

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**  
**訂立合作協議**

**合作協議**

董事會欣然宣佈，於二零一六年三月十八日，本公司全資附屬公司上海融創與上海摩克就成立合營公司及收購兩個目標項目訂立合作協議。

根據合作協議，合營公司將最終由上海融創持有 80% 股權，由上海摩克持有 20% 股權，並負責目標項目的開發。上海融創根據合作協議應付的總款項約為人民幣 3,305,347,400 元及應計利息。

根據合作協議，主要安排如下：

- 1) 上海融創與上海摩克將共同成立合營公司，並分別初步持有合營公司 40% 和 60% 的股權；
- 2) 合作協議簽署後 5 個工作日，合營公司與上海摩克訂立預售合同，雙方同意在目標項目達到雙方約定的開發進度後，合營公司將收購而上海摩克將出售其持有的目標項目，總代價為人民幣 4,031,684,300 元；

- 3) 上海融創和上海摩克將分別按80%與20%的比例向合營公司提供總額約人民幣4,031,684,300元的股東借款，其中包括由上海融創和上海摩克分別提供的股東借款人民幣3,225,347,400元和人民幣806,336,800元，用作合營公司支付收購目標項目的代價；
- 4) 合營公司支付收購對價予上海摩克後，上海摩克將繼續負責開發目標項目，直至達到雙方約定的開發進度後，上海摩克與合營公司訂立《目標項目轉讓協議》，轉讓有關目標項目至合營公司名下；及
- 5) 此後，上海融創與上海摩克訂立《股權轉讓協議》，上海融創同意收購而上海摩克同意出售於合營公司的40%股權，代價為人民幣40,000,000元及應計利息。

目標項目A位於上海市浦東區域南郊，主要用作住宅開發，佔地面積59,834.3平方米，建築面積24,532.06平方米，容積率為0.41。目標項目B位於上海市浦東區域南郊，主要用作住宅開發，佔地面積71,277.4平方米，建築面積29,223.73平方米，容積率為0.41。於本公告日期，目標項目均尚未出售。

#### 上市規則的涵義

由於訂立合作協議及其項下擬進行交易的適用百分比率超過5%但低於25%，故訂立合作協議及其項下擬進行交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章下的申報及公告規定。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於二零一六年三月十八日，本公司全資附屬公司上海融創與上海摩克就成立合營公司及收購兩個目標項目訂立合作協議。

根據合作協議，合營公司將最終由上海融創持有80%股權，由上海摩克持有20%股權，並負責目標項目的開發。上海融創根據合作協議應付的總款項約為人民幣3,305,347,400元及應計利息。

根據合作協議，主要安排如下：

- 1) 上海融創與上海摩克將共同成立合營公司，並分別初步持有合營公司40%和60%的股權；
- 2) 合作協議簽署後5個工作日，合營公司與上海摩克訂立預售合同，雙方同意在目標項目達到雙方約定的開發進度後，合營公司將收購而上海摩克將出售其持有的目標項目，總代價為人民幣4,031,684,300元；
- 3) 上海融創和上海摩克將分別按80%與20%的比例向合營公司提供總額約人民幣4,031,684,300元的股東借款，其中包括由上海融創和上海摩克分別提供的股東借款人民幣3,225,347,400元和人民幣806,336,800元，用作合營公司支付收購目標項目的代價；
- 4) 合營公司支付收購對價予上海摩克後，上海摩克將繼續負責開發目標項目，直至達到雙方約定的開發進度後，上海摩克與合營公司訂立《目標項目轉讓協議》，轉讓有關目標項目至合營公司名下；及
- 5) 此後，上海融創與上海摩克訂立《股權轉讓協議》，上海融創同意收購而上海摩克同意出售於合營公司的40%股權，代價為人民幣40,000,000元及應計利息(定義見下文)。

根據合作協議，上海融創應付的總款項約為人民幣3,305,347,400元及應計利息。上述交易完成後，合營公司將由上海融創持有80%股權，由上海摩克持有20%股權，並負責目標項目的開發。

合作協議的主要條款載列如下。

## 合作協議

日期：

二零一六年三月十八日

訂約方：

- (1) 上海融創；及
- (2) 上海摩克。

上海摩克有權指定關聯第三方與上海融創設立合營公司，但須對關聯第三方應履行的合作協議所約定的義務承擔連帶保證責任。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，上海摩克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。

主要條款：

根據合作協議，雙方同意：

- 1) 上海融創及上海摩克於中國共同成立合營公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，並將初步由上海融創出資人民幣40,000,000元及由上海摩克出資人民幣60,000,000元。上海融創與上海摩克將分別持有合營公司40%和60%的股權，而合營公司將用於收購上海摩克持有的目標項目；
- 2) 合作協議簽訂後五個工作日內，合營公司與上海摩克簽署預售合同，上海摩克將繼續負責開發目標項目，直至目標項目達到雙方約定的開發進度後，上海摩克將目標項目轉讓至合營公司，總代價為人民幣4,031,684,300元；
- 3) 合作協議簽訂後5個工作日內，上海融創和上海摩克分別按照80%與20%的比例提供股東借款給合營公司，分別為人民幣1,612,673,700元和人民幣403,168,400元（「首筆股東貸款」），在收到首筆股東貸款後，合營公司向上海摩

