
關 連 交 易

我們與將構成我們關連人士的實體訂有及將訂立若干協議，而此等協議將於我們在聯交所上市後構成上市規則第十四A章下我們的持續關連交易。

相關關連人士

以下人士／實體 (其中包括) 將被視作上市規則下我們的關連人士，其將於上市後與我們進行或將進行關連交易：

控股股東

於[編纂]完成後，本公司將直接由大連萬達集團擁有[編纂]%(假設[編纂]並無獲行使)，或[編纂]%(假設[編纂]獲全面行使)。王健林先生及其配偶將直接實益擁有並通過大連合興間接擁有本公司的[編纂]%(假設[編纂]並無獲行使)，或[編纂]%(假設[編纂]獲全面行使)。於最後實際可行日期，王健林先生直接擁有大連合興98%的股權、大連合興直接擁有大連萬達集團99.76%的股權，而王健林先生直接擁有大連萬達集團0.24%的股權。因此，王健林先生、大連合興及大連萬達集團將於上市後成為我們的控股股東。根據上市規則第14A.07(1)條及第14A.07(4)條，王健林先生、大連合興、大連萬達集團及其各自的聯繫人構成上市規則下我們的關連人士。

萬達文化集團

萬達文化由大連萬達集團直接擁有100%權益。因此，萬達文化及其附屬公司 (包括但不限於下文所列示者) (「萬達文化集團」) 構成上市規則下我們的關連人士。

萬達電影院線

萬達電影院線為萬達文化集團旗下公司，從而成為大連萬達集團的間接附屬公司。因此，萬達電影院線及其附屬公司 (「萬達電影院線集團」) 構成上市規則下我們的關連人士。截至最後實際可行日期，萬達電影院線申請發行A股並於深圳證券交易所上市已通過中國證監會發行審核委員會審核。

北京大歌星

北京大歌星為萬達文化集團旗下公司，從而成為大連萬達集團的間接附屬公司。因此，北京大歌星集團構成上市規則下我們的關連人士。

關 連 交 易

華夏時報

北京華夏時報傳媒廣告有限公司（「華夏時報」）為萬達文化集團旗下公司，從而成為大連萬達集團的間接附屬公司。因此，華夏時報構成上市規則下我們的關連人士。

萬達百貨

萬達百貨由王健林先生間接擁有100%權益。因此，萬達百貨及其附屬公司（「萬達百貨集團」）構成上市規則下我們的關連人士。

萬達兒童娛樂

萬達兒童娛樂有限公司（「萬達兒童娛樂」）由王健林先生間接擁有100%權益。因此，萬達兒童娛樂及其附屬公司（「萬達兒童娛樂集團」）構成上市規則下我們的關連人士。

持續關連交易

下表為我們的持續關連交易概要：

交易	適用上市規則	尋求豁免	截至十二月三十一日止年度的 建議年度上限		
			(人民幣百萬元)		
			二零一四年	二零一五年	二零一六年
獲豁免持續關連交易					
1. 採購消費品及取得服務	第14A.97條	獲豁免	不適用	不適用	不適用
2. 提供消費品及服務	第14A.97條	獲豁免	不適用	不適用	不適用
3. 華夏時報提供宣傳及廣告服務	第14A.76(1)條	獲豁免	不適用	不適用	不適用
4. 提供培訓及其他服務	第14A.76(1)條	獲豁免	不適用	不適用	不適用
5. 知識產權的授權	第14A.76(1)條	獲豁免	不適用	不適用	不適用
6. 有擔保貸款及股東貸款	第14A.90條	獲豁免	不適用	不適用	不適用

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。

關 連 交 易

			截至十二月三十一日止年度的 建議年度上限		
			(人民幣百萬元)		
交易	適用 上市規則	尋求 豁免	二零一四年	二零一五年	二零一六年
須提交豁免申請 的持續關連交易					
1. 向大連萬達集團、萬達電影院線集團及萬達百貨集團的總部提供租賃及管理服務	第14A.35條 第14A.76(2)條				
總部租賃		公告規定	32.90	32.90	32.90
總部管理服務			2.70	2.70	2.70
小計			35.60	35.60	35.60
就商業物業 提供租賃及管理服務		公告規定	135.00	175.00	232.00
商業物業租賃					
萬達電影院線集團			350.00	500.00	710.00
萬達百貨集團			1,250.00	1,600.00	1,800.00
萬達兒童娛樂集團			3.00	15.80	29.60
小計			1,738.00	2,290.80	2,771.60
商業物業管理服務		公告規定	55.00	71.00	93.50
萬達電影院線集團			145.10	190.00	265.00
萬達百貨集團			168.00	220.00	270.00
萬達兒童娛樂集團			0.30	1.60	3.30
小計			368.30	482.60	631.80
總計			2,142.00	2,809.00	3,439.00
2. 萬達文化集團提供的設計諮詢及營運諮詢服務	第14A.35條 第14A.76(2)條	公告規定	600	700	700

