
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之註冊證券交易商、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所有名下之廣州富力地產股份有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、註冊證券交易商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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，概不對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的任何損失承擔任何責任。



廣州富力地產股份有限公司

GUANGZHOU R&F 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：2777)

有關收購資產的
主要交易

二零一八年三月十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團的財務資料.....	I-1
附錄二 – A — 第 1 組資產會計師報告	II-A-1
附錄二 – B — 第 2 組資產會計師報告	II-B-1
附錄二 – C — 第 3 組資產會計師報告	II-C-1
附錄三 — 經擴大集團的未經審計備考財務資料.....	III-1
附錄四 — 第 1 組資產、第 2 組資產及第 3 組資產的管理層討論及分析...	IV-1
附錄五 — 估值報告	V-1
附錄六 — 資產歷史經營資料.....	VI-1
附錄七 — 一般資料	VII-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有規定，否則下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	本公司與大連萬達就收購事項訂立日期為二零一七年七月十九日之協議（經第一份補充協議及第二份補充協議補充）
「收購事項」	本公司建議收購資產的全部權益
「該等公告」	本公司日期為二零一七年七月十九日、二零一七年十月三十一日及二零一七年十一月二十三日有關收購事項之公告
「資產」	本通函「有關資產的資料」一節中第1至73號酒店及大連萬達中心寫字樓
「董事會」	本公司董事會
「本公司」	廣州富力地產股份有限公司，於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市
「關連人士」	具有上市規則所賦予的涵義
「大連萬達」	大連萬達商業地產股份有限公司，一家於中國成立的股份有限公司
「董事」	本公司董事
「內資股」	本公司股本中每股面值為人民幣0.25元的普通股，以人民幣認購及入賬列作繳足股款
「經擴大集團」	經完成收購事項擴大後的本集團
「第一份補充協議」	本公司與大連萬達就收購事項訂立的日期為二零一七年十月二十日之補充協議
「本集團」	本公司及其附屬公司

釋 義

「H股」	本公司股本中每股面值為人民幣0.25元於聯交所主板上市的普通股，以港元認購及買賣
「控股公司」	具有本通函「付款」一節所載的涵義
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「該等酒店管理協議」	控股公司與已獲委聘管理城市酒店經營的各酒店管理公司將會或已經訂立的協議
「最後實際可行日期」	二零一八年三月十三日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「管理協議」	大連萬達與已獲委聘管理城市酒店經營的各酒店管理公司訂立的協議
「中國」	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「第二份補充協議」	本公司與大連萬達就收購事項訂立的日期為二零一七年十一月二十三日之補充協議
「股東」	股份持有人
「股份」	本公司股份（包括內資股及H股）
「證券及期貨條例」	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「平方米」	平方米

釋 義

「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「第1組資產」	持有大連萬達於二零一七年十月三十一日轉讓予本公司的六十四家城市酒店及大連萬達中心寫字樓的控股公司
「第2組資產」	持有大連萬達於二零一七年十一月二十三日轉讓予本公司的五家城市酒店的控股公司
「第3組資產」	持有於二零一八年一月二日轉讓予本公司的昆明萬達文華酒店的控股公司
「美元」	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	百分比



廣州富力地產股份有限公司

GUANGZHOU R&F 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：2777)

執行董事：

李思廉先生(董事長)
張力先生(聯席董事長兼行政總裁)
周耀南先生
呂勁先生

非執行董事：

張琳女士
李海倫女士

獨立非執行董事：

鄭爾城先生
吳又華先生
王振邦先生

敬啟者：

中國註冊辦事處：

中國
廣州
珠江新城
華夏路10號
富力中心45-54樓
郵編：510623

香港主要營業地點：

香港
灣仔
駱克道160-174號
越秀大廈
1103室

有關收購資產的 主要交易

緒言

茲提述與(其中包括)收購事項有關的該等公告。

本公司宣佈，本公司(作為買方)與大連萬達(作為賣方)訂立該協議(即日期為二零一七年七月十九日(交易時段後)之協議、日期為二零一七年十月二十日(交易時段後)之第一份補充協議及日期為二零一七年十一月二十三日(交易時段後)之第二份補充協議)，據此，本公司有條件同意以代價約人民幣18,955,280,000元收購及大連萬達有條件同意出售(1)七十三家城市酒店及(2)大連萬達中心寫字樓的權益。

董事會函件

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，大連萬達及其最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司關連人士。

本通函旨在為閣下提供(其中包括)(i)有關收購事項及資產的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)第1組資產、第2組資產及第3組資產會計師報告；(iv)經擴大集團的未經審計備考財務資料；(v)第1組資產、第2組資產及第3組資產的管理層討論及分析；(vi)資產的估值報告；(vii)資產歷史經營資料；及(viii)上市規則規定提供的其他資料。本通函寄發予股東僅作提供資料目的。

收購事項

該協議的主要條款如下：

主旨

本公司有條件同意收購及大連萬達有條件同意向控股公司轉讓權益出售(1)七十三家城市酒店(即下文「有關資產的資料」一節中第1至73號酒店)及(2)大連萬達中心寫字樓(其與(a)大連萬達康萊德酒店(於下文「有關資產的資料」一節列為第20號)及(b)大連萬達希爾頓酒店(於下文「有關資產的資料」一節列為第21號)登記在同一房地產權證下)的權益。控股公司於完成後將成為本公司的附屬公司。

有關七十三家城市酒店及大連萬達中心寫字樓的進一步資料載於下文「有關資產的資料」一節。

代價

收購事項的總代價約為人民幣18,955,280,000元(「代價」，可向下調整)。代價乃由訂約方參考由大連萬達估算的資產的資產淨值經公平磋商後釐定。董事認為代價屬公平合理。代價將以內部資源人民幣12,642,475,000元及第三方借貸人民幣6,312,805,000元撥付。於最後實際可行日期，已付清人民幣18,157,940,000元。

除購買價以外，本集團不會就大連萬達為撥付資產的置存成本所需資金而產生的任何債務責任或大連萬達就資產在被轉讓予控股公司前的業務經營所產生的任何債務責任承擔責任。

董事會函件

本公司為撥付收購事項所需資金而獲提供下列第三方借貸：

- (a) 根據日期為二零一七年十月十日之貸款協議，已支取6.5億美元(約等於人民幣4,315,805,000元)之境外貸款。每筆貸款於各計息期的利率均為每年8.5%。
- (b) 根據日期為二零一七年十月三十一日之貸款協議，已支取人民幣19.97億元之境內貸款。該筆貸款的利率均為每年5.39%。

因根據大連萬達本身進行的估值，資產的公允價值不會低於估計自稱淨值，本公司已接受由大連萬達估算的資產於二零一七年十二月三十一日之資產淨值為購買價。本公司在酒店業務及物業投資方面擁有豐富經驗。在其投資組合中，現有14幢商業樓宇及16家酒店。

本集團管理層參與中國物業投資已逾二十年。根據其於物業投資方面的經驗、歷史運行數據及重建費，本公司已對資產的公允價值進行評估。於進行估值時，董事會未考慮該等酒店及大連萬達中心寫字樓的歷史財務資料。

估值主要乃基於本公司行業經驗及物業市場釐定，並已參考在本集團須從頭開始發展資產之情況下本公司組合內的酒店或商業中心的每平方米平均成本。本公司合理認為，資產的公允價值不會遠低於資產的資產淨值，且根據資產的建設成本及重建費作出估值評估屬公平合理。

本公司所估算的估值與本通函附錄五披露的仲量聯行企業評估及諮詢有限公司所作估值之間並無任何重大差異。資產的估值較資產淨值僅低2%。

於訂立該協議之前，本公司進行以下所載審查工作以確認資產由大連萬達估算的資產淨值：

- (a) 取得城市酒店及大連萬達中心寫字樓的建築面積；及覆核大連萬達估算的城市酒店及大連萬達中心寫字樓每平方米的平均資產淨值；及
- (b) 經扣除40%折讓之後，根據本公司在房地產發展業務方面的經驗，資產由大連萬達估算的每平方米平均資產淨值遠低於酒店或商業中心的每平方米平均建築成本。

董事會函件

於訂立該協議之後，本公司按抽樣基準繼續就資產正在進行的審查工作，包括但不限於：

- (a) 巡視地盤；
- (b) 檢查大連萬達報送的公共文件以認定是否與資產的估計資產淨值有任何前後矛盾；
- (c) 從工商局取得大連萬達報送的工商登記文件及其他法律文件，並核實是否與大連萬達估算的資產淨值有任何決定性的前後矛盾；及
- (d) 取得資產的不動產權證，核實資產的擁有人、地點及面積。

付款

僅會於本公司根據該協議行使其權利以剔除任何資產（無法於二零一八年一月三十一日前完成其重組）方會下調代價。由於所減少的經調整金額將反映相關資產的應佔資產淨值，本公司認為下調屬公平合理。

代價（可向下調整）須由本公司按以下方式支付予大連萬達：

1. 本公司須於簽立該協議後兩(2)個營業日內向大連萬達支付可退回按金人民幣2,000,000,000元（「**按金**」）；
2. 於大連萬達收取按金之後，大連萬達須完成轉讓資產各自的權益，直至資產的權屬證書（包括七十一家城市酒店的不動產權證、大連萬達中心寫字樓的不動產權證及兩家未開業酒店的土地使用權證或不動產權證）已轉讓予各控股公司（「**控股公司**」）（「**重組**」）；及
3. 大連萬達須促成重組以滿足向本公司轉讓控股公司權益的條件。本公司及大連萬達須確認已滿足權益轉讓條件的物業清單，而本公司須於相關確認之後首個工作日付清相關物業的代價。

董事會函件

資產的已協定先決條件如下：

- (a) 控股公司須取得資產的新營業執照；
- (b) 控股公司須取得資產的不動產權證；及
- (c) 資產於資產清單及控股公司於轉讓日期之財務報表內披露的資產淨值不得低於資產於該協議內披露的資產淨值。

於本通函日期，本公司及大連萬達已確認，資產中所含七十一項物業的重組已告達成，而六十九間控股公司已被轉讓予本集團。本公司已付清該等七十一項物業的代價金額人民幣18,157,940,000元。

資產內所含六十五項物業(編號為1、3-12、14-25、27-48、51-54、56-64、66-71的酒店及大連萬達中心寫字樓)的已協定先決條件已告達成，且該等六十五項物業已於二零一七年十月三十一日完成轉讓。資產內所含五項物業(編號為2、13、50、55及65的酒店)的已協定先決條件已告達成，且該等五項物業已於二零一七年十一月二十三日完成轉讓。資產內昆明萬達文華酒店(編號為49的酒店)的已協定先決條件已告達成，且該酒店已於二零一八年一月二日完成轉讓。

調整

訂約雙方協定：

- (1) 倘大連萬達預期若干資產無法根據該協議的條款實現重組並出售，則大連萬達承諾相關資產將直接轉讓予本公司；及
- (2) 倘本公司未能按協議約定支付代價超過十(10)個營業日，本公司將被視為自願放棄收購未付款的資產，而大連萬達有權即時出售未支付資產。倘未支付資產的全部權益已被轉讓予本公司，則本公司須按該協議的條款將相關資產及各自控股公司的全部權益轉讓予大連萬達。

條件

收購事項須經本公司股東根據上市規則規定批准後方可作實。

於最後實際可行日期，根據上市規則第 14.44 條，本公司已就該協議及根據該協議擬進行的交易取得李思廉先生及張力先生（持有合共 2,111,818,144 股股份（約佔本公司於最後實際可行日期之已發行股本之 65.54%）的實益擁有人）的書面股東批准。

完成後營運及管理

於收購事項完成之後，儘管本集團將保留相同的酒店管理公司且不會立即對資產的業務模式作出重大改變，本集團將會改善收益流並重新調整成本控制措施（資產由大連萬達經營時並無特別強調收益流及成本控制措施）。本集團將實施下列資產經營及管理計劃：

1. 保留業務模式

儘管資產的業務模式於緊隨收購事項完成之後不會有重大改變，本集團經已且將會與有關對手方重新就大連萬達在向控股公司作出轉讓前就資產訂立的所有合約（包括但不限於管理協議、與該酒店訂立的僱傭合約、與大連萬達中心寫字樓的租戶訂立的租賃協議）進行協商。控股公司經已且將會與有關對手方訂立新合約。

董事現時預期城市酒店及大連萬達中心寫字樓的業務模式不會有任何重大轉變。於收購事項完成之後，董事將持續監察資產的業務經營並評估及調節酒店管理公司將提供的服務。於最後實際可行日期，本公司概無任何對資產進行改建或裝修的計劃或意圖。

資產所含的七十三家城市酒店均將繼續受各自訂立的管理協議所規限，直至管理協議屆滿。本公司無權提前終止管理協議。大連萬達承諾，其酒店管理公司管理的五十四家城市酒店管理費收費標準將不超過濟南萬達凱悅酒店管理方的收費標準，且管理協議將不超過十九年（「該承諾」）。本公司認為，(i) 為保持業務經營的連續性、穩定性及效益；及 (ii) 為遵循行業慣例及本公司在控制管理費標準方面的經驗，該承諾符合本公司及股東之整體利益。

此外，管理協議使現有管理層可與酒店所有人分享目前業務經驗，從而使酒店所有人能更好地理解業務經營以於日後保持及改善酒店服務的質素。大連萬達將與其酒店管理公司溝通，以確定管理費及管理協議期。本公司將賦予大連萬達的酒店管理公司優先權於合約屆滿前六(6)個月續新其管理協議。於管理協議屆滿後，本公司計劃重新評估現有酒店管理公司的經營管理。本公司僅會在現有酒店管理公司表現達標的情況下方會與該等公司續訂酒店管理協議。在於酒店管理協議屆滿後決定續訂事宜時，本公司將會考慮多種因素，包括但不限於業務經營的連續性、穩定性及效率。本公司亦會考慮行業慣例，並與市場中其他服務提供商的條款進行比較以獲得最佳適用條款。

根據管理協議，該等酒店的完成前業務及經營模式乃由酒店管理公司對該等酒店進行管理。與管理協議的條款比較，預期完成後該等酒店管理協議條款(包括到期日、費用、服務範圍等)並無亦不會有重大轉變。本公司無權提前終止該等酒店管理協議。該等酒店管理協議(將會或已經由控股公司與各酒店管理公司訂立)的主要條款概要載列如下。

A. 服務

酒店管理公司提供的酒店管理服務包括有關定價、招聘及培訓、物業及設施維護、安全、餐飲、採購、銷售及市場營銷以及保留的服務。

酒店經營

根據該等酒店管理協議，酒店管理公司須以其各自品牌依照與其他酒店通行者相若的標準經營酒店。除該等酒店管理協議所規定之外且在若干情況下須事先經酒店所有人批准，管理公司應擁有經營酒店的酌情權。酒店所有人擁有知情權並有權向管理公司提供意見。

管理公司應擁有經營酒店的酌情權，惟須事先就下列事項取得酒店所有人的批准：

- (i) 動用酒店資產作為擔保或抵押；
- (ii) 除裝飾及設施以外，管理酒店的其他固定資產；
- (iii) 訂立任何貸款或融資協議；(iv) 租賃或特許城市酒店的設施及服務；及
- (iv) 金額超過人民幣1,000,000元的付款結算。

租賃及減讓

酒店管理公司須在酒店內經營所有設施及提供所有服務，並獲授權代表酒店所有人就相關服務或設施出租或授予減讓，惟在若干情況下須事先經酒店所有人批准。

酒店管理分公司或酒店所有人根據各相關租約或減讓收取的租金或其他付款須記入酒店營業額內。

B. 年期

各份酒店管理協議均有特定年期，且一般可於初步年期屆滿後續訂，惟須經雙方相互同意或符合酒店管理協議的條款及條件。

第1組資產、第2組資產及第3組資產的該等酒店管理協議的初步經營年期為10年至20年，於達成該等酒店管理協議所載的若干條件後可延期10年。

C. 僱員

根據該等酒店管理協議，除酒店管理公司確定的總經理及行政職員外，第1組資產、第2組資產及第3組資產之各僱員均為酒店所有人的僱員。總經理的委任須獲酒店所有人批准。

D. 費用

根據該等酒店管理協議，酒店所有人須向酒店管理公司支付(i)基本管理費(按酒店的經調整總經營收益1.7%至2.5%之比例計算)及(ii)激勵費(按酒店

的經營毛利3%至8%之比例計算，並根據銷售目標作出調整)。

經酒店所有人與酒店經理協定，經調整經營收益等於總收益減酒店收取的若干類別收入，主要包括政府稅項、保險費及因酒店銀行賬戶收取的利息。各份酒店管理協議於計算基本管理費時將從總收益中扣除的相關類別收入的範圍各不相同。

此外，酒店管理公司就各自的酒店品牌、集中預訂、銷售服務及其他酒店特定服務為有關酒店提供全球營銷及廣告服務。酒店管理公司及其聯屬人士於提供相關服務時產生的所有費用(包括高級職員或僱員的薪金)均可獲補償。就配套服務收取的款項應按相同品牌旗下絕大部分其他酒店釐定相關款項的相同基準釐定。

E. 終止

倘發生任何違約事件，訂約一方可於書面通知違約方之後30個曆日內終止協議，否則協議將即時終止。倘違約方即時糾正違約情況，則書面通知將告失效。倘違約方需要附加時間以盡力糾正違約情況，則通知期應予合理延後。

2. 參與經營

所有屬第1組資產、第2組資產及第3組資產的酒店均由酒店管理公司管理，而該等酒店管理公司為全球知名的酒店運營商。根據酒店管理公司(作為服務提供商)與控股公司(作為酒店所有人)訂立的酒店管理協議，酒店管理公司獲委聘管理酒店的日常經營及市場推廣。除監督及提供酒店的業務策略外，酒店所有人亦負責酒店的金融調控，包括批准預算、就酒店的任何擔保或抵押事項作出決定、談判並獲得任何第三方借貸、租賃或特許酒店的設施及服務。概無任何僱員將會或已經因進行收購事項而於該等酒店被轉讓予控股公司之後被終止僱傭。本公司並無義務向被終止僱傭的僱員提供任何補償。

作為酒店所有人，本公司將在酒店運營當中發揮重要作用。已經或將會委任新的區域總經理(約五至六名)及新的代表，以密切監察酒店經營(包括預算、經營策略及改建策略等)。本集團有一支專業的內部團隊保持與所有酒店管理公司的

密切接觸，監督其表現，並與酒店管理公司合作以在保持或提升資產價值的同時實現回報最大化。此外，本公司在大連的一間附屬公司將監督大連萬達中心寫字樓的租賃及物業管理。本公司在制定酒店的整體經營策略過程中將會引入本身的管理作風。

3. 創造收入來源

為提高該等在大連萬達旗下時入住率稍欠理想的酒店的入住率及每日平均房價，本公司已物色業務夥伴（例如產後衛生保健提供商及養老院經營機構）。一個提供產後衛生保健的試點項目已在該等酒店其中一家實施。本公司亦將出台推廣「夕陽紅」的活動，本集團擁有的所有酒店（包括該等酒店）在活動中將為超過一定年齡的住客在淡季延長住宿提供優惠價格。

4. 執行成本控制措施

本集團將就資產執行下列成本控制措施：

- (i) 本集團的融資結構及成本不同於大連萬達。本集團將運用其頭寸盡量降低資產的融資成本。
- (ii) 本公司將與其賣家採取集中採購策略以實現全部由本集團擁有的酒店及商業樓宇（包括資產）的成本節約。
- (iii) 將會採納集群管理模式，據此，在同一地理區域內的大連萬達旗下的酒店將集中管理而非按照歷史的獨立管理模式。預計將因免除資源重疊而節約成本。

5. 執行有效的僱員獎勵策略

本公司將依據關鍵績效指標採納與本集團制度一致的僱員獎勵制度，以提高總體僱員績效。

6. 加強內部監控

本公司將在酒店引入並安裝實時數據系統，逐步實現對酒店管理系統、簿記及財務申報系統以及其他操作系統的變更。

董事會函件

有關資產的資料

資產的總建築面積約為316萬平方米，共有21,707間客房。經考慮兩間尚未開業的酒店的估計費用，大連萬達估計資產於二零一七年十二月三十一日之資產淨值約為人民幣31,592,160,000元。根據該協議，大連萬達須確保於轉讓時各項資產的資產淨值不會低於在二零一七年十二月三十一日之估計資產淨值。

訂約各方已協定城市酒店各項資產(例如傢俬)的所有權。建造兩間尚未開業酒店將產生的費用由大連萬達承擔。董事預期已轉讓及將轉讓予本公司的控股公司不會產生任何或然負債。

下表載列資產的若干資料：

序號	全稱	開業日期	建築面積 (萬平方米)	客房數目	地址	酒店管理 協議屆滿 日期
1.	寧波萬達索菲特酒店	2008/12/18	4.07	291	中國浙江省寧波市鄞州區四明中路899號	2018/12/18
2.	北京萬達嘉華酒店	2009/1/1	4.35	312	中國北京市石景山區石景山路甲18號	2034/1/1
3.	青島萬達艾美酒店	2009/11/27	5.11	349	中國山東省青島市市北區延吉路112號	2024/11/27
4.	重慶萬達艾美酒店	2009/12/11	4.29	319	中國重慶市南岸區江南大道10號	2024/12/11
5.	無錫萬達喜來登酒店	2010/9/17	4.67	350	中國江蘇省無錫市濱湖區梁溪路49號	2025/9/17
6.	襄陽萬達皇冠假日酒店	2010/11/26	4.33	303	中國湖北省襄陽市長虹北路11號	2020/11/26

董事會函件

序號	全稱	開業日期	建築面積 (萬平方米)	客房數目	地址	酒店管理 協議屆滿 日期
7.	宜昌萬達皇冠 假日酒店	2010/11/27	3.91	276	中國湖北省宜昌 市伍家崗區沿 江大道169S號	2020/11/27
8.	福州萬達威斯 汀酒店	2010/12/22	4.93	305	中國福建省福州 市台江區江濱 中大道366號	2025/12/22
9.	合肥萬達威斯 汀酒店	2010/12/23	4.85	310	中國安徽省合肥 市包河區馬鞍 山路150號	2025/12/23
10.	武漢萬達威斯 汀酒店	2011/7/30	5.04	305	中國湖北省武漢 市武昌區臨江 大道96號	2026/7/30
11.	鎮江萬達喜來 登酒店	2011/8/12	4.33	289	中國江蘇省鎮江 市潤州區北府 路88號	2026/8/12
12.	西安萬達希爾 頓酒店	2011/8/24	4.34	311	中國陝西省西安 市新城區東新 街199號	2026/8/24
13.	石家莊萬達洲 際酒店	2011/9/23	4.38	293	中國河北省石家 莊市裕華區槐 安東路119號	2026/9/23
14.	濟南萬達凱悅 酒店	2011/9/28	5.30	343	中國山東省濟南 市市中區經四 路187號	2031/9/28

董事會函件

序號	全稱	開業日期	建築面積 (萬平方米)	客房數目	地址	酒店管理 協議屆滿 日期
15.	廊坊萬達嘉華酒店	2011/11/11	4.19	295	中國河北省廊坊市廣陽區新華路50號萬達廣場A座	2034/3/15
16.	大慶萬達喜來登酒店	2011/11/25	4.30	290	中國黑龍江省大慶市薩爾圖區東風新村經二街2號	2026/11/25
17.	泰州萬達嘉華酒店	2011/12/9	3.87	253	中國江蘇省泰州市海陵區濟川東路222號	2037/5/1
18.	常州萬達喜來登酒店	2011/12/10	3.33	247	中國江蘇省常州市新北區通江中路88-1號	2026/12/10
19.	唐山萬達洲際酒店	2011/12/23	4.75	285	中國河北省唐山市路南區文化路11號	2026/12/23
20.	大連萬達康萊德酒店	2012/2/25	3.28	210	中國遼寧省大連市中山區港浦路1號	2032/2/25
21.	大連萬達希爾頓酒店	2012/2/25	6.63	370	中國遼寧省大連市中山區港浦路1號	2032/2/25
22.	太原萬達文華酒店	2012/8/3	5.24	358	中國山西省太原市解放路169號	2032/8/3

