

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)

## 主要交易

### 收購綠城中國控股有限公司股份

董事會宣佈，於二零一四年五月二十二日，買方（本公司全資附屬公司）及本公司與該等賣方及該等賣方擔保人訂立買賣協議，據此，買方同意向該等賣方收購目標股份（於買賣協議日期佔目標公司全部已發行股數合共約24.313%），代價6,298,221,516港元。

由於根據上市規則第14.07條的適用百分比率多於25%但少於100%，收購事項構成本公司的主要交易，須遵守上市規則的申報、公告及股東批准的規定。

經作出一切合理查詢後，就董事深知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自的任何聯繫人於收購事項中擁有任何重大權益。因此，股東將毋須就批准收購事項的決議案放棄投贊成票。於本公告日期，相關股東控制合共1,776,326,088股股份，佔本公司全部已發行股數約53.38%。因此，根據上市規則第14.44條，待上市規則第14.44條所載的條件獲達成後，可接納書面股東批准以代替本公司舉行股東大會以批准買賣協議的條款及據此擬進行的交易。

本公司將向股東寄發一份載有（其中包括）買賣協議及收購事項進一步詳情的通函。由於預期需要更多時間編製將載入通函的相關資料，本公司將向聯交所申請將寄發通函的日期延長至二零一四年九月三十日之前。

## 背景

董事會宣佈，於二零一四年五月二十二日，買方（本公司全資附屬公司）及本公司與該等賣方及該等賣方擔保人訂立買賣協議，據此，買方同意向該等賣方收購目標股份（於買賣協議日期佔目標公司全部已發行股數合共約24.313%），代價6,298,221,516港元。

## 買賣協議

日期：二零一四年五月二十二日

買賣協議的訂約方：

- (1) 買方：Lead Sunny Investments Limited，本公司的直接全資附屬公司
- (2) 買方擔保人：本公司
- (3) 該等賣方：Delta House Limited；  
Wisearn Limited；及  
Profitwise Limited
- (4) 該等賣方擔保人：宋衛平；  
夏一波；及  
壽柏年

經作出一切合理查詢後，就董事深知、盡悉及確信，於本公告日期，該等賣方及該等賣方的最終實益股東（為目標公司的董事，惟夏一波除外）乃獨立於本公司及其關連人士。

## 收購事項及代價

根據買賣協議，該等賣方同意向買方轉讓目標股份，而買方同意購買目標股份合計524,851,793股，佔目標公司全部已發行股數約24.313%，總代價為6,298,221,516港元（相當於每股目標股份12港元）。

同時，買方將享有建議向目標公司股東派發截至二零一三年十二月三十一日止年度的末期股息，每股約0.43元人民幣（折合約0.54港元），合共約225,686,271元人民幣（折合約284,096,514港元）。若因任何原因，上述股息由該等賣方收到，該等賣方將於收到股息後的兩個營業日內向買方支付所收到的股息，不得有任何扣減。

因此，買方的實際代價（不包括擬派股息）約6,014,125,002港元（相當於約每股目標股份11.46港元）。代價詳情如下：

該等賣方	出售綠城股份數目	佔目標公司全部已發行股數概約百分比 (%)	每股目標股份代價 (港元)	總代價 (港元)	每股分紅 (港元)	分紅總額 (港元)	每股目標股份實際代價 (港元)	總實際代價 (港元)
Delta House	246,052,076	11.398%	12	2,952,624,912	0.54	133,185,288	11.46	2,819,439,624
Wisearn	68,859,000	3.190%	12	826,308,000	0.54	37,272,621	11.46	789,035,379
Profitwise	209,940,717	9.725%	12	2,519,288,604	0.54	113,638,606	11.46	2,405,649,998
總數	524,851,793	24.313%	12	6,298,221,516	0.54	284,096,514	11.46	6,014,125,002

