

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分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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司或佳兆業證券之邀請或要約。本公告不構成任何證券在美國或在任何其他司法權區(倘在該司法權區證券法律下進行註冊登記或符合規定前，該等要約、邀請或出售在該司法權區屬非法)的出售要約或購買邀請。本公告中所稱證券，不得根據美國《1933年證券法》進行登記，並且除非豁免於證券法登記規定或屬不受該等規定約束的交易，否則不得在美國發售或出售。在美國進行的任何證券公開發售將通過招股書的方式進行。該等招股書必須載有開展發售的公司之詳細資料及其管理及財務報表。

 **融創中國**
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
向佳兆業集團收購目標公司的股權及債權

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一五年一月三十日，本公司的全資附屬公司作為買方與佳兆業的全資附屬公司作為賣方已就向佳兆業集團收購四家目標公司的股權及債權各自訂立收購協議：

上市規則的涵義

由於根據收購協議擬進行的收購事項合併計算所得的各適用百分比率超過5%但低於25%，故收購事項根據上市規則第十四章構成本公司的須予披露交易。

由於完成須待各收購協議所載條件達成(或獲豁免(如適用))後，方可作實，因此收購事項未必一定會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時應審慎行事。

收購協議

董事會欣然宣佈，於二零一五年一月三十日，本公司的全資附屬公司作為買方與佳兆業的全資附屬公司作為賣方已就向佳兆業集團收購四家目標公司的股權及債權各自訂立收購協議：

上海榮灣收購協議

日期 二零一五年一月三十日

訂約方 天津騰耀(本公司全資附屬公司作為買方)

天津融創(本公司全資附屬公司作為買方擔保人)

上海新灣(作為賣方)

佳兆業(深圳)(作為賣方擔保人)

上海榮灣(作為目標項目公司)

將予收購的資產

根據上海榮灣收購協議，天津騰耀(作為買方)已同意有條件收購且上海新灣(作為賣方)已同意有條件出售上海榮灣100%的股權以及上海榮灣所欠上海新灣及其關聯方的股東借款。

於上海榮灣收購協議下擬進行的收購完成後，上海榮灣將成為天津騰耀的附屬公司且不再為上海新灣的附屬公司。

對價

根據上海榮灣收購協議，總對價為約人民幣 609.63 百萬元，包括：

- (a) 上海榮灣的 100% 股權代價約人民幣 30 百萬元；及
- (b) 上海新灣及其關聯方於上海榮灣收購協議簽訂當日為止已向上海榮灣作出的股東借款合同共約人民幣 579.63 百萬元。

上海青灣收購協議

日期 二零一五年一月三十日

訂約方 天津騰耀(本公司全資附屬公司作為買方)

天津融創(本公司全資附屬公司作為買方擔保人)

上海新灣(作為賣方)

佳兆業(深圳)(作為賣方擔保人)

上海青灣(作為目標項目公司)

將予收購的資產

根據上海青灣收購協議，天津騰耀(作為買方)已同意有條件收購且上海新灣(作為賣方)已同意有條件出售上海青灣 100% 的股權以及上海青灣所欠上海新灣及其關連方的股東借款。

於上海青灣收購協議下擬進行的收購完成後，上海青灣將成為天津騰耀的附屬公司且不再為上海新灣的附屬公司。

對價

根據上海青灣收購協議，總對價為約人民幣1,166.75百萬元，包括：

- (a) 上海青灣的100%股權代價人民幣1元；及
- (b) 上海新灣及其關聯方於上海青灣收購協議簽訂當日為止已向上海青灣作出的股東借款合同共約人民幣1,166.75百萬元。

上海贏灣與誠灣收購協議

日期 二零一五年一月三十日

訂約方 天津騰耀(本公司全資附屬公司作為買方)

天津融創(本公司全資附屬公司作為買方擔保人)

上海新灣(作為賣方)

佳兆業(深圳)(作為賣方擔保人)

上海贏灣及上海誠灣(作為目標項目公司)

將予收購的資產

根據上海贏灣與誠灣收購協議，天津騰耀(作為買方)已有條件同意收購且上海新灣(作為賣方)已有條件同意出售(i)上海贏灣51%的股權，及上海贏灣所欠上海新灣及其關聯方的股東借款；(ii)上海誠灣51%的股權。

上海贏灣與誠灣收購協議下擬進行的收購完成後，天津騰耀將分別持有上海贏灣51%的股權及上海誠灣51%的股權，而上海贏灣及上海誠灣將成為天津騰耀的附屬公司且不再為上海新灣的附屬公司。

