

债券代码：  
122432、122433、122445、136633、  
136624、135079、135268、135408、  
135548

债券简称：15融创01、15融创  
02、15融创03、16融创06、16  
融创07、16融创01、16融创03、  
16融创04、16融创05

### 融创房地产集团有限公司重大交易的公告

本公司全体董事或具有同等职责的人员保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

如有董事或具有同等职责的人员对临时公告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议的，公司应当在公告中作特别提示。

#### 一、交易概况

融创房地产集团有限公司（简称本公司，作为买方）与大连万达商业地产股份有限公司（作为卖方）签订框架协议，收购卖方持有的 13 个文化旅游项目公司 91%的股权（即标的文旅项目公司）和 76 家城市酒店 100%的权益（即标的酒店资产），代价分别约为人民币 295.75 亿元和人民币 335.9526 亿元。

截至本公告日期，卖方持有标的文旅项目公司 100%股权和标的酒店资产 100%权益。

本次交易不涉及关联交易。

#### 二、交易对价确定及支付安排

本次交易对价参考标的文旅项目公司的注册资本和酒店资产的账面价值（包括已开业酒店的账面价值和未开业酒店的预估

价值)，经双方公平磋商后确定。尽职调查完成后，在确认标的文旅项目公司注册资本实缴到位且标的酒店资产账面价值不变的前提下，双方不调整交易价款。

交易对价支付安排如下：

1. 框架协议签署日，买房向卖方支付人民币 2,500,000,000 元（作为定金）；

2. 2017 年 7 月 31 日或之前，卖方应配合买方完成对标的文旅项目公司和标的酒店资产的尽职调查，并且双方签署正式协议。正式协议签署后 3 日内，买房累计支付至总价款的 20%，即人民币 12,634,052,200 元（第二笔付款）；

3. 正式协议签署后，卖方开始准备标的酒店资产转让过户前所需的所有手续，买方推动尽快取得股东在本公司股东大会的批准，并在 90 天内支付转让价款累计至人民币 33,595,260,800 元（第三笔付款）；

4. 卖方收到第三笔付款后 5 个工作日内，通过指定银行向买方发放贷款人民币 29,600,000,000 元（期限 3 年，利率为银行 3 年期贷款基准利率），买方收到该贷款后 2 日内，向卖方支付剩余对价人民币 29,575,000,000 元（第四笔付款）。

### 三、交割安排及后续管理

本次交易事项须待本公司取得股东会批准后，方可交割。

卖方收到第三笔付款后 30 日内，将目标酒店资产过户给买

方。卖方收到第四笔付款后5个工作日内，将标的文旅项目公司的91%股权过户给买方。

标的文旅项目公司由买方独立运营管理，买方委派标的文旅项目公司常务总经理，并负责销售物业。卖方委派标的文旅项目公司总经理，并在标的文旅项目公司名下设立持有物业项目部，并由卖方委派项目部总经理，负责持有物业的运营。买方委派持有物业项目部一名财务人员、一名成本人员。

十三个文化旅游项目持有物业的规划方案、建设等，按照卖方已确定的方案和计划执行。新发展的文化旅游项目的产品定位、建设节奏、目标成本由卖方制定方案和计划，由买方审批。

就十三个文化旅游项目中已建成及将继续持有的物业，标的文旅项目公司将委托卖方运营及管理该等物业。已进行商业运营的项目将根据卖方原计划运营及管理；对于未来新开业项目，其经营计划及运营目标应在买方批准后执行及确定。此外，十三个文化旅游项目的管理成本由标的文旅项目公司承担及每个标的文旅项目公司每年向卖方支付人民币5,000万元的管理咨询费，合同期限为20年。

