

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公司)

(股票代碼：01918)

## 須予披露交易

### 收購天津泰達城市開發有限公司之47%股權及受讓其債務

董事會欣然宣佈，(i)於二零一二年十二月二十一日，本公司間接全資附屬公司融創置地(作為買方)與北京萬通(作為賣方)訂立第一股權轉讓協議，據此，融創置地已同意以現金代價人民幣348,863,150元向北京萬通收購天津泰達城市開發有限公司(以下稱「目標公司」)23.5%股權(已完成工商變更手續)；及(ii)於二零一三年一月七日，融創置地(作為買方)與北京萬通(作為賣方)訂立第二股權及債權轉讓協議，據此，融創置地已同意(a)以現金代價人民幣348,863,150元向北京萬通收購北京萬通所持目標公司的餘下23.5%股權；及(b)以現金代價人民幣124,270,000元受讓目標公司結欠北京萬通的債務人民幣124,270,000元。

待轉讓完成后，目標公司將由天津泰達集團及融創置地分別持有53%及47%股權。因此，目標公司將作為本公司的聯營公司入賬。

#### 上市規則的涵義

由於兩次轉讓均於12個月內完成，將該等交易合併計算後的一項適用百分比率超過5%但低於25%，故轉讓構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

#### 緒言

董事會欣然宣佈，於二零一二年十二月二十一日，本公司間接全資附屬公司融創置地(作為買方)與北京萬通(作為賣方)訂立第一股權轉讓協議，據此，融創置地已同意以現金代價人民幣348,863,150元向北京萬通收購目標公司23.5%股權(已完成工商變更手續)；及(ii)於二零一三年一月七日，融創置地(作為買方)與北京萬通(作為賣方)訂立第二股權及債權轉讓協議，據此，融創置地已同意(a)以現金代價人民幣348,863,150元向北京萬通收購北京萬通所持目標公司的餘下23.5%股權；及(b)以現金代價人民幣124,270,000元受讓目標公司結欠北京萬通的債務人民幣124,270,000元。

待轉讓完成后，目標公司將由天津泰達集團及融創置地分別持有53%及47%股權。因此，目標公司將作為本公司的聯營公司入賬。

## 協議

### 第一股權轉讓協議

日期：二零一二年十二月二十一日

訂約方：融創置地（作為買方）  
北京萬通（作為賣方）

根據第一股權轉讓協議，北京萬通已同意出售而融創置地已同意收購目標公司的23.5%股權，現金代價為人民幣348,863,150元（「**第一股權轉讓代價**」）。融創置地已於二零一二年十二月三十一日之前支付人民幣220,000,000元，剩餘款項人民幣128,863,150元已存入託管賬戶，而此款額將於二零一三年一月十日之前交予北京萬通（已完成工商變更手續）。

第一股權轉讓代價乃由北京萬通與融創置地經參考（其中包括）(i)北京萬通按第一股權的比例對目標公司的原始投資；及(ii)北京萬通應付第一股權的溢價後公平磋商釐定。第一股權轉讓代價已以本集團的內部資源撥付。

### 第二股權及債權轉讓協議

日期：二零一三年一月七日

訂約方：融創置地（作為買方）  
北京萬通（作為賣方）

根據第二股權及債權轉讓協議，北京萬通已同意出售而融創置地已同意(i)收購北京萬通所持目標公司的餘下23.5%股權，現金代價為人民幣348,863,150元（「**第二股權轉讓代價**」）；及(ii)受讓目標公司結欠北京萬通的債務人民幣124,270,000元，現金代價為人民幣124,270,000元（「**債權轉讓代價**」，連同第二轉讓代價統稱「**第二代價**」）。融創置地須於二零一三年一月三十一日之前將第二代價存入託管賬戶內。第二代價將於在工商行政管理局完成第二股權的相關登記之日解凍交予北京萬通。

第二股權轉讓代價及債權轉讓代價乃由北京萬通與融創置地經參考（其中包括）(i)北京萬通按第二股權的比例對目標公司的原始投資；(ii)北京萬通應付第二股權的溢價；及(iii)債務面值後公平磋商釐定。第二代價將以本集團的內部資源撥付。

轉讓將於轉讓在工商行政管理局完成相關登記之日，即二零一三年二月十日之前完成。

於轉讓完成後，融創置地將取代北京萬通擔任目標公司及其附屬公司融資安排的擔保人。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，北京萬通及其最終實益擁有人均為獨立第三方，與本公司或其任何附屬公司或彼等各自的任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人士概無關連。

### 目標公司的董事會組成

目標公司的董事會由五位董事組成。於轉讓完成後，融創置地有權提名兩位董事取代由北京萬通所提名之目標公司之現有董事而天津泰達集團有權提名三位董事。目標公司之董事長應由天津泰達集團委任。融創置地將有權提名高級管理層成員以取代由北京萬通所提名之目標公司之現有高級管理層成員，包括目標公司的總經理、財務總監及監事。

