

债券简称：15 万达 01

债券代码：122446

大连万达商业地产股份有限公司2015年公司债券（第一期）

受托管理人报告

（2016年度）

发行人

大连万达商业地产股份有限公司

辽宁省大连市西岗区长江路 539 号

债券受托管理人

中信证券股份有限公司



广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

2017 年 6 月

重要声明

中信证券股份有限公司（“中信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《大连万达商业地产股份有限公司2016年年度报告》等相关公开信息披露文件、大连万达商业地产股份有限公司（以下简称“万达商业”、“发行人”或“公司”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信证券不承担任何责任。

目录

第一节 公司债券概况	3
第二节 发行人 2016 年度经营情况和财务状况	6
第三节 发行人募集资金使用情况	14
第四节 公司债券利息偿付情况	15
第五节 债券持有人会议召开情况	16
第六节 公司债券担保人资信情况	17
第七节 公司债券的信用评级情况	18
第八节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	19
第九节 其他情况	20

第一节 公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：大连万达商业地产股份有限公司

英文名称：Dalian Wanda Commercial Properties Co.,Ltd.

二、核准文件及核准规模

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]1976号”批复核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值不超过150亿元（含150亿元）的公司债券。

三、公司债券基本情况

“15 万达 01”的基本情况

债券名称：大连万达商业地产股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）

债券简称及代码：简称为“15 万达 01”，代码为 122446。

发行规模：本期债券发行规模为人民币 50 亿元。

票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

票面利率：4.09%。

债券品种和期限：本期债券为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率，发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否上调本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有

人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

债券利率及其确定方式：本期债券票面年利率将根据簿记建档结果确定，本期债券票面利率在存续期内前 3 年固定不变，在存续期的第 3 年末，发行人可选择上调票面利率，存续期后 2 年票面利率为本期债券存续期前 3 年利率加发行人提升的基点，在存续期后 2 年固定不变。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

起息日：本期债券的起息日为 2015 年 8 月 27 日。

付息日：本期债券存续期间，本期债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 8 月 27 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的付息日为自 2016 年至 2018 年间每年的 8 月 27 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。

兑付日期：本期债券的兑付日为 2020 年 8 月 27 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的兑付日为 2018 年 8 月 27 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公

国际”)综合评定,发行人的主体信用等级为 AAA,本次债券的信用等级为 AAA。

债券受托管理人: 发行人聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人。

登记机构: 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

第二节 发行人 2016 年度经营情况和财务状况

一、发行人基本情况

(一) 发行人概况

公司名称：大连万达商业地产股份有限公司

英文名称：Dalian Wanda Commercial Properties Co.,Ltd.

法定代表人：丁本锡

注册资本：4,527,347,600 元人民币

实缴资本：4,527,347,600 元人民币

注册地址：辽宁省大连市西岗区长江路 539 号

联系地址：北京市朝阳区建国路 93 号万达广场 B 座

邮政编码：100022

互联网网址：www.wandaplazas.com

公司类型：股份有限公司

所属行业：房地产业

经营范围：房地产开发与销售；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。

股票上市交易所：上海证券交易所

股票简称：万达商业

股票代码：3699.HK

工商登记号：210200000021891

组织机构代码：74093396-5

(二) 发行人历史沿革及历次股本变化情况

1、历史沿革

发行人前身大连万峰房地产开发有限公司系经大连市房地产开发管理办公

室大房开办企发[2002]91号文批准，由大连万达集团全资子公司大连万达房地产有限公司和大连一方房地产有限公司出资设立，大连万峰房地产开发有限公司成立时的注册资本为1,000万元，其中大连万达房地产有限公司出资500万元。

2007年11月21日，经大连市工商行政管理局核准，大连万峰房地产开发有限公司的公司名称变更为大连万达商业地产有限公司。

2009年10月25日，经万达有限2009年第五次股东会审议通过，万达有限全体股东一致同意万达有限整体变更为股份公司。2009年12月10日，经大连市工商行政管理局核准，万达有限的公司形式变更为股份公司，名称变更为大连万达商业地产股份有限公司。

