

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。



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)

關連及主要交易

與綠城中國控股有限公司訂立框架協議

框架協議

茲提述本公司日期為二零一五年五月四日的公告。董事會欣然公佈，在本公司與綠城中國完成進一步磋商後，於二零一五年五月十五日，本公司與綠城中國訂立框架協議連同該等交易的所有相關文件，據此，雙方有條件同意，本集團將與綠城集團進行下列建議交易：

- (a) 上海森林高爾夫向綠城房地產出售浙江金盈 50% 股權及融創置地向綠城房地產轉讓浙江金盈的股東貸款；
- (b) 融創建投向綠城房地產出售北京興業萬發 45% 股權及轉讓北京興業萬發股東貸款；
- (c) 向綠城房地產出售上海融創綠城所有的上海華浙外灘 51% 股權對應的投資權益；
- (d) 融創置地向綠城房地產收購上海森林高爾夫 50% 股權；
- (e) 卓越資產向安兆投資收購杭州融創綠城 25% 股權；
- (f) 本公司與綠城中國以合營方式按 49:51 的比例開發天津全運村項目；
- (g) 上海融創房地產向綠城投資收購上海融創綠城 50% 股權；及
- (h) 本公司向綠城中國收購 Sunac Greentown 50% 已發行股本。

上市規則的涵義

於本公告日期，綠城中國、綠城房地產、綠城投資及安兆投資均為本公司若干附屬公司的主要股東，故於附屬公司層面上為本公司的關連人士(定義見上市規則)。因此，根據上市規則第十四A章，框架協議及該等交易構成本公司的潛在關連交易。

根據上市規則第14A.101條，倘(1)上市發行人董事會已批准該等交易；及(2)獨立非執行董事已確認該等交易的條款屬公平合理，交易乃按正常或更優惠商業條款訂立，符合上市發行人及其股東的整體利益，則上市發行人集團與附屬公司層面的關連人士按正常或更優惠商業條款訂立的關連交易獲豁免遵守有關通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

本公司已就框架協議、相關文件及該等交易取得董事會(包括獨立非執行董事)批准，且董事(包括獨立非執行董事)已確認框架協議及該等交易的條款屬公平合理，該等交易乃按正常或更優惠商業條款訂立，符合本公司及其股東的整體利益。因此，框架協議連同相關文件及該等交易根據上市規則第14A.101條獲豁免遵守有關通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

此外，由於(i)框架協議項下擬進行的收購交易總額的適用百分比率超過25%但少於100%；及(ii)框架協議項下擬進行的出售交易總額的適用百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則，訂立框架協議連同該等交易的相關文件構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第十四章下有關申報、公告及股東批准的規定。

本公司將會召開及舉行股東特別大會以考慮及酌情批准(其中包括)框架協議、相關文件及該等交易。

寄發通函

一份載有(其中包括)框架協議、相關文件及該等交易進一步詳情連同任何其他須根據上市規則予以披露的資料以及股東特別大會通告的本公司通函，將於二零一五年六月三十日或前後寄發予股東。

股東及其他投資者應知悉，該等交易的完成須待各項先決條件獲達成後方可作實，因此無法保證該等交易將按所擬訂予以實施或根本無法實施。股東及其他投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

框架協議

茲提述本公司日期為二零一五年五月四日的公告。董事會謹此公佈，在本公司與綠城中國完成進一步磋商後，於二零一五年五月十五日，本公司與綠城中國訂立框架協議連同該等交易的所有相關文件，據此，雙方有條件同意，本集團將與綠城集團進行下列建議交易：

- (a) 上海森林高爾夫向綠城房地產出售浙江金盈 50% 股權及融創置地向綠城房地產轉讓浙江金盈的股東貸款；
- (b) 融創建投向綠城房地產出售北京興業萬發 45% 股權及轉讓北京興業萬發股東貸款；
- (c) 向綠城房地產出售上海融創綠城所有的上海華浙外灘 51% 股權對應的投資權益；
- (d) 融創置地向綠城房地產收購上海森林高爾夫 50% 股權；
- (e) 卓越資產向安兆投資收購杭州融創綠城 25% 股權；
- (f) 本公司與綠城中國以合營方式按 49:51 的比例開發天津全運村項目；
- (g) 上海融創房地產向綠城投資收購上海融創綠城 50% 股權；及
- (h) 本公司向綠城中國收購 Sunac Greentown 50% 已發行股本。

框架協議項下擬進行的交易、相關文件及該等交易須待在股東特別大會上取得股東批准及在綠城股東特別大會上取得綠城股東的批准後方可完成。

訂立框架協議連同相關協議後，訂約各方須按照下文所載付款日程表付款。倘未能於股東特別大會上獲股東批准或未能於綠城股東特別大會上獲綠城股東批准，相關付款的收款方須在未能獲得相關批准後三個營業日內退還另一方作出的所有付款，連同按8%的年利率於一方收到相關付款後並作出實際付款期間計算的利息。

