

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)

持續關連交易

修訂

(1) 萬達兒童娛樂框架協議及  
(2) 設計諮詢及營運諮詢服務框架協議的年度上限

序言

茲提述本公司日期為二零一四年十二月十日的招股章程及本公司於二零一五年四月八日刊發的二零一四年年報中所載「關連交易」一節，內容有關（其中包括）本公司於萬達兒童娛樂框架協議與設計諮詢及營運諮詢服務框架協議項下的持續關連交易。

本公司二零一四年關連交易的開展符合招股章程中的披露。由於公司業務的發展，本集團已向萬達兒童娛樂集團出租本集團所擁有的額外商業物業，用於經營兒童娛樂及遊樂場業務，並就該等額外租賃物業提供商業物業管理服務。因此，萬達兒童娛樂框架協議項下的原擬年度上限將屬不足。董事會已議決修訂萬達兒童娛樂框架協議截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的年度上限。

另預期本集團增加新項目的開發，將於二零一六年獲萬達文化提供新增項目額外設計諮詢及營運諮詢服務。因此，設計諮詢及營運諮詢服務框架協議截至二零一六年十二月三十一日止年度的原擬年度上限將屬不足。董事會已議決修訂設計諮詢及營運諮詢服務框架協議截至二零一六年十二月三十一日止年度的年度上限。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，本公司由大連萬達集團直接擁有43.71%權益，而大連萬達集團由王健林先生控制。大連萬達集團及王健林先生乃本公司的控股股東，因此構成上市規則下本公司的關連人士。萬達文化由大連萬達集團直接擁有100%權益，而萬達兒童娛樂由王健林先生間接擁有100%權益，因此，萬達文化及萬達兒童娛樂構成上市規則下本公司的關連人士。

根據上市規則第14A.81條，萬達兒童娛樂框架協議項下的交易須與萬達集團框架協議、萬達電影院線框架協議、萬達電影院線總部租賃協議及萬達百貨框架協議項下的交易合併計算，更多詳情請參見招股章程。

由於根據(i)萬達兒童娛樂框架協議、萬達集團框架協議、萬達電影院線框架協議、萬達電影院線總部租賃協議及萬達百貨框架協議的合併年度上限（經根據萬達兒童娛樂框架協議截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的經提高年度上限作出修訂），及(ii)設計諮詢及營運諮詢服務框架協議截至二零一六年十二月三十一日止年度的經修訂年度上限計算的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此根據上市規則第14A.76(2)條，該等協議項下擬進行持續關連交易須遵守上市規則第十四A章下有關申報、公告及年度審核規定，惟將獲豁免遵守上市規則第十四A章下有關獨立股東批准規定。

## 修訂年度上限

茲提述本公司日期為二零一四年十二月十日的招股章程及於二零一五年四月八日刊發的二零一四年年報中所載「關連交易」一節，內容有關（其中包括）本公司於萬達兒童娛樂框架協議與設計諮詢及營運諮詢服務框架協議項下的持續關連交易。

本公司二零一四年關連交易的開展符合招股章程中的披露。由於公司業務的發展，本集團已向萬達兒童娛樂集團出租本集團所擁有的額外商業物業，用於經營兒童娛樂及遊樂場業務，並就該等額外租賃物業提供商業物業管理服務。因此，萬達兒童娛樂框架協議項下的原擬年度上限將屬不足。董事會已議決修訂萬達兒童娛樂框架協議截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的年度上限。

另預期本集團增加新項目，將於二零一六年獲萬達文化提供新增項目額外設計諮詢及營運諮詢服務。因此，設計諮詢及營運諮詢服務框架協議截至二零一六年十二月三十一日止年度的原擬年度上限將屬不足。董事會已議決修訂設計諮詢及營運諮詢服務框架協議截至二零一六年十二月三十一日止年度的年度上限。

