

---

大连万达商业管理集团股份有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、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

截至 2022 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“风险因素”章节无重大变化。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	11
七、 环境信息披露义务情况.....	14
第二节 债券事项.....	14
一、 公司信用类债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
四、 公司债券募集资金使用情况.....	17
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	18
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	18
七、 中介机构情况.....	18
第三节 报告期内重要事项.....	19
一、 财务报告审计情况.....	19
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
三、 合并报表范围调整.....	20
四、 资产情况.....	20
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	22
六、 负债情况.....	22
七、 利润及其他损益来源情况.....	24
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	24
九、 对外担保情况.....	24
十、 重大诉讼情况.....	25
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	25
十二、 向普通投资者披露的信息.....	25
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	25
一、 发行人为可交换债券发行人.....	25
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.....	25
三、 发行人为绿色债券发行人.....	26
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	26
五、 其他特定品种债券事项.....	26
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	26
第六节 备查文件目录.....	27
财务报表.....	29
附件一： 发行人财务报表.....	29

## 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	大连万达商业地产股份有限公司，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
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
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	2022 年 1 月 1 日至 2022 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 发行人情况

### 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	张霖	
注册资本（万元）		452,734.76
实缴资本（万元）		452,734.76
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（如有）	www.wandaplazas.com	
电子信箱	ir@wanda.com.cn	

### 二、信息披露事务负责人

姓名	韩旭
在公司所任职务类型	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	公司董事
联系地址	北京市朝阳区建国路 93 号万达广场 B 座
电话	010-85588212
传真	010-85853095
电子信箱	ir@wanda.com.cn

### 三、控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：大连万达集团股份有限公司

报告期末实际控制人名称：王健林

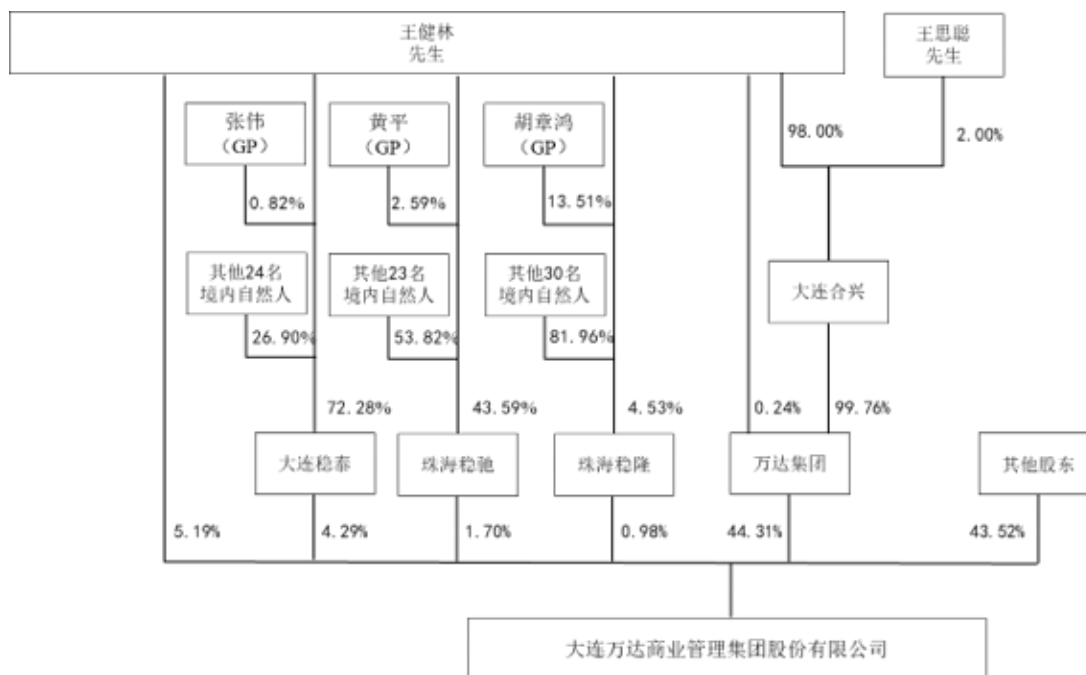
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权<sup>1</sup>受限情况：截止 2022 年末，公司控股股东持股比例为 44.31%，质押 484,824,546 股，占总股比 10.71%，被冻结 45,273,400 股，占总股比 1.00%

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：截止 2022 年末，公司实际控制人王健林先生直接持有本公司 5.19%的股份，并通过其控制的万达集团间接控制本公司 44.31%的股份，通过大连稳泰间接持有公司 3.10%的股份，通过珠海稳驰间接持有公司 0.74%的股份，通过珠海稳隆间接持有公司 0.04%的股份，合计比例为 53.39%。截 2022 年末，公司实际控制人王健林先生控制的万达集团质押 484,824,546 股，占总股比 10.71%，被冻结 45,273,400 股，占总股比 1.00%

