

# 天降600亿 砸中王健林

## 但丧失对珠海万达商管绝对控制权

继大连万达商管集团与太盟投资集团(PAG)于2023年12月12日宣布签署投资框架协议,太盟投资集团、中信资本等多家中东资本于3月30日在大连正式签署投资协议,联合向大连新达盟商业管理有限公司(简称“大连新达盟”)投资约600亿元,合计持股60%,大连万达商管持股40%。

对于大连万达商管而言,之前的对赌失败虽然使万达失去了对珠海万达商管的绝对控制权,但不会带来类似恒大破产的结局,这为其他处于困境的企业提供了一个可能的挽救示例。



王健林

”

### 中东资本再当“白衣骑士”

3月30日,太盟投资集团、中信资本、Ares Management旗下基金(Ares)、阿布扎比投资局(ADIA)旗下全资子公司Platinum Peony和穆巴拉达拉投资公司正式签署投资协议,联合向大连新达盟投资约600亿元,合计持股60%,大连万达商管持股40%。该笔投资为近五年在中国私市股权市场中单笔最大规模,体现出国际机构投资人对大连新达盟发展前景的信心。

据悉,大连新达盟为新设立的控股公司,其子公司为珠海万达商管,是一个商业广场运营管理平台。自太盟、中信资本、Ares Management等现有投资人于2021年8月投资以来,公司连续三年超额完成业绩目标,对股东的分红分别为2021年46亿元、2022年67亿元以及2023年88亿元。

2023年12月12日,太盟与大连万达商管集团共同宣布签署投资框架协议,对珠海万达商管进行股权重组。按照协议,大连万达商管持股40%,太盟等投资人持股60%。3月30日的投资是落实去年12月12日投资协议的具体内容。据悉,大连新达盟与下属珠海万达商管为全球规模较大的商管公司,目前管理全国230个地级以上城市的496家购物中心,约7000万平方米的在管面积,为逾10万家商户提供服务。

对此,盘古智库高级研究员江瀚在接受记者采访时表示,从近期的资本动态来看,大连万达商管集团与多家知名投资机构签署了投资协议,这无疑为万达带来了大量的现金流。600亿元的投资规模不仅缓解了万达的资金压力,也显示了市场对万达商业价值的认可。特别是太盟投资集团、中信资本等机构的参与,无疑为万达注入了新的活力。

### 珠海万达商管控制权生变

资料显示,作为大连万达商管集团旗下商业中心轻资产运营管理的唯一业务平台,2021年10月21日,珠海万达商管在港交所首次递交招股书,拟面向全球发行股份,用于投资收购扩大在管物业面积、改造场景及硬件、战略投资等。首次递交失效后,其又于2022年4月、2022年10月接连向港交所递交上市材料,但都没有成功。2023年6月28日,珠海万达商管第四次提交招股书,经过6个月,最终以失败告终。

根据此前招股书披露的信息,珠海万达商管的机构投资者于2021年8月对珠海万达商管的投资额约为380亿元,其中太盟投资集团的投资额约为28亿美元(约180亿元)。按照之前对赌协议的内容,如果珠海万达商管在2023年底前未能完成上市工作,万达商管有义务向上述投资者回购股份。2023年12月12日,万达集团宣布,太盟投资集团已经与大连万达商管集团共同宣布签署新投资协议,太盟投资集团将联合其他投资者,在投资赎回期满后,经万达商管集团赎回后,对珠海万达商管再投资。按照新协议,大连万达商管集团持有珠海万达商管股份由逾70%降至40%,为单一最大股东,太盟投资集团等数家现有及新进投资人股东参与投资,总计持股60%。这意味着在珠海万达商管赴港上市的最后期



签约仪式

限来临之前,万达的上市对赌压力消除。

在此背景下,在汇生国际资本总裁黄立冲看来,大连万达商管此次与太盟投资集团(PAG)之间的投资框架协议,标志着万达集团在珠海万达商管的控制权上发生显著变化。

### 为其他困境企业提供可能示例

黄立冲指出,这是大连万达商管与对赌投资者经过多方谈判的结果。由于第一个只是框架协议,因此原来在珠海万达商管中的投资者依然是债权人而不是股东,而第二个协议是第一个协议的取代协议,是重新定义了第一个协议的交易架构。这笔约600亿元的投资,随后将会用于向珠海万达商管购买业务,让万达商管能赎回投资者对赌的投资权益。

