（万达广场五楼）	肖广瑞	10,000	自有商业房屋租赁服务	发行人持股 100%	2016.06.22 至长期
71	黄石万达广场投资有限公司	黄石市黄石港区花湖大道 30 号万达广场写字楼 B 座 6 楼	肖广瑞	70,000	商业、物业管理行业投资；物业服务；房屋出租；场地出租	发行人持股 100%	2013.07.02-2063.07.01
72	惠州大亚湾万达广场投资有限公司	惠州大亚湾石化大道中科技路 1 号创新大厦 8 楼	肖广瑞	1,000	商业服务设施的投资；物业服务	发行人持股 100%	2016.01.25 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
73	鸡西万达广场投资有限公司	黑龙江省鸡西市鸡冠区中心大街 8 号（鸡西万达广场 A 栋公寓第五层）	肖广瑞	5,000	对商业地产投资与管理；自有房地产经营	发行人持股 100%	2013.04.24 至长期
74	吉林省地王置业开发有限公司	朝阳区红旗街 12 号一层	肖广瑞	5,000	房屋租赁、场地租赁；物业管理；利用自有资金对相关项目进行投资	发行人持股 100%	2007.09.29 至长期
75	吉林昌邑万达广场投资有限公司	吉林省吉林市昌邑区吉林大街 518 号	肖广瑞	17,300	以自有资产对外投资；房屋出租；物业管理	发行人持股 100%	2015.08.21 至长期
76	济南高新万达广场置业有限公司	山东省济南市高新区工业南路 57 号万达广场三楼 307 室	肖广瑞	5,000	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	发行人持股 100%	2014.03.14 至长期
77	济南万达广场置业有限公司	济南市市中区经四路 5 号	肖广瑞	5,000	房屋租赁；场地租赁	发行人持股 100%	2007.10.30 至长期
78	济宁太白路万达广场有限公司	济宁太白路万达广场 19 号楼五层	肖广瑞	10,000	商业运营管理；房屋租赁；物业管理（不含安保服务）	发行人持股 100%	2011.08.02 至长期
79	嘉兴万达广场投资有限公司	浙江省嘉兴市经济技术开发区广益路万达广场春江中心 4 幢 29 层	肖广瑞	80,000	商业服务设施的投资及管理	发行人持股 100%	2013.06.03-2063.06.02
80	江门万达广场投资有限公司	江门市蓬江区江门万达广场 1 幢 3905 室	肖广瑞	5,000	商业广场项目投资与运营，房地产租赁经营，物业管理服务	发行人持股 100%	2013.01.22-2063.01.22
81	江门万达商业有限公司	江门市新会区会城启超大道 50 号中集模块化建筑研究院办公楼四楼 401、403 号	肖广瑞	1,000	商业广场项目投资及运营、房地产租赁经营，物业管理服务	发行人持股 100%	2017.01.05 至长期
82	江阴万达广场投资有限公司	江阴市人民西路 307、311、313 号	肖广瑞	5,000	利用自有资金对外投资；房屋出租；物业管理；酒店管理	发行人持股 100%	2010.11.26-2030.11.25
83	金华万	浙江省金华市金	肖广瑞	10,000	商业服务设施投资及	发行	2012.08.17-2032.08.16

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	东区李渔东路 300 号万达广场 1 幢 4 层商业室 402 室			管理；房屋出租；物业管理	人持股 100%	
84	锦州万达广场投资有限公司	辽宁省锦州市太和区科技路 21 号	肖广瑞	1,000	对房地产业进行投资；自有房屋出租及物业服务	发行人持股 100%	2015.11.20 至长期
85	晋江万达广场有限公司	福建省泉州市晋江市世纪大道 888 号晋江万达广场商业综合体 2 幢 601	肖广瑞	5,000	商业综合体管理服务，物业管理，房屋租赁服务	发行人持股 100%	2010.10.26 -2030.10.25
86	晋中万达商务服务有限公司	山西省晋中市榆次区龙湖大街 301 号	肖广瑞	1,000	商业综合体管理服务，物业服务，房屋租赁	发行人持股 100%	2016.01.14 至长期
87	荆门万达广场投资有限公司	荆门市漳河新区象山大道南端 38 号（荆门万达广场）A 地块幢 401 号	肖广瑞	40,000	商业广场项目投资，物业服务，房屋、设备租赁	发行人持股 100%	2014.01.02 至长期
88	荆州万达广场发展有限公司	荆州区北京西路（万达广场）购物中心 401 室	肖广瑞	60,000	商业广场项目运营	发行人持股 100%	2012.12.21-2062.12.20
89	酒泉万达广场投资有限公司	甘肃省酒泉市肃州区富康西路 1 号（万达广场）	肖广瑞	1,000	自有房屋出租及物业服务	发行人持股 100%	2016.02.01 至长期
90	昆山万达广场投资有限公司	周市镇翠薇东路 515 号	肖广瑞	10,000	项目投资；自有房屋租赁	发行人持股 100%	2014.07.03 至长期
91	兰州万达广场投资有限公司	甘肃省兰州市城关区天水北路 68 号万达广场 6 楼	肖广瑞	10,000	商业广场投资；建筑工程施工；房屋出租，物业管理	发行人持股 100%	2010.10.15-2060.10.14
92	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	肖广瑞	9,000	商业、服务业投资、管理；房屋租赁	发行人持股 100%	2010.05.11-2030.04.19
93	廊坊万达学苑投资有限公司	廊坊开发区梨园路 50 号	肖广瑞	5,000	对房产投资	发行人持股 100%	2010.8.13-2030.8.12
94	连云港万达广场	连云港市海州区凌州东路 7 号	肖广瑞	25,500	商业投资	-	2015.05.04 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
	场投资有限公司						
95	柳州万达广场投资有限公司	柳州市东环大道 256 号 5 栋万达中心 35-1、35-2、35-3、35-4、35-5 号房	肖广瑞	10,000	商业服务设施的投资及管理；房屋出租；物业管理服务	发行人持股 100%	2013.09.23-2063.09.22
96	六安万达企业管理有限公司	安徽省六安市金安区皋城路与球拍路交叉口万达广场 3 楼	肖广瑞	5,000	企业管理咨询	发行人持股 100%	2015.06.03 至长期
97	六安万达广场商业发展有限公司	安徽省六安市金安区皋城路与球拍路交叉口万达广场 3 楼	肖广瑞	23,000.1	商业综合体管理服务、自有房屋租赁，物业管理	发行人持股 100%	2015.06.03 至长期
98	六盘水万达广场投资有限公司	贵州省六盘水市钟山区碧云路与麒麟路交汇处万达广场 4 楼	肖广瑞	1,000	项目投资及投资管理；房屋出租；物业管理；房屋建设工程设计	发行人持股 100%	2016.03.11 至 2066.03.10
99	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	肖广瑞	5,000	对房地产业的投资；房地产开发经营；物业管理	发行人持股 100%	2012.11.02-2032.11.01
100	泸州万达广场置业有限公司	四川自贸区川南临港片区金带路与玉带路交汇处	肖广瑞	1,000	房屋出租	发行人持股 100%	2016.10.28 至长期
101	洛阳万达实业有限公司	洛阳市涧西区辽宁路 168 号购物中心 101	肖广瑞	5,000	企业管理咨询服务；物业管理（凭有效资质证经营）；房屋租赁	发行人持股 100%	2008.12.19-2028.12.18
102	马鞍山万达广场投资有限公司	安徽省马鞍山市雨山区经济开发区九华西路 1500 号佳达科技园 326 室	肖广瑞	4,000	以自有资金从事投资活动；商业综合体管理服务；停车场服务；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁	发行人持股 100%	2012.09.19 至长期
103	满洲里万达广场有限公司	内蒙古自治区满洲里市万达广场购物中心	肖广瑞	15,000	房屋租赁	发行人持股 100%	2012.05.30 至长期
104	眉山万达广场置业有限公司	四川省眉山市东坡区翡翠街 69 号 8 楼 802 室	肖广瑞	1,000	房屋出租	发行人持股 100%	2016.12.12 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
105	梅州万达地产有限公司	梅州市梅江区万达广场路 109 号梅州万达广场 A 区 A-1 号楼四层商场 02	肖广瑞	22,701	商业服务设施（包括写字楼、公寓、商场和酒店）的投资及管理；房屋租赁；物业管理	发行人持股 100%	2015.3.30 至长期
106	绵阳涪城万达广场有限公司	四川省绵阳市涪城区花园路 9 号绵阳涪城万达广场	肖广瑞	5,000	对商业服务设施投资并提供管理服务	发行人持股 100%	2011.01.04 至长期
107	牡丹江万达广场投资有限公司	黑龙江省牡丹江市西安区万达广场 9 号楼 105 门市	肖广瑞	5,000	对商业地产投资与管理	发行人持股 100%	2014.03.17 至长期
108	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南昌红谷滩万达广场 A 区 1#商业楼 01-5001	肖广瑞	9,000	自有房屋租赁	发行人持股 100%	2010.10.09-2040.10.08
109	南昌青山湖万达广场置业有限公司	江西省南昌市青山湖区京东南大道 999 号	肖广瑞	5,000	房地产信息咨询；自有房屋租赁；物业管理	发行人持股 100%	2017.04.27 至 2047.04.26
110	南昌万达星城商务服务有限公司	江西省南昌市红谷滩新区红谷滩 A-6 地块	肖广瑞	5,000	房地产信息咨询；物业管理；自有房屋租赁	发行人持股 100%	2002.04.23- 2022.04.22
111	南京江宁万达广场有限公司	南京市江宁区东山街道竹山路 68 号江宁万达广场（西区）7 幢 161 室	肖广瑞	40,000	商业广场投资、经营；酒店管理与咨询；物业管理服务；百货零售	发行人持股 100%	2011.12.29-2061.12.28
112	南京万达商业物业管理有限公司	南京市建邺区江东中路 98 号	肖广瑞	5,000	商业物业管理、房屋出租；公共停车场服务	发行人持股 100%	2001.08.28-2026.08.27
113	南京万达广场投资有限公司	南京市建邺区江东中路 98 号	肖广瑞	30,000	信息技术产业投资；自有场地租赁、柜台租赁（非市场设施）；物业管理	发行人持股 100%	2007.08.16-2057.08.15
114	南京万达茂投资有限公司	南京市栖霞区西岗办事处摄山星城天佐路 1 号 218 室	肖广瑞	10,000	项目投资；投资管理；物业管理	发行人持股 100%	2014.12.24 至长期
115	南宁安	南宁市西乡塘区	肖广瑞	5,000	商业广场投资、开发、	发行	2013.12.17 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
	吉万达广场投资有限公司	高新大道 55 号安吉万达广场大商业 4 楼商管办公室			经营；自有房屋出租，物业服务；酒店投资	人持股 100%	
116	南宁江南万达广场投资有限公司	南宁市江南区亭洪路 48-1 号江南万达广场 A1 号楼 5 楼	肖广瑞	10,000	商业广场投资、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
117	南宁青秀万达广场投资有限公司	南宁市青秀区东葛路 118 号青秀万达广场西 3 栋 10 楼	肖广瑞	5,000	商业广场投资、经营；酒店投资	发行人持股 100%	2012.09.14 至长期
118	南平万达广场投资有限公司	南平市建阳区朱熹大道 1969 号新纪建设集团办公楼 3 楼	肖广瑞	10,000	商业服务设施的投资及管理；房屋出租；物业管理	发行人持股 100%	2015.02.04-2035.02.03
119	南通万达广场有限公司	南通市港闸区深南路 9 号万达广场 1 幢 1068 室	肖广瑞	70,000	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
120	内江万达广场投资有限公司	四川省内江市东兴区梧桐路 1 号万达广场 SOHO 公寓 1 单元 27 楼办公室	肖广瑞	5,000	商业广场投资运营，物业管理服务，房屋租赁	发行人持股 100%	2013.07.01 至长期
121	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	肖广瑞	10,000	商业投资；投资管理；投资咨询；房屋租赁	发行人持股 100%	2009.08.19-2029.08.18
122	宁波万达商业广场有限公司	浙江省宁波市鄞州区中心区华裕路 68 号	肖广瑞	5,000	商业广场开发，国内百货经营，自有房屋销售、租赁	发行人持股 100%	2004.02.16-2044.02.15
123	宁波万达物业管理有限公司	浙江省宁波市鄞州区钟公庙街道四明中路 899 号	肖广瑞	5,000	物业管理；住宿；自有房屋租赁	发行人持股 100%	2004.09.01-2074.08.31
124	宁德万达广场有限公司	福建省宁德市蕉城区天湖东路 1 号宁德万达广场 2 幢 603	肖广瑞	5,000	对服务业进行投资；自有房屋出租	发行人持股 100%	2010.11.23- 2060.11.22
125	莆田万达广场有限公司	莆田市城厢区霞林街道荔华东大道 8 号莆田万达广场	肖广瑞	10,000	商业运营管理、房屋租赁服务、物业管理	发行人持股	2011.05.17- 2061.05.16



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
	司	场 1 号楼 302 室				100%	
126	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	肖广瑞	5,000	对商业项目投资	发行人持股 100%	2012.12.06 至长期
127	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	肖广瑞	10,000	自有房屋租赁	发行人持股 100%	2010.12.17 至长期
128	青岛万达广场物业管理有限公司	青岛市北区台东三路 63 号万达广场 4 楼	肖广瑞	5,000	物业管理；房屋租赁	发行人持股 100%	2007.09.24-2037.09.20
129	清远清城万达广场有限公司	清远市清城区湖西路 89 号万达广场五层 5001	肖广瑞	1,000	商业服务业	发行人持股 100%	2015.07.31 至长期
130	曲靖万达广场投资有限公司	云南省曲靖开发区翠峰路 83 号管委会 3 楼	肖广瑞	1,000	项目投资及对所投资的项目进行管理；房屋租赁	发行人持股 100%	2016.01.19-2036.01.18
131	泉州浦西万达广场投资有限公司	福建省泉州市丰泽区宝洲路 679 号泉州浦西万达广场 SOHO-B 塔 6 层	肖广瑞	31,130	对批发和零售业的投资；商铺出租及管理；物业管理；房屋租赁服务	发行人持股 100%	2010.05.25-2035.05.24
132	三门峡万达广场投资有限公司	三门峡市湖滨区和平路与大岭路交叉口西南角	肖广瑞	24,800	商业投资	发行人持股 100%	2015.03.12-2045.03.11
133	三明万达广场投资有限公司	福建省三明市梅列区万达广场 15 幢四层	肖广瑞	23,001	商业服务设施的投资及管理；房屋出租；物业管理	发行人持股 100%	2015.04.08-2035.04.07
134	三亚万达大酒店有限公司	海南省三亚市海棠区海棠湾北路三亚万达希尔顿逸林酒店	肖广瑞	5,000	旅馆业，大型餐馆	发行人持股 100%	2007.07.17-2057.07.17
135	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	肖广瑞	2,000	对第一产业、第二产业、第三产业的投资	发行人持股 100%	2010.03.11-2030.03.10

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
136	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	肖广瑞	20,000	对第一产业、第二产业、第三产业的投资；物业管理	发行人持股 100%	2011.07.19- 2031.07.18
137	陕西华源万达实业发展有限公司	陕西省西安市新城区民乐园万达广场 5 楼	肖广瑞	5,000	酒店管理、咨询；房屋租赁；物业管理	发行人持股 100%	1992.11.26 至长期
138	陕西银丰民乐置业有限公司	陕西省西安市新城区解放路 111 号民乐园万达广场 13 幢 10501 号	肖广瑞	5,000	物业管理；房屋租赁	发行人持股 100%	2008.05.30 至长期
139	商丘万达广场投资有限公司	商丘市城乡一体化示范区中州南段路东	肖广瑞	1,000	对商业服务设施的投资；房屋租赁	发行人持股 100%	2016.05.26-2036.05.25
140	上海宝山万达广场投资有限公司	上海市宝山区共和新路 4727 号 2 楼 201 室	于修阳	10,000	商业广场投资；停车场（库）经营	发行人持股 65%	2010.07.23-2040.07.22
141	上海嘉定万达广场投资有限公司	嘉定区金沙江西路 1555 弄 373 号 6 层 636 室	肖广瑞	5,000	商业广场投资，建筑工程施工，百货销售，自有房屋租赁，停车场管理	发行人持股 100%	2009.02.11-2049.02.10
142	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	肖广瑞	5,000	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
143	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	于修阳	10,000	房地产开发与经营，房地产投资，自有房屋租赁，建筑工程施工，实业投资，物业管理服务	发行人持股 100%	2014.09.23-2024.09.22
144	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	5,000	商业广场投资；建筑工程施工；日用百货销售	发行人持股 100%	2011.12.22-2061.12.21
145	上海万达广场置业有限公司	上海市浦东新区年家浜路 538 号 1 层 102 室	肖广瑞	5,000	商业广场筹建，日用百货的销售，自有房屋租赁	发行人持股 100%	2007.11.20-2057.11.19
146	上海万达酒店投资有限公司	上海市黄浦区龙潭路 6 号	肖广瑞	5,000	实业投资，企业管理	发行人持股	2012.10.09-2042.10.08

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
	有限公司					100%	
147	上海万达广场置业有限公司	上海市杨浦区国宾路 58 号 401 室	肖广瑞	8,000	自有房屋租赁，物业管理，国内贸易	发行人持股 100%	2002.12.13-2052.12.12
148	上海颀桥万达广场投资有限公司	上海市闵行区中春路 988 号第 11 幢二楼 I16 室	肖广瑞	1,000	项目投资，实业投资，建筑工程施工，物业服务，日用百货的销售	发行人持股 100%	2016.02.02-2046.02.01
149	上饶万达广场投资有限公司	江西省上饶市信州区滨江西路北 侧万达广场 3 号楼 37 层	肖广瑞	5,000	商业广场项目投资；自有房屋租赁	发行人持股 100%	2014.03.14-2044.03.13
150	绍兴柯桥万达广场投资有限公司	浙江省绍兴市柯桥区万达广场 1-6 幢 05001-8	肖广瑞	5,000	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%	2009.07.31-2029.07.30
151	绍兴上虞万达广场商务服务有限公司	浙江省绍兴市上虞区百官街道王充路 568 号颖泰大厦 901 室、902 室	肖广瑞	10,000	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
152	沈阳奥体万达广场有限公司	辽宁省沈阳市东陵区营盘西街 17 号（17 号商业）	肖广瑞	30,000	自有房屋租赁；物业服务	发行人持股 100%	2011.09.08-2031.09.07
153	沈阳万达广场房地产有限公司	辽宁省沈阳市铁西区北一中路 1 号，铁西区北一中路 1 甲号	肖广瑞	10,000	房地产开发、商品房销售、自有房屋出租	发行人持股 100%	2006.10.26-2036.10.26
154	石家庄万达广场投资有限公司	河北省石家庄市裕华区槐安路 123 号万达广场商务综合楼	肖广瑞	10,000	对商业服务类的投资及管理；房屋租赁	发行人持股 100%	2008.12.29-2058.12.28
155	石嘴山万达广场投资有限公司	大武口区贺兰山路以西、朝阳街以北	肖广瑞	1,000	对商业项目投资，房屋租赁	发行人持股 100%	2016.04.01-2066.03.29
156	寿光万达广场投资有	寿光市圣城街道前朴里村(北环路南侧)张秀花 1 号	肖广瑞	1,000	以企业自有资金对商业进行投资	发行人持股	2016.02.22 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
	有限公司	房				100%	
157	成都双流万达广场投资有限公司	成都市双流区东升街道西北街 19 号	肖广瑞	26,902	项目投资、商务信息咨询、企业营销策划管理	发行人持股 100%	2015.06.03 至长期
158	四平万达广场投资有限公司	四平市铁东区沥山路 1268 号	肖广瑞	5,000	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
159	苏州万达广场投资有限公司	苏州市人民路 3188 号 19 幢商铺	肖广瑞	5,000	项目投资，房屋租赁，物业管理	发行人持股 100%	2006.01.19-2046.01.18
160	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	于修阳	10,000	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
161	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	肖广瑞	30,000	项目投资，房屋租赁，物业管理	发行人持股 100%	2014.06.13 至长期
162	台州经开万达广场置业有限公司	浙江省台州海洋广场 1 幢 301 室-B	肖广瑞	70,000	自有房屋租赁	发行人持股 100%	2013.12.16-2063.12.15
163	太仓万达广场投资有限公司	太仓市城厢镇上海东路 188 号办公楼	肖广瑞	10,000	项目投资、房地产租赁、物业管理	发行人持股 100%	2011.02.23-2041.02.22
164	泰安万达广场投资有限公司	泰安市泰山大街以南、灵山大街以北、望岳东西路之间、泰安万达广场 7 号商务办公楼	肖广瑞	4,000	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
165	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	肖广瑞	4,000	商业服务设施的投资及管理；物业管理	发行人持股 100%	2010.03.24-2030.03.23
166	唐山万达广场商务有限公司	河北省唐山市路南区长青里万达广场 C 座公寓 6 层	肖广瑞	5,000	商业综合体管理服务；物业管理；自有房屋租赁；企业管理咨询服务；停车场服务	发行人持股 100%	2008.11.12-2024.03.30
167	天津河东万达广场	天津市河东区津滨大道 53 号-101	肖广瑞	10,000	日用百货销售；日用品销售；品牌管理；商业	发行人持	2009.04.16-2029.04.15

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
	商场有限公司				综合体管理服务；非居住房地产租赁；工程管理服务；物业管理	股 100%	
168	天津河东万达商业运营管理有限公司	天津市河东区六纬路与大直沽八号路交口西侧万海大厦 2510 室	肖广瑞	5,000	企业管理、非居住房地产租赁、物业管理、信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；停车场服务。	发行人持股 100%	2011.05.19-2031.05.18
169	天津自贸区万达置业有限公司	天津自贸区（中心商务区）迎宾大道旷世国际大厦 2-1501、2-1508、2-1509、2-1510、2-1511、2-1512 室	肖广瑞	20,000	物业管理；非居住房地产租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业信用管理咨询服务；停车场服务（分支机构经营）	发行人持股 85%	2012.11.28-2032.11.27
170	铜陵万达广场投资有限公司	安徽省铜陵市铜官山区石城大道中段 879 号官塘社区办公楼内	肖广瑞	1,000	房屋出租	发行人持股 100%	2015.08.27 至长期
171	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	廖伟翔	1,000	股权投资管理，投资管理，资产管理	发行人持股 100%	2015.03.18 至长期
172	北京五华项目管理咨询有限公司	北京市朝阳区建国路 93 号万达广场 8 号楼 3 层	宁奇峰	5,000	建设工程项目管理；项目投资；工程设计；酒店管理；技术咨询。	发行人持股 100%	2007.04.13-2037.04.12
173	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	宁奇峰	5,000	工程勘察、工程设计；技术推广服务；电脑图文设计	发行人持股 100%	2012.11.09-2042.11.08
174	万达商业管理集团有限公司	北京市朝阳区建国路 93 号院 B 座 15 西区写字楼	齐界	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
175	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	肖广瑞	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
176	潍坊万达广场	山东省潍坊市奎文区鸢飞路 958 号	肖广瑞	40,000	商业运营管理；企业管理服务；住房租赁、场	发行人持	2012.02.10 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
	有限公司	潍坊万达广场 A 地块项目（一期）1 号综合楼 1409			地租赁；物业管理	股 100%	
177	渭南万达广场投资有限公司	陕西省渭南市高新技术产业开发区崇业路 16 号创业大厦 223 室	肖广瑞	30,000	商业投资，物业管理	发行人持股 100%	2013.05.29-2043.05.28
178	温州龙湾万达广场投资有限公司	温州市龙湾区永中街道永定路 1188 号万达广场 7 幢 1319 室	肖广瑞	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；自有房屋出租	发行人持股 100%	2011.01.05-2031.01.04
179	温州平阳万达广场投资有限公司	浙江省温州市平阳县鳌江镇火车站大道万达广场大商业	肖广瑞	60,000	商业服务设施投资及管理；自有房屋出租	发行人持股 100%	2013.03.01-2063.02.28
180	乌鲁木齐万达广场房地产业有限公司	新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区(新市区)高新街 258 号数码港大厦 2015-898 号	肖广瑞	2,000	房地产租赁与经营	发行人持股 100%	2017.03.17 至长期
181	乌鲁木齐万达广场投资有限公司	新疆乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）玄武湖路 555 号万达中心 14 号楼 3801 室至 3805 室	肖广瑞	5,000	商业综合体管理服务	发行人持股 100%	2013.12.03 至长期
182	无锡惠山万达广场有限公司	无锡市惠山区花园街 9 号	肖广瑞	5,000	自有房产出租，物业管理，酒店管理，日用品销售，企业管理咨询	发行人持股 100%	2011.05.16 至长期
183	无锡万达广场投资有限公司	无锡市滨湖区梁溪路 35 号	肖广瑞	5,000	利用自有资金对外投资；自有房产出租、物业管理	发行人持股 100%	2006.10.19 至长期
184	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	肖广瑞	10,000	商业服务设施的投资和管理；自有房屋出租	发行人持股 100%	2011.01.21-2041.01.17
185	武汉经开万达广场投资有限公司	武汉经济技术开发区 12C2 地块经开万达广场 A 区购物中心	肖广瑞	5,000	对商业投资；建筑工程施工；房地产租赁经营	发行人持股 100%	2010.03.23-2030.03.22-

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
186	武汉万达广场投资有限公司	武汉市江汉区唐家墩路5号武汉菱角湖万达广场A区A栋/单元1-5层060室	肖广瑞	5,000	对商业投资；房屋租赁；物业管理；建筑工程施工；百货销售	发行人持股100%	2009.04.28-2029.04.27
187	武威万达广场置业有限公司	甘肃省武威市凉州区火车站迎宾路365号	肖广瑞	1,000	商业综合体管理服务；房屋、汽车租赁	发行人持股100%	2017.03.20至2067.03.19
188	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	肖广瑞	5,000	物业管理及租赁	发行人持股100%	2011.11.30-2031.11.29
189	西安万达广场有限公司	西安市碑林区雁塔路北段8号西安万达广场2幢10101号	肖广瑞	5,000	物业管理；房屋租赁	发行人持股100%	2005.09.02至长期
190	西宁万达广场投资有限公司	西宁市城西区海湖新区西川南路76号西宁万达广场1号楼31层	肖广瑞	5,000	商业服务设施投资管理；住宿、游泳服务、洗浴服务、健身服务、美容美发服务、餐饮及娱乐服务（以上仅限分支机构经营）；商务信息咨询	发行人持股100%	2013.06.17-2066.06.16
191	襄阳万达广场企业管理有限公司	襄阳市高新区长虹北路9号	肖广瑞	5,000	企业管理咨询；房屋租赁；酒店管理	发行人持股100%	2009.06.10-2029.06.09
192	邢台万达广场建设发展有限公司	河北省邢台市桥东区泉南东大街213号	肖广瑞	1,000	对商业服务类的管理；房屋租赁；物业管理服务；商业广场项目开发与运营	发行人持股100%	2017.03.15至2027.03.14
193	宿迁万达广场投资有限公司	宿迁市宿豫区项王东路8号	肖广瑞	1,000	对商业项目投资，企业管理服务，商务信息咨询服务，房屋租赁	发行人持股100%	2017.03.28至长期
194	宿州万达广场投资有限公司	安徽省宿州市银河二路468号三楼	肖广瑞	10,000	商业广场项目投资，自有房屋出租及物业管理	发行人持股100%	2014.03.21至长期
195	徐州万达广场有限公司	徐州市云龙区万达广场写字楼B座819室	肖广瑞	5,000	企业管理服务；房屋出租；物业管理	发行人持股100%	2011.10.20-2041.10.19

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
196	徐州万达广场置业有限公司	徐州市铜山区北京北路 24 号盛世年华小区	肖广瑞	5,000	房屋租赁，企业管理服务	发行人持股 100%	2014.06.11 至长期
197	许昌万达广场实业有限公司	许昌市魏文路东 侧建安大道南侧瑞贝卡新天下 AB 座 2 层	肖广瑞	1,000	以自有资产对商业投资；房屋租赁；物业管理	发行人持股 100%	2017.01.16 至 2037.01.15
198	宣城万达广场投资有限公司	安徽省宣城经济技术开发区水阳江大道与景德路交叉口	肖广瑞	1,000	房屋租赁	发行人持股 100%	2016.03.15 至长期
199	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	肖广瑞	23,300.0001	以自有资金投资，物业管理及房屋出租	-	2015.06.03 至长期
200	烟台芝罘万达广场有限公司	山东省烟台市芝罘区锦华街 1 号万达广场金融中心 B 座 42 层	肖广瑞	5,000	自有物业出租和经营	发行人持股 100%	2010.11.15 至长期
201	延吉万达广场投资有限公司	延吉市延河西路 6777 号	肖广瑞	40,000	商业广场投资、经营；自有房屋租赁，物业管理	发行人持股 100%	2014.05.29-2044.05.28
202	扬州万达商业广场有限公司	扬州市文汇西路 268 号 1	肖广瑞	5,000	商业服务设施的投资及管理；自有房屋出租；物业管理	发行人持股 100%	2015.08.27 至长期
203	宜宾万达广场商业服务有限公司	四川省宜宾市翠屏区南岸航天路中段宜都莱茵河畔丽江湾罗曼大道 39-40 幢附 1 幢 2 层 1 号附 4 号	肖广瑞	1,000	房屋租赁	发行人持股 100%	2017.05.16 至长期
204	宜昌万达广场投资有限公司	宜昌市伍家岗区沿江大道特 168 号	肖广瑞	8,000	商业投资	发行人持股 100%	2009.04.10-2029.04.09
205	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	肖广瑞	18,201	商业投资	发行人持股 100%	2015.03.23 至长期
206	宜兴万达广场有限公司	宜兴市宜城街道万达广场 1 号	肖广瑞	5,000	自有房产出租；物业管理；酒店管理	发行人持股 100%	2011.03.07 至长期
207	义乌万	浙江省义乌市稠	肖广瑞	100,000	商业服务设施投资及	发行	2014.01.23-2034.01.22



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	江街道新科路9号5楼			管理；房屋出租；物业管理	人持股100%	
208	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	肖广瑞	10,000	房屋出租；汽车租赁	发行人持股100%	2009.12.10 至长期
209	银川万达广场商业发展有限公司	银川市金凤区尹家渠北街韦司德商务中心2号楼4F	肖广瑞	10,000	房屋租赁	发行人持股100%	2012.06.19-2022.06.18
210	银川西夏万达广场有限公司	宁夏银川市金凤区上海中路北侧尹家渠街以西韦司德商务中心1-2号楼四层办公	肖广瑞	50,000	房屋租赁	发行人持股100%	2012.06.20-2022.06.19
211	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	肖广瑞	19,600.0001	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	-	2015.05.27-2035.05.26
212	营口万达广场投资有限公司	辽宁省营口市站前区渤海大街西12-661号	肖广瑞	4,500	商业服务设施（包括写字楼、公寓、商场和酒店）的投资及管理；自有房屋出租；物业管理	发行人持股100%	2012.12.03-2062.12.03
213	余姚万达广场投资有限公司	浙江省余姚市四明西路855号201	肖广瑞	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
214	榆林万达广场置业有限公司	陕西省榆林市高新技术产业园区长兴路175号	肖广瑞	1,000	房屋租赁，物业服务，企业管理服务	发行人持股100%	2017.06.05 至长期
215	玉林万达广场投资有限公司	玉林市玉东新区旺瑶片区金玉路与胜利路交叉口东北侧	肖广瑞	1,000	商业服务设施（商场）的投资及管理；房屋出租；物业管理服务	发行人持股100%	2017.03.07 至2067.03.06
216	运城万达商业综合体管理有限公司	山西省运城市盐湖区禹西路1789号	肖广瑞	1,000	商业综合体管理服务；房屋租赁；物业服务	发行人持股100%	2017.03.22 至长期
217	湛江开发区万达广场	湛江开发区海滨大道中128号万达广场18号楼50层	肖广瑞	80,000	商业项目投资、物业管理、自有物业租赁、酒店管理	发行人持股	2013.09.02 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
	投资有限公司					100%	
218	漳州台商投资区万达广场投资有限公司	福建省漳州台商投资区角美镇锦江大道2号万达广场13栋22层	肖广瑞	5,000	对租赁和商务服务业的投资；自有商业房屋租赁服务；物业管理；物业服务	发行人持股100%	2013.10.18-2063.10.17
219	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	肖广瑞	10,000	对商业服务设施的投资；商业管理；自有物业出租；汽车租赁	发行人持股100%	2010.11.30-2060.11.29
220	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	肖广瑞	10,000	房屋租赁	发行人持股100%	2011.01.04-2030.12.26
221	长春万达中心投资有限公司	吉林省长春市朝阳区红旗街与规划四路交汇文华酒店301室	肖广瑞	3,000	利用自有资金对相关项目进行投资；房屋租赁；物业管理服务；停车场服务	发行人持股100%	2015.01.19至长期
222	长沙开福万达广场投资有限公司	湖南省长沙市开福区中山路589号开福万达广场C区1号写字楼301房	肖广瑞	10,000	以自有资产进行房地产投资；自有房屋出租	发行人持股100%	2010.04.19-2030.04.18
223	镇江万达广场投资有限公司	镇江市黄山西路19号镇江万达广场D08幢第负2至5层	肖广瑞	10,000	商业投资；商业服务设施的投资与管理	发行人持股100%	2009.11.25至长期
224	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	肖广瑞	39,500	对商业投资；房屋租赁	发行人持股100%	2015.03.19至长期
225	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	肖广瑞	10,000	房屋出租；物业管理；建筑工程施工；百货批发销售	发行人持股100%	2010.11.15-2030.11.14
226	郑州金水万达广场投资有限公司	郑州市金水区农科路16号10号楼3层18号	肖广瑞	6,001	以企业自有资金对商业的投资；房屋租赁	发行人持股100%	2013.04.18-2023.04.17
227	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	肖广瑞	6,001	对商业投资；房屋租赁	发行人持股100%	2009.10.14-2029.10.13
228	重庆北	重庆市北碚区歇	肖广瑞	1,000	商场管理，物业管理，	发行	2015.12.24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
	碚万达实业有限公司	马镇冯时行路 357 号附 8 号			房屋租赁	人持股 100%	
229	重庆大渡口万达实业有限公司	重庆市大渡口区跳蹬镇石林大道 2 号 7 栋小区配套 36 号	肖广瑞	9,600	自有房屋租赁；物业管理	发行人持股 100%	2016.11.22 至长期
230	重庆綦江万达实业有限公司	重庆市綦江区文龙街道办事处通惠大道二号桥左侧 100 米	肖广瑞	1,000	商场管理；物业管理；房屋租赁；国内贸易代理；软件开发	发行人持股 100%	2015.11.25 至长期
231	重庆沙坪坝万达实业有限公司	重庆市沙坪坝区土主镇土主中路 199 号附 626 号	肖广瑞	1,000	自有房屋租赁；物业管理；商业综合体管理服务；企业管理；国内货物运输代理	发行人持股 100%	2016.12.23 至长期
232	重庆巴南万达实业有限公司	重庆市巴南区渝南大道 297 号万达广场写字楼 B 座 17 层	肖广瑞	70,000	房屋租赁，商业综合体管理服务，物业管理，企业管理，国内货物运输代理	发行人持股 100%	2013.09.03 至长期
233	重庆万达酒店管理有限公司	重庆市南岸区江南大道 8 号	肖广瑞	7,000	零售：卷烟、雪茄烟；销售：预包装食品；酒店管理；房屋租赁	发行人持股 100%	2007.03.30 至长期
234	重庆万达商业广场有限公司	重庆市南岸区江南大道 8 号	肖广瑞	5,000	一般项目：房屋租赁	发行人持股 100%	2006.05.10-2056.05.10
235	重庆万州万达商业广场有限公司	重庆市万州区北滨大道二段 998 号 5 幢 4 楼	肖广瑞	20,000	房屋出租	发行人持股 100%	2010.06.28 至长期
236	重庆市永川区万达广场商务服务有限公司	重庆市永川区星光大道 787 号 4-1	肖广瑞	20,300	一般项目：企业管理咨询服务；自有房屋租赁	发行人持股 100%	2015.4.23 至长期
237	诸暨万达广场投资有限公司	诸暨市浣东街道十里牌	肖广瑞	10,000	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
238	鞍山万达广场置业有	辽宁省鞍山市立山区千山中路 278 甲号	肖广瑞	1,000	房地产租赁经营；自有房屋出租及物业服务；商业物业管理	发行人持股	2017.12.13 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
	有限公司					100%	
239	贵港万达广场商业有限公司	贵港市仙衣路与布山大道交汇处东北角	肖广瑞	1,000	商业广场投资、开发、经营；物业服务	发行人持股 100%	2017.07.10 至长期
240	攀枝花万达广场置业有限公司	攀枝花市东区奥林匹克北路 8 号 D 座 4 楼(电商产业园内)	肖广瑞	1,000	房屋租赁	发行人持股 100%	2017.11.10 至长期
241	三亚万富酒店管理有限公司	海南省三亚市海棠区海棠湾北路三亚万达希尔顿逸林酒店	齐界	1,000	酒店经营管理；旅馆业，大型餐馆经营，烟、酒、饮料、食品销售	发行人持股 100%	2017.09.13 至长期
242	汕头万达广场投资有限公司	汕头市金平区厦岭路 38 号 2 座 120 房	肖广瑞	30,000	对商业、酒店业的投资；自有物业租赁；物业管理，酒店管理	发行人持股 100%	2017.06.13 至长期
243	商洛万达广场置业有限公司	陕西省商洛市商州区通江西路联通综合楼一层	肖广瑞	1,000	物业管理；房屋租赁	发行人持股 100%	2017.08.03 至长期
244	漳州万富酒店管理有限公司	福建省漳州市龙文区建元东路 2 号	肖广瑞	1,000	酒店管理服务；宾馆住宿、游泳馆、健身馆服务；餐饮服务等	发行人持股 100%	2017.09.14-2067.09.13
245	重庆涪陵万达广场实业有限公司	重庆市涪陵区建陶一路 86 号江东街道办事处办公楼 3-5 室	肖广瑞	1,000	商场管理；物业管理；自有房屋租赁	发行人持股 100%	2017.12.18 至长期
246	滁州万达广场投资有限公司	滁州市南谯工业开发区大楼 4 楼 407	肖广瑞	1,000	物业投资；房屋租赁	发行人持股 100%	2018.01.02 至长期
247	上海浦星万达广场商业管理有限公司	上海市闵行区苏召路 1628 号 1 幢 C156 室	肖广瑞	5,000	商业管理，项目管理，企业管理，物业服务	发行人持股 100%	2018.04.23 至长期
248	沈阳全运万达广场置业有限公司	辽宁省沈阳市浑南区上深沟村 858-1 号（沈阳国际软件园）B01 号 550 室	肖广瑞	1,000	非居住房地产租赁、物业管理	发行人持股 100%	2018.07.23 至长期
249	武汉东沙万达广场	武昌区水果湖路沙湖大道 18 号 K5	肖广瑞	1,000	商业管理；物业管理；房地产经纪服务；酒店	发行人持	2018.09.12 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
	商业管理有限公司	地块汉街万达广场 1-6 层 1 室			管理	股 100%	
250	长春汽车开发万达实业有限公司	吉林省长春市汽车开发开区西湖大路与腾飞大路交汇车城万达广场购物中心 A1-1#楼	肖广瑞	4,000	以自有资金对相关项目投资；房屋出租；货物及技术进出口	发行人持股 100%	2018.09.18 至长期
251	资阳万达实业有限公司	四川省资阳市雁江区娇子大道万达广场一期 T2#楼 T2(F)1-12 号	肖广瑞	10,000	房屋租赁；花卉种植；老年人养护服务；软件开发；市政设施管理服务	发行人持股 100%	2018.09.20 至长期
252	太原万达商业有限公司	山西省太原市杏花岭区解放北路 175 号万达广场 5 层	肖广瑞	9,000	商业管理；物业管理；房屋租赁	发行人持股 100%	2018.09.27 至 2048.09.26
253	大连经开万达企业管理有限公司	辽宁省大连经济技术开发区辽河西路 117 号	肖广瑞	10,000	企业管理服务，物业管理；房屋租赁	发行人持股 100%	2018.10.10 至 2058.10.09
254	合肥北城万达广场投资有限公司	安徽长丰双凤经济开发区阜阳北路西侧鸿路大厦 A 栋 16 层	肖广瑞	1,000	商业、物业投资与管理；房屋租赁	发行人持股 100%	2018.10.25 至长期
255	湘潭万达商业管理有限公司	湖南省湘潭市高新区湘潭大道 281 号万达广场综合楼 B 座 7 楼	肖广瑞	4,000	商业物业投资与管理，房屋出租	发行人持股 100%	2018.11.06 至长期
256	成都郫都万达广场管理有限公司	成都市郫都区郫筒镇望丛东路 139 号	肖广瑞	10,000	物业管理，房屋租赁服务	发行人持股 100%	2018.11.14 至长期
257	南京溧水万达商业有限公司	南京市溧水区永阳街道高平大街 55 号 1 幢 101 室	肖广瑞	5,000	商业及酒店管理；企业管理及咨询；商业物业投资与管理、房屋出租	发行人持股 100%	2018.12.03 至长期
258	北京京延万达商业管理有限公司	北京市延庆区中关村延庆园风谷四路 8 号院 27 号楼 2068	肖广瑞	37,000	企业管理，物业管理，房地产开发	发行人持股 100%	2018.12.04 至长期
259	桂林万桂置业	临桂区临桂镇山水大道以南、经二	肖广瑞	5,000	商业、物业投资与管理；房地产开发经营；	发行人持	2018.09.29 至 2068.09.28

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
	有限公司	路以西、纬二路以北(建设大厦南楼第 11 层)			自有房屋出租；物业服务。	股 100%	
260	海安万达地产置业有限公司	海安市安平西路 105 号	肖广瑞	5,000	房地产开发经营（仅从事自持物业开发）；商业运营管理；物业投资与管理服务；自有房屋出租。	发行人持股 100%	2018.11.05 至长期
261	周口万达商业有限公司	河南省周口市开元大道高新科技工业园 b16 号楼	肖广瑞	1,000	对商业的投资；停车场管理及服务；设计、制作、代理、发布广告；会议及展览展示服务；园林工程的设计与施工	发行人持股 100%	2019.03.27 至长期
262	绵阳经开万达实业有限公司	四川省绵阳市经开区 CBD 万达广场写字楼 B 座（21 栋）24 层	肖广瑞	10,000	商业物业管理、自有房屋租赁、住宅装饰和装修、老年人养护服务、花卉种植、软件开发、市政设施管理服务	发行人持股 100%	2019.01.02 至长期
263	天津武清区万达商业有限公司	天津市武清开发区畅源道国际企业社区 A2 号楼 405 室-11（集中办公区）	肖广瑞	1,000	日用百货，建筑材料批发兼零售，商业企业管理，物业管理，企业管理咨询，自有房屋租赁，酒店管理，停车场管理服务，园林绿化工程施工，从事广告业务，会议及展览展示服务，经济信息咨询。	发行人持股 100%	2019.03.15 至长期
264	乌海万达实业有限公司	内蒙古自治区乌海市海勃湾区乌海万达广场公寓 A 座四层	肖广瑞	10,000	商业物业管理，自由房屋租赁	发行人持股 100%	2019.04.09 至长期
265	通辽万达实业有限公司	内蒙古自治区通辽市科尔沁区平安路与西拉木伦大街交汇处（万达广场）	肖广瑞	5,000	商业物业投资与管理、房屋出租；企业管理服务；物业服务	发行人持股 100%	2019.02.18 至长期
266	南宁万达商业有限公司	南宁市邕宁区五象新区良堤路 6 号 南宁万达茂 茂	肖广瑞	90,000	文化业、旅游业、商业物业投资与管理；房屋出租	发行人持股 100%	2019.03.12 至长期
267	上海马桥万达商业管理有限公司	上海市闵行区元江路 5500 号第 1 幢 F4240 室	肖广瑞	1,000	商业管理，项目管理，企业管理，房屋租赁，停车服务，物业服务	发行人持股 100%	2019.03.18 至 2039.03.17
268	佳木斯	佳木斯市向阳区	肖广瑞	10,000	商业物业投资与管理，	发行	2019.02.01 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
	万达实业有限公司	光复西路 1081 号			房屋出租，贸易咨询服务，企业管理咨询	人持股 100%	
269	昆明万达实业有限公司	云南省昆明市西山区前兴路 688 号 万达昆明双塔南塔八楼	肖广瑞	4,000	商业运营管理；物业管理；项目投资；电子产品制造；房屋租赁	发行人持股 100%	2019.06.12 至 2049.06.11
270	哈尔滨哈南万达商业有限公司	哈尔滨市平房区星海路 A 栋 301 室	肖广瑞	1,000	以自有资金对商业进行投资；物业管理；自有房屋租赁	发行人持股 100%	2019.03.18 至 2024.03.17
271	安溪万达实业有限公司	福建省泉州市安溪金融行政服务中心 5 号楼 B 幢 21 层	肖广瑞	10,000	物业管理；对商业的投资；房屋出租；工程管理服务；软件开发	发行人持股 100%	2019.02.21 至长期
272	无锡新吴万达广场有限公司	无锡市新吴区清源路 18 号大学科技园 530 大厦 D407-1	肖广瑞	5,000	自有房产出租（不含融资性租赁）；行业性实业投资；物业管理、酒店管理（不含资产与投资管理）；企业管理咨询（不含投资咨询）	发行人持股 100%	2019.01.28 至长期
273	天津东丽区万达商务服务有限公司	天津市东丽区津塘公路五号桥西 700 米新立街道招商总部大楼 2 门 4 楼 420 号	肖广瑞	1,000	公关服务；接待服务；商业企业管理；企业管理咨询；自有房屋租赁经营；日用百货、建筑材料批发兼零售；酒店管理；停车场管理服务；园林绿化工程施工；广告业务；物业管理；物业服务；会议服务、展览展示服务	发行人持股 100%	2019.07.16 至长期
274	成都青白江万达广场管理有限公司	成都市青白江区团结南路 12 号	肖广瑞	10,000	商业管理；房屋租赁；物业管理	发行人持股 100%	2019.10.10 至长期
275	长春万富酒店管理有限公司	吉林省长春市朝阳区红旗街与规划四路交汇长春文华酒店 301 室	肖广瑞	69,717.2	酒店管理服务；餐饮服务；中西餐制作、销售；餐饮管理服务；外卖送餐服务；住宿服务等	发行人持股 100%	2019.07.16 至长期
276	蚌埠市淮上区万达商业管理运营有限公司	安徽省蚌埠市淮上区淮上大道 3131 号中恒大厦 6 层 608 室	肖广瑞	1,000	商业运营管理；建筑装饰装修工程、房屋建设工程施工；物业管理；房屋出租；房地产建设工程技术咨询服务	发行人持股 100%	2019.06.26 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
277	自贡万达商业服务有限公司	四川省自贡市自流井区汇兴路 281 号（汇东股份综合楼）6 层办公 5 号	肖广瑞	1,000	商业物业管理；房屋出租；房地产开发经营；工程技术咨询	发行人持股 100%	2019.10.28 至长期
278	乌兰察布万达地产发展有限公司	内蒙古自治区乌兰察布市集宁区商务科技文化中心 B 区 3 号楼 1 楼 118 室	肖广瑞	5,000	自有房屋出租；工程信息咨询；百货销售	发行人持股 100%	2019.05.28 至长期
279	天水万达商业服务有限公司	甘肃省天水市秦州区民主东路 55 号	肖广瑞	1,000	以自有资金对商业进行投资；物业管理；自有房屋租赁	发行人持股 100%	2019.07.22 至 2029.07.21
280	安康万达商业有限公司	陕西省安康市高新技术产业开发区创新创业中心	肖广瑞	1,000	房地产开发经营；房屋租赁；物业管理	发行人持股 100%	2019.08.09 至长期
281	亳州市谯城区万达广场有限公司	安徽省亳州市谯城区桐乡路与利辛路交叉口西南角二楼	肖广瑞	1,000	商业综合体管理服务、商业物业管理、房屋出租	发行人持股 100%	2019.08.22 至长期
282	扬州西区新城万达广场有限公司	扬州市邗江区西湖镇司徒庙路 190 号-2	肖广瑞	1,000	商业管理；房屋租赁	发行人持股 100%	2019.01.17 至长期
283	威海万达商业有限公司	山东省威海市环翠区青岛北路-2 号 3302 室	肖广瑞	1,000	场地租赁；房屋租赁；柜台出租等	发行人持股 100%	2019.09.06 至长期
284	沈阳七星万达地产开发有限公司	辽宁省沈阳市沈北新区辉山农业高新区耀阳路 18-12 号办公楼 320 室	肖广瑞	1,000	房地产开发（仅从事自持物业开发）；房屋租赁；物业管理服务。	发行人持股 100%	2020.01.08 至长期
285	衡阳万达广场实业有限公司	湖南省衡阳市珠晖区湘江东路 388 号中凌景蒂名苑 A 栋 201 室	肖广瑞	1,000	物业管理、物业服务、房屋出租、企业管理咨询、广告服务。	发行人持股 100%	2020.02.20 至长期
286	仁寿万达广场管理有限公司	仁寿县普宁街道办钟坝社区星光路 334 号	肖广瑞	1,000	商业管理；房屋租赁；物业管理。	发行人持股 100%	2020.01.03 至长期
287	梧州高旺万达	梧州市四坊路 92 号前座三层	肖广瑞	1,000	对商业的投资与资产管理；房屋租赁；物业	发行人持	2019.12.02 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
	广场投资有限公司				管理。	股 100%	
288	台山万达商业投资有限公司	台山市台城陈宜禧路中 158 号台山市总工会综合楼第二层(北边)之二	肖广瑞	1,000	商业投资，物业管理，房屋出租。	发行人持股 100%	2019.08.29 至长期
289	杭州富阳万达商业管理有限公司	浙江省杭州市富阳区银湖街道富闲路 9 号银湖创新中心 11 号 4 层 454 室	肖广瑞	1,000	商业管理；住房租赁经营。	发行人持股 100%	2020.01.08 至长期
290	河源万达广场有限公司	河源市东源县广场大道南边(即县第三小学校门对面)	肖广瑞	1,000	商业物业投资与管理、房屋出租。	发行人持股 100%	2020.03.16 至长期
291	宜昌经开万达广场发展有限公司	宜昌市夷陵区发展大道 111 号	肖广瑞	1,000	房地产开发经营(仅从事自持物业开发)；企业管理咨询及商务信息咨询（不含个人及金融、证券、期货、保险投资咨询）；物业管理；房屋出租。	发行人持股 100%	2020.04.02 至长期
292	天津市蓟州区万达广场商业有限公司	天津市蓟州区蓟州新城配套商业 A2 八期香林路 11-23 号	肖广瑞	1,000	企业管理服务（不含投资及资产管理）；商业用房租赁经营；工程项目咨询。	发行人持股 100%	2020.01.06 至 2050.01.05
293	霍尔果斯新万达广场有限公司	新疆伊犁哈萨克自治州霍尔果斯市亚欧路 28 号琪瑞大厦三楼 305 室-08 号	肖广瑞	1,000	商业综合体管理服务	发行人持股 100%	2020.05.20 至长期

注 1：滨州万达广场投资有限公司、阜阳颍泉万达广场投资有限公司、连云港万达广场投资有限公司、烟台万达广场投资有限公司、营口鲅鱼圈万达广场投资有限公司系轻资产项目公司，本公司对上述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，上述项目公司作为本公司的子公司继续纳入合并报表范围，截至本募集说明书摘要签署日，本公司已完成对该等轻资产项目公司的收购。

注 2：三亚万富酒店管理有限公司已于 2020 年 8 月 17 日注销登记。

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人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	业务性质	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	投资控股	发行人持股 100%	2013 年 2 月 6 日
2	Wanda Yacht Investment (Jersey) Company Limited (万达游艇投资控股(泽西岛)有限公司)	泽西岛	10,000 英镑	投资控股	发行人持股 100%	2013 年 5 月 1 日

## 2、发行人重要子公司经营情况

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人重要子公司基本情况如下：

### (1) 上海万达商业广场置业有限公司

上海万达商业广场置业有限公司住所地上海市杨浦区国宾路 58 号 401 室，注册资本为 8,000 万元，法定代表人为齐界。发行人持有该公司 100% 的股权。该公司的经营范围包括：自有房屋租赁，物业管理，国内贸易。

截至 2020 年 6 月 30 日，该公司资产合计 132.08 亿元，负债合计 52.36 亿元，所有者权益合计 79.72 亿元。2020 年 1-6 月，该公司净利润 1.18 亿元。

### (2) 万达商业管理集团有限公司

万达商业管理集团有限公司住所地北京市朝阳区建国路 93 号院 B 座 15 西区写字楼，注册资本 5,000 万元，法定代表人为齐界。发行人持有该公司 100% 的股权。该公司的经营范围包括：商业及酒店管理；物业管理。

截至 2020 年 6 月 30 日，该公司资产合计 300.03 亿元，负债合计 260.98 亿元，所有者权益合计 39.04 亿元。2020 年 1-6 月，该公司净利润-10.35 亿元。

### (3) 北京万达广场实业有限公司

北京万达广场实业有限公司住所地北京市房山区良乡凯旋大街建设路 18 号 A 座 A3-8 室，注册资本为 20,000 万元，法定代表人为齐界。发行人持有该公司 100% 的股权。该公司的经营范围包括：对自有房产进行物业管理；出租商业用房。

截至 2020 年 6 月 30 日，该公司资产合计 70.43 亿元，负债合计 27.14 亿元，所有者权益合计 43.29 亿元。2020 年 1-6 月，该公司实现净利润 0.07 亿元。

### (4) 沈阳万达房地产有限公司

沈阳万达房地产有限公司住所地辽宁省沈阳市铁西区北一中路 1 号，铁西区北一中路 1 甲号，注册资本为 160,000 万元，法定代表人为齐界。发行人持有该公司 100% 的股权。该公司的经营范围包括：房地产开发、商品房销售、自有房屋出租。

截至 2020 年 6 月 30 日，该公司资产合计 60.70 亿元，负债合计 29.56 亿元，所有者权益合计 31.14 亿元。2020 年 1-6 月，该公司实现净利润 0.72 亿元。

#### （5）福州万达广场投资有限公司

福州万达广场投资有限公司住所地福州市台江区鳌江路 8 号金融街万达广场 C2 座三层，注册资本为 110,000 万元，法定代表人为曲晓东。发行人持有该公司 100% 的股权。该公司的经营范围包括：对服务业的投资；百货销售；酒店（仅限分支机构经营）。

