



大连万达商业管理集团股份有限公司

(住所：辽宁省大连市西岗区长江路 539 号)



2023 年面向专业投资者公开发行公司债券 募集说明书

(封卷稿)

注册金额	不超过人民币 60 亿元（含 60 亿元）
增信情况	本次债券无增信
发行人主体信用等级	AAA
本次债券信用等级	本次债券未评级
信用评级机构	大公国际资信评估有限公司

牵头主承销商、债券受托管理人



(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号)

联席主承销商



(住所：陕西省西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层)

签署日期：2023 年 2 月 6 日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

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

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）本次债券的偿债资金将主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。最近三年及一期，发行人合并口径营业收入分别为 786.56 亿元、391.34 亿元、471.05 亿元和 364.39 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 243.98 亿元、135.22 亿元、132.92 亿元和 107.92 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为 168.05 亿元、132.25 亿元、225.14 亿元和 95.82 亿元，发行人经营活动现金流波动较大。发行人所从事的投资物业租赁、酒店经营等业务属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点。发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本次债券存续期内，若发行人未来租赁、物业管理收入不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能会影响本次债券本息的按期兑付。

（二）最近三年及一期末，公司母公司资产负债率分别为 50.21%、48.36%、47.27%和 46.14%，合并报表口径资产负债率分别为 51.79%、51.13%、51.28%和 50.56%，资产负债率属于波动降低。最近三年及一期，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 4.11、2.98、3.10 和 3.41。若国家加强对相关行业金融信贷政策的调控，公司可能面临较大资金压力和财务成本压力，影响公司债务清偿能力，增加偿债风险。

（三）公司所从事的商业物业建设需要投入大量资金，虽然近年来公司自持项目业务规模逐步下降，但新项目的实施导致资本支出。最近三年及一期末，公司母公司资产负债率分别为 50.21%、48.36%、47.27%和 46.14%，合并报表口径资产负债率分别为 51.79%、51.13%、51.28%和 50.56%，资产负债率属于正常水平。最近三年及一期末，发行人有息债务规模分别为 1,824.09 亿元、1,736.26 亿元、1,416.94 亿元及 1,396.05 亿元，发行人有息债务呈现下降趋势，但仍维持在较高水平。若国家加强对相关行业金融信贷政策的调控，公司可能面临较大资金压力和财务成本压力，影响公司债务清偿能力，增加偿债风险。

（四）最近三年，公司合并报表口径经营活动产生的现金流量净额分别为 168.05 亿元、132.25 亿元、225.14 亿元，波动较大。商业物业项目周期较长，项目前期投入与现金流回款存在一定时间错配。如未来宏观经济环境发生较大不利变化，将对公司的现金流回款等产生不利影响，从而使公司面临经营活动现金流波动的风险。2020 年，公司经营活动产生的现金流量净额同比下降，主要原因是受疫情影响，公司减免万达广场商户租金及物业费所致。疫情期间，公司对全国已开业万达广场内所有商户自 2020 年 1 月 25 日-2 月 29 日的租金及物业费实行全免政策。同时，公司 2020 年起不再从事销售物业经营，经营活动现金流中不再包含销售物业的现金流。

（五）公司投资性房地产主要为公司自身开发并运营的持有型商业物业，公司对投资性房地产采用公允价值计量。最近三年及一期末，公司投资性房地产账面价值分别为 4,274.73 亿元、4,404.04 亿元、4,496.67 亿元和 4,544.32 亿元，占公司总资产的比例分别为 74.31%、78.27%、76.91%和 75.96%，公司投资性房地产规模及占总资产的比例均相对较高；近三年，投资性房地产公允价值变动收益分别 120.67 亿元、64.63 亿元和 54.26 亿元，分别占当期利润总额的 35.75%、34.44%和 29.19%，对当期净利润贡献较大。若未来市场环境发生变化，公司持有的投资性房地产存在公允价值变动的风险，从而对公司资产状况及经营收益产生不利影响。

（六）截至 2022 年 9 月末，发行人资产抵押金额合计为 3,552.30 亿元，占总资产比重为 59.38%。公司受限资产包括为取得借款进行的资产所有权抵押和收益权质押，资产的可变现能力相对较弱。截至目前，公司声誉及信用记录良好，并与多家金融机构有着良好的合作关系，不存在银行借款及其他债务本息偿付违约情形。但如果因流动性不足等原因导致公司不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致相关所有权受限资产被债权人冻结甚至处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而对公司的偿债能力造成一定影响。

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

（八）截至 2022 年 9 月末，发行人有息债务金额为 1,396.05 亿元，其中未来 1 年内到期有息债务金额为 273.73 亿元，1-2 年到期有息债务金额为 171.04 亿元，2-3 年到期有息债务金额为 267.39 亿元，3 年以上到期有息债务金额为 683.88 亿元。除上述有息债务以外，根据珠海万达商管的对赌条款，如果珠海万达商管在 2023 年底前未能顺利上市，万达商管有义务从投资者手中回购股份，从而增加发行人资金压力。若国家加强对相关行业金融信贷政策的调控，公司可能面临较大资金压力和财务成本压力，进而对公司偿债能力造成一定影响。

二、与本次债券相关的重大事项

（一）经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。无债项评级。本次债券上市前，发行人最近一期末的净资产为 2,958.06 亿元（截至 2022 年 9 月 30 日未经审计的合并报表中股东权益合计）；本次债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 170.71 亿元（2019-2021 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本次债券一年利息的 1.5 倍。

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

（三）本次债券为无担保债券。在本次债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本次债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本次债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。此外，截至 2022 年 9 月 30 日，公司银行贷款中的担保借款金额共为 972.25 亿元，若公司经营不善而破产清算，则本次债券的持有人对发行人资产的求偿权劣后于发行人担保债权。

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

（五）本次债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的专业投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

（六）投资者购买本次债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。中国证券监督管理委员会关于本次债券发行的注册决定，并不表明其对本次债券的投资价值作出了任何评价，也不表明其对本次债券的投资风险作出了任何判断。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

（七）质押式回购：发行人主体信用等级为 AAA，注册阶段尚未进行债项评级。发行阶段，发行人拟向上海证券交易所及债券登记机构申请新质押式回购安排。如获批准，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及债券登记机构的相关规定执行。

（八）投资者保护条款：本次债券相关投资者保护约定，请参见本募集说明书之“第十章 投资者保护机制”。

目录

声明.....	2
重大事项提示	3
一、与发行人相关的重大事项.....	3
二、与本次债券相关的重大事项.....	5
目录.....	7
释义.....	11
第一节 风险提示及说明	14
一、与发行人的相关风险.....	14
二、本次债券相关的投资风险.....	21
第二节 发行条款	24
一、本次债券的基本发行条款.....	24
二、本次债券的特殊发行条款.....	25
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	26
第三节 募集资金运用	28
一、本次债券的募集资金规模.....	28
二、本次债券募集资金运用计划.....	28
三、募集资金的现金管理.....	28
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	28
五、本次债券募集资金专项账户管理安排.....	29
六、募集资金运用对公司财务状况的影响.....	29
七、发行人关于本次债券募集资金的承诺.....	29
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	30
第四节 发行人基本情况	32
一、发行人基本情况.....	32
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	32

三、发行人股本总额.....	39
四、发行人的股权结构.....	39
五、发行人的重要权益投资情况.....	41
六、发行人的治理结构等情况.....	43
七、发行人的董监高情况.....	52
八、发行人主营业务情况.....	61
九、发行人的经营方针及战略.....	117
十、其他与发行人主体相关的重要情况.....	120
第五节 发行人主要财务情况	121
一、发行人财务报告总体情况.....	121
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	128
三、发行人财务状况分析.....	140
第六节 发行人信用状况	215
一、发行人及本次债券的信用评级情况.....	215
二、发行人其他信用情况.....	215
第七节 增信情况	218
第八节 税项	219
一、增值税.....	219
二、所得税.....	219
三、印花税.....	219
四、税项抵消.....	219
五、声明.....	220
第九节 信息披露安排	221
一、信息披露义务.....	221
二、信息披露管理制度.....	221
三、本次债券存续期内定期信息披露安排.....	222

四、本次债券存续期内重大事项披露.....	222
五、本次债券还本付息信息披露.....	223
第十节 投资者保护机制	224
一、偿债计划.....	224
二、偿债资金来源.....	224
三、偿债应急保障方案.....	224
四、偿债保障措施.....	225
五、交叉保护承诺.....	227
六、救济措施.....	227
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	229
一、违约情形及认定.....	229
二、违约责任及免除.....	229
三、争议解决机制.....	230
第十二节 债券持有人会议	231
一、债券持有人行使权利的形式.....	231
二、债券持有人会议规则主要内容.....	231
第十三节 受托管理人	247
一、债券受托管理人聘任及债券受托管理协议签订情况.....	247
二、债券受托管理协议主要内容.....	248
第十四节 发行有关机构	266
一、发行人.....	266
二、牵头主承销商.....	266
三、联席主承销商.....	266
四、律师事务所.....	267
五、会计师事务所.....	267
六、债券受托管理人.....	267

七、申请上市的证券交易所.....	267
八、登记、托管、结算机构.....	268
九、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	268
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	269
第十六节 备查文件	276
一、备查文件内容.....	276
二、查阅地点.....	276

释义

除非特别提示，本募集说明书的下列词语含义如下：

万达商业/发行人/公司/本公司	指	大连万达商业管理集团股份有限公司
万达集团	指	大连万达集团股份有限公司
本次债券	指	发行人经 2021 年 3 月 26 日召开的第四届董事会第十四次会议、2021 年 4 月 14 日召开的 2021 年第一次临时股东大会审议通过授权，向专业投资者公开发行的发行总额为不超过人民币 60 亿元的公司债券
本期债券	指	本次债券项下任何一期债券
本次发行	指	本次债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《大连万达商业管理集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《大连万达商业管理集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书摘要》
融创中国	指	融创中国控股有限公司
融创房地产、融创房地产集团	指	融创房地产集团有限公司
富力地产	指	广州富力地产股份有限公司
一方集团	指	大连一方集团有限公司
大连万峰	指	大连万峰房地产开发有限公司
万达投资	指	北京万达投资有限公司
万达稳泰	指	大连万达稳泰管理咨询合伙企业（有限合伙）
珠海万达	指	珠海万达商业管理集团股份有限公司
WD Knight I	指	WD Knight I，一家在开曼群岛注册成立的获豁免有限责任公司，主要业务为投资控股
WD Knight II	指	WD Knight II，一家在开曼群岛注册成立的获豁免有限责任公司，主要业务为投资控股
WD Knight III	指	WD Knight III，一家在开曼群岛注册成立的获豁免有限责任公司，主要业务为投资控股
WD Knight IV	指	WD Knight IV，一家在开曼群岛注册成立的获豁免有限责任公司，主要业务为投资控股
WD Knight V	指	WD Knight V，一家在开曼群岛注册成立的获豁免有限责任公司，主要业务为投资控股
WD Knight VIII	指	WD Knight VIII L.P.，一家在开曼群岛注册成立的获豁免有限合伙，主要业务为投资控股
WD Knight IX	指	WD Knight IX L.P.，一家在开曼群岛注册成立的获豁免有限合伙，主要业务为投资控股

WD Knight X	指	WD Knight X L.P., 一家在开曼群岛注册成立的获豁免有限合伙, 主要业务为投资控股
Red Fortune	指	Red Fortune Global Limited, 一家在英属维尔京群岛注册成立的公司, 主要业务为股权投资
Sensible	指	Sensible Investments Limited, 一家在英属维尔京群岛注册成立的公司, 主要业务为股权投资
Tencent Mobility	指	Tencent Mobility Limited
JD.com Overseas	指	JD.com Overseas Innovation Limited
Suning International/苏宁国际	指	Suning International Group Co., Limited/苏宁国际集团股份有限公司
永辉超市	指	永辉超市股份有限公司
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上交所	指	上海证券交易所
国务院	指	中华人民共和国国务院
财政部	指	中华人民共和国财政部
商务部	指	中华人民共和国商务部
国家发改委/发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
建设部/住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
竣工面积	指	报告期内房屋按照设计要求已全部完工、达到入住和使用条件, 经验收鉴定合格或达到竣工验收标准, 可正式移交使用的房屋建筑面积总和
建筑面积	指	建筑物外墙外围所围成空间的水平面积
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人, 由承购人支付定金或房价款的行为
国泰君安/牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人	指	国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商	指	开源证券股份有限公司
主承销商	指	牵头主承销商和联席主承销商
审计机构	指	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
发行人律师	指	北京市天元律师事务所
承销团	指	由主承销商为承销本次发行而组织的承销机构的总称
簿记建档	指	由簿记管理人记录投资者认购数量和债券定价水平的意愿的程序
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《大连万达商业管理集团股份有限公司公开发行 2022 年公司债券之债券受托管理协议》

《债券持有人会议规则》	指	《大连万达商业管理集团股份有限公司公开发行 2022 年公司债券之债券持有人会议规则》
报告期/最近三年及一期	指	2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-9 月
最近三年及一期末	指	2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末
中国企业会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体准则，其后颁布的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
工作日	指	每周一至周五，不含国家法定节假日；如遇国家调整节假日，以调整后的工作日为准
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	如无特别说明，为人民币元/万元/亿元

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

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本公司本次发行的公司债券时，请将下列各项风险因素连同本募集说明书内其它资料一并认真考虑。

一、与发行人的相关风险

（一）财务风险

1、投资性房地产公允价值变动的风险

公司投资性房地产主要为公司自身开发并运营的持有型商业物业，公司对投资性房地产采用公允价值计量。最近三年及一期末，公司投资性房地产账面价值分别为 4,274.73 亿元、4,404.04 亿元、4,496.67 亿元和 4,544.32 亿元，占公司总资产的比例分别为 74.31%、78.27%、76.91%和 75.96%，公司投资性房地产规模及占总资产的比例均相对较高；最近三年，投资性房地产公允价值变动收益分别 120.67 亿元、64.63 亿元和 54.26 亿元，分别占当期利润总额的 35.75%、34.44%和 29.19%，对当期净利润贡献较大。若未来市场环境发生变化，公司持有的投资性房地产存在公允价值变动的风险，从而对公司资产状况及经营收益产生不利影响。

公司投资性房地产公允价值变动受国家宏观经济发展、中央和地方政府宏观调控政策、城镇化进程、居民可支配收入水平、以及电商网购市场增长局面等因素的综合影响。若未来市场环境发生变化，公司持有的投资性房地产存在公允价值变动的风险，从而对公司资产状况及经营收益产生不利影响。

2、资金筹措风险

公司进行商业物业的投资及建设需要较多资金投入，各地新建项目前期项目获取及建设阶段投入了大量资金。公司一直通过利用自有资金和外部融资（包括银行贷款、信托贷款、债券、股权等融资方式）来满足运营资金需求和资本开支，特别是公司凭借创新的业务模式、良好的信用等级和优质的资产，获得了较为稳定的银行信贷支持。但是，公司在业务发展过程中较为倚重外部融资，特别是银行信贷资金，且增设了抵质押等增信措施等。如果未来银行信贷政策、资本市场融资标准等发生重大不利变化，公司可用于抵质押资产价值下降，公司可能面临资金筹措困难，从而影响公司的正常经营及业务发展。

此外，随着公司业务规模的扩大，未来仍将保持一定水平的资本支出，如果公司在未来年度的营业利润及现金流不能维持合理的水平，可能导致偿债风险。

3、资产流动性风险

公司持有型物业采取“只租不售”的模式，通过持有和对外出租、经营，以获取稳定的租金收入和营业收入。持有型物业完成建设后，需要通过出租、经营来收回投资，投资回收期较长，降低了持有型物业的资产流动性。为提高资金使用效率，公司购买理财产品，主要计入其他流动资产、交易性金融资产等科目，截至 2022 年 9 月末，其他流动资产中购买理财产品金额为 165.00 亿元。持有型物业及其他流动资产在投资回收期内，可能受到公司内部经营管理和外部经济环境等诸多不确定因素影响，如果公司不能及时应对出现的不利情况，可能导致投资回收延期、投资收益低于预期甚至无法全部收回投资，从而形成资产流动性风险。

4、筹资活动产生的现金流净额波动的风险

最近三年及一期，发行人筹资活动现金流量净额分别为-244.96 亿元、-319.85 亿元、-112.69 亿元和-181.71 亿元。报告期内，发行人筹资活动现金流持续为净流出系公司根据业务发展需要控制有息债务规模所致。报告期内，发行人债务融资净额未增加，同时正常支付了现金股利和利息。

此外，根据珠海万达商管的对赌条款，2021 年预估实际净利润及 2022 年及 2023 年珠海万达商管的扣除非经常性损益的经审计净利润将分别不低于 51.9 亿元、74.3 亿元及 94.6 亿元，如未达成，将以零对价转让股份或者支付现金补偿。如未来宏观经济环境发生较大不利变化，可能对公司筹集资金产生不利影响，从而形成筹资活动现金流波动风险。

5、受限资产规模较大的风险

截至 2022 年 9 月末，发行人资产抵押金额合计为 3,552.30 亿元，占总资产比重为 59.38%。公司受限资产包括为取得借款进行的资产所有权抵押和收益权质押，资产的可变现能力相对较弱。截至目前，公司声誉及信用记录良好，并与多家金融机构有着良好的合作关系，不存在银行借款及其他债务本息偿付违约情形。如果因流动性不足等原因导致公司不能按时、足额偿还银行借款或其

他债务，有可能导致相关所有权受限资产被债权人冻结甚至处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而对公司的偿债能力造成一定影响。

6、未办妥产权证书资产的风险

发行人存在未办妥产权证书的房屋建筑物和土地使用权，若未来相关资产发生权属纠纷，可能对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力。

7、投资收益波动的风险

发行人投资收益主要来源于处置长期股权投资产生的投资收益、理财产品收益等，2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人投资收益分别为 78.23 亿元、27.04 亿元、21.58 亿元和 29.99 亿元，受宏观经济环境因素多变以及企业内部转型等因素，投资收益面临一定的波动风险。如果未来出现投资收益明显下滑的情况，可能对公司利润造成一定的影响。

8、未来债务集中到期的风险

截至 2022 年 9 月末，发行人有息债务金额为 1,396.05 亿元，其中未来 1 年内到期有息债务金额为 273.73 亿元，1-2 年到期有息债务金额为 171.04 亿元，2-3 年到期有息债务金额为 267.39 亿元，3 年以上到期有息债务金额为 683.88 亿元。除上述有息债务以外，根据珠海万达的对赌条款，如果珠海万达商管在 2023 年底前未能顺利上市，万达商管有义务从投资者手中回购股份（转让价款约 60 亿美元），从而增加发行人资金压力。若国家加强对相关行业金融信贷政策的调控，公司可能面临较大资金压力和财务成本压力，进而对公司偿债能力造成一定影响。

（二）经营风险

1、商业物业经营风险

经过多年的合作，公司已与约 22,000 个覆盖不同消费层次、定位、业态和区域的品牌商家建立了长期合作关系，确保万达广场均能够实现满铺开业，从而缩短了商业物业的培育期，并可保证长期稳定的高出租率，具备持续经营优势。然而，若出现经济危机导致社会消费需求减少，将直接影响商业连锁企业的经营状况和利润水平。如果公司战略合作伙伴因经营业绩下滑被迫减缓新店

开张速度或减少门店数量，甚至出现破产等不可预期的情况导致与公司合作终止，将对公司新建商业物业的招商和已有商业物业的出租经营产生一定影响，使公司经营业绩出现波动。

同时，商业物业租赁、管理收入是公司营业收入的重要组成部分。公司面临市场租金及出租水平波动、招租竞争、持续保养维修费用以及因租户破产、无力偿债、陷入财务困境或其他原因而未能向租户收取租金或与其续订租约等风险。因此，公司能否根据市场状况不断改善租户结构、优化租赁面积配比，以保持较高的租金收缴率，稳步提升商业物业整体租金水平和收益水平，将直接影响公司未来的经营业绩。

2、电商发展对传统商业经营的冲击风险

近年来，中国的电商网购市场呈现出高速增长的局面，电商的发展对传统的商业渠道产生了较大的冲击。短期内，电商对传统商业物业的冲击使得发行人的商业物业投资及运营业务面临一定的不确定性。

3、品牌声誉风险

公司“万达广场”的品牌价值主要建立在客户主观认知之上，可能会因某些削弱客户信任的事件而受到损害。例如，涉及到公司及公司业务、合作伙伴或入驻商户的负面事件或宣传可能对公司的品牌声誉造成不利影响；若公司未能为消费者带来良好的服务体验，同样会降低公司的品牌价值和消费者需求，进而影响公司业务的进一步拓展。

此外，公司品牌、商标、商业秘密等知识产权可能在公司无法及时察觉的情况下被未经授权的第三方使用，该类对公司知识产权的擅用可能导致公司的声誉受到负面影响，不利于公司的业务开展和业绩增长。

4、商业广场网络扩张受限的风险

公司将持续完善全国性的商业物业布局。针对自持商业广场，若公司由于项目选址、土地获取、施工建设审批等方面的原因未能如期推进该等扩张计划，可能对公司未来盈利能力产生一定影响。

此外，第三方商业广场（包括合作及轻资产商业广场，具体可参见第四节/八、发行人主营业务情况/（三）主要业务板块/2、投资业务租赁及管理/（4）

商业广场情况/3) 第三方商业广场)。外拓业务近年来发展迅速,未来将继续扩展管理规模。如果上述业务目标在实施过程中遇到阻力或无法达成,可能造成新项目在拿地和建设过程中推进困难,从而导致部分储备项目未能按预期进度开业运营甚至面临终止实施的风险,进而可能对公司管理规模的持续增长造成一定的影响。

5、酒店经营风险

公司于 2012 年开始经营万达系列品牌酒店,包括万达瑞华、万达文华、万达嘉华、万达锦华及万达美华等。公司能否准确把握市场方向、满足不断提升的消费需求以提供优质的酒店管理等各项服务,并在激烈的市场竞争中保证所管理酒店的经营收入和理想的利润水平存在一定的不确定性。如果公司管理服务质量未达要求,将对公司酒店管理收入及酒店品牌造成一定的影响。

6、土地、原材料及劳动力成本上升风险

近年来,受到国内外经济形势的影响,商业物业项目的获取及建设成本有较大幅度的上涨。尽管公司采取了一系列措施对业务成本进行有效控制,以抵御土地、原材料和劳动力成本上升的影响,但是由于商业物业项目的建设周期较长,在项目建设过程中,土地价格、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动仍然存在,并都会在一定程度上影响项目的建设及持有成本,从而影响公司的盈利能力。

7、工程质量风险

商业物业项目涉及建设、监理和物业管理等诸多方面,其中任何一方面的纰漏都可能导致工程质量问题,进而损害公司品牌声誉和市场形象,并使公司遭受不同程度的经济损失,甚至导致法律诉讼。

8、项目建设风险

公司持有的商业广场投资规模大、产业关联度高,且需要接受规划、国土、建设、消防和环保等多个政府部门的审批和监管。如果在项目建设过程中出现公司无法控制的因素,如监管政策调整、原材料价格和人力成本上升、政府规划变更、设计施工方案更改、恶劣气候和自然灾害、工程施工纠纷、意外事故、政府许可或审批的延误、市场状况改变以及其它无法预见的问题及情况,将直

接导致项目建设周期的延长和成本的增加。同时，部分第三方商业广场（包括合作及轻资产商业广场）在实施过程中存在发生权益纠纷的可能，进而可能引发法律纠纷、诉讼，影响项目建设、经营，甚至导致经济赔偿。此外，相关商业物业产品的设计、质量不满足客户需求而引发纠纷，或项目未能按计划完成，也可能给公司业务、财务状况及经营业绩造成一定的影响。

9、新型冠状病毒感染疫情风险

鉴于国内仍可能会间歇性出现新型冠状病毒感染疫情。可能带来商业广场客流量降低、租户经营出现波动等不利影响，从而对公司未来的经营业绩造成一定不确定性。

（三）管理风险

1、公司经营规模引发的管理风险

公司是全球规模领先的商业管理企业，截至 2021 年 12 月 31 日，公司共持有及运营管理已开业商业项目 417 个，总可租面积达到 4019.99 万平方米。公司在过往的发展过程中逐渐形成了成熟的业务模式和高效的管理制度，拥有一支善于创新、执行力强、经验丰富的优秀管理团队。但是，公司经营规模的持续扩大对公司的经营管理能力提出了更高的要求，扩大的业务规模增加了管理层级，组织机构的延伸扩大了管理跨度，如果公司不能相应提高管理效率、保障人力资源、加强内部控制，可能导致公司管理效率降低、人力成本增加、内部控制失效，使公司面临管理风险。

2、跨地区经营风险

公司在全国范围内开展业务。由于公司资产规模和运营规模不断扩大，经营区域的拓宽和经营场所的分散对公司的经营、管理、组织、协调及风险控制能力提出了更高的要求。公司跨地区经营加大了管理半径、提高了管理难度，如果公司不能在内部管理体制、管理控制模式、人力资源保障、风险控制等方面从制度上加以针对性的改进，可能会增加公司的管理成本和经营风险，使公司各项业务难以发挥协同效应，对公司未来业务的发展带来一定影响。

3、子公司管理控制的风险

公司子公司数量较多，覆盖区域较广，管理体系较为复杂。这种经营模式使公司在业务、财务与资金、人事等方面面临管理与控制风险。虽然公司对于子公司运营管理有一套完善的内部管理机制，但如果内部管理机制不能适应子公司数量增多的要求，管理体系不能有效运作，或者下属子公司自身管理水平不高，则可能产生子公司管理失控的风险。

4、人力资源不足的风险

公司拥有商业物业行业内领先的专业管理团队，是公司的竞争优势之所在。公司汇聚了一批精通商业物业规划决策、招投标决策、设计施工、招商及运营管理的专业人才。依赖于各级管理人员在各业务领域对项目的有效管理、对公司各项制度的严格执行以及专业技术人员对先进设计、施工技术的掌握和创新，公司才得以快速成长和发展。因此，公司的业务发展在很大程度上取决于能否吸引富有管理经验、精通业务技术的人才。此外，国内商务服务业行业的市场竞争日趋激烈，如果公司不能保证现有管理、业务及技术人才的稳定性，公司未来的经营业绩可能因人才流失而造成一定的影响。

同时，公司的快速发展得益于公司核心管理团队的远见卓识与丰富经验，一直以来对市场机遇的敏锐把握，以及在投资决策、发展规划方面作出的准确判断，如果未来公司核心管理团队的重要人员离职而无合适的人员接任，可能会对公司的经营发展造成一定的影响。

5、公共安全风险

公司在全国各地持有并运营的万达广场为各类城市人群提供全天候的消费、商务、休闲服务，吸纳大量人流的同时，也创造可观就业岗位，因此，作为人员密集的公共场所，存在发生公共安全事件的风险。2018 年 11 月商务部办公厅下发《关于加强当前商贸领域安全生产工作的通知》，再次强调大型商业综合体消防安全，提示严防火灾、踩踏事故。

虽然公司采取了多种安全防控措施，旨在避免公共安全事件的发生或减小其发生产生的危害，但是如果发生突发性公共安全事件仍将对公司的正常经营带来一定影响。

6、关联交易风险

发行人的主要关联方为其母公司、子公司及合营和联营企业等。若发行人存在未能及时充分披露关联交易的相关信息、公司与关联方交易未按照市场化原则定价、关联交易内部抵销不充分等情况，可能给发行人带来一定的经营、财务、税务和法律风险。

（四）政策风险

1、土地管理政策调控风险

土地作为商业物业经营必需的资源，具有典型的稀缺性。近年来，中央政府加强了土地供应调控，采取了一系列较为严格的土地管理政策，包括：严格控制建设用地增量；调整新增建设用地土地有偿使用费缴纳标准，提高土地使用成本；调整土地审批权限，加强监管；严格执行经营性土地的“招标、拍卖、挂牌”出让制度等。国家未来可能继续在土地供应结构、土地供应规模、土地使用政策、土地整体规划等方面严格调控。公司拟持有或运营管理的商业物业在获取土地的过程中将受到多种不确定性因素的影响。同时，已获取土地的项目如无法按期建设，将被征收土地闲置费甚至被政府无偿收回，对公司经营发展产生一定影响。

2、金融信贷政策变化风险

国家的货币金融政策，特别是信贷政策是中央政府实施宏观调控的重要经济杠杆，与产业引导方向密切相关。如果商业物业投资及运营领域贷款标准和贷款利率提高，将导致项目资本金投入增加和资金使用成本上升，对公司资金运用和日常经营产生一定影响。

（五）不可抗力风险

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

二、本次债券相关的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率

的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本次债券发行结束后，本公司将积极申请在上交所上市流通。由于具体上市事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本次债券在上交所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，**本次债券的投资者在购买本次债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本次债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券所带来的流动性风险。**

（三）偿付风险

本公司目前经营和财务状况良好。在本次债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本次债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）本次债券偿债安排所特有的风险

本公司拟依靠自身良好的经营业绩、流动资产变现、多元化融资渠道以及良好的银企关系保障本次债券的按期偿付。但是，**如果在本次债券存续期内，公司自身的经营业绩出现波动，流动资产不能快速变现或者由于金融市场和银企关系的变化导致公司融资能力削弱，则将可能影响本次债券的按期偿付。**

（五）资信风险

本公司目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在最近三年及一期与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，本公司将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承

诺。但在本次债券存续期内，如果因客观原因导致本公司资信状况发生不利变化，将可能使本次债券投资者的利益受到不利影响。

（六）评级风险

发行人主体信用评级是由资信评级机构对债券发行主体如期、足额偿还债务本息能力与意愿的相对风险进行的以客观、独立、公正为基本出发点的专家评价。主体信用等级是反映债务预期损失的一个指标，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值。

2022 年 8 月 29 日，标普将发行人及其子公司-万达商业地产（香港）有限公司的评级展望由“稳定”调整为“负面”，同时确认维持发行人的长期主体信用评级“BB+”和万达香港的长期主体信用评级“BB”。主要原因系如果珠海万达商管在 2023 年底未能顺利上市，发行人有义务从上市前投资者手中回购股份。标普此次调整评级展望但未调整评级，意味着发行人资质仍维持在较为良好的水平，此外穆迪、惠誉分别维持发行人的长期主体信用评级“Ba1”、“BB+”，展望均为稳定。

经大公国际综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，本次债券无评级。资信评级机构对公司的信用评级并不代表资信评级机构对本次债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本次债券的投资价值做出了任何判断。在本次债券存续期间，若出现任何影响本公司信用等级的事项，资信评级机构或将调低本公司信用等级，则可能对投资者利益造成一定的影响。

第二节 发行条款

一、本次债券的基本发行条款

(一) 发行人全称：大连万达商业管理集团股份有限公司。

(二) 债券全称：大连万达商业管理集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券。

(三) 发行金额：本次债券发行总额为不超过人民币 60 亿元（含 60 亿元），拟分期发行。

(四) 债券期限：本次债券期限不超过 5 年（含 5 年），可为单一期限品种，也可多种期限的混合品种。

本次债券可设置回售选择权，回售选择权具体约定情况详见本节“二、本次债券的特殊发行条款”。

(五) 票面金额及发行价格：本次债券面值为 100 元，按面值平价发行。

(六) 债券利率及其确定方式：本次债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

本次债券设置票面利率调整选择权，票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本次债券的特殊发行条款”。

(七) 发行对象：本次债券面向专业投资者公开发行。

(八) 发行方式：本次债券发行方式为簿记建档发行。

(九) 承销方式：本次债券由主承销商以余额包销。

(十) 付息方式：本次债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

(十一) 兑付金额：本次债券到期一次性偿还本金。

(十二) 偿付顺序：本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人所有其他待偿还有息债务。

(十三) 增信措施：本次债券不设定增信措施。

(十四) 信用评级机构及信用评级结果：经大公国际综合评定，本公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。本次债券无评级。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（十五）募集资金用途：本次债券的募集资金将用于偿还到期公司债券。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（十六）质押式回购安排：本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

二、本次债券的特殊发行条款

1、票面利率调整选择权

1.1 发行人有权在本期债券存续期的第【】年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

1.2 发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

1.3 发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。

若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

1.4 发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

2、投资者回售选择权

2.1 债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

2.2 为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定或约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

(3) 发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

(4) 回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

(5) 发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定或相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

(6) 如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

2.3 为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

(1) 本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

(2) 发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

2.4 为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本期回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以直接或者通过受托管理人与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

(一) 本期债券发行时间安排

- 1.发行公告日：【】年【】月【】日。
- 2.发行首日：【】年【】月【】日。
- 3.发行期限：【】年【】月【】日至【】年【】月【】日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

- 1.上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2.发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。
- 3.本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本次债券项下各期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

经发行人第四届董事会第十四次会议于 2021 年 3 月 26 日审议通过，经公司 2021 年第一次临时股东大会会议决议于 2021 年 4 月 14 日批准，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2022]【】号），本次债券注册总额不超过 60 亿元，采取分期发行。

二、本次债券募集资金运用计划

本期债券募集资金拟用于偿付到期公司债券本金。其中，部分用于置换前期公司债券回售兑付资金。本次债券募集资金拟偿还公司债券明细如下表：

表 3-1 本次债券募集资金拟偿还公司债券明细表

序号	债券简称	起息日	行权日	到期日期	期限（年）	债权金额（亿元）
1	20 万达 02	2020/10/09	2022/10/09	2024/10/09	2+2	11.17
2	20 万达 04	2020/12/04	2022/12/04	2024/12/04	2+2	15.00
3	20 万达 01	2020/09/09	2023/09/09	2025/09/09	3+2	38.00

公司承诺偿还回售的公司债券时拟偿还部分不予转售。在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

如发行人在债券存续期间内违规使用募集资金，发行人将依据《管理办法》等有关法律法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。同时债券受托管理人将依照债券受托管理协议行使职权，要求发行人进行募集资金使用情况整改。

五、本次债券募集资金专项账户管理安排

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本次债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，拒绝发行人的划款指令。

六、募集资金运用对公司财务状况的影响

（一）对公司负债结构的影响

本次债券发行完成且上述募集资金运用计划予以执行后，以 2022 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，假设不考虑相关费用，本公司流动负债占负债总额的比例无变化，即保持 23.58%；非流动负债占负债总额的比例无变化，即保持 76.42%，长期债务保持不变，公司债期限得以延长，有利于增强公司资金使用的稳定性。

（二）对于公司短期偿债能力的影响

本次债券发行完成且上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的流动比率和速动比率无变化，即保持 1.49 和 1.47，公司流动比率和速动比率继续保持较高水平，流动资产对于流动负债的覆盖能力较高，短期偿债能力较强。

七、发行人关于本次债券募集资金的承诺

本次债券发行募集资金将按规定用于置换未来两年内到期公司债券。本次发行的公司债券募集资金将严格按照国家法律法规及政策的要求、公司内部管理制度的规定及募集说明书的约定使用；不转借他人；不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非经营性支出；不用于弥补亏损和非生产性支出、不直接或间接用于购置土地使用权；并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

八、前次公司债券募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体情况：

（一）前次公司债券发行情况

2020 年 9 月 9 日，公司完成大连万达商业管理集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（债券简称“20 万达 01”）发行，募集资金总额 38 亿元，债券期限 3+2 年期，发行时票面利率 5.58%。

2020 年 10 月 9 日，公司完成大连万达商业管理集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）（债券简称“20 万达 02”）发行，募集资金总额 20 亿元，债券期限 2+2 年期，发行时票面利率 5.50%。

2020 年 10 月 28 日，公司完成大连万达商业管理集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第三期）（债券简称“20 万达 03”）发行，募集资金总额 25 亿元，债券期限 2+2 年期，发行时票面利率 5.38%。

2020 年 12 月 4 日，公司完成大连万达商业管理集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第四期）（债券简称“20 万达 04”）发行，募集资金总额 15 亿元，债券期限 2+2 年期，发行时票面利率 6.00%。

（二）前次公司债券募集资金使用情况

1. 《大连万达商业管理集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）募集说明书》规定，发行人 2020 年第一期公司债发行所募集资金共 38 亿元，用途为：全部用于偿还到期公司债券。

截至本募集说明书签署日，发行人使用 2020 年第一期公司债发行所募集资金偿还到期公司债券。

2. 《大连万达商业管理集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）募集说明书》规定，发行人 2020 年第二期公司债发行所募集资金共 20 亿元，用途为：全部用于偿还到期公司债券。

截至本募集说明书签署日，发行人使用 2020 年第二期公司债发行所募集资金偿还到期公司债券。

3.《大连万达商业管理集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第三期）募集说明书》规定，发行人 2020 年第三期公司债发行所募集资金共 25 亿元，用途为：置换前期已偿还的公司债券本金。

截至本募集说明书签署日，发行人使用 2020 年第三期公司债发行所募集资金置换到期公司债券。

4.《大连万达商业管理集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第四期）募集说明书》规定，发行人 2020 年第四期公司债发行所募集资金共 15 亿元，用途为：置换前期已偿还的公司债券本金。

截至本募集说明书签署日，发行人使用 2020 年第四期公司债发行所募集资金置换到期公司债券。

综上，发行人使用前次募集资金偿还到期公司债券，前次募集资金用途和使用情况符合募集说明书中的相关规定以及相关法律法规的规定。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

表4-1 发行人基本情况

注册名称:	(中文) 大连万达商业管理集团股份有限公司
	(英文) Dalian Wanda Commercial Management Group Co., Ltd.
法定代表人:	张霖
注册资本:	452,734.76 万元
实缴资本:	452,734.76 万元
设立(工商注册)日期:	2002 年 9 月 16 日
统一社会信用代码	912102007409339654
住所:	北京市朝阳区建国路 93 号万达广场 B 座
注册地:	辽宁省大连市西岗区长江路 539 号
邮政编码:	100022
所属行业:	商务服务业
经营范围:	许可项目: 建设工程设计, 代理记账(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以审批结果为准) 一般项目: 商业综合体管理服务, 非居住房地产租赁, 物业管理, 规划设计管理, 财务咨询, 企业管理咨询, 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务), 信息技术咨询服务, 信息系统集成服务, 工程管理服务, 货物进出口, 技术进出口(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)
电话及传真号码:	010-8585 8218 010-8585 3095
信息披露事务负责人及职务与联系方式:	韩旭; 董事; 010-8558 8218
公司网址:	http://www.wandaplazas.com

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

(一) 发行人设立情况

万达商业前身大连万峰房地产开发有限公司, 由大连万达房地产有限公司和大连一方地产有限公司于 2002 年 9 月 16 日共同出资设立, 注册资本 1,000 万元, 双方各出资 500 万元, 主要经营房地产开发与销售。大连正成会计师事务所有限公司对注册资本的实收情况进行了审验, 并于 2002 年 9 月 16 日出具了《验资报告》(大正会验字[2002]371 号)。同日, 大连万峰在大连市工商行政管

理局办理了工商注册登记，并领取了《企业法人营业执照》（注册号：大工商企法字 2102001106143 号）。

2007 年 11 月，大连万峰召开股东会，全体股东通过决议，同意将大连万峰的公司名称由大连万峰房地产开发有限公司变更为大连万达商业地产有限公司；将公司法定代表人由丁本锡变更为王健林；将公司的经营范围由“房地产开发与销售、房屋租赁”变更为“房地产开发与销售、商业服务设施的投资及管理、房屋出租、国内一般贸易（法律、法规禁止的项目除外，法律、法规限制的项目取得许可证后方可经营），物业管理，商业设施规划，房屋工程设计、城市规划设计”；将营业期限十年（即 2002 年 9 月 16 日至 2012 年 9 月 15 日）变更为五十年（即 2002 年 9 月 16 日至 2052 年 9 月 15 日）。

2009 年 12 月，商业地产公司全体股东召开创立大会，审议并通过了《关于审议发起人出资作价及折股情况报告的议案》，同意以其在商业地产公司净资产中拥有的相应权益份额作为出资，采用整体变更的方式共同发起设立大连万达商业地产股份有限公司。折股方案为：以 2009 年 8 月 31 日为基准日，将经审计的商业地产公司账面净资产按照 1:0.985 的比例折股作为变更后股份公司的总股本，合计 360,000 万股。公司于 2009 年 12 月 10 日在大连市工商行政管理局完成登记注册，领取了《企业法人营业执照》（注册号：大工商企法字 2102001106143）。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

表4-2 发行人历史沿革信息

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2002 年 9 月	公司成立	大连万峰由大连万达房地产有限公司和大连一方地产有限公司于 2002 年 9 月 16 日共同出资设立，注册资本 1,000 万元，双方各出资 500 万元，主要经营房地产开发与销售。
2	2007 年 9 月	增资	2007 年 9 月，大连万达集团房地产管理有限公司、大连万达房地产有限公司、万达集团、万达投资与大连万峰签订《增资协议》，各方同意，由万达集团和万达投资对大连万峰增资 179,000 万元，其中万达集团以货币资金认缴 161,000 万元的注册资本，万达投资以货币资金认缴 18,000 万元的注册资本。
3	2009 年 12 月	股份公司设立	2009 年 12 月，商业地产公司全体股东召开创立大会，审议并通过了《关于审议发起人出资作价及折股情况报告

序号	发生时间	事件类型	基本情况
			的议案》，同意以其在商业地产公司净资产中拥有的相应权益份额作为出资，采用整体变更的方式共同发起设立本公司。
4	2010 年 12 月	增资	2010 年 12 月，丁本锡、尹海、张霖、宁奇峰、孙继泉、齐界、肖广瑞等合计 115 名自然人与公司签订《大连万达商业地产股份有限公司增资协议》，双方同意，由上述 115 名自然人以现金方式认购公司新增股本 13,600 万股，增资价格为每股 1.05 元，合计向公司支付增资价款 14,280 万元，其中 13,600 万元计入公司注册资本，680 万元计入公司资本公积金。
5	2014 年 7 月	增资	2014 年 7 月，公司与戴成书、王贵亚、胡章鸿、莫跃明、成尔骏、刘海波、于修阳、赖建燕、朱战备等 61 名自然人签署《大连万达商业地产股份有限公司增资协议》，约定 61 名自然人共认购公司新增 13,880 万股股份，合计支付的 102,156.8 万元增资价款中的 13,880 万元计入公司的注册资本，其余 88,276.8 万元计入公司的资本公积金。本次增资完成后，公司的注册资本由 373,600 万元增加至 387,480 万元。
6	2014 年 12 月	境外发行及 H 股上市	2014 年 12 月，公司在香港联交所发行 60,000 万股 H 股，每股发行价为 48 港元，股票代码为 03699。H 股发行后，公司注册资本由 387,480 万元增加至 452,734.76 万元，股本总额由 387,480 万股增加至 452,734.76 万股。
7	2016 年 9 月	全面要约及自香港联合交易所退市	2016 年 9 月 20 日，公司 H 股已在香港联交所退市，要约期已于 2016 年 9 月 27 日最后截止。于要约最后截止日期，联合要约人共获得 646,201,664 股的有效接纳。
8	2018 年 2 月	发行人更名	2018 年 2 月，公司召开 2018 年度第一次临时股东大会，同意将公司名称由“大连万达商业地产股份有限公司”变更为“大连万达商业管理集团股份有限公司”，并在大连市工商行政管理局就上述事项进行了工商变更登记。

发行人自成立至报告期末历史沿革中的重要事件如下：

1、2002 年 9 月大连万峰成立

大连万峰由大连万达房地产有限公司和大连一方地产有限公司于 2002 年 9 月 16 日共同出资设立，注册资本 1,000 万元，双方各出资 500 万元，主要经营房地产开发与销售。大连正成会计师事务所有限公司对注册资本的实收情况进行了审验，并于 2002 年 9 月 16 日出具了《验资报告》（大正会验字[2002]371 号）。同日，大连万峰在大连市工商行政管理局办理了工商注册登记，并领取了《企业法人营业执照》（注册号：大工商企法字 2102001106143 号）。

2、发行人股本变化情况

（1）2007 年 9 月增资

2007 年 9 月，大连万达集团房地产管理有限公司、大连万达房地产有限公司、万达集团、万达投资与大连万峰签订《增资协议》，各方同意，由万达集团和万达投资对大连万峰增资 179,000 万元，其中万达集团以货币资金认缴 161,000 万元的注册资本，万达投资以货币资金认缴 18,000 万元的注册资本。

2007 年 9 月，大连万峰召开股东会，全体股东通过决议，同意上述增资。

2007 年 9 月，万达集团和万达投资分别对大连万峰出资 54,000 万元、6,000 万元。北京中兴宇会计师事务所有限责任公司辽宁分公司对该次出资出具《验资报告》（中兴宇验字[2007]第 6018 号），确认截至 2007 年 9 月 18 日，大连万峰已收到万达集团和万达投资首次出资合计 60,000 万元。

2007 年 9 月，万达集团和万达投资分别向大连万峰缴纳剩余出资额 107,000 万元、12,000 万元。北京中兴宇会计师事务所有限责任公司辽宁分公司对该次出资出具《验资报告》（中兴宇验字[2007]第 6019 号），确认截至 2007 年 9 月 21 日，大连万峰已收到万达集团和万达投资剩余出资额合计 119,000 万元。至此，大连万峰新增注册资本 179,000 万元全部缴齐，变更后的注册资本为 180,000 万元，累计实收资本为 180,000 万元。

2007 年 9 月，大连万峰在大连市工商行政管理局对上述增资进行了工商变更登记。

（2）2009 年 12 月股份公司设立

2009 年 12 月，商业地产公司全体股东召开创立大会，审议并通过了《关于审议发起人出资作价及折股情况报告的议案》，同意以其在商业地产公司净资产中拥有的相应权益份额作为出资，采用整体变更的方式共同发起设立大连万达商业地产股份有限公司。折股方案为：以 2009 年 8 月 31 日为基准日，将经审计的商业地产公司账面净资产按照 1:0.985 的比例折股作为变更后股份公司的总股本，合计 360,000 万股。

（3）2010 年 12 月增资

2010 年 12 月，丁本锡、尹海、张霖、宁奇峰、孙继泉、齐界、肖广瑞等合计 115 名自然人与公司签订《大连万达商业地产股份有限公司增资协议》，双方同意，由上述 115 名自然人以现金方式认购公司新增股本 13,600 万股，增资价

格为每股 1.05 元，合计向公司支付增资价款 14,280 万元，其中 13,600 万元计入公司注册资本，680 万元计入公司资本公积金。

2010 年 12 月，公司召开 2010 年第一次临时股东大会，审议并通过了上述增资。

2010 年 12 月，立信大华会计师事务所有限公司对该次增资出具《验资报告》（立信大华验字[2010]195 号），确认截至 2010 年 12 月 22 日，公司已收到 115 名自然人股东以现金方式缴纳的新增注册资本（实收资本）合计 13,600 万元，变更后的注册资本（实收资本）为 373,600 万元。

2010 年 12 月，公司在大连市工商行政管理局对上述增资进行了工商变更登记。

（4）2014 年 7 月增资

2014 年 6 月，公司召开 2014 年第四次临时股东大会，审议同意以下事项：公司注册资本由 373,600 万元变更为 387,480 万元，新增的 13,880 万股份由戴成书、王贵亚、胡章鸿、莫跃明、成尔骏、刘海波、于修阳、赖建燕、朱战备等 61 名自然人认购；公司股东由 129 名变更为 161 名。

2014 年 7 月，公司与戴成书、王贵亚、胡章鸿、莫跃明、成尔骏、刘海波、于修阳、赖建燕、朱战备等 61 名自然人签署《大连万达商业地产股份有限公司增资协议》，约定 61 名自然人共认购公司新增 13,880 万股股份，合计支付的 102,156.8 万元增资价款中的 13,880 万元计入公司的注册资本，其余 88,276.8 万元计入公司的资本公积金。本次增资完成后，公司的注册资本由 373,600 万元增加至 387,480 万元。

2014 年 7 月，大华出具了《验资报告》（大华验字[2014]000230 号），2014 年 6 月 23 日，公司已收到各增资股东缴纳的新增注册资本合计 13,880 万元，各股东以货币出资 13,880 万元。变更后的累计注册资本为 387,480 万元。

2014 年 7 月，公司在大连市工商行政管理局对上述增资进行了工商变更登记。

（5）境外发行及 H 股上市

2014 年 8 月，公司召开第七次临时股东大会，审议通过《关于公开发行境外上市外资股（H 股）方案的议案》、《关于公开发行境外上市外资股（H 股）募集资金用途的议案》、《关于授权董事会及董事会授权人士全权处理公开发行境外上市外资股（H 股）并上市有关事宜的议案》等议案，同意发行人公开发行境外上市外资股（H 股）并授权董事会全权处理相关事宜。

2014 年 11 月，中国证监会作出《关于核准大连万达商业地产股份有限公司发行境外上市外资股的批复》（证监许可[2014]1242 号），同意发行人发行不超过 69,000 万股的境外上市外资股，全部为普通股。

2014 年 12 月，公司在香港联交所发行 60,000 万股 H 股，每股发行价为 48 港元，股票代码为 03699。本公司另行行使超额配股权，超额配发股份 52,547,600 股 H 股，配发价格亦为 48 港元。H 股发行后，公司注册资本由 387,480 万元增加至 452,734.76 万元，股本总额由 387,480 万股增加至 452,734.76 万股。

根据大华出具的大华验字[2015]000344 号《验资报告》，截至 2015 年 1 月 22 日，公司实收资本为 452,734.76 万元。

本次 H 股发行结束上市后，公司的股权结构为：

表4-3 H 股发行结束上市后公司的股权结构

股东类别	持股数额（万股）	占总股本比例（%）
内资股股东	387,480.00	85.59
H 股股东	65,254.76	14.41
合计	452,734.76	100.00

（6）全面要约及自香港联合交易所退市

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

2016 年 6 月 30 日，本公司公开披露了综合要约及回应文件，公告了中国国际金融香港证券有限公司代表联合要约人提出自愿有条件全面要约以收购公司全部已发行 H 股的相关事宜。根据上述公告，联合要约人为 WD Knight I、WD Knight II、WD Knight III、WD Knight IV、WD Knight V、WD Knight VIII、

WDKnight IX、WD Knight X 和 Red Fortune，以上实体是仅为 H 股要约而成立的投资实体。要约价为每股 H 股现金 52.8 港元。

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

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

表4-4 要约退市后原 H 股的持股情况

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

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

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

3、发行人更名

2018 年 2 月，公司召开 2018 年度第一次临时股东大会，同意将公司名称由“大连万达商业地产股份有限公司”变更为“大连万达商业管理集团股份有限公司”，并在大连市工商行政管理局就上述事项进行了工商变更登记。

