

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：

收購目標公司 50% 的股權和債權

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一六年八月二十二日，本公司的間接全資附屬公司海南融創與杭州金翰訂立股權轉讓框架協議，據此，海南融創同意收購而杭州金翰同意出售各目標公司的 50% 股權及債權，其中 (i) 股權的代價為人民幣 1,954,717,510 元；及 (ii) 相關目標公司欠付杭州金翰的有關未償還股東借款為人民幣 99,117,490 元。因此，收購事項的總代價為人民幣 2,053,835,000 元。

於收購事項完成後，海南融創將持有各目標公司的 50% 股權，並將間接通過目標公司擁有項目公司及目標集團其他成員公司的 50% 股權。目標集團成員公司將於收購事項完成後作為本公司的共同控制實體入賬。

於本公告日期，項目公司主要從事開發海南省瓊海市博鰲金灣項目。該項目將主要開發作住宅和商業用途，總佔地面積約為 1,647,500 平方米，容積率為 1.0，總可售面積約為 1,647,500 平方米，於本公告日期尚有 1,400,791 平方米未出售。

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%，故訂立股權轉讓框架協議及其項下擬進行的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並須遵守申報及公告規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零一六年八月二十二日，本公司的間接全資附屬公司海南融創與杭州金翰訂立股權轉讓框架協議，據此，海南融創同意收購而杭州金翰同意出售各目標公司的50%股權及債權，其中(i)股權的代價為人民幣1,954,717,510元；及(ii)相關目標公司欠付杭州金翰的有關未償還股東借款為人民幣99,117,490元。因此，收購事項的總代價為人民幣2,053,835,000元。

收購事項

股權轉讓框架協議

日期：

二零一六年八月二十二日

訂約方：

- (i) 海南融創(作為買方)；
- (ii) 融創房地產(作為買方擔保人)；
- (iii) 杭州金翰(作為賣方)；
- (iv) 金成房地產(作為賣方擔保人)；
- (v) 目標公司；及
- (vi) 項目公司。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，杭州金翰、金成房地產、目標公司、項目公司及彼等各自的最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

將予收購的資產

根據股權轉讓框架協議，海南融創同意收購而杭州金翰同意出售，

- (i) 各目標公司的50%股權；及
- (ii) 相關目標公司欠付杭州金翰股東貸款的50%權益，總額為人民幣99,117,490元，其中包括(a)杭州融悅欠付杭州金翰的款項人民幣71,500,000元；及(b)浙江悅成欠付杭州金翰的款項人民幣27,617,490元。

於本公告日期，目標公司為杭州金翰的全資附屬公司並持有各項目公司的全部股權，而項目公司持有博鰲金灣項目的全部權益。

代價

就收購事項應付的總代價為人民幣2,053,835,000元，包括：

- (i) 收購杭州禾明50%股權的代價，即人民幣1,119,340,075元；
- (ii) 收購浙江悅成50%股權及浙江悅成欠付杭州金翰股東貸款的50%權益的代價，即人民幣729,111,425元；及
- (iii) 收購杭州融悅50%股權及杭州融悅欠付杭州金翰股東貸款的50%權益的代價，即人民幣205,383,500元。

代價基準

收購事項的代價乃經參考目標公司50%股權應佔其各自資產的市場價值及浙江悅成與杭州融悅各自欠付杭州金翰的股東貸款金額，經公平磋商後釐定。因此，董事認為收購事項的代價屬公平合理。

支付代價

收購事項的全部代價將由海南融創按以下方式支付予杭州金翰：

- (i) 於訂立股權轉讓框架協議後五日內，海南融創通過向海南融創與杭州金翰共同監管的賬戶支付人民幣1,300,000,000元（「首期款項」）
- (ii) 於杭州禾明及杭州融悅各自50%股權在當地的工商行政管理局變更登記後兩日內，海南融創及杭州金翰將共同指示將首期款項劃撥至杭州金翰的指定銀行賬戶；
- (iii) 於解除對博鰲金灣項目若干地塊的抵押擔保後，於二零一六年十一月二十五日前，海南融創將通過向海南融創與杭州金翰共同監管的賬戶支付人民幣753,835,000元（「餘額」）；及
- (iv) 於浙江悅成50%股權在當地的工商行政管理局變更登記後兩日內，海南融創及杭州金翰將共同指示將餘額劃撥至杭州金翰的指定銀行賬戶。

