

大连万达商业管理集团股份有限公司

（住所：辽宁省大连市西岗区长江路 539 号）



大连万达商业管理集团股份有限公司公司债券 受托管理事务报告 （2023 年度）

债券受托管理人



（住所：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）

二〇二四年六月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、证券交易所公司债券上市规则（以下简称“上市规则”）或证券交易所公司债券挂牌转让规则（以下简称“挂牌转让规则”）、发行人与中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”或“受托管理人”）签订的债券受托管理协议（以下简称“受托管理协议”）及其它相关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“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中金公司编制。中金公司编制本报告的内容及信息均来源于大连万达商业管理集团股份有限公司提供的资料或说明。

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作出独立判断，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。在任何情况下，未经中金公司书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目录

重要声明.....	1
目录.....	2
第一章 受托管理的公司债券概况.....	3
第二章 受托管理人履行职责情况.....	5
第三章 发行人 2023 年度经营和财务情况.....	7
第四章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况核查情况.....	11
第五章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析.....	13
第六章 债券持有人会议召开情况.....	15
第七章 本期债券本息偿付情况.....	16
第八章 发行人偿债意愿和能力分析.....	17
第九章 募集说明书中约定的其他义务.....	18
第十章 重大事项.....	19
第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施 ...	20

第一章 受托管理的公司债券概况

截至 2023 年（以下简称“报告期”）末，大连万达商业管理集团股份有限公司发行且存续的由中国国际金融股份有限公司担任受托管理人的债券包括：20 万达 01、20 万达 02、20 万达 03、20 万达 04（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

债券代码	175119.SH	175225.SH	175331.SH	175496.SH
债券简称	20 万达 01	20 万达 02	20 万达 03	20 万达 04
债券名称	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)	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)	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)	大连万达商业管理集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券(第四期)
债券期限(年)	3+2	2+2	2+2	2+2
发行规模(亿元)	38.00	20.00	25.00	15.00
债券余额(亿元)	5.2445	11.17377	0.002	0.001
发行时票面利率	5.58%	5.50%	5.38%	6.00%
当期票面利率	5.58%	5.50%	5.50%	6.00%
调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用	不适用
起息日	2020 年 9 月 9 日	2020 年 10 月 9 日	2020 年 10 月 28 日	2020 年 12 月 4 日

还本付息方式	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。	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。	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。	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。
报告期付息日	9月9日	10月9日	10月28日	12月4日
是否担保	无担保	无担保	无担保	无担保
发行时主体评级	AAA	AAA	AAA	AAA
发行时债项评级	AAA	AAA	AAA	AAA
跟踪评级情况（主体）	AAA	AAA	AAA	AAA
跟踪评级情况（债项）	AAA	AAA	AAA	AAA

第二章 受托管理人履行职责情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、上市规则或挂牌转让规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

报告期内，发行人出现重大事项。

受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 6 次。具体情况如下：

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况	公告链接
中国国际金融股份有限公司关于大连万达商业管理集团股份有限公司下属子公司境外债展期事项的受托管理事务临时报告（2023-11-29）	发行人于 2023 年 11 月 27 日公告《大连万达商业管理集团股份有限公司关于重大事项的公告》。	受托管理人经发行人告知，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	上海证券交易所 (https://www.sse.com.cn/)
中国国际金融股份有限公司关于“20 万达 01”回售结果及转售事项的受托管理事务临时报告（2023-09-12）	发行人于 2023 年 9 月 4 日公告《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)2023 年债券回售实施结果公告》	受托管理人经发行人告知，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	上海证券交易所 (https://www.sse.com.cn/)
中国国际金融股份有限公司关于大连万达商业管理集团股份有限公司关于近期市场传闻的受托管理事务临时报告（2023-08-01）	发行人于 2023 年 7 月 28 日公告《大连万达商业管理集团股份有限公司关于近期市场传闻的说明》	受托管理人经发行人告知，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	上海证券交易所 (https://www.sse.com.cn/)
中国国际金融股份有限公司关于大连万达商业管理集团股份有限公司关于公	发行人于 2023 年 7 月 25 日公告《大连万达商业管理集团股份有	受托管理人经发行人告知，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	上海证券交易所 (https://www.sse.com.cn/)