（三）发行人重大资产重组情况

近三年及一期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

股份质押情况	截至 2022 年 9 月 30 日，万达集团共质押发行人股份 10,000 万股，占发行人当期股本总额的 2.21%。
--------	--

（三）实际控制人基本情况

1、实际控制人基本情况

发行人的实际控制人为王健林先生。截至 2022 年 9 月 30 日，王健林先生直接持有公司 5.19%的股权，并通过其控制的万达集团间接控制公司 44.31%的股权，通过万达稳泰间接持有公司 3.10%的股权，通过珠海稳驰间接持有公司 0.74%的股权，通过珠海稳隆间接持有公司 0.04%的股权，合计比例为 53.39%，为本公司的实际控制人。截至 2022 年 9 月 30 日，王健林先生的基本情况如下：

王健林先生，1954 年生，四川人，万达集团董事长，中共十七大代表，第十一届全国政协常委，第十届全国工商联副主席，现任中国企业联合会、中国企业家协会副会长。

截至 2022 年 9 月 30 日，除万达集团及王健林先生外，本公司无其他持有 5%以上股份的主要股东。

2、实际控制人控制的其他企业

除发行人及发行人控股股东外，王健林先生实际投资控制的主要公司情况如下：

表4-6 王健林先生实际投资控制的主要公司情况

序号	公司全称	注册资本 (万元)	持股/出资比例	经营范围
1	大连合兴投资有限公司	7,860	98%	项目投资（不含专项审批）；投资咨询管理；经济信息咨询。
2	万达百货控股有限公司	100 (美元)	99%	投资控股。
3	万达控股投资有限公司	1 (美元)	100%	投资控股。
4	万悦发展有限公司	10,000 (港元)	100%	投资贸易与物业。
5	万达产业投资有限公司	10,000	100%	以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；创业投资（限投资未上市企业）；企业总部管理；财务咨询；企业管理。

注：上述持股比例包括直接和间接持股比例。

3、实际控制人与公司其他主要股东的关系

截至 2022 年 9 月 30 日，除万达集团及王健林先生外，发行人无其他直接持有 5% 股份以上的股东。

4、实际控制人直接或间接持有发行人股份的受限情况

截至 2022 年 9 月 30 日，除上述万达集团质押发行人股份 10,000 万股（占发行人当期股本总额 2.21%）的情形外，实际控制人王健林先生无其他直接或间接持有的公司股份无质押或其他权利限制情况。

五、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2021 年 12 月 31 日，公司直接控制的全资及控股境内二级子公司共计 308 家，本公司直接控制的全资及控股境外子公司（以下简称“主要境外子公司”）共 2 家。其中重要子公司一家。

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人重要境内子公司的基本情况如下：

表4-7 重要子公司最近一年经营情况

单位：亿元

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润
1	珠海万达商业管理集团股份有限公司	商业运营	78.83%	226.82	160.71	66.11	234.81	35.12

珠海万达商业管理集团股份有限公司住所地为珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 1201 室，注册资本为 724,760.60 万元，法定代表人为齐界。发行人通过直接及间接共持有该公司 78.83% 的股权。该公司的经营范围包括：一般项目：商业综合体管理服务；企业管理咨询；企业管理；供应链管理服务；规划设计管理；工程管理服务；物业管理；非居住房地产租赁；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；大数据服务；节能管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；贸易经纪；国内贸易代理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；财务咨询；货物进出口；技术进出口。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：停车场服务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准

批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

该公司成立于 2021 年 3 月 23 日。

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人境外子公司的基本情况如下：

表4-8 发行人境外子公司基本情况

序号	公司名称	注册地	注册资本	业务性质	股权结构	设立日期
1	Wanda Commercial Properties (Hong Kong) Co., Limited (万达商业地产(香港)有限公司)	香港	1 港元	投资控股	发行人持股 100%	2013 年 2 月 6 日
2	Wanda Yacht Investment (Jersey) Company Limited (万达游艇投资控股(泽西岛)有限公司)	泽西岛	10,000 英镑	投资控股	发行人持股 100%	2013 年 5 月 1 日

(二) 参股公司情况

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人重要的参股企业、合营企业和联营企业共 4 家，基本情况如下：

表4-9 报告期末发行人重要的参股企业、合营企业和联营企业情况

单位：万元

序号	公司名称	住所	法定代表人	注册资本/认缴金额	主要经营范围	股权/权益结构	营业期限
1	北京万华联达商业发展有限公司	北京市朝阳区建国路 86 号院 1 号楼 4 层 (04) 401 内 02 号	饶满琳	1,000	销售服装；企业管理；经济贸易咨询；企业管理咨询；设计、制作、代理、发布广告；承办展览展示活动；会议服务；技术推广服务。	发行人持股 40%	2021-04-12 至长期
2	武汉联颐达商业管理有限公司	武昌区水果湖路沙湖大道 18 号 K5 地块汉街万达广场 6 层 1 室	张晶	1,000	商业综合体管理服务、物业管理、非居住房地产租赁；停车场服务	发行人持股 30%	2021-04-08 至长期
3	上海万达小额贷款有限公司	中国(上海)自由贸易试验区	张翼	105,000	发放贷款及相关咨询活动。	发行人持股 8.18% (注 1)	2016-01-26 至长期

序号	公司名称	住所	法定代表人	注册资本/认缴金额	主要经营范围	股权/权益结构	营业期限
		杨高南路 1 号楼 31 层					
4	上海万达网络金融服务有限公司	中国（上海）自由贸易试验区乳山路 227 号 3 楼 D-953 室	何其聪	931,250.6158	金融信息服务（除金融业务），接受金融机构委托从事金融信息技术外包、金融业务流程外包、金融知识流程外包，市场信息咨询与调查（不得从事社会调研、社会调查、民意调查、民意测验），证券咨询，财务咨询，商务咨询（除经纪），从事计算机软件科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，计算机软件的销售，计算机数据处理，实业投资，投资管理，资产管理（除金融业务），企业兼并重组策划，会展服务，电子商务（不得从事增值电信业务、金融业务），办公用品、工艺品、电子产品、通讯器材的销售。	发行人持股 8.05%	2015-03-24 至长期

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

六、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

截至 2022 年 9 月 30 日，公司的组织结构图如下：

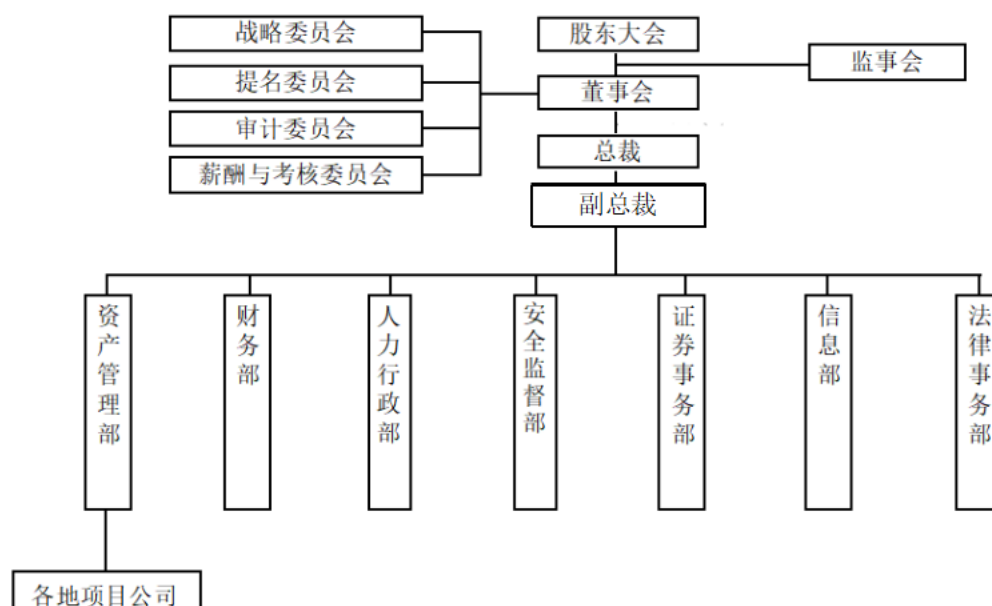


图-1 发行人组织结构

按照发行人的《公司章程》，发行人建立了由股东大会、董事会、监事会、高级管理人员组成的健全的公司治理结构。发行人的治理结构、组织机构设置情况及运行情况如下：

1、股东大会

公司依据托管机构及外资股股东提供的凭证建立股东名册，登记股东的姓名（名称）、地址（住所）、职业或性质；各股东所持股份的类别及数量；各股东所持股份已付或应付款项；各股东所持股份的编号；各股东登记为股东的日期；各股东终止为股东的日期。股东名册是证明股东持有公司股份的充分证据；但是有相反证据的除外。

股东大会是公司的最高权力机构，依法行使以下职权：

- （1） 决定公司的经营方针和投资计划；
- （2） 选举和更换董事及非由职工代表担任的监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3） 审议批准董事会的报告；
- （4） 审议批准监事会的报告；
- （5） 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6） 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (9) 对发行公司债券或其他证券及上市方案作出决议；
- (10) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- (11) 修改公司章程；
- (12) 审议批准章程第四十一条规定应当由股东大会审议的对外担保事项；
- (13) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产百分之三十的事项；
- (14) 审议批准变更募集资金用途事项；
- (15) 审议股权激励计划；
- (16) 审议单独或合计持有公司有表决权的股份百分之三以上的股东的提案；
- (17) 审议法律、行政法规、部门规章、或公司章程规定应当由股东大会作出决议的其他事项。

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

2、董事会

公司设董事会，对股东大会负责。董事会由九名董事组成，其中独立非执行董事三名。董事会设董事长一名，并可以设立副董事长。（公司章程有关副董事长的规定仅在设立副董事长的情形下适用。）

董事长、副董事长由董事会全体董事的过半数选举和罢免，任期三年，可以连选连任。

董事会行使下列职权：

- (1) 负责召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- (2) 执行股东大会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券或其他证券及上市的方案；
- (7) 拟订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 拟定公司重大收购、收购本公司股票的方案；
- (9) 在股东大会授权范围内决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；
- (10) 决定公司内部管理机构的设置；
- (11) 决定董事会专门委员会的组成及董事会各专门委员会主任委员（召集人）；
- (12) 聘任或解聘公司总裁、董事会秘书；根据总裁的提名，聘任或解聘公司副总裁、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项；
- (13) 制定公司的基本管理制度；
- (14) 制定公司章程的修改方案；
- (15) 制定公司的股权激励计划方案；
- (16) 向股东大会提请聘请或更换为公司提供审计服务的会计师事务所；
- (17) 听取总裁的工作汇报并检查总裁工作；
- (18) 决定除法律、行政法规、部门规章和公司章程规定应由公司股东大会决议的事项外的重大事项和行政事务，以及签订其他重要协议；
- (19) 法律、行政法规、部门规章、或公司章程规定，以及股东大会授予的其他职权。

上述董事会行使的职权事项，或公司发生的任何交易或安排，如根据相关法律、法规及公司章程规定须经股东大会审议的，应提交股东大会审议。

董事会对第（6）、（7）、（14）项事项作出决议，必须由三分之二以上的董事表决同意。除公司章程另有规定，董事会做出决议，由半数以上的董事表决同意。

公司董事会应当就注册会计师对公司财务报告出具的非标准意见的审计报告向股东大会作出说明。

公司董事会设立审计委员会，并根据需要战略、提名、薪酬与考核等相关专门委员会。专门委员会对董事会负责，按照公司章程和董事会授权履行职责，提案应当提交董事会审议决定。专门委员会成员全部由董事组成，其中审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会由独立董事占多数担任召集人，审计委员会的召集人为会计专业人士。董事会负责制定专门委员会工作规程，规范专门委员会的运作。

3、监事会

公司设监事会，监事会由三名监事组成。监事会设主席一名。监事会主席的选举或罢免，应当经监事会成员过半数表决通过。监事会成员由股东代表监事、职工代表监事组成。股东代表监事由股东大会选举和罢免。监事会成员中职工代表监事的比例不低于监事会成员的三分之一，由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举和罢免。

监事会向股东大会负责，并依法行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求前述人员予以纠正；
- (4) 提议召开临时股东大会会议，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东会会议；
- (5) 向股东大会提出提案；
- (6) 提议召开董事会临时会议；
- (7) 依照《公司法》的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (8) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；
- (9) 公司章程规定的其他职权。

4、管理层

公司设总裁一名，副总裁若干名，协助总裁工作；设财务负责人一名，总裁、副总裁及财务负责人由董事会聘任或解聘。公司总裁、副总裁、财务负责人、董事会秘书为公司高级管理人员。

公司总裁对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司分支机构设置方案；
- (5) 拟订公司的基本管理制度；
- (6) 制定公司的具体规章；
- (7) 提请董事会聘任或者解聘公司副总裁、财务负责人等高级管理人员；
- (8) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的其他管理人员；
- (9) 提议召开临时董事会会议；
- (10) 行使法定代表人职权；
- (11) 公司章程或董事会授予的其他职权。

(二) 内部管理制度

发行人根据法规要求、行业特点和公司实际情况，建立了完善的管理制度体系，形成《大连万达商业管理集团股份有限公司管理制度汇编》，按行业和内容分《行政管理制度》、《项目管理制度》、《酒店管理公司制度》、《商业管理公司制度》。

发行人内部控制制度主要覆盖预算管理、财务管理、投融资管理、对外担保管理、关联交易管理、安全生产、信息披露等方面。

1、预算管理制度

发行人建立了《预算管理制度》，规范预算编制、审定、下达和执行程序，预算编制和预算执行控制建立起较完善责任体系、指标体系和过程控制体系，形成较完善的模式化管理方式，为公司经营目标的实现起到了重要作用。

发行人专门设立预算管理委员会，统一组织、管理、协调公司的全面预算管理工作。年度预算的编制遵循客观、准确的原则，围绕公司的战略要求和发展规划进行编制。预算的编制通过成立预算编制委员会完成，并制定委员会的成员及工作内容，从而利于预算的编制和执行。

2、财务管理制度

发行人贯彻执行《会计法》、《企业会计准则》等国家统一的财务会计制度，结合公司实际情况制定了统一的《核算手册》、《财务垂直管理办法》、《会计稽核、票据管理办法》、《货币资金管理办法》、《固定资产管理办法》和《往来款管理办法》等相关制度，对本公司的财务进行集中管理，从而防范风险，提高资金效益。

3、投融资管理制度

为加强公司投融资管理，规范发行人系统投融资行为，完善投资风险控制机制，提高投资效率和质量，公司在行政管理制度中规定了投融相关事项的管理。发行人对投资项目实施全过程管理，包括立项管理、前期审批管理、实施的启动管理、实施的过程管理、终止及核销管理和后评价管理；对投资总量及项目投资实行计划管理。

在融资方面，发行人实施统一融资管理，各公司必须在发行人批准的年度现金流计划内，在发行人财务部的统一指导下开展融资工作。融资的过程均需严格的管理，计划、报告、合同、计划执行、担保等重要内容均进行了明确的约定。

4、对外担保管理制度

发行人按照证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定，制定了《对外担保制度》，明确规定担保业务审批、批准、执行等环节的控制要求，对担保业务进行控制。为规范担保工作，强化担保管理，防范担保风险，根据国家有关法律、法规及公司章程，结合实际情况，发行人在行政管理制度中规定了担保相关事项：公司原则上不对关联方提供任何形式的担保；任何担保均须订立书面担保合同，担保合同审批需按照内部《财务事项审批》审批流程进行。

5、关联交易管理制度

发行人根据《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》等相关规定，公司明确划分股东大会和董事会对关联交易的审批权限。重大关联交易在经独立董事认可后，方可提交董事会审议。披露关联交易时，同时披露独立董事的意见。股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告充分披露非关联股东的表决情况。公司对关联交易采取公平、公正、自愿、诚信的原则，关联交易的价格应主要遵循市场价格的原则，如果没有市场价格，按照评估或其他公允价格，充分保护各方投资者的利益。交易双方应根据关联交易的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

6、安全生产制度

发行人将安全管理工作纳入公司经营管理体系，严格遵照安全管理制度规定，落实安全生产责任，制定安全生产事故应急预案。

7、信息披露制度

发行人为规范信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护投资者合法权益，依据《公司法》、《证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》（2021版）等相关法律、法规及《公司章程》的有关规定，制定了公司债券信息披露制度。

公司债券信息披露工作由公司董事会统一领导和管理。董事长是公司债券信息披露工作的第一责任人，董事为债券信息披露事务负责人，负责管理公司债券信息披露事务；公司财务部为公司债券信息披露事务的日常管理部门，负责对外信息披露工作以及对内的信息披露管理工作，公司通过业绩说明会、分析师会议、路演、接受投资者调研等形式就公司的经营情况、财务状况及其他事件与任何机构和个人进行沟通，不得提供内幕消息，保证了公司对投资者真实、准确、完整、及时地披露信息。

8、子公司管理

发行人的管理架构体系为二级管理模式，重点在投资、财务、人事和其他重大事项上对子公司实施控制和管理，以保证公司的高度集中。发行人管理职能部门对子公司进行业务指导、工作检查，监督子公司职责的有效履行。

子公司管理的基本模式是：子公司按《公司法》和《公司章程》的规定，构建法人治理结构。公司向子公司推荐董事、监事及高级管理人员。子公司的日常经营由总经理组织实施，根据发行人的总体经营计划独立负责地开展经营活动。子公司对重要事项分别履行请示、报批职责。子公司统一执行公司的财务会计制度，其会计报表纳入公司合并报表。

9、突发事件应急管理制度

发行人重视内部控制体系的建设。根据国家相关政策法规，发行人结合自身实际情况，持续推进内控体系建设，并将突发事件应急处理融入企业管理，通过内控体系建设和运行，为规范管理、提升公司管理水平构建了基础管理平台。发行人建立了突发事件应急处理制度及处理流程，明确各部门公司管理层的应急选举方案和其他应急处置方案、发生事故紧急汇报处理流程和信息披露方案、责任追究，能够第一时间发现并解决问题，最大程度地降低突发事风险。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人成立以来，严格按照《公司法》、《证券法》等相关法律、法规及《公司章程》的要求规范运作，在资产、人员、财务、机构、业务等方面与股东之间相互独立，具有独立完整的业务体系及面向市场的自主经营能力。发行人在资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立运营情况如下：

1、资产独立情况

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

本公司合法拥有与经营相关的土地、房屋以及商标等财产的所有权或使用权，具备与商业物业经营有关的设计和建设系统、运营管理系统和配套设施，具有独立完整的业务体系。截至本募集说明书签署日，本公司资产不存在被万达集团及其控制的其他企业违规占用的情形。

2、人员独立情况

发行人的生产经营及行政管理完全独立于公司股东，设有独立的人事管理部门，独立负责员工劳动、人事和工资管理，与股东单位和其他关联方的人事管理体系完全分离。公司董事、监事、高级管理人员均按照《公司法》、《公司

章程》等有关规定通过合法程序产生，不存在控股股东跨越本公司董事会和股东大会作出人事任免决定的情况。

3、财务独立情况

发行人拥有独立于股东单位的财务部门及财务管理人员，并按照《企业会计准则》的要求制定了一套独立、完整、规范的财务会计核算体系和财务会计制度；公司独立开展经营业务，独立进行财务决策，具有规范独立的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度，并以法人身份独立编制会计报表；公司在银行独立开立账户，拥有独立的银行账号；公司作为独立纳税人，依法独立纳税。

4、机构独立情况

发行人依法设立股东大会、董事会、监事会及各级管理部门，制定了相应的三会议事规则、独立非执行董事工作制度、董事会下属各专门委员会工作细则及总裁工作细则，各机构、部门按规定的职责独立运作，并依法行使各自职权，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间机构混同或控股股东、实际控制人干预公司组织机构设置及运作的情形。

5、业务独立情况

发行人拥有独立的商业物业相关建设、经营、运营系统，业务与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业相互独立，不存在依赖控股股东及其他关联方的情形，发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在实质性同业竞争和显失公平的关联交易。公司主营业务突出，拥有独立完整的经营管理体系，具有面向市场独立开展业务的能力。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

七、发行人的董监高情况

（一）基本情况

截至募集说明书出具日，公司现任董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

表4-10 募集说明书出具日发行人董事、监事基本情况

序号	姓名	职位	出生年月	国籍	提名方	选聘程序	本届任期	是否存在重大违纪违法情况
1	齐界	董事长	1966.04	中国	万达集团	2022 年第二次临时股东大会	2022.05 至 2025.05	否
2	张霖	董事	1972.04	中国	万达集团	2021 年年度股东大会	2022.06 至 2025.05	否
3	肖广瑞	董事	1970.04	中国	万达集团	2022 年第二次临时股东大会	2022.05 至 2025.05	否
4	韩旭	董事	1971.03	中国	万达集团	2022 年第二次临时股东大会	2022.05 至 2025.05	否
5	何其聪	董事	1971.05	中国	万达集团	2022 年第二次临时股东大会	2022.05 至 2025.05	否
6	李朝晖	董事	1975.10	中国	Tencent Mobility、 JD.com Overseas	2022 年第二次临时股东大会	2022.05 至 2025.05	否
7	陈汉文	独立董事	1968.01	中国	公司董事会	2022 年第二次临时股东大会	2022.05 至 2025.05	否
8	刘纪鹏	独立董事	1956.04	中国	公司董事会	2022 年第二次临时股东大会	2022.05 至 2025.05	否
9	毛基业	独立董事	1963.10	加拿大	公司董事会	2022 年第二次临时股东大会	2022.05 至 2025.05	否
10	赵德铭	监事会主席 监事	1966.09	中国	公司监事会	2022 年第二次临时股东大会	2022.05 至 2025.05	否
11	侯鸿军	职工代表 监事	1968.06	中国	职工代表大会	2022 年第二次临时股东大会	2022.05 至 2025.05	否
12	马军	监事	1979.09	中国	万达集团	2022 年第二次临时股东大会	2022.05 至 2025.05	否

表4-11 募集说明书出具日公司高级管理人员基本情况

序号	姓名	职位	国籍
1	张霖	总裁	中国
2	宁奇峰	首席副总裁	中国
3	高晓军	财务负责人	中国

（二）董事、监事、高级管理人员简历

截至募集说明书出具日，公司现任董事、监事、高级管理人员的简历如下：

1、齐界先生，1966年出生，本公司董事长，同时担任万达集团副董事长及总裁、珠海万达商管集团董事长。2000 年 4 月加入万达集团，曾担任本公司总裁助理及成本控制部总经理、副总裁及南方项目管理中心总经理、执行总裁、总裁，万达地产集团董事长，万达文化集团执行董事等多个职务。自 2013 年 7

月至 2017 年 11 月，曾担任万达酒店发展有限公司（香港联合证券交易所上市公司，股份代码：00169）非执行董事。

齐界先生于 1991 年 4 月毕业于大连理工大学，获得哲学硕士学位；1998 年 4 月获得注册会计师资格，2000 年 5 月获得注册税务师资格。

2、张霖先生，1972 年出生，本公司董事兼总裁，同时担任万达集团董事、万达地产集团董事长、万达文化集团执行董事兼总裁、万达电影董事长。2000 年 3 月加入万达集团，曾担任万达集团副总裁、万达集团财务总监等多个职务。

张霖先生于 1994 年 7 月毕业于东北财经大学，取得会计学学士学位，于 2012 年 1 月取得北京大学高级管理人员工商管理硕士学位；同时为中国注册会计师协会及注册税务师协会非执业会员。

3、肖广瑞先生，1970 年出生，本公司董事，同时担任万达集团董事、珠海万达商管集团执行董事兼总裁。曾担任本公司人力资源部总经理、总裁助理、副总裁、总裁，万达文化集团副总裁，万达集团高级副总裁兼人力资源管理中心总经理等职务。加入公司前，曾在大连医科大学附属一院、大连医药集团、大连三寰集团担任管理职务。

肖广瑞先生于 1992 年 7 月毕业于辽宁师范大学，获得中文学士学位；2000 年 8 月毕业于大连理工大学，获得工商管理硕士学位。

4、韩旭先生，1971 年出生，本公司董事，同时担任万达集团董事、高级副总裁兼财务管理中心总经理、珠海万达商管集团非执行董事、万达酒店发展有限公司（香港联合证券交易所上市公司，股份代码：00169）非执行董事及授权代表、万达集团海外有限公司董事。曾任万达集团财务管理中心总经理、总裁助理、高级总裁助理、副总裁等职务。

韩旭先生于 2002 年 7 月毕业于东北财经大学，获得硕士学位。

5、何其聪先生，1971 年出生，本公司董事，同时担任万达集团副总裁兼法务与资本中心总经理。2018 年 4 月加入万达集团，曾任副总裁兼证券事务中心总经理，并于 2020 年 3 月至今担任监事。加入万达集团前，曾担任方正产业控股有限公司财务总监、北大方正集团有限公司资金管理中心总经理及集团助理总裁、方正证券股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股份代码：601901）副总裁兼董事会秘书、财务负责人、总裁、执委会主任及董事长等职务。

何其聪先生于 1993 年 7 月于浙江工商大学获得管理信息系统学士学位，于 2004 年 6 月于郑州大学获得工商管理硕士学位，于 2009 年 7 月于北京大学光华管理学院获得 EMBA 学位，并曾获得注册会计师、律师、注册资产评估师等资格。

6、李朝晖先生，1975 年出生，本公司董事，同时担任腾讯投资管理合伙人及腾讯投资并购部总经理职务。2018 年 3 月起，任永辉超市（上海证券交易所上市公司，股份代码：601933）联营公司永辉云创科技有限公司董事。2008 年至 2010 年曾担任贝塔斯曼亚洲投资基金投资总监。

李朝晖先生于 1998 年毕业于北京大学，获得光华管理学院学士学位；2004 年毕业于美国杜克大学，获得 MBA 学位。

7、陈汉文先生，1968 年出生，本公司独立董事，同时担任对外经济贸易大学教授，曾在英国牛津大学商学院、美国哈佛大学商学院、加拿大圣玛丽大学商学院访问学习，曾兼任厦门大学学术委员会秘书长、研究生院副院长、管理学院副院长、厦门大学会计学系主任。自 2011 年至 2017 年担任兴业证券股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股份代码：601377）的独立董事，自 2015 年至 2017 年担任民生控股股份有限公司（深圳证券交易所上市公司，股份代码：000416）的独立董事，自 2017 年担任阳光城集团股份有限公司的独立董事（深圳证券交易所上市公司，股份代码：000671）。目前同时担任上海富友支付服务股份有限公司独立董事、厦门银行股份有限公司独立董事、厦门国际银行股份有限公司独立董事、北京三元基因药业股份有限公司（新三板挂牌公司，股份代码：837344）独立董事。

陈汉文先生毕业于厦门大学，取得经济学博士学位。

8、刘纪鹏先生，1956 年出生，本公司独立董事，同时担任珠海万达商管集团独立非执行董事，在经济与企业研究方面拥有 31 年经验。2012 年起担任中国企业改革与发展研究会副会长；自 2015 年起，担任中国政法大学资本金融研究院院长、教授及博士生导师；2016 年起担任中国上市公司协会独立董事委员会副主任，并自 2016 年 11 月起，担任中国政法大学商学院院长、二级教授；2017 年起担任国务院国有资产监督管理委员会法律顾问。自 2009 年 12 月至 2016 年 1 月，曾任本公司独立董事，亦曾于 2015 年 5 月至 2017 年 5 月担任中航资本控

股股份有限公司的独立董事。目前同时担任珠海万达商管集团独立董事、中泛控股有限公司（香港联合证券交易所上市公司，股份代码：00715）、中国民生银行股份有限公司（上海证券交易所和香港联合证券交易所上市公司，股份代码分别为 600016、01988）、中国通海国际金融有限公司（香港联合证券交易所上市公司，股份代码：00952）、中金黄金股份有限公司（上海证券交易所上市公司，股份代码：600489）、重庆长安汽车股份有限公司（深圳证券交易所上市公司，股份代码：000625）的独立董事及中节能万润股份有限公司（深圳证券交易所上市公司，股份代码：002643）的独立董事。

刘纪鹏先生于 1983 年 7 月毕业于北京经济学院，获得经济学学士学位；于 1986 年 7 月毕业于中国社会科学院，获得经济学硕士学位。

9、毛基业先生，1963 年出生，本公司独立董事，主要研究领域是传统企业的数字化转型与组织重构，数字化创业与商业模式创新。现任中国人民大学商学院教授，教育部“长江学者奖励计划”特聘教授、中国红十字基金会战略咨询委员会副主任、湖北富邦科技股份有限公司（深圳证券交易所上市公司，股份代码：300387）外部董事、深圳市裕同包装科技股份有限公司和上海康达化工新材料集团股份公司顾问等。曾担任中国人民大学商学院院长、国际信息系统学会中国分会(CNAIS)理事长，并曾在加拿大滑铁卢大学任教且获得终身教职。

毛基业先生于 1985 年毕业于人大经济信息管理系，1989 年于 McGill University 获 MBA 学位；1995 年于 University of British Columbia 获博士学位。

10、赵德铭先生，1966 年出生，本公司监事会主席，同时担任北京市环球律师事务所上海分所的合伙人、珠海万达商管集团监事会主席。曾担任美国普衡律师事务所香港、上海办公室高级顾问、上海小耘律师事务所合伙人、伊士曼一柯达大中华区法律顾问、厦门大学法学院副教授。目前兼任厦门仲裁委员会仲裁员、哈尔滨仲裁委员会仲裁员、厦门大学法学院兼职教授、西安交通大学法学院兼职教授、上海海关学院研究生实务导师、上海对外经贸大学研究生实务导师。赵德铭先生曾获得 ALB（亚洲法律杂志）《客户最青睐的中国顶级 20 位律师》（基于《亚洲法律杂志》二〇一二年，首次向有关客户群调查之反馈结果）等荣誉。

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

11、侯鸿军先生，1968 年出生，本公司职工代表监事，同时担任万达集团监事、珠海万达商管集团总裁助理、监事。2001 年 2 月加入万达集团，曾担任万达集团审计部经理、副总经理、副总经理兼工程审计组长、审计中心副总经理、审计中心副总经理兼审计四部总经理，北京万达文化产业集团有限公司成本部总经理，本公司审计部总经理和总裁助理兼审计部总经理。

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

12、马军先生，1979 年出生，本公司监事，同时担任珠海万达商管集团总裁助理兼法律事务部总经理、监事。2010 年 3 月加入万达集团，曾任万达集团法律事务部法律事务主任、副总经理、法律事务中心项目法务部、投融资法务部总经理、法律事务部总经理，本公司总裁助理兼法律事务部总经理。加入万达前曾先后在北京市中通律师事务所、北京市浩天信和律师事务所从事专职律师工作。

马军先生于 2003 年毕业于西北政法学院，获得法学学士学位；2004 年取得中国法律职业资格证书。

13、宁奇峰先生，1967 年出生，本公司首席副总裁，同时担任万达酒店发展有限公司（香港联合证券交易所上市公司，股份代码：00169）董事会主席。曾担任万达酒店建设有限公司总经理及万达商业规划研究院院长，本公司总裁助理、副总裁、高级副总裁等职务。加入本公司前，曾任西安交通大学讲师、西安敬业集团敬业设计院院长、广东省城市规划设计院深圳分院主任工程师。

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

14、高晓军先生，1969 年出生，本公司高级总裁助理兼财务总监。2000 年 4 月加入本公司，曾担任本公司太原、西安、吉林、南京项目公司副总经理，万达大歌星公司副总经理，本公司财务部副总经理，总裁助理兼万达商业管理公司副总经理。

高晓军先生于 1992 年 7 月毕业于东北财经大学，获得学士学位；1999 年 7 月毕业于东北财经大学，获得硕士学位。

发行人的董事、监事和高级管理人员的任职，符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。

（三）发行人董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至募集说明书出具日，本公司现任董事、监事及高级管理人员在本公司关联单位及其他企业兼任职务以及领薪情况如下：

表4-12 募集说明书出具日发行人董监高兼职情况

姓名	本公司职务	兼职单位	兼职职位	兼职单位与本公司关联关系 (除兼职引起的关系外)	是否领薪
齐 界	董事长	万达集团	副董事长兼总裁	控股股东	是
		万达产业投资有限公司	董事兼经理	实际控制人其他下属公司	否
肖广瑞	董事	万达集团	董事	控股股东	否
		万达产业投资有限公司	董事	实际控制人其他下属公司	否
韩 旭	董事	万达集团	董事、高级副总裁兼财务管理中心总经理	控股股东	是
		万达地产集团有限公司	董事	控股股东其他下属公司	否
		万达集团海外有限公司	董事	控股股东其他下属公司	否
		万达产业投资有限公司	董事	实际控制人其他下属公司	否
		万达百货	监事	实际控制人其他下属公司	否
		上海万达文化产业集团有限公司部分下属子公司	监事	控股股东其他下属公司	否
		万达文化集团及其部分下属子公司	监事	控股股东其他下属公司	否
		大连万达集团咨询服务有限公司	总经理	控股股东其他下属公司	否
		大连万达集团咨询服务有限公司部分下属公司	监事	控股股东其他下属公司	否
		大连万达集团商务服务有限公司	总经理	控股股东其他下属公司	否
		抚松长白山旅游度假区供暖有限公司	监事	无其他关联关系	否

姓名	本公司职务	兼职单位	兼职职位	兼职单位与本公司关联关系 (除兼职引起的关系外)	是否领薪
张霖	董事	万达集团	董事	控股股东	否
		万达地产集团	董事长	控股股东其他下属公司	否
		万达文化集团	执行董事、经理	控股股东其他下属公司	否
		万达电影股份有限公司	董事长	控股股东其他下属公司	是
		万达地产集团有限公司部分下属公司	执行董事、经理等	控股股东其他下属公司	否
		万达文化产业集团部分下属公司	执行董事	控股股东其他下属公司	否
		万达电影股份有限公司部分下属公司	执行董事、经理等	控股股东其他下属公司	否
		大连万达集团咨询服务有限公司	执行董事	控股股东其他下属公司	否
		大连万达集团咨询服务有限公司部分下属公司	执行董事	控股股东其他下属公司	否
何其聪	董事	万达集团	监事	控股股东	是
		上海万达网络金融服务有限公司	执行董事、总经理	控股股东其他下属公司	否
		上海万达小额贷款有限公司	监事	控股股东其他下属公司	否
		大连万达（上海）金融集团有限公司	执行董事、经理	控股股东其他下属公司	否
		万达百货有限公司	执行董事	实际控制人其他下属公司	否
		快钱金融服务（上海）有限公司	执行董事	控股股东其他下属公司	否
		万达产业投资有限公司	监事	实际控制人其他下属公司	否
李朝晖	董事	上海包子信息科技有限公司	董事	无其他关联关系	否
		天津永航科技有限公司	董事	无其他关联关系	否
		北京智者天下科技有限公司	董事	无其他关联关系	否
		北京永航科技有限公司	董事	无其他关联关系	否
		互爱（北京）科技股份有限公司	董事	无其他关联关系	否
		北京猿力教育科技有限公司	董事	无其他关联关系	否

姓名	本公司职务	兼职单位	兼职职位	兼职单位与本公司关联关系 (除兼职引起的关系外)	是否领薪
		爱奇艺清科（北京）信息科技有限公司	董事	无其他关联关系	否
		好买财富管理股份有限公司	董事	无其他关联关系	否
		北京猿力未来科技有限公司	董事	无其他关联关系	否
		智者四海（北京）技术有限公司	董事	无其他关联关系	否
		永辉云创科技有限公司	董事	无其他关联关系	否
		苏州垚益企业管理有限公司	执行董事兼总经理	无其他关联关系	否
		腾湃股权投资管理（苏州）有限公司	执行董事兼总经理	无其他关联关系	否
		苏州顺益信息技术咨询有限责任公司	执行董事兼总经理	无其他关联关系	否
		林芝腾讯投资管理有限公司	董事长	无其他关联关系	否
		林芝腾讯科技有限公司	董事长	无其他关联关系	否
		林芝利创信息技术有限公司	董事长	无其他关联关系	否
		林芝利新信息技术有限公司	董事长	无其他关联关系	否
		深圳市腾讯产业投资基金有限公司	董事长	无其他关联关系	否
		北京垚益企业管理有限责任公司	执行董事兼经理	无其他关联关系	否
		北京瀚益信息咨询有限公司	执行董事兼总经理	无其他关联关系	否
		广西腾讯创业投资有限公司	董事长	无其他关联关系	否
		Amer Sports Holding (Cayman) Limited	董事	无其他关联关系	否
		KE Holdings Inc.	董事	无其他关联关系	否
陈汉文	独立董事	上海富友支付服务股份有限公司	独立董事	无其他关联关系	否
		北京三元基因药业股份有限公司	独立董事	无其他关联关系	否
		交通银行股份有限公司	监事	无其他关联关系	否
		中国神华能源股份有限公司	独立董事	无其他关联关系	否
刘纪鹏	独立董事	中国民生银行股份有限公司	独立董事	无其他关联关系	否

姓名	本公司职务	兼职单位	兼职职位	兼职单位与本公司关联关系 (除兼职引起的关系外)	是否领薪
		重庆长安汽车股份有限公司	独立董事	无其他关联关系	否
		中国通海国际金融有限公司	独立董事	无其他关联关系	否
		中节能太阳能股份有限公司	独立董事	无其他关联关系	否
毛基业	独立董事	湖北富邦科技股份有限公司	董事	无其他关联关系	否
赵德铭	监事、监事会主席	厦门仲裁委员会	仲裁员	无其他关联关系	否
		厦门大学法学院	兼职教授	无其他关联关系	否
		西安交通大学法学院	兼职教授	无其他关联关系	否
		环球律师事务所	律师、合伙人	无其他关联关系	否
		上海海关学院	研究生实务导师	无其他关联关系	否
		上海对外经贸大学	研究生实务导师	无其他关联关系	否
侯鸿军	职工代表监事	万达集团	监事	控股股东	是
		万达产业投资有限公司	监事	实际控制人其他下属公司	否
		万采互联供应链科技（广东）有限公司	监事	实际控制人其他下属公司	否
		万达百货	监事	实际控制人其他下属公司	否
宁奇峰	首席副总裁	青岛贵宾楼资产管理有限公司	执行董事	控股股东其他下属公司	否

（四）发行人董事、监事、高级管理人员任职的合规性说明

公司董事、监事和高级管理人员的任职符合《公司法》和《公司章程》的规定。公司董事、监事和高级管理人员不存在重大违纪违法的情况。

八、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

1、发行人的经营范围

发行人经营范围：许可项目：建设工程设计，代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：商业综合体管理服务，非居住房地产租赁，物业管理，规划设计管

理，财务咨询，企业管理咨询，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），信息技术咨询服务，信息系统集成服务，工程管理服务，货物进出口，技术进出口（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2、发行人主营业务概况

发行人是一家全球规模领先的商业管理企业，是全球第一大商业物业业主（以持有及管理商业物业可出租面积排名），发行人的经营范围基本覆盖全国，截至 2021 年末，发行人共持有及运营管理已开业商业广场 417 个，总建筑面积 5,895.45 万平方米，总可租面积 4,019.99 万平方米。发行人的主营业务是以搭建线下消费平台为目的的商业物业投资及运营管理。公司的业务主要涵盖两大部分：

- （1）投资物业租赁及管理：通过运营商业广场获取租赁及物业管理等收入；
- （2）酒店业务：通过运营及持有豪华及中高端酒店获取收入。

报告期内，本公司曾从事部分物业开发销售业务，主要为通过建设销售综合体项目中的非自持业态（包括写字楼、公寓、商铺、住宅等）获取收入。根据本公司于 2018 年 2 月 9 日召开的 2018 年度第一次临时股东大会决议，本公司不再从事新的房地产开发和销售业务（自持商业物业投资除外）。截至 2022 年 9 月 30 日，本公司已完成房地产开发和销售业务的消化和处置。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

1、营业收入分析

报告期内，公司营业收入金额呈波动趋势，公司的营业收入总额及构成情况如下表所示：

表4-13 发行人营业收入结构情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务	3,634,714.38	99.75	4,690,719.27	99.58	3,890,665.81	99.42	7,827,888.18	99.52
其他业务	9,169.51	0.25	19,735.25	0.42	22,709.18	0.58	37,738.27	0.48
合计	3,643,883.89	100.00	4,710,454.53	100.00	3,913,374.99	100.00	7,865,626.44	100.00

公司主营业务收入主要来自于投资物业租赁及管理业务、酒店运营业务和物业销售业务。其中，投资物业租赁及管理业务分为租赁、商业物业管理；物业销售业务为住宅、写字楼、公寓、商铺及其他地产产品，根据公司发展规划，物业销售业务于 2019 年 12 月 31 日前基本处置完毕。

公司最近三年及一期的主营业务收入的业务分部构成情况如下表所示：

表4-14 报告期内发行人主营业务收入构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资物业租赁及管理	3,384,647.54	93.12	4,323,170.99	92.16	3,590,268.37	92.28	3,514,824.44	44.90
酒店运营	46,766.77	1.29	124,197.26	2.65	106,644.29	2.74	146,877.02	1.88
物业销售	-	0.00	-3,754.06	-0.08	-6,653.79	-0.17	3,821,829.96	48.82
其他	203,300.07	5.59	247,105.09	5.27	200,406.93	5.15	344,356.76	4.40
合计	3,634,714.38	100.00	4,690,719.27	100.00	3,890,665.81	100.00	7,827,888.18	100.00

2019 年-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人分别实现主营业务收入 7,827,888.18 万元、3,890,665.81 万元、4,690,719.27 万元和 3,634,714.38 万元。2020 年度，受剥离物业销售板块以及疫情的影响，发行人主营业务收入规模较 2019 年度下降 3,937,222.37 万元，降幅 50.30%；2021 年度，发行人主营业务收入规模较 2020 年度增长 800,053.47 万元，增幅 20.56%，实现增长。

2019 年度-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人分别实现投资物业租赁及管理收入 3,514,824.44 万元、3,590,268.37 万元、4,323,170.99 万元和 3,384,647.54 万元，分别占当期主营业务收入总额的 44.90%、92.28%、92.16%和 93.12%。最近三年，公司投资物业租赁及管理收入逐年增加，主要原因是管理的出租物业的可出租面积快速增长，由 2019 年末的 3,219.74 万平方米增至 2021 年末的 4,019.99 万平方米，同时持有物业的出租率稳定在较高水平，经营进入成熟期的购物中心租金水平上升，从而带来了出租收入的快速提升。2020 年，在疫情期间，公司对全国已开业万达广场内所有商户自 1 月 25 日-2 月 29 日的租金及物业费实行全免政策，导致公司投资物业租赁及管理板块的收入确认相应减少。

2019 年度-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人分别实现酒店运营收入 146,877.02 万元、106,644.29 万元、124,197.26 万元和 46,766.77 万元，分别占当

期主营业务收入总额的 1.88%、2.74%、2.65%和 1.29%。2020 年度，受疫情影响发行人酒店运营板块收入较 2019 年度下降 40,232.73 万元，降幅 27.39%。2021 年度，发行人酒店运营板块收入较增长 17,552.97 万元，增幅 16.46%，实现增长。

2019 年度-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人分别实现物业销售收入 3,821,829.96 万元、-6653.79 万元、-3754.06 万元和 0.00 万元，分别占当期主营业务收入总额的 48.82%、-0.17%、-0.08%和 0.00%。2020 年、2021 年发行人物业销售收入为负，系因为本期公司已不再开展房地产销售业务，仅存在少量正常退房情形，对应冲减当期主营业务收入。

2019 年度-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人分别实现其他收入 344,356.76 万元、200,406.93 万元、247,105.09 万元和 203,300.07 万元，分别占当期主营业务收入总额的 4.40%、5.15%、5.27%和 5.59%。2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年 1-9 月，公司主营业务收入中的“其他”主要包含游艇销售收入、物业销售部分的物业管理收入等，在主营业务收入中的占比较小。

2、营业成本分析

近三年及一期，公司各业务的主营业务成本情况如下：

表4-15 报告期内发行人主营业务成本情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资物业租赁及管理	1,115,505.78	82.49	1,347,828.70	82.36	919,748.72	79.85	834,820.92	23.13
酒店运营	37,538.19	2.78	72,424.97	4.43	71,501.38	6.21	83,868.56	2.32
物业销售	-	0.00	-4,568.25	-0.28	-3,558.84	-0.31	2,407,193.10	66.68
其他	199,278.61	14.74	220,771.16	13.49	164,117.75	14.25	284,071.17	7.87
合计	1,352,322.58	100.00	1,636,456.59	100.00	1,151,809.01	100.00	3,609,953.75	100.00

公司的主营业务成本均与主营业务收入相对应，2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年 1-9 月，公司主营业务成本金额分别为 3,609,953.75 万元、1,151,809.01 万元、1,636,456.59 万元和 1,352,322.58 万元。

2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年 1-9 月，公司投资物业租赁及管理成本分别为 834,820.92 万元、919,748.72 万元、1,347,828.70 万元和 1,115,505.78 万

元，占主营业务成本的比重分别为 23.13%、79.85%、82.36%和 82.49%。最近三年及一期，公司投资物业租赁及管理成本逐年增加，主要原因是管理的出租物业的可出租面积快速增长，由 2019 年末的 3,219.74 万平方米增至 2021 年末的 4,019.99 万平方米，使得主营业务成本金额随之增加。

2019 年度-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人分别实现酒店运营成本 83,868.56 万元、71,501.38 万元、72,424.97 万元和 37,538.19 万元，分别占当期主营业务成本总额的 2.32%、6.21%、4.43%和 2.78%，占比相对较小。

2019 年度-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人分别实现物业销售成本 2,407,193.10 万元、-3,558.84 万元、-4,568.25 万元和 0.00 万元，分别占当期主营业务成本总额的 66.68%、-0.31%、-0.28%和 0.00%。2020 年、2021 年，发行人物业销售成本为负，系因为当期公司已不再开展房地产销售业务，仅存在少量正常退房情形，对应冲减当期主营业务成本。

3、毛利率及利润水平分析

表4-16 报告期内发行人毛利润及毛利率明细情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
投资物业租赁及管理	2,269,141.76	67.04	2,975,342.28	68.82	2,670,519.65	74.38	2,680,003.51	76.25
酒店运营	9,228.58	19.73	51,772.29	41.69	35,142.91	32.95	63,008.46	42.90
物业销售	-	0.00	814.19	21.69	-3,094.95	-46.51	1,414,636.86	37.01
其他	4,021.46	1.98	26,333.93	10.66	36,289.18	18.11	60,285.59	17.51
合计	2,282,391.80	62.79	3,054,262.68	65.11	2,738,856.79	70.40	4,217,934.43	53.88

报告期内，公司的主营业务的毛利率分别为 53.88%、70.40%、65.11%和 62.79%，净利润率分别为 31.91%、35.34%、28.52%和 30.01%。2019-2021 年内公司净利润率持续提高，主要系毛利率较高的投资物业租赁及管理业务的贡献度提高。总体来看，公司毛利率和净利润率均处于较高水平。

2019 年度-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人分别实现投资物业租赁及管理毛利润 2,680,003.51 万元、2,670,519.65 万元、2,975,342.28 万元和 2,269,141.76 万元，分别占当期毛利润总额的 63.54%、97.50%、97.42%和 99.42%。2020 年度，发行人投资物业租赁及管理板块毛利润较 2019 年度下降 9,483.86 万元，降

幅 0.35%。2021 年度，发行人投资物业租赁及管理板块毛利润较 2020 年度增长 304,822.63 万元，增幅 11.41%。2019 年-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人投资物业租赁及管理板块分别实现毛利率 76.25%、74.38%、68.82%和 67.04%，报告期内有所下降，主要系 2020 年以来发行人合作项目占比持续上升，该类项目在营业成本中分成支出较大所致。

2019 年度-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人分别实现酒店运营毛利润 63,008.46 万元、35,142.91 万元、51,772.29 万元和 9,228.58 万元，分别占当期毛利润总额的 1.49%、1.28%、1.70%和 0.40%。2020 年度，发行人酒店运营板块毛利润较 2019 年度下降 27,865.55 万元，降幅 44.23%。2021 年度，发行人酒店运营板块毛利润较 2020 年度增长 16,629.38 万元，增幅 47.32%。2019 年-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人酒店运营板块分别实现毛利率 42.90%、32.95%、41.69%和 19.73%。报告期内，发行人酒店运营板块毛利率波动较大，主要系报告期内酒店管理业务受疫情冲击较大所致。

2019 年度-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人分别实现物业销售毛利润 1,414,636.86 万元、-3094.95 万元、814.19 万元和 0.00 万元，分别占当期毛利润总额的 33.54%、-0.11%、0.03%和 0.00%。2020 年度，发行人物业销售板块毛利润较 2019 年度下降 1,417,731.81 万元，降幅 100.22%。2021 年度，发行人物业销售板块毛利润较 2020 年度增长 3,909.14 万元，增幅 126.31%。2019 年-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人物业销售板块分别实现毛利率 37.01%、-46.51%、21.69%和 0.00%。2020 年、2021 年，公司已不再开展房地产销售业务，仅存在少量正常退房情形，对应冲减当期营业成本、收入。

（三）主要业务板块

1、发行人的主要产品及其演变

公司的核心产品为侧重生活消费和文化娱乐的“万达广场”系列，概况如下：

作为公司的核心产品系列，万达广场在业态规划、建筑设计、商业定位、租户构成、消费者体验及满意度等方面不断发展演变。具体发展过程如下：

（1）第一代万达广场

主要为单体商业建筑，布局及设计简洁，旨在为消费者提供方便快捷的购物体验，该产品帮助公司树立了“万达广场”品牌意识，为未来发展奠定了基础。

（2）第二代万达广场

从单体商业楼发展为“组合店”模式，相比第一代万达广场，第二代万达广场规模有所增大，商业主力店业态组合更加丰富，通常包括超市、百货、影院、数码广场和家居广场等配置。主力商业业态之间功能互补，聚集叠加拉动效应明显，方便消费者一站式购物，提升消费体验。

（3）第三代万达广场

第三代万达广场是面积更大、商业功能更全的商业中心，通常选址于市中心、城市新区的中心地区及具城镇化潜力的地区。通过有机整合多种城市商业功能、科学的建筑功能分区，实现不同业态的划分与有机互动，做到将不同的业态融为一体，为消费者提供舒适、便利的购物环境，满足其休闲、购物、娱乐一体化的“一站式消费”需求。