框架協議及相關文件的主要條款如下：

- (a) 上海森林高爾夫向綠城房地產出售浙江金盈**50%** 股權及融創置地向綠城房地產轉讓浙江金盈的股東貸款

訂約方及標的事項

待框架協議及該等交易在股東特別大會上取得股東批准及在綠城中國股東特別大會上取得綠城股東的批准後，根據上海森林高爾夫、融創置地及綠城房地產就交易而訂立的個別協議的條款及條件，(i) 上海森林高爾夫(作為賣方)須出售，而綠城房地產(作為買方)須收購浙江金盈**50%** 股權，代價為人民幣200,000,000元；及(ii) 融創置地須轉讓浙江金盈欠付融創置地金額為人民幣866,068,429.50元的未償還股東貸款，代價為人民幣679,750,000元。

代價及代價基準

根據框架協議，(i)上海森林高爾夫(作為賣方)須出售，而綠城房地產(作為買方)須收購浙江金盈50%股權，代價為人民幣200,000,000元；及(ii)融創置地須轉讓，而綠城房地產需收購浙江金盈欠付融創置地金額為人民幣866,068,429.50元的未償還股東貸款，代價為人民幣679,750,000元。

代價乃由訂約方參考(i)上海森林高爾夫向浙江金盈注入的實際投資成本；(ii)浙江金盈相應資產的市場價值；及(iii)浙江金盈欠付融創置地的股東貸款的面值後經公平磋商後釐定。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為上海森林高爾夫向綠城房地產出售浙江金盈50%股權，及融創置地向綠城房地產轉讓股東貸款的代價屬公平合理，並符合股東的整體利益。

支付代價

(i)上海森林高爾夫向綠城房地產出售浙江金盈50%股權及(ii)融創置地向綠城房地產轉讓股東貸款的代價須由綠城房地產以下列方式支付：

- (a) 綠城房地產須於框架協議及出售事項的相關協議訂立當日後三(3)個營業日內支付總代價的40%，相當於約人民幣351,900,000元；
- (b) 生效日期後三十(30)日內支付總代價的30%，相當於約人民幣263,925,000元；
及
- (c) 生效日期後六十(60)日內支付總代價餘款，相當於約人民幣263,925,000元。

完成

待股東特別大會上取得股東批准及在綠城股東特別大會上取得綠城股東的批准後，交易須於綠城房地產向上海森林高爾夫及融創置地就上海森林高爾夫出售浙江金盈50%股權及融創置地轉讓股東貸款悉數支付代價後30日內完成。

浙江金盈的資料

浙江金盈為中國成立的公司，主要在中國從事杭州之江壹號的物業開發。截至本公告日期，浙江金盈分別由上海森林高爾夫及會盈房地產擁有50%，並由本公司及綠城中國分別間接持有25%。

浙江金盈於二零一四年十二月三十一日的未經審核資產淨值約為人民幣145,318,000元，截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度的未經審核純利如下：

	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)
除稅前純利	(7,490)	(164,917)
除稅後純利	(5,846)	(144,643)

杭州之江壹號的資料

單位：平方米

項目名稱	產品類型	估計 土地面積	估計總 建築面積	估計可 出售面積	已售面積	估計未 出售面積
杭州之江壹號	高層公寓、 零售物業 及泊車位	190,143	601,988	454,550	137,338	317,212

本集團的財務影響

於本公告日期，本公司間接持有浙江金盈(本公司聯營公司) 25% 股權。交易完成後，本公司將不再持有浙江金盈股權，其將不再為本公司聯營公司。待本集團最終審核後，據估計本集團將就出售其於浙江金盈的 25% 股權錄得股權稅前收益人民幣 26,456,593 元及就轉讓浙江金盈欠付融創置地股東貸款錄得稅前損失人民幣 186,320,930 元。

(b) 融創建投向綠城房地產出售北京興業萬發 45% 股權及轉讓北京興業萬發股東貸款

訂約方及標的事項

待框架協議、相關文件及該等交易在股東特別大會上取得股東批准及在綠城股東特別大會上取得綠城股東的批准後，根據融創建投與綠城房地產就交易訂立的個別協議的條款及條件，融創建投(作為賣方)須出售，而綠城房地產(作為買方)須收購北京興業萬發 45% 股權及北京興業萬發欠付融創建投金額為人民幣 870,765,730 元的未償還股東貸款，總代價為人民幣 1,062,139,459.50 元。

