

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 融創中國
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)

須予披露交易
與萬達方訂立協議書

交易事項

董事會欣然宣佈，為進一步提升本集團已收購的文旅項目的管理運營效率，提升該等項目的盈利能力和資產價值，加快建立本集團在文旅領域的體系能力和品牌影響力，於二零一八年十月二十九日，融創中國控股有限公司(「本公司」)的間接全資附屬公司融創房地產集團有限公司(「融創房地產」)與王健林先生、大連萬達集團股份有限公司(「萬達集團」，與王健林先生合稱「賣方」)，及萬達商業管理集團有限公司(「萬達商管集團」，與賣方合稱「萬達方」)，分別訂立協議書(「協議書」)，據此：

- (i) 融創房地產同意收購，王健林先生同意出售其持有的成都萬達主題文化旅遊管理有限公司(「萬達文化管理」) 75% 股權，並終止原商業安排，代價約為人民幣 44.94 億元；
- (ii) 融創房地產同意收購，萬達控股投資有限公司(「萬達控股」)同意出售其持有的萬達文化旅遊創意集團有限公司(「萬達 BVI 文創」) 99% 股權，萬達文化控股有限公司(「萬達文化控股」)同意出售其持有的萬達 BVI 文創 1% 股權，並終止原商業安排，代價共計人民幣 15 億元等值的港幣；及
- (iii) 萬達商管集團同意終止原商業安排，代價約為人民幣 2.87 億元。

上述交易事項完成後，本集團將持有萬達文化管理 100% 股權。上述交易事項的總代價約為人民幣 62.81 億元。通過上述股權收購及終止原商業安排：

- (i) 原由萬達方及其關聯方為所有本集團已收購的文旅項目提供的以下服務，交易完成後由本集團全面負責：
 - A. 本集團已收購的文旅項目的所有持有物業業態(包括但不限於樂園、商業、酒店、影視產業園、遊艇會、海洋館、秀場、酒吧街等業態)的總體規劃設計及建設管理等服務；

- B. 本集團已收購的文旅項目下所有持有物業業態(包括但不限於樂園、商業、酒店、影視產業園、遊艇會、海洋館、秀場、酒吧街等業態)的品牌許可、運營諮詢和運營管理等服務；
- (ii) 上述業務涉及的文旅項目持有物業建設總部及地方人員、萬達文旅院人員、萬達主題娛樂總部及主題娛樂區域運營管理人員、萬達商業區域運營管理人員等，本集團均現狀接收；
- (iii) 上述業務涉及的部分商標、著作權等知識產權歸本集團所有，且其餘歸萬達方所有的知識產權，萬達方授權本集團無償繼續使用；
- (iv) 就目標公司、文旅項目公司名稱中正在使用的「萬達」商號及樂園和商業等所有持有物業區域正在使用的「萬達」字樣，本集團有權根據經營安排隨時更名；及
- (v) 上述業務涉及的萬達方及其關聯方原應收取的品牌許可使用費等，將不再收取。
- 交易事項完成後，萬達方仍將動用其全部資源，全力支持本集團已收購但尚未開業的文旅項目的順利開業及運營。本次交易事項將使本集團已收購的文旅項目的運營管理界面更加清晰，管理效率進一步提升；並且，通過本次交易事項，本集團收穫了一隻組織架構完整且經驗豐富的文旅和商業運營管理團隊，有助於加快建立本集團在文旅領域的體系能力和品牌影響力。

1. 緒言

董事會欣然宣佈，為進一步提升本集團已收購的文旅項目的管理運營效率，提升該等項目的盈利能力和資產價值，加快建立本集團在文旅領域的體系能力和品牌影響力，於二零一八年十月二十九日，融創中國控股有限公司(「本公司」)的間接全資附屬公司融創房地產集團有限公司(「融創房地產」)與王健林先生、大連萬達集團股份有限公司(「萬達集團」，與王健林先生合稱「賣方」)，及萬達商業管理集團有限公司(「萬達商管集團」，與賣方合稱「萬達方」)，分別訂立協議書(「協議書」)，據此：

