

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何意見，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。



**大連萬達商業地產股份有限公司**  
**Dalian Wanda Commercial Properties Co., Ltd.**

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：3699)

**建議A股發行公告**

**建議A股發行**

董事會欣然宣佈，本公司於二零一五年七月三日舉行的董事會會議上作出決議，待股東於臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會批准後，本公司將向中國證監會及其他相關監管機構申請建議A股發行。

務請投資者注意，建議A股發行須待(i)中國證監會及其他相關監管機構批准；(ii)股東於臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會批准後，方可作實。本公司股份投資者及潛在投資者買賣或擬買賣本公司H股或其他證券時，務請審慎行事。

## A. 關於建議A股發行的議案

二零一五年七月三日，就建議A股發行向中國證監會及中國其他相關監管機構的建議申請，董事會決議向臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會提交決議案，待股東批准。建議A股發行將根據《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國證券法》、《首次公開發行股票並上市管理辦法》、《證券發行與承銷管理辦法》及中國其他相關法律法規進行。A股發行方案詳情如下：

### (1) 將予發行證券類型：

A股

### (2) 面值：

每股人民幣1.00元

### (3) 發行數量：

發行不超過300,000,000股A股，且最終發行數量由董事會根據自股東獲得的授權，並與監管機構磋商後，計及本公司的資本需求、與監管機構的溝通情況及市場情況以及與保薦人（主承銷商）協商後確定。若公司在本次發行前發生送股、資本儲備金轉為股本等除權事項，則將予以發行的A股數目將作相應調整。

### (4) 發行對象：

A股的發行對象為符合中國證監會特定要求的詢價認購人以及已開設A股證券賬戶的自然人、法人及其他機構投資者（中國相關法律、法規及其他監管規定所禁止購買者除外）。

本公司將促使本公司關連人士不會認購A股，並確保A股認購者不會為本公司關連人士。倘本公司任何關連人士成為A股認購者，本公司將遵守《上市規則》的相關規定，採取一切合理措施。

### (5) 發行方式：

於線下向詢價認購人配售與線上申請相結合的方式，並根據《證券發行與承銷管理辦法》或中國證監會認可的其他發行方式發行。

**(6) 定價方式：**

價格由董事會透過線下詢價或與主承銷商磋商後釐定，並根據《證券發行與承銷管理辦法》及中國相關機構規定或批准的其他方法定價。

於釐定實際發售價時，本公司將考慮下列因素：(i)適用法律法規的規定；(ii)本公司的盈利能力及未來發展；(iii)市場需求；(iv)監管機構的指導性規則及政策；及(v)同業其他A股上市發行人的平均市盈率。

依據中國證監會頒佈的《關於加強新股發行監管的措施》，倘A股發行價格的市盈率高於同業其他A股上市發行人的平均市盈率，本公司須於線上申請前三週，發出投資風險的公告，且公告的發出頻率至少為每週一次。

**(7) 承銷方式：**

由主承銷商牽頭組成的承銷團以餘額承銷的方式承銷發行事宜。

**(8) 上市地點：**

上海證券交易所或深圳證券交易所，將由董事會經股東授權後根據監管規定或市場狀況釐定。

**(9) 本公司改制：**

本公司將申請轉為境內外上市的股份有限公司。

**(10) 決議案有效期：**

決議案自股東於臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會審議通過該議案之日起十二個月內有效。因獲得中國證監會及中國其他監管機構的批准的時間無法確定，董事認為A股發行決議案的有效期限須為十二個月。就本公司所知及根據監管機構的審批程序，本公司預期將於一年內完成建議A股發行。

將就上述決議案逐項投票表決，並將作為特別決議案審批。務請注意，A股發行亦須獲得中國證監會及中國其他相關機構的批准。建議A股發行將根據於臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會尋求的特別授權作出。關於建議A股發行的詳細條款（包括發行價及發行規模）一旦落實，本公司將另行發佈公告。

## A股發行對本公司股權架構的影響

僅供參考及說明用途，假設根據A股發行合共發行300,000,000股A股，且A股發行完成前本公司股本並無任何變動，則緊接A股發行完成前及緊隨A股發行完成後本公司股權架構載列如下：