萬達兒童娛樂框架協議與設計諮詢及營運諮詢服務協議的詳情載於本公司招股章程及二零一四年年報內，同時摘要如下供股東參考。

## 萬達兒童娛樂框架協議

萬達兒童娛樂框架協議主要條款概要載列如下：

日期： 二零一四年十二月二十三日

訂約方： (1) 本公司；及  
(2) 萬達兒童娛樂

物業租賃及管理服務： 本集團將向萬達兒童娛樂及其附屬公司提供商業物業租賃，供萬達兒童娛樂集團經營兒童娛樂及遊樂場業務，且本集團將就該等租賃物業提供商業物業管理服務。

定價： 定價條款如下：

- 就根據萬達兒童娛樂框架協議已訂立或將訂立的租約應付的租金（不包括物業管理費）乃基於每平方米（建築面積）人民幣45元至人民幣65元的基準月租金計算，並可參考當時的市場費率進行年度租金調整。月租金基準價乃經參考現行市場費率及不低於我們向獨立第三方開出的租金費率後按正常商業條款公平釐定。
- 就根據萬達兒童娛樂框架協議已訂立或將訂立租約應付的物業管理費乃基於每平方米（建築面積）人民幣5元至人民幣10元的基準每月物業管理費計算。每月物業管理基準價乃經參考現行市場費率及不低於我們向獨立第三方開出的費率後按正常商業條款公平釐定。

協議期限： 萬達兒童娛樂框架協議已於二零一四年十二月二十三日訂立，為期3年。

## 設計諮詢及營運諮詢服務框架協議

設計諮詢及營運諮詢服務框架協議主要條款概要載列如下：

日期：二零一四年十二月二十三日

訂約方：(1) 萬達文化；及  
(2) 本公司

提供服務：萬達文化須就萬達城的業務提供設計諮詢及營運諮詢服務，包括但不限於(i)委聘第三方設計公司於建設階段審閱及修改項目的相關設計計劃並監督其執行情況；及(ii)於建設竣工至開始營運期間內與籌備開業有關的整體服務，如物料採購、招聘、建立管理團隊及設計開業計劃等。

定價：設計諮詢及營運諮詢服務框架協議的定價條款如下：

- 本公司將按實際產生成本基準附加符合市場標準的利潤就萬達文化集團向本公司提供的設計諮詢及營運諮詢服務支付合理的費用。
- 就根據設計諮詢及營運諮詢服務框架協議所提供的設計及諮詢服務費用基準乃計及預期萬達文化集團將提供的優質及全面管理服務、萬達文化集團投入的初步投資，並經參考相關時間設計諮詢服務的市價或經訂約方於公平磋商後釐定。

協議期限：設計諮詢及營運諮詢服務框架協議已於二零一四年十二月二十三日訂立，為期3年。

## 過往數字及現有年度上限

下文載列(1)萬達兒童娛樂框架協議；及(2)設計諮詢及營運諮詢服務框架協議截至二零一六年十二月三十一日止三個年度的現有年度上限及於二零一四年度及截至二零一五年九月三十日止九個月的實際交易金額：

		過往數字及現有年度上限 (人民幣百萬元)				
		截至二零一五年 九月三十日			二零一五年	二零一六年
關連交易		二零一四年 年度上限	二零一四年 實際交易金額	止九個月 實際交易金額	年度上限	年度上限
萬達兒童娛樂 框架協議 (附註1及2)	商業物業租賃	3.00	2.73	19.71	15.80	29.60
	物業管理服務	0.30	0.30	5.59	1.60	3.30
設計諮詢及營運諮詢 服務框架協議 (附註3)	提供設計諮詢及 營運諮詢服務	600	422.17	326.23	700	700

附註1：萬達兒童娛樂框架協議於截至二零一三年十二月三十一日止兩年度概無發生過往交易。

附註2：在二零一五年十二月對本公司於二零一五年的持續關連交易進行檢討及評估過程中，本公司注意到，截至二零一五年九月三十日萬達兒童娛樂框架協議項下的實際交易金額超過二零一五年的年度上限。這主要由於萬達兒童娛樂快速擴張導致其需求增加所致。本集團更加關注二零一五年與萬達集團的物業租賃及管理服務合併年度上限，確定不會達到此前披露的年度上限。本公司對各單獨框架協議項下的物業租賃及管理服務上限由於疏忽而未能給予足夠關注。請參閱本公告內「董事會確認及補救措施」一節瞭解本公司所採取的補救措施。

