

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

二〇二三年度



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

(2023年01月01日至2023年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-3
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-143



审计报告

信会师报字[2024]第 ZB50276 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 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者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 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 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、 强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十三所述，万达商管集团与太盟投资集团等投资人的协议事项正在进行中，若此协议无法执行，万达商管集团将面临已到期的回购承诺，进而对经营产生不确定性影响。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、 其他信息

万达商管集团管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他





信息包括万达商管集团 2023 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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，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，除非计划进行清算、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的财务报告过程。

六、 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：

（一）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。

(二)了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(三)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。

(四)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表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。

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

(六)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，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并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。



中国注册会计师：
(项目合伙人)



中国注册会计师：



中国·上海

2024年4月15日



大连万达商业管理集团股份有限公司
合并资产负债表
2023年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	(一)	13,432,070,814.52	21,711,478,531.38
交易性金融资产	(二)	51,156,800,000.00	28,480,347,612.98
衍生金融资产			
应收票据	(三)	100,001.38	5,092,400.00
应收账款	(四)	1,882,859,729.15	992,310,322.40
应收款项融资			
预付款项	(五)	560,064,067.40	679,190,686.21
其他应收款	(六)	23,667,594,006.02	24,876,493,595.49
存货	(七)	957,560,908.72	863,434,222.08
合同资产	(八)	88,644,827.27	89,465,922.16
持有待售资产	(九)	9,947,559.11	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(十)	20,418,959,969.69	22,235,532,323.09
流动资产合计		112,174,601,883.26	99,933,345,615.79
非流动资产:			
债权投资	(十一)	2,930,700,000.00	2,821,200,000.00
其他债权投资			
长期应收款	(十二)	1,707,781,871.35	1,595,604,164.61
长期股权投资	(十三)	1,566,667,135.81	1,589,733,558.29
其他权益工具投资	(十四)	574,313,141.64	580,054,938.89
其他非流动金融资产			
投资性房地产	(十五)	462,107,132,547.82	457,567,420,000.00
固定资产	(十六)	4,236,165,707.98	6,052,455,371.23
在建工程	(十七)	133,332,786.47	439,346,769.57
生产性生物资产	(十八)	5,104,981.47	4,783,369.39
油气资产			
使用权资产	(十九)	13,844,791,309.04	11,311,243,528.33
无形资产	(二十)	1,809,285,677.77	1,967,508,884.35
开发支出			
商誉	(二十一)	1,528,195,246.68	1,643,889,291.23
长期待摊费用	(二十二)	2,293,026,772.99	2,404,631,511.06
递延所得税资产	(二十三)	1,602,566,874.82	6,295,561,733.31
其他非流动资产	(二十四)	2,413,326,329.97	1,752,215,978.40
非流动资产合计		496,752,390,383.81	496,025,649,098.66
资产总计		608,926,992,267.07	595,958,994,714.45

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:



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

合并资产负债表（续）

2023年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	(二十六)	1,339,140,583.60	5,045,530,800.51
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	(二十七)		50,000,000.00
应付账款	(二十八)	11,070,705,362.99	12,552,201,874.82
预收款项	(二十九)	3,764,035,825.20	2,794,760,958.34
合同负债	(三十)	3,496,807,514.72	2,629,336,203.32
应付职工薪酬	(三十一)	2,935,497,504.30	3,598,376,674.31
应交税费	(三十二)	2,782,030,979.00	1,899,584,914.86
其他应付款	(三十三)	18,662,238,070.71	16,777,829,742.20
持有待售负债	(三十四)	105,068,208.18	
一年内到期的非流动负债	(三十五)	66,525,754,451.71	68,768,094,497.70
其他流动负债	(三十六)	390,921,668.74	185,723,651.05
流动负债合计		111,072,200,169.15	114,301,439,317.11
非流动负债：			
长期借款	(三十七)	93,404,262,559.57	90,698,856,278.82
应付债券	(三十八)	10,585,938,722.59	14,585,054,323.58
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	(三十九)	16,402,520,902.87	12,724,482,543.07
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	(四十)	221,662,145.76	239,532,208.69
递延收益	(四十一)	615,589,570.68	635,081,567.82
递延所得税负债	(二十三)	66,764,343,020.40	64,021,927,728.48
其他非流动负债	(四十二)	5,082,295,649.76	1,669,610,083.49
非流动负债合计		193,076,612,571.63	184,574,544,733.95
负债合计		304,148,812,740.78	298,875,984,051.06
所有者权益：			
股本	(四十三)	27,164,085,600.00	4,527,347,600.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	(四十四)	3,021,747,519.50	25,658,485,519.50
减：库存股			
其他综合收益	(四十五)	-1,066,862,385.17	-609,498,779.75
专项储备			
盈余公积	(四十六)	2,904,568,440.03	2,263,673,800.00
未分配利润	(四十七)	269,024,056,844.63	261,388,339,415.02
归属于母公司所有者权益合计		301,047,596,018.99	293,228,347,554.77
少数股东权益		3,730,583,507.30	3,854,663,108.62
所有者权益合计		304,778,179,526.29	297,083,010,663.39
负债和所有者权益总计		608,926,992,267.07	595,958,994,714.45

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：



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
 母公司资产负债表
 2023年12月31日
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注十五	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金		1,609,233,405.66	1,546,496,381.39
交易性金融资产		2,000,000,000.00	13,950,000,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)		99,257.17
应收款项融资			
预付款项		1,222,637.27	10,645,520.90
其他应收款	(二)	169,714,351,309.18	159,260,146,434.03
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		291,085,591.02	331,206,657.40
流动资产合计		173,615,892,943.13	175,098,594,250.89
非流动资产:			
债权投资		2,930,700,000.00	2,821,200,000.00
其他债权投资			
长期应收款		5,020,610.60	5,857,864.34
长期股权投资	(三)	38,445,742,932.46	38,976,776,137.46
其他权益工具投资		503,406,306.69	491,247,430.35
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		22,638,795.49	28,666,034.57
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		145,117,604.27	184,965,786.61
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		359,332.11	535,077.53
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		42,052,985,581.62	42,509,248,330.86
资产总计		215,668,878,524.75	217,607,842,581.75

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:



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
母公司资产负债表（续）

2023年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款		1,234,011,272.85	4,301,768,250.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		13,589,267.48	7,953,669.95
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		9,593,390.61	9,103,562.99
应交税费		140,323,667.41	141,296,774.09
其他应付款		65,490,214,955.24	61,661,502,977.43
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,201,990,758.07	10,461,099,636.60
其他流动负债			
流动负债合计		70,089,723,311.66	76,582,724,871.06
非流动负债：			
长期借款		14,558,000,000.00	12,583,000,000.00
应付债券		4,925,647,542.14	10,288,783,417.55
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债		1,779,068,101.21	258,000,000.00
非流动负债合计		21,262,715,643.35	23,129,783,417.55
负债合计		91,352,438,955.01	99,712,508,288.61
所有者权益：			
实收资本（或股本）		27,164,085,600.00	4,527,347,600.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,186,754,074.97	24,823,492,074.97
减：库存股			
其他综合收益		-617,880,837.82	-630,039,714.16
专项储备			
盈余公积		2,904,568,440.03	2,263,673,800.00
未分配利润		92,678,912,292.56	86,910,860,532.33
所有者权益合计		124,316,439,569.74	117,895,334,293.14
负债和所有者权益总计		215,668,878,524.75	217,607,842,581.75

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：



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
合并利润表
2023年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四十八)	52,325,424,940.36	49,314,261,301.76
减: 营业成本	(四十八)	18,711,452,928.06	18,633,897,932.14
税金及附加	(四十九)	3,121,976,428.37	3,094,847,290.78
销售费用	(五十)	1,252,110,243.89	1,583,944,845.77
管理费用	(五十一)	4,505,156,205.67	4,228,320,248.30
研发费用	(五十二)	194,484,323.10	240,127,050.73
财务费用	(五十三)	13,320,935,300.34	14,693,928,934.03
其中: 利息费用		8,456,759,328.33	8,175,710,433.63
利息收入		155,485,284.49	393,847,895.42
加: 其他收益	(五十四)	1,517,849,910.15	920,823,159.41
投资收益(损失以“-”号填列)	(五十五)	3,494,119,665.95	3,736,081,129.01
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-22,811,394.32	-49,854,042.97
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	(五十六)	3,937,786,619.67	5,975,063,605.17
信用减值损失(损失以“-”号填列)	(五十七)	-768,378,532.82	150,676,314.54
资产减值损失(损失以“-”号填列)	(五十八)	-335,850,066.75	8,050,841.55
资产处置收益(损失以“-”号填列)	(五十九)	2,203,609.61	4,995,772.14
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		19,067,040,716.74	17,634,885,821.83
加: 营业外收入	(六十)	529,950,869.08	675,139,422.80
减: 营业外支出	(六十一)	136,682,114.27	297,063,944.66
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		19,460,309,471.55	18,012,961,299.97
减: 所得税费用	(六十二)	10,949,213,298.14	5,514,266,808.34
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		8,511,096,173.41	12,498,694,491.63
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		8,583,294,360.02	12,526,912,205.39
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-72,198,186.61	-28,217,713.76
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		8,276,113,496.43	12,301,326,815.26
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		234,982,676.98	197,367,676.37
五、其他综合收益的税后净额		-447,794,226.81	-206,278,699.95
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-456,740,388.91	-206,676,007.23
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-2,457,066.74	5,288,390.52
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		-684,022.93	
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-1,773,043.81	5,288,390.52
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		-454,283,322.17	-211,964,397.75
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额		-454,283,322.17	-211,964,397.75
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		8,946,162.10	397,307.28
六、综合收益总额		8,063,301,946.60	12,292,415,791.68
归属于母公司所有者的综合收益总额		7,819,373,107.52	12,094,650,808.03
归属于少数股东的综合收益总额		243,928,839.08	197,764,983.65

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:



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
 母公司利润表
 2023 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十五 (四)	本期金额	上期金额
一、营业收入		31,816,363.23	14,709,456.01
减：营业成本			
税金及附加		2,557,622.23	10,481,871.24
销售费用			-11,163,043.31
管理费用		239,837,477.80	74,699,635.98
研发费用		71,060,653.69	95,502,290.11
财务费用		1,902,802,496.66	310,731,419.76
其中：利息费用		1,535,151,353.92	165,134,357.70
利息收入		26,681,798.98	47,865,044.34
加：其他收益		325,469.85	4,761,361.83
投资收益（损失以“-”号填列）	(五)	8,541,126,833.38	7,838,285,396.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-1,030,688.47
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		87,781,214.18	-716,596.29
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		75,525.22	2,277.46
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		6,444,867,155.48	7,376,789,721.38
加：营业外收入		0.37	2,830.22
减：营业外支出		35,920,755.59	47,531.01
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		6,408,946,400.26	7,376,745,020.59
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		6,408,946,400.26	7,376,745,020.59
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		6,408,946,400.26	7,376,745,020.59
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		12,158,876.34	26,721,560.80
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		12,158,876.34	26,721,560.80
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		12,158,876.34	26,721,560.80
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金			
额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		6,421,105,276.60	7,403,466,581.39

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：



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

合并现金流量表

2023 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		55,530,323,900.30	47,837,525,739.31
收到的税费返还			-
收到其他与经营活动有关的现金	(六十三)1	18,001,059,188.78	14,095,691,809.69
经营活动现金流入小计		73,531,383,089.08	61,933,217,549.00
购买商品、接受劳务支付的现金		16,954,219,810.75	18,653,195,514.16
支付给职工以及为职工支付的现金		7,154,543,275.43	6,380,855,459.16
支付的各项税费		8,152,153,588.80	12,270,657,273.07
支付其他与经营活动有关的现金	(六十三)2	15,205,551,040.59	14,942,928,572.69
经营活动现金流出小计		47,466,467,715.57	52,247,636,819.08
经营活动产生的现金流量净额		26,064,915,373.51	9,685,580,729.92
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		49,433,098,137.27	57,447,937,858.00
取得投资收益收到的现金		4,212,647,229.09	2,646,878,690.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		104,749,753.24	93,338,424.76
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		798,025,471.20	-
收到其他与投资活动有关的现金	(六十三)3	-	70,596,634.15
投资活动现金流入小计		54,548,520,590.80	60,258,751,607.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		578,310,562.08	1,987,195,798.53
投资支付的现金		70,580,761,418.68	59,943,779,267.03
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	(六十三)4	136,046,705.44	133,967,840.09
投资活动现金流出小计		71,295,118,686.20	62,064,942,905.65
投资活动产生的现金流量净额		-16,746,598,095.40	-1,806,191,298.65
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		-	4,750.00
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		28,508,029,110.33	44,871,799,953.00
收到其他与筹资活动有关的现金	(六十三)5	4,850,804,129.19	-
筹资活动现金流入小计		33,358,833,239.52	44,871,804,703.00
偿还债务支付的现金		37,161,146,412.15	51,832,065,570.81
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		8,683,792,745.84	8,582,648,963.83
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		48,133,083.70	167,641,290.77
支付其他与筹资活动有关的现金	(六十三)6	3,872,699,424.16	14,492,619,513.00
筹资活动现金流出小计		49,717,638,582.15	74,907,334,047.64
筹资活动产生的现金流量净额		-16,358,805,342.63	-30,035,529,344.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		34,765,332.56	434,938,599.13
五、现金及现金等价物净增加额		-7,005,722,731.96	-21,721,201,314.24
加: 期初现金及现金等价物余额		19,631,844,502.13	41,353,045,816.37
六、期末现金及现金等价物余额		12,626,121,770.17	19,631,844,502.13

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:



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
 母公司现金流量表
 2023 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

