

大连万达商业管理集团股份有限公司
公司债券年度报告
(2020 年)

二〇二一年四月

重要提示

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

一、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，从而使债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

二、债券的偿债资金将主要来源于公司经营活动产生的收益和现金流。2018-2020年，公司合并口径营业收入分别为1,065.49亿元、786.56亿元和391.34亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为294.94亿元、243.98亿元和135.22亿元；经营活动产生的现金流净额分别为293.00亿元、168.05亿元和132.06亿元，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。同时，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。

三、近年来，虽然公司的有息负债稳步下降，但是整体规模仍相对较大。截至2020年12月31日，公司有息负债规模为1,736.26亿元，其中短期借款8.04亿元、一年内到期的非流动负债(有息部分)478.62亿元、长期借款856.42亿元、应付债券367.53亿元、其他非流动负债25.65亿元。目前，公司履约情况良好，随着公司的持续发展，整体融资需求或将提升。

四、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。2018-2020年，公司投资性房地产账面价值分别为4,074.12亿元、4,274.73亿元和4,401.73亿元，占公司总资产比例分别为65.26%、74.32%和78.27%。2018-2020年，营业利润分别为445.51亿元、339.71亿元和182.97亿元，投资性房地产公允价值变动收益分别为156.03亿元、120.67亿元和64.63亿元。投资性房地产公允价值变动损益在营业利润中占有一定比例。若未来宏观经济形势、商业物业的市场环境或其他原因导致商业物业市场出现波动，对公司资产及收益情况可能会产生一定影响。

五、截至2020年12月31日，公司为取得借款相关资产抵押金额合计为3,519.73亿元，占总资产的比例为62.58%。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，有可能导致相关资产被债权人冻结甚至处置，或将对公司正常生产经营活动产生一定影响。

六、所发行公司债券均为无担保债券。在债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，公司未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响债券本息的按期偿付。若公司未能按时、足额偿付债券的本息，债券持有人亦无法从除公司外的第三方处获得偿付。若公司经营不善而破产清算，则债券的持有人对公司资产的求偿权劣后于公司担保债权。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
六、 中介机构情况.....	8
七、 中介机构变更情况.....	11
第二节 公司债券事项.....	12
一、 债券基本信息.....	12
二、 募集资金使用情况.....	17
三、 报告期内资信评级情况.....	21
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	22
五、 偿债计划.....	23
六、 专项偿债账户设置情况.....	23
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	24
八、 受托管理人履职情况.....	24
第三节 业务经营和公司治理情况.....	27
一、 公司业务和经营情况.....	27
二、 公司本年度新增重大投资状况.....	29
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	31
四、 公司治理情况.....	31
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	32
第四节 财务情况.....	32
一、 财务报告审计情况.....	32
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	32
三、 主要会计数据和财务指标.....	33
四、 资产情况.....	35
五、 负债情况.....	41
六、 利润及其他损益来源情况.....	42
七、 对外担保情况.....	42
第五节 重大事项.....	43
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	43
二、 关于破产相关事项.....	45
三、 关于司法机关调查事项.....	45
四、 其他重大事项的信息披露.....	45
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	46
一、 发行人为可交换债券发行人.....	46
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	46
三、 发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人.....	46
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	46
五、 其他特定品种债券事项.....	46
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	47
第八节 备查文件目录.....	48
财务报表.....	50

附件一： 发行人财务报表.....	50
担保人财务报表.....	64

释义

本公司/公司/万达商管	指	大连万达商业管理集团股份有限公司
万达商业	指	大连万达商业地产有限公司，为公司前身
募集说明书	指	公司根据有关法律、法规为发行债券而制作的《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》、《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》、《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》、《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》、《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》、《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》、《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》、《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（第三期）募集说明书》、《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（第四期）募集说明书》
万达集团	指	大连万达集团股份有限公司
万达稳泰	指	大连万达稳泰管理咨询合伙企业（有限合伙）
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
建筑部/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
《债券受托管理协议》	指	公司与各期债券受托管理人签署的《大连万达商业地产股份有限公司2016年公司债券受托管理协议》、《大连万达商业管理集团股份有限公司公开发行2020年公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《大连万达商业地产股份有限公司2016年公司债券持有人会议规则》、《大连万达商业管理集团股份有限公司公开发行2020年公司债券之债券持有人会议规则》
报告期	指	2020年1月1日至2020年12月31日
元/万元/亿元	指	如无特别说明，为人民币元/万元/亿元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	大连万达商业管理集团股份有限公司
中文简称	大连万达
外文名称（如有）	Dalian Wanda Commercial Management Group Co.,Ltd
外文缩写（如有）	DWCMG
法定代表人	齐界
注册地址	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
办公地址的邮政编码	100022
公司网址	www.wandaplazas.com
电子信箱	ir@wanda.com.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	许承宁
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	商管集团财务中心总经理
联系地址	北京市朝阳区建国路 93 号万达广场 B 座
电话	010-85853348
传真	010-85853095
电子信箱	ir@wanda.com.cn

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易 场所网站网址	www.sse.com.cn
年度报告备置地	投资者可至本公司查阅公司债券年度报告

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东姓名/名称：大连万达集团股份有限公司。截至2020年12月31日，万达集团直接持有公司44.99%的股权，为本公司控股股东。

报告期末实际控制人姓名/名称：王健林。截至2020年12月31日，王健林先生直接持有本公司5.24%的股权，并通过其控制的万达集团间接控制本公司44.99%的股权，通过万达稳泰间接持有公司2.90%的股权，通过珠海稳驰间接持有公司0.02%的股权，通过珠海稳隆间接持有0.002%的股权，合计比例为53.15%。

控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

报告期内，不存在控股股东、实际控制人变更的情况。

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

（一）报告期董事变更情况

1、因丁本锡因个人原因辞去公司董事长、战略委员会主任职务，2020年2月11日，发行人第四届董事会第七次会议通过决议，选举齐界担任第四届董事会董事长、战略委员会主任职务。2020年3月31日，发行人第四届董事会第九次会议通过决议，选举肖广瑞担任公司第四届董事会战略委员会委员

2、2020年2月26日，发行人2020年第一次临时股东大会通过决议，选举肖广瑞、韩旭担任公司董事。

（二）报告期监事变更情况

报告期内，不存在监事变更的情况。

（三）报告期高级管理人员变更情况

1、2020年1月1日，刘海波不再担任公司首席副总裁，曲晓东、于修阳、黄国斌不再担任公司副总裁。

2、2020年1月6日，梁飞建不再担任公司副总裁。

3、2020年2月11日，发行人第四届董事会第七次会议通过决议，聘任韩扬担任公司副总裁、聘任许承宁担任公司财务总监兼董事会秘书。高晓军不再担任公司财务总监，不再代行董事会秘书职责。

4、2020年2月12日，沈嘉颖不再担任公司副总裁。

5、2020年4月20日，发行人第四届董事会第十次会议通过决议，聘任肖广瑞担任公司执行总裁。齐界不再担任公司总裁。

6、2020年7月10日，朋汪勤不再担任公司副总裁。

7、2020年9月21日，发行人第四届董事会第十一次会议通过决议，聘任孙亚洲、刘光敏担任公司副总裁。

8、2020年12月24日，朱战备不再担任公司副总裁。

六、中介机构情况

（一）公司聘请的会计师事务所

适用 不适用

名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101
签字会计师姓名（如有）	付丽君、杨卫国

（二）受托管理人/债权人代理人

债券代码	136417.SH
债券简称	16 万达 02
名称	招商证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区月坛南街一号院3号楼招行大厦16层
联系人	周韬、刘威、李文婧
联系电话	010-57783102

债券代码	136448.SH
债券简称	16 万达 03
名称	招商证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区月坛南街一号院3号楼招行大厦16层
联系人	周韬、刘威、李文婧
联系电话	010-57783102

债券代码	136474.SH
债券简称	16 万达 04
名称	招商证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区月坛南街一号院3号楼招行大厦16层
联系人	周韬、刘威、李文婧
联系电话	010-57783102

债券代码	136535.SH
债券简称	16 万达 05
名称	招商证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区月坛南街一号院3号楼招行大厦16层
联系人	周韬、刘威、李文婧
联系电话	010-57783102

债券代码	136580.SH
债券简称	16 万达 06
名称	招商证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区月坛南街一号院3号楼招行大厦16层
联系人	周韬、刘威、李文婧
联系电话	010-57783102

债券代码	175119.SH
债券简称	20 万达 01
名称	中国国际金融股份有限公司

办公地址	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层
联系人	徐晔、陈嘉曦
联系电话	010-65051166

