

大连万达商业管理集团股份有限公司

审计报告

大华审字[2023]001238号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台(<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。

报告编码:京2392K41984



# 大连万达商业管理集团股份有限公司

## 审计报告及财务报表

(2022年1月1日至2022年12月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-3
二、	已审财务报表	
	合并资产负债表	1-2
	合并利润表	3
	合并现金流量表	4
	合并股东权益变动表	5-6
	母公司资产负债表	7-8
	母公司利润表	9
	母公司现金流量表	10
	母公司股东权益变动表	11-12
	财务报表附注	1-133



## 审计报告

大华审字[2023]001238号

大连万达商业管理集团股份有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了大连万达商业管理集团股份有限公司（以下简称万达商管集团）财务报表，包括2022年12月31日的合并及母公司资产负债表，2022年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了万达商管集团2022年12月31日的合并及母公司财务状况以及2022年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于万达商管集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 管理层和治理层对财务报表的责任

万达商管集团管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报



表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，万达商管集团管理层负责评估万达商管集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算万达商管集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督万达商管集团财务报告过程。

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

1. 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据



获取的审计证据，就可能导致对万达商管集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报告使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致万达商管集团不能持续经营。

5. 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。


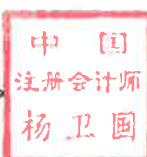
6. 就万达商管集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：

杨卫国

中国注册会计师：

王路

二〇二三年四月四日





## 合并资产负债表

编制单位：大连万达商业管理集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注六	2022/12/31	2021/12/31
<b>流动资产：</b>			
货币资金	注释1	21,711,478,531.38	43,207,056,753.87
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	注释2	28,480,347,612.98	18,964,172,611.96
衍生金融资产		-	-
应收票据	注释3	5,092,400.00	8,363,028.59
应收账款	注释4	992,310,322.40	673,470,372.66
预付款项	注释5	679,190,686.21	685,004,546.50
其他应收款	注释6	24,876,493,595.49	7,259,950,524.59
存货	注释7	863,434,222.08	781,321,277.22
合同资产	注释8	89,465,922.16	51,319,337.60
持有待售资产	注释9	-	137,654,785.14
一年内到期的非流动资产	注释10	-	4,163,747,435.87
其他流动资产	注释11	22,235,532,323.09	26,442,999,812.23
<b>流动资产合计</b>		<b>99,933,345,615.79</b>	<b>102,375,060,486.23</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
债权投资	注释12	2,821,200,000.00	2,713,200,000.00
其他债权投资		-	-
长期应收款	注释13	1,595,604,164.61	1,391,793,102.91
长期股权投资	注释14	1,589,733,558.29	1,639,587,598.31
其他权益工具投资	注释15	580,054,938.89	581,910,938.46
其他非流动金融资产	注释16	-	51,208,836.95
投资性房地产	注释17	457,567,420,000.00	450,026,623,027.23
固定资产	注释18	6,052,455,371.23	6,295,518,234.08
在建工程	注释19	439,346,769.57	386,857,398.53
生产性生物资产	注释20	4,783,369.39	4,489,867.06
油气资产		-	-
无形资产	注释21	1,967,508,884.35	2,155,571,720.72
开发支出		-	-
商誉	注释22	1,643,889,291.23	1,562,966,944.62
长期待摊费用	注释23	2,404,631,511.06	2,192,779,065.46
递延所得税资产	注释24	6,295,561,733.31	1,370,056,102.52
使用权资产	注释25	11,311,243,528.33	11,990,771,148.18
其他非流动资产	注释26	1,752,215,978.40	345,550,984.15
<b>非流动资产合计</b>		<b>496,025,649,098.66</b>	<b>482,708,884,969.18</b>
<b>资产总计</b>		<b>595,958,994,714.45</b>	<b>585,083,945,455.41</b>

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





## 合并资产负债表（续）

编制单位：大连万达商业管理集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

	附注六	2022/12/31	2021/12/31
<b>负债和股东权益</b>			
<b>流动负债：</b>			
短期借款	注释28	5,045,530,800.51	481,104,931.14
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据	注释29	50,000,000.00	-
应付账款	注释30	12,552,201,874.82	14,683,686,533.27
预收款项	注释31	2,794,760,958.34	3,674,580,609.13
合同负债	注释32	2,629,336,203.32	3,353,923,606.12
应付职工薪酬	注释33	3,598,376,674.31	3,837,652,146.56
应交税费	注释34	1,899,584,914.86	1,968,942,542.85
其他应付款	注释35	16,777,829,742.20	15,212,892,592.43
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	注释36	68,768,094,497.70	17,016,663,005.04
其他流动负债	注释37	185,723,651.05	2,597,758,977.31
<b>流动负债合计</b>		<b>114,301,439,317.11</b>	<b>62,827,204,943.85</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	注释38	90,698,856,278.82	85,156,630,583.58
应付债券	注释39	14,585,054,323.58	36,572,765,767.83
其中：优先股		-	-
其中：永续债		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债	注释40	239,532,208.69	154,562,406.30
递延收益	注释41	635,081,567.82	619,616,861.68
递延所得税负债	注释24	64,021,927,728.48	60,988,603,886.46
租赁负债	注释42	12,724,482,543.07	12,821,068,052.53
其他非流动负债	注释43	1,669,610,083.49	41,046,604,510.26
<b>非流动负债合计</b>		<b>184,574,544,733.95</b>	<b>237,359,852,068.64</b>
<b>负债合计</b>		<b>298,875,984,051.06</b>	<b>300,187,057,012.49</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	注释44	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	注释45	25,658,485,519.50	25,645,924,609.02
减：库存股		-	-
其他综合收益	注释46	-609,498,779.75	-402,822,772.52
专项储备		-	-
盈余公积	注释47	2,263,673,800.00	2,263,673,800.00
未分配利润	注释48	261,388,339,415.02	248,825,333,713.04
归属于母公司股东权益合计		<b>293,228,347,554.77</b>	<b>280,859,456,949.54</b>
少数股东权益		3,854,663,108.62	4,037,431,493.38
<b>股东权益合计</b>		<b>297,083,010,663.39</b>	<b>284,896,888,442.92</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>595,958,994,714.45</b>	<b>585,083,945,455.41</b>

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





### 合并利润表

编制单位: 大连万达商业管理集团股份有限公司

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注六	2022年度	2021年度
<b>一、营业总收入</b>	注释49	49,314,261,301.76	47,104,545,250.87
减: 营业成本	注释49	18,633,897,832.14	16,528,461,488.78
税金及附加	注释50	3,094,847,290.78	3,283,965,346.20
销售费用	注释51	1,583,944,845.77	1,402,345,967.64
管理费用	注释52	4,228,320,248.30	4,526,225,739.29
研发费用	注释53	240,127,050.73	119,795,455.69
财务费用	注释54	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	注释55	920,823,159.41	383,875,485.79
投资收益 (损失以“-”号填列)	注释56	3,738,081,129.01	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 (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)	注释57	5,975,063,605.17	5,343,238,348.75
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	注释58	150,676,314.54	-147,930,919.93
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	注释59	8,050,841.55	-8,819,537.50
资产处置收益	注释60	4,995,772.14	-1,588,784.13
		<u>17,634,885,821.83</u>	<u>18,310,381,202.27</u>
<b>二、营业利润</b>			
加: 营业外收入	注释61	675,139,422.80	582,760,968.77
减: 营业外支出	注释62	297,063,944.66	306,600,724.46
		<u>18,012,961,299.97</u>	<u>18,586,541,446.58</u>
<b>三、利润总额</b>			
减: 所得税费用	注释63	5,514,266,808.34	5,153,409,534.05
		<u>12,498,694,491.63</u>	<u>13,433,131,912.53</u>
<b>四、净利润</b>			
其中: 同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润		-1,643.98	-127,267.37
(一) 按经营持续性分类			
持续经营净利润		12,526,912,205.39	13,391,363,065.69
终止经营净利润		-28,217,713.76	41,768,846.84
(二) 按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		12,301,326,815.26	13,292,091,147.85
少数股东损益		197,367,676.37	141,040,764.68
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		<u>-206,278,699.95</u>	<u>221,251,664.62</u>
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		<u>-206,676,007.23</u>	<u>219,795,200.88</u>
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		<u>5,288,390.52</u>	<u>47,858,268.99</u>
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		5,288,390.52	47,858,268.99
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		<u>-211,964,397.75</u>	<u>171,936,931.89</u>
1. 权益法下可转损益的其他综合收益中			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 其他债权投资公允价值变动			
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			
7. 外币财务报表折算差额		-211,964,397.75	171,936,931.89
8. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
9. 其他资产转换为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		<u>397,307.28</u>	<u>1,456,463.74</u>
<b>六、综合收益总额</b>		<u>12,292,415,791.68</u>	<u>13,654,383,577.15</u>
归属于母公司所有者的综合收益总额		<u>12,094,650,808.03</u>	<u>13,511,886,348.73</u>
归属于少数股东的综合收益总额		<u>197,764,983.65</u>	<u>142,497,228.42</u>
<b>七、每股收益:</b>			
(一) 基本每股收益		2.72	2.94
(二) 稀释每股收益		2.72	2.94

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:







## 合并现金流量表

编制单位：大连万达商业管理集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注六	2022年度	2021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
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	注释65、1	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
支付给职工以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	注释65、2	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
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>9,685,580,729.92</b>	<b>22,470,652,640.69</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		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	注释65、3	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
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	注释65、4	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
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,806,191,298.65</b>	<b>-10,376,198,609.97</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		4,750.00	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	注释65、5	-	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	注释65、6	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
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-30,035,529,344.64</b>	<b>-11,219,146,158.99</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>434,938,599.13</b>	<b>-181,160,196.70</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-21,721,201,314.24</b>	<b>694,147,675.03</b>
加：年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>		<b>19,631,844,502.13</b>	<b>41,353,045,816.37</b>

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



## 合并股东权益变动表

编制单位：大连万达商业管理集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	2022年度									
	归属于母公司股东权益									
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	4,527,347,600.00		25,645,924,609.02		-402,822,772.52		2,263,673,800.00	248,825,333,713.04	4,037,431,493.38	284,896,888,442.92
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年初余额	4,527,347,600.00		25,645,924,609.02		-402,822,772.52		2,263,673,800.00	248,825,333,713.04	4,037,431,493.38	284,896,888,442.92
三、本年增减变动金额			12,560,910.48		-206,676,007.23			12,563,005,701.98	-182,766,384.76	12,186,122,220.47
(一) 综合收益总额					-206,676,007.23			12,301,326,815.26	197,764,983.65	12,292,415,791.68
(二) 股东投入和减少资本			12,560,910.48						48,786,809.08	61,347,719.56
1. 股东投入的普通股									92,304,750.00	92,304,750.00
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他			12,560,910.48						-43,517,940.92	-30,957,030.44
(三) 利润分配									-167,641,290.77	-167,641,290.77
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配									-167,641,290.77	-167,641,290.77
3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他								261,678,886.72	-261,678,886.72	
四、本年年末余额	4,527,347,600.00		25,658,485,519.50		-609,498,779.75		2,263,673,800.00	261,388,339,415.02	3,854,663,108.62	297,083,010,663.39

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

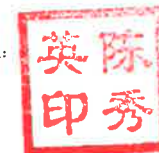
企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





## 合并股东权益变动表

编制单位：大连万达商业管理集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	2021年度									
	归属于母公司股东权益									
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	4,527,347,600.00		25,656,541,473.43		-622,617,973.40		2,263,673,800.00	240,042,395,250.59	3,125,623,753.69	274,992,963,904.31
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并								-17,508.16	-11,672.11	-29,180.27
其他										
二、本年初余额	4,527,347,600.00		25,656,541,473.43		-622,617,973.40		2,263,673,800.00	240,042,377,742.43	3,125,612,081.58	274,992,934,724.04
三、本年增减变动金额			-10,616,864.41		219,795,200.88			8,782,955,970.61	911,819,411.80	9,903,953,718.88
(一) 综合收益总额					219,795,200.88			13,292,091,147.85	142,497,228.42	13,654,383,577.15
(二) 股东投入和减少资本			-10,616,864.41					18,212,422.76	802,233,262.63	809,828,820.98
1. 股东投入的普通股			30,000,000.00						20,000,000.00	50,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额			-18,212,422.76					18,212,422.76		
4. 其他			-22,404,441.65						782,233,262.63	759,828,820.98
(三) 利润分配								-4,527,347,600.00	-32,911,079.25	-4,560,258,679.25
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配								-4,527,347,600.00	-32,911,079.25	-4,560,258,679.25
3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	4,527,347,600.00		25,645,924,609.02		-402,822,772.52		2,263,673,800.00	248,825,333,713.04	4,037,431,493.38	284,896,888,442.92

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





## 母公司资产负债表

编制单位：大连万达商业管理集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

	附注十五	2022/12/31	2021/12/31
<b>流动资产：</b>			
货币资金		1,546,496,381.39	2,121,130,746.89
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		13,950,000,000.00	11,000,000,000.00
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	注释1	99,257.17	-
预付款项		10,645,520.90	11,150,910.99
其他应收款	注释2	159,260,146,434.03	142,042,168,740.59
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
<b>流动资产合计</b>		<b>175,098,594,250.89</b>	<b>166,374,996,222.19</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
债权投资		2,821,200,000.00	2,713,200,000.00
其他债权投资		-	-
长期应收款		5,857,864.34	6,448,339.62
长期股权投资	注释3	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		-	-
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		-	-
使用权资产		-	-
其他非流动资产		-	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>42,509,248,330.86</b>	<b>43,185,508,203.24</b>
<b>资产总计</b>		<b>217,607,842,581.75</b>	<b>209,560,504,425.43</b>

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





## 母公司资产负债表（续）

编制单位：大连万达商业管理集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

	附注十五	2022/12/31	2021/12/31
<b>流动负债：</b>			
短期借款		4,301,768,250.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	
交易性金融负债		-	
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
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		-	
<b>流动负债合计</b>		<b>76,582,724,871.06</b>	<b>66,121,253,452.55</b>
<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		-	
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		-	
租赁负债		-	
其他非流动负债		258,000,000.00	
<b>非流动负债合计</b>		<b>23,129,783,417.55</b>	<b>32,946,375,250.66</b>
<b>负债合计</b>		<b>99,712,508,288.61</b>	<b>99,067,628,703.21</b>
<b>股东权益：</b>			
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
<b>股东权益合计</b>		<b>117,895,334,293.14</b>	<b>110,492,875,722.22</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>217,607,842,581.75</b>	<b>209,560,504,425.43</b>

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





## 母公司利润表

编制单位：大连万达商业管理集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十五	2022年度	2021年度
<b>一、营业收入</b>	注释4	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	注释5	7,838,285,396.15	4,511,590,064.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,030,688.47	-88,584,774.55
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）		-	-
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		2,277.46	3,902,646.84
<b>二、营业利润</b>		<b>7,376,789,721.38</b>	<b>3,646,640,872.37</b>
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
<b>三、利润总额</b>		<b>7,376,745,020.59</b>	<b>3,649,911,856.80</b>
减：所得税费用		-	-
<b>四、净利润</b>		<b>7,376,745,020.59</b>	<b>3,649,911,856.80</b>
持续经营净利润		7,376,745,020.59	3,649,911,856.80
终止经营净利润		-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		<b>26,721,560.80</b>	<b>77,584,862.07</b>
（一）以后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）以后能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中		-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4. 其他债权投资公允价值变动		-	-
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		-	-
7. 外币财务报表折算差额		-	-
8. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益		-	-
9. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产		-	-
<b>六、综合收益总额</b>		<b>7,403,466,581.39</b>	<b>3,727,496,718.87</b>
<b>七、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





## 母公司现金流量表

编制单位：大连万达商业管理集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十五	2022年度	2021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
支付给职工以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>			
收回投资所收到的现金		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
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		356,479.81	9,244.68
五、现金及现金等价物净增加额		-1,224,065,379.06	-6,376,678,829.75
加：年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

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



## 母公司股东权益变动表

编制单位：大连万达商业管理集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	2022年度								
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	4,527,347,600.00		24,824,500,085.44		-656,761,274.96		2,263,673,800.00	79,534,115,511.74	105,965,528,122.22
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	4,527,347,600.00		24,824,500,085.44		-656,761,274.96		2,263,673,800.00	79,534,115,511.74	105,965,528,122.22
三、本年增减变动金额			-1,008,010.47		26,721,560.80			7,376,745,020.59	7,402,458,570.92
(一) 综合收益总额					26,721,560.80			7,376,745,020.59	7,403,466,581.39
(二) 股东投入和减少资本			-1,008,010.47						-1,008,010.47
1. 股东投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入股东权益的金额									
4. 其他			-1,008,010.47						-1,008,010.47
(三) 利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 对股东的分配									
3. 其他									
(四) 股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动									
5. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
四、本年年末余额	4,527,347,600.00		24,823,492,074.97		-630,039,714.16		2,263,673,800.00	86,910,860,532.33	117,895,334,293.14

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：







### 母公司股东权益变动表

编制单位：大连万达商业管理集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	2021年度								
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	4,527,347,600.00		24,806,574,394.22		-734,346,137.03		2,263,673,800.00	80,393,338,832.18	111,256,588,489.37
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	4,527,347,600.00		24,806,574,394.22		-734,346,137.03		2,263,673,800.00	80,393,338,832.18	111,256,588,489.37
三、本年增减变动金额			17,925,691.22		77,584,862.07			-859,223,320.44	-763,712,767.15
(一) 综合收益总额					77,584,862.07			3,649,911,856.80	3,727,496,718.87
(二) 股东投入和减少资本			17,925,691.22					18,212,422.76	36,138,113.98
1. 股东投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入股东权益的金额			36,138,113.98					18,212,422.76	54,350,536.74
4. 其他			-18,212,422.76						-18,212,422.76
(三) 利润分配								-4,527,347,600.00	-4,527,347,600.00
1. 提取盈余公积									
2. 对股东的分配								-4,527,347,600.00	-4,527,347,600.00
3. 其他									
(四) 股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动									
5. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
四、本年年末余额	4,527,347,600.00		24,824,500,085.44		-656,761,274.96		2,263,673,800.00	79,534,115,511.74	110,492,875,722.22

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022年度财务报表附注

一、公司基本情况

(一)公司现状

截至 2022 年 12 月 31 日，大连万达商业管理集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）股本总额 452,734.76 万元，内资股普通股 387,480.00 万元、外资股普通股 65,254.76 万元。其中：大连万达集团股份有限公司（以下简称“万达集团”）持有公司股权 200,627.00 万元，占股本比例 44.31%；王健林直接持有公司股权 23,490.00 万元，占股本比例 5.19%；其他内资股东持有公司股权 163,363.00 万元，占股本比例 36.08%，外资股股东合计持股 65,254.76 万元，占股本比例 14.41%。

本公司为股份有限公司，经营期限为永久存续。

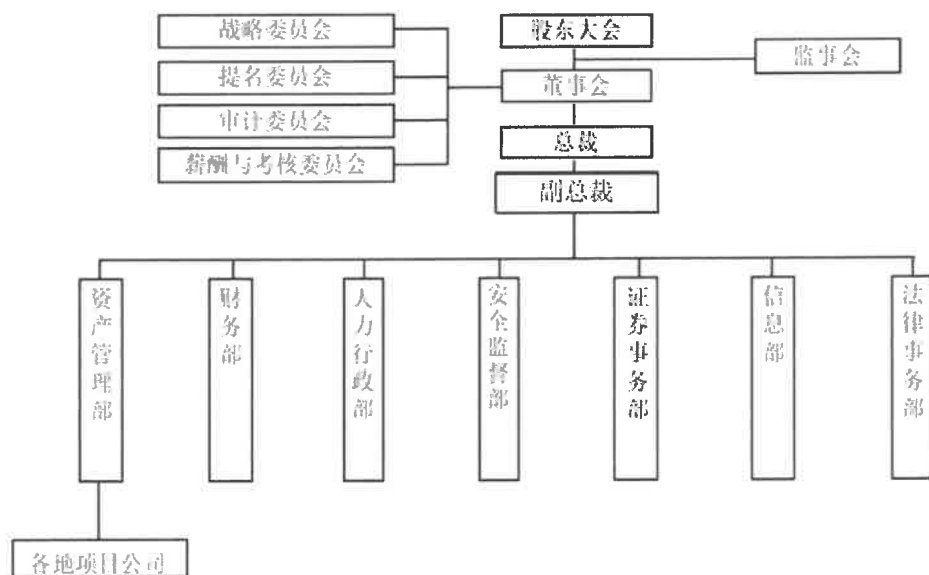
公司法定代表人：张霖。

公司注册地址：大连市西岗区长江路 539 号。

公司经营范围：一般项目：商业综合体管理服务，非居住房地产租赁，物业管理，规划设计管理，财务咨询，企业管理咨询，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），信息技术咨询服务，信息系统集成服务，工程管理服务，货物进出口，技术进出口（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）；许可项目：建设工程设计，代理记账（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，具体经营项目以审批结果为准）。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司组织结构如下：





## (二)历史沿革

本公司前身为大连万峰房地产开发有限公司，成立于 2002 年 9 月 16 日，注册资本人民币 1,000.00 万元，由大连万达房地产有限公司（持股 50.00%）和大连一方地产有限公司（持股 50.00%）共同出资设立。

2007 年 9 月 24 日，由万达集团对本公司增资 161,000.00 万元，北京万达投资有限公司对本公司增资 18,000.00 万元。增资后公司注册资本由 1,000.00 万元增加至 180,000.00 万元。

2007 年 11 月 21 日，公司更名为大连万达商业地产有限公司，取得大连市工商行政管理局颁发的大工商企法字 2102001106143 号《企业法人营业执照》。

2009 年 12 月 10 日，大连万达商业地产有限公司按 2009 年 8 月 31 日经审计的账面净资产人民币 3,654,832,896.80 元按照 1:0.9850 的比例折为 3,600,000,000.00 股整体变更为股份公司，并取得大连市工商行政管理局颁发的大工商企法字 2102001106143 的《企业法人营业执照》。变更后公司股本总额为 360,000.00 万元，其中万达集团持股 209,384.00 万元，占比 58.162%，王健林持股 26,586.00 万元，占比 7.385%，其他股东持股 124,030.00 万元，占比 34.453%。

2010 年 12 月 24 日，公司及万达集团 115 名管理人员增资共计 13,600.00 万元。增资后本公司股本由 360,000.00 万元增加至 373,600.00 万元。

2014 年 7 月 10 日，由 29 名原自然人股东及 32 名新增自然人股东对本公司增资 13,880.00 万元。增资后本公司股本由 373,600.00 万元增加至 387,480.00 万元。

2014 年 12 月 10 日，公司发行了 60,000.00 万股每股面值人民币 1 元的 H 股普通股股票



（“H 股”），每股股份价格 48.00 港元，并于 2014 年 12 月 23 日在香港联合交易所有限公司上市交易。公司股本由 387,480.00 万元增至 447,480.00 万元。

2015 年 1 月 14 日，承销商部分行使超额配股权以补足国际发售的超额分配，每股股份价格 48.00 港元，共计发行 5,254.76 万股 H 股。公司股本由 447,480.00 万元增至 452,734.76 万元。

2016 年 8 月 15 日，公司临时股东大会及 H 股类别股东大会通过公司自香港联合交易所撤回 H 股上市的决议，公司向香港联合交易所申请自 2016 年 9 月 20 日自香港联合交易所撤回 H 股上市。2016 年 9 月 20 日，公司从香港联合交易所退市。

2018 年 2 月 22 日，公司更名为大连万达商业管理集团股份有限公司，取得大连市工商行政管理局颁发的更新《企业法人营业执照》。

### **(三) 财务报表的批准报出**

本财务报表业经公司董事会于 2023 年 4 月 4 日批准报出。

## **二、合并财务报表范围**

本公司纳入合并范围的主体及报告期内合并范围变更详见“附注七、合并范围的变更”、“附注八、在其他主体中的权益（一）在子公司中权益”。

## **三、财务报表的编制基础**

### **(一) 财务报表的编制基础**

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、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（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，编制财务报表。

### **(二) 持续经营**

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

## **四、重要会计政策、会计估计**

### **(一) 遵循企业会计准则的声明**

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了 2022 年 12 月 31 日的财务状况，以及 2022 年度的经营成果和现金流量等有关信息。



## （二） 会计期间

自公历1月1日至12月31日为一个会计年度。

## （三） 记账本位币

本公司境内子公司采用人民币为记账本位币。

本公司境外子公司以其经营所处的主要经济环境中的货币为记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

## （四） 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

**1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理**

- （1） 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- （2） 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- （3） 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- （4） 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

### **2. 同一控制下的企业合并**

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。



### 3. 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- (1) 企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- (2) 企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- (3) 已办理了必要的财产权转移手续。
- (4) 本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- (5) 本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

### 4. 为合并发生的相关费用

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

#### (五) 合并财务报表的编制方法



## 1. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

## 2. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

### （1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权



投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## (2) 处置子公司或业务

### 1) 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

### 2) 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- ① 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ② 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③ 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；





④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

### （3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

### （4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## （六）合营安排分类及共同经营会计处理方法

### 1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

（1）合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（2）合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（3）其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和



承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

## 2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

### （七） 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

### （八） 外币业务和外币报表折算

#### 1. 外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记



账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

## 2. 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率或近似汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## （九）金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

### 1、金融工具分类和计量



本公司根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

- (1) 以摊余成本计量的金融资产。
- (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类：

- (1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

- (2) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收



益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

(3) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，表明公司持有该金融资产目的是交易性的：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

(4) 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

(5) 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。



混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

2) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

## 2.金融负债分类和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：



1) 能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

## (2) 其他金融负债

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

3) 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第1)类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

## 3.金融资产和金融负债的终止确认

(1) 金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止。

2) 该金融资产已转移，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

## (2) 金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。



本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，应当计入当期损益。

#### 4.金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

（1）转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

（2）保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

（3）既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条（1）、（2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1）未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2）保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

（1）金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1）被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2）因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

（2）金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产





整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

### 5.金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

### 6.金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对分类为以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及财务担保合同，进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，及全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生



信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

(1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(2) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(3) 如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