關 連 交 易

獲豁免持續關連交易

(A) 購買或出售消費品及服務

以下交易涉及就上市規則第十四A章而言屬一般供應作自用或消費類別的貨品或服務。根據上市規則第14A.97條，此等交易獲豁免遵守上市規則第十四A章下有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

(1) 採購消費品及取得服務

我們一直向萬達文化集團(包括萬達電影院線集團、北京大歌星集團及華夏時報)及萬達百貨集團採購消費品及取得服務，如不時為本公司及我們的員工購買雜誌報刊、取得卡拉OK娛樂服務及團購電影票。預期我們將於上市後繼續向該等關連人士採購消費品及取得服務。

我們採購消費品及取得服務乃(i)按與獨立第三方消費者在公開市場向該等關連人士採購此等消費品及／或取得此等服務相當的條款作出，及(ii)供本公司及我們的員工作自用及消費，而非用於轉售。截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年六月三十日止六個月，我們就向該等關連人士採購消費品及取得服務而支付的購買價及服務費分別約為人民幣73.40百萬元、人民幣38.70百萬元、人民幣87.56百萬元及人民幣40.62百萬元。

(2) 提供消費品及服務

我們一直向我們的關連人士(包括本公司及我們的附屬公司的董事、監事及最高行政人員以及其各自的聯繫人(定義見上市規則))提供消費品及服務，如酒店住宿、餐飲服務，及不時在我們的物業提供停車位租賃服務。預期我們將於上市後繼續向該等關連人士(以其作為個人消費者的身份)提供消費品及服務。

我們向該等關連人士及其各自的聯繫人提供消費品及服務乃按與我們在公開市場向獨立第三方消費者所提供者相當的條款作出。

(B) 符合最低豁免水平的交易

以下交易乃於日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，而董事目前預計，就上市規則第十四A章而言按年計算的每項相關百分比率(盈利比率除外)將不超過0.1%。根據上市規則第14A.76(1)條，有關交易獲豁免遵守上市規則第十四A章下有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

關 連 交 易

(1) 華夏時報宣傳及廣告服務

我們將於上市時或之前與華夏時報訂立宣傳及廣告服務框架協議（「宣傳及廣告服務框架協議」），以載列華夏時報將向我們提供的宣傳及廣告服務的條款。華夏時報向我們提供的服務類別主要包括在華夏時報發行的報紙及雜誌刊登廣告、安排宣傳活動及節目（如文化表演及名人露面），以推廣我們的品牌及物業。

宣傳及廣告服務框架協議由上市後起計為期3年。根據該協議，華夏時報經參照以下各項根據華夏時報向獨立第三方開出的相當定價原則就其向我們提供的服務提供報價：(i)所提廣告服務的大小、位置及持續時間，及(ii)與組織宣傳活動有關的服務的規模及性質、估計參與人數、時間、地點及持續時間。本公司的相關附屬公司將在公平磋商後與華夏時報就每個項目分別訂立單獨的相關服務協議，當中載列根據宣傳及廣告服務框架協議所規定的原則而定的具體條款及條件。

截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年六月三十日止六個月，我們就華夏時報提供宣傳及廣告服務而向其支付的服務費分別約為人民幣7.55百萬元、人民幣13.66百萬元、人民幣40.75百萬元及人民幣12.88百萬元。

(2) 提供培訓及其他服務

我們一直向萬達文化集團的成員公司（包括萬達電影院線集團、北京大歌星集團及華夏時報）及萬達百貨集團提供其他服務，包括LED顯示屏廣告位的租賃服務及不時在我們的物業提供臨時場地及活動用地。我們亦透過萬達學苑向控股股東及其各自聯繫人提供員工培訓服務。除透過萬達學苑按成本收回基準提供員工培訓服務外，我們向該等關連人士提供此等其他服務乃按與獨立第三方在公開市場向我們取得此等服務相當的條款作出。截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年六月三十日止六個月，我們就向該等關連人士提供培訓及其他服務而收取的服務費分別約為零、人民幣10.79百萬元、人民幣43.87百萬元及人民幣3.08百萬元。

(3) 知識產權的授權

本公司於二零零九年十二月十二日與大連萬達集團簽訂商標轉讓協議及一項商標使用許可協議，將大連萬達集團擁有的與房地產業務有關的若干商標無償轉讓給本公司，並協定本公司在商標轉讓完成後向大連萬達集團及其全資或控股附屬公司授予許可，讓其在各

