

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

交易事項

目標項目為本集團與合作方合作開發的項目。本集團及合作方分別透過平台公司持有目標項目50%權益。

基於目標項目開發現狀及本集團與合作方各自的發展規劃，本集團及合作方擬調整目標項目的合作模式，對目標項目進行分拆開發。於二零二三年九月十五日，(a)海南融創，(b)合作方，(c)平台公司及(d)項目公司訂立了股權轉讓框架協議。根據股權轉讓框架協議，各方通過股權轉讓等方式，實現本集團通過項目公司一及合作方通過項目公司二分別獨立開發目標項目相應的地塊。經考慮本集團、合作方、平台公司及項目公司之間的股權差額款及債權債務沖抵後，最終合作方應向海南融創支付差額款項為人民幣1,723萬元。

上市規則的涵義

由於有關交易事項的最高適用百分比率為5%或以上但低於25%，故交易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. 交易事項

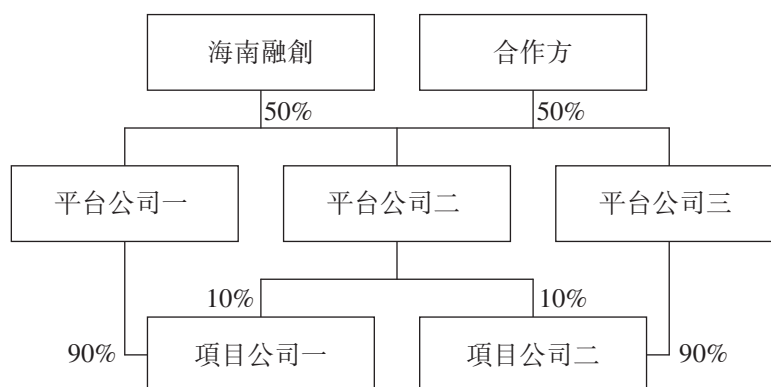
目標項目為本集團與合作方合作開發的項目。本集團及合作方分別透過平台公司持有目標項目50%權益。

基於目標項目開發現狀及本集團與合作方各自的發展規劃，本集團及合作方擬調整目標項目的合作模式。於二零二三年九月十五日，(a)海南融創，(b)合作方，(c)平台公司及(d)項目公司訂立了股權轉讓框架協議。根據股權轉讓框架協議，各方通過股權轉讓等方式，實現項目公司一100%股權及所有股東權益、經營權、控制權等均由本集團直接或間接持有，及項目公司二100%股權及所有股東權益、經營權、控制權等均歸合作方直接或間接持有。

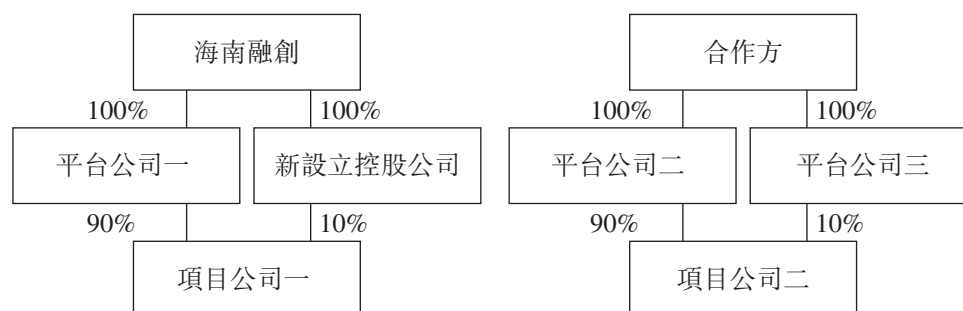
標的股權

根據股權轉讓框架協議，(a)海南融創同意從合作方受讓平台公司一的50%權益及(b)海南融創同意向合作方出讓其於平台公司二和平台公司三持有的50%權益。

於本公告日期，關於目標項目的現有簡化架構圖如下：



交易事項完成後，關於目標項目的簡化架構圖如下：



轉讓價款

各方根據截至二零二三年七月三十一日項目公司的財務狀況、項目地塊的已開發情況及未開發地塊面積及未來銷售貨值等，一致同意項目公司一100%股權價值為人民幣245,185萬元及項目公司二100%股權價值為人民幣171,219萬元。交易事項下的股權轉讓完成後，海南融創將間接持有項目公司一100%股權，合作方將間接持有項目公司二100%股權，因此海南融創應向合作方支付股權差額款項人民幣36,983萬元。

經考慮本集團、合作方、平台公司及項目公司之間的股權差額款及債權債務沖抵後，最終合作方應向本集團支付差額款項為人民幣1,723萬元（「轉讓價款」）。該轉讓價款將用作本集團的一般營運資金（項目公司一持有的地塊的開發建設等）。

先決條件及交割

在以下條件全部滿足的前提下，各方配合辦理交易事項涉及的股權工商變更登記手續，並變更法定代表人、董事、監事等經營管理人員，交易事項涉及的股權工商變更登記完成之日為交割日：

- (a) 相關債權人解除對合作方持有的平台公司一50%股權的質押登記，且該股權可進行工商轉讓；
- (b) 項目公司二提供的抵押物為項目公司一辦理第一順位抵押擔保及融創房地產辦理第二順位抵押擔保，以保證：1) 相關融資債務中項目公司一還款義務、項目公司一名下資產抵押及融創房地產全部擔保責任均可如期解除；2) 若項目公司一就項目公司二的保交樓紓困貸款所抵押資產被處置後項目公司二應承擔的補償責任如約履行；
- (c) 合作方或項目公司二有實際可行的融資方案（如金融機構批覆等）；及
- (d) 合作方已按照股權轉讓框架協議相關條款的約定，向海南融創足額支付了轉讓價款的相應款項。