代價及代價基準

根據框架協議，就出售北京興業萬發 45% 股權及北京興業萬發欠付融創建投金額為人民幣 870,765,730 元的未償還股東貸款，綠城房地產應向融創建投支付的總代價為人民幣 1,062,139,459.50 元，其中包括(i)北京興業萬發 45% 股權轉讓價款人民幣 191,373,729.50 元；及(ii)北京興業萬發欠付融創建投的不計息股東貸款人民幣 870,765,730 元。

代價乃由訂約方參考(i)融創建投向北京興業萬發注入的實際投資成本；(ii)北京興業萬發相應資產的市場價值及(iii)未償還股東貸款的面值後經公平磋商後釐定。因

此，董事(包括獨立非執行董事)認為出售北京興業萬發45%股權及轉讓融創建投欠付綠城房地產未償還股東貸款的代價屬公平合理，並符合股東的整體利益。

支付代價

代價須以下列方式由綠城房地產向融創建投支付：

- (a) 綠城房地產須於框架協議及出售事項的相關協議訂立後三(3)個營業日內向融創建投支付總代價的40%，相當於約人民幣424,856,000元；
- (b) 生效日期後三十(30)日內向融創建投支付總代價的30%，相當於約人民幣318,642,000元；及
- (c) 生效日期後六十(60)日內向融創建投支付總代價餘款，相當於約人民幣318,641,459.50元。

完成

待股東特別大會上取得股東批准及在綠城股東特別大會上取得綠城股東的批准後，交易須於綠城房地產向融創建投悉數支付代價後10個營業日內完成。

北京興業萬發的資料

北京興業萬發為於中國成立的公司，主要在中國從事物業開發。截至本公告日期，北京興業萬發分別由北京綠城投資擁有55%及由融創建投擁有45%股權。

北京興業萬發於二零一四年十二月三十一日的未經審核資產淨值約為人民幣-92,525,000元，而截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度的未經審核純利如下：

	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)
除稅前純利	(1,577)	(6,526)
除稅後純利	(1,638)	(6,526)

本集團的財務影響及出售所得款項擬定用途

於本公告日期，本公司持有北京興業萬發(本公司聯營公司) 45% 股權。交易完成後，本公司將不再持有北京興業萬發任何權益，其將不再為本公司聯營公司。待本集團最終審核後，據估計本集團將就出售北京興業萬發 45% 股權錄得股權稅前收益為人民幣 172,315,715 元。本公司預期將出售所得款項淨額用作本集團一般營運資金。

(c) 向綠城房地產出售上海融創綠城所有的上海華浙外灘 51% 股權對應的投資權益

訂約方及標的事項

待框架協議、相關文件及該等交易在股東特別大會上取得獨立股東批准及在綠城股東特別大會上取得綠城股東的批准後，根據上海融創綠城與綠城房地產就交易訂立的個別協議的條款及條件，上海融創綠城(作為賣方)須出售，而綠城房地產(作為買方)須收購上海融創綠城所有的上海華浙外灘 51% 股權對應的投資權益。

另提述日期為二零一四年十二月三十日的股權買賣框架協議(「股權買賣框架協議」)，內容有關天津融創奧城建議收購上海融創綠城在中國註冊成立的公司的若干

股權和債權，進一步詳情載於本公司日期為二零一四年十二月三十日的公告。作為股權買賣框架協議項下擬進行交易的一部分，天津融創奧城有條件同意根據股權買賣框架協議的條款及條件收購而融創綠城同意出售上海華浙外灘51%的股權，代價為人民幣1,000,000,000元。假設就訂立框架協議、相關文件及該等交易在股東特別大會上取得股東批准及在綠城股東特別大會上取得綠城股東的批准，收購上海華浙外灘51%的股權將不會根據股權買賣框架協議進行，各方將會根據框架協議的條款轉讓上海華浙外灘51%股權對應的投資權益。

代價及代價基準

根據框架協議，就轉讓上海融創綠城持有的上海華浙外灘51%股權對應的投資權益予綠城房地產的總代價為人民幣1,970,284,911.43元。

代價乃由訂約方參考(i)上海融創綠城向上海華浙外灘注入的實際投資成本；及(ii)上海華浙外灘相應資產的市場價值後經公平磋商後釐定。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為就出售上海融創綠城對上海華浙外灘的投資權益予綠城房地產的代價屬公平合理，並符合股東的整體利益。

支付代價

代價須以下列方式由綠城房地產向上海融創綠城支付：

- (a) 綠城房地產須於框架協議及出售事項的相關協議訂立後三(3)個營業日內向上海融創綠城支付總代價的40%，相當於約人民幣788,114,000元；
- (b) 生效日期後三十(30)日內向上海融創綠城支付總代價的30%，相當於約人民幣591,085,000元；及