司评级调整的受托管理事务临时报告（2023-08-01）	限公司关于公司评级调整的公告》			
中国国际金融股份有限公司关于大连万达商业管理集团股份有限公司关于市场传闻的说明的重大事项受托管理事务临时报告（2023-05-30）	发行人于 2023 年 5 月 26 日公告《大连万达商业管理集团股份有限公司关于市场传闻的说明》	受托管理人经发行人告知，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	上海证券交易所（ https://www.sse.com.cn/ ）
中国国际金融股份有限公司关于大连万达商业管理集团股份有限公司董事长发生变动的重大事项受托管理事务临时报告（2023-03-15）	发行人于 2023 年 3 月 13 日公告《大连万达商业管理集团股份有限公司关于董事长发生变动的公告》	受托管理人经发行人告知，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	上海证券交易所（ https://www.sse.com.cn/ ）

第三章 发行人 2023 年度经营和财务情况

一、发行人基本情况

表：发行人基本情况

中文名称	大连万达商业管理集团股份有限公司
英文名称	Dalian Wanda Commercial Management Group Co.,Ltd
法定代表人	肖广瑞
成立日期	2002 年 9 月 16 日
注册资本（万元）	2,716,408.56
实缴资本（万元）	2,716,408.56
注册地址	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
信息披露事务负责人	韩旭
电话号码	86-10-85858218,86-10-85853317
传真号码	86-10-85853095,86-10-85853222
电子邮箱	ir@wanda.com.cn
互联网网址	www.wandaplazas.com
统一社会信用代码	912102007409339654
所属行业	商务服务业
经营范围	一般项目：商业综合体管理服务，非居住房地产租赁，物业管理，规划设计管理，财务咨询，企业管理咨询，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），信息技术咨询服务，信息系统集成服务，工程管理服务，货物进出口，技术进出口（除依法须经批准的项目外的项

	目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)；许可项目：建设工程设计，代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。
--	---

二、发行人主要业务经营情况

（一）公司业务情况

一般项目：商业综合体管理服务，非居住房地产租赁，物业管理，规划设计管理，财务咨询，企业管理咨询，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），信息技术咨询服务，信息系统集成服务，工程管理服务，货物进出口，技术进出口（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)；许可项目：建设工程设计，代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

（二）经营情况分析

（1）各业务板块收入成本情况

表：各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
投资物业租赁及管理	471.03	145.07	69.20	90.02	451.18	149.28	66.91	91.49
酒店运营	15.29	10.13	33.71	2.92	8.59	6.33	26.37	1.74
其他	36.93	31.91	13.61	7.06	33.37	30.73	7.92	6.77
合计	523.25	187.11	64.24	100.00	493.14	186.34	62.21	100.00

三、发行人主要会计数据和财务指标

表：发行人主要会计数据和财务指标

单位：万元 币种：人民币

项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因

总资产	60,892,699.23	59,595,899.47	2.18	-
总负债	30,414,881.27	29,887,598.41	1.76	-
净资产	30,477,817.95	29,708,301.07	2.59	-
归属母公司股东的净资产	30,104,759.60	29,322,834.76	2.67	-
资产负债率（%）	49.95	50.15	-0.40	-
扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	50.22	50.46	-0.46	-
流动比率	1.01	0.87	15.51	-
速动比率	1.00	0.87	15.53	-

