

债券简称：20 万达 01

债券代码：175119

债券简称：20 万达 02

债券代码：175225

债券简称：20 万达 03

债券代码：175331

债券简称：20 万达 04

债券代码：175496

大连万达商业管理集团股份有限公司  
公司债券受托管理事务年度报告  
(2021 年度)

发行人：大连万达商业管理集团股份有限公司

辽宁省大连市西岗区长江路 539 号

债券受托管理人



中国国际金融股份有限公司

北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

2022 年 6 月

## 重要声明

中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”）编制本报告的内容与信息均来源于发行人对外披露的《大连万达商业管理集团股份有限公司公司债券2021年年度报告》等相关公开信息披露文件，以及大连万达商业管理集团股份有限公司（以下简称“万达商管”、“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金公司所作的承诺或声明。

# 目录

重要声明 .....	2
目录 .....	3
第一章 公司债券概况 .....	4
一、公司债券的批准情况.....	4
二、公司债券基本情况.....	4
第二章 债券受托管理人履行职责情况 .....	7
第三章 发行人 2021 年度经营情况和财务状况 .....	8
一、发行人基本情况.....	8
二、发行人 2021 年度经营情况.....	9
三、发行人 2021 年度财务状况.....	10
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况 .....	13
一、公司债券募集资金实际使用情况.....	13
二、募集资金专项账户运作情况.....	14
第五章 发行人内外部增信机制、偿债保障措施变化情况 .....	15
一、增信机制.....	15
二、偿债保障措施.....	15
第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况 .....	17
一、本次债券的偿债保障措施执行情况.....	17
二、公司债券的本息偿付情况.....	17
第七章 发行人其他约定义务的执行情况 .....	18
第八章 债券持有人会议召开情况 .....	19
第九章 发行人偿债能力和意愿分析 .....	20
一、发行人偿债能力分析.....	20
二、发行人偿债意愿分析.....	20
第十章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项 .....	21
一、信用评级情况.....	21
二、重大诉讼、仲裁或行政处罚事项.....	22
三、其他重大事项.....	23

# 第一章 公司债券概况

## 一、公司债券的批准情况

### (一) 20 万达 01、20 万达 02、20 万达 03、20 万达 04

2020 年 3 月 31 日，发行人第四届董事会第九次会议审议通过了《关于在境内通过公开或非公开方式新增注册发行债务融资工具的议案》。

2020 年 4 月 15 日，发行人 2020 年第三次临时股东大会审议通过了《关于在境内通过公开或非公开方式新增注册发行债务融资工具的议案》。

经中国证监会“证监许可【2020】1738 号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 98 亿元（含 98 亿元）的公司债券。

## 二、公司债券基本情况

### (一) 基本情况

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所	付息兑付情况	投资者适当性安排
大连万达商业管理集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）	20 万达 01	175119	2020 年 9 月 9 日	2025 年 9 月 9 日	38 亿元	5.58%	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	上海证券交易所	已正常付息	合格投资者
大连万达商业管理集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）	20 万达 02	175225	2020 年 10 月 9 日	2024 年 10 月 9 日	20 亿元	5.50%	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	上海证券交易所	已正常付息	合格投资者
大连万达商业管理集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第三期）	20 万达 03	175331	2020 年 10 月 28 日	2024 年 10 月 28 日	25 亿元	5.38%	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	上海证券交易所	已正常付息	合格投资者
大连万达商业管理集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第四期）	20 万达 04	175496	2020 年 12 月 4 日	2024 年 12 月 4 日	15 亿元	6.00%	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	上海证券交易所	已正常付息	合格投资者

## **(二) 公司债券其他情况的说明**

### **1、大连万达商业管理集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券(第一期) (20 万达 01)**

#### **(1) 发行人调整票面利率选择权:**

公司有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整债券后续期限的票面利率, 公司将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。