(c) 生效日期後六十(60)日內向上海融創綠城支付總代價餘款，相當於約人民幣591,085,911.43元。

完成

交易須待在股東特別大會上取得股東批准及在綠城股東特別大會上取得綠城股東的批准後方可完成。

上海華浙外灘的資料

上海華浙外灘為於中國成立的公司，主要在中國從事上海黃浦灣物業開發。截至本公告日期，上海華浙外灘分別由上海融創綠城擁有51%股權對應的投資權益，以及由獨立於本公司的其他第三方(惟其各自屬上海華浙外灘的股東)擁有49%股權。

上海華浙外灘於二零一四年十二月三十一日的未經審核資產淨值約為人民幣748,505,000元，而截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度的未經審核純利如下：

	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)
除稅前純利	368,438	(66,114)
除稅後純利	221,455	(9,660)

上海黃浦灣的資料

單位：平方米

項目名稱	產品類型	估計 土地面積	估計總 建築面積	估計可 出售面積	已售面積	估計未 出售面積
上海黃浦灣	高層住宅、 泊車位	65,758	350,271	228,040	80,707	147,333

本集團的財務影響及出售所得款項擬定用途

於本公告日期，本公司間接持有上海華浙外灘25.5%投資權益，上海華浙外灘為本公司非全資附屬公司。交易完成後，本公司將不再擁有上海華浙外灘的任何權益，上海華浙外灘將不再為本公司附屬公司，其財務業績將不再併入本公司的財務業績。待本集團最終審核後，據估計本集團將就出售上海融創綠城持有的上海華浙外灘51%股權對應的投資權益錄得歸屬於本公司的稅前收益為人民幣615,193,350元。本公司預期將出售所得款項淨額用作本集團一般營運資金。

(d) 融創置地向綠城房地產收購上海森林高爾夫50%股權

訂約方及標的事項

待框架協議、相關文件及該等交易在股東特別大會上取得股東批准及在綠城股東特別大會上取得綠城股東的批准後，根據融創置地與綠城房地產就交易訂立的個別協議的條款及條件，融創置地(作為買方)須收購，而綠城房地產(作為賣方)須出售上海森林高爾夫50%股權，總代價為人民幣104,540,000元。並且，上海森林高爾夫按約定將歸屬於綠城集團的人民幣456,309,237.96元的稅後利潤分配給綠城房地產。

於本公告日期，本公司持有上海森林高爾夫50%股權，其為本公司的聯營公司。交易完成後，本公司將持有上海森林高爾夫100%股權，其將成為本公司間接全資附屬公司，其財務業績將併入本集團的財務業績。

代價及代價基準

根據框架協議，融創置地就收購上海森林高爾夫50%股權應付代價為人民幣104,540,000元。

代價乃由訂約方參考(i)綠城房地產向上海森林高爾夫注入的實際投資成本；及(ii)上海森林高爾夫相應資產的市場價值後經公平磋商後釐定。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為融創置地向綠城房地產收購上海森林高爾夫50%股權的代價屬公平合理，並符合股東的整體利益。

先決條件

收購事項須待(i)上海森林高爾夫通過股東決議案以批准以綠城房地產為受益人金額為人民幣456,309,237.96元的稅後利潤分配；及(ii)融創置地以綠城房地產為受益人就上述稅後利潤分配提供擔保後方可作實。

支付代價

代價為人民幣104,540,000元，須以下列方式由融創置地向綠城房地產支付：

- (a) 融創置地或其指定項目公司將於框架協議及收購事項的相關協議訂立後三(3)個營業日內向綠城房地產支付總代價的40%，相當於約人民幣41,816,000元；
- (b) 生效日期後三十(30)日內向綠城房地產支付總代價的30%，相當於約人民幣31,362,000元；及
- (c) 生效日期後六十(60)日內向綠城房地產支付總代價餘款，相當於約人民幣31,362,000元。

稅後利潤分配人民幣456,309,237.96元，須以下列方式由上海森林高爾夫向綠城房地產支付：

- (a) 上海森林高爾夫將於框架協議及收購事項的相關協議訂立後三(3)個營業日內向綠城房地產支付稅後利潤分配的40%，相當於約人民幣182,524,000元；
- (b) 生效日期後三十(30)日內向綠城房地產支付稅後利潤分配的30%，相當於約人民幣136,893,000元；及
- (c) 生效日期後六十(60)日內向綠城房地產支付稅後利潤分配的餘下部分，相當於約人民幣136,892,237.96元。