2、历次股本变化

2005年1月26日，大连万达集团全资子公司大连万达集团房地产管理有限公司收购了上海一方山川投资有限公司持有的大连万峰房地产开发有限公司全部500万元股权。

2007年9月19日，大连万达集团及北京万达投资有限公司（王健林先生持有98%股权，其子王思聪先生持有2%股权）分别向大连万峰房地产开发有限公司增资161,000万元及18,000万元。同日，大连万达房地产有限公司和大连万达集团房地产管理有限公司将其所持大连万峰房地产开发有限公司全部股权转让给大连万达集团。本次增资及股权转让完成后，大连万峰房地产开发有限公司的注册资本为180,000万元，其中大连万达集团持有90%股权，北京万达投资有限公司持有10%股权。

2008年6月10日，公司实际控制人王健林先生向37名公司管理层员工转让其所持万达有限5,480万元股权。

2009年12月10日，万达有限按照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360,000万股整体变更为股份公司，转换完成后，公司股本增至360,000万元。

2010年12月24日，大连万达集团115名管理人员向万达商业增资13,600万，增资完成后，该115名管理人员合计持有万达商业13,600万股股份。本次增资完成后，万达商业注册资本增至373,600万元。

2014年7月15日，由29名原自然人股东及32名新增自然人股东向万达商

业增资 13,880 万元，该等自然人股东合计增持万达商业 13,880 万股股份，本次增资完成后，万达商业注册资本增至 387,480 万元。

2014 年 12 月，万达商业获准在香港联合交易所公开发行人股份，根据发行结果，万达商业共发行 65,254.76 万股 H 股股票，每股 H 股股票面值为人民币 1 元。本次发行结束后，万达商业内资股与 H 股合计 452,734.76 万股（超额配股权行使后），注册资本增至 452,734.76 万元，其中王健林先生直接持有万达商业的股份占总股本的 6.79%，王健林先生控制的大连万达集团持有万达商业的股份占总股本的 43.71%。

截至 2016 年 12 月 31 日，王健林先生控制的大连万达集团为发行人单一最大股东，王健林先生直接及间接持有发行人共计 51.60% 的股份，发行人控股股东及实际控制人未发生变更。

二、发行人 2016 年度经营情况

公司是全球第二大商业地产业主，是中国最大的商业物业和豪华酒店业主，也是中国最大的房地产开发企业之一。公司主营业务包括投资物业租赁及管理、物业销售和酒店营运。其中，房地产开发销售和商业地产管理租赁收入约占主营业务收入 90% 以上。

2016 年，公司实现营业收入 12,985,478.77 万元。其中，公司物业销售收入为 10,188,046.32 万元，占营业收入的比重为 78.46%。2016 年物业销售收入较 2015 年略有减少，主要原因系销售物业的产品和区域变化及营改增因素导致收入下降。

公司投资物业租赁及管理业务收入为 1,839,052.70 万元，占营业收入的比重为 14.16%。主要源于报告期内持有物业可出租面积快速增长，同时持有物业的出租率稳定在很高水平，经营进入成熟期的购物中心租金水平上升，从而带来了出租收入的快速提升。

公司酒店营运收入为 611,351.09 万元，占营业收入比重为 4.71%。2014-2016 年度，公司经营的酒店家数从 62 家增长到 90 家，期间新开业酒店以及进入运营成熟期的酒店数量增加，规模优势扩大，使得酒店经营收入稳步增长。

公司其他收入为 317,924.53 万元，占营业收入比重为 2.45%。其他收入主要包括物业管理收入和游艇业务收入。

公司其他业务收入为 29,104.12 万元，占营业收入比重为 0.22%。主要包括

标书收入、材料销售收入和食堂运营收入等。

随着营业收入的增长，公司营业成本也逐年增长。2016年，公司营业成本为7,469,763.85万元。营业成本中物业销售的成本占比较高，2016年，物业销售的成本占公司营业成本的比重为84.91%。