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

适用 不适用

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

控股股东主要资产有北京万达文化产业集团有限公司、万达科技管理有限公司、大连万达集团咨询服务有限公司、大连万达集团商务服务有限公司

实际控制人主要资产有万达控股投资有限公司、万悦发展有限公司

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

**（二） 报告期内控股股东的变更情况**

适用 不适用

**（三） 报告期内实际控制人的变更情况**

适用 不适用

**四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况**

**（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更**

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
董事	蒋勇	董事	离任	2022.5.10	2022.5.16
董事	薛云奎	独立董事	离任	2022.5.10	2022.5.16
董事	何其聪	董事	聘任	2022.5.10	2022.5.16
董事	毛基业	独立董事	聘任	2022.5.10	2022.5.16
高级管理人员	齐界	总裁	离任	2022.5.16	2022.5.16
高级管理人员	张霖	总裁	聘任	2022.5.16	2022.5.16
高级管理人员	高晓军	财务负责人（财务总监）	聘任	2022.5.16	不涉及
董事	曾茂军	董事	离任	2022.6.30	2022.7.15
董事	张霖	董事	聘任	2022.6.30	2022.7.15

**（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数**

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：5人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 35.71%。

**（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单**

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：张霖

发行人的董事长或执行董事：肖广瑞

发行人的其他董事：张霖、黄国斌、韩旭、何其聪、李朝晖、陈汉文、刘纪鹏、毛基业

发行人的监事：张晶、侯鸿军、马军

发行人的总经理：张霖



发行人的财务负责人：高晓军  
发行人的其他非董事高级管理人员：宁奇峰

## 五、公司业务和经营情况

### （一） 公司业务情况

#### 1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

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。具体业务如下：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等收入；2）酒店业务—通过运营及持有豪华及中高端酒店获取收入。

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，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。

公司的经营模式包括：本公司主要以万达广场为核心产品进行商业物业运营管理，从收入构成看，包括投资物业租赁及物业管理业务、酒店业务等。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。

经过多年的发展，本公司成功地研发出适合中国市场的系列产品，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不断扩大在商业物业领域内的领先地位。

#### 2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

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；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。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，商务活动活跃程度将发生变动，商务服务行业也将受到影响。目前，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）。

#### 3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化，不存在对经营情况和偿债能力的重大不利影响。

### （二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

### （三） 主营业务情况

#### 1. 分板块、分产品情况

##### （1）业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
投资物业租赁及管理	451.18	149.28	66.91	91.72	432.32	134.78	68.82	92.16
酒店运营	8.59	6.33	26.37	1.75	12.42	7.24	41.69	2.65
其他	32.11	29.85	7.03	6.53	24.34	21.62	11.16	5.19
合计	491.88	185.46	62.30	100.00	469.07	163.65	65.11	100.00

## (2) 各产品（或服务）情况

√适用 □不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
投资物业租赁及管理	投资物业租赁及管理	451.18	149.28	66.91	4.36	10.76	-2.78
合计	—	451.18	149.28	—	4.36	10.76	—

## 2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

（1）酒店运营业务收入下滑 30.80%，毛利率下滑 36.74%，主要是由于宏观政策影响，对酒店行业的客流造成很大的影响，酒店入住率及平均房价均出现下滑，导致酒店运营收入减少。

（2）其他业务收入上升 31.95%，成本上升 38.08%，毛利率上升 36.99%，主要系游艇销售收入及成本增加。

**（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析**

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

- （1）加速规模扩张，巩固全球领先的行业地位
- （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
- （4）不断完善资产管理能力，提升资产可持续增长
- （5）降低运营对环境的影响，加大节能及其他环保力度

## （6）持续吸引、激励及培育管理人才及人员

### 2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

经过多年的合作，公司已与超 22,000 个覆盖不同消费层次、定位、业态和区域的品牌商家建立了长期合作关系，确保万达广场均能够实现满铺开业，从而缩短了商业物业的培育期，并可保证长期稳定的高出租率，具备持续经营优势。然而，若出现经济不景气导致社会消费需求减少，将直接影响商业连锁企业的经营状况和利润水平。如果公司战略合作伙伴因经营业绩下滑被迫减缓新店开张速度或减少门店数量，甚至出现破产等不可预期的情况导致与公司合作终止，将对公司新建商业物业的招商和已有商业物业的出租经营产生一定影响，使公司经营业绩出现波动。

同时，商业物业租赁、管理收入是公司营业收入的重要组成部分。一方面，公司的自持项目直接面临市场租金及出租水平波动、招租竞争、持续保养维修费用以及因租户破产、无力偿债、陷入财务困境或其他原因而未能向租户收取租金或与其续订租约等主要风险；另一方面，公司的第三方项目净物业收入也将受到上述因素的间接影响。