融創置地應支付代價將由本集團的內部資源撥付。

完成

待股東特別大會上取得股東批准及在綠城股東特別大會上取得綠城股東的批准後，收購交易須於上海森林高爾夫向綠城房地產悉數分派人民幣456,309,237.96元的稅後利潤及融創置地向綠城房地產支付收購上海森林高爾夫50%股權的代價人民幣104,540,000元後10個營業日內完成。

上海森林高爾夫的資料

上海森林高爾夫為於中國成立的公司，主要在中國從事物業開發及投資。截至本公告日期，上海森林高爾夫由融創置地及綠城房地產各擁有50%股權。

上海森林高爾夫於二零一四年十二月三十一日的未經審核資產淨值約為人民幣1,980,386,000元，而截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度的未經審核純利如下：

	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)
除稅前純利	874,999	1,207,092
除稅後純利	622,979	653,389

上海玫瑰園和香溢花城的資料

單位：平方米

項目名稱	產品類型	估計 土地面積	估計總 建築面積	估計可 出售面積	已售面積	估計未 出售面積
上海玫瑰園	獨棟別墅	803,353	240,040	144,969	137,924	7,045
香溢花城	高層公寓、 零售物業、 酒店式公 寓、寫字樓 和泊車位	211,626	608,429	507,055	270,253	236,802

(e) 卓越資產向安兆投資收購杭州融創綠城25%股權

訂約方及標的事項

待框架協議、相關文件及該等交易在股東特別大會上取得股東批准及在綠城股東特別大會上取得綠城股東的批准後，根據卓越資產、安兆投資及綠城房地產就交易而訂立的個別協議的條款及條件，(i) 卓越資產(作為買方)須收購，而安兆投資(作為賣方)須出售杭州融創綠城25%股權，代價為28,729,000美元；及(ii) 綠城房地產須償還其欠付杭州融創綠城金額為人民幣167,826,666.67元的債務。

於本公告日期，本公司通過卓越資產間接持有杭州融創綠城75%股權，杭州融創綠城為本公司非全資附屬公司。交易完成後，本公司將擁有杭州融創綠城100%股權，其將成為本公司間接全資附屬公司，其財務業績將繼續併入本集團的財務業績。

代價及代價基準

根據框架協議，卓越資產就收購杭州融創綠城25%股權應付代價為28,729,000美元，乃由訂約方參考(i)安兆投資向杭州融創綠城注入的實際投資成本；及(ii)杭州融創綠城相應資產的市場價值後經公平磋商後釐定。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為代價屬公平合理，並符合股東的整體利益。

支付代價

於生效日期後三(3)個營業日內，卓越資產須就收購杭州融創綠城25%股權向安兆投資悉數支付代價，而綠城房地產須向杭州融創綠城償還其擁有的債務。卓越資產應付代價將由本集團的內部資源撥付。

完成

待股東特別大會上取得股東批准及在綠城股東特別大會上取得綠城股東的批准後，交易須於卓越資產悉數支付代價後四十五(45)日內完成。

杭州融創綠城的資料

杭州融創綠城為於中國成立的公司，主要在中國從事杭州西溪融莊項目的物業開發。於本公告日期，杭州融創綠城75%股權由卓越資產擁有，而杭州融創綠城25%股權由安兆投資擁有。

杭州融創綠城於二零一四年十二月三十一日的未經審核資產淨值約為人民幣720,106,000元，而截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度的未經審核純利如下：

	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)
除稅前純利	(29,805)	141,936
除稅後純利	(22,270)	101,256

杭州西溪融莊的資料

單位：平方米

項目名稱	產品類型	估計 土地面積	估計總 建築面積	估計可 出售面積	已售面積	估計未 出售面積
杭州西溪融莊	多層公寓、 聯排別墅 及泊車位	59,360	123,527	82,336	65,347	16,989

(f) 本公司及綠城中國以合營方式按**49:51**的比例開發天津全運村項目

訂約方及標的事項

待框架協議、相關文件及該等交易在股東特別大會上取得股東批准及在綠城股東特別大會上取得綠城股東的批准後，本公司與綠城中國就天津全運村項目公司80%的股權須透過天津全運村項目公司按**49:51**的比例合作開發天津全運村項目。天津全運村項目公司餘下的20%股權由獨立第三方擁有。

資本承擔

預期開發天津全運村項目需要訂約方作出的總資本承擔不會超過人民幣6,550,000,000元，其中人民幣1,400,000,000元預期由上述獨立第三方作出，而餘下的款項預期將由天津融創奧城與綠城房地產按49:51的比例作出。

注資額乃由合營公司訂約方參考天津全運村項目公司的初始資本需求及訂約方的注資意願經公平磋商後釐定。注資額將用於償付部分土地款項。向天津全運村項目公司作出的注資將由本集團的內部資源撥付。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為資本承擔屬公平合理，並符合股東的整體利益。