如以上條件於二零二三年十二月三十一日尚未全部滿足的，股權轉讓框架協議自動終止，但股權轉讓框架協議各方協商一致書面同意延期的除外。

2. 項目公司的資料

項目公司一為一家於二零零六年七月十七日在中國註冊成立的有限責任公司，註冊資本人民幣1億元及實收資本人民幣1億元。

項目公司二為一家於二零零六年六月二十九日在中國註冊成立的有限責任公司，註冊資本6,000萬港元及實收資本6,000萬港元。

項目公司主要於中國從事房地產開發業務，包括開發目標項目。

目標項目是位於中國海南省瓊海市博鰲濱海景觀大道8號的房地產開發項目，由項目公司一及項目公司二作為開發主體開發建設。

目標項目佔地2,471.24畝，其中項目公司一佔地1,496.73畝，項目公司二佔地974.51畝。項目公司一已開發計容面積約51.67萬平方米(已全部交付)、未開發計容面積49.02萬平方米，項目公司二已開發計容面積約37.70萬平方米(其中已交付面積約22.92萬平方米)，未開發計容面積約26.36萬平方米。

下文所載為項目公司根據香港公認會計準則編製之未經審核財務資料：

項目公司一

	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(虧損)/利潤	(34,074)	(13,798)
除稅後(虧損)/利潤	(25,557)	(7,575)
	截至二零二三年六月三十日 (人民幣億元)	
總資產		62.9
淨資產		17.5

項目公司二

	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(虧損)/利潤	36,150	(10,620)
除稅後(虧損)/利潤	20,744	(8,303)
	截至二零二三年六月三十日 (人民幣億元)	
總資產		45.3
淨資產		10.7

3. 交易事項的財務影響

於本公告日期，項目公司一及項目公司二均為本集團的合營公司，其財務業績均未並入本集團之綜合財務報表。交易事項完成後，平台公司一及項目公司一將成為本公司的全資附屬公司，及本集團將不再於平台公司二或平台公司三或項目公司二中擁有任何權益。

本集團預期將就交易事項下本集團出讓平台公司二及平台公司三的權益所錄得除稅前未經審核溢利約為人民幣0.61億元，此乃參照協議簽署日期本集團對項目公司二投資的賬面價值及項目公司二50%的股權價值等計算所得。實際溢利金額須待本公司核數師於年終審核。

4. 有關本公司及訂約方的資料

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。

海南融創

海南融創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，海南融創為本公司的間接全資附屬公司。

合作方

合作方為一間根據中國法律成立之有限公司，主要於中國從事工程管理、實業投資、投資管理等業務。合作方分別由廣西建工集團有限責任公司持有50%股權，浙江億源投資有限公司持有39%股權及杭州金建實業有限公司持有11%股權。廣西建工集團有限責任公司的最終實益擁有人為綠地控股集團有限公司（其股份於上海交易所主板上市，股份代號：600606.SH）。浙江億源投資有限公司的最終實益擁有人為吳王樓先生。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，合作方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。

平台公司

各平台公司是在中國成立的有限公司，為控股公司，除了持有項目公司股權，無其他重大資產或負債。

項目公司

請見上文標題「項目公司的資料」項下的內容。

5. 交易事項的理由及裨益

基於目標項目開發現狀及本集團與合作方各自的發展規劃，本集團及合作方擬調整目標項目的合作模式，通過重組的方式實現本集團與合作方就目標項目進行分拆，實現本集團通過項目公司一及合作方通過項目公司二分別獨立開發目標項目相應的地塊。通過交易事項，本集團、合作方、平台公司及項目公司將對各方之間及對金融機構的債權債務進行清算及沖抵，有利於解決目標項目目前的債務問題，且有助於本集團集中資源專注項目公司一持有的地塊後續開發建設，推進項目經營恢復正常。

董事（包括獨立非執行董事）認為交易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。

6. 上市規則的涵義

由於有關交易事項的最高適用百分比率為5%或以上但低於25%，故交易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。

7. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「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）
「合作方」	指	杭州金翰控股集團有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓框架合同」	指	(a)海南融創，(b)合作方，(c)平台公司及(d)項目公司訂立的日期為二零二三年九月十五日的股權轉讓框架合同
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司

「海南融創」	指	海南融創基業房地產有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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
「平台公司」	指	平台公司一、平台公司二和平台公司三的統稱
「平台公司一」	指	杭州禾明投資有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司
「平台公司二」	指	杭州融悅投資有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司
「平台公司三」	指	浙江悅成投資有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區以及台灣
「項目公司」	指	項目公司一和項目公司二的統稱
「項目公司一」	指	瓊海華悅實業有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司
「項目公司二」	指	海南和融房地產開發有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司

- 「目標項目」 指 項目公司位於中國海南省瓊海市博鰲濱海景觀大道8號的房地產開發項目
- 「交易事項」 指 就目標項目的重組，詳情載於本公告

承董事會命
融創中國控股有限公司
主席
孫宏斌

香港，二零二三年九月十五日

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。