

债券代码:	122432	债券简称:	15 融创 01
债券代码:	122433	债券简称:	15 融创 02
债券代码:	122445	债券简称:	15 融创 03
债券代码:	135268	债券简称:	16 融创 03
债券代码:	135408	债券简称:	16 融创 04
债券代码:	135548	债券简称:	16 融创 05
债券代码:	136633	债券简称:	16 融创 06
债券代码:	136624	债券简称:	16 融创 07
债券代码:	118470	债券简称:	16 融地 01
债券代码:	114365	债券简称:	18 融创 01
债券代码:	114382	债券简称:	18 融创 03

融创房地产集团有限公司 关于收购云南城投集团资产事项情况的公告

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、一般性释义

公司	指	融创房地产集团有限公司
融创西南集团	指	融创西南房地产开发（集团）有限公司
环球世纪	指	成都环球世纪会展旅游集团有限公司
时代环球	指	成都时代环球实业有限公司

目标公司	指	“环球世纪”与“时代环球”
产权交易合同	指	融创西南集团与云南城投集团于2019年11月27日签署的合同及其他相关协议
云南城投集团	指	云南省城市建设投资集团有限公司
云南产权交易所	指	云南产权交易所有限公司
目标项目	指	目标公司开发的18个项目

二、收购事项的概况

公司全资附属公司融创西南集团于2019年11月27日收到云南产权交易结果通知书，并与云南城投集团签署产权交易合同，以交易对价约人民币152.69亿元收购云南城投集团持有的环球世纪及时代环球各51%的股权。

目标公司及其附属公司主要从事地产项目的开发运营，在成都、武汉、长沙、昆明等城市共开发18个目标项目，总建筑面积约为3,071.6万平方米，可售建筑面积约为2,771.6万平方米，约占总建筑面积的90%。

股权交易完成后，融创西南集团将持有目标公司51%的股权，六名自然人股东将合计持有目标公司49%的股权。

此外，融创西南集团已与六名自然人股东订立相关协议，据此，自然人股东同意：于目标股权完成交割后，本集团将全面负责目标公司及目标项目的运营管理；于目标股权完成交割后30日内，目标公司向融创西南集团宣布分配利润约人民币71.43亿元（其中融创西南集团按股权比例应分约人民币36.43亿元，超额分得利润约为人民币35亿元）。

三、目标股权交易安排情况

（一）目标股权交易对价及其支付安排

融创西南集团与云南城投集团于 2019 年 11 月 27 日签署产权交易合同，并于当日生效。本次股权交易的交易对价约为人民币 152.69 亿元，交易对价的支付安排如下：

- 1、截止至本公告之日，融创西南集团支付了约人民币 10 亿元作为交易保证金。该笔已支付的交易保证金中的人民币 10 亿元在产权交易合同生效后转为股权交易对价；
- 2、产权交易合同生效后 5 个工作日内，支付 46% 的股权交易对价，约人民币 70 亿元（第一笔股权交易对价）；
- 3、产权交易合同生效后 15 个工作日内，支付 13% 的股权交易对价，约人民币 20 亿元；

产权交易合同生效后 365 日内，支付剩余股权交易对价，约为人民币 52.69 亿元。除第一笔股权交易代价以外的其余股权交易对价，融创西南集团应按 10% 的年利率向云南城投集团支付延期付款期间的利息，并提供云南城投集团认可的合法有效的抵押及担保。

（二）目标股权交割安排

于融创西南集团付清第一笔股权交易对价之日起 15 个工作日内，云南城投集团应当完成目标股权解除质押登记的手续，并于完全解除质押登记手续后 5 个工作日内协助融创西南集团办理完成目标股权转让至融创西南集团的工商变更登记手续。

（三）债务担保

云南城投集团与目标公司及其相关公司之间的相互担保事项将按照下述方式解决：

- 1、 于产权交易合同签署日后 6 个月内，云南城投集团负责解除目标公司为其作出的所有担保事项，截止至本公告之日，担保金额约为人民币 52.80 亿元；
- 2、 于产权交易合同签署日后 6 个月内，融创西南集团及自然人股东共同负责解除云南城投集团为目标公司及其相关公司作出的所有担保事项，截止至本公告之日，担保总金额约为人民币 156.93 亿元。

于融创西南集团及自然人股东未解除担保事项对应的担保之前，融创西南集团及自然人股东需提供云南城投集团认可的合法有效的抵押及担保。

（四）其他交易约定

根据摘牌条件要求，融创西南集团与云南省水务产业投资有限公司签署合伙协议，据此，云南省水务产业投资有限公司将作为普通合伙人发起设立有限合伙企业，融创西南集团将作为有限合伙人认缴人民币 40 亿元。合伙企业存续期不低于 2 年，且主要投资房地产开发业务等，具体投资事项需经全体合伙人加盖公章确认生效后的合伙人会议决议批准。

四、 交易完成之后的合作安排

融创西南集团已与六名自然人股东订立相关协议，据此，自然人股东同意：于目标股权完成交割后，本集团将全面负责目标公司及目标项目的运营管理；于目标股权完成交割后 30 日内，目标公司向融创西南集团宣布分配利润约人民币 71.43 亿元（其中融创西南集团按股权比例应分约人民币 36.43 亿元，超额分得利润约人民币 35 亿元）。

