*香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分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。*

**SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED**
**融創中國控股有限公司**
*(於開曼群島註冊成立的有限公司)*
**(股票代碼：01918)**

# 主要交易
# 就目標項目公司的合作
# 訂立協議書

**合作事項**

茲提述本公司日期為二零一七年七月十一日的公告，其宣佈融創房地產與大連萬達商業訂立框架協議，據此，融創房地產同意收購，而大連萬達商業同意出售中國十三個文化旅遊項目公司91%的權益和七十六家城市酒店100%的權益，總代價約為人民幣631.7026億元。合作事項須由訂約方進一步磋商，而合作事項的具體條款將載於訂約方簽署的進一步正式協議中。

董事會欣然宣佈，於二零一七年七月十九日，融創房地產(作為買方)與大連萬達商業(作為賣方)訂立協議書，據此，融創房地產(或其指定方)同意收購，而大連萬達商業同意出售十三個文化旅遊項目公司(即目標項目公司)91%的權益，經調整後的總代價為人民幣438.44億元。二零一七年七月十日框架協議中提述的七十六家城市酒店，不再作為目標資產。

合作事項完成前，賣方持有目標項目公司100%的權益。

合作事項完成後，買方(透過其指定附屬公司)將持有目標項目公司91%的權益，賣方將繼續持有目標項目公司9%的權益。目標項目公司將成為本公司的間接附屬公司。

十三個文化旅遊項目(即目標項目)總建築面積合計約為5,897萬平方米，其中，自持面積約為927萬平方米，可售面積約為4,970萬平方米，可售面積約佔總建築面積的84%。

**上市規則的涵義**

由於經調整後的合作事項的一項或多項適用比率超過25%但所有適用百分比率均低於100%，故合作事項構成上市規則第十四章項下的本公司主要交易事項，因此須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

**書面股東批准**

由於合作事項構成上市規則第十四章下的本公司主要交易事項(而不是非常重大收購事項)，故根據上市規則第14.44條可接受股東給予書面批准代替本公司召開股東大會以批准合作事項。

本公司已根據上市規則第14.44條取得自本公司控股股東Sunac International就合作事項的書面批准，而Sunac International持有本公司於本公告日期已發行股份總數約52.28%。因此，本公司不會就批准合作事項而召開股東大會。

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有(其中包括)(i)合作事項詳情；(ii)本集團財務資料；(iii)目標項目公司財務資料；(iv)目標項目估值報告；及(v)上市規則規定須披露的其他資料的通函將於本公告刊發後15個營業日內寄發，以供股東參考。由於需要額外時間編製資料以載入通函，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條以使通函寄發日期推遲到本公告刊發15個營業日之後，預期將為二零一七年十月十五日或之前。

## 緒言

茲提述本公司日期為二零一七年七月十一日的公告，其宣佈融創房地產與大連萬達商業訂立框架協議，據此，融創房地產同意收購，而大連萬達商業同意出售中國十三個文化旅遊項目公司91%的權益和七十六家城市酒店100%的權益，總代價約為人民幣631.7026億元。合作事項須由訂約方進一步磋商，而合作事項的具體條款將載於訂約方簽署的進一步正式協議中。

董事會欣然宣佈，於二零一七年七月十九日，融創房地產(作為買方)與大連萬達商業(作為賣方)訂立協議書，據此，融創房地產(或其指定方)同意收購，而大連萬達商業同意出售十三個文化旅遊項目公司(即目標項目公司)91%的權益，經調整後的總代價為人民幣438.44億元。二零一七年七月十日框架協議中提述的七十六家城市酒店，不再作為目標資產。

合作事項完成前，賣方持有目標項目公司100%的權益。

合作事項完成後，買方(透過其指定附屬公司)將持有目標項目公司91%的權益，賣方將繼續持有目標項目公司9%的權益。目標項目公司將成為本公司的間接附屬公司。

## 合作事項

協議書的主要條款如下：

## 日期

二零一七年七月十九日

## 訂約方

(i) 融創房地產(本公司之間接全資附屬公司)，作為買方；

(ii) 大連萬達商業，作為賣方。

於本公告日期，大連萬達商業持有目標項目公司100%權益。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及確信，大連萬達商業及其最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司關連人士。