董事會函件

序號	全稱	開業日期	建築面積 (萬平方米)	客房數目	地址	酒店管理 協議屆滿 日期
23.	寧德萬達嘉華酒店	2012/8/11	4.08	289	中國福建省寧德市蕉城區天湖東路1號	2032/8/11
24.	泉州萬達文華酒店	2012/9/29	4.78	322	中國福建省泉州市豐澤區寶洲路719號	2032/9/29
25.	長沙萬達文華酒店	2012/10/19	6.58	424	中國湖南省長沙市開福區湘江中路308號	2032/10/19
26.	漳州萬達嘉華酒店	2012/10/26	4.31	289	中國福建省漳州市龍文區建元東路2號	2032/10/26
27.	淮安萬達嘉華酒店	2012/11/29	4.46	230	中國江蘇省淮安市清河區翔宇中路153號	2032/11/29
28.	宜興萬達艾美酒店	2013/5/31	4.26	270	中國江蘇省宜興市陽羨東路450號	2032/5/31
29.	萬州萬達逸林酒店	2013/7/5	3.74	254	中國重慶市萬州區北濱大道二段1001號	2028/7/5
30.	瀋陽萬達文華酒店	2013/7/27	5.17	300	中國遼寧省瀋陽市東陵區營盤西街17-5號	2033/7/27

董事會函件

序號	全稱	開業日期	建築面積 (萬平方米)	客房數目	地址	酒店管理 協議屆滿 日期
31.	撫順萬達嘉華酒店	2013/8/23	3.95	280	中國遼寧省撫順市新撫區渾河南路56-11號	2033/8/23
32.	天津萬達文華酒店	2013/8/30	4.83	297	中國天津市河東區大直沽八號路486號	2033/8/30
33.	武漢萬達嘉華酒店	2013/9/1	4.72	409	中國湖北省武漢市武昌區東湖路105號	2033/9/1
34.	哈爾濱萬達嘉華酒店	2013/9/12	4.79	345	中國黑龍江省哈爾濱市南崗區中興大道158號	2033/9/12
35.	南昌萬達嘉華酒店	2013/12/13	4.18	297	中國江西省南昌市紅谷灘新區鳳凰中路1000號中	2033/12/13
36.	銀川萬達嘉華酒店	2013/12/18	4.63	312	中國寧夏回族自治區銀川市金鳳區親水北大街9號	2033/12/18
37.	丹東萬達嘉華酒店	2013/12/20	4.85	302	中國遼寧省丹東市振興區錦山大街300號	2033/12/20
38.	南京萬達嘉華酒店	2013/12/21	4.16	302	中國江蘇省南京市江寧區竹山路55號	2033/12/21

董事會函件

序號	全稱	開業日期	建築面積 (萬平方米)	客房數目	地址	酒店管理 協議屆滿 日期
39.	廣州增城萬達 嘉華酒店	2014/5/16	3.62	285	中國廣東省廣州 市增城區荔城 增城大道69號 10幢	2034/5/16
40.	濰坊萬達鉑爾 曼酒店	2014/5/23	3.68	271	中國山東省濰坊 市福壽東街 6636號1座	2034/5/23
41.	赤峰萬達嘉華 酒店	2014/6/20	4.74	350	中國內蒙古自治 區赤峰市紅山 區西拉沐倫大 街12號	2034/6/20
42.	濟寧萬達嘉華 酒店	2014/7/5	3.65	280	中國山東省濟寧 市太白路東路 59號	2034/7/5
43.	金華萬達嘉華 酒店	2014/7/25	4.28	331	中國浙江省金華 市金東區東市 南街799號	2034/7/25
44.	常州武進萬達 嘉華酒店	2014/8/8	2.94	263	中國江蘇省常州 市武進區花園 街299號	2034/8/8
45.	東莞東城萬達 文華酒店	2014/9/12	4.41	303	中國廣東省東莞 市東城區東縱 大道208號5棟	2034/9/12

董事會函件

序號	全稱	開業日期	建築面積 (萬平方米)	客房數目	地址	酒店管理 協議屆滿 日期
46.	馬鞍山萬達嘉華酒店	2014/9/19	3.61	286	中國安徽省馬鞍山市雨山區太白大道3200號	2034/9/19
47.	荊州萬達嘉華酒店	2014/9/20	3.70	284	中國湖北省荊州市荊州區北京西路518號	2034/9/20
48.	蘭州萬達文華酒店	2014/10/24	4.10	304	中國甘肅省蘭州市城關區天水北路52號	2034/10/24
49.	昆明萬達文華酒店	2014/10/31	4.47	297	中國雲南省昆明市西山區前興路888號	2034/10/31
50.	龍岩萬達嘉華酒店	2014/11/7	3.49	306	中國福建省龍岩市新羅區雙龍路1號萬達廣場B2座	2034/11/7
51.	江門萬達嘉華酒店	2014/11/28	4.14	327	中國廣東省江門市蓬江區發展大道萬達廣場3幢	2034/11/28
52.	蕪湖萬達嘉華酒店	2014/12/6	3.67	281	中國安徽省蕪湖市鏡湖區北京中路69號	2034/12/6

董事會函件

序號	全稱	開業日期	建築面積 (萬平方米)	客房數目	地址	酒店管理 協議屆滿 日期
53.	蚌埠萬達嘉華酒店	2014/12/12	3.21	285	中國安徽省蚌埠市蚌山區東海大道4189號	2034/12/12
54.	南寧萬達文華酒店	2014/12/18	4.93	332	中國廣西省南寧市東葛路118號清秀萬達廣場西5及西8棟	2034/12/18
55.	廣元萬達嘉華酒店	2015/6/5	3.43	279	中國四川省廣元市利州區萬緣新區萬緣路108號	2035/6/5
56.	內江萬達嘉華酒店	2015/6/26	2.65	263	中國四川省內江市東興區栖霞路888號	2035/6/26
57.	黃石萬達嘉華酒店	2015/7/3	2.65	263	中國湖北省黃石市黃石港區花湖大道30號	2035/7/3
58.	安陽萬達嘉華酒店	2015/7/25	3.38	287	中國河南省安陽市文峰區中華路29號	2035/7/25
59.	東營萬達嘉華酒店	2015/8/15	3.79	285	中國山東省東營市東營區北一路730號	2035/8/15

董事會函件

序號	全稱	開業日期	建築面積 (萬平方米)	客房數目	地址	酒店管理 協議屆滿 日期
60.	泰安萬達嘉華酒店	2015/8/21	3.49	283	中國山東省泰安市泰山大街566號萬達廣場2棟	2035/8/21
61.	阜陽萬達嘉華酒店	2015/8/29	3.64	286	中國安徽省阜陽市潁州區潁州南路299號	2035/8/29
62.	柳州萬達嘉華酒店	2015/11/27	3.76	285	中國廣西省柳州市城中區東環大道256號	2035/11/27
63.	呼和浩特萬達文華酒店	2015/11/29	4.29	315	中國內蒙古自治區呼和浩特市賽罕區新華東街26號	2035/11/29
64.	鄭州萬達文華酒店	2016/3/25	4.76	292	中國河南省鄭州市金水區農科路16號	2036/3/25
65.	四平萬達嘉華酒店	2016/7/1	3.30	261	中國吉林省四平市鐵東區紫氣大道1515號	2036/7/1
66.	西寧萬達嘉華酒店	2016/7/29	4.29	310	中國青海省西寧市城西區西川南路76號1棟	2036/7/29
67.	亳州萬達嘉華酒店	2016/8/12	3.23	262	中國安徽省亳州市譙城區希夷大道1088號	2036/8/12

董事會函件

序號	全稱	開業日期	建築面積 (萬平方米)	客房數目	地址	酒店管理 協議屆滿 日期
68.	烏魯木齊萬達 文華酒店	2016/8/12	4.75	271	中國新疆維吾爾 自治區烏魯木 齊市經濟技術 開發區玄武湖 路777號	2036/8/12
69.	義烏萬達嘉華 酒店	2016/9/16	3.16	288	中國浙江省義烏 市新科路1號	2036/9/16
70.	上饒萬達嘉華 酒店	2016/11/25	3.60	313	中國江西省上饒 市信州區廣信 大道8號	2036/11/25
71.	南寧萬達嘉華 度假酒店	2017/6/17	4.52	224	中國廣西省南寧 市五象新區良 堤路6號	2037/6/17
72.	齊齊哈爾萬達 嘉華酒店	2018/6/30	3.72	312	中國黑龍江省齊 齊哈爾市建華 區新江路1號	不適用
73.	長春萬達文華 酒店	2019/12/20	4.55	257	中國吉林省長春 市朝陽區紅旗 街與規劃4號 線路交匯處	不適用
74.	大連萬達中心 寫字樓	—	9.38	—	中國遼寧省大連 市中山區港浦 路1號	不適用
總計			315.96	21,707		

董事會函件

附註：以上詳情可能因盡職調查的結果而有所調整，並以相關中國政府機關的最終審批為準。

於本通函日期，大連萬達已向本公司轉讓合共六十九間控股公司（持有七十家城市酒店及大連萬達中心寫字樓）。

預期漳州萬達嘉華酒店（編號26的城市酒店）將於二零一八年三月底之前轉讓予本公司。

齊齊哈爾萬達嘉華酒店（編號72的城市酒店）及長春萬達文華酒店（編號73的城市酒店）將分別於二零一八年六月三十日及二零一九年十二月二十日開業。根據該協議，該等酒店將於開業日期之後30日內轉讓予本公司。本公司預期該兩間酒店將於二零一九年十二月底前完成轉讓。由於該兩間酒店尚未開業，故該等酒店概無任何財務資料可提供。於最後實際可行日期，已就第1組資產、第2組資產及第3組資產申請經營資質證書，並預期將於二零一八年五月底前取得證書。

本公司與大連萬達將根據有關控股公司於轉讓日期之資產負債表及資產負債記錄確定每間酒店於完成時的資產及負債。

有關本集團及該協議訂約方的資料

本集團主要於中國從事開發及銷售物業、物業投資、酒店營運以及其他物業發展相關服務。

大連萬達為一家於中國成立的股份有限公司，主要從事房地產開發及銷售以及商業服務設施的投資及管理業務。

進行收購事項的理由及裨益

大連萬達是知名的商業地產公司，在全國持有和運營大量商業地產和文化旅遊項目，品牌影響力卓越。大連萬達擁有商業規劃研究院、酒店設計研究院及全國性的商業地產建設和管理團隊，形成了商業地產的完整產業鏈和核心競爭優勢。

資產所含的七十三家城市酒店均位於城市的核心地段，其中五十三家城市酒店由大連萬達自營酒店品牌（包括超豪華品牌萬達文華及豪華品牌萬達嘉華）旗下的管理公司管理，二十家城市酒店由其他國際知名豪華酒店管理品牌（包括威斯汀、希爾頓、洲際、康萊德及艾美等）進行合作，運營良好，具有很好的市場口碑和影響力。

董事會函件

收購事項預期將鞏固本集團長期資產及現有中國資產組合。

為進一步將投資多元化並鞏固其物業發展組合，本集團致力於拓展其物業發展業務，並計劃在酒店經營過程中利用專業酒店管理公司經驗、專長及資源。本集團現擁有十六家營運中的酒店及十四幢商業樓宇。新開業的酒店包括海南香水灣富力萬豪度假酒店以及重慶富力假日酒店。這些酒店皆由國際知名酒店管理公司負責營運，提供酒店業界最高水平的服務，在當地保持著極大的競爭力。連同原有位於北京、廣州、成都、重慶、惠州、太原和海南的主打市中心商務概念的五星級酒店和商務酒店，收購事項更有助拓寬本集團酒店組合的多元性。

董事（包括獨立非執行董事）認為，收購事項按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合股東之整體利益。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過25%及全部適用百分比率均低於100%，收購事項構成上市規則第14章下本公司的一項主要交易，並因此須遵守上市規則第14章下申報、公告、通函及股東批准之規定。

本公司已根據上市規則第14.44條就該協議及其項下擬進行交易向李思廉先生及張力先生取得書面股東批准。彼等為持有合共2,111,818,144股股份的實益擁有人，而該等股份約佔於最後實際可行日期本公司已發行股本之65.54%。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或其任何聯繫人於該協議及其項下擬進行交易中擁有任何重大權益，並須放棄投票（倘本公司就批准該協議及其項下擬進行交易而將予召開股東大會）。因此，根據上市規則第14.44條的許可，不會就批准該協議及其項下擬進行的交易召開股東大會。

授出豁免嚴格遵守上市規則第 14.67(6)(a)(i) 及 14.67(7) 條

誠如本董事會函件所載，收購事項構成本公司按上市規則第 14 章界定的主要交易，因此，本公司須於本通函內(i)依照上市規則第 14.67(6)(a)(i)條載列於通函刊發之前 6 個月或更短時期之財務期間有關根據上市規則第 4 章所收購業務及公司的會計師報告（「會計師報告」）；及(ii)依照上市規則第 14.67(7)條載列於會計師報告列報期間涉及上市規則附錄 16 第 32 段所載所有該等事項的關於所收購業務及公司的業績的討論及分析（「管理層討論及分析」，連同會計師報告統稱「歷史財務資料」）。

本公司已就於本通函內列載列歷史財務資料向聯交所申請免於嚴格遵守上市規則第 14.67(6)(a)(i) 及 14.67(7) 條的豁免（「該豁免」），其依據如下：

歷史財務資料並不相關且含有誤導成份

- (a) 本公司達成收購事項旨在以折現價收購資產組合而非收購商業經營。除購買價外，本集團不會就大連萬達為撥付資產的置存成本所需資金而產生的任何債務責任或大連萬達就資產在被轉讓予控股公司前的業務經營所產生的任何債務責任承擔責任。
- (b) 儘管資產的業務模式於緊隨收購事項完成之後不會有重大改變，本集團經已且將會與有關對手方重新就大連萬達在向控股公司作出轉讓前就資產訂立的所有合約（包括但不限於管理協議、與該等酒店訂立的僱傭合約、與大連萬達中心寫字樓的租戶訂立的租賃協議）進行協商。控股公司經已且將會與有關對手方訂立新合約。
- (c) 資產的相關歷史財務資料與資產購買價的釐定無關。本公司已基於本集團根據在從頭開始發展資產之情況下本應已產生的費用所評估的資產公允價值設定購買價。大連萬達為出售資產所報價格較本公司評估的公允價值折讓約 40%。
- (d) 於收購事項完成之後，儘管本集團將保留相同的酒店管理公司且不會立即對資產的業務模式作出重大改變，本集團將會改善收益流並重新調整成本控制措施（資產由大連萬達經營時並無特別強調收益流及成本控制措施）。

編製歷史財務資料過分繁瑣且並不實際

- (e) 大連萬達持有資產以及其他並不構成收購事項所規定進行交易之一部分的資產（「其他資產」）。相關其他資產由大連萬達保留。收購事項涉及大連萬達將各該等酒店及大連萬達中心寫字樓轉讓予控股公司。因此，資產並無任何獨立財務報表，而歷史財務資料的支持文件無法與其他資產的財務資料分離。例如，資產的施工成本無法與其他資產的施工成本明確及直接地區分，而若干公用成本並無在資產與其他資產之間作出分配。因此，無法獲得可反映資產歷史財務業績的完整財務報表。
- (f) 儘管該協議規定，為對將予收購的資產進行必要的盡職審查，大連萬達須保證本公司可查詢資產的所有相關資料，然而，經本公司多次要求，大連萬達仍僅准許對若干記錄進行受限查閱。

作為本通函載列歷史財務資料的替代方式，本公司已於本通函載列下列資料：

- (a) 本通函附錄六所載資產的歷史經營資料；
- (b) 本通函附錄五所載根據上市規則第5章就資產的物業權益編製的估值報告；
- (c) 本通函附錄二及附錄四所載於包括自控股公司註冊成立日期至二零一七年十月三十一日、二零一七年十一月二十三日及二零一八年一月二日（分別為將有關控股公司轉讓予本集團的完成日期）期間的有關期間關於控股公司的會計師報告以及管理層討論及分析；
- (d) 本董事會函件所載本公司於簽署該協議前後進行的盡職審查工作；及
- (e) 本董事會函件所載該等酒店的經營及管理計劃以及該等酒店管理協議的主要條款。

根據上述依據及其他披露，聯交所已於二零一八年三月五日授出本公司尋求的豁免，本公司毋須嚴格遵守上市規則第14.67(6)(a)(i)及14.67(7)條於本通函內載列歷史財務資料。

收購事項的財務影響

根據本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告，於二零一七年六月三十日，本集團的總資產、總負債及淨資產分別約為人民幣2,437億元、人民幣1,967億元及人民幣470億元。根據經擴大集團的未經審計備考財務資料(載於本通函附錄三)，經擴大集團的總資產將增長約人民幣224億元至約人民幣2,661億元，其總負債將增加約人民幣89億元至約人民幣2,056億元，而其淨資產則將增長約人民幣135億元至約人民幣605億元。

根據有關資產可產生的未來利潤的預期趨勢，董事認為收購事項將對本集團的盈利產生積極影響。由於本集團就收購事項應付的一部分代價人民幣18,157,940,000元於最後實際可行日期已支付予大連萬達，董事認為收購事項將對現金流量產生不利影響而對本集團的負債比率概無任何重大影響。

於收購事項完成後，由於資產的可認定淨資產公允價值超出代價的差額，將確認議價收購收益人民幣134億元。除議價收購收益外，預期不會對本集團的盈利造成任何其他重大影響。

有關經擴大集團於收購事項完成後的未經審計備考財務資料的詳情，請參閱本通函附錄三。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項乃按一般商務條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。倘將召開股東大會以批准該協議及根據該協議擬進行的交易，董事(包括獨立非執行董事)將建議股東在股東大會上投票贊成普通決議案，以批准該等事項。

其他資料

亦請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

從本公司角度而言，收購價乃根據其本身對資產的估值釐定。城市酒店及大連萬達中心寫字樓的歷史財務資料與本公司釐定收購價的過程無關。因此，本公司認為，轉載相關資料將引致誤導，且不會為股東對收購事項進行評估提供任何有意義的資料。

董事會函件

董事認為，剔除資產的歷史財務資料不會令本通函嚴重不完整或含有誤導或欺詐成份。

董事認為，本通函附錄二會計師報告就第1組資產、第2組資產及第3組資產披露的財務資料以及其他披露事項為股東提供充分且有意義的資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
廣州富力地產股份有限公司
董事長
李思廉

二零一八年三月十六日

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三年之經審計綜合財務報表連同其有關附註於下列文件(已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rfchina.com)刊登)內披露：

- http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0421/LTN20150421180_C.pdf(本公司於二零一五年四月二十一日刊發的截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報第59至151頁)；
- http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0429/LTN20160429416_C.pdf(本公司於二零一六年四月二十九日刊發的截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報第67至156頁)；及
- http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0331/LTN20170331656_C.pdf(本公司於二零一七年三月三十一日刊發的截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報第68至168頁)。

2. 債務報表

於二零一八年一月三十一日(即就本債務報表而言的最後實際可行日期)營業結束時，經擴大集團的未清償借貸及債務約為人民幣1,508.74億元，詳情載列如下：

(i) 借貸及債務

	人民幣百萬元
銀行借貸	
— 有抵押及無擔保(附註)	7,738
— 有抵押及有擔保(附註)	57,145
— 無抵押及有擔保	4,756
境內債券，無抵押	48,575
中期票據，無抵押	1,993
優先票據，有抵押(附註)	13,139
其他借貸	
— 有抵押及無擔保(附註)	1,450
— 有抵押及有擔保(附註)	14,614
— 無抵押及有擔保	990
— 無抵押及無擔保	250
融資租賃負債，有抵押	224
	<hr/>
總計	<u>150,874</u>

附註：銀行借貸、優先票據及其他借貸以本集團提供的擔保、若干發展中物業、已落成待售物業、投資物業、物業、機器及設備、土地使用權、受限制現金以及於附屬公司的權益投資作為抵押。

(ii) 資產抵押

於二零一八年一月三十一日，賬面總值為人民幣734億元的資產被抵押作為人民幣943億元之銀行貸款、優先票據、融資租賃負債及其他借款的擔保。

(iii) 或然負債

經擴大集團為購入本集團銷售物業的買家的銀行按揭貸款提供擔保及為其從事項目開發業務的若干合營企業及聯營公司提供借款的連帶擔保。就住宅物業所提供的擔保而言，該類擔保將在該等物業獲發房地產權屬登記證明後解除。於二零一八年一月三十一日，相關擔保總額為人民幣482億元。

除上文所述者及集團內公司間負債外，於二零一八年一月三十一日，經擴大集團並無任何尚未償還的(i)債務證券(不論已發行及尚未償還、法定或增設惟未發行)以及定期貸款；(ii)其他借款性質之借貸或債務，包括銀行透支及承兌負債(不包括一般貿易票據)或承兌信貸或租購承擔；(iii)按揭或質押；或(iv)擔保或其他或然負債。

3. 重大不利變動

本公司並不知悉自二零一七年六月三十日(即本集團最近期已刊發中期財務報表之編製截止日期)起經擴大集團的財務或經營狀況有任何重大不利變動。

4. 營運資金

董事認為，經計及本集團於收購事項之後可動用之財務資源(包括內部產生資金及現有可動用信貸融資)，經擴大集團於本通函日期之後未來至少12個月內擁有充足營運資金以滿足其需要。

5. 本集團的財務及經營前景

於二零一六年，本集團開始分散銷售及收入層面至一線城市以外，並採用平穩至略低的毛利率，藉此推動銷售面積錄得大幅增長。此毛利率策略有助我們進

軍新城市，於項目推出初期以較低價格吸引初始銷售及刺激增長動力。毛利率趨勢的改善意味本集團長遠的規模擴張及增長可與盈利能力的持續性取得平衡。

為了使本集團的增長目標與銷售策略保持同步，同時確保可持續發展，本集團為滿足強大的銷售增長增加土地儲備的收購，以確保未來可銷售資源的供應。從融資的角度來看，本集團已採取一系列活動，加強流動資金和成本控制。於二零一七年一月提早贖回票據旨在實現降低本集團整體融資成本和縮短債務到期情況的主要目標。

本集團提升全年協議銷售目標至人民幣800億元。截至目前，本集團推出了四個新項目，而預計全年共有二十八個新項目推出，為二零一七年及二零一八年可銷售資源作出貢獻。雖然我們預期政府將繼續保持收緊政策，並按逐個城市基準作出調整以應對市場趨勢，本集團認為，房地產的剛性需求仍會保持強勁，從而抵銷有關影響。

於收購事項之後，本集團將大舉增加其可銷售資源的土地儲備規模及長期投資和酒店組合，成為全球最大的豪華資產擁有人。管理層將繼續尋求擴大本集團整體規模並以其現有組合資產理順新酒店組合，以增加經常性收入及利潤的比例。同樣，本集團亦將繼續物色土地儲備補充及擴大本集團規模。鑒於近期政策抑制平均售價升幅，本集團預期土地儲備的價格漲幅也會較為溫和，為本集團創造機會取得回報具吸引力的土地儲備。

以下第 II-A-1 至 II-A-2 頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道

致廣州富力地產股份有限公司列位董事就歷史財務資料出具的會計師報告

序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就載於第 II-A-3 至 II-A-15 頁的六十四家城市酒店及大連萬達中心寫字樓的六十三間控股公司(統稱「六十三間控股公司」，其詳情載於本會計師報告第 II 節附註 13)的歷史財務資料發出報告，此等歷史財務資料包括六十三間控股公司於二零一七年十月三十一日之匯總資產負債表及六十三間控股公司於自六十三間控股公司的最早註冊成立日期(即二零一七年八月十八日)至二零一七年十月三十一日期間之匯總收益表及全面收益表、匯總權益變動表及匯總現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第 II-A-3 至 II-A-15 頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於廣州富力地產股份有限公司(「貴公司」)於二零一八年三月十六日就 貴公司擬收購七十三家城市酒店及大連萬達中心寫字樓而刊發的通函(「通函」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註 1.3 及 2.1 所載的呈列及擬備基準擬備歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第 200 號，投資通函

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈 22 樓

電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

內就歷史財務資料出具的會計師報告執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註 1.3 及 2.1 所載的呈列及擬備基準擬備歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料所有重大方面均已根據歷史財務資料附註 1.3 及 2.1 所載的呈列及擬備基準妥為編製。

根據香港聯合交易所有限公司主板上市規則（「上市規則」）下事項出具的報告

調整

在擬備歷史財務資料時，未對第 II-A-3 頁界定的相關財務報表作出任何調整。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

二零一八年三月十六日

I 第 1 組資產的歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

歷史財務資料以之為基礎的六十三間控股公司於二零一七年十月三十一日之匯總資產負債表以及六十三間控股公司於自控股公司的最早註冊成立日期（即二零一七年八月十八日）至二零一七年十月三十一日期間之匯總收益表及全面收益表、匯總權益變動表及匯總現金流量表（「相關財務報表」），已由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。

歷史財務資料以人民幣呈列，且除另有指明外，所有價值已約整至最接近千位數（「人民幣千元」）。

六十三間控股公司於二零一七年八月十八日至二零一七年九月二十日期間新成立。於六十三間控股公司被轉讓予 貴公司前，六十三間控股公司除附註 1.2 所載重組外概無從事其他業務或活動。自六十三間控股公司的註冊成立日期至二零一七年十月三十一日，酒店經營所產生的收入及開支並不歸屬於六十三間控股公司。