關 連 交 易

自營業執照範圍內，在中國境內(含香港)繼續使用該等商標，前提是此舉不會構成與本公司的競爭。

我們將於上市時或之前與大連萬達集團訂立一項知識產權許可框架協議(「知識產權許可框架協議」)，據此，大連萬達集團將同意不可撤回地無償向我們授出使用大連萬達集團所擁有若干知識產權的權利(此等知識產權包括大連萬達集團所擁有的若干商標、專利及版權，由我們於業務運營中使用)。另一方面，根據知識產權許可框架協議，我們將同意以無償向大連萬達集團授出使用我們所擁有的若干知識產權的權利，由大連萬達集團於其業務運營中使用，前提是此舉不會構成與我們的競爭。有關我們知識產權的更多詳情，請參閱本[編纂]「附錄九—法定及一般資料—知識產權」。根據知識產權許可框架協議，雙方可按實際需要按照正常商業條款再另行訂立其他知識產權授權協議。除非事先取得另一方的書面同意，否則雙方不可轉讓其於知識產權許可框架協議下的權利。知識產權許可框架協議自上市後起計為期3年，在符合適用上市規則要求的前提下，雙方可協商續展協議期限。知識產權許可框架協議載有就大連萬達集團而言的不可撤回條文，因此，未經我們同意，大連萬達集團不得終止授予我們的知識產權許可。

(C) 有擔保貸款及股東貸款

控股股東曾提供若干由控股股東及其各自聯繫人提供的股東貸款並為我們的若干貸款提供擔保。由於部分有擔保貸款及股東貸款將於上市後持續，故控股股東就未償還有擔保貸款提供的若干擔保安排以及由控股股東及其各自聯繫人提供的若干股東貸款預期將持續至上市之後，因此將於上市後構成我們的持續關連交易。

有關有擔保貸款的詳情，請參閱「與控股股東的關係—獨立於控股股東—財務獨立性」。

董事認為，控股股東為我們的利益就有擔保貸款提供擔保以及由控股股東及其各自聯繫人提供的股東貸款(為一種財務資助(定義見上市規則)形式)屬公平合理、乃按正常商業條款進行並符合本公司及股東的利益。我們並無就控股股東為有擔保貸款提供擔保向控股股東或就股東貸款向控股股東及其各自聯繫人授出資產抵押。

關 連 交 易

因此，根據上市規則第14A.90條，控股股東就有擔保貸款提供的擔保以及控股股東及其各自聯繫人提供的股東貸款獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

不獲豁免持續關連交易

須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

以下交易乃於日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，而董事目前預計，就上市規則第十四A章而言按年計算的最高適用百分比率將超過0.1%但低於5%。根據上市規則第14A.76(2)條，下列交易將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。

(1) 向大連萬達集團、萬達電影院線集團、萬達百貨集團及萬達兒童娛樂集團提供總部及商業物業租賃及管理服務

根據上市規則第14A.81條，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、萬達百貨框架協議及萬達兒童娛樂框架協議下的交易須合併計算。根據上市規則第14A.81條，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

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。

關 連 交 易

賃協議、萬達百貨框架協議及萬達兒童娛樂框架協議（統稱「租賃及物業管理協議」）下的交易須合併計算。過往數字及建議年度上限概述如下。各協議的詳情於本[編纂]下列章節詳述。

交易		過往數字						
		截至十二月三十一日止年度			截至 二零一四年 六月三十日 止六個月	截至 十二月三十一日 止年度的建議年度上限		
		二零一一年	二零一二年	二零一三年		二零一四年	二零一五年	二零一六年
		(人民幣百萬元)						
租賃及物業 管理協議								
總部租賃	大連萬達集團	0.50	5.86	12.84	8.81	18.90	18.90	18.90
	(包括北京大歌星集團)							
	萬達電影院線集團	0.95	5.03	6.71	3.35	7.00	7.00	7.00
	萬達百貨集團	0.64	5.03	6.00	3.35	7.00	7.00	7.00
	小計	2.09	15.92	25.55	15.51	32.90	32.90	32.90
總部管理服務	大連萬達集團	0.07	0.33	1.33	0.99	1.40	1.40	1.40
	(包括北京大歌星集團)							
	萬達電影院線集團	0.13	0.63	0.63	0.31	0.65	0.65	0.65
	萬達百貨集團	0.09	0.63	0.63	0.31	0.65	0.65	0.65
	小計	0.29	1.58	2.58	1.61	2.70	2.70	2.70
商業物業租賃	大連萬達集團	61.74	77.73	105.01	62.71	135.00	175.00	232.00
	(包括北京大歌星集團)							
	萬達電影院線集團	93.20	153.10	215.47	139.15	350.00	500.00	710.00
	萬達百貨集團	348.69	580.10	909.06	571.66	1,250.00	1,600.00	1,800.00
	萬達兒童娛樂集團	—	—	—	—	3.00	15.80	29.60
	小計	503.63	810.92	1,229.55	773.52	1,738.00	2,290.80	2,771.60
商業物業管理服務	大連萬達集團	22.68	32.22	43.32	25.08	55.00	71.00	93.50
	(包括北京大歌星集團)							
	萬達電影院線集團	52.62	68.25	91.63	53.69	145.10	190.00	265.00
	萬達百貨集團	57.29	89.00	129.75	75.27	168.00	220.00	270.00
	萬達兒童娛樂集團	—	—	—	—	0.30	1.60	3.30
	小計	132.59	189.46	264.70	154.04	368.40	482.60	631.80
	總計	638.60	1,017.89	1,522.38	944.68	2,142.00	2,809.00	3,439.00

