
此 乃 要 件 請 即 處 理

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通函之內容概不負責，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通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有萬達商業地產(集團)有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。



萬達商業地產(集團)有限公司 WANDA COMMERCIAL PROPERTIES (GROUP) CO., LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：169)

- (1) 有關在澳洲為房地產項目
成立合營企業之
關連及主要交易
及
- (2) 涉及就珠寶三塔項目成立合營企業之
關連及須予披露交易
及
- (3) 涉及認購珠寶三塔項目公司
55% 權益之須予披露交易
及
- (4) 涉及就珠寶三塔項目
授出期權之主要交易
及
- (5) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



Astrum Capital Management Limited
阿仕特朗資本管理有限公司

董事會函件載於本通函第4至25頁。載有獨立董事委員會致獨立股東推薦建議之意見函件載於本通函第26至27頁。獨立財務顧問阿仕特朗致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第28至52頁。

本公司謹訂於二零一四年十月十六日下午四時正假座香港中環康樂廣場8號交易廣場2座30樓3007室舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告附於本通函第SGM-1至SGM-2頁。無論閣下能否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請閣下盡快按照隨附的代表委任表格上所印列的指示填妥代表委任表格，並交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，並且無論如何必須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間不少於48小時前交回。

填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，於此情況下，代表委任表格將被視為撤回。

二零一四年九月二十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	26
阿仕特朗函件	28
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 物業估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函中，除非文義另有所指，下列詞語及詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「認購期權」	指	一方根據股份認購及股東協議所載條款向期權授予人買入其於珠寶三塔項目公司股份之期權
「通函」	指	本公司於二零一四年九月二十九日刊發之本通函
「本公司」	指	萬達商業地產(集團)有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「高緯」	指	獨立估值師高緯評值及專業顧問有限公司
「董事」	指	本公司董事
「大連萬達商業地產」	指	大連萬達商業地產股份有限公司(Dalian Wanda Commercial Properties Co., Ltd.*)，於中國成立之有限公司
「阿仕特朗」或 「獨立財務顧問」	指	阿仕特朗資本管理有限公司，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，並獲本公司委任為向獨立董事委員會及獨立股東就有關澳洲合營總協議及珠寶三塔合營協議提供意見之獨立財務顧問
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	除萬達海外及其聯繫人以外之所有股東
「珠寶三塔合營協議」	指	本公司與萬達香港就發展珠寶三塔物業而訂立日期為二零一四年八月十一日之協議

釋 義

「珠寶三塔項目公司」	指	Ridong (Gold Coast) Development Pty Ltd CAN 138 279 759，一家於澳洲註冊成立之有限責任公司，由萬達商業澳洲及李氏分別直接擁有55%及45%權益，為持有及發展珠寶三塔物業而成立
「珠寶三塔項目」	指	有關珠寶三塔物業發展的項目
「珠寶三塔物業」	指	位於澳洲昆士蘭衝浪者天堂Old Burleigh路38至44號之物業
「最後實際可行日期」	指	二零一四年九月二十六日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「土地承按人」	指	FCCD (Australia) Nominee Pty Ltd CAN 134 182 657
「李氏」	指	李日裕先生及Fengliu Wu女士
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「澳洲合營總協議」	指	本公司與萬達香港就萬達澳洲成立而訂立日期為二零一四年八月十一日之協議
「期權」	指	認沽期權及認購期權
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區
「項目層面合營協議」	指	在新特殊目的實體成立後，本公司與萬達香港將按照與珠寶三塔合營協議相若之條款訂立之合營協議
「認沽期權」	指	一方根據股份認購及股東協議所載條款向期權授予人出售第一方於珠寶三塔項目公司股份之期權
「房地產項目」	指	收購及發展房地產
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一四年十月十六日(星期四)召開以批准珠寶三塔合營協議及澳洲合營總協議之股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股

釋 義

「股東」	指	股份持有人
「特殊目的實體」	指	由萬達澳洲成立以持有、收購及發展房地產項目之任何特殊目的實體，並應包括有關珠寶三塔物業之珠寶三塔項目公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購」	指	由萬達商業澳洲根據股份認購及股東協議認購珠寶三塔項目公司550,000新股
「股份認購及股東協議」	指	於二零一四年八月十一日由李氏，大連萬達商業地產、萬達商業澳洲和珠寶三塔項目公司簽署的股份認購及股東協議
「萬達澳洲」	指	萬達澳洲地產投資有限公司，根據香港法例成立之有限公司，由本公司及萬達香港分別持有60%及40%權益
「萬達商業澳洲」	指	Wanda Australia Commercial Properties Pty Ltd，於澳洲成立，為萬達澳洲之直接全資附屬公司
「萬達香港」	指	萬達商業地產(香港)有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東
「萬達海外」	指	萬達商業地產海外有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「澳元」	指	澳洲之法定貨幣澳元
「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「%」	指	百分比

就本通函而言及僅供說明用途，港元與澳元之匯率為7.25:1。

* 所提供之英文翻譯僅供識別。



萬達商業地產(集團)有限公司
WANDA COMMERCIAL PROPERTIES (GROUP) CO., LIMITED
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：169)

非執行董事：
丁本錫先生(主席)
齊界先生
曲德君先生
陳長偉先生

執行董事：
劉朝暉先生

獨立非執行董事：
劉紀鵬先生
薛雲奎先生
張化橋先生

敬啟者：

總辦事處及香港主要
營業地點：

香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場2座
30樓3007室

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

- (1) 有關在澳洲為房地產項目
成立合營企業之
關連及主要交易；
及
(2) 涉及就珠寶三塔項目成立合營企業之
關連及須予披露交易；
及
(3) 涉及認購珠寶三塔項目公司
55% 權益之須予披露交易；
及
(4) 涉及就珠寶三塔項目
授出期權之主要交易；
及
(5) 股東特別大會通告

A. 緒言

茲提述本公司於二零一四年八月十一日所刊發之公告，內容有關(1)有關在澳洲為房地

產項目成立合營企業之關連及主要交易、(2) 涉及就珠寶三塔項目成立合營企業之關連及須予披露交易、(3) 涉及認購珠寶三塔項目公司 55% 權益之須予披露交易、及(4) 涉及就珠寶三塔項目授出期權之主要交易。

B. 在澳洲為房地產項目成立合營企業

為便利本公司與萬達香港可能在澳洲收購及發展房地產項目之未來合作，本公司與萬達香港於二零一四年八月十一日訂立澳洲合營總協議，據此本公司與萬達香港將使用萬達澳洲作為此目的之控股公司，並透過特殊目的實體在澳洲聯合進行收購及發展房地產項目。萬達澳洲目前及仍會由本公司與萬達香港(不包括透過本公司持有之權益)分別擁有 60% 及 40% 權益及根據上市規則第 14A.16(1) 條為本公司的關連附屬公司。

澳洲合營總協議之進一步詳情載於下文。

1. 業務範圍

萬達澳洲將為本公司與萬達香港在澳洲所有房地產項目之全部合營企業之控股公司。因此，本公司及萬達香港各自於每個個別房地產項目之權益按彼等於萬達澳洲之股權比例計算。

除獲本公司與萬達香港一致同意外，不得更改上述業務範圍。

2. 收購及發展房地產項目

本公司及萬達香港在物色潛在房地產項目以供收購及發展以及訂定相關收購及發展計劃之條款時須真誠協商。

萬達澳洲將就每個房地產項目之收購及發展成立一間新特殊目的實體。在新特殊目的實體成立後，本公司及萬達香港須就該特殊目的實體及相關房地產項目按照與珠寶三塔合營協議相若之條款訂立進一步項目層面合營協議。特別是在項目層面合營協議中將訂明本公司與萬達香港就相關房地產項目之資本承擔及擬發展之類型。

於有需要時及在新特殊目的實體成立後，本公司將就特殊目的實體之所有收購事項遵守上市規則之相關規定。

3. 資金

澳洲合營總協議規定由所有特殊目的實體進行之房地產項目之全部收購成本及發展成本以及由本公司與萬達香港出資的合計總額，不得超過 12,500,000,000 港元，並將由本公司與萬達香港按照彼等於萬達澳洲之股權比例提供。

因此，根據澳洲合營總協議本公司之資本承擔最高金額將為 7,500,000,000 港元及餘下之 5,000,000,000 港元將由萬達香港提供。

澳洲合營總協議訂約方之資本承擔可能以股本、貸款或其他形式以及任何擔保或彌償保證。本公司預期根據澳洲合營總協議以 (i) 本公司約 250,000,000 港元之內部資源；(ii) 債務融資；及／或 (iii) 股本融資撥付其資本承擔。鑑於本集團現時於澳洲進行的唯一房地產項目為發展珠寶三塔物業，本公司的可動用資金總額 1,977,000,000 港元足以撥付其於珠寶三塔合營協議項下的資本承擔 1,262,000,000 港元，1,262,000,000 港元為目前本公司根據澳洲合營總協議所需承擔之資本。儘管本公司現時並無即時融資要求，於最後實際可行日期，本公司正與其他第三方金融機構就商業上可行及本集團可接受的條款所提供之額外信貸額度進行磋商，惟本公司尚未就此訂定任何正式協議。本公司爭取於二零一四年底前，獲得額外的信貸額度，並爭取該信貸額度可用於珠寶三塔項目及其他萬達澳洲持有的澳洲房地產項目(若有)的開發，然而，額外信貸額度的確實時間及金額將須待與相關金融機構磋商後方可落實。於最後實際可行日期，本公司並無計劃進行任何股本融資。

資本承擔總額 12,500,000,000 港元乃經參考(其中包括)澳洲現時之房地產市場及進行合適房地產項目預期所需之收購及發展成本後釐定。倘若澳洲合營總協議及珠寶三塔合營協議獲獨立股東批准，本公司及萬達香港雙方根據澳洲合營總協議提供之資本承擔餘額(經計及珠寶三塔合營協議之資本承擔後)，將約為 10,397,000,000 港元。

本公司及萬達香港尚未決定根據澳洲合營總協議注資 12,500,000,000 港元之固定時間表。待雙方在澳洲物色其他房地產項目及／或就該等額外房地產項目訂立正式協議後，本公司將與萬達香港討論注資 12,500,000,000 港元之時間。

4. 董事會之組成

本公司有權委任萬達澳洲及相關特殊目的實體的全部董事。在遵守澳洲合營總協議及與各個別特殊目的實體之項目層面合營協議之前提下，萬達澳洲及各特殊目的實體之董事會將擁有權力及授權對其事務及業務之有關事項作出決定。

5. 先決條件

澳洲合營總協議須待本公司於二零一四年十一月三十日或之前獲得獨立股東批准澳洲合營總協議後，方可作實。

6. 保留事項

下列事項須獲本公司及萬達香港雙方同意：

- (i) 萬達澳洲之組織章程細則之任何修訂；
- (ii) 萬達澳洲之組織章程細則中並無載述之萬達澳洲任何股份類別所附權利之變動；
- (iii) 萬達澳洲任何股本之合併、分拆、轉換或註銷；
- (iv) 萬達澳洲發行或配發任何股本或設立任何選擇權或權利以認購或購買、或轉換任何證券為萬達澳洲任何股本；
- (v) 萬達澳洲股本之任何削減；
- (vi) 購買或贖回萬達澳洲任何股本；
- (vii) 任何申請萬達澳洲任何股份或其他證券在任何證券交易所上市或批准萬達澳洲任何股份或其他證券在任何證券市場買賣；
- (viii) 萬達澳洲清盤之任何決議案；
- (ix) 萬達澳洲主動提出清盤要求或與萬達澳洲債權人作出任何全面性安排或為萬達澳洲委任接管人之任何申請；
- (x) 向萬達澳洲股東退還資本或資產；及
- (xi) 業務性質或範圍出現任何重大變動。

7. 出售股份

萬達澳洲任何股東在未經其他股東同意前，均不得出售其於萬達澳洲之權益。

8. 違約事件

倘若發生違約事件(例如，違反澳洲合營總協議出售萬達澳洲任何權益、任何重大或持續違反澳洲合營總協議之條文或本公司或萬達香港之任何控制權變動或無力償債、本公司或萬達香港違反或未能履行項目層面合營協議下之責任)，萬達澳洲之無過失合營企業合夥人將有權以相等於有關權益公平值之價格購買萬達澳洲之違約合營企業合夥人之權益。

萬達澳洲任何股份的公平值為萬達澳洲已發行股本總額市值的某個百分比，而該百分比相等於有關股份經參考該等股份持有人是否控制或是否有權控制萬達澳洲及其附屬公司的業務管理及(如有)其控制程度(並無計及萬達香港透過本公司持有的權益)作出調整後，佔已發行股本總額的百分比。萬達澳洲已發行股本總額的市值乃按萬達澳洲全部已發行股本於自願賣方與自願買方之間進行出售為基準釐定。其公平值由本公司與萬達香港協定或(在未能達成協定的情況下)由萬達澳洲的核數師以專家而非仲裁人身份於具備理由的證明書中核證。除存在明顯錯誤外，該核證決定為最終並具約束力。

倘若萬達澳洲進行任何資產收購及提供股東貸款構成本公司之須予披露及／或關連交易，本公司將遵守上市規則之相關規定。

C. 有關珠寶三塔項目公司之股份認購及股東協議

董事會欣然宣佈，於二零一四年八月十一日，大連萬達商業地產及萬達澳洲之一家直接全資附屬公司萬達商業澳洲與李氏及珠寶三塔項目公司訂立股份認購及股東協議，據此，(i)萬達商業澳洲已有條件同意認購珠寶三塔項目公司在認購後經擴大發行股份的55%；及(ii)珠寶三塔項目公司股東的權利及責任將被規管。在完成認購後，珠寶三塔項目公司將由萬達商業澳洲及李氏分別擁有55%及45%。根據股份認購及股東協議之條款，珠寶三塔項目公司將不會於會計上被視作本公司之附屬公司惟將會被視作本公司之合營企業。儘管如此，珠寶三塔項目公司根據上市規則將被視為本公司的附屬公司及關連附屬公司。鑑於珠寶三塔項目公司純粹因為其作為萬達商業澳洲(鑑於萬達香港於萬達商業澳洲的40%持股，其為本公司的關連附屬公司)的附屬公司而成為關連人士，萬達商業澳洲與珠寶三塔項目公司之間的交易根據上市規則第14A.17條不會被視為關連交易。當萬達商業澳洲

董 事 會 函 件

提供額外股東貸款予珠寶三塔項目公司時，其可能構成上市規則第13章項下須予披露的情況或上市規則第14章項下本公司一項須予公布的交易，據此，本公司將在適當情況下遵守上市規則項下相關通知、刊登通告及股東批准的規定。此外，當珠寶三塔項目公司(作為本公司附屬公司)進行交易時，本公司將遵守適用的相關上市規則規定。計劃中，珠寶三塔項目公司將發展珠寶三塔物業為一混合用途之發展，包括住宅單位、商業空間、酒店及停車位。

經作出一切合理查詢後，據董事深知、盡悉及確信，李氏及珠寶三塔項目公司為獨立於本公司的第三方及與本公司或其關連人士概無關連。

股份認購及股東協議之主要條款及有關珠寶三塔物業之進一步詳情

股份認購及
股東協議日期 : 二零一四年八月十一日

股份認購及
股東協議訂約方 : (i) 李氏
(ii) 大連萬達商業地產
(iii) 萬達商業澳洲
(iv) 珠寶三塔項目公司

股份認購 : 萬達商業澳洲應認購珠寶三塔項目公司發行的550,000股新股，相等於珠寶三塔項目公司在認購後經擴大發行股份的55%

認購價 : 4,583,522 澳元(相等於約33,230,535 港元)乃經計及珠寶三塔物業之協定估值120,000,000 澳元(相等於約870,000,000 港元)後將二零一四年七月三十一日最新管理帳目中珠寶三塔項目公司之資產淨值3,750,154 澳元(相等於約27,188,617 港元)除以珠寶三塔項目公司於二零一四年七月三十一日的已發行股份總數450,000 股得出的每股股價8.33 澳元(相等於約60.39 港元)為基準

董事會函件

股東貸款 : 萬達商業澳洲應在股份認購結算日以股東貸款形式提供初始出資額予珠寶三塔項目公司。萬達商業澳洲的初始出資額將參考李氏及其聯繫實體於結算日向珠寶三塔項目公司提供的貸款金額而調整。於股份認購結算日後10天，萬達商業澳洲須向珠寶三塔項目公司提供額外股東貸款，款額根據如下公式計算：

$$L \times F - W$$

L = 珠寶三塔項目公司於結算日所結欠李氏及其聯繫實體的貸款總額

$$F = 55\%/45\%$$

W = 萬達商業澳洲已支付的初始出資額

附註1：於二零一四年六月三十日，初始出資為88,458,049澳元(相等於約641,320,855港元)，並會被使用於以下事項：

- (i) 第一，向土地承按人全額繳還到期及珠寶三塔項目公司應付之款額(按揭本金為22,000,000澳元(相等於約159,500,000港元))
- (ii) 第二，向李氏聯繫實體全額繳還到期及珠寶三塔項目公司應付之款額6,273,910澳元(相等於約45,485,848港元)
- (iii) 第三，繳還部分李氏提供予珠寶三塔項目公司之股東貸款23,726,090澳元(相等於約172,014,153港元)
- (iv) 第四，餘款將僅用作發展珠寶三塔物業之營運資金