截至 2020 年 6 月 30 日，该公司资产合计 49.93 亿元，负债合计 20.25 亿元，所有者权益合计 29.68 亿元。2020 年 1-6 月，该公司实现净利润 1.07 亿元。

#### （6）成都金牛万达广场投资有限公司

成都金牛万达广场投资有限公司住所地成都市金牛区一环路北三段 1 号 3 号门 5 楼，注册资本为 5,000 万元，法定代表人为曲晓东。发行人持有该公司 100% 的股权。该公司的经营范围包括：项目投资、房地产开发、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）。

截至 2020 年 6 月 30 日，该公司资产合计 67.84 亿元，负债合计 40.01 亿元，所有者权益合计 27.83 亿元。2020 年 1-6 月，该公司实现净利润 0.69 亿元。

#### （7）上海嘉定万达投资有限公司

上海嘉定万达投资有限公司住所地嘉定区金沙江西路 1555 弄 373 号 6 层 636 室，注册资本为 5,000 万元，法定代表人为于修阳。发行人持有该公司 100% 的股权。该公司的经营范围包括：商业广场投资，建筑工程施工，百货销售，自有房屋租赁，停车场管。

截至 2020 年 6 月 30 日，该公司资产合计 48.48 亿元，负债合计 20.45 亿元，所有者权益合计 28.03 亿元。2020 年 1-6 月，该公司实现净利润 0.49 亿元。

#### （8）广州市万诺投资管理有限公司

广州市万诺投资管理有限公司住所地广州市番禺区东环街东艺路 139 号 20 栋 301、

302、303，注册资本为 800 万元，法定代表人为齐界。发行人持有该公司 70% 的股权。该公司的经营范围包括：企业管理服务(涉及许可经营项目的除外);企业自有资金投资;场地租赁(不含仓储);房屋租赁;物业管理。

截至 2020 年 6 月 30 日，该公司资产合计 37.60 亿元，负债合计 9.93 亿元，所有者权益合计 27.67 亿元。2020 年 1-6 月，该公司实现净利润 0.45 亿元。

#### （9）宁波万达商业广场有限公司

宁波万达商业广场有限公司住所地浙江省宁波市鄞州区中心区华裕路 68 号，注册资本 5,000 万元，法定代表人为齐界。发行人持有该公司 100% 的股权。该公司的经营范围包括：商业广场开发，国内百货经营，自有房屋销售、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）。

截至 2020 年 6 月 30 日，该公司资产合计 46.78 亿元，负债合计 21.78 亿元，所有者权益合计 24.99 亿元。2020 年 1-6 月，该公司实现净利润 0.39 亿元。

#### （10）北京丰科万达广场有限公司

北京丰科万达广场有限公司住所地北京市丰台区丰科路 6 号院 1 号楼 7 层 701 室，注册资本 100,000 万元，法定代表人为肖广瑞。发行人持有 100% 的股权。该公司的经营范围包括：物业管理；工程咨询；专业承包；销售文具用品、体育用品、服装；出租商业用房。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2020 年 6 月 30 日，该公司资产合计 66.26 亿元，负债合计 40.58 亿元，所有者权益合计 25.68 亿元。2020 年 1-6 月，该公司实现净利润 0.61 亿元。

#### （11）万达商业地产(香港)有限公司

万达商业地产(香港)有限公司注册地香港，设立日期 2013 年 2 月 6 日，注册资本为 1 港元。发行人持有万达商业地产(香港)有限公司 100% 的股权。该公司的经营范围包括：投资控股。

截至 2020 年 6 月 30 日，该公司资产合计 204.50 亿元，负债合计 188.59 亿元，所有者权益合计 15.91 亿元。2020 年 1-6 月，该公司实现净利润-3.61 亿元。

### 3、发行人的参股公司

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人直接持股的参股企业 3 家，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	上海万达小额贷款有限公司	中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 729 号 1 号楼 31 层	孙涛	105,000	发放贷款及相关咨询活动	发行人持股 8.18% <sup>(注 1)</sup>	2016.01.26 至长期
2	上海万达网络金融服务有限公司	中国(上海)自由贸易试验区乳山路 227 号 3 楼 D-953 室	董建岳	931,250.6158	金融信息服务，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，证券咨询，财务咨询，商务咨询，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，企业兼并重组策划，会展服务，电子商务，办公用品、工艺品、电子产品、通讯器材的销售。	发行人持股 8.0537%	2015.03.24 至长期
3	上海丙晟科技有限公司	上海市静安区灵石路 718 号 A5 幢 101 室	齐界	460,000	在网络科技、计算机科技、信息科技、能源科技、环保科技领域内从事技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，电子商务，停车场管理，计算机数据处理服务，计算机系统集成，机电设备安装、维修，计算机软硬件及辅助设备、仪器仪表、通讯器材、汽车、电子产品的销售，设计、制作、代理、发布各类广告。	发行人持股 51% <sup>(注 2)</sup>	2018.06.08 至长期

注 1：本公司直接持有上海万达小额贷款有限公司 7.14%的股权，并通过上海万达网络金融服务有限公司间接持有上海万达小额贷款有限公司 1.04%的股权。

注 2：本公司与林芝腾讯科技有限公司、海南高灯科技有限公司共同出资设立上海丙晟科技有限公司，本公司持股比例 51%；根据公司章程约定，该公司的重要经营活动需经过 6 名董事中 5 名通过方有效，本公司在上海丙晟科技有限公司有 3 名董事，对其经营尚未达到控制。

注 3：2017 年 7 月，发行人与融创房地产订立协议，将发行人持有的 13 个文化旅游项目对应的 14 家项目公司 91% 的股权转让给融创房地产。2018 年 9 月 18 日，发行人与融创房地产签署《股权转让协议》，发行人将持有的 14 家项目公司全部 9% 股权转让给发行人在中国境内新设的全资子公司（标的公司，即大连万达稳新项目管理有限公司），在完成向标的公司转让 14 家项目公司全部 9% 股权的股权转让工商变更手续后，将标的公司 100% 股权转让给融创房地产或其指定方。截至 2020 年 06 月 30 日，14 家项目公司已不再纳入合并报表范围，其中，截至本募集说明书摘要签署日，重庆万达城投资有限公司、济南万达城建设有限公司尚待完成工商变更登记手续。

## 五、发行人控股股东和实际控制人

### （一）发行人控股股东情况介绍

#### 1、控股股东基本情况

万达集团为本公司的控股股东。截至 2020 年 6 月 30 日，万达集团直接持有本公司股份 203,900 万股，占公司股本总额的 45.04%，其基本情况如下：

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	辽宁省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）		

#### 2、控股股东控制的其他企业

截至 2020 年 6 月 30 日，除发行人外，控股股东控制的主要公司情况如下：

序号	公司全称	注册资本 (万元)	持股 比例	经营范围
1	北京万达文化产业集团有限公司	700,000	100%	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。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依

序号	公司全称	注册资本 (万元)	持股 比例	经营范围
				批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动)
2	上海万达网络金融服务有限公司	931,250.6158	83.38%	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。(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)
3	上海万达文化产业集团有限公司	10,000	100%	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,贸易经纪与代理。(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)
4	北京万达足球俱乐部有限公司	200	100%	体育运动项目经营(不含棋牌)。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;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;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动)
5	大连万达集团咨询服务有限公司	5,000	100%	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。(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)
6	大连万达集团商务服务有限公司	1,000	70%	企业管理咨询、经济信息咨询;园林绿化工程设计施工;日用杂品销售(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)
7	上海万达小额贷款有限公司	105,000	80%	发放贷款及相关咨询活动。(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)
8	大连万达(上海)金融集团有限公司	500,000	100%	资产管理,投资咨询,商务信息咨询,电子商务(不得从事金融业务),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。(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)
9	卓诚(大连)企业管理服务有限责任公司	50	100%	企业管理服务;企业形象策划;市场营销策划;人力资源服务;社会经济咨询(不含投资咨询,不得从事教育培训及办学);

序号	公司全称	注册资本 (万元)	持股 比例	经营范围
				经营广告业务；礼仪、摄影服务；提供场地服务；房屋租赁；计算机软件及辅助设备、计算机网络技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务、技术推广；电脑图文设计；国内一般贸易（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。）
10	万达集团发展（香港）有限公司	100,000 (港元)	100%	投资控股
11	DW China Holdco Limited	1 (美元)	100%	投资控股
12	万达集团海外有限公司	1 (美元)	100%	投资控股

注：DW China Holdco Limited 未实际从事经营业务。

## （二）发行人实际控制人情况介绍

### 1、实际控制人基本情况

发行人的实际控制人为王健林先生。截至 2020 年 6 月 30 日，王健林先生直接持有公司 4.08% 的股权，并通过其控制的万达集团间接控制公司 45.04% 的股权，通过万达稳泰间接持有公司 2.71% 的股权，合计比例为 51.83%，为本公司的实际控制人。截至 2020 年 6 月 30 日，王健林先生的基本情况如下：

王健林先生，1954 年生，四川人，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。

除上述股东外，本公司无其他持有 5% 以上股份的主要股东。

### 2、实际控制人控制的其他企业

除发行人及发行人控股股东外，王健林先生实际投资控制的主要公司情况如下：

序号	公司全称	注册资本 (万元)	持股/出资 比例	经营范围
1	大连合兴投资有限公司	7,860	98%	项目投资（不含专项审批）；投资咨询管理；经济信息咨询。
2	嘉兴深湖投资管理合伙企业（有限合伙）	75,000	99.93%	投资管理。
3	万达百货控股有限	100	98%	投资控股。



序号	公司全称	注册资本 (万元)	持股/出资比例	经营范围
	公司	(美元)		
4	万达控股投资有限公司	1 (美元)	100%	投资控股。
5	万悦发展有限公司	10,000 (港元)	100%	投资贸易与物业。

注：上述持股比例包括直接和间接持股比例。

### 3、实际控制人与公司其他主要股东

截至 2020 年 6 月 30 日，除万达集团外，发行人无其他直接持有 5% 股份以上的股东。

### 4、实际控制人直接或间接持有发行人股份的受限情况

截至 2020 年 6 月 30 日，王健林先生直接或间接持有的公司股份无质押或其他权利限制情况。

## （三）发行人的独立性

发行人成立以来，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：

### 1、业务独立

本公司拥有独立的商业物业相关建设、经营、管理系统，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，且发行人通过存量地产开发及销售项目的业务安排，与万达地产集团有限公司未来的地产开发和销售业务进行了清晰的业务划分、采取了明确的过渡期安排，发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在实质性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。

### 2、资产独立

商业物业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，具备与商业物业经营有关的设计和建设系统、销售系统和配套设施，具有独立完整的业务体系。截至本募集说明书摘要签署日，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。

### 3、人员独立

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。

### 4、机构独立

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。

### 5、财务独立

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。

## 六、发行人的法人治理结构

根据《公司章程》的规定，公司设立了股东大会、董事会和监事会，具体情况如下：

## （一）股东大会

股东大会是公司的最高权力机构，依法行使以下职权：

- 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、审议批准章程第四十一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、或公司章程规定应当由股东大会作出决议的其他事项。

在不违反中国相关法律、行政法规、部门规章及公司章程规定的情况下，股东大会可以授权或委托董事会办理其授权或委托办理的事项。

## （二）董事会

公司设董事会，对股东大会负责。董事会由九名董事组成，其中独立董事三名。董

事会设董事长一名，可以设副董事长。

董事会行使下列职权：

- 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、解散或者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、聘任或解聘公司总裁、董事会秘书；根据总裁的提名，聘任或解聘公司副总裁、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、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；
- 17、听取总裁的工作汇报并检查总裁工作；
- 18、决定除法律、行政法规、部门规章和公司章程规定应由公司股东大会决议的事项外的重大事项和行政事务，以及签订其他重要协议；
- 19、法律、行政法规、部门规章、或公司章程规定，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，如根据相关法律、法规及公司章程规定须经股东大会审议的，应提交股东大会审议。

### （三）监事会

公司设监事会，监事会由三名监事组成。监事会设主席一名。

监事会向股东大会负责，并依法行使下列职权：

- 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，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、提议召开临时股东大会会议，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东会会议；
- 5、向股东大会提出提案；
- 6、提议召开董事会临时会议；
- 7、依照《公司法》的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- 8、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；
- 9、公司章程规定的其他职权。

## 七、发行人董事、监事、高级管理人员情况

### （一）基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，公司现任董事的基本情况如下：

姓名	职位	年龄	国籍	提名方	选聘程序	本届董事会任期
齐界	董事长	54	中国	万达集团	2019年第一次临时股东大会（董事）、第四届董事会第七次会议（董事长）	2019年3月至2022年3月
肖广瑞	董事	50	中国	万达集团	2020年第一次临时股东大会	2020年2月至2022年3月
韩旭	董事	49	中国	万达集团	2020年第一次临时股东大会	2020年2月至2022年3月

王志彬	董事	47	中国	万达集团	2019 年第一次临时股东大会	2019 年 3 月至 2022 年 3 月
李朝晖	董事	45	中国	Tencent Mobility、JD.com Overseas	2019 年第一次临时股东大会	2019 年 3 月至 2022 年 3 月
蒋勇	董事	49	中国	公司董事会	2019 年第一次临时股东大会	2019 年 3 月至 2022 年 3 月
陈汉文	独立董事	52	中国	公司董事会	2019 年第一次临时股东大会	2019 年 3 月至 2022 年 3 月
刘纪鹏	独立董事	64	中国	公司董事会	2019 年第一次临时股东大会	2019 年 3 月至 2022 年 3 月
薛云奎	独立董事	56	中国	公司董事会	2019 年第一次临时股东大会	2019 年 3 月至 2022 年 3 月

截至本募集说明书摘要签署日，公司现任监事的基本情况如下：

姓名	职位	年龄	国籍	提名方	选聘程序	本届监事会任期
赵德铭	监事会主席 监事	54	中国	公司监事会	2019 年第一次临时股东大会	2019 年 3 月至 2022 年 3 月
王宇男	监事	45	中国	万达集团	2019 年第一次临时股东大会	2019 年 3 月至 2022 年 3 月
侯鸿军	职工代表监事	52	中国	职工代表大会	职工代表大会	2019 年 3 月至 2022 年 3 月

截至本募集说明书摘要签署日，公司现任高级管理人员的基本情况如下：

姓名	职位	年龄	国籍
肖广瑞	总裁	50	中国
宁奇峰	首席副总裁	55	中国
王志彬	常务副总裁	47	中国
朱战备	副总裁	51	中国
韩扬	副总裁	50	中国
孙亚洲	副总裁	49	中国
刘光敏	副总裁	44	中国
许承宁	财务总监兼董事会秘书	52	中国

## （二）董事、监事、高级管理人员简历

截至本募集说明书摘要签署日，公司现任董事、监事、高级管理人员的简历如下：

### （1）本公司董事简历

齐界先生，54 岁，本公司董事长。目前同时担任万达集团董事兼总裁、万达地产集

团董事长、万达文化集团执行董事。自 2013 年 7 月至 2017 年 11 月，担任万达酒店发展非执行董事。2000 年 4 月加入万达集团，曾担任本公司总裁、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。

齐界先生于 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。

肖广瑞先生，50 岁，本公司董事兼总裁，同时担任万达集团董事。曾担任本公司人力资源部总经理、总裁助理、副总裁，万达文化集团副总裁，万达集团高级副总裁兼人力资源管理中心总经理等职务。加入公司前，曾在大连医科大学附属一院、大连医药集团、大连三寰集团担任管理职务。

肖广瑞先生于 1992 年 7 月毕业于辽宁师范大学，获得中文学士学位；2000 年 7 月毕业于大连理工大学，获得工商管理硕士学位。

韩旭先生，49 岁，本公司董事，同时担任万达集团董事、高级副总裁兼财务管理中心总经理、万达酒店发展有限公司（00169.HK）非执行董事及授权代表、万达集团海外有限公司董事。曾任万达集团总裁助理、高级总裁助理、副总裁等职务。

韩旭先生于 2002 年 7 月毕业于东北财经大学，获得硕士学位。

王志彬先生，47 岁，本公司董事、常务副总裁。曾担任本公司副总裁、万达商业管理公司总裁。自 1996 年起，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、天津物业负责人、设施及物业管理部助理董事。

王志彬先生于 1996 年 7 月毕业于天津大学，获得供热通风与空调工程专业学士学位；2001 年 8 月获得中级工程师资格。

李朝晖先生，45 岁，本公司董事，现担任腾讯公司副总裁、腾讯投资管理合伙人。2018 年 3 月起，任上市公司永辉超市（一家上海证券交易所上市的公司，股份代码：SH.601933）联营公司永辉云创科技有限公司董事；Ke Holdings Inc.（贝壳集团），（一家纽约证券交易所上市的公司，DR 代码：BEKE.N）董事。2008 年至 2010 年曾担任贝塔斯曼亚洲投资基金投资总监。

李朝晖先生于 1998 年毕业于北京大学，获得光华管理学院学士学位；2004 年毕业

于美国杜克大学，获得 MBA 学位。

蒋勇先生，49 岁，本公司董事，苏宁易购集团股份有限公司开发总部执行总裁。1995 年 6 月加入苏宁，历任苏宁交家电有限公司广州分公司业务经理、北京分公司业务经理、苏宁电器连锁集团股份有限公司上海分公司总经理、营销管理中心副总监、连锁发展中心总监、苏宁易购集团股份有限公司开发总部执行副总裁。

蒋勇先生于 1995 年 6 月毕业于江苏省商业管理干部学院。

陈汉文先生，52 岁，本公司独立董事。现任对外经济贸易大学教授，曾在英国牛津大学商学院、美国哈佛大学商学院、加拿大圣玛丽大学商学院访问学习，曾兼任厦门大学学术委员会秘书长、研究生院副院长、管理学院副院长、厦门大学会计学系主任。自 2011 年至 2017 年担任兴业证券股份有限公司（一家上海证券交易所上市的公司，股票代码：601377）的独立董事，自 2015 年至 2017 年担任民生控股股份有限公司（一家深圳证券交易所上市的公司，股票代码：000416）的独立董事，自 2017 年至 2020 年担任阳光城集团股份有限公司的独立董事（一家深圳证券交易所上市的公司，股票代码：000671）。同时担任上海富友支付服务股份有限公司独立董事、厦门银行股份有限公司独立董事、厦门国际银行股份有限公司独立董事、北京三元基因药业股份有限公司（一家新三板挂牌的公司，股票代码：837344）独立董事。

陈汉文先生毕业于厦门大学，获得经济学博士学位。

刘纪鹏先生，64 岁，本公司独立董事。2012 年起担任中国企业改革与发展研究会副会长；自 2015 年起，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；2016 年起担任中国上市公司协会独立董事委员会副主任，并自 2016 年 11 月起，担任中国政法大学商学院院长、二级教授；2017 年起担任国务院国有资产监督管理委员会法律顾问。自 2009 年 12 月至 2016 年 1 月，曾任本公司独立董事，亦曾于 2015 年 5 月至 2017 年 5 月担任中航资本控股股份有限公司的独立董事。同时担任中泛控股有限公司（一家香港联交所上市的公司，股票代码：00715）、中国民生银行股份有限公司（一家同时在上海证券交易所和香港联交所上市的公司，股票代码分别为 600016、01988）、中国通海国际金融有限公司（一家香港联交所上市的公司，股票代码：00952）、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）、重庆长安汽车股份有限公司（一家深圳证券交易所上市的公司，股票代码：000625）的独立董事及中



节能万润股份有限公司（一家深圳证券交易所上市的公司，股份代码：002643）的独立董事。

刘纪鹏先生于 1983 年 7 月毕业于北京经济学院，获得经济学学士学位；于 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，56 岁，本公司独立董事。长江商学院会计学教授。自 1998 年 3 月起，历任上海财经大学会计学院副院长、上海国家会计学院副院长、长江商学院副院长。同时担任美的集团股份有限公司（一家在深圳证券交易所上市的公司，股份代码：000333）的独立董事。

薛云奎先生于 1980 年 7 月毕业于西南财经大学，并于 1995 年 6 月获得西南大学博士学位。

## （2）本公司监事简历

赵德铭先生，54 岁，本公司独立监事兼监事会主席，北京市环球律师事务所上海分所的合伙人。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。兼任厦门仲裁委员会仲裁员、哈尔滨仲裁委员会仲裁员、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 ALB（亚洲法律杂志）《客户最青睐的中国顶级 20 位律师》（基于《亚洲法律杂志》二〇一二年，首次向有关客户群调查之反馈结果）等荣誉。

赵德铭先生毕业于厦门大学，获得法学学士、法学硕士、法学博士学位；于英国伦敦大学学院获得商法及公司法硕士学位；于 1994 年获得中国律师执照。

王宇男先生，45 岁，本公司监事。自 2004 年 1 月加入万达集团，现任万达集团高级副总裁兼法律事务中心总经理。曾担任中国北方航空公司管理人员、中伦律师事务所律师。

王宇男先生于 1998 年 7 月毕业于北京大学，获得北京大学法学学士学位；于 2001 年 4 月获得律师资格证书。

侯鸿军先生，52 岁，本公司职工代表监事，自 2016 年 2 月至今担任本公司总裁助理兼审计部副总经理。现担任万达集团、万达百货监事。自 2013 年 4 月至 2015 年 12

月任职于万达文化集团成本控制部，自 2001 年 2 月至 2013 年 3 月期间任职于万达集团审计部、本公司下属项目公司、本公司成本控制部。自 1990 年 7 月至 2001 年 2 月任职于中国建设银行大连市分行。

侯鸿军先生于 1990 年 7 月毕业于沈阳建筑工程学院，具备造价工程师资格。

### （3）本公司高级管理人员简历

肖广瑞先生的简历请参见本部分“本公司董事简历”的介绍。

宁奇峰先生，55 岁，本公司首席副总裁，同时担任万达酒店发展执行董事。曾担任万达酒店建设有限公司总经理及万达商业规划研究院院长，本公司总裁助理、副总裁、高级副总裁等职务。加入本公司前，曾任西安交通大学讲师、西安敬业集团敬业设计院院长、广东省城市规划设计院深圳分院主任工程师。

宁奇峰先生于 1986 年 7 月毕业于西北建筑工程学院，获得学士学位；1992 年 7 月毕业于西北冶金建筑学院，获得硕士学位；2004 年 5 月毕业于同济大学，获得博士学位。

王志彬先生的简历请参见本部分“本公司董事简历”的介绍。

朱战备先生，51 岁，本公司副总裁，同时担任上海丙晟科技有限公司董事。2010 年 6 月加入万达集团，曾担任万达集团信息管理中心总经理、万达集团高级总裁助理兼信息管理中心总经理、万达集团副总裁兼信息管理中心总经理等职务。加入本公司前，曾在上海贝尔股份有限公司、中欧国际工商学院担任管理职务。

朱战备先生于 1992 年毕业于中国科学技术大学，获得学士学位，2002 年 7 月毕业于北京大学，获得博士学位。

韩扬先生，50 岁，本公司副总裁。2010 年 5 月加入本公司，曾担任本公司绍兴柯桥项目公司总经理、金华项目公司总经理，总裁助理兼成本管理中心总经理、高级总裁助理兼南区项目管理中心副总经理、高级总裁助理兼工程物业中心总经理等职务。加入本公司前，曾在江苏新城地产股份有限公司、江苏江海房地产开发有限公司、江苏扬州建行担任管理职务。

韩扬先生于 1992 年 7 月毕业于河海大学，获得学士学位。

孙亚洲先生，49 岁，本公司副总裁。2008 年 11 月加入本公司，曾担任本公司太原、福州商管公司总经理，福州、上海、北京区域公司总经理，商管公司副总裁兼北区营运

中心总经理、招商中心总经理，高级总裁助理兼华北运营中心总经理，首席总裁助理等职务。加入本公司前，曾在北京东方康泰房地产开发经营公司、北京地鑫房地产开发公司、北京中金信信息有限公司担任管理职务。

孙亚洲先生于 1992 年 7 月毕业于首都师范大学，获得学士学位，2001 年 7 月毕业于对外经济贸易大学，获得硕士学位。

刘光敏先生，44 岁，本公司副总裁。2003 年 1 月加入本公司，曾担任本公司济南、宁波项目公司成本控制部经理，呼和浩特、广州项目公司副总经理，总裁助理、高级总裁助理兼成本控制部总经理，首席总裁助理兼成本管理中心总经理、工程物业中心总经理等职务。加入本公司前，曾在山东匡山房地产开发公司担任管理职务。

刘光敏先生于 1999 年 7 月毕业于山东财政学院，获得学士学位。

许承宁先生，52 岁，本公司财务总监兼董事会秘书。2002 年 9 月加入本公司，历任本公司项目公司、酒店建设公司、万达院线副总经理、商管公司副总裁等职务。加入本公司前，曾在大连新型企业集团担任管理职务。

许承宁先生于 1990 年 7 月毕业于哈尔滨建筑工程学院，获得经济学学士学位。

### （三）发行人董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书摘要签署之日，本公司现任董事、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联关系（除兼职引起的关系外）	是否领薪
齐 界	董事长	万达集团	董事兼总裁	控股股东	是
		万达地产集团及部分下属子公司	董事长	控股股东其他下属公司	否
		万达文化集团	执行董事	控股股东其他下属公司	否
		上海万达文化产业集团有限公司	执行董事	控股股东其他下属公司	否
		济南万达城建设有限公司	执行董事兼总经理	无其他关联关系	否
		丙晟科技	董事长	合营公司	否
肖广瑞	董事兼总裁	万达集团	董事	控股股东	否
韩旭	董事	万达集团	董事、高级副总裁兼财	控股股东	是

姓名	本公司职务	兼职单位	兼职职位	兼职单位与本公司关联关系（除兼职引起的关系外）	是否领薪
			务管理中心 总经理		
		万达地产集团	董事	控股股东其他下属公司	否
		万达集团海外有限公司	董事	控股股东其他下属公司	否
		万达百货及其部分下属子公司	监事	实际控制人其他下属公司	否
		上海万达文化产业集团有限公司及其部分下属子公司	监事	控股股东其他下属公司	否
		万达文化集团及其部分下属子公司	监事	控股股东其他下属公司	否
		大连万达集团咨询服务有限公司	总经理	控股股东其他下属公司	否
		大连万达集团咨询服务有限公司部分下属公司	监事	控股股东其他下属公司	否
		大连万达集团商务服务有限公司	总经理	控股股东其他下属公司	否
		抚松长白山旅游度假区供暖有限公司	监事	无其他关联关系	否
王志彬	董事、常务 副总裁	万达百货	执行董事	实际控制人其他下属公司	否
		丙晟科技	监事	合营公司	否
李朝晖	董事	上海包子信息科技有限公司	董事	无其他关联关系	否
		天津永航科技有限公司	董事	无其他关联关系	否
		北京智者天下科技有限公司	董事	无其他关联关系	否
		北京永航科技有限公司	董事	无其他关联关系	否
		互爱（北京）科技股份有限公司	董事	无其他关联关系	否
		北京猿力教育科技有限公司	董事	无其他关联关系	否
		爱奇艺清科（北京）信息科技有限公司	董事	无其他关联关系	否
		好买财富管理股份有限公司	董事	无其他关联关系	否
		北京猿力未来科技有限公司	董事	无其他关联关系	否
		智者四海（北京）技术有限公	董事	无其他关联	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联关系（除兼职引起的关系外）	是否领薪
		司		关系	
		永辉云创科技有限公司	董事	无其他关联关系	否
		苏州垚益企业管理有限公司	执行董事兼总经理	无其他关联关系	否
		贵阳货车帮科技有限公司	董事	无其他关联关系	否
		腾湃股权投资管理（苏州）有限公司	执行董事兼总经理	无其他关联关系	否
		苏州顺益信息技术咨询有限责任公司	执行董事兼总经理	无其他关联关系	否
		林芝腾讯投资管理有限公司	董事长	无其他关联关系	否
		林芝腾讯科技有限公司	董事长	无其他关联关系	否
		林芝利创信息技术有限公司	董事长	无其他关联关系	否
		林芝利新信息技术有限公司	董事长	无其他关联关系	否
		深圳市腾讯产业投资基金有限公司	董事长	无其他关联关系	否
		北京垚益企业管理有限责任公司	执行董事兼经理	无其他关联关系	否
		北京瀚益信息咨询有限公司	执行董事兼总经理	无其他关联关系	否
		广西腾讯创业投资有限公司	董事长	无其他关联关系	否
		Amer Sports Holding (Cayman) Limited	董事	无其他关联关系	否
		KE Holdings Inc.	董事	无其他关联关系	否
蒋 勇	董事	上海杨浦苏宁电器售后服务有限公司	执行董事	本公司关联方苏宁易购所控制公司	否
		上海苏宁物流有限公司	执行董事	本公司关联方苏宁易购所控制公司	否
		上海奉贤苏宁电器有限公司	执行董事	本公司关联方苏宁易购所控制公司	否
		苏州苏宁易购采购有限公司	总经理	本公司关联方苏宁易购所控制公司	否
		丸悦（无锡）商贸有限公司	董事	无其他关联	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联关系（除兼职引起的关系外）	是否领薪
				关系	
		苏宁国际服务股份有限公司（法国）	董事	本公司关联方苏宁易购所控制公司	否
		宁德苏宁易购商贸有限公司	经理	本公司关联方苏宁易购所控制公司	否
陈汉文	独立董事	上海富友支付服务股份有限公司	独立董事	无其他关联关系	否
		厦门国际银行股份有限公司	独立董事	无其他关联关系	否
		厦门银行股份有限公司	独立董事	无其他关联关系	否
		北京三元基因药业股份有限公司	独立董事	无其他关联关系	否
		交通银行股份有限公司	监事	无其他关联关系	否
		中国神华能源股份有限公司	独立董事	无其他关联关系	否
刘纪鹏	独立董事	中泛控股有限公司	独立董事	无其他关联关系	否
		中国民生银行股份有限公司	独立董事	无其他关联关系	否
		中国通海国际金融有限公司	独立董事	无其他关联关系	否
		中金黄金股份有限公司	独立董事	无其他关联关系	否
		北京睿鹏投资咨询中心	经理	无其他关联关系	否
		光大金融租赁股份有限公司	监事	无其他关联关系	否
		英大证券有限责任公司	董事	无其他关联关系	否
		郑州信大捷安信息技术股份有限公司	董事	无其他关联关系	否
		重庆长安汽车股份有限公司	独立董事	无其他关联关系	否
		中节能万润股份有限公司	独立董事	无其他关联关系	否
		浙商基金管理有限公司	董事	无其他关联关系	否
薛云奎	独立董事	欧冶云商股份有限公司	独立董事	无其他关联关系	否
		美的集团股份有限公司	独立董事	无其他关联	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联关系（除兼职引起的关系外）	是否领薪
				关系	
		上海头水商务咨询有限公司	执行董事	无其他关联关系	否
		深圳市华佗资本管理有限公司	监事	无其他关联关系	否
		上海财大软件股份有限公司	董事	无其他关联关系	否
		上海吉洛美生物医疗科技有限公司	董事	无其他关联关系	否
		北京金匱资本管理有限公司	监事	无其他关联关系	否
赵德铭	监事、监事会主席	厦门仲裁委员会	仲裁员	无其他关联关系	否
		厦门大学法学院	兼职教授	无其他关联关系	否
		西安交通大学法学院	兼职教授	无其他关联关系	否
		环球律师事务所	律师、合伙人	无其他关联关系	否
		上海海关学院	研究生实务导师	无其他关联关系	否
		上海对外经贸大学	研究生实务导师	无其他关联关系	否
王宇男	监事	万达集团	高级副总裁兼法律事务中心总经理	控股股东	是
侯鸿军	职工代表监事	万达集团	监事	控股股东	是
		万达百货	监事	实际控制人其他下属公司	否
宁奇峰	首席副总裁	青岛贵宾楼资产管理有限公司	执行董事	控股股东其他下属公司	否
朱战备	副总裁	新飞凡(上海)云计算服务有限公司	执行董事	控股股东其他下属公司	否
		上海新飞凡电子商务有限公司	执行董事	控股股东其他下属公司	否
		成都万达电子科技有限公司	执行董事	控股股东其他下属公司	否
		丙晟科技	董事	合营公司	否
		上海海鼎信息工程股份有限公司	董事兼总经理	合营公司控制的下属企业	否
		上海海鼎信息科技有限公司	董事	合营公司控	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联关系（除兼职引起的关系外）	是否领薪
				制的下属企业	
		北京万益通网络科技有限公司	执行董事兼经理	合营公司控制的下属企业	否
		上海迈外迪网络科技有限公司	董事	合营公司参股企业	否
		北京悦畅科技有限公司	董事	合营公司参股企业	否
		北京车行神州科技有限公司	董事	合营公司参股企业	否

注 1：2017 年 7 月，发行人与融创房地产签订协议转让文化旅游项目的权益，截至本募集说明书摘要签署日，济南万达城建设有限公司正在办理工商变更登记中，齐界在该等项目公司中担任董事兼总经理。

#### （四）发行人董事、监事、高级管理人员任职的合规性说明

公司董事、监事和高级管理人员的任职符合《公司法》和《公司章程》的规定。

### 八、发行人主要业务情况

公司是一家全球规模领先的商业管理企业，是全球第一大商业物业业主（以持有及管理商业物业可出租面积排名），经营范围为：商业综合体管理服务、商业项目建设管理及咨询；自持商业项目建设；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）。

公司的主营业务是以搭建线下消费平台为目的的商业物业投资及运营管理。公司的业务主要涵盖以下部分：1）投资物业租赁及物业管理业务——通过运营商业广场获取租赁及物业管理收入；2）酒店业务——通过运营及持有豪华及中高端酒店获取收入。

报告期内，本公司曾从事部分物业开发销售业务，主要为通过建设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。根据本公司于 2018 年 2 月 9 日召开的 2018 年度第一次临时股东大会决议，本公司不再从事新的房地产开发和销售业务（自持商业物业投资除外）。截至 2020 年 6 月末，本公司已完成房地产



开发和销售业务的消化和处置。

## （一）发行人所在行业情况

### 1、发行人行业概况

以下对发行人业务所涉及的细分市场进行简要分析：包括投资物业租赁、酒店经营、其他业务。

#### （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或仅持有单体商业物业。针对商业综合体项目，一般居住业态、部分办公业态进行销售，可实现部分回款，对整体项目的建设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企业对商业、办公类物业也会采取分割出售，或出售后回租经营的方式。实力强的商业物业投资运营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。部分企业还会开发自持的单体商业广场进行出租和运营，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

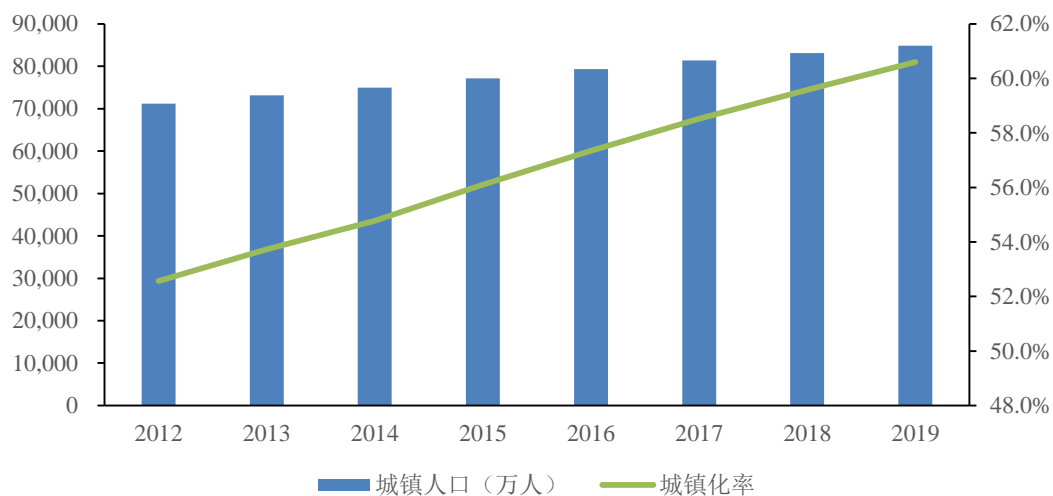
###### ① 商业综合体市场

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方政府提升人居环境，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 2019 年已经达到 60.60%。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。

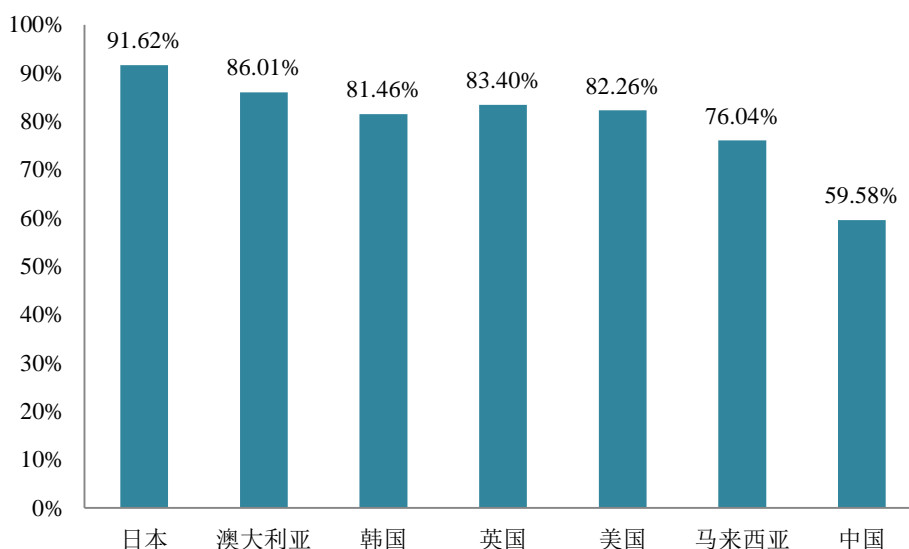
中国城镇总人口及城镇化率



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。

2018 年主要国家城镇化率对比



资料来源：世界银行、中国国家统计局

未来城镇化进程带来的人口流动仍然是中国经济发展的推动力，而在这一过程中，商业物业市场的发展将成为推动力量。

此外，作为一个拥有 14 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。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 2012 年至 2019 年的 7 年间，中国城镇居民人均可支配收入年均复合增长率达到 8.4%。2019 年中国城镇居民人均可支配收入 42,359 元，同比增长 7.9%。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。

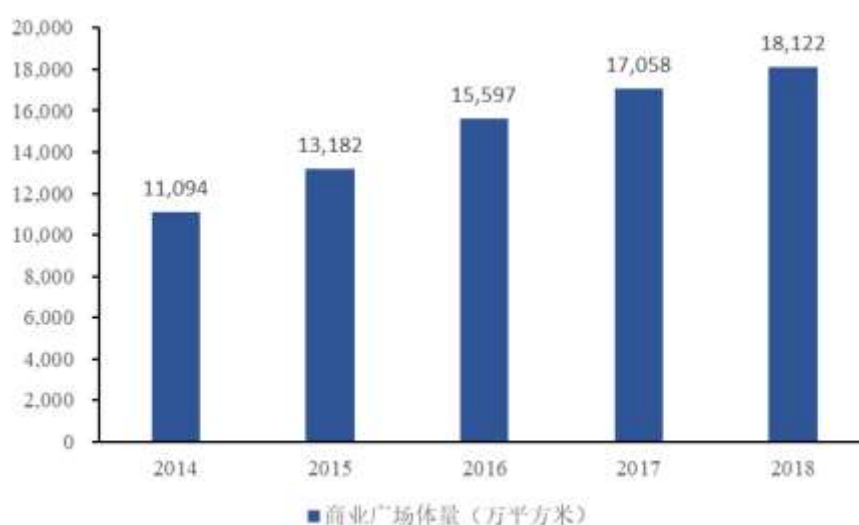
## ② 商业广场

相对美国、日本等发达国家，中国商业广场的发展历史较短，在 20 世纪 80 年代以前，中国没有商业广场，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商业广场的探索与萌芽。

随着经济的发展，中国商业广场的建设理念以及中国商业广场自身定位、规模、功能组合、专业化程度等特征在不断发生变化。

在总量规模方面，2014 年到 2018 年四年期间，全国 44 个大中城市商业广场体量由 11,094.47 万平方米增长至 18,121.69 万平方米，年平均复合增长率达到 13.05%。

全国 44 个大中城市商业广场体量



资料来源：CRIC

分城市看，中国商业广场由一、二线发达城市向三、四线城市普及的趋势显著。以上海、成都、中山为例，三座城市 2015 年到 2018 年的商业广场体量年平均增长率分别为 7.47%、35.01% 和 18.85%。目前，城市型商业广场仍是国内商业广场开发的主流，商业广场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，区域型商业广场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，商业广场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商业广场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商业广场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，大型商业广场较为缺乏。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、四线城市商业广场市场潜力巨大。

## （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

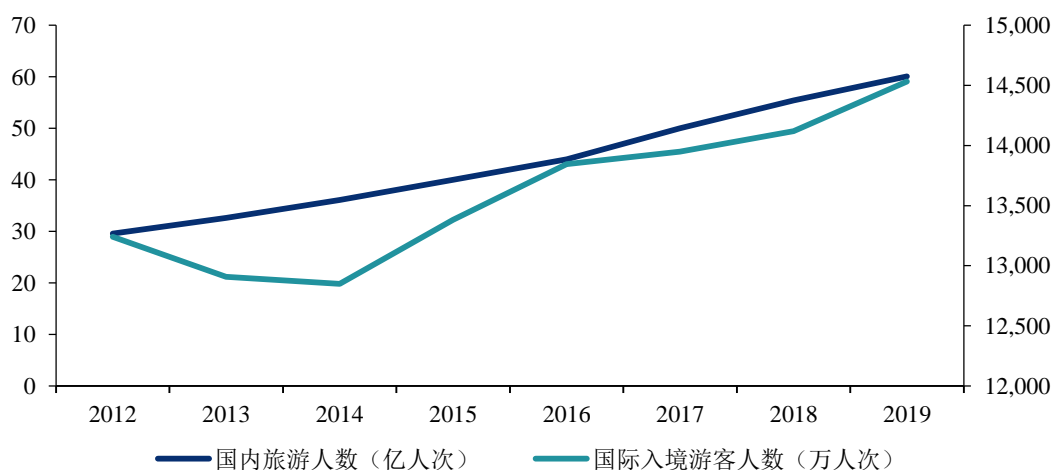
务获得收入。酒店自身可以提供的增值服务包括商务秘书、会议策划、服务输出、酒店用品代理、旅游解决方案等；酒店也可以与相关行业企业进行合作，如旅行社、航空公司、物流企业、会展公司、旅游商品批发商、媒体、广告等提供专业性较强的特色服务。

## 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 7 年间保持高速增长，复合年增长率达到 10.7%，2019 年，国内游客人数已经超过 60 亿人次，比上年增长 8.4%。同期国际入境游客人数也稳步增多，2019 年共有 14,531 万人次国际旅客到访，同比增长 2.9%。

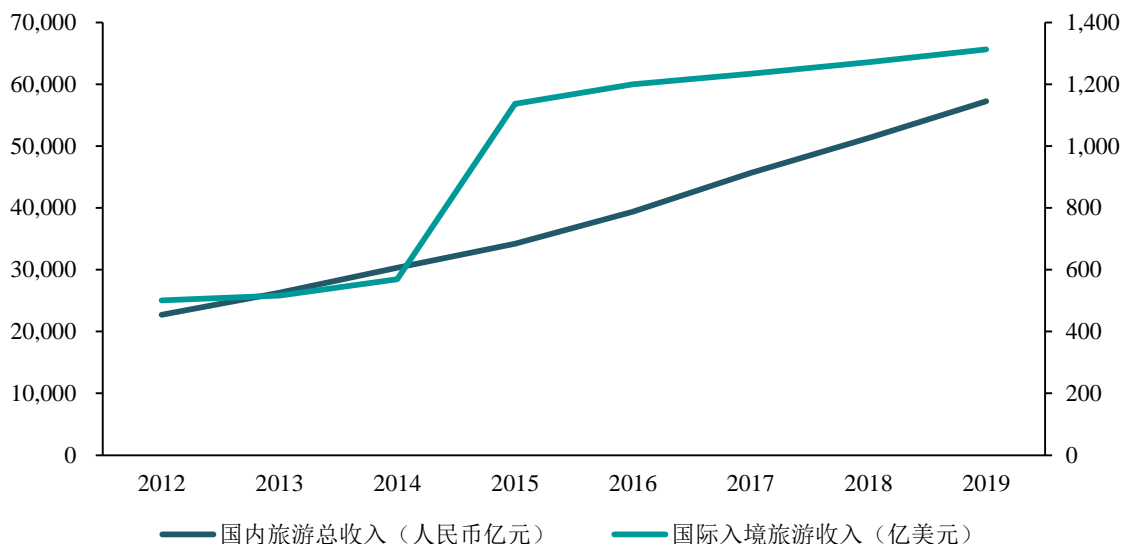
国内及国际旅客人数



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，2012 至 2019 年间，国内旅游总消费增长超过原来的两倍，从 2.27 万亿提高至 5.73 万亿元，复合年增长率达到 14.1%。国际入境旅游收入从 2010 年开始持续攀升，2019 年国际入境旅游收入达到 1,313 亿美元，同比增长 3.3%。

国内及国际入境旅游收入



资料来源：中国国家统计局，中国国家旅游局

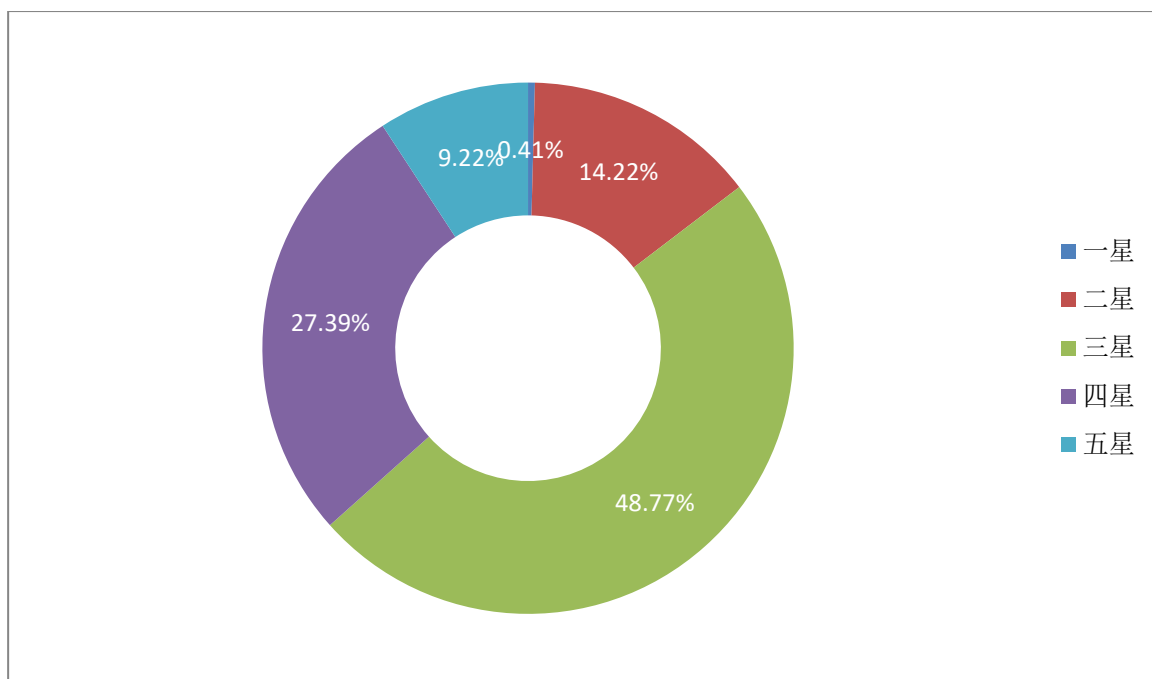
注：2015 年及之后的国际入境旅游收入与 2014 年之间不连续，因为国家旅游局数据中心根据《旅游统计调查制度》规定的口径和入出境统计口径对等原则，补充完善了停留时间为 3-12 个月的入境游客的花费和游客在华短期旅居（纯粹旅游之外）的花费，并根据相关调查修订了外国入境过夜游客停留天数和人均天花费。

## ②酒店市场

### ■ 市场规模及分布

根据中国文化和旅游部发布的《2019 年度全国星级饭店统计报告》，截至 2019 年底，中国国家旅游局星级饭店统计管理系统中共有 10,003 家星级饭店，从完成 2019 年度经营数据的填报并通过省级旅游主管部门审核的 8,920 家饭店来看，共有一星级 37 家，二星级 1,268 家，三星级 4,350 家，四星级 2,443 家，五星级 822 家。

### 2019 年年度各星级酒店占比



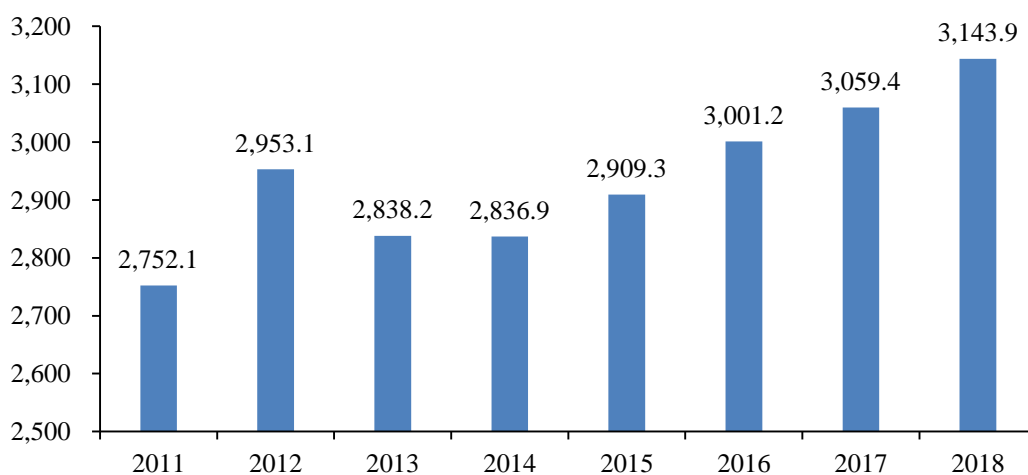
数据来源：中国文化和旅游部

数据截至：2019 年 12 月 31 日

#### ■ 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 2011 年的 2,752.1 亿元大幅提高至 2018 年的 3,143.9 亿元，复合年增长率达到 1.9%。

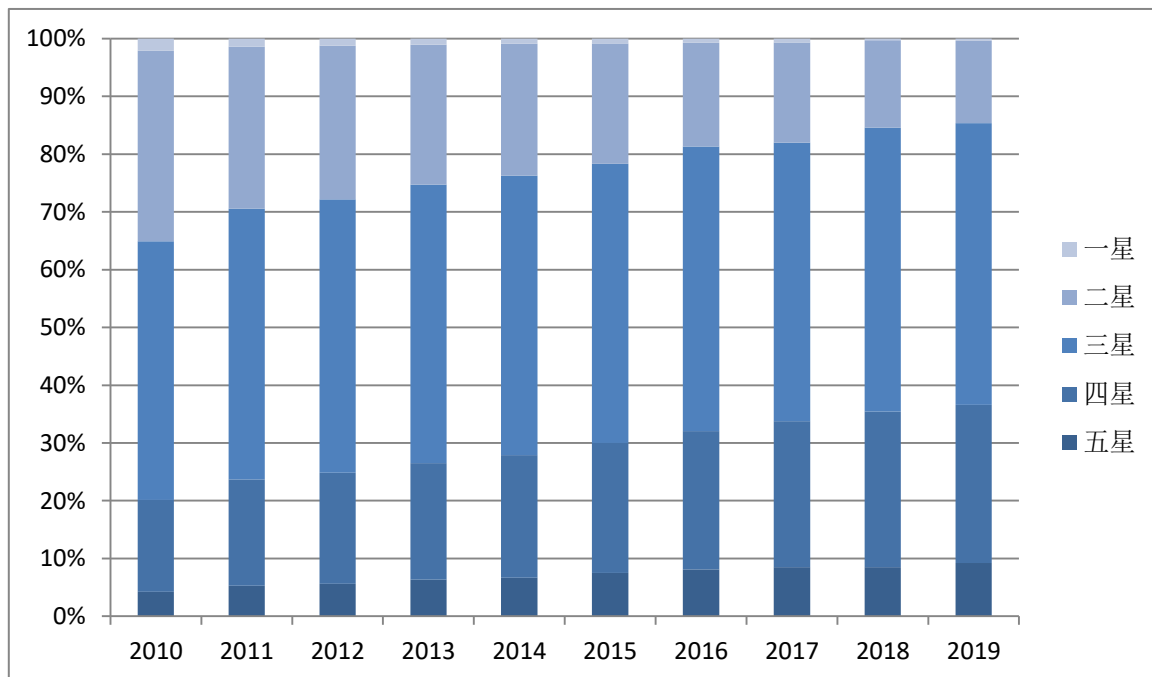
旅游饭店营业额(人民币亿元)



资料来源：中国国家统计局

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，2011 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，四星及五星级酒店的房间数及占比大幅上涨。

中国 2010 至 2019 年年度各星级酒店占比

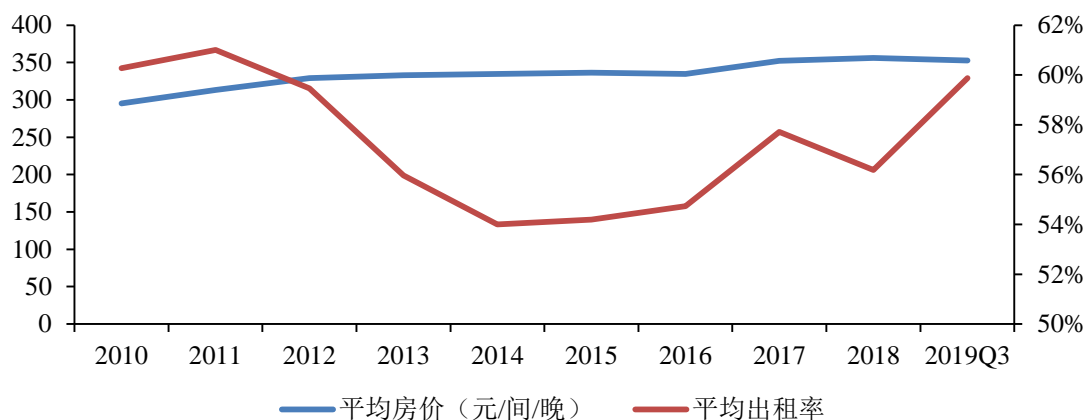


资料来源：中国文化和旅游部

全国星级酒店出租率在 2014 年达到低谷后逐年有所回升，平均房价自 2011 年以来逐年上升，2018 年度全国星级酒店平均房价为 356.06 元/间/晚，平均出租率为 56.18%。2019 年第三季度全国星级酒店平均房价为 352.68 元/间/晚，平均出租率为 59.88%。