#### (1) 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发



生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

#### (2) 已发生信用减值的金融资产

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

#### (3) 预期信用损失的确定



本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

#### (4) 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

### 7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

#### (十) 应收款项

本公司应收款项主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款。

本公司识别不同类型款项风险特征，基于单项评估和信用风险特征组合评估金融工具的预期信用损失。当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，依据信用风险特征将应收款项划分为组合计提类别，参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，确定预期损失率并据此计提坏账准备。

类型	信用损失确定
基于单项评估的应收款项	单独评价信用风险，单项计提坏账准备
基于信用风险特征组合评估的应收款项	按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量坏账准备

#### (十一) 存货

存货包括建造完成后以备出售的开发产品、出租开发产品、开发成本和其他存货。其他存货包括原材料、低值易耗品、库存商品等。

期末存货以成本与可变现净值孰低计量。各项存货的取得按实际成本计价。

资产负债表日，在对存货进行全面盘点的基础上，对存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，按其可变现净值低于成本的差额提取存货跌价准备。

房地产开发产品的可变现净值是指单个开发成本、开发产品、出租开发产品等在资产负债表日以估计售价减去估计完工成本及销售所必需的估计费用后的价值。

出租开发产品是指以出售为目的但在短期内出租的开发产品，出租开发产品比照本附注



四/（十九）“固定资产计价与折旧方法”的规定计提折旧。

公司的存货盘存制度为永续盘存制。

## （十二）合同资产

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四 / （九）6. 金融工具减值。

## （十三）持有待售

### 1. 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

- （1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- （2）出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议，且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

确定的购买承诺，是指与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

### 2. 划分为持有待售核算方法

对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。

## （十四）长期应收款



采用分期收款销售房屋满足收入确认条件的从房屋交付日算起，剩余房款收款期在3年以上的，在房屋交付日按应收的合同价款计入“长期应收款”。

按应收的合同价款未来现金流量现值确定为当期的收入金额。折现率采用同期银行贷款利率。应收的合同价款和折现后的收入金额之间的差额，应当在合同期间内按照应收款项的摊余成本和同期银行贷款利率计算确定的金额进行摊销，作为财务费用的抵减处理。

长期应收款减值计提详见本附注四、（二十四）处。

## （十五）长期股权投资

### 1. 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四、（四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### （2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

### 2. 后续计量及损益确认

#### （1）成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。



## (2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

### 3. 长期股权投资核算方法的转换

#### (1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成



本。

原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

#### (2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

#### (3) 权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

#### (4) 成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

#### (5) 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会





计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

#### 4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相应对享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：



(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(2) 在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 5. 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

## （十六）投资性房地产

投资性房地产指本公司为赚取租金或资本增值，或者两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物。本公司拥有并自行经营的酒店，其经营目的主要是通过提供客房服务赚取服务收入，该酒店不确认为投资性房地产。

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。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。外购或自行建造的的投资性房地产，按照取得时的实际成本进行初始计量。于初次确认后，投资性房地产将按照公允价值列示，以反映报告期末的公允价值情况。

投资性房地产公允价值变动所产生的损益计入当期利润表中。投资性房地产报废或出售产生的损益于报废或出售期间利润表确认。



由投资物业转为自用资产或存货，应当以转换当日的公允价值作为该资产的入账成本，并按照相应政策进行计量。

公司将自用资产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。

## （十七）固定资产

### 1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

### 2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中：

（1）外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

（2）自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

（3）投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

（4）购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

### 3. 固定资产后续计量及处置

#### （1）固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在



年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	预计使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	35-40	5.00%	2.71%-2.375%
机器设备	10	5.00%	9.50%
运输工具	5	5.00%	19.00%
电子设备	5	5.00%	19.00%
其他设备	5	5.00%	19.00%

### (2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

### (3) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

### (十八) 在建工程

在建工程的计价方法：自营工程，按照直接材料、直接工资、直接机械施工费以及所分摊的工程管理费等计价。出包工程，按照应当支付的工程价款以及所分摊的工程管理费等计价。在建工程达到预计可使用状态时，转为固定资产或投资性房地产。

本公司对在建工程减值测试方法及减值准备计提方法见附注四、（二十四）“长期资产减值”的规定。

### (十九) 生物资产核算方法

本公司生物资产包括提供娱乐活动的动物、种植的果树，养殖的种猪和蛋鸡，以及大田作物、蔬菜、育肥畜、柴鸡、肉鸡、肉牛和水产，根据持有目的及经济利益实现方式的不同，划分为生产性生物资产和消耗性生物资产。

生物资产计价：本公司对生物资产的计价按照下列规定确定。

1. 外购生物资产的成本包括购买价款、运输费、保险费、相关税费以及可直接归属于购买该资产的其他支出。自行繁殖或营造的消耗性生物资产的成本，按照其在出售前发生的抚育费、饲料费、人工费和应分摊的间接费用等必要支出确定。自行繁殖的生产性生物资产



的成本，按照其达到预定生产经营目的（成龄）前发生的抚育费、饲料费、人工费和应分摊的间接费用等必要支出确定。

2. 投资者投入的生物资产的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

3. 非货币性交易投入的生物资产，以该项生物资产的公允价值和应支付的相关税费作为入账成本。

4. 接受债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的生物资产，或以应收债权换入的生物资产，按换入生物资产的公允价值入账。

后续计量：本公司对达到预定生产经营目的的生产性生物资产的折旧，采用年限平均法进行摊销，预计使用年限、预计净残值率及年折旧率如下：

资产类别	预计使用年限	预计净残值率	年折旧率
种猪	2	10.00%	45.00%
蛋鸡	1	20.00%	80.00%
果树	10-14	10.00%	6.43%-9.00%
海洋展示生物	1-5		20.00%-100.00%

生物资产的减值：由于遭受自然灾害、病虫害、动物疫病侵袭或市场需求变化等原因，使消耗性生物资产的可变现净值或生产性生物资产的可收回金额低于其账面价值的，按照可变现净值或可收回金额低于账面价值的差额，计提生物资产跌价准备或减值准备，生产性生物资产减值准备一经计提，不再转回。

生产性生物资产的收获与处置：生产性生物资产转变用途后的成本按调整用途时的账面价值确定，生产性生物资产出售、损毁、盘亏时，将其处置收入扣除其账面价值及相关税费后的余额计入当期损益。

## （二十）无形资产

无形资产按实际成本计价，在受益期限内分期平均摊销。

本公司对无形资产减值测试方法及减值准备计提方法见附注四、（二十四）“长期资产减值”的规定。

## （二十一）长期待摊费用核算方法

长期待摊费用按实际发生额核算，在受益期限内（不超过经营期限）分期平均摊销。

## （二十二）附回购条件的资产转让

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，



根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

### （二十三）借款费用

借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在所构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态前，按借款费用资本化金额的确定原则予以资本化，计入该项资产成本。其余借款费用在发生当期确认为费用。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前，计入开发成本。开发产品完工之后而发生的利息等借款费用，于发生当期直接计入财务费用。

### （二十四）长期资产减值

1. 资产减值，是指资产的可收回金额低于其账面价值，可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量现值两者间较高者确定。上述资产减值所涉及的资产包括：

- 1) 对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资；
  - 2) 固定资产；
  - 3) 无形资产；
  - 4) 在建工程；
  - 5) 商誉。
2. 企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

资产负债表日，若存在长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况时，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

3. 存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：



1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

2) 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响。

3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

7) 采用成本法核算的长期股权投资，长期股权投资的账面价值是否大于享有被投资单位净资产（包括相关商誉）账面价值的份额等类似情况。

8) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

4. 可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，应当将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

5. 资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

#### （二十五）合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

#### （二十六）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

短期薪酬，是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

离职后福利，是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系



后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

辞退福利，是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在发生当期计入当期损益。

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

## （二十七）预计负债

### 1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

### 2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

## （二十八）股份支付

### 1. 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。





## 2. 权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：（1）期权的行权价格；（2）期权的有效期；（3）标的股份的现行价格；（4）股价预计波动率；（5）股份的预计股利；（6）期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

## 3. 确定可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

## 4. 会计处理方法

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

若在等待期内取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。



## （二十九）收入

### 1. 收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：

（1）客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

（2）客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

（3）本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法/投入法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度（投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度）。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

### 2. 主要收入确认的具体方法

#### （1）物业出租

收入确认原则：将租金总额在租赁期内，按直线法或比直线法更系统合理的方法进行分摊。

#### （2）商业物业管理

提供物业管理服务产生的物业管理费收入在提供相关服务时确认。

#### （3）利息收入

利息收入是按借出资金本金、货币资金存款和适用利率计算，并以时间为基准确认。

## （三十）合同成本



### 1. 合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：

(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

(3) 该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

### 2. 合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

### 3. 合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

### 4. 合同成本减值

上述与合同成本有关的资产，账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

### （三十一）政府补助

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

1. 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。

2. 政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照



名义金额计量。

3. 与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

4. 与收益相关的政府补助，应当分别下列情况处理：

1) 用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。

2) 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

3) 与企业日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益；与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

### （三十二）土地增值税

土地增值税系按照销售物业所得款项减可扣减开支（包括土地成本、借贷成本及其他物业开发开支）按介于 30%至 60%的递进税率征收。

本公司计算土地增值税时，按照未来建造成本估计可扣减开支，并根据相关适用税务法律及法规根据个别项目相对应的相关税率作出判断。鉴于当地税务局诠释的土地增值税计算基准存在不确定性，实际结果可能高于或低于估计结果。如果最终税务结果与最初记账的金额不同，则有关差异将会影响实现差异期间的土地增值税费用列示及当期土地增值税计提金额。

### （三十三）所得税的会计处理方法

所得税采用资产负债表债务法。本公司在报告期末按照暂时性差异和适用所得税税率计算的结果确认递延所得税负债、递延所得税资产以及相应的递延所得税费用。对于直接计入股东权益的交易或事项，如可供出售金融资产公允价值的变动，相关资产、负债的账面价值与计税基础之间形成暂时性差异的，按规定确认递延所得税资产或递延所得税负债以及相应的其他综合收益。

### （三十四）租赁

本公司作为承租人租入资产类别主要包括房屋建筑物、机器设备、办公设备等。

在租赁期开始日，本公司将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，包括：（1）租赁负债的初始计量金额；（2）在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；（3）承租人发生的初始直接费用；（4）承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态



预计将发生的成本。本公司后续采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。在租赁期开始日，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。在计算租赁付款额的现值时，公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

### （三十五）或有事项

如果本公司须就已发生的事件承担现时义务，且该义务的履行很可能会导致经济利益流出企业，以及有关金额能够可靠地估计，本公司便会对该义务计提预计负债。

如果上述义务的履行导致经济利益流出企业的可能性较低，或是无法对有关金额作出可靠地估计，该义务将被披露为或有负债。

### （三十六）盈余公积

本公司按照当期实现的净利润弥补以前年度亏损后金额的 10%提取法定盈余公积金，当公司法定盈余公积金累计额为公司注册资本的 50%以上时可以不再提取。境外子公司按照当地法律法规规定计提相关储备。

### （三十七）重要会计政策、会计估计的变更

#### 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。

## 五、税项

### （一）公司主要税种和税率

税项	计税基础	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、15%
增值税	租金收入等	3%-9%
城市维护建设税	流转税税额	1%、5%、7%
教育费附加	流转税税额	3%
房产税	租金收入、房产原值扣除10%-30%	12%、1.2%

境外公司的企业所得税率按当地适用税率征收。

### （二）二级子公司享受的税收优惠政策及依据

#### 1. 北京万达有机农业有限公司

依据《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》及《中华人民共和国企业所得税法》，免征增值税和企业所得税。

#### 2. 万达商业规划研究院有限公司、万达酒店设计研究院有限公司



根据《国家税务总局关于实施高新技术企业所得税优惠有关问题的通知》(国税函(2009)203号)，国家需重点扶持的高新技术企业减按 15%的税率缴纳企业所得税。万达商业规划研究院有限公司自 2016 年起企业所得税减按 15%的税率执行；万达酒店设计研究院有限公司自 2017 年起企业所得税减按 15%的税率执行。

### 3. 海口万达广场投资有限公司、南京万达茂乐园管理有限公司

根据《财政部、税务总局关于海南自由贸易港企业所得税优惠政策的通知》(财税[2020]31号)等规定，自 2020 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对注册在海南自由贸易港并实质性运营的鼓励类产业企业，减按 15%的税率征收企业所得税，报告期内海口万达广场投资有限公司享受此税收优惠。

根据《财政部税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(2021 年第 12 号)，进一步支持小型微利企业和个体工商户发展，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 12.5%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。报告期内南京万达茂乐园管理有限公司享受此税收优惠。

### 4. 珠海万达商业管理股份有限公司

本公司子公司珠海万达商业管理股份有限公司自成立之日起根据珠海当地政府部门的税收优惠政策，企业所得税税率减按 15%缴纳。

## 六、合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

### 注释 1. 货币资金

项目	2022 年 12 月 31 日			2021 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			2,207,801.56			1,337,405.17
其中：人民币			2,207,801.56			1,337,405.17
银行存款			19,422,171,241.21			41,332,786,627.06
其中：人民币			18,597,836,984.18			35,687,395,565.27
美元	73,996,740.30	6.9646	515,357,697.49	828,220,064.66	6.3757	5,280,482,666.29
港元	29,825,354.52	0.8933	26,642,094.43	77,126,715.10	0.8176	63,058,802.26
英镑	24,770,641.48	8.3941	207,927,241.71	26,415,973.48	8.6064	227,346,434.20
欧元	392,120.66	7.4229	2,910,672.42	610,217.57	7.2197	4,405,587.79
澳元	15,167,497.77	4.7138	71,496,550.98	15,165,732.21	4.6220	70,096,014.30
新加坡元				330.01	4.7179	1,556.95



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022年度财务报表附注

项目	2022年12月31日			2021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
其他货币资金			2,287,099,488.61			1,872,932,721.64
其中：人民币			2,287,099,488.61			1,503,142,121.64
美元				58,000,000.00	6.3757	369,790,600.00
合计			21,711,478,531.38			43,207,056,753.87

1. 其他货币资金分类明细：

分类	2022年12月31日	2021年12月31日
政府监管资金	26,133,615.05	25,237,080.04
银行存单质押	1,249,429,339.08	200,000,000.00
按揭保证金	71,005,473.84	182,625,410.71
银行贷款保证金	690,100,000.00	1,332,291,635.20
保函保证金	23,478,785.37	25,397,035.94
还贷租金专户	6,523,186.14	66,949,614.16
履约保证金	264,647.43	8,330,376.00
农民工工资保证金		4,679,785.45
其他	220,164,441.70	27,421,784.14
合计	2,287,099,488.61	1,872,932,721.64

2. 受限制的货币资金明细如下：

分类	2022年12月31日	2021年12月31日
政府监管资金	26,133,615.05	25,237,080.04
银行存单质押	1,249,429,339.08	200,000,000.00
按揭保证金	71,005,473.84	182,625,410.71
银行贷款保证金	690,100,000.00	1,332,291,635.20
保函保证金	23,478,785.37	25,397,035.94
还贷租金专户	6,523,186.14	66,949,614.16
履约保证金	264,647.43	8,330,376.00
农民工工资保证金		4,679,785.45
其他	12,698,982.34	8,500,000.00
合计	2,079,634,029.25	1,854,010,937.50

注释2. 交易性金融资产

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	28,480,347,612.98	18,964,172,611.96
其中：债务工具投资	28,449,718,264.55	18,930,000,000.00
权益工具投资	30,629,348.43	34,172,611.96





项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
合计	28,480,347,612.98	18,964,172,611.96

### 注释 3. 应收票据

种类	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
银行承兑汇票		4,266,666.67
商业承兑汇票	5,092,400.00	4,096,361.92
合计	5,092,400.00	8,363,028.59

### 注释 4. 应收账款

#### 1. 应收账款分类披露

类别	2022 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
基于单项评估的应收款项	513,882,162.75	40.77	226,703,784.87	44.12	287,178,377.88
基于信用风险特征组合评估的应收款项	746,489,860.46	59.23	41,357,915.94	5.54	705,131,944.52
合计	1,260,372,023.21	100.00	268,061,700.81	21.27	992,310,322.40

续：

类别	2021 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
基于单项评估的应收款项	481,004,528.49	45.56	361,570,490.10	75.17	119,434,038.39
基于信用风险特征组合评估的应收款项	574,863,129.64	54.44	20,826,795.37	3.62	554,036,334.27
合计	1,055,867,658.13	100.00	382,397,285.47	36.22	673,470,372.66

应收账款分类的说明：

(1) 基于信用风险特征组合计提预期信用损失的应收账款：

账龄	2022 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	643,115,291.28	6,431,152.90	1.00
1—2 年	22,752,004.79	1,137,600.24	5.00
2—3 年	18,547,089.02	1,854,708.91	10.00
3—4 年	60,282,042.95	30,141,021.47	50.00
4—5 年			
5 年以上	1,793,432.42	1,793,432.42	100.00
合计	746,489,860.46	41,357,915.94	5.54



续：

账龄	2021 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	431,268,471.32	4,312,683.30	1.00
1—2 年	68,541,488.67	3,427,074.43	5.00
2—3 年	63,457,643.32	6,345,764.33	10.00
3—4 年	1,177,222.72	588,611.36	50.00
4—5 年	8,531,283.32	4,265,641.66	50.00
5 年以上	1,887,020.29	1,887,020.29	100.00
合计	574,863,129.64	20,826,795.37	3.62

## 2. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	2022 年 12 月 31 日	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
Sunseeker London Limited	81,752,892.58	6.49	8,175,289.26
北京京广场景广告传媒有限公司	59,960,845.15	4.76	29,980,422.58
广州万达文化旅游城投资有限公司	18,827,000.00	1.49	188,270.00
武汉万达东湖置业有限公司	12,288,450.31	0.97	122,884.50
上海晋拓文化传播有限公司	11,517,733.78	0.91	575,886.69
合计	184,346,921.82	14.63	39,042,753.03

## 注释 5. 预付款项

### 1. 预付款项按账龄列示

账龄	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	593,662,305.24	87.41	563,887,324.94	82.32
1 至 2 年	13,026,150.08	1.92	12,539,217.27	1.83
2 至 3 年	11,530,740.77	1.70	108,578,004.29	15.85
3 年以上	60,971,490.12	8.98		
合计	679,190,686.21	100.00	685,004,546.50	100.00

### 2. 账龄超过一年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明

单位名称	2022 年 12 月 31 日	账龄	未及时结算原因
北京腾讯文化传媒有限公司	31,071,098.60	3 年以上	尚未提供服务
腾讯云计算 (北京) 有限责任公司	28,351,720.66	3 年以上	尚未提供服务
合计	59,422,819.26		

### 3. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况



单位名称	2022 年 12 月 31 日	占预付账款期末余额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
北京腾讯文化传媒有限公司	31,071,098.60	4.57	3 年以上	尚未提供服务
腾讯云计算（北京）有限责任公司	28,351,720.66	4.17	3 年以上	尚未提供服务
中国平安财产保险股份有限公司	10,000,000.00	1.47	1-2 年	尚未提供服务
万采互联供应链科技(广东)有限公司	9,662,193.41	1.42	1 年以内	尚未提供服务
京能大同热力有限公司	5,695,222.55	0.84	1 年以内	尚未提供服务
合计	84,780,235.22	12.48		

### 注释 6. 其他应收款

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
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
其他应收款	22,077,348,362.50	5,525,917,022.89
合计	24,876,493,595.49	7,259,950,524.59

#### (一) 应收利息

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
委托贷款利息		
理财产品利息	2,794,442,350.39	1,729,330,619.10
合计	2,794,442,350.39	1,729,330,619.10

#### (二) 应收股利

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应收股利	4,702,882.60	4,702,882.60
合计	4,702,882.60	4,702,882.60

#### (三) 其他应收款

##### 1. 其他应收款分类披露

种类	2022 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
基于单项评估的应收款项	21,643,726,251.32	92.71	1,046,974,558.25	4.84	20,596,751,693.07
基于信用风险特征组合评估的应收款项	1,701,297,323.50	7.29	220,700,654.07	12.97	1,480,596,669.43
合计	23,345,023,574.82	100.00	1,267,675,212.32	5.43	22,077,348,362.50

续：



种类	2021 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
基于单项评估的应收款项	5,365,813,112.98	79.02	975,537,188.62	18.18	4,390,275,924.36
基于信用风险特征组合评估的应收款项	1,424,705,303.99	20.98	289,064,205.46	20.29	1,135,641,098.53
合计	6,790,518,416.97	100.00	1,264,601,394.08	18.62	5,525,917,022.89

其他应收款分类的说明：

(1) 基于单项评估计提预期信用损失的主要其他应收款

单位名称	2022 年 12 月 31 日			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
万达地产集团有限公司	13,649,442,657.97			股权收购价款，无收回风险
PAGAC Wonderland Holding Pte.Ltd	696,034,501.93			保证金，收回风险较小
武汉联颐达商业管理有限公司	542,453,344.60			关联方往来，收回风险较小
富力地产（香港）有限公司	413,454,914.59	413,454,914.59	100.00	股权及资产处置价款，预计无法收回
合计	15,301,385,419.09	413,454,914.59		

续：

单位名称	2021 年 12 月 31 日			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
万达地产集团有限公司	2,213,126,512.21			股权收购价款，无收回风险
武汉联颐达商业管理有限公司	740,657,031.93			关联方往来，收回风险较小
PAGAC Wonderland Holding Pte.Ltd	640,592,983.74			保证金，收回风险较小
富力地产（香港）有限公司	433,457,990.34	433,457,990.34	100.00	股权及资产处置价款，预计无法收回
合计	4,027,834,518.22	433,457,990.34		

(2) 基于信用风险特征组合计提预期信用损失的其他应收款：

账龄	2022 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,246,164,987.29	12,461,561.04	1.00
1—2 年	158,794,892.79	7,939,744.62	5.00
2—3 年	53,277,597.41	5,327,759.74	10.00
3—4 年	65,659,496.80	32,829,748.42	50.00
4—5 年	30,517,017.93	15,258,508.97	50.00
5 年以上	146,883,331.28	146,883,331.28	100.00
合计	1,701,297,323.50	220,700,654.07	12.97



续：

账龄	2021 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	950,666,268.14	9,506,662.60	1.00
1—2 年	104,851,988.00	5,242,599.41	5.00
2—3 年	63,953,689.48	6,395,368.96	10.00
3—4 年	37,194,423.58	18,597,211.80	50.00
4—5 年	37,433,144.21	18,716,572.11	50.00
5 年以上	230,605,790.58	230,605,790.58	100.00
合计	1,424,705,303.99	289,064,205.46	20.29

## 2. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	2022 年 12 月 31 日	账龄	占其他应 收款期末 余额的比 例(%)	坏账准备 期末余额
万达地产集团有限公司	股权收购 价款	13,649,442,657.97	1 年以内、 1-2 年、3-4 年	58.47	
PAGAC Wonderland Holding Pte.Ltd	保证金	696,034,501.93	1-2 年	2.98	
武汉联颐达商业管理有限公司	往来款	542,453,344.60	1-2 年	2.32	
富力地产（香港）有限公司	股权收购 价款	413,454,914.59	4-5 年	1.77	413,454,914.59
广州市番禺信息技术投资发展 有限公司	往来款	200,000,000.00	1 年以内	0.86	
合计		15,501,385,419.09		66.40	413,454,914.59

## 注释 7. 存货

### 1. 存货分类

项目	2022 年 12 月 31 日			2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准 备	账面价值	账面余额	存货跌价准 备	账面价值
原材料	27,434,717.53		27,434,717.53	22,709,790.08		22,709,790.08
在产品	698,578,574.15	7,393,624.00	691,184,950.15	465,313,943.30	22,461,455.99	442,852,487.31
产成品	153,795,949.43	13,128,729.75	140,667,219.68	324,176,455.42	12,169,815.97	312,006,639.45
库存商品	4,145,181.61		4,145,181.61	3,698,563.90		3,698,563.90
周转材料	2,153.11		2,153.11	53,796.48		53,796.48
合计	883,956,575.83	20,522,353.75	863,434,222.08	815,952,549.18	34,631,271.96	781,321,277.22

### 2. 存货跌价准备

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加金额		本期减少金额			2022 年 12 月 31 日
		计提	其他	转回	转销	其他	
产成品	12,169,815.97	1,275,037.50				316,123.72	13,128,729.75



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022年度财务报表附注

项目	2021年12月31日	本期增加金额		本期减少金额			2022年12月31日
		计提	其他	转回	转销	其他	
在产品	22,461,455.99			14,697,297.68		370,534.31	7,393,624.00
合计	34,631,271.96	1,275,037.50		14,697,297.68		686,658.03	20,522,353.75

**注释 8. 合同资产**

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
尚未达到无条件收款权利的应收款项等	89,465,922.16	51,319,337.60
合计	89,465,922.16	51,319,337.60

**注释 9. 持有待售资产**

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
长期股权投资		137,654,785.14
合计		137,654,785.14
减：持有待售资产减值准备		
净额		137,654,785.14

说明：

2021年2月，本公司与北京华联（SKP）百货有限公司签署协议书，将标的公司武汉联颐达商业管理有限公司的100.00%股权转让给北京万华联达商业发展有限公司。截止2021年12月31日，武汉联颐达商业管理有限公司30.00%股权交易尚未完成，作为持有待售资产列示。截止2022年12月31日，武汉联颐达商业管理有限公司股权交易已经完成。

**注释 10. 一年内到期的非流动资产**

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
一年内到期的理财产品		4,000,000,000.00
一年内到期的债权投资		163,747,435.87
合计		4,163,747,435.87

**注释 11. 其他流动资产**

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
预缴企业所得税	57,633,444.22	106,267,439.07
预缴增值税	1,537,512,816.20	2,260,594,241.63
预缴税金及附加等	39,261,531.72	43,340,626.72
理财产品	20,500,000,000.00	23,800,000,000.00
疫情减免租金待摊销	91,708,829.66	209,206,950.67
其他	9,415,701.29	23,590,554.14
合计	22,235,532,323.09	26,442,999,812.23