董 事 會 函 件

附註2：於二零一四年七月三十一日，來自李氏及其聯繫實體的貸款總額為103,053,396澳元(相等於約747,137,121港元)。在支付上述項目(ii)及(iii)後，來自李氏及其聯繫實體的貸款額將減至73,053,396澳元(相等於約529,637,121港元)。因此，萬達商業澳洲的初始出資額將以其提供額外股東貸款829,435澳元(相等於6,013,404港元)作調整。

先決條件 : 萬達商業澳洲於股份認購及股東協議後60天加上45天延展期內(如首次申請不被批准)獲得澳洲Foreign Investment Review Board核准(「FIRB條件」)

FIRB條件已於二零一四年九月十九日滿足。

股份認購結算日 : 以下日期較遲者：

(i) 股份認購及股東協議日期後70天；

(ii) 於達成FIRB條件之日後的10個工作日；或

(iii) 李氏及萬達商業澳洲一致同意的其他日期。

董事會組成 : 李氏有權委任一名董事加入珠寶三塔項目公司之董事會，而萬達商業澳洲則有權委任兩名董事加入珠寶三塔項目公司之董事會。

保留事項 : 珠寶三塔項目公司必須獲得全部董事一致書面同意才可進行下列活動：

(i) 宣布或派發股息；

(ii) 批准股東貸款；

(iii) 批准珠寶三塔項目公司就項目借得未符合市場條款的借貸款項；

(iv) 通過任何決議案進行清盤(除非已無力償債)；

董 事 會 函 件

- (v) 批准任何建設成本預算及由珠寶三塔項目公司總經理提交之經修訂建設成本預算(如有)；
- (vi) 於建設成本超越建設成本預算的105%時，批准任何超支建設成本；
- (vii) 批准任何住宅銷售預算及由珠寶三塔項目公司總經理提交之經修訂住宅銷售預算；
- (viii) 批准就土地上興建的酒店與萬達商業澳洲或其聯繫公司的酒店管理協議內的費用及支出條款，該費用及支出條款有別於由其他非聯繫酒店管理公司提供但相同於萬達商業澳洲或萬達商業澳洲聯繫公司所提供的服務、管理質素及品牌；
- (ix) 批准就管理及租賃珠寶三塔物業權利與萬達商業澳洲或其聯繫公司簽署的出售合同內的對價條款，對價少於出售該權利予非關聯方的公平市場價格；
- (x) 批准項目建設總承包商的聘用；
- (xi) 處置酒店或整個珠寶三塔物業；
- (xii) 發行或分配珠寶三塔項目公司任何新股份；
- (xiii) 罷免李氏指派的珠寶三塔項目公司董事；及

董事會函件

(xiv) 提出、加快或要求 Eastern Success Group Pty Ltd (由李氏間接全資擁有的澳洲公司及獨立於本公司的第三方，與本公司或其關連人士概無關連，其主要業務為物業發展) 償還向珠寶三塔項目公司的尚欠貸款。貸款乃提供予 Eastern Success Group Pty Ltd 作其管理及營運開支用途，訂約各方擬於二零一四年年底或二零一五年年初左右由 Eastern Success Group Pty Ltd 償還貸款。

股份轉讓限制 : 於股份認購及股東協議簽訂後的十二個月內，任何股東在未經所有其他股東書面同意前，均不得轉讓、出讓、處置或以其他方式放棄其於珠寶三塔項目公司之股份。

任何股東在轉讓其於珠寶三塔項目公司之全部或任何股份前，必須先向其他股東提供邀約出售。如該交易構成本公司須予披露及／或關連交易時，本公司將遵守上市規則之相關規定。

項目資金 : 李氏已以股東貸款提供初始資金，如購買地塊。萬達商業澳洲所提供初始資金融資將用作償還部分應付予李氏及其聯繫實體的貸款(如上文「股東貸款」一節第(ii)及(iii)項)。償還該部分貸款後，萬達商業澳洲之初始資金融資將被調整以確保各方的股東貸款會按彼等分別在珠寶三塔項目公司之股權比例提供。

珠寶三塔物業的發展將隨後通過由珠寶三塔項目公司作出的借貸來資助。萬達商業澳洲將負責安排貸款融資：以銀行貸款或提供萬達商業澳洲的額外股東貸款的方式。

董事會函件

發展珠寶三塔項目將予產生的總成本估計為900,000,000澳元(相等於約6,525,000,000港元)。根據股份認購及股東協議, 290,000,000澳元(相等於約2,103,000,000港元)將由萬達商業澳洲提供。

以上經各訂約方按正常商業條款公平磋商後協定。董事確認資本承擔之釐定已參考(其中包括)(i)場地位處黃金海岸沿岸海濱; (ii)已取得發展許可證; (iii)初步與銀行的談判。

擔保 : 大連萬達商業地產擔保 :

- (i) 萬達商業澳洲及時履行股份認購及股東協議內責任; 及
- (ii) 萬達商業澳洲及時支付李氏可根據股份認購及股東協議從萬達商業澳洲取回的所有成本、損失及損害。

作為另外及進一步之責任, 大連萬達商業地產就李氏因萬達商業澳洲沒有履行或遵守股份認購及股東協議內的條款或條件所招致的任何損失或損害向李氏提供彌償。

D. 珠寶三塔項目

總地盤面積約11,355平方米之珠寶三塔物業位於Old Burleigh Road, 並面向澳洲昆士蘭黃金海岸的沙灘。

根據日期為二零一二年九月三日的現有規劃許可證, 該地塊可發展為一混合用途之發展項目, 包括三(3)棟高層樓宇, 設有渡假酒店、公寓、咖啡館、便利店、辦公樓(錄音棚)、餐廳、商店、快餐店及汽車租賃處。該地塊具備發展潛力, 總樓面面積約90,456平方米。

就珠寶三塔物業而言, 估計將於二零一四年第四季度取得經修改的規劃批文, 而建築工程及預售則將於二零一五年第一季度展開, 並於二零一八年完成。

董事會函件

E. 珠寶三塔項目公司

珠寶三塔項目公司之主要業務為發展及管理珠寶三塔物業。根據其管理帳目，於二零一四年六月三十日(其最新年度帳目日)，珠寶三塔項目公司之淨債務值為661,439澳元(相等於約4,795,433港元)。根據珠寶三塔項目公司於二零一四年六月三十日之管理帳目，珠寶三塔項目公司截至二零一三年及二零一四年六月三十日止財政年度稅前及稅後純利潤如下：—

	截至二零一四年 六月三十日止年度	截至二零一三年 六月三十日止年度
稅前利潤	168,442 澳元 (相等於約1,221,205 港元)	134,735 澳元 (相等於約976,829 港元)
稅後利潤	91,874 澳元 (相等於約666,087 港元)	99,528 澳元 (相等於約721,578 港元)

上述溢利乃來自有關位於珠寶三塔物業現有公寓樓宇若干短期租約的所得租金。於二零一四年九月一日(即通函附錄二所載物業估值報告的估值日期)前，珠寶三塔項目公司已向所有租戶發出終止該等租約的通告。

董事會認為鑒於珠寶三塔物業的獨特地段及黃金海岸衝浪者天堂無阻擋的海濱景觀，本公司有信心能最大化地實現珠寶三塔物業之發展價值及就是項投資取得可觀回報。

董事認為，股份認購及股東協議包括認購價及由萬達商業澳洲提供股東貸款在內之條款公平合理，在集團的日常業務中按一般商務條款進行且符合股東整體之利益。

本公司與萬達香港將根據珠寶三塔合營協議以合營方式發展珠寶三塔物業。萬達商業澳洲根據股份認購及股東協議之應付認購價及由萬達商業澳洲以股東貸款方式提供的初始融資將由本公司與萬達香港根據珠寶三塔合營協議提供之資金撥付。經過考慮與銀行的初步討論及預計建築成本，本公司和萬達香港合理地預計萬達商業澳洲的總資本承擔為290,000,000 澳元(相當於2,103,000,000 港元)。如該資本承擔額未能符合實際融資要求，萬達香港會根據需求提供融資給予珠寶三塔項目公司，而提供之融資將不設上限。由於來自控股股東萬達香港之有關融資(如有)將按一般商業條款進行(並無以本集團之資產作抵押)，故根據上市規則第14A.90條，有關財務資助獲豁免遵守上市規則第14A章之申報、公告及獨立股東批准之規定。

董事會函件

根據珠寶三塔項目公司於二零一四年七月三十一日之最新管理帳目，經計及珠寶三塔物業之協定估值120,000,000澳元(相等於約870,000,000港元)，其資產淨值為3,750,154澳元(相等於約27,188,617港元)，因此，認購價已調整為4,583,522澳元(相等於約33,230,535港元)。

F. 授出期權

根據股份認購及股東協議，作為違約情況的退出機制以處置股東於珠寶三塔項目公司的權益(i)李氏向萬達商業澳洲支付一港元的對價，萬達商業澳洲向李氏授予無條件認沽期權和無條件及不可撤回的認購期權；及(ii)萬達商業澳洲向李氏支付一港元的對價，李氏向萬達商業澳洲授予無條件認沽期權和無條件及不可撤回的認購期權。代價乃經訂約方公平磋商後釐定。期權不得轉讓，並於李氏或萬達商業澳洲轉讓其於珠寶三塔項目公司的所有股份時或股份認購及股東協議由訂約方以書面協議方式終止時屆滿。

根據股份認購及股東協議，倘一方發生以下情況，即屬違約事件：

- (a) 一方未能履行或遵從關於股份認購及股東協議的明示或隱含或已作出的任何承諾、責任或協議，而另一方可合理認為該不履行或不遵從屬不可補救；
- (b) 一方未能履行或遵從關於股份認購及股東協議的明示或隱含或已作出的任何其他承諾、責任或協議，而另一方可合理認為該不履行或不遵從屬可予補救，但前者於收到後者就其不履行或不遵從作具體說明的通知後，並未於後者限定的合理時間內作出補救；
- (c) 任何促使一方能遵從股份認購及股東協議項下責任所必需的任何政府機構批准、牌照、同意或規定不再具有十足效力及作用；
- (d) 針對一方獲得金額超過50,000澳元(相等於約362,500港元)的判決，且該判決於二十個營業日內並未暫緩執行、取消或履行；
- (e) 政府機構針對一方的任何資產發出、施行或執行金額超過50,000澳元(相等於362,500港元)的任何扣押、查封、執行或其他程序，且於二十個營業日內並未取消或履行；

董事會函件

- (f) 一方的任何資產或業務獲委任財產接管人、財產接管人兼管理人、受託人、財產管理人或類似公職人員；
- (g) 一方全面暫停償還其債務；
- (h) 一方出現無力償債事件；
- (i) 一方與債權人(或任何類別債權人)訂立或決議訂立任何有重大負面影響的債務安排、債務重整或債務妥協，或為債權人(或任何類別債權人)的利益而作出轉讓；
- (j) 一方停止或威脅停止進行業務；
- (k) 根據二零零一年澳洲公司法(聯邦)(Corporations Act 2001 (Cth))或該公司董事通過決議案、或該公司董事採取步驟以通過委任財產管理人的決議案，委任任何人士作為一方或其附屬公司的財產管理人；
- (l) 就一方的清盤或解散作出命令或就一方的清盤或解散通過決議案或採取任何步驟以通過決議案；
- (m) 在未得另一方事先書面同意前(不得不合理地不給予同意)，一方訂立具有重大負面影響的重整、合併或安排；
- (n) 一方(i)如為任何一方，則任何一方在未獲另一方的同意下(而另一方不得不合理地不給予同意)，成為另一公司的附屬公司，(ii)於股份認購及股東協議日期，作為珠寶三塔項目公司董事的任何個人不再擔任珠寶三塔項目公司的董事；
- (o) 除股份認購及股東協議已准許或已考慮的情況外，一方透過訴訟或其他方法，試圖尋求或試圖將土地分割；
- (p) 一方違反股份認購及股東協議向其施加的任何其他責任；或
- (q) 倘珠寶三塔項目公司的股東或其任何於珠寶三塔項目公司擁有間接股權的關聯公司，因法律要求或因法庭或監管機構的通知或命令，而須出售其於珠寶三塔項目公司全部或部份的直接或間接股權。

董事會函件

根據股份認購及股東協議，倘若發生在股份認購及股東協議項下的違約事件，非違約方可選擇行使有關認沽期權或認購期權，並決定是否以違約方所提供的公平市場價格或由珠寶三塔項目公司的審計師決定的公平市場價格進行交易。董事認為期權條款為慣常商業條款，屬公平合理、並符合股東的整體利益，故建議股東批准授出該等期權。

李氏行使期權後，本公司將根據上市規則第14章作出進一步公告。本公司行使期權後，其可能構成本公司須予公布的交易，據此，本公司將在適當情況下遵守上市規則第14章項下相關通知、刊登通告及股東批准的規定。

G. 就萬達商業澳洲於珠寶三塔項目公司之權益成立合營企業

本公司與萬達香港已就萬達商業澳洲於珠寶三塔項目公司之權益於二零一四年八月十一日訂立珠寶三塔合營協議，據此，有關權益將透過萬達澳洲間接持有，進一步詳情載於下文。

1. 合營企業訂約方

- (i) 本公司；及
- (ii) 萬達香港。

2. 珠寶三塔合營協議之主要條款

以下為珠寶三塔合營協議之主要條款：

(a) 目標

本公司與萬達香港同意訂立珠寶三塔合營協議以規限彼等之間之關係，及就有關珠寶三塔項目公司事宜及彼等與珠寶三塔項目公司之交易，根據珠寶三塔合營協議之條款以合營企業之形式參與珠寶三塔項目之發展。

(b) 董事會組成

本公司將根據股份認購及股東協議條款有權委任萬達商業澳洲所有董事及萬達商業澳洲有權委任之珠寶三塔項目公司所有董事。

(c) 資本承擔

本公司與萬達香港將根據珠寶三塔合營協議提供之總資本承擔(不論為股本、貸款或其他方式及任何擔保或彌償保證)不得超過2,103,000,000港元,其中1,262,000,000港元將由本公司提供,而841,000,000港元將由萬達香港提供。總資本承擔乃由本公司與萬達香港於考慮萬達商業澳洲預計於珠寶三塔項目公司之290,000,000澳元(相等於約2,103,000,000港元)資本承擔(包括在珠寶三塔項目公司的55%權益之認購價,初始出資和銀行貸款未涵蓋的項目資金)後公平磋商釐定。

本公司與萬達香港各自根據珠寶三塔合營協議之資本承擔,與彼等各自於萬達商業澳洲之權益比例相符。萬達香港將通過提供貸款或安排銀行貸款負責珠寶三塔項目公司任何290,000,000澳元以上的額外項目資金。

本公司就根據珠寶三塔合營協議成立合營企業之資本承擔預期將以(i)本公司之內部資源;(ii)債務融資;及/或(iii)股本融資撥付。於最後實際可行日期,本公司擁有可動用資金總額1,977,000,000港元,金額較其於珠寶三塔合營協議項下1,262,000,000港元的資本承擔為多。就發展珠寶三塔項目而言,本公司預期總成本的60%(估計為540,000,000澳元(相等於約3,915,000,000港元))將以銀行貸款撥付,而總成本的40%(估計為360,000,000澳元(相等於約2,610,000,000港元))將由珠寶三塔項目公司股東出資。珠寶三塔項目公司將於開展發展計劃的相關階段前取得必要資金(倘需要)。

(d) 先決條件

珠寶三塔合營協議須待本公司於股份認購及股東協議結算日或之前獲獨立股東批准珠寶三塔合營協議後,方可作實。

本公司與萬達香港協定,倘珠寶三塔合營協議於股東特別大會未獲獨立股東批准,本公司將有權出售,而在該情況下萬達香港將有責任購買本公司於珠寶三塔物業之權益,可採取促使萬達澳洲向萬達香港轉讓於萬達商業澳洲之全部股權之方式,或由本公司選擇轉讓本公司直接於萬達澳洲持有之60%股權,在兩種情況下,均以1.00港元之名義代價轉讓,而所有相關成本、開支及應付稅項則由萬達香港單獨承擔。

H. 成立合營企業之理由及裨益

本公司為一家投資控股公司，附屬公司主要從事物業發展、物業租賃、物業管理及投資控股業務。誠如萬達海外與本公司於二零一三年七月二日聯合刊發之綜合要約及回應文件所述，萬達海外可能考慮豐富本集團業務，藉以於適當投資或業務機會出現時，擴大本集團之收入來源。

此外，誠如本公司於二零一四年八月二十五日所公佈，本公司、大連萬達商業地產及萬達香港(均為本公司的控股股東)訂立諒解備忘錄，各方已表示有意將本集團打造為萬達自有品牌酒店在海外投資和運營的平台。大連萬達商業地產及萬達香港均已表示將繼續支持本集團執行上述業務定位。同時，本集團計劃大力參與在國際樞紐城市以酒店項目為主之綜合地產項目之開發及運營，並會持有酒店部份並交由萬達自有品牌(現時有關品牌包括但不限於萬達文華、萬達瑞華和萬達嘉華)來經營。目前，除珠寶三塔項目外，本集團於英國、西班牙及美國擁有房地產項目，而所有此等房地產項目除住宅及商業部份外，均設有豪華酒店。本集團有關此等房地產項目之策略為，在市況有利時，出售住宅部份，並持有商業部分及酒店作為投資。由於本集團將著重開發能吸引大量遊客及商務差旅且國際遊客不斷增加之國際樞紐城市，本公司預期，未來數年本集團之酒店發展業務將會增長，並成為本集團經營業務之重要部份。本集團將繼續尋求投資機會，包括與本公司之控股股東大連萬達商業地產共同尋求投資機會，以提高本集團之溢利並為股東帶來最大利益。

