

歷史及發展

我們的歷史

我們的業務歷史可追溯至一九八八年。我們現時為大連萬達集團的唯一商業地產平台，而大連萬達集團是由我們的最終控股股東王健林先生所控制。王健林先生其本人及透過大連萬達集團主要在中國從事商業地產、豪華酒店、文化及旅遊、百貨商店、娛樂業務及電子商務。王健林先生在房地產行業擁有超過25年的經驗。

以下為我們業務發展的重大業務發展及里程碑：

年份	事件
一九八八年	<ul style="list-style-type: none">我們的業務開始，從事中國舊城改造，為我們日後的業務發展奠定了穩固的基礎
一九九三年	<ul style="list-style-type: none">成為最早在中國從事跨地區業務的房地產企業之一
二零零二年	<ul style="list-style-type: none">第一代萬達廣場開業，它是單棟式商業樓宇我們的前身公司成立，為我們日後的業務發展提供了一個更清晰及獨立的發展平台
二零零三年	<ul style="list-style-type: none">第二代萬達廣場開業，它是一般由三至五棟樓宇組成並通過戶外人行道連接起來的多用途商業綜合體
二零零六年	<ul style="list-style-type: none">第三代萬達廣場開業，它是一般由帶有室內通道的購物中心、辦公樓宇及住宅樓宇組成並通常包括酒店的大型多用途綜合廣場我們的業務擴展至開發與經營豪華酒店
二零零八年	<ul style="list-style-type: none">我們的總部遷至首都北京
二零零九年	<ul style="list-style-type: none">本公司註冊成立
二零一二年	<ul style="list-style-type: none">我們以自有品牌開辦六家自營酒店
二零一三年	<ul style="list-style-type: none">我們收購香港上市附屬公司65%權益我們收購位於倫敦的一項物業，該物業為我們的首個海外物業項目，將開發成為以豪華酒店為主並附有住宅及商業物業的綜合體項目首個「萬達城」開始於哈爾濱建設我們首次涉足國際金融市場，發行金額為600百萬美元於二零一八年到期的債券

歷史及發展

本公司成立以及我們前身公司及本公司股權的主要變動

我們的前身公司於二零零二年九月十六日正式成立，其初始註冊資本為人民幣一千萬元，由大連萬達集團的全資附屬公司大連萬達房地產有限公司（「大連房地產」）出資50%。到二零零九年十二月十日，我們的前身公司透過由一家有限責任公司改制為股份有限公司而成立了本公司。

於二零零五年一月，大連萬達集團的全資附屬公司大連萬達集團房地產管理有限公司（「大連房地產管理」）收購我們的前身公司另外50%權益（相等於註冊資本人民幣5百萬元）。王健林先生通過其控制的大連萬達集團擁有我們的前身公司的控制權。

於二零零七年九月十日，我們的前身公司、大連房地產、大連房地產管理、大連萬達集團及北京萬達投資有限公司（「北京萬達」，由王健林先生及其子王思聰先生分別擁有98%及2%）訂立增資協議（「二零零七年增資協議」），據此，大連萬達集團及北京萬達分別向我們的前身公司進一步出資人民幣1,610百萬元及人民幣180百萬元，因此我們前身公司的註冊資本總額增至人民幣1,800百萬元。二零零七年增資協議亦規定，大連房地產及大連房地產管理將分別向大連萬達集團轉讓其各自於我們前身公司的全部權益（即各自持有的註冊資本人民幣5百萬元）。緊隨二零零七年增資協議下擬進行的交易完成後，我們的前身公司由大連萬達集團及北京萬達分別擁有90%及10%。

二零零七年增資協議項下擬進行的增資事宜完成後，我們於二零零七年至二零零八年間進行公司重組事宜，旨在優化大連萬達集團商業地產業務的控股結構，而我們的前身公司自大連萬達集團收購27家從事物業開發、酒店及物業管理業務的公司，總代價約人民幣1,852百萬元並已獲悉數結清。該等收購的代價乃參考有關公司的經審計資產淨值或註冊資本釐定。該等收購完成後，我們的前身公司成為我們商業地產業務的唯一平台。