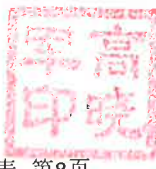
项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		15,469,057.56	11,301,695.96
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		110,269,052,009.93	51,089,609,536.98
经营活动现金流入小计		110,284,521,067.49	51,100,911,232.94
购买商品、接受劳务支付的现金		12,683,799.92	10,128,682.39
支付给职工以及为职工支付的现金		108,493,071.53	30,111,483.40
支付的各项税费		4,989,746.57	109,673,033.43
支付其他与经营活动有关的现金		116,504,672,805.77	53,572,032,513.86
经营活动现金流出小计		116,630,839,423.79	53,721,945,713.08
经营活动产生的现金流量净额		-6,346,318,356.30	-2,621,034,480.14
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		12,857,000,001.00	21,904,000,000.00
取得投资收益收到的现金		8,781,068,458.80	6,980,342,231.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		111,025.00	8,766.29
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		21,638,179,484.80	28,884,350,997.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,195,155.08	
投资支付的现金		41,801,000.00	25,623,316,095.87
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		42,996,155.08	25,623,316,095.87
投资活动产生的现金流量净额		21,595,183,329.72	3,261,034,901.76
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		7,425,572,265.02	20,639,999,953.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,602,414,162.85	
筹资活动现金流入小计		9,027,986,427.87	20,639,999,953.00
偿还债务支付的现金		21,394,256,227.83	19,524,920,363.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,268,744,984.55	2,127,874,350.55
支付其他与筹资活动有关的现金		22,136,827.17	851,627,519.94
筹资活动现金流出小计		23,685,138,039.55	22,504,422,233.49
筹资活动产生的现金流量净额		-14,657,151,611.68	-1,864,422,280.49
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		51,689.60	356,479.81
五、现金及现金等价物净增加额			
加: 期初现金及现金等价物余额		696,491,881.19	1,920,557,260.25
六、期末现金及现金等价物余额			
		1,288,256,932.53	696,491,881.19

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:



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
合并所有者权益变动表
2023 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额											
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	4,527,347,600.00				25,658,485,519.50	-609,498,779.75		2,263,673,800.00	261,388,339,415.02	293,228,347,554.77	3,854,663,108.62	297,083,010,663.39
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				25,658,485,519.50	-609,498,779.75		2,263,673,800.00	261,388,339,415.02	293,228,347,554.77	3,854,663,108.62	297,083,010,663.39
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	22,636,738,000.00				-22,636,738,000.00	-457,363,605.42		640,894,640.03	7,635,717,429.61	7,819,248,464.22	-124,079,601.32	7,695,168,862.90
(一) 综合收益总额						-456,740,388.91			8,276,113,496.43	7,819,373,107.52	243,928,839.08	8,063,301,946.60
(二) 所有者投入和减少资本											-320,000,000.00	-320,000,000.00
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他											-320,000,000.00	-320,000,000.00
(三) 利润分配								640,894,640.03	-640,894,640.03		-48,133,083.70	-48,133,083.70
1. 提取盈余公积								640,894,640.03	-640,894,640.03			
2. 对所有者(或股东)的分配											-48,133,083.70	-48,133,083.70
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转	22,636,738,000.00				-22,636,738,000.00	-623,216.51			498,573.21	-124,643.30	124,643.30	
1. 资本公积转增资本(或股本)	22,636,738,000.00				-22,636,738,000.00							
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
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. 其他综合收益结转留存收益						-623,216.51			498,573.21	-124,643.30	124,643.30	
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	27,164,085,600.00				3,021,747,519.50	-1,066,862,385.17		2,904,568,440.03	269,024,056,844.63	301,047,596,018.99	3,730,583,507.30	304,778,179,526.29

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:



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
合并所有者权益变动表（续）
2023 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）



项目	上期金额											
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
	优先股	永续债	其他									
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	280,859,456,949.54	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	280,859,456,949.54	4,037,431,493.38	284,896,888,442.92
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					12,560,910.48	-206,676,007.23			12,563,005,701.98	12,368,890,605.23	-182,768,384.76	12,186,122,220.47
（一）综合收益总额						-206,676,007.23			12,301,326,815.26	12,094,650,808.03	197,764,983.65	12,292,415,791.68
（二）所有者投入和减少资本					12,560,910.48					12,560,910.48	48,786,809.08	61,347,719.56
1. 所有者投入的普通股											92,304,750.00	92,304,750.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他					12,560,910.48					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. 对所有者（或股东）的分配											-167,641,290.77	-167,641,290.77
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
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. 其他综合收益结转留存收益												
6. 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	-261,678,886.72	
四、本期期末余额	4,527,347,600.00				25,658,485,519.50	-609,498,779.75		2,263,673,800.00	261,388,339,415.02	293,228,347,554.77	3,854,663,108.62	297,083,010,663.39

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：



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
 母公司所有者权益变动表
 2023年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	实收资本(或股本)	其他权益工具			本期金额					
		优先股	永续债	其他	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	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
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				24,823,492,074.97	-630,039,714.16		2,263,673,800.00	86,910,860,532.33	117,895,334,293.14
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	22,636,738,000.00				-22,636,738,000.00	12,158,876.34		640,894,640.03	5,768,051,760.23	6,421,105,276.60
(一) 综合收益总额						12,158,876.34			6,408,946,400.26	6,421,105,276.60
(二) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配								640,894,640.03	-640,894,640.03	
1. 提取盈余公积								640,894,640.03	-640,894,640.03	
2. 对所有者(或股东)的分配										
3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转	22,636,738,000.00				-22,636,738,000.00					
1. 资本公积转增资本(或股本)	22,636,738,000.00				-22,636,738,000.00					
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
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. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	27,164,085,600.00				2,186,754,074.97	-617,880,837.82		2,904,568,440.03	92,678,912,292.56	124,316,439,569.74

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:



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
 母公司所有者权益变动表（续）
 2023 年度
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额									
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他						
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	110,492,875,722.22
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				24,824,500,085.44	-656,761,274.96		2,263,673,800.00	79,534,115,511.74	110,492,875,722.22
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-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）所有者投入和减少资本					-1,008,010.47					-1,008,010.47
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他					-1,008,010.47					-1,008,010.47
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者（或股东）的分配										
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
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. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	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财务报表的组成部分。

公司负责人：



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 二〇二三年度财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 公司现状

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”)成立于2002年9月16日,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。公司的统一社会信用代码:912102007409339654。

截至2023年12月31日止,本公司累计股本总数2,716,408.56万股,注册资本为2,716,408.56万元。注册地:辽宁省大连市西岗区长江路539号。本公司实际从事的主要经营活动为:商业综合体管理服务,非居住房地产租赁等。

本公司的母公司为大连万达集团股份有限公司(以下简称“万达集团”),本公司的实际控制人为万达集团。

(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》。

2023年8月25日，公司通过资本公积转增股本的方式增加公司注册资本，转增完成后，公司股本由452,734.76万元增至2,716,408.56万元。

本财务报表业经公司董事会于2024年4月15日批准报出。

二、 财务报表的编制基础

（一） 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、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”）编制。

（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。

三、 重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“三、（二十七）收入”

（一） 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2023年12月31日的合并及母公司财务状况以及2023年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

(二) 会计期间

自公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为12个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。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（或资本溢价），资本公积中的股本溢价（或资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。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，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的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或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1、 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

2、 合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生

减值损失的，全额确认该部分损失。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。

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。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和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，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，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

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，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的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

（2）处置子公司

①一般处理方法

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，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以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下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。

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，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：

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

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并丧失控制权的交易进行会计处理；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。

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

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（或资本溢价），资本公积中的股本溢价（或资本溢价）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

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（或资本溢价），资本公积中的股本溢价（或资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- （1）确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- （2）确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按本公司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，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“三、(十四)长期股权投资”。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(九) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额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。

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折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

(十) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

根据本公司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，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

一 业务模式是以收取合同现金流量为目标；

— 合同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。
本公司将同时符合下列条件且未被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,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(债务工具):

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标;
 - 合同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。
- 对于非交易性权益工具投资,本公司可以在初始确认时将其不可撤销地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(权益工具)。该指定在单项投资的基础上作出,且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和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,本公司将其余所有的金融资产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。在初始确认时,如果能够消除或显著减少会计错配,本公司可以将本应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资产。

金融负债于初始确认时分类为:以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量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:

- 1) 该项指定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。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2、金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等,按公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额;不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款,以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(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（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。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。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

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。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、 金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

本公司与交易对手方修改或者重新议定合同而且构成实质性修改的，则终止确认原金融资产，同时按照修改后的条款确认一项新金融资产。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

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。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) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（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（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照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) 终止确认部分的账面价值；
- (2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权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（债务工具）的情形）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。

4、 金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部

分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将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新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，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，并优先使用相关可观察输入值。只有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，才使用不可观察输入值。

6、金融工具减值的测试方法及会计处理方法

本公司对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等以预期信用损失为基础进行减值会计处理。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。对于其他金融工具，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

自初始确认后的变动情况。

本公司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，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，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；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司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。由此形成的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。对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具），在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该应收款项计提减值准备。

除单项计提坏账准备的上述应收款项外，本公司依据信用风险特征将其余金融工具划分为若干组合，在组合基础上确定预期信用损失。

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。

(十一) 存货

1、 存货的分类和成本

存货分类为：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。

存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

2、 不同类别存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税

费后的金额。

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三、（十六）“固定资产计价”的规定计提折旧。

3、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

（十二）合同资产

1、 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务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）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（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。

2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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“（十）6、金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

（十三）持有待售和终止经营

1、 持有待售

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（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，即本公司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。有关规定要求本公司相关权力机构或者

监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，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。

2、 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

- （1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- （2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- （3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

持续经营损益和终止经营损益在利润表中分别列示。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

（十四）长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价

值之间的差额，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时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的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，调整股本溢价（或资本溢价），股本溢价（或资本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。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，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初始投资成本。

（2）通过企业合并以外的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。

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。

3、 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件。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，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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，同时调整长期股权投资的成本。

公司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；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(简称“其他所有者权益变动”)，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额

时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

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公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（3）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的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益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结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置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，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，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，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，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益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比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；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，确认为金融资产，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，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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，属于一揽子交易的，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；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别

进行会计处理。

(十五) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本公司对现有投资性房地产采用公允价值模式计量，以资产负债表日该投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

(十六) 固定资产

1、 固定资产的确认和初始计量

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。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。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。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	35-40	5.00	2.71-2.375

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
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

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。

(十七) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

(十八) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是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者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- （1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- （2）借款费用已经发生；
- （3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

(十九) 生物资产

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三、（二十一）“长期资产减值”的规定。

（二十一）长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、生产性生物资产、油气资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的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的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确

定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十二) 长期待摊费用

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。

(二十三) 合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(二十四) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险,在职工为本公司提供服务的会计期间,按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额,确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

此外,本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费,相应支出计入当期损益或相关资产成本。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的,在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益:公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时;公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(二十五) 预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时,本公司将其确认为预计负债:

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务;
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司;
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

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。

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。

所需支出存在一个连续范围,且该范围内各种结果发生的可能性相同的,最佳估计数按照该范围内的中间值确定;在其他情况下,最佳估计数分别下列情况处理:

- 或有事项涉及单个项目的,按照最可能发生金额确定。
- 或有事项涉及多个项目的,按照各种可能结果及相关概率计算确定。

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。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核,有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的,按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(二十六) 股份支付

本公司的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权

益工具为基础确定的负债的交易。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。

1、 以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。对于授予后立即可行权的股份支付交易，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。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内每个资产负债表日，本公司根据对可行权权益工具数量的最佳估计，按照授予日公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，则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。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

2、 以现金结算的股份支付及权益工具

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股份支付交易，本公司在授予日按照承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内的每个资产负债表日，本公司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，将当期取得的服务计入相关成本或费用，并相应计入负债。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。

本公司修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期内还是等待期结束后），本公司按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。如果由于修改延长或缩短了等待期，本公司按照修改后的等待期进行会计处理。

(二十七) 收入

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

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确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 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。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 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内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司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。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

2、按照业务类型披露具体收入确认方式及计量方法

(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。

(二十八) 合同成本

合同成本包括合同履行成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履行成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 该成本预期能够收回。

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。

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进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，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。

(二十九) 政府补助

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(三十) 递延所得税资产和递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计

入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- 商誉的初始确认；
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

(三十一) 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。

(三十二) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

1、 本公司作为承租人

(1) 使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 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；
- 本公司发生的初始直接费用；
- 本公司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，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对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；否则，租赁资产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。

本公司按照本附注“三、（二十一）长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

（2）租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

- 固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- 购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本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，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 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动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债的，将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

(4) 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的,公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理:

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围;
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的,在租赁变更生效日,公司重新分摊变更后合同的对价,重新确定租赁期,并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的,本公司相应调减使用权资产的账面价值,并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的,本公司相应调整使用权资产的账面价值。

2、 本公司作为出租人

在租赁开始日,本公司将租赁分为融资租赁 and 经营租赁。融资租赁,是指无论所有权最终是否转移,但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁,是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时,基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

(1) 经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化,在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的,公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理,与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

(2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日,本公司对融资租赁确认应收融资租赁款,并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时,将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、(十)金融工具”进行会计处理。未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的,本公司将该变更作为一项单独租赁

进行会计处理：

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“三、（十）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

3、 售后租回交易

公司按照本附注“三、（二十七）收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

（1）作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“三、（十）金融工具”。

（2）作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“三、（十）金融工具”。

（三十三） 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。

(三十四) 重要会计政策和会计估计的变更以及差错更正

1、 重要会计政策变更

(1) 执行《企业会计准则解释第 16 号》“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”的规定。

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》(财会〔2022〕31 号, 以下简称“解释第 16 号”), 其中“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”的规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

解释第 16 号规定, 对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易(包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易, 以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等单项交易), 不适用豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定, 企业在交易发生时应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定, 分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初至施行日之间发生的适用该规定的单项交易, 以及财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产, 以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产, 产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的, 企业应当按照该规定进行调整。

本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行该规定, 执行解释 16 号上述规定对公司可比期间财务报表无重大影响。

