

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)



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

綠城中國控股有限公司\*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股票代碼：03900)

## 聯合公告

主要交易

須予披露交易

### 與固本企業有限公司合作開發 上海黃浦區項目訂立合作及投資協議

董事會欣然宣佈，為發揮各方優勢，更有利於開發上海黃浦區項目，在框架協議的基礎上，各方於二零一三年五月三十一日訂立協議。協議已反映各方之間進一步協商，包含若干條款，包括投資事項的目標公司及代價，其與框架協議所載的條款有所不同。協議的主要條款乃載於本公告。

#### 協議

於二零一三年五月三十一日，融創綠城（作為合作方甲）、合作方甲擔保人、合作方乙及合作方乙擔保人訂立協議，融創綠城有條件同意收購，而合作方乙有條件同意出售目標公司的全部已發行股本。目前，上海黃浦區項目有四幅相連的地塊組成，合作方乙通過上海新富港、上海豐明、豐盛（上海）公司及豐昌公司分別持有該四幅地塊，在其內部重組及本次投資事項完成後，融創綠城將持有目標公司的全部已發行股本，目標公司繼而持有利比里亞公司的全部已發行股本，利比里亞公司繼而持有聚智集團的全部已發行股本，及聚智集團繼而持有上海新富港、上海豐明、豐盛（上海）公司三家公司（「中國項目公司」）已發行全部股權；合作方乙擔保人之一（一家香港公司）將持有豐昌公司的全部股權。融創綠城與合作方乙將發揮各自的優勢，對上海黃浦區項目進行開發建設。

於投資事項完成後，融創中國與綠城中國將通過融創綠城各自獲得目標公司50%的權益，而融創綠城、目標公司及其附屬公司則：(i)將成為融創中國的非全資附屬公司，彼等的財務業績將於融創集團的綜合財務報表中綜合列賬；及(ii)將不會成為綠城中國的附屬公司，彼等的財務業績將不會於綠城集團的綜合財務報表中綜合列賬。

融創綠城須就投資事項下的股權轉讓支付的代價為人民幣5,676,738,773.06元。另外，融創綠城境內關聯公司須承擔中國項目公司結欠合作方乙及其關連人士或其關聯公司人民幣2,319,361,357.19元的借款。

## 上市規則的涵義

就融創中國而言，由於根據上市規則第14.07條有關投資事項的適用百分比比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，投資事項構成融創中國的主要交易，及須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

據融創中國董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無融創中國股東或任何彼等各自的聯繫人於投資事項中擁有任何重大權益，因此，概無融創中國股東須就批准投資事項的決議案放棄投票。於本公告日期，融創中國有關股東控制合共1,742,515,088股股份，佔融創中國已發行股本約51.97%。因此，根據上市規則第14.44條，融創中國在獲得有關股東書面批准的前提下，已向聯交所申請豁免遵守就批准訂立框架協議及據此擬進行的交易（包括協議的訂立）舉行股東大會的規定，及聯交所已授出有關豁免。

就綠城中國而言，由於根據上市規則第14.07條有關投資事項的適用百分比比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，投資事項構成綠城中國的須予披露交易，及須遵守申報及公告規定。

## 一般事項

融創中國將向融創中國股東寄發通函，當中載有（其中包括）(i)協議及投資事項的其他詳情；及(ii)根據上市規則須予披露的任何其他資料。由於預期編製通函所載相關財務資料需額外時間，故融創中國將向聯交所申請寄發通函的時間延長至不遲於二零一三年七月三十一日。

茲提述融創中國控股有限公司及綠城中國控股有限公司就投資中國項目公司的全部間接股權及延長簽訂協議的時間而分別於二零一三年三月十七日及二零一三年五月一日發表的聯合公告（「**聯合公告**」）。此外，各方已訂立延遲函件，以將各方就投資事項訂立最終協議的時間進一步延遲至二零一三年六月六日。除非另有說明，本公告所用詞彙與聯合公告所界定者擁有相同涵義。

董事會欣然宣佈，為發揮各方優勢，更有利於開發上海黃浦區項目，在框架協議的基礎上，各方於二零一三年五月三十一日訂立協議。協議已反映各方之間進一步協商，包含若干條款，包括投資事項的目標公司及代價，其與框架協議所載的條款有所不同。協議的主要條款乃載於如下。

## 協議

日期：二零一三年五月三十一日

各方：(i) 融創綠城（作為合作方甲）；  
(ii) 融創中國（作為合作方甲擔保人）；  
(iii) 綠城中國（作為合作方甲擔保人）；  
(iv) 固本企業有限公司（作為合作方乙）；及  
(v) 合作方乙擔保人。