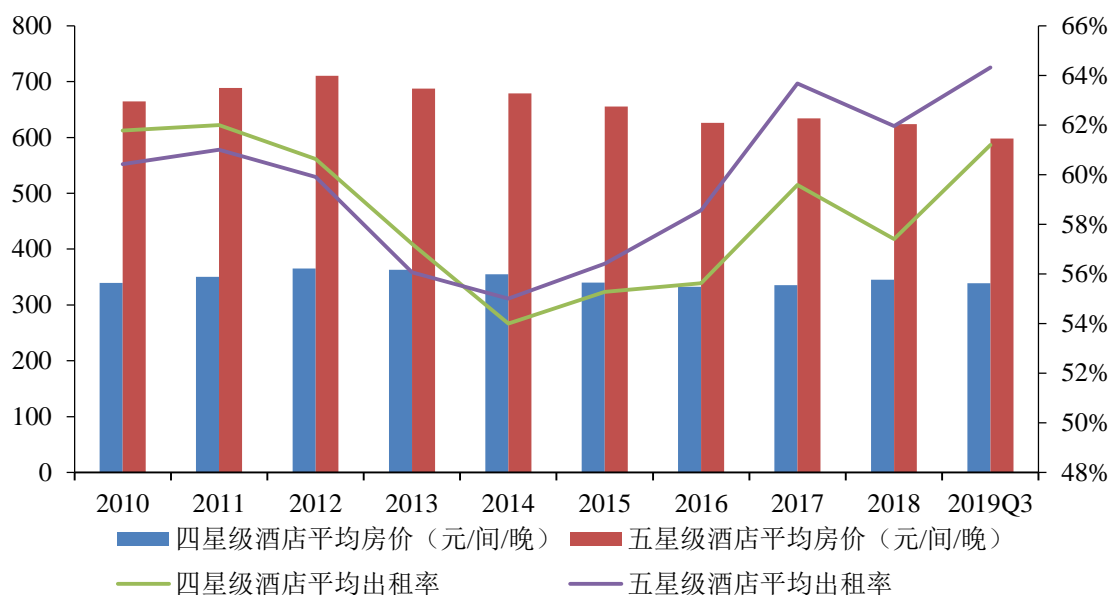
中国星级酒店房价及出租率



资料来源：中国文化和旅游部

全国星级酒店中，四星及五星级酒店平均房价在 2012 年达到最高后有所下降。出租率从 2010 年高点逐年下降，2015 年后出租率有所回升。2014 年-2018 年，五星级酒店出租率连续五年超过四星级酒店。2018 年度四星级酒店平均房价及出租率分别为 345.2/元/间/晚和 57.4%，五星级酒店平均房价及出租率分别为 623.6 元/间/晚和 62.0%。2019 年第三季度四星级酒店平均房价及出租率分别为 339.1/元/间/晚和 61.2%，五星级酒店平均房价及出租率分别为 598.1 元/间/晚和 64.3%。

中国四星及五星级酒店房价及出租率



数据来源：中国文化和旅游部，WIND

### （3）房地产开发及销售市场（其他业务涉及细分市场）

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

依靠中国经济的快速增长、国内投资及消费的拉动作用，中国房地产市场增长迅速。房地产开发项目投资总额由 2012 年的人民币 71,804 亿元增长至 2019 年的人民币 132,194 亿元，复合年增长率达到 9.11%。2019 年中国房地产开发项目投资总额为 132,194

亿元，同比增长 9.9%。从房地产商品房销售总面积及销售额来看，2012 年至 2019 年总体呈上升态势，复合年增长率超过 6.0%，其中商品房销售额复合年增长率为 13.8%。2016 年，房地产开发企业新开工面积和房地产开发企业竣工面积略有回升，房地产销售面积和销售额大幅增长，而房地产开发投资额和商品房平均销售价格依然坚挺，自 2010 年以来一直保持逐年上升的趋势。2019 年 1-6 月份中国商品房销售面积 75,786.0 万平方米，同比下降 1.8%；商品房销售额 70,698.0 亿元，同比增长 5.6%；商品房平均销售价格 9,328.6 元/平方米。2019 年 1-6 月份，房地产开发企业新开工面积 105,509.0 万平方米，同比增长 10.1%；竣工面积 32,426.0 万平方米，同比下降 12.7%。2019 年中国商品房销售面积 171,558.0 万平方米，同比下降 0.1%；商品房销售额 159,725.0 亿元，同比增长 6.5%；商品房平均销售价格 9,310.3 元/平方米。2019 年，房地产开发企业新开工面积 227,154.0 万平方米，同比增长 8.5%；竣工面积 95,942.0 万平方米，同比增长 2.6%。预计未来全国房地产商品房市场还将平稳增长。

中国商品房市场主要指标

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	复合年增长率 (2012-2019)
房地产开发投资额(亿元)	71,803.8	86,013.4	95,035.6	95,978.9	102,580.6	109,798.5	120,264.0	132,194.0	9.11%
房地产开发企业新开工房屋面积(万平方米)	177,333.6	201,207.8	179,592.5	154,453.7	166,928.1	178,653.8	209,342.0	227,154.0	3.60%
房地产开发企业竣工房屋面积(万平方米)	99,425.0	101,435.0	107,459.1	100,039.1	106,127.7	101,486.4	93,550.0	95,942.0	-0.51%
商品房销售总面积(万平方米)	111,303.7	130,550.6	120,648.5	128,495.0	157,348.5	169,407.8	171,654.0	171,558.0	6.38%
商品房销售额(亿元)	64,455.8	81,428.3	76,292.4	87,280.8	117,627.1	133,701.3	149,973.0	159,725.0	13.84%
商品房平均销售价格(元/平方米)	5,791.0	6,237.3	6,323.5	6,792.5	7,475.5	7,892.3	8,736.9	9,310.3	7.02%

资料来源：中国国家统计局，中国指数研究院

## 2、行业的管理体系和政策法规

### (1) 行业管理体系

目前，我国对商务服务业尚未设置全国性统一的行业监管部门。从商务服务业宏观管理角度上，商务部主要负责推进流通产业结构调整，指导流通企业改革、商贸服务业及社区商业发展，提出促进商贸中小企业发展的政策建议，推动流通标准化和连锁经营、商业特许经营、物流配送、电子商务等现代流通方式的发展。国家工商总局主要负责市场监督管理和行政执法的有关工作，起草有关法律法规草案，制定工商行政管理规章和政策，承担依法规范和维护各类市场经营秩序的责任，负责监督管理市场交易行为和网络商品交易及有关服务的行为。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、自然资源部、国家发改委、商务部等部门。

## （2）主要政策法规

目前，我国已颁布的相关产业政策主要如下：

- 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。
- 2013 年 2 月，国务院发布《服务业发展“十二五规划”》，提出鼓励商务服务业专业化、规模化、网络化发展，加大品牌培育力度，积极开拓国内外市场。培育一批著名商务服务企业和机构。“十二五”时期，商务服务业发展水平明显提升，竞争力明显增强，结构明显优化，国内外市场份额明显提高，市场秩序、诚信体系、标准体系和法律法规进一步完善。
- 2015 年 12 月 17 日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于印发国家标准化体系建设发展规划（2016—2020 年）的通知（国办发[2015]89 号）》，提出要加强批发零售、住宿餐饮、居民服务、重要商品交易、移动商务以及物流设施设备、物流信息和管理等相关标准的研制，强化售后服务重要标准制定，加快建立健全现代国内贸易体系。开展运输技术、配送技术、装卸搬运技术、自动化技术、库存控制技术、信息交换技术、物联网技术等现代物流技术标准的研制，提高物流效率。
- 2018 年 11 月 16 日，商务部办公厅印发《关于加强当前商贸领域安全生产工作的通知》，部署了当前商贸领域安全生产工作。要求充分认识当前安全生产面临的

形势，增强工作的责任感和紧迫感；强化安全生产责任，落实安全防范措施；突出商贸行业特点，加强隐患排查治理；加强安全宣传教育，完善应急机制。

- 2019 年 2 月 12 日，商务部、工业和信息化部、科技部等 12 个部门联合发布《关于推进商品交易市场发展平台经济的指导意见》，指出平台经济是利用互联网、物联网、大数据等现代信息技术，围绕集聚资源、便利交易、提升效率，构建平台产业生态，推动商品生产、流通及配套服务高效融合、创新发展的新型经济形态。提出力争到 2020 年，培育一批发展平台经济成效较好的千亿级商品市场，推动上下游产业和内外贸融合，形成适应现代化经济体系要求的商品流通体系，更好服务供给侧结构性改革。
- 2019 年 8 月 8 日，国务院办公厅发布《关于促进平台经济规范健康发展的指导意见》，指出互联网平台经济是生产力新的组织方式，支持社会资本进入基于互联网的医疗健康、教育培训、养老家政、文化、旅游、体育等新兴服务领域，改造提升教育医疗等网络基础设施，扩大优质服务供给，满足群众多层次多样化需求；鼓励平台进一步拓展服务范围，加强品牌建设，提升服务品质，发展便民服务新业态，延伸产业链和带动扩大就业；鼓励商品交易市场顺应平台经济发展新趋势、新要求，提升流通创新能力，促进产销更好衔接。

### 3、进入壁垒

#### （1）投资物业租赁

投资及运营商业综合体及商业广场的主要行业壁垒有资金壁垒、管理壁垒和招商运营壁垒。大型商业广场体量大，建设周期长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。商业广场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、商业广场在竞争中保持发展和利润。投资及运营单体商业广场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

酒店经营行业主要的进入壁垒有技术管理壁垒。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（其他业务涉及细分市场）

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。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。

## 4、上下游关联性

### （1）投资物业租赁

土地、劳动力等是商业广场的上游市场。良好的地理区位和合理的土地价格对商业广场的运营和回报起到至关重要的作用。商业广场运营商应在项目规划设计的初期即充分考虑到选址、土地获取价格等重要因素，以满足商业物业经营和管理的实际需要及回报要求。劳动力因素对商业广场的运营也有重要影响。商业广场运营商应努力优化人员结构，打造完善的招商、运营、管理及服务团队，并合理控制人员成本，从而全方位提升管理水平和经济效益。

商业广场下游市场包括服饰、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商业广场的运营起着关键作用，此外，商业广场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，商业广场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

于城市中心区的商业广场，应突出购物、餐饮、休闲娱乐等功能业态；社区型商业广场，应加强目的性消费较强的零售类业态；郊区型的商业广场，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商业广场运营的成败。商业广场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：酒店建设、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。另还有大量与五星级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级、五星级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、为原材料的供应商，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。

# 5、行业发展趋势

## （1）商业广场发展趋势

- 商业广场未来发展趋势：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。中国的商业广场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。

#### ■ 商业广场与移动互联的结合

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）酒店行业发展趋势**

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端酒店，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，中国高档酒店经过学习和发展，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）房地产行业发展趋势**

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“黄金时代”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。

## （二）发行人在行业中的竞争状况

公司是全球规模领先的商业管理企业，是全球第一大商业物业业主（以持有和管理商业物业可出租面积排名）。截至 2020 年 6 月 30 日，公司合计运营的总建筑面积为 5,260.6 万平方米。其中持有的物业总建筑面积 3,970.4 万平方米；此外，公司输出管理的总建筑面积为 1,290.2 万平方米，其中运营的轻资产项目 286.3 万平方米，合作项目 697.7 万平方米，输出管理的酒店 306.2 万平方米。发行人的下述竞争优势确保其在行业中保持市场领先地位：

### 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

公司自 1988 年开展业务以来，已有 30 余年的经营历史，并已发展成为中国商业广场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，公司即预见到中国商业广场业态的增长潜力，战略性地将重心转向建立庞大的商业物业组合。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 年推出了面积更大、商业功能更全的、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，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。

#### （2）投融资模式的持续创新

近年来，为适应中国经济“新常态”，本公司积极探索轻资产模式。该模式主要是利用本公司在商业物业投资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资金投资于具商业潜力城市的万达广场单体商业广场项目。本公司根据投资者投资项目的建设进度情况，提供设计咨询、建设咨询、商业策划咨询及招商等服务，并运营管理及授权投资者使用“万达广场”品牌，与投资者按约定比例分享运营收益。

### 2、拥有覆盖商业物业投资及运营完整产业链的众多核心能力

为了有效地发展及管理商业物业业务，本公司已经拥有了覆盖商业物业包括规划、建设、运营管理等全业务流程的综合运营能力。丰富的商业广场建设与运营经验，使得本公司在合作中对项目的运营管理有较强的掌控力，因此得以按照基本统一的标准运营包括自持万达广场、轻资产项目及合作项目在内的所有项目。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）在项目获取方面的出众能力：对于发展商业物业、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项目地块，是实现公司可持续发展的根本。通过多年的积淀，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、优质且低成本的项目地块。

（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：公司通过自主的商业规划研究院，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：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建设项目；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；2015 年，公司创新推出了“总包交钥匙”管理模式，使得项目的建设管理效率得到进一步的提高。同时，公司还对内部信息系统进行优化整合，引入以 BIM 技术为基础、通过项目信息化集成管理平台进行管理，实现在总包交钥匙模式下通过同一平台对总包商、分包商、工程监理和工程流程全面监控及管理。

（4）强大的质量控制能力，实施严格的质监措施：为确保商业物业投资及运营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，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。

(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，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，公司拥有及经营的商业广场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。

(6) 广泛运用先进技术管理业务运营，提高经营效率：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物业的业务运作。公司的技信息化技术系统包括慧云管理系统、网络招标程序等，并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物业的管理。公司致力于利用“互联网+”的先进技术提升运营效率、促进线上线下融合及业务创新，本公司已设立丙晟科技，在商场数字化、整合营销、会员体系等方面持续为购物中心和商户降本增效，并提升消费者体验。

(7) 通过万达学院建立系统、全面的知识库：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。

### 3、拥有规模庞大且多元化的优质物业组合和网络布局，使公司在行业中脱颖而出

(1) 持有及运营大规模的商业物业，支持公司未来发展：公司是全球规模领先的商业管理企业，是全球第一大商业物业业主（以持有及管理商业物业可出租面积排名），商业物业布局于具有高经济增长潜力的战略性城市。公司规模庞大且分布广泛的商业物业网络，为公司未来发展奠定基础。

(2) 巨大的规模效应、广泛的网络效应及强大的品牌影响力：公司广泛的业务网络使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、商业物业经营环境、竞争格局及发展趋势，指导公司更好的设计、投资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公司的平台以独特的商业价值及吸引力，支持公司与各个领域的合作伙伴开展商业洽谈与合作。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，并成为公司各个环节运营成功的核心要素。据公司统计，2020 年 1-6 月，万达广场的客流量约为 13.9 亿人次，彰显了万达广场作为知名商业物业及线下消费平台品牌在中国巨

大的影响力。

#### 4、具备专业化的商业管理能力

强大的商业管理能力是公司作为全球领先的商业物业投资及运营商及线下生活消费及文化娱乐平台提供商的核心能力，也是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

公司开创了“订单模式”，在此模式下，公司在商业广场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。通过多年的发展积累，公司已与约 18,000 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。公司通过长期合作能够准确地了解租户需求，加上公司的市场领导者地位和良好的历史业绩表现，使租户对项目合作抱有最大的信心，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。

（2）强大的租户管理能力：在商业物业的运营过程中，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%。

#### 5、拥有卓越的执行能力

多年来，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。

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化管理系统，通过该系统，本公司将整个建设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建设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。

公司能够有效地遵守建设时间表，保持始终如一的速度推动业务发展。公司在成功

执行方面的良好记录及按时竣工的能力，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。

#### 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

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、文化旅游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。

#### 7、杰出的实际控制人及优秀的专业化管理团队

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。王健林先生致力于建立一个拥有四大产业集团（包括商管、文化、地产、投资）的大型综合企业，并为本公司在商业物业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。公司的高级管理层团队在平均拥有超过 15 年的商业物业投资及运营经验。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（包括但不限于商业、建筑、酒店）。

### （三）发行人的主要产品及其演变

公司的核心产品为侧重生活消费和娱乐的“万达广场”系列，概况如下：

作为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，方便消费者一站式购物，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、商业功能更全的商业中心，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。通过有机整合多种城市商业功能、科学的建筑功能分区，实现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，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除包括超市、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。

#### 4、万达茂

“万达茂”沿袭了“万达广场”的部分设计理念，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，万达茂除了包含商业广场的基本要素外，更加强调整体文化娱乐业态。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。

经过多年的演变发展，公司的核心产品已成为覆盖全国的生活消费及文化娱乐平台，公司已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。

#### （四）发行人各业务板块情况

公司最近三年及一期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	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一、投资物业租赁及管理	1,613,204.43	93.91	3,514,824.44	44.90	3,026,487.49	29.25	2,465,138.08	18.30
二、酒店营运	31,015.59	1.81	146,877.02	1.88	146,937.92	1.42	593,075.00	4.40
三、物业销售	-1,658.82	-0.10	3,821,829.96	48.82	6,863,274.26	66.34	10,114,075.42	75.09
四、其他	75,293.67	4.38	344,356.76	4.40	309,327.42	2.99	296,272.24	2.20
<b>合计</b>	<b>1,717,854.88</b>	<b>100.00</b>	<b>7,827,888.18</b>	<b>100.00</b>	<b>10,346,027.10</b>	<b>100.00</b>	<b>13,468,560.74</b>	<b>100.00</b>

注：2020年1-6月物业销售收入为负，系因为本期公司已不再开展房地产销售业务，仅存在少量正常退房情形，对应冲减当期营业收入。

2017年、2018年、2019年和2020年1-6月，公司分别实现营业收入13,556,671.34万元、10,654,942.62万元、7,865,626.44万元和1,727,531.54万元，其中主营业务收入13,468,560.74万元、10,346,027.10万元、7,827,888.18万元和1,717,854.88万元。

最近三年，公司的开工面积及竣工面积如下：

单位：万平方米

	2019 年度	2018 年度	2017 年度
开工面积	95.51	149.12	279.61
竣工面积	228.48	340.17	993.86

截至 2020 年 6 月 30 日，公司拥有的持有物业尚未开业总建筑面积约 344.83 万平方米。

### 1、投资物业租赁及物业管理板块

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 2020 年 6 月 30 日，公司共拥有及运营管理已开业商业广场 326 个，其中自持项目 249 个，轻资产项目 24 个，合作项目 53 个，总可租面积达到约 3,238.15 万平方米。

下表列示了公司运营中商业广场投资物业的部分经营数据：

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-6 月
总建筑面积（万平方米）	3,599.72	4,147.63	4,715.52	4,753.41
总可出租面积（万平方米）	2,392.19	2,810.93	3,209.97	3,238.15
出租率	99.95%	99.39%	99.30%	96.12%
平均租金（元/平方米/月）	104.29	110.60	111.32	110.10

注：平均租金=投资物业租赁及物业管理收入（扣除营业税/增值税前）/总已租面积

公司分城市层级租金收入占比及出租率情况如下：

项目	一线城市	二线城市	三线城市及其他
租金收入占比			
2019 年度	37.95%	24.43%	37.62%
2018 年度	38.85%	24.35%	36.80%
2017 年度	39.43%	24.94%	35.63%
平均出租率			

项目	一线城市	二线城市	三线城市及其他
2019 年度	99.40%	99.83%	99.05%
2018 年度	99.79%	99.53%	99.09%
2017 年度	100.00%	100.00%	99.88%

注：一线城市包括北京、上海、广州、深圳、成都、杭州、重庆、武汉、西安、苏州、天津、南京、长沙、郑州、东莞、青岛、沈阳、宁波、昆明；二线城市包括无锡、佛山、合肥、大连、福州、厦门、哈尔滨、济南、温州、南宁、长春、泉州、石家庄、贵阳、南昌、金华、常州、南通、嘉兴、太原、徐州、惠州、珠海、中山、台州、烟台、兰州、绍兴、海口、扬州。

## 2、酒店经营板块

本公司运营的酒店大多临近万达广场，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。公司通过运营及持有该等酒店获取收入。截至 2020 年 6 月 30 日，发行人自持 8 家已开业酒店（其中自管品牌 6 家，委托管理品牌 2 家），管理 77 家已开业酒店。公司于 2012 年开始经营自有品牌酒店，已经建立了自有酒店品牌——万达瑞华、万达文华、万达嘉华、万达锦华、万达美华。

万达酒店管理公司为中国领先酒店服务供应商，主要从事酒店管理及营运业务，以及酒店设计、酒店建设管理等相关顾问及其他附属业务，于酒店管理及营运方面具备全方位能力。

发行人于 2017 年 9 月 19 日签订的协议及其后分别于 2017 年 10 月 20 日、2017 年 11 月 23 日签订的补充协议，将 73 家酒店及大连万达中心写字楼的 100% 权益转让给富力地产。截至 2019 年 12 月 31 日，71 家酒店及大连万达中心写字楼已完成交割。上述转让酒店将继续原酒店管理合同，直至合约期满。

## 3、其他业务板块——物业开发及销售业务

报告期内，本公司曾从事部分物业开发销售业务，通过开发、销售写字楼、SOHO、商铺、住宅等业态获取销售收入。2017 年、2018 年及 2019 年，发行人分别实现合同销售额人民币 717.17 亿元、人民币 475.02 亿元及人民币 198.35 亿元。

下表列示了发行人的商品房合约销售情况：

单位：亿元、万平方米

地区	项目	2017 年	2018 年	2019 年
----	----	--------	--------	--------



地区	项目	2017 年	2018 年	2019 年
东北	销售额	55.67	49.92	37.78
	销售面积	74.10	63.67	54.53
华北	销售额	33.22	39.72	20.98
	销售面积	28.83	30.44	20.03
中原	销售额	92.67	81.64	25.11
	销售面积	74.48	55.03	26.22
华东	销售额	259.97	165.21	60.32
	销售面积	273.86	160.48	114.14
华南	销售额	103.83	30.90	18.03
	销售面积	103.69	35.23	20.05
西北	销售额	56.99	33.57	27.10
	销售面积	50.46	18.75	53.81
西南	销售额	102.05	74.07	9.03
	销售面积	125.73	91.85	15.79
海外	销售额	12.76	-	-
	销售面积	1.63	-	-
合计	销售额	<b>717.17</b>	475.02	198.35
	销售面积	<b>732.77</b>	455.44	304.59

下表列示了发行人各业态销售收入分布：

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
住宅	1,307,984.76	34.22%	2,453,582.24	35.75%	4,381,246.88	43.32%
写字楼	892,723.74	23.36%	908,166.31	13.23%	891,400.86	8.81%
公寓	212,039.01	5.55%	1,099,311.82	16.02%	1,427,310.85	14.11%
商铺	1,156,073.18	30.25%	2,136,330.12	31.13%	3,099,849.01	30.65%
其他地产产品	253,009.27	6.62%	265,883.77	3.87%	314,267.83	3.11%
合计	<b>3,821,829.96</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,863,274.26</b>	<b>100.00%</b>	<b>10,114,075.42</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司物业开发及销售业务其他主要业务数据如下：

单位：万平方米、亿元、元/平方米

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度
结算面积	1,209.25	795.04	517.70

结算金额	1,011.41	686.33	382.18
结算均价	8,363.92	8,632.56	7,382.39

### （五）发行人已完工及在建项目情况

#### 1、已完工/已开业项目

##### （1）已开业商业广场项目

发行人投资物业租赁及物业管理板块包含已开业的商业广场项目，截至 2019 年 12 月 31 日，发行人合并报表范围内已开业商业广场项目情况如下表所示：

单位：万平方米

序号	商业广场名称	开业时间	持有物业建筑面积	截至 2019 年 12 月 31 日出租率
1	长春重庆路万达广场	2003 年 1 月	4.71	100.00%
2	南昌八一万达广场	2003 年 8 月	3.63	100.00%
3	青岛台东万达广场	2003 年 9 月	3.86	100.00%
4	宁波鄞州万达广场	2006 年 12 月	26.06	79.87%
5	上海五角场万达广场	2006 年 12 月	25.03	100.00%
6	北京 CBD 万达广场	2006 年 12 月	10.33	100.00%
7	哈尔滨香坊万达广场	2007 年 10 月	12.05	100.00%
8	成都锦华路万达广场	2007 年 12 月	22.85	100.00%
9	西安李家村万达广场	2008 年 5 月	13.14	100.00%
10	北京石景山万达广场	2008 年 12 月	13.67	100.00%
11	苏州平江万达广场	2009 年 9 月	15.74	100.00%
12	上海周浦万达广场	2009 年 9 月	16.31	100.00%
13	沈阳太原街万达广场一期	2009 年 11 月	6.87	100.00%
14	青岛 CBD 万达广场	2009 年 11 月	15.98	99.66%
15	重庆南坪万达广场	2009 年 12 月	12.68	100.00%
16	南京建邺万达广场	2009 年 12 月	20.40	100.00%
17	西安民乐园万达广场	2009 年 12 月	14.57	100.00%
18	洛阳万达广场	2009 年 12 月	9.62	100.00%
19	沈阳铁西万达广场	2010 年 8 月	15.69	99.65%
20	无锡滨湖万达广场	2010 年 9 月	16.29	100.00%
21	长春红旗街万达广场	2010 年 10 月	15.20	100.00%
22	包头青山万达广场	2010 年 11 月	17.10	100.00%
23	呼和浩特万达广场	2010 年 11 月	16.20	100.00%
24	济南魏家庄万达广场	2010 年 11 月	16.68	98.79%
25	天津河东万达广场	2010 年 11 月	22.06	100.00%

序号	商业广场名称	开业时间	持有物业建筑面积	截至 2019 年 12 月 31 日出租率
26	襄阳万达广场	2010 年 11 月	15.73	100.00%
27	宜昌万达广场	2010 年 11 月	14.58	100.00%
28	宁波江北万达广场	2010 年 12 月	15.94	100.00%
29	广州白云万达广场	2010 年 12 月	17.16	100.00%
30	绍兴柯桥万达广场	2010 年 12 月	17.22	100.00%
31	武汉菱角湖万达广场	2010 年 12 月	16.12	100.00%
32	福州金融街万达广场	2010 年 12 月	16.56	100.00%
33	合肥包河万达广场	2010 年 12 月	17.90	100.00%
34	淮安万达广场	2011 年 1 月	12.82	100.00%
35	上海江桥万达广场	2011 年 6 月	21.39	100.00%
36	镇江万达广场	2011 年 8 月	16.88	100.00%
37	武汉经开万达广场	2011 年 8 月	16.91	100.00%
38	厦门湖里万达广场	2011 年 9 月	17.81	100.00%
39	银川金凤万达广场	2011 年 9 月	16.63	100.00%
40	石家庄裕华万达广场	2011 年 9 月	19.19	100.00%
41	武汉中央文化区一期楚河汉街	2011 年 9 月	18.72	100.00%
42	郑州中原万达广场	2011 年 10 月	16.46	100.00%
43	廊坊万达广场	2011 年 11 月	17.80	100.00%
44	大庆萨尔图万达广场	2011 年 11 月	14.16	100.00%
45	福州仓山万达广场	2011 年 12 月	18.56	100.00%
46	泰州万达广场	2011 年 12 月	11.14	100.00%
47	常州新北万达广场	2011 年 12 月	15.98	100.00%
48	唐山路南万达广场	2011 年 12 月	19.18	100.00%
49	上海宝山万达广场	2012 年 6 月	16.90	100.00%
50	合肥天鹅湖万达广场	2012 年 7 月	17.57	100.00%
51	晋江万达广场	2012 年 8 月	20.27	100.00%
52	宁德万达广场	2012 年 8 月	16.47	100.00%
53	南昌红谷滩万达广场	2012 年 8 月	18.41	100.00%
54	沈阳北一路万达广场	2012 年 8 月	17.60	99.83%
55	芜湖镜湖万达广场	2012 年 9 月	15.83	100.00%
56	青岛李沧万达广场	2012 年 9 月	18.23	98.65%
57	无锡江阴万达广场	2012 年 9 月	19.42	100.00%
58	泉州浦西万达广场	2012 年 9 月	21.03	100.00%
59	郑州二七万达广场	2012 年 10 月	17.20	100.00%
60	漳州碧湖万达广场	2012 年 10 月	21.29	100.00%
61	温州龙湾万达广场	2012 年 11 月	24.14	99.13%
62	江苏太仓万达广场	2012 年 12 月	17.00	100.00%

序号	商业广场名称	开业时间	持有物业建筑面积	截至 2019 年 12 月 31 日出租率
63	莆田万达广场	2012 年 12 月	18.68	100.00%
64	绵阳涪城万达广场	2012 年 12 月	16.75	100.00%
65	成都金牛万达广场	2012 年 12 月	22.24	100.00%
66	大连高新万达广场	2013 年 5 月	17.23	100.00%
67	宜兴万达广场	2013 年 5 月	21.53	100.00%
68	厦门集美万达广场	2013 年 6 月	13.46	100.00%
69	无锡惠山万达广场	2013 年 6 月	17.20	100.00%
70	重庆万州万达广场	2013 年 7 月	13.95	100.00%
71	东莞长安万达广场	2013 年 7 月	17.63	100.00%
72	沈阳奥体万达广场	2013 年 7 月	16.25	100.00%
73	长春宽城万达广场	2013 年 8 月	16.43	100.00%
74	哈尔滨哈西万达广场	2013 年 9 月	21.03	100.00%
75	长沙开福万达广场	2013 年 9 月	21.27	99.93%
76	武汉中央文化区（二期-汉街万达广场）	2013 年 9 月	13.28	100.00%
77	抚顺万达广场	2013 年 10 月	17.93	100.00%
78	宁波余姚万达广场	2013 年 11 月	17.42	99.05%
79	西安大明宫万达广场	2013 年 11 月	18.76	100.00%
80	蚌埠万达广场	2013 年 11 月	16.42	100.00%
81	徐州万达广场	2013 年 12 月	14.89	100.00%
82	丹东万达广场	2013 年 12 月	16.13	100.00%
83	南京江宁万达广场	2013 年 12 月	19.57	100.00%
84	广州增城万达广场	2014 年 5 月	19.70	99.11%
85	潍坊万达广场	2014 年 5 月	16.12	97.06%
86	上海松江万达广场	2014 年 5 月	18.15	100.00%
87	赤峰万达广场	2014 年 6 月	17.16	99.84%
88	满洲里万达广场	2014 年 6 月	6.79	84.03%
89	济宁太白路万达广场	2014 年 7 月	15.83	100.00%
90	银川西夏万达广场	2014 年 7 月	14.04	93.73%
91	金华万达广场	2014 年 7 月	17.36	100.00%
92	常州武进万达广场	2014 年 8 月	12.01	100.00%
93	佛山南海万达广场	2014 年 8 月	17.40	100.00%
94	东莞东城万达广场	2014 年 9 月	16.99	100.00%
95	马鞍山万达广场	2014 年 9 月	16.29	100.00%
96	荆州万达广场	2014 年 9 月	15.99	100.00%
97	兰州城关万达广场	2014 年 10 月	17.80	100.00%
98	昆明 CBD 万达广场	2014 年 10 月	18.14	100.00%
99	龙岩万达广场	2014 年 11 月	16.01	100.00%

序号	商业广场名称	开业时间	持有物业建筑面积	截至 2019 年 12 月 31 日出租率
100	广州番禺万达广场	2014 年 11 月	19.93	100.00%
101	烟台芝罘万达广场	2014 年 11 月	18.59	100.00%
102	江门万达广场	2014 年 11 月	20.25	100.00%
103	北京通州万达广场	2014 年 11 月	12.09	100.00%
104	福清万达广场	2014 年 12 月	14.58	100.00%
105	温州平阳万达广场	2014 年 12 月	14.85	100.00%
106	杭州拱墅万达广场	2014 年 12 月	19.68	100.00%
107	南宁青秀万达广场	2014 年 12 月	19.66	100.00%
108	广元万达广场	2015 年 6 月	15.40	100.00%
109	嘉兴万达广场	2015 年 6 月	14.44	100.00%
110	营口万达广场	2015 年 6 月	13.81	100.00%
111	内江万达广场	2015 年 6 月	14.08	100.00%
112	黄石万达广场	2015 年 7 月	15.00	100.00%
113	广州萝岗万达广场	2015 年 7 月	19.15	100.00%
114	上海金山万达广场	2015 年 7 月	16.82	100.00%
115	安阳万达广场	2015 年 7 月	14.41	100.00%
116	齐齐哈尔万达广场	2015 年 8 月	14.96	100.00%
117	渭南万达广场	2015 年 8 月	12.58	99.71%
118	东营万达广场	2015 年 8 月	15.51	97.49%
119	泰安万达广场	2015 年 8 月	20.92	100.00%
120	大连开发区万达广场	2015 年 8 月	22.41	100.00%
121	阜阳颍州万达广场	2015 年 8 月	14.84	100.00%
122	桂林高新万达广场	2015 年 9 月	15.24	100.00%
123	佳木斯万达广场	2015 年 9 月	13.87	100.00%
124	太原龙湖万达广场	2015 年 9 月	20.22	100.00%
125	重庆巴南万达广场	2015 年 10 月	17.34	100.00%
126	德州万达广场	2015 年 11 月	16.38	100.00%
127	东莞厚街万达广场	2015 年 11 月	15.42	100.00%
128	柳州城中万达广场	2015 年 11 月	16.44	100.00%
129	南宁安吉万达广场	2015 年 12 月	17.49	100.00%
130	南通港闸万达广场	2015 年 12 月	13.66	100.00%
131	苏州吴中万达广场	2015 年 12 月	15.54	100.00%
132	广州南沙万达广场	2015 年 12 月	16.41	100.00%
133	成都蜀都万达广场	2016 年 4 月	17.76	100.00%
134	荆门万达广场	2016 年 6 月	14.48	100.00%
135	湘潭万达广场	2016 年 6 月	15.90	100.00%
136	台州经开万达广场	2016 年 6 月	15.69	100.00%

序号	商业广场名称	开业时间	持有物业建筑面积	截至 2019 年 12 月 31 日出租率
137	资阳万达广场	2016 年 6 月	13.20	99.80%
138	济南高新万达广场	2016 年 6 月	16.98	100.00%
139	湛江万达广场	2016 年 6 月	17.08	100.00%
140	乌海万达广场	2016 年 6 月	15.51	100.00%
141	四平万达广场	2016 年 7 月	11.29	100.00%
142	鸡西万达广场	2016 年 7 月	12.36	100.00%
143	牡丹江万达广场	2016 年 7 月	13.37	100.00%
144	通辽万达广场	2016 年 7 月	15.80	100.00%
145	西宁海湖万达广场	2016 年 7 月	18.81	98.20%
146	十堰万达广场	2016 年 8 月	15.04	100.00%
147	亳州万达广场	2016 年 8 月	14.66	100.00%
148	乌鲁木齐经开万达广场	2016 年 8 月	17.39	100.00%
149	合肥瑶海万达广场	2016 年 9 月	15.16	100.00%
150	盘锦万达广场	2016 年 9 月	13.34	100.00%
151	延吉万达广场	2016 年 9 月	13.03	99.59%
152	常德万达广场	2016 年 9 月	13.02	100.00%
153	义乌万达广场	2016 年 9 月	20.97	100.00%
154	重庆永川万达广场	2016 年 9 月	13.02	98.72%
155	德阳万达广场	2016 年 9 月	12.99	98.53%
156	乐山万达广场	2016 年 9 月	13.07	100.00%
157	梅州万达广场	2016 年 9 月	13.00	100.00%
158	三门峡万达广场	2016 年 10 月	11.06	97.97%
159	遂宁万达广场	2016 年 10 月	15.70	100.00%
160	宜春万达广场	2016 年 10 月	12.90	100.00%
161	徐州铜山万达广场	2016 年 10 月	15.05	100.00%
162	佛山三水万达广场	2016 年 11 月	13.00	99.60%
163	连云港万达广场	2016 年 11 月	11.79	98.59%
164	郑州惠济万达广场	2016 年 11 月	19.05	100.00%
165	营口鲅鱼圈万达广场	2016 年 11 月	9.72	99.46%
166	上饶万达广场	2016 年 11 月	17.50	100.00%
167	绍兴上虞万达广场	2016 年 11 月	12.27	99.17%
168	朝阳万达广场	2016 年 11 月	9.70	100.00%
169	宿州万达广场	2016 年 12 月	15.48	100.00%
170	成都青羊万达广场	2016 年 12 月	17.47	100.00%
171	东莞虎门万达广场	2016 年 12 月	14.61	100.00%
172	成都双流万达广场	2016 年 12 月	12.60	98.76%
173	北京丰台万达广场	2016 年 12 月	19.07	100.00%

序号	商业广场名称	开业时间	持有物业建筑面积	截至 2019 年 12 月 31 日出租率
174	海口秀英万达广场	2016 年 12 月	14.97	100.00%
175	烟台开发区万达广场	2016 年 12 月	12.99	99.10%
176	湖州万达广场	2016 年 12 月	13.95	99.58%
177	清远万达广场	2016 年 12 月	12.66	97.68%
178	滨州万达广场	2016 年 12 月	9.62	97.46%
179	福建三明万达广场	2016 年 12 月	13.06	100.00%
180	六安万达广场	2016 年 12 月	14.52	100.00%
181	漳州台商万达广场	2017 年 1 月	14.47	100.00%
182	南宁万达茂一期	2017 年 6 月	16.08	100.00%
183	阜阳颍泉万达广场	2017 年 6 月	13.01	98.10%
184	南宁江南万达广场	2017 年 6 月	13.59	100.00%
185	广州金沙洲万达广场	2017 年 6 月	11.21	96.98%
186	昆山万达广场	2017 年 7 月	16.73	100.00%
187	常熟万达广场	2017 年 7 月	18.71	100.00%
188	大连普兰店万达广场	2017 年 7 月	8.78	98.76%
189	诸暨万达广场	2017 年 8 月	15.49	99.08%
190	大连庄河万达广场	2017 年 8 月	8.76	98.51%
191	晋中万达广场	2017 年 8 月	10.68	100.00%
192	呼市回民区万达广场	2017 年 8 月	14.98	100.00%
193	重庆北碚万达广场	2017 年 8 月	13.31	100.00%
194	锦州万达广场	2017 年 9 月	12.55	100.00%
195	长春车城万达广场	2017 年 9 月	13.02	98.17%
196	吉林昌邑万达广场	2017 年 9 月	13.01	99.02%
197	衡阳万达广场	2017 年 9 月	12.01	100.00%
198	曲靖万达广场	2017 年 10 月	11.49	95.46%
199	重庆綦江万达广场	2017 年 10 月	10.83	98.71%
200	铜陵万达广场	2017 年 11 月	11.82	100.00%
201	酒泉万达广场	2017 年 11 月	9.60	86.50%
202	西安高新万达广场	2017 年 11 月	11.66	100.00%
203	惠州大亚湾万达广场	2017 年 11 月	13.93	100.00%
204	扬州邗江万达广场	2017 年 12 月	15.52	100.00%
205	六盘水万达广场	2017 年 12 月	11.04	99.19%
206	上海闵行颞桥万达广场	2017 年 12 月	14.63	100.00%
207	天津塘沽万达广场	2017 年 12 月	13.43	100.00%
208	贵阳观山湖万达广场	2018 年 5 月	15.87	100.00%
209	泸州万达广场	2018 年 6 月	11.35	97.42%
210	常州溧阳万达广场	2018 年 6 月	10.09	100.00%

序号	商业广场名称	开业时间	持有物业建筑面积	截至 2019 年 12 月 31 日出租率
211	南京仙林万达茂	2018 年 6 月	30.40	100.00%
212	黄冈万达广场	2018 年 6 月	10.18	100.00%
213	鹤壁淇滨万达广场	2018 年 6 月	10.20	100.00%
214	宣城宣州万达广场	2018 年 6 月	10.60	100.00%
215	石嘴山万达广场	2018 年 7 月	9.84	82.26%
216	商丘睢阳万达广场	2018 年 7 月	10.05	100.00%
217	东营东城万达广场	2018 年 7 月	9.67	94.20%
218	眉山万达广场	2018 年 7 月	11.69	99.60%
219	阜新万达广场	2018 年 8 月	12.50	97.66%
220	包头九原万达广场	2018 年 8 月	10.84	100.00%
221	江门新会万达广场	2018 年 8 月	12.61	98.08%
222	乌鲁木齐高新万达广场	2018 年 9 月	13.33	92.95%
223	淮北万达广场	2018 年 9 月	10.06	100.00%
224	南京溧水万达广场	2018 年 9 月	16.28	100.00%
225	武威万达广场	2018 年 10 月	10.34	90.57%
226	成都龙泉驿万达广场	2018 年 10 月	12.02	100.00%
227	邢台万达广场	2018 年 11 月	11.94	100.00%
228	合肥巢湖万达广场	2018 年 11 月	11.04	100.00%
229	福建南平万达广场	2018 年 11 月	10.94	99.08%
230	许昌万达广场	2018 年 11 月	11.54	100.00%
231	重庆沙坪坝万达广场	2018 年 11 月	15.82	93.77%
232	江苏宿迁万达广场	2018 年 12 月	12.20	100.00%
233	宜宾万达广场	2018 年 12 月	14.34	100.00%
234	南昌青山湖万达广场	2018 年 12 月	11.81	100.00%
235	绵阳 CBD 万达广场	2018 年 12 月	19.31	100.00%
236	榆林万达广场	2018 年 12 月	13.02	100.00%
237	泉州安溪万达广场	2018 年 12 月	14.19	99.15%
238	潍坊寿光万达广场	2018 年 12 月	9.68	95.19%
239	运城万达广场	2019 年 1 月	10.89	100.00%
240	贵港万达广场	2019 年 1 月	10.41	99.55%
241	汕头金平万达广场	2019 年 5 月	14.20	100.00%
242	玉林万达广场	2019 年 5 月	11.09	100.00%
243	重庆大渡口万达广场	2019 年 6 月	13.47	98.63%
244	商洛万达广场	2019 年 6 月	11.71	100.00%
245	上海青浦万达茂	2019 年 6 月	23.72	100.00%
246	重庆涪陵万达广场	2019 年 7 月	14.31	96.26%
247	杭州余杭万达广场	2019 年 8 月	12.01	100.00%



序号	商业广场名称	开业时间	持有物业建筑面积	截至 2019 年 12 月 31 日出租率
248	鞍山万达广场	2019 年 8 月	13.38	100.00%
249	滁州万达广场	2019 年 8 月	12.01	100.00%
250	沈阳全运万达广场	2019 年 12 月	13.33	100.00%
251	上海浦江万达广场	2019 年 12 月	15.52	99.14%
252	合肥北城万达广场	2019 年 12 月	13.80	100.00%

注：不含融资租赁项目。

## （2）已开业酒店项目

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人酒店业务板块包含持有或管理的已开业的酒店项目具体情况如下：

单位：万平方米

酒店名称	开业时间	持有物业建筑面积	截至 2019 年 12 月 31 日入住率
<b>持有酒店</b>			
北京万达文华酒店	2007 年 8 月	4.82	82%
三亚万达 A 酒店	2010 年 12 月	2.34	66%
三亚万达 B 酒店	2010 年 12 月	5.72	78%
漳州万达嘉华酒店	2012 年 10 月	4.38	69%
武汉万达瑞华酒店	2014 年 3 月	6.44	57%
成都万达瑞华酒店	2015 年 12 月	4.19	67%
上海万达瑞华酒店	2016 年 6 月	3.63	68%
长春万达文华酒店	2019 年 12 月	4.06	36%
<b>管理酒店</b>			
北京万达嘉华酒店	2009 年 1 月	4.35	81%
廊坊万达嘉华酒店	2011 年 11 月	4.19	67%
泰州万达嘉华酒店	2011 年 12 月	3.87	53%
太原万达文华酒店	2012 年 8 月	5.24	57%
宁德万达嘉华酒店	2012 年 8 月	4.08	66%
泉州万达文华酒店	2012 年 9 月	4.78	65%
长沙万达文华酒店	2012 年 10 月	6.58	72%
淮安万达嘉华酒店	2012 年 11 月	4.46	73%

酒店名称	开业时间	持有物业建筑面积	截至 2019 年 12 月 31 日入住率
沈阳万达文华酒店	2013 年 7 月	5.17	73%
抚顺万达嘉华酒店	2013 年 8 月	3.95	58%
武汉万达嘉华酒店	2013 年 9 月	4.72	83%
哈尔滨万达嘉华酒店	2013 年 9 月	4.79	68%
天津万达文华酒店	2013 年 8 月	4.83	74%
南昌万达嘉华酒店	2013 年 12 月	4.15	73%
银川万达嘉华酒店	2013 年 12 月	4.63	50%
丹东万达嘉华酒店	2013 年 12 月	4.85	60%
南京万达嘉华酒店	2013 年 12 月	4.16	70%
广州增城万达嘉华酒店	2014 年 5 月	3.62	63%
潍坊万达 A 酒店	2014 年 5 月	3.68	70%
赤峰万达嘉华酒店	2014 年 6 月	4.74	42%
济宁万达嘉华酒店	2014 年 7 月	3.65	64%
金华万达嘉华酒店	2014 年 7 月	4.28	61%
常州万达嘉华酒店	2014 年 8 月	3.42	58%
东莞万达文华酒店	2014 年 9 月	4.41	66%
马鞍山万达嘉华酒店	2014 年 9 月	3.61	64%
荆州万达嘉华酒店	2014 年 9 月	3.7	64%
兰州万达文华酒店	2014 年 10 月	4.14	73%
昆明万达文华酒店	2014 年 10 月	4.47	70%
烟台万达文华酒店	2014 年 11 月	4.42	64%
龙岩万达嘉华酒店	2014 年 11 月	3.85	64%
江门万达嘉华酒店	2014 年 11 月	4.14	70%
芜湖万达嘉华酒店	2014 年 12 月	3.68	55%
蚌埠万达嘉华酒店	2014 年 12 月	3.42	75%
南宁万达文华酒店	2014 年 12 月	4.98	61%
广元万达嘉华酒店	2015 年 6 月	3.43	57%
内江万达嘉华酒店	2015 年 6 月	3.27	55%
黄石万达嘉华酒店	2015 年 7 月	3.25	62%
安阳万达嘉华酒店	2015 年 7 月	3.38	63%
东营万达嘉华酒店	2015 年 8 月	3.79	62%
泰安万达嘉华酒店	2015 年 8 月	4.16	70%
阜阳颍州万达嘉华酒店	2015 年 8 月	3.64	67%

酒店名称	开业时间	持有物业建筑面积	截至 2019 年 12 月 31 日入住率
柳州万达嘉华酒店	2015 年 11 月	3.76	56%
呼和浩特万达文华酒店	2015 年 11 月	4.29	77%
郑州万达文华酒店	2016 年 3 月	4.76	71%
南昌万达文华酒店	2016 年 5 月	4.58	43%
南昌万达嘉华度假酒店	2016 年 5 月	3.86	43%
四平万达嘉华酒店	2016 年 7 月	3.35	42%
西宁万达嘉华酒店	2016 年 7 月	4.26	58%
亳州万达嘉华酒店	2016 年 8 月	3.23	68%
义乌万达嘉华酒店	2016 年 9 月	3.79	58%
乌鲁木齐万达文华酒店	2016 年 8 月	4.75	67%
合肥万达文华度假酒店	2016 年 9 月	5.03	41%
合肥万达嘉华度假酒店	2016 年 9 月	3.94	60%
上饶万达嘉华酒店	2016 年 11 月	3.58	66%
西双版纳万达文华度假酒店	2015 年 9 月	4.65	41%
南宁万达嘉华度假酒店	2017 年 6 月	4.52	49%
哈尔滨万达文华度假酒店	2017 年 6 月	4.84	39%
哈尔滨万达嘉华度假酒店	2017 年 6 月	4.17	55%
三亚海棠湾开维万达文华度假酒店	2016 年 5 月	3.62	69%
厦门北海湾惠龙万达嘉华酒店	2016 年 12 月	9.15	59%
丹寨万达锦华酒店	2017 年 7 月	0.63	50%
青岛万达文华度假酒店	2018 年 4 月	4.16	57%
青岛万达嘉华度假酒店	2018 年 4 月	5.23	57%
齐齐哈尔万达嘉华酒店	2018 年 6 月	3.71	44%
广州万达城文华度假酒店	2019 年 6 月	4.5	35%
广州万达城嘉华度假酒店	2019 年 6 月	4.8	40%
无锡万达城文华度假酒店	2019 年 6 月	3.6	20%
无锡万达城嘉华度假酒店	2019 年 6 月	4.8	54%
江门鹤山万达嘉华酒店	2019 年 8 月	2.09	26%
百色鼎盛万达锦华酒店	2019 年 9 月	2.38	47%
菏泽万达美华酒店	2019 年 8 月	0.66	67%
上海青浦万达美华酒店	2019 年 10 月	1.34	36%
南昌西站万达美华酒店	2019 年 11 月	1.29	35%

## 2、在建项目

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人在建项目包括在建投资性房地产、在建酒店、在建销售物业，且在建部分均未产生收入。

(1) 在建投资物业（商业广场、万达茂）

项目名称	预计竣工时间	预计总投资（万元）
哈尔滨哈南万达广场	2022 年 7 月	89,652.00
北京延庆万达广场	2020 年 9 月	111,705.10
无锡新吴万达广场	2020 年 7 月	100,651.90
桂林临桂万达广场	2020 年 9 月	71,168.32
南通海安万达广场	2020 年 6 月	55,832.50
天津武清万达广场	2020 年 11 月	143,924.90
上海闵行马桥万达广场	2020 年 12 月	160,148.72
周口开元万达广场	2020 年 12 月	66,072.94
天津东丽万达广场	2021 年 5 月	139,208.95
蚌埠淮上万达广场	2020 年 7 月	61,171.17
自贡万达广场	2020 年 11 月	71,840.17
乌兰察布万达广场	2020 年 12 月	56,724.82
甘肃天水秦州万达广场	2021 年 6 月	85,005.63
安康万达广场	2020 年 11 月	64,076.74
亳州谯城万达广场	2020 年 11 月	78,148.86
扬州署冈万达广场	2020 年 11 月	81,872.46
威海环翠万达广场	2020 年 11 月	70,103.30
成都青白江万达广场	2020 年 12 月	72,340.54

(2) 在建酒店

项目名称	预计竣工时间	预计总投资（万元）
苏州吴中万达广场	不适用	55,839.00
芝加哥万达大厦项目	2020 年 12 月	23,672.00 万美元
十堰万达广场	2021 年 12 月	不适用
济南高新万达广场	2022 年 3 月	不适用

注：其中部分项目预计竣工时间或预计总投资不适用，主要原因系项目规划和建设方案正在动态调整，截至目前尚未确定最终完工时间。方案确定后，更新投资额。

(3) 计入存货-开发成本的在建销售物业

项目名称	预计竣工时间	预计总投资（万元）	开盘时间
芝加哥项目	2020 年 8 月	71123 万美元	2015 年 9 月

(六) 发行人的主要资质情况

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人原持有的 170 家子公司房地产开发业务资质已通过

申请注销或者主动放弃申请续期方式清理了 162 家，尚有 8 家已销售完毕存货的子公司因需配合业主办理房屋产权证及开具发票、资质无法主动注销等原因保留资质，预计其中 6 家于 2020 年 12 月 31 日前完成清理，1 家于 2021 年 12 月 31 日前完成清理，1 家于 2022 年 12 月 31 日前完成清理。此外，根据当地监管要求，发行人下属 4 家子公司因商业广场建设依法保留了房地产开发业务资质，预计在该等商业广场开业后办理房地产开发业务资质注销（如因当地政策原因，无法主动注销资质，资质到期后将不再续期）。

发行人的主营业务为以万达广场为核心产品的商业物业投资及运营管理，包括投资物业租赁及物业管理业务、酒店业务、其他业务。

报告期内发行人及其主要业务子公司遵守国家相关法律法规，不存在因未批先建、未批先售而受到重大行政处罚的情形。

报告期内发行人及主要业务子公司均按照相关资质许可法律法规开展业务，不存在出租、出借、借用相关资质许可的情形，不存在违反相关资质许可法律法规规定而受到重大行政处罚的情形。

综上所述，发行人及其主要境内子公司已取得相应的业务资质，对于部分已过期资质、未取得相应资质的情形，发行人已办理续期手续或取得有关主管部门的证明，目前公司业务资质许可事项合法有效。

#### （七）发行人关于涉及用地及房地产开发相关事项的自查及承诺情况

##### 1、发行人关于涉及用地及房地产开发的自查情况

发行人及其截至 2020 年 6 月 30 日合并报表范围内的在中国境内的控股子公司自 2017 年 1 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日完工及收购自营的境内房地产开发项目，以及 2017 年 1 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日发行人及其控股子公司开发且截至 2020 年 6 月 30 日处于在建、拟建状态的境内房地产开发项目进行了核查。该等项目共计 143 个，其中在建（以取得建筑工程施工许可证为标准）项目 30 个、拟建（以签订国有土地使用权出让合同但尚未取得建筑工程施工许可证为标准）项目 2 个、完工（以取得该项目竣工验收备案文件为标准）项目（含收购并自营项目）111 个。

##### （1）关于是否存在闲置土地

经发行人自查，2017 年 1 月 1 日至 2020 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不存在因闲置土地的违法违规行为受到自然资源主管部门的行政处罚或被（立案）调查的情形。

（2）关于是否存在炒地行为

经发行人自查，发行人及其控股子公司 2017 年 1 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日未有频繁转让土地使用权的行为，不存在炒地的情形，不存在因炒地的违法违规行为被处以行政处罚或被（立案）调查的情况。

（3）关于是否存在捂盘惜售和哄抬房价

经发行人自查，发行人及其控股公司在 2017 年 1 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日开发列入核查范围的且具有销售行为的房地产开发项目不存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，不存在因前述违法违规行为被房地产主管机关行政处罚或被（立案）调查的情况。

（4）关于在房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市是否存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为

经发行人自查，2017 年 1 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日发行人在重点调控的热点城市不存在因竞拍“地王”、哄抬地价而受到自然资源管理部门行政处罚的情形，也不存在因涉嫌竞拍“地王”、哄抬地价而受到住房城乡建设、自然资源等主管部门的（立案）调查的情形。

