

大连万达商业地产股份有限公司

审计报告

大华审字[2015]000752 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

大连万达商业地产股份有限公司

审计报告及财务报表

(2012年1月1日至2014年12月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-2
二、	已审财务报表	
	合并资产负债表	1-2
	合并利润表	3
	合并现金流量表	4
	合并股东权益变动表	5-7
	母公司资产负债表	8-9
	母公司利润表	10
	母公司现金流量表	11
	母公司股东权益变动表	12-14
	财务报表附注	1-167



审计报告

大华审字[2015]000752号

大连万达商业地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的大连万达商业地产股份有限公司（以下简称大连万达公司）财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2014 年度、2013 年度、2012 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是大连万达公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由

于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，大连万达公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了大连万达公司2014年12月31日、2013年12月31日、2012年12月31日的合并及母公司财务状况以及2014年度、2013年度、2012年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一五年三月三十一日

合并资产负债表

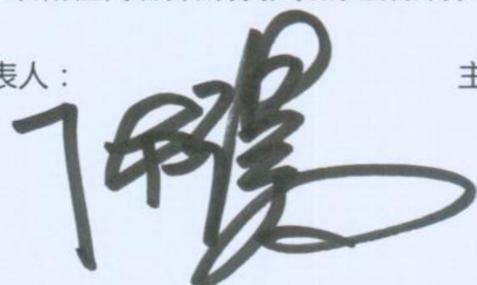
编制单位：大连万达商业地产股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

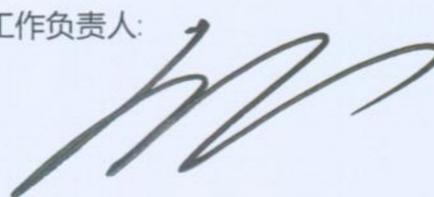
资产	附注六	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
流动资产：				
货币资金	一	93,034,577,759.84	73,663,405,854.21	50,716,143,724.30
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	二	30,000,000.00	19,067,997.61	
应收票据	三	209,477,689.75	59,390,000.00	6,400,000.00
应收账款	四	638,195,379.72	221,002,717.29	282,943,323.50
预付款项	五	3,635,046,199.06	5,544,645,928.58	7,619,440,003.08
应收利息	六	358,750.00		
应收股利				
其他应收款	七	6,203,228,021.33	8,150,178,427.90	6,049,146,072.08
存货	八	145,192,127,935.07	100,475,006,048.48	76,378,536,270.59
划分为持有待售的资产	十			
一年内到期的非流动资产	九	2,786,914.75		
其他流动资产	十一	12,389,907,732.85	8,077,477,770.31	7,858,610,981.27
流动资产合计		261,335,706,382.37	196,210,174,744.38	148,911,220,374.82
非流动资产：				
可供出售金融资产	十二	35,000,000.00	36,500,000.00	10,000,000.00
持有至到期投资	十三			
长期应收款	十四	462,660,535.93	10,615,402.46	10,999,628.01
长期股权投资	十六	22,244,599.48	114,303,187.71	
投资性房地产	十七	248,101,000,000.00	198,539,750,128.00	159,073,920,000.00
固定资产	十八	30,102,812,118.59	21,143,369,405.34	15,737,312,443.46
在建工程	十九	9,348,923,451.73	6,059,349,570.00	4,059,642,132.10
工程物资				
固定资产清理	二十		67,892.88	
生产性生物资产	二十一	1,710,518.25	2,546,045.05	1,929,353.39
无形资产	二十二	8,079,491,355.88	4,610,253,863.09	3,582,965,061.30
开发支出	二十三	34,934,683.01		
商誉	二十四	1,744,499,912.47	286,750,700.07	
长期待摊费用	二十五	751,710,917.56	655,726,737.39	618,234,598.18
递延所得税资产	二十六	4,272,254,270.02	3,376,127,211.54	3,107,631,606.94
其他非流动资产	二十八			
非流动资产合计		302,957,242,362.92	234,835,360,143.53	186,202,634,823.38
资产总计		564,292,948,745.29	431,045,534,887.91	335,113,855,198.20

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并资产负债表（续）

编制单位：大连万达商业地产股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

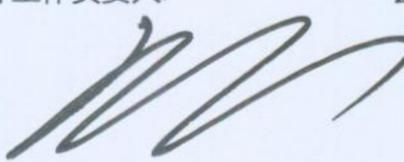
负债和股东权益	附注六	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
流动负债：				
短期借款	二十九	5,060,336,216.21	4,479,543,622.27	5,578,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	三十			
应付票据	三十一			
应付账款	三十二	53,742,600,947.71	34,627,988,463.30	25,620,791,775.64
预收款项	三十三	118,914,451,054.15	104,272,694,742.35	94,111,335,783.40
应付职工薪酬	三十四	1,832,819,063.00	1,310,935,381.74	912,423,970.61
应交税费	三十五	7,370,857,463.70	4,346,439,556.66	2,639,557,690.35
应付利息	三十六	542,276,289.22	404,628,401.86	308,093,329.48
应付股利	三十七	12,720,000.00	12,720,000.00	12,720,000.00
其他应付款	三十八	15,940,417,539.71	13,838,714,346.11	11,652,705,368.98
一年内到期的非流动负债	三十九	31,405,482,112.35	16,536,798,487.70	16,103,501,322.17
其他流动负债	四十	640,619,995.78	449,519,350.10	191,135,341.46
流动负债合计		235,462,580,681.83	180,279,982,352.09	157,130,264,582.09
非流动负债：				
长期借款	四十一	137,294,589,636.94	109,301,624,547.54	71,546,853,655.49
应付债券	四十二	7,209,994,409.87	3,674,869,226.97	
长期应付款	四十三	1,744,015.74	221,289.95	682,610.44
预计负债	四十四			
递延所得税负债	二十六	27,821,231,642.44	23,611,844,500.74	18,951,963,613.98
其他非流动负债	四十五	1,358,929,943.17	306,044,365.59	133,869,235.73
非流动负债合计		173,686,489,648.16	136,894,603,930.79	90,633,369,115.64
负债合计		409,149,070,329.99	317,174,586,282.88	247,763,633,697.73
股东权益：				
股本	四十六	4,474,800,000.00	3,736,000,000.00	3,736,000,000.00
资本公积	四十七	22,769,973,022.69	41,679,051.99	41,679,051.99
减：库存股				
其他综合收益	四十八	-113,554,962.19	10,736,289.60	
专项储备				
盈余公积	四十九	1,926,954,818.54	1,529,071,964.38	1,099,861,157.60
未分配利润	五十	123,753,603,444.31	102,966,853,911.86	80,847,910,003.59
归属于母公司股东权益合计		152,811,776,323.35	108,284,341,217.83	85,725,450,213.18
少数股东权益		2,332,102,091.95	5,586,607,387.20	1,624,771,287.30
股东权益合计		155,143,878,415.31	113,870,948,605.03	87,350,221,500.48
负债和股东权益总计		564,292,948,745.29	431,045,534,887.91	335,113,855,198.20

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

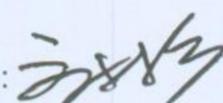
企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并利润表

编制单位：大连万达商业地产股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注六	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业总收入	五十一	114,586,406,994.91	92,314,801,427.44	62,876,426,795.91
其中：主营业务收入		114,497,022,518.79	92,235,345,407.18	62,835,872,041.98
二、营业总成本		95,906,268,866.05	76,702,667,678.39	48,809,102,004.79
其中：营业成本	五十一	61,106,273,488.04	48,783,365,555.27	28,392,146,913.53
营业税金及附加	五十二	14,803,858,416.40	13,345,163,389.33	9,911,932,249.32
销售费用	五十三	6,112,031,083.63	4,298,634,210.11	2,997,288,627.86
管理费用	五十四	6,550,184,890.08	4,610,364,485.54	3,656,537,723.45
财务费用	五十五	7,219,973,525.82	5,615,493,083.79	3,813,212,014.58
资产减值损失	五十六	113,947,462.08	49,646,954.35	37,984,476.05
加：公允价值变动收益	五十七	13,464,701,421.50	15,443,416,728.74	21,898,145,413.05
投资收益	五十八	1,281,029,497.80	104,680,387.15	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,227,768.27	-8,696,812.29	
三、营业利润		33,425,869,048.17	31,160,230,864.94	35,965,470,204.17
加：营业外收入	五十九	1,330,424,535.05	3,439,210,177.20	1,784,467,435.60
减：营业外支出	六十	242,264,033.43	302,412,227.72	233,929,670.88
其中：非流动资产处置损失		4,361,677.16	1,905,500.81	1,223,321.16
四、利润总额		34,514,029,549.79	34,297,028,814.42	37,516,007,968.89
减：所得税费用	六十一	9,413,388,455.24	9,414,582,838.78	9,695,058,778.84
五、净利润		25,100,641,094.54	24,882,445,975.64	27,820,949,190.06
归属于母公司所有者的净利润		24,838,462,714.20	24,580,860,633.28	27,310,599,427.10
少数股东损益		262,178,380.34	301,585,342.36	510,349,762.95
六、其他综合收益的税后净额	四十八	-390,122,608.46	14,767,563.94	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-124,291,251.79	10,736,289.60	-
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-	-
(二) 以后能重分类进损益的其他综合收益		-124,291,251.79	10,736,289.60	-
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
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. 现金流量套期损益的有效部分				
5. 外币财务报表折算差额		-124,291,251.79	10,736,289.60	
6. 一揽子交易处置对子公司股权投资在丧失控制权之前产生的投资收益				
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-265,831,356.67	4,031,274.34	
七、综合收益总额		24,710,518,486.08	24,897,213,539.58	27,820,949,190.06
归属于母公司所有者的综合收益总额		24,714,171,462.41	24,591,596,922.88	27,310,599,427.10
归属于少数股东的综合收益总额		-3,652,976.33	305,616,616.70	510,349,762.95
企业法定代表人：				
(一) 基本每股收益	六十二	6.51	6.58	7.31
(二) 稀释每股收益	六十二	6.51	6.58	7.31

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

编制单位：大连万达商业地产股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注六	2014年度	2013年度	2012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		127,057,599,815.66	101,449,120,445.78	84,409,740,131.37
收到的税费返还		3,940,688.00	2,071,302.83	
收到其他与经营活动有关的现金	六十三	39,922,936,548.58	35,734,863,595.10	21,607,503,267.10
经营活动现金流入小计		166,984,477,052.24	137,186,055,343.71	106,017,243,398.47
购买商品、接受劳务支付的现金		83,620,502,583.89	62,475,924,058.45	42,628,806,216.81
支付给职工以及为职工支付的现金		7,944,136,220.75	5,297,992,866.47	3,945,697,716.84
支付的各项税费		22,360,357,256.55	17,712,092,821.96	18,734,839,650.84
支付其他与经营活动有关的现金	六十四	44,227,477,972.50	44,893,046,263.60	29,226,904,774.02
经营活动现金流出小计		158,152,474,033.69	130,379,056,010.48	94,536,248,358.51
经营活动产生的现金流量净额		8,832,003,018.55	6,806,999,333.23	11,480,995,039.96
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金		9,863,884,069.84	3,500,000.00	
取得投资收益收到的现金		165,395,568.22		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,996,506.12	4,912,690.83	2,011,983.54
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		2,661,241,590.92		
收到其他与投资活动有关的现金	六十五	1,086,715,260.29	188,285,053.73	133,959,706.39
投资活动现金流入小计		13,784,232,995.39	196,697,744.56	135,971,689.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		44,004,527,049.63	21,959,994,707.23	24,440,947,891.31
投资支付的现金		11,835,517,902.80	483,000,000.00	963,911,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		3,119,589,892.07	453,559,312.79	226,115,729.36
支付其他与投资活动有关的现金	六十六	523,597,751.98	1,083,140,228.21	
投资活动现金流出小计		59,483,232,596.48	23,979,694,248.23	25,630,974,620.67
投资活动产生的现金流量净额		-45,698,999,601.09	-23,782,996,503.67	-25,495,002,930.74
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		24,575,773,828.34	2,940,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		720,945,108.67	2,940,000,000.00	
取得借款收到的现金		107,175,571,896.73	82,868,508,026.68	57,469,273,549.50
收到其他与筹资活动有关的现金	六十七	337,643,436.34	192,572,261.94	1,109,060,000.00
筹资活动现金流入小计		132,088,989,161.41	86,001,080,288.62	58,578,333,549.50
偿还债务支付的现金		58,025,928,482.61	35,725,134,852.94	31,665,334,027.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		13,903,036,254.00	11,298,077,758.30	7,635,271,580.14
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		9,816,587.00		
支付其他与筹资活动有关的现金	六十八	6,359,842,234.57	1,074,680,944.54	726,635,922.28
筹资活动现金流出小计		78,288,806,971.18	48,097,893,555.78	40,027,241,529.82
筹资活动产生的现金流量净额		53,800,182,190.23	37,903,186,732.84	18,551,092,019.68
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-155,309,969.24	12,443,557.08	-6,583.60
五、现金及现金等价物净增加额		16,777,875,638.45	20,939,633,119.48	4,537,077,545.30
加：年初现金及现金等价物余额		69,524,673,387.67	48,585,040,268.19	44,047,962,722.89
六、期末现金及现金等价物余额		86,302,549,026.12	69,524,673,387.67	48,585,040,268.19

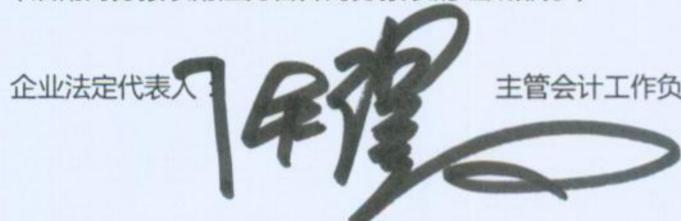
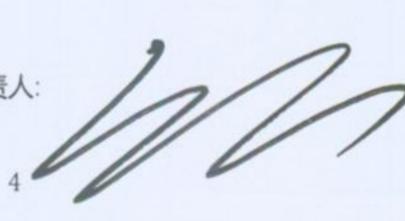
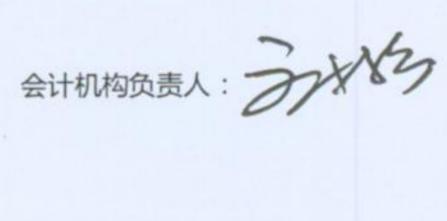
企业法定代表人：

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

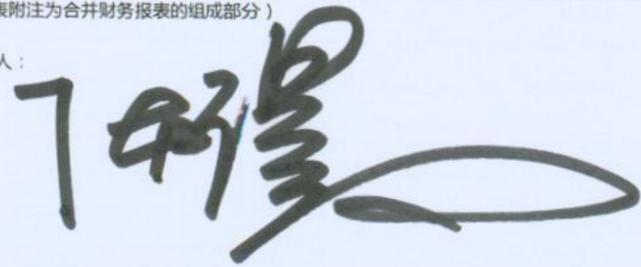
编制单位：大连万达商业地产股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	2014年度									
	归属于母公司股东权益									
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	3,736,000,000.00		41,679,051.99		10,736,289.60		1,529,071,964.38	102,966,853,911.85	5,586,607,387.21	113,870,948,605.03
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年年初余额	3,736,000,000.00		41,679,051.99		10,736,289.60		1,529,071,964.38	102,966,853,911.85	5,586,607,387.21	113,870,948,605.03
三、本年增减变动金额	738,808,000.00		22,728,293,970.70		-124,291,251.79		397,882,854.16	20,786,749,532.46	-3,254,505,295.25	41,272,929,810.28
(一) 综合收益总额					-124,291,251.79			24,838,462,714.20	-3,652,976.33	24,710,518,486.08
(二) 股东投入和减少资本	738,800,000.00		22,636,790,850.90						720,945,108.67	24,096,535,959.57
1. 股东投入的普通股	738,800,000.00		22,384,305,211.36						720,945,108.67	23,844,050,320.03
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额			252,485,639.54							252,485,639.54
4. 其他										
(三) 利润分配							397,882,854.16	-2,396,642,854.16		-1,998,760,000.00
1. 提取盈余公积							397,882,854.16	-397,882,854.16		
2. 对股东的分配								-1,998,760,000.00		-1,998,760,000.00
3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动										
5. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他			91,503,119.80					-1,655,070,327.59	-3,971,797,427.59	-5,535,364,635.37
四、本年年末余额	4,474,800,000.00		22,769,973,022.69		-113,554,962.19		1,926,954,818.54	123,753,603,444.31	2,332,102,091.96	155,143,878,415.31

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并股东权益变动表

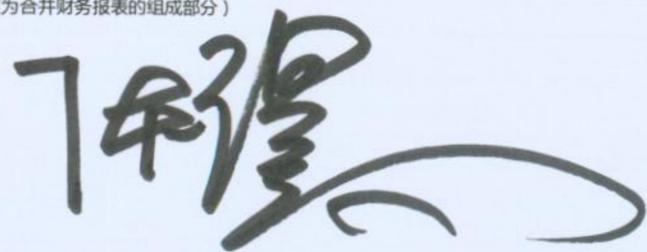
编制单位：大连万达商业地产股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	2013年度									
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	3,736,000,000.00		41,679,051.99				1,099,861,157.60	80,847,910,003.58	1,624,771,287.30	87,350,221,500.48
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年初余额	3,736,000,000.00		41,679,051.99				1,099,861,157.60	80,847,910,003.58	1,624,771,287.30	87,350,221,500.48
三、本年增减变动金额										
(一) 综合收益总额					10,736,289.60		429,210,806.78	22,118,943,908.27	3,961,836,099.90	26,520,727,104.55
(二) 股东投入和减少资本									2,940,000,000.00	2,940,000,000.00
1. 股东投入的普通股									2,940,000,000.00	2,940,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配							429,210,806.78	-2,427,970,806.78		-1,998,760,000.00
1. 提取盈余公积							429,210,806.78	-429,210,806.78		
2. 对股东的分配								-1,998,760,000.00		-1,998,760,000.00
3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动										
5. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他								-33,945,918.23	716,219,483.20	682,273,564.97
四、本期末余额	3,736,000,000.00		41,679,051.99		10,736,289.60		1,529,071,964.38	102,966,853,911.85	5,586,607,387.21	113,870,948,605.03

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

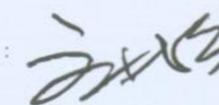
企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并股东权益变动表

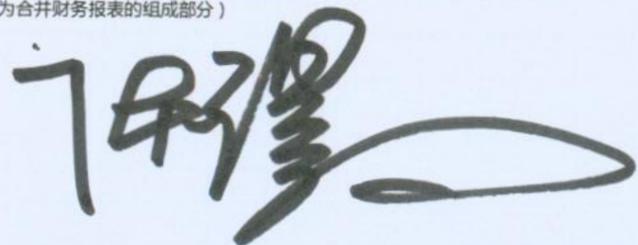
编制单位：大连万达商业地产股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	2012年度									
	归属于母公司股东权益									
附注六	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	3,736,000,000.00		41,679,051.99				639,261,470.40	56,025,968,129.14	73,266,201.22	60,516,174,852.75
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年年初余额	3,736,000,000.00		41,679,051.99				639,261,470.40	56,025,968,129.14	73,266,201.22	60,516,174,852.75
三、本年增减变动金额							460,599,687.20	24,821,941,874.44	1,551,505,086.08	26,834,046,647.73
(一) 综合收益总额								27,310,599,427.10	510,349,762.95	27,820,949,190.06
(二) 股东投入和减少资本									90,000,000.00	90,000,000.00
1. 股东投入的普通股									90,000,000.00	90,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配							460,599,687.20	-2,440,679,687.20		-1,980,080,000.00
1. 提取盈余公积							460,599,687.20	-460,599,687.20		
2. 对股东的分配								-1,980,080,000.00		-1,980,080,000.00
3. 其他										
(四) 股东权益内部结转								-71,909,021.90	71,909,021.90	
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动										
5. 其他								-71,909,021.90	71,909,021.90	
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他								23,931,156.44	879,246,301.23	903,177,457.67
四、本年年末余额	3,736,000,000.00		41,679,051.99				1,099,861,157.60	80,847,910,003.58	1,624,771,287.30	87,350,221,500.48

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

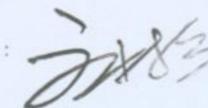
企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





母公司资产负债表

编制单位：大连万达商业地产股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注十二	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
流动资产：				
货币资金		30,871,524,910.17	10,202,114,632.33	7,373,150,100.54
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
应收票据				
应收账款	—	5,267,680.20	6,698,172.25	5,694,798.62
预付款项		1,364,681,970.78	1,358,720,800.48	1,370,211,184.91
应收利息				
应收股利		2,734,739,939.07	2,178,336,776.88	1,412,677,336.88
其他应收款	二	25,764,345,384.20	22,271,545,847.75	19,702,266,079.02
存货		321,730,371.90	381,495,522.61	781,924,019.98
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产		364,479,737.51		
流动资产合计		61,426,769,993.83	36,398,911,752.30	30,645,923,519.95
非流动资产：				
可供出售金融资产		35,000,000.00	36,500,000.00	10,000,000.00
持有至到期投资		-	-	
长期应收款		10,205,310.83	10,615,402.46	10,999,628.01
长期股权投资	三	113,874,954,558.91	84,797,245,426.97	58,992,942,238.47
投资性房地产		1,415,000,000.00	1,470,000,000.00	1,452,000,000.00
固定资产		1,082,684,441.51	1,113,876,075.75	1,142,977,544.63
在建工程		27,383,521.21	27,383,521.21	27,383,521.21
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产		374,672,340.50	352,270,579.60	328,524,694.12
开发支出				
商誉				
长期待摊费用		4,489,090.23	1,499,904.00	
递延所得税资产			-1,550,245.25	101,430,133.21
其他非流动资产				
非流动资产合计		116,824,389,263.19	87,807,840,664.74	62,066,257,759.65
资产总计		178,251,159,257.02	124,206,752,417.04	92,712,181,279.60

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表（续）

编制单位：大连万达商业地产股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注十二	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
流动负债：				
短期借款		2,705,000,000.00	1,499,600,000.00	2,680,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
应付票据				
应付账款		59,251,401.59	133,821,914.94	393,524,675.33
预收款项		90,421,820.34	110,545,281.19	369,043,625.02
应付职工薪酬		183,941,457.28	135,645,319.49	115,768,287.21
应交税费		133,214,328.93	54,643,544.33	-80,317,376.58
应付利息		76,230,352.79	72,996,963.89	73,101,467.69
应付股利		12,720,000.00	12,720,000.00	12,720,000.00
其他应付款		117,961,648,536.92	89,579,735,814.48	64,303,379,792.75
一年内到期的非流动负债		4,985,000,000.00	5,141,400,000.00	4,105,650,000.00
其他流动负债		-	-	-
流动负债合计		126,207,427,897.85	96,741,108,838.32	71,972,870,471.42
非流动负债：				
长期借款		13,635,000,000.00	14,200,000,000.00	9,799,400,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债		112,536,315.09	119,411,564.35	111,315,388.66
其他非流动负债				
非流动负债合计		13,747,536,315.09	14,319,411,564.35	9,910,715,388.66
负债合计		139,954,964,212.94	111,060,520,402.67	81,883,585,860.08
股东权益：				
股本		4,474,800,000.00	3,736,000,000.00	3,736,000,000.00
资本公积		22,636,790,850.90		
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积		1,926,954,818.54	1,529,071,964.38	1,099,861,157.60
未分配利润		9,257,649,374.64	7,881,160,049.99	5,992,734,261.93
股东权益合计		38,296,195,044.08	13,146,232,014.37	10,828,595,419.53
负债和股东权益总计		178,251,159,257.02	124,206,752,417.04	92,712,181,279.60

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

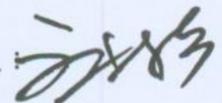
企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司利润表

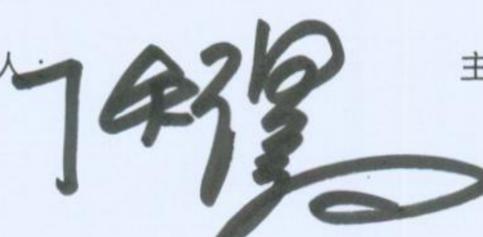
编制单位：大连万达商业地产股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

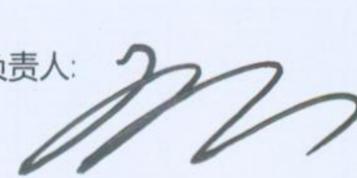
项目	附注十二	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业收入	四	2,068,041,679.33	2,309,507,710.74	1,791,804,947.91
减：营业成本	四	198,190,602.13	542,439,992.51	427,296,915.63
营业税金及附加		51,320,139.40	222,982,143.75	176,657,079.65
销售费用		15,142,532.56	33,234,978.82	51,701,104.19
管理费用		1,562,333,764.72	1,032,115,904.68	911,721,013.52
财务费用		2,075,428,611.27	1,714,142,787.41	804,827,009.70
资产减值损失		560,861,066.18	252,832,600.78	138,282,435.60
加：公允价值变动收益		-55,000,000.00	4,885,699.83	305,681,675.39
投资收益	四	6,390,388,436.30	5,867,569,887.71	5,320,257,281.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,998,975.09	-8,696,812.29	
二、营业利润		<u>3,940,153,399.37</u>	<u>4,384,214,890.33</u>	<u>4,907,258,346.31</u>
加：营业外收入		10,428,751.53	43,362,561.27	89,998,606.53
其中：非流动资产处置利得				
减：营业外支出		804,851.60	104,302.60	6,443,527.20
其中：非流动资产处置损失			17,570.79	16,348.00
三、利润总额		<u>3,949,777,299.30</u>	<u>4,427,473,149.00</u>	<u>4,990,813,425.64</u>
减：所得税费用		-8,425,494.51	111,076,554.16	140,283,134.71
四、净利润		<u>3,958,202,793.81</u>	<u>4,316,396,594.85</u>	<u>4,850,530,290.92</u>
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-	-
(二) 以后能重分类进损益的其他综合收益		-	-	-
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
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. 现金流量套期损益的有效部分				
5. 外币财务报表折算差额				
6. 一揽子交易处置对子公司股权投资在丧失控制权之前产生的投资收益				
六、综合收益总额		<u>3,958,202,793.81</u>	<u>4,316,396,594.85</u>	<u>4,850,530,290.92</u>
七、每股收益：				
(一) 基本每股收益				
(二) 稀释每股收益				

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

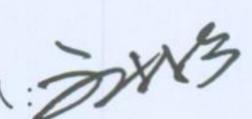
企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司现金流量表

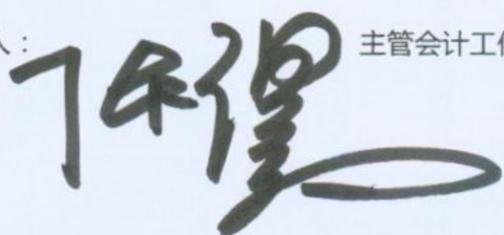
编制单位：大连万达商业地产股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

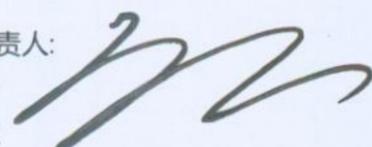
项目	2014年度	2013年度	2012年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	2,131,285,915.47	2,112,846,565.63	2,042,505,411.29
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	193,215,766,619.84	193,316,104,088.02	127,817,659,663.23
经营活动现金流入小计	195,347,052,535.31	195,428,950,653.65	129,860,165,074.52
购买商品、接受劳务支付的现金	160,438,635.81	480,770,071.37	96,516,278.65
支付给职工以及为职工支付的现金	782,953,637.58	593,781,680.12	442,891,549.46
支付的各项税费	114,782,147.28	292,873,018.96	581,675,339.01
支付其他与经营活动有关的现金	162,561,321,227.47	163,669,555,144.57	115,811,762,517.28
经营活动现金流出小计	163,619,495,648.14	165,036,979,915.02	116,932,845,684.40
经营活动产生的现金流量净额	31,727,556,887.17	30,391,970,738.63	12,927,319,390.12
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	4,715,776,960.00	1,079,766,700.00	
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	162,565.20	28,250.00	115,774.05
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			612,331.69
收到其他与投资活动有关的现金	122,301.37		-
投资活动现金流入小计	4,716,061,826.57	1,079,794,950.00	728,105.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	49,705,412.52	82,412,187.33	1,051,444,992.22
投资支付的现金	36,004,617,204.83	28,949,611,200.00	17,193,097,700.00
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	36,054,322,617.35	29,032,023,387.33	18,244,542,692.22
投资活动产生的现金流量净额	-31,338,260,790.78	-27,952,228,437.33	-18,243,814,586.48
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	23,754,128,719.67		
取得借款收到的现金	20,645,000,000.00	11,446,600,000.00	14,179,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	174,000,000.00		
筹资活动现金流入小计	44,573,128,719.67	11,446,600,000.00	14,179,400,000.00
偿还债务支付的现金	20,161,000,000.00	7,190,650,000.00	11,785,350,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,876,784,759.92	3,763,808,339.16	2,583,680,482.90
支付其他与筹资活动有关的现金	1,027,080,901.49	227,900,000.00	93,996,307.00
筹资活动现金流出小计	25,064,865,661.41	11,182,358,339.16	14,463,026,789.90
筹资活动产生的现金流量净额	19,508,263,058.26	264,241,660.84	-283,626,789.90
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-12,648,876.81		1,555.63
五、现金及现金等价物净增加额	19,884,910,277.84	2,703,983,962.14	-5,600,120,430.63
加：年初现金及现金等价物余额	10,028,114,632.33	7,324,130,670.19	12,924,251,100.82
六、期末现金及现金等价物余额	29,913,024,910.17	10,028,114,632.33	7,324,130,670.19

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

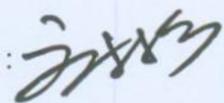
企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司权益变动表

编制单位：大连万达商业地产股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

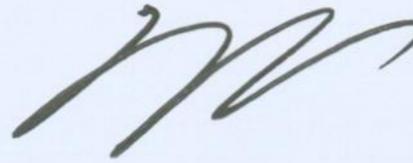
项目	2014年度								
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	3,736,000,000.00						1,529,071,964.38	7,881,160,049.99	13,146,232,014.37
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	3,736,000,000.00						1,529,071,964.38	7,881,160,049.99	13,146,232,014.37
三、本年增减变动金额	738,800,000.00		22,384,305,211.36				397,882,854.16	1,376,489,324.65	25,149,963,029.71
(一) 综合收益总额								3,958,202,793.81	3,958,202,793.81
(二) 股东投入和减少资本	738,800,000.00		22,384,305,211.36					-185,070,615.00	23,190,520,235.90
1. 股东投入的普通股	738,800,000.00		22,384,305,211.36						23,123,105,211.36
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入股东权益的金额			252,485,639.54					-185,070,615.00	67,415,024.54
4. 其他									
(三) 利润分配							397,882,854.16	-2,396,642,854.16	-1,998,760,000.00
1. 提取盈余公积							397,882,854.16	-397,882,854.16	
2. 对股东的分配								-1,998,760,000.00	-1,998,760,000.00
3. 其他									
(四) 股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动									
5. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
四、本期末余额	4,474,800,000.00		22,384,305,211.36				1,926,954,818.54	9,257,649,374.64	38,296,195,044.08

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司权益变动表

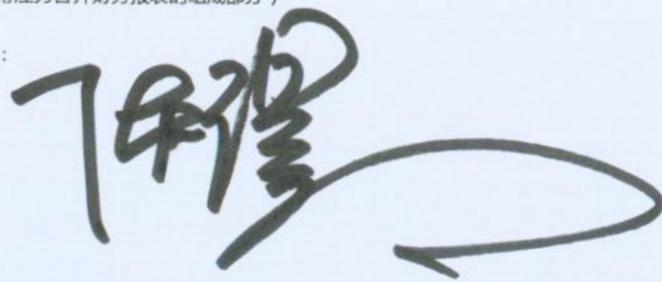
编制单位：大连万达商业地产股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	2013年度								
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	3,736,000,000.00						1,099,861,157.60	5,992,734,261.93	10,828,595,419.53
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	3,736,000,000.00						1,099,861,157.60	5,992,734,261.93	10,828,595,419.53
三、本年增减变动金额							429,210,806.78	1,888,425,788.07	2,317,636,594.85
(一) 综合收益总额								4,316,396,594.85	4,316,396,594.85
(二) 股东投入和减少资本									
1. 股东投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入股东权益的金额									
4. 其他									
(三) 利润分配							429,210,806.78	-2,427,970,806.78	-1,998,760,000.00
1. 提取盈余公积							429,210,806.78	-429,210,806.78	
2. 对股东的分配								-1,998,760,000.00	-1,998,760,000.00
3. 其他									
(四) 股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动									
5. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
四、本年年末余额	3,736,000,000.00						1,529,071,964.38	7,881,160,049.99	13,146,232,014.37

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

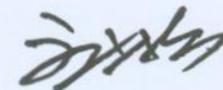
企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司权益变动表

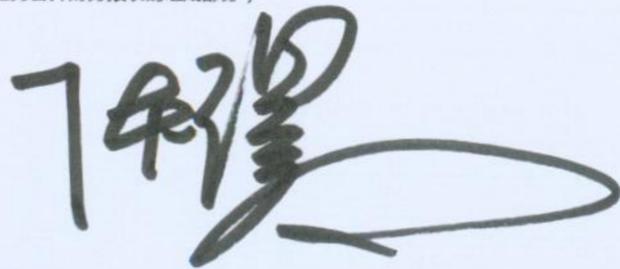
编制单位：大连万达商业地产股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	2012年度								
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	3,736,000,000.00						639,261,470.40	3,582,883,658.20	7,868,732,381.66
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	3,736,000,000.00						639,261,470.40	3,582,883,658.20	7,958,145,128.60
三、本年增减变动金额							460,599,687.20	2,409,850,603.72	2,870,450,290.92
(一) 综合收益总额								4,850,530,290.92	4,850,530,290.92
(二) 股东投入和减少资本									
1. 股东投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入股东权益的金额									
4. 其他									
(三) 利润分配							460,599,687.20	-2,440,679,687.20	-1,980,080,000.00
1. 提取盈余公积							460,599,687.20	-460,599,687.20	
2. 对股东的分配								-1,980,080,000.00	-1,980,080,000.00
3. 其他									
(四) 股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动									
5. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
四、本期末余额	3,736,000,000.00						1,099,861,157.60	5,992,734,261.92	10,828,595,419.52

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



大连万达商业地产股份有限公司
二〇一四年度财务报表附注

一、公司简介

(一) 公司现状

大连万达商业地产股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）股本总额 447,480 万元，内资股普通股 387,480 万元、H 股普通股 60,000 万元，其中：大连万达集团股份有限公司（以下简称“万达集团”）持有公司股权 197,900 万元，占股本比例 44.225%；王健林持有公司股权 30,490 万元，占股本比例 6.815%；其他内资股东持有公司股权 159,090 万元，占股本比例 35.552%，H 股股东合计持股 60,000.00 万元,占股本比例 13.408%。

本公司为股份有限公司，经营期限为永久存续。

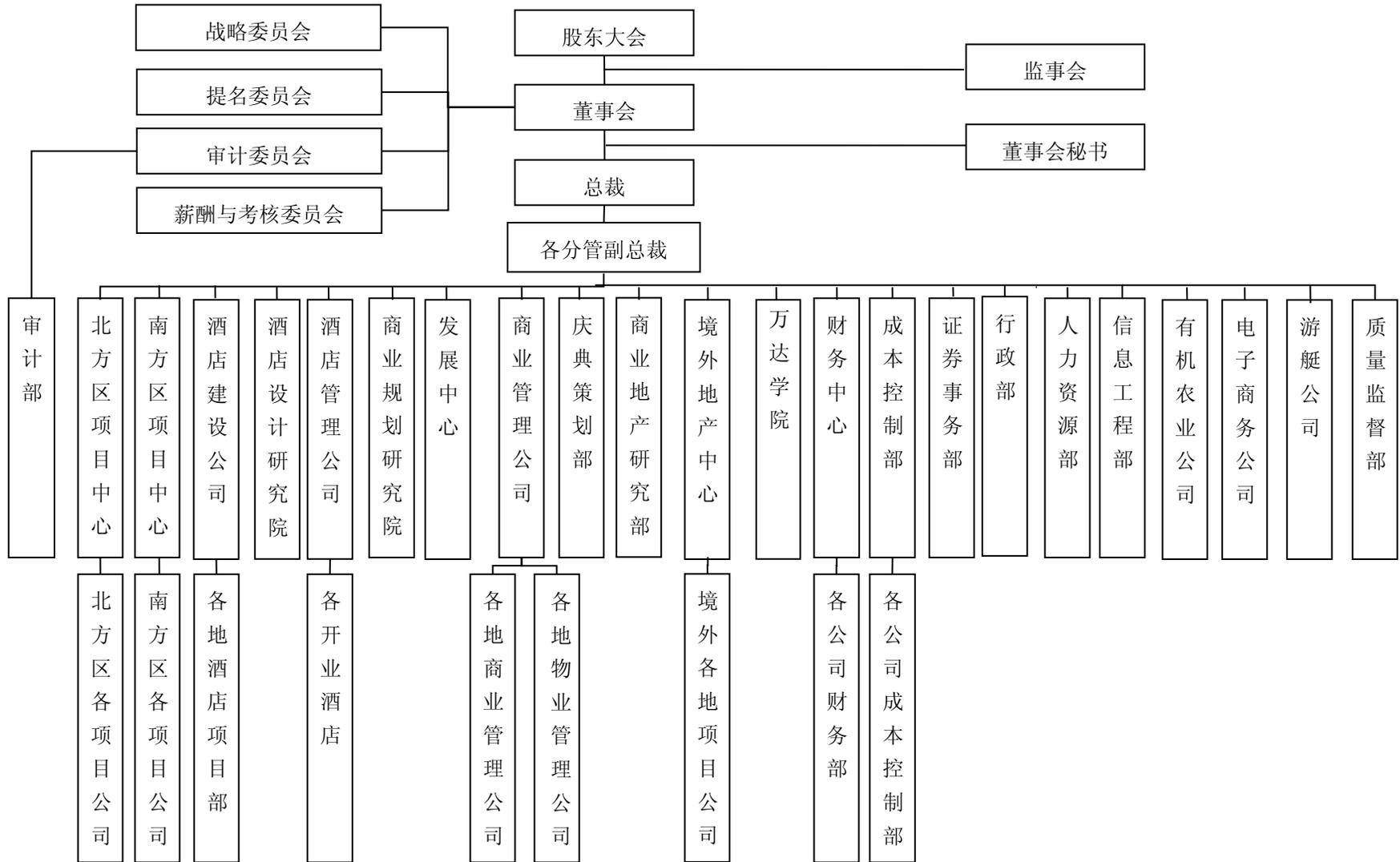
公司法定代表人：丁本锡。

公司注册地址：大连市西岗区长江路 539 号。

公司经营范围：商业服务设施(包括写字楼、公寓、商场和酒店)的投资及管理；房地产开发与销售；房屋出租；货物、技术进出口，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；房屋工程设计；城市规划设计。

公司组织结构如下：

大连万达商业地产股份有限公司



（二）历史沿革

本公司前身为大连万峰房地产开发有限公司，成立于 2002 年 9 月 16 日，注册资本人民币 1,000 万元，由大连万达房地产有限公司（持股 50%）和大连一方地产有限公司（持股 50%）共同出资设立。

2007 年 9 月 24 日，由万达集团对本公司增资 161,000 万元，北京万达投资有限公司对本公司增资 18,000 万元，增资后公司注册资本由 1,000 万元增加至 180,000 万元。

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

2009 年 12 月 10 日，大连万达商业地产有限公司按 2009 年 8 月 31 日经审计的账面净资产人民币 3,654,832,896.80 元按照 1:0.9850 的比例折为 3,600,000,000 股整体变更为本公司，并取得大连市工商行政管理局颁发的大工商企法字 2102001106143 的营业执照。变更后公司股本总额为 360,000 万元，其中万达集团持股 209,384 万元，占比 58.162%，王健林持股 26,586 万元，占比 7.385%，其他股东持股 124,030 万元，占比 34.453%。

2010 年 12 月 24 日，公司及万达集团 115 名管理人员增资共计 13,600 万元。

2014 年 7 月 10 日由 29 名原自然人股东及 32 名新增自然人股东对本公司增资 13,880 万元，增资后本公司股本由 373,600 万元增加至 387,480 万元。

2014 年 12 月 10 日发行了 60,000 万股每股面值人民币 1 元的 H 股普通股股票（“H 股”），公司股本由 387,480 万元增至 447,480 万元，并于 2014 年 12 月 23 日在香港联合交易所有限公司上市交易。公司股权架构变更为，万达集团持股 197,900 万元，占比 44.225%；王健林持股 30,490 万元，占比 6.815%；其他内资股东持股 159,090 万元，占比 35.552%；H 股股东持股 60,000 万元，占比 13.408%。

二、本公司采用的主要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

（一）财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则》和其他相关财务会计规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（二）遵循《企业会计准则》的声明

本公司编制的财务报告符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了企业财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（三）会计年度

本公司会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

本报告期为 2012 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日止。

（四）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

2. 同一控制下的企业合并

1) 个别财务报表

公司以支付现金、转让非现金资产、承担债务方式或以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

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

合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益；与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润；与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，作为计入债务性工具的初始确认金额。

被合并方存在合并财务报表，则以合并日被合并方合并财务报表中归属于母公司的所有者权益为基础确定长期股权投资的初始投资成本。

2) 合并财务报表

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

3.非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性工具或债务性工具的公允价值。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

本公司为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；本公司作为合并对价发行的权益性工具或债务性工具的交易费用，计入权益性工具或债务性工具的初始确认金额。

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

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；

合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

(2) 在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期投资收益。

(六) 合并财务报表的编制方法

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

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

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额

的，其余仍应当冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司以及业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

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

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

企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(七) 外币业务核算方法

对发生的外币经济业务，交易在初始确认时，采用交易发生日即期汇率（即期汇率一般指中国人民银行公布的当日人民币外汇牌价的中间价。如发生外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照交易实际采用的银行买入价或卖出价作为即期汇率）将外币金额折合为记账本位币记账。

资产负债表日，对于外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益；对于以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其原记账本位币金额，不产生汇兑差额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(九) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类

管理层根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将金融资产和金融负债分为不同类别：以公允价值计量且其变动计入当

期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债（和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2. 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- 1) 取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；
- 2) 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；
- 3) 属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

- 1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；
- 2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；
- 3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；
- 4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生性金融资产。

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产的公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 所转移金融资产的账面价值；

2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 终止确认部分的账面价值；

2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

4. 金融负债终止确认条件

金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- （1）发行方或债务人发生严重财务困难；
- （2）债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- （3）债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- （4）债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- （5）因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

（6）无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

（7）权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

- （8）权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

1) 可供出售金融资产的减值准备：

本公司于资产负债表日对各项可供出售金融资产采用个别认定的方式评估减值损失，其中：表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，则表明其发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失从其他综合收益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于可供

出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回计入当期损益；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不得转回。

2) 持有至到期投资的减值准备:

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

7. 金融资产及金融负债的抵销的会计政策披露

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

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

(十) 应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项应收款项账面余额超过10,000.00 万元以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

2. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与应收款项账面价值存在显著差异或信用风险特征明显不同于按账龄分析法计提坏账准备的应收账款。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

3. 账龄分析法

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	1%	1%
1—2 年	5%	5%
2—3 年	10%	10%
3—5	50%	50%
5 年以上	100%	100%

(十一) 存货核算方法

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

期末存货以成本与可变现净值孰低计量。各项存货的取得按实际成本计价。

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

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

出租开发产品是指以出售为目的但在短期内出租的开发产品，出租开发产品比照本节中第15条“固定资产计价与折旧方法”的规定计提折旧。

公司的存货盘存制度为永续盘存制。

(十二) 长期应收款

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

按应收的合同价款未来现金流量现值确定为当期的收入金额。折现率采用同期银行贷款利率。

应收的合同价款和折现后的收入金额之间的差额，应当在合同期间内按照应收款项的摊余成本和同期银行贷款利率计算确定的金额进行摊销，作为财务费用的抵减处理。

(十三) 投资性房地产

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

投资性房地产包括已完工投资性房地产以及在建投资性房地产。

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

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

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

公司将自用固定资产等转换为投资性房地产，在转换日前，按照固定资产相应政策入账，在转换日，该项固定资产账面价值与公允价值之间的差异计入资本公积；由存货转为投资性房地产的，该存货转换日公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

(十四) 长期股权投资核算方法

1. 投资成本的确定

1) 企业合并形成的长期股权投资, 具体会计政策详见本附注二(五)同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

2) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

C 通过非货币资产交换取得的长期股权投资, 该项交换具有商业实质且换入资产和换出资产公允价值均能可靠计量的, 按换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入的长期股权投资初始投资成本, 公允价值与换出资产账面价值的差额计入当期损益; 不具有商业实质或交换涉及资产的公允价值均不能可靠计量的, 按换出资产的账面价值减去收到的补价(或加上支付的补价)加上应支付的相关税费作为换入的长期股权投资初始投资成本。

D 通过债务重组取得的长期股权投资, 其初始投资成本按长期股权投资的公允价值确认。重组债权的账面余额与长期股权投资公允价值的差额, 首先冲减值准备, 不足冲减的部分确认为债务重组损失计入营业外支出。