为顺应市场变化，公司近年来更专注于提高体验式业态的占比，以满足消费者需求、改善消费者体验，推动消费升级。经过积淀发展，第三代万达广场除包括超市、服装、电子产品等传统零售业态外，还配有电影院、卡拉 OK 及游乐场等文化娱乐业态，同时提供丰富的餐饮、水疗、皮肤护理及美容、教育、洗衣、牙齿护理、摄影及印刷服务等现场生活服务。

（4）万达茂

“万达茂”沿袭了“万达广场”的部分设计理念，是集娱乐、购物、休闲及体验式消费于一身的大型商业项目。相比万达广场，万达茂除了包含商业广场的基本要素外，更加强调文化娱乐业态。万达茂中通常设置主题乐园、儿童乐园等大型室内游乐园以及高科技电影乐园等，这些室内场馆可以系统解决天气对游乐项目带来的不利影响，同时能够提升消费者在娱乐休闲过程中的舒适度，最终提高项目对消费者的吸引力。

（5）第四代万达广场

第四代万达广场是对实体商业的革命性探索，它将通过场景创新、内容创新、科技创新将商业广场打造成城市生活中心，实现消费体验的全面提升，引领实体商业革命性创新；以社交、文化、娱乐、美食、旅游、购物六大要素为核心，打造一体式、沉浸式的城市微旅游目的地。

经过多年的演变发展，公司的核心产品已成为覆盖全国的生活消费及文化娱乐平台，公司已成为全球领先的线下生活消费及文化娱乐平台提供商及服务商。

2、投资业务租赁及管理

（1）经营模式

投资物业常见的商业模式为出售与持有相结合或仅持有单体商业物业。针对商业综合体项目，一般居住业态、部分办公业态进行销售，可实现部分回款，对整体项目的建设起到一定的资金支持作用；商业、酒店、部分办公等业态一般采用自持的盈利模式，获取持续的现金流。由于持有物业的资金投入大，回收周期长，对企业的资金运转带来一定挑战。商业物业投资运营商采取整体规划、整体建设、整体招商的方式，持有比例相对较大。部分企业还会开发自持的单体商业广场进行出租和运营，其模式与商业综合体中的商业业态经营模式类似。

投资物业租赁及管理业务主要是向购物中心中包括主力店、步行街精品店在内的各种类型商户出租持有物业并收取租金、物业管理费收入等，其为公司带来了持续的租金收入和现金流入，并将随着租金整体收入的上升持续提升公司的整体盈利。

（2）上下游情况

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

商业广场下游市场包括服饰、餐饮、休闲娱乐等零售商及主力店如超市、影院等各类品牌商铺，他们的经营、承租能力以及扩张布点计划对商业广场的运营起着关键作用，此外，商业广场项目配套和组合的完整性、适应性及可持续性也是必要条件。因此，商业广场运营商应结合项目定位重点考虑商铺面积配比、业态布局和品牌组合。例如，位于城市中心区的商业广场，应突出购物、

餐饮、休闲娱乐等功能业态；社区型商业广场，应加强目的性消费较强的零售类业态；郊区型的商业广场，则应侧重于主题性消费及娱乐体验类消费业态。

此外，消费者的需求以及生活方式直接决定了商业广场运营的成败。商业广场所辐射客群的消费行为、习惯和消费水平对其运营有着重要影响，而消费者的需求往往需要被有效引导。在商业业态定位中，应在消费者现实需求基础上，通过合理的分析和判断，去引导、激发、提升、创造消费者的潜在需求，改变消费者的消费理念、消费方式，从而提升项目市场竞争力。

（3）业务情况

投资物业租赁及管理业务分为租赁、商业物业管理，其中物业出租收入确认原则为合同或协议约定的租金在租赁期内的各个期间内按权责发生制原则确认为营业收入；公司投资物业租赁及管理业务，在预收商户款项时，借记货币资金，贷记预收账款；在当期确认收入时结转收入，借记预收账款，贷记主营业务收入。

发行人通过经营管理投资物业，获得租赁及物业管理收入。截至 2021 年末，发行人共拥有及运营管理已开业商业广场 417 个，其中自持广场 285 个，第三方广场 132 个，总建筑面积 5,895.45 万平方米，总可租面积 4,019.99 万平方米，总体出租率达 99.33%，月平均收入 106.70 元/平方米/月，规模位居国内商业地产行业首位。

出租率方面，凭借着专业化的运营管理能力，发行人经营的商场在开业时基本已实现满铺出租，近年来发行人持有物业的整体出租率均保持在很高水平，基本实现满铺出租。

租金收缴率方面，公司拥有强大的租户管理能力，在商业物业的运营过程中，公司采取主动管理策略，采用多种方式动态优化商业物业经营，力争与租户在业务上形成的良好互动与协同发展，帮助租户获得良好的运营绩效，并最终达到确保本公司高租金收缴率的目的。公司对于商户租金以季度预缴（即每季末预缴下季度租金）、押二付三为主，其中健身、美容美发、教育培训等销售卡券业态押三付三，具体依据租赁合同执行。具体情况如下：

表4-17 最近三年发行人万达广场基本经营情况

项目	2019 年	2020 年	2021 年
新开万达广场数目（个）	43	45	50
累计开业万达广场数目（个）	323	368	417
总建筑面积（万平方米）	4,713.60	5,277.10	5,895.45
总可租面积（万平方米）	3,219.74	3,607.12	4,019.99
出租率	99.30%	97.76%	99.33%
月平均收入（元/平方米/月）	111.32	108.34	106.70

注 1：月平均收入=总租金收入/加权可出租面积/月数

注 2：2020 年度月平均收入未考虑疫情期间公司减免万达广场商户租金及物业费的部分

注 3：出租率=该时点出租面积/该时点总可面积

最近三年，公司分城市层级租金收入占比及出租率情况如下：

表4-18 最近三年发行人分城市层级租金收入占比及出租率情况

项目	一线城市	二线城市	三线城市及其他
租金收入占比			
2021 年度	35.87%	24.44%	39.68%
2020 年度	36.88%	25.06%	38.06%
2019 年度	37.95%	24.43%	37.62%
平均出租率			
2021 年度	99.32%	99.51%	99.45%
2020 年度	97.64%	98.36%	97.83%
2019 年度	99.40%	99.83%	99.05%

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

（4）商业广场情况

1) 已开业自持商业广场

发行人投资物业租赁及物业管理板块包含已开业的自持商业广场项目，截至 2021 年 12 月 31 日，发行人已开业自持商业广场项目情况如下表所示：

表4-19 发行人已开业自持商业广场情况

单位：万平方米

序号	商业广场名称	开业时间	持有物业建筑面积
1	长春重庆路万达广场	2003 年 1 月	4.71
2	南昌八一万达广场	2003 年 8 月	3.63
3	青岛台东万达广场	2003 年 9 月	3.86
4	宁波鄞州万达广场	2006 年 12 月	26.06
5	上海五角场万达广场	2006 年 12 月	25.03
6	北京 CBD 万达广场	2006 年 12 月	10.33
7	哈尔滨香坊万达广场	2007 年 10 月	13.29
8	成都锦华路万达广场	2007 年 12 月	22.85
9	西安李家村万达广场	2008 年 5 月	13.14
10	北京石景山万达广场	2008 年 12 月	14.43
11	苏州平江万达广场	2009 年 9 月	15.05
12	上海周浦万达广场	2009 年 9 月	16.31
13	沈阳太原街万达广场	2009 年 11 月	6.87
14	青岛 CBD 万达广场	2009 年 11 月	15.98
15	重庆南坪万达广场	2009 年 12 月	12.68
16	南京建邺万达广场	2009 年 12 月	20.40
17	西安民乐园万达广场	2009 年 12 月	14.57
18	洛阳涧西万达广场	2009 年 12 月	9.62
19	沈阳铁西万达广场	2010 年 8 月	15.69
20	无锡滨湖万达广场	2010 年 9 月	16.29
21	长春红旗街万达广场	2010 年 10 月	15.10
22	包头青山万达广场	2010 年 11 月	17.10
23	呼市赛罕万达广场	2010 年 11 月	16.20
24	济南魏家庄万达广场	2010 年 11 月	16.68
25	天津河东万达广场	2010 年 11 月	22.06
26	襄阳高新万达广场	2010 年 11 月	15.72
27	宜昌伍家岗万达广场	2010 年 11 月	14.58
28	宁波江北万达广场	2010 年 12 月	15.94
29	广州白云万达广场	2010 年 12 月	17.16
30	绍兴柯桥万达广场	2010 年 12 月	17.22
31	武汉菱角湖万达广场	2010 年 12 月	16.12
32	福州金融街万达广场	2010 年 12 月	17.40
33	合肥包河万达广场	2010 年 12 月	17.90

序号	商业广场名称	开业时间	持有物业建筑面积
34	淮安水渡口万达广场	2011 年 1 月	12.82
35	上海江桥万达广场	2011 年 6 月	21.39
36	镇江润州万达广场	2011 年 8 月	16.74
37	武汉经开万达广场	2011 年 8 月	16.91
38	厦门湖里万达广场	2011 年 9 月	17.81
39	银川金凤万达广场	2011 年 9 月	16.63
40	石家庄裕华万达广场	2011 年 9 月	21.33
41	武汉楚河汉街万达广场	2011 年 9 月	15.96
42	郑州中原万达广场	2011 年 10 月	16.46
43	廊坊广阳万达广场	2011 年 11 月	17.80
44	大庆萨尔图万达广场	2011 年 11 月	14.16
45	福州仓山浦上万达广场	2011 年 12 月	18.56
46	泰州海陵万达广场	2011 年 12 月	11.14
47	常州新北万达广场	2011 年 12 月	16.61
48	唐山路南万达广场	2011 年 12 月	19.18
49	上海宝山万达广场	2012 年 6 月	16.90
50	合肥天鹅湖万达广场	2012 年 7 月	17.57
51	泉州晋江万达广场	2012 年 8 月	20.27
52	宁德蕉城万达广场	2012 年 8 月	16.43
53	南昌红谷滩万达广场	2012 年 8 月	18.41
54	沈阳北一路万达广场	2012 年 8 月	17.60
55	芜湖镜湖万达广场	2012 年 9 月	15.83
56	青岛李沧万达广场	2012 年 9 月	18.23
57	无锡江阴万达广场	2012 年 9 月	19.42
58	泉州浦西万达广场	2012 年 9 月	27.01
59	郑州二七万达广场	2012 年 10 月	17.20
60	漳州碧湖万达广场	2012 年 10 月	21.29
61	温州龙湾万达广场	2012 年 11 月	24.14
62	苏州太仓万达广场	2012 年 12 月	17.00
63	莆田城厢万达广场	2012 年 12 月	18.68
64	绵阳涪城万达广场	2012 年 12 月	16.75
65	成都金牛万达广场	2012 年 12 月	22.33
66	大连高新万达广场	2013 年 5 月	17.23

序号	商业广场名称	开业时间	持有物业建筑面积
67	无锡宜兴万达广场	2013 年 5 月	21.48
68	厦门集美万达广场	2013 年 6 月	13.46
69	无锡惠山万达广场	2013 年 6 月	17.20
70	重庆万州万达广场	2013 年 7 月	13.96
71	东莞长安万达广场	2013 年 7 月	17.63
72	沈阳奥体万达广场	2013 年 7 月	16.25
73	长春宽城万达广场	2013 年 8 月	16.43
74	哈尔滨哈西万达广场	2013 年 9 月	21.03
75	长沙开福万达广场	2013 年 9 月	21.27
76	抚顺新抚万达广场	2013 年 10 月	17.93
77	宁波余姚万达广场	2013 年 11 月	17.42
78	西安大明宫万达广场	2013 年 11 月	18.76
79	蚌埠蚌山万达广场	2013 年 11 月	16.42
80	徐州云龙万达广场	2013 年 12 月	14.89
81	丹东万达广场	2013 年 12 月	16.13
82	南京江宁万达广场	2013 年 12 月	19.57
83	广州增城万达广场	2014 年 5 月	19.47
84	潍坊奎文万达广场	2014 年 5 月	16.12
85	上海松江万达广场	2014 年 5 月	18.15
86	赤峰红山万达广场	2014 年 6 月	17.16
87	满洲里万达广场	2014 年 6 月	10.38
88	济宁太白路万达广场	2014 年 7 月	15.83
89	银川西夏万达广场	2014 年 7 月	14.04
90	金华金东万达广场	2014 年 7 月	17.36
91	常州武进万达广场	2014 年 8 月	11.64
92	佛山南海万达广场	2014 年 8 月	17.40
93	东莞东城万达广场	2014 年 9 月	16.99
94	马鞍山太白路万达广场	2014 年 9 月	16.29
95	荆州万达广场	2014 年 9 月	15.99
96	兰州城关万达广场	2014 年 10 月	17.80
97	昆明 CBD 万达广场	2014 年 10 月	18.00
98	龙岩新罗万达广场	2014 年 11 月	16.01
99	广州番禺万达广场	2014 年 11 月	19.93

序号	商业广场名称	开业时间	持有物业建筑面积
100	烟台芝罘万达广场	2014 年 11 月	18.59
101	江门蓬江万达广场	2014 年 11 月	20.25
102	北京通州万达广场	2014 年 11 月	13.48
103	福清清昌万达广场	2014 年 12 月	14.58
104	温州平阳万达广场	2014 年 12 月	14.85
105	杭州拱墅万达广场	2014 年 12 月	19.69
106	南宁青秀万达广场	2014 年 12 月	19.66
107	广元利州万达广场	2015 年 6 月	15.21
108	嘉兴南湖万达广场	2015 年 6 月	14.44
109	营口站前万达广场	2015 年 6 月	13.81
110	内江东兴万达广场	2015 年 6 月	14.08
111	黄石黄石港万达广场	2015 年 7 月	15.00
112	广州萝岗万达广场	2015 年 7 月	24.64
113	上海金山万达广场	2015 年 7 月	16.82
114	安阳文峰万达广场	2015 年 7 月	14.41
115	齐齐哈尔万达广场	2015 年 8 月	14.75
116	渭南高新万达广场	2015 年 8 月	12.47
117	东营西城万达广场	2015 年 8 月	15.51
118	泰安泰山万达广场	2015 年 8 月	20.92
119	大连开发区万达广场	2015 年 8 月	22.41
120	阜阳颍州万达广场	2015 年 8 月	14.77
121	桂林高新万达广场	2015 年 9 月	15.24
122	佳木斯万达广场	2015 年 9 月	13.87
123	太原龙湖万达广场	2015 年 9 月	20.22
124	重庆巴南万达广场	2015 年 10 月	19.75
125	东莞厚街万达广场	2015 年 11 月	15.42
126	德州德城万达广场	2015 年 11 月	16.36
127	柳州城中万达广场	2015 年 11 月	16.44
128	南宁安吉万达广场	2015 年 12 月	17.49
129	苏州吴中万达广场	2015 年 12 月	15.54
130	南通港闸万达广场	2015 年 12 月	16.30
131	广州南沙万达广场	2015 年 12 月	16.41
132	成都蜀都万达广场	2016 年 4 月	17.76

序号	商业广场名称	开业时间	持有物业建筑面积
133	荆门漳河万达广场	2016 年 6 月	14.48
134	湘潭岳塘万达广场	2016 年 6 月	15.90
135	台州经开万达广场	2016 年 6 月	15.57
136	资阳万达广场	2016 年 6 月	13.20
137	济南高新万达广场	2016 年 6 月	16.98
138	乌海万达广场	2016 年 6 月	15.51
139	湛江霞山万达广场	2016 年 6 月	17.08
140	四平万达广场	2016 年 7 月	14.30
141	鸡西万达广场	2016 年 7 月	12.36
142	牡丹江万达广场	2016 年 7 月	13.49
143	通辽万达广场	2016 年 7 月	15.80
144	西宁海湖万达广场	2016 年 7 月	18.81
145	十堰万达广场	2016 年 8 月	15.04
146	亳州高新万达广场	2016 年 8 月	14.66
147	乌鲁木齐经开万达广场	2016 年 8 月	15.44
148	合肥瑶海万达广场	2016 年 9 月	15.16
149	延吉万达广场	2016 年 9 月	13.03
150	盘锦万达广场	2016 年 9 月	15.63
151	金华义乌万达广场	2016 年 9 月	20.97
152	重庆永川万达广场	2016 年 9 月	13.02
153	常德武陵万达广场	2016 年 9 月	13.02
154	德阳旌阳万达广场	2016 年 9 月	12.99
155	乐山市中万达广场	2016 年 9 月	13.07
156	梅州梅江万达广场	2016 年 9 月	13.00
157	三门峡湖滨万达广场	2016 年 10 月	10.15
158	宜春万达广场	2016 年 10 月	12.90
159	遂宁万达广场	2016 年 10 月	15.60
160	徐州铜山万达广场	2016 年 10 月	15.05
161	佛山三水万达广场	2016 年 11 月	13.00
162	郑州惠济万达广场	2016 年 11 月	19.05
163	连云港海州万达广场	2016 年 11 月	11.79
164	营口鲅鱼圈万达广场	2016 年 11 月	9.72
165	上饶万达广场	2016 年 11 月	17.50

序号	商业广场名称	开业时间	持有物业建筑面积
166	绍兴上虞万达广场	2016 年 11 月	12.27
167	朝阳万达广场	2016 年 11 月	9.70
168	宿州埇桥万达广场	2016 年 12 月	15.22
169	成都青羊万达广场	2016 年 12 月	17.47
170	东莞虎门万达广场	2016 年 12 月	14.61
171	成都双流万达广场	2016 年 12 月	12.60
172	北京丰科万达广场	2016 年 12 月	19.07
173	烟台开发区万达广场	2016 年 12 月	12.99
174	海口秀英万达广场	2016 年 12 月	14.97
175	湖州吴兴万达广场	2016 年 12 月	13.95
176	清远清城万达广场	2016 年 12 月	12.66
177	滨州滨城万达广场	2016 年 12 月	9.62
178	三明梅列万达广场	2016 年 12 月	13.06
179	六安金安万达广场	2016 年 12 月	14.52
180	漳州台商万达广场	2017 年 1 月	14.47
181	阜阳颍泉万达广场	2017 年 6 月	13.01
182	南宁万达茂万达广场	2017 年 6 月	16.08
183	南宁江南万达广场	2017 年 6 月	13.59
184	广州金沙洲万达广场	2017 年 6 月	11.21
185	苏州昆山青阳万达广场	2017 年 7 月	16.73
186	苏州常熟万达广场	2017 年 7 月	18.71
187	大连普兰店万达广场	2017 年 7 月	8.78
188	绍兴诸暨万达广场	2017 年 8 月	15.49
189	晋中新建万达广场	2017 年 8 月	10.68
190	大连庄河万达广场	2017 年 8 月	8.76
191	呼市回民区万达广场	2017 年 8 月	14.98
192	重庆北碚万达广场	2017 年 8 月	13.31
193	锦州万达广场	2017 年 9 月	13.00
194	长春车城万达广场	2017 年 9 月	13.02
195	吉林昌邑万达广场	2017 年 9 月	13.01
196	衡阳蒸湘万达广场	2017 年 9 月	12.01
197	重庆綦江万达广场	2017 年 10 月	10.83
198	曲靖麒麟万达广场	2017 年 10 月	11.49

序号	商业广场名称	开业时间	持有物业建筑面积
199	铜陵铜官万达广场	2017 年 11 月	11.82
200	酒泉肃州万达广场	2017 年 11 月	9.60
201	西安高新万达广场	2017 年 11 月	19.43
202	惠州大亚湾万达广场	2017 年 11 月	13.93
203	扬州邗江万达广场	2017 年 12 月	15.52
204	六盘水钟山万达广场	2017 年 12 月	11.04
205	上海颀桥万达广场	2017 年 12 月	14.63
206	天津滨海万达广场	2017 年 12 月	15.81
207	贵阳观山湖万达广场	2018 年 5 月	15.81
208	南京仙林万达茂万达广场	2018 年 6 月	30.40
209	泸州龙马潭万达广场	2018 年 6 月	11.35
210	常州溧阳万达广场	2018 年 6 月	10.09
211	黄冈黄州万达广场	2018 年 6 月	10.18
212	鹤壁淇滨万达广场	2018 年 6 月	10.20
213	宣城宣州万达广场	2018 年 6 月	10.60
214	石嘴山万达广场	2018 年 7 月	9.84
215	商丘睢阳万达广场	2018 年 7 月	10.05
216	东营东城万达广场	2018 年 7 月	9.66
217	眉山东坡万达广场	2018 年 7 月	11.69
218	阜新万达广场	2018 年 8 月	12.50
219	包头九原万达广场	2018 年 8 月	10.84
220	江门新会万达广场	2018 年 8 月	12.61
221	乌鲁木齐高新万达广场	2018 年 9 月	13.33
222	淮北相山万达广场	2018 年 9 月	10.06
223	南京溧水万达广场	2018 年 9 月	16.28
224	武威凉州万达广场	2018 年 10 月	10.34
225	成都龙泉驿万达广场	2018 年 10 月	12.02
226	邢台襄都万达广场	2018 年 11 月	11.94
227	合肥巢湖万达广场	2018 年 11 月	11.04
228	重庆沙坪坝万达广场	2018 年 11 月	15.83
229	许昌魏都万达广场	2018 年 11 月	11.54
230	南平建阳万达广场	2018 年 11 月	10.94
231	宿迁宿豫万达广场	2018 年 12 月	12.20

序号	商业广场名称	开业时间	持有物业建筑面积
232	宜宾万达广场	2018 年 12 月	14.34
233	南昌青山湖万达广场	2018 年 12 月	11.81
234	绵阳 CBD 万达广场	2018 年 12 月	19.31
235	榆林榆阳万达广场	2018 年 12 月	13.02
236	泉州安溪万达广场	2018 年 12 月	14.19
237	潍坊寿光万达广场	2018 年 12 月	9.68
238	运城盐湖万达广场	2019 年 1 月	10.89
239	贵港港北万达广场	2019 年 1 月	10.41
240	汕头金平万达广场	2019 年 5 月	14.21
241	玉林玉州万达广场	2019 年 5 月	11.09
242	重庆大渡口万达广场	2019 年 6 月	13.47
243	商洛万达广场	2019 年 6 月	11.71
244	上海青浦万达茂万达广场	2019 年 6 月	23.72
245	重庆涪陵万达广场	2019 年 7 月	14.31
246	杭州余杭万达广场	2019 年 8 月	12.01
247	鞍山高新万达广场	2019 年 8 月	13.35
248	滁州南谯万达广场	2019 年 8 月	11.95
249	沈阳全运万达广场	2019 年 12 月	13.27
250	合肥北城万达广场	2019 年 12 月	13.80
251	上海浦江万达广场	2019 年 12 月	15.96
252	攀枝花万达广场	2020 年 1 月	12.01
253	南通海安万达广场	2020 年 6 月	9.95
254	无锡新吴万达广场	2020 年 7 月	14.10
255	蚌埠淮上万达广场	2020 年 7 月	11.20
256	江门台山万达广场	2020 年 8 月	11.42
257	桂林临桂万达广场	2020 年 9 月	12.57
258	北京延庆万达广场	2020 年 9 月	13.36
259	安康高新万达广场	2020 年 11 月	11.82
260	亳州谯城万达广场	2020 年 11 月	11.96
261	威海环翠万达广场	2020 年 12 月	11.07
262	自贡汇川路万达广场	2020 年 12 月	10.56
263	周口开元万达广场	2020 年 12 月	11.73
264	成都青白江万达广场	2020 年 12 月	11.97

序号	商业广场名称	开业时间	持有物业建筑面积
265	扬州蜀冈万达广场	2020 年 12 月	13.84
266	宜昌夷陵万达广场	2020 年 12 月	14.43
267	天津武清福源万达广场	2020 年 12 月	19.72
268	乌兰察布万达广场	2020 年 12 月	10.37
269	上海马桥万达广场	2020 年 12 月	13.25
270	杭州富阳万达广场	2021 年 6 月	11.66
271	天水秦州万达广场	2021 年 6 月	13.49
272	眉山仁寿万达广场	2021 年 6 月	12.01
273	衡阳酃湖万达广场	2021 年 6 月	14.03
274	西宁北川万达广场	2021 年 7 月	12.32
275	江门江海万达广场	2021 年 7 月	12.20
276	天津东丽万达广场	2021 年 7 月	14.01
277	赤峰松山万达广场	2021 年 8 月	12.61
278	天津蓟州万达广场	2021 年 9 月	10.40
279	沈阳沈北万达广场	2021 年 9 月	14.15
280	河源东源万达广场	2021 年 11 月	12.39
281	梧州高旺万达广场	2021 年 11 月	12.77
282	黄石团城山万达广场	2021 年 11 月	12.58
283	武汉阳逻万达广场	2021 年 12 月	13.78
284	上海临港万达广场	2021 年 12 月	8.05
285	肇庆鼎湖万达广场	2021 年 12 月	12.83
	合计		4,250.66

2) 在建自持商业广场

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人在建自持商业广场项目具体情况如下：

表4-20 最近一年末发行人在建商业广场项目

单位：万元

序号	项目名称	预计竣工时间	预计总投资	资本金到位情况	截至 2021 年底已投资	未来投资金额	建设进度
1	哈尔滨哈南万达广场	2024 年 9 月	78,368	已到位	28,350	50,018	36%
2	重庆江津万达广场	2022 年 9 月	71,651	已到位	20,788	50,863	34%
3	青岛即墨万达广场	2024 年 9 月	78,121	已到位	28,349	49,772	36%

序号	项目名称	预计竣工时间	预计总投资	资本金到位情况	截至 2021 年底已投资	未来投资金额	建设进度
4	霍尔果斯万达广场	2022 年 10 月	21,894	已到位	5,071	16,823	27%
5	安庆迎江万达广场	2024 年 9 月	71,742	已到位	26,559	45,183	37%
6	昆明安宁万达广场	2022 年 9 月	69,137	已到位	22,132	47,005	32%
7	台州玉环万达广场	2022 年 12 月	78,951	已到位	24,942	54,009	50%
合计			469,864		156,191	313,673	

3) 第三方商业广场

本公司在积累了丰富的自持商业广场经验后，为实现快速规模化扩张，同时有效降低负债、优化资本结构，开始积极探索合作及轻资产模式，主要如下：

合作商业广场：合作方负责获取土地并承担拿地和建设的全部投资，拥有项目资产所有权。本公司提供项目的规划设计咨询、建设咨询、商业策划咨询及招商、运营管理，并授权合作方使用“万达广场”品牌，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（指项目公司运营产生的毛物业收入扣除合理费用及成本后的收入）。

轻资产商业广场：本公司对部分自建商业广场，在建设阶段（一般为竣工开业前）亦可能将商业广场出售给第三方转为轻资产商业广场；项目竣工开业后，本公司负责商业广场的运营管理，其运营管理及租金定价模式与公司自持商业广场一致；同时本公司会授权第三方使用“万达广场”品牌；公司与第三方按照协议约定的比例和方式分享项目净物业收入（指项目公司运营产生的毛物业收入扣除合理费用及成本后的收入）。

表4-21 2021 年末发行人在管已开业第三方万达广场明细

序号	名称	开业时间	总建筑面积（万㎡）
1	北京槐房万达广场	2017 年 12 月	18.88
2	柳州柳南万达广场	2017 年 12 月	13.07
3	咸阳丽彩万达广场	2017 年 1 月	8.88
4	北海银海万达广场	2019 年末	10.81
5	抚州临川万达广场	2020 年末	14.02
6	益阳赫山万达广场	2020 年末	13.13

序号	名称	开业时间	总建筑面积（万㎡）
7	南昌西湖万达广场	2020 年末	13.99
8	枣庄薛城万达广场	2020 年末	11.48
9	盐城盐都万达广场	2020 年末	14.61
10	焦作解放万达广场	2020 年末	11.58
11	九江濂溪万达广场	2021 年末	13.01
12	雅安万达广场	2021 年末	9.71
13	辽阳万达广场	2021 年末	12.97
14	成都崇州万达广场	2022 年 9 月	9.43
15	大连甘井子万达广场	2022 年 9 月	15.22
16	大同平城万达广场	2017 年 10 月	11.28
17	桂林叠彩万达广场	2017 年 11 月	11.11
18	平顶山卫东万达广场	2017 年 11 月	13.02
19	成都金堂万达广场	2017 年 12 月	10.28
20	南通通州万达广场	2017 年 12 月	11.13
21	衢州柯城万达广场	2017 年 12 月	12.50
22	北京西铁营万达广场	2017 年 12 月	10.83
23	成都武侯万达广场	2017 年 12 月	15.72
24	新乡牧野万达广场	2017 年 12 月	12.14
25	北京怀柔青春万达广场	2018 年 1 月	9.00
26	乌鲁木齐德汇万达广场	2018 年 1 月	12.36
27	延安宝塔万达广场	2018 年 2 月	7.68
28	嘉兴龙鼎万达广场	2018 年 5 月	16.08
29	宁波奉化万达广场	2018 年 5 月	10.41
30	吴忠万达广场	2018 年 6 月	12.41
31	淮南国庆路万达广场	2018 年 9 月	11.42
32	长治高新万达广场	2018 年 9 月	13.00
33	开封龙亭万达广场	2018 年 9 月	10.37
34	绥化万达广场	2018 年 9 月	11.43
35	上海中信泰富万达广场	2018 年 10 月	19.28
36	泰州泰兴万达广场	2018 年 10 月	12.11
37	菏泽牡丹万达广场	2018 年 11 月	14.65
38	本溪万达广场	2018 年 12 月	10.35
39	泉州城东万达广场	2018 年 12 月	15.69

序号	名称	开业时间	总建筑面积（万㎡）
40	苏州张家港万达广场	2018 年 12 月	11.99
41	广州新塘万达广场	2018 年 12 月	15.77
42	重庆铜梁万达广场	2018 年 12 月	16.14
43	黔南都匀万达广场	2019 年 1 月	9.57
44	石家庄长安万达广场	2019 年 6 月	14.60
45	大庆让胡路万达广场	2019 年 7 月	27.23
46	兴安盟万达广场	2019 年 9 月	13.22
47	临沂上海路万达广场	2019 年 9 月	15.61
48	鄂尔多斯万达广场	2019 年 9 月	10.82
49	聊城万达广场	2019 年 10 月	14.37
50	青岛城阳万达广场	2019 年 11 月	12.15
51	随州万达广场	2019 年 11 月	12.63
52	宿州 CBD 万达广场	2019 年 11 月	9.75
53	吕梁孝义万达广场	2019 年 11 月	10.13
54	淮安楚州万达广场	2019 年 11 月	11.57
55	秦皇岛海港万达广场	2019 年 11 月	14.00
56	咸宁咸安万达广场	2019 年 11 月	10.39
57	朔州朔城万达广场	2019 年 11 月	6.60
58	日照东港万达广场	2019 年 12 月	13.96
59	怀化鹤城万达广场	2019 年 12 月	14.21
60	保定嘉德万达广场	2019 年 12 月	6.61
61	孝感星河天街万达广场	2019 年 12 月	11.52
62	通化万达广场	2019 年 12 月	12.83
63	濮阳经开万达广场	2019 年 12 月	14.23
64	枣庄滕州万达广场	2019 年 12 月	14.02
65	茂名电白万达广场	2019 年 12 月	13.52
66	重庆南川万达广场	2019 年 12 月	13.42
67	宿迁沭阳万达广场	2019 年 12 月	13.40
68	广州海珠万达广场	2019 年 12 月	13.58
69	贵阳云岩万达广场	2019 年 12 月	16.28
70	黄冈武穴万达广场	2019 年 12 月	10.49
71	保定未来石万达广场	2019 年 12 月	19.80
72	苏州昆山经开万达广场	2020 年 6 月	15.54

序号	名称	开业时间	总建筑面积（万㎡）
73	淄博张店万达广场	2020 年 7 月	14.10
74	拉萨城关万达广场	2020 年 8 月	13.51
75	信阳羊山万达广场	2020 年 9 月	8.82
76	广州南岗万达广场	2020 年 9 月	13.73
77	郑州高新万达广场	2020 年 9 月	13.86
78	保定定州万达广场	2020 年 11 月	12.70
79	上海崇明万达广场	2020 年 11 月	18.35
80	深圳宝安福城万达广场	2020 年 11 月	9.33
81	昆明呈贡万达广场	2020 年 11 月	14.65
82	福清福和万达广场	2020 年 11 月	13.59
83	邯郸邯山万达广场	2020 年 11 月	14.93
84	宁波象山万达广场	2020 年 12 月	11.64
85	武汉金银湖万达广场	2020 年 12 月	17.29
86	贵阳数博万达广场	2020 年 12 月	16.13
87	宿州砀山万达广场	2020 年 12 月	11.11
88	泰州兴化万达广场	2020 年 12 月	9.56
89	乌鲁木齐德港万达广场	2020 年 12 月	9.94
90	北京昌平乐多港万达广场	2020 年 12 月	16.14
91	凉山州西昌万达广场	2020 年 12 月	9.54
92	商丘港汇万达广场	2020 年 12 月	21.22
93	巴中容邦万达广场	2020 年 12 月	14.82
94	武汉盘龙城万达广场	2020 年 12 月	11.46
95	烟台莱阳万达广场	2020 年 12 月	5.52
96	荆门掇刀万达广场	2020 年 12 月	14.81
97	北京双桥万达广场	2020 年 12 月	4.21
98	临沂临沭万达广场	2020 年 12 月	4.60
99	泰州姜堰万达广场	2021 年 1 月	6.51
100	南通如皋万达广场	2021 年 5 月	11.10
101	贵阳经开龙湾万达广场	2021 年 6 月	11.40
102	临沂滨河万达广场	2021 年 6 月	12.94
103	六安舒城万达广场	2021 年 6 月	12.84
104	白山万达广场	2021 年 6 月	9.39
105	西宁中惠万达广场	2021 年 6 月	13.53

序号	名称	开业时间	总建筑面积（万㎡）
106	天津大港万达广场	2021 年 6 月	11.34
107	定西安定万达广场	2021 年 7 月	11.52
108	泉州德化万达广场	2021 年 8 月	9.08
109	拉萨柳梧万达广场	2021 年 8 月	7.00
110	深圳龙岗万达广场	2021 年 9 月	30.48
111	永州进贤路万达广场	2021 年 9 月	14.06
112	亳州蒙城万达广场	2021 年 9 月	11.57
113	沧州任丘万达广场	2021 年 9 月	13.93
114	济宁建设路万达广场	2021 年 9 月	7.40
115	海南东方万达广场	2021 年 9 月	11.43
116	湖北天门万达广场	2021 年 9 月	11.12
117	福州高新万达广场	2021 年 9 月	14.31
118	揭阳榕城万达广场	2021 年 9 月	14.33
119	石河子万达广场	2021 年 10 月	13.25
120	临汾尧都万达广场	2021 年 11 月	7.05
121	武汉汉阳万达广场	2021 年 11 月	11.00
122	内江威远万达广场	2021 年 11 月	9.06
123	顺德美的万达广场	2021 年 12 月	14.26
124	常德汉寿万达广场	2021 年 12 月	10.25
125	德州齐河万达广场	2021 年 12 月	12.05
126	厦门灌口万达广场	2021 年 12 月	8.07
127	株洲云龙万达广场	2021 年 12 月	14.16
128	福州白湖亭万达广场	2021 年 12 月	8.57
129	徐州睢宁万达广场	2021 年 12 月	11.79
130	贵州凯里万达广场	2021 年 12 月	12.70
131	青岛西海岸万达广场	2021 年 12 月	6.28
132	咸阳秦都万达广场	2021 年 12 月	10.42
合计			1,644.78

3、酒店运营板块

（1）经营模式

从经营管理方式来看，酒店有带资管理、委托管理、特许经营和联销经营等几种常见的经营模式。带资管理通过独资，控股或参股等直接或间接投资方式来获取酒店经营管理权并对其下属系列酒店实行统一管理的方式；委托管理是由酒店业主委托专业的酒店管理集团，由管理集团按照自己的管理风格，服务规范，质量标准和运营方式来管理酒店，并向被管理酒店收取一定比例的管理费的管理方式；特许经营是利用管理集团自己的专有技术与品牌与酒店业主的资本相结合，以特许经营权的转让为核心的一种经营方式；联销经营是众多的单体经营管理的酒店自愿付费参加并通过分享联合采购、促销、预订、培训、市场开发等资源共享服务项目而形成酒店联销集团的模式。

从盈利来源来看，传统的依靠客房、餐饮等获得收入是早期酒店盈利的主要模式，也是目前酒店的主要盈利来源。另外，随着酒店业的不断成熟，酒店通过专业化增值服务获得收入。酒店自身可以提供的增值服务包括商务秘书、会议策划、服务输出、酒店用品代理、旅游解决方案等；酒店也可以与相关行业企业进行合作，如旅行社、航空公司、物流企业、会展公司、旅游商品批发商、媒体、广告等提供专业性较强的特色服务。

（2）上下游情况

酒店的上游行业包括：酒店建设、为酒店带来客源的旅游业、会展业等；下游行业包括：酒店用品行业、酒店管理机构、提供酒店管理系统、酒店营销策划、为服务员及管理人员提供培训及其他相关服务的酒店咨询行业，在线酒店服务平台等。

从酒店上游来看，旅游业、会展业的发展为酒店业带来大量的客源，但酒店的大量开发使得竞争加剧，近十年来，全国酒店开发量较大，各大经济型酒店品牌逐步布局全国，经济型酒店市场已现饱和。另还有大量与五星级酒店同品质但未进行评级的豪华酒店开发入市，酒店市场竞争激烈。酒店行业的总收入增加但四星级、五星级酒店的房价及入住率并未大幅增长。

从酒店下游来看，国际酒店管理公司的进入及酒店咨询行业的发展提升了酒店行业的专业水平，使得行业更加分化。在线酒店服务平台为酒店带来客源的同时，加重了酒店的经营成本，蚕食了行业的大量利润。

（3）业务情况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人酒店业务板块包含持有或管理的已开业的酒店项目具体情况如下：

表4-22 最近一年末发行人持有及管理的已开业的酒店项目

酒店名称	开业时间	建筑面积 (万平方米)
自持酒店		
北京万达文华酒店	2007/08/19	4.82
三亚万达瑞华酒店	2010/12/28	2.34
三亚万达嘉华酒店	2010/12/28	5.72
漳州万达嘉华酒店	2012/10/26	4.38
武汉万达瑞华酒店	2014/03/29	6.44
成都万达瑞华酒店	2015/12/18	4.19
上海万达瑞华酒店	2016/06/18	3.63
管理酒店		
北京富力万达嘉华酒店	2009/01/01	4.30
廊坊富力万达嘉华酒店	2011/11/11	4.20
泰州富力万达嘉华酒店	2011/12/09	3.90
太原富力万达文华酒店	2012/08/03	5.20
宁德富力万达嘉华酒店	2012/08/11	4.10
泉州富力万达文华酒店	2012/09/29	4.80
长沙富力万达文华酒店	2012/10/19	6.60
淮安富力万达嘉华酒店	2012/11/21	4.50
沈阳富力万达文华酒店	2013/07/26	5.20
抚顺富力万达嘉华酒店	2013/08/23	4.10
武汉富力万达嘉华酒店	2013/09/01	4.10
哈尔滨富力万达嘉华酒店	2013/09/13	4.80
天津富力万达文华酒店	2013/09/25	4.80
南昌富力万达嘉华酒店	2013/12/13	4.20
银川富力万达嘉华酒店	2013/12/18	4.00
丹东富力万达嘉华酒店	2013/12/20	4.80
南京富力万达嘉华酒店	2013/12/21	4.20
广州增城富力万达嘉华酒店	2014/05/16	3.00
潍坊富力铂尔曼酒店	2014/05/23	3.68
赤峰富力万达嘉华酒店	2014/06/20	4.70

酒店名称	开业时间	建筑面积 (万平方米)
济宁富力万达嘉华酒店	2014/07/05	3.70
金华富力万达嘉华酒店	2014/07/25	4.30
常州武进富力万达嘉华酒店	2014/08/08	3.40
东莞东城富力万达文华酒店	2014/09/12	3.70
马鞍山富力万达嘉华酒店	2014/09/19	3.60
荆州富力万达嘉华酒店	2014/09/20	3.70
兰州富力万达文华酒店	2014/10/24	4.20
昆明富力万达文华酒店	2014/10/31	4.50
龙岩富力万达嘉华酒店	2014/11/07	3.50
江门富力万达嘉华酒店	2014/11/28	4.10
芜湖富力万达嘉华酒店	2014/12/04	3.70
蚌埠富力万达嘉华酒店	2014/12/12	3.50
南宁富力万达文华酒店	2014/12/18	4.90
广元富力万达嘉华酒店	2015/06/05	3.40
内江富力万达嘉华酒店	2015/06/26	3.30
黄石富力万达嘉华酒店	2015/07/03	3.30
安阳富力万达嘉华酒店	2015/07/25	3.30
东营富力万达嘉华酒店	2015/08/15	3.80
泰安富力万达嘉华酒店	2015/08/21	4.20
阜阳富力万达嘉华酒店	2015/08/29	4.50
柳州富力万达嘉华酒店	2015/11/27	3.80
呼和浩特富力万达文华酒店	2015/11/29	4.30
郑州富力万达文华酒店	2016/03/25	4.70
四平富力万达嘉华酒店	2016/07/01	3.20
西宁富力万达文华酒店	2016/07/29	4.20
乌鲁木齐富力万达文华酒店	2016/08/12	4.70
亳州富力万达嘉华酒店	2016/08/12	3.20
义乌富力万达嘉华酒店	2016/08/26	3.80
上饶富力万达嘉华酒店	2016/11/25	3.60
厦门北海湾惠龙万达嘉华酒店	2017/01/01	8.30
南宁富力万达嘉华酒店	2017/06/17	4.50
丹寨万达美华酒店	2017/07/03	0.80

酒店名称	开业时间	建筑面积 (万平方米)
青岛东方影都万达文华酒店	2018/04/28	4.40
齐齐哈尔富力万达嘉华酒店	2018/06/30	3.70
菏泽万达美华酒店	2019/06/28	0.67
鹤山君瑞万达嘉华酒店	2019/08/01	2.10
百色鼎盛万达锦华酒店	2019/09/28	2.40
上海青浦万达美华酒店	2019/10/18	1.29
南昌西站万达美华酒店	2019/11/08	1.29
长春富力万达文华酒店	2019/12/20	4.10
库尔勒万达锦华酒店	2020/03/15	2.16
丹寨万达锦华温泉酒店	2020/05/30	2.20
上海打浦桥万达悦华酒店	2020/06/28	0.50
宁波鄞州万达美华酒店	2020/08/18	1.16
南京南站万达美华酒店	2020/09/29	0.67
长治潞鼎万达美华酒店	2020/10/15	0.60
营口万达颐华酒店	2020/10/18	5.19
萍乡万达锦华酒店	2020/12/27	2.50
哈尔滨万达文华酒店	2021/03/01	4.80
延安万达嘉华酒店	2021/06/12	2.50
延安万达锦华酒店	2021/06/12	3.10
长白山万达瑞景酒店	2021/06/22	0.70
无锡万达颐华酒店	2021/06/28	2.20
慈溪万达美华酒店	2021/09/29	0.78
长白山万达悦华酒店	2013/11/08	3.56
伊斯坦布尔万达文华酒店	2021/10/01	3.00
宜兴万达美华度假酒店	2021/10/31	20.00
蚌埠南站万达悦华酒店	2021/11/30	0.73
西双版纳万达文华酒店	2021/12/01	4.70
郓城万达美华酒店	2021/12/10	0.50
临夏天元万达锦华酒店	2021/12/20	6.00
南宁东站万达美华酒店	2021/12/30	0.65
贵阳观山湖万达安悦酒店	2021/12/30	1.10
泰兴万达美华酒店	2021/12/31	0.62

2021 年度，发行人持有及管理酒店平均入住率为 47.6%，保持较高水平。

（4）在建酒店项目

表4-23 最近一年末发行人在建酒店项目

单位：万元

项目名称	预计竣工时间	预计总投资	资本金到位情况	截至 2021 年底已投资	未来投资金额	建设进度
苏州吴中	不适用	38,967	已到位	32,909	6,058	84%
济南高新	不适用	45,000	已到位	3,068	41,932	7%

注：预计竣工时间不适用，主要原因系项目规划和建设方案正在动态调整，截至目前尚未确定最终完工时间。

4、其他业务板块

报告期内，本公司曾从事部分物业开发销售业务。

（1）经营模式

房地产开发企业一般通过土地招拍挂市场竞得土地，缴纳地价款后，办理取得《国有土地使用权证》。之后，需要进行前期准备并办理相关手续，此后进行开工建设。当项目建设达到相关监管要求时，房地产开发企业即可办理预售手续，并进行预售。项目竣工后，由主管部门进行综合验收，交付使用。

（2）上下游情况

房地产开发与销售的上游行业包括：土地市场、为原材料的供应商，提供建筑劳务的建筑公司、装修公司，提供其他服务的广告公司、运输公司等；下游企业包括：为房地产销售提供服务的代理商、经销商，以及为房地产提供服务的物业公司等。

（3）业务情况

通过开发、销售写字楼、SOHO、商铺、住宅等业态获取销售收入。2019 年发行人实现合同销售额人民币 198.35 亿元。2020 年 1 月 1 日起，发行人不再从事物业销售业务。

下表列示了发行人 2019 年的商品房合约销售情况：

表4-24 发行人 2019 年的商品房合约销售情况

单位：亿元、万平方米

地区	项目	2019 年
东北	销售额	37.78
	销售面积	54.53
华北	销售额	20.98
	销售面积	20.03
中原	销售额	25.11
	销售面积	26.22
华东	销售额	60.32
	销售面积	114.14
华南	销售额	18.03
	销售面积	20.05
西北	销售额	27.10
	销售面积	53.81
西南	销售额	9.03
	销售面积	15.79
合计	销售额	198.35
	销售面积	304.59

下表列示了发行人 2019 年各业态销售收入分布：

表4-25 发行人 2019 年各业态销售收入分布

单位：万元

项目	2019 年度	
	金额	比例
住宅	1,307,984.76	34.22%
写字楼	892,723.74	23.36%
公寓	212,039.01	5.55%
商铺	1,156,073.18	30.25%
其他地产产品	253,009.27	6.62%
合计	3,821,829.96	100.00%

2019 年，发行人物业开发及销售业务其他主要业务数据如下：

表4-26 发行人物业开发及销售业务其他主要业务情况

单位：万平方米、亿元、元/平方米

项目	2019 年度
结算面积	517.70

结算金额	382.18
结算均价	7,382.39

（四）发行人的主要客户及供应商

1、主要客户

公司前五大客户产生的收入占营业收入比例情况如下表所示：

表4-27 近三年发行人前五大客户情况

单位：万元，%

期间	客户名称	销售收入	占同期营业收入比重
2021 年	客户 1	268,200.77	5.69
	客户 2	114,001.08	2.42
	客户 3	66,703.98	1.42
	客户 4	65,644.32	1.39
	客户 5	34,674.18	0.74
	合计	549,224.34	11.66
2020 年	客户 1	123,299.59	3.15
	客户 2	111,312.38	2.84
	客户 3	63,837.95	1.63
	客户 4	57,752.89	1.48
	客户 5	51,127.45	1.31
	合计	407,330.26	10.41
2019 年	客户 1	262,495.74	3.34
	客户 2	154,475.34	1.96
	客户 3	87,468.29	1.11
	客户 4	76,961.22	0.98
	客户 5	46,610.76	0.59
	合计	628,011.35	7.98

2、主要供应商

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

土地资源：公司获取的土地资源主要通过政府招拍挂的方式获得。

原材料：公司进行物业建设所需的主要原材料包括钢筋、混凝土、墙体材料、建筑装饰材料、园林绿化材料、设备材料等；主要设备包括电梯、电气设备等。

2019年-2021年，发行人通过土地招拍挂新摘牌获取的土地资源情况如下：

表4-28 近三年发行人通过土地招拍挂新摘牌获取的土地资源情况

土地资源类	2019 年	2020 年	2021 年
摘牌土地价款（万元）	141,497.55	10,519.00	-
总土地面积（万平方米）	17.42	5.34	-
总计容建筑面积（万平方米）	42.67	11.41	-
平均地面价（元/平方米）	8,122.71	1,969.56	-
平均楼面价（元/平方米）	3,316.09	921.91	-

注：不含契税

公司向前五名供应商采购的情况如下：

表4-29 近三年 公司向前五名供应商采购的情况

单位：万元，%

期间	供应商名称	采购额	占同期采购总额比重
2021 年	供应商 1	572,785.20	29.76
	供应商 2	118,078.82	6.14
	供应商 3	45,148.98	2.35
	供应商 4	21,282.13	1.11
	供应商 5	12,092.37	0.63
	合计	769,387.49	39.99
2020 年	供应商 1	718,680.28	29.95
	供应商 2	88,015.15	3.67
	供应商 3	21,793.77	0.91
	供应商 4	14,667.44	0.61
	供应商 5	13,662.00	0.57
	合计	856,818.64	35.71
2019 年	供应商 1	1,101,827.59	43.24
	供应商 2	102,520.60	4.02
	供应商 3	24,527.35	0.96
	供应商 4	17,703.87	0.69

期间	供应商名称	采购额	占同期采购总额比重
	供应商 5	12,000.00	0.47
	合计	1,258,579.41	49.39

注：2019 年供应商及总采购额包括本期为构建固定资产、在建工程、存货、无形资产、投资性房地产发生的采购支出（不含土地购买开支）、租赁广场租金支出、公司运营能源费支出。2020-2021 年因公司完成销售物业去化，供应商及总采购额还包括运营广场发生的成本费用支出。

（五）发行人所在行业情况

根据本公司于 2018 年 2 月 9 日召开的 2018 年度第一次临时股东大会决议，本公司在 2019 年 12 月 31 日前（即 2019 年 12 月 31 日前为过渡期）将已开发的房地产开发和销售项目（不含自持商业物业开发）全部处置完毕；自 2020 年 1 月 1 日起，公司仅从事商业物业投资及运营管理。从 2020 年开始，公司的收入和利润结构以“投资物业租赁及管理”为主。截至 2022 年 9 月 30 日，本公司已完成房地产开发与销售业务的消化和处置，因此，本公司所在行业变更为商务服务业。

