

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)

目標公司的重組安排

上海亞龍項目為本集團與新湖中寶合作開發的項目，於本公告日期之前，上海顯軒(本公司非全資附屬公司)及新湖中寶分別擁有目標公司50%權益，目標公司間接持有上海亞龍項目。為了釐清及解決上海亞龍項目現有債務問題以滿足華融借款的合作前提條件，於二零二三年十一月二十七日，上海顯軒、上海融創(本公司的全資附屬公司)、杭州西奧訂立協議，據此，杭州西奧同意通過重組安排受讓目標公司的15.625%股權及債權。代價約為人民幣25億元，其中約人民幣24億元將由現有債權債務進行沖抵，剩餘約人民幣1億元將由杭州西奧代上海顯軒償還欠付新湖中寶的債務。

目標公司主要從事上海亞龍項目的開發建設。上海亞龍項目位於上海市黃浦區肇方弄以東、方浜中路以南、松雪街以西、復興東路以北處508-514號街坊地塊，佔地面積約為9.6萬平方米，總建築面積約為43萬平方米，住宅總可售面積約為22.8萬平方米。

緊接交割及股權重組完成後，本集團、新湖中寶、杭州西奧與星原方將分別持有目標公司25%、50%、15.625%及9.375%權益，目標公司將成為本公司的聯營公司。

1. 重組安排

於二零二三年十一月二十七日，上海顯軒(本公司的非全資附屬公司)、上海融創(本公司的全資附屬公司)及杭州西奧訂立協議，據此，杭州西奧同意通過重組安排受讓目標公司的15.625%股權及債權，總代價約為人民幣2,501,800,000元，包括(i)目標公司15.625%的股權對價(人民幣352,500,000元)；以及(ii)上海融創此前提供予目標公司的股東借款債權對價(人民幣2,149,300,000元)。

代價將按以下方式支付：

- (i) 股權對價中人民幣246,750,000元的部分及杭州西奧受讓金額為人民幣2,149,300,000元的上海融創股東借款債權的對價與杭州西奧此前提供予上海融創的金額為人民幣2,396,050,000元借款相抵銷；及
- (ii) 股權對價的剩餘部分人民幣105,750,000元由杭州西奧代上海顯軒直接支付予新湖中寶，用以償還上海顯軒就此前收購目標公司50%股份應付予新湖中寶對價的部分價款。

股權代價乃經參考上海顯軒此前於2020年11月自新湖中寶收購目標公司50%股權的對價以及本次杭州西奧收購目標公司的股權比例，並經買賣雙方公平磋商後釐定。上海顯軒此前收購目標公司50%股權代價乃經考慮上海亞龍項目的可比市值、項目發展的資金需要、預計成本以及未來的項目銷售利潤，並經買賣雙方公平磋商後釐定。

在新湖中寶同意配合的情形下，股權轉讓變更登記應於協議簽署之日起七天內完成。

2. 股權重組

於本公告日期，上海顯軒（持有目標公司50%權益）分別由上海融創及星原方擁有81.25%及18.75%的權益。各方擬就上海顯軒股權進行重組，使得星原方直接持有目標公司的股權，而非通過上海顯軒持有。由此，星原方將其持有的上海顯軒18.75%權益置換為目標公司9.375%權益，即星原方將向上海融創轉讓其持有的上海顯軒之18.75%權益，及上海顯軒將向星原方轉讓目標公司之9.375%權益。股權重組完成後，星原方將通過直接持有目標公司權益參與上海亞龍項目的開發建設。

3. 重組安排的財務影響

緊接交割及股權重組完成後，本集團、新湖中寶、杭州西奧與星原方將分別持有目標公司25%、50%、15.625%及9.375%權益，目標公司將成為本公司的聯營公司。

本集團預期會就重組安排錄得除稅前未經審核溢利約人民幣1.8億元，此乃參照代價及本集團對目標公司於二零二三年六月三十日的賬面長期股權投資金額計算所得。重組安排實際溢利金額須待本公司核數師審核。

4. 重組安排的理由及裨益

上海亞龍項目位於上海市黃浦區肇方弄以東、方浜中路以南、松雪街以西、復興東路以北處508-514號街坊地塊，佔地面積約為9.6萬平方米，總建築面積約為43萬平方米，住宅總可售面積約為22.8萬平方米，由上海顯軒與新湖中寶合作開發。