2. 后续计量及损益确认

(1) 成本法

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

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

(2) 权益法

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

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

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

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

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

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

3. 分步处置对子公司投资

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

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

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

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

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

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

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

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

4. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动

决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

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

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

4. 减值测试方法及减值准备计提方法

本公司对长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法见本节第二十三条“资产减值”的规定。

(十五) 固定资产计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产按购建时的实际成本计价，固定资产折旧在预计使用年限内按直线法计提折旧，即固定资产原值减去预计残值后除以预计使用年限。已计提减值准备的固定资产计提折旧时，按照固定资产原值减去累计折旧和已计提减值准备的账面净额以及尚可使用年限重新计算确定折旧率，未计提固定资产减值准备前已计提的累计折旧不作调整。

各类固定资产的预计使用年限和预计净残值率分别为：

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

固定资产按月计提折旧。

凡不构成建筑物不可分割部分的家具、设备，符合固定资产标准的，按固定资产单独核算。已全额计提减值准备的固定资产，不再计提折旧。

本公司对固定资产减值测试方法及减值准备计提方法见本节第二十三条“资产减值”的规定。

(十六) 在建工程核算方法

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

本公司对在建工程减值测试方法及减值准备计提方法见本节第二十三条“资产减值”的规定。

(十七) 生物资产核算方法

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

生物资产计价：本公司对生物资产的计价按照下列规定确定。

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

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

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

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

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

资产类别	预计使用年限	预计净残值率	年折旧率
种猪	2	10%	45%
蛋鸡	1	20%	80%
果树	14	10%	6.43%

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

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

(十八) 无形资产核算方法

无形资产按实际成本计价，在受益期限内分期平均摊销。

本公司对无形资产减值测试方法及减值准备计提方法见本节第二十三条“资产减值”的规定。

(十九) 长期待摊费用核算方法

长期待摊费用按实际发生额核算，在受益期限内（不超过经营期限）分期平均摊销。

(二十) 附回购条件的资产转让

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

(二十一) 借款费用核算方法

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

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

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

(二十二) 职工薪酬

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

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

离职后福利，是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

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

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

(二十三) 资产减值

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

1) 对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资；

- 2) 采用成本模式进行后续计量的投资性房地产;
- 3) 固定资产;
- 4) 无形资产;
- 5) 在建工程;
- 6) 商誉。

2. 企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

3. 存在下列迹象的, 表明资产可能发生了减值:

- 1) 资产的市价当期大幅度下跌, 其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。
- 2) 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化, 从而对企业产生不利影响。

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

- 4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

- 5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

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

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

- 8) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

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

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

6. 资产减值损失一经确认, 在以后会计期间不得转回。

(二十四) 维修基金

本公司收到代收代缴的业主交来的维修基金计入“其他应付款”, 并定时上交给房产行政主管部门, 实行专户管理、专款专用, 专项用于住宅共用部位、公用设施设备保修期满后的大修、更新、改造。

(二十五) 质量保证金

质量保证金一般根据合同规定按施工单位工程款的一定比例预留, 在开发产品办理竣工验收后并在

约定的质量保证期内无质量问题时，再行支付给施工单位。

(二十六) 收入确认原则

收入是在相关的经济利益很可能流入本公司，以及相关的收入和成本能够可靠地计量时，根据下列方法确认：

1. 销售商品收入

销售商品在将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该等商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

其中，商品房销售收入实现的具体条件：工程已经竣工并通过有关部门验收；实际销售面积符合合同规定，完成房屋交付手续或在合同规定的交房期限内，按合同约定发出入住通知，购买方在通知确定的交付使用期限结束前无正当理由没有收房的；履行了合同规定的义务，且价款取得或确信可以取得；成本能够可靠地计量。

2. 物业出租

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。

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

3. 提供劳务

提供劳务以实际已提供的劳务确认相关的收入，在确认收入时，以劳务已提供，与交易相关的价款能够流入，并且与该项劳务有关的收入和成本能够可靠计量为前提。

其中，物业管理收入实现的具体条件：在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的收入和成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

4. 利息收入

利息收入是按借出资金本金、货币资金存款和适用利率计算，并以时间为基准确认。

(二十七) 政府补助

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

1. 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。

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

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

4. 与收益相关的政府补助，应当分别下列情况处理：

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

(2) 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

(二十八) 土地增值税

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

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

(二十九) 所得税的会计处理方法

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

(三十) 或有事项

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

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

(三十一) 盈余公积

本公司按照当期实现的净利润弥补以前年度亏损后金额的 10%提取法定盈余公积金，当公司法定盈余公积金累计额为公司注册资本的 50%以上时可以不再提取。

三、会计政策、会计估计变更及会计差错更正的说明

无

四、税项

(一)公司主要税种和税率

税项	计税基础	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
营业税	房地产销售收入等	5%
城市维护建设税	流转税税额	7%
教育费附加	流转税税额	3%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%
契税	土地使用权的出售、出让金额	3%-5%
房产税	租金收入、房产原值的 70%	12%、1.2%

注：昆明万达房地产有限公司的企业所得税税率为 15%，北京万达有机农业有限公司免征企业所得税，2011 年至 2014 年大庆萨尔图万达广场投资有限公司企业所得税按照核定应税所得率征收，2013 年到 2014 年佳木斯万达广场投资有限公司、齐齐哈尔万达广场投资有限公司企业所得税按照核定征收。

(二)税收优惠

1.昆明万达房地产有限公司

根据云南省国家税务局云国税函【2007】774 号《云南省国家税务局关于昆明万达房地产有限公司执行西部大开发企业所得税优惠政策问题的通知》“经研究，暂同意该公司自 2007 年度起在西部大开发企业所得税优惠政策执行期内，减按 15%的税率计算缴纳企业所得税，该公司 2007 年及以后年度享受西部大开发税收优惠政策的申请，按政策规定逐年审核确认后执行。”

2.北京万达有机农业有限公司

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

五、合并财务报表（本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币万元）

(一)子公司情况

大连万达商业地产股份有限公司
2014年度
财务报表附注

1. 通过同一控制下的企业合并取得的子公司

序号	子公司名称	注册地	子公司类型	注册资本(万元)	经营范围	母公司期末实际投资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	本公司合计持股比例	本公司合计享有表决权比例	是否合并报表	少数股东权益(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额	法定代表人	组织机构代码证
1	北京景藏健康置业有限公司	北京市房山区	全资子公司	6,000.00	房地产开发；投资管理；物业管理	6,451.21		100%	100%	是				丁本锡	73648541-8
2	北京银河万达置业有限公司	北京市石景山区	全资子公司	2,800.00	房地产开发、销售；物业管理	2,654.30		100%	100%	是				丁本锡	66215916-8
3	万达商业规划研究院有限公司	北京市朝阳区	全资子公司	5,000.00	商业设施规划；城市规划设计；工程造价咨询	4,168.97		100%	100%	是				杨越	79755579-0
4	万达酒店建设有限公司	北京市朝阳区	全资子公司	5,000.00	房地产开发；工程设计；酒店管理；技术咨询	4,787.20		100%	100%	是				丁本锡	66050570-9
5	万达商业管理有限公司	北京市朝阳区	全资子公司	5,000.00	商业及酒店管理；物业管理			100%	100%	是				曲德君	79900181-2
6	成都万达商业广场投资有限公司	成都市锦江区	全资子公司	10,000.00	房地产开发经营；物业管理	7,714.12		100%	100%	是				丁本锡	78542684-4
7	大连明珠房地产开发有限公司	大连市西岗区	全资子公司	15,000.00	房地产开发	1,145.17		100%	100%	是				丁本锡	72601214-X
8	哈尔滨万达商业投资有限公司	哈尔滨市开发区	全资子公司	5,000.00	酒店管理；房地产开发；自有房屋租赁	2,715.96		100%	100%	是				丁本锡	78133681-7
9	济南万达商业广场置业有限公司	济南市市中区	全资子公司	10,000.00	房地产开发、经营；自有房屋销售	9,853.61		100%	100%	是				丁本锡	66487455-2
10	南昌万达房地产开发有限公司	南昌市红谷滩新区	全资子公司	5,000.00	房地产开发、物业管理	12,149.57		100%	100%	是				丁本锡	73638260-3
11	南京万达房地产开发有限公司	南京市白下区	全资子公司	11,500.00	房地产开发；建筑装饰材料销售	15,272.78		100%	100%	是				丁本锡	73055395-0
12	南京万达广场投资有限公司	南京市建邺区	全资子公司	30,000.00	房地产开发；自有房屋场地租赁、物业管理	30,000.00		100%	100%	是				丁本锡	66377733-9

大连万达商业地产股份有限公司
2014年度
财务报表附注

序号	子公司名称	注册地	子公司类型	注册资本(万元)	经营范围	母公司期末实际投资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	本公司合计持股比例	本公司合计享有表决权比例	是否合并报表	少数股东权益(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额	法定代表人	组织机构代码证
13	宁波万达商业广场有限公司	宁波市鄞州区	全资子公司	5,000.00	房地产开发、经营、自有房屋租赁	2,591.09		100%	100%	是				丁本锡	75885427-X
14	宁波万达置业有限公司	宁波市鄞州区	全资子公司	5,000.00	房地产开发、经营；自有房屋租赁；住宿	27,269.15		100%	100%	是				丁本锡	76452165-8
15	青岛万达广场置业有限公司	青岛市北区	全资子公司	5,000.00	房地产开发、经营；自有房屋租赁	4,891.67		100%	100%	是				丁本锡	66454299-6
16	三亚万达大酒店有限公司	三亚市海棠湾	全资子公司	5,000.00	旅馆业，大型餐馆	4,178.21		100%	100%	是				丁本锡	79874275-8
17	上海万达商业广场置业有限公司	上海市杨浦区	全资子公司	8,000.00	房地产开发、自有房产的销售、租赁	7,867.80		100%	100%	是				丁本锡	74563137-6
18	上海万达广场置业有限公司	上海市南汇区	全资子公司	10,000.00	房地产开发、经营；自有房屋租赁	10,919.73		100%	100%	是				丁本锡	66784918-4
19	沈阳万达房地产有限公司	沈阳市铁西区	全资子公司	160,000.00	房地产开发、自有房屋出租	159,504.13		100%	100%	是				丁本锡	79316420-7
20	苏州万达广场投资有限公司	苏州市平江区	全资子公司	9,000.00	房地产开发、销售；房地产租赁	6,799.01		100%	100%	是				丁本锡	78437613-6
21	太原万达广场有限公司	太原市杏花岭区	全资子公司	10,000.00	房地产开发、销售；自有房屋出租	9,792.03		100%	100%	是				丁本锡	79827258-1
22	无锡万达商业广场投资有限公司	无锡市滨湖区	全资子公司	10,000.00	房地产开发经营；住宿	9,481.01		100%	100%	是				丁本锡	79455989-2
23	西安万达商业广场有限公司	西安市碑林区	全资子公司	5,000.00	房地产开发、经营、物业管理及租赁	3,312.35		100%	100%	是				丁本锡	77591854-6
24	重庆万达商业广场有限公司	重庆市南岸区	全资子公司	20,000.00	房地产开发、房屋销售、房屋租赁	18,321.01		100%	100%	是				丁本锡	78747580-X
25	重庆万达酒店管理有限公司	重庆市南岸区	全资子公司	1,000.00	酒店管理；住宿、餐饮	990.24		100%	100%	是				丁本锡	79804967-0
26	北京万达广场房地产开发有限公司	北京市房山区	全资子公司	20,000.00	房地产开发；销售商品房；对自有房产进行物业管理；住宿	5,932.23		100%	100%	是				丁本锡	70023609-X

2. 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司

序号	子公司名称	注册地	子公司类型	注册资本(万元)	经营范围	母公司期末实际投资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	本公司合计持股比例	本公司合计享有表决权比例	是否合并报表	少数股东权益(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额	法定代表人	组织机构代码证
1	吉林省地王置业开发有限公司	长春市朝阳区	全资子公司	105,000.00	房地产开发; 房屋租赁	105,000.00		100%	100%	是				丁本锡	66428664-6
2	陕西银丰民乐置业有限公司	西安市新城区	全资子公司	5,000.00	房地产开发、经营; 房屋租赁	7,766.36		100%	100%	是				丁本锡	67512230-5
3	洛阳万达建业置业有限公司	洛阳市涧西区	全资子公司	5,000.00	房地产开发、经营	9,200.00		100%	100%	是				丁本锡	68316462-8
4	陕西华源房地产开发有限公司	西安市新城区	全资子公司	10,000.00	房地产开发经营、酒店管理	11,522.26		100%	100%	是				丁本锡	22053943-8
5	广州市万诺投资管理有限公司	广州市番禺区	全资子公司	800.00	投资商业项目; 房地产开发经营; 经营酒店	163,687.79		100%	100%	是				丁本锡	57403104-1
6	大连一方商业投资有限公司	大连市西岗区	全资子公司	2,000.00	项目投资; 房地产开发及销售; 房屋租赁出租	2,000.00		100%	100%	是				丁本锡	68708128-0
7	万达游艇投资控股(泽西岛)有限公司	英国泽西	全资子公司	2 英镑		4,152.48	309,775.17	100%	100%	是					112914

3. 通过设立或投资等方式取得的子公司

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

序号	子公司名称	注册地	子公司类型	注册资本 (万元)	经营范围	母公司期末 实际投资额 (万元)	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	本公 司合 计持 股比 例	本公 司合 计享 有表 决权 比例	是 否 合 并 报 表	少数 股 东 权 益 (万 元)	少数 股 东 权 益 中 用 于 冲 减 少 数 股 东 损 益 的 金 额	从母公司所有 者权益冲 减子公司少 数股东分担 的本期亏损 超过少数股 东在该子公 司期初所有 者权益中所 享有份额后 的余额	法定代 表人	组织机 构代 码证
1	石家庄万达广场投资有限公司	石家庄市裕华区	全资子公司	312,500.00	房地产开发与经营； 对商业服务类的投资 及管理；房屋租赁	312,500.00		100%	100%	是				丁本锡	68279294-8
2	淮安万达广场投资有限公司	淮安市清河区	全资子公司	17,000.00	房地产开发、经营； 自有房屋销售、租赁	16,996.68		100%	100%	是				丁本锡	67014165-4
3	唐山万达广场投资有限公司	唐山市南区	全资子公司	240,000.00	房地产开发经营	240,000.00		100%	100%	是				丁本锡	68138560-3
4	包头万达广场投资有限公司	包头市青山区	全资子公司	10,000.00	商业投资；房地产开 发、经营	10,000.00		100%	100%	是				丁本锡	68651066-1
5	呼和浩特万达广场投资有限公司	呼和浩特市赛罕区	全资子公司	10,000.00	商业投资；房地产开 发经营	10,000.00		100%	100%	是				丁本锡	68651228-8
6	上海嘉定万达广场投资有限公司	上海市嘉定区	全资子公司	5,000.00	商业广场投资，房地 产开发、经营	5,000.00		100%	100%	是				丁本锡	68407586-2
7	天津河东万达广场投资有限公司	天津市河东区	全资子公司	10,000.00	商业投资；房地产开 发、经营	10,000.00		100%	100%	是				丁本锡	68770591-1
8	武汉万达广场投资有限公司	武汉市江汉区	全资子公司	122,449.00	对商业投资；房地 产开发、商品房销售； 房屋租赁	122,449.00		100%	100%	是				丁本锡	68880107-5
9	宜昌万达广场投资有限公司	宜昌市伍家区	全资子公司	8,000.00	商业投资；房地 产开发、经营	8,000.00		100%	100%	是				丁本锡	68563214-9
10	福州万达广场投资有限公司	福州市台江区	全资子公司	110,000.00	房地产开发及销售； 自有房屋租赁；酒店	110,000.00		100%	100%	是				丁本锡	68937641-0
11	合肥万达广场投资有限公司	合肥市包河区	全资子公司	10,000.00	房地产投资、开发， 住宿、餐饮服务、房 屋租赁	10,000.00		100%	100%	是				丁本锡	68978984-8
12	襄阳万达广场投资有限公司	襄阳市高新区	全资子公司	208,000.00	房地产开发、管理； 房屋租赁；酒店管理	208,000.00		100%	100%	是				丁本锡	68847829-8
13	成都金牛万达广场投资有限公司	成都市金牛区	全资子公司	204,000.00	项目投资、房地产、 经营	204,000.00		100%	100%	是				丁本锡	69366418-3

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

序号	子公司名称	注册地	子公司类型	注册资本 (万元)	经营范围	母公司期末 实际投资额 (万元)	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	本公 司合 计持 股比 例	本公 司合 计享 有表 决权 比例	是 否 合 并 报 表	少数 股 东 权 益 (万 元)	少数 股 东 权 益 中 用 于 冲 减 少 数 股 东 损 益 的 金 额	从母公司所 有者权益冲 减子公司分 担的本期亏 损超过少数 股东在该子 公司期初所 有者权益中 所享有份额 后的余额	法定代 表人	组织机 构代 码证
14	宁波江北万达广场投资有限公司	宁波市江北区	全资子公司	10,000.00	商业投资, 房地产开发、经营; 房屋租赁	10,000.00		100%	100%	是				丁本锡	69138754-9
15	绍兴柯桥万达广场投资有限公司	绍兴市柯桥区	全资子公司	210,000.00	房地产开发; 房屋出租; 商业服务设施投资及管理; 物业管理。	210,000.00		100%	100%	是				丁本锡	69238320-8
16	武汉武昌万达广场投资有限公司	武汉市武昌区	全资子公司	10,000.00	对商业投资; 房地产开发; 商品房销售	10,000.00		100%	100%	是				丁本锡	69189504-1
17	广州万达广场投资有限公司	广州市白云区	全资子公司	163,265.00	房地产开发经营	163,265.00		100%	100%	是				丁本锡	69519027-6
18	郑州万达广场投资有限公司	郑州市中原区	全资子公司	205,000.00	对商业投资; 房地产开发与经营	205,000.00		100%	100%	是				丁本锡	69596172-0
19	大庆萨尔图万达广场投资有限公司	大庆市萨尔图区	全资子公司	10,000.00	商业投资, 房地产开发	10,000.00		100%	100%	是				丁本锡	69264638-9
20	镇江万达广场投资有限公司	镇江市京口区	全资子公司	10,000.00	房地产开发与销售、商业服务设施投资管理	10,000.00		100%	100%	是				丁本锡	69786924-X
21	银川金凤万达广场投资有限公司	银川市金凤区	全资子公司	10,000.00	房地产开发, 出售; 房屋出租	10,000.00		100%	100%	是				丁本锡	69431903-1
22	武汉万达东湖置业有限公司	武汉市武昌区	全资子公司	270,000.00	对商业投资; 房地产开发	270,000.00		100%	100%	是				丁本锡	69831728-7
23	武汉经开万达广场投资有限公司	武汉市经济技术开发区	全资子公司	10,000.00	房地产开发; 商品房销售	10,000.00		100%	100%	是				丁本锡	55196572-2
24	厦门湖里万达广场投资有限公司	厦门市湖里区	全资子公司	2,000.00	对房地产行业投资、开发销售; 自有房屋租赁	2,000.00		100%	100%	是				丁本锡	69991398-8
25	长沙开福万达广场投资有限公司	长沙市开福区	全资子公司	306,000.00	房地产开发、经营; 自有房屋出租	306,000.00		100%	100%	是				丁本锡	55303483-3
26	泰州海陵万达广场投资有限公司	泰州市东南园	全资子公司	125,000.00	房地产开发经营、房屋租赁	125,000.00		100%	100%	是				丁本锡	55249520-8

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

序号	子公司名称	注册地	子公司类型	注册资本 (万元)	经营范围	母公司期末 实际投资额 (万元)	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	本公 司合 计持 股比 例	本公 司合 计享 有表 决权 比例	是 否 合 并 报 表	少 数 股 东 权 益 (万 元)	少 数 股 东 权 益 中 用 于 冲 减 少 数 股 东 损 益 的 金 额	从母公司所 有者权益冲 减子公司少 数股东分担 的本期亏损 超过少数股 东在该子公 司期初所有 者权益中所 享有份额后 的余额	法定代 表人	组织机 构代 码证
27	泉州浦西万达广场投资有限公司	泉州市丰泽区	全资子公司	31,130.00	房地产项目投资、房地 产开发经营、房屋 租赁、建筑工程施工	31,130.00		100%	100 %	是				丁本锡	55508007-5
28	常州新北万达广场投资有限公司	常州市新北区	全资子公司	103,000.00	房地产开发、销售； 房屋出租	103,000.00		100%	100 %	是				丁本锡	55587601-4
29	廊坊万达广场投资有限公司	廊坊市广阳区	全资子公司	10,000.00	商业、服务业投资、 管理；房屋租赁；房 地产开发、销售	10,000.00		100%	100 %	是				丁本锡	55448775-4
30	重庆万州万达广场商业 广场有限公司	重庆市万州区	全资子公司	20,000.00	房地产开发；房屋出 租	20,000.00		100%	100 %	是				丁本锡	55678757-4
31	重庆万州万达酒店 管理有限公司	重庆市万州区	全资子公司	1,000.00	酒店经营管理	1,000.00		100%	100 %	是				丁本锡	55678768-9
32	上海宝山万达投资 有限公司	上海市宝山区	控股子公司	10,000.00	商业广场投资；房地 产开发、经营	6,500.00		65%	65%	是	134,528			丁本锡	55880896-5
33	南昌红谷滩万达广场 投资有限公司	南昌市红谷滩新 区	全资子公司	10,000.00	房地产开发、经营； 房地产投资；自有房 屋租赁	10,000.00		100%	100 %	是				丁本锡	56109434-2
34	合肥天鹅湖万达广 场投资有限公司	合肥市政务区	全资子公司	10,000.00	房地产投资及开发； 房屋租赁	10,000.00		100%	100 %	是				丁本锡	56217569-7
35	廊坊万达学苑投资 有限公司	廊坊市开发区	全资子公司	5,000.00	对房地产业投资；房 地产开发、经营	5,000.00		100%	100 %	是				丁本锡	56046447-9
36	晋江万达广场有限 公司	晋江市	全资子公司	10,000.00	房地产开发经营，房 屋租赁服务	10,000.00		100%	100 %	是				丁本锡	56336669-8
37	漳州万达广场有限 公司	漳州市龙文区	全资子公司	10,000.00	房地产投资、开发、 销售；自有物业出租	10,000.00		100%	100 %	是				丁本锡	56536952-6
38	抚顺万达广场有限 公司	抚顺市新抚区	全资子公司	10,000.00	房地产开发及销售； 房屋出租	10,000.00		100%	100 %	是				丁本锡	56755037-X
39	江阴万达广场投资 有限公司	江阴市	全资子公司	130,000.00	房地产开发经营；房 屋出租；物业管理； 酒店管理	130,000.00		100%	100 %	是				丁本锡	56531375-X

大连万达商业地产股份有限公司
2014年度
财务报表附注

序号	子公司名称	注册地	子公司类型	注册资本 (万元)	经营范围	母公司期末 实际投资额 (万元)	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	本公 司合 计持 股比 例	本公 司合 计享 有表 决权 比例	是 否 合 并 报 表	少数 股东 权益 (万元)	少数 股东 权益 中用 于冲 减少 数股 东损 益的 金额	从母公司所 有者权益冲 减子公司少 数股东分担 的本期亏损 超过少数股 东在该子公 司期初所有 者权益中所 享有份额后 的余额	法定代 表人	组织机 构代 码证
40	宁德万达广场有限公司	宁德市蕉城区	全资子公司	10,000.00	房地产开发；自有物业出租	10,000.00		100%	100%	是				丁本锡	56535708-2
41	烟台芝罘万达广场有限公司	烟台市芝罘区	控股子公司	5,000.00	房地产投资、开发、销售；自有物业出租	3,500.00		70%	70%	是	19,866			丁本锡	56521719-4
42	郑州二七万达广场有限公司	郑州市二七区	全资子公司	10,000.00	房地产开发经营、房屋出租、商业投资	10,000.00		100%	100%	是				丁本锡	56511473-4
43	青岛李沧万达广场投资有限公司	青岛市李沧区	全资子公司	10,000.00	房地产开发、经营，自有房屋销售、租赁	10,000.00		100%	100%	是				丁本锡	56473125-5
44	兰州万达广场投资有限公司	兰州市城关区	全资子公司	10,000.00	商业广场投资，房地产开发	10,000.00		100%	100%	是				丁本锡	56112824-X
45	长春宽城万达广场有限公司	长春市宽城区	全资子公司	10,000.00	房地产开发；房屋租赁	10,000.00		100%	100%	是				丁本锡	56392831-2
46	芜湖万达广场有限公司	芜湖市镜湖区	全资子公司	10,000.00	房地产开发及销售；自有房屋出租	10,000.00		100%	100%	是				丁本锡	65895871-3
47	绵阳涪城万达广场有限公司	绵阳市涪城区	全资子公司	10,000.00	房地产开发经营；对商业服务设施投资管理	10,000.00		100%	100%	是				丁本锡	56761032-8
48	哈尔滨哈西万达广场有限公司	哈尔滨市南岗区	全资子公司	10,000.00	房地产开发经营，房屋出租，物业管理	10,000.00		100%	100%	是				丁本锡	56542203-2
49	温州龙湾万达广场投资有限公司	温州市工业园区	全资子公司	10,000.00	房地产开发；销售商品房；出租自有房产	10,000.00		100%	100%	是				丁本锡	56699512-3
50	莆田万达广场有限公司	莆田市城厢区	全资子公司	10,000.00	房地产开发及销售、房屋出租、物业管理	10,000.00		100%	100%	是				丁本锡	57471725-4
51	东莞长安万达广场有限公司	东莞市长安镇	全资子公司	10,000.00	房地产开发及销售；自有房屋出租	10,000.00		100%	100%	是				丁本锡	57454351-4
52	潍坊万达广场有限公司	潍坊市奎文区	全资子公司	40,000.00	房地产开发及销售；对商业项目投资	40,000.00		100%	100%	是				丁本锡	59032382-9

大连万达商业地产股份有限公司
2014年度
财务报表附注

序号	子公司名称	注册地	子公司类型	注册资本 (万元)	经营范围	母公司期末 实际投资额 (万元)	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	本公 司合 计持 股比 例	本公 司合 计享 有表 决权 比例	是 否 合 并 报 表	少数 股 东 权 益 (万 元)	少数 股 东 权 益 中 用 于 冲 减 少 数 股 东 损 益 的 金 额	从母公司所有 者权益冲 减子公司少 数股东分担 的本期亏损 超过少数股 东在该子公 司期初所有 者权益中所 享有份额后 的余额	法定代 表人	组织机 构代 码证
53	济宁太白路万达广场有限公司	济宁市市中区	全资子公司	10,000.00	房地产开发、物业服务；房屋出租；酒店管理	10,000.00		100%	100%	是				丁本锡	58042332-4
54	宜兴万达广场有限公司	宜兴市宜城	控股子公司	93,000.00	房地产开发经营；出租自有房产；酒店管理	84,000.00		100%	100%	是				丁本锡	57034513-1
55	太仓万达广场投资有限公司	太仓市	全资子公司	163,000.00	项目投资、房地产租赁、物业管理。	163,000.00		100%	100%	是				丁本锡	56918308-3
56	无锡惠山万达广场有限公司	无锡市惠山区	全资子公司	96,000.00	房地产开发经营；自有房产出租，物业管理，酒店管理	96,000.00		100%	100%	是				丁本锡	57536120-2
57	天津万达中心投资有限公司	天津市河东区	全资子公司	10,000.00	房地产开发；销售商品房；物业管理；出租自有房产	10,000.00		100%	100%	是				丁本锡	57510930-6
58	厦门集美万达广场有限公司	厦门市集美区	全资子公司	20,000.00	房地产行业的投资、开发及销售；房屋租赁	20,000.00		100%	100%	是				丁本锡	57503345-2
59	沈阳奥体万达广场有限公司	沈阳市浑南新区	全资子公司	30,000.00	房地产开发；商品房销售；自有房屋出租	30,000.00		100%	100%	是				丁本锡	57838704-5
60	余姚万达广场投资有限公司	余姚市	全资子公司	25,000.00	商业广场投资、开发、经营；自有房屋出租	25,000.00		100%	100%	是				丁本锡	58395229-9
61	徐州万达广场有限公司	徐州市云龙区	全资子公司	35,000.00	商业项目投资；房屋出租；物业管理	35,000.00		100%	100%	是				丁本锡	58377557-9
62	蚌埠万达广场有限公司	蚌埠市蚌山区	全资子公司	35,000.00	房地产开发；房屋出租；物业、酒店管理	35,000.00		100%	100%	是				丁本锡	58457555-2
63	西安大明宫万达广场有限公司	西安市未央区	全资子公司	60,000.00	房地产开发、经营、销售、物业管理及租赁	60,000.00		100%	100%	是				丁本锡	58319971-9
64	赤峰万达广场有限公司	赤峰市红山区	全资子公司	40,000.00	房地产开发与经营；自有房屋出租	40,000.00		100%	100%	是				丁本锡	58519757-3

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

序号	子公司名称	注册地	子公司类型	注册资本 (万元)	经营范围	母公司期末 实际投资额 (万元)	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	本公 司合 计持 股比 例	本公 司合 计享 有表 决权 比例	是 否 合 并 报 表	少数 股东 权益 (万元)	少数 股东 权益 中用 于冲 减少 数股 东损 益的 金额	从母公司所 有者权益冲 减子公司少 数股东分担 的本期亏损 超过少数股 东在该子公 司期初所有 者权益中所 享有份额后 的余额	法定代 表人	组织机 构代 码证
65	南京江宁万达广场有限公司	南京市江宁区	全资子公司	40,000.00	商业广场投资、开发、经营；自有房屋出租；酒店管理	40,000.00		100%	100%	是				丁本锡	58509206-9
66	上海松江万达广场投资有限公司	上海市松江区	全资子公司	20,000.00	商业广场投资；日用百货销售；房地产开发、经营	20,000.00		100%	100%	是				丁本锡	58865920-0
67	丹东万达广场有限公司	丹东市振兴区	全资子公司	55,000.00	房地产开发与销售；自有房产出租；物业服务；酒店管	55,000.00		100%	100%	是				丁本锡	58733786-7
68	广州增城万达广场有限公司	广州市增城区	全资子公司	25,000.00	房地产开发、投资	25,000.00		100%	100%	是				丁本锡	59151397-4
69	佛山南海万达广场有限公司	佛山市南海区	全资子公司	60,000.00	商业广场投资；房地产开发经营	60,000.00		100%	100%	是				丁本锡	59588734-0
70	满洲里万达广场有限公司	满洲里市互贸区	全资子公司	15,000.00	房地产开发经营、房屋租赁，物业服务	15,000.00		100%	100%	是				丁本锡	59730989-4
71	昆明万达广场投资有限公司	昆明市西山区	全资子公司	60,000.00	项目投资及对所投资的项目进行管理	60,000.00		100%	100%	是				丁本锡	59458412-9
72	东莞东城万达广场投资有限公司	东莞市东城区	全资子公司	50,000.00	房地产开发、经营，酒店投资	50,000.00		100%	100%	是				丁本锡	59582480-9
73	银川万达投资置业有限公司	银川市金凤区	全资子公司	10,000.00	房地产开发及销售；房屋租赁	10,000.00		100%	100%	是				丁本锡	59621528-X
74	银川西夏万达广场有限公司	银川市西夏区	全资子公司	50,000.00	房地产开发及销售；房屋租赁	50,000.00		100%	100%	是				丁本锡	59621588-8
75	马鞍山万达广场投资有限公司	马鞍山市雨山区	全资子公司	80,000.00	房地产开发、销售、出租；物业管理	80,000.00		100%	100%	是				丁本锡	05446674-6
76	南宁青秀万达广场投资有限公司	南宁市青秀区	全资子公司	100,000.00	房地产开发、出租、经营，商业广场投资、经营；酒店投资	100,000.00		100%	100%	是				丁本锡	05435991-6
77	金华万达广场投资有限公司	金华市金东区	全资子公司	80,000.00	商业服务设施投资及管理；房地产开发	80,000.00		100%	100%	是				丁本锡	05280055-2

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

序号	子公司名称	注册地	子公司类型	注册资本 (万元)	经营范围	母公司期末 实际投资额 (万元)	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	本公 司合 计持 股比 例	本公 司合 计享 有表 决权 比例	是 否 合 并 报 表	少 数 股 东 权 益 (万 元)	少 数 股 东 权 益 中 用 于 冲 减 少 数 股 东 损 益 的 金 额	从母公 司所有 者权益 冲减子 公司少 数股东 分担的 本期亏 损超过 少数股 东在该 子公司 期初所 有者权 益中所 享有份 额后的 余额	法定代 表人	组织机 构代 码证
78	常州武进万达广场投资有限公司	常州市武进区	全资子公司	90,000.00	房地产开发及销售	90,000.00		100%	100%	是				丁本锡	05353271-3
79	上海万达酒店投资有限公司	上海市杨浦区	全资子公司	5,000.00	实业投资, 企业管理, 商务咨询, 施工	5,000.00		100%	100%	是				丁本锡	05507310-0
80	龙岩万达广场投资有限公司	龙岩市新罗区	全资子公司	80,000.00	房地产开发、销售、出租; 物业管理	80,000.00		100%	100%	是				丁本锡	05612027-1
81	营口万达广场投资有限公司	营口市站前区	全资子公司	60,000.00	房地产开发与销售; 房地产投资	60,000.00		100%	100%	是				丁本锡	05569020-5
82	绵阳经开万达广场投资有限公司	绵阳市经开区	全资子公司	80,000.00	房地产开发经营	80,000.00		100%	100%	是				丁本锡	05605201-0
83	万达酒店设计研究院有限公司	北京市朝阳区	全资子公司	5,000.00	技术推广服务、电脑图文设计。	5,000.00		100%	100%	是				丁本锡	05736979-X
84	荆州万达广场投资有限公司	荆州市荆州区	全资子公司	60,000.00	商业广场投资与运营; 房地产开发	60,000.00		100%	100%	是				丁本锡	05813334-0
85	福清万达广场有限公司	福清市	全资子公司	40,000.00	房地产开发; 销售商品房	40,000.00		100%	100%	是				丁本锡	05843983-3
86	齐齐哈尔万达广场投资有限公司	齐齐哈尔市建华区	全资子公司	60,000.00	对商业项目投资, 房地产开发经营	60,000.00		100%	100%	是				丁本锡	05741871-5
87	江门万达广场投资有限公司	江门市蓬江区	全资子公司	60,000.00	房地产开发、自有物业出租、物业管理、酒店管理	60,000.00		100%	100%	是				丁本锡	06146978-5
88	安阳万达广场投资有限公司	安阳市文峰区	全资子公司	60,000.00	房地产开发、自有物业出租、物业管理、酒店管理	60,000.00		100%	100%	是				丁本锡	06269587-2
89	杭州拱墅万达投资有限公司	杭州市拱墅区	全资子公司	80,000.00	房地产开发经营、投资管理、物业管理	80,000.00		100%	100%	是				丁本锡	06395622-9

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

序号	子公司名称	注册地	子公司类型	注册资本 (万元)	经营范围	母公司期末 实际投资额 (万元)	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	本公 司合 计持 股比 例	本公 司合 计享 有表 决权 比例	是 否 合 并 报 表	少数 股 东 权 益 (万 元)	少数 股 东 权 益 中 用 于 冲 减 少 数 股 东 损 益 的 金 额	从母公司所有 者权益冲 减子公司少 数股东分担 的本期亏损 超过少数股 东在该子公 司期初所有 者权益中所 享有份额后 的余额	法定代 表人	组织机 构代 码证
90	万达信息科技有限 公司	北京市石景山区	全资子公司	6,000.00	技术开发/咨询/服务/ 转让、计算机系统服 务、数据处理、经济 信息咨询、设计制作 代理发布广告	6,000.00		100%	100 %	是				丁本锡	06279905-7
91	温州平阳万达广场 投资有限公司	温州市平阳县	全资子公司	60,000.00	房地产开发及销售、 投资、商业服务设施 投资管理；房屋租赁	60,000.00		100%	100 %	是				丁本锡	06316035-1
92	佳木斯万达广场投 资有限公司	佳木斯市向阳东 区	全资子公司	50,000.00	商业投资、房地产开 发、经营	50,000.00		100%	100 %	是				丁本锡	06606901-9
93	鸡西万达广场投资 有限公司	鸡西市鸡冠区	全资子公司	30,000.00	对商业地产投资与管 理；房地产开发与经 营	30,000.00		100%	100 %	是				丁本锡	06607559-0
94	广元万达广场投资 有限公司	广元市利州区	全资子公司	50,000.00	房地产开发及销售、 商业广场投资与运 营，房屋租赁、物业 管理服务，酒店管理	50,000.00		100%	100 %	是				丁本锡	06677762-1
95	上海金山万达广场 投资有限公司	上海市金山区	全资子公司	70,000.00	房地产开发经营、商 业广场投资、建筑工 程施工、日用百货销 售	70,000.00		100%	100 %	是				丁本锡	06379698-2
96	郑州金水万达投资 有限公司	郑州市金水区	全资子公司	70,000.00	对商业的投资、房地 产开发与经营、房屋 租赁	70,000.00		100%	100 %	是				丁本锡	06647923-7
97	渭南万达广场投资 有限公司	渭南市高新区	全资子公司	30,000.00	商业投资，房地产开 发、经营	30,000.00		100%	100 %	是				丁本锡	06793970-9
98	嘉兴万达广场投资 有限公司	嘉兴市秀城区	全资子公司	80,000.00	地产开发；销售商品 房；物业管理；出租 自有房产	80,000.00		100%	100 %	是				丁本锡	07065920-6

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

序号	子公司名称	注册地	子公司类型	注册资本 (万元)	经营范围	母公司期末 实际投资额 (万元)	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	本公 司合 计持 股比 例	本公 司合 计享 有表 决权 比例	是 否 合 并 报 表	少 数 股 东 权 益 (万 元)	少 数 股 东 权 益 中 用 于 冲 减 少 数 股 东 损 益 的 金 额	从母公 司所有 者权益 冲减子 公司少 数股东 分担的 本期亏 损超过 少数股 东在该 子公司 期初所 有者权 益中所 享有份 额后的 余额	法定代 表人	组织机 构代 码证
99	通辽万达广场投资有限公司	通辽市科尔沁区	全资子公司	50,000.00	房地产开发；销售商品房；物业管理；出租自有房产	50,000.00		100%	100%	是				丁本锡	07013201-7
100	东营大连万达广场投资有限公司	东营市东营区	全资子公司	50,000.00	房地产开发；销售商品房；物业管理；出租自有房产	50,000.00		100%	100%	是				丁本锡	06997806-6
101	西宁万达广场投资有限公司	西宁市城西区	全资子公司	80,000.00	广场投资及开发、房地产开发及销售、商业服务设施投资管理、自有房屋出租	80,000.00		100%	100%	是				丁本锡	05913644-7
102	泰安万达广场投资有限公司	泰安市泰山区	全资子公司	50,000.00	房地产开发及销售，商业服务设施投资及管理，房屋出租，物业管理	50,000.00		100%	100%	是				丁本锡	07132206-6
103	德州万达广场投资有限公司	德州市德城区	全资子公司	60,000.00	商业项目投资；投资信息咨询、房地产开发、销售；房屋出租	60,000.00		100%	100%	是				丁本锡	07132458-X
104	乌海万达广场投资有限公司	乌海市海勃湾区	全资子公司	50,000.00	房地产开发与销售，房屋出租	50,000.00		100%	100%	是				丁本锡	07257140-0
105	内江万达广场投资有限公司	内江市东兴区	全资子公司	50,000.00	商业广场投资运营，房地产开发经营，物业管理服务，房屋租赁，酒店管理	50,000.00		100%	100%	是				丁本锡	07142788-8
106	黄石万达广场投资有限公司	黄石市黄石港区	全资子公司	70,000.00	房地产投资开发及销售；物业服务；房屋出租；酒店管理	70,000.00		100%	100%	是				丁本锡	07079394-X
107	四平万达广场投资有限公司	四平市铁东区	全资子公司	30,000.00	项目投资、咨询；房地产开发、销售	30,000.00		100%	100%	是				丁本锡	07228129-4
108	阜阳万达广场投资有限公司	阜阳市颍州区	全资子公司	70,000.00	房地产投资、开发，房屋租赁	70,000.00		100%	100%	是				丁本锡	07724377-2

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

序号	子公司名称	注册地	子公司类型	注册资本 (万元)	经营范围	母公司期末 实际投资额 (万元)	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	本公 司合 计持 股比 例	本公 司合 计享 有表 决权 比例	是 否 合 并 报 表	少 数 股 东 权 益 (万 元)	少 数 股 东 权 益 中 用 于 冲 减 少 数 股 东 损 益 的 金 额	从母公 司所有 者权益 冲减子 公司少 数股东 分担的 本期亏 损超过 少数股 东在该 子公司 期初所 有者权 益中所 享有份 额后的 余额	法定代 表人	组织机 构代 码证
109	湛江开发区万达广场投资有限公司	湛江市经济技术开发区	全资子公司	80,000.00	房地产投资、房地产开发经营、自有物业租赁、酒店管理	80,000.00		100%	100%	是				丁本锡	07785656-0
110	柳州万达广场投资有限公司	柳州市柳南区	全资子公司	80,000.00	商业服务设施投资管理；房地产开发及销售；房屋出租；物业管理服务	80,000.00		100%	100%	是				丁本锡	07905605-7
111	广州萝岗万达广场有限公司	广州市中新广州知识城	全资子公司	80,000.00	房地产开发，利用自有资金对外投资	80,000.00		100%	100%	是				丁本锡	07461082-1
112	重庆万达广场置业有限公司	重庆市巴南区	全资子公司	70,000.00	房地产开发；销售商品房；物业管理；出租自有房产	70,000.00		100%	100%	是				丁本锡	07725113-1
113	东莞厚街万达广场投资有限公司	东莞市东城区	全资子公司	80,000.00	房地产开发、经营；商业广场投资、开发、经营；自有房屋出租、物业管理服务；酒店投资	80,000.00		100%	100%	是				丁本锡	07786842-2
114	漳州台商投资区万达广场投资有限公司	漳州市台商投资区	全资子公司	50,000.00	房地产开发；销售商品房；物业管理；出租自有房产	50,000.00		100%	100%	是				丁本锡	07978465-2
115	苏州吴中万达广场投资有限公司	苏州市吴中区	全资子公司	100,000.00	房地产开发经营；项目投资、房屋租赁、物业管理	100,000.00		100%	100%	是				丁本锡	08441140-4
116	湘潭万达广场投资有限公司	湘潭市高新区	全资子公司	50,000.00	房地产开发；销售商品房；物业管理；出租自有房产	50,000.00		100%	100%	是				丁本锡	08540648-X
117	亳州万达广场投资有限公司	亳州市谯城区	全资子公司	50,000.00	房地产开发、开发；自有房屋出租	50,000.00		100%	100%	是				丁本锡	08523691-9

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

序号	子公司名称	注册地	子公司类型	注册资本 (万元)	经营范围	母公司期末 实际投资额 (万元)	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	本公 司合 计持 股比 例	本公 司合 计享 有表 决权 比例	是 否 合 并 报 表	少数 股 东 权 益 (万 元)	少数 股 东 权 益 中 用 于 冲 减 少 数 股 东 损 益 的 金 额	从母公司所有 者权益冲 减子公司少 数股东分担 的本期亏损 超过少数股 东在该子公 司期初所有 者权益中所 享有份额后 的余额	法定代 表人	组织机 构代 码证
118	南宁安吉万达广场投资有限公司	南宁市西乡塘区	全资子公司	20,000.00	房地产开发、经营；商业广场投资、开发、经营；自有房屋出租，物业服务；酒店投资	20,000.00		100%	100%	是				丁本锡	08651007-8
119	乌鲁木齐万达广场投资有限公司	新疆乌鲁木齐市经济技术开发区	全资子公司	60,000.00	房地产开发及销售；商业服务设施的投资及管理；自有房屋出租	60,000.00		100%	100%	是				丁本锡	08024695-8
120	南通万达广场投资有限公司	南通市港闸区	全资子公司	70,000.00	商业广场投资开发、经营；自有房屋出租；酒店管理咨询；物业管理服务	70,000.00		100%	100%	是				丁本锡	08696268-0
121	台州经开万达置业有限公司	台州市椒江区	全资子公司	70,000.00	房地产开发经营；自有房屋租赁	70,000.00		100%	100%	是				丁本锡	08529926-6
122	大连经开万达广场投资有限公司	辽宁省大连经济技术开发区	全资子公司	90,000.00	房地产开发及经营；物业管理	90,000.00		100%	100%	是				丁本锡	07949818-9
123	成都万达酒店投资有限公司	成都市锦江区	全资子公司	10,000.00	项目投资、房地产经营开发	10,000.00		100%	100%	是				丁本锡	08667641-4
124	万达商业地产（香港）有限公司	香港	全资子公司	1 港元		0.00		100%	100%	是					
125	南昌万达城投资有限公司	南昌市红谷滩新区	控股子公司	200,000.00	房地产开发、经营；文化旅游项目投资、房地产项目投资及投资管理；旅游项目开发；自有房屋租赁；国内贸易；酒店企业管理；物业管理	236,519.23		100%	100%	是				丁本锡	06973941-X

