

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：01918)

須予披露交易及關連交易
收購北京融智瑞豐及成都聯創融錦的股權及債權

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一七年三月一日，北京融創(本公司的間接全資附屬公司)(1)與(其中包括)天津博聯投資(即賣方一)訂立股權轉讓協議一；及(2)與(其中包括)聯想(北京)(即賣方二)訂立股權轉讓協議二，據此：

- (i) 北京融創同意收購而賣方一同意出售北京融智瑞豐(即目標公司一)的30%股權及債權，總代價為人民幣686,812,439.55元，其中(a)股權代價約為人民幣486,670,781.63元(即總代價金額與將於實際付款日期釐定的債權代價之間的差額)；(b)債權代價約為人民幣200,141,657.92元(加上截至實際付款日期應計未付利息)；及
- (ii) 北京融創同意收購而賣方二同意出售成都聯創融錦(即目標公司二)的49%股權，總代價為人民幣1,617,330,459.59元。

因此，收購事項的總代價為人民幣2,304,142,899.14元。

目標公司及其附屬公司主要從事合肥融科城及武漢融科天域項目的開發。

於本公告日期及在收購事項完成前，本公司已實益擁有目標公司一70%權益，目標公司二35.7%權益，並且已實益擁有合肥融科城項目41.5%權益及武漢融科天域項目35.7%權益。

收購事項完成後，目標公司一及目標公司二將成為本公司的間接全資附屬公司，並且本公司將間接擁有合肥融科城及武漢融科天域項目的全部權益。

合肥融科城項目位於中國安徽省合肥市，主要用作住宅及商業的開發，總佔地面積約401,595平方米，總建築面積約1,515,704平方米及未售面積約918,733平方米。

武漢融科天域項目位於中國湖北省武漢市，主要用作住宅及商業的開發，總佔地面積約47,129平方米，總建築面積約164,950平方米及未售面積約3,457平方米。

上市規則的涵義

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，故訂立股權轉讓協議及據此擬進行的收購事項構成上市規則第14章項下的本公司須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

由於目標公司一作為本公司的附屬公司入賬及賣方一持有目標公司一10%以上股權，因此根據上市規則第14A章，賣方一為本公司附屬公司層面的關連人士，而收購事項一構成本公司的關連交易。

根據上市規則第14A.101條，由於(i)賣方一為本公司附屬公司層面的關連人士；(ii)董事會已批准收購事項一；及(iii)董事(包括獨立非執行董事)已確認收購事項一的條款屬公平合理的正常商業條款，且收購事項一符合本公司及股東的整體利益，因此根據上市規則第14A章，收購事項一須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零一七年三月一日，北京融創(本公司的間接全資附屬公司)(1)與(其中包括)賣方一訂立股權轉讓協議一；及(2)與(其中包括)賣方二訂立股權轉讓協議二，據此：

- (i) 北京融創同意收購而賣方一同意出售目標公司一的30%股權及債權，總代價為人民幣686,812,439.55元，其中(a)股權代價約為人民幣486,670,781.63元(即總代價金額與將於實際付款日期釐定的債權代價之間的差額)；(b)債權代價約為人民幣200,141,657.92元(加上截至實際付款日期應計未付利息)；及
- (ii) 北京融創同意收購而賣方二同意出售目標公司二的49%股權，總代價為人民幣1,617,330,459.59元。

因此，收購事項的總代價為人民幣2,304,142,899.14元。

目標公司及其附屬公司主要從事合肥融科城及武漢融科天域項目的開發。

於本公告日期及在收購事項完成前，本公司已實益擁有目標公司一70%權益，目標公司二35.7%權益，並且已實益擁有合肥融科城項目41.5%權益及武漢融科天域項目35.7%權益。

收購事項完成後，目標公司一和目標公司二將成為本公司的間接全資附屬公司，並且本公司將間接擁有合肥融科城及武漢融科天域項目的全部權益。

收購事項的詳情載列如下。

收購事項一

股權轉讓協議一

股權轉讓協議一的主要條款如下。

日期：

二零一七年三月一日

訂約方：

- (i) 北京融創(作為買方)；
- (ii) 天津博聯投資(作為「賣方一」)；
- (iii) 融創房地產(作為買方擔保人)；及
- (iv) 目標公司一。

由於目標公司一作為本公司的附屬公司入賬及賣方一持有目標公司一10%以上股權，因此賣方一為本公司附屬公司層面的關連人士。除上文所披露者外，經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，賣方一及其最終實益擁有人均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

根據股權轉讓協議一，北京融創同意收購：

- (i) 目標公司一的30%股權；及
- (ii) 於股權轉讓協議一日期，目標公司一及其附屬公司欠付賣方一的未償還股東貸款約人民幣200,141,657.92元(加上截至實際付款日期應計未付利息)。

代價

收購事項一應付的總代價為人民幣686,812,439.55元，包括：

- (i) 股權的代價約人民幣486,670,781.63元(即總代價金額與將於實際付款日期釐定的債權代價之間的差額)；及
- (ii) 債權的代價(包括目標公司一及其附屬公司欠付賣方一的未償還股東貸款)約為人民幣200,141,657.92元(加上截至實際付款日期應計未付利息)。

