

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。

本公告及其任何副本概不得直接或間接在美國，或在刊發或派發本公告屬違法的任何其他司法權區刊發或派發。

本公告並不構成於美國或任何其他未有根據任何有關司法權區證券法例登記或合資格前作出有關提呈、要約或出售則屬不合法的司法權區提呈出售或提呈購買任何證券的要約。本公告所述證券將不會根據一九三三年美國證券法(經修訂)進行登記。倘無登記或獲適用豁免登記規定，證券不得在美國提呈或出售。於美國公開發售任何證券將須以招股章程形式作出。該招股章程將載有進行提呈發售的公司以及其管理層及財務報表的詳細資料。本公司並無計劃在美國公開發售任何證券。

**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)

**先舊後新配售現有股份及  
根據一般授權認購新股份**

獨家整體協調人、配售代理及資本市場中介人



於2024年10月17日，本公司、賣方及配售代理(即中金國際)訂立一份配售及認購協議，據此，配售代理同意作為賣方的代理人並盡最大努力促使承配人(作為買方)以每股2.465港元購買不多於489,000,000股配售股份。賣方有條件同意以配售價每股2.465港元認購不多於489,000,000股認購股份。配售股份及認購股份分別佔本公司現有已發行股本的約5.60%，及經認購事項擴大後本公司已發行股本的約5.31%(假設自本公告日期起至認購事項完成，除發行認購股份外，本公司的已發行股本概無變動)。認購事項所得款項總額約為12.05億港元。

由於配售及認購協議的完成須待多項條件達成後方始作實，配售事項及/或認購事項未必一定會完成。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

## 一. 先舊後新配售現有股份及根據一般授權認購新股份

### 配售及認購協議

日期： 2024年10月17日

- 訂約方：
- (1) 本公司；
  - (2) 賣方(即融創國際投資控股有限公司)，一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，為本公司的主要股東且由董事會主席兼執行董事孫宏斌先生的家族信託控制；
  - (3) 配售代理。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，配售代理獨立於本公司及本公司的關連人士。

### 配售事項

#### 配售股份數目

不多於489,000,000股現有股份，相當於本公司截至本公告日期現有已發行股本約5.60%及經認購事項擴大後本公司已發行股本約5.31%(假設自本公告日期起至認購事項完成日期，除本公司發行的認購股份外，本公司的已發行股本概無變動)。

#### 配售價

配售價為每股股份2.465港元，較：

- (1) 於2024年10月16日(即配售及認購協議日期前的最後完整交易日)在聯交所報收市價每股3.08港元折讓約19.97%；及
- (2) 截至2024年10月16日(包括該日)(即配售及認購協議日期前的最後完整交易日)止最後連續五個交易日在聯交所報平均收市價每股2.534港元折讓約2.72%。

配售價由本公司、賣方與配售代理基於每股股份現行收市價按公平原則磋商後釐定，而董事（包括獨立非執行董事）認為配售價根據現時市況屬公平合理，且符合本公司及股東的整體最佳利益。

## 權利

配售股份將不附帶一切留置權、押記及產權負擔，並將與所有其他同類別股份享有同等權益及地位。

## 配售代理及承配人的獨立性

配售股份將由配售代理配售予不少於六名獨立專業、機構及／或其他投資者，預期配售代理促成的承配人及該等承配人的最終實益擁有人均將獨立於賣方及其一致行動人士、本公司及本公司關連人士。預期任何承配人將不會因配售事項而成為本公司主要股東。

## 配售事項的條件

配售代理於配售及認購協議項下的責任須待達成以下條件（「**配售條件**」）後方可作實：

- (1) 於交割日上午八時正前，以下各項須並無發生：
  - (i) 本公司或本集團整體之財務或其他狀況，或其盈利、資產、業務、營運或前景出現任何重大不利變動，或有任何發展，在合理情況下，可能導致出現重大不利變動；
  - (ii) (a) 聯交所及新加坡證券交易所對本公司證券實施任何買賣暫停或限制（(i) 配售事項及認購事項有關的任何暫停買賣（如有）及(ii) 任何不超過一個交易日的短暫停牌除外）；或 (b) 聯交所、上海證券交易所、深圳證券交易所、東京證券交易所、倫敦證券交易所、紐約證券交易所、納斯達克全國市場整體實施任何買賣暫停或限制；