	緊接A股發行完成前		緊隨A股發行完成後	
	股份數目	約佔 本公司已發行 股本百分比	股份數目	約佔 本公司已發行 股本百分比
內資股	<u>3,874,800,000</u>	<u>85.59%</u>	-	-
A股	-	-	<u>4,174,800,000</u>	<u>86.48%</u>
— 公眾所持A股	-	-	<u>1,646,900,000</u>	<u>34.12%</u>
H股	<u>652,547,600</u>	<u>14.41%</u>	<u>652,547,600</u>	<u>13.52%</u>
— 公眾所持H股	<u>636,556,400</u>	<u>14.06%</u>	<u>636,556,400</u>	<u>13.18%</u>
合計	<u><u>4,527,347,600</u></u>	<u><u>100.00%</u></u>	<u><u>4,827,347,600</u></u>	<u><u>100.00%</u></u>

附註：

1. 緊隨建議A股發行完成後，控股股東及本公司董事將持有2,527,900,000股A股，約佔本公司經擴大已發行股本總額的52.36%。
2. 緊隨建議A股發行完成後，本公司關連人士將持有15,991,200股H股，約佔本公司經擴大已發行股本總額的0.34%。

因建議A股發行，並假設最多發行300,000,000股A股，則本公司公眾持股量（包括H股及A股）將約為47.30%，亦將滿足本公司H股上市時香港聯交所規定的公眾持股量百分比的最低要求。公眾持有的H股百分比將約為13.18%，而公眾持有H股數目維持不變。本公司將密切監管公眾持股量百分比，確保無論何時均符合《上市規則》規定的公眾持股量的相關要求，且本公司公眾持股量出現任何變動時，將立即知會香港聯交所。

## B. 關於A股發行前滾存未分派利潤分配方案的議案

董事會決議，在董事會於A股發行完成前宣佈並經股東批准的任何股息分配預案的規限下，本公司於A股發行前的滾存未分派利潤將由A股發行後的現有及新股東按各自持股比例共同持有。

董事會亦決議向臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會提交上述決議案以供股東以特別決議案方式審批。該決議案將在A股發行完成後生效。

## C. 關於動用將透過A股發行籌集的所得款項及可行性研究的議案

估計自建議A股發行籌集的資金（扣除相關發行開支後）將不超過人民幣120億元，並將存入董事會指定的專用賬戶，且優先用於開發下列投資項目：

單位：人民幣萬元

項目	將投資的 所得款項
1 南京仙林萬達茂	470,000
2 濟南高新萬達廣場	190,000
3 合肥瑤海萬達廣場	180,000
4 成都蜀都萬達廣場	200,000
5 徐州銅山萬達廣場	160,000
合計	<u>1,200,000</u>

倘實際所得款項超過投資該等項目所需資金，則餘下所得款項將用於補充營運資金，或根據監管機構規定而動用。倘自A股發行籌集的實際所得款項少於投資該等項目所需的資金，則差額將由本公司動用內部營運資金籌集。倘於A股發行完成前需要初始投資，則本公司將首先支付相關初始投資，其後以A股發行籌集的資金替代之前的相關投資。

該決議案已獲董事會批准。董事會決議向臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會提交上述決議案以供股東以特別決議案方式審批。該決議案將在A股發行完成後生效。

截至本公告日期，尚未動用本公司自發行H股所得款項的若干部分。本公司目前尚無任何計劃變更該等所得款項用途。

#### D. 關於股東授權董事會處理與A股發行相關的所有事宜的議案

董事會決議向股東提請授權董事會辦理與A股發行相關的所有事宜，包括但不限於：

- (a) 根據具體情況制定和實施A股發行的具體方案，包括但不限於確定具體的發行日期、發行對象、將予發行股份數量、定價方式、發行方式、上市地點及與發行及上市有關的其他事項。
- (b) 辦理與發行及上市相關的申請事宜，包括但不限於向有關政府機構、監管機構、證券交易所及證券登記及結算機構辦理審批、登記、備案及批准。
- (c) 制定、簽署、執行、修改、補充及遞交任何與本次發行上市相關的協議、合同或必要文件，包括但不限於初步招股章程、招股章程、保薦協議、承銷協議、各種公告及股東通知，以及監管機構規定的各種說明函件或承諾書。
- (d) 根據本次發行及上市申請及審批過程中相關監管機構的意見，對募投項目及所得款項用途計劃進行調整，包括但不限於對募投項目投資進度、投資配比的調整及簽署募投項目建設過程中的重大協議或合同。
- (e) 決定並聘請相關中介機構及簽署相關協議或合同，如保薦協議、承銷協議等。
- (f) 根據需要在發行前確定所得款項存儲專用賬戶。
- (g) 根據具體情況，對《公司章程》中與本次發行相關的條款進行修改，並於工商部門辦理相關變更登記事宜。
- (h) 在本次發行完成後，辦理發行股份在上海證券交易所或深圳證券交易所上市相關事宜，包括但不限於根據各股東的承諾進行登記，及按相關法律法規和適用的證券交易所的《上市規則》進行信息披露。
- (i) 倘證券監管部門頒佈新的政策，則授權董事會根據新政策調整發行計劃。
- (j) 就發行辦理董事會認為屬必要、恰當或合適的其他事宜，包括授權若干董事或由董事進一步授權具體的工作人員辦理具體事項；及
- (k) 其他上述雖未列明但與本次發行相關的必要事宜。

