

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：1918)

須予披露交易及主要交易

**有關收購目標公司的
框架協議的補充協議**

該等補充協議

於二零一六年七月二十二日，本公司與萊蒙訂立補充協議1，據此雙方同意修訂框架協議，移除北京萊蒙順澤·水榭花城項目作為該等交易的目標項目。因此，(i) 買賣俊鴻達的全部股權；及(ii) 結付有關俊鴻達的公司間貸款將從框架協議內移除。

於二零一六年七月二十二日，待完成物業項目、目標公司及項目公司的盡職審查後，本公司與萊蒙訂立補充協議2，據此(其中包括)調整框架協議所載代價及公司間貸款。

根據該等補充協議，(i) 框架協議所載代價須由人民幣3,386,830,000元調整至人民幣2,119,130,000元；及(ii) 框架協議所載公司間貸款須由人民幣1,007,240,000元調整至人民幣2,106,100,000元。因此，框架協議所載代價及公司間貸款的總值須由人民幣4,394,070,000元調整至人民幣4,225,230,000元。

茲提述聯合公告，內容有關本公司與萊蒙所訂立框架協議項下擬進行的該等交易。除非另有界定外，否則本公告所用詞彙與聯合公告所載列者具有相同涵義。

於二零一六年七月二十二日，本公司與萊蒙訂立該等補充協議，據此雙方同意修訂框架協議。該等補充協議的主要條款如下：

補充協議 1

北京華夏行使對三河學者之家 51% 股權的優先購買權

誠如聯合公告所披露者，倘北京華夏行使其對三河學者之家 51% 股權的優先購買權，則 (i) 萊蒙 (或其指定公司) 將有權不出售而本公司 (或其指定公司) 將有權不購買三河學者之家 51% 股權；(ii) 代價及公司間貸款將相應調整；及 (iii) 萊蒙 (或其指定公司) 及本公司 (或其指定公司) 將毋須為撤回買賣三河學者之家引致的任何損失承擔責任。

於本公告日期，俊鴻達持有深圳盛碩全部股權。深圳盛碩及北京華夏分別持有三河學者之家的 51% 及 49% 股權。三河學者之家持有三河順澤物業服務及三河順澤房地產開發各自的全部股權。三河順澤房地產開發為北京萊蒙順澤·水榭花城的擁有人。

北京華夏已行使其對三河學者之家 51% 股權的優先購買權，而俊鴻達則於二零一六年七月八日與北京華夏訂立股份轉讓協議，據此，俊鴻達同意出售而北京華夏同意購買深圳盛碩的全部股權。因此，根據框架協議，(i) 萊蒙 (或其指定公司) 不會出售而本公司 (或其指定公司) 不會購買三河學者之家 51% 股權；(ii) 框架協議所述代價及公司間貸款將相應調整；及 (iii) 萊蒙 (或其指定公司) 及本公司 (或其指定公司) 均毋須為撤回買賣三河學者之家引致的任何損失承擔責任。

於二零一六年七月二十二日，本公司與萊蒙訂立補充協議1，據此，雙方同意修訂框架協議，移除北京萊蒙順澤·水榭花城項目作為該等交易的目標項目。因此，(i) 買賣俊鴻達的全部股權；及(ii) 結付有關俊鴻達的公司間貸款將從框架協議內移除。

根據補充協議1，(a) 買賣三河學者之家股權為數人民幣370,640,000元的代價須從框架協議所載的代價中扣減；及(b) 於二零一六年二月二十九日萊蒙集團結欠三河學者之家為數人民幣38,420,000元的公司間貸款，將不會抵銷目標公司集團的公司間貸款，而有關金額將分別撥入框架協議所載的公司間貸款。