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

序号	子公司名称	注册地	子公司类型	注册资本 (万元)	经营范围	母公司期末 实际投资额 (万元)	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	本公 司合 计持 股比 例	本公 司合 计享 有表 决权 比例	是 否 合 并 报 表	少数 股 东 权 益 (万 元)	少数 股 东 权 益 中 用 于 冲 减 少 数 股 东 损 益 的 金 额	从母公司所有 者权益冲 减子公司少 数股东分担 的本期亏损 超过少数股 东在该子公 司期初所有 者权益中所 享有份额后 的余额	法定代 表人	组织机 构代 码证
126	合肥万达城投资有限公司	合肥市滨湖新区	控股子公司	200,000.00	房地产项目投资、开发、销售、管理、租赁；文化旅游开发投资；酒店管理；自营和代理各类商品和技术进出口业务	236,706.15		100%	100%	是				丁本锡	07874332-2
127	哈尔滨万达城投资有限公司	哈尔滨市高新区	控股子公司	200,000.00	对房地产业、商业进行投资	240,746.13		100%	100%	是				丁本锡	06367177-2
128	青岛万达东方影都投资有限公司	青岛市黄岛区	控股子公司	300,000.00	影视产业园、商业广场、文化产业项目、房地产项目开发、经营；自有房屋销售、租赁；经济贸易信息咨询等	330,331.86		100%	100%	是				丁本锡	07329794-1
129	无锡万达城投资有限公司	无锡市滨湖区	全资子公司	200,000.00	房地产开发经营；对外投资；房屋租赁；酒店管理；物业管理	200,000.00		100%	100%	是				丁本锡	08931487-3
130	荆门万达广场投资有限公司	荆门市	全资子公司	40,000.00	商业广场项目投资，房地产开发，物业服务，房屋、设备租赁	40,000.00		100%	100%	是				丁本锡	09025013-3
131	哈尔滨哈南万达广场投资有限公司	哈尔滨市平房区	全资子公司	90,000.00	房地产开发、经营、物业管理	90,000.00		100%	100%	是				丁本锡	08600749-9
132	广州南沙万达广场有限公司	广州市南沙区	全资子公司	90,000.00	房地产开发经营；	90,000.00		100%	100%	是				丁本锡	08817077-5
133	义乌万达广场投资有限公司	义乌经济开发区	全资子公司	100,000.00	商业服务设施投资及管理；房地产开发；房屋出租；物业管理	100,000.00		100%	100%	是				丁本锡	09167281-3

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

序号	子公司名称	注册地	子公司类型	注册资本 (万元)	经营范围	母公司期末 实际投资额 (万元)	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	本公 司合 计持 股比 例	本公 司合 计享 有表 决权 比例	是 否 合 并 报 表	少 数 股 东 权 益 (万 元)	少 数 股 东 权 益 中 用 于 冲 减 少 数 股 东 损 益 的 金 额	从母公司所 有者权益冲 减子公司少 数股东分担 的本期亏损 超过少数股 东在该子公 司期初所有 者权益中所 享有份额后 的余额	法定代 表人	组织机 构代 码证
134	宿州万达广场投资有限公司	宿州市	全资子公司	50,000.00	商业广场项目投资， 房地产项目投资，房 地产开发、销售，自 有房屋出租及物业管 理	50,000.00		100%	100%	是				丁本锡	09521221-6
135	上饶万达广场投资有限公司	上饶市信州区	全资子公司	90,000.00	房地产开发与经营； 房地产投资与管理； 自有房屋租赁	90,000.00		100%	100%	是				丁本锡	09443663-x
136	济南高新万达广场置业有限公司	济南市高新区	全资子公司	100,000.00	房地产开发、经营； 自有房屋销售；日用 杂品销售；自有资金 投资；商业管理；物 业管理；房屋出租	100,000.00		100%	100%	是				丁本锡	09266734-6
137	牡丹江万达广场投资有限公司	牡丹江市西安区	全资子公司	50,000.00	对商业地产投资与管 理，房地产开发与经 营	50,000.00		100%	100%	是				丁本锡	09302872-2
138	成都郫县万达广场投资有限公司	成都市郫县	全资子公司	60,000.00	项目投资、房地产开 发经营	60,000.00		100%	100%	是				丁本锡	09572477-2
139	九江万达广场投资有限公司	江西省九江市庐 山区威家镇庐	全资子公司	100,000.00	房地产投资、开发、 经营，自有房屋出租	100,000.00		100%	100%	是				丁本锡	09588878-5
140	东莞虎门万达广场投资有限公司	东莞市虎门镇	全资子公司	90,000.00	商业广场投资、开发、 经营；房地产开发、 经营、自有房屋出租； 酒店投资	90,000.00		100%	100%	是				丁本锡	30394321-7
141	泉州安溪万达广场投资有限公司	福建省泉州市安 溪县	全资子公司	50,000.00	房地产项目投资，房 地产开发经营，房屋 租赁	50,000.00		100%	100%	是				丁本锡	09941642-7
142	资阳万达广场投资有限公司	资阳市雁江区	全资子公司	500,000.00	房地产开发经营，投 资项目管理服务，自 有房屋租赁服务，物 业服务	50,000.00		100%	100%	是				丁本锡	39913120-4

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

序号	子公司名称	注册地	子公司类型	注册资本 (万元)	经营范围	母公司期末 实际投资额 (万元)	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	本公 司合 计持 股比 例	本公 司合 计享 有表 决权 比例	是 否 合 并 报 表	少 数 股 东 权 益 (万 元)	少 数 股 东 权 益 中 用 于 冲 减 少 数 股 东 损 益 的 金 额	从母公司所有 者权益冲 减子公司少 数股东分担 的本期亏损 超过少数股 东在该子公 司期初所有 者权益中所 享有份额后 的余额	法定代 表人	组织机 构代 码证
143	呼和浩特万达广场置业有限公司	呼和浩特市回民区	全资子公司	60,000.00	房地产开发经营, 商业投资; 百货销售	60,000.00		100%	100%	是				丁本锡	09905702-2
144	梅州万达广场投资有限公司	梅州市金燕大道	全资子公司	60,000.00	投资实业, 房地产开发, 销售, 房屋出租, 物业管理	60,000.00		100%	100%	是				丁本锡	30396721-9
145	延吉万达广场投资有限公司	延吉市长白路	全资子公司	40,000.00	商业广场投资、开发、经营; 对酒店项目投资; 房地产开发经营, 自有房屋租赁, 物业管理服务	40,000.00		100%	100%	是				丁本锡	30781829-6
146	绍兴上虞万达广场投资有限公司	绍兴上虞区	全资子公司	80,000.00	房地产开经营, 项目投资及经营管理, 房屋出租, 物业管理服务	80,000.00		100%	100%	是				丁本锡	30733545-4
147	徐州万达广场置业有限公司	徐州市铜山区	全资子公司	70,000.00	房地产开发销售, 对商业项目投资	70,000.00		100%	100%	是				丁本锡	30201846-8
148	遂宁万达广场投资有限公司	遂宁市河东新区	全资子公司	30,000.00	房地产项目投资, 房地产开发经营, 房屋租赁, 物业管理	30,000.00		100%	100%	是				丁本锡	30936848-7
149	昆山万达广场投资有限公司	周市翠微东路	全资子公司	50,000.00	项目投资, 房地产开发销售, 自有房屋租赁	50,000.00		100%	100%	是				丁本锡	39820976-X
150	合肥瑶海万达广场投资有限公司	合肥市瑶海区	全资子公司	90,000.00	房地产开发, 销售, 房屋租赁, 物业服务	90,000.00		100%	100%	是				丁本锡	39601049-0
151	常熟万达广场投资有限公司	常熟市联丰路 58 号	全资子公司	100,000.00	项目投资, 房地产开发, 房屋租赁, 物业管理	100,000.00		100%	100%	是				丁本锡	39822657-8
152	吉林市万达广场投资有限公司	吉林市昌邑区	全资子公司	90,000.00	对外投资, 房地产开发经营, 物业服务, 物业服务	90,000.00		100%	100%	是				丁本锡	30782541-0

大连万达商业地产股份有限公司
2014年度
财务报表附注

序号	子公司名称	注册地	子公司类型	注册资本 (万元)	经营范围	母公司期末 实际投资额 (万元)	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	本公 司合 计持 股比 例	本公 司合 计享 有表 决权 比例	是 否 合 并 报 表	少数 股 东 权 益 (万 元)	少数 股 东 权 益 中 用 于 冲 减 少 数 股 东 损 益 的 金 额	从母公司所有 者权益冲 减子公司少 数股东分担 的本期亏损 超过少数股 东在该子公 司期初所有 者权益中所 享有份额后 的余额	法定代 表人	组织机 构代 码证
153	南宁万达茂投资有限公司	广西南宁市邕宁区	全资子公司	100,000.00	房地产开发经营与投资,房地产商品交易,房屋租赁,物业管理	100,000.00		100%	100%	是				丁本锡	31022219-4
154	长春汽车城万达广场投资有限公司	长春汽车经济技术开发区	全资子公司	90,000.00	房地产开发及销售,房屋出租	90,000.00		100%	100%	是				丁本锡	31005622-9
155	诸暨万达广场投资有限公司	诸暨市浣东街道十里牌	全资子公司	70,000.00	房地产开发经营,商业服务设施的投资与管理,房屋出租,物业管理	70,000.00		100%	100%	是				丁本锡	31352347-8
156	上海青浦万达茂投资有限公司	上海市青浦区	全资子公司	100,000.00	房地产开发与经营,房地产投资,自有房屋租赁,建筑施工,实业投资,物业管理	100,000.00		100%	100%	是				丁本锡	31246980-1
157	乐山万达广场投资有限公司	乐山市市中区	全资子公司	60,000.00	商业广场投资,房地产开发,建筑工程施工,房屋租赁,物业服务	60,000.00		100%	100%	是				丁本锡	31456582-1
158	重庆永川万达广场投资有限公司	重庆市永川区	全资子公司	70,000.00	利用自有资金对房地产项目进行投资,房地产开发,自有房屋销售租赁	70,000.00		100%	100%	是				丁本锡	32241814-3
159	佛山三水万达广场投资有限公司	佛山市三水区	全资子公司	50,000.00	对商业广场项目进行投资,房地产开发经营	-		100%	100%	是				丁本锡	32324095-7
160	德阳万达广场投资有限公司	四川省德阳市	全资子公司	40,000.00	对商业广场项目进行投资,房地产开发经营	40,000.00		100%	100%	是				丁本锡	32337063-9

大连万达商业地产股份有限公司
2014年度
财务报表附注

序号	子公司名称	注册地	子公司类型	注册资本 (万元)	经营范围	母公司期末 实际投资额 (万元)	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	本公 司合 计持 股比 例	本公 司合 计享 有表 决权 比例	是 否 合 并 报 表	少数 股 东 权 益 (万 元)	少数 股 东 权 益 中 用 于 冲 减 少 数 股 东 损 益 的 金 额	从母公司所有 者权益冲 减子公司少 数股东分担 的本期亏损 超过少数股 东在该子公 司期初所有 者权益中所 享有份额后 的余额	法定代 表 人	组织机 构代 码 证
161	南京万达茂投资有 限公司	南京市栖霞区	全资子公司	100,000.00	项目投资,投资管理, 房地产经营开发与管 理,物业管理,日用百 货			100%	100 %	是				丁本锡	30240124-8
162	常德万达广场投资 有限公司	湖南省常德市	全资子公司	60,000.00	房地产投资,开发经 营,自有房屋出租			100%	100 %	是				丁本锡	32563502-0
163	广州万达文化旅游 投资有限公司	广州市花都区	全资子公司	200,000.00	房地产业	200,000.00		100%	100 %	是				丁本锡	30472115-7
164	桂林万达城投资有 限公司	桂林市七里区	全资子公司	100,000.00	房地产,酒店业,文化 业,旅游业的投资,房 地产开发经营,房地 产商品交易,物业服 务	100,000.00		100%	100 %	是				丁本锡	32263492-X

4.本公司将部分子公司股权转让给若干金融机构进行信托融资，视同将股权质押取得借款，主要情况如下：

子公司名称	股权转让情况
石家庄万达广场投资有限公司	公司将 32%股权转让给珠海融昭投资管理合伙企业（有限合伙）作为贷款条件，到期后回购。
成都金牛万达广场投资有限公司	公司将 49.02%股权转让给中铁信托有限责任公司作为贷款条件，到期后回购。款项已到期归还。
泉州浦西万达广场投资有限公司	公司将 33.94%的股权转让给西部信托有限公司作为贷款条件，到期后回购。款项已到期归还，2014年4月21日工商变更登记手续办理完毕。
太仓万达广场投资有限公司	公司将 49%的股权转让给长安国际信托股份有限公司作为贷款条件，到期后回购。款项已到期归还。

(二)特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

无

(三)合并范围发生变更的说明

1、 报告期内通过非同一控制下企业合并增加的一级子公司 4 家，详见附注五（四）。
报告期内新注册设立的一级子公司 99 家，详见附注五（四）。

2、 报告期内转让持有的一级子公司北京万方置业有限公司、四川万达大酒店管理有限公司、昆明万达房地产有限公司、大连金石文化旅游投资有限公司、西双版纳国际旅游度假区开发有限公司、青岛万达游艇产业投资有限公司全部股权，详见附注五（五）。

(四)本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

1、本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

(1) 2014 年度

序号	单位名称	变更原因
1	无锡万达城投资有限公司	新设
2	广州万达文化旅游城投资有限公司	新设
3	桂林万达城投资有限公司	新设
4	荆门万达广场投资有限公司	新设
5	哈尔滨哈南万达广场投资有限公司	新设
6	广州南沙万达广场有限公司	新设
7	义乌万达广场投资有限公司	新设
8	宿州万达广场投资有限公司	新设
9	上饶万达广场投资有限公司	新设
10	济南高新万达广场置业有限公司	新设
11	牡丹江万达广场投资有限公司	新设
13	成都郫县万达广场投资有限公司	新设
14	九江万达广场投资有限公司	新设
15	东莞虎门万达广场投资有限公司	新设
16	泉州安溪万达广场投资有限公司	新设
17	资阳万达广场投资有限公司	新设
18	呼和浩特万达广场置业有限公司	新设
19	梅州万达广场投资有限公司	新设

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

序号	单位名称	变更原因
20	延吉万达广场投资有限公司	新设
21	绍兴上虞万达广场投资有限公司	新设
22	徐州万达广场置业有限公司	新设
23	遂宁万达广场投资有限公司	新设
24	昆山万达广场投资有限公司	新设
25	合肥瑶海万达广场投资有限公司	新设
26	常熟万达广场投资有限公司	新设
29	吉林市万达广场投资有限公司	新设
30	南宁万达茂投资有限公司	新设
31	长春汽车城万达广场投资有限公司	新设
32	诸暨万达广场投资有限公司	新设
33	上海青浦万达茂投资有限公司	新设
34	乐山万达广场投资有限公司	新设
35	重庆永川万达广场投资有限公司	新设
36	佛山三水万达广场投资有限公司	新设
37	德阳万达广场投资有限公司	新设
38	万达游艇投资控股(泽西岛)有限公司	非同一控制企业合并
39	大连金石文化旅游投资有限公司	非同一控制企业合并

说明：2014 年子公司万达商业管理有限公司新设子公司 30 家，纳入合并范围；

注：2014 年子公司万达商业地产（香港）有限公司新设子公司情况如下：

名称	变更原因
Parcel C LLC	新设立
Wanda Chicago Real Estate LLC (USA)	新设立
Wanda Commercial Proeprties Investment Co. Ltd	新设立
Wanda Europe Real Investment Co., Ltd	新设立
Wanda Madrid DevelopmentS.L	新设立
Wanda One Sydney Pty Ltd	新设立
桂林高新万达广场有限公司	新设立
万达澳洲地产投资有限公司	新设立
万达美洲地产投资有限公司	新设立
万达商业地产投资有限公司	新设立

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

名称	变更原因
万达置业投资有限公司	新设立
Wanda Australia commercial Properties Pty Ltd	新设立
Wanda Beverly Hills Properties LLC	新设立
Wanda Los Angeles Properties Co., Ltd	新设立
盘锦万达广场置业有限公司	新设立
十堰万达广场置业有限公司	新设立
万达澳洲商业地产有限公司	新设立
万达地产国际有限公司	新设立
万达洛杉矶地产投资有限公司	新设立
万达商业地产第二投资（香港）有限公司	新设立
万达商业地产第二投资有限公司	新设立
万达商业地产第一投资（香港）有限公司	新设立
万达商业地产第一投资有限公司	新设立

注 2：万达游艇投资控股(泽西岛)有限公司，其子公司情况如下：

序号	公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	本公司合计持股比例	本公司合计享有表决权比例
1	Sunseeker International Limited	英国	豪华游艇制造商 Manufacturer of Luxury Motoryachts	£21,293GBP	100%	100%
2	Sunseeker USA Holdings Inc	美国	控股公司 Holding Company	\$5,000 USD	100%	100%
3	Sunseeker USA Sales Co Inc	美国	游艇分销商 Distributer for US Boat Sales	\$2,500 USD	100%	100%
4	SIM Ltd	英国	睡眠公司(不运营公司)Dormant Company	£1,000 GBP	100%	100%
5	Maritime Warranties Ltd	英国	睡眠公司(不运营公司)Dormant Company	£100 GBP	100%	100%
6	Don Shead Ltd	英国	睡眠公司(不运营公司)Dormant Company	£2,000 GBP	100%	100%
7	Poole Stainless Ltd	英国	睡眠公司(不运营公司)Dormant Company	£100 GBP	100%	100%
8	Sunseeker Customer Services Ltd	英国	睡眠公司(不运营公司)Dormant Company	£100 GBP	100%	100%
9	Totesbury Ltd	英国	睡眠公司(不运营公司)Dormant Company	£100 GBP	100%	100%
10	Quay Boats Ltd	英国	睡眠公司(不运营公司)Dormant Company	£99 GBP	100%	100%
11	Sunseeker Exhibitions Ltd	英国	睡眠公司(不运营公司)Dormant Company	£1,000 GBP	100%	100%
12	Quay West Marina Ltd	英国	睡眠公司(不运营公司)Dormant Company	£199,998 GBP	100%	100%
13	Sunseeker International (Holding) Limited	英国	控股公司 Holding Company	£100,000 GBP	93.58%	93.58%

(2) 2013 年度

名称	变更原因
安阳万达广场投资有限公司	新设
亳州万达广场投资有限公司	新设
成都万达酒店投资有限公司	新设
大连经开万达广场投资有限公司	新设
大连一方商业投资有限公司	非同一控制下企业合并
德州万达广场投资有限公司	新设
东莞厚街万达广场投资有限公司	新设
东营大连万达广场投资有限公司	新设
阜阳万达广场投资有限公司	新设
广元万达广场投资有限公司	新设
广州萝岗万达广场有限公司	新设
哈尔滨万达城投资有限公司	新设
杭州拱墅万达投资有限公司	新设
合肥万达城投资有限公司	新设
黄石万达广场投资有限公司	新设
鸡西万达广场投资有限公司	新设
佳木斯万达广场投资有限公司	新设
嘉兴万达广场投资有限公司	新设
江门万达广场投资有限公司	新设
柳州万达广场投资有限公司	新设
南昌万达城投资有限公司	新设
南宁安吉万达广场投资有限公司	新设
南通万达广场投资有限公司	新设
内江万达广场投资有限公司	新设
青岛万达东方影都投资有限公司	新设
青岛万达游艇产业投资有限公司	新设
上海金山万达广场投资有限公司	新设
四平万达广场投资有限公司	新设
苏州吴中万达广场投资有限公司	新设
台州经开万达置业有限公司	新设
泰安万达广场投资有限公司	新设

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

名称	变更原因
通辽万达广场投资有限公司	新设
万达商业地产（香港）有限公司 ^{注（1）}	新设
万达信息科技有限公司	新设
渭南万达广场投资有限公司	新设
温州平阳万达广场投资有限公司	新设
乌海万达广场投资有限公司	新设
乌鲁木齐万达广场投资有限公司	新设
西宁万达广场投资有限公司	新设
湘潭万达广场投资有限公司	新设
湛江开发区万达广场投资有限公司	新设
漳州台商投资区万达广场投资有限公司	新设
郑州金水万达投资有限公司	新设
重庆万达广场置业有限公司	新设

说明：2013 年度子公司万达商业管理有限公司新设子公司 28 家，纳入合并范围。

注：（1）2013 年度新设子公司万达商业地产（香港）有限公司，本年该子公司新设子公司及通过收购增加重要子公司情况如下：

公司中文名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	备注
万达地产投资有限公司	BVI	投资控股	美元 1	100%	100%	
万达商业地产海外有限公司	BVI	投资控股	美元 1	100%	100%	
万达商业地产(集团)有限公司	Burmuda	投资控股	港币 371,268,391.30	65%	65%	非同一控制合并
万达国际地产投资有限公司	香港	投资控股	港币 100	79%	79%	
Wanda One(UK)Limited	伦敦	房地产开发及销售	英镑 10,000	79%	79%	
Wanda One Nine Elms (UK) Limited	伦敦	房地产开发及销售	英镑 10,000	79%	79%	
Amazing Wise Limited	BVI	投资控股	美元 1,000	34%	34%	非同一控制合并
大隆实业集团有限公司	香港	投资控股	港币 10,000,000	34%	34%	非同一控制合并
福建中旅房地产开发有限公司	中国	房地产开发及销售	人民币 129,820,000	33%	33%	非同一控制合并
福建中旅房地产开发(香港)有限公司	香港	投资控股	港币 1,000	33%	33%	非同一控制合并
福州市恒力第一太平戴维斯物业管理有限公司	中国	物业管理	人民币 500,000	18%	18%	非同一控制合并
福建恒力资产管理有限公司	中国	资产管理	人民币 50,000,000	34%	34%	非同一控制合并

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

公司中文名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	备注
万达商业地产(美洲)有限公司	美国	投资控股		100%	100%	
Wanda 717 Fifth Avenue LLC	美国	投资控股		100%	100%	
万达地产海外有限公司	BVI	投资控股	美元 1	100%	100%	

(3) 2012 年度

名称	变更原因
北京万方置业有限公司	新设
福清万达广场有限公司	新设
荆州万达广场投资有限公司	新设
万达酒店设计研究院有限公司	新设
西双版纳国际旅游度假区开发有限公司	非同一控制下企业合并
潍坊万达广场有限公司	新设
丹东万达广场有限公司	新设
广州增城万达广场有限公司	新设
东莞东城万达广场投资有限公司	新设
昆明万达广场投资有限公司	新设
佛山南海万达广场有限公司	新设
满洲里万达广场有限公司	新设
银川西夏万达广场有限公司	新设
银川万达投资置业有限公司	新设
金华万达广场投资有限公司	新设
南宁青秀万达广场投资有限公司	新设
马鞍山万达广场投资有限公司	新设
常州武进万达广场投资有限公司	新设
上海万达酒店投资有限公司	新设
绵阳经开万达广场投资有限公司	新设
龙岩万达广场投资有限公司	新设
营口万达广场投资有限公司	新设
齐齐哈尔万达广场投资有限公司	新设

2、报告期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	变更原因	处置时间	处置日净资产	期初至处置日净利润
大连万达集团吉林市房地产有限公司	注销	2012 年	36,644,709.45	20,257,281.30
太原万达广场物业管理有限公司	注销	2012 年	108,050.23	63,831.70
襄阳万达广场物业管理有限公司	注销	2012 年	474,874.49	-25,125.51
上海万达广场南汇物业管理有限公司	注销	2012 年	495,380.94	-4,619.06
北京万方置业有限公司	转让股权	2013 年	962,889,500.56	-36,404,448.46
昆明万达房地产有限公司	转让股权	2014 年	92,890,469.45	-653,847.77
四川万达大酒店管理有限公司	转让股权	2014 年	174,432,662.35	3,012,600.33
大连金石文化旅游投资有限公司	转让股权	2014 年	829,296,174.03	-119,382,936.35
西双版纳国际旅游度假区开发有限公司	转让股权	2014 年	6,499,983,015.87	-185,825,060.97
青岛万达游艇产业投资有限公司	转让股权	2014 年	982,620,023.06	-15,748,475.86
合肥万达城物业有限公司	注销	2014 年	314,672.74	165,844.59
西双版纳国际度假区物业管理有限公司	注销	2014 年	147,474.08	-225,768.64
南昌万达城物业管理有限公司	注销	2014 年	526,880.44	754,863.22

(五)本期发生增减变动子公司情况

1.本期发生的同一控制下企业合并

无

2.本期发生的非同一控制下企业合并

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
大连一方商业投资有限公司		购买日控股合并成本大于取得被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为合并报表中商誉
西双版纳国际旅游度假区开发有限公司		
万达酒店发展有限公司(原名万达商业地产(集团)有限公司)	286,750,700.07	
大连金石文化旅游投资有限公司		
万达游艇投资控股(泽西岛)有限公司	1,457,749,212.40	
北京欧兰特餐饮娱乐有限公司		
北京欧兰特企业管理有限公司		
合计	1,744,499,912.47	

(1) 2013 年 7 月 17 日, 公司与大连一方商业投资有限公司股东签订股权转让协议, 以 2000 万元受让大连一方商业投资有限公司 100% 股权; 2013 年 8 月 21 日完成付款。合并日为 2013 年 8 月 31 日; 根据北京天健兴业资产评估有限公司出具的天兴评报字 (2013) 第 1024 号评估报告, 截至 2013 年 8 月 31 日大连一方商业投资有限公司可辨认净资产公允价值为 11,243.45 万元, 公允价值高于支付对价部分计入合并报表营业外收入。

(2) 2012 年 12 月, 根据本公司与母公司万达集团签订的股权转让协议, 本公司以 40,768.67 万元受让万达集团所持西双版纳国际旅游度假区开发有限公司 30.77% 股权, 交易价格按 2012 年 6 月 30 日为评估基准日确定的目标资产评估值确定, 同月, 本公司对西双版纳国际旅游度假区开发有限公司增资 70,000.00 万元, 持股比例达到 55%, 对该公司实现控制。之前万达集团持有该公司 40% 股权, 于 2012 年 4 月增资 4 亿, 持股比例达到 61.54%, 因万达集团对该公司实施控制时间未满一年, 对西双版纳公司股权收购按准则规定确认为非同一控制下企业合并。合并日投资成本与可辨认净资产公允价值一致。

(3) 2014 年 3 月, 根据本公司与母公司万达集团签订的股权转让协议, 本公司以 84,327.28 万元受让万达集团所持大连金石文化旅游投资有限公司 40% 股权, 交易价格按照 2013 年 12 月 31 日为评估基准日确定的目标资产评估值确定, 受让后公司持股比例达到 80%, 对该公司实现控制, 购买日为 2014 年 3 月 31 日; 2013 年 5 月, 本公司购买其他股东 40% 股权, 万达集团合计持股比例达到 80%, 因万达集团对该公司实施控制时间未满一年, 按照准则规定确认为非同一控制企业合并, 购买日投资成本低于可辨认净资产公允价值的差额 8,701.77 元计入合并当期营业外收入。

购买日, 以前期取得的按照权益法核算的长期股权投资按公允价值重新计量形成收益 -10,904,921.18 元

(4) 万达酒店发展有限公司 (原名万达商业地产 (集团) 有限公司) 购买日为 2013 年 6 月 25 日, 购买日归属于母公司可辨认净资产公允价值为 248,757,057.93 元, 收购支付对价 535,507,758.00 元, 确认商誉 286,750,700.07 元。

(5) 2014 年 6 月, 本公司以对价 402.93 万英镑, 向本公司的母公司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% 的股权。因万达集团对该公司实施控制时间未满一年, 按照准则规定确认为非同一控制企业合并, 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 1,457,749,212.40 元。

(6) 本公司的子公司北京万达广场房地产开发有限公司 2014 年 6 月收购北京欧兰特餐欢娱乐有限公司和北京欧兰特企业管理有限公司, 支付对价 1.00 元, 购买日投资成本低于可辨认净资产公允价值的差额计入合并当期营业外收入 115,105.24 元。

注: 购买日确定方法: 1. 企业合并合同或协议已获股东会等通过; 2. 参与合并的各方已办理了必要的财产权转移手续; 3. 公司已支付了合并价款的大部分 (一般应超过 50%), 并且有能力、有计划支付剩余款项; 4. 公司实际上已经控制了被合并方或被购买方的财务和经营政策, 并享有相应的利益、承担相应的风险。

3.本期发生的出售股权而减少的子公司情况

名称	变更原因	处置时间	损益确认方法
北京万方置业有限公司	转让股权	2013 年	出售子公司收取价款与出售日子公司净资产差额确认投资收益。
昆明万达房地产有限公司	转让股权	2014 年	
四川万达大酒店管理有限公司	转让股权	2014 年	
大连金石文化旅游投资有限公司	转让股权	2014 年	
西双版纳国际旅游度假区开发有限公司	转让股权	2014 年	
青岛万达游艇产业投资有限公司	转让股权	2014 年	

4.本期发生的吸收合并

无

(六)纳入合并范围但母公司拥有其半数或半数以下表决权的子公司及其纳入合并范围的原因

无

(七)母公司拥有半数以上表决权，但未能对其形成控制的被投资单位及其原因

本公司所属子公司万达商业地产(香港)有限公司投资 Ridong (Gold Coast) Development Pty Ltd (Australia),持股比例为 55%,根据董事会函件约定该公司的重要经营活动必须经过董事会一致通过才能进行,未能对其形成控制。

(八)子公司向母公司转移资金的能力受到严格限制的情况

无

(九)特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

无

(十)未纳入合并范围的、不再纳入合并范围的特殊目的主体的情况

无

(十一)本期发生的反向购买

无

(十二)境外经营实体主要报表项目的折算汇率

被投资单位名称	币种	主要财务报表项目	折算汇率	备注
万达商业地产(集团)有限公司	港币	货币资金、存货、投资性房地产、商誉、其他应付款、应付债券	0.78887	
Amazing Wise Limited	港币	其他应收款、资本公积	0.78887	
大隆实业集团有限公司	港币	长期股权投资、其他应收、短期借、其他应付款	0.78887	
福建中旅房地产开发(香港)有限公司	港币	其他应收、其他应付款	0.78887	
万达国际地产投资有限公司	港币	其他应收, 其他应付, 股本溢价	0.78887	
Wanda one(UK) Limited	英镑	存货	9.5437	
Wanda One Nine Elms (UK) Limited	英镑	无	9.5437	
万达置业投资有限公司	美元	其他应收、其他应付款	6.1190	
万达商业地产投资有限公司	港币	货币资金, 长期股权投资, 其他应收	0.78887	
Wanda Europe Real Investment Co., Ltd	欧元	长期股权投资, 其他应付	7.4556	
Wanda Madrid DevelopmentS.L	欧元	在建工程, 其他应收, 存货	7.4556	
万达美洲地产投资有限公司	港币	其他应付, 其他应收	0.78887	
Wanda Chicago Real Estate LLC (USA)	美元	长期股权投资, 其他应收	6.1190	
Parcel C LLC	美元	在建工程, 货币资金, 应付账款	6.1190	
万达澳洲地产投资有限公司	澳币	无	5.0174	
Wanda Australia Commercial Properties Pty Ltd	澳币	其他应付, 其他应收	5.0174	
Wanda One Sydney Pty Ltd	澳币	无	5.0174	
万达地产海外有限公司	美元	其他应收, 应付债券	6.1190	
万达地产投资有限公司	美元	无	6.1190	
万达商业地产海外有限公司	港币	货币资金, 长期股权投资, 其他应付	0.78887	
万达商业集团美洲有限公司	美元	货币资金、其他应付款	6.1190	
Wanda 717 Fifth Avenue LLC	美元	无	6.1190	
万达地产国际有限公司	美元	其他应收, 应付债券	6.1190	
万达商业地产第一投资有限公司	美元	无	6.1190	

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

被投资单位名称	币种	主要财务报表项目	折算汇率	备注
万达商业地产第一投资(香港)有限公司	港币	货币资金, 长期股权投资, 其他应付, 财务费用	0.78887	
万达商业地产第二投资有限公司	美元	无	6.1190	
万达商业地产第二投资(香港)有限公司	港币	货币资金, 长期股权投资, 其他应付, 财务费用	0.78887	
万达洛杉矶地产投资有限公司	港币	长期股权投资, 财务费用	0.78887	
Wanda Los Angeles Properties Co., Ltd	美元	其他应收, 长期股权投资	6.1190	
Wanda Beverly Hills Properties LLC	美元	无形资产, 在建工程, 股本	6.1190	
万达澳洲商业地产有限公司	港币	无	0.78887	
Wanda Australia Real Estate Pty Ltd	港币	无	0.78887	
万达商业地产(集团)有限公司	港币	货币资金、存货、投资性房地产、商誉、其他应付款、应付债券	0.78887	
Amazing Wise Limited	港币	其他应收款、资本公积	0.78887	
大隆实业集团有限公司	港币	长期股权投资、其他应收、短期借、其他应付款	0.78887	
福建中旅房地产开发(香港)有限公司	港币	其他应收、其他应付款	0.78887	
万达国际地产投资有限公司	港币	其他应收, 其他应付, 股本溢价	0.78887	
Wanda one(UK) Limited	英镑	存货	9.5437	
Wanda One Nine Elms (UK) Limited	英镑	无	9.5437	
万达置业投资有限公司	美元	其他应收、其他应付款	6.1190	
万达商业地产投资有限公司	港币	货币资金, 长期股权投资, 其他应收	0.78887	
Wanda Europe Real Investment Co., Ltd	欧元	长期股权投资, 其他应付	7.4556	
Wanda Madrid DevelopmentS.L	欧元	在建工程, 其他应收, 存货	7.4556	
万达美洲地产投资有限公司	港币	其他应付, 其他应收	0.78887	
Wanda Chicago Real Estate LLC (USA)	美元	长期股权投资, 其他应收	6.1190	
Parcel C LLC	美元	在建工程, 货币资金, 应付账款	6.1190	
万达澳洲地产投资有限公司	澳币	无	5.0174	
Wanda Australia Commercial Properties Pty Ltd	澳币	其他应付, 其他应收	5.0174	
Wanda One Sydney Pty Ltd	澳币	无	5.0174	
万达地产海外有限公司	美元	其他应收, 应付债券	6.1190	

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

被投资单位名称	币种	主要财务报表项目	折算汇率	备注
万达地产投资有限公司	美元	无	6.1190	
万达商业地产海外有限公司	港币	货币资金, 长期股权投资, 其他应付	0.78887	
万达商业集团美洲有限公司	美元	货币资金、其他应付款	6.1190	
Wanda 717 Fifth Avenue LLC	美元	无	6.1190	
万达地产国际有限公司	美元	其他应收, 应付债券	6.1190	
万达商业地产第一投资有限公司	美元	无	6.1190	
万达商业地产第一投资(香港)有限公司	港币	货币资金, 长期股权投资, 其他应付, 财务费用	0.78887	
万达商业地产第二投资有限公司	美元	无	6.1190	
万达商业地产第二投资(香港)有限公司	港币	货币资金, 长期股权投资, 其他应付, 财务费用	0.78887	
万达洛杉矶地产投资有限公司	港币	长期股权投资, 财务费用	0.78887	
Wanda Los Angeles Properties Co., Ltd	美元	其他应收, 长期股权投资	6.1190	
Wanda Beverly Hills Properties LLC	美元	无形资产, 在建工程, 股本	6.1190	
万达澳洲商业地产有限公司	港币	无	0.78887	
Wanda Australia Real Estate Pty Ltd	港币	无	0.78887	
Wanda Yacht Investment (Jersey) Company Limited	英镑	资产负债	9.5437	资产负债表日即期汇率
Wanda Yacht Investment (Jersey) Company Limited	英镑	所有者权益除未分配利润	10.4978	发生时的即期汇率
Wanda Yacht Investment (Jersey) Company Limited	英镑	利润表	10.0208	平均汇率

六、合并财务报表主要项目注释(如无特别注明, 以下金额单位为人民币元, 凡未注明期初数的均为期末数)

(一)货币资金

项目	2014 年 12 月 31 日			2013 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			7,682,645.73			6,673,283.95
其中: 人民币			7,680,479.10			6,670,925.26
港元	1,727.00	0.7889	1,362.38	3,000.00	0.7862	2,358.69
英镑	84.27	9.5437	804.25			

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

项目	2014 年 12 月 31 日			2013 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			85,961,405,719.16			69,062,237,506.75
其中：人民币			64,192,986,833.36			65,443,356,667.84
美元	206,934,488.34	6.1190	1,266,328,471.96	552,939,171.07	6.0969	3,371,214,832.13
港元	25,431,233,389.27	0.7889	20,062,696,001.71	276,721,242.63	0.7862	217,566,542.60
英镑	40,572,089.17	9.5437	387,207,847.41	2,993,303.65	10.0556	30,099,464.18
欧元	6,996,963.69	7.4556	52,180,843.95			
澳元	1,141.25	5.0174	5,720.76			
其他货币资金			7,065,489,394.95			4,594,495,063.51
其中：人民币			7,065,489,394.95			4,431,745,453.51
港元				207,000,000.00	0.7862	162,749,610.00
合计			93,034,577,759.84			73,663,405,854.21

1. 2014 年 12 月 31 日其他货币资金分类明细：

分类	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
保函保证金	1,064,297,143.71	69,488,589.24
履约保证金	902,100.00	552,309.77
按揭保证金	1,002,851,249.99	769,433,345.26
政府监管资金	4,164,355,794.39	2,457,511,968.40
POS 机刷卡资金	313,770,785.70	447,998,903.39
银行贷款保证金	414,391,929.87	431,664,643.43
还贷租金专户	547,457.76	2,964,617.84
农民工工资保证金	9,027,386.13	36,589,444.11
信用证保证金	2,695,350.58	200,162,316.70
其他	92,650,196.82	178,128,925.37
合 计	7,065,489,394.95	4,594,495,063.51

2. 其中受限制的货币资金明细如下：

分类	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
保函保证金	1,064,297,143.71	69,488,589.24
履约保证金	902,100.00	552,309.77
按揭保证金	1,002,851,249.99	769,433,345.26
政府监管资金	4,164,355,794.39	2,457,511,968.40

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

分类	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
银行贷款保证金	414,391,929.87	431,664,643.43
还贷租金专户	547,457.76	2,964,617.84
农民工工资保证金	9,027,386.13	36,589,444.11
信用证保证金	2,695,350.58	200,162,316.70
其他	72,960,321.29	170,365,231.79
合 计	6,732,028,733.72	4,138,732,466.54

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司受限货币资金中银行贷款保证金属于为取得借款的抵押资产，参见附注九披露。

3. 货币资金 2014 年 12 月 31 日比 2013 年 12 月 31 日增加 19,371,171,905.63 元，增加比例为 26.30%，变动原因为：本期公开发行股票募集资金。

(二)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
债务工具投资		
权益工具投资		
衍生金融资产		19,067,997.61
套期工具		
其他	30,000,000.00	
合 计	30,000,000.00	19,067,997.61

2013 年 12 月 31 日衍生金融资产为万达商业地产（集团）有限公司的可转换公司债券附带的赎回权；2014 年其他项为公司理财产品。

(三)应收票据

票据种类	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	173,644,932.00	
银行承兑汇票	35,832,757.75	59,390,000.00
合 计	209,477,689.75	59,390,000.00

1. 已质押的应收票据：无。
2. 已贴现未到期的商业承兑汇票和已贴现未到期的银行承兑汇票：无。

3. 因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据：无。

4. 期末已背书未到期的应收票据前五名

出票单位或前手	出票日期	到期日	票面金额	备注
山西飞宇建材有限公司	2014-11-26	2015-5-26	20,000,000.00	有追索权
上海蓝帆化工有限公司	2014-7-29	2015-1-29	3,077,882.61	有追索权
山西潞宝集团焦化有限公司	2014-8-8	2015-2-8	3,000,000.00	有追索权
湖南湘钢梅塞尔气体产品有限公司	2014-9-10	2015-3-9	3,000,000.00	有追索权
商丘风驰汽车贸易有限公司	2014-9-23	2015-3-23	3,000,000.00	有追索权
合计			32,077,882.61	

5. 2014 年 12 月 31 日应收票据中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

6. 期末应收关联方票据：无。

7. 应收票据 2014 年 12 月 31 日比 2013 年 12 月 31 日增加 150,087,689.75 元，增加比例为 252.72%，变动原因主要为：本期收取商业承兑房款增加 173,644,932.00 元未背书转让。

(四)应收账款

1. 应收账款按种类披露：

种类	2014 年 12 月 31 日				2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
A、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	138,027,221.05	21.10	1,380,272.21	8.57				
B、按组合计提坏账准备的应收账款	113,056,018.32	17.28	5,860,549.40	36.39	212,849,597.63	93.78	4,640,076.76	2.18
①账龄分析法	113,056,018.32	17.28	5,860,549.40	36.39	212,849,597.63	93.78	4,640,076.76	2.18
C、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	403,217,499.21	61.63	8,864,537.25	55.04	14,107,161.48	6.22	1,313,965.06	9.31
合计	138,027,221.05	100	1,380,272.21	100	226,956,759.11	100.00	5,954,041.82	--

2. 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2014 年 12 月 31 日				2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	85,903,739.13	89.19	859,037.39		178,956,300.59	84.08	1,789,563.00	

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

账龄	2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1~2 年	13,661,217.74	5.44	683,060.89	15,991,176.32	7.51	799,558.82
2~3 年	6,143,339.01	2.45	614,333.90	17,335,317.31	8.14	1,733,531.73
3~4 年	7,066,524.77	2.81	3,533,262.38	442,106.67	0.21	221,053.34
4~5 年	220,685.67	0.09	110,342.84	56,653.74	0.03	28,326.87
5 年以上	60,512.00	0.02	60,512.00	68,043.00	0.03	68,043.00
合计	113,056,018.32	100	5,860,549.40	212,849,597.63	100	4,640,076.76

3. 期末单项金额重大或虽不重大但单项进行减值测试的应收账款坏账准备计提

单位名称	余额	计提坏账准备比例	理由
Energy Charters Ltd	138,027,221.05		无收回风险
北京王府井百货集团有限公司	54,272,525.81		无收回风险
Rick Obey & Associates	31,256,377.69		无收回风险
Sunseeker Asia	28,734,428.21		无收回风险
Starboard Florida X LLC	25,348,739.84		无收回风险
Nautikos Florida	19,085,179.37		无收回风险
合计	296,724,471.97		

4. 期末应收账款金额前 5 名单位情况

债务人名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例
Energy Charters Ltd	非关联方	138,027,221.05	1 年以内	21.10%
王府井百货公司	非关联方	54,272,525.81	1 年以内	8.29%
Rick Obey & Associates	非关联方	31,256,377.69	1 年以内	4.78%
Sunseeker Asia	非关联方	28,734,428.21	1 年以内	4.39%
Starboard Florida X LLC	非关联方	25,348,739.84	1 年以内	3.87%

5. 以前年度已全额或大比例计提坏账准备，本年度又全额或部分收回、重组的说明
无

6. 本年实际核销的应收账款

单位名称	核销金额	应收账款性质	原因	是否关联方
transhotel	7,933.30	房款	破产	否

合计	7,933.30			
----	----------	--	--	--

7. 应收账款中外币余额

外币名称	2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	原币金额	折算率	折人民币金额	原币金额	折算率	折人民币金额
英镑	29,408,812.18	9.5437	280,668,880.80			
合计	29,408,812.18		280,668,880.80			

8. 2014 年 12 月 31 日应收账款中持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东欠款:无。

9. 期末应收关联方账款为 3,820.34 万元，占应收账款 2014 年 12 月 31 日的 0.63%。详见本附注七。

(五)预付款项

1. 预付款项 2014 年 12 月 31 日按账龄列示如下

账龄	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	658,397,274.49	18.11	1,437,696,544.96	25.93
1 至 2 年	775,222,516.49	21.33	1,563,691,084.01	28.20
2 至 3 年	900,343,876.56	24.77	1,243,253,828.61	22.42
3 年以上	1,301,082,531.52	35.79	1,300,004,471.00	23.45
合计	3,635,046,199.06	100.00	5,544,645,928.58	100.00

其中：外币列示如下：

项目	2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	原币	汇率	折合人民币	原币	汇率	折合人民币
欧元	55,246.72	7.4556	411,897.45	240,000.00	10.0556	2,412,939.87
英镑	2,398,020.00	9.5437	22,885,983.47			
合计	2,453,266.72		23,297,880.92	240,000.00		2,412,939.87

2. 账龄超过 1 年的重要预付款项

项目	金 额	未及时结算的原因
武汉市土地交易中心	1,595,827,380.00	土地尚未交付

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

上海证大外滩国际金融中心置业有限公司	1,300,000,000.00	未到结算期
中国建筑第六工程局	13,328,519.18	未到结算期
合计	2,909,155,899.18	

3. 预付款项金额前五名单位情况如下:

欠款人名称	金额	比例%	账龄
武汉市土地交易中心	1,615,827,380.00	44.41	2 年以内
上海证大外滩国际金融中心置业有限公司	1,300,000,000.00	35.73	3 年以上
苏美达国际技术贸易有限公司	107,959,543.76	2.97	1 年以内
德阳市土地局	46,134,803.00	1.27	1 年以内
中国建筑第二工程局有限公司东莞分公司	14,669,158.63	0.40	1 年以内
合计	3,084,590,885.39	84.78	

4. 2014 年 12 月 31 日预付款项中持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项:无。

5. 期末预付关联方账款为 8.18 万元, 占预付账款 2014 年 12 月 31 日的 0.02%。详见本附注七。

(六)应收利息

1. 应收利息

项目	2013 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
1. 账龄一年以内的应收利息		358,750.00		358,750.00
其中: (1) 委托贷款利息		358,750.00		358,750.00
2. 账龄一年以上的应收利息				
合计		358,750.00		358,750.00