公司将根据市场状况不断改善租户结构、优化租赁面积配比，以保持较高的租金收缴率，稳步提升未来的经营业绩。

## 六、公司治理情况

### （一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

### （二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

#### 1、资产独立情况

发行人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、运营管理系统和配套设施，具有独立完整的业务体系。截至本报告出具日，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。

#### 2、人员独立情况

发行人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。

#### 3、财务独立情况

发行人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。

#### 4、机构独立情况

发行人依法设立股东大会、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、业务独立情况

发行人拥有独立的商业物业相关建设、经营、运营系统，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，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。

### （三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

#### 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 3,000 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。

#### 3、关联交易信息披露安排

根据会计准则及公司内部管理要求，公司定期在年报及半年报披露关联交易信息，此外，公司拟披露的关联交易属于国家秘密、商业秘密或者证券交易所认可的其他情形，披露或者履行相关义务可能导致其违反国家有关保密的法律法规或严重损害公司利益的，公司可以向证券交易所申请豁免披露或者履行相关义务。

### （四） 发行人关联交易情况

#### 1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
向关联方转让资产	14,063.71
购买关联方资产	3,095.70
向关联方采购货物	4,874.62
接受关联方劳务	5,105.06
接受场地服务	140.67
向关联方提供劳务	83,151.52
向关联方收取租金收入	82,348.58
提供其他劳务	6,348.11
提供委托管理服务	2,060.35
关联方往来款	114,411.70

注：关联方往来款包括应收账款、预付账款、应付账款、预收账款、合同负债。

#### 2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
关联方资金往来	9,169.10
电子支付结算业务在途资金	715.47
关联方往来款	1,629,666.72

注：关联方往来款包括其他应收款及其他应付款。

#### 3. 担保情况

适用 不适用

#### 4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的

适用 不适用

### （五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（六） 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

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、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)
2、债券简称	20 万达 02
3、债券代码	175225
4、发行日	2020 年 9 月 29 日
5、起息日	2020 年 10 月 9 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2024 年 10 月 9 日
8、债券余额	11.17
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司,招商证券股份有限公司,光大证券股份有限公司
13、受托管理人	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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)
2、债券简称	20 万达 03
3、债券代码	175331
4、发行日	2020 年 10 月 26 日

5、起息日	2020年10月28日
6、2023年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2024年10月28日
8、债券余额	0.002
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司,招商证券股份有限公司,光大证券股份有限公司
13、受托管理人	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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)
2、债券简称	20万达04
3、债券代码	175496
4、发行日	2020年12月2日
5、起息日	2020年12月4日
6、2023年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2024年12月4日
8、债券余额	0.001
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司,招商证券股份有限公司,光大证券股份有限公司
13、受托管理人	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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)
2、债券简称	20万达01
3、债券代码	175119
4、发行日	2020年9月7日

5、起息日	2020 年 9 月 9 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 9 月 9 日
7、到期日	2025 年 9 月 9 日
8、债券余额	38.00
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
12、主承销商	中国国际金融股份有限公司,招商证券股份有限公司,光大证券股份有限公司
13、受托管理人	中国国际金融股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款  本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：175119

债券简称：20 万达 01

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权  其他选择权

债券代码：175225

债券简称：20 万达 02

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权  其他选择权

债券代码：175331

债券简称：20 万达 03

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权  其他选择权

债券代码：175496

债券简称：20 万达 04

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权  回售选择权  发行人赎回选择权  可交换债券选择权  其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

是  否

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等

### 1、20 万达 02

（1）调整票面利率选择权：根据《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》中关于调整票面利率选择权的约定，大连万达商业管理集团股份有限公司有权决定在“20 万达 02”存续期的第 2 年末调整债券后续期限的票面利率。“20 万达 02”发行时票面利率为 5.50%。根据《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)2022 年票面利率不调整公告》，“20 万达 02” 存续期后 2 年票面利率未进行调整。

(2) 回售选择权：根据《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》中设定的投资者回售选择权，投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的“20 万达 02” 按面值全部或部分回售给大连万达商业管理集团股份有限公司，或选择继续持有本期债券。根据《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) 2022 年债券回售实施结果公告》，“20 万达 02” 回售有效期登记数量为 1,994,970 手，回售金额为 1,994,970,000 元。

## 2、20 万达 03

(1) 调整票面利率选择权：根据《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》中关于调整票面利率选择权的约定，大连万达商业管理集团股份有限公司有权决定“20 万达 03” 后续期限的票面利率。“20 万达 03” 发行时票面利率为 5.38%。根据《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)2022 年票面利率调整公告》，“20 万达 03” 存续期后 2 年票面利率上调为 5.50%。

