

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：1918)

須予披露交易

設立合營公司及收購目標公司的股權及債權

合作協議

於二零一五年九月二日，(i) 天津融創奧城；(ii) 融創置地；(iii) 西安天朗連同其他天朗控股公司；(iv) 目標公司；(v) 其他公司及 (vi) 擔保人訂立合作協議，據此，訂約方同意天津融創奧城(本公司全資附屬公司)及西安天朗於中國西安共同設立合營公司，天津融創奧城將持有其80%股權及西安天朗將持有20%股權。合營公司設立後將，(i) 收購在建的西安目標項目的股權，其總對價為人民幣187.9百萬元；(ii) 獲取並開發位於西安的待開發項目；及(iii) 未來與西安天朗獲取並開發位於西安的儲備項目。

此外，根據合作協議，天津融創奧城或其指定的公司同意收購天朗控股公司位於濟南、南京及成都的項目100%股權，其總對價為人民幣496.17百萬元。

基於上文所述，天津融創奧城通過與西安天朗設立的合營公司共計收購位於西安的兩個項目；天津融創奧城或其指定的公司收購濟南的兩個項目、南京的兩個項目及成都的兩個項目。八個項目的總建築面積約為1,237,172平方米，總可售面積約為1,149,405平方米，總未售面積約為979,235平方米。

上市規則涵義

由於有關訂立合作協議及其項下擬進行的交易的適用百分比率超過5%但低於25%，故訂立合作協議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。

合作協議

日期：二零一五年九月二日

合作協議訂約方：

- (1) 天津融創奧城(本公司全資附屬公司)；
- (2) 融創置地(本公司全資附屬公司，作為天津融創奧城的擔保人)；
- (3) 天朗控股公司；
- (4) 目標公司；
- (5) 其他公司；及
- (6) 擔保人(作為天朗控股公司、目標公司及其他公司的擔保人)。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，天朗控股公司、目標公司、其他公司及擔保人及彼等各自的最終實益擁有人為與本公司及其關連人士概無關連的獨立第三方。

設立合營公司

根據合作協議，訂約方同意天津融創奧城及西安天朗於訂立合作協議後10日內在中國西安合作設立合營公司。合營公司的註冊資本為人民幣100百萬元(相當於約121.3百萬港元)，將由天津融創奧城及西安天朗分別持有80%及20%。於合營公司

成立後，合營公司將作為項目公司行事，(i)收購在建的西安目標項目的股權；(ii)獲取並開發位於西安的待開發項目；及(iii)未來與天朗控股公司合作獲取並開發位於西安的儲備項目。

天津融創奧城及西安天朗將於訂立合作協議後兩(2)個營業日內設立共同賬戶及於訂立合作協議後三(3)個營業日內，天津融創奧城將向共同賬戶支付人民幣100.2百萬元作為給予西安天朗的保證金，該款項將於天津融創奧城完成盡職審查後以同等金額發放予西安天朗，並作為濟南立皓及濟南立遠的全部股權轉讓交易對價。於西安目標在建項目完成轉讓後三(3)個營業日內，合營公司將相應履行支付餘款義務。設立合營公司後，天津融創奧城將持有合營公司80%股權，而合營公司將成為本公司的非全資附屬公司，其賬目將併入本公司財務報表。

此外，根據合作協議，天津融創奧城對西安天朗所持有合營公司的股權享有優先購買權，據此，倘西安天朗擬轉讓其有關股權予第三方，天津融創奧城將有權優先收購有關股權，而西安天朗僅於天津融創奧城向其發出書面通知明確表明放棄行使優先購買權的情況下，方可將有關股權轉讓予其他第三方。

合營公司的董事會

合營公司的董事會將由五(5)名董事組成。天津融創奧城將有權委任四(4)名董事，而西安天朗將有權委任一(1)名董事。天津融創奧城將委任合營公司的董事長、總經理及法定代表。並且，合營公司將設有一名由天津融創奧城委任的監事。