债券代码	175225.SH
债券简称	20 万达 02
名称	中国国际金融股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层
联系人	徐晔、陈嘉曦
联系电话	010-65051166

债券代码	175331.SH
债券简称	20 万达 03
名称	中国国际金融股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层
联系人	徐晔、陈嘉曦
联系电话	010-65051166

债券代码	175496.SH
债券简称	20 万达 04
名称	中国国际金融股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层
联系人	徐晔、陈嘉曦
联系电话	010-65051166

（三）资信评级机构

债券代码	136417.SH
债券简称	16 万达 02
名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座29层

债券代码	136448.SH
债券简称	16 万达 03
名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座29层

债券代码	136474.SH
债券简称	16 万达 04
名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座29层

债券代码	136535.SH
债券简称	16 万达 05
名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层

债券代码	136580.SH
债券简称	16 万达 06
名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层

债券代码	175119.SH
债券简称	20 万达 01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

债券代码	175225.SH
债券简称	20 万达 02
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

债券代码	175331.SH
债券简称	20 万达 03
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

债券代码	175496.SH
债券简称	20 万达 04
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

七、中介机构变更情况

适用 不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	136417
2、债券简称	16 万达 02
3、债券名称	大连万达商业地产股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）
4、发行日	2016 年 5 月 9 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	无
7、到期日	2021 年 5 月 6 日
8、债券余额	80
9、截至报告期末的票面利率（%）	4.90
10、还本付息方式	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。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内按时付息、不涉及兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	136448
2、债券简称	16 万达 03
3、债券名称	大连万达商业地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）
4、发行日	2016 年 5 月 25 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	无
7、到期日	2021 年 5 月 24 日
8、债券余额	48.7
9、截至报告期末的票面利率（%）	4.80
10、还本付息方式	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。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所

12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内按时付息、不涉及兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	136474
2、债券简称	16 万达 04
3、债券名称	大连万达商业地产股份有限公司 2016 年公司债券（第四期）
4、发行日	2016 年 6 月 13 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	无
7、到期日	2021 年 6 月 13 日
8、债券余额	30
9、截至报告期末的票面利率（%）	4.75
10、还本付息方式	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。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内按时付息、不涉及兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	136535
2、债券简称	16 万达 05
3、债券名称	大连万达商业地产股份有限公司 2016 年公司债券（第五期）
4、发行日	2016 年 7 月 12 日
5、是否设置回售条款	是

6、最近回售日	无
7、到期日	2021年7月12日
8、债券余额	19.96
9、截至报告期末的票面利率(%)	4.70
10、还本付息方式	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。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内按时付息、不涉及兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	136580
2、债券简称	16万达06
3、债券名称	大连万达商业地产股份有限公司2016年公司债券（第六期）
4、发行日	2016年7月27日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	无
7、到期日	2021年7月27日
8、债券余额	20
9、截至报告期末的票面利率(%)	4.70
10、还本付息方式	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。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内按时付息、不涉及兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	175119
2、债券简称	20 万达 01
3、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(第一期)
4、发行日	2020 年 9 月 9 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023 年 9 月 9 日
7、到期日	2025 年 9 月 9 日
8、债券余额	38
9、截至报告期末的票面利率 (%)	5.58
10、还本付息方式	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。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内不涉及付息兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	175225
2、债券简称	20 万达 02
3、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)
4、发行日	2020 年 10 月 9 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 10 月 9 日
7、到期日	2024 年 10 月 9 日
8、债券余额	20
9、截至报告期末的票面利率 (%)	5.50
10、还本付息方式	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。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内不涉及付息兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内未触发

15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	175331
2、债券简称	20 万达 03
3、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(第三期)
4、发行日	2020 年 10 月 28 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 10 月 28 日
7、到期日	2024 年 10 月 28 日
8、债券余额	25
9、截至报告期末的票面利率(%)	5.38
10、还本付息方式	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。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内不涉及付息兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	175496
2、债券简称	20 万达 04
3、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(第四期)
4、发行日	2020 年 12 月 4 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 12 月 4 日
7、到期日	2024 年 12 月 4 日

8、债券余额	16
9、截至报告期末的票面利率（%）	6.00
10、还本付息方式	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。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内不涉及付息兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136417

债券简称	16 万达 02
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	80
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	<p>2016年5月9日公司发行了大连万达商业地产股份有限公司2016年公司债券（第二期），发行规模80亿元，发行期限5年，扣除发行费用后，其中18.95亿元用于偿还金融机构借款，全部为子公司借款；剩余募集资金用于补充公司流动资金。</p> <p>发行人严格遵循相关法律法规及公司的资金管理制度。资金支出按照募集资金管理规定履行募集资金使用审批手续。每笔募集资金支出由业务部门或项目公司提出资金使用申请，报财务部总经理和商业管理总裁批准后，由财务部资金组拨款。</p>
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136448

债券简称	16 万达 03
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	50
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	<p>2016年5月25日公司发行了大连万达商业地产股份有限公司2016年公司债券（第三期），发行规模50亿元，发行期限5年，扣除发行费用后，其中37.20亿元用于偿还公司金融机构借款，包括37.00亿元公司本部借款和0.20亿元子公司借款；剩余募集资金用于补充公司流动资金。</p> <p>发行人严格遵循相关法律法规及公司的资金管理制度。资金支出按照募集资金管理规定履行募集资金使用审批手续。每笔募集资金支出由业务部门或项目公司提出资金使用申请，报财务部总经理和商业管理总裁批准后，由财务部资金组拨款。</p>
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136474

债券简称	16 万达 04
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	30
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	<p>2016年6月13日公司发行了大连万达商业地产股份有限公司2016年公司债券（第四期），发行规模30亿元，发行期限5年，扣除发行费用后，全部募集资金用于补充公司流动资金。</p> <p>发行人严格遵循相关法律法规及公司的资金管理制度。资金支出按照募集资金管理规定履行募集资金使用审批手续。每笔募集资金支出由业务部门或项目公司提出资金使用申请，报财务部总经理和商业管理总裁批准后，由财务部资金组拨款。</p>
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136535

债券简称	16 万达 05
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	20

募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	<p>2016年7月12日公司发行了大连万达商业地产股份有限公司2016年公司债券（第五期），发行规模20亿元，发行期限5年，扣除发行费用后，全部募集资金用于补充公司流动资金。</p> <p>发行人严格遵循相关法律法规及公司的资金管理制度。资金支出按照募集资金管理规定履行募集资金使用审批手续。每笔募集资金支出由业务部门或项目公司提出资金使用申请，报财务部总经理和商业管理总裁批准后，由财务部资金组拨款。</p>
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136580

债券简称	16 万达 06
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	20
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	<p>2016年7月27日公司发行了大连万达商业地产股份有限公司2016年公司债券（第六期），发行规模20亿元，发行期限5年，扣除发行费用后，全部募集资金用于补充公司流动资金。</p> <p>发行人严格遵循相关法律法规及公司的资金管理制度。资金支出按照募集资金管理规定履行募集资金使用审批手续。每笔募集资金支出由业务部门或项目公司提出资金使用申请，报财务部总经理和商业管理总裁批准后，由财务部资金组拨款。</p>
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：175119

债券简称	20 万达 01
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	38
募集资金期末余额	-
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	<p>2020年9月9日公司发行了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），发行规模38亿元，发行期限5年，扣除发行费用后，全部募集资金用于偿还有息债务。</p>

	发行人严格遵循相关法律法规及公司的资金管理制度。资金支出按照募集资金管理规定履行募集资金使用审批手续。每笔募集资金支出由业务部门或项目公司提出资金使用申请，报财务部总经理和商业管理总裁批准后，由财务部资金组拨款。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：175225

债券简称	20 万达 02
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	20
募集资金期末余额	-
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	2020年10月9日公司发行了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20亿元，发行期限4年，扣除发行费用后，全部募集资金用于偿还有息债务。 发行人严格遵循相关法律法规及公司的资金管理制度。资金支出按照募集资金管理规定履行募集资金使用审批手续。每笔募集资金支出由业务部门或项目公司提出资金使用申请，报财务部总经理和商业管理总裁批准后，由财务部资金组拨款。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：175331

债券简称	20 万达 03
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	25
募集资金期末余额	-
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	2020年10月28日公司发行了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(第三期)，发行规模25亿元，发行期限4年，扣除发行费用后，全部募集资金用于偿还有息债务。 发行人严格遵循相关法律法规及公司的资金管理制度。资金支出按照募集资金管理规定履行募集资金使用审批手续。每笔募集资金支出由业务部门或项目公司提出资金使用申请，报财务部总经理和商业管理总裁

