

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)

主要交易
收購天津星耀的股權及債權

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一七年五月十二日，天津融創(本公司的間接全資附屬公司，作為買方)與昆明星耀(作為賣方)訂立合作協議，據此天津融創(或其指定附屬公司)同意收購天津星耀80%股權及債權，其中(i)股權代價為人民幣3,877,248,781.82元；及(ii)天津星耀欠付第三方投資者的未償還借款人民幣5,481,541,022.72元，及應計未付利息人民幣895,450,774.76元。因此，收購事項的總代價為人民幣10,254,240,579.30元。

於收購事項完成後，本公司將持有天津星耀80%股權，昆明星耀持有餘下20%股權。天津星耀將成為本公司的非全資附屬公司。

於本公告日期，天津星耀主要從事位於中國天津市津南區星耀五洲項目的開發，該項目主要用作住宅及商業的開發，總佔地面積約為263萬平方米，總建築面積約為412萬平方米，計容建築面積約為300萬平方米，容積率為1.1，其中已售計容面積約為65萬平方米，未售計容面積約為235萬平方米。

上市規則的涵義

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率高於25%但低於100%，故收購事項構成上市規則第十四章項下的本公司的主要交易，而根據上市規則第十四章，須遵守申報、公告及股東批准的規定。

書面股東批准

本公司已根據上市規則第14.44條自本公司控股股東Sunac International取得批准收購事項的書面批准，而Sunac International持有本公司於本公告日期已發行股份總數約52.51%。

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有(其中包括)(i)收購事項詳情；(ii)本集團財務資料；(iii)天津星耀財務資料；(iv)天津星耀物業估值；及(v)上市規則規定須載入的其他資料的通函將於本公告刊發後15個營業日內寄發，以供股東參考。由於需要額外時間編製資料以載入通函，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條以使通函寄發日期推遲到本公告刊發15個營業日之後，預期將為二零一七年六月三十日或之前。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零一七年五月十二日，天津融創(本公司的間接全資附屬公司，作為買方)與昆明星耀(作為賣方)訂立合作協議，據此天津融創(或其指定附屬公司)同意收購天津星耀80%股權及債權，其中(i)股權代價為人民幣3,877,248,781.82元；及(ii)天津星耀欠付第三方投資者的未償還借款人民幣5,481,541,022.72元，及應計未付利息人民幣895,450,774.76元。因此，收購事項的總代價為人民幣10,254,240,579.30元。

於收購事項完成後，本公司將持有天津星耀80%股權，昆明星耀持有餘下20%股權。天津星耀將成為本公司的非全資附屬公司。

收購事項的詳情載列如下。

收購事項

合作協議

合作協議的主要條款如下。

日期

二零一七年五月十二日

訂約方

- (i) 天津融創(作為買方)；及
- (ii) 昆明星耀(作為賣方)。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，昆明星耀及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

將予收購的資產

根據合作協議，天津融創(或其指定附屬公司)同意收購：

- (i) 天津星耀80%股權；及
- (ii) 天津星耀欠付第三方投資者的未償還借款人民幣5,481,541,022.72元，及應計未付利息人民幣895,450,774.76元(「**第三方債務**」)。

代價

收購事項的總代價為人民幣10,254,240,579.30元，其中包括：

- (i) 股權代價為人民幣3,877,248,781.82元；及
- (ii) 悉數償還第三方債務金額，即人民幣6,376,991,797.48元。

代價基準

收購事項的代價乃由各訂約方主要參考天津星耀資產的市場價值，及天津星耀欠付第三方投資者的未償還借款及應計未付利息，經公平磋商釐定。董事認為，收購事項的代價屬公平合理。