收購事項的代價將由本集團的內部資源撥付。

完成收購事項

根據股權轉讓框架協議，收購事項須待完成上述目標公司股權在當地的工商管理當局變更登記後方可完成。

於收購事項完成後，海南融創將持有各目標公司的50%股權，並將間接通過目標公司擁有項目公司及目標集團其他成員公司的50%股權。各目標公司的餘下50%股權將由杭州金翰持有，而杭州金翰亦將間接擁有項目公司及目標集團其他成員公司的50%股權。

由於本公司將與杭州金翰共同控制目標集團，故目標集團成員公司將於收購事項完成後作為本公司的共同控制實體入賬。

收購事項完成後的管理

收購事項完成後，目標公司及項目公司各自的董事會將由八名董事組成。海南融創及杭州金翰各自將有權委任四名董事。董事會主席將為杭州金翰委派的董事，該董事亦須為該實體的法定代表。任何董事決議須於董事會議上由不少於四分之三贊成票通過。

目標公司的股東大會由其全體股東組成及股東決議須於股東大會上由不少於三分之二贊成票通過。

項目公司的日常經營管理將由該等公司的總經理負責，而總經理須由海南融創提名。海南融創亦將有權委任項目公司的財務及成本負責人，彼等分別對財務及成本事宜承擔整體責任，而杭州金翰將有權委任項目公司的財務及成本經理。此外，海南融創及杭州金翰各自有權分別委任目標公司及項目公司各自的一名監事。

其他主要條款

根據股權轉讓框架協議，杭州金翰已承諾其將促使：

- (i) 於杭州金翰收到餘額後30日內，解除博鰲金灣項目若干地塊的抵押擔保；及
- (ii) 於收購事項完成後30日內，向項目公司轉讓海南五鑫及海南頤景莊各自的全部股權。

有關目標集團的資料

各目標公司(即杭州禾明、浙江悅成及杭州融悅)均為在中國成立的公司。於本公告日期，彼等各自由杭州金翰全資擁有，主要從事物業開發及投資業務。

愛地為一家在香港註冊成立的公司。於本公告日期，其由浙江悅成全資擁有，主要業務為投資控股。

各項目公司(即瓊海華悅及海南和融)均為在中國成立的公司，主要從事博鰲金灣項目開發。於本公告日期，瓊海華悅分別由杭州禾明及杭州融悅擁有90%及10%，而海南和融則分別由愛地及杭州融悅擁有90%及10%。

海南康斯賓悅為一家在中國成立的公司。於本公告日期，其分別由瓊海華悅及海南和融擁有60%及40%，主要從事酒店管理等業務。

瓊海啟航為一家在中國成立的公司。於本公告日期，其分別由瓊海華悅及海南和融擁有40%及60%，主要從事休閒運動等業務。

海南五鑫為一家在中國成立的公司。於本公告日期，其分別由兩名個人(獨立於本公司及本公司關連人士)擁有51%及49%，主要從事物業管理諮詢服務。

海南頤景莊為一家在中國成立的公司。於本公告日期，其分別由兩名個人(獨立於本公司及本公司關連人士)擁有51%及49%，主要從事盆景培育及農林種植等業務。

有關目標集團的財務資料

目標集團的成員公司	截至二零一四年		截至二零一五年		於二零一六年
	十二月三十一日止年度		十二月三十一日止年度		七月三十一日
	除稅前純利	除稅後純利	除稅前純利	除稅後純利	資產淨值
	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)	(人民幣元)
杭州禾明	(536,752.15)	(536,752.15)	5,010,591.07	4,685,975.97	4,750,159.82
浙江悅成	0	0	(699.35)	(699.35)	(818.98)
杭州融悅	0	0	(44,199.9)	(44,199.9)	(71,902.50)
愛地	0	0	0	0	85,751
瓊海華悅	32,532,250.86	32,532,250.86	(60,544,405.07)	(60,544,405.07)	(61,775,269.12)
海南和融	(4,207,891.69)	(4,207,891.69)	(7,657,947.16)	(7,657,947.16)	(54,264,174.81)
海南康斯賓悅	(4,226,063.86)	(4,226,063.86)	(14,050,540.29)	(14,050,540.29)	(22,401,463.14)
瓊海啟航	(6,408,819.61)	(6,408,819.61)	(2,899,518.84)	(2,899,518.84)	(17,567,083.69)
海南五鑫	(1,865,697.01)	(1,865,697.01)	(3,434,414.15)	(3,434,414.15)	(7,012,380.573)
海南頤景莊	(798,018.23)	(798,018.23)	(724,989.37)	(724,989.37)	8,897,268.53