匯總資產負債表

於二零一七年十月三十一日

	附註	於二零一七年 十月三十一日 人民幣千元
非流動資產		
物業、機器及設備	3	24,056,147
無形資產	4	69,534
投資物業	5	1,433,000
土地使用權	6	<u>3,625,053</u>
		29,183,734
流動資產		
存貨	7	29,831
貿易和其他應收款及預付款	8	551,573
現金及現金等價物	9	<u>554,377</u>
		<u>1,135,781</u>
總資產		<u><u>30,319,515</u></u>
權益		
匯總股本	11	26,545,874
其他儲備	12	<u>2,501,310</u>
總權益		<u>29,047,184</u>
流動負債		
貿易及其他應付款	10	<u>1,272,331</u>
總權益及負債		<u><u>30,319,515</u></u>

匯總收益表及全面收益表

	自六十三間控股公司 的最早註冊成立日期 (即二零一七年 八月十八日) 至二零一七年 十月三十一日 人民幣千元
	<i>附註</i>
營業額	—
銷售成本	—
毛利	—
其他收入	—
其他收益—淨額	—
銷售及營銷費用	—
一般及行政開支	—
經營盈利	—
融資收入	—
融資成本	—
除所得稅前盈利	—
所得稅開支	—
期內盈利及全面收入總額	—
以下人士應佔：	
六十三間控股公司的股東	—

匯總現金流量表

自六十三間控股公司
的最早註冊成立日期
(即二零一七年
八月十八日)
至二零一七年
十月三十一日
人民幣千元

投資活動現金流量

根據重組出資	554,377
投資活動產生現金淨額	<u>554,377</u>
現金及現金等價物增加淨額	554,377
期初現金及現金等價物	—
期末現金及現金等價物	<u>554,377</u>
現金及現金等價物分析	
銀行結存及現金	<u>554,377</u>

匯總權益變動表

	六十三間控股公司的股東應佔		總計 人民幣千元
	匯總股本 人民幣千元 (附註 11)	其他儲備 人民幣千元 (附註 12)	
於六十三間控股公司的 最早註冊成立日期 (即二零一七年八月十八日) 之結餘	—	—	—
重組 (附註 1.2)	26,545,874	2,501,310	29,047,184
期內盈利及全面收入總額	—	—	—
於二零一七年十月三十一日之結餘	<u>26,545,874</u>	<u>2,501,310</u>	<u>29,047,184</u>

II 歷史財務資料附註

1 一般資料、大連萬達商業地產股份有限公司(「大連萬達」)進行重組及列報基準

1.1 一般資料

該組六十三間控股公司持有六十四家城市酒店及一項投資物業(即大連萬達中心寫字樓)(統稱「六十五項資產」)，主要在中華人民共和國(「中國」)從事酒店經營。該組六十三間控股公司統稱六十三間控股公司。

於下文附註 1.2 所載六十三間控股公司重組(「重組」)完成之後，六十三間控股公司分別在其各自的經營地點持有資產。

根據廣州富力地產股份有限公司(「貴公司」)與大連萬達訂立的日期為二零一七年七月十九日之買賣協議以及日期為二零一七年十月二十日及二零一七年十一月二十三日之補充協議(「該等買賣協議」)，貴公司同意收購而大連萬達同意出售中國七十三家酒店及一項投資物業(即大連萬達中心寫字樓)(統稱「資產」)的全部權益，總代價為人民幣 18,955,280,000 元(「收購事項」)。

於二零一七年十月三十一日(「第一個完成日期」)，大連萬達成立的六十三間控股公司(持有六十五項資產)的股權被轉讓予 貴公司。

有關六十五項資產及六十三間控股公司的詳情載於附註 13。

1.2 大連萬達進行重組

於二零一七年六月三十日之前，六十五項資產由大連萬達所控制的多個物業項目公司(「該等物業項目公司」)直接持有。該等物業項目公司已成立六十四間酒店管理分公司(「該等萬達酒店分公司」)，以經營六十四家城市酒店。

為籌備收購事項，大連萬達已進行一系列重組，據此，六十五項資產的所有權證書及相關資產由有關該等物業項目公司轉至新近由大連萬達於二零一七年八月及九月成立的六十三間控股公司。與六十五項資產的業務經營有關的資產及負債(不包括大連萬達中心寫字樓)連同相關酒店經營(包括僱員關係)由有關該等萬達酒店分公司轉至六十三間控股公司。

1.3 列報基準

已編製歷史財務資料以匯總反映六十三間控股公司於第一個完成日期之資產負債表以及六十三間控股公司於自六十三間控股公司的最早註冊成立日期(即二零一七年八月十八日)至第一個完成日期期間之收益表及全面收益表、權益變動表及現金流量表。

2 重大會計政策概要

編製匯總資產及負債、資本以及儲備所應用的主要會計政策載列如下。

2.1 編製基準

歷史財務資料乃根據大連萬達與 貴公司就讓渡六十三間控股公司的權益而訂立的該等買賣協議及文件(包括但不限於六十三間控股公司於第一個完成日期之資產負債表、物業、機器及設備、無形資產及投資物業登記以及資產及負債記錄(「該等交易文件」))編製。根據該等交易文件，大連萬達與 貴公司協定於第一個完成日期讓渡的六十三間控股公司的該等資產及負債的合計價值。

3 物業、機器及設備

	酒店樓宇 人民幣千元	機器 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	傢俱、 裝置及設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年 十月三十一日						
成本	26,846,722	68,977	156,501	532,590	522	27,605,312
累計折舊	(3,055,288)	(23,138)	(118,793)	(351,946)	-	(3,549,165)
賬面淨值	<u>23,791,434</u>	<u>45,839</u>	<u>37,708</u>	<u>180,644</u>	<u>522</u>	<u>24,056,147</u>

4 無形資產

	軟件 人民幣千元
於二零一七年十月三十一日	
成本	123,526
累計攤銷	(53,992)
賬面淨值	<u>69,534</u>

5 投資物業

於二零一七年十月三十一日，投資物業包括大連萬達中心寫字樓的土地使用權及樓宇(持有以賺取長期租金收益並按公允價值計量)。

6 土地使用權

六十三間控股公司的土地使用權權益指預付經營租賃款項及其賬面淨值，分析如下：

	土地使用權 人民幣千元
於二零一七年十月三十一日	
成本	4,117,696
累計攤銷	(492,643)
賬面淨值	<u>3,625,053</u>

7 存貨

於二零一七年
十月三十一日
人民幣千元

低值消耗品	29,831
-------	--------

8 貿易和其他應收款及預付款

於二零一七年
十月三十一日
人民幣千元

貿易應收款	130,157
減：貿易應收款減值撥備	(1,398)
貿易應收款－淨額	128,759
預付款	66,718
應收由大連萬達所控制實體的款項	155,255
其他應收款	200,841
	<u>551,573</u>

於二零一七年十月三十一日，所有貿易應收款均於1年內到期。

信貸風險於報告日期之最高風險值為上述貿易應收款的賬面值。六十三間控股公司概無就該等餘款持有任何抵押品。

9 現金及現金等價物

於二零一七年
十月三十一日
人民幣千元

銀行現金	548,710
手頭現金	5,667
	<u>554,377</u>

附註：

- (a) 銀行現金按每日銀行存款浮動利率賺取利息。
- (b) 將人民幣計值結餘兌換為外幣及將現金匯出中國須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及條例。

10 貿易及其他應付款

於二零一七年
十月三十一日
人民幣千元

貿易應付款	435,244
客戶墊款	148,130
應付由大連萬達所控制實體的款項	189,510
預提職工成本及撥備	229,103
其他應繳稅項	820
其他應付款及預提費用	269,524
	1,272,331
	1,272,331

賬面值與公允價值相若。貿易應付款須於一年內付清。

11 匯總股本

於二零一七年十月三十一日之匯總股本結餘指六十三間控股公司的匯總股本。

12 其他儲備

於二零一七年十月三十一日之其他儲備結餘指六十三間控股公司的匯總資本儲備。

13 六十五項資產及各自控股公司的資料

編號	資產名稱	城市酒店開業日期	地點	控股公司名稱	控股公司註冊 成立日期	控股公司 註冊資本 (人民幣千元)
1	大連萬達康萊德酒店	二零一二年二月二十五日	中國	大連萬升酒店管理 有限公司	二零一七年八月十八日	20,000
2	大連萬達希爾頓酒店	二零一二年二月二十五日	中國	大連萬升酒店管理 有限公司	二零一七年八月十八日	20,000
3	大連萬達中心寫字樓	不適用	中國	大連萬升酒店管理 有限公司	二零一七年八月十八日	20,000
4	瀋陽萬達文華酒店	二零一三年七月二十七日	中國	瀋陽萬達文華酒店 管理有限公司	二零一七年九月八日	603,705
5	內江萬達嘉華酒店	二零一五年六月二十六日	中國	內江萬富酒店管理 有限公司	二零一七年九月八日	298,928
6	常州武進萬達嘉華酒店	二零一四年八月八日	中國	常州萬達嘉華酒店 管理有限公司	二零一七年九月十一日	356,232
7	馬鞍山萬達嘉華酒店	二零一四年九月十九日	中國	馬鞍山萬達嘉華酒 店管理有限公司	二零一七年九月十一日	335,857

編號	資產名稱	城市酒店開業日期	地點	控股公司名稱	控股公司註冊 成立日期	控股公司 註冊資本 (人民幣千元)
8	荊州萬達嘉華酒店	二零一四年九月二十日	中國	荊州萬力酒店管理 有限公司	二零一七年九月 十一日	401,786
9	蕪湖萬達嘉華酒店	二零一四年十二月六日	中國	蕪湖萬達嘉華酒店 管理有限公司	二零一七年九月 十一日	393,296
10	黃石萬達嘉華酒店	二零一五年七月三日	中國	黃石萬富酒店管理 有限公司	二零一七年九月 十一日	297,463
11	襄陽萬達皇冠 假日酒店	二零一零年十一月 二十六日	中國	襄陽萬富酒店管理 有限公司	二零一七年九月 十二日	297,333
12	武漢萬達威斯汀酒店	二零一一年七月三十日	中國	武漢威斯汀酒店管 理有限公司	二零一七年九月 十二日	702,157
13	武漢萬達嘉華酒店	二零一三年九月一日	中國	武漢萬富酒店管理 有限公司	二零一七年九月 十二日	554,908
14	柳州萬達嘉華酒店	二零一五年十一月二十七日	中國	柳州萬富酒店管理 有限公司	二零一七年九月 十二日	410,887
15	烏魯木齊萬達文華酒店	二零一六年八月十二日	中國	烏魯木齊萬達文華 酒店管理有限公 司	二零一七年九月 十二日	420,499
16	合肥萬達威斯汀酒店	二零一零年十二月二十三日	中國	合肥萬力酒店管理 有限公司	二零一七年九月 十三日	404,910
17	鎮江萬達喜來登酒店	二零一一年八月十二日	中國	鎮江萬力酒店管理 有限公司	二零一七年九月 十三日	383,309
18	江門萬達嘉華酒店	二零一四年十一月二十八日	中國	江門萬富酒店管理 有限公司	二零一七年九月 十三日	405,910
19	上饒萬達嘉華酒店	二零一六年十一月二十五日	中國	上饒萬達嘉華酒店 管理有限公司	二零一七年九月 十三日	362,471
20	宜昌萬達皇冠 假日酒店	二零一零年十一月二十七日	中國	宜昌萬力酒店管理 有限公司	二零一七年九月 十四日	282,307
21	西安萬達希爾頓酒店	二零一一年八月二十四日	中國	西安希爾頓酒店管 理有限公司	二零一七年九月 十四日	487,091
22	濟南萬達凱悅酒店	二零一一年九月二十八日	中國	濟南萬富酒店管理 有限公司	二零一七年九月 十四日	553,346
23	泉州萬達文華酒店	二零一二年九月二十九日	中國	泉州萬力酒店管理 有限公司	二零一七年九月 十四日	512,050
24	哈爾濱萬達嘉華酒店	二零一三年九月十二日	中國	哈爾濱萬富酒店管 理有限公司	二零一七年九月 十四日	462,047
25	銀川萬達嘉華酒店	二零一三年十二月十八日	中國	銀川萬富嘉華酒店 管理有限公司	二零一七年九月 十四日	336,323
26	南京萬達嘉華酒店	二零一三年十二月二十一日	中國	南京萬達嘉華酒店 管理有限公司	二零一七年九月 十四日	574,572

編號	資產名稱	城市酒店開業日期	地點	控股公司名稱	控股公司註冊 成立日期	控股公司 註冊資本 (人民幣千元)
27	東莞東城萬達文華酒店	二零一四年九月十二日	中國	東莞萬富酒店管理有限公司	二零一七年九月十四日	527,232
28	南寧萬達文華酒店	二零一四年十二月十八日	中國	南寧萬達文華酒店管理有限公司	二零一七年九月十四日	582,316
29	安陽萬達嘉華酒店	二零一五年七月二十五日	中國	安陽萬達嘉華酒店管理有限公司	二零一七年九月十四日	303,940
30	南寧萬達嘉華酒店	二零一七年六月十七日	中國	南寧萬富酒店管理有限公司	二零一七年九月十四日	472,007
31	無錫萬達喜來登酒店	二零一零年九月十七日	中國	無錫萬富酒店管理有限公司	二零一七年九月十五日	302,987
32	福州萬達威斯汀酒店	二零一零年十二月二十二日	中國	福州萬力酒店管理有限公司	二零一七年九月十五日	378,426
33	大慶萬達喜來登酒店	二零一一年十一月二十五日	中國	大慶萬富酒店管理有限公司	二零一七年九月十五日	314,837
34	常州萬達喜來登酒店	二零一一年十二月十日	中國	常州萬力酒店管理有限公司	二零一七年九月十五日	319,633
35	唐山萬達洲際酒店	二零一一年十二月二十三日	中國	唐山萬富酒店管理有限公司	二零一七年九月十五日	510,156
36	淮安萬達嘉華酒店	二零一二年十一月二十九日	中國	淮安萬達穩泰嘉華酒店管理有限公司	二零一七年九月十五日	441,197
37	宜興萬達艾美酒店	二零一三年五月三十一日	中國	宜興萬力酒店管理有限公司	二零一七年九月十五日	441,872
38	萬州萬達逸林酒店	二零一三年七月五日	中國	重慶萬州萬達酒店管理有限公司	二零一七年九月十五日	437,009
39	撫順萬達嘉華酒店	二零一三年八月二十三日	中國	撫順萬達嘉華酒店管理有限公司	二零一七年九月十五日	367,129
40	天津萬達文華酒店	二零一三年八月三十日	中國	天津文華酒店管理有限公司	二零一七年九月十五日	916,974
41	蘭州萬達文華酒店	二零一四年十月二十四日	中國	蘭州萬鴻酒店管理有限公司	二零一七年九月十五日	465,406
42	泰安萬達嘉華酒店	二零一五年八月二十一日	中國	泰安萬達嘉華酒店管理有限公司	二零一七年九月十五日	404,709
43	阜陽萬達嘉華酒店	二零一五年八月二十九日	中國	阜陽萬達嘉華酒店管理有限公司	二零一七年九月十五日	459,652
44	亳州萬達嘉華酒店	二零一六年八月十二日	中國	亳州萬達嘉華酒店管理有限公司	二零一七年九月十五日	275,804

編號	資產名稱	城市酒店開業日期	地點	控股公司名稱	控股公司註冊 成立日期	控股公司 註冊資本 (人民幣千元)
45	蚌埠萬達嘉華酒店	二零一四年十二月十二日	中國	蚌埠萬達嘉華酒店管理有限公司	二零一七年九月十七日	280,615
46	寧波萬達索菲特酒店	二零零八年十二月十八日	中國	寧波萬富酒店管理有限公司	二零一七年九月十八日	161,455
47	泰州萬達嘉華酒店	二零一一年十二月九日	中國	泰州海陵萬達嘉華酒店管理有限公司	二零一七年九月十八日	295,830
48	太原萬達文華酒店	二零一二年八月三日	中國	太原萬達文華酒店管理有限公司	二零一七年九月十八日	639,654
49	寧德萬達嘉華酒店	二零一二年八月十一日	中國	寧德萬富酒店管理有限公司	二零一七年九月十八日	330,358
50	長沙萬達文華酒店	二零一二年十月十九日	中國	長沙開福萬富酒店管理有限公司	二零一七年九月十八日	978,089
51	丹東萬達嘉華酒店	二零一三年十二月二十日	中國	丹東萬力酒店管理有限公司	二零一七年九月十八日	408,242
52	廣州增城萬達嘉華酒店	二零一四年五月十六日	中國	廣州增城萬富嘉華酒店管理有限公司	二零一七年九月十八日	297,855
53	濰坊萬達鉞爾曼酒店	二零一四年五月二十三日	中國	濰坊萬力酒店管理有限公司	二零一七年九月十八日	379,194
54	赤峰萬達嘉華酒店	二零一四年六月二十日	中國	赤峰萬富酒店管理有限公司	二零一七年九月十八日	422,702
55	濟寧萬達嘉華酒店	二零一四年七月五日	中國	濟寧萬達嘉華酒店管理有限公司	二零一七年九月十八日	348,233
56	東營萬達嘉華酒店	二零一五年八月十五日	中國	東營萬達嘉華酒店管理有限公司	二零一七年九月十八日	426,653
57	重慶萬達艾美酒店	二零零九年十二月十一日	中國	重慶萬馳酒店管理有限公司	二零一七年九月十九日	308,655
58	廊坊萬達嘉華酒店	二零一一年十一月十一日	中國	廊坊市萬達嘉華酒店管理有限公司	二零一七年九月十九日	372,929
59	金華萬達嘉華酒店	二零一四年七月二十五日	中國	金華萬達嘉華酒店管理有限公司	二零一七年九月十九日	370,177
60	呼和浩特萬達文華酒店	二零一五年十一月二十九日	中國	呼和浩特萬達文華酒店管理有限公司	二零一七年九月十九日	467,400
61	義烏萬達嘉華酒店	二零一六年九月十六日	中國	義烏萬達嘉華酒店管理有限公司	二零一七年九月十九日	451,653

編號	資產名稱	城市酒店開業日期	地點	控股公司名稱	控股公司註冊 成立日期	控股公司 註冊資本 (人民幣千元)
62	青島萬達艾美酒店	二零零九年十一月 二十七日	中國	青島萬升酒店管理 有限公司	二零一七年九月 二十日	354,376
63	南昌萬達嘉華酒店	二零一三年十二月 十三日	中國	南昌紅谷灘萬達嘉 華酒店管理有限 公司	二零一七年九月 二十日	369,790
64	鄭州萬達文華酒店	二零一六年三月 二十五日	中國	鄭州萬達文華酒店 管理有限公司	二零一七年九月 二十日	650,704
65	西寧萬達嘉華酒店	二零一六年七月 二十九日	中國	西寧萬富酒店管理 有限公司	二零一七年九月 二十日	452,637

III 期後財務報表

六十三間控股公司並未就二零一七年十月三十一日後至本報告日止的任何期間編製擬備經審計財務報表。六十三間控股公司並未在二零一七年十月三十一日後的任何期間宣派或支付股利。

以下第II-B-1至II-B-2頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道

致廣州富力地產股份有限公司列位董事就歷史財務資料出具的會計師報告

序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就載於第II-B-3至II-B-12頁的五家城市酒店的五間控股公司(統稱「五間控股公司」，其詳情載於本會計師報告第II節附註12)的歷史財務資料發出報告，此等歷史財務資料包括五間控股公司於二零一七年十一月二十三日之匯總資產負債表及五間控股公司於自五間控股公司的最早註冊成立日期(即二零一七年九月十一日)至二零一七年十一月二十三日期間之匯總收益表及全面收益表、匯總權益變動表及匯總現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第II-B-3至II-B-12頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於廣州富力地產股份有限公司(「貴公司」)於二零一八年三月十六日就 貴公司擬收購七十三家城市酒店及大連萬達中心寫字樓而刊發的通函(「通函」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號，投資通函

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓

電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

內就歷史財務資料出具的會計師報告執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註 1.3 及 2.1 所載的呈列及擬備基準擬備歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料所有重大方面均已根據歷史財務資料附註 1.3 及 2.1 所載的呈列及擬備基準妥為編製。

根據香港聯合交易所有限公司主板上市規則（「上市規則」）下事項出具的報告

調整

在擬備歷史財務資料時，未對第 II-B-3 頁界定的相關財務報表作出任何調整。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

二零一八年三月十六日

I 第 2 組資產的歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

歷史財務資料以之為基礎的五間控股公司於二零一七年十一月二十三日之匯總資產負債表以及五間控股公司於自五間控股公司最早註冊成立日期(即二零一七年九月十一日)至二零一七年十一月二十三日期間之匯總收益表及全面收益表、匯總權益變動表及匯總現金流量表(「相關財務報表」)，已由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。

歷史財務資料以人民幣呈列，且除另有指明外，所有價值已約整至最接近千位數(「人民幣千元」)。

五間控股公司於二零一七年九月十一日至二零一七年九月二十一日期間新成立。於五間控股公司被轉讓予 貴公司前，五間控股公司除附註 1.2 所載重組外概無從事其他業務或活動。自五間控股公司的註冊成立日期至二零一七年十一月二十三日，酒店經營所產生的收入及開支並不歸屬於五間控股公司。

匯總資產負債表

於二零一七年十一月二十三日

	附註	於二零一七年 十一月二十三日 人民幣千元
非流動資產		
物業、機器及設備	3	1,551,655
無形資產	4	6,474
土地使用權	5	205,779
		<u>1,763,908</u>
流動資產		
存貨	6	3,490
貿易和其他應收款及預付款	7	41,028
現金及現金等價物	8	30,392
		<u>74,910</u>
總資產		<u><u>1,838,818</u></u>
權益		
匯總股本	10	1,747,204
其他儲備	11	(3,410)
總權益		<u>1,743,794</u>
流動負債		
貿易及其他應付款	9	95,024
總權益及負債		<u><u>1,838,818</u></u>

匯總收益表及全面收益表

	附註	自五間控股公司的 最早註冊成立日期 (即二零一七年 九月十一日) 至二零一七年 十一月二十三日 人民幣千元
營業額		—
銷售成本		—
毛利		—
其他收入		—
其他收益—淨額		—
銷售及營銷費用		—
一般及行政開支		—
經營盈利		—
融資收入		—
融資成本		—
除所得稅前盈利		—
所得稅開支		—
期內盈利及全面收入總額		—
以下人士應佔：		
五間控股公司的股東		—

匯總現金流量表

	自五間控股公司的 最早註冊成立日期 (即二零一七年 九月十一日) 至二零一七年 十一月二十三日 人民幣千元
投資活動現金流量	
根據重組出資	30,392
投資活動產生現金淨額	<u>30,392</u>
現金及現金等價物增加淨額	30,392
期初現金及現金等價物	—
期末現金及現金等價物	<u>30,392</u>
現金及現金等價物分析	
銀行結存及現金	<u>30,392</u>

匯總權益變動表

	五間控股公司的股東應佔		總計 人民幣千元
	匯總股本 人民幣千元 (附註 10)	其他儲備 人民幣千元 (附註 11)	
於五間控股公司的 最早註冊成立日期 (即二零一七年九月十一日) 之結餘	—	—	—
重組 (附註 1.2)	1,747,204	(3,410)	1,743,794
期內盈利及全面收入總額	—	—	—
於二零一七年十一月二十三日 之結餘	<u>1,747,204</u>	<u>(3,410)</u>	<u>1,743,794</u>

II 歷史財務資料附註

1 一般資料、大連萬達商業地產股份有限公司(「大連萬達」)進行重組及列報基準

1.1 一般資料

該組五間控股公司持有五家城市酒店(統稱「五家城市酒店」)，主要在中華人民共和國(「中國」)從事酒店經營。該組五間控股公司統稱五間控股公司。

於下文附註 1.2 所載該五間控股公司重組(「重組」)完成之後，五間控股公司分別在其各自的經營地點持有資產。

根據廣州富力地產股份有限公司(「貴公司」)與大連萬達訂立的日期為二零一七年七月十九日之買賣協議以及日期為二零一七年十月二十日及二零一七年十一月二十三日之補充協議(「該等買賣協議」)，貴公司同意收購而大連萬達同意出售中國七十三家酒店及一項投資物業(即大連萬達中心寫字樓)(統稱「資產」)的全部權益，總代價為人民幣 18,955,280,000 元(「收購事項」)。

