

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：01918)

須予披露交易
收購大連潤德乾城全部股權及債權

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一七年六月五日，大連融創置地(本公司的全資附屬公司，作為買方)與潤德集團(作為賣方一)、大連金信集團(作為賣方二)、利豐(作為賣方三)、上海豐海投資(作為賣方四)(以上四方統稱為賣方)、大連潤德良城(作為賣方關聯方)及大連潤德乾城(作為目標公司)訂立股權轉讓框架協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售大連潤德乾城的全部股權及債權，其中(i)股權代價為人民幣3,063,887,111.42元；及(ii)大連潤德乾城欠付賣方及賣方關聯方的股東借款為人民幣168,201,588.58元。因此，收購事項的總代價為人民幣3,232,088,700元。

於本公告日期，大連潤德乾城分別由賣方一持有44%、賣方二持有5%、賣方三持有45.75%及賣方四持有5.25%。於收購事項完成後，買方將持有大連潤德乾城全部股權，而大連潤德乾城將成為本公司的間接全資附屬公司。

於本公告日期，大連潤德乾城主要從事大連開發區濱海新區1號地的開發，該地塊將主要用作住宅及商業開發，總佔地面積為413,154平方米，總建築面積為1,664,002.9平方米，計容建築面積為1,202,602.9平方米(其中住宅計容建築面積為1,153,486.3平方米，商業計容建築面積為49,116.6平方米)，於本公告日期全部尚未出售。

上市規則的涵義

由於上市規則第14.07條所載有關股權轉讓框架協議及其項下擬進行的交易的一項或多項適用比率超過5%，且所有該等比率均低於25%，股權轉讓框架協議及其項下擬進行的交易構成上市規則第十四章項下的本公司須予披露交易，因此須遵守上市規則第十四章項下的通知及公告規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零一七年六月五日，大連融創置地(本公司的全資附屬公司，作為買方)與潤德集團(作為賣方一)、大連金信集團(作為賣方二)、利豐(作為賣方三)、上海豐海投資(作為賣方四)(以上四方統稱為賣方)、大連潤德良城(作為賣方關聯方)及大連潤德乾城(作為目標公司)訂立股權轉讓框架協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售大連潤德乾城的全部股權及債權，其中(i)股權代價為人民幣3,063,887,111.42元；及(ii)大連潤德乾城欠付賣方二及賣方關聯方的股東借款為人民幣168,201,588.58元。因此，收購事項的總代價為人民幣3,232,088,700元。

於本公告日期，大連潤德乾城分別由賣方一持有44%、賣方二持有5%、賣方三持有45.75%及賣方四持有5.25%。於收購事項完成後，買方將持有大連潤德乾城全部股權，而大連潤德乾城將成為本公司的間接全資附屬公司。

收購事項

股權轉讓框架協議的主要條款如下：

日期：

二零一七年六月五日

訂約方：

(i) 大連融創置地(本公司的全資附屬公司，作為買方)；

(ii) 潤德集團，作為賣方一；

(iii) 大連金信集團，作為賣方二；

(iv) 利豐，作為賣方三；

(v) 上海豐海投資，作為賣方四；

(vi) 大連潤德乾城，作為目標公司；及

(vii) 大連潤德良城，作為賣方關聯方。

於本公告日期，大連潤德乾城分別由賣方一持有44%、賣方二持有5%、賣方三持有45.75%及賣方四持有5.25%。

於本公告日期，大連潤德乾城分別欠付賣方二及賣方關聯方股東借款人民幣1,657,664.06元及人民幣166,543,924.52元。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及確信，大連潤德乾城、賣方、賣方關聯方及彼等各自最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司關連人士。

將予收購的資產

根據股權轉讓框架協議，買方同意收購而賣方同意出售：

(i) 大連潤德乾城的全部股權；及

(ii) 大連潤德乾城欠付賣方二及賣方關聯方的股東借款合計為人民幣168,201,588.58元。

代價

收購事項的總代價為人民幣3,232,088,700元，包括：

- (i) 股權代價為人民幣3,063,887,111.42元；及
- (ii) 大連潤德乾城欠付賣方二及賣方關聯方的股東借款為人民幣168,201,588.58元。