關 連 交 易

(a) 向大連萬達集團提供總部及商業物業租賃及物業管理服務

本公司將於上市時或之前與大連萬達集團（為其本身及代表其附屬公司）訂立一項物業租賃及管理服務框架協議（「萬達集團框架協議」），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集團的卡拉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。

條款：

萬達集團框架協議由上市後起計為期3年。

定價：

萬達集團框架協議的定價條款如下：

- **總部租賃：**就根據萬達集團框架協議已訂立或將訂立的辦公室租約應付的租金（不包括物業管理費）基於每平方米（建築面積）人民幣200元至人民幣400元的基準月租金計算，並可參考當時市場租金進行年度租金調整。月租金基準價乃經參考現行市場租金及不低於我們向獨立第三方開出的租金後按正常商業條款公平釐定。

本公司相關附屬公司將在公平磋商後與大連萬達集團（不包括萬達電影院線集團）的相關附屬公司就辦公室物業另行訂立相關租賃協議，當中載列根據萬達集團框架協議所規定的定價原則及在其中參數的範圍內，就相關總部租賃的具體條款及條件，當中已考慮周邊地區相若質素商業物業當時的市場費率。

- **向北京大歌星集團出租商業物業：**就根據萬達集團框架協議已訂立或將訂立有關向北京大歌星集團出租商業物業的租約應付的租金（不包括物業管理費）基於每平方米（建築面積）人民幣30元至人民幣50元的基準月租金計算，並可參考當時市場租金進行年度租金調整。月租金基準價乃經參考現行市場租金及不低於我們向獨立第三方開出的租金後按正常商業條款公平釐定。

關 連 交 易

本公司相關附屬公司將在公平磋商後與北京大歌星的相關附屬公司分別另行訂立相關租賃協議，當中載列根據萬達集團框架協議所規定的定價原則及在其中參數的範圍內，相關租賃物業的具體條款及條件，當中已考慮周邊地區相若質素商業物業當時的市場費率。

- **物業管理費：**就根據萬達集團框架協議已訂立或將訂立租約應付的物業管理費基於(i)辦公室租賃每平方米(建築面積)人民幣25元至人民幣40元，及(ii)向北京大歌星集團出租的商業物業每平方米(建築面積)人民幣10元至人民幣20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租金及不低於我們向獨立第三方開出的租金後按正常商業條款公平釐定。

本公司相關附屬公司將在公平磋商後與大連萬達集團的相關附屬公司另行訂立物業管理服務協議，當中載列根據萬達集團框架協議所規定的定價原則及在其中參數的範圍內，相關租賃物業的具體條款及條件或將就相關租賃物業提供的物業管理服務，當中已考慮將予提供的具體服務、有關服務費用及周邊地區相若質素商業物業的物業管理服務的現行市場費率。

獨立物業估值師戴德梁行有限公司確認，萬達集團框架協議下的租金基準價及物業管理費代表了物業所在地周邊地區相若質素商業物業的現行市場費率，且萬達集團框架協議的條款屬公平合理及為正常商業條款。

關 連 交 易

過往數字：

截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年六月三十日止六個月，我們根據萬達集團框架協議下的交易類型就租賃物業自大連萬達集團（不包括萬達電影院線集團）收取的總租金及物業管理費載於下文。於二零一四年六月三十日，租予大連萬達集團（不包括萬達電影院線集團）的物業總面積（可出租面積）佔可供出租的物業總面積（可出租面積）的3.20%。董事認為，本公司可按與大連萬達集團所訂立者相若的條款招攬其他租戶。

	過往數字（人民幣百萬元）			
	截至二零一一年 十二月三十一日	截至二零一二年 十二月三十一日	截至二零一三年 十二月三十一日	截至二零一四年 六月三十日
	止年度	止年度	止年度	止六個月
就總部租賃收取的總租金	0.50	5.86	12.84	8.81
就商業物業租賃收取的總租金	61.74	77.73	105.01	62.71
就總部租賃收取的總物業管理費	0.07	0.33	1.33	0.99
就商業物業租賃收取的 總物業管理費	22.68	32.22	43.32	25.08
總計	84.99	116.13	162.50	97.59