自二零零七年以來，我們前身公司的股權有發生變更。自二零零七年以來的若干變更中，王健林先生於二零零八年六月向37名個人（為本集團僱員或我們認為對我們的發展及成功作出貢獻的人士）轉讓股權。透過讓該等人士（特別是我們的僱員）直接持股來分享我們的發展成果，以使到我們的僱員或對我們的發展及成功作出貢獻的人士的權益與我們的權益一致。該轉讓涉及我們前身公司合共3.04%的權益，相當於我們前身公司當時的註冊資本人民幣54.8百萬元。上述轉讓有關權益的代價乃按註冊資本的面值計算。

歷史及發展

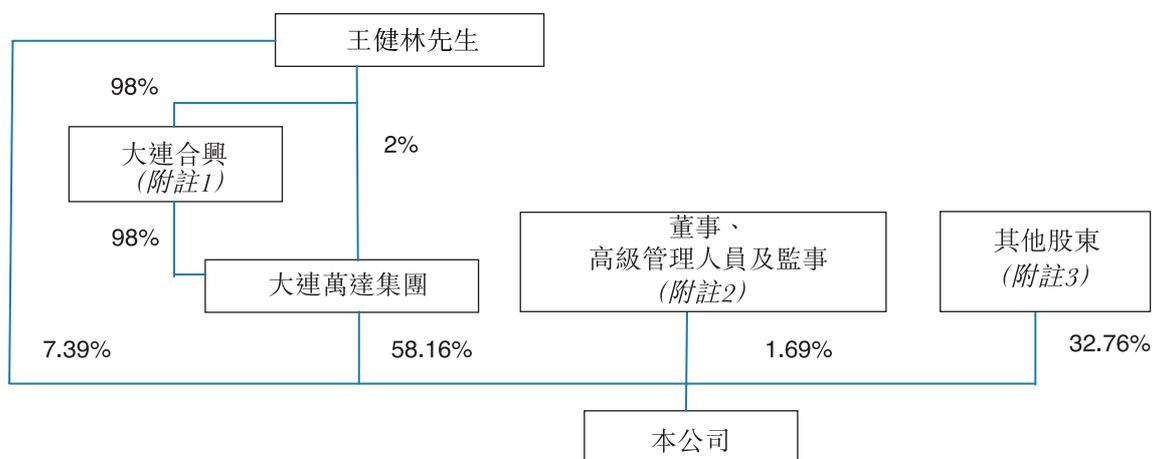
我們前身公司股權的其他變更乃因前身公司引進策略投資者以及股東出讓其於我們前身公司的投資所致。

緊接本公司於二零零九年十二月成立前，我們前身公司的全部註冊資本人民幣1,800百萬元由50名股東持有，包括大連萬達集團及王健林先生，彼等分別於我們的前身公司直接持有約58.16%及約7.39%權益。

於二零零九年十二月四日，上述50名股東決定通過將我們的前身公司改制為股份有限公司以成立本公司。改制過程涉及按1:0.985的比率將資產淨值約人民幣3,654.8百萬元轉換為股份，據此，我們的股本增至人民幣3,600百萬元，分為3,600百萬股每股面值人民幣1.00元的股份。

本公司於二零零九年十二月十日成立。全部股本已予繳足並發行予上述50名股東，該等股東於改制前後的股權保持不變。

本公司緊隨成立後的股權架構如下：



附註：

- (1) 大連合興餘下2%權益由王健林先生之子王思聰先生擁有。
- (2) 該等股東包括我們目前的執行董事丁本錫先生、齊界先生及曲德君先生；我們目前兩名非執行董事張霖先生及尹海先生；四名目前的非董事高級管理人員陳平先生、寧奇峰先生、曲曉東先生及劉朝暉先生；及我們目前的監事之一高茜女士。上述人士概無持有本公司5%以上股權。

歷史及發展

- (3) 該等「其他股東」包括(A)7名公司股東及(B) 31名自然人股東(包括王健林先生的配偶林寧女士，其持股比例為2.89%)。就該等公司股東而言，據本公司經作出一切必要及合理查詢後所知、所信及所悉，彼等各自的最終實益擁有人為獨立第三方。就31名自然人股東而言，除林寧女士外，其他均為獨立第三方。除建銀國際資本管理(天津)有限公司持有本公司6%權益，該等「其他股東」概無持有本公司5%以上權益。