在文化旅游项目持有物业由卖方运营管理期间，有关物业使用「万达文化旅游城」的品牌，买方有权将买方品牌用于销售物业。

合作事项完成后，标的文旅项目公司的贷款继续由标的文旅项目公司承担。卖方及其关联方为标的文旅项目公司提供的担保

措施，转为由买方提供担保措施。

#### 四、承诺事项

卖方收到 25 亿元定金后：

1. 如发生如下情形之一，框架协议自动解除，且卖方有权不返还定金：

(1) 买方未在正式协议签订后 90 日内支付转让价款累计至人民币 33,595,260,800 元；

(2) 买方反悔，拒绝签订正式协议；或

(3) 买方出现其他违约行为，导致本交易无法进行。

2. 如发生如下情形之一，框架协议自动解除，且卖方需双倍返还定金给买方：

(1) 卖方反悔，拒绝签订正式协议；

(2) 卖方出现其他违约行为，导致本交易无法进行的。

双方同意未来将继续就文化旅游项目进行合作；并同意未来将在电影等多个领域寻求全面战略合作。

#### 五、标的文旅项目公司及标的酒店资产资料

十三个文化旅游项目总建筑面积合计约为 5,897 万平方米，其中，自持面积约为 924 万平方米，可售面积约为 4,973 万平方米，可售面积约占总建筑面积的 84%。万达文化旅游项目包括万

达文化旅游城和配套可供销售住宅等业态的综合地产项目。万达文化旅游城简称万达城，是万达集团首创的特大型文化、旅游、体育、商业综合项目，包括万达茂、大型室外主题乐园、舞台秀、酒店、酒吧街等业态。基本情况见下表<sup>1</sup>：

单位：万平方米

序号	所在城市	总规划	其中	
		建面	销售面积	自持面积
1	重庆	850	746	104
2	青岛	816	670	146
3	济南	519	427	92
4	南昌	486	426	60
5	哈尔滨	494	425	69
6	合肥	423	354	69
7	海口	401	353	48
8	成都	426	338	88
9	西双版纳	337	301	36
10	广州	372	287	85
11	无锡	308	251	57
12	昆明	236	202	34
13	桂林	229	193	36
合计		5897	4973	924

七十六家城市酒店总建筑面积合计约为 324.9 万平方米，总房间 22,920 个。预计七十六家酒店截至二零一七年十二月三十一日的账面净值为 335.9526 亿元，其中包含了尚未开业的两个酒店预估的成本，基本情况见下表<sup>2</sup>：

序号	名称	开业时间	建筑面积 (万平方米)	客房数	地址
1	宁波万达索菲特酒店	2008/12/18	4.07	291	浙江省宁波市鄞州区四明中路 899 号
2	北京万达嘉华酒店	2009/1/1	3.58	312	北京市石景山区石景山路甲 18 号 1 号楼
3	青岛万达艾美酒店	2009/11/27	5.11	349	山东省青岛市延吉路 112 号