上述授權的有效期為股東分別於臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會以特別決議案方式審批該議案日期起十二個月。

#### **E. 關於建議修訂《公司章程》的議案**

根據中國相關法律法規，董事會提議修訂將於A股上市後使用的《公司章程》。經修訂的《公司章程》將自A股發行完成日期起生效。

對《公司章程》的主要修訂包括(i)有關增加將予發行的新A股數目的條款；及(ii)A股上市發行的法定條款。於本公告日期，仍未提供有關最終將予發行的A股數目的資料。一旦相關資料最終確定，本公司將補充相關資料。

該議案已經董事會批准，尚須於臨時股東大會提交予股東以特別決議案方式審批。有關《公司章程》的建議修訂，請參閱將予派發的通函。

《公司章程》乃以中文編製，並無官方英文版本。任何英文譯文均僅供參考。倘出現任何不一致，應以中文版本為準。

#### **F. 關於修訂企業管治相關規則的議案**

就建議A股發行而言，本公司提議修訂下列企業管治規則：(i)本公司《股東大會議事規則》；(ii)本公司《所得款項管理規則》；及(iii)本公司《關連交易決策制度》。有關建議修訂的詳情，請參閱將予派發的通函。

該等議案已經董事會批准，(其中包括)將以特別決議案方式審批修訂本公司《股東大會議事規則》的議案，而其餘議案將以普通決議案方式審批。上述經修訂規則將自A股發行完成日期起生效。

上述各內部企業管治規則均以中文編製，並無官方英文版本。任何英文譯文均僅供參考。倘出現任何不一致，應以中文版本為準。

上述企業管治規則乃根據中國相關法律、法規或《上市規則》制定，其中若干條款可能有別於《上市規則》的規定。倘《上市規則》的規定與上述規則有所不同，則本公司將遵守本公司股份上市地的所有相關《上市規則》(不論哪一項更嚴格或須承擔更多責任)。

## G. 關於A股發行後三個年度穩定股價的議案

為保護投資者的合法權利及權益，根據中國相關法律法規，本公司編製了A股發行後三年內穩定公司股價的議案。

本議案已經董事會批准，將分別於臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會提交股東以普通決議案方式審批。關於A股發行後三個年度穩定股價的議案的全文，請參閱將予派發的通函。關於A股發行後三個年度穩定股價的議案將於A股發行完成後生效。

## H. 關於A股發行後攤薄即期回報及填補措施的議案

根據相關法律法規，發行人應提供關於首次公開發行、後續發行或併購產生的即期回報的影響的分析，及制定填補計劃。因此，本公司已分析A股發行對攤薄即期回報的影響，並制定以下填補回報的相關原則導向措施：

A股發行所得款項到位後，本公司將通過有效配置資本，及時有效地進行募投項目並產生效益，因此，本公司未來盈利能力將會得到進一步提升。然而，募投項目的建設需要一定時間，相關期間股東回報主要通過經營正在經營的項目及募投項目已完成部分實現。在本公司資本和淨資產持續增加的情況下，攤薄後的即期每股收益及股本回報可能面臨減少的風險。

鑒於A股發行後現有股東的即期回報可能減少，本公司將採取以下原則導向措施：

- (a) 實現募投項目發展目標以盡快實現項目效益；
- (b) 嚴格遵守本公司《所得款項管理規則》；及
- (c) 保持穩定的股東回報政策。

本議案已經董事會批准，將分別於臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會提交股東以普通決議案方式審批。關於A股發行後攤薄即期回報及填補措施的議案將於A股發行完成後生效。



## **I. 關於未來股息回報計劃的議案**

為改善股息政策及溝通機制，本公司已根據相關法律法規的規定及本公司發展策略編製關於A股發行後三個年度未來股息回報計劃的議案。

本議案已經董事會審議通過，將分別提交臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會以普通決議案方式審批。關於未來三年未來股息回報計劃的議案的全文，請參閱將予派發的通函。A股發行後三個年度未來股息回報計劃的議案將於A股發行完成後生效。