项目	本期	上年同期	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
营业收入	5,232,542.49	4,931,426.13	6.11	-
营业成本	1,871,145.29	1,863,389.79	0.42	-
利润总额	1,946,030.95	1,801,296.13	8.04	-
净利润	851,109.62	1,249,869.45	-31.90	主要系减值损失增加所致
归属母公司股东的净利润	827,611.35	1,230,132.68	-32.72	主要系减值损失增加所致
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	2,948,328.70	2,662,653.29	10.73	-
经营活动产生的现金流净额	2,606,491.54	968,558.07	169.11	主要系购买商品、接受劳务支付的现金减少所致
投资活动产生的现金流净额	-1,674,659.81	-180,619.13	827.18	主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少所致
筹资活动产生的现金流净额	-1,635,880.53	-3,003,552.93	-45.54	主要系偿还债务支付的现金减少所致
应收账款周转率	36.40	59.21	-38.53	主要系应收账款增加所致。
存货周转率	18.72	20.87	-10.31	-

EBITDA 全部债务比	0.16	0.14	12.85	-
利息保障倍数	3.34	3.31	0.89	-
EBITDA 利息倍数	3.55	3.42	3.80	-

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号--非经常性损益（2023 年修订）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

第四章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况核查 情况

一、募集资金使用情况

表：20 万达 01 募集资金使用情况

债券代码	175119.SH
债券简称	20 万达 01
发行总额（亿元）	38.00
募集资金约定用途	本期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。
募集资金实际用途	与约定用途一致

表：20 万达 02 募集资金使用情况

债券代码	175225.SH
债券简称	20 万达 02
发行总额（亿元）	20.00
募集资金约定用途	本期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。
募集资金实际用途	与约定用途一致

表：20 万达 03 募集资金使用情况

债券代码	175331.SH
债券简称	20 万达 03
发行总额（亿元）	25.00
募集资金约定用途	本期债券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。
募集资金实际用途	与约定用途一致

表：20 万达 04 募集资金使用情况

债券代码	175496.SH
债券简称	20 万达 04
发行总额（亿元）	15.00
募集资金约定用途	本期债券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。
募集资金实际用途	与约定用途一致

二、募集资金专项账户运作情况

发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。截至报告期末，发行人募集资金专项账户运行正常。

三、对发行人募集资金使用情况的核查结果

截至报告期末，各期债券募集资金使用情况、专户运作情况与发行人的定期报告披露内容一致。

第五章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

各期债券未设置增信机制。

二、偿债保障措施及变动情况

(一) 偿债保障措施

- 1、制定《债券持有人会议规则》；
- 2、设立专门的偿付工作小组；
- 3、制定并严格执行资金管理计划；
- 4、充分发挥债券受托管理人的作用；
- 5、严格履行信息披露义务；
- 6、公司其他偿债保障措施。

(二) 偿债保障措施变动情况

报告期内，各期债券偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施执行情况及有效性分析

为了充分、有效地维护本期债券持有人的合法权益，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，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

1、设立专门的偿付工作小组

发行人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，发行人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。

2、设立专项账户并严格执行资金管理计划

发行人指定专项账户进行专项管理。本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步优化公司的资产负债管理、加强公司的流动性管理和募集资金使用等资金管理，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，保障投资者的利益。

3、制定债券持有人会议规则

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》等规定的要求，与债券受托管理人为本次债券制定了《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、程序和其他重要事项，为保障本期公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见募集说明书第九节“债券持有人会议”。

4、充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》等规定的要求，聘请中金公司担任本次债券的债券受托管理人，并与中金公司订立了《债券受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。有关债券受托管理人的权利和义务，详见募集说明书第十节“债券受托管理人”。

5、严格信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使偿债能力、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。

本期债券存续期间，发行人将披露定期报告，包括年度报告、中期报告。发行人在每一会计年度结束之日起4个月内和每一会计年度的上半年结束之日起2个月内，分别向上海证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告，年度报告应当经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计。

发行人已设立专门部门负责债券偿付工作，设立专项账户并严格执行资金管理计划，制定债券持有人会议规则并严格履行信息披露义务，同时中金公司作为本期债券受托管理人已按照相关约定充分发挥债券受托管理人的作用。报告期内，发行人已按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