(七)其他应收款

1. 其他应收款构成

种类	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%
A、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	2,559,215,639.83	40.11		
B、按组合计提坏账准备	3,216,416,605.19	50.40	167,116,667.46	5.20

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

备的应收账款				
①账龄分析法	3,216,416,605.19	50.40	167,116,667.46	5.20
C、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	605,815,518.64	9.49	11,103,074.87	1.83
合计	6,381,447,763.66	100.00	178,219,742.33	2.79

种类	2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%
A、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	5,605,107,387.23	71.50		
B、按组合计提坏账准备的应收账款	2,015,248,357.69	25.71	131,628,066.87	6.53
①账龄分析法	2,015,248,357.69	25.71	131,628,066.87	6.53
C、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	219,121,900.03	2.80	6,965,962.95	3.18
合计	7,839,477,644.95	100.00	138,594,029.82	—

2. 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例%		金额	比例%	
1 年以内	2,274,922,391.90	70.73	22,749,223.92	1,382,102,136.94	68.58	13,821,021.37
1~2 年	558,946,994.86	17.38	27,947,349.74	337,515,408.40	16.75	16,875,770.42
2~3 年	216,066,580.59	6.72	21,606,658.06	162,489,015.97	8.06	16,248,901.60
3~4 年	94,141,295.99	2.93	47,070,648.00	67,673,191.73	3.36	33,836,595.91
4~5 年	49,193,108.23	1.53	24,596,554.12	29,245,654.17	1.45	14,622,827.09
5 年以上	23,146,233.62	0.72	23,146,233.62	36,222,950.48	1.80	36,222,950.48
合计	3,216,416,605.19	100.00	167,116,667.46	2,015,248,357.69	100.00	131,628,066.87

3. 期末单项金额重大或虽不重大但单项进行减值测试的应收账款坏账准备计提

单位名称	金额	计提坏账准备比例	理由
南京市土地矿产市场管理中心	720,000,000.00	0.00%	土地保证金，不存在回收风险

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

单位名称	金额	计提坏账准备比例	理由
Tax Administration Debtor (IVA)	415,401,034.68	0.00%	无收回风险
太平石化融资租赁有限公司	400,000,000.00	0.00%	无收回风险
长春市朝阳区重点项目拆迁工作领导小组办公室	300,000,000.00	0.00%	土地保证金,不存在回收风险
泛海建设控股有限公司	268,814,605.15	0.00%	土地保证金,不存在回收风险
桂林国家高新区管委会七星区人民政府财政局	200,000,000.00	0.00%	土地保证金,不存在回收风险
郑州市二七区预算外资金管理办公室	140,000,000.00	0.00%	土地保证金,不存在回收风险
济宁市市中区人民政府	115,000,000.00	0.00%	土地保证金,不存在回收风险
合计	2,559,215,639.83		

4. 其他应收款金额前 5 名单位情况

债务人名称	与本公司关系	性质或内容	金额	账龄	占其他应收款总额的比例%
南京市土地矿产市场管理中心	非关联方	土地保证金	720,000,000.00	1 年以内	11.28
Tax Administration Debtor (IVA) 马德里	非关联方	增值税清算	415,401,034.68	1 年以内	6.51
太平石化融资租赁有限公司	非关联方	应收融资租赁款	404,500,000.00	1 年以内	6.34
长春市朝阳区重点项目拆迁工作领导小组办公室	非关联方	土地保证金	300,000,000.00	1 年以内	4.70
泛海建设控股有限公司	非关联方	往来款	268,814,605.15	1 年以内	4.21
合计			2,108,715,639.83		33.04

5. 以前年度已全额或大比例计提坏账准备, 本年度又全额或部分收回、重组的说明: 无。

6. 本年实际核销的其他应收款

项目	核销金额	性质	原因	是否关联方
张晓龙	11,992.19	备用金	员工离职	否
武汉仕捷房地产代理有限公司	40,000.00	工程部房租押金	超过 3 年以上长期坏账, 无法收回	否
武汉供电局	10,000.00	押金	超过 3 年以上长期坏账, 无法收回	否
王艳红	6,000.00	工程部房租押金	超过 3 年以上长期坏账, 无法收回	否

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

项目	核销金额	性质	原因	是否关联方
合计	67,992.19			

7. 2014 年 12 月 31 日其他应收款中持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东欠款:无。

8. 期末其他应收关联方款项为 152.47 元，占其他应收款 2014 年 12 月 31 日 0.02%。详见本附注七。

(八)存货

项目	2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	33,544,964.29		33,544,964.29	30,421,746.10		30,421,746.10
低值易耗品	46,194,563.95		46,194,563.95	192,995.90		192,995.90
库存商品	25,188,379.81		25,188,379.81	23,234,783.59		23,234,783.59
开发成本	120,570,495,809.39		120,570,495,809.39	86,967,803,626.24		86,967,803,626.24
开发产品	23,991,265,340.48		23,991,265,340.48	13,449,587,604.15		13,449,587,604.15
出租开发产品	23,486,250.25		23,486,250.25			
周转房						
产成本	65,030,227.81	20,251,989.08	44,778,238.73			
在产品	404,225,131.37	39,660,133.75	364,564,997.62			
其他	92,609,390.55		92,609,390.55	3,765,292.50		3,765,292.50
合计	145,252,040,057.90	59,912,122.83	145,192,127,935.07	100,475,006,048.48		100,475,006,048.48

1. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工	预计总投资	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
		时间	(万元)		
济南魏家庄万达广场	2009 年 4 月	2014 年 12 月	474,235.00	1,066,638,382.41	134,863,060.68
南京建邺万达广场	2008 年 9 月	2012 年 9 月	408,819.94	3,278,787.48	3,800,188.01
沈阳铁西万达广场	2009 年 11 月	2011 年 12 月	249,232.00	34,995,712.66	35,267,652.75
太原龙湖万达广场	2009 年 5 月	2016 年 7 月	857,956.97	1,851,481,354.25	2,197,926,952.75
呼和浩特万达广场	2009 年 7 月	2015 年 11 月	401,625.00	834,696,479.00	649,961,727.40
大连高新万达广场	2012 年 4 月	2015 年 5 月	353,217.04	1,387,324,959.03	1,708,035,038.15
成都金牛万达广场	2012 年 4 月	2015 年 5 月	423,864.29	7,252,527.22	-
武汉中央文化旅游区	2010 年 10 月	2020 年 7 月	2,662,328.84	5,037,596,437.54	7,796,557,108.58
长沙开福万达广场	2010 年 8 月	2014 年 11 月	672,958.01	1,949,792,167.37	-

大连万达商业地产股份有限公司
2014年度
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工	预计总投资	2013年12月31日	2014年12月31日
		时间	(万元)		
泉州浦西万达广场	2010年8月	2015年8月	660,857.03	1,256,582,409.80	815,902,901.57
晋江万达广场	2010年12月	2015年4月	375,579.22	624,392,285.04	564,285,727.81
抚顺万达广场	2011年6月	2014年6月	317,946.95	1,988,885,496.91	-
烟台芝罘万达广场	2012年12月	2016年6月	540,952.70	1,151,284,602.98	2,225,351,823.44
青岛李沧万达广场	2011年5月	2014年7月	305,357.63	1,290,394,307.55	-
兰州城关万达广场	2012年7月	2015年7月	206,700.64	665,206,735.99	1,065,004,582.13
长春宽城万达广场	2011年4月	2015年5月	169,410.80	1,714,064,828.90	59,706,754.89
芜湖镜湖万达广场	2011年3月	2013年8月	85,502.00	337,120,799.75	382,031,429.63
东莞长安万达广场	2012年3月	2013年11月	113,606.36	852,825,614.68	-
潍坊万达广场	2012年4月	2015年7月	187,858.99	880,130,832.89	412,102,034.48
济宁太白路万达广场	2012年11月	2014年10月	271,933.75	1,086,548,518.00	-
宜兴万达广场	2011年3月	2014年12月	201,468.19	715,169,872.58	-
太仓万达广场	2011年4月	2014年6月	165,244.09	168,205,659.62	16,736,185.59
天津万达中心	2011年7月	2014年5月	360,918.30	2,743,351,689.70	-
沈阳奥体万达广场	2011年11月	2015年11月	296,376.97	1,597,808,460.68	1,037,851,789.20
余姚万达广场	2011年12月	2014年6月	116,570.29	919,315,727.29	-
徐州云龙万达广场	2012年2月	2014年7月	148,116.95	649,998,543.75	-
蚌埠万达广场	2012年1月	2015年3月	185,922.11	1,048,755,103.97	675,084,301.68
西安大明宫万达广场	2012年5月	2015年6月	379,795.79	1,631,360,761.21	972,820,326.61
广州番禺万达广场	2012年5月	2014年8月	265,091.60	1,703,962,578.97	-
赤峰万达广场	2012年3月	2015年9月	355,744.92	1,586,093,647.96	580,200,037.29
南京江宁万达广场	2012年3月	2014年12月	296,254.77	2,782,770,984.61	222,254,284.74
上海松江万达广场	2012年5月	2014年5月	104,622.94	729,223,976.87	-
丹东万达广场	2012年3月	2014年9月	446,445.31	1,226,271,237.46	480,632,079.63
广州增城万达广场	2012年9月	2014年4月	81,960.75	375,453,233.48	-
佛山南海万达广场	2012年11月	2015年4月	446,101.15	2,629,883,191.70	1,518,245,075.58
满洲里万达广场	2012年7月	2014年6月	20,632.70	163,968,134.24	-
昆明西山万达广场	2012年5月	2015年12月	446,534.87	1,848,873,305.68	2,329,982,483.40
东莞东城万达广场	2012年7月	2014年4月	290,626.42	1,503,270,711.92	1,644,461,333.34
银川万达中心	2012年8月	2014年12月	53,050.67	553,613,331.58	-
银川西夏万达广场	2012年10月	2015年12月	239,627.34	894,122,898.40	1,033,958,042.91
马鞍山万达广场	2012年9月	2016年9月	272,679.32	870,192,695.24	850,689,514.86
南宁青秀万达广场	2012年11月	2016年5月	557,876.68	2,333,260,512.22	1,233,991,832.15
金华万达广场	2012年11月	2014年9月	159,826.00	1,148,114,966.56	-
常州武进万达广场	2012年9月	2015年9月	242,618.70	998,433,746.76	1,126,479,927.09
龙岩万达广场	2013年1月	2016年5月	277,825.70	1,014,775,494.24	736,864,034.62
营口万达广场	2013年3月	2016年6月	254,929.47	790,755,174.39	1,528,104,143.89

大连万达商业地产股份有限公司
2014年度
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工	预计总投资	2013年12月31日	2014年12月31日
		时间	(万元)		
绵阳经开万达广场	2013年4月	2016年4月	133,415.07	661,709,263.56	1,160,546,658.03
荆州万达广场	2013年3月	2015年5月	208,653.03	630,673,180.40	506,283,121.74
福清万达广场	2012年12月	2014年11月	142,595.52	655,146,970.97	-
齐齐哈尔万达广场	2013年4月	2015年5月	197,829.41	555,609,976.79	1,277,237,514.01
西双版纳国际旅游度假区	2012年4月	2022年4月	1,800,726.74	2,522,926,126.37	-
江门万达广场	2013年4月	2015年9月	239,998.84	636,108,412.17	971,592,606.11
安阳万达广场	2013年4月	2016年3月	182,458.16	307,407,045.00	582,937,738.82
杭州拱墅万达广场	2013年9月	2015年3月	193,391.52	1,228,085,739.09	1,122,189,665.11
温州平阳万达广场	2013年4月	2015年5月	230,536.08	744,523,720.63	950,869,950.99
佳木斯万达广场	2013年5月	2017年10月	386,142.65	544,843,122.00	1,093,785,125.51
鸡西万达广场	2013年6月	2016年6月	145,955.91	311,900,718.18	659,507,020.09
广元万达广场	2013年6月	2015年10月	184,778.18	360,267,001.31	907,663,809.72
上海金山万达广场	2013年8月	2015年7月	221,887.97	472,849,352.58	1,196,832,385.41
郑州万达中心	2013年11月	2016年4月	261,548.53	570,451,733.31	1,132,667,744.90
渭南万达广场	2013年8月	2015年10月	65,882.15	80,025,779.92	183,678,653.13
嘉兴万达广场	2013年8月	2016年8月	304,853.02	655,906,240.14	1,368,917,709.05
通辽万达广场	2013年6月	2016年10月	403,751.38	766,697,937.85	1,621,744,689.28
东营万达广场	2013年8月	2016年7月	325,723.00	515,828,460.06	1,561,743,441.32
西宁万达广场	2013年9月	2016年7月	378,734.22	526,706,765.41	1,796,869,713.63
泰安万达广场	2013年12月	2016年7月	255,164.57	368,987,405.22	836,895,784.14
德州万达广场	2013年9月	2017年8月	328,091.09	526,908,033.85	1,264,814,904.00
乌海万达广场	2013年9月	2016年9月	257,900.96	357,627,637.35	665,797,309.06
内江万达广场	2013年8月	2015年7月	247,230.73	291,353,837.85	882,193,945.61
黄石万达广场	2013年8月	2016年10月	346,211.69	659,404,913.30	1,338,295,357.78
四平万达广场	2013年10月	2017年4月	238,558.21	332,189,110.04	1,020,535,370.39
阜阳万达广场	2013年10月	2016年4月	245,951.72	441,008,279.37	1,209,391,617.22
湛江万达广场	2013年12月	2016年9月	389,785.77	402,871,511.06	1,326,667,672.83
柳州万达广场	2013年12月	2016年6月	268,879.19	725,740,653.68	1,552,999,008.73
广州萝岗万达广场	2013年12月	2015年10月	182,295.43	721,891,329.28	1,312,191,808.05
重庆巴南万达广场	2013年11月	2017年6月	516,975.09	1,523,189,259.52	2,327,463,084.36
东莞厚街万达广场	2013年12月	2016年6月	365,072.07	1,111,517,009.26	2,099,572,697.01
漳州台商投资区万达广场	2014年1月	2016年9月	219,466.03	208,431,101.42	582,884,456.94
苏州吴中万达广场	2014年4月	2016年3月	220,739.77	609,031,552.39	1,020,684,657.42
湘潭万达广场	2013年12月	2016年12月	327,983.86	398,674,959.20	796,076,048.29
亳州万达广场	2014年4月	2017年6月	318,486.87	-	797,237,144.90
南宁安吉万达广场	2014年2月	2016年6月	233,705.31	490,530,946.61	1,210,319,840.99
乌鲁木齐万达广场	2013年12月	2017年11月	416,311.05	249,007.96	1,207,674,564.65

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工	预计总投资	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
		时间	(万元)		
南通万达广场	2014 年 3 月	2016 年 6 月	190,097.22	-	770,595,939.18
台州经开万达广场	2014 年 3 月	2016 年 6 月	237,523.15	13,000.00	962,345,083.08
大连开发区万达广场	2014 年 3 月	2018 年 10 月	335,463.78	-	1,336,482,248.70
成都万达酒店	2014 年 5 月	2016 年 5 月	67,696.12	5,778,465.00	454,101,153.63
南昌万达城	2013 年 6 月	2016 年 9 月	2,093,607.22	1,947,537,312.50	3,421,291,493.12
合肥万达城	2013 年 10 月	2019 年 8 月	1,375,312.44	1,072,048,752.72	3,745,817,113.06
无锡万达城	2014 年 4 月	2016 年 10 月	1,457,403.48	-	2,685,907,216.18
哈尔滨万达城	2013 年 6 月	2018 年 5 月	1,556,903.36	2,108,249,569.37	3,353,966,594.35
青岛万达东方影都	2013 年 9 月	2017 年 2 月	2,170,311.41	837,141,294.31	5,171,140,233.71
海上华府	2013 年 12 月	2016 年 3 月	1,702,575.55	1,671,377,844.20	-
广州文化旅游城	2014 年 11 月	2016 年 8 月	241,439.88	-	423,992,844.47
桂林万达城	2015 年 3 月	2017 年 1 月	1,120,457.00	-	33,066,929.72
荆门万达广场	2014 年 3 月	2016 年 11 月	252,016.02	-	525,597,989.26
哈尔滨哈南万达广场	2014 年 3 月	2017 年 8 月	399,571.71	-	787,364,153.34
广州南沙万达广场	2014 年 5 月	2016 年 7 月	212,184.13	-	1,177,097,405.42
义乌万达广场	2014 年 6 月	2017 年 3 月	290,146.61	-	1,311,862,442.30
宿州万达广场	2014 年 8 月	2017 年 4 月	267,662.06	-	541,922,628.19
上饶万达广场	2014 年 6 月	2016 年 9 月	279,669.04	-	857,944,307.28
济南高新万达广场	2014 年 7 月	2017 年 2 月	381,748.21	-	1,480,471,034.47
牡丹江万达广场	2014 年 5 月	2016 年 9 月	270,770.93	-	383,611,020.61
成都郫县万达广场	2014 年 3 月	2017 年 5 月	335,900.18	-	736,853,345.30
九江万达广场	2014 年 6 月	2017 年 10 月	412,770.62	-	901,943,542.53
东莞虎门万达广场	2014 年 8 月	2017 年 8 月	244,475.91	-	1,200,953,659.97
泉州安溪万达广场	2014 年 7 月	2018 年 6 月	221,732.28	-	318,607,025.03
资阳万达广场	2014 年 7 月	2018 年 6 月	333,598.19	-	531,123,807.98
呼市回民区万达广场	2014 年 9 月	2016 年 9 月	-	-	432,668,692.77
梅州万达广场	2014 年 7 月	2017 年 9 月	269,833.19	-	636,384,252.27
延吉万达广场	2014 年 7 月	2017 年 7 月	167,816.87	-	378,680,068.02
上虞万达广场	2014 年 8 月	2016 年 6 月	293,708.83	-	508,375,828.69
徐州铜山万达广场	2014 年 9 月	2017 年 3 月	250,058.63	-	463,838,484.97
遂宁万达广场	2014 年 8 月	2016 年 10 月	69,847.91	-	117,081,458.27
昆山万达广场	2014 年 11 月	2017 年 6 月	151,511.45	-	250,157,559.95
合肥瑶海万达广场	2014 年 7 月	2017 年 7 月	322,390.45	-	993,209,500.86
常熟万达广场	2014 年 9 月	2017 年 3 月	291,788.21	-	637,453,530.81
吉林昌邑万达广场	2014 年 9 月	2018 年 12 月	305,857.53	-	620,717,338.98
南宁万达茂	2014 年 8 月	2017 年 6 月	777,560.44	-	867,870,980.98
汽车城万达广场	2015 年 3 月	2018 年 5 月	343,999.70	-	590,736,112.83

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工	预计总投资	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
		时间	(万元)		
诸暨万达广场	2014 年 10 月	2018 年 9 月	311,671.60	-	483,864,266.09
上海青浦万达茂	2015 年 7 月	2017 年 8 月	204,636.65	-	440,838,376.30
乐山万达广场	2014 年 10 月	2018 年 8 月	260,154.90	-	352,095,625.89
重庆永川万达广场	2014 年 12 月	2017 年 4 月	266,712.92	-	293,059,615.15
佛山三水万达广场	2015 年 7 月	2017 年 6 月	223,544.29	-	339,485,640.35
德阳万达广场	2015 年 3 月	2017 年 6 月	171,584.32	-	343,636.83
One Nine Elms	2014 年 12 月	2018 年 12 月	619,033.56	760,884,414.51	831,182,165.88
桂林高新万达广场	2015 年 1 月	2015 年 10 月	106,960.74	-	495,347,475.33
盘锦万达广场	2014 年 6 月	2017 年 7 月	383,790.48	-	622,590,232.49
十堰万达广场	2014 年 8 月	2018 年 3 月	334,704.59	-	496,398,234.73
万达马德里西班牙大厦	2015 年底	2020 年初		-	1,017,565,634.63
Wanda Beverly Hills Properties LLC	暂未确定	暂未确定		-	2,000,576,691.37
合计				86,967,803,626.24	120,570,495,809.39

2. 开发产品

项目名称	竣工时间	2013 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2014 年 12 月 31 日
大连万达华府	2008 年 12 月	146,970.00	-	-	146,970.00
大连东港万达中心	2012 年 2 月	380,103,189.50	-	59,564,329.31	320,538,860.19
北京大湖公馆	2009 年 4 月	24,405,390.84	-	-	24,405,390.84
北京石景山万达广场	2009 年 8 月	2,480,938.32	-	-1,240,469.18	3,721,407.50
石家庄裕华万达广场	2011 年 11 月	48,199,614.97	-11,234,860.39	-16,195,385.28	53,160,139.86
长春红旗街万达广场	2010 年 12 月	1,356,839.24	-	-	1,356,839.24
大连明珠	2008 年 9 月	29,882,201.95	-	5,583,078.70	24,299,123.25
淮安万达广场	2013 年 7 月	202,263,478.15	13,593,823.04	176,664,352.44	39,192,948.75
济南魏家庄万达广场	2014 年 12 月	15,204,663.94	1,164,347,944.83	1,124,251,595.79	55,301,012.98
昆明滇池卫城	2011 年 12 月	817,075.67	-	817,075.67	-
南昌万达星城	2009 年 8 月	1,680,335.48	-	-	1,680,335.48
南京江南明珠、南京紫金明珠、南京万达华府	2008 年 6 月	11,907,447.75	-	4,940,051.45	6,967,396.30
南京建邺万达广场	2012 年 11 月	89,520,624.40	1,688,849.92	8,626,846.02	82,582,628.30
宁波万达广场	2007 年 5 月	16,210,198.49	-	-	16,210,198.49
沈阳北一路万达广场	2012 年 8 月	27,979,507.88	2,777,373.03	-	30,756,880.91
沈阳铁西万达广场	2009 年 11 月	2,763,024.27	-	678,385.08	2,084,639.19
太原龙湖万达广场	2014 年 6 月	196,593,977.63	372,153,023.00	340,557,090.43	228,189,910.20
唐山万达广场	2012 年 4 月	1,419,109,646.40	5,923,200.00	329,255,350.70	1,095,777,495.70
无锡滨湖万达广场	2010 年 12 月	349,939.22	15,178,425.48	15,178,425.48	349,939.22
呼和浩特万达广场	2013 年 6 月	11,310,224.30	828,244,870.25	821,743,193.15	17,811,901.40
上海江桥万达广场	2011 年 6 月	35,967,902.96	-	3,269,809.03	32,698,093.93

大连万达商业地产股份有限公司
2014年度
财务报表附注

项目名称	竣工时间	2013年12月31日	本期增加额	本期减少额	2014年12月31日
宜昌万达广场	2010年11月	3,161,512.52	-	1,367,346.19	1,794,166.33
合肥包河万达广场	2012年12月	2,595,675.73	-	2,595,675.73	-
襄阳万达广场		791,318.85	-	-	791,318.85
成都金牛万达广场	2013年12月	581,070,251.80	-	530,855,958.73	50,214,293.07
大连高新万达广场	2013年10月	258,773,719.13	-9,669,759.60	241,808,851.22	7,295,108.31
宁波江北万达广场	2011年6月	1,420,556.53	-	-	1,420,556.53
绍兴柯桥万达广场	2011年11月	15,721,512.81	-	3,770,146.98	11,951,365.83
东大街万达新天地	2011年8月	753,669.70	525,742.98	-	1,279,412.68
武汉积玉桥万达中心	2013年9月	159,158,227.46	19,394,506.99	158,977,409.04	19,575,325.41
大庆萨尔图万达广场	2012年6月	72,834,768.56	7,636,367.00	28,560,827.29	51,910,308.27
镇江万达广场	2011年9月	11,311,299.80	-	11,311,299.80	-
武汉中央文化区	2014年12月	465,888,025.66	2,092,569,184.29	1,228,672,647.71	1,329,784,562.24
武汉经开万达广场	2013年8月	170,108,467.46	-	112,995.94	169,995,471.52
长沙开福万达广场	2014年11月	23,615,781.89	2,509,628,127.46	2,477,543,972.34	55,699,937.01
泰州海陵万达广场	2012年12月	105,124,673.70	-	12,303,866.98	92,820,806.72
泉州浦西万达广场	2015年8月	485,966,927.79	1,044,801,293.67	1,332,047,751.09	198,720,470.37
常州新北万达广场	2012年7月	2,148,010.78	15,050.63	-	2,163,061.41
廊坊万达广场	2012年7月	122,130,520.23	49,182,725.06	171,313,245.29	-
上海宝山万达广场	2012年4月	113,486,976.13	-	64,272,400.36	49,214,575.77
南昌万达中心	2013年12月	371,167,644.05	-	371,167,644.05	-
晋江万达广场	2015年12月	565,004,100.31	505,008,003.27	715,000,247.01	355,011,856.57
漳州碧湖万达广场	2013年12月	631,427,607.16	-100,816,045.68	394,295,188.39	136,316,373.09
抚顺万达广场	2013年12月	233,533,226.86	1,888,215,743.94	769,948,976.86	1,351,799,993.94
江阴万达广场	2012年9月	534,765,880.05	19,779,293.96	234,648,860.13	319,896,313.88
宁德万达广场	2013年8月	6,420,127.58	-	1,433,576.44	4,986,551.14
烟台芝罘万达广场	2014年10月	-	1,620,788,880.15	1,018,339,434.89	602,449,445.26
郑州二七万达广场	2013年5月	1,583,693.41	-	1,583,693.41	-
青岛李沧万达广场	2014年10月	11,273,431.62	1,427,763,335.24	1,219,001,919.86	220,034,847.00
兰州城关万达广场	2014年12月	-	755,095,956.57	752,507,615.54	2,588,341.03
长春宽城万达广场	2014年5月	-	1,424,339,761.39	1,334,601,078.34	89,738,683.05
芜湖镜湖万达广场	2013年3月	91,012,291.24	405,936,454.51	182,437,736.81	314,511,008.94
绵阳涪城万达广场	2013年10月	98,195,871.99	-	30,621,223.33	67,574,648.66
哈尔滨哈西万达广场	2013年9月	219,493,737.40	41,086,897.57	142,723,222.73	117,857,412.24
温州龙湾万达广场	2013年4月	537,105,033.54	-	29,411,750.42	507,693,283.12
莆田万达广场	2013年4月	45,024,520.25	2,567,057.47	24,802,393.80	22,789,183.92
东莞长安万达广场	2013年7月	262,635,024.73	1,071,672,909.93	1,003,718,334.17	330,589,600.49
潍坊万达广场	2014年7月	-	1,076,666,351.11	667,325,316.65	409,341,034.46
济宁太白路万达广场	2014年11月	-	2,748,964,555.49	2,564,035,425.27	184,929,130.22

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

项目名称	竣工时间	2013 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2014 年 12 月 31 日
宜兴万达广场		418,329,959.39	1,018,816,496.37	818,309,016.95	618,837,438.81
太仓万达广场	2014 年 6 月	210,719,336.15	455,654,334.40	459,017,272.68	207,356,397.87
无锡惠山万达广场	2013 年 11 月	500,354,359.49	4,439,419.13	232,202,175.09	272,591,603.53
天津万达中心	2013 年 9 月	449,252,438.94	3,391,610,115.97	1,455,609,357.18	2,385,253,197.73
厦门集美万达广场	2013 年 5 月	31,727,506.06	-	3,578,314.80	28,149,191.26
沈阳奥体万达广场		-	1,805,696,189.48	445,462,433.64	1,360,233,755.84
余姚万达广场	2014 年 6 月	216,917,425.29	938,396,059.11	987,118,114.15	168,195,370.25
徐州云龙万达广场	2014 年 8 月	357,606,461.21	1,239,461,097.71	1,452,503,589.26	144,563,969.66
蚌埠万达广场	2014 年 11 月	447,171,592.46	1,508,412,478.11	1,483,051,396.04	472,532,674.53
西安大明宫万达广场	2014 年 7 月	1,310,913,221.61	1,187,074,458.54	1,626,791,106.79	871,196,573.36
广州番禺万达广场	2014 年 9 月	-	2,369,025,575.76	1,840,025,362.59	529,000,213.17
赤峰万达广场	2014 年 9 月	-	2,686,321,561.76	1,968,499,551.58	717,822,010.18
南京江宁万达广场	2014 年 12 月	-	2,935,933,209.80	2,424,773,636.85	511,159,572.95
上海松江万达广场	2014 年 5 月	-	1,042,986,003.78	1,042,986,003.78	-
丹东万达广场	2014 年 9 月	446,821,223.55	1,879,824,034.59	1,842,364,605.20	484,280,652.94
广州增城万达广场	2014 年 6 月	-	1,000,251,379.49	1,000,251,379.49	-
佛山南海万达广场	2014 年 12 月	-	2,839,861,109.78	2,261,705,664.29	578,155,445.49
满洲里万达广场	2012 年 6 月	-	182,226,026.97	9,134,957.33	173,091,069.64
昆明西山万达广场	2014 年 11 月	-	752,158,419.48	752,158,419.48	-
东莞东城万达广场	2014 年 12 月	-	1,106,697,927.44	251,610,169.92	855,087,757.52
银川万达中心	2014 年 9 月	-	801,103,160.17	632,838,030.74	168,265,129.43
银川西夏万达广场	2014 年 9 月	-	686,000,313.15	686,000,313.15	-
马鞍山万达广场	2014 年 12 月	-	662,924,104.19	356,137,316.15	306,786,788.04
南宁青秀万达广场	2014 年 11 月	-	2,118,020,710.61	1,763,201,446.36	354,819,264.25
金华万达广场	2014 年 12 月	-	1,645,462,572.46	1,319,368,867.76	326,093,704.70
常州武进万达广场	2014 年 12 月	-	785,133,883.44	564,907,645.88	220,226,237.56
龙岩万达广场	2014 年 12 月	-	1,110,337,662.69	754,450,985.47	355,886,677.22
荆州万达广场	2014 年 9 月	-	1,546,491,967.85	870,246,762.87	676,245,204.98
福清万达广场	2014 年 10 月	-	1,397,130,755.85	1,373,650,905.22	23,479,850.63
西双版纳国际度假区	2014 年 3 月	-	973,275,753.18	973,275,753.18	-
大连金石国际旅游度假区一期	2014 年 6 月	-	1,341,635,392.33	1,341,635,392.33	-
江门万达广场	2014 年 9 月	-	1,174,371,933.16	790,316,325.56	384,055,607.60
安阳万达广场	2014 年 12 月	-	646,905,471.73	646,905,471.73	-
杭州拱墅万达广场	2014 年 11 月	-	1,168,962,569.52	785,620,997.17	383,341,572.35
温州平阳万达广场	2014 年 12 月	-	779,300,267.20	40,491,808.66	738,808,458.54
渭南万达广场	2014 年 12 月	-	131,469,943.00	39,153,895.00	92,316,048.00
通辽万达广场	2013 年 9 月	31,273,727.20	-	-	31,273,727.20
泰安万达广场	2014 年 12 月	-	679,204,897.45	407,384,942.38	271,819,955.07

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

项目名称	竣工时间	2013 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2014 年 12 月 31 日
恒力城	2012 年 6 月	305,543,074.72	-	145,173,413.60	160,369,661.12
合计		13,449,587,604.15	66,986,402,298.21	56,444,724,561.88	23,991,265,340.48

3. 出租开发产品:

项目名称	竣工时间	2013 年 12 月 31 日		本期增加	本期摊销	本期减少	2014 年 12 月 31 日	
		原值	累计摊销				原值	累计摊销
天津万达中心商铺	2013 年 9 月			19,382,959.54	248,835.30			19,382,959.54 248,835.30
蚌埠万达广场一期	2014 年 5 月			4,361,457.96	9,331.95			4,361,457.96 9,331.95
合计				23,744,417.50	258,167.25			23,744,417.50 258,167.25

4. 周转房: 无。

5. 存货跌价准备情况表

存货种类	2013 年 12 月 31 日	本年计提额	预计总投资	本年减少额		2014 年 12 月 31 日
				转回	转销	
原材料						
低值易耗品						
库存商品						
开发成本						
开发产品						
产成品		42,024,153.34			21,772,164.26	20,251,989.08
在产品		39,660,133.75				39,660,133.75
其他						
合计		81,684,287.09	-	-	21,772,164.26	59,912,122.83

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

6. 计入存货成本的借款费用资本化金额

存货项目名称	2013 年 12 月 31 日	本期增加额	本期转入业务成本金额	其他减少额	2014 年 12 月 31 日	本期确认资本化金额的资本化率
大连东港万达中心	17,385,190.42	-	2,663,598.33	-	14,721,592.09	-
石家庄裕华万达广场	12,498.71	-	-	-	12,498.71	-
淮安万达广场	1,874,495.10	-	877,076.59	-	997,418.51	-
济南魏家庄万达广场	45,282,786.49	796,000.00	42,930,034.17	-	3,148,752.32	6.16%
南昌万达星城	111,404.26	-	-	-	111,404.26	-
南京建邺万达广场	1,625,334.47	-	125,966.10	-	1,499,368.37	-
宁波万达广场	1,183,361.93	-	-	-	1,183,361.93	-
太原龙湖万达广场	227,629,824.91	74,714,929.62	-	-	302,344,754.53	6.99%
唐山万达广场	55,103,296.04	-	4,372,701.75	-	50,730,594.29	-
宜昌万达广场	124,448.56	-	69,264.52	-	55,184.04	-
成都金牛万达广场	15,955,521.97	-	14,310,783.31	-	1,644,738.66	-
大连高新万达广场	65,422,143.31	35,817,333.36	1,970,357.01	-	99,269,119.66	7.07%
武汉积玉桥万达中心	697,262.61	-	300,170.77	-	397,091.84	-
大庆萨尔图万达广场	4,597,252.46	-	3,269,390.27	-	1,327,862.19	-
镇江万达广场	494,970.33	-	494,970.33	-	-	-
武汉中央文化旅游区	346,829,774.46	13,206,485.18	45,440,437.40	-	314,595,822.24	6.75%
武汉经开万达广场	2,645,251.95	-	-	-	2,645,251.95	-
长沙开福万达广场	50,745,055.90	11,637,474.86	60,641,549.19	-	1,740,981.57	7.21%
泰州海陵万达广场	7,383,072.73	-	864,120.11	-	6,518,952.62	-
泉州浦西万达广场	83,376,466.21	-	62,445,268.91	-	20,931,197.30	-
常州新北万达广场	115,956.42	-	-	-	115,956.42	-
廊坊万达广场	4,962,584.80	-	4,962,584.80	-	-	-

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

存货项目名称	2013 年 12 月 31 日	本期增加额	本期转入业务成本金额	其他减少额	2014 年 12 月 31 日	本期确认资本化金额的资本化率
上海宝山万达广场	3,310,459.38	-	1,874,851.00	-	1,435,608.38	-
南昌红谷滩万达广场	6,669,308.75	-	6,669,308.75	-	-	-
晋江万达广场	63,192,696.66	548,871.08	19,427,846.59	-	44,313,721.15	6.15%
漳州碧湖万达广场	15,812,797.89	-	12,609,377.91	-	3,203,419.98	-
抚顺万达广场	78,166,228.96	60,305,911.58	62,680,266.21	-	75,791,874.33	6.15%
江阴万达广场	11,352,213.66	-	4,561,332.94	-	6,790,880.72	-
烟台芝罘万达广场	44,500,119.60	18,379,398.31	45,343,096.75	-	17,536,421.16	6.77%
郑州二七万达广场	38,436.65	-	38,436.65	-	-	-
青岛李沧万达广场	50,865,809.18	14,546,875.00	47,826,038.92	-	17,586,645.26	6.47%
兰州城关万达广场	53,105,337.04	27,195,677.10	26,495,567.42	-	53,805,446.72	6.77%
长春宽城万达广场	74,038,067.78	-73,706,103.20	-	-	331,964.58	6.77%
芜湖镜湖万达广场	24,340,730.19	15,381,868.91	5,885,696.21	-	33,836,902.89	7.38%
绵阳涪城万达广场	5,287,871.67	-	1,648,960.35	-	3,638,911.32	-
温州龙湾万达广场	21,528,559.71	-	1,142,699.46	-	20,385,860.25	-
莆田万达广场	1,081,484.13	-	593,378.60	-	488,105.53	-
东莞长安万达广场	63,445,646.89	3,870,208.53	65,908,561.50	-	1,407,293.92	7.07%
潍坊万达广场	49,943,717.03	51,524,653.63	32,722,729.04	-	68,745,641.62	7.47%
济宁太白路万达广场	24,371,541.01	55,142,207.87	46,403,352.55	-	33,110,396.33	7.13%
宜兴万达广场	48,799,381.16	-	26,743,021.05	-	22,056,360.11	-
太仓万达广场	31,777,048.30	4,793,477.02	28,836,131.68	-	7,734,393.64	6.90%
无锡惠山万达广场	15,206,556.04	-1,075,880.23	3,301,012.22	-	10,829,663.59	7.07%
天津万达中心	248,636,551.01	97,903,787.23	5,946,373.03	-	340,593,965.21	11.00%
厦门集美万达广场	608,345.28	-	608,345.28	-	-	-

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

存货项目名称	2013 年 12 月 31 日	本期增加额	本期转入业务成本金额	其他减少额	2014 年 12 月 31 日	本期确认资本化金额的资本化率
沈阳奥体万达广场	140,517,564.88	43,529,470.97	-	-	184,047,035.85	11.48%
余姚万达广场	47,049,467.61	9,211,424.45	9,211,424.45	-	47,049,467.61	6.55%
徐州云龙万达广场	66,091,677.57	10,595,890.47	68,544,669.38	-	8,142,898.66	6.57%
蚌埠万达广场	99,317,140.20	35,970,260.20	93,444,764.69	-	41,842,635.71	7.50%
西安大明宫万达广场	98,629,132.05	31,394,544.67	50,419,027.26	-	79,604,649.46	6.84%
赤峰万达广场	40,516,624.39	20,913,203.26	34,977,266.83	-	26,452,560.82	7.38%
南京江宁万达广场	179,564,960.65	33,027,183.42	161,179,903.83	-	51,412,240.24	7.66%
上海松江万达广场	38,917,441.82	23,788,263.18	62,705,705.00	-	-	7.38%
丹东万达广场	35,663,107.50	27,836,842.05	-	-	63,499,949.55	7.38%
广州增城万达广场	4,648,339.39	-	4,648,339.39	-	-	-
佛山南海万达广场	104,608,782.47	123,639,526.08	121,657,484.38	-	106,590,824.17	7.47%
满洲里万达广场	5,333,575.51	921,539.07	-	-	6,255,114.58	7.38%
昆明西山万达广场	59,544,048.31	47,383,223.15	-	-	106,927,271.46	7.07%
东莞东城万达广场	73,201,238.39	83,389,600.82	66,988,089.74	-	89,602,749.47	7.25%
银川万达中心	14,468,577.67	8,400,814.59	18,110,016.56	-	4,759,375.70	6.77%
银川西夏万达广场	38,436,300.66	9,814,195.16	-	-	48,250,495.82	7.06%
马鞍山万达广场	34,966,867.92	90,801,289.02	25,681,747.09	-	100,086,409.85	6.77%
南宁青秀万达广场	54,446,658.60	72,261,500.16	43,302,794.43	-	83,405,364.33	6.77%
金华万达广场	33,371,994.38	42,527,093.10	61,939,588.92	-	13,959,498.56	6.76%
常州武进万达广场	39,009,372.97	55,280,764.76	22,122,702.38	-	72,167,435.35	8.19%
龙岩万达广场	50,348,117.39	56,489,399.04	28,744,121.68	-	78,093,394.75	6.87%
营口万达广场	26,494,542.97	101,687,032.78	-	-	128,181,575.75	7.16%
绵阳经开万达广场	16,727,766.35	55,779,790.09	-	-	72,507,556.44	6.75%

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

存货项目名称	2013 年 12 月 31 日	本期增加额	本期转入业务成本金额	其他减少额	2014 年 12 月 31 日	本期确认资本化金额的资本化率
荆州万达广场	23,219,335.12	42,366,719.69	24,313,738.99	-	41,272,315.82	6.82%
福清万达广场	17,502,411.36	27,470,063.68	39,058,985.15	-	5,913,489.89	7.99%
齐齐哈尔万达广场	14,014,341.91	44,650,306.56	-	-	58,664,648.47	7.07%
西双版纳国际旅游度假区	25,451,225.27	59,688,850.07	25,178,640.73	59,961,434.61	-	6.77%
大连金石国际旅游度假区一期	-	51,204,900.00	11,592,518.79	39,612,381.21	-	7.38%
江门万达广场	22,270,765.52	86,795,471.81	55,111,050.38	-	53,955,186.95	7.12%
安阳万达广场	24,793,523.64	45,284,751.35	37,452,587.90	-	32,625,687.09	6.85%
杭州拱墅万达广场	31,700,791.49	54,670,170.54	36,927,459.03	-	49,443,503.00	6.23%
温州平阳万达广场	10,251,305.86	23,047,086.15	831,078.93	-	32,467,313.08	7.07%
佳木斯万达广场	5,554,182.72	40,079,121.27	-	-	45,633,303.99	7.07%
鸡西万达广场	4,292,792.27	30,574,460.57	-	-	34,867,252.84	7.07%
广元万达广场	5,044,145.36	70,348,603.16	-	-	75,392,748.52	6.77%
上海金山万达广场	668,549.94	29,338,926.46	-	-	30,007,476.40	6.77%
郑州万达中心	1,039,697.93	53,132,824.45	-	-	54,172,522.38	6.67%
渭南万达广场	3,582,676.78	18,467,555.04	1,696,796.00	-	20,353,435.82	6.46%
嘉兴万达广场	3,810,508.60	38,338,608.01	-	-	42,149,116.61	6.77%
通辽万达广场	-	10,505,481.65	-	-	10,505,481.65	7.20%
东营万达广场	-	64,720,272.62	-	-	64,720,272.62	7.14%
西宁万达广场	2,075,196.38	70,597,794.75	-	-	72,672,991.13	7.07%
泰安万达广场	-	42,839,202.66	10,874,936.50	-	31,964,266.16	7.07%
德州万达广场	2,917,826.08	51,246,283.68	-	-	54,164,109.76	7.38%
乌海万达广场	3,014,934.83	18,170,439.70	-	-	21,185,374.53	7.07%
内江万达广场	-	69,784,359.21	-	-	69,784,359.21	6.80%

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

存货项目名称	2013 年 12 月 31 日	本期增加额	本期转入业务成本金额	其他减少额	2014 年 12 月 31 日	本期确认资本化金额的资本化率
黄石万达广场	935,871.17	40,331,396.69	-	-	41,267,267.86	7.07%
四平万达广场	165,419.13	45,200,402.79	-	-	45,365,821.92	6.77%
阜阳万达广场	606,364.59	82,613,114.66	-	-	83,219,479.25	6.86%
湛江万达广场	-	11,143,526.57	-	-	11,143,526.57	6.76%
柳州万达广场	-	18,743,058.82	-	-	18,743,058.82	6.87%
广州萝岗万达广场	540,807.78	18,459,734.08	-	-	19,000,541.86	6.64%
重庆巴南万达广场	195,715.22	70,595,289.64	-	-	70,791,004.86	7.52%
东莞厚街万达广场	-	49,980,949.31	-	-	49,980,949.31	7.24%
漳州台商投资区万达广场	-	24,684,469.60	-	-	24,684,469.60	7.23%
苏州吴中万达广场	-	15,995,483.75	-	-	15,995,483.75	6.82%
湘潭万达广场	-	24,461,151.28	-	-	24,461,151.28	7.07%
亳州万达广场	-	8,156,824.20	-	-	8,156,824.20	9.24%
南宁安吉万达广场	-	41,856,823.47	-	-	41,856,823.47	6.77%
乌鲁木齐万达广场	-	15,005,445.82	-	-	15,005,445.82	6.77%
南通万达广场	-	9,490,177.97	-	-	9,490,177.97	6.77%
台州经开万达广场	-	13,404,565.83	-	-	13,404,565.83	6.98%
大连开发区万达广场	-	38,723,436.15	-	-	38,723,436.15	6.90%
成都万达酒店	-	35,018,214.71	-	-	35,018,214.71	11.37%
南昌万达城	7,585,854.17	76,528,601.51	-	-	84,114,455.68	6.60%
合肥万达城	98,200.00	80,885,307.34	-	-	80,983,507.34	6.72%
无锡万达城	-	1,809,954.51	-	-	1,809,954.51	6.60%
哈尔滨万达城	145,170,265.04	125,103,363.07	-	-	270,273,628.11	7.20%
青岛万达东方影都	8,852,256.95	113,921,917.50	-	-	122,774,174.45	6.77%

