

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 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**

**收購目標公司的全部股權及債權**

**收購事項**

董事會欣然宣佈，於二零一五年七月二十四日，(i) 易勝控股(本公司的全資附屬公司，作為買方)及妙領(中渝置地的全資附屬公司，作為賣方)(其中包括)訂立第一份收購協議，據此易勝控股有條件同意收購而妙領有條件同意出售悅景的全部已發行股份(悅景間接擁有目標公司80%股權)，代價約為人民幣1,795,009,047.92元，及悅景於第一份收購協議日期欠付妙領的未償還股東貸款總金額港幣1,215,879,000元(相等於約人民幣960,544,410元)。即第一項收購事項的總代價為人民幣2,755,553,457.92元；及(ii)重慶融創基業(本公司的全資附屬公司，作為買方)及四川國嘉(作為賣方)(其中包括)訂立第二份收購協議，據此重慶融創基業有條件同意收購而四川國嘉有條件同意出售目標公司20%股權，代價為人民幣425,200,000元，及目標公司於第二份收購協議日期欠付四川國嘉的未償還股東貸款及其應計利息總金額人民幣24,800,000元。即第二項收購事項的總代價為人民幣450,000,000元。因此，收購事項的總代價合共為人民幣3,205,553,457.92元。

於收購事項完成後，目標公司的全部股權將由本公司透過悅景的直接全資附屬公司志得擁有80%而重慶融創基業擁有20%。因此，目標公司將成為本公司間接全資附屬公司，及其財務業績將併入本集團的財務業績。

於本公告日期，目標公司於成都擁有7個物業項目，總建築面積約為254萬平方米，總可售面積約為241萬平方米，預計未售面積約為139萬平方米，物業類型主要為住宅及商業。

### 上市規則的涵義

由於有關收購事項的適用百分比率超過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，須遵守上市規則第十四章的申報及公告規定。

### 緒言

董事會欣然宣佈，於二零一五年七月二十四日，(i)易勝控股(本公司的全資附屬公司，作為買方)及妙領(中渝置地的全資附屬公司，作為賣方)(其中包括)訂立第一份收購協議，據此易勝控股有條件同意收購而妙領有條件同意出售悅景的全部已發行股份(悅景間接擁有目標公司80%股權)，代價約為人民幣1,795,009,047.92元，及悅景於第一份收購協議日期欠付妙領的未償還股東貸款總金額港幣1,215,879,000元(相等於約人民幣960,544,410元)。即第一項收購事項的總代價為人民幣2,755,553,457.92元；及(ii)重慶融創基業(本公司的全資附屬公司，作為買方)及四川國嘉(作為賣方)(其中包括)訂立第二份收購協議，據此重慶融創基業有條件同意收購而四川國嘉有條件同意出售目標公司20%股權，代價為人民幣425,200,000元，及目標公司於第二份收購協議日期欠付四川國嘉的未償還股東貸款及利息總金額人民幣24,800,000元。即第二項收購事項的總代價為人民幣450,000,000元。因此，收購事項的總代價合共為人民幣3,205,553,457.92元。

## 收購事項

### (1) 第一份收購協議

日期：

二零一五年七月二十四日

訂約方：

- (1) 妙領(作為賣方)；
- (2) 中渝置地(作為賣方的擔保人)；
- (3) 易勝控股(作為買方)；
- (4) 本公司(作為買方的擔保人)；
- (5) 四川中渝置地(作為債務人)；及
- (6) 目標公司。

### 將予收購的資產

根據第一份收購協議，易勝控股有條件同意收購而妙領有條件同意出售(i)妙領持有悅景的全部已發行股份(悅景間接擁有目標公司80%股權)；及(ii)悅景於第一份收購協議日期欠付妙領的未償還股東貸款總金額港幣1,215,879,000元(相等於約人民幣960,544,410元)。

於本公告日期，悅景的全部已發行股份由中渝置地的直接全資附屬公司妙領實益擁有。第一項收購事項完成後，悅景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。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，妙領及其最終實益擁有人為獨立於本集團及其關連人士的第三方。