合營公司收購西安目標公司及西安天朗在建項目

根據合作協議，訂約方同意於設立合營公司後，合營公司將按總代價人民幣187.9百萬元收購西安目標股份。收購西安目標股份完成後，合營公司將分別持有西安藍天、安華中惠及西安安華51%、100%及51%股權，而該等公司持有西安目標在建項目的權益。

有關合營公司根據合作協議將承擔或抵銷的西安目標公司的股權及債權的進一步詳情如下：

西安目標公司	西安目標股份	合營公司應付 股權代價	待轉讓予合營 公司的債權	應付總對價	收購完成後 本公司 持有股份
西安藍天	西安天朗於西安藍天持有的51%股權	人民幣5.1百萬元	西安藍天應付西安天朗的股東貸款人民幣108.58百萬元	人民幣113.68百萬元	40.8%
安華中惠	西安天朗於安華中惠持有的100%股權及安華中惠於西安安華持有的21%股權	人民幣76百萬元(扣除款項人民幣2.5百萬元，即西安天朗於二零一五年七月三十一日應付安華中惠的未償還債務)	不適用	人民幣73.5百萬元	80%
西安安華	西安天朗於西安安華持有的30%股權	人民幣30百萬元(扣除款項人民幣29.28百萬元，即西安天朗於二零一五年七月三十一日應付西安安華的未償還債務)	不適用	人民幣720,000元	40.8%
總計				人民幣187.9百萬元	

於西安目標在建項目完成轉讓後三(3)個營業日內，合營公司將相應履行付款義務。

收購西安目標公司的代價乃經各方參考西安目標公司的市場價值及股東貸款的金額，經公平磋商後釐定。因此，董事認為，西安目標公司收購事項代價屬公平合理。

合營公司完成收購西安目標公司後，安華中惠將成為本公司的附屬公司，其業績將併入本集團財務報表；西安藍天以及西安安華將成為本公司的合營公司。

有關西安目標公司及西安目標在建項目的資料

西安 目標公司	項目名稱	城市	項目類型	總土地 面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	未售面積 (平方米)
西安藍天	天朗五瓏 項目	西安	小高層、 高層	85,125	261,172	240,987	191,608
西安安華	天朗曲院 庭香項目	西安	多層、 高層	99,491	349,210	315,343	288,675
合計				184,616	610,382	556,330	480,283

有關西安目標公司的財務資料

單位：人民幣千元

西安目標公司	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 二零一五年 六月三十日
	未計稅項 及特殊 項目前純利	計入稅項 及特殊 項目後純利	未計稅項 及特殊 項目前純利	計入稅項 及特殊 項目後純利	資產淨值
西安藍天	(2,041)	(2,041)	(12,539)	(12,539)	(10,343)
安華中惠	(1,031)	(1,031)	—	—	73,707
西安安華	(5,078)	(5,078)	(5,933)	(5,933)	83,530

透過合營公司收購並開發位於西安的待開發項目

根據合作協議，對於由西安天朗或其關聯公司、附屬公司(「待開發項目」)擬獲取若干項目，由合營公司通過招拍掛獲取目標地塊及開發建設。

合營公司與西安天朗合作獲取並開發位於西安的儲備項目

根據合作協議，對於今後由西安天朗或其關聯公司、附屬公司通過一級整理參與或擬獲取的項目（「儲備項目」），由西安天朗與合營公司共同出資成立項目公司進行獲取及開發建設，西安天朗持有項目公司股權不高於30%，合營公司持有項目公司股權不低於70%。

天津融創奧城或其指定公司收購濟南、南京及成都目標公司

根據合作協議，訂約方同意天津融創奧城或其指定公司將按總代價人民幣496.17百萬元收購濟南、南京及成都目標公司。於完成收購濟南、南京及成都目標公司後，天津融創奧城或其指定公司將持有濟南、南京及成都目標公司的全部股權。