#### **(2) 投资者回售选择权:**

公司发出关于是否调整本期债券的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。

### **2、大连万达商业管理集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券(第二期) (20 万达 02)**

#### **(1) 发行人调整票面利率选择权:**

公司有权决定在本期债券存续期的第 2 年末调整债券后续期限的票面利率, 公司将于第 2 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。

#### **(2) 投资者回售选择权:**

公司发出关于是否调整本期债券的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。

### **3、大连万达商业管理集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券(第三期) (20 万达 03)**

#### **(1) 发行人调整票面利率选择权:**

公司有权决定在本期债券存续期的第 2 年末调整债券后续期限的票面利率，公司将于第 2 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。

(2) 投资者回售选择权：

公司发出关于是否调整本期债券的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。

**4、大连万达商业管理集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券(第四期)  
(20 万达 04)**

(1) 发行人调整票面利率选择权：

公司有权决定在本期债券存续期的第 2 年末调整债券后续期限的票面利率，公司将于第 2 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。

(2) 投资者回售选择权：

公司发出关于是否调整本期债券的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。

## 第二章 债券受托管理人履行职责情况

作为公司“20 万达 01”、“20 万达 02”、“20 万达 03”和“20 万达 04”的受托管理人，中金公司对公司履行募集说明书及协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督，持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。中金公司依据《公司债券发行与交易管理办法》、募集说明书及债券受托管理协议等相关规定，履行受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

2021 年度，受托管理人的职责未出现变更和补充的情况。

## 第三章 发行人 2021 年度经营情况和财务状况

### 一、发行人基本情况

#### (一) 公司基本信息

公司名称： (中文) 大连万达商业管理集团股份有限公司  
(英文) Dalian Wanda Commercial Management Group Co., Ltd.

注册资本： 452,734.76 万元

法定代表人： 齐界

成立日期： 2002 年 9 月 16 日

住所： 辽宁省大连市西岗区长江路 539 号

办公地址： 北京市朝阳区建国路 93 号万达广场 B 座

邮政编码： 100022

电话： 010-8585 3348

传真： 010-8585 3095

公司网址： <http://www.wandaplazas.com>

电子信箱： [ir@wanda.com.cn](mailto:ir@wanda.com.cn)

经营范围： 商业综合体管理服务、商业项目建设管理及咨询；自持商业项目建设；房屋出租；货物、技术进出口，国内一般贸易；物业管理；房屋工程设计、城市规划设计；代理记账、财务咨询、企业管理咨询、经济信息咨询、计算机信息技术服务与技术咨询、计算机系统集成、网络设备安装与维护。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

#### (二) 信息披露事务负责人

信息披露事务负责人： 韩旭

联系地址： 北京市朝阳区建国路 93 号万达广场 B 座

电话： 010-85853348

传真： 010-85853095



电子信箱：ir@wanda.com.cn

### （三）发行人业务情况

报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式：

公司的主营业务是以搭建线下消费平台为目的的商业物业投资及运营管理。具体业务如下：1）投资物业租赁及物业管理业务——通过运营商业广场获取租赁及物业管理收入；2）酒店业务——通过运营及持有豪华及中高端酒店获取收入。

公司的经营模式包括：本公司主要以万达广场为核心产品进行商业物业运营管理，从收入构成看，包括投资物业租赁及物业管理业务、酒店业务等。报告期内，本公司主营业务快速发展，使本公司成为商业物业投资及运营行业的领军企业。

## 二、发行人 2021 年度经营情况

### （一）经营情况分析

报告期内，发行人营业收入情况如下表所示：

单位：亿元

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
主营业务	469.07	163.65	65.11	99.58	389.07	115.18	70.40	99.42
其他业务	1.97	1.64	16.75	0.42	2.27	1.42	37.54	0.58
合计	471.05	165.28	64.91	100.00	391.34	116.60	70.20	100.00

### （二）各主要产品、服务收入成本情况

报告期内，发行人各主要产品、服务收入成本情况如下表所示：

单位：亿元

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
投资物业租赁及管理	432.31	134.78	68.82	20.41	46.55	-7.47