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

存货项目名称	2013 年 12 月 31 日	本期增加额	本期转入业务成本金额	其他减少额	2014 年 12 月 31 日	本期确认资本化金额的资本化率
青岛万达游艇产业园	-	14,426,688.53	-	14,426,688.53	-	6.70%
广州文化旅游城	-	7,036,800.05	-	-	7,036,800.05	9.92%
荆门万达广场	-	12,041,637.56	-	-	12,041,637.56	6.78%
哈尔滨哈南万达广场	-	7,325,008.39	-	-	7,325,008.39	6.90%
广州南沙万达广场	-	13,071,273.00	-	-	13,071,273.00	7.84%
义乌万达广场	-	29,156,018.87	-	-	29,156,018.87	6.93%
宿州万达广场	-	1,275,749.29	-	-	1,275,749.29	6.46%
上饶万达广场	-	7,525,082.54	-	-	7,525,082.54	6.82%
济南高新万达广场	-	24,840,960.04	-	-	24,840,960.04	7.36%
牡丹江万达广场	-	5,145,600.04	-	-	5,145,600.04	7.26%
成都郫县万达广场	-	184,692.44	-	-	184,692.44	5.92%
九江万达广场	-	8,456,250.00	-	-	8,456,250.00	6.77%
东莞虎门万达广场	-	1,805,992.73	-	-	1,805,992.73	7.21%
泉州安溪万达广场	-	1,475,282.50	-	-	1,475,282.50	6.83%
资阳万达广场	-	325,071.77	-	-	325,071.77	6.77%
梅州万达广场	-	894,002.78	-	-	894,002.78	7.20%
延吉万达广场	-	1,937,729.16	-	-	1,937,729.16	7.07%
上虞万达广场	-	1,237,687.50	-	-	1,237,687.50	7.07%
徐州铜山万达广场	-	807,242.58	-	-	807,242.58	6.90%
昆山万达广场	-	4,436,149.14	-	-	4,436,149.14	9.92%
合肥瑶海万达广场	-	32,287,037.97	-	-	32,287,037.97	6.45%
常熟万达广场	-	16,096,402.57	-	-	16,096,402.57	8.47%
吉林昌邑万达广场	-	224,010.41	-	-	224,010.41	7.07%

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

存货项目名称	2013 年 12 月 31 日	本期增加额	本期转入业务成本金额	其他减少额	2014 年 12 月 31 日	本期确认资本化金额的资本化率
南宁万达茂	-	6,678,035.50	-	-	6,678,035.50	6.97%
汽车城万达广场	-	12,140,922.89	-	-	12,140,922.89	9.92%
诸暨万达广场	-	8,909,137.70	-	-	8,909,137.70	9.92%
上海青浦万达茂	-	9,035,141.97	-	-	9,035,141.97	9.92%
乐山万达广场	-	6,140,251.20	-	-	6,140,251.20	9.92%
佛山三水万达广场	-	3,143,958.82	-	-	3,143,958.82	9.50%
十堰万达广场	-	15,826,075.35	-	-	15,826,075.35	9.92%
盘锦万达广场	-	12,249,275.94	-	-	12,249,275.94	9.92%
桂林高新万达广场	-	14,148,844.38	-	-	14,148,844.38	9.92%
恒力城	39,005,305.55	-	12,399,417.03	5,918,752.51	20,687,136.01	-
万达马德里西班牙大厦	-	18,052,913.03	-	-	18,052,913.03	5.72%
合计	3,575,870,432.32	3,699,398,415.33	1,822,119,513.11	119,919,256.86	5,333,230,077.68	

7. 截止 2014 年 12 月 31 日上述存货中用于长期借款、一年内到期的长期借款及短期借款抵押的存货详见附注九。

(九)一年内到期的其他非流动资产

项目	内容或性质	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
长期资产摊销	售楼处摊销	2,786,914.75	
合计		2,786,914.75	

(十)划分为持有待售的资产

无

(十一)其他流动资产

项目	内容或性质	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
预缴企业所得税	企业所得税	494,946,909.29	448,995,383.99
预缴土地增值税	土地增值税	4,974,113,112.65	2,761,937,036.86
预缴营业税金及附加等	营业税金及附加	5,770,064,694.67	4,666,545,349.46
委托贷款	委托贷款	199,999,999.99	200,000,000.00
待抵扣增值税	增值税	9,287,711.22	
理财产品	理财产品	941,000,000.00	
其他	租金摊销	495,305.03	
合计		12,389,907,732.85	8,077,477,770.31

(十二)可供出售金融资产

1、可供出售金融资产情况

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	35,000,000.00		35,000,000.00
公允价值			
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额			
已计提减值金额			

续:

可供出售金融资产分类	2013 年 12 月 31 日		
	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	36,500,000.00		36,500,000.00
公允价值			
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额			
减: 已计提减值金额			

(十三)持有至到期投资

无

(十四)长期应收款

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
江畔人家-实验小学	7,223,846.92	7,332,866.61
江畔人家-幼儿园	2,981,463.91	3,282,535.85
联营公司 Ridong(GoldCoast)DevelopmentPtyLtd 借款	452,455,225.10	
合计	462,660,535.93	10,615,402.46

(十五)对合营企业和联营企业投资

被投资单位名称	企业类型	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	对企业活动是否具有战略性
一、合营企业								
Ridong (Gold Coast) Development Pty Ltd (Australia)	私营企业	Australia	Australia	房地产开发	澳元 4,583,622	55%	55%	是
万达信息科技有限公司	私营企业	香港	BVI	信息技术	美元 10	50%	50%	是
二、联营企业								
万达酒店管理有限公司	私营企业	香港	BVI	酒店管理	美元 10	40%	40%	是

1.重要合营企业的主要财务信息

无

2.重要联营企业的主要财务信息

无

3.不重要的合营企业和联营企业的汇总信息

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
合营企业:		
投资账面价值合计	22,244,575.01	
下列各项按持股比例计算的合计数	—	—
净利润	-771,206.82	
其他综合收益		

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
综合收益总额	-771,206.82	
联营企业：		
投资账面价值合计	24.47	
下列各项按持股比例计算的合计数	—	—
净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		

4.与合营企业和联营企业中权益相关的风险信息

无

5.对合营企业投资相关的未确认承诺

无

(十六)长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	2013 年 12 月 31 日	本期增减额（减少以“-”号填列）	2014 年 12 月 31 日
大连金石文化旅游投资有限公司	权益法	123,000,000.00	114,303,187.71	-114,303,187.71	
Ridong (Gold Coast) Development Pty Ltd (Australia)	权益法	23,015,751.24		22,244,544.43	22,244,544.43
万达信息科技有限公司	权益法	30.58		30.58	30.58
万达酒店管理有限公司	权益法	24.47		24.47	24.47
合计		146,015,806.29	114,303,187.71	-92,058,588.23	22,244,599.48

(续表)

被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	减值准备金额	本期计提减值准备金额	本期现金红利
大连金石文化旅游投资有限公司	40	40			
Ridong (Gold Coast) Development Pty Ltd (Australia)	55	55			
万达信息科技有限公司	50	50			
万达酒店管理有限公司	40	40			
合计					

(十七)投资性房地产

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

项目	已竣工投资性房地 产	在建投资性房地产	合计
2013 年 1 月 1 日	135,063,920,000.00	24,010,000,000.00	159,073,920,000.00
本期变动			
1. 购建增加		21,758,000,000.00	21,758,000,000.00
2. 在建工程竣工转换	23,855,000,000.00	-23,855,000,000.00	-
3. 企业合并增加	2,149,856,244.66		2,149,856,244.66
4. 股东投入增加			-
5. 自存货转入增加	114,448,508.21		114,448,508.21
6. 处置减少			-
7. 其他转出减少			-
8. 公允价值变动	11,215,525,375.13	4,228,000,000.00	15,443,525,375.13
2013 年 12 月 31 日	172,398,750,128.00	26,141,000,000.00	198,539,750,128.00
2014 年 1 月 1 日	172,398,750,128.00	26,141,000,000.00	198,539,750,128.00
本期变动			
1. 购建增加		37,768,000,000	37,768,000,000.00
2. 在建工程竣工转换	31,924,000,000	-31,924,000,000	-
3. 企业合并增加			-
4. 股东投入增加			-
5. 自存货转入增加			-
6. 处置减少	-12,638,878.26	-1,519,000,000	-1,531,638,878.26
7. 其他转出减少	-129,580,479.32		-129,580,479.32
8. 公允价值变动	12,528,469,229.57	926,000,000.00	13,454,469,229.57
2014 年 12 月 31 日	216,709,000,000.00	31,392,000,000.00	248,101,000,000.00

本公司的投资性房地产全部位于中国内地。所有的已完工投资物业均用于经营租赁。

本公司所有已完工投资性房地产及在建投资性房地产，包括公司持有的土地使用权和房屋建筑物，期末根据独立的合格估值师—戴德梁行有限公司进行的估值进行重估。该公司是投资性房地产评估行业的专家，并且具有良好的资质和近几年来在相关地点的类似物业评估的经验。已完工投资物业的估值乃经考虑物业现有租约将产生的租金收入及折现率，或（如适用）参考相同地点及状况的类似物业的市场成交价计得。开发中投资性房地产的公允价值是由物业假设完工后的市价扣除自估值日期起至完工期间所产生的建造费用、专业费用及利息以及合理利润后得到的。报告期内的估值方式没有改变。

于报告期末，本公司：

- 报确认复核独立评估报告所有使用的重大参数估计值；

- 认评估资产与上一年度估值报告相比的估值变动；
- 估与独立估值师进行讨论。

以下为投资物业估值所用的评估方法及主要输入值概要：

资产类比	评估方法	重大参数	重大参数范围
购物中心	投资法	现行市场租金折现率	人民币 34 元-900 元每平方米每月 主力店：4.5%-6.0% 标准零售：5.0%-7.0%
写字楼	投资法	现行市场租金折现率	人民币 50 元-300 元每平方米每月 5.5%-7.0%
停车场	投资法	现行市场租金折现率	人民币 200 元-1500 元每单位每月 4.0%-5.0%

1. 截止 2014 年 12 月 31 日抵押或担保的投资性房地产参见附注九。
2. 年末未办妥产权证的投资性房地产账面价值为 190.55 亿元。

(十八) 固定资产及累计折旧

1. 固定资产原价

项目	2013 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
房屋及建筑物	21,721,221,369.34	9,552,383,640.05	551,878,065.42	30,721,726,943.97
机器设备	101,941,253.90	832,305,048.08	94,176,789.64	840,069,512.34
运输设备	522,903,540.21	122,541,215.57	39,100,279.54	606,344,476.24
电子设备	442,593,509.86	466,526,730.06	100,843,422.01	808,276,817.91
其他设备	382,531,071.64	127,378,408.48	103,987,986.78	405,921,493.34
合计	23,171,190,744.95	11,101,135,042.24	889,986,543.39	33,382,339,243.80

2. 累计折旧

项目	2013 年 12 月 31 日	本期新增额	本期计提额	本期减少额	2014 年 12 月 31 日
房屋及建筑物	1,399,880,702.21	18,160,370.53	669,709,958.27	92,928,711.94	1,994,822,319.07
机器设备	60,795,087.60	437,169,435.95	32,723,128.00	82,302,197.25	448,385,454.30
运输设备	194,546,551.71	5,850,689.79	80,394,187.97	25,567,127.79	255,224,301.68
电子设备	177,608,603.21	200,574,528.80	88,811,802.81	74,753,397.27	392,241,537.55
其他设备	194,990,394.88	1,732,346.78	76,594,993.21	84,464,222.26	188,853,512.61
合计	2,027,821,339.61	663,487,371.85	948,234,070.26	360,015,656.51	3,279,527,125.21

3. 减值准备:无

4. 账面价值

项目	2013 年 12 月 31 日			2014 年 12 月 31 日
----	------------------	--	--	------------------

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

项目	2013 年 12 月 31 日			2014 年 12 月 31 日
房屋及建筑物	20,321,340,667.13			28,726,904,624.90
机器设备	41,146,166.30			391,684,058.04
运输设备	328,356,988.50			351,120,174.56
电子设备	264,984,906.65			416,035,280.36
其他设备	187,540,676.76			217,067,980.73
合计	21,143,369,405.34			30,102,812,118.59

本年计提的固定资产折旧为 948,234,070.26 元。

5. 经营租出固定资产：无
6. 融资租赁租入的固定资产：无
7. 期末暂时闲置的固定资产：无
8. 已提足折旧仍继续使用的固定资产

类别	账面原值	累计折旧	账面净值
房屋建筑物	512,491.00	486,866.45	25,624.55
机器设备	3,520,143.00	3,344,135.85	176,007.15
电子设备	4,548,562.77	4,315,427.64	233,135.13
运输设备	6,215,911.92	5,905,116.32	310,795.60
其他设备	1,960,550.88	1,862,523.34	98,027.54
合计	16,757,659.57	15,914,069.60	843,589.97

9. 准备处置的固定资产：无
10. 未办妥产权证书的固定资产

类别	账面价值	累计折旧	账面净值	未办妥产权证的原因
房屋建筑物	5,133,262,480.71	51,598,901.98	5,081,663,578.73	正在办理中

11. 截止 2014 年 12 月 31 日抵押或担保的固定资产参见附注九。

(十九)在建工程

项目	2013 年 12 月 31 日	本期增加	本期转出	其他减少	2014 年 12 月 31 日
房屋及建筑物	6,059,349,570.00	14,269,346,692.78	10,345,198,623.70	634,574,187.34	9,348,923,451.73
减值准备					
合计	6,059,349,570.00	14,269,346,692.78	10,345,198,623.70	634,574,187.34	9,348,923,451.73

(二十)固定资产清理

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	转入清理的原因

电子设备	61,528.09		物业撤场
其他	6,364.79		物业撤场
合计	67,892.88		

(二十一)生产性生物资产

1.以成本计量

项目	2013 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
1、种植业				
2、畜牧养殖业	770,500.49	326,685.64	677,430.72	419,755.41
3、林业	1,775,544.56	1,034,746.05	1,519,527.77	1,290,762.84
4、水产业				
合计	2,546,045.05	1,361,431.69	2,196,958.49	1,710,518.25

(二十二)无形资产

项目	2013 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
一、原价合计	4,949,284,539.13	4,342,136,264.78	581,485,689.02	8,709,935,114.89
软件	187,218,170.54	118,914,417.02	1,534,962.60	304,597,624.96
土地使用权	4,762,066,368.59	1,027,584,299.65	354,277,453.42	5,435,373,214.82
商标	-	1,571,940,572.00	142,866,934.00	1,429,073,638.00
设计图纸	-	362,489,034.00	32,945,073.00	329,543,961.00
订单	-	38,736,882.00	3,520,629.00	35,216,253.00
客户关系	-	509,878,146.00	46,340,637.00	463,537,509.00
其他	-	712,592,914.11	-	712,592,914.11
二、累计摊销额合计	339,030,676.04	358,054,180.63	66,641,097.66	630,443,759.01
软件	32,570,341.02	27,552,151.85	491,185.06	59,631,307.81
土地使用权	306,460,335.02	121,951,890.16	53,544,410.26	374,867,814.92
商标	-	80,979,491.82	4,762,231.13	76,217,260.69
设计图纸	-	42,440,561.41	2,495,838.86	39,944,722.55
订单	-	38,150,110.50	2,933,857.50	35,216,253.00
客户关系	-	41,041,700.60	2,413,574.85	38,628,125.75
其他	-	5,938,274.29	-	5,938,274.29
三、无形资产减值准备累计金额合计				
软件				
土地使用权				
商标				
设计图纸				

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

项目	2013 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
订单				
客户关系				
四、无形资产账面价值合计	4,610,253,863.09			8,079,491,355.88
软件	154,647,829.52			244,966,317.15
土地使用权	4,455,606,033.57			5,060,505,399.90
商标	-			1,352,856,377.31
设计图纸	-			289,599,238.45
订单	-			
客户关系	-			424,909,383.25
其他	-			706,654,639.82

1. 2014 年 1-12 月摊销额 219,168,778.53 元。
2. 截止 2014 年 12 月 31 日用于抵押或担保的无形资产情况详见附注九。
3. 无形资产增减变动主要为酒店竣工结转增加以及合并范围增减变动。

(二十三)开发支出

项目	2013 年 12 月 31 日	本期增加	本期转出数		2014 年 12 月 31 日
			计入当期损益	确认为无形资产	
飞凡网		34,934,683.01			34,934,683.01
合计		34,934,683.01			34,934,683.01

(二十四)商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	2013 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
万达酒店发展有限公司（原名万达商业地产（集团）有限公司）	286,750,700.07			286,750,700.07
万达游艇投资控股（泽西岛）有限公司		1,457,749,212.40		1,457,749,212.40
合计	286,750,700.07	1,457,749,212.40		1,744,499,912.47

- 1、 购买万达酒店发展有限公司（原名万达商业地产（集团）有限公司）形成的商誉。

报表项目	2013 年 6 月 25 日	2013 年 6 月 25 日
	公允价值	账面价值
货币资金	81,948,445.21	81,948,445.20
应收款项	48,157,668.45	48,157,668.45
存货	552,554,036.41	494,494,541.61

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

报表项目	2013 年 6 月 25 日	2013 年 6 月 25 日
	公允价值	账面价值
固定资产	12,819,982.72	12,819,982.72
投资性房地产	1,979,758,159.15	1,979,758,159.15
无形资产	17,185,679.35	17,185,679.35
递延所得税资产	57,504,368.28	57,504,368.28
衍生金融工具	19,278,939.12	55,254,816.58
应付款项	-627,325,755.42	-627,325,755.42
预收账款	-105,695,743.44	-105,695,743.44
借款	-49,266,542.63	-49,266,542.63
应交税金	-402,428,826.62	-402,428,826.62
应付债券	-61,276,575.98	-179,395,789.91
递延所得税负债	-462,183,211.70	-447,668,338.00
少数股东权益	-812,273,564.97	
对价	535,507,758.00	
购买产生的商誉	286,750,700.07	

商誉的可回收金额是基于其公允价值减去处置成本确定，并以香港联交所的报价为计量基准。

2、 购万达游艇投资控股(泽西岛)有限公司形成的商誉

报表项目	2014 年 6 月 30 日	2014 年 6 月 30 日
	公允价值	账面价值
货币资金	226,442,956.67	226,442,956.67
应收账款	304,447,394.43	304,447,394.43
预付款项	32,179,000.82	32,179,000.82
其他应收款	37,010,615.27	37,010,615.27
存货	516,465,379.03	516,465,379.03
固定资产	270,455,955.16	270,455,955.16
无形资产	2,352,842,275.20	8,493,839.16
递延所得税资产	44,208,177.89	44,208,177.89
短期借款	-314,934,000.00	-314,934,000.00
应付账款	-438,781,302.10	-438,781,302.10
预收款项	-265,235,672.17	-265,235,672.17
应付职工薪酬	-41,508,857.58	-41,508,857.58
其他应付款	-3,559,915,914.37	-3,559,915,914.37
长期应付款	-2,941,179.12	-2,941,179.12
递延所得税负债	-468,869,687.21	
少数股东权益	-108,089,597.31	
对价	41,524,757.01	

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

报表项目	2014 年 6 月 30 日	2014 年 6 月 30 日
	公允价值	账面价值
购买产生的商誉	1,457,749,212.40	

万达游艇投资控股(泽西岛)有限公司的可回收金额是根据该公司高级管理层批准的六年期财务预算的贴现现金流量为计算基准。现金流量预测所采用的折现率为 10.5%。推算现金流量超过六年期所使用的增长率为 2%，鉴于该公司的独特基础设施及特色服务，该公司高级管理层认为该增长率属合理水平。

(二十五)长期待摊费用

项目	原始发生额	2013 年 12 月 31 日	本期增加额	本期摊销额	累计摊销	2014 年 12 月 31 日
租入办公室装修	116,785,472.62	39,306,968.28	53,006,840.15	31,620,556.47	56,092,220.66	60,693,251.96
样板间及售楼处装修	1,253,664,700.43	484,030,259.20	414,468,672.12	367,104,870.75	722,270,639.86	531,394,060.57
融资服务费	210,971,712.47	42,002,687.16	10,971,712.47	27,030,231.66	185,027,544.50	25,944,167.97
其他	285,169,505.65	90,386,822.75	163,516,948.10	120,224,333.79	151,490,068.59	133,679,437.06
合计	1,866,591,391.17	655,726,737.39	641,964,172.84	545,979,992.67	1,114,880,473.61	751,710,917.56

(二十六)递延所得税资产和递延所得税负债

1、 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
递延所得税资产：		
资产减值准备	36,071,017.59	21,197,347.05
广告费	15,203,303.38	81,944,312.17
可抵扣亏损	798,484,154.41	342,769,699.85
预提成本	126,187,410.99	113,872,498.34
预收账款	2,379,096,394.72	1,976,958,295.62
按清算口径计提的土地增值税	639,051,416.21	668,123,252.88
递延收益	154,100,643.31	138,282,383.37
其他	124,059,929.41	32,979,422.26
小计	4,272,254,270.02	3,376,127,211.54
递延所得税负债：		
评估增值	800,831,799.55	454,221,993.32
投资性房地产公允价值变动	26,983,793,891.65	23,095,563,198.85

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

项 目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
土地增值	11,390,849.10	13,001,356.34
纳税调减的预缴土地增值税	23,772,396.51	48,677,011.31
视同纳税调增	380,940.92	380,940.92
其他	1,061,764.71	
小计	27,821,231,642.44	23,611,844,500.74

2、引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	暂时性差异金额
可抵扣差异项目	
资产减值准备	144,284,069.28
广告费	60,813,213.51
可抵扣亏损	3,219,229,188.24
预提成本	504,749,643.88
预收账款	9,516,385,574.51
按清算口径计提的土地增值税	2,556,205,668.75
递延收益	616,402,573.24
其他	496,239,717.38
小计	17,114,309,648.79
应纳税差异项目	
评估增值	3,616,800,198.02
投资性房地产公允价值变动	107,935,175,566.58
土地增值	45,563,396.40
纳税调减的预缴土地增值税	95,089,586.01
视同销售纳税调增	1,523,763.67
其他	4,247,058.84
小计	111,698,399,569.52

(二十七)资产减值准备

项目	2013 年 12 月 31 日	本期计提	本期减少			2014 年 12 月 31 日
			转回	转销	汇率影响	
坏账准备	144,548,071.64	67,559,997.40		16,722,534.54	1,060,433.31	194,325,101.19
存货跌价准备		46,387,464.68		-18,295,233.05	4,770,574.90	59,912,122.83
长期股权投资						

大连万达商业地产股份有限公司
2014年度
财务报表附注

项目	2013年12月31日	本期计提	本期减少			2014年12月31日
			转回	转销	汇率影响	
减值准备						
投资性房地产减值准备						
固定资产减值准备						
在建工程减值准备						
无形资产减值准备						
商誉减值准备						
其他						
合计	144,548,071.64	113,947,462.08		-1,572,698.51	5,831,008.21	254,237,224.02

本期减少金额中转销金额包含合并范围变动金额

(二十八)其他非流动资产

无

(二十九)短期借款

1. 短期借款

项目	2014年12月31日	2013年12月31日
担保借款	2,759,621,487.65	4,479,543,622.27
信用借款	2,300,714,728.56	
合计	5,060,336,216.21	4,479,543,622.27

其中：期末外币(英镑)借款的外币金额为 21,000,000.00 元，折算汇率为 9.5437，折合人民币 200,714,728.56 元。

2. 抵、质押情况详见附注九。

3. 已到期未偿还的借款：无。

(三十)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

无

(三十一)应付票据

无

(三十二)应付账款

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
工程款	51,933,573,312.15	34,106,042,098.84
其他	1,809,027,635.56	521,946,364.46
合计	53,742,600,947.71	34,627,988,463.30

1. 2014 年 12 月 31 日中欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项：无。

2. 2014 年 12 月 31 日中欠关联方 3604.24 万元，占应付账款 2014 年 12 月 31 日的 0.07%。

详见本附注七。

3. 账龄超过一年的大额应付账款：

债权人	金额	未偿还原因	备注
中国建筑第二工程局有限公司	270,844,836.49	未到付款节点	质保金与工程款
深圳市深装总装饰工程工业有限公司	60,601,890.40	未到付款节点	质保金与工程款
上海三菱电梯有限公司	42,611,837.69	未到付款节点	质保金
辽宁强盾消防工程有限公司	41,433,141.44	未到付款节点	质保金与工程款
苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	39,611,702.98	未到付款节点	质保金与工程款
合计	455,103,409.00		

4、应付账款中外币余额：

外币名称	2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	原币金额	折算率	人民币金额	原币金额	折算率	人民币金额
英镑	37,967,966.00	9.5437	362,354,877.11			
小计	37,967,966.00		362,354,877.11			

(三十三)预收款项

1. 账龄分析

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	94,009,722,507.69	82,492,056,274.92
1—2 年（含 2 年）	24,370,703,795.40	21,606,769,667.05
2—3 年（含 3 年）	450,525,708.23	173,626,052.62
3 年以上	83,499,042.83	242,747.76
合计	118,914,451,054.15	104,272,694,742.35

2. 期末主要预收售房款明细如下

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

项目名称	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	预计竣工时间	预售比例
大连高新万达广场	997,468,054.00	1,078,647,269.00	2015 年 9 月	60%
太原龙湖万达广场	524,195,663.91	1,220,148,611.40	2016 年 12 月	63%
武汉中央文化区	5,248,055,272.95	6,445,166,220.84	2020 年 12 月	74%
泉州浦西万达广场	1,964,069,526.00	1,339,003,105.18	2015 年 8 月	100%
烟台芝罘万达广场	1,926,190,012.00	1,367,344,664.00	已竣工	43%
兰州城关万达广场	2,098,637,981.50	1,398,235,965.00	2015 年 7 月	92%
佛山南海万达广场	3,032,888,952.00	1,535,605,696.36	2015 年 4 月	65%
昆明西山万达广场	2,381,493,952.00	2,193,869,155.00	2015 年 12 月	80%
东莞东城万达广场	2,446,191,398.00	2,796,461,072.71	2015 年 4 月	47%
南宁青秀万达广场	3,576,700,046.53	2,295,065,416.90	2016 年 8 月	89%
营口万达广场	607,099,436.00	1,064,043,168.00	2017 年 9 月	24%
齐齐哈尔万达广场	705,963,681.00	1,238,974,128.66	2015 年 7 月	46%
杭州拱墅万达广场	804,035,866.00	1,926,190,012.00	2015 年 3 月	35%
温州平阳万达广场	1,025,085,225.00	2,153,626,649.42	已竣工	84%
上海金山万达广场	55,371,665.00	1,497,466,706.00	2015 年 7 月	40%
郑州金水万达中心	530,301,412.00	2,587,597,835.48	2016 年 6 月	70%
嘉兴万达广场	231,019,181.06	1,107,555,486.59	2016 年 8 月	45%
通辽万达广场	1,136,157,097.94	1,918,837,962.19	2016 年 12 月	45%
东营万达广场	672,484,314.80	1,544,071,510.80	2016 年 7 月	38%
西宁海湖万达广场	397,230,828.00	1,874,274,851.06	2017 年 6 月	51%
内江万达广场	523,044,785.00	1,375,290,499.00	2015 年 7 月	31%
黄石万达广场	426,610,738.00	1,423,297,311.32	2016 年 4 月	60%
阜阳万达广场	522,304,632.00	2,470,760,885.00	2016 年 4 月	65%
湛江万达广场	33,098,024.08	1,064,979,691.38	2017 年 2 月	56%
柳州万达广场	316,084,349.00	2,604,332,284.00	2016 年 6 月	66%
广州萝岗万达广场	465,026,925.00	2,880,934,387.11	2015 年 10 月	68%
重庆巴南万达广场	388,016,868.00	2,044,523,166.44	2017 年 6 月	28%
厚街万达广场	171,544,602.00	1,619,892,136.00	2016 年 6 月	45%
漳州角美万达广场	139,664,850.00	1,239,261,278.26	2016 年 12 月	77%
南昌万达城	2,193,348,032.24	5,627,690,392.24	2016 年 7 月	69%
合肥万达城	2,041,861,834.81	8,529,824,898.80	2017 年 3 月	83%
哈尔滨万达城	943,919,996.00	2,410,128,781.00	2015 年 8 月	42%
青岛万达城东方影都	1,035,565,667.31	2,959,679,124.00	2015 年 1 月	85%
苏州吴中万达广场		1,172,484,840.40	2016 年 3 月	60%
南宁安吉万达广场		1,306,562,833.66	2016 年 6 月	31%
乌鲁木齐万达广场		1,722,639,852.66	2017 年 10 月	25%
台州经开万达广场		1,887,335,144.00	2016 年 6 月	50%
广州南沙万达广场		1,141,682,454.00	2015 年 12 月	26%

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

项目名称	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	预计竣工时间	预售比例
义乌万达广场		2,105,413,566.00	2017 年 3 月	29%
上饶万达广场		1,746,775,647.10	2017 年 4 月	38%
济南高新万达广场		1,089,185,698.66	2016 年 6 月	16%
桂林高新万达广场		1,075,460,674.00	2015 年 10 月	45%
无锡万达城		1,203,692,539.00	2021 年 3 月	3%
合计	39,560,730,869.13	89,284,013,570.62		

3. 账龄超过 1 年的大额预收账款

客户名称	金额	未结转原因
东莞东城万达广场投资有限公司	2,446,191,398.00	尚未实现销售
南昌万达城投资有限公司	2,193,348,032.24	尚未实现销售
合肥万达城投资有限公司	2,001,525,066.80	尚未实现销售
哈尔滨万达城投资有限公司	1,482,023,627.00	尚未实现销售
青岛万达东方影都投资有限公司	1,035,565,667.31	尚未实现销售
合并	9,158,653,791.35	

4. 预收账款中外币余额:

外币名称	2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	原币金额	折算率	人民币金额	原币金额	折算率	人民币金额
英镑	36,718,332.00	9.5437	350,428,745.11			
小计	36,718,332.00	9.5437	350,428,745.11			

5. 预收账款 2014 年 12 月 31 日中欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项:无。

6. 预收账款 2014 年 12 月 31 日中欠关联方款项为 15,060.30 元。占预收账款 2014 年 12 月 31 日的 0.13%。详见本附注七。

(三十四)应付职工薪酬

项目	本期应付金额	期末应付未付金额
短期薪酬	8,308,239,560.08	1,797,985,166.29
离职后福利	661,058,101.94	29,987,011.95
设定提存计划	661,058,101.94	29,987,011.95
一年内到期的设定受益计划		
短期辞退福利	43,462,490.46	4,846,884.76
一年内到期其他长期福利		
合计	9,012,760,152.48	1,832,819,063.00

1. 短期薪酬

项目	本期应付金额	期末应付未付金额
工资、奖金、津贴和补贴	7,021,203,414.82	1,492,299,786.26
职工福利费	321,748,865.77	1,875,909.06
社会保险费	337,281,879.95	19,522,993.77
其中：医疗保险费	286,794,290.21	18,438,703.48
工伤保险费	20,416,619.86	502,525.88
生育保险费	21,513,293.71	580,057.68
其他	8,557,676.17	1,706.73
住房公积金	389,113,856.87	10,393,756.16
工会经费和职工教育经费	134,588,448.62	217,330,469.31
累计短期带薪缺勤		
短期利润（奖金）分享计划		
非货币性福利	12,490,990.71	8,200.00
其他短期薪酬	91,812,103.34	56,554,051.73
合计	8,308,239,560.08	1,797,985,166.29

2. 离职后福利

设定提存计划项目	当期缴费金额	期末应付未付金额
基本养老保险费	603,724,323.88	24,048,469.81
失业保险费	46,314,086.93	2,544,150.39
企业年金缴费	11,019,691.13	3,394,391.75
合计	661,058,101.94	29,987,011.95

3. 辞退福利

无

4. 其他长期职工福利

无

(三十五)应交税费

税费项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
营业税	93,304,949.60	

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

城建建设维护税	12,277,015.65	
土地增值税	1,277,379,566.63	
企业所得税	5,553,355,614.33	4,212,696,310.50
个人所得税	186,418,108.88	126,847,703.64
房产税	111,880,332.94	86,050,315.67
教育费附加	3,931,439.42	
其他	132,310,436.25	-79,154,773.15
合计	7,370,857,463.70	4,346,439,556.66

(三十六)应付利息

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
借款应付利息	542,276,289.22	404,628,401.86
合计	542,276,289.22	404,628,401.86

说明:应付利息 2014 年 12 月 31 日比 2013 年 12 月 31 日增加 13,7647,887.36 元,增加比例为 34.02%, 变动原因为: 本期借款增加。

(三十七)应付股利

股东名称	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
自然人股东	12,720,000.00	12,720,000.00
合计	12,720,000.00	12,720,000.00

(三十八)其他应付款

2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
15,940,417,539.71	13,838,714,346.11

1. 其他应付款 2014 年 12 月 31 日中欠持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项:无
2. 2014 年 12 月 31 日中欠关联方款项为 43,692.34 元, 占其他应付款 2014 年 12 月 31 日的 2.74%。

详见本附注

3. 账龄超过一年的大额其他应付款

单位名称	金额	未偿还原因	备注
大连金州新区国土资源和房屋局	500,000,000.00	暂时无需支付	往来款

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

单位名称	金额	未偿还原因	备注
大连市地方税务局	373,846,801.76	未到清算时点	按清算口径计提的土地增值税
南昌市红谷滩地方税务局	342,094,119.58	未到清算时点	按清算口径计提的土地增值税
大连市地方税务局	275,200,978.50	未到清算时点	按清算口径计提的土地增值税
武汉市武昌区地税局	252,118,043.68	未到清算时点	按清算口径计提的土地增值税
上海骏溢实业有限公司	185,646,462.00	暂时无需支付	往来款
丹东市振兴区政府	172,000,000.00	暂时无需支付	往来款
合计	2,100,906,405.52		

4. 金额较大的其他应付款

债务人名称	2014 年 12 月 31 日	比例%	性质或内容
武汉市武昌区地税局	505,191,440.55	3.17	计提清算口径土地增值税
大连金州新区国土资源和房屋局	500,000,000.00	3.14	往来款

(三十九)一年内到期的非流动负债

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
长期借款	31,403,446,383.88	16,536,798,487.70
应付债券		
长期应付款	2,035,728.47	
合计	31,405,482,112.35	16,536,798,487.70

1. 一年内到期的长期借款

借款条件	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	已到期未偿还原因
信用借款			
担保借款	31,403,446,383.88	16,536,798,487.70	
合计	31,403,446,383.88	16,536,798,487.70	

2. 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中融国际信托有限公司	2014-11-28	2015-12-26	RMB	9.47		1,439,000,000.00		
广州农商行	2012-1-12	2015-1-12	RMB	0.00		1,177,259,298.50		1,177,259,298.50
中建投信托有限责任公司	2013-2-25	2015-2-24	RMB	8.50		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
					外币 金额	本币金额	外币 金额	本币金额
北京东富宝盈 投资中心	2013-3-14	2015-12-27	RMB	12.00		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
中航信托股份 有限公司	2013-2-22	2015-2-27	RMB	9.30		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
合计						5,616,259,298.50		4,177,259,298.50

说明：2014 年 12 月 31 日中无外币金额。

1. 抵、质押情况详见附注九。
2. 一年内到期的长期应付款：详见附注六、（四十三）长期应付款。

(四十)其他流动负债

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	年末结存原因
与可售物业相关的政府补 助形成的递延收益	395,377,431.42	449,519,350.10	未到结转时点
递延收益	182,046,039.06		
Warranty Provisions	63,035,871.28		
其他	160,654.02		
合计	640,619,995.78	449,519,350.10	

(四十一)长期借款

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
信用借款		1,200,000,000.00
担保借款	137,294,589,636.94	108,101,624,547.54
合计	137,294,589,636.94	109,301,624,547.54

说明：抵、质押情况详见附注九。

金额前五名的长期借款按贷款单位分项列示如下：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
					外币 金额	本币金额	外币 金额	本币金额
华润深国投信托 有限公司	2013-6-6	2016-6-9	RMB	9.50%		3,000,000,000.00		1,800,000,000.00

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
华能贵诚信托有限公司	2013-6-28	2019-6-27	RMB	7.70%		3,000,000,000.00		3,000,000,000.00
五矿信托	2014-12-9	2017-12-8	RMB	9.50%		2,800,000,000.00		
国家开发银行湖北省分行	2012-12-20	2025-12-19	RMB	6.15%		1,955,900,000.00		1,070,500,000.00
中国进出口银行湖北省分行	2012-12-20	2027-12-19	RMB	6.46%		1,574,790,000.00		1,530,000,000.00
合计						12,330,690,000.00		7,400,500,000.00

(四十二)应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	2014 年 12 月 31 日
担保债券-万达地产海外	USD: 600,000,000.00	2013.11.21	5 年	3,598,949,651.00	20,570,779.62	192,062,230.53	178,980,750.00	33,652,260.15	3,598,949,651.00
担保债券-万达地产国际	USD: 600,000,000.00	2014.1.30	10 年	3,611,044,758.88		251,065,510.59	133,088,250.00	117,977,260.59	3,611,044,758.87
可转股债券	港币: 2,701,711,500.00	2008.1.21	10 年	2,131,299,151.01	24,642,521.60	7,561,495.15	32,204,016.75		
合计				9,341,293,560.88	45,213,301.22	450,689,236.27	344,273,016.75	151,629,520.74	7,209,994,409.87

应付债券说明:

1. 2013 年 11 月 21 日, 万达商业地产(香港)有限公司子公司万达地产海外有限公司, 发行于 2018 年 11 月 20 日到期年利率 4.875% 的有担保债券("2018 年有担保债券"), 所涉及的本金总额为 600,000,000 美元, 利息每半年于每年 5 月 21 日及 11 月 21 日支付, 开始日期为 2014 年 5 月 21 日。2018 年有担保债券已获准纳入香港证券交易所的正式上市名单。担保债券由万达商业地产(香港)有限公司、万达地产投资有限公司、万达商业地产海外有限公司共同担保。

2. 2014 年 1 月 30 日, 万达商业地产(香港)有限公司子公司万达地产国际有限公司, 发行于 2024 年 1 月 29 日到期年利率 7.25% 的有担保债券, 所涉及的本金总额为 600,000,000 美元, 利息每半年于每年 7 月 29 日及 1 月 29 日支付, 开始日期为 2014 年 7 月 29 日。担保债券由万达商业地产(香港)有限公司担保。

3. 本公司境外所属公司万达酒店发展有限公司本金为港币 32100 万元的可转换公司债券已于 2014 年 7 月 9 日全部转换为该公司普通股股份, 至此, 本公司于可转换公司债券项下责任已全部完成及解除。

(四十三)长期应付款

款项性质	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
Asset Finance Leases: Amounts due over 1 year	1,744,015.74	
融资租赁设备款		221,289.95
合计	1,744,015.74	221,289.95

1.金额前五名长期应付款情况

单位	期限	初始金额	利率 (%)	应计利息	2014 年 12 月 31 日	其中：一年 内到期余额	借款条件
MAN Truck and Bus LTD	2012.7-2017.6	425,295.45	11	64,838.16	490,133.61	179,489.42	
De Lage Landen Leasing Ltd	2013.11-2016.10	2,941,103.68	4	160,581.82	3,101,685.50	1,668,313.95	
Overfinch (Autobrokers Ltd)	2012.7-2015.6	181,335.84	13	6,589.26	187,925.10	187,925.10	
合计		3,547,734.97		232,009.24	3,779,744.21	2,035,728.47	

2.长期应付款中的应付融资租赁款明细

单位	币种	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
		外币	人民币	外币	人民币
MAN Truck and Bus LTD	英镑	32,549.66	310,644.19		
De Lage Landen Leasing Ltd	英镑	150,190.34	1,433,371.55		
中国电信股份有限公司陕西分公司	人民币				221,289.95
合计		182,740.00	1,744,015.74		221,289.95

说明：长期应付款 2014 年 12 月 31 日比 2013 年 12 月 31 日增加 1,522,725.79 元，增加比例为 688.11%，变动原因为：合并范围的变化导致期末比期初增加较多。

(四十四)预计负债

无

(四十五)其他非流动负债

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	年末结存原因
与自持物业相关的政府补助形成的递延收益	1,358,929,943.17	306,044,365.59	未到结转时点
合计	1,358,929,943.17	306,044,365.59	

(四十六)股本

股东类别	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日		
	股份数	占比	股份数	占比	股份数	占比	
内资股							
其中：	大连万达集团 股份有限公司	1,979,000,000.00	44.23%	1,979,000,000.00	52.97%	1,979,000,000.00	52.97%
	王健林	304,900,000.00	6.81%	304,900,000.00	8.16%	320,000,000.00	8.57%
	其他内资股东	1,590,900,000.00	35.55%	1,452,100,000.00	38.87%	1,437,000,000.00	38.46%
境外股							
其中：	H 股股东	600,000,000.00	13.41%	-	-	-	-
合计		4,474,800,000.00	100.00%	3,736,000,000.00	100.00%	3,736,000,000.00	100.00%

(四十七)资本公积

项目	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 12 月 31 日
1.资本溢价（股本溢价）				
（1）投资者投入的资本	6,800,000.00	22,384,305,211.36		22,391,105,211.36
（2）同一控制下企业合并的影响				
小计	6,800,000.00	22,384,305,211.36	-	22,391,105,211.36
2.其他资本公积				
（1）被投资单位除净损益、其他综合收益外所有者权益其他变动				
（2）股份支付		252,485,639.54		252,485,639.54
（3）其他	34,879,051.99	91,503,119.80		126,382,171.79
小计	34,879,051.99	343,988,759.34		378,867,811.33
合计	41,679,051.99	22,728,293,970.70		22,769,973,022.69

项目	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
1.资本溢价（股本溢价）				
（1）投资者投入的资本	6,800,000.00			6,800,000.00
（2）同一控制下企业合并的影响				
小计	6,800,000.00			6,800,000.00
2.其他资本公积				
（1）被投资单位除净损益、其他综合收益外所有者权益其他变动				
（2）股份支付				

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

(3) 其他	34,879,051.99			34,879,051.99
小计	34,879,051.99			41,679,051.99
合计	41,679,051.99			41,679,051.99

项目	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
1.资本溢价（股本溢价）				
（1）投资者投入的资本	6,800,000.00			6,800,000.00
（2）同一控制下企业合并的影响				
小计	6,800,000.00			6,800,000.00
2.其他资本公积				
（1）被投资单位除净损益、其他综合收益外所有者权益其他变动				
（2）股份支付				
（3）其他	34,879,051.99			34,879,051.99
小计	34,879,051.99			41,679,051.99
合计	41,679,051.99			41,679,051.99

1.资本溢价本期增减变动的说明：

2014 年 7 月 10 日，本公司向 61 名自然人股东（包括本公司原有股东、万达集团员工、本公司员工）发行股份 138,800,000 股，每股价格为人民币 7.36 元，形成资本溢价 882,768,000.00 元。

2014 年 12 月 10 日本公司发行了 60,000 万股每股面值人民币 1 元的 H 股普通股股票（“H 股”），并于 2014 年 12 月 23 日在香港联合交易所有限公司上市交易，冲减承销费用后形成本资本溢价 21,501,537,211.36 元。

2.其他资本公积发生增减变化的说明：（1）252,485,639.54 元为股份支付形成，详见附注十一（六）；（2）91,503,119.80 元为收购少数股东股权形成；（3）34,879,051.99 元为子公司存货转换为投资性房地产公允价值与账面价值差异。

(四十八)其他综合收益

项目	2014 年度发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动			
2、权益法核算的在被投资单位以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
.....			