	批准后，由财务部资金组拨款。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：175496

债券简称	20 万达 04
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	16
募集资金期末余额	-
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	<p>2020年12月4日公司发行了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(第四期)，发行规模16亿元，发行期限4年，扣除发行费用后，全部募集资金用于偿还有息债务。</p> <p>发行人严格遵循相关法律法规及公司的资金管理制度。资金支出按照募集资金管理规定履行募集资金使用审批手续。每笔募集资金支出由业务部门或项目公司提出资金使用申请，报财务部总经理和商业管理总裁批准后，由财务部资金组拨款。</p>
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

三、报告期内资信评级情况

√适用 □不适用

债券代码	136417.SH、136448.SH、136474.SH、136535.SH、136580.SH
债券简称	16 万达 02、16 万达 03、16 万达 04、16 万达 05、16 万达 06
评级机构	大公国际资信评估有限公司
评级报告出具时间	2020年6月24日
评级结果披露地点	上海证券交易所官方网站（ www.sse.com.cn ）
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	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
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不变 无影响

债券代码	175119.SH、175225.SH、175331.SH、175496.SH
------	---

债券简称	20 万达 01、20 万达 02、20 万达 03、20 万达 04
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级报告出具时间	2020 年 6 月 1 日
评级结果披露地点	上海证券交易所官方网站（ www.sse.com.cn ）
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	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
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不变 无影响

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）增信机制及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

2) 自然人保证担保

适用 不适用

2. 抵押或质押担保

适用 不适用

3. 其他方式增信

适用 不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

债券代码：136417.SH、136448.SH、136474.SH、136535.SH、136580.SH、175119.SH、175225.SH、175331.SH、175496.SH

债券简称	16 万达 02、16 万达 03、16 万达 04、16 万达 05、16 万达 06、20 万达 01、20 万达 02、20 万达 03、20 万达 04
偿债计划概述	公司发行的各期公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施与募集说明书中“偿债计划及其他保障措施”相比没有重大变化。截至报告期末，公司已发行债券偿债计划及其他偿债保障措施运行良好。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

六、专项偿债账户设置情况

适用 不适用

债券代码：136417.SH、136448.SH、136474.SH、136535.SH、136580.SH

债券简称	16 万达 02、16 万达 03、16 万达 04、16 万达 05、16 万达 06
账户资金的提取情况	全部提取
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

债券代码：175119.SH、175225.SH、175331.SH、175496.SH

债券简称	20 万达 01、20 万达 02、20 万达 03、20 万达 04
账户资金的提取情况	全部提取
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

七、报告期内持有人会议召开情况

适用 不适用

八、受托管理人履职情况

债券代码：136417.SH

债券简称	16 万达 02
受托管理人履职情况	<p>公司债券存续期内，债券受托管理人招商证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，招商证券股份有限公司作为“16 万达 02”的债券受托管理人，已于 2020 年 2 月 19 日上海证券交易所网站披露了《招商证券股份有限公司关于大连万达商业地产股份有限公司公司债券重大事项临时受托管理事务报告》，对公司董事长、法定代表人变更进行了披露；于 2020 年 6 月 30 日上海证券交易所网站披露了《大连万达商业管理集团股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2019 年度）》对本期债券概况、公司 2019 年度经营情况和财务状况、公司债募集资金使用情况、本期债券利息偿付情况及持有人会议召开情况等内容进行了披露。受托管理人预计将于公司每个会计年度结束之日起六个月内出具本期债券受托管理事务年度报告，受托管理报告详见公司网站，以及证监会指定的信息披露网站（www.sse.com.cn）。</p>
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

债券代码：136448.SH

债券简称	16 万达 03
受托管理人履职情况	<p>公司债券存续期内，债券受托管理人招商证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，招商证券股份有限公司作为“16 万达 03”的债券受托管理人，已于 2020 年 2 月 19 日上海证券交易所网站披露了《招商证券股份有限公司关于大连万达商业地产股份有限公司公司债券重大事项临时受托管理事务报告》，对公司董事长、法定代表人变更进行了披露；于 2020 年 6 月 30 日上海证券交易所网站披露了《大连万达商业管理集团股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2019 年度）》对本期债券概况、公司 2019 年度经营情况和财务状况、公司债募集资金使用情况、本期债券利息偿付情况及持有人会议召开情况等内容进行了披露。受托管理人预计将于公司每个会计年度结束之日起六个月内出具本期债券受托管理事务年度报告，受托管理报告详见公司网站，以及证监会指定的信息披露网站</p>

	(www.sse.com.cn)。
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

债券代码：136474.SH

债券简称	16 万达 04
受托管理人履行职责情况	<p>公司债券存续期内，债券受托管理人招商证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，招商证券股份有限公司作为“16 万达 04”的债券受托管理人，已于 2020 年 2 月 19 日上海证券交易所网站披露了《招商证券股份有限公司关于大连万达商业地产股份有限公司公司债券重大事项临时受托管理事务报告》，对公司董事长、法定代表人变更进行了披露；于 2020 年 6 月 30 日上海证券交易所网站披露了《大连万达商业管理集团股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2019 年度）》对本期债券概况、公司 2019 年度经营情况和财务状况、公司债募集资金使用情况、本期债券利息偿付情况及持有人会议召开情况等内容进行了披露。受托管理人预计将于公司每个会计年度结束之日起六个月内出具本期债券受托管理事务年度报告，受托管理报告详见公司网站，以及证监会指定的信息披露网站（www.sse.com.cn）。</p>
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

债券代码：136535.SH

债券简称	16 万达 05
受托管理人履行职责情况	<p>公司债券存续期内，债券受托管理人招商证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，招商证券股份有限公司作为“16 万达 05”的债券受托管理人，已于 2020 年 2 月 19 日上海证券交易所网站披露了《招商证券股份有限公司关于大连万达商业地产股份有限公司公司债券重大事项临时受托管理事务报告》，对公司董事长、法定代表人变更进行了披露；于 2020 年 6 月 30 日上海证券交易所网站披露了《大连万达商业管理集团股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2019 年度）》对本期债券概况、公司 2019 年度经营情况和财务状况、公司债募集资金使用情况、本期债券利息偿付情况及持有人会议召开情况等内容进行了披露。受托管理人预计将于公司每个会计年度结束之日起六个月内出具本期债券受托管理事务年度报告，受托管理报告详见公司网站，以及证监会指定的信息披露网站（www.sse.com.cn）。</p>
是否存在利益冲突，及其风	否

风险防范、解决机制	
-----------	--

债券代码：136580.SH

债券简称	16 万达 06
受托管理人履行职责情况	公司债券存续期内，债券受托管理人招商证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，招商证券股份有限公司作为“16 万达 06”的债券受托管理人，已于 2020 年 2 月 19 日上海证券交易所网站披露了《招商证券股份有限公司关于大连万达商业地产股份有限公司公司债券重大事项临时受托管理事务报告》，对公司董事长、法定代表人变更进行了披露；于 2020 年 6 月 30 日上海证券交易所网站披露了《大连万达商业管理集团股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2019 年度）》对本期债券概况、公司 2019 年度经营情况和财务状况、公司债募集资金使用情况、本期债券利息偿付情况及持有人会议召开情况等内容进行了披露。受托管理人预计将于公司每个会计年度结束之日起六个月内出具本期债券受托管理事务年度报告，受托管理报告详见公司网站，以及证监会指定的信息披露网站（www.sse.com.cn）。
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

债券代码：175119.SH

债券简称	20 万达 01
受托管理人履行职责情况	公司债券存续期内，债券受托管理人中国国际金融股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。受托管理人预计将于公司每个会计年度结束之日起六个月内出具本期债券受托管理事务年度报告，受托管理报告详见公司网站，以及证监会指定的信息披露网站（www.sse.com.cn）。
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

债券代码：175225.SH

债券简称	20 万达 02
受托管理人履行职责情况	公司债券存续期内，债券受托管理人中国国际金融股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。受托管理人预计将于公司每个会计年度结束之日起六个月内出具本期债券受托管理事务年度报告，受托管理报告详见公司网站，以及证监会指定的

	信息披露网站（www.sse.com.cn）。
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

债券代码：175331.SH

债券简称	20 万达 03
受托管理人履行职责情况	公司债券存续期内，债券受托管理人中国国际金融股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。受托管理人预计将于公司每个会计年度结束之日起六个月内出具本期债券受托管理事务年度报告，受托管理报告详见公司网站，以及证监会指定的信息披露网站（www.sse.com.cn）。
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

债券代码：175496.SH

债券简称	20 万达 04
受托管理人履行职责情况	公司债券存续期内，债券受托管理人中国国际金融股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。受托管理人预计将于公司每个会计年度结束之日起六个月内出具本期债券受托管理事务年度报告，受托管理报告详见公司网站，以及证监会指定的信息披露网站（www.sse.com.cn）。
是否存在利益冲突，及其风险防范、解决机制	否

