

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，概不就因本公告全部或任何部份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)
(股份代號：01918)

須予披露交易

出售事項

為了解決本集團對榮豐公司相關債務的償還，(1)於二零二三年七月七日，本集團及榮豐公司簽訂臻華府項目公司股權轉讓協議，以人民幣2億元代價出售臻華府項目公司100%股權予榮豐公司或其指定方，以沖抵本集團對榮豐公司人民幣2億元的債務；(2)於二零二三年八月十七日，本集團及榮豐公司簽訂望金沙酒店項目買賣協議，以人民幣2.99464億元代價出售望金沙酒店項目予榮豐公司或其指定方，以沖抵本集團對榮豐公司剩餘人民幣2.99464億元的債務。

為了解決合肥秀場酒店項目現有債務償還及後續開發建設資金投入問題，於二零二三年八月十七日，本集團及榮豐公司簽訂秀場酒店項目公司股權轉讓協議，以人民幣7.3億元代價出售秀場酒店項目公司100%股權予榮豐公司或其指定方。秀場酒店項目仍由本集團負責繼續開發建設直至達到協議約定的交付標準，前述代價將主要用於支付秀場酒店項目建設所需的相關支出。

上市規則的涵義

根據上市規則第14.22條，臻華府項目公司股權轉讓協議、望金沙酒店項目買賣協議及秀場酒店項目公司股權轉讓協議均為本集團與榮豐公司在十二個月期間內訂立，因此前述協議項下擬進行之交易應合併計算。由於臻華府項目出售事項、望金沙酒店項目出售事項及秀場酒店項目出售事項之最高適用百分比率合併計算為5%或以上但均低於25%，故出售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，根據上市規則第十四章，本公司須遵守申報及公告的規定。

1. 出售事項

1.1 臻華府項目出售事項

為了解決本集團對榮豐公司部分相關債務的償還，於二零二三年七月七日，本集團及榮豐公司簽訂臻華府項目公司股權轉讓協議，以人民幣2億元代價出售臻華府項目公司100%股權予榮豐公司或其指定方，以沖抵本集團對榮豐公司人民幣2億元的債務。

臻華府項目公司股權轉讓協議的主要條款如下：

訂約方

- (i) 杭州宜和(本公司的全資附屬公司)；
- (ii) 杭州東晟(本公司的全資附屬公司)；
- (iii) 杭州鑫恒(本公司的全資附屬公司)；
- (iv) 杭州融鑫翰(臻華府項目公司)；
- (v) 榮豐公司；及
- (vi) 榮聯路橋公司。

標的資產

根據臻華府項目公司股權轉讓協議，杭州宜和同意出售而榮豐公司同意指定榮聯路橋公司通過收購臻華府項目公司100%股權，以收購臻華府項目(包含1幢自持住宅及81個地下停車位)。

代價

臻華府項目公司100%股權的代價為人民幣2億元，該代價乃各訂約方經參考臻華府項目自持住宅及地下停車位現狀、數量、面積、區域位置，經公平磋商後釐定。

代價的支付

臻華府項目公司100%股權交割完成後，即視同榮聯路橋公司應向杭州宜和支付的代價與本集團對榮豐公司的相關債務中人民幣2億元進行等額抵銷。

完成

於二零二三年七月二十日，杭州宜和已完成向榮聯路橋公司轉讓臻華府項目公司股權的相關手續。

臻華府項目公司的資料

杭州融鑫翰為一家於二零一八年三月二十六日在中國成立的有限責任公司，原註冊資本人民幣1億元(已實繳)。於二零二三年六月二十九日，本集團已將持有臻華府項目公司約人民幣3.5837億的債權轉為註冊資本，債轉股後臻華府項目公司註冊資本金約為人民幣4.5837億元及實繳註冊資本約人民幣4.5837億元。

杭州融鑫翰主要於中國從事房地產開發業務，包括開發臻華府項目。臻華府項目位於中國浙江省杭州市拱墅區，包含可售物業及自持物業，其中可售物業已全部銷售完畢及完成交付，目前剩餘1幢4號樓自持住宅(地上建築面積20,499.64平方米)以及其附屬的81個地下停車位，該自持住宅已精裝交付。