2、 重要会计估计变更

报告期内, 本公司重要会计估计未发生变更。

3、 前期会计差错更正

报告期内, 本公司未发生会计差错更正事项。

四、 税项

(一) 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) 税收优惠

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》（财政部税务总局公告 2023 年第 6 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《财政部 税务总局关于横琴粤澳深度合作区企业所得税优惠政策的通知》（财税[2022]19号），企业所得税税率减按 15%缴纳。

五、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额			期初余额		
	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			1,596,775.83			2,207,801.56
其中：人民币			1,596,775.83			2,207,801.56
银行存款			12,417,187,865.50			19,422,171,241.21
其中：人民币	12,244,432,885.52		11,855,092,527.90			18,597,836,984.18
美元	37,542,591.77	7.0827	265,902,914.72	73,996,740.30	6.9646	515,357,697.49
港元	140,764,181.81	0.9062	127,563,316.84	29,825,354.52	0.8933	26,642,094.43
英镑	18,413,416.36	9.0411	166,477,538.61	24,770,641.48	8.3941	207,927,241.71
欧元	257,070.60	7.8592	2,020,369.24	392,120.66	7.4229	2,910,672.42
澳元	27,060.10	4.8484	131,198.19	15,167,497.77	4.7138	71,496,550.98
其他货币资金	1,013,286,173.19		1,013,286,173.19	2,287,099,488.61		2,287,099,488.61
其中：人民币	1,013,286,173.19		1,013,286,173.19	2,287,099,488.61		2,287,099,488.61
合计			13,432,070,814.52			21,711,478,531.38

1、 其他货币资金分类明细：

分类	期末余额	期初余额
政府监管资金	23,095,736.00	26,133,615.05
银行存单质押	325,807,839.43	1,249,429,339.08
按揭保证金	43,857,840.93	71,005,473.84
银行贷款保证金	2,584,135.28	690,100,000.00
保函保证金	576,473.13	23,478,785.37
还贷租金专户	18,082,796.19	6,523,186.14
履约保证金	177,117.60	264,647.43
其他	599,104,234.63	220,164,441.70
合计	1,013,286,173.19	2,287,099,488.61

2、 受限制的货币资金明细如下：

分类	期末余额	期初余额
政府监管资金	23,095,736.00	26,133,615.05
银行存单质押	325,807,839.43	1,249,429,339.08
按揭保证金	43,857,840.93	71,005,473.84
银行贷款保证金	2,584,135.28	690,100,000.00
保函保证金	576,473.13	23,478,785.37
还贷租金专户	18,082,796.19	6,523,186.14
履约保证金	177,117.60	264,647.43
其他	392,863,143.62	12,698,982.34
合计	807,045,082.18	2,079,634,029.25

(二) 交易性金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	51,156,800,000.00	28,480,347,612.98
其中：债务工具投资	50,000,000,000.00	27,292,918,264.55
权益工具投资	1,156,800,000.00	1,187,429,348.43

项目	期末余额	上年年末余额
衍生金融资产		
其他		
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		
其中：债务工具投资		
其他		
合计	51,156,800,000.00	28,480,347,612.98

(三) 应收票据

1、 应收票据分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	100,001.38	
财务公司承兑汇票		
商业承兑汇票		5,092,400.00
合计	100,001.38	5,092,400.00

(四) 应收账款

1、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	624,269,605.31	28.31	268,485,459.33	43.01	355,784,145.98	513,882,162.75	40.77	226,703,784.87	44.12	287,178,377.88
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,580,778,819.39	71.69	53,703,236.22	3.40	1,527,075,583.17	746,489,860.46	59.23	41,357,915.94	5.54	705,131,944.52
其中：										
账龄组合	1,580,778,819.39	71.69	53,703,236.22	3.40	1,527,075,583.17	746,489,860.46	59.23	41,357,915.94	5.54	705,131,944.52
合计	2,205,048,424.70	100.00	322,188,695.55		1,882,859,729.15	1,260,372,023.21	100.00	268,061,700.81		992,310,322.40

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,450,525,211.01	14,505,077.01	1.00
1—2 年	56,295,626.54	2,814,781.34	5.00
2—3 年	3,403,091.96	340,309.20	10.00
3—4 年	8,880,648.87	4,440,324.44	50.00
4—5 年	60,142,993.54	30,071,496.77	50.00
5 年以上	1,531,247.47	1,531,247.47	100.00
合计	1,580,778,819.39	53,703,236.22	

2、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	226,703,784.87	41,781,674.46				268,485,459.33
按信用风险特征组合计提坏账准备	41,357,915.94	12,345,320.28				53,703,236.22
合计	268,061,700.81	54,126,994.74				322,188,695.55

3、 本期实际核销的应收账款情况

无

(五) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	522,749,038.83	93.34	593,662,305.24	87.41
1至2年	33,564,350.43	5.99	13,026,150.08	1.92
2至3年	2,906,838.58	0.52	11,530,740.77	1.70
3年以上	843,839.56	0.15	60,971,490.12	8.98
合计	560,064,067.40	100.00	679,190,686.21	100.00

2、 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	期末余额	占预付账款 期末余额的 比例(%)	预付款时间	未结算原因
进界造物(北京)智能科技有限公司	5,597,296.41	1.00	1年以内	尚未提供服务
北京市建筑设计研究院有限公司	5,190,500.00	0.93	1年以内	尚未提供服务
成都奥克斯财富广场投资有限公司	4,785,664.02	0.85	1年以内	尚未提供服务
中电洲际环保科技发展有限公司	4,712,170.00	0.84	1年以内	尚未提供服务
腾讯云计算(北京)有限责任公司	4,600,293.03	0.82	3年以上	尚未提供服务
合计	24,885,923.46	4.44		

(六) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息	1,954,041,572.26	2,794,442,350.39
应收股利		4,702,882.60
其他应收款项	21,713,552,433.76	22,077,348,362.50
合计	23,667,594,006.02	24,876,493,595.49

1、 应收利息

(1) 应收利息分类

项目	期末余额	上年年末余额
理财产品利息	1,954,041,572.26	2,794,442,350.39
小计	1,954,041,572.26	2,794,442,350.39
减：坏账准备		
合计	1,954,041,572.26	2,794,442,350.39

2、 应收股利

(1) 应收股利明细

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
应收股利		4,702,882.60
小计		4,702,882.60
减：坏账准备		
合计		4,702,882.60

3、其他应收款项

(1) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	16,422,081,445.10	72.59	658,957,855.06	4.01	15,763,123,590.04	21,643,726,251.32	92.71	1,046,974,558.25	4.84	20,596,751,693.07
按信用风险特征组合计提坏账准备	6,199,545,076.18	27.41	249,116,232.46	4.02	5,950,428,843.72	1,701,297,323.50	7.29	220,700,654.07	12.97	1,480,596,669.43
其中：										
账龄组合	6,199,545,076.18	27.41	249,116,232.46	4.02	5,950,428,843.72	1,701,297,323.50	7.29	220,700,654.07	12.97	1,480,596,669.43
合计	22,621,626,521.28	100.00	908,074,087.52		21,713,552,433.76	23,345,023,574.82	100.00	1,267,675,212.32		22,077,348,362.50

重要的按单项计提坏账准备的其他应收款项：

名称	期末余额			计提依据	上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)		账面余额	坏账准备
万达地产集团有限公司	12,826,372,607.97			预付股权收购款等，收回风险较小	13,649,442,657.97	
北京万华联达商业发展有限公司	494,196,328.47			往来款，收回风险较小	696,034,501.93	
FUTAI (HK) Investment Corporation Limited	382,114,020.13			借款，收回风险较小	189,332,523.09	
合计	13,702,682,956.57				14,534,809,682.99	

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	5,719,519,273.10	57,195,192.73	1.00
1—2年	183,804,896.26	9,190,244.81	5.00
2—3年	96,745,950.70	9,674,595.07	10.00
3—4年	37,838,774.34	18,919,387.17	50.00
4—5年	14,998,738.21	7,499,369.11	50.00
5年以上	146,637,443.57	146,637,443.57	100.00
合计	6,199,545,076.18	249,116,232.46	

(2) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	1,046,974,558.25	733,712,576.80	79,505,059.20	1,042,224,220.79		658,957,855.06
按信用风险特征组合计提 坏账准备	220,700,654.07	28,415,578.39				249,116,232.46
合计	1,267,675,212.32	762,128,155.19	79,505,059.20	1,042,224,220.79		908,074,087.52

(3) 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	期末余额	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	股权转让款	12,826,372,607.97	56.70	
北京万华联达商业发展 有限公司	往来款	494,196,328.47	2.18	
FUTAI (HK) Investment Corporation Limited	借款	382,114,020.13	1.69	
广州市番禺信息技术投 资发展有限公司	保证金、借款	363,889,719.38	1.61	13,233,352.53
盛京银行股份有限公司	往来款	171,814,883.42	0.76	6,773,156.98
合计		14,238,387,559.37	62.94	20,006,509.51

(七) 存货

1、 存货分类

类别	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
原材料	30,303,915.00		30,303,915.00	27,434,717.53		27,434,717.53
在产品	838,168,304.51	24,752,725.40	813,415,579.11	698,578,574.15	7,393,624.00	691,184,950.15
产成品	107,791,724.47	14,108,430.59	93,683,293.88	153,795,949.43	13,128,729.75	140,667,219.68
库存商品	20,069,153.61		20,069,153.61	4,145,181.61		4,145,181.61
周转材料	88,967.12		88,967.12	2,153.11		2,153.11
合计	996,422,064.71	38,861,155.99	957,560,908.72	883,956,575.83	20,522,353.75	863,434,222.08

2、 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

类别	上年年末余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
在产品	7,393,624.00	16,188,480.33	1,170,621.07			24,752,725.40
产成品	13,128,729.75		1,010,782.13	31,081.29		14,108,430.59
合计	20,522,353.75	16,188,480.33	2,181,403.20	31,081.29		38,861,155.99

(八) 合同资产

1、 合同资产情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
尚未达到无条件收款权利的应收款项等	108,964,995.46	20,320,168.19	88,644,827.27	94,837,340.79	5,371,418.63	89,465,922.16
合计	108,964,995.46	20,320,168.19	88,644,827.27	94,837,340.79	5,371,418.63	89,465,922.16

(九) 持有待售资产

类别	期末余额	上年年末余额
划分为持有待售的资产	9,947,559.11	
划分为持有待售的处置组中的资产		
合计	9,947,559.11	

1、 划分为持有待售的资产

类别	期末余额		
	账面余额	持有待售资产减值准备	账面价值
货币资金	1,096,037.83		1,096,037.83
应收账款	1,333,109.67		1,333,109.67
预付款项	1,473,189.82		1,473,189.82
其他应收款	752,670.92		752,670.92
其他流动资产	4,542,894.14		4,542,894.14
固定资产	374,562.51		374,562.51
长期待摊费用	375,094.22		375,094.22
合计	9,947,559.11		9,947,559.11

其他说明：本公司已签署转让协议，将持有的厦门星湖万达商业管理有限公司与厦门殿前万达广场商业管理有限公司的 100%股权转让给厦门金晟置业有限公司，对应的资产列报为持有待售资产。

(十) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
预缴企业所得税	33,345,953.08	57,633,444.22
预缴增值税	1,236,122,300.78	1,537,512,816.20
预缴税金及附加等	17,589,480.67	39,261,531.72
理财产品	19,047,480,589.30	20,500,000,000.00
疫情减免租金待摊销	73,141,441.70	91,708,829.66
其他	11,280,204.16	9,415,701.29
合计	20,418,959,969.69	22,235,532,323.09

(十一) 债权投资

1、 债权投资情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	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	2,930,700,000.00		2,930,700,000.00	2,821,200,000.00		2,821,200,000.00
小计	2,930,700,000.00		2,930,700,000.00	2,821,200,000.00		2,821,200,000.00
减：一年内到期部分						
合计	2,930,700,000.00		2,930,700,000.00	2,821,200,000.00		2,821,200,000.00

(十二) 长期应收款

1、 长期应收款情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	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	1,779,337,216.70	76,575,955.95	1,702,761,260.75	1,637,226,034.43	47,479,734.16	1,589,746,300.27
分期收款销售商品	5,020,610.60		5,020,610.60	5,857,864.34		5,857,864.34
小计	1,784,357,827.30	76,575,955.95	1,707,781,871.35	1,643,083,898.77	47,479,734.16	1,595,604,164.61
减：一年内到期部分						
合计	1,784,357,827.30	76,575,955.95	1,707,781,871.35	1,643,083,898.77	47,479,734.16	1,595,604,164.61

2、 长期应收款坏账准备

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
清偿期 1 年以上的 应收债权	47,479,734.16	29,096,221.79			76,575,955.95
合计	47,479,734.16	29,096,221.79			76,575,955.95

(十三) 长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	减值准备 上年年末 余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额	
			追加投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其 他			
1. 联营企业													
万达信息科技有限公司	34.63										0.50	35.13	
JOY Parking INC.	463,479,491.80				-21,658,331.65	-855,028.66						440,966,131.49	
上海迈外迪网络科技有限公司	893,175,992.23				-5,029,656.90							888,146,335.33	
上海海鼎信息工程股份有限公司	232,872,389.93				4,136,595.23							237,008,985.16	
万富新农（北京）农业发展有限公司	221,167.58				-170,849.70							50,317.88	
北京合成效应企业管理咨询有限公司	-15,517.88				-59,631.01							-75,148.89	
意屿餐饮管理（白山）有限公司			600,000.00		-357,085.13							242,914.87	
北京璟福江南餐饮管理有限公司					327,564.84							327,564.84	
小计	1,589,733,558.29		600,000.00		-22,811,394.32	-855,028.66					0.50	1,566,667,135.81	
合计	1,589,733,558.29		600,000.00		-22,811,394.32	-855,028.66					0.50	1,566,667,135.81	