2016年，公司营业利润、利润总额和净利润增幅分别为12.13%、10.50%和9.22%，而营业收入下降1.70%，主要原因系：①毛利率较高的投资物业租赁及管理的营业收入占营业收入总额的比重提高；②公司投资性房地产公允价值变动收益较上年增加；③公司处置万达物业管理有限公司、长春万达中心置业有限公司、天津臻耀资产管理有限公司、天津朝融资产管理有限公司、天津亚融资产管理有限公司、天津乾昌资产管理有限公司、天津祺威资产管理有限公司、天津华颂资产管理有限公司100%的股权，使得2016年投资收益较2015年增加。

三、发行人2016年度财务状况

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

	2016年12月31日	2015年12月31日	增减率
流动资产：			
货币资金	10,023,733.26	7,314,823.12	37.03%
应收票据	1,142.65	8,126.17	-85.94%
应收账款	75,481.49	41,555.41	81.64%
预付款项	474,262.14	551,457.99	-14.00%
应收利息	7.33	-	-
其他应收款	472,222.66	551,437.98	-14.37%
存货	16,535,957.65	16,725,568.18	-1.13%
划分为持有待售的资产	181,831.98	-	-
其他流动资产	1,515,866.38	1,299,506.50	16.65%
流动资产合计	29,280,505.54	26,492,475.35	10.52%
非流动资产：			
可供出售金融资产	82,950.00	3,450.00	2304.35%
长期应收款	66,284.86	43,702.57	51.67%
长期股权投资	12,959.57	9,478.90	36.72%
投资性房地产	38,305,003.69	30,948,100.00	23.77%
固定资产	4,284,292.16	3,537,229.31	21.12%
在建工程	1,144,774.06	1,169,856.23	-2.14%
生产性生物资产	2,856.44	261.41	992.69%
无形资产	849,841.18	831,062.28	2.26%

商誉	294,136.37	294,136.37	0.00%
长期待摊费用	33,471.71	49,128.12	-31.87%
递延所得税资产	746,156.97	577,110.71	29.29%
其他非流动资产	11,328.59	-	-
非流动资产合计	45,834,055.60	37,463,515.91	22.34%
资产总计	75,114,561.15	63,955,991.26	17.45%
流动负债：			
短期借款	119,683.07	154,991.67	-22.78%
衍生金融负债	326.18	-	-
应付票据	211,506.54	413,793.81	-48.89%
应付账款	7,968,498.74	6,028,174.76	32.19%
预收款项	13,907,055.04	13,374,435.52	3.98%
应付职工薪酬	233,686.22	200,686.23	16.44%
应交税费	695,059.15	791,297.91	-12.16%
应付利息	171,046.57	81,420.61	110.08%
应付股利	2,427.00	1,272.00	90.80%
其他应付款	2,737,509.29	2,300,800.42	18.98%
划分为持有待售的负债	182.79	-	-
一年内到期的非流动负债	2,327,024.09	4,038,199.09	-42.37%
其他流动负债	33,068.06	38,136.60	-13.29%
流动负债合计	28,407,072.74	27,423,208.61	3.59%
非流动负债：			
长期借款	11,826,494.42	11,206,528.62	5.53%
应付债券	8,174,142.08	3,265,138.42	150.35%
长期应付款	173,156.34	5.61	3089159.72%
递延所得税负债	3,978,870.20	3,314,292.84	20.05%
其他非流动负债	217,215.24	157,114.00	38.25%
非流动负债合计	24,369,878.29	17,943,079.48	35.82%
负债合计	52,776,951.03	45,366,288.09	16.34%
所有者权益：			
股本	452,734.76	452,734.76	0.00%
资本公积	2,427,505.52	2,488,481.16	-2.45%
其他综合收益	-90,708.98	-39,600.47	129.06%
盈余公积	226,367.38	226,367.38	0.00%
未分配利润	17,472,353.26	14,911,655.25	17.17%
归属于母公司所有者权益合计	20,488,251.94	18,039,638.08	13.57%
少数股东权益	1,849,358.17	550,065.09	236.21%
所有者权益合计	22,337,610.11	18,589,703.17	20.16%
负债和所有者权益总计	75,114,561.15	63,955,991.26	17.45%

