

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**  
**收購北京項目及上海項目100%權益**

**收購事項**

董事會欣然宣佈，於二零一九年一月二十日，融創房地產(本公司的間接全資附屬公司，「買方」)與武漢中央商務區(「賣方」)訂立協議書，以應付代價人民幣125.53億元收購目標公司100%股權，目標公司擁有北京泛海國際項目1號地塊(「北京項目」)及上海董家渡項目(「上海項目」)的100%權益。

北京項目位於北京市朝陽區核心位置，在東四環東側，在泛海國際一期北側；緊鄰朝陽公園，擁有優質的景觀資源；周邊環繞CBD、燕莎、麗都、朝青四大商圈，區位條件十分優越；教育、醫療等配套非常成熟。總佔地面積約為7.52萬平方米，總建築面積約為66.85萬平方米。主要用作住宅、商業、寫字樓及酒店的開發，截至本公告日期項目剛啟動建設，尚未開售。

上海項目位於上海市黃浦區核心位置，所處南外灘板塊；緊鄰黃浦江、豫園；周邊環繞外灘、人民廣場、南京路、老碼頭、董家渡金融城，區位條件十分優越；教育、醫療等配套非常成熟。總佔地面積約為12.03萬平方米，總建築面積約為62.80萬平方米。主要用作住宅及商業的開發，截至本公告日期項目大部分尚未建設。

收購事項將有助於進一步增加本集團在北京和上海核心位置的優質土地儲備和市場份額，並將進一步鞏固本集團在一線城市的領先地位及品牌影響力。

## 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%但均低於25%，故收購事項構成上市規則第十四章項下的本公司的須予披露交易，而根據上市規則第十四章，須遵守申報及公告的規定。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於二零一九年一月二十日，融創房地產(本公司的間接全資附屬公司，「買方」)與武漢中央商務區(「賣方」)訂立協議書，以應付代價人民幣125.53億元收購目標公司100%股權，目標公司擁有北京泛海國際項目1號地塊(「北京項目」)及上海董家渡項目(「上海項目」)的100%權益。

北京項目位於北京市朝陽區核心位置，在東四環東側，在泛海國際一期北側；緊鄰朝陽公園，擁有優質的景觀資源；周邊環繞CBD、燕莎、麗都、朝青四大商圈，區位條件十分優越；教育、醫療等配套非常成熟。總佔地面積約為7.52萬平方米，總建築面積約為66.85萬平方米。主要用作住宅、商業、寫字樓及酒店的開發，截至本公告日期項目剛啟動建設，尚未開售。

上海項目位於上海市黃浦區核心位置，所處南外灘板塊；緊鄰黃浦江，豫園；周邊環繞外灘、人民廣場、南京路、老碼頭、董家渡金融城，區位條件十分優越；教育、醫療等配套非常成熟。總佔地面積約為12.03萬平方米，總建築面積約為62.80萬平方米。主要用作住宅及商業的開發，截至本公告日期項目大部分尚未建設。

收購事項的詳情載列如下。

## 收購事項

協議書的主要條款如下：

日期：

二零一九年一月二十日

訂約方：

(i) 融創房地產(作為買方)；

(ii) 武漢中央商務區(作為賣方)；

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，武漢中央商務區及其最終控制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

融創房地產同意收購而武漢中央商務區同意出售目標公司100%股權。目標公司直接持有上海項目的100%權益，且通過北京東風間接持有北京項目的100%權益。融創房地產擬通過受讓目標公司100%股權的方式收購北京項目及上海項目的全部權益。

於本公告日期，目標公司持有三家全資附屬公司，分別為北京東風、浙江泛海建設投資有限公司(「浙江泛海」)及上海御中投資管理有限公司(「上海御中」)。其中浙江泛海、上海御中的股權將於協議書簽署後2個月內由武漢中央商務區盡快完成剝離(「擬剝離股權」)。

於本公告日期，目標公司通過北京東風間接持有3個地塊，分別為北京泛海國際項目1號、2號、3號地塊。其中2號、3號地塊的全部資產及負債將於協議書簽署後24個月內由武漢中央商務區盡快完成剝離(「擬剝離物業」，與擬剝離股權合稱為「擬剝離資產」)。