總代價中應支付賣方一人民幣1,348,110,329.02元、賣方二人民幣154,852,019.63元、賣方三人民幣1,401,728,353.47元、賣方四人民幣160,854,073.35元以及賣方關聯方人民幣166,543,924.52元。

收購事項的代價由訂約方經參考(i)大連潤德乾城其資產的市場價值；及(ii)大連潤德乾城欠付賣方二及賣方關聯方的股東借款金額經公平磋商釐定。因此，董事認為收購事項的代價屬公平合理。

買方亦須向大連潤德乾城提供金額為人民幣380,000,000元的股東借款。大連潤德乾城須將股東借款所得款項用於支付目標地塊的剩餘土地出讓金及相關稅費。

收購事項的代價以及買方向大連潤德乾城提供的股東借款將以本集團的內部資源撥付。

代價支付

收購事項的代價及買方向大連潤德乾城提供的股東借款將按以下方式進行：

- (i) 於股權轉讓框架協議日期後15個營業日內，買方須向以買方名義開立的，由買方、賣方一和賣方四共同監管的賬戶（「**監管賬戶**」）匯款人民幣1,370,000,000元。（「**第一筆付款**」）
 - A. 根據下文「股轉安排」一段所述的第一次股轉事項，於賣方一和賣方二將合計持有大連潤德乾城不低於38.2%股權過戶至買方的當日，從監管賬戶支

付賣方一股權代價人民幣666,805,644.43元及支付賣方二股權代價人民幣153,194,355.57元；

- B. 根據下文「股轉安排」一段所述的第一次股轉事項，於大連潤德乾城與政府相關部門訂立相關目標地塊的土地出讓合同(詳情請參閱下文「股轉安排」一段)當日，監管賬戶中的人民幣380,000,000元應支付至大連潤德乾城的賬戶，並作為買方向大連潤德乾城提供的股東借款；
 - C. 監管賬戶中剩餘人民幣170,000,000元應支付給賣方一作為股權代價。
- (ii) 根據下文「股轉安排」一段所述的第一次股轉事項，於大連潤德乾城獲得相關目標地塊土地使用證之日起10個營業日內，買方須向以買方名義開立的，由買方分別與賣方一、賣方四及賣方關聯方共同監管的三個賬戶(「**三個監管賬戶**」)匯款合共人民幣1,762,088,700元。(「**第二筆付款**」)
- A. 於支付第二筆付款的同時，買方亦須向賣方三出示金額人民幣180,000,000元的付款保函，以賣方四為受益人；
 - B. 於完成下文「股轉安排」一段所述的第二次股轉當日，從三個監管賬戶支付賣方一股權代價人民幣211,304,684.59元，支付賣方二的股東借款人民幣1,657,664.06元，支付賣方三的股權代價人民幣1,221,728,353.47元，支付賣方四的股權代價人民幣160,854,073.35元及支付賣方關聯方的股東借款人民幣166,543,924.52元；(「**第二筆付款完成**」)
- (iii) 於股權轉讓框架協議日期起一年內，買方須支付餘下股權代價合計人民幣480,000,000元(「**第三筆付款**」)。其中人民幣300,000,000元須支付予賣方一及其中人民幣180,000,000元須支付予賣方三。

股轉安排

- (i) 賣方一持有大連潤德乾城的38.2%股權已質押，而賣方一持有的餘下5.8%股權和賣方二持有的5%股權已被法院查封且已質押。於第一筆付款後60個營業日內，相關各方須促使解除上述股權質押和法院查封。於解除質押及查封的同時，賣方一及賣方二須轉讓彼等分別持有的大連潤德乾城44%和5%股權予買方。

部分目標地塊(「**相關目標地塊**」)尚未簽署土地出讓合同並獲得土地證。於買方支付第一筆付款起80個營業日內，賣方須促使大連潤德乾城獲得相關目標地塊的土地使用證，促使解除其他目標地塊的抵押，並完成轉讓賣方一和賣方二合計持有大連潤德乾城的49%股權予買方，並就該轉讓取得營業執照。(「**第一次股轉**」)

- (ii) 於買方支付第二筆付款當日，賣方三和賣方四須轉讓彼等分別持有的大連潤德乾城45.75%和5.25%股權予買方，並完成工商變更登記手續。(「**第二次股轉**」)