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1、公司业务情况

公司从事的主要业务	本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。本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。
-----------	---

主要产品及其用途	<p>本公司的核心产品为侧重生活消费和娱乐的“万达广场”系列，经过多年的演变发展，本公司的核心产品覆盖全国的生活消费及文化娱乐平台，本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。</p>
经营模式	<p>本公司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，从收入构成看，包括投资物业租赁及物业管理业务、酒店业务及其他业务。报告期内，本公司主营业务快速发展，使本公司成为商业物业投资及运营行业的领军企业。</p> <p>不仅如此，经过十多年的发展，本公司成功地研发出适合中国市场的系列产品，使得每一个项目均成为所在地的核心商业广场和城市中心，也已积累起了具有竞争力的商业经营规模、巨大的品牌号召力、成熟的产品优势、健全的质量及成本控制系统等执行力优势。在中国商业环境逐步完善，经济转型升级的市场背景下，相信，本公司将利用自身的经营优势继续保持并不断扩大在商业物业投资和管理领域内的领先地位。</p>
所属行业的发展阶段	<p>本公司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，从收入构成看，包括投资物业租赁及物业管理业务、酒店业务及其他业务。报告期内，本公司主营业务快速发展，使本公司成为商业物业投资及运营行业的领军企业。</p> <p>不仅如此，经过十多年的发展，本公司成功地研发出适合中国市场的系列产品，使得每一个项目均成为所在地的核心商业广场和城市中心，也已积累起了具有竞争力的商业经营规模、巨大的品牌号召力、成熟的产品优势、健全的质量及成本控制系统等执行力优势。在中国商业环境逐步完善，经济转型升级的市场背景下，相信，本公司将利用自身的经营优势继续保持并不断扩大在商业物业投资和管理领域内的领先地位。</p>
周期性特点	<p>商业物业的投资及运营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，商务服务行业将不可避免地受到影响。如果公司未能合理预期经济发展形势，并针对经济周期各阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为，可能对公司的经营状况产生不利影响，导致业务增长速度放缓，甚至公司盈利水平下降。</p>
行业地位	<p>本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）。</p>
报告期内的重大变化及对经营情况和偿债能力的影响	<p>报告期内公司不存在对经营情况和偿债能力产生重大不利影响的重大变化。</p>

2、经营情况分析

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
主营业务	389.07	115.18	70.40	99.42	782.79	361.00	53.88	99.52
其他业务	2.27	1.42	37.54	0.58	3.77	3.26	13.53	0.48
合计	391.34	116.60	70.20	100.00	786.56	364.26	53.69	100.00

3、各主要产品、服务收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
投资物业租赁及管理	359.03	91.97	74.38	2.15	10.18	-2.45
酒店运营	10.66	7.15	32.95	-27.40	-14.78	-23.19
物业销售	-0.67	-0.36	46.51	-100.17	-100.15	25.68
其他	20.04	16.41	18.11	-41.81	-42.23	3.41
合计	389.07	115.18	70.40	-50.30	-68.09	30.65

（二） 公司未来展望

- 1、巩固先发优势，扩大商业不动产持有及管理面积。
- 2、不断丰富产品及商业业态，引领消费升级。
- 3、运用先进技术平台和手段，推动线上线下融合及业务创新。
- 4、探索“轻资产”模式及“合作项目”模式，进一步增强竞争优势。
- 5、不断完善资产层面的管理能力，提升资产可持续增长能力。
- 6、降低运营对环境的影响，加大节能及其他环保力度。
- 7、持续吸引、激励及培育管理人才。

二、公司本年度新增重大投资状况

√适用 □不适用

1、报告期内股权投资情况

报告期内，公司主要新增股权投资如下表所示：

序号	名称	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

序号	名称	变更原因
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
11	重庆市江津区万达广场实业有限公司	收购
12	西宁万达商业管理运营有限公司	收购
13	肇庆鼎湖万达商业有限公司	收购
14	武汉新洲万达商业有限公司	收购
15	青岛即墨万达商业有限公司	收购
16	江门江海万达商业投资有限公司	收购

说明：

- 1) 2020年度，子公司万达商业管理集团有限公司新设子公司112家，纳入合并范围。
- 2) 2020年度，公司新设天津市蓟州区万达广场商业有限公司等2家子公司、同一控制下企业合并取得沈阳七星万达地产开发有限公司等14家子公司，纳入合并范围。

2、报告期内项目投资情况

截至2020年12月31日，主要在建项目如下：

序号	项目名称	所在省份	总占地面积 (万平方米)	规划总建筑面积 (万平方米)
1	哈尔滨哈南万达广场	黑龙江	3.2	13
2	天津东丽万达广场	天津	3.81	14
3	天水万达广场	甘肃	3.58	13.52
4	沈阳沈北万达广场	辽宁	3.35	14.29
5	天津蓟州万达广场	天津	4.09	10.38
6	衡阳珠晖鄯湖万达广场	湖南	2.79	14.06
7	仁寿万达广场	四川	3.12	11.92
8	梧州高旺万达广场	广西	5.48	12.74
9	河源万达广场	广东	4.25	12.37
10	杭州富阳万达广场	浙江	3.08	11.69
11	江门江海万达广场	广东	2.871	12.2
12	肇庆鼎湖万达广场	广东	2.98	12.66
13	重庆江津万达广场	重庆	3.14	12.86
14	武汉新洲万达广场	湖北	4.92	13.79
15	青岛即墨万达广场	山东	3.67	12.17
16	霍尔果斯万达广场	新疆	1.25	2.47
17	西宁北川万达广场	青海	3.61	12.36

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

□适用 √不适用

四、公司治理情况**（一）公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：**

□是 √否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

1. 业务独立

本公司拥有独立的商业地产相关建设、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，且通过存量房地产开发及销售项目的业务安排，与万达地产集团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，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争和显失公平的关联交易。公司主营业务突出，拥有独立完整的经营管理体系，具有面向市场独立开展业务的能力。

2. 资产独立

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

本公司合法拥有与经营相关的土地、房屋以及商标等财产的所有权或使用权，具备与房地产经营有关的设计开发系统、销售系统和配套设施，具有独立完整的业务体系。截至目前，本公司资产不存在被控股股东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。

（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

□是 √否

（三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

□是 √否

（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

五、非经营性往来占款或资金拆借

1. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

□是 √否

2. 本报告期末未收回的非经营性往来占款和资金拆借是否超过合并口径净资产的 10%

□是 √否

第四节 财务情况**一、财务报告审计情况**

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

1. 会计政策变更**（1）新收入准则执行**

本公司自 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》，变更后的会计政策详见附注四。根据新收入准则的衔接规定，首次执行该准则的累计影响数调整首次执行当期期初（2020 年 1 月 1 日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未执行完成的合同的累计影响数进行调整。

执行新收入准则对本期期初资产负债表相关项目的影响列示如下：

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	累积影响金额			2020 年 1 月 1 日
		重分类	重新计量	小计	
预收款项	7,986,575,955.50	-3,439,726,447.63		-3,439,726,447.63	4,546,849,507.87
合同负债	292,247,872.63	3,439,726,447.63		3,439,726,447.63	3,731,974,320.26
持有待售资产	8,096,490,565.01		157,139,756.27	157,139,756.27	8,253,630,321.28
持有待售负债	4,763,044,591.85		155,866,260.25	155,866,260.25	4,918,910,852.10
未分配利润			764,097.61	764,097.61	764,097.61
少数股东权益			509,398.41	509,398.41	509,398.41

（2）新租赁准则执行

本公司自2020年1月1日起执行财政部2018年修订的《企业会计准则第21号——租赁》，变更后的会计政策详见附注四。根据新租赁准则的衔接规定，本公司首次执行该准则的累计影响数调整首次执行当期期初（2020年1月1日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。在执行新租赁准则时，本公司仅对首次执行日尚未执行完成的合同的累计影响数进行调整。

执行新租赁准则对本期期初资产负债表相关项目的影响列示如下：

单位：元

项目	2019年12月31日	累积影响金额			2020年1月1日
		重分类	重新计量	小计	
使用权资产	510,073,821.24		7,573,652,194.93	7,573,652,194.93	8,083,726,016.17
投资性房地产	427,472,935,935.00		-5,219,000,000.00	-5,219,000,000.00	422,253,935,935.00
其他非流动资产	232,674,801.54		-232,674,801.54	-232,674,801.54	
租赁负债	486,795,884.88		7,610,166,928.92	7,610,166,928.92	8,096,962,813.80
长期应付款	3,464,403,667.13		-3,464,403,667.13	-3,464,403,667.13	
递延所得税负债	55,355,996,268.40		-511,907,632.52	-511,907,632.52	54,844,088,635.88
一年内到期非流动负债	47,288,414,049.15		23,844,661.67	23,844,661.67	47,312,258,710.82
未分配利润	232,819,757,389.58		-1,535,722,897.55	-1,535,722,897.55	231,284,034,492.03