董事相信，根據澳洲合營總協議及珠寶三塔合營協議成立合營企業符合本集團尋求拓展其收入來源的策略及將為本集團提供上述業務定位之發展機會。

就珠寶三塔物業及為其發展而根據珠寶三塔合營協議成立合營企業而言，由於擁有美麗的海灘、優美的景觀、位處亞熱帶氣候及多姿的夜生活，黃金海岸為澳洲其中最受喜愛的假期目的地，因此，在衝浪者天堂內本地及外地買家均對酒店設施以及優質房屋和住所所有龐大之需求，董事會認為，珠寶三塔物業合營企業提供了絕佳投資機會，亦認為成立珠寶三塔物業合營企業將為本集團提供機會打入澳洲市場，從而擴大其收入來源。董事會認為，由於合營企業可借助本公司與萬達香港雙方在發展珠寶三塔物業方面之專業知識及財務資源，與萬達香港合作符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

此外，董事會認為，大連萬達商業地產(萬達香港之控股股東)為卓越之物業發展商，並於過往在物業發展領域創下佳績。通過與萬達香港合作，本公司可借助萬達香港及其控股股東之專業知識及業務網絡。董事會亦相信大連萬達商業地產之聲譽及規模將使本集團在與第三方磋商收購及合作事項時處於有利地位。

因此，董事會相信，透過萬達澳洲成立合營企業平台可為本集團提供更加靈活應變的架構，以掌握在澳洲出現的機遇。萬達澳洲亦將使得本集團更好地統籌其資源，並與其合營夥伴萬達香港以累計12,500,000,000港元限額的收購及發展成本總額為後盾，把握該等適當機會。

倘珠寶三塔合營協議及澳洲合營總協議均獲獨立股東批准，本公司與萬達香港雙方根據澳洲合營總協議就在澳洲收購及發展房地產項目提供之餘下資本承擔將約為10,397,000,000港元。珠寶三塔合營協議及澳洲合營總協議並非互為條件。倘珠寶三塔合營協議並無被股東投票否決，則儘管澳洲合營總協議被股東投票否決，珠寶三塔合營協議仍將進行至完成。

經審閱及與高緯討論通函附錄二所載由高緯編製的物業估值報告的基準及假設包括(i)高緯於達致剩餘「土地價值」時所用的假設；(ii)高緯計算剩餘價值時所用的可變輸入；及(iii)物業估值報告附註6所披露由大連萬達商業地產就發展計劃所提供的資料後，董事會認為珠寶三塔物業的估值120,000,000澳元(相當於約870,000,000港元)乃屬公平合理。此外，董事會於訂立股份認購及股東協議前釐定珠寶三塔項目公司的認購價時亦考慮到黃金海岸市議會就珠寶三塔物業於二零一二年九月六日發出的經採納基礎設施收費通知的性質及影響。

董事會認為，珠寶三塔合營協議及澳洲合營總協議乃按正常商業條款訂立，並認為其條款屬公平合理，且本公司訂立珠寶三塔合營協議及澳洲合營總協議乃符合本公司及股東之整體利益。

於考慮獨立財務顧問之意見後，獨立非執行董事認為將根據珠寶三塔合營協議及澳洲合營總協議成立合營企業符合正常商業條款、珠寶三塔合營協議及澳洲合營總協議之條款公平合理，以及本公司訂立珠寶三塔合營協議及澳洲合營總協議符合本公司及其股東之整體利益發表意見。

I. 成立萬達澳洲之可能財務影響

由於本公司持有萬達澳洲之60%已發行股本，而根據澳洲合營總協議及珠寶三塔合營協議之條款，萬達澳洲及其附屬公司將成為本公司附屬公司，故其財務業績將合併入本集團業績。

(a) 對資產淨值及盈利之影響

根據本集團截至二零一四年六月三十日止六個月未經審核財務報表摘要，本集團於二零一四年六月三十日之綜合資產淨值約為3,671,000,000港元。根據澳洲合營總協議或珠寶三塔合營協議成立合營企業及根據股份認購及股東協議授出期權不會對本集團之綜合盈利及本公司權益股東應佔資產淨值構成即時重大影響。

(b) 對資本負債比率之影響

根據本集團截至二零一四年六月三十日止六個月及於該日期之未經審核財務報表，本集團錄得計息債務約2,074,400,000港元，其少於本集團之總銀行及現金結餘2,820,800,000港元。因此，於二零一四年六月三十日，本集團處於淨現金狀況。誠如所公告，本公司於二零一四年六月四日自萬達香港取得最高總額達162,000,000美元之十年期貸款融資。該融資尚未提取。倘本公司根據澳洲合營總協議及／或珠寶三塔合營協議之資本承擔之任何款項由債務融資撥付，則資本負債率或會進一步上升。

務請注意，上述分析僅供說明用途，並非旨在表示根據澳洲合營總協議及／或珠寶三塔合營協議成立合營公司後本集團之財務狀況。

J. 上市規則之涵義

由於萬達香港為本公司之控股股東，因此其為本公司之關連人士。因而根據澳洲合營總協議及珠寶三塔合營協議成立合營企業，根據上市規則將構成本公司之關連交易。由於有關根據澳洲合營總協議成立合營企業(經計及各訂約方根據澳洲合營總協議之資金需求)按上市規則第14A.06條所界定之適用百分比率超過25%且本公司之資本承擔超過10,000,000港元，及有關根據珠寶三塔合營協議成立合營企業(經計及各訂約方根據珠寶三塔合營協議之資金需求)按上市規則第14A.06條所界定之適用百分比率超過5%但低於25%，兩者均須遵守上市規則第十四A章之申報、公告及獨立股東批准之規定。按照澳洲合營總協議成立合營企業，根據上市規則第十四章構成本公司之主要交易，而按照珠寶三塔合營協議成立合營企業，根據上市規則第十四章構成本公司之須予披露交易。

董事會函件

至於根據股份認購及股東協議項下的合營企業，由於根據上市規則第 14.07 條界定之適用百分比率超過 5% 但低於 25%，按照上市規則第十四章，亦為本公司之須予披露交易。就大連萬達商業地產向李氏提供擔保萬達商業澳洲將會根據股份認購及股東協議及時履行及付款，由於其按一般商務條款進行（並無以集團的資產作抵押），故根據上市規則第 14A.90 條，有關財務資助獲豁免遵守上市規則第十四 A 章之申報、公告及獨立股東批准之規定。

根據上市規則第 14.76(1) 條，授出期權構成本公司之潛在主要交易，須予遵守上市規則第十四章項下通知、公告及經股東批准之規定。

根據上市規則第 14.44 條，授出期權所需股東批准可由股東以書面批准取代舉行股東大會，前提為 (a) 倘本公司須就取得有關股東批准召開股東大會，並無股東須放棄投票；及 (b) 已獲一名股東或一組緊密聯繫之股東（合共持有有權出席有關交易之股東大會並於會上投票之本公司已發行股本面值逾 50%）給予書面股東批准。

董事確認，就彼等在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，李氏為獨立第三方，與本公司及其關連人士概無關連，故倘本公司須就批准授出期權決議案召開股東大會，並無股東須就此放棄投票。因此，本公司建議，根據第 14.44 條，就授出期權利用股東書面批准。

於最後實際可行日期，本公司控股股東萬達海外持有 3,055,043,100 股股份，佔本公司已發行股本約 65.04%，且萬達海外已發出一份書面證書予本公司以批准授出期權。

K. 潛在計劃

於最後實際可行日期，本公司及萬達香港概無審議其他潛在物業發展計劃。然而，本公司和萬達香港將審議於澳洲的其他潛在物業發展計劃。該等物業發展計劃可能會或不會進行及可能會或不包括在澳洲合營總協議內。在考慮萬達澳洲及其附屬公司是否進行項目時，本公司將考慮包括完成時間表和保密要求等限制。倘澳洲物業的準賣方或發展夥伴因保密理由拒絕根據上市規則規定披露資料，本公司將不會進行有關項目。

L. 有關本公司之資料

本公司為於百慕達註冊成立之有限公司，且於聯交所上市。本公司為投資控股公司，附屬公司主要從事物業發展、物業租賃、物業管理及投資控股業務。

M. 有關大連萬達商業地產及萬達香港之資料

萬達香港為一家投資控股公司，於香港註冊成立為有限公司，並由大連萬達商業地產全資擁有。大連萬達商業地產為於中國成立之公司，從事物業發展、物業租賃、物業管理及投資控股業務。

於本公告日期，萬達海外(萬達香港之全資附屬公司)持有本公司約65.04%已發行股本。

N. 一般事項

1. 股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過批准(i)澳洲合營總協議及(ii)珠寶三塔合營協議。萬達海外及於(i)澳洲合營總協議及(ii)珠寶三塔合營協議中擁有重大權益之任何其他股東以及彼等各自的聯繫人須就相關之一項或(視情況而定)多項決議案放棄投票。除萬達海外，本公司並不知悉任何其他股東於(i)澳洲合營總協議或(ii)珠寶三塔合營協議中擁有重大權益。

召開股東特別大會之通告附於本通函第SGM-1至SGM-2頁。無論閣下是否有意出席大會或其任何續會，務請閣下盡快按照隨附的代表委任表格上所印列的指示填妥代表委任表格，並交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，並且無論如何必須於大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席大會或其任何續會，並於會上投票。

2. 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事劉紀鵬先生、薛雲奎先生及張化橋先生組成之獨立董事委員會已告成立，以於考慮到獨立財務顧問阿仕特朗之推薦意見後，就澳洲合營總協議及珠寶三塔合營協議之條款是否公平合理及符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見以及獨立股東應如何投票提供意見。概無獨立董事委員會成員於澳洲合營總協議及珠寶三塔合營協議項下擬進行交易擁有重大權益。

董事會函件

務請閣下垂注載於本通函第26至27頁之獨立董事委員會函件，當中載有其對澳洲合營總協議及珠寶三塔合營協議之條款是否公平合理及符合本公司及股東整體利益發表之意見以及有關投票之建議。

3. 獨立財務顧問

本公司已委聘阿仕特朗擔任獨立財務顧問，以就澳洲合營總協議及珠寶三塔合營協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

務請閣下垂注載於本通函第28至52頁之阿仕特朗函件，當中載有其對澳洲合營總協議及珠寶三塔合營協議之條款是否公平合理、按一般商業條款訂立及符合本公司及股東整體利益發表之意見以及有關投票之建議。

O. 推薦建議

董事會認為澳洲合營總協議及珠寶三塔合營協議乃屬正常商業條款以及在本集團日常一般業務過程中訂立，並認為協議之條款屬公平合理，而本公司訂立澳洲合營總協議及珠寶三塔合營協議符合本公司及股東整體利益，故建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上擬提呈之決議案，以批准澳洲合營總協議及珠寶三塔合營協議以及據其項下各自擬進行之交易。

P. 其他資料

務請閣下垂注載於本通函各附錄之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
萬達商業地產(集團)有限公司
主席
丁本錫
謹啟

二零一四年九月二十九日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會函件之全文，乃為載入本通函而編製，當中載有獨立董事委員會就澳洲合營總協議及珠寶三塔合營協議向獨立股東提供之推薦意見：



萬達商業地產(集團)有限公司
WANDA COMMERCIAL PROPERTIES (GROUP) CO., LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：169)

敬啟者：

有關在澳洲為房地產項目成立合營企業
之關連及主要交易
及
涉及就珠寶三塔項目
成立合營企業
之關連及須予披露交易

吾等謹此提述本公司致股東日期為二零一四年九月二十九日之通函(「通函」)，本函件構成其中一部份。除非文義另有所指，本函件所使用之詞彙與通函「釋義」一節所賦予之涵義相同。

吾等為董事會組成之獨立董事委員會之成員，就澳洲合營總協議及珠寶三塔合營協議之條款就獨立股東而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注阿仕特朗(即獲委任以就澳洲合營總協議及珠寶三塔合營協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問)之意見函件，當中載有(其中包括)阿仕特朗就澳洲合營總協議及珠寶三塔合營協議之條款之建議、意見及推薦意見，該意見函件載於通函第28至52頁，及董事會函件載於通函第4至25頁。

獨立董事委員會函件

經審慎考慮有關澳洲合營總協議及珠寶三塔合營協議及其條款之理由以及日期為二零一四年九月二十九日之阿仕特朗意見函件所載之建議及推薦意見後：

- (a) 吾等認為 (i) 澳洲合營總協議之條款乃按正常商業條款訂立且據此擬進行之交易乃於本集團日常一般業務過程中進行；(ii) 澳洲合營總協議之條款就獨立股東而言屬公平合理；及 (iii) 擬根據澳洲合營總協議成立合營企業符合本公司及股東之整體利益，因此，吾等建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上擬提呈之決議案，以批准澳洲合營總協議以及其項下擬進行之交易；及
- (b) 吾等認為 (i) 珠寶三塔合營協議之條款乃按正常商業條款訂立且據此擬進行之交易乃於本集團日常一般業務過程中進行；(ii) 珠寶三塔合營協議之條款就獨立股東而言屬公平合理；及 (iii) 擬根據珠寶三塔合營協議成立合營企業符合本公司及股東之整體利益，因此，吾等建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上擬提呈之決議案，以批准珠寶三塔合營協議以及據其項下擬進行之交易。

此致

列位獨立股東 台照

萬達商業地產(集團)有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

劉紀鵬先生

薛雲奎先生

張化橋先生

謹啟

二零一四年九月二十九日

阿仕特朗函件

以下為獨立財務顧問阿仕特朗就澳洲合營總協議及珠寶三塔合營協議向獨立董事委員會及獨立股東發出之函件全文，以供載入本通函。



敬啟者：

有關在澳洲為房地產項目成立合營企業
之關連及主要交易
及
涉及就珠寶三塔項目成立合營企業
之關連及須予披露交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就澳洲合營總協議及珠寶三塔合營協議向萬達商業地產(集團)有限公司(「貴公司」)獨立董事委員會(「獨立董事委員會」)及獨立股東(「獨立股東」)提供意見。澳洲合營總協議及珠寶三塔合營協議之詳情披露於 貴公司日期為二零一四年八月十一日之公告(「公告」)及 貴公司於二零一四年九月二十九日致股東之通函(「通函」)第4至25頁所載之董事會函件(「董事會函件」)內，而本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函內所界定者具有相同涵義。

阿仕特朗函件

於二零一四年八月十一日，貴公司與萬達香港訂立澳洲合營總協議，據此 貴公司與萬達香港將成立一家合營企業並以萬達澳洲為控股公司，透過特殊目的實體（為萬達澳洲之附屬公司）在澳洲聯合進行收購及發展房地產項目。 貴公司與萬達香港根據澳洲合營總協議作出之資本承擔總額，代表彼等分別於萬達澳洲之股權比例60%及40%。

於二零一四年八月十一日，貴公司與萬達香港就萬達商業澳洲於珠寶三塔項目公司之權益訂立珠寶三塔合營協議，據此，有關權益將透過萬達澳洲間接持有。 貴公司與萬達香港根據珠寶三塔合營協議將作出之資本承擔總額，代表彼等分別於萬達商業澳洲之間接股權比例60%及40%。

萬達香港為 貴公司之控股股東，因此其為 貴公司之關連人士。因而根據澳洲合營總協議及珠寶三塔合營協議成立合營企業，根據上市規則將構成 貴公司之關連交易。由於有關根據澳洲合營總協議成立合營企業（經計及各訂約方根據澳洲合營總協議之資金需求）按上市規則第14A.06條所界定之適用百分比率超過25%且 貴公司之資本承擔超過10,000,000港元，及有關根據珠寶三塔合營協議成立合營企業（經計及各訂約方根據珠寶三塔合營協議之資金需求）按上市規則第14A.06條所界定之適用百分比率超過5%但低於25%，兩者均須遵守上市規則第十四A章之申報、公告及獨立股東批准之規定。按照澳洲合營總協議成立合營企業，根據上市規則第十四章構成 貴公司之主要交易，而按照珠寶三塔合營協議成立合營企業，根據上市規則第十四章構成 貴公司之須予披露交易。

貴公司將舉行股東特別大會以審議及（如屬適當）批准(i)澳洲合營總協議及(ii)珠寶三塔合營協議。萬達海外及於(i)澳洲合營總協議及(ii)珠寶三塔合營協議擁有重大權益之任何其他股東以及彼等各自之聯繫人須於表決有關決議案時放棄投票。除萬達海外之外，貴公司並不知悉任何其他股東於(i)澳洲合營總協議及(ii)珠寶三塔合營協議中擁有重大權益。

由全體獨立非執行董事（即劉紀鵬先生、薛雲奎先生及張化橋先生）組成之獨立董事委員會已告成立，以就(i)澳洲合營總協議及珠寶三塔合營協議之條款是否公平合理及是否按一般商業條款訂立；(ii)根據澳洲合營總協議及珠寶三塔合營協議擬進行之交易是否符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)於股東特別大會上就相關決議案如何投票向獨立股東提供意見。吾等（阿仕特朗資本管理有限公司）已獲委任為 貴公司獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等意見之基準

