

债券代码：122432
债券代码：122433
债券代码：122445
债券代码：136633
债券代码：136624
债券代码：135268
债券代码：135408
债券代码：135548
债券代码：118470
债券代码：114365
债券代码：114382

债券简称：15 融创 01
债券简称：15 融创 02
债券简称：15 融创 03
债券简称：16 融创 06
债券简称：16 融创 07
债券简称：16 融创 03
债券简称：16 融创 04
债券简称：16 融创 05
债券简称：16 融地 01
债券简称：18 融创 01
债券简称：18 融创 03

融创房地产集团有限公司重大交易公告

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、收购事项

融创房地产集团有限公司（以下简称“融创房地产”或“本公司”，作为买方）于二零一九年一月二十日与武汉中央商务区股份有限公司（以下简称“武汉中央商务区”，作为卖方）订立协议书，以应付代价人民币 125.53 亿元收购泛海建设控股有限公司（以下简称“目标公司”）100%股权，目标公司拥有北京泛海国际项目 1 号地块（以下简称“北京项目”）及上海董家渡项目（以下简称“上海项目”）的 100%权益。

北京项目位于北京市朝阳区核心位置，在东四环东侧，在泛海国际一期北侧；紧邻朝阳公园，拥有优质的景观资源；周边环绕 CBD、燕莎、丽都、朝青四大商圈，区位条件十分优越；教育、医疗等配套非常成熟。总占地面积约为 7.52 万平方米，总建筑面积约为 66.85 万平方米。主要用作住宅、写字楼等物业的开发，截至本公告日期项目刚启动建设，尚未开售。

上海项目位于上海市黄浦区核心位置，所处南外滩板块；紧邻黄浦江、豫园；周边环绕外滩、人民广场、南京路、老码头、董家渡金融城，区位条件十分优越；

教育、医疗等配套非常成熟。总占地面积约为 12.03 万平方米，总建筑面积约为 62.80 万平方米。主要用作住宅、商业等物业的开发，截至本公告日期项目大部分尚未建设。

收购事项将有助于进一步增加本公司在北京和上海核心位置的优质土地储备和市场份额，并将进一步巩固本公司在一线城市的领先地位及品牌影响力。

二、 将予收购的资产

融创房地产同意收购而武汉中央商务区同意出售目标公司 100% 股权。目标公司直接持有上海项目的 100% 权益，且通过北京泛海东风置业有限公司（以下简称“北京东风”）间接持有北京项目的 100% 权益。融创房地产拟通过受让目标公司 100% 股权的方式收购北京项目及上海项目的全部权益。

于本公告日期，目标公司持有三家全资附属公司，分别为北京东风、浙江泛海建设投资有限公司（以下简称“浙江泛海”）及上海御中投资管理有限公司（以下简称“上海御中”）。其中浙江泛海、上海御中的股权将于协议书签署后 2 个月内由武汉中央商务区尽快完成剥离（「拟剥离股权」）。

于本公告日期，目标公司通过北京东风间接持有 3 个地块，分别为北京泛海国际项目 1 号、2 号、3 号地块。其中 2 号、3 号地块的全部资产及负债将于协议书签署后 24 个月内由武汉中央商务区尽快完成剥离（「拟剥离物业」，与拟剥离股权合称为「拟剥离资产」）。

拟剥离资产及其有关的所有债权、债务以及相应风险、义务、责任、收益均由武汉中央商务区享有及承担，与融创房地产无关。

三、 应付代价及调整机制

融创房地产应付代价约为人民币 125.53 亿元。

收购事项的总代价约为人民币 148.87 亿元，其中股权代价约为人民币 111.75 亿元，及债权代价约为人民币 37.12 亿元。

此外，武汉中央商务区及其关联方欠付目标公司及北京东风约人民币 23.34 亿元的债务，总代价与前述债务冲抵后的现金应付代价约为人民币 125.53 亿元。

如发生以下情况，则融创房地产有权调整应付代价：

(i) 如果目标公司及北京东风存在应披露未披露的负债或对外担保，则应付代价调减金额为应披露未披露的负债金额或对外担保金额；或

(ii) 武汉中央商务区未能按协议书约定的条件及时限向融创房地产提供不少于约人民币 234.97 亿元的税务凭证用于税务抵扣，则应付代价调减金额为未提供税务凭证金额的 50%。

四、 应付代价基准

协议书项下的应付代价乃由买卖双方主要参考目标公司的净资产、北京项目和上海项目的市场价值、目标公司及北京东风欠付武汉中央商务区及其关联方的债务净额，经公平磋商厘定。本公司认为，协议书项下约定的应付代价属公平合理。