<sup>1</sup>表格所列数据可能因尽职调查的结果而有所调整，并以政府部门最终审批为准。

<sup>2</sup>表格所列数据可能因尽职调查的结果而有所调整，并以政府部门最终审批为准。

4	重庆万达艾美酒店	2009/12/11	4.37	320	重庆市南岸区江南大道10号
5	无锡万达喜来登酒店	2010/9/17	4.67	350	江苏省无锡市滨湖区梁溪路49号
6	襄阳万达皇冠假日酒店	2010/11/26	4.30	303	湖北省襄阳市长虹北路11号
7	宜昌万达皇冠假日酒店	2010/11/27	3.91	283	湖北省宜昌市伍家岗区沿江大道特169号
8	福州万达威斯汀酒店	2010/12/22	4.09	310	福建省福州市台江区江滨中大道366号
9	合肥万达威斯汀酒店	2010/12/23	4.85	313	安徽省合肥市包河区马鞍山路150号
10	武汉万达威斯汀酒店	2011/7/30	5.04	305	湖北省武汉市武昌区临江大道96号
11	镇江万达喜来登酒店	2011/8/12	4.33	289	江苏省镇江市润州区北府路88号
12	西安万达希尔顿酒店	2011/8/24	5.30	311	陕西省西安市新城区东大街199号
13	广州万达希尔顿酒店	2011/8/31	4.60	311	广州市白云区云城东路515-517号
14	石家庄万达洲际酒店	2011/9/23	4.38	294	河北省石家庄市裕华区槐安东路119号
15	济南万达凯悦酒店	2011/9/28	5.30	344	济南市市中区经四路187号
16	廊坊万达嘉华酒店	2011/11/11	4.19	295	河北省廊坊市广阳区新华路50号万达广场A座
17	南京万达希尔顿酒店	2011/11/16	4.89	357	江苏省南京市建邺区江东中路100号
18	大庆万达喜来登酒店	2011/11/25	4.30	290	黑龙江省大庆市萨尔图区东风新村经二街2号
19	泰州万达嘉华酒店	2011/12/9	3.87	253	江苏省泰州市海陵区济川东路222号
20	常州万达喜来登酒店	2011/12/10	3.15	250	江苏省常州市新北区通江中路88-1号
21	唐山万达洲际酒店	2011/12/23	4.75	287	河北省唐山市路南区文化路11号
22	大连万达康莱德酒店	2012/2/25	9.98	210	辽宁省大连市中山区港浦路1号
23	大连万达希尔顿酒店	2012/2/25	0.00	371	辽宁省大连市中山区港浦路1号
24	太原万达文华酒店	2012/8/3	5.24	359	山西省太原市解放路169号
25	宁德万达嘉华酒店	2012/8/11	4.08	291	福建省宁德市蕉城区天湖东路1号
26	泉州万达文华酒店	2012/9/29	4.78	322	福建省泉州市丰泽区宝洲路719号
27	长沙万达文华酒店	2012/10/19	6.58	425	湖南省长沙市开福区湘江中路一段308号
28	漳州万达嘉华酒店	2012/10/26	4.38	298	福建省漳州市龙文区建元东路2号
29	淮安万达嘉华酒店	2012/11/29	4.46	230	江苏省淮安市翔宇中路153号
30	宜兴万达艾美酒店	2013/5/31	4.21	280	江苏省宜兴市阳羡东路455号
31	万州万达逸林酒店	2013/7/5	3.74	257	重庆万州区北滨大道二段1001号
32	沈阳万达文华酒店	2013/7/27	5.17	300	沈阳市东陵区营盘西街17-5号
33	抚顺万达嘉华酒店	2013/8/23	3.95	280	辽宁省抚顺市新抚区浑河南路中段56-11号
34	天津万达文华酒店	2013/8/30	4.83	297	天津市河东区大直沽八号路486号
35	武汉万达嘉华酒店	2013/9/1	4.72	408	武汉市武昌区水果湖街东湖路105号
36	哈尔滨万达嘉华酒店	2013/9/12	4.79	345	哈尔滨市南岗区中兴大道158号
37	南昌万达嘉华酒店	2013/12/13	4.15	300	江西省南昌市红谷滩新区凤凰中大道1000号中
38	银川万达嘉华酒店	2013/12/18	4.63	305	宁夏银川市金凤区亲水北大街9号
39	丹东万达嘉华酒店	2013/12/20	4.85	302	辽宁省丹东市振兴区锦山大街300号
40	南京万达嘉华酒店	2013/12/21	4.16	303	江苏省南京市江宁区竹山路59号
41	武汉万达瑞华酒店	2014/3/29	6.44	417	湖北省武汉市武昌区水果湖街东湖路138号
42	广州增城万达嘉华酒店	2014/5/16	3.62	279	广州市增城区荔城增城大道69号10幢
43	潍坊万达铂尔曼酒店	2014/5/23	3.68	284	山东省潍坊市福寿东街6636号1号楼
44	赤峰万达嘉华酒店	2014/6/20	4.74	350	内蒙古赤峰市红山区西拉沐沦大街12号
45	济宁万达嘉华酒店	2014/7/5	3.65	279	山东省济宁市太白路东路59号
46	金华万达嘉华酒店	2014/7/25	4.28	330	浙江省金华市金东区东市南街799号