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

项目	2014 年度发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
二、以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法核算的在被投资单位以后会计期间在满足规定条件时将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
减：前期转入其他综合收益当期转入损益			
小计			
2、可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失			
减：前期转入其他综合收益当期转入损益			
小计			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的利得或损失			
减：前期转入其他综合收益当期转入损益			
小计			
4、现金流量套期利得或损失的有效部分			
减：前期转入其他综合收益当期转入损益			
转为被套期项目初始确认金额的调整额			
小计			
5、外币报表折算差额	-390,122,608.46		-390,122,608.46
减：前期转入其他综合收益当期转入损益的税后净额			
小计	-390,122,608.46		-390,122,608.46
6、.....			
减：前期转入其他综合收益当期转入损益			
小计			
三、其他综合收益	-390,122,608.46		-390,122,608.46

续：

项目	2013 年度发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动			
2、权益法核算的在被投资单位以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
.....			
二、以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法核算的在被投资单位以后会计期间在满足规定条件时将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
减：前期转入其他综合收益当期转入损益			
小计			
2、可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失			

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

项目	2013 年度发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
减：前期转入其他综合收益当期转入损益			
小计			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的利得或损失			
减：前期转入其他综合收益当期转入损益			
小计			
4、现金流量套期利得或损失的有效部分			
减：前期转入其他综合收益当期转入损益			
转为被套期项目初始确认金额的调整额			
小计			
5、 外币报表折算差额	14,767,563.94		14,767,563.94
减：前期转入其他综合收益当期转入损益的税后净额			
小计	14,767,563.94		14,767,563.94
6、			
减：前期转入其他综合收益当期转入损益			
小计			
三、其他综合收益	14,767,563.94		14,767,563.94

(四十九)盈余公积

项目	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 12 月 31 日
法定盈余公积	1,529,071,964.38	397,882,854.16		1,926,954,818.54
合计	1,529,071,964.38	397,882,854.16		1,926,954,818.54

项目	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2013 年 12 月 31 日
法定盈余公积	1,099,861,157.60	429,210,806.78		1,529,071,964.38
合计	1,099,861,157.60	429,210,806.78		1,529,071,964.38

项目	2011 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2012 年 12 月 31 日
法定盈余公积	639,261,470.40	460,599,687.20		1,099,861,157.60
合计	639,261,470.40	460,599,687.20		1,099,861,157.60

(五十)未分配利润

项目	2014 年度金额	2013 年度金额	2012 年度金额	提取或分配比例(%)
调整前上期末未分配利润	102,966,853,911.86	80,847,910,003.59	56,025,968,129.14	—

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

项目	2014 年度金额	2013 年度金额	2012 年度金额	提取或分配比例(%)
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)				—
调整后期初未分配利润	102,966,853,911.86	80,847,910,003.59	56,025,968,129.14	—
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	24,838,462,714.20	24,580,860,633.28	27,310,599,427.10	—
减: 提取法定盈余公积	397,882,854.16	429,210,806.78	460,599,687.20	10%
应付普通股股利	1,998,760,000.00	1,998,760,000.00	1,980,080,000.00	
转作股本的普通股股利				
其他	1,655,070,327.59	33,945,918.23	47,977,865.46	
期末未分配利润	123,753,603,444.31	102,966,853,911.86	80,847,910,003.59	

2012 年末未分配利润其他减少数为本年不丧失控制权情况下出售子公司宜兴万达广场有限公司部分股权, 转出转让价款与该转让股权相对应享有子公司净资产的差额部分。

2013 年末未分配利润其他减少数为购买西双版纳国际旅游度假区开发有限公司少数股权支付对价的差异。

2014 年末未分配利润其他减少数为购买西双版纳国际旅游度假区开发有限公司、南昌万达城投资有限公司、合肥万达城投资有限公司、哈尔滨万达城投资有限公司、青岛万达东方影都投资有限公司、青岛万达游艇产业投资有限公司少数股权, 支付的对价高于各公司净资产的差额-1,468,515,696.38 元, 以及子公司万达游艇投资(泽西)有限公司收购少数股权支付对价高于净资产的差额-1,484,016.20 元; 2014 年度对集团及其所属企业员工授予股份本期冲减未分配利润 185,070,615.00 视同为分配。

(五十一)营业收入及营业成本

项目	2014 年度发生额		
	主营业务	其他业务	小计
营业收入	114,497,022,518.79	89,384,476.12	114,586,406,994.91
营业成本	61,054,256,811.28	52,016,676.76	61,106,273,488.04
营业毛利	53,442,765,707.51	37,367,799.36	53,480,133,506.87

项目	2013 年度发生额		
	主营业务	其他业务	小计
营业收入	92,235,345,407.18	79,456,020.26	92,314,801,427.44
营业成本	48,751,313,667.54	32,051,887.73	48,783,365,555.27
营业毛利	43,484,031,739.64	47,404,132.53	43,531,435,872.17

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

项 目	2012 年度发生额		
	主营业务	其他业务	小 计
营业收入	62,835,872,041.98	40,554,753.93	62,876,426,795.91
营业成本	28,368,910,810.42	23,236,103.11	28,392,146,913.53
营业毛利	34,466,961,231.56	17,318,650.82	34,484,279,882.38

1. 按经营分部列示主营业务收入、主营业务成本

项目	主营业务收入		
	2014 年度发生额	2013 年度发生额	2012 年度发生额
房地产销售	97,301,326,787.09	79,701,309,069.47	53,777,716,042.86
租赁及商管	11,080,162,255.76	8,192,468,709.75	5,706,719,034.53
酒店	4,272,885,947.79	3,417,710,326.28	2,739,141,229.59
其他	1,842,647,528.15	923,857,301.68	612,295,735.00
合计	114,497,022,518.79	92,235,345,407.18	62,835,872,041.98

项目	主营业务成本		
	2014 年度发生额	2013 年度发生额	2012 年度发生额
房地产销售	54,532,258,991.91	44,313,382,242.12	24,945,956,254.79
租赁及商管	1,811,787,776.48	1,554,821,628.69	1,142,862,621.39
酒店	2,868,379,436.98	2,147,973,784.81	1,706,160,576.03
其他	1,841,830,605.91	735,136,011.92	573,931,358.21
合计	61,054,256,811.28	48,751,313,667.54	28,368,910,810.42

注：2014 年度住宅销售收入为 25,074,288,621.93 元，非住宅销售收入为 72,227,038,165.16 元，住宅销售收入占房地产销售收入 25.77%。

2.按地区类别列示主营业务收入、主营业务成本

地区	主营业务收入		
	2014 年度发生额	2013 年度发生额	2012 年度发生额
中国境内	113,672,216,915.81	92,235,345,407.18	62,835,872,041.98
中国境外	824,805,602.98		
合计	114,497,022,518.79	92,235,345,407.18	62,835,872,041.98

地区	主营业务成本		
	2014 年度发生额	2013 年度发生额	2012 年度发生额

地区	主营业务成本		
	2014 年度发生额	2013 年度发生额	2012 年度发生额
中国境内	60,034,206,986.55	48,751,313,667.54	28,368,910,810.42
中国境外	1,020,049,824.73		
合计	61,054,256,811.28	48,751,313,667.54	28,368,910,810.42

3. 主营业务收入前五名明细

单位名称	主营业务收入	
	2014 年度发生额	占公司全部营业收入的比例
第一名	798,579,080.00	0.70%
第二名	305,400,000.00	0.27%
第三名	296,090,155.00	0.26%
第四名	256,422,653.00	0.22%
第五名	196,118,473.00	0.17%
合计	1,852,610,361.00	1.62%

单位名称	主营业务收入	
	2013 年度发生额	占公司全部营业收入的比例
第一名	317,169,015.04	0.34%
第二名	163,410,218.84	0.18%
第三名	143,201,842.00	0.16%
第四名	141,543,612.80	0.15%
第五名	121,230,672.00	0.13%
合计	886,555,360.68	0.96%

单位名称	主营业务收入	
	2012 年度发生额	占公司全部营业收入的比例
第一名	353,899,638.00	0.56%
第二名	240,705,666.00	0.38%
第三名	195,110,610.00	0.31%
第四名	140,800,909.00	0.22%
第五名	131,969,974.00	0.21%
合计	1,062,486,797.00	1.68%

(五十二)营业税金及附加

项目	2014 年度发生额	2013 年度发生额	2012 年度发生额
营业税	5,778,178,039.06	4,733,830,486.87	3,274,518,297.08
城市维护建设税	399,427,767.38	332,111,680.75	224,946,323.25
教育费附加	203,477,383.28	178,405,648.68	124,691,654.64
土地增值税	7,286,419,638.33	7,196,029,106.94	5,748,803,544.39
其他	1,136,355,588.35	904,786,466.09	538,972,429.96
合计	14,803,858,416.40	13,345,163,389.33	9,911,932,249.32

(五十三)销售费用

项目	2014 年度发生额	2013 年度发生额	2012 年度发生额
职工薪酬	877,733,106.70	649,864,724.03	463,989,338.78
办公费	266,650,725.71	205,612,869.15	140,225,779.32
差旅费	36,008,793.33	19,000,580.72	13,737,906.78
折旧及摊销费	442,714,804.56	382,241,395.41	374,933,344.48
广告促销费	4,035,727,877.92	2,597,337,222.11	1,733,363,835.99
推广策划费	81,107,921.80	71,250,566.85	84,977,278.14
其他	372,087,853.61	373,326,851.84	186,061,144.37
合计	6,112,031,083.63	4,298,634,210.11	2,997,288,627.86

(五十四)管理费用

项目	2014 年度发生额	2013 年度发生额	2012 年度发生额
职工薪酬	3,501,702,259.42	2,495,174,286.49	1,872,961,074.98
办公费	822,638,441.48	486,564,569.70	476,610,429.57
差旅费	172,563,822.24	129,026,941.88	97,916,522.75
业务招待费	217,033,718.23	157,647,817.83	166,271,287.90
折旧及摊销费	488,036,426.60	356,237,987.21	309,448,000.94
税费	500,207,777.14	362,058,487.14	299,826,912.36
审计、咨询费	175,354,531.95	144,981,846.13	74,390,585.87
律师费等	73,505,243.03	31,085,149.51	18,691,020.85

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

项目	2014 年度发生额	2013 年度发生额	2012 年度发生额
其他	599,142,667.00	447,587,399.65	340,421,888.23
合计	6,550,184,890.09	4,610,364,485.54	3,656,537,723.45

(五十五)财务费用

类别	2014 年度发生额	2013 年度发生额	2012 年度发生额
利息支出	7,131,577,339.53	5,854,719,920.96	3,860,858,804.10
减：利息收入	546,100,335.34	529,143,985.54	360,271,444.40
汇兑损失	403,022,732.49	73,775.01	-100,471.27
减：汇兑收益	88,142,108.31	12,689,054.96	-687.09
其他	319,615,897.45	302,532,428.32	312,724,439.06
合计	7,219,973,525.82	5,615,493,083.79	3,813,212,014.58

(五十六)资产减值损失

项目	2014 年度发生额	2013 年度发生额	2012 年度发生额
坏账损失	67,559,997.40	49,646,954.35	37,984,476.05
存货跌价损失	46,387,464.68		
固定资产减值损失			
投资性房地产减值损失			
无形资产减值损失			
在建工程减值损失			
长期股权投资减值损失			
合计	113,947,462.08	49,646,954.35	37,984,476.05

(五十七)公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2014 年度发生额	2013 年度发生额	2012 年度发生额
交易性金融资产	8,702,882.80	-210,941.51	
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益			
交易性金融负债			
按公允价值计量的投资性房地产	13,454,908,731.11	15,443,627,670.25	21,898,145,413.05
其他	1,089,807.59		

合计	13,464,701,421.50	15,443,416,728.74	21,898,145,413.05
----	-------------------	-------------------	-------------------

(五十八)投资收益

1. 投资收益明细情况

项目	2014 年度发生额	2013 年度发生额	2012 年度发生额
成本法核算的长期股权投资收益			
权益法核算的长期股权投资收益	1,227,768.27	-8,696,812.29	
处置长期股权投资产生的投资收益	1,112,351,061.25	113,377,199.44	
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	35,526,247.31		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益			
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益			
处置交易性金融资产取得的投资收益	10,545,648.37		
持有至到期投资取得的投资收益			
可供出售金融资产等取得的投资收益			
其他	121,378,772.60		
合计	1,281,029,497.80	104,680,387.15	

2. 按权益法核算的长期股权投资收益:

被投资单位	2014 年度发生额	2013 年度发生额	2012 年度发生额
大连金石文化旅游投资有限公司	1,998,975.09	-8,696,812.29	
Ridong (Gold Coast) development Pty Ltd (Australia)	-771,206.82		
合计	1,227,768.27	-8,696,812.29	

(五十九)营业外收入

类别	2014 年度发生额	2013 年度发生额	2012 年度发生额
1. 非流动资产处置利得	2,036,926.40	2,162,843.74	2,334,592.07
其中: 固定资产处置利得	699,926.09	491,028.77	1,786,628.60
2. 赔偿及罚款收入	2,096,818.85		
3. 非货币性资产交换利得			
4. 债务重组利得			
5. 政府补助利得	1,198,468,777.92	3,294,957,901.54	1,742,206,725.21

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

6. 违约金收入	47,214,160.71	25,945,577.29	9,923,578.54
7. 代扣代缴税费手续费	12,897,166.45	1,973,245.73	1,341,684.33
8. 其他	67,710,684.72	114,170,608.90	28,660,855.45
合计	1,330,424,535.05	3,439,210,177.20	1,784,467,435.60

营业外收入本年发生数比上年发生数减少 2,108,785,642.15 元，减少比例为 61.32%，主要原因为：本期收到的政府补助减少。

1. 2014 年政府补助明细

补助公司	补助项目	补助金额	补助类型
重庆万州万达商业广场有限公司	财政补贴资金	296,358,129.20	与收益相关
济宁太白路万达广场有限公司	企业扶持资金	213,600,000.00	与收益相关
东营大连万达广场投资有限公司	企业扶持资金	93,740,000.00	与收益相关
烟台芝罘万达广场	企业扶持资金	44,519,000.00	与收益相关
蚌埠万达广场有限公司	财政补贴资金	43,310,000.00	与收益相关
绵阳涪城万达	项目建设资金	40,600,000.00	与收益相关
宁德万达广场有限公司	企业扶持资金	40,000,000.00	与收益相关
宿州万达广场投资有限公司	财政奖励	35,000,000.00	与收益相关
兰州万达广场投资有限公司	财政奖励	30,000,000.00	与收益相关
郑州二七万达广场有限公司	企业扶持资金	26,000,295.00	与收益相关
上海万达商业广场置业有限公司	企业扶持资金	19,157,343.90	与收益相关
内江万达广场投资有限公司	产业发展扶持资金	17,225,900.00	与收益相关
万达商业管理有限公司		16,128,804.28	与收益相关
丹东万达广场有限公司	财政补助资金	15,000,000.00	与收益相关
泉州浦西万达广场投资有限公司	纳税贡献奖励补助资金	14,480,000.00	与收益相关
资阳万达广场投资有限公司	产业扶持资金	13,000,000.00	与收益相关
厦门集美万达广场有限公司	财政奖励	12,500,000.00	与收益相关
宜兴万达广场有限公司	财政奖励	12,277,900.00	与收益相关
芜湖万达广场有限公司	财政补助资金	12,249,110.90	与收益相关
宁波万达商业广场有限公司	财政奖励	11,140,000.00	与收益相关
兰州万达广场投资有限公司	财政奖励	10,000,000.00	与收益相关
宁波江北万达广场投资有限公司	企业扶持资金	5,583,700.00	与收益相关
镇江万达广场投资有限公司	财政奖励	5,000,000.00	与收益相关
长春宽城万达广场有限公司	财政奖励	5,000,000.00	与收益相关
重庆万达广场置业有限公司	财政补贴资金	3,495,000.00	与收益相关
重庆万达商业广场有限公司	财政扶持资金	3,083,900.00	与收益相关
无锡惠山万达广场有限公司	财政奖励	2,728,000.00	与收益相关
厦门湖里万达广场投资有限公司	财政奖励	2,000,000.00	与收益相关

大连万达商业地产股份有限公司
2014年度
财务报表附注

补助公司	补助项目	补助金额	补助类型
上海松江万达广场投资有限公司	职工教育经费返还	1,729,588.00	与收益相关
宁波万达置业有限公司	税收返还	1,365,606.99	与收益相关
漳州万达广场有限公司	税收返还奖励资金	1,083,600.00	与收益相关
合肥万达城投资有限公司	财政奖励	1,000,000.00	与收益相关
柳州万达广场投资有限公司	产业扶持资金	1,000,000.00	与收益相关
上海宝山万达投资有限公司	财政补贴资金	893,468.00	与收益相关
重庆万州万达酒店管理有限公司	财政补贴资金	832,686.80	与收益相关
兰州万达广场投资有限公司	财政奖励	600,000.00	与收益相关
南宁青秀万达广场投资有限公司	经济发展专项资金	600,000.00	与收益相关
广元万达广场投资有限公司	财政奖励	569,307.00	与收益相关
金华万达广场投资有限公司	财政补助资金	500,000.00	与收益相关
合肥万达广场投资有限公司	财政奖励	300,000.00	与收益相关
东营大连万达广场投资有限公司	财政奖励	200,000.00	与收益相关
宁波万达置业有限公司	财政奖励	174,000.00	与收益相关
东莞长安万达广场有限公司	财政奖励	150,000.00	与收益相关
马鞍山万达广场投资有限公司	财政奖励	150,000.00	与收益相关
合肥万达广场投资有限公司	财政奖励	106,400.00	与收益相关
上海嘉定万达投资有限公司	财政补贴资金	103,598.97	与收益相关
苏州万达广场投资有限公司	财政奖励	100,000.00	与收益相关
福清万达广场有限公司	财政奖励	100,000.00	与收益相关
无锡万达商业广场投资有限公司	财政奖励	100,000.00	与收益相关
厦门集美万达广场有限公司	财政奖励	100,000.00	与收益相关
嘉兴万达广场投资有限公司	财政奖励	80,000.00	与收益相关
福州万达广场投资有限公司	财政奖励	70,000.00	与收益相关
西安大明宫万达广场有限公司	财政奖励	30,000.00	与收益相关
龙岩万达广场投资有限公司	财政奖励	20,000.00	与收益相关
与收益相关的政府补助		1,055,135,339.04	
合肥万达城投资有限公司	产业扶持资金	1,000,000,000.00	与资产相关
佛山三水万达广场投资有限公司	产业扶持资金	125,500,000.00	与资产相关
赤峰万达广场有限公司	基础建设项目奖励资金	64,207,000.00	与资产相关
嘉兴万达广场投资有限公司	财政补助资金	20,708,100.00	与资产相关
西双版纳国际旅游度假区开发有限公司	基础设施建设款	20,000,000.00	与资产相关
大连高新万达广场投资有限公司	企业扶持资金	10,811,400.00	与资产相关
绵阳经开万达广场投资有限公司	基础设施建设支持资金	10,000,000.00	与资产相关
与资产相关的政府补助		1,251,226,500.00	
合计		2,306,361,839.04	

2. 计入递延收益的政府补助项目

补助公司	补助项目	期初金额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他减少	期末金额	是否与资产相关
大连高新万达广场投资有限公司	企业扶持资金	9,694,334.74	10,811,400.00	1,900,747.12		18,604,987.62	与资产相关
廊坊万达学苑投资有限公司	绿色能源补助	797,979.80		24,242.40		773,737.40	与资产相关
宁德万达广场有限公司(合并)	六通一平工程建设资金补助	8,115,026.10		219,325.04		7,895,701.06	与资产相关
宁德万达广场有限公司	红线外供电工程建设资金	5,262,564.99		142,231.48		5,120,333.51	与资产相关
莆田万达广场有限公司	大商业红线外补助	6,318,674.33		168,498.00		6,150,176.33	与资产相关
佛山三水万达广场投资有限公司	产业扶持资金	-	125,500,000.00	-	-	125,500,000.00	与资产相关
长春宽城万达广场有限公司	长春宽城万达广场项目	19,955,393.33		11,706,409.43		8,248,983.90	与资产相关
丹东万达广场有限公司	税收补助	40,000,000.00		34,058,376.40		5,941,623.60	与资产相关
西双版纳国际旅游度假区开发有限公司	基础设施建设款	92,268,091.45	20,000,000.00	3,118,689.23	109,149,402.22		与资产相关
合肥万达城投资有限公司	产业扶持资金		1,000,000,000.00			1,000,000,000.00	与资产相关
满洲里万达广场有限公司		15,711,237.80		464,622.24		15,246,615.56	与资产相关
满洲里万达广场有限公司		30,749,136.84		731,637.50		30,017,499.34	与资产相关
嘉兴万达广场投资有限公司	财政补助资金	91,667,800.00	20,708,100.00			112,375,900.00	与资产相关
兰州万达广场投资有限公司	市财政奖励资金	94,000,000.00		24,191,930.99		69,808,069.01	与资产相关
绵阳涪城万达广场有限公司	绵阳涪城	39,612,710.30		1,069,225.66		38,543,484.64	与资产相关

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

补助公司	补助项目	期初金额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他减少	期末金额	是否与资产相关
赤峰万达广场有限公司	基础建设项目奖励资金	76,404,989.00	64,207,000.00	65,537,503.39		75,074,485.61	与资产相关
内江万达广场投资有限公司		116,705,777.01				116,705,777.01	与资产相关
绵阳经开万达广场投资有限公司	基础设施建设项目支持资金	108,300,000.00	10,000,000.00			118,300,000.00	与资产相关
合计		755,563,715.69	1,251,226,500.00	143,333,438.88	109,149,402.22	1,754,307,374.59	

(六十)营业外支出

类别	2014 年度发生额	2013 年度发生额	2012 年度发生额
1. 非流动资产处置损失	4,361,677.16	1,905,500.81	1,223,321.16
其中：固定资产处置损失	1,437,688.52	1,905,500.81	1,223,321.16
2. 捐赠支出	89,081,574.00	243,786,468.66	176,435,654.28
3. 罚款、赔款支出	90,175,331.38	31,855,111.37	36,263,101.89
4. 非货币性资产交换损失			
5. 滞纳金及违约金支出	27,094,454.47	13,080,075.68	10,852,559.69
6. 非常损失	17,385,402.70	2,495,257.72	1,766,046.02
7. 其他	14,165,593.72	9,289,813.48	7,388,987.84
合计	242,264,033.43	302,412,227.72	233,929,670.88

(六十一)所得税费用

项目	2014 年度发生额	2013 年度发生额	2012 年度发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	6,532,737,850.33	5,445,994,950.64	4,552,607,254.90
递延所得税调整	2,880,650,604.90	3,968,587,888.14	5,142,451,523.94
合计	9,413,388,455.24	9,414,582,838.78	9,695,058,778.84

(六十二)基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

本公司按照中国证监会《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）》（“中国证券监督管理委员会公告[2010]2 号）、《公开发行证券的公

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益(2008)》(“中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号”)

要求计算的每股收益如下:

1、计算结果

报告期利润	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	基本每 股收益	稀释每 股收益	基本每 股收益	稀释每 股收益	基本每 股收益	稀释每股 收益
归属于公司普通股股东的净利润(I)	6.51	6.51	6.58	6.58	7.31	7.31
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润(II)	3.15	3.15	3.74	3.74	4.68	4.68

2、每股收益的计算过程

项目	序号	2014 年度	2013 年度	2012 年度
归属于本公司普通股股东的净利润	1	24,838,462,714.20	24,580,860,633.28	27,310,599,427.10
扣除所得税影响后归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	2	12,025,578,253.08	13,958,968,445.76	17,486,282,274.51
扣除非经常性损益后的归属于本公司普通股股东的净利润	3=1-2	12,812,884,461.12	10,621,892,187.52	9,824,317,152.59
期初股份总数	4	3,736,000,000.00	3,736,000,000.00	3,736,000,000.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加的股份数	5			
报告期因发行新股或债转股等增加的股份数	6	138,800,000.00		
	6	600,000,000.00		
	6			
发行新股或债转股等增加股份下一月份起至报告期年末的月份数	7	0.48		
	7	0.02		
	7			
报告期因回购等减少的股份数	8			
减少股份下一月份起至报告期年末的月份数	9			
报告期缩股数	10			
报告期月份数	11		12	12
	11			12
发行在外的普通股加权平均数(II)	12=4+5+6×7÷11-8×9÷11-10	3,817,342,465.75	3,736,000,000.00	3,736,000,000.00

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

项目	序号	2014 年度	2013 年度	2012 年度
因同一控制下企业合并而调整的发行在外的普通股加权平均数（I） 注：（若无需调整，直接填列上一行金额）	13	3,817,342,465.75	3,736,000,000.00	3,736,000,000.00
基本每股收益（I）	14=1÷13	6.51	6.58	7.31
基本每股收益（II）	15=3÷12	3.15	3.74	4.68
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息及其他影响因素	16			
所得税率	17			
转换费用	18			
可转换公司债券、认股权证、股份期权等转换或行权而增加的股份数	19			
稀释每股收益（I）	20=[1+(16-18)×(100%-17)]÷(13+19)	6.51	6.58	7.31
稀释每股收益（II）	21=[3+(16-18)×(100%-17)]÷(12+19)	3.15	3.74	4.68

（1）基本每股收益

基本每股收益=P0÷S

$S=S_0+S_1+Si \times Mi \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

（2）稀释每股收益

稀释每股收益=P1/(S0+S1+Si×Mi÷M0-Sj×Mj÷M0-Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

3、列报期间不具有稀释性但以后期间很可能具有稀释性的潜在普通股

无

(六十三)收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
往来款	33,214,279,588.83	23,770,425,278.37	14,479,774,876.96
投标保证金和押金	2,048,758,134.95	4,281,585,734.24	3,626,158,127.84
政府补助	1,069,131,569.44	3,453,495,827.32	1,933,428,904.56
经营性的利息收入	513,304,087.01	494,730,842.38	311,740,547.22
职工归还的备用金	47,349,762.95	24,829,188.10	32,831,562.91
其他	3,030,113,405.40	3,709,796,724.69	1,223,569,247.61
合计	39,922,936,548.58	35,734,863,595.10	21,607,503,267.10

(六十四)支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
往来款	31,248,465,846.62	28,093,701,079.58	18,387,692,139.85
投标保证金和押金	3,968,488,182.68	10,159,053,409.49	5,590,411,935.33
捐赠支出	89,081,574.00	243,786,468.66	176,125,654.28
广告宣传费	3,467,876,601.96	2,547,076,452.65	1,826,722,641.01
办公费用	908,708,534.52	585,925,710.67	1,820,558,738.37
业务招待费	273,167,888.51	217,637,673.18	194,754,841.39
差旅费	255,268,286.61	165,755,165.24	126,023,785.18
其他	4,016,421,057.60	2,880,110,304.13	1,104,615,038.61
合计	44,227,477,972.50	44,893,046,263.60	29,226,904,774.02

(六十五)收到的其他与投资活动有关的现金

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
政府补助	1,076,579,718.21	177,711,674.72	133,959,706.39
取得子公司现金净增加额	9,148,039.82	10,573,379.01	
处置子公司取得现金净额	987,502.26		
合计	1,086,715,260.29	188,285,053.73	133,959,706.39

(六十六)支付的其他与投资活动有关的现金

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
处置子公司现金净减少	71,142,526.88	1,083,140,228.21	
Wanda Yatch Inv (Jesey) Co Ltd 借款	452,455,225.10		
合计	523,597,751.98	1,083,140,228.21	

(六十七)收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
收回贷款保证金	174,893,826.34	192,572,261.94	1,109,060,000.00
收回质押定期存款	162,749,610.00		
合计	337,643,436.34	192,572,261.94	1,109,060,000.00

(六十八)支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
贷款保证金	967,543,295.20	673,673,863.61	442,974,038.84
财务顾问费及其他贷款费用	320,744,201.11	401,007,080.93	283,661,883.44
购买少数股权	5,071,554,738.26		
合计	6,359,842,234.57	1,074,680,944.54	726,635,922.28

(六十九)现金流量表补充资料

补充资料	2014 年度	2013 年度	2012 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量:			
净利润	25,100,641,094.54	24,882,445,975.64	27,820,949,190.06
加: 资产减值准备	113,947,462.08	49,646,954.35	37,984,476.05
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	948,234,070.26	700,302,856.10	523,782,274.54
无形资产摊销	219,168,778.53	116,593,994.80	88,888,568.84
长期待摊费用摊销	545,979,992.67	375,197,373.52	360,583,666.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-2,324,750.76	-257,342.93	-1,111,270.91
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	-	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-13,464,701,421.50	-15,443,416,728.74	-21,898,145,413.05

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

补充资料	2014 年度	2013 年度	2012 年度
财务费用（收益以“－”号填列）	7,889,274,576.85	5,854,719,920.96	3,860,858,804.10
投资损失（收益以“－”号填列）	-1,426,448,588.90	-104,680,387.15	-
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-890,945,232.59	-210,991,236.32	-562,947,565.55
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	3,826,973,276.88	4,179,504,445.01	5,705,399,089.49
存货的减少（增加以“－”号填列）	-45,372,000,446.09	-26,458,997,510.41	-16,423,001,302.93
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	12,535,933,205.48	-726,460,075.82	-957,967,141.81
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	18,740,961,824.02	13,593,391,094.22	12,925,721,664.72
其他	67,309,177.07	-	-
经营活动产生的现金流量净额	8,832,003,018.55	6,806,999,333.23	11,480,995,039.96
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：			-
债务转为资本			-
一年内到期的可转换公司债券			-
融资租入固定资产		221,289.95	614,127.78
3.现金及现金等价物净变动情况：			-
现金的期末余额	86,302,549,026.12	69,524,673,387.67	48,585,040,268.19
减：现金的期初余额	69,524,673,387.67	48,585,040,268.19	44,047,962,722.89
加：现金等价物的期末余额			-
减：现金等价物的期初余额			-
现金及现金等价物净增加额	16,777,875,638.46	20,939,633,119.48	4,537,077,545.30

(七十)当期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：			
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	3,833,694,805.83	555,507,758.00	1,107,686,700.00
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	3,833,694,805.83	555,507,758.00	1,107,686,700.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	723,252,952.58	112,521,824.22	881,570,970.64
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	3,110,441,853.25	442,985,933.78	226,115,729.36
4. 取得子公司的净资产	-355,979,253.94	94,242,231.10	3,262,998,453.37
流动资产	3,836,702,648.99	732,842,383.31	4,968,172,963.42
非流动资产	2,942,867,361.47	2,237,270,896.34	7,309,476,606.84
流动负债	6,049,788,246.18	1,273,187,407.91	4,784,683,294.90

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

非流动负债	1,085,761,018.22	541,653,017.74	4,229,967,821.99
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	-	-	
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	4,788,276,960.00	1,076,266,700.00	
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	4,694,276,960.00	1,076,266,700.00	1,690,637.35
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	2,104,492,568.70	2,159,406,928.21	
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,589,784,391.30	-1,083,140,228.21	1,690,637.35
4. 处置子公司的净资产	8,670,001,581.63	962,889,500.56	59,489,871.54
流动资产	10,319,329,834.47	6,492,066,591.27	48,490,243.53
非流动资产	3,243,005,076.93	943,720,278.50	10,999,628.01
流动负债	5,609,856,983.39	3,372,897,369.21	

(七十一)现金及现金等价物

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一、现金	86,262,606,230.39	69,524,673,387.67	48,585,040,268.19
其中：库存现金	7,682,645.73	6,673,283.95	5,394,483.76
可随时用于支付的银行存款	85,959,066,392.81	69,062,237,506.75	47,115,219,609.52
可随时用于支付的其他货币资金	335,769,987.58	455,762,596.97	1,464,426,174.91
二、现金等价物			
其中：三个月内到期的债券投资			
三、期末现金及现金等价物余额	86,302,549,026.12	69,524,673,387.67	48,585,040,268.19
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物			

七、关联方关系及其交易

(一)本企业的母公司情况

(金额单位：万元)

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本(万元)	对本公司的持股比例	对本公司的表决权比例	本公司最终控制方	组织机构代码
万达集团	母公司	股份公司	大连市西岗区长江路539号	王健林	商业地产、酒店、百货、电影院线等产业的投资及经营管理	100,000.00	44.225%	44.225%	王健林	24128139-2

(二)本企业的子公司情况

受本公司控制的子公司的信息参见附注五、企业合并及合并财务报表中相关信息。

(三)本企业的合营和联营企业情况详见附注六（十七）对合营企业投资和联营企业投资

(四)本企业的其他关联方情况

关联方名称	与本公司的关系	组织机构代码
1.北京万达文化产业集团有限公司及旗下公司		
北京万达文化产业集团有限公司	受控股股东控制的公司	05358074-X
(1) 北京万达投资有限公司及旗下公司		
北京万达投资有限公司	受控股股东控制的公司	79755145-8
a. 大歌星板块		
白山大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	59447363-X
蚌埠大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	07393996-7
包头大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	56415591-3
北京大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	56040063-5
北京大歌星超市有限公司	受控股股东控制的公司	56040060-0
北京大歌星康食坊餐饮有限公司	受控股股东控制的公司	58256350-7
北京大歌星投资有限公司	受控股股东控制的公司	55856388-1
北京通苑大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	30670076_3
常州大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	58230687-7
常州武进大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	08843765-2
成都金牛欢歌餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	05490960-7
成都星歌餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	56200473-2
赤峰大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	09260104-8
大连高新园区大歌星餐饮管理有限公司	受控股股东控制的公司	58091355
大庆大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	57869031-9
丹东大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	07219634-8
东莞大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	06670157-1
东莞东城大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	39819015-7
佛山大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	55856388-1
福清大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	31079334-1
福州大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	56535247-6
福州市仓山区大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	58114549-3
抚顺大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	06408726-4
广州大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	56598354-2

大连万达商业地产股份有限公司
2014年度
财务报表附注

关联方名称	与本公司的关系	组织机构代码
广州番禺大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	30469505-9
广州增城大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	09410862-8
哈尔滨大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	55826503-2
哈尔滨哈西大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	07000885-X
杭州大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	31129780-9
合肥大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	56498796-3
合肥天鹅湖大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	59570247-3
呼和浩特大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	56415496-1
淮安大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	56776372-X
济南激情飞乐餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	56078125-5
济宁大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	49327105-1
江门大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	31487596-9
江阴大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	05021879-6
金华大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	09631609-2
晋江大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	07587907-2
荆州大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	09933016-4
昆明大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	30966704-9
兰州大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	31603786-2
廊坊市大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	57957539-8
龙岩大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	31074554-2
洛阳大歌星娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	56102993-8
马鞍山大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	09950711-8
满洲里大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	09260754-6
绵阳大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	05219470-8
南昌大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	59654440-3
南京江宁大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	07587907-2
南京诺星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	55888422-0
南宁大歌星自选超市有限公司	受控股股东控制的公司	56400133-2
南宁青秀大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	31588865-7
宁波大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	56125495-9
宁波大歌星餐饮娱乐有限公司江北分公司	受控股股东控制的公司	56389511-9
宁波余姚大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	07149047-3
宁德大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	59595282-7
平阳大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	30763613-4
莆田大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	05233024-7
青岛大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	55774596-6
青岛李沧大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	59900468-0
泉州大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	05032403-8

大连万达商业地产股份有限公司
2014年度
财务报表附注

关联方名称	与本公司的关系	组织机构代码
三亚大歌星娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	57873636-4
厦门大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	56844444-8
厦门集美大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	05838914-3
上海宝山大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	59038028-4
上海江桥大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	57265979-1
上海江桥万星超市有限公司	受控股股东控制的公司	已注销
上海漕溪大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	69417984-1
上海松江大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	30136203-X
上海五角场大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	79705507-5
绍兴大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	56695623-9
沈阳北一路大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	59414331-5
沈阳大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	56177918-1
沈阳浑南大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	06471920-9
沈阳泰元大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	55995154-4
石家庄大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	57284466-3
苏州大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	56032949-6
太仓大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	05189411-2
泰州市大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	58225129-8
唐山大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	58815674-2
天津大歌星娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	56269362-X
潍坊大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	49303800-6
温州大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	05282077-2
无锡大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	56177918-1
无锡惠山大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	06458234-5
芜湖大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	59867945-9
武汉大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	56557800-2
武汉东沙大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	07446107-X
武汉沌阳大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	57825841-1
西安大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	56146829-5
西安欢歌餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	07343665-7
西安星歌餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	55699950-X
襄阳大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	56274944-3
徐州大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	07636594-6
烟台大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	31266569-3
宜昌大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	56545597-7
宜兴大歌星餐饮娱乐管理有限公司	受控股股东控制的公司	06458234-5
银川大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	56414488-6
银川西夏大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	08354860-1

大连万达商业地产股份有限公司
2014年度
财务报表附注

关联方名称	与本公司的关系	组织机构代码
漳州大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	59788027-3
长春大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	56390188-1
长春凯旋大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	05964014-1
长沙大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	07058416-0
镇江大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	57380783-X
郑州大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	58436435-X
郑州航海大歌星餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	05339660-0
重庆大歌星餐饮文化有限公司	受控股股东控制的公司	56160373-3
重庆市万州区星歌餐饮娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	06567216-6
b. 院线板块		
白山万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	59880976-X
蚌埠万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	67090325-X
包头万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	56122145-2
保定万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	05267543-X
北京万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	79672192-9
常州万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	58550191-8
郴州万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	08763407-2
成都万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	79490087-8
赤峰万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	09703668-2
大连万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	76442768-8
大庆万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	57869279-5
大同万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	69222910-4
丹东万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	07628572-7
德阳万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	07613632-6
德州万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	05790225-9
东莞市万达国际电影有限公司	受控股股东控制的公司	79933696-2
佛山万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	30411574-7
福清万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	31079683-3
福州万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	56169237-7
抚顺万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	07218052-2
广州万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	56399576-9
贵阳万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	08277285-5
哈尔滨万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	76905772-7
海口万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	67607971-6
汉中万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	68157364-7
杭州拱墅万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	39934320-7
合肥天鹅湖万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	59705992-8
合肥万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	56342547-5

大连万达商业地产股份有限公司
2014年度
财务报表附注

关联方名称	与本公司的关系	组织机构代码
衡阳万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	08544532-3
呼和浩特万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	66734614-9
淮安万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	56295498-1
淮北万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	07093647-X
淮南万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	08520932-0
惠州万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	66982075-6
吉林市万达国际电影有限公司	受控股股东控制的公司	56996159-4
济南万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	56077305-2
济宁万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	49379563-X
江门万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	31497462-5
江阴万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	05023866-6
金华万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	09723045-0
晋城万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	05628215-8
晋江市万达国际电影有限公司	受控股股东控制的公司	66929109-X
荆州万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	30985139-9
昆明万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	09618926-5
兰州万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	56640192-X
廊坊市万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	58540115-9
龙岩万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	31077983-0
洛阳万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	69730787-X
马鞍山万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	39975800-7
满洲里万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	09555257-9
绵阳万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	59276655-1
南昌万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	78412572-4
南京万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	69464944-4
南京万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	67494718-8
南宁万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	76305551-X
南通万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	30201190-1
宁波万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	79302615-4
宁德万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	59596566-0
莆田万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	05612315-7
青岛万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	78374843-6
泉州万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	59785761-2
三亚万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	56797170-5
厦门集美万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	06585634-4
厦门万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	69302046-8
上海宝山万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	58873096-X
上海江桥万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	57268509-2

大连万达商业地产股份有限公司
2014年度
财务报表附注

关联方名称	与本公司的关系	组织机构代码
上海松江万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	08413543-8
上海万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	79270353-9
上海周浦万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	69293671-4
绍兴万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	56238896-7
深圳万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	05898385-5
沈阳万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	69199389-9
石家庄万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	57957866-0
寿光万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	05790166-X
苏州万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	69451684-4
太仓万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	05516628-6
泰州万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	58557310-2
唐山万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	58815207-1
天津万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	75484747-8
万达电影院线股份有限公司	受控股股东控制的公司	77159284-1
威海万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	08088117-7
潍坊万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	56673562-0
温州龙湾万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	05685296-6
温州平阳万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	31359688-8
无锡滨湖万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	56175341-6
无锡惠山万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	06947794-X
芜湖万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	59709307-7
武汉万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	76462781-5
西安万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	66865913-9
襄阳万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	56270300-7
盱眙万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	08437348-7
徐州万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	07986058-X
烟台万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	31275792-6
宜昌万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	56270647-8
宜兴万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	06621646-1
银川金凤万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	57486507-0
银川万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	78821566-3
余姚兰江万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	07491663-6
岳阳万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	58704908-0
漳州万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	05034853-1
长春万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	77659806-2
长沙万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	66632265-5
镇江万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	57667841-2
郑州万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	58435877-7

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

关联方名称	与本公司的关系	组织机构代码
重庆市万州区万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	07031053-0
重庆万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	69655087-8
株洲万达国际电影城有限公司	受控股股东控制的公司	67804645-9
淄博万达电影城有限公司	受控股股东控制的公司	07442902-9
(2) 北京万达主题娱乐文化有限公司(原万达演艺文化管理有限公司)及旗下公司		
北京万达主题娱乐文化有限公司	受控股股东控制的公司	55855640-3
三亚万达娱乐文化管理有限公司	受控股股东控制的公司	56242003-1
武汉万达德贡演艺有限公司	受控股股东控制的公司	05571078-X
(3)北京华夏时报传媒广告有限公司	受控股股东控制的公司	66372773-7
(4)北京万达时代文化传媒有限公司	受控股股东控制的公司	69498618-4
(5)万达武汉电影科技娱乐有限公司	受控股股东控制的公司	07446616-1
(6)万达文化旅游规划研究院有限公司	受控股股东控制的公司	06732850-2
(7)西双版纳万达主题乐园管理有限公司	受控股股东控制的公司	09132821-1
(8)南昌万达城文化旅游管理有限公司	受控股股东控制的公司	31471757-3
(9)北京万达五洲国际旅行社有限公司	受控股股东控制的公司	76677584-6
(10)安徽万达环球国际旅行社有限责任公司	受控股股东控制的公司	74894364-X
2.万达百货有限公司及旗下公司		
蚌埠万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	06522089-9
包头万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	69948344-7
北京通州万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	09186385-5
北京银河万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	67878585-X
常州万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	56919827-7
常州武进万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	08444551-6
成都金牛万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	56284848-2
成都锦华万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	66303909-6
赤峰万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	08218292-7
大连高新万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	05113654-9
大庆万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	56986389-8
丹东万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	06408492-8
东莞东城万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	09012618-3
东莞长安万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	05854938-9
佛山万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	08681862-X
福清万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	09530166-5
福州仓山万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	56919827-2
福州闽江万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	55096527-X
抚顺万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	05982323-9
广州番禺万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	06580732-3
广州万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	69867863-X

大连万达商业地产股份有限公司
2014年度
财务报表附注

关联方名称	与本公司的关系	组织机构代码
广州增城万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	07844583-5
哈尔滨哈西万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	05633488-6
哈尔滨万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	79929334-1
杭州拱墅万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	09331159-5
合肥精品万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	55019044-3
合肥天鹅湖万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	69948344-4
呼和浩特万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	69946335-8
淮安万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	55027986-X
济南万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	69748764-7
济宁万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	08295157-0
江门万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	09179480-2
江阴澄江万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	56284848-X
金华万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	08736764-8
晋江万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	58957438-0
荆州东门万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	09027726-4
昆明万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	09133287-8
兰州万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	09118090-7
廊坊华彩万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	57005417-4
龙岩万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	09269196-0
洛阳万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	68566569-6
马鞍山万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	09077969-4
满洲里万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	08215829-X
绵阳万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	59276606-8
南昌万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	56284848-5
南京江宁万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	06705821-5
南京万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	68252802-0
南宁万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	09654154-8
宁波万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	69508389-2
宁德万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	58956278-5
莆田万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	59786614-8
青岛李沧万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	59129143-5
青岛万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	68257414-X
泉州万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	55054551-3
厦门集美万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	05116683-6
厦门万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	56284848-4
上海宝山万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	57080823-9
上海江桥万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	67268744-X
上海松江万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	08201345-3

大连万达商业地产股份有限公司
2014年度
财务报表附注

关联方名称	与本公司的关系	组织机构代码
上海周浦万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	67930238-9
绍兴万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	55054551-5
沈阳奥体万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	057158626-6
沈阳滑翔万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	69652961-4
沈阳兴华万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	56986389-2
石家庄万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	56891712-9
苏州万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	684912747
太仓经开万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	59696614-7
泰州济川万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	56912926-3
唐山万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	69924620-6
天津泰兴万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	69743186-2
万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	66050666-4
潍坊万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	08510301-6
温州平阳万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	09330048-2
温州万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	59288917-2
无锡梁溪万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	69450244-2
无锡锡惠万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	05522029-7
芜湖镜湖万达广场百货有限公司	最终控制人的控股公司	56986389-3
武汉东湖万达精品百货有限公司	最终控制人的控股公司	58798912-8
武汉菱角湖万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	69534981-4
武汉三角湖万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	56836274-1
西安大明宫万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	05714998-1
西安民乐园万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	68896648-6
西安万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	66319019-1
襄阳万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	69800706-X
徐州云龙万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	06458387-4
烟台芝罘万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	49303685-2
宜昌万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	69800882-0
宜兴万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	05519435-9
银川万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	55019044-2
银川西夏万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	07384370-3
余姚兰江万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	05829819-6
漳州万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	59171709-6
长春凯旋万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	05054471-9
长春万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	69775393-3
长沙万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	69534981-2
镇江万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	56526043-2
郑州二七万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	58974517-8

关联方名称	与本公司的关系	组织机构代码
郑州万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	57103464-2
重庆市万州区万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	05480636-8
重庆万达百货有限公司	最终控制人的控股公司	68393365-0
3.万达儿童娱乐有限公司旗下公司		
包头万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	39933472-2
北京京通万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	09964232-8
东莞东城万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	30410605-8
淮安万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	30216219-5
江门万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	30406933-0
昆明万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	39705549-8
龙岩万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	31061781-5
马鞍山万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	09932587-5
烟台芝罘万达儿童娱乐有限公司	最终控制人的控股公司	49447463-5
4.其他公司		
北京普思投资有限公司	受控于与实际控制人关系密切的家庭成员	69767874-2
北京万达电影文化传媒有限公司	受控股股东控制的公司	59272844
大连金石文化旅游投资有限公司	控股股东的联营企业	58200838-6
昆明万达房地产有限公司	受控股股东控制的公司	74147421-1
昆明万达高尔夫有限公司	受控股股东控制的公司	73638261-1
南昌万达购物广场有限公司	受控股股东控制的公司	73638261-1
万达金粟投资管理有限公司	受控股股东控制的公司	09376738-1
西双版纳国际旅游度假区开发有限公司	受控股股东控制的公司	563160002-4
长白山国际旅游度假区开发有限公司	受控股股东控制的公司	68698605-3

(五)关联方交易

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

关联交易定价原则：按市场公允价值定价。

1.向关联方转让资产

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价方式	2014 年度	2013 年度	2012 年度
				金额 (万元)	金额 (万元)	金额 (万元)
万达集团	昆明万达房地产有限公司	股权交易	评估值	9,400.00		
北京万达文化产业集团有限公司	青岛万达游艇产业投资有限公司	股权交易	评估值	104,193.20		
北京万达文化产业集团有限公司	西双版纳国际旅游度假区开发有限公司	股权交易	评估值	214,367.50		

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价方式	2014 年度	2013 年度	2012 年度
				金额 (万元)	金额 (万元)	金额 (万元)
北京万达文化产业集团有限公司	大连金石文化旅游投资有限公司	股权投资	评估值	94,867.00		

本公司 2014 年 3 月与母公司万达集团签订股权转让协议，将全资子公司昆明万达房地产有限公司 100% 股权进行转让，转让价款 9400 万元。定价参照以 2013 年 12 月 31 日为基准日的昆明万达房地产有限公司净资产的评估价值 253,159,335.72 元，减去分红款 160,000,000.00 元后的金额确定。