終止俊鴻達買賣協議及俊鴻達押記協議

根據補充協議1，本公司與萊蒙同意於訂立補充協議1後十天內促使終止及解除俊鴻達買賣協議及俊鴻達押記協議。

補充協議2

代價及公司間貸款的調整

誠如聯合公告所披露者，本公司有權在若干情況下根據框架協議調整代價及公司間貸款的金額。詳情請參閱聯合公告「調整」一節。

待完成物業項目、目標公司及項目公司的盡職審查後，於二零一六年七月二十二日，本公司與萊蒙訂立補充協議2，據此(其中包括)，雙方協定按下文所述調整代價及公司間貸款：

(i) 上海環建的全部股權

代價

由於(a) 萊蒙集團的實際股權投資本金；及(b) 框架協議所披露的萊蒙集團股權

投資本金之間存在差額，為數人民幣 869,340,000 元的金額須從框架協議所載買賣於上海環建股權的代價中扣減。

公司間貸款

由於 (a) 有關上海環建的實際公司間貸款；及 (b) 框架協議所披露公司間貸款之間存在差額，公司間貸款須增加人民幣 898,530,000 元。

(ii) 上海利特曼的全部股權

代價

(1) 由於 (a) 萊蒙集團的實際股權投資本金；及 (b) 框架協議所披露的萊蒙集團的股權投資本金之間存在差額，為數人民幣 2,380,000 元的金額須從框架協議所載買賣於上海利特曼股權的代價中扣減。

(2) 由於 (a) 實際溢價金額；及 (b) 萊蒙所披露溢價金額之間存在差額，為數人民幣 75,990,000 元的金額須從框架協議所載買賣於上海利特曼股權的代價中扣減。

(iii) 南京萊蒙都會公司的全部股權

代價

(1) 由於 (a) 萊蒙集團的實際股權投資本金；及 (b) 框架協議所披露的萊蒙集團股權投資本金之間存在差額，框架協議所載買賣於南京萊蒙都會公司股權的代價須增加人民幣 39,250,000 元。

(2) 由於 (a) 非車位總可售實際總面積；及 (b) 框架協議所披露非車位總可售總

面積之間存在差別，而該差別超過0.5%，為數人民幣430,000元的金額須從框架協議所載買賣於南京萊蒙都會公司股權的代價中扣減。

- (3) 由於(a)實際溢價金額；及(b)萊蒙所披露溢價金額之間存在差額，框架協議所載買賣於南京萊蒙都會公司股權的代價須增加人民幣5,960,000元。

(iv) 深圳磐業的全部股權

代價

由於(a)實際扣稅額；及(b)萊蒙所披露扣稅額之間存在差額，框架協議所載買賣於深圳磐業股權的代價須增加人民幣6,370,000元。

(v) 惠東萊洋天及惠東萊海天兩者的全部股權

代價

- (1) 由於(a)實際非車位總可售的實際總面積；及(b)框架協議所披露非車位總可售總面積之間存在差別，而該差別超過0.5%，框架協議所載買賣於惠東萊洋天股權的代價須增加人民幣2,650,000元。

- (2) 由於(a)實際扣稅額；及(b)萊蒙所披露扣稅額之間存在差額，為數人民幣3,150,000元的金額須從框架協議所載買賣於惠東萊洋天股權的代價中扣減。

公司間貸款

由於(a)有關惠東萊洋天及惠東萊海天的實際公司間貸款；及(b)框架協議所披露公司間貸款存在差額，公司間貸款須減少人民幣18,090,000元。

(vi) 萊蒙置業富陽的全部股權

公司間貸款

由於(a)有關萊蒙置業富陽的實際公司間貸款；及(b)框架協議所披露的公司間貸款之間存在差額，公司間貸款須增加人民幣180,000,000元。

根據該等補充協議，(i)框架協議所載代價須由人民幣3,386,830,000元調整至人民幣2,119,130,000元；及(ii)框架協議所載公司間貸款須由人民幣1,007,240,000元調整至人民幣2,106,100,000元。因此，框架協議所載代價及公司間貸款之總值須由人民幣4,394,070,000元調整至人民幣4,225,230,000元。