公司对于2019年12月31日已存在的构成融资租赁业务的广场租赁作为投资性房地产核算并采取公允价值的计量方式，根据新租赁准则使用权资产计量规定，应采用成本法对使用权资产进行后续计量，因此公司执行新租赁准则将原融资租赁项目公允价值计量下的评估增值影响额调整2020年1月1日留存收益-1,535,722,897.55元。

2. 会计估计变更

报告期内，本公司重要会计估计未发生变更。

3. 会计差错更正

报告期内，本公司未发生会计差错更正事项。

三、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	5,623.92	5,752.16	-2.23%	-
2	总负债	2,874.19	2,979.07	-3.52%	-

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
3	净资产	2,749.73	2,773.09	-0.84%	-
4	归属母公司股东的净资产	2,718.47	2,641.51	2.91%	-
5	资产负债率 (%)	51.11	51.79	-1.32%	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	51.37	52.05	-1.31%	-
7	流动比率	0.99	1.26	-21.06%	-
8	速动比率	0.98	1.22	-19.11%	-
9	期末现金及现金等价物余额	406.48	682.97	-40.48%	因构建商业广场、购买快钱资产包股权、购买理财产品和偿还部分有息负债等支出较多。
-					
-					

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	营业收入	391.34	786.56	-50.25%	2019年度有物业销售业务, 同时2020年疫情导致酒店管理圣汐游艇等收入有所下降。
2	营业成本	116.60	364.26	-67.99%	2019年度有物业销售业务, 对应成本约240亿。
3	利润总额	187.67	337.55	-44.40%	2019年度有物业销售业务, 产生利润较多。
4	净利润	138.30	250.96	-44.89%	2019年度有物业销售业务, 产生利润较多。
5	扣除非经常性损益后净利润	48.61	18.10	168.56%	2019年度有物业销售业务, 产生利润较多。
6	归属母公司股东的净利润	135.22	243.98	-44.58%	2019年度有物业销售业务, 产生利润较多。
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	290.99	450.68	-35.43%	2020年度物业销售业务产生利润同比减少。
8	经营活动产生的现金流净额	132.06	168.05	-21.42%	-
9	投资活动产生的现金流净额	-87.73	-14.35	511.15%	当期构建商业广场支出较多及购买理财产品增加
10	筹资活动产生的现金流净额	-319.84	-245.06	30.52%	主要是当期偿还较多。
11	应收账款周转率	56.73	107.73	-47.34%	主要是应收账款变动不大, 当期营业收入因可售物业业务剥离减少较多。
12	存货周转率	5.17	1.47	252.76%	可售物业业务剥离, 存货减少较多。
13	EBITDA 全部债务比	0.17	0.25	-32%	2020年度物业销售业务产生利润同比减少。

14	利息保障倍数	2.88	4.03	-28.43%	-
15	现金利息保障倍数	2.60	2.93	-11.26%	-
16	EBITDA利息倍数	2.94	4.11	-28.47%	-
17	贷款偿还率（%）	100.00	100.00	0	-
18	利息偿付率（%）	100.00	100.00	0	-
-					
-					

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

说明 3：扣除非经常性损益后净利润为扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润

说明 4：扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）=总负债/（总资产-商誉-剔除土地使用权后的无形资产-递延所得税资产）

（二）主要会计数据和财务指标的变动原因

详见上表。

四、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

1.主要资产情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	414.86	657.71	-36.92%	因构建商业广场、购买快钱资产包股权、购买理财产品和偿还部分有息负债等支出较多。
应收账款	6.99	6.80	2.83%	-
预付款项	5.30	5.06	4.60%	-
其他应收款	41.86	97.45	-57.04%	1、从地产集团收回湘潭万达等公司处置价款 33 亿元；2、收回一方等外部欠款 17 亿元。
存货	5.79	39.29	-85.28%	可售物业业务剥离，存货减少较多。
其他流动资产	366.96	335.35	9.43%	-
投资性房地产	4,401.73	4,274.73	2.97%	-
固定资产	63.35	65.18	-2.80%	-
在建工程	5.80	13.14	-55.88%	主要是当期处置芝加哥酒店项目和十堰酒店减少。
无形资产	22.72	24.80	-8.41%	-
商誉	2.87	2.87	0.00%	-
长期待摊费用	13.15	4.75	176.97%	主要是合作项目改造款支出增加。
资产总计	5,623.92	5,752.16	-2.23%	-

2.主要资产变动的原因

详见上表。

（二）资产受限情况

√适用 □不适用

受限资产总额（账面价值）：3,519.73亿元

1.为取得借款相关资产抵押情况：

项目	金额（亿元）	备注	其他事项
银行存款	0.59	金融机构借款抵押	
投资性房地产	3,508.39	金融机构借款抵押	
固定资产、在建工程、无形资产等	10.75	金融机构借款抵押	
合计	3,519.73		

2.资产质押情况：

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（万元）	贷款金融机构
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	32,000.00	招商银行股份有限公司安阳分行营业部
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	41,625.00	汇丰银行（中国）有限公司成都分公司
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	60,050.00	中国工商银行股份有限公司成都盐市口支行
大连经开万达企业管理有限公司	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	57,500.00	平安银行股份有限公司大连分行
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	65,840.00	平安资产管理有限责任公司
WANDAVACHTIN	英国圣汐国际	2014/03/20-	大连万达商业	24,194.45	进出口银行

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（ 万元）	贷款金融机 构
VESTMENT(JERSEY)COMPANYLIMITED	控股有限公司21.76%股权；大连万达商业管理集团股份有限公司3700万股份	2023/09/22	管理集团股份有限公司		借款
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	18,700.00	中国民生银行股份有限公司大连分行
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	54,500.00	中信银行股份有限公司东莞分行
东营市万达商业管理有限公司	应收账款	2016-02-23-2026-02-23	东营市万达商业管理有限公司	33,000.00	招商银行股份有限公司东营分行
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	39,440.00	厦门银行福州分行
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	62,500.00	中信银行福州分行
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	32,020.78	广州农商行华夏支行
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	28,000.00	东亚银行股份有限公司哈尔滨分行、哈尔滨银行大直支行
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	59,320.00	中信银行政务区支行
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	36,000.00	汉口银行黄冈分行
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	33,000.00	广发银行股份有限公司东莞东城支行
吉林省地王置业开发有限公司	定期存单	2018/9/29-2028/9/28	吉林省地王置业开发有限公司	52,000.00	民生银行长春分行
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	2018/10/19-2027/2/26	济南万达商业广场置业有限	43,076.00	招商银行股份有限公司

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（万元）	贷款金融机构
	租金		公司		济南分行
济宁太白路万达广场有限公司	济宁万达广场第三层租金收入质押	2020-09-25-2023-09-25	济宁太白路万达广场有限公司	12,671.36	国泰租赁有限公司
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	49,000.00	中信银行股份有限公司泉州分行
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	31,850.00	平安银行股份有限公司成都分行
南昌红谷滩万达广场投资有限公司	全部租金收入及60%的停车场收入	2017/2/7-2030-12-30	南昌红谷滩万达广场投资有限公司	69,500.00	平安银行股份有限公司南昌分行
南昌青山湖万达广场置业有限公司	房产的租金收入	2019-10-16-2030-04-16	南昌青山湖万达广场置业有限公司	43,000.00	南昌青山湖万达广场置业有限公司
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	23,125.00	中国工商银行股份有限公司南京溧水支行
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	72,000.00	中信银行股份有限公司南宁分行
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	39,905.00	厦门建设银行股份有限公司厦门高科技支行
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	44,164.00	中国工商银行股份有限公司厦门集美支行
陕西银丰民乐置业有限公司	西安民乐园万达广场145693.13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	招商银行西安分行
商洛万达广场置业有限公司	应收账款	2020-10-29-2030-10-28	商洛万达广场置业有限公司	27,500.00	长安银行股份有限公司商洛分行
上海嘉定万达广场投资有限公司	嘉定万达广场经营租赁租金收入	2016/6/30-2026/6/30	上海嘉定万达广场投资有限公司	106,650.00	中国农业银行五角场支行、平安银