(十四) 其他权益工具投资

1、 其他权益工具投资情况

项目名称	期末余额	上年年末余额	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	本期末累计计入其他综合收益的利得	本期末累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
上海万达网络金融服务有限公司	97,541,582.18	106,495,685.84		6,715,577.75		652,458,417.82		不以短期出售获利为目的
上海万达小额贷款有限公司	109,577,580.00	88,464,600.00	15,834,735.00			-34,577,580.00		不以短期出售获利为目的
深圳高灯计算机科技有限公司	47,595,900.00	62,949,790.10		11,515,417.58		42,404,100.00		不以短期出售获利为目的
南京达斯琪数字科技有限公司	12,453,216.51	15,000,000.00	623,216.51					不以短期出售获利为目的
6 D Bytes	10,857,718.44	10,857,718.44						不以短期出售获利为目的
中信信托—投资集合计划	296,287,144.51	296,287,144.51						不以短期出售获利为目的
合计	574,313,141.64	580,054,938.89	16,457,951.51	18,230,995.32		660,284,937.82		

(十五) 投资性房地产

1、 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	在建工程	合计
1. 上年年末余额	456,186,420,000.00	1,381,000,000.00	457,567,420,000.00
2. 本期变动	4,544,300,000.00	-4,587,452.18	4,539,712,547.82
加：外购		283,718,660.11	283,718,660.11
存货\固定资产\在建工程转入	272,096,980.63	-272,096,980.63	
企业合并增加			
减：处置	108,210,453.36		108,210,453.36
其他转出			
公允价值变动	4,380,413,472.73	-16,209,131.66	4,364,204,341.07
3. 期末余额	460,730,720,000.00	1,376,412,547.82	462,107,132,547.82

说明：

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 33 元-人民币 1,293 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-509 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 46 元-2,058 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-573 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-32,384 元每平方米

2、 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	2,413,920,000.00	正在办理中
合计	2,413,920,000.00	

(十六) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	4,236,165,707.98	6,052,455,371.23
固定资产清理		
合计	4,236,165,707.98	6,052,455,371.23

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
1. 账面原值						
(1) 上年年末余额	7,543,426,580.19	754,684,845.71	404,358,646.20	681,265,586.15	295,661,177.26	9,679,396,835.51
(2) 本期增加金额	305,051,308.80	131,351,565.00	6,339,207.96	42,351,248.57	31,363,161.18	516,456,491.51
(3) 本期减少金额	2,364,607,735.61	7,223,434.49	23,799,528.07	21,254,969.93	14,101,510.64	2,430,987,178.74
(4) 期末余额	5,483,870,153.38	878,812,976.22	386,898,326.09	702,361,864.79	312,922,827.80	7,764,866,148.28
2. 累计折旧						
(1) 上年年末余额	2,010,126,498.04	426,670,235.48	322,747,968.24	521,212,590.72	211,387,682.88	3,492,144,975.36
(2) 本期增加金额	212,307,909.50	101,745,498.26	23,971,870.54	58,771,527.43	41,058,363.77	437,855,169.50
(3) 本期减少金额	489,217,390.85	5,680,202.83	20,959,933.70	13,533,282.01	6,705,384.09	536,096,193.48
(4) 期末余额	1,733,217,016.69	522,735,530.91	325,759,905.08	566,450,836.14	245,740,662.56	3,393,903,951.38
3. 减值准备						
(1) 上年年末余额	134,796,488.92					134,796,488.92
(2) 本期增加金额						
(3) 本期减少金额						
(4) 期末余额	134,796,488.92					134,796,488.92
4. 账面价值						
(1) 期末账面价值	3,615,856,647.77	356,077,445.31	61,138,421.01	135,911,028.65	67,182,165.24	4,236,165,707.98
(2) 上年年末账面价值	5,398,503,593.23	328,014,610.23	81,610,677.96	160,052,995.43	84,273,494.38	6,052,455,371.23

3、 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋建筑物	118,123,066.52	正在办理中

(十七) 在建工程

1、 在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	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	133,332,786.47		133,332,786.47	439,346,769.57		439,346,769.57
合计	133,332,786.47		133,332,786.47	439,346,769.57		439,346,769.57

2、 重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	上年年末余额	本期增加金额	本期转入固定资产、无形资产、长期待摊费用	本期其他减少金额	期末余额
苏州吴中万达广场	333,607,732.86	31,038,198.85	364,645,931.71		
济南高新酒店	73,767,989.32	44,981,038.20			118,749,027.52
北京东坝万达广场	15,394,766.90	15,733,669.97	31,128,436.87		
合计	422,770,489.08	91,752,907.02	395,774,368.58		118,749,027.52

(十八) 生产性生物资产

1、 采用成本计量模式的生产性生物资产

项目	畜牧养殖业	林业	合计
1. 账面原值			
(1) 上年年末余额	326,764.18	4,456,605.21	4,783,369.39
(2) 本期增加金额	190,400.00	454,098.01	644,498.01

项目	畜牧养殖业	林业	合计
—自行培育	190,400.00	454,098.01	644,498.01
(3) 本期减少金额	114,332.15	208,553.78	322,885.93
—处置	114,332.15	208,553.78	322,885.93
(4) 期末余额	402,832.03	4,702,149.44	5,104,981.47
2. 累计折旧			
(1) 上年年末余额			
(2) 本期增加金额			
—计提			
(3) 本期减少金额			
—处置			
(4) 期末余额			
3. 减值准备			
(1) 上年年末余额			
(2) 本期增加金额			
—计提			
(3) 本期减少金额			
—处置			
(4) 期末余额			
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	402,832.03	4,702,149.44	5,104,981.47
(2) 上年年末账面价值	326,764.18	4,456,605.21	4,783,369.39

(十九) 使用权资产

1、 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
1. 账面原值			
(1) 上年年末余额	12,970,947,715.64	32,489,476.95	13,003,437,192.59
(2) 本期增加金额	3,358,894,067.75	2,871,022.72	3,361,765,090.47
—新增租赁	3,338,975,268.04	353,676.01	3,339,328,944.05
—外币报表折算	19,918,799.71	2,517,346.71	22,436,146.42
(3) 本期减少金额			

项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
—转出至固定资产			
—处置			
(4) 期末余额	16,329,841,783.39	35,360,499.67	16,365,202,283.06
2. 累计折旧			
(1) 上年年末余额	1,669,434,477.02	22,759,187.24	1,692,193,664.26
(2) 本期增加金额	819,833,781.13	8,383,528.63	828,217,309.76
—计提	813,260,996.06	6,392,094.03	819,653,090.09
—外币报表折算	6,572,785.07	1,991,434.60	8,564,219.67
(3) 本期减少金额			
—转出至固定资产			
—处置			
(4) 期末余额	2,489,268,258.15	31,142,715.87	2,520,410,974.02
3. 减值准备			
(1) 上年年末余额			
(2) 本期增加金额			
—计提			
(3) 本期减少金额			
—转出至固定资产			
—处置			
(4) 期末余额			
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	13,840,573,525.24	4,217,783.80	13,844,791,309.04
(2) 上年年末账面价值	11,301,513,238.62	9,730,289.71	11,311,243,528.33

(二十) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	软件使用权	土地使用权	商标权	设计图纸	客户关系	IP 使用权	著作权	合计
1. 账面原值								
(1) 上年年末余额	761,672,241.56	933,338,677.15	1,264,394,190.58	289,848,273.00	407,701,437.00	52,588,032.86		3,709,542,852.15
(2) 本期增加金额	81,377,783.76	93,135,637.12	97,583,487.65	22,340,910.00	31,424,790.00		1,872,075.45	327,734,683.98
(3) 本期减少金额	5,592,786.76							5,592,786.76
(4) 期末余额	837,457,238.56	1,026,474,314.27	1,361,977,678.23	312,189,183.00	439,126,227.00	52,588,032.86	1,872,075.45	4,031,684,749.37
2. 累计摊销								
(1) 上年年末余额	442,905,338.44	307,884,028.85	475,255,869.77	245,931,870.29	237,825,838.25	32,231,022.20		1,742,033,967.80
(2) 本期增加金额	77,782,042.04	22,766,659.79	91,576,444.65	47,336,758.63	45,776,516.69	3,440,621.51	127,493.13	288,806,536.44
(3) 本期减少金额	2,490,450.02	2,016,277.22						4,506,727.24
(4) 期末余额	518,196,930.46	328,634,411.42	566,832,314.42	293,268,628.92	283,602,354.94	35,671,643.71	127,493.13	2,026,333,777.00
3. 减值准备								
(1) 上年年末余额								
(2) 本期增加金额			196,065,294.60					196,065,294.60
(3) 本期减少金额								
(4) 期末余额			196,065,294.60					196,065,294.60
4. 账面价值								

项目	软件使用权	土地使用权	商标权	设计图纸	客户关系	IP 使用权	著作权	合计
(1) 期末账面价值	319,260,308.10	697,839,902.85	599,080,069.21	18,920,554.08	155,523,872.06	16,916,389.15	1,744,582.32	1,809,285,677.77
(2) 上年年末账面价值	318,766,903.12	625,454,648.30	789,138,320.81	43,916,402.71	169,875,598.75	20,357,010.66		1,967,508,884.35

(二十一) 商誉

1、 商誉变动情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
账面原值				
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
小计	3,101,638,503.63			3,101,638,503.63
减值准备				
万达酒店发展有限公司				
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		115,694,044.55		115,694,044.55
信悦商业运营管理安徽有限责任公司				
小计	1,457,749,212.40	115,694,044.55		1,573,443,256.95
账面价值	1,643,889,291.23	-115,694,044.55		1,528,195,246.68

其他说明：

(1) 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。

(2) 购买万达游艇投资控股(泽西岛)有限公司形成的商誉，截止 2023 年 12 月 31 日商誉减值准备金额为 145,774.92 万元。

(3) 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。根据管理层减值测试结果，截止 2023 年 12 月 31 日商誉减值准备金额为 11,569.40 元。

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。

(二十二) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租入办公室装修	36,398,671.09	9,256,049.10	35,065,683.92		10,589,036.27
维修改造	2,076,910,331.13	33,123,073.17	117,701,767.16		1,992,331,637.14
物业经营权	249,635,638.84	79,601.77	12,976,045.29		236,739,195.32
其他	41,686,870.00	21,325,265.59	9,645,231.33		53,366,904.26
合计	2,404,631,511.06	63,783,989.63	175,388,727.70		2,293,026,772.99

(二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	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	812,863,322.62	212,106,803.66	809,213,505.10	195,149,080.36
广告费	81,309,370.98	20,327,342.75	3,115,390.98	778,847.75
可抵扣亏损	3,016,375,425.68	754,093,856.42	3,054,987,697.12	754,171,466.47
未取得发票成本	321,161,045.40	80,290,261.37	322,757,912.40	80,689,478.12
递延收益	169,403,322.65	42,350,830.66	169,403,322.65	42,350,830.66
使用权资产及租赁负债	1,893,799,110.24	473,449,777.56	1,187,280,057.54	295,242,308.21
附有回购条款的股份转让收益			19,275,171,684.00	4,818,792,921.00

项目	期末余额		上年年末余额	
	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
其他	158,256,629.93	19,948,002.40	515,164,617.82	108,386,800.74
合计	6,453,168,227.50	1,602,566,874.82	25,337,094,187.61	6,295,561,733.31

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	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）	1,315,715,792.60	328,928,948.15	1,359,361,223.38	279,752,122.34
投资性房地产公允价值变动	263,503,838,149.84	65,875,959,537.46	252,746,600,776.75	63,186,650,194.19
租金减免及租金直线法确认	2,216,442,003.12	554,110,500.78	2,207,706,817.97	551,926,704.49
其他	21,376,136.04	5,344,034.01	14,394,829.84	3,598,707.46
合计	267,057,372,081.60	66,764,343,020.40	256,328,063,647.94	64,021,927,728.48

(二十四) 其他非流动资产

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付租赁款项	2,222,940,170.38		2,222,940,170.38	1,497,548,135.84		1,497,548,135.84
疫情减免租金待摊销	172,211,463.51		172,211,463.51	254,667,842.56		254,667,842.56
其他	18,174,696.08		18,174,696.08			
合计	2,413,326,329.97		2,413,326,329.97	1,752,215,978.40		1,752,215,978.40

(二十五) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末				上年年末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	807,045,082.18	807,045,082.18	保证金/质押/ 冻结等	保证金/质押/ 冻结等	2,079,634,029.25	2,079,634,029.25	保证金/质押/ 冻结等	保证金/质押/ 冻结等
投资性房地产	366,632,080,000.00	366,632,080,000.00	抵押	抵押借款	341,340,460,000.00	341,340,460,000.00	抵押	抵押借款
合计	367,439,125,082.18	367,439,125,082.18			343,420,094,029.25	343,420,094,029.25		

(二十六) 短期借款

1、 短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
抵押、担保借款	1,339,140,583.60	5,045,530,800.51
合计	1,339,140,583.60	5,045,530,800.51

其他说明：截至 2023 年 12 月 31 日，本公司短期借款余额中已计提未支付利息余额为 64,078,837.82 元。

(二十七) 应付票据

种类	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票		50,000,000.00
财务公司承兑汇票		
商业承兑汇票		
合计		50,000,000.00

(二十八) 应付账款

项目	期末余额	上年年末余额
工程款及设备款	10,574,484,376.67	11,941,626,639.95
其他	496,220,986.32	610,575,234.87
合计	11,070,705,362.99	12,552,201,874.82

(二十九) 预收款项

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年）	3,710,633,413.67	2,743,673,510.04
1—2 年（含 2 年）	8,824,573.18	28,094,233.03
2—3 年（含 3 年）	27,629,721.59	2,542,788.44
3 年以上	16,948,116.76	20,450,426.83
合计	3,764,035,825.20	2,794,760,958.34