支付代價

收購事項的股權代價將按以下方式支付：

- (i) 於合作協議生效日期後一日內，天津融創須向昆明星耀或其指定銀行賬戶支付人民幣1,000,000,000元；
- (ii) 於合作協議生效日期後六十日內，待下文(a)項條件達成後，天津融創須向買賣雙方共管的賣方名下賬戶支付人民幣1,000,000,000元。待下文(b)項條件達成後一個工作日內，解除共管且款項歸昆明星耀所有。支付條件：(a)天津融創取得天津星耀80%股權，並完成必要的工商登記變更；及(b)為擔保第三方投資者的債務而作出的天津星耀土地使用權抵押已完全解除；及
- (iii) 於上文(ii)中(a)及(b)項條件達成後一個工作日內，天津融創須向昆明星耀支付有關股權的剩餘代價款項人民幣1,877,248,781.82元。昆明星耀同意將該款項中的一部分，即人民幣937,248,781.82元，借給天津星耀，用於償還天津星耀欠付天津融創的債務，因此該款項無須天津融創實際現金支付。

收購事項的債權代價將按以下方式支付：

- (i) 於訂立重組協議後一個工作日內，天津融創須代天津星耀支付人民幣2,740,770,511.36元至第三方投資者的指定銀行賬戶。第三方投資者收到上述款項後三個工作日內，各方配合辦理有關天津星耀股權轉讓的工商登記變更手續；

- (ii) 於訂立重組協議後三十日內，天津融創須代天津星耀支付人民幣 262,257,382.56 元至第三方投資者的指定銀行賬戶；
- (iii) 於訂立重組協議後兩個月內，並且完成有關天津星耀股權轉讓的工商登記變更後，天津融創須代天津星耀支付人民幣 3,175,370,511.36 元至第三方投資者名下的由天津融創與第三方投資者共管的銀行賬戶。第三方投資者收到上述款項後五個工作日內，應解除天津星耀的全部抵押擔保和昆明星耀的保證擔保責任。抵押和擔保解除後三個工作日內，銀行賬戶將被解除共管，款項歸第三方投資者所有；及
- (iv) 於上述全部抵押和擔保解除後，支付剩餘款項人民幣 198,593,392.20 元。

收購事項的代價將以本集團的內部資源撥付。

重組協議

天津星耀的全部股權原由昆明星耀持有，但目前以第三方投資者的名義登記。該第三方投資者為一家信託公司，其連同另外兩家信託公司共同成立了天津星耀聯合投資集合信託計劃，通過提供債務融資方式投資於天津星耀。為促進合作協議下擬定收購事項，於二零一七年五月十二日，昆明星耀、天津星耀、天津融創及該三家信託公司(即第三方投資者，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，彼等均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方)就天津星耀訂立重組協議，據此，(其中包括)天津星耀欠付三家信託公司的未償還債務將獲悉數償還，而天津星耀的全部股權將轉讓予天津融創及昆明星耀(或其指定第三方)。

完成收購事項

根據重組協議，第三方投資者收到人民幣2,740,770,511.36元後三個工作日內，第三方投資者將持有的天津星耀80%股權轉讓予天津融創(或其指定第三方)，並辦理必要的工商登記變更。

根據合作協議，於轉讓天津星耀80%股權的工商登記完成後五個工作日內，昆明星耀將促使向天津融創移交天津星耀的經營證照、稅務登記證、財務賬本及記錄等所有資料及文件。

於收購事項完成後，本公司將持有天津星耀80%股權，昆明星耀持有餘下20%股權。天津星耀將成為本公司的非全資附屬公司。

於收購事項完成後，本公司亦可能考慮與其他潛在業務夥伴合作投資天津星耀。本公司將就有關合作根據上市規則的適用規定於適當時候作出進一步公告(如需要)。

完成後的管理

於收購事項完成後，天津星耀的董事會將由五名董事組成，其中四名將由天津融創提名，一名將由昆明星耀提名。天津融創提名的其中一名董事將擔任天津星耀的董事長。天津融創有權提名天津星耀的一名總經理及法定代表。

有關天津星耀的資料

天津星耀為一家在中國成立的有限公司。於本公告日期，天津星耀主要從事位於中國天津市津南區星耀五洲項目的開發，該項目主要用作住宅及商業的開發，總佔地面積約為263萬平方米，總建築面積約為412萬平方米，計容建築面積約為300萬平方米，容積率為1.1，其中已售計容面積約為65萬平方米，未售計容面積約為235萬平方米。物業項目的上述詳情以中國政府部門的最終批准為準。