年度上限：

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，我們將根據萬達集團框架協議自大連萬達集團（不包括萬達電影院線集團）收取的租金及物業管理費的建議年度上限如下：

	年度上限（人民幣百萬元）		
	截至二零一四年 十二月三十一日	截至二零一五年 十二月三十一日	截至二零一六年 十二月三十一日
	止年度	止年度	止年度
總部租賃	18.90	18.90	18.90
總部管理服務	1.40	1.40	1.40
商業物業租賃	135.00	175.00	232.00
商業物業管理服務	55.00	71.00	93.50
總計	210.30	266.30	345.80

年度上限基準：

上述年度上限乃基於以下者得出(i)上文所載過往交易值，(ii)就現有租賃的預期年度租金調整，(iii)上文所述基準月租金及物業管理費單價及萬達集團框架協議下租賃物業的總面積，(iv)鑒於新項目（預期於二零一四年為23個，二零一五年為24個而二零一六年為20個，

關 連 交 易

覆蓋面積分別約為76,600平方米(建築面積)、76,900平方米(建築面積)及64,300平方米(建築面積))預期開始營運及根據本公司與大連萬達集團訂立的總體戰略計劃及合作，於未來三年將訂立的新租約及物業管理服務協議。

(b) 向萬達電影院線提供總部及商業物業租賃及物業管理服務

(I) 萬達電影院線框架協議

本公司於二零一二年七月一日與萬達電影院線訂立一項物業租賃及管理服務框架協議(「萬達電影院線框架協議」)，內容有關向萬達電影院線集團出租我們擁有的商業物業，以經營其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。

條款：

萬達電影院線框架協議由二零一二年七月一日起計為期20年。董事及聯席保薦人認為協議屬公平合理，而萬達電影院線框架協議為期20年屬一般商業慣例，理由如下：

- (a) 電影院為我們旗下物業體驗式消費的重要核心業態，與萬達電影院線訂立長期框架協議使我們能夠留保高質量的電影院營運商以支持我們旗下物業的電影院設施，同時可為我們提供穩定的租金及管理服務費收入來源；
- (b) 由於開設電影院線的初期投資額大、維護成本高、回報期長，因此中國電影院線營運商為避免因短期租約搬遷引起的不必要成本、時間及業務中斷而訂立長期租約屬現行行業慣例；及
- (c) 基於票房收入淨額協定百分比訂立長期租約讓我們能夠分享中國電影院線業務的未來增長，有助提升我們的租金收入。

定價：

萬達電影院線框架協議的定價條款如下：

- 就根據萬達電影院線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)為基於租約下相關物業的影片放映業務產生的票房收入淨額預先協定百分比(目前為11%，可定期在9%至13%的範圍內調整)計算的金額。

關 連 交 易

- 按票房收入淨額預先協定百分比計算的萬達電影院線框架協議下的租約租金乃基於獨立第三方所經營電影院線的平均票房收入比率釐定，符合中國現行市場及行業慣例。
- 本公司相關附屬公司將在公平磋商後與萬達電影院線的相關附屬公司另行訂立相關租約，當中載列根據萬達電影院線框架協議所規定的定價原則及在其中參數的範圍內，相關租賃物業的具體條款及條件。
- 就根據萬達電影院線框架協議已訂立或將訂立的租約應付的物業管理費基於每平方米(建築面積)人民幣10元至人民幣20元的基準每月物業管理費計算，經參考現行市場費率及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。
- 本公司相關附屬公司將在公平磋商後與萬達電影院線的相關附屬公司另行訂立相關物業管理服務協議，當中載列根據萬達電影院線框架協議所規定的定價原則及在其中參數的範圍內，將就相關租賃物業提供物業管理服務的具體條款及條件，當中已考慮將予提供的具體服務、有關服務的成本及周邊地區相若質素商業物業的物業管理服務當時的市場費率。
- 獨立物業估值師戴德梁行有限公司確認，參考以預先協定百分比分享票房收入淨額計算租金屬現行市場慣例，而萬達電影院線框架協議下的預先協定百分比與物業管理費代表了物業所在地周邊地區相若質素商業物業的現行市場費率，且萬達電影院線框架協議的條款屬公平合理及為正常商業條款。

(II) 萬達電影院線總部租賃協議

萬達電影院線亦根據一項於二零一一年十一月十日開始的租賃協議(「萬達電影院線總部租賃協議」)向我們租用位於北京的部分物業作總部辦公室用途。

條款：

萬達電影院線總部租賃協議於二零一一年十一月訂立，於二零一二年七月二十七日經補充協議補充，為期3年。本公司預期將會在萬達電影院線總部租賃協議到期時或到期前續訂該協議。