於達致吾等之意見及建議時，吾等已審閱(其中包括)公告、通函、澳洲合營總協議、珠寶三塔合營協議、貴公司截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之年報(「二零一三年年報」)及貴公司截至二零一四年六月三十日止六個月之業績公告(「二零一四年中期業績公告」)。吾等亦審閱貴公司管理層(「管理層」)所提供有關貴集團、萬達澳洲、萬達商業澳洲及珠寶三塔項目公司營運及前景之若干資料。吾等亦審閱通函附錄二所載由高緯聯同 Cushman & Wakefield (NSW) Pty Limited (「估值師」)編製有關珠寶三塔物業市值的物業估值報告(「估值報告」)，包括審閱委聘條款(尤其注意工作範疇，工作範疇對需要發表之意見是否合適，以及工作範疇是否存在任何局限，可能對估值報告、意見或聲明所作出保證程度造成不利影響)。根據前文所述，吾等認為吾等於構思意見時，已採取對訂立澳洲合營總協議及珠寶三塔合營協議適用之所適用之所有合理步驟，如上市規則第 13.80(2)(b)條(包括其附註)所述及規定。此外，吾等認為吾等已採取充足及必要步驟，為吾等之推薦建議建構合理基礎及知情意見，符合上市規則第 13.80 條。吾等亦(i)考慮吾等認為相關之其他資料、分析及市場數據；及(ii)與管理層口頭討論澳洲合營總協議、珠寶三塔合營協議之條款及貴集團、萬達澳洲、萬達商業澳洲及珠寶三塔項目公司之業務及未來前景。吾等假設截至本函件日期所獲有關資料、陳述及任何聲明在所有重大方面屬真實、準確及完整，且吾等之意見乃基於有關資料而作出。吾等並未就貴集團、萬達澳洲、萬達商業澳洲或彼等各自附屬公司之資產及負債進行任何獨立評估或評值，且吾等並無獲提供任何有關評估或評值。

全體董事共同及個別對公告及通函中所提供關於貴公司之資料承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，公告及通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整且無誤導或欺詐成份，以及公告及通函並無遺漏其他事宜，致使本函件或公告及通函內任何陳述有所誤導。吾等認為吾等已履行所有必須步驟，令吾等就澳洲合營總協議及珠寶三塔合營協議之條款及訂立理由達致知情意見，並為吾等倚賴所獲提供之資料提供合理證明，以為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑董事或管理層有隱瞞任何重大資料，或有關資料具誤導成份、不真實或不準確。然而，吾等並無為本項工作就貴集團、大連萬達商業地產、萬達香港、萬達海外、萬達澳洲、萬達商業澳洲、李氏及珠寶三塔項目公司或彼等各自之附屬公司或聯系人之業務或事務狀況或未來前景進行任何獨立詳細之調查或審核，亦無考慮訂立澳洲合營總協議及珠寶三塔合營協議對貴集團造成之稅務影響。吾等之意見必然以實際財務、經濟、市場及其他狀況以及於最後實際可行日期

阿仕特朗函件

吾等可獲得之資料為基礎。本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東提供資料，以供彼等考慮澳洲合營總協議及珠寶三塔合營協議以及其項下擬進行之交易。除收錄於通函內，在未經吾等事先書面同意下，不得引述或轉述本函件全部或部分內容，亦不得用作任何其他用途。

就本函件而言及僅供說明之用，港元兌澳元之匯率為 7.25:1。

獨立性聲明

除就澳洲合營總協議及珠寶三塔合營協議之相關委聘應付吾等之正常顧問費外，不存在任何其他安排，藉以使吾等將從 貴集團收取任何費用及／或好處。於最後實際可行日期，吾等並不知悉阿仕特朗資本管理有限公司與 貴公司與大連萬達商業地產、萬達香港、萬達海外、萬達澳洲、萬達商業澳洲、李氏或珠寶三塔項目公司或彼等各自之任何主要股東、董事或主要行政人員或彼等各自之任何聯繫人存在任何關係或利益。因此，阿仕特朗資本管理有限公司屬上市規則第 13.84 條界定之獨立人士，可就澳洲合營總協議及珠寶三塔合營協議擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

所考慮之主要因素及理由

於達致關於澳洲合營總協議及珠寶三塔合營協議之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團資料

A. 貴集團業務概覽

根據董事會函件所述， 貴公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要從事物業開發、物業租賃、物業管理及投資控股活動。目前， 貴集團於英國、西班牙及美利堅合眾國擁有房地產項目（詳情披露於下文「3. 訂立澳洲合營總協議及珠寶三塔合營協議之理由及裨益」一段）。

如 貴公司於二零一四年八月二十五日所宣佈， 貴集團計劃大力參與在國際樞紐城市以酒店項目為主之綜合地產項目之開發及運營，並會持有酒店部分並交由萬達自有品牌（現時有關品牌包括但不限於萬達文華、萬達瑞華和萬達嘉華）來經營。 貴集團有關此等房地產項目之策略為，在市況有利時，出售住宅部分，並持有商業部分及酒店作為投資。

B. 貴集團之財務資料

下文載列摘錄自二零一三年年報之 貴集團截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止兩個年度(分別為「二零一二年財政年度」及「二零一三年財政年度」)之經審核綜合財務資料，及摘錄自二零一四年中期業績公告之 貴集團截至二零一三年六月三十日及二零一四年六月三十日止六個月(分別為「二零一三年上半年」及「二零一四年上半年」)之未經審核綜合財務資料：

表 1： 貴集團之財務資料

	二零一二年 財政年度 (經審核) 千港元	二零一三年 財政年度 (經審核) 千港元	二零一三年 上半年 (未經審核) 千港元	二零一四年 上半年 (未經審核) 千港元
營業額	2,773,419	1,347,995	1,146,089	88,728
—物業銷售額	2,728,045	1,231,746	1,090,925	26,699
—租金收入	43,124	94,423	45,139	53,619
—物業管理收入	2,250	21,826	10,025	8,410
權益股東應佔年度 溢利／(虧損)	232,335	190,879	204,288	(57,803)
	於二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元	於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	
現金及現金等價物	476,641	106,436	2,737,570	
權益總額	791,140	1,346,317	3,671,464	

(i) 截至二零一三年十二月三十一日止年度(即二零一三年財政年度)

如二零一三年年報所述， 貴集團營業額由二零一二年財政年度約2,773,400,000港元大幅減少約51.4%至二零一三年財政年度約1,348,000,000港元，而來自物業銷售的營業額減少約54.8%。營業額減少(尤其是來自物業銷售的部分)主要是由於恒力城於二零一二年竣工，而該項目自二零零九年以來之大部分預售已於二零一二年財政年度確認所致。權益股東應佔溢利於二零一三年財政年度約為190,900,000港元，較二零一二年財政年度減少約17.8%。權益股東應佔溢利減少主要是由於(i)投資物業之估值收益減少；(ii)年內出售附屬公司產生淨虧損；(iii)商譽減值虧損，而有關虧損部分被：(a)因年內利潤率更高之物業錄得銷量增加而令毛利增加；(b)年內贖回可換股債券收益以及重估及註銷可換股債券所附贖回權利之淨收益增加；及(c)融資成本下降抵銷所致。

阿仕特朗函件

於二零一三年十二月三十一日，貴集團的現金及現金等值物以及權益總額分別約為106,400,000港元及約1,346,300,000港元。

(ii) 截至二零一四年六月三十日止六個月(即二零一四年上半年)

如二零一四年中期業績公告所提述，貴集團於二零一四年上半年之未經審核營業額約為88,700,000港元，較二零一三年上半年大幅減少約92.3%。減少主要由於以下原因所致：(i)於二零一三年六月出售一間附屬公司，該附屬公司於二零一三年上半年產生約875,500,000港元之收益；及(ii)由於福州市房地產銷售市場放緩導致來自出售福州市物業之收益減少約188,700,000港元。貴集團於二零一三年上半年之溢利約為204,300,000港元，而於二零一四年上半年轉為虧損約57,800,000港元。該轉變主要是由於：(i)二零一四年上半年錄得投資物業估值虧損淨額約148,400,000港元，而二零一三年上半年則錄得估值收益淨額約3,800,000港元；及(ii)毛利減少約404,200,000港元，此乃由於出售物業之收益減少所致，這被以下各項所部分抵銷：(a)所得稅減少約206,700,000港元；(b)其他收入淨額增加約30,600,000港元；及(c)融資成本減少23,400,000港元。

於二零一四年六月三十日，貴集團的現金及現金等值物以及權益總額分別約為2,737,600,000港元及約3,671,500,000港元。貴集團的現金及現金等值物以及權益總額增長24倍以上及較二零一三年十二月三十一日的相關數字增長約172.7%。該增加主要是由於貴公司於二零一四年一月完成發行權利股份，取得所得款項總額約2,467,500,000港元所致。

2. 關於萬達香港之資料

如董事會函件所提述，萬達香港為投資控股公司，為於香港註冊成立之有限公司，由大連萬達商業地產全資擁有。大連萬達商業地產為於中國成立之公司，從事物業發展、物業出租、物業管理及投資控股業務。

於最後實際可行日期，萬達香港之間接全資附屬公司萬達海外持有貴公司已發行股本約65.04%。

3. 訂立澳洲合營總協議及珠寶三塔合營協議之理由及裨益

貴公司為一家投資控股公司，附屬公司主要從事物業發展、物業租賃、物業管理及投資控股業務。

大連萬達商業地產(萬達香港之控股股東)為卓越之物業發展商，並於過往在物業發展領域創下佳績。根據大連萬達商業地產官方網站(www.wanda.cn)的資料，於二零一四年八

阿仕特朗函件

月二十九日，大連萬達商業地產在中國經營有98個萬達廣場及60家五星級或超五星級酒店。通過與萬達香港合作，董事會認為，貴公司能夠利用大連萬達商業地產及其附屬公司（「大連萬達商業地產集團」）之專業知識及業務網絡，以及大連萬達商業地產之聲譽及規模將使貴集團在與第三方磋商收購及合作事項時處於有利地位。

於二零一三年中期萬達海外（大連萬達商業地產之間接全資附屬公司）之控股股東變動後，貴公司確實已就在世界範圍收購及發展房地產與萬達香港成立了若干合營企業。有關詳情載列如下：

- (i) 於二零一三年九月六日，貴公司與萬達香港訂立了一份股東協議，據此，貴公司及萬達香港同意成立一間合營企業，以收購及擁有位於1 Nine Elms Lane, London SW8 5NQ, the United Kingdom的一個物業（「倫敦物業」），將之重建為一個集高端式混合酒店、住宅及零售於一體的綜合項目及營運該綜合項目。根據該協議，該合營企業由貴公司及萬達香港分別擁有60%及40%。有關詳情披露於貴公司日期為二零一三年九月三十日的通函。倫敦物業的收購已於二零一三年完成。根據二零一四年中期業績公告，貴公司已於二零一四年二月開始拆遷安置工作。
- (ii) 於二零一四年二月二十七日，貴集團就收購位於中國廣西壯族自治區桂林市的一塊國有土地並開發為一個由商業及住宅物業組成之「萬達廣場」，與萬達香港訂立了一份合營協議。該合營企業由貴公司及萬達香港分別擁有51%及49%。有關詳情披露於貴公司日期為二零一四年三月十七日的通函。根據二零一四年中期業績公告，該合營協議已於二零一四年四月三日由貴公司獨立股東批准。該萬達廣場的預售已於二零一四年七月底開始，而開發預期將於二零一五年第三季度完成。
- (iii) 於二零一四年六月四日，貴公司與萬達香港訂立了一份合營總協議，據此，貴公司與萬達香港將使用萬達歐洲地產投資有限公司（「萬達歐洲」）作為控股公司，並透過其特殊目的實體在歐洲大陸（不包括英國）進行收購及發展房地產項目。同日，貴公司與萬達香港訂立了另一份合營協議，據此，貴公司與萬達香港將成立一間合營企業，以將位於Plaza de España, 19, 28008 Madrid, Spain的一個物業（「西班牙物業」）重新發展為包括住宅、酒店及零售用途之高檔多用途綜合項目。有關詳情披露於貴公司日期為二零一四年六月二十五日的通函。相關合營協議已由貴公司獨立股東在貴公司於二零一四年七月十七日舉行的股東特別大會

上批准。根據二零一四年中期業績公告，若可於二零一五年年底前取得所有必要規劃批准，並於隨後開始西班牙物業的建設工程及預售，則西班牙物業預期將於二零一九年年底前完成開發。

- (iv) 於二零一四年七月八日，貴公司與萬達香港訂立了一份合營總協議，據此，貴公司與萬達香港將使用萬達美洲地產投資有限公司(「萬達美洲」)作為控股公司，並透過其特殊目的實體在北美及南美大陸進行收購及發展房地產項目。同日，貴公司與萬達香港訂立了另一份合營協議，據此，貴公司與萬達香港將成立一間合營企業，以開發位於美國伊利諾伊州芝加哥Lakeshore East Subdivision之稱作C區及D區之物業(「芝加哥物業」)。有關詳情披露於 貴公司日期為二零一四年七月三十一日的通函。相關合營協議已由 貴公司獨立股東在 貴公司於二零一四年八月十五日舉行的股東特別大會上批准。根據二零一四年中期業績公告，估計芝加哥物業的相關區劃批准將於二零一六年一月前取得，並於其後開始預售芝加哥物業。假設於二零一六年三月前取得所有規劃批准及許可證，則進一步估計芝加哥物業的建設工作將於二零一六年十月前後開始及於二零一八年九月前後竣工。

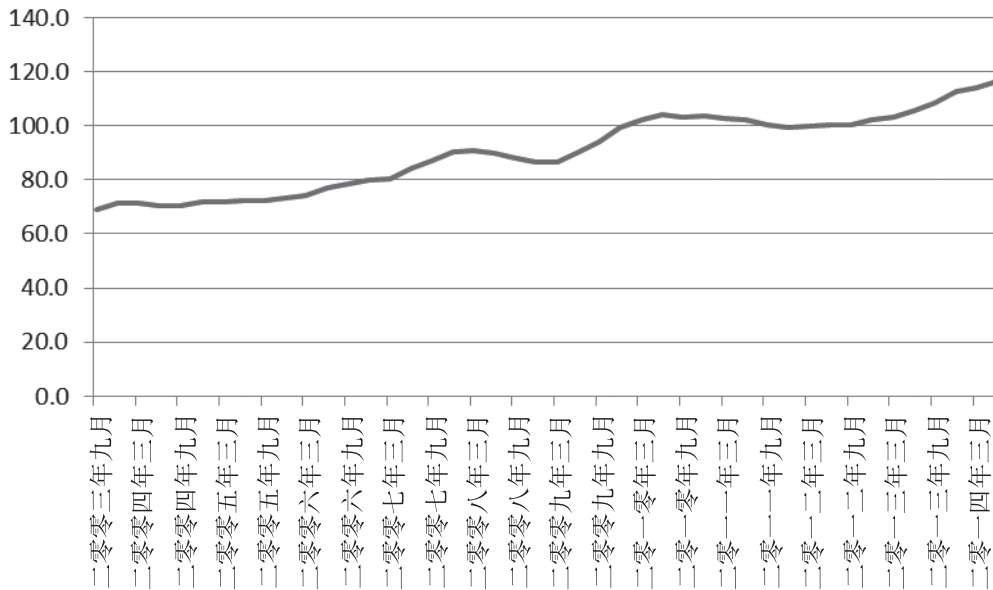
繼在中國、歐洲及美國的業務滲透後，貴集團現擬將業務範圍拓展至澳洲。因此，二零一四年八月十一日，貴公司與萬達香港訂立澳洲合營總協議，據此，貴公司與萬達香港將使用萬達澳洲作為控股公司，並透過特殊目的實體(為萬達澳洲之附屬公司)在澳洲聯合進行收購及發展房地產項目。萬達澳洲目前及仍會由 貴公司與萬達香港(不包括透過 貴公司持有之權益)分別擁有60%及40%權益。

澳洲是島嶼型大陸，也是世界第六大國家，面積約7,682,300平方公里，人口超過2,300萬。根據華爾街日報及傳統基金會發佈的「2014年經濟自由度指數」，在亞太區四十二個國家中，澳洲的經濟自由度目前排名第三，而根據聯合國開發計劃署發佈的《2013年人類發展報告》，澳洲以極高的人類發展狀況名列第二(排名乃參考人類發展指數，即用於將國家分為四級人類發展水平之預期壽命、教育及收入指數之綜合統計數字)。澳洲是世界上最大的資本主義經濟體之一，二零一三年的國內生產總值(「國內生產總值」)為1.5萬億美元。根據瑞士信貸於二零一三年十月發佈的《2013年全球財富報告》，澳洲的人均財富約為402,600美元，僅次於瑞士排名世界第二。更重要的是，其財富中值219,500美元為世界最高。在澳洲，住宅物業市場為單一最大資產類別，於二零一四年一月的估計總值為5.2萬億澳元(相當於約37.7萬億港元)。受惠於低利率及近期澳元貶值，住宅物業預期仍會受到買

阿仕特朗函件

家大力支持。如下文「圖1：澳洲住宅物業價格指數」所述，澳洲住宅物業價格指數在過去十年中呈現上升趨勢。

圖1：澳洲住宅物業價格指數



資料來源：澳洲統計局

附註：住宅物業價格指數(RPPI)為建成房屋價格指數(HPI)及聯體住宅價格指數(ADPI)之和，計量兩段時期之間澳洲八個大首府城市統計區(即悉尼、墨爾本、布里斯班、阿德萊德、珀斯、霍巴特、達爾文及堪培拉)的所有住宅房屋價格變動情況。

澳洲是世界上最熱門的旅遊目的地之一。根據澳洲旅遊調查局發佈的「澳洲國際遊客」，澳洲於截至二零一四年三月三十一日止年度吸引超過600萬國際遊客，旅遊消費共計約296億澳元(相當於約2,146億港元)。亞洲遊客繼續強勁增長，其中來自中國的遊客增長14%至約697,000人次以及其花費增長15%至約51億澳元(相當於約370億港元)。根據澳洲旅遊調查局於二零一四年六月發佈的「旅遊業預測」，入境遊客人數預計於二零一四至二零一五年度將增長5.7%。