附註：目標公司的全部已發行股數乃根據目標公司於二零一四年五月二十一日的股東名冊得出，並已計算目標公司每名股東的股權。

於本公告日期，目標公司的股權架構如下：

	目標公司 股份數目	目標公司 已發行股本 概約百分比
該等賣方及其一致行動人士 (附註)	925,473,500	42.872
九龍倉及其聯繫人	524,851,793	24.313
其他股東	708,394,397	32.815
	<u>2,158,719,690</u>	<u>100.00</u>

附註：

根據收購守則，該等賣方（即Delta House、Wisearn及Profitwise）就目標公司而言為與壽柏年、宋衛平及夏一波的一致行動人士。於本公告日期，該等賣方及其一致行動人士於目標公司的股權如下：

	目標公司 股份數目	目標公司 已發行股本 概約百分比
Delta House、宋衛平及其聯繫人（不包括Wisearn及夏一波）	472,124,000	21.871
Wisearn及夏一波	68,859,000	3.190
Profitwise及壽柏年	384,490,500	17.811
	<u>925,473,500</u>	<u>42.872</u>

於收購事項交割完成後，目標公司的主要股東持股（直接或間接）情況為，本公司持有約24.313%；九龍倉持有約24.313%；宋衛平持有約10.473%；壽柏年持有約8.086%。目標公司於收購事項交割完成後的股權結構如下：

	目標公司 股份數目	目標公司 已發行股本 概約百分比
買方	524,851,793	24.313
該等賣方及其一致行動人士 (附註)	400,621,707	18.559
九龍倉及其聯繫人	524,851,793	24.313
其他股東	708,394,397	32.815
	<u>2,158,719,690</u>	<u>100.00</u>

附註：

根據收購守則，該等賣方（即Delta House、Wisearn及Profitwise）就目標公司而言為與壽柏年、宋衛平及夏一波的一致行動人士。於收購事項交割完成後，該等賣方及其一致行動人士於目標公司的股權如下：

	目標公司 股份數目	目標公司 已發行股本 概約百分比
Delta House、宋衛平及其聯繫人（不包括Wisearn及夏一波）	226,071,924	10.473
Wisearn及夏一波	0	0
Profitwise及壽柏年	174,549,783	8.086
	<u>400,621,707</u>	<u>18.559</u>

## 定價基準

每股目標股份的實際代價約為11.46港元，總實際代價約為6,014,125,002港元，乃採用目標公司賬面淨資產作為主要參考值，由訂約方按公平原則磋商釐定。截至二零一三年十二月三十一日，目標公司歸屬母公司擁有人每股淨資產約為14.38港元，每股目標股份的實際代價（不包括擬派股息）與每股淨資產比較折讓約為20.3%。截至二零一三年十二月三十一日，目標公司歸屬母公司擁有人每股淨資產（扣除淨資產中的可轉換債券）約為13.18港元，每股目標股份的實際代價（不包括擬派股息）與每股淨資產（扣除淨資產中的可轉換債券）比較折讓約為13.1%。董事認為，收購事項屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

## 代價支付

代價將由本集團按以下方式撥付：

- (a) 預付款629,822,152港元，相當於代價10%，將於買賣協議簽署當天以即時可用資金轉移至每一賣方的指定賬戶進行支付；及
- (b) 代價餘額將於交割日當天全部以即時可用資金轉移至每一賣方的指定賬戶進行支付。

## 先決條件

收購事項須待達成以下條件，方可交割完成：

- (a) 本公司獲股東同意批准根據買賣協議擬進行的交易；
- (b) 本公司滿意證監會不會表示任何人士需因買賣協議項下的交易而應根據收購守則作出全面收購責任；
- (c) 由簽訂買賣協議日期至交割日期間目標公司的股份仍在聯交所上市；
- (d) 就目標集團的業務、資產或營運而言，並無發現任何不尋常營運、重大安全事故或任何重大逆轉或遺漏披露任何重大風險；
- (e) 羅釗明、郭佳峰和曹舟南將辭任目標公司執行董事，並由交割完成後即時生效；及
- (f) 目標公司通過以下事項的決議，且有關決議仍然有效並沒有被修改或撤回及於交割完成後即時生效：
  - (i) 目標公司董事會安排：
    - (1) 提名買方的兩名人士為董事，且在買方提名的兩名人士當中：
      - (A) 孫宏斌被委任為目標公司非執行董事、董事會聯席主席和提名委員會主席；
      - (B) 黃書平被委任為目標公司執行董事；
    - (2) 宋衛平將由目標公司原來的董事會主席改任董事會聯席主席；

