

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聲明，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。



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)

股權轉讓協議
及
輕資產合作框架協議

I. 緒言

董事會欣然宣佈，本公司於2015年9月10日訂立了如下協議：

- (i) 與萬達穩余訂立了股權轉讓協議，據此，本公司同意向萬達穩余轉讓，且萬達穩余同意向本公司收購於項目公司的全部股權；
- (ii) 與快錢金融（作為萬達穩余的普通合夥人）及萬達穩余訂立了輕資產合作框架協議，據此，(1)本集團同意向萬達穩余和項目公司提供建設管理和運營管理服務以及若干知識產權許可；(2)萬達穩余同意向項目公司提供資金用於項目公司萬達廣場的開發建設和運營管理。

本公司一直積極探求輕資產業務模式，致力於實現物業管理的長期穩定發展並避免房地產市場的不確定風險。通過訂立關連交易協議，本公司認為此乃實現輕資產戰略的重要一步。通過物業淨收入的分成機制，(1)可以增加本公司商業服務管理費收入，同時(2)可以降低本公司的負債水平，應對中國國內房地產市場的波動。

II. 股權轉讓協議

1. 日期

2015年9月10日

2. 訂約方

(i) 本公司（作為轉讓人）；及

(ii) 萬達穩余（作為承讓人）

3. 股權轉讓

本公司將向萬達穩余轉讓，且萬達穩余將向本公司收購項目公司的全部股權。

4. 代價

各項目公司截至2015年7月31日止的淨資產賬面值及其股權轉讓的相關代價載列如下：

項目公司	淨資產賬面值 (人民幣百萬元)	代價 (人民幣百萬元)
德陽萬達廣場實業有限公司	66.83	70.68
重慶永川萬達廣場地產有限公司	56.54	57.54
樂山萬達廣場實業有限公司	84.78	85.26
雙流萬達廣場投資有限公司	199.76	205.63
紹興上虞萬達廣場置業有限公司	129.60	139.72
合計	537.51	558.83

各項目公司的股權轉讓代價乃經參考(i)各項目公司截至2015年7月31日止的淨資產的帳面值；及(ii)就本公司於各項目公司的前期投資收取的資金佔用費（按年化率6%計算，經參考2014年底中國人民銀行一至五年期貸款基準利率），於公平磋商後釐定。

萬達穩余將於2015年9月30日之前以現金方式向本公司支付全部代價，並負責項目公司的後續投資資金需求，以上5個項目的總投資約為人民幣41.4億元。

於項目公司被轉讓予萬達穩余後，項目公司將成為萬達穩余的全資附屬公司。然而，根據香港財務報告準則，項目公司仍將作為本公司的附屬公司於本公司的經審核綜合賬目中入賬及合併。

5. 上市規則之涵義

於本公告日期，王健林先生直接及間接持有本公司約53.68%的股權，並持有快錢金融約68.7%的股權，而快錢金融為萬達穩余的普通合夥人。因此，萬達穩余為上市規則第14A.13(1)條下本公司的關連人士，而股權轉讓協議下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

茲提述本公司日期為2015年8月25日的公告，內容有關本公司與萬達穩升簽訂的股權轉讓協議。由於兩次股權轉讓協議的承讓人（萬達穩升與萬達穩余）的普通合夥人均為快錢金融，且兩次股權轉讓交易在12個月期內完成，因此根據上市規則第14A.81條的規定，兩次股權轉讓交易應當合併計算適用的百分比率。由於合併計算后最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故股權轉讓協議下擬進行的交易獲豁免遵守上市規則第14A章下獨立股東批准規定，惟須遵守申報、公告及年度審核規定。

III. 輕資產合作框架協議

1. 日期

2015年9月10日

2. 訂約方

- (i) 本公司；
- (ii) 快錢金融（作為萬達穩余的普通合夥人）；及
- (iii) 萬達穩余

3. 輕資產合作

於根據股權轉讓協議將項目公司轉讓予萬達穩余後，本集團將(i)向萬達穩余及項目公司提供建設管理及運營管理服務，用於項目公司萬達廣場的建設和運營；及(ii)向萬達穩余及項目公司授予若干知識產權許可。萬達穩余將以各合夥人繳納的出資向項目公司提供資金用於萬達廣場的開發建設。

根據輕資產合作框架協議，本公司應(i)對項目公司的建設管理和運營管理擁有絕對、排他和不可撤銷的權利；且(ii)有權任命項目公司的所有董事和高級管理人員（法定代表人除外）。

4. 期限

輕資產合作框架協議的期限為七年。

萬達穩余可以在輕資產合作框架協議期限內通過以下方式轉讓其在項目公司的權益：(a)自輕資產合作框架協議生效日期起滿三年後，將該等資產通過REITs或其他方式上市，(b)向萬達集團或其指定的第三方轉讓該等資產，或(c)向其他第三方轉讓。