2、发行人董事、监事、高级管理人员及控股股东、实际控制人的承诺情况

公司董事、监事、高级管理人员及公司控股股东、实际控制人出具《关于大连万达商业管理集团股份有限公司房地产业务相关事项承诺函》，承诺如下：

“万达商业在自查范围内不存在土地闲置和炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，不存在在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为，不存在因前述违法违规行为而被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。如万达商业在自查范围内因存在未披露的土地闲置和炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，给万达商业和投资者造成损失的，承诺人将承担相应的赔偿责任。”

## （八）发行人的主要客户及供应商

### 1、主要客户

公司前五大客户产生的收入占营业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
2019 年	客户 1	262,495.74	3.34
	客户 2	154,475.34	1.96
	客户 3	87,468.29	1.11
	客户 4	76,961.22	0.98
	客户 5	46,610.76	0.59
	合计	628,011.35	7.98
2018 年	客户 1	203,933.70	1.91
	客户 2	108,557.36	1.02
	客户 3	47,039.80	0.44
	客户 4	44,603.80	0.42
	客户 5	36,269.79	0.34
	合计	440,404.46	4.13
2017 年	客户 1	195,721.37	1.44
	客户 2	107,561.91	0.79
	客户 3	52,204.61	0.39
	客户 4	40,859.31	0.30
	客户 5	38,460.88	0.28
	合计	434,808.08	3.21

### 2、主要供应商

公司从事物业建设主要需要土地资源及工程建设、建筑材料（直采）、设备等原材料。

土地资源：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：公司进行物业建设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。

2017 年-2019 年，发行人通过土地招拍挂新摘牌获取的土地资源情况如下：

土地资源类	2017 年	2018 年	2019 年
摘牌土地价款 <sup>注</sup> （万元）	1,983,317.91	120,853.40	141,497.55
总土地面积（万平方米）	530.39	12.30	17.42
总计容建筑面积(万平方米)	928.35	28.36	42.67
平均地面价（元/平方米）	3,739.32	9,825.88	8,122.71
平均楼面价（元/平方米）	2,136.39	4,260.84	3,316.09

注：不含契税

公司前五名原材料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
2019 年	供应商 1	1,101,827.59	43.24
	供应商 2	102,520.60	4.02
	供应商 3	24,527.35	0.96
	供应商 4	17,703.87	0.69
	供应商 5	12,000.00	0.47
	合计	<b>1,258,579.41</b>	<b>49.39</b>
2018 年	供应商 1	2,371,298.17	63.45
	供应商 2	31,597.77	0.85
	供应商 3	31,133.57	0.83
	供应商 4	26,472.80	0.71
	供应商 5	23,682.23	0.63
	合计	<b>2,484,184.53</b>	<b>66.47</b>
2017 年	供应商 1	4,840,391.24	60.58
	供应商 2	82,151.15	1.03
	供应商 3	80,455.03	1.01
	供应商 4	54,212.33	0.68
	供应商 5	33,105.34	0.41
	合计	<b>5,090,315.09</b>	<b>63.71</b>

注：总采购额包括本期为构建固定资产、在建工程、存货、无形资产、投资性房地产发生的采购支出（不含土地购买开支）。

## 九、发行人的经营方针及战略

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，发行人的战略目标是保持全球商业物业企业的龙头地位（以运营、持有和管理面积），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。发行人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。

为实现公司的战略目标，特制定以下经营方针：

### **（一）巩固先发优势，扩大商业不动产持有及管理面积**

发行人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+合作”模式，快速拓展发行人的管理面积及市场占有率。

良好的平台布局及先发优势，将帮助发行人最大程度的受益于中国的经济增长。公司多年发展积淀的品牌影响力与广泛的合作伙伴网络，可以极大地促进公司的业务拓展。发行人将在已进入城市实现收入及利润的持续增长，并依托发行人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，将是发行人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。发行人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**

发行人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，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。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，并彰显发行人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

发行人将持续应用先进技术推动线上线下融合及业务创新，为购物中心和商户降本增效，并提升消费者体验。公司已于 2018 年 6 月 8 日设立新的参股公司上海丙晟科技有限公司，主要通过该平台开展线上线下融合业务。

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，支持发行人的业务发展：

1) 商场数字化：通过搭建数据中台、微信小程序、精准客流识别系统、数字媒体改造升级等方式对购物中心及购物中心运营商提供商业数字化服务，使品牌商户降本增效、助购物中心提升运营效率及客户体验；

2) 整合营销：利用公司丰富的线下资源与数据与合作方构建多种创新的营销媒体，为品牌提供更精准的触达，以协助品牌商户提升竞争力；

3) 大会员体系：发行人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；

4) 大数据体系及云计算平台：发行人将不断发展基于云 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；

5) 通用积分联盟：发行人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，增加消费者对发行人服务平台的粘性；

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）探索“轻资产”及“合作项目”模式，进一步增强竞争优势**

为适应新的市场环境，发行人在传统的“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，同时不断发展合作项目，帮助发行人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和规模拓张，同时最大程度优化公司资本结构及财务状况。

轻资产模式与合作项目模式是公司在商业广场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。通过轻资产模式与合作项目模式，发行人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，从而使发行人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，进一步扩大发行人的先发优势、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。

#### **（五）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。

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。

#### （六）降低运营对环境的影响，加大节能及其他环保力度

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公司项目的综合竞争力。

#### （七）持续吸引、激励及培育管理人才及人员

公司相信，卓越的人才管理才是长期成功发展的基础。发行人十分重视利用系统、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，公司的万达学院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，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。

### 十、发行人违法违规情况说明

发行人报告期内不存在对本次发行构成实质法律障碍的行政处罚。

### 十一、关联方及关联交易

#### （一）发行人的控股股东

发行人的控股股东为大连万达集团，截至 2020 年 6 月 30 日，大连万达集团直接持有发行人 203,900 万股，占公司总股本的 45.04%。

#### （二）发行人的实际控制人

发行人的实际控制人为王健林先生，截至 2020 年 6 月 30 日，王健林先生直接持有发行人 4.08% 的股权，并通过其控制的万达集团间接控制发行人 45.04%

的股权，通过万达稳泰间接持有公司 2.71% 的股权，合计比例为 51.83%。

### （三）发行人的子公司

截至报告期末，发行人直接控制的主要境内子公司共 293 家，发行人直接控制的主要境外子公司共 2 家。发行人子公司的具体情况参见募集说明书“第六节 发行人基本情况”中“四、发行人的股权结构及权益投资情况”相关内容。

### （四）发行人的合营、联营企业

报告期内，发行人共拥有主要合营、联营企业 3 家，基本情况如下：

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	主营业务	持股比例(%)
上海丙晟科技有限公司	上海市	上海市	信息技术	51
Ridong(GoldCoast) Development Pty Ltd(Australia)	Australia	Australia	房地产开发	55
WandaCity(GoldCoast) Development Pty Ltd	Australia	Australia	房地产开发	65

注：1、上海丙晟科技有限公司（以下简称“丙晟科技”），根据公司章程约定，该公司的重要经营活动需经过 6 名董事中 5 名通过方有效，公司在上海丙晟科技有限公司有 3 名董事，未能对其控制。

2、WandaCity(GoldCoast)DevelopmentPtyLtd 已于 2017 年度注销。

3、Ridong(GoldCoast)DevelopmentPtyLtd(Australia)已于 2018 年 5 月完成转让。

### （五）其他关联方

（1）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其他主要关联方如下：

关联方名称	与本公司的关系	统一社会信用代码
1.北京万达文化产业集团有限公司及所属公司		
北京万达文化产业集团有限公司	受控股股东控制的公司	9111000005358074XU
（1）万达电影股份有限公司及所属公司		
安阳万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	914105023416363818
白山万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	9122062159880976X0
蚌埠万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	9134030067090325XH
包头万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91150204561221452C
宝鸡万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91610302305713802G
保定万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	9113060205267543XN

关联方名称	与本公司的关系	统一社会信用代码
北海万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91450500MA5KY2XU07
北京见见影城有限公司	受控股股东控制的公司	91110106MA005XCU68
北京酷映影院投资管理有限公司	受控股股东控制的公司	91110108584489013W
北京数字光魔影院管理有限公司	受控股股东控制的公司	911101057855021817
北京万达传媒有限公司(更名前为慕威时尚文化传播(北京)有限公司)	受控股股东控制的公司	911101056828680929
北京万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91110105796721929W
北京银兴酷映影院管理有限公司	受控股股东控制的公司	91110112399415848W
北京影立方电影科技有限公司	受控股股东控制的公司	91110105MA01AB950N
北京影时光电子商务有限公司	受控股股东控制的公司	9111010558768739XL
滨州万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91371602MA3CG5EDX8
亳州万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91341600MA2MW77E34
常德万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91430702MA4L4KK4XD
常熟万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91320581MA1NJXC50C
常州万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91320411585501918U
朝阳万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91211302MA0QEQJ9F
郴州万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	914310000876340724
成都海亚盛文化传播有限公司	受控股股东控制的公司	91510108MA61R6J707
成都万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91510100794900878X
澄迈万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91469027395790157N
赤峰万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91150402097036682H
大连和平万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91210200716968164X
大连华南万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	912102116775463633
大连机场新区万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	912102110794716565
大连万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91210200764427688K
大庆万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	912306025786927956
大同万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	911402006922291040
丹东万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91210600076285727E
德阳万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91510600076136326N
德州万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91371400057902259D
东莞大朗华夏太古影城有限公司	受控股股东控制的公司	91441900338132713X
东莞厚街华夏天泓影城有限公司	受控股股东控制的公司	91441900MA4UJHAM5F
东莞华夏天泓影城有限公司	受控股股东控制的公司	91441900MA4UJGB09L
东莞市万达国际电影有限公司	受控股股东控制的公司	91441900799336962D
东莞天泓影院投资管理有限公司	受控股股东控制的公司	91441900398123958Q

关联方名称	与本公司的关系	统一社会信用代码
东营大连万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91370502344518583T
佛山万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	914406053041157471
福建省万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91350103MA325J1A1K
福清万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91350181310796833W
福州广达万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	913501005747245186
福州万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91350103561692377R
抚顺万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91210400072180522R
抚州万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91361000MA35MCTW6U
阜阳万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91341200343953604X
赣州万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91360700MA36B528XG
固安万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91131022336094506X
广元万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91510802MA6252758P
广州万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91440111563995769L
广州增城新塘万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91440101MA5CJ97347
贵港万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91450800MA5MRNWMX K
贵阳瑞金万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	915201000630849264
贵阳万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91520103082772855K
桂林万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91450300348544754G
哈尔滨万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91230102769057727U
哈尔滨万松万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91230103MA19BGQJ15
海口万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91460100676079716N
汉中万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91610700681573647K
杭州拱墅万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91330105399343207B
杭州泽艺文化艺术策划有限公司	受控股股东控制的公司	91330104593095227X
杭州泽艺韵致文化艺术策划有限公司	受控股股东控制的公司	913301100639527703
合肥天鹅湖万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91340100597059928R
合肥万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91340100563425475G
衡阳万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91430400085445323Q
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	91150100667346149P
湖北银兴酷映影城管理有限公司	受控股股东控制的公司	914201060777329396
湖州万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91330502MA28CDWY0P
淮安万达电影城有限公司（曾用名：淮安万达国际电影城有限公司）	受控股股东控制的公司	913208005629549814

关联方名称	与本公司的关系	统一社会信用代码
淮北万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	9134060007093647X7
淮南万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91340400085209320M
黄石万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91420200331771934H
惠安万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91350521MA348LGT6A
惠州万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91441300669820756N
霍尔果斯万达影院技术服务有限公司	受控股股东控制的公司	91654004MA7780JHXU
鸡西万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91230300MA18XCEJ3D
吉林市万达国际电影有限公司	受控股股东控制的公司	91220201569961594X
济南明湖万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91370102076183413H
济南万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91370103560773052K
济宁万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	9137081149379563X9
佳木斯奥纳电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91230800669018173N
佳木斯万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91230800333402438W
嘉兴万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91330401336881227H
江门万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	914407033149746259
江阴万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	913202810502386660
焦作万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91410802MA40KYGU3G
金华万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91330703097230450R
锦州万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91210700MA0U1ET61U
晋城万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	911405000562821589
晋江市万达国际电影有限公司	受控股股东控制的公司	9135058266929109XC
晋中万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91140702MA0HF4N01U
荆门万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91420800MA4894UA43
荆州万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91421000309851399M
九江万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	913604023433477780
酒泉万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91620900MA74B41L2X
昆明兰心影院有限公司	受控股股东控制的公司	91530100MA6K6M586D
昆明万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91530112096189265D
昆明正义万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91530102052201058L
昆山万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	913205835629239318
莱芜万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91371200MA3EKPJF6N
兰州万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	9162010256640192X1
廊坊市万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91131003585401159Y
乐山万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91511100MA62851T0T
丽江万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91530700MA6K99E091



关联方名称	与本公司的关系	统一社会信用代码
连云港万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91320706MA1MQTNJ1J
辽阳万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91211000MA0QEN9W9R
临汾万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91141002MA0GY6DA81
临沂万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91371302349145253Y
浏阳万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91430181MA4M5DXA9U
柳州万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91450200MA5K9MFW00
六安万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	已注销
六盘水万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	已注销
龙岩万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91350800310779830K
娄底万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91431302MA4LC3F96N
洛阳开元万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91410307076820574Y
洛阳万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	9141030569730787X5
麻城万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91421181MA487FJJ74
马鞍山万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	已注销
满洲里万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91150781095552579G
眉山万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91511402MA62J7T15N
梅河口万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91220581MA0Y5FCH1R
梅州万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91441402MA4UQQ3R4W
绵阳万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	915107035927665511
牡丹江万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91231000MA18XC6H65
南昌赣江万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91360125076874492E
南昌万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91360100784125724T
南京万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91320105694649444K
南京万达茂电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91320113MA1XGJRH9D
南京银兴酷映影院管理有限公司	受控股股东控制的公司	91320104MA1MFAHY4N
南宁万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	9145010076305551XQ
南通万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91320600302011901J
南通新东路万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	913206913140092002
南阳万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91411300MA3XBD9A75
内江万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	915110113378570772
宁波万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91330212793026154H
宁德万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	913509025959656604
盘锦万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91211103MA0QDJG722
平顶山万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91410403MA446KL419
萍乡万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91360300MA35J4044B

关联方名称	与本公司的关系	统一社会信用代码
莆田万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91350300056123157K
普宁市华夏天泓影城有限公司	受控股股东控制的公司	914452815958868660
普宁市华夏天泓影城有限公司 (曾用名: 普宁市万达电影城有限公司)	受控股股东控制的公司	914452815958868660
齐齐哈尔万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91230200333304539J
青岛万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91370200783748436Q
清远万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91441802MA4UUKMU50
衢州万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91330802MA29TBWX0N
曲靖万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91530300MA6K5W0E59
泉州市开元盛世影院有限公司	受控股股东控制的公司	91350502MA2XWYRL1L
泉州万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	913505005978576124
日照万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91371102MA3C6HJB3U
三门峡万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91411200MA3XB5W26N
三明万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91350402MA34AGN19Q
三亚万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91460200567971705X
厦门集美万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	913502110658563448
厦门万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	913502006930204685
汕头市万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	914405133347350318
上海宝山万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	9131011358873096X3
上海宝杨万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91310113MA1GLBGA11
上海成山万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91310115MA1H8NMQ34
上海虹桥万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	913101053122910035
上海江桥万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91310114572685092Y
上海金山万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91310116324355078Q
上海青浦万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91310118MA1JN3YP0X
上海松江茸城万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91310117MA1J1RAP3K
上海松江万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91310117084135438F
上海万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	913101107927035392
上海吴泾万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91310112MA1GBGM4XX
上海兴酷影院管理有限公司	受控股股东控制的公司	913101140764530142
上海闸北万达影院管理有限公司	受控股股东控制的公司	91310108585202969M
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	91310115692936714T
上海颀桥万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91310112MA1GB24T18
上饶万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91361102MA35JTEH8J

关联方名称	与本公司的关系	统一社会信用代码
韶关万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91440200MA4UY18HX3
绍兴迪荡万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91330600554030201L
绍兴万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91330621562388967G
深圳华夏龙盛影业有限公司	受控股股东控制的公司	91440300326507725J
深圳华夏天泓影业投资有限公司	受控股股东控制的公司	91440300051508867Y
深圳市嘉泓影城有限公司	受控股股东控制的公司	91440300MA5DN1735X
深圳万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	914403000589838557
沈阳万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	912101026919938999
十堰万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91420300MA489Q2D0J
石家庄万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	911301005795786600
石狮万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91350581MA3480R44W
寿光万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	9137078305790166X6
四平万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91220300MA0Y4KUC3G
苏州宝带西路万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	913205085618434032
苏州万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91320508694516844T
遂宁万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91510900MA62657P5N
台州南木影院有限公司	受控股股东控制的公司	91331001MA28GTEY1C
台州万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91331000MA28G943X5
太仓万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91320585055166286R
太原万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91140100346773342Q
泰安万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	9137090233444666XP
泰州万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91321202585573102G
唐山万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91130202588152071T
天津万达传媒有限公司	受控股股东控制的公司	91120118MA0768796U
天津万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91120101754847478M
通辽万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91150500MA0MX6GY31
铜陵万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91340700395100865M
万达电影财务服务(天津)有限责任公司	受控股股东控制的公司	91120102MA05W3RU10
万达电影股份有限公司(曾用名:万达电影院线股份有限公司)	受控股股东控制的公司	911100007715928418
万达影视传媒有限公司	受控股股东控制的公司	9111010569230985X4
威海万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91371000080881177X
潍坊万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91370705566735620W
渭南万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91610501338629279G
温州龙湾万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91330300056852966Q

关联方名称	与本公司的关系	统一社会信用代码
温州平阳万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91330326313596888C
乌海万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91150302MA0MX7RWXC
乌鲁木齐万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91650100MA7768JQ4R
无锡惠山万达电影城有限公司 (曾用名: 无锡政和电影城有限公司)	受控股股东控制的公司	9132020606947794X9
无锡铜锣湾影院有限公司	受控股股东控制的公司	91320214MA1MQQFH6K
无锡万达电影城有限公司(曾用名: 无锡万达国际电影城有限公司)	受控股股东控制的公司	91320211561753416C
芜湖万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91340200597093077H
武汉万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	914201007646278150
武汉银兴酷映影城管理有限公司	受控股股东控制的公司	91420111303660807F
西安翡之影影城有限公司	受控股股东控制的公司	91610104MA6U2AGPX1
西安密之影电影文化传播有限公司	受控股股东控制的公司	91610104MA6U0AW22C
西安盛影影城有限公司	受控股股东控制的公司	91610112MA6TYDM99F
西安万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91610103668659139E
西宁万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91630104MA752FJJ2D
西双版纳万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91532800346686775A
咸阳万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91610400MA6XM9AT38
湘潭万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91430300MA4L3DKJ86
襄阳万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91420600562703007L
新乡万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91410711MA4485YP6H
新余万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91360502MA35J7QG63
宿州万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91341302MA2MYF4F51
盱眙万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	913208300843734879
徐州万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	9132030007986058X7
徐州云龙万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91320300572572901T
雅安万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91511800MA64MK9N1A
烟台万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	913706023127579264
延安万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91610600MA6YHY6884
延吉万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91222401MA0Y4YHU6C
盐城万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91320903MA1NE4WK44
扬州万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91321003MA1Q0A00X1
杨凌万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91610403MA6TG39T47
宜昌万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	914205005627064786

关联方名称	与本公司的关系	统一社会信用代码
宜春万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91360902MA35JNTWX3
宜兴万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91320282066216461W
义乌万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91330782MA28DD0N2L
益阳万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91430900MA4LCA6202
银川金凤万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	916401005748650700
银川万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91640100788215663M
营口万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	912108003188722638
余姚兰江万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	913302810749166362
玉溪万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91530402MA6K669W4J
岳阳万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91430602587049080K
枣庄万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91370403MA3DEQJF5T
湛江万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91440800MA4UMU302N
漳州万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	913506030503485314
长春万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91220101776598062Q
长沙酷映兴乐影院管理有限公司	受控股股东控制的公司	914301020642498849
长沙市嘉泓影城有限公司	受控股股东控制的公司	91430103344725478T
长沙市天泓影城有限公司	受控股股东控制的公司	91430103MA4L5RM39C
长沙万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91430103666322655D
镇江万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	913211115766784129
郑州奥纳电影城有限公司（更名前为郑州金水万达电影城有限公司）	受控股股东控制的公司	914101056881708085
郑州保利影城有限公司	受控股股东控制的公司	914101057982213542
郑州万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91410102584358777K
中山新都汇万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91442000MA4UYX9K8J
钟祥万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91420881MA4886WR6F
重庆江安万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	915001055889116723
重庆市綦江区万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91500222MA5UUKPW23
重庆万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91500108696550878T
株洲万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91430200678046459B
诸暨万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	已注销
资阳万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91512000MA62K2XT1K
淄博万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	91370303074429029F
(2)北京万达文旅规划设计院有限公司	受控股股东控制的公司	91110115MA01G5A96M

关联方名称	与本公司的关系	统一社会信用代码
(3)北京万达主题娱乐文化有限公司	受控股股东控制的公司	91110105558556403F
(4)成都万达文旅项目管理有限公司	受控股股东控制的公司	91510108MA6AFABW8L
(5)合肥万达城文化旅游管理有限公司	受控股股东控制的公司	913401003532640790
(6)霍尔果斯万达教育科技有限公司及所属公司		
北京宝贝王教育科技有限公司	报告期内曾受控股股东控制的公司	91110105MA01JX5Q66
常德万达宝贝王教育科技有限公司	报告期内曾受控股股东控制的公司	91430702MA4QKFHM6X
鄂尔多斯市东胜区宝贝王教育科技有限公司	报告期内曾受控股股东控制的公司	91150602MA0QH22H0T
广州增城万达教育咨询有限公司	报告期内曾受控股股东控制的公司	91440101MA5CJKQ946
海口万达宝贝王儿童娱乐有限公司	报告期内曾受控股股东控制的公司	91460000MA5TATHD0K
黄冈万达宝贝王教育科技有限公司	报告期内曾受控股股东控制的公司	91421102MA499T4J16
霍尔果斯万达教育科技有限公司	报告期内曾受控股股东控制的公司	91654004MA77DGFP0H
聊城万达宝贝王教育科技有限公司	报告期内曾受控股股东控制的公司	91371502MA3Q0XY45T
临沂万达宝贝王教育科技有限公司	报告期内曾受控股股东控制的公司	91371302MA3Q0BE215
南京万达教育科技有限公司	报告期内曾受控股股东控制的公司	91320113MA1X7G430P
秦皇岛万达宝贝王教育科技有限公司	报告期内曾受控股股东控制的公司	91130302MA0DWFYHXJ
上海荏荠宝贝王文化科技有限公司	报告期内曾受控股股东控制的公司	91310114MA1GWK8G49
上海万达宝贝王文化科技有限公司	报告期内曾受控股股东控制的公司	91310117MA1J3TBP69
孝义万达宝贝王教育科技有限公司	报告期内曾受控股股东控制的公司	91141181MA0KMAWPOC
新疆宝贝王文化发展有限公司	报告期内曾受控股股东控制的公司	91650100MA78HNCRX3
庄河万达宝贝王教育科技有限公司	报告期内曾受控股股东控制的公司	91210283MA0YPC9D0G
(7)南宁万达茂文化产业有限公司	受控股股东控制的公司	91450100MA5KBP1D59
(8)万达体育有限公司及所属公司		
万达体育有限公司	受控股股东控制的公司	91440114MA59B8HR5F

关联方名称	与本公司的关系	统一社会信用代码
广州万达体育发展有限公司	受控股股东控制的公司	91440114MA59B94C26
(9) 万达儿童文化发展有限公司	受控股股东控制的公司	91110105MA00AJHJ77
(10) 万达文化控股有限公司	受控股股东控制的公司	1746989
2. 上海万达文化产业集团有限公司所属公司		
(1) 北京华夏时报传媒广告有限公司	报告期内曾受控股股东控制的公司	911101026637277378
(2) 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	91360100314717573U
3. 百货公司		
常州武进万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	已注销
成都锦华万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	已注销
抚顺万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	已注销
黄石万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	已注销
佳木斯万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	已注销
南宁万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	已注销
内江万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	已注销
宁波万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	已注销
宁德万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	已注销
齐齐哈尔万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	已注销
唐山万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	已注销
万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	91110000660506664U
武汉东湖万达精品百货有限公司	最终控制人的控股公司	已注销
西安大明宫万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	已注销
西安民乐园万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	已注销
烟台芝罘万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	已注销
长沙万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	已注销
镇江万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	已注销
包头银河苏宁易购广场有限公司 (曾用名: 包头万达百货有限公司)	报告期内曾受最终控制人控制的公司, 现为关联方苏宁易购控制的公司	911502046994834470
北京北苑苏宁易购商业管理有限公司 (曾用名: 北京通州万达百货有限公司)	报告期内曾受最终控制人控制的公司, 现为关联方苏宁易购控制的公司	91110112091863855K
北京银河苏宁易购商业管理有限公司 (曾用名: 北京银河万达百货有限公司)	报告期内曾受最终控制人控制的公司, 现为关联方苏宁易购控制的公司	9111010767878585XD
常州新北苏宁易购商业管理有限公司 (曾用名: 常州万达百货有限公司)	报告期内曾受最终控制人控制的公司, 现为关联方苏宁易购控制的公司	91320411569198277R

关联方名称	与本公司的关系	统一社会信用代码
成都金牛苏宁易购商业管理有限公司（曾用名：成都金牛万达百货有限公司）	报告期内曾受最终控制人控制的公司，现为关联方苏宁易购控制的公司	9151010058756682X3
大连高新苏宁易购商业管理有限公司（曾用名：大连高新万达百货有限公司）	报告期内曾受最终控制人控制的公司，现为关联方苏宁易购控制的公司	91210231051136549E
东莞东城苏宁易购广场商业管理有限公司（曾用名：东莞东城万达百货有限公司）	报告期内曾受最终控制人控制的公司，现为关联方苏宁易购控制的公司	914419000901261831
福州仓山苏宁易购广场有限公司（曾用名：福州仓山万达百货有限公司）	报告期内曾受最终控制人控制的公司，现为关联方苏宁易购控制的公司	91350104572955101R
福州苏宁易购广场有限公司（曾用名：福州闽江万达百货有限公司）	报告期内曾受最终控制人控制的公司，现为关联方苏宁易购控制的公司	9135010055096527XT
阜阳颍州苏宁易购广场有限公司（曾用名：阜阳颍州万达百货有限公司）	报告期内曾受最终控制人控制的公司，现为关联方苏宁易购控制的公司	913412023254482251
广州白云苏宁易购广场有限公司（曾用名：广州万达百货有限公司）	报告期内曾受最终控制人控制的公司，现为关联方苏宁易购控制的公司	9144011169867863XQ
哈尔滨哈西苏宁易购广场有限公司（曾用名：哈尔滨哈西万达百货有限公司）	报告期内曾受最终控制人控制的公司，现为关联方苏宁易购控制的公司	912301000563348866
哈尔滨苏宁易购广场商业管理有限公司（曾用名：哈尔滨万达百货有限公司）	报告期内曾受最终控制人控制的公司，现为关联方苏宁易购控制的公司	912301007992933415
合肥包河苏宁易购商业管理有限公司（曾用名：合肥精品万达百货有限公司）	报告期内曾受最终控制人控制的公司，现为关联方苏宁易购控制的公司	91340100550190443W
合肥天鹅湖苏宁百货有限公司（曾用名：合肥天鹅湖万达百货有限公司）	报告期内曾受最终控制人控制的公司，现为关联方苏宁易购控制的公司	91340100583046958L
呼和浩特市雅悦苏宁易购商业管理有限公司（曾用名：呼和浩特万达百货有限公司）	报告期内曾受最终控制人控制的公司，现为关联方苏宁易购控制的公司	911501056994633588
昆明苏宁易购商业管理有限公司（曾用名：昆明万达百货有限公司）	报告期内曾受最终控制人控制的公司，现为关联方苏宁易购控制的公司	91530112091332878N
兰州城关苏宁易购广场有限公司（曾用名：兰州万达百货有限公司）	报告期内曾受最终控制人控制的公司，现为关联方苏宁易购控制的公司	91620100091180907B
廊坊市苏宁易购商业管理有限公司（曾用名：廊坊华彩万达百货有限公司）	报告期内曾受最终控制人控制的公司，现为关联方苏宁易购控制的公司	91131003570054174J



关联方名称	与本公司的关系	统一社会信用代码
洛阳苏宁百货有限公司（曾用名：洛阳万达百货有限公司）	报告期内曾受最终控制人控制的公司，现为关联方苏宁易购控制的公司	91410300685665696M
绵阳涪城苏宁易购商业管理有限公司（曾用名：绵阳万达百货有限公司）	报告期内曾受最终控制人控制的公司，现为关联方苏宁易购控制的公司	91510703592766068B
廊坊华彩万达百货有限公司洛阳万达百货有限公司绵阳万达百货有限公司南昌苏宁易购商业管理有限公司（曾用名：南昌万达百货有限公司）	报告期内曾受最终控制人控制的公司，现为关联方苏宁易购控制的公司	91360100589203977H
南京江宁苏宁易购广场商业管理有限公司（曾用名：南京江宁万达百货有限公司）	报告期内曾受最终控制人控制的公司，现为关联方苏宁易购控制的公司	913201150670582151
南京建邺苏宁易购广场商业管理有限公司（曾用名：南京万达百货有限公司）	报告期内曾受最终控制人控制的公司，现为关联方苏宁易购控制的公司	91320105682528020N
泉州苏宁易购商业管理有限公司（曾用名：泉州万达百货有限公司）	报告期内曾受最终控制人控制的公司，现为关联方苏宁易购控制的公司	91350503587511626Q
厦门苏宁易购商业管理有限公司（曾用名：厦门万达百货有限公司）	报告期内曾受最终控制人控制的公司，现为关联方苏宁易购控制的公司	91350206562848484P
上海宝山苏宁易购商业管理有限公司（曾用名：上海宝山万达百货有限公司）	报告期内曾受最终控制人控制的公司，现为关联方苏宁易购控制的公司	91310113570808239U
上海浦东苏宁易购商业管理有限公司（曾用名：上海周浦万达百货有限公司）	报告期内曾受最终控制人控制的公司，现为关联方苏宁易购控制的公司	91310115679302389E
石家庄裕华苏宁易购商业管理有限公司（曾用名：石家庄万达百货有限公司）	报告期内曾受最终控制人控制的公司，现为关联方苏宁易购控制的公司	91130108568917129B
太原龙湖苏宁易购广场有限公司（曾用名：太原万达百货有限公司）	报告期内曾受最终控制人控制的公司，现为关联方苏宁易购控制的公司	911401003257515077
天津苏宁易购商业管理有限公司（曾用名：天津泰兴万达百货有限公司）	报告期内曾受最终控制人控制的公司，现为关联方苏宁易购控制的公司	911201026974318629
无锡滨湖区苏宁易购商业管理有限公司（曾用名：无锡梁溪万达百货有限公司）	报告期内曾受最终控制人控制的公司，现为关联方苏宁易购控制的公司	913202116945024424
西安苏宁易购商业管理有限公司（曾用名：西安万达百货有限公司）	报告期内曾受最终控制人控制的公司，现为关联方苏宁易购控制的公司	91610103663190191X

关联方名称	与本公司的关系	统一社会信用代码
襄阳紫贞苏宁易购广场商业管理有限公司（曾用名：襄阳万达百货有限公司）	报告期内曾受最终控制人控制的公司，现为关联方苏宁易购控制的公司	9142060069800706XG
银川苏宁易购广场有限公司（曾用名：银川万达百货有限公司）	报告期内曾受最终控制人控制的公司，现为关联方苏宁易购控制的公司	916401005641358917
郑州二七苏宁易购商业管理有限公司（曾用名：郑州二七万达百货有限公司）	报告期内曾受最终控制人控制的公司，现为关联方苏宁易购控制的公司	91410103589745178Y
郑州中原苏宁易购商业管理有限公司（曾用名：郑州万达百货有限公司）	报告期内曾受最终控制人控制的公司，现为关联方苏宁易购控制的公司	91410102571034642J
4. 万达宝贝王集团有限公司及所属公司		
安阳万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91410502344957826Y
包头万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91150204399334722B
北京京通万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	911101120996423283
滨州万达宝贝王儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91371602MA3CJ3WM93
亳州万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91341600MA2MWTTCG1M
常德万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91430702MA4L583J75
常州新北万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91320411331054935A
朝阳万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91211302MA0QFMDK94
成都青羊万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91510105MA62L8UY5G
成都蜀都万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91510124MA61TL207W
大连经开万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91210213341114196K
德阳万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91510600MA62353H8C
德州万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91371402MA3BxBNQ1D
东莞东城万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91441900304106058G
东营大连万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91370502348997876X
阜阳颍州万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	913412003486981479
广元万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91510802MA62507J7K
广州万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	914401013402650054
广州增城万达宝贝王乐园有限公司	最终控制人的控股公司	91440101MA5CJKQ19D
贵阳万达宝贝王游乐有限公司	最终控制人的控股公司	91520103MA6HPCR55D
桂林高新万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	914503003485192251
哈尔滨万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91230199MA192J1738
海口万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91460100MA5RDB7B6Q

关联方名称	与本公司的关系	统一社会信用代码
杭州万达儿童游乐有限公司	最终控制人的控股公司	91330110MA2GM84458
合肥万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91340100MA2MW6570T
呼和浩特万达宝贝王乐园有限公司	最终控制人的控股公司	91150105MA0Q6WP93B
湖北黄石万达宝贝王儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91420200343432366P
湖州万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91330502MA28CGJAXR
淮安万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91320802302162195J
鸡西万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91230300MA18XR4B5H
济南万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91370103MA3BXG9B33
佳木斯万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91230800325857790T
嘉兴万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91330401336979101U
江门万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91440703304069330W
晋江万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91350582MA32TUQMXX
荆门万达宝贝王儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91420800MA489CBF6D
酒泉万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91620900MA727QQF9D
昆明万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91530112397055498N
兰州万达宝贝王乐园有限公司	最终控制人的控股公司	91620102MA74WCHN7B
廊坊市万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91131003MA084CCJ0J
乐山万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91511100MA6284R06K
连云港万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91320706MA1MT8GJ6D
柳州万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91450200MA5K9CDK2G
六安万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91341500MA2N1L24X8
龙岩万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91350802310617815E
洛阳万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91410305MA3X43JY1P
马鞍山万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91340500099325875U
梅州万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91441402MA4URRCW0M
牡丹江万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91231000MA18XUYG5M
南昌万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91360125MA35GTP2Q
南京江宁万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91320115MA1MHJXL5T
南宁安吉万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91450107MA5K9D5L2B
南通港闸万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91320611354961933E
内江万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91511011337848656E
宁波江北万达宝贝王儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	913302053169750077
宁德万达宝贝王儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91350902MA3466K451

关联方名称	与本公司的关系	统一社会信用代码
盘锦万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91211103MA0QERAQ7B
莆田万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91350302MA2XNAWT4U
齐齐哈尔万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91230203333342260L
青岛万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91370203MA3CJFC8XW
清远万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91441802MA4UWXH63D
三门峡万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91411202MA3XCLXD19
三明万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91350402MA2XQADF53
厦门集美万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91350211MA344AKM2K
上海江桥万达宝贝王儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91310114MA1GWK8H24
上海金山万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	913101163421830118
上海浦江万达宝贝王儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91310112MA1GCP1F6T
上海青浦万达儿童乐园有限公司	最终控制人的控股公司	91310118MA1JN1G65X
上海松江富林万达宝贝王儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91310117MA1J3W5U7W
上海杨浦万达宝贝王儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91310110MA1G8QXU38
上海周浦万达儿童室内游乐有限公司	最终控制人的控股公司	913101153325819052
上饶市万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91361102MA35KNR947
绍兴上虞万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91330604MA288LDF45
沈阳奥体万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91210112340838424U
沈阳北一路万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91210106340844605D
沈阳铁西万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91210106340867583Y
十堰万达宝贝王儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91420300MA48AAW4X9
石家庄万达宝贝王文化娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91130102MA0DCF2M8G
四平万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91220300MA0Y4LXK01
苏州吴中万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91320506MA1M94DG23
遂宁万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91510900MA6264WW98
台州经开万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91331000MA28GD0B0R
太原龙湖万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	911401073468983059
泰安万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91370902348959159H
唐山路南万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91130202347686873A
天津万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91120102MA05L1CU0N
通辽万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91150500MA0MXR684X

关联方名称	与本公司的关系	统一社会信用代码
万达宝贝王(天津)财务服务有限责任公司	最终控制人的控股公司	91120102MA06E1RJ97
万达宝贝王集团有限公司（曾用名：万达宝贝王有限公司）	最终控制人的控股公司	91110101094871957D
万达儿童娱乐(霍尔果斯)有限公司	最终控制人的控股公司	91654004MA77C63R88
渭南万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	9161050033864177X2
乌海万达宝贝王儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91150302MA0MXFANXT
乌鲁木齐万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91650100MA7769M97U
无锡滨湖万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91320211331172480W
芜湖万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91340200MA2MQR2419
武汉汉街万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91420106303789512U
西安万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91610100MA6TX00JXD
西宁万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91630104MA752FJG8X
西双版纳万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91532800351835886E
湘潭万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91430300MA4L3JT22Y
襄阳万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91420600MA4870D02C
宿州万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91341302MA2N0TGJ8B
徐州万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91320312MA1MQWEC5T
烟台芝罘万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91370602494474635B
延吉万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91222401MA0Y5FNU8A
宜昌万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91420500MA48BMG032
宜春万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91360902MA35K4K71L
宜兴万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91320282MA1M993P6L
义乌万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91330782MA28DWM22K
银川金凤万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91640106MA75W38N6Q
营口万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91210800318882031B
湛江万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91440800MA4UP18W3N
长春万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91220104MA0Y657W00
长沙开福万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91430105MA4L314M8B
镇江润州万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91321111MA1MAXUW6N
郑州二七区万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91410103MA3X4QE71R
重庆市綦江区万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91500222MA5UT2PN4G
重庆万州万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	915001013460609248
资阳万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	91512000MA62K2KA3G

关联方名称	与本公司的关系	统一社会信用代码
5.大连万达(上海)金融集团有限公司及所属公司		
大连万达(上海)金融集团有限公司	受控股股东控制的公司	91310115MA1K3JMF8U
广州万达普惠网络小额贷款有限公司	受控股股东控制的公司	91440101MA59RFME75
万达金粟投资管理有限公司	受控股股东控制的公司	91120116093767381J
6.上海万达网络金融服务有限公司（更名前为万达互联网金融服务（上海）有限公司）及旗下公司		
成都万达电子科技有限公司	受控股股东控制的公司	91510122327503080N
快钱支付清算信息有限公司	受控股股东控制的公司	91310115762211656Y
上海万达网络金融服务有限公司	受控股股东控制的公司	913100003323553696
上海新飞凡电子商务有限公司	受控股股东控制的公司	913101153324575174
万达网络科技有限公司（更名前为万达信息科技有限公司）	受控股股东控制的公司	911101070627990575
万达征信服务有限公司（更名前为快钱征信服务（上海）有限公司）	受控股股东控制的公司	913101153584839839
7.万达地产集团有限公司及旗下公司		
万达地产集团有限公司	受控股股东控制的公司	91310109MA1G5FU45M
蚌埠市淮上区万达广场开发有限公司	受控股股东控制的公司	91340311MA2T6MM50T
北京万达项目管理有限公司	受控股股东控制的公司	91110111MA01LYEUX0
亳州市谯城区万达地产开发有限公司	受控股股东控制的公司	91341602MA2TE6M93L
成都郫县万达广场投资有限公司	受控股股东控制的公司	91510124095724772C
成都天府万达置业有限公司	受控股股东控制的公司	91510100MA61T48B94
赤峰松山万达地产开发有限公司	受控股股东控制的公司	91150404MA0QH2KD20
大连经开万达广场投资有限公司	受控股股东控制的公司	912102130794981894
大连顺亚投资有限公司	受控股股东控制的公司	91210200089066689P
桂林临桂万达房地产开发有限公司	受控股股东控制的公司	91450322MA5NEF4D6Q
海安万达地产开发有限公司	受控股股东控制的公司	91320621MA1XE8YG4X
海口万达地产有限公司	受控股股东控制的公司	91460100324158322P
杭州富阳万达置业有限公司	受控股股东控制的公司	91330183MA2GP8FM9U
昆明万达高尔夫有限公司	报告期内曾受控股股东控制的公司	91530100795197360R

关联方名称	与本公司的关系	统一社会信用代码
昆明万达企业管理咨询有限公司 (更名前为昆明万达房地产有限公司)	报告期内曾受控股股东控制的公司	91530100741474211H
兰州万达城酒店投资有限公司	受控股股东控制的公司	91620103MA723LPA6F
乐山万达广场投资有限公司	受控股股东控制的公司	91511100314565821R
柳州柳南万达广场置业有限公司	受控股股东控制的公司	91450200353655192U
梅州万达广场投资有限公司	受控股股东控制的公司	914414003039672195
绵阳经开万达广场投资有限公司	受控股股东控制的公司	915107000560520103
南京溧水万达广场有限公司	受控股股东控制的公司	91320117MA1MWY997W
南宁万达茂投资有限公司	受控股股东控制的公司	91450100310222194T
泉州安溪万达广场投资有限公司	受控股股东控制的公司	913505240994164275
仁寿万达广场置业有限公司	受控股股东控制的公司	91511421MA66BL2M3F
上海万达物业服务有限公司	受控股股东控制的公司	91310109MA1G5PJG09
绍兴上虞万达广场投资有限公司	受控股股东控制的公司	91330604307335454M
沈阳河滨万达地产发展有限公司	受控股股东控制的公司	912101027346893961
沈阳全运万达广场投资有限公司	受控股股东控制的公司	91210112MA0XKBBQ9A
台山万达地产开发有限公司	受控股股东控制的公司	91440781MA52R1CP95
太原万达广场有限公司	受控股股东控制的公司	911401007982725815
通辽万达广场投资有限公司	受控股股东控制的公司	911505000701320176
乌海万达广场投资有限公司	受控股股东控制的公司	91150300072571400A
乌鲁木齐万达地产开发有限公司	受控股股东控制的公司	91650106MA78Q7X40L
西安高新万达广场有限公司	受控股股东控制的公司	916101333571030880
湘潭万达广场投资有限公司	受控股股东控制的公司	9143030008540648X8
延安万达城置业有限公司	受控股股东控制的公司	91610600MA6YKLQ19D
延安万达地产开发有限公司	受控股股东控制的公司	91610600MA6YKLPUXG
扬州万达房地产开发有限公司	受控股股东控制的公司	91321003MA1XN16C35
宜昌经开万达置业有限公司	受控股股东控制的公司	91420506MA49A5G7XP
宜昌万达地产开发有限公司	受控股股东控制的公司	91420506MA499U2579
湛江万达广场地产开发有限公司	受控股股东控制的公司	91440800MA52AYGE12
长春北方影都影视文化产业投资有限公司	受控股股东控制的公司	91220109MA17F0DH97
重庆永川万达广场投资有限公司	受控股股东控制的公司	91500118322418143Y
8. 控股股东及实际控制人控制的其他公司		
北京万达电影文化传媒有限公司	受控股股东控制的公司	已注销
成都万达文化旅游创意有限公司	报告期内曾受最终控制人控制的公司	91510108MA6DFR670X

关联方名称	与本公司的关系	统一社会信用代码
哈尔滨万达文化旅游管理有限公司	受控股股东控制的公司	91230199MA18X8QQ6U
南昌万达海洋生物科普有限公司	受控股股东控制的公司	91360125MA35F4TC2N
南京万达乐园文化产业有限公司	受控股股东控制的公司	91320113MA1NU7NGXW
南京万达茂旅行社有限公司	受控股股东控制的公司	91320113MA1W4A8F0M
青岛万达东方影都影视产业园管理有限公司	报告期内曾受最终控制人控制的公司	91370211350333737E
青岛万达游艇产业投资有限公司	报告期内曾受控股股东控制的公司	913702110773577453
上海万达汽车文化有限公司	受控股股东控制的公司	91310118MA1JMKE181
深圳迪迅实业有限公司	最终控制人的控股公司	91440300736282880G
天津万达稳康企业管理合伙企业（有限合伙）	其他关联公司	91120116MA05KF474P
万达文化旅游规划研究院有限公司	报告期内曾受最终控制人控制的公司	911101050673285027
万达稳升（上海）投资合伙企业（有限合伙）	其他关联公司	91310000342030453Y
万达稳欣（上海）投资合伙企业（有限合伙）	其他关联公司	913101153511284529
万达稳余（上海）投资合伙企业（有限合伙）	其他关联公司	913100003507130435
武汉万达德贡演艺有限公司	受控股股东控制的公司	9142010605571078XF
西双版纳国际旅游度假区开发有限公司	报告期内曾受控股股东控制的公司	91532800563160024T

注：

1.2020 年万达影视传媒有限公司由北京万达投资有限公司转入万达电影股份有限公司。

2.2020 年南京万达乐园文化产业有限公司由北京万达文化产业集团有限公司转入大连万达集团咨询服务有限公司。

3.2020 年南京万达茂旅行社有限公司由北京万达文化产业集团有限公司转入大连万达集团咨询服务有限公司。

4.2019 年 10 月上海万达汽车文化有限公司由北京万达文化产业集团有限公司转入大连万达集团咨询服务有限公司。

5.2018 年 5 月南昌万达海洋生物科普有限公司由北京万达文化产业集团有限公司转入大连万达集团咨询服务有限公司。

6.2018 年 4 月哈尔滨万达文化旅游管理有限公司由北京万达文化产业集团有限公司转入大连万达集团咨询服务有限公司。

7.2018 年 4 月武汉万达德贡演艺有限公司由北京万达文化产业集团有限公司转入大连万达集团咨询服务有限公司。

8.2018 年 3 月昆明万达企业管理咨询有限公司、昆明万达高尔夫有限公司由大连万达集团股份有限公司转入万达地产集团有限公司。



9.2018 年万达文化旅游规划研究院有限公司由北京万达文化产业集团有限公司转入成都万达主题文化旅游管理有限公司。

10.2018 年青岛万达东方影都影视产业园管理有限公司由北京万达文化产业集团有限公司转入成都万达主题文化旅游管理有限公司。

11.2017 年 10 月成都万达电子科技有限公司由上海万达网络金融服务有限公司转入大连万达集团咨询服务有限公司。

12.2017 年 8 月北京大歌星投资有限公司由北京万达投资有限公司转入大连万达集团咨询服务有限公司。

## （2）其他关联方

1.王健林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。

3. 根据实质重于形式原则认定的其他与公司有特殊关系，可能导致公司利益对其倾斜的法人或其他组织。

报告期内与本公司发生关联交易的其他关联方主要包括：

关联方名称	关联关系
苏宁易购集团股份有限公司及其下属公司	本公司董事担任高管的公司

## （六）关联交易情况

截至 2020 年 6 月 30 日，本公司与关联方发生的关联交易产生的收入或成本在本公司的营业收入或营业成本中占比很小，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。

以下为截至 2020 年 6 月 30 日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。

### 1、向关联方转让资产

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价方式	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
万达地产集团有限公司	西安高新万达广场有限公司	股权投资	依据评估值	26,338.69			
上海新飞凡电子商务有限公司	WIFI 资产	实物交易	协议价				18,589.31
万达地产集团有限公司	九江万达广场投资有限公司等 14 家公司	股权投资	参照评估值			659,764.28	
万达地产集团有限公司	北京景藏健康置业有限公司	股权投资	参照评估值		1,329.51		
万达地产集团有限公司	湘潭万达广场投资有限公司等 6 家公司	股权投资	参照评估值		274,022.31		
万达地产集团有限公司	乐山万达广场投资有限公司等 4 家公司	股权投资	参照评估值		48,032.87		
万达地产集团有限公司	太原万达广场有限公司	股权投资	依据评估值		19,566.00		
万达地产集团有限公司	武汉万达东湖置业有限公司	股权投资	参照评估值		769.58		
万达地产集团有限公司	昆明万达广场投资有限公司	股权投资	参照评估值		44,565.48		
万达地产集团有限公司	通辽万达广场投资有限公司	股权投资	参照评估值		90.46		
万达地产集团有限公司	乌海万达广场投资有限公司	股权投资	依据评估值		30,230.39		
万达地产集团有限公司	大连经开万达广场投资有限公司	股权投资	参照评估值		88,836.37		
万达地产集团有限公司	南宁万达茂投资有限公司	股权投资	参照评估值		90,950.71		
万达地产集团有限公司	湛江万达广场地产开发有限公司	股权投资	依据评估值		19,341.52		
万达地产集团	哈尔滨哈南	股权交	依据评估		7,643.01		

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价方式	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
团有限公司	万达广场投资有限公司	易	值				
万达地产集团有限公司	佳木斯万达广场投资有限公司	股权投资	依据评估值		6,570.27		
万达地产集团有限公司	马鞍山万达置业有限公司	股权投资	依据评估值		87.34		
万达地产集团所属公司	存货资产及资产收益权	资产交易	依据评估值		120,360.21		

注：

(1) 2019 年 12 月，本公司与万达地产集团根据有限公司签署股权转让协议，将本公司持有的西安高新万达广场有限公司 100.00% 股权以对价 26,338.69 万元转让予万达地产集团有限公司。截至 2020 年 6 月 30 日，上述股权交易已经完成。

(2) 2019 年 12 月，本公司与万达地产集团根据有限公司签署股权转让协议，分别将本公司持有的哈尔滨哈南万达广场投资有限公司、佳木斯万达广场投资有限公司、马鞍山万达置业有限公司 3 家公司 100.00% 股权以对价 7,643.01 万元、6,570.27 万元、87.34 万元转让予万达地产集团有限公司。

(3) 2019 年 11 月，本公司与万达地产集团根据有限公司签署股权转让协议，分别将本公司持有的太原万达广场有限公司、武汉万达东湖置业有限公司、昆明万达广场投资有限公司、通辽万达广场投资有限公司、乌海万达广场投资有限公司、大连经开万达广场投资有限公司、南宁万达茂投资有限公司、湛江万达广场地产开发有限公司 8 家公司 100.00% 股权以对价 19,566.00 万元、769.58 万元、44,565.48 万元、90.46 万元、30,230.39 万元、88,836.37 万元、90,950.71 万元、19,341.52 万元转让予万达地产集团有限公司。

(4) 2019 年 6 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，将本公司持有的北京景藏健康置业有限公司 100.00% 股权以对价 1,329.51 万元转让予万达地产集团有限公司。

(5) 2019 年 6 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，将本公司持有的湘潭万达广场投资有限公司等 6 家公司 100.00% 股权以对价 274,022.31 万元转让予万达地产集团有限公司。

(6) 2019 年 1 月 4 日，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，将本公司持有的乐山万达广场投资有限公司等 4 家公司 100.00% 股权以对价 48,032.87 万元转让予万

达地产集团有限公司。

(7) 2019 年 12 月，本公司与万达地产集团有限公司签署资产转让协议，本公司将现存与房地产开发业务相关资产（简称标的资产）转让予万达地产集团有限公司或其指定方，标的资产涉及到涉及或者预计涉及司法程序而尚未过户至购房人名下的房产收益权、未售存货资产。转让价格依据评估值确定，转让价格为 120,360.21 万元。

(8) 2018 年 5 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，将九江万达广场投资有限公司等 14 家公司 100.00% 股权以 659,764.28 万元转让予万达地产集团有限公司。

(9) 2017 年度，本公司与上海新飞凡电子商务有限公司签订资产转让协议，将 127 家子公司持有的 WIFI 资产以 18,589.31 万元进行转让。

## 2、购买关联方资产

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价方式	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
成都天府万达置业有限公司	台山万达商业投资有限公司	股权投资	参照评估值	1,171.67			
万达地产集团	沈阳七星万达地产开发有限公司	股权投资	参照评估值	1,000.02			
万达地产集团	衡阳万达广场实业有限公司	股权投资	参照评估值	1,000.00			
万达地产集团	仁寿万达广场管理有限公司	股权投资	参照评估值	999.98			
万达地产集团	梧州高旺万达广场投资有限公司	股权投资	参照评估值	1,000.00			
万达地产集团	杭州富阳万达商业管理有限公司	股权投资	参照评估值	1,020.43			
万达地产集团	宜昌经开万达广场发展有限公司	股权投资	参照评估值	1,046.42			
万达地产集团	河源万达广场有限公司	股权投资	参照评估值	1,000.00			

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价方式	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
万达稳欣（上海）投资合伙企业（有限合伙）及快钱金融服务（天津）有限公司	海口万达广场投资有限公司等 5 家公司	股权投资	参照评估值	186,334.65			
万达稳升（上海）投资合伙企业（有限合伙）及快钱金融服务（天津）有限公司	常德万达置业有限公司等 5 家公司	股权投资	参照评估值		242,055.75		
万达稳余（上海）投资合伙企业（有限合伙）及快钱金融服务（天津）有限公司	双流万达广场投资有限公司等 5 家公司	股权投资	参照评估值			159,136.93	
万达地产集团	桂林万桂置业有限公司	股权投资	参照评估值		0.00		
万达地产集团	海安万达地产置业有限公司	股权投资	参照评估值		0.00		
万达地产集团	周口万达商业有限公司	股权投资	参照评估值		999.74		
万达地产集团	蚌埠市淮上区万达商业管理运营有限公司	股权投资	参照评估值		2.43		
万达地产集团	乌兰察布万达地产发展有限公司	股权投资	参照评估值		5,000.00		
万达地产集团	天水万达商业服务有限公司	股权投资	参照评估值		999.90		
成都天府万达置业有限公司	安康万达商业有限公司	股权投资	参照评估值		1,010.16		
成都天府万达置业有限公司	亳州市谯城区万达广场有限公司	股权投资	参照评估值		1,000.00		
成都天府万达置业有限公司	扬州西区新城万达商业广场有限公司	股权投资	参照评估值		1,009.57		

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价方式	2020 年 1-6 月	2019 年 度	2018 年 度	2017 年 度
万达地产集团	威海万达商业有限公司	股权投资	参照评估值		999.78		
万达地产集团	自贡万贡商业服务有限公司	股权投资	参照评估值		1,000.00		
万达地产集团	成都青白江万达广场管理有限公司	资产交易	参照评估值		26,844.02		
万达网络科技有限公司	云 POS 设备	购买资产	协议价			4,608.52	
万达儿童文化发展有限公司	海底小纵队 IP 使用权	购买资产	协议价			3,773.58	1,886.79
大连顺亚投资有限公司	沈阳全运万达广场置业有限公司	股权投资	参照评估值			853.50	
万达集团	西双版纳国际旅游度假区开发有限公司股权	股权投资	参照评估值				166,240.00
万达集团	青岛万达游艇产业投资有限公司股	股权投资	参照评估值				271,700.00