- (i) 融創房地產同意收購，王健林先生同意出售其持有的成都萬達主題文化旅遊管理有限公司(「萬達文化管理」)75%股權，並終止原商業安排，代價約為人民幣44.94億元；
- (ii) 融創房地產同意收購，萬達控股投資有限公司(「萬達控股」)同意出售其持有的萬達文化旅遊創意集團有限公司(「萬達BVI文創」)99%股權，萬達文化控股有限公司(「萬達文化控股」)同意出售其持有的萬達BVI文創1%股權，並終止原商業安排，代價共計人民幣15億元等值的港幣；及

(iii) 萬達商管集團同意終止原商業安排，代價約為人民幣2.87億元。

上述交易事項完成後，本集團將持有萬達文化管理100%股權。上述交易事項的總代價約為人民幣62.81億元。通過上述股權收購及終止原商業安排：

- (i) 原由萬達方及其關聯方為所有本集團已收購的文旅項目提供的以下服務，交易完成後由本公司全面負責：
 - A. 本集團已收購的文旅項目的所有持有物業業態(包括但不限於樂園、商業、酒店、影視產業園、遊艇會、海洋館、秀場、酒吧街等業態)的總體規劃設計及建設管理等服務；
 - B. 本集團已收購的文旅項目下所有持有物業業態(包括但不限於樂園、商業、酒店、影視產業園、遊艇會、海洋館、秀場、酒吧街等業態)的品牌許可、運營諮詢和運營管理等服務；
- (ii) 上述業務涉及的文旅項目持有物業建設總部及地方人員、萬達文旅院人員、萬達主題娛樂總部及主題娛樂區域運營管理人員、萬達商業區域運營管理人員等，本集團均現狀接收；
- (iii) 上述業務涉及的部分商標、著作權等知識產權歸本集團所有，且其餘歸萬達方所有的知識產權，萬達方授權本集團無償繼續使用；
- (iv) 就目標公司、文旅項目公司名稱中正在使用的「萬達」商號及樂園和商業等所有持有物業區域正在使用的「萬達」字樣，本集團有權根據經營安排隨時更名；及
- (v) 上述業務涉及的萬達方及其關聯方原應收取的品牌許可使用費等，將不再收取。

2. 交易事項

協議書的主要條款如下：

2.1 日期：

二零一八年十月二十九日

2.2 訂約方：

- (i) 融創房地產(「買方」)；

- (ii) 王健林先生(「賣方一」)；
- (iii) 萬達集團(「賣方二」，與賣方一合稱「賣方」)；及
- (iv) 萬達商管集團(與賣方合稱「萬達方」)

除本公司有條件地同意出資購買萬達商業約3.91%的股份外(如二零一八年一月三十日的公告所述)，經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及確信，萬達方均獨立於本公司及本公司關連人士。

2.3 交易標的

- (i) 融創房地產同意收購，王健林先生同意出售其持有的萬達文化管理75%股權，並終止原商業安排；
- (ii) 融創房地產同意收購，萬達控股同意出售其持有的萬達BVI文創99%股權，萬達文化控股同意出售其持有的萬達BVI文創1%股權，並終止原商業安排；及
- (iii) 萬達商管集團同意終止原商業安排。

2.4 代價

代價共計人民幣約62.81億元。其中：

- (i) 收購萬達文化管理75%股權的代價約為人民幣44.94億元；
- (ii) 收購萬達BVI文創100%股權的股權代價為人民幣14億元等值的港幣，及債權代價為人民幣1億元等值的港幣；及
- (iii) 終止萬達商管集團的原商業安排代價約為人民幣2.87億元。

2.5 代價基準

代價乃根據樂園和商業區域的品牌許可使用協議等未來應支付給萬達方及其關聯方的費用金額，並考慮了目標公司目前賬面現金餘額及欠付萬達方的股東借款，經雙方公平磋商後釐定。董事認為，代價公平合理，將以本集團的內部資源撥付。