## **J. 關於將於A股發行的招股章程中披露的承諾的議案**

根據相關中國法律法規，本公司及其控股股東將於A股發行招股章程作出以下承諾：

本公司及其控股股東承諾，倘A股發行招股章程包含虛假記載、具誤導性聲明或重大遺漏，對判斷本公司是否符合發行的法定資格造成重大影響，則本公司將編製回購計劃及提呈股東大會審批，並回購根據法律發行的A股發行的所有A股。此外，本公司控股股東將回購其轉讓及銷售的受限制股份。回購計劃詳情須遵守相關法律法規的規定。

本公司、控股股東、實際控制人、董事、監事及高級管理層承諾，倘A股發行招股章程包含虛假記載、具誤導性聲明或重大遺漏，致使投資者於A股交易中虧損，則其將根據適用法律賠償投資者的該等虧損。

本議案已經董事會審議通過，將分別於臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會提交股東以普通決議案方式審批。倘若干承諾涉及於A股上市後方適用的事宜（例如股份回購計劃），有關承諾將於A股發行完成後生效。其餘承諾將於股東分別在臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會批准後生效。

## **K. 關於聘請本公司境內審計機構的議案**

董事會提請聘請大華會計師事務所（特殊普通合伙）作為本公司二零一五年度審計機構，擔任A股發行的審計機構，且董事會獲授權釐定前述審計機構的報酬。

本議案已經董事會審議通過，將於臨時股東大會提交股東以普通決議案方式審批。該決議案將於股東在臨時股東大會批准後生效。

## **L. 建議A股發行的益處及理由**

董事認為，發行A股將增強本公司的企業形象，進一步拓寬本公司的融資渠道及增加本公司的營運資金以及透過吸引大型機構及中小型投資者增強資本市場認可度。董事亦認為A股發行將有助於本公司業務發展、融資靈活性及業務開發，亦有助於獲得更多財務資源及提升本公司的競爭力，有利於本公司的長期發展。

董事認為發行A股符合本公司及股東的整體利益。

上述各決議案均為建議A股發行所需。倘任何決議案未獲股東於臨時股東大會、內資股類別股東大會或H股類別股東大會批准，則本公司將不會進行建議A股發行，並會考慮修訂A股發行條款及重新提交予股東批准。

## **M. 集資活動**

截至本公告日期，除根據全球發售發行H股外，本公司尚未自緊接本公告日期前12個月發行股本證券籌集任何資金，詳情載於日期為二零一四年十二月十日的本公司招股章程。除發行境內公司證券及境內債務融資工具（其詳情於本公司日期為二零一五年三月三十日的公告中披露）外，截至本公告日期，本公司並無於自本公告日期起計未來12個月進行任何集資活動（建議A股發行除外）的具體計劃。

## **N. 臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會**

建議A股發行將根據將於臨時股東大會、內資股類別股東大會及H股類別股東大會自股東獲得的特別授權作出。將在適當的時候向董事寄發載有建議A股發行詳情的通函。

## O. 釋義

「A股」	指	建議根據A股發行而發行本公司每股面值人民幣1元的普通股，將於上海證券交易所或深圳證券交易所（將由董事會最終釐定）上市並以人民幣交易
「A股發行」	指	本公司建議於中國首次公開發行不超過300,000,000股A股
「《公司章程》」	指	本公司的《公司章程》
「董事會」	指	本公司的董事會
「公司」或「本公司」	指	大連萬達商業地產股份有限公司，一家於二零零九年十二月十日在中華人民共和國註冊成立的股份有限責任公司
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司董事
「內資股類別股東大會」	指	將以審批建議A股發行為目的或緊隨臨時股東大會結束或延期後（以較遲者為準）召開的內資股類別股東大會或任何續會
「臨時股東大會」	指	將以審批建議A股發行為目的召開的臨時股東大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股類別股東大會」	指	將以審批建議A股發行為目的或緊隨內資股類別股東大會結束或延期後（以較遲者為準）召開的H股類別股東大會或任何續會
「H股」	指	本公司每股面值為人民幣1.00元的境外上市外資股，該股份在香港聯交所上市並以港幣交易
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所證券上市規則》
「中華人民共和國」或「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括中華人民共和國香港、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中華人民共和國的法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司的股份
「股東」	指	本公司的股東

承董事會命  
大連萬達商業地產股份有限公司  
主席  
丁本錫

中國北京  
二零一五年七月三日

於本公告日期，我們的執行董事為丁本錫先生、齊界先生及曲德君先生；我們的非執行董事為張霖先生、王貴亞先生及尹海先生；而我們的獨立非執行董事為劉紀鵬先生、薛雲奎博士及胡祖六博士。