有關天津融創奧城或其指定公司根據合作協議將收購或抵銷的濟南、南京及成都目標公司的股權及債權的進一步詳情如下：

濟南、南京及 成都目標公司	將轉讓的股權	天津融創 奧城應付 的股權代價	將轉讓予 天津融創 奧城的債權	應付總代價	收購完成後 本公司 持有的股份
<i>濟南目標公司</i>					
• 濟南立皓	西安天朗持有的100%股權	人民幣50.1百萬元	濟南立皓應付西安天朗的股東貸款人民幣72.81百萬元	人民幣122.91百萬元	100%
• 濟南立遠	西安天朗持有的100%股權	人民幣50.1百萬元	濟南立遠應付西安天朗的股東貸款人民幣62百萬元	人民幣112.1百萬元	100%

濟南、南京及 成都目標公司	將轉讓的股權	天津融創 奧城應付 的股權代價	將轉讓予 天津融創 奧城的債權	應付總代價	收購完成後 本公司 持有的股份
南京目標公司					
• 天茂置業	西安天朗持有的 75% 股權	人民幣 1 元	天茂置業應付 西安天朗的股 東貸款人民幣 60 百萬元	人民幣 60 百萬元	100%
• Titan International	Titan International 的全部已發行 股本，Titan International 持有天茂置業 的 25% 股權	1 美元	不適用	美金 1 元	100%
• 南京天朗	上海天朗持有的 100% 股權	人民幣 20 百萬 元(扣除款項 人民幣 1.73 百 萬元，即上海 天朗應付南京 天朗的未償還 債務)	不適用	人民幣 18.27 百萬元	100%
成都目標公司					
• 四川宏凌	成都天朗持有的 100% 股權	人民幣 10 百萬 元	四川宏凌應付 成都天朗的股 東貸款人民幣 172.89 百萬元	人民幣 182.89 百萬元	100%
合計				人民幣 496.17 百萬元	

於濟南目標公司的股權轉讓完成後三(3)個營業日內，天津融創奧城或其指定公司將作出付款，以結付轉讓股東貸款的代價。

於天茂置業簽署《土地轉讓協議》後三(3)個營業日內，天津融創奧城或其指定公司將作出付款，以結付股權轉讓及轉讓股東貸款的代價。

於南京天朗的股權轉讓完成後三(3)個營業日內，天津融創奧城或其指定公司將作出付款，以結付西安天朗股權轉讓的代價。

於有關四川宏凌股權轉讓的商業登記完成後三(3)個營業日內，天津融創奧城或其指定公司將作出付款，以結付股權轉讓及轉讓股東貸款的代價。

收購濟南、南京及成都目標公司的代價乃經各方參考濟南、南京及成都目標公司的市場價值及股東貸款的金額，經公平磋商後釐定。因此，董事認為，收購濟南、南京及成都目標公司股權的代價屬公平合理。

收購濟南、南京及成都目標公司的股權完成後，濟南、南京及成都目標公司將成為本公司的附屬公司，其業績將併入本集團財務報表。

有關濟南、南京、成都目標公司的資料

濟南、 南京、 成都 目標公司	項目/ 地塊名稱	城市	項目類型	總土地 面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	未售面積 (平方米)
濟南立皓	天朗 蔚藍城	濟南	高層	33,421	141,960	144,777	97,702
濟南立遠	B3地塊	濟南	寫字樓、 商業	17,604	131,695	131,695	131,695
天茂置業	G87地塊	南京	小高層、 商業	62,210	154,382	141,244	141,244
南京天朗	M1地塊	南京	辦公	28,662	20,629	4,049	4,049
四川宏凌	天朗錦 邸項目 (A地塊)	成都	高層、 住宅、 商業	11,851	86,917	84,020	36,972
四川宏凌	電信路 項目 (B地塊)	成都	高層、 住宅、 商業	11,858	91,206	87,289	87,289
合計				165,607	626,790	593,075	498,952