黄立冲同时表示,这笔约600亿元的投资,不仅是近五年中国私市股权市场中单笔最大规模的投资,也是一个明确的信号,表明万达之前的对赌失败,虽然使万达失去了对珠海万达商管的绝对控制权,但这种转变,也代表着万达对赌失败不会带来类似恒大破产的结局,万达的债权人有机会拿回投资,这也为其他处于困境的企业提供了一个可能的挽救示例。这次交易的成功,不仅体现了投资者对困境企业投资时采取的风险隔离策略的有效性,也展示了地方政府在企业挽救中的重要作用。

虽然这次投资对万达集团来说无疑是一个积极的信号,表明公司在吸引外部投资方面仍然具有吸引力,但是否完全解除了之前的危机,还需要综合考虑公司的整体财务状况、市场环境以及公司的长期发展战略。万达集团作为一个大型多元化企业,其面临的挑战和机遇都是多方面的,这次投资可能是一个转折点,但公司的长期稳定发展还需进一步观察。

优淘城总裁薛建雄分析指出,万达可能还需要付出一些代价,解决剩下的问题,毕竟当年上市未成功,埋下的隐患太多。但有太盟的协助,市场和万达的信心会更足,应该能化解相关问题,代价是失去对珠海万达商管的控制权。

### 这一次未设置上市对赌协议

外界更关注的是,对于太盟牵头的投资团队进

场,持股比例已大幅下降的万达集团还能否捍卫对新达盟的控制权。

在太盟合伙人兼太盟中国总裁黄德炜看来,这是一次非常成功的投资。

据其回忆,2023年12月12日,太盟与万达签署框架协议,这一天北京也下起了2023年的第一场雪。

当天凌晨2:00,完成最后一个条款的谈判后,从万达总部办公室出来时地面全是雪,没有脚印,我觉得这是吉兆。

尽管我们双方谈判很激烈,但在大雪中,我看到无论是我们PAG团队,还是万达团队,都像小孩一样,在雪地里笑得很开心,天真烂漫。当时我就觉得,这个团队是很纯粹的,我们一定能够有很好的合作。

太盟在业内素有亚洲“小黑石”之称,作为太盟的核心人物,单伟建在资本界有着“私募之王”之称。

“未来我们更多的是给公司建立一个健全的治理结构,包括太盟、中信资本和主要投资人,都将在董事会上以董事的形式参与公司治理。”中信资本董事、总经理叶鑫表示。

黄德炜指出:“新达盟在很大程度上是脱离万达集团的管理框架的,投资完成后,万达将是新达盟的一个重要股东,但不是绝对控股股东。”据其透露,新达盟今后将采取完全现代化的公司治理,包括企业的决策实行、经董事会授权之下的管理层负责制,“我们会深入参与公司的运行管理、治理”。

相对于此前的对赌协议,这一次“我们都是普通股东,彼此也不会有任何赎回义务,未来共同承担股权投资的风险,同时也获取未来股权投资的收益”。不过,“未来公司发展一定程度,时机成熟,不排除会安排上市。”

### 相关

#### 万达不断抛售万达广场

截至2022年12月31日,已开业的万达广场共473座,但这一数据正在不断减少。

截至3月24日,万达集团已累计出售14座万达广场,其中不乏上海、广州等一线城市的万达广场被出售。

有知情人士在接受每日经济新闻采访时表示,虽然这些项目被出售了,但后续仍由万达进行管理、服务,保留万达品牌。这是近几年来万达进行轻资产化管理策略的正常工作进展。

而第15座被出售的万达广场也在3月末尘埃落地。

红星资本局通过天眼查APP查询发现,3月27日,原名为“南宁城西万达广场商业管理有限公司”的企业更名为“广西城西万茂商业管理有限责任公司”,珠海万达彻底退出股东行列,取而代之的是广西一棵树置业投资有限公司。

有了太盟投资集团等机构带来的600亿元战投后,万达未来还会再抛售资产吗?

据新京报、红星资本局、证券时报、每经新闻