關 連 交 易

定價：

萬達電影院線總部租賃協議的定價條款如下：

- 根據萬達電影院線總部租賃協議應付的租金(不包括物業管理費)基於每平方米(建築面積)人民幣200元至人民幣400元的基準月租金計算，乃經參考現行市場費率及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。
- 就根據萬達電影院線總部租賃協議已訂立或將訂立的租約應付的物業管理費基於每平方米(建築面積)人民幣25元至人民幣40元的基準每月物業管理費計算，乃經參考現行市場費率及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。
- 獨立物業估值師戴德梁行有限公司確認，萬達電影院線總部租賃協議下的租金及物業管理費代表了物業所在地周邊地區相若質素商業物業的現行市場費率，且萬達電影院線總部租賃協議的條款屬公平合理及為正常商業條款。

過往數字：

截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年六月三十日止六個月，我們根據萬達電影院線框架協議及萬達電影院線總部租賃協議下的交易類型就租賃物業自萬達電影院線集團收取的總租金及物業管理費載於下文。於二零一四年六月三十日，租予

關 連 交 易

萬達電影院線集團的物業總面積(可出租面積)佔可供出租的物業總面積(可出租面積)的4.14%。董事認為，本公司可按與萬達電影院線集團所訂立者相若的條款招攬其他租戶。

	過往數字(人民幣百萬元)			
	截至二零一一年	截至二零一二年	截至二零一三年	截至二零一四年
	十二月三十一日 止年度	十二月三十一日 止年度	十二月三十一日 止年度	六月三十日 止六個月
就總部租賃收取的總租金	0.95	5.03	6.71	3.35
就商業物業租賃收取的總租金	93.20	153.10	215.47	139.15
就總部租賃收取的總物業管理費	0.13	0.63	0.63	0.31
就商業物業租賃收取的 總物業管理費	52.62	68.25	91.62	53.69
總計	146.90	227.01	314.43	196.50

年度上限：

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，我們將根據萬達電影院線框架協議及萬達電影院線總部租賃協議自萬達電影院線集團及其附屬公司收取的租金及物業管理費的建議年度上限如下：

	年度上限(人民幣百萬元)		
	截至二零一四年	截至二零一五年	截至二零一六年
	十二月三十一日 止年度	十二月三十一日 止年度	十二月三十一日 止年度
總部租賃	7.00	7.00	7.00
總部管理服務	0.65	0.65	0.65
商業物業租賃	365.00	500.00	710.00
商業物業管理服務	145.10	190.00	265.00
總計	502.75	697.65	982.65

年度上限基準：

上述年度上限乃基於以下者得出：(i)過往交易值及增長趨勢，(ii)萬達電影院線與我們就萬達電影院線經營的電影院訂立的現有經營租約，(iii)由於中國電影業預期快速發展及電影票市場價上漲導致未來電影院票房收益預期增加，(iv)辦公室租金的預期調整，及(v)鑒於萬達電影院線集團預期將開設的新電影院(預期二零一四年為23家、二零一五年為25家而二零一六年為23家)及根據本公司與萬達電影院線的總體戰略計劃及合作預期根據萬達電影院線框架協議訂立的新租約及物業管理服務協議。

關 連 交 易

(c) 向萬達百貨提供總部及商業物業租賃及管理服務

本公司將於上市時或之前與萬達百貨訂立一項物業租賃及管理服務框架協議（「萬達百貨框架協議」），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。

年期：

萬達百貨框架協議由上市後起計為期3年。

定價：

萬達百貨框架協議的定價條款如下：

- **總部租賃：**就根據萬達百貨框架協議已訂立或將訂立的總部辦公室租約應付的租金（不包括物業管理費）應基於每平方米（建築面積）人民幣200元至人民幣400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。

本公司相關附屬公司將在公平磋商後與萬達百貨集團就辦公室物業另行訂立相關租賃協議，當中載列根據萬達百貨框架協議所規定的定價原則及在其中參數的範圍內，相關租賃物業的具體條款及條件，當中已考慮周邊地區相若質素商業物業當時的市場費率。

- **商業物業租賃：**就根據萬達百貨框架協議已訂立或將訂立租約應付的租金（不包括物業管理費）基於每平方米（建築面積）人民幣30元至人民幣40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。

關 連 交 易

本公司相關附屬公司將在公平磋商後與萬達百貨的相關附屬公司分別另行訂立相關租賃協議，當中載列根據萬達百貨框架協議所規定的定價原則及在其中參數的範圍內，相關租賃物業的具體條款及條件，當中已考慮周邊地區類似質量商業物業當時的市場費率。