於二零一七年十一月二十三日(「第二個完成日期」)，大連萬達成立的五間控股公司(持有五家城市酒店)的股權被轉讓予 貴公司。

有關五家城市酒店及五間控股公司的詳情載於附註 12。

1.2 大連萬達進行重組

於二零一七年六月三十日之前，五家城市酒店由大連萬達所控制的多個物業項目公司(「該等物業項目公司」)直接持有。該等物業項目公司已成立五間酒店管理分公司(「該等萬達酒店分公司」)，以經營五家城市酒店。

為籌備收購事項，大連萬達已進行一系列重組，據此，五家城市酒店的所有權證書及相關資產由有關該等物業項目公司轉至新近由大連萬達於二零一七年九月成立的五間控股公司。與五家城市酒店的業務經營有關的資產及負債連同相關酒店經營(包括僱員關係)由有關該等萬達酒店分公司轉至五間控股公司。

1.3 列報基準

已編製歷史財務資料以匯總反映五間控股公司於第二個完成日期之資產負債表以及五間控股公司於自五間控股公司的最早註冊成立日期(即二零一七年九月十一日)至第二個完成日期期間之收益表及全面收益表、權益變動表及現金流量表。

2 重大會計政策概要

編製匯總資產及負債、資本以及儲備所應用的主要會計政策載列如下。

2.1 編製基準

歷史財務資料乃根據大連萬達與 貴公司就讓渡五間控股公司的權益而訂立的該等買賣協議及文件(包括但不限於五間控股公司於第二個完成日期之資產負債表、物業、機器及設備及無形資產登記以及資產及負債記錄(「該等交易文件」))編製。根據該等交易文件，大連萬達與 貴公司協定於第二個完成日期讓渡的五間控股公司的該等資產及負債的合計價值。

3 物業、機器及設備

	酒店樓宇 人民幣千元	機器 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	傢俱、 裝置及設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年 十一月二十三日						
成本	1,848,576	3,062	8,687	28,815	239	1,889,379
累計折舊	(313,622)	(1,333)	(5,904)	(16,865)	-	(337,724)
賬面淨值	<u>1,534,954</u>	<u>1,729</u>	<u>2,783</u>	<u>11,950</u>	<u>239</u>	<u>1,551,655</u>

4 無形資產

	軟件 人民幣千元
於二零一七年十一月二十三日	
成本	9,155
累計攤銷	(2,681)
賬面淨值	<u>6,474</u>

5 土地使用權

五間控股公司的土地使用權權益指預付經營租賃款項及其賬面淨值，分析如下：

	土地使用權 人民幣千元
於二零一七年十一月二十三日	
成本	246,273
累計攤銷	(40,494)
賬面淨值	<u>205,779</u>

6 存貨

於二零一七年
十一月二十三日
人民幣千元

低值消耗品 3,490

7 貿易和其他應收款及預付款

於二零一七年
十一月二十三日
人民幣千元

貿易應收款	10,950
減：貿易應收款減值撥備	(111)
<hr/>	
貿易應收款－淨額	10,839
預付款	5,318
應收由大連萬達所控制實體的款項	10,506
其他應收款	14,365
<hr/>	
	41,028
<hr style="border-top: 3px double #000;"/>	

於二零一七年十一月二十三日，所有貿易應收款均於1年內到期。

信貸風險於報告日期之最高風險值為上述貿易應收款的賬面值。五間控股公司概無就該等餘款持有任何抵押品。

8 現金及現金等價物

於二零一七年
十一月二十三日
人民幣千元

銀行現金	29,971
手頭現金	421
<hr/>	
	30,392
<hr style="border-top: 3px double #000;"/>	

附註：

- (a) 銀行現金按每日銀行存款浮動利率賺取利息。
- (b) 將人民幣計值結餘兌換為外幣及將現金匯出中國須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及條例。

9 貿易及其他應付款

於二零一七年
十一月二十三日
人民幣千元

貿易應付款	35,234
客戶墊款	14,668
應付由大連萬達所控制實體的款項	7,900
預提職工成本及撥備	19,064
其他應繳稅項	760
其他應付款及預提費用	17,398
	<u>95,024</u>

賬面值與公允價值相若。貿易應付款須於一年內付清。

10 匯總股本

於二零一七年十一月二十三日之匯總股本結餘指五間控股公司的匯總股本。

11 其他儲備

於二零一七年十一月二十三日之其他儲備結餘指五間控股公司的匯總資本儲備。

12 五家城市酒店及各自控股公司的資料

編號	城市酒店名稱	城市酒店開業日期	地點	控股公司名稱	控股公司註冊成立日期	控股公司註冊資本 (人民幣千元)
1	龍岩萬達嘉華酒店	二零一四年十一月七日	中國	龍岩萬力酒店管理 有限公司	二零一七年九月 十一日	372,259
2	廣元萬達嘉華酒店	二零一五年六月五日	中國	廣元萬達嘉華酒店 管理有限公司	二零一七年九月 十一日	332,426
3	四平萬達嘉華酒店	二零一六年七月一日	中國	四平萬力酒店管理 有限公司	二零一七年九月 十四日	326,880
4	北京萬達嘉華酒店	二零零九年一月一日	中國	北京萬達嘉華酒店 管理有限公司	二零一七年九月 十五日	290,267
5	石家莊萬達洲際酒店	二零一一年九月二十三日	中國	石家莊萬馳酒店管 理有限公司	二零一七年九月 二十一日	425,372

III 期後財務報表

五間控股公司未就於二零一七年十一月二十三日後至本報告日止的任何期間編製擬備經審計財務報表。五間控股公司並未在二零一七年十一月二十三日後的任何期間宣派或支付股利。

以下第II-C-1至II-C-2頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道

致廣州富力地產股份有限公司列位董事就歷史財務資料出具的會計師報告

序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就載於第II-C-3至II-C-9頁的昆明萬達文華酒店的控股公司(該控股公司)的歷史財務資料發出報告，此等歷史財務資料包括該控股公司於二零一八年一月二日之匯總資產負債表及該控股公司的註冊成立日期(即二零一七年九月十一日)至二零一八年一月二日期間之收益表及全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第II-C-3至II-C-9頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於廣州富力地產股份有限公司(「貴公司」)於二零一八年三月十六日就 貴公司擬收購七十三家城市酒店及大連萬達中心寫字樓而刊發的通函(「通函」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號，投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓

電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料所有重大方面均已根據歷史財務資料附註 1.3 及 2.1 所載的呈列及擬備基準妥為編製。

根據香港聯合交易所有限公司主板上市規則（「上市規則」）下事項出具的報告

調整

在擬備歷史財務資料時，未對第 II-C-3 頁界定的相關財務報表作出任何調整。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

二零一八年三月十六日

I 第3組資產的歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

歷史財務資料以之為基礎的該控股公司於二零一八年一月二日之資產負債表以及該控股公司於自該控股公司的註冊成立日期(即二零一七年九月十一日)至二零一八年一月二日期間之收益表及全面收益表、權益變動表及現金流量表(「相關財務報表」)，已由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審計。

歷史財務資料以人民幣呈列，且除另有指明外，所有價值已約整至最接近千位數(「人民幣千元」)。

該控股公司於二零一七年九月十一日新成立。於該控股公司被轉讓予 貴公司前，該控股公司除附註1.2所載重組外概無從事其他業務或活動。自該控股公司的註冊成立日期至二零一八年一月二日，酒店經營所產生的收入及開支並不歸屬於該控股公司。

資產負債表

於二零一八年一月二日

於二零一八年
一月二日
人民幣千元

非流動資產

物業、機器及設備	528,418
無形資產	2,217
土地使用權	133,560
	<u>664,195</u>

流動資產

存貨	185
貿易和其他應收款及預付款	15,075
現金及現金等價物	10,846
	<u>26,106</u>

總資產

690,301

權益

股本	665,999
其他儲備	468

總權益

666,467

流動負債

貿易及其他應付款	23,834
----------	--------

總權益及負債

690,301

收益表及全面收益表

於自該控股公司註冊成立日期(即二零一七年九月十一日)
至二零一八年一月二日期間

自該控股公司
註冊成立日期
(即二零一七年
九月十一日)至
二零一八年
一月二日
人民幣千元

營業額	—
銷售成本	—
	<hr/>
毛利	—
其他收入	—
其他收益—淨額	—
銷售及營銷費用	—
一般及行政開支	—
	<hr/>
經營盈利	—
融資收入	—
融資成本	—
	<hr/>
除所得稅前盈利	—
所得稅開支	—
	<hr/>
期內盈利及全面收入總額	—
	<hr/> <hr/>
以下人士應佔：	
該控股公司的股東	—
	<hr/> <hr/>

現金流量表

於自該控股公司註冊成立日期(即二零一七年九月十一日)
至二零一八年一月二日期間

自該控股公司
註冊成立日期
(即二零一七年
九月十一日)至
二零一八年
一月二日
人民幣千元

投資活動現金流量

根據重組出資

10,846

投資活動產生現金流量

10,846

現金及現金等價物增加淨額

10,846

期初現金及現金等價物

—

期末現金及現金等價物

10,846

現金及現金等價物分析

銀行結存及現金

10,846

權益變動表

於自該控股公司註冊成立日期(即二零一七年九月十一日)
至二零一八年一月二日期間

	該控股公司的股東應佔		總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	
於該控股公司註冊成立日期 (即二零一七年九月十一日) 之結餘	-	-	-
重組(附註1.2)	665,999	468	666,467
期內盈利及全面收入總額	-	-	-
於二零一八年一月二日之結餘	<u>665,999</u>	<u>468</u>	<u>666,467</u>

II 歷史財務資料附註

1 一般資料、大連萬達商業地產股份有限公司(「大連萬達」)進行重組及列報基準

1.1 一般資料

持有昆明萬達文華酒店(「昆明酒店」)的控股公司主要在中華人民共和國(「中國」)從事酒店經營。該間控股公司稱為該控股公司。

於下文附註1.2所載該控股公司重組(「重組」)完成之後，該控股公司在其經營地點持有資產。

根據廣州富力地產股份有限公司(「貴公司」)與大連萬達訂立的日期為二零一七年七月十九日之買賣協議以及日期為二零一七年十月二十日及二零一七年十一月二十三日之補充協議(「該等買賣協議」)，貴公司同意收購而大連萬達同意出售中國七十三家酒店及一項投資物業(即大連萬達中心寫字樓)(統稱「資產」)的全部權益，總代價為人民幣18,955,280,000元(「收購事項」)。

於二零一八年一月二日(「第三個完成日期」)，大連萬達成立的該控股公司(持有昆明酒店)的股權被轉讓予貴公司。

有關昆明酒店及該控股公司的詳情載於附註3。

1.2 大連萬達進行重組

於二零一七年六月三十日之前，昆明酒店由大連萬達所控制的一間物業項目公司(「該物業項目公司」)直接持有。該物業項目公司已成立一間酒店管理分公司(「該萬達酒店分公司」)，以經營昆明酒店。

為籌備收購事項，大連萬達已進行一系列重組，據此，昆明酒店的所有權證書及相關資產由該物業項目公司轉至新近由大連萬達於二零一七年九月成立的該控股公司。與昆明酒店的業務經營有關的資產及負債連同相關酒店經營(包括僱員關係)由有關該萬達酒店分公司轉至該控股公司。

1.3 編製基準

已編製歷史財務資料以反映該控股公司於第三個完成日期之資產負債表以及該控股公司於自該控股公司的註冊成立日期(即二零一七年九月十一日)至第三個完成日期期間之收益表及全面收益表、權益變動表及現金流量表。

2 重大會計政策概要

編製資產及負債、資本以及儲備所應用的主要會計政策載列如下。

2.1 編製基準

歷史財務資料乃根據大連萬達與 貴公司就讓渡該控股公司的權益而訂立的該等買賣協議及文件(包括但不限於該控股公司於第三個完成日期之資產負債表、物業、機器及設備、無形資產及投資物業登記以及資產及負債記錄(「該等交易文件」))編製。根據該等交易文件，大連萬達與 貴公司協定於第三個完成日期讓渡的該控股公司的該等資產及負債的價值。

3 昆明酒店及該控股公司的資料

編號	資產名稱	城市酒店 開業日期	地點	控股公司 名稱	控股公司 註冊成立日期	控股公司 註冊資本 (人民幣千元)
1	昆明萬達 文華酒店	二零一四年 十月三十一日	中國	昆明萬富 酒店管理 有限公司	二零一七年 九月十一日	665,999

III 期後財務報表

該控股公司並未就二零一八年一月二日後至本報告日止的任何期間編製擬備經審計財務報表。該控股公司並未在二零一八年一月二日後的任何期間宣派或支付股利。

A 未經審計備考財務資料

以下為經擴大集團的未經審計備考綜合資產負債表(「未經審計備考財務資料」)，乃依照上市規則第4.29條並根據下文所載附註編製，以供說明收購事項的影響，就經擴大集團的未經審計備考綜合資產負債表而言，猶如認購事項已於二零一七年六月三十日進行。編製未經審計備考財務資料僅供說明用途，且由於其假設性質，故未必能真實反映經擴大集團於收購事項於二零一七年六月三十日或任何未來日期完成後的財務狀況。

未經審計備考財務資料應連同本通函其他部分所載的其他財務資料一併參閱。

B 經擴大集團的未經審計備考綜合資產負債表

	本集團				經擴大集團 的未經審計 備考經調整 綜合資產 負債表
	於二零一七年 六月三十日 之未經審計 綜合資產 負債表				
	人民幣千元	人民幣千元	備考調整 人民幣千元	人民幣千元	
	附註1	附註2	附註3	附註4	
非流動資產					
土地使用權	2,164,766	3,964,392	3,288,708	9,417,866	
物業、機器及設備	11,458,691	27,613,055	(3,831,155)	35,240,591	
投資物業	22,995,277	1,433,000		24,428,277	
無形資產	1,037,045	78,225		1,115,270	
合營企業投資	6,962,734			6,962,734	
聯營公司投資	181,990			181,990	
遞延所得稅資產	5,107,848		1,219,236	6,327,084	
可供出售金融資產	532,500			532,500	
貿易和其他應收款及預付款	297,820			297,820	
	50,738,671			84,504,132	
流動資產					
發展中物業	102,988,154			102,988,154	
已落成待售物業	27,138,655			27,138,655	
存貨	267,022	33,888		300,910	
貿易和其他應收款及預付款	26,750,862	620,227		27,371,089	
預付稅款	3,387,622			3,387,622	
受限制現金	16,737,481			16,737,481	
現金及現金等價物	15,683,689	608,350	(12,642,475)	3,649,564	
	192,953,485			181,573,475	
總資產	<u>243,692,156</u>			<u>266,077,607</u>	

	本集團				經擴大集團 的未經審計 備考經調整 綜合資產 負債表
	於二零一七年 六月三十日 之未經審計 綜合資產 負債表				
	人民幣千元	人民幣千元	備考調整		人民幣千元
	附註1	附註2	附註3	附註4	人民幣千元
非流動負債					
長期借貸	97,803,332		6,312,805		104,116,137
遞延所得稅負債	5,360,676		1,201,971		6,562,647
	<u>103,164,008</u>				<u>110,678,784</u>
流動負債					
預提費用及其他應付款	25,199,175	1,422,117		10,000	26,631,292
出售物業已收按金	30,535,114				30,535,114
當期所得稅負債	12,429,166				12,429,166
短期借貸	9,448,199				9,448,199
長期借貸當期部分	15,890,661				15,890,661
	<u>93,502,315</u>				<u>94,934,432</u>
總負債	<u>196,666,323</u>				<u>205,613,216</u>
淨資產	<u>47,025,833</u>				<u>60,464,391</u>

C 經擴大集團的未經審計備考綜合資產負債表附註

- (1) 本集團於二零一七年六月三十日之未經審計綜合資產負債表乃摘錄自本公司已刊發二零一七年年中期報告。
- (2) 是項調整指計入資產，包括下列各項：

	第1組資產	第2組資產	第3組資產	漳州萬達 嘉華酒店	齊齊哈爾 萬達嘉華 酒店及 長春萬達 文華酒店	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註i	附註ii	附註iii	附註iv	附註v	
非流動資產						
土地使用權	3,625,053	205,779	133,560			3,964,392
物業、機器及設備	24,056,147	1,551,655	528,418	335,475	1,141,360	27,613,055
投資物業	1,433,000					1,433,000
無形資產	69,534	6,474	2,217			78,225
流動資產						
存貨	29,831	3,490	185	382		33,888
貿易和其他應收款及 預付款	551,573	41,028	15,075	12,551		620,227
現金及現金等價物	554,377	30,392	10,846	12,735		608,350
流動負債						
預提費用及其他應付款	1,272,331	95,024	23,834	30,928		1,422,117

附註：

- (i) 第1組資產按賬面值列報的於完成日期之合計資產及負債，乃摘錄自載於本通函附錄二-A所載會計師報告的第1組資產的資產負債表。
- (ii) 第2組資產按賬面值列報的於完成日期之合計資產及負債，乃摘錄自載於本通函附錄二-B所載會計師報告的第2組資產的資產負債表。
- (iii) 第3組資產按賬面值列報的於完成日期之合計資產及負債，乃摘錄自載於本通函附錄二-C所載會計師報告的第3組資產的資產負債表。

- (iv) 漳州萬達嘉華酒店按賬面值列報於二零一七年六月三十日之合計資產及負債(根據大連萬達提供的財務資料編製)。就未經審計備考財務資料而言,該酒店的「物業、機器及設備」乃按由大連萬達估計並於該協議內披露的資產淨值計量,僅供說明用途。該酒店的「土地使用權」列報為零,蓋因其價值已計入「物業、機器及設備」(亦供作說明用途)。
- (v) 該協議內披露的於完成齊齊哈爾萬達嘉華酒店及長春萬達文華酒店建設後的估計成本。就未經審計備考財務資料而言,董事假設,所有相關成本(包括土地使用權的收購成本)均計入「物業、機器及設備」,僅供說明用途。

(3) 收購事項

收購事項涉及本公司根據該協議及補充協議條款收購資產,總代價為人民幣18,955,280,000元。就未經審計備考財務資料而言,董事假設,將分別以內部資源(例如現金及現金等價物)人民幣12,642,475,000元及銀行借貸人民幣6,312,805,000元支付代價。於最後實際可行日期,已付清代價的金額為人民幣18,157,940,000元。

調整指確認收購資產的議價收購收益。於收購事項完成後,根據香港財務報告準則第3號:「業務匯總」(「香港財務報告準則第3號」),資產的可識別資產及負債根據收購法按公允價值於經擴大集團的綜合資產負債表內列賬。就未經審計備考財務資料而言,本集團已根據香港財務報告準則第3號進行一項說明性質的代價分配,僅供說明用途。資產的可識別資產及負債已按公平值(經董事參考獨立專業合資格估值師(彼已於二零一八年三月十六日出具資產於二零一七年十二月三十一日之估值報告(「估值報告」),以供購買價格分配)進行的估值所估計)記錄於經擴大集團的未經審計備考綜合資產負債表。

酒店的可識別資產淨值與代價之間的公允價值差額確認為議價收購收益。假設於二零一七年六月三十日完成收購，收購資產的議價收購收益的計算方法如下：

	附註	人民幣千元
已轉讓代價		18,955,280
減：		
資產的淨資產		32,929,020
物業、廠房及設備的公允價值虧絀	a	(3,831,155)
土地使用權的公允價值盈餘	a	3,288,708
因物業、廠房及設備以及土地使用權的公允價值盈餘／虧絀而對遞延稅項負債及資產的淨影響	b	<u>17,265</u>
所收購可認定資產及所承擔負債的公允價值總額		<u>32,403,838</u>
議價收購收益		<u>(13,448,558)</u>

附註：

- (a) 就未經審計備考財務資料而言，資產的投資物業、土地使用權以及物業、機器及設備的公允價值乃根據獨立估值師編製的估值報告釐定，約為324.68億元。物業、機器及設備以及土地使用權的公允價值（虧絀）／盈餘分別為人民幣(3,831,155,000)元及人民幣3,288,708,000元，乃按公允價值與附註2所載金額之間的差額計算。
 - (b) 指因與收購事項相關的各不同應納稅單位的土地使用權以及物業、廠房及設備的稅基與賬面值之間的差額而分別產生已認定遞延所得稅負債人民幣1,201,971,000元及遞延所得稅資產人民幣1,219,236,000元。
 - (c) 由於資產的可識別資產及負債於收購日期之公允價值與編製本經擴大集團未經審計備考財務資料所採用的公允價值之間可能存在巨大差異，已識別淨資產（包括無形資產）及議價收購收益的最終金額可能不同於上文所列報金額。
- (4) 調整指經擴大集團與收購事項有關的估計專業費用及交易費用約人民幣10,000,000元。

- (5) 除收購事項外，概無對未經審計備考財務資料作出任何其他調整，以反映於二零一七年六月三十日及資產各自轉讓日期之後的任何交易結果或本集團與資產達成的其他交易。尤其是，未經審計備考財務資料未計及發行本金額為5億美元的5.875%優先票據及本金額為1億美元的5.875%優先票據（分別於本公司日期為二零一七年十一月十四日及二零一八年一月五日之公告披露）及於二零一七年十月九日及十月二十四日分別發行本金額為6億美元的5.25%優先票據及本金額為2億美元的5.25%優先票據。

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本通函內。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料的鑑證報告

致廣州富力地產股份有限公司
列位董事

本所已對廣州富力地產股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)，以及七十三家城市酒店及大連萬達中心寫字樓(「資產」)(統稱「擴大後集團」)的未經審計備考財務資料(由 貴公司董事編製，並僅供說明用途)完成鑑證工作並作出報告。未經審計備考財務資料包括 貴公司就建議收購資產(「收購事項」)而於二零一八年三月十六日刊發的通函中第 III-1 至 III-7 頁內所載有關於二零一七年六月三十日的未經審計備考資產和負債報表以及相關附註(「未經審計備考財務資料」)。 貴公司董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於第 III-1 至 III-7 頁。

未經審計備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明收購事項對 貴集團於二零一七年六月三十日的財務狀況可能造成的影響，猶如收購事項於二零一七年六月三十日已經發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至二零一七年六月三十日止六個月之財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述財務報表並無公布審閱報告。

貴公司董事對未經審計備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第 4.29 條及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第 7 號編製備考財務資料以載入投資通函內(「會計指引第 7 號」)，編製未經審計備考財務資料。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

我們的獨立性和品質控制

我們已遵守會計師公會頒布的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用會計師公會頒布的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師對未經審計備考財務資料的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審計備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號，就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務執行我們的工作。該準則要求我們計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29條及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對收購事項於二零一七年六月三十日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審計備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一八年三月十六日

以下為第1組資產、第2組資產及第3組資產的管理層討論及分析

(A) 第1組資產

於自註冊成立日期至二零一七年十月三十一日期間

(i) 業務回顧及財務狀況

第1組資產新近於二零一七年八月十八日至二零一七年九月二十日期間成立。在於二零一七年十月三十一日將第1組資產轉讓予本公司前，第1組資產除重組外概無從事其他業務或活動。自第1組資產註冊成立日期至二零一七年十月三十一日（「報告期間1」），酒店經營所產生的收入及開支並非歸屬於第1組資產。第1組資產主要在中國各城市中心區從事持有六十四家城市酒店及大連萬達中心寫字樓的資產及業務經營。第1組資產於二零一七年十月三十一日之匯總資產總值約為人民幣303.195億元，主要由物業、機器及設備、投資物業、土地使用權、貿易和其他應收款及預付款以及現金及現金等價物組成。

第1組資產於下一財政期間概無任何關於重大投資／撤資的未來計劃。

(ii) 財務資源、流動資金、資本結構、負債比率及資產抵押

於二零一七年十月三十一日，第1組資產的現金儲備為人民幣5.544億元。匯總流動比率（流動資產／流動負債）約為0.9倍。匯總負債比率（總債務除以總資產）約為4.2%。第1組資產於二零一七年十月三十一日概無任何銀行借貸。

(iii) 匯兌風險及或然負債

第1組資產的業務經營以人民幣計值。由於人民幣為功能及列報貨幣，第1組資產概無任何匯兌風險。

於報告期間1，第1組資產概無任何或然負債。

(B) 第2組資產

於自註冊成立日期至二零一七年十一月二十三日期間

(i) 業務回顧及財務狀況

第2組資產新近於二零一七年九月十一日至二零一七年九月二十一日期間成立。在於二零一七年十一月二十三日將第2組資產轉讓予本公司前，第2組資產除重組外概無從事其他業務或活動。自第2組資產註冊成立日期至二零一七年十一月二十三日（「報告期間2」），酒店經營所產生的收入及開支並非歸屬於第2組資產。第2組資產主要從事持有資產及在中國各城市中心區的五家城市酒店經營。第2組資產於二零一七年十一月二十三日之匯總資產總值約為人民幣18.388億元，主要由物業、機器及設備、土地使用權、貿易和其他應收款及預付款以及現金及現金等價物組成。

