

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)

有關

(1) 收購目標公司的全部股權

(2) 提供擔保及反擔保

的主要交易

收購事項

董事會欣然宣佈，融創(青島)置地有限公司(本公司的間接全資附屬公司，作為買方)透過浙江產權交易所成功競得青島嘉凱城房地產開發有限公司(作為目標公司)的全部股權。於二零一六年十一月二十九日，買方與嘉凱城集團(上海)有限公司(作為賣方)訂立股權轉讓協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售目標公司的全部股權，代價為人民幣3,662,000,000元。同時，擔保人就目標公司結欠賣方及其關聯方的股東貸款人民幣2,347,153,200元向賣方提供擔保，及就目標公司結欠相關貸款人本金額為人民幣1,850,000,000元的貸款向賣方關聯方提供反擔保。

目標公司主要從事位於中國青島市李滄區青島時代城項目的開發，總佔地面積約為106.61萬平方米，計容總建築面積約178.79萬平方米，未售面積約為98萬平方米，主要用作住宅及商業用途。

待收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績、資產及負債將會被綜合入賬至本集團的財務業績、資產及負債內。

上市規則的涵義

由於收購事項及提供擔保及反擔保的其中一項或以上適用百分比率合計超過 25% 且所有該等比率少於 100%，因此收購事項及提供擔保及反擔保合計構成本公司根據上市規則第 14 章的一項主要交易，並須遵守上市規則第 14 章有關申報、公佈及股東批准的規定。

股東書面批准

根據上市規則第 14.44 條，為取代在本公司股東大會上通過決議案，本公司已向本公司控股股東取得有關收購事項及提供擔保及反擔保的股東書面批准。控股股東為孫先生及孫先生全資擁有的公司 Sunac International，彼等合共持有本公司 2,052,713,884 股股份，相當於於本公告日期本公司已發行股本約 53.22%。董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無本公司股東於收購事項或提供擔保或反擔保中擁有任何重大權益，因此，倘本公司召開股東特別大會以批准收購事項及提供擔保及反擔保，概無股東須放棄投票。

根據上市規則第 14.41(a) 條，一份載有(其中包括)(i)收購事項以及提供擔保及反擔保詳情；(ii)本集團的財務資料；及(iii)目標公司的財務資料的通函將於本公告刊發後 15 個營業日內寄發。由於本公司需要更多時間編製將供載入通函的財務資料，因此本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第 14.41(a) 條，致使通函寄發日期可延遲至本公告刊發後超過 15 個營業日的日期(即預期將於二零一七年一月三十一日或之前)。

董事會欣然宣佈，融創(青島)置地有限公司(本公司的間接全資附屬公司，作為買方)透過浙江產權交易所成功競得青島嘉凱城房地產開發有限公司(作為目標公司)的全部股權。於二零一六年十一月二十九日，買方與嘉凱城集團(上海)有限公司(作為賣方)訂立股權轉讓協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售目標公司的全部股權，代價為人民幣3,662,000,000元。同時，擔保人就目標公司結欠賣方及其關聯方的股東貸款人民幣2,347,153,200元向賣方提供擔保，及就目標公司結欠相關貸款人本金額為人民幣1,850,000,000元的貸款向賣方關聯方提供反擔保。

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

股權轉讓協議的主要條款

日期：二零一六年十一月二十九日

訂約方：

- (i) 買方，本公司的間接全資附屬公司；及
- (ii) 賣方。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人各自均獨立於本公司及本公司的關連人士(定義見上市規則)。

將予收購的資產

根據股權轉讓協議的條款，買方同意向賣方收購目標公司的所有股權。

代價

買方就收購事項應付代價為人民幣3,662,000,000元。

買方將以下列方式支付代價：

- (i) 人民幣1,831,000,000元(「第一期付款」)須於股權轉讓協議訂立日期後一個月內支付；及
- (ii) 餘下人民幣1,831,000,000元須於股權轉讓協議訂立日期後十二個月內支付。

代價乃透過浙江產權交易所的公開競拍程序而釐定，將由本集團的內部資源撥付。

完成收購事項

根據股權轉讓協議的條款，於買方悉數支付第一期付款並收到產權交易憑證後，及簽署擔保合同後，賣方須促使目標公司於二零一六年十二月三十一日前辦理股權變更登記。

提供擔保

截至二零一六年九月三十日，目標公司結欠賣方及其關連方的股東貸款為人民幣2,347,153,200元。於二零一六年十一月二十九日，北京融創建投房地產有限公司(本公司的間接全資附屬公司，作為擔保人)與買方、賣方及目標公司訂立擔保協議。據此，擔保人須向賣方擔保下列各項：