### 注释 12. 债权投资

项目	2021 年 12 月 31 日			2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
其他债权投资	2,821,200,000.00		2,821,200,000.00	2,713,200,000.00		2,713,200,000.00
合计	2,821,200,000.00		2,821,200,000.00	2,713,200,000.00		2,713,200,000.00

### 注释 13. 长期应收款

款项性质	2022 年 12 月 31 日			2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
清偿期 1 年以上的应收债权	1,637,226,034.43	47,479,734.16	1,589,746,300.27	1,401,220,592.60	15,875,829.31	1,385,344,763.29
分期收款销售商品	5,857,864.34		5,857,864.34	91,692,337.17	85,243,997.55	6,448,339.62
合计	1,643,083,898.77	47,479,734.16	1,595,604,164.61	1,492,912,929.77	101,119,826.86	1,391,793,102.91

### 注释 14. 长期股权投资

被投资单位	2021 年 12 月 31 日	本期增减变动				2022 年 12 月 31 日	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他		
一. 联营企业							
上海丙晟科技有限公司							
万达信息科技有限公司	31.68				2.95	34.63	
JOY Parking INC.	482,280,651.88			-18,801,160.08		463,479,491.80	
上海迈外迪网络科技有限公司	907,242,125.00			-14,066,132.77		893,175,992.23	
上海海鼎信息工程股份有限公司	249,034,101.28			-16,161,711.35		232,872,389.93	
上海海鼎信息科技有限公司							
万富新农(北京)农业发展有限公司				221,167.58		221,167.58	
北京合成效应企业管理咨询有限公司				-15,517.88		-15,517.88	
北京万华联达商业发展有限公司	1,030,688.47			-1,030,688.47			
合计	1,639,587,598.31			-49,854,042.97	2.95	1,589,733,558.29	

### 注释 15. 其他权益工具投资

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
非交易性权益工具	580,054,938.89	581,910,938.46
合计	580,054,938.89	581,910,938.46



### 1.其他权益工具投资的情况

被投资单位	在被投 资单位 持股比 例(%)	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日	本期确认 的 股利收入	公允价值变 动累计利得	公允价值变 动累计损失	其他综合 收益转入 留存收益 的金额	其他综合 收益转入 留存收益 的原因
上海万达网络金融服务有限公司	8.05	96,960,105.04	9,535,580.80		106,495,685.84			643,504,314.16		
上海万达小额贷款有限公司	7.14	71,278,620.00	17,185,980.00		88,464,600.00			-13,464,600.00		
深圳高灯计算机科技有限公司	2.7103	91,527,350.47		28,577,560.37	62,949,790.10			27,050,209.90		
南京达斯琪数字科技有限公司	8.57	15,000,000.00			15,000,000.00					
6 D Bytes	4.32	10,857,718.44			10,857,718.44					
中信信托—投资集合计划	注	296,287,144.51			296,287,144.51					
合计		581,910,938.46	26,721,560.80	28,577,560.37	580,054,938.89			657,089,924.06		

注：中信信托—投资集合计划系本公司根据与中信信托签署的《股权投资集合信托计划信托合同》约定认购的信托计划份额，占该项计划份额的 4.99%。





### 注释 16. 其他非流动金融资产

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
理财产品		51,208,836.95
合计		51,208,836.95

### 注释 17. 投资性房地产

项目	已竣工投资性房地产	在建投资性房地产	合计
2021年12月31日	447,758,220,000.00	2,268,403,027.23	450,026,623,027.23
本期变动	8,428,200,000.00	-887,403,027.23	7,540,796,972.77
1. 购建增加		1,627,312,873.68	1,627,312,873.68
2. 在建工程竣工转换	2,517,347,012.56	-2,517,347,012.56	
3. 处置减少			
4. 公允价值变动	5,910,852,987.44	2,631,111.65	5,913,484,099.09
2022年12月31日	456,186,420,000.00	1,381,000,000.00	457,567,420,000.00

#### 1. 投资性房地产情况

本公司的投资性房地产主要位于中国内地。所有的已完工投资物业均用于经营租赁。

本公司所有已完工投资性房地产及在建投资性房地产，包括公司持有的土地使用权和房屋建筑物，期末根据独立的合格估值师—深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司进行的估值进行重估。已完工投资物业的估值乃经考虑物业现有租约将产生的租金收入和物业的归复收入潜力及资本化率，或（如适用）参考相同地点及状况的类似物业的市场成交价计得。开发中投资性房地产的公允价值是参考相同地点及状况的类似土地的市场成交价及成本投入加计取得，或（如适用）由物业于估值日期假设完工后的市价扣除自估值日期起至完工期间所产生的建造费用、专业费用及利息以及合理利润后得到的，报告期内的估值方式没有改变。

于报告期末，本公司：

- 确认复核独立评估报告所有使用的重大参数估计值；
- 评估资产与上一年度估值报告相比的估值变动；
- 与独立估值师进行讨论。

以下为投资物业估值所用的主要评估方法及主要输入值概要：

描述	评估方法	重大不可观察输入值	不可观察输入值范围
商业	收益法	现行市场租金	人民币 31 元-人民币 1,109 元每平方米每月
		资本化率/折现率	主力店：4.5%-6.0%
			标准零售：5.0%-7.0%



描述	评估方法	重大不可观察输入值	不可观察输入值范围
办公室	收益法	现行市场租金	人民币 41 元-491 元每平方米每月
		资本化率/折现率	6.0%-7.5%
停车场	收益法	现行市场租金	人民币 45 元-2,170 元每单位每月
		资本化率/折现率	4.0%-5.0%
其他	收益法	现行市场租金	人民币 6 元-567 元每单位每月
		资本化率/折现率	4.5% - 7.0%
	市场法	现行市场售价	人民币 6,500 元-31,682 元每单位

## 2. 截至 2022 年 12 月 31 日止未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋建筑物	3,403,920,000.00	正在办理中
合计	3,403,920,000.00	

## 注释 18. 固定资产原值及累计折旧

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
<b>1. 原值</b>				
房屋及建筑物	7,534,946,789.79	13,609,766.29	5,129,975.89	7,543,426,580.19
机器设备	715,216,264.44	58,538,875.81	19,070,294.54	754,684,845.71
运输设备	417,445,215.39	18,820,097.92	31,906,667.11	404,358,646.20
电子设备	697,435,881.32	47,012,858.54	63,183,153.71	681,265,586.15
其他设备	264,373,695.75	58,749,658.94	27,462,177.43	295,661,177.26
原值合计	9,629,417,846.69	196,731,257.50	146,752,268.68	9,679,396,835.51
<b>2. 累计折旧</b>				
房屋及建筑物	1,808,085,451.74	202,845,757.93	804,711.63	2,010,126,498.04
机器设备	392,767,282.80	50,999,414.78	17,096,462.10	426,670,235.48
运输设备	318,582,647.76	31,819,445.65	27,654,125.17	322,747,968.24
电子设备	495,466,228.52	74,494,873.23	48,748,511.03	521,212,590.72
其他设备	184,201,512.87	48,841,014.03	21,654,844.02	211,387,682.88
累计折旧合计	3,199,103,123.69	409,000,505.62	115,958,653.95	3,492,144,975.36
<b>3. 减值准备</b>				
房屋及建筑物	134,796,488.92			134,796,488.92
减值准备合计	134,796,488.92			134,796,488.92
<b>4. 账面价值</b>				
房屋及建筑物	5,592,064,849.13	—	—	5,398,503,593.23
机器设备	322,448,981.64	—	—	328,014,610.23
运输设备	98,862,567.63	—	—	81,610,677.96
电子设备	201,969,652.80	—	—	160,052,995.43



项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
其他设备	80,172,182.88	—	—	84,273,494.38
账面价值合计	6,295,518,234.08	—	—	6,052,455,371.23

1. 2022 年度由在建工程转入固定资产原价为 7,557,547.93 元。

2. 2022 年度计提的固定资产折旧为 409,000,505.62 元。

3. 截止 2022 年 12 月 31 日未办妥产权证书的固定资产

类别	账面价值	累计折旧	账面净值	未办妥产权证的原因
房屋建筑物	241,602,420.52	109,160,706.33	132,441,714.19	正在办理中

4. 截至 2022 年 12 月 31 日抵押或担保的固定资产参见附注十二。

#### 注释 19. 在建工程

##### 1. 在建工程情况

项目	2022 年 12 月 31 日			2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	439,346,769.57		439,346,769.57	386,857,398.53		386,857,398.53
合计	439,346,769.57		439,346,769.57	386,857,398.53		386,857,398.53

##### 2. 重要在建工程项目本报告期变动情况

工程项目名称	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期转入固定资产、无形资产、长期待摊费用	本期其他减少	2022 年 12 月 31 日
苏州吴中万达广场	329,283,980.38	4,323,752.48			333,607,732.86
深圳光明万达广场	7,382,992.13	92,686,160.96	100,069,153.09		
北京东坝万达广场	10,718,416.91	4,676,349.99			15,394,766.90
其他	39,472,009.11	64,415,044.50	13,542,783.80		90,344,269.81
合计	386,857,398.53	166,101,307.93	113,611,936.89		439,346,769.57

续：

工程项目名称	预算数 (万元)	工程投入占预算比例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
苏州吴中万达广场	36,933.00	90.33	90.33	21,446,513.93			金融机构贷款、自有资金
深圳光明万达广场	11,000.00	90.97	100.00				自有资金
北京东坝万达广场	4,000.00	38.49	38.49				自有资金
其他				1,533,289.40			金融机构贷款、自有资金
合计				22,979,803.33			



## 注释 20. 生产性生物资产

项目	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年12月31日
1、林业	4,066,487.78	638,256.60	248,139.17	4,456,605.21
2、畜牧养殖业	423,379.28	487,601.58	584,216.68	326,764.18
合计	4,489,867.06	1,125,858.18	832,355.85	4,783,369.39

## 注释 21. 无形资产

### 1. 无形资产情况

项目	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年12月31日
<b>1. 原值</b>				
软件使用权	707,887,842.34	60,610,933.44	6,826,534.22	761,672,241.56
土地使用权	935,546,577.59		2,207,900.44	933,338,677.15
商标权	1,295,600,139.73	239,858.49	31,445,807.64	1,264,394,190.58
设计图纸	297,178,992.00		7,330,719.00	289,848,273.00
客户关系	418,012,848.00		10,311,411.00	407,701,437.00
IP 使用权	52,588,032.86			52,588,032.86
原值合计	3,706,814,432.52	60,850,791.93	58,122,372.30	3,709,542,852.15
<b>2. 累计摊销</b>				
软件使用权	363,477,766.70	85,061,277.34	5,633,705.60	442,905,338.44
土地使用权	285,117,369.06	22,766,659.79		307,884,028.85
商标权	434,339,881.25	52,181,067.46	11,265,078.94	475,255,869.77
设计图纸	225,135,602.35	26,683,057.50	5,886,789.56	245,931,870.29
客户关系	217,715,025.00	25,803,571.41	5,692,758.16	237,825,838.25
IP 使用权	25,457,067.44	6,773,954.76		32,231,022.20
累计摊销合计	1,551,242,711.80	219,269,588.26	28,478,332.26	1,742,033,967.80
<b>3. 减值准备</b>				
<b>4. 账面价值</b>				
软件使用权	344,410,075.64	—	—	318,766,903.12
土地使用权	650,429,208.53	—	—	625,454,648.30
商标权	861,260,258.48	—	—	789,138,320.81
设计图纸	72,043,389.65	—	—	43,916,402.71
客户关系	200,297,823.00	—	—	169,875,598.75
IP 使用权	27,130,965.42	—	—	20,357,010.66
账面价值合计	2,155,571,720.72	—	—	1,967,508,884.35

## 注释 22. 商誉

### 1. 商誉账面原值



被投资单位名称	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
万达酒店发展有限公司	286,750,700.07			286,750,700.07
万达游艇投资控股(泽西岛)有限公司	1,457,749,212.40			1,457,749,212.40
上海丙晟科技有限公司	1,276,216,244.55			1,276,216,244.55
信悦商业运营管理安徽有限责任公司		80,922,346.61		80,922,346.61
合计	3,020,716,157.02	80,922,346.61		3,101,638,503.63

## 2. 商誉减值准备

被投资单位名称	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
万达游艇投资控股(泽西岛)有限公司	1,457,749,212.40			1,457,749,212.40
合计	1,457,749,212.40			1,457,749,212.40

(1) 2021 年度，公司与林芝腾讯科技有限公司、深圳高灯计算机科技有限公司签订股权转让协议，林芝腾讯科技有限公司将其持有的上海丙晟科技有限公司 25.14% 股权、深圳高灯计算机科技有限公司将其持有的上海丙晟科技有限公司 3.86% 股权转让给公司，公司取得上海丙晟科技有限公司控制权，形成收购商誉 1,276,216,244.55 元。根据北京中和谊资产评估有限公司出具的《上海丙晟科技有限公司以财务报告为目的对商誉进行减值测试所涉及的含商誉资产组资产评估报告》（中和谊评报字[2023]10088 号）的评估结果，报告期期末商誉不存在减值。

(2) 购买万达酒店发展有限公司形成的商誉，可回收金额是根据该公司管理层批准的五年期财务预算的贴现现金流量为计算基准。根据减值测试结果，期末商誉不存在减值。

(3) 购买万达游艇投资控股(泽西岛)有限公司形成的商誉，可回收金额是根据该公司管理层批准的五年期财务预算的贴现现金流量为计算基准。2019 年度，商誉减值测试现金流量预测所采用的折现率为 15.65%，推算现金流量超过五年期所使用的增长率为 2.00%；鉴于该公司的独特基础设施及特色服务，该公司管理层认为该增长率属合理水平。根据减值测试结果，截止 2019 年 12 月 31 日商誉减值准备金额为 145,774.92 万元。

(4) 2022 年度，公司下属公司万达商业管理集团有限公司与北京信达悦生活服务有限公司出资设立珠海市信万坤泰商业管理有限公司，万达商业管理集团有限公司以持有的淮南万达广场商业管理有限公司 100% 股权作价出资，持有珠海市信万坤泰商业管理有限公司 52.50% 的股权。北京信达悦生活服务有限公司以其持有的信悦商业运营管理安徽有限责任公司 100% 股权作价出资。因非同一控制下企业合并形成商誉 8,092.23 万元。

### 注释 23. 长期待摊费用



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加额	本期摊销额	其他减少	2022 年 12 月 31 日
租入办公室装修	723,313.07	45,574,526.09	9,303,297.03	595,871.04	36,398,671.09
物业经营权		259,361,702.67	9,726,063.83		249,635,638.84
维修改造	2,153,323,104.65	97,370,948.54	173,783,722.06		2,076,910,331.13
其他	38,732,647.74	15,177,573.71	9,793,490.67	2,429,860.78	41,686,870.00
合计	2,192,779,065.46	417,484,751.01	202,606,573.59	3,025,731.82	2,404,631,511.06

**注释 24. 递延所得税资产与递延所得税负债**

**1. 递延所得税资产**

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	809,213,505.10	195,149,080.36	994,782,828.02	217,635,324.23
广告费	3,115,390.98	778,847.75	74,640,960.16	18,660,240.06
可抵扣亏损	3,054,987,697.12	754,171,466.47	4,008,513,380.96	769,888,349.64
未取得发票成本	322,757,912.40	80,689,478.12	355,263,986.59	88,815,996.68
递延收益	169,403,322.65	42,350,830.66	174,830,778.34	43,707,694.59
使用权资产及租赁负债	1,187,280,057.54	295,242,308.21	716,992,785.10	177,988,939.15
附有回购条款的股份转让收益	19,275,171,684.00	4,818,792,921.00		
其他	515,164,617.82	108,386,800.74	214,589,198.37	53,359,558.17
合计	25,337,094,187.61	6,295,561,733.31	6,539,613,917.54	1,370,056,102.52

**2. 递延所得税负债**

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
评估增值（企业合并形成）	1,359,361,223.38	279,752,122.34	1,515,025,992.72	310,867,131.88
投资性房地产公允价值变动	252,746,600,776.75	63,186,650,194.19	240,456,268,123.50	60,114,067,030.87
租金减免及租金直线法确认	2,207,706,817.97	551,926,704.49	2,144,052,544.40	536,013,136.10
其他	14,394,829.84	3,598,707.46	110,626,350.44	27,656,587.61
合计	256,328,063,647.94	64,021,927,728.48	244,225,973,011.06	60,988,603,886.46

**注释 25. 使用权资产**

类别及内容	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
使用权资产—租赁房屋	11,301,513,238.62	11,977,314,696.68
使用权资产—租赁设备等	9,730,289.71	13,456,451.50
合计	11,311,243,528.33	11,990,771,148.18

**注释 26. 其他非流动资产**



类别及内容	2022年12月31日	2021年12月31日
预付租赁款项	1,497,548,135.84	
疫情减免租金待摊销	254,667,842.56	345,550,984.15
合计	1,752,215,978.40	345,550,984.15

### 注释 27. 资产减值准备

项目	2021年12月31日	本期增加		本期减少		2022年12月31日
		本期计提	其他增加	汇率影响	其他	
坏账准备	1,748,118,506.41	-150,676,314.53		13,552,811.39	672,733.19	1,583,216,647.30
存货跌价准备	34,631,271.96	-13,422,260.18		686,658.03		20,522,353.75
合同资产减值准备		5,371,418.63				5,371,418.63
固定资产减值准备	134,796,488.92					134,796,488.92
商誉减值准备	1,457,749,212.40					1,457,749,212.40
合计	3,375,295,479.69	-158,727,156.08		14,239,469.42	672,733.19	3,201,656,121.00

### 注释 28. 短期借款

#### 1. 短期借款分类

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
信用借款		7,601,255.43
担保借款	5,045,530,800.51	473,503,675.71
合计	5,045,530,800.51	481,104,931.14

说明：截至 2022 年 12 月 31 日，本公司短期借款余额中包含计提未支付利息余额为 24,530,800.51 元。

2. 短期借款的抵、质押情况详见附注十二。

3. 截至 2022 年 12 月 31 日，本公司无已逾期未偿还的短期借款。

### 注释 29. 应付票据

种类	2022年12月31日	2021年12月31日
银行承兑汇票	50,000,000.00	
合计	50,000,000.00	

### 注释 30. 应付账款

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
工程款及设备款	11,941,626,639.95	14,154,328,967.45
其他	610,575,234.87	529,357,565.82
合计	12,552,201,874.82	14,683,686,533.27



### 注释 31. 预收款项

#### 1. 预收款项列示

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
1年以内(含1年)	2,743,673,510.04	3,647,909,647.80
1—2年(含2年)	28,094,233.03	4,328,457.68
2—3年(含3年)	2,542,788.44	645,591.25
3年以上	20,450,426.83	21,696,912.40
合计	2,794,760,958.34	3,674,580,609.13

#### 2. 账龄超过一年的重要预收款项

单位名称	2022年12月31日	未偿还或结转原因
东莞厚街万达广场投资有限公司-预收车位租金	17,200,160.80	尚未提供服务
石家庄万达广场投资有限公司-预收车位租金	12,960,432.18	尚未提供服务
合计	30,160,592.98	

### 注释 32. 合同负债

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
预收物管费等	2,629,336,203.32	3,353,923,606.12
合计	2,629,336,203.32	3,353,923,606.12

### 注释 33. 应付职工薪酬

#### 1. 应付职工薪酬列示

项目	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年12月31日
短期薪酬	3,790,146,821.30	8,150,696,675.48	8,512,022,230.79	3,428,821,265.99
离职后福利-设定提存计划	42,496,652.14	799,877,306.65	686,362,553.52	156,011,405.27
辞退福利	5,008,673.12	52,889,467.78	44,354,137.85	13,544,003.05
合计	3,837,652,146.56	9,003,463,449.91	9,242,738,922.16	3,598,376,674.31

#### 2. 短期薪酬列示

项目	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	3,323,199,731.95	6,869,890,560.57	7,323,580,819.68	2,869,509,472.84
职工福利费		336,979,582.00	336,979,582.00	
社会保险费	16,804,417.14	376,877,633.61	351,426,283.02	42,255,767.73
其中：医疗保险费	14,548,032.13	351,035,220.05	328,616,128.60	36,967,123.58
生育保险费	957,574.94	8,948,408.19	8,713,737.77	1,192,245.36
工伤保险费	782,391.98	16,714,877.05	13,972,077.49	3,525,191.54
其他	516,418.09	179,128.32	124,339.16	571,207.25
住房公积金	14,371,860.16	417,383,537.41	395,692,081.87	36,063,315.70





项目	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年12月31日
工会经费和职工教育经费	435,770,812.05	149,565,361.89	104,343,464.22	480,992,709.72
合计	3,790,146,821.30	8,150,696,675.48	8,512,022,230.79	3,428,821,265.99

### 3. 设定提存计划列示

项目	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年12月31日
基本养老保险	36,682,653.82	748,181,985.57	639,405,137.82	145,459,501.57
失业保险费	1,243,544.32	22,997,714.76	19,248,584.40	4,992,674.68
企业年金缴费	4,570,454.00	28,697,606.32	27,708,831.30	5,559,229.02
合计	42,496,652.14	799,877,306.65	686,362,553.52	156,011,405.27

### 注释 34. 应交税费

税费项目	2022年12月31日	2021年12月31日
应交增值税	404,798,605.73	361,884,215.36
应交城市维护建设税	20,412,800.37	20,326,684.73
应交土地增值税	243,958,451.27	263,279,901.46
应交企业所得税	645,245,327.44	692,747,316.16
应交个人所得税	44,481,458.75	49,194,589.29
应交房产税	492,697,901.80	535,678,302.79
应交教育费附加	14,760,109.09	14,625,678.97
其他	33,230,260.41	31,205,854.09
合计	1,899,584,914.86	1,968,942,542.85

### 注释 35. 其他应付款

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
应付利息		
应付股利	239,747,126.60	240,694,897.60
其他应付款	16,538,082,615.60	14,972,197,694.83
合计	16,777,829,742.20	15,212,892,592.43

#### (一) 应付股利

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
应付股东股利	239,747,126.60	240,694,897.60
合计	239,747,126.60	240,694,897.60

#### (二) 其他应付款

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
合计	16,538,082,615.60	14,972,197,694.83

#### 1. 账龄超过一年的重要其他应付款



单位名称	2022 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
陕西祥和庭置业有限公司	487,823,592.32	往来款
苏州南都大酒店有限公司	60,000,000.00	酒店转让价款
合计	547,823,592.32	

### 注释 36. 一年内到期的非流动负债

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	12,114,163,718.68	10,732,927,381.36
一年内到期的应付债券	12,467,254,497.16	3,426,189,942.22
一年内到期的租赁负债	245,331,245.82	292,535,681.46
一年内到期的其他融资	43,941,345,036.04	2,565,010,000.00
合计	68,768,094,497.70	17,016,663,005.04

2021 年 7 月 2 日至 8 月 30 日，珠海万赢企业管理有限公司先后与部分境内外投资者签订股份转让协议，将其持有的珠海万达商业管理集团股份有限公司 153,553.47 万股股份（占股本总额 21.19%）转让给投资者，股份转让具有回购条款约定，若珠海万达商业管理集团股份有限公司在 2023 年 12 月 31 日或之前未能完成公司上市，公司需回购投资者股份，本期将股份转让款调整至一年内到期非流动负债列示。

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司一年内到期的非流动负债余额中包含计提未支付利息余额为 879,331,926.89 元。

注：一年内到期的非流动负债的抵、质押情况详见附注十二。

### 注释 37. 其他流动负债

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
短期债券		2,577,538,781.09
预计游艇保修费	17,912,180.23	18,639,664.52
短期融资租赁款	167,097,833.36	
其他	713,637.46	1,580,531.70
合计	185,723,651.05	2,597,758,977.31

说明：2021 年 4 月，万达商业地产（香港）有限公司子公司万达地产海外有限公司发行于 2022 年 4 月 28 日到期、年利率 7.25% 的有担保债券，所涉及的本金总额为 400,000,000 美元。担保债券由万达商业地产（香港）有限公司、万达地产海外有限公司、大连万达商业管理集团股份有限公司共同担保，2022 年度该笔债券已经偿还。

### 注释 38. 长期借款



借款类别	2022年12月31日	2021年12月31日
担保借款	90,698,856,278.82	85,156,630,583.58
合计	90,698,856,278.82	85,156,630,583.58

注：长期借款的抵、质押情况详见附注十二。

### 注释 39. 应付债券

#### 1. 应付债券类别

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
中期票据	14,648,040,111.64	20,452,229,484.34
公司债券	11,882,083,374.28	18,650,900,676.66
减：一年到期的应付债券	11,945,069,162.34	2,530,364,393.17
合计	14,585,054,323.58	36,572,765,767.83

#### 2. 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
担保债券-万达地产国际	USD600,000,000.00	2014/1/30	10年	3,762,532,778.09
担保债券-万达地产海外	USD400,000,000.00	2019/12/5	3年	2,493,623,606.25
担保债券-万达地产海外	USD400,000,000.00	2020/1/23	3.5年	2,523,367,867.07
2020年第一期中期票据	5,000,000,000.00	2020/4/17	3年	5,000,000,000.00
2020年第二期中期票据	2,000,000,000.00	2020/6/3	3年	2,000,000,000.00
2020年第三期中期票据	5,000,000,000.00	2020/07/10	3年	5,000,000,000.00
2020年第四期中期票据	3,500,000,000.00	2020/7/29	3年	3,500,000,000.00
2020年第五期中期票据	2,500,000,000.00	2020/11/12	3年	2,500,000,000.00
2020年第一期公司债券	3,800,000,000.00	2020/9/9	5年	3,800,000,000.00
2020年第二期公司债券	2,000,000,000.00	2020/10/9	4年	2,000,000,000.00
2020年第三期公司债券	2,500,000,000.00	2020/10/28	4年	2,500,000,000.00
2020年第四期公司债券	1,500,000,000.00	2020/12/4	4年	1,500,000,000.00
2021年第一期中期票据	1,000,000,000.00	2021/3/25	3年	1,000,000,000.00
2021年第二期中期票据	1,000,000,000.00	2021/4/12	3年	1,000,000,000.00
2021年第三期中期票据	500,000,000.00	2021/4/26	3年	500,000,000.00
2022年第一期中票票据	1,000,000,000.00	2022/7/5	3年	1,000,000,000.00
2022年第二期中票票据	2,000,000,000.00	2022/11/21	3年	2,000,000,000.00
合计				42,079,524,251.41