天津全運村項目公司的資料

天津全運村項目公司為中國成立的公司，主要在天津從事天津全運村項目的開發。

天津全運村項目公司於二零一四年十二月三十一日的未經審核資產淨值約為人民幣99,800,000元，而截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度的未經審核純利如下：

	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)
除稅前純利	—	(267)
除稅後純利	—	(200)

天津全運村項目的資料

單位：平方米

項目名稱	產品類型	估計 土地面積	估計總 建築面積	估計可 出售面積	估計未 出售面積
天津全運村項目	高層公寓、 多層公寓、 獨棟別墅、 零售物業 及泊車位	321,418	872,554	673,752	673,752

(g) 上海融創房地產向綠城投資收購上海融創綠城 50% 股權

訂約方及標的事項

待框架協議、相關文件及該等交易在股東特別大會上取得股東批准及在綠城股東特別大會上取得綠城股東的批准後，根據上海融創房地產、綠城投資、綠城房地產及天津融創置地就交易訂立的個別協議的條款及條件，上海融創房地產(作為買方)須收購，而綠城投資(作為賣方)須出售上海融創綠城 50% 股權，總代價為人民幣 1,000,000,000 元。

先決條件

上海融創房地產收購上海融創綠城 50% 股權須待下列條件達成後，方可作實：(i) 上海融創綠城向綠城投資分派金額為人民幣 897,005,788.17 元的利潤；(ii) 上海融創綠城償還其欠付綠城房地產的未償還股東貸款(於二零一四年十一月三十日金額為人民幣 2,687,018,790.30 元)；及(iii) 預付綠城投資就上海融創房地產收購上海融創綠城 50% 股權應付綠城投資的人民幣 1,000,000,000 元，該款項將透過上海融創綠城向綠城房地產提供金額為人民幣 1,000,000,000 元的免息貸款而預付。

代價及代價基準

根據框架協議，上海融創房地產就收購上海融創綠城50%股權應付的代價為人民幣1,000,000,000元，乃由訂約方參考(i)綠城投資向上海融創綠城注入的實際投資成本；及(ii)上海融創綠城相關資產的市場價值(倘框架協議項下擬進行的該等交易及相關文件已完成)，經公平磋商後釐定。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，代價屬公平合理，並符合股東的整體利益。

支付代價

代價須以下列方式由上海融創房地產向綠城投資支付：

- (a) 上海融創房地產須於訂立框架協議及收購相關的協議後三(3)個營業日內向綠城投資支付總代價的40%(相當於約人民幣400,000,000元)(該金額可抵銷綠城房地產欠付上海融創綠城的未償還貸款)；
- (b) 生效日期後三十(30)日內向綠城投資支付總代價的30%(相當於約人民幣300,000,000元)(該金額可抵銷綠城房地產欠付上海融創綠城的未償還貸款)；
及
- (c) 生效日期後六十(60)日內向綠城投資支付總代價的30%(相當於約人民幣300,000,000元)(該金額可抵銷綠城房地產欠付上海融創綠城的未償還貸款)。

上海融創房地產應付代價將以本集團內部資源撥付。

完成

待股東特別大會上取得股東批准及在綠城股東特別大會上取得綠城股東的批准後，交易將於上海融創房地產悉數支付代價及達成收購的其他先決條件後10個營業日內完成。

上海融創綠城的資料

上海融創綠城為於中國成立的公司，主要在中國從事房地產開發及投資。於本公告日期，上海融創綠城由融創置地及綠城投資分別擁有50%股權。於交易完成後，本公司將間接擁有上海融創綠城100%的股權及上海融創綠城將成為本公司的間接全資附屬公司及其財務業績將繼續綜合入賬於本集團的財務業績。

上海融創綠城於二零一四年十二月三十一日的未經審核資產淨值約為人民幣4,116,046,000元，截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度的未經審核純利如下：

	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)
除稅前純利	569,433	644,309
除稅後純利	549,662	586,880

(h) 本公司向綠城中國收購 Sunac Greentown 50% 已發行股本

訂約方及標的事項

待框架協議、相關文件及該等交易在股東特別大會上取得股東批准及在綠城股東特別大會上取得綠城股東的批准後，根據本公司與綠城中國就交易訂立的個別協議的條款及條件，融創中國(作為買方)須收購，而綠城中國(作為賣方)須出售 Sunac Greentown 50% 股權，總代價為1美元及約為人民幣1,638,490,610.29元的等值美元。

先決條件

本公司收購 Sunac Greentown 的50% 股權須待下列條件達成後，方可作實：(i) Sunac Greentown 向綠城中國分派金額為49,240,929.55美元的利潤，(ii) Sunac Greentown 償還其欠付綠城中國的未償還股東貸款，金額為人民幣430,000元、