**目標資產**

根據協議書，買方同意收購，而賣方則同意出售各目標項目公司91%的權益。框架協議中所提述的七十六家城市酒店不再為目標資產。

目標項目公司及目標項目的詳情載於下文「目標項目公司的資料」。

**代價**

目標項目公司91%權益(「**目標權益**」)的代價為人民幣438.44億元。

目標權益的代價由訂約方經主要參考賣方對目標項目公司投資成本及資產的市場價值，經公平磋商後而釐定。

董事認為，目標權益的代價公平合理。

目標權益的代價將以本集團的內部資源撥付。框架協議所訂賣方通過指定銀行向買方發放三年期貸款人民幣296億元的原定安排不再執行。

**代價支付**

目標權益的代價將按以下方式支付：

1. 訂約方簽署協議書後兩(2)個工作日內，買方向賣方支付人民幣150億元(「**首筆付款**」)(含買方於二零一七年七月十日簽訂框架協議後已支付的人民幣25億元的定金)；

2. 協議書簽署後四十五(45)日內，向賣方支付價款人民幣144.22億元(「**第二筆付款**」)；及

3. 協議書簽署後九十(90)日內，向賣方支付剩餘價款人民幣144.22億元(「**第三筆付款**」)。

**交割及交接**

買方將設立13家附屬公司，由該等附屬公司分別受讓13家目標項目公司的目標權益。目標項目公司股權交割及資料交接應按以下安排進行：

1. 在賣方收到首筆付款後，雙方即辦理西雙版納萬達文旅項目、南昌萬達文旅項目、無錫萬達文旅項目及哈爾濱萬達文旅項目四個目標項目(「**第一批交接項目**」)的股權交割和財務賬簿、印章印鑒等資料的交接程序；

2. 在賣方收到第二筆付款後，雙方即辦理合肥萬達文旅項目、成都萬達文旅項目、桂林萬達文旅項目及廣州萬達文旅項目四個目標項目(「**第二批交接項目**」)的股權交割和財務賬簿、印章印鑒等資料的交接程序；

3. 在賣方收到第三筆付款後，雙方即辦理濟南萬達文旅項目、昆明萬達文旅項目、海口萬達文旅項目、青島萬達文旅項目及重慶萬達文旅項目五個目標項目(「**第三批交接項目**」)的股權交割和財務賬簿、印章印鑒等資料的交接程序。

合作事項完成後，買方(透過其指定附屬公司)將持有目標項目公司91%的權益，賣方將繼續持有目標項目公司9%的權益。目標項目公司將成為本公司的間接附屬公司。

**交割及交接後的經營管理**

1. 目標項目中銷售物業由買方負責。買方委派各有關目標項目公司的常務副總經理，由其全權負責目標項目銷售物業的所有事宜；

2. 目標項目中持有物業由賣方負責：

(1) 各目標項目公司現總經理(由賣方委派)及各有關目標項目的持有物業相關人員在交接後全部保留，繼續根據現有規劃指標及規劃方案及萬達標準進行持有物業的開發建設工作；

(2) 交接後持有物業由賣方或其關聯方繼續按照萬達標準進行運營管理，其經營計劃、運營目標由賣方制定並經買方批准後執行。

3. 品牌管理

(1) 賣方或其關聯方對目標項目的持有物業運營管理的初始管理期限為20年(已開業部分的管理期限自該項目交接之日起算，尚未開業部分的管理期限自開業之日起算)(「**運營管理期限**」)。在該期限內，賣方及其關聯方將其持有的「萬達文化旅遊城」品牌名稱、域名、商標專用權、專利權及軟件管理系統等品牌資源許可使用於目標項目的持有物業的經營管理。同時，買方有權使用買方品牌用於目標項目的銷售物業；

(2) 在運營管理期限內，且在相關運營管理協議(定義見下文)有效期內，每個目標項目每年應支付品牌許可使用費人民幣5,000萬元，包括每年應向萬達娛樂支付人民幣4,500萬元品牌許可使用費，每年應向萬達商管支付人民幣500萬元品牌許可使用費；