1、发行人行业概况

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

（1）投资物业租赁

1) 经营模式

投资物业常见的商业模式为出售与持有相结合或仅持有单体商业物业。针对商业综合体项目，一般居住业态、部分办公业态进行销售，可实现部分回款，对整体项目的建设起到一定的资金支持作用；商业、酒店、部分办公等业态一般采用自持的盈利模式，获取持续的现金流。由于持有物业的资金投入大，回收周期长，对企业的资金运转带来一定挑战。所以，一些资金和管理能力不强的企业对商业、办公类物业也会采取分割出售，或出售后回租经营的方式。实力强的商业物业投资运营商则会采取整体规划、整体建设、整体招商的方式，持有比例相对较大。部分企业还会开发自持的单体商业广场进行出租和运营，其模式与商业综合体中的商业业态经营模式类似。

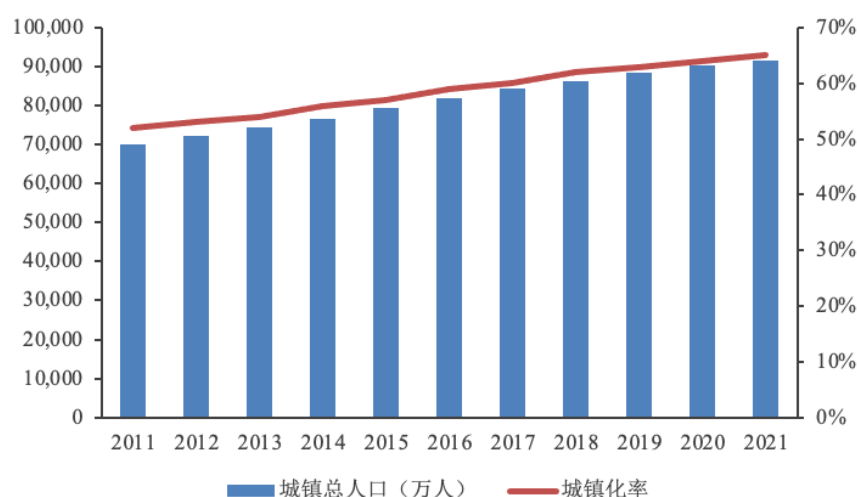
2) 主要市场指标

① 商业综合体市场

随着中国城市规模的扩张、城市人口的集聚和居民收入的快速增长，消费者对商业的需求愈发旺盛。与此同时，建设多样化商业综合体项目成为各地区政府提升居民人居环境，提高城市生活质量的重要途径之一。商业综合体市场受多种因素的影响，包括城镇化进程、人口增长和消费结构升级等。

改革开放以来，伴随着工业化进程加速，中国的城镇化经历了一个起点低、速度快的发展过程。

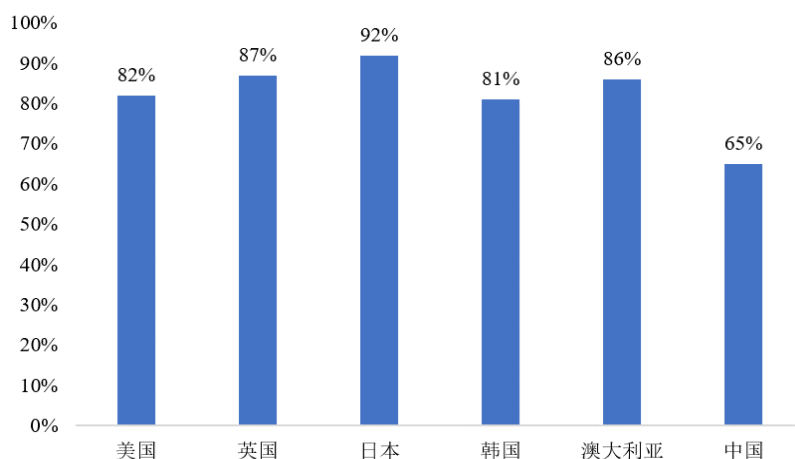
过去 10 年来，中国城镇化比例以每年 1 至 1.5 个百分点的速度推进，到 2021 年已经达到 64.72%。每增长 1 个百分点，意味着约有 1,300 万人口涌进城市，无疑将为中国城市带来巨大的住房和消费需求。



资料来源：中国国家统计局

图-2 2011 年至 2021 年中国城镇总人口及城镇化率

虽然中国的城镇化进程加速明显，但与发达国家和亚洲其他主要国家相比，中国的城镇化水平仍然偏低。伴随着中国经济的稳步增长，城镇化率的进一步提高已经成为中国未来发展的长期趋势。



资料来源：世界银行、中国国家统计局

图-3 2021 年主要国家城镇化率对比

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

此外，作为一个拥有 14 亿多人口且经济保持持续稳定增长的国家，中国拥有规模庞大并具有巨大发展潜力的消费市场。中国市场的快速增长主要得益于中国消费者持续的财富积累和由此带来的消费升级意愿，根据国家统计局数据，在 2013 年至 2021 年的 8 年间，中国城镇居民人均可支配收入年均复合增长率达到 8.2%。2021 年中国城镇居民人均可支配收入 47,412 元，同比增长 31.90%。中国居民收入的快速增长有力地推动了消费升级，交通、通信、文教娱乐等类型的消费支出上升明显。

② 商业广场

相对美国、日本等发达国家，中国商业广场的发展历史较短，在 20 世纪 80 年代以前，中国没有商业广场，直到 80 年代中后期，才在北京、上海等一些大城市开始出现对商业广场的探索与萌芽。

随着经济的发展，中国商业广场的建设理念以及中国商业广场自身定位、规模、功能组合、专业化程度等特征在不断发生变化。在总量规模方面，2011 年至 2021 年，全国商业广场体量由 6,787 万平方米增长至 48,920 万平方米，年平均复合增长率达到 23.38%。

分城市看，中国商业广场由一、二线发达城市向三、四线城市普及的趋势显著。2011 年至 2021 年，全国一二线城市商业广场数量从 580 家增长至 3415 家，而全国一二线城市商业广场数量占比从 71.10%下降至 58.71%。目前，城市

型商业广场仍是国内商业广场开发的主流，商业广场正在从大而全的操作模式往主题化、精细化的方向转变，同时，随着一、二线城市核心区域的发展日渐完善，区域型商业广场也成为此类市场的市场热点。

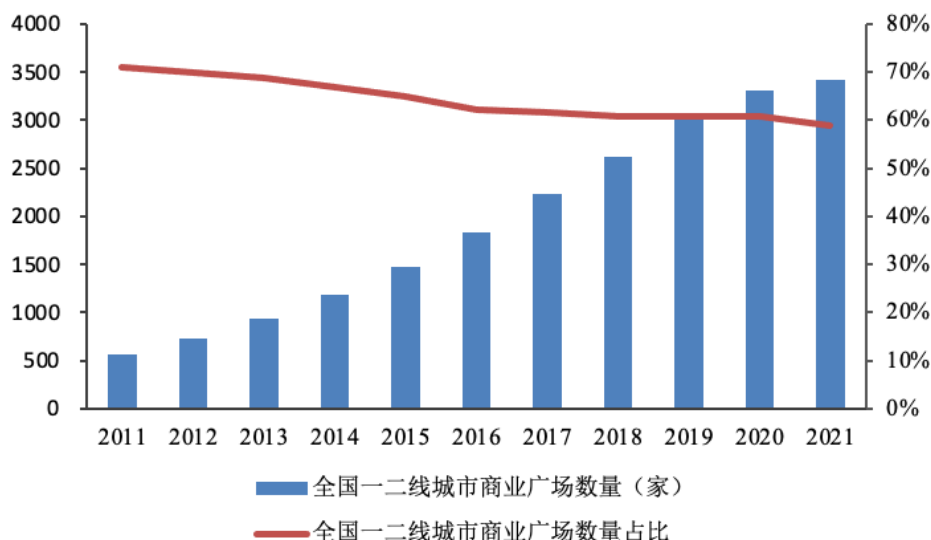


图4 2011-2021年全国商业广场数量及增长速度

从业态来看，其发展趋势是多元化、主题化和休闲化。随着经济的发展以及人们消费水平的提高和对更高生活品质的要求，商业广场不再是单纯的零售业态，而是一种生活方式和消费模式。一、二线城市成熟商圈中的商业广场多以年轻时尚或高档精品主题运营，而城市新兴商圈或郊区中的商业广场项目则多以生活配套和家庭娱乐为主题。

目前，三、四线城市商业模式仍以传统住宅底商及商业街为主，大型商业广场较为缺乏。但在城镇化和经济发展的双重推力作用下，中国三、四线城市社会消费品零售总额和城镇居民人均收入均逐年增加，消费需求随之呈现增长态势。目前商业市场发展程度已经不能满足由于消费升级引发的对新兴零售业的需求，带来了商业升级换代的机遇。同时部分国际国内品牌商经过多年的市场培育，一、二线城市市场空间日趋饱和的情况下，入驻三、四线城市的意愿更强烈。综上所述，未来三、四线城市商业广场市场潜力巨大。

（2）旅游及酒店市场

1) 经营模式

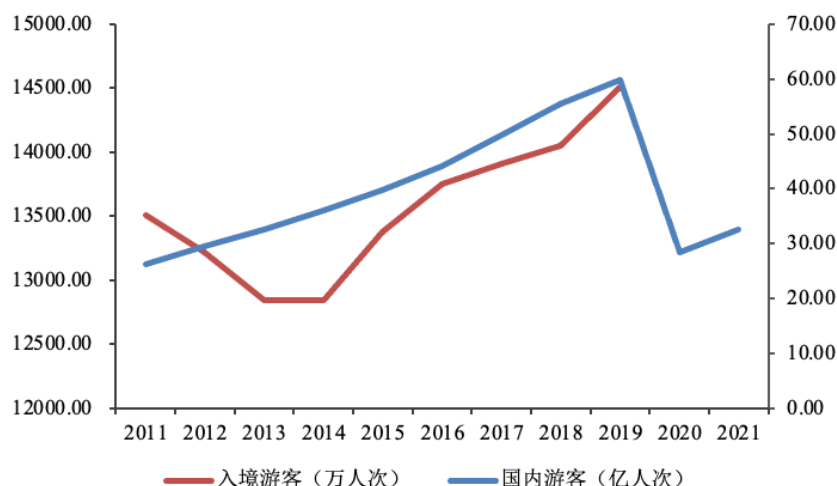
从经营管理方式来看，酒店有带资管理、委托管理、特许经营和联销经营等几种常见的经营模式。带资管理通过独资，控股或参股等直接或间接投资方式来获取酒店经营管理权并对其下属系列酒店实行统一管理的方式；委托管理是由酒店业主委托专业的酒店管理集团，由管理集团按照自己的管理风格，服务规范，质量标准和运营方式来管理酒店，并向被管理酒店收取一定比例的管理费的管理方式；特许经营是利用管理集团自己的专有技术与品牌与酒店业主的资本相结合，以特许经营权的转让为核心的一种经营方式；联销经营是众多的单体经营管理的酒店自愿付费参加并通过分享联合采购、促销、预订、培训、市场开发等资源共享服务项目而形成酒店联销集团的模式。

从盈利来源来看，传统的依靠客房、餐饮等获得收入是早期酒店盈利的主要模式，也是目前酒店的主要盈利来源。另外，随着酒店业的不断成熟，酒店通过专业化增值服务获得收入。酒店自身可以提供的增值服务包括商务秘书、会议策划、服务输出、酒店用品代理、旅游解决方案等；酒店也可以与相关行业企业进行合作，如旅行社、航空公司、物流企业、会展公司、旅游商品批发商、媒体、广告等提供专业性较强的特色服务。

2) 主要市场指标

① 旅游市场

随着中国经济迅速发展，国内及国外到访旅客数量不断攀升。根据中国国家统计局的数据，中国国内游客人数在 2012-2019 年保持高速增长，复合年增长率达到 10.7%，2019 年，国内游客人数已经超过 60 亿人次，比上年增长 8.4%。由于受到新冠疫情的影响，2020 年国内游客人数降低到 29 亿人次，比上年降低 52.0%，同期国际入境游客人数减少，2020 年共有 2,747 万人次国际旅客到访，同比下降 81%。2021 年，国内游客人数增长到 32.5 亿人次，比上年增长 12.80%。



资料来源：中国国家统计局

图-5 2011-2021 年国内及国际旅客人数

游客人数的快速增长也促进了中国旅游业收入的增加。国家统计局数据显示，2011 至 2019 年间，国内旅游总消费增长超过原来的两倍，从 19,305.39 亿元提高至 57,250.92 亿元，复合年增长率达到 14.55%。国际旅游收入从 2011 年开始持续攀升，2019 年国际入境旅游收入达到 1,313 亿美元，复合年增长率达到 13.26%。2020 年，受到新冠疫情的影响，国内旅游总消费降低到 2.23 万亿元，比上年降低 61.1%，国际旅游收入为 1313 亿美元，同比增长 3.3%。2021 年中国国内旅游消费总数为 2.92 万亿元，同比增长 31.0%。



资料来源：中国国家统计局，中国国家旅游局

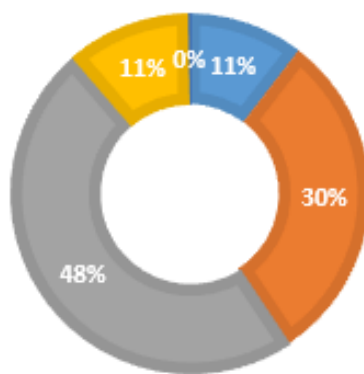
图-6 2011 至 2021 年国内及国际入境旅游收入

②酒店市场

a. 市场规模及分布

根据中国文化和旅游部发布数据，截至 2021 年底，从完成 2020 年度经营数据的填报并通过省级旅游主管部门审核的 7,676 家饭店来看，共有一星级 14 家，二星级 1853 家，三星级 3,686 家，四星级 2,324 家，五星级 799 家。

■五星级 ■四星级 ■三星级 ■二星级 ■一星级

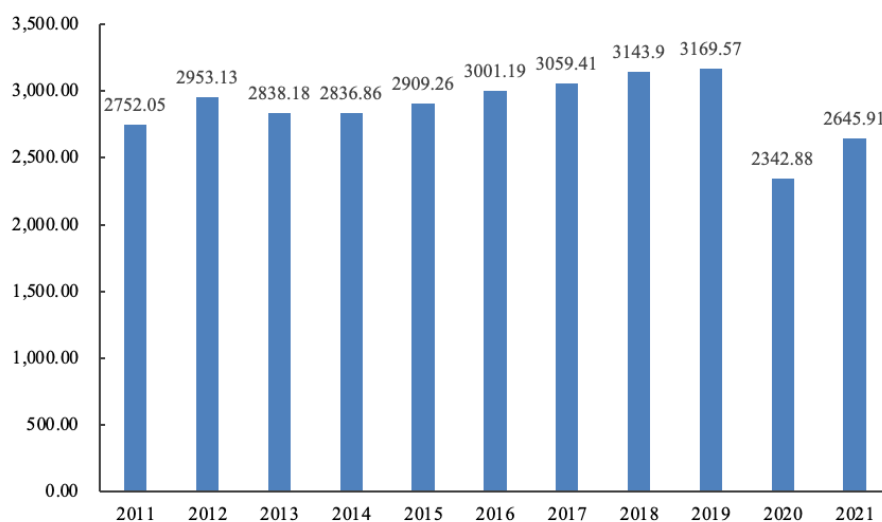


数据来源：中国文化和旅游部，数据截至 2021 年 12 月 31 日

图-7 2021 年度各星级酒店占比

b.主要经营指标

根据国家统计局公布的统计数据，中国旅游饭店业的营业收入增长迅速，从 2011 年的 2,752.05 亿元大幅提高至 2019 年的 3,169.57 亿元，复合年增长率达到 1.8%，受新冠疫情影响，2020 年中国旅游饭店营业额为 2,342.88 亿元，2021 年中国旅游饭店营业额为 2,645.91 亿元。



资料来源：中国国家统计局

图-8 2011-2021 年旅游饭店营业额(人民币亿元)

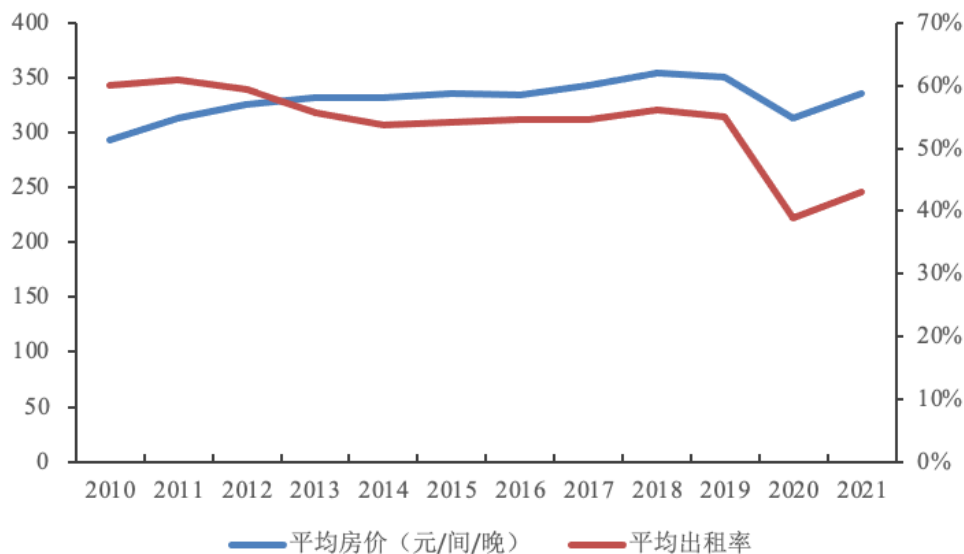
中国星级酒店中，一、二星级酒店受经济型酒店同质竞争的影响，2011 年以来客房数及占比逐年下降。随着中国经济前行、旅游业蓬勃发展以及对外交流增加等因素的影响，四星及五星级酒店的房间数及占比大幅上涨。



资料来源：中国文化和旅游部

图-9 中国 2010 至 2020 年度各星级酒店占比

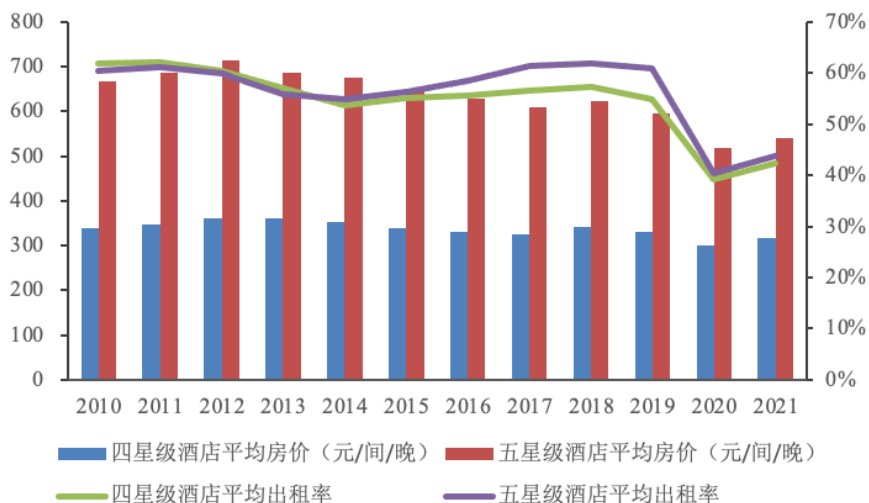
全国星级酒店出租率在 2014 年达到低谷后逐年有所回升，但平均房价自 2011 年以来逐年上升，2019 年度全国星级酒店平均房价为 353.00 元/间/晚，平均出租率为 55.18%。受到新冠疫情的影响，近两年全国星级酒店出租率及平均房价均有所下滑。2020 年全国星级酒店平均房价为 313.91 元/间/晚，平均出租率为 38.98%。2021 年全国星级酒店平均房价为 336.18 元/间/晚，平均出租率为 42.84%。



资料来源：中国文化和旅游部

图-10 2010-2021 年中国星级酒店房价及出租率

全国星级酒店中，四星及五星级酒店平均房价在 2012 年达到最高后有所下降。出租率从 2010 年高点逐年下降，2015 年-2018 年出租率有所回升。2014 年-2019 年，五星级酒店出租率连续五年超过四星级酒店。2019 年度四星级酒店平均房价及出租率分别为 331.6/元/间/晚和 55.1%，五星级酒店平均房价及出租率分别为 596.6 元/间/晚和 60.9%。受到新冠疫情的影响，2020 年全国四星及五星级酒店平均房价及出租率均有所下滑。2020 年四星级酒店平均房价及出租率分别为 300.2/元/间/晚和 39.1%，五星级酒店平均房价及出租率分别为 518.8 元/间/晚和 40.4%。2021 年四星级酒店平均房价及出租率分别为 318.88/元/间/晚和 43.77%，五星级酒店平均房价及出租率分别为 540.29 元/间/晚和 43.77%。



数据来源：中国文化和旅游部，WIND

图-11 2010-2021 年中国四星及五星级酒店房价及出租率

（3）房地产开发及销售市场（其他业务涉及细分市场）

房地产开发经营具有资金大、回报高、风险大、附加值高、产业关联性强等特点。房地产开发与销售是房地产开发经营中最重要的一项内容，房地产开发及销售市场涉及的主要物业类型有：住宅、写字楼及商业营业用房等。

1) 经营模式

房地产开发企业一般通过土地招拍挂市场竞得土地，缴纳地价款后，办理取得《国有土地使用权证》。之后，需要进行前期准备并办理相关手续，此后进行开工建设。当项目建设达到相关监管要求时，房地产开发企业即可办理预售手续，并进行预售。项目竣工后，由主管部门进行综合验收，交付使用。

2) 主要市场指标

依靠中国经济的快速增长、国内投资及消费的拉动作用，中国房地产市场增长迅速。房地产开发项目投资总额由 2012 年的人民币 71,804 亿元增长至 2021 年的人民币 147,602 亿元，复合年增长率达到 8.34%。2021 年中国房地产开发项目投资总额为 147,602 亿元，同比增长 4.4%。从房地产商品房销售总面积及销售额来看，2012 年至 2020 年总体呈上升态势，商品房销售总面积复合年增长率超过 5.0%，商品房销售额复合年增长率为 13.2%。2016 年，房地产开发企业新开工面积和房地产开发企业竣工面积略有回升，房地产销售面积和销售额大幅增长，而房地产开发投资额和商品房平均销售价格依然坚挺，自 2010 年以来一直保持逐年上升的趋势。2021 年中国商品房销售面积 179,433.0 万平方米，同比增长 1.9%；2020 年中国商品房销售额 173,612.7 亿元，同比增长 8.7%；商品房平均销售价格 9,860.0 元/平方米。2021 年，房地产开发企业新开工面积 198,895.0 万平方米，同比下降 11.4%；竣工面积 101,412.0 万平方米，同比上升 11.2%。预计未来全国房地产商品房市场还将平稳增长。

表4-30 2012-2021 年中国商品房市场主要指标

项目	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	复合年增长率（2012-2021）
房地产开发投资额(亿元)	71,803.8	86,013.4	95,035.6	95,978.9	102,580.6	109,798.5	120,264.0	132,194.0	141,443.0	147,602.0	8.34%
房地产开发企业新开工房屋面积(万平方米)	177,333.6	201,207.8	179,592.5	154,453.7	166,928.1	178,653.8	209,342.0	227,154.0	224,433.0	198,895.0	1.28%
房地产开发企业竣工房屋面积(万平方米)	99,425.0	101,435.0	107,459.1	100,039.1	106,127.7	101,486.4	93,550.0	95,942.0	91,218.0	101,412.0	0.22%
商品房销售总面积（万平方米）	111,303.7	130,550.6	120,648.5	128,495.0	157,348.5	169,407.8	171,654.0	171,558.0	176,086.0	179,433.0	5.45%
商品房销售额(亿元)	64,455.8	81,428.3	76,292.4	87,280.8	117,627.1	133,701.3	149,973.0	159,725.0	173,612.7	/	13.19%*
商品房平均销售价格(元/平方米)	5,791.0	6,237.3	6,323.5	6,792.5	7,475.5	7,892.3	8,736.9	9,310.3	9,860.0	/	6.88%*

*为 2012-2020 年复合年增长率

资料来源：中国国家统计局，中国指数研究院

2、行业的管理体系和政策法规

（1）行业管理体系

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

（2）主要政策法规

目前，我国已颁布的相关产业政策主要如下：

- 2009 年 12 月 18 日，财政部、国土资源部等五部委出台《进一步加强土地出让收支管理的通知》，明确开发商分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不得超过 1 年，特殊项目可以约定在 2 年内全部缴清，首次缴款比例不得低于全部土地出让款的 50%。如开发商拖欠价款，则不得参与新的土地出让交易。
- 2013 年 2 月，国务院发布《服务业发展“十二五规划”》，提出鼓励商务服务业专业化、规模化、网络化发展，加大品牌培育力度，积极开拓国内外市场。培育一批著名商务服务企业 and 机构。“十二五”时期，商务服务业发展水平明显提升，竞争力明显增强，结构明显优化，国内外市场份额明显提高，市场秩序、诚信体系、标准体系和法律法规进一步完善。
- 2015 年 12 月 17 日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于印发国家标准化体系建设发展规划（2016—2020 年）的通知（国办发[2015]89 号）》，提出要加强批发零售、住宿餐饮、居民服务、重要商品交易、移动商务以及物流设施设备、物流信息和管理等相关标准的研制，强化售后服务重要标准制定，加快建立健全现代国内贸易体系。开展运输技术、配送技术、装卸搬运技术、自动化技术、库存控制技术、信息交换技术、物联网技术等现代物流技术标准的研制，提高物流效率。
- 2018 年 11 月 16 日，商务部办公厅印发《关于加强当前商贸领域安全生产工作的通知》，部署了当前商贸领域安全生产工作。要求充分认识当前安全生产面临的形势，增强工作的责任感和紧迫感；强化安全生产责任，落实安全防范措施；突出商贸行业特点，加强隐患排查治理；加强安全宣传教育，完善应急机制。
- 2019 年 2 月 12 日，商务部、工业和信息化部、科技部等 12 个部门联合发布《关于推进商品交易市场发展平台经济的指导意见》，指出平台经济是利用互联网、物联网、大数据等现代信息技术，围绕集聚资源、便利交易、提升效率，构建平台产业生态，推动商品生产、流通及配套服务高效融合、创新发展的新型经济形态。提出力争到 2020 年，培育一批发展平台经济成效较好的千亿级商品市场，推动上下游产业和

内外贸融合，形成适应现代化经济体系要求的商品流通体系，更好服务供给侧结构性改革。

- 2019年8月8日，国务院办公厅发布《关于促进平台经济规范健康发展的指导意见》，指出互联网平台经济是生产力新的组织方式，支持社会资本进入基于互联网的医疗健康、教育培训、养老家政、文化、旅游、体育等新兴服务领域，改造提升教育医疗等网络基础设施，扩大优质服务供给，满足群众多层次多样化需求；鼓励平台进一步拓展服务范围，加强品牌建设，提升服务品质，发展便民服务新业态，延伸产业链和带动扩大就业；鼓励商品交易市场顺应平台经济发展新趋势、新要求，提升流通创新能力，促进产销更好衔接。
- 2020年4月7日，国务院应对新型冠状病毒感染肺炎疫情联防联控机制印发《关于印发全国不同风险地区企事业单位复工复产疫情防控措施指南的通知》，要求以省域为单元推动经济社会秩序恢复，进一步推进全国低风险地区企事业单位全面复工复产，尽快恢复正常生产生活秩序，同时推动高风险、中风险地区继续按照科学防控、精准施策、分区分级等有关要求，统筹做好企事业单位疫情防控和复工复产工作，有序恢复生产生活秩序。
- 2020年4月29日，商务部发布《商务部办公厅关于完善商品交易市场重点联系机制的通知》，指出商品市场是现代市场体系的重要组成部分，应完善重点市场联系机制，对现有百家百亿市场联系制度进行优化和完善，应建立部级、省级、市级商务主管部门和商品市场四级联系机制，聚焦重点领域，分级管理样本，共建共享大数据。
- 2020年7月21日，国务院办公厅印发《关于进一步优化营商环境更好服务市场主体的实施意见》，指出近年来，我国营商环境明显改善，但仍存在一些短板和薄弱环节，特别是受新冠肺炎疫情等影响，企业困难凸显，亟需进一步聚焦市场主体关切，对标国际先进水平，既立足当前又着眼长远，更多采取改革的办法破解企业生产经营中的堵点痛点，强化为市场主体服务，加快打造市场化法治化国际化营商环境，这是做好“六稳”工作、落实“六保”任务的重要抓手。

- 2021 年 1 月 31 日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《建设高标准市场体系行动方案》，要求以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中、四中全会、五中全会精神，坚定不移贯彻新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，牢牢把握扩大内需这个战略基点，坚持平等准入、公正监管、开放有序、诚信守法，畅通市场循环，疏通政策堵点，打通流通大动脉，推进市场提质增效，通过 5 年左右的努力，基本建成统一开放、竞争有序、制度完备、治理完善的高标准市场体系，为推动经济高质量发展、加快构建新发展格局、推进国家治理体系和治理能力现代化打下坚实基础。
- 2021 年 12 月 14 日，国务院印发《“十四五”市场监管现代化规划》，指出要推进服务业标准化、品牌化建设，完善商贸旅游、家政服务、现代物流、医疗卫生、养老服务、休闲娱乐、教育培训、体育健身等服务业标准体系，加快电子商务、知识产权、检验检测认证、婴幼儿托育、信息技术等新兴服务领域标准研制。健全服务质量认证体系，开展服务认证示范活动，建立生活性服务业质量认证制度。促进文化服务提质扩容。实施广告业服务能力提升行动和公益广告振兴行动。
- 2022 年 3 月 25 日，《中共中央 国务院关于加快建设全国统一大市场的意见》发布，指出要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，弘扬伟大建党精神，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，全面深化改革开放，坚持创新驱动发展，推动高质量发展，坚持以供给侧结构性改革为主线，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，统筹发展和安全，充分发挥法治的引领、规范、保障作用，加快建立全国统一的市场制度规则，打破地方保护和市场分割，打通制约经济循环的关键堵点，促进商品要素资源在更大范围内畅通流动，加快建设高效规范、公平竞争、充分开放的全国统一大

市场，全面推动我国市场由大到强转变，为建设高标准市场体系、构建高水平社会主义市场经济体制提供坚强支撑。

3、进入壁垒

（1）投资物业租赁

投资及运营商业综合体及商业广场的主要行业壁垒有资金壁垒、管理壁垒和招商运营壁垒。大型商业广场体量大，建设周期长需运作管理协调的层面和细节较多、各工作程序所开展的操作面交叉且烦琐，因此对开发企业提出了资金、人才、技术、管理等方面的高要求。商业广场建成后其自营部分的招商运营状况将决定项目未来的档次及收入，商业的招商运营需要对项目进行合理的定位，有一定的品牌商积累，并有能力将松散的经营单位和多样的消费形态，统一到一个统一的经营主题和信息平台之上，在经营过程中对物业、经营成本、客户、公共关系等进行管理。特别是在目前竞争较大的市场环境下，专业的招商运营团队才能帮助商业综合体、商业广场在竞争中保持发展和利润。投资及运营单体商业广场的资金需求面临类似的管理壁垒和招商运营壁垒。

（2）酒店经营

酒店经营行业主要的进入壁垒有技术管理壁垒。酒店的连锁化发展趋势对酒店经营方提出了更高的管理要求；对于豪华型酒店，由于其服务的专业性要求，需要专业的酒店管理团队和管理经验。专业人员相对稀缺，在地方城市专业人员的稀缺更加严重，制约地方豪华酒店的发展和经营。

（3）房地产开发及销售市场（其他业务涉及细分市场）

我国房地产开发市场主要的进入壁垒有规模经济壁垒和政策壁垒。

房地产开发行业具有资金密集性和投资性的特点，规模经济壁垒指相较于在企业达到的成本最低的有效规模，潜在竞争企业进入市场必须克服的规模劣势。在销售方面，全国性的大品牌房地产开发商已遍布全国三线及以上城市，部分已深入到县级地区，不知名的小型开发商在同一地区开发的产品具有明显的价格及去化劣势。

政策壁垒指政府为优化市场资源配置，采取行政手段指导和干预企业进入行为而形成的进入障碍。我国房地产市场处于密集的政策调控之下，政策主要着力点在于调控房地产企业的土地和资金获取。在一、二线城市，由于地价较

高且土地市场竞争激烈，土地通常被实力较强的房地产开发商竞得，而在地方城市，政府对土地开发还寄予了招商、带动区域发展的期望，能够带动区域发展的实力开发商在拿地过程中更有优势来获取政府支持和政策倾斜。

4、上下游关联性

（1）投资物业租赁

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

商业广场下游市场包括服饰、餐饮、休闲娱乐等零售商及主力店如超市、影院等各类品牌商铺，他们的经营、承租能力以及扩张布点计划对商业广场的运营起着关键作用，此外，商业广场项目配套和组合的完整性、适应性及可持续性也是必要条件。因此，商业广场运营商应结合项目定位重点考虑商铺面积配比、业态布局和品牌组合。例如，位于城市中心区的商业广场，应突出购物、餐饮、休闲娱乐等功能业态；社区型商业广场，应加强目的性消费较强的零售类业态；郊区型的商业广场，则应侧重于主题性消费及娱乐体验类消费业态。

此外，消费者的需求以及生活方式直接决定了商业广场运营的成败。商业广场所辐射客群的消费行为、习惯和消费水平对其运营有着重要影响，而消费者的需求往往需要被有效引导。在商业业态定位中，应在消费者现实需求基础上，通过合理的分析和判断，去引导、激发、提升、创造消费者的潜在需求，改变消费者的消费理念、消费方式，从而提升项目市场竞争力。

（2）酒店经营

酒店的上游行业包括：酒店建设、为酒店带来客源的旅游业、会展业等；下游行业包括：酒店用品行业、酒店管理机构、提供酒店管理系统、酒店营销策划、为服务员及管理人员提供培训及其他相关服务的酒店咨询行业，在线酒店服务平台等。

从酒店上游来看，旅游业、会展业的发展为酒店业带来大量的客源，但酒店的大量开发使得竞争加剧，近十年来，全国酒店开发量较大，各大经济型酒店品牌逐步布局全国，经济型酒店市场已现饱和。另还有大量与五星级酒店同品质但未进行评级的豪华酒店开发入市，酒店市场竞争激烈。酒店行业的总收入增加但四星级、五星级酒店的房价及入住率并未大幅增长。

从酒店下游来看，国际酒店管理公司的进入及酒店咨询行业的发展提升了酒店行业的专业水平，使得行业更加分化。在线酒店服务平台为酒店带来客源的同时，加重了酒店的经营成本，蚕食了行业的大量利润。

（3）房地产开发及销售

房地产开发与销售的上游行业包括：土地市场、为原材料的供应商，提供建筑劳务的建筑公司、装修公司，提供其他服务的广告公司、运输公司等；下游企业包括：为房地产销售提供服务的代理商、经销商，以及为房地产提供服务的物业公司等。

5、行业发展趋势

（1）商业广场发展趋势

● 商业广场未来发展趋势：体验式消费

随着中国消费者消费需求的变化以及互联网购物的兴起，消费者进行线下消费时，更愿意为体验、环境和服务买单。中国的商业广场正处于从简单的餐饮和购物为主的体验式消费，转向集合文化娱乐、主题理念等的过渡阶段。

● 商业广场与移动互联的结合

在移动互联网时代，人们的购物观念有所改变，随着电商的快速发展，各实体商业项目积极探索实体商业智能化模式，搭建 O2O 平台，以应对激烈的竞争。

（2）酒店行业发展趋势

预计国内经济和旅游增长趋势，特别是国内商务需求和国内旅游散客需求市场，有望持续推动酒店需求实现增长。

从不同类型酒店来看，连锁企业将压缩更多单体酒店的市场空间，单体酒店将向联盟化发展。对于较不发达地区的高端酒店，其产生是作为房地产行业

的附属品，出于品牌效应、拉动规模等综合因素考虑，不以酒店经营为主要盈利途径，而随着国家转变经济增长方式和房地产市场的调整，酒店开始回归商业本质。随着我国旅游经济从大众旅游的初级阶段逐渐向度假的阶段过渡，同时经济发展带动中等收入阶层的崛起和商务出行住宿需求，为中端酒店业态的发展带来了机遇。

国内酒店集团向轻资产的盈利模式转型。国际酒店管理集团在中国大多为轻资产化经营模式，收取高额管理费，相对于既做业主又做管理来说，“轻资产化”更加“旱涝保收”，风险更小，且回笼后的资金可用于其他投资，国内酒店集团如锦江、开元等已开始实施轻资产战略。

中国高档酒店向国际化发展。随着中国出境旅游市场的不断增长，中国高档酒店经过学习和发展，已开始参与到国际市场的竞争，我国在 30 年酒店行业发展和集团化进程中已积累不少经验，完全有能力、有条件通过扩张、兼并、重组和品牌输出，打造出几个世界著名的酒店集团。

（3）房地产行业发展趋势

中国房地产开发及销售市场经历了十几年的快速发展，现已从粗放式的快速扩张进入稳定期，房地产开发从“黄金时代”逐步回归。中国的城镇化为房地产市场带来动力，但政府对保障性住房的加大投入及结构性过剩，要求房地产开发企业重视开发的前期工作，合理定位，差异化发展。

（六）发行人在行业中的竞争状况

公司是全球规模领先的商业管理企业，是全球第一大商业物业业主（以持有和管理商业物业可出租面积排名）。发行人的下述竞争优势确保其在行业中保持市场领先地位：

1、作为行业先行者，拥有强大的产品领域及业务模式创新

（1）不断进行产品领域的创新

公司发展成为中国商业广场及文化消费平台提供领域的领军企业，这很大程度上得益于本公司的产品创新能力，使本公司能够积极顺应中国发展趋势。“万达广场”系列作为公司核心产品系列，在过去多年间经历四代升级，不

断在业态规划、建筑设计、商业定位、租户构成、消费者体验及满意度等方面不断提升。

在经过主要以单体商业建筑，旨在为消费者提供方便快捷的购物体验的第一代万达广场及以商业主力店业态组合更加丰富方便消费者“一站式购物”的第二代万达广场的基础上，2006 年公司系统性地对万达广场产品进行升级，推出了集娱乐、购物、休闲及体验式消费“一站式消费”的第三代万达广场产品。

2021 年公司正式推出集社交、文化、娱乐、美食、旅游和购物等为一体的第四代万达广场，是对实体商业的革命性探索，它将通过场景创新、内容创新、科技创新将商业广场打造成城市生活中心，为消费者提供一体式、沉浸式的城市微旅游目的地。

（2）业务模式的持续创新

本公司积极探索合作模式及轻资产模式。主要凭借在商业物业投资运营领域积累的丰富经验、强大的资源整合能力及巨大的品牌效应，由第三方业主投资万达广场单体商业广场项目，本公司与业主按约定比例分享运营收益。在该等业务模式下，公司可以充分发挥自身在商业物业运营管理方面的专长，加快在具有商业潜力的城市布局，进一步扩大先发优势、规模效应、网络效应及品牌效应，最终进一步巩固公司在行业内的领先优势。

2、拥有覆盖商业物业投资及运营完整产业链的众多核心能力

为了有效地发展及管理商业物业业务，本公司已经拥有了覆盖商业物业包括规划、建设、运营管理等全业务流程的综合运营能力，丰富的商业广场建设与运营经验，使得本公司在合作中对项目的运营管理有较强的掌控力，因此得以按照基本统一的标准运营包括自持商业广场、第三方商业广场在内的所有项目。本公司认为，以下核心能力是保持本公司在业内竞争优势的关键：

（1）在项目获取方面的出众能力：对于发展商业物业、打造线下消费平台而言，甄选区位好、有人口支撑及经济发展潜力的项目，是实现公司可持续发展的根本。通过多年的积淀，公司具备系统、专业、极具竞争力的项目获取能力，帮助公司持续获得充足、优质项目。

（2）强大的规划及设计能力，确保项目的商业吸引力及成本效益：公司通过研究确立项目的整体规划、设计理念及详细的设计规格，并利用系统化、标

标准化的方法，建立：1）建筑的总体空间布局及建设计划；2）单体商户的战略定位；3）展示租户业态构成及店铺位置的详细蓝图。确保各个项目的规划设计符合内部的设计理念及标准，同时符合成本控制及运营方面的要求。

（3）采用严格的项目管理系统，与一流承包商合作，确保在项目建设和品牌输出过程中的执行效率与质量：公司在模块化管理系统的支持下已建立标准化且严格的操作模式，从而在建设过程中能够有效使用内部资源并如期建设项目；公司建立了在质量、安全、声誉、业绩及建设能力等方面符合本公司设定标准的建筑承包商品牌库，以确保项目的建设质量及进度。此外，公司建立了独立且具备合格资质的项目监理公司品牌库，以客观地监察承包商负责的建筑工程的质量及进度；2015 年，公司创新推出了“总包交钥匙”管理模式，使得项目的建设管理效率得到进一步的提高。同时，公司还对内部信息系统进行优化整合，引入以 BIM 技术为基础、通过项目信息化集成管理平台进行管理，实现在总包交钥匙模式下通过同一平台对总包商、分包商、工程监理和工程流程全面监控及管理。

（4）强大的质量控制能力，实施严格的质监措施：为确保商业物业投资及运营业务的经营符合国家和地方相关标准、内部标准及客户要求，公司在采购及外包建筑工程方面采用统一招标。同时，公司在质量标准、技术标准、品牌要求、监察、维护及监管合规等多个方面实施了相应的甄选标准。

（5）拥有卓越的商业物业管理能力，以确保极高的出租率：为领先的线下消费平台提供商，拥有并管理庞大的商业物业组合，并能保持极高的出租率。报告期内，持有及管理的商业广场在开业时基本实现满铺出租，并已持续多年保持接近 100% 的出租率水平。

（6）广泛运用先进技术，科技赋能线下商业运营：公司将信息化技术应用到经营的各个环节，特别是能有效应用信息技术管理商业物业的业务运作。公司的技信息化技术系统主要有网络招标程序等，并持续推进各项信息系统的不断升级，开发更多的创新性软件系统，以实现运用技术手段不断整合公司资源，以满足公司不断扩张的业务规模，并降低成本、统筹资源、提升效率，从而更好地配合商业物业的管理。公司致力于利用“互联网+”的先进技术提升运营效率、促进线上线下融合及业务创新，本公司控股子公司丙晟科技，在商场数字化、

整合营销、会员体系等方面持续为购物中心和商户降本增效，并提升消费者体验。

（7）通过万达学院建立系统、全面的知识库：公司经过多年积淀建立了全面的知识库，同时建立了重视业务流程中知识价值的企业文化，这已发展成为本公司吸引及留住管理层及专业人才的一个重要元素。

3、拥有规模庞大且多元化的优质物业组合和网络布局，使公司在行业中脱颖而出

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

（2）巨大的规模效应、广泛的网络效应及强大的品牌影响力：公司广泛的业务网络使公司能够更透彻地了解中国各不同区域及各种不同发展水平城市的消费特征及顾客需求、商业物业经营环境、竞争格局及发展趋势，指导公司更好的设计、投资及运营管理满足各地市场需求的产品。巨大的业务网络也给予公司的平台以独特的商业价值及吸引力，支持公司与各个领域的合作伙伴开展商业洽谈与合作。公司庞大、覆盖全国的业务网络及成功的往绩使得本公司深得地方政府、合作伙伴、商户及终端消费者的认可，并成为公司各个环节运营成功的核心要素。

4、具备专业化的商业管理能力

强大的商业管理能力是公司作为全球领先的商业物业投资及运营商及线下生活消费及文化娱乐平台提供商的核心能力，也是公司在同业之中脱颖而出的核心竞争力。

（1）招商运营能力：公司在商业广场项目的前期规划阶段便已确认主力店租户，获取核心租户的预租承诺，并在开业前半年基本完成招租。通过多年的发展积累，公司已与约 22,000 个覆盖不同消费层次、定位、业态和区域的品牌商家建立了长期合作关系，构成本公司的庞大的租户品牌库。公司通过长期合作能够准确地了解租户需求，加上公司的市场领导者地位和良好的历史业绩表

现，使租户对项目合作抱有最大的信心，从而保证了公司维持高水平的预租和出租率，并能够灵活地利用公司广泛的租户基础以适应市场消费趋势的变化。

（2）租户管理能力：在商业物业的运营过程中，公司采取主动管理策略，采用多种方式动态优化商业物业经营，力争与租户在业务上形成的良好互动与协同发展，帮助租户获得良好的运营绩效，并最终达到确保本公司高租金收缴率的目的。

5、拥有卓越的执行能力

多年来，公司对于提升执行能力做出了大量努力，包括制度建设、基于先进技术手段的管理基础设施建设、相关管理系统研发等，并通过这些努力以及常年的文化建设，将执行能力融入到企业基因之中。

公司在全国范围快速扩张，复制公司的核心产品、扩大业务规模的能力尤其归功于公司独有的模块化管理系统，通过该系统，本公司将整个建设和管理流程的管控集中在总部层面。在公司的经营知识及专有技术支持下，根据每个阶段的计划目标，模块化管理体系设定对应节点，监测关键可交付成果。这使得管理层能够对整个流程实施高度精确的监控。内置的“红绿灯”控制功能可协助管理团队监控每个任务的表现及准时度，并第一时间向上级管理人员报告延误情况。

公司能够有效地遵守建设时间表，保持始终如一的速度推动业务发展。公司在成功执行方面的良好记录及按时开业的能力，得到了客户、供应商及其他合作伙伴、政府机构的广泛认可，成为公司与其保持长期稳定关系的基础，也是公司品牌号召力的基石。

6、控股股东和实际控制人的支持为本公司带来的良好协同效应

公司的控股股东万达集团、实际控制人王健林先生经营着包括电影院线、儿童娱乐、体育等产业在内的多元化业务，与本公司有着良好的协同效应。受益于该等协同关系，双方可从中利用各自的优势实现相互的支持和增长。

7、实际控制人及专业化管理团队

公司的实际控制人王健林先生致力于建立一个拥有商管、文化、投资等产业集团的大型综合企业，并为本公司在商业物业领域树立行业领导地位做出了巨大贡献，为社会所广泛认可。公司的高级管理层团队拥有多年的商业物业投

资及运营经验。此外，高级管理层团队的多名成员曾在其他行业拥有丰富的从业经验及专业知识（包括但不限于商业、建筑、酒店）。

（七）发行人报告期内拿地情况

表4-31 近三年发行人通过土地招拍挂新摘牌获取土地的明细情况

单位：万元

序号	地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	出让金额	截至 2021 年末已交出让金	后续出让金计划	资金来源	拟建项目类别
1	东至溪水路，南至南环路，西至湖西路，北至秀水街	天津蓟州	4.09	2020	9,204	9,204	-	自有资金	商业
2	东侧为跨境产业园、西侧为兰新路、南侧为天山路、北侧为阿勒腾饮食城	新疆霍尔果斯	1.25	2020	1,315	1,315	-	自有资金	商业
3	新吴区震泽路与净慧西道交叉口东南侧	江苏无锡	4.77	2019	22,968	22,968	-	自有资金	商业
4	马桥镇 368 街坊 1/17 丘	上海闵行	3.18	2019	57,480	57,480	-	自有资金	商业
5	津武（挂）2019-013 号地块商业,武清区新城环湖路南侧	天津武清	5.66	2019	19,550	19,550	-	自有资金	商业
6	津丽（挂）2019-08,东丽区先锋东路以南，规划航双路以西	天津东丽	3.81	2019	41,500	41,500	-	自有资金	商业
合计		-	22.76		152,017	152,017	-	-	-

报告期内，发行人及其控股子公司无涉及“地王”相关报道拿地情况。

（八）发行人的主要资质情况

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人原持有的 170 家子公司房地产开发业务资质已通过申请注销或者主动放弃申请续期方式清理了 169 家，尚有 1 家已销售完毕存货的子公司因需配合业主办理房屋产权证及开具发票、资质无法主动注销等原因保留资质，预计将于 2024 年 3 月 31 日前完成清理。

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

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

（九）发行人关于涉及用地及房地产开发相关事项的自查及承诺情况

1、发行人关于涉及用地及房地产开发的自查情况

(1) 关于是否存在闲置土地

经发行人自查，2019 年 1 月 1 日至 2022 年 9 月 30 日，发行人及其控股子公司开发列入核查范围的房地产开发项目不存在因闲置土地的违法违规行为受到自然资源主管部门的行政处罚或被（立案）调查的情形。

(2) 关于是否存在炒地行为

经发行人自查，发行人及其控股子公司 2019 年 1 月 1 日至 2022 年 9 月 30 日未有频繁转让土地使用权的行为，不存在炒地的情形，不存在因炒地的违法违规行为被处以行政处罚或被（立案）调查的情况。

(3) 关于是否存在捂盘惜售和哄抬房价

经发行人自查，发行人及其控股公司在 2019 年 1 月 1 日至 2022 年 9 月 30 日开发列入核查范围的且具有销售行为的房地产开发项目不存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，不存在因前述违法违规行为被房地产主管机关行政处罚或被（立案）调查的情况。

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

经发行人自查，2019 年 1 月 1 日至 2022 年 9 月 30 日发行人在重点调控的热点城市不存在因竞拍“地王”、哄抬地价而受到自然资源管理部门行政处罚的情形，也不存在因涉嫌竞拍“地王”、哄抬地价而受到住房城乡建设、自然资源等主管部门的（立案）调查的情形。

2、发行人董事、监事、高级管理人员及控股股东、实际控制人的承诺情况

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

“1、自 2019 年 1 月 1 日至 2022 年 9 月 30 日，万达商业及子公司在房地产开发过程中不存在违反《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号）、《闲置土地处置办法》（国土资源部令 53 号）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号）、《关于进一步加强房地产市

场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房[2010]53 号）以及中国证券监督管理委员会颁布的《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》等相关法律、法规、规章和规范性文件规定的情形，不存在土地闲置和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，不存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

2、万达商业已经及时、准确、完整地披露了房地产业务用地情况，如万达商业因存在自查范围内未披露的闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为给公司和投资者造成损失的，承诺人将按照有关法律、行政法规的规定和证券监管部门的要求承担相应的赔偿责任。”