於二零一零年十二月十三日，我們與115名個人(為本集團僱員及大連萬達集團旗下公司的僱員)訂立增資協議，據此，該115名個人分別按每股股份人民幣1.05元的認購價認購合共136百萬股每股面值人民幣1.00元的新股份，相當於該等新股份發行前後已發行股份總數約3.78%或3.64%。因此，我們的註冊股本由人民幣3,600百萬元增至人民幣3,736百萬元。

於二零一四年七月十日，我們與61名個人訂立另一份增資協議(「二零一四年增資協議」)，該等個人為本公司現有股東、大連萬達集團及本集團僱員(包括我們的現有執行董事齊界先生，我們的非執行董事張霖先生及王貴亞先生，除董事外的五名高級管理人員成爾駿先生、曲曉東先生、于修陽先生、劉海波先生、賴建燕先生及劉朝暉先生；以及我們的監事高曉軍先生。

根據二零一四年增資協議，我們按發行價每股人民幣7.36元向上述61名個人發行合共138.8百萬股新股份(分別相當於發行該等新股份前後已發行股份總數約3.72%或3.58%)。因此，我們的註冊股本由人民幣3,736百萬元增至人民幣3,874.8百萬元。

上述61名個人中，有32名是本公司新股東，彼等共同持有共75.2百萬股股份。此等新股東已向我們承諾，彼等不會出售彼等根據二零一四年增資協議獲發行的股份，直至滿足兩個條件為止，即(i)彼等已於本公司或大連萬達集團任職10年；及(ii)我們的股份上市。倘該等32名新股東於上述10年期前不再受僱於本公司或大連萬達集團或倘彼等出售股份違背其承諾或我們的章程，彼等應被視為放棄其股份，於此情況下，有關股份須按照股東於股東大會或董事會(如獲得股東於股東大會授權)的決定轉讓予其他方。

自本公司二零零九年成立以來，王健林先生自身及透過大連萬達集團為我們的單一最大股東並持有本公司50%以上權益。

我們的中國法律顧問天元律師事務所確認，自我們的前身公司成立以來，有關該公司的所有公司變動(包括但不限於其成立、轉讓股權、增加註冊資本、設立本公司及將前身公司改制為股份有限公司)已遵守中國一切相關法律法規並於需要時取得全部所需批准。

歷史及發展

主要附屬公司

我們是中國領先的商業地產持有者及經營者，亦為中國房地產龍頭開發商及最大的豪華酒店持有者。由於我們業務的具體項目性質，我們成立個別項目公司以持有、開發及經營各具體項目。截至二零一四年八月二十六日，本公司擁有395家附屬公司，其中大部分為項目及物業管理公司。

下文載列於往績記錄期對本集團而言屬重要的主要附屬公司的若干資料，經計及(其中包括)該等公司於往績記錄期對本集團財務狀況或業績的貢獻、其未來的物業開發及於我們業務經營中的作用：

編號	主要附屬公司	註冊成立地點	成立日期	註冊資本	我們的股權百分比	主要業務
1	萬達商業規劃研究院有限公司	中國	二零零七年 一月九日	人民幣 50百萬元	100%	商業策劃、城市規劃及項目諮詢
2	萬達商業管理有限公司	中國	二零零七年 二月八日	人民幣 50百萬元	100%	商業及酒店管理服務
3	萬達酒店建設有限公司	中國	二零零七年 四月十三日	人民幣 50百萬元	100%	酒店管理及諮詢服務
4	北京銀河萬達置業有限公司	中國	二零零七年 五月二十九日	人民幣 28百萬元	100%	酒店經營
5	石家莊萬達廣場投資有限公司	中國	二零零八年 十二月二十九日	人民幣 3,125百萬元	68% (附註1)	物業租賃及酒店經營
6	上海嘉定萬達投資有限公司	中國	二零零九年 二月十一日	人民幣 50百萬元	100%	物業租賃