本公司 2014 年 10 月与北京万达文化产业集团有限公司签订股权转让协议，将本公司持有青岛万达游艇产业投资有限公司 100% 股权、西双版纳国际旅游度假区开发有限公司 80% 股权、大连金石文化旅游投资有限公司 80% 进行股权转让，定价参照以 2013 年 12 月 31 日为评估基准日确定的目标资产评估值确定。

2. 购买关联方资产

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价方式	2014 年度 金额 (万元)	2013 年度 金额 (万元)	2012 年度 金额 (万元)
万达集团	万达游艇投资控股(泽西岛)有限公司	股权投资	评估值	4,152.48		
万达集团	大连金石文化旅游投资有限公司	股权投资	评估值	84,327.28		
万达集团	西双版纳国际旅游度假区开发有限公司股权	股权投资	评估值	53,591.87		40,768.67
万达集团	南昌万达城投资有限公司	股权投资	评估值	96,519.23		
万达集团	合肥万达城投资有限公司	股权投资	评估值	96,706.15		
万达集团	哈尔滨万达城投资有限公司	股权投资	评估值	94,746.13		
万达集团	青岛万达东方影都投资有限公司	股权投资	评估值	120,331.86		
万达集团	青岛万达游艇产业投资有限公司	股权投资	评估值	30,000.00		

根据本公司与母公司万达集团 2012 年 12 月签订的股权转让协议，本公司以 40,768.67 万元受让万达集团所持西双版纳国际旅游度假区开发有限公司 30.77% 股权，交易价格按 2012 年 6 月 30 日为评估基准日确定的目标资产评估值确定。

根据本公司与母公司万达集团 2014 年 1 月签订的股权转让协议，本公司分别以 53,591.87 万元、96,519.23 万元、96,706.15 万元、94,746.13 万元、120,331.86 万元、30,000.00 万元、84,327.28 万元受让万达集团所持子公司西双版纳国际旅游度假区开发有限公司 20% 股权、南昌万达城投资有限公司 30% 股权、合肥万达城投资有限公司 30% 股权、哈尔滨万达城投资有限公司 30% 股权、青岛万达东方影都投资有限公司 30% 股权、青岛万达游艇产业投资有限公司 30% 股权、大连金石文化旅游投资有限公司 40% 股权。交易价格按照 2013 年 12 月 31 日为评估基准日确定的目标资产评估值确定。

根据本公司与母公司万达集团 2014 年 6 月签订的股权转让协议，本公司以 402.93 万英镑（按照

付款日汇率折合人民币 4,152.48 万元) 受让万达集团所持子公司万达游艇投资控股(泽西岛)有限公司 100%的股权。交易价格按照评估基准日为 2013 年 8 月 31 日在持续经营前提下的市场价值确定。

3.向关联方采购货物

关联方名称	2014 年度	2013 年度	2012 年度
	金额	金额	金额
1.北京万达文化产业集团有限公司旗下公司	30,727,709.29	14,925,774.23	7,082,545.70
(1)北京万达投资有限公司旗下公司	23,599,573.70	814,550.00	1,283,067.80
a.大歌星板块	21,554,523.70	345,735.00	1,155,188.00
b.院线板块	2,045,050.00	468,815.00	127,879.80
(2)北京华夏时报传媒广告有限公司	7,031,158.97	11,733,274.23	3,541,941.00
(3)北京万达时代文化传媒有限公司	96,976.62	2,377,950.00	2,257,536.90
2.百货公司	83,227,825.58	23,031,081.71	3,150,251.40
3.万达儿童娱乐有限公司旗下公司	96,200.00		
4.其他公司	3,783,185.64		

4.接受关联方劳务

关联方名称	2014 年度	2013 年度	2012 年度
	金额	金额	金额
1.北京万达文化产业集团有限公司旗下公司	543,264,008.40	312,671,576.34	42,933,070.15
北京万达文化产业集团有限公司	210,144,151.19	137,918,666.51	
(1)北京万达投资有限公司旗下公司	66,682,802.65	49,606,230.44	28,470,121.00
a.大歌星板块	19,912,967.84	12,439,438.02	5,845,530.00
b.院线板块	46,769,834.81	37,166,792.42	22,624,591.00
(2)北京万达主题娱乐文化有限公司(更名前为万达演艺文化管理有限公司)及旗下公司	3,248,238.00	38,920,830.00	
(3)北京华夏时报传媒广告有限公司	22,552,614.83	40,751,312.54	13,663,495.15
(4)北京万达时代文化传媒有限公司	783,695.38	2,746,931.07	799,454.00
(5)万达文化旅游规划研究院有限公司	220,773,585.12	42,727,605.78	
(6)西双版纳万达主题乐园管理有限公司	11,251,819.36		
(7)北京万达旅业投资有限公司旗下公司	2,972,732.94		
(8)南昌万达城文化旅游管理有限公司	4,854,368.93		
2.其他公司	3,680,332.15		68,923.00

5.接受场地服务

关联方名称	2014 年度	2013 年度	2012 年度
	金额	金额	金额
院线板块	1,014,000.00	25,750.00	58,000.00

6.向关联方销售货物

无

7.向关联方提供劳务

(1) 规划设计

关联方名称	2014 年度		2013 年度		2012 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
长白山国际旅游度假区开发有限公司			40,370,943.40	75.35%	99,353.88	57.87%
西双版纳国际旅游度假区开发有限公司						
大连金石文化旅游投资有限公司			13,207,547.19	24.65%	72,326.55	42.13%

(2) 商业及物业管理

关联方名称	定价方式	2014 年度		2013 年度		2012 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	520,036.89	0.01%	839,424.47	0.03%		
1.北京万达文化产业集团有限公司及旗下公司		203,888,251.53	5.03%	175,782,763.47	5.83%	106,910,238.85	4.79%
北京万达文化产业集团有限公司	市场价	894,141.36	0.02%	994,982.60	0.03%		
(1)北京万达投资有限公司及旗下公司	市场价	163,889,982.94	4.04%	135,903,322.17	4.51%	101,425,196.48	4.55%
a.大歌星板块	市场价	43,041,509.06	1.06%	43,651,127.78	1.45%	32,545,922.90	1.44%
b.院线板块	市场价	120,848,473.88	2.98%	92,252,194.39	3.06%	68,879,273.58	3.11%
(2)北京华夏时报传媒广告有限公司	市场价	34,772,373.63	0.86%	38,884,458.70	1.29%	5,485,042.37	0.24%
(3)万达武汉电影科技娱乐有限公司	市场价	330,401.60	0.01%				
(4)北京万达主题娱乐文化有限公司(更名前为万达演艺文化管理有限公司)旗下公司	市场价	4,001,352.00	0.10%				
2. 万达百货有限公司及旗下公司	市场价	159,615,507.22	3.93%	130,376,179.65	4.25%	89,622,192.79	3.97%
3.万达儿童娱乐有限公司旗下公司	市场价	299,166.52	0.01%				
4.其他公司	市场价	1,520,231.23	0.04%				

(3) 关联托管情况：无。

8. 向关联方收取租金收入

关联方名称	定价方式	2014年度		2013年度		2012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
1.北京万达文化产业集团有限公司及旗下公司		439,296,169.05	5.47%	339,593,617.03	5.66%	241,923,310.25	4.03%
北京万达文化产业集团有限公司	市场价	9,580,086.00	0.12%	8,462,127.87	0.14%	3,203,350.00	0.05%
(1)北京万达投资有限公司旗下公司		424,527,736.87	5.29%	330,735,103.56	5.51%	238,508,271.11	3.97%
a.大歌星板块	市场价	120,826,925.12	1.51%	108,554,729.69	1.81%	80,381,127.67	1.34%
b.院线板块	市场价	303,700,811.75	3.78%	222,180,373.87	3.70%	158,127,143.44	2.63%
(2)北京万达主题娱乐文化有限公司(更名前为万达演艺文化管理有限公司)旗下公司	市场价	5,188,346.18	0.06%	396,385.60	0.01%	211,689.14	0.01%
2. 万达百货有限公司及旗下公司	市场价	1,199,156,338.19	14.94%	915,063,977.34	15.24%	585,129,670.23	9.74%
3.万达儿童娱乐有限公司旗下公司	市场价	2,732,241.13	0.03%				
4.其他	市场价	724,393.40	0.01%				

9.提供其他劳务

关联方名称	2014 年度	2013 年度	2012 年度
	金额	金额	金额
万达集团	476,000.00		
1.北京万达文化产业集团有限公司及旗下公司	4,507,859.27	3,356,192.68	2,449,094.54
北京万达文化产业集团有限公司		62,525.00	
(1)北京万达投资有限公司旗下公司	4,507,859.27	3,080,933.68	2,349,094.54
a.大歌星板块	1,184,601.97	420,933.68	959,094.54
b.院线板块	3,323,257.30	2,660,000.00	1,390,000.00
(2)北京华夏时报传媒广告有限公司		182,734.00	
(3)北京万达主题娱乐文化有限公司(更名前为万达演艺文化管理有限公司)旗下公司		30,000.00	100,000.00
2. 万达百货有限公司及旗下公司	1,496,025.00	1,374,221.68	2,715,459.90
3.万达儿童娱乐有限公司旗下公司	1,497,842.28		
4.其他公司		600,848.12	139,600.00

10.关联借款

贷款人	受托行	年利率	本金	借款日期	还款日期
-----	-----	-----	----	------	------

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

贷款人	受托行	年利率	本金	借款日期	还款日期
万达百货有限公司	渤海银行北京分公司	7.28%	500,000,000.00	2010-12-15	2012-12-15
万达百货有限公司	渤海银行股份有限公司北京分行	12.40%	600,000,000.00	2012/12/4	2013/10/21 2013-12-17（注）
万达百货有限公司	北京银行股份有限公司建国支行	12.50%	500,000,000.00	2012/12/20	2013/11/21
万达百货有限公司	北京银行股份有限公司建国支行	12.50%	800,000,000.00	2012/12/20	2013/8/27
万达百货有限公司	吉林银行大连分行	12.39%	900,000,000.00	2012/7/20	2014/12/9
万达百货有限公司	吉林银行大连分行	12.39%	100,000,000.00	2012/7/31	2014/12/9
万达百货有限公司	大连银行股份有限公司北京分行	12.57%	900,000,000.00	2014/2/17	2014/7/3
万达百货有限公司	大连银行股份有限公司北京分行	12.57%	200,000,000.00	2014/2/21	2014/9/3
万达百货有限公司	大连银行股份有限公司北京分行	12.57%	200,000,000.00	2014/2/21	2014/9/21
万达百货有限公司	大连银行股份有限公司北京分行	9.97%	350,000,000.00	2014/4/15	2014/11/19
万达百货有限公司	大连银行股份有限公司北京分行	9.97%	150,000,000.00	2014/4/15	2014/11/19
万达集团	大连银行股份有限公司北京分行	9.97%	2,500,000,000.00	2014/4/24	2014/11/19
北京万达文化产业集团有限公司	招商银行股份有限公司大连分行	9.50%	2,000,000,000.00	2014/3/6	2014/6/3
北京万达投资有限公司	渤海银行股份股份有限公司北京分行	9.50%	190,000,000.00	2014/3/7	2014/5/21
北京万达投资有限公司	渤海银行股份股份有限公司北京分行	9.50%	300,000,000.00	2014/3/7	2014/6/16
北京万达投资有限公司	渤海银行股份股份有限公司北京分行	9.50%	1,000,000,000.00	2014/3/7	2014/9/19
北京万达投资有限公司	渤海银行股份股份有限公司北京分行	9.50%	350,000,000.00	2014/3/7	2014/12/1
北京万达投资有限公司	渤海银行股份股份有限公司北京分行	9.50%	300,000,000.00	2014/3/7	2014/12/19
北京万达文化产业集团有限公司	渤海银行北京商务中心区支行	9.60%	2,000,000,000.00	2014/9/9	2015/6/24
万达集团	中信银行大连中山支行	9.60%	1,400,000,000.00	2014/9/10	2014/12/19
万达集团	渤海银行北京商务中心区支行	9.60%	2,000,000,000.00	2014/9/26	2014/12/19

注：该笔借款分两笔归还，2013-10-21 归还 2 亿元，2013-12-17 归还 4 亿元。

11.提供资金

关联方名称	本公司向关联方提供资金（万元）		
	2012 年度	2013 年度	2014 年度

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

	发生额增加	发生额减少	余额	发生额增加	发生额减少	余额	发生额增加	发生额减少	余额
万达集团	155,854.67		155,854.67	102,170.76		258,025.43		258,025.43	
长白山国际旅游度假区开发有限公司	40,000.00	30,000.00	10,000.00		10,000.00		94,600.00	94,600.00	
合计	195,854.67	30,000.00	165,854.67	102,170.76	10,000.00	258,025.43	94,600.00	352,625.43	

说明: 2013 年对长白山国际旅游度假区开发有限公司提供资金的余额 10,000.00 万元, 是由于 2012 年非同一控制下企业合并西双版纳国际旅游度假区开发有限公司, 合并范围增加所致。

关联方名称	关联方向本公司提供资金 (万元)								
	2012 年度			2013 年度			2014 年度		
	发生额增加	发生额减少	余额	发生额增加	发生额减少	余额	发生额增加	发生额减少	余额
万达集团	159.00	100.00	30,013.27		33.84	29,979.43	511,201.05	510,318.84	30,861.65
合计	159.00	100.00	30,013.27		33.84	29,979.43	511,201.05	510,318.84	30,861.65

12. 关联方往来款项余额

项目	期末金额 (万元)					
	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 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	3,820.34	35.91	5,695.95	55.84	9,084.69	90.84
1.北京万达文化产业集团有限公司旗下公司	3,571.19	35.3	5,593.01	55.84	2,415.26	24.15
(1)北京万达投资有限公司旗下公司	2,521.19	24.8	2,191.50	21.82	2,415.26	24.15
a.大歌星板块	23.04	0.25	43	0.43	33.18	0.32
b.院线板块	2,498.15	24.55	2,148.50	21.39	2,382.08	23.83
(2)北京万达主题娱乐文化有限公司(更名前为万达演艺文化管理有限公司)旗下公司			5.81	0.06		
(3)北京华夏时报传媒广告有限公司	1,050.00	10.5	3,395.70	33.96		
2. 万达百货有限公司及旗下公司	38.8	0.14			4,493.43	44.93
3.其他公司	210.35	0.47	102.94		2,176.00	21.76
其他应收款	152.47	1.53	258,735.70	6.6	165,987.13	1.33
万达集团			258,025.43		155,854.67	
1.北京万达文化产业集团有限公司及旗下公司	47.55	0.48	625.97	6.26	70.00	0.70
(1)北京万达投资有限公司及旗下公司	30.82	0.31	25.97	0.26	70.00	0.70

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

项目	期末金额（万元）					
	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 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
a.大歌星板块	24.19	0.24	13.4	0.13	21.57	0.21
b.院线板块	6.63	0.07	12.57	0.13	48.43	0.49
(2) 万达武汉电影科技娱乐有限公司	16.73	0.17	600	6		
2. 万达百货有限公司及旗下公司	104.92	1.05	34.3	0.34	62.46	0.63
3.其他公司			50		10,000.00	

项目	期末金额（万元）		
	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
预付帐款	8.18	447.83	1.80
1.北京万达文化产业集团有限公司旗下公司	6.02	447.83	
(1)北京华夏时报传媒广告有限公司	4.24	447.83	
(2)北京万达主题娱乐文化有限公司(更名前为万达演艺文化管理有限公司)旗下公司	1.78		
2. 万达百货有限公司及旗下公司			1.80
3.其他公司	2.16		
应付账款	3,604.24	2,348.45	454.63
1.北京万达文化产业集团有限公司及旗下公司	767.18	1,652.92	449.87
(1)北京万达投资有限公司及旗下公司	27.39	31.26	74.13
a.大歌星板块	15	31.26	74.13
b.院线板块	12.39		
(2)北京华夏时报传媒广告有限公司	699.47	1,256.46	359.99
(3)北京万达时代文化传媒有限公司			15.75
(4)北京万达主题娱乐文化有限公司(更名前为万达演艺文化管理有限公司)旗下公司		365.20	
(5)北京万达旅业投资有限公司旗下公司	40.32		
2. 万达百货有限公司及旗下公司	2,837.06	695.53	
3.其他公司			4.76
预收账款	15,060.30	10,211.38	4,414.89
1.北京万达文化产业集团有限公司及旗下公司	2,057.59	1,540.33	1,007.29
(1)北京万达投资有限公司及旗下公司	2,052.36	1,529.47	1,006.29

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

项目	期末金额（万元）		
	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
a.大歌星板块	1,159.46	989.75	658.89
b.院线板块	892.9	539.72	347.40
(2)北京华夏时报传媒广告有限公司	4.51	10.30	1.00
(3)万达文化旅游规划研究院有限公司	0.72	0.56	
2. 万达百货有限公司及旗下公司	10,972.59	8,671.05	3,407.60
3.万达儿童娱乐有限公司旗下公司	200.12		
4.其他公司	1,830.00		
其他应付款	43,692.34	37,011.63	33,984.37
万达集团	30,861.65	29,979.43	30,013.27
1.北京万达文化产业集团有限公司及旗下公司	3,859.36	5,052.56	3,611.35
(1)北京万达投资有限公司及旗下公司	3,851.18	4,866.66	3,593.10
a.大歌星板块	918.05	2,659.59	1,895.81
b.院线板块	2,933.13	2,207.07	1,697.29
(2)北京华夏时报传媒广告有限公司	6.54	184.78	17.25
(3)北京万达时代文化传媒有限公司			1.00
(4)北京万达旅业投资有限公司旗下公司	0.2		
(5)万达文化旅游规划研究院有限公司	1.44	1.12	
2. 万达百货有限公司及旗下公司	7,893.69	1,243.61	15.17
3.万达儿童娱乐有限公司旗下公司	142.41		
4.其他公司	935.23	736.03	344.58

13. 其他关联方交易事项

(1) 本公司为关联方提供担保情况，详见附注八

(2) 本公司为关联方提供抵押情况，详见附注九

(3) 截止 2014 年 12 月 31 日本公司接受关联方提供担保情况如下（金额单位：万元）

序号	被担保单位	担保金额	担保余额	贷款金融机构名称
1	大连万达商业地产股份有限公司	80,000.00	80,000.00	中行广州番禺支行
2	大连万达商业地产股份有限公司	36,000.00	36,000.00	平安资产管理有限责任公司
3	大连万达商业地产股份有限公司	50,000.00	50,000.00	新时代信托
4	大连万达商业地产股份有限公司	110,000.00	110,000.00	交银国际
5	大连万达商业地产股份有限公司	80,000.00	80,000.00	中信信托
6	大连万达商业地产股份有限公司	100,000.00	70,500.00	华鑫信托
7	大连万达商业地产股份有限公司	80,000.00	80,000.00	中融信托
8	大连万达商业地产股份有限公司	90,000.00	90,000.00	齐鲁证券有限公司
9	大连万达商业地产股份有限公司	90,000.00	90,000.00	交银国际信托
10	大连万达商业地产股份有限公司	100,000.00	100,000.00	北京东富宝盈投资中心（有限合伙）
11	大连万达商业地产股份有限公司	50,000.00	50,000.00	陆家嘴信托
12	大连万达商业地产股份有限公司	180,000.00	180,000.00	华润信托

大连万达商业地产股份有限公司
2014年度
财务报表附注

序号	被担保单位	担保金额	担保余额	贷款金融机构名称
13	大连万达商业地产股份有限公司	70,000.00	70,000.00	华能贵诚信托有限公司
14	大连万达商业地产股份有限公司	120,000.00	120,000.00	华润信托
15	大连万达商业地产股份有限公司	50,000.00	50,000.00	中海信托
16	大连万达商业地产股份有限公司	100,000.00	50,000.00	珠海融昭投资管理合伙企业（有限合伙）
17	大连万达商业地产股份有限公司	48,500.00	48,500.00	昆仑信托
18	大连万达商业地产股份有限公司	110,000.00	10,000.00	交银国际
19	成都万达商业广场投资有限公司	80,000.00	45,000.00	中国银行股份有限公司辽宁省分行
20	济南万达商业广场置业有限公司	60,000.00	40,000.00	浦发银行济南分行
21	宁波万达商业广场有限公司	135,000.00	14,250.00	民生银行北京西长安街支行
22	宁波万达商业广场有限公司	70,000.00	70,000.00	民生银行北京西长安街支行
23	三亚万达大酒店有限公司	55,000.00	43,800.00	中国银行股份有限公司三亚分行
24	三亚万达大酒店有限公司	40,000.00	32,000.00	中国农业银行股份有限公司三亚分行
25	三亚万达大酒店有限公司	10,000.00	7,200.00	中国银行股份有限公司辽宁省分行
26	唐山万达广场投资有限公司	100,000.00	100,000.00	中建投信托有限责任公司
27	西安万达商业广场有限公司	66,000.00	32,281.97	东亚银行（中国）有限公司西安分行
28	宁波江北万达广场投资有限公司	30,000.00	30,000.00	中国对外经济贸易信托有限公司
29	兰州万达广场投资有限公司	120,000.00	120,000.00	中融国际信托有限公司
30	广州市万诺投资管理有限公司	163,337.79	117,725.93	广州农村商业银行股份有限公司番禺支行
31	福清万达广场有限公司	55,000.00	55,000.00	昆仑信托有限责任公司
32	东营大连万达广场投资有限公司	50,000.00	50,000.00	新时代信托股份有限公司
33	哈尔滨万达城投资有限公司	432,988.00	397,568.00	华能贵诚信托有限公司
34	青岛万达东方影都投资有限公司	200,000.00	158,700.00	农行青岛市北一支行
35	青岛万达东方影都投资有限公司	100,000.00	99,990.00	渤海银行济南分行
36	青岛万达东方影都投资有限公司	50,000.00	20,000.00	浦发银行青岛分行
37	青岛万达东方影都投资有限公司	50,000.00	45,000.00	招商银行青岛中山路支行
38	常熟万达广场投资有限公司	80,000.00	80,000.00	招商银行青岛中山路支行
	合计	3,491,825.79	2,923,515.90	

截止 2013 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（金额单位：万元）：

序号	被担保单位	担保金额	担保余额	贷款金融机构名称
1	北京银河万达置业有限公司	180,000.00	115,000.00	北京银行股份有限公司右安门支行
2	北京万达广场房地产开发有限公司	260,000.00	148,000.00	中国建设银行股份有限公司北京长安支行、中国建设银行股份有限公司大连市分行
3	哈尔滨万达城投资有限公司	40,000.00	40,000.00	华能贵诚信托有限公司
4	哈尔滨万达城投资有限公司	60,000.00	60,000.00	华能贵诚信托有限公司
5	哈尔滨万达城投资有限公司	200,000.00	200,000.00	华能贵诚信托有限公司
6	淮安万达广场投资有限公司	18,000.00	18,000.00	五矿国际信托有限公司

大连万达商业地产股份有限公司
2014年度
财务报表附注

序号	被担保单位	担保金额	担保余额	贷款金融机构名称
7	淮安万达广场投资有限公司	30,000.00	30,000.00	中国银行股份有限公司淮安市分行
8	宁波万达置业有限公司	53,000.00	34,300.00	东亚银行(中国)有限公司杭州分行
9	青岛万达东方影都投资有限公司	400,000.00	400,000.00	中国农业银行股份有限公司青岛市分行、中国农业银行股份有限公司青岛市北第一支行、上海浦东发展银行股份有限公司青岛分行、渤海银行股份有限公司济南分行、招商银行股份有限公司青岛中山路支行
10	三亚万达大酒店有限公司	55,000.00		中国银行股份有限公司三亚分行
11	三亚万达大酒店有限公司	10,000.00		中国银行股份有限公司辽宁省分行
12	三亚万达大酒店有限公司	40,000.00		中国农业银行股份有限公司三亚分行
13	上海万达广场置业有限公司	82,000.00	82,000.00	招商银行天钥桥支行
14	石家庄万达广场投资有限公司	80,000.00	64,487.18	兴业银行股份有限公司石家庄分行
15	石家庄万达广场投资有限公司	40,000.00	36,093.15	河北银行胜利路支行
16	唐山万达广场投资有限公司	100,000.00	100,000.00	中建投信托有限责任公司
17	唐山万达广场投资有限公司	200,000.00		唐山农行胜利路支行
18	无锡万达商业广场投资有限公司	100,000.00	84,999.00	招商银行股份有限公司大连分行
19	武汉武昌万达广场投资有限公司	80,000.00		中国对外经济贸易信托有限公司
20	西双版纳国际旅游度假区开发有限公司	10,000.00		中国工商银行股份有限公司西双版纳州分行
21	西双版纳国际旅游度假区开发有限公司	10,000.00		中国工商银行股份有限公司西双版纳州分行
22	西双版纳国际旅游度假区开发有限公司	15,000.00		中国建设银行股份有限公司西双版纳州分行
23	西双版纳国际旅游度假区开发有限公司	15,000.00		中国建设银行股份有限公司西双版纳州分行
24	重庆万达酒店管理有限公司	40,000.00	28,300.00	华夏银行重庆南岸支行
25	重庆万达酒店管理有限公司	55,000.00	40,000.00	中国银行重庆南岸支行
26	重庆万达酒店管理有限公司	60,000.00	36,000.00	光大银行重庆分行
27	大连万达商业地产股份有限公司	115,000.00	115,000.00	华润信托北京
28	大连万达商业地产股份有限公司	80,000.00	80,000.00	中行广州番禺支行
29	大连万达商业地产股份有限公司	50,000.00	50,000.00	大业信托有限责任公司
30	大连万达商业地产股份有限公司	100,000.00	100,000.00	大业信托有限责任公司
31	大连万达商业地产股份有限公司	38,940.00	38,940.00	西部信托有限公司
32	大连万达商业地产股份有限公司	90,000.00	90,000.00	东兴证券有限公司
33	大连万达商业地产股份有限公司	90,000.00	90,000.00	交银国际信托
34	哈尔滨哈西万达广场有限公司	150,000.00	150,000.00	中信信托
35	大连万达商业地产股份有限公司	100,000.00	100,000.00	北京东富宝盈投资中心(有限合伙)
36	淮安万达广场投资有限公司	30,000.00	30,000.00	五矿信托
37	大连万达商业地产股份有限公司	99,960.00	99,960.00	交银国际信托有限公司信托专户
38	大连万达商业地产股份有限公司	50,000.00	50,000.00	陆家嘴信托
39	大连万达商业地产股份有限公司	180,000.00	180,000.00	华润信托

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

序号	被担保单位	担保金额	担保余额	贷款金融机构名称
40	大连万达商业地产股份有限公司	70,000.00	70,000.00	华能贵诚信托有限公司
41	大连万达商业地产股份有限公司	120,000.00	120,000.00	华润信托
42	大连万达商业地产股份有限公司	50,000.00	50,000.00	中海信托
43	大连万达商业地产股份有限公司	50,000.00	50,000.00	中海信托
44	大连万达商业地产股份有限公司	100,000.00	100,000.00	珠海融昭投资管理合伙企业（有限合伙）
45	大连万达商业地产股份有限公司	48,500.00	48,500.00	昆仑信托
	合计	3,845,400.00	3,129,579.33	

截止 2012 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（金额单位：万元）：

序号	被担保单位	担保金额	担保余额	贷款金融机构名称
1	成都万达商业广场投资有限公司	80,000.00	61,000.00	中行锦江支行、中行辽宁省分行
2	广州市万诺投资管理有限公司	163,337.79	117,725.93	广州农商行清河东路支行
3	淮安万达广场投资有限公司	18,000.00	9,000.00	中国银行
4	济南万达商业广场置业有限公司	150,000.00	60,000.00	浦发银行济南分行
5	南昌红谷滩万达广场投资有限公司	30,000.00	30,000.00	中行南昌叠山路支行
6	宁波万达置业有限公司	53,000.00	40,400.00	东亚银行（中国）杭州分行
7	三亚万达大酒店有限公司	105,000.00		中国农业银行股份有限公司三亚分行、 中国银行股份有限公司辽宁省分行
8	陕西银丰民乐置业有限公司	105,000.00	80,000.00	中国银行股份有限公司西安长安路支行
9	上海嘉定万达投资有限公司	50,000.00		农行上海五角场支行、上海银行杨浦支行
10	石家庄万达广场投资有限公司	120,000.00		兴业银行股份有限公司石家庄分行、河北银行股份有限公司胜利路支行
11	唐山万达广场投资有限公司	200,000.00	30,000.00	农行胜利路支行
12	大连万达商业地产股份有限公司	49,940.00	49,940.00	西部信托有限公司
13	无锡万达商业广场投资有限公司	100,000.00	92,999.00	无锡万达商业广场投资有限公司
14	武汉武昌万达广场投资有限公司	80,000.00	80,000.00	对外经贸信托
15	西安万达商业广场有限公司	66,000.00	46,020.30	东亚银行（中国）有限公司西安分行
	合计	1,370,277.79	697,085.23	

（4）根据公司与母公司万达集团签订的股份代持协议，本公司于 2012 年 12 月代其持有长白山国际旅游度假区开发有限公司的股份，并受其指示代其行使股东权利。2014 年 5 月 27 日，本公司已将所有代持股份办理至万达集团名下。

八、或有事项

（一）未决诉讼或仲裁形成的或有负债：

无

(二)截止 2014 年 12 月 31 日本公司为关联方及其他单位提供债务担保形成的或有负债

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司为商品房承购人向银行提供的抵押贷款担保余额为 44,406,111,940.82 元，担保期限为自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。该项业务为房地产公司正常业务，对本公司财务状况无影响。

九、承诺事项

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

1. 公司为取得借款相关资产抵押情况

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
	金额 (百万元)	金额 (百万元)
银行存款	414	432
存货	39,710	25,148
投资性房地产	173,937	180,233
固定资产、无形资产、在建工程等	20,148	20,258
合计	234,209	226,071

2. 截至 2014 年 12 月 31 日质押资产情况如下

质押物所有权人	质押物	质押期限	借款人	借款金额 (万元)	备注
大连万达商业地产股份有限公司	绵阳经开万达广场投资有限公司 100% 股权	2013-05-30 至 2015-05-31	绵阳经开万达广场投资有限公司	60,000.00	
大连万达商业地产股份有限公司	长春宽城万达广场有限公司 100% 股权	2013-10-10 至 2015-10-13	大连万达商业地产股份有限公司	48,500.00	
大连万达商业地产股份有限公司	广州万达广场投资有限公司 100% 股权	2012-9-30 至 2017-9-30	大连万达商业地产股份有限公司	80,000.00	
大连万达商业地产股份有限公司	昆明万达广场投资有限公司 100% 股权及未来对该公司增资或增持后所持有的任何该公司股权 南昌红谷滩万达广场投资有限公司 100% 股权	2013-6-21 至 2016-6-21	大连万达商业地产股份有限公司	300,000.00	
大连万达商业地产股份有限公司	赤峰万达广场有限公司 100% 股权	2012-12-27 至 2015-12-26	大连万达商业地产股份有限公司	90,000.00	
大连万达商业地产股份有限公司	丹东万达广场有限公司 100% 股权 青岛李沧万达广场有限公司 100% 股权	2013-3-14 至 2015-12-27	大连万达商业地产股份有限公司	200,000.00	
大连万达商业地产股份有限公司	芜湖万达广场有限公司 10000 万元人民币出资额 (持股比例 100%)	2013-1-9 至 2015-1-8	大连万达商业地产股份有限公司	90,000.00	

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

质押物所有权人	质押物	质押期限	借款人	借款金额(万元)	备注
大连万达商业地产股份有限公司	上海宝山万达投资有限公司 65%股权	2013-5-20 至 2015-5-19	大连万达商业地产股份有限公司	50,000.00	
大连万达商业地产股份有限公司	金华万达广场投资有限公司 100%股权	2013-6-9 至 2016-6-9	大连万达商业地产股份有限公司	70,000.00	
大连万达商业地产股份有限公司	天津河东万达广场投资有限公司 100%股权	2013-8-13 至 2015-2-13	大连万达商业地产股份有限公司	100,000.00	
大连万达商业地产股份有限公司	石家庄万达广场投资有限公司 68%股权	2013-8-26 至 2015-8-26	大连万达商业地产股份有限公司	50,000.00	
大连万达商业地产股份有限公司	东营大连万达广场投资有限公司 100%股权	2014-3-25 至 2016-3-20	大连万达商业地产股份有限公司	50,000.00	
大连万达商业地产股份有限公司	郑州金水万达广场投资有限公司 70,000 万元出资额(对应持股比例 100%)	2014-4-16 至 2016-4-15	大连万达商业地产股份有限公司	110,000.00	
大连万达商业地产股份有限公司	北京银河万达置业有限公司 100%股权 廊坊万达广场投资有限公司 100%股权 杭州拱墅万达投资有限公司 100%股权 长沙开福万达广场投资有限公司 100%股权	2014-12-9 至 2017-12-8	大连万达商业地产股份有限公司	280,000.00	
大连万达商业地产股份有限公司	广州萝岗万达广场有限公司 100%股权	2014-12-22 至 2015-12-21	大连万达商业地产股份有限公司	80,500.00	
大连万达商业地产股份有限公司	无锡万达商业广场投资有限公司 100%股权	2014-12-22 至 2015-12-25	大连万达商业地产股份有限公司	80,000.00	
大连万达商业地产股份有限公司	重庆万达广场置业有限公司 70,000 万元出资额(持股比例 100%)	2014-12-26 至 2015-12-25	大连万达商业地产股份有限公司	143,900.00	
大连万达商业地产股份有限公司	蚌埠万达广场有限公司 100%股权	2013-5-15 至 2015-5-15	蚌埠万达广场有限公司	50,000.00	
大连万达商业地产股份有限公司	泰安万达广场投资有限公司 100%股权	2014-10-10 至 2015-11-24	泰安万达广场投资有限公司	30,000.00	
大连万达商业地产股份有限公司	阜阳万达广场投资有限公司 100%股权	2014-01-10 至 2016-01-09	阜阳万达广场投资有限公司	100,000.00	
大连万达商业地产股份有限公司	沈阳奥体万达广场有限公司 100%股权	2013-03-21 至 2015-03-21	沈阳奥体万达广场有限公司	80,126.00	

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

质押物所有权人	质押物	质押期限	借款人	借款金额(万元)	备注
大连万达商业地产股份有限公司	常州武进万达广场投资有限公司 100% 股权	2014-01-22 至 2016-01-22	常州武进万达广场投资有限公司	70,000.00	
大连万达商业地产股份有限公司	广元万达广场投资有限公司 100% 股权	2014-02-24 至 2016-02-23	广元万达广场投资有限公司	99,900.00	
大连万达商业地产股份有限公司	荆州万达广场投资有限公司 100% 股权	2014-6-27 至 2016-6-27	荆州万达广场投资有限公司	60,000.00	
大连万达商业地产股份有限公司	西宁万达广场股份有限公司 100% 股权	2014-6-9-至 2018-6-30	西宁万达广场股份有限公司	80,000.00	
大连万达商业地产股份有限公司	内江万达广场投资有限公司 100% 股权	2014-4-25 至 2016-4-24	内江万达广场投资有限公司	50,000.00	质押加保 证
大连万达商业地产股份有限公司	南宁安吉万达广场投资有限公司 100% 股权	2014-12-26 至 2015-12-26	大连万达商业地产股份有限公司	70,000.00	项目公司 股权质押
大连万达商业地产股份有限公司	江门万达广场投资有限公司 100% 股权	2014-04-25 至 2016-4-25	江门万达广场投资有限公司	100,000.00	质押加保 证
万达欧洲地产投资有限公司 (HK)	Wanda Madrid Development S.L.37% 股 权	2014-7-23 至 2019-7-22	万达酒店发展有限公司	97,904.00	
洛阳万达建业置业有限公司	保证金, 应收账款	2012-7-4 至 2022-7-3	洛阳万达建业置业有限公司	62,000.00	质押加抵 押加保证
福州万达广场投资有限公司	金融街万达广场所有承租方的应收账款 权益	2011-9-27 至 2019-9-27	福州万达广场投资有限公司	39,143.24	质押加抵 押
福州万达广场投资有限公司	仓山万达广场所有承租方的应收账款权 益	2012-6-26 至 2022-2-21	福州万达广场投资有限公司	43,000.00	质押加抵 押
江阴万达广场投资有限公司	出质人应收江阴万达广场投资有限公司 大商业部分租金收入	2012-12-31 至 2020-12-30	江阴万达广场投资有限公司	57,200.00	质押加抵 押
南京江宁万达广场有限公司	南京江宁万达广场有限公司大商业物业 租金收入	2014-11-20 至 2019-11-20	南京江宁万达广场有限公司	80,000.00	质押加抵 押加保证
南京江宁万达广场有限公司	南京江宁万达广场有限公司大商业物业 租金收入	2014-12-02 至 2017-12-01	南京江宁万达广场有限公司	40,000.00	质押加抵 押加保证
福清万达广场有限公司	福清万达广场有限公司所有承租方的应 收账款权益	2014-12-9 至 2024-12-9	福清万达广场有限公司	50,000.00	质押加抵 押

十、资产负债表日后事项

(一)资产负债表日后公司利润分配方案

公司董事会于 2015 年 3 月 30 日拟分配本年度股利为人民币 4,300,980,220.00 元（每股股利人民币 0.95 元，该分配方案需公司年度股东大会批准；用于计算的普通股股数包括承销商于 2015 年 1 月 14 日行使的超额配股权股份 52,547,600 股 H 股。

(二)资产负债表日后发生重大诉讼、仲裁、承诺

无

(三)资产负债表日后资产价格、税收政策、外汇汇率的重大变化

无

(四)资产负债表日后因自然灾害导致资产发生重大损失

无

(五)资产负债表日后发行股票和债券以及其他巨额举债

2015 年 1 月 14 日，承销商代表高盛（亚洲）有限责任公司于 2015 年 1 月 14 日以发行价行使部分超额配股权，涉及 52,547,600 股股份，价格为每股股份 48 港元。

(六)资产负债表日后资本公积转增资本

无

(七)资产负债表日后发生巨额亏损

无

(八)资产负债表日后发生企业合并或处置子公司

无

(九)资产负债表日后一年内实施的重大经营战略调整

2015 年 1 月 13 日，公司与光大安时(北京)房地产投资顾问有限公司、嘉实资本管理有限公司、四川信托有限公司及快钱支付清算信息有限公司（其他合作方）分别签署了有关设立合作投资消费平台的框架协议；根据协议，其他合作方拟在 2015 年至 2016 年期间进行的首批投资合计约为 240 亿元人民币，以建造约 20 座万达广场，并委托本公司负责选址、建设、冠名、招商、运营及管理。其他合作方与本公司按一定比例分享租金净收益。具体合作内容均以公司与其他合作方最

终正式签署的合作协议为准。

(十)资产负债表日后一年内实施的金额重大的债务重组

无

十一、 其他事项说明

(一)非货币性资产交换

无

(二)债务重组

无

(三)资产置换

无

(四)委托理财

本公司委托理财主要为保本型银行理财产品，风险较低，对本公司财务状况未构成重要影响，

(五)租赁

1.除子公司天津万达中心投资有限公司、蚌埠万达广场有限公司存在出租开发产品外，本公司出租资产均为本公司持有的投资性房地产。

2.本公司 2014 年度融资租入资产情况：

截至 2014 年 12 月 31 日止，子公司陕西华源房地产开发有限公司下属酒店融资租赁电信设备未确认融资费用余额为 0 元，万达游艇投资（泽西）有限公司融资租赁设备未确认融资费用 186,760.09 元，与融资租赁有关的信息如下：

(1) 各类租入固定资产的期初和年末原价、累计折旧额、减值准备累计金额

资产类别	2014 年 12 月 31 日			
	固定资产原价	累计折旧额	减值准备累计金额	固定资产账面价值
其他设备	929,893.78	588,930.94		340,962.84
ITInfrastructure	4,568,078.17	989,750.31		3,578,327.86
MAN Tractor Unit S300 SUN	536,976.28	283,067.29		253,908.99
MAN Tractor Unit S400 SUN	515,808.35	271,908.70		243,899.65
Land Rover	454,630.09	239,658.53		214,971.56

资产类别	2014 年 12 月 31 日			
	固定资产原价	累计折旧额	减值准备累计金额	固定资产账面价值
Discovery YP12 UDV				
Range Rover Sport YS12 CMV	546,170.11	276,685.32		269,484.79
Vickers Energy Management System	465,369.90	240,441.11		224,928.79
合计	8,016,926.68	2,890,442.20		5,126,484.48

(2) 以后年度将支付的最低租赁付款额

剩余租赁期	最低租赁付款额
1 年以内 (含 1 年)	2,170,296.36
1 年以上 2 年以内 (含 2 年)	1,683,915.62
2 年以上 3 年以内 (含 3 年)	112,292.32
3 年以上	
合计	3,966,504.30

(六) 股份支付

2014 年 7 月 10 日, 本公司向 61 名自然人股东 (包括本公司现有股东及集团及所属企业员工、本公司员工) 发行股份 138,000,000 股, 每股价格为人民币 7.36 元, 收到增资款 1,021,568,000.00 元;

新股发行涉及原持股股东、集团及所属企业员工、本公司员工, 本公司对于原持股股东发行股份视为正常的股东增资; 对于集团及其所属企业员工以及本公司员工, 考虑其对集团及其所属企业员工以及本公司服务, 本次发行作为权益结算的股份支付交易进行处理。

对本公司员工授予股份公允价值为 556,480,000.00 元 (每股人民币 22.16 元), 其中本公司确认以股份支付本期应承担的费用为 67,309,177.07 元;

对集团及其所属企业员工授予股份公允价值为 556,480,000.00 元 (每股人民币 22.16 元), 其中本公司本期冲减未分配利润 185,070,615.00 视同为分配;

本期授予股份公允价值以市场法估值并于截至授予日期考虑授予股份的条款及条件后进行估值。

(七) 其他需要披露的重要事项

无

十二、 母公司财务报表主要项目注释

(如无特别注明, 以下金额单位为人民币元, , 凡未注明期初数的均为期末数)

(一)应收账款

1. 应收账款构成:

种类	2014 年 12 月 31 日				2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
A、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
B、按组合计提坏账准备的应收账款					433,039.00	6.43	32,297.08	7.46
①账龄分析法					433,039.00	6.43	32,297.08	7.46
C、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	5,433,487.20	100.00	165,807.00	3.05	6,297,430.33	93.57		
合计	5,433,487.20	100.00	165,807.00	3.05	6,730,469.33	100.00	32,297.08	—

1. 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内				122,298.00	28.24	1,222.98
1~2 年						
2~3 年				310,741.00	71.76	31,074.10
3~4 年						
4~5 年						
5 年以上						
合计				433,039.00	100.00	32,297.08

2. 期末单项金额重大或虽不重大但单项进行减值测试的应收账款坏账准备计提

(1) 期末单项金额重大并单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

无

(2) 期末单项金额虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

单位名称	余额	计提坏账准备比例%	理由
东港面积差	318,118.00	50.00	应收的面积补差款
酒店客人临时挂账	5,115,369.20	0.13	酒店客人挂账

合计	5,433,487.20
----	--------------

3. 期末应收账款金额前 5 名单位情况

债务人名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例
第一名	关联方	1,634,683.33	1 年以内	30.09%
第二名	非关联方	1,578,891.40	1 年以内	29.06%
第三名	非关联方	710,969.52	1 年以内	13.08%
第四名	非关联方	318,118.00	3-4 年	5.85%
第五名	非关联方	186,162.01	1 年以内	3.43%
合计		4,428,824.26		81.51%

4. 以前年度已全额或大比例计提坏账准备，本年度又全额或部分收回、重组的说明

无

5. 本年实际核销的应收账款为元

无

6. 应收账款中外币余额

无

7. 2014 年 12 月 31 日应收账款中无持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

(二)其他应收款

1. 其他应收款构成

种类	2014 年 12 月 31 日				2013 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
A、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	1,743,814,605.15	6.47			6,054,402,200.00	26.46		
B、按组合计提坏账准备的应收账款	25,077,166,532.20	93.12	1,168,089,007.95	99.99	16,685,532,200.97	72.93	607,508,891.69	3.64
①账龄分析法	25,077,166,532.20	93.12	1,168,089,007.95	99.99	16,685,532,200.97	72.93	607,508,891.69	3.64
C、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	111,600,694.80	0.41	147,440.00	0.01	139,120,338.47	0.61		
合计	26,932,581,832.15	100.00	1,168,236,447.95	100.00	22,879,054,739.44	100.00	607,508,891.69	

1. 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内	16,998,367,269.07	1.00	169,983,672.71	10,919,248,019.44	1.00	109,192,480.19
1 ~ 2 年	5,095,802,443.18	5.00	254,790,122.16	3,229,407,157.14	5.00	161,470,357.86
2 ~ 3 年	1,871,091,954.78	10.00	187,109,195.49	2,328,981,146.40	10.00	232,898,114.64
3 ~ 4 年	904,069,083.18	50.00	452,034,541.59	207,895,877.99	50.00	103,947,939.00
4 ~ 5 年	207,328,611.99	50.00	103,664,306.00			
5 年以上	507,170.00	100.00	507,170.00			
合计	25,077,166,532.20	--	1,168,089,007.95	16,685,532,200.97	--	607,508,891.69