5. 費用及年度上限

考慮到本集團提供的建設管理及運營管理服務以及本集團授予的若干知識產權，本集團將自相關萬達廣場開業後收取項目公司每年淨物業收入的30%作為對價。為釐定該等費用之目的，淨物業收入指項目公司運營產生的毛物業收入扣除合理費用及成本後的收入。

儘管有上述約定，若萬達穩余任一年享有的項目公司淨物業收入的70%少於輕資產合作框架協議中規定的當年的投資回報，本集團將以應分得的淨物業收入為限，提高向萬達穩余的分成比例。該等調整機制將自輕資產合作框架協議生效日期起七年屆滿後結束。若隨後每年萬達穩余收取的項目公司淨物業收入的70%分成超過投資額年化收益的7.5%，萬達穩余將以超過投資額年化收益7.5%的部分，提高向本集團的分成比例。

上述費用乃參考(i)本公司過往的業務經驗和項目管理經驗，以及(ii)本公司掌握的市場類似物業的收益率。

輕資產合作框架協議項下截至2021年12月31日止每年的建議年度上限如下：

	年度上限 (人民幣百萬元)						
截至12月31日止年度	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
建設管理及運營管理 服務以及若干知識 產權許可	0	24.41	127.26	133.21	139.92	156.15	164.82

在釐定上述年度上限時，董事考慮了（其中包括）如下因素：(i)項目公司建設、運營及產生收益的預期時間，(ii)項目公司開業後預計將產生的淨物業收入，以及(iii)輕資產合作框架協議規定的收益分成安排。

6. 上市規則之涵義

如上文所述，快錢金融以及萬達穩余均為上市規則第14A.13(1)條下本公司的關連人士，輕資產合作框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

茲提述本公司日期為2015年8月25日的公告，內容有關本公司與快錢金融、萬達穩升簽訂的輕資產合作框架協議。由於兩次輕資產合作框架協議訂約方為萬達穩升或萬達穩余（其各自普通合夥人均為快錢金融）及快錢金融，且均在12個月期內訂立，因此根據上市規則第14A.81條的規定，兩份輕資產合作框架協議項下的交易應當合併計算適用的百分比率。由於合併計算后最高適用的百分比率超過0.1%但低於5%，故輕資產合作框架協議下擬進行的交易獲豁免遵守上市規則第14A章下獨立股東批准規定，惟須遵守申報、公告及年度審核規定。

由於輕資產合作框架協議的期限超過三年，根據上市規則第14A.52條，本公司必須委任獨立財務顧問，解釋為何輕資產合作框架協議需要有較長的期限，並確認該協議的期限合乎業內該類期限的一般處理方法。就此目的，本公司已委聘嘉林資本有限公司（「嘉林資本」）作為獨立財務顧問。

IV. 訂立關連交易協議的理由及裨益

本公司一直積極探求輕資產業務模式，致力於實現物業管理的長期穩定發展並避免房地產市場的不確定風險。通過訂立關連交易協議，本公司認為此乃實現輕資產戰略的重要一步。通過物業淨收入的分成機制，(1)可以增加本公司商業服務管理費收入，同時(2)可以降低本公司的負債水平，應對中國國內房地產市場的波動。

董事（包括獨立非執行董事）認為關連交易協議下擬進行的關連交易及／或持續關連交易乃按一般商業條款在本公司日常及一般業務過程中進行，屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

概無董事於關連交易協議中擁有重大權益，因此概無董事須就董事會通過的有關批准關連交易協議及其下擬進行的交易的決議案放棄投票。

V. 獨立財務顧問意見

在評估輕資產合作框架協議的期限超過三年的理由時，嘉林資本已考慮如下因素：

- (i) 作為本集團提供的建設管理及營運管理服務以及授出的若干知識產權許可的對價，本集團將收取項目公司產生的部份淨物業收入；
- (ii) 預期萬達廣場的營運將超過三年；及
- (iii) 萬達穩餘可以在輕資產合作框架協議期限內通過以下方式轉讓其在項目公司的權益：(a)自輕資產合作框架協議生效日期起滿三年後，將該等資產通過REITs或其他方式上市；(b)向大連萬達集團或其指定的第三方轉讓該等資產；或(c)向其他第三方轉讓。

於考慮訂立該年期的輕資產合作框架協議是否屬於訂立該類協議的一般處理方法時，嘉林資本獲董事告知，本集團提供的建設管理服務將於2017年底（即萬達廣場開業後150天）結束。此外，嘉林資本已物色到在聯交所上市的公司訂立的持續關連交易，該等交易涉及(i)提供物業營運管理服務；或(ii)獲許可使用知識產權，年期均超過三年。