(2) 回售选择权：根据《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》中设定的投资者回售选择权，投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的“20 万达 03” 按面值全部或部分回售给大连万达商业管理集团股份有限公司，或选择继续持有本期债券。根据《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) 2022 年债券回售实施结果公告》，“20 万达 03”（债券代码：175331）回售有效期登记数量为 2,499,800 手，回售金额为 2,499,800,000 元。

## 3、20 万达 04

(1) 调整票面利率选择权：根据《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》中关于调整票面利率选择权的约定，大连万达商业管理集团股份有限公司有权决定“20 万达 04” 后续期限的票面利率。“20 万达 04” 发行时票面利率为 6.00%。根据《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) 2022 年票面利率不调整公告》，“20 万达 04” 存续期后 2 年票面利率未进行调整。

(2) 回售选择权：根据《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》中设定的投资者回售选择权，投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的“20 万达 04” 按面值全部或部分回售给大连万达商业管理集团股份有限公司，或选择继续持有本期债券。根据《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) 2022 年债券回售实施结果公告》，“20 万达 04”（债券代码：175496）回售有效期登记数量为 1,499,900 手，回售金额为 1,499,900,000 元。

## 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款  本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码：175119、175225、175331、175496

债券简称：20 万达 01、20 万达 02、20 万达 03、20 万达 04

债券约定的投资者保护条款名称：

加速清偿及措施

投资者保护条款的触发和执行情况：

是  否

## 四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划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、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：175119、175225、175331、175496

债券简称	20 万达 01、20 万达 02、20 万达 03、20 万达 04
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	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“增信机制、偿债计划及其他保障措施”章节相比没有重大变化。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，公司已发行债券偿债计划及其他偿债保障措施执行情况良好。

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

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	杨卫国、王路

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	175119
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	刘浏、陈嘉曦
联系电话	010-65051166

债券代码	175225
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	刘浏、陈嘉曦
联系电话	010-65051166

债券代码	175331
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	刘浏、陈嘉曦
联系电话	010-65051166

债券代码	175496
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	刘浏、陈嘉曦
联系电话	010-65051166

### （三） 资信评级机构

适用  不适用

债券代码	175119
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
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
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
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

### （四） 报告期内中介机构变更情况

适用  不适用

## 第三节 报告期内重要事项

### 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

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

### 1. 会计政策变更

#### （1）执行企业会计准则解释第 15 号对本公司的影响

2021 年 12 月 31 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称“解释 15 号”），其中“关于资金集中管理相关列报”内容自发布之日起施行，“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理（以下简称“试运行销售”）”和“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。

本公司自 2022 年 1 月 1 日起执行解释 15 号中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理（以下简称“试运行销售”）”和“关于亏损合同的判断”内容，执行解释 15 号对可比期间财务报表无重大影响。

#### （2）执行企业会计准则解释第 16 号对本公司的影响

2022 年 12 月 13 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释 16 号”），解释 16 号三个事项的会计处理中：“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行，本公司本年度未提前施行该事项相关的会计处理；“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”及“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。

本公司自施行日起执行解释 16 号，执行解释 16 号对可比期间财务报表无重大影响。

### 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、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

## 四、资产情况

### （一） 资产及变动情况

#### 1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
投资性房地产	公司持有的已完工及在建投资物业

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的 比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
货币资金	217.11	3.64	432.07	-49.75
交易性金融资产	284.80	4.78	189.64	50.18
应收票据	0.05	0.00	0.08	-39.11
应收账款	9.92	0.17	6.73	47.34
其他应收款	248.76	4.17	72.60	242.65
合同资产	0.89	0.02	0.51	74.33
持有待售资产	-	-	1.38	-100.00
一年内到期的非 流动资产	-	-	41.64	-100.00
其他非流动金融 资产	-	-	0.51	-100.00
递延所得税资产	62.96	1.06	13.70	359.51
其他非流动资产	17.52	0.29	3.46	407.08

发生变动的的原因：

- 1、货币资金减少：主要系偿还有息负债本息、因预付万达地产集团在建广场股权转让价款等增加。
- 2、交易性金融资产增加：主要系因理财产品投资增加。
- 3、应收票据减少：主要系因应收票据到期结转应收账款。
- 4、应收账款增加：主要系因前期全额计提坏账的应收款收回及应收的酒店管理费等增加。
- 5、其他应收款增加：主要系因预付万达地产集团在建广场股权转让价款增加。
- 6、合同资产增加：主要系应收的酒店设计咨询费增加。
- 7、持有待售资产减少：主要系持有的武汉联颐达商业管理有限公司 30%股权本期转让完成。
- 8、一年内到期的非流动资产减少：主要系因 1 年内到期理财产品当期收回。
- 9、其他非流动金融资产减少：主要系 2022 年根据产品期限调整至交易性金融资产列示。
- 10、递延所得税资产增加：主要系因系附有回购条款的股份转让纳税暂时性差异确认递延所得税资产所致。
- 11、其他非流动资产增加：主要系因系当期预付长期租金增加所致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估 价值（如有）	资产受限金额 占该类别资产 账面价值的比 例（%）
货币资金	217.11	20.80	-	9.58
投资性房地产	4,575.67	3,413.40	3,413.40	74.60
合计	4,792.78	3,434.20	—	—