有關濟南、南京、成都目標公司的財務資料

單位：人民幣千元

濟南、南京、 成都目標公司	截至二零一三年		截至二零一四年		於
	十二月三十一日止年度		十二月三十一日止年度		二零一五年
	未計稅項	計入稅項	未計稅項	計入稅項	六月三十日
	及特殊項目 前純利	及特殊項目 後純利	及特殊項目 前純利	及特殊項目 後純利	資產淨值
濟南立皓	(5,670)	(5,670)	(17,718)	(17,718)	20,670
濟南立遠	(6,347)	(6,347)	(1,890)	(1,890)	41,357
天茂置業	—	—	—	—	—
Titan International	—	—	—	—	—
南京天朗	(1,697)	(1,697)	(1,584)	(1,584)	15,927
四川宏凌	(12,272)	(12,272)	(19,896)	(19,896)	(36,363)

天津融創奧城向西安天朗提供委託貸款

於訂立合作協議後，天津融創奧城已有條件同意天津融創奧城或由天津融創奧城指定的公司將向西安天朗提供人民幣800百萬元的委託貸款（「委託貸款」），如下：

- (a) 倘天津融創奧城或由天津融創奧城指定的公司信納就於二零一五年九月十日前收購濟南目標公司及成都目標公司的代價付款，概毋須向天朗控股公司或由彼等由天津融創奧城指定的其他公司授出委託貸款，另一方面，倘收購濟南目標公司及成都目標公司無法按計劃完成，則天津融創奧城或由天津融創奧城指定的公司將授出委託貸款金額人民幣400百萬元，並扣除由天津融創奧城或由天津融創奧城指定的公司就收購濟南目標公司及成都目標公司而作出的相關代價款項及保證金；及
- (b) 於二零一五年十月二十日或之前，天津融創奧城須向天朗控股公司提供委託貸款金額人民幣800百萬元，並扣除根據上段由天津融創奧城授出的相關委託貸款(如有)。

提供委託貸款的條件為：(i)已訂立合作協議及其他貸款協議；(ii)擔保人已以擔保人身份簽署擔保契據；(iii)以歸屬於西安天朗的國際二期約6萬平米商業用房作為抵押物的抵押合同已簽署、生效，且辦理完畢抵押登記手續；(iv)長春天朗地產有限公司的土地使用權及在建工程及長春蔚藍庭香項目土地使用權證書作為抵押物，簽署抵押合同，並辦理完畢抵押登記手續；(v)股份抵押協議已簽署、生效，西安天朗抵押西安信樂及西安仁信全部股權，且辦理完畢股份抵押登記手續；及(vi)貸款協議已獲得強制執行公證。

委託貸款項下的年利率將為11%。有關委託貸款的進一步詳情載於訂約方訂立的相關界定貸款協議。委託貸款將由本集團的內部資源提供資金。

訂立合作協議的理由

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。西安作為陝西省的省會，其經濟活躍、交通便利、人口匯聚能力強，發展潛力巨大，是本公司一直關注並看好的城市。此次交易將使本公司成功佈局西安，進一步完善公司區域佈局。同時，通過收購位於濟南、南京及成都的項目，將進一步擴大本公司在這些城市的土地儲備，提升市場份額。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，訂立合作協議及其項下擬進行的交易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。

上市規則涵義

由於有關訂立合作協議及其項下擬進行的交易的適用百分比率超過5%但低於25%，故訂立合作協議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。

一般資料

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。

天津融創奧城是一家於中國成立的有限公司，為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。

融創置地是一家於中國成立的公司，在中國主要從事物業開發。

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：

「安華中惠」	指	安華中惠房地產開發有限公司，一家於中國成立的公司，主要在中國從事房地產開發業務
「董事會」	指	本公司董事會
「成都目標股份」	指	成都天朗於四川宏凌持有的100%股權
「成都天朗」	指	成都天朗房地產有限公司，一家於中國成立的公司，主要在中國從事房地產開發與經營業務