框架協議所訂每個目標項目公司每年應向賣方支付人民幣5,000萬元管理諮詢費的擬定內容不再執行；

(3) 相關目標項目公司與賣方及其關聯方簽署目標項目持有物業的運營管理協議(定義見下文)屆滿後，若該目標項目持有物業不再交由賣方及其關聯方運營管理，則賣方的品牌資源不再在目標項目中使用。

**其他主要條款**

1. 買方承諾相關目標項目公司在交割和交接之前應訂立以下協議(統稱「**運營管理協議**」)：

   (1) 目標項目公司已就項目持有物業的建設與賣方簽署項目持有物業建設管理協議；

   (2) 目標項目公司已就項目持有物業中商業區域的招商運營與萬達商管簽署品牌許可使用協議和諮詢服務協議，並與萬達商管在當地設立的項目商管公司簽署商業運營管理協議；

   (3) 目標項目公司已就項目持有物業中的主題樂園業態與萬達娛樂簽署品牌許可使用協議和諮詢服務協議，並與萬達娛樂在當地設立的管理公司簽署主題樂園運營管理協議。

2. 十三家目標項目公司註冊資本金合計人民幣325億元，在交割前賣方需足額繳納；

3. 雙方同意，目標項目公司已簽署的各類業務合同均應繼續履行；

4. 目標項目公司現有貸款由目標項目公司繼續承擔，第一批交接項目及第二批交接項目交接後四十五(45)日內，應解除賣方及其關聯方為該等項目提供的擔保措施，第三批交接項目交接前，應解除賣方及其關聯方為該等項目提供的擔保措施；

5. 買方同意，今後雙方共同投資開發建設的商業項目中的商業物業及電影城等項目，將全部交由萬達集團旗下的商業管理公司及萬達電影公司負責運營管理。雙方同意在電影等多個領域全面戰略合作。

**目標項目公司的資料**

目標項目公司為十三家在中國成立的有限公司，主要分別從事十三個文化旅遊項目的開發。

於二零一七年六月三十日，目標項目公司的未經審核淨資產值合共約為人民幣14,623,980,000元，於截至二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度目標項目公司合共的經審核純利(除稅前後)如下：

| | 截至<br>二零一五年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>*(約人民幣千元)* | 截至<br>二零一六年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>*(約人民幣千元)* |
|---|---|---|
| 除稅前純利 | 3,783,060 | 4,227,940 |
| 除稅後純利 | 2,833,230 | 3,171,770 |

*注：以上數據來源於賣方提供的根據中國企業會計準則編製的目標項目公司的經審核財務報告。*

萬達文化旅遊項目包括萬達文化旅遊城和配套可供銷售住宅等業態的綜合地產項目。萬達文化旅遊城簡稱萬達城，是萬達集團首創的文化、旅遊、體育、商業綜合項目，包括萬達茂、大型室外主題樂園、舞台秀、酒店、酒吧街等業態。考慮到(其中包括)不時的資金需求及市場環境，本公司預期以項目公司股東已經投入的資本、銷售項目物業的所得款項及／或該等項目可能籌集的銀行融資撥付文化旅遊項目的發展成本。