续：



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

债券名称	期初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	2022 年 12 月 31 日 (含未确认融资费用)
担保债券-万达地产国际	117,100,356.67	311,601,682.63	302,961,277.36	125,740,761.95	4,296,270,906.02
担保债券-万达地产海外	13,583,783.06	191,702,624.28	205,286,407.34	-	
担保债券-万达地产海外	76,464,124.31	190,717,616.93	182,438,002.74	84,743,738.50	2,792,335,979.85
2020 年第一期中期票据	173,494,520.54	244,500,000.00	244,500,000.00	173,494,520.54	4,997,843,262.62
2020 年第二期中期票据	54,597,260.27	94,000,000.00	94,000,000.00	54,597,260.27	1,998,756,975.53
2020 年第三期中期票据	124,657,534.25	174,609,589.04	260,000,000.00	39,267,123.29	1,571,123,095.25
2020 年第四期中期票据	80,478,904.11	120,651,732.60	188,300,000.00	12,830,636.71	555,009,849.10
2020 年第五期中期票据	19,109,589.04	120,619,726.03	139,500,000.00	229,315.07	29,999,999.99
2020 年第一期公司债券	66,226,191.78	212,040,000.00	212,040,000.00	66,226,191.78	3,790,796,389.56
2020 年第二期公司债券	25,315,068.49	97,406,132.56	110,000,000.00	12,721,201.05	1,002,380,098.84
2020 年第三期公司债券	23,952,054.79	110,549,861.37	134,500,000.00	1,916.16	200,000.00
2020 年第四期公司债券	6,904,109.59	83,096,350.68	90,000,000.00	460.27	100,000.00
2021 年第一期中期票据	47,865,339.83	62,000,000.00	62,000,000.00	47,865,339.83	998,175,431.71
2021 年第二期中期票据	44,843,835.62	62,000,000.00	62,000,000.00	44,843,835.62	998,105,734.59
2021 年第三期中期票据	21,232,876.70	31,000,000.00	30,750,000.00	21,482,876.70	499,025,762.86
2022 年第一期中票票据		33,347,945.21		33,347,945.21	1,000,000,000.00
2022 年第二期中票票据		15,276,712.33		15,276,712.33	2,000,000,000.00
合计	895,825,549.05	2,155,119,973.66	2,318,275,687.44	732,669,835.28	26,530,123,485.92

应付债券说明:

1.2022 年 11 月 21 日, 本公司发行于 2025 年 11 月 21 日到期年利率 6.80% 的无担保中期票据, 本金总额为 20 亿元人民币, 利息于每年 11 月 21 日支付。

2.2022 年 7 月 5 日, 本公司发行于 2025 年 7 月 7 日到期年利率 6.80% 的无担保中期票据, 本金总额为 10 亿元人民币, 利息于每年 7 月 7 日支付。

3.2021 年 4 月 24 日, 本公司发行于 2024 年 4 月 26 日到期年利率 6.20% 的无担保中期票据, 本金总额为 5 亿元人民币, 利息于每年 4 月 26 日支付。

4.2021 年 4 月 12 日, 本公司发行于 2024 年 4 月 12 日到期年利率 6.20% 的无担保中期票据, 本金总额为 10 亿元人民币, 利息于每年 4 月 12 日支付。



5.2021 年 3 月 25 日, 本公司发行于 2024 年 3 月 24 日到期年利率 6.20% 的无担保中期票据, 本金总额为 10 亿元人民币, 利息于每年 3 月 25 日支付。

6.2020 年 12 月 4 日, 本公司发行于 2024 年 12 月 4 日到期年利率 6.00% 的无担保公司债券, 本金总额为 15 亿元人民币, 利息于每年 12 月 4 日支付。

7.2020 年 11 月 12 日, 本公司发行于 2023 年 11 月 12 日到期年利率 5.58% 的无担保中期票据, 本金总额为 25 亿元人民币, 利息于每年 11 月 12 日支付。

8.2020 年 10 月 28 日, 本公司发行于 2024 年 10 月 28 日到期年利率 5.38% 的无担保公司债券, 本金总额为 25 亿元人民币, 利息于每年 10 月 28 日支付。

9.2020 年 10 月 9 日, 本公司发行于 2024 年 10 月 9 日到期年利率 5.50% 的无担保公司债券, 本金总额为 20 亿元人民币, 利息于每年 10 月 9 日支付。

10.2020 年 9 月 9 日, 本公司发行于 2025 年 9 月 9 日到期年利率 5.58% 的无担保公司债券, 本金总额为 38 亿元人民币, 利息于每年 9 月 9 日支付。

11.2020 年 7 月 29 日, 本公司发行于 2023 年 7 月 29 日到期年利率 5.38% 的无担保中期票据, 本金总额为 35 亿元人民币, 利息于每年 7 月 29 日支付。

12.2020 年 7 月 10 日, 本公司发行于 2023 年 7 月 10 日到期年利率 5.20% 的无担保中期票据, 本金总额为 50 亿元人民币, 利息于每年 7 月 10 日支付。

13.2020 年 6 月 3 日, 本公司发行于 2023 年 6 月 3 日到期年利率 4.7% 的无担保中期票据, 本金总额为 20 亿元人民币, 利息于每年 6 月 3 日支付。

14.2020 年 4 月 17 日, 本公司发行于 2023 年 4 月 17 日到期年利率 4.89% 的无担保中期票据, 本金总额为 50 亿元人民币, 利息于每年 4 月 17 日支付。

15.2020 年 1 月 23 日, 万达商业地产(香港)有限公司子公司万达商业地产海外有限公司, 发行于 2023 年 7 月 23 日到期年利率 6.875% 的有担保债券, 所涉及的本金总额为 400,000,000 美元, 利息于每年 1 月 23 日及 7 月 23 日支付, 开始日期为 2020 年 7 月 23 日。担保债券由万达商业地产(香港)有限公司、万达地产投资有限公司、万达商业地产海外有限公司共同担保。

16.2019 年 12 月 5 日, 万达商业地产(香港)有限公司子公司万达商业地产海外有限公司, 发行于 2022 年 12 月 4 日到期年利率 6.95% 的有担保债券, 所涉及的本金总额为 400,000,000 美元, 利息于每年 6 月 5 日及 12 月 5 日支付, 开始日期为 2020 年 6 月 5 日。担保债券由万达商业地产(香港)有限公司、万达地产投资有限公司、万达商业地产海外有限公司共同担保。



#### 注释 40. 预计负债

款项性质	2022年12月31日	2021年12月31日
诉讼索赔及产品质量保证事项	239,532,208.69	154,562,406.30
合计	239,532,208.69	154,562,406.30

#### 注释 41. 递延收益

项目	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年12月31日
与资产相关政府补助	619,616,861.68	35,000,000.00	19,535,293.86	635,081,567.82
合计	619,616,861.68	35,000,000.00	19,535,293.86	635,081,567.82

#### 注释 42. 租赁负债

款项性质	2022年12月31日	2021年12月31日
租赁负债	12,724,482,543.07	12,821,068,052.53
合计	12,724,482,543.07	12,821,068,052.53

#### 注释 43. 其他非流动负债

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
酒店奖励积分	18,782,679.75	20,372,894.76
子公司股份转让款		39,578,168,951.56
其他债务融资	1,650,827,403.74	1,448,062,663.94
合计	1,669,610,083.49	41,046,604,510.26

#### 注释 44. 股本

股东名称	2022年12月31日	2021年12月31日
大连万达集团股份有限公司	2,006,270,000.00	2,006,270,000.00
王健林	234,900,000.00	234,900,000.00
其他内资股东	1,633,630,000.00	1,633,630,000.00
外资股股东	652,547,600.00	652,547,600.00
合计	4,527,347,600.00	4,527,347,600.00

#### 注释 45. 资本公积

##### 1. 报告期内各期末资本公积情况如下

项目	2021年12月31日	本年增加	本年减少	2022年12月31日
1. 资本溢价（股本溢价）				
(1) 投资者投入的资本	24,200,097,115.17	43,517,940.92		24,243,615,056.09
(2) 同一控制下企业合并的影响	25,308,727.74		30,957,030.44	-5,648,302.70
小计	24,225,405,842.91	43,517,940.92	30,957,030.44	24,237,966,753.39
2. 其他资本公积				



项目	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
(1)股份支付	343,360,000.00			343,360,000.00
(2)其他	1,077,158,766.11			1,077,158,766.11
小计	1,420,518,766.11			1,420,518,766.11
合计	25,645,924,609.02	43,517,940.92	30,957,030.44	25,658,485,519.50

## 2. 资本溢价说明

2022 年度,公司下属公司万达商业管理集团有限公司与北京信达悦生活服务有限公司出资设立珠海市信万坤泰商业管理有限公司。万达商业管理集团有限公司以持有的淮南万达广场商业管理有限公司 100%股权、北京信达悦生活服务有限公司以其持有的信悦商业运营管理安徽有限责任公司 100%股权作价出资,导致万达商业管理集团有限公司持有的珠海市信万坤泰商业管理有限公司权益份额增加 4,351.79 万元计入资本公积。

## 注释 46. 其他综合收益

项目	2021 年 12 月 31 日	本期发生额				2022 年 12 月 31 日
		本期所得税前发生额	减:所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-655,615,762.10	-1,855,999.57	-7,144,390.09	5,288,390.52		-650,327,371.58
其他权益工具投资公允价值变动损益	-655,615,762.10	-1,855,999.57	-7,144,390.09	5,288,390.52		-650,327,371.58
二、将重分类进损益的其他综合收益	252,792,989.58	-211,964,397.75		-211,964,397.75	397,307.28	40,828,591.83
外币报表折算差额	252,792,989.58	-211,964,397.75		-211,964,397.75	397,307.28	40,828,591.83
现金流量套期损益的有效部分						
其他综合收益合计	-402,822,772.52	-213,820,397.32	-7,144,390.09	-206,676,007.23	397,307.28	-609,498,779.75

## 注释 47. 盈余公积

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
法定盈余公积	2,263,673,800.00	2,263,673,800.00
合计	2,263,673,800.00	2,263,673,800.00

## 注释 48. 未分配利润

### 1. 未分配利润增减变动情况

项目	2022 年度	2021 年度
调整前上期末未分配利润	248,825,333,713.04	240,042,395,250.59
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		-17,508.16
调整后期初未分配利润	248,825,333,713.04	240,042,377,742.43



项目	2022 年度	2021 年度
加：本期归属于母公司所有者的净利润	12,301,326,815.26	13,292,091,147.85
减：应付普通股股利		4,527,347,600.00
其他	-261,678,886.72	-18,212,422.76
期末未分配利润	261,388,339,415.02	248,825,333,713.04

## 2. 未分配利润的说明

因涉及股份支付事项，2021 年度转回未分配利润 18,212,422.76 元。

## 注释 49. 营业收入和营业成本

### 1. 营业收入、营业成本

项目	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	49,188,145,279.11	18,546,296,019.15	46,907,192,719.48	16,364,565,910.62
其他业务	126,116,022.65	87,601,912.99	197,352,531.39	163,895,578.16
合计	49,314,261,301.76	18,633,897,932.14	47,104,545,250.87	16,528,461,488.78

### 2. 营业收入的说明

(1) 按经营分部列示主营业务收入、主营业务成本

项目	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
投资物业租赁及管理	45,117,706,559.16	14,928,190,705.85	43,231,709,863.95	13,478,287,038.90
酒店运营	859,400,282.97	632,768,792.27	1,241,972,564.75	724,249,712.39
其他	3,211,038,436.98	2,985,336,521.03	2,433,510,290.78	2,162,029,159.33
合计	49,188,145,279.11	18,546,296,019.15	46,907,192,719.48	16,364,565,910.62

(2) 按地区类别列示主营业务收入、主营业务成本

项目	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
华东地区	17,373,047,757.66	5,472,288,990.59	17,423,820,719.48	5,135,643,866.85
东北地区	3,629,401,541.91	1,202,113,568.40	3,720,725,081.66	1,201,086,209.32
华北地区	6,217,708,110.47	2,718,750,420.87	5,975,619,297.16	2,361,402,748.38
西南地区	4,606,736,004.21	1,506,358,974.77	4,893,701,382.41	1,456,006,767.68
西北地区	2,649,037,321.43	1,044,922,006.01	2,530,549,453.62	905,517,677.37
华中地区	5,393,677,287.77	2,164,160,202.89	5,346,610,272.72	1,759,008,539.07
华南地区	6,890,224,747.89	2,173,463,960.13	5,256,520,985.18	1,793,285,689.04
中国境外	2,428,312,507.77	2,264,237,895.49	1,759,645,527.25	1,752,614,412.91
合计	49,188,145,279.11	18,546,296,019.15	46,907,192,719.48	16,364,565,910.62





(3) 营业收入前五名明细

单位名称	营业收入	
	2022 年度	占公司全部营业收入的比例 (%)
Sunseeker London Ltd	1,338,124,654.43	2.71
Global Marine Finance LLC	487,231,521.86	0.99
Nautikos Florida LLC	91,686,616.17	0.19
Yacht Trading Group CIS Ltd	78,731,118.97	0.16
Nautikos Corp	76,551,173.19	0.16
合计	2,072,325,084.62	4.21

注释 50. 税金及附加

税种	2022 年度	2021 年度
营业税		
城市维护建设税	129,269,471.00	138,846,786.67
教育费附加	94,269,526.94	101,903,735.92
土地增值税	16,157,382.72	-33,626,994.10
房产税	2,667,183,543.24	2,867,193,942.43
其他	187,967,366.88	209,647,875.28
合计	3,094,847,290.78	3,283,965,346.20

注释 51. 销售费用

项目	2022 年度	2021 年度
职工薪酬	77,724,160.46	51,326,889.89
办公费	2,567,610.16	3,626,529.41
差旅费	2,017,181.95	1,041,494.70
折旧及摊销费	7,596,463.66	1,184,893.75
广告促销费	1,458,642,394.72	1,325,681,938.74
推广策划费	1,640,608.25	5,000.00
其他	33,756,426.57	19,479,221.15
合计	1,583,944,845.77	1,402,345,967.64

注释 52. 管理费用

项目	2022 年度	2021 年度
职工薪酬	3,139,922,937.52	3,077,602,774.71
办公费	95,396,031.47	261,239,610.17
差旅费	141,013,353.92	92,689,780.02
业务招待费	48,678,006.63	55,555,795.14



项目	2022 年度	2021 年度
折旧及摊销费	332,634,280.71	283,719,809.62
审计、咨询费	111,980,836.77	151,904,160.88
律师、诉讼费	63,262,040.04	50,493,314.76
其他	295,432,761.24	553,020,493.99
合计	4,228,320,248.30	4,526,225,739.29

### 注释 53. 研发费用

项目	2022 年度	2021 年度
专项信息化费用	96,815,508.35	53,028,825.17
职工薪酬	95,790,354.28	14,095,824.51
资产折旧及摊销	47,047,779.70	51,483,146.57
其他	473,408.40	1,187,659.44
合计	240,127,050.73	119,795,455.69

### 注释 54. 财务费用

项目	2022 年度	2021 年度
利息支出	8,175,710,433.63	8,733,709,002.51
减：利息收入	393,847,895.42	483,696,670.94
汇兑损益	2,599,603,975.25	134,184,084.59
其他	4,312,462,420.57	2,277,556,234.56
合计	14,693,928,934.03	10,661,752,650.72

### 注释 55. 其他收益

项目	2022 年度	2021 年度
日常活动相关的政府补助	761,591,725.61	254,257,639.53
个税手续返还款	12,172,526.21	20,418,111.83
进项税加计抵减	147,058,907.59	109,199,734.43
合计	920,823,159.41	383,875,485.79

### 注释 56. 投资收益

产生投资收益的来源	2022 年度	2021 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-49,854,042.97	-88,584,774.55
处置长期股权投资产生的投资收益	2,982,352.50	-600,890,915.01
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		-174,172,200.83
非同一控制下企业合并原股权投资公允价值重新计量		852,958,331.96
理财产品投资收益	3,344,622,819.48	2,159,918,151.30
委托贷款利息收入		7,734,556.73



产生投资收益的来源	2022 年度	2021 年度
稳酬投资清算收益	438,330,000.00	
参股公司分红收益		642,857.14
合计	3,736,081,129.01	2,157,606,006.74

#### 注释 57. 公允价值变动损益

产生公允价值变动收益的来源	2022 年度	2021 年度
按公允价值计量的投资性房地产	5,913,484,099.09	5,425,715,081.49
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具	61,579,506.08	-82,476,732.74
合计	5,975,063,605.17	5,343,238,348.75

#### 注释 58. 信用减值损失

项目	2022 年度	2021 年度
坏账损失	150,676,314.54	-147,930,919.93
合计	150,676,314.54	-147,930,919.93

#### 注释 59. 资产减值损失

项目	2021 年度	2021 年度
存货跌价损失	13,422,260.18	-6,819,537.50
合同资产减值损失	-5,371,418.63	
合计	8,050,841.55	-6,819,537.50

#### 注释 60. 资产处置收益

项目	2021 年度	2021 年度
资产处置利得或损失	4,995,772.14	-1,586,784.13
合计	4,995,772.14	-1,586,784.13

#### 注释 61. 营业外收入

项目	2022 年度	2021 年度
违约金收入等	675,139,422.80	582,760,968.77
合计	675,139,422.80	582,760,968.77

#### 注释 62. 营业外支出

项目	2022 年度	2021 年度
捐赠支出	3,588,000.00	1,800,049.25
违约金支出等	293,475,944.66	304,800,675.21
合计	297,063,944.66	306,600,724.46

#### 注释 63. 所得税费用



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

项目	2022 年度	2021 年度
当期所得税费用	7,391,967,504.48	2,416,619,255.83
递延所得税费用	-1,877,700,696.14	2,736,790,278.22
合计	5,514,266,808.34	5,153,409,534.05

**注释 64. 政府补助**

**1. 当期新增的政府补助**

补助项目	2022 年度	2021 年度	与资产相关/与收益相关
财政奖励资金	10,502,107.38	15,058,832.94	与收益相关
财政补助资金	551,868,583.74	163,535,439.42	与收益相关
财政扶持资金	77,331,705.29	12,111,179.74	与收益相关
企业扶持资金	3,747,237.48	1,837,400.00	与收益相关
产业扶持资金	35,000,000.00		与资产相关
产业扶持资金		10,000,000.00	与收益相关
其他-与收益相关	101,954,853.49	33,090,347.95	与收益相关
项目建设资金		48,852,100.00	与资产相关
合计	780,404,487.38	284,485,300.05	

**2. 计入其他流动负债或其他非流动负债（递延收益）的政府补助**

补助项目	2021 年 12 月 31 日	本期新增补助	本期计入其他收益	其他减少	2022 年 12 月 31 日	是否与资产相关
财政补助资金	46,514,734.40		1,599,280.16		44,915,454.24	与资产相关
财政建设资金	91,332,546.44		1,512,874.39		89,819,672.05	与资产相关
财政奖励资金	78,525,176.98		2,479,544.40		76,045,632.58	与资产相关
产业扶持资金	22,929,277.34	35,000,000.00	1,472,145.43		56,457,131.91	与资产相关
企业扶持资金	293,382,334.72		8,718,729.50		284,663,605.22	与资产相关
项目建设资金	86,328,751.20		3,728,477.57		82,600,273.63	与资产相关
其他	604,040.60		24,242.41		579,798.19	与资产相关
合计	619,616,861.68	35,000,000.00	19,535,293.86		635,081,567.82	

续：

补助项目	2020 年 12 月 31 日	本期新增补助	本期计入其他收益	其他减少	2021 年 12 月 31 日	是否与资产相关
财政补助资金	48,714,014.55		1,599,280.15	600,000.00	46,514,734.40	与资产相关
财政建设资金	94,198,077.80		2,865,531.36		91,332,546.44	与资产相关
财政奖励资金	81,004,721.39		2,479,544.41		78,525,176.98	与资产相关
产业扶持资金	23,788,221.44		858,944.10		22,929,277.34	与资产相关
企业扶持资金	301,729,511.16		8,347,176.44		293,382,334.72	与资产相关



补助项目	2020 年 12 月 31 日	本期新增补助	本期计入其他收益	其他减少	2021 年 12 月 31 日	是否与资产相关
项目建设资金	39,926,371.82	48,852,100.00	2,449,720.62		86,328,751.20	与资产相关
其他	628,283.00		24,242.40		604,040.60	与资产相关
合计	589,989,201.16	48,852,100.00	18,624,439.48	600,000.00	619,616,861.68	

#### 注释 65. 现金流量表项目注释

##### 1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2022 年度	2021 年度
往来款	9,729,440,516.43	12,802,974,174.58
保证金和押金	2,988,058,463.61	4,258,160,138.06
政府补助	780,404,487.38	284,485,300.05
经营性的利息收入	394,663,236.78	483,696,670.94
其他	203,125,105.49	414,192,409.64
合计	14,095,691,809.69	18,243,508,693.27

##### 2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2022 年度	2021 年度
往来款	11,182,290,698.73	11,410,809,615.90
保证金和押金	2,014,777,663.61	1,491,639,535.84
捐赠支出	3,588,000.00	1,800,049.25
广告宣传费	1,362,491,003.41	2,011,617,286.00
办公费用	97,963,904.23	264,866,139.58
业务招待费	48,678,006.63	55,555,795.14
差旅费	143,030,535.87	93,731,274.72
其他	90,108,760.21	241,433,316.09
合计	14,942,928,572.69	15,571,453,012.52

##### 3. 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	2022 年度	2021 年度
收回理财投资补仓资金	48,561,612.49	
非同一控制下企业合并取得的现金	22,035,021.66	
合计	70,596,634.15	

##### 4. 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	2022 年度	2021 年度
支付理财投资补仓资金	133,967,840.09	127,827,655.01
其他		7,750,000.00
合计	133,967,840.09	135,577,655.01



### 5. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2022 年度	2021 年度
子公司股份转让款		38,317,035,223.05
合计		38,317,035,223.05

### 6. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2022 年度	2021 年度
贷款保证金等	713,631,843.82	1,286,131,852.30
财务顾问费及其他贷款费用	166,826,590.87	65,052,180.05
同一控制下企业合并支付购买价款	11,436,316,095.87	1,849,419,760.55
向附有回购条款的股东股利分配	1,473,153,216.00	
租赁负债本金及利息偿付	702,691,766.44	653,692,929.04
合计	14,492,619,513.00	3,854,296,721.94

### 注释 66. 现金流量表补充资料

#### 1. 现金流量表补充资料

补充资料	2022 年度	2021 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	12,498,694,491.63	13,433,131,912.53
加: 资产减值准备	-158,727,156.09	154,750,457.43
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	409,832,861.47	438,992,151.71
无形资产摊销	219,269,588.26	225,667,057.59
长期待摊费用摊销	202,606,573.59	151,362,498.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-4,995,772.14	1,586,784.13
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-5,975,063,605.17	-5,343,238,348.75
财务费用(收益以“-”号填列)	13,890,181,647.16	9,994,842,731.02
投资损失(收益以“-”号填列)	-3,736,081,129.01	-2,157,606,006.74
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-4,925,515,705.70	-246,443,499.47
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	3,033,323,842.02	2,604,102,356.23
存货的减少(增加以“-”号填列)	-68,004,026.65	-202,758,894.57
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-6,090,312,913.88	-1,991,447,184.42
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	390,372,034.43	5,407,710,625.48
其他		
经营活动产生的现金流量净额	9,685,580,729.92	22,470,652,640.69
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
3.现金及现金等价物净变动情况:		



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

补充资料	2022 年度	2021 年度
现金的期末余额	19,631,844,502.13	41,353,045,816.37
减：现金的期初余额	41,353,045,816.37	40,658,898,141.34
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-21,721,201,314.24	694,147,675.03

## 2. 支付的取得子公司的现金净额

项目	2022 年度	2021 年度
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物		1,627,404,441.65
其中：天津静海万达商业广场有限公司		
上海丙晟科技有限公司		1,595,000,000.00
黄石万达商务咨询服务有限公司		
安庆万达商业有限公司		10,000,000.00
赤峰松山万达广场商务服务有限公司		9,949,330.63
玉环万达商业管理有限公司		12,455,111.02
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	167,434.47	1,533,472,943.23
其中：天津静海万达商业广场有限公司	167,434.47	
上海丙晟科技有限公司		1,498,433,226.55
黄石万达商务咨询服务有限公司		1,452,199.46
安庆万达商业有限公司		1,032,471.49
赤峰松山万达广场商务服务有限公司		32,040,328.49
玉环万达商业管理有限公司		514,717.24
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物		
取得子公司支付的现金净额	-167,434.47	93,931,498.42

## 3. 收到的处置子公司的现金净额

项目	2022 年度	2021 年度
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物		119,284,498.66
其中：		
1. 转让武汉联颐达项目股权		321,194,498.66
2. 转让文旅项目		-201,910,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物		130,893,289.71
1. 转让武汉联颐达项目股权		130,893,289.71
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物		185,307,549.70
处置子公司收到的现金净额		173,698,758.65

## 4. 现金和现金等价物的构成



项目	2022 年度	2021 年度
一、现金	19,631,844,502.13	41,353,045,816.37
其中：库存现金	2,207,801.56	1,337,405.17
可随时用于支付的银行存款	19,422,171,241.21	41,332,786,627.06
可随时用于支付的其他货币资金	207,465,459.36	18,921,784.14
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	19,631,844,502.13	41,353,045,816.37
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

## 七、合并范围的变更

(一) 报告期内非同一控制下企业合并：无

(二) 报告期内发生的同一控制下企业合并

### 1. 本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例 (%)	合并日	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润	备注
天津静海万达商业广场有限公司	60.00	2022 年 12 月		-1,643.98			

### 2. 合并成本

被合并方名称	现金	或有对价	合并成本合计
天津静海万达商业广场有限公司	30,957,030.44		30,957,030.44

### 3. 合并日被合并方的资产、负债的账面价值

项目	天津静海万达商业广场有限公司	
	合并日	合并日上期期末
货币资金	167,434.47	406,573.22
其他流动资产	7,175,506.83	202,569.20
在建工程	362,462,958.65	359,403,027.23
应付账款	97,253,632.06	165,830,089.85
其他应付款	349,994,659.96	192,023,863.84
净资产	49,915,033.28	49,916,677.26