14,265,011.30 美元以及 138,099,990 港元；及 (iii) 本公司悉數償還或促使悉數償還 Sunac Greentown 結欠第三方貸款人的若干貸款連同所有利息、開支及費用；有關該貸款的所有貸款協議或契據終止，及有關貸款的貸款人無條件及不可撤回地解除綠城中國就有關貸款向該貸款人作出的任何股份押記及擔保以及本公司向綠城中國提供該解除的文件證明；及 (iv) 預付綠城中國就本公司收購 Sunac Greentown 的 50% 已發行股本應向綠城中國支付 1 美元及約人民幣 1,638,490,610.29 元的等值美元，該款項將透過由 Sunac Greentown 向綠城中國提供金額為 1 美元及約為人民幣 1,638,490,610.29 元的等值美元的免息貸款而預付。

代價及代價基準

根據框架協議，本公司就收購 Sunac Greentown 的 50% 已發行股本應付代價為 1 美元及約為人民幣 1,638,490,610.29 元的等值美元，該金額乃由訂約方參考 (i) 綠城中國對 Sunac Greentown 的實際投資成本；及 (ii) Sunac Greentown 相關資產的市場價值 (倘框架協議項下擬進行的該等交易及相關文件已完成)，經公平磋商後釐定。因此，董事 (包括獨立非執行董事) 認為，代價屬公平合理，並符合股東的整體利益。

支付代價

代價須以下列方式由本公司向綠城中國支付：

- (a) 本公司須於訂立框架協議以及收購相關的協議後三 (3) 個營業日內向綠城中國支付總代價的 40% (相當於 1 美元及約人民幣 655,396,000 元的等值美元) (該金額可抵銷綠城中國欠付 Sunac Greentown 的未償還貸款)；
- (b) 生效日期後三十 (30) 日內向綠城中國支付總代價的 30% (相當於約人民幣 491,547,000 元的等值美元) (該金額可抵銷綠城中國欠付 Sunac Greentown 的未償還貸款)；及

(c) 生效日期後六十(60)日內向綠城中國支付總代價的30%(相當於約人民幣491,547,610.29元的等值美元)(該金額可抵銷綠城中國欠付Sunac Greentown的未償還貸款)。

本公司應付代價將以本集團內部資源支付。

完成

待股東特別大會上取得股東批准及在綠城股東特別大會上取得綠城股東的批准後，交易將於本公司悉數支付代價及達成收購的其他先決條件後第1個營業日完成。

Sunac Greentown的資料

Sunac Greentown為於英屬處女群島註冊成立的公司，並為一家投資控股公司。於本公告日期，本公司與綠城中國分別持有Sunac Greentown已發行股本的50%。於交易完成後，本公司將擁有Sunac Greentown 100%的已發行股本及Sunac Greentown將成為本公司的全資附屬公司及其財務業績將繼續綜合入賬於本集團的財務業績。

Sunac Greentown於二零一四年十二月三十一日的未經審核資產淨值約為人民幣3,262,512,000元，截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度的未經審核純利如下：

	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)
除稅前純利	726,919	146,350
除稅後純利／(虧損)	537,246	(233,860)

進行該等交易之理由及裨益

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，框架協議項下擬進行的該等交易將進一步優化本公司的資源配置，同時也將本公司能夠鞏固其對於本集團已有戰略部署的項目的控制，有利於進一步鞏固本公司區域地產市場的領導地位。

根據以上所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，框架協議項下擬進行的該等交易與本集團的長遠發展一致並相信，收購將為本公司提供寶貴機會，以進一步加強本集團在中國房地產市場的地位。

董事(包括獨立非執行董事)認為，框架協議、相關文件及該等交易的條款乃訂約方之間經公平磋商後按正常商業條款訂立，對股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

本集團的資料

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，項目涵蓋高層住宅、別墅、商業、寫字樓等多種物業類型。

上海融創綠城為於中國成立的有限公司，由本公司及綠城中國共同成立，主要在中國從事房地產開發業務。

天津融創奧城為於中國成立的公司及本公司的全資附屬公司，主要在中國從事房地產開發及投資業務。

融創建投為於中國成立的公司及本公司的全資附屬公司，主要在中國從事房地產開發及投資業務。

融創置地為於中國成立的公司及本公司的全資附屬公司，主要在中國從事房地產開發業務。

卓越資產為於香港註冊成立的公司及本公司的全資附屬公司，主要從事投資控股。

上海融創房地產為於中國註冊成立的公司及本公司的全資附屬公司，主要在中國從事房地產開發及投資業務。

綠城中國的資料

綠城中國為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。該公司為中國領先的房地產開發商之一，主要從事開發面向中國中高收入居民的優質物業。綠城房地產、綠城投資及安兆投資均為綠城中國的全資附屬公司，分別主要從事房地產開發、投資控股及投資控股。