- (1) 買方於股權轉讓協議項下的付款責任獲妥善履行；及
- (2) 目標公司向賣方償還股東貸款的責任獲妥善履行。截至二零一六年九月三十日，目標公司結欠賣方及其關連方的股東貸款為人民幣2,347,153,200元。目標公司須於根據股權轉讓協議完成工商變更登記後365日內向賣方償還相關股東貸款，及於二零一六年十月一日起至實際償還日期的應計利息，年利率為10%；及
- (3) 支付因買方或目標公司違反股權轉讓協議或擔保協議而產生的任何其他賠償、損失及開支。

提供反擔保

目標公司與相關貸款人訂立相關貸款協議，據此，相關貸款人向目標公司提供貸款，而賣方關聯方同意根據相關貸款協議就目標公司的付款責任及負債提供擔保。

於二零一六年九月三十日，根據相關貸款協議目標公司結欠相關貸款人的貸款未償還本金額為人民幣1,850,000,000元。

於二零一六年十一月二十九日，北京融創建投房地產有限公司(本公司的間接全資附屬公司，作為擔保人)與賣方關聯方訂立反擔保協議，據此，擔保人同意向賣方關聯方提供反擔保。擔保人須就下列各項向賣方關聯方提供擔保：

- (1) 賣方擔保項下賣方關聯方所可能產生的一切負債及費用；及
- (2) 賣方擔保項下賣方關聯方所可能應付的任何利息、罰款、補償及相關費用與開支。

有關訂約方的資料

本公司、買方及擔保人

本公司為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發展戰略及高端精品發展戰略，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、商業及寫字樓等多種物業類型。

買方及擔保人均為根據中國法律成立的有限公司，並且同是本公司的間接全資附屬公司。買方的主要業務為房地產開發及房屋銷售，擔保人的主要業務為物業投資及投資管理。

賣方

賣方為一家根據中國法律成立的有限公司，主要業務為房地產開發及物業管理。

賣方關聯方

嘉凱城集團為一家根據中國法律成立的有限公司，其股份於深圳證券交易所上市（股票代碼：000918）。嘉凱城集團從事於物業投資及物業管理業務。

恒大地產為一家於開曼群島註冊成立的公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：3333）。恒大地產主要從事於在中國開發大型住宅物業及綜合商用物業。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方關聯方及其各自主要股東（定義見上市規則）均獨立於本公司及本公司的關連人士（定義見上市規則）。

目標公司

目標公司為根據中國法律成立的一家有限公司，其主要從事位於中國青島市李滄區青島時代城項目的開發，總佔地面積約為106.61萬平方米，計容總建築面積約178.79萬平方米，未售面積約為98萬平方米，主要用作住宅及商業用途。

待完成收購事項後，目標公司將成為本公司的一家間接全資附屬公司，其財務業績、資產及負債將會被綜合入賬至本集團的財務業績、資產及負債內。

有關目標公司的財務資料

以下為目標公司按照中國公認會計準則編製的截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個財政年度經審核財務資料：

| | 截至十二月三十一日止財政年度 | |
|-----------------|----------------|-----------------|
| | 二零一四年 | 二零一五年 |
| | 人民幣元 | 人民幣元 |
| 除稅及特殊項目前溢利／虧損淨額 | -43,071,389.90 | -156,273,138.95 |
| 除稅及特殊項目後溢利／虧損淨額 | -43,130,927.28 | -195,456,722.72 |

於二零一六年六月三十日，目標公司的資產淨額為人民幣 879,223,780.29 元。

理由及裨益

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。訂立股權轉讓協議及其項下擬進行的交易將進一步增加在青島的土地儲備，擴大本集團在青島的市場份額。

基於以上理由，董事認為，股權轉讓協議、擔保協議及反擔保協議的條款為正常商業條款、屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於收購事項及提供擔保及反擔保的其中一項或以上適用百分比率合計超過 25% 且所有該等比率少於 100%，因此收購事項及提供擔保及反擔保合計構成本公司根據上市規則第 14 章的一項主要交易，並須遵守上市規則第 14 章有關申報、公佈及股東批准的規定。

股東書面批准

根據上市規則第 14.44 條，為取代在本公司股東大會上通過決議案，本公司已向本公司控股股東取得有關收購事項及提供擔保及反擔保的股東書面批准。控股股東為孫先生及孫先生全資擁有的公司 Sunac International，彼等合共持有本公司 2,052,713,884 股股份，相當於於本公告日期本公司已發行股本約 53.22%。董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無本公司股東於收購事項或提供擔保或反擔保中擁有任何重大權益，因此，倘本公司召開股東特別大會以批准收購事項及提供擔保及反擔保，概無股東須放棄投票。