## 代價

第一項收購事項應付總代價為人民幣2,755,553,457.92元，包括：

- (i) 人民幣約1,795,009,047.92元，作為收購悅景全部已發行股份的代價；及
- (ii) 港幣1,215,879,000元(相等於約人民幣960,544,410元)，作為收購悅景於第一份收購協議日期欠付妙領的未償還股東貸款金額為港幣1,215,879,000元的代價。

## 代價基準

第一項收購事項的代價乃經各方參考悅景於目標公司的80%權益應佔其資產的市場價值，及悅景欠付妙領的未償還股東貸款金額，公平磋商後釐定。因此，董事認為，第一項收購事項的代價屬公平合理。

## 支付代價

根據第一份收購協議，第一份收購協議的訂約方應相互協作，於第一份收購協議簽署後的1個營業日內開立共管賬戶(「**境外共管賬戶**」)及訂約方於境外共管賬戶開立之前指定臨時共管賬戶(「**臨時共管賬戶**」)。

第一項收購事項的代價將由易勝控股按以下方式進行支付：

- (1) 等值於人民幣360,000,000元的港幣將於境外共管賬戶(或臨時共管賬戶(若尚未開設境外共管賬戶))開立後的2日內存入境外共管賬戶(或臨時共管賬戶)，作為保證金(「**境外保證金**」)。第二次付款(定義見下文)的支付條件達成後，境外保證金將自動成為第一項收購事項的代價付款的一部分；
- (2) 等值於人民幣540,000,000元的港幣將於下文「第二次付款的條件」一段所載條件獲達成後2日內存入境外共管賬戶，作為第一項收購事項的第二次付款(「**第二次付款**」)；

- (3) 等值於人民幣955,553,457.92元的港幣將於第一份收購協議簽署后第70日(或雙方另行約定的其他日期)存入境外共管賬戶，作為第一項收購事項的第三次付款(「第三次付款」)；
- (4) 在第三次付款當日，四川中渝置地將向易勝控股指定公司支付人民幣955,553,457.92元歸還債務，屆時，四川中渝置地、易勝控股指定公司及目標公司訂立相關債權、債務轉讓協議，據此四川中渝置地欠付目標公司的債務將由易勝控股指定公司承擔；
- (5) 四川中渝置地將向易勝控股指定公司支付人民幣955,553,457.92元後，易勝控股將解除境外共管賬目中等值於人民幣955,553,457.92元的港幣，並轉入妙領的指定銀行賬戶；
- (6) 第一項收購事項代價餘額人民幣900,000,000元(「境外最終付款」)將於第一份收購協議訂立之日後3個月內存入境外共管賬戶或，如第一份收購協議訂立之日後3個月內下文「境外最終付款的條件」一段所載的先決條件未獲達成，則在所有條件獲達成後次日存入境外共管賬戶；
- (7) 第一項收購事項交割完成后1個工作日內，易勝控股將境外共管賬戶中的結餘解除共管，支付給妙領的指定銀行賬戶。

第一項收購事項的代價將以本集團的內部資源撥付。

### **第一項收購事項的先決條件**

第一項收購事項的完成須待達成以下條件後，方可作實：

- (1) 中渝置地已取得其股東批准(倘上市規則要求)，其持有50%以上股權的股東以書面批准替代召開股東大會的方式(在聯交所所規定有關在適用情況下豁免召開股東大會規定的任何條件的規限下)批准第一份收購協議及其項下擬進行的第一項收購事項；倘中渝置地未能獲得上述書面股東批准或聯交所並不同意豁免召

開股東大會規定，中渝置地已獲得其股東於中渝置地股東大會上通過普通決議案的方式批准第一份收購協議及其項下擬進行的第一項收購事項；

- (2) 妙領已就第一項收購事項自第三方取得所需的一切必要批准；
- (3) 本公司已取得其股東批准(倘上市規則要求)，以股東於本公司股東大會上通過普通決議案的方式批准第一份收購協議及其項下擬進行的第一項收購事項；及
- (4) 易勝控股已就第一項收購事項自第三方取得所需的一切必要批准。