注：

(1) 2020 年 3 月，本公司与万达稳欣（上海）投资合伙企业（有限合伙）及快钱（天津）金融服务有限公司签署《股权转让协议》，本公司受让万达稳欣（上海）投资合伙企业（有限合伙）、快钱（天津）金融服务有限公司所持有的海口万达广场投资有限公司等 5 家公司 100.00% 股权，交易价格依据海口万达广场投资有限公司等 5 家公司截至 2019 年 12 月 31 日的评估值并综合考虑标的公司业务及资产情况以及转让方向各标的公司的股东贷款（含委托贷款）金额等因素确定，受让万达稳欣（上海）投资合伙企业（有限合伙）及快钱（天津）金融服务有限公司所持有的海口万达广场投资有限公司等 5 家公司 100.00% 股权的交易价格为 186,334.65 万元。

(2) 2019 年 6 月，本公司与成都天府万达置业有限公司签署股权转让协议，约定成都天府万达置业有限公司将其持有的台山万达地产开发有限公司分立重组后项目公司 100.00% 股权转让给本公司。2020 年 1 月，本公司与成都天府万达置业有限公司签署股权转让协议补充协议，成都天府万达置业有限公司将其持有的台山万达商业投资有限公司 100.00% 股权以 11,716,743.59 元价格转让予本公司。转让价格参照台山万达商业投资有限公司截至 2019

年 12 月 31 日的评估价值确定。

(3) 2019 年 11 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，约定万达地产集团有限公司将其持有的沈阳市蒲河万达地产开发有限公司分立重组后项目公司 100.00% 股权转让给本公司。2020 年 3 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议补充协议，万达地产集团有限公司将其持有的沈阳七星万达地产开发有限公司 100.00% 股权以 10,000,243.70 元价格转让予本公司。转让价格参照沈阳七星万达地产开发有限公司截至 2020 年 1 月 31 日的评估价值确定。

(4) 2019 年 12 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，约定万达地产集团有限公司将其持有的衡阳万达地产发展有限公司分立重组后项目公司 100.00% 股权转让给本公司。2020 年 3 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议补充协议，万达地产集团有限公司将其持有的衡阳万达广场实业有限公司 100.00% 股权以 10,000,000.00 元价格转让予本公司。转让价格参照衡阳万达广场实业有限公司截至 2020 年 2 月 29 日的评估价值确定。

(5) 2020 年 3 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，万达地产集团有限公司将其持有的仁寿万达广场管理有限公司 100.00% 股权以 9,999,760.00 元价格转让予本公司。转让价格参照仁寿万达广场管理有限公司截至 2020 年 1 月 31 日的评估价值及评估基准日后转让方对标的公司投资确定。

(6) 2020 年 3 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，万达地产集团有限公司将其持有的梧州高旺万达广场投资有限公司 100.00% 股权以 10,000,000.00 元价格转让予本公司。转让价格参照梧州高旺万达广场投资有限公司截至 2020 年 1 月 31 日的评估价值及评估基准日后转让方对标的公司投资确定。

(7) 2019 年 11 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，约定万达地产集团有限公司将其持有的杭州富阳万达置业有限公司分立重组后项目公司 100.00% 股权转让给本公司。2020 年 4 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议补充协议，万达地产集团有限公司将其持有的杭州富阳万达商业管理有限公司 100.00% 股权以 10,204,250.37 元价格转让予本公司。转让价格参照杭州富阳万达商业管理有限公司截至 2020 年 3 月 31 日的评估价值确定。

(8) 2019 年 11 月，本公司与万达地产集团有限公司、重庆永川万达广场投资有限公司签署股权转让协议，约定万达地产集团有限公司将其持有的宜昌经开万达置业有限公司分立重组后项目公司 100.00% 股权转让给本公司。2020 年 4 月，本公司与万达地产集团有限公司、重庆永川万达广场投资有限公司签署股权转让协议补充协议，万达地产集团有限公司

将其持有的宜昌经开万达广场发展有限公司 100.00% 股权以 10,464,211.75 元价格转让予本公司。转让价格参照宜昌经开万达广场发展有限公司截至 2020 年 3 月 31 日的评估价值确定。

(9) 2020 年 6 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，万达地产集团有限公司将其持有的河源万达广场有限公司 100.00% 股权以 10,000,000.00 元价格转让予本公司。转让价格参照河源万达广场有限公司截至 2020 年 5 月 31 日的评估价值及评估基准日后转让方对标的公司投资确定。

(10) 2019 年 9 月，本公司与万达稳升（上海）投资合伙企业（有限合伙）及快钱金融服务（天津）有限公司签署《股权转让协议》，本公司受让万达稳升（上海）投资合伙企业（有限合伙）、快钱金融服务（天津）有限公司所持有的常德万达置业有限公司等 5 家公司 100.00% 股权，交易价格依据常德万达置业有限公司等 5 家公司截至 2019 年 6 月 30 日的评估值并综合考虑各公司业务及资产情况、转让方向各标的公司提供的股东贷款（含委托贷款）金额等因素确定，受让万达稳升（上海）投资合伙企业（有限合伙）及快钱金融服务（天津）有限公司所持有的常德万达置业有限公司等 5 家公司 100.00% 股权的交易价格为 242,055.75 万元。

(11) 2019 年 1 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，万达地产集团有限公司将持有的桂林万桂置业有限公司 100.00% 股权以 0.00 元价格转让予本公司。股权转让价格参考桂林万桂置业有限公司截至 2018 年 11 月 30 日经评估净资产确定（评估基准日股权评估价值为-6.01 万元）。

(12) 2019 年 1 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，万达地产集团有限公司将持有的海安万达地产置业有限公司 100.00% 股权以 0.00 元价格转让予本公司，转让价格参考海安万达地产置业有限公司截至 2018 年 12 月 31 日经评估净资产确定（评估基准日股权评估价值为-2.12 万元）。

(13) 2019 年 6 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，万达地产集团有限公司将持有的周口万达商业有限公司 100.00% 股权以 999.74 万元价格转让予本公司。股权转让价格依据周口万达商业有限公司截至 2019 年 4 月 30 日的股权评估价值确定。

(14) 2019 年 8 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，万达地产集团有限公司将持有的蚌埠市淮上区万达商业管理运营有限公司 100.00% 股权以 2.43 万元价格转让予本公司。股权转让价格参照蚌埠市淮上区万达商业管理运营有限公司截至 2019 年 7 月 31 日的股权评估价值确定。

(15) 2019 年 11 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，万达地产集团有限公司将持有的乌兰察布万达地产发展有限公司 100.00% 股权以 5,000.00 万元价格转让



予本公司。股权转让价格参照乌兰察布万达地产发展有限公司截至 2019 年 6 月 30 日的股权评估价值确定。

(16) 2019 年 11 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，万达地产集团有限公司将持有的天水万达商业服务有限公司 100.00% 股权以 999.90 万元价格转让予本公司。股权转让价格依据天水万达商业服务有限公司截至 2019 年 6 月 30 日的股权评估价值确定。

(17) 2019 年 11 月，本公司与成都天府万达置业有限公司签署股权转让协议，成都天府万达置业有限公司将持有的安康万达商业有限公司 100.00% 股权以 1,010.16 万元价格转让予本公司。股权转让价格参照安康万达商业有限公司截至 2019 年 8 月 31 日的股权评估价值确定。

(18) 2019 年 12 月，本公司与成都天府万达置业有限公司签署股权转让协议，成都天府万达置业有限公司将持有的亳州市谯城区万达广场有限公司 100.00% 股权以 1,000.00 万元价格转让予本公司。股权转让价格参照亳州市谯城区万达广场有限公司截至 2019 年 11 月 30 日的股权评估价值确定。

(19) 2019 年 12 月，本公司与成都天府万达置业有限公司签署股权转让协议，成都天府万达置业有限公司将持有的扬州西区新城万达商业广场有限公司 100.00% 股权以 1,009.57 万元价格转让予本公司。股权转让价格参照扬州西区新城万达商业广场有限公司截至 2019 年 11 月 30 日的股权评估价值确定。

(20) 2019 年 12 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，万达地产集团有限公司将持有的威海万达商业有限公司 100.00% 股权以 999.78 万元价格转让予本公司。股权转让价格参照威海万达商业有限公司截至 2019 年 11 月 30 日的股权评估价值确定。

(21) 2019 年 12 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，万达地产集团有限公司将持有的自贡万贡商业服务有限公司 100.00% 股权以 1,000.00 万元价格转让予本公司。股权转让价格参照自贡万贡商业服务有限公司截至 2019 年 10 月 31 日的股权评估价值确定。

(22) 2019 年 12 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，万达地产集团有限公司将持有的成都青白江万达自持商业物业及相应的在建工程以 26,844.02 万元价格转让予本公司。转让价格依据资产截至 2019 年 11 月 20 日的评估价值确定。

(23) 根据本公司与万达稳余（上海）投资合伙企业（有限合伙）及快钱金融服务（天津）有限公司 2018 年签署的股权转让协议，本公司受让万达稳余（上海）投资合伙企业（有限合伙）、快钱金融服务（天津）有限公司所持有的双流万达广场投资有限公司等 5 家公司

（以下简称标的公司）100.00%股权，交易价格依据标的公司 2018 年 6 月 30 日净资产的评估值并综合考虑标的公司业务及资产情况、自评估基准日标的公司向转让方进行的现金分红以及转让方向各标的公司的股东贷款（含委托贷款）金额等因素确定，受让万达稳余（上海）投资合伙企业（有限合伙）及快钱金融服务（天津）有限公司所持有的双流万达广场投资有限公司等 5 家公司 100.00% 股权的交易价格为 159,136.93 万元。

（24）根据本公司与万达网络科技有限公司 2018 年签署的云 POS 设备转让协议，本公司受让万达网络科技有限公司所持有的布设在 159 家万达广场内的云 POS 设备 21,085 台，受让设备总价（不含税）为 4,608.52 万元。

（25）根据本公司与万达儿童文化发展有限公司 2018 年签署的主题空间及形象宣传授权许可使用协议，本公司受让万达儿童文化发展有限公司所拥有的海底小纵队 IP 使用权，授权期限 10 年，授权广场 57 家，受让总价（不含税）为 3,773.58 万元。

（26）根据本公司与大连顺亚投资有限公司 2018 年签署的股权转让协议，本公司受让大连顺亚投资有限公司所持有的沈阳全运万达广场置业有限公司 100.00% 股权，交易价格依据沈阳全运万达广场置业有限公司 2018 年 7 月 31 日的股权评估价值确定，受让大连顺亚投资有限公司所持有的沈阳全运万达广场置业有限公司 100.00% 股权的交易价格为 853.50 万元。

（27）根据本公司与万达儿童文化发展有限公司 2017 年签署的主题空间及形象宣传授权许可使用协议，本公司受让万达儿童文化发展有限公司所拥有的海底小纵队 IP 使用权，授权期限 5 年，授权广场 53 家，受让总价（不含税）为 1,886.79 万元。

（28）根据本公司与万达集团 2017 年签署的股权转让协议，本公司受让万达集团所持有的西双版纳国际旅游度假区开发有限公司 80.00% 股权，交易价格依据西双版纳国际旅游度假区开发有限公司 2016 年 12 月 31 日的股权评估价值确定，受让万达集团所持有的西双版纳国际旅游度假区开发有限公司 80.00% 股权的交易价格为 166,240.00 万元。

（29）根据本公司与万达集团 2017 年签署的股权转让协议，本公司受让万达集团所持有的青岛万达游艇产业投资有限公司 100.00% 股权，交易价格依据青岛万达游艇产业投资有限公司 2016 年 12 月 31 日的股权评估价值确定，受让万达集团所持有的青岛万达游艇产业投资有限公司 100.00% 股权的交易价格为 271,700.00 万元。

### 3、向关联方采购货物

单位：万元

关联方名称	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度

关联方名称	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
1.北京万达文化产业集团有限公司及所属公司		386.77	83.23	57.36
（1）北京万达投资有限公司所属公司		386.77	83.23	7.47
a.院线板块		386.77	83.23	7.47
（2）合肥万达城文化旅游管理有限公司				49.89
2.上海万达文化产业集团有限公司所属公司				14.52
（1）南昌万达城文化旅游管理有限公司				14.52
万达百货有限公司及所属公司		27.66	317.17	554.99
万达宝贝王集团有限公司及所属公司				2.47

#### 4、接受关联方劳务

单位：万元

关联方名称	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
1.北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	5.29	4,746.39	4,862.41	69,127.97
北京万达文化产业集团有限公司				11,801.89
（1）北京万达投资有限公司所属公司	5.29	29.96	4,862.41	378.70
a.院线板块	5.29	29.96	4,862.41	378.70
（2）万达文化旅游规划研究院有限公司				17,885.85
（3）合肥万达城文化旅游管理有限公司				9,446.43
（4）南昌万达海洋生物科普有限公司				4,333.96
（5）青岛万达东方影都影视产业园管理有限公司				3,080.19
（6）哈尔滨万达文化旅游管理有限公司				15,995.28
（7）南宁万达茂文化产业有限公司				4,479.25
（8）南京万达乐园文化产业有限公司		1,178.13		1,726.42
（9）万达体育有限公司及所属公司		3,538.30		
2.上海万达文化产业集团有限公司所属公司				10,141.96
（1）北京华夏时报传媒广告有限公司				16.98

关联方名称	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
(2) 南昌万达城文化旅游管理有限公司				10,124.98
3.上海万达网络金融服务有限公司所属公司	1,119.03	2,348.59	2,222.91	735.53
4.其他公司				1,547.17
万达宝贝王集团有限公司及所属公司			11,834.91	
苏宁易购集团股份有限公司及所属公司	8,317.75	16,692.56		
上海丙晟科技有限公司	16,178.96	3,415.65	246.92	

### 5、接受场地服务

单位：万元

关联方名称	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
	金额	金额	金额	金额
院线板块				74.23

### 6、向关联方提供劳务

#### 1) 规划设计及酒店管理

单位：万元

关联方名称	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占期间提供劳务百分比	金额	占期间提供劳务百分比	金额	占期间提供劳务百分比	金额	占期间提供劳务百分比
西双版纳国际旅游度假区开发有限公司							186.90	100.00%

## 2) 商业及物业管理

单位：万元，%

关联方名称	定价方式	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
		金额	占期间提供劳务百分比 (%)	金额	占期间提供劳务百分比 (%)	金额	占期间提供劳务百分比 (%)	金额	占期间提供劳务百分比 (%)
万达集团	市场价	32.49	0.01	64.99	0.01	64.99	0.01	70.40	0.01
1.北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	市场价	16,907.43	3.63	42,338.38	3.86	36,900.96	3.74	33,007.12	4.21
北京万达文化产业集团有限公司	市场价	4.51	0.01	26.31	0.01	25.66	0.01	92.00	0.01
(1) 北京万达投资有限公司所属公司	市场价	15,747.68	3.39	39,539.38	3.59	35,249.78	3.57	31,888.57	4.06
a.院线板块	市场价	15,747.68	3.39	39,521.04	3.58	35,245.48	3.56	31,888.57	4.06
b.万达影视传媒有限公司	市场价			18.34	0.01	4.30	0.01		
(2) 万达文化旅游规划研究院有限公司	市场价							36.74	0.01
(3) 合肥万达城文化旅游管理有限公司	市场价							342.40	0.04
(4) 南昌万达海洋生物科普有限公司	市场价							375.15	0.05
(5) 南宁万达茂文化产业有限公司	市场价	111.75	0.02	289.08	0.03	280.39	0.03	130.31	0.02
(6) 南京万达乐园文化产业有限公司	市场价			271.70	0.02				
(7) 万达体育有限公司及所属公司	市场价	7.51	0.01	18.72	0.01	24.46	0.01		
(8) 成都万达文旅项目管理有限公司	市场价	5.79	0.01						
(9) 北京万达文旅规划设计院有限公司	市场价	39.16	0.01	56.94	0.01				

关联方名称	定价方式	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
		金额	占期间提供劳务百分比 (%)	金额	占期间提供劳务百分比 (%)	金额	占期间提供劳务百分比 (%)	金额	占期间提供劳务百分比 (%)
(10)霍尔果斯万达教育科技有限公司及所属公司	市场价	991.04	0.21	2,136.25	0.19	1,320.67	0.12	141.95	0.02
2.上海万达文化产业集团有限公司所属公司	市场价							265.29	0.03
(1) 南昌万达城文化旅游管理有限公司	市场价							265.29	0.03
3.上海万达网络金融服务有限公司及所属公司	市场价					18.79	0.01	1,327.91	0.17
4.大连万达(上海)金融集团有限公司	市场价					1.95	0.01		
5.万达地产集团有限公司及所属公司	市场价	195.39	0.04	208.68	0.01				
6.其他公司	市场价	263.89	0.06	624.85	0.05	615.53	0.06		
万达百货有限公司及所属公司	市场价			1,252.78	0.11	8,133.79	0.82	7,631.52	0.97
万达宝贝王集团有限公司及所属公司	市场价	6,405.79	1.38	17,635.07	1.60	15,125.21	1.54	10,940.79	1.39
苏宁易购集团股份有限公司及所属公司	市场价	8,231.89	1.77	17,483.76	1.58				

7、向关联方收取租金收入

关联方名称	定价方式	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
		金额	占期间提供劳务百分比 (%)	金额	占期间提供劳务百分比 (%)	金额	占期间提供劳务百分比 (%)	金额	占期间提供劳务百分比 (%)
万达集团	市场价	351.46	0.03	749.07	0.03	747.22	0.04	745.38	0.04

关联方名称	定价方式	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
		金额	占期间提供劳务百分比 (%)	金额	占期间提供劳务百分比 (%)	金额	占期间提供劳务百分比 (%)	金额	占期间提供劳务百分比 (%)
1.北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	市场价	5,164.65	0.47	54,052.90	2.27	49,804.23	2.48	53,214.83	3.16
北京万达文化产业集团有限公司	市场价	27.94	0.01	259.30	0.01	226.83	0.01	582.14	0.03
（1）北京万达投资有限公司所属公司	市场价	1,830.56	0.16	46,406.16	1.95	44,843.28	2.2	42,811.45	2.55
a.院线板块	市场价	1,830.56	0.16	46,240.04	1.94	44,677.16	2.19	42,811.45	2.55
b.万达影视传媒有限公司	市场价			166.12	0.01	166.12	0.01		
（2）北京万达主题娱乐文化有限公司所属公司	市场价			51.94	0.01				
（3）武汉万达德贡演艺有限公司	市场价							329.77	0.02
（4）南昌万达海洋生物科普有限公司	市场价							909.75	0.05
（5）合肥万达城文化旅游管理有限公司	市场价							5,165.04	0.31
（6）哈尔滨万达文化旅游管理有限公司	市场价							1,639.12	0.10
（7）南宁万达茂文化产业有限公司	市场价	42.40	0.01	385.73	0.02	555.66	0.03	818.49	0.05
（8）南京万达乐园文化产业有限公司	市场价			356.63	0.01				
（9）万达文化旅游规划研究院有限公司	市场价							397.41	0.02
（10）万达体育有限公司及所属公司	市场价	81.19	0.01	247.65	0.01	339.29	0.02		
（11）成都万达文旅项目管理有限公司	市场价	51.94	0.01						
（12）北京万达文旅规划设计院有限公司	市场价	379.40	0.03	558.82	0.02				

关联方名称	定价方式	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
		金额	占期间提供劳务百分比 (%)	金额	占期间提供劳务百分比 (%)	金额	占期间提供劳务百分比 (%)	金额	占期间提供劳务百分比 (%)
(13) 霍尔果斯万达教育科技有限公司及所属公司	市场价	2,751.22	0.24	5,786.67	0.24	3,839.17	0.22	561.66	0.03
2.上海万达文化产业集团有限公司所属公司	市场价							3,543.50	0.21
(1) 南昌万达城文化旅游管理有限公司	市场价							3,543.50	0.21
3.上海万达网络金融服务有限公司及所属公司	市场价					14.88	0.01	51.78	0.01
4.大连万达(上海)金融集团有限公司	市场价					21.09	0.01		
5.万达地产集团有限公司及所属公司	市场价	1,786.50	0.16	138.17	0.01				
6.其他公司	市场价	156.78	0.01	538.58	0.02	880.18	0.04		
万达百货有限公司及所属公司	市场价			9,684.20	0.4	65,817.06	3.23	65,374.90	3.89
万达宝贝王集团有限公司及所属公司	市场价	10,992.74	0.96	25,536.45	1.07	24,850.79	1.19	18,381.72	1.1
苏宁易购集团股份有限公司及所属公司	市场价	40,650.36	3.54	83,558.44	3.49				
上海丙晟科技有限公司	市场价			58.14	0.01				

单位：万元



### 8、提供其他劳务

单位：万元

关联方名称	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
	金额	金额	金额	金额
万达集团		93.15	106.98	123.58
1.北京万达文化产业集团有限公司及所属公司		503.21	417.24	1,485.80
北京万达文化产业集团有限公司		0.20		37.74
（1）北京万达投资有限公司所属公司		310.60	414.20	1,400.90
a.院线板块		295.84	375.37	933.93
b.万达影视传媒有限公司		14.75	38.84	466.97
（2）北京万达主题娱乐文化有限公司所属公司		0.02		20.75
（3）万达体育有限公司及所属公司			3.03	
（4）万达文化旅游规划研究院有限公司				26.42
（5）北京万达文旅规划设计院有限公司		14.28		
（6）霍尔果斯万达教育科技有限公司及所属公司		178.13		
2.上海万达网络金融服务有限公司及所属公司			43.73	108.80
3.大连万达(上海)金融集团有限公司		4.48	6.22	7.55
4.万达地产集团有限公司及所属公司	4,213.97	1,465.15	8.52	
5.其他公司		0.18		141.51
万达宝贝王集团有限公司及所属公司	10.99	315.31	153.68	9.43

### 9、关联托管情况

单位：万元

委托方名称	受托方名称	受托资产类型	受托起始日	托管期限	托管收益定价依据	托管收益			
						2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
万达集团	大连万达商业管理集团股份有限公司	长白山国际旅游度假区开发有限公司	2015年9月	已终止	所开发项目当年度拟投资额之和的1%				71.00

委托方名称	受托方名称	受托资产类型	受托起始日	托管期限	托管收益定价依据	托管收益			
						2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
万达集团	大连万达商业管理集团股份有限公司	大连金石文化旅游投资有限公司	2015年9月	已终止	所开发项目当年度拟投资额之和的1%				87.00
万达集团	大连万达商业管理集团股份有限公司	青岛万达游艇产业投资有限公司	2015年9月	已终止	所开发项目当年度拟投资额之和的1%				1,383.00
万达集团	大连万达商业管理集团股份有限公司	西双版纳国际旅游度假区开发有限公司	2015年9月	已终止	所开发项目当年度拟投资额之和的1%				1,048.00
深圳迪迅实业有限公司	万达商业管理集团有限公司	万达百货有限公司及其控制的下属企业	2015年10月	截止2019年12月31日	托管标的公司主营业务收入*3%		731.44	2,620.65	2,631.29
合计							731.44	2,620.65	5,220.29

## 10、关联借款

单位：万元

贷款人	受托行	年利率	本金	借款日期	还款日期
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	5.23%	30,000.00	2015/3/5	2018/3/5
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	5.23%	20,000.00	2015/3/12	2018/3/12
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	5.23%	20,000.00	2015/7/14	2018/7/14
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	5.23%	20,000.00	2015/7/31	2018/7/31
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	5.23%	10,000.00	2015/9/22	2018/9/22
大连万达集团股份有限公司	中国民生银行股份有限公司昆明分行	5.39%	30,000.00	2017/3/13	2017/7/24
大连万达集团股份有限公司	中国民生银行股份有限公司昆明分行	5.39%	10,000.00	2017/4/27	2017/7/24
大连万达集团股份有限公司	中国民生银行股份有限公司昆明分行	5.39%	80,000.00	2017/1/5	2017/7/24

贷款人	受托行	年利率	本金	借款日期	还款日期
大连万达集团股份有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司大连分行	5.39%	52,000.00	2016/12/8	2017/7/21
大连万达商业管理集团股份有限公司	中国民生银行股份有限公司北京分行	4.75%	5,000.00	2016/9/29	2019/9/29
大连万达商业管理集团股份有限公司	中国民生银行股份有限公司北京分行	4.99%	5,000.00	2017/9/13	2019/9/13

说明：

(1) 上述青岛万达游艇产业投资有限公司作为贷款人的贷款金额为 10.00 亿元，系青岛万达游艇产业投资有限公司向青岛万达东方影都投资有限公司的贷款，青岛万达游艇产业投资有限公司、青岛万达东方影都投资有限公司已于 2017 年度转让予融创中国控股有限公司，截至 2017 年 12 月 31 日，不再纳入合并范围。

(2) 上述大连万达商业管理集团股份有限公司（本公司）作为贷款人的贷款金额为 1.00 亿元，系本公司向原下属子公司绵阳经开万达广场投资有限公司、泉州安溪万达广场投资有限公司的贷款，贷款到期日为 2019 年 9 月。本期，本公司已将所持有的绵阳经开万达广场投资有限公司、泉州安溪万达广场投资有限公司 100.00% 股权转让予万达地产集团有限公司，截至 2019 年 12 月 31 日，上述两家单位不再纳入合并范围。至贷款还清日上述两家产生关联借款利息为：绵阳经开万达广场投资有限公司 1,675,634.41 元，泉州安溪万达广场投资有限公司 1,607,083.33 元。

## 11、关联方资金往来

关联方向本公司提供资金

单位：万元

关联方名称	关联方向本公司提供资金余额			
	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
万达集团	2,629.59	2,629.59	218.83	30,218.83
合计	2,629.59	2,629.59	218.83	30,218.83

2019 年 3 月，WANDAPICTURE INVESTMENT(SWITZERLAND)AG 向本公司的境外公司 Sunseeker International (Holding) Limited 提供 2,000 万美元借款，2019 年 5 月，此借款已经偿还。

12、电子支付结算业务在途资金

单位：万元

关联方	2020 年 6 月 30 日存款余额
快钱支付清算信息有限公司	6,425.92

## 13、关联方往来款项余额

单位：万元

项目	期末金额							
	2020年6月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	5,757.16	49.02	6,262.87	308.88	5,222.01	52.10	4,745.31	47.62
1.北京万达文化产业集团有限公司所属公司	374.64	3.74	3,799.07	37.74	4,012.30	40.10	3,891.52	39.07
（1）北京万达投资有限公司所属公司	285.72	2.86	2,881.60	28.66	3,529.26	35.27	3,479.39	34.95
a.院线板块	285.72	2.86	2,875.95	28.60	3,490.45	34.88	3,479.39	34.95
b.万达影视传媒有限公司			5.65	0.06	38.81	0.39		
（2）武汉万达德贡演艺有限公司							104.90	1.05
（3）南宁万达茂文化产业有限公司	39.07	0.39	721.71	7.22	341.45	3.41	307.23	3.07
（4）南京万达乐园文化产业有限公司			182.03	1.82	139.56	1.40		
（5）霍尔果斯万达教育科技有限公司及所属公司			2.65	0.03	2.03	0.02		
（6）万达体育有限公司及所属公司	18.47	0.18	11.08	0.01				
（7）北京万达文旅规划设计院有限公司	31.38	0.31						
2.上海万达网络金融服务有限公司及所属公司							93.50	0.94
3.万达地产集团股份有限公司及所属公司	4,046.00	38.96	2,070.45	270.52				
4.其他公司	94.40	0.94	51.34	0.51	424.28	4.24		
万达百货有限公司及所属公司					705.34	7.06	746.70	7.47

项目	期末金额							
	2020年6月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
万达宝贝王集团有限公司及所属公司	60.60	0.58	11.20	0.11	80.09	0.70	13.59	0.14
苏宁易购集团股份有限公司及所属公司	1,181.52	4.80	330.81					
应收股利	76,894.33							
万达地产集团股份有限公司所属公司	76,894.33							
其他应收款	454,345.42	2.15	530,084.26	799.74	256.78	2.55	285.41	2.84
1.北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	136.29	0.53	102.17	1.02	148.63	1.47	85.30	0.83
（1）北京万达投资有限公司所属公司	136.29	0.53	101.34	1.01	102.08	1.00	84.45	0.82
a.院线板块	136.29	0.53	101.34	1.01	102.08	1.00	84.45	0.82
（2）南京万达乐园文化产业有限公司					42.62	0.43		
（3）霍尔果斯万达教育科技有限公司及所属公司			0.82	0.01	3.93	0.04	0.85	0.01
2.上海万达网络金融服务有限公司及所属公司					0.47		115.65	1.16
3.万达地产集团股份有限公司及所属公司	454,034.37	0.77	529,837.75	797.67				
万达百货有限公司及所属公司					95.08	0.95	70.20	0.70
万达宝贝王集团有限公司及所属公司	8.31	0.07	14.17	0.14	12.63	0.13	14.26	0.15
苏宁易购集团股份有限公司及所属公司	166.45	0.78	130.18	0.91				

续上表

项目	期末金额			
	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
预付账款	6,730.67	15,569.10		
苏宁易购集团股份有限公司及所属公司	6,730.67	15,569.10		
应付账款	4.94	199.32	1,672.87	2,677.79
1.北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	4.94	166.14	1,272.87	2,501.67
（1）北京万达投资有限公司所属公司	4.94	13.14	38.89	1.67
a.院线板块	4.94	13.14	38.89	1.67
（2）南宁万达茂文化产业有限公司			506.00	2,500.00
（3）南京万达乐园文化产业有限公司			727.98	
（4）万达体育有限公司及所属公司		153.00		
2.万达地产集团有限公司及所属公司		33.18		
万达百货有限公司及所属公司				155.41
万达宝贝王集团有限公司及所属公司			400.00	20.71
预收账款	6,516.96	24,067.42	13,244.17	11,487.92
万达集团		12.11	12.11	
1.北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	120.15	4,438.07	3,393.39	2,773.82
（1）北京万达投资有限公司所属公司	120.15	3,434.13	2,728.93	2,507.89
a.院线板块	120.15	3,429.26	2,728.93	2,484.81
b.万达影视传媒有限公司		4.87		23.08
（2）霍尔果斯万达教育科技有限公司及所属公司		1,003.95	664.46	265.93
2.上海万达网络金融服务有限公司及所属公司		6.00	6.00	9.08
3.其他公司	28.04			
万达百货有限公司及所属公司			5,941.93	5,716.51
万达宝贝王集团有限公司及所属公司	2,516.69	5,392.10	3,890.74	2,988.51

项目	期末金额			
	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
苏宁易购集团股份有限公司及所属公司	3,852.08	14,219.13		
合同负债	6,766.86			
1.北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	3,242.63			
（1）北京万达投资有限公司所属公司	3,242.63			
a.院线板块	3,242.63			
2.万达地产集团有限公司及所属公司	66.87			
3.其他公司	9.62			
万达宝贝王集团有限公司及所属公司	2,171.00			
苏宁易购集团股份有限公司及所属公司	1,276.74			
其他应付款	22,145.46	35,519.00	40,346.79	36,192.85
万达集团	2,629.59	2,629.59	218.83	30,218.83
1.北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	1,470.47	3,324.37	3,931.71	2,090.74
北京万达文化产业集团有限公司	400.09	398.40		
（1）北京万达投资有限公司所属公司	1,067.38	2,149.44	2,261.24	1,752.48
a.院线板块	1,067.38	2,149.44	2,261.24	1,752.48
（2）万达文化旅游规划研究院有限公司				1.62
（3）南宁万达茂文化产业有限公司	3.00	6.26	19.82	
（4）南京万达乐园文化产业有限公司		21.00	72.98	
（5）上海万达汽车文化有限公司			10.00	
（6）南京万达茂旅行社有限公司		36.25		
（7）霍尔果斯万达教育科技有限公司及所属公司		610.76	1,567.67	336.64
（8）万达文化控股有限公司		102.26		
2.上海万达网络金融服务有限公司及所属公司	55.41	55.41	55.41	62.85



项目	期末金额			
	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
3.万达地产集团有限公司及所属公司	3,771.75	20,799.11	23,042.35	
4.其他公司	53.50			40.54
万达百货有限公司及所属公司			5,812.05	130.21
万达宝贝王集团有限公司及所属公司	1,942.73	2,279.33	7,286.44	3,649.68
苏宁易购集团股份有限公司及所属公司	6,127.60	6,431.20		
上海丙晟科技有限公司	6,094.41			

14、其他关联交易

1) 接受关联方万达集团和（或）王健林提供担保情况

A、截止 2020 年 6 月 30 日本公司接受关联方万达集团和（或）王健林提供担保情况如下：

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	大连万达商业管理集团股份有限公司	36,000.00	20,880.00	平安资产管理有限责任公司
2	大连万达商业管理集团股份有限公司	10,540 万美元	4,340 万美元	中国进出口银行
3	石家庄万达广场投资有限公司	80,000.00	10,685.13	兴业银行股份有限公司石家庄分行
4	蚌埠万达广场商业管理有限公司	2,000.00	2,000.00	安徽五河农村商业银行股份有限公司淮河支行
5	广州海珠万达广场商业管理有限公司	35,000.00	35,000.00	广州农商行华夏支行
6	Sunseeker International (Holding) Limited	750 万英镑	750 万英镑	HSBC Bank plc (United Kingdom)

B、截止 2019 年 12 月 31 日本公司接受关联方万达集团和（或）王健林提供担保情况如下：

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	大连万达商业管理集团股份有限公司	36,000.00	20,880.00	平安资产管理有限责任公司
2	大连万达商业管理集团股份有限公司	10,540 万美元	4,960 万美元	中国进出口银行
3	石家庄万达广场投资有限公司	80,000.00	10,705.13	兴业银行股份有限公司石家庄分行
4	天津河东万达广场投资有限公司	100,000.00	35,000.00	中国银行股份有限公司天津河东支行
5	Sunseeker International (Holding) Limited	750 万英镑	750 万英镑	HSBC Bank plc (United Kingdom)

C、截止 2018 年 12 月 31 日本公司接受关联方万达集团和（或）王健林提供担保情况如下：

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
----	---------	-------	------	----------

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	大连万达商业管理集团股份有限公司	36,000.00	25,920.00	平安资产管理有限责任公司
2	大连万达商业管理集团股份有限公司	8,680 万美元	6,200 万美元	中国进出口银行
3	石家庄万达广场投资有限公司	80,000.00	21,410.26	兴业银行股份有限公司石家庄分行

D、截止 2017 年 12 月 31 日本公司接受关联方万达集团和（或）王健林提供担保情况如下：

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	大连万达商业管理集团股份有限公司	36,000.00	30,960.00	平安资产管理有限责任公司
2	大连万达商业管理集团股份有限公司	8,680 万美元	7,440 万美元	中国进出口银行
3	济南万达商业广场置业有限公司	150,000.00	10,000.00	上海浦东发展银行股份有限公司济南分行
4	宁波江北万达广场投资有限公司	20,000.00	3,500.00	招商银行股份有限公司宁波分行
5	宁波江北万达广场投资有限公司	10,000.00	2,300.50	招商银行股份有限公司宁波分行
6	广州市万诺投资管理有限公司	163,337.79	28,404.81	广州农村商业银行股份有限公司番禺支行
7	石家庄万达广场投资有限公司	80,000.00	31,666.67	兴业银行股份有限公司石家庄分行

2) 为关联方提供担保

截止 2020 年 6 月 30 日，本公司对关联方公司提供担保情况如下：

单位：元

被担保单位全称	担保合同额	担保余额	贷款金融机构名称
武汉万达东湖置业有限公司	4,500,000,000.00	3,245,899,200.00	国家开发银行股份有限公司湖北省分行、中国进出口银行湖北省分行、上海浦东发展银行股份有限公司武汉分行、中国银行股份有限公司武汉青山支行

说明：

2012 年 12 月 19 日，武汉万达东湖置业有限公司向包括国家开发银行股份有限公司（作为牵头行和代理行）、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有限公司武汉分行借款人民币共计 20 亿元，其中 A 组借款金额 10.1 亿元，借款期限 15 年；B 组贷款借款金额 9.9 亿元，借款期限 13 年。本公司于 2012 年 12 月与与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有限公司武汉分行签订

了保证合同，对此项借款承担连带保证责任，保证期限自签订保证合同生效之日起至借款合同项下债务履行期限届满之日后两年止。

2013 年 6 月 19 日，武汉万达东湖置业有限公司向包括国家开发银行股份有限公司（作为牵头行和代理行）、中国进出口银行（作为联合牵头行和参加行）、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借款人民币总计 25 亿元，其中 A 组借款金额 12.5 亿元，借款期限 15 年；B 组借款金额 12.5 亿元，借款期限 13 年。本公司于 2013 年 6 月与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有限公司武汉分行签订了保证合同，对此项借款承担连带保证。

同时，本公司子公司武汉东沙万达商业管理有限公司以其持有的坐落于武汉市武昌区东湖路 138 号-1 栋的武汉万达瑞华酒店为上述 45 亿元借款提供抵押担保，截止 2020 年 6 月 30 日武汉万达瑞华酒店账面价值 1,091,382,363.97 元。

本公司已将所持有的武汉万达东湖置业有限公司 100.00% 股权转让给万达地产集团有限公司。截至 2020 年 6 月 30 日，上述担保、抵押、质押事项尚未解除。

## （七）关联交易的决策权限、决策程序和定价机制

### 1、关联交易的决策权限、决策程序

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：

（1）《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，股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应参加表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数。股东大会决议应当列明非关联股东的表决情况。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；股东大会决议应当充分列明非关联股东的表决情况；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。

股东大会作出普通决议，应由出席股东会议的股东（包括股东代理人）所持表决权的过半数通过。

股东大会作出特别决议，应当由出席股东会议的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。

股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应参加表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数。股东大会决议应当充分列明非关联股东的表决情况。

（2）《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, 且占公司最近一期经审计的净资产绝对值 0.5% 以上的关联交易(公司提供担保除外), 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) 公司与关联人发生的交易(公司提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外)金额在 3000 万元以上, 且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易, 应由董事会审议通过后, 提交股东大会审议。公司拟发生重大关联交易的, 应当提供具有执行证券、期货相关业务资格的证券服务机构对交易标的出具的审计或者评估报告, 对于《关联交易决策制度》所述与日常经营相关的关联交易所涉及的交易标的, 可以不进行审计或者评估;

4) 公司为股东、实际控制人及其关联方提供担保的关联交易, 无论金额大小, 均提交股东大会审议。

(3) 《独立董事工作制度》中有关规定

公司制定的《独立董事工作制度》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。

## 2、关联交易定价机制

发行人关联交易严格遵循自愿、平等、诚信的原则, 按照市场公允价值定价, 不会损害发行人及其他股东特别是中小股东的利益。

### (八) 控股股东、实际控制人资金占用情况

报告期内, 发行人控股股东、实际控制人不存在违规占用发行人资金的情况, 除本募集说明书摘要披露外, 不存在其他为控股股东、实际控制人及其控制企业提供担保的情况。

## 十二、发行人的经营管理体制及内控制度

### (一) 商业广场项目的投资及建设管理

#### 1、投资建设管理流程

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战略和发展目标的实现，本公司实行集团统筹管理模式，总部各部门按照职能分工负责项目的投资建设、建设管理、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。

## 2、投资建设决策流程

本公司商业广场项目的投资及建设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、资产管理中心牵头负责。

### （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，由财务成本中心牵头制定《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，由资产管理中心牵头负责，招商中心根据《项目租赁决策文件》进行项目招商及租赁。

## 3、项目建设的执行管控

### （1）设计管控

本公司规划设计管理体系由商业规划院、酒店设计院和项目公司设计部构成，共同履行设计业务的管理工作。

商业规划院负责对商业物业项目的总图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。酒店设计院负责对酒店相关设计业务进行归口管理，包括各类酒店的规划、建筑设计、景观设计、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。

在项目的投资建设过程中，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，负责各项目投资建设计划的分析整理和监督。计划管控主要包括投资建设进度计划的制订和投资建设进度计划的执行控制。

## （3）成本管控

成本部是成本管控的归口部门，负责所有项目的成本确定、项目成本过程管理和项目结算管理等环节。

## （4）财务管控

财务中心是财务管控的归口部门，负责财务业务管理、财务人员管理和财务考核管理等环节。

## 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、设计咨询类、营销策划类、IT 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）和公司总部各部室、子公司招标（采购），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、信息技术和慧云智能化管理系统

发行人在设计、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。

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：模块化管理系统、慧云管理系统、万达资产租赁系统、总包交钥匙平台、移动办公系统。

### （二）持有型物业及其他业务的运营管理体系

针对商业物业、豪华及中高端酒店，其运营和销售管理分别由万达商业管理、万达酒店管理公司牵头负责。

#### 1、商业物业管理

##### （1）管理架构

本公司的商业物业采取发行人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，发行人即开始进行前期筹备、整体招商和后续运营管理。发行人根据本公司商业物业投资及运营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发行人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、酒店管理

### （1）管理架构

报告期内，本公司的酒店业务全部由下属子公司万达酒店管理公司统筹各地酒店管理人员进行管理，采取万达酒店管理公司和各地酒店管理部门两级管理的管理架构。

### （2）运营管理模式

万达酒店管理公司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，负责本公司酒店的管理，并对各地酒店管理部门的经营管理进行有效的监督与指导。

本公司于 2012 年开始经营万达系列品牌酒店，包括万达瑞华、万达文华、万达嘉华、万达锦华及万达美华。本公司也与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。万达酒店管理公司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。

### （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，现行制度将根据业务发展需要不断进行完善。

目前，本公司正在使用《大连万达商业管理集团股份有限公司管理制度》，主要包括《商业管理制度》、《项目建设制度》、《酒店管理制度》三类。

管理制度是本公司投资、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；所有与公司投资、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。

### （四）主要产品和服务的质量控制情况

#### 1、质量控制标准

公司已建立项目质量管理体系，对质量管理体系、质量管理事项、工程实体质量管控要点、质量隐患及事故管控以及相应的考核处罚等作出了明确的规定。此外，根据相关法律法规以及行业标准，公司还制定了内部质量管控标准，例如持有物业开业、移交、质保期标准，重大及以上建设阶段质量安全隐患判定标准，万达工程质量实测实量操作

手册，消防安全材料、设备使用管控标准等。总体而言，公司已建立比较完善的内部质量控制标准。

## 2、质量控制措施

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，使万达广场的建设从施工准备、项目施工到竣工验收的每一个环节均得到有效控制。本公司各城市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在建项目的质量安全管理，质量监管中心委托独立的第三方实测实量单位对在建项目进行检查，质量监管中心按比例现场抽查。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，各城市公司工程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建筑材料设备的质量。城市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监理公司监控项目的进程，本公司一直对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监理公司品牌库。监理公司对建筑材料设备、现场施工进行质量及安全控制核查。

## 3、产品质量纠纷

公司已建立了较为完善的内部质量控制标准，并严格执行了质量控制措施。报告期内，公司未因质量问题与客户发生对本公司经营成果与财务状况产生重大不利影响的重大质量纠纷。

### （五）信息披露和与投资者关系制度

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《信息披露管理办法》，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。

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《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。

## （六）社会责任情况

本公司及本公司控股股东万达集团积极履行社会责任。2019 年 12 月，武汉爆发新型冠状病毒感染肺炎，随即蔓延至全国及部分海外地区。本公司减免租金物业费、全力保障市民民生需求、全面加强消毒防护，为万千家庭提供安全放心的生活保障。主要措施如下：

### 1、减免租金物业费

为减轻疫情对商户造成的压力，万达集团及本公司宣布对全国已开业万达广场内所有商户自 1 月 25 日-2 月 29 日的租金及物业费实行全免政策。同时，如万达广场内合作商户在恢复营业后现金流困难，其可通过申请方式延期缴纳 2020 年 3 月和 4 月的租金及物管费，最长可延期至 2020 年 12 月底缴纳。本公司与遭受严重冲击的商户站在一起，共同面对困难和挑战，一起渡过难关。

### 2、向主要疫区人民进行爱心捐助

万达集团和本公司与疫区人民同舟共济。1 月 25 日，万达集团向武汉市慈善总会捐赠人民币 1,000 万元，用于帮助武汉人民抗击疫情。

### 3、全力保障市民民生需求

万达广场内的日用消费品特别是大型超市，是在疫情之中保障民生、确保市民日常生活的重要防线。

面对严峻的疫情，万达广场和商户、品牌合作伙伴响应国家号召、共同努力，在全力做好消毒防护的前提下，力争不闭店、不缩短营业时间，坚决保障市民的民生需求。

即使在疫情最为严重的武汉、湖北地区，绝大部分广场的超市卖场依然成为了市民生活的有力保障。疫情期间，万达广场大力组织货源，对米面粮油、蔬果肉禽等民生商品做好了储备工作，确保供应充足；广场内食品明确标识进货渠道，保证食品来源安全，为顾客的健康提供保障。对于禽肉类产品做好中心温度管理，严守质量关与安全关；对于卖场内需要裸露销售的食物，做好防护工作。

### 4、全面加强消毒防护

疫情期间，万达广场采取一系列最高标准和最严要求的疫病防控措施。万达广场在商场入口、车库、员工通道等流动密集区域设置体温测量点，随时为顾客进行体温检测。

广场全面加强消毒防疫，在营业前、营业期和营业后，使用消毒清洁剂对广场内的公共区域进行无死角消毒；针对卫生间门把手、电梯按钮等高频接触区，在高峰时段增加消毒次数，为消费者隔绝传染隐患。

与消费者亲密接触的是广场和商户的工作人员，他们的健康也是保证万达广场安全运营的重中之重。为此，各广场对员工进行每日测温、防护培训、出行统计、入职审核等一系列防护工作，全力确保顾客、商户、员工健康安全。

## 第五节 财务会计信息

本募集说明书摘要所载财务数据及有关分析说明反映了公司最近三年及一期的财务状况、经营成果及现金流量。

本募集说明书摘要所载 2017-2019 年及 2020 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。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-6 月合并及母公司财务报告进行审计，并出具了“大华审字[2020]0012597 号”标准无保留意见的审计报告。

本募集说明书摘要引用的财务数据引自公司 2017-2020 年 1-6 月审计报告。

本节仅就公司重要会计科目和财务指标变动情况进行分析，建议投资者进一步参阅公司各年度经审计的财务报表以了解财务报表的详细情况。

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异系由于四舍五入造成。

### 一、最近三年及一期的财务会计资料

#### （一）最近三年及一期合并财务报表

##### 1、最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	4,712,799.87	6,577,135.69	8,327,944.25	11,981,300.68
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
交易性金融资产	300,000.00	700,000.00	-	-
衍生金融资产	-	-	7.43	-
应收票据	3,257.62	1,515.85	2,963.00	1,052.00
应收账款	81,377.12	68,018.72	78,011.61	60,040.48
预付款项	31,207.38	50,637.54	195,759.23	262,692.25

项目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
其他应收款	978,977.25	974,467.33	649,064.18	491,937.77
存货	432,188.40	392,912.26	4,574,664.27	9,337,058.38
合同资产	7,284.88	6,483.96	5,115.47	-
持有待售资产	60,237.64	809,649.06	328,856.37	1,288,523.73
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	3,672,251.88	3,353,543.97	4,072,845.43	4,349,371.26
<b>流动资产合计</b>	<b>10,279,582.02</b>	<b>12,934,364.37</b>	<b>18,235,231.23</b>	<b>27,771,976.55</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	-	177,905.44	505,275.41
债权投资	-	250,000.00	-	-
长期应收款	16,516.66	26,159.16	40,699.94	224,334.16
长期股权投资	200,800.02	209,404.07	227,755.73	0.00
其他权益工具投资	57,045.92	66,525.86	-	-
其他非流动金融资产	400,000.00	32,248.46	-	-
投资性房地产	43,367,353.50	42,747,293.59	40,741,203.82	37,900,300.00
固定资产	639,104.77	651,814.00	753,627.18	788,542.22
在建工程	142,562.22	131,369.43	179,987.87	468,441.35
生产性生物资产	457.44	496.81	520.59	438.7
无形资产	232,138.10	248,010.56	307,004.42	326,686.49
开发支出	-	-	-	-
商誉	28,675.07	28,675.07	133,836.37	245,136.37
长期待摊费用	47,198.76	47,482.98	17,244.58	17,854.22
递延所得税资产	74,781.16	73,440.28	344,939.25	641,643.75
使用权资产	47,004.82	51,007.38	-	-
其他非流动资产	98,940.70	23,267.48	1,271,893.65	19,847.53
<b>非流动资产合计</b>	<b>45,352,579.14</b>	<b>44,587,195.14</b>	<b>44,196,618.84</b>	<b>41,138,500.21</b>
<b>资产总计</b>	<b>55,632,161.16</b>	<b>57,521,559.52</b>	<b>62,431,850.07</b>	<b>68,910,476.76</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	62,701.44	61,763.18	175,238.53	52,674.83
衍生金融负债	-	-	-	96.57

项目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
应付票据	-	3,645.48	-	8,550.98
应付账款	1,292,926.01	1,675,287.82	3,469,516.55	5,786,913.69
预收款项	305,299.79	798,657.60	4,575,112.39	7,784,727.78
合同负债	177,643.14	29,224.79	97,728.66	-
应付职工薪酬	213,384.84	306,905.18	233,535.67	220,696.41
应交税费	190,901.62	445,951.60	520,820.10	584,886.15
其他应付款	1,781,206.03	1,776,107.51	2,736,194.23	3,448,252.38
持有待售负债	-	476,304.46	-	882,539.78
一年内到期的非流动负债	6,579,683.63	4,728,841.40	2,102,669.90	2,729,069.61
其他流动负债	2,416.62	2,871.44	14,683.62	28,099.29
<b>流动负债合计</b>	<b>10,606,163.12</b>	<b>10,305,560.46</b>	<b>13,925,499.65</b>	<b>21,526,507.46</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	9,216,387.22	8,849,089.64	8,736,264.43	9,206,359.99
应付债券	2,071,241.30	4,354,283.60	7,863,327.46	9,048,528.74
长期应付款	350,275.13	346,440.37	352,010.07	286,956.29
预计负债	27,222.38	31,294.01	-	-
递延收益	59,782.65	60,970.92	48,764.99	49,567.99
递延所得税负债	5,702,369.36	5,535,599.63	5,031,136.19	4,507,363.94
租赁负债	46,531.17	48,679.59	-	-
其他非流动负债	260,340.39	258,762.00	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>17,734,149.60</b>	<b>19,485,119.76</b>	<b>22,031,503.13</b>	<b>23,098,776.95</b>
<b>负债合计</b>	<b>28,340,312.72</b>	<b>29,790,680.21</b>	<b>35,957,002.78</b>	<b>44,625,284.41</b>
<b>股东权益：</b>				
股本	452,734.76	452,734.76	452,734.76	452,734.76
资本公积	2,569,199.76	2,504,373.78	2,483,065.68	2,431,345.53
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-67,672.34	-50,331.04	-41,224.54	13,477.36
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	226,367.38	226,367.38	226,367.38	226,367.38
未分配利润	23,429,564.49	23,281,975.74	21,460,047.63	18,996,436.11
归属于母公司所有者权益合计	26,610,194.06	26,415,120.62	24,580,990.91	22,120,361.14
少数股东权益	681,654.38	1,315,758.69	1,893,856.38	2,164,831.21



项目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
股东权益合计	27,291,848.44	27,730,879.30	26,474,847.29	24,285,192.35
负债和股东权益总计	55,632,161.16	57,521,559.52	62,431,850.07	68,910,476.76

## 2、最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>1,727,531.54</b>	<b>7,865,626.44</b>	<b>10,654,942.62</b>	<b>13,556,671.34</b>
减：营业成本	480,249.99	3,642,563.89	5,346,238.57	7,764,284.02
税金及附加	88,711.90	748,287.36	983,652.61	1,510,798.84
销售费用	68,302.50	322,127.59	307,544.22	495,195.74
管理费用	137,400.29	572,690.23	539,521.26	674,379.70
研发费用	4,749.26	14,504.64	13,624.43	13,437.78
财务费用	478,607.04	970,325.18	873,275.57	789,501.78
其中：利息费用	482,664.29	986,950.18	873,184.80	907,843.89
利息收入	26,105.70	82,765.44	99,139.28	110,340.67
加：其他收益	15,365.02	33,005.74	42,158.38	80,348.43
投资收益	139,601.10	782,303.44	510,638.83	-727,806.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-8,604.05	-18,351.66	-6,844.28	15.6
公允价值变动收益	226,871.55	1,206,672.24	1,560,331.10	1,909,917.71
信用减值损失	14,047.98	-101,582.76	-	-
资产减值损失	-258.03	-92,462.96	-239,946.43	-142,837.86
资产处置收益	7.39	-26,005.63	-9,119.74	-1,161.63
<b>二、营业利润</b>	<b>865,145.56</b>	<b>3,397,057.64</b>	<b>4,455,148.10</b>	<b>3,427,533.81</b>
加：营业外收入	23,191.24	60,964.59	24,005.74	23,928.80
减：营业外支出	3,789.86	82,491.91	45,765.45	72,621.06
<b>三、利润总额</b>	<b>884,546.94</b>	<b>3,375,530.31</b>	<b>4,433,388.39</b>	<b>3,378,841.55</b>
减：所得税费用	245,572.98	865,973.49	1,253,933.14	1,179,701.13
<b>四、净利润</b>	<b>638,973.96</b>	<b>2,509,556.83</b>	<b>3,179,455.25</b>	<b>2,199,140.42</b>
归属于母公司所有者的净利润	624,080.54	2,439,799.43	2,949,393.56	2,000,961.46
少数股东损益	14,893.42	69,757.39	230,061.69	198,178.96
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-12,512.16</b>	<b>-148,201.05</b>	<b>-52,298.45</b>	<b>137,395.89</b>
归属于母公司所有者的其他综合收益的税	-17,341.30	-150,228.47	-54,701.91	104,186.34