附註3：設計諮詢及營運諮詢服務框架協議於截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度概無發生過往交易，及其於截至二零一三年十二月三十一日止年度的過往交易金額為人民幣180.65百萬元。

## 修訂年度上限

鑑於萬達兒童娛樂的戰略規劃為增加其市場份額及擴大規模，本集團已向萬達兒童娛樂集團出租額外的商業物業，用於經營其兒童娛樂及遊樂場業務。因此，萬達兒童娛樂框架協議項下的原擬年度上限將屬不足。董事會已議決修訂萬達兒童娛樂框架協議截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的年度上限。<sup>1</sup>

由於本集團增加新項目的開發，預計本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度將獲萬達文化集團提供新增項目額外設計諮詢及營運諮詢服務。因此設計諮詢及營運諮詢服務框架協議截至二零一六年十二月三十一日止年度的原訂年度上限將屬不足。董事會已議決修訂設計諮詢及營運諮詢服務框架協議截至二零一六年十二月三十一日止年度的原訂年度上限。

新的年度上限		截至二零一五年	截至二零一六年	
詳情載於下文：		十二月三十一日	十二月三十一日	
		止年度	止年度	
		(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	
萬達兒童娛樂 框架協議	商業物業租賃	原訂年度上限	15.80	29.60
		經修訂年度上限	43.5	180
	物業管理服務	原訂年度上限	1.60	3.30
		經修訂年度上限	13.0	47
			截至二零一六年	
			十二月三十一日	
			止年度	
			(人民幣百萬元)	
設計諮詢及 營運諮詢服 務框架協議	提供設計諮詢及 營運諮詢服務	原訂年度上限		700
		經修訂年度上限		950

附註1：因作出該修訂，於本招股章程第330頁披露之物業租賃及管理服務之合併上限將作出相應調整。截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的經修訂物業租賃及管理服務之合併上限分別為人民幣2,848.1百萬元及人民幣3,633.1百萬元。

## 定價

達致萬達兒童娛樂框架協議經修訂年度上限的基準包括：(i)二零一四年的實際交易金額；(ii)按照萬達兒童娛樂框架協議，現時預期將出租予萬達兒童娛樂集團的額外商業物業；(iii)在萬達兒童娛樂集團現有門店附近出租予萬達兒童娛樂集團用於支持萬達兒童娛樂集團的兒童娛樂及遊樂場物業擴張項目的新增面積；及(iv)預期本公司與萬達兒童娛樂集團之間的合作日趨增多。

設計諮詢及營運諮詢服務框架協議的經修訂年度上限乃基於以下因素達致：(i)二零一四年實際交易金額；(ii)本集團欲獲得有關本公司新增項目的額外設計諮詢與營運諮詢服務的預期需求；及(iii)預期本公司與萬達文化之間的合作日趨增加。

萬達兒童娛樂框架協議與設計諮詢及營運諮詢服務框架協議的所有條款和條件（包括定價政策）均維持不變。

## 董事會確認及補救措施

本公司得悉與萬達兒童娛樂框架協議有關的事宜後立即刊發本公告。本公司已進行內部調查，並將加強有關持續關連交易監控的內控措施。經加強的內控措施包括每月密切關注每個單獨框架協議項下的持續關連交易，及就現有及潛在的持續關連交易與各家附屬公司的責任人進行定期討論。此外，為了加強對上市規則的認知及理解，本公司將安排本公司的外部顧問為本集團的相關工作人員提供更多培訓，以確保管理層能夠迅速知悉可能涉及本公司任何關連交易的情況。

本公司承諾，將於未來盡力監控萬達兒童娛樂框架協議與設計諮詢及營運諮詢服務框架協議項下的交易及其他持續關連交易不超過相關年度上限，確保及時採取必要的措施和適當的行動符合上市規則的適用規定。