董事認為，上海亞龍項目目前正處於前期開發階段，重組安排有助於盡快釐清及解決上海亞龍項目現有債務問題以滿足華融借款的合作前提條件，推進項目恢復正常開發建設，盤活優質資產。

董事認為重組安排乃按正常商業條款進行，屬公平合理，且符合本公司及其利益相關方的整體利益。

5. 有關目標公司的資料

目標公司為一間於中國成立的有限公司，註冊資本金為人民幣10,000萬元。目標公司持有上海新湖城市開發有限公司（「上海新湖」）100%權益，上海新湖持有上海亞龍古城房地產開發有限公司（「上海亞龍」）100%權益，上海亞龍持有位於上海市黃浦區總建築面積約43萬平方米的目標地塊，並主要從事目標地塊的開發建設。交割前，新湖中寶及上海顯軒分別持有目標公司50%的權益，目標公司為本公司的合營公司。

目標公司於二零二三年六月三十日的未經審核綜合淨負債約為人民幣6.80億元，而目標公司截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度的溢利／虧損如下：

	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 (人民幣億元)	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣億元)
稅前溢利／(虧損)	(4.79)	(2.54)
稅後溢利／(虧損)	(3.60)	(1.92)

6. 有關重組安排各方的資料

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，成為中國「美好城市共建者」。本集團以地產為核心主業，佈局融創地產、融創服務、融創文旅、融創文化等業務板塊。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。

上海融創為一家於中國註冊成立的有限公司，主要從事房地產開發。於本公告日期，上海融創由本公司間接全資持有。

杭州西奧為一家於中國註冊成立的有限公司，主要從事建設工程設計、建設工程施工等。杭州西奧由(1)陳桂花及(2)陳夏鑫共同控制的公司擁有85%權益；及剩餘15%權益由獨立於本公司及本公司關連人士的有限合夥企業持有。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，杭州西奧的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

7. 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：

「協議」	指	由上海融創、上海顯軒與杭州西奧就重組安排訂立的日期為二零二三年十一月二十七日的協議（經不時補充及修訂）
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	融創中國控股有限公司，根據開曼群島法例註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：01918）
「交割」	指	根據協議的條款及條件完成重組安排
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	重組安排的代價總額
「債權」	指	於交割時目標公司尚欠上海融創的股東借款本金人民幣2,149,300,000元
「董事」	指	本公司董事
「股權重組」	指	星原方擬向上海融創轉讓其持有的上海顯軒之18.75%股權，及上海顯軒擬向星原方轉讓目標公司之9.375%股權
「豐泰源」	指	豐泰源（海南）企業管理合夥企業（有限合夥），一間於中國註冊成立的有限合夥
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「杭州西奧」	指	杭州西奧電梯有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司

「香港」	指	中國香港特別行政區
「華融借款」	指	上海灝瓏企業管理合夥企業(有限合夥)擬向上海亞龍古城房地產開發有限公司提供的不超過人民幣34.8億元的借款，詳情請見本公司於二零二三年十一月二十一日刊發的公告
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「重組安排」	指	上海顯軒根據協議向杭州西奧出售目標公司的15.625%股權及債權
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海顯軒」	指	上海顯軒企業管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司及本公司非全資附屬公司
「上海融創」	指	上海融創房地產開發集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司及本公司間接全資附屬公司
「上海亞龍項目」	指	目標公司於目標地塊的房地產開發項目(含住宅、商業等)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	浙江啟隆實業有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「目標地塊」	指	由目標公司間接持有的位於上海市黃浦區肇方弄以東、方浜中路以南、松雪街以西、復興東路以北處508-514號街坊地塊

「天津中籌」	指	天津中籌企業管理服務合夥企業(有限合夥)，一間於中國註冊成立的有限合夥
「星原方」	指	天津中籌、豐泰源的合稱
「新湖中寶」	指	新湖中寶股份有限公司，於中國註冊成立的有限公司，其股份於上海證券交易所主板上市(股份代號：600208)
「%」	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，二零二三年十一月二十七日

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；本公司非執行董事為林懷漢先生；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。