后净额				
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-9,479.95	-111,379.57	-	-
1、重新计量设定受益计划净变动额	-	-	-	-
2、权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
3、其他权益工具投资公允价值变动	-9,479.95	-111,379.57	-	-
(二) 将能重分类进损益的其他综合收益	-7,861.35	-38,848.90	-54,701.91	104,186.34
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	-	-	-84,345.25	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4、其他债券投资公允价值变动	-	-	-	-
5、金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-	-
6、现金流量套期损益的有效部分	-4.47	-5.82	78.89	177.01
7、外币财务报表折算差额	-7,856.88	-38,843.08	29,564.46	104,009.33
8、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	-	-	-	-
9、其他资产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	4,829.14	2,027.43	2,403.46	33,209.55
<b>六、综合收益总额</b>	<b>626,461.80</b>	<b>2,361,355.78</b>	<b>3,127,156.80</b>	<b>2,336,536.31</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	606,739.24	2,289,570.96	2,894,691.65	2,105,147.80
归属于少数股东的综合收益总额	19,722.55	71,784.82	232,465.15	231,388.50

### 3、最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,245,066.73	6,293,366.59	8,961,344.07	12,325,547.53
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	656,603.99	3,414,576.93	4,852,421.37	4,065,344.86
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,901,670.72</b>	<b>9,707,943.52</b>	<b>13,813,765.43</b>	<b>16,390,892.39</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	512,119.76	2,397,266.78	3,524,198.18	6,476,532.52
支付给职工以及为职工支付的现金	350,036.73	810,449.53	800,230.32	952,980.69
支付的各项税费	442,829.95	1,508,871.82	1,893,965.16	2,308,704.68

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
支付其他与经营活动有关的现金	585,066.69	3,310,819.65	4,665,384.94	4,094,266.16
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,890,053.12</b>	<b>8,027,407.78</b>	<b>10,883,778.60</b>	<b>13,832,484.05</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>11,617.59</b>	<b>1,680,535.75</b>	<b>2,929,986.83</b>	<b>2,558,408.34</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	1,901,934.57	7,040,653.72	6,166,105.41	5,779,428.75
取得投资收益收到的现金	91,650.10	224,860.29	138,617.43	78,773.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	74.61	9,084.73	67,725.59	1,285.38
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	18,480.64	429,836.34	261,688.54	4,720,562.00
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	100,858.51	417,371.21
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>2,012,139.93</b>	<b>7,704,435.07</b>	<b>6,734,995.48</b>	<b>10,997,421.12</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	592,074.85	844,283.51	1,265,967.40	2,590,084.69
投资支付的现金	2,254,958.14	7,254,976.86	7,822,308.22	9,109,425.40
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	194,636.72
支付其他与投资活动有关的现金	104,260.74	177,520.33	378,585.70	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>2,951,293.74</b>	<b>8,276,780.70</b>	<b>9,466,861.32</b>	<b>11,894,146.80</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-939,153.81</b>	<b>-572,345.62</b>	<b>-2,731,865.84</b>	<b>-896,725.68</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	4,000.00	28,106.34	883.06	24,500.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	18,106.34	883.06	24,500.00
取得借款收到的现金	2,071,557.89	2,934,431.69	1,927,186.43	8,170,469.34
收到其他与筹资活动有关的现金	-	152,717.13	75,642.03	349,194.14
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>2,075,557.89</b>	<b>3,115,255.16</b>	<b>2,003,711.52</b>	<b>8,544,163.48</b>
偿还债务支付的现金	2,155,834.12	3,108,560.28	4,228,644.05	6,268,716.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	976,130.35	1,652,782.16	1,559,464.37	1,696,983.85
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	41,131.49	145,278.39	118,710.38	93,942.79
支付其他与筹资活动有关的现金	219,423.17	375,668.02	166,547.50	197,993.21
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>3,351,387.64</b>	<b>5,137,010.46</b>	<b>5,954,655.91</b>	<b>8,163,693.39</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,275,829.75</b>	<b>-2,021,755.30</b>	<b>-3,950,944.40</b>	<b>380,470.10</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-3,743.31</b>	7,019.92	-5,431.42	-21,102.72
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-2,207,109.28</b>	<b>-906,545.26</b>	<b>-3,758,254.83</b>	<b>2,021,050.03</b>

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
加：年初现金及现金等价物余额	6,829,717.99	7,736,263.25	11,494,518.07	9,473,468.04
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>4,622,608.71</b>	<b>6,829,717.99</b>	<b>7,736,263.25</b>	<b>11,494,518.07</b>

## （二）最近三年及一期母公司财务报表

### 1、最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	892,815.70	1,176,534.41	1,728,307.89	4,166,723.51
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
交易性金融资产	300,000.00	700,000.00		
应收票据	-	-	-	-
应收账款	3,382.83	14,369.32	2,737.30	14,879.25
预付款项	852.78	851.78	186.09	672.76
其他应收款	11,936,635.49	11,018,137.73	9,814,571.75	7,670,463.89
存货	-	-	7,931.84	7,931.84
合同资产	-	-	-	-
持有待售资产	-	5,000.00	292,500.00	331,871.00
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	3,498,855.03	3,351,623.64	3,486,980.86	3,616,485.73
<b>流动资产合计</b>	<b>16,632,541.83</b>	<b>16,266,516.89</b>	<b>15,333,215.72</b>	<b>15,809,027.97</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	-	168,905.44	505,275.41
持有至到期投资	-	-	-	-
债权投资	-	250,000.00	-	-
长期应收款	770.16	770.16	841.11	880.18
长期股权投资	3,752,612.83	3,874,400.95	5,758,011.35	5,584,417.45
其他权益工具投资	48,045.92	57,525.86	-	-
其他非流动金融资产	410,000.00	42,248.46	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	5,804.74	6,723.12	8,614.89	10,014.40
在建工程	-	-	-	2,760.52

项目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
生产性生物资产	-	-	-	-
无形资产	28,405.29	30,568.00	31,989.52	26,153.70
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	135.45	176.26	299.98	486.44
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	1,246,723.48	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>4,245,774.39</b>	<b>4,262,412.83</b>	<b>7,215,385.77</b>	<b>6,129,988.11</b>
<b>资产总计</b>	<b>20,878,316.22</b>	<b>20,528,929.72</b>	<b>22,548,601.49</b>	<b>21,939,016.08</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	6.44	6.44	1,385.43	1,272.71
预收款项	-	-	66.13	56.47
合同负债	284.07	-	-	-
应付职工薪酬	330.97	18,879.84	12,874.16	15,560.56
应交税费	13,657.64	19,982.72	8,565.34	8,738.36
其他应付款	3,173,472.82	2,734,328.83	5,226,456.07	8,434,379.82
一年内到期的非流动负债	5,757,164.28	3,777,282.84	1,205,451.43	5,040.00
其他流动负债	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>8,944,916.23</b>	<b>6,550,480.67</b>	<b>6,454,798.55</b>	<b>8,465,047.92</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	79,386.85	87,375.19	116,210.04	137,034.45
应付债券	1,096,373.57	3,669,743.89	7,458,305.03	8,662,921.80
长期应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,175,760.42</b>	<b>3,757,119.08</b>	<b>7,574,515.06</b>	<b>8,799,956.25</b>
<b>负债合计</b>	<b>10,120,676.65</b>	<b>10,307,599.76</b>	<b>14,029,313.61</b>	<b>17,265,004.17</b>
<b>股东权益：</b>				
股本	452,734.76	452,734.76	452,734.76	452,734.76

项目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
资本公积	2,484,899.97	2,487,467.42	2,482,342.27	2,479,195.16
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-64,082.80	-54,602.85	-84,345.25	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	226,367.38	226,367.38	226,367.38	226,367.38
未分配利润	7,657,720.26	7,109,363.25	5,442,188.72	1,515,714.61
股东权益合计	<b>10,757,639.57</b>	10,221,329.96	8,519,287.88	4,674,011.91
负债和股东权益总计	<b>20,878,316.22</b>	<b>20,528,929.72</b>	<b>22,548,601.49</b>	<b>21,939,016.08</b>

2、最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
<b>一、营业收入</b>	<b>11,667.39</b>	<b>73,635.68</b>	<b>96,916.04</b>	<b>172,717.21</b>
减：营业成本	-	7,931.84	-	9,914.77
税金及附加	1,183.28	2,164.65	2,938.17	6,662.20
销售费用	0.07	178.74	230.78	763.64
管理费用	1,532.40	83,639.59	120,321.31	136,885.73
研发费用	3,228.60	13,221.33	12,343.74	11,154.22
财务费用	80,069.71	233,296.45	168,607.65	165,102.71
其中：利息费用	72,377.64	218,331.41	185,478.45	224,626.55
利息收入	7,181.64	18,037.09	50,480.75	54,353.31
加：其他收益	1,399.01	0.93	-	-
投资收益	1,097,201.47	2,549,315.95	4,545,499.02	888,989.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-8,604.05	-18,351.66	-6,844.28	-
公允价值变动收益	-	-	-	300.00
信用减值损失	671.09	582.71	-	-
资产减值损失	-	-	65,255.70	-31,994.11
资产处置收益	0.03	0.70	7.35	-
<b>二、营业利润</b>	<b>1,024,924.93</b>	<b>2,283,103.38</b>	<b>4,403,236.45</b>	<b>699,529.63</b>
加：营业外收入	0.28	1,982.21	760.86	2,079.68
减：营业外支出	-	39.74	1,895.52	7,210.31
<b>三、利润总额</b>	<b>1,024,925.20</b>	<b>2,285,045.85</b>	<b>4,402,101.78</b>	<b>694,398.99</b>

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
减：所得税费用	-	-	-	-13,010.12
<b>四、净利润</b>	<b>1,024,925.20</b>	<b>2,285,045.85</b>	<b>4,402,101.78</b>	<b>707,409.11</b>
五、其他综合收益的税后净额	-9,479.95	-111,379.57	-84,345.25	-
<b>六、综合收益总额</b>	<b>1,015,445.26</b>	<b>2,173,666.28</b>	<b>4,317,756.52</b>	<b>707,409.11</b>

## 3、最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	23,469.99	66,865.87	115,077.60	179,253.10
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	4,139,706.17	9,772,339.85	10,316,552.06	18,510,709.83
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>4,163,176.16</b>	<b>9,839,205.71</b>	<b>10,431,629.67</b>	<b>18,689,962.93</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	73.28	115.11	605.29	4,079.69
支付给职工以及为职工支付的现金	23,208.11	83,019.12	87,841.69	89,965.61
支付的各项税费	10,603.99	16,456.27	18,717.78	31,991.77
支付其他与经营活动有关的现金	3,602,744.51	9,153,340.55	12,647,422.42	15,465,157.35
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>3,636,629.89</b>	<b>9,252,931.05</b>	<b>12,754,587.17</b>	<b>15,591,194.43</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>526,546.27</b>	<b>586,274.66</b>	<b>-2,322,957.51</b>	<b>3,098,768.50</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资所收到的现金	1,815,987.31	4,555,345.90	7,174,310.32	9,128,064.73
取得投资收益收到的现金	485,634.24	569,657.75	2,033,599.15	508,328.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	21.20	12.13	24.81
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	379,390.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>2,301,621.55</b>	<b>5,125,024.85</b>	<b>9,207,921.60</b>	<b>10,015,808.06</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2.53	2,835.16	7,232.66	10,151.97
投资支付的现金	1,888,308.14	4,079,407.30	8,384,081.89	10,692,221.33
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	-	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,888,310.68</b>	<b>4,082,242.46</b>	<b>8,391,314.55</b>	<b>10,702,373.30</b>

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
投资活动产生的现金流量净额	413,310.87	1,042,782.39	816,607.05	-686,565.24
三、筹资活动产生的现金流量：			-	-
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	700,000.00	10,000.00	-	1,360,324.26
收到其他与筹资活动有关的现金	-	38,720.00	184,200.00	92,000.00
筹资活动现金流入小计	700,000.00	48,720.00	184,200.00	1,452,324.26
偿还债务支付的现金	1,304,510.06	1,269,808.02	40,706.08	660,884.02
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	619,497.10	863,272.62	851,935.27	813,723.73
支付其他与筹资活动有关的现金	2,454.00	53,147.62	166,470.93	179,857.89
筹资活动现金流出小计	1,926,461.16	2,186,228.26	1,059,112.29	1,654,465.64
筹资活动产生的现金流量净额	-1,226,461.16	-2,137,508.26	-874,912.29	-202,141.38
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	8.32	-1,725.53	-6,673.05	-3,618.60
五、现金及现金等价物净增加额	-286,595.71	-510,176.74	-2,387,935.80	2,206,443.29
加：年初现金及现金等价物余额	1,159,354.32	1,669,531.06	4,057,466.86	1,851,023.57
六、期末现金及现金等价物余额	872,758.61	1,159,354.32	1,669,531.06	4,057,466.86

## 二、合并报表范围的变化（一级子公司）

### （一）2020年6月末合并报表范围变化及原因

序号	增加公司	变更原因
1	沈阳七星万达地产开发有限公司	收购
2	衡阳万达广场实业有限公司	收购
3	仁寿万达广场管理有限公司	收购
4	梧州高旺万达广场投资有限公司	收购
5	台山万达商业投资有限公司	收购
6	杭州富阳万达商业管理有限公司	收购
7	河源万达广场有限公司	收购
8	宜昌经开万达广场发展有限公司	收购
9	天津市蓟州区万达广场商业有限公司	新设
10	霍尔果斯新万达广场有限公司	新设

序号	减少公司	变更原因
1	西安高新万达广场有限公司	转让股权



**（二）2019年度合并报表范围变化及原因**

序号	增加公司	变更原因
1	绵阳经开万达实业有限公司	新设
2	天津武清区万达商业有限公司	新设
3	乌海万达实业有限公司	新设
4	通辽万达实业有限公司	新设
5	南宁万达商业有限公司	新设
6	上海马桥万达商业管理有限公司	新设
7	佳木斯万达实业有限公司	新设
8	昆明万达双塔投资有限公司	新设
9	昆明万达实业有限公司	新设
10	哈尔滨哈南万达商业有限公司	新设
11	安溪万达实业有限公司	新设
12	无锡新吴万达广场有限公司	新设
13	天津东丽区万达商务服务有限公司	新设
14	成都青白江万达广场管理有限公司	新设
15	佳木斯万成房地产开发有限公司	新设
16	长春万富酒店管理有限公司	新设
17	马鞍山万达置业有限公司	新设
18	桂林万桂置业有限公司	收购
19	海安万达地产置业有限公司	收购
20	周口万达商业有限公司	收购
21	蚌埠市淮上区万达商业管理运营有限公司	收购
22	自贡万贡商业服务有限公司	收购
23	乌兰察布万达地产发展有限公司	收购
24	天水万达商业服务有限公司	收购
25	安康万达商业有限公司	收购
26	亳州市谯城区万达广场有限公司	收购
27	扬州西区新城万达商业广场有限公司	收购
28	威海万达商业有限公司	收购

序号	减少公司	变更原因
1	北京景藏健康置业有限公司	转让股权

2	绵阳经开万达广场投资有限公司	转让股权
3	湘潭万达广场投资有限公司	转让股权
4	成都郫县万达广场投资有限公司	转让股权
5	泉州安溪万达广场投资有限公司	转让股权
6	南京溧水万达广场有限公司	转让股权
7	泰安万达地产置业有限公司	转让股权
8	重庆永川万达广场投资有限公司	转让股权
9	资阳万达广场投资有限公司	转让股权
10	长春汽车城万达广场投资有限公司	转让股权
11	乐山万达广场投资有限公司	转让股权
12	延吉万达置业有限公司（现更名为延吉隆升房地产开发有限公司）	转让股权
13	烟台万达文华酒店管理有限公司	转让股权
14	太原万达广场有限公司	转让股权
15	武汉万达东湖置业有限公司	转让股权
16	昆明万达广场投资有限公司	转让股权
17	通辽万达广场投资有限公司	转让股权
18	乌海万达广场投资有限公司	转让股权
19	大连经开万达广场投资有限公司	转让股权
20	南宁万达茂投资有限公司	转让股权
21	湛江万达广场地产开发有限公司	转让股权
22	哈尔滨哈南万达广场投资有限公司	转让股权
23	佳木斯万达广场投资有限公司	转让股权
24	大连万达稳新项目管理有限公司	转让股权
25	佳木斯万成房地产开发有限公司	转让股权
26	大连明珠房地产开发有限公司	注销
27	昆明万达双塔投资有限公司	注销
28	马鞍山万达置业有限公司	转让股权

### （三）2018年度合并报表范围变化及原因

序号	增加公司	变更原因
1	佳木斯万兴房地产开发有限公司	新设
2	滁州万达广场投资有限公司	新设
3	营口天达发展有限公司	新设
4	上海浦星万达广场商业管理有限公司	新设
5	齐齐哈尔万富酒店管理有限公司	新设
6	九江万达酒店管理有限公司	新设
7	资阳万达实业有限公司	新设

序号	增加公司	变更原因
8	合肥北城万达广场投资有限公司	新设
9	湛江万达广场地产开发有限公司	新设
10	泰安万达地产置业有限公司	新设
11	湘潭万达商业管理有限公司	新设
12	北京京延万达商业管理有限公司	新设
13	武汉东沙万达商业管理有限公司	新设
14	沈阳全运万达广场置业有限公司	收购
15	南京溧水万达商业有限公司	新设
16	大连万达稳新项目管理有限公司	新设
17	太原万达商业有限公司	新设
18	大连经开万达企业管理有限公司	新设
19	长春汽开万达实业有限公司	新设
20	成都郫都万达广场管理有限公司	新设

序号	减少公司	变更原因
1	九江万达广场投资有限公司	转让股权
2	梅州万达广场投资有限公司	转让股权
3	绍兴上虞万达广场投资有限公司	转让股权
4	吉林市万达广场投资有限公司	转让股权
5	佛山三水万达广场投资有限公司	转让股权
6	德阳万达广场投资有限公司	转让股权
7	常德万达广场投资有限公司	转让股权
8	南平万达地产有限公司	转让股权
9	三明万达地产有限公司	转让股权
10	海口万达地产有限公司	转让股权
11	烟台万达地产有限公司	转让股权
12	柳州柳南万达广场置业有限公司	转让股权
13	成都天府万达置业有限公司	转让股权
14	重庆万达城投资有限公司	转让股权
15	广州白云区万富酒店管理有限公司	转让股权
16	佳木斯万兴房地产开发有限公司	转让股权
17	绍兴上虞万赢置业有限公司	转让股权
18	淄博万达广场置业有限公司	转让股权
19	九江万达酒店管理有限公司	转让股权
20	齐齐哈尔万富酒店管理有限公司	转让股权
21	营口天达发展有限公司	转让股权

序号	减少公司	变更原因
22	牡丹江易航房地产开发有限公司	转让股权
23	大连万达合泰企业管理有限公司	注销
24	大连万达众泰企业管理有限公司	注销

**（四）2017年度合并报表范围变化及原因**

序号	增加公司	变更原因
1	许昌万达广场置业有限公司	新设
2	江门万达广场置业有限公司	新设
3	巢湖万达广场投资有限公司	新设
4	玉林万达广场投资有限公司	新设
5	运城万达广场置业有限公司	新设
6	邢台万达广场建设发展有限公司	新设
7	宿迁万达广场投资有限公司	新设
8	成都龙泉驿万达广场置业有限公司	新设
9	武威万达广场置业有限公司	新设
10	乌鲁木齐万达广场房地产置业有限公司	新设
11	南昌青山湖万达广场置业有限公司	新设
12	宜宾万达广场置业有限公司	新设
13	榆林万达广场置业有限公司	新设
14	济南万达城建设有限公司	新设
15	海口万达城投资有限公司	新设
16	昆明万达城投资有限公司	新设
17	大连索菲泰管理咨询有限公司	新设
18	贵港万达广场置业有限公司	新设
19	商洛万达广场置业有限公司	新设
20	牡丹江易航房地产开发有限公司	新设
21	延吉万达置业有限公司	新设
22	攀枝花万达广场置业有限公司	新设
23	汕头万达广场投资有限公司	新设
24	鞍山万达广场置业有限公司	新设
25	重庆涪陵万达广场置业有限公司	新设
26	漳州万富酒店管理有限公司	新设
27	三亚万富酒店管理有限公司	新设
28	烟台万达文华酒店管理有限公司	新设
29	广州白云区万富酒店管理有限公司	新设
30	安阳万达嘉华酒店管理有限公司	新设
31	蚌埠万达嘉华酒店管理有限公司	新设
32	亳州万达嘉华酒店管理有限公司	新设
33	常州万达嘉华酒店管理有限公司	新设

序号	增加公司	变更原因
34	常州万力酒店管理有限公司	新设
35	赤峰万富酒店管理有限公司	新设
36	东莞万富酒店管理有限公司	新设
37	东营万达嘉华酒店管理有限公司	新设
38	福州万力酒店管理有限公司	新设
39	抚顺万达嘉华酒店管理有限公司	新设
40	阜阳万达嘉华酒店管理有限公司	新设
41	广州增城区万富嘉华酒店管理有限公司	新设
42	哈尔滨万富酒店管理有限公司	新设
43	合肥万力酒店管理有限公司	新设
44	呼和浩特万达文华酒店管理有限公司	新设
45	淮安万达稳泰嘉华酒店管理有限公司	新设
46	黄石万富酒店管理有限公司	新设
47	济南万富酒店管理有限公司	新设
48	济宁万达嘉华酒店管理有限公司	新设
49	江门万富酒店管理有限公司	新设
50	金华万达嘉华酒店管理有限公司	新设
51	荆州万力酒店管理有限公司	新设
52	兰州万鸿酒店管理有限公司	新设
53	柳州万富酒店管理有限公司	新设
54	马鞍山万达嘉华酒店管理有限公司	新设
55	南昌红谷滩万达嘉华酒店管理有限公司	新设
56	南京万达嘉华酒店管理有限公司	新设
57	南宁万富酒店管理有限公司	新设
58	南宁万达文华酒店管理有限公司	新设
59	内江万富酒店管理有限公司	新设
60	宁波万富酒店管理有限公司	新设
61	宁德万富酒店管理有限公司	新设
62	青岛万升酒店管理有限公司	新设
63	泉州万力酒店管理有限公司	新设
64	上饶市万达嘉华酒店管理有限公司	新设
65	泰安万达嘉华酒店管理有限公司	新设
66	泰州海陵万达嘉华酒店管理有限公司	新设
67	唐山万富酒店管理有限公司	新设
68	潍坊万力酒店管理有限公司	新设
69	乌鲁木齐万达文华酒店管理有限公司	新设
70	无锡万富酒店管理有限公司	新设
71	芜湖万达嘉华酒店管理有限公司	新设
72	武汉万富酒店管理有限公司	新设
73	武汉威斯汀酒店管理有限公司	新设
74	西安希尔顿酒店管理有限公司	新设

序号	增加公司	变更原因
75	西宁万富酒店管理有限公司	新设
76	襄阳万富酒店管理有限公司	新设
77	宜昌万力酒店管理有限公司	新设
78	宜兴万力酒店管理有限公司	新设
79	义乌万达嘉华酒店管理有限公司	新设
80	银川万富嘉华酒店管理有限公司	新设
81	长沙开福万富酒店管理有限公司	新设
82	镇江万力酒店管理有限公司	新设
83	郑州万达文华酒店管理有限公司	新设
84	重庆万驰酒店管理有限公司	新设
85	太原万达文华酒店管理有限公司	新设
86	丹东万力酒店管理有限公司	新设
87	天津文华酒店管理有限公司	新设
88	沈阳万达文华酒店管理有限公司	新设
89	大庆万富酒店管理有限公司	新设
90	大连万升酒店管理有限公司	新设
91	廊坊市万达嘉华酒店管理有限公司	新设
92	广元万达嘉华酒店管理有限公司	新设
93	昆明万富酒店管理有限公司	新设
94	龙岩万力酒店管理有限公司	新设
95	四平万力酒店管理有限公司	新设
96	石家庄万驰酒店管理有限公司	新设
97	北京万达嘉华酒店管理有限公司	新设
98	南京万富酒店管理有限公司	新设
99	绍兴上虞万赢置业有限公司	新设
100	淄博万达广场置业有限公司	新设
101	大连万达合泰企业管理有限公司	新设
102	大连万达众泰企业管理有限公司	新设
103	青岛万达游艇产业投资有限公司	非同一控制下企业合并
104	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

序号	减少公司	变更原因
1	柳州柳南万达广场投资有限公司	转让股权
2	盐城万达广场投资有限公司	转让股权
3	枣庄万达广场投资有限公司	转让股权
4	焦作万达广场投资有限公司	转让股权
5	桂林叠彩万达广场投资有限公司	转让股权
6	衢州万达广场投资有限公司	转让股权
7	南通通州万达广场有限公司	转让股权
8	成都金堂万达广场置业有限公司	转让股权

序号	减少公司	变更原因
9	新乡万达广场置业有限公司	转让股权
10	北海万达广场置业有限公司	转让股权
11	抚州万达广场投资有限公司	转让股权
12	九江万达地产有限公司	转让股权
13	雅安万达广场置业有限公司	转让股权
14	辽阳万达广场投资有限公司	转让股权
15	南昌西湖万达广场投资有限公司	转让股权
16	大同万达房地产开发有限公司	转让股权
17	平顶山万达广场投资有限公司	转让股权
18	益阳万达广场投资有限公司	转让股权
19	崇州万达广场置业有限公司	转让股权
20	南昌万达城投资有限公司	转让股权
21	合肥万达城投资有限公司	转让股权
22	无锡万达城投资有限公司	转让股权
23	哈尔滨万达城投资有限公司	转让股权
24	青岛万达东方影都投资有限公司	转让股权
25	广州万达文化旅游城投资有限公司	转让股权
26	桂林万达城投资有限公司	转让股权
27	成都万达城投资有限公司	转让股权
28	济南万达城建设有限公司	转让股权
29	海口万达城投资有限公司	转让股权
30	昆明万达城投资有限公司	转让股权
31	青岛万达游艇产业投资有限公司	转让股权
32	西双版纳国际旅游度假区开发有限公司	转让股权
33	重庆万州万达酒店管理有限公司	转让股权
34	安阳万达嘉华酒店管理有限公司	转让股权
35	蚌埠万达嘉华酒店管理有限公司	转让股权
36	亳州万达嘉华酒店管理有限公司	转让股权
37	常州万达嘉华酒店管理有限公司	转让股权
38	常州万力酒店管理有限公司	转让股权
39	赤峰万富酒店管理有限公司	转让股权
40	东莞万富酒店管理有限公司	转让股权
41	东营万达嘉华酒店管理有限公司	转让股权
42	福州万力酒店管理有限公司	转让股权
43	抚顺万达嘉华酒店管理有限公司	转让股权
44	阜阳万达嘉华酒店管理有限公司	转让股权
45	广州增城区万富嘉华酒店管理有限公司	转让股权
46	哈尔滨万富酒店管理有限公司	转让股权
47	合肥万力酒店管理有限公司	转让股权
48	呼和浩特万达文华酒店管理有限公司	转让股权
49	淮安万达稳泰嘉华酒店管理有限公司	转让股权

序号	减少公司	变更原因
50	黄石万富酒店管理有限公司	转让股权
51	济南万富酒店管理有限公司	转让股权
52	济宁万达嘉华酒店管理有限公司	转让股权
53	江门万富酒店管理有限公司	转让股权
54	金华万达嘉华酒店管理有限公司	转让股权
55	荆州万力酒店管理有限公司	转让股权
56	兰州万鸿酒店管理有限公司	转让股权
57	柳州万富酒店管理有限公司	转让股权
58	马鞍山万达嘉华酒店管理有限公司	转让股权
59	南昌红谷滩万达嘉华酒店管理有限公司	转让股权
60	南京万达嘉华酒店管理有限公司	转让股权
61	南宁万富酒店管理有限公司	转让股权
62	南宁万达文华酒店管理有限公司	转让股权
63	内江万富酒店管理有限公司	转让股权
64	宁波万富酒店管理有限公司	转让股权
65	宁德万富酒店管理有限公司	转让股权
66	青岛万升酒店管理有限公司	转让股权
67	泉州万力酒店管理有限公司	转让股权
68	上饶市万达嘉华酒店管理有限公司	转让股权
69	泰安万达嘉华酒店管理有限公司	转让股权
70	泰州海陵万达嘉华酒店管理有限公司	转让股权
71	唐山万富酒店管理有限公司	转让股权
72	潍坊万力酒店管理有限公司	转让股权
73	乌鲁木齐万达文华酒店管理有限公司	转让股权
74	无锡万富酒店管理有限公司	转让股权
75	芜湖万达嘉华酒店管理有限公司	转让股权
76	武汉万富酒店管理有限公司	转让股权
77	武汉威斯汀酒店管理有限公司	转让股权
78	西安希尔顿酒店管理有限公司	转让股权
79	西宁万富酒店管理有限公司	转让股权
80	襄阳万富酒店管理有限公司	转让股权
81	宜昌万力酒店管理有限公司	转让股权
82	宜兴万力酒店管理有限公司	转让股权
83	义乌万达嘉华酒店管理有限公司	转让股权
84	银川万富嘉华酒店管理有限公司	转让股权
85	长沙开福万富酒店管理有限公司	转让股权
86	镇江万力酒店管理有限公司	转让股权
87	郑州万达文华酒店管理有限公司	转让股权
88	重庆万驰酒店管理有限公司	转让股权
89	太原万达文华酒店管理有限公司	转让股权
90	丹东万力酒店管理有限公司	转让股权



序号	减少公司	变更原因
91	天津文华酒店管理有限公司	转让股权
92	沈阳万达文华酒店管理有限公司	转让股权
93	大庆万富酒店管理有限公司	转让股权
94	大连万升酒店管理有限公司	转让股权
95	廊坊市万达嘉华酒店管理有限公司	转让股权
96	广元万达嘉华酒店管理有限公司	转让股权
97	昆明万富酒店管理有限公司	转让股权
98	龙岩万力酒店管理有限公司	转让股权
99	四平万力酒店管理有限公司	转让股权
100	石家庄万驰酒店管理有限公司	转让股权
101	北京万达嘉华酒店管理有限公司	转让股权
102	南京万富酒店管理有限公司	转让股权
103	武汉武昌万达广场投资有限公司	转让股权
104	大连索菲泰管理咨询有限公司	转让股权

### 三、最近三年及一期主要财务指标

	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动比率	0.97	1.26	1.31	1.29
速动比率	0.93	1.22	0.98	0.86
资产负债率	50.94%	51.79%	57.59%	64.76%
	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
EBIT 利息保障倍数	2.74	4.03	5.26	3.44
EBITDA 利息保障倍数	2.80	4.11	5.33	3.63
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。

#### 四、管理层讨论与分析

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	2020年6月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
<b>流动资产</b>	<b>10,279,582.02</b>	<b>18.48%</b>	<b>12,934,364.37</b>	<b>22.49%</b>	<b>18,235,231.23</b>	<b>29.21%</b>	<b>27,771,976.55</b>	<b>40.30%</b>
其中：货币资金	4,712,799.87	8.47%	6,577,135.69	11.43%	8,327,944.25	13.34%	11,981,300.68	17.39%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
交易性金融资产	300,000.00	0.54%	700,000.00	1.22%	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-	7.43	0.00%	-	-
应收票据	3,257.62	0.01%	1,515.85	0.00%	2,963.00	0.00%	1,052.00	0.00%
应收账款	81,377.12	0.15%	68,018.72	0.12%	78,011.61	0.12%	60,040.48	0.09%
预付款项	31,207.38	0.06%	50,637.54	0.09%	195,759.23	0.31%	262,692.25	0.38%
其他应收款	978,977.25	1.76%	974,467.33	1.69%	649,064.18	1.04%	491,937.77	0.71%
存货	432,188.40	0.78%	392,912.26	0.68%	4,574,664.27	7.33%	9,337,058.38	13.55%
持有待售的资产	60,237.64	0.11%	809,649.06	1.41%	328,856.37	0.53%	1,288,523.73	1.87%
合同资产	7,284.88	0.01%	6,483.96	0.01%	5,115.47	0.01%	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	3,672,251.88	6.60%	3,353,543.97	5.83%	4,072,845.43	6.52%	4,349,371.26	6.31%
<b>非流动资产</b>	<b>45,352,579.14</b>	<b>81.52%</b>	<b>44,587,195.14</b>	<b>77.51%</b>	<b>44,196,618.84</b>	<b>70.79%</b>	<b>41,138,500.21</b>	<b>59.70%</b>
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-	177,905.44	0.29%	505,275.41	0.73%
债权投资	-	-	250,000.00	0.43%	-	-	-	-
长期应收款	16,516.66	0.03%	26,159.16	0.05%	40,699.94	0.07%	224,334.16	0.33%
长期股权投资	200,800.02	0.36%	209,404.07	0.36%	227,755.73	0.36%	0.0032	0.00%
其他权益工具投资	57,045.92	0.10%	66,525.86	0.12%	-	-	-	-
其他非流动金融资产	400,000.00	0.72%	32,248.46	0.06%	-	-	-	-
投资性房地产	43,367,353.50	77.95%	42,747,293.59	74.32%	40,741,203.82	65.26%	37,900,300.00	55.00%

项目	2020年6月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
固定资产	639,104.77	1.15%	651,814.00	1.13%	753,627.18	1.21%	788,542.22	1.14%
在建工程	142,562.22	0.26%	131,369.43	0.23%	179,987.87	0.29%	468,441.35	0.68%
生产性生物资产	457.44	0.00%	496.81	0.00%	520.59	0.00%	438.7	0.00%
无形资产	232,138.10	0.42%	248,010.56	0.43%	307,004.42	0.49%	326,686.49	0.47%
开发支出	-	-	-	-	-	-	-	-
商誉	28,675.07	0.05%	28,675.07	0.05%	133,836.37	0.21%	245,136.37	0.36%
长期待摊费用	47,198.76	0.08%	47,482.98	0.08%	17,244.58	0.03%	17,854.22	0.03%
递延所得税资产	74,781.16	0.13%	73,440.28	0.13%	344,939.25	0.55%	641,643.75	0.93%
使用权资产	47,004.82	0.08%	51,007.38	0.09%	-	-	-	-
其他非流动资产	98,940.70	0.18%	23,267.48	0.04%	1,271,893.65	2.04%	19,847.53	0.03%
<b>资产总计</b>	<b>55,632,161.16</b>	<b>100.00%</b>	<b>57,521,559.52</b>	<b>100.00%</b>	<b>62,431,850.07</b>	<b>100.00%</b>	<b>68,910,476.76</b>	<b>100.00%</b>

最近三年及一期末，公司资产总额分别为 68,910,476.76 万元、62,431,850.07 万元、57,490,057.04 万元和 55,632,161.16 万元。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，公司流动资产占总资产的比例分别为 40.30%、29.21%、22.49% 和 18.48%。流动资产主要由货币资金、其他流动资产和存货构成；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。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。货币资金主要包括现金、银行存款和其他货币资金，其中，其他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。最近三年及一期末，公司货币资金余额分别为 11,981,300.68 万元、8,327,944.25 万元、6,577,135.69 万元和 4,712,799.87 万元，分别占当年总资产的 17.39%、13.34%、11.43% 和 8.47%。2018 年末货币资金余额较 2017 年末减少 3,653,356.43 万元，下降 30.49%；2019 年末，货币资金余额较 2018 年末减少 1,750,808.56 万元，下降 21.02%，主要原因系公司 2019 年偿付到期债务、支付股利、偿付利息、万达广场建设支出，以及公司 2019 年转让西安高新万达广场有限公司股权，截至 2019 年 12 月 31 日，标的公司股权交易尚未完成，对应子公司的货币资金作为持有待售资产列示。2020 年 6 月末，货币资金余额较 2019 年末减少 1,864,335.82 万元，下降 28.35%，主要原因系公司本期偿付到期债务、支付股利、偿付利息，以及为增加资金使用效率购买理财产品等，导致期末货币资金余额有所下降。

最近一年及一期末，公司货币资金构成情况如下：

单位：万元

项目	2020年6月30日			2019年12月31日		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金			116.72	-		1,060.36
其中：人民币			116.72	-		1,060.36
港元			-	-		-
银行存款			4,611,005.08	-		6,473,152.31
其中：人民币			4,140,795.22	-		5,922,364.44
美元	57,434.05	7.0795	406,604.35	71,683.17	6.9762	500,076.16
港元	18,101.76	0.9134	16,534.87	3,763.59	0.8958	3,371.35
英镑	2,054.77	8.7144	17,906.12	1,981.01	9.1501	18,126.46
欧元	9.30	7.961	74.05	9.92	7.8155	77.52
澳元	5,978.68	4.8657	29,090.47	5,965.31	4.8843	29,136.38
其他货币资金			101,678.06	-		102,923.02
其中：人民币			95,045.46	-		102,615.39
美元	936.87	7.0795	6,632.60	44.10	6.9762	307.63
澳元				-		-
<b>合计</b>			<b>4,712,799.87</b>			<b>6,577,135.69</b>

公司存在受限制的货币资金，主要为政府监管资金、按揭保证金等，具体构成情况如下：

单位：万元

分类	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
保函保证金	<b>10,322.78</b>	57.00	40,607.84	4,874.90
银行存单质押	<b>20,000.00</b>	20,000.00	130,702.08	114,655.67
履约保证金	<b>833.04</b>	833.04	835.04	5,243.01
按揭保证金	<b>24,459.88</b>	26,349.45	72,300.43	80,117.40
政府监管资金	<b>3,832.56</b>	25,192.60	323,364.15	341,648.62
银行贷款保证金	<b>5,878.66</b>	5,798.79	8,228.40	7,002.64
还贷租金专户	<b>16,767.71</b>	16,451.12	11,565.46	7,275.11
农民工工资保证金	<b>613.93</b>	609.76	2,382.29	686.53
银行承兑汇票保证金	-	2,858.91	-	361.02

分类	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
其他	7,482.60	307.63	1,695.31	16,386.54
合计	90,191.15	98,458.30	591,681.00	578,251.44

注：2017年12月31日，受限制货币资金其他项主要为芝加哥 Escrow 信托账户受限资金，金额分别为 15,997.55 万元。2020年6月30日，受限制货币资金其他项主要为万达商业地产（香港）有限公司信托账户受限资金，金额为 6,600 万元。

### （2）应收款项

应收账款主要为境外子公司游艇业务应收款项、应收租金、酒店管理收入等。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 2017 年末、2018 年末和 2019 年末和 2020 年 6 月末，公司应收账款净额分别为 60,040.48 万元、78,011.61 万元、68,018.72 万元和 81,377.12 万元，分别占当年总资产 0.09%、0.12%、0.12%和 0.15%，占比较小。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末，公司一年内到期的应收账款占比分别达到 89.83%、90.64%和 87.38%，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 2020 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	金额（万元）	占应收账款余额总额的比例（%）
广州万达文化旅游城投资有限公司	3,023.91	3.38
Sunseeker London Ltd	2,478.29	2.77
广州市番禺区信息技术投资发展有限公司	1,197.92	1.34
京广互动（北京）广告有限公司	1,108.13	1.24
南京市栖霞区西岗街道	952.74	1.06
合计	8,761.00	9.79

### （3）预付款项

预付款项主要为预付的土地款及工程款。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，预付款项余额分别为 262,692.25 万元、195,759.23 万元、50,637.54 万元和 31,207.38 万元，分别占当年总资产的 0.38%、0.31%、0.09%和 0.06%。

2018 年末，预付款项较上年末减少 66,933.02 万元，减少 25.48%，主要原因系 2018 年公司将 14 家公司转让予万达地产集团有限公司，截至 2018 年 12 月 31 日，14 家公司已不再纳入合并报表范围，导致预付账款减少；武汉万达东湖项目预付土地款的部分

土地交付公司，对武汉市土地交易中心的部分预付土地款转出。

2019 年末，预付款项较上年末减少 145,121.69 万元，减少 74.13%，主要原因系 2019 年公司将武汉万达东湖置业有限公司转让予万达地产集团有限公司，截至 2019 年 12 月 31 日，已不再纳入合并报表范围，对应预付土地款减少，导致预付账款减少。

2020 年 6 月末，预付款项较上年末减少 19,430.16 万元，下降 38.37%，主要原因系预付广告发布费随着劳务提供而转出以及预付电费、采暖费减少，导致预付账款减少。

截至 2020 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

单位名称	2020 年 6 月 30 日	账龄	未结算原因
上海柏涛建筑设计咨询有限公司	50.00	1-2 年	服务尚未完成

2017 年、2018 年和 2019 年公司预付土地款的具体情况如下：

大连万达商业管理集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）募集说明书摘要

单位：万元

2019 年													
填报单位	交易对方	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	土地位置	面积（平方米）	用途	价格	预付金额	支付时间	合同约定交付时间	实际交付时间
武汉万达东湖置业有限公司	武汉市土地交易中心	125,751.17	-	125,751.17	-	武汉市武昌区	125,450.32	商服用地、城镇住宅用地	185,812.42	185,812.42	2012 年 4 月	2018 年 12 月	尚未交付
合计		<b>125,751.17</b>	-	<b>125,751.17</b>	-		<b>125,450.32</b>		<b>185,812.42</b>	<b>185,812.42</b>			

注：2019 年公司将武汉万达东湖置业有限公司转让予万达地产集团有限公司，截至 2019 年 12 月 31 日，已不再纳入合并报表范围。

单位：万元

2018 年													
填报单位	交易对方	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	土地位置	面积（平方米）	用途	价格	预付金额	支付时间	合同约定交付时间	实际交付时间
武汉万达东湖置业有限公司	武汉市土地交易中心	160,458.01	-	34,706.84	125,751.17	武汉市武昌区	125,450.32	商服用地、城镇住宅用地	185,812.42	185,812.42	2012 年 4 月	2018 年 12 月	尚未交付
重庆万达城投投资有限公司	重庆市国土资源和房屋管理局	18,823.00	-	18,823.00	-	重庆市沙坪坝区	173,013.17	商服用地、娱乐康体用地	18,823.00	18,823.00	2017 年 12 月	2018 年 1 月	2018 年 1 月
		23,784.00	-	23,784.00	-	重庆市沙坪坝区	556,905.97	商服用地、娱乐康体用地	23,784.00	23,784.00	2017 年 12 月	2018 年 1 月	2018 年 1 月
合计		<b>203,065.01</b>	-	<b>77,313.84</b>	<b>125,751.17</b>		<b>855,369.46</b>		<b>228,419.42</b>	<b>228,419.42</b>			

单位：万元

2017 年													
填报单位	交易对方	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	土地位置	面积（平方米）	用途	价格	预付金额	支付时间	合同约定交付时间	实际交付时间
武汉万达东湖置业有限公司	武汉市土地交易中心	185,812.42	-	25,354.41	160,458.01	武汉市武昌区	125,450.32	商服用地、城镇住宅用地	185,812.42	185,812.42	2012 年 4 月	2018 年 12 月	尚未交付

大连万达商业管理集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）募集说明书摘要

2017 年													
填报单位	交易对方	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	土地位置	面积（平方米）	用途	价格	预付金额	支付时间	合同约定交付时间	实际交付时间
哈尔滨万达城投资有限公司	哈尔滨市地产交易中心	63,035.70	-	63,035.70	-	哈尔滨市松北区	142,511.20	普通住宅、其他商服	63,035.70	63,035.70	2016 年 11 月	2017 年 5 月	2017 年 5 月
宿迁万达广场投资有限公司	宿迁市财政局国库处	-	413.98	413.98	-	宿迁市宿豫区	53,405.00	商服用地	10,413.98	413.98	2017 年 4 月	2017 年 5 月	2017 年 4 月
重庆万达城投资有限公司	重庆市国土资源和房屋管理局	-	18,823.00	-	18,823.00	重庆市沙坪坝区	173,013.17	商服用地、娱乐康体用地	18,823.00	18,823.00	2017 年 12 月	2018 年 1 月	2018 年 1 月
		-	23,784.00	-	23,784.00	重庆市沙坪坝区	556,905.97	商服用地、娱乐康体用地	23,784.00	23,784.00	2017 年 12 月	2018 年 1 月	2018 年 1 月
合计		<b>248,848.12</b>	<b>43,020.98</b>	<b>88,804.09</b>	<b>203,065.01</b>		<b>1,051,285.66</b>		<b>301,869.10</b>	<b>291,869.10</b>			



#### （4）其他应收款

公司的其他应收款项目包含应收股利、应收利息和其他应收款，其中其他应收款主要包括土地保证金、押金及保证金、代垫款项及往来款等。

土地保证金为公司在土地招拍挂过程中缴纳的保证金，主要交易对方为项目公司所在地的国土资源局、财政局以及土地储备交易中心等。

押金及保证金主要为临电（水）押金、墙改专项基金、农民工保证金、施工进度保证金、开竣工保证金、物业质量保修金及按揭保证金等，主要交易对方为各地方的电力、水务公司、住房和城乡建设局、财政局、人力资源和社会保障部门、土地储备中心、物业管理协会及公积金管理中心等。

代垫款项主要为维修基金、契税、印花税、采暖费、水电费等，主要交易对方为业主及工程总包方。

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，公司其他应收款余额分别为 523,698.20 万元、632,501.95 万元、969,351.95 万元和 851,479.04 万元。具体情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
土地保证金	1,326.01	1,402.96	1,218.63	27,809.00
押金及保证金	39,284.10	39,504.86	105,712.96	174,494.92
代垫款项	105,736.51	116,002.39	142,036.38	179,443.55
员工备用金	307.12	172.63	85.50	207.25
往来款	134,930.66	205,359.87	181,324.96	104,000.33
股权转让款	557,334.20	600,884.53	185,284.21	-
其他	12,560.46	6,024.72	16,839.31	37,743.15
<b>合计</b>	<b>851,479.04</b>	<b>969,351.95</b>	<b>632,501.95</b>	<b>523,698.20</b>

2018 年末，其他应收款余额较 2017 年末增加 108,803.75 万元，增长 20.78%，主要系增加了应收中国泛海控股集团有限公司的往来款、以及应收 R&F Properties 和 AWH Investment Group 的股权收购款。2019 年末，其他应收款余额较 2018 年末增加 336,850.00 万元，增长 53.26%，主要由于公司将 22 家公司转让予万达地产集团有限公司，部分股

权转让款项尚未收到。

2019 年末，其他应收款余额较 2018 年末增加 336,850.00 万元，增长 53.26%，主要系由于公司将 22 家公司转让予万达地产集团有限公司，部分股权转让款项尚未收到。

2020 年 6 月末，其他应收款较上年末减少 117,872.91 万元，降低 12.16%，主要原因系收到万达地产集团有限公司的部分股权收购款、以及大连一方集团有限公司的往来款。

截至 2020 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

债务人名称	性质或内容	金额（万元）	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	是否为关联方
万达地产集团有限公司	股权收购款	453,957.95	1 年以内、1-2 年	53.31	是
中国泛海控股集团有限公司	往来款	130,000.00	1-2 年	15.27	否
AWH investment Group	股权收购款	51,089.85	2-3 年	6.00	否
富力地产（香港）有限公司	股权收购款	34,857.60	2-3 年	4.09	否
广州市增城区新塘镇上岭村经济联合社	押金及保证金	3,200.00	2-3 年	0.38	否
<b>合计</b>		<b>673,105.40</b>		<b>79.05</b>	

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，公司其他应收款余额占当期总资产的比例分别为 0.76%、1.01%、1.69%和 1.53%。报告期内，发行人不存在占发行人资产规模比例较大的非经营性往来占款和资金拆借。

#### （5）存货

最近三年及一期末，公司存货主要为房地产开发成本和开发产品等。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，公司存货账面价值分别为 9,337,058.38 万元、4,574,664.27 万元、392,912.26 万元和 432,188.40 万元，分别占当年总资产的 13.55%、7.33%、0.68%和 0.78%。

2018 年末，存货较上年末减少 4,762,394.11 万元，下降 51.01%，主要原因系公司将 14 家子公司转让予万达地产集团有限公司，截至 2018 年 12 月 31 日，14 家子公司已不再纳入合并报表范围，以及当期部分房屋交付，结转销售成本。

2019 年末，存货较上年末减少 4,181,752.01 万元，下降 91.41%，主要原因系：公

司不再开展新的物业销售业务，仅消化存量项目，故随着当期部分房屋交付，结转销售成本，存货金额减少，同时，公司将 22 家子公司转让予万达地产集团有限公司，截至 2019 年 12 月 31 日，22 家公司已不再纳入合并报表范围。

2020 年 6 月末，存货较上年末增加 39,276.14 万元，上升 10.00%，主要原因系芝加哥项目销售物业建设投入增加。

最近三年及一期末，公司存货明细情况如下：

单位：万元，%

项目	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
原材料	1,619.96	0.37	1,527.72	0.39	1,491.15	0.03	1,773.04	0.02
周转材料	-	-	-	0.00	1,105.08	0.02	2,206.98	0.02
库存商品	432.80	0.10	285.13	0.07	339.76	0.01	286.28	0.00
开发成本	382,139.68	88.42	347,466.07	88.43	2,581,256.87	56.43	4,829,076.89	51.72
开发产品	-	-	-	0.00	1,894,107.46	41.40	4,392,873.29	47.05
出租开发产品	-	-	-	0.00	42,671.82	0.93	71,727.91	0.77
在产品	40,663.89	9.41	35,578.45	9.06	36,056.62	0.79	33,528.80	0.36
产成品	7,332.08	1.70	8,054.89	2.05	17,635.51	0.39	5,585.20	0.06
<b>合计</b>	<b>432,188.40</b>	<b>100.00</b>	<b>392,912.26</b>	<b>100.00</b>	<b>4,574,664.27</b>	<b>100.00</b>	<b>9,337,058.38</b>	<b>100.00</b>

注：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 98.77%、97.83%、88.43% 和 88.42%。

最近一年及一期末，存货的具体情况如下：

#### 1) 开发成本

开发成本核算的项目及其成本构成，各项目截至 2020 年 6 月 30 日的具体情况如下：

单位：万元

2020 年 6 月 30 日			
序号	项目名称	签约销售比例 (%)	开发成本余额
1	芝加哥项目	57.01	382,139.68
合计			<b>382,139.68</b>

注：2020 年 7 月，公司已与 Magellan Parcel C/D LLC 签署买卖协议，向 Magellan Parcel C/D LLC 处置其所持有的 Parcel C LLC 公司 90.00% 股权。

单位:万元

2019 年 12 月 31 日		
序号	项目名称	开发成本余额
1	芝加哥项目	347,466.07
合计		<b>347,466.07</b>

注：2019 年度，公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，将 22 家公司转让予万达地产集团有限公司，截至 2019 年 12 月 31 日，开发成本仅剩余芝加哥项目。

## 2) 开发产品

最近一年及一期末，公司已不存在开发产品。

### (6) 持有待售资产

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，公司划分为持有待售的资产分别为 1,288,523.73 万元、328,856.37 万元、809,649.06 万元和 60,237.64 万元。

1) 2019 年 12 月，本公司与万达地产集团有限公司签署《股权转让协议》，本公司将持有的西安高新万达广场有限公司 100.00% 股权转让予万达地产集团有限公司。截至 2019 年 12 月 31 日，标的公司股权交易尚未完成，作为持有待售资产列示。截至 2020 年 6 月 30 日，标的公司股权交易已经完成。

2) 2018 年 9 月，本公司与融创房地产集团有限公司签署《股权转让协议》，本公司将持有的 14 个文旅项目公司全部 9.00% 股权及对应权益转让给本公司在中国境内新设的全资子公司（以下简称标的公司）。公司在完成向标的公司转让 14 个文旅城项目公司全部 9.00% 股权及对应权益的股权转让工商变更手续后，将其持有的标的公司 100.00% 股权转让给融创集团或其指定方。截至 2019 年 12 月 31 日，标的公司股权交易已经完成。

3) 2018 年 1 月，本公司子公司万达商业地产（香港）有限公司及万达酒店发展有限公司与富力地产(香港)有限公司签署《买卖协议》，分别将其持有的 Wanda One Nine Elms(UK)Ltd.40.00%、60.00% 股权转让予富力地产(香港)有限公司。截至 2018 年 12 月 31 日，股权交易已经完成。

4) 2017 年度，本公司召开第三届董事会第十四次会议，审议通过《关于向融创中国控股有限公司（以下简称融创中国）、广州富力地产股份有限公司（以下简称富力地

产)分别转让相关文化旅游项目公司股权和酒店资产权益的议案》，公司将西双版纳万达文旅项目等 14 个文化旅游项目公司 91.00% 股权和宁波索菲特酒店等 76 家酒店 100.00% 权益及烟台万达文华酒店 70.00% 的权益分别转让给融创中国、富力地产。后经过调整转让酒店资产变更为 73 家，同时增加转让大连万达中心相关资产。2017 年 12 月 31 日，公司将尚未完成股权交易的文旅项目重庆万达城投资有限公司、酒店资产漳州万达嘉华酒店、齐齐哈尔万达嘉华酒店等划分为持有待售资产列示。截至 2018 年 12 月 31 日，漳州万达嘉华酒店、长春万达文华酒店股权交易尚未完成，作为持有待售资产列示。截至 2020 年 6 月 30 日，漳州万达嘉华酒店、长春万达文华酒店股权交易尚未完成，仍作为持有待售资产列示。

5) 2017 年度，本公司与天津引领投资有限公司签署《转让协议书》，将公司持有的广州白云区万富酒店管理有限公司 100.00% 股权转让予天津引领投资有限公司。2017 年 12 月 31 日，股权交易尚未完成，公司将标的资产划分为持有待售资产列示。截至 2020 年 06 月 30 日，股权交易已经完成。

#### (7) 其他流动资产

公司其他流动资产主要是预缴各项税金、委托贷款和理财产品等。2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，公司其他流动资产余额分别为 4,349,371.26 万元、4,072,845.43 万元、3,353,543.97 万元和 3,672,251.88 万元，占公司总资产的比重分别为 6.31%、6.52%、5.83% 和 6.60%。

2018 年末，其他流动资产较上年 276,525.83 万元，降低 6.36%，变化较小。

2019 年末，其他流动资产较上年末减少 719,301.46 万元，降低 17.66%，主要系公司预收售房款减少，导致预缴土地增值税减少。

2020 年 6 月末，其他流动资产较上年末增加 318,707.91 万元，增长 9.50%，主要系发行人投资理财产品及委托贷款增加，同时受疫情减免租金递延分摊确认的影响。

#### (8) 可供出售金融资产

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，公司可供出售金融资产分别为 505,275.41 万元、177,905.44 万元、0 万元和 0 万元，占公司总资产的比重分别为 0.73%、0.28%、0.00% 和 0.00%，占比较小。

2018 年末，可供出售金融资产较上年末减少 327,369.97 万元，下降 64.79%，主要系公司将 14 个文化旅游项目公司剩余 9% 的股权划分为持有待售资产列示。

