

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SUMMER SKY INVESTMENTS LIMITED 49% 股權

董事會欣然宣佈，於2013年3月14日，本公司的全資附屬公司Yingzi Real Estate與本公司、Summer Sky及世茂房地產訂立之股份認購協議。據此（其中包括）在所有先決條件獲符合及履行的前提下，Yingzi Real Estate同意以代價49港元以現金認購49股（每股面值1港元）的Summer Sky股份，而Summer Sky同意向Yingzi Real Estate發行及配發該等股份。最終，本公司將間接持有項目公司49%的股權，而世茂房地產將在股份認購之後間接持有項目公司51%的股權。按照雙方協議約定，對於此項目的投資總額不會超過2.98億元美金，故按照持股比例公司相應出資額約為人民幣9.07億元。

並且，本公司、世茂房地產、Genius Astor、Yingzi Real Estate及Summer Sky將會簽訂有關Summer Sky及項目公司的股東協議，制定了雙方主要的合作條款，包括項目公司的董事會組成架構、董事會議決議表決權、股東會議決議表決權、合作項目的市場推廣及行銷和合作地塊土地出讓價格。

#### 上市規則的涵義

由於上市規則第十四章有關該認購的一項或多項適用百分比率超過5%，但所有適用百分比率低於25%，故根據上市規則第十四章，該認購構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則的申報及公告的規定。

董事會欣然宣佈，於2013年3月14日，本公司的全資附屬公司Yingzi Real Estate與本公司、Summer Sky及世茂房地產訂立之股份認購協議。據此（其中包括）在所有先決條件獲符合及履行的前提下，Yingzi Real Estate同意以代價49港元以現金認購49股（每股面值1港元）的Summer Sky股份，而Summer Sky同意向Yingzi Real Estate發行及配發股份。最終，本公司將間接持有項目公司49%的股權，而世茂房地產將在股份認購之後間接持有項目公司51%的股權。按照雙方協議約定，對於此項目的投資總額不會超過2.98億元美金，故按照持股比例公司相應出資額約為人民幣9.07億元。

## 交易背景

Summer Sky於2013年2月20日成功競得位於中國杭州的一幅地塊，價格為1,601,680,000元人民幣。

Summer Sky擁有法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1港元的普通股，而截至今天，已發行股本為1港元，並由Genius Astor持有，該普通股已抵押給Citibank N.A.。Genius Astor為世茂房地產間接擁有的全資附屬公司，而世茂房地產的已發行普通股份於聯交所主板掛牌及進行買賣（股份代號：813）。最終，本公司將間接持有項目公司49%的股權，而世茂房地產將在股份認購之後間接持有項目公司51%的股權。

並且，本公司、世茂房地產、Genius Astor、Summer Sky及Yingzi Real Estate將會簽訂有關Summer Sky及項目公司的股東協議，制定了雙方主要的合作條款，包括項目公司的董事會組成架構、董事會議決議表決權、股東會議決議表決權、合作項目的市場推廣及行銷和合作地塊土地出讓價格等。

## 交易架構

### 股份認購協議

日期： 2013年3月14日

訂約方： Yingzi Real Estate（作為認購方）  
本公司  
Summer Sky（作為發行及配發新股方）  
世茂房地產

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Summer Sky、Genius Astor、世茂房地產及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司之關連人士。

## 認購股份及代價

根據股份認購協議的條款及條件，須由Yingzi Real Estate向Summer Sky以現金認購，而Summer Sky須向Yingzi Real Estate發行及配發的49股新股份。代價為49港元。

## 投資總額

按照雙方協議約定，對於此項目的投資總額不會超過2.98億元美金，故按照持股比例公司相應出資額約為人民幣9.07億元。

## 項目公司的董事會組成

項目公司董事會由六人組成，其中，Genius Astor委派三名董事，Yingzi Real Estate委派三名董事。董事會做出任何決議時，應當經過五分之三以上董事會成員同意。

項目公司的董事長由Yingzi Real Estate委任的董事擔任，總理由Genius Astor委派的董事擔任，並且總經理為項目公司的法定代表人。項目公司的財務負責人由Yingzi Real Estate推薦。

## 項目公司的其他主要條款

其他主要條款包括股東會議決議表決權、合作項目的市場推廣及合作地塊土地出讓價款等。Genius Astor及Yingzi Real Estate應按照對公司約定的持股比例及時同步進行投入。

交易完成後，雙方會成立杭州世融匯盈置業有限公司（亦即「項目公司」）對標的地塊進行開發。

## 完成

在所有先決條件獲符合及履行（或豁免（如適用時））之後第一個營業日，股份認購協議下的認購在Yingzi Real Estate及Summer Sky同意的地點及時間完成（亦即「完成日期」）。

## Summer Sky資料

公司簡稱	公司名稱	成立日期	註冊資本	收購後 本公司 所佔權益
Summer Sky	Summer Sky Investments Limited (碩通投資有限公司)	2007年 11月27日	港元10,000	49%

Summer Sky為一家在香港註冊成立的有限公司，是世茂房地產間接擁有的全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