吾等同意董事會之觀點，即透過萬達澳洲成立合營企業平台可為 貴集團提供更加靈活應變之架構，以掌握在澳洲出現之機遇。萬達澳洲亦將使得 貴集團更好地統籌其資源，並與其合營夥伴萬達香港以累計12,500,000,000港元限額之收購及發展成本總額為後盾，把握該等適當機會。

阿仕特朗函件

誠如日期為二零一四年八月十一日之董事會函件所述，貴公司與萬達香港就萬達商業澳洲於珠寶三塔項目公司之權益訂立珠寶三塔合營協議，據此，有關權益將透過萬達澳洲間接持有。珠寶三塔物業位於Old Burleigh Road，面向澳洲昆士蘭黃金海岸之沙灘，總地盤面積約11,355平方米（「該地塊」）。根據昆士蘭政府州發展、基建及規劃部部長就珠寶三塔物業發展申請所授出日期為二零一二年九月三日的批文（「發展批文」），該地塊可發展為一混合用途之發展項目，包括三(3)棟高層樓宇，設有渡假酒店、公寓、咖啡館、便利店、辦公樓（錄音棚）、餐廳、商店、快餐店及汽車租賃處。該地塊具備發展潛力，總建築面積約90,456平方米。

由於擁有美麗之海灘、優美之景觀、位處亞熱帶氣候及多姿之夜生活，黃金海岸為澳洲最受喜愛之假期目的地。根據Tourism Research Australia於二零一三年六月刊發之「二零一三年澳洲國際旅行者」(2013 International Visitors in Australia)，截至二零一三年六月三十日止年度，黃金海岸為之國際遊客數量約為778,000名，與二零一二年同期相比之年增長率約4.1%。除國際旅行者外，黃金海岸亦為國內過夜旅客熱門旅遊目的地，截至二零一三年六月三十日止六個月吸引約3,664,000名澳洲人。受益於旅遊行業之穩健增長，吾等相信黃金海岸之酒店設施將有大量需求。根據RP Data¹於二零一四年五月發佈之「住宅市場回顧－昆士蘭黃金海岸」(Housing Market Review - Gold Coast, Queensland)，至二零一四年三月之十二個月，黃金海岸之住宅價值上升約3.8%。RP Data估計，截至二零一四年二月止年度，黃金海岸售出超過16,400套住宅物業，與上年相比之年增長率約33.6%。預計本地及外地買家均對優質房屋和住所有龐大之需求。鑒於上文所述，管理層認為，且吾等同意此為貴集團進入澳洲房地產市場（包括但不限於建議收購珠寶三塔業務）之良機，此等機會符合貴集團豐富收入來源之策略。

此外，貴公司於二零一四年八月二十五日公告，貴公司、大連萬達商業地產及萬達香港（均為控股股東）訂立諒解備忘錄，當中載有訂約方表示其擬建立貴集團作為萬達品牌於海外市場投資及營運酒店之平台。大連萬達商業地產及萬達香港表示其將繼續就上述業務方向支援貴集團，而貴集團計劃在國際門戶城市積極參與集中於酒店之混合用途物業項目之發展及運營，並持有將以萬達品牌（現有品牌包括但不限於萬達文華、萬達瑞華及萬達嘉華）運營之酒店。

¹ RP Data是澳洲政府資料來源房地產資料之持牌供應商，由紐約證券交易所上市公司Corelogic Inc(CLGX)擁有。該公司在澳洲及紐西蘭向商業及政府服務提供財務、物業及消費者資料、分析及服務。

阿仕特朗函件

目前，除珠寶三塔項目外，貴集團於英國、西班牙及美利堅合眾國擁有房地產項目，且所有該等物業以豪華酒店為特色，並有住宅和商業部分。貴集團有關該等房地產項目之策略是保留商業部分及酒店用於投資，而在有利市況下出售住宅部分。由於貴集團將集中於吸引大量旅遊及商務旅行及國際遊客呈增長趨勢之主要國際門戶城市，貴公司預期貴集團之酒店發展業務將於未來數年增長，並成為貴集團經營活動之重要部分。此外，貴集團將繼續物色投資機會，包括與大連萬達商業地產合作，以提高貴集團之利潤並為股東帶來最大利益。鑒於上文所述，吾等同意董事會之觀點，即根據澳洲合營總協議及珠寶三塔合營協議成立合營企業將為貴集團提供向上述新業務方向發展之機會。

經計及以下事實(i) 貴集團計劃在國際門戶城市積極參與集中於酒店之混合用途物業項目之發展及營運，並持有將以萬達品牌運營之酒店；(ii)大連萬達商業地產(萬達香港之控股股東)為卓越之物業發展商，並有良好之物業開發往績；(iii)透過與萬達香港成立合營企業，貴公司可利用大連萬達商業地產集團之專業知識及業務網絡；(iv)大連萬達商業地產之聲譽及規模將使貴集團與第三方在有關收購及合作之磋商中佔據有利地位；(v) 貴公司、大連萬達商業地產及萬達香港擬成立貴集團作為萬達品牌於海外市場投資及營運酒店之平台；(vi)澳洲之住宅物業價格呈上升趨勢；(vii)黃金海岸之新酒店設施及新住宅發展項目需求量大；及(viii)珠寶三塔項目是貴集團現時於澳洲進行的唯一房地產項目，而貴公司備有充裕資金滿足貴公司於珠寶三塔合營協議項下的資本承擔(有關詳情於下文「4. 澳洲合營總協議」一段項下「A. 澳洲合營總協議之主要條款」分段所討論)，吾等同意董事之觀點，即訂立澳洲合營總協議及珠寶三塔合營協議符合貴公司及股東整體利益。

股東應注意，珠寶三塔合營協議及澳洲合營總協議並非互為條件。

4. 澳洲合營總協議

A. 澳洲合營總協議之主要條款

下文概述澳洲合營總協議之主要條款：

(i) 業務範圍

萬達澳洲將為貴公司與萬達香港在澳洲所有房地產項目之全部合營企業之控股公司。因此，貴公司及萬達香港各自於每個個別房地產項目之權益按彼等於萬達澳洲之股權比例計算。除獲貴公司與萬達香港一致同意外，不得更改上述業務範圍。

阿仕特朗函件

吾等已就此與管理層進行討論，並了解到 貴公司與萬達香港將按其於萬達澳洲之股權比例分享萬達澳洲及其附屬公司(包括特殊目的實體)之利潤。倘萬達澳洲清盤， 貴公司與萬達香港於萬達澳洲之負債亦將以其各自就各自於萬達澳洲之股份支付之金額為限。吾等認為將合營企業之利潤分成及負債與各自股權相聯係為正常及公平之商業慣例。

(ii) 資金

澳洲合營總協議規定由所有特殊目的實體進行之房地產項目之全部收購成本及發展成本以及由 貴公司與萬達香港出資之合計總額，不得超過 12,500,000,000 港元，並將由 貴公司與萬達香港按照彼等於萬達澳洲之股權比例提供。根據 貴公司與萬達香港於萬達澳洲之股權(分別佔 60% 及 40%)， 貴公司於澳洲合營總協議下之資本承擔最高金額將為 7,500,000,000 港元及餘下之 5,000,000,000 港元將由萬達香港提供。

誠如董事會函件所述，資本承擔總額 12,500,000,000 港元乃經參考(其中包括)澳洲現時房地產市場及合適房地產項目之預期收購及開發成本釐定。吾等從管理層得悉， 貴集團擬透過於澳洲成立合營企業與大連萬達商業地產(即萬達香港之控股股東)開發商業物業，萬達澳洲將就每個房地產項目之收購及發展成立一間新特殊目的實體。在新特殊目的實體成立後， 貴公司及萬達香港須就該特殊目的實體及相關房地產項目按照與珠寶三塔合營協議相若之條款訂立進一步項目層面合營協議。根據珠寶三塔合營協議， 貴公司及萬達香港的資本承擔總額達 2,103,000,000 港元。 貴公司及萬達香港於澳洲合營總協議項下的資本承擔相等於珠寶三塔合營協議項下的資本承擔約 6 倍。鑑於上文所述，吾等認為澳洲合營總協議下之資本承擔 12,500,000,000 港元對日後在澳洲發展房地產項目提供足夠的緩衝作用，故資本承擔額屬合理。

澳洲合營總協議訂約方之資本承擔可能以股本、貸款或其他形式以及任何擔保或彌償保證之形式。吾等獲管理層告知， 貴公司及萬達香港尚未決定就彼等各自的承擔根據澳洲合營總協議注資之固定時間表。待雙方在澳洲物色額外房地產項目及／或就該等額外房地產項目訂立正式協議後， 貴公司將與萬達香港討論注資之時間。

現時， 貴集團於澳洲進行的唯一房地產項目為珠寶三塔項目。 貴公司預期將根據澳洲合營總協議以(i) 貴公司之內部資源約 250,000,000 港元；(ii) 債務融資；及／或(iii) 股本融資撥付其資本承擔。根據董事會函件， 貴公司的可動用資金總額達 1,977,000,000 港元，足以撥付其於珠寶三塔合營協議項下的資本承擔 1,262,000,000 港元，1,262,000,000 港

阿仕特朗函件

元為目前 貴公司根據澳洲合營總協議所需承擔之資本。儘管 貴公司現時並無即時融資要求，於最後實際可行日期， 貴公司正與其他第三方金融機構就商業上可行及 貴集團可接受的條款所提供之額外信貸額度進行磋商，惟 貴公司尚未就此訂定任何正式協議。 貴公司爭取於二零一四年底前，獲得額外的信貸額度，並爭取該信貸額度可用於珠寶三塔項目及其他萬達澳洲持有的澳洲房地產項目(若有)的開發。然而，額外信貸額度的確實時間及金額將須待與相關金融機構磋商後方可落實。於最後實際可行日期， 貴公司並無計劃進行任何股本融資。

此外，根據通函附錄一「營運資金」一段吾等注意到，董事經作出審慎和仔細考慮後認為，經計及 貴集團可用之財務資源(包括其內部產生資金、可用信貸融資及可用股東貸款)，在並無出現不可預見之情況下， 貴集團有充足營運資金滿足其自本通函刊發日期起計至少十二個月之現有需求。

(iii) 董事會之組成

貴公司有權委任萬達澳洲及相關特殊目的實體之全部董事。在遵守澳洲合營總協議及與各個別特殊目的實體之項目層面合營協議之前提下，萬達澳洲及各特殊目的實體之董事會將擁有權力及授權對其事務及業務之有關事項作出決定。

吾等認為該條文使 貴集團能夠控制萬達澳洲及特殊目的實體之董事會組成，從而控制萬達澳洲及特殊目的實體之營運及業務。透過提名合適候選人，吾等相信萬達澳洲及特殊目的實體之董事會於作出決定時將為 貴集團利益行事。因此，吾等認為該條文符合 貴公司及股東整體之利益。

(iv) 保留事項

根據澳洲合營總協議，除非取得協議對手方之事先同意，否則 貴公司及萬達香港須受有關萬達澳洲之若干事宜限制(包括但不限於)(i)萬達澳洲發行或配發任何股本或設立任何選擇權或權利以認購或購買、或轉換任何證券為萬達澳洲任何股本；(ii)購買或贖回萬達澳洲任何股本；(iii)萬達澳洲清盤之任何決議案；及(iv)業務性質或範圍出現任何重大變動。有關詳情於董事會函件「**B. 在澳洲為房地產項目成立合營企業**」(「保留事項規定」)。吾等同意董事之觀點，即 貴公司於萬達澳洲之權益可受保留事項規定進一步保護。

(v) 出售股份

萬達澳洲任何股東在未經其他股東同意前，均不得出售其於萬達澳洲之權益。

如上文「3. 訂立澳洲合營總協議及珠寶三塔合營協議之理由及裨益」一段所述，通過與萬達香港合作，貴公司可借助大連萬達商業地產集團之專業知識及業務網絡以及大連萬達商業地產之聲譽及規模將使貴集團在與第三方磋商收購及合作事項時處於有利地位。吾等同意董事之觀點，該限制將使萬達香港對萬達澳洲作出承擔，從而保護貴公司免受萬達香港意外出售於萬達澳洲之權益之潛在不利影響。

(vi) 違約事件

倘若發生違約事件(例如，違反澳洲合營總協議出售萬達澳洲任何權益、任何重大或持續違反澳洲合營總協議之條文或貴公司或萬達香港之任何控制權變動或無力償債、貴公司或萬達香港違反或未能履行項目層面合營協議下之責任)，萬達澳洲之無過失合營企業合夥人將有權以相等於有關權益公平值之價格購買萬達澳洲之違約合營企業合夥人之權益，有關決定於董事會函件「B. 在澳洲為房地產項目成立合營企業」一段披露。吾等相信有關違約條款可保障貴公司於萬達澳洲之權益。

為評估澳洲合營總協議之條款是否公平合理，吾等已確定緊接澳洲合營總協議日期前六個月期間(即自二零一四年二月十一日起至二零一四年八月十一日止(「回顧期」))聯交所上市公司訂立之有關成立房地產發展合營企業之須予公佈及／或關連交易(「可資比較交易」)。吾等認為，回顧期內的可資比較交易使吾等有足夠及近期成立房地產發展合營企業的市場慣例樣本進行分析。據吾等所知，吾等已發現12宗符合該標準之交易，即可資比較交易的詳盡清單。鑑於就各可資比較交易訂立合營協議的目的為成立有關物業發展的合營企業，與訂立澳洲合營總協議的目的相若，吾等認為，可資比較交易就與澳洲合營總協議進行比較而言屬公平及具代表性的樣本。

股東應注意，根據澳洲合營總協議之條款將予成立之合營企業之業務、經營及前景不同於可資比較交易。可資比較交易僅應用於提供聯交所上市公司近期訂立的有關成立房地產發展合營企業的交易之常見市場慣例之一般參考。可資比較交易詳情概述如下：

表 2：可資比較交易詳情

公告日期	公司名稱	股份代號	合營公司股東	合營範圍／目標	董事會提名	利潤分成	資本承擔
1. 二零一四年二月二十六日	四海國際集團有限公司*	120	(i) 由北京富利企業管理有限公司(「富利」)持有82.5%；及 (ii) 由北京七海投資有限公司(「北京公司」)持有17.5%	在中國北京通州開發樓宇作住房安置之用。	富利及北京公司分別有權委任合營公司4名董事及1名董事。	合營公司之利潤將根據其股東所持之股權按比例分配予各股東，惟富利有權較北京公司優先向合營公司收取應付北京公司或北京公司應佔之任何股息，直至富利已悉數收取相等於人民幣3,000,000元加上每年按墊資款8%計算之回報為止。	資本承擔與富利及北京公司於合營公司之持股比例相符
2. 二零一四年二月二十七日	萬達商業地產(集團)有限公司	169	(i) 由貴公司持有51%；及 (ii) 由萬達香港持有49%	收購、擁有及開發桂林地塊為一般商業及住宅物業組成之「萬達廣場」。	貴公司有權委任合營公司之唯一董事。	合營公司之利潤須由貴公司及萬達香港按照彼等各自於合營公司之持股比例相符合。	資本承擔與貴公司及萬達香港於合營公司之持股比例相符。

* 僅供識別

阿仕特朗函件

公告日期	公司名稱	股份代號	合營公司股東	合營範圍／目標	董事會提名	利潤分成	資本承擔
3. 二零一四年四月四日	玖龍紙業(控股)有限公司*	2689	(i) 由君廣有限公司(「君廣」)持有50%；及 (ii) 由聯滔置業有限公司(「聯滔置業」)持有50%	共同投資位於東九龍之新開發甲級辦公室樓宇物業。	合營公司董事會將由4名董事組成，其中2名董事將由君廣委任，2名將由聯滔置業委任。	不適用	資本承擔與君廣及聯滔置業於合營公司之持股比例相符。
4. 二零一四年四月十日	開世中國控股有限公司	1281	(i) 由大連市開世地產有限公司(「大連開世」)持有52%；及 (ii) 由大連城鄉一體化建設發展基金(有限合伙)(「大連基金管理(有限合伙)」)持有48%	用作在中國大連建設及發展一個建設項目之平台	合營公司董事會須由5名董事組成，其中3名董事將由大連開世委任，2名董事將由大連基金管理(有限合伙)委任。合營公司董事會主席將由大連開世委任。	合營公司之利潤及虧損將由大連開世及大連基金管理(有限合伙)按照彼等各自對合營公司註冊資本之注資比例分攤。	資本承擔與大連開世及大連基金管理(有限合伙)於合營公司之持股比例相符。
5. 二零一四年四月十日	佳兆業集團控股有限公司*	1638	(i) 由佳兆業集團(深圳)有限公司(「佳兆業深圳」)持有51%；及 (ii) 由生命人壽保險股份有限公司(「生命人壽」)持有49%	在中國深圳持有及發展一幅土地	不適用	合營公司之任何利潤、虧損及風險，須由佳兆業深圳與生命人壽按照彼等各自於合營公司之持股分攤	不適用
6. 二零一四年六月四日	萬達商業地產(集團)有限公司	169	(i) 由貴公司持有60%；及 (ii) 由萬達香港持有40%	在歐洲大陸進行收購及發展房地產項目	貴公司有權向合營公司董事會委任全體董事	合營公司之利潤須由貴公司及萬達香港按照彼等各自於合營公司之持股分攤	資本承擔與貴公司及萬達香港於合營公司之持股比例相符。