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

歷史及發展

編號	主要 附屬公司	註冊 成立地點	成立日期	註冊資本	我們的股權百分比	主要業務
7	福州萬達廣場 投資有限公司	中國	二零零九年 六月十日	人民幣 1,100百萬元	100%	物業租賃及酒店經營
8	合肥萬達廣場 投資有限公司	中國	二零零九年 六月十二日	人民幣 100百萬元	100%	物業租賃及酒店經營
9	成都金牛萬達 廣場投資有限公司	中國	二零零九年 八月二十七日	人民幣 2,040百萬元	100%	物業租賃
10	武漢武昌萬達廣場 投資有限公司	中國	二零零九年 九月十一日	人民幣 100百萬元	100%	酒店經營
11	武漢萬達東湖置業 有限公司	中國	二零零九年 十二月三十日	人民幣 2,700百萬元	100%	物業開發及酒店經營
12	廈門湖里萬達廣場 投資有限公司	中國	二零一零年 三月十一日	人民幣 20百萬元	100%	物業租賃
13	長沙開福萬達廣場 投資有限公司	中國	二零一零年 四月十九日	人民幣 3,060百萬元	100%	物業開發和租賃及酒店經營
14	泉州浦西萬達廣場 投資有限公司	中國	二零一零年 五月二十五日	人民幣 311.3百萬元	100%	物業開發和租賃及酒店經營
15	鄭州二七萬達廣場 有限公司	中國	二零一零年 十一月十五日	人民幣 100百萬元	100%	物業租賃
16	寧德萬達廣場 有限公司	中國	二零一零年 十一月二十三日	人民幣 100百萬元	100%	物業開發和租賃及酒店經營

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

歷史及發展

編號	主要 附屬公司	註冊 成立地點	成立日期	註冊資本	我們的股權百分比	主要業務
17	漳州萬達廣場 有限公司	中國	二零一零年 十一月三十日	人民幣 100百萬元	100%	物業租賃及酒店經營
18	溫州龍灣萬達廣場 投資有限公司	中國	二零一一年 一月五日	人民幣 100百萬元	100%	物業租賃
19	哈爾濱哈西 萬達廣場 有限公司	中國	二零一一年 一月十九日	人民幣 100百萬元	100%	物業租賃及酒店經營
20	上海松江萬達廣場 投資有限公司	中國	二零一一年 十二月二十二日	人民幣 200百萬元	100%	物業開發和租賃
21	南京江寧萬達廣場 有限公司	中國	二零一一年 十二月二十九日	人民幣 400百萬元	100%	物業開發和租賃及酒店經營
22	廣州增城萬達廣場 有限公司	中國	二零一二年 三月十二日	人民幣 250百萬元	100%	物業開發和租賃及酒店經營
23	萬達酒店設計 研究院有限公司	中國	二零一二年 十一月九日	人民幣 50百萬元	100%	設計服務及技術推廣服務
24	杭州拱墅萬達投資 有限公司	中國	二零一三年 三月二十二日	人民幣 800百萬元	100%	物業開發和租賃
25	青島萬達東方影都 投資有限公司	中國	二零一三年 八月二十三日	人民幣 3,000百萬元	100%	物業開發和租賃、影視產業園開發及 文化產業項目開發

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

歷史及發展

編號	主要 附屬公司	註冊 成立地點	成立日期	註冊資本	我們的股權百分比	主要業務
26	蘇州吳中萬達廣場 投資有限公司	中國	二零一三年 十一月二十七日	人民幣 1,000百萬元	100%	物業開發和租賃
27	成都萬達酒店 投資有限公司	中國	二零一三年 十二月二十三日	人民幣 100百萬元	100%	物業開發
28	哈爾濱哈南 萬達廣場投資 有限公司	中國	二零一四年 一月二日	人民幣 900百萬元	100%	物業開發和租賃
29	無錫萬達城 投資有限公司	中國	二零一四年 一月三日	人民幣 2,000百萬元	100%	物業開發及文化旅遊項目的開發和經營
30	廣州南沙萬達廣場 有限公司	中國	二零一四年 一月二十二日	人民幣 900百萬元	100%	物業開發和租賃
31	義烏萬達廣場投資 有限公司	中國	二零一四年 一月二十三日	人民幣 1,000百萬元	100%	物業開發和租賃
32	濟南高新萬達廣場 置業有限公司	中國	二零一四年 三月十四日	人民幣 1,000百萬元	100%	物業開發和租賃
33	上饒萬達廣場投資 有限公司	中國	二零一四年 三月十四日	人民幣 900百萬元	100%	物業開發和租賃
34	牡丹江萬達廣場 投資有限公司	中國	二零一四年 三月十七日	人民幣 500百萬元	100%	物業開發和租賃
35	宿州萬達廣場 投資有限公司	中國	二零一四年 三月二十一日	人民幣 500百萬元	100%	物業開發和租賃