## 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

适用 不适用

## 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

## 五、非经营性往来占款和资金拆借

### （一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.08 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

无。

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.08 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.08 亿元。

### （二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.003%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

### （三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

## 六、负债情况

### （一）有息债务及其变动情况

#### 1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 333.59 亿元和 373.36 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 11.92%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	69.97	21.56	102.89	194.42	52.07%
银行贷款	-	33.70	16.39	1.25	51.34	13.75%
非银行金融机构贷款	-	0.00	0.54	124.49	125.03	33.49%
其他有息债务	-	0.00	0.00	2.58	2.58	0.69%

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 47.93 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 146.48 亿元，且共有 79.46 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

## 2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 1,416.94 亿元和 1,359.47 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-4.06%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	-	69.97	21.56	102.89	194.42	14.30%
银行贷款	-	95.05	70.10	778.77	943.91	69.43%
非银行金融机构贷款	-	0.53	1.03	127.68	129.24	9.51%
其他有息债务	-	2.61	29.27	60.01	91.90	6.76%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 47.93 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 146.48 亿元，且共有 79.46 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

## 3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 70.89 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 27.92 亿元人民币。

### （二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

### （三）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	50.46	1.69	4.81	948.74
一年内到期的非流动负债	687.68	23.01	170.17	304.12
其他流动负债	1.86	0.06	25.98	-92.85
应付债券	145.85	4.88	365.73	-60.12
预计负债	2.40	0.08	1.55	54.97
其他非流动负债	16.70	0.56	410.47	-95.93

发生变动的的原因：

- 1、短期借款增加：主要系因流动资金借款增加。
- 2、一年内到期的非流动负债增加：主要系因珠海商管投资人本息重分类。
- 3、其他流动负债减少：主要系因短期债券到期偿付。
- 4、应付债券减少：主要系因公司债券及中期票据到期偿付。
- 5、预计负债增加：主要系当期计提的或有负债增加。
- 6、其他非流动负债减少：主要系因珠海商管投资人本息重分类至一年内到期非流动负债。

#### （四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

### 七、利润及其他损益来源情况

#### （一） 基本情况

报告期利润总额：180.13 亿元

报告期非经常性损益总额：79.18 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

#### （二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
珠海万达商业管理集团股份有限公司	是	78.83%	商业运营	228.86	72.33	271.20	129.84

#### （三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

适用 不适用

### 八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

### 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：7.55 亿元

报告期末对外担保的余额：13.57 亿元



报告期对外担保的增减变动情况：6.02 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

#### 十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

原告姓名 (名称)	被告姓名 (名称)	案由	一审受理 时间	一审受理 法院	标的金额 (如有)	目前所处的诉 讼程序
孟宪虎、姜庆风、孟阳萍、孟阳慧	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	房屋拆迁安置补偿合同纠纷	2020 年 10 月 16 日	南京市中级人民法院	-	2022 年 3 月 10 日，一审法院作出判决，根据鉴定报告判令万达支付房屋价值损失 9378 万元、酌定判令支付租金损失 2580.9 万元，共计 11958.9 万元。南京万达已提起上诉，等待二审开庭。

#### 十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

#### 十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

### 第四节 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、发行人为绿色债券发行人

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

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

## 第六节 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。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

。

（以下无正文）

（本页无正文，为《大连万达商业管理集团股份有限公司公司债券 2022 年年度报告》之盖章页）

大连万达商业管理集团股份有限公司



2023年4月28日

## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2022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	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	21,711,478,531.38	43,207,056,753.87
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	28,480,347,612.98	18,964,172,611.96
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	5,092,400.00	8,363,028.59
应收账款	992,310,322.40	673,470,372.66
应收款项融资		
预付款项	679,190,686.21	685,004,546.50
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	24,876,493,595.49	7,259,950,524.59
其中：应收利息	2,794,442,350.39	1,729,330,619.10
应收股利	4,702,882.60	4,702,882.60
买入返售金融资产		
存货	863,434,222.08	781,321,277.22
合同资产	89,465,922.16	51,319,337.60
持有待售资产		137,654,785.14
一年内到期的非流动资产		4,163,747,435.87
其他流动资产	22,235,532,323.09	26,442,999,812.23
流动资产合计	99,933,345,615.79	102,375,060,486.23
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资	2,821,200,000.00	2,713,200,000.00
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	1,595,604,164.61	1,391,793,102.91
长期股权投资	1,589,733,558.29	1,639,587,598.31
其他权益工具投资	580,054,938.89	581,910,938.46
其他非流动金融资产		51,208,836.95
投资性房地产	457,567,420,000.00	450,026,623,027.23
固定资产	6,052,455,371.23	6,295,518,234.08
在建工程	439,346,769.57	386,857,398.53
生产性生物资产	4,783,369.39	4,489,867.06
油气资产		