上市規則的涵義

於本公告日期，綠城中國、綠城房地產、綠城投資及安兆投資均為本公司若干附屬公司的主要股東，故於附屬公司層面上為本公司的關連人士(定義見上市規則)。因此，根據上市規則第十四A章，框架協議及該等交易構成本公司的潛在關連交易。

根據上市規則第14A.101條，倘(1)上市發行人董事會已批准該等交易；及(2)獨立非執行董事已確認該等交易的條款屬公平合理，交易乃按正常或更優惠商業條款訂立，符合上市發行人及其股東的整體利益，則上市發行人集團與附屬公司層面的關連人士按正常或更優惠商業條款訂立的關連交易獲豁免遵守有關通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

本公司已就框架協議、相關文件及該等交易取得董事會(包括獨立非執行董事)批准，且董事(包括獨立非執行董事)已確認框架協議、相關文件及該等交易的條款屬公平合理，該等交易乃按正常或更優惠商業條款訂立，符合本公司及其股東的整體利益。因此，框架協議連同相關文件項下擬進行的該等交易根據上市規則第14A.101條獲豁免遵守有關通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

此外，由於(i)框架協議項下擬進行的收購交易總額的適用百分比率超過25%但少於100%；及(ii)框架協議項下擬進行的出售交易總額的適用百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則訂立框架協議連同該等交易的相關文件可構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第十四章下有關申報、公告及股東批准的規定。

本公司將會召開及舉行股東特別大會以考慮及酌情批准(其中包括)框架協議、相關文件及該等交易。

寄發通函

一份載有(其中包括)框架協議、相關文件及該等交易的進一步詳情連同任何其他須根據上市規則予以披露的資料以及股東特別大會通告的本公司通函，將於二零一五年六月三十日或前後寄發予股東。

股東及其他投資者應知悉，該等交易的完成須待各項先決條件獲達成後方可作實，因此無法保證該等交易將按所擬訂予以實施或根本無法實施。股東及其他投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「北京興業萬發」	指	北京興業萬發房地產開發有限公司，根據中國法律成立的有限公司
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「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(股份代號：1918)
「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
「生效日期」	指	該等交易在股東特別大會上取得股東批准及在綠城股東特別大會上取得綠城股東的批准之日
「股東特別大會」	指	本公司將就考慮及酌情批准框架協議、相關文件及該等交易而召開的股東特別大會
「框架協議」	指	本公司與綠城中國於二零一五年五月十五日就該等交易訂立的框架協議
「綠城中國」	指	綠城中國控股有限公司，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(股份代號：3900)
「綠城股東特別大會」	指	綠城中國為考慮及酌情批准框架協議、相關文件及該等交易而召開的股東特別大會

「綠城集團」	指	綠城中國及其附屬公司
「綠城投資」	指	綠城投資管理有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「綠城房地產」	指	綠城房地產集團有限公司，於中國成立的有限公司，為綠城中國的間接全資附屬公司
「綠城股東」	指	綠城中國的股東
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「杭州融創綠城」	指	杭州融創綠城房地產開發有限公司，根據中國法律成立的有限公司
「會盈房地產(杭州)」	指	會盈房地產(杭州)有限公司，於中國成立的公司並為九龍倉集團有限公司的附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「安兆投資」	指	安兆投資有限公司，根據香港法律註冊成立的有限公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海森林高爾夫」	指	上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司，根據中國法律成立的有限公司

「上海融創綠城」	指	上海融創綠城投資控股有限公司，根據中國法律成立的公司，為本公司的非全資附屬公司
「上海融創房地產」	指	上海融創房地產開發有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「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
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「北京綠城投資」	指	北京綠城投資有限公司，根據中國法律成立的有限公司
「融創建投」	指	北京融創建投房地產有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「Sunac Greentown」	指	Sunac Greentown Investment Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，由本公司與綠城中國分別持有50%，為本公司的非全資附屬公司
「融創置地」	指	天津融創置地有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「天津全運村項目公司」	指	天津綠城全運村建設開發有限公司，根據中國法律成立的有限公司

「天津融創奧城」	指	天津融創奧城投資有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「該等交易」	指	框架協議項下擬進行的交易
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「浙江金盈」	指	浙江金盈置業有限公司，於中國成立的公司，於本公告日期為上海森林高爾夫的合營公司
「卓越資產」	指	卓越資產投資控股有限公司，於香港成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「%」	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，二零一五年五月十七日

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。