根據上市規則第 14.41(a) 條，一份載有 (其中包括) (i) 收購事項以及提供擔保及反擔保詳情；(ii) 本集團的財務資料；及 (iii) 目標公司的財務資料的通函將於本公告刊發後 15 個營業日內寄發。由於本公司需要更多時間編製將供載入通函的財務資料，因此本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第 14.41(a) 條，致使通函寄發日期可延遲至本公告刊發後超過 15 個營業日的日期 (即預期將於二零一七年一月三十一日或之前)。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|--------|---|--------------------------------|
| 「收購事項」 | 指 | 由買方向賣方根據股權轉讓協議的條款建議收購目標公司的全部股權 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |

| | | |
|-----------|---|--|
| 「嘉凱城集團」 | 指 | 嘉凱城集團股份有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，其股份於深圳證券交易所上市(股票代碼：000918) |
| 「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，其股份在聯交所主板上市(股票代碼：1918) |
| 「代價」 | 指 | 買方就收購事項應付的總代價人民幣3,662,000,000元 |
| 「反擔保」 | 指 | 擔保人根據反擔保協議的條款以賣方關聯方為受益人所提供的反擔保 |
| 「反擔保協議」 | 指 | 擔保人就賣方關聯方根據賣方擔保應付的所有負債及開支(包括貸款本金及利息)、任何罰款、賠償及開支以賣方關聯方為受益人所簽立的日期為二零一六年十一月二十九日的反擔保協議 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「股權轉讓協議」 | 指 | 買方與賣方就買賣目標公司的全部股權而於二零一六年十一月二十九日訂立的股權轉讓協議 |
| 「恒大地產」 | 指 | 恒大地產集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：3333) |
| 「第一期分期付款」 | 指 | 具有於本公告「代價」一段賦予該詞的涵義 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |

| | | |
|------------|---|--|
| 「擔保」 | 指 | 擔保人根據擔保協議的條款以賣方為受益人所提供的擔保 |
| 「擔保協議」 | 指 | 擔保人就(其中包括)目標公司須向賣方及其關聯方償還股東貸款的責任以賣方為受益人所簽立日期為二零一六年十一月二十九日的擔保協議 |
| 「擔保人」 | 指 | 北京融創建投房地產有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「孫先生」 | 指 | 孫宏斌先生，董事會主席兼執行董事，於本公告日期為本公司的控股股東 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國(就本公告而言，不包括中華人民共和國香港特別行政區、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣) |
| 「中國公認會計準則」 | 指 | 中國公認會計準則 |
| 「買方」 | 指 | 融創(青島)置地有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司 |

| | | |
|-----------------------|---|---|
| 「青島時代城項目」 | 指 | 由目標公司持有，位於中國青島李滄區，總佔地面積約為106.61萬平方米，計容總建築面積約178.79萬平方米，未售面積約為98萬平方米，主要用作住宅及商業用途 |
| 「相關貸款協議」 | 指 | 相關貸款人(作為貸款人)與目標公司(作為借款人)訂立的貸款協議 |
| 「相關貸款人」 | 指 | 於中國成立並且根據相關貸款協議向目標公司提供貸款的金融機構 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「Sunac International」 | 指 | Sunac International Investment Holdings Ltd，一家根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，於本公告日期為本公司的控股股東 |
| 「目標公司」 | 指 | 青島嘉凱城房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司 |
| 「賣方」 | 指 | 嘉凱城集團(上海)有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司 |
| 「賣方擔保」 | 指 | 賣方關聯方就根據相關貸款協議對相關貸款人負上的目標公司義務及責任以相關貸款人為受益人所提供的擔保 |
| 「賣方關聯方」 | 指 | 嘉凱城集團及恒大地產 |
| 「浙江產權交易所」 | 指 | 浙江產權交易所有限公司，為目標公司的全部股權舉行公開競拍所在的產權交易機構 |

「%」 指 百分比

「平方米」 指 平方米

承董事會命
融創中國控股有限公司
主席
孫宏斌

香港，二零一六年十一月二十九日

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、田強先生、商羽先生、黃書平先生及李紹忠先生；獨立非執行董事為潘昭國先生、竺稼先生、李勤先生、馬立山先生及謝志偉先生。

* 於本公告，中國實體的英文名稱為其中文名稱的翻譯，載入本公告內僅供識別。倘存在任何歧義，概以中文名稱為準。