* 僅供識別

阿 仕 特 朗 函 件

公告日期	公司名稱	股份代號	合營公司股東	合營範圍／目標	董事會提名	利潤分成	資本承擔
7. 二零一四年七月二日	北大資源(控股)有限公司	618	(i) 由北京天然居科技發展有限公司(「北京天然居」)持有60%； (ii) 由天津市新榮華房地產經紀有限公司(「天津新榮華」)持有20%；及 (iii) 由天津市津東房地產投資開發集團有限公司(「天津津東」)持有20%	從事物業發展、商業租賃、商用物業零售及相關諮詢服務	不適用	不適用	資本承擔與北京天然居、天津新榮華及天津津東於合營公司之持股比例相符。
8. 二零一四年七月二日	萊蒙國際集團有限公司	3688	(i) 由 Scarborough Holdings Limited (「Scarborough Singapore」) 持有50%； (ii) 由 Top Spring International (UK) Limited (「Top Spring」) 持有25%；及 (iii) 由 Sun Capital Assets Pte. Ltd. (「Sun Capital」) 持有25%	經營物業發展商之貿易及業務(包括在英國曼徹斯特兩個地塊)。	Scarborough Singapore、Top Spring 及 Sun Capital 分別有權向合營公司董事會提名兩名、一名及一名董事。	不適用	資本承擔與 Scarborough Singapore、Top Spring 及 Sun Capital 於合營公司之持股比例相符。
9. 二零一四年七月八日	萬達商業地產(集團)有限公司	169	(i) 由貴公司持有60%；及 (ii) 由萬達香港持有40%	在美利堅合眾國進行收購及發展房地產項目	貴公司有權向合營公司董事會委任全體董事	合營公司之利潤須由貴公司及萬達香港按照彼等各自於合營公司之持股分攤。	資本承擔與貴公司及萬達香港於合營公司之持股比例相符。

阿仕特朗函件

公告日期	公司名稱	股份代號	合營公司股東	合營範圍／目標	董事會提名	利潤分成	資本承擔
10. 二零一四年七月十七日	唐宮(中國)控股有限公司	1181	(i) 由富盛控股(II)有限公司(「TRHII」)持有30%；及 (ii) 由欣葉國際餐飲股份有限公司(「欣葉」)持有70%	透過於台灣開設更多分店，將金爸爸業務擴展至台灣	TRHII 有權提名一名候選人，而欣葉有權提名兩名候選人，出任合營公司董事。	不適用	資本承擔與 TRHII 及欣葉於合營公司之持股比例相符。
11. 二零一四年七月三十日	現代美容控股有限公司	919	(i) 由 Main Deal Limited (「Main Deal」) 持有 51%；及 (ii) 由 Alisha Khodr 先生(「Khodr 先生」) 持有 49%	透過於澳洲製造 Advanced Natural 產品，於歐洲、澳洲、中東、中華民國及東南亞進行國際化批發及／或零售 Advanced Natural 產品，達成經營、擴展及多元發展美容及護膚業務之目標	Main Deal 及 Khodr 先生分別有權向合營公司董事會提名三名及兩名董事。	不適用	不適用
12. 二零一四年八月七日	華潤置地有限公司	1109	(i) 由華潤置地(北京)股份有限公司(「華潤置地(北京)」) 持有 55%；及 (ii) 由深圳市潤鑫四號投資合夥企業(有限合伙)(「深圳市潤鑫四號」) 持有 45%	開發位於中國北京市門頭溝區樓面面積約 29,235.04 平方米之門頭溝土地	華潤置地(北京)及深圳市潤鑫四號將分別有權提名三名及兩名董事。	不適用	資本承擔與華潤置地(北京)及深圳市潤鑫四號於合營公司之持股比例相符。

阿仕特朗函件

吾等從上文「表2：可資比較交易詳情」知悉，可資比較交易之主要條款一般包括(i)主要股東委任合營企業董事會絕大多數成員之權利；(ii)合營企業之利潤按合營企業持股比例分成及(iii)合營企業之資本承擔比例與合營企業持股比例類似。澳洲合營總協議之主要條款與可資比較交易之主要條款一致。

有關澳洲合營總協議之詳情，請參閱董事會函件「B. 在澳洲為房地產項目成立合營企業」一段。

經考慮上文所討論澳洲合營總協議之條款，特別是：

- (i) 貴公司與萬達香港各自之資本承擔(即分別為7,500,000,000港元及5,000,000,000港元)反映其各自於萬達澳洲之股權；
- (ii) 貴公司於萬達澳洲之資本承擔總額的上限將為7,500,000,000港元；
- (iii) 貴公司有權委任萬達澳洲及各特殊目的實體之所有董事，因此能夠控制萬達澳洲及特殊目的實體之董事會組成，從而控制萬達澳洲及特殊目的實體之營運及業務；
- (iv) 保留事項規定可進一步保護 貴公司於萬達澳洲之權益；
- (v) 限制出售萬達澳洲之權益將使萬達香港對萬達澳洲負有承擔，從而保護 貴公司免受萬達香港意外出售於萬達澳洲之權益的潛在不利影響；
- (vi) 發生違約事件時萬達澳洲之無過失合營企業合夥人將有權購買違約合營企業合夥人於萬達澳洲之全部權益；及
- (vii) 澳洲合營總協議之主要條款與可資比較交易之主要條款一致，

吾等認為，澳洲合營總協議之條款乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。

B. 成立萬達澳洲之可能財務影響

由於 貴公司持有萬達澳洲之60%已發行股本，而根據澳洲合營總協議之條款，萬達澳洲及其附屬公司將成為 貴公司之附屬公司，故其財務業績將合併計入 貴集團之業績。

(i) 對資產淨值及盈利之影響

如 貴集團截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核財務報表所載， 貴集團於二零一四年六月三十日之綜合資產淨值約為3,671,000,000港元。根據澳洲合營總協議成立合營企業將不會對 貴集團之綜合盈利及 貴公司權益股東應佔資產淨值構成即時重大影響。

(ii) 對資本負債比率之影響

根據 貴集團截至二零一四年六月三十日止六個月及於該日之未經審核財務報表， 貴集團擁有計息債務約2,074,400,000港元，少於 貴集團之銀行及現金結餘總額2,820,800,000港元。因此， 貴集團於二零一四年六月三十日處於淨現金狀況。如所公佈者， 貴公司已於二零一四年六月四日向萬達香港取得總額最高為162,000,000美元之十年期貸款融資。有關融資尚未提取。倘 貴公司於澳洲合營總協議下的資本承擔之任何款項由債務融資撥付，資本負債率或會進一步上升。

務請注意，上述分析僅供說明用途，並非旨在表示根據澳洲合營總協議成立合營企業後 貴集團之財務狀況。

C. 有關澳洲合營總協議之推薦建議

經考慮上述因素及理由，吾等認為(i)澳洲合營總協議之條款乃在 貴集團的日常業務中按正常商業條款訂立，屬公平合理；及(ii)澳洲合營總協議下擬進行之交易符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准澳洲合營總協議及其下擬進行之交易的決議案，並推薦獨立股東就此投票贊成相關決議案。

5. 珠寶三塔合營協議

A. 珠寶三塔合營協議之主要條款

珠寶三塔合營協議之主要條款概述如下：

(i) 董事會組成

貴公司有權委任萬達商業澳洲之所有董事及萬達商業澳洲有權委任之所有珠寶三塔項目公司董事，惟須符合股份認購及股東協議之條款。

吾等認為此條文使 貴集團能夠控制萬達商業澳洲之董事會組成，從而控制萬達商業澳洲之營運及業務。透過提名合適候選人，吾等相信萬達商業澳洲之董事會在作出決策時會以 貴集團之利益行事。因此，吾等認為此條文符合 貴公司及股東之整體利益。

(ii) 資本承擔

貴公司與萬達香港將根據珠寶三塔合營協議提供之總資本承擔(不論為股本、貸款或其他方式及任何擔保或彌償保證)不得超過2,103,000,000港元，其中1,262,000,000港元將由 貴公司提供，而841,000,000港元將由萬達香港提供。總資本承擔乃由 貴公司與萬達香港經參考萬達商業澳洲於珠寶三塔項目公司之資本承擔290,000,000澳元(相等於約2,103,000,000港元)(包括珠寶三塔項目公司55%權益之認購價、初始出資及銀行貸款並無涵蓋之項目融資)後公平磋商釐定。參考董事會函件，珠寶三塔項目公司55%權益的認購價乃參考(其中包括)珠寶三塔物業的估值釐定。於評估珠寶三塔物業估值是否屬公平合理時，吾等審閱由估值師編製的估值報告，估值報告內容載於通函附錄二。就吾等的盡職審查而言，吾等已審閱估值報告，並向估值師諮詢所採納的方法及達致估值採納之基準及假設，以便吾等明白估值報告。此外，吾等已承認估值師的資格、專業知識及承認其獨立於 貴集團、大連萬達商業地產、萬達香港、萬達海外、萬達澳洲、萬達商業澳洲、李氏及珠寶三塔項目公司或彼等各自的附屬公司或聯繫人。

經審閱估值報告並與估值師討論後，吾等認為珠寶三塔物業估值的基準及假設以及可變輸入乃估值師經審慎周詳考慮後參考彼等於澳洲物業估值方面的經驗採納。

阿仕特朗函件

此外，吾等獲估值師告知，彼等已利用大連萬達商業地產所提供的珠寶三塔物業發展計劃。吾等自估值師獲得珠寶三塔物業的發展計劃並進行審閱。吾等並不知悉發展計劃內的數字與估值報告內所披露者之間有任何差異。

此外，吾等注意到，估值師根據珠寶三塔項目公司所提供並獲 貴公司支持的意見，假設發展珠寶三塔物業將包括188間酒店客房。然而，發展批文擁有153間酒店客房的權利，部分面積相當大。誠如 貴公司告知，發展批文為Queensland Government Ministerial Call In，故此，任何人士尋求對發展批文進行「許可改變」必須根據改變批文的「第6章第8部第2分節」程序進行(受二零零九年可持續規劃法案(Sustainable Planning Act2009)第369節所規限)，有關改變通常需時至少30個營業日(倘申請人及該州同意可能需要額外20日)，而只要有關改變被視為細微及許可修改，該過程相對直接。 貴公司相信，重新設定內部佈局屬此類改變。

此外，根據估值報告，吾等注意到，根據黃金海岸市議會發出日期為二零一二年九月六日的經採納基礎設施收費通知(adopted infrastructure charge notice) (「經採納基礎設施收費通知」)，珠寶三塔物業須遵守經採納基礎設施收費通知，總代價為5,850,169.28澳元(收費率或須進行指數調整及／或檢討)。付款到期日為最終管道檢查、開始運用或分部可登記圖則蓋章(以較早者為準)之前。珠寶三塔項目公司須負責支付基礎設施收費，而其將按批文於開始發展前支付。鑑於上文所述，吾等認為，計算珠寶三塔物業估值時計及應付基礎設施收費屬適當。

經考慮上文所述，吾等認為，珠寶三塔物業估值屬公平合理。

貴公司及萬達香港各自於珠寶三塔合營協議之資本承擔與其各自於萬達商業澳洲之權益成比例。然而，萬達香港須透過提供貸款或安排銀行借款負責珠寶三塔項目公司超過290,000,000澳元之任何額外項目融資。

貴公司就根據珠寶三塔合營協議成立合營企業之資本承擔預期將以(i) 貴公司之內部資源；(ii) 債務融資；及／或(iii) 股本融資撥付。於最後實際可行日期， 貴公司擁有可動用資金總額1,977,000,000港元，金額較其於珠寶三塔合營協議項下的資本承擔為多。就發展珠寶三塔項目而言， 貴公司預期總成本的60% (估計為540,000,000澳元(相等於約

阿仕特朗函件

3,915,000,000 港元)) 將以銀行貸款撥付，而總成本的 40% (估計為 360,000,000 澳元(相等於約 2,610,000,000 港元)) 將由珠寶三塔項目公司股東出資。珠寶三塔項目公司將於開展發展計劃的相關階段前取得必要資金(倘需要)。

此外，根據通函附錄一「營運資金」一段吾等注意到，董事經審慎周詳考慮後認為，經計及 貴集團之現有可用財務資源(包括其內部產生之資金、可用信貸融資及可用股東貸款)後，在無不可預見之情況下， 貴集團將具備足夠營運資金，以應付其自通函日期起計最少 12 個月之現時所需。

為評估珠寶三塔合營協議條款之公平性及合理性，吾等將珠寶三塔合營協議之條款與可資比較交易(詳情載於上文「表 2：可資比較交易詳情」)之條款相比較並注意到珠寶三塔合營協議之主要條款與可資比較交易之主要條款一致。

有關澳洲合營總協議之詳情，請參閱董事會函件「G. 就萬達商業澳洲於珠寶三塔項目公司之權益成立合營企業」一段。

經考慮上文所討論珠寶三塔合營協議之條款，特別是：

- (i) 貴公司與萬達香港各自之資本承擔(即分別為 1,262,000,000 港元及 841,000,000 港元)反映其各自於萬達商業澳洲之股權；
- (ii) 貴公司於萬達商業澳洲之資本承擔總額的上限將為 1,262,000,000 港元；
- (iii) 貴公司有權委任萬達商業澳洲之所有董事，因此能夠控制萬達商業澳洲之董事會組成，從而控制萬達商業澳洲之營運及業務；
- (iv) 珠寶三塔合營協議之主要條款與可資比較交易之主要條款一致，

吾等認為，珠寶三塔合營協議之條款乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。

B. 成立萬達商業澳洲之可能財務影響

由於 貴公司持有萬達商業澳洲之60%已發行股本，而根據珠寶三塔合營協議之條款，萬達商業澳洲將成為 貴公司之附屬公司，故其財務業績將合併計入 貴集團之業績。

(i) 對資產淨值及盈利之影響

如 貴集團截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核財務報表所載， 貴集團於二零一四年六月三十日之綜合資產淨值約為3,671,000,000港元。根據珠寶三塔合營協議成立合營企業將不會對 貴集團之綜合盈利及 貴公司權益股東應佔資產淨值構成即時重大影響。

(ii) 對資本負債比率之影響

根據 貴集團截至二零一四年六月三十日止六個月及於該日之未經審核財務報表， 貴集團擁有計息債務約2,074,400,000港元，少於 貴集團之銀行及現金結餘總額2,820,800,000港元。因此， 貴集團於二零一四年六月三十日處於淨現金狀況。如所公佈者， 貴公司已於二零一四年六月四日向萬達香港取得總額最高為162,000,000美元之十年期貸款融資。有關融資尚未提取。倘 貴公司於珠寶三塔合營協議下的資本承擔之任何款項由債務融資撥付，資本負債率或會進一步上升。

務請注意，上述分析僅供說明用途，並非旨在表示根據珠寶三塔合營協議成立合營企業後 貴集團之財務狀況。

C. 有關珠寶三塔合營協議之推薦建議

經考慮上述因素及理由，吾等認為(i)珠寶三塔合營協議之條款乃在 貴集團的日常業務中按正常商業條款訂立，屬公平合理；及(ii)珠寶三塔合營協議下擬進行之交易符合 貴

阿仕特朗函件

公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准珠寶三塔合營協議及其下擬進行的交易之決議案，並推薦獨立股東就此投票贊成相關決議案。

此致

萬達商業地產(集團)有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
阿仕特朗資本管理有限公司
執行董事
關振義

二零一四年九月二十九日

附註：關振義先生自二零零六年起為負責證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之行政人員。

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料分別於本公司截至二零一一年(第30至106頁)、二零一二年(第33至105頁)及二零一三年(第43至127頁)十二月三十一日止年度之年報內披露，而所有該等資料均可於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.wanda-cp.com.hk>)查閱。

2. 債項聲明

借款

於二零一四年八月三十一日(即刊印本通函前就此債項聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還有抵押銀行借款約為1,606,400,000港元。

於二零一四年八月三十一日，本集團擁有來自一家由非執行董事陳長偉先生控制的公司之未償還借款約人民幣180,400,000元。該借款無抵押及年利率為15%。

於二零一四年八月三十一日，本集團擁有來自中間控股公司之未償還借款約1,893,500,000港元，其中1,209,900,000港元按六個月倫敦銀行同業拆息加每年5%之利率計息，並以本公司持有之所有萬達國際地產投資有限公司股份之股份抵押作擔保。餘下683,600,000港元之借款為無抵押及免息。

於二零一四年八月三十一日，本集團未償還關聯方及中間控股公司之墊款分別為人民幣62,200,000元及1,563,900,000港元。該等款項為無抵押及免息。

或然負債

於二零一四年八月三十一日，本集團以其客戶為受益人就銀行提供予該等客戶以購買本集團物業之按揭貸款向銀行提供約人民幣89,200,000元之擔保。該等擔保各自將於銀行收到有關物業之房地產所有權證作為貸款之抵押後予以解除。

除上文所披露者及集團內公司間負債之外，本集團於二零一四年八月三十一日營業時間結束時並無任何未償還按揭、押記、債務證券、定期貸款及透支、租購承擔、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、其他借貸或屬借貸性質之債項或任何擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

於二零一四年八月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘約2,392,000,000港元。於二零一四年八月三十一日本集團之未動用銀行融資及中間控股公司融資分別為人民幣700,000,000元及162,000,000美元。來自中間控股公司的162,000,000美元融資尚未提取，亦非只限於用以進行馬德里項目(按本公司日期為二零一四年六月二十五日的通函所披露)但亦可於必要時用於其他項目。誠如本公司於二零一四年七月二十三日刊發之公告所述，本公司(作為借款人)與一間銀行訂立總額最多達160,000,000美元之五年期貸款融資協議，該項融資已用作撥付收購物業項目資金。