酒店运营	12.42	7.24	41.71	16.51	1.26	26.58
物业销售	-0.38	-0.46	-21.05	-43.28	27.78	-145.26
其他	24.71	22.08	10.64	23.30	34.55	-41.23
合计	469.07	163.65	65.11	20.56	42.08	-7.51

### 三、发行人 2021 年度财务状况

#### (一) 主要资产负债变动情况

单位：亿元

项目名称	2021 年末	2020 年末	同比变动 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
货币资金	432.07	414.86	4.15%	-
应收账款	6.73	6.99	-3.72%	-
预付款项	6.83	5.30	28.87%	-
其他应收款	72.14	41.86	72.34%	支付的股权收购价款、保证金等增加。
存货	7.81	5.79	34.89%	主要系圣汐游艇存货增加。
其他流动资产 <sup>1</sup>	264.43	366.96	-27.94%	-
投资性房地产	4,496.67	4,401.73	2.16%	-
固定资产	62.96	63.35	-0.62%	-
在建工程	3.87	5.80	-33.28%	主要系合作项目改造完成。
无形资产	21.56	22.72	-5.11%	-
商誉	15.63	2.87	444.60%	主要系本期收购上海丙晟科技有限公司股权实现控制所致
长期待摊费用	21.93	13.15	66.77%	主要系合作项目改造完成转入。
资产总计	5,846.76	5,623.92	3.96%	-

#### (二) 利润构成或利润来源

单位：亿元

项目名称	2021 年度	2020 年度	同比变动 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
营业收入	471.05	391.34	20.37%	-
营业成本	165.28	116.60	41.75%	1、投资物业租赁及管理业务成本上升 46.64%，主要系整租模式广场数量增加，租金支出成本增加。 2、其他成本上升 34.55%，主要系公司规模增加，其他成本增加。

<sup>1</sup>公司其他流动资产主要是预缴各项税金、委托贷款和理财产品等，其中理财产品主要购买定向融资产品。

项目名称	2021 年度	2020 年度	同比变动 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
利润总额	185.87	187.67	-0.96%	-
净利润	134.33	138.30	-2.87%	-
扣除非经常性损益后净利润	49.98	48.61	2.82%	-
归属母公司股东的净利润	132.92	135.22	-1.70%	-

### (三) 现金流情况

单位: 亿元

项目	2021 年度	2020 年度	同比变动 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
经营活动产生的现金流净额	225.14	132.06	70.48%	销售商品、提供劳务收到的现金增加
投资活动产生的现金流净额	-103.70	-87.73	18.20%	-
筹资活动产生的现金流净额	-112.69	-319.84	64.77%	收到其他与筹资活动有关的现金增加

### (四) 主要财务指标变化情况

公司最近两年主要会计数据以及财务指标列示如下:

单位: 亿元

项目	本期末	上年末	同比变动	变动比例超过 30%的, 说明原因
总资产	5,846.76	5,623.92	3.96%	-
总负债	2,998.29	2,874.19	4.32%	-
净资产	2,848.47	2,749.73	3.59%	-
归属母公司股东的净资产	2,808.30	2,718.47	3.30%	-
资产负债率 (%)	51.28	51.11	0.33%	-
扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	51.60	51.37	0.45%	-
流动比率	1.64	0.99	65.66%	主要系购买理财产品增加导致交易性金融资产增加, 以及一年内到期的应付债券到期赎回较多导致流动负债降幅较大
速动比率	1.63	0.98	66.33%	主要系购买理财产品增加导致交易性金融资产增加, 以及一年内到期的应付债券到期赎回较多导致流动负债降幅较大
期末现金及现金等价物余额	413.53	406.48	1.73%	-
营业收入	471.05	391.34	20.37%	-
营业成本	165.28	116.60	41.75%	1、投资物业租赁及管理业务成本上升 46.64%, 主要系整租模式广场数量增加, 租