- (iii) 於第二筆付款完成後3個營業日內，賣方須將大連潤德乾城的管理權移交給買方。

擔保

融創房地產集團有限公司與天津融創奧城投資有限公司(均為本公司的間接全資附屬公司)為買方提供連帶責任擔保，確保買方履行其於股權轉讓框架協議項下的責任。

大連潤德乾城的資料

大連潤德乾城為一家於二零零七年六月二十二日在中國成立的有限公司，主要從事位於中國大連開發區濱海新區1號地的開發。

於二零一六年十二月三十一日，大連潤德乾城的資產淨值為人民幣864,688,947.21元。

下表載列大連潤德乾城的若干未經審核財務資料：

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 (人民幣元)	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 (人民幣元)
除稅前淨虧損	5,193,810.23	5,233,629.10
除稅後淨虧損	5,193,810.23	5,233,629.10

目標地塊的資料

目標地塊由大連潤德乾城持有，位於中國大連開發區濱海新區。目標地塊的進一步詳情如下：

目標地塊名稱	土地類型	總佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	計容建築面積 (平方米)
大連開發區	住宅	376,357	1,596,041.8	1,153,486.3
濱海新區1號地	商業	36,797	67,961.1	49,116.6
合計		<u>413,154</u>	<u>1,664,002.9</u>	<u>1,202,602.9</u>

附註：上述詳情以中國政府部門的最終批准為準。

理由和裨益

本公司一直堅持在中國市場的區域深耕戰略，已經佈局中國一線、環一線及核心城市。收購事項將有助於進一步增加本公司在大連的土地儲備，擴大在大連的市場份額。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為股權轉讓框架協議項下擬進行的交易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。

訂約方的資料

買方為一家於中國成立的有限公司及本公司的全資附屬公司，主要從事在中國的物業發展及投資業務。

賣方一為一家於中國成立的有限公司，主要從事在中國的物業開發業務。

賣方二為一家於中國成立的有限公司，主要從事在中國的農產品銷售以及進出口業務，其與賣方一為同一實際控制人控制下的關聯公司。

賣方三為一家於新加坡成立的有限公司，主要從事投資控股業務。

賣方四為一家於中國成立的有限公司，主要從事在中國的實業投資業務。

大連潤德乾城為一家於中國成立的有限公司，其資料載列於上文「大連潤德乾城的資料」。

賣方關聯方為一家於中國成立的有限公司，主要從事在中國的物業開發業務。其股東為賣方一、賣方三及賣方四。

本集團的資料

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、環一線及核心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。

上市規則的涵義

由於上市規則第14.07條所載有關股權轉讓框架協議及其項下擬進行的交易的一項或多項適用比率超過5%，且所有該等比率均低於25%，股權轉讓框架協議及其項下擬進行的交易構成上市規則第十四章項下的本公司須予披露交易，因此須遵守上市規則第十四章項下的通知及公告規定。

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	根據股權轉讓框架協議擬收購大連潤德乾城全部股權及債權
「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
「股權轉讓框架協議」	指	買方、賣方、大連潤德乾城及賣方關聯方就(其中包括)收購事項訂立日期為二零一七年六月五日的股權轉讓框架協議
「大連潤德乾城」或「目標公司」	指	大連潤德乾城房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司

「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港，中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「買方」或 「大連融創置地」	指	大連融創置地有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「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
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標地塊」	指	由大連潤德乾城持有的位於中國大連的地塊，其詳情載列於本公告「目標地塊的資料」一節

「賣方」	指	賣方一、賣方二、賣方三及賣方四的統稱
「賣方一」或「潤德集團」	指	潤德集團有限公司，一家於中國成立的有限公司
「賣方二」或 「大連金信集團」	指	大連金信集團有限公司，一家於中國成立的有限公司
「賣方三」或「利豐」	指	利豐私人有限公司，一家於新加坡成立的有限公司
「賣方四」 或「上海豐海投資」	指	上海豐海投資股份有限公司，一家於中國成立的有限公司
「賣方關聯方」或「大連 潤德良城」	指	大連潤德良城房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司
「%」	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，二零一七年六月五日

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、遼迅先生、田強先生、商羽先生、黃書平先生及孫喆一先生；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。