擬剝離資產及其有關的所有債權、債務以及相應風險、義務、責任、收益均由武漢中央商務區享有及承擔，與融創房地產無關。

## 應付代價及調整機制

融創房地產應付代價約為人民幣125.53億元。

收購事項的總代價約為人民幣148.87億元，其中股權代價約為人民幣111.75億元，及債權代價約為人民幣37.12億元。

此外，武漢中央商務區及其關聯方欠付目標公司及北京東風約人民幣23.34億元的債務，總代價與前述債務沖抵後的現金應付代價約為人民幣125.53億元。

如發生以下情況，則融創房地產有權調整應付代價：

- (i) 如果目標公司及北京東風存在應披露未披露的負債或對外擔保，則應付代價調減金額為應披露未披露的負債金額或對外擔保金額；或
- (ii) 武漢中央商務區未能按協議書約定的條件及時限向融創房地產提供不少於約人民幣234.97億元的稅務憑證用於稅務抵扣，則應付代價調減金額為未提供稅務憑證金額的50%。

## 應付代價基準

協議書項下的應付代價乃由訂約方主要參考目標公司的淨資產、北京項目和上海項目的市場價值、目標公司及北京東風欠付武漢中央商務區及其關聯方的債務淨額，經公平磋商釐定。董事認為，協議書項下約定的應付代價屬公平合理。

## 應付代價支付

協議書項下應付代價將按以下方式支付：

- (i) 於協議簽署後7個工作日內，融創房地產須支付至應付代價的50%，即約人民幣62.77億元（「第一筆付款」）；
- (ii) 於二零一九年二月二十六日前完成目標公司股權交割的前提下，融創房地產須於二零一九年二月二十八日前支付應付代價的30%，即約人民幣37.66億元。如未在二零一九年二月二十六日前完成股權交割，則支付義務順延；及

(iii) 於協議書簽署後的6個月內，融創房地產須支付應付代價剩餘的20%，即約人民幣25.10億元。

協議書項下的應付代價將以本集團的內部資源撥付。

### **管理權移交**

武漢中央商務區收到第一筆付款的當日，武漢中央商務區將目標公司及北京東風的印章及營業執照移交給融創房地產。

武漢中央商務區收到第一筆付款後2個工作日內，武漢中央商務區將接受融創房地產對目標公司及北京東風的人員安排，並將目標公司及北京東風的所有證照、財務資料、項目資料等移交給融創房地產或其指定方。

### **股權交割**

於二零一九年二月二十六日前，武漢中央商務區將目標公司100%股權轉讓予融創房地產或其指定方，並完成法人及董事的工商變更登記等。

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。

### **履約擔保**

為擔保武漢中央商務區履行協議書中約定的義務，武漢中央商務區應向融創房地產提供如下擔保：

- (i) 中國泛海控股集團提供連帶保證擔保；
- (ii) 泛海控股提供連帶保證擔保；
- (iii) 浙江泛海提供連帶保證擔保，在不影響融創房地產前述擔保權利的情況下，融創房地產同意配合武漢中央商務區繼續進行融資；及
- (iv) 協議書簽署後60日內，完成杭州泛海釣魚台酒店、民生金融中心第二順位抵押登記，如第一順位的金融機構不同意前述第二順位抵押，則買賣雙方另行協商抵押方式。在不影響融創房地產第二順位抵押權利的情況下，融創房地產同意配合武漢中央商務區繼續進行融資。

### **債務擔保**

於本公告日期之前，目標公司及北京東風已為武漢中央商務區及其關聯方的相關貸款提供了擔保，根據協議書的約定，武漢中央商務區及其關聯方將與金融機構溝通

協商，盡快解除目標公司及北京東風已提供的擔保。在解除擔保之前，中國泛海控股集團及泛海控股就此擔保提供反擔保（「賣方關聯方提供的反擔保」）。

於本公告日期之前，武漢中央商務區及其關聯方已為目標公司及北京東風的相關貸款提供了擔保，根據協議書的約定，目標公司及北京東風將與金融機構溝通協商，盡快解除武漢中央商務區及其關聯方已提供的擔保。在解除擔保之前，目標公司及北京東風就此擔保提供反擔保（「目標公司提供的反擔保」）。

### 有關目標公司及目標項目的資料

目標公司為一家在中國成立的有限公司。截至本公告日期，目標公司主要從事位於中國的房地產及基礎設施的投資和開發。

於二零一八年十一月三十日，目標公司的經審核合併淨資產總值約為人民幣89.59億元，目標公司於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度的經審核合併除稅前盈利和除稅後盈利載列如下：