项目	本期末	上年末	同比变动	变动比例超过 30%的, 说明原因
				金支出成本增加。 2、其他成本上升 34.55%，主要系公司规模增加，其他成本增加。
利润总额	185.87	187.67	-0.96%	-
净利润	134.33	138.30	-2.87%	-
扣除非经常性损益后净利润	49.98	48.61	2.82%	-
归属母公司股东的净利润	132.92	135.22	-1.70%	-
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	287.50	290.99	-2.03%	-
经营活动产生的现金流净额	225.14	132.06	70.48%	销售商品、提供劳务收到的现金增加
投资活动产生的现金流净额	-103.70	-87.73	18.20%	-
筹资活动产生的现金流净额	-112.69	-319.84	-64.77%	收到其他与筹资活动有关的现金增加
应收账款周转率	68.62	56.73	20.96%	-
存货周转率	24.31	5.17	370.21%	营业成本受投资物业租赁及管理业务成本、其他成本影响增加较多
EBITDA 全部债务比	0.23	0.17	35.29%	一年内到期的非流动负债减少较多
EBITDA 利息倍数	3.11	2.94	5.78%	-
贷款偿还率（%）	100	100	-	-
利息偿付率（%）	100	100	-	-

## 第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

### 一、公司债券募集资金实际使用情况

#### （一）“20 万达 01”募集资金使用情况

本期债券募集资金总额 38 亿元，募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券。为确保募集资金的使用与本募集说明书中陈述的用途一致，规避市场风险、保证债券持有人的合法权利，发行人在监管银行对募集资金设立募集资金使用专项账户，专项账户存放的债券募集资金必须按照募集说明书中披露的用途专款专用，并由监管银行对账户进行监管。截至报告期末，募集资金已使用 38 亿元，用于偿还有息债务，与募集说明书中的约定一致。

#### （二）“20 万达 02”募集资金使用情况

本期债券募集资金总额 20 亿元，募集资金扣除发行费用后，拟全部用于置换前期已偿还的公司债券本金。为确保募集资金的使用与本募集说明书中陈述的用途一致，规避市场风险、保证债券持有人的合法权利，发行人在监管银行对募集资金设立募集资金使用专项账户，专项账户存放的债券募集资金必须按照本募集说明书中披露的用途专款专用，并由监管银行对账户进行监管。截至目前，募集资金已使用 20 亿元，用于偿还有息债务，与募集说明书中的约定一致。

#### （三）“20 万达 03”募集资金使用情况

本期债券募集资金总额 25 亿元，募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券。为确保募集资金的使用与本募集说明书中陈述的用途一致，规避市场风险、保证债券持有人的合法权利，发行人在监管银行对募集资金设立募集资金使用专项账户，专项账户存放的债券募集资金必须按照本募集说明书中披露的用途专款专用，并由监管银行对账户进行监管。截至目前，募集资金已使用 25 亿元，用于偿还有息债务，与募集说明书中的约定一致。

#### （四）“20 万达 04”募集资金使用情况

本期债券募集资金总额 15 亿元，本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券。为确保募集资金的使用与本募集说明书中陈述的

用途一致，规避市场风险、保证债券持有人的合法权利，发行人在监管银行对募集资金设立募集资金使用专项账户，专项账户存放的债券募集资金必须按照本募集说明书中披露的用途专款专用，并由监管银行对账户进行监管。截至目前，募集资金已使用 15 亿元，用于偿还有息债务，与募集说明书中的约定一致。