五、 应付代价支付

协议书项下应付代价将按以下方式支付：

(i) 于协议签署后 7 个工作日内，融创房地产须支付至应付代价的 50%，即约人民币 62.77 亿元（以下简称“第一笔付款”）；

(ii) 于二零一九年二月二十六日前完成目标公司股权交割的前提下，融创房地产须于二零一九年二月二十八日前支付应付代价的 30%，即约人民币 37.66 亿元。如未在二零一九年二月二十六日前完成股权交割，则支付义务顺延；及

(iii) 于协议书签署后的 6 个月内，融创房地产须支付应付代价剩余的 20%，即约人民币 25.10 亿元。

协议书项下的应付代价将以本公司的内部资源拨付。

六、 管理权移交

武汉中央商务区收到第一笔付款的当日，武汉中央商务区将目标公司及北京东风的印章及营业执照移交给融创房地产。

武汉中央商务区收到第一笔付款后 2 个工作日内，武汉中央商务区将接受融创房地产对目标公司及北京东风的人员安排，并将目标公司及北京东风的所有证

照、财务资料、项目资料等移交给融创房地产或其指定方。

七、 股权交割

于二零一九年二月二十六日前，武汉中央商务区将目标公司 100%股权转让予融创房地产或其指定方，并完成法人及董事的工商变更登记等。

八、 履约担保

为担保武汉中央商务区履行协议书中约定的义务，武汉中央商务区应向融创房地产提供如下担保：

(i) 中国泛海控股集团有限公司（以下简称“中国泛海控股集团”）提供连带保证担保；

(ii) 泛海控股股份有限公司（以下简称“泛海控股”）提供连带保证担保；

(iii) 浙江泛海提供连带保证担保，在不影响融创房地产前述担保权利的情况下，融创房地产同意配合武汉中央商务区继续进行融资；及

(iv) 协议书签署后 60 日内，完成杭州泛海钓鱼台酒店、民生金融中心第二顺位抵押登记，如第一顺位的金融机构不同意前述第二顺位抵押，则买卖双方另行协商抵押方式。在不影响融创房地产第二顺位抵押权利的情况下，融创房地产同意配合武汉中央商务区继续进行融资。

九、 债务担保

于本公告日期之前，目标公司及北京东风已为武汉中央商务区及其关联方的相关贷款提供了担保，根据协议书的约定，武汉中央商务区及其关联方将与金融机构沟通协商，尽快解除目标公司及北京东风已提供的担保。在解除担保之前，中国泛海控股集团及泛海控股就此担保提供反担保。

于本公告日期之前，武汉中央商务区及其关联方已为目标公司及北京东风的相关贷款提供了担保，根据协议书的约定，目标公司及北京东风将与金融机构沟通协商，尽快解除武汉中央商务区及其关联方已提供的担保。在解除担保之前，目标公司及北京东风就此担保提供反担保。

十、有关目标公司及目标项目的数据

目标公司为一家在中国成立的有限公司。截至本公告日期，目标公司主要从事位于中国的房地产及基础设施的投资和开发。

于二零一八年十一月三十日，目标公司的经审核合并净资产总值约为人民币89.59亿元，目标公司于截至二零一七年十二月三十一日止两个年度的经审核合并除税前盈利和除税后盈利载列如下：

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 (约人民币千元)	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 (约人民币千元)
除税前盈利	16,136	4,299
除税后盈利	7,340	3,008

附注：数据来源于武汉中央商务区提供的拟剥离资产剥离后的目标公司的经审核财务报告。

项目名称	产品类型	总占地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)
北京项目	住宅、写字楼等	7.52	66.85
上海项目	住宅、商业等	12.03	62.80

附注：上述目标项目的数据以中国政府部门的最终批准为准。

十一、收购事项的理由及益处

北京项目和上海项目均位于一线城市的核心位置，拥有便利的交通，成熟的配套设施，并紧邻城市景观资源，是十分稀缺的大体量优质项目。收购事项将有助于进一步增加本公司在北京和上海核心位置的优质土地储备和市场份额，并将进一步巩固本公司在一线城市的领先地位及品牌影响力。

因此，本公司认为收购事项乃按正常商业条款进行，属公平合理，并符合股东的整体利益。

本次重大交易不会对本公司的日常经营、财务状况及偿债能力产生重大影响。

特此公告。

(本页无正文，为《融创房地产集团有限公司重大交易公告》之盖章页)

融创房地产集团有限公司

2019年 1月 23日