第2組資產於下一財政期間概無任何關於重大投資／撤資的未來計劃。

(ii) 財務資源、流動資金、資本結構、負債比率及資產抵押

於二零一七年十一月二十三日，第2組資產的現金儲備為人民幣3,040萬元。匯總流動比率（流動資產／流動負債）約為0.8倍。匯總負債比率（總債務除以總資產）約為5.2%。第2組資產於二零一七年十一月二十三日概無任何銀行借貸。

(iii) 匯兌風險及或然負債

第2組資產的業務經營以人民幣計值。由於人民幣為功能及列報貨幣，第2組資產概無任何匯兌風險。

於報告期間2，第2組資產概無任何或然負債。

(C) 第3組資產

於自註冊成立日期至二零一八年一月二日期間

(i) 業務回顧及財務狀況

第3組資產新近於二零一七年九月十一日至二零一八年一月二日成立。在於二零一八年一月二日將第3組資產轉讓予本公司前，第3組資產除重組外概無從事其他業務或活動。自第3組資產註冊成立日期至二零一八年一月二日（「報告期間3」），酒店經營所產生的收入及開支並非歸屬於第3組資產。第3組資產主要從事持有資產及在中國昆明的一家城市酒店經營。第3組資產於二零一八年一月二日之總資產約為人民幣6.903億元，主要由物業、機器及設備、土地使用權、貿易和其他應收款及預付款以及現金及現金等價物組成。第3組資產於下一財政期間概無任何關於重大投資／撤資的未來計劃。

(ii) 財務資源、流動資金、資本結構、負債比率及資產抵押

於二零一八年一月二日，第3組資產的現金儲備為人民幣1,080萬元。流動比率（流動資產／流動負債）約為1.1倍。負債比率（總債務除以總資產）約為3.5%。第3組資產於二零一八年一月二日概無任何銀行借貸。

(iii) 匯兌風險及或然負債

第3組資產的業務經營以人民幣計值。由於人民幣為功能及列報貨幣，第3組資產概無任何匯兌風險。

於報告期間3，第3組資產概無任何或然負債。

(D) 酒店管理協議

所有屬第1組資產、第2組資產及第3組資產的城市酒店均由酒店管理公司管理。該等酒店管理公司為全球知名的酒店經營商。根據各城市酒店各自的酒店管理協議（「該等原酒店管理協議」），酒店管理公司受委託管理城市酒店的日常經營及市場推廣。於重組之後，為更換酒店業主，各城市酒店與原酒店管理公司訂立補充酒店管理協議（「該等補充酒店管理協議」）。該等原酒店管理協議及該等補充酒店管理協議統稱「該等酒店管理協議」。酒店員工的僱主將為完成後控股公司。

以下為仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(獨立估值師及顧問)就其於二零一七年十二月三十一日對本集團所持物業權益的估值發出的函件及估值證書全文，乃為供本通函轉載而編製。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三座6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

遵照廣州富力地產股份有限公司(「貴公司」)對中華人民共和國(「中國」)的多間酒店管理公司(貴公司的附屬公司，以下統稱「貴集團」)持有／將持有的七十三家城市酒店及一幢辦公樓(包括所有第1組資產、第2組資產及第3組資產)的所有該等物業權益進行估值的指示，我們確認，我們已進行視察、作出有關查詢及檢索，並已獲得我們認為就向閣下提供我們有關物業權益於二零一七年十二月三十一日(「估值日期」)之市值的意見而言屬必要的進一步資料。

估值基準

我們按照市值基準進行估值。市值的定義為「物業經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及非強迫情況下於估值日進行公平交易之估計價值」。

估值方法

在對已竣工並作為酒店經營的第一組物業權益進行估值時，由於該等物業具備創收能力，但近期市場中並無足夠涉及類似資產的交易，我們已採用貼現現金流量(「貼現現金流量」)法。該方法經採用適當的折現率(反映第三方投資者就相似類型物業所要求的回報率)將各項物業的未來現金流量淨額貼現至其現值而得出市值。我們已根據當前及預計市況編製10年現金流量預測。貼現率反映與投資酒店有關的內在風

險，並與預計現金流量相符。其為類似物業投資的投資者所預期的回報率，並與類似類別物業估值所採用的貼現率水平一致。根據各不同城市類似類別物業的風險考量，我們就七十三家城市酒店考慮採用三種貼現率（即 7.5%、8% 及 8.5%）。

城市類型	所採用的貼現率
一線城市及部分准一線城市（例如北京及天津）	7.5%
多數二線及以上城市	8.0%
鮮有投資活動的城市（例如丹東、大慶、撫順及內江）	8.5%

在估值過程中，我們已參考該等酒店的歷史運行數據並已考慮可資比較酒店第一年度數據當中的主要因素（例如每日房價及入住率）。我們亦參考 貴集團按每日房價增長、部門營業額／開支、其他經營開支等編製的預計現金流量，並根據我們的理解、經驗以及有關中國城市及酒店發展的市場分析檢驗關鍵資料。將會影響現金流量預測的潛在利益載列如下：

- 中國尤其是該等酒店所在的多數城市（例如天津、重慶及長沙）持續強勁的經濟增長
- 包括運輸網絡及城際互聯在內的城市基礎設施的改善
- 城市居民的可支配收入增加及中國生活方式的轉變將刺激休閒旅行增長並提高旅行中的支出
- 中國商務旅行快速增長及人均商旅支出增加

我們採用收益法對持作投資的第二組物業進行估值，計及現有租約產生及／或於現有市場中可取得的物業租金收入淨額，並已適當考慮租約的潛在復歸收入，再將該租金收入淨額按適當資本化比率撥充資本以釐定公允價值。經考慮現有租約充分及其創收能力，收益法就該類資產而言屬適當。我們亦參考相關市場現有可比較銷售交易。

我們未賦予第三組兩家城市酒店的物業權益任何商業價值。該等城市酒店於估值日期仍在建且未轉讓予 貴集團，故物業的業權並非歸屬於 貴集團。

酒店資產

酒店資產由七十三家酒店組成，其中屬第一組的七十一家酒店於二零零八年至二零一七年年中不同時期開業。根據 貴集團提供的資料，四十五家酒店經營少於5年，其中二十三家經營不到3年。因此，大部分該等酒店仍處於尚待成熟的不同階段。其餘兩家屬第三組現仍在建的酒店將於二零一八年及二零一九年落成，並將於落成後歸屬於 貴集團。

該等酒店分散於中國27個省份的69個城市，除南寧萬達嘉華酒店被設計為五星級度假及休閒酒店外，其他酒店被設計為五星級商務酒店。此外，大部分酒店為位於各自城市中心區或中心開發區的高檔混合用途商業綜合體之一部分。酒店的業務增長將受益於與在同一幢商業綜合體內的其他業務經營互動及中心開發區的快速經濟發展。根據城市等級及以及酒店於二零一七年上半年的每日平均房價及平均入住率，酒店分類列示如下：

城市等級	酒店數目	城市	每日平均房價*	平均入住率*
一線	1	北京	580	63%
二線	19	天津、武漢、西安、鄭州、重慶、瀋陽等	619	64%
三線及三線以下	53	合肥、石家莊、哈爾濱、南昌、南寧、銀川、漳州等	484	55%

* 不包括兩家未落成酒店

五十二家酒店以萬達的自有中高檔酒店品牌萬達文華及萬達嘉華營運，其餘二十一家酒店以國際知名中高檔酒店品牌(包括希爾頓、洲際、艾美等)營運。該等酒店均根據初步年期為10年、15年或20年的各份酒店管理協議經營，餘下經營年期為1-19年。一般而言，管理協議酬金包括基本管理費(按經營營業額釐定)及獎勵費(按經營酒店的經營毛利釐定)。

中國市場酒店概覽

酒店經營受到一般經濟環境的極大影響。北京、上海、廣州、深圳、三亞等一線城市以及天津、武漢及南京等准一線城市通常經濟環境較好，因此，該等城市的高端酒店市場顯示出更積極的成果。城市如有可增加旅遊者人數的著名旅遊景點及強勁

的會展旅遊需求，其酒店市場亦可能表現卓越。中國不斷增加的中產階層對休閒活動的興趣強烈，伴隨商務差旅規模擴大，已持續催生對酒店行業的需求。

二零一六年，中國酒店市場保持相對穩定。二零一五年及二零一六年數據表明，一般經濟環境雖有所放緩，中國酒店市場仍緩慢恢復。根據二零一七年中國飯店業務統計，五星級酒店入住率略有提高，於二零一六年達到59.8%，接近二零一一年水平，主要乃受到國內休閒需求不斷增長帶動。然而，受以增值稅替代營業稅及客戶概況轉變的局部影響，總體每日平均房價略有下降。儘管已推行增值稅改革，四個一線城市的每日平均房價仍適度提高，二零一六年平均為人民幣934元（北京為人民幣865元），而二線及三線城市五星級酒店的每日平均房價則分別約為人民幣626元及人民幣487元。

一般而言，中國整體酒店市場正在復蘇。一線城市及部分二線城市作為成熟市場因未來供應有限而將可保持穩定的表現。三線城市競爭加劇現已造成酒店經營商降低每日平均房價以吸引招攬更多顧客，因此，該等城市的酒店市場將需要較長時間得以復蘇。然而，城市發展必將帶動酒店市場增長（尤其對於發展區的商務／休閒酒店而言）。

假設

我們進行估值時，乃假設賣方在市場中出售物業權益，且並無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益的價值。

我們的報告並無考慮任何有關所估值的物業權益的任何抵押、按揭或所欠款項，亦無考慮於出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有註明外，我們假設該等物業概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

就第一組已落成城市酒店而言，我們假設酒店將繼續由與當前品牌酒店經營商同等級別的機構經營。就屬第三組的兩家在建酒店而言，我們假設該等酒店已設計且將落成為與此酒店組合內的其他酒店相似的中高檔酒店，並將作為中高檔酒店經營。

估值標準

我們對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估值—二零一七年全球準則；香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則；及國際估值準則委員會出版的國際估值準則所載的一切規定。

資料來源及業權調查

我們在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，並已接納獲提供有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、出租以及所有其他相關事宜的意見。

我們並無理由懷疑 貴集團提供予我們的資料的真實性及準確性。我們亦已尋求並獲 貴集團確認，所提供的資料概無遺漏任何重大因素。我們認為我們已獲提供充分資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

我們亦已考慮酒店的歷史經營數據並與酒店管理團隊面晤。我們亦已參考附近類似酒店的經營績效及酒店績效研究。

我們已獲出示房地產權證及正式圖則的副本及作出相關查詢。在可能情況下，我們亦曾查核文件正本以核實該等於中國的物業權益的現有業權，以及確定該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂條款。我們在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問 Guangdong Huashang Law Offices 就於中國的物業權益的有效性發出的意見。就第一組及第二組而言，我們已獲提供關於物業權益的法律意見，包括(其中包括)下列各項：

- a. 貴集團已取得物業的房地產權證並擁有物業的所有權，且 貴集團有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及以其他方式處置物業；
- b. 該等物業概無任何財產扣押、按揭及其他權利限制，且我們概無發現任何涉及該等物業的訴訟；及
- c. 貴集團未取得部分物業若干地下空間的業權證書；缺少地下區域的業權證書不會影響 貴集團對酒店的所有權且 貴集團毋須承擔或然負債。

面積測量及視察

我們並無進行詳盡量度，以核實物業面積是否準確，但已假設我們所獲業權文件及正式地盤圖則所示面積均屬正確。所有文件及合同僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。我們並無進行實地量度。

我們曾視察物業外部，並在可能情況下視察其內部。然而，我們並無進行調查以確定土地狀況及設施是否適合任何開發。我們的估值乃假設該等方面均符合要求而編製。此外，我們亦無進行任何結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。

然而，我們無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。我們亦無測試任何設施。

物業視察乃由約30名專業人員於二零一七年八月進行。彼等於中國物業估值方面擁有豐富經驗。

貨幣

本報告所列的一切金額均以人民幣(人民幣)為單位。

我們的估值概述如下，並隨附估值證書。

此 致

中國
廣州珠江新城
華夏路10號
富力中心45-54樓
廣州富力地產股份有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
董事
陳志康
MRICS MHKIS RPS (GP)

二零一八年三月十六日

附註：

陳志康為特許測量師，於中國物業估值方面擁有25年經驗。

估值概要

第一組一 貴集團在中國持作酒店經營的物業權益

編號	物業	於估值日期現況下的市值 人民幣
1.	寧波萬達索菲特酒店	402,000,000
2.	北京萬達嘉華酒店	566,000,000
3.	青島萬達艾美酒店	596,000,000
4.	重慶萬達艾美酒店	456,000,000
5.	無錫萬達喜來登酒店	592,000,000
6.	襄陽萬達皇冠假日酒店	353,000,000
7.	宜昌萬達皇冠假日酒店	403,000,000
8.	福州萬達威斯汀酒店	680,000,000
9.	合肥萬達威斯汀酒店	672,000,000
10.	武漢萬達威斯汀酒店	1,120,000,000
11.	鎮江萬達喜來登酒店	399,000,000
12.	西安萬達希爾頓酒店	739,000,000
13.	石家莊萬達洲際酒店	545,000,000
14.	濟南萬達凱悅酒店	598,000,000
15.	廊坊萬達嘉華酒店	302,000,000
16.	大慶萬達喜來登酒店	267,000,000
17.	泰州萬達嘉華酒店	266,000,000
18.	常州萬達喜來登酒店	537,000,000
19.	唐山萬達洲際酒店	288,000,000
20.	大連萬達康萊德酒店	434,000,000
21.	大連萬達希爾頓酒店	734,000,000
22.	太原萬達文華酒店	485,000,000
23.	寧德萬達嘉華酒店	394,000,000
24.	泉州萬達文華酒店	655,000,000
25.	長沙萬達文華酒店	1,179,000,000
26.	漳州萬達嘉華酒店	306,000,000
27.	淮安萬達嘉華酒店	264,000,000
28.	宜興萬達艾美酒店	341,000,000
29.	萬州萬達逸林酒店	320,000,000
30.	瀋陽萬達文華酒店	452,000,000
31.	撫順萬達嘉華酒店	182,000,000
32.	天津萬達文華酒店	438,000,000
33.	武漢萬達嘉華酒店	1,063,000,000
34.	哈爾濱萬達嘉華酒店	614,000,000
35.	南昌萬達嘉華酒店	385,000,000
36.	銀川萬達嘉華酒店	378,000,000
37.	丹東萬達嘉華酒店	208,000,000
38.	南京萬達嘉華酒店	469,000,000

編號	物業	於估值日期現況下的市值 人民幣
39.	廣州增城萬達嘉華酒店	223,000,000
40.	濰坊萬達鉑爾曼酒店	390,000,000
41.	赤峰萬達嘉華酒店	341,000,000
42.	濟寧萬達嘉華酒店	276,000,000
43.	金華萬達嘉華酒店	406,000,000
44.	常州武進萬達嘉華酒店	273,000,000
45.	東莞東城萬達文華酒店	663,000,000
46.	馬鞍山萬達嘉華酒店	228,000,000
47.	荊州萬達嘉華酒店	259,000,000
48.	蘭州萬達文華酒店	777,000,000
49.	昆明萬達文華酒店	687,000,000
50.	龍岩萬達嘉華酒店	213,000,000
51.	江門萬達嘉華酒店	431,000,000
52.	蕪湖萬達嘉華酒店	197,000,000
53.	蚌埠萬達嘉華酒店	271,000,000
54.	南寧萬達文華酒店	691,000,000
55.	廣元萬達嘉華酒店	171,000,000
56.	內江萬達嘉華酒店	229,000,000
57.	黃石萬達嘉華酒店	181,000,000
58.	安陽萬達嘉華酒店	247,000,000
59.	東營萬達嘉華酒店	239,000,000
60.	泰安萬達嘉華酒店	282,000,000
61.	阜陽萬達嘉華酒店	286,000,000
62.	柳州萬達嘉華酒店	368,000,000
63.	呼和浩特萬達文華酒店	458,000,000
64.	鄭州萬達文華酒店	596,000,000
65.	四平萬達嘉華酒店	179,000,000
66.	西寧萬達嘉華酒店	360,000,000
67.	亳州萬達嘉華酒店	193,000,000
68.	烏魯木齊萬達文華酒店	340,000,000
69.	義烏萬達嘉華酒店	320,000,000
70.	上饒萬達嘉華酒店	264,000,000
71.	南寧萬達嘉華度假酒店	228,000,000
	小計：	30,349,000,000

第二組 — 貴集團在中國持作投資的物業權益

編號	物業	於估值日期現況下的市值 人民幣
72.	大連萬達中心寫字樓	1,433,000,000
	小計：	1,433,000,000

第三組 — 貴集團在中國訂約將予收購的物業權益

73.	齊齊哈爾萬達嘉華酒店	無商業價值 (參閱附註)
74.	長春萬達文華酒店	無商業價值 (參閱附註)
	小計：	無
	總計：	31,782,000,000

附註：

- 於估值日期，該等物業未轉讓予 貴集團，故該等物業的業權尚未歸屬於 貴集團。因此，我們未賦予該等物業任何商業價值。然而，我們認為，倘物業已竣工、貴集團已取得有關業權證明書且 貴集團有權自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置物業，該等物業於估值日期之市值應為人民幣686,000,000元(供參考)。

估值證書

第一組一 貴集團在中國持作酒店經營的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
1.	寧波萬達索菲特酒店 中國浙江省寧波市鄞州區四明中路899號	該物業為一幢19層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括291間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。 該物業於二零零八年落成，總建築面積約為40,735.30平方米。 該物業的土地使用權出讓年期於二零四五年一月十一日屆滿，作商服用途。	該物業現被經營作酒店用途。	402,000,000

附註：

- 根據房地產權證一浙(2017)寧波市鄞州不動產權第0611905號，寧波萬富酒店管理有限公司(「寧波萬富」，貴公司的全資附屬公司)擁有建築面積約40,735.30平方米的一幢大樓，一幅地盤面積約為11,826.9平方米的土地之相關土地使用權出讓給寧波萬富，年期於二零四五年一月十一日屆滿，作商服用途。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
522	68%	72%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
2.	北京萬達嘉華酒店 中國北京市石景山區 石景山路甲18號	<p>該物業為一幢19層酒店建築另加1層地庫，設計為一間五星級酒店，包括312間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零零九年落成，總建築面積約為43,460.12平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零四七年六月二十日屆滿，作酒店用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	566,000,000

附註：

- 根據2份房地產權證—京(2017)市不動產權第0023115號及第0023114號，北京萬達嘉華酒店管理有限公司(「北京萬達嘉華」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為43,460.12平方米的一幢大樓，分攤地塊的相關土地使用權出讓給北京萬達嘉華(年期於二零四七年六月二十日屆滿)，作酒店用途。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
580	65%	70%	7.5%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
3.	青島萬達艾美酒店 中國山東省青島市 市北區延吉路112號	<p>該物業為一幢26層酒店建築另加1層地庫，設計為一間五星級酒店，包括349間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一零年落成，總建築面積約為51,077.53平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零四七年十一月二十四日屆滿，作商服用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	596,000,000

附註：

- 根據房地產權證一魯(2017)青島市不動產權第0084784號，青島萬升酒店管理有限公司(「青島萬升」，貴公司的全資附屬公司)擁有建築面積約為51,077.53平方米的一幢大樓，分攤地塊的相關土地使用權出讓給青島萬升，年期於二零四七年十一月二十四日屆滿，作商服用途。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
591	62%	70%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
4.	重慶萬達艾美酒店 中國重慶市南岸區江 南大道10號	<p>該物業為一幢20層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括319間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零零九年落成，總建築面積約為42,924.21平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零四六年六月九日屆滿，作住宿餐飲用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	456,000,000

附註：

- 根據4份房地產權證—渝(2017)南岸區不動產權第000970483號、第000970473號、第000970299號及第000970407號，重慶萬馳酒店管理有限公司(「重慶萬馳」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為42,924.21平方米的一幢大樓，設立地塊的相關土地使用權出讓給重慶萬馳，年期於二零四六年六月九日屆滿，作住宿餐飲用途。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
479	71%	75%	7.5%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
5.	無錫萬達喜來登酒店 中國江蘇省無錫市濱湖區梁溪路49號	<p>該物業為一幢23層酒店建築另加1層地庫，設計為一間五星級酒店，包括350間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一零年落成，總建築面積約為46,650.72平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零四七年十月三十日屆滿，作零售及批發用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	592,000,000

附註：

- 根據房地產權證一蘇(2017)無錫市不動產權第0183844號，無錫萬富酒店管理有限公司(「無錫萬富」，貴公司的全資附屬公司)擁有建築面積約為40,150.72平方米的一幢大樓，地盤面積約為1,672.9平方米的一幅土地的相關土地使用權出讓給無錫萬富，年期於二零四七年十月三十日屆滿，作零售及批發用途。
- 據無錫萬富表示，其並無取得該物業作補充用途總建築面積約為6,500平方米的地下空間的業權證明。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
524	73%	75%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
6.	襄陽萬達皇冠假日酒店 中國湖北省襄陽市長虹北路11號	<p>該物業為一幢20層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括303間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一零年落成，總建築面積約為43,319.20平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零四九年七月二十日屆滿，作商服用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	353,000,000

附註：

- 根據房地產權證一鄂(2017)襄陽市不動產權第0046638號，襄陽萬富酒店管理有限公司(「襄陽萬富」，貴公司的全資附屬公司)擁有建築面積約為35,172.20平方米的一幢大樓，地盤面積約為8,875.03平方米的一幅土地的相關土地使用權出讓給襄陽萬富，年期於二零四九年七月二十日屆滿，作商服用途。
- 據襄陽萬富表示，其並無取得該物業作補充用途總建築面積約為8,147平方米的地下空間的業權證明。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
287	58%	66%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
7.	宜昌萬達皇冠假日酒店 中國湖北省宜昌市 伍家崗區沿江大道 169S號	<p>該物業為一幢21層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括276間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一零年落成，總建築面積約為39,120.70平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零四九年五月三十日屆滿，作住宿餐飲用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	403,000,000

附註：

— 根據房地產權證一鄂(2017)宜昌市不動產權第0058315號，宜昌萬力酒店管理有限公司(「宜昌萬力」，貴公司的全資附屬公司)擁有建築面積約為39,120.70平方米的一幢大樓，地盤面積約為3,388.32平方米的一幅土地的相關土地使用權出讓給宜昌萬力，年期於二零四九年五月三十日屆滿，作住宿餐飲用途。

— 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
563	63%	68%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
8.	福州萬達威斯汀酒店 中國福建省福州市台 江區江濱中大道366 號	<p>該物業為一幢22層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括305間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一零年落成，總建築面積約為49,293.09平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零四九年七月二十二日屆滿，作商務金融用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	680,000,000

附註：

- 根據房地產權證一閩(2017)福州市不動產權第9061607號，福州萬力酒店管理有限公司(「福州萬力」，貴公司的全資附屬公司)擁有建築面積約為40,893.09平方米的一幢大樓，分攤地塊的相關土地使用權出讓給福州萬力，年期於二零四九年七月二十二日屆滿，作商務金融用途。
- 據福州萬力表示，其並無取得該物業作補充用途總建築面積約為8,400平方米的地下空間的業權證明。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
601	82%	78%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
9.	合肥萬達威斯汀酒店 中國安徽省合肥市 包河區馬鞍山路150 號	<p>該物業為一幢21層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括310間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一零年落成，總建築面積約為48,526.82平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零四九年六月三十日屆滿，作商用服務及泊車用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	672,000,000

附註：

- 根據房地產權證—皖(2017)合不動產權第0233192號，合肥萬力酒店管理有限公司(「合肥萬力」，貴公司的全資附屬公司)擁有建築面積約為48,526.82平方米的一幢大樓，地盤面積約為5,954.60平方米的一幅土地的相關土地使用權出讓給合肥萬力，年期於二零四九年六月三十日屆滿，作商用服務及泊車用途。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
690	67%	70%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
10.	武漢萬達威斯汀酒店 中國湖北省武漢市 武昌區臨江大道96號	<p>該物業為一幢20層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括305間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一一年落成，總建築面積約為50,368.06平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零四九年十二月十六日屆滿，作商服用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	1,120,000,000