(三) 报告期处置子公司：无

(四) 其他原因的合并范围变动

其他原因合并范围变动系报告期内新设子公司：2022 年度，公司新设武汉江汉云飞路万





达商业管理有限公司等 7 家二级子公司纳入合并范围。

## 八、在其他主体中的权益

### (一)在子公司中的权益

#### 1.企业集团的构成

##### 1) 通过同一控制下的企业合并取得的二级子公司

序号	子公司名称	子公司类型	本公司合计持股比例(%)	本公司合计享有表决权比例(%)	是否合并报表
1	北京银河万达企业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
2	北京五华项目管理咨询有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
3	成都万达商业广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
4	哈尔滨万达商业投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
5	济南万达商业广场置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
6	南昌万达星城商务服务有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
7	南京万达商业物业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
8	南京万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
9	宁波万达商业广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
10	宁波万达物业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
11	青岛万达广场物业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
12	三亚万达大酒店有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
13	上海万达商业广场置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
14	上海万达广场置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
15	沈阳铁西万达商业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
16	苏州万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
17	无锡万达商业广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
18	西安万达商业广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
19	重庆万达商业广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
20	重庆万达酒店管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
21	北京万达广场实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
22	沈阳全运万达广场置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
23	桂林万桂置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
24	海安万达地产置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
25	周口万达商业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
26	蚌埠市淮上区万达商业管理运营有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
27	自贡万贡商业服务有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
28	乌兰察布万达地产发展有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
29	天水万达商业服务有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

序号	子公司名称	子公司类型	本公司合计持股比例(%)	本公司合计享有表决权比例(%)	是否合并报表
30	安康万达商业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
31	亳州市谯城区万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
32	扬州西区新城万达商业广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
33	威海万达商业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
34	台山万达商业投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
35	沈阳七星万达商业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
36	衡阳万达广场实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
37	仁寿万达广场管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
38	梧州高旺万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
39	杭州富阳万达商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
40	宜昌经开万达广场发展有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
41	河源万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
42	重庆市江津区万达广场实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
43	西宁万达商业管理运营有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
44	肇庆鼎湖万达商业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
45	武汉新洲万达商业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
46	青岛即墨万达商业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
47	江门江海万达商业投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
48	黄石万达商务咨询服务有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
49	安庆万达商业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
50	赤峰松山万达广场商务服务有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
51	玉环万达商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
52	天津静海万达商业广场有限公司	控股子公司	60.00	60.00	是

2) 通过非同一控制下的企业合并取得的二级子公司

序号	子公司名称	子公司类型	本公司合计持股比例(%)	本公司合计享有表决权比例(%)	是否合并报表
1	吉林省地王置业开发有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
2	陕西银丰民乐置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
3	洛阳万达实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
4	陕西华源万达实业发展有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
5	广州市万诺投资管理有限公司	全资子公司	70.00	70.00	是
6	大连一方商业投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
7	天津自贸区万达置业有限公司	控股子公司	85.00	85.00	是
8	万达游艇投资控股(泽西岛)有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
9	东营万达商业运营管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是



序号	子公司名称	子公司类型	本公司合计持股比例(%)	本公司合计享有表决权比例(%)	是否合并报表
10	上海丙晟科技有限公司	控股子公司	80.00	80.00	是

3) 通过设立或投资等方式取得的二级子公司

序号	子公司名称	子公司类型	本公司合计持股比例(%)	本公司合计享有表决权比例(%)	是否合并报表
1	石家庄万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
2	淮安万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
3	唐山万达广场商务有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
4	包头万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
5	呼和浩特万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
6	上海嘉定万达投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
7	天津河东万达商场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
8	武汉万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
9	宜昌万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
10	福州万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
11	合肥万达广场商业发展有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
12	襄阳万达广场企业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
13	成都金牛万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
14	宁波江北万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
15	绍兴柯桥万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
16	广州万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
17	郑州万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
18	大庆萨尔图万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
19	镇江万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
20	银川金凤万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
21	武汉经开万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
22	厦门湖里万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
23	长沙开福万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
24	泰州海陵万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
25	泉州浦西万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
26	常州新北万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
27	廊坊万达广场企业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
28	重庆万州万达商业广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
29	上海宝山万达投资有限公司	控股子公司	65.00	65.00	是
30	南昌红谷滩万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
31	合肥天鹅湖万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

序号	子公司名称	子公司类型	本公司合计持股比例(%)	本公司合计享有表决权比例(%)	是否合并报表
32	廊坊万达学苑投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
33	晋江万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
34	漳州万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
35	抚顺万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
36	江阴万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
37	宁德万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
38	烟台芝罘万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
39	郑州二七万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
40	青岛李沧万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
41	兰州万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
42	长春宽城万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
43	芜湖万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
44	绵阳涪城万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
45	哈尔滨哈西万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
46	温州龙湾万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
47	莆田万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
48	东莞长安万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
49	潍坊万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
50	济宁太白路万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
51	宜兴万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
52	太仓万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
53	无锡惠山万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
54	天津河东万达商业运营管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
55	厦门集美万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
56	沈阳奥体万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
57	余姚万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
58	徐州万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
59	蚌埠万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
60	西安大明宫万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
61	赤峰万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
62	南京江宁万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
63	上海松江万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
64	丹东万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
65	广州增城万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
66	佛山南海万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
67	满洲里万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

序号	子公司名称	子公司类型	本公司合计持股比例(%)	本公司合计享有表决权比例(%)	是否合并报表
68	东莞东城万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
69	银川万达广场商业发展有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
70	银川西夏万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
71	马鞍山万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
72	南宁青秀万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
73	金华万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
74	常州武进万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
75	上海万达酒店投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
76	龙岩万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
77	营口万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
78	荆州万达广场发展有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
79	福清万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
80	齐齐哈尔万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
81	江门万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
82	安阳万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
83	杭州拱墅万达投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
84	温州平阳万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
85	鸡西万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
86	广元万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
87	上海金山万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
88	郑州金水万达投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
89	渭南万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
90	嘉兴万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
91	东营市万达商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
92	西宁万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
93	泰安万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
94	德州万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
95	内江万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
96	黄石万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
97	四平万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
98	阜阳万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
99	湛江开发区万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
100	柳州万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
101	广州萝岗万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
102	重庆巴南万达实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
103	东莞厚街万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

序号	子公司名称	子公司类型	本公司合计持股比例(%)	本公司合计享有表决权比例(%)	是否合并报表
104	漳州台商投资区万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
105	苏州吴中万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
106	亳州万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
107	南宁安吉万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
108	乌鲁木齐万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
109	南通万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
110	台州经开万达置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
111	成都万达酒店投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
112	荆门万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
113	广州南沙万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
114	义乌万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
115	宿州万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
116	上饶万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
117	济南高新万达广场置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
118	牡丹江万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
119	东莞虎门万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
120	呼和浩特万达广场置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
121	梅州万达地产有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
122	延吉万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
123	徐州万达广场置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
124	遂宁万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
125	昆山万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
126	合肥瑶海万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
127	常熟万达商业广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
128	诸暨万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
129	上海青浦万达茂投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
130	乐山万达广场实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
131	重庆市永川区万达广场商务服务有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
132	佛山三水万达置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
133	德阳万达广场实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
134	长春万达中心投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
135	南京万达茂投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
136	常德万达置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
137	南平万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
138	成都青羊万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
139	三门峡万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

序号	子公司名称	子公司类型	本公司合计持股比例(%)	本公司合计享有表决权比例(%)	是否合并报表
140	北京丰科万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
141	宜春万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
142	三明万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
143	郑州碧源万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
144	南宁江南万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
145	连云港万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
146	大连万达商业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
147	成都双流万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
148	滨州万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
149	海口万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
150	六安万达企业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
151	六安万达广场商业发展有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
152	营口鲅鱼圈万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
153	绍兴上虞万达广场商务服务有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
154	阜阳颍泉万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
155	湖州万达投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
156	烟台万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
157	万达(上海)股权投资基金管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
158	朝阳万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
159	清远清城万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
160	铜陵万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
161	扬州万达商业广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
162	吉林昌邑万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
163	大连普兰店万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
164	锦州万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
165	大连庄河万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
166	重庆綦江万达实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
167	包头九原万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
168	重庆北碚万达实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
169	惠州大亚湾万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
170	晋中万达商务服务有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
171	酒泉万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
172	上海颀桥万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
173	寿光万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
174	贵阳万达投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
175	衡阳万达广场置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

序号	子公司名称	子公司类型	本公司合计持股比例(%)	本公司合计享有表决权比例(%)	是否合并报表
176	鹤壁万达实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
177	阜新万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
178	石嘴山万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
179	常州溧阳万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
180	宣城万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
181	佛山金沙洲万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
182	曲靖万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
183	六盘水万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
184	杭州余杭万达广场置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
185	商丘万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
186	黄冈万达广场置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
187	淮北万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
188	重庆大渡口万达实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
189	泸州万达广场置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
190	重庆沙坪坝万达实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
191	眉山万达广场置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
192	广州新塘万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
193	许昌万达广场实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
194	江门万达商业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
195	巢湖万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
196	玉林万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
197	运城万达商业综合体管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
198	邢台万达广场建设发展有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
199	宿迁万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
200	成都龙泉驿万达广场置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
201	武威万达广场置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
202	乌鲁木齐万达广场房地产置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
203	南昌青山湖万达广场置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
204	宜宾万达广场商业服务有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
205	榆林万达广场置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
206	万达商业地产（香港）有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
207	贵港万达广场商业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
208	商洛万达广场置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
209	攀枝花万达万达广场置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
210	汕头万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
211	鞍山万达广场置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是





大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

序号	子公司名称	子公司类型	本公司合计持股比例(%)	本公司合计享有表决权比例(%)	是否合并报表
212	重庆涪陵万达实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
213	滁州万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
214	上海浦星万达广场商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
215	资阳万达实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
216	合肥北城万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
217	湘潭万达商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
218	北京京延万达商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
219	武汉东沙万达商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
220	南京溧水万达商业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
221	太原万达商业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
222	大连经开万达企业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
223	长春汽开万达实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
224	成都郫都万达广场管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
225	绵阳经开万达实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
226	天津武清区万达商业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
227	乌海万达实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
228	通辽万达实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
229	南宁万达商业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
230	上海马桥万达商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
231	佳木斯万达实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
232	昆明万达实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
233	哈尔滨哈南万达商业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
234	安溪万达实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
235	无锡新吴万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
236	天津东丽区万达商务服务有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
237	成都青白江万达广场管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
238	天津市蓟州区万达广场商业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
239	霍尔果斯兰新万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
240	珠海万欣企业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
241	珠海万达商业管理集团股份有限公司	控股子公司	78.81	78.81	是
242	北京西铁营万达广场商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
243	大连甘井子万达广场商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
244	北京槐房万达广场商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
245	北京怀柔万达广场商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
246	广州新塘万达广场商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
247	上海嘉定万达广场商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

序号	子公司名称	子公司类型	本公司合 计持股比 例(%)	本公司合计 享有表决权 比例(%)	是否合 并报表
248	泉州城东万达广场商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
249	广州黄埔万达广场商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
250	武汉东西湖万达广场商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
251	武汉盘龙城万达广场商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
252	北京乐多港万达广场商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
253	上海崇明万达广场商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
254	深圳万达广场商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
255	广州海珠万达广场商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
256	深圳龙岗区万达广场商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
257	北京东坝万达广场商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
258	福州白湖亭万达广场商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
259	福州高新区万达广场商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
260	佛山顺德万达广场商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
261	厦门灌口万达广场商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
262	天津滨海世纪大道万达广场商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
263	武汉四新万达广场商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
264	天津武清华北城万达广场商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
265	无锡高新万达广场商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
266	南宁万达茂乐园企业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
267	上海万达茂乐园管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
268	南京万达茂乐园管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
269	武汉万达汉秀商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
270	延安红街红色文化旅游发展有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
271	深圳光明万达广场商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
272	武汉江汉云飞路万达商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
273	安宁万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
274	厦门星湖万达商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
275	厦门杏林万达商业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
276	青岛李村万达广场企业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
277	杭州仓前万达商业运营管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
278	成都锦城万达广场企业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
279	长沙杜鹃万达商业运营管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
280	长沙银盆岭万达商业运营管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
281	珠海万达企业咨询有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是

(二)在合营安排或联营企业中的权益



合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	会计处理方法
北京万华联达商业发展有限公司	武汉	北京市	企业管理；经济贸易咨询等	40.00	权益法
JOY Parking INC.	北京市	北京市	计算机系统服务等	42.35	权益法
上海迈外迪网络科技有限公司	上海市	上海市	互联网信息服务等	38.75	权益法
上海海鼎信息工程股份有限公司	上海市	上海市	计算机网络工程等	29.95	权益法
上海海鼎信息科技有限公司	上海市	上海市	计算机网络工程等	6.45	权益法
万富新农（北京）农业发展有限公司	北京市	北京市	种植稻谷；企业管理等	35.00	权益法
北京合成效应企业管理咨询有限公司	北京市	北京市	企业管理咨询等	40.00	权益法

JOY Parking INC.、上海迈外迪网络科技有限公司、上海海鼎信息工程股份有限公司、上海海鼎信息科技有限公司系上海丙晟科技有限公司的联营公司，上表列示的持股比例为上海丙晟科技有限公司对该等联营公司的直接持股比例。

### 1. 重要合营企业、联营企业的主要财务信息

项目	2022 年 12 月 31 日/2022 年度			
	北京万华联达商业发展有限公司	JOY Parking INC.	上海迈外迪网络科技有限公司	上海海鼎信息工程股份有限公司
流动资产	2,310,009,187.32	201,069,686.12	299,369,508.88	123,865,380.34
非流动资产	7,044,517.07	30,630,993.46	4,706,240.58	21,308,998.25
资产合计	2,317,053,704.39	231,700,679.58	304,075,749.46	145,174,378.59
流动负债	915,565,024.21	546,991,786.25	31,770,795.18	187,036,786.37
非流动负债	1,471,769,624.18	3,513,568.11		0.00
负债合计	2,387,334,648.39	550,505,354.36	31,770,795.18	187,036,786.37
归母净资产	-70,280,944.00	-311,423,615.59	271,945,193.29	-27,983,530.68
按持股比例计算的净资产份额	-28,112,377.60	-134,694,975.09	105,518,169.78	-12,536,116.63
调整事项（注）	28,112,377.60	598,174,466.89	787,657,822.45	245,408,506.57
对联营企业权益投资的账面价值	0.00	463,479,491.80	893,175,992.23	232,872,389.93
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入		146,176,235.15	86,520,193.51	30,634,571.49
财务费用	73,271,684.60	219,579.90	-4,442,423.66	-76,618.76
所得税费用		24,155.21		
归母净利润	-73,280,036.37	-52,409,459.57	-36,298,933.52	6,592,465.98
归母综合收益总额	-73,280,036.37	-52,409,459.57	-36,298,933.52	6,592,465.98
企业本期收到的来自联营企业的股利				

### 2. 不重要的合营企业和联营企业的财务信息



项目	万达信息科技有限公司		
	2022年12月31日 /2022年度	2021年12月31日 /2021年度	2020年12月31日 /2020年度
合/联营企业投资账面价值合计	34.63	32.25	32.64
下列各项按持股比例计算的合计数			
净利润			
其他综合收益	-2.95	-0.39	-4.80
综合收益总额	-2.95	-0.39	-4.80

续：

项目	上海海鼎信息科技有限公司	上海海鼎信息科技有限公司
	2022年12月31日/2022年度	2021年12月31日/2021年度
合/联营企业投资账面价值合计		—
下列各项按持股比例计算的合计数		—
净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		
联营企业：		—
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		—
净利润		-13,443,126.51
其他综合收益		
综合收益总额		-13,443,126.51

## 九、与金融工具相关的风险披露

本公司的经营活动会面临各种金融风险：信用风险、流动风险和市场风险（主要为汇率风险和利率风险）。本公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对公司财务业绩的潜在不利影响。

### (一)信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。本公司并无集中的信用风险。本公司持有的货币资金，主要存放于境内外信誉良好的商业银行，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。

对于应收账款、其他应收款、受限货币资金、现金及现金等价物的账面价值代表本公司就其金融资产所承受的最高信用风险。本公司无其他附有重大信用风险的金融资产。

除附注十二（四）所列示的本公司为商品房承购人提供的银行抵押贷款担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。



## (二)流动性风险

本公司持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求，保持利用银行贷款融资的持续性与灵活性的平衡。

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司未折现付款（含预计支付的利息）计算的金融负债的到期情况列示如下：

项目	2022 年 12 月 31 日				
	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	合计
短期借款	5,162,558,422.22				5,162,558,422.22
应付账款	12,552,201,874.82				12,552,201,874.82
租赁负债	558,525,035.53	603,409,564.33	2,031,027,505.89	11,468,957,706.89	14,661,919,812.63
其他应付款	16,538,082,615.58				16,538,082,615.58
长期借款	17,376,882,670.28	18,212,828,492.23	53,393,335,384.34	35,510,936,495.42	124,493,983,042.28
应付债券	12,859,106,851.83	7,799,265,144.15	7,119,429,222.22		27,777,801,218.20
其他流动负债	167,097,833.36				167,097,833.36
其他非流动负债	43,941,345,036.03	1,303,817,911.96	347,009,491.78		45,592,172,439.77
小计	109,155,800,339.65	27,919,321,112.67	62,890,801,604.23	46,979,894,202.31	246,945,817,258.86

## (三)市场风险

### 1. 外汇风险

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。公司存在部分境外投资，本公司对境外投资实体的所面临的外汇波动风险进行持续性监控，以最大程度降低面临的外汇风险。

### 2. 利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整。

截止 2022 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 100 个基点，而其他因素保持不变，本公司的当期利息支出会增加或减少约 7.64 亿元。



## 十、公允价值

### (一) 以公允价值计量的资产

本公司按公允价值三个层次列示以公允价值计量的金融资产和投资性房地产于资产负债表日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

第1层次：是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第2层次：是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第二层次输入值包括：1) 活跃市场中类似资产或负债的报价；2) 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3) 除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4) 市场验证的输入值等。

第3层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

公司将自用资产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。

### (二) 期末公允价值计量

项目	2022年12月31日公允价值			
	第1层次	第2层次	第3层次	合计
交易性金融资产			28,480,347,612.98	28,480,347,612.98
其他权益工具投资			580,054,938.89	580,054,938.89
投资性房地产			457,567,420,000.00	457,567,420,000.00
合计			486,627,822,551.87	486,627,822,551.87

关于期末本公司确定投资性房地产的相关参数详见附注六、注释17。

## 十一、关联方及关联交易

### (一) 本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本(万元)	对本公司的持股比例	对本公司的表决权比例	本公司最终控制方	社会统一信用代码证
大连万达集团股份有限公司	母公司	股份公司	大连市西岗区长江路539号	王健林	商业地产、酒店、百货、电影院线等产业的投资及经营管理	100,000.00	44.31%	44.31%	王健林	91210200241281392F

### (二) 本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见附注八（一）在子公司中的权益。



### (三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注八（二）在合营安排或联营企业中的权益。

### (四) 其他关联方情况

关联方名称	与本公司的关系
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
(1) 北京万达投资有限公司所属公司	
a. 院线板块	
蚌埠万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
北京数字光魔影院管理有限公司	最终控制人的控股公司
北京万达传媒有限公司	最终控制人的控股公司
北京万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
北京银兴酷映影院管理有限公司	最终控制人的控股公司
北京影时光电子商务有限公司	最终控制人的控股公司
成都万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
大连万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
东莞市万达国际电影有限公司	最终控制人的控股公司
东莞天泓影院投资管理有限公司	最终控制人的控股公司
福建省万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
福州仓山万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
广州万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
广州增城新塘万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
贵阳万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
哈尔滨万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
哈尔滨万松万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
海口万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
邯郸市万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
杭州拱墅万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
杭州泽艺文化艺术策划有限公司	最终控制人的控股公司
合肥万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
呼和浩特万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
湖北银兴酷映影城管理有限公司	最终控制人的控股公司
淮安万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
(曾用名: 淮安万达国际电影城有限公司)	
黄石万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
惠州万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
霍尔果斯万达影院技术服务有限公司	最终控制人的控股公司



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

关联方名称	与本公司的关系
济南万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
佳木斯奥纳电影城有限公司	最终控制人的控股公司
昆明万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
拉萨万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
兰州万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
眉山万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
绵阳万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
南昌万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
南京万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
南京万达茂电影城有限公司	最终控制人的控股公司
南宁万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
南通万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
南通新东路万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
宁波万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
普宁市华夏天泓影城有限公司	最终控制人的控股公司
青岛万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
厦门集美万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
厦门万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
汕头市万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
上海江桥万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
上海金山万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
上海青浦万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
上海松江万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
上海万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
上海颀桥万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
深圳华夏天泓影业投资有限公司	最终控制人的控股公司
深圳市嘉泓影城有限公司	最终控制人的控股公司
深圳万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
沈阳万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
石家庄万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
四川万达影院管理有限公司	最终控制人的控股公司
太原万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
天津万达传媒有限公司	最终控制人的控股公司
天津万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
万达电影财务服务(天津)有限责任公司	最终控制人的控股公司
万达电影股份有限公司	最终控制人的控股公司
万达影视传媒有限公司	最终控制人的控股公司





大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

关联方名称	与本公司的关系
乌鲁木齐万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
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)	最终控制人的控股公司
无锡铜锣湾影院有限公司	最终控制人的控股公司
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)	最终控制人的控股公司
五洲电影发行有限公司	最终控制人的控股公司
武汉万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
西安盛影影城有限公司	最终控制人的控股公司
西安万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
西宁万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
徐州万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
徐州云龙万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
烟台万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
杨凌万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
宜昌万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
银川金凤万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
银川万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
漳州万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
长春万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
长沙市天泓影城有限公司	最终控制人的控股公司
长沙万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
郑州万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
重庆万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
青岛贵宾楼资产管理有限公司	最终控制人的控股公司
武汉万达德贡演艺有限公司	最终控制人的控股公司
郑州奥纳电影城有限公司	最终控制人的控股公司
淮安万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
无锡万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
无锡政和电影城有限公司	最终控制人的控股公司
仁寿万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
蚌埠市淮上区万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
霍尔果斯万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
厦门思明万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
北京万达文旅规划设计院有限公司	最终控制人的控股公司
南京慕威网络传媒有限公司 (2)北京万达文旅规划设计院有限公司	最终控制人的控股公司



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

关联方名称	与本公司的关系
(3)北京万达主题娱乐文化有限公司	最终控制人的控股公司
(4)成都万达文旅项目管理有限公司	最终控制人的控股公司
(5)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	报告期内曾受最终控制人控制的公司
广州增城万达教育咨询有限公司	报告期内曾受最终控制人控制的公司
霍尔果斯万达教育科技有限公司	报告期内曾受最终控制人控制的公司
上海万达宝贝王文化科技有限公司	报告期内曾受最终控制人控制的公司
新疆宝贝王文化发展有限公司	报告期内曾受最终控制人控制的公司
(6)万达体育有限公司及所属公司	
广州万达体育发展有限公司	最终控制人的控股公司
万达体育有限公司	最终控制人的控股公司
(7)万达儿童文化发展有限公司	最终控制人的控股公司
(8)南宁万达茂文化产业有限公司	最终控制人的控股公司
(9)青岛贵宾楼资产管理有限公司	最终控制人的控股公司
(10)南京万达乐园文化产业有限公司	最终控制人的控股公司
2. 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
包头万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
北京京通万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
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
亳州万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
常德万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
常州新北万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
朝阳万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
成都青羊万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
成都蜀都万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
大连经开万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
德阳万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
德州万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
东莞东城万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
东营大连万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
阜阳颍州万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
广元万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
广州万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
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
贵阳万达宝贝王游乐有限公司	最终控制人的控股公司
桂林高新万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司



关联方名称	与本公司的关系
哈尔滨万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
海口万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
杭州万达儿童游乐有限公司	最终控制人的控股公司
合肥万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
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
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
湖州万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
淮安万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
鸡西万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
济南万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
佳木斯万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
嘉兴万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
江门万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
晋江万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
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
酒泉万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
昆明万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
兰州万达宝贝王乐园有限公司	最终控制人的控股公司
廊坊市万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
乐山万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
连云港万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
柳州万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
六安万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
龙岩万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
洛阳万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
马鞍山万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
梅州万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
牡丹江万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
南昌万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
南京江宁万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
南宁安吉万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
南通港闸万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
内江万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
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
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
盘锦万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
莆田万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

关联方名称	与本公司的关系
齐齐哈尔万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
青岛万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
清远万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
三门峡万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
三明万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
厦门集美万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
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
上海金山万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
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
上海青浦万达儿童乐园有限公司	最终控制人的控股公司
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
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
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
上饶市万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
绍兴上虞万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
沈阳奥体万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
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
沈阳沈北宝贝王乐园有限公司	最终控制人的控股公司
沈阳铁西万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
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
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
四平万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
苏州吴中万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
宿州万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
遂宁万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
台州经开万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
太原龙湖万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
泰安万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
唐山路南万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
天津万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
通辽万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
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
万达儿童娱乐(霍尔果斯)有限公司	最终控制人的控股公司
渭南万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
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
乌鲁木齐万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

关联方名称	与本公司的关系
无锡滨湖万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
芜湖万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
武汉汉街万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
西安万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
西宁万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
湘潭万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
襄阳万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
徐州万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
烟台芝罘万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
延吉万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
宜昌万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
宜春万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
宜兴万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
义乌万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
银川金凤万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
营口万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
湛江万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
长春万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
长沙开福万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
镇江润州万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
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
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
重庆万州万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
珠海万达宝贝王品牌管理有限公司	最终控制人的控股公司
资阳万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
西安万达宝贝王体育有限公司	最终控制人的控股公司
万达宝贝王有限公司	最终控制人的控股公司
天津自贸试验区万达宝贝王体育有限公司	最终控制人的控股公司
3. 上海万达网络金融服务有限公司及所属公司	
快钱支付清算信息有限公司	最终控制人的控股公司
上海新飞凡电子商务有限公司	最终控制人的控股公司
4. 万达地产集团有限公司及所属公司	
安康万达置业有限公司	最终控制人的控股公司
安宁万达地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
安庆万达置业有限公司	最终控制人的控股公司
蚌埠市淮上区万达广场开发有限公司	最终控制人的控股公司
北京万达项目管理有限公司	最终控制人的控股公司