目標項目的總建築面積合計約為5,897萬平方米，其中，自持面積約為927萬平方米，可售面積約為4,970萬平方米，可售面積約佔總建築面積的84%。

下表載列十三個目標項目的若干資料：

| | | | | 銷售部分 | | 持有部分 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **序號** | **項目名稱** | **項目所在城市** | **總建築面積** | **物業類型** | **建築面積** | **業態** | **建築面積** | **開發狀態** |
| | | | *萬平方米* | | *萬平方米* | | *萬平方米* | |
| 1 | 西雙版納萬達文旅項目 | 西雙版納 | 337.35 | 住宅、商業、公寓、車位 | 300.14 | 萬達廣場、室外主題樂園、秀場、酒店、酒吧街等 | 37.21 | 發展中 |
| 2 | 南昌萬達文旅項目 | 南昌 | 485.84 | 住宅、商業、公寓、車位 | 426.39 | 萬達茂、主題樂園、酒店、酒吧街等 | 59.45 | 發展中 |
| 3 | 合肥萬達文旅項目 | 合肥 | 422.53 | 住宅、商業、公寓、寫字樓、車位 | 353.46 | 萬達茂、水樂園、電影樂園、室外主題樂園、酒店、酒吧街等 | 69.07 | 發展中 |
| 4 | 哈爾濱萬達文旅項目 | 哈爾濱 | 494.33 | 住宅、商業、車位 | 424.67 | 萬達茂商業街、室外主題樂園、電影樂園、娛雪樂園、秀場、酒店等 | 69.66 | 發展中 |
| 5 | 無錫萬達文旅項目 | 無錫 | 307.96 | 住宅、商業、公寓、車位 | 251.36 | 萬達茂、主題樂園、歡樂海洋、秀場、酒店、酒吧街等 | 56.60 | 發展中 |

| | | | | 銷售部分 | | 持有部分 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 序號 | 項目名稱 | 項目所在城市 | 總建築面積 | 物業類型 | 建築面積 | 業態 | 建築面積 | 開發狀態 |
| | | | *萬平方米* | | *萬平方米* | | *萬平方米* | |
| 6 | 青島萬達文旅項目 | 青島 | 816.30 | 住宅、商業、公寓、車位 | 669.69 | 萬達茂、大劇院、遊艇會所和碼頭、國際醫院、國際學校、影視產業園等 | 146.61 | 發展中 |
| 7 | 廣州萬達文旅項目 | 廣州 | 372.34 | 住宅、商業、公寓、車位 | 287.15 | 萬達茂、主題樂園、秀場、酒店、酒吧街等 | 85.19 | 發展中 |
| 8 | 成都萬達文旅項目 | 成都 | 426.42 | 住宅、商業、公寓、車位 | 338.42 | 娛雪樂園、溫泉水樂園、室外主題樂園、秀場、酒店、酒吧街等 | 88.00 | 發展中 |
| 9 | 重慶萬達文旅項目 | 重慶 | 849.61 | 住宅、商業、公寓、車位 | 744.50 | 萬達茂、主題樂園、秀場、酒店、酒吧街、賽事中心(UCI自行車場館、冰籃館、游泳館、足球場)等 | 105.11 | 發展中 |
| 10 | 桂林萬達文旅項目 | 桂林 | 228.65 | 住宅、商業、公寓、車位 | 192.96 | 旅遊小鎮、主題樂園、海洋館、水樂園、客棧、酒店等 | 35.69 | 發展中 |

| 序號 | 項目名稱 | 項目所在城市 | 總建築面積 | 銷售部分 物業類型 | 銷售部分 建築面積 | 持有部分 業態 | 持有部分 建築面積 | 開發狀態 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | *萬平方米* | | *萬平方米* | | *萬平方米* | |
| 11 | 濟南萬達文旅項目 | 濟南 | 519.10 | 住宅、商業、車位 | 426.58 | 海洋樂園、娛雪樂園、水樂園、室外主題樂園、商業街、冰籃館、酒店、酒吧街等 | 92.52 | 發展中 |
| 12 | 昆明萬達文旅項目 | 昆明 | 235.80 | 住宅、商業、公寓、車位 | 202.00 | 旅遊小鎮、娛雪樂園、海洋樂園、飛行影院、國際醫院、酒店等 | 33.80 | 發展中 |
| 13 | 海口萬達文旅項目 | 海口 | 400.82 | 住宅、商業 | 353.00 | 旅遊小鎮、主題樂園、室外水樂園、酒店等 | 47.82 | 待建 |
| | | **合計** | **5,897.05** | | **4,970.32** | | **926.73** | |

*附註： 以上詳情以中國政府相關部門的最終審批為準。*

## 合作事項的理由和裨益

賣方是知名的商業地產企業，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；並且，賣方擁有商業規劃研究院、酒店設計研究院、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。