九、发行人的经营方针及战略

随着中国步入消费性社会，社会消费能力与意愿日趋增强，消费市场将持续升级，形式日趋多元化，消费占国民经济的比重也将不断提升，在此环境下，消费市场的竞争将日趋激烈；新的技术发展趋势及商业模式层出不穷，线上线下的融合将持续加深，并日渐成为市场的主导方向之一。为消费者提供更优质、更多样、更舒适的产品与体验，是未来商业成功之本。未来，公司的战略目标是保持全球商业物业企业的龙头地位，并致力于成为全球领先的线上线下融合的生活消费及文化娱乐平台提供商。公司将依托过去积累的丰富行业经验、资源及核心理念，专注于推动中国城镇化进程、拉动消费需求、促进消费升级，并为社会发展做出贡献。

为实现公司的战略目标，特制定以下经营方针：

（一）加速规模扩张，巩固全球领先的行业地位

公司在国内已经具备了良好的商业布局及先发优势，后续将持续寻求规模扩张以提高管理面积及市场占有率。

为适应新的市场环境，公司在传统的重资产模式外，通过第三方作为业主的合作模式及轻资产模式等实现扩张。公司可以充分发挥自身在商业物业运营管理方面的专长，加快在具有商业潜力的城市布局，进一步扩大先发优势、规模效应、网络效应及品牌效应，最终进一步巩固公司在行业内的领先优势。

（二）不断丰富产品及商业业态，引领消费升级

公司致力于不断丰富产品，促使商业业态更加多元化，藉此推动消费升级，促进线上线下融合，打造面向广大消费者的生活消费及文化娱乐平台。

产品方面：公司将不断完善核心产品系列，包括“万达广场”系列，系统提升各产品的独特特征，根据具体的市场及项目机会，采用合适的产品拓展公司的业务。具体而言，针对“万达广场”，公司将利用该产品高度标准化、具备高度可复制性的特征，在已进入区域深耕推广，并选择性地进入新的目标区域，深化全国网络布局及先发优势，最大程度捕捉中国消费能力提升带来的发展机遇。凭借此产品，最大程度地捕捉中国消费升级带来的发展机遇。

业态内涵方面：公司将根据产品系列特性、各地项目的具体特征及市场消费偏好，进一步丰富产品业态构成，顺应及引领市场需求，持续提升公司作为生活消费及文化娱乐平台提供商的能力。具体而言，包括深入探索体验式业态（包括文化、娱乐、旅游业态等），同时探索传统业态（如服装零售）与体验式业态的结合，以提升消费体验，引领市场趋势，并昭显公司作为领先生活消费及文化娱乐平台提供商竞争优势的核心。

（三）运用先进技术平台和手段，推动线上线下融合

公司将持续应用先进技术推动线上线下融合及业务创新，为购物中心和商户降本增效，并提升消费者体验。已通过控股子公司上海丙晟科技有限公司，全面开展线上线下融合业务。

公司将在以下若干领域持续开展平台搭建、模式创新的工作，支持公司的业务发展：

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

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

3) 大会员体系：公司计划与控股股东及实际控制人合作，打造全国规模最大、粘性最强、活跃度最高的大会员体系，不断提高会员服务质量、增加会员服务多样性与便利性，提升会员满意度；

4) 大数据体系及云计算平台：公司将不断发展基于云 POS、大会员系统的大数据体系，持续优化硬件技术基础、丰富会员数据、提升云计算能力，挖掘消费者行为、习惯、偏好、趋势，为公司业务经营提供数据支持，最终帮助改进消费体验、提升公司的运营效率及产出；

5) 通用积分联盟：公司将不断深化积分联盟体系，以公司自持及管理商业物业的商户为基础，实现跨业态、跨地域商户的通积通兑，打造中国最大的跨行业、开放的积分支付平台，不断提升会员活跃度，增加消费者对公司服务平台的粘性；

综上，积极运用“互联网+”模式，推动线上线下融合及业务创新将是公司实现业务模式升级、进一步提升客户体验及行业内竞争力的重要战略举措。

(四) 不断完善资产层面的管理能力，提升资产可持续增长能力

公司将采取一系列的措施，不断完善资产层面的管理能力，措施包括：(1) 在投资开发期，将租金及收益率测算作为项目评估的核心考量依据，深入细化投资决策程序；(2) 在项目运营期，运用多维度的专业指标，全面、系统地分析管理项目的运营绩效，指导运营层面的决策及策略；(3) 选择性地对部分项目进行升级翻新，进一步提高项目对消费者及商户的吸引力，并最终提升项目投资回报水平及市场价值，最大化股东价值。

公司将不断探索先进的管理方式及手段，积极提升资产层面的运营效率，确保各管理项目持续顺应并引领消费者需求，建立长期可持续的内生增长能力，长远提升资产价值及投资收益，最大化股东回报。同时，资产层面管理的精细化，也是公司探索合作模式及轻资产模式，追求资产层面投融资方式多元化的重要基础。

(五) 降低运营对环境的影响，加大节能及其他环保力度

公司的多个项目因环保设计及功能，获得了住建部授予的“绿色建筑标识”。未来，公司还将继续加大力度，根据长期节能及能效设计开发项目，以最小的环境代价发展业务，减少能源消耗和碳排放，努力打造更加可持续的发展模式。公司相信，随着社会环保意识的提高，以及消费者逐步认识到节能建筑的优势，公司在环保领域的努力将提升公司项目的综合竞争力。

（六）持续吸引、激励及培育管理人才及人员

公司相信，卓越的人才管理才是长期成功发展的基础。公司十分重视利用系统、全面的内部培训计划吸引、培育及留住人才。公司将建立一支具备多样化背景、全面发展的工作团队。另外，公司的万达学院可以为员工提供培训计划及必要的学习工具，帮助公司培养相关行业的顶级管理人才。公司还将致力于扩大及强化激励机制，以更好地将管理层、雇员和公司的利益保持一致。通过以上手段，公司的人才储备能够满足公司实现快速平稳发展的业务目标。

十、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）发行人违法违规情况说明

发行人报告期内不存在对本次发行构成实质法律障碍的行政处罚。

（二）媒体质疑事项

报告期内，发行人不存在被媒体质疑的重大事项。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

(一) 发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

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

本募集说明书所载 2019-2021 年财务报告及 2022 年 1-9 月财务报表，均按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定编制。

本募集说明书引用的财务数据引自公司 2019-2021 年度审计报告以及未经审计的 2022 年 1-9 月财务报表。大华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2019 年度、2020 年度、2021 年度合并及母公司财务报告进行审计，并出具了“大华审字[2022]0010272 号”标准无保留意见的审计报告。2022 年 1-9 月合并及母公司财务报表未经审计。

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

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异系由于四舍五入造成。敬请投资者详细阅读本募集说明书中财务指标的计算公式。

(二) 重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、会计政策变更

(1) 财务报表格式调整

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)，根据该通知，本公司将原“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”二个项目，将原“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”和“应付账款”二个项目；利润表“减：资产减值损失”调整为“加：资产减值损失(损失以“-”号填列)”。

（2）金融工具准则执行

本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号-金融资产转移》和《企业会计准则第 24 号套期会计》、《企业会计准则第 37 号-金融工具列报》(以上四项统称<新金融工具准则>), 变更后的会计政策详见附注四、(十)。

2019 年 1 月 1 日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的, 本公司按照新金融工具准则的要求进行衔接调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的, 本公司未调整可比期间信息。金融工具原账面价值和新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额, 计入 2019 年 1 月 1 日留存收益或其他综合收益, 本公司执行新金融工具准则对本期期初留存收益及其他综合收益无影响。

首次执行当年年初财务报表相关项目情况列示如下:

表5-1 首次执行当年年初财务报表情况

单位: 万元

项目	2018 年 12 月 31 日	列报格式变更的影响	列报格式变更调整后金额	执行新企业会计准则的影响	2019 年 1 月 1 日
可供出售金融资产	177,905.44	-177,905.44	-	-	-
其他权益工具投资	-	177,905.44	177,905.44	-	177,905.44
债权投资	-	345,000.00	345,000.00	-	345,000.00
其他非流动金融资产	-	107,723.48	107,723.48	-	107,723.48
其他非流动资产	452,723.48	452,723.48	-	-	-
交易性金融资产	-	659,500.00	659,500.00	-	659,500.00
其他流动资产	259,500.00	-259,500.00	-	-	-
其他非流动资产	400,000.00	-400,000.00	-	-	-

（3）非货币性资产交换准则执行

财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《企业会计准则第 7 号--非货币性资产交换》, 自 2019 年 6 月 10 日起施行, 公司对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换, 不需要按照本准则的规定进行追溯调整。

（4）债务重组准则执行

财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号--债务重组》，自 2019 年 6 月 17 日起施行，公司对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。

（5）新收入准则执行

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号-收入》，变更后的会计政策详见附注四。根据新收入准则的衔接规定，首次执行该准则的累计影响数调整首次执行当期期初（2020 年 1 月 1 日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未执行完成的合同的累计影响数进行调整。

执行新收入准则对本期期初资产负债表相关项目的影响列示如下：

表5-2 执行新收入准则对本期期初资产负债表相关项目的影响

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	累积影响金额			2020 年 1 月 1 日
		重分类	重新计量	小计	
预收款项	798,657.60	-343,972.64	0.00	-343,972.64	454,684.95
合同负债	29,224.79	343,972.64	0.00	343,972.64	373,197.43
持有待售资产	809,649.06	0.00	15,713.98	15,713.98	825,363.03
持有待售负债	476,304.46	0.00	15,586.63	15,586.63	491,891.09
未分配利润	0.00	0.00	76.41	76.41	76.41
少数股东权益	0.00	0.00	50.94	50.94	50.94

（6）新租赁准则执行

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

执行新租赁准则对本期期初资产负债表相关项目的影响列示如下：

表5-3 执行新租赁准则对本期期初资产负债表相关项目的影响

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	累积影响金额			2020 年 1 月 1 日
		重分类	重新计量	小计	
使用权资产	51,007.38	0.00	757,365.22	757,365.22	808,372.60
投资性房地产	42,747,293.59	0.00	-521,900.00	-521,900.00	42,225,393.59
其他非流动资产	23,267.48	0.00	-23,267.48	-23,267.48	0.00
租赁负债	48,679.59	0.00	761,016.69	761,016.69	809,696.28
长期应付款	346,440.37	0.00	-346,440.37	-346,440.37	0.00
递延所得税负债	5,535,599.63	0.00	-51,190.76	-51,190.76	5,484,408.86
一年内到期非流动负债	4,728,841.40	0.00	2,384.47	2,384.47	4,731,225.87
未分配利润	23,281,975.74	0.00	-153,572.29	-153,572.29	23,128,403.45

公司对于 2019 年 12 月 31 日已存在的构成融资租赁业务的广场租赁作为投资性房地产核算并采取公允价值的计量方式，根据新租赁准则使用权资产计量规定，应采用成本法对使用权资产进行后续计量，因此公司执行新租赁准则将原融资租赁项目公允价值计量下的评估增值影响额调整 2020 年 1 月 1 日留存收益-153,572.29 万元。

2、会计估计变更

报告期内，公司重要会计估计未发生变更。

3、会计差错更正

报告期内，公司未发生会计差错更正事项。

（三）报告期内发行人合并范围变化情况

1、2022 年 1-9 月合并报表范围变化及原因

表5-4 2022 年 9 月末新纳入合并范围的子公司

序号	名称	变更原因
1	厦门杏林万达商业有限公司	新设
2	青岛李村万达广场企业管理有限公司	新设
3	杭州仓前万达商业运营管理有限公司	新设
4	成都锦城万达广场企业管理有限公司	新设
5	长沙杜鹃万达商业运营管理有限公司	新设
6	长沙银盆岭万达商业运营管理有限公司	新设

表5-5 2022 年 9 月末不再纳入合并范围的子公司

序号	减少公司	变更原因
1	无	-

2、2021 年度合并报表范围变化及原因

表5-6 2021 年度新纳入合并范围的子公司

序号	名称	变更原因
1	黄石万达商务咨询服务有限公司	收购
2	安庆万达商业有限公司	收购
3	赤峰松山万达广场商务服务有限公司	收购
4	玉环万达商业管理有限公司	收购
5	珠海万欣企业管理有限公司	新设
6	珠海万达商业管理集团股份有限公司	新设
7	武汉联颐达商业管理有限公司	新设
8	深圳光明万达广场商业管理有限公司	新设
9	厦门星湖万达商业管理有限公司	新设
10	武汉江汉云飞路万达商业管理有限公司	新设
11	安宁万达广场投资有限公司	新设
12	上海丙晟科技有限公司	收购

表5-7 2021 年度不再纳入合并范围的子公司

序号	减少公司	变更原因
1	武汉联颐达商业管理有限公司	转让

3、2020 年度合并报表范围变化及原因

表5-8 2020 年度新纳入合并范围的子公司

序号	增加公司	变更原因
1	沈阳七星万达地产开发有限公司	收购
2	衡阳万达广场实业有限公司	收购
3	仁寿万达广场管理有限公司	收购
4	梧州高旺万达广场投资有限公司	收购
5	台山万达商业投资有限公司	收购
6	杭州富阳万达商业管理有限公司	收购
7	河源万达广场有限公司	收购
8	宜昌经开万达广场发展有限公司	收购
9	天津市蓟州区万达广场商业有限公司	新设
10	霍尔果斯新万达广场有限公司	新设
11	重庆市江津区万达广场实业有限公司	收购
12	西宁万达商业管理运营有限公司	收购

序号	增加公司	变更原因
13	肇庆鼎湖万达商业有限公司	收购
14	武汉新洲万达商业有限公司	收购
15	青岛即墨万达商业有限公司	收购
16	江门江海万达商业投资有限公司	收购

表5-9 2020 年度不再纳入合并范围的子公司

序号	减少公司	变更原因
1	西安高新万达广场有限公司	转让股权
2	三亚万富酒店管理有限公司	注销
3	长春万富酒店管理有限公司	转让股权

4、2019 年度合并报表范围变化及原因

表5-10 2019 年度新纳入合并范围的子公司

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

序号	增加公司	变更原因
23	乌兰察布万达地产发展有限公司	收购
24	天水万达商业服务有限公司	收购
25	安康万达商业有限公司	收购
26	亳州市谯城区万达广场有限公司	收购
27	扬州西区新城万达商业广场有限公司	收购
28	威海万达商业有限公司	收购

表5-11 2019 年度不再纳入合并范围的子公司

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

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

（一）最近三年及一期合并财务报表

表5-12 最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

科目	2022/9/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
流动资产：				
货币资金	3,482,446.13	4,320,665.02	4,149,657.16	6,578,136.46
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
交易性金融资产	3,033,515.38	1,896,417.26	600,000.00	700,000.00
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	836.28	836.30	4,871.30	1,515.85
应收账款	93,957.20	67,347.04	69,944.99	68,018.72
预付款项	131,710.60	68,261.97	52,964.91	50,637.54
其他应收款	1,753,144.08	721,445.73	418,586.02	974,467.33
存货	83,405.87	78,132.13	57,856.24	392,912.26
合同资产	4,461.08	5,131.93	1,890.95	6,483.96
持有待售资产	13,765.48	13,765.48	17,900.68	809,649.06
一年内到期的非流动资产	584.79	416,374.74		-
其他流动资产	2,005,041.16	2,644,279.72	3,670,858.22	3,353,544.05
流动资产合计	10,602,868.05	10,232,657.32	9,044,530.46	12,935,365.22
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
债权投资	279,420.00	271,320.00		250,000.00
其他债权投资	-	-	-	-
长期应收款	151,050.82	139,179.31	134,776.44	26,159.16
长期股权投资	160,789.67	163,958.76	203,975.12	209,404.07
其他权益工具投资	60,084.10	58,191.09	51,810.38	66,525.86
其他非流动金融资产	-	5,120.88	400,000.00	32,248.46
投资性房地产	45,443,227.00	44,966,722.00	44,040,401.13	42,747,294.49
固定资产	608,824.10	629,551.62	633,547.72	651,814.00
在建工程	40,266.10	38,685.74	57,954.15	131,369.43
生产性生物资产	477.91	448.99	474.40	496.81
油气资产	-	-	-	-

科目	2022/9/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
无形资产	196,738.10	215,557.17	227,160.27	248,010.56
开发支出	-	-	-	-
商誉	156,296.69	156,296.69	28,675.07	28,675.07
长期待摊费用	244,392.29	219,277.91	131,514.93	47,482.98
递延所得税资产	630,820.93	137,004.60	93,754.35	73,440.28
使用权资产	1,152,835.93	1,199,077.11	1,160,519.05	51,007.38
其他非流动资产	97,301.94	34,555.10	55,558.36	23,267.48
非流动资产合计	49,222,525.59	48,234,946.98	47,220,121.38	44,587,196.04
资产总计	59,825,393.64	58,467,604.31	56,264,651.84	57,522,561.26
流动负债：				
短期借款	396,790.53	48,110.49	80,390.28	61,763.18
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	5,000.00	-	5,501.30	3,645.48
应付账款	1,281,943.23	1,451,785.64	1,178,381.84	1,675,287.82
预收款项	247,012.02	367,458.06	402,357.73	798,657.60
合同负债	307,137.76	335,392.36	292,307.69	29,224.79
应付职工薪酬	355,056.76	383,752.98	337,816.60	306,905.18
应交税费	426,922.75	196,893.31	189,104.65	445,951.98
其他应付款	1,642,672.01	1,502,086.87	1,858,298.59	1,776,107.71
持有待售负债	-	-	-	476,304.46
一年内到期的非流动负债	2,449,121.61	1,701,666.30	4,803,623.47	4,728,841.40
其他流动负债	20,639.60	259,775.90	2,415.13	2,871.44
流动负债合计	7,132,296.28	6,246,921.92	9,150,197.29	10,305,561.04
非流动负债：				
长期借款	9,075,555.85	8,515,663.06	8,564,239.32	8,849,089.64
应付债券	1,978,332.68	3,657,276.58	3,675,274.14	4,354,283.60
其中：优先股	-	-	-	-
其中：永续债	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	346,440.37
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	24,010.45	15,456.24	23,517.77	31,294.01
递延收益	60,575.59	61,961.69	58,998.92	60,970.92
递延所得税负债	6,301,010.81	6,098,860.39	5,836,300.39	5,535,599.63
租赁负债	1,286,453.65	1,282,106.81	1,197,573.14	48,679.59
其他非流动负债	4,386,556.26	4,104,660.45	259,254.50	258,762.00
非流动负债合计	23,112,495.29	23,735,985.21	19,615,158.17	19,485,119.76

科目	2022/9/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
负债合计	30,244,791.56	29,982,907.13	28,765,355.45	29,790,680.80
股东权益：				
股本	452,734.76	452,734.76	452,734.76	452,734.76
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
其中：永续债	-	-	-	-
资本公积	2,561,592.46	2,561,592.46	2,565,654.15	2,505,373.78
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-25,206.01	-40,282.28	-62,261.80	-50,331.04
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	226,367.38	226,367.38	226,367.38	226,367.38
未分配利润	25,961,767.69	24,882,538.37	24,004,239.53	23,281,976.90
归属于母公司股东权益合计	29,177,256.28	28,082,950.69	27,186,734.02	26,416,121.78
少数股东权益	403,345.80	401,746.48	312,562.38	1,315,758.69
股东权益合计	29,580,602.08	28,484,697.18	27,499,296.39	27,731,880.46
负债和股东权益总计	59,825,393.64	58,467,604.31	56,264,651.84	57,522,561.26

表5-13 最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	3,643,883.89	4,710,454.53	3,913,374.99	7,865,626.44
减：营业成本	1,359,100.16	1,652,846.15	1,165,992.42	3,642,563.89
税金及附加	237,443.43	328,385.21	247,887.90	748,287.61
销售费用	96,174.00	140,234.60	207,710.62	322,127.59
管理费用	303,817.04	452,617.26	401,093.12	572,690.23
研发费用	10,636.72	11,979.55	10,149.22	14,504.64
财务费用	913,090.36	1,066,176.35	973,471.39	970,323.38
其中：利息费用	608,038.64	873,370.90	945,886.67	986,950.18
利息收入	22,236.92	48,368.55	42,692.85	82,767.29
加：其他收益	54,848.12	38,387.55	42,882.06	33,005.74
投资收益（损失以“-”号填列）	299,857.33	215,760.60	270,427.81	782,303.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-3,169.09	-8,858.48	-5,428.95	-18,351.66
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-

公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	351,108.37	534,323.83	646,273.17	1,206,672.24
信用减值损失（损失以“-”号填列）	26,435.61	-14,793.09	-36,206.80	-101,582.76
资产减值损失（损失以“-”号填列）	1,241.37	-681.95	-2,116.31	-92,462.96
资产处置收益	86.53	-158.68	1,413.46	-26,005.63
二、营业利润	1,457,199.51	1,831,053.67	1,829,743.70	3,397,059.18
加：营业外收入	49,175.47	58,266.00	56,736.25	60,964.59
减：营业外支出	18,169.01	30,660.07	9,795.73	82,491.91
三、利润总额	1,488,205.96	1,858,659.59	1,876,684.22	3,375,531.86
减：所得税费用	397,576.89	515,340.99	493,644.82	865,973.87
四、净利润	1,090,629.07	1,343,318.61	1,383,039.40	2,509,557.99
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润	-	-7.31	-64.55	-84.37
（一）按经营持续性分类				
持续经营净利润	1,092,060.03	1,339,141.72	1,302,317.63	1,850,141.91
终止经营净利润	-1,430.96	4,176.88	80,721.77	659,416.07
（二）按所有权归属分类				
归属于母公司所有者的净利润	1,079,229.32	1,329,212.36	1,352,240.64	2,439,800.59
少数股东损益	11,399.75	14,106.24	30,798.76	69,757.39
五、其他综合收益的税后净额	16,243.67	22,125.17	-15,187.70	-148,201.05
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	15,076.27	21,979.52	-11,930.76	-150,228.47
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	2,482.88	4,785.83	-15,744.55	-111,379.57
1.重新计量设定受益计划净变动额	-	-	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	2,482.88	4,785.83	-15,744.55	-111,379.57
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	12,593.39	17,193.69	3,813.79	-38,848.90
1.权益法下可转损益的其他综合收益中	-	-	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4.其他债权投资公允价值变动	-	-	-	-

5.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-	-
6.现金流量套期损益的有效部分	-	-	-4.47	-5.82
7.外币财务报表折算差额	12,593.39	17,193.69	3,818.27	-38,843.08
8.一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益	-	-	-	-
9.其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	1,167.41	145.65	-3,256.94	2,027.43
六、综合收益总额	1,106,872.74	1,365,443.77	1,367,851.70	2,361,356.94
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,094,305.59	1,351,191.88	1,340,309.89	2,289,572.12
归属于少数股东的综合收益总额	12,567.16	14,251.89	27,541.81	71,784.82
七、每股收益：				
（一）基本每股收益	2.38	2.94	2.99	5.39
（二）稀释每股收益	2.38	2.94	2.99	5.39

表5-14 最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	3,541,122.94	4,840,448.55	3,637,312.22	6,293,366.59
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,000,221.23	1,823,645.87	1,889,630.04	3,414,578.78
经营活动现金流入小计	4,541,344.17	6,664,094.43	5,526,942.26	9,707,945.37
购买商品、接受劳务支付的现金	1,323,718.38	1,509,691.38	1,264,893.57	2,397,266.78
支付给职工以及为职工支付的现金	476,268.15	601,535.62	656,097.20	810,449.53
支付的各项税费	815,555.56	749,348.94	669,130.73	1,508,872.07
支付其他与经营活动有关的现金	967,612.79	1,552,070.85	1,614,364.26	3,310,819.70
经营活动现金流出小计	3,583,154.88	4,412,646.78	4,204,485.76	8,027,408.08
经营活动产生的现金流量净额	958,189.29	2,251,447.64	1,322,456.50	1,680,537.29
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	3,134,091.83	3,099,100.00	4,447,229.45	7,040,653.72

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
取得投资收益收到的现金	199,427.11	267,150.96	246,348.01	224,860.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	331.17	193.54	3,298.30	9,084.73
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	17,369.88	257,779.40	429,836.34
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	54,004.80	-
投资活动现金流入小计	3,333,850.10	3,383,814.37	5,008,659.96	7,704,435.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	211,865.20	710,373.74	1,299,062.51	844,284.28
投资支付的现金	3,154,400.00	3,687,258.51	4,520,028.94	6,826,178.70
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	9,656.68	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	7,300.43	13,557.77	68,625.76	177,520.33
投资活动现金流出小计	3,373,565.63	4,420,846.69	5,887,717.21	7,847,983.31
投资活动产生的现金流量净额	-39,715.52	-1,037,032.32	-879,057.24	-143,548.23
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	4,000.00	29,106.34
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	18,106.34
取得借款收到的现金	2,958,213.69	3,622,437.96	4,991,026.57	2,934,431.69
收到其他与筹资活动有关的现金	-	3,831,703.52	22,072.05	152,717.13
筹资活动现金流入小计	2,958,213.69	7,454,141.48	5,017,098.62	3,116,255.16
偿还债务支付的现金	3,337,159.34	6,805,892.64	5,708,792.59	3,108,560.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	629,282.51	1,389,733.78	1,474,774.14	1,652,782.16
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	8,602.22	3,289.11	34,758.92	145,278.39
支付其他与筹资活动有关的现金	808,913.77	385,429.67	1,031,955.61	804,466.18
筹资活动现金流出小计	4,775,355.62	8,581,056.10	8,215,522.34	5,565,808.62
筹资活动产生的现金流量净额	-1,817,141.93	-1,126,914.62	-3,198,423.72	-2,449,553.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	17,312.11	-18,116.02	-9,815.06	7,019.92
五、现金及现金等价物净增加额	-881,356.05	69,384.69	-2,764,839.53	-905,544.48
加：年初现金及现金等价物余额	4,135,263.92	4,065,879.24	6,830,718.76	7,736,263.25

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
六、期末现金及现金等价物余额	3,253,907.88	4,135,263.92	4,065,879.24	6,830,718.76

(二) 最近三年及一期母公司财务报表

表5-15 最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

资产	2022/9/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
流动资产：				
货币资金	335,596.52	212,113.07	849,780.78	1,176,534.41
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
交易性金融资产	1,095,000.00	1,100,000.00	600,000.00	700,000.00
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	11.68	-	4,658.02	14,369.32
预付款项	1,089.11	1,115.09	854.07	851.78
其他应收款	15,600,578.71	14,204,216.87	12,405,102.81	11,018,137.73
存货	-	-	-	-
合同资产	-	-	-	-
持有待售资产	300.00	300.00	-	5,000.00
一年内到期的非流动资产	-	400,000.00	-	-
其他流动资产	234,129.60	719,754.58	3,439,121.66	3,351,623.64
流动资产合计	17,266,705.62	16,637,499.62	17,299,517.33	16,266,516.89
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
债权投资	279,420.00	271,320.00	-	250,000.00
其他债权投资	-	-	-	-
长期应收款	591.35	644.83	709.54	770.16
长期股权投资	3,894,682.71	3,964,485.78	3,763,661.28	3,874,400.95
其他权益工具投资	50,705.07	46,452.59	38,694.10	57,525.86
其他非流动金融资产	-	10,000.00	410,000.00	42,248.46
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	3,045.84	3,640.02	4,981.19	6,723.12
在建工程	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	19,226.83	21,931.20	26,251.02	30,568.00

资产	2022/9/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	59.06	76.39	102.67	176.26
递延所得税资产	-	-	-	-
使用权资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	4,247,730.87	4,318,550.82	4,244,399.81	4,262,412.83
资产总计	21,514,436.49	20,956,050.44	21,543,917.14	20,528,929.72
流动负债：				
短期借款	339,000.00	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	812.44	697.98	1,655.36	6.44
预收款项	-	-	-	-
合同负债	41.23	-	-	-
应付职工薪酬	656.34	463.46	401.85	18,879.84
应交税费	14,085.19	16,574.50	15,015.85	19,982.72
其他应付款	6,155,691.85	6,483,969.88	3,773,934.42	2,734,328.83
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	988,597.11	110,419.52	3,674,010.73	3,777,282.84
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	7,498,884.16	6,612,125.35	7,465,018.21	6,550,480.67
非流动负债：				
长期借款	725,940.00	271,882.51	182,834.45	87,375.19
应付债券	1,577,076.98	3,022,755.01	2,770,405.64	3,669,743.89
其中：优先股	-	-	-	-
其中：永续债	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
租赁负债	-	-	-	-
其他非流动负债	125,800.00	-	-	-
非流动负债合计	2,428,816.97	3,294,637.53	2,953,240.08	3,757,119.08
负债合计	9,927,701.13	9,906,762.87	10,418,258.29	10,307,599.76

资产	2022/9/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
股东权益：				
股本	452,734.76	452,734.76	452,734.76	452,734.76
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
其中：永续债	-	-	-	-
资本公积	2,482,450.01	2,482,450.01	2,480,657.44	2,487,467.42
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-61,423.64	-65,676.13	-73,434.61	-54,602.85
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	226,367.38	226,367.38	226,367.38	226,367.38
未分配利润	8,486,606.85	7,953,411.55	8,039,333.88	7,109,363.25
股东权益合计	11,586,735.35	11,049,287.57	11,125,658.85	10,221,329.96
负债和股东权益总计	21,514,436.49	20,956,050.44	21,543,917.14	20,528,929.72

表5-16 最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	351.62	5,943.07	23,906.37	73,635.68
减：营业成本	-	-	-	7,931.84
税金及附加	1,003.98	1,630.83	1,716.71	2,164.65
销售费用	280.22	5,038.10	0.08	178.74
管理费用	6,016.59	7,610.30	4,185.64	83,639.59
研发费用	3,703.28	4,323.64	5,882.28	13,221.33
财务费用	59,923.66	74,809.42	132,579.95	233,296.45
其中：利息费用	32,008.17	68,941.91	128,262.26	218,331.41
利息收入	2,754.24	7,405.96	12,638.47	18,037.09
加：其他收益	473.77	706.52	1,681.40	0.93
投资收益	603,374.16	451,159.01	1,524,540.39	2,549,315.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-103.07	-8,858.48	-5,428.95	-18,351.66
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-72.27	-122.49	688.87	582.71
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
资产处置收益	0.23	390.26	0.12	0.70
二、营业利润	533,199.77	364,664.09	1,406,452.49	2,283,103.38
加：营业外收入	0.28	437.88	0.28	1,982.21
减：营业外支出	4.75	110.78	0.00	39.74
三、利润总额	533,195.30	364,991.19	1,406,452.77	2,285,045.85
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润	533,195.30	364,991.19	1,406,452.77	2,285,045.85
持续经营净利润	533,195.30	364,991.19	1,406,452.77	2,285,045.85
终止经营净利润	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	4,252.48	7,758.49	-18,831.76	-111,379.57
六、综合收益总额	537,447.78	372,749.67	1,387,621.00	2,173,666.28
七、每股收益：	-	-	-	-
（一）基本每股收益	-	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-	-

表5-17 最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	222.68	11,879.16	36,085.73	66,865.87
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	5,984,635.51	13,837,338.51	7,351,789.18	9,772,339.85
经营活动现金流入小计	5,984,858.19	13,849,217.66	7,387,874.91	9,839,205.71
购买商品、接受劳务支付的现金	756.52	1,788.91	-	115.11
支付给职工以及为职工支付的现金	1,808.89	1,927.10	24,806.27	83,019.12
支付的各项税费	10,911.73	40,230.67	15,651.66	16,456.27
支付其他与经营活动有关的现金	6,659,134.02	12,268,671.96	6,422,124.21	9,153,340.55
经营活动现金流出小计	6,672,611.16	12,312,618.64	6,462,582.15	9,252,931.05
经营活动产生的现金流量净额	-687,752.97	1,536,599.02	925,292.76	586,274.66
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	1,290,400.00	2,881,621.22	4,318,851.95	4,555,345.90
取得投资收益收到的现金	581,573.45	262,539.76	625,153.69	569,657.75

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.88	427.62	0.54	21.20
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	1,871,974.33	3,144,588.60	4,944,006.18	5,125,024.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	518.25	538.32	10.95	2,835.16
投资支付的现金	794,690.69	1,343,448.98	4,695,001.00	4,079,407.30
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	795,208.94	1,343,987.30	4,695,011.95	4,082,242.46
投资活动产生的现金流量净额	1,076,765.39	1,800,601.31	248,994.23	1,042,782.39
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	1,114,000.00	1,417,200.00	2,895,000.00	10,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	270,000.00	38,720.00
筹资活动现金流入小计	1,114,000.00	1,417,200.00	3,165,000.00	48,720.00
偿还债务支付的现金	1,227,629.85	4,635,550.48	3,799,369.34	1,269,808.02
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	152,536.49	752,750.30	853,396.29	863,272.62
支付其他与筹资活动有关的现金	63,402.75	3,768.36	16,152.07	53,147.62
筹资活动现金流出小计	1,443,569.09	5,392,069.14	4,668,917.71	2,186,228.26
筹资活动产生的现金流量净额	-329,569.09	-3,974,869.14	-1,503,917.71	-2,137,508.26
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	0.92	-	-1,725.53
五、现金及现金等价物净增加额	59,443.32	-637,667.88	-329,630.71	-510,176.74
加：年初现金及现金等价物余额	192,055.73	829,723.61	1,159,354.32	1,669,531.06
六、期末现金及现金等价物余额	251,499.04	192,055.73	829,723.61	1,159,354.32

（三）财务数据和财务指标情况

表5-18 发行人近三年及一期财务数据和财务指标情况

单位：亿元、倍、%

项目	2022 年 1-9 月/ 月末	2021 年度/末	2020 年度/末	2019 年度/末
总资产	5,982.54	5,846.76	5,626.47	5,752.26
总负债	3,024.48	2,998.29	2,876.54	2,979.07
全部债务	1,390.48	1,418.05	1,712.90	1,799.76
所有者权益	2,958.06	2,848.47	2,749.93	2,773.19
营业总收入	364.39	471.05	391.34	786.56
利润总额	148.82	185.87	187.67	337.55
净利润	109.06	134.33	138.30	250.96
扣除非经常性损益后净利润	49.32	82.94	48.61	90.26
归属于母公司所有者的净利润	107.92	132.92	135.22	243.98
经营活动产生现金流量净额	95.82	225.14	132.25	168.05
投资活动产生现金流量净额	-3.97	-103.70	-87.91	-14.35
筹资活动产生现金流量净额	-181.71	-112.69	-319.84	-244.96
流动比率	1.49	1.64	0.99	1.26
速动比率	1.47	1.63	0.98	1.22
资产负债率	50.56	51.28	51.13	51.79
债务资本比率	32.06	33.24	38.38	39.36
主营业务毛利率	62.79	65.11	70.40	53.88
平均总资产回报率	4.73	4.76	4.96	7.58
加权平均净资产收益率	5.01	4.80	5.05	9.68
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	2.27	2.99	1.82	3.58
EBITDA	217.11	286.49	294.07	450.68
EBITDA 全部债务比	15.61%	20.22	16.94	24.71
EBITDA 利息倍数	3.41	3.10	2.98	4.11
应收账款周转率	60.24	68.62	56.73	107.73
存货周转	22.44	24.31	5.17	1.47
贷款偿还率	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率	100.00	100.00	100.00	100.00

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。
上述财务指标的计算方法如下：

- (1) 全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；
- (2) 流动比率=流动资产/流动负债；
- (3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- (4) 资产负债率(%)=负债总额/资产总额×100%；
- (5) 债务资本比率(%)=全部债务/(全部债务+所有者权益)×100%；
- (6) 平均总资产回报率(%)=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(年初资产总额+年末资产总额)÷2×100%；
- (7) 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)计算；
- (8) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销(无形资产摊销+长期待摊费用摊销)；
- (9) EBITDA 全部债务比(%)=EBITDA/全部债务×100%；
- (10) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)；
- (11) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；
- (12) 存货周转率=营业成本/平均存货；
- (13) 面向普通投资者公开发行的，除上述项目外，还应在表格中披露以下指标：
利息保障倍数=息税前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)；
现金利息保障倍数=(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)/现金利息支出；
贷款偿还率(%)=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%；
利息偿付率(%)=实际支付利息/应付利息×100%；
- (14) 确不适用的项目，请直接填写“-”，避免删除或缺失；
- (15) 除上述项目外，发行人可结合自身行业特征、业务模式等补充列示其他有利于投资者决策的财务数据信息或常用财务指标。

三、发行人财务状况分析

公司管理层结合最近三年及一期的财务报表，对资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析。

(一) 资产结构分析

表5-19 近三年及一期发行人资产结构情况

单位：万元、%

资产项目	2022/9/30		2021/12/31		2020/12/31		2019/12/31	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
货币资金	3,482,446.13	5.82	4,320,665.02	7.39	4,149,657.16	7.38	6,578,136.46	11.44
交易性金融资产	3,033,515.38	5.07	1,896,417.26	3.24	600,000.00	1.07	700,000.00	1.22
应收票据	836.28	0.00	836.30	0.00	4,871.30	0.01	1,515.85	0.00
应收账款	93,957.20	0.16	67,347.04	0.12	69,944.99	0.12	68,018.72	0.12
预付款项	131,710.60	0.22	68,261.97	0.12	52,964.91	0.09	50,637.54	0.09
其他应收款	1,753,144.08	2.93	721,445.73	1.23	418,586.02	0.74	974,467.33	1.69

资产项目	2022/9/30		2021/12/31		2020/12/31		2019/12/31	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
存货	83,405.87	0.14	78,132.13	0.13	57,856.24	0.10	392,912.26	0.68
合同资产	4,461.08	0.01	5,131.93	0.01	1,890.95	0.00	6,483.96	0.01
持有待售资产	13,765.48	0.02	13,765.48	0.02	17,900.68	0.03	809,649.06	1.41
一年内到期的非流动资产	584.79	0.00	416,374.74	0.71	0.00	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	2,005,041.16	3.35	2,644,279.72	4.52	3,670,858.22	6.52	3,353,544.05	5.83
流动资产合计	10,602,868.05	17.72	10,232,657.32	17.50	9,044,530.46	16.07	12,935,365.22	22.49
债权投资	279,420.00	0.47	271,320.00	0.46	0.00	0.00	250,000.00	0.43
长期应收款	151,050.82	0.25	139,179.31	0.24	134,776.44	0.24	26,159.16	0.05
长期股权投资	160,789.67	0.27	163,958.76	0.28	203,975.12	0.36	209,404.07	0.36
其他权益工具投资	60,084.10	0.10	58,191.09	0.10	51,810.38	0.09	66,525.86	0.12
其他非流动金融资产	-	-	5,120.88	0.01	400,000.00	0.71	32,248.46	0.06
投资性房地产	45,443,227.00	75.96	44,966,722.00	76.91	44,040,401.13	78.27	42,747,294.49	74.31
固定资产	608,824.10	1.02	629,551.62	1.08	633,547.72	1.13	651,814.00	1.13
在建工程	40,266.10	0.07	38,685.74	0.07	57,954.15	0.10	131,369.43	0.23
生产性生物资产	477.91	0.00	448.99	0.00	474.40	0.00	496.81	0.00
使用权资产	1,152,835.93	1.93	1,199,077.11	2.05	1,160,519.05	2.06	51,007.38	0.09
无形资产	196,738.10	0.33	215,557.17	0.37	227,160.27	0.40	248,010.56	0.43
商誉	156,296.69	0.26	156,296.69	0.27	28,675.07	0.05	28,675.07	0.05
长期待摊费用	244,392.29	0.41	219,277.91	0.38	131,514.93	0.23	47,482.98	0.08
递延所得税资产	630,820.93	1.05	137,004.60	0.23	93,754.35	0.17	73,440.28	0.13
其他非流动资产	97,301.94	0.16	34,555.10	0.06	55,558.36	0.10	23,267.48	0.04
非流动资产合计	49,222,525.59	82.28	48,234,946.98	82.50	47,220,121.38	83.93	44,587,196.04	77.51
资产总计	59,825,393.64	100.00	58,467,604.31	100.00	56,264,651.84	100.00	57,522,561.26	100.00

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人资产总额分别为 57,522,561.26 万元、56,264,651.84 万元、58,467,604.31 万元和 59,825,393.64 万元。2020 年末，发行人资产总额较 2019 年末减少 1,257,909.42 万元，降幅为 2.19%。2021 年末，发行人资产总额较 2020 年末增加 2,202,952.46 万元，增幅为 3.92%。2022 年 9

月末，发行人资产总额较 2021 年末增加 1,357,789.33 万元，增幅为 2.32%。报告期内发行人资产总额基本保持稳定。

从资产构成来看，2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人流动资产分别为 12,935,365.22 万元、9,044,530.46 万元、10,232,657.32 万元和 10,602,868.05 万元，占当期总资产的比例分别为 22.49%、16.07%、17.50%和 17.72%。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人非流动资产分别为 44,587,196.04 万元、47,220,121.38 万元、48,234,946.98 万元和 49,222,525.59 万元，占当期总资产的比例分别为 77.51%、83.93%、82.50%和 82.28%。报告期各期末，发行人流动资产主要由货币资金、其他流动资产和交易性金融资产构成；非流动资产主要由投资性房地产、固定资产构成，公司资产的具体情况如下：

1、货币资金

公司货币资金占总资产的比例相对稳定。货币资金主要包括现金、银行存款和其他货币资金，其中，其他货币资金主要包括保函保证金、按揭保证金、履约保证金、银行贷款保证金、政府监管资金等。

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人货币资金分别为 6,578,136.46 万元、4,149,657.16 万元、4,320,665.02 万元和 3,482,446.13 万元，占总资产的比例分别为 11.44%、7.38%、7.39%和 5.82%。2020 年末，发行人货币资金较 2019 年末减少 2,428,479.30 万元，降幅为 36.92%，主要原因系公司万达广场建设支出、偿付到期债务、支付股利、偿付利息等，导致期末货币资金余额有所下降。2021 年末，发行人货币资金较 2020 年末增加 171,007.86 万元，增幅为 4.12%。2022 年 9 月末，发行人货币资金较 2021 年末减少 838,218.89 万元，降幅为 19.40%，主要原因系公司万达广场建设支出、偿付到期债务、购买理财等，导致期末货币资金余额有所下降。

表5-20 近一年及一期末公司货币资金构成情况

单位：万元

项目	2022 年 9 月 30 日			2021 年 12 月 31 日		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金	-	-	112.36			133.74
其中：人民币	-	-	112.36			133.74

项目	2022 年 9 月 30 日			2021 年 12 月 31 日		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
银行存款	-	-	3,224,206.46			4,133,238.01
其中：人民币	-	-	2,839,055.48			3,568,698.90
美元	51,456.98	7.0998	365,334.26	82,822.01	6.3757	528,048.27
港元	4,004.18	0.9044	3,621.54	7,712.67	0.8176	6,305.88
英镑	1,129.00	7.9481	8,973.37	2,641.60	8.6064	22,734.64
欧元	28.65	6.9892	200.26	61.02	7.2197	440.56
澳元	1,516.66	4.6296	7,021.54	1,516.57	4.6220	7,009.60
新加坡元	-		-	0.03	4.7179	0.16
其他货币资金	-		258,127.31			187,293.27
其中：人民币	-		241,577.22			150,314.21
美元	2,331.07	7.0998	16,550.10	5,800.00	6.3757	36,979.06
合计	-	-	3,482,446.13			4,320,665.02

公司存在其他货币资金，主要为按揭保证金、银行贷款保证金等，具体构成情况如下：

表5-21 近三年发行人其他货币资金分类明细

单位：万元

分类	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
政府监管资金	2,523.71	3,197.15	25,192.60
银行存单质押	20,000.00	20,000.00	20,000.00
按揭保证金	18,262.54	24,087.05	26,349.45
银行贷款保证金	133,229.16	5,878.66	5,798.79
保函保证金	2,539.70	10,324.33	57.00
还贷租金专户	6,694.96	12,594.40	16,451.12
履约保证金	833.04	833.04	833.04
其他	3,210.16	8,972.10	8,241.02
合计	187,293.27	85,886.72	102,923.02

2、交易性金融资产

公司交易性金融资产主要为提高资金使用效率购买的理财产品。

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人交易性金融资产分别为 700,000.00 万元、600,000.00 万元、1,896,417.26 万元和 3,033,515.38 万元，占总资产的比例分别为 1.22%、1.07%、3.24%和 5.07%。2020 年末，发行人交易性金融资产较 2019 年末减少 100,000.00 万元，降幅为 14.29%。2021 年末，发行人交易性金融资产较 2020 年末增加 1,296,417.26 万元，增幅为 216.07%，主要系投资理财产品所致。2022 年 9 月末，发行人交易性金融资产较 2021 年末增加 1,137,098.12 万元，增幅为 59.96%，主要系投资理财产品所致。

表5-22 近三年发行人交易性金融资产情况

单位：万元

项目	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,896,417.26	600,000.00	700,000.00
其中：债务工具投资	1,893,000.00	600,000.00	700,000.00
权益工具投资	3,417.26		
合计	1,896,417.26	600,000.00	700,000.00

3、应收账款

应收账款主要为境外子公司游艇业务应收款项、应收租金、酒店管理收入等。由于公司具有相对完善的合同管理制度和收款期安排，同时商户质量较高，应收账款余额始终保持相对较低的水平。

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人应收账款分别为 68,018.72 万元、69,944.99 万元、67,347.04 万元和 93,957.20 万元，占总资产的比例分别为 0.12%、0.12%、0.12%和 0.16%，占比较小。报告期内，公司的应收账款可回收性较强，整体回收风险较小。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司应收账款金额最大的前五名单位如下：

表5-23 最近一年末公司应收账款金额最大的前五名单位情况

单位：万元、%

单位名称	金额	账龄	占应收账款期末余额的比例
北京京广场景广告传媒有限公司	5,996.08	1-3 年	5.68
NautikosFloridaLLC	5,424.27	1-2 年	5.14
SunseekerLondonLtd	5,163.89	1-3 年	4.89
兰州万达城酒店投资有限公司	2,001.95	1-2 年	1.90

SunCountryMarineGroup	1,953.85	1 年以内	1.85
合计	20,540.04	-	19.46

4、预付款项

公司预付款项主要为预付的商业运营管理支出、预付租金及工程款。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人预付款项分别为 50,637.54 万元、52,964.91 万元、68,261.97 万元和 131,710.60 万元，占总资产的比例分别为 0.09%、0.09%、0.12%和 0.22%，占比较小。

表5-24 最近一年末账龄超过一年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明

单位：万元

单位名称	2021 年 12 月 31 日	账龄	未及时结算原因
腾讯云计算（北京）有限责任公司	6,840.60	2-3 年	尚未提供服务
财付通支付科技有限公司	2,375.72	2-3 年	尚未提供服务
北京腾讯文化传媒有限公司	1,123.56	2-3 年	尚未提供服务
合计	10,339.87		

2020 年末、2021 年末及 2022 年 9 月末，公司不存在预付土地款，2019 年公司预付土地款的具体情况如下：

表5-25 2019 年公司预付土地款的具体情况

单位：万元

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

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

5、其他应收款

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

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

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

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

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，公司其他应收款（含坏账准备）余额分别为 969,351.95 万元、340,868.32 万元、674,502.52 万元和 1,597,363.91 万元。2020 年末，发行人其他应收款余额较 2019 年末减少 628,483.63 万元，减少 64.84%，主要由于收回股权转让款。2021 年末，发行人其他应收款余额较 2020 年末增加 333,634.20 万元，增幅 97.88%，主要原因是股权收购价款、保证金增加。2022 年 9 月末，发行人其他应收款较 2021 年末增加 922,861.39 万元，增幅 136.82%，主要系公司向万达地产集团有限公司支付的股权收购款尚未结转所致。

表5-26 近三年末发行人其他应收款明细情况

万元			
项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
土地保证金	-	-	1,402.96
押金及保证金	105,381.62	38,012.69	39,504.86
代垫款项	123,264.73	103,942.73	116,002.39
员工备用金	124.60	50.32	172.63
往来款	151,002.62	3,737.44	205,359.87
股权转让款	287,080.27	187,434.65	600,884.53
其他	7,648.69	7,690.48	6,024.72

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
合计	674,502.52	340,868.32	969,351.95

表5-27 最近一年末发行人按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位：万元

单位名称	款项性质	金额	账龄	占比	坏账准备
万达地产集团有限公司	股权收购款	221,312.65	1 年以内、2-3 年	32.81	
武汉联颐达商业管理有限公司	往来款	74,065.70	1 年以内	10.98	
PAGAC Wonderland Holding Pte.Ltd	保证金	64,059.30	1 年以内	9.50	
富力地产（香港）有限公司	股权及资产处置款	43,345.80	3-4 年	6.43	43,345.80
上海微盟企业发展有限公司	股权处置款	23,137.88	1 年以内	3.43	231.38
合计		425,921.34		63.15	43,577.18

报告期内，发行人不存在占发行人资产规模比例较大的非经营性往来占款和资金拆借。

6、存货

最近三年及一期末，公司存货主要为房地产开发成本、开发产品和泽西游艇生产成本等。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人存货分别为 392,912.26 万元、57,856.24 万元、78,132.13 万元和 83,405.87 万元，占总资产的比例分别为 0.68%、0.10%、0.13%和 0.14%，占比很小。

2020 年 7 月，Wanda Chicago Real Estate, LLC 与 Magellan Parcel C/D LLC 签署买卖协议，向 Magellan Parcel C/D LLC 处置其所持有的 Parcel C LLC 公司 90.00%股权，导致芝加哥项目不再计入合并报表范围，2020 年末公司不存在开发成本及开发产品。2019 年末，公司存货主要由开发成本构成，开发成本合计占存货总额的比例为 88.43%。近三年末发行人存货明细情况如下：

表5-28 近三年末发行人存货明细情况

单位：万元、%

项目	2021/12/31		2020/12/31		2019/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
原材料	2,270.98	2.91	1,689.30	2.92	1,527.72	0.39
在产品	44,285.25	56.68	46,347.87	80.11	35,578.45	9.06
产成品	31,200.66	39.93	9,402.78	16.25	8,054.89	2.05

项目	2021/12/31		2020/12/31		2019/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存商品	369.86	0.47	410.79	0.71	285.13	0.07
开发成本	-	-	-	-	347,466.07	88.43
周转材料	5.38	0.01	5.50	0.01	-	-
合计	78,132.13	100.00	57,856.24	100.00	392,912.26	100.00