董事經審慎周詳考慮後認為，經計及本集團之可用現有財務資源(包括其內部產生資金、可用信貸融資及可用股東貸款)後，在無不可預見之情況下，本集團將具備足夠營運資金，應付其自本通函日期起計最少未來12個月之現時所需。

4. 並無重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零一三年十二月三十一日(即編製本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之日)以來之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及經營前景

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事物業發展、物業租賃、物業管理及投資控股業務。誠如本公司於二零一四年八月二十五日所公佈，本集團計劃大力參與在國際樞紐城市以酒店項目為主之綜合地產項目之開發及運營，並會持有酒店部份並交由萬達自有品牌(現時有關品牌包括但不限於萬達文華、萬達瑞華和萬達嘉華)來經營。目前，除珠寶三塔項目外，本集團於英國、西班牙及美國擁有房地產項目。所有此等房地產項目除住宅及商業部份外，均設有豪華酒店。本集團有關此等房地產項目之策略為，在市況有利時，出售住宅部份，並持有商業部分及酒店作為投資。由於本集團將著重開發能吸引大量遊客及商務差旅且國際遊客不斷增加之國際樞紐城市，本公司預期，未來數年本集團之酒店發展業務將會增長，並成為本集團經營業務之重要部份。董事相信，根據澳洲合營總協議及珠寶三塔合營協議成立合營企業將為本集團提供上述業務定位之發展機會。本集團將繼續尋求投資機會，包括與本公司之控股股東大連萬達商業地產共同尋求投資機會，以提高本集團之溢利並為股東帶來最大利益。於二零一四年八月二十五日，本公司、大連萬達商業地產及萬達香港(二者均為本公司控股股東)訂立諒解備忘錄，據此，各訂約方已表示有意將本集團打造為萬達自有品牌酒店在海外投資和運營之平台。大連萬達商業地產及萬達

香港均已表示將繼續支持本集團執行上述業務定位。於最後實際可行日期，除珠寶三塔物業、用以進行倫敦、桂林、馬德里及芝加哥物業開發之合營企業(分別於早前於二零一三年九月六日、二零一四年二月二十七日、二零一四年六月四日及二零一四年七月二十九日公佈)外，本集團並未發現其他合適之投資機會。

本集團根據其既定業務策略及業務常規，繼續營運其於中國福州的「恒力」城物業。在倫敦的物業，本公司已於今年八月取得規劃批准，同時該處的清拆工程現正如期進行。在桂林的項目，已於今年七月底開始預售，並將於二零一五年第三季度完成開發。在馬德里的項目，若可於二零一五年底前取得所有必要規劃批准，並開始建設工程及預售，本公司預計將於二零一九年底前完成開發。在芝加哥的項目，估計將於二零一六年一月前取得相關規劃批文，且將於其後開始預售。假設已於二零一六年三月前取得所有規劃批文及許可證，則進一步估計芝加哥物業的建築工程將於二零一六年十月前後開展，並於二零一八年九月前後竣工。

以下為本公司接獲獨立估值師高緯評值及專業顧問有限公司就其於二零一四年九月一日對珠寶三塔物業進行的估值而發出的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函而編製。

高緯評值及專業顧問有限公司



香港中環雪廠街二號

聖佐治大廈九樓

電話：(852) 2956 3888

傳真：(852) 2956 2323

www.cushmanwakefield.com

敬啟者：

前言

我們根據閣下的指示對萬達商業地產(集團)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)將會收購位於澳洲昆士蘭衝浪者天堂 Old Burleigh 路 38 至 44 號(郵編：4217)的物業(「該物業」)進行估值。我們確認我們已進行實地視察，並作出相關查詢及查察，以及取得我們認為必要的進一步資料，以向閣下提供我們對物業權益截至二零一四年九月一日(「估值日」)的市場價值(「市值」)意見。

估值基準

我們所提供有關物業權益的估值為「市值」，就我們所下定義而言，意指「經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方，在知情、審慎和自願的公平交易情況下，於估值日就一項資產或負債進行交易的估計金額」。

我們的估值是根據香港聯合交易所有限公司所頒佈證券上市規則第五章所載的規定以及國際評估準則委員會所頒佈並於二零一四年一月一日生效的國際評估準則(二零一三年)編製。最高及最佳用途為估值的基準。

估值假設

我們的估值是假設賣方於市場出售物業權益，而並無憑藉可影響物業權益價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。

由於該物業是以永久業權權益持有，故我們已假設業主可自由且在權利不受阻礙下使用該物業。

我們的報告並未考慮任何物業權益所涉及的任何押記、按揭或欠款，或於出售時可能產生的任何費用或稅項。除另有說明者外，我們假設該物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

我們並未進行詳細實地測量以核實物業地盤面積的準確性，惟我們已假設大連萬達商業地產股份有限公司（「大連萬達商業地產」）送交我們的文件及／或正式圖則所示的地盤面積均屬正確。所有文件和合約均僅作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並未實地進行量度。

實地視察

我們曾於二零一四年八月二十日視察物業。我們並無察覺到任何影響物業的不利土地情況且並未見有進行土地及泥土勘察。我們並無進行實地調查以決定土地條件及設施是否適合用作未來發展（如有）。我們的估值是假設該等方面均為理想且於施工期間並不會產生任何非經常開支或延誤而編製。

估值方法

我們已採用各種方法對物業權益進行估值，各方法均適用於該開發項目的風格。

就住宅部分而言我們採用直接比較法，基於每平方米的單位價格及按各單位建議的可居住淨樓面面積。

在各種不同類型物業之中，直接比較法是最被普遍重視並採用的評估方法。此方法涉及市場上與估物業相類似物業的近期銷售及租賃證據的分析，進行估值。每個比較案例的分析都以單位價格作為基礎；若比較案例的特質與估物業有所差異時，該單位價格將會被調整，以達到估物業的合理單位價格。此等過程將透過以百分比調整其單位價格按不同因素，包括市內位置、樓宇質素、到達途徑等。

就零售部分而言，我們根據收入法進行計算，我們對市場收入作出估計，並扣除出租、空置及支出得出市場收入淨額。我們已按一個適合的收益率資本化市場收入淨額從而獲得市場價值。

就所採納的零售租金而言，我們已分析於黃金海岸沿岸及昆士蘭東南部市場的租賃交易。所採納租金符合市場預期及參數，而鑑於所假設的場所的建議優質標準，其被視為適當。

我們設想，發展商將採用具有適當水平市場專業知識的租賃代理所提供的服務，以吸引符合服務高端發展項目例如本項目所需屬意租戶組合的有名租戶。

收益率採納介乎7% (就較優質及較卓越之組合而言) 至8% (就二級組合而言) 的範圍。根據我們的市場分析以及來自領先代理的代理基礎研究，優質零售適用的收益率範圍的引述介乎6%至8.50%。所採納的收益率範圍介乎7%至8% (並無計算就出租及空置進行撥備)。所得之效果是所有批次的平均等同收益率為8.08%，該收益率被視為保守。

就酒店部分而言，我們已採用收入法(收入資本化)。所有數字是根據大連萬達商業地產建議的預期交易及開支參數並與我們自行業經驗中獲得的市場知識進行覆核。

我們已採用直接比較法及收入法以達致擬建的發展項目(酒店、零售及住宅公寓部分)在落成及營運穩定後的預期價值。

對土地價值採用直接比較法的注意事項：對具有該物業類似特性的物業而言，最常用及以市場為主導的比較單位為可居住淨樓面面積的每平方米價格。此分析採用的所有交易是根據當地市場採用的最適當方法。謹請注意，在土地價值的銷售比較法中，使用土地的平方米作為價值單位是不妥當的。這是因為土地價值幾乎全部由其最大及最佳用途以及產生未來獲利潛力的能力帶動。於此分析未考慮許可(或已使用)的不同地積比率，便不能對該等土地交易作出任何種類有意義的比較。

因各發展物業的性質都甚為獨特，所以以直接比較法為所有物業進行評估，此操作並不可行。因此我們使用剩餘法以覆核我們透過直接比較法得出的價值。此方法假設該物業的資本價值等於該物業一旦發展後的最終價值減去實現成本(包括土地整合及收購、拆卸、建築成本、專業費用、規劃、財務及市場推廣成本及發展商利潤)。

為達致剩餘「土地價值」的意見，我們已就所採納的參數作出若干假設。我們認為該等假設屬適當及合理，但我們並不能對此作出保證。因此，閣下應該確認我們的假設是適當的，並符合閣下所知的實際成本和參數。倘有任何差異，閣下應知會我們，因為在此報告的價值僅在我們的假設範圍內有效。

閣下亦應注意，剩餘價值即使對參數的小量變化亦極其敏感。因此，結果必須謹慎對待，因為一個小修正，甚至一個輸入，也可以對評估結論產生重大的影響。

資料來源

我們在頗大程度上倚賴大連萬達商業地產所提供的資料，並已接納就該物業的年期、規劃批文、建議發展計劃、估計開發成本、地役權、佔用情況、物業識別及所有其他有關事宜向我們提供的意見。

我們並無理由懷疑Ridong (Gold Coast) Development Pty Limited及大連萬達商業地產向我們所提供資料的真確性及準確性。我們亦獲大連萬達商業地產確認，所提供資料概無遺漏任何重大事實。我們認為我們已獲提供充分資料以達致知情意見，我們並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

業權查核

我們於若干情況下已獲大連萬達商業地產提供多份業權文件摘要(包括有關物業權益的地盤邊界)並作出有關查詢。然而，我們並未查閱文件正本以核實物業權益的現有業權及可能附帶於該物業的任何重大產權負擔。

貨幣及匯率 除另有說明外，本報告所載的所有貨幣金額均以澳元（「澳元」）為單位。我們的估值所採用匯率為約1澳元兌7.25港元，與估值日當時的匯率相若。

我們的估值概要載於下文，並隨函附奉估值證書。

此致

萬達商業地產(集團)有限公司
董事會 台照
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場二座
30樓3007室

代表

Cushman & Wakefield (NSW)
Pty Limited

評值及專業顧問－執行董事

Anthony Martin

執業估值師

註冊編號2929

AAPI

英國皇家特許測量師學會會員

高緯評值及專業顧問有限公司

大中華區董事和評值及專業顧問部主管

張翹楚

英國皇家特許測量師學會註冊估值師

註冊專業產業測量師

房地產(榮譽)理學士、

工商管理碩士、

英國皇家特許測量師學會會員、

香港測量師學會會員

謹啟

二零一四年九月二十九日

附註：Anthony Martin先生於房地產行業及資產估值界累積26年經驗。彼持有土地經濟學學士學位且彼於估值的經驗覆蓋所有物業資產類別。彼為澳大利亞房地產學會(Australian Property Institute)及新南威爾斯房地產學會(NSW Real Estate Institute)及英國皇家特許測量師會會員。

張翹楚先生持有工商管理碩士學位，彼為註冊專業產業測量師，於房地產行業及資產估值界累積17年經驗。張先生於香港、澳門、台灣、南韓、中國內地、越南、柬埔寨及其他海外國家擁有豐富的估值經驗。張先生為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員。張先生名列「就註冊成立的公司進行估值或就上市事宜及有關收購及合併的通函提供參考的物業估值師名單」內，並為香港商業價值評估公會的註冊商業估值師。

估值概要

貴集團將於澳洲收購作未來發展的物業權益

物業	於二零一四年 九月一日 現況下的市值 澳元	收購後 貴集團 將應佔權益	貴集團 在二零一四年 九月一日 收購後應佔的 現況下市值 澳元
澳洲 昆士蘭 衝浪者天堂 Old Burleigh路38至44號 (郵編：4217)	120,000,000	55%	66,000,000
總計：	<u>120,000,000</u>		<u>66,000,000</u>

物業證書

貴集團將於澳洲收購作未來發展的物業權益

物業	說明及年期	佔用詳情	於二零一四年 九月一日 在現況下的市值 澳元
澳洲 昆士蘭 衝浪者天堂 Old Burleigh 路 38 至 44 號 (郵編：4217)	<p data-bbox="491 521 901 712">根據 DBI Architecture and Oppenheim Architecture + Design 所提供的已審批發展計劃，該地盤擬開發的潛力包括一個由三棟大樓組成的發展項目，詳情如下：</p> <ul data-bbox="491 734 726 861" style="list-style-type: none"> • 高級大樓； • 豪華大樓；及 • 經典大樓。 <p data-bbox="491 883 901 968">該物業為一塊總地盤面積約 11,355 平方米的地塊。</p> <p data-bbox="491 989 901 1223">該發展項目將納入坐落於經典大樓內的一個擁有 188 間客房的高級酒店，並將會有合共 470 間住宅公寓分佈在該三 (3) 棟大樓。建議總樓面面積 (如落成) 估計約 90,456 平方米。</p> <p data-bbox="491 1244 901 1447">組成該優質項目的三棟大樓各自按裝修及服務質量順次序排列，以吸引三個不同的市場部分 (一般為高收入市場部分)。該三棟大樓按質量及等級的次序為：</p> <ul data-bbox="491 1468 614 1585" style="list-style-type: none"> • 高級 • 豪華 • 經典 <p data-bbox="491 1606 901 1764">該物業是按永久產權權益持有，允許業主無限制的權益出售物業，且可以以遺囑或繼承方式留下物業。</p>	該物業大致上屬空置。	120,000,000 (壹億貳仟萬) 收購後貴集團應佔 55% 權益： 66,000,000 (陸仟陸佰萬)

附註：

1. 該物業的估值是由張翹楚聯同 Anthony Martin 先生合作編製。

附近地區性質	:	該物業位於衝浪者天堂以北及Boradbeach以南的主要零售與娛樂區之間的海濱地盤。該物業與黃金海岸輕軌網絡可步行前往，輕易到達各主要道路。社區周圍設有眾多社會基礎設施，包括公園、海灘，以及黃金海岸會議中心、木星賭場及主要零售中心等其他設施。該物業鄰近的區域包括主海灘包含各種發展項目形成的東側邊界，其包括酒店、高層住宅大廈、獨立式住宅及當地首層零售場所。
鄰近地區的收益率	:	酒店：約8.75%至9.5% 零售：6.5%至8.5%
鄰近地區的租金	:	酒店：300元至400元(每日平均房租) 住宅：1張床185元至500元/星期 2張床260元至950元/星期 3張床400元至1,350元/星期 4張床以上650元至2,500元/星期
鄰近地區的市價	:	酒店：約150,000元至750,000元/房(平均) 住宅：1張床4,500元至10,500元/平方米 2張床4,700元至30,750元/平方米 3張床4,500元至22,000元/平方米 頂樓公寓/4床以上4,500元至20,000元/平方米

6. 根據大連萬達商業地產所提供的資料，該物業擬發展項目明細列表如下：

組成部分	總建築面積 平方米
酒店及經典住宅大樓	30,222平方米
豪華大樓	24,687平方米
高級大樓	17,226平方米
平台1樓/地下	4,139平方米
平台2樓	3,878平方米
平台3樓	5,919平方米
平台3A樓	621平方米
平台4樓	1,892平方米
酒店5樓	457平方米
酒店44樓	750平方米
酒店45樓	664平方米
總計	約90,456平方米

* 黃金海岸市議會 (Gold Coast City Council) 對建築面積的定義—量度範圍是所有外牆表面、間隔牆中間點及大於3.2米的陽台，不包括樓頂層面積。

批文亦記錄有關153間酒店房單元的條文，而就此我們獲取建議後確認可於上述指定的建築面積範圍內建成擁有188間客房的酒店。授予同意的機構為黃金海岸市議會。發展申請已轉交昆士蘭政府以供最終批准。

批文擁有153間客房的權利，部分面積相當大。現時認為，部分該等面積較大客房可重新配置成面積較小的客房，而與批文同意所列的批准建築面積沒有分歧。發展批文(DA)為Queensland Government Ministerial Call In。因此，任何人士尋求對DA進行「許可改變」必須根據改變批

文的「第6章第8部第2分節」程序進行(受二零零九年可持續規劃法案(Sustainable Planning Act 2009)第369節所規限)，有關改變通常需時至少30個營業日(倘申請人及該州同意可能需要額外20日)，而只要有關改變被視為細微及許可修改，該過程相對直接。我們已獲告知，重新設定內部佈局屬此類改變。

7. 該物業(「如落成」)的假設市場價值於二零一四年九月一日(根據建議的計劃)為948,288,000澳元。
8. 物業已予按揭，現時結欠22,000,000澳元，年期自二零一三年十月五日開始並於二零一五年六月五日屆滿。借貸方為FCCD (Australia) Pty Limited。
9. 根據黃金海岸市議會發出日期為二零一二年九月六日的經採納基礎設施收費通知(Adopted Infrastructure Charge Notice)，該物業須遵守經採納基礎設施收費通知，總代價為5,850,169.28澳元(收費率或須進行指數調整及／或檢討)，付款到期日為最終管道檢查、開始運用或分部可登記圖則蓋章(以較早者為準)之前。

Ridong (Gold Coast) Development Pty Limited須負責支付基礎設施收費，而其將按批文於開始發展前支付。
10. 完成該物業的發展並無時限。
11. 發展將予產生的總成本估計為900,000,000澳元(相等於約6,525,000,000港元)。建設成本估計為385,000,000澳元(相等於約2,791,000,000港元)。