附註：

- 根據房地產權證一鄂(2017)武漢市武昌不動產權第0051548號，武漢威斯汀酒店管理有限公司(「武漢威斯汀」，貴公司的全資附屬公司)擁有建築面積約為41,917.25平方米的一幢大樓，地盤面積約為17,959.11平方米的一幅土地的相關土地使用權出讓給武漢威斯汀，年期於二零四九年十二月十六日屆滿，作商服用途。
- 據武漢威斯汀表示，其並無取得該物業作補充用途總建築面積約為8,450.81平方米的地下空間的業權證明。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
774	77%	80%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
11.	鎮江萬達喜來登酒店 中國江蘇省鎮江市潤 州區北府路88號	<p>該物業為一幢20層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括289間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一一年落成，總建築面積約為43,289.65平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零四九年十二月二十日屆滿，作住宿餐飲用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	399,000,000

附註：

— 根據房地產權證一蘇(2017)鎮江市不動產權第0075257號，鎮江萬力酒店管理有限公司(「鎮江萬力」，貴公司的全資附屬公司)擁有建築面積約為43,289.65平方米的一幢大樓，地盤面積約為4,249.4平方米的一幅土地的相關土地使用權出讓給鎮江萬力，年期於二零四九年十二月二十日屆滿，作住宿餐飲用途。

— 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
508	70%	75%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
12.	西安萬達希爾頓酒店 中國陝西省西安市新城區東新街199號	<p>該物業為一幢8層酒店建築另加1層地庫，設計為一間五星級酒店，包括311間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一一年落成，總建築面積約為43,411.86平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零四九年三月三十日屆滿，作其他用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	739,000,000

附註：

- 根據2份房地產權證—陝(2017)西安市不動產權第1327310號及第1327311號，西安希爾頓酒店管理有限公司(「西安希爾頓」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為43,411.86平方米的一幢大樓，分攤地塊的相關土地使用權出讓給西安希爾頓，年期於二零四九年三月三十日屆滿，作其他用途。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
714	70%	75%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
13.	石家莊萬達洲際酒店 中國河北省石家莊市 裕華區槐安東路119 號	<p>該物業為一幢20層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括293間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一一年落成，總建築面積約為43,800.00平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零四八年十二月二十九日屆滿，作住宿餐飲用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	545,000,000

附註：

- 根據房地產權證一冀(2017)石家莊市不動產權第0071159號，石家莊萬馳酒店管理有限公
司(「石家莊萬馳」，貴公司的全資附屬公司)擁有建築面積約為37,261.68平方米的一幢大
樓，分攤地塊的相關土地使用權出讓給石家莊萬馳，年期於二零四八年十二月二十九日屆
滿，作住宿餐飲用途。
- 據石家莊萬馳表示，其並無取得該物業作補充用途總建築面積約為6,538.32平方米的地下
空間的業權證明。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
570	76%	78%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
14.	濟南萬達凱悅酒店 中國山東省濟南市市中區經四路187號	<p>該物業為一幢24層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括343間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一一年落成，總建築面積約為52,984.70平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零四九年八月九日屆滿，作商業用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	598,000,000

附註：

- 根據房地產權證一魯(2017)濟南市不動產權第0198815號，濟南萬富酒店管理有限公司(「濟南萬富」，貴公司的全資附屬公司)擁有建築面積約為52,984.70平方米的一幢大樓，分攤地塊的相關土地使用權出讓給濟南萬富，年期於二零四九年八月九日屆滿，作商業用途。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
590	66%	75%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
15.	廊坊萬達嘉華酒店 中國河北省廊坊市 廣陽區新華路50號 萬達廣場A座	<p>該物業為一幢19層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括295間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一一年落成，總建築面積約為41,864.57平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五零年六月十九日屆滿，作住宿餐飲用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	302,000,000

附註：

- 根據房地產權證一冀(2017)廊坊市不動產權第0050695號，廊坊市萬達嘉華酒店管理有限公司(「廊坊萬達嘉華」，貴公司的全資附屬公司)擁有建築面積約為37,302.11平方米的一幢大樓，地盤面積約為7,836.02平方米的一幅土地的相關土地使用權出讓給廊坊萬達嘉華，年期於二零五零年六月十九日屆滿，作住宿餐飲用途。
- 據廊坊萬達嘉華表示，其並無取得該物業作補充用途總建築面積約為4,562.46平方米的地下空間的業權證明。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
464	54%	68%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
16.	大慶萬達喜來登酒店 中國黑龍江省大慶市 薩爾圖區東風新村經 二街2號	<p>該物業為一幢18層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括290間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一一年落成，總建築面積約為42,960.26平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零四九年十二月三十一日屆滿，作商服用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	267,000,000

附註：

- 根據房地產權證一黑(2017)大慶市不動產權第0072668號，大慶萬富酒店管理有限公司(「大慶萬富」，貴公司的全資附屬公司)擁有建築面積約為42,960.26平方米的一幢大樓，分攤地塊的相關土地使用權出讓給大慶萬富，年期於二零四九年十二月三十一日屆滿，作商服用途。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
511	48%	68%	8.5%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
17.	泰州萬達嘉華酒店 中國江蘇省泰州市 海陵區濟川東路222 號	<p>該物業為一幢19層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括253間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一一年落成，總建築面積約為38,711.84平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零二零年三月三十一日屆滿，作住宿餐飲用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	266,000,000

附註：

— 根據房地產權證一蘇(2017)泰州不動產權第0060085號，泰州海陵萬達嘉華酒店管理有限公司(「泰州海陵萬達嘉華」，貴公司的全資附屬公司)擁有建築面積約為38,711.84平方米的一幢大樓，地盤面積約為4,004.70平方米的一幅土地的相關土地使用權出讓給泰州海陵萬達嘉華，年期於二零二零年三月三十一日屆滿，作住宿餐飲用途。

— 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
462	50%	68%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
18.	常州萬達喜來登酒店 中國江蘇省常州市新 北區通江中路88-1號	<p>該物業為一幢17層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括247間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一一年落成，總建築面積約為33,349.71平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五零年六月二十九日屆滿，作商業用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	537,000,000

附註：

- 根據2份房地產權證—蘇(2017)常州市不動產權第0085778號及第0086028號，常州萬力酒店管理有限公司(「常州萬力」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為33,349.71平方米的一幢大樓，總地盤面積約為16,489.1平方米的一幅土地的相關土地使用權出讓給常州萬力，年期於二零五零年六月二十九日屆滿，作商業用途。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
584	78%	80%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
19.	唐山萬達洲際酒店 中國河北省唐山市路南區文化路11號	<p>該物業為一幢19層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括285間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一二年落成，總建築面積約為47,467.25平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零四九年一月二十九日屆滿，作住宿餐飲用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	288,000,000

附註：

- 根據房地產權證一唐(2017)路南區不動產權第501003467號，唐山萬富酒店管理有限公司(「唐山萬富」，貴公司的全資附屬公司)擁有建築面積約為47,467.25平方米的一幢大樓，地盤面積約為8,631.49平方米的一幅土地的相關土地使用權出讓給唐山萬富，年期於二零四九年一月二十九日屆滿，作住宿餐飲用途。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
503	51%	68%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
20.	大連萬達康萊德酒店 中國遼寧省大連市中山區港浦路1號	<p>該物業包括一幢酒店建築的1層及2層之一部分以及第23至35層整層，設計為一間五星級酒店，包括210間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一二年落成，總建築面積約為32,787.46平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零四八年九月二十二日屆滿，作住宿餐飲用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	434,000,000

附註：

- 根據房地產權證一遼(2017)大連市內四區不動產權第00209024號，大連萬升酒店管理有限公司(「大連萬升」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為192,930.93平方米的兩幢大樓(包括該物業、第21項物業及第72項物業)，分攤地塊的相關土地使用權出讓給大連萬升，年期於二零四八年九月二十二日屆滿，作住宿餐飲用途。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
1,087	32%	45%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
21.	大連萬達希爾頓酒店 中國遼寧省大連市中山區港浦路1號	<p>該物業包括一幢35層酒店建築的第1層至22層另加1層地庫，設計為一間五星級酒店，包括370間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一二年落成，總建築面積約為66,293.91平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零四八年九月二十二日屆滿，作住宿餐飲用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	734,000,000

附註：

- 根據房地產權證一遼(2017)大連市內四區不動產權第00209024號，大連萬升酒店管理有限公司(「大連萬升」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為192,930.93平方米的兩幢大樓(包括該物業、第20項物業及第72項物業)，分攤地塊的相關土地使用權出讓給大連萬升，年期於二零四八年九月二十二日屆滿，作住宿餐飲用途。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
665	56%	68%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
22.	太原萬達文華酒店 中國山西省太原市解放路169號	<p>該物業為一幢21層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括358間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一二年落成，總建築面積約為52,425.45平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零四七年九月十四日屆滿，作住宿餐飲用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	485,000,000

附註：

- 根據24份房地產權證一晉(2017)太原市不動產權第0061176號至第0061199號，太原萬達文華酒店管理有限公司(「太原萬達文華」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為52,425.45平方米的一幢大樓，總地盤面積約為3,625.47平方米的一幅土地的相關土地使用權出讓給太原萬達文華，年期於二零四七年九月十四日屆滿，作住宿餐飲用途。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
576	54%	72%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
23.	寧德萬達嘉華酒店 中國福建省寧德市蕉 城區天湖東路1號	<p>該物業為一幢17層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括289間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一二年落成，總建築面積約為40,836.45平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五一年一月三日屆滿，作商服用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	394,000,000

附註：

- 根據房地產權證一閩(2017)寧德市不動產權第0021412號，寧德萬富酒店管理有限公司(「寧德萬富」，貴公司的全資附屬公司)擁有建築面積約為33,936.45平方米的一幢大樓，地盤面積約為10,305.48平方米的一幅土地的相關土地使用權出讓給寧德萬富，年期於二零五一年一月三日屆滿，作商服用途。
- 據寧德萬富表示，其並無取得該物業作補充用途總建築面積約為6,900平方米的地下空間的業權證明。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
525	60%	75%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
24.	泉州萬達文華酒店 中國福建省泉州市 豐澤區寶洲路719號	<p>該物業為一幢22層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括322間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一二年落成，總建築面積約為47,767.47平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五零年八月二日屆滿，作住宿餐飲用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	655,000,000

附註：

- 根據房地產權證一閩(2017)泉州市不動產權第0034972號，泉州萬力酒店管理有限公司(「泉州萬力」，貴公司的全資附屬公司)擁有建築面積約為47,767.47平方米的一幢大樓，分攤地塊的相關土地使用權出讓給泉州萬力，年期於二零五零年八月二日屆滿，作住宿餐飲用途。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
686	66%	75%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
25.	長沙萬達文華酒店 中國湖南省長沙市開福區湘江中路308號	<p>該物業為一幢28層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括424間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一二年落成，總建築面積約為65,772.28平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零八年七月二十九日屆滿，作商業用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	1,179,000,000

附註：

- 根據房地產權證一湘(2017)長沙市不動產權第0265464號，長沙開福萬富酒店管理有限公司(「長沙開福萬富」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為65,772.28平方米的一幢大樓，分攤地塊的相關土地使用權出讓給長沙開福萬富，年期於二零八年七月二十九日屆滿，作商業用途。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
810	71%	75%	8%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
26.	漳州萬達嘉華酒店 中國福建省漳州市龍 文區建元東路2號	<p>該物業為一幢17層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括289間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一二年落成，總建築面積約為43,104.75平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五零年十二月二十四日屆滿，作其他商業用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	306,000,000

附註：

- 根據國有土地使用權證—漳國用(2015)地第166776號，地盤面積約為6,073.78平方米的一幅土地的土地使用權出讓給漳州萬達廣場有限公司(「漳州萬達廣場」，大連萬達商業地產股份有限公司的附屬公司)，年期於二零五零年十二月二十四日屆滿，作其他商業用途。
- 根據房屋所有權證—漳房權證龍字地第02018443號，漳州萬達廣場擁有該物業建築面積約為36,304.75平方米的樓宇。
- 據漳州萬達廣場表示，其並無取得該物業作補充用途總建築面積約為6,800平方米的地下空間的業權證明。
- 據 貴公司表示，尚未完成向 貴公司轉讓物業權益。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
412	60%	72%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
27.	淮安萬達嘉華酒店 中國江蘇省淮安市清河區翔宇中路153號	<p>該物業為一幢16層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括230間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一二年落成，總建築面積約為44,644.76平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零四八年十月十六日屆滿，作住宿餐飲用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	264,000,000

附註：

— 根據3份房地產權證—蘇(2017)淮安市不動產權第0083909號、第0083913號及第0083910號，淮安萬達穩泰嘉華酒店管理有限公司(「淮安萬達」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為44,644.76平方米的一幢大樓，設立地塊的相關土地使用權出讓給淮安萬達，年期於二零四八年十月十六日屆滿，作住宿餐飲用途。

— 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
446	69%	75%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
28.	宜興萬達艾美酒店 中國江蘇省宜興市陽羨東路450號	<p>該物業為一幢19層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括270間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一三年落成，總建築面積約為42,608.97平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五一年三月十六日屆滿，作商服用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	341,000,000

附註：

- 根據房地產權證—蘇(2017)宜興不動產權第0053509號，宜興萬力酒店管理有限公司(「宜興萬力」，貴公司的全資附屬公司)擁有建築面積約為35,568.24平方米的一幢大樓，地盤面積約為2,020.3平方米的一幅土地的相關土地使用權出讓給宜興萬力，年期於二零五一年三月十六日屆滿，作商服用途。
- 據宜興萬力表示，其並無取得該物業作補充用途總建築面積約為7,040.73平方米的地下空間的業權證明。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
472	50%	70%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
29.	萬州萬達逸林酒店 中國重慶市萬州區北 濱大道二段1001號	<p>該物業為一幢19層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括254間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一三年落成，總建築面積約為37,401.21平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五零年七月十三日屆滿，作住宿餐飲用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	320,000,000

附註：

- 根據房地產權證—301房地證2013字地第63597號，重慶萬州萬達酒店管理有限公司（「重慶萬州萬達」，貴公司的全資附屬公司）擁有建築面積約為29,780.21平方米的一幢大樓，分攤地塊的相關土地使用權出讓給重慶萬州萬達，年期於二零五零年七月十三日屆滿，作住宿餐飲用途。
- 據重慶萬州萬達表示，其並無取得該物業作補充用途總建築面積約為7,621平方米的地下空間的業權證明。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
521	51%	70%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
30.	瀋陽萬達文華酒店 中國遼寧省瀋陽市東 陵區營盤西街17-5號	<p>該物業為一幢22層酒店建築另加3層地庫，設計為一間五星級酒店，包括300間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一三年落成，總建築面積約為51,739.38平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五一年九月十九日屆滿，作其他商業用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	452,000,000

附註：

- 根據房地產權證一遼(2017)瀋陽市不動產權第0331984號，瀋陽萬達文華酒店管理有限公司(「瀋陽萬達文華」，貴公司的全資附屬公司)擁有建築面積約為51,739.38平方米的一幢大樓，分攤地塊的相關土地使用權出讓給瀋陽萬達文華，年期於二零五一年九月十九日屆滿，作其他商業用途。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
600	72%	77%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
31.	撫順萬達嘉華酒店 中國遼寧省撫順市新 撫區渾河南路56-11 號	<p>該物業為一幢18層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括280間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一三年落成，總建築面積約為39,540.32平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五一年五月三十日屆滿，作住宿餐飲用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	182,000,000

附註：

- 根據房地產權證一遼(2017)撫順市不動產權第0039789號，撫順萬達嘉華酒店管理有限公司(「撫順萬達嘉華」，貴公司的全資附屬公司)擁有建築面積約為39,540.32平方米的一幢大樓，地盤面積約為6,273.76平方米的一幅土地的相關土地使用權出讓給撫順萬達嘉華，年期於二零五一年五月三十日屆滿，作住宿餐飲用途。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
381	49%	68%	8.5%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
32.	天津萬達文華酒店 中國天津市河東區大直沽八號路486號	<p>該物業為一幢22層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括297間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一三年落成，總建築面積約為48,300.78平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五一年六月二十三日屆滿，作住宿餐飲用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	438,000,000

附註：

- 根據房地產權證—津(2017)河東區不動產權第1021605號，天津文華酒店管理有限公司(「天津文華」，貴公司的全資附屬公司)擁有建築面積約為41,100.78平方米的一幢大樓，分攤地塊的相關土地使用權出讓給天津文華，年期於二零五一年六月二十三日屆滿，作住宿餐飲用途。
- 據天津文華表示，其並無取得該物業作補充用途總建築面積約為7,200平方米的地下空間的業權證明。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
520	60%	75%	7.5%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
33.	武漢萬達嘉華酒店 中國湖北省武漢市武昌區東湖路105號	<p>該物業為一幢21層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括409間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一三年落成，總建築面積約為47,166.41平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五二年十月十八日屆滿，作商業與金融用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	1,063,000,000

附註：

- 根據房地產權證—鄂(2017)武漢市武昌不動產權第0051547號，武漢萬富酒店管理有限公司(「武漢萬富」，貴公司的全資附屬公司)擁有建築面積約為40,666.41平方米的一幢大樓，地盤面積約為13,006.99平方米的一幅土地的相關土地使用權出讓給武漢萬富，年期於二零五二年十月十八日屆滿，作商業與金融用途。
- 據武漢萬富表示，其並無取得該物業作補充用途總建築面積約為6,500平方米的地下空間的業權證明。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
690	76%	78%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
34.	哈爾濱萬達嘉華酒店 中國黑龍江省哈爾濱市南崗區中興大道158號	<p>該物業為一幢20層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括345間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一三年落成，總建築面積約為47,918.45平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五一年三月二十日屆滿，作其他商業用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	614,000,000

附註：

- 根據房地產權證一黑(2017)哈爾濱市不動產權第0210078號，哈爾濱萬富酒店管理有限公司(「哈爾濱萬富」，貴公司的全資附屬公司)擁有建築面積約為47,918.45平方米的一幢大樓，地盤面積約為11,354.90平方米的一幅土地的相關土地使用權出讓給哈爾濱萬富，年期於二零五一年三月二十日屆滿，作其他商業用途。

- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
696	62%	70%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
35.	南昌萬達嘉華酒店 中國江西省南昌市紅谷灘新區鳳凰中路1000號中	<p>該物業為一幢20層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括297間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一三年落成，總建築面積約為41,801.40平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五零年十月二十九日屆滿，作其他商業用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	385,000,000

附註：

- 根據房地產權證一贛(2017)南昌市不動產權第0200293號，南昌紅谷灘萬達嘉華酒店管理有限(「南昌萬達嘉華」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為35,031.4平方米的一幢大樓，總地盤面積約為3,268.43平方米的一幅土地的相關土地使用權出讓給南昌萬達嘉華，年期於二零五零年十月二十九日屆滿，作其他商業用途。
- 據南昌萬達嘉華表示，其並無取得該物業作補充用途總建築面積約為6,770.00平方米的地下空間的業權證明。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
510	72%	75%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
36.	銀川萬達嘉華酒店 中國寧夏回族自治區 銀川市金鳳區親水北 大街9號	<p>該物業為一幢17層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括312間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一三年落成，總建築面積約為46,346.15平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五二年七月五日屆滿，作其他商業用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	378,000,000

附註：

- 根據房地產權證—寧(2017)金鳳區不動產權第0038158號，銀川萬富嘉華酒店管理有限公司(「銀川萬富嘉華」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為32,509.75平方米的一幢大樓，地盤面積約為1,711.04平方米的一幅土地的相關土地使用權出讓給銀川萬富嘉華，年期於二零五二年七月五日屆滿，作其他商業用途。
- 根據房地產權證—寧(2017)金鳳區不動產權第0040482號，銀川萬富嘉華擁有建築面積約為13,836.4平方米的地下停車位，而地盤面積約為13,836.4平方米的一幅土地的相關土地使用權已劃撥給銀川萬富嘉華。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
560	42%	65%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
37.	丹東萬達嘉華酒店 中國遼寧省丹東市振興區錦山大街300號	<p>該物業為一幢18層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括302間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一三年落成，總建築面積約為48,499.06平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五二年六月十五日屆滿，作其他商業用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	208,000,000

附註：

- 根據房地產權證—遼(2017)丹東市不動產權第0027655號，丹東萬力酒店管理有限公司(「丹東萬力」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為48,499.06平方米的一幢大樓，總地盤面積約為12,618.34平方米的一幅土地的相關土地使用權出讓給丹東萬力，年期於二零五二年六月十五日屆滿，作其他商業用途。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
464	39%	65%	8.5%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
38.	南京萬達嘉華酒店 中國江蘇省南京市江寧區竹山路55號	<p>該物業為一幢16層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括302間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一三年落成，總建築面積約為41,595.13平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五二年二月十五日屆滿，作住宿餐飲用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	469,000,000

附註：

- 根據房地產權證—蘇(2017)寧江不動產權第0205675號，南京萬達嘉華酒店管理有限公司(「南京萬達嘉華」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為41,595.13平方米的一幢大樓，分攤地塊的相關土地使用權出讓給南京萬達嘉華，年期於二零五二年二月十五日屆滿，作住宿餐飲用途。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
510	66%	78%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
39.	廣州增城萬達嘉華酒店 中國廣東省廣州市增城區荔城增城大道69號10幢	<p>該物業為一幢17層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括285間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一四年落成，總建築面積約為36,183.00平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五二年四月十日屆滿，作酒店用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	223,000,000

附註：

- 根據房地產權證一粵(2017)廣州市不動產權第10068083號，廣州增城萬富嘉華酒店管理有限公司(「廣州增城萬富嘉華」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為30,490.04平方米的一幢大樓，分攤地塊的相關土地使用權出讓給廣州增城萬富嘉華，年期於二零五二年四月十日屆滿，作酒店用途。
- 據廣州增城萬富嘉華表示，其並無取得該物業作補充用途總建築面積約為5,692.96平方米的地下空間的業權證明。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
410	45%	70%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
40.	濰坊萬達鉅爾曼酒店 中國山東省濰坊市福壽東街6636號1座	<p>該物業為一幢18層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括271間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一四年落成，總建築面積約為36,783.61平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五二年四月四日屆滿，作商業與金融用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	390,000,000

附註：

- 根據房地產權證一魯(2017)濰坊市奎文區不動產權第0060497號，濰坊萬力酒店管理有限公司(「濰坊萬力」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為30,742.61平方米的一幢大樓，分攤地塊的相關土地使用權出讓給濰坊萬力，年期於二零五二年四月四日屆滿，作商業與金融用途。
- 據濰坊萬力表示，其並無取得該物業作補充用途總建築面積約為6,041.00平方米的地下空間的業權證明。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
560	59%	70%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
41.	赤峰萬達嘉華酒店 中國內蒙古自治區赤峰市紅山區西拉沐倫大街12號	<p>該物業為一幢20層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括350間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一四年落成，總建築面積約為47,419.56平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五一年十二月三十一日屆滿，作其他商業用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	341,000,000

附註：

- 根據3份房地產權證—蒙(2017)赤峰市不動產權第0035935號、第0037487號及第0037488號，赤峰萬富酒店管理有限公司(「赤峰萬富」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為47,419.56平方米的一幢大樓，分攤地塊的相關土地使用權出讓給赤峰萬富，年期於二零五一年十二月三十一日屆滿，作其他商業用途。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
470	33%	65%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
42.	濟寧萬達嘉華酒店 中國山東省濟寧市太白路東路59號	<p>該物業為一幢17層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括280間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一四年落成，總建築面積約為36,500.38平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五二年十月三十一日屆滿，作商服用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	276,000,000

附註：

- 根據房地產權證一魯(2017)濟寧市不動產權第0020060號，濟寧萬達嘉華酒店管理有限公司(「濟寧萬達嘉華」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為30,500.38平方米的一幢大樓，分攤地塊的相關土地使用權出讓給濟寧萬達嘉華，年期於二零五二年十月三十一日屆滿，作商服用途。
- 據濟寧萬達嘉華表示，其並無取得該物業作補充用途總建築面積約為6,000.00平方米的地下空間的業權證明。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
467	60%	68%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
43.	金華萬達嘉華酒店 中國浙江省金華市金東區東市南街799號	<p>該物業為一幢19層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括331間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一四年落成，總建築面積約為42,784.81平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五二年八月三十一日屆滿，作住宿餐飲用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	406,000,000

附註：

- 根據2份房地產權證—浙(2017)金華市不動產權第0051177號及第0051178號，金華萬達嘉華酒店管理有限公司(「金華萬達嘉華」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為36,165.02平方米的一幢大樓，總地盤面積約3,521.70平方米的一幅土地的相關土地使用權出讓給金華萬達嘉華，年期於二零五二年八月三十一日屆滿，作住宿餐飲用途。
- 據金華萬達嘉華表示，其並無取得該物業作補充用途總建築面積約為6,619.79平方米的地下空間的業權證明。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
440	58%	72%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
44.	常州武進萬達嘉華酒店 中國江蘇省常州市武進區花園街299號	<p>該物業為一幢16層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括263間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一四年落成，總建築面積約為29,396.89平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五二年十月八日屆滿，作其他商業用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	273,000,000

