

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份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 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責任公司)

(股份代號：1918)

須予披露交易

成立物業投資基金信託計劃的合作框架協議

董事會欣然宣佈，融創置地、融創盈潤（分別為本公司的全資附屬公司）及大業信託已於二零一一年十一月十五日訂立合作框架協議，據此，各方同意合作設立基金信託計劃。

預期基金信託計劃的規模將介乎人民幣800,000,000元至人民幣1,200,000,000元之間。通過基金信託計劃籌集的所得款項淨額將用於投資（通過股權轉讓、出資或其他方式）經基金信託計劃項下投資決策委員會全體委員一致認可的本集團的物業項目，及／或其他優質房地產項目。於本公告日期，概未就基金信託計劃將予投資的項目作出決定。於落實本集團與大業信託之間有關基金信託計劃的該等安排後，本公司將於適當時機按上市規則要求刊發進一步公告。

根據合作框架協議，待若干先決條件獲達成後，融創置地須以債權方式按總認購價人民幣200,000,000元認購基金信託計劃的200,000,000個次級信託單位，詳細支付方式將由大業信託及融創置地協定。融創盈潤亦須按每信託單位人民幣1元認購相等於不少於基金信託計劃單位總數10%的次級信託單位之數，其將以現金支付。

由於根據上市規則第14.07條所計算的一個適用百分比率高於5%但低於25%，根據上市規則第十四章，合作框架協議項下擬進行的交易將構成本公司的須予披露交易，並須遵守申報及公告規定，惟可豁免股東批准規定。

設立基金信託計劃

董事會欣然宣佈，融創置地、融創盈潤及大業信託已於二零一一年十一月十五日訂立合作框架協議，據此，各方同意合作設立基金信託計劃。

預期基金信託計劃的規模將介乎人民幣800,000,000元至人民幣1,200,000,000元之間，其中(i)最多達人民幣880,000,000元的超優先及優先信託單位可供公眾人士認購及(ii)最多達人民幣320,000,000元的次級信託單位可供本集團認購。每個信託單位相當於人民幣1元，將注入基金信託計劃。超優先信託單位初步為期兩年，而其他信託單位將初步為期三年，且經大業信託批准後可額外續期一年。

作為根據合作框架協議設立基金信託計劃的初步措施，融創置地須以債權方式按總認購價人民幣200,000,000元認購基金信託計劃的200,000,000個次級信託單位，詳細支付方式將由大業信託及融創置地協定。融創盈潤亦須按每信託單位人民幣1元認購相等於不少於基金信託計劃單位總數10%的次級信託單位之數，其將以現金支付。

基金信託計劃的特質

投資目標

通過基金信託計劃籌集的資金現擬由大業信託（作為基金信託計劃的受託人）用於投資經基金信託計劃項下投資決策委員會全體委員一致認可的本集團的物業項目，及／或其他優質房地產項目。

投資決策委員會、風險控制委員會及投資顧問

根據合作框架協議條款，將成立投資決策委員會以批准將由基金信託計劃作出的投資。投資決策委員會將由四名成員組成，當中融創盈潤及大業信託將各自有權委任兩名成員。基金信託計劃就投資作出的一切決定將須經投資決策委員會各成員批准。

此外，將就提高擬投資項目的風險控制能力而成立風險控制委員會。風險控制委員會將由大業信託委任的三至五名成員組成，審查和減低基金信託計劃投資項目的風險。

大業信託將委任融創盈潤為基金信託計劃的投資顧問，以按大業信託與融創盈潤之間將予訂立的協議所規限的費用及條款向基金信託計劃提供投資顧問服務。於落實融創盈潤與大業信託之間的有關安排後，本公司將於適當時機按上市規則要求刊發進一步公告。

本集團與大業信託之間有關基金信託計劃的該等安排落實後，本公司將於適當時機及按上市規則規定要求刊發進一步公告。

理由及裨益

訂立合作框架協議的商業理據是透過與大業信託合作成立一項物業投資基金信託計劃，以就上文所述的投資目標進行集資。

合作框架協議項下擬進行的交易（包括認購次級信託單位）為促使根據合作框架協議設立基金信託計劃的措施。

董事（包括獨立非執行董事）認為，合作框架協議乃於本公司一般及日常業務過程中訂立，且合作框架協議的條款及據此擬進行的交易乃按正常商業條款訂立，誠屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體最佳利益。

有關本集團及大業信託的資料

本集團主要從事於中國主要經濟城市發展及銷售優質物業。於本公告日期，本集團在遍及中國的六個主要經濟城市（即北京、天津、重慶、無錫、蘇州及宜興）擁有已發展或發展中項目。

融創置地乃本公司的一家間接全資附屬公司，主要從事房地產發展、商房銷售及物業管理等。

融創盈潤乃本公司的一家間接全資附屬公司及融創置地的直接全資附屬公司，主要從事投資基金信託管理、投資管理及相關顧問服務。

大業信託的主要業務包括資產信託、非資產信託、證券信託及其他類型信託的營運。大業信託目前為另一項信託計劃的受託人，大業信託（作為受託人）購入融創基業（為發展昌平項目而於二零一一年二月成立的本公司附屬公司）49%股權。因此，大業信託成為融創基業主要股東，因此屬本公司的關連人士。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條所計算的一個適用百分比率高於5%但低於25%，根據上市規則第十四章，合作框架協議項下擬進行的交易將構成本公司的須予披露交易，並須遵守申報及公告規定，惟可豁免股東批准規定。

此外，由於大業信託屬本公司關連人士，訂立合作框架協議構成本公司的關連交易。由於大業信託僅因其與融創基業的關係而屬關連人士，而融創基業自其註冊成立以來期間的相關百分比率不足10%，根據上市規則第14A.31(9)條，合作框架協議項下擬進行的交易可獲豁免申報、公告及獨立股東批准規定。

由於大業信託屬本公司關連人士，大業信託與本集團日後進行的任何交易（包括應用通過基金信託計劃籌集的資金向本集團物業項目作出投資或提供融資）可能構成本公司的關連交易。於進行任何該等交易時，本公司將遵守上市規則下所有適用要求作進一步公告。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「昌平項目」	指	融創基業發展的位於北京市昌平區南邵鎮的住宅發展項目
「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之有限責任公司，其股份在聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「合作框架協議」	指	融創置地、融創盈潤及大業信託就成立基金信託計劃合作安排於二零一一年十一月十五日訂立的協議
「大業信託」	指	大業信託有限責任公司，一家根據中國法律成立之有限公司，並為融創基業之主要股東
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國（就本公告而言，不包括中國香港特別行政區、中國澳門特別行政區及台灣）

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「融創基業」	指	北京融創基業地產有限公司，一家根據中國法律成立以發展昌平項目之公司，並由本公司及大業信託分別持有51%及49%權益
「融創盈潤」	指	天津融創盈潤股權投資基金管理有限公司，一家根據中國法律成立之公司，乃融創置地之間接全資附屬公司
「融創置地」	指	天津融創置地有限公司，一家根據中國法律成立之公司，乃本公司之間接全資附屬公司
「基金信託計劃」	指	根據合作框架協議設立之基金信託計劃，即大業信託•融創盈潤股權投資基金I期集合信託計劃

承董事會命
融創中國控股有限公司
主席
孫宏斌

香港，二零一一年十一月十五日

於本公告日期，執行董事為孫宏斌先生、汪孟德先生、李紹忠先生、遲迅先生及商羽先生；非執行董事為胡曉玲女士及竺稼先生；及獨立非執行董事為潘昭國先生、李勤先生及馬立山先生。