- (iii) 任何敵對行為、恐怖主義行為的爆發或升級，香港、英屬維爾京群島、開曼群島、中國、日本、新加坡、美國、英國或歐洲經濟區（「歐洲經濟區」）任何成員國宣佈國家緊急狀態、宣戰或其他災難或危機；
- (iv) 香港、英屬維爾京群島、開曼群島、中國、日本、新加坡、美國、英國、或歐洲經濟區任何其他成員國的商業銀行或證券結算或交收服務出現任何重大中斷，及／或香港、英屬維爾京群島、開曼群島、中國、日本、新加坡、美國、英國或歐洲經濟區任何成員國的有關當局宣佈商業銀行活動全面暫停；
- (v) 在有任何國際認可評級機構給予本公司或其任何附屬公司之債務證券任何信用評等的範圍內，該等評級被調低，及該等機構並無公開表示其正就本公司或其任何附屬公司之任何債務證券之評級進行監察或檢討，並可能帶來負面影響；或
- (vi) 香港、英屬維爾京群島、開曼群島、中國、日本、新加坡、美國、英國或歐洲經濟區任何成員國的金融市場，或國際金融、政治或經濟狀況、貨幣匯率、外匯管制或稅務出現任何重大不利變動，或出現可能導致重大不利變動的事態發展，

而配售代理單方面斷定，會使配售配售股份或執行購買配售股份的合約變得不實際或不可取，或會嚴重損害配售股份於二級市場上的交易；

- (2) 本公司及賣方根據配售及認購協議作出的陳述、保證及承諾於配售及認購協議日期以及交割日屬真實、準確且無誤導性；
- (3) 於交割日前，本公司及賣方均已遵守或滿足（除非另外被豁免）配售及認購協議中賣方及／或本公司須遵守的所有規定；及

- (4) 配售代理於交割日就其所合理請求的事宜接獲配售代理法律顧問有關香港法律及美國證券法的意見，而有關意見的形式及內容獲配售代理合理信納。

本公司及賣方各自須作出合理努力以促使上述配售條件於交割日或之前獲達成。配售代理可通過向本公司及賣方發出通知的方式全權酌情決定有條件或無條件全部或部分豁免任何配售條件。

### **完成配售事項**

訂約方預期配售事項的交割將於交割日（即2024年10月21日，或賣方與配售代理書面協定的其他日期）完成。

### **禁售承諾**

賣方已向配售代理承諾（根據配售及認購協議出售配售股份除外），自配售及認購協議日期起至交割日後90日期間，其不得並應促使其代名人、其控制的任何人士、與其有聯繫的任何信託或代表其行事的任何人士，在無配售代理的事先書面同意下，不得(i)直接或間接提呈發售、出售、借出、訂約出售、質押、授出任何購股權、賣空或以其他方式處置（或訂立任何旨在，或可合理預期導致賣方或賣方的任何聯屬人士或與賣方或賣方的任何聯屬人士有共同利益關係的任何人士作出處置（無論為實際處置或為以現金結算或其他方式產生有效經濟的處置）的交易）本公司任何股本證券或任何可轉換或可行使或可交換為本公司股本證券的證券；(ii)訂立任何掉期或同類協議，以轉讓該等股份所有權益的全部或部分經濟風險，而不論上文(i)或(ii)所述的任何有關交易以交付股份或其他證券、現金或以其他方式結算，或(iii)公開宣佈有意進行任何有關交易。

於配售及認購協議日期起至交割日後90日期間內，本公司不得且賣方應促使本公司在無配售代理的事先書面同意下，不得(i)直接或間接實施或安排或促使配售、配發或發行或提呈配發或發行或授出任何購股權、權利或認股權證以認購或訂立任何本公司任何股本證券或任何可轉換或可行使或可交換為本公司股本證券的證券，旨在或可合理預期導致上述任何一項（無論為實際處置或為以現金結算或其他方式產生有效經濟的處置）的交易；或(ii)訂立任何掉期或同類協議，以轉讓該等股份所有權益的全部或部分經濟風險，而不論上文(i)或(ii)所述的任何有關交易以交付股份或其他證券、現金或以其他方式結算，或(iii)公開宣佈有意進行任何有關交易。上述不應用於(i)根據配售及認購協議配發及發行認購股份；(ii)根據本公司任何僱員購股權計劃或股份獎勵計劃的條款向合資格參與者發行或授出任何購股權或股份；(iii)根據公司章程細則就配發股份以代替全部或部分本公司股份股息而作出的任何花紅或以股代息或類似安排；(iv)於配售及認購協議日期，本公司已發行的可轉換債券及可轉換證券經轉換後配發及發行的新股；及(v)於配售及認購協議日期本公司已宣佈的本集團債務重組可轉換為股份的證券而配發及發行股份。