## 二、募集资金专项账户运作情况

“20 万达 01”扣除发行费用之后的净募集资金已汇入在招商银行大连分行营业部开立的募集资金专项账户。报告期内该募集资金专项账户运作正常。

“20 万达 02”扣除发行费用之后的净募集资金已汇入在广发银行股份有限公司北京魏公村支行开立的募集资金专项账户，该募集资金专项账户运作正常。

“20 万达 03”扣除发行费用之后的净募集资金已汇入在中国邮政储蓄银行股份有限公司大连经济技术开发区支行开立的募集资金专项账户，该募集资金专项账户运作正常。

“20 万达 04”扣除发行费用之后的净募集资金已汇入在中国邮政储蓄银行股份有限公司大连经济技术开发区支行开立的募集资金专项账户，该募集资金专项账户运作正常。

## 第五章 发行人内外部增信机制、偿债保障措施变化情况

### 一、增信机制

“20 万达 01”、“20 万达 02”、“20 万达 03”和“20 万达 04”为无担保债券。报告期内，上述债券增信机制未发生变更。

### 二、偿债保障措施

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

#### 1、制定《债券持有人会议规则》

公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

#### 2、设立专门的偿付工作小组

公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

#### 3、制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

#### 4、充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照债券受托管理协议的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在发行人可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

#### 5、严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人将按《债券受托管理协议》和中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。

#### 6、公司其他偿债保障措施

根据发行人经 2020 年 3 月 31 日召开的第四届董事会第九次会议、2020 年 4 月 15 日召开的 2020 年第三次临时股东大会审议通过的关于本次债券发行的有关决议，当出现预计不能按期偿付本次债券本息或者在本次债券到期时未能按期偿付债券本息时，至少采取如下措施：

- (1) 不向股东分配利润；
- (2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- (3) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- (4) 主要责任人不得调离。

#### 7、偿债保障措施的执行情况

报告期内，公司各公司债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施与各公司债券募集说明书中披露的内容一致，未发生变更，且均得到有效执行。



## 第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况

### 一、本次债券的偿债保障措施执行情况

报告期内，公司债券偿债保障措施执行情况均与募集说明书中相关承诺一致。

### 二、公司债券的本息偿付情况

“20 万达 01”于 2020 年 9 月 9 日起息，报告期内，发行人已于 2021 年 9 月 9 日按时支付利息；

“20 万达 02”于 2020 年 10 月 9 日起息，报告期内，发行人已于 2021 年 10 月 9 日按时支付利息；

“20 万达 03”于 2020 年 10 月 28 日起息，报告期内，发行人已于 2021 年 10 月 28 日按时支付利息；

“20 万达 04”于 2020 年 12 月 4 日起息，报告期内，发行人已于 2021 年 12 月 4 日按时支付利息。

## 第七章 发行人其他约定义务的执行情况

根据募集说明书，发行人未约定其他义务或承诺事项。

## 第八章 债券持有人会议召开情况

截至本报告出具日，公司无债券持有人会议召开事项。

## 第九章 发行人偿债能力和意愿分析

### 一、发行人偿债能力分析

2020-2021年发行人合并报表口径主要偿债能力指标

项目	2021年度	2020年度
流动比率（倍）	1.64	0.99
速动比率（倍）	1.63	0.98
资产负债率（%）	51.28	51.11
EBITDA（亿元）	287.50	290.99
EBITDA全部债务比	0.23	0.17
EBITDA利息保障倍数（倍）	1.23	0.89
EBITDA利息倍数	3.11	2.94
贷款偿还率（%）	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00

从短期偿债指标来看，2021年末，公司流动比率为1.64倍，速动比率为1.63倍，较2020年末均由较大幅度提升，表明公司短期偿债能力不断增强。

从长期偿债指标来看，2021年末，公司资产负债率为51.28%。近年来，随着公司业务的扩展，负债水平有所上升，但资产负债率仍处于合理水平。

2021年，公司的EBITDA为282.36亿元，EBITDA利息保障倍数为3.11倍。公司利息保障倍数处于合理的水平，公司的长短期偿债指标均处于正常水平。

截至2021年末，公司未发生借款逾期不还情况，与多家银行保持着长期战略合作伙伴关系，能够比较便利的获取融资。此外，公司已按照现代企业制度的要求建立规范的法人治理结构，并建立了稳健自律的财务政策与良好的风险控制机制。总体而言，公司具有一定的短期偿债能力和长期偿债能力。