附註：

(1) 作為一項信託融資安排，其32%註冊資本登記於珠海融昭投資管理合夥企業(有限合夥)名下。

歷史及發展

策略性收購

於往績記錄期，我們收購香港上市附屬公司的大部分股權。

於二零一三年三月二十日，我們與陳長偉先生及其代理人公司訂立買賣協議，據此我們同意按每股股份約0.251港元的價格收購香港上市附屬公司的1,856,341,956股股份（佔香港上市附屬公司當時的全部已發行股本約65%），及按面值認購本金額為209百萬港元並可按轉換價每股股份0.334港元轉換為香港上市附屬公司股份的債券。我們向賣方支付的總代價因此為約675百萬港元。購買價乃由我們與賣方參考（其中包括）香港上市附屬公司股份的市價及香港上市附屬公司的集團當時的財務狀況後經公平磋商後釐定。收購乃於二零一三年六月二十五日完成，因此，我們正式作出強制性全面收購要約以按要約價每股股份0.334港元收購香港上市附屬公司尚未擁有的香港上市附屬公司股份。強制性全面收購要約於二零一三年七月二十三日截止，此後我們持有1,856,876,006股香港上市附屬公司股份，佔香港上市附屬公司全部已發行股本約65.02%。

於最後實際可行日期，我們持有香港上市附屬公司約65.04%股權，儘管由於本公司認購其於香港上市附屬公司於二零一四年一月完成的供股（籌集所得款項淨額2,448.57百萬港元）項下的按比例配額並於二零一四年七月行使上述可換股債券所附的換股權，導致股份數目增至3,055,043,100股。

我們收購香港上市附屬公司的控股權益，原因是我們認為於收購完成時香港上市附屬公司的業務在策略上仍與我們的業務十分契合。於收購完成後，我們不時檢討香港上市附屬公司的集團的營運，以期多元化發展其業務及收入來源。

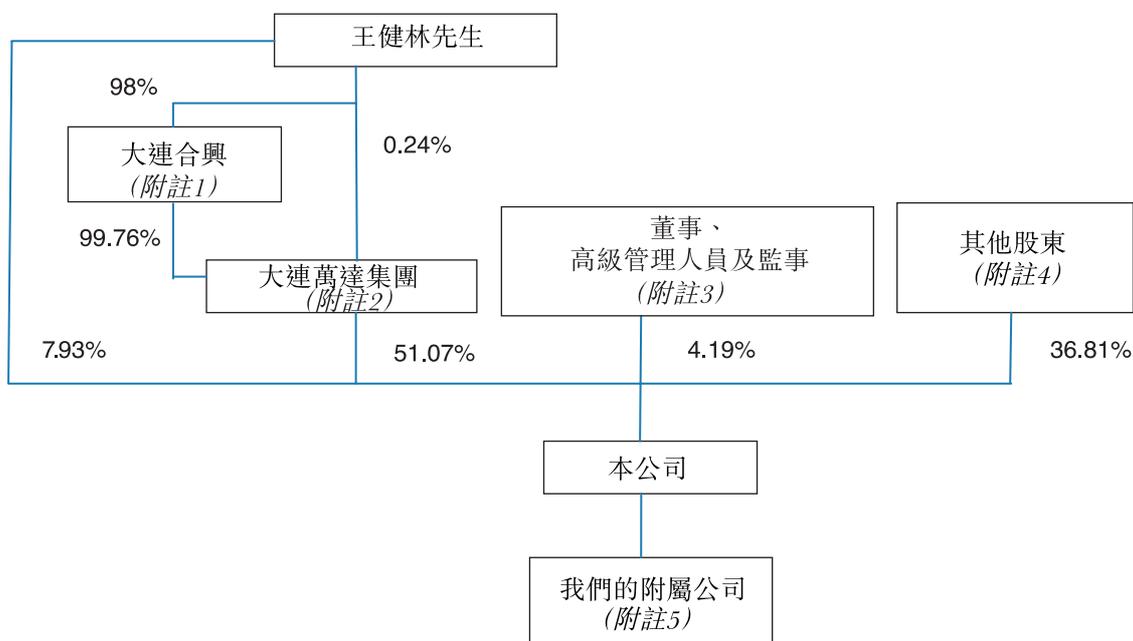
於最後實際可行日期，香港上市附屬公司在中國福州及桂林、英國、西班牙及美國擁有房地產業務。香港上市附屬公司在中國境外的房地產業務都具有豪華酒店以及商業及住宅部份。香港上市附屬公司會積極參與多用途的物業項目的開發及運營，專注於國際門戶城市的酒店及持有以我們自有品牌經營的酒店部份。