倘上述條件於第一份收購協議訂立當日起三個月內未獲達成，則第一份收購協議將會終止(除非易勝控股與妙領協定則另作別論)，而妙領將向易勝控股退還易勝控股根據第一份收購協議已支付的所有款項。

### **第二次付款的條件**

第二次付款須待滿足以下先決條件後，方支付予境外共管賬戶：

- (a) 目標公司及妙領向易勝控股披露的全部資料在所有重大方面保持真實、正確，且易勝控股在其盡責審查過程中並無發現可能會對交易造成重大不利影響的任何風險；
- (b) 妙領及易勝控股已取得一切必要內部批准(包括但不限於批准簽立及執行相關交易文件下擬進行第一項收購事項的董事會決議案及股東決議案(如適用))；
- (c) 就對目標公司40%股權(由妙領透過志得以易勝控股或其指定一方為受益人所擁有)的進行股份質押而言，簽立所有相關文件並向中國相關機構進行預審核。

- (d) 於易勝控股支付境外保證金至境外共管賬戶當日，妙領已將易勝控股向臨時共管賬戶支付的等額款項退回予易勝控股或其指定的第三方；及
- (e) 妙領已向易勝控股提供中渝置地的書面股東批准副本。

### **境外最終付款的條件**

境外最終付款須待滿足以下先決條件後，方支付予境外共管賬戶：

- (a) 適用於繼續滿足第二次付款的先決條件；
- (b) 妙領已安排委任易勝控股提名的1名人士取代妙領所委任的1名目標公司現任董事，總經理、財務負責人已經由易勝控股派駐目標公司，以及公司印章、公章及證書由妙領與易勝控股共同管理；
- (c) 妙領已就於目標公司40%股權完成股份質押或就有關質押向易勝控股交付正式證書；
- (d) 將予轉讓的悅景股份的所有股份質押及其他產權負擔(如有)已獲解除(除非該等押記以易勝控股為受益人)；及
- (e) 四川中渝置地已履行其於第一份收購協議項下的付款責任。

### **第一項收購事項交割**

根據第一份收購協議作出最終付款後1個工作日進行第一份收購事項的交割。

## (2) 第二份收購協議

日期：

二零一五年七月二十四日

訂約方：

- (1) 四川國嘉(作為賣方)；
- (2) 重慶融創基業(作為買方)；及
- (3) 目標公司

### 將予收購的資產

根據第二份收購協議，重慶融創基業已有條件同意向四川國嘉收購，而四川國嘉已有條件同意出售(i)目標公司20%的股權；及(ii)於第二份收購協議日期目標公司欠付四川國嘉的未償還股東貸款及其應計利息金額人民幣24,800,000元。

於本公告日期，目標公司的全部股權由志得(悅景的全資附屬公司)及四川國嘉分別擁有80%及20%。於第二項收購事項完成後及假設第一項收購事項完成，目標公司的全部股權將由本公司透過志得(擁有80%)及重慶融創基業(擁有20%)擁有。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，四川國嘉及其最終實益擁有人為獨立於本集團及其關連人士的第三方。

### 代價

第二項收購事項應付的總代價為人民幣450,000,000元，包括：

- (i) 人民幣425,200,000元，作為收購目標公司20%的股權而應付四川國嘉的代價；及
- (ii) 人民幣24,800,000元，作為收購目標公司於第二份收購協議日期欠付四川國嘉的未償還股東貸款及其應計利息總金額人民幣24,800,000元的代價。

## 代價基準

第二項收購事項的代價乃經各方參考四川國嘉於目標公司的20%權益應佔其資產的市場價值及目標公司欠付四川國嘉的未償還股東貸款及利息金額，經公平磋商後釐定。因此，董事認為，第二項收購事項的代價屬公平合理。