使用权资产	11,311,243,528.33	11,990,771,148.18
无形资产	1,967,508,884.35	2,155,571,720.72
开发支出		
商誉	1,643,889,291.23	1,562,966,944.62
长期待摊费用	2,404,631,511.06	2,192,779,065.46
递延所得税资产	6,295,561,733.31	1,370,056,102.52
其他非流动资产	1,752,215,978.40	345,550,984.15
非流动资产合计	496,025,649,098.66	482,708,884,969.18
资产总计	595,958,994,714.45	585,083,945,455.41
<b>流动负债：</b>		
短期借款	5,045,530,800.51	481,104,931.14
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	50,000,000.00	
应付账款	12,552,201,874.82	14,683,686,533.27
预收款项	2,794,760,958.34	3,674,580,609.13
合同负债	2,629,336,203.32	3,353,923,606.12
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	3,598,376,674.31	3,837,652,146.56
应交税费	1,899,584,914.86	1,968,942,542.85
其他应付款	16,777,829,742.20	15,212,892,592.43
其中：应付利息		
应付股利	239,747,126.60	240,694,897.60
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	68,768,094,497.70	17,016,663,005.04
其他流动负债	185,723,651.05	2,597,758,977.31
流动负债合计	114,301,439,317.11	62,827,204,943.85
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	90,698,856,278.82	85,156,630,583.58
应付债券	14,585,054,323.58	36,572,765,767.83
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	12,724,482,543.07	12,821,068,052.53
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	239,532,208.69	154,562,406.30
递延收益	635,081,567.82	619,616,861.68
递延所得税负债	64,021,927,728.48	60,988,603,886.46

其他非流动负债	1,669,610,083.49	41,046,604,510.26
非流动负债合计	184,574,544,733.95	237,359,852,068.64
负债合计	298,875,984,051.06	300,187,057,012.49
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
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	25,658,485,519.50	25,645,924,609.02
减：库存股		
其他综合收益	-609,498,779.75	-402,822,772.52
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	261,388,339,415.02	248,825,333,713.04
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	293,228,347,554.77	280,859,456,949.54
少数股东权益	3,854,663,108.62	4,037,431,493.38
所有者权益（或股东权益）合计	297,083,010,663.39	284,896,888,442.92
负债和所有者权益（或股东权益）总计	595,958,994,714.45	585,083,945,455.41

公司负责人：张霖 主管会计工作负责人：高晓军 会计机构负责人：陈秀英

### 母公司资产负债表

2022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	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,546,496,381.39	2,121,130,746.89
交易性金融资产	13,950,000,000.00	11,000,000,000.00
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	99,257.17	
应收款项融资		
预付款项	10,645,520.90	11,150,910.99
其他应收款	159,260,146,434.03	142,042,168,740.59
其中：应收利息	735,237,968.66	1,391,656,497.04
应收股利	1,888,000,000.00	1,888,000,000.00
存货		
合同资产		
持有待售资产		3,000,000.00
一年内到期的非流动资产		4,000,000,000.00
其他流动资产	331,206,657.40	7,197,545,823.72
流动资产合计	175,098,594,250.89	166,374,996,222.19

<b>非流动资产：</b>		
债权投资	2,821,200,000.00	2,713,200,000.00
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	5,857,864.34	6,448,339.62
长期股权投资	38,976,776,137.46	39,644,857,805.96
其他权益工具投资	491,247,430.35	464,525,869.55
其他非流动金融资产		100,000,000.00
投资性房地产		
固定资产	28,666,034.57	36,400,242.27
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	184,965,786.61	219,311,998.62
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	535,077.53	763,947.22
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	42,509,248,330.86	43,185,508,203.24
资产总计	217,607,842,581.75	209,560,504,425.43
<b>流动负债：</b>		
短期借款	4,301,768,250.00	
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	7,953,669.95	6,979,798.87
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	9,103,562.99	4,634,616.13
应交税费	141,296,774.09	165,744,993.42
其他应付款	61,661,502,977.43	64,839,698,812.80
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	10,461,099,636.60	1,104,195,231.33
其他流动负债		
流动负债合计	76,582,724,871.06	66,121,253,452.55
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	12,583,000,000.00	2,718,825,140.00
应付债券	10,288,783,417.55	30,227,550,110.66
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	258,000,000.00	
非流动负债合计	23,129,783,417.55	32,946,375,250.66
负债合计	99,712,508,288.61	99,067,628,703.21
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
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	24,823,492,074.97	24,824,500,085.44
减：库存股		
其他综合收益	-630,039,714.16	-656,761,274.96
专项储备		
盈余公积	2,263,673,800.00	2,263,673,800.00
未分配利润	86,910,860,532.33	79,534,115,511.74
所有者权益（或股东权益）合计	117,895,334,293.14	110,492,875,722.22
负债和所有者权益（或股东权益）总计	217,607,842,581.75	209,560,504,425.43