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（万元）	贷款金融机构
					行上海分行、上海浦东发展银行上海分行
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	135,959.20	浦发银行卢湾支行、工商银行虹桥开发区支行
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	100,200.00	招商银行上海天钥桥支行,平安银行上海分行
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	245,900.00	中国工商银行上海市虹口支行、中国农业银行上海五角场支行
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	88,700.00	工行、民生银行
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	31,247.00	九江银行上饶分行
沈阳铁西万达商业有限公司	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	沈阳铁西万达商业有限公司	72,500.00	平安银行沈阳分行
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	10,665.13	兴业银行股份有限公司石家庄分行
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	33,250.00	中国银行股份有限公司遂宁市分行
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	38,937.50	招商银行太原府西街支行
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	8,451.86	齐鲁银行股份有限公司泰安分行
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	17,500.00	西安银行渭南分行
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	57,950.00	招商银行无锡分行

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（万元）	贷款金融机构
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	123,750.00	招商银行青岛路支行
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	77,401.00	上海浦东发展银行股份有限公司武汉分行
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	45,000.00	武汉万达广场投资有限公司
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	57,500.00	西安银行和平门支行
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	38,500.00	上海浦东发展银行股份有限公司徐州分行
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	43,875.00	韩亚银行
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	39,958.00	西安银行股份有限公司碑林支行
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	40,250.00	中国工商银行股份有限公司重庆沙坪坝支行
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	42,950.00	中国农业银行股份有限公司重庆沙坪坝支行
重庆沙坪坝万达实业有限公司	应收账款	2019/12/6-2031/9/21	重庆沙坪坝万达实业有限公司	63,000.00	恒丰银行股份有限公司北京分（支）行
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公司	1,000.00	汉口银行股份有限公司十堰分行
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	144,856.31	西部信托有限公司

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（万元）	贷款金融机构
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	123,905.69	西部信托有限公司
大连万达商业管理集团股份有限公司	湖州万达投资有限公司100%股权	2020-07-09-2022-07-08	湖州万达投资有限公司	200.00	昆仑信托有限责任公司
三明万达广场投资有限公司	应收账款	2020-9-18-2030-9-18	三明万达广场投资有限公司	24,800.00	福建海峡银行股份有限公司三明分行
西安大明宫万达广场有限公司	应收账款	2020/8/24-2035/8/24	西安大明宫万达广场有限公司	90,000.00	浦发银行
郑州碧源万达广场投资有限公司	应收账款质押	2020/09/27-2023/09/30	大连万达商业管理集团股份有限公司	65,000.00	德意志银行（中国）有限公司上海分行
郑州万达广场商业管理有限公司	应收账款质押；惠济项目股权质押	2020/09/27-2023/09/30	大连万达商业管理集团股份有限公司		
重庆涪陵万达实业有限公司	全部租金收入及60%的停车场收入	2020-07-14-2030-07-13	重庆涪陵万达实业有限公司	45,000.00	平安银行股份有限公司重庆分行
佛山南海万达广场有限公司	应收账款质押	2015/3/24-2025/3/26	佛山南海万达广场有限公司	28,327.00	浦发银行

五、负债情况

（一）主要负债情况及其变动原因

1.主要负债情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
短期借款	8.04	6.18	30.16%	当期增加部分流动贷款
应付账款	117.25	167.53	-30.01%	主要是当期支付前期欠付工程款较多
预收款项	40.24	79.87	-49.62%	2020年执行新租赁准则，除租金外的预收款项转入合同负债项目披露
其他应付款	184.07	177.61	3.64%	-
一年内到期的非流动负债	480.36	472.88	1.58%	-
长期借款	856.42	884.91	-3.22%	-

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
应付债券	367.53	435.43	-15.59%	-
负债总计	2,874.19	2,979.07	-3.52%	-

2.主要负债变动的原因

详见上表

（二）发行人在报告期内是否尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

（三）报告期内新增逾期有息债务且单笔债务 1000 万元的情况

适用 不适用

（四）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

上个报告期不存在逾期有息债务

（五）截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至 2020 年 12 月 31 日，除已披露的受限资产之外，公司无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

（六）所获银行授信情况

截至 2020 年 12 月 31 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 987 亿元，未使用授信 2,792 亿元。其中，前五大授信银行额度使用情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中国银行	438	100	338
工商银行	348	72	276
邮储银行	330	33	297
民生银行	300	200	100
中信银行	300	75	225
合计	1,716	480	1,236

上年末银行授信总额度：3,779 亿元，本报告期末银行授信总额度 3,779 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：0 亿元

六、利润及其他损益来源情况

本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务

适用 不适用

七、对外担保情况

报告期末对外担保的余额：41.85 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-83.59 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

截止 2020 年 12 月 31 日，本公司为商品房承购人向银行提供的抵押贷款担保余额为 41.85 亿元，担保期限为自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。该项业务为房地产公司正常业务，对本公司财务状况无影响。

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司及主要境内子公司存在的尚未了结的诉讼标的金额在人民币 3,000 万元以上的诉讼共 5 项，上述诉讼对本公司的经营成果、财务状况及未来偿债能力不会产生重大不利影响。

序号	案件	进展情况
1	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	<p>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：</p> <p>（1）判令被告向原告返还已付款人民币 24,155,310 元；</p> <p>（2）判令被告赔偿原告各项损失共计 23,326,089.44 元；</p> <p>（3）本案诉讼费由被告承担。</p> <p>常熟万达广场投资有限公司提起反诉，请求：</p> <p>（1）判令原告赔偿被告各项损失共计 25,211,803.57 元；</p> <p>（2）判令原告支付被告为诉讼支付的律师费 60 万元；</p> <p>（3）本案反诉费用由原告承担。</p> <p>2020 年 12 月 31 日，常熟市人民法院作出（2019）苏 0581 民初 14555 号民事判决书，判决：</p> <p>（1）常熟万达广场投资有限公司返还上海邑扬房地产顾问有限公司预付款 24,155,310 元；</p> <p>（2）上海邑扬房地产顾问有限公司赔偿常熟万达广场投资有限公司损失 350 万元；上述两项相抵后，常熟万达广场投资有限公司支付上海邑扬房地产顾问有限公司 20,655,310 元。</p> <p>常熟万达广场投资有限公司不服，拟提起上诉。</p>
2	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	<p>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：</p> <p>（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）；</p> <p>（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）；</p> <p>（3）判令被告向原告支付律师代理费 3 万元；</p> <p>（4）判令本案诉讼费、评估费等费用由被告承担。</p>

		<p>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：</p> <p>（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；</p> <p>（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；</p> <p>（3）驳回原告章恒怡的其它诉讼请求。</p> <p>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。二审判决作出后，章恒怡申请强制执行，法院从济南万达商业广场置业有限公司账户扣划了全部案款。</p> <p>济南万达商业广场置业有限公司于2020年4月8日向最高人民法院提交再审申请，截至2020年12月31日，本案件处于审查阶段。</p>
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	<p>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：</p> <p>（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房屋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。</p> <p>（2）由被告承担本案诉讼费、鉴定费、诉前保全费。</p> <p>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：</p> <p>（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》；</p> <p>（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。</p> <p>赤峰万达广场有限公司不服，于2020年4月16日向内蒙古自治区高级人民法院提起上诉。2020年12月28日，内蒙古自治区高级人民法院作出（2020）内民终250号民事判决书，判决驳回上诉，维持原判。后续赤峰万达广场有限公司拟向最高人民</p>