(三十) 合同负债

1、 合同负债情况

项目	期末余额	上年年末余额
预收物管费等	3,496,807,514.72	2,629,336,203.32
合计	3,496,807,514.72	2,629,336,203.32

(三十一) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	3,428,821,265.99	5,949,143,143.31	6,575,625,897.10	2,802,338,512.20
离职后福利-设定提存计划	156,011,405.27	778,764,712.94	846,545,175.80	88,230,942.41
辞退福利	13,544,003.05	184,434,106.36	153,050,059.72	44,928,049.69
合计	3,598,376,674.31	6,912,341,962.61	7,575,221,132.62	2,935,497,504.30

2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	2,869,509,472.84	4,674,474,047.78	5,314,381,538.40	2,229,601,982.22
(2) 职工福利费		326,043,802.98	326,043,802.98	
(3) 社会保险费	42,255,767.73	373,366,034.87	389,483,128.27	26,138,674.33
其中：医疗保险费	36,967,123.58	347,424,569.02	362,246,148.15	22,145,544.45
工伤保险费	1,192,245.36	8,260,575.72	7,925,287.00	1,527,534.08
生育保险费	3,525,191.54	17,380,601.98	18,986,664.78	1,919,128.74
其他	571,207.25	300,288.15	325,028.34	546,467.06
(4) 住房公积金	36,063,315.70	421,680,067.30	436,628,180.92	21,115,202.08
(5) 工会经费和职工教育经费	480,992,709.72	153,579,190.38	109,089,246.53	525,482,653.57
合计	3,428,821,265.99	5,949,143,143.31	6,575,625,897.10	2,802,338,512.20

3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	145,459,501.57	724,151,023.91	790,599,159.65	79,011,365.83
失业保险费	4,992,674.68	23,731,206.41	26,165,403.56	2,558,477.53
企业年金缴费	5,559,229.02	30,882,482.62	29,780,612.59	6,661,099.05
合计	156,011,405.27	778,764,712.94	846,545,175.80	88,230,942.41

(三十二) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
应交增值税	593,750,858.17	404,798,605.73
应交城市维护建设税	22,204,780.91	20,412,800.37
应交土地增值税	243,958,451.27	243,958,451.27
应交企业所得税	1,274,709,029.68	645,245,327.44
应交个人所得税	44,599,183.00	44,481,458.75
应交房产税	546,940,272.77	492,697,901.80
应交教育费附加	16,137,350.72	14,760,109.09
其他	39,731,052.48	33,230,260.41
合计	2,782,030,979.00	1,899,584,914.86

(三十三) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利	230,467,126.60	239,747,126.60
其他应付款项	18,431,770,944.11	16,538,082,615.60
合计	18,662,238,070.71	16,777,829,742.20

1、 应付股利

项目	期末余额	上年年末余额
应付股东股利	230,467,126.60	239,747,126.60

项目	期末余额	上年年末余额
合计	230,467,126.60	239,747,126.60

2、其他应付款项

项目	期末余额	上年年末余额
合计	18,431,770,944.11	16,538,082,615.60

(三十四) 持有待售负债

类别	期末余额	上年年末余额
应付账款	46,021,130.29	
预收款项	2,062,815.66	
合同负债	2,329,863.03	
应付职工薪酬	8,262,617.75	
应交税费	30,652.17	
其他应付款	46,361,129.28	
合计	105,068,208.18	

其他说明：本公司已签署转让协议，将持有的厦门星湖万达商业管理有限公司与厦门殿前万达广场商业管理有限公司的100%股权转让给厦门金晟置业有限公司，对应的负债列报为持有待售负债。

(三十五) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	14,897,198,741.75	12,114,163,718.68
一年内到期的应付债券	6,401,873,837.58	12,467,254,497.16
一年内到期的租赁负债	342,177,240.63	245,331,245.82
一年内到期的其他融资	44,884,504,631.75	43,941,345,036.04
合计	66,525,754,451.71	68,768,094,497.70

其他说明：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（以下简称“珠海商管”）153,553.47万股股份（占股本总额21.17%）转让给投资

者，股份转让具有回购条款约定，若珠海商管在 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，截至 2023 年 12 月 31 日，珠海商管尚未完成公司上市，股份回购尚未完成，对应的股份回购义务款在一年内到期非流动负债列示。截至 2023 年 12 月 31 日，本公司一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券余额中包含计提未支付利息 872,015,207.34 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。

(三十六) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
其他融资款	297,821,608.74	
预计游艇保修费	21,028,885.44	17,912,180.23
短期融资租赁	71,141,612.31	167,097,833.36
其他	929,562.25	713,637.46
合计	390,921,668.74	185,723,651.05

(三十七) 长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
抵押、担保借款	93,404,262,559.57	90,698,856,278.82
合计	93,404,262,559.57	90,698,856,278.82

(三十八) 应付债券

1、 应付债券明细

项目	期末余额	上年年末余额
中期票据	5,420,837,368.13	15,091,275,677.21
公司债券	11,566,975,192.04	11,961,033,143.53
减：一年到期的应付债券	6,401,873,837.58	12,467,254,497.16
合计	10,585,938,722.59	14,585,054,323.58

2、 应付债券的增减变动

债券名称	面值	票面利率	起息日	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他	期末余额	是否违约
担保债券-万达地产国际	USD600,000,000.00	7.25%	2014/1/29	10年	4,110,064,116.30	4,296,270,906.03		308,097,450.00	-82,292,701.74	308,097,450.00		4,378,563,607.77	否
担保债券-万达地产海外	USD400,000,000.00	6.88%	2020/1/23	3.5年	2,686,796,092.16	2,792,335,979.85		194,915,904.00	119,691,883.85	2,867,560,000.00			否
担保债券-万达地产环球	USD400,000,000.00	11.00%	2023/1/20	2年	2,648,146,095.99		2,648,146,095.99	311,638,800.00	-62,831,484.95	155,819,400.00		2,866,796,980.94	否
担保债券-万达地产环球	USD400,000,000.00	11.00%	2023/2/13	3年	2,622,947,587.05		2,622,947,587.05	311,638,800.00	-14,727,212.45	155,819,400.00		2,793,494,199.50	否
2020年第一期中期票据	5,000,000,000.00	4.89%	2020/4/17	3年	5,000,000,000.00	5,171,337,783.16		71,005,479.46	2,156,737.38	5,244,500,000.00			否
2020年第二期中期票据	2,000,000,000.00	4.70%	2020/6/3	3年	2,000,000,000.00	2,053,354,235.80		39,402,739.73	1,243,024.47	2,094,000,000.00			否
2020年第三期中期票据	5,000,000,000.00	6.60%	2020/07/10	3年	5,000,000,000.00	1,610,390,218.54		64,682,876.70	3,876,904.76	1,678,950,000.00			否
2020年第四期中期票据	3,500,000,000.00	6.60%	2020/7/29	3年	3,500,000,000.00	567,840,485.80		23,997,363.30	2,990,150.90	594,828,000.00			否

大连万达商业管理集团股份有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

债券名称	面值	票面利率	起息日	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他	期末余额	是否违约
2020年第五期中期票据	2,500,000,000.00	6.60%	2020/11/12	3年	2,500,000,000.00	30,229,315.06		1,750,684.94		31,980,000.00			否
2020年第一期公司债券	3,800,000,000.00	5.58%	2020/9/9	5年	3,800,000,000.00	3,857,022,581.34		154,953,894.08	17,300,918.93	3,487,590,000.00	-98,577,734.98	443,109,659.37	否
2020年第二期公司债券	2,000,000,000.00	5.50%	2020/10/9	4年	2,000,000,000.00	1,015,101,299.89		62,877,839.25	55,963,420.07	61,455,735.00	12,211,244.09	1,084,698,068.30	否
2020年第三期公司债券	2,500,000,000.00	5.50%	2020/10/28	4年	2,500,000,000.00	201,916.16		10,760.00				212,676.16	否
2020年第四期公司债券	1,500,000,000.00	6.00%	2020/12/4	4年	1,500,000,000.00	100,460.27		5,539.73		6,000.00		100,000.00	否
2021年第一期中期票据	1,000,000,000.00	6.60%	2021/3/25	3年	1,000,000,000.00	1,046,040,771.54		27,320,269.49	1,479,574.53	802,000,000.00		272,840,615.56	否
2021年第二期中期票据	1,000,000,000.00	6.60%	2021/4/12	3年	1,000,000,000.00	1,042,949,570.21		40,959,443.07	1,475,344.42	562,000,000.00		523,384,357.70	否
2021年第三期中期票据	500,000,000.00	6.60%	2021/4/26	3年	500,000,000.00	520,508,639.56		9,267,123.30	974,237.14	530,750,000.00			否
2022年第一期中票票据	1,000,000,000.00	6.80%	2022/7/7	3年	1,000,000,000.00	1,033,347,945.21		67,723,093.05	909,556.50	68,000,000.00	-2,400,487.26	1,031,580,107.51	否

大连万达商业管理集团股份有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

债券名称	面值	票面利率	起息日	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他	期末余额	是否违约
2022年第二期 中票票据	2,000,000,000.00	6.80%	2022/11/7	3年	2,000,000,000.00	2,015,276,712.33		141,160,446.14	1,779,826.00	136,000,000.00	-5,394,831.54	2,016,822,152.94	否
2023年第一期 中票票据	1,500,000,000.00	6.80%	2023/3/22	3年	1,500,000,000.00		1,495,754,716.98	79,426,229.51	1,029,187.94			1,576,210,134.43	否
合计					46,867,953,891.50	27,052,308,820.74	6,766,848,400.02	1,910,834,735.75	51,019,367.76	18,779,355,985.00	-94,161,809.68	16,987,812,560.17	

应付债券说明：

- 1、2023年3月20日，本公司发行于2026年6月22日到期年利率6.80%的无担保中期票据，本金总额为15亿元人民币，利息于每年3月22日支付。
- 2、2023年1-2月，万达商业地产（香港）有限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。
- 3、2022年11月3日，本公司发行于2025年11月7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7日支付。
- 4、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。
- 5、2021年4月23日，本公司发行于2024年4月26日到期年利率6.15%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。截止2023年12月31日，该笔中期票据已结清。
- 6、2021年4月9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。

7、2021年3月24日，本公司发行于2024年3月25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。

8、2020年12月2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。

9、2020年11月10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。

10、2020年10月26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。

11、2020年9月29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。

12、2020年9月7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。

13、2020年7月27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。

14、2020年7月8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。

15、2020年6月1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。

16、2020年4月16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。

17、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日到期的年利率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。

18、2014年1月29日，万达商业地产（香港）有限公司子公司万达地产国际有限公司，发行于2024年1月29日到期的有担保债券("2024年有担保债券")，所涉及的本金总额为美金600,000,000元、年利率7.25%。截至到2023年12月31日，该债券已进行展期，展期5-12个月。

(三十九) 租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁负债	16,402,520,902.87	12,724,482,543.07
合计	16,402,520,902.87	12,724,482,543.07

(四十) 预计负债

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
诉讼索赔及产品质量保证事项	239,532,208.69		17,870,062.93	221,662,145.76
合计	239,532,208.69		17,870,062.93	221,662,145.76

(四十一) 递延收益

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
与资产相关 政府补助	635,081,567.82	1,000,000.00	20,491,997.14	615,589,570.68	
合计	635,081,567.82	1,000,000.00	20,491,997.14	615,589,570.68	

(四十二) 其他非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
酒店奖励积分	22,965,262.11	18,782,679.75
其他债务融资	5,059,330,387.65	1,650,827,403.74
合计	5,082,295,649.76	1,669,610,083.49

(四十三) 股本

项目	上年年末余额	本期变动增 (+) 减 (-)			期末余额
		所有者投入	公积金转增股本	其他	
大连万达 集团股份 有限公司	2,006,270,000.00		10,121,350,000.00	10,121,350,000.00	12,127,620,000.00

项目	上年年末余额	本期变动增（+）减（-）			期末余额
		所有者投入	公积金转增股本	其他	
王健林	234,900,000.00		155,100,000.00		390,000,000.00
其他内资 股东	1,633,630,000.00		9,097,550,000.00		10,731,180,000.00
外资股 东	652,547,600.00		3,262,738,000.00		3,915,285,600.00
合计	4,527,347,600.00		22,636,738,000.00		27,164,085,600.00

其他说明：2023 年本公司以资本公积转增股本，即每 10 股转增 50 股，转增完成后公司总股本为 27,164,085,600.00 元。

(四十四) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	24,237,966,753.39		22,636,738,000.00	1,601,228,753.39
其他资本公积	1,420,518,766.11			1,420,518,766.11
合计	25,658,485,519.50		22,636,738,000.00	3,021,747,519.50

(四十五) 其他综合收益

项目	上年年末余额	本期金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-650,327,371.58	-2,628,072.47			-2,457,066.74	-171,005.73	623,216.51	-653,407,654.83
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益		-855,028.66			-684,022.93	-171,005.73		-684,022.93
其他权益工具投资公允价值变动	-650,327,371.58	-1,773,043.81			-1,773,043.81		623,216.51	-652,723,631.90
企业自身信用风险公允价值变动								
2. 将重分类进损益的其他综合收益	40,828,591.83	-445,166,154.34			-454,283,322.17	9,117,167.83		-413,454,730.34
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								

项目	上年年末余额	本期金额					减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东		
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额	40,828,591.83	-445,166,154.34			-454,283,322.17	9,117,167.83		-413,454,730.34
其他综合收益合计	-609,498,779.75	-447,794,226.81			-456,740,388.91	8,946,162.10	623,216.51	-1,066,862,385.17

(四十六) 盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	2,263,673,800.00	640,894,640.03		2,904,568,440.03
合计	2,263,673,800.00	640,894,640.03		2,904,568,440.03

(四十七) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	261,388,339,415.02	248,825,333,713.04
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	261,388,339,415.02	248,825,333,713.04
加：本期归属于母公司所有者的净利润	8,276,113,496.43	12,301,326,815.26
减：提取法定盈余公积	640,894,640.03	
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他	-498,573.21	-261,678,886.72
期末未分配利润	269,024,056,844.63	261,388,339,415.02