杭州融鑫翰於二零二三年六月三十日的未經審核淨資產及未經審核資產總值分別約為人民幣5.65億元(臻華府項目公司債轉股後)及人民幣6.22億元，於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度的經審核除稅前盈利及除稅後盈利/(虧損)載列如下：

	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)
除稅前盈利	27,321.16	35,664.60
除稅後盈利/(虧損)	27,321.16	(3,913.30)

臻華府項目出售事項的財務影響及所得款項用途

臻華府項目出售事項於二零二三年七月二十日完成後，本集團不再持有臻華府項目公司任何股權，因此，臻華府項目公司不再為本公司的附屬公司，而臻華府項目公司之財務業績不再併入本公司之綜合財務報表。

本集團預期臻華府項目出售事項將於二零二三年度錄得稅前虧損約人民幣3.53億元，此乃參照代價減臻華府項目公司資產賬面淨值及臻華府項目出售事項導致的相關費用等計算所得，該數額惟須待本公司核數師於年終審核。

臻華府項目出售事項的代價用於沖抵本集團對榮豐公司的相關債務中金額為人民幣2億元的債務。

1.2 望金沙酒店項目出售事項

為了解決本集團對榮豐公司剩餘相關債務的償還，以及解決望金沙酒店項目現有債務及後續開發建設資金投入的問題，於二零二三年八月十七日，本集團及榮豐公司簽訂望金沙酒店項目買賣協議，以人民幣2.99464億元代價出售望金沙酒店項目予榮豐公司或其指定方，以沖抵本集團對榮豐公司剩餘人民幣2.99464億元的債務。

望金沙酒店項目買賣協議的主要條款如下：

訂約方

- (i) 杭州元融坤(望金沙酒店項目公司，本公司的全資附屬公司)；
- (ii) 杭州鑫恒(本公司的全資附屬公司)；
- (iii) 榮豐公司；
- (iv) 榮聯路橋公司；及
- (v) 泰寶投資。

標的資產

根據望金沙酒店項目買賣協議，望金沙酒店項目公司同意出售而榮豐公司同意指定榮聯路橋公司收購望金沙酒店項目100%權益。

代價

望金沙酒店項目 100% 權益的代價為人民幣 2.99464 億元，乃各訂約方經參考望金沙酒店項目現狀、面積、區域位置，經公平磋商後釐定。

代價的支付

望金沙酒店項目交割完成後，即視同榮聯路橋公司應向望金沙酒店項目公司支付的代價與本集團對榮豐公司的相關負債中人民幣 2.99464 億元進行等額抵銷。

望金沙酒店項目續建安排

望金沙酒店項目買賣協議生效後，雙方盡快辦理施工現場移交手續。望金沙酒店後續現場施工管理由榮豐公司委派專人予以負責(如榮豐公司委託本集團原管理團隊負責，則需承擔相應的用工成本)。望金沙酒店項目應付未付工程款、應投入的續建資金均由榮豐公司及時籌措及支付。望金沙酒店項目工程續建手續的報批及建設竣工由望金沙酒店項目公司委派相關人員與榮豐公司共同配合完成。

完成

雙方按照上文「望金沙酒店續建安排」一段約定完成望金沙酒店項目竣備後辦理望金沙酒店項目的初始登記手續，待完成該初始登記手續後，雙方共同配合辦理望金沙酒店項目相關物業的權屬轉移登記手續。

望金沙酒店項目的資料

杭州元融坤主要於中國從事房地產開發業務，包括開發望金沙酒店項目。望金沙酒店項目位於中國浙江省杭州市錢塘區望錢塘印中心 1 幢(包括配建的約 1.8 萬平方米地下室，含 338 個地下停車泊位、6 個地面車位、大巴車位及附屬商業用房 603.99 平方米)，總建築面積為 37,296.79 平方米，目前為在建工程狀態。

望金沙酒店項目於二零二三年六月三十日的賬面價值約為人民幣 3.86 億元。望金沙酒店項目目前處於在建狀態，於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度沒有任何除稅前盈利及除稅後盈利。

望金沙酒店項目出售事項的財務影響及所得款項用途

本集團預期望金沙酒店項目出售事項將於二零二三年度錄得稅前虧損約人民幣0.86億元，此乃參照代價減望金沙酒店項目資產賬面淨值及望金沙酒店項目出售事項導致的相關費用計算所得，該數額惟須待本公司核數師於年終審核。

