

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)
(股份代號：01918)

須予披露交易

目標公司由哈爾濱融創文旅(本公司的全資附屬公司)及太陽島集團分別持有46.67%及52.8%的股權。

於2024年11月29日，哈爾濱融創文旅、太陽島集團及目標公司訂立協議，據此，太陽島集團同意受讓哈爾濱融創文旅持有的目標公司46.67%股權(即目標股權)，代價約為人民幣10.21億元。代價中約人民幣2.026億元用於償還本集團欠付目標公司的款項，約人民幣4.14億元用於償還有關目標股權的質押貸款，剩餘約人民幣4.046億元支付至政府監管專戶，用於本集團在哈爾濱地產開發項目的保交樓。

上市規則的涵義

由於出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)計算為5%或以上但低於25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

1. 背景

2019年12月，哈爾濱融創文旅簽署目標公司的增資協議，據此，哈爾濱融創文旅應向目標公司增資約人民幣14.27億元，對應的股權比例為46.67%。截至本公告日期，哈爾濱融創文旅已向目標公司實繳增資款約人民幣8.48億元，未實繳增資款約人民幣5.79億元，因此，哈爾濱融創文旅實際擁有的目標公司權益為34.21%。

2. 出售事項

於2024年11月29日，哈爾濱融創文旅、太陽島集團及目標公司訂立協議，據此，太陽島集團同意受讓哈爾濱融創文旅持有的目標公司46.67%股權，代價約為人民幣10.21億元。本集團無需支付剩餘未實繳的約人民幣5.79億元的增資款。

代價支付方式如下：

- (i) 於協議簽署後10個工作日內，約人民幣2.026億元支付予目標公司，用於償還本集團欠付目標公司的款項；
- (ii) 於協議簽署後10個工作日內，約人民幣4.14億元償還有關目標股權的質押貸款，以解除目標股權的質押；及
- (iii) 股權轉讓變更登記手續完成後，剩餘約人民幣4.046億元支付至政府監管專戶，用於本集團在哈爾濱地產開發項目的保交樓。

於目標股權質押解除後的10個工作日內，完成股權轉讓變更登記手續，且哈爾濱融創文旅在目標公司中委任的董事變更為太陽島集團指定人員。

代價乃經參考獨立合資格評估師遼寧眾華資產評估有限公司（「獨立合資格評估師」）對目標公司的評估價值，並經買賣雙方公平磋商後釐定。根據獨立合資格評估師的評估報告，目標公司的評估價值為人民幣29.8525億元，其乃於評估基準日（2024年6月30日）基於收益法進行估值。哈爾濱融創文旅實際擁有的目標公司34.21%權益對應的評估價值約為人民幣10.21億元。

評估方法

獨立合資格評估師於估值過程中考慮三種公認方法，即(i)收益法；(ii)市場法；及(iii)資產基礎法。

獨立合資格評估師所作出的市場調查表明，目標公司開展的業務以冬季冰雪旅遊、四季冰雪項目為主。證券市場中與目標公司開展的業務專業類型相同或相似的可比上市公司數量不足，且非證券市場鮮有類似交易案例公開信息，因此不具備選取市場法評估的條件；目標公司經過多年發展，已擁有較為穩定的市場，內部治理和管理能力逐步提升，業務清晰以及具有可利用的經營財務及資產管理數據。結合行業發展趨勢和公司歷史經營業績等判斷，目標公司未來收益可以預期和計量，收益風險可以量化，具備採用資產基礎法和收益法評估的條件。

基於對兩種評估方法評估結果可靠性的比較分析，目標公司所在旅遊行業特點決定了收益法評估結果能夠完整體現公司所有資產要素以及要素間協同效應對企業價值的貢獻，所以收益法評估結果相對更為合理，基於此，獨立合資格評估師選取收益評估結果作為評估結論。