我們的中國法律顧問天元律師事務所認為，我們已就上述收購香港上市附屬公司向中國主管監管部門取得一切必要批准。

歷史及發展

我們的公司架構

於本[編纂]日期，本公司的股權如下：



附註：

- (1) 大連合興餘下2%股權由王健林先生之子王思聰先生擁有。
- (2) 大連萬達集團在2012及2013年，合共將約614.09百萬股份(相當於[編纂]完成前已發行股份總約15.85%)抵押予在中國的金機機構，作為大連萬達集團若干借款的擔保。該等金融機構均受中國銀行業監督管理委員會監管。
- (3) 該等股東包括我們目前的執行董事，即丁本錫先生、齊界先生及曲德君先生；我們的非執行董事，即張霖先生、王貴亞先生及尹海先生；10名非董事高級管理人員，即陳平先生、寧奇峰先生、孫繼泉先生、成爾駿先生、曲曉東先生、于修陽先生、劉海波先生、賴建燕先生、呂正韜先生及劉朝暉先生；及我們的監事，即高茜女士、王宇男先生及高曉軍先生。上述人士概無持有本公司5%以上股權。
- (4) 該等「其他股東」包括(A) 13名公司股東及(B) 125名自然人股東(包括王健林先生的配偶林寧女士，其持有3.72%的權益)。就該等公司股東而言，據本公司經作出一切必要及合理查詢後所知、所信及所悉，彼等各自的最終實益擁有人為獨立第三方；就125名自然人股東而言，除林寧女士外，其他均為獨立第三方。除孫喜雙先生持有本公司6.30%股權外，該等「其他股東」概無持有本公司5%以上股權。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

歷史及發展

(5) 截至二零一四年八月二十六日，我們的395家附屬公司中，當中9家附屬公司部份股權由其他第三方持有，進一步詳情如下：

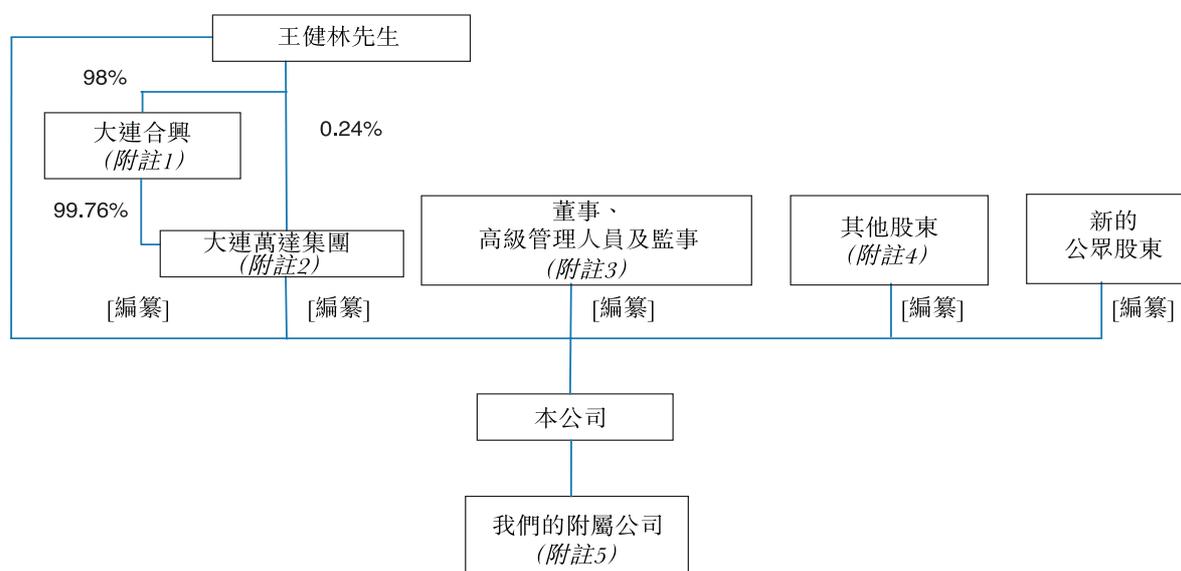
非全資附屬公司名稱	第三方少數權益股東的登記持股量及身份
境內附屬公司	
大連金石文化旅遊投資有限公司	20%由獨立第三方大連一方集團有限公司持有
上海寶山萬達投資有限公司	35%由獨立第三方上海高境投資有限公司持有
西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司	20%由獨立第三方大連一方集團有限公司持有
煙台芝罘萬達廣場有限公司	30%由獨立第三方煙台日櫻花園房地產開發有限公司持有
福州市恒力第一太平戴維斯物業管理有限公司	45%由獨立第三方第一太平戴維斯物業顧問(廣州)有限公司持有
福建中旅房地產開發有限公司	5%由獨立第三方福建中旅集團公司持有
境外附屬公司	
Amazing Wise Limited	Amazing Wise為香港上市附屬公司持有53%的附屬公司Amazing Wise的餘下47%由陳長偉先生持有
香港上市附屬公司	由各訂約方(本集團除外)所持的34.96%中，香港上市附屬公司非執行董事陳長偉先生及其緊密聯繫人合共持有約6.92%。餘下28.04%股權由其他獨立第三方持有
Sunseeker International (Holdings) Limited	Sunseeker International (Holdings) Limited全部已發行股本的8.18%由Sunseeker Yacht Holdings Limited持有，經作出一切必要及合理查詢後就本公司所知、所悉及所信，其最終實益擁有人為獨立第三方