此外，目標公司一欠付賣方一的截至2016年12月31日的應分未分利潤為人民幣74,816,711.46元(「應分派予賣方一的利潤」)，應根據股權轉讓協議一由目標公司一支付予賣方一。

代價基準

股權轉讓協議一項下擬進行的收購事項一代價乃參考目標公司一資產的市場價值及目標公司一及其附屬公司欠付的未償還股東貸款金額後，經各訂約方公平磋商後釐定。董事認為收購事項一的代價屬公平合理。

代價的支付

收購事項一的全部代價將由北京融創或其指定公司按以下方式支付：

- (1) 在股權轉讓協議一生效之日起五個工作天內，須向賣方一支付人民幣362,982,262.58元(「收購事項一的第一筆款項」)；
- (2) 在股權轉讓協議一生效之日起90日內，及完成移交目標公司一及其附屬公司由賣方一管有的公司印章、賬冊與記錄以及其他文件及資產後，及賣方一放棄其

於先前收購事項中的相關優先購買權後，須向賣方一支付人民幣 161,915,088.48 元(「收購事項一的第二筆款項」)；及

- (3) 在股權轉讓協議一生效之日起 180 日內，及待賣方一已簽署目標公司一股權工商變更登記所需的所有文件後，須向賣方一支付剩餘款項人民幣 161,915,088.48 元。

收購事項一的代價將以本集團內部資源撥付。

收購事項一的完成

根據股權轉讓協議一，收購事項一的第一筆款項支付完成當日，賣方一向北京融創移交上述目標公司一的文件及資產。收購事項一的第二筆款項及應分派予賣方一的利潤支付完成後 5 個工作日內，賣方一簽署目標公司一股權工商變更登記的所有文件。

根據股權轉讓協議一，當股權轉讓協議一項下擬進行的目標公司一股權變動完成工商變更登記時，收購事項一即告完成。

於本公告日期，根據先前收購事項本公司已實益擁有目標公司一 70% 權益，另由賣方一實益擁有 30% 權益，而目標公司一實益擁有目標公司二 51% 權益。

於收購事項一完成後，北京融創將持有目標公司一的 100% 權益，而目標公司一將成為本公司的間接全資附屬公司。

收購事項二

股權轉讓協議二

股權轉讓協議二的主要條款如下。

日期：

二零一七年三月一日

訂約方：

- (i) 北京融創(作為買方)；
- (ii) 聯想(北京)(作為「賣方二」)；
- (iii) 融創房地產(作為買方擔保人)；及
- (iv) 目標公司二。

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，賣方二及其最終實益擁有人均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

根據股權轉讓協議二，北京融創同意收購目標公司二的49%股權。

代價

收購事項二應付的總代價為人民幣1,617,330,459.59元。

此外，目標公司二欠付賣方二的截至2016年12月31日的應分未分利潤為人民幣264,476,222.72元(「應分派予賣方二的利潤」)，應根據股權轉讓協議二由目標公司二支付予賣方二。

代價基準

股權轉讓協議二項下擬進行的收購事項二代價乃參考目標公司二資產的市場價值後，經各訂約方公平磋商後釐定。董事認為收購事項二的代價屬公平合理。

代價的支付

收購事項二的全部代價將由北京融創或其指定公司按以下方式支付：

- (1) 在股權轉讓協議二生效之日起五個工作天內，須向賣方二支付人民幣 541,160,636.56 元(「收購事項二的第一筆款項」)；
- (2) 在股權轉讓協議二生效之日起 90 日內，及完成移交目標公司二及其附屬公司由賣方二管有的公司印章、賬冊與記錄以及其他文件及資產後，須向賣方二支付款項人民幣 538,084,911.52 元(「收購事項二的第二筆款項」)；及
- (3) 在股權轉讓協議二生效之日起 180 日內，及待賣方二已簽署目標公司二股權工商變更登記所需的所有文件後，須向賣方二支付剩餘款項人民幣 538,084,911.52 元。

收購事項二的代價將以本集團內部資源撥付。

收購事項二的完成

根據股權轉讓協議二，收購事項二的第一筆款項支付完成當日，賣方二向北京融創移交上述目標公司二的文件及資產。收購事項二的第二筆款項及應分派予賣方二的利潤支付完成後 5 個工作日內，賣方二簽署目標公司二股權工商變更登記的所有文件。

根據根據股權轉讓協議二，當股權轉讓協議二項下擬進行的目標公司二股權變動完成工商變更登記時，收購事項二即告完成。

於本公告日期，目標公司二由目標公司一實益擁有51%權益及由賣方二實益擁有49%權益。

於收購事項二完成後，北京融創將直接持有目標公司二的49%權益，及待收購事項一完成後，經由目標公司一間接持有目標公司二的51%權益，而目標公司二將成為本公司的間接全資附屬公司。

目標公司的資料

目標公司一及目標公司二均為在中國成立的有限公司。於本公告日期，本公司實益擁有目標公司一70%權益，目標公司一已作為本公司的附屬公司入賬，而目標公司二為目標公司一的合營公司。