- (3) 二零一五年三月一日起，宋衛平將由目標公司董事會聯席主席改任為董事會名譽主席，孫宏斌擔任董事會主席。

(ii) 財務及投資委員會

- (1) 目標公司現有的投資委員會改組並改稱為財務及投資委員會，負責審批關於財務及投資的重大決策。財務及投資委員會由三名成員組成，包括：Target Smart Investments Limited (「Target Smart」，九龍倉的附屬公司) 根據Target Smart與目標公司於二零一二年六月八日訂立的認購協議提名的成員、壽柏年和黃書平，各成員均有一票的投票權。財務及投資委員會可設一名專職或兼職秘書。
- (2) 財務及投資委員會主席由Target Smart委任的人士擔任。
- (3) 除下文第(4)項的事宜，財務及投資委員會決策機制為三分之二財務及投資委員會成員同意即可。
- (4) 下列事項，需由財務及投資委員會成員一致投票通過：
  - (A) 淨負債率超過100%時，任何新投資項目的總投資金額若高於人民幣5億元；
  - (B) 持作銷售物業的土地款超過人民幣50億元，持作投資物業的總投資超過人民幣50億元；
  - (C) 非房地產業務投資，單筆投資超過人民幣1億元。

倘證監會認為(i)買方與該等賣方之間的安排根據收購守則第26.1條附註7被視為可有效地使買方對該等賣方的保留投票權行使絕大部分控制權；或(ii)九龍倉就收購事項而言將被視為與買方一致行動的人士，則買方及其一致行動人士就根據買賣協議擬進行的交易而言可能觸發全面收購的責任。於收購事項完成後，九龍倉及本公司將被假定為一致行動人士。本公司將向證監會提交申請以駁回有關假設，並將尋求證監會確認將不會因收購事項觸發全面收購責任。

倘買賣協議所載的條件於二零一四年十二月三十一日或之前或訂約方可能協定的較後日期未獲達成或豁免(惟條件(a)及(b)除外)，買方可宣告買賣協議無效及作廢。為免生疑問，條件(a)及(b)不能獲豁免。

## 收購事項的交割完成

收購事項的交割完成取決於以上先決條件得以滿足或者豁免。

## 終止

於終止買賣協議後，該等賣方各自將於終止日期起計五個營業日內向買方悉數退還其所收取的代價金額。

## 目標集團的財務資料

根據目標集團提供的資料，目標集團於二零一三年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值約為人民幣32,010,972,000元。目標集團提供有關目標集團盈利的其他經審核財務資料載列如下：

	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)
除稅前溢利	9,146,062	10,257,200
除稅後溢利	5,990,205	6,053,051

## 進行收購事項的理由及裨益

目標公司為中國領先的大型房地產發展商之一，以“精品物業營造專家”聞名，是中國最富盛名的高品質物業開發企業，其在中國多個經濟發達的城市擁有優質土地儲備，並建立了品牌優勢和形成了良好的市場口碑。收購事項一方面將進一步擴大本公司的市場份額，鞏固本公司的市場地位和進一步提升高端精品物業締造者的品牌形象，另一方面本公司在經營管理和項目操作上的優勢結合目標公司強大的產品開發能力、品牌價值、穩健的財務結構，相信會進一步提升目標公司的價值。

董事（包括獨立非執行董事）認為，根據買賣協議擬進行的交易對本集團的發展有利，且交易乃於本公司日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，乃屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

## 有關訂約方的資料

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，主要在中國五個主要經濟區域（即北京、天津、上海、重慶及杭州）擁有眾多已發展或發展中的優質地產項目，產品涵蓋高層住宅、別墅、商業、寫字樓等多種物業類型。