(四十八) 营业收入和营业成本

3、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	52,146,684,489.39	18,655,578,841.14	49,188,145,279.11	18,546,296,019.15
其他业务	178,740,450.97	55,874,086.92	126,116,022.65	87,601,912.99
合计	52,325,424,940.36	18,711,452,928.06	49,314,261,301.76	18,633,897,932.14

主营营业收入明细：

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
投资物业租赁	27,970,575,863.37	4,589,638,864.66	27,740,919,601.80	4,793,069,372.49
商业管理	19,132,641,049.72	9,917,540,076.66	17,376,786,957.36	10,135,121,333.37
酒店运营	1,528,741,919.37	1,013,396,643.53	859,400,282.97	632,768,792.27
其他	3,514,725,656.93	3,135,003,256.29	3,211,038,436.98	2,985,336,521.02
合计	52,146,684,489.39	18,655,578,841.14	49,188,145,279.11	18,546,296,019.15

(四十九) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	152,889,281.14	129,269,471.00
教育费附加	111,324,949.27	94,269,526.94
土地增值税	21,732,297.92	16,157,382.72
房产税	2,634,189,020.54	2,667,183,543.24
其他	201,840,879.50	187,967,366.88
合计	3,121,976,428.37	3,094,847,290.78

(五十) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	58,537,613.17	77,724,160.46
办公费	2,698,634.26	2,567,610.16
差旅费	2,421,858.96	2,017,181.95
折旧及摊销费	2,061,660.30	7,596,463.66
广告促销费	1,170,854,750.46	1,458,642,394.72
推广策划费		1,640,608.25
其他	15,535,726.74	33,756,426.57
合计	1,252,110,243.89	1,583,944,845.77

(五十一) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	3,454,559,681.47	3,139,922,937.52
办公费	94,251,077.55	95,396,031.47
差旅费	118,536,489.46	141,013,353.92
业务招待费	57,733,477.60	48,678,006.63
折旧及摊销费	278,139,107.08	332,634,280.71
审计、咨询费	218,846,304.06	111,980,836.77
律师、诉讼费	25,863,844.54	63,262,040.04
其他	257,226,223.91	295,432,761.24
合计	4,505,156,205.67	4,228,320,248.30

(五十二) 研发费用

项目	本期金额	上期金额
专项信息化费用	82,159,442.29	96,815,508.35
职工薪酬	76,161,996.29	95,790,354.28
资产折旧及摊销	35,879,454.08	47,047,779.70
其他	283,430.44	473,408.40
合计	194,484,323.10	240,127,050.73

(五十三) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	8,456,759,328.33	8,175,710,433.63
减：利息收入	155,485,284.49	393,847,895.42
汇兑损益	948,154,181.95	2,599,603,975.25
其他	4,071,507,074.55	4,312,462,420.58
合计	13,320,935,300.34	14,693,928,934.03

(五十四) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
日常活动相关的政府补助	1,391,319,037.73	761,591,725.61
个税手续返还款	9,129,840.54	12,172,526.21
进项税加计抵减	117,401,031.88	147,058,907.59
合计	1,517,849,910.15	920,823,159.41

(五十五) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-22,811,394.32	-49,854,042.97
处置长期股权投资产生的投资收益	-190,961,681.40	2,982,352.50
理财产品投资收益	3,707,892,741.67	3,344,622,819.48
其他		438,330,000.00
合计	3,494,119,665.95	3,736,081,129.01

(五十六) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
交易性金融资产	-426,417,721.40	61,579,506.08
按公允价值计量的投资性房地产	4,364,204,341.07	5,913,484,099.09
合计	3,937,786,619.67	5,975,063,605.17

(五十七) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	768,378,532.82	-150,676,314.54
合计	768,378,532.82	-150,676,314.54

(五十八) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
存货跌价损失	16,157,399.04	-13,422,260.18

项目	本期金额	上期金额
合同资产减值损失	14,948,749.56	5,371,418.63
无形资产减值损失	189,049,873.60	
商誉减值损失	115,694,044.55	
合计	335,850,066.75	-8,050,841.55

(五十九) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额
资产处置利得或损失	2,203,609.61	4,995,772.14
合计	2,203,609.61	4,995,772.14

(六十) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额
违约金收入等	529,950,869.08	675,139,422.80
合计	529,950,869.08	675,139,422.80

(六十一) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额
捐赠支出	500,000.00	3,588,000.00
违约金支出等	136,182,114.27	293,475,944.66
合计	136,682,114.27	297,063,944.66

(六十二) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	3,517,480,333.38	7,391,967,504.48
递延所得税费用	7,431,732,964.76	-1,877,700,696.14
合计	10,949,213,298.14	5,514,266,808.34

(六十三) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
往来款	12,792,426,502.93	9,729,440,516.43
保证金和押金	2,908,560,129.63	2,988,058,463.61
政府补助	1,371,827,040.59	780,404,487.38
经营性的利息收入	160,593,632.96	394,663,236.78
其他	767,651,882.67	203,125,105.49
合计	18,001,059,188.78	14,095,691,809.69

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
往来款	11,309,049,169.26	11,182,290,698.73
押金和保证金	2,323,806,600.58	2,014,777,663.61
捐赠支出	500,000.00	3,588,000.00
广告宣传费	1,054,048,294.81	1,362,491,003.41
办公费用	183,270,960.55	97,963,904.23
业务招待费	55,424,137.00	48,678,006.63
差旅费	118,536,489.46	143,030,535.87
其他	160,915,388.93	90,108,760.21
合计	15,205,551,040.59	14,942,928,572.69

3、 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
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	本期金额	上期金额
支付理财投资补仓资金	129,520,050.00	133,967,840.09
其他	6,526,655.44	
合计	136,046,705.44	133,967,840.09

5、 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
贷款保证金等	1,114,786,845.18	
其他机构借款	3,736,017,284.01	
合计	4,850,804,129.19	

6、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
购买少数股东股权	657,000,000.00	713,631,843.82
财务顾问费及其他贷款费用	40,192,000.12	166,826,590.87
同一控制下企业合并支付购买价款		11,436,316,095.87
向附有回购条款的股东股利分配	2,101,656,402.00	1,473,153,216.00
租赁负债本金及利息偿付	754,301,607.04	702,691,766.44
其他	319,549,415.00	
合计	3,872,699,424.16	14,492,619,513.00

(六十四) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	8,511,096,173.41	12,498,694,491.63
加：信用减值损失	768,378,532.82	-150,676,314.54
资产减值准备	335,850,066.75	-8,050,841.55
固定资产折旧	437,855,169.50	409,832,861.47

补充资料	本期金额	上期金额
生产性生物资产折旧		
油气资产折耗		
使用权资产折旧	819,653,090.09	542,669,755.34
无形资产摊销	288,806,536.44	219,269,588.26
长期待摊费用摊销	175,388,727.70	202,606,573.59
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)	2,203,609.61	-4,995,772.14
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)	-3,937,786,619.67	-5,975,063,605.17
财务费用(收益以“-”号填列)	12,783,920,447.67	13,890,181,647.16
投资损失(收益以“-”号填列)	-3,494,119,665.95	-3,736,081,129.01
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	4,692,994,858.49	-4,925,515,705.70
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	2,742,415,291.92	3,033,323,842.02
存货的减少(增加以“-”号填列)	-112,465,488.88	-68,004,026.65
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	354,872,968.73	-6,090,312,913.88
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,695,851,674.88	-152,297,720.91
其他		
经营活动产生的现金流量净额	26,064,915,373.51	9,685,580,729.92
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
承担租赁负债方式取得使用权资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	12,626,121,770.17	19,631,844,502.13
减：现金的期初余额	19,631,844,502.13	41,353,045,816.37
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	-7,005,722,731.96	-21,721,201,314.24

2、 本期收到的处置子公司的现金净额

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	815,000,001.00

	金额
其中：上海万达酒店投资有限公司	815,000,000.00
佛山顺德万达广场商业管理有限公司	1.00
合浦万达广场商业管理有限公司	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	22,868,943.66
其中：上海万达酒店投资有限公司	16,974,528.80
佛山顺德万达广场商业管理有限公司	2,876.29
合浦万达广场商业管理有限公司	5,891,538.57
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
重分类到支付的其他与投资活动有关的现金	5,894,413.86
其中：上海万达酒店投资有限公司	
佛山顺德万达广场商业管理有限公司	2,875.29
合浦万达广场商业管理有限公司	5,891,538.57
处置子公司收到的现金净额	798,025,471.20

3、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	12,626,121,770.17	19,631,844,502.13
其中：库存现金	1,596,775.83	2,207,801.56
可随时用于支付的银行存款	12,418,283,903.33	19,422,171,241.21
可随时用于支付的其他货币资金	206,241,091.01	207,465,459.36
可用于支付的存放中央银行款项		
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	12,626,121,770.17	19,631,844,502.13

六、 合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

无

(二) 同一控制下企业合并

无

(三) 处置子公司

子公司名称	股权处置价款	股权处 置比例 (%)	股权处置方 式	丧失控制 权的时点	丧失控制权 时点的确定 依据	处置价款与处置投 资对应的合并财务 报表层面享有该子 公司净资产份额的 差额	丧失控制 权之日剩 余股权的 比例	丧失控制 权之日剩 余股权的 账面价值	丧失控制权 之日剩余股 权的公允价 值	按照公允价值 重新计量剩余 股权产生的利 得或损失	与原子公司股权 投资相关的其他 综合收益转入投 资损益/留存收 益的金额
上海万达酒店投资有限公司	900,000,000.00	100.00	股权转让	2023 年	控制权转移	-197,626,443.78					
广州新塘万达广场投资有限 公司	57,329,579.01	100.00	股权转让	2023 年	控制权转移	11,181.84					
佛山顺德万达广场商业管理 有限公司	1.00	100.00	股权转让	2023 年	控制权转移	-2,088,200.92					

(四) 其他原因的合并范围变动

2023 年度，公司新设茂名茂南万达商业管理有限公司等 9 家二级子公司纳入合并范围。

七、 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

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
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
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	沈阳七星万达商业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
35	衡阳万达广场实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
36	梧州高旺万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
37	杭州富阳万达商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
38	宜昌经开万达广场发展有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
39	河源万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
40	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
41	肇庆鼎湖万达商业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
42	武汉新洲万达商业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
43	青岛即墨万达商业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
44	江门江海万达商业投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
45	黄石万达商务咨询服务有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
46	安庆万达商业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
47	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

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
48	玉环万达商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
49	天津静海万达商业广场有限公司	控股子公司	60.00	60.00	是
50	西宁万达商业管理运营有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
51	台山万达商业投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
52	仁寿万达广场管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	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	控股子公司	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
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

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
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
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

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
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	丹东万达广场有限公司	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
64	广州增城万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
65	佛山南海万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
66	满洲里万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
67	东莞东城万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
68	银川万达广场商业发展有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
69	银川西夏万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
70	马鞍山万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
71	南宁青秀万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
72	金华万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
73	常州武进万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
74	龙岩万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
75	营口万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
76	荆州万达广场发展有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
77	福清万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
78	齐齐哈尔万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
79	江门万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
80	安阳万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
81	杭州拱墅万达投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
82	温州平阳万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
83	鸡西万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
84	广元万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
85	上海金山万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
86	郑州金水万达投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
87	渭南万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
88	嘉兴万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
89	东营市万达商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
90	西宁万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
91	泰安万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
92	德州万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
93	内江万达广场投资有限公司	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
94	黄石万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
95	四平万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
96	阜阳万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
97	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
98	柳州万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
99	广州萝岗万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
100	重庆巴南万达实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
101	东莞厚街万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
102	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
103	苏州吴中万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
104	亳州万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
105	南宁安吉万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
106	乌鲁木齐万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
107	南通万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
108	台州经开万达置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
109	成都万达酒店投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
110	荆门万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
111	广州南沙万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
112	义乌万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
113	宿州万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
114	上饶万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
115	济南高新万达广场置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
116	牡丹江万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
117	东莞虎门万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
118	呼和浩特万达广场置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
119	梅州万达地产有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
120	延吉万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
121	徐州万达广场置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
122	遂宁万达广场投资有限公司	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
123	昆山万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
124	合肥瑶海万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
125	常熟万达商业广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
126	诸暨万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
127	上海青浦万达茂投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
128	乐山万达广场实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
129	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
130	佛山三水万达置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
131	德阳万达广场实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
132	长春万达中心投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
133	南京万达茂投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
134	常德万达置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
135	南平万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
136	成都青羊万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
137	三门峡万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
138	北京丰科万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
139	宜春万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
140	三明万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
141	郑州碧源万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
142	南宁江南万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
143	连云港万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
144	大连万达商业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
145	成都双流万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
146	滨州万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
147	海口万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
148	六安万达企业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
149	六安万达广场商业发展有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
150	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
151	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