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 (約人民幣千元)	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 (約人民幣千元)
除稅前盈利	16,136	4,299
除稅後盈利	7,340	3,008

附註：數據來源於武漢中央商務區提供的擬剝離資產剝離後的目標公司的經審核財務報告。

項目名稱	產品類型	總佔地面積 (萬平方米)	總建築面積 (萬平方米)
北京項目	住宅、商業、寫字樓及酒店	7.52	66.85
上海項目	住宅、商業	12.03	62.80

附註：上述目標項目的資料以中國政府部門的最終批准為準。

### 收購事項的理由及益處

北京項目和上海項目均位於一線城市的核心位置，擁有便利的交通，成熟的配套設施，並緊鄰城市景觀資源，是十分稀缺的大體量優質項目。收購事項將有助於進一

步增加本集團在北京和上海核心位置的優質土地儲備和市場份額，並將進一步鞏固本集團在一線城市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，並符合股東的整體利益。

## **有關本公司及收購事項訂約方的資料**

### **本公司**

本公司是一家於開曼群島註冊成立的有限公司，於聯交所主板上市。本集團以「至臻，致遠」為品牌理念，致力於通過高品質、多元的產品與服務，整合高端居住、文旅文娛、商業配套等資源，為中國家庭提供美好生活的完整解決方案。本集團下設三大戰略板塊：堅持「全國優勢佈局和高端精品發展戰略」的融創地產集團；以「中國家庭歡樂供應商」為發展願景的融創文旅集團；定位於「品質生活服務專家」的融創服務集團。業務覆蓋中高端住宅、文化旅遊、產業地產、商業地產、酒店和物業服務等。

### **融創房地產**

融創房地產是一家在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事中國的房地產開發及銷售。

### **武漢中央商務區**

武漢中央商務區是一家在中國成立的有限公司，主要從事房地產開發、商品房銷售。

### **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%但均低於25%，故收購事項構成上市規則第十四章項下的本公司的須予披露交易，而根據上市規則第十四章，須遵守申報及公告的規定。

## 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	根據協議書，融創房地產收購目標公司100%股權
「協議書」	指	由融創房地產及武漢中央商務區就收購目標公司100%股權訂立的日期為二零一九年一月二十日的協議書及其他相關協議
「北京東風」	指	北京泛海東風置業有限公司，一家在中國成立的有限公司，為目標公司的全資附屬公司
「北京項目」	指	北京泛海國際項目1號地，位於中國北京市，主要用作住宅、商業、寫字樓及酒店的開發，並由目標公司通過北京東風持有，相關詳情載於本公告「有關目標公司及目標項目的資料」
「董事會」	指	董事會
「中國泛海控股集團」	指	中國泛海控股集團有限公司，一家在中國成立的有限公司，其最終控制人為盧志強先生
「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，於聯交所主板上市(股份代碼：01918)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「賣方關聯方提供的反擔保」	指	目標公司及北京東風為武漢中央商務區及其關聯方相關貸款提供了擔保，中國泛海控股集團及泛海控股為該擔保提供約人民幣228.8億元的反擔保



「目標公司提供的反擔保」	指	武漢中央商務區及其關聯方為目標公司及北京東風相關貸款提供了擔保，目標公司及北京東風為該擔保提供約人民幣279.2億元的反擔保
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「泛海控股」	指	泛海控股股份有限公司，一家在中國成立的有限公司，其股份於深圳證券交易所主板上市(股份代碼：SZ000046)
「中國」	指	中華人民共和國，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
「上海項目」	指	上海董家渡項目，位於中國上海市，主要用作住宅及商業的開發，並由目標公司持有，相關詳情載於本公告「有關目標公司及目標項目的資料」
「股東」	指	本公司股份持有人
「平方米」	指	平方米
「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，為本公司的間接全資附屬公司

「目標公司」	指	泛海建設控股有限公司，一家在中國成立的有限公司，為武漢中央商務區的全資附屬公司
「武漢中央商務區」	指	武漢中央商務區股份有限公司，一家在中國成立的有限公司，為泛海控股的控股附屬公司
「%」	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，二零一九年一月二十一日

於本公告日期，本公司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、黃書平先生及孫喆一先生；及本公司獨立非執行董事為潘昭國先生、竺稼先生、李勤先生及馬立山先生。