1. 責任聲明

本通函(董事共同及個別對此承擔全部責任)包括為遵守上市規則而提供有關本集團之資料詳情)。董事在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完整且並無誤導及欺詐成份，而本通函並無遺漏其他事宜，致使本通函所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括董事及本公司主要行政人員根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條已記入本公司所存置登記冊之權益及淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)已知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份中之權益

董事姓名	好倉／ 淡倉	身份／權益性質	於本公司 股份及相關 股份中之權益	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
陳長偉先生 (「陳先生」)	好倉	實益擁有人及 由受控制法團 持有(附註1)	297,460,230	6.33%
	好倉	配偶權益 (附註1及2)	27,683,423	0.59%

於大連萬達商業地產股份中之權益(附註3)

董事姓名	好倉／ 淡倉	身份／權益性質	於大連萬達 商業地產股份中 之權益	佔大連萬達 商業地產 已發行股本之 概約百分比
丁本錫先生	好倉	實益擁有人	50,000,000	1.29%
齊界先生	好倉	實益擁有人	10,000,000	0.26%
曲德君先生	好倉	實益擁有人	6,000,000	0.15%
劉朝暉先生	好倉	實益擁有人	6,000,000	0.15%

於 Amazing Wise Limited 股份中之權益(附註4)

董事姓名	好倉／ 淡倉	身份／權益性質	於 Amazing Wise Limited 股份中 之權益	佔 Amazing Wise Limited 已發行 股本之概約 百分比
陳長偉先生	好倉	由受控制法團持有 (附註5)	47	47%

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，陳先生被視為擁有325,143,653股股份之好倉，其中(i) 19,362,200股股份由彼實益合法持有，(ii) 204,237,800股股份由Ever Good Luck Limited(「Ever Good」)以信託方式為彼持有；(iii) 73,860,230股股份由Ever Good實益擁有，及(iv) 27,683,423股股份由其配偶陳雙妮女士作為實益擁有人持有。
- (2) 陳雙妮女士為陳先生之配偶。
- (3) 根據證券及期貨條例第XV部，本公司之間接控股公司大連萬達商業地產為本公司之聯營公司。
- (4) 根據證券及期貨條例第XV部，本公司之附屬公司Amazing Wise Limited為本公司之聯營公司。
- (5) 於最後實際可行日期，Amazing Wise Limited之47股股份由陳先生全資擁有之公司Zhizun Holdings Limited持有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括董事及本公司主要行政人員根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條記入本公司所存置登記冊之權益及淡倉；或根據標準守則已知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

3. 主要股東於股份及相關股份中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就本公司所知，以下人士(董事及本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益或淡倉如下：

姓名／名稱	好倉／ 淡倉	身份／權益性質	於本公司 股份及相關 股份中之權益	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
萬達海外	好倉	實益擁有人	3,055,043,100	65.04%
萬達地產 投資有限公司	好倉	於受控制法團之權益 (附註1)	3,055,043,100	65.04%
萬達香港	好倉	於受控制法團之權益 (附註2)	3,055,043,100	65.04%
大連萬達商業地產	好倉	於受控制法團之權益 (附註3)	3,055,043,100	65.04%
大連萬達	好倉	於受控制法團之權益 (附註4)	3,055,043,100	65.04%

姓名／名稱	好倉／ 淡倉	身份／權益性質	於本公司 股份及相關 股份中之權益	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
大連合興	好倉	於受控制法團之權益 (附註5)	3,055,043,100	65.04%
王健林先生	好倉	於受控制法團之權益 (附註6)	3,055,043,100	65.04%
陳雙妮女士	好倉	實益擁有人	27,683,423	0.59%
	好倉	配偶權益(附註7)	297,460,230	6.33%
Ever Good Luck Limited (附註8)	好倉	實益擁有人	73,860,230	1.57%
	好倉	信託	204,237,800	4.35%

附註：

- (1) 萬達地產投資有限公司持有超過三分之一萬達海外已發行股份，因此被視為於本公司(萬達海外在其中擁有權益)之股份及相關股份中擁有權益。
- (2) 萬達香港持有超過三分之一萬達地產投資有限公司已發行股份，因此被視為於本公司(萬達地產投資有限公司被視為在其中擁有權益)之股份及相關股份中擁有權益。
- (3) 大連萬達商業地產持有超過三分之一萬達香港已發行股份，因此被視為於本公司(萬達香港被視為在其中擁有權益)之股份及相關股份中擁有權益。非執行董事兼董事會主席丁本錫先生為大連萬達商業地產之董事長。非執行董事齊界先生為大連萬達商業地產之董事兼總裁。非執行董事曲德君先生為大連萬達商業地產之董事兼高級副總裁。執行董事劉朝暉先生為大連萬達商業地產之董事會秘書及境外地產中心總經理。獨立非執行董事劉紀鵬先生及薛雲奎先生均為大連萬達商業地產之獨立董事。
- (4) 大連萬達持有超過三分之一大連萬達商業地產已發行股份，因此被視為於本公司(大連萬達商業地產被視為在其中擁有權益)之股份及相關股份中擁有權益。非執行董事丁本錫先生為大連萬達之執行董事兼總裁。
- (5) 大連合興持有超過三分之一大連萬達已發行股份，因此被視為於本公司(大連萬達被視為在其中擁有權益)之股份及相關股份中擁有權益。

- (6) 王健林先生持有超過三分一大連合興已發行股份，因此被視為於本公司(大連合興被視為在其中擁有權益)之股份及相關股份中擁有權益。
- (7) 陳雙妮女士為陳先生之配偶。陳雙妮女士因此被視為於本公司(陳先生在其中擁有權益)之股份中擁有權益。
- (8) Ever Good Luck Limited全部已發行股本由陳先生最終持有，而陳先生為Ever Good Luck Limited之唯一董事。見本附錄三「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉」一節附註(1)。

4. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於自二零一三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)起本集團任何成員公司收購或出售或租賃予本集團任何成員公司，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 董事之重大合約權益

本公司與一家由陳先生控制之公司已於二零一一年及二零一二年訂立貸款協議，據此，該家由陳先生控制之公司已向本集團提供貸款融資。於最後實際可行日期，本集團有來自該家由陳先生控制公司之未償還借款約人民幣180,400,000元。該借款為有抵押並以年利率為15厘計息。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，並無任何董事直接或間接於其中擁有重大權益且與本集團業務有重大關係之持續進行合約或安排。

6. 重大合約

以下合約為本集團成員公司於緊接本通函日期起前兩年直至最後實際可行日期止期間內所訂立(並非於本集團日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 於二零一三年三月二十日，本公司與陳先生及由彼全資擁有之兩間公司Zhizun Holdings Limited(「**Zhizun**」)及Onu Holdings Limited(「**Onu**」)訂立買賣協議(「**出售協議**」)，內容有關(1)本公司以587,811,263.59港元向Zhizun出售Amazing Wise Limited(「**Amazing Wise**」)已發行股本47%；(2)本公司以324,567,124.04港元向Onu出售翔希投資有限公司、明希投資有限公司、耀希投資有限公司及恒力資本管理有限公司各自之全部已發行股本；及(3)本公司以399,163,591.79港元向Onu

- 出售翔希投資有限公司、明希投資有限公司、耀希投資有限公司及恒力資本管理有限公司及彼等各自之附屬公司結欠本公司總本金額為399,163,591.79港元之貸款。出售協議之主要條款已於本公司於二零一三年五月二十四日刊發之通函披露。出售協議已於二零一三年六月二十五日完成。
- (b) 於二零一三年三月二十日，本公司與Zhizun、陳先生及Amazing Wise就Amazing Wise訂立股東協議(「Amazing Wise股東協議」)。Amazing Wise股東協議之主要條款載於本公司所刊發日期為二零一三年五月二十四日之通函。Amazing Wise股東協議已於出售協議完成時生效。
- (c) 於二零一三年九月六日，本公司與萬達香港訂立股東協議(「倫敦項目股東協議」)，據此，本公司與萬達香港同意成立合資公司(「倫敦合資公司」)以於英國倫敦收購及擁有物業，並將之重建為一個集酒店、住宅、辦公室及零售於一體的綜合項目及營運該綜合項目。本公司於倫敦項目股東協議項下之總資本承擔不得超過3,000,000,000港元。倫敦項目股東協議之主要條款載於本公司於二零一三年九月三十日刊發之通函。
- (d) 於二零一三年九月六日，本公司與萬達香港就萬達香港將向本公司提供一筆為數60,000,000英鎊之貸款融資及一筆為數20,000,000美元之貸款融資訂立貸款協議(「倫敦項目貸款協議」)，該等貸款融資將以本公司於倫敦合資公司持有之所有股份設定之股份押記作抵押。倫敦項目貸款協議之主要條款載於本公司於二零一三年九月三十日刊發之通函。
- (e) 於二零一三年十二月十三日，本公司、中信証券融資(香港)有限公司、中銀國際亞洲有限公司及招商證券(香港)有限公司就供股訂立包銷協議(「包銷協議」)。包銷協議之主要條款載於本公司於二零一三年十二月十三日刊發之公告。
- (f) 於二零一四年二月二十七日，本公司、萬達香港與Wanda Properties Investment Limited(分別由本公司及萬達香港擁有51%及49%)就開發中國桂林一幅地塊為一由商業及住宅物業組成之「萬達廣場」訂立合資協議(「桂林地塊合資協議」)。本公司於桂林地塊合資協議項下之總資本承擔不得超過91,800,000美元。桂林地塊合資協議之主要條款載於本公司於二零一四年三月十七日刊發之通函。
- (g) 於二零一四年六月四日，本公司與萬達香港就在歐洲大陸為房地產項目成立合營企業訂立合營協議(「歐洲合營總協議」)及就重新發展位於馬德里之物業訂立合營協議(「西班牙合營協議」)。本公司於歐洲合營總協議及西班牙合營協議項下之總

資本承擔分別不得超過7,500,000,000港元及2,200,000,000港元。歐洲合營總協議及西班牙合營協議之主要條款載於本公司於二零一四年六月二十五日刊發之通函。

- (h) 於二零一四年七月八日，本公司與萬達香港就在北美洲及南美洲大陸為房地產項目成立合營企業訂立合營協議(「美洲合營總協議」)及就重新發展位於芝加哥之物業訂立合營協議(「芝加哥合營協議」)。本公司於美洲合營總協議及芝加哥合營協議項下之總資本承擔分別不得超過6,000,000,000港元及1,050,000,000港元。美洲合營總協議及芝加哥合營協議之主要條款載於本公司於二零一四年七月三十一日刊發之通函。
- (i) 於二零一四年八月十一日，本公司與萬達香港訂立澳洲合營總協議及珠寶三塔合營協議而李氏、大連萬達商業地產、萬達商業澳洲及珠寶三塔項目公司訂立股份認購及股東協議。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司(包括萬達澳洲及萬達商業澳洲)概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而董事概不知悉本集團任何成員公司(包括萬達澳洲及萬達商業澳洲)有任何有待了結或受威脅或受針對之重大訴訟或索償。

8. 專家及同意書

以下為於本通函提供意見或載有其建議專家之資格：

名稱	資格
高緯	獨立物業估值師
阿仕特朗	可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團

高緯及阿仕特朗各自已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義載入其各自之報告或函件(視乎情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，高緯及阿仕特朗各自並無於本公司或本集團任何成員公司之任何股份中擁有權益，亦無擁有任何權利或購股權（不論是否依法執行）以認購或委派他人認購本公司或本集團任何成員公司之股份。

於最後實際可行日期，高緯及阿仕特朗各自並無於自二零一三年十二月三十一日（即本集團最近刊發經審核財務報表之編製日期）起由本集團任何成員公司收購或出售或租賃予，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何本公司或本集團該成員公司不可於一年內終止而毋須作出任何補償（法定補償除外）之服務合約。

10. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，董事及其各自聯繫人於與本集團業務（不論直接或間接）中擁有存在競爭或可能存在競爭且須根據上市規則第 8.10 條披露之權益（倘有關董事為本公司之控股股東）如下：

董事／ 聯繫人姓名	公司名稱	於該公司中 權益之性質	該公司之業務
陳長偉先生	福建恒力房地產發展有限公司	擁有 100% 權益之 最終實益擁有人	福建恒力商務地產發展有限公司之 控股公司
陳長偉先生	福建恒力商務地產發展有限公司	擁有 100% 權益之 最終實益擁有人	發展、擁有及管理 位於福州之複合 商業發展 恒力 • 創富中心
陳長偉先生	福建恒力博納廣場發展有限公司	擁有 100% 權益之 最終實益擁有人	發展、擁有及管理 將於福州發展之 商住物業 恒力 • 博納廣場

董事／ 聯繫人姓名	公司名稱	於該公司中 權益之性質	該公司之業務
丁本錫先生	大連萬達商業地產	擔任董事及股東， 擁有 1.29% 權益	從事物業開發、 物業租賃、物業 管理及投資控股
齊界先生	大連萬達商業地產	擔任董事及股東， 擁有 0.26% 權益	從事物業開發、 物業租賃、物業 管理及投資控股
曲德君先生	大連萬達商業地產	擔任董事及股東， 擁有 0.15% 權益	從事物業開發、 物業租賃、物業 管理及投資控股
劉朝暉先生	大連萬達商業地產	擁有 0.15% 權益之 股東	從事物業開發、 物業租賃、物業 管理及投資控股
劉紀鵬先生	大連萬達商業地產	擔任獨立董事	從事物業開發、 物業租賃、物業 管理及投資控股
薛雲奎先生	大連萬達商業地產	擔任獨立董事	從事物業開發、 物業租賃、物業 管理及投資控股

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無董事及其各自聯繫人於有與本集團業務(不論直接或間接)中擁有存在競爭或可能存在競爭且須根據上市規則第 8.10 條披露之權益(猶如有關董事為本公司之控股股東)。

11. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為許惠敏女士。彼為英國特許公認會計師協會、香港會計師公會、英國特許秘書及行政人員協會及香港特許秘書公會資深會員。彼亦為香港證券專業學會及香港華人會計師公會之會員。
- (b) 本公司之股份過戶登記總處為 MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為 The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road, Pembroke HM08, Bermuda。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本通函之中、英文版如存有歧義，概以英文版為準。

12. 備查文件

以下文件副本於本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止期間內於正常辦公時間營業日上午九時三十分至下午五時三十分(星期六、日及刊憲之香港公眾假期除外)在香港中環康樂廣場8號交易廣場2座30樓3007室可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度各年之年報；
- (c) 董事會函件，其全文載於本通函第4至25頁；
- (d) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第26至27頁；
- (e) 阿仕特朗意見函件，其全文載於本通函第28至52頁；
- (f) 高緯編製之物業估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (g) 本附錄三「重大合約」一段所指之合約；
- (h) 本附錄三「專家及同意書」一段所指之同意書；

- (i) 本公司於二零一四年三月十七日所刊發之通函，內容有關(其中包括)收購位於中國廣西壯族自治區桂林市土地使用權及就開發桂林地塊組成合營企業構成關連及主要交易；
- (j) 本公司於二零一四年六月二十六日所刊發之通函，內容有關(其中包括)在歐洲大陸為房地產項目成立合營企業構成關連及主要交易以及在西班牙收購房地產及成立合營企業構成關連及主要交易；
- (k) 本公司於二零一四年七月三十一日所刊發之通函，內容有關(其中包括)在北美洲及南美洲大陸為房地產項目成立合營企業構成關連及主要交易以及就昭開發芝加哥物業成立合營企業構成關連及須予披露交易；及
- (l) 本通函。

股東特別大會通告



萬達商業地產(集團)有限公司
WANDA COMMERCIAL PROPERTIES (GROUP) CO., LIMITED
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：169)

茲通告萬達商業地產(集團)有限公司(「本公司」)謹訂於二零一四年十月十六日(星期四)下午四時正假座香港中環康樂廣場8號交易廣場2座30樓3007室舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

1. 「動議批准本公司訂立日期為二零一四年八月十一日之澳洲合營總協議(協議副本已送交大會並經大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易(本公司日期為二零一四年九月二十九日之通函所界定之詞彙如用於本決議案，具有相同涵義)。」
2. 「動議批准本公司訂立日期為二零一四年八月十一日之珠寶三塔合營協議(協議副本已送交大會並經大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易(本公司日期為二零一四年九月二十九日之通函所界定之詞彙如用於本決議案，具有相同涵義)。」

承董事會命
萬達商業地產(集團)有限公司
主席
丁本錫

香港，二零一四年九月二十九日

附註：

- (1) 凡有權出席上述通告所召開之大會(或其任何續會)及於會上投票之股東，均有權委派一位代表代其出席大會，並於按股數方式表決時投票。持有兩股或以上股份之股東有權委任超過一位代表。受委代表毋須為本公司股東，但必須親身出席以代表股東。填妥及交回代表委任文件後，股東仍可親身出席大會(或其任何續會)並於會上投票。

股東特別大會通告

- (2) 如屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一位該等人士均可親身或委派受委代表於大會上(或其任何續會)就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一位該等聯名持有人親身或委派受委代表出席大會(或其任何續會)，則僅於本公司股東名冊內就有關股份排名首位之聯名股東(或其受委代表)方有權就有關股份投票。
- (3) 代表委任表格連同任何經簽署之授權書或授權文件(如有)(或該等授權書或其他經核證授權文件副本)須盡快且無論如何不遲於大會(或其任何續會)指定舉行時間前48小時送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
- (4) 於二零一四年十月十五日名列本公司股東名冊之股東均有權出席大會。為符合出席大會之資格，所有過戶文件連同有關股票必須不遲於二零一四年十月十五日下午四時三十分，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。