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

关联方名称	与本公司的关系
亳州市谯城区万达地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
潮州万达城吉祥酒店投资有限公司	最终控制人的控股公司
潮州万达城投资有限公司	最终控制人的控股公司
成都郫县万达广场投资有限公司	最终控制人的控股公司
成都青白江万达广场置业有限公司	最终控制人的控股公司
成都天府万达置业有限公司	最终控制人的控股公司
赤峰松山万达地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
赤峰万达地产发展有限公司	最终控制人的控股公司
大连万达体育文化旅游开发有限公司	最终控制人的控股公司
大连小窑湾万达地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
德阳万达广场投资有限公司	最终控制人的控股公司
贵阳云岩万达地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
贵阳云岩万达实业有限公司	最终控制人的控股公司
桂林临桂万达房地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
海安万达地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
杭州富阳万达置业有限公司	最终控制人的控股公司
河源万达地产发展有限公司	最终控制人的控股公司
衡阳万达地产发展有限公司	最终控制人的控股公司
呼和浩特万达地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
呼和浩特御江房地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
黄石万达地产置业有限公司	最终控制人的控股公司
吉林市万达广场投资有限公司	最终控制人的控股公司
济南万达地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
佳木斯万达广场投资有限公司	最终控制人的控股公司
兰州万达城酒店投资有限公司	最终控制人的控股公司
兰州万达城开发有限公司	最终控制人的控股公司
兰州万达茂投资有限公司	最终控制人的控股公司
茂名万达地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
梅州万达广场投资有限公司	最终控制人的控股公司
绵阳经开万达广场投资有限公司	最终控制人的控股公司
南京溧水万达广场有限公司	最终控制人的控股公司
南宁万达茂投资有限公司	最终控制人的控股公司
南平万达地产有限公司	最终控制人的控股公司
内江万达文化旅游置业有限公司	最终控制人的控股公司
泉州安溪万达广场投资有限公司	最终控制人的控股公司
仁寿万达广场置业有限公司	最终控制人的控股公司
三明万达地产有限公司	最终控制人的控股公司



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

关联方名称	与本公司的关系
上海泥城万达置业有限公司	最终控制人的控股公司
上海万达物业服务有限公司	最终控制人的控股公司
沈阳河滨万达地产发展有限公司	最终控制人的控股公司
沈阳全运万达广场投资有限公司	最终控制人的控股公司
沈阳市蒲河万达地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
十堰万商置业有限公司	最终控制人的控股公司
台山万达地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
天津市蓟州万达地产置业有限公司	最终控制人的控股公司
天水南站万达地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
天水万达地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
万达地产集团有限公司	最终控制人的控股公司
威海万达房地产发展有限公司	最终控制人的控股公司
乌海万达广场投资有限公司	最终控制人的控股公司
乌鲁木齐万达地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
梧州高旺万达置业有限公司	最终控制人的控股公司
武汉万达东湖置业有限公司	最终控制人的控股公司
武汉万达文旅置业有限公司	最终控制人的控股公司
西宁万达地产置业有限公司	最终控制人的控股公司
湘潭万达广场投资有限公司	最终控制人的控股公司
延安万达城置业有限公司	最终控制人的控股公司
延安万达地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
宜昌经开万达置业有限公司	最终控制人的控股公司
玉环万达置业有限公司	最终控制人的控股公司
长春北方影都影视文化产业投资有限公司	最终控制人的控股公司
长春汽车城万达广场投资有限公司	最终控制人的控股公司
肇庆万达度假区凤凰酒店投资有限公司	最终控制人的控股公司
肇庆万达度假区投资有限公司	最终控制人的控股公司
重庆市江津区万达房地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
舟山万达置业有限公司	最终控制人的控股公司
周口万达地产置业有限公司	最终控制人的控股公司
资阳万达广场投资有限公司	最终控制人的控股公司
青岛万达地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
长春北方影都酒店投资有限公司	最终控制人的控股公司
天津红桥万达地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
昆明万达广场投资有限公司	最终控制人的控股公司
哈尔滨哈南万达广场投资有限公司	最终控制人的控股公司
大连经开万达广场投资有限公司	最终控制人的控股公司



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

关联方名称	与本公司的关系
扬州万达房地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
常州金坛万达地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
天津静海万海置业有限公司	最终控制人的控股公司
武汉新洲万达地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
河源市福新创建有限公司	最终控制人的控股公司
贵州仁怀万达地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
江门万达地产发展有限公司	最终控制人的控股公司
太原侨辰置业有限公司	最终控制人的控股公司
宜昌万达地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
建湖万达房地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
东台万扬房地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
威海万达地产置业有限公司	最终控制人的控股公司
天津静海万达房地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
常州金坛万达地产发展有限公司	最终控制人的控股公司
上海万达麟港置业有限公司	最终控制人的控股公司
肇庆鼎湖万达地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
马鞍山万达置业有限公司	最终控制人的控股公司
乌兰察布万达地产置业有限公司	最终控制人的控股公司
亳州万达置业有限公司	最终控制人的控股公司
潮州万达城兴旺酒店投资有限公司	最终控制人的控股公司
5. 深圳迪迅实业有限公司	最终控制人的控股公司
6. 万达汽车科技服务有限公司及其附属公司	
银川万达汽车科技有限公司	最终控制人的控股公司
万达汽车科技服务有限公司	最终控制人的控股公司
长沙万达汽车科技服务有限公司	最终控制人的控股公司
长春万达汽车科技服务有限公司	最终控制人的控股公司
万达汽车科技服务(南京)有限公司	最终控制人的控股公司
北京万达汽车科技服务有限公司	最终控制人的控股公司
太原万达汽车科技有限公司	最终控制人的控股公司
7. Legend Pictures, LLC	最终控制人的控股公司
8. 其他公司	
苏宁易购集团股份有限公司	对母公司有重大影响的投资方
Huang River Investment Limited	对母公司有重大影响的投资方控制公司
林芝腾讯科技有限公司	本公司董事担任董事的其他企业
武汉联颐达商业管理有限公司	具有重大影响的参股公司
广州市番禺信息技术投资发展有限公司	子公司少数股东
南京万达茂旅行社有限公司	最终控制人的控股公司





关联方名称	与本公司的关系
上海海鼎信息工程股份有限公司	具有重大影响的参股公司
上海海鼎信息科技有限公司	具有重大影响的参股公司
陕西祥和庭置业有限公司	本公司子公司的少数股东
万达稳欣（上海）投资合伙企业（有限合伙）	其他关联公司
天津万达稳康企业管理合伙企业（有限合伙）	其他关联公司
上海万达汽车文化有限公司	最终控制人的控股公司

### (五) 关联方交易

存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

关联交易定价原则：按市场公允价值定价。

#### 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	2022 年度	2021 年度
北京万华联达商业发展有限公司	武汉联颐达商业管理有限公司	股权投资	协议价	14,063.71	32,119.45
Huang River Investment Limited	珠海万达商业管理集团股份有限公司股权	股权投资	协议价		130,000.51

(1) 2021 年 2 月，本公司与北京华联（SKP）百货有限公司签署协议书，本公司将万达商管集团武汉联颐达商业管理有限公司股权转让给北京万华联达商业发展有限公司。截至 2022 年 12 月 31 日，上述股权交易已经完成。

(2) 2021 年 7 月，本公司与 Huang River Investment Limited 签署协议，本公司下属公司珠海万赢企业管理有限公司将所持有的珠海万达商业管理集团股份有限公司 5,234.4 万股份以对价 130,000.51 万元转让给 Huang River Investment Limited。

#### 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	2022 年度	2021 年度
万达地产集团有限公司	天津静海万达商业广场有限公司	股权投资	协议价	3,095.70	
万达地产集团有限公司	黄石万达商务咨询服务服务有限公司	股权投资	协议价		
万达地产集团有限公司	安庆万达商业有限公司	股权投资	协议价		1,000.00
万达地产集团有限公司	赤峰松山万达广场商务服务有限公司	股权投资	协议价		994.93



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价方式	2022 年度	2021 年度
万达地产集团有限公司	玉环万达商业管理有限公司	股权交易	协议价		1,245.51
万达地产集团有限公司	昆明安宁自持商业用地及在建工程	资产交易	参照评估值		24,524.72
大连万达集团股份有限公司	购买计算机软件著作权	购买资产	协议价		811.71
林芝腾讯科技有限公司	上海丙晟科技有限公司	股权交易	协议价		138,270.00

(1) 2022 年 10 月 27 日，本公司与万达地产集团有限公司签署《股权转让协议之补充协议》，本公司以 30,957,030.44 元价格受让万达地产集团有限公司持有天津静海万达商业广场有限公司 60% 股权。

(2) 2021 年 10 月 26 日，本公司与万达地产集团有限公司签署《股权转让协议之补充协议》，本公司以 12,455,111.02 元价格受让万达地产集团有限公司持有玉环万达商业管理有限公司 100% 股权。

(3) 2021 年 10 月 31 日，本公司子公司安宁万达广场投资有限公司与安宁万达地产开发有限公司签署《资产转让协议》，安宁万达投资以 245,247,200.00 元价格受让安宁万达地产自持商业地块及其对应在建工程。

(4) 2021 年 5 月 19 日，本公司与万达地产集团有限公司签署《股权转让协议之补充协议》，本公司以 9,949,330.63 元价格受让万达地产集团有限公司持有赤峰松山万达广场商务服务有限公司 100% 股权。

(5) 2021 年 2 月 19 日，本公司与万达地产集团有限公司签署《股权转让协议之补充协议》，本公司以 0.00 元价格受让万达地产集团有限公司持有黄石万达商务咨询服务有限公司 100% 股权。

(6) 2021 年 2 月 19 日，本公司与万达地产集团有限公司签署《股权转让协议之补充协议》，本公司以 10,000,000.00 元价格受让万达地产集团有限公司持有安庆万达商业有限公司 100% 股权。

(7) 2021 年 4 月 25 日，本公司与大连万达集团股份有限公司签署《计算机软件著作权转让协议》，以交易价格 8,117,086.00 元从大连万达集团股份有限公司购买计算机软件。

(8) 2021 年 7 月，本公司与林芝腾讯科技有限公司、深圳高灯计算机科技有限公司签订股权转让协议，以 13.827 亿元受让林芝腾讯科技有限公司持有的上海丙晟科技有限公司 25.14% 股权、以 2.123 亿元受让深圳高灯计算机科技有限公司持有的上海丙晟科技有限公司 3.86% 股权。



### 3. 向关联方采购货物

单位：万元

关联方名称	2022年度	2021年度
北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	35.71	54.09
万采互联供应链科技(广东)有限公司	4,838.91	37,128.21

### 4. 接受关联方劳务

单位：万元

关联方名称	2022年度	2021年度
万达集团	3.23	4.01
北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	1,346.38	219.87
上海万达网络金融服务有限公司所属公司	3,740.36	4,351.53
上海丙晟科技有限公司		3,388.76
万达宝贝王集团有限公司及所属公司	15.09	
万达地产集团有限公司及所属公司		2.51

### 5. 接受场地服务

单位：万元

关联方名称	2022年度	2021年度
万达地产集团有限公司及所属公司	140.67	

### 6. 向关联方提供劳务

#### 1) 商业及物业管理

单位：万元

关联方名称	定价方式	2022年度		2021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(%)
万达集团	市场价	178.71	0.01	178.71	
北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	市场价	55,730.66	3.21	55,984.25	4.00
万达地产集团有限公司及所属公司	市场价	2,611.00	0.15	8,689.98	1.00
万达百货有限公司及所属公司	市场价				
万达宝贝王集团有限公司及所属公司	市场价	19,922.55	1.15	20,842.83	1.00
万采互联供应链科技(广东)有限公司	市场价			12.21	
万达汽车科技服务有限公司及其附属公司	市场价	402.10	0.02		
上海丙晟科技有限公司	市场价			333.84	
其他公司	市场价	4,306.50	0.25	17,690.89	1.00



### 7. 向关联方收取租金收入

单位：万元

关联方名称	定价方式	2022年度		2021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(%)
万达集团	市场价	637.95	0.02	634.26	
北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	市场价	28,188.34	1.02	39,055.06	1.00
万达地产集团有限公司及所属公司	市场价	3,745.25	0.14	3,308.14	
万达宝贝王集团有限公司及所属公司	市场价	21,294.17	0.77	20,272.78	1.00
万达汽车科技服务有限公司及其附属公司	市场价	53.89	0.002		
其他公司	市场价	28,428.98	1.02	95,399.01	3.01

### 8. 提供其他劳务

单位：万元

关联方名称	2022年度	2021年度
万达集团	117.72	269.94
北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	3,423.04	649.26
万达地产集团有限公司及所属公司	2,767.48	7,901.60
万达宝贝王集团有限公司及所属公司	39.87	276.16

### 9. 提供委托管理服务

单位：万元

关联方名称	2022年度	2021年度
万达地产集团有限公司及所属公司	2,060.35	

### 10. 关联托管情况：无

### 11. 关联方资金往来

#### (1) 关联方向本公司提供资金

关联方名称	关联方向本公司提供资金余额（万元）	
	2022年12月31日	2021年12月31日
Legend Pictures, LLC	8,394.10	8,606.40

#### (2) 本公司向关联方提供资金

关联方名称	本公司向关联方提供资金余额（万元）	
	2022年12月31日	2021年12月31日
广州市番禺信息技术投资发展有限公司	775.00	775.00



## 12. 电子支付结算业务在途资金

关联方	2022年12月31日存款余额（万元）	2021年12月31日存款余额（万元）
快钱支付清算信息有限公司	715.47	756.89

## 13. 关联方往来款项余额

单位：万元

项目	2022年12月31日		2021年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
<b>应收账款</b>	13,164.53	137.66	35,524.52	23,771.18
北京万达文化产业集团有限公司所属公司	335.33	16.05	2,416.32	23.85
万达地产集团股份有限公司及所属公司	12,444.97	121.07	4,774.48	44.80
万达宝贝王集团有限公司及所属公司	384.21	0.54	3,670.75	0.56
上海万达网络金融服务有限公司及所属公司	0.02			
其他公司			24,662.97	23,701.97
<b>其他应收款</b>	1,419,308.78		296,843.25	104.23
北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	82.67		14.15	
上海万达网络金融服务有限公司及所属公司	36.51		36.51	
万达地产集团股份有限公司及所属公司	1,364,944.27		221,830.32	5.19
万达宝贝王集团有限公司及所属公司			1.52	0.02
其他公司	54,245.33		74,960.75	99.02

续：

单位：万元

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>预付账款</b>	2,601.43	1,598.81
北京万达文化产业集团有限公司旗下公司	55.73	99.33
万采互联供应链科技(广东)有限公司	2,544.63	1,342.04
其他公司	1.07	157.44
<b>应付账款</b>	23,771.03	17,969.43
北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	17.09	
万达地产集团有限公司及所属公司	1,195.09	672.35
上海丙晟科技有限公司		
万采互联供应链科技(广东)有限公司	22,282.31	15,419.27
万达宝贝王集团有限公司及所属公司	21.42	21.39
其他公司	255.12	1,856.43
<b>预收账款</b>	69,922.22	3,237.72



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
万达集团	12.46	12.46
北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	54,510.46	49.50
上海万达网络金融服务有限公司及所属公司	1.30	
万达地产集团有限公司及所属公司	1.65	
万达宝贝王集团有限公司及所属公司	15,308.75	2,193.29
万达汽车科技服务有限公司及其附属公司	87.60	
其他公司		982.47
<b>合同负债</b>	5,090.15	11,916.73
北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	3,990.00	9,707.23
万达地产集团有限公司及所属公司	1.76	9.32
万达宝贝王集团有限公司及所属公司	1,046.25	1,824.97
万达汽车科技服务有限公司及其附属公司	52.14	
其他公司		375.21
<b>其他应付款</b>	210,357.94	31,021.49
万达集团	39.81	
北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	2,245.87	3,141.27
上海万达网络金融服务有限公司及所属公司	6.16	0.07
万达地产集团有限公司及所属公司	145,846.13	26,160.69
万采互联供应链科技(广东)有限公司	162.67	
万达宝贝王集团有限公司及所属公司	1,536.58	1,719.46
万达汽车科技服务有限公司及其附属公司	53.20	
上海丙晟科技有限公司		
其他公司	60,467.52	8,398.21

#### 14. 其他关联交易

截止 2022 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	99,000.00	99,000.00	恒丰银行股份有限公司
2	大连万达商业管理集团股份有限公司	36,000.00	5,440.00	平安资产管理有限责任公司
3	广州萝岗万达广场有限公司	66,000.00	66,000.00	兴业银行股份有限公司
4	石家庄万达广场投资有限公司	110,000.00	86,000.00	唐山银行股份有限公司
5	天津市蓟州区万达广场商业有限公司	20,000.00	15,000.00	中银金融租赁有限公司



6	天津市蓟州区万达广场商业有限公司	54,000.00	54,000.00	廊坊银行股份有限公司
7	通辽万达实业有限公司	20,000.00	13,333.33	中银金融租赁有限公司
8	丹东万达广场有限公司	40,000.00	40,000.00	辽沈银行股份有限公司
9	沈阳奥体万达广场有限公司	40,000.00	40,000.00	辽沈银行股份有限公司
10	衡阳万达广场实业有限公司	5,000.00	5,000.00	衡阳农村商业银行股份有限公司
11	武汉东沙万达商业管理有限公司	117,000.00	116,000.00	兴业银行股份有限公司
12	唐山万达广场商务有限公司	135,000.00	130,000.00	唐山银行股份有限公司

## 十二、承诺及或有事项

### (一) 截止 2022 年 12 月 31 日，本公司为非关联方单位提供保证的情况。

本公司为拓展北京蓝色港湾购物广场（蓝港广场）及北京五棵松卓展购物广场（卓展广场）轻资产管理业务，同意为标的广场业主提供担保，具体如下：（1）为蓝色港湾有限公司（蓝港广场业主方）和北京卓越盛世商业地产有限公司（卓展广场业主方）应向王希艳（标的广场原管理公司实际控制人）承担的付款义务提供担保，2022 年 12 月 31 日担保余额为 3.67 亿元；（2）为北京卓越盛世商业地产有限公司 2022 年 12 月 31 日余额为 6.56 亿元的贷款提供连带担保。

### (二) 截至 2022 年 12 月 31 日，公司为取得借款相关资产抵押情况

项目	2022 年 12 月 31 日
	金额（百万元）
银行存款	2,079.63
投资性房地产	341,340.46
合计	343,420.09

### (三) 截至 2022 年 12 月 31 日质押资产情况如下：

单位：万元



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

质押物所有权人	质押物	质押期限	借款人	质押物对应借款金额 (万元)	贷款金融机构
吉林省地王置业开发有限公司	银行存单	2022-06-27 至 2023-06-27	吉林省地王置业开发有限公司	38,000.00	吉林银行股份有限公司
大连万达商业管理集团股份有限公司	银行存单	2022-04-28 至 2023-04-27	大连万达商业管理集团股份有限公司	30,000.00	恒丰银行股份有限公司
渭南万达广场投资有限公司	应收债权	2016-01-29 至 2025-12-20	渭南万达广场投资有限公司	10,500.00	西安银行股份有限公司
济宁太白路万达广场有限公司	应收债权	2020-09-25 至 2023-09-25	济宁太白路万达广场有限公司	2,680.42	国泰租赁有限公司
徐州万达广场置业有限公司	应收债权	2020-05-09 至 2030-05-09	徐州万达广场置业有限公司	31,000.00	上海浦东发展银行股份有限公司
福清万达广场有限公司	应收债权	2014-12-09 至 2024-12-09	福清万达广场有限公司	18,560.00	厦门银行股份有限公司
东营市万达商业管理有限公司	应收债权	2016-02-23 至 2026-02-23	东营市万达商业管理有限公司	19,500.00	招商银行股份有限公司
大连万达商业管理集团股份有限公司、苏州万达广场投资有限公司	苏州万达广场投资有限公司股权、应收债权	2021-08-30 至 2031-08-29	苏州万达广场投资有限公司	47,500.00	平安银行股份有限公司
西安万达商业广场有限公司	应收债权	2016-08-23 至 2026-08-23	西安万达商业广场有限公司	40,000.00	西安银行股份有限公司
济南高新万达广场置业有限公司	应收债权	2021-05-18 至 2024-11-18	济南高新万达广场置业有限公司	3,524.94	国泰租赁有限公司
大连万达商业管理集团股份有限公司、哈尔滨哈西万达广场有限公司	哈尔滨哈西万达广场有限公司股权质押、银行质押存单、应收债权	2022-06-17 至 2032-06-17	哈尔滨哈西万达广场有限公司	87,000.00	中国民生银行股份有限公司
徐州万达广场有限公司	应收债权	2022-09-23 至 2032-09-15	徐州万达广场有限公司	35,000.00	上海浦东发展银行股份有限公司
安阳万达广场投资有限公司	应收债权	2016-07-01 至 2025-12-04	安阳万达广场投资有限公司	21,000.00	招商银行股份有限公司
成都金牛万达广场投资有限公司	应收债权	2022-05-26 至 2035-05-24	成都金牛万达广场投资有限公司	72,150.00	上海浦东发展银行股份有限公司
成都金牛万达广场投资有限公司	应收债权	2022-05-31 至 2035-05-30	成都金牛万达广场投资有限公司	24,050.00	上海浦东发展银行股份有限公司
济南万达商业广场置业有限公司	应收债权	2018-10-19 至 2027-02-26	济南万达商业广场置业有限公司	14,342.50	招商银行股份有限公司
常州新北万达广场投资有限公司	银行存款	2022-06-29 至 2032-06-29	常州新北万达广场投资有限公司	37,000.00	上海浦东发展银行股份有限公司
南昌红谷滩万达广场投资有限公司	应收债权	2020-12-30 至 2030-12-30	南昌红谷滩万达广场投资有限公司	87,000.00	平安银行股份有限公司
大连庄河万达广场投资有限公司	应收债权	2019-09-19 至 2029-09-18	大连庄河万达广场投资有限公司	15,500.00	中国民生银行股份有限公司





大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

质押物所有权人	质押物	质押期限	借款人	质押物对应借款金额 (万元)	贷款金融机构
					公司
大连万达商业管理集团股份有限公司	广州海珠万达广场商业管理有限公司股权	2020-04-17 至 2025-04-16	广州海珠万达广场商业管理有限公司(项目)	18,983.61	广州农村商业银行股份有限公司
宜昌经开万达广场发展有限公司	应收债权	2021-10-11 至 2026-04-02	宜昌经开万达广场发展有限公司	28,500.00	汇丰银行(中国)有限公司
惠州大亚湾万达广场投资有限公司	应收债权	2019-02-28 至 2029-02-27	惠州大亚湾万达广场投资有限公司	25,000.00	广发银行股份有限公司
惠州大亚湾万达广场投资有限公司	应收债权	2022-12-22 至 2032-12-21	惠州大亚湾万达广场投资有限公司	25,000.00	中国民生银行股份有限公司
成都青白江万达广场管理有限公司	应收债权	2021-05-21 至 2031-04-29	成都青白江万达广场管理有限公司	17,000.00	南洋商业银行(中国)有限公司
杭州富阳万达广场商业管理有限公司	应收债权	2021-11-29 至 2032-11-28	杭州富阳万达广场商业管理有限公司	38,500.00	中国工商银行股份有限公司
衡阳万达广场实业有限公司	应收债权	2021-03-31 至 2030-01-13	衡阳万达广场实业有限公司	14,625.00	华融湘江银行股份有限公司
黄石万达商务咨询服务有限公司	应收债权	2022-09-29 至 2027-09-29	黄石万达商务咨询服务有限公司	19,000.00	汉口银行股份有限公司
贵阳万达投资有限公司	应收债权	2021-05-24 至 2029-05-23	贵阳万达投资有限公司	44,200.00	贵阳农村商业银行股份有限公司
大连万达商业管理集团股份有限公司	深圳光明万达广场商业管理有限公司股权	2022-09-21 至 2027-09-21	大连万达商业管理集团股份有限公司	4,500.00	九江银行股份有限公司
大连万达商业管理集团股份有限公司	广州市万诺投资管理有限公司 70% 股权	2022-06-19 至 2032-06-18	广州市万诺投资管理有限公司	62,000.00	平安银行股份有限公司
自贡万贡商业服务有限公司	银行存款(贷款保证金)	2021-09-03 至 2024-09-02	泸州万达广场置业有限公司	21,900.00	四川银行股份有限公司
大连经开万达企业管理有限公司	应收债权	2020-03-23 至 2030-03-23	大连经开万达企业管理有限公司(非租)	47,500.00	平安银行股份有限公司
成都郫都万达广场管理有限公司	应收债权	2019-03-14 至 2034-03-13	成都郫都万达广场管理有限公司	45,450.00	中国工商银行股份有限公司
成都龙泉驿万达广场置业有限公司	应收债权	2019-04-19 至 2024-04-20	成都龙泉驿万达广场置业有限公司	37,125.00	汇丰银行(中国)有限公司
榆林万达广场置业有限公司	应收债权	2019-07-31 至 2029-07-30	榆林万达广场置业有限公司	32,118.00	西安银行股份有限公司