克支付收購目標項目的代價人民幣2,015,842,100元，用作目標項目的投資，以使目標項目達到雙方約定的開發進度；

- 4) 緊隨目標項目中任一項目達到雙方約定的開發進度後，上海摩克與合營公司簽署《目標項目轉讓協議》，並安排該目標項目的轉移登記；
- 5) (i) 合作協議簽訂後的第270天，或(ii) 剩餘目標項目辦理轉移登記前5個工作日(以較早者為準)後兩個工作日內，上海融創和上海摩克分別按照80%與20%的比例再次提供股東借款給合營公司，分別為人民幣1,612,673,700元和人民幣403,168,400元(「**第二筆股東貸款**」)，在收到第二筆股東貸款後，合營公司向上海摩克支付收購目標項目的剩餘代價人民幣2,015,842,100元，用作剩餘目標項目的投資，以使剩餘目標項目達到雙方約定的開發進度；
- 6) 上海融創向合營公司支付全部款項後，並且剩餘目標項目達到雙方約定的開發進度後，上海摩克與合營公司簽署剩餘目標項目的《目標項目轉讓協議》，並安排該目標項目的轉移登記；
- 7) 上海融創支付全部應付款項後10個工作日內，上海融創與上海摩克簽署《股權轉讓協議》，上海融創收購上海摩克持有合營公司的40%股權(「**合營公司權益轉讓**」)，代價為人民幣40,000,000元及應計利息。應計利息不超過約人民幣72,570,317元，即第二筆股東貸款中上海融創的應付款項人民幣1,612,673,700元，該款項於自合作協議日期後5個工作日起，至上海融創付清第二筆股東貸款止期內，上海摩克按年利率6%收取的利息(「**應計利息**」)。

根據合作協議，上海融創應付的總款項為人民幣3,305,347,400元(包括(i) 上海融創對合營公司註冊資本的出資人民幣40,000,000元；(ii) 上海融創將向合營公司提供的首筆股東貸款及第二筆股東貸款總額人民幣3,225,347,400元；及(iii) 合營公司權益轉讓的應付代價人民幣40,000,000元)及應計利息。上述交易完成後，合營公司將負責目標項目的開發，並將由上海融創持有80%股權，由上海摩克持有20%股權，故合營公司將成為本公司的間接非全資附屬公司，且其財務業績將綜合入賬至本集團的財務業績。

各訂約方將作出的資本承擔(包括首筆股東貸款及第二筆股東貸款)的金額，乃由合作協議之各訂約方參考(i) 合營公司達到雙方約定的開發進度的預計初步資本需求；及(ii) 目標項目的預計開發成本後，經公平磋商後達致。

預計上海融創應付的出資將以本集團的內部資源撥付。

#### **合營公司的董事會組成**

於合營公司權益轉讓前，合營公司董事會將由三名董事組成，其中兩名將由上海摩克委任及一名董事將由上海融創委任。董事會主席將由上海摩克委任，其亦將成為合營公司的法人代表。

於合營公司權益轉讓完成後，合營公司董事會將由三名董事組成，其中一名將由上海摩克委任及其餘兩名董事將由上海融創委任。董事會主席仍將由上海摩克委任，其將繼續擔任合營公司的法人代表。

## 有關目標項目的資料

單位：平方米

項目名稱	項目類型	總佔 地面積	估計總 建築面積	估計 可售面積	已售面積	估計 未售面積
目標項目 A	住宅	59,834.3	24,532.06	24,532.06	0	24,532.06
目標項目 B	住宅	71,277.4	29,223.73	29,223.73	0	29,223.73

註：相關數據最終以中國政府部門所批覆的證件為準。

## 有關合作協議各訂約方的資料

本公司是一家在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市。本公司為中國的領先房地產開發商之一，專業從事住宅及商業物業綜合開發。本公司堅持區域聚焦和高端精品發展戰略，在中國的一線城市和核心二線城市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。

上海融創是一家在中國成立的有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司，其主要在中國從事物業開發和投資業務。

上海摩克是一家在中國成立的有限責任公司，其主要從事房地產開發、經營和租賃等。

## 進行交易的理由及裨益

本集團一直堅持在中國市場的區域深耕戰略，上海是本集團核心戰略城市之一。本集團相信合作協議項下擬進行的交易將進一步增加在上海的優質土地儲備，擴大本集團在上海的市場份額，進一步確立本集團在上海房地產市場的領先地位和鞏固品牌影響力。

因此，董事認為，合作協議及其項下擬進行之交易的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

由於訂立合作協議及其項下擬進行交易的適用百分比率超過5%但低於25%，故訂立合作協議及其項下擬進行交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章下的申報及公告規定。

## 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：

「雙方約定的開發進度」	指	目標項目投資金額達到項目投資建設總額的25%或以上
「董事會」	指	董事會
「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
「合作協議」	指	上海融創與上海摩克就成立合營公司及其項下擬進行的交易訂立的日期為二零一六年三月十八日的合作及開發協議
「董事」	指	本公司董事
「《股權轉讓協議》」	指	將由上海融創與上海摩克就合營公司權益轉讓訂立的協議
「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



「合營公司」	指	上海融創及上海摩克將就開發目標項目而在中國成立的合營公司(暫定名為上海高禦房地產開發有限公司)
「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、中國澳門特別行政區及台灣
「預售合同」	指	將由合營公司與上海摩克訂立的合同，據此，雙方同意在目標項目達到某預定的開發階段後，合營公司將收購而上海摩克將出售其持有的目標項目，總代價為人民幣4,031,684,300元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海摩克」	指	上海摩克房地產有限公司，一家在中國成立的有限責任公司
「上海融創」	指	上海融創房地產開發有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標項目」	指	目標項目A及目標項目B
「目標項目A」	指	位於上海市浦東區域南郊的項目，總規劃建築面積約24,532.06平方米

「目標項目B」	指	位於上海市浦東區域南郊的項目，總規劃建築面積約29,223.73平方米
「《目標項目轉讓協議》」	指	將由合營公司與上海摩克訂立的協議，內容有關上海摩克將目標項目轉讓至合營公司名下
「%」	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，二零一六年三月二十日

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。