嘉林資本注意到本公司與快錢金融及萬達穩升於2015年8月25日訂立了輕資產合作框架協議（「前持續關連交易協議」）。根據前持續關連交易協議：

- (i) 本集團將就常德萬達廣場、梅州萬達廣場、三門峽萬達廣場、宜春萬達廣場及鄭州惠濟萬達廣場（「廣場」）的建設及運營向萬達穩升及相關項目公司提供建設管理及運營管理服務；
- (ii) 本集團將向萬達穩升及項目公司授予若干知識產權許可；
- (iii) 萬達穩升將以各合夥人繳納的出資向項目公司提供資金用於其廣場項目的開發建設；

- (iv) 前持續關連交易協議的期限為七年；
- (v) 作為本集團提供的建設管理及運營管理服務以及授予的若干知識產權許可的對價，本集團將自相關廣場開業後收取項目公司每年淨物業收入的30%作為對價。

董事亦告知嘉林資本，前持續關連交易協議與輕資產合作框架協議的主要條款類似。

此外，嘉林資本亦已審閱本公司、獨立第三方（「甲方」）及其附屬公司訂立的與輕資產合作框架協議性質類似的合作協議（「可比合作協議」）。根據可比合作協議：

- (i) 甲方將提供土地供開發購物商場並負責購物商場的建築及建築成本。
- (ii) 本公司將負責購物商場的建築設計，而一家由本公司設立並全資擁有的管理公司（「管理公司」）將於購物商場的主結構建成後或購物商場開業前一年（以較早者為準）與甲方訂立一份租賃協議，將購物商場租賃予管理公司；
- (iii) 管理公司將負責將購物商場的商舖租賃予商業租戶並負責購物商場的營運及管理；
- (iv) 管理公司將向甲方支付年度固定租金；及
- (v) 倘購物商場的收入淨額超過預先釐定的基準金額，管理公司及甲方將按預先釐定的比例共享超出預先釐定基準金額的部份收入淨額。

可比合作協議年期超過三年。

經計及上述者，嘉林資本確認輕資產合作框架協議的年期需超逾三年，輕資產合作框架協議設定該年期乃屬一般處理方法。

VI. 一般資料

1. 本集團

本集團認為本公司是中國最大的購物中心業主和運營商、中國最大的商業物業開發商和銷售商以及中國最大的豪華酒店業主和運營商。

本集團的業務涵蓋三大板塊：開發及經營投資物業、開發及銷售物業和酒店業務。

2. 萬達穩余

萬達穩余為一間於中國註冊成立的有限合夥企業，根據關連交易協議主要從事對項目公司的投資。

3. 快錢金融

快錢金融為一家在中國註冊成立的有限責任公司，主要從事融資、支付及結算服務，為萬達穩余的普通合夥人。於本公告日期，王健林先生持有快錢金融約68.7%的股權。

VI. 釋義

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	大連萬達商業地產股份有限公司（股份代號：3699 HK），一間於2009年12月10日在中國註冊成立的股份有限公司
「關連交易協議」	指	股權轉讓協議以及輕資產合作框架協議
「大連萬達集團」	指	大連萬達集團股份有限公司，一間於1992年9月28日在中國註冊成立的股份有限公司，於本公告日期持有本公司約43.71%股權
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	本公司及萬達穩余於2015年9月10日訂立的股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「快錢金融」	指	快錢(天津)金融服務有限公司，一間在中國註冊成立的有限責任公司
「輕資產合作 框架協議」	指	本公司與快錢金融、萬達穩余於2015年9月10日訂立的協議。根據協議，(i)本集團將向萬達穩余及項目公司提供建設管理及運營管理服務並授予若干知識產權許可；(ii)萬達穩余將向項目公司提供資金用於項目公司萬達廣場的開發建設和運營管理
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司」	指	本公司為建設及運營萬達廣場而成立的項目公司，將根據股權轉讓協議轉讓予萬達穩余
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「萬達廣場」	指	德陽萬達廣場、重慶永川萬達廣場、樂山萬達廣場、成都雙流萬達廣場及紹興上虞萬達廣場
「萬達穩升」	指	萬達穩升(上海)投資合夥企業，一間於中國註冊成立並由快錢金融作為普通合夥人的有限合夥企業
「萬達穩余」	指	萬達穩余(上海)投資合夥企業，一間於中國註冊成立並由快錢金融作為普通合夥人的有限合夥企業
「%」	指	百分比

承董事會命
大連萬達商業地產股份有限公司
主席
丁本錫

北京，2015年9月10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。