對價

根據上海贏灣與誠灣收購協議，總對價為約人民幣598.56百萬元，包括：

(i) 上海贏灣

(a) 上海贏灣的51%股權代價人民幣25.50百萬元；

(b) 上海新灣及其關聯方於上海贏灣與誠灣收購協議簽訂當日為止已向上海贏灣作出的股東借款合同共約人民幣543.06百萬元；及

(ii) 上海誠灣

(c) 上海誠灣的51%股權代價人民幣30百萬元。

收購協議的其他條款

各收購協議均載有以下條款及條件。

對價支付

對價須按以下方式支付：

就上海榮灣收購協議及上海青灣收購協議而言：

(a) 在所有條件獲達成後，於完成日期或緊隨完成日期後的營業日，買方須將100%的對價轉入經買方及賣方核准的賣方銀行賬戶內。

就上海贏灣與誠灣收購協議而言：

(a) 在所有條件獲達成後，於完成日期或緊隨完成日期後的營業日，買方須將50%的對價轉入經買方及賣方核准的賣方銀行賬戶內；及

- (b) 如上海贏灣與誠灣收購協議所載，於賣方擁有的債務結算後一個營業日將餘下對價轉入經買方及賣方核准的賣方銀行賬戶內。

本次交易應付的全部交易對價將以現金形式向賣方支付，將由本集團的內部資源撥付。

對價基準

對價乃基於買方及賣方共同對目標公司的市場價格的判斷，同時參考第三方評估機構所出具的估值報告(估值參考日期為二零一四年十二月三十一日)後釐定。

彌償保證

買方保留於發生以下事件時就買方於簽署收購協議後所蒙受的所有實際損失向賣方索償的權利：

- (a) 賣方及其聯屬人士對目標公司作出的實際投資總額(按股權及股東借款計算)低於前文的有關披露；及
- (b) 賣方及目標公司所作聲明及保證失實(包括發現目標公司欠有前文並無披露且對目標公司具有重大不利影響的負債)。

擔保

買方擔保人已向賣方作出一項無條件及不可撤銷承諾，擔保收購協議下買方的責任獲妥當及時履行。

賣方擔保人已向買方作出一項無條件及不可撤銷承諾，擔保收購協議下賣方的責任獲妥當及時履行。

聲明及保證

賣方及目標公司均已於收購協議中向買方作出慣常聲明及保證。

收購事項的先決條件

收購事項須待(其中包括)以下先決條件獲達成後，方告完成：

- (a) 各項收購協議的訂約方取得下列批准、授權及許可：
 - (i) 中國政府及監管部門的批准及許可；
 - (ii) 買方已就根據收購協議擬進行的交易取得一切必要內部批准，包括但不限於董事會及(如適用)股東批准；
 - (iii) 賣方及目標公司已就根據收購協議擬進行的交易取得一切必要內部批准，包括但不限於董事會及(如適用)股東批准；
 - (iv) 賣方及目標公司的債權人、關聯第三方及其他利益相關者已就根據收購協議擬進行的交易提供必要書面批准；及
 - (v) 目標公司股權的質押及其他產權負擔已獲解除、目標公司股權下的權益維持完整；目標公司的任何股權及資產限制已獲撤銷；法院及仲裁爭議已撤回；
- (b) 收購協議及相關配套文件已妥為簽署及具有法律約束力；
- (c) 買方已於完成日期前開展有關目標公司及其項目的盡職調查工作，且除目標公司於收購協議所披露者外，並無發現任何有關收購事項的重大瑕疵或其他重大問題；
- (d) 已完成目標公司股權、債務及其他有關文件的轉讓；

- (e) 賣方及目標公司作出的聲明及保證於完成日期在所有方面仍屬真實、準確及完整；
- (f) 據賣方及目標公司所知，除賣方及目標公司於收購協議所披露外，完成前並無發生且預期將不會發生任何事件、情況或變動而導致對目標公司及收購協議下各方的截至完成日期的責任履行造成重大不利影響；及
- (g) 除賣方及目標公司於收購協議所披露外，截至完成日期並不存在任何訴訟、仲裁、行政程序、法院指令、監管決定或法律規定(i) 妨礙、限制或影響收購協議下擬進行的交易或導致其發生重大不利變動；(ii) 令買方遭受重大處罰或根據法律及法規承擔法律責任；或(iii) 令買方的業務經營發生重大不利變動。