據融創中國董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，合作方乙、合作方乙擔保人及彼等各自最終實益擁有人均為獨立於融創中國或其任何關連人士，並與彼等概無關連的第三方。據綠城中國董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，合作方乙、合作方乙擔保人及彼等各自最終實益擁有人均為獨立於綠城中國或其任何關連人士，並與彼等概無關連的第三方。

## 標的事項

於本聯合公告日期，合作方乙間接擁有利比里亞公司已發行股本的100%，利比里亞公司繼而擁有聚智集團已發行股本的100%，而聚智集團繼而擁有各中國項目公司及豐昌公司的100%股權（正在辦理轉股手續）。

根據協議，合作方乙已同意促使豐昌公司的全部股權將在投資事項完成之前完成剝離。於該資產剝離完成後及投資事項完成之前，聚智集團將不再持有豐昌公司的任何股權。

根據協議，融創綠城（作為合作方甲）有條件同意收購，而合作方乙有條件同意出售目標公司的全部已發行股本；而於內部重組完成後，目標公司持有利比里亞公司全部已發行股本，利比里亞公司持有聚智集團全部已發行股本，聚智集團繼而持有各中國項目公司的全部股權。於投資事項完成後，融創中國與綠城中國將通過融創綠城各自持有目標公司50%的權益，而融創綠城、目標公司及其附屬公司則：(i)將成為融創中國的非全資附屬公司，彼等的財務業績將於融創集團的綜合財務報表中綜合列賬；及(ii)將不會成為綠城中國的附屬公司，彼等的財務業績將不會於綠城集團的綜合財務報表中綜合列賬。

融創中國與綠城中國已議定，融創綠城的董事會由三名董事構成，其中兩名由融創中國委派，一名由綠城中國委派。目標集團中所有離岸公司的董事會由三名董事構成，其中兩名將由融創中國委派，一名由綠城中國委派。目標集團中所有中國項目公司的董事會由五名董事構成，其中三名將由融創中國委派，兩名由綠城中國委派。

此外，融創中國及綠城中國各自作為合作方甲擔保人於協議項下的責任乃為個別責任。

## 代價及付款安排

### 代價

融創綠城須就投資事項下的股權轉讓支付的代價為人民幣5,676,738,773.06元。另外，融創綠城境內關聯公司須承擔中國項目公司結欠合作方乙及其關連人士或其關聯公司人民幣2,319,361,357.19元的借款。

### 代價基準

投資事項的代價總額（可予調整）乃經合作方甲和合作方乙按一般商業條款公平磋商後釐定，並經參考(i)合作方乙向目標集團所作實際投資；(ii)所涉及資產的市場價值。融創中國及綠城中國的董事均認為，投資事項的代價總額乃屬公平合理。融創綠城須就投資事項支付的代價總額將分別由融創集團及綠城集團的內部資源（包括雙方合作項目產生的資源）進行撥付。

### 付款安排

有關代價將由融創集團與綠城集團按以下方式支付：

- (i) 於協議簽署日的次日起計5個工作日內，支付人民幣1,690,862,236.23元（或等值美元或港元）（「**第一筆付款**」）；
- (ii) 在二零一三年七月十五日或之前，支付人民幣1,576,309,473.51元（或等值美元或港元）（「**第二筆付款**」）；及
- (iii) 於協議簽署日的次日起計120日內，支付投資事項的代價剩餘款項（「**第三筆付款**」）。

## 交割

### 1. 交割日

投資事項的交割日為融創綠城作出第三筆付款當日，或融創綠城與合作方乙可能協定的其他日期。

### 2. 先決條件

投資事項的交割取決於以下所述的先決條件得以全部滿足或得到融創綠城的書面豁免（如適用）：

- (i) 豐盛（上海）公司與合作方乙指定的第三方之間按合作方甲及合作方乙雙方同意的條款及條件就出售豐盛（上海）公司的若干物業簽署協議；
- (ii) 完成內部重組，及豐昌公司取得標示合作方乙擔保人之一（一家香港公司）為豐昌公司的唯一股東的新營業執照；
- (iii) 於投資事項完成日期或之前，所有由合作方甲擔保人及合作方乙擔保人各自在協議下所作出的擔保在各重大方面仍為真實及準確且無誤導成份，同時合作方甲擔保人及合作方乙擔保人各自均已全面遵守其於協議項下的職責；
- (iv) 相關法庭、仲裁機構、政府或其他有關部門概無發出任何命令或通告或採取其他行動禁止、限制或不利地影響各方進行協議項下的交易；
- (v) 融創綠城已按協議規定支付第一筆付款及第二筆付款及安排向中國項目公司提供運營資金；及
- (vi) 融創中國已按照上市規則規定取得協議項下的交易之股東批准（如有需要）。

