

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)  
(股份代號：01918)

**須予披露交易**

石家莊中央商務區項目(即目標項目)為目標公司持有的項目，於本公告日期，融創方(本公司的全資附屬公司)持有目標公司80%的權益，合作方持有目標公司20%的權益。為了解決目標項目後續開發建設資金投入問題，於2024年3月18日，融創方、合作方及目標公司訂立協議，據此，合作方同意受讓目標公司的80%權益，代價約為人民幣8.14億元。代價中約人民幣1.48億元由本集團欠付合作方的債務沖抵，剩餘約人民幣6.66億元(受限於調整)由合作方以現金支付。該現金代價由本集團主要用於石家莊市的項目施工建設及保交樓。

目標公司為本公司的合營公司，其業績按照權益法於本集團的綜合財務報表入賬。緊接出售事項完成後，本集團將不再擁有目標公司的任何股權，且目標公司將不再為本公司的合營公司。

**上市規則的涵義**

由於出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)計算為5%或以上但低於25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

## 1. 出售事項

於2024年3月18日，融創方、合作方及目標公司訂立協議，據此，合作方同意受讓目標公司的80%權益，代價為人民幣814,210,700元（受限於調整）。

代價將按以下方式支付：

- (i) 目標公司對融創方享有債權人民幣148,024,666.67元，目標公司同意將該債權轉讓給合作方，形成合作方對融創方享有債權人民幣148,024,666.67元；
- (ii) 代價中人民幣148,024,666.67元的部分與前述融創方欠付合作方同等金額的債務抵銷，抵銷後合作方應付融創方代價為人民幣666,186,033.33元；及
- (iii) 有關目標地塊的土地使用權抵押、查封權利限制解除，及目標公司對原施工總承包單位應付款確定後30日內，合作方陸續完成代價人民幣666,186,033.33元的支付。

出售事項所得現金代價人民幣約6.66億元（受限於調整，詳見下方「代價的調整」）將由本集團主要用於石家莊市的項目施工建設及保交樓。

代價乃經參考獨立合資格評估師對目標公司80%股權的評估價值、截至2023年12月31日目標公司的財務狀況、目標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，並經買賣雙方公平磋商後釐定。

根據獨立專業評估師採用資產基礎法編製的評估報告，目標公司80%股權截至2023年12月31日的估值為人民幣814,210,740元。資產基礎法，是指以評估物在基準日的資產負債表為基礎，評估表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定其價值的評估方法。選擇資產基礎法是因為評估對象有完整的會計記錄信息，且資產負債表內及表外的所有資產及負債均可識別，並可分別根據適當的估值方法獨立評估。估值由慣常估值假設支持，如公開市場假設及企業持續經營假設。

協議簽署後，合作方向融創方支付第一筆代價(人民幣1.5億元)後30日內，融創方按本合同約定向合作方移交目標公司管理權。合作方向融創方付清全部代價後30日內，融創方將持有目標公司80%股權轉讓給合作方，股權變更登記手續辦理完成後，融創方不再持有目標公司股權。

## 代價的調整

根據協議，若發生以下情況，代價可予以調整：

- (1) 如有關目標地塊的土地使用權被司法處置，如最終成交價低於法院委託評估值，成交差額使得目標公司稅後淨利潤減少的部分，由合作方向融創方支付的代價中進行等額調減。如最終成交價高於法院委託評估值，溢價部分使得目標公司稅後淨利潤增加的部分由融創方和合作方雙方按持股比例進行分配，並由合作方向融創方支付的代價中進行調增。
- (2) 目標公司向原施工總承包單位就目標項目實際付款金額超過協議約定應付款金額，就超出部分導致目標公司稅後淨利潤減少的部分，由融創方及合作方按照持股比例分擔；低於協議約定應付款金額，就低於部分使得目標公司稅後淨利潤增加的部分，由融創方及合作方按照持股比例分配，並由合作方向融創方支付的代價中進行調增。