望金沙酒店項目出售事項的代價將用於沖抵本集團對榮豐公司相關債務中金額為人民幣2.99464億元的債務。

1.3 秀場酒店項目出售事項

為了解決秀場酒店項目現有債務償還及後續開發建設資金投入問題，於二零二三年八月十七日，本集團及榮豐公司簽訂秀場酒店項目公司股權轉讓協議，以人民幣7.3億元代價出售秀場酒店項目公司100%股權予榮豐公司或其指定方。秀場酒店項目仍由本集團負責繼續開發建設直至達到協議約定的交付標準，前述代價將用於支付秀場酒店項目建設所需的相關支出。如本集團按協議約定完成秀場酒店項目的建設、交付及結算後，該代價款仍有結餘，則該結餘款項歸本集團所有；如不足，則不足部分由本集團承擔。

秀場酒店項目公司股權轉讓協議的主要條款如下：

訂約方

- (i) 合肥萬達城(本公司的全資附屬公司)；
- (ii) 秀場酒店項目公司(安徽融源泰，本公司的全資附屬公司)；
- (iii) 杭州鑫恒(本公司的全資附屬公司)；
- (iv) 榮豐公司；
- (v) 榮聯路橋公司；及
- (vi) 泰寶投資。

標的資產

根據秀場酒店項目公司股權轉讓協議，合肥萬達城同意出售而榮豐公司同意指定榮聯路橋公司通過受讓秀場酒店項目公司100%股權，以收購達到協議約定的交付標準的秀場酒店項目。

代價

秀場酒店項目公司100%股權的代價為人民幣7.3億元（「秀場酒店項目代價」），該代價乃各訂約方經參考按照秀場酒店項目公司股權轉讓協議約定的交付秀場酒店項目時的資產情況、完成秀場酒店項目建設所需投入，經公平磋商後釐定。

代價的支付

秀場酒店項目代價將用於秀場酒店項目建設所需的相關支出（包括需償還秀場酒店項目的融資款及其他相關稅費、費用等），在合肥萬達城按秀場酒店項目公司股權轉讓協議約定完成秀場酒店項目的建設、交付及結算完成後，如秀場酒店項目代價仍有結餘，則該結餘款項歸合肥萬達城所有，該結餘款榮聯路橋公司應於秀場酒店項目公司股權轉讓協議完成後5個工作日內向合肥萬達城進行支付；如不足，則不足部分由合肥萬達城承擔。另外，榮聯路橋公司同意，在秀場酒店項目代價中向合肥萬達城支付人民幣500萬元作為項目管理費，該管理費由合肥萬達城或其指定的第三方向秀場酒店項目公司計提收取。

合肥萬達城在完成秀場酒店項目竣工驗收並達到交付標準前，榮聯路橋公司支付的代價不超過人民幣5億元，剩餘款項（不低於人民幣2.3億元）待秀場酒店項目完成竣工驗收並達到交付標準後支付。

完成

在秀場酒店項目公司持有秀場酒店項目後3個工作日內，合肥萬達城將秀場酒店項目公司100%股權轉讓至榮聯路橋公司。

合肥萬達城應在秀場酒店項目竣工驗收且達到秀場酒店項目公司股權轉讓協議約定的交付標準之日起3個工作日內向榮聯路橋公司進行移交，雙方簽署項目移交確認書後視為合肥萬達城已完成協議項下的建設管理義務。

秀場酒店項目續建安排

在榮聯路橋公司按照秀場酒店項目公司股權轉讓協議的約定及時支付資金的前提下，合肥萬達城於榮聯路橋公司支付首筆款項之日起10個月內完成秀場酒店項目的竣工驗收並按照秀場酒店項目公司股權轉讓協議約定的交付標準向榮聯路橋公司進行交付，因榮聯路橋公司原因導致的延期交付不視為合肥萬達城違約。