公司负责人：张霖 主管会计工作负责人：高晓军 会计机构负责人：陈秀英

**合并利润表**  
2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、营业总收入	49,314,261,301.76	47,104,545,250.87
其中：营业收入	49,314,261,301.76	47,104,545,250.87
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	42,475,066,301.75	36,522,546,648.32
其中：营业成本	18,633,897,932.14	16,528,461,488.78
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	3,094,847,290.78	3,283,965,346.20
销售费用	1,583,944,845.77	1,402,345,967.64
管理费用	4,228,320,248.30	4,526,225,739.29
研发费用	240,127,050.73	119,795,455.69
财务费用	14,693,928,934.03	10,661,752,650.72

其中：利息费用	8,175,710,433.63	8,733,709,002.51
利息收入	393,847,895.42	483,696,670.94
加：其他收益	920,823,159.41	383,875,485.79
投资收益（损失以“-”号填列）	3,736,081,129.01	2,157,606,006.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-49,854,042.97	-88,584,774.55
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）	5,975,063,605.17	5,343,238,348.75
信用减值损失（损失以“-”号填列）	150,676,314.54	-147,930,919.93
资产减值损失（损失以“-”号填列）	8,050,841.55	-6,819,537.50
资产处置收益（损失以“-”号填列）	4,995,772.14	-1,586,784.13
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	17,634,885,821.83	18,310,381,202.27
加：营业外收入	675,139,422.80	582,760,968.77
减：营业外支出	297,063,944.66	306,600,724.46
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	18,012,961,299.97	18,586,541,446.58
减：所得税费用	5,514,266,808.34	5,153,409,534.05
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	12,498,694,491.63	13,433,131,912.53
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	12,526,912,205.39	13,391,363,065.69
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-28,217,713.76	41,768,846.84
（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）	12,301,326,815.26	13,292,091,147.85
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	197,367,676.37	141,040,764.68
六、其他综合收益的税后净额	-206,278,699.95	221,251,664.62
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-206,676,007.23	219,795,200.88
1.不能重分类进损益的其他综合收益	5,288,390.52	47,858,268.99
（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变动	5,288,390.52	47,858,268.99
（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	-211,964,397.75	171,936,931.89
(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	-211,964,397.75	171,936,931.89
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	397,307.28	1,456,463.74
七、综合收益总额	12,292,415,791.68	13,654,383,577.15
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	12,094,650,808.03	13,511,886,348.73
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	197,764,983.65	142,497,228.42
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)	2.72	2.94
(二) 稀释每股收益(元/股)	2.72	2.94

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：-1,643.98 元,上期被合并方实现的净利润为：-127,267.37 元。

公司负责人：张霖 主管会计工作负责人：高晓军 会计机构负责人：陈秀英

**母公司利润表**  
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	14,709,456.01	59,430,736.43
减：营业成本		
税金及附加	10,481,871.24	16,308,301.36
销售费用	-11,163,043.31	50,381,020.81
管理费用	74,699,635.98	76,102,968.63
研发费用	95,502,290.11	43,236,351.56
财务费用	310,731,419.76	748,094,220.76
其中：利息费用	165,134,357.70	689,419,114.81
利息收入	47,865,044.34	74,059,646.34
加：其他收益	4,761,361.83	7,065,195.64
投资收益（损失以“－”号填列）	7,838,285,396.15	4,511,590,064.38
其中：对联营企业和合营企业	-1,030,688.47	-88,584,774.55

的投资收益		
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）	-716,596.29	-1,224,907.80
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	2,277.46	3,902,646.84
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	7,376,789,721.38	3,646,640,872.37
加：营业外收入	2,830.22	4,378,774.54
减：营业外支出	47,531.01	1,107,790.11
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	7,376,745,020.59	3,649,911,856.80
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	7,376,745,020.59	3,649,911,856.80
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	7,376,745,020.59	3,649,911,856.80
（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	26,721,560.80	77,584,862.07
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	26,721,560.80	77,584,862.07
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变动	26,721,560.80	77,584,862.07
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	7,403,466,581.39	3,727,496,718.87
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：张霖 主管会计工作负责人：高晓军 会计机构负责人：陈秀英