董事（包括獨立非執行董事）認為，就(i)本公司將向萬達兒童娛樂集團租賃商業物業及提供物業管理服務，及(ii)萬達文化集團將提供的設計諮詢及營運諮詢服務而言，先前所披露的萬達兒童娛樂框架協議與設計諮詢及營運諮詢服務框架協議的原訂年度上限應予以提高以使本集團向萬達兒童娛樂集團出租額外商業物業及滿足本集團新增的業務需求。

董事（包括獨立非執行董事）認為，(i)萬達兒童娛樂框架協議及其經修訂年度上限，及(ii)設計諮詢及營運諮詢服務框架協議及其經修訂年度上限均為在本公司日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

由於丁本錫先生、齊界先生、張霖先生、曲德君先生、王貴亞先生及尹海先生均於大連萬達集團或其附屬公司擔任董事或管理職務，因而可能被認為於萬達兒童娛樂框架協議以及設計諮詢及營運諮詢服務框架協議項下的交易中擁有利益衝突，彼等已就提呈予董事會的相關決議案放棄投票。

## 一般資料

本公司是中國最大的購物中心業主及營運商、中國最大的商業物業開發商及營運商及中國最大的豪華酒店業主及營運商。本集團的業務包括三個部分，分別為投資物業開發及營運、物業開發及銷售以及酒店經營。

萬達兒童娛樂由王健林先生間接擁有100%權益。萬達兒童娛樂主要業務為於中國經營兒童娛樂業務。

萬達文化由大連萬達集團直接擁有100%權益。萬達文化主要業務為組織文化藝術交流，文化產業項目投資，投資管理和項目管理，以及提供企業管理、投資和經濟貿易諮詢。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，本公司由大連萬達集團直接擁有43.71%權益，而大連萬達集團由王健林先生控制。大連萬達集團及王健林先生乃本公司的控股股東，因此構成上市規則下本公司的關連人士。萬達文化由大連萬達集團直接擁有100%權益，而萬達兒童娛樂由王健林先生間接擁有100%權益，因此，萬達文化及萬達兒童娛樂構成上市規則下本公司的關連人士。

根據上市規則第14A.81條，萬達兒童娛樂框架協議項下的交易須與萬達集團框架協議、萬達電影院線框架協議、萬達電影院線總部租賃協議及萬達百貨框架協議項下的交易合併計算。



由於根據(i)萬達兒童娛樂框架協議、萬達集團框架協議、萬達電影院線框架協議、萬達電影院線總部租賃協議及萬達百貨框架協議的合併年度上限（經根據萬達兒童娛樂框架協議截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的經提高年度上限作出修訂），及(ii)設計諮詢及營運諮詢服務框架協議截至二零一六年十二月三十一日止年度的經修訂年度上限計算的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此根據上市規則第14A章，該等協議項下擬進行持續關連交易須遵守上市規則第14A.76(2)(a)條下有關申報、公告及年度審核規定，惟將獲豁免遵守上市規則第十四A章下有關獨立股東批准規定。

## 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），一家於二零零九年十二月十日在中國註冊成立的股份有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「持續關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「大連合興」	指	大連合興投資有限公司，一家於二零零七年四月二十七日在中國註冊成立的有限責任公司，分別由王健林先生及王健林先生之子王思聰先生直接擁有98%及2%，並為本公司的控股股東之一
「大連萬達集團」	指	大連萬達集團股份有限公司，一家於一九九二年九月二十八日在中國註冊成立的股份有限公司，由王健林先生透過大連合興擁有99.76%及直接擁有0.24%，並為本公司的控股股東之一，持有本公司43.71%的股權
「設計諮詢及營運諮詢服務框架協議」	指	本公司與萬達文化集團於二零一四年十二月二十三日訂立的為期三年的設計諮詢及營運諮詢服務框架協議（經不時修訂），內容有關就萬達城的業務提供設計諮詢及營運諮詢服務，包括但不限於(i)委聘第三方設計公司於建設階段審閱及修改項目的相關設計方案並監督其執行情況；及(ii)於建設竣工至開始營運期間內與籌備開業有關的整體服務，如物料採購、招聘、建立管理團隊及設計開業計劃等