公司可供出售金融金融资产核算内容为指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资。2019 年起，根据《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》规定，将其列示为“其他权益工具投资”报表项目。2019 年末，其他权益工具投资余额为 66,525.86 万元，占公司总资产的比重为 0.12%。2020 年 6 月末，其他权益工具投资余额为 57,045.92 万元，占公司总资产的比重为 0.10%。

#### （9）长期应收款

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，公司长期应收款分别为 224,334.16 万元、40,699.94 万元、26,159.16 万元和 16,516.66 万元，占公司总资产的比重分别为 0.33%、0.07%、0.05% 和 0.03%，占比较小。

2018 年末，公司长期应收款较上年末下降 183,634.22 万元，主要原因系：截至 2018 年 12 月 31 日，下属子公司的合营企业 Ridong (Gold Coast) Development Pty Ltd 已被处置，对应款项已收回。

2019 年末，公司长期应收款较上年末下降 14,540.78 万元，主要原因系：公司销售商品分期收款余额减少。

2020 年 6 月末，公司长期应收款较上年末下降 9,642.50 万元，主要原因系公司销售商品分期收款余额减少。

#### （10）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。由于公司以商业物业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 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，投资性房地产账面价值分别为 37,900,300.00 万元、40,741,203.82 万元、42,747,293.59 万元和 43,367,353.50 万元，分别占当年非流动资产的比例为 92.13%、92.18%、95.87% 和 95.62%，占当年总资产的比例

分别为55.00%、65.26%、74.32%和77.95%。

2018年末和2019年末，投资性房地产较上年末增加2,840,903.82万元和2,006,089.77万元，增长7.50%和4.92%，主要原因系随着公司规模的不不断扩大，公司在建和已完工的自持商业物业面积逐年增长，加之报告期内公司部分商业物业的公允价值上升所致。

2020年6月末，投资性房地产较上年末增加620,059.91万元，增长1.45%，变化较小。

#### （11）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。

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，公司固定资产账面价值分别为 788,542.22 万元、753,627.18 万元、651,814.00 万元和 639,104.77 万元，分别占当年非流动资产的 1.92%、1.71%、1.46%和 1.41%，占当年总资产的比例分别为 1.14%、1.21%、1.13%和 1.15%。报告期各期末，固定资产原值和账面价值的构成情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2020年6月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
<b>固定资产原值</b>								
房屋及建筑物	714,974.91	79.78	714,696.83	79.73	815,726.16	77.82	827,915.68	78.47
机器设备	61,538.00	6.87	61,773.53	6.89	99,677.13	9.51	92,594.20	8.78
运输设备	40,809.48	4.55	41,036.30	4.58	43,649.35	4.16	45,456.36	4.31
电子设备	56,796.29	6.34	57,432.42	6.41	63,876.14	6.09	62,329.88	5.91
其他设备	22,078.28	2.46	21,508.47	2.40	25,349.60	2.42	26,801.62	2.54
<b>合计</b>	<b>896,196.96</b>	<b>100.00</b>	<b>896,447.55</b>	<b>100.00</b>	<b>1,048,278.38</b>	<b>100.00</b>	<b>1,055,097.73</b>	<b>100.00</b>
<b>固定资产账面价值</b>								
房屋及建筑物	573,664.14	89.76	583,356.77	89.50	691,190.70	91.72	717,661.25	91.01
机器设备	30,760.88	4.81	31,482.98	4.83	20,611.79	2.74	25,052.17	3.18
运输设备	11,303.96	1.77	11,881.11	1.82	13,618.85	1.81	16,392.36	2.08
电子设备	15,800.34	2.47	17,019.50	2.61	19,027.45	2.52	17,824.45	2.26
其他设备	7,575.45	1.19	8,073.65	1.24	9,178.39	1.22	11,611.99	1.47
<b>合计</b>	<b>639,104.77</b>	<b>100.00</b>	<b>651,814.00</b>	<b>100.00</b>	<b>753,627.18</b>	<b>100.00</b>	<b>788,542.22</b>	<b>100.00</b>

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。2017

年末，固定资产账面价值较上年末降低 81.59%，主要原因系 2017 年公司决定将 14 家文化旅游项目公司转让予融创中国，将 73 家酒店资产和大连万达中心写字楼转让予富力地产，截至 2017 年 12 月 31 日，已有 13 家文旅项目公司、70 家酒店和大连万达中心写字楼不再纳入合并报表范围。

2018 年末，固定资产账面价值较上年末降低 4.43%，变化较小。

2019 年末，固定资产账面价值较上年末降低 13.51%，主要原因系公司将武汉万达东湖置业有限公司、昆明万达广场投资有限公司转让予万达地产集团，不计入合并报表范围，房屋及建筑物原值与净值随之减少。

2020 年 6 月末，固定资产账面价值较上年末降低 1.95%，变化较小。

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，公司期末固定资产减值准备余额分别为 9,378.65 万元、15,782.28 万元、0 万元和 0 万元，主要原因系根据武汉电影乐园开业后的实际经营情况，该独特的业态需要较长的市场培育期，对存在减值迹象的固定资产进行了减值测试，并计提相应的固定资产减值准备，2019 年，武汉电影乐园所属武汉万达东湖置业有限公司已被转让予万达地产集团，故转销相应固定资产减值准备。

## （12）在建工程

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，构成了非流动资产的另一重要组成部分。

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，在建工程账面价值分别为 468,441.35 万元、179,987.87 万元、131,369.43 万元和 142,562.22 万元，分别占当年非流动资产的 1.14%、0.41%、0.29% 和 0.31%，占当年总资产的比例分别为 0.68%、0.29%、0.23% 和 0.26%。

2018 年末，在建工程较上年末减少 61.58%，主要原因系本期悉尼项目、伦敦 WANDA ONE 项目、洛杉矶项目均已转出，不计入合并报表范围，从而导致在建工程减少。



2019 年末，在建工程较上年末减少 27.01%，主要原因系本期湘潭万达广场项目、绵阳经开万达广场项目、大连经开万达广场项目、通辽万达广场项目、湛江万达广场项目、延吉万达广场项目已转让予万达地产集团有限公司，佳木斯万达广场项目已转让予第三方，不计入合并报表范围，从而导致在建工程减少。

2020 年 6 月末，在建工程较上年末增加 11,192.79 万元，增长 8.52%，主要为芝加哥项目酒店建设投入增加。

### （13）无形资产

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 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，公司无形资产账面价值分别为 326,686.49 万元、307,004.42 万元、248,010.56 万元和 232,138.10 万元，分别占当年非流动资产的 0.79%、0.69%、0.56%和 0.51%，占当年总资产的比例分别为 0.47%、0.49%、0.43%和 0.42%。

报告期各期末，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	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
软件使用权	36,415.96	15.69	39,094.02	15.76	40,778.78	13.28	37,212.73	11.39
土地使用权	65,156.87	28.07	66,241.41	26.71	115,570.54	37.64	111,779.40	34.22
商标权	94,918.05	40.89	102,420.67	41.30	102,328.19	33.33	108,829.80	33.31
设计图纸	11,398.04	4.91	13,404.06	5.40	15,433.38	5.03	18,372.47	5.62
客户关系	24,249.18	10.45	26,850.40	10.83	28,093.54	9.15	31,092.09	9.52
著作权等	-	-	-	-	4,800.00	1.56	19,400.00	5.94
<b>合计</b>	<b>232,138.10</b>	<b>100.00</b>	<b>248,010.56</b>	<b>100.00</b>	<b>307,004.42</b>	<b>100.00</b>	<b>326,686.49</b>	<b>100.00</b>

### （14）商誉

2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，商誉账面价值分别为 245,136.37 万元、133,836.37 万元、28,675.07 万元和 28,675.07 万元，分别占当年非流动资产的 0.60%、0.30%、0.06%和 0.06%，占当年总资产的比例分别为 0.36%、0.21%、0.05%和 0.05%，占比较小。

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。2015 年 12 月，公司以对价 291,119.79 万元收购陕西锦世达置业有限公司 60% 股权，确认商誉 119,686.38 万元。

2018 年末和 2019 年末，根据对万达游艇投资控股（泽西岛）有限公司商誉减值测试结果，分别计提减值 70,000.00 万元和 26,774.92 万元。2018 年末和 2019 年末，根据对陕西锦世达置业有限公司商誉减值测试结果，分别计提减值 41,300.00 万元和 29,500.00 万元，2019 年 12 月，本公司与万达地产集团有限公司签署《股权转让协议》，本公司将持有的西安高新万达广场有限公司 100.00% 股权转让予万达地产集团有限公司，陕西锦世达置业有限公司为西安高新控股子公司。截至 2019 年 12 月 31 日，标的公司股权交易尚未完成，故将陕西锦世达置业有限公司商誉作为持有待售资产列示。截至 2020 年 6 月 30 日，标的公司股权交易已经完成。

#### （15）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 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，长期待摊费用账面余额分别为 17,854.22 万元、17,244.58 万元、47,482.98 万元和 47,198.76 万元，分别占当年非流动资产的 0.04%、0.04%、0.11% 和 0.10%，占当年总资产的比例分别 0.03%、0.03%、0.08% 和 0.08%，占比均较小。

2018 年末，长期待摊费用较上年末减少 609.64 万元，下降 3.41%，变化较小。

2019 年末，长期待摊费用较上年末增加 30,238.40 万元，增加 175.35%，主要原因系：公司对合作项目进行装修改造发生费用。

2020 年 6 月末，长期待摊费用较上年末减少 284.22 万元，下降 0.60%，变化较小。

#### （16）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 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，本公

司递延所得税资产分别为 641,643.75 万元、344,939.25 万元、73,440.28 万元和 74,781.16 万元。

2018 年末递延所得税资产较上年减少 46.24%，主要是由于当期预收账款等导致的暂时性差异减少，由其产生的递延所得税资产也相应减少。

2019 年末递延所得税资产较上年减少 78.71%，主要是由于当期预收售房款期末无余额，预收账款导致的可抵扣暂时性差异减少至 0 元，由其产生的递延所得税资产大幅减少；同时按清算口径计提的土地增值税大幅减少，对应的可抵扣暂时性差异减少，由此导致递延所得税资产大幅减少。

2020 年 6 月末，递延所得税资产较上年末增加 1,340.88 万元，增长 1.83%，变化较小。

## 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	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
<b>流动负债</b>	<b>10,606,163.12</b>	<b>37.42%</b>	<b>10,305,560.46</b>	<b>34.59%</b>	<b>13,925,499.65</b>	<b>38.73%</b>	<b>21,526,507.46</b>	<b>48.24%</b>
其中：短期借款	62,701.44	0.22%	61,763.18	0.21%	175,238.53	0.49%	52,674.83	0.12%
衍生金融负债	-	-	-	-	-	-	96.57	0.00%
应付票据	-	-	3,645.48	0.01%	-	-	8,550.98	0.02%
应付账款	1,292,926.01	4.56%	1,675,287.82	5.62%	3,469,516.55	9.65%	5,786,913.69	12.97%
预收款项	305,299.79	1.08%	798,657.60	2.68%	4,575,112.39	12.72%	7,784,727.78	17.44%
合同负债	177,643.14	0.63%	29,224.79	0.10%	97,728.66	0.27%	-	-
应付职工薪酬	213,384.84	0.75%	306,905.18	1.03%	233,535.67	0.65%	220,696.41	0.49%
应交税费	190,901.62	0.67%	445,951.60	1.50%	520,820.10	1.45%	584,886.15	1.31%
其他应付款	1,781,206.03	6.29%	1,776,107.51	5.96%	2,736,194.23	7.61%	3,448,252.38	7.73%
划分为持有待售的负债	-	-	476,304.46	1.60%	-	-	882,539.78	1.98%
一年内到期的非流动负债	6,579,683.63	23.22%	4,728,841.40	15.87%	2,102,669.90	5.85%	2,729,069.61	6.12%

项目	2020年6月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
其他流动负债	2,416.62	0.01%	2,871.44	0.01%	14,683.62	0.04%	28,099.29	0.06%
<b>非流动负债</b>	<b>17,734,149.60</b>	<b>62.58%</b>	<b>19,485,119.76</b>	<b>65.41%</b>	<b>22,031,503.13</b>	<b>61.27%</b>	<b>23,098,776.95</b>	<b>51.76%</b>
其中：长期借款	9,216,387.22	32.52%	8,849,089.64	29.70%	8,736,264.43	24.30%	9,206,359.99	20.63%
应付债券	2,071,241.30	7.31%	4,354,283.60	14.62%	7,863,327.46	21.87%	9,048,528.74	20.28%
长期应付款	350,275.13	1.24%	346,440.37	1.16%	352,010.07	0.98%	286,956.29	0.64%
预计负债	27,222.38	0.10%	31,294.01	0.11%				
递延收益	59,782.65	0.21%	60,970.92	0.20%	48,764.99	0.14%	49,567.99	0.11%
递延所得税负债	5,702,369.36	20.12%	5,535,599.63	18.58%	5,031,136.19	13.99%	4,507,363.94	10.10%
租赁负债	46,531.17	0.16%	48,679.59	0.16%	-	-	-	-
其他非流动负债	260,340.39	0.92%	258,762.00	0.87%				
<b>负债合计</b>	<b>28,340,312.72</b>	<b>100.00%</b>	<b>29,790,680.21</b>	<b>100.00%</b>	<b>35,957,002.78</b>	<b>100.00%</b>	<b>44,625,284.41</b>	<b>100.00%</b>

截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年6月末，非流动负债占总负债的比例分别为51.76%、61.27%、65.41%和62.58%。流动负债主要由与业务相关的预收账款、应付票据及应付账款、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、应付债券和递延所得税负债，报告期各期末，长期借款占非流动负债的比例分别为39.86%、39.65%、45.41%和51.97%。

#### （1）短期借款

短期借款主要为担保借款及信用借款。截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年6月末，短期借款分别为52,674.83万元、175,238.53万元、61,763.18万元和62,701.44万元，分别占总负债的比例分别为0.12%、0.49%、0.21%和0.22%。2018年末，短期借款较上年末增加122,563.70万元，增长232.68%，主要原因系境外子公司为满足流动资金需要，增加了银行短期借款。2019年末，短期借款较上年末减少113,475.35万元，下降64.75%，主要原因系境外子公司短期银行借款到期偿还，减少了银行短期借款。2020年6月末，短期借款较上年末增加938.26万元，变动较小。

截至2020年6月30日，公司期末无已到期未偿还的短期借款。

## （2）应付票据

2017年末、2018年末、2019年末和2020年6月末，应付票据的金额分别为8,550.98万元、0万元、3,645.48万元和0.00万元。

2018年末，应付票据较上年末减少8,550.98万元，下降100.00%，主要原因系采用应付票据方式结算的工程款减少所致。2019年末，应付票据较上年末增加3,645.48万元，上升100.00%，主要原因系采用应付票据方式结算的工程款增加所致。2020年6月末，应付票据较上年末减少3,645.48万元，下降100.00%，主要原因采用应付票据方式结算的工程款减少所致。

公司应付票据的交易内容主要为工程款，交易方主要为中国建筑股份有限公司，2017年、2018年、2019年和2020年1-6月，公司向中国建筑股份有限公司的采购金额分别为：4,840,391.24万元、2,371,298.17万元、1,101,827.59万元和268,466.37万元。公司与中国建筑股份有限公司的应付工程款按照合同约定的时间节点进行结算。

## （3）应付账款

应付账款主要为工程尚未结算或未到期付款的待支付工程款。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，应付账款的合计余额分别为 5,786,913.69 万元、3,469,516.55 万元、1,675,287.82 万元和 1,292,926.01 万元，占总负债的比例分别为 12.97%、9.65%、5.62%和 4.56%，占比逐渐降低。

2018 年末，应付账款较上年末减少 2,317,397.13 万元，降低 40.05%，主要原因系公司将 14 家公司转让予万达地产集团有限公司。截至 2018 年 12 月 31 日，14 家公司已不再纳入合并报表范围，以及本期应付工程款结算付款增加，导致应付工程款金额减少。2019 年末，应付账款较上年末减少 1,794,228.73 万元，降低 51.71%，主要原因系：22 家公司已不再纳入合并报表范围，以及本期应付工程款结算付款增加，导致应付工程款金额减少。2020 年 6 月末，应付账款较上年末减少 382,361.81 万元，降低 22.82%，主要原因系本期应付工程款结算付款增加，导致应付工程款金额减少。

公司应付账款的交易方主要为中国建筑股份有限公司，2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-6 月，公司向中国建筑股份有限公司的采购金额分别为 4,840,391.24 万元、2,371,298.17 万元、1,101,827.59 万元和 268,466.37 万元。公司与中国建筑股份有限

公司的应付工程款按照合同约定的时间节点进行结算。

截至 2020 年 6 月末，应付账款余额前五的交易具体情况如下：

单位：万元

2020 年 6 月 30 日							
序号	供应商名称	交易内容	项目公司名称	项目进度	合同金额	应付账款余额	占应付账款的比例
1	中国建筑一局(集团)有限公司	工程款	自贡万贡商业服务有限公司	在建	41,356.29	21,567.83	1.67%
2	中建八局第一建设有限公司	工程款	宜昌经开万达广场发展有限公司	在建	39,789.45	19,115.01	1.48%
3	中建八局第三建设有限公司	工程款	南京溧水万达商业有限公司	竣工	226,636.96	17,809.80	1.38%
4	中国建筑一局(集团)有限公司	工程款	蚌埠市淮上区万达商业管理运营有限公司	在建	43,558.35	17,455.94	1.35%
5	中国建筑第二工程局有限公司	工程款	上海浦星万达广场商业管理有限公司	竣工	66,403.17	14,621.04	1.13%
合计					<b>417,744.22</b>	<b>90,569.62</b>	<b>7.01%</b>

#### (4) 预收账款

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，预收账款的合计余额分别为 7,784,727.78 万元、4,575,112.39 万元、798,657.60 万元和 305,299.79 万元，占总负债的比例分别为 17.44%、12.72%、2.68%和 1.08%，占比逐渐降低。

2017 年、2018 年，公司预收账款主要为预收的售房款。公司售房的预收政策如下：

1) 项目销售前需按照当地政府规定取得商品房预售许可证，一般要求已完成结构工程并封顶或已完成结构工程的四分之一（各地具体规定略有差异）；

2) 公司取得预售许可证后，与客户签订《商品房买卖合同》，按照合同约定的付款方式及期限收取预收款。

2019 年、2020 年 1-6 月，公司预收账款主要为预收商户租金。公司与客户协商租赁相关内容，并签订《租赁合同》，按照合同约定的付款方式及期限收取预收款。

2018 年末，预收账款较上年减少 3,209,615.39 万元，下降 41.23%，主要原因系公司将 14 家公司转让予万达地产集团有限公司，截至 2018 年 12 月 31 日，14 家公司已不再纳入合并报表范围，以及当期房屋交付结转收入，导致相应预收账款减少。

2019 年末，预收账款较上年减少 3,776,454.79 万元，下降 82.54%，主要原因系公

公司将 22 家公司转让予万达地产集团有限公司，截至 2019 年 12 月 31 日，22 家公司已不再纳入合并报表范围，以及公司不再开展新的物业销售业务，仅消化存量项目，随着当期房屋交付结转收入，导致相应预收账款减少；西安高新项目已签约尚未完成股权转让，对应预收账款转入持有待售负债核算；以及公司不再开展新的物业销售业务，仅消化存量项目，随着当期房屋交付结转收入，导致相应预收账款减少。

2020 年 6 月末，预收账款较上年减少 493,357.80 万元，下降 61.77%，主要原因系：公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号-收入》，2020 年 1 月 1 日将 343,972.64 万元的预收账款重分类为合同负债，同时受疫情影响，公司对租金及物管费给予支付宽限期，共同导致预收账款减少。

由于房地产开发业务周期相对较长，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 2017 年末、2018 年末预收款的账龄相对较长；而租赁业务周期相对较短，按照租赁合同在租赁期内的各个期间内逐步确认收入，通常为按月结转，故业务调整后，2019 年末及 2020 年 6 月末预收款的账龄相对较短。报告期内，公司账龄在 1 年以上的预收账款占比分别为 26.12%、20.70%、0.80% 和 0.87%。

截至 2020 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	2020 年 6 月 30 日	未结转原因
东莞厚街万达广场投资有限公司-预收车位租金	2,056.54	未达到收入确认条件
济南万达商业广场置业有限公司-预收车位租金	362.50	未达到收入确认条件
宁德万达广场有限公司-预收车位租金	255.60	未达到收入确认条件
<b>合计</b>	<b>2,674.64</b>	

#### （5）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。2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，公司应付职工薪酬余额分别为 220,696.41 万元、233,535.67 万元、306,905.18 万元和 213,384.84 万元，占总负债的比例分别为 0.49%、0.65%、1.03% 和 0.75%。

2018 年末，应付职工薪酬余额较上年增加 12,839.26 万元，增长 5.82%，变化较小。

2019 年末，应付职工薪酬余额较上年增加 73,369.51 万元，增长 31.42%，主要系由于公司业务调整，当期清盘项目增多，在项目办理完成决算后，根据公司奖金发放制度，计提当期决算奖金，导致应付职工薪酬增加。

2020 年 6 月末，应付职工薪酬余额较上年减少 93,520.34 万元，降低 30.47%，主要原因系 2020 年公司业务调整已完成，决算奖金均在 2019 年底计提，同时本期发放上年度奖金，导致应付职工薪酬降低。

#### （6）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、增值税、城市建设维护税、教育费附加、房产税等与公司业务相关的税费。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，应交税费分别为 584,886.15 万元、520,820.10 万元、445,951.60 万元和 190,901.62 万元，占总负债的比例分别为 1.31%、1.45%、1.50%和 0.67%。

2018 年末，应交税费较上年末减少 64,066.05 万元，下降 10.95%，主要系 2018 年结转的房屋销售收入和上年相比有所减少，使得当期计提的企业所得税较少，2018 年公司将 14 家公司转让予万达地产集团有限公司，截至 2018 年 12 月 31 日，14 家公司已不再纳入合并报表范围，对应的应缴税费也相应减少。

2019 年末，应交税费较上年末减少 74,868.50 万元，下降 14.38%，主要系 2019 年结转的房屋销售收入和上年相比有所减少，使得当期计提的企业所得税较少，2019 年公司将 22 家公司转让予万达地产集团有限公司，截至 2019 年 12 月 31 日，22 家公司已不再纳入合并报表范围，对应的应缴税费也相应减少。

2020 年 6 月末，应交税费较上年末减少 255,049.98 万元，下降 57.19%，主要系 2020 年无房屋销售收入，使得当期计提的土地增值税和企业所得税较少。

#### （7）其他应付款

其他应付款包含应付利息、应付股利和其他应付款，其中其他应付款主要为按清算口径计提的土地增值税、往来款等。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，其他应付款分别为 3,231,418.41 万元、2,517,006.35 万元、1,537,591.38 万元和 1,477,960.27 万元，分别占总负债的比例 7.24%、7.00%、5.16%和 5.22%。



2018 年末，其他应付款较上年末减少 714,412.05 万元，下降 22.11%，主要原因系按照清算口径计提的土地增值税减少，以及 2017 年预收的重庆万达城投资有限公司股权转让价款，随着本期股权交易的完成，从其他应付款中结转。

2019 年末，其他应付款较上年末减少 979,414.97 万元，下降 38.91%，主要原因系按照清算口径计提的土地增值税随清算完成转至应交税费核算。

2020 年 6 月末，其他应付款较上年末减少 59,631.11 万元，下降 3.88%，变化较小。

截至 2020 年 6 月末，发行人其他应付款前五大客户明细如下：

单位：万元

序号	名称	款项性质	账面余额	账龄	占比	是否为关联方
1	陕西祥和庭置业有限公司	往来款	53,250.00	1 年以内	3.60%	否
2	广州市番禺信息技术投资发展有限公司	往来款	27,257.96	1 年以上	1.84%	否
3	广州兆晞投资有限公司	往来款	6,195.00	1 年以内	0.42%	否
4	济宁市市中区新农村建设投资有限公司	农民工保证金	4,208.00	1 年以上	0.28%	否
5	沈阳河滨万达地产发展有限公司	往来款	3,745.00	1 年以内	0.25%	是
合计			<b>94,655.96</b>		<b>6.40%</b>	

#### （8）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、一年内到期长期应付款和一年内到期的应付债券。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，一年内到期的非流动负债分别为 2,729,069.61 万元、2,102,669.90 万元、4,728,841.40 万元和 6,579,683.63 万元，分别占总负债的 6.12%、5.85%、15.87% 和 23.22%。一年内到期的非流动负债的具体情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
长期借款	816,264.84	731,673.54	895,460.87	2,333,031.69
长期应付款	6,378.88	8,146.31	8,632.31	3,469.07
一年内到期的应付债券	5,752,124.28	3,984,526.99	1,198,576.72	392,568.85

项目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
一年内到期的租赁负债	3,621.64	3,736.56	-	-
一年内到期的其他融资	1,294.00	758.00	-	-
<b>合计</b>	<b>6,579,683.63</b>	<b>4,728,841.40</b>	<b>2,102,669.90</b>	<b>2,729,069.61</b>

2018 年末，一年内到期的非流动负债较上年末减少 626,399.71 万元，下降 22.95%，主要原因系一年以内到期长期借款减少所致。

2019 年末，一年内到期的非流动负债较上年末增加 2,626,171.51 万元，增长 124.90%，主要原因系一年内到期应付债券增加所致。

2020 年 6 月末，一年内到期的非流动负债较上年末增加 1,850,842.23 万元，增长 39.14%，主要原因系一年内到期应付债券增加所致。

#### （9）长期借款

长期借款主要用于满足公司业务快速增长对资金的需求，主要用于项目开发建设以及流动资金补充。考虑到建设项目的开发周期，长期借款的增加有利于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。

公司借款实际支出按照借款合同约定条件使用。各报告期末，公司长期借款的构成情况如下：

单位：万元

类别	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
担保借款	9,216,387.22	8,849,089.64	8,736,264.43	9,200,359.99
信用借款	-	-	-	6,000.00
<b>合计</b>	<b>9,216,387.22</b>	<b>8,849,089.64</b>	<b>8,736,264.43</b>	<b>9,206,359.99</b>

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，公司长期借款分别为 9,206,359.99 万元、8,736,264.43 万元、8,849,089.64 万元和 9,216,387.22 万元，分别占总负债的 20.63%、24.30%、29.70%和 32.52%。

#### （10）应付债券

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，公司应付债券余额分别为 9,048,528.74 万元、7,863,327.46 万元、4,354,283.60 万元和 2,071,241.30 万元，分别

占总负债的 20.28%、21.87%、14.62% 和 7.31%。

2018 年末，应付债券余额较上年末减少 1,185,201.28 万元，下降 13.10%，主要原因系 2016 年 10 月 19 日，公司发行于 2019 年 10 月 21 日到期年利率 3.40% 的无担保中期票据，本金总额 60 亿元人民币；2016 年 9 月 21 日，公司发行于 2019 年 9 月 23 日到期年利率 3.64% 的无担保中期票据，本金总额 60 亿元人民币，截至 2018 年 12 月 31 日，上述中期票据距到期已不足一年，故划分至一年内到期的非流动负债列示。

2019 年末，应付债券余额较上年末减少 3,509,043.86 万元，下降 44.63%，主要原因系 2017 年 3 月 8 日，公司发行于 2020 年 3 月 10 日到期年利率 4.80% 的无担保中期票据，本金总额 50 亿元人民币；2017 年 4 月 17 日，公司发行于 2020 年 4 月 19 日到期年利率 5.20% 的无担保中期票据，本金总额 60 亿元人民币；2017 年 6 月 1 日，公司发行于 2020 年 6 月 5 日到期年利率 5.30% 的无担保中期票据，本金总额 20 亿元人民币。2015 年 7 月 30 日，公司发行于 2020 年 7 月 31 日到期年利率 4.60% 的无担保中期票据，本金总额 100 亿元人民币。2015 年 8 月 26 日，本公司发行于 2020 年 8 月 27 日到期年利率 4.09% 的无担保公司债券，本金总额为 50 亿元人民币；2015 年 10 月 13 日，本公司发行于 2020 年 10 月 14 日到期年利率 3.93% 的无担保公司债券，本金总额为 50 亿元人民币；2015 年 11 月 13 日，本公司发行于 2020 年 11 月 16 日到期年利率 4.25% 的无担保中期票据，本金总额为 50 亿元人民币；2019 年 3 月 1 日，万达商业地产（香港）有限公司子公司万达地产环球公司发行于 2020 年 2 月 27 日到期年利率 6.25% 的有担保债券，所涉及的本金总额为 3 亿美元；截至 2019 年 12 月 31 日，上述债券距到期已不足一年，故划分至一年内到期的非流动负债列示。

2020 年 6 月末，应付债券余额较上年末减少 2,283,042.30 万元，下降 52.43%，主要原因系公司发行债券到期已兑付以及分类至一年内到期非流动负债核算。

#### （11）递延所得税负债

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，公司递延所得税负债分别为 4,507,363.94 万元、5,031,136.19 万元、5,535,599.63 万元和 5,702,369.36 万元，分别占总负债的 10.10%、13.99%、18.58% 和 20.12%。

公司递延所得税负债构成主要系投资性房地产公允价值变动产生，截止 2020 年 6 月末，金额为 562.87 亿，占比 98.71%。

2020 年 6 月末，发行人递延所得税负债较 2019 年末增加 16.68 亿元，主要系租金减免分期确认产生暂时性差异。

### 3、现金流量分析

公司最近三年及一期现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动现金流入：	1,901,670.72	9,707,543.52	13,813,765.43	16,390,892.39
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	1,245,066.73	6,293,366.59	8,961,344.07	12,325,547.53
经营活动现金流出：	1,890,053.12	8,027,407.78	10,883,778.60	13,832,484.05
其中：购买商品、接受劳务支付的现金	512,119.76	2,397,266.78	3,524,198.18	6,476,532.52
经营活动产生的现金流量净额	11,617.59	1,680,535.75	2,929,986.83	2,558,408.34
投资活动产生的现金流量净额	-939,153.81	-572,345.62	-2,731,865.84	-896,725.68
筹资活动产生的现金流量净额	-1,275,829.75	-2,021,755.30	-3,950,944.40	380,470.10
现金及现金等价物净增加额	-2,207,109.28	-906,545.26	-3,758,254.83	2,021,050.03

#### （1）经营活动产生的现金流量

由于公司的核心产品为商业物业投资及运营管理，经营活动现金流入主要来源于出租物业租金流入、物业管理费流入以及存量销售物业的销售回款，经营活动现金流出主要用于出租物业日常支出及存量销售物业土地购置和建安支出。2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-6月，公司的经营活动现金流量净额分别为2,558,408.34万元、2,929,986.83万元、1,680,535.75万元和11,617.59万元。最近三年，随着租赁物业收入规模扩大，投资物业出租带来的现金流入持续增加，因此公司经营活动产生的现金流量净额持续增加。报告期内，公司销售商品收到的现金与营业收入的比例分别为0.91%、0.84%、0.80%和0.72%，由于公司战略转型，公司销售物业开发规模降低，近两年销售预收款减少，所以现金收入比例下降，但公司经营活动现金回笼相对稳定。2020年1-6月经营活动现金流下降主要原因是受到疫情影响，公司2020年一季度为支持租户减免租金，免租金额达40亿元。

#### （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以项目建设、经营过程中临时性闲置资金进行理财产品投资

现金支付。2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-6月，公司的投资活动现金流量净额分别为-896,725.68万元、-2,731,865.84万元、-572,345.62万元和-939,153.81万元。报告期内，公司投资活动产生的现金流量净流出金额较大，主要是由于公司近年来加大了项目的投入，同时以项目建设、经营过程中临时性闲置资金进行理财产品投资。

### （3）筹资活动产生的现金流量

2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-6月，公司筹资活动现金流量净额分别为380,470.10万元、-3,950,944.40万元、-2,021,755.30万元和-1,275,829.75万元。2018年、2019年及2020年1-6月筹资活动现金流为负数的主要原因是公司根据业务发展需要控制有息债务规模，债务融资净额未增加，同时正常支付了现金股利和利息。

报告期内，公司分别实现筹资活动现金流入8,544,163.48万元、2,003,711.52万元、3,115,255.16万元和2,075,557.89万元，筹资活动现金流入波动主要系公司通过银行借款、信托融资以及发行债券、中期票据等多种方式筹集资金满足土地储备、项目建设与拓展的资金需要所致。

报告期内，公司分别实现筹资活动现金流出8,163,693.39万元、5,954,655.91万元、5,137,010.46万元和3,351,387.64万元，公司筹资活动现金流出波动主要系由于公司前期借入的款项到期兑付所致。

## 4、偿债能力分析

最近三年及一期，公司主要偿债指标如下表所示：

项 目	2020年6月30日 /2020年1-6月	2019年12月31日 /2019年度	2018年12月31 /2018年度	2017年12月31 /2017年度
流动比率	0.97	1.26	1.31	1.29
速动比率	0.93	1.22	0.98	0.86
资产负债率（合并口径）	50.94%	51.79%	57.59%	64.76%
资产负债率（母公司口径）	48.47%	50.21%	62.22%	78.70%
扣除预收账款后的资产负债率	50.39%	50.40%	50.27%	53.46%
利息保障倍数（倍）	2.74	4.03	5.26	3.44

从短期偿债能力指标来看，最近三年及一期末，公司流动比率分别为1.29、1.31、1.26和0.97，速动比率分别为0.86、0.98、1.22和0.93。

报告期内，公司流动比率较为稳定。2018年末，公司流动比率较2017年末略有上升，主要原因系应付票据及应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款、划分为持有待售的负债、一年内到期的非流动负债等较上一年度下降幅度较大，导致流动负债的降幅高于流动资产的降幅。2019年末，公司流动比率较2018年末略有下降，主要原因系存货较上一年度下降幅度较大，导致流动资产的降幅高于流动负债的降幅。总体而言，报告期内公司资产流动性较好。2020年6月末，公司流动比率较2019年末有所下降，主要原因系可售物业处置完毕，存货金额减少，以及本期偿还已到期的中期票据，货币资金较上一年末度下降幅度较大，而由于部分应付债券距到期不足一年，转至一年内到期的非流动负债科目核算，使得流动负债略有上升，因此导致流动比例下降。

报告期内，公司合并口径的资产负债率平均为56.27%，保持相对稳定。总体来看，公司资产负债率呈下降趋势，这主要是由于：一方面房地产开发与销售业务形成的预收房款减少，预收款项余额下降；另一方面，报告期内，公司减少了通过银行借款、信托融资等债务融资方式筹集资金，导致资产负债率呈下降趋势。

2017年、2018年、2019年和2020年1-6月，公司的利息保障倍数为3.44、5.26、4.03和2.74。2017-2019年，公司利息保障倍数较为稳定。总体来看，公司对利息支出的保障能力良好。

## 5、营运能力分析

最近三年及一期，公司营运能力指标情况如下：

项 目	2020年6月30日 /2020年1-6月	2019年12月31日 /2019年度	2018年12月31日 /2018年度	2017年12月31日 /2017年度
总资产周转率（次/年）	0.03	0.13	0.16	0.19
存货周转率（次/年）	1.16	1.47	0.77	0.60
应收账款周转率（次/年）	23.13	107.73	154.36	200.07

报告期内，公司应收账款周转率分别为 200.07、154.36、107.73 和 23.13。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。2018年末、2019年末以及2020年6月末，受业务调整影响，房地产开发项目减少，公司营业收入下降，导致应收账款周转率下降。

报告期内，公司存货周转率分别为 0.60、0.77、1.47 和 1.16。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，但随着存量存货的逐步消化，公司存货周转率呈上升趋势。

## 6、盈利能力分析

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
营业总收入	1,727,531.54	7,865,626.44	10,654,942.62	13,556,671.34
其中：主营业务收入	1,717,854.88	7,827,888.18	10,346,027.10	13,468,560.74
营业总成本	480,249.99	3,642,563.89	5,346,238.57	7,764,284.02
其中：主营业务成本	474,988.06	3,609,953.75	5,059,433.10	7,732,882.98
营业税金及附加	88,711.90	748,287.36	983,652.61	1,510,798.84
销售费用	68,302.50	322,127.59	307,544.22	495,195.74
管理费用	137,400.29	572,690.23	539,521.26	674,379.70
研发费用	4,749.26	14,504.64	13,624.43	13,437.78
财务费用	478,607.04	970,325.18	873,275.57	789,501.78

### （1）营业收入分析

报告期内，公司营业收入金额呈波动趋势，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	2020年1-6月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务	1,717,854.88	99.44%	7,827,888.18	99.52%	10,346,027.10	97.10%	13,468,560.74	99.35%
其他业务	9,676.66	0.56%	37,738.27	0.48%	308,915.52	2.90%	88,110.60	0.65%
合计	<b>1,727,531.54</b>	<b>100.00%</b>	<b>7,865,626.44</b>	<b>100.00%</b>	<b>10,654,942.62</b>	<b>100.00%</b>	<b>13,556,671.34</b>	<b>100.00%</b>

公司主营业务收入主要来自于投资物业租赁及管理业务、酒店营运业务和物业销售业务。其中，投资物业租赁及管理业务分为租赁、商业物业管理；物业销售业务为住宅、写字楼、公寓、商铺及其他地产产品，根据公司发展规划，物业销售业务于2019年12月31日前基本处置完毕。公司最近三年及一期的主营业务收入的业务分部构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020年1-6月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一、投资物业租赁及管理	1,613,204.43	93.91%	3,514,824.44	44.90%	3,026,487.49	29.25%	2,465,138.08	18.30%
1、租赁	1,148,999.27	66.89%	2,409,062.21	30.78%	2,035,646.13	19.68%	1,680,429.55	12.48%
2、商业物业管理	464,205.16	27.02%	1,105,762.23	14.13%	990,841.37	9.58%	784,708.53	5.83%
二、酒店营运	31,015.59	1.81%	146,877.02	1.88%	146,937.92	1.42%	593,075.00	4.40%
三、物业销售	-1,658.82	-0.10%	3,821,829.96	48.82%	6,863,274.26	66.34%	10,114,075.42	75.09%
1、住宅	-	-	1,307,984.76	16.71%	2,453,582.24	23.72%	4,381,246.88	32.53%
2、写字楼	-	-	892,723.74	11.40%	908,166.31	8.78%	891,400.86	6.62%
3、公寓	-	-	212,039.01	2.71%	1,099,311.82	10.63%	1,427,310.85	10.60%
4、商铺	-	-	1,156,073.18	14.77%	2,136,330.12	20.65%	3,099,849.01	23.02%
5、其他地产产品	-	-	253,009.27	3.23%	265,883.77	2.57%	314,267.83	2.33%
四、其他	75,293.67	4.38%	344,356.76	4.40%	309,327.42	2.99%	296,272.24	2.20%
<b>合计</b>	<b>1,717,854.88</b>	<b>100.00%</b>	<b>7,827,888.18</b>	<b>100.00%</b>	<b>10,346,027.10</b>	<b>100.00%</b>	<b>13,468,560.74</b>	<b>100.00%</b>

2017年、2018年、2019年和2020年1-6月，公司分别实现营业收入13,556,671.34万元、10,654,942.62万元、7,865,626.44万元和1,727,531.54万元，其中主营业务收入13,468,560.74万元、10,346,027.10万元、7,827,888.18万元和1,717,854.88万元。

2017年、2018年、2019年和2020年1-6月，公司投资物业租赁及管理收入分别为2,465,138.08万元、3,026,487.49万元、3,514,824.44万元和1,613,204.43万元，占营业收入的比重分别为18.18%、28.40%、44.69%和93.38%。最近三年，公司投资物业租赁及管理收入逐年增加，主要原因是持有的出租物业的可出租面积快速增长，由2017年末的2,392.19万平方米增至2019年末的3,209.97万平方米，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。2020年1-6月，在疫情期间，公司对全国已开业万达广场内所有商户自1月25日-2月29日的租金及物业费实行全免政策，全免金额达40亿元，导致公司投资物业租赁及管理板块的收入确认相应减少。

2017年、2018年、2019年和2020年1-6月，酒店营运收入分别为593,075.00万元、



146,937.92万元、146,877.02万元31,015.59万元，占营业收入的比重分别为4.37%、1.38%、1.87%和1.80%。2017年和2018年，酒店营运收入略有下降，主要原因系2017年公司决定将73家酒店资产转让予富力地产，截至2018年12月31日，公司管理63家已开业酒店，自持8家已开业酒店，由于自持酒店数量减少，从而收入相应减少。

2017年、2018年、2019年和2020年1-6月，物业销售收入分别为10,114,075.42万元、6,863,274.26万元、3,821,829.96万元和-1,658.82万元，占营业收入的比重分别为74.61%、64.41%、48.59%和-0.10%。物业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。2018年度与2017年度物业销售收入金额相比下降32.14%，主要原因系2018年公司处置重庆万达城投资有限公司91.00%股权，以及向万达地产集团有限公司转让14家子公司100.00%股权；而且根据公司未来业务规划，公司已不再从事新的房地产开发和销售业务（自持商业物业开发除外），仅消化存量项目。2019年度与2018年度物业销售收入金额相比下降44.31%，主要原因系：2019年公司依据业务规划，仅消化存量房地产销售项目，并将22家含有存量项目的子公司转让予万达地产集团有限公司，故物业销售收入金额下降。2020年1-6月物业销售收入为负，系因为本期公司已不再开展房地产销售业务，仅存在少量正常退房情形，对应冲减当期营业收入。

## （2）营业成本分析

报告期内，公司营业成本情况如下：

单位：万元

项目	2020年1-6月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务	474,988.06	98.90%	3,609,953.75	99.10%	5,059,433.10	94.64%	7,732,882.98	99.6%
其他业务	5,261.93	1.10%	32,610.15	0.90%	286,805.47	5.36%	31,401.04	0.40%
合计	480,249.99	100.00%	3,642,563.89	100.00%	5,346,238.57	100.00%	7,764,284.02	100.00%

近三年及一期，公司各业务的主营业务成本情况如下：

单位：万元

版块	2020年1-6月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例

版块	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一、投资物业 租赁及管理	383,986.01	80.84%	834,820.92	23.13%	638,837.14	12.63%	524,937.53	6.79%
1、租赁	78,032.36	16.43%	123,492.89	3.42%	86,322.64	1.71%	55,007.11	0.71%
2、商业物业 管理	305,953.65	64.41%	711,328.03	19.70%	552,514.50	10.92%	469,930.42	6.08%
二、酒店营运	28,628.54	6.03%	83,868.56	2.32%	79,521.20	1.57%	409,925.64	5.30%
三、物业销售	-532.59	-0.11%	2,407,193.10	66.68%	4,084,385.28	80.73%	6,536,698.18	84.53%
1、住宅	-	-	714,965.41	19.81%	1,423,989.87	28.15%	3,264,746.39	42.22%
2、写字楼	-	-	635,475.39	17.60%	613,103.01	12.12%	571,839.83	7.39%
3、公寓	-	-	181,859.36	5.04%	734,643.80	14.52%	1,025,933.00	13.27%
4、商铺	-	-	677,022.32	18.75%	1,193,594.35	23.59%	1,506,283.42	19.48%
5、其他地产 产品	-	-	197,870.62	5.48%	119,054.25	2.35%	167,895.54	2.17%
四、其他	62,906.09	13.24%	284,071.17	7.87%	256,689.48	5.07%	261,321.62	3.38%
<b>合计</b>	<b>474,988.06</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,609,953.75</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,059,433.10</b>	<b>100.00%</b>	<b>7,732,882.98</b>	<b>100.00%</b>

公司的主营业务成本均与主营业务收入相对应，2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-6 月，公司主营业务成本金额分别为 7,732,882.97 万元、5,059,433.10 万元、3,609,953.75 万元和 474,988.06 万元。

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-6 月，公司投资物业租赁及管理成本分别为 524,937.53 万元、638,837.14 万元、834,820.92 万元和 383,986.01 万元，占营业成本的比重分别为 6.76%、11.95%、22.92%和 79.96%。最近三年，公司投资物业租赁及管理成本逐年增加，主要原因是持有的出租物业的可出租面积快速增长，由 2017 年末的 2,392.19 万平方米增至 2019 年末的 3,209.97 万平方米，使得营业成本金额随之增加。

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-6 月，酒店运营营业成本分别为 409,925.64 万元、79,521.20 万元、83,868.56 万元和 28,628.54 万元，占营业成本的比重分别为 5.28%、1.49%、2.30%和 5.96%。2017 年和 2018 年，酒店运营成本下降，主要原因系 2017 年公司决定将 73 家酒店资产转让予富力地产，截至 2018 年 12 月 31 日，公司管理 63 家已开业酒店，自持 8 家已开业酒店，由于自持酒店数量减少，从而成本相应减少。

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-6 月，物业销售成本分别为 6,536,698.18 万

元、4,084,385.28 万元、2,407,193.10 万元和-532.59 万元，占营业成本的比重分别为 84.19%、76.40%、66.09%和-0.11%。2018 年物业销售成本较 2017 年下降 37.52%，主要原因系根据公司未来业务规划，公司已不再从事新的房地产开发和销售业务（自持商业物业开发除外），仅消化存量项目。2019 年物业销售成本较 2018 年下降 41.06%，主要原因系：2019 年公司依据业务规划，仅消化存量房地产销售项目，并将 22 家含有存量项目的子公司转让予万达地产集团有限公司，故物业销售成本下降。2020 年 1-6 月物业销售成本为负，系因为本期公司已不再开展房地产销售业务，仅存在少量正常退房情形，对应冲减当期营业成本。

### （3）毛利率及利润水平分析

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	毛利	毛利率 (%)	毛利	毛利率 (%)	毛利	毛利率 (%)	毛利	毛利率 (%)
投资物业租赁及管理	1,229,218.42	76.20	2,680,003.51	76.25	2,387,650.35	78.89	1,940,200.55	78.71
酒店营运	2,387.05	7.70	63,008.46	42.90	67,416.72	45.88	183,149.36	30.88
物业销售	-1,126.23	-	1,414,636.86	37.01	2,778,888.99	40.49	3,577,377.24	35.37
其他	12,387.58	16.45	60,285.59	17.51	52,637.94	17.02	34,950.62	11.80
<b>主营业务合计</b>	<b>1,242,866.81</b>	<b>72.35</b>	<b>4,217,934.43</b>	<b>53.88</b>	<b>5,286,594.00</b>	<b>51.10</b>	<b>5,735,677.76</b>	<b>42.59</b>
其他业务	4,414.73	45.62	5,128.12	13.59	22,110.05	7.16	56,709.56	64.36
<b>营业业务合计</b>	<b>1,247,281.54</b>	<b>72.20</b>	<b>4,223,062.55</b>	<b>53.69</b>	<b>5,308,704.05</b>	<b>49.82</b>	<b>5,792,387.32</b>	<b>42.73</b>
<b>销售净利率 (%)</b>	<b>36.99</b>		<b>31.91</b>		<b>29.84</b>		<b>16.22</b>	

报告期内，公司整体业务的综合毛利率分别为 42.73%、49.82%、53.69%和 72.20%，销售净利率分别为 16.22%、29.84%、31.91%和 36.99%。2018 年、2019 年的销售净利率持续提高，主要系由于毛利率较高的投资物业租赁及管理业务的贡献度提高，以及物业销售业务毛利率提高。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，公司的毛利率累计上升了 29.47 个百分点，主要原因系毛利率较高的投资物业租赁及管理业务对毛利润贡献度逐年提高。

报告期内，公司不断提高毛利率较高的投资物业租赁及管理业务在主营业务中的比重。报告期内，投资物业租赁及管理的毛利贡献率逐年提高，毛利贡献率自 2017 年的

33.50%提高到 2020 年 1-6 月的 98.55%。

报告期内，公司各业务板块的毛利率情况如下：

业务板块	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
<b>一、投资物业租赁及管理</b>	76.20%	76.25%	78.89%	78.71%
1、租赁	93.21%	94.87%	95.76%	96.73%
2、商业物业管理	34.09%	35.67%	44.24%	40.11%
<b>二、酒店营运</b>	7.70%	42.90%	45.88%	30.88%
<b>三、物业销售</b>		37.01%	40.49%	35.37%
1、住宅		45.34%	41.96%	25.48%
2、写字楼		28.82%	32.49%	35.85%
3、公寓		14.23%	33.17%	28.12%
4、商铺		41.44%	44.13%	51.41%
5、其他地产产品		21.79%	55.22%	46.58%
<b>四、其他</b>	16.45%	17.51%	17.02%	11.80%
<b>合计</b>	<b>72.35%</b>	<b>53.88%</b>	<b>51.10%</b>	<b>42.59%</b>

#### 1) 投资物业租赁及管理业务

投资物业租赁及管理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，其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，投资物业租赁及管理业务的盈利情况如下表所示：

单位：万元

项 目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
	金额	金额	金额	金额
主营业务收入	1,613,204.43	3,514,824.44	3,026,487.49	2,465,138.08
主营业务成本	383,986.01	834,820.92	638,837.14	524,937.53
毛利	1,229,218.42	2,680,003.51	2,387,650.35	1,940,200.55
毛利率	76.20%	76.25%	78.89%	78.71%

公司投资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，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，有效的保证了投资物业租赁业务较高的毛利率水平。

## 2) 酒店营运业务

酒店营运业务以高级酒店的开发及运营为主。报告期内，酒店营运业务的盈利情况如下表所示：

单位：万元

项 目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
	金额	金额	金额	金额
主营业务收入	31,015.59	146,877.02	146,937.92	593,075.00
主营业务成本	28,628.54	83,868.56	79,521.20	409,925.64
毛利	2,387.05	63,008.46	67,416.72	183,149.36
毛利率	7.70%	42.90%	45.88%	30.88%

2018 年酒店营运业务毛利率较上年增长 15.00 个百分点，主要原因系 2018 年相比上年度，公司自持酒店数量减少，运营管理模式较自持经营模式相比毛利较高，故整体毛利率提高。

2019 年酒店营运业务毛利率较上年减少 2.98 个百分点，主要原因系：酒店管理业务和酒店设计咨询业务拓展导致人员增加，使得酒店管理板块运营成本上升，故毛利率有所下降。

2020 年 1-6 月酒店营运业务收入及毛利较上年有较大幅度下降，主要原因系：受 2020 年上半年新冠疫情影响，酒店入住率显著下降，酒店营运业务收入大幅降低，但固定成本依然较高，成本下降幅度相对较小，故毛利大幅度降低。

## 3) 物业销售业务

公司的销售物业主要为开发、建造的住宅、商铺、公寓、写字楼及其他地产产品。

报告期内，公司物业销售业务的盈利情况如下表所示：

单位：万元

项 目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
	金额	金额	金额	金额
主营业务收入	-1,658.82	3,821,829.96	6,863,274.26	10,114,075.42

主营业务成本	-532.59	2,407,193.10	4,084,385.28	6,536,698.18
毛利	-1,126.23	1,414,636.86	2,778,888.99	3,577,377.24
毛利率	-	37.01%	40.49%	35.37%

(4) 期间费用分析

单位：万元

项 目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 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
税金及附加	88,711.90	5.14%	748,287.36	9.51%	983,652.61	9.23%	1,510,798.84	11.14%
期间费用合计	689,059.10	39.89%	1,879,647.64	23.90%	1,733,965.47	16.27%	1,972,515.01	14.55%
其中：销售费用	68,302.50	3.95%	322,127.59	4.10%	307,544.22	2.89%	495,195.74	3.65%
管理费用	137,400.29	7.95%	572,690.23	7.28%	539,521.26	5.06%	674,379.70	4.97%
研发费用	4,749.26	0.27%	14,504.64	0.18%	13,624.43	0.13%	13,437.78	0.10%
财务费用	478,607.04	27.70%	970,325.18	12.34%	873,275.57	8.20%	789,501.78	5.82%

1) 税金及附加

公司的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、房产税等，具体如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
	金额	金额	金额	金额
营业税	-220.78	11,271.40	49,735.20	254,442.63
城市维护建设税	4,694.62	26,005.49	36,231.70	45,141.67
教育费附加	3,361.80	18,680.41	25,694.52	33,274.62
土地增值税	-10,273.23	379,629.51	592,669.68	889,154.25
房产税及其他	91,149.50	312,700.55	279,321.51	288,785.68
<b>合计</b>	<b>88,711.90</b>	<b>748,287.36</b>	<b>983,652.61</b>	<b>1,510,798.84</b>

2018 年度、2019 年度税金及附加较上年分别减少 527,146.23 万元、235,365.25 万元，分别下降了 34.89%、23.93%，主要是由于随着公司战略调整，公司物业销售收入较上年减少较多，导致相应计提的税金金额减少。

2) 期间费用

报告期内，公司期间费用分别为 1,972,515.01 万元、1,733,965.47 万元、1,879,647.64

万元和 689,059.10 万元。报告期内，公司期间费用率分别为 14.55%、16.27%、23.90% 和 39.89%，逐年上升，主要原因系公司剥离房地产开发与销售业务，使得在建项目数量减少，资本化利息支出减少，财务费用率提高，期间费用率上升。

### 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	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
	金额	金额	金额	金额
职工薪酬	1,829.22	38,213.02	51,087.80	92,271.06
办公费	786.91	15,283.51	15,741.97	26,744.77
差旅费	58.75	877.66	1,097.35	2,026.16
折旧及摊销费	108.51	1,805.95	3,198.53	15,870.14
广告促销费	64,782.11	205,965.80	218,638.34	334,032.94
推广策划费	4.61	117.53	364.01	1,514.36
预计维修费用	-	10,915.50	-	-
诉讼索赔及产品质量保证	-	28,971.11	-	-
其他	732.39	19,977.50	17,416.21	22,736.31
<b>合计</b>	<b>68,302.50</b>	<b>322,127.59</b>	<b>307,544.22</b>	<b>495,195.74</b>

2018 年度销售费用分别较上年减少 187,651.52 万元，分别下降 37.89%，主要系 2017 年，公司转让了 13 家文旅项目公司、70 家酒店和大连万达中心，从 2017 年期初至处置日期间确认的销售费用仍计入 2017 年度，故导致 2018 年度与之相比销售费用下降；而且，随着公司战略调整，可售物业开发项目减少，销售规模下降，引起广告促销费、职工薪酬、办公费及售楼处折旧摊销等费用减少，销售费用下降趋势符合公司战略调整及经营策略变化。2019 年度销售费用较 2018 年度增加 14,583.37 万元，上升 4.74%，比上年略有增加，主要系因为公司未来不再从事物业销售业务，故根据预计维修费用和诉讼索赔等费用可能发生情况预提了维修费用与诉讼索赔及产品质量保证金。

