

信用评级公告

信评委公告 [2024]124 号

中诚信国际关于关注大连万达商业管理集团股份有限公司持有的珠海商管新股权投资协议完成签署的公告

大连万达商业管理集团股份有限公司（以下简称“万达商管”或“公司”）发行的“20 万达 01”、“20 万达 02”、“20 万达 03”、“20 万达 04”由中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）进行相关评级工作。2023 年 7 月 18 日，中诚信国际维持公司主体信用等级为 AAA，维持“20 万达 01”、“20 万达 02”、“20 万达 03”、“20 万达 04”的债项信用等级为 AAA，并将上述主体及相关债项信用等级列入信用评级观察名单，评级结果有效期为受评债券的存续期。

2024 年 4 月 2 日，万达商管发布公告称，公司于 2024 年 3 月 31 日与太盟投资集团、中信资本、Ares Management、阿布扎比投资局（ADIA）旗下全资子公司签署全套正式投资协议（以下简称“新股权投资协议”），联合向大连新达盟商业管理有限公司（以下简称“新达盟公司”）投资，交易规模约人民币 600 亿元，并将合计持股 60%；公司将持股 40%，为单一最大股东。新达盟公司将持有珠海万达商业管理集团股份有限公司（以下简称“珠海商管”）¹100%股权。珠

¹ 珠海商管成立于 2021 年 3 月，于同年 10 月向香港联交所递交上市申请材料。2021 年 7~8 月，万达商管全资子公司珠海万赢企业管理有限公司（以下简称“珠海万赢”）先后与部分境内外投资者签订股份转让协议，将其持有的珠海商管 21.17%股权转让给碧桂园、中信资本、蚂蚁集团、腾讯、太盟投资集团等十余家投资者，共计融资金额约 380 亿元；万达

海商管系公司唯一的商业运营服务平台，为万达商管或第三方持有的万达广场提供商业运营服务。2022年珠海商管的营业收入及净利润约占万达商管的55.00%和60.28%；珠海商管大部分收入来自于万达商管旗下商业广场项目，2022年有关收入占当期商业运营服务收入的64.50%。

中诚信国际认为，新股权投资协议的签署，表明公司的大额股份回购压力已基本解除，但万达商管融资渠道尚未完全恢复，且短期内仍有较大规模信用债到期²，公司近期仍频繁通过处置万达广场及酒店等方式补充流动性。同时，新股权投资协议签署后，公司对珠海商管的持股比例明显下降，新股权架构下公司对珠海商管经营决策的影响有待进一步观察。中诚信国际将继续与万达商管保持密切沟通，并对其新股权投资协议资金到位情况、到期债务资金筹措安排及珠海商管治理结构可能发生的变化等对公司信用状况产生的影响保持关注。

特此公告

中诚信国际信用评级有限责任公司

二〇二四年四月三日

商管及珠海万赢持有其余78.73%股权。根据投资者协议，若珠海商管于2023年末未完成上市，投资者可要求公司回购全部或部分股份。

² 扣除已调整还款计划的美元债首期分期后，公司2024年年内境内外公开市场仍面临折合约92亿元人民币的债券本息到期/行权到期。（美元汇率按7.2计算）