擔保

杭州鑫恒為合肥萬達城履行秀場酒店項目公司股權轉讓協議項下義務提供連帶保證責任擔保，擔保期限為秀場酒店項目公司股權轉讓協議項下義務履行期限屆滿之日起滿3年。

泰寶投資為榮豐公司及榮聯路橋公司履行秀場酒店項目公司股權轉讓協議項下義務提供連帶保證責任擔保，擔保期限為秀場酒店項目公司股權轉讓協議項下義務履行期限屆滿之日起滿3年。

秀場酒店項目公司的資料

安徽融源泰為一家於二零二二年八月十五日在中國成立的有限責任公司，註冊資本人民幣1,000萬元(未實繳)，並由合肥萬達城擁有100%的股權。

安徽融源泰目前未開始營運及並未持有任何資產。安徽融源泰將用作持有秀場酒店項目。秀場酒店項目為位於中國安徽省合肥市的包含兩座星級酒店、一座秀場及相關商業配套的在建工程項目。該項目建築面積約16.14萬平方米，其中酒店建築面積約為8.25萬平方米及秀場建築面積約為7.89萬平方米。

秀場酒店項目於二零二三年六月三十日的賬面價值約為人民幣10.90億元。

秀場酒店項目出售事項的財務影響及所得款項用途

緊接秀場酒店項目出售事項完成後，本集團不再持有秀場酒店項目公司任何權益，因此，秀場酒店項目公司不再為本公司附屬公司，而秀場酒店項目公司之財務業績不再併入本公司之綜合財務報表。

本集團預期秀場酒店項目出售事項將於二零二三年度錄得稅前虧損約人民幣8.67億元，此乃參照代價減秀場酒店項目公司資產賬面淨值及後續開發建設所需資金計算所得，該數額惟須待本公司核數師於年終審核。

所得款項用途見上文標題為「代價的支付」一節。

2. 出售事項的理由及裨益

臻華府項目出售事項及望金沙酒店項目出售事項有助於解決本集團對榮豐公司相關債務的償還。目前望金沙酒店項目及秀場酒店項目正處於停工狀態，望金沙酒店項目出售事項及秀場酒店項目出售事項將解決項目現有債務償還問題及後續開發建設資金投入問題，並且有助於減少本集團就該兩個項目的進一步資金投入。因此，董事（包括獨立非執行董事）認為出售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。

3. 訂約方的資料

3.1 本集團

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，致力於通過高質量的產品與服務，整合優質資源，為中國家庭提供美好生活場景與服務。本集團以地產為核心主業，佈局房地產開發、物業管理、冰雪運營管理、文旅、文化等業務板塊。經過20年發展，本集團已是中國房地產行業的頭部企業及中國領先的冰雪產業運營服務商、文旅產業運營商和物業持有者，具備全國領先的綜合城市開發與產業整合運營能力。

杭州宜和

杭州宜和是一家在中國成立的有限公司，主要於中國從事房地產開發業務，杭州宜和為本公司的間接全資附屬公司。

杭州東晟

杭州東晟是一家在中國成立的有限公司，主要於中國從事房地產開發業務，杭州東晟為本公司的間接全資附屬公司。

杭州鑫恒

杭州鑫恒是一家在中國成立的有限公司，主要於中國從事房地產開發業務，杭州鑫恒為本公司的間接全資附屬公司。

合肥萬達城

合肥萬達城是一家在中國成立的有限公司，主要於中國從事房地產開發業務，合肥萬達城為本公司的間接全資附屬公司。

3.2 項目公司

杭州融鑫翰(臻華府項目公司)

杭州融鑫翰是一家在中國成立的有限公司，主要於中國從事房地產開發業務。

杭州元融坤(望金沙酒店項目公司)

杭州元融坤是一家在中國成立的有限公司，主要於中國從事房地產開發業務，杭州元融坤為本公司的間接全資附屬公司。

安徽融源泰(秀場酒店項目公司)

安徽融源泰是一家在中國成立的有限公司，主要於中國從事房地產開發業務，安徽融源泰為本公司的間接全資附屬公司。

3.3 其他訂約方

榮豐公司

榮豐公司為一間根據中國法律成立之有限公司，主要於中國從事酒店管理、物業管理等業務。榮豐公司之最終實益擁有人為自然人史麗霞女士。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，榮豐公司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。