## 支付代價

根據第二份收購協議，第二份收購協議的訂約方應相互協作，於第二份收購協議簽署後的1個營業日內開立共管賬戶（「**境內共管賬戶**」）。

第二項收購事項的代價將由重慶融創基業按以下方式進行支付：

- (1) 人民幣90,000,000元將於境內共管賬戶開立後的2日內存入境內共管賬戶，作為第二項收購事項的保證金（「**境內保證金**」），下文「中期付款的條件」一段所載所有條件獲達成後，境內保證金將自動成為第二項收購事項的代價支付的一部分；
- (2) 人民幣135,000,000元將於下文「中期付款的條件」一段所載所有條件獲達成後的2日內存入境內共管賬戶，作為第二項收購事項的中期付款（「**中期付款**」）；及
- (3) 第二項收購事項的餘款金額人民幣225,000,000元（「**境內最終付款**」）將於第二份收購協議簽署之日後3個月內存入境內共管賬戶。如於第二份收購協議簽署之日後3個月內下文「境內最終付款的條件」一段所載的所有條件未獲達成，則在達成之日后的次日存入境內共管賬戶；及
- (4) 第二項收購事項交割完成后1個工作日內，重慶融創基業將境內共管賬戶中的結餘解除共管，支付給四川國嘉的指定銀行賬戶。

第二項收購事項的代價將由本集團透過其內部資源撥付。

### **中期付款的條件**

向境內共管賬戶支付第二項收購事項的中期付款須待以下先決條件獲達成：

- (a) 目標公司及四川國嘉向重慶融創基業披露的全部資料在所有重大方面保持真實、正確，且重慶融創基業在其盡責審查過程中並無發現可能會對交易造成重大不利影響的任何風險；
- (b) 重慶融創基業及四川國嘉已取得一切必要內部批准(包括但不限於批准簽立及執行相關交易文件下擬進行第二項收購事項的董事會決議案及股東決議案(如適用))；
- (c) 就對目標公司10%的股權(由四川國嘉以重慶融創基業或其指定一方為受益人所擁有)進行股份質押而言，簽立所有相關文件並向中國相關機構進行預審核。

### **境內最終付款的條件**

向境內共管賬戶支付第二項收購事項的境內最終付款須待以下先決條件獲達成：

- (a) 繼續滿足中期付款所適用的先決條件；
- (b) 四川國嘉已安排委任重慶融創基業提名的1名人士擔任目標公司的董事，總經理、財務負責人已經由重慶融創基業派駐目標公司，以及公司印章、公章及證書由四川國嘉與重慶融創基業共同管理；

- (c) 四川國嘉已就於目標公司10%股權完成股份質押或就有關質押向重慶融創基業交付正式證書；
- (d) 將予轉讓的目標公司股權的所有股份質押及其他產權負擔(如有)獲解除(除非該等質押以買方為受益人)；及
- (e) 四川中渝置地已償還其欠付目標公司的債務。

## 第二項收購事項交割

根據第二份收購協議作出境內最終付款後1個工作日內進行第二項收購事項的交割。

## 有關目標集團的資料

悅景為一家於英屬處女群島註冊成立的公司，主要從事投資控股。截至本公告日期，悅景的所有已發行股份由妙領擁有。

目標公司為一家在中國成立的有限公司，主要在中國從事物業發展及投資。目前主要負責開發位於中國成都市的7個項目。於本公告日期，悅景透過其直接全資附屬公司志得間接擁有目標公司80%的股權。

目標集團於二零一五年五月三十一日的未經審核綜合資產淨值約為港幣1,454,382,000元，其截至二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度的未經審核綜合純利如下：

	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 (港幣)	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 (港幣)
除稅前純利	362,312,000	549,238,000
除稅後純利	170,562,000	332,722,000

## 有關目標公司的資料

於本公告日期，目標公司於成都擁有7個物業項目，總建築面積約為254萬平方米，總可售面積約為241萬平方米，預計未售面積約為139萬平方米，物業類型主要為住宅及商業。