附註：

- 根據房地產權證—蘇(2017)常州市不動產權第2037876號，常州萬達嘉華酒店管理有限公司(「常州萬達嘉華」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為29,396.89平方米的一幢大樓，分攤地塊的相關土地使用權出讓給常州萬達嘉華，年期於二零五二年十月八日屆滿，作其他商業用途。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
414	54%	70%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
45.	東莞東城萬達文華酒店 中國廣東省東莞市東城區東縱大道208號 5棟	<p>該物業為一幢19層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括303間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一四年落成，總建築面積約為44,106.81平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五二年六月一日屆滿，作商服用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	663,000,000

附註：

- 根據房地產權證—粵(2017)東莞不動產權第0234763號，東莞萬富酒店管理有限公司(「東莞萬富」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為37,354.81平方米的一幢大樓，分攤地塊的相關土地使用權出讓給東莞萬富，年期於二零五二年六月一日屆滿，作商服用途。
- 據東莞萬富表示，其並無取得該物業作補充用途總建築面積約為6,752.00平方米的地下空間的業權證明。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
620	70%	75%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
46.	馬鞍山萬達嘉華酒店 中國安徽省馬鞍山市 雨山區太白大道3200 號	<p>該物業為一幢17層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括286間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一四年落成，總建築面積約為36,104.89平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五二年九月二十一日屆滿，作商服用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	228,000,000

附註：

- 根據房地產權證一皖(2017)馬鞍山市不動產權第0090086號，馬鞍山萬達嘉華酒店管理有限公司(「馬鞍山萬達嘉華」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為30,107.80平方米的一幢大樓，分攤地塊的相關土地使用權出讓給馬鞍山萬達嘉華，年期於二零五二年九月二十一日屆滿，作商服用途。
- 據馬鞍山萬達嘉華表示，其並無取得該物業作補充用途總建築面積約為5,997.09平方米的地下空間的業權證明。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
398	52%	68%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
47.	荊州萬達嘉華酒店 中國湖北省荊州市 荊州區北京西路 518號	<p>該物業為一幢17層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括284間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一四年落成，總建築面積約為36,959.26平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五三年一月二十九日屆滿，作住宿餐飲。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	259,000,000

附註：

- 根據房地產權證—鄂(2017)荊州市不動產權第0032235號，荊州萬力酒店管理有限公司(「荊州萬力」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為30,697.03平方米的一幢大樓，總地盤面積約為9,507.53平方米的一幅土地的相關土地使用權出讓給荊州萬力，年期於二零五三年一月二十九日屆滿，作住宿餐飲用途。
- 據荊州萬力表示，其並無取得該物業作補充用途總建築面積約為6,262.23平方米的地下空間的業權證明。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
473	52%	68%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
48.	蘭州萬達文華酒店 中國甘肅省蘭州市 城關區天水北路52號	<p>該物業為一幢18層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括304間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一四年落成，總建築面積約為41,018.41平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五二年四月二十六日屆滿，作辦公用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	777,000,000

附註：

- 根據房地產權證—甘(2017)蘭州市不動產權第0043773號，蘭州萬鴻酒店管理有限公司(「蘭州萬鴻」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為41,018.41平方米的一幢大樓，分攤地塊的相關土地使用權出讓給蘭州萬鴻，年期於二零五二年四月二十六日屆滿，作辦公用途。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
734	70%	75%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
49.	昆明萬達文華酒店 中國雲南省昆明市 西山區前興路888號	<p>該物業為一幢20層酒店建築另加3層地庫，設計為一間五星級酒店，包括297間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一四年落成，總建築面積約為44,711.33平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五二年六月四日屆滿，作商業及金融用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	687,000,000

附註：

- 根據2份房地產權證—雲(2017)西山區不動產權第0128916號及第0128917號，昆明萬富酒店管理有限公司(「昆明萬富」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為44,711.33平方米的一幢大樓，分攤地塊的相關土地使用權出讓給昆明萬富，年期於二零五二年六月四日屆滿，作商業及金融用途。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
730	70%	75%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
50.	龍岩萬達嘉華酒店 中國福建省龍岩市 新羅區雙龍路1號 萬達廣場B2座	<p>該物業為一幢18層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括306間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一四年落成，總建築面積約為34,857.19平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五二年十二月十三日屆滿，作住宿餐飲用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	213,000,000

附註：

- 根據房地產權證一閩(2017)龍岩市不動產權第0049495號，龍岩萬力酒店管理有限公司(「龍岩萬力」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為34,857.19平方米的一幢大樓，總地盤面積約為7,459.02平方米的一幅土地的相關土地使用權出讓給龍岩萬力，年期於二零五二年十二月十三日屆滿，作住宿餐飲用途。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
349	60%	68%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
51.	江門萬達嘉華酒店 中國廣東省江門市 蓬江區發展大道 萬達廣場3幢	<p>該物業為一幢19層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括327間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一五年落成，總建築面積約為41,400.86平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五三年二月七日屆滿，作住宿餐飲用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	431,000,000

附註：

- 根據房地產權證—粵(2017)江門市不動產權第0054921號，江門萬富酒店管理有限公司(「江門萬富」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為41,400.86平方米的一幢大樓，分攤地塊的相關土地使用權出讓給江門萬富，年期於二零五三年二月七日屆滿，作住宿餐飲用途。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
451	66%	75%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
52.	蕪湖萬達嘉華酒店 中國安徽省蕪湖市 鏡湖區北京中路69號	<p>該物業為一幢18層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括281間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一四年落成，總建築面積約為36,698.07平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五二年六月二十九日屆滿，作住宿餐飲用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	197,000,000

附註：

- 根據房地產權證一皖(2017)蕪湖市不動產權第0306215號，蕪湖萬達嘉華酒店管理有限公司(「蕪湖萬達嘉華」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為30,719.07平方米的一幢大樓，分攤地塊的相關土地使用權出讓給蕪湖萬達嘉華，年期於二零五二年六月二十九日屆滿，作住宿餐飲用途。
- 據蕪湖萬達嘉華表示，其並無取得該物業作補充用途總建築面積約為5,979.00平方米的地下空間的業權證明。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
391	49%	65%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
53.	蚌埠萬達嘉華酒店 中國安徽省蚌埠市 蚌山區東海大道 4189號	<p>該物業為一幢17層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括285間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一四年落成，總建築面積約為32,095.53平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五三年三月六日屆滿，作住宿餐飲用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	271,000,000

附註：

- 根據房地產權證一皖(2017)蚌埠市不動產權第0027443號，蚌埠萬達嘉華酒店管理有限公司(「蚌埠萬達嘉華」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為32,095.53平方米的一幢大樓，地盤面積約為3,007.75平方米的一幅土地的相關土地使用權出讓給蚌埠萬達嘉華，年期於二零五三年三月六日屆滿，作住宿餐飲用途。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
440	60%	65%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
54.	南寧萬達文華酒店 中國廣西省南寧市 東葛路118號 清秀萬達廣場 西5及西8棟	<p>該物業為一幢24層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括332間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一四年落成，總建築面積約為49,273.13平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五二年九月二十五日屆滿，作住宿餐飲用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	691,000,000

附註：

- 根據房地產權證一桂(2017)南寧市佈動產權第0097309號，南寧萬達文華酒店管理有限公司(「南寧萬達文華」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為49,273.13平方米的一幢大樓，分攤地塊的相關土地使用權出讓給南寧萬達文華，年期於二零五二年九月二十五日屆滿，作住宿餐飲用途。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
693	59%	68%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
55.	廣元萬達嘉華酒店 中國四川省廣元市 利州區萬緣新區 萬緣路108號	<p>該物業為一幢17層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括279間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一五年落成，總建築面積約為34,262.50平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五三年五月七日屆滿，作住宿餐飲用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	171,000,000

附註：

— 根據20份房地產權證—川(2017)廣元市不動產權第0016828號至第0016847號，廣元萬達嘉華酒店管理有限公司(「廣元萬達嘉華」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為34,262.50平方米的一幢大樓，分攤地塊的相關土地使用權出讓給廣元萬達嘉華，年期於二零五三年五月七日屆滿，作住宿餐飲用途。

— 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
360	50%	65%	8.5%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
56.	內江萬達嘉華酒店 中國四川省內江市 東興區栖霞路888號	<p>該物業為一幢16層酒店建築，設計為一間五星級酒店，包括263間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一五年落成，總建築面積約為26,498.37平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五三年七月十一日屆滿，作住宿餐飲用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	229,000,000

附註：

- 根據房地產權證—川(2017)內江市不動產權第0037811號，內江萬富酒店管理有限公司(「內江萬富」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為26,498.37平方米的一幢大樓，地盤面積約為4,386.82平方米的一幅土地的相關土地使用權出讓給內江萬富，年期於二零五三年七月十一日屆滿，作住宿餐飲用途。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
378	43%	65%	8.5%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
57.	黃石萬達嘉華酒店 中國湖北省黃石市 黃石港區花湖大道 30號	<p>該物業為一幢15層酒店建築，設計為一間五星級酒店，包括263間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一五年落成，總建築面積約為26,535.57平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五三年八月九日屆滿，作商業及金融用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	181,000,000

附註：

- 根據房地產權證—鄂(2017)黃石市不動產權第0030338號，黃石萬富酒店管理有限公司(「黃石萬富」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為26,535.57平方米的一幢大樓，分攤地塊的相關土地使用權出讓給黃石萬富，年期於二零五三年八月九日屆滿，作商業及金融用途。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
371	48%	72%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
58.	安陽萬達嘉華酒店 中國河南省安陽市 文峰區中華路29號	<p>該物業為一幢16層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括287間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一五年落成，總建築面積約為33,751.59平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五三年三月三日屆滿，作商業及服務設備用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	247,000,000

附註：

- 根據房地產權證一豫(2017)文峰區不動產權第00046015號，安陽萬達嘉華酒店管理有限公司(「安陽萬達嘉華」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為27,801.59平方米的一幢大樓，地盤面積約為3,069.37平方米的一幅土地的相關土地使用權出讓給安陽萬達嘉華，年期於二零五三年三月三日屆滿，作商業及服務設備用途。
- 據安陽萬達嘉華表示，其並無取得該物業作補充用途總建築面積約為5,950.00平方米的地下空間的業權證明。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
359	53%	68%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
59.	東營萬達嘉華酒店 中國山東省東營市東營區北一路730號	<p>該物業為一幢17層酒店建築另加1層地庫，設計為一間五星級酒店，包括285間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一五年落成，總建築面積約為37,861.77平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五三年六月二十三日屆滿，作商業用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	239,000,000

附註：

- 根據房地產權證一魯(2017)東營市不動產權第0025468號，東營萬達嘉華酒店管理有限公司(「東營萬達嘉華」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為37,861.77平方米的一幢大樓，分攤地塊的相關土地使用權出讓給東營萬達嘉華，年期於二零五三年六月二十三日屆滿，作商業用途。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
424	45%	70%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
60.	泰安萬達嘉華酒店 中國山東省泰安市 泰山大街566號 萬達廣場2棟	<p>該物業包括萬達廣場(35層商務樓宇)的1至4層及24至35層另加2層地庫。該物業設計為一間五星級酒店，包括283間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一五年落成，總建築面積約為34,925.46平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五三年六月二十八日屆滿，作其他商業用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	282,000,000

附註：

- 根據2份房地產權證—魯(2017)泰安市不動產權第0019107號及第0019108號，泰安萬達嘉華酒店管理有限公司(「泰安萬達嘉華」，貴公司的全資附屬公司)擁有萬達廣場總建築面積約為34,925.46平方米的第1至4層及第24至35層，分攤地塊的相關土地使用權出讓給泰安萬達嘉華，年期於二零五三年六月二十八日屆滿，作其他商業用途。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
413	62%	75%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
61.	阜陽萬達嘉華酒店 中國安徽省阜陽市 潁州區潁州南路 299號	<p>該物業為一幢20層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括286間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一五年落成，總建築面積約為36,420.63平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五三年十月二日屆滿，作其他商業用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	286,000,000

附註：

- 根據房地產權證一皖(2017)阜陽市不動產權第0124526號，阜陽萬達嘉華酒店管理有限公司(「阜陽萬達嘉華」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為29,968.70平方米的一幢大樓，分攤地塊的相關土地使用權出讓給阜陽萬達嘉華，年期於二零五三年十月二日屆滿，作其他商業用途。
- 據阜陽萬達嘉華表示，其並無取得該物業作補充用途總建築面積約為6,451.93平方米的地下空間的業權證明。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
339	62%	75%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
62.	柳州萬達嘉華酒店 中國廣西省柳州市 城中區東環大道 256號	<p>該物業為一幢17層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括285間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一五年落成，總建築面積約為37,576.41平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五三年十二月十六日屆滿，作住宿餐飲用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	368,000,000

附註：

- 根據房地產權證—桂(2017)柳州市不動產權第0077276號，柳州萬富酒店管理有限公司(「柳州萬富」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為37,576.41平方米的一幢大樓，地盤面積約為3,340.23平方米的一幅土地的相關土地使用權出讓給柳州萬富，年期於二零五三年十二月十六日屆滿，作住宿餐飲用途。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
525	46%	70%	8.5%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
63.	呼和浩特萬達文華酒店 中國內蒙古自治區 呼和浩特市賽罕區新 華東街 26號	<p>該物業為一幢19層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括315間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一五年落成，總建築面積約為42,912.85平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零四九年四月二十六日屆滿，作組合用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	458,000,000

附註：

- 根據房地產權證—蒙(2017)呼和浩特市不動產權第0047794號，呼和浩特萬達文華酒店管理有限公司(「呼和浩特萬達文華」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為42,912.85平方米的一幢大樓，地盤面積約為22,235.89平方米的一幅土地的相關土地使用權出讓給呼和浩特萬達文華，年期於二零四九年四月二十六日屆滿，作組合用途。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
503	78%	75%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
64.	鄭州萬達文華酒店 中國河南省鄭州市 金水區農科路16號	<p>該物業包括一幢46層商務樓宇的1至4層、31至43層、45層及46層另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括292間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一五年落成，總建築面積約為47,625.21平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五三年八月二十七日屆滿，作商服用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	596,000,000

附註：

- 根據房地產權證—豫(2017)鄭州市不動產權第0150643號，鄭州萬達文華酒店管理有限公司(「鄭州萬達文華」，貴公司的全資附屬公司)擁有一幢46層大樓總建築面積約為41,125.21平方米的第1至4層、第31至43層、第45及46層，總地盤面積約為3,642.91平方米的一幅土地的相關土地使用權出讓給鄭州萬達文華酒店，年期於二零五三年八月二十七日屆滿，作商服用途。
- 據鄭州萬達文華表示，其並無取得該物業作補充用途總建築面積約為6,500.00平方米的地下空間的業權證明。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
562	61%	75%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
65.	四平萬達嘉華酒店 中國吉林省四平市 鐵東區紫氣大道 1515號	<p>該物業為一幢16層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括261間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一六年落成，總建築面積約為33,050.77平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五三年八月十六日屆滿，作停車及酒店用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	179,000,000

附註：

- 根據2份房地產權證—吉(2017)四平市不動產權證第296512號及第296508號，四平萬力酒店管理有限公司(「四平萬力」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為33,050.77平方米的一幢大樓，分攤地塊的相關土地使用權出讓給四平萬力，年期於二零五三年八月十六日屆滿，作停車及酒店用途。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
380	45%	65%	8.5%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
66.	西寧萬達嘉華酒店 中國青海省西寧市 城西區西川南路76號 1棟	<p>該物業為一幢17層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括310間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一六年落成，總建築面積約為42,871.35平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五三年七月三十日屆滿，作商業與金融用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	360,000,000

附註：

- 根據2份房地產權證—青(2017)西寧市不動產權第0035624號及第0035625號，西寧萬富酒店管理有限公司(「西寧萬富」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為36,871.35平方米的一幢大樓，總地盤面積約為2,432.69平方米的一幅土地的相關土地使用權出讓給西寧萬富，年期於二零五三年七月三十日屆滿，作商業與金融用途。
- 據西寧萬富表示，其並無取得該物業作補充用途總建築面積約為6,000.00平方米的地下空間的業權證明。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
511	40%	70%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
67.	亳州萬達嘉華酒店 中國安徽省亳州市 譙城區希夷大道 1088號	<p>該物業為一幢15層酒店建築另加1層地庫，設計為一間五星級酒店，包括262間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一六年落成，總建築面積約為32,313.42平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五四年一月十二日屆滿，作商業用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	193,000,000

附註：

- 根據房地產權證一皖(2017)亳州市不動產權第0037832號，亳州萬達嘉華酒店管理有限公司(「亳州萬達嘉華」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為26,313.42平方米的一幢大樓，分攤地塊的相關土地使用權出讓給亳州萬達嘉華，年期於二零五四年一月十二日屆滿，作商業用途。
- 據亳州萬達嘉華酒店表示，其並無取得該物業作補充用途總建築面積約為6,000.00平方米的地下空間的業權證明。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
392	43%	68%	8.5%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
68.	烏魯木齊萬達文華酒店 中國新疆維吾爾自治區 烏魯木齊市 經濟技術開發區 玄武湖路777號	該物業為一幢17層酒店建築另 加2層地庫，設計為一間五星級 酒店，包括271間客房、餐廳、 酒吧、健身中心及會議室。 該物業於二零一六年落成，總 建築面積約為47,484.39平方米。 該物業的土地使用權出讓年期 於二零五三年十二月二十七日 屆滿，作其他商業用途。	該物業現被經營 作酒店用途。	340,000,000

附註：

- 根據房地產權證—新(2017)烏魯木齊市不動產權第0061158號，烏魯木齊萬達文華酒店管理有限公司(「烏魯木齊萬達文華」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為47,484.39平方米的一幢大樓，總地盤面積約為5,958.15平方米的一幅土地的相關土地使用權出讓給烏魯木齊萬達文華，年期於二零五三年十二月二十七日屆滿，作其他商業用途。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
550	45%	70%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
69.	義烏萬達嘉華酒店 中國浙江省義烏市 新科路1號	<p>該物業為一幢16層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括288間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一六年落成，總建築面積約為31,576.73平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五四年二月十八日屆滿，作商業用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	320,000,000

附註：

- 根據房地產權證—浙(2017)義烏市不動產權第0037978號，義烏萬達嘉華酒店管理有限公司(「義烏萬達嘉華」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為31,576.73平方米的一幢大樓，總地盤面積約為5,494.10平方米的一幅土地的相關土地使用權出讓給義烏萬達嘉華，年期於二零五四年二月十八日屆滿，作商業用途。

- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
431	48%	70%	8.0%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
70.	上饒萬達嘉華酒店 中國江西省上饒市 信州區廣信大道8號	<p>該物業為一幢17層酒店建築另加2層地庫，設計為一間五星級酒店，包括313間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一六年落成，總建築面積約為36,011.20平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五四年四月九日屆滿，作商服用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	264,000,000

附註：

- 根據房地產權證—贛(2017)上饒市不動產權第0023592號，上饒萬達嘉華酒店管理有限公司(「上饒萬達嘉華」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為29,811.68平方米的一幢大樓，總地盤面積約為3,041.10平方米的一幅土地的相關土地使用權出讓給上饒萬達嘉華，年期於二零五四年四月九日屆滿，作商服用途。
- 據上饒萬達嘉華表示，其並無取得該物業作補充用途總建築面積約為6,199.52平方米的地下空間的業權證明。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
415	45%	68%	8.5%

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
71.	南寧萬達嘉華度假酒店 中國廣西省南寧市 邕寧區良堤路6號	<p>該物業為一幢7層酒店建築另加1層地庫，設計為一間五星級酒店，包括224間客房、餐廳、酒吧、健身中心及會議室。</p> <p>該物業於二零一七年落成，總建築面積約為45,191.89平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零五四年七月十日屆滿，作住宿餐飲用途。</p>	該物業現被經營作酒店用途。	228,000,000

附註：

- 根據房地產權證—桂(2017)南寧市不動產權第0099511號，南寧萬富酒店管理有限公司(「南寧萬富」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為45,191.89平方米的一幢大樓，分攤地塊的相關土地使用權出讓給南寧萬富，年期於二零五四年七月十日屆滿，作住宿餐飲用途。
- 估值所考慮的主要參數及假設如下：

第一年每日平均房價	第一年入住率	穩定入住率	折現率
489	39%	62%	8.0%

估值證書

第二組一 貴集團在中國持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
72.	大連萬達中心寫字樓 中國遼寧省大連市 中山區港浦路1號	<p>該物業為一幢44層辦公樓另加3層地庫，總建築面積合計約為93,849.56平方米。</p> <p>該物業於二零一二年落成，共有664個地下停車位。據告知，該物業的可出租面積約為57,500平方米。</p> <p>該物業的土地使用權出讓年期於二零四八年九月二十二日屆滿，作住宿餐飲用途。</p>	該物業現被出租予多名承租人，用作辦公室及停車位。	1,433,000,000

附註：

- 根據房地產權證一遼(2017)大連市內四區不動產權第00209024號，大連萬升酒店管理有限公司(「大連萬升」，貴公司的全資附屬公司)擁有總建築面積約為192,930.93平方米的兩幢大樓(包括該物業、第20項物業及第21項物業)，分攤地塊的相關土地使用權出讓給大連萬升，年期於二零四八年九月二十二日屆滿，作住宿餐飲用途。
- 根據大連萬升提供的資料，於估值日期，約77%的辦公室單位(可出租總面積約為44,253.85平方米)被出租。現今租金總額約為人民幣6,840萬元(未計管理費)。
- 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括(其中包括)下列事項：
 - a. 貴集團已取得房地產權證並擁有該物業的所有權，且 貴集團有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及以其他方式處置該物業；及
 - b. 該物業概無任何財產扣押、按揭及其他權利限制，且我們概無發現任何涉及該物業的訴訟。

估值證書

第三組一 貴集團在中國訂約將予收購的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
73.	齊齊哈爾萬達嘉華酒店 中國黑龍江省 齊齊哈爾市建華區 新江路1號	該物業包括一幢17層酒店建築 另加2層地庫，於估值日期仍在 建。 據 貴公司表示，該物業定於 二零一八年年中竣工，建築面 積約為37,200平方米。 該物業的土地使用權出讓年期 於二零五二年十二月十七日屆 滿，作其他商業用途。	於估值日期，該 物業仍在建。	無商業價值

附註：

- 根據 貴公司與大連萬達商業地產股份有限公司（「大連萬達」）訂立的轉讓協議及3份補充協議，該物業於竣工時將移交予 貴集團。
- 根據國有土地使用權證—齊土籍國用(2015)第0100083號，地盤面積約為55,139平方米的一幅土地的土地使用權出讓給齊齊哈爾萬達廣場投資有限公司（「齊齊哈爾萬達」，大連萬達的全資附屬公司），年期於二零五二年十二月十七日屆滿，作其他商業用途。
- 根據以齊齊哈爾萬達為受益人的建設工程規劃許可證—齊國建字第230203201300013號，總建築面積約為270,000.00平方米的齊齊哈爾萬達廣場（包括該物業、購物中心、寫字樓集群、地舖等）已獲批准建設。
- 根據以齊齊哈爾萬達為受益人的建設工程施工許可證—第230202201304160101號，有關地方當局准許建築面積約為270,000.00平方米的齊齊哈爾萬達廣場（包括該物業）開工建設。
- 於估值日期，該物業尚未轉讓予 貴集團，故該物業的業權未歸屬於 貴集團。因此，我們未賦予該物業任何商業價值。然而，我們認為，倘物業已竣工、 貴集團已取得有關業權證明書且 貴集團有權自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置物業，該物業於估值日期之市值應為人民幣299,000,000元（供參考）。

估值證書

- 一 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括(其中包括)下列事項：
 - a. 齊齊哈爾萬達已取得土地使用權證並擁有該物業地塊的法定使用權，且根據中國有關法律及已頒佈用地性質，齊齊哈爾萬達有權使用、建設、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業；
 - b. 該物業現正處於發展中，尚未竣工亦未取得房屋所有權證；及
 - c. 該物業地塊概無任何財產扣押、按揭及其他權利限制，且我們概無發現任何涉及該物業的訴訟。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣
74.	長春萬達文華酒店 中國吉林省長春市 朝陽區紅旗街與規劃 4號線路交匯處	該物業包括一幢17層酒店建築 另加2層地庫，於估值日期仍在 建。 據 貴公司表示，該物業定於 二零一九年年中竣工，建築面 積約為45,481.40平方米。 該物業的土地使用權出讓年期 於二零五五年一月十五日屆 滿，作住宿餐飲用途。	於估值日期，該 物業仍在建。	無商業價值