目標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，為中國領先的大型房地產發展商之一，以“精品物業營造專家”聞名，是中國最富盛名的高品質物業開發企業，其在中國多個經濟發達的城市擁有優質土地儲備，並建立了品牌優勢和形成了良好的市場口碑。

Delta House、Wisearn及Profitwise均為英屬處女群島註冊成立的公司，其主要業務為投資控股。

## 上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條的適用百分比率多於25%但少於100%，收購事項構成本公司的主要交易，須遵守上市規則的申報、公告及股東批准的規定。

經作出一切合理查詢後，就董事深知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自的任何聯繫人於收購事項中擁有任何重大權益。因此，股東將毋須就批准收購事項的決議案放棄投贊成票。於本公告日期，相關股東控制合共1,776,326,088股股份，佔本公司全部已發行股數約53.38%。

本公司相關股東的股權詳情如下：

	本公司 股份數目	本公司 已發行股本 概約百分比
孫宏斌先生	6,440,000	0.19
Sunac International Investment Holdings Ltd. (附註)	1,589,549,451	47.77
Bain Capital Sunac Limited	180,336,637	5.42
總計	<u>1,776,326,088</u>	<u>53.38</u>

附註：

Sunac International Investment Holdings Ltd.為由孫宏斌先生全資擁有的公司。孫宏斌先生及Sunac International Investment Holdings Ltd.合共持有本公司已發行股本約47.96%。

因此，根據上市規則第14.44條，待上市規則第14.44條所載的條件獲達成後，可接納書面股東批准以代替本公司舉行股東大會以批准買賣協議的條款及據此擬進行的交易。



## 寄發通函

本公司將向股東寄發一份載有（其中包括）買賣協議及收購事項進一步詳情的通函。由於預期需要更多時間編製將載入通函的相關資料，本公司將向聯交所申請將寄發通函的日期延長至二零一四年九月三十日之前。

## 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	買方根據買賣協議的條款及條件擬向該等賣方收購目標股份
「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公司，其股份於聯交所上市（股份代號：1918）
「交割日」	指	買方在買賣協議所載的先決條件得到滿足或者豁免後，向該等賣方發出書面通知要求進行交割後的第一個營業日
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	收購事項的總代價6,298,221,516港元
「Delta House」	指	Delta House Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，由宋衛平全資擁有
「董事」	指	本公司董事
「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
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其關連人士的人士
「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、澳門特別行政區及台灣
「Profitwise」	指	Profitwise Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，由壽柏年全資擁有
「買方」	指	Lead Sunny Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的直接全資附屬公司
「相關股東」	指	由孫宏斌先生、Sunac International Investment Holdings Ltd.及Bain Capital Sunac Limited組成的一組緊密聯繫股東，於本公告日期合共持有1,776,326,088股股份，佔本公司全部已發行股數約53.38%
「買賣協議」	指	該等賣方、該等賣方擔保人、買方及本公司於二零一四年五月二十二日就買賣目標股份訂立的買賣協議
「目標股份」	指	524,851,793股目標公司每股面值0.10港元的股份，於買賣協議日期佔目標公司全部已發行股數合共約24.313%
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「收購守則」	指	公司收購及合並守則
「目標公司」	指	綠城中國控股有限公司，於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：3900）
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「該等賣方」	指	Delta House, Wisearn及Profitwise的統稱

「該等賣方擔保人」	指	宋衛平、壽柏年及夏一波的統稱
「九龍倉」	指	九龍倉集團有限公司，於香港註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：00004）
「Wisearn」	指	Wisearn Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，並由夏一波全資擁有

承董事會命  
融創中國控股有限公司  
主席  
孫宏斌

香港，二零一四年五月二十二日

於本公告日期，本公司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；本公司非執行董事為胡曉玲女士及竺稼先生；及本公司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。

董事願就本公告所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公告所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本公告並無遺漏任何其他事實致使當中所載任何陳述產生誤導。