(二) 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	增减率
一、营业总收入	12,985,478.77	13,210,453.62	-1.70%
二、营业总成本	10,851,830.67	11,120,055.61	-2.41%
其中：营业成本	7,469,763.85	7,279,669.83	2.61%
税金及附加	1,413,295.54	1,727,334.16	-18.18%
销售费用	507,117.44	580,118.62	-12.58%
管理费用	694,002.93	735,221.70	-5.61%
财务费用	736,844.23	669,207.75	10.11%
资产减值损失	30,806.67	128,503.55	-76.03%
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	2,016,238.02	1,723,004.52	17.02%
投资收益(损失以“-”号 填列)	234,352.18	96,458.86	142.96%
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益	2,822.67	-2,160.89	-230.63%
三、营业利润(亏损以 “-”号填列)	4,384,238.30	3,909,861.39	12.13%
加：营业外收入	144,629.29	182,990.83	-20.96%
其中：非流动资产处置 利得	193.28	256.08	-24.52%
减：营业外支出	48,285.37	37,878.51	27.47%
其中：非流动资产处置 损失	68.67	166.51	-58.76%
四、利润总额(亏损总 额以“-”号填列)	4,480,582.22	4,054,973.71	10.50%
减：所得税费用	1,192,131.17	1,044,065.25	14.18%
五、净利润(净亏损以 “-”号填列)	3,288,451.05	3,010,908.46	9.22%
归属于母公司所有者的 净利润	3,033,644.42	2,997,243.61	1.21%
少数股东损益	254,806.63	13,664.84	1764.69%
六、其他综合收益的税 后净额	-73,522.59	-50,652.64	45.15%
归属母公司所有者的其 他综合收益的税后净额	-51,108.51	-28,244.97	80.95%
(二)以后将重分类进 损益的其他综合收益	-51,108.51	-28,244.97	80.95%
4. 现金流量套期损益的 有效部分	-245.60	-	-
5. 外币财务报表折算差	-50,862.91	-28,244.97	80.08%

额			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-22,414.08	-22,407.67	0.03%
七、综合收益总额	3,214,928.46	2,960,255.82	8.60%
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,982,535.91	2,968,998.64	0.46%
归属于少数股东的综合收益总额	232,392.55	-8,742.82	-2758.10%

(三) 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	增减率
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	13,712,647.10	14,121,191.06	-2.89%
收到的税费返还	6,269.95	61,955.88	-89.88%
收到其他与经营活动有关的现金	3,301,647.43	3,830,240.53	-13.80%
经营活动现金流入小计	17,020,564.48	18,013,387.48	-5.51%
购买商品、接受劳务支付的现金	6,695,050.49	7,595,656.63	-11.86%
支付给职工以及为职工支付的现金	950,532.89	943,218.75	0.78%
支付的各项税费	2,343,148.98	2,407,662.45	-2.68%
支付其他与经营活动有关的现金	3,234,266.82	3,875,969.70	-16.56%
经营活动现金流出小计	13,222,999.19	14,822,507.53	-10.79%
经营活动产生的现金流量净额	3,797,565.29	3,190,879.95	19.01%
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	10,320.52	5,602.36	84.22%
取得投资收益收到的现金	23,278.82	54,697.46	-57.44%
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	255.40	68.05	275.34%
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	32,846.20	1,302.67	2421.44%
收到其他与投资活动有关的现金	-	11,969.73	-100%
投资活动现金流入小计	66,700.94	73,640.28	-9.42%
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,456.10	6,284.86	66.37%
投资支付的现金	1,006,302.41	96,074.83	947.42%
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	338,208.68	192,179.07	75.99%
支付其他与投资活动有关的现金	17,606.61	26,106.66	-32.56%
投资活动现金流出小计	1,372,573.80	320,645.43	328.07%
投资活动产生的现金流量净额	-1,305,872.86	-247,005.15	428.68%
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	1,044,121.71	219,029.20	376.70%