7、持有待售资产

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人持有待售资产分别为 809,649.06 万元、17,900.68 万元、13,765.48 万元和 13,765.48 万元，占总资产的比例分别为 1.41%、0.03%、0.02%和 0.02%。相关情况如下：

2017 年度，本公司与广州富力地产股份有限公司（以下简称富力地产）签署相关协议，将漳州万达嘉华酒店股权转让给富力地产，截止 2020 年 12 月 31 日，漳州万达嘉华酒店股权交易尚未完成，作为持有待售资产列示。2021 年富力地产与本公司终止漳州万达嘉华酒店的股权转让。

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

2021 年 2 月，本公司与北京华联（SKP）百货有限公司签署协议书，将标的公司武汉联颐达商业管理有限公司的 100.00%股权转让给北京万华联达商业发展有限公司。截止 2022 年 9 月 30 日，武汉联颐达商业管理有限公司 30.00%股权交易尚未完成，作为持有待售资产列示。

8、其他流动资产

公司其他流动资产主要是预缴各项税金、委托贷款和理财产品等。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人其他流动资产分别为 3,353,544.05 万元、3,670,858.22 万元、2,644,279.72 万元和 2,005,041.16 万元，占总资产的比例分别为 5.83%、6.52%、4.52%和 3.35%。

2020 年末，发行人其他流动资产较 2019 年末增加 317,314.18 万元，增幅为 9.46%，主要系发行人投资理财产品增加，同时受疫情减免租金递延分摊确认的影响。2021 年末，发行人其他流动资产较 2020 年末减少 1,026,578.50 万元，降

幅为 27.97%，主要系理财产品减少、以及疫情减免租金递延分摊。2022 年 9 月末，发行人其他流动资产较 2021 年末减少 639,238.56 万元，降幅为 24.17%，主要系理财产品¹规模较少所致。

2019-2021 年末，发行人其他流动资产构成明细如下：

表5-29 近三年发行人其他流动资产构成明细

单位：万元、%

项目	2021/12/31		2020/12/31		2019/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预缴企业所得税	10,626.74	0.40	10,779.74	0.29	15,622.71	0.47
预缴土地增值税	-	-	434.12	0.01	1,115.16	0.03
预缴增值税	226,039.17	8.55	220,402.21	6.00	156,868.52	4.68
预缴税金及附加等	4,334.06	0.16	2,040.48	0.06	1,583.33	0.05
委托贷款	-	-	250,000.00	6.81	840,000.00	25.05
理财产品	2,380,000.00	90.01	3,134,000.00	85.38	2,334,000.00	69.60
疫情减免租金待摊销	20,920.70	0.79	51,460.85	1.40	-	-
其他	2,359.06	0.09	1,740.82	0.05	4,354.32	0.13
合计	2,644,279.72	100.00	3,670,858.22	100.00	3,353,544.05	100.00

发行人其他流动资产规模较大，为提高资金使用效率，公司将部分资金用于购买理财，主要投向银行类等金融机构理财产品。理财期限较短且符合公司资金计划，发行人在保持资金流动性的基础上取得收益。

9、长期应收款

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人长期应收款分别为 26,159.16 万元、134,776.44 万元、139,179.31 万元和 151,050.82 万元，占总资产的比例分别为 0.05%、0.24%、0.24%和 0.25%，占比整体较小。

2020 年末，公司长期应收款较上一年末增加 108,617.28 万元，增幅 415.22%，主要系公司清偿期 1 年以上的应收债权大幅增加。

¹ 基于公司战略业务转型，在保持日常流动性基础上，提升资金使用效率、维持与银行等金融机构的良好合作关系，公司主要投资银行理财等理财产品，计入其他流动资产、交易性金融资产等科目。2019 年-2021 年及 2022 年 9 月末，公司持有理财产品余额为 3,034,000.00 万元、4,134,000.00 万元、4,678,120.88 万元和 4,665,000.00 万元；2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人理财产品平均收益率分别为 6.93%、5.75%、5.43%和 6.26%。

2021 年末，公司长期应收款较上一年末增加 4,402.87 万元，增幅 3.27%，变化较小。

2022 年 9 月末，公司长期应收款较 2021 年末变化较小。

10、投资性房地产

投资性房地产是以取得租金或资本增值为目的而持有的房地产，主要由出租的商业物业建筑物及其对应的土地使用权构成。投资性房地产包括已完工投资性房地产以及在建投资性房地产，并采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。由于公司以商业物业的投资及运营管理为核心业务，公司投资性房地产规模较大且持续增长，构成了非流动资产的主要组成部分。

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人投资性房地产分别为 42,747,294.49 万元、44,040,401.13 万元、44,966,722.00 万元和 45,443,227.00 万元，占总资产的比例分别为 74.31%、78.27%、76.91%和 75.96%，是发行人资产的主要组成部分。

2020 年末，发行人投资性房地产较 2019 年末增加 1,293,106.64 万元，增幅为 3.03%。2021 年末，发行人投资性房地产较 2020 年末增加 926,320.87 万元，增幅为 2.10%。2022 年 9 月末，发行人投资性房地产较 2021 年末增加 476,505.00 万元，增幅为 1.06%。

11、固定资产

固定资产主要包括自持酒店、自用的房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备及其他设备，是非流动资产的另一重要组成部分。

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人固定资产分别为 651,814.00 万元、633,547.72 万元、629,551.62 万元和 608,824.10 万元，占总资产的比例分别为 1.13%、1.13%、1.08%和 1.02%。

2020 年末，发行人固定资产较 2019 年末减少 18,266.28 万元，降幅为 2.80%。2021 年末，发行人固定资产较 2020 年末减少 3,996.10 万元，降幅为 0.63%。2022 年 9 月末，发行人固定资产较 2021 年末减少 20,727.52 万元，降幅为 3.29%，报告期内整体保持稳定。

近三年末发行人固定资产原值和账面价值情况如下：

表5-30 近三年末发行人固定资产原值情况

单位：万元、%

项目	2021/12/31		2020/12/31		2019/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋及建筑物	753,494.68	78.25	716,640.61	79.04	714,696.83	79.73
机器设备	71,472.46	7.42	66,192.37	7.30	61,773.53	6.89
运输设备	41,744.52	4.34	41,025.50	4.53	41,036.30	4.58
电子设备	69,792.53	7.25	59,136.20	6.52	57,432.42	6.41
其他设备	26,437.37	2.75	23,638.08	2.61	21,508.47	2.40
合计	962,941.55	100.00	906,632.76	100.00	896,447.55	100.00

表5-31 近三年末发行人固定资产账面价值情况

单位：万元、%

项目	2021/12/31		2020/12/31		2019/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋及建筑物	559,206.48	88.83	565,147.29	89.20	583,356.77	89.50
机器设备	32,219.08	5.12	33,218.20	5.24	31,482.98	4.83
运输设备	9,886.26	1.57	10,776.16	1.70	11,881.11	1.82
电子设备	20,222.58	3.21	16,439.31	2.59	17,019.50	2.61
其他设备	8,017.22	1.27	7,966.76	1.26	8,073.65	1.24
合计	629,551.62	100.00	633,547.72	100.00	651,814.00	100.00

12、在建工程

公司的在建工程主要为自持酒店和自用房屋建筑物等达到预定可使用状态前发生的必要支出（包括土地开发成本、建安成本、应予以资本化的借款费用、支付的其他费用和分摊的间接费用等），在建工程待竣工备案后转入固定资产、无形资产等科目核算，以实际成本计量。

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人在建工程分别为 131,369.43 万元、57,954.15 万元、38,685.74 万元和 40,266.10 万元，占总资产的比例分别为 0.23%、0.10%、0.07%和 0.07%。2020 年末，在建工程较上年末减少 73,415.28 万元，下降 55.88%，主要为芝加哥项目转出，不再计入合并报表范围所致。2021 年末，在建工程较上年末减少 19,268.41 万元，下降 33.25%，主要为合作项目改造完成转入长期待摊费用。2022 年 9 月末，发行人在建工程较 2021 年末增加 1,580.36 万元，增幅为 4.09%。

13、无形资产

公司无形资产主要包括自持酒店对应的土地使用权、自用物业的土地使用权和外购软件等。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人无形资产分别为 248,010.56 万元、227,160.27 万元、215,557.17 万元和 196,738.10 万元，占总资产的比例分别为 0.43%、0.40%、0.37%和 0.33%，占比较小，且报告期内整体保持稳定。

近三年末，公司无形资产账面价值的构成情况如下表所示：

表5-32 近三年末发行人无形资产账面价值

单位：万元，%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
软件使用权	34,441.01	15.98	35,319.61	15.55	39,094.02	15.76
土地使用权	65,042.92	30.17	64,072.34	28.21	66,241.41	26.71
商标权	86,126.03	39.96	94,146.31	41.44	102,420.67	41.30
设计图纸	7,204.34	3.34	10,232.74	4.50	13,404.06	5.40
客户关系	20,029.78	9.29	23,389.27	10.30	26,850.40	10.83
IP 使用权	2,713.10	1.26	-	-	-	-
合计	215,557.17	100	227,160.27	100.00	248,010.56	100.00

14、商誉

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人商誉分别为 28,675.07 万元、28,675.07 万元、156,296.69 万元和 156,296.69 万元，占总资产的比例分别为 0.05%、0.05%、0.27%和 0.26%。

公司的商誉主要系通过非同一控制下企业合并形成：2013 年 6 月，公司收购万达酒店发展，购买日万达酒店发展归属于母公司的可辨认净资产公允价值为 24,875.71 万元，收购支付对价 53,550.78 万元，确认商誉 28,675.07 万元；2014 年 6 月，公司以对价 402.93 万英镑，向控股股东万达集团收购其持有的万达游艇投资控股（泽西岛）有限公司 100%股权。因万达集团对该公司实施控制时间未满一年，按照会计准则规定确认为非同一控制下企业合并，购买日投资成本高于可辨认净资产公允价值的差额确认商誉 145,774.92 万元。2015 年 12 月，

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

2018 年末、2019 年末，根据对万达游艇投资控股（泽西岛）有限公司商誉减值测试结果，分别计提减值 70,000.00 万元和 26,774.92 万元。2018 年末和 2019 年末，根据对陕西锦世达置业有限公司商誉减值测试结果，分别计提减值 41,300.00 万元和 29,500.00 万元，截止 2019 年 12 月 31 日，已对购买万达游艇投资控股(泽西岛)有限公司形成的商誉 145,774.92 万元全额计提坏账准备。2019 年 12 月，本公司与万达地产集团有限公司签署《股权转让协议》，本公司将持有的西安高新万达广场有限公司 100.00%股权转让予万达地产集团有限公司，陕西锦世达置业有限公司为西安高新控股子公司。截至 2019 年 12 月 31 日，标的公司股权交易尚未完成，故将陕西锦世达置业有限公司商誉作为持有待售资产列示。截至 2020 年 12 月 31 日，标的公司股权交易已经完成。

2021 年，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%的股权、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 127,621.62 万元。

15、长期待摊费用

长期待摊费用主要是改造、装修等费用。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人长期待摊费用分别为 47,482.98 万元、131,514.93 万元、219,277.91 万元和 244,392.29 万元，占总资产的比例分别为 0.08%、0.23%、0.38%和 0.41%，占比均较小。

2020 年末，长期待摊费用较上年末增加 84,031.95 万元，增加 176.97%，主要原因系：公司对合作项目进行装修改造发生费用。2021 年末，长期待摊费用较上年末增加 87,762.98 万元，增加 66.73%，主要为合作项目改造完成转入长期待摊费用。2022 年 9 月末，发行人长期待摊费用较 2021 年末增加 25,114.38 万元，增幅为 11.45%。

16、递延所得税资产

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人递延所得税资产分别为 73,440.28 万元、93,754.35 万元、137,004.60 万元和 630,820.93 万元，占总资产的比例分别为 0.13%、0.17%、0.23%和 1.05%。2020 年末，发行人递延所得税资产较 2019 年末增加 20,314.07 万元，增幅为 27.66%。2021 年末，发行人递延所得税资产较 2020 年末增加 43,250.25 万元，增幅为 46.13%，主要系可抵扣亏损计提的递延所得税资产增加。2022 年 9 月末，发行人递延所得税资产较 2021 年末增加 493,816.33 万元，增幅为 360.44%，主要系附有回购条款的子公司股份转让价款形成的可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产所致。

（二）负债结构分析

最近三年及一期末，公司负债构成如下：

表5-33 最近三年及一期末发行人公司负债构成情况

单位：万元、%

负债项目	2022/9/30		2021/12/31		2020/12/31		2019/12/31	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	396,790.53	1.31	48,110.49	0.16	80,390.28	0.28	61,763.18	0.21
应付票据	5,000.00	0.02	0.00	0.00	5,501.30	0.02	3,645.48	0.01
应付账款	1,281,943.23	4.24	1,451,785.64	4.84	1,178,381.84	4.10	1,675,287.82	5.62
预收款项	247,012.02	0.82	367,458.06	1.23	402,357.73	1.40	798,657.60	2.68
合同负债	307,137.76	1.02	335,392.36	1.12	292,307.69	1.02	29,224.79	0.10
应付职工薪酬	355,056.76	1.17	383,752.98	1.28	337,816.60	1.17	306,905.18	1.03
应交税费	426,922.75	1.41	196,893.31	0.66	189,104.65	0.66	445,951.98	1.50
其他应付款	1,642,672.01	5.43	1,502,086.87	5.01	1,858,298.59	6.46	1,776,107.71	5.96
持有待售负债	-	0.00	-	0.00	-	0.00	476,304.46	1.60
一年内到期的非流动负债	2,449,121.61	8.10	1,701,666.30	5.68	4,803,623.47	16.70	4,728,841.40	15.87
其他流动负债	20,639.60	0.07	259,775.90	0.87	2,415.13	0.01	2,871.44	0.01
流动负债合计	7,132,296.28	23.58	6,246,921.92	20.83	9,150,197.29	31.81	10,305,561.04	34.59
长期借款	9,075,555.85	30.01	8,515,663.06	28.40	8,564,239.32	29.77	8,849,089.64	29.70
应付债券	1,978,332.68	6.54	3,657,276.58	12.20	3,675,274.14	12.78	4,354,283.60	14.62
租赁负债	1,286,453.65	4.25	1,282,106.81	4.28	1,197,573.14	4.16	48,679.59	0.16
长期应付款	-	0.00	-	0.00	-	0.00	346,440.37	1.16
预计负债	24,010.45	0.08	15,456.24	0.05	23,517.77	0.08	31,294.01	0.11

递延收益	60,575.59	0.20	61,961.69	0.21	58,998.92	0.21	60,970.92	0.20
递延所得税负债	6,301,010.81	20.83	6,098,860.39	20.34	5,836,300.39	20.29	5,535,599.63	18.58
其他非流动负债	4,386,556.26	14.50	4,104,660.45	13.69	259,254.50	0.90	258,762.00	0.87
非流动负债合计	23,112,495.29	76.42	23,735,985.21	79.17	19,615,158.17	68.19	19,485,119.76	65.41
负债合计	30,244,791.56	100.00	29,982,907.13	100.00	28,765,355.45	100.00	29,790,680.80	100.00

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人负债总额分别为 29,790,680.80 万元、28,765,355.45 万元、29,982,907.13 万元和 30,244,791.56 万元。2020 年末，发行人负债总额较 2019 年末减少 1,025,325.35 万元，降幅为 3.44%。2021 年末，发行人负债总额较 2020 年末增加 1,217,551.68 万元，增幅为 4.23%。2022 年 9 月末，发行人负债总额较 2021 年末增加 261,884.43 万元，增幅为 0.87%。报告期内，发行人负债总额基本保持稳定。

从负债构成来看，2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人流动负债分别为 10,305,561.04 万元、9,150,197.29 万元、6,246,921.92 万元和 7,132,296.28 万元，占当期负债总额的比例分别为 34.59%、31.81%、20.83%和 23.58%，流动负债主要由与业务相关的预收账款、应付票据及应付账款、一年内到期的非流动负债、其他应付款构成。

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人非流动负债分别为 19,485,119.76 万元、19,615,158.17 万元、23,735,985.21 万元和 23,112,495.29 万元，占当期负债总额的比例分别为 65.41%、68.19%、79.17%和 76.42%，非流动负债主要为长期借款、应付债券和递延所得税负债。

1、短期借款

短期借款主要为担保借款及信用借款。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人短期借款分别为 61,763.18 万元、80,390.28 万元、48,110.49 万元和 396,790.53 万元，占负债总额的比例分别为 0.21%、0.28%、0.16%和 1.31%。

2020 年末，发行人短期借款较 2019 年末增加 18,627.11 万元，增幅为 30.16%，主要是为抗击疫情增加流动性贷款。2021 年末，发行人短期借款较 2020 年末减少 32,279.79 万元，降幅为 40.15%，主要系偿还借款所致。2022 年 9 月末，发行人短期借款较 2021 年末增加 348,680.04 万元，增幅为 724.75%，主要系补充流动资金新增流动资金借款所致。

2、应付票据

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人应付票据分别为 3,645.48 万元、5,501.30 万元、0.00 万元和 5,000.00 万元，占负债总额的比例分别为 0.01%、0.02%、0.00%和 0.02%，占比很小。

3、应付账款

应付账款主要为工程尚未结算或未到付款期的待支付工程款及应付合作项目租金等。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人应付账款分别为 1,675,287.82 万元、1,178,381.84 万元、1,451,785.64 万元和 1,281,943.23 万元，占负债总额的比例分别为 5.62%、4.10%、4.84%和 4.24%，占比整体呈下降趋势。

2020 年末，发行人应付账款较 2019 年末减少 496,905.99 万元，降幅为 29.66%，主要原因系本期应付工程款结算付款增加，导致应付工程款金额减少。2021 年末，发行人应付账款较 2020 年末增加 273,403.81 万元，增幅为 23.20%，主要原因是应付合作项目租金及应付在建项目工程款增加。2022 年 9 月末，发行人应付账款较 2021 年末减少 169,842.41 万元，降幅为 11.70%。

2020 年末，应付账款较上年末减少 496,906.72 万元，降低 29.66%，主要原因系本期应付工程款结算付款增加，导致应付工程款金额减少。

公司应付账款的交易方主要为中国建筑股份有限公司，公司与中国建筑股份有限公司的应付工程款按照合同约定的时间节点进行结算。

截至 2021 年末，发行人应付账款余额前五的交易具体情况如下：

表5-34 最近一年末发行人应付账款余额前五的交易具体情况

单位：万元

序号	供应商名称	交易内容	项目公司名称	项目进度	合同金额	应付账款余额	占应付账款的比例
1	中国建筑第二工程局有限公司	工程款	深圳龙岗区万达广场商业管理有限公司	竣工	59,067.28	27,087.72	1.87%
2	中建二局第三建筑工程有限公司	工程款	天津东丽区万达商务服务有限公司	竣工	59,075.03	19,751.24	1.36%
3	中国建筑第八工程局有限公司	工程款	赤峰松山万达广场商务服务有限公司	竣工	40,300.15	17,275.80	1.19%
4	中建八局第三建设有限公司	工程款	南京溧水万达商业有限公司	竣工	34,784.74	16,529.02	1.14%

序号	供应商名称	交易内容	项目公司名称	项目进度	合同金额	应付账款余额	占应付账款的比例
5	中国建筑第二工程局有限公司	工程款	沈阳七星万达商业有限公司	竣工	45,832.11	15,601.77	1.07%

4、预收账款

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人预收款项分别为 798,657.60 万元、402,357.73 万元、367,458.06 万元和 247,012.02 万元，占负债总额的比例分别为 2.68%、1.40%、1.23%和 0.82%。公司预收账款主要为预收商户租金。公司与客户协商租赁相关内容，并签订《租赁合同》，按照合同约定的付款方式及期限收取预收款。

2020 年末，预收账款较上年减少 396,299.87 万元，下降 49.62%，主要原因系公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号-收入》，2020 年 1 月 1 日将 237,424.81 万元的预收账款重分类为合同负债，同时受疫情影响，公司对租金及物管费给予支付宽限期，共同导致预收账款减少。2021 年末，发行人预收款项较 2020 年末减少 34,899.67 万元，降幅为 8.67%，变化较小。2022 年 9 月末，发行人预收款项较 2021 年末减少 120,446.04 万元，降幅为 32.78%，主要系因受疫情影响，对部分租户的预收租金下降所致。

表5-35 最近一年末发行人账龄超过一年的重要预收款项

单位名称	2021 年 12 月 31 日	未偿还或结转原因
东莞厚街万达广场投资有限公司 -预收车位租金	1,832.19	尚未提供服务
济南万达商业广场置业有限公司 -预收车位租金	337.50	尚未提供服务
合计	2,169.69	

5、合同负债

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人合同负债分别为 29,224.79 万元、292,307.69 万元、335,392.36 万元和 307,137.76 万元，占负债总额的比例分别为 0.10%、1.02%、1.12%和 1.02%。2020 年末，发行人合同负债较 2019 年末增加 263,082.91 万元，增幅为 900.20%，主要系公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号-收入》，2020 年 1 月 1 日将 237,424.81 万元的预收账款重分类为合同负债所致。

表5-36 近三年末发行人合同负债构成情况

单位：万元

项目	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
预收物管费等	335,392.36	292,307.69	29,224.79
合计	335,392.36	292,307.69	29,224.79

6、应付职工薪酬

应付职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利、社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费等。

公司已经建立了较为完善的职工薪酬体系。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人应付职工薪酬分别为 306,905.18 万元、337,816.60 万元、383,752.98 万元和 355,056.76 万元，占负债总额的比例分别为 1.03%、1.17%、1.28%和 1.17%。

2020 年末，发行人应付职工薪酬较 2019 年末增加 30,911.42 万元，增幅为 10.07%。2021 年末，发行人应付职工薪酬较 2020 年末增加 45,936.38 万元，增幅为 13.60%。2022 年 9 月末，发行人应付职工薪酬较 2021 年末减少 28,696.22 万元，降幅为 7.48%，主要原因 2021 年末计提的奖金当期支付。

7、应交税费

应交税费主要为计提的企业所得税、土地增值税、个人所得税、增值税、城市建设维护税、教育费附加、房产税等与公司业务相关的税费。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人应交税费分别为 445,951.98 万元、189,104.65 万元、196,893.31 万元和 426,922.75 万元，占负债总额的比例分别为 1.50%、0.66%、0.66%和 1.41%。

2020 年末，应交税费较上年末减少 256,847.33 万元，下降 57.60%，主要系 2020 年无房屋销售收入，使得当期计提的土地增值税和企业所得税较少。2021 年末，应交税费较上年末增加 7,788.66 万元，增长 4.12%，变化较小。2022 年 9 月末，发行人应交税费较 2021 年末增加 230,029.44 万元，增幅为 116.83%，主要系附有回购条款的子公司股份转让应缴纳企业所得税增加所致。

8、其他应付款

其他应付款包含应付利息、应付股利和其他应付款，其中其他应付款主要为按清算口径计提的土地增值税、往来款等。截至 2019 年末、2020 年末、2021

年末和 2022 年 9 月末，其他应付款分别为 1,537,591.58 万元、1,629,914.94 万元、1,478,017.38 万元和 1,642,672.01 万元。

2020 年末，其他应付款较上年末增加 92,323.36 万元，增幅 6.00%，变化较小；2021 年末，其他应付款较上年末减少 151,897.56 万元，降幅 9.32%，变化较小；2022 年 9 月末，发行人其他应付款较上年末增加 140,585.14 万元，增幅 9.36%，报告期内发行人其他应付款情况整体保持稳定。

截至 2021 年末，发行人账龄超过一年的重要其他应付款情况如下：

表5-37 近一年末发行人账龄超过一年的重要其他应付款情况

单位：万元

单位名称	2021 年 12 月 31 日	未偿还或结转原因
东莞厚街万达广场投资有限公司-预收车位租金	1,832.19	尚未提供服务
济南万达商业广场置业有限公司-预收车位租金	337.50	尚未提供服务
合计	2,169.69	

截至 2021 年末，发行人其他应付款前五大客户明细如下：

表5-38 近一年末发行人其他应付款前五大客户明细

单位：万元，%

序号	名称	款项性质	账面余额	账龄	占比	是否为关联方
1	陕西祥和庭置业有限公司	往来款	53,250.00	1-2 年	3.60%	是
2	苏州南都大酒店有限公司	暂收款	6,000.00	1 年以内	0.41%	否
3	庆阳能源化工集团宏泰置业有限公司	押金保证金	2,000.00	1 年以内	0.14%	否
4	江西省通源地产开发有限责任公司	押金保证金	2,000.00	1 年以内	0.14%	否
5	任丘市瑞通房地产开发有限公司	押金保证金	2,000.00	1 年以内	0.14%	否

9、一年内到期的非流动负债

报告期内，公司一年内到期的非流动负债主要包括一年内到期的长期借款、一年内到期长期应付款和一年内到期的应付债券。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 4,728,841.40 万元、4,803,623.47 万元、1,701,666.30 万元和 2,449,121.61 万元，占负债总额的比例分别为 15.87%、16.70%、5.68%和 8.10%。

2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2019 年末增加 74,782.07 万元，增幅为 1.58%。2021 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2020 年末减少 3,101,957.17 万元，降幅为 64.58%，主要系 2020 年末一年内到期债券 2021 年度偿还，2021 年末一年内到期债券较少。2022 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2021 年末增加 747,455.31 万元，增幅为 43.92%，主要系部分应付债券进入偿债周期所致。近三年末，发行人一年内到期的非流动负债的具体情况如下：

表5-39 近三年末发行人一年内到期的非流动负债情况

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	1,073,292.74	1,109,940.95	731,673.54
一年内到期的长期应付款		-	8,146.31
一年内到期的应付债券	342,618.99	3,674,010.73	3,984,526.99
一年内到期的租赁负债	29,253.57	17,410.80	3,736.56
一年内到期的其他融资	256,501.00	2,261.00	758.00
合计	1,701,666.30	4,803,623.47	4,728,841.40

10、长期借款

长期借款主要用于满足公司业务快速增长对资金的需求，主要用于项目开发建设以及流动资金补充。考虑到建设项目的开发周期，长期借款的增加有利于公司负债的期限结构与业务发展的合理匹配，缓解短期流动性压力。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人长期借款分别为 8,849,089.64 万元、8,564,239.32 万元、8,515,663.06 万元和 9,075,555.85 万元，占负债总额的比例分别为 29.70%、29.77%、28.40%和 30.01%。

2020 年末，发行人长期借款较 2019 年末减少 284,850.33 万元，降幅为 3.22%。2021 年末，发行人长期借款较 2020 年末减少 48,576.26 万元，降幅为 0.57%。2022 年 9 月末，发行人长期借款较 2021 年末增加 559,892.79 万元，增幅为 6.57%。报告期内，发行人长期借款规模呈较为稳定的趋势。

公司借款实际支出按照借款合同约定条件使用。近三年末，公司长期借款的构成情况如下：

表5-40 近三年末公司长期借款的构成情况

单位：万元

类别	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
担保借款	8,515,663.06	8,564,239.32	8,849,089.64
信用借款		-	-
合计	8,515,663.06	8,564,239.32	8,849,089.64

11、应付债券

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人应付债券分别为 4,354,283.60 万元、3,675,274.14 万元、3,657,276.58 万元和 1,978,332.68 万元，占负债总额的比例分别为 14.62%、12.78%、12.20%和 6.54%。

2020 年末，发行人应付债券较 2019 年末减少 679,009.46 万元，降幅为 15.59%。2021 年末，发行人应付债券较 2020 年末减少 17,997.56 万元，降幅为 0.49%。2022 年 9 月末，发行人应付债券较 2021 年末减少 1,678,943.90 万元，降幅为 45.91%，主要系部分应付债券进入清偿周期，转入一年内到期的非流动负债所致。发行人应付债券在报告期内整体处于压降周期。

表5-41 近三年末发行人应付债券结构情况

单位：万元

项目	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
中期票据	2,045,222.95	2,993,009.02	3,993,591.87
公司债券	1,865,090.07	4,356,275.85	4,345,218.72
减：一年到期的应付债券	253,036.44	3,674,010.73	3,984,526.99
合计	3,657,276.58	3,675,274.14	4,354,283.60

12、递延所得税负债

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人递延所得税负债分别为 5,535,599.63 万元、5,836,300.39 万元、6,098,860.39 万元和 6,301,010.81 万元，占负债总额的比例分别为 18.58%、20.29%、20.34%和 20.83%。

2020 年末，发行人递延所得税负债较 2019 年末增加 300,700.76 万元，增幅 5.43%，主要系投资性房地产公允价值计量及租金减免分期确认产生暂时性差异。

2021 年末，发行人递延所得税负债较 2020 年末增加 262,560.00 万元，增长 4.50%，主要系投资性房地产公允价值计量产生暂时性差异。

2022 年 9 月末，发行人递延所得税负债较 2021 年末增加 202,150.42 万元，增幅为 3.31%，变化不大。

2019-2021 年末，公司递延所得税负债的构成情况如下：

表5-42 近三年末发行人递延所得税负债结构情况

单位：万元

项目	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
评估增值（企业合并形成）	31,086.71	31,934.58	34,277.57
投资性房地产公允价值变动	6,011,406.70	5,756,463.34	5,496,039.37
租金减免及租金直线法确认	53,601.31	47,851.28	-
其他	2,765.66	51.18	5,282.69
合计	6,098,860.39	5,836,300.39	5,535,599.63

13、其他非流动负债

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人其他非流动负债分别为 258,762.00 万元、259,254.50 万元、4,104,660.45 万元和 4,386,556.26 万元，占负债总额的比例分别为 0.87%、0.90%、13.69%和 14.50%。

2020 年末，发行人其他非流动负债较 2019 年末增加 492.50 万元，增幅为 0.19%。2021 年末，发行人其他非流动负债较 2020 年末增加 3,845,405.95 万元，增幅为 14.83 倍，主要系 2021 年引入境内外投资者²，将其作为负债列示。2022 年 9 月末，发行人其他非流动负债较 2021 年末增加 281,895.81 万元，增幅为 6.87%。

14、有息债务情况

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 1,824.09 亿元、1,736.26 亿元、1,416.94 亿元及 1,396.05 亿元，占同期末总负债的比例分别为 61.23%、

² 2021 年 7 月 2 日至 2021 年 8 月 30 日，大连万达商业管理集团股份有限公司及珠海万赢企业管理有限公司（以下简称“珠海万赢”）先后与部分境内外投资者订立了一系列股权转让协议，据此，投资者同意按照协商价格收购珠海万达商业管理集团股份有限公司（以下简称“珠海商管”）股权。本次股权转让对手方涉及碧桂园、中信资本、蚂蚁集团、腾讯、PAG 太盟投资集团等十余家大型境内外机构投资者，合计约占总股本的 21.17%、转让价款约 60 亿美元、转让股份数为 15.35 亿股。

根据投资者协议，上述股权转让存在如下特殊权利约定：

公司及珠海万赢同意保证珠海商管 2021 年预估实际净利润及 2022 年及 2023 年扣除非经常性损益的经审计净利润将分别不低于 51.9 亿元、74.3 亿元及 94.6 亿元，如未达成，将以零对价转让股份或者支付现金补偿；

如投资者持有的股份未在 2023 年 12 月 31 日前转换为可在香港联交所流通的 H 股，则投资者可要求回购全部或部分股份。

珠海万达商管已于 2022 年 10 月 25 日再次在港交所提交上市申请材料，截至募集说明书签署日，上市申请仍在正常审核中。

60.36%、47.26%及 46.16%。最近一期末，发行人银行借款余额为 972.25 亿元，占有息负债余额的比例为 69.64%。报告期内发行人有息债务结构情况如下：

表5-43 报告期内发行人有息债务结构情况

单位：亿元、%

种类	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	39.35	2.82	4.13	0.29	8.04	0.46	6.18	0.34
一年内到期的非流动负债	231.42	16.58	155.26	10.96	478.62	27.57	471.70	25.86
长期借款	907.56	65.01	851.57	60.10	856.42	49.33	884.91	48.51
应付债券	197.83	14.17	365.73	25.81	367.53	21.17	435.43	23.87
其他非流动负债	17.94	1.29	14.48	1.02	25.65	1.48	25.88	1.42
其他流动负债	1.95	0.14	25.78	1.82	-	0.00	-	0.00
合计	1,396.05	100.00	1,416.94	100.00	1,736.26	100.00	1,824.09	100.00

发行人截至 2022 年 9 月末债务期限结构如下：

表5-44 最近一期末发行人债务期限结构情况

单位：亿元、%

项目	1 年以内 (含 1 年)		1-2 年 (含 2 年)		2-3 年 (含 3 年)		3 年以上		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行借款	123.67	8.86	79.64	5.70	138.19	9.90	630.76	45.18	972.25	69.64
其中担保借款	123.67	8.86	79.64	5.70	138.19	9.90	630.76	45.18	972.25	69.64
债券融资	144.79	10.37	90.03	6.45	107.80	7.72	-	-	342.62	24.54
其中担保债券	53.63	3.84	40.13	2.87	-	-	-	-	93.76	6.72
信托融资	0.96	0.07	0.29	0.02	7.94	0.57	50.15	3.59	59.34	4.25
其中担保信托	0.96	0.07	0.29	0.02	7.94	0.57	50.15	3.59	59.34	4.25
其他融资	4.33	0.31	1.09	0.08	13.46	0.96	2.97	0.21	21.84	1.56
其中担保融资	4.33	0.31	1.09	0.08	13.46	0.96	2.97	0.21	21.84	1.56
合计	273.73	19.61	171.04	12.25	267.39	19.15	683.88	48.99	1,396.05	100.00

(三) 现金流量分析

最近三年及一期，公司现金流量情况如下：

表5-45 近三年及一期发行人现金流量情况

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量				
经营活动现金流入	4,541,344.17	6,664,094.43	5,526,942.26	9,707,945.37
经营活动现金流出	3,583,154.88	4,412,646.78	4,204,485.76	8,027,408.08
经营活动产生的现金流量净额	958,189.29	2,251,447.64	1,322,456.50	1,680,537.29
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入	3,333,850.10	3,383,814.37	5,008,659.96	7,704,435.07
投资活动现金流出	3,373,565.63	4,420,846.69	5,887,717.21	7,847,983.31
投资活动产生的现金流量净额	-39,715.52	-1,037,032.32	-879,057.24	-143,548.23
三、筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入	2,958,213.69	7,454,141.48	5,017,098.62	3,116,255.16
筹资活动现金流出	4,775,355.62	8,581,056.10	8,215,522.34	5,565,808.62
筹资活动产生的现金流量净额	-1,817,141.92	-1,126,914.62	-3,198,423.72	-2,449,553.46

1、经营活动产生的现金流量

由于公司的核心产品为商业物业投资及运营管理，经营活动现金流入主要来源于出租物业租金流入、物业管理费流入、多种经营收入以及存量销售物业的销售回款，经营活动现金流出主要用于出租物业日常支出及存量销售物业土地购置和建安支出。2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人经营活动现金流量净额分别为 1,680,537.29 万元、1,322,456.50 万元、2,251,447.64 万元和 958,189.29 万元。

2020 年公司已不再开展房地产销售业务，销售商品收到的现金及营业收入均主要由物业租赁和管理、酒店运营构成，营业收入不再含有物业销售的结转收入，故现金收入比上升。2021 年销售商品收到的现金大幅上升主要系 2020 年有减免租金及物业费。

2、投资活动产生的现金流量

公司投资活动现金流入主要来源于收回投资所收到的现金、取得投资收益以及固定资产处置收回的现金等，投资活动现金流出主要用于持有型物业土地购置和建安支出、取得子公司支付的现金以及以项目建设、经营过程中临时性闲置资金进行理财产品投资现金支付。

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人投资活动现金流量净额分别为 -143,548.23 万元、-879,057.24 万元、-1,037,032.32 万元和 -39,715.52 万元。报告

期内，公司投资活动产生的现金流量净流出的金额较大，主要是由于公司近年来项目投入较大，同时以项目建设、经营过程中临时性闲置资金进行理财产品投资。最近三年，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 844,284.28 万元、1,299,062.51 万元、710,373.74 万元，主要用于持有型物业土地购置和建安支出，即主要投向万达广场建设等，未来预计通过商业物业租金收入实现收益，系发行人正常业务经营行为，不会对本次债券的发行及发行人未来偿债能力产生重大不利影响。

3、筹资活动产生的现金流量

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人筹资活动现金流量净额分别为 -2,449,553.46 万元、-3,198,423.72 万元、-1,126,914.62 万元和 -1,817,141.92 万元。报告期内，发行人筹资活动现金流持续为净流出的主要原因是公司根据业务发展需要控制有息债务规模，债务融资净额未增加，同时正常支付了现金股利和利息，系正常兑付到期债务所致，不会对发行人未来偿债能力进一步产生不利影响。

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人筹资活动现金流入分别为 3,116,255.16 万元、5,017,098.62 万元、7,454,141.48 万元和 2,958,213.69 万元，筹资活动现金流入波动主要系公司通过银行借款、信托融资以及发行债券、中期票据等多种方式筹集资金满足土地储备、项目建设与拓展的资金需要所致。

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人筹资活动现金流出分别为 5,565,808.62 万元、8,215,522.34 万元、8,581,056.10 万元和 4,775,355.62 万元，公司筹资活动现金流出波动主要系由于公司前期借入的款项到期兑付所致。

（四）偿债能力分析

最近三年及一期，公司主要偿债指标如下表所示：

表5-46 发行人近三年及一期偿债指标情况

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动比率（倍）	1.49	1.64	0.99	1.26
速动比率（倍）	1.47	1.63	0.98	1.22
资产负债率（%）	50.56	51.28	51.13	51.79
EBITDA（亿元）	217.11	286.49	294.07	450.68

EBITDA 全部债务比（%）	15.61	20.22	16.94	24.71
EBITDA 利息倍数（倍）	3.41	3.10	2.98	4.11

从短期偿债能力指标来看，2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人流动比率分别为 1.26、0.99、1.64 和 1.49；速动比率分别为 1.22、0.98、1.63 和 1.47。

报告期内，公司流动比率略有下降。2020 年末，公司流动比率较 2019 年末有所下降，主要原因系芝加哥项目股权转让，不再计入合并报表，存货金额减少，因此导致流动比例下降。

最近三年及一期末，公司合并口径的资产负债率平均为 50.56%，保持相对稳定。总体来看，公司资产负债率呈下降趋势，这主要是由于：一方面房地产开发与销售业务形成的预收房款减少，预收款项余额下降；另一方面，报告期内，公司减少了通过银行借款、信托融资等债务融资方式筹集资金，导致资产负债率呈下降趋势。

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 4.11、2.98、3.10 和 3.41。2020 年公司息税前利息保障倍数下降，主要系受疫情影响及公司不再从事物业销售业务，公司利润降低所致。总体来看，公司对利息支出的保障能力仍具备较高水平。

（五）盈利能力分析

表5-47 报告期内发行人主要盈利指标情况

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	3,643,883.89	4,710,454.53	3,913,374.99	7,865,626.44
营业成本	1,359,100.16	1,652,846.15	1,165,992.42	3,642,563.89
销售费用	96,174.00	140,234.60	207,710.62	322,127.59
管理费用	303,817.04	452,617.26	401,093.12	572,690.23
研发费用	10,636.72	11,979.55	10,149.22	14,504.64
财务费用	913,090.36	1,066,176.35	973,471.39	970,323.38
投资收益	299,857.33	215,760.60	270,427.81	782,303.44
营业利润	1,457,199.51	1,831,053.67	1,829,743.70	3,397,059.18
营业外收入	49,175.47	58,266.00	56,736.25	60,964.59
营业外支出	18,169.01	30,660.07	9,795.73	82,491.91
利润总额	1,488,205.96	1,858,659.59	1,876,684.22	3,375,531.86

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
净利润	1,090,629.07	1,343,318.61	1,383,039.40	2,509,557.99
毛利率	62.70%	64.91%	70.20%	53.69%
净利润率	29.93%	28.52%	35.34%	31.91%
平均总资产回报率	4.73%	4.76%	4.96%	7.58%
加权平均净资产收益率	5.01%	4.80%	5.05%	9.68%

1、营业收入分析

报告期内，公司营业收入金额呈波动趋势，公司的营业收入总额及构成情况如下表所示：

表5-48 发行人营业收入结构情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务	3,634,714.38	99.75	4,690,719.27	99.58	3,890,665.81	99.42	7,827,888.18	99.52
其他业务	9,169.51	0.25	19,735.25	0.42	22,709.18	0.58	37,738.27	0.48
合计	3,643,883.89	100.00	4,710,454.53	100.00	3,913,374.99	100.00	7,865,626.44	100.00

公司主营业务收入主要来自于投资物业租赁及管理业务、酒店运营业务和物业销售业务。其中，投资物业租赁及管理业务分为租赁、商业物业管理；物业销售业务为住宅、写字楼、公寓、商铺及其他地产产品，根据公司发展规划，物业销售业务于 2019 年 12 月 31 日前基本处置完毕。

公司最近三年及一期的主营业务收入的业务分部构成情况如下表所示：

表5-49 报告期内发行人主营业务收入构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资物业租赁及管理	3,384,647.54	93.12	4,323,170.99	92.16	3,590,268.37	92.28	3,514,824.44	44.90
酒店运营	46,766.77	1.29	124,197.26	2.65	106,644.29	2.74	146,877.02	1.88
物业销售	-	0.00	-3,754.06	-0.08	-6,653.79	-0.17	3,821,829.96	48.82
其他	203,300.07	5.59	247,105.09	5.27	200,406.93	5.15	344,356.76	4.40
合计	3,634,714.38	100.00	4,690,719.27	100.00	3,890,665.81	100.00	7,827,888.18	100.00

2019 年-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人分别实现主营业务收入 7,827,888.18 万元、3,890,665.81 万元、4,690,719.27 万元和 3,634,714.38 万元。2020 年度，受剥离物业销售板块以及疫情影响，发行人主营业务收入规模较 2019 年度下降 3,937,222.37 万元，降幅 50.30%；2021 年度，发行人主营业务收入规模较 2020 年度增长 800,053.47 万元，增幅 20.56%，实现增长。

2019 年度-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人分别实现投资物业租赁及管理收入 3,514,824.44 万元、3,590,268.37 万元、4,323,170.99 万元和 3,384,647.54 万元，分别占当期主营业务收入总额的 44.90%、92.28%、92.16%和 93.12%。最近三年，公司投资物业租赁及管理收入逐年增加，主要原因是管理的出租物业的可出租面积快速增长，由 2019 年末的 3,219.74 万平方米增至 2021 年末的 4,019.99 万平方米，同时持有物业的出租率稳定在较高水平，经营进入成熟期的购物中心租金水平上升，从而带来了出租收入的快速提升。2020 年，在疫情期间，公司对全国已开业万达广场内所有商户自 1 月 25 日-2 月 29 日的租金及物业费实行全免政策，导致公司投资物业租赁及管理板块的收入确认相应减少。

2019 年度-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人分别实现酒店运营收入 146,877.02 万元、106,644.29 万元、124,197.26 万元和 46,766.77 万元，分别占当期主营业务收入总额的 1.88%、2.74%、2.65%和 1.29%。2020 年度，受疫情影响发行人酒店运营板块收入较 2019 年度下降 40,232.73 万元，降幅 27.39%。2021 年度，发行人酒店运营板块收入较增长 17,552.97 万元，增幅 16.46%，实现增长。

2019 年度-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人分别实现物业销售收入 3,821,829.96 万元、-6653.79 万元、-3754.06 万元和 0.00 万元，分别占当期主营业务收入总额的 48.82%、-0.17%、-0.08%和 0.00%。2020 年、2021 年发行人物业销售收入为负，系因为本期公司已不再开展房地产销售业务，仅存在少量正常退房情形，对应冲减当期主营业务收入。

2019 年度-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人分别实现其他收入 344,356.76 万元、200,406.93 万元、247,105.09 万元和 203,300.07 万元，分别占当期主营业务收入总额的 4.40%、5.15%、5.27%和 5.59%。2019 年、2020 年、2021 年和

2022 年 1-9 月，公司主营业务收入中的“其他”主要包含游艇销售收入、物业销售部分的物业管理收入等，在主营业务收入中的占比较小。

2、营业成本分析

近三年及一期，公司各业务的主营业务成本情况如下：

表5-50 报告期内发行人主营业务成本情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资物业租赁及管理	1,115,505.78	82.49	1,347,828.70	82.36	919,748.72	79.85	834,820.92	23.13
酒店运营	37,538.19	2.78	72,424.97	4.43	71,501.38	6.21	83,868.56	2.32
物业销售	-	0.00	-4,568.25	-0.28	-3,558.84	-0.31	2,407,193.10	66.68
其他	199,278.61	14.74	220,771.16	13.49	164,117.75	14.25	284,071.17	7.87
合计	1,352,322.58	100.00	1,636,456.59	100.00	1,151,809.01	100.00	3,609,953.75	100.00

公司的主营业务成本均与主营业务收入相对应，2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年 1-9 月，公司主营业务成本金额分别为 3,609,953.75 万元、1,151,809.01 万元、1,636,456.59 万元和 1,352,322.58 万元。

2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年 1-9 月，公司投资物业租赁及管理成本分别为 834,820.92 万元、919,748.72 万元、1,347,828.70 万元和 1,115,505.78 万元，占主营业务成本的比重分别为 23.13%、79.85%、82.36%和 82.49%。最近三年及一期，公司投资物业租赁及管理成本逐年增加，主要原因是管理的出租物业的可出租面积快速增长，由 2019 年末的 3,219.74 万平方米增至 2021 年末的 4,019.99 万平方米，使得主营业务成本金额随之增加。

2019 年度-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人分别实现酒店运营成本 83,868.56 万元、71,501.38 万元、72,424.97 万元和 37,538.19 万元，分别占当期主营业务成本总额的 2.32%、6.21%、4.43%和 2.78%，占比相对较小。

2019 年度-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人分别实现物业销售成本 2,407,193.10 万元、-3,558.84 万元、-4,568.25 万元和 0.00 万元，分别占当期主营业务成本总额的 66.68%、-0.31%、-0.28%和 0.00%。2020 年、2021 年，发行人物业销售成本为负，系因为当期公司已不再开展房地产销售业务，仅存在少量正常退房情形，对应冲减当期主营业务成本。

3、毛利率及利润水平分析

表5-51 报告期内发行人毛利润及毛利率明细情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
投资物业租赁及管理	2,269,141.76	67.04	2,975,342.28	68.82	2,670,519.65	74.38	2,680,003.51	76.25
酒店运营	9,228.58	19.73	51,772.29	41.69	35,142.91	32.95	63,008.46	42.90
物业销售	-	0.00	814.19	-21.69	-3,094.95	46.51	1,414,636.86	37.01
其他	4,021.46	1.98	26,333.93	10.66	36,289.18	18.11	60,285.59	17.51
合计	2,282,391.80	62.79	3,054,262.68	65.11	2,738,856.79	70.40	4,217,934.43	53.88

报告期内，公司的主营业务的毛利率分别为 53.88%、70.40%、65.11%和 62.79%，净利润率分别为 31.91%、35.34%、28.52%和 30.01%。2019-2021 年内公司净利润率持续提高，主要系毛利率较高的投资物业租赁及管理业务的贡献度提高。总体来看，公司毛利率和净利润率均处于较高水平。

2019 年度-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人分别实现投资物业租赁及管理毛利润 2,680,003.51 万元、2,670,519.65 万元、2,975,342.28 万元和 2,269,141.76 万元，分别占当期毛利润总额的 63.54%、97.50%、97.42%和 99.42%。2020 年度，发行人投资物业租赁及管理板块毛利润较 2019 年度下降 9,483.86 万元，降幅 0.35%。2021 年度，发行人投资物业租赁及管理板块毛利润较 2020 年度增长 304,822.63 万元，增幅 11.41%。2019 年-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人投资物业租赁及管理板块分别实现毛利率 76.25%、74.38%、68.82%和 67.04%，报告期内有所下降，主要系 2020 年以来发行人合作项目占比持续上升，该类项目在营业成本中分成支出较大所致。

2019 年度-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人分别实现酒店运营毛利润 63,008.46 万元、35,142.91 万元、51,772.29 万元和 9,228.58 万元，分别占当期毛利润总额的 1.49%、1.28%、1.70%和 0.40%。2020 年度，发行人酒店运营板块毛利润较 2019 年度下降 27,865.55 万元，降幅 44.23%。2021 年度，发行人酒店运营板块毛利润较 2020 年度增长 16,629.38 万元，增幅 47.32%。2019 年-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人酒店运营板块分别实现毛利率 42.90%、32.95%、

41.69%和 19.73%。报告期内，发行人酒店运营板块毛利率波动较大，主要系报告期内酒店管理业务受疫情冲击较大所致。

2019 年度-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人分别实现物业销售毛利润 1,414,636.86 万元、-3094.95 万元、814.19 万元和 0.00 万元，分别占当期毛利润总额的 33.54%、-0.11%、0.03%和 0.00%。2020 年度，发行人物业销售板块毛利润较 2019 年度下降 1,417,731.81 万元，降幅 100.22%。2021 年度，发行人物业销售板块毛利润较 2020 年度增长 3,909.14 万元，增幅 126.31%。2019 年-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人物业销售板块分别实现毛利率 37.01%、-46.51%、21.69%和 0.00% 2020 年、2021 年，公司已不再开展房地产销售业务，仅存在少量正常退房情形，对应冲减当期营业成本、收入。

4、期间费用分析

表5-52 报告期内发行人期间费用情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
销售费用	96,174.00	7.27	140,234.60	8.45	207,710.62	13.13	322,127.59	17.27
管理费用	303,817.04	22.95	452,617.26	27.28	401,093.12	25.35	572,690.23	30.70
财务费用	913,090.36	68.98	1,066,176.35	64.27	973,471.39	61.52	970,323.38	52.02
合计	1,323,718.13	100.00	1,659,028.21	100.00	1,582,275.13	100.00	1,865,141.20	100.00

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人期间费用分别为 1,865,141.20 万元、1,582,275.13 万元、1,659,028.21 万元和 1,323,718.13 万元，占当期营业收入的比例分别为 23.71%、40.43%、35.22%和 36.33%。2020 年公司期间费用率较高，主要原因系公司剥离房地产开发与销售业务，使得在建项目数量减少，资本化利息支出减少，财务费用率提高，期间费用率上升。