2.6 代價支付

代價按以下方式支付：

- (i) 本協議簽署後，融創房地產根據合作意向協議已支付的意向金人民幣15億元轉為第一筆代價款；
- (ii) 本協議簽署當日支付第二筆代價款人民幣約2.87億元；
- (iii) 本協議簽署後2日內，融創房地產應支付第三筆代價款人民幣約14.94億元（「第三筆代價款」）；
- (iv) 融創房地產應於二零一九年十一月三十日或之前支付第四筆代價款人民幣15億元；及
- (v) 融創房地產應於二零二一年一月五日或之前支付第五筆代價款人民幣15億元等值的港幣。

2.7 交割

雙方應按如下約定進行交割：

- (i) 第三筆代價款支付後且於二零一八年十月三十一日前(含當日)，賣方應將萬達BVI文創及萬達文化管理股權過戶所需的全部文件交給融創房地產；及
- (ii) 賣方應於二零一八年十一月三十日前完成業務剝離及債務清償後，雙方應將萬達BVI文創及萬達文化管理的股權過戶到融創房地產指定方名下。業務剝離及債務清償完成後2個工作日內，完成所有相關人員及公司資料的移交。

3. 萬達BVI文創及萬達文化管理的資料

3.1 萬達BVI文創

萬達BVI文創為一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股。

萬達BVI文創由萬達控股直接持有99%股權，由萬達文化控股直接持有1%股權。

萬達BVI文創持有萬達香港文創100%股權，萬達香港文創持有成都萬達文創100%股權，成都萬達文創持有萬達文化管理25%股權。

於二零一八年九月三十日，萬達BVI文創未經審核淨資產約為港幣10.6億元，自成立日二零一七年八月二十二日至二零一七年十二月三十一日止期間的未經審核利潤如下：

	自成立日 二零一七年 八月二十二日至 二零一七年 十二月三十一日 止期間 (約港幣千元)
除稅前純利	879,271
除稅後純利	736,288

註：以上數據來源於賣方提供的管理報表。

3.2 萬達文化管理

萬達文化管理為一家於中國成立的有限公司，其主要業務為旅遊管理服務。

萬達文化管理由王健林先生直接或間接持有75%股權，由萬達BVI文創間接持有25%股權。

萬達文化管理持有萬達文旅院99%股權，持有本集團已收購的文旅項目的樂園管理公司100%股權，持有青島東方影都100%股權及持有青島遊艇會100%股權。

於二零一八年九月三十日，萬達文化管理未經審核淨資產約為人民幣7.4億元，自成立日二零一七年十一月十日至二零一七年十二月三十一日止期間的未經審核利潤如下：

	自成立日 二零一七年 十一月十日至 二零一七年 十二月三十一日 止期間 (約人民幣千元)
除稅前純利	664,203
除稅後純利	564,555

註：以上數據來源於賣方提供的管理報表。

4. 交易事項的理由和益處

如二零一八年六月三十日的通函所述，本集團已收購13個萬達文旅項目的91%股權，且已持有樂園、商業及酒店等資產，萬達繼續負責規劃和建設管理，提供品牌許可、諮詢服務和運營管理等。

本次交易事項完成後，本集團將進一步全面負責該等資產的規劃設計、建設管理，及樂園和商業區域的諮詢服務和運營管理等。本次交易事項完成後，萬達方仍將動用其全部資源，全力支持本集團已收購但尚未開業的文旅項目的順利開業及運營。

本次交易事項將使本集團已收購的文旅項目的運營管理界面更加清晰，管理效率進一步提升；並且，通過本次交易事項，本集團收穫了一隻組織架構完整且經驗豐富的文旅和商業運營管理團隊，有助於加快建立本集團在文旅領域的體系能力和品牌影響力。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為交易事項乃按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合股東之整體利益。