倘未能於收購協議日期起計45個營業日或訂約方之間另行以書面方式協定的期間內達成條件，收購協議的有關訂約方應有權終止收購協議，而其項下訂約方各自的權利及責任將會解除。

收購事項完成

收購事項將於下列各項(包括但不限於)向相關工商管理當局登記當日完成：

- (a) 買方為目標公司股本的新登記擁有人；
- (b) 目標公司的法律代表變更為由買方提名的人士；
- (c) 初始由賣方提名的董事及監事辭任，且由買方提名的董事及監事獲正式登記；
及
- (d) 目標公司的公司章程已獲修訂。

購回選擇權

於賣方的控制並無變動的情況下，賣方可選擇於收購協議日期起計12個月內購回買方根據收購協議自賣方收購的股權及債務。

購回選擇權須待(其中包括)以下條件獲達成後，方可行使：(a)債權人、合夥人(如有)及其他利益相關者須取得購回選擇權的書面批准；及(b)購回價不得低於以下各項之和：(i)對價及所有其他合理的有關成本；(ii)買方及其聯繫人自收購協議日期起注入目標公司的資金金額；及(iii)第(i)及(ii)項之和的10%。

有關賣方的資料

上海新灣為一家於二零零七年一月於中國註冊成立的有限公司，主要從事物業開發及投資業務。其分別持有上海榮灣及上海青灣100%的股權、上海贏灣和上海誠灣51%的股權。

有關目標公司的資料

上海榮灣為一家於二零一三年十月十七日在中國成立的有限責任公司。於本公告日期，上海榮灣的註冊資本為人民幣30,000,000元。上海榮灣主要從事物業發展、物業管理及投資管理。目前主要從事位於上海奉賢區莊行鎮的佳兆業八號二期項目的開發。

上海青灣為一家於二零一四年八月二十一日在中國成立的有限責任公司。於本公告日期，上海青灣的註冊資本人民幣50,000,000元。上海青灣主要從事物業發展、物業管理及投資管理。目前主要從事位於上海青浦區重固鎮的青浦君匯上品項目的開發。

上海贏灣為一家於二零一三年六月二十日在中國成立的有限責任公司。於本公告日期，上海贏灣的註冊資本為人民幣50,000,000元。上海贏灣主要從事物業發展、物

業管理、投資管理及停車場營運。目前主要從事位於上海浦東新區花木街道的浦東金融中心項目的開發。

上海誠灣為一家於二零一三年八月二日在中國成立的有限責任公司。於本公告日期，上海誠灣的註冊資本為人民幣58,820,000元。上海誠灣主要從事物業發展、物業租賃、物業管理及投資管理。目前主要從事位於上海嘉定區徐行鎮的佳兆業城市廣場三期項目的開發。

項目 公司名稱	項目名稱	產品類型	城市	概約			開發階段
				概約 地盤面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	
上海榮灣	上海佳兆業 八號二期	住宅	上海	73,735	135,452	87,282	待建
上海青灣	上海君匯上品	住宅	上海	90,642	210,290	154,092	待建
上海贏灣	上海浦東金融中心	辦公及零售	上海	11,088	78,588	49,896	待建
上海誠灣	上海佳兆業城 市廣場三期	住宅	上海	48,387	128,881	87,096	待建

下文載列各目標公司根據其各自財務報表截至二零一三年十二月三十一日以及二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度的純利／(虧損淨額)(除稅及非經常項目前及除稅後)以及截至二零一四年十二月三十一日的資產／(負債)淨值：

目標公司名稱	截至二零一三年 十二月三十一日止年度		截至二零一四年 十二月三十一日止年度		於 二零一四年 十二月三十一日
	除稅及非經常 項目前純利／ (虧損淨額) (經審核) 人民幣千元	除稅及非經常 項目後純利／ (虧損淨額) (經審核) 人民幣千元	除稅及非經常 項目前純利／ (虧損淨額) (未經審核) 人民幣千元	除稅及非經常 項目後純利／ (虧損淨額) (未經審核) 人民幣千元	資產／ (負債)淨值 (未經審核) 人民幣千元
上海榮灣	(7)	(7)	(1,452)	(1,452)	28,541
上海青灣 ⁽¹⁾	—	—	(39)	(39)	(39)
上海贏灣	(482)	(369)	(1,068)	(1,068)	48,450
上海誠灣	(48)	(48)	(4,218)	(4,218)	54,554