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

质押物所有权人	质押物	质押期限	借款人	质押物对应借款金额 (万元)	贷款金融机构
南昌青山湖万达广场置业有限公司	应收债权	2019-10-16 至 2030-04-16	南昌青山湖万达广场置业有限公司	37,000.00	上海浦东发展银行股份有限公司
自贡万贡商业服务有限公司	银行存单	2021-09-02 至 2024-09-04	宜宾万达广场商业服务有限公司	25,900.00	四川银行股份有限公司
重庆大渡口万达实业有限公司	应收债权	2023-06-23 至 2032-06-22	重庆大渡口万达实业有限公司	25,500.00	渤海银行股份有限公司
商洛万达广场置业有限公司	应收债权	2020-10-29 至 2030-10-28	商洛万达广场置业有限公司	25,500.00	长安银行股份有限公司
上海青浦万达茂投资有限公司	应收债权	2019-12-24 至 2034-08-30	上海青浦万达茂投资有限公司	126,462.05	上海浦东发展银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司
自贡万贡商业服务有限公司	银行存款 (贷款保证金)	2021-09-02 至 2024-09-02	攀枝花万达广场置业有限公司	12,900.00	四川银行股份有限公司
重庆市永川区万达广场商务服务有限公司	应收债权	2021-06-25 至 2031-06-25	重庆市永川区万达广场商务服务有限公司	35,500.00	平安银行股份有限公司
南京溧水万达商业有限公司	应收债权	2019-07-05 至 2029-06-20	南京溧水万达商业有限公司	56,900.00	中国工商银行股份有限公司
桂林万桂置业有限公司	应收债权	2021-03-29 至 2029-03-28	桂林万桂置业有限公司	11,000.00	广西灵川农村商业银行股份有限公司 广西临桂农村商业银行股份有限公司
宜春万达广场投资有限公司	应收债权	2021-04-02 至 2026-04-02	宜春万达广场投资有限公司	7,500.00	大新银行 (中国) 有限公司
大连万达商业管理集团股份有限公司	锦州万达广场投资有限公司股权质押	2022-06-02 至 2025-06-02	锦州万达广场投资有限公司	11,900.00	山西信托股份有限公司
大连万达商业管理集团股份有限公司	周口万达商业有限公司股权	2021-06-02 至 2028-06-01	周口万达商业有限公司	15,800.00	郑州银行股份有限公司
周口万达商业有限公司	应收债权				
大连万达商业管理集团股份有限公司	北京丰科万达广场有限公司股权	2020-12-24 至 2025-12-23	北京丰科万达广场有限公司	14,000.00	盛京银行股份有限公司
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	2020-03-26 至 2035-03-25	上海浦星万达广场商业管理有限公司	82,750.00	中国银行股份有限公司
天津市蓟州区万达广场商业有限公司	应收债权	2022-08-30 至 2032-09-28	天津市蓟州区万达广场商业有限公司	27,000.00	廊坊银行股份有限公司
大连万达商业管理集团股份有限公司	天津市蓟州区万达广场商业有限公司	2022-08-30 至 2032-09-28	天津市蓟州区万达广场商业有限公司	27,000.00	廊坊银行股份有限公司



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

质押物所有权人	质押物	质押期限	借款人	质押物对应借款金额 (万元)	贷款金融机构
	股权				
长沙开福万达广场投资有限公司	应收债权	2020-11-24 至 2030-11-23	长沙开福万达广场投资有限公司	76,100.00	平安银行股份有限公司
大连万达商业管理集团股份有限公司	晋江万达广场有限公司股权	2022-06-30 至 2032-06-29	大连万达商业管理集团股份有限公司	58,000.00	招商银行股份有限公司
沈阳奥体万达广场有限公司	应收债权	2022-08-26 至 2030-08-25	沈阳奥体万达广场有限公司	40,000.00	辽沈银行股份有限公司
丹东万达广场有限公司	应收债权	2022-08-16 至 2030-08-15	丹东万达广场有限公司	40,000.00	辽沈银行股份有限公司
大连万达商业管理集团股份有限公司	重庆巴南万达实业有限公司股权、应收债权	2022-03-10 至 2032-03-10	重庆巴南万达实业有限公司	58,000.00	中国民生银行股份有限公司
WANDAVACHTINVESTMENT(JERSEY)COMPANYLIMITED	英国圣汐国际控股有限公司 21.76% 股权	2014-03-20 至 2023-09-22	大连万达商业管理集团股份有限公司	8,557.92	中国进出口银行
青岛李沧万达广场投资有限公司	应收债权	2021-09-09 至 2027-09-09	青岛李沧万达广场投资有限公司	59,000.00	青岛银行股份有限公司
金华万达广场投资有限公司	应收债权	2022-07-19 至 2035-07-19	金华万达广场投资有限公司	25,000.00	上海浦东发展银行股份有限公司
泰安万达广场投资有限公司	应收债权	2020-12-30 至 2024-06-30	泰安万达广场投资有限公司	5,287.41	国泰租赁有限公司
上海颀桥万达广场投资有限公司	应收债权	2018-07-06 至 2031-07-06	上海颀桥万达广场投资有限公司	75,500.00	中国工商银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司
西安万商祥实业有限公司、西安西唐木商业运营管理有限公司	西安西唐木商业运营管理有限公司股权、应收债权	2022-09-22 至 2032-09-22	西安西唐木商业运营管理有限公司	42,671.76	昆仑银行股份有限公司
大连万达商业管理集团股份有限公司；上海嘉定万达投资有限公司、无锡万达商业广场投资有限公司	上海嘉定万达投资有限公司、无锡万达商业广场投资有限公司股权；应收债权	2022-11-08 至 2029-11-08	大连万达商业管理集团股份有限公司	350,000.00	华澳国际信托有限公司
大连万达商业管理集团股份有限公司、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股权；应收债权	2022-06-29 至 2026-07-14	大连万达商业管理集团股份有限公司	499,900.00	中原信托有限公司
大连万达商业管理集团股份有限公司；江阴万达广场投资有限公司；兰州万达广场投资有限公司	江阴万达广场投资有限公司、兰州万达广场投资有限公司股权；应收债权	2022-11-08 至 2029-11-08	大连万达商业管理集团股份有限公司	200,000.00	西藏信托有限公司
厦门集美万达广场有限公司	应收债权	2022-12-30 至 2024-12-30	大连万达商业管理集团股份有限公司	100,000.00	中信信托有限公司



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

质押物所有权人	质押物	质押期限	借款人	质押物对应借款金额 (万元)	贷款金融机构
大连万达商业管理集团股份有限公司	厦门集美万达广场有限公司股权	2022-12-30 至 2024-12-30	大连万达商业管理集团股份有限公司	100,000.00	中信信托有限公司
大连万达商业管理集团股份有限公司	无锡惠山万达广场有限公司股权、重庆万州万达广场有限公司股权	2022-04-15 至 2025-04-13	大连万达商业管理集团股份有限公司	240,000.00	大连银行股份有限公司
大连万达商业管理集团股份有限公司	银行存单	2022-09-27 至 2023-09-26	大连万达商业管理集团股份有限公司	9,000.00	大连农村商业银行股份有限公司
大连万达商业管理集团股份有限公司	上海松江万达广场投资有限公司股权、应收债权	2022-03-04 至 2035-03-03	上海松江万达广场投资有限公司	92,250.00	民生银行股份有限公司
上海金山万达广场投资有限公司	应收债权	2022-09-02 至 2035-09-02	上海金山万达广场投资有限公司	1,000,000.00	上海浦东发展银行股份有限公司
无锡惠山万达广场有限公司	应收债权	2022-05-19 至 2025-05-18	无锡惠山万达广场有限公司	12,500.00	泰州广瑞融资租赁有限公司
徐州万达广场有限公司	应收债权	2022-09-20 至 2032-09-19	徐州万达广场有限公司	35,000.00	上海浦东发展银行股份有限公司
合肥万达广场商业发展有限公司	应收债权	2022-09-21 至 2037-09-20	合肥万达广场商业发展有限公司	90,000.00	上海浦东发展银行股份有限公司
合肥北城万达广场投资有限公司	应收债权	2022-09-02 至 2027-09-02	合肥北城万达广场投资有限公司	40,000.00	汇丰银行(中国)有限公司
滁州万达广场投资有限公司	应收债权	2022-04-29 至 2027-05-12	滁州万达广场投资有限公司	15,000.00	安徽省徽银商业保理有限公司
大连万达商业管理集团股份有限公司	东莞长安万达广场有限公司股权、应收债权	2022-06-08 至 2032-06-08	东莞长安万达广场有限公司	48,000.00	澳门银行股份有限公司
泉州浦西万达广场投资有限公司	应收债权	2022-05-31 至 2030-05-30	泉州浦西万达广场投资有限公司	60,000.00	上海浦东发展银行股份有限公司
大连万达商业管理集团股份有限公司	南宁青秀万达广场投资有限公司股权、应收债权	2022-12-22 至 2032-12-22	南宁青秀万达广场投资有限公司	54,000.00	中国民生银行股份有限公司
大连万达商业管理集团股份有限公司	仁寿万达广场管理有限公司股权	2022-11-24 至 2023-11-24	大连万达商业管理集团股份有限公司	25,000.00	绵阳市商业银行股份有限公司
大连万达商业管理集团股份有限公司、广州萝岗万达广场有限公司	广州萝岗万达广场有限公司股权、应收债权	2022-12-26 至 2034-12-25	广州萝岗万达广场有限公司	66,000.00	兴业银行股份有限公司
武汉东沙万达商业管理有限公司	应收债权	2022-10-21 至 2034-10-31	武汉东沙万达商业管理有限公司	117,000.00	兴业银行股份有限公司



#### （四）对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

截止 2022 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 33,365.46 万元，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。该项业务为本公司剥离房地产销售业务前发生的正常业务，对本公司财务状况无重要影响。

#### （五）正在履行的收购计划

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上海临港、兰州万达茂、舟山定海、济南章丘、贵阳天阶、盐城建湖、呼市玉泉、延安红街等项目分立后设立的大商业项目所属公司 100.00% 股权。截止本报告出具日上述项目交易尚在进行中。

#### （六）重大未决诉讼

1、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

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：（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 1,442.71 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）；（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 84,109,993.00 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）；（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；（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 2,885,420.00 元（2000 元/平方米\*1442.71 平方米）、停产停业损失、搬迁费、过渡费合计 3,751,046.00 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；（5）判决两被告承担本案诉讼费、保全费等全部费用。2022 年 3 月 8 日，一审法院作出判决，根据鉴定报告判令南京万达向原告支付房屋价值损失 9378 万元、酌定判令南京万达支付租金损失 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。

截至 2022 年 12 月 31 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。



### 十三、资产负债表日后事项

1、2023年1-3月，本公司子公司万达地产环球有限公司发行了分别于2025年到期、利率11%的400,000,000美元担保债券及2026年到期、利率11%的400,000,000美元担保债券。该担保债券并由万达商业地产（香港）有限公司、万达地产投资有限公司与万达商业地产海外有限公司担保，并受益于大连万达商业管理集团股份有限公司提供的维好协议与股权回购承诺函。

2、2023年3月，本公司发行2026年到期、利率6.8%的1,500,000,000.00元中期票据。

3、本公司子公司万达商业地产海外有限公司将其持有的万达酒店发展有限公司65.04%股权（3,055,043,100.00股股份）质押给贷款人作为贷款融资的抵押品。

### 十四、其他重要事项

#### (一)租赁

##### 1、本公司作为出租方

截止到2022年12月31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

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。截止2022年12月31日，通过合作形式租赁的已开业项目共计163个。

本公司截止2022年12月31日，已开业的租赁项目基本情况如下：

序号	项目	开业时间	合作方（出租方）名称	租赁期限
1	槐房万达广场	2016/12/22	北京世纪开元房地产开发有限公司	40年
2	青春万达广场	2018/1/1	北京怀胜青春广场置业有限公司	40年
3	大连甘井子万达广场	2017/9/29	大连万晟置业有限公司	36年
4	咸阳丽彩万达广场	2017/1/20	陕西丽彩置业有限公司	20年
5	西铁营万达广场	2017/12/22	北京西铁营投资管理公司	20年
6	成都武侯万达广场	2017/12/22	成都润利鑫置业有限责任公司	20年
7	德汇万达广场	2018/1/28	新疆火车头房地产开发有限公司	20年
8	嘉兴龙鼎万达广场	2018/5/25	嘉兴龙鼎置业有限责任公司	20年
9	奉化万达广场	2018/5/26	奉化富晟置业有限公司	20年
10	吴忠万达广场	2018/6/15	宁夏新家园集团房地产开发有限公司	20年



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022年度财务报表附注

序号	项目	开业时间	合作方（出租方）名称	租赁期限
11	延安万达广场	2018/2/9	延安紫程实业有限公司	20年
12	黑龙江绥化万达广场	2018/9/30	绥化壹言置业有限公司	20年
13	上海嘉定中信泰富万达广场	2018/10/1	上海嘉颐房地产开发有限公司	20年
14	泰兴佳源万达广场	2018/10/26	泰兴市广源房地产开发有限公司	20年
15	菏泽天安万达广场	2018/11/16	菏泽天安房地产有限公司	20年
16	本溪万达广场	2018/12/21	本溪市建工综合开发有限公司	20年
17	泉州星光耀万达广场	2018/12/22	泉州星浩房地产发展有限公司	20年
18	张家港汇金万达广场	2018/12/28	张家港汇金置业有限公司	20年
19	广州新塘万达广场	2018/12/28	广州市增城区新塘镇上岭村经济联合社，新塘镇经济发展总公司	20年
20	重庆铜梁万达广场	2018/12/30	重庆东宏地产（集团）有限公司	20年
21	淮南万达广场	2018/9/7	淮南市华安盛置业有限公司	20年
22	长治万达广场	2018/9/22	长治市华宝房地产开发有限公司	20年
23	开封大宏万达广场	2018/9/28	开封建业森林半岛置业有限公司	20年
24	石家庄长安万达广场	2019/6/28	石家庄国瑞城房地产开发有限公司	20年
25	都匀天源万达广场	2019/1/25	黔南天源集团实业开发有限责任公司	20年
26	大庆让胡路万达广场	2019/7/19	大庆市佺金房地产开发有限公司	20年
27	兴安盟万达广场	2019/9/13	内蒙古晟大置业集团有限公司	20年
28	临沂上海路万达广场	2019/9/28	临沂世纪信投置业有限公司	20年
29	鄂尔多斯东胜区万达广场	2019/9/28	鄂尔多斯东方房地产开发有限责任公司	20年
30	聊城缤纷日月城万达广场	2019/10/19	聊城民安融富置业有限公司	20年
31	青特万达广场	2019/11/8	青岛北曲后汇豪置业有限公司	20年
32	随州万达广场	2019/11/15	随州波导科技有限公司	20年
33	秦皇岛海港万达广场	2019/11/22	秦皇岛富晟置业有限公司	20年
34	宿州 CBD 万达广场	2019/11/22	宿州中豪惠丰置业有限公司	20年
35	山西孝义万达广场	2019/11/22	孝义市东金购物广场有限公司	20年
36	淮安楚州万达广场	2019/11/22	淮安华升房地产开发有限公司	20年
37	湖北咸宁万达广场	2019/11/29	咸宁宏大城市广场开发有限公司	20年
38	山西朔州万达广场	2019/11/29	朔州市亿城金地投资有限责任公司	20年
39	日照东港万达广场	2019/12/12	日照兴业房地产开发有限公司	20年
40	怀化岳麓青城万达广场	2019/12/12	怀化宏凌青城置业有限公司	20年
41	保定嘉德万达广场	2019/12/19	保定市金鹏房地产开发有限公司	20年
42	孝感星河天街万达广场	2019/12/19	孝感华庆置业有限公司	20年
43	通化万达广场	2019/12/20	吉林中盛置业有限公司	20年
44	濮阳龙之川万达广场	2019/12/20	濮阳市金地置业有限公司	20年
45	滕州市保利万达广场	2019/12/21	滕州丰利投资置业有限公司	20年
46	茂名电白万达广场	2019/12/28	茂名市电白万年城投资有限公司	20年



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

序号	项目	开业时间	合作方（出租方）名称	租赁期限
47	重庆南川万达广场	2019/12/28	重庆泽京房地产开发有限公司	20 年
48	宿迁沐阳万达广场	2019/12/28	沐阳万金置业有限公司	20 年
49	贵阳云岩万达广场	2019/12/30	贵州三利房地产开发有限公司	20 年
50	广州海珠万达广场	2019/12/30	广州市丰邦置业有限公司，广州市海珠区凤阳街凤和经济联合社	2020.3.1-2045.10.31
51	黄冈武穴万达广场	2019/12/31	湖北明惠置业有限公司	20 年
52	保定东三环万达广场	2019/12/31	保定隆信房地产开发有限公司	20 年
53	昆山经开万达广场	2020/6/25	昆山琨华投资发展有限公司	20 年
54	淄博张店万达广场	2020/7/30	广州富力地产股份有限公司	20 年
55	拉萨城关万达广场	2020/8/8	拉萨市城市房地产开发有限公司	20 年
56	信阳羊山万达广场	2020/9/30	信阳市和兴阳光置业有限公司	20 年
57	广州南岗万达广场	2020/9/30	广东大科运投资管理有限公司	20 年
58	郑州高新万达广场	2020/9/30	河南晟和祥实业有限公司	20 年
59	保定定州万达广场	2020/11/11	河北海慧房地产开发有限公司	20 年
60	上海崇明万达广场	2020/11/27	百联集团上海崇明新城商业发展有限公司	20 年
61	深圳宝安福城万达广场	2020/11/27	深圳市百年春投资发展有限公司	20 年
62	昆明呈贡万达广场	2020/11/27	昆明发展投资集团有限公司	20 年
63	福清福和万达广场	2020/11/27	福清裕荣投资有限公司	20 年
64	邯郸邯山万达广场	2020/11/28	邯郸市国厦房地产开发有限公司	20 年
65	宁波象山万达广场	2020/12/3	宁波象山富晟置业有限公司	20 年
66	武汉东西湖万达广场	2020/12/11	武汉临空港经济技术开发区服务发展投资集团有限公司	20 年
67	贵阳数博万达广场	2020/12/18	贵州红星利尔商业发展有限公司、贵州红星利尔置业有限公司	20 年
68	宿州砀山万达广场	2020/12/18	安徽青山房地产开发有限公司	20 年
69	泰州兴化万达广场	2020/12/18	兴化市英莱达置业有限公司	20 年
70	乌鲁木齐德港万达广场	2020/12/18	新疆德港房地产开发有限公司	20 年
71	北京昌平乐多港万达广场	2020/12/18	北京乐多港发展有限公司	20 年
72	凉山州西昌万达广场	2020/12/18	西昌华地恒通投资有限公司	20 年
73	商丘港汇万达广场	2020/12/19	商丘市港汇置业有限公司	20 年
74	巴中容邦万达广场	2020/12/19	四川省巴中市荣邦投资集团有限公司	20 年
75	武汉天纵城万达广场	2020/12/23	湖北天纵城投资管理有限公司	20 年
76	烟台莱阳万达广场	2020/12/23	莱阳市伊士曼置业有限责任公司	20 年
77	荆门掇刀万达广场	2020/12/23	荆门民诚置业股份有限公司	20 年
78	泰州姜堰万达广场	2020/12/23	江苏博州房地产开发有限公司	20 年
79	北京朝阳双桥万达广场	2020/12/24	北京东星景城房地产经纪有限公司、瀚峰资本投资（北京）有限责任公司	20 年
80	临沂临沭万达广场	2020/12/25	临沭金亿置业有限公司	20 年





大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022年度财务报表附注

序号	项目	开业时间	合作方（出租方）名称	租赁期限
81	南通如皋万达广场	2021/5/28	如皋壹言置业有限公司	20年
82	贵阳经开龙湾万达广场	2021/6/11	贵州恒阳（集团）房地产开发有限公司	20年
83	临沂滨河万达广场	2021/6/12	临沂一方发展有限公司	20年
84	六安舒城万达广场	2021/6/17	安徽科城置业有限公司	20年
85	深圳龙岗万达广场	2021/6/25	华南国际工业原料城（深圳）有限公司	20年
86	白山万达广场	2021/6/25	白山市隆德房地产开发有限公司	20年
87	西宁中惠万达广场	2021/6/25	青海中惠房地产实业有限公司	20年
88	天津大港万达广场	2021/6/25	天津市易品建设发展有限公司	20年
89	定西安定万达广场	2021/7/23	定西润嘉房地产开发有限公司	20年
90	拉萨柳梧万达广场	2021/8/27	拉萨市城市建设投资经营有限公司	20年
91	泉州德化万达广场	2021/8/27	德化隆恩房地产开发有限公司	20年
92	沧州任丘万达广场	2021/9/17	任丘市瑞通房地产开发有限公司	20年
93	亳州蒙城万达广场	2021/9/17	蒙城县祥禾置业有限公司	20年
94	永州进贤路万达广场	2021/9/17	永州潇湘宏凌置业有限公司	20年
95	济宁建设路万达广场	2021/9/19	山东蓝德置业集团有限公司	20年
96	福州高新万达广场	2021/9/30	福建中恒金置业有限公司	20年
97	海南东方万达广场	2021/9/30	东方御中投资开发有限公司	20年
98	湖北天门万达广场	2021/9/30	湖北天门汉旺房地产开发有限公司	20年
99	揭阳榕城万达广场	2021/9/30	金新城置业集团有限公司	20年
100	石河子万达广场	2021/10/30	石河子市招达房地产开发有限责任公司	20年
101	临汾尧都万达广场	2021/11/11	临沂一方发展有限公司	20年
102	武汉汉阳万达广场	2021/11/19	武汉力旗开发建设有限公司	20年
103	内江威远万达广场	2021/11/26	四川鑫瑞达房地产开发有限责任公司	20年
104	顺德美的万达广场	2021/12/9	佛山市顺德区迅德置业投资有限公司	20年
105	常德汉寿万达广场	2021/12/10	汉寿金和置业有限公司	20年
106	德州齐河万达广场	2021/12/18	齐河融创大道置业有限公司	20年
107	厦门灌口万达广场	2021/12/18	厦门市三李城置业有限公司	20年
108	福州白湖亭万达广场	2021/12/23	福建正祥置业发展有限公司	20年
109	徐州睢宁万达广场	2021/12/23	睢宁楚岳置业有限公司	20年
110	株洲云龙万达广场	2021/12/23	金新城置业集团有限公司	20年
111	贵州凯里万达广场	2021/12/24	凯里市佳和房地产开发有限公司	20年
112	青岛西海岸万达广场	2021/12/24	山东兴华建设集团房地产开发有限公司	20年
113	丽水龙泉万达广场	2021/12/24	龙泉鼎丰酒店有限公司	20年
114	咸阳秦都万达广场	2021/12/25	陕西金方圆实业开发有限公司	20年
115	赣州于都万达广场	2021/12/31	江西泰海置业有限公司	20年



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

序号	项目	开业时间	合作方（出租方）名称	租赁期限
116	北海合浦万达广场	2022/1/1	合浦旺和房地产有限公司	20 年
117	蓝色港湾万达广场	2022/5/1	盛京银行股份有限公司资产经营管理中心	20 年
118	哈尔滨哈东万达广场	2022/5/27	哈尔滨泰鸿房地产开发有限公司	20 年
119	龙岩上杭万达广场	2022/5/27	上杭丰达置业有限公司	20 年
120	巴中经开万达广场	2022/5/27	国盛基业集团巴中有限公司	20 年
121	金华永康万达广场	2022/6/17	浙江荣域房地产开发有限公司	20 年
122	南阳玉都万达广场	2022/8/5	建业住宅集团南阳置业有限公司	20 年
123	晋城万达广场	2022/8/18	晋城市德苑置业有限责任公司	20 年
124	怀化溆浦万达广场	2022/8/18	溆浦恒辉房地产开发有限公司	20 年
125	常德澧县万达广场	2022/8/18	澧县和瑞置业有限公司	20 年
126	亳州利辛万达广场	2022/9/16	利辛县中振置业有限公司	20 年
127	西安丰禾万达广场	2022/9/24	西安鑫苑广场商业管理有限公司	20 年
128	唐山丰润万达广场	2022/9/29	唐山市丰润区铭祥房地产开发有限公司	20 年
129	石家庄辛集万达广场	2022/9/29	辛集市天邦润泰房地产开发有限公司	20 年
130	莆田秀屿万达广场	2022/9/29	莆田宏凌万穗置业有限公司	20 年
131	郑州花园路万达广场	2022/9/29	河南龙宇房地产开发有限公司	20 年
132	郑州东区万达广场	2022/9/29	河南远达置业有限公司	20 年
133	赣州经开万达广场	2022/9/29	赣州市章贡区嘉福发展房地产开发有限公司	20 年
134	玉溪红塔万达广场	2022/9/29	云南新天地实业发展有限公司	20 年
135	洛阳中州万达广场	2022/9/29	洛阳建业凯旋置地有限公司	20 年
136	洛阳偃师万达广场	2022/10/1	河南泽京信成房地产开发有限公司	20 年
137	无锡梁溪万达广场	2022/10/28	无锡市隆益投资有限公司	20 年
138	承德双桥万达广场	2022/11/18	承德金亿达矿业集团房地产开发有限公司	20 年
139	阳泉万达广场	2022/11/25	山西泉民开发建设有限公司	20 年
140	陕西杨凌万达广场	2022/11/25	杨凌丽彩实业有限公司	20 年
141	扬州江都万达广场	2022/11/25	扬州市达辰置业有限公司	20 年
142	丰城万达广场	2022/11/25	丰城市中业建设实业有限公司	20 年
143	连云港赣榆万达广场	2022/11/25	连云港轩仁商业管理有限公司	20 年
144	临沂兰陵万达广场	2022/12/2	临沂世纪福缘置业有限公司	20 年
145	天津西青万达广场	2022/12/16	电子城(天津)科技创新产业开发有限公司	20 年
146	南昌新建城万达广场	2022/12/16	江西省通源地产集团有限公司	20 年
147	青岛莱西万达广场	2022/12/16	青岛宏东置业有限公司	20 年
148	玉林北流万达广场	2022/12/17	广西凯天房地产开发有限公司	20 年
149	遵义新蒲万达广场	2022/12/23	遵义三乙商业管理有限公司	20 年
150	九江十里万达广场	2022/12/23	九江濂城商业管理有限公司	20 年