五、目标公司及目标项目的资料

（一）环球世纪

环球世纪为一家在中国成立的有限责任公司，主要从事中国的房地产开发、企业管理咨询、会议及展览展示服务等业务。云南城投集团持有环球世纪 51%的股权，自然人股东合计持有 49%的股权。

环球世纪于二零一九年八月三十一日的未经审核合并净资产总值约为人民币167.48亿元，于截至二零一八年十二月三十一日止两个年度的经审核合并除税前盈利及除税后盈利载列如下：

	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 (约人民币 千元)	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 (约人民币 千元)
除税前盈利	640,816	891,185
除税后盈利	591,755	627,298

（二）时代环球

时代环球为一家在中国成立的有限责任公司，主要从事中国的房地产开发、企业管理咨询、会议及展览展示服务等业务。云南城投集团持有时代环球 51%的股权，自然人股东合计持有 49%的股权。

时代环球于二零一九年八月三十一日的未经审核合并净资产总值约为人民币2.83亿元，于截至二零一八年十二月三十一日止两个年度的经审核合并除税前盈利及除税后盈利载列如下：

	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 (约人民币 千元)	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 (约人民币 千元)
除税前盈利(亏损)	(81,550)	892,460
除税后盈利(亏损)	(74,167)	829,690

附注：数据来源于云南产权交易所公布的数据及云南城投集团提供的数据。

(三) 目标公司及其附属公司开发的 18 个目标项目的概要如下：

位置	项目名称	产品类型	销售部分		持有部分	由目标公司持有的权益
			已售建筑面积 (万平方米)	未售建筑面积 (万平方米)	建筑面积 (万平方米)	
成都	世纪城会展中心项目	住宅、公寓、商业、酒店、展览中心、车位等	194.3	71.6	39.8	100%
成都	环球中心项目	公寓、写字楼、商业、酒店、车位等	73.6	38.5	53.8	100%
成都	三岔湖项目	住宅、公寓、商业、酒店、车位等	-	304	8.5	100%
成都	邛崃十方堂项目	公寓、写字楼、商业、酒店、车位等	-	85.7	15.9	100%
成都	都江堰项目	商业、酒店、车位等	-	19.4	2.5	100%
环成都	天府新区乐高乐园项目	乐园	-	-	9.7	51%
环成都	眉山黑龙滩项目	住宅、公寓、商业、酒店、车位等	17.9	358.4	8.8	100%
环成都	眉山彭祖项目	住宅、公寓、商业、酒店、车位等	1.8	178	7.4	90%

位置	项目名称	产品类型	销售部分		持有部分	由目标公司持有的权益
			已售建筑面积 (万平方米)	未售建筑面积 (万平方米)	建筑面积 (万平方米)	
武汉	武汉国博新城项目	住宅、公寓、写字楼、商业、酒店、车位等	87.6	521.4	64.3	30%
环武汉	咸宁未来城一期	住宅、商业、酒店、车位等	-	205.3	7.9	100%
长沙	长沙未来城	住宅、公寓、写字楼、商业、酒店、车位等	-	263.9	38.3	100%
昆明	晋宁大湾项目	商业、酒店、车位等	-	191.7	6.2	100%
西双版纳	版纳橄榄坝项目	公寓、商业、车位等	-	33.1	-	100%
西双版纳	版纳观澜云顶项目	公寓、商业等	1.9	23.4	-	100%
其他旅游城市	西昌邛海一号院项目	住宅、商业、酒店、车位等	2.7	36.6	4.2	51%
其他旅游城市	康定木雅项目	公寓、商业、酒店、车位等	-	32	4.9	100%
其他旅游城市	文山普者黑项目	住宅、酒店、车位等	1.7	27.1	8.7	100%
其他旅游城市	拉萨圣地天堂酒店	酒店	-	-	19.1	49%
合计		-	381.5	2,390.10	300	-

目标项目的总建筑面积约为 3,071.6 万平方米，其中可售建筑面积约为 2,771.6 万平方米，自持建筑面积约为 300.0 万平方米，可售建筑面积约占总建筑面积的 90%，截止至本公告之日，未售建筑面积约为 2,390.1 万平方米。

此外，目标公司及其附属公司已达成意向协议但尚未正式获取的土地储备总建筑面积约为 3,587.2 万平方米（最终落实的土地储备数

据以后续实际获取情况为准)。考虑上述潜在土储后,总建筑面积约为 6,658.8 万平方米,其中可售建筑面积约为 6,304.9 万平方米,约占总建筑面积的 95%。

六、收购事项的影响

目标公司及其附属公司主要从事地产项目的开发运营,在成都、武汉、长沙、昆明等城市共开发 18 个目标项目,总建筑面积约为 3,071.6 万平方米,其中可售建筑面积约为 2,771.6 万平方米,约占总建筑面积的 90%,截至本公告日期,未售建筑面积约为 2,390.1 万平方米。通过此次交易,本公司以合理的土地价格获得了大量优质的土地储备,将有力支持本公司未来的稳健发展。此外,目标公司在会议中心、展览中心及文旅方面有多年的积累,并形成了良好的口碑和品牌,通过此次交易,将进一步提升本集团多种物业业态的运营管理能力。

此次收购不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生重大不利影响,不影响存续期的债务融资工具的债权债务关系,不会对公司存续的债务融资工具的本息兑付构成影响。

特此公告。

(以下无正文)

(本页无正文，为《融创房地产集团有限公司关于收购云南城投集团
资产事项情况的公告》之盖章页)

融创房地产集团有限公司

2019年11月21日