調整后的框架協議代價及公司間貸款金額(經在該等補充協議內調整)如下：

	轉讓人	受讓人	目標公司	目標項目	將予 轉讓的股權	代價 (人民幣)	公司間貸款 (人民幣)
1.	深圳鼎豐	上海融創房地產	上海環建	上海浦興項目	85%	41,750,000	766,000,000
	甲方				15%	4,720,000	132,530,000
2.	宇興	上海融創房地產	上海利特曼	上海浦建雅居	100%	545,610,000	0
3.	城市交通設施	上海融創房地產	南京萊蒙都會公司	南京萊蒙都會	90%	262,570,000	0
	深圳錦悅				10%	28,600,000	-6,620,000
4.	深圳水榭花都	創裕房地產	深圳磐業	深圳萊蒙·創智谷	100%	187,970,000	79,360,000
5.	深圳深國投	創裕房地產	惠東萊洋天	惠州萊蒙水榭灣	100%	72,000,000	174,230,000
6.	深圳深國投	創裕房地產	惠東萊海天	惠州萊蒙水榭灣	100%	145,000,000	210,530,000
7.	萊蒙西溪	融鑫恆投資	萊蒙置業富陽	杭州水榭山	49%	100,000,000	0
	祥康				51%	730,910,000	750,070,000
					總計：	2,119,130,000	2,106,100,000

有關目標公司的其他重要條款

根據補充協議2，本公司與萊蒙進一步協定：

- (i) 倘惠東萊洋天無權就約人民幣31,635,668元的銀行借款利息享受扣稅待遇，萊蒙將負責相關稅務負擔；
- (ii) 倘上海利特曼無權就約人民幣19,230,000元的建造成本享受扣稅待遇，萊蒙將負責相關稅務負擔；
- (iii) 倘深圳萊蒙·創智穀的(a)最終總可供銷售建築面積與(b)框架協議披露的總可供銷售建築面積之間有任何差額，代價可根據聯合公告「調整」所載予以進一步調整；
- (iv) 倘惠東萊海天和／或惠東萊洋天無權就合共約人民幣118,420,000元的市場推廣及管理諮詢費用以及惠州萊蒙水榭灣的拆遷賠償享受扣稅待遇，萊蒙將負責相關稅務負擔；
- (v) 倘杭州水榭山的建造未能於二零一七年三月前完成及相關政府部門對萊蒙置業富陽處以罰款，萊蒙將負責萊蒙置業富陽及／或本公司因竣工延誤所蒙受的實際損失；及
- (vi) 倘上海浦建雅居項目符合資格扣稅的平均成本超過每平方米可銷售面積人民幣23,000元，本公司須向萊蒙支付人民幣15,000,000元的補償。

訂立該等補充協議的原因

訂立該等補充協議以修訂及補充框架協議乃是於(i)北京華夏行使對三河學者之家51%股權的優先購買權；及(ii)本公司對物業項目、目標公司及項目公司完成進一步盡職審查後，經各方公平磋商後所訂。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，該等補充協議及其項下擬進行的交易乃按照一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合股東的整體利益。

寄發通函

如聯合公告所披露，本公司預期將於二零一六年七月三十一日或之前向本公司股東寄發載有(其中包括)(i)框架協議及其項下擬進行交易的進一步詳情；及(ii)本公司股東特別大會(「股東特別大會」)通告及股東特別大會的代表委任表格的通函(「通函」)。

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：

「董事會」	指	董事會
「通函」	指	載有(其中包括)(i)框架協議(經該等補充協議修訂)及其項下擬進行交易的進一步詳情；及(ii)股東特別大會通告及股東特別大會的代表委任表格的本公司通函
「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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1918)
「董事」	指	本公司董事

「股東特別大會」	指	本公司擬舉行以供股東批准訂立框架協議及其項下擬進行的交易的股東特別大會
「聯合公告」	指	本公司與萊蒙就框架協議及其項下擬進行的交易所刊發日期為二零一六年五月十九日的聯合公告
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份的持有人
「補充協議1」	指	本公司與萊蒙所訂立日期為二零一六年七月二十二日的框架協議的第一項補充協議
「補充協議2」	指	本公司與萊蒙所訂立日期為二零一六年七月二十二日的框架協議的第二項補充協議
「該等補充協議」	指	補充協議1及補充協議2

承董事會命
融創中國控股有限公司
主席
孫宏斌

香港，二零一六年七月二十二日

於本公告日期，執行董事為孫宏斌先生、汪孟德先生、荊宏先生、遲迅先生、商羽先生及李紹忠先生；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。