我們的部分境內附屬公司的股權登記於第三方金融機構名下，其持股情況如下：

石家莊萬達廣場投資有限公司	32%股權登記於珠海融昭投資管理合夥企業(有限合夥)，其為獨立第三方
太倉萬達廣場投資有限公司	49%股權登記於長安國際信託股份有限公司，其為獨立第三方

歷史及發展

緊隨[編纂]完成後並假設[編纂]不獲行使，本公司及其附屬公司的股權架構如下：



附註：

- (1) 大連合興餘下2%股權由王健林先生之子王思聰先生擁有。
- (2) 大連萬達集團在2012及2013年，合共將約614.09百萬股份(相當於[編纂]完成後(假設[編纂]並無獲行使)已發行股份總約[編纂])抵押予在中國的金融機構，作為大連萬達集團若干借款的擔保。該等金融機構均受中國銀行業監督管理委員會監管。
- (3) 該等股東包括我們目前的執行董事丁本錫先生、齊界先生及曲德君先生；我們的非執行董事張霖先生、王貴亞先生及尹海先生；10名非董事高級管理人員陳平先生、寧奇峰先生、孫繼泉先生、成爾駿先生、曲曉東先生、于修陽先生、劉海波先生、賴建燕先生、呂正韜先生及劉朝暉先生；及我們的監事高茜女士、王宇男先生及高曉軍先生。該等人士概無持有本公司5%以上股權。
- (4) 該等「其他股東」包括(A) 13名公司股東及(B) 125名自然人股東(包括王健林先生的配偶林寧女士，其持有[編纂]的權益)。就該等公司股東而言，據本公司經作出一切必要及合理查詢後所知、所信及所悉，彼等各自的最終實益擁有人為獨立第三方。就125名自然人股東而言，除王健林先生的配偶林寧女士外，其他均為獨立第三方。除孫喜雙先生持有本公司[編纂]股權外，該等「其他股東」概無持有本公司5%以上股權。
- (5) 有關我們的非全資附屬公司的進一步詳情，請參閱前述第141頁的公司架構圖附註5。

歷史及發展

我們的上市債務證券

於二零一三年十一月，我們透過我們的境外全資附屬公司成功發行本金額為600百萬美元的五年期4.875%美元債券。兩個月後，我們成功發行本金額為600百萬美元的十年期7.25%美元債券。兩次債券發行均僅向專業投資者作出並於聯交所上市，股份代號分別為05997及06023。該等債券發行的所得款項用於投資中國及海外項目以及用於一般公司用途。

兩次美元債券發行的條款規定(其中包括)，倘王健林先生不再控制本公司50%以上投票表決權或委任及／或罷免董事會全體或大多數成員的權利，美元債券的持有人將有權要求相關發行實體(即本公司的境外全資附屬公司)按本金額的101%連同直至有關贖回的結算日期的應計利息贖回全部而非僅部分債券。