### ②管理费用

公司的管理费用主要包括职工薪酬、办公费和折旧及摊销费等，明细情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
	金额	金额	金额	金额
职工薪酬	96,089.49	412,356.92	375,335.50	429,768.44
办公费	8,735.30	34,159.95	42,971.02	65,888.57
差旅费	2,037.27	14,492.63	16,320.89	19,116.27
业务招待费	1,862.17	11,882.90	16,345.51	22,534.82
折旧及摊销费	13,402.24	35,707.54	29,306.88	50,766.78
审计、咨询费	4,720.53	28,407.44	18,967.03	18,030.46
律师费等	3,720.62	8,046.58	6,536.66	11,441.74
其他	6,832.68	27,636.26	33,737.78	56,832.63
<b>合计</b>	<b>137,400.29</b>	<b>572,690.23</b>	<b>539,521.26</b>	<b>674,379.70</b>

2018 年度管理费用较 2017 年度减少 134,858.44 万元，下降 20.00%，主要系 2017 年，公司转让了 13 家文旅项目公司、70 家酒店和大连万达中心，从 2017 年期初至处置日期间确认的管理费用仍计入 2017 年度，故导致 2018 年度与之相比管理费用下降；而且，随着公司战略调整，可售物业开发项目减少，引起管理人员职工薪酬、办公费、折旧及摊销费等费用减少。2019 年度管理费用较 2018 年度增加 33,168.96 万元，上升 6.15%，比上年略有增加，主要系由于公司业务调整，当期清盘项目增多，在项目办理完成决算后，根据公司奖金发放制度，计提当期决算奖金，导致职工薪酬增加。

综上所述，销售费用和管理费用中各项目的变化与公司的经营状况一致。

### ③研发费用

公司的研发费用主要包括专项信息化费用、资产折旧及摊销、职工薪酬等，明细情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
	金额	金额	金额	金额
专项信息化费用	1,103.97	7,182.88	7,961.22	7,016.58
职工薪酬	721.59	3,146.51	1,280.00	2,283.56
资产折旧及摊销	2,633.94	4,130.89	4,354.05	4,124.44
其他	289.77	44.37	29.16	13.21
<b>合计</b>	<b>4,749.26</b>	<b>14,504.64</b>	<b>13,624.43</b>	<b>13,437.78</b>



2018 年度、2019 年度研发费用较上年分别增加 186.65 万元、880.22 万元，分别增长 1.39%、6.46%，比上年均略有增加。

#### ④财务费用

公司财务费用主要为费用化的利息支出、利息收入、汇兑损益、手续费等，具体情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
	金额	金额	金额	金额
利息支出	482,664.29	986,950.18	873,184.80	907,843.89
减：利息收入	26,105.70	82,765.44	99,139.28	110,340.67
汇兑损失	4,660.71	6,498.58	43,519.20	16,714.30
减：汇兑收益	0.42	14,512.91	24.91	58,017.41
其他	17,388.15	74,154.77	55,735.75	33,301.66
<b>合计</b>	<b>478,607.04</b>	<b>970,325.18</b>	<b>873,275.57</b>	<b>789,501.78</b>

2019 年度，公司财务费用较上年增加 97,049.61 万元，增长 11.11%，主要原因系建设项目数量减少，资本化利息支出减少，导致费用化利息支出增加；同时，公司 2016 年发行的六期公司债触发回售条款，六期公司债总计发行金额为 250 亿元，其中部分投资者申报回售，金额为 2.42 亿元，剩余投资者继续持有债券并接受利率上调，利率上调幅度在 0.85%-1.8%之间，故导致公司 2019 年利息支出增加。

#### （5）营业外收入和营业外支出

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	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
1、违约金收入	15,237.68	31,333.59	14,395.47	12,408.93
2、其他	7,953.56	29,631.01	9,610.26	11,519.87
<b>合计</b>	<b>23,191.24</b>	<b>60,964.59</b>	<b>24,005.74</b>	<b>23,928.80</b>

最近三年及一期，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	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
1. 捐赠支出	2,143.31	31,039.08	20,891.41	57,741.35
2. 赔款、罚款支出	1,010.19	10,158.18	5,789.57	2,583.31
3. 滞纳金及违约金支出	416.31	6,622.27	9,208.93	3,948.89
4. 其他	220.04	34,672.38	9,875.54	8,347.51
<b>合计</b>	<b>3,789.86</b>	<b>82,491.91</b>	<b>45,765.45</b>	<b>72,621.06</b>

报告期内，捐赠支出占营业外支出比例较大，报告期内平均为 54.84%。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。2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-6 月，公司的捐赠支出分别为 57,741.35 万元、20,891.41 万元、31,039.08 万元和 2,143.31 万元。

## （二）可能影响公司盈利能力持续性、稳定性的因素分析

### 1、宏观经济波动

商业物业的投资及运营管理与国家宏观经济发展密切相关。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，商务活动活跃程度也将发生变动，商业物业的运营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。

### 2、政府政策调整

公司报告期间存量房地产开发销售具有周期性，对政府政策的敏感性强。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公司的存量房地产开发销售业务，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。

### 3、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物业需求的增加，为公司未来的业务扩张提供更多的机会。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。

#### 4、主要原材料成本波动

商业物业的投资及运营管理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，从而可能对公司的盈利能力、产品竞争力及现金流状况带来影响。

#### 5、融资渠道

能否保持融资渠道持续畅通是影响公司未来业务发展的重要因素。未来融资渠道的进一步拓宽将为公司带来融资便利，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，进而促进公司财务状况和盈利能力的改进。

#### 6、经济结构调整

公司目前的业务主要包括：（1）投资物业租赁及物业管理业务——通过运营商业广场获取租赁及物业管理收入；（2）酒店业务——通过运营及持有豪华及中高端酒店获取收入；（3）其他业务——主要为通过建设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。中国经济结构的调整将影响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，这种趋势将为公司商业物业投资及运营管理业务带来良好的发展机遇，有利于未来公司盈利水平的提升。

### （三）公司未来业务发展目标

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，公司的战略目标是保持全球商业物业企业的龙头地位（以

跨国运营、持有和管理面积），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。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。

## 五、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 6 月 30 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 20 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金 20 亿元用于偿还到期债务；
- 4、假设本期债券于 2020 年 6 月 30 日完成发行。

基于上述假设，本期债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

### 合并资产负债表

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	10,279,582.02	10,279,582.02	-
非流动资产合计	45,352,579.14	45,352,579.14	-
<b>资产总计</b>	<b>55,632,161.16</b>	<b>55,632,161.16</b>	-
流动负债合计	10,606,163.12	10,406,163.12	-200,000
非流动负债合计	17,734,149.60	17,934,149.60	200,000
<b>负债合计</b>	<b>28,340,312.72</b>	<b>28,340,312.72</b>	-
<b>资产负债率</b>	<b>50.94%</b>	<b>50.94%</b>	

## 六、有息债务分析

发行人截至 2020 年 6 月末债务期限结构如下：

单位：万元

类型	短期借款	一年内到期的长期借款	长期借款	应付债券	一年内到期的应付债券（短期应付债券）	其他非流动负债	一年到期的其他非流动负债	合计

类型	短期借款	一年内到期的长期借款	长期借款	应付债券	一年内到期的应付债券（短期应付债券）	其他非流动负债	一年到期的其他非流动负债	合计
1 年以内	62,701.44	816,264.84			5,752,124.284		1,294.00	6,632,384.56
1-2 年			919,292.84	676,075.23		1,419.00		1,596,787.07
2-3 年			1,373,367.38			4,041.00		1,377,408.38
3-4 年			1,314,581.55	977,378.99		5,757.00		2,297,717.54
4-5 年			1,088,114.24	417,787.08		7,040.00		1,512,941.32
5 年以上			4,521,031.20			239,663.00		4,760,694.20
<b>合计</b>	<b>62,701.44</b>	<b>816,264.84</b>	<b>9,216,387.22</b>	<b>2,071,241.30</b>	<b>5,752,124.284</b>	<b>257,920.00</b>	<b>1,294.00</b>	<b>18,177,933.07</b>

### （一）一年内到期的非流动负债

#### 1、短期借款

截至 2020 年 6 月 30 日，公司的短期借款明细情况如下：

单位：万元

项 目	2020 年 6 月 30 日
信用借款	24,109.49
担保借款	38,591.95
<b>合 计</b>	<b>62,701.44</b>

#### 2、一年内到期的非流动负债

截至 2020 年 6 月 30 日，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	2020 年 6 月 30 日
一年内到期的长期借款	816,264.84
一年内到期的长期应付款	6,378.88
一年内到期的应付债券	5,752,124.28
一年内到期的租赁负债	3,621.64
一年内到期的其他融资	1,294.00
<b>合计</b>	<b>6,579,683.63</b>

### （二）非流动负债

## 1、长期借款

截至 2020 年 6 月 30 日，公司的长期借款明细情况如下：

单位：万元

项 目	2020 年 6 月 30 日
信用借款	-
担保借款	9,216,387.22
合 计	<b>9,216,387.22</b>

## 2、应付债券

截至 2020 年 6 月 30 日，公司的应付债券情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日
中期票据	2,854,781.24
公司债券	4,987,037.82
减：一年到期的应付债券	4,573,881.29
合 计	<b>3,267,937.77</b>

截至 2020 年 6 月 30 日，公司已发行或担保的债务融资情况如下：

单位：万元/万美元

债券名称	面值	起息日	债券期限	发行金额
担保债券-万达地产国际	USD60,000.00	2014/1/30	10 年	USD60,000.00
担保债券-万达地产海外	USD40,000.00	2019/12/5	2 年	USD40,000.00
担保债券-万达地产海外	USD40,000.00	2020/1/23	3.5 年	USD40,000.00
2015 年一期中期票据	1,000,000.00	2015/7/30	5 年	1,000,000.00
2015 年一期公司债券	500,000.00	2015/8/26	5 年	500,000.00
2015 年二期公司债券	500,000.00	2015/10/13	5 年	500,000.00
2015 年二期中期票据	500,000.00	2015/11/13	5 年	500,000.00
2016 年一期公司债券	500,000.00	2016/1/13	5 年	500,000.00
2016 年一期中期票据	600,000.00	2016/3/28	5 年	600,000.00
2016 年二期中期票据	600,000.00	2016/4/26	5 年	600,000.00
2016 年二期公司债券	800,000.00	2016/5/6	5 年	800,000.00
2016 年三期公司债券	500,000.00	2016/5/24	5 年	500,000.00
2016 年四期公司债券	300,000.00	2016/6/13	5 年	300,000.00

债券名称	面值	起息日	债券期限	发行金额
2016 年五期公司债券	200,000.00	2016/7/12	5 年	200,000.00
2016 年六期公司债券	200,000.00	2016/7/27	5 年	200,000.00
2017 年二期中期票据	600,000.00	2017/4/17	3 年	600,000.00
2017 年三期中期票据	200,000.00	2017/6/1	3 年	200,000.00
2020 年一期中期票据	500,000.00	2020/4/17	3 年	500,000.00
2020 年二期中期票据	200,000.00	2020/6/3	3 年	200,000.00

### 3、其他融资

单位：万元

债券名称	2020 年 6 月 30 日
中信建投-万达广场长江经济带一期资产支持专项计划	257,920.00
合计	<b>257,920.00</b>

## 七、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

### （一）或有事项

#### 1、对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月，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为本公司为商品房承购人向银行提供的抵押贷款担保，具体情况如下：

购房人以按揭贷款方式购买住房时，在贷款发放后房地产证尚未办理之前，贷款银行要求公司为购房借款人提供阶段性担保。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。担保金额为购房人贷款额中尚未付清的金额。他项权利证交给贷款银行后，公司的阶段性担保责任解除。

一旦公司实际承担了阶段性连带责任担保代客户向银行付款后，会向客户追偿，如果协调无果，公司会经司法程序将该房屋拍卖或收回另行出售。鉴于以按揭贷款购买住房，购房人的贷款额仅占购房款的一定比例，且近年来中国房地产形势较好，根据公司

以往经验，一般不会产生损失。

公司在 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月的按揭担保余额分别为 6,107,149.48 万元、3,845,620.33 万元和 1,170,040.43 万元和 550,490.83 万元。2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月，公司承担担保连带责任代客户偿付金额分别为 10,841.39 万元、19,895.43 万元和 17,017.84 万元和 3,433.50 万元，金额较小，同时公司已对此采取了必要的措施：1、加强对购房人还款能力的审查，确保购房人具备充足还款能力；2、加快办理产权过户手续，尽快解除担保责任，缩短担保期限；3、如客户断供，公司承担连带责任后，公司督促业主偿还垫付款的同时，第一时间启动司法程序对业主房屋及其他财产采取保全措施，解约收回房屋零售或将房屋拍卖，以所得款项抵偿公司垫付款。

按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》的规定，与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：1、该义务是企业承担的现时义务；2、履行该义务很可能导致经济利益流出企业；3、该义务的金额能够可靠地计量。

按照公司承担连带责任的情况，最终一般不会导致经济利益流出企业，因此，公司承担担保连带责任不符合预计负债的确认标准。

## 2、拟履行或正在履行的收购计划

### （1）与万达地产集团有限公司的股权收购事宜

本公司拟收购万达地产集团有限公司或其下属公司摘牌的西宁北川项目、武汉新洲、兰州万达茂、赤峰松山万达、江门江海、肇庆鼎湖等项目分立后设立的大商业项目所属公司 100% 股权。截至本募集说明书摘要签署日，西宁北川项目股权交易已经完成，其他项目的交易尚在进行中。

### （二）公司对非关联方担保情况

截至 2020 年 6 月 30 日，公司不存在为非关联方单位提供保证的情况。

### （三）期后事项

#### 1、股权处置事项

2020 年 7 月，Wanda Chicago Real Estate, LLC 与 Magellan Parcel C/D LLC 签署买卖协议，向 Magellan Parcel C/D LLC 处置其所持有的 Parcel C LLC 公司 90.00% 股权。股



权转让对价为 27,000.00 万美元。截至本募集说明书摘要签署日，上述股权交易尚在进行中。

## 2、股权收购事项

(1) 2020 年 3 月，本公司与天津万达稳康企业管理合伙企业（有限合伙）、万达（上海）股权投资基金管理有限公司签订《股权转让协议》，拟收购天津万达稳康企业管理合伙企业（有限合伙）、万达（上海）股权投资基金管理有限公司持有的滨州万达广场投资有限公司、阜阳颍泉万达广场投资有限公司、烟台万达广场投资有限公司、连云港万达广场投资有限公司、营口鲅鱼圈万达广场投资有限公司 5 家公司（以下简称“5 家公司”）100.00% 股权。经参考独立评估机构出具的评估报告所确定的 5 家公司评估净资产值、并综合考虑其业务及资产情况以及转让方向其提供的股东贷款（含委托贷款）金额，经双方协商一致，确定收购 5 家公司应支付的总金额为人民币 388,735.21 万元，其中包括股权转让价款人民币 177,927.47 万元，代偿股东贷款(含委托贷款)金额人民币 210,807.74 万元。截至本募集说明书摘要签署日，本公司已支付相应的股权收购价款，上述股权交易已经完成。

(2) 截止本募集说明书摘要签署日，本公司完成收购万达地产集团有限公司西宁北川项目所属公司 100.00% 股权交易。

(3) 2020 年 9 月，本公司与重庆市江津区万达房地产开发有限公司签署《股权转让协议》，受让重庆市江津区万达房地产开发有限公司持有的重庆市江津区万达广场实业有限公司 100% 股权，股权转让对价为人民币 6,819.03 万元。截止本募集说明书摘要签署日，股权交易已经完成。

## 3、债券及中期票据发行

2020 年 8 月，本公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准大连万达商业管理集团股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可[2020]1738 号）：核准公司面向合格投资者公开发发行面值总额不超过 98 亿元的公司债券，本次债券发行采取分期发行方式，首期发行自核准发行日起 12 个月内完成，其余各期债券发行，自核准发行日起 24 个月内完成。2020 年 9 月 7 日，本公司完成本次债券的第一期发行，本金总额人民币 38 亿元，票面利率为 5.58%，债券到期日 2025 年 9 月，每年 9 月 9 日付息。

2020 年 7 月，本公司发行了于 2023 年 7 月到期的无担保中期票据，本金总额为人民币 50 亿元。票面利率为 5.20%，每年 7 月 10 日付息。2020 年 7 月 27 日，本公司发行了于 2023 年 7 月到期的无担保中期票据，本金总额为人民币 35 亿元。票面利率为 5.38%，每年 7 月 29 日付息。

#### （四）重大未决诉讼、仲裁事项

##### 1、章恒怡与济南万达商业广场置业有限公司有关商品房买卖合同纠纷一案

2018 年 4 月 10 日，章恒怡（以下简称“原告”）以济南万达商业广场置业有限公司为被告，向济南市中级人民法院提起诉讼，请求（1）依法判令变更原被告双方签订的济南万达商业广场 4#楼 122 号、123 号预售商品房买卖合同的用途为“办公”，并变更 4#楼 122 号、123 号商品房价款（4#楼 122 号商品房价款暂主张由 47,709.34 元/平米变更为 10,000 元/平米，4#楼 123 号商品房价款暂主张由 55,272.08 元/平米变更为 10,000 元/平米）；（2）依法判令被告退还购房款差价 23,708,410 元并支付利息损失（以 23,708,410 元为基数，按年利率 7.83%，自 2011 年 2 月 1 日起计算至实际支付之日止；暂计算至 2018 年 4 月 10 日为 13,541,177 元）；（3）判令被告向原告支付律师代理费 3 万元；（4）判令本案诉讼费、评估费等费用由被告承担。2019 年 9 月 17 日，济南市中级人民法院做出（2018）鲁 01 民初 555 号民事判决书，判决：（1）被告济南万达商业广场置业有限公司于本判决生效之日起 10 日内退还原告章恒怡房屋差价款 22,189,130.43 元；（2）被告济南万达商业广场置业有限公司于本判决生效之日起 10 日内赔偿原告章恒怡占用资金损失，以 22,189,130.43 元为基数，自 2011 年 10 月 16 日起至实际支付之日止，按年利率 6% 计算；（3）驳回原告章恒怡的其它诉讼请求。济南万达商业广场置业有限公司不服，已于 2019 年 10 月 9 日提起上诉，章恒怡亦提起上诉。2020 年 3 月 4 日，山东省高级人民法院做出（2020）鲁民终 65 号民事判决书，判决：驳回双方上诉，维持原判。济南万达商业广场置业有限公司不服，已于 2020 年 4 月 8 日向最高人民法院提交再审申请，法院已受理。截至 2020 年 6 月 30 日，该项诉讼案件处于审查阶段。

##### 2、上海邑扬房地产顾问有限公司诉常熟万达广场投资有限公司合同纠纷案

2019 年 11 月 8 日，上海邑扬房地产顾问有限公司以常熟万达广场投资有限公司为被告，向江苏省常熟市人民法院提起诉讼，请求：（1）判令被告向原告返还已付款人

人民币 24,155,310 元；（2）判令被告赔偿原告各项损失共计 23,326,089.44 元；（3）本案诉讼费由被告承担。截至 2020 年 6 月 30 日，该项诉讼案件尚未审理完毕，处于一审过程中。

### 3、富天池诉赤峰万达广场有限公司商品房买卖合同纠纷案

2017 年 11 月 20 日，富天池（以下简称“原告”）以赤峰万达广场有限公司为被告，向内蒙古自治区赤峰市中级人民法院提起诉讼，请求：（1）原告与被告签订的万达广场 A 地块 AS5 号楼 1-010116、1-010117、1-010118、1-01031 四个商铺的《商品房买卖合同》所涉房产因存在层高与设计、承诺标高不符、楼板结构改变等质量问题，如果经鉴定能修复到设计及合同承诺标准，则委托第三方修复或由被告自行修复并由被告承担修复全部费用，同时由被告承担修复前、修复期间内因质量缺陷无法正常使用房屋的损失及修复后房屋价值的贬损损失；如果经鉴定不能修复解决，则退还原告房款 23,357,143 元，支付按银行贷款利率计算已付款利息从付款日到退还日止，并承违约金 2,335.7 元。以上暂定 30,000,000.00 元，待鉴定结论作出后进行调整。（2）由被告承担本案诉讼费、鉴定费、诉前保全费。

诉讼过程中，原告明确其诉求为要求解除合同。2020 年 3 月 16 日，赤峰市中级人民法院做出（2017）内 04 民初 195 号民事判决书，判决：（1）解除原告富天池与被告赤峰万达广场有限公司于 2013 年 8 月 30 日、2013 年 12 月 24 日、2014 年 4 月 30 日签订的万达广场 A 地块号楼 010116、010117、010118、01031 四个商铺的《商品房买卖合同》；（2）被告赤峰万达广场有限公司于本判决生效后十日内返还富天池购房款 23,357,143 元并赔偿利息损失，利息给付自付款之日起至还清之日止（2013 年 7 月 29 日付款 4,940,024.01 元；2013 年 8 月 30 日付款 5,242,357.03 元；2014 年 4 月 30 日付款 13,174,762.00 元；2019 年 8 月 19 日之前按照中国人民银行发布的同期同类贷款利率计付；2019 年 8 月 20 日之后，按同期全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR）计付）；给付违约金 2,335.70 元。

赤峰万达广场有限公司不服，已于 2020 年 4 月 16 日提起上诉。截至 2020 年 6 月 30 日，该项诉讼案件尚未审理完毕，处于二审过程中。

截至 2020 年 6 月 30 日，除上述诉讼外，本公司不存在对公司经营成果及财务状况构成重大不利影响的诉讼或索赔事项及其他应披露未披露的重大或有事项。

## （五）其他重要事项

### 1、租赁

#### （1）本公司作为出租方

截至 2020 年 6 月 30 日，本公司出租资产主要为本公司持有的投资性房地产。

#### （2）本公司作为承租方

##### 1) 融资租赁

截至 2020 年 6 月 30 日，本公司未确认融资费用余额为 3,922,640,372.94 元，采用实际利率法在租赁期内各个期间进行分摊。截至 2020 年 6 月 30 日止与融资租赁有关的信息如下：

#### ①各类租入固定资产的期末原价、累计折旧额、减值准备累计金额

单位：万元

资产类别	2020 年 6 月 30 日				
	固定资产原价	累计折旧额	减值准备累计金额	汇兑损益	固定资产账面价值
1. 房屋建筑物	521,900.00	-	-	-	521,900.00
<b>合计</b>	<b>521,900.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>521,900.00</b>

#### 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）	21,000.00
1 年以上 2 年以内（含 2 年）	21,000.00
2 年以上 3 年以内（含 3 年）	21,000.00
3 年以上	685,918.05
<b>合计</b>	<b>748,918.05</b>

##### 2) 经营租赁

作为本公司进行商业广场运营管理的一种方式，本公司与合作方开展项目合作，授权合作方使用“万达广场”品牌，公司通过与合作方签署租赁协议，获取租赁广场的使用权，本公司与合作方按照协议约定的比例和方式分享项目净物业收入。截至 2020 年 6 月 30 日，经营租赁的已开业项目共计 50 个。

### （3）境外公司提前执行租赁准则确认的使用权资产

本公司的境外子公司万达商业地产（香港）有限公司、万达游艇投资控股(泽西岛)有限公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，确认使用权资产。其中：万达商业地产(香港)有限公司租赁房屋建筑物等按照新租赁准则确认使用权资产 25,505.70 万元、万达游艇投资控股(泽西岛)有限公司租赁生产设备等按照租赁准则确认使用权资产 21,499.13 万元。

## 2、股份支付

2014 年 7 月 10 日，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、公司员工，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公司员工，考虑其对万达集团及其所属企业员工以及公司服务，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）；当期授予公司员工的股份支付确认费用为 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 年授予公司员工的股份支付计入当期费用，授予万达集团所属员工的股份支付视同利润分配，本期离职的公司员工及万达集团所属员工将其股份转让予王健林，因已不符合股份支付行权条件，将其影响在本期已做调整，本期合计确认费用 35,675,041.27 元，转回未分配利润 28,212,105.47 元，合计计入资本公积 7,462,935.80 元。

2016 年度授予公司员工的股份支付计入当期费用，授予集团所属员工的股份支付视同利润分配，本期离职的公司员工及集团所属员工将其股份转让予王健林，因已不符合股份支付行权条件，将其影响在本期已做调整，本期合计确认费用 66,283,473.15 元，转回未分配利润 24,250,905.13 元，合计计入资本公积 42,032,568.02 元。

2017 年度授予公司员工的股份支付计入当期费用，授予集团所属员工的股份支付视同利润分配，本期离职的公司员工及集团所属员工将其股份转让予王健林，因已不符合股份支付行权条件，将其影响在本期已做调整，本期合计确认费用 23,328,960.75 元，转

回未分配利润-15,071,135.94 元，合计计入资本公积 38,400,096.69 元。

2018 年度授予公司员工的股份支付计入当期费用，授予集团所属员工的股份支付视同利润分配，本期离职的公司员工及集团所属员工将其股份转让予王健林，因已不符合股份支付行权条件，将其影响在本期已做调整，本期合计确认费用 30,167,409.86 元，转回未分配利润-2,561,680.61 元，合计计入资本公积 32,729,090.47 元。

2019 年度，授予公司员工的股份支付计入当期费用，授予集团所属员工的股份支付视同利润分配，本期离职的公司员工及集团所属员工将其股份转让予王健林，因已不符合股份支付行权条件，将其影响在本期已做调整，本期合计确认费用 38,544,009.36 元，转回未分配利润-13,778,454.65 元，合计计入资本公积 52,322,464.02 元。

2020 年 1-6 月授予本公司员工的股份支付计入当期费用，授予集团所属员工的股份支付视同利润分配，本期离职的本公司员工及集团所属员工将其股份转让予王健林，因已不符合股份支付行权条件，将其影响在本期已做调整，本期合计确认费用-35,049,053.22 元，转回未分配利润-11,966,986.58 元，合计计入资本公积-23,082,066.64 元。

### 3、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

#### （1）与中信信托合作协议（资产包 001）

2016 年 12 月 29 日，本公司与中信信托签订投资合作协议。

a.根据投资合作协议，本公司同意向中信信托转让，且中信信托向本公司收购本公司全资子公司柳州柳南万达广场投资有限公司、盐城万达广场投资有限公司、枣庄万达广场投资有限公司、焦作万达广场投资有限公司、桂林叠彩万达广场投资有限公司（以下简称中信资产包 001）的全部股权；

b.根据投资合作协议，（1）本公司同意向中信信托和中信资产包 001 提供建设管理和运营管理服务以及将若干知识产权用于资产包对应万达广场项目的运营管理；（2）中信信托同意向中信资产包 001 提供资金用于项目公司万达广场项目的开发建设；

中信资产包 001 转让予中信信托后，中信信托授权本公司负责项目公司的管理和资产包内所有项目的项目开发建设和运营管理。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。

截至 2017 年 12 月 31 日，轻资产包中单位均已完成转让。

(2) 与中信信托合作协议（资产包 002）

2016 年 12 月 29 日，本公司与中信信托签订投资合作协议。

a.根据投资合作协议，本公司同意向中信信托转让，且中信信托向本公司收购本公司全资子公司衢州万达广场投资有限公司、南通通州万达广场有限公司、成都金堂万达广场置业有限公司、新乡万达广场置业有限公司、贵阳万达投资有限公司（以下简称中信资产包 002）的全部股权；

b.根据投资合作协议，（1）本公司同意向中信信托和中信资产包 002 提供建设管理和运营管理服务以及将若干知识产权用于资产包对应万达广场项目的运营管理；（2）中信信托同意向中信资产包 002 提供资金用于项目公司万达广场项目的开发建设；

中信资产包 002 转让予中信信托后，中信信托授权本公司负责项目公司的管理和资产包内所有项目的项目开发建设和运营管理。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。

截至 2020 年 6 月 30 日，除贵阳万达投资有限公司尚未完成股权转让外，轻资产包中其余 4 家单位均已完成转让。

(3) 与民生信托合作协议（资产包 003）

2017 年 3 月 21 日，本公司与民生信托签署《投资合作协议》：

a.根据投资合作协议，本公司同意向民生信托转让，且民生信托向本公司收购本公司全资子公司北海万达广场置业有限公司、抚州万达广场投资有限公司、九江万达地产有限公司、雅安万达广场置业有限公司、辽阳万达广场投资有限公司。（以下简称民生资产包 003）的全部股权；

b.根据投资合作协议，（1）本公司同意向民生信托和民生资产包 003 提供建设管理和运营管理服务以及若干知识产权许可；（2）民生信托同意向民生资产包 003 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；于民生资产包 003 转让予民生信托后，民生信托授权本公司负责项目公司的日常管理和资产包 003 内所有项目的项目开发建设和运营管理。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。

截至 2017 年 12 月 31 日，轻资产包中单位均已完成转让。

(4) 与中国民生信托有限责任公司合作协议（资产包 004）

2017 年 1 月 22 日，本公司与中国民生信托有限责任公司（以下简称“民生信托”）签订投资合作协议：

a.根据投资合作协议，本公司同意向民生信托转让，且民生信托向本公司收购本公司全资子公司晋中万达广场置业有限公司、重庆北碚万达广场置业有限公司、吉林市万达广场投资有限公司、衡阳万达广场置业有限公司、曲靖万达广场投资有限公司（以下简称民生资产包 004）的全部股权；

b.根据投资合作协议，（1）本公司同意向民生信托和民生资产包 004 提供建设管理和运营管理服务以及将若干知识产权用于资产包对应万达广场项目的运营管理；（2）民生信托同意向民生资产包 004 提供资金用于项目公司万达广场项目的开发建设；于民生资产包 004 转让予民生信托后，民生信托授权本公司负责项目公司的日常管理和资产包 004 内所有项目的项目开发建设和运营管理。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。

2017 年 12 月 11 日，公司与民生信托签署《合作事宜终止协议》，明确双方就上述五家项目公司签署的交易组成文件下所约定的全部合作事宜终止。

(5) 与珠江人寿合作协议（资产包 005）

2017 年 5 月 31 日，本公司与珠江人寿签订投资合作协议：

a.根据投资合作协议，本公司同意向珠江人寿转让，且珠江人寿向本公司收购本公司全资子公司南昌西湖万达广场投资有限公司、大同万达房地产开发有限公司、平顶山万达广场投资有限公司、益阳万达广场投资有限公司、崇州万达广场置业有限公司（以下简称珠江人寿资产包 005）的全部股权；

b.根据投资合作协议，（1）本公司同意向珠江人寿和珠江人寿资产包提供建设管理和运营管理服务以及若干知识产权用于资产包对应万达广场项目的运营管理；（2）珠江人寿同意向珠江人寿资产包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；于珠江人寿资产包 005 转让予珠江人寿后，珠江人寿授权本公司负责项目公司的日常管理和资产包 005 内所有项目的项目开发和运营。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。

截至 2017 年 12 月 31 日，轻资产包中单位均已完成转让。

#### 4、境外子公司提前执行新准则影响

2017 年至 2018 年，财政部修订颁布了《企业会计准则第 14 号——收入》（简称“新收入准则”）、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期保值》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（简称“新金融工具准则”）以及《企业会计准则第 21 号——租赁》（简称“新租赁准则”）。本公司的境外子公司万达游艇投资控股(泽西岛)有限公司、万达商业地产（香港）有限公司根据当地会计准则要求，自 2018 年 1 月 1 日起执行新收入准则、新金融工具准则，自 2019 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。根据新旧准则转换规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异调整期初未分配利润和其他收益。

新收入准则、新金融工具准则、新租赁准则首日执行对期初留存收益影响如下：

单位：元

单位名称	2019 年 1 月 1 日留存收益影响数	2018 年 1 月 1 日留存收益影响数
未分配利润	-	59,288,941.15

## 八、发行人受限资产情况

截至 2020 年 6 月 30 日，公司所有权受限的资产主要为因借款而抵押的存货和投资性房地产等。

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人为取得借款相关资产抵押情况如下：

项目	金额（百万元）	备注
银行存款	59	金融机构借款抵押
存货	3,821	金融机构借款抵押
投资性房地产	334,120	金融机构借款抵押

固定资产、在建工程、无形资产等	1,091	金融机构借款抵押
<b>合计</b>	<b>339,091</b>	

截至 2020 年 6 月 30 日质押资产情况如下：

大连万达商业管理集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）募集说明书摘要

质押物所有权人	质押物	质押期限	借款人	抵押物对应 借款金额	贷款金融机构
大连万达商业管理集团股份有限公司	银行定期存单	2017/8/29-2023/11/8	大连万达商业管理集团股份有限公司	20,880.00	
WANDA VACHT INVESTMENT (JERSEY)COMPANY LIMITED	万达集团持有的大连万达商业管理集团股份有限公司 3700 万股份、英国圣汐国际控股有限公司 21.76% 股权	2013/9/22-2023/9/22	大连万达商业管理集团股份有限公司	4,340 万美 元	
石家庄万达广场投资有限公司	物业有关的收入	2011/11/30-2021/11/29	石家庄万达广场投资有限公司	10,685.13	
上海万达商业广场置业有限公司	贷款期内运营总收入（应收账款）	2016/1/18-2030/1/17	上海万达商业广场置业有限公司	246,000.00	
上海万达广场置业有限公司	周浦万达广场经营租金收入	2016/10/9-2026/10/8	上海万达广场置业有限公司	104,200.00	
西安万达商业广场有限公司	应收账款	2016/8/23-2026/8/23	西安万达商业广场有限公司	58,500.00	
上海嘉定万达投资有限公司	嘉定万达广场经营租赁租金收入	2016/6/30-2026/6/30	上海嘉定万达投资有限公司	111,750.00	
武汉万达广场投资有限公司	应收账款	2016/12/5-2026/12/5	武汉万达广场投资有限公司	55,000.00	
武汉经开万达广场投资有限公司	武汉经开万达广场租金收入	2016/11/1-2034/12/1	武汉经开万达广场投资有限公司	79,996.00	
厦门湖里万达广场投资有限公司	厦门湖里万达广场经营性租金收入	2017/6/4-2027/6/4	厦门湖里万达广场投资有限公司	41,475.00	
南昌红谷滩万达广场投资有限公司	红谷滩万达广场经营收入	2017/2/7-2027/2/7	南昌红谷滩万达广场投资有限公司	69,500.00	
晋江万达广场有限公司	晋江万达广场租金户应收账款	2017/7/28-2029/7/28	晋江万达广场有限公司	51,000.00	
烟台芝罘万达广场有限公司	烟台芝罘万达广场有限公司全部抵押物业（含地下物业）租金收益权	2015/9/11-2023/9/10	烟台芝罘万达广场有限公司	26,000.00	
佛山南海万达广场有限公司	佛山市南海区桂城街道桂澜北路 28 号南海万达广场南 8 栋“佛山南海万达广场”综合商业体经	2015/3/24-2025/3/26	佛山南海万达广场有限公司	31,661.00	

大连万达商业管理集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）募集说明书摘要

质押物所有权人	质押物	质押期限	借款人	抵押物对应 借款金额	贷款金融机构
	营物业应收租金				
福清万达广场有限公司	福清万达广场大商业商场及地下车位租赁收益权	2014/12/9-2024/12/9	福清万达广场有限公司	44,080.00	
安阳万达广场投资有限公司	应收租金账款	2015/12/4-2025/12/4	安阳万达广场投资有限公司	34,000.00	
渭南万达广场投资有限公司	应收账款	2016/1/29-2025/12/20	渭南万达广场投资有限公司	19,500.00	
上饶万达广场投资有限公司	大商业租金	2017/5/11-2026/12/15	上饶万达广场投资有限公司	34,147.00	
遂宁万达广场投资有限公司	应收账款	2016/10/21-2036/10/21	遂宁万达广场投资有限公司	35,500.00	
福州万达广场投资有限公司	福州万达广场投资有限公司金融街广场租金收入	2017/2/10-2029/2/10	福州万达广场投资有限公司	65,000.00	
哈尔滨哈西万达广场有限公司	哈尔滨哈西万达广场经营租赁租金收入	2014/3/4-2026/3/3	哈尔滨哈西万达广场有限公司	36,500.00	
泰安万达广场投资有限公司	泰安万达广场租金收入	2016/4/15-2024/3/13	泰安万达广场投资有限公司	9,625.97	
无锡万达商业广场投资有限公司	无锡万达商业广场租金收入	2016/12/14-2026/7/20	无锡万达商业广场投资有限公司	58,000.00	
东莞虎门万达广场投资有限公司	东莞虎门万达广场租金收入	2017/2/7-2027/2/10	东莞虎门万达广场投资有限公司	58,000.00	
济南万达商业广场置业有限公司	魏家庄万达广场 1-6 层物业租金	2018/10/19-2027/2/26	济南万达商业广场置业有限公司	61,331.50	
陕西银丰民乐置业有限公司	西安民乐园万达广场 145,693.13 平方米房产的未来租金	2017/1/23-2027/1/22	陕西银丰民乐置业有限公司	85,000.00	
上海颀桥万达广场投资有限公司	贷款期内运营总收入	2018/7/6-2031/7/5	上海颀桥万达广场投资有限公司	88,750.00	
重庆北碚万达实业有限公司	北碚万达广场商业中心贷款期内收入	2018/9/20-2028/9/20	重庆北碚万达实业有限公司	41,750.00	
东营大连万达广场投资有限公司	应收账款	2016/2/23-2026/2/23	东营大连万达广场投资有限	36,000.00	

大连万达商业管理集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）募集说明书摘要

质押物所有权人	质押物	质押期限	借款人	抵押物对应 借款金额	贷款金融机构
司			公司		
厦门集美万达广场有限公司	厦门集美万达广场项目（地上 1-6 层及地下 1-2 层）商业物业租金收入、停车费收入等经营收入	2018/11/20-2028/11/19	厦门集美万达广场有限公司	55,000.00	
南宁江南万达广场投资有限公司	南宁江南万达广场租金收入及物业费收入	2017/12/29-2032/12/29	南宁江南万达广场投资有限公司	73,300.00	
武汉东沙万达商业管理有限公司	武汉中央文化旅游区 J2、J3、J4 地块商业物业在质押期间产生的所有应收租金收入	2018/6/1-2029/12/31	武汉东沙万达商业管理有限公司	127,499.00	
乐山万达广场实业有限公司	乐山万达广场租金收入	2019/4/21-2029/4/20	乐山万达广场实业有限公司	32,900.00	
惠州大亚湾万达广场投资有限公司	应收账款	2019/2/28-2029/2/27	惠州大亚湾万达广场投资有限公司	35,000.00	
成都龙泉驿万达广场置业有限公司	应收账款	2019/4/19-2024/4/30	成都龙泉驿万达广场置业有限公司	42,750.00	
合肥天鹅湖万达广场投资有限公司	合肥天鹅湖万达广场租金收入	2016/11/4-2027/1/6	合肥天鹅湖万达广场投资有限公司	63,320.00	
吉林省地王置业开发有限公司	银行存款	2018/9/29-2028/9/28	吉林省地王置业开发有限公司	52,000.00	
沈阳万达房地产有限公司	乙方出租经营的沈阳太原街万达广场取得的全部应收租金	2019/7/26-2029/7/25	沈阳万达房地产有限公司	76,250.00	
榆林万达广场置业有限公司	应收账款	2019/7/31-2029/7/30	榆林万达广场置业有限公司	41,581.00	
大连庄河万达广场投资有限公司	应收账款	2019/9/19-2029/9/18	大连庄河万达广场投资有限公司	19,350.00	
黄冈万达广场置业有限公司	黄冈万达广场租金收入	2019/12/25-2024/12/25	黄冈万达广场置业有限公司	38,000.00	
重庆沙坪坝万达广场置业有限公司	应收账款	2019/12/6-2031/9/21	重庆沙坪坝万达广场置业有限公司	65,000.00	

大连万达商业管理集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）募集说明书摘要

质押物所有权人	质押物	质押期限	借款人	抵押物对应 借款金额	贷款金融机构
南昌青山湖万达广场置业有限公司	房产的租金收入	2019/10/16-2030/4/16	南昌青山湖万达广场置业有限公司	44,900.00	
太原万达商业有限公司	太原龙湖万达广场租金收入	2016/3/16-2024/3/15	太原万达商业有限公司	47,312.50	
南京溧水万达商业有限公司	特定资产经营收入	2019/7/26-2029/6/20	南京溧水万达商业有限公司	23,750.00	
成都郫都万达广场管理有限公司	蜀都万达广场购物中心租金收入	2019/3/14-2034/3/13	成都郫都万达广场管理有限公司	60,125.00	
上海青浦万达茂投资有限公司	应收账款	2019/12/24-2034/8/30	上海青浦万达茂投资有限公司	137,708.68	
宁波江北万达广场投资有限公司	未来租金收入和停车费分成款项	2018/10/1-2036/12/31	宁波江北万达广场投资有限公司	124,416.62	
上海松江万达广场投资有限公司	未来租金收入和停车费分成款项	2018/10/1-2037/1/23	上海松江万达广场投资有限公司	145,117.64	
万达商业管理集团有限公司	广州海珠万达广场商业管理有限公司股权	2020/4/17-2025/4/16	广州海珠万达广场商业管理有限公司	35,000.00	
徐州万达广场置业有限公司	应收账款	2020/5/9-2030/5/9	徐州万达广场置业有限公司	40,000.00	
大连经开万达企业管理有限公司	大连经开万达企业管理有限公司名下不动产（不动产权证号：辽（2019）金普新区不动产权第01089369号）项目（大连经开万达广场项目）产生的全部租金收入和60%的停车场收入	2020/3/23-2030/3/23	大连经开万达企业管理有限公司	60,000.00	
重庆大渡口万达实业有限公司	应收账款	2020/5/14-2035/5/13	重庆大渡口万达实业有限公司	43,000.00	
大连万达商业管理集团股份有限公司	上海浦星万达广场商业管理有限公司股权	2020/3/20-2035/3/20	上海浦星万达广场商业管理有限公司	75,600.00	
晋江万达广场商业物业管理有限公司	物业及场地管理费用收入	2020/4/14-2020/12/20	晋江万达广场商业物业管理有限公司	795.00	
十堰万达广场商业管理有限公司	物业、停车、广告收入	2020/5/14-2021/5/14	十堰万达广场商业管理有限	1,000.00	

大连万达商业管理集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）募集说明书摘要

质押物所有权人	质押物	质押期限	借款人	抵押物对应 借款金额	贷款金融机构
司			公司		

## 第六节 募集资金运用

### 一、本期债券募集资金规模

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司第四届董事会第九次会议于 2020 年 3 月 31 日审议通过，并经公司 2020 年第三次临时股东大会会议决议于 2020 年 4 月 15 日批准，公司向中国证监会申请发行不超过 98 亿元的公司债券，拟分期发行，本期债券发行规模为不超过 20 亿元（含 20 亿元）。

### 二、本期债券募集资金运用计划

本次发行公司债券的募集资金拟用于偿还到期公司债券。拟偿还的到期公司债券如下：

债券简称	到期日期	余额（亿元）	拟偿还金额（亿元）	当期票面利率（%）	债券类型
15 万达 01	2020-08-27	-	10.54	6.80	公司债券
15 万达 02	2020-10-14	49.52	9.46	6.60	公司债券
合计		<b>49.52</b>	<b>20.00</b>		

注：公司于 2020 年 9 月 9 日发行大连万达商业管理集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（“20 万达 01”），融资规模 38 亿元，用于偿还大连万达商业地产股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）（“15 万达 01”）部分本金。

对于到期时间早于本期债券发行时间的债券，发行人将自筹资金偿还到期债券本金，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务偿付要求、存续债券回售情况、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，灵活安排偿还存续公司债券事宜。

公司承诺，本次发行的公司债券募集资金将严格按照国家法律法规及政策的要求、公司内部管理制度的规定及募集说明书摘要的约定使用；不转借他人；不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非经营性支出；不用于购置土地；并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。



### 三、募集资金专项账户管理安排

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本次公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书摘要约定使用募集资金的情况，拒绝发行人的划款指令。专项账户相关信息如下：

账户名称：大连万达商业管理集团股份有限公司

开户银行：广发银行股份有限公司北京魏公村支行

银行账户：9550880089151500441

### 四、募集资金运用对公司财务状况的影响

#### （一）对公司负债结构的影响

本期债券发行完成且上述募集资金运用计划予以执行后，以 2020 年 6 月 30 日公司财务数据为基准，假设不考虑相关费用，本公司流动负债占负债总额的比例将由发行前的 37.42% 降至发行后的 36.84%；非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 62.58% 增加至发行后的 63.28%，长期债务占比提升，有利于增强公司资金使用的稳定性，公司债务结构将得到一定的改善。

#### （二）对于公司短期偿债能力的影响

本期债券发行完成且上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的流动比率和速动比率将由发行前的 0.97 和 0.93 分别增加至发行后的 0.99 和 0.95，公司流动比率和速动比率将有较为明显的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

### 五、前次发行公司债券的募集资金使用情况

#### （一）前次公司债券发行情况

2015 年 8 月 27 日，公司完成大连万达商业地产股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）（债券简称“15 万达 01”）发行，募集资金总额 50 亿元，债券期限 3+2 年期，发行时票面利率 4.09%。

2015 年 10 月 14 日，公司完成大连万达商业地产股份有限公司 2015 年公司债券（第二期）（债券简称“15 万达 02”）发行，募集资金总额 50 亿元，债券期限 3+2 年期，发行时票面利率 3.93%。

2016 年 1 月 14 日，公司完成大连万达商业地产股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）（债券简称“16 万达 01”）发行，募集资金总额 50 亿元，债券期限 3+2 年期，发行时票面利率 3.20%。

2016 年 5 月 6 日，公司完成大连万达商业地产股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）（债券简称“16 万达 02”）发行，募集资金总额 80 亿元，债券期限 3+2 年期，发行时票面利率 3.95%。

2016 年 5 月 24 日，公司完成大连万达商业地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）（债券简称“16 万达 03”）发行，募集资金总额 50 亿元，债券期限 3+2 年期，发行时票面利率 3.95%。

2016 年 6 月 13 日，公司完成大连万达商业地产股份有限公司 2016 年公司债券（第四期）（债券简称“16 万达 04”）发行，募集资金总额 30 亿元，债券期限 3+2 年期，发行时票面利率 3.88%。

2016 年 7 月 12 日，公司完成大连万达商业地产股份有限公司 2016 年公司债券（第五期）（债券简称“16 万达 05”）发行，募集资金总额 20 亿元，债券期限 3+2 年期，发行时票面利率 3.45%。

2016 年 7 月 27 日，公司完成大连万达商业地产股份有限公司 2016 年公司债券（第六期）（债券简称“16 万达 06”）发行，募集资金总额 20 亿元，债券期限 3+2 年期，发行时票面利率 3.36%。

2020 年 9 月 9 日，公司完成大连万达商业管理集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（债券简称“20 万达 01”）发行，募集资金总额 38 亿元，债券期限 3+2 年期，发行时票面利率 5.58%。

## （二）前次公司债券募集资金使用情况

发行人对前次公司债券募集资金的使用情况如下：

1. 《大连万达商业地产股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书》规定，发行人 2015 年第一期公司债募集资金共 50 亿元，用途为：用于偿还公司债务、补充公司营运资金及适用的法律法规允许的其他用途。

截至本募集说明书签署日，2015 年第一期公司债募集资金的实际用途为偿还公司债务并补充公司营运资金，具体如下：

（1）发行人使用 2015 年第一期公司债券发行所募集资金偿还公司债务的具体情况

如下：

序号	借款主体	贷款方	到期日	募集资金使用金额（万元）	是否按照募集说明书约定使用
1	大连万达商业地产股份有限公司	工银国际控股有限公司	2015/8/26	50,000.00	是
		中国银行广州番禺支行	2015/8/30	10,000.00	是
		昆仑信托有限责任公司	2015/10/10	13,000.00	是
		昆仑信托有限责任公司	2015/10/16	35,500.00	是
2	泰安万达广场投资有限公司	富安达基金管理有限公司	2015/11/5	30,000.00	是
3	石家庄万达广场投资有限公司	大业信托有限责任公司	2015/11/9	2,500.00	是
4	重庆万达广场置业有限公司	中融国际信托有限公司	2015/11/28	100,000.00	是
5	上海五角场	中融国际信托有限公司	2015/11/30	60,000.00	是
6	重庆万达广场置业有限公司	中融国际信托有限公司	2015/12/10	3,489.00	是
<b>总计</b>				<b>309,989.00</b>	

注：经核查，2015 年公司债第一期募集说明书中披露的借款人重庆巴南万达广场商业管理有限公司应为重庆万达广场置业有限公司。

(2) 发行人使用 2015 年第一期公司债券募集资金偿还上述公司债务后用于补充流动资金。

2. 《大连万达商业地产股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第二期）募集说明书》规定，发行人 2015 年第二期公司债发行所募集资金共 50 亿元，用途为：用于偿还公司债务、补充公司营运资金及适用的法律法规允许的其他用途。

截至本募集说明书签署日，发行人 2015 年第二期公司债发行所募集资金的实际用途为偿还公司债务并补充公司营运资金，具体情况如下：

(1) 发行人使用 2015 年第二期公司债发行所募集资金偿还公司债务的具体情况如下：

序号	借款主体	贷款方	到期日	募集资金使用金额（万元）	是否按照募集说明书约定使用
1	大连万达商业地产	华鑫国际信托有	2015/12/22	25,000.00	是

	产股份有限公司	限公司			
		中融国际信托有限公司	2015/12/22	55,000.00	是
		齐鲁证券有限公司	2015/12/26	90,000.00	是
		中融国际信托有限公司	2015/12/26	25,000.00	是
		北京东富宝盈投资中心	2015/12/27	100,000.00	是
		华鑫国际信托有限公司	2016/1/8	10,000.00	是
2	重庆万达广场置业有限公司	中融国际信托有限公司	2015/12/26	40,411.00	是
3	南京江宁万达广场有限公司	上海银行股份有限公司	2015/12/22	500.00	是
<b>总计</b>				<b>345,911.00</b>	

(2) 发行人使用 2015 年第二期公司债券募集资金偿还上述公司债务后用于补充流动资金。

3. 《大连万达商业地产股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书》规定，发行人 2016 年第一期公司债发行所募集资金共 50 亿元，用途为：全部用于补充公司流动资金。

截至本募集说明书签署日，发行人使用 2016 年第一期公司债发行所募集资金补充公司流动资金。

4. 《大连万达商业地产股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）募集说明书》规定，发行人 2016 年第二期公司债募集资金共 80 亿元，用途为：用于偿还金融机构借款和补充公司流动资金，具体如下：

(1) 发行人使用 2016 年第二期公司债券发行所募集资金偿还金融机构借款的具体情况如下：

序号	借款主体	贷款方	到期日	募集资金使用金额（万元）	是否按照募集说明书约定使用
1	上海松江万达广场投资有限公司	平安信托有限责任公司	2016/5/23	2,000.00	是
2	石家庄万达广场投资有限公司	大业信托有限责任公司	2016/5/4	42,500.00	是
3	佛山南海万达广场有限公司	渤海银行股份有限公司	2016/5/19	90,000.00	是
4	福清万达广场有	昆仑信托有限责	2016/5/28	55,000.00	是

	限公司	任公司			
<b>总计</b>				<b>189,500.00</b>	

注：经核查，2016 年公司债第二期募集说明书中披露的佛山南海万达广场有限公司该笔 9 亿元借款实际到期日应为 2016 年 5 月 19 日。

(2) 发行人使用 2016 年第二期公司债券募集资金偿还上述借款后用于补充公司流动资金。

发行人 2016 年第二期公司债募集资金的实际用途为偿还金融机构借款和补充公司流动资金。

5. 《大连万达商业地产股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第三期）募集说明书》规定，发行人 2016 年第三期公司债募集资金共 50 亿元，用途为：用于偿还金融机构借款和补充公司流动资金，具体如下：

(1) 发行人使用 2016 年第三期公司债券发行所募集资金偿还金融机构借款的具体情况如下：

序号	借款主体	贷款方	到期日	募集资金使用金额（万元）	是否按照募集说明书约定使用
1	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	2016/6/5	180,000.00	是
		华能贵诚信托有限公司	2016/6/8	70,000.00	是
		华润深国投信托有限公司	2016/6/20	120,000.00	是
2	南京江宁万达广场有限公司	上海银行股份有限公司	2016/6/22	2,000.00	是
<b>总计</b>				<b>372,000.00</b>	

(2) 发行人使用 2016 年第三期公司债券募集资金偿还上述借款后用于补充公司流动资金。

发行人 2016 年第三期公司债募集资金的实际用途为偿还金融机构借款和补充公司流动资金。

6. 《大连万达商业地产股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第四期）募集说明书》规定，发行人 2016 年第四期公司债发行所募集资金共 30 亿元，用途为：全部用于补充公司流动资金。

截至本募集说明书签署日，发行人使用 2016 年第四期公司债发行所募集资金补充公司流动资金。

7.《大连万达商业地产股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第五期）募集说明书》规定，发行人 2016 年第五期公司债发行所募集资金共 20 亿元，用途为：全部用于补充公司流动资金。

截至本募集说明书签署日，发行人使用 2016 年第五期公司债发行所募集资金补充公司流动资金。

8.《大连万达商业地产股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第六期）募集说明书》规定，发行人 2016 年第六期公司债发行所募集资金共 20 亿元，用途为：全部用于补充公司流动资金。

截至本募集说明书签署日，发行人使用 2016 年第六期公司债发行所募集资金补充公司流动资金。

9.《大连万达商业管理集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）募集说明书》规定，发行人 2020 年第一期公司债发行所募集资金共 38 亿元，用途为：全部用于偿还到期公司债券。

截至本募集说明书签署日，发行人使用 2020 年第一期公司债发行所募集资金偿还到期公司债券。

综上，发行人使用前次募集资金偿还金融机构借款、补充流动资金，前次募集资金用途和使用情况符合募集说明书中的相关规定以及相关法律法规的规定。

## **六、公司对于募集资金用于偿还一年内到期债券的承诺**

公司承诺，本次公司债券发行募集资金将按规定用于偿还 2020 年内到期公司债券。

## 第七节 备查文件

### 一、备查文件内容

本募集说明书摘要的备查文件如下：

- 1、发行人最近三年的审计报告及最近一期的财务报表；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、天元出具的法律意见书；
- 4、《债券持有人会议规则》；
- 5、《债券受托管理协议》。

### 二、查阅地点

在本期债券发行期内，投资者可至本公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书摘要及上述备查文件，或访问上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本期债券募集说明书及摘要。

(本页无正文，为《大连万达商业管理集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）募集说明书摘要》之盖章页)

大连万达商业管理集团股份有限公司



2020年1月28日