### 合并现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
<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	47,837,525,739.31	48,404,485,532.93
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	14,095,691,809.69	18,243,508,693.27
经营活动现金流入小计	61,933,217,549.00	66,647,994,226.20
购买商品、接受劳务支付的现金	18,653,195,514.16	15,096,929,687.99
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	6,380,855,459.16	6,015,356,171.98
支付的各项税费	12,270,657,273.07	7,493,602,713.02
支付其他与经营活动有关的现金	14,942,928,572.69	15,571,453,012.52

经营活动现金流出小计	52,247,636,819.08	44,177,341,585.51
经营活动产生的现金流量净额	9,685,580,729.92	22,470,652,640.69
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	57,447,937,858.00	30,991,000,000.00
取得投资收益收到的现金	2,646,878,690.09	2,671,509,573.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	93,338,424.76	1,935,397.24
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		173,698,758.65
收到其他与投资活动有关的现金	70,596,634.15	
投资活动现金流入小计	60,258,751,607.00	33,838,143,729.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,987,195,798.53	7,109,612,850.34
投资支付的现金	59,943,779,267.03	36,872,585,060.35
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		96,566,773.45
支付其他与投资活动有关的现金	133,967,840.09	135,577,655.01
投资活动现金流出小计	62,064,942,905.65	44,214,342,339.15
投资活动产生的现金流量净额	-1,806,191,298.65	-10,376,198,609.97
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	4,750.00	50,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	4,750.00	
取得借款收到的现金	44,871,799,953.00	36,224,379,615.34
收到其他与筹资活动有关的现金		38,317,035,223.05
筹资活动现金流入小计	44,871,804,703.00	74,591,414,838.39
偿还债务支付的现金	51,832,065,570.81	68,058,926,442.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,582,648,963.83	13,897,337,833.33
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	167,641,290.77	32,891,079.25
支付其他与筹资活动有关的现金	14,492,619,513.00	3,854,296,721.94
筹资活动现金流出小计	74,907,334,047.64	85,810,560,997.38
筹资活动产生的现金流量净额	-30,035,529,344.64	-11,219,146,158.99
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	434,938,599.13	-181,160,196.70
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-21,721,201,314.24	694,147,675.03
加：期初现金及现金等价物余额	41,353,045,816.37	40,658,898,141.34
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	19,631,844,502.13	41,353,045,816.37

公司负责人：张霖 主管会计工作负责人：高晓军 会计机构负责人：陈秀英

母公司现金流量表  
2022年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2022年年度	2021年年度
<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	11,301,695.96	118,791,578.50
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	51,089,609,536.98	138,373,385,062.93
经营活动现金流入小计	51,100,911,232.94	138,492,176,641.43
购买商品、接受劳务支付的现金	10,128,682.39	17,889,068.63
支付给职工及为职工支付的现金	30,111,483.40	19,270,983.68
支付的各项税费	109,673,033.43	402,306,741.97
支付其他与经营活动有关的现金	53,572,032,513.86	122,686,719,610.39
经营活动现金流出小计	53,721,945,713.08	123,126,186,404.67
经营活动产生的现金流量净额	-2,621,034,480.14	15,365,990,236.76
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>		
收回投资收到的现金	21,904,000,000.00	28,816,212,195.78
取得投资收益收到的现金	6,980,342,231.34	2,625,397,597.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	8,766.29	4,276,239.15
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	28,884,350,997.63	31,445,886,032.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,383,203.65
投资支付的现金	25,623,316,095.87	13,434,489,760.55
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	25,623,316,095.87	13,439,872,964.20
投资活动产生的现金流量净额	3,261,034,901.76	18,006,013,067.94
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	20,639,999,953.00	14,172,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	20,639,999,953.00	14,172,000,000.00
偿还债务支付的现金	19,524,920,363.00	46,355,504,780.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,127,874,350.55	7,527,502,999.81
支付其他与筹资活动有关的现金	851,627,519.94	37,683,599.32
筹资活动现金流出小计	22,504,422,233.49	53,920,691,379.13
筹资活动产生的现金流量净额	-1,864,422,280.49	-39,748,691,379.13
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	356,479.81	9,244.68
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-1,224,065,379.06	-6,376,678,829.75

加：期初现金及现金等价物余额	1,920,557,260.25	8,297,236,090.00
六、期末现金及现金等价物余额	696,491,881.19	1,920,557,260.25

公司负责人：张霖 主管会计工作负责人：高晓军 会计机构负责人：陈秀英