- **物業管理費：**就根據萬達百貨框架協議已訂立或將訂立租約應付的物業管理費基於以下各項的基準每月物業管理費計算：(i)總部辦公室租賃每平方米(建築面積)人民幣25元至人民幣40元，及(ii)至於商業物業，為每平方米(建築面積)人民幣5元至人民幣10元。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。

本公司相關附屬公司將在公平磋商後與萬達百貨的相關附屬公司另行訂立相關物業管理服務協議，當中載列根據萬達百貨框架協議所規定的定價原則及在其中參數的範圍內，就相關租賃物業將予提供物業管理服務的具體條款及條件，當中已考慮將予提供的具體服務、有關服務的成本及周邊地區相若質量商業物業的物業管理服務現行市場費率。

獨立物業估值師戴德梁行有限公司確認，萬達百貨框架協議下的租金基準價及物業管理費代表物業所在地周邊地區相若質量商業物業的現行市場費率，且萬達百貨框架協議的條款屬公平合理及為正常商業條款。

過往數字：

截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年六月三十日止六個月，我們根據萬達百貨框架協議下的交易類型就租賃物業自萬達百貨集團收取的總租金及物業管理費載於下文。於二零一四年六月三十日，租予萬達百貨集團的物業總面積(可出租面

關 連 交 易

積) 佔可供出租的物業總面積(可出租面積)的24.95%。儘管如此，董事認為，本公司在有需要時將能夠按與萬達百貨集團所訂立者相若的條款招攬其他租戶。

	過往數字(人民幣百萬元)			
	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度	截至二零一四年 六月三十日 止六個月
就總部租賃收取的總租金	0.64	5.03	6.00	3.35
就商業物業租賃收取的總租金	348.69	580.10	909.06	571.66
就總部租賃收取的總物業管理費	0.09	0.63	0.63	0.31
就商業物業租賃收取的 總物業管理費	57.29	89.00	129.75	75.27
總計	406.71	674.75	1,045.44	650.59

年度上限：

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，我們將根據萬達百貨框架協議自萬達百貨集團收取的租金及物業管理費的建議年度上限如下：

	年度上限(人民幣百萬元)		
	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度
總部租賃	7.00	7.00	7.00
總部管理服務	0.65	0.65	0.65
商業物業租賃	1,250.00	1,600.00	1,800.00
商業物業管理服務	168.00	220.00	270.00
總計	1,425.65	1,827.65	2,077.65

年度上限基準：

上述年度上限乃基於以下者得出：(i)上文所載過往交易價值，(ii)預期的年度租金及物業管理費調整，(iii)萬達百貨框架協議下租賃商業物業總面積的增長趨勢，及(iv)根據本公司與萬達百貨集團的總體戰略計劃及合作並考慮到萬達百貨集團將開設的新百貨商場(預期於二零一四年為23家、二零一五年為25家而二零一六年為22家，覆蓋面積分別約為526,000平方米(建築面積)、506,400平方米(建築面積)及383,800平方米(建築面積))而預期將根據萬達百貨框架協議訂立的新租約及物業管理服務協議。

關 連 交 易

(d) 向萬達兒童娛樂集團提供商業物業租賃及物業管理服務

本公司將於上市時或之前與萬達兒童娛樂集團訂立一項物業租賃及管理服務框架協議（「萬達兒童娛樂框架協議」），內容有關向萬達兒童娛樂集團出租我們擁有的商業物業，讓萬達兒童娛樂集團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。

年期：

萬達兒童娛樂框架協議由上市後起計為期3年。

定價：

萬達兒童娛樂框架協議的定價條款如下：

- 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）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。
- 本公司相關附屬公司將在公平磋商後與萬達兒童娛樂集團就相關租賃物業另行訂立相關租賃協議，當中載列根據萬達兒童娛樂框架協議所規定的定價原則及在其中參數的範圍內，相關租賃物業的具體條款及條件，當中已考慮周邊地區相若質素商業物業當時的市場費率。
- 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。
- 本公司相關附屬公司將在公平磋商後與萬達兒童娛樂集團的相關附屬公司另行訂立相關物業管理服務協議，當中載列根據萬達兒童娛樂框架協議所規定的定價原則及在其中參數的範圍內，就相關租賃物業將予提供物業管理服務的具體條款及

關 連 交 易

條件，當中已考慮將予提供的具體服務、有關服務的成本及周邊地區相若質素商業物業的物業管理服務現行市場費率。

- 獨立物業估值師戴德梁行有限公司確認，萬達兒童娛樂框架協議下的租金基準價及物業管理費代表物業所在地周邊地區相若質素商業物業的現行市場費率，且萬達兒童娛樂框架協議的條款屬公平合理及為正常商業條款。

過往數字：

截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年六月三十日止六個月，並無根據萬達兒童娛樂框架協議的過往交易。