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	152,342.60	205,862.71	-26.00%
取得借款收到的现金	5,567,091.46	4,484,383.35	24.14%
发行债券收到的现金	1,295,484.00	1,096,550.00	18.14%
筹资活动现金流入小计	7,906,697.18	5,799,962.55	36.32%
偿还债务支付的现金	7,766,036.84	6,395,657.07	21.43%
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,185,922.22	1,168,688.91	1.47%
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	207,799.39	120,966.97	71.78%
支付其他与筹资活动有关的现金	87,606.51	10,012.84	774.94%
筹资活动现金流出小计	9,039,565.57	7,574,358.82	19.34%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,132,868.39	-1,774,396.27	-36.15%
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	10,671.16	2,451.69	335.26%
五、现金及现金等价物净增加额	977,325.62	-240,484.95	-506.40%
加：期初现金及现金等价物余额	3,694,701.98	3,935,186.93	-6.11%
六、期末现金及现金等价物余额	4,672,027.60	3,694,701.98	26.45%

(四) 主要会计数据和财务指标

单位：万元

主要指标	2016 年	2015 年	本期比上年同期 增减 (%)
息税折旧摊销前利润	5,457,349.53	5,004,016.99	9.06
投资活动产生的现金流量净额	-4,103,440.93	-4,673,774.02	-12.20
筹资活动产生的现金流量净额	3,098,359.69	-532,354.49	-682.01
期末现金及现金等价物余额	9,473,468.04	6,660,592.64	42.23
流动比率	1.03	0.97	6.19
速动比率	0.45	0.36	25.00
资产负债率	70.26%	70.93%	-0.94
EBITDA 全部债务比	0.24	0.26	-7.69
利息保障倍数	4.58	3.64	25.82
现金利息保障倍数	6.96	3.93	77.10
EBITDA 利息保障倍数	4.76	3.79	25.59
贷款偿还率	100%	100%	-
利息偿付率	100%	100%	-

第三节 发行人募集资金使用情况

一、本次债券募集资金情况

经中国证券监督管理委员会于2015年8月21日签发的“证监许可[2015]1976号”文核准，大连万达商业地产股份有限公司获准向合格投资者公开发行面值不超过150亿元（含150亿元）的公司债券。发行人于2015年8月28日成功发行2015年第一期公司债券，发行规模为人民币50亿元。

根据发行人2015年8月24日公告《大连万达商业地产股份有限公司2015年公司债券（第一期）募集说明书》（以下简称“募集说明书”）的相关内容，发行人对本期债券募集资金的使用计划为：本期债券的募集资金在扣除发行费用后，拟用于偿还公司金融机构借款和补充流动资金。

二、本次债券募集资金实际使用情况

发行人本期债券募集资金的实际用途为偿还公司债务并补充公司流动资金，其中30.45亿元用于偿还公司金融机构借款¹，剩余募集资金用于补充流动资金。

报告期内，本期公司债券募集资金使用与募集说明书的相关承诺一致。

¹ 募集说明书中披露的偿还公司金融机构借款的合计数应为304,849万元，借款人重庆巴南万达广场商业管理有限公司应为重庆万达广场置业有限公司。

第四节 公司债券利息偿付情况

2016年8月29日，发行人按期支付公司债券“15 万达 01”存续期内第一年的利息，但兑息资金未通过募集资金专户划付。中信证券作为受托管理人已督促发行人针对上述情况进行整改，并要求发行人未来公司债券兑付兑息严格通过募集资金专户划入中国证券登记结算有限公司备付金账户，募集资金专户仅用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