第六章 债券持有人会议召开情况

2023 年度，发行人未召开债券持有人会议，不存在应召开未召开债券持有人会议的情况。

第七章 本期债券本息偿付情况

一、本息偿付安排

表：本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限 (年)	到期日
175119.SH	20 万达 01	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。	9 月 9 日	3+2	2025 年 9 月 9 日
175225.SH	20 万达 02	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。	10 月 9 日	2+2	2024 年 10 月 9 日
175331.SH	20 万达 03	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。	10 月 28 日	2+2	2024 年 10 月 28 日
175496.SH	20 万达 04	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。	12 月 4 日	2+2	2024 年 12 月 4 日

二、报告期内本息偿付情况

表：报告期内本息偿付情况

债券代码	债券简称	报告期内付息兑付情况	投资者回售选择权的触发及执行情况	发行人赎回选择权的触发及执行情况
175119.SH	20 万达 01	按约定付息，无违约情形	20 万达 01 于 2023 年 9 月 9 日回售 378,970 万元，转售 51,415 万元	不适用
175225.SH	20 万达 02	按约定付息，无违约情形	不适用	不适用
175331.SH	20 万达 03	按约定付息，无违约情形	不适用	不适用
175496.SH	20 万达 04	按约定付息，无违约情形	不适用	不适用

第八章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人盈利能力及日常经营收益

按照合并报表口径，2021 年度、2022 年度和 2023 年度，发行人营业收入分别为 4,710,454.53 万元、4,931,426.13 万元和 5,232,542.49 万元，净利润分别为 1,343,318.61 万元、1,249,869.45 万元和 851,109.62 万元。2021 年度、2022 年度和 2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 2,251,447.64 万元、968,558.07 万元和 2,606,491.54 万元。总体来看，发行人的经营收入与现金流将为偿付各期债券本息提供保障。

二、发行人的资信状况和间接融资能力

发行人经营情况稳定，运作规范。截至报告期末，发行人在各家银行获得的综合授信总额为 3,645 亿元，其中已使用授信额度为 991 亿元，未使用授信额度为 2,654 亿元，未使用授信余额占授信总额的 72.81%。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人有可能凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措各期债券还本付息所需资金。但由于银行授信并不构成法律意义上的债权债务关系，并不具有强制力，发行人同样存在无法实现授信取得外部融资的风险。

第九章 募集说明书中约定的其他义务

无。

第十章 重大事项

发行人于 2023 年 11 月 27 日公告《大连万达商业管理集团股份有限公司关于重大事项的公告》，2023 年于 12 月 1 日公告《大连万达商业管理集团股份有限公司关于重大事项进展的公告》。

发行人于 2023 年 9 月 4 日公告《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)2023 年债券回售实施结果公告》。

发行人于 2023 年 7 月 28 日公告《大连万达商业管理集团股份有限公司关于近期市场传闻的说明》。

发行人于 2023 年 7 月 25 日公告《大连万达商业管理集团股份有限公司关于公司评级调整的公告》。

发行人于 2023 年 5 月 26 日公告《大连万达商业管理集团股份有限公司关于市场传闻的说明》。

发行人于 2023 年 3 月 13 日公告《大连万达商业管理集团股份有限公司关于董事长发生变动的公告》。

发行人于 2024 年 4 月 2 日公告《大连万达商业管理集团股份有限公司关于重大事项的公告》。

除上述事项外，报告期内，发行人未出现重大事项。

第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 受托管理人采取的应对措施

报告期内，除本报告前文所述重大事项外，未发生与发行人偿债能力和增信措施有关的其他事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

（此页无正文，为《大连万达商业管理集团股份有限公司公司债券 2023 年度受托管理事务报告》之盖章页）



中国国际金融股份有限公司

2024年6月27日