單位：平方米

項目名稱	位置	產品類型	預計	預計	預計	
			總建築面積	可售面積	已售面積	未售面積
四海逸家	成都市錦江區	住宅	450,532	431,814	287,026	144,788
錦江逸家	成都市錦江區	商業及住宅	125,000	116,949	82,210	34,748
光華逸家	成都市青羊區	商業及住宅	369,034	343,183	229,779	113,404
城南逸家	成都市雙流縣	住宅	271,841	270,379	125,699	144,680
中渝國際	成都市天府新區	商業及住宅	112,590	106,038	0	106,038
南湖逸家	成都市雙流縣	商業及住宅	398,808	370,880	108,957	261,923
天府逸家	成都市龍泉驛區	商業及住宅	812,896	773,721	186,943	586,778
合計			<u>2,540,701</u>	<u>2,412,964</u>	<u>1,020,605</u>	<u>1,392,359</u>

於收購事項完成後，目標公司的全部股權將由本公司透過志得擁有80%及透過重慶融創基業擁有20%。因此，目標公司將成為本公司間接全資附屬公司，及其財務業績將併入本集團的財務業績。

## 有關收購事項各方的資料

中渝置地為一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。中渝置地及其附屬公司主要業務為發展及投資中國西部房地產以及財務投資。

妙領為一家在英屬處女群島註冊成立的公司，乃中渝置地的直接全資附屬公司。其主要從事投資控股。

四川中渝置地為一家在中國成立的有限公司，乃中渝置地的全資附屬公司。其主要從事物業開發及投資

四川國嘉為一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發經營。

### **有關本集團的資料**

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。

易勝控股為一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，乃本公司全資附屬公司，主要從事投資控股。

重慶融創基業一家於中國成立的有限公司，乃本公司全資附屬公司，在中國主要從事物業開發及投資業務。

### **進行收購事項的理由及裨益**

本公司一直堅持區域聚焦發展戰略。成渝地區本公司長期深耕的區域之一。成都作為四川省省會，是中國西南區域的核心城市，其經濟活躍，人口匯聚能力強，房地產市場發展潛力較大。此次收購將使本公司成功佈局成都，進一步完善本公司在成渝地區的佈局。

因此，董事認為收購事項乃按正常商業條款進行屬公平合理並符合股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

由於有關第一份收購協議及第二份收購協議項下擬進行的收購事項的適用百分比率超過5%但低於25%，故收購事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第十四章的申報及公告規定。

## 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	第一項收購事項及第二項收購事項
「董事會」	指	董事會
「中渝置地」	指	中渝置地控股有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1224)
「志得」	指	志得發展有限公司，一家根據香港法律註冊成立的有限公司，悦景的直接全資附屬公司，直接持有目標公司80%股權
「重慶融創基業」	指	重慶融創基業房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的公司，乃本公司全資附屬公司
「本公司」	指	融創中國控股有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1918)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「易勝控股」	指	Ease Success Holdings Limited 易勝控股有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，乃本公司全資附屬公司

「第一項收購事項」	指	第一份收購協議項下擬進行收購悅景全部已發行股本的事項
「第一份收購協議」	指	妙領、中渝置地、易勝控股、本公司、四川中渝置地與目標公司訂立的日期為二零一五年七月二十四日的收購協議，內容有關：易勝控股 (i) 向妙領收購悅景的全部已發行股份；及 (ii) 收購悅景欠付妙領的未償還股東貸款
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「悅景」	指	悅景集團有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，乃中渝置地的間接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「妙領」	指	妙領投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，乃中渝置地的直接全資附屬公司
「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第二項收購事項」	指	第二份收購協議項下擬進行收購20%股權的事項

「第二份收購協議」	指	重慶融創基業、四川國嘉與目標公司訂立的日期為二零一五年七月二十四日的收購協議，內容有關：重慶融創基業收購(i)目標公司20%的股權；及(ii)目標公司欠付四川國嘉的未償還股東貸款及其應計利息
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「四川中渝置地」	指	四川中渝置地有限公司，一家根據中國法律成立的公司，乃中渝置地的全資附屬公司
「四川國嘉」	指	四川省國嘉地產有限公司，一家根據中國法律成立的公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	成都國嘉志得置業有限公司，一家根據中國法律成立的公司，為悅景的非全資附屬公司
「目標集團」	指	悅景及其附屬公司
「%」	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，二零一五年七月二十六日

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。