		法院申请再审，截至2020年12月31日，尚未提交再审申请材料。
4	孟宪虎等4人诉南京万达广场投资有限公司、南京建邺房地产拆迁建设有限公司拆迁安置补偿纠纷案	<p>2020年10月15日，孟宪虎、姜庆风、孟阳萍、孟阳慧4人（以下合称“四原告”）以南京万达广场投资有限公司、南京建邺房地产拆迁建设有限公司（以下合称“两被告”）为被告，向南京市中级人民法院提起诉讼，请求：</p> <p>（1）两被告立即将位于南京市建邺区G77、G78地块集庆门大街或福园路迎街门面一楼（含二楼）同等面积1442.71平方米的迎街商业门面房交付给四原告，并协助四原告办理权属登记手续。若两被告无法提供上述产权调换房屋，则由被告按照商业产权房在2012年10月8日时点的市场价值，给予货币补偿（具体货币补偿价格以评估价格为准）；</p> <p>（2）判决两被告立即向四原告支付逾期未完成产权调换而造成的租金损失，暂计84,109,993元（暂定租金标准为20元/平方米/天，自2012年10月8日起暂计算至2020年10月1日，实际计算至产权调换房屋交付之日止）；</p> <p>（3）如两被告不能对四原告进行产权调换，应立即向四原告支付上述用于产权调换房产的2012年10月8日的市场价值与金钱替代履行时的市场价值的差额损失；</p> <p>（4）判决两被告立即向四原告支付被拆除房屋的装饰装修及附着物补偿合计2,885,420元（2,000元/平方米*1442.71平方米）、停产停业损失、搬迁费、过渡费合计3,751,046元（2009年10月8日时房屋的评估价格*13%，如实际损失大于上述金额的，应据实结算），并支付上述补偿费用延迟支付的利息；</p> <p>（5）判决两被告承担本案诉讼费、保全费等全部费用。</p> <p>截至2020年12月31日，该案处于一审过程中。</p>
5	宿州万达广场投资有限公司诉宿州市人民防空办公室行政讼案	<p>2020年4月26日，宿州市人民防空办公室向宿州万达广场投资有限公司出具了宿人防征字（2020）字第49号征收人防工程易地建设费决定书，以该项目应修建防空地下室736100m²、尚欠41792.39m²且不能补建为由，决定向宿州万达广场投资有限公司征收人防工程易地建设费71,047,063元。2020年11月3日，宿州万达广场投资有限公司以宿州市人民防空办公室为被告向宿州市埇桥区法院提起诉讼，请求：</p> <p>（1）撤销被告作出的宿人防征字（2020）字第49号征收人防工程易地建设费决定书；</p> <p>（2）判令被告承担本案全部诉讼费用</p> <p>截至2020年12月31日，该案处于一审过程中。</p>

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于司法机关调查事项

适用 不适用

四、其他重大事项的信息披露

重大事项	有/无	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
------	-----	----------	------	-----------------

发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化	无			
债券信用评级发生变化	无			
发行人主要资产被查封、扣押、冻结	无			
发行人发生未能清偿到期债务的违约情况	无			
发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十	无			。
发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十	无			
发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失	无			
发行人作出减资、合并、分立、解散的决定	无			
保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化	无			
发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件	无			

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

不适用

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

(以下无正文，为《大连万达商业管理集团股份有限公司 2020 年公司债券年报》盖章页)

大连万达商业管理集团股份有限公司
2021年4月22日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表 2020年12月31日

编制单位：股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	41,485,514,041.79	65,771,356,859.47
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	6,000,000,000.00	7,000,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	48,712,952.34	15,158,470.00
应收账款	699,449,876.77	680,187,201.67
应收款项融资		
预付款项	529,649,062.70	506,375,380.79
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	4,185,860,209.80	9,744,673,329.91
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	578,562,382.65	3,929,122,632.88
合同资产	18,909,528.00	64,839,606.87
持有待售资产	179,006,779.19	8,096,490,565.01
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	36,696,337,813.94	33,535,439,689.83
流动资产合计	90,422,002,647.18	129,343,643,736.43
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		2,500,000,000.00
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	1,347,764,418.76	261,591,583.76
长期股权投资	2,039,751,225.41	2,094,040,697.23

其他权益工具投资	518,103,815.40	665,258,629.38
其他非流动金融资产	4,000,000,000.00	322,484,640.96
投资性房地产	440,173,050,000.00	427,472,935,935.00
固定资产	6,335,477,201.26	6,518,139,976.47
在建工程	579,541,455.73	1,313,694,311.99
生产性生物资产	4,744,017.09	4,968,058.23
油气资产		
使用权资产	11,605,190,488.08	510,073,821.24
无形资产	2,271,602,698.30	2,480,105,636.25
开发支出		
商誉	286,750,700.07	286,750,700.07
长期待摊费用	1,315,149,334.00	474,829,801.88
递延所得税资产	937,543,542.46	734,402,833.68
其他非流动资产	555,583,622.90	232,674,801.54
非流动资产合计	471,970,252,519.46	445,871,951,427.68
资产总计	562,392,255,166.64	575,215,595,164.11
流动负债：		
短期借款	803,902,845.54	617,631,750.04
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	55,013,019.66	36,454,832.00
应付账款	11,725,254,675.59	16,752,878,226.67
预收款项	4,023,577,267.76	7,986,575,955.50
合同负债	2,923,076,928.33	292,247,872.63
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	3,378,166,035.12	3,069,051,845.81
应交税费	1,890,908,601.22	4,459,515,963.24
其他应付款	18,407,493,596.96	17,761,075,064.69
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		4,763,044,591.85
一年内到期的非流动负债	48,036,234,725.84	47,288,414,049.15
其他流动负债	24,151,296.43	28,714,402.32

流动负债合计	91,267,778,992.45	103,055,604,553.90
非流动负债:		
保险合同准备金		
长期借款	85,642,393,151.87	88,490,896,441.12
应付债券	36,752,741,399.35	43,542,836,020.63
其中: 优先股		
永续债		
租赁负债	11,975,731,424.38	486,795,884.88
长期应付款		3,464,403,667.13
长期应付职工薪酬		
预计负债	235,177,658.95	312,940,102.31
递延收益	589,989,201.16	609,709,178.13
递延所得税负债	58,363,003,860.55	55,355,996,268.40
其他非流动负债	2,592,544,981.18	2,587,620,000.00
非流动负债合计	196,151,581,677.44	194,851,197,562.60
负债合计	287,419,360,669.89	297,906,802,116.50
所有者权益 (或股东权益):		
实收资本 (或股本)	4,527,347,600.00	4,527,347,600.00
其他权益工具		
其中: 优先股		
永续债		
资本公积	25,636,541,473.43	25,043,737,780.53
减: 库存股		
其他综合收益	-622,617,973.40	-503,310,391.02
专项储备		
盈余公积	2,263,673,800.00	2,263,673,800.00
一般风险准备		
未分配利润	240,042,325,843.03	232,819,757,389.58
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计	271,847,270,743.06	264,151,206,179.09
少数股东权益	3,125,623,753.69	13,157,586,868.52
所有者权益 (或股东权益) 合计	274,972,894,496.75	277,308,793,047.61
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计	562,392,255,166.64	575,215,595,164.11

法定代表人: 齐界 主管会计工作负责人: 许承宁 会计机构负责人: 张西宽

母公司资产负债表

2020年12月31日

编制单位: 大连万达商业管理集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产:		
货币资金	8,497,807,835.60	11,765,344,084.03
交易性金融资产	6,000,000,000.00	7,000,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	46,580,161.81	143,693,207.07
应收款项融资		
预付款项	8,540,659.83	8,517,810.08
其他应收款	124,051,028,080.96	110,181,377,345.57
其中: 应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		50,000,000.00
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	34,391,216,567.48	33,516,236,429.79
流动资产合计	172,995,173,305.68	162,665,168,876.54
非流动资产:		
债权投资		2,500,000,000.00
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	7,095,397.94	7,701,643.79
长期股权投资	37,636,612,844.09	38,744,009,526.06
其他权益工具投资	386,941,007.48	575,258,629.38
其他非流动金融资产	4,100,000,000.00	422,484,640.96
投资性房地产		
固定资产	49,811,949.20	67,231,248.67
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	262,510,201.38	305,680,039.46
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,026,677.71	1,762,569.58
递延所得税资产		

其他非流动资产		
非流动资产合计	42,443,998,077.80	42,624,128,297.90
资产总计	215,439,171,383.48	205,289,297,174.44
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	16,553,608.49	64,436.52
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	4,018,454.08	188,798,391.91
应交税费	150,158,501.85	199,827,199.31
其他应付款	37,739,344,223.48	27,343,288,315.50
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	36,740,107,276.63	37,772,828,376.67
其他流动负债		
流动负债合计	74,650,182,064.53	65,504,806,719.91
非流动负债：		
长期借款	1,828,344,460.00	873,751,900.00
应付债券	27,704,056,369.58	36,697,438,939.77
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	29,532,400,829.58	37,571,190,839.77
负债合计	104,182,582,894.11	103,075,997,559.68
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	4,527,347,600.00	4,527,347,600.00
其他权益工具		
其中：优先股		

永续债		
资本公积	24,806,574,394.22	24,874,674,191.57
减：库存股		
其他综合收益	-734,346,137	-546,028,515.13
专项储备		
盈余公积	2,263,673,800.00	2,263,673,800.00
未分配利润	80,393,338,832.18	71,093,632,538.32
所有者权益（或股东权益）合计	111,256,588,489.37	102,213,299,614.76
负债和所有者权益（或股东权益）总计	215,439,171,383.48	205,289,297,174.44