「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
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「合作協議」	指	天津融創奧城、融創置地、天朗控股公司、目標公司、其他公司及擔保人於二零一五年九月二日就(其中包括)成立合營公司訂立的合作協議
「董事」	指	本公司董事
「Fuda International」	指	Fuda International Investment Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，其主要業務為投資控股
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	第一擔保人及第二擔保人
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立第三方」	指	與本公司或其附屬公司的董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或任何其各自聯繫人並無關連(定義見上市規則)的個人或公司
「濟南立皓」	指	濟南立皓置業有限公司，一家於中國成立的公司，主要在中國從事房地產開發、經營業務
「濟南立遠」	指	濟南立遠置業有限公司，一家於中國成立的公司，主要在中國從事房地產開發、經營業務
「濟南、南京及成都目標公司」	指	濟南目標公司、南京目標公司及成都目標公司

「濟南、南京及成都目標股份」	指	濟南目標股份、南京目標股份及成都目標股份
「濟南目標公司」	指	濟南立皓及濟南立遠
「濟南目標股份」	指	西安天朗於濟南立皓及濟南立遠各自持有的100%股權
「合營公司」	指	一家根據合作協議在中國成立的合營公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南京目標公司」	指	天茂置業、Titan International及南京天朗
「南京目標股份」	指	西安天朗於天茂置業持有的75%股權、Fuda International於Titan International持有的全部已發行股本及上海天朗於南京天朗持有的100%股權
「南京天朗」	指	南京天朗科技投資發展有限公司，一家於中國成立的公司，主要在中國從事項目投資業務
「其他公司」	指	西安天朗的其他附屬公司，各附屬公司主要在中國從事房地產開發
「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
「第二擔保人」	指	孫茵女士
「上海天朗」	指	上海天朗科技投資發展有限公司，一家於中國成立的公司，主要在中國從事項目投資業務

「四川宏凌」或「成都目標公司」	指	四川宏凌投資有限公司，一家於中國成立的公司，主要在中國從事項目投資和房地產開發業務
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「融創置地」	指	天津融創置地有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司全資附屬公司
「目標公司」	指	西安目標公司及濟南、南京及成都目標公司
「天茂置業」	指	天茂置業(南京)有限公司，一家於中國成立的公司，主要在中國從事房地產開發業務
「天津融創奧城」	指	天津融創奧城投資有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司全資附屬公司
「天朗控股公司」	指	西安天朗、成都天朗、Fuda International 及上海天朗
「Titan International」	指	Titan International Investment Group Limited，一家於開曼群島註冊成立的公司，其主要業務為投資控股
「天朗偉業」或「第一擔保人」	指	天朗偉業控股集團有限公司，一家於中國成立的公司，主要在中國從事項目投資及房地產開發業務
「西安安華」	指	西安安華中惠房地產開發有限公司，一家於中國成立的公司，主要在中國從事房地產開發業務
「西安藍天」	指	西安藍天節能技術開發有限公司，一家於中國成立的公司，主要在中國從事房地產開發與銷售業務

「西安仁信」	指	西安仁信精密機械有限公司，一家於中國成立的公司，主要在中國從事房地產開發與經營業務
「西安目標公司」	指	西安藍天、安華中惠及西安安華
「西安目標股份」	指	西安天朗於西安藍天持有的51%股權、西安天朗於安華中惠持有的100%股權、安華中惠於西安安華持有的70%股權及西安天朗於西安安華持有的30%股權
「西安目標項目」	指	西安目標在建項目、待建項目及儲備項目
「西安目標在建項目」	指	西安天朗所持有並將根據合作協議轉讓予合營公司的兩個物業項目，其詳情載於本公告「有關西安目標公司及西安目標在建項目的資料」一段
「西安天朗」	指	西安天朗地產集團有限公司，一家於中國成立的公司，主要在中國從事房地產開發與經營業務
「西安信樂」	指	西安信樂物業發展有限公司，一家於中國成立的公司，主要在中國從事房地產開發與銷售業務
「美元」	指	美國法定貨幣美元

承董事會命
融創中國控股有限公司
主席
孫宏斌

香港，二零一五年九月二日

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。