(1) 销售费用

公司的销售费用主要包括广告促销费、职工薪酬、折旧及摊销费和办公费。2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人销售费用分别为 322,127.59 万元、207,710.62 万元、140,234.60 万元和 96,174.00 万元，占当期期间费用的比例分别为 17.27%、13.13%、8.45%和 7.27%。具体情况如下：

表5-53 近三年发行人销售费用明细

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
职工薪酬	5,132.69	4,355.36	38,213.02
办公费	362.65	1,138.78	15,283.51
差旅费	104.15	85.70	877.66
折旧及摊销费	118.49	131.95	1,805.95
广告促销费	132,568.19	200,119.10	205,965.80
推广策划费	0.50	19.50	117.53
预计维修费用			10,915.50
诉讼索赔及产品质量保证			28,971.11
其他	1,947.92	1,860.23	19,977.50
合计	140,234.60	207,710.62	322,127.59

(2) 管理费用

公司的管理费用主要包括职工薪酬、办公费和折旧及摊销费等。2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人管理费用分别为 572,690.23 万元、401,093.12 万元、452,617.26 万元和 303,817.04 万元，占当期期间费用的比例分别为 30.70%、25.35%、27.28%和 22.95%。明细情况如下：

表5-54 近三年发行人管理费用情况

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
职工薪酬	307,760.28	307,995.21	412,356.92
办公费	26,123.96	22,022.65	34,159.95
差旅费	9,268.98	6,651.50	14,492.63
业务招待费	5,550.27	5,197.21	11,882.90
折旧及摊销费	28,371.98	27,025.79	35,707.54
审计、咨询费	15,190.42	7,634.08	28,407.44
律师、诉讼费	5,049.33	4,024.12	8,046.58
其他	55,302.05	20,542.55	27,636.26
合计	452,617.26	401,093.12	572,690.23

(3) 财务费用

公司财务费用主要为费用化的利息支出、利息收入、汇兑损益、手续费等。2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人财务费用分别为 970,323.38 万元、

973,471.39 万元、1,066,176.35 万元和 913,090.36 万元，占当期期间费用的比例分别为 52.02%、61.52%、64.27%和 68.98%。具体情况如下：

表5-55 近三年发行人财务费用情况

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
	金额	金额	金额
利息支出	873,370.90	945,886.67	986,950.18
减：利息收入	48,368.55	42,692.85	82,767.29
汇兑损失	27,235.30	18,494.12	6,498.58
减：汇兑收益	13,816.89	27,755.68	14,512.91
其他	227,755.59	79,539.13	74,154.82
合计	1,066,176.35	973,471.39	970,323.38

5、营业外收入分析

报告期内，公司营业外收入主要由违约金收入等组成，近三年及一期发行人营业外收入情况如下：

表5-56 近三年发行人及一期营业外收入情况

单位：万元

指标	2022 年 1-9 月	2021 年	2020 年度	2019 年度
违约金收入	40,685.21	45,111.96	38,098.40	31,333.59
其他	8,490.26	13,154.04	18,637.84	29,631.01
合计	49,175.47	58,266.00	56,736.25	60,964.59

（六）关联交易

1、发行人的控股股东

发行人的控股股东为万达集团，截至 2022 年 9 月 30 日，万达集团直接持有发行人 200,627 万股，占公司股本总额的 44.31%。

2、发行人的实际控制人

发行人的实际控制人为王健林先生，截至 2022 年 9 月 30 日，王健林先生直接持有发行人 5.19%的股权，并通过其控制的万达集团间接控制发行人 44.31%的股权，通过万达稳泰间接持有公司 3.10%的股权，通过珠海稳驰间接持有公

司 0.74%的股权，通过珠海稳隆间接持有公司 0.04%的股权，合计比例为 53.39%。

3、发行人的子公司

截至 2022 年 9 月 30 日，公司直接控制的全资及控股境内子公司共计 340 家。

4、发行人的合营、联营企业

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人共拥有主要合营、联营企业 2 家，基本情况如下：

表5-57 截至报告期末发行人合营、联营企业情况

单位：%

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
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
武汉联颐达商业管理有限公司	武汉市	武汉市	商业管理	30.00

5、其他关联方

截至 2022 年 9 月 30 日，控股股东及实际控制人控制的与本公司发生关联交易的其他主要关联方如下：

表5-58 截至报告期末发行人其他关联方情况

关联方名称	与本公司的关系
1.北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	
北京万达文化产业集团有限公司	受控股股东控制的公司
(1)北京万达投资有限公司所属公司	
a.院线板块	
蚌埠万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
北京万达传媒有限公司	最终控制人的控股公司
北京万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
北京影时光电子商务有限公司	最终控制人的控股公司
成都万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
大连万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
东莞市万达国际电影有限公司	最终控制人的控股公司
福建省万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
广州万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
广州增城新塘万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司

关联方名称	与本公司的关系
贵阳万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
哈尔滨万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
海口万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
邯郸市万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
杭州拱墅万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
合肥万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
呼和浩特万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
湖北银兴酷映影城管理有限公司	最终控制人的控股公司
惠州万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
霍尔果斯万达影院技术服务有限公司	最终控制人的控股公司
济南万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
昆明万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
拉萨万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
兰州万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
绵阳万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
南昌万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
南京万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
南京万达茂电影城有限公司	最终控制人的控股公司
南宁万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
南通万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
宁波万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
青岛万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
厦门集美万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
厦门万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
汕头市万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
上海江桥万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
上海金山万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
上海青浦万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
上海松江万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
上海万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
上海颛桥万达电影城有限公司	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
沈阳万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
石家庄万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
四川万达影院管理有限公司	最终控制人的控股公司
太原万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
天津万达传媒有限公司	最终控制人的控股公司

关联方名称	与本公司的关系
天津万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
万达电影股份有限公司	最终控制人的控股公司
万达影视传媒有限公司	最终控制人的控股公司
乌鲁木齐万达电影城有限公司	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
西安万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
西宁万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
徐州万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
宜昌万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
银川金凤万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
长春万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
长沙万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
郑州万达电影城有限公司	最终控制人的控股公司
重庆万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
无锡万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
淮安万达国际电影城有限公司	最终控制人的控股公司
无锡政和电影城有限公司	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
(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)北京万达主题娱乐文化有限公司	最终控制人的控股公司
(4)成都万达文旅项目管理有限公司	最终控制人的控股公司
(5)霍尔果斯万达教育科技有限公司及所属公司	
(6)万达体育有限公司及所属公司	
广州万达体育发展有限公司	最终控制人的控股公司
万达体育有限公司	最终控制人的控股公司
(7)万达儿童文化发展有限公司	最终控制人的控股公司
(8)南宁万达茂文化产业有限公司	最终控制人的控股公司
(9)青岛贵宾楼资产管理有限公司	最终控制人的控股公司
(10)南京万达乐园文化产业有限公司	最终控制人的控股公司
2.万达宝贝王集团有限公司及所属公司	
安阳万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
包头万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
北京京通万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
滨州万达宝贝王儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
亳州万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
常德万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
常州新北万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司

关联方名称	与本公司的关系
朝阳万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
成都青羊万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
成都蜀都万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
大连经开万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
德阳万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
德州万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
东莞东城万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
东营大连万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
阜阳颍州万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
广元万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
广州万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
广州增城万达宝贝王乐园有限公司	最终控制人的控股公司
贵阳万达宝贝王游乐有限公司	最终控制人的控股公司
桂林高新万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
哈尔滨万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
海口万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
杭州万达儿童游乐有限公司	最终控制人的控股公司
合肥万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
呼和浩特万达宝贝王乐园有限公司	最终控制人的控股公司
湖北黄石万达宝贝王儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
湖州万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
淮安万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
鸡西万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
济南万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
佳木斯万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
嘉兴万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
江门万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
晋江万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
荆门万达宝贝王儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
酒泉万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
昆明万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
兰州万达宝贝王乐园有限公司	最终控制人的控股公司
廊坊市万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
乐山万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
连云港万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
柳州万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
六安万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司

关联方名称	与本公司的关系
龙岩万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
洛阳万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
马鞍山万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
梅州万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
牡丹江万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
南昌万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
南京江宁万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
南宁安吉万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
南通港闸万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
内江万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
宁波江北万达宝贝王儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
宁德万达宝贝王儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
盘锦万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
莆田万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
齐齐哈尔万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
青岛万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
清远万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
三门峡万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
三明万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
厦门集美万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
上海江桥万达宝贝王儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
上海金山万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
上海浦江万达宝贝王儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
上海松江富林万达宝贝王儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
上海杨浦万达宝贝王儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
上海周浦万达儿童室内游乐有限公司	最终控制人的控股公司
上饶市万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
绍兴上虞万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
沈阳奥体万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
沈阳北一路万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
沈阳沈北宝贝王乐园有限公司	最终控制人的控股公司
沈阳铁西万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
十堰万达宝贝王儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
石家庄万达宝贝王文化娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
四平万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
苏州吴中万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
宿州万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司

关联方名称	与本公司的关系
遂宁万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
台州经开万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
太原龙湖万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
泰安万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
唐山路南万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
通辽万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
万达儿童娱乐(霍尔果斯)有限公司	最终控制人的控股公司
渭南万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
乌海万达宝贝王儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
乌鲁木齐万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
无锡滨湖万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
芜湖万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
武汉汉街万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
西安万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
西宁万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
湘潭万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
襄阳万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
徐州万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
烟台芝罘万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
延吉万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
宜昌万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
宜春万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
宜兴万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
义乌万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
营口万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
湛江万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
长春万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
长沙开福万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
镇江润州万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
郑州二七区万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
重庆市綦江区万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
重庆万州万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
珠海万达宝贝王品牌管理有限公司	最终控制人的控股公司
资阳万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司
海口万达宝贝王儿童娱乐有限公司	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

关联方名称	与本公司的关系
上海新飞凡电子商务有限公司	最终控制人的控股公司
4. 万达地产集团有限公司及所属公司	
建湖万达房地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
长春北方影都酒店投资有限公司	最终控制人的控股公司
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
贵州天阶万达地产开发有限公司	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
安宁万达地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
安庆万达置业有限公司	最终控制人的控股公司
蚌埠市淮上区万达广场开发有限公司	最终控制人的控股公司
北京万达项目管理有限公司	最终控制人的控股公司
亳州市谯城区万达地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
潮州万达城吉祥酒店投资有限公司	最终控制人的控股公司
潮州万达城投资有限公司	最终控制人的控股公司
成都郫县万达广场投资有限公司	最终控制人的控股公司
成都青白江万达广场置业有限公司	最终控制人的控股公司
成都天府万达置业有限公司	最终控制人的控股公司
赤峰松山万达地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
赤峰万达地产发展有限公司	最终控制人的控股公司
大连万达体育文化旅游开发有限公司	最终控制人的控股公司
大连小窑湾万达地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
贵阳云岩万达地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
贵阳云岩万达实业有限公司	最终控制人的控股公司
桂林临桂万达房地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
海安万达地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
杭州富阳万达置业有限公司	最终控制人的控股公司
河源万达地产发展有限公司	最终控制人的控股公司
呼和浩特万达地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
呼和浩特御江房地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
黄石万达地产置业有限公司	最终控制人的控股公司
济南万达地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
兰州万达城酒店投资有限公司	最终控制人的控股公司
兰州万达城开发有限公司	最终控制人的控股公司
茂名万达地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
绵阳经开万达广场投资有限公司	最终控制人的控股公司
南京溧水万达广场有限公司	最终控制人的控股公司
南宁万达茂投资有限公司	最终控制人的控股公司

关联方名称	与本公司的关系
内江万达文化旅游置业有限公司	最终控制人的控股公司
泉州安溪万达广场投资有限公司	最终控制人的控股公司
仁寿万达广场置业有限公司	最终控制人的控股公司
上海泥城万达置业有限公司	最终控制人的控股公司
上海万达物业服务有限公司	最终控制人的控股公司
沈阳河滨万达地产发展有限公司	最终控制人的控股公司
沈阳全运万达广场投资有限公司	最终控制人的控股公司
沈阳市蒲河万达地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
十堰万商置业有限公司	最终控制人的控股公司
台山万达地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
天津市蓟州万达地产置业有限公司	最终控制人的控股公司
天水南站万达地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
天水万达地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
威海万达房地产发展有限公司	最终控制人的控股公司
乌海万达广场投资有限公司	最终控制人的控股公司
乌鲁木齐万达地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
梧州高旺万达置业有限公司	最终控制人的控股公司
武汉万达东湖置业有限公司	最终控制人的控股公司
西宁万达地产置业有限公司	最终控制人的控股公司
湘潭万达广场投资有限公司	最终控制人的控股公司
延安万达城置业有限公司	最终控制人的控股公司
延安万达地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
宜昌经开万达置业有限公司	最终控制人的控股公司
玉环万达置业有限公司	最终控制人的控股公司
长春北方影都影视文化产业投资有限公司	最终控制人的控股公司
肇庆万达度假区凤凰酒店投资有限公司	最终控制人的控股公司
肇庆万达度假区投资有限公司	最终控制人的控股公司
重庆市江津区万达房地产开发有限公司	最终控制人的控股公司
舟山万达置业有限公司	最终控制人的控股公司
周口万达地产置业有限公司	最终控制人的控股公司
5.深圳迪迅实业有限公司	最终控制人的控股公司
6.万达汽车科技服务有限公司及其附属公司	
万达汽车科技服务有限公司	最终控制人的控股公司
北京万达汽车科技服务有限公司	最终控制人的控股公司
贵阳万达汽车科技服务有限公司	最终控制人的控股公司
长春万达汽车科技服务有限公司	最终控制人的控股公司
长沙万达汽车科技服务有限公司	最终控制人的控股公司

关联方名称	与本公司的关系
万达汽车科技服务(南京)有限公司	最终控制人的控股公司
太原万达汽车科技有限公司	最终控制人的控股公司
银川万达汽车科技有限公司	最终控制人的控股公司
万达汽车科技服务（南京）有限公司	最终控制人的控股公司
7.Legend Pictures, LLC	最终控制人的控股公司
8.其他公司	
苏宁易购集团股份有限公司	报告期内曾对母公司有重大影响的投资方
武汉联颐达商业管理有限公司	具有重大影响的参股公司
广州市番禺信息技术投资发展有限公司	子公司少数股东
陕西祥和庭置业有限公司	本公司子公司的少数股东
上海万达汽车文化有限公司	最终控制人的控股公司

除上表列示的其他关联方情况以外，发行人其他关联方还包括：

1）王健林先生关系密切的家庭成员（配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹、子女配偶的父母）；公司的董事、监事及高级管理人员及其关系密切的家庭成员；万达集团的董事、监事及高级管理人员；

2）上述人员直接或者间接控制的，或者由其担任董事、高级管理人员的除发行人及其控股子公司以外的法人或其他组织。

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

6、关联交易情况

报告期内，本公司与关联方发生的关联交易产生的收入或成本在本公司的营业收入或营业成本中占比很小，未对本公司的盈利能力造成重大影响，且报告期内相关交易金额均在董事会审议通过的年度关联交易额度范围内。

以下为近三年本公司及已纳入合并报表范围的下属子公司与关联方之间发生的关联交易。

（1）向关联方转让资产

表5-59 近三年发行人及子公司向关联方转让资产情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价方式	2021 年度	2020 年度	2019 年度
北京万华联达商业发展有限公司	武汉联颐达商业管理有限公司	股权交易	协议价	32,119.45		
HuangRiverInvestmentLimited	珠海万达商业管理集团股份有限公司股权	股权交易	协议价	130,000.51		
万达地产集团有限公司	西安高新万达广场有限公司	股权交易	参照评估值		26,338.69	
万达地产集团有限公司	十堰万商置业有限公司	股权交易	参照评估值		8,664.30	
大连万达集团股份有限公司	标的债权转让	资产交易	协议价		123,500.00	
万达地产集团有限公司	九江万达广场投资有限公司等 14 家公司	股权交易	参照评估值			
万达地产集团有限公司	北京景藏健康置业有限公司	股权交易	参照评估值			1,329.51
万达地产集团有限公司	湘潭万达广场投资有限公司等 6 家公司	股权交易	参照评估值			274,022.31
万达地产集团有限公司	乐山万达广场投资有限公司等 4 家公司	股权交易	参照评估值			48,032.87
万达地产集团有限公司	太原万达广场有限公司	股权交易	依据评估值			19,566.00
万达地产集团有限公司	武汉万达东湖置业有限公司	股权交易	参照评估值			769.58
万达地产集团有限公司	昆明万达广场投资有限公司	股权交易	参照评估值			44,565.48
万达地产集团有限公司	通辽万达广场投资有限公司	股权交易	参照评估值			90.46
万达地产集团有限公司	乌海万达广场投资有限公司	股权交易	依据评估值			30,230.39
万达地产集团有限公司	大连经开万达广场投资有限公司	股权交易	参照评估值			88,836.37
万达地产集团有限公司	南宁万达茂投资有限公司	股权交易	参照评估值			90,950.71
万达地产集团有限公司	湛江万达广场地产开发有限公司	股权交易	依据评估值			19,341.52
万达地产集团有限公司	哈尔滨哈南万达广场投资有限公司	股权交易	依据评估值			7,643.01

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价方式	2021 年度	2020 年度	2019 年度
万达地产集团有限公司	佳木斯万达广场投资有限公司	股权投资	依据评估值			6,570.27
万达地产集团有限公司	马鞍山万达置业有限公司	股权投资	依据评估值			87.34
万达地产集团有限公司所属公司	存货资产及资产收益权	资产交易	依据评估值			120,360.21
合计				162,119.96	158,502.99	752,396.03

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

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

(3) 2019 年 12 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，将本公司持有的西安高新万达广场有限公司 100.00%股权以对价 26,338.69 万元转让予万达地产集团有限公司。截至 2020 年 12 月 31 日，上述股权交易已经完成。

(4) 2020 年，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，将本公司持有的十堰万商置业有限公司 100.00%股权以对价 8,664.30 万元转让给万达地产集团有限公司。截至 2020 年 12 月 31 日，上述股权交易已经完成。

(5) 2020 年，本公司与大连万达集团股份有限公司签署债权转让协议，本公司将持有的应收中国泛海控股集团有限公司债权 13.00 亿元以对价 12.35 亿元转让予大连万达集团股份有限公司，转让价格以截至 2020 年 9 月 21 日该笔债权价值分析报告确定。

(6) 2019 年 12 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，分别将本公司持有的哈尔滨哈南万达广场投资有限公司、佳木斯万达广场投资

有限公司、马鞍山万达置业有限公司 3 家公司 100.00%股权以对价 7,643.01 万元、6,570.27 万元、87.34 万元转让予万达地产集团有限公司。

(7) 2019 年 11 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，分别将本公司持有的太原万达广场有限公司、武汉万达东湖置业有限公司、昆明万达广场投资有限公司、通辽万达广场投资有限公司、乌海万达广场投资有限公司、大连经开万达广场投资有限公司、南宁万达茂投资有限公司、湛江万达广场地产开发有限公司 8 家公司 100.00%股权以对价 19,566.00 万元、769.58 万元、44,565.48 万元、90.46 万元、30,230.39 万元、88,836.37 万元、90,950.71 万元、19,341.52 万元转让予万达地产集团有限公司。

(8) 2019 年 6 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，将本公司持有的北京景藏健康置业有限公司 100.00%股权以对价 1,329.51 万元转让予万达地产集团有限公司。

(9) 2019 年 6 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，将本公司持有的湘潭万达广场投资有限公司等 6 家公司 100.00%股权以对价 274,022.31 万元转让予万达地产集团有限公司。

(10) 2019 年 1 月 4 日，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，将本公司持有的乐山万达广场投资有限公司等 4 家公司 100.00%股权以对价 48,032.87 万元转让予万达地产集团有限公司。

(11) 2019 年 12 月，本公司与万达地产集团有限公司签署资产转让协议，本公司将现存与房地产开发业务相关资产（简称标的资产）转让予万达地产集团有限公司或其指定方，标的资产涉及到涉及或者预计涉及司法程序而尚未过户至购房人名下的房产收益权、未售存货资产。转让价格依据评估值确定，转让价格为 120,360.21 万元。

(2) 购买关联方资产

表5-60 近三年发行人及子公司购买关联方资产情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价方式	2021 年度	2020 年度	2019 年度
万达地产集团有限公司	黄石万达商务咨询服务有限公司	股权投资	协议价			
万达地产集团有限公司	安庆万达商业有限公司	股权投资	协议价	1,000.00		
万达地产集团有限公司	赤峰松山万达广场商务服务有限公司	股权投资	协议价	994.93		
万达地产集团有限公司	玉环万达商业管理有限公司	股权投资	协议价	1,245.51		
万达地产集团有限公司	昆明安宁自持商业用地及在建工程	资产交易	参照评估值	24,524.72		
大连万达集团股份有限公司	购买计算机软件著作权	购买资产	协议价	811.71		
林芝腾讯科技有限公司	上海丙晟科技有限公司	股权投资	协议价	138,270.00		
成都天府万达置业有限公司	台山万达商业投资有限公司	股权投资	参照评估值		1,171.67	
万达地产集团有限公司	沈阳七星万达地产开发有限公司	股权投资	参照评估值		1,000.02	
万达地产集团有限公司	衡阳万达广场实业有限公司	股权投资	参照评估值		1,000.00	
万达地产集团有限公司	仁寿万达广场管理有限公司	股权投资	参照评估值		999.98	
万达地产集团有限公司	梧州高旺万达广场投资有限公司	股权投资	参照评估值		1,000.00	
万达地产集团有限公司	杭州富阳万达商业管理有限公司	股权投资	参照评估值		1,020.43	
万达地产集团有限公司	宜昌经开万达广场发展有限公司	股权投资	参照评估值		1,046.42	
万达地产集团有限公司	河源万达广场有限公司	股权投资	参照评估值		1,000.00	
重庆市江津区万达房地产开发有限公司	重庆市江津区万达广场实业有限公司	股权投资	评估值		6,819.03	
万达地产集团有限公司	西宁万达商业管理运营有限公司	股权投资	参照评估值		1,075.40	
万达地产集团有限公司	肇庆鼎湖万达商业有限公司	股权投资	参照评估值		999.85	

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价方式	2021 年度	2020 年度	2019 年度
万达地产集团有限公司	江门江海万达商业投资有限公司	股权交易	参照评估值		1,000.00	
万达地产集团有限公司	武汉新洲万达商业有限公司	股权交易	参照评估值		1,036.10	
万达地产集团有限公司	青岛即墨万达商业有限公司	股权交易	参照评估值		1,003.74	
万达稳欣（上海）投资合伙企业（有限合伙）及快钱金融服务（天津）有限公司	海口万达广场投资有限公司等 5 家公司	股权交易	参照评估值		186,334.65	
天津万达稳康企业管理合伙企业（有限合伙）及万达（上海）股权投资基金管理有限公司	滨州万达广场投资有限公司等 5 家公司	股权交易	参照评估值		177,927.47	
万达稳升（上海）投资合伙企业（有限合伙）及快钱金融服务（天津）有限公司	常德万达置业有限公司等 5 家公司	股权交易	参照评估值			242,055.75
万达地产集团有限公司	桂林万桂置业有限公司	股权交易	参照评估值			0.00
万达地产集团有限公司	海安万达地产置业有限公司	股权交易	参照评估值			0.00
万达地产集团有限公司	周口万达商业有限公司	股权交易	参照评估值			999.74
万达地产集团有限公司	蚌埠市淮上区万达商业管理运营有限公司	股权交易	参照评估值			2.43
万达地产集团有限公司	乌兰察布万达地产发展有限公司	股权交易	参照评估值			5,000.00
万达地产集团有限公司	天水万达商业服务有限公司	股权交易	参照评估值			999.90
成都天府万达置业有限公司	安康万达商业有限公司	股权交易	参照评估值			1,010.16
成都天府万达置业有限公司	亳州市谯城区万达广场有限公司	股权交易	参照评估值			1,000.00

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价方式	2021 年度	2020 年度	2019 年度
成都天府万达置业有限公司	扬州西区新城万达商业广场有限公司	股权投资	参照评估值		1,009.57	
万达地产集团有限公司	威海万达商业有限公司	股权投资	参照评估值		999.78	
万达地产集团有限公司	自贡万贡商业服务有限公司	股权投资	参照评估值		1,000.00	
万达地产集团有限公司	成都青白江万达广场管理有限公司	资产交易	参照评估值		26,844.02	
万达网络科技有限公司	云 POS 设备	购买资产	协议价			4,608.52
万达儿童文化发展有限公司	海底小纵队 IP 使用权	购买资产	协议价			3,773.58
大连顺亚投资有限公司	沈阳全运万达广场置业有限公司	股权投资	参照评估值			853.50
合计				166,846.87	414,288.13	260,303.58

(1) 2021 年 10 月 26 日，本公司与万达地产集团有限公司签署《股权转让协议之补充协议》，本公司以 12,455,111.02 元价格受让万达地产集团有限公司持有玉环万达商业管理有限公司 100%股权。

(2) 2021 年 10 月 31 日，本公司子公司安宁万达广场投资有限公司与安宁万达地产开发有限公司签署《资产转让协议》，安宁万达投资以 245,247,200.00 元价格受让安宁万达地产自持商业地块及其对应在建工程。

(3) 2021 年 5 月 19 日，本公司与万达地产集团有限公司签署《股权转让协议之补充协议》，本公司以 9,949,330.63 元价格受让万达地产集团有限公司持有赤峰松山万达广场商务服务有限公司 100%股权。

(4) 2021 年 2 月 19 日，本公司与万达地产集团有限公司签署《股权转让协议之补充协议》，本公司以 0.00 元价格受让万达地产集团有限公司持有黄石万达商务咨询服务有限公司 100%股权。

(5) 2021 年 2 月 19 日，本公司与万达地产集团有限公司签署《股权转让协议之补充协议》，本公司以 10,000,000.00 元价格受让万达地产集团有限公司持有安庆万达商业有限公司 100%股权。

(6) 2021 年 4 月 25 日, 本公司 与大连万达集团股份有限公司签署《计算机软件著作权转让协议》, 以交易价格 8,117,086.00 元从大连万达集团股份有限公司购买计算机软件。

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

(8) 2020 年 3 月, 本公司与万达稳欣(上海)投资合伙企业(有限合伙)及快钱(天津)金融服务有限公司签署《股权转让协议》, 本公司受让万达稳欣(上海)投资合伙企业(有限合伙)、快钱(天津)金融服务有限公司所持有的海口万达广场投资有限公司等 5 家公司 100.00%股权, 交易价格依据海口万达广场投资有限公司等 5 家公司截至 2019 年 12 月 31 日的评估值并综合考虑标的公司业务及资产情况以及转让方向各标的公司的股东贷款(含委托贷款)金额等因素确定, 受让万达稳欣(上海)投资合伙企业(有限合伙)及快钱(天津)金融服务有限公司所持有的海口万达广场投资有限公司等 5 家公司 100.00%股权的交易价格为 186,334.65 万元。

(9) 2020 年 3 月, 本公司与万达稳欣(上海)投资合伙企业(有限合伙)及快钱(天津)金融服务有限公司签署《股权转让协议》, 本公司受让万达稳欣(上海)投资合伙企业(有限合伙)、快钱(天津)金融服务有限公司所持有的海口万达广场投资有限公司等 5 家公司 100.00%股权, 交易价格依据海口万达广场投资有限公司等 5 家公司截至 2019 年 12 月 31 日的评估值并综合考虑标的公司业务及资产情况以及转让方向各标的公司的股东贷款(含委托贷款)金额等因素确定, 受让万达稳欣(上海)投资合伙企业(有限合伙)及快钱(天津)金融服务有限公司所持有的海口万达广场投资有限公司等 5 家公司 100.00%股权的交易价格为 186,334.65 万元。

(10) 2019 年 6 月, 本公司与成都天府万达置业有限公司签署股权转让协议, 约定成都天府万达置业有限公司将其持有的台山万达地产开发有限公司分立重组后项目公司 100.00%股权转让给本公司。2020 年 1 月, 本公司与成都天府万达置业有限公司签署股权转让协议补充协议, 成都天府万达置业有限公司

将其持有的台山万达商业投资有限公司 100.00%股权以 11,716,743.59 元价格转让予本公司。转让价格参照台山万达商业投资有限公司截至 2019 年 12 月 31 日的评估价值确定。

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

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

(13) 2020 年 3 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，万达地产集团有限公司将其持有的仁寿万达广场管理有限公司 100.00%股权以 9,999,760.00 元价格转让予本公司。转让价格参照仁寿万达广场管理有限公司截至 2020 年 1 月 31 日的评估价值及评估基准日后转让方对标的公司投资确定。

(14) 2020 年 3 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，万达地产集团有限公司将其持有的梧州高旺万达广场投资有限公司 100.00%股权以 10,000,000.00 元价格转让予本公司。转让价格参照梧州高旺万达广场投资有限公司截至 2020 年 1 月 31 日的评估价值及评估基准日后转让方对标的公司投资确定。

(15) 2019 年 11 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，约定万达地产集团有限公司将其持有的杭州富阳万达置业有限公司分立重组后项目公司 100.00%股权转让给本公司。2020 年 4 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议补充协议，万达地产集团有限公司将其持有的杭州富

阳万达商业管理有限公司 100.00%股权以 10,204,250.37 元价格转让予本公司。转让价格参照杭州富阳万达商业管理有限公司截至 2020 年 3 月 31 日的评估价值确定。

(16) 2019 年 11 月，本公司与万达地产集团有限公司、重庆永川万达广场投资有限公司签署股权转让协议，约定万达地产集团有限公司将其持有的宜昌经开万达置业有限公司分立重组后项目公司 100.00%股权转让给本公司。2020 年 4 月，本公司与万达地产集团有限公司、重庆永川万达广场投资有限公司签署股权转让协议补充协议，万达地产集团有限公司将其持有的宜昌经开万达广场发展有限公司 100.00%股权以 10,464,211.75 元价格转让予本公司。转让价格参照宜昌经开万达广场发展有限公司截至 2020 年 3 月 31 日的评估价值确定。

(17) 2020 年 6 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，万达地产集团有限公司将其持有的河源万达广场有限公司 100.00%股权以 10,000,000.00 元价格转让予本公司。转让价格参照河源万达广场有限公司截至 2020 年 5 月 31 日的评估价值及评估基准日后转让方对标的公司投资确定。

(18) 2020 年 9 月，本公司与万达地产集团有限公司子公司重庆市江津区万达房地产开发有限公司签署股权转让协议，重庆市江津区万达房地产开发有限公司将其持有的重庆市江津区万达广场实业有限公司 100.00%股权以 68,190,300.00 元价格转让予本公司。转让价格参照重庆市江津区万达广场实业有限公司截至 2020 年 7 月 31 日的评估价值确定。

(19) 2020 年 8 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，万达地产集团有限公司将其持有的西宁万达商业管理运营有限公司 100.00%股权以 10,753,991.28 元价格转让予本公司。转让价格参照西宁万达商业管理运营有限公司截至 2020 年 6 月 30 日的评估价值确定。

(20) 2020 年 9 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，万达地产集团有限公司将其持有的肇庆鼎湖万达商业有限公司 100.00%股权以 9,998,525.93 元价格转让予本公司。转让价格参照肇庆鼎湖万达商业有限公司截至 2020 年 7 月 31 日的评估价值确定。

(21) 2020 年 9 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，万达地产集团有限公司将其持有的江门江海万达商业投资有限公司 100.00%股

权以 10,000,000.00 元价格转让予本公司。转让价格参照江门江海万达商业投资有限公司截至 2020 年 10 月 22 日的评估价值确定。

(22) 2020 年 12 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，万达地产集团有限公司将其持有的武汉新洲万达商业有限公司 100.00%股权以 10,360,992.92 元价格转让予本公司。转让价格参照武汉新洲万达商业有限公司截至 2020 年 10 月 31 日的评估价值确定。

(23) 2020 年 12 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，万达地产集团有限公司将其持有的青岛即墨万达商业有限公司 100.00%股权以 10,037,427.50 元价格转让予本公司。转让价格参照青岛即墨万达商业有限公司截至 2020 年 11 月 30 日的评估价值确定。

(24) 2019 年 1 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，万达地产集团有限公司将持有的桂林万桂置业有限公司 100.00%股权以 0.00 元价格转让予本公司。股权转让价格参考桂林万桂置业有限公司截至 2018 年 11 月 30 日经评估净资产确定（评估基准日股权评估价值为-6.01 万元）。

(25) 2019 年 1 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，万达地产集团有限公司将持有的海安万达地产置业有限公司 100.00%股权以 0.00 元价格转让予本公司，转让价格参考海安万达地产置业有限公司截至 2018 年 12 月 31 日经评估净资产确定（评估基准日股权评估价值为-2.12 万元）。

(26) 2019 年 6 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，万达地产集团有限公司将持有的周口万达商业有限公司 100.00%股权以 999.74 万元价格转让予本公司。股权转让价格依据周口万达商业有限公司截至 2019 年 4 月 30 日的股权评估价值确定。

(27) 2019 年 8 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，万达地产集团有限公司将持有的蚌埠市淮上区万达商业管理运营有限公司 100.00%股权以 2.43 万元价格转让予本公司。股权转让价格参照蚌埠市淮上区万达商业管理运营有限公司截至 2019 年 7 月 31 日的股权评估价值确定。

(28) 2019 年 9 月，本公司与万达稳升（上海）投资合伙企业（有限合伙）及快钱金融服务（天津）有限公司签署《股权转让协议》，本公司受让万达稳升（上海）投资合伙企业（有限合伙）、快钱金融服务（天津）有限公司所持有的

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

（29）2019 年 11 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，万达地产集团有限公司将持有的乌兰察布万达地产发展有限公司 100.00%股权以 5,000.00 万元价格转让予本公司。股权转让价格参照乌兰察布万达地产发展有限公司截至 2019 年 6 月 30 日的股权评估价值确定。

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

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

（32）2019 年 12 月，本公司与成都天府万达置业有限公司签署股权转让协议，成都天府万达置业有限公司将持有的亳州市谯城区万达广场有限公司 100.00%股权以 1,000.00 万元价格转让予本公司。股权转让价格参照亳州市谯城区万达广场有限公司截至 2019 年 11 月 30 日的股权评估价值确定。

（33）2019 年 12 月，本公司与成都天府万达置业有限公司签署股权转让协议，成都天府万达置业有限公司将持有的扬州西区新城万达商业广场有限公司 100.00%股权以 1,009.57 万元价格转让予本公司。股权转让价格参照扬州西区新城万达商业广场有限公司截至 2019 年 11 月 30 日的股权评估价值确定。

（34）2019 年 12 月，本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议，万达地产集团有限公司将持有的威海万达商业有限公司 100.00%股权以 999.78

万元价格转让予本公司。股权转让价格参照威海万达商业有限公司截至 2019 年 11 月 30 日的股权评估价值确定。

(35) 2019 年 12 月, 本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议, 万达地产集团有限公司将持有的自贡万贡商业服务有限公司 100.00% 股权以 1,000.00 万元价格转让予本公司。股权转让价格参照自贡万贡商业服务有限公司截至 2019 年 10 月 31 日的股权评估价值确定。

(36) 2019 年 12 月, 本公司与万达地产集团有限公司签署股权转让协议, 万达地产集团有限公司将持有的成都青白江万达自持商业物业及相应的在建工程以 26,844.02 万元价格转让予本公司。转让价格依据资产截至 2019 年 11 月 20 日的评估价值确定。

(3) 向关联方采购货物

表5-61 近三年发行人向关联方采购货物情况

单位: 万元

关联方名称	2021 年度	2020 年度	2019 年度
北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	54.09	420.71	386.77
万达百货有限公司及所属公司			27.66
万采互联供应链科技(广东)有限公司	37,128.21	150.07	
合计	37,182.30	570.78	414.43

(4) 接受关联方劳务

表5-62 近三年发行人接受关联方劳务

单位: 万元

关联方名称	2021 年度	2020 年度	2019 年度
万达集团	4.01	3.89	
北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	219.87	177.85	4,746.39
上海万达网络金融服务有限公司所属公司	4,351.53	3,537.61	2,348.59
上海丙晟科技有限公司	3,388.76	21,793.77	3,415.65
万达地产集团有限公司及所属公司	2.51		
其他公司		14,667.44	16,692.56
合计	7,966.68	40,180.56	27,203.19

(5) 接受场地服务

近三年发行人未接受关联方场地服务。

(6) 向关联方提供劳务

表5-63 近三年发行人向关联方提供劳务情况

单位：万元

关联方名称	定价方式	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
		金额	占期间提供劳务百分比(%)	金额	占期间提供劳务百分比(%)	金额	占期间提供劳务百分比(%)
万达集团	市场价	178.71		178.71	0.02	64.99	0.01
北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	市场价	55,984.25	4.00	39,965.50	3.56	42,338.38	3.86
万达地产集团有限公司及所属公司	市场价	8,689.98	1.00	2,919.12	0.26	208.68	0.01
万达百货有限公司及所属公司	市场价					1,252.78	0.11
万达宝贝王集团有限公司及所属公司	市场价	20,842.83	1.00	19,097.12	1.69	17,635.07	1.60
万采互联供应链科技(广东)有限公司	市场价	12.21					
上海丙晟科技有限公司	市场价	333.84		77.23	0.01		
其他公司	市场价	17,690.89	1.00	17,860.52	1.58	18,108.61	1.63
合计		103,732.71	7.00	80,098.20	7.12	79,608.51	7.22

(7) 向关联方收取租金收入

单位：万元

关联方名称	定价方式	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
		金额	占期间提供劳务百分比(%)	金额	占期间提供劳务百分比(%)	金额	占期间提供劳务百分比(%)
万达集团	市场价	634.26		634.26	0.03	749.07	0.03
北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	市场价	39,055.06	1.00	20,770.65	0.85	54,052.90	2.27

关联方名称	定价方式	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
		金额	占期间提供劳务百分比 (%)	金额	占期间提供劳务百分比 (%)	金额	占期间提供劳务百分比 (%)
万达地产集团有限公司及所属公司	市场价	3,308.14		2,854.07	0.12	138.17	0.01
万达百货有限公司及所属公司	市场价					9,684.20	0.4
万达宝贝王集团有限公司及所属公司	市场价	20,272.78	1.00	26,081.82	1.10	25,536.45	1.07
上海丙晟科技有限公司	市场价					58.14	0.01
其他公司	市场价	95,399.01	3.01	95,164.23	3.87	84,097.02	3.51
合计		158,669.25	5.01	145,505.03	5.97	174,315.95	7.30

(8) 提供其他劳务

表5-64 近三年发行人向关联方提供劳务情况

单位：万元

关联方名称	2021 年度	2020 年度	2019 年度
万达集团	269.94		93.15
.北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	649.26	314.30	503.21
大连万达(上海)金融集团有限公司及所属公司		3.68	4.48
万达地产集团有限公司及所属公司	7,901.60	9,807.64	1,465.15
万达宝贝王集团有限公司及所属公司	276.16	10.99	315.31
其他公司			0.18
合计	9,096.96	10,136.61	2,381.48

(9) 关联托管情况

表5-65 近三年发行人关联托管情况

单位：万元

委托方名称	受托方名称	受托资产类型	受托起始日	托管期限	托管收益定价依据	托管收益		
						2021 年度	2020 年度	2019 年度
深圳迪迅实业有限公司	万达商业管理集团有限公司	万达百货有限公司及其控制的下属企业	2015 年 10 月	截止 2019 年 12 月 31 日	托管标的公司主营业务收入*3%			731.44
合计								731.44

(10) 关联方资金往来

1) 关联方向本公司提供资金

表5-66 近三年关联方向本公司提供资金

单位：万元

关联方名称	关联方向本公司提供资金余额		
	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
万达集团		22,227.99	2,629.59
Legend Pictures, LLC	8,606.40	8,890.30	9,150.10
合计	8,606.40	31,118.29	11,779.69

2) 本公司向关联方提供资金

表5-67 近三年本公司向关联方提供资金

关联方名称	本公司向关联方提供资金余额（万元）		
	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
广州市番禺信息技术投资发展有限公司	775.00		

（11）电子支付结算业务在途资金

单位：万元

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

(12) 关联方往来款项余额

表5-68 近三年末发行人关联方往来款项余额

单位：万元

项目	期末金额					
	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	35,524.52	23,771.18	9,514.80	350.54	6,262.87	308.88
北京万达文化产业集团有限公司所属公司	2,416.32	23.85	3,212.24	32.09	3,799.07	37.74
万达地产集团股份有限公司及所属公司	4,774.48	44.80	6,095.24	316.78	2,070.45	270.52
万达宝贝王集团有限公司及所属公司	3,670.75	0.56	31.19	0.32	11.20	0.11
其他公司	24,662.97	23,701.97	176.13	1.35	382.15	0.51
其他应收款	296,843.25	104.23	144,431.75	0.24	530,084.26	799.74
万达集团						
北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	14.15		15.97	0.16	102.17	1.02
上海万达网络金融服务有限公司及所属公司	36.51					
万达地产集团股份有限公司及所属公司	221,830.32	5.19	143,418.08	0.01	529,837.75	797.67
万达宝贝王集团有限公司及所属公司	1.52	0.02	9.17	0.07	14.17	0.14
其他公司	74,960.75	99.02	988.53		130.18	0.91

(续上表)

单位：万元

项目	期末金额		
	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
预付账款	1,598.81	3,612.84	15,569.10
北京万达文化产业集团有限公司旗下公司	99.33	129.01	
万采互联供应链科技(广东)有限公司	1,342.04	3,483.83	
其他公司	157.44		15,569.10
应付账款	17,969.43	1,578.14	199.32
北京万达文化产业集团有限公司及所属公司		8.93	166.14
万达地产集团有限公司及所属公司	672.35		33.18
上海丙晟科技有限公司		1,569.21	
万采互联供应链科技(广东)有限公司	15,419.27		
万达宝贝王集团有限公司及所属公司	21.39		
其他公司	1,856.43		
预收账款	3,237.72	11,142.58	24,067.42
万达集团	12.46		12.11
北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	49.50	178.52	4,438.07
上海万达网络金融服务有限公司及所属公司			6.00
万达地产集团有限公司及所属公司		846.40	
万达宝贝王集团有限公司及所属公司	2,193.29	2,335.72	5,392.10
其他公司	982.47	7,781.94	14,219.13
合同负债	11,916.73	8,855.06	
北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	9,707.23	3,386.05	
万达地产集团有限公司及所属公司	9.32	93.65	
万达宝贝王集团有限公司及所属公司	1,824.97	2,272.20	
其他公司	375.21	3,103.16	
其他应付款	24,816.68	87,197.92	88,769.01
万达集团		22,227.99	2,629.59
北京万达文化产业集团有限公司及所属公司	3,141.27	1,489.76	3,324.37

项目	期末金额		
	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
上海万达网络金融服务有限公司及所属公司	0.07	50.99	55.41
万达地产集团有限公司及所属公司	11,557.66	3,812.88	20,799.11
万达宝贝王集团有限公司及所属公司	1,719.46	2,056.76	2,279.33
上海丙晟科技有限公司		22.61	
其他公司	8,398.21	57,536.93	53,250.00

(13) 其他关联交易

1) 接受关联方万达集团和（或）王健林提供担保情况

截止 2021 年 12 月 31 日本公司接受关联方万达集团和（或）王健林提供担保情况如下：

表5-69 最近一年末发行人接受关联方万达集团和（或）王健林提供担保情况

单位：万元

序号	被担保单位名称	担保合同额	担保余额	贷款金融机构名称
1	佛山南海万达广场有限公司	5,000.00	4,401.83	广东耀达融资租赁有限公司
2	大连万达商业管理集团股份有限公司	36,000.00	10,200.00	平安资产管理有限责任公司
3	大连万达商业管理集团股份有限公司	10,540 万美元	2,480 万美元	中国进出口银行
4	广州海珠万达广场商业管理有限公司	35,000.00	25,759.55	广州农商行华夏支行
5	宜兴万达广场有限公司	10,000.00	8,333.33	泰州广瑞融资租赁有限公司

2) 为关联方提供担保

截止 2021 年末，发行人无为关联方提供担保的情况。

7、关联交易的决策权限、决策程序和定价机制

(1) 关联交易的决策权限、决策程序

为维护全体股东的利益，公司制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《关联交易决策制度》等规章制度，对关联交易的回避制度、决策权限、决策程序等内容作出了相应规定，具体如下：

1) 《公司章程》、《股东大会议事规则》中规定的关联交易回避制度及决策机制

根据《公司章程》及《股东大会议事规则》的规定，股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应参加表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数。股东大会决议应当列明非关联股东的表决情况。股东大会审议关联交易事项之前，公司应当依照国家的有关法律、行政法规确定关联股东的范围。关联股东或其授权代表可以出席股东大会，并可以依照大会程序向到会股东阐明其观点，但在投票表决时应当回避表决。

股东大会决议有关关联交易事项时，关联股东应主动回避，不参与投票表决；关联股东未主动回避表决，参加会议的其他股东有权要求关联股东回避表决。关联股东回避后，由其他股东根据其所持表决权进行表决，并依据《公司章程》和《股东大会议事规则》之规定通过相应的决议；股东大会决议应当充分列明非关联股东的表决情况；关联股东的回避和表决程序由股东大会主持人通知，并载入会议记录。

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

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

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

2)《关联交易决策制度》中的有关规定

①公司与关联自然人发生的交易金额在人民币 30 万元以上的关联交易，由董事会审议决定，交易金额在 30 万元以下的关联交易，由总裁决定；

②公司与关联法人发生的交易金额在人民币 300 万元以上，且占公司最近一期经审计的净资产绝对值 0.5%以上的关联交易（公司提供担保除外），由董事会审议决定，在此标准以下的关联交易，由总裁决定；

③公司与关联人发生的交易（公司提供担保、获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在 3000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易，应由董事会审议通过后，提交股东大会审议。公司拟

发生重大关联交易的，应当提供具有执行证券、期货相关业务资格的证券服务机构对交易标的出具的审计或者评估报告，对于《关联交易决策制度》所述与日常经营相关的关联交易所涉及的交易标的，可以不进行审计或者评估；

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

3)《独立董事工作制度》中有关规定

公司制定的《独立董事工作制度》对独立董事就关联交易监督及决策职权作出了明确具体的规定，主要内容如下：

公司重大关联交易应由全体独立董事的二分之一以上同意后，方可提交董事会讨论。

(2) 关联交易定价机制

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

(七) 资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

1、承诺及或有事项

(1) 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

截止 2022 年 9 月 30 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 40,272.78 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。该项业务为房地产公司正常业务，对本公司财务状况无重要影响。

(2) 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兰州万达茂、济南章丘万达、舟山万达、上海临港、贵阳天阶、呼市万达、建湖万达、茂名茂南、乌鲁木齐白鸟湖大商业项目所属公司 100.00%股权，以及天津静海万达 60% 股权。截至本募集说明书签署日，上述项目交易尚在进行中。

2、期后事项

截至本募集说明书签署日，发行人暂无其他期后事项，对本次公司债券的兑付不存在重大不利影响。

3、重大未决诉讼、仲裁事项

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人作为被告的重大未决诉讼、仲裁进展情况如下：

案件名称：孟宪虎等 4 人诉南京万达广场投资有限公司、南京建邺房地产拆迁建设有限公司拆迁安置补偿纠纷案。

2020 年 10 月 15 日，孟宪虎、姜庆凤、孟阳萍、孟阳慧 4 人（以下合称“四原告”）以南京万达广场投资有限公司（下称“南京万达”）、南京建邺房地产拆迁建设有限公司（以下合称“两被告”）为被告，向南京市中级人民法院提起诉讼，请求：1）两被告立即将位于南京市建邺区 G77、G78 地块集庆门大街或福园路迎街门面一楼（含二楼）同等面积 1442.71 平方米的迎街商业门面房交付给四原告，并协助四原告办理权属登记手续。若两被告无法提供上述产权调换房屋，则由被告按照商业产权房在 2012 年 10 月 8 日时点的市场价值，给予货币补偿（具体货币补偿价格以评估价格为准）；2）判决两被告立即向四原告支付逾期未完成产权调换而造成的租金损失，暂计 84,109,993 元（暂定租金标准为 20 元/平方米/天，自 2012 年 10 月 8 日起暂计算至 2020 年 10 月 1 日，实际计算至产权调换房屋交付之日止）；3）如两被告不能对四原告进行产权调换，应立即向四原告支付上述用于产权调换房产的 2012 年 10 月 8 日的市场价值与金钱替代履行时的市场价值的差额损失；4）判决两被告立即向四原告支付被拆除房屋的装饰装修及附着物补偿合计 2,885,420 元（2,000 元/平方米*1442.71 平方米）、停产停业损失、搬迁费、过渡费合计 3,751,046 元（2009 年 10 月 8 日时房屋的评估价格*13%，如实际损失大于上述金额的，应据实结算），并支付上述补偿费用延迟支付的利息；5）判决两被告承担本案诉讼费、保全费等全部费用。

2022 年 3 月 8 日，一审法院作出判决，根据鉴定报告判令南京万达向原告支付房屋价值损失 9378 万元、酌定判令南京万达支付租金损失 2580.9 万元，共计 11958.9 万元。南京万达已提起上诉，等待二审开庭。

截至 2022 年 9 月末，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。

（八）发行人受限资产情况

截至 2022 年 9 月末，公司所有权受限的资产主要为因借款而抵押的银行存款和投资性房地产等。

表5-70 截至 2022 年 9 月末发行人为取得借款相关资产抵押情况

单位：亿元

项目	金额	备注
银行存款	21.44	金融机构借款抵押
投资性房地产	3,530.74	金融机构借款抵押
合计	3,552.18	

其中，前十大为取得借款抵押的投资性房地产明细如下：

资产名称	受限金额	受限原因	目前状态
上海万达商业广场置业有限公司	116	金融机构借款抵押	正常经营，抵押中
北京丰科万达广场有限公司	50	金融机构借款抵押	正常经营，抵押中
上海嘉定万达投资有限公司	43	金融机构借款抵押	正常经营，抵押中
沈阳铁西万达商业有限公司	42	金融机构借款抵押	正常经营，抵押中
宁波万达商业广场有限公司	41	金融机构借款抵押	正常经营，抵押中
上海万达广场置业有限公司	38	金融机构借款抵押	正常经营，抵押中
北京万达广场企业管理有限公司	37	金融机构借款抵押	正常经营，抵押中
上海宝山万达投资有限公司	33	金融机构借款抵押	正常经营，抵押中
南京万达广场投资有限公司	32	金融机构借款抵押	正常经营，抵押中
北京丰科万达广场有限公司	31	金融机构借款抵押	正常经营，抵押中