第五节 债券持有人会议召开情况

2016年，发行人未召开债券持有人会议。

第六节 公司债券担保人资信情况

报告期内公司债券无担保情况，公司严格执行公司债券募集说明书中约定的偿债计划和其它偿债保障措施，相关计划和措施均未发生变化。

第七节 公司债券的信用评级情况

发行人已委托大公国际资信评估有限公司担任大连万达商业地产股份有限公司 2015 年公司债券跟踪评级机构，2015 年 7 月 17 日，经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本次债券的信用等级为 AAA，并出具了《大连万达商业地产股份有限公司 2015 年公司债券信用评级报告》。

大公国际将在债券存续期内每年出具一次定期跟踪评级报告，并在债券存续期内根据影响评级报告结论的重大事项进行不定期跟踪评级。

本次债券存续期内，大公国际对发行人主体和相关债项进行了跟踪评级，并于 2016 年 5 月 26 日、2017 年 5 月 25 日出具了定期跟踪评级报告，评定发行人主体长期信用等级维持 AAA，评级展望维持稳定，本期债券“15 万达 01”信用等级维持 AAA。

截至本受托管理报告批准发布日，资信评级机构未出具不定期跟踪评级报告。

报告期内，发行人在中国境内发行其他债券、债务融资工具评级不存在差异情况。

第八节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2016 年，因公司内部人员变动，公司负责处理与公司债券相关事务的专人发生变更。

变动后，公司负责处理与公司债券相关事务的人员及联系方式为：

联系人：吴永刚

电话：010-85853888

传真：010-85853219

第九节 其他情况

一、对外担保情况

报告期内，除对购房客户提供按揭贷款担保外，发行人无对外提供担保的情况，不存在违规对外担保事项。

按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房的情况下，购房人可以通过支付首期房款、将所购商品房抵押取得银行贷款。在产权证办理完毕前，银行还要求开发商提供购房人抵押借款的阶段性担保（购房人办理完产权证后，该类担保将自动解除）。

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人为购房人提供银行按揭贷款担保的余额为 556.03 亿元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自购房人与银行签订的借款合同生效之日起，至公司为购房人办理完毕所购住房的《房屋产权证》及房屋抵押登记，并将《房屋产权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。

二、涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

报告期内，发行人不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

三、相关当事人

报告期内，本期公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

四、其他事项

1、发行人累计新增借款超过上一年末净资产 20%的情况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人 2016 年度累计新增借款约 395.56 亿元，超过 2015 年末经审计净资产的 20%，主要系发行公司债券及中期票据等所致，属于本公司正常经营活动范围。

上述事项属于《公司债券受托管理人执业行为准则》第十一条规定之重大事

项，中信证券作为“15 万达 01”的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，中信证券就有关事项与发行人进行了沟通，并根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具了受托管理事务临时报告，具体内容详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

2、撤回 H 股上市的情况

2016 年 5 月 28 日，万达集团及其代表的联合要约人提出自愿有条件全面要约收购已发行的全部 H 股股份。2016 年 8 月 15 日，公司临时股东大会及 H 股类别股东大会通过公司自香港联合交易所有限公司撤回 H 股上市的决议。公司 H 股已于 2016 年 9 月 20 日在香港联合交易所有限公司退市，要约期已于 2016 年 9 月 27 日最后截止。

3、发行人突发事件的情况

2017 年 6 月 22 日，网络媒体出现部分银行下发通知抛售万达相关债券等传闻，造成大连万达商业地产股份有限公司（以下简称“发行人”）发行的多只公司债券价格出现较大波动。

上述事项属于《公司债券受托管理人执业行为准则》第十一条规定之重大事项，中信证券作为“15 万达 01”的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，中信证券就有关事项及时与发行人进行了沟通，督促发行人尽快核实市场传闻并根据相关法律法规履行信息披露义务，协助发行人做好投资者沟通工作，并根据《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则（2015 年修订）》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定以及本次公司债券《受托管理协议》的约定，出具了受托管理事务临时报告，具体内容详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

(本页无正文,为《大连万达商业地产股份有限公司 2015 年公司债券(第一期)
受托管理人报告(2016 年度)》之盖章页)

债券受托管理人: 中信证券股份有限公司



2017 年 6 月 30 日