## 有關目標集團的資料

目標公司為一家英屬維爾京群島註冊成立的公司，其持有利比里亞公司全部已發行股本，利比里亞公司持有聚智集團全部已發行股本，聚智集團繼而持有各中國項目公司的全部股權。中國項目公司投資了上海黃浦區項目，該項目位於上海市黃浦區黃浦江沿線，北到中山南路、東到製造局路、南臨龍華東路、西至蒙自路，佔據核心江景資源。中國項目公司擁有的建築面積約為67.46萬平方米。

	註冊資本 (人民幣千元)	目標公司 於中國 項目公司 的權益	於投資事項 完成後，將 由融創中國 持有的權益	於投資事項 完成後，將 由綠城中國 持有的權益	截至二零一一年十二月三十一日			截至二零一二年十二月三十一日		
					止年度（未經審核） 稅前／ 溢利 (虧損)	除稅後／ 溢利 (虧損)	淨資產／ 負債	止年度（未經審核） 稅前／ 溢利 (虧損)	除稅後／ 溢利 (虧損)	淨資產／ 負債
上海新富港房地產發展 有限公司	765,000	100%	50%	50%	-67,132	-67,132	1,396,408	-13,106	-13,106	783,102
上海豐明房地產發展 有限公司	135,000	100%	50%	50%				-40	-40	134,960
豐盛地產發展（上海） 有限公司	85,351	100%	50%	50%	16,472	12,331	148,490	1,860	1,379	149,868

有關中國項目公司的進一步資料載列如下：

## 項目規劃指標

中國項目公司	項目進度	項目類型	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)
上海新富港房地產 發展有限公司	竣工	高層住宅	24,533	118,616	105,926
		商業及配套	10,651	13,899	13,899
		停車場、地下物業	–	75,422	75,422
	待建	高層住宅	28,794	105,984	105,984
		多層	12,920	21,831	21,831
		商業、辦公及配套 停車場、地下物業	20,705	120,236	120,236
上海豐明房地產發展 有限公司	待建	商業及辦公	3,733	19,493	19,493
		停車場、地下物業	–	1,101	1,101
豐盛地產發展(上海) 有限公司	待建	多層	9,390	18,780	18,780
		停車場、地下物業	–	7000	7000
		地上面積小計	110,726	418,839	406,149
		地下面積小計	–	255,725	255,725
		已建小計	35,184	207,937	195,247
		待建小計	75,542	466,627	466,627
		<b>合計</b>	<b>110,726</b>	<b>674,564</b>	<b>661,874</b>

註：最終數字以中國政府部門所批覆的證件為準。

## 進行投資事項的原因及益處

融創中國和綠城中國自二零一二年六月份開始在上海合作，共同成立上海融創綠城主要進行上海區域的高品質物業地產開發，業務進展順利，取得優異的經營業績。是次投資地塊素質絕佳，位於上海黃浦區，是上海中心區域佔有核心黃浦江江景資源的稀缺地塊。該地塊的投資將有助於擴大融創綠城在上海的市場份額，進一步確立上海融創綠城在上海房地產市場的領先地位和鞏固融創綠城的品牌影響力。

融創中國及綠城中國各自的董事認為，投資事項乃按一般商業條款訂立，協議條款屬公平合理及符合融創中國及綠城中國及彼等各自股東的整體利益。

## 有關協議訂約方的資料

融創綠城為一家投資控股公司，由融創中國及綠城中國於英屬維爾京群島聯合註冊成立。

融創中國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。融創中國為中國領先的房地產發展商之一。於本公告日期，融創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。

綠城中國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。其為中國領先的房地產發展商之一，主要從事優質物業開發，業務發展至中國各大主要城市，以中國中高收入人士為目標客戶。

合作方乙為一家於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司。

合作方乙擔保人為一家於香港註冊成立的公司及一家根據中國法律成立的公司，彼等分別主要從事投資及物業開發。

## 上市規則的涵義

就融創中國而言，由於根據上市規則第14.07條有關投資事項的適用百分比比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，投資事項構成融創中國的主要交易，及須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