有關博鰲金灣項目的資料

博鰲金灣項目由項目公司負責開發，位於海南省瓊海市東部，在海南兩大重鎮博鰲和潭門之間，毗鄰博鰲亞洲論壇永久會址，地理位置優越，交通便利。擁有高品質的沙灘和海洋資源，環境優美。

有關博鰲金灣項目的進一步詳情如下：

項目名稱	產品類型	總佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	估計可售面積 (平方米)	已售面積 (平方米)	估計未售面積 (平方米)
博鰲金灣項目	住宅、商業	1,647,500	1,928,038	1,647,500	246,709	1,400,791

註：博鰲金灣項目的上述詳情以中國政府機關的最終批文為準。

進行收購事項的理由

本公司一直堅持在中國市場的區域深耕戰略，已經佈局中國主要核心一二線城市。訂立股權轉讓框架協議及其項下擬進行的收購事項將進一步優化本公司的區域佈局，擴大本公司在海南區域的土地儲備和市場份額。

因此，董事認為收購事項乃按正常商業條款進行，有關條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。

有關股權轉讓框架協議訂約方的資料

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，在中國的一線及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。

海南融創為一家在中國成立的有限公司並為本公司的一家間接全資附屬公司，主要在中國從事物業開發及投資業務。

融創房地產為一家在中國成立的有限公司並為本公司的一家間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

杭州金翰為一家在中國成立的有限公司，主要從事物業投資及投資管理業務。

金成房地產為一家在中國成立的有限公司，主要從事物業開發及經營。

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%，故訂立股權轉讓框架協議及其項下擬進行的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並須遵守申報及公告規定。

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	股權轉讓框架協議項下擬收購(i)各目標公司的50%股權及(ii)目標公司欠付杭州金翰的50%股東貸款人民幣99,117,490元
「愛地」	指	愛地投資有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司
「博鰲金灣項目」	指	位於海南省瓊海市總佔地面積約1,647,500平方米的將於地塊上開發主要作住宅及商業用途的物業項目(由項目公司開發中)
「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
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓框架協議」	指	海南融創、融創房地產、杭州金翰、金成房地產、目標公司及項目公司就收購事項訂立的日期為二零一六年八月二十二日的股權轉讓框架協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海南和融」	指	海南和融房地產開發有限公司，一家在中國成立的有限公司

「海南康斯賓悅」	指	海南康斯賓悅度假酒店管理有限公司，一家在中國成立的有限公司
「海南融創」	指	海南融創基業房地產有限公司，一家在中國成立的有限公司，為本公司的一家間接全資附屬公司
「海南五鑫」	指	海南五鑫物業管理服務有限公司，一家在中國成立的有限公司
「海南頤景莊」	指	海南頤景莊農業開發有限公司，一家在中國成立的有限公司
「杭州禾明」	指	杭州禾明投資有限公司，一家在中國成立的有限公司
「杭州金翰」	指	杭州金翰投資有限公司，一家在中國成立的有限公司
「杭州融悅」	指	杭州融悅投資有限公司，一家在中國成立的有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「金成房地產」	指	金成房地產集團有限公司，一家在中國成立的有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司」	指	瓊海華悅及海南和融的統稱
「瓊海華悅」	指	瓊海華悅實業有限公司，一家在中國成立的有限公司

「瓊海啟航」	指	瓊海啟航休閒運動有限公司，一家在中國成立的有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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
「目標公司」	指	杭州禾明、杭州融悅及浙江悅成的統稱
「目標集團」	指	目標公司及其各自附屬公司的統稱，包括海南頤景莊及海南五鑫(其各自全部股權將根據股權轉讓框架協議於收購事項完成後轉讓至項目公司)
「浙江悅成」	指	浙江悅成投資有限公司，一家在中國成立的有限公司
「平方米」	指	平方米
「%」	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，二零一六年八月二十二日

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。