附註：

- 根據 貴公司與大連萬達商業地產股份有限公司（「大連萬達」）訂立的轉讓協議及3份補充協議，該物業於竣工時將移交予 貴集團。
- 根據國有土地使用權證—長國用(2015)第040002769號，地盤面積約為12,918.00平方米的一幅土地的土地使用權出讓給長春萬達中心投資有限公司（「長春萬達」，大連萬達的全資附屬公司），年期於二零五五年一月十五日屆滿，作住宿餐飲用途。
- 根據以長春萬達為受益人的建設工程規劃許可證—建字第220000201700223號，總建築面積約為45,481.40平方米的該物業已獲批准建設。
- 根據以長春萬達為受益人的建設工程施工許可證—第220104201708280101號，有關地方當局准許建築面積約為45,481.40平方米的該物業開工建設。
- 於估值日期，該物業尚未轉讓予 貴集團，故該物業的業權未歸屬於 貴集團。因此，我們未賦予該物業任何商業價值。然而，我們認為，倘物業已竣工、 貴集團已取得有關業權證明書且 貴集團有權自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置物業，該物業於估值日期之市值應為人民幣387,000,000元（供參考）。
- 我們已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括（其中包括）下列事項：
 - a. 長春萬達已取得土地使用權證並擁有該物業地塊的法定使用權，且根據中國有關法律及已頒佈用地性質，長春萬達有權使用、建設、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業；

估值證書

- b. 該物業現正處於發展中，尚未竣工亦未取得房屋所有權證；及
- c. 該物業地塊概無任何財產扣押、按揭及其他權利限制，且我們概無發現任何涉及該物業的訴訟。

以下為七十一家城市酒店及大連萬達中心寫字樓於截至二零一六年十二月三十一日止三年及截至二零一七年六月三十日止六個月之歷史經營資料：

(a) 城市酒店

(1) 平均入住率

編號	名稱	平均入住率			
		截至十二月三十一日止年度			截至六月
		二零一四年	二零一五年	二零一六年	三十日止 六個月 二零一七年
1	寧波萬達索菲特酒店	69.28%	61.55%	70.95%	67.58%
2	北京萬達嘉華酒店	63.39%	62.88%	69.62%	64.01%
3	青島萬達艾美酒店	57.73%	55.69%	58.67%	65.97%
4	重慶萬達艾美酒店	62.30%	58.34%	68.87%	72.07%
5	無錫萬達喜來登酒店	64.04%	67.98%	69.57%	73.05%
6	襄陽萬達皇冠假日酒店	53.26%	54.21%	58.44%	58.08%
7	宜昌萬達皇冠假日酒店	59.72%	55.03%	58.05%	68.56%
8	福州萬達威斯汀酒店	62.71%	65.51%	67.48%	83.04%
9	合肥萬達威斯汀酒店	65.56%	56.74%	60.01%	66.63%
10	武漢萬達威斯汀酒店	70.20%	72.76%	75.31%	81.33%
11	鎮江萬達喜來登酒店	53.58%	57.22%	59.39%	69.98%
12	西安萬達希爾頓酒店	68.71%	70.80%	71.53%	68.68%
13	石家莊萬達洲際酒店	76.64%	76.68%	77.40%	75.44%
14	濟南萬達凱悅酒店	57.90%	55.86%	66.11%	65.74%
15	廊坊萬達嘉華酒店	58.63%	65.24%	58.28%	49.33%
16	大慶萬達喜來登酒店	43.18%	44.58%	51.09%	44.66%
17	泰州萬達嘉華酒店	51.49%	56.27%	55.97%	44.68%
18	常州萬達喜來登酒店	72.15%	78.28%	77.89%	78.36%

編號	名稱	平均入住率			
		截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月
		二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
19	唐山萬達洲際酒店	43.78%	46.50%	50.98%	49.31%
20	大連萬達康萊德酒店	36.13%	31.32%	34.18%	30.16%
21	大連萬達希爾頓酒店	53.00%	53.21%	59.20%	54.83%
22	太原萬達文華酒店	50.61%	46.82%	50.69%	53.70%
23	寧德萬達嘉華酒店	57.99%	62.94%	60.70%	56.33%
24	泉州萬達文華酒店	71.58%	63.32%	64.73%	67.20%
25	長沙萬達文華酒店	71.56%	71.60%	70.76%	71.07%
26	漳州萬達嘉華酒店	48.36%	43.47%	50.30%	60.61%
27	淮安萬達嘉華酒店	60.18%	62.33%	65.70%	68.96%
28	宜興萬達艾美酒店	39.70%	40.90%	45.20%	46.90%
29	萬州萬達逸林酒店	51.42%	53.82%	52.07%	50.79%
30	瀋陽萬達文華酒店	42.22%	64.22%	70.01%	74.16%
31	撫順萬達嘉華酒店	30.39%	42.69%	46.82%	50.39%
32	天津萬達文華酒店	37.98%	48.22%	52.76%	62.64%
33	武漢萬達嘉華酒店	65.63%	74.55%	74.30%	75.80%
34	哈爾濱萬達嘉華酒店	57.06%	54.49%	60.45%	62.90%
35	南昌萬達嘉華酒店	52.89%	70.23%	71.59%	73.00%
36	銀川萬達嘉華酒店	34.98%	40.84%	43.77%	41.08%
37	丹東萬達嘉華酒店	43.32%	44.20%	41.94%	35.78%
38	南京萬達嘉華酒店	42.41%	52.37%	62.27%	63.53%
39	廣州增城萬達嘉華酒店	36.31%	40.33%	43.21%	45.59%

編號	名稱	平均入住率			
		截至十二月三十一日止年度			截至六月
		二零一四年	二零一五年	二零一六年	三十日止 六個月 二零一七年
40	濰坊萬達鉅爾曼酒店	46.10%	54.68%	59.20%	59.36%
41	赤峰萬達嘉華酒店	35.71%	30.82%	34.31%	31.06%
42	濟寧萬達嘉華酒店	37.37%	44.58%	54.17%	59.32%
43	金華萬達嘉華酒店	28.91%	42.68%	50.95%	57.95%
44	常州武進萬達嘉華酒店	28.12%	42.26%	48.44%	53.89%
45	東莞東城萬達文華酒店	35.08%	50.56%	61.94%	70.01%
46	馬鞍山萬達嘉華酒店	20.60%	38.15%	48.95%	51.66%
47	荊州萬達嘉華酒店	38.45%	46.06%	52.30%	52.59%
48	蘭州萬達文華酒店	39.47%	55.69%	71.16%	68.54%
49	昆明萬達文華酒店	30.75%	59.86%	71.03%	69.51%
50	龍岩萬達嘉華酒店	20.45%	45.15%	57.85%	59.48%
51	江門萬達嘉華酒店	不適用*	50.56%	64.15%	66.42%
52	蕪湖萬達嘉華酒店	8.64%	23.25%	45.46%	49.28%
53	蚌埠萬達嘉華酒店	15.19%	41.11%	53.57%	60.28%
54	南寧萬達文華酒店	38.72%	50.90%	59.92%	59.03%
55	廣元萬達嘉華酒店	不適用*	29.31%	48.79%	48.94%
56	內江萬達嘉華酒店	不適用*	31.98%	42.08%	44.32%
57	黃石萬達嘉華酒店	不適用*	22.04%	41.68%	48.27%
58	安陽萬達嘉華酒店	不適用*	43.56%	52.98%	49.89%
59	東營萬達嘉華酒店	不適用*	27.53%	41.55%	48.29%
60	泰安萬達嘉華酒店	不適用*	47.19%	61.10%	63.42%

編號	名稱	平均入住率			
		截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月
		二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
61	阜陽萬達嘉華酒店	不適用*	54.35%	52.57%	63.30%
62	柳州萬達嘉華酒店	不適用*	34.21%	45.83%	45.75%
63	呼和浩特萬達文華酒店	不適用*	25.19%	62.69%	78.00%
64	鄭州萬達文華酒店	不適用*	不適用*	39.92%	60.61%
65	四平萬達嘉華酒店	不適用*	不適用*	31.11%	34.04%
66	西寧萬達嘉華酒店	不適用*	不適用*	44.53%	35.76%
67	亳州萬達嘉華酒店	不適用*	不適用*	35.40%	42.92%
68	烏魯木齊萬達文華酒店	不適用*	不適用*	39.66%	45.39%
69	義烏萬達嘉華酒店	不適用*	不適用*	31.83%	37.52%
70	上饒萬達嘉華酒店	不適用*	不適用*	46.64%	44.89%
71	南寧萬達嘉華度假酒店	不適用*	不適用*	不適用*	10.65%

* 城市酒店於特定年度或期間尚未開業。

(2) 平均房價

編號	名稱	平均房價(人民幣元)			
		截至十二月三十一日止年度			截至六月
		二零一四年	二零一五年	二零一六年	三十日止 六個月 二零一七年
1	寧波萬達索菲特酒店	542.13	563.56	523.81	519.45
2	北京萬達嘉華酒店	555.48	559.08	515.32	580.28
3	青島萬達艾美酒店	733.19	686.96	614.66	568.04
4	重慶萬達艾美酒店	582.13	545.44	479.74	477.60
5	無錫萬達喜來登酒店	571.59	557.18	528.06	519.95
6	襄陽萬達皇冠假日酒店	467.81	453.75	440.91	451.17
7	宜昌萬達皇冠假日酒店	547.34	607.55	581.68	513.71
8	福州萬達威斯汀酒店	794.67	735.94	671.28	601.22
9	合肥萬達威斯汀酒店	864.39	810.27	705.60	685.73
10	武漢萬達威斯汀酒店	877.52	850.63	775.41	772.49
11	鎮江萬達喜來登酒店	570.37	551.53	521.41	494.67
12	西安萬達希爾頓酒店	736.04	739.41	733.24	714.20
13	石家莊萬達洲際酒店	563.07	582.48	562.91	569.71
14	濟南萬達凱悅酒店	661.45	650.93	597.83	581.31
15	廊坊萬達嘉華酒店	442.05	427.14	435.32	491.82
16	大慶萬達喜來登酒店	607.28	594.06	531.37	490.98
17	泰州萬達嘉華酒店	442.31	440.80	463.50	460.77
18	常州萬達喜來登酒店	642.54	616.64	578.68	557.67
19	唐山萬達洲際酒店	594.92	557.73	489.03	462.67
20	大連萬達康萊德酒店	1,195.01	1,178.80	1,057.38	1,116.61
21	大連萬達希爾頓酒店	754.90	724.14	666.61	662.75

編號	名稱	平均房價(人民幣元)			
		截至十二月三十一日止年度			截至六月
		二零一四年	二零一五年	二零一六年	三十日止 六個月 二零一七年
22	太原萬達文華酒店	639.50	623.81	564.09	570.17
23	寧德萬達嘉華酒店	506.48	518.52	511.78	538.16
24	泉州萬達文華酒店	683.47	708.07	676.34	674.27
25	長沙萬達文華酒店	827.77	829.73	794.16	826.77
26	漳州萬達嘉華酒店	506.22	483.87	417.80	406.98
27	淮安萬達嘉華酒店	450.31	444.84	426.51	445.57
28	宜興萬達艾美酒店	496.12	539.21	490.14	454.73
29	萬州萬達逸林酒店	515.10	527.88	514.96	527.32
30	瀋陽萬達文華酒店	620.17	575.65	591.97	607.85
31	撫順萬達嘉華酒店	442.88	410.21	401.35	360.97
32	天津萬達文華酒店	563.02	547.89	533.96	478.73
33	武漢萬達嘉華酒店	666.26	708.03	688.74	691.58
34	哈爾濱萬達嘉華酒店	644.55	783.08	715.14	677.31
35	南昌萬達嘉華酒店	534.78	547.15	513.17	507.33
36	銀川萬達嘉華酒店	664.05	627.95	579.07	541.12
37	丹東萬達嘉華酒店	461.09	491.68	479.97	447.65
38	南京萬達嘉華酒店	547.92	541.24	514.60	506.39
39	廣州增城萬達嘉華酒店	433.79	426.26	400.84	409.88
40	濰坊萬達鉅爾曼酒店	528.19	561.23	553.51	567.13
41	赤峰萬達嘉華酒店	425.48	451.25	475.48	465.09
42	濟寧萬達嘉華酒店	478.16	483.76	455.04	479.22

編號	名稱	平均房價(人民幣元)			
		截至十二月三十一日止年度			截至六月
		二零一四年	二零一五年	二零一六年	三十日止 六個月 二零一七年
43	金華萬達嘉華酒店	486.69	425.97	429.42	450.77
44	常州武進萬達嘉華酒店	413.53	417.74	400.30	394.15
45	東莞東城萬達文華酒店	551.18	579.49	581.23	619.66
46	馬鞍山萬達嘉華酒店	446.78	384.29	368.22	380.21
47	荊州萬達嘉華酒店	537.96	506.46	467.03	445.02
48	蘭州萬達文華酒店	786.76	774.35	752.09	715.53
49	昆明萬達文華酒店	748.34	747.73	703.34	738.03
50	龍岩萬達嘉華酒店	441.07	343.78	331.54	349.13
51	江門萬達嘉華酒店	不適用*	421.12	434.99	467.64
52	蕪湖萬達嘉華酒店	384.93	362.23	321.72	359.36
53	蚌埠萬達嘉華酒店	459.64	448.08	425.81	426.95
54	南寧萬達文華酒店	776.04	749.26	706.85	679.66
55	廣元萬達嘉華酒店	不適用*	384.54	344.23	351.28
56	內江萬達嘉華酒店	不適用*	399.29	379.19	376.90
57	黃石萬達嘉華酒店	不適用*	445.77	336.91	379.62
58	安陽萬達嘉華酒店	不適用*	295.34	306.46	358.70
59	東營萬達嘉華酒店	不適用*	450.40	391.61	418.10
60	泰安萬達嘉華酒店	不適用*	450.75	406.84	410.82
61	阜陽萬達嘉華酒店	不適用*	274.93	329.21	338.89
62	柳州萬達嘉華酒店	不適用*	500.38	478.36	549.42
63	呼和浩特萬達文華酒店	不適用*	601.35	478.61	503.03

編號	名稱	平均房價(人民幣元)			
		截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月
		二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
64	鄭州萬達文華酒店	不適用*	不適用*	552.14	571.55
65	四平萬達嘉華酒店	不適用*	不適用*	383.42	376.66
66	西寧萬達嘉華酒店	不適用*	不適用*	500.17	522.30
67	亳州萬達嘉華酒店	不適用*	不適用*	359.01	392.47
68	烏魯木齊萬達文華酒店	不適用*	不適用*	572.50	526.71
69	義烏萬達嘉華酒店	不適用*	不適用*	421.05	441.06
70	上饒萬達嘉華酒店	不適用*	不適用*	410.06	420.01
71	南寧萬達嘉華度假酒店	不適用*	不適用*	不適用*	413.64

* 城市酒店於特定年度尚未開業。

(3) 平均入住率範圍及平均房價範圍：

	平均入住率		房價 (人民幣元)
	平均		
截至二零一四年十二月三十一日止年度	8.64% ~ 76.64%		384.93 ~ 1,195.01
截至二零一五年十二月三十一日止年度	22.04% ~ 78.28%		274.93 ~ 1,178.80
截至二零一六年十二月三十一日止年度	31.11% ~ 77.89%		306.46 ~ 1,057.38
截至二零一七年六月三十日止六個月	10.65% ~ 83.04%		338.89 ~ 1,116.61

(B) 商業房地產投資

大連萬達中心寫字樓主要提供商業租賃。於最後實際可行日期，有效租約數目、入住率及平均單價分別為100份、76.9%及每平方米每月人民幣124.62元。就未來三年及其後的租賃區而言，大連萬達中心寫字樓於各年之租期屆滿比率分別為45%、37%及18%。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料。董事就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺騙成份，且無遺漏任何其他事實，以致本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 在本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有的好倉

於最後實際可行日期，除於下文所披露外，本公司董事、行政總裁或監事或彼等各自之聯繫人概無於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）的股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有任何 (i) 根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例相關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或 (ii) 根據證券及期貨條例第 352 條須記錄於該條所指的登記冊內的權益及淡倉；或 (iii) 根據上市規則所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

(i) 於本公司股份、相關股份及債券中擁有的好倉

董事/監事	股份類別	本人	配偶或18歲 以下子女	公司權益	於最後實際可行	佔總股本
					日期持有的 股份總數	權益概約 百分比 ^(附註)
李思廉	內資股	1,045,092,672			1,080,092,672	33.52%
	H股	14,000,000	5,000,000	16,000,000		
張力	內資股	1,005,092,672	20,000,000		1,031,725,472	32.02%
	H股	6,632,800				
周耀南	內資股	22,922,624			22,922,624	0.71%
呂勁	內資股	35,078,352			35,078,352	1.09%
李海倫	H股	1,003,600			1,003,600	0.03%
鄭爾城	H股	260,280			260,280	0.01%
吳又華	H股	588,000			588,000	0.02%
陳量暖	內資股	20,000,000			20,000,000	0.62%

附註：於最後實際可行日期，本公司的已發行股份總數目為3,222,367,344股，其中2,207,108,944股股份為內資股股東持有的內資股，佔本公司總股本的68.49%，而1,015,258,400股股份由H股持有人持有，佔本公司總股本的31.51%。

(ii) 於本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有的權益

董事	相聯法團名稱	類別	股份數目	佔已發行 總股本概約 百分比
李思廉	廣州天富房地產開發有限公司 (「天富」) ^(附註1)	公司	不適用	7.50%
	北京富盛利房地產經紀有限公司 (「富盛利」) ^(附註2)	公司	不適用	34.64%
	兆運有限公司(「兆運」) ^(附註3)	公司	不適用	不適用
張力	天富 ^(附註1)	公司	不適用	7.50%
	富盛利 ^(附註2)	公司	不適用	34.64%
李海倫	兆運 ^(附註4)	公司	不適用	不適用

附註：

- (1) 天富的15%及85%權益分別由世紀地產有限公司及本公司擁有。世紀地產有限公司由李思廉先生及張力先生各自實益擁有50%。
- (2) 富盛利的70%及30%權益分別由偉曜國際有限公司及廣州天力建築工程有限公司擁有。廣州天力建築工程有限公司為本公司的附屬公司。偉曜國際有限公司分別由廣東華南環保投資股份有限公司及Sparks Real Estate Holdings Limited擁有51%及49%。李思廉先生及張力先生各自擁有廣東華南環保投資股份有限公司的49%。Sparks Real Estate Holdings Limited由李思廉先生及張力先生各自實益擁有50%。
- (3) 李思廉先生被視為於其配偶所持兆運(本公司的全資附屬公司)發行的於二零一八年到期的8億美元5.25%優先票據中的7,000,000美元中擁有權益。

- (4) 李海倫女士透過其全資擁有的 Pleasant View Limited 擁有兆運(本公司的全資附屬公司)發行的於二零一八年到期的8億美元5.25%優先票據中的1,050,000美元權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事、行政總裁或監事或彼等之聯繫人於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)之股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份中擁有的權益

於最後實際可行日期，就本公司任何董事或行政總裁所知，以下人士(本公司董事、行政總裁或監事除外)於本公司股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第 336 條備存的登記冊內根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部須向本公司披露的權益或淡倉或直接或間接於附帶權利可於一切情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值中擁有 10% 或以上權益。

股東名稱	股份類別	股份數目 <small>(附註1)</small>	佔 H 股權益
			概約百分比 <small>(附註2)</small>
BlackRock, Inc.	H 股	64,293,508(L)	6.33%
		4,000(S)	0.0004%
Commonwealth Bank of Australia	H 股	53,233,212(L)	5.24%
		5,067,768(S)	0.49%
Lehman Brothers Holdings Inc.	H 股	51,049,240(L)	5.03%
		67,663,183(S)	6.66%

附註：

- (1) 英文字母(L)、(S)和(P)分別代表股份的好倉、淡倉和可供借出的股份。
- (2) 1,015,258,400 股股份由 H 股持有人持有，佔本公司總股本 31.51%。

除於上文所披露外，於最後實際可行日期，概無任何其他人士(本公司董事、行政總裁或監事除外)於本公司股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第 336 條備存的登記冊內根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部須向本

公司披露的權益或淡倉或直接或間接於附帶權利可於一切情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值中擁有10%或以上權益。

3. 董事的競爭權益

於最後實際可行日期，除於下文所披露外，根據上市規則第8.10條，概無董事及彼等各自聯繫人現時及歷史於任何足以或可能直接或間接與本集團業務構成競爭的業務中擁有權益（董事獲委任為有關業務的董事以代表本公司／本集團的權益的業務除外）。

董事姓名	實體名稱	業務概述	董事於實體的權益性質
李思廉	富盛利	擁有位於北京的部分停車位	股東
張力	富盛利	擁有位於北京的部分停車位	股東

4. 董事及監事的資產權益

於最後實際可行日期，董事或監事概無於本集團的任何成員公司自二零一七年六月三十日（即本集團最近期已刊發中期財務報表的編製截止日期）直至最後實際可行日期已收購或出售或租賃或本集團的任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

5. 董事及監事的服務合約

本公司各董事及監事均已與本公司訂立為期三年的服務合約。於最後實際可行日期，所有董事和監事均未與本集團的任何成員公司訂立任何在一年內不會到期或除法定補償外還須支付任何補償本集團的相關成員公司方可終止的現有或建議服務合約。

6. 董事及監事於重大合約或安排中擁有的權益

於最後實際可行日期，各位董事或監事概無在本集團的任何成員公司所訂立於最後實際可行日期仍有效且對本集團的業務而言屬重大的重大交易、安排或合約中直接或間接擁有任何重大權益。

7. 重大合約

下列合約(為在本集團進行的正常業務過程以外訂立的合約)乃由本集團的成員公司於緊接本通函日期之前兩年內及直至最後實際可行日期訂立：

- (a) (i) 本公司與渤海銀行股份有限公司(北京分行)(「該銀行」)就本公司關於天津津南新城房地產開發有限公司(「借方」)按本金總額為人民幣30億元的貸款融資規定的25%還款責任以該銀行為受益人提供公司擔保訂立的日期為二零一七年三月二十八日之代償承諾函及(ii)本公司與該銀行就本公司關於借方按本金總額為人民幣45億元的非循環貸款融資規定的25%還款責任以該銀行為受益人提供公司擔保訂立的日期為二零一六年十一月二十三日之代償承諾函(詳情載於本公司日期為二零一七年三月二十八日之公告)；
- (b) 該協議；
- (c) 第一份補充協議；及
- (d) 第二份補充協議。

8. 專家資格及同意書

本通函內載有其名稱／意見及／或報告的專家資格如下：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	物業估值師

於最後實際可行日期，上述各專家(i)概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無權認購或提名任何人士認購本集團任何成員公司證券之任何權利(無論是否可依法執行)；(ii)於本集團任何成員公司自二零一七年六月三十日(即本集團最近期刊發之中期財務報表編製之日)以來所收購、出售或租賃或建議由本集

團任何成員公司收購、出售或租賃的任何資產中，概無直接或間接擁有任何權益；及(iii)以就本通函的刊發出具書面同意書，表示同意按照本通函刊載的形式及內容分別轉載其函件及引述其名稱，且迄今為止並無撤回有關書面同意書。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，且據董事所知，本集團任何成員公司概無牽涉任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

10. 一般事項

- (a) 本公司註冊辦事處為中國廣州珠江新城華夏路10號富力中心45-54樓(郵編510623)。
- (b) 本公司香港主要營業地點為香港灣仔駱克道160-174號越秀大廈1103室。
- (c) 李啓明先生及張詩賢先生為本公司聯席公司秘書。李啓明先生持有悉尼大學商學(金融及會計)及工程學(榮譽)雙學士學位。張詩賢先生持有香港中文大學工商管理學士學位，主修會計學。彼亦為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。
- (d) 本公司香港H股過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
- (e) 本通函備有中、英文版本。如有歧義，概以英文本為準(另有指定的情況除外)。

11. 備查文件

下列文件的副本於直至自本通函日期起計滿14日當日(包括該日)的任何工作日一般辦公時間上午九時三十分至下午五時三十分(公眾假期除外)在本公司香港主要營業地點(地址為香港灣仔駱克道160-174號越秀大廈1103室)可供查閱：

- (a) 本公司的公司章程；
- (b) 本公司截止二零一六年十二月三十一日止三年之年報；

- (c) 羅兵咸永道會計師事務所編製的第1組資產、第2組資產及第3組資產會計師報告(載於本通函附錄二-A、附錄二-B及附錄二-C)；
- (d) 本通函附錄三所載經擴大集團的未經審計備考財務資料；
- (e) 本通函附錄五所載的估值報告；
- (f) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述的同意書；
- (g) 本附錄「董事及監事的服務合約」一段所述的服務合約；
- (h) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；及
- (i) 本通函。