根據收益法定義以及目標公司實際狀況，獨立合資格評估師採用國際通行的現金流折現模型(DCF)中的企業自由現金流折現模型估算企業的股東全部權益價值。

評估操作中涉及的主要計算公式如下：

- 企業股東全部權益價值=企業整體價值-企業付息債務價值
- 企業整體價值=經營性資產價值+溢餘資產價值+非經營性資產價值-非經營性負債價值

- 經營性資產價值：
$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

P：評估基準日的經營性資產價值；

R_i ：明確預測期內第i年預期的企業自由現金流量；

R_{n+1} ：永續期每年(穩定年度)預期的企業自由現金流量；

r：折現率；

n：明確預測期；

i：預測期第i年。

- 企業自由現金流量=稅後淨營業利潤+稅後利息費用+折舊與攤銷-資本性支出-營運資金追加

本次評估涉及的主要輸入數據如下：

- 本次評估明確預測期為5.5年；

- 明确預測期內每年及永續期每年（穩定年度）預期的企業自由現金流量如下：

單位：人民幣萬元

2024年 下半年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	穩定年度
11,112	34,651	22,545	29,919	26,976	27,421	26,674

- 本次評估採用加權平均資本成本模型(WACC)確定折現率，所使用的折現率為10.27%。

基於以上主要計算公式及評估假設條件成立的前提下，經營性資產價值（即企業自由現金流量現值合計）約為人民幣277,494萬元，加上溢餘資產價值約人民幣39,317萬元，加上非經營性資產價值約人民幣5,933萬元，減去非經營性負債價值約人民幣2,209萬元，得出企業整體價值約人民幣320,534萬元。從企業整體價值人民幣320,534萬元減去企業付息債務價值約人民幣22,009萬元，得出企業股東全部權益價值約人民幣298,525萬元。

主要輸入數據變動對目標公司評估價值的敏感度分析

根據主要輸入數據，本集團已就估值所採納折現率進行敏感度分析，詳情載列如下：

單位：人民幣萬元

情景	折現率	企業股東 全部權益 價值(EV)	EV變動	EV%變動
基準折現率+2%	12.27%	255,951	-42,574	-14.26%
基準折現率+1%	11.27%	275,358	-23,167	-7.76%
基準折現率	10.27%	298,525	-	0.00%
基準折現率-1%	9.27%	326,668	28,143	9.43%
基準折現率-2%	8.27%	361,590	63,065	21.13%

評估的主要假設

評估報告所依據的主要假設詳情載列如下：

(一) 一般假設

1. 交易假設，即假設納入評估範圍的資產於評估基準日已經處在交易過程中，評估人員根據資產的交易條件等模擬市場進行估值。
2. 公開市場假設，即假設在市場上交易的資產或擬在市場上交易的資產所涉及的資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，資產交易雙方的交易行為都是在自願的、理智的而非強制或不受限制的條件下進行的。
3. 資產持續使用假設，即假設納入評估範圍的資產按目前的用途和使用的方式、規模、頻度、環境等情況繼續使用，沒有考慮資產用途轉換或者最佳利用條件，其評估結果的使用範圍存在限制。
4. 企業持續經營假設，即假設目標公司能夠保持持續經營，且持續經營過程中所需遵循的國家和地方的現行法律、法規、制度及社會政治和經濟政策與現時無重大變化。
5. 企業經營環境穩定假設，即假設企業經營所處政治、經濟和社會發展環境，行業發展環境，企業自身治理環境等無較大變化。
6. 基礎資料可靠性假設，即假設委託人及目標公司提供的財務會計資料及其他與評估相關的資料真實準確、客觀完整、合法有效，不存在虛假、誤導、或重大遺漏，有關重大事項揭示充分。
7. 假設評估測算涉及的匯率、利率、物價水平在正常範圍內波動，不考慮通貨膨脹因素影響。
8. 假設評估基準日後無不可抗力對目標公司的生產經營造成重大影響。