根據Summer Sky按香港財務報告準則所編製之財務報表，截至2011年12月31日止年度，Summer Sky錄得經審核虧損約7,195港元（除稅前）及7,195港元（除稅後），而截至2012年12月31日止年度的未經審核虧損則為7,835港元（除稅前）及7,835港元（除稅後）。根據Summer Sky的未經審核賬目，Summer Sky於2012年12月31日的資產淨值約為301港元。

## 標的地塊資料

物業開發 項目名稱	宗地		計容 面積	規劃 用途	地上建築 面積	總建築 面積	土地		收購後 本公司 所佔權益
	面積	容積率					出讓金	樓面地價	
	(平方米)				(平方米)	(平方米)	(人民幣元)	(人民幣元) /平方米	
杭政儲出[2013] 1號地塊	58,184	3.44	200,153	住宅 商業	100,000 100,153	250,153	1,601,680,000	8,002	49%

## 訂立股份認購協議之理由及裨益

本集團一直堅持在中國市場的區域深耕戰略，杭州是本集團於去年新進入的城市，也是公司的戰略核心城市之一。本公司相信是次與世茂房地產訂立股份認購協議，合作開發項目，將有助於雙方共用資源，提升效益及取得協同效應，從而有助於本公司擴大在杭州的市場份額和提升市場影響力。董事（包括獨立非執行董事）認為，股份認購協議乃按正常商業條款訂立，協議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

本公司是一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於香港聯交所主板上市。本公司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。迄今，主要在五個主要經濟區域（即北京、天津、上海、重慶、杭州）擁有眾多處於不同發展階段的優質地產項目，產品涵蓋高端住宅、別墅、商業、寫字樓等多種物業類型。Yingzhi Real Estate為本公司的直接全資附屬公司，主要從事物業發展及投資。

世茂房地產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。世茂房地產為中國優質房地產項目之大型發展商及擁有者，致力於發展中高端住宅、零售及寫字樓物業以作銷售，亦發展具吸引力及處於優越位置的酒店、零售及寫字樓物業作長期投資持有。世茂房地產在上海、北京、南京、福州、蘇州、杭州及其他快速增長之中國城市擁有已發展或發展中的高端及優質房地產項目。Summer Sky及Genius Astor現為世茂房地產間接擁有的全資附屬公司，主要從事物業發展及投資。是次股份認購完成後，Summer Sky及項目公司將成為世茂房地產間接擁有的非全資附屬公司。

## 上市規則的涵義

由於上市規則第十四章有關該認購的一項或多項適用百分比率超過5%，但所有適用百分比率低於25%，故根據上市規則第十四章，該認購構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則的申報及公告的規定。

## 釋義

「董事會」	指	董事會。
「營業日」	指	香港的銀行在其整段正常營業時間內一般開放營業的日子（不包括星期六）。
「本公司」	指	融創中國控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立的有限公司，其普通股份於聯交所主板上市。
「完成」	指	根據股份認購協議的條件及條款完成認購、配售及發行Summer Sky股份，佔Summer Sky 49%的股權。
「完成日期」	指	根據股份認購協議的完成日期。

「先決條件」	指	股份認購協議列明的先決條件。
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義。
「董事」	指	本公司董事。
「Genius Astor」	指	Genius Astor Limited，為一家世茂房地產間接擁有的全資附屬公司。
「本集團」	指	本公司及其附屬公司。
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區。
「港元」	指	香港法定貨幣港元。
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則。
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣。
「項目公司」	指	杭州世融匯盈置業有限公司，一家在中國註冊成立的公司，為Summer Sky的唯一附屬公司。
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣。
「股份認購協議」	指	由Yingzi Real Estate、本公司、Summer Sky及世茂房地產於2013年3月14日就49股Summer Sky股份所訂立的股份認購協議。
「股東協議」	指	世茂房地產、本公司、Genius Astor、Yingzi Real Estate、Summer Sky與項目公司根據股份認購協議將訂立的有關Summer Sky及項目公司的股東協議。
「世茂房地產」	指	世茂房地產控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立的有限公司，其普通股份於聯交所主板上市。
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司。

「標的地塊」	指	合作地塊宗地面積為58,184平方米，容積率為3.44。規劃用途為居住兼容商業商務用地，位於杭州市濱江區（杭高新收儲[2007]1號地塊），東至西環路，南至江南大道，西至規劃支路，北至杭州市土地儲備中心、杭高新收儲[2004]7號地塊、杭州市開元之江度假村有限公司、中國美術學院濱江校區地塊。標的地塊其他詳細情況以掛牌文件為準。
「該認購」	指	Yingzi Real Estate根據股份認購協議向Summer Sky以49港元的價格以現金認購Summer Sky 49股，每股面值1港元的Summer Sky股份。
「認購股份」	指	根據股份認購協議的條款及條件，須由Yingzi Real Estate向Summer Sky認購，及Summer Sky須向Yingzi Real Estate發行及配發的49股新股份。
「Summer Sky」	指	Summer Sky Investments Limited (碩通投資有限公司)，一家在香港註冊成立的有限公司，由Genius Astor擁有的全資附屬公司。
「Yingzi Real Estate」	指	Yingzi Real Estate Investment Holdings Limited，一家在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司的的全資附屬公司。
「%」	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，2013年3月14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。