5. 本集團及訂約方的資料

本公司是一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團為中國的領先房地產發展商之一，專業從事住宅及商業地產綜合開發。本集團堅持區域聚焦和高端精品發展戰略，在中國的一二線及環一線城市擁有眾多已發展或發展中的優質物業項目，項目涵蓋高層住宅、聯排別墅、零售物業、寫字樓等多種物業類型。

融創房地產是一家在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事中國的房地產開發及銷售。

萬達集團為一家於中國成立的有限公司，主要從事商業地產投資及經營、酒店建設投資及經營、電影院線等文化產業投資及經營等業務。

萬達商管集團為一家於中國成立的有限公司，主要從事商業及酒店管理業務。

6. 上市規則的涵義

由於交易事項的一項或多項適用比率超過5%但均低於25%，故交易事項構成上市規則第十四章項下的本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

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：

「董事會」	指	董事會
「品牌許可使用協議」	指	如二零一八年六月三十日的通函所述，本集團已收購的文旅項目與萬達方及其關聯方簽署的品牌許可使用協議，協議期限為20年，每年的品牌使用費為人民幣5,000萬元，其中樂園的品牌使用費為每年人民幣4,500萬元，商業區域的品牌使用費為每年人民幣500萬元
「賬面現金餘額」	指	成都萬達文創的賬面現金餘額人民幣約2.94億元
「成都萬達文創」	指	成都萬達文化旅遊創意有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為萬達香港文創的全資附屬公司
「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：01918）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「合作意向協議」	指	融創房地產與賣方於二零一八年九月十七日簽署的《合作意向協議》
「本集團已收購的 文旅項目」	指	如二零一七年七月十九日的公告所述，本集團已收購的13個萬達文化旅遊項目
「董事」	指	本公司董事
「業務剝離及債務清償」	指	賣方應於二零一八年十一月三十日前將萬達文旅院歸屬於賣方及其關聯方的知識產權及與本集團已收購的文旅項目無關的業務剝離，及完成目標公司與賣方之間的債務清償
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「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
「青島遊艇會」	指	青島萬達遊艇會管理有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為萬達文化管理的全資附屬公司
「青島東方影都」	指	青島萬達東方影都影視產業園管理有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為萬達文化管理的全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	萬達BVI文創、萬達香港文創、成都萬達文創、萬達文化管理、萬達文旅院、本集團已收購的文旅項目的樂園運營管理公司、青島東方影都及青島遊艇會。萬達BVI文創持有萬達香港文創100%股權，萬達香港文創持有成都萬達文創100%股權，成都萬達文創持有萬達文化管理25%股權，萬達文化管理持有樂園運營管理公司100%股權、持有萬達文旅院99%股權、持有青島東方影都100%股權及持有青島遊艇會100%股權
「交易事項」	指	收購萬達文化管理75%股權，收購萬達BVI文創100%股權，及終止原商業安排
「萬達BVI文創」	指	萬達文化旅遊創意集團有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，最終實益擁有人為王健林先生

「萬達商業」	指	大連萬達商業管理集團股份有限公司，一家於中國成立的有限公司，為萬達集團的非全資附屬公司
「萬達商管集團」	指	萬達商業管理集團有限公司，一家於中國成立的有限公司，為萬達商業的全資附屬公司
「萬達文化控股」	指	萬達文化控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為萬達集團的間接全資附屬公司
「萬達集團」	指	大連萬達集團股份有限公司，一家於中國成立的有限公司
「萬達香港文創」	指	萬達文化旅遊創意集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為萬達BVI文創的全資附屬公司
「萬達控股」	指	萬達控股投資有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，王健林先生持有其100%股權
「萬達文旅院」	指	萬達文化旅遊規劃研究院有限公司，一家於中國成立的有限公司，為萬達文化管理的非全資附屬公司
「萬達方」	指	王健林先生、萬達集團及萬達商管集團
「%」	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，二零一八年十月二十九日

於本公告日期，本公司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；及本公司獨立非執行董事為潘昭國先生、竺稼先生、李勤先生及馬立山先生。