法定代表人：齐界 主管会计工作负责人：许承宁 会计机构负责人：张西宽

合并利润表
2020年1-12月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
一、营业总收入	39,133,749,878.14	78,656,264,436.24
其中：营业收入	39,133,749,878.14	78,656,264,436.24
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	30,063,101,896.62	62,704,988,949.22
其中：营业成本	11,659,924,244.39	36,425,638,943.99
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	2,478,878,952.66	7,482,873,639.29
销售费用	2,077,106,162.32	3,221,275,859.12
管理费用	4,010,931,183.60	5,726,902,254.26
研发费用	101,492,179.38	145,046,433.42
财务费用	9,734,769,174.27	9,703,251,819.14
其中：利息费用	9,458,866,740.51	9,869,501,785.72
利息收入	426,871,124.09	827,654,430.84
加：其他收益	428,820,553.73	330,057,433.56
投资收益（损失以“-”号填列）	2,704,278,060.81	7,823,034,424.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-54,289,469.37	-183,516,560.76

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	6,462,731,701.49	12,066,722,407.66
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-362,067,952.45	-1,015,827,561.86
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-21,163,103.00	-924,629,579.17
资产处置收益（损失以“-”号填列）	14,134,550.33	-260,056,259.87
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	18,297,381,792.43	33,970,576,351.70
加：营业外收入	567,362,467.86	609,645,906.28
减：营业外支出	97,957,268.10	824,919,109.93
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	18,766,786,992.19	33,755,303,148.05
减：所得税费用	4,936,450,800.20	8,659,734,881.66
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	13,830,336,191.99	25,095,568,266.39
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	13,023,118,474.01	18,501,407,525.08
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	807,217,717.98	6,594,160,741.31
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	13,522,348,629.10	24,397,994,329.54
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	307,987,562.89	697,573,936.85
六、其他综合收益的税后净额	-151,877,020.76	-1,482,010,480.96
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-119,307,582.38	-1,502,284,736.49
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-157,445,515.96	-1,113,795,746.06
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（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	-157,445,515.96	-1,113,795,746.06

值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	38,137,933.58	-388,488,990.43
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	-44,718.60	-58,184.10
(8) 外币财务报表折算差额	38,182,652.18	-388,430,806.33
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-32,569,438.38	20,274,255.53
七、综合收益总额	13,678,459,171.23	23,613,557,785.43
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	13,403,041,046.72	22,895,709,593.05
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	275,418,124.51	717,848,192.38
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)	2.99	5.39
(二) 稀释每股收益(元/股)	2.99	5.39

本期发生同一控制下企业合并的,被合并方在合并前实现的净利润为:-703,278.53元,上期被合并方实现的净利润为:-855,297.22元。

法定代表人:齐界 主管会计工作负责人:许承宁 会计机构负责人:张西宽

母公司利润表
2020年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2020年度	2019年度
一、营业收入	239,063,707.93	736,356,848.27
减:营业成本		79,318,393.78
税金及附加	17,167,085.28	21,646,533.87
销售费用	756.64	1,787,360.43

管理费用	41,856,359.60	836,395,910.66
研发费用	58,822,820.07	132,213,305.22
财务费用	1,325,799,549.27	2,332,964,507.43
其中：利息费用	1,282,622,575.35	2,183,314,068.26
利息收入	126,384,742.79	180,370,937.37
加：其他收益	16,813,950.81	9,343.16
投资收益（损失以“－”号填列）	15,245,403,872.86	25,493,159,493.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-54,289,469.37	-183,516,560.76
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）	6,888,678.92	5,827,142.08
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	1,242.55	6,957.83
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	14,064,524,882.21	22,831,033,773.48
加：营业外收入	2,788.41	19,822,140.19
减：营业外支出	1.04	397,368.46
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	14,064,527,669.58	22,850,458,545.21
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	14,064,527,669.58	22,850,458,545.21
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	14,064,527,669.58	22,850,458,545.21
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-188,317,621.90	-1,113,795,746.06
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-188,317,621.90	-1,113,795,746.06
1.重新计量设定受益计划变动额		
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	-188,317,621.90	-1,113,795,746.06

变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6. 其他债权投资信用减值准备		
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
8. 外币财务报表折算差额		
9. 其他		
六、综合收益总额	13,876,210,047.68	21,736,662,799.15
七、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：齐界 主管会计工作负责人：许承宁 会计机构负责人：张西宽

合并现金流量表

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	36,373,122,208.69	62,933,665,934.75
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现		

金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	18,867,512,755.96	34,145,769,295.45
经营活动现金流入小计	55,240,634,964.65	97,079,435,230.20
购买商品、接受劳务支付的现金	12,648,935,692.22	23,972,667,768.84
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	6,560,971,978.97	8,104,495,278.72
支付的各项税费	6,691,305,522.10	15,088,718,172.52
支付其他与经营活动有关的现金	16,133,639,768.19	33,108,196,530.46
经营活动现金流出小计	42,034,852,961.48	80,274,077,750.54
经营活动产生的现金流量净额	13,205,782,003.17	16,805,357,479.66
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	44,472,294,511.02	70,406,537,182.71
取得投资收益收到的现金	2,463,480,106.27	2,248,602,853.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	32,982,999.07	90,847,341.08
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,577,794,002.09	4,298,363,362.15
收到其他与投资活动有关的现金	540,048,000.00	
投资活动现金流入小计	50,086,599,618.45	77,044,350,739.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,972,891,881.02	8,442,835,116.17
投资支付的现金	45,200,289,372.05	68,261,787,000.00
质押贷款净增加额		
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	686,257,622.75	1,775,203,264.86
投资活动现金流出小计	58,859,438,875.82	78,479,825,381.03
投资活动产生的现金流量净额	-8,772,839,257.37	-1,435,474,641.34
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	40,000,000.00	281,063,400.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		181,063,400.00
取得借款收到的现金	49,910,265,710.94	29,344,316,923.46
收到其他与筹资活动有关的现金	220,720,463.35	1,527,171,250.00
筹资活动现金流入小计	50,170,986,174.29	31,152,551,573.46
偿还债务支付的现金	57,087,925,893.64	31,085,602,787.25
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	14,747,741,383.15	16,527,821,589.75
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	347,589,201.42	1,452,783,906.23
支付其他与筹资活动有关的现金	10,319,556,107.85	8,044,661,808.19
筹资活动现金流出小计	82,155,223,384.64	55,658,086,185.19
筹资活动产生的现金流量净额	-31,984,237,210.35	-24,505,534,611.73
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-98,150,607.84	70,199,189.52
五、现金及现金等价物净增加额	-27,649,445,072.39	-9,065,452,583.89
加：期初现金及现金等价物余额	68,297,179,891.53	77,362,632,475.42
六、期末现金及现金等价物余额	40,647,734,819.14	68,297,179,891.53

法定代表人：齐界 主管会计工作负责人：许承宁 会计机构负责人：张西宽

母公司现金流量表
2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	360,857,308.21	668,658,684.39
收到的税费返还		

收到其他与经营活动有关的现金	73,517,891,763.22	97,723,398,452.34
经营活动现金流入小计	73,878,749,071.43	98,392,057,136.73
购买商品、接受劳务支付的现金		1,151,148.82
支付给职工及为职工支付的现金	248,062,722.59	830,191,153.12
支付的各项税费	156,516,646.44	164,562,722.21
支付其他与经营活动有关的现金	64,221,242,083.68	91,533,405,504.05
经营活动现金流出小计	64,625,821,452.71	92,529,310,528.20
经营活动产生的现金流量净额	9,252,927,618.72	5,862,746,608.53
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	43,188,519,529.12	45,553,459,007.49
取得投资收益收到的现金	6,251,536,874.97	5,696,577,491.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,398.50	211,999.40
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		
投资活动现金流入小计	49,440,061,802.59	51,250,248,498.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	109,489.68	28,351,612.52
投资支付的现金	46,950,010,019.41	40,794,072,970.22
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	46,950,119,509.09	40,822,424,582.74
投资活动产生的现金流量净额	2,489,942,293.50	10,427,823,915.87
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	28,950,000,000.00	100,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,700,000,000.00	387,200,000.00
筹资活动现金流入小计	31,650,000,000.00	487,200,000.00
偿还债务支付的现金	37,993,693,440.00	12,698,080,160.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,533,962,876.56	8,632,726,223.39

支付其他与筹资活动有关的现金	161,520,736.84	531,476,200.00
筹资活动现金流出小计	46,689,177,053.40	21,862,282,583.39
筹资活动产生的现金流量净额	-15,039,177,053.40	-21,375,082,583.39
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-17,255,294.31
五、现金及现金等价物净增加额	-3,296,307,141.18	-5,101,767,353.30
加：期初现金及现金等价物余额	11,593,543,231.18	16,695,310,584.48
六、期末现金及现金等价物余额	8,297,236,090.00	11,593,543,231.18

法定代表人：齐界 主管会计工作负责人：许承宁 会计机构负责人：张西宽

担保人财务报表