截至 2022 年 9 月末，发行人资产抵押金额合计为 3,552.18 亿元，占总资产比重为 59.38%，占比较大，抵质押物主要为发行人持有的万达广场及其应收账款、租金收入、停车场收入等，目前均经营良好，不会对发行人偿债能力构成重大不利影响。截至目前，公司声誉及信用记录良好，并与多家金融机构有着良好的合作关系，不存在银行借款及其他债务本息偿付违约情形。

截至 2022 年 9 月末，发行人质押资产及收益权具体构成情况如下表。

表5-71 2022 年 9 月末发行人质押资产及收益权具体构成情况

单位：万元

质押物所有权人	质押物	质押期限	借款人	质押物对应借款金额	贷款金融机构
吉林省地王置业开发有限公司	银行存单	2022-06-27 至 2023-06-27	吉林省地王置业开发有限公司	38,000.00	吉林银行股份有限公司
安阳万达广场投资有限公司	应收租金债权	2016-07-01 至 2025-12-04	安阳万达广场投资有限公司	24,000.00	招商银行股份有限公司安阳分行
北京丰科万达广场有限公司	北京丰科万达广场有限公司股权	2020-12-24 至 2025-12-23	北京丰科万达广场有限公司	15,000.00	盛京银行股份有限公司
常州新北万达广场投资有限公司	租金质押	2022-06-30 至 2032-06-30	常州新北万达广场投资有限公司	28,000.00	上海浦东发展银行股份有限公司
成都金牛万达广场投资有限公司	出质人对成都金牛万达广场所有的租金收入	2022-05-26 至 2035-05-24	成都金牛万达广场投资有限公司	75,000.00	上海浦东发展银行股份有限公司成都分行
成都金牛万达广场投资有限公司	出质人对成都金牛万达广场所有的租金收入	2022-05-31 至 2035-05-30	成都金牛万达广场投资有限公司	25,000.00	上海浦东发展银行股份有限公司成都分行
成都龙泉驿万达广场置业有限公司	应收账款	2019-04-19 至 2024-04-20	成都龙泉驿万达广场置业有限公司	38,250.00	汇丰银行（中国）有限公司成都分公司
成都郫都万达广场管理有限公司	蜀都万达广场购物中心租金收入	2019-03-14 至 2034-03-13	成都郫都万达广场管理有限公司	47,275.00	中国工商银行股份有限公司
成都青白江万达广场管理有限公司	成都青白江万达广场应收租金	2021-05-21 至 2031-04-29	成都青白江万达广场管理有限公司	18,000.00	南洋商业银行（中国）有限公司成都分行
大连经开万达企业管理有限公司	全部租金收入和 60%的停车场收入做质押	2020-03-23 至 2030-03-23	大连经开万达企业管理有限公司(非租)	47,500.00	平安银行股份有限公司大连分行
大连万达商业管理集团股份有限公司北京分公司	英国圣汐国际控股有限公司 21.76%股权	2014-03-20 至 2023-09-22	大连万达商业管理集团股份有限公司北京分公司	12,405.02	进出口银行

质押物所有权人	质押物	质押期限	借款人	质押物对 应借款金 额	贷款金融机构
无锡惠山万达广场有限公司、重庆万州万达商业广场有限公司	所持无锡惠山万达广场有限公司及重庆万州万达商业广场有限公司股权	2022-04-15 至 2025-04-13	大连万达商业管理集团股份有限公司	240,000.00	大连银行股份有限公司
大连万达商业管理集团股份有限公司	银行存单	2022-04-28 至 2023-04-27	大连万达商业管理集团股份有限公司	30,000.00	恒丰银行股份有限公司北京分行
大连庄河万达广场投资有限公司	单位保证金账户内存款	2019-09-19 至 2029-09-18	大连庄河万达广场投资有限公司	15,500.00	中国民生银行股份有限公司大连分行
东营市万达商业管理有限公司	应收账款	2016-02-23 至 2026-02-23	东营市万达商业管理有限公司	19,500.00	招商银行股份有限公司东营分行
福清万达广场有限公司	福清万达广场大商业商场及地下车位租赁收益权	2014-12-09 至 2024-12-09	福清万达广场有限公司	20,880.00	厦门银行福州分行
广州海珠万达广场商业管理有限公司	广州海珠万达广场商业管理有限公司股权	2020-04-17 至 2025-04-16	广州海珠万达广场商业管理有限公司(项目)	20,715.36	广州农商行华夏支行
广州市万诺投资管理有限公司	乙方持有的广州市万诺投资管理有限公司 70%股权（股权数额单位：560 万元）	2022-06-19 至 2032-06-18	广州市万诺投资管理有限公司	61,000.00	平安银行股份有限公司广州分行
贵阳万达投资有限公司	贵阳观山湖万达广场租金收益	2021-05-24 至 2029-05-23	贵阳万达投资有限公司	46,400.00	贵阳农村商业银行股份有限公司
桂林万桂置业有限公司	应收款	2021-03-29 至 2029-03-28	桂林万桂置业有限公司	11,000.00	广西灵川农村商业银行股份有限公司
哈尔滨哈西万达广场有限公司	应收账款	2022-06-24 至 2032-06-21	哈尔滨哈西万达广场有限公司	90,000.00	中国民生银行股份有限公司哈尔滨分行
大连万达商业管理集团股份有限公司	哈尔滨哈西万达广场有限公司股权	2022-06-24 至 2032-06-21	哈尔滨哈西万达广场有限公司	90,000.00	中国民生银行股份有限公司哈尔滨分行
杭州富阳万达商业管理有限公司	应收账款	2021-11-29 至 2032-11-28	杭州富阳万达商业管理有限公司	39,250.00	中国工商银行股份有限公司

质押物所有权人	质押物	质押期限	借款人	质押物对 应借款金 额	贷款金融机构
衡阳万达广场实业有限公司	租金	2021-03-31 至 2030-01-13	衡阳万达广场实业有限公司	14,750.00	华融湘江银行股份有限公司衡阳先锋支行
惠州大亚湾万达广场投资有限公司	应收账款	2019-02-28 至 2029-02-27	惠州大亚湾万达广场投资有限公司	26,000.00	广发银行股份有限公司
济南高新万达广场置业有限公司	应收账款	2021-05-18 至 2024-11-18	济南高新万达广场置业有限公司	5,212.10	国泰租赁有限公司
济南万达商业广场置业有限公司	魏家庄万达广场 1-6 层物业租金	2018-10-19 至 2027-02-26	济南万达商业广场置业有限公司	14,342.50	招商银行股份有限公司济南分行
济宁太白路万达广场有限公司	应收账款质押	2020-09-25 至 2023-09-25	济宁太白路万达广场有限公司	2,680.42	国泰租赁有限公司
大连万达商业管理集团股份有限公司	江门万达广场投资有限公司股权	2021-06-09 至 2024-06-08	江门万达广场投资有限公司	80,000.00	深圳资产管理有限公司
大连万达商业管理集团股份有限公司	锦州万达广场投资有限公司股权	2022-06-02 至 2025-06-02	锦州万达广场投资有限公司	13,450.00	山西信托股份有限公司
自贡万贡商业服务有限公司	银行存款（贷款保证金）	2021-09-02 至 2024-09-02	泸州万达广场置业有限公司	21,900.00	四川银行股份有限公司自贡分行
南昌红谷滩万达广场投资有限公司	全部租金收入及 60%的停车场收入	2020-12-30 至 2030-12-30	南昌红谷滩万达广场投资有限公司	90,500.00	平安银行股份有限公司南昌分行
南昌青山湖万达广场置业有限公司	房产的租金收入	2019-10-16 至 2030-04-16	南昌青山湖万达广场置业有限公司	39,900.00	上海浦东发展银行南昌分行
南京溧水万达商业有限公司	特定资产经营收入	2019-07-05 至 2029-06-20	南京溧水万达商业有限公司	21,250.00	中国工商银行股份有限公司
自贡万贡商业服务有限公司	银行存款（贷款保证金）	2021-09-02 至 2024-09-02	攀枝花万达广场置业有限公司	12,900.00	四川银行股份有限公司
青岛李沧万达广场投资有限公司	交易类应收账款	2021-09-09 至 2027-09-09	青岛李沧万达广场投资有限公司	62,000.00	青岛银行股份有限公司福州路支行

质押物所有权人	质押物	质押期限	借款人	质押物对 应借款金 额	贷款金融机构
商洛万达广场置业有限公司	应收账款	2020-10-29 至 2030-10-28	商洛万达广场置业有限公司	25,750.00	长安银行股份有限公司商洛分行
上海青浦万达茂投资有限公司	应收账款	2019-12-24 至 2034-08-30	上海青浦万达茂投资有限公司	127,961.60	浦发银行、工商银行
上海颀桥万达广场投资有限公司	贷款期内运营总收入	2018-07-06 至 2031-07-06	上海颀桥万达广场投资有限公司	77,000.00	工行、民生银行
大连万达商业管理集团股份有限公司	泰安万达广场投资有限公司股权	2022-03-31 至 2032-03-31	泰安万达广场投资有限公司	52,900.00	民生银行股份有限公司泰安分行
泰安万达广场投资有限公司	应收账款质押	2020-12-30 至 2024-06-30	泰安万达广场投资有限公司	5,287.41	国泰租赁有限公司
渭南万达广场投资有限公司	应收账款	2016-01-29 至 2025-12-25	渭南万达广场投资有限公司	12,500.00	西安银行渭南分行
武汉万达广场投资有限公司	应收账款	2021-12-26 至 2031-12-26	武汉万达广场投资有限公司	61,750.00	上海浦东发展银行股份有限公司
西安万达商业广场有限公司	应收账款	2016-08-23 至 2026-08-23	西安万达商业广场有限公司	44,000.00	西安银行和平门支行
徐州万达广场置业有限公司	应收账款	2020-05-09 至 2030-05-09	徐州万达广场置业有限公司	33,100.00	上海浦东发展银行股份有限公司徐州分行
自贡万贡商业服务有限公司	银行存款（贷款保证金）	2021-09-02 至 2024-09-04	宜宾万达广场商业服务有限公司	25,900.00	四川银行股份有限公司
宜昌经开万达广场发展有限公司	应收账款	2021-10-11 至 2026-04-02	宜昌经开万达广场发展有限公司	28,500.00	汇丰银行（中国）有限公司福州分行
宜春万达广场投资有限公司	应收账款	2021-04-02 至 2026-04-02	宜春万达广场投资有限公司	8,000.00	大新银行（中国）有限公司南昌分行
榆林万达广场置业有限公司	应收账款	2019-07-31 至 2029-07-30	榆林万达广场置业有限公司	34,118.00	西安银行股份有限公司

质押物所有权人	质押物	质押期限	借款人	质押物对 应借款金 额	贷款金融机构
长沙开福万达广场投资有限公司	长沙开福万达广场全部收入	2020-11-24 至 2030-11-23	长沙开福万达广场投资有限公司	79,800.00	平安银行股份有限公司长沙分行
大连万达商业管理集团股份有限公司	重庆巴南万达实业有限公司股权	2022-03-10 至 2032-03-10	重庆巴南万达实业有限公司	50,000.00	中国民生银行股份有限公司
重庆市永川区万达广场商务服务有限公司	租金收入	2021-06-25 至 2031-06-25	重庆市永川区万达广场商务服务有限公司	37,000.00	平安银行股份有限公司重庆分行
大连万达商业管理集团股份有限公司	周口万达商业有限公司股权	2021-06-02 至 2028-06-01	周口万达商业有限公司	16,990.00	郑州银行股份有限公司周口分行
周口万达商业有限公司	应收账款				
大连万达商业管理集团股份有限公司	苏州万达广场投资有限公司股权	2021-08-30 至 2031-08-29	苏州万达广场投资有限公司	47,500.00	平安银行苏州分行
苏州万达广场投资有限公司	应收债权		苏州万达广场投资有限公司		平安银行苏州分行
滁州万达广场投资有限公司	应收账款	2022-4-29 至 2027-5-1	滁州万达广场投资有限公司	15,000.00	安徽省徽银商业保理有限公司
无锡惠山万达广场有限公司	应收账款	2022-05-19 至 2025-05-18	无锡惠山万达广场有限公司	15,000.00	泰州广瑞融资租赁有限公司
青岛万达广场物业管理有限公司	应收账款	2021-03-31 至 2031-03-29	青岛万达广场物业管理有限公司	37,300.00	平安银行股份有限公司青岛分行
大连万达商业管理集团股份有限公司	深圳万达广场商业管理有限公司股权	2022-4-27 至 2023-4-23	深圳万达广场商业管理有限公司	5,000.00	九江银行股份有限公司
泉州浦西万达广场投资有限公司	应收账款	2022-5-31 至 2030-5-20	泉州浦西万达广场投资有限公司	65,000.00	上海浦东发展银行股份有限公司
东莞长安万达广场有限公司	东莞长安项目股权及应收账款	2022-6-20 至 2032-6-20	东莞长安万达广场有限公司	48,000.00	澳门国际银行股份有限公司广州分行

质押物所有权人	质押物	质押期限	借款人	质押物对 应借款金 额	贷款金融机构
晋江万达广场有限公司	晋江项目 100%股权及应收账款	2022-6-30 至 2032-6-29	晋江万达广场有限公司	42,300.00	招商银行股份有限公司泉州分行
大连万达商业管理集团股份有限公司	天津市蓟州区万达广场商业有限公司股权	2022-09-01 至 2032-08-31	天津市蓟州区万达广场商业有限公司	27,000.00	廊坊银行股份有限公司
天津市蓟州区万达广场商业有限公司	应收账款	2022-09-01 至 2032-08-31	天津市蓟州区万达广场商业有限公司	27,000.00	廊坊银行股份有限公司
河源万达广场有限公司	河源万达广场有限公司 100%股权	2022-8-4 至 2032-8-4	广州南沙万达广场有限公司	42,000.00	广州农商行
金华万达广场投资有限公司	应收账款	2022-7-19 至 2035-7-19	金华万达广场投资有限公司	25,000.00	上海浦东发展银行股份有限公司金华分行
常州新北万达广场投资有限公司	应收账款	2022-6-30 至 2032-6-30	常州新北万达广场投资有限公司	40,000.00	浦发常州分行
金华万达广场投资有限公司	应收账款	2022-7-19 至 2035-7-19	金华万达广场投资有限公司	25,000.00	浦发银行金华分行
大连万达商业管理集团股份有限公司	重庆巴南万达实业有限公司股权	2022-3-10 至 2032-3-10	重庆巴南万达实业有限公司	10,000.00	中国民生银行股份有限公司
大连万达商业管理集团股份有限公司 晋江万达广场有限公司	晋江项目 100%股权及应收账款	2022-6-30 至 2032-6-29	晋江万达广场有限公司	60,000.00	招商银行股份有限公司泉州分行
丹东万达广场有限公司	应收账款	2022-08-10 至 2030-08-09	丹东万达广场有限公司	40,000.00	辽沈银行股份有限公司
沈阳奥体万达广场有限公司	应收账款	2022-08-23 至 2030-08-22	沈阳奥体万达广场有限公司	40,000.00	辽沈银行股份有限公司
天津市蓟州区万达广场商业有限公司	应收账款	2022-09-01 至 2032-08-31	天津市蓟州区万达广场商业有限公司	27,000.00	廊坊银行股份有限公司

质押物所有权人	质押物	质押期限	借款人	质押物对 应借款金 额	贷款金融机构
合肥北城万达广场投资有限公司	应收账款	2022-09-01 至 2027-09-02	合肥北城万达广场投资有限公司	40,000.00	汇丰银行
上海金山万达广场投资有限公司	应收账款	2022-09-06 至 2035-9-5	上海金山万达广场投资有限公司	100,000.00	浦发银行
徐州万达广场有限公司	应收账款	2022-9-19 至 2032-9-15	徐州万达广场有限公司	30,000.00	浦发徐州分行
大连万达商业管理集团股份有限公司	深圳万达广场商业管理有限公司股权	2022-4-27 至 2023-4-23	深圳万达广场商业管理有限公司	900.00	九江银行股份有限公司
合肥万达广场商业发展有限公司	应收账款	2022-09-21 至 2037-09-21	合肥万达广场商业发展有限公司	90,000.00	浦发银行
大连万达商业管理集团股份有限公司 黄石万达商务咨询服务有限公司	黄石万达商务咨询服务有限公司 100%股权及应收账款	2022-9-29 至 2027-9-29	黄石万达商务咨询服务有限公司	20,000.00	汉口银行黄石分行

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本次债券的信用评级情况

（一）本次债券信用评级结论及标志所代表的涵义

本次公开发行公司债券未进行信用评级。2022 年 10 月 28 日，经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；与发行人最近三年在境内发行其他债券、债券融资工具的主体评级结果无差异。

经大公国际资信评估有限公司综合评定，本公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该级别反映了公司偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为 AAA，未发生变动。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

公司在各大银行的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2022 年 9 月 30 日，公司共获得主要合作银行的授信额度 3,645 亿元，其中已使用授信 1,043 亿元，未使用授信 2,602 亿元。

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）截至募集说明书签署日境内外发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至募集说明书签署日，发行人累计发行债券、其他债务融资工具明细如下：

表 6-2 发行人累计发行债券及其他债务融资工具明细

证券名称	发行规模（亿元）	债券余额（亿元）	发行时票面利率（%）	当期票面利率（%）	起息日	到期日	期限（年）	偿还情况	品种
PR19 万达优	26	-	6	-	2019-07-31	2037-01-23	18（不含权）	已偿还	证监会主管 ABS
19 万达次	1	-	-	-	2019-07-31	2037-01-23	18（不含权）	已偿还	证监会主管 ABS
20 大连万达 MTN001	50	50	4.89	4.89	2020-04-17	2023-04-17	3（不含权）	存续期	中期票据
20 大连万达 MTN002	20	20	4.7	4.7	2020-06-03	2023-06-03	3（不含权）	存续期	中期票据
20 大连万达 MTN003	50	15.75	5.2	6.6	2020-07-10	2023-07-10	3（2+1）	存续期	中期票据
20 大连万达 MTN004	35	5.58	5.38	6.6	2020-07-29	2023-07-29	3（2+1）	存续期	中期票据
20 万达 01	38	38	5.58	5.58	2020-09-09	2025-09-09	5（3+2）	存续期	公司债券
20 万达 02	20	11.17	5.5	5.5	2020-10-09	2024-10-09	4（2+2）	存续期	公司债券
20 万达 03	25	0.002	5.38	5.5	2020-10-28	2024-10-28	4（2+2）	存续期	公司债券
20 大连万达 MTN005	25	0.3	5.58	6.6	2020-11-12	2023-11-12	3（2+1）	存续期	中期票据
20 万达 04	15	0.001	6	6	2020-12-04	2024-12-04	4（2+2）	存续期	公司债券
21 大连万达 MTN001	10	10	6.2	6.2	2021-03-25	2024-03-25	3（2+1）	存续期	中期票据
21 大连万达 MTN002	10	10	6.2	6.2	2021-04-12	2024-04-12	3（2+1）	存续期	中期票据
21 大连万达 MTN003	5	5	6.15	6.15	2021-04-26	2024-04-26	3（2+1）	存续期	中期票据
22 大连万达 MTN001	10	10	6.8	6.8	2022-07-07	2025-07-07	3（2+1）	存续期	中期票据
22 大连万达 MTN002	20	20	6.8	6.8	2022-11-07	2025-11-07	3（2+1）	存续期	中期票据

表：发行人累计发行海外债明细

证券名称	发行规模（亿美元）	债券余额（亿美元）	发行时票面利率（%）	当期票面利率（%）	起息日	到期日	期限（年）	偿还情况	品种
万达商业地产 11% N20250120	4.00	4.00	11.00	11.00	2023-01-20	2025-01-20	2.0000	正常存续	海外债
万达商业地产(香港) 7.25% B20240129	6.00	6.00	7.250	7.250	2014-01-29	2024-01-29	10.0000	正常存续	海外债
万达商业地产(香港)	4.00	4.00	6.875	6.875	2020-01-23	2023-07-23	3.4986	正常存续	海外债

证券名称	发行规模（亿美元）	债券余额（亿美元）	发行时票面利率（%）	当期票面利率（%）	起息日	到期日	期限（年）	偿还情况	品种
6.875% N20230723									
万达商业地产(香港) 6.95% B20221205	4.00	0.00	6.950	6.950	2019-12-05	2022-12-05	3.0000	已兑付	海外债
万达商业地产(香港) 7.25% B20220428	3.25	0.00	7.250	7.250	2021-04-29	2022-04-28	0.9973	已兑付	海外债
合计		14.00							

（四）截至募集说明书签署日在审债券、债务融资工具情况

截至募集说明书签署日，发行人无在审债券、债务融资工具项目。

（五）近三年及一期的主要财务指标

表 6-3 近三年及一期的主要财务指标

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动比率	1.49	1.64	0.99	1.26
速动比率	1.47	1.63	0.98	1.22
资产负债率	50.56%	51.28%	51.12%	51.79%
项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
EBITDA 利息保障倍数	3.41	3.10	2.98	4.11
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产；
- 4、EBIT 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/全部利息支出；
- 5、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销）/全部利息支出；
- 6、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 7、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

第七节 增信情况

本次债券无担保。

第八节 税项

根据国家有关税收法律法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。本次债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本部分是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本部分中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

一、增值税

根据 2016 年 5 月 1 日生效的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）及其附件规定，公司债券利息收入及买卖价差收入需缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起实施并于 2017 年 2 月 24 日及 2018 年 12 月 29 日修订的《中华人民共和国企业所得税》、2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于投资公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据《中华人民共和国印花税法》及其他相关的法律、法规，在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照本法规定缴纳印花税。对债券交易，《中华人民共和国印花税法》没有具体规定。

截至本募集说明书签署日，投资者买卖赠与或继承债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

四、税项抵消

本次债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

五、声明

上述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本次债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本次债券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，公司不承担由此产生的任何责任。

第九节 信息披露安排

一、信息披露义务

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、信息披露管理制度

发行人承诺，已制定与公司债券相关的的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度。

（一）未公开信息的传递、审批、披露流程

公司董事、监事、高级管理人员、信息披露事务负责人根据监管机构的要求报送信息时，应切实履行保密义务。

在公司信息正式披露前，所有信息知悉人均不得违规向其他单位或个人泄露尚未公开披露的信息，不得违规进行内幕交易或配合他人操纵交易。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

公司设置并披露信息披露事务负责人。

信息披露事务负责人负责组织和协调信用类债券信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。

信息披露事务负责人由企业董事、高级管理人员或具有同等职责的人员担任。经公司董事长批准同意，公司可以指定和调整信息披露事务负责人。大连万达商业管理集团股份有限公司的信息披露事务负责人由公司董事韩旭先生担任。

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

公司及全体董事、监事及其他高级管理人员应当忠实、勤勉地履行信息披露职责，保证所披露信息应真实、准确、完整，不得存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

董事、高级管理人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。公司的监事会应当对发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。

董事、监事和高级管理人员无法保证发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，公司应当披露。公司不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

信用类债券发行文件和定期报告，报全体董事、公司高级管理人员签字确认；同时报请监事会对债券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见，监事应当签署书面确认意见。

公司临时信息披露文件报公司董事长及分管领导批准，并同步抄送全体董事、监事、公司高级管理人员。

（五）涉及子公司事项的信息披露事务管理和报告制度

公司下属子公司发生公司信用类债券信息披露事务管理办法规定的重大事件，可能对负有信息披露义务的上级公司的偿债能力、债券价格或投资者权益产生较大影响时，应当及时向负有信息披露义务的上级公司报告，并由负有信息披露义务的上级公司按照上述有关规定及时披露相关信息。

三、本次债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本次债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集

说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本次债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本次债券还本付息和信用风险管理义务。如本次债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、偿债计划

本次债券的起息日为【】年【】月【】日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，【】年至【】年间每年的【】月【】日为本次债券上一计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日顺延，下同）。本次债券到期日为【】年【】月【】日，到期支付本金及最后一期利息。

本次债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

二、偿债资金来源

本次债券的偿债资金将主要来源于本公司日常经营收入。本公司近三年及一期的合并财务报表营业收入分别为 786.56 亿元、391.34 亿元、471.05 亿元和 364.39 亿元，利润总额分别为 337.55 亿元、187.67 亿元、185.87 亿元和 148.82 亿元，归属于母公司所有者的净利润分别为 243.98 亿元、135.22 亿元、132.92 亿元和 107.92 亿元，经营活动产生的现金流量净额分别为 168.05 亿元、132.25 亿元、225.14 亿元和 95.82 亿元。随着公司业务规模的逐步扩大，公司利润水平有望进一步提升，从而为本次债券本息的偿付提供保障。

三、偿债应急保障方案

（一）流动资产变现

公司长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2022 年 9 月 30 日，公司合并财务报表口径下流动资产余额为 1,060.29 亿元，不含存货的流动资产余额为 1,051.95 亿元，其明细构成如下：

表 10-1 发行人流动资产明细

单位：万元

项目	2022 年 9 月 30 日	
	金额	占比
货币资金	3,482,446.13	32.84%
交易性金融资产	3,033,515.38	28.61%
应收票据	836.28	0.01%
应收账款	93,957.20	0.89%
预付款项	131,710.60	1.24%
其他应收款	1,753,144.08	16.53%
存货	83,405.87	0.79%
合同资产	4,461.08	0.04%
持有待售资产	13,765.48	0.13%
一年内到期的非流动资产	584.79	0.01%
其他流动资产	2,005,041.16	18.91%
流动资产合计	10,602,868.05	100.00%

在公司现金流不足的情况下，可以通过变现流动资产来获得必要的偿债资金支持。

（二）外部融资渠道畅通

公司在各大银行的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2022 年 9 月 30 日，公司共获得主要合作银行的授信额度 3,645 亿元，其中已使用授信 1,043 亿元，未使用授信 2,602 亿元。若本次债券兑付时遇到突发性的临时资金周转问题，公司可以通过向银行申请临时资金予以解决。

四、偿债保障措施

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本次债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会

议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（二）设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）制定并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照债券受托管理协议的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在发行人可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第十三节 受托管理人”。

（五）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人将按《债券受托管理协议》和中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。

五、交叉保护承诺

（一）发行人承诺，报告期内发行人不能按期偿付本条第（一）项金钱给付义务，金额达到第（二）项给付标准的，发行人及其子公司将及时采取措施消除金钱给付逾期状态：

金钱给付义务的种类包括：

- （1）银行贷款、信托贷款、财务公司贷款；
- （2）委托贷款；
- （3）承兑汇票；
- （4）金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款；
- （5）资产管理计划融资；
- （6）理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划；
- （7）除本次债券外的公司信用类债券。

（二）以上金钱给付义务金额达到 3,000,000 万元，或占发行人合并财务报表最近一期末经审计净资产 10%以上。

（三）发行人在债券存续期内，出现违反前款约定情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

（四）当发行人触发交叉保护情形时，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（五）发行人违反交叉保护条款且未在第（三）条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“六、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

六、救济措施

1、如发行人违反本节“五、交叉保护承诺”相关承诺要求且未能第（三）条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本次债券项下的违约：

（1）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

当发行人无法按时还本付息时，本次债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（3）本次债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（4）发行人违反本募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（5）发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

（一）本次债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1、继续履行。本次债券构成本募集说明书“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”之“一、违约情形及认定”第 6 项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2、协商变更履行方式。本次债券构成本募集说明书“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”之“一、违约情形及认定”第 6 项外的其他违约情形的，发行人可以与本次债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

（二）发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本次债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

三、争议解决机制

发行人、本次债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，各方约定通过如下方式解决争议：提交上海仲裁委员会按照该会仲裁规则进行仲裁。

如发行人、受托管理人与债券持有人因本次债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 债券持有人会议

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受本公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

一、债券持有人行使权利的形式

对于《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职权范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；对于其他事项，债券持有人应依据法律、法规和规则和《募集说明书》的约定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由本次债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

二、债券持有人会议规则主要内容

（一）总则

1.1 为规范大连万达商业管理集团股份有限公司（以下简称发行人）2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称本期债券）债券持有人会议的组织 and 决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在

册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定的程序召集、召开，对《债券持有人会议规则》约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。

1.4 债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者《债券持有人会议规则》另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用，除债券持有人作为召集人的外，应由发行人承担。《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

（二）债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c.发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

d.发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5,000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

e.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f. 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

i. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5 发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、《债券持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（三）债券持有人会议的筹备

1、会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议。经单独或合计持有本期未偿债券总额 30% 以上的债券持有人以书面形式申请，要求延期召开的，受托管理人有权同意；发行人或受托管理人在上述 15 个交易日内，征得单独或合计持有本期未偿债券总额 30% 以上的债券持有人书面同意延期召开会议，可以延期召开会议。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合《债券持有人会议规则》约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人书面申请延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举一名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

2、议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及《债券持有人会议规则》的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商。

受托管理人、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就

发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合《债券持有人会议规则》第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照《债券持有人会议规则》第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

3、会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人

应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合《债券持有人会议规则》第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力情形或《债券持有人会议规则》另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

经召集人会前沟通，拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召

开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

（四）债券持有人会议的召开及决议

1、债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，《债券持有人会议规则》另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据《债券持有人会议规则》第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

2、债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下

列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

- a. 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；
- b. 本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；
- c. 债券清偿义务承继方；
- d. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生《债券持有人会议规则》第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

3、债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的

债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。《债券持有人会议规则》另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的三分之一以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照《债券持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、

申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

（五）债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- （一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；
- （二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；
- （三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；
- （四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照《债券持有人会议规则》约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人

的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照《债券持有人会议规则》第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

（六）特别约定

1、关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。

见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

2、简化程序

6.2.1 发生《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，《债券持有人会议规则》另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；
- f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

6.2.2 发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内

提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照《债券持有人会议规则》第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照《债券持有人会议规则》第四章、第五章的约定执行。

（七）附则

7.1 《债券持有人会议规则》自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据《债券持有人会议规则》约定程序对《债券持有人会议规则》部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与《债券持有人会议规则》共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 《债券持有人会议规则》的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以《债券持有人会议规则》的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应提交上海仲裁委员会按照该会仲裁规则进行仲裁。

7.5 《债券持有人会议规则》约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 受托管理人

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意国泰君安作为本次债券的债券受托管理人，且视作同意发行人与债券受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》的全文置备于发行人与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人聘任及债券受托管理协议签订情况

（一）债券受托管理人的名称及基本情况

根据发行人与国泰君安签署的《债券受托管理协议》，国泰君安受聘担任本次债券的债券受托管理人。

本次债券受托管理人的联系方式如下：

债券受托管理人名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层

法定代表人：贺青

联系人：刘阳、吴明浩、张万华

联系电话：021-38677932

传真：021-38670666

（二）发行人的权利和义务

大连万达商业管理集团股份有限公司与国泰君安证券股份有限公司于 2022 年签署了《关于大连万达商业管理集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券之受托管理协议》，在《债券受托管理协议》中，大连万达商业管理集团股份有限公司为甲方，受托管理人为乙方。

发行人与本次债券受托管理人的利害关系详见募集说明书“第十四节 发行有关机构 之 九、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系”。

二、债券受托管理协议主要内容

（一）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，履行投资者保护相关要求及其在募集说明书投资者保护条款项下所作出的承诺（如有），按期足额支付本次债券的利息和本金。

2、发行人应当设立募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转。发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定履行相应程序。

本次债券募集资金约定用于偿还有息债务的，发行人使用募集资金时应当书面告知债券受托管理人。本次债券募集资金约定用于补充流动资金或募投项目的，发行人应当按每月将资金使用计划书面告知债券受托管理人。

3、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当及时书面通知债券受托管理人，并根据债券受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

（2）发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；

（3）发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（4）发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

- (5) 发行人控股股东或者实际控制人变更；
- (6) 发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- (7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- (9) 发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- (10) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- (11) 发行人或其债券信用评级发生变化，或者本次债券担保情况发生变更；
- (12) 发行人转移债券清偿义务；
- (13) 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (14) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- (15) 发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- (16) 发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- (17) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；
- (18) 发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- (19) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；
- (20) 发行人涉及需要说明的市场传闻；
- (21) 发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- (22) 发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；
- (23) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- (24) 发行人拟变更债券募集说明书的约定；

- (25) 发行人拟修改债券持有人会议规则；
- (26) 发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- (27) 其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项；
- (28) 法律、法规、规则要求的其他事项。

就上述事件通知债券受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，发行人应按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，发行人应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。

发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发行人知晓后应当及时书面告知债券受托管理人，并配合债券受托管理人履行相应职责。

5、发行人应当协助债券受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。经债券受托管理人要求，发行人应提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件。

6、债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券持有人披露相关安排。

7、发行人在本次债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

- (1) 制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；
- (2) 提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

(3) 内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知债券受托管理人；

(4) 采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

(5) 配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

8、预计不能偿还本次债券时，发行人应当及时告知债券受托管理人，按照债券受托管理人要求追加偿债保障措施，并履行募集说明书及协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

约定的偿债保障措施为：

- (1) 设立专门的偿付工作小组
- (2) 切实做到专款专用
- (3) 充分发挥债券受托管理人的作用
- (4) 制定债券持有人会议规则
- (5) 严格的信息披露

债券受托管理人或债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施的，发行人应当配合，并依法承担相关费用。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

9、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券受托管理人和债券持有人。本次债券的后续措施安排包括但不限于：

- (1) 部分偿付及其安排；
- (2) 全部偿付措施及其实现期限；
- (3) 由增信机构（如有）或者其他机构代为偿付的安排；
- (4) 重组或者破产的安排。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

10、发行人应严格履行《募集说明书》中关于债券增信措施（如有）、关于债券投资者保护机制的相关承诺和义务，切实保护持有人权益。

11、发行人成立金融机构债权人委员会的，应当协助债券受托管理人加入其中，并及时向债券受托管理人告知有关信息。

12、发行人应对债券受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应当在 3 个工作日内通知债券受托管理人。

信息披露联络人：李瑄

联系电话：010-85853317

传真：010-85853222

13、受托管理人变更时，发行人应当配合债券受托管理人及新任受托管理人完成债券受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

14、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券挂牌转让。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知债券受托管理人。

15、发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.18 条的规定向债券受托管理人支付本次债券受托管理报酬和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

债券受托管理人因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用可由全体债券持有人进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

16、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知债券受托管理人。

（二）债券受托管理人的职责、权利和义务

1、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。债券受托管理人为履行受托管理职责，有权按照每月代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、债券受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信机构的资信状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和增信机构的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）每季度调取发行人、增信机构银行征信记录；

（4）每年对发行人和增信机构进行现场检查；

（5）每年约见发行人或者增信机构进行谈话；

（6）每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（7）每月查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信机构的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（8）每月结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，债券受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信机构进行核查。涉及增信机构的，发行人应当给予债券受托管理人必要的支持。

3、债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，债券受托管理人应当每月检查发行

人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

债券受托管理人应当至少在本次债券每次本息兑付日前不少于 20 个工作日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。

4、债券受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过证监会、交易所认可的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、债券受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

6、出现《债券受托管理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债券受托管理人应当问询发行人或者增信机构，要求发行人或者增信机构解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，债券受托管理人应当召集债券持有人会议。

7、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、债券受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。债券受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定或者督促发行人报告债券持有人。

9、债券受托管理人预计发行人不能偿还本次债券时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人履行募集说明书和《债券受托管理协议》约定投资者保护机制与偿债保障措施，或者可以按照《债券受托管理协议》约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

财产保全的相关费用由发行人承担。如发行人拒绝承担，相关费用由全体债券持有人垫付，垫付方有权向发行人进行追偿，同时发行人应承担相应的违

约责任。如法定机关要求提供保全担保的，债券受托管理人应以下述方案提供担保：

(1) 依法协调债券持有人以债券持有人持有的本次债券提供担保；或

(2) 如法定机关不认可债券持有人以本次债券提供担保，则由债券持有人提供现金或法定机关明确可以接受的其他方式提供担保。

10、本次债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人为本次债券设定担保的，债券受托管理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、发行人不能偿还本次债券时，债券受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，债券受托管理人可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

债券受托管理人要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，债券受托管理人可以要求再次追加担保，相关费用由发行人承担。

13、发行人成立金融机构债权人委员会的，债券受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本次债券持有人权益。

14、债券受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

15、债券受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管

理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债权债务关系终止后五年。

16、除上述各项外，债券受托管理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

债券受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。募集说明书存在投资者保护条款的，债券受托管理人应当与发行人在本处约定相应的履约保障机制。

（1）发行人承诺，报告期内发行人不能按期偿付本条第（1）项金钱给付义务，金额达到第（2）项给付标准的，发行人及其子公司将及时采取措施消除金钱给付逾期状态：

金钱给付义务的种类包括：

- 1）银行贷款、信托贷款、财务公司贷款；
- 2）委托贷款；
- 3）承兑汇票；
- 4）金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款；
- 5）资产管理计划融资；
- 6）理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划；
- 7）除本期债券外的公司信用类债券。

（2）以上金钱给付义务金额达到 3,000,000 万元，或占发行人合并财务报表最近一期末经审计净资产 10%以上。

（3）发行人在债券存续期内，出现违反前款约定情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

（4）当发行人触发交叉保护情形时，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（五）发行人违反交叉保护条款且未在第（三）条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照第（五）条的约定采取负面事项救济措施。

如发行人违反交叉保护相关承诺要求，且未能在第（三）条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解。

持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

17、在本次债券存续期内，债券受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债券受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

18、债券受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的约定获得受托管理报酬。双方一致同意，债券受托管理人担任本次债券的债券受托管理人的报酬另行协议约定。

19、本次债券存续期间，债券受托管理人为维护债券持有人合法权益，履行《债券受托管理协议》项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）债券受托管理人为债券持有人利益，为履行受托管理职责或提起、参加民事诉讼（仲裁）或者清算程序而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用；

（3）因发行人预计不能履行或实际未履行《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致债券受托管理人额外支出的其他费用。

上述所有费用应在发行人收到债券受托管理人出具账单及相关凭证之日起十五个交易日内向债券受托管理人支付。

20、发行人未能履行还本付息义务或债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，债券受托管理人或债券持有人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法

程序所涉及的相关费用（包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费等，以下简称“诉讼费用”）由发行人承担，如发行人拒绝承担，诉讼费用由债券持有人按照以下规定垫付：

（1）债券受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因债券受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

（2）债券受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，债券受托管理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

（3）尽管债券受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如债券受托管理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人同意债券受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

（三）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、债券受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

（1）债券受托管理人履行职责情况；

（2）发行人的经营与财务状况；

（3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；

（4）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

（5）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；

- (6) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- (7) 债券持有人会议召开的情况；
- (8) 发行人偿债意愿和能力分析；
- (9) 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及债券受托管理人采取的应对措施。

3、公司债券存续期内，出现以下情形的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

- (1) 债券受托管理人与发行人发生利益冲突的；
- (2) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- (3) 发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- (4) 出现第 3.4 条第（1）项至第（28）项等情形的；
- (5) 出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

债券受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致债券受托管理人无法履行受托管理职责，债券受托管理人可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、债券受托管理人已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

（四）利益冲突的风险防范机制

1、下列事项构成《债券受托管理协议》所述之利益冲突：

- (1) 发行人、债券受托管理人存在股权关系，或发行人、债券受托管理人存在交叉持股的情形；
- (2) 在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，债券受托管理人正在为发行人提供相关金融服务，且该金融服务的提供将影响或极大可能地影响债券受托管理人为债券持有人利益行事的立场；
- (3) 在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，债券受托管理人系该期债券的持有人；

(4) 在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，债券受托管理人已经成为发行人的债权人，且发行人对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括 6.1 条第（三）项中约定的因持有本次债券份额而产生债权；

(5) 法律、法规和规则规定的其他利益冲突；

(6) 上述条款未列明但在实际情况中可能影响债券受托管理人为债券持有人最大利益行事之公正性的情形。

2、针对上述可能产生的利益冲突，债券受托管理人应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段（以下统称“隔离手段”），防范发生与《债券受托管理协议》项下债券受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。债券受托管理人应当通过采取隔离手段妥善管理利益冲突，避免对债券持有人的合法权益产生不利影响。在本次公司债券存续期间，债券受托管理人应当继续通过采取隔离手段防范发生《债券受托管理协议》规定的上述利益冲突情形，并在利益冲突实际发生时及时向债券持有人履行信息披露义务。

发行人发现与债券受托管理人发生利益冲突的，应当及时书面告知债券受托管理人。

3、债券受托管理人不得为本次债券提供担保，且债券受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

4、发行人、债券受托管理人违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

(1) 发行人、债券受托管理人应在发现存在利益冲突的五个工作日内以书面的方式将冲突情况通知对方，若因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知另一方，导致另一方或债券持有人利益受到损失，该方应对此损失承担相应的法律责任；

(2) 在利益冲突短期无法得以解决的情况下，双方应相互配合、共同完成受托管理人变更的事宜；

(3) 受托管理人应按照中国证监会和交易所的有关规定向有关部门与机构报告上述情况。

(五) 受托管理人的变更

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

(1) 债券受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

(2) 债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

(3) 债券受托管理人提出书面辞职；

(4) 债券受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次未偿还债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘债券受托管理人的，自新任债券受托管理人与发行人签订新的《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起，新任受托管理人承接债券受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、债券受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、债券受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起终止，但并不免除债券受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

(六) 陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

(1) 发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司制法人；

(2) 发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程的规定以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

2、债券受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确；

(1) 债券受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

(2) 债券受托管理人具备担任本次债券受托管理人的资格，且就债券受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致债券受托管理人丧失该资格；

(3) 债券受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到债券受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于债券受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反债券受托管理人的公司章程以及债券受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

(七) 不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

(八) 违约责任

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、以下事件构成《债券受托管理协议》和本次债券项下发行人违约事件：

(1) 发行人未能按照募集说明书或其他相关约定, 按期足额偿还本期债券的本金(包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等, 下同)或应计利息(以下合成还本付息), 但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

当发行人无法按时还本付息时, 本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期, 若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的, 则发行人无需承担除补偿机制(或有)外的责任。

(2) 发行人触发募集说明书中有关约定, 导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的, 但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

(3) 本期债券未到期, 但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息, 经法院判决或仲裁机构仲裁, 发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

(4) 发行人违反本募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

(5) 发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

(6) 发行人被法院裁定受理破产申请的。

发行人违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的, 相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

3、债券受托管理人预计违约事件可能发生, 有权行使以下职权:

(1) 要求发行人追加担保;

(2) 在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下, 债券受托管理人可以依法提起诉讼前财产保全, 申请对发行人采取财产保全措施;

(3) 及时报告全体债券持有人;

(4) 及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

4、违约事件发生时, 债券受托管理人有权行使以下职权:

(1) 在知晓该行为发生之日的 5 个工作日内以公告方式告知全体债券持有人;

(2) 发行人未履行偿还本次债券本金利息的义务，与发行人谈判，促使发行人偿还本次债券本金利息；

(3) 在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，有权依法提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

(4) 根据债券持有人会议的决定，依法提起诉讼（仲裁）；

(5) 在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

5、违约责任及免除。

(1) 本次债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1) 继续履行。本次债券构成第 10.2 条第六项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2) 协商变更履行方式。本次债券构成第 10.2 条第六项外的其他违约情形的，发行人可以与本次债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

3) 支付逾期利息。本次债券构成第 10.2 条第一项、第二项、第三项违约情形的，发行人应自债券违约次日至实际偿付之日止，根据逾期天数向债券持有人支付逾期利息，逾期利息具体计算方式为本金×票面利率×逾期天数/365。

4) 支付违约金。本次债券构成第 10.2 条第一项、第二项、第三项、第四项违约情形的，发行人应自违约次日至至债务全部清偿之日止向本次债券持有人支付违约金，违约金具体计算方式为延迟支付的本金和利息×票面利率增加 50%×违约天数/365。

(2) 若受托管理人根据《债券受托管理协议》并按照相关法律法规之要求，为本次债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为产生的任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用，包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费，发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》、违

反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。发行人在本款项下的义务在《债券受托管理协议》终止后仍然有效；

若因受托管理人的过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》而导致发行人提出任何诉讼、权利要求、政府调查或产生损害、支出和费用，包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费，受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。受托管理人在本款项下的义务在《债券受托管理协议》终止后仍然有效。

（3）发行人的违约责任可因如下事项免除：

1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本次债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围由发行人与本期债券持有人协商确定。

（九）法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》受中华人民共和国法律（为《债券受托管理协议》之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区或台湾法律）管辖与解释。

2、凡因《债券受托管理协议》引起的或与《债券受托管理协议》有关的包括但不限于违约、侵权等任何争议，首先应在协议各方（包括但不限于发行人、债券受托管理人及债券持有人等）之间协商解决。如果协商解决不成，均应提交上海仲裁委员会按照该会仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对协议各方均有约束力。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

第十四节 发行有关机构

一、发行人

名称：大连万达商业管理集团股份有限公司

住所：辽宁省大连市西岗区长江路 539 号

法定代表人：张霖

联系地址：北京市朝阳区建国路 93 号万达广场 B 座

联系人：李瑄

电话：010-85853317

传真：010-85853222

二、牵头主承销商

名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：贺青

联系人：刘阳、吴明浩、张万华

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层

联系电话：021-38677932

传真：021-38670666

三、联席主承销商

名称：开源证券股份有限公司

住所：陕西省西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层

法定代表人：李刚

联系人：黄海卫、麻温倩、李安然、杨洋

联系地址：陕西省西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层

联系电话：029-88365802

传真：029-88365835

四、律师事务所

名称：北京市天元律师事务所

住所：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 509 单元

负责人：朱小辉

联系地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 509 单元

经办律师：张晓庆、王腾

电话：010-5776 3888

传真：010-5776 3777

五、会计师事务所

名称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层

执行事务合伙人：梁春

联系地址：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层

经办注册会计师：杨卫国、王路

电话：010-5835 0011

传真：010-5835 0006

六、债券受托管理人

名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：贺青

联系人：刘阳、吴明浩、张万华

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层

联系电话：021-38677932

传真：021-38670666

七、申请上市的证券交易所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

电话：021-68808888

传真：021-68804868

八、登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区杨高南路 188 号 14 楼

负责人：聂燕

电话：021-38874800

传真：021-58754185

九、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系等实质性利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员 声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人签字：



张 霖

大连万达商业管理集团股份有限公司

2023年 2 月 6 日



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



齐 界

大连万达商业管理集团股份有限公司

2023 年 2 月 6 日



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：


张 霖

大连万达商业管理集团股份有限公司

2023 年 2 月 6 日



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



肖广瑞

大连万达商业管理集团股份有限公司

2023 年 2 月 6 日



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：


韩旭

大连万达商业管理集团股份有限公司

2023年2月6日



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：


何其聪

大连万达商业管理集团股份有限公司

2023年 2 月 6 日



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



陈汉文

大连万达商业管理集团股份有限公司

2023 年 2 月 6 日



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



毛基业

大连万达商业管理集团股份有限公司

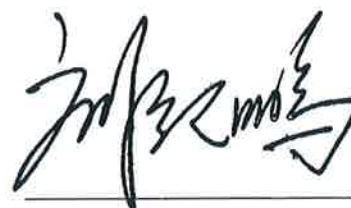
2023年2月6日



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



刘纪鹏

大连万达商业管理集团股份有限公司

2023 年 2 月 6 日



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

监事签字：

赵德铭

赵德铭

大连万达商业管理集团股份有限公司

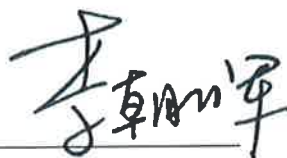
2023 年 2 月 6 日



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：


李朝晖

大连万达商业管理集团股份有限公司

2023 年 2 月 6 日



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

监事签字：



侯鸿军

大连万达商业管理集团股份有限公司

2023年 2 月 6 日



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

监事签字：



马 军

大连万达商业管理集团股份有限公司

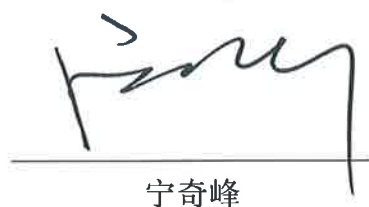
2023年 2 月 6 日



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：



宁奇峰

大连万达商业管理集团股份有限公司

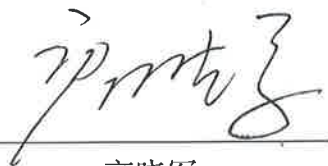
2023年 2 月 6 日



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：


高晓军

大连万达商业管理集团股份有限公司

2023年 2 月 6 日



主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

刘阳

刘阳

吴明浩

吴明浩

法定代表人或授权代表（签字）：

李俊杰

李俊杰

国泰君安证券股份有限公司



联席主承销商声明

公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：黄海卫

黄海卫

法定代表人或授权代表（签字）：李刚

李刚



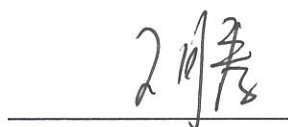
发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师：

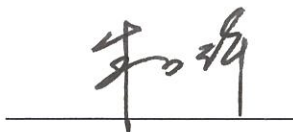


张晓庆



王 腾

律师事务所负责人：



朱小辉

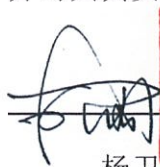


会计师事务所声明

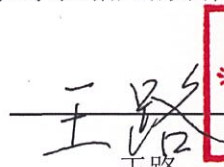
大华特字[2023]000412号

本所及签字注册会计师已阅读大连万达商业管理集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券的债券募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的大华审字[2022]0010272号审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对大连万达商业管理集团有限公司在募集说明书及其摘要中引用的上述报告内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师：


杨卫国




王路



会计师事务所负责人：


梁春



梁春

大华会计师事务所（特殊普通合伙）



2023年2月6日

第十六节 备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书及摘要的备查文件如下：

- 1、发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、天元出具的法律意见书；
- 4、《债券持有人会议规则》；
- 5、《债券受托管理协议》；
- 6、中国证监会同意本次债券发行注册的文件。

二、查阅地点

在本次债券发行期内，投资者可至本公司及主承销商处查阅本次债券募集说明书及上述备查文件，或访问上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本次债券募集说明书及摘要。