此次本公司與賣方合作的十三個文化旅遊項目區位優勢明顯，土地價格合理，並且超過84%為可銷售面積，未來將依託賣方在文化旅遊項目的豐富運營經驗、品牌

優勢和本公司在銷售地產的優勢，雙方強強聯合，打造更具市場競爭力的高品質產品，提升項目整體價值，並為項目所在城市的經濟繁榮發展作出更大貢獻。

此次合作，以合理的成本為本公司補充大量優質土地儲備和物業資產，將為本公司未來持續健康發展提供巨大的支持。以上項目合作完成後，本公司未來也將繼續和賣方在其他項目上以及電影等領域進一步探討和加大合作力度。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為合作事項乃按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

**上市規則的涵義**

由於經調整後的合作事項的一項或多項適用比率超過25%但所有適用百分比率均低於100%，故合作事項構成上市規則第十四章項下的本公司主要交易事項，因此須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

**書面股東批准**

由於合作事項構成上市規則第十四章下的本公司主要交易事項(而不是非常重大收購事項)，故根據上市規則第14.44條可接受股東給予書面批准代替本公司召開股東大會以批准合作事項。

本公司已根據上市規則第14.44條取得自本公司控股股東Sunac International就合作事項的書面批准，而Sunac International持有本公司於本公告日期已發行股份總數約52.28%。因此，本公司不會就批准合作事項而召開股東大會。

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有(其中包括)(i)合作事項詳情；(ii)本集團財務資料；(iii)目標項目公司財務資料；(iv)目標項目估值報告；及(v)上市規則規定須披露的其他資料的通函將於本公告刊發後15個營業日內寄發，以供股東參考。由於

需要額外時間編製資料以載入通函，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條以使通函寄發日期推遲到本公告刊發15個營業日之後，預期將為二零一七年十月十五日或之前。

**釋義**

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|---|---|---|
| 「協議書」 | 指 | 融創房地產、大連萬達商業就(其中包括)合作事項以及目標項目公司的交割及交接後經營管理訂立日期為二零一七年七月十九日的協議書 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 融創中國控股有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1918) |
| 「交割」 | 指 | 根據協議書辦理目標項目公司91%股權轉讓的工商變更登記 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「合作事項」 | 指 | 根據協議書擬收購目標項目公司的91%權益 |
| 「大連萬達商業」或「賣方」 | 指 | 大連萬達商業地產股份有限公司，一家於中國成立的有限公司 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |

| | | |
|---|---|---|
| 「框架協議」 | 指 | 融創房地產、大連萬達商業訂立日期為二零一七年七月十日的框架協議及補充協議，詳情載於本公司日期為二零一七年七月十一日的公告 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「交接」 | 指 | 根據協議書辦理目標項目公司所有資料的交接手續 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，僅就本公告而言，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」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.10港元的普通股 |
| 「平方米」 | 指 | 平方米 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「Sunac International」 | 指 | Sunac International Investment Holdings Ltd，一家在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東，持有本公司於本公告日期已發行股份的約52.28% |
| 「融創房地產」或「買方」 | 指 | 融創房地產集團有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司 |

| | | |
|---|---|---|
| 「目標項目公司」 | 指 | 十三間項目公司，為於中國成立的有限公司及中國十三個目標項目的各自控股公司，其進一步資料載於本公告「目標項目公司的資料」 |
| 「目標項目」 | 指 | 目標項目公司持有的十三個文化旅遊項目，其進一步資料載於本公告「目標項目公司的資料」 |
| 「萬達商管」 | 指 | 萬達商業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，為賣方的關聯方 |
| 「萬達娛樂」 | 指 | 萬達主題娛樂文化有限公司，一家於中國成立的有限公司，為賣方的關聯方 |
| 「%」 | 指 | 百分比。 |

承董事會命
**融創中國控股有限公司**
*主席*
**孫宏斌**

香港，二零一七年七月十九日

*於本公告日期，執行董事為孫宏斌先生、汪孟德先生、荊宏先生、遲迅先生、田強先生、商羽先生、黃書平先生及孫喆一先生；獨立非執行董事為潘昭國先生、竺稼先生、李勤先生、馬立山先生及謝志偉先生。*