附註：

(1) 上海青灣於二零一四年八月成立。

進行收購事項的理由及裨益

本公司一直堅持區域深耕戰略，已經在所佈局的京、津、滬、渝、杭等區域取得優勢地位，本公司相信收購協議及項下擬進行的交易將進一步擴大本公司在上海區域的市場份額，並鞏固本公司在上海區域房地產市場的領先地位。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，根據收購協議進行收購事項及其項下擬進行的交易乃按正常商業條款進行，有關條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。

一般資料

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。

天津融創為一家於中國註冊成立的有限公司，乃本公司間接全資附屬公司，主要從事中國境內的房地產開發及投資業務。

天津騰耀為一家於中國註冊成立的有限公司，乃本公司間接全資附屬公司。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及賣方擔保人以及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)的第三方。

上市規則的涵義

由於根據收購協議擬進行的收購事項的各適用百分比率超過5%但低於25%，故根據收購協議擬進行的交易根據上市規則第十四章構成本公司的須予披露交易。

由於完成須待條件達成(或獲豁免(如適用))後，方可作實，因此收購事項未必一定會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時應審慎行事。

釋義

「收購協議」	指	上海榮灣收購協議、上海青灣收購協議及上海贏灣與誠灣收購協議
「收購事項」	指	根據收購協議擬進行的收購事項
「聯屬人士」	指	就特定人士或實體而言，指直接或透過一家或多家中介機構間接控制該特定人士或實體、受該特定人士或實體控制或與該特定人士或實體受到共同控制的任何其他人士或實體，「控制」一詞(包括受到控制及受到共同控制等詞)指直接或間接具有權力(不論透過以合約方式擁有具投票權證券或其他方式)指導或促使指導一家實體的管理及政策
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國銀行開門營業的任何日子(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「本公司」	指	融創中國控股有限公司，根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股票代碼：1918)
「完成」	指	收購事項在條件達成後完成

「完成日期」	指	各收購協議所述的完成日期
「條件」	指	各收購協議的先決條件
「對價」	指	根據各收購協議就各收購事項應付的對價
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「佳兆業」	指	佳兆業集團控股有限公司，根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股票代碼：1638)
「佳兆業(深圳)」	指	佳兆業集團(深圳)有限公司，為佳兆業在中國註冊成立的間接全資附屬公司
「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，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	各收購協議所述的天津騰耀
「買方擔保人」	指	各收購協議所述的天津融創
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海誠灣」	指	上海誠灣兆業房地產有限公司，為一家由上海新灣持有51%股權的項目公司

「上海青灣」	指	上海青灣兆業房地產開發有限公司，為上海新灣的全資項目公司
「上海青灣收購協議」	指	天津騰耀(作為買方)、天津融創(作為買方擔保人)、上海新灣(作為賣方)及佳兆業(深圳)(作為賣方擔保人)與上海青灣於二零一五年一月三十日就收購上海青灣的股權及債務訂立的收購協議
「上海榮灣」	指	上海榮灣兆業房地產開發有限公司，為上海新灣成立的全資項目公司
「上海榮灣收購協議」	指	天津騰耀(作為買方)、天津融創(作為買方擔保人)、上海新灣(作為賣方)、佳兆業(深圳)(作為賣方擔保人)及上海榮灣於二零一五年一月三十日就收購上海榮灣的股權及債務訂立的收購協議
「上海新灣」	指	上海新灣投資發展有限公司，為佳兆業在中國註冊成立的間接全資附屬公司
「上海贏灣」	指	上海贏灣兆業房地產有限公司，為一家由上海新灣持有51%股權的項目公司
「上海贏灣與誠灣收購協議」	指	天津騰耀(作為買方)、天津融創(作為買方擔保人)、上海新灣(作為賣方)及佳兆業(深圳)(作為賣方擔保人)與上海贏灣及上海誠灣於二零一五年一月三十日就收購上海贏灣及上海誠灣的股權及債務訂立的收購協議

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	各收購協議下的各家目標項目公司
「天津融創」	指	天津融創奧城投資有限公司，為本公司在中國註冊成立的間接全資附屬公司
「天津騰耀」	指	天津騰耀置業有限公司，為本公司在中國註冊成立的間接全資附屬公司
「賣方」	指	各收購協議所述的上海新灣
「賣方擔保人」	指	各收購協議所述的佳兆業(深圳)
「%」	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，二零一五年二月一日

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。