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022年度财务报表附注

序号	项目	开业时间	合作方（出租方）名称	租赁期限
151	徐州贾汪万达广场	2022/12/23	徐州富齐商业经营管理有限公司	20年
152	天津新开河万达广场	2022/12/23	天津华瑞置业有限公司	20年
153	天津生态城万达广场	2022/12/24	天津万金置业有限公司	20年
154	临沂金雀山路万达广场	2022/12/30	山东威特置业有限公司	20年
155	周口文昌万达广场	2022/12/30	周口城发实业有限公司	20年
156	潍坊临朐万达广场	2022/12/30	山东万华控股集团有限公司	20年
157	衡水桃城万达广场	2022/12/31	衡水金苑房地产开发有限责任公司	20年
158	深圳光明万达广场	2022/7/30	深圳市特区建设发展集团有限公司	9年5个月
159	长沙银盆岭万达广场	2022/10/1	长沙奥克斯广场置业有限公司	20年
160	长沙杜鹃万达广场	2022/10/1	长沙奥克斯置业有限公司	20年
161	成都锦城万达广场	2022/10/21	成都奥克斯财富广场投资有限公司	20年
162	武汉范湖万达广场	2022/10/28	武汉泛海城市广场开发投资有限公司	20年
163	万达鹭港万达广场	2022/12/23	金士邦商业管理（厦门）有限公司	20年

截止2022年12月31日，本公司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)有限公司租赁房屋建筑物及生产设备等按照租赁准则确认使用权资产分别为29,563.94万元、19,047.38万元。

## 十五、母公司财务报表主要项目注释

### 注释1. 应收账款

#### 1. 应收账款分类披露

种类	2022年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
基于单项评估的应收款项	99,257.17	100.00			99,257.17
基于信用风险特征组合评估的应收款项					
合计	99,257.17	100.00			99,257.17

续：

种类	2021年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
基于单项评估的应收款项	46,580,161.81	100.00			46,580,161.81
基于信用风险特征组合评估的应收款项					



种类	2021年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
合计	46,580,161.81	100.00			46,580,161.81

## 2. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	2022年12月31日	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
天津自贸区万达置业有限公司	41,538.63	41.85	
资阳万达实业有限公司	37,923.62	38.21	
东莞厚街万达广场投资有限公司	19,667.33	19.81	
佳木斯万达实业有限公司	127.59	0.13	
合计	99,257.17	100.00	

## 注释2. 其他应收款

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
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
其他应收款	156,636,908,465.37	138,762,512,243.55
合计	159,260,146,434.03	142,042,168,740.59

### (一) 应收利息

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
委托贷款利息		
理财产品利息	735,237,968.66	1,391,656,497.04
合计	735,237,968.66	1,391,656,497.04

### (二) 应收股利

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
应收子公司股利	1,888,000,000.00	1,888,000,000.00
合计	1,888,000,000.00	1,888,000,000.00

### (三) 其他应收款

#### 1. 其他应收款分类披露

种类	2022年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	



种类	2022年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
基于单项评估的应收款项	156,710,310,723.55	99.97	125,475,469.68	0.08	156,584,835,253.87
基于信用风险特征组合评估的应收款项	54,100,173.52	0.03	2,026,962.02	3.75	52,073,211.50
合计	156,764,410,897.07	100.00	127,502,431.70	3.83	156,636,908,465.37

续:

种类	2021年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
基于单项评估的应收款项	138,773,694,360.39	99.92	125,485,853.46	0.09	138,648,208,506.93
基于信用风险特征组合评估的应收款项	115,603,718.57	0.08	1,299,981.95	1.12	114,303,736.62
合计	138,889,298,078.96	100.00	126,785,835.41	0.09	138,762,512,243.55

其他应收款分类的说明:

(1) 基于单项评估单项计提预期信用损失的主要其他应收款

单位名称	2022年12月31日			
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
子公司及关联方往来款项	143,060,868,065.58	125,475,469.68	0.09	无法收回可能性较小
万达地产集团有限公司	13,649,442,657.97			预付股权收购款等,无收回风险
合计	156,710,310,723.55	125,475,469.68	—	

续:

单位名称	2021年12月31日			
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
子公司及关联方往来款项	136,560,567,848.18	125,485,853.46	0.09	无法收回可能性较小
万达地产集团有限公司	2,213,126,512.21			预付股权收购款等,无收回风险
合计	138,773,694,360.39	125,485,853.46	—	

(2) 基于信用风险特征组合计提预期信用损失的其他应收款:

账龄	2022年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	17,589,886.11	175,898.86	1.00
1—2年	35,999,311.65	1,799,965.58	5.00



账龄	2022年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
2-3年	510,975.76	51,097.58	10.00
合计	54,100,173.52	2,026,962.02	—

续:

账龄	2021年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	112,005,099.65	1,120,051.00	1.00
1-2年	3,598,618.92	179,930.95	5.00
合计	115,603,718.57	1,299,981.95	—

## 2. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2022年12月31日	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
万达地产集团有限公司	股权收购价款	13,649,442,657.97	1年以内、1-2年、3-4年	8.71	
万达商业地产(香港)有限公司	关联方往来款	8,073,224,749.64	1年以内、4-5年、5年以上	5.15	
温州龙湾万达广场投资有限公司	关联方往来款	5,382,714,974.69	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年	3.43	
上海万达酒店投资有限公司	关联方往来款	4,398,000,000.00	1年以内、5年以上	2.81	
佛山金沙洲万达广场投资有限公司	关联方往来款	3,265,339,144.77	1年以内、1-2年、2-3年、4-5年	2.08	
合计		34,768,721,527.07		22.18	



### 注释 3. 长期股权投资

项目	2022 年 12 月 31 日			2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	39,153,900,680.87	177,124,543.41	38,976,776,137.46	39,821,982,349.37	177,124,543.41	39,644,857,805.96
对联营、合营企业投资						
合计	39,153,900,680.87	177,124,543.41	38,976,776,137.46	39,821,982,349.37	177,124,543.41	39,644,857,805.96

#### 1. 对子公司投资

公司名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备
安溪万达实业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	
安阳万达广场投资有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00	
鞍山万达广场置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
蚌埠万达广场有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00	
包头九原万达广场投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
包头万达广场投资有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
北京丰科万达广场有限公司	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00	
北京万达广场实业有限公司	59,322,284.08			59,322,284.08	
莆田万达广场有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	
北京银河万达企业管理有限公司	17,063,385.13			17,063,385.13	
亳州万达广场投资有限公司	490,000,000.00			490,000,000.00	
常熟万达商业广场有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	
常州溧阳万达广场投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

公司名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备
常州武进万达广场投资有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00	
常州新北万达广场投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	
巢湖万达广场投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
朝阳万达广场投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
成都金牛万达广场投资有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
成都龙泉驿万达广场置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
成都郫都万达广场管理有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	
成都青羊万达广场投资有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00	
成都万达酒店投资有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
成都万达商业广场投资有限公司	27,141,194.58			27,141,194.58	
赤峰万达广场有限公司	390,000,000.00		340,000,000.00	50,000,000.00	
大连普兰店万达广场投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
大连一方商业投资有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00	
大连庄河万达广场投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
大庆萨尔图万达广场投资有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00	
丹东万达广场有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	
德阳万达广场实业有限公司	273,309,980.74			273,309,980.74	
德州万达广场投资有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
东莞东城万达广场投资有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00	
东莞厚街万达广场投资有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
东莞虎门万达广场投资有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
东莞长安万达广场有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	





大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

公司名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备
东营市万达商业管理有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
东营万达商业运营管理有限公司	31,000,000.00			31,000,000.00	
佛山金沙洲万达广场投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
佛山南海万达广场有限公司	600,000,000.00			600,000,000.00	
福清万达广场有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
福州万达广场投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	
抚顺万达广场有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	
阜新万达广场投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
阜阳万达广场投资有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00	
广元万达广场投资有限公司	490,000,000.00			490,000,000.00	
广州萝岗万达广场有限公司	800,000,000.00			800,000,000.00	
广州南沙万达广场有限公司	900,000,000.00			900,000,000.00	
广州市万诺投资管理有限公司	1,145,814,535.18			1,145,814,535.18	
广州万达广场投资有限公司	90,000,000.00			90,000,000.00	
广州新塘万达广场投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	
广州增城万达广场有限公司	240,000,000.00			240,000,000.00	
贵港万达广场商业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
贵阳万达投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
哈尔滨哈西万达广场有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00	
哈尔滨万达商业投资有限公司	18,749,247.13			18,749,247.13	
杭州拱墅万达投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	
杭州余杭万达广场置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

公司名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备
合肥天鹅湖万达广场投资有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
合肥万达广场商业发展有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00	
合肥瑶海万达广场投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	
鹤壁万达实业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
衡阳万达广场置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
呼和浩特万达广场投资有限公司	90,000,000.00			90,000,000.00	
呼和浩特万达广场置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
淮安万达广场投资有限公司	39,973,470.40			39,973,470.40	
淮北万达广场投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
黄冈万达广场置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	
黄石万达广场投资有限公司	590,000,000.00		490,000,000.00	100,000,000.00	
惠州大亚湾万达广场投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
鸡西万达广场投资有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
吉林昌邑万达广场投资有限公司	173,000,000.00			173,000,000.00	
吉林省地王置业开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
济南高新万达广场置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
济南万达商业广场置业有限公司	38,828,919.79			38,828,919.79	
济宁太白路万达广场有限公司	90,000,000.00	10,000,000.00		100,000,000.00	
佳木斯万达实业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	
嘉兴万达广场投资有限公司	800,000,000.00			800,000,000.00	
江门万达广场投资有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00	
江门万达商业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

公司名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备
江阴万达广场投资有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
金华万达广场投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	
锦州万达广场投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
晋江万达广场有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
晋中万达商务服务有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
荆门万达广场投资有限公司	400,000,000.00			400,000,000.00	
荆州万达广场发展有限公司	590,000,000.00			590,000,000.00	
酒泉万达广场投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
昆山万达广场投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	
兰州万达广场投资有限公司	90,000,000.00			90,000,000.00	
廊坊万达广场企业管理有限公司	90,000,000.00			90,000,000.00	
廊坊万达学苑投资有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
乐山万达广场实业有限公司	281,007,061.47			281,007,061.47	
温州龙湾万达广场投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	
柳州万达广场投资有限公司	90,000,000.00			90,000,000.00	
六安万达企业管理有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
六盘水万达广场投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
龙岩万达广场投资有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00	
泸州万达广场置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
洛阳万达实业有限公司	92,000,000.00			92,000,000.00	
马鞍山万达广场投资有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00	
满洲里万达广场有限公司	150,000,000.00			150,000,000.00	



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

公司名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备
绵阳涪城万达广场有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
绵阳经开万达实业有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00	
牡丹江万达广场投资有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
南昌红谷滩万达广场投资有限公司	90,000,000.00			90,000,000.00	
南昌青山湖万达广场置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
南昌万达星城商务服务有限公司	121,495,690.54			121,495,690.54	
南京江宁万达广场有限公司	390,000,000.00			390,000,000.00	
南京溧水万达商业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
南京万达广场投资有限公司	290,000,000.00			290,000,000.00	
南京万达茂投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	
南京万达商业物业管理有限公司	87,727,832.55			87,727,832.55	87,727,832.55
南宁安吉万达广场投资有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
南宁江南万达广场投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	
南宁青秀万达广场投资有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00	
南宁万达商业有限公司	900,000,000.00			900,000,000.00	
南平万达广场投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	
南通万达广场有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
内江万达广场投资有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00	
宁波江北万达广场投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	
宁波万达商业广场有限公司	25,910,870.65			25,910,870.65	
宁波万达物业管理有限公司	267,509,286.81			267,509,286.81	
宁德万达广场有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00	



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

公司名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备
攀枝花万达广场置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
齐齐哈尔万达广场投资有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00	
青岛李沧万达广场投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	
青岛万达广场物业管理有限公司	39,133,340.62			39,133,340.62	
清远清城万达广场有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
曲靖万达广场投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
泉州浦西万达广场投资有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00	
三亚万达大酒店有限公司	41,782,095.92			41,782,095.92	
厦门湖里万达广场投资有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00	
厦门集美万达广场有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00	
陕西华源万达实业发展有限公司	52,178,080.00			52,178,080.00	
陕西银丰民乐置业有限公司	77,663,564.87			77,663,564.87	
汕头万达广场投资有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00	
商洛万达广场置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
商丘万达广场投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
上海宝山万达投资有限公司	65,000,000.00			65,000,000.00	
上海嘉定万达投资有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
上海金山万达广场投资有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
上海浦星万达广场商业管理有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
上海青浦万达茂投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	
上海松江万达广场投资有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
上海万达广场置业有限公司	59,197,307.48			59,197,307.48	



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

公司名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备
上海万达酒店投资有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
上海万达商业广场置业有限公司	78,678,021.95			78,678,021.95	
上海颀桥万达广场投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
上饶万达广场投资有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00	
绍兴柯桥万达广场投资有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
绍兴上虞万达广场商务服务有限公司	213,100,406.89			213,100,406.89	
沈阳奥体万达广场有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00	
沈阳全运万达广场置业有限公司	7,276,993.30			7,276,993.30	
沈阳铁西万达广场商业有限公司	95,041,319.23			95,041,319.23	
石家庄万达广场投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	
石嘴山万达广场投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
寿光万达广场投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
成都双流万达广场投资有限公司	413,669,801.67			413,669,801.67	
四平万达广场投资有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00	
苏州万达广场投资有限公司	27,990,065.58			27,990,065.58	
苏州吴中万达广场投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	
遂宁万达广场投资有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00	
台州经开万达广场置业有限公司	700,000,000.00			700,000,000.00	
太仓万达广场投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	
泰安万达广场投资有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00	
泰州海陵万达广场投资有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00	
唐山万达广场商务服务有限公司	40,000,000.00	10,000,000.00		50,000,000.00	



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

公司名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备
天津河东万达商场有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
天津河东万达商业运营管理有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00	
天津自贸区万达置业有限公司	174,800,000.00			174,800,000.00	
通辽万达实业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
铜陵万达广场投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
万达(上海)股权投资基金管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00	
北京五华项目管理咨询有限公司	47,871,953.85			47,871,953.85	47,871,953.85
万达酒店设计研究院有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00	-	
万达商业地产(香港)有限公司	0.79			0.79	
万达游艇投资控股(泽西岛)有限公司	41,524,757.01			41,524,757.01	41,524,757.01
潍坊万达广场有限公司	390,000,000.00			390,000,000.00	
渭南万达广场投资有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00	
温州平阳万达广场投资有限公司	600,000,000.00			600,000,000.00	
乌海万达实业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	
乌鲁木齐万达广场房地产置业有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00	
乌鲁木齐万达广场投资有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00	
无锡惠山万达广场有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
无锡万达商业广场投资有限公司	35,848,099.71			35,848,099.71	
芜湖万达广场有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00	
武汉东沙万达商业管理有限公司	7,000,000.00	93,000,000.00		100,000,000.00	
武汉经开万达广场投资有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
武汉万达广场投资有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

公司名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备
西安大明宫万达广场有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
西安万达商业广场有限公司	33,123,451.71			33,123,451.71	
西宁万达广场投资有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00	
湘潭万达商业管理有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00	
襄阳万达广场企业管理有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00	
邢台万达广场建设发展有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
宿迁万达广场投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
宿州万达广场投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	
徐州万达广场有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
徐州万达广场置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
许昌万达广场实业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
宣城万达广场投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
烟台芝罘万达广场有限公司	487,280,510.00			487,280,510.00	
延吉万达广场投资有限公司	400,000,000.00			400,000,000.00	
扬州万达商业广场有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
宜宾万达广场商业服务有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
宜昌万达广场投资有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00	
宜兴万达广场有限公司	73,016,000.00			73,016,000.00	
义乌万达广场投资有限公司	90,000,000.00			90,000,000.00	
银川金凤万达广场投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	
银川万达广场商业发展有限公司	90,000,000.00			90,000,000.00	
银川西夏万达广场有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00	





大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

公司名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备
营口万达广场投资有限公司	45,000,000.00			45,000,000.00	
余姚万达广场投资有限公司	250,000,000.00			250,000,000.00	
玉林万达广场投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
运城万达商业综合体管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
湛江开发区万达广场投资有限公司	800,000,000.00			800,000,000.00	
漳州台商投资区万达广场投资有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
漳州万达广场有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	
长春宽城万达广场有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	
长春汽开万达实业有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00	
长春万达中心投资有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00	
长沙开福万达广场投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	
镇江万达广场投资有限公司	90,000,000.00			90,000,000.00	
郑州二七万达广场有限公司	60,010,000.00			60,010,000.00	
郑州金水万达投资有限公司	50,010,000.00			50,010,000.00	
郑州万达广场投资有限公司	60,010,000.00			60,010,000.00	
重庆北碚万达实业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
重庆大渡口万达实业有限公司	96,000,000.00			96,000,000.00	
重庆涪陵万达实业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
重庆綦江万达实业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
重庆沙坪坝万达实业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
重庆巴南万达实业有限公司	700,000,000.00			700,000,000.00	
重庆万达酒店管理有限公司	69,914,570.49			69,914,570.49	



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

公司名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备
重庆万达商业广场有限公司	33,210,097.60			33,210,097.60	
重庆万州万达商业广场有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00	
重庆市永川区万达广场商务服务有限公司	299,302,012.02			299,302,012.02	
周口万达商业有限公司	9,965,897.83			9,965,897.83	
诸暨万达广场投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	
资阳万达实业有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00	
合肥北城万达广场投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
北京京延万达商业管理有限公司	370,000,000.00			370,000,000.00	
太原万达商业有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00	
大连经开万达企业管理有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	
上海马桥万达商业管理有限公司	430,000,000.00			430,000,000.00	
昆明万达实业有限公司	30,000,000.00	10,000,000.00		40,000,000.00	
安康万达商业有限公司	9,999,847.50			9,999,847.50	
亳州市谯城区万达广场有限公司	9,939,586.88			9,939,586.88	
自贡万贡商业服务有限公司	9,406,338.79			9,406,338.79	
天水万达商业服务有限公司	9,940,940.39			9,940,940.39	
扬州西区新城万达广场有限公司	9,902,386.68			9,902,386.68	
梅州万达地产有限公司	429,942,523.46			429,942,523.46	
常德万达置业有限公司	428,048,503.54			428,048,503.54	
三门峡万达广场投资有限公司	469,716,941.93			469,716,941.93	
宜春万达广场投资有限公司	344,711,626.74			344,711,626.74	
郑州碧源万达广场投资有限公司	748,137,871.22			748,137,871.22	



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

公司名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备
威海万达商业有限公司	10,000,024.34			10,000,024.34	
乌兰察布万达地产发展有限公司	49,989,680.37			49,989,680.37	
哈尔滨哈南万达商业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
桂林万桂置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
海安万达地产置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
天津东丽区万达商务服务有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
天津市蓟州区万达广场商业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
沈阳七星万达商业有限公司	9,960,480.27			9,960,480.27	
仁寿万达广场管理有限公司	9,921,531.62			9,921,531.62	
梧州高旺万达广场投资有限公司	9,956,759.54			9,956,759.54	
衡阳万达广场实业有限公司	10,000,001.16			10,000,001.16	
宜昌经开万达广场发展有限公司	9,950,721.08			9,950,721.08	
杭州富阳万达商业管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
台山万达商业投资有限公司	9,999,841.28			9,999,841.28	
河源万达广场有限公司	10,003,413.37			10,003,413.37	
佛山三水万达置业有限公司	123,591,894.53			123,591,894.53	
三明万达广场投资有限公司	294,913,005.55			294,913,005.55	
海口万达广场投资有限公司	87,566,184.68			87,566,184.68	
六安万达广场商业发展有限公司	197,402,649.54			197,402,649.54	
湖州万达投资有限公司	399,872,727.41			399,872,727.41	
连云港万达广场投资有限公司	420,657,504.85			420,657,504.85	
滨州万达广场投资有限公司	295,275,823.89			295,275,823.89	



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

公司名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备
营口鲅鱼圈万达广场投资有限公司	283,091,397.21			283,091,397.21	
阜阳颍泉万达广场投资有限公司	369,695,514.97			369,695,514.97	
烟台万达广场投资有限公司	410,554,435.51			410,554,435.51	
西宁万达商业管理运营有限公司	10,802,294.20			10,802,294.20	
重庆市江津区万达广场实业有限公司	188,123,213.10			188,123,213.10	
肇庆鼎湖万达商业有限公司	10,001,104.22			10,001,104.22	
武汉新洲万达商业有限公司	280,000,000.00			280,000,000.00	
青岛即墨万达商业有限公司	8,767,661.63			8,767,661.63	
江门江海万达商业投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
霍尔果斯新万达广场有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
北京槐房万达广场商业管理有限公司	4,997,315.11			4,997,315.11	
广州新塘万达广场商业管理有限公司	3,803,478.92			3,803,478.92	
上海嘉定万达广场商业管理有限公司	45,058,669.22			45,058,669.22	
广州黄埔万达广场商业管理有限公司	3,723,766.78			3,723,766.78	
武汉东西湖万达广场商业管理有限公司	2,303,803.01			2,303,803.01	
上海崇明万达广场商业管理有限公司	29,074,635.66			29,074,635.66	
珠海万欣企业管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
珠海万达商业管理集团股份有限公司	99,000,000.00			99,000,000.00	
安庆万达商业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
赤峰松山万达广场商务服务有限公司	9,953,864.29			9,953,864.29	
武汉四新万达广场商业管理有限公司	91,378.09			91,378.09	
无锡高新万达广场商业管理有限公司	84,212.96			84,212.96	



大连万达商业管理集团股份有限公司  
2022 年度财务报表附注

公司名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备
玉环万达商业管理有限公司	10,043,288.37			10,043,288.37	
上海丙晟科技有限公司	3,553,520,709.47			3,553,520,709.47	
榆林万达广场置业有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00	
安宁万达广场投资有限公司		50,000,000.00		50,000,000.00	
天津静海万达商业广场有限公司		29,949,019.97		29,949,019.97	
合计	39,820,951,660.90	212,949,019.97	880,000,000.00	39,153,900,680.87	177,124,543.41



#### 注释 4. 营业收入及营业成本

##### 1. 营业收入、营业成本

项目	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	10,426,090.95		43,321,415.69	
其他业务	4,283,365.06		16,109,320.74	
合计	14,709,456.01		59,430,736.43	

##### 1) 按经营分部列示主营业务收入、主营业务成本

项目	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
其他	10,426,090.95		43,321,415.69	
合计	10,426,090.95		43,321,415.69	

##### 2) 营业收入前五名明细

单位名称	营业收入	
	2022 年度	占公司全部营业收入的比例
贵州元和商业管理有限公司	1,415,094.34	9.62
三原丽彩实业有限公司	849,056.60	5.77
湖北明惠置业有限公司	849,056.60	5.77
信阳市和兴阳光置业有限公司	849,056.60	5.77
大连承安停车场管理有限公司	321,100.92	2.18
合计	4,283,365.06	29.11

#### 注释 5. 投资收益

项目	2022 年度	2021 年度
成本法核算的长期股权投资收益	6,122,310,574.04	3,027,000,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	408,831,636.30	-225,387,459.92
理财产品投资收益	869,843,874.28	1,790,184,884.98
权益法核算的长期股权投资收益	-1,030,688.47	-88,584,774.55
稳酬投资收益	438,330,000.00	
委托贷款利息收入		7,734,556.73
参股公司分红收益		642,857.14
合计	7,838,285,396.15	4,511,590,064.38

大连万达商业管理集团股份有限公司  
(公章)

二〇二三年四月四日





统一社会信用代码  
91110108590676050Q

# 营业执照

(副本) (7-1)



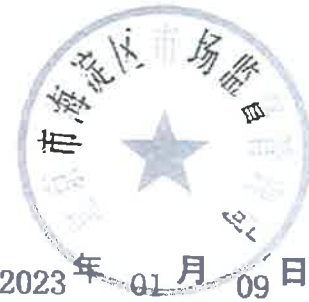
扫描市场主体  
二维码了解更多  
信息、备案、注  
册变更信息、体  
验更多应用服务。

名称 大德会计师事务所(特殊普通合伙)  
类型 特殊普通合伙企业  
执行事务合伙人 梁春, 杨雄  
经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告, 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务; 无(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。)

出资额 2880万元  
成立日期 2012年02月09日  
主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

此件仅用于业务报  
告专用, 复印无效。

登记机关





# 会计师事务所 执业证书

名称：**大华会计师事务所（特殊普通合伙）**

首席合伙人：**梁春**

主任会计师：

经营场所：**北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层**

组织形式：**特殊普通合伙**

执业证书编号：**11010148**

批准执业文号：**京财会许可[2011]0101号**

批准执业日期：**2011年11月03日**



**此件仅用于业务报  
告专用，复印无效。**

证书序号：**0000093**

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：



二〇一七年十月七日

中华人民共和国财政部制





姓名: 杨卫国  
 Full name: 杨卫国  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1978-12-24  
 Date of birth: 1978-12-24  
 工作单位: 北京中天体正会计师事务所  
 Working unit: 北京中天体正会计师事务所  
 身份证号码: 420103197812244938  
 Identity card No.: 420103197812244938



注册会计师工作单位变更事项登记  
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

转出单位  
 After the holder to be transferred from

大华会计师事务所  
 Daxue Accounting Firm

有限公司  
 Co., Ltd.

转出协会盖章  
 Stamp of the Transferor Institute of CPAs (ITA)

2012年 12月 25日  
 Across the border to be transferred to

大华会计师事务所  
 Daxue Accounting Firm

(特殊普通合伙)  
 (Special General Partnership)

2012年 12月 25日  
 Stamp of the recipient Institute of CPAs

姓名: 杨卫国  
 证书编号: 110001610101  
 持证人: 杨卫国  
 2015年 04月 01日  
 This certificate is valid for another office renewal



2010年 3月 1日

北京注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs  
 北京注册会计协会  
 Beijing Institute of CPAs  
 2012年 6月 13日



姓名 王路  
 Full name 王路  
 性别 男  
 Sex  
 出生日期 1988-02-10  
 Date of birth  
 工作单位 大华会计师事务所(特殊普通合伙)  
 Workplace  
 身份证号码 412728198802106114  
 Identity card No



年度检验登  
 Annual Renewal Regis



姓名: 王路  
 证书编号: 110101480381  
 This certificate is valid for 2018-05-11 for this renewal



110101480381

北京注册会计师协会

2017 12 15