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
152	阜阳颍泉万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
153	湖州万达投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
154	烟台万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
155	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
156	朝阳万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
157	清远清城万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
158	铜陵万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
159	扬州万达商业广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
160	吉林昌邑万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
161	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
162	锦州万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
163	大连庄河万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
164	重庆綦江万达实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
165	包头九原万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
166	重庆北碚万达实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
167	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
168	晋中万达商务服务有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
169	酒泉万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
170	上海颀桥万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
171	寿光万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
172	贵阳万达投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
173	衡阳万达广场置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
174	鹤壁万达实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
175	阜新万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
176	石嘴山万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
177	常州溧阳万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
178	宣城万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
179	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
180	曲靖万达广场投资有限公司	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
181	六盘水万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
182	杭州余杭万达广场置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
183	商丘万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
184	黄冈万达广场置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
185	淮北万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
186	重庆大渡口万达实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
187	泸州万达广场置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
188	重庆沙坪坝万达实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
189	眉山万达广场置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
190	许昌万达广场实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
191	江门万达商业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
192	巢湖万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
193	玉林万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
194	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
195	邢台万达广场建设发展有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
196	宿迁万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
197	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
198	武威万达广场置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
199	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
200	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
201	宜宾万达广场商业服务有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
202	榆林万达广场置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
203	万达商业地产（香港）有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
204	贵港万达广场商业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
205	商洛万达广场置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
206	攀枝花万达广场置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
207	汕头万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
208	鞍山万达广场置业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
209	重庆涪陵万达实业有限公司	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
210	滁州万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
211	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
212	资阳万达实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
213	合肥北城万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
214	湘潭万达商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
215	北京京延万达商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
216	武汉东沙万达商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
217	南京溧水万达商业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
218	太原万达商业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
219	大连经开万达企业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
220	长春汽开万达实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
221	成都郫都万达广场管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
222	绵阳经开万达实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
223	天津武清区万达商业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
224	乌海万达实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
225	通辽万达实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
226	南宁万达商业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
227	上海马桥万达商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
228	佳木斯万达实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
229	昆明万达实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
230	哈尔滨哈南万达商业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
231	安溪万达实业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
232	无锡新吴万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
233	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
234	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
235	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
236	霍尔果斯新万达广场有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
237	珠海万欣企业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
238	珠海万达商业管理集团股份有限公司	控股子公司	79.23	79.23	是
239	北京西铁营万达广场商业管理有限公	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
	司				
240	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
241	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
242	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
243	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
244	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
245	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
246	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
247	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
248	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
249	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
250	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
251	深圳万达广场商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
252	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
253	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
254	北京东坝万达商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
255	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
256	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
257	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
258	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
259	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
260	天津武清华北城万达广场商业管理有	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
	限公司				
261	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
262	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
263	上海万达茂乐园管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
264	南京万达茂乐园管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
265	武汉万达汉秀商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
266	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
267	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
268	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
269	安宁万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
270	厦门星湖万达商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
271	厦门杏林万达商业有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
272	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
273	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
274	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
275	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
276	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
277	珠海万达企业咨询有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
278	内江汉安小镇万达商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
279	北京兴谷万达商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
280	天津和平大沽北路万达商业运营管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
281	天津滨海四纬路万达商业运营管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
282	珠海万达锐驰企业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
283	北京万谷锐驰企业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
284	上海万达锐驰企业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
285	珠海稳昇企业管理有限公司	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
286	上海松江万达广场投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
287	长春影都万达商业管理有限公司	全资子公司	100.00	100.00	是
288	茂名茂南万达商业管理有限公司	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

1、 重要的合营企业或联营企业

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(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法	对本公司活动是否具有战略性
				直接	间接		
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	否
JOY Parking INC.	北京市	北京市	计算机系统服务等		42.35	权益法	否
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	否
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	否
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	否
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	否
意屿餐饮管理(白山)有限公司	吉林省	吉林省	餐饮服务；食品销售等		40.00	权益法	否
北京璟福江南餐饮管理有限公司	北京市	北京市	餐饮服务；食品销售等		50.00	权益法	否

2、重要联营企业的主要财务信息

	期末余额/本期金额				上年年末余额/上期金额			
	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	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	2,829,842,433.24	184,235,356.56	271,572,667.04	182,201,176.85	2,310,009,187.32	201,069,686.12	299,369,508.88	123,865,380.34
非流动资产	10,000,000.00	13,019,697.77	9,561,162.94	21,490,825.04	7,044,517.07	30,630,993.46	4,706,240.58	21,308,998.25
资产合计	2,839,842,433.24	197,255,054.33	281,133,829.98	203,692,001.89	2,317,053,704.39	231,700,679.58	304,075,749.46	145,174,378.59
流动负债	1,455,808,771.72	561,858,379.68	25,237,630.60	154,283,294.33	915,565,024.21	546,991,786.25	31,770,795.18	187,036,786.37
非流动负债	1,522,884,523.08	2,270,280.99		2,082,477.91	1,471,769,624.18	3,513,568.11		
负债合计	2,978,693,294.80	564,128,660.67	25,237,630.60	156,365,772.24	2,387,334,648.39	550,505,354.36	31,770,795.18	187,036,786.37
少数股东权益		-8,286,925.97	341,265.61	-8,501,909.88		-7,381,059.19	359,760.99	-13,878,877.10
归属于母公司股东权 益	-138,850,861.56	-358,586,680.37	255,554,933.77	55,828,139.53	-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	-55,540,344.62	-151,861,459.14	99,027,536.84	16,720,527.79	-28,112,377.60	-134,694,975.09	105,518,169.78	-12,536,116.63

	期末余额/本期金额				上年年末余额/上期金额			
	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	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
调整事项	55,540,344.62	592,827,590.63	789,118,798.49	220,288,457.37	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		440,966,131.49	888,146,335.33	237,008,985.16		463,479,491.80	893,175,992.23	232,872,389.93
存在公开报价的联营 企业权益投资的公允 价值								
营业收入		112,727,318.69	97,430,469.42	243,852,070.09		146,176,235.15	86,520,193.51	30,634,571.49
净利润	-75,930,022.26	-46,081,496.32	-10,418,661.52	17,188,637.43	73,271,684.60	-52,409,459.57	-36,298,933.52	6,592,465.98
终止经营的净利润								
其他综合收益								
综合收益总额	-75,930,022.26	-46,081,496.32	-10,418,661.52	17,188,637.43	73,271,684.60	-52,409,459.57	-36,298,933.52	6,592,465.98
本期收到的来自联营 企业的股利								

八、 政府补助

(一) 政府补助的种类、金额和列报项目

1、 计入当期损益的政府补助

与资产相关的政府补助

资产负债表列报项目	政府补助金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额		计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
		本期金额	上期金额	
递延收益	615,589,570.68	20,491,997.14	19,535,293.86	其他收益
合计	615,589,570.68	20,491,997.14	19,535,293.86	

与收益相关的政府补助

计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目	政府补助金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额	
		本期金额	上期金额
其他收益	1,370,827,040.59	1,370,827,040.59	780,404,487.38
合计	1,370,827,040.59	1,370,827,040.59	780,404,487.38

2、 涉及政府补助的负债项目

负债项目	上年年末余额	本期新增补助 金额	本期计入营业 外收入金额	本期转入其他收 益金额	本期冲减成本费 用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与 收益相关
递延收益	635,081,567.82	1,000,000.00		20,491,997.14			615,589,570.68	与资产相关

九、 与金融工具相关的风险

(一) 金融工具产生的各类风险

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，力求减少对本公司财务业绩的潜在不利影响。

1、 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(三)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

2、 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 2023 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					未折现合同金额合计	账面价值
	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上		
短期借款	1,339,140,583.60				1,339,140,583.60	1,339,140,583.60
应付账款	11,070,705,362.99				11,070,705,362.99	11,070,705,362.99
租赁负债	1,033,831,527.79	1,111,423,168.56	3,726,779,624.05	20,353,075,167.27	26,225,109,487.67	16,402,520,902.87
其他应付款	24,917,206,241.26				24,917,206,241.26	24,917,206,241.26
长期借款	14,897,198,741.75	15,419,179,367.24	45,921,687,392.67	32,063,395,799.66	108,301,461,301.32	108,301,461,301.32
应付债券	6,452,197,387.58	6,497,554,008.77	4,452,612,690.41		17,402,364,086.76	16,987,812,560.17
其他流动负债	369,892,783.30				369,892,783.30	369,892,783.30
其他非流动负债		4,753,493,755.76	305,836,631.89		5,059,330,387.65	5,059,330,387.65
合计	60,080,172,628.27	27,781,650,300.33	54,406,916,339.02	52,416,470,966.93	194,685,210,234.55	184,448,070,123.16

其他说明：本公司对外担保余额 17.55 亿元，对外担保情况详见附注十二（一）、十二（三）

3、 市场风险

金融工具的市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

(1) 利率风险

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) 汇率风险

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 2023 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 7.55 亿元。

十、 公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值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。

第二层次输入值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。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	第一层次 公允价值 计量	第二层次 公允价值 计量	第三层次公允价值 计量	
一、持续的公允价值计量				
1、交易性金融资产			51,156,800,000.00	51,156,800,000.00

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			51,156,800,000.00	51,156,800,000.00
(1) 债务工具投资			50,000,000,000.00	50,000,000,000.00
(2) 权益工具投资			1,156,800,000.00	1,156,800,000.00
2、其他权益工具投资			574,313,141.64	574,313,141.64
3、投资性房地产			462,107,132,547.82	462,107,132,547.82
持续以公允价值计量的资产总额			513,838,245,689.46	513,838,245,689.46

十一、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
大连万达集团股份有限公司	大连市西岗区长江路539号	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	44.65	44.65

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(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本附注“七、在其他主体中的权益”。

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
1.北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
北京万达文化产业集团有限公司	最终控制人的控股公司
(1) 北京万达投资有限公司所属公司	
a.院线板块	
重庆万达国际电影城有限公司	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
哈尔滨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
昆明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
南宁万达国际电影城有限公司	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
南昌万达国际电影城有限公司	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
淮安万达国际电影城有限公司	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
无锡万达国际电影城有限公司	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
霍尔果斯万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
乌鲁木齐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
宁波万达国际电影城有限公司	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
厦门万达国际电影城有限公司	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
东莞市万达国际电影有限公司	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
南通万达电影城有限公司	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
武汉万达国际电影城有限公司	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
西安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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
青岛万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
厦门思明万达电影城有限公司	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
兰州万达茂电影院有限公司	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
上海万达国际电影城有限公司	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
徐州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
四川万达影院管理有限公司	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
银川金凤万达电影城有限公司	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
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
大连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
蚌埠万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
万达电影股份有限公司	最终控制人的控股公司
济南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
淮北市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
太仓万达电影城有限公司	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
汕头市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
拉萨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
万达影视传媒有限公司	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
绵阳万达电影城有限公司	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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
厦门集美万达电影城有限公司	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
万达影视传媒有限公司	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
天津万达传媒有限公司	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
南京慕威网络传媒有限公司	最终控制人的控股公司
滨州万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
(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
(3) 万达体育有限公司及所属公司	最终控制人的控股公司
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
(4) 青岛贵宾楼资产管理有限公司	最终控制人的控股公司
(5) 北京创智视神文旅发展有限公司	最终控制人的控股公司
2. 万达地产集团有限公司及所属公司	
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
梧州高旺万达置业有限公司	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
贵州仁怀万达地产开发有限公司	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
成都郫县万达广场投资有限公司	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
万达地产集团有限公司	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
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
兰州万达城开发有限公司	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
茂名万达地产开发有限公司	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
仁寿万达广场置业有限公司	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
安宁万达地产开发有限公司	最终控制人的控股公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
天水南站万达地产开发有限公司	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
武汉万达文旅置业有限公司	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
长春北方影都酒店投资有限公司	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
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
潮州万达城投资有限公司	最终控制人的控股公司
陕西锦世达置业有限公司	最终控制人的控股公司
太原万达广场有限公司	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
兰州万达茂投资有限公司	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
呼和浩特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
青岛万达地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
上海泥城万达置业有限公司	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
威海万达地产置业有限公司	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
海安万达地产置业有限公司	最终控制人的控股公司
乌兰察布万达地产发展有限公司	最终控制人的控股公司
漳州万达广场商业管理有限公司	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
通辽万达广场投资有限公司	最终控制人的控股公司
肇庆万达度假区投资有限公司	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
杭州富阳万达置业有限公司	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
泉州安溪万达广场投资有限公司	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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
兰州万达城酒店投资有限公司	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
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
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
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
贵阳云岩万达实业有限公司	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
绵阳经开万达广场投资有限公司	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
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
天津万达融资担保有限公司	最终控制人的控股公司
4.深圳迪迅实业有限公司所属公司	
万采互联供应链科技(广东)有限公司	最终控制人的控股公司
5.Legend Pictures, LLC	最终控制人的控股公司
6.其他公司	
上海万达汽车文化有限公司	最终控制人的控股公司
万达宝贝王集团有限公司及所属公司	报告期内曾受最终控制方控制的公司
万达汽车科技服务有限公司及所属公司	报告期内曾受最终控制方控制的公司
苏宁易购集团股份有限公司及所属公司	报告期内曾对母公司存在重大影响的投资方

(五) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：万元

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
万达地产集团有限公司	购买资产		3,095.70
深圳迪迅实业有限公司所属公司	购买资产	114.40	
北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	采购货物	53.86	35.71
深圳迪迅实业有限公司所属公司	采购货物	43.60	4,838.91
北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	接收劳务	9.87	1,346.38

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海万达网络金融服务有限公司所属公司	接收劳务	5,150.60	3,740.36
万达宝贝王集团有限公司及所属公司	接收劳务		15.09
万达地产集团有限公司及所属公司	接收劳务	40.88	
万达集团	接收劳务		3.23
其他	接收劳务	1,139.40	

出售商品/提供劳务情况表

单位：万元

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
北京万华联达商业发展有限公司	出售资产		14,063.71
北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	提供商业及物业管理服务	48,774.48	55,730.66
万达地产集团有限公司及所属公司	提供商业及物业管理服务	2,027.97	2,611.00
万达宝贝王集团有限公司及所属公司	提供商业及物业管理服务	2,123.61	19,922.55
万达汽车科技服务有限公司	提供商业及物业管理服务		402.10
万达集团	提供商业及物业管理服务	178.71	178.71
其他公司	提供商业及物业管理服务		4,306.50
北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	提供其他劳务	2,514.85	3,423.04
万达地产集团有限公司及所属公司	提供其他劳务	2,671.75	2,767.48
深圳迪迅实业有限公司所属公司	提供其他劳务	5.74	
万达宝贝王集团有限公司及所属公司	提供其他劳务	5.29	39.87
万达集团	提供其他劳务	84.10	117.72
万达地产集团有限公司及所属公司	提供委托管理服务	3,245.74	2,060.35