據融創中國董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無融創中國股東或任何彼等各自的聯繫人於投資事項中擁有任何重大權益，因此，概無融創中國股東須就批准投資事項的決議案放棄投票。於本公告日期，融創中國有關股東控制合共1,742,515,088股股份，佔融創中國已發行股本約51.97%。因此，根據上市規則第14.44條，融創中國在獲得有關股東書面批准的前提下，已向聯交所申請豁免遵守就批准訂立框架協議及據此擬進行的交易（包括協議的訂立）舉行股東大會的規定，及聯交所已授出有關豁免。

就綠城中國而言，由於根據上市規則第14.07條有關投資事項的適用百分比比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，投資事項構成綠城中國的須予披露交易，及須遵守申報及公告規定。

## 一般事項

融創中國將向融創中國股東寄發通函，當中載有（其中包括）(i)協議及投資事項的其他詳情；及(ii)根據上市規則須予披露的任何其他資料。由於預期編製通函所載相關財務資料需額外時間，故融創中國將向聯交所申請寄發通函的時間延長至不遲於二零一三年七月三十一日。

## 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	融創綠城、合作方甲擔保人、合作方乙及合作方乙擔保人在框架協議的基礎上就投資事項於二零一三年五月三十一日訂立的合作及投資協議
「上海豐明」	指	上海豐明房地產發展有限公司，一家於二零一二年一月十六日根據中國法律成立的公司，為中國項目公司之一
「豐昌公司」	指	上海豐昌物業管理有限公司(Prosperity Property Management Shanghai Co., Ltd.)，一家於二零一二年一月十六日根據中國法律成立的公司
「豐盛（上海）公司」	指	豐盛地產發展（上海）有限公司，一家於一九九四年六月二十二日根據中國法律成立的公司，為中國項目公司之一
「綠城中國」	指	綠城中國控股有限公司，根據開曼群島法例註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市（股票代碼：3900）
「綠城集團」	指	綠城中國及其附屬公司
「投資事項」	指	與合作方乙合作開發上海黃浦區項目，根據協議擬收購中國項目公司的間接權益
「利比里亞公司」	指	Wisdom Collection Holdings (International) Inc.，一家於一九八一年十一月十一日根據利比里亞法律註冊成立的公司，其直接持有聚智集團全部已發行股本

「中國項目公司」	指	上海新富港、上海豐明及豐盛(上海)公司
「上海新富港」	指	上海新富港房地產發展有限公司，一家於一九九三年十月五日根據中國法律成立的公司，為中國項目公司之一
「合作方乙」	指	固本企業有限公司(Arch Capital Success Limited)，一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司並直接持有目標公司全部已發行股本，其最終實益擁有人與框架協議下之賣方為同一人
「目標公司」	指	優勢有限公司(Elegant Trend Limited)，一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，其直接持有利比里亞公司全部已發行股本
「目標集團」	指	目標公司、利比里亞公司、聚智集團及中國項目公司
「合作方甲擔保人」	指	融創中國及綠城中國的統稱
「合作方乙擔保人」	指	一家於香港註冊成立的公司及一家根據中國法律成立的公司
「上海黃浦區項目」	指	位於上海市黃浦區，由上海新富港、上海豐明、豐盛(上海)公司及豐昌公司開發的項目
「融創中國」	指	融創中國控股有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所上市(股份代碼：1918)
「融創綠城」	指	Sunac Greentown Investment Holdings Limited，一家於二零一三年四月二十五日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，分別由融創中國及綠城中國擁有50%的權益，為投資事項的合作方甲

「融創集團」	指	融創中國及其附屬公司
「美元」	指	美利堅合眾國的法定貨幣
「聚智集團」	指	聚智集團(香港)有限公司(Wisdom Collection Holdings (Hong Kong) Limited)，一家於一九八一年七月八日在香港註冊成立的公司，其直接持有中國項目公司全部股權

承董事會命  
融創中國控股有限公司  
主席  
孫宏斌

承董事會命  
綠城中國控股有限公司  
主席  
宋卫平

香港，二零一三年五月三十一日

中國，杭州，二零一三年五月三十一日

於本聯合公告日期，融創中國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；融創中國非執行董事為胡曉玲女士及竺稼先生；及融創中國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。

於本聯合公告日期，綠城中國的執行董事為宋卫平先生、壽柏年先生、羅釗明先生、郭佳峰先生及曹舟南先生；綠城中國的非執行董事為吳天海先生及徐耀祥先生；及綠城中國的獨立非執行董事為賈生華先生、蔣偉先生、柯煥章先生、史習平先生、唐世定先生及許雲輝先生。

\* 僅供識別