2. 期末单项金额重大或虽不重大但单项进行减值测试的应收账款坏账准备计提

(1) 期末单项金额重大并单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

单位名称	余额	计提坏账准备比例%	理由
南京市土地矿产市场管理中心	720,000,000.00	0.00	土地保证金, 不存在回收风险
长春市朝阳区重点项目拆迁工作领导小组办公室	300,000,000.00	0.00	土地保证金, 不存在回收风险
泛海建设控股有限公司	268,814,605.15	0.00	土地保证金, 不存在回收风险
桂林国家高新区管委会七星区人民政府财政局	200,000,000.00	0.00	土地保证金, 不存在回收风险
郑州市二七区预算外资金管理办公室	140,000,000.00	0.00	土地保证金, 不存在回收风险
济宁市市中区人民政府	115,000,000.00	0.00	土地保证金, 不存在回收风险
合计	1,743,814,605.15		土地保证金, 不存在回收风险

(2) 期末单项金额虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

单位名称	余额	计提坏账准备比例%	理由
成都市锦江区国有资产管理委员会办公室	10,000,000.00	0.00	土地保证金, 不存在回收风险
昆山市财政局周市分局	50,000,000.00	0.00	
诸暨市城东新城建设有限公司	50,000,000.00	0.00	
其他	1,600,694.80	9.21	
合计	111,600,694.80		

3. 期末其他应收款欠款金额前 5 名单位情况

债务人名称	与本公司关系	性质或内容	金额	账龄	占其他应收款总额的比例
-------	--------	-------	----	----	-------------

大连万达商业地产股份有限公司
2014年度
财务报表附注

债务人名称	与本公司关系	性质或内容	金额	账龄	占其他应收款总额的比例
武汉万达东湖置业有限公司	关联方	往来款	4,775,940,301.34	3年以内	17.73%
万达游艇投资(泽西)有限公司	关联方	往来款	2,868,704,963.68	1年以内	10.65%
天津万达中心投资有限公司	关联方	往来款	2,139,478,414.43	2年以内	7.94%
太原万达广场有限公司	关联方	往来款	1,341,037,428.64	1年以内	4.98%
万达商业地产(香港)有限公司	关联方	往来款	1,280,346,030.98	2年以内	4.75%
合计			12,405,507,139.07		46.05%

4. 以前年度已全额或大比例计提坏账准备, 本年度又全额或部分收回、重组的说明
无

5. 本年实际核销的其他应收款
无

6. 2014年12月31日其他应收款中无持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东款项。

(三)长期股权投资

序号	被投资单位	核算方法	初始投资成本	2013年12月31日	本期增减额(减少以“-”号填列)	2014年12月31日	减值准备
1	北京景藏健康置业有限公司	成本法	64,512,111.48	64,512,111.48	-	64,512,111.48	
2	北京银河万达置业有限公司	成本法	26,543,043.54	26,543,043.54	-	26,543,043.54	
3	万达商业规划研究院有限公司	成本法	41,689,655.70	41,689,655.70	-	41,689,655.70	
4	万达酒店建设有限公司	成本法	47,871,953.85	47,871,953.85	-	47,871,953.85	47,871,953.85
5	石家庄万达广场投资有限公司	成本法	3,125,000,000.00	3,125,000,000.00	-	3,125,000,000.00	
6	万达商业管理有限公司	成本法	-	-	-	-	
7	吉林省地王置业开发有限公司	成本法	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00	-	1,050,000,000.00	
8	成都万达商业广场投资有限公司	成本法	77,141,194.58	77,141,194.58	-	77,141,194.58	
9	大连明珠房地产开发有限公司	成本法	11,451,731.57	11,451,731.57	-	11,451,731.57	
10	哈尔滨万达商业投资有限公司	成本法	27,159,604.49	27,159,604.49	-	27,159,604.49	
11	淮安万达广场投资有限公司	成本法	169,966,838.00	169,966,838.00	-	169,966,838.00	

大连万达商业地产股份有限公司
2014年度
财务报表附注

序号	被投资单位	核算方法	初始投资成本	2013年12月31日	本期增减额(减少以“-”号填列)	2014年12月31日	减值准备
12	济南万达商业广场置业有限公司	成本法	98,536,149.74	98,536,149.74	-	98,536,149.74	
13	昆明万达房地产有限公司	成本法	91,241,030.50	91,241,030.50	-91,241,030.50	-	
14	南昌万达房地产开发有限公司	成本法	121,495,690.54	121,495,690.54	-	121,495,690.54	
15	南京万达房地产开发有限公司	成本法	152,727,832.55	152,727,832.55	-	152,727,832.55	145,798,244.27
16	南京万达广场投资有限公司	成本法	300,000,000.00	300,000,000.00	-	300,000,000.00	
17	宁波万达商业广场有限公司	成本法	25,910,870.65	25,910,870.65	-	25,910,870.65	
18	宁波万达置业有限公司	成本法	272,691,460.94	272,691,460.94	-	272,691,460.94	
19	青岛万达广场置业有限公司	成本法	48,916,675.78	48,916,675.78	-	48,916,675.78	
20	三亚万达大酒店有限公司	成本法	41,782,095.92	41,782,095.92	-	41,782,095.92	
21	上海万达商业广场置业有限公司	成本法	78,678,021.95	78,678,021.95	-	78,678,021.95	
22	上海万达广场置业有限公司	成本法	109,197,307.48	109,197,307.48	-	109,197,307.48	
23	沈阳万达房地产有限公司	成本法	1,595,041,319.23	1,595,041,319.23	-	1,595,041,319.23	
24	苏州万达广场投资有限公司	成本法	67,990,065.58	67,990,065.58	-	67,990,065.58	
25	太原万达广场有限公司	成本法	97,920,279.08	97,920,279.08	-	97,920,279.08	
26	唐山万达广场投资有限公司	成本法	2,400,000,000.00	2,400,000,000.00	-	2,400,000,000.00	
27	无锡万达商业广场投资有限公司	成本法	94,810,124.64	94,810,124.64	-	94,810,124.64	
28	西安万达商业广场有限公司	成本法	33,123,451.71	33,123,451.71	-	33,123,451.71	
29	陕西银丰民乐置业有限公司	成本法	77,663,564.87	77,663,564.87	-	77,663,564.87	
30	重庆万达商业广场有限公司	成本法	183,210,097.60	183,210,097.60	-	183,210,097.60	
31	重庆万达酒店管理有限公司	成本法	9,902,366.28	9,902,366.28	-	9,902,366.28	
32	包头万达广场投资有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	
33	呼和浩特万达广场投资有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	
34	洛阳万达建业置业有限公司	成本法	92,000,000.00	92,000,000.00	-	92,000,000.00	
35	上海嘉定万达投资有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00	-	50,000,000.00	
36	天津河东万达广场投资有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	
37	武汉万达广场投资有限公司	成本法	1,224,490,000.00	1,224,490,000.00	-	1,224,490,000.00	

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

序号	被投资单位	核算方法	初始投资成本	2013 年 12 月 31 日	本期增减额(减少以“-”号填列)	2014 年 12 月 31 日	减值准备
38	宜昌万达广场投资有限公司	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00	-	80,000,000.00	
39	福州万达广场投资有限公司	成本法	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00	-	1,100,000,000.00	
40	合肥万达广场投资有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	
41	襄阳万达广场投资有限公司	成本法	2,080,000,000.00	2,080,000,000.00	-	2,080,000,000.00	
42	成都金牛万达广场投资有限公司	成本法	2,040,000,000.00	2,040,000,000.00	-	2,040,000,000.00	
43	宁波江北万达广场投资有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	
44	绍兴柯桥万达广场投资有限公司	成本法	2,100,000,000.00	2,100,000,000.00	-	2,100,000,000.00	
45	陕西华源房地产开发有限公司	成本法	115,222,600.00	115,222,600.00	-	115,222,600.00	
46	武汉武昌万达广场投资有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	
47	广州万达广场投资有限公司	成本法	1,632,650,000.00	1,632,650,000.00	-	1,632,650,000.00	
48	郑州万达广场投资有限公司	成本法	2,050,000,000.00	2,050,000,000.00	-	2,050,000,000.00	
49	大庆萨尔图万达广场投资有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	
50	镇江万达广场投资有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	
51	银川金凤万达广场投资有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	
52	武汉万达东湖置业有限公司	成本法	2,700,000,000.00	2,700,000,000.00	-	2,700,000,000.00	
53	武汉经开万达广场投资有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	
54	厦门湖里万达广场投资有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	
55	长沙开福万达广场投资有限公司	成本法	3,060,000,000.00	3,060,000,000.00	-	3,060,000,000.00	
56	泰州海陵万达广场投资有限公司	成本法	1,250,000,000.00	1,250,000,000.00	-	1,250,000,000.00	
57	泉州浦西万达广场投资有限公司	成本法	311,300,000.00	311,300,000.00	-	311,300,000.00	
58	常州新北万达广场投资有限公司	成本法	1,030,000,000.00	1,030,000,000.00	-	1,030,000,000.00	
59	廊坊万达广场投资有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	
60	重庆万州万达广场商业有限公司	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00	-	200,000,000.00	

大连万达商业地产股份有限公司
2014年度
财务报表附注

序号	被投资单位	核算方法	初始投资成本	2013年12月31日	本期增减额(减少以“-”号填列)	2014年12月31日	减值准备
61	重庆万州万达酒店管理有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00	
62	上海宝山万达投资有限公司	成本法	65,000,000.00	65,000,000.00	-	65,000,000.00	
63	南昌红谷滩万达广场投资有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	
64	合肥天鹅湖万达广场投资有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	
65	廊坊万达学苑投资有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00	-	50,000,000.00	
66	晋江万达广场有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	
67	漳州万达广场有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	
68	抚顺万达广场有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	
69	江阴万达广场投资有限公司	成本法	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00	-	1,300,000,000.00	
70	宁德万达广场有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	
71	烟台芝罘万达广场有限公司	成本法	35,000,000.00	35,000,000.00	-	35,000,000.00	
72	郑州二七万达广场有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	
73	青岛李沧万达广场投资有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	
74	兰州万达广场投资有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	
75	长春宽城万达广场有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	
76	芜湖万达广场有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	
77	绵阳涪城万达广场有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	
78	哈尔滨哈西万达广场有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	
79	四川万达大酒店管理有限公司	成本法	-	34,888,406.86	-34,888,406.86	-	
80	北京万达广场房地产开发有限公司	成本法	59,322,284.08	59,322,284.08	-	59,322,284.08	
81	温州龙湾万达广场投资有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	
82	莆田万达广场有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	
83	东莞长安万达广场有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	
84	潍坊万达广场有限公司	成本法	400,000,000.00	400,000,000.00	-	400,000,000.00	
85	济宁太白路万达广场有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	

大连万达商业地产股份有限公司
2014年度
财务报表附注

序号	被投资单位	核算方法	初始投资成本	2013年12月31日	本期增减额(减少以“-”号填列)	2014年12月31日	减值准备
86	宜兴万达广场有限公司	成本法	840,000,000.00	840,000,000.00	131,270,000.00	971,270,000.00	
87	太仓万达广场投资有限公司	成本法	1,630,000,000.00	1,630,000,000.00	-	1,630,000,000.00	
88	无锡惠山万达广场有限公司	成本法	960,000,000.00	960,000,000.00	-	960,000,000.00	
89	天津万达中心投资有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	
90	厦门集美万达广场有限公司	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00	-	200,000,000.00	
91	沈阳奥体万达广场有限公司	成本法	300,000,000.00	300,000,000.00	-	300,000,000.00	
92	余姚万达广场投资有限公司	成本法	250,000,000.00	250,000,000.00	-	250,000,000.00	
93	徐州万达广场有限公司	成本法	350,000,000.00	350,000,000.00	-	350,000,000.00	
94	蚌埠万达广场有限公司	成本法	350,000,000.00	350,000,000.00	-	350,000,000.00	
95	西安大明宫万达广场有限公司	成本法	600,000,000.00	600,000,000.00	-	600,000,000.00	
96	广州市万诺投资管理有限公司	成本法	1,636,877,907.40	1,636,877,907.40	-	1,636,877,907.40	
97	赤峰万达广场有限公司	成本法	400,000,000.00	400,000,000.00	-	400,000,000.00	
98	南京江宁万达广场有限公司	成本法	400,000,000.00	400,000,000.00	-	400,000,000.00	
99	上海松江万达广场投资有限公司	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00	-	200,000,000.00	
100	丹东万达广场有限公司	成本法	550,000,000.00	550,000,000.00	-	550,000,000.00	
101	广州增城万达广场有限公司	成本法	250,000,000.00	250,000,000.00	-	250,000,000.00	
102	佛山南海万达广场有限公司	成本法	600,000,000.00	600,000,000.00	-	600,000,000.00	
103	满洲里万达广场有限公司	成本法	150,000,000.00	150,000,000.00	-	150,000,000.00	
104	昆明万达广场投资有限公司	成本法	600,000,000.00	600,000,000.00	-	600,000,000.00	
105	东莞东城万达广场投资有限公司	成本法	500,000,000.00	500,000,000.00	-	500,000,000.00	
106	银川万达投资置业有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	
107	银川西夏万达广场有限公司	成本法	500,000,000.00	500,000,000.00	-	500,000,000.00	
108	马鞍山万达广场投资有限公司	成本法	800,000,000.00	800,000,000.00	-	800,000,000.00	
109	南宁青秀万达广场投资有限公司	成本法	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	
110	金华万达广场投资有限公司	成本法	800,000,000.00	800,000,000.00	-	800,000,000.00	
111	常州武进万达广场投资有限公司	成本法	900,000,000.00	900,000,000.00	-	900,000,000.00	

大连万达商业地产股份有限公司
2014年度
财务报表附注

序号	被投资单位	核算方法	初始投资成本	2013年12月31日	本期增减额(减少以“-”号填列)	2014年12月31日	减值准备
112	上海万达酒店投资有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00	-	50,000,000.00	
113	龙岩万达广场投资有限公司	成本法	800,000,000.00	800,000,000.00	-	800,000,000.00	
114	营口万达广场投资有限公司	成本法	600,000,000.00	600,000,000.00	-	600,000,000.00	
115	绵阳经开万达广场投资有限公司	成本法	800,000,000.00	800,000,000.00	-	800,000,000.00	
116	万达酒店设计研究院有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00	-	50,000,000.00	
117	荆州万达广场投资有限公司	成本法	600,000,000.00	600,000,000.00	-	600,000,000.00	
118	福清万达广场有限公司	成本法	400,000,000.00	400,000,000.00	-	400,000,000.00	
119	齐齐哈尔万达广场投资有限公司	成本法	600,000,000.00	600,000,000.00	-	600,000,000.00	
120	西双版纳国际旅游度假区开发有限公司	成本法	1,773,605,400.00	1,237,686,700.00	-1,237,686,700.00	-	
121	江门万达广场投资有限公司	成本法	600,000,000.00	600,000,000.00	-	600,000,000.00	
122	安阳万达广场投资有限公司	成本法	600,000,000.00	600,000,000.00	-	600,000,000.00	
123	杭州拱墅万达广场投资有限公司	成本法	800,000,000.00	800,000,000.00	-	800,000,000.00	
124	万达信息科技有限公司	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00	-	60,000,000.00	
125	温州平阳万达广场投资有限公司	成本法	600,000,000.00	600,000,000.00	-	600,000,000.00	
126	佳木斯万达广场投资有限公司	成本法	500,000,000.00	500,000,000.00	-	500,000,000.00	
127	鸡西万达广场投资有限公司	成本法	300,000,000.00	300,000,000.00	-	300,000,000.00	
128	广元万达广场投资有限公司	成本法	500,000,000.00	500,000,000.00	-	500,000,000.00	
129	上海金山万达广场投资有限公司	成本法	700,000,000.00	700,000,000.00	-	700,000,000.00	
130	郑州金水万达广场投资有限公司	成本法	700,000,000.00	700,000,000.00	-	700,000,000.00	
131	渭南万达广场投资有限公司	成本法	300,000,000.00	300,000,000.00	-	300,000,000.00	
132	嘉兴万达广场投资有限公司	成本法	800,000,000.00	800,000,000.00	-	800,000,000.00	
133	通辽万达广场投资有限公司	成本法	500,000,000.00	500,000,000.00	-	500,000,000.00	
134	东营大连万达广场投资有限公司	成本法	500,000,000.00	500,000,000.00	-	500,000,000.00	
135	西宁万达广场投资有限公司	成本法	800,000,000.00	800,000,000.00	-	800,000,000.00	
136	泰安万达广场投资有限公司	成本法	500,000,000.00	500,000,000.00	-	500,000,000.00	

大连万达商业地产股份有限公司
2014年度
财务报表附注

序号	被投资单位	核算方法	初始投资成本	2013年12月31日	本期增减额(减少以“-”号填列)	2014年12月31日	减值准备
137	德州万达广场投资有限公司	成本法	600,000,000.00	600,000,000.00	-	600,000,000.00	
138	乌海万达广场投资有限公司	成本法	500,000,000.00	500,000,000.00	-	500,000,000.00	
139	内江万达广场投资有限公司	成本法	500,000,000.00	500,000,000.00	-	500,000,000.00	
140	黄石万达广场投资有限公司	成本法	700,000,000.00	700,000,000.00	-	700,000,000.00	
141	四平万达广场投资有限公司	成本法	300,000,000.00	300,000,000.00	-	300,000,000.00	
142	阜阳万达广场投资有限公司	成本法	700,000,000.00	700,000,000.00	-	700,000,000.00	
143	湛江开发区万达广场投资有限公司	成本法	800,000,000.00	800,000,000.00	-	800,000,000.00	
144	柳州万达广场投资有限公司	成本法	800,000,000.00	800,000,000.00	-	800,000,000.00	
145	广州萝岗万达广场有限公司	成本法	800,000,000.00	800,000,000.00	-	800,000,000.00	
146	重庆万达广场置业有限公司	成本法	700,000,000.00	700,000,000.00	-	700,000,000.00	
147	东莞厚街万达广场投资有限公司	成本法	800,000,000.00	800,000,000.00	-	800,000,000.00	
148	大连一方商业投资有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	
149	漳州台商投资区万达广场投资有限公司	成本法	500,000,000.00	500,000,000.00	-	500,000,000.00	
150	苏州吴中万达广场投资有限公司	成本法	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	
151	湘潭万达广场投资有限公司	成本法	500,000,000.00	500,000,000.00	-	500,000,000.00	
152	亳州万达广场投资有限公司	成本法	500,000,000.00	500,000,000.00	-	500,000,000.00	
153	南宁安吉万达广场投资有限公司	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00	-	200,000,000.00	
154	乌鲁木齐万达广场投资有限公司	成本法	600,000,000.00	600,000,000.00	-	600,000,000.00	
155	南通万达广场投资有限公司	成本法	700,000,000.00	700,000,000.00	-	700,000,000.00	
156	台州经开万达广场置业有限公司	成本法	700,000,000.00	700,000,000.00	-	700,000,000.00	
157	大连经开万达广场投资有限公司	成本法	900,000,000.00	900,000,000.00	-	900,000,000.00	
158	成都万达酒店投资有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	
159	南昌万达城投资有限公司	成本法	2,365,192,300.00	1,400,000,000.00	965,192,300.00	2,365,192,300.00	
160	合肥万达城投资有限公司	成本法	2,367,061,500.00	1,400,000,000.00	967,061,500.00	2,367,061,500.00	
161	哈尔滨万达城投资有限公司	成本法	2,407,461,300.00	1,260,000,000.00	1,147,461,300.00	2,407,461,300.00	
162	青岛万达东方影都投资有限	成本法	3,303,318,600.00	2,100,000,000.00	1,203,318,600.00	3,303,318,600.00	

大连万达商业地产股份有限公司
2014年度
财务报表附注

序号	被投资单位	核算方法	初始投资成本	2013年12月31日	本期增减额(减少以“-”号填列)	2014年12月31日	减值准备
	公司						
163	青岛万达游艇产业投资有限公司	成本法	800,000,000.00	500,000,000.00	-500,000,000.00	-	
164	万达商业地产(香港)有限公司	成本法	0.79	0.79	-	0.79	
165	无锡万达城投资有限公司	成本法	3,000,000,000.00	-	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00	
166	大连金石文化旅游投资有限公司	成本法	966,272,800.00	114,303,187.71	-114,303,187.71	0	
167	荆门万达广场投资有限公司	成本法	400,000,000.00	-	400,000,000.00	400,000,000.00	
168	哈尔滨哈南万达广场投资有限公司	成本法	900,000,000.00	-	900,000,000.00	900,000,000.00	
169	广州南沙万达广场有限公司	成本法	900,000,000.00	-	900,000,000.00	900,000,000.00	
170	义乌万达广场投资有限公司	成本法	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
171	呼和浩特万达广场置业有限公司	成本法	600,000,000.00	-	600,000,000.00	600,000,000.00	
172	济南高新万达广场置业有限公司	成本法	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
173	上饶万达广场投资有限公司	成本法	900,000,000.00	-	900,000,000.00	900,000,000.00	
174	牡丹江万达广场投资有限公司	成本法	500,000,000.00	-	500,000,000.00	500,000,000.00	
175	九江万达广场投资有限公司	成本法	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
176	宿州万达广场投资有限公司	成本法	500,000,000.00	-	500,000,000.00	500,000,000.00	
177	成都郫县万达广场投资有限公司	成本法	600,000,000.00	-	600,000,000.00	600,000,000.00	
178	东莞虎门万达广场投资有限公司	成本法	900,000,000.00	-	900,000,000.00	900,000,000.00	
179	资阳万达广场投资有限公司	成本法	500,000,000.00	-	500,000,000.00	500,000,000.00	
180	梅州万达广场投资有限公司	成本法	600,000,000.00	-	600,000,000.00	600,000,000.00	
181	延吉万达广场投资有限公司	成本法	400,000,000.00	-	400,000,000.00	400,000,000.00	
182	绍兴上虞万达广场投资有限公司	成本法	800,000,000.00	-	800,000,000.00	800,000,000.00	
183	泉州安溪万达广场投资有限公司	成本法	500,000,000.00	-	500,000,000.00	500,000,000.00	
184	遂宁万达广场投资有限公司	成本法	300,000,000.00	-	300,000,000.00	300,000,000.00	
185	徐州万达广场置业有限公司	成本法	700,000,000.00	-	700,000,000.00	700,000,000.00	

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

序号	被投资单位	核算方法	初始投资成本	2013 年 12 月 31 日	本期增减额(减少以“-”号填列)	2014 年 12 月 31 日	减值准备
186	万达游艇投资控股(泽西岛)有限公司	成本法	41,524,757.01	-	41,524,757.01	41,524,757.01	
189	吉林市万达广场投资有限公司	成本法	900,000,000.00		900,000,000.00	900,000,000.00	
190	合肥瑶海万达广场投资有限公司	成本法	900,000,000.00		900,000,000.00	900,000,000.00	
191	昆山万达广场投资有限公司	成本法	500,000,000.00		500,000,000.00	500,000,000.00	
192	常熟万达广场投资有限公司	成本法	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
193	南宁万达茂投资有限公司	成本法	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
194	长春汽车城万达广场投资有限公司	成本法	700,000,000.00		900,000,000.00	900,000,000.00	
195	诸暨万达广场投资有限公司	成本法	700,000,000.00		700,000,000.00	700,000,000.00	
196	广州万达文化旅游城投资有限公司	成本法	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	
197	乐山万达广场投资有限公司	成本法	600,000,000.00		600,000,000.00	600,000,000.00	
198	上海青浦万达茂投资有限公司	成本法	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
199	德阳万达广场投资有限公司	成本法	400,000,000.00		400,000,000.00	400,000,000.00	
200	重庆永川万达广场投资有限公司	成本法	700,000,000.00		700,000,000.00	700,000,000.00	
	合计		117,368,473,987.53	84,990,915,625.09	29,077,709,131.94	114,068,624,757.03	193,670,198.12

续:

序号	被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	减值准备金额	本期计提减值准备金额	本期现金红利
1	北京景藏健康置业有限公司	100%	100%			
2	北京银河万达置业有限公司	100%	100%			
3	万达商业规划研究院有限公司	100%	100%			
4	万达酒店建设有限公司	100%	100%	47,871,953.85		
5	石家庄万达广场投资有限公司	100%	100%			
6	万达商业管理有限公司	100%	100%			
7	吉林省地王置业开发有限公司	100%	100%			
8	成都万达商业广场投资有限公司	100%	100%			
9	大连明珠房地产开发有限公司	100%	100%			
10	哈尔滨万达商业投资有限公司	100%	100%			
11	淮安万达广场投资有限公司	100%	100%			
12	济南万达商业广场置业有限公司	100%	100%			
13	昆明万达房地产有限公司					160,000,000.00

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

序号	被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	减值准备金额	本期计提减值准备金额	本期现金红利
14	南昌万达房地产开发有限公司	100%	100%			
15	南京万达房地产开发有限公司	100%	100%	145,798,244.27		
16	南京万达广场投资有限公司	100%	100%			
17	宁波万达商业广场有限公司	100%	100%			
18	宁波万达置业有限公司	100%	100%			
19	青岛万达广场置业有限公司	100%	100%			
20	三亚万达大酒店有限公司	100%	100%			
21	上海万达商业广场置业有限公司	100%	100%			
22	上海万达广场置业有限公司	100%	100%			
23	沈阳万达房地产有限公司	100%	100%			
24	苏州万达广场投资有限公司	100%	100%			
25	太原万达广场有限公司	100%	100%			
26	唐山万达广场投资有限公司	100%	100%			
27	无锡万达商业广场投资有限公司	100%	100%			
28	西安万达商业广场有限公司	100%	100%			
29	陕西银丰民乐置业有限公司	100%	100%			
30	重庆万达商业广场有限公司	100%	100%			
31	重庆万达酒店管理有限公司	100%	100%			
32	包头万达广场投资有限公司	100%	100%			
33	呼和浩特万达广场投资有限公司	100%	100%			
34	洛阳万达建业置业有限公司	100%	100%			
35	上海嘉定万达投资有限公司	100%	100%			
36	天津河东万达广场投资有限公司	100%	100%			
37	武汉万达广场投资有限公司	100%	100%			
38	宜昌万达广场投资有限公司	100%	100%			
39	福州万达广场投资有限公司	100%	100%			
40	合肥万达广场投资有限公司	100%	100%			
41	襄阳万达广场投资有限公司	100%	100%			
42	成都金牛万达广场投资有限公司	100%	100%			600,000,000.00
43	宁波江北万达广场投资有限公司	100%	100%			
44	绍兴柯桥万达广场投资有限公司	100%	100%			
45	陕西华源房地产开发有限公司	100%	100%			
46	武汉武昌万达广场投资有限公司	100%	100%			400,000,000.00
47	广州万达广场投资有限公司	100%	100%			
48	郑州万达广场投资有限公司	100%	100%			
49	大庆萨尔图万达广场投资有限公司	100%	100%			
50	镇江万达广场投资有限公司	100%	100%			
51	银川金凤万达广场投资有限公司	100%	100%			
52	武汉万达东湖置业有限公司	100%	100%			
53	武汉经开万达广场投资有限公司	100%	100%			100,000,000.00
54	厦门湖里万达广场投资有限公司	100%	100%			
55	长沙开福万达广场投资有限公司	100%	100%			600,000,000.00
56	泰州海陵万达广场投资有限公司	100%	100%			
57	泉州浦西万达广场投资有限公司	100%	100%			1,200,000,000.00
58	常州新北万达广场投资有限公司	100%	100%			
59	廊坊万达广场投资有限公司	100%	100%			

大连万达商业地产股份有限公司
2014年度
财务报表附注

序号	被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	减值准备金额	本期计提减值准备金额	本期现金红利
60	重庆万州万达商业广场有限公司	100%	100%			
61	重庆万州万达酒店管理有限公司	100%	100%			
62	上海宝山万达投资有限公司	65%	65%			
63	南昌红谷滩万达广场投资有限公司	100%	100%			
64	合肥天鹅湖万达广场投资有限公司	100%	100%			
65	廊坊万达学苑投资有限公司	100%	100%			
66	晋江万达广场有限公司	100%	100%			300,000,000.00
67	漳州万达广场有限公司	100%	100%			300,000,000.00
68	抚顺万达广场有限公司	100%	100%			
69	江阴万达广场投资有限公司	100%	100%			
70	宁德万达广场有限公司	100%	100%			400,000,000.00
71	烟台芝罘万达广场有限公司	70%	70%			
72	郑州二七万达广场有限公司	100%	100%			600,000,000.00
73	青岛李沧万达广场投资有限公司	100%	100%			
74	兰州万达广场投资有限公司	100%	100%			
75	长春宽城万达广场有限公司	100%	100%			
76	芜湖万达广场有限公司	100%	100%			
77	绵阳涪城万达广场有限公司	100%	100%			
78	哈尔滨哈西万达广场有限公司	100%	100%			400,000,000.00
79	四川万达大酒店管理有限公司					
80	北京万达广场房地产开发有限公司	100%	100%			
81	温州龙湾万达广场投资有限公司	100%	100%			400,000,000.00
82	莆田万达广场有限公司	100%	100%			100,000,000.00
83	东莞长安万达广场有限公司	100%	100%			
84	潍坊万达广场有限公司	100%	100%			
85	济宁太白路万达广场有限公司	100%	100%			
86	宜兴万达广场有限公司	100%	100%			
87	太仓万达广场投资有限公司	100%	100%			
88	无锡惠山万达广场有限公司	100%	100%			
89	天津万达中心投资有限公司	100%	100%			
90	厦门集美万达广场有限公司	100%	100%			
91	沈阳奥体万达广场有限公司	100%	100%			
92	余姚万达广场投资有限公司	100%	100%			
93	徐州万达广场有限公司	100%	100%			
94	蚌埠万达广场有限公司	100%	100%			
95	西安大明宫万达广场有限公司	100%	100%			
96	广州市万诺投资管理有限公司	100%	100%			
97	赤峰万达广场有限公司	100%	100%			
98	南京江宁万达广场有限公司	100%	100%			
99	上海松江万达广场投资有限公司	100%	100%			
100	丹东万达广场有限公司	100%	100%			
101	广州增城万达广场有限公司	100%	100%			
102	佛山南海万达广场有限公司	100%	100%			
103	满洲里万达广场有限公司	100%	100%			
104	昆明万达广场投资有限公司	100%	100%			
105	东莞东城万达广场投资有限公司	100%	100%			

大连万达商业地产股份有限公司
2014年度
财务报表附注

序号	被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	减值准备金额	本期计提减值准备金额	本期现金红利
106	银川万达投资置业有限公司	100%	100%			
107	银川西夏万达广场有限公司	100%	100%			
108	马鞍山万达广场投资有限公司	100%	100%			
109	南宁青秀万达广场投资有限公司	100%	100%			
110	金华万达广场投资有限公司	100%	100%			
111	常州武进万达广场投资有限公司	100%	100%			
112	上海万达酒店投资有限公司	100%	100%			
113	龙岩万达广场投资有限公司	100%	100%			
114	营口万达广场投资有限公司	100%	100%			
115	绵阳经开万达广场投资有限公司	100%	100%			
116	万达酒店设计研究院有限公司	100%	100%			
117	荆州万达广场投资有限公司	100%	100%			
118	福清万达广场有限公司	100%	100%			
119	齐齐哈尔万达广场投资有限公司	100%	100%			
120	西双版纳国际旅游度假区开发有限公司					
121	江门万达广场投资有限公司	100%	100%			
122	安阳万达广场投资有限公司	100%	100%			
123	杭州拱墅万达投资有限公司	100%	100%			
124	万达信息科技有限公司	100%	100%			
125	温州平阳万达广场投资有限公司	100%	100%			
126	佳木斯万达广场投资有限公司	100%	100%			
127	鸡西万达广场投资有限公司	100%	100%			
128	广元万达广场投资有限公司	100%	100%			
129	上海金山万达广场投资有限公司	100%	100%			
130	郑州金水万达投资有限公司	100%	100%			
131	渭南万达广场投资有限公司	100%	100%			
132	嘉兴万达广场投资有限公司	100%	100%			
133	通辽万达广场投资有限公司	100%	100%			
134	东营大连万达广场投资有限公司	100%	100%			
135	西宁万达广场投资有限公司	100%	100%			
136	泰安万达广场投资有限公司	100%	100%			
137	德州万达广场投资有限公司	100%	100%			
138	乌海万达广场投资有限公司	100%	100%			
139	内江万达广场投资有限公司	100%	100%			
140	黄石万达广场投资有限公司	100%	100%			
141	四平万达广场投资有限公司	100%	100%			
142	阜阳万达广场投资有限公司	100%	100%			
143	湛江开发区万达广场投资有限公司	100%	100%			
144	柳州万达广场投资有限公司	100%	100%			
145	广州萝岗万达广场有限公司	100%	100%			
146	重庆万达广场置业有限公司	100%	100%			
147	东莞厚街万达广场投资有限公司	100%	100%			
148	大连一方商业投资有限公司	100%	100%			
149	漳州台商投资区万达广场投资有限公司	100%	100%			
150	苏州吴中万达广场投资有限公司	100%	100%			

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

序号	被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	减值准备金额	本期计提减值准备金额	本期现金红利
151	湘潭万达广场投资有限公司	100%	100%			
152	亳州万达广场投资有限公司	100%	100%			
153	南宁安吉万达广场投资有限公司	100%	100%			
154	乌鲁木齐万达广场投资有限公司	100%	100%			
155	南通万达广场投资有限公司	100%	100%			
156	台州经开万达置业有限公司	100%	100%			
157	大连经开万达广场投资有限公司	100%	100%			
158	成都万达酒店投资有限公司	100%	100%			
159	南昌万达城投资有限公司	100%	100%			
160	合肥万达城投资有限公司	100%	100%			
161	哈尔滨万达城投资有限公司	100%	100%			
162	青岛万达东方影都投资有限公司	100%	100%			
163	青岛万达游艇产业投资有限公司	100%	100%			
164	万达商业地产（香港）有限公司	100%	100%			
165	无锡万达城投资有限公司	100%	100%			
166	大连金石文化旅游投资有限公司					
167	荆门万达广场投资有限公司	100%	100%			
168	哈尔滨哈南万达广场投资有限公司	100%	100%			
169	广州南沙万达广场有限公司	100%	100%			
170	义乌万达广场投资有限公司	100%	100%			
171	呼和浩特万达广场置业有限公司	100%	100%			
172	济南高新万达广场置业有限公司	100%	100%			
173	上饶万达广场投资有限公司	100%	100%			
174	牡丹江万达广场投资有限公司	100%	100%			
175	九江万达广场投资有限公司	100%	100%			
176	宿州万达广场投资有限公司	100%	100%			
177	成都郫县万达广场投资有限公司	100%	100%			
178	东莞虎门万达广场投资有限公司	100%	100%			
179	资阳万达广场投资有限公司	100%	100%			
180	梅州万达广场投资有限公司	100%	100%			
181	延吉万达广场投资有限公司	100%	100%			
182	绍兴上虞万达广场投资有限公司	100%	100%			
183	泉州安溪万达广场投资有限公司	100%	100%			
184	遂宁万达广场投资有限公司	100%	100%			
185	徐州万达广场置业有限公司	100%	100%			
186	万达游艇投资控股(泽西岛)有限公司	100%	100%			
189	吉林市万达广场投资有限公司	100%	100%			
190	合肥瑶海万达广场投资有限公司	100%	100%			
191	昆山万达广场投资有限公司	100%	100%			
192	常熟万达广场投资有限公司	100%	100%			
193	南宁万达茂投资有限公司	100%	100%			
194	长春汽车城万达广场投资有限公司	100%	100%			
195	诸暨万达广场投资有限公司	100%	100%			
196	广州万达文化旅游城投资有限公司	100%	100%			
197	乐山万达广场投资有限公司	100%	100%			
198	上海青浦万达茂投资有限公司	100%	100%			

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

序号	被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	减值准备金额	本期计提减值准备金额	本期现金红利
199	德阳万达广场投资有限公司	100%	100%			
200	重庆永川万达广场投资有限公司	100%	100%			
	合计					5,560,000,000.00

(四)营业收入及营业成本

2014 年度			
项目	主营业务	其他业务	小 计
营业收入	352,923,892.19	1,715,117,787.14	2,068,041,679.33
营业成本	198,190,602.13		198,190,602.13
营业毛利	154,733,290.06	1,715,117,787.14	1,869,851,077.20

2013 年度			
项目	主营业务	其他业务	小 计
营业收入	1,072,007,710.74	1,237,500,000.00	2,309,507,710.74
营业成本	542,439,992.51		542,439,992.51
营业毛利	529,567,718.23	1,237,500,000.00	1,767,067,718.23

2012 年度			
项目	主营业务	其他业务	小 计
营业收入	758,304,947.91	1,033,500,000.00	1,791,804,947.91
营业成本	427,296,915.63		427,296,915.63
营业毛利	331,008,032.28	1,033,500,000.00	1,364,508,032.28

1. 按经营分部列示主营业务收入、主营业务成本

项目	主营业务收入		
	2014 年度发生额	2013 年度发生额	2012 年度发生额
房地产销售	118,154,567.00	845,176,069.00	600,145,049.00
租赁及商管	52,260,587.50	19,985,431.17	4,529,626.80
酒店	182,508,737.69	206,846,210.57	153,630,272.11
其他			
合计	352,923,892.19	1,072,007,710.74	758,304,947.91

项目	主营业务成本		
	2014 年度发生额	2013 年度发生额	2012 年度发生额
房地产销售	59,564,329.31	400,121,646.71	299,865,032.14
租赁及商管	12,876,305.99		
酒店	125,749,966.83	142,318,345.80	127,431,883.49

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

其他			
合计	198,190,602.13	542,439,992.51	427,296,915.63

2.主营业务收入前五名明细

单位名称	主营业务收入	
	2014 年度	占公司全部营业收入的比例
第一名	6,094,861.53	0.29%
第二名	4,010,912.00	0.19%
第三名	3,243,870.00	0.16%
第四名	2,664,032.48	0.13%
第五名	2,206,665.00	0.11%
合计	18,220,341.01	0.88%

单位名称	主营业务收入	
	2013 年度	占公司全部营业收入的比例
第一名	36,181,120.00	1.57%
第二名	34,700,000.00	1.50%
第三名	30,252,931.00	1.31%
第四名	11,659,058.00	0.50%
第五名	11,391,108.00	0.49%
合计	124,184,217.00	5.37%

单位名称	主营业务收入	
	2012 年度	占公司全部营业收入的比例
第一名	31,857,254.00	1.78%
第二名	12,352,901.00	0.69%
第三名	11,738,894.00	0.66%
第四名	11,678,476.00	0.65%
第五名	11,671,973.00	0.65%
合计	79,299,498.00	4.43%

(五)投资收益

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
成本法核算的长期股权投资收益	5,560,000,000.00	5,800,000,000.00	5,300,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	1,998,975.09	-8,696,812.29	

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
处置长期股权投资产生的投资收益	828,267,159.84	76,266,700.00	20,257,281.30
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	122,301.37		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益			
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益			
处置交易性金融资产取得的投资收益			
持有至到期投资取得的投资收益			
可供出售金融资产等取得的投资收益			
其他			
合计	6,390,388,436.30	5,867,569,887.71	5,320,257,281.30

其中：

(1) 按成本法核算确认的长期股权投资收益主要包括：

被投资单位	2014 年度	2013 年度	2012 年度
淮安万达广场投资有限公司			200,000,000.00
武汉万达广场投资有限公司			100,000,000.00
上海嘉定万达投资有限公司			900,000,000.00
包头万达广场投资有限公司			100,000,000.00
襄樊万达广场投资有限公司			100,000,000.00
福州万达广场投资有限公司			200,000,000.00
绍兴柯桥万达广场投资有限公司			300,000,000.00
广州万达广场投资有限公司			100,000,000.00
镇江万达广场投资有限公司			400,000,000.00
大庆萨尔图万达广场投资有限公司			300,000,000.00
呼和浩特万达广场投资有限公司			300,000,000.00
廊坊万达广场投资有限公司			200,000,000.00
吉林省地王置业开发有限公司			100,000,000.00
武汉经开万达广场投资有限公司	100,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
南京万达广场投资有限公司		1,200,000,000.00	
厦门湖里万达广场投资有限公司		700,000,000.00	200,000,000.00
沈阳万达房地产有限公司		400,000,000.00	200,000,000.00
郑州万达广场投资有限公司		400,000,000.00	200,000,000.00
济南万达商业广场置业有限公司		300,000,000.00	400,000,000.00
合肥万达广场投资有限公司		200,000,000.00	400,000,000.00
昆明万达房地产有限公司	160,000,000.00		400,000,000.00
武汉武昌万达广场投资有限公司	400,000,000.00	700,000,000.00	
陕西华源房地产开发有限公司		400,000,000.00	
南昌红谷滩万达广场投资有限公司		400,000,000.00	

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

被投资单位	2014 年度	2013 年度	2012 年度
合肥天鹅湖万达广场投资有限公司		300,000,000.00	
常州新北万达广场投资有限公司		300,000,000.00	
银川金凤万达广场投资有限公司		200,000,000.00	
泉州浦西万达广场投资有限公司	1,200,000,000.00	100,000,000.00	
成都金牛万达广场投资有限公司	600,000,000.00		
长沙开福万达广场投资有限公司	600,000,000.00		
晋江万达广场有限公司	300,000,000.00		
漳州万达广场有限公司	300,000,000.00		
宁德万达广场有限公司	400,000,000.00		
郑州二七万达广场有限公司	600,000,000.00		
哈尔滨哈西万达广场有限公司	400,000,000.00		
温州龙湾万达广场投资有限公司	400,000,000.00		
莆田万达广场有限公司	100,000,000.00		
合计	5,560,000,000.00	5,800,000,000.00	5,300,000,000.00

(2) 按权益法核算确认的长期股权投资收益主要包括:

被投资单位	2014 年度	2013 年度	2012 年度
大连金石文化旅游投资有限公司	1,998,975.09	-8,696,812.29	
合计	1,998,975.09	-8,696,812.29	

(3) 处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位	2014 年度	2013 年度	2012 年度
昆明万达房地产开发有限公司	2,758,969.50		
四川万达大酒店管理有限公司	424,411,593.14		
大连金石文化旅游投资有限公司	-10,904,962.80		
西双版纳国际旅游度假区开发有限公司	370,069,560.00		
青岛万达游艇产业投资有限公司	41,932,000.00		
北京万方置业有限公司		76,266,700.00	
大连万达集团吉林市房地产有限公司			20,257,281.30
合计	828,267,159.84	76,266,700.00	20,257,281.30

(六)现金流量表补充资料

补充资料	2014 年度	2013 年度	2012 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量:			
净利润	3,958,202,793.81	4,316,396,594.85	4,850,530,290.93
加: 资产减值准备	560,861,066.18	252,832,600.78	138,282,435.60

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

补充资料	2014 年度	2013 年度	2012 年度
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	52,282,230.51	50,981,342.83	19,899,162.90
无形资产摊销	18,653,986.71	15,115,036.96	10,011,855.91
长期待摊费用摊销	577,880.23	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-95,888.20	14,613.47	296.38
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	732,038.61	0.00	0.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	55,000,000.00	-4,885,699.83	-305,681,675.39
财务费用（收益以“-”号填列）	2,144,432,438.67	1,763,577,512.86	870,774,695.76
投资损失（收益以“-”号填列）	-6,390,388,436.30	-5,867,569,887.71	-5,320,257,281.30
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,550,245.25	102,980,378.45	-13,067,155.29
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-6,875,249.26	8,096,175.71	81,511,139.67
存货的减少（增加以“-”号填列）	59,765,150.71	400,428,497.37	272,076,448.87
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	5,176,388,947.70	1,070,163,976.58	-285,995,925.92
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	26,099,570,173.05	27,957,228,396.32	12,609,235,102.00
其他			
经营活动产生的现金流量净额	31,727,556,887.17	30,065,359,538.64	12,927,319,390.12
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3.现金及现金等价物净变动情况：			
现金的期末余额	29,913,024,910.17	10,028,114,632.33	7,324,130,670.19
减：现金的期初余额	10,028,114,632.33	7,324,130,670.19	12,924,251,100.82
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	19,884,910,277.84	2,703,983,962.14	-5,600,120,430.63

十三、 补充资料

(一)当期非经常性损益明细表（收益+、损失-）：

明细项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
（一）非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分；	1,110,026,310.49	113,634,542.37	1,111,270.91
（二）越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免；			
（三）计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外；	1,198,468,777.92	3,294,957,901.54	1,742,206,725.21
（四）计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；			
（五）企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益；		74,242,231.10	
（六）非货币性资产交换损益；			
（七）委托他人投资或管理资产的损益；			

大连万达商业地产股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

明细项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
(八) 因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备;			
(九) 债务重组损益;			
(十) 企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等;			
(十一) 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益;			
(十二) 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益;			
(十三) 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益;			
(十四) 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益;	187,578,109.41	-210,941.51	
(十五) 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回;			
(十六) 对外委托贷款取得的损益;			
(十七) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益;	13,454,908,731.11	15,443,627,670.25	21,898,145,413.05
(十八) 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响;			
(十九) 受托经营取得的托管费收入;			
(二十) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出;	-107,983,525.54	-232,659,526.09	-192,780,231.40
(二十一) 其他符合非经常性损益定义的损益项目;	-50,432,220.79	174,389,804.97	168,285,653.58
(二十二) 少数股东损益的影响数;	-106,735,527.45	-364,847,688.19	-281,773,364.16
(二十三) 所得税的影响数;	-3,660,252,402.08	-4,544,165,548.67	-5,848,913,192.68
合计	12,025,578,253.08	13,958,968,445.76	17,486,282,274.51

十四、 财务报表的批准报出: 本财务报表业经公司董事会于 2015 年 3 月 31 日批准报出。

大连万达商业地产股份有限公司
(公章)
二〇一五年三月三十一日