榮聯路橋公司

榮聯路橋公司為一間根據中國法律成立之有限公司，主要於中國從事公路、橋梁施工工程等。榮聯路橋公司的股東為董介榮先生(佔67.6056%權益)及張誠文先生(佔31.5493%權益)。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，榮聯路橋公司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。

泰寶投資

泰寶投資為一間根據中國法律成立之有限公司，主要於中國從事基礎設施投資、公路經營管理等業務。榮聯路橋公司持有泰寶投資100%權益。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，泰寶投資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。

4. 上市規則的涵義

根據上市規則第14.22條，臻華府項目公司股權轉讓協議、望金沙酒店項目買賣協議及秀場酒店項目公司股權轉讓協議均為本集團與榮豐公司在十二個月期間內訂立，因此前述協議項下擬進行之交易應合併計算。由於臻華府項目出售事項、望金沙酒店項目出售事項及秀場酒店項目出售事項之最高適用百分比率合併計算為5%或以上但均低於25%，故出售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，根據上市規則第十四章，本公司須遵守申報及公告的規定。

5. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞匯具有下列涵義：

「安徽融源泰」或「秀場酒店項目公司」	指	安徽融源泰置業有限公司，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
「董事會」	指	本公司董事會
「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：01918)

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	臻華府項目出售事項、望金沙酒店項目出售事項及秀場酒店項目出售事項的合稱
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「杭州東晟」	指	杭州融創東晟房地產開發有限公司，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
「杭州融鑫翰」或 「臻華府項目公司」	指	杭州融鑫翰置業有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司
「杭州鑫恒」	指	融創鑫恒投資集團有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司
「杭州宜和」	指	杭州宜和企業管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司
「杭州元融坤」或 「望金沙酒店 項目公司」	指	杭州元融坤房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司
「合肥萬達城」	指	合肥萬達城投資有限公司，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
「相關債務」	指	本集團應歸還榮豐公司與本集團合作開發項目合計人民幣4.99464億元的股東投入

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「榮豐公司」	指	榮豐(上海)酒店管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司
「榮聯路橋公司」	指	內蒙古榮聯路橋工程有限責任公司，一家根據中國法律成立的有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「泰寶投資」	指	鄂爾多斯市泰寶投資有限責任公司，一家根據中國法律成立的有限公司
「望金沙酒店項目」	指	望金沙酒店項目公司開發的於中國浙江省杭州市錢塘區望錢塘印中心1幢的在建工程項目
「望金沙酒店項目出售事項」	指	杭州元融坤根據望金沙酒店項目買賣協議向榮聯路橋公司出售望金沙酒店項目100%權益
「望金沙酒店項目買賣協議」	指	杭州元融坤、杭州鑫恒、榮豐公司、榮聯路橋公司及泰寶投資就望金沙酒店項目出售事項訂立的日期為二零二三年八月十七日的買賣協議
「秀場酒店項目」	指	秀場酒店項目公司開發的於中國安徽省合肥市的包含兩座星級酒店、一座秀場及相關商業配套的在建工程項目
「秀場酒店項目公司股權轉讓協議」	指	合肥萬達城、安徽融源泰(本公司的全資附屬公司)、杭州鑫恒、榮豐公司、榮聯路橋公司及泰寶投資就秀場酒店項目出售事項訂立的日期為二零二三年八月十七日的股權轉讓協議
「秀場酒店項目出售事項」	指	合肥萬達城根據秀場酒店項目公司股權轉讓協議向榮聯路橋公司出售秀場酒店項目公司100%股權
「臻華府項目」	指	臻華府項目公司開發的於中國浙江省杭州市拱墅區臻華府4號樓自持住宅以及81個地下停車位

「臻華府項目公司
股權轉讓協議」 指 杭州宜和、杭州東晟、杭州鑫恒、杭州融鑫
翰、榮豐公司及榮聯路橋公司就臻華府項目出
售事項訂立的日期為二零二三年七月七日的股
權轉讓協議

「臻華府項目出售事項」指 杭州宜和根據臻華府項目公司股權轉讓協議向
榮聯路橋公司出售臻華府項目公司100%股權

承董事會命
融創中國控股有限公司
主席
孫宏斌

香港，二零二三年八月十七日

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、田強先生、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、馬立山先生及袁志剛先生。