2、 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	场地	46,337.14	28,188.34
万达地产集团有限公司及所	场地	3,928.66	3,745.25

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
属公司			
万达宝贝王集团有限公司及 所属公司	场地	5,950.31	21,294.17
万达汽车科技服务有限公司	场地		53.89
万达集团	场地	588.11	637.95
其他公司	场地		28,428.98

本公司作为承租方：

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	本期金额					上期金额				
		简化处理的短期租赁和低价资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
万达地产集团有限公司及所属公司	场地	301.09					140.67				

3、 关联担保情况

本公司作为被担保方：

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
大连万达集团股份有限公司	88,000.00	2023-9-11	2024/12/31	否
大连万达集团股份有限公司	17,222.02	2020/4/17	2028/4/16	否
大连万达集团股份有限公司	65,075.00	2022/12/26	2034/12/25	否
大连万达集团股份有限公司	87,500.00	2021/4/20	2031/4/19	否
大连万达集团股份有限公司	25,900.00	2022/8/30	2032/8/29	否
大连万达集团股份有限公司	11,616.67	2021/11/23	2027/11/15	否
大连万达集团股份有限公司	38,400.00	2022/8/10	2030/8/9	否
大连万达集团股份有限公司	38,450.00	2022/8/23	2030/8/22	否
大连万达集团股份有限公司	4,980.00	2022/12/20	2024/12/20	否
大连万达集团股份有限公司	109,000.00	2022/10/21	2034/10/31	否
大连万达集团股份有限公司	134,800.00	2022/10/31	2032/10/30	否
大连万达集团股份有限公司	57,000.00	2023/3/17	2035/3/16	否
万达地产集团有限公司	41,400.00	2023/8/30	2033/8/29	否
万达地产集团有限公司	29,665.50	2023/8/31	2033/8/20	否
大连万达集团股份有限公司	25,000.00	2023/7/14	2031/7/14	否
大连万达集团股份有限公司	4,000.00	2023/12/25	2038/12/24	否
北京万达文化产业集团有限公司	4,000.00	2023/12/25	2038/12/24	否

(六) 关联方应收应付等未结算项目

1、 应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金		1,995.68		715.47	
	快钱支付清算信息有限公司	1,995.68		715.47	
应收账款					
	万达地产集团有限公司及所	20,818.78	586.95	12,444.97	121.07

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	属公司				
	北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	3,543.15	35.29	335.33	16.05
	其他公司	903.49	57.46		
	万达宝贝王集团有限公司及所属公司			384.21	0.54
	大连万达集团股份有限公司	21.17	0.21		
	上海万达网络金融服务有限公司所属公司			0.02	
预付款项					
	北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	33.18		55.73	
	深圳迪迅实业有限公司及所属公司	1,445.56		2544.63	
	其他公司	1.99		1.07	
	万达地产集团有限公司及所属公司	0.11			
其他应收款					
	北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	2,275.70	1.70	82.67	
	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	1,282,637.26		1,364,944.27	
	其他公司	3,005.12	273.94	54,245.33	

2、 应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
应付账款			

项目名称	关联方	期末账面 余额	上年年末账面 余额
	北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	35.26	17.09
	万达地产集团有限公司及所属公司	132.60	1,195.09
	万采互联供应链科技(广东)有限公司	19,570.17	22,282.31
	万达宝贝王集团有限公司及所属公司		21.42
	其他公司	346.72	255.12
其他应付款			
	大连万达集团股份有限公司	180.75	39.81
	北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	12,700.61	2,245.87
	上海万达网络金融服务有限公司及所属公司	37.92	6.16
	万达地产集团有限公司及所属公司	62,417.19	145,846.13
	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
	其他公司	3,247.57	60,467.52
预收款项			
	万达宝贝王集团有限公司及所属公司		15,308.75
	北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	122.97	54,510.46
	大连万达集团股份有限公司	12.46	12.46
	上海万达网络金融服务有限公司及所属公司	3.12	1.30
	万达地产集团有限公司及所属公司	0.42	1.65
合同负债			
	北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	4,038.40	3,990.00
	万达宝贝王集团有限公司及所属公司		1,046.25
	万达地产集团有限公司及所属公司	109.39	1.76
	深圳迪迅实业有限公司	47.25	49.97
	上海万达网络金融服务有限公司及所属公司	9.22	
	大连万达集团股份有限公司	2.10	
	其他公司	0.34	

十二、承诺及或有事项

(一) 截止 2023 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，2023 年 12 月 31 日担保余额为 3.14 亿元；

(2) 为北京卓越盛世商业地产有限公司 2023 年 12 月 31 日余额为 9.92 亿元的贷款提供连带担保。

(3) 临沂滨河万达广场商业管理有限公司租赁临沂一方发展有限公司商业广场进行商业物业运营，为后者在上海浦东发展银行股份有限公司的一笔贷款提供应收账款最高额质押担保，截止 2023 年 12 月 31 日担保债权本金余额为人民币 2.6 亿元，未形成现时义务。

(二) 资产质押事项

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司以 81 家公司股权及部分公司应收租金债权作为质押获取金融机构贷款。

(三) 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

截止 2023 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 18,888.94 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。

(四) 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。

(五) 重大未决诉讼

截止 2023 年 12 月 31 日，部分施工方因工程款问题与公司发生纠纷，正在诉讼或仲裁过程中。

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

2021年8月13日太盟投资集团(PAG)等投资方与珠海万赢签订股权转让及一系列交易协议,由于各方认可在2023年12月31日珠海商管无法达到合格IPO,2024年3月31日,本公司与PAG等投资人签署了投资协议。协议约定:PAG将联合其他投资者,经本公司赎回后,对大连新达盟商业管理有限公司再投资。再投资完成后,本公司持股40%,太盟等数家现有及新进投资人股东参与投资,总计持股60%。目前该事项正在进行中。

十四、其他重要事项

(一) 租赁

1、 本公司作为出租方

截止到2023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2023年12月31日,通过合作形式租赁的已开业项目共计186个。

截止2023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26,771.24万元、18,253.41万元。

十五、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备						99,257.17	100.00			99,257.17
按信用风险特征组合 计提坏账准备										
合计						99,257.17	100.00			99,257.17

2、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

无

3、 本期实际核销的应收账款情况

无

(二) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息	744,500,930.11	735,237,968.66
应收股利	235,633,246.30	1,888,000,000.00
其他应收款项	168,734,217,132.77	156,636,908,465.37
合计	169,714,351,309.18	159,260,146,434.03

1、 应收利息

(1) 应收利息分类

项目	期末余额	上年年末余额
委托贷款利息		
理财产品利息	744,500,930.11	735,237,968.66
小计	744,500,930.11	735,237,968.66
减：坏账准备		
合计	744,500,930.11	735,237,968.66

2、 应收股利

(1) 应收股利明细

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
应收子公司股利	235,633,246.30	1,888,000,000.00
小计	235,633,246.30	1,888,000,000.00
减：坏账准备		
合计	235,633,246.30	1,888,000,000.00

3、其他应收款项

(1) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	165,247,295,974.11	97.91			165,247,295,974.11	156,710,310,723.55	99.97	125,475,469.68	0.08	156,584,835,253.87
按信用风险特征组合计提坏账准备	3,522,642,376.18	2.09	35,721,217.52	1.01	3,486,921,158.66	54,100,173.52	0.03	2,026,962.02	3.75	52,073,211.50
其中：										
账龄组合	3,522,642,376.18	2.09	35,721,217.52	1.01	3,486,921,158.66	54,100,173.52	0.03	2,026,962.02	3.75	52,073,211.50
合计	168,769,938,350.29	100.00	35,721,217.52		168,734,217,132.77	156,764,410,897.07	100.00	127,502,431.70		156,636,908,465.37

按信用风险特征组合计提坏账准备：
组合计提项目：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	3,510,761,478.47	35,107,614.78	1.00
1—2年	11,676,746.69	583,837.33	5.00
2—3年	180,775.26	18,077.53	10.00
3—4年	23,375.76	11,687.88	50.00
合计	3,522,642,376.18	35,721,217.52	

(4) 本期计提、转回或收回坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提 坏账准备	125,475,469.68		125,475,469.68			
按信用风险 特征组合计 提坏账准备	2,026,962.02	33,694,255.50				35,721,217.52
合计	127,502,431.70	33,694,255.50	125,475,469.68			35,721,217.52

(5) 本期实际核销的其他应收款项情况
无

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	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	38,622,867,475.87	177,124,543.41	38,445,742,932.46	39,153,900,680.87	177,124,543.41	38,976,776,137.46
对联营、合营企业投资						
合计	38,622,867,475.87	177,124,543.41	38,445,742,932.46	39,153,900,680.87	177,124,543.41	38,976,776,137.46

1、对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
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		

大连万达商业管理集团股份有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
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		
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		800,000,000.00		850,000,000.00		
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	50,000,000.00				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		

被投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
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		
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		

被投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
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		
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			89,000,000.00	1,000,000.00		
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		

被投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
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	100,000,000.00				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	100,000,000.00				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		
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		

大连万达商业管理集团股份有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
荆州万达广场发展有限公司	590,000,000.00		10,000,000.00		600,000,000.00		
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		
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		

大连万达商业管理集团股份有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
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
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
二〇二三年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
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		

被投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
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		
上海万达酒店投资有限公司	50,000,000.00		1,332,700,000.00	1,382,700,000.00			
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		

大连万达商业管理集团股份有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
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		
唐山万达广场商务有限公司	50,000,000.00				50,000,000.00		
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
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
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		

被投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
乌鲁木齐万达广场房地产业置业有限公司	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	100,000,000.00				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		
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		

大连万达商业管理集团股份有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
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		
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			750,000,000.00	50,000,000.00		
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		

被投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
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		
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		

被投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
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	40,000,000.00				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		
扬州西区新城万达商业广场有限公司	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		
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		

大连万达商业管理集团股份有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
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		250,000,000.00		259,921,531.62		
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		243,759,725.00	253,759,566.28			
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		149,001,000.00		548,873,727.41		
连云港万达广场投资有限公司	420,657,504.85				420,657,504.85		

大连万达商业管理集团股份有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
滨州万达广场投资有限公司	295,275,823.89				295,275,823.89		
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		253,406,070.00	264,208,364.20			
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		
霍尔果斯兰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		

大连万达商业管理集团股份有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
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		
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			1,280,000,000.00	2,273,520,709.47		
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		
珠海稳昇企业管理有限公司			599,767,930.48		599,767,930.48		
合计	38,976,776,137.46	177,124,543.41	3,638,634,725.48	4,169,667,930.48	38,445,742,932.46		177,124,543.41

(四) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	12,669,140.87		10,426,090.95	
其他业务	19,147,222.36		4,283,365.06	
合计	31,816,363.23		14,709,456.01	

主营业务收入明细：

项目	2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本
其他	12,669,140.87		10,426,090.95	
合计	12,669,140.87		10,426,090.95	

(五) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	8,216,427,746.02	6,122,310,574.04
权益法核算的长期股权投资收益		-1,030,688.47
处置长期股权投资产生的投资收益	-567,886,087.99	408,831,636.30
理财产品投资收益	892,585,175.35	869,843,874.28
其他		438,330,000.00
合计	8,541,126,833.38	7,838,285,396.15

大连万达商业管理集团股份有限公司
(加盖公章)

二〇二四年四月十五日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 01000000202401150067



扫描市场主体
身份证了解更多
登记、备案、许可
、监管信息、体
验更多应用服务。

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 朱建弟, 杨志国

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; 信息系统领域的技术服务; 法律、法规规定的其他业务。
【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】



出资额 人民币15450.0000万元整

成立日期 2011年01月24日

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

仅供出具报告使用, 其他无效

登记机关



2024年01月15日



证书序号 0001247

会计师事务所 执业证书

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》。

名 称：立信会计师事务所(特殊普通合伙)



首席合伙人：朱建弟

主任会计师：

经营场所：上海市黄浦区南京东路61号四楼

仅供出具报告使用，其他无效

组织形式：特殊普通合伙制

执业证书编号：31000006

批准执业文号：沪财会〔2000〕26号（转制批文 沪财会〔2010〕82号）

批准执业日期：2000年6月13日（转制日期 2010年12月31日）

发证机关：上海市财政局



二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制

此证复印件仅作为附件使用，
不能作为他用。



1. 姓名

2. 性别

3. 出生日期

4. 工作单位

5. 身份证号

6. 注册地



姓名 常明
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1972-07-15
Date of birth
工作单位 中天华正会计师事务所
Working unit
身份证号 150102720715003
Identity card No.

注册号: 110001510056
注册地: 北京注册会计师协会
执业证书编号: 110001510056-12-01



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期一年，
This certificate is valid for **imnner year** after
this renewal.



联系电话: 110001510056

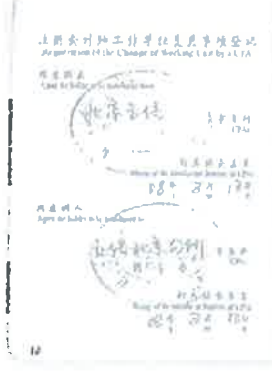
年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期一年，
This certificate is valid for **another year** after
this renewal.

北京注册会计师协会



1. 姓名
2. 性别
3. 出生日期
4. 工作单位
5. 身份证号
6. 注册地



注册地
工作单位
注册日期



姓 名 杨影凤
 Full name
 性 别 女
 Sex
 出生年月 1989-05-10
 Date of birth
 工作单位 立信会计师事务所(特殊普通
 Work unit 普通合伙)北京分所
 身份证号码 110105198905102820
 Identity card



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.



证书编号: 310000062629
Certificate No.

姓名: 杨影凤
证书编号: 310000062629

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2020 年 04 月 20 日
Date of issuance

年 月 日
Year Month Day