### 二、发行人偿债意愿分析

2021年度20万达01、20万达02、20万达03、20万达04均已按时支付利息，发行人偿债意愿正常，目前不存在兑付兑息违约的情况。

## 第十章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

### 一、信用评级情况

#### (一) 债券评级历史

##### 1、20 万达 01 评级历史

经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，与发行人最近三年在境内发行其他债券、债券融资工具的主体评级结果无差异，债券的信用等级为 AAA。

##### 2、20 万达 02 评级历史

经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，与发行人最近三年在境内发行其他债券、债券融资工具的主体评级结果无差异，债券的信用等级为 AAA。

##### 3、20 万达 03 评级历史

经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，与发行人最近三年在境内发行其他债券、债券融资工具的主体评级结果无差异，债券的信用等级为 AAA。

##### 4、20 万达 04 评级历史

经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，与发行人最近三年在境内发行其他债券、债券融资工具的主体评级结果无差异，债券的信用等级为 AAA。

#### (二) 跟踪评级情况

2021 年 6 月 21 日中诚信国际对公司“20 万达 01”、“20 万达 02”、“20 万达 03”和“20 万达 04”信用状况进行了跟踪评级，维持公司主体信用等级为 AAA，评级展望稳定；维持“20 万达 01”、“20 万达 02”、“20 万达 03”和“20 万达 04”的信用等级为 AAA。

### （三）评级差异情况

无。

## 二、重大诉讼、仲裁或行政处罚事项

孟宪虎等 4 人诉南京万达广场投资有限公司、南京建邺房地产拆迁建设有限公司拆迁安置补偿纠纷案 2020 年 10 月 15 日，孟宪虎、姜庆风、孟阳萍、孟阳慧 4 人（以下合称“四原告”）以南京万达广场投资有限公司、南京建邺房地产拆迁建设有限公司（以下合称“两被告”）为被告，向南京市中级人民法院提起诉讼，请求：（1）两被告立即将位于南京市建邺区 G77、G78 地块集庆门大街或福园路迎街门面一楼（含二楼）同等面积 1,442.71 平方米的迎街商业门面房交付给四原告，并协助四原告办理权属登记手续。若两被告无法提供上述产权调换房屋，则由被告按照商业产权房在 2012 年 10 月 8 日时点的市场价值，给予货币补偿（具体货币补偿价格以评估价格为准）；（2）判决两被告立即向四原告支付逾期未完成产权调换而造成的租金损失，暂计 84,109,993.00 元（暂定租金标准为 20 元/平方米/天，自 2012 年 10 月 8 日起暂计算至 2020 年 10 月 1 日，实际计算至产权调换房屋交付之日止）；（3）如两被告不能对四原告进行产权调换，应立即向四原告支付上述用于产权调换房产的 2012 年 10 月 8 日的市场价值与金钱替代履行时的市场价值的差额损失；（4）判决两被告立即向四原告支付被拆除房屋的装饰装修及附着物补偿合计 2,885,420.00 元（2000 元/平方米\*1442.71 平方米）、停产停业损失、搬迁费、过渡费合计 3,751,046.00 元（2009 年 10 月 8 日时房屋的评估价格\*13%，如实际损失大于上述金额的，应据实结算），并支付上述补偿费用延迟支付的利息；（5）判决两被告承担本案诉讼费、保全费等全部费用。截至 2021 年 12 月 31 日，该案处于一审过程中。

截至 2021 年 12 月 31 日，除上述诉讼外，发行人不存在对公司经营成果及财务状况构成重大不利影响的诉讼或索赔事项及其他应披露未披露的重大或有事项。

### 三、其他重大事项

2021年6月30日，发行人在上海证券交易所公告《大连万达商业管理集团股份有限公司关于变更债券信息披露事务负责人的公告》；2021年8月2日，发行人在上海证券交易所公告《大连万达商业管理集团股份有限公司关于总裁发生变动的公告》，受托管理人已就上述事项出具了受托管理事务临时报告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《大连万达商业管理集团股份有限公司公司债券受托管理事务年度报告（2021年度）》之盖章页）



2022年6月24日