年度上限：

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，我們根據萬達兒童娛樂框架協議下的交易類型自萬達兒童娛樂集團收取的總租金及物業管理費載於下文：

	年度上限(人民幣百萬元)		
	截至二零一四年	截至二零一五年	截至二零一六年
	十二月三十一日 止年度	十二月三十一日 止年度	十二月三十一日 止年度
商業物業租賃	3.00	15.80	29.60
商業物業管理服務	0.30	1.60	3.30
總計	3.30	17.40	32.90

年度上限基準：

上述年度上限乃基於以下者得出：(i)萬達兒童娛樂集團與我們訂立的租賃及管理服務協議，(ii)預期的年度租金及物業管理費調整，及(iii)鑒於萬達兒童娛樂集團預期於未來三年計劃開設的新萬達兒童娛樂店(預期二零一四年為5家、二零一五年為2家而二零一六年為10家，覆蓋面積分別約為16,000平方米(建築面積)、6,000平方米(建築面積)及35,000平方米(建築面積)及根據本公司與萬達兒童娛樂集團的總體戰略計劃及合作預期根據萬達兒童娛樂框架協議訂立的新租約及物業管理服務協議。

關 連 交 易

(2) 萬達文化集團提供的設計諮詢及營運諮詢服務

我們將於上市時或之前與萬達文化集團訂立一項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」），內容有關就萬達城的業務（「萬達城業務」）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。

條款：

設計諮詢及營運諮詢服務框架協議由上市後起計為期3年。

定價：

設計諮詢及營運諮詢服務框架協議的定價條款如下：

- 我們將按實際成本產生基準附加不超過40%的利潤就萬達文化集團向我們提供的設計諮詢及營運諮詢服務支付合理的費用。
- 雙方的相關附屬公司將在公平磋商後就個別項目另行訂立設計諮詢及營運諮詢服務協議，當中載列根據設計諮詢及營運諮詢服務框架協議所規定的原則而定具體條款及條件。
- 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而全面管理服務、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。聯席保薦人及董事認為，「不超過40%」的協定利潤屬公平合理並按正常商業條款協定。

關 連 交 易

過往數字：

截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年六月三十日止六個月，我們根據設計諮詢及營運諮詢服務框架協議下的交易類型向萬達文化集團支付的設計諮詢及營運諮詢總服務費如下：

	過往數字(人民幣百萬元)			
	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度	截至二零一四年 六月三十日 止六個月
總服務費	—	—	180.65	260.10

年度上限：

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，我們將根據設計諮詢及營運諮詢服務框架協議向萬達文化集團支付的設計及諮詢服務費的建議年度上限如下：

	年度上限(人民幣百萬元)		
	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度
總服務費	600	700	700

年度上限基準：

上述年度上限乃基於以下者得出：(i)預期於二零一四年至二零一六年間開始營運與現有六個萬達城項目有關的新項目數目，(ii) 萬達文化集團向萬達城提供的萬達城業務設計及營運諮詢服務的預期成本，萬達城業務為本公司的新產品系列，經營除商業物業、住宅物業及酒店外，一系列廣泛的娛樂、旅遊及文化業務，包括陳列室、娛樂場及滑雪道，及(iii) 協議規定的利潤率。

不獲豁免持續關連交易的豁免申請

根據上市規則第14A.76(2)條，「一不獲豁免持續關連交易」分節所述的交易將構成關連交易，須遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審核及公告規定。

由於上述不獲豁免持續關連交易預期將按經常及持續基準繼續進行，董事認為，嚴格遵守上述公告及獨立股東批准規定並不切實可行，且有關規定會導致不必要的行政成本及對我們造成過重負擔。

關 連 交 易

因此，我們已就上述不獲豁免持續關連交易向聯交所申請豁免，且聯交所已根據上市規則第14A.105條豁免我們嚴格遵守上市規則下的公告及獨立股東批准規定。

倘上市規則日後有任何修訂而對本[編纂]所述持續關連交易實施較截至最後實際可行日期所適用者更嚴格的規定，我們將立即採取措施以確保於合理時間內遵守有關新規定。

聯交所就該等不獲豁免持續關連交易授出的豁免將於二零一六年十二月三十一日屆滿。豁免屆滿後，該等持續關連交易將須遵守屆時適用的上市規則。

董事確認

董事(包括獨立非執行董事)認為，上文所載的不獲豁免持續關連交易乃於並將於我們日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合我們及股東的整體利益，並認為該等交易的建議年度上限(倘適用)屬公平合理，並符合我們及股東的整體利益。

聯席保薦人確認

聯席保薦人認為，(i)前文「一不獲豁免持續關連交易」分節所述的不獲豁免持續關連交易乃於及將於日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)前述不獲豁免持續關連交易的建議年度上限(倘適用)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。