根據上市規則第14.06條，董事並不認為任何代價調整會導致協議項下擬進行的交易被歸入較高類別。倘代價獲調整，以致協議項下擬進行的交易根據上市規則第14.06條屬於較高類別，則本公司將遵守上市規則第14章的任何額外規定。

## 2. 出售事項的財務影響

目標公司為本公司的合營企業，其業績按照權益法於本集團的綜合財務報表入賬。緊接出售事項完成後，本集團將不再擁有目標公司的任何股權，且目標公司將不再為本公司的合營公司。

本集團預期就出售事項錄得除稅前未經審核溢利約人民幣606萬元，此乃參照代價及目標公司80%股權於2023年12月31日的長期股權投資賬面價值之間的差額計算所得。出售事項實際溢利金額須待本公司核數師審核。

### 3. 出售事項的理由及裨益

目標項目位於中國河北省石家莊市新華區，總規劃建築面積約48.6萬平方米，主要包括住宅、商業及寫字樓等。其中，可售物業建築面積約為39.8萬平方米（佔總建築面積82%），可售物業中已售面積約為26.4萬平方米，剩餘正在開發建設中。

董事認為，目標項目仍有部分地塊尚未完成建設，出售事項有助於解決目標項目後續開發建設資金投入問題，推進項目恢復正常開發建設，盤活優質資產。

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，且符合本公司及其利益相關方的整體利益。

### 4. 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10億元。目標公司持有位於中國河北省石家莊市總規劃建築面積約48.6萬平方米的目標地塊，並主要從事目標地塊的開發建設。出售事項完成前，融創方持有目標公司80%的權益，另外20%權益由合作方持有。

目標公司於2023年12月31日的未經審核綜合淨資產約為人民幣10.36億元，而目標公司截至2023年12月31日止兩個年度的未經審核利潤／虧損如下：

|          | 截至2023年<br>12月31日<br>止年度<br>(人民幣萬元) | 截至2022年<br>12月31日<br>止年度<br>(人民幣萬元) |
|----------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 稅前利潤(虧損) | 9,145                               | (796)                               |
| 稅後利潤(虧損) | 6,855                               | (601)                               |

## 5. 有關本公司及本集團的資料

本公司是一家投資控股公司，通過其附屬公司經營業務。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多年發展，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。

## 6. 上市規則的涵義

由於出售事項之最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）計算為5%或以上但低於25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

## 7. 有關出售事項各方的資料

融創方，主要從事房地產開發。於本公告日期，融創方由本公司間接全資持有。

合作方，主要從事市政設施管理及土地整治服務等。合作方由石家莊市人民政府國有資產監督管理委員會（「石家莊國資委」）持有100%權益。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，合作方及石家莊國資委均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

目標公司，主要從事房地產開發。於本公告日期，目標公司由融創方持有80%權益，及由合作方持有20%權益。

## 8. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

|        |   |  |
|--------|---|--|
| 「協議」   | 指 | 由融創方、合作方及目標公司就出售事項訂立的日期為2024年3月18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) |
| 「代價」   | 指 | 出售事項的代價總額  |
| 「合作方」  | 指 | 石家莊正太建設發展有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司                           |
| 「董事」   | 指 | 本公司董事  |
| 「出售事項」 | 指 | 合作方根據協議受讓融創方持有的目標公司的80%權益                              |
| 「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  |
| 「中國」   | 指 | 中華人民共和國  |
| 「人民幣」  | 指 | 中國法定貨幣人民幣  |
| 「聯交所」  | 指 | 香港聯合交易所有限公司  |
| 「融創方」  | 指 | 石家莊和雅房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司                          |

|        |   |                                |
|--------|---|--------------------------------|
| 「目標公司」 | 指 | 石家莊市中央商務區開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司 |
| 「目標地塊」 | 指 | 由目標公司持有的位於中國河北省石家莊地塊           |
| 「目標項目」 | 指 | 目標公司於目標地塊的房地產開發項目(含住宅、商業及寫字樓等) |
| 「%」    | 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，2024年3月18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。