「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司於中國發行每股面值為人民幣1.00元並以人民幣認購及繳付股款的普通股
「建築面積」	指	一幢樓宇的建築面積包括每層樓宇（包括任何地庫樓層及該樓宇外牆厚度所佔的面積）外牆內的面積。就地面面積及地庫面積而言，建築面積一般包括機電工房、垃圾房、水箱及停車場樓層
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司普通股本中每股面值為人民幣1.00元且在聯交所主板上市的境外上市外資股
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值為人民幣1.00元的股份，包括本公司的內資股及H股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「萬達電影院線」	指	萬達電影院線股份有限公司，一家於二零零五年一月二十日根據中國法律成立的股份有限公司，為大連萬達集團直接擁有60.71%的附屬公司，並為本公司的關連人士

「萬達電影院線 框架協議」	指	本公司與萬達電影院線於二零一二年七月一日訂立的為期20年的物業租賃及管理服務框架協議，內容有關向萬達電影院線集團出租我們擁有的商業物業，以供其經營電影院線業務及由我們就有關租賃物業提供商業物業管理服務
「萬達電影院線 總部租賃協議」	指	本公司與萬達電影院線於二零一一年十一月訂立的物業租賃及管理服務協議，內容有關向萬達電影院線出租商業物業以供其作總部辦公之用，以及提供物業管理服務；雙方於二零一二年七月二十七日訂立補充協議以對該協議予以補充
「萬達文化」	指	北京萬達文化產業集團有限公司，一家於二零一二年九月十九日根據中國法律成立的有限責任公司，由大連萬達集團直接全資擁有，並為關連人士
「萬達文化集團」	指	萬達文化及其附屬公司
「萬達百貨」	指	萬達百貨有限公司，一家於二零零七年四月十七日根據中國法律成立的有限責任公司，由王健林先生間接全資擁有，並為本公司之關連人士
「萬達百貨集團」	指	萬達百貨及其附屬公司
「萬達百貨 框架協議」	指	本公司與萬達百貨所訂立的日期為二零一四年十二月二十三日的物業租賃及管理服務框架協議，內容有關就下列目的向萬達百貨集團出租我們擁有的商業物業：(i)經營王健林先生擁有的百貨商場及零售業務，(ii)用作總部辦公室及(iii)由我們就有關租賃物業提供商業物業管理服務
「萬達集團 框架協議」	指	本公司與大連萬達集團（為其本身及代表其附屬公司）所訂立的日期為二零一四年十二月二十三日的物業租賃及管理服務框架協議，內容有關(i)向大連萬達集團及其附屬公司（不包括萬達電影院線集團）出租我們擁有的商業物業以供其作總部辦公用途，(ii)向北京大歌星集團出租我們擁有的商業物業以按「大歌星」量販式KTV」的名稱經營萬達文化的卡拉OK娛樂業務，及(iii)由我們就有關租賃物業提供商業物業管理服務

「萬達兒童娛樂」	指	萬達兒童娛樂有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，由王健林先生間接全資擁有，並為關連人士
「萬達兒童娛樂 框架協議」	指	本公司與萬達兒童娛樂集團於二零一四年十二月二十三日訂立的為期三年的物業租賃及管理服務框架協議(可不時修訂)，內容有關向萬達兒童娛樂集團出租我們擁有的商業物業以供其經營兒童娛樂及遊樂場業務，並由我們就該等租賃物業提供商業物業管理服務
「萬達兒童 娛樂集團」	指	萬達兒童娛樂及其附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
大連萬達商業物業股份有限公司  
主席  
丁本錫

中國北京，二零一五年十二月三十日

於本公告日期，本公司的執行董事為丁本錫先生及齊界先生；本公司的非執行董事為張霖先生、曲德君先生、王貴亞先生及尹海先生；而本公司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。