於二零一六年十二月三十一日，天津星耀的未經審核淨資產總值約為人民幣2,721,903,025.63元，而天津星耀於截至二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度的未經審核淨利潤(虧損)如下：

	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 (約人民幣元)	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 (約人民幣元)
除稅前淨虧損	22,178,957.74	1,453,601.39
除稅後淨虧損	22,178,957.74	1,453,601.39

進行收購事項的理由及裨益

本公司一直堅持在中國市場的區域深耕戰略，已經佈局中國一線、環一線及核心城市。收購事項將有助於進一步增加本公司在天津的土地儲備和市場份額，並進一步鞏固本集團在天津市場的領先地位及品牌影響力。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為收購事項乃按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

本公司及收購事項訂約方的資料

本公司

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。本公司堅持區域聚焦和高端精品發展戰略，在中國的一線、環一線及核心城市擁有眾多已發展或發展中的優質地產項目，項目涵蓋高層住宅、別墅、商業、寫字樓等多種物業類型。

天津融創

天津融創是一家在中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司，主要在中國從事房地產開發及銷售。

昆明星耀

昆明星耀是一家在中國成立的有限公司，主要在中國從事房地產開發及配套綜合性體育場館的建設和經營。

第三方投資者

各第三方投資者均為在中國成立的信託公司並從事(其中包括)投資活動。

上市規則的涵義

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率高於25%但低於100%，故收購事項構成上市規則第十四章項下的本公司的主要交易，而根據上市規則第十四章，須遵守申報、公告及股東批准的規定。

書面股東批准

本公司已根據上市規則第14.44條自本公司控股股東Sunac International取得批准收購事項的書面批准，而Sunac International持有本公司於本公告日期已發行股份總數約52.51%。經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項中擁有任何重大權益，因此，倘本公司召開股東特別大會以批准收購事項，概無股東須放棄投票。

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有(其中包括)(i)收購事項詳情；(ii)本集團財務資料；(iii)天津星耀財務資料；(iv)天津星耀物業估值；及(v)上市規則規定須載入的其他資料的通函將於本公告刊發後15個營業日內寄發，以供股東參考。由於需要額外時間編製資料以載入通函，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條以使通函寄發日期推遲到本公告刊發15個營業日之後，預期將為二零一七年六月三十日或之前。

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：

「收購事項」	指	如合作協議所述，天津融創(或其指定附屬公司) (i) 自昆明星耀收購天津星耀 80% 股權及 (ii) 收購 天津星耀欠付第三方投資者的未償還借款及應計 未付利息
「董事會」	指	董事會
「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：1918)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「合作協議」	指	天津融創與昆明星耀就收購事項訂立的日期為二 零一七年五月十二日的合作協議
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	合作協議中定義的合作協議生效日期，即昆明星 耀、天津融創(或其相關附屬公司)及第三方投資 者訂立重組協議之日
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「昆明星耀」或「賣方」	指	昆明星耀體育運動城有限公司，一家在中國成立 的有限公司

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「重組」	指	天津星耀的重組，涉及(其中包括)償還天津星耀欠付第三方投資者的若干現有債務，其詳情載於本公告「重組」
「重組協議」	指	昆明星耀、天津星耀、天津融創(或其相關附屬公司)及第三方投資者於二零一七年五月十二日就重組訂立的協議及其所有補充協議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「Sunac International」	指	Sunac International Investment Holdings Ltd，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司控股股東，持有本公告日期已發行股份的約52.51%
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「第三方投資者」	指	天津星耀的現有第三方投資者，即於中國成立的三家信託公司，透過其設立的集合投資信託計劃(即天津星耀聯合投資集合信託計劃)提供債務融資的方式投資於天津星耀
「天津融創」或「買方」	指	天津融創奧城投資有限公司，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

「天津星耀」	指	天津星耀投資有限公司，一家在中國成立的有限公司
「平方米」	指	平方米
「%」	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，二零一七年五月十二日

於本公告日期，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、黃書平先生及李紹忠先生；獨立非執行董事為潘昭國先生、竺稼先生、李勤先生、馬立山先生及謝志偉先生。