(二) 特殊假設

1. 假設目標公司未來期間採取的會計政策和編寫評估報告時所採用的會計政策保持一致。
2. 關於目標公司經營情況的預期只基於評估基準日所能明確的經營計劃、管理方式和水平，不考慮不可預見的其後可能由於經營模式、經營策略重大改變和追加投資等重大事件導致的經營管理能力和經營規模較大變化的影響。本次評估假設目標公司評估基準日所能明確的經營計劃、管理方式和水平未來無較大變化。
3. 假設目標公司管理層及核心人員團隊保持穩定，並稱職地對企業實行管理，能夠按既定計劃實現收益，推進企業發展。
4. 假設與目標公司經營相關的資質證書到期後仍可續期取得並持續經營。
5. 假設目標公司經營現金流於年度內均勻發生。
6. 假設納入範圍的資產權屬清晰、完整、無瑕疵。
7. 假設目標公司生產經營佔用的土地使用權可依法、合規、及時取得。
8. 假設除已經發現事項外，納入評估範圍的資產不存在其他影響其質量、使用和權屬的瑕疵事項。

3. 出售事項的財務影響

緊接出售事項完成後，本集團將不再擁有目標公司的任何股權。本集團預期就出售事項錄得除稅前未經審核溢利約人民幣1.73億元，此乃參照代價及目標股權於2024年6月30日的長期股權投資賬面價值之間的差額計算所得。出售事項實際溢利金額須待本公司核數師審核。

4. 出售事項的理由及裨益

本次出售事項收回投資款將很好的支持本集團在哈爾濱地產開發項目的保交樓工作。本集團對於目標公司的投資為少數股權投資，並非冰雪板塊的核心業務，出售事項不會影響本集團冰雪板塊的長期佈局及發展。

董事（包括獨立非執行董事）認為出售事項乃按正常商業條款進行，屬公平合理，且符合本公司及其利益相關方的整體利益。

5. 有關目標公司的資料

目標公司為一間於中國成立的有限公司，擁有哈爾濱冰雪大世界、哈爾濱國際啤酒節兩大文旅品牌，主要從事於冰雪景觀展示、冰雪資源開發、旅遊基礎設施建設、旅遊景區管理等業務。出售事項完成前，哈爾濱融創文旅、太陽島集團分別持有目標公司46.67%、52.8%的股權。

目標公司於2024年6月30日的經審核綜合淨資產約為人民幣16.87億元，截至2023年12月31日止兩個年度的經審核利潤/虧損如下：

	截至2023年 12月31日止年度 (人民幣萬元)	截至2022年 12月31日止年度 (人民幣萬元)
稅前利潤(虧損)	16,838	(4,739)
稅後利潤(虧損)	13,389	(4,725)

6. 有關出售事項各方的資料

太陽島集團主要從事旅遊項目投資業務。於本公告日期，太陽島集團由哈爾濱市人民政府國有資產監督管理委員會間接持有約99%權益。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，太陽島集團及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

哈爾濱融創文旅主要從事遊樂園服務及旅遊業、商業投資業務。於本公告日期，哈爾濱融創文旅由本公司間接全資持有。

本公司是一家投資控股公司，通過其附屬公司經營業務。本集團以「至臻·致遠」為品牌理念，致力於通過高質量的產品與服務，整合優質資源，為中國家庭提供美好生活場景與服務。本集團以地產為核心主業，佈局地產開發、物業管理、冰雪運營管理、文旅、文化等業務板塊。

7. 上市規則的涵義

由於出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)計算為5%或以上但低於25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

8. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

「協議」	指	由哈爾濱融創文旅、太陽島集團及目標公司就出售事項訂立的日期為2024年11月29日的協議（經不時補充及修訂）
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	融創中國控股有限公司，根據開曼群島法例註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：01918）
「代價」	指	出售事項的代價總額
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	太陽島集團根據協議受讓目標股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「哈爾濱融創文旅」	指	哈爾濱融創文旅產業有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「太陽島集團」	指	哈爾濱太陽島集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司

「目標公司」	指	哈爾濱冰雪大世界股份有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司的聯營公司
「目標股權」	指	於協議日期，哈爾濱融創文旅持有的46.67%的目標公司股權
「%」	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，2024年11月29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、馬志霞女士、田強先生、黃書平先生及孫喆一先生；本公司非執行董事為林懷漢先生；及本公司獨立非執行董事為潘昭國先生、竺稼先生、馬立山先生及袁志剛先生。