於本公告日期，目標公司及其附屬公司主要從事位於合肥融科城以及武漢融科天域項目的開發。合肥融科城及武漢融科天域的進一步資料載於下文「目標公司持有物業項目的資料」。

下表載列目標公司若干未經審核綜合財務資料：

(人民幣萬元)

	截至二零一五年		截至二零一六年		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	十二月三十一日止年度	十二月三十一日止年度	十二月三十一日
	除稅前純利	除稅後純利	除稅前純利	除稅後純利	資產淨值
目標公司一	13,296	13,296	515	515	38,326
目標公司二	26,596	26,596	682	1,034	76,789

目標公司持有物業項目的資料

於本公告日期，目標公司持有物業項目的詳情如下：

項目名稱	產品類型	總佔地	總建築	預計		預計
		面積 (平方米)	面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	已售面積 (平方米)	未售面積 (平方米)
合肥融科城	商業、住宅、 寫字樓及車位	401,595	1,515,704	1,515,704	596,971	918,733
武漢融科天域	住宅、商業及 車位	47,129	164,950	160,290	156,833	3,457

附註：物業項目的上述詳情以中國政府部門的最終批准為準。

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。收購事項將進一步增加本公司在合肥和武漢的土地儲備和市場份額，並進一步鞏固本集團在合肥和武漢市場的領先地位及品牌影響力。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為收購事項乃按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合股東之整體利益。

本公司及股權轉讓協議訂約方的資料

本公司是一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主機板上市。本集團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。本集團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。

北京融創為在中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司，主要在中國從事房地產開發及物業管理業務。

融創房地產為在中國成立的有限公司及為本公司的間接全資附屬公司，主要在中國從事物業發展及投資業務。

賣方一為在中國成立的有限合夥公司，主要在中國從事房地產投資管理及諮詢業務。

賣方二為在中國成立的有限公司，主要在中國從事管理諮詢及投資業務。

上市規則的涵義

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，故訂立股權轉讓協議及據此擬進行的收購事項構成上市規則第14章項下的本公司須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

由於目標公司一作為本公司的附屬公司入賬及賣方一持有目標公司一10%以上股權，因此根據上市規則第14A章，賣方一為本公司附屬公司層面的關連人士，而收購事項一構成本公司的關連交易。

根據上市規則第14A.101條，由於(i)賣方一為本公司附屬公司層面的關連人士；(ii)董事會已批准收購事項一；及(iii)董事(包括獨立非執行董事)已確認收購事項一的條款屬公平合理的正常商業條款，且收購事項一符合本公司及股東的整體利益，因此根據上市規則第14A章，收購事項一須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

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：

「收購事項一」	指	根據股權轉讓協議一擬收購(i)目標公司一的30%股權及(ii)目標公司一及其附屬公司欠付賣方一的未償還股東貸款約為人民幣200,141,657.92元(加上截至實際付款日期應計未付利息)
「收購事項二」	指	根據股權轉讓協議二擬收購目標公司二的49%股權
「收購事項」	指	收購事項一及收購事項二
「北京融創」	指	北京融創融科地產有限公司，一家在中國成立的有限公司，及為本公司的間接全資附屬公司
「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，其股份於聯交所主機板上上市(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

「股權轉讓協議一」	指	北京融創、賣方一、本公司及目標公司一就收購事項一訂立日期為二零一七年三月一日的股權轉讓協議
「股權轉讓協議二」	指	北京融創、賣方二、本公司及目標公司二就收購事項二訂立日期為二零一七年三月一日的股權轉讓協議
「股權轉讓協議」	指	股權轉讓協議一及股權轉讓協議二
「建築面積」	指	建築面積
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「先前收購事項」	指	根據本集團、融科智地及／或聯想控股股份有限公司(股份代號：3396)訂立日期為二零一六年九月十六日的兩份資產轉讓框架協議項下擬收購41家目標公司(包括目標公司一)的股權及債權的收購事項，有關詳情載於本公司日期為二零一六年九月十八日的公告及本公司日期為二零一六年十一月十六日的通函
「融科智地」	指	融科智地房地產股份有限公司，一家根據中國法律成立的股份有限公司
「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
「融創房地產」	指	融創房地產集團有限公司，一家在中國成立的有限公司，及為本公司的間接全資附屬公司
「目標公司一」或「北京融智瑞豐」	指	北京融智瑞豐投資有限公司，一家在中國成立的有限公司
「目標公司二」或「成都聯創融錦」	指	成都聯創融錦投資有限責任公司，一家在中國成立的有限公司
「目標公司」	指	目標公司一及目標公司二
「賣方一」或「天津博聯投資」	指	天津博聯投資合夥企業(有限合夥)，一家在中國成立的有限責任合夥企業
「賣方二」或「聯想(北京)」	指	聯想(北京)有限公司，一家在中國成立的有限公司，及為聯想集團有限公司(股份代號：992)的全資附屬公司
「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，二零一七年三月一日

於本公告日期，執行董事為孫宏斌先生、汪孟德先生、蔣宏先生、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。