47	常州武进万达嘉华酒店	2014/8/8	3.42	250	江苏省常州市武进区花园街 299 号
48	东莞东城万达文华酒店	2014/9/12	4.41	306	东莞市东城区东纵大道 208 号 5 幢
49	马鞍山万达嘉华酒店	2014/9/19	3.61	286	安徽省马鞍山市雨山区太白大道 3200 号
50	荆州万达嘉华酒店	2014/9/20	3.7	283	湖北省荆州市荆州区北京西路 518 号
51	兰州万达文华酒店	2014/10/24	4.14	307	甘肃省兰州市城关区天水北路 52 号
52	昆明万达文华酒店	2014/10/31	4.47	302	云南省昆明市西山区前兴路 888 号
53	龙岩万达嘉华酒店	2014/11/7	3.85	306	福建省龙岩市新罗区双龙路 1 号万达广场 B2 号楼
54	烟台万达文华酒店	2014/11/21	4.42	308	山东省烟台市芝罘区胜利路 139 号
55	江门万达嘉华酒店	2014/11/28	4.14	360	广东省江门市蓬江区发展大道万达广场 3 幢
56	芜湖万达嘉华酒店	2014/12/6	3.68	281	安徽省芜湖市镜湖区北京中路 69 号
57	蚌埠万达嘉华酒店	2014/12/12	3.42	286	安徽省蚌埠市蚌山区东海大道 4189 号
58	南宁万达文华酒店	2014/12/18	4.98	332	广西省南宁市东葛路 118 号青秀万达广场西 5、西 8 栋
59	广元万达嘉华酒店	2015/6/5	3.43	286	四川省广元市利州区万缘新区万缘路 108 号
60	内江万达嘉华酒店	2015/6/26	3.27	262	四川省内江市东兴区栖霞路 888 号
61	黄石万达嘉华酒店	2015/7/3	3.25	263	湖北省黄石市黄石港区花湖大道 30 号
62	安阳万达嘉华酒店	2015/7/25	3.38	289	河南省安阳市文峰区中华路 29 号
63	东营万达嘉华酒店	2015/8/15	3.79	285	山东省东营市东营区北一路 730 号
64	泰安万达嘉华酒店	2015/8/21	4.32	283	山东省泰安市泰山大街 566 号万达广场 2 幢
65	阜阳万达嘉华酒店	2015/8/29	3.64	286	安徽省阜阳市颍州区颍州南路 299 号
66	柳州万达嘉华酒店	2015/11/27	3.76	285	广西省柳州市城中区东环大道 256 号
67	呼和浩特万达文华酒店	2015/11/29	4.29	315	内蒙古呼和浩特市新华东街 26 号
68	郑州万达文华酒店	2016/3/25	4.76	292	河南省郑州市金水区农科路 16 号
69	四平万达嘉华酒店	2016/7/1	3.22	246	吉林省四平市铁东区紫气大道 1515 号
70	西宁万达嘉华酒店	2016/7/29	4.26	310	青海省西宁市城西区四川南路 76 号 1 号楼
71	亳州万达嘉华酒店	2016/8/12	3.23	244	安徽省亳州市谯城区希夷大道 1088 号
72	乌鲁木齐万达文华酒店	2016/8/12	4.75	291	新疆省乌鲁木齐市经济技术开发区玄武湖路 777 号
73	义乌万达嘉华酒店	2016/9/16	3.79	288	浙江省义乌市稠江街道新科路 1 号
74	上饶万达嘉华酒店	2016/11/25	3.58	280	江西省上饶市信州区广信大道 8 号
75	齐齐哈尔万达嘉华酒店	2018/6/30	3.71	312	黑龙江省齐齐哈尔市建华区新江路 1 号
76	长春万达文华酒店	2019/12/20	4.06	257	吉林省长春市红旗街万达文华公馆售楼处
合计			324.90	22,920	

## 六、本次交易的目的及影响

大连万达商业是知名的商业地产企业，在全国持有和运营大量商业地产和文化旅游项目，品牌影响力卓越；并且，大连万达商业拥有商业规划研究院、酒店设计研究院、全国性的商业地产建设和管理团队，形成了商业地产的完整产业链和核心竞争优势。

此次本公司与大连万达商业合作的十三个文化旅游项目区位优势明显，土地价格合理，并且超过84%为可销售面积，未来将依托卖方在文化旅游项目的丰富运营经验、品牌优势和本公司在销售地产的优势，双方强强联合，打造更具市场竞争力的产品，更好的实现项目价值。七十六家酒店均位于所在城市的核心地段，并与四个大连万达商业自营酒店品牌（包括奢华品牌万达瑞华、超豪华品牌万达文华、豪华品牌万达嘉华和精选品牌万达锦华）和多个国际知名豪华酒店管理品牌（包括威斯汀、希尔顿、洲际、康莱德、艾美等）进行合作，运营良好，具有很好的市场口碑和影响力。

以上项目合作完成后，本公司未来也将继续和大连万达商业在其他项目上以及电影等领域进一步探讨和加大合作力度。此次合作，以合理的成本为本公司补充大量优质土地储备和物业资产，将为本公司未来持续健康发展提供巨大的支持。

特此公告。



融创房地产集团有限公司

2017年7月13日