## 認購事項

### 認購股份

不多於489,000,000股新股份（與配售股份數目相同）有待賣方認購，佔本公司現有已發行股本約5.60%及經認購事項擴大後本公司已發行股本約5.31%（假設自本公告日期起至認購事項完成日期，除本公司發行的認購股份外，本公司的已發行股本概無變動）。

### 認購價

每股新股份的認購價等於配售價每股2.465港元，認購事項淨價格約為每股2.438港元。認購股份按照每股0.1港元計算後的面值約為4,890萬港元，按照2024年10月16日於聯交所所報收市價每股3.08港元計算後的市值約為15.06億港元。

認購價根據配售價釐定。董事（包括獨立非執行董事）認為，認購事項的條款根據現時市況屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

## 認購股份的權利

認購股份於繳足時在所有方面與於認購事項完成日期或之前已發行或將發行的其他股份具有相同地位，包括享有在配發之日後的記錄日期宣派、作出或支付的所有股息及其他分派的權利。

## 認購事項的條件

認購事項須待以下條件達成後方可作實：

- (1) 聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣，且該等上市批准在交付認購股份前並未被撤銷；及
- (2) 根據配售及認購協議的條款配售事項之完成已發生。

上文所述條件概不得被任何一方豁免。若上述認購條件未能在配售及認購協議日期後14天內，或本公司、賣方與配售代理根據上市規則及其他適用法律法規約定的較晚日期內履行，賣方和本公司在認購事項項下的義務和責任均屬無效。

## 認購事項的完成

在滿足上述條件的前提下，訂約方預期認購事項完成日期將為2024年10月31日或之前。

## 終止

在不影響配售及認購協議的任何其他條文的情況下，若(i)賣方或代表賣方未能根據配售及認購協議交付任何配售股份；(ii)在配售及認購協議日期至交割日之間任何時候發生「配售事項的條件」一節第(1)段所載任何事件；或(iii)「配售事項的條件」一節第(2)至(4)段所載任何條件未獲達成或以書面豁免，配售代理有權隨時終止配售及認購協議。

## 二．發行認購股份的一般授權

發行認購股份將毋須股東進一步批准，而認購股份將根據2024年5月20日股東大會通過的決議案中股東向董事授出的一般授權而發行。根據該授權，董事獲授權發行最多1,684,148,547股股份（佔於2024年5月20日本公司已發行股本的20%）。自2024年5月20日授出一般授權至配售事項前，董事並無行使其權力根據該一般授權配發及發行任何新股份。因此，發行認購股份將符合一般授權的範圍及將毋須股東進一步批准。

## 三．配售事項及認購事項對股權的影響

假設自本公告日期起至認購事項完成日期，除本公司發行的認購股份外，本公司的已發行股本概無變動，本公司(1)於本公告日期；(2)緊隨配售事項完成後但於認購事項前；(3)緊隨配售事項及認購事項完成後的股權架構如下：

股東	於本公告日期		緊隨配售事項完成後 但於認購事項前		緊隨配售事項及 認購事項完成後	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
賣方及其一致						
行動人士	2,543,859,639	29.16	2,054,859,639	23.55	2,543,859,639	27.61
董事(孫宏斌先生 及孫喆一先生 除外)	33,388,000	0.38	33,388,000	0.38	33,388,000	0.36
承配人	-	-	489,000,000	5.60	489,000,000	5.31
其他公眾股東	<u>6,147,227,302</u>	<u>70.46</u>	<u>6,147,227,302</u>	<u>70.46</u>	<u>6,147,227,302</u>	<u>66.72</u>
總計	<u>8,724,474,941</u>	<u>100</u>	<u>8,724,474,941</u>	<u>100</u>	<u>9,213,474,941</u>	<u>100</u>