### 目標公司資料

公司名稱	成立日期	註冊資本	收購後本公司所佔權益
天津泰達城市開發有限公司	二零零三年七月十四日	人民幣340,000,000	47%

目標公司主要從事土地經營、基礎設施投資、房地產銷售及開發、商業物業投資經營和房地產戰略投資等。於本公告日期，目標公司投資於七家中國公司。

有關目標公司投資的七家中國公司信息：

	項目公司名稱	成立日期	註冊資本	目標公司於 項目公司的股權	收購後本公司 所佔權益
1	天津城開置業有限公司	二零零九年 十一月十二日	人民幣 250,000,000元	100%	47%
2	天津泰達萬通房地產開發 有限公司	二零零四年 七月十三日	人民幣 200,000,000元	35% 餘下65%由北京 萬通持有	16.45%
3	天津泰達尚城置業 有限公司	二零零八年 八月二十六日	人民幣 30,000,000元	100%	47%
4	天津泰達恒生房地產開發 有限公司	二零零六年 四月十三日	人民幣 500,000,000元	1.8% 餘下權益由天津泰達集 團(0.2%)、天津市房地 產開發經營集團有限公 司(50%)及天津市房地 產信託集團有限公司 (48%)持有	0.846%
5	天津泰達廣洋置業 有限公司	二零零四年 五月十一日	人民幣 30,000,000元	10% 餘下90%由上海金洋 置業有限公司持有	4.7%
6	天津泰達和泓房地產開發 有限公司	二零零七年 十月十九日	人民幣 74,000,000元	10% 餘下90%由和泓置地 集團有限公司持有	4.7%
7	天津達城置業有限公司	二零零六年 四月十三日	人民幣 80,000,000元	51% 餘下49%由天津泰達 集團持有	23.97%

目標公司及其附屬公司之項目信息：

物業開發 項目名稱	項目公司名稱	佔地面積 (萬平方米)	總建築面積 (萬平方米)	總可售面積 (萬平方米)	已售面積 (萬平方米)	收購後 本公司 所佔權益
1	R3地塊 天津泰達城市開發有限公司(目標公司)	12.1	47.8	47.3	0	47%
2	R5河與海 天津城開置業有限公司(項目公司1)	8.1	28.7	28.3	4.4	47%
3	永基2期 天津泰達尚城置業有限公司(項目公司3)	2.1	8.9	7.4	0	47%
總計		<u>22.3</u>	<u>85.4</u>	<u>83</u>	<u>4.4</u>	

根據目標公司於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個財政年度的經審核賬目及目標公司於截至二零一二年九月三十日的管理賬目（根據中國會計準則編製），目標公司於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個財政年度各年的純利（除稅前及除稅後）以及於二零一二年九月三十日的資產淨值如下：

	截至十二月三十一日 止財政年度	
	二零一零年 人民幣千元 (經審核)	二零一一年 人民幣千元 (經審核)
除稅前純利	150,423	113,513
除稅後純利	123,153	113,513
資產淨值		於二零一二年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核) 614,663

於本公告日期及待轉讓完成後，目標公司將由天津泰達集團持有53%股權。天津泰達集團為天津泰達投資控股有限公司的全資附屬公司，該公司為中國天津的一家大型多功能企業。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，天津泰達集團及其最終實益擁有人均為獨立第三方，與本公司或其任何附屬公司或彼等各自的任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人士概無關連。

## 訂立協議的原因及益處

本集團一直堅持在中國市場的區域深耕戰略，天津是本集團已發展多年的戰略核心城市之一。本公司相信訂立協議將有助於本公司擴大在天津的市場份額，及進一步鞏固本公司在天津的戰略地位。

董事認為，轉讓乃按正常商業條款訂立，轉讓之條款屬公平合理及符合本公司及其股東的整體利益。

## 有關協議訂約方的資料

本公司為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。本公司為中國領先的房地產發展商之一。於本公告日期，本集團在中國的五個主要經濟區域（即北京、天津、上海、重慶及杭州）擁有已發展或發展中的高端及優質房地產項目。融創置地為本公司的間接全資附屬公司，主要從事物業發展及投資。

北京萬通為一家於中國全資成立的公司，其A股在上海證券交易所上市。於本公告日期，北京萬通擁有11家全資附屬公司及3家共同控制附屬公司，該等公司均從事物業發展。北京萬通是中國高端物業發展行業的領先企業之一。北京萬通是「中國城市房地產開發商策略聯盟」（簡稱「中城聯盟」）的共同創始企業，是中城聯盟及全國工商聯房地產商會的輪值主席單位。

## 上市規則的涵義

由於兩次轉讓均於12個月內完成，將該等交易合併計算後的一項適用百分比率超過5%但低於25%，故轉讓構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

## 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：

「協議」	指	第一股權轉讓協議及第二股權及債權轉讓協議
「北京萬通」	指	北京萬通地產股份有限公司，為一家於中國成立的公司，其A股股份於上海證券交易所掛牌交易（股票代碼：600246）
「董事會」	指	本公司董事會
「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，其股份於聯交所上市（股票代碼：1918）
「董事」	指	董事會董事
「第一股權」	指	北京萬通於目標公司中持有的23.5%股權
「第一股權轉讓」	指	融創置地收購第一股權
「第一股權轉讓協議」	指	融創置地（作為買方）與北京萬通（作為賣方）於二零一二年十二月二十一日就第一股權轉讓訂立的股權轉讓協議
「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，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣）
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第二股權」	指	北京萬通於目標公司中持有的餘下23.5%股權
「第二股權及債權轉讓」	指	融創置地收購第二股權及受讓目標公司結欠北京萬通的債務人民幣124,270,000元
「第二股權及債權轉讓協議」	指	融創置地（作為買方）與北京萬通（作為賣方）於二零一三年一月七日就第二股權及債權轉讓所訂立的股權及債權轉讓協議

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「融創置地」	指	天津融創置地有限公司，於中國成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「目標公司」	指	天津泰達城市開發有限公司，為一家於中國成立的公司
「天津泰達集團」	指	天津泰達集團有限公司，為一家於中國成立的公司
「轉讓」	指	第一股權轉讓及第二股權及債權轉讓
「%」	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，二零一三年一月七日

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、商羽先生及荊宏先生；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、馬立山先生及謝志偉先生。