本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。

#### 四. 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。

於2024年6月30日，本集團流動和非流動借貸分別約人民幣1,934.9億元和人民幣839.3億元，而本集團的現金餘額（包括現金及現金等價物及受限制現金）約人民幣256.8億元。於2024年6月30日，本集團到期未償付借貸本金約人民幣1,069.6億元，導致借貸總額本金約人民幣574.4億元可能被要求提前還款。截至2024年8月29日，本集團到期未償付借貸本金約人民幣1,143.2億元，並導致借貸總額本金約人民幣539.6億元可能被要求提前還款。

此外，截至2024年8月29日，若干交易方已對本集團提起訴訟，以解決未償還借貸、未付工程款及日常運營應付款項以及項目延期交付等事項。其中，單筆金額超過人民幣5,000萬元的訴訟約368宗，起訴金額合計約人民幣1,399.4億元，主要為未償還借貸及未付工程款等。

雖然本集團一直積極與相關債權人溝通，並尋求各種方式解決逾期債務和未決訴訟，但不能保證：(1)每一項逾期債務和未決訴訟都能得到友好解決；或(2)本集團不會受到因其經營而產生的任何額外爭議及行政、法律及其他程序的影響；或(3)本集團將成功地以其滿意的方式解決該等爭議及程序；或(4)與該等爭議及程序有關的任何判決或裁定將有利於本集團。

## 五. 進行配售事項及認購事項的理由及所得款項用途

如本公司截至2024年6月30日止六個月的中期報告所披露，本集團正在全力推動保交付、債務風險化解和資產盤活等各項工作。鑒於市場復蘇持續低於預期，本集團已將境內公司債2024年上半年和第三季度的本息支付展期至2024年底，並正在尋求長期解決方案，更好的化解公開市場債務風險。

本公司擬將認購事項所得款項淨額主要用於支持境內公司債的長期解決方案落地，及一般營運資金。董事會認為配售事項及認購事項將支持更好的化解本集團境內公開市場債務風險，相關債務風險的化解也更有利於本集團推進保交付工作的完成和經營恢復。

預期配售現有股份及認購新股所得款項總額約為12.05億港元及所得款項淨額約11.92億港元。

董事會認為，配售及認購協議的條款屬一般商業條款及配售事項及認購事項公平合理且符合本公司及股東整體利益。

## 六. 於過去十二個月的籌資活動

本公司於緊接本公告日期前過往十二個月內並無進行任何股本集資活動。

2023年11月20日，本公司關於境外債務重組事項發行了2032年到期的可轉換債券、2028年到期的零息強制可轉換債券及2028年到期的零息股東債券。該等發行的詳情載於本公司於2023年6月13日發出的通函中。

由於配售及認購協議的完成須待多項條件達成後方可作實，配售事項及／或認購事項未必一定會完成。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

## 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：

「一致行動」	指	具有收購守則所界定的涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「交割日」	指	出售配售股份應作為交叉交易向聯交所報告的日期後的第二個營業日，或賣方與配售代理書面協定的其他日期
「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）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「配售事項」	指	根據配售及認購協議向獨立專業、機構及／或其他投資者配售配售股份
「配售代理」	指	中國國際金融香港證券有限公司
「配售及認購協議」	指	本公司、賣方及配售代理訂立的日期為2024年10月17日的配售及認購協議
「配售價」	指	每股2.465港元的配售價
「配售股份」	指	489,000,000股現有股份

「中國」	指	中華人民共和國
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	賣方根據配售及認購協議認購認購股份
「認購價」	指	每股2.465港元的認購價
「認購股份」	指	489,000,000股新股份
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「收購守則」	指	香港公司收購、合併及股份回購守則
「交易日」	指	出售配售股份應作為交叉交易向聯交所報告的日期，即(i) 2024年10月17日，或(ii) 如果股份在聯交所的交易於2024年10月17日內一直暫停交易，則為恢復交易和交叉交易可以按照聯交所規則向聯交所報告的第一天，或賣方與配售代理可能書面約定的其他日期
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「賣方」	指	融創國際投資控股有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由本公司董事會主席兼執行董事孫宏斌先生的家族信託控制

承董事會命  
融創中國控股有限公司  
主席  
孫宏斌

香港，2024年10月17日

於本公告日期，執行董事為孫宏斌先生、汪孟德先生、馬志霞女士、田強先生、黃書平先生及孫喆一先生；非執行董事為林懷漢先生；及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。