

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)

須予披露交易
附有回購權的目標公司51%股權出售事項

出售事項

於二零二三年一月三日，深圳融創文旅(本公司的間接全資附屬公司)、珠海華發與目標公司訂立協議，據此深圳融創文旅同意出售，而珠海華發同意收購目標公司的51%股權及債權，總代價約為人民幣35.8億元。

根據協議約定，於二零二五年十一月二十三日前，深圳融創文旅有權選擇回購目標公司的51%股權及債權，回購代價將以出售事項的代價為基準，經考慮珠海華發在深圳融創文旅退出股權期間的相關資金佔用費釐定。

出售事項所得款項淨額將主要用於償還本集團當時為獲取目標項目而獲得的融資(本息合計約人民幣20.94億元)，並解除本公司目前就該融資而提供的擔保，從而也降低本集團整體負債規模、減少債務壓力。

交割後，珠海華發應向目標公司提供股東借款以足額向政府相關部門繳納目標地塊的剩餘地價款人民幣63.55億元。

根據協議約定，深圳融創文旅及珠海華發或雙方指定關聯方將按照同股同權原則共同設立合資公司，負責目標地塊(不含學校、人才房地塊)的開發建設及銷售，及設立合資運營公司，負責目標地塊上的冰雪項目及酒店項目的運營管理。

目標公司持有一塊位於深圳市寶安區的目標地塊，並主要從事目標地塊的開發建設。交割前，深圳融創文旅及珠海華發分別持有目標公司51%及49%的權益。緊接交割完成後，本集團不再持有目標公司任何權益，因此，目標公司不再為本公司附屬公司，而目標公司之財務業績不再併入本公司之綜合財務報表。

上市規則的涵義

由於出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下之申報及公告的規定。

1. 出售事項

於二零二三年一月三日，深圳融創文旅(本公司的間接全資附屬公司)、珠海華發與目標公司訂立協議，據此深圳融創文旅同意出售，而珠海華發同意收購目標公司的51%股權及債權，總代價約為人民幣35.8億元。

代價將按以下方式支付：

- (i) 交割完成且目標公司的51%股權轉讓工商變更登記完成(以目標公司完成股權轉讓備案登記並取得新的營業執照為準)後，珠海華發或其關聯方應將首期代價款人民幣2,094,068,240.00元於二零二三年一月五日前以現金支付至深圳融創文旅指定收款賬戶；及
- (ii) 於目標公司的51%股權轉讓工商變更登記完成後三年期限屆滿之日起60個工作日內，深圳融創文旅或其指定購買方以尾期代價款(扣除深圳融創文旅於協議下所有應付未付的金額後)為限，按成本價從珠海華發選購目標公司的未售物業，珠海華發應付的尾期代價款(扣除深圳融創文旅於協議下所有應付未付的金額後)與前述未售物業收購價款抵消，具體以雙方另行簽署的協議為準。

代價乃經參考(i)第三方專業評估機構以資產基礎法對目標公司全部股東權益的評估值(截至二零二二年十一月三十日約為人民幣70億元)及擬轉讓的目標公司股權比例；及(ii)於二零二二年十二月八日目標公司尚欠深圳融創文旅的股東借款本金及利息金額合計人民幣11,902,437.16元，並經買賣雙方公平磋商後釐定。

深圳融創文旅應於協議生效當日向珠海華發移交目標公司印章、證照、財務及業務資料等，並配合目標公司的51%股權工商變更登記所需資料的簽署等程序，前述事項完成之日為交割日。截至本公告日期，交割已完成。

交割後，珠海華發應向目標公司提供股東借款以足額向政府相關部門繳納目標地塊的剩餘地價款人民幣63.55億元。

根據協議約定，深圳融創文旅及珠海華發或雙方指定關聯方將按照同股同權原則共同設立合資公司，負責目標地塊(不含學校、人才房地塊)的開發建設及銷售，及設立合資運營公司，負責目標地塊上的冰雪項目及酒店項目的運營管理。

根據協議約定，於二零二五年十一月二十三日前，深圳融創文旅有權選擇回購目標公司的51%股權及債權，回購代價將以出售事項的代價為基準，經考慮珠海華發在深圳融創文旅退出股權期間的相關資金佔用費釐定。

根據協議約定，本公司、融創房地產集團有限公司(本公司的間接全資附屬公司)將為深圳融創文旅履行協議約定的義務提供擔保。

2. 出售事項的財務影響

緊接交割完成後，本集團不再持有目標公司任何權益，因此，目標公司不再為本公司附屬公司，而目標公司之財務業績不再併入本公司之綜合財務報表。

本集團預期會就出售事項錄得除稅前未經審核虧損約人民幣5.1億元，此乃參照代價、目標公司於二零二二年六月三十日的未經審核資產淨值及相關地價款滯納金等計算所得(尚未考慮深圳融創文旅回購權的公允價值)。鑒於本集團享有目標項目51%股權的回購權，因此有可能通過行使回購權分享目標項目未來升值價值，彌補當前出售事項的虧損。出售事項實際虧損金額須待本公司核數師審核。

3. 出售事項的原因及裨益及所得款項用途

目標項目位於深圳市寶安區大空港片區、國際會展中心板塊，臨近寶安綜合港區、寶安機場，連接多條珠三角東西岸重要高速、城軌，立體式綜合交通輻射整個粵港澳大灣區，聚集人流物流，區位優勢顯著。目標項目為冰雪文旅綜合體項目，包含住宅、冰雪世界、商業、酒店及辦公樓等多元化業態，計容建築面積約為131萬平方米，有望被打造成為「灣區極地，世界冰城」的深圳休閒度假旅遊新名片，具有較大的發展潛力。

董事認為，由於目標項目目前正處於前期開發階段，後續需要較大資金投入，而現階段完成出售事項有助於目標項目恢復正常開發建設及運營，進而實現目標項目的未來價值，同時也減少了本集團就目標項目的資本承擔，從而減少本集團目前的資金壓力。此外，本集團持續看好目標項目的發展潛力，保留了對目標公司51%股權的回購權，未來通過回購可繼續享有目標項目的潛在價值。回購代價將以出售事項的代價為基準，經考慮珠海華發在深圳融創文旅退出股權期間的相關資金佔用費釐定；此外，本集團與珠海華發將通過合資公司參與目標項目的開發建設、銷售與經營，有助於提升本集團在大灣區和深圳的品牌影響力。

出售事項所得款項淨額將主要用於償還本集團當時為獲取目標項目而獲得的融資(本息合計約人民幣20.94億元)，並解除本公司目前就該融資而提供的擔保，從而也降低本集團整體負債規模、減少債務壓力。

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

目標公司為一間由深圳融創文旅及珠海華發於二零二零年十一月六日於中國成立的有限公司，註冊資本金為人民幣70億元(已實繳)。目標公司持有位於深圳市寶安區計容建築面積約131萬平方米的目標地塊，並主要從事目標地塊的開發建設。交割前，深圳融創文旅及珠海華發分別持有目標公司51%及49%的權益。

目標公司於二零二二年六月三十日的未經審核綜合淨資產約為人民幣69.6億元，而目標公司截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度的溢利如下：

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣億元)	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 (人民幣億元)
稅前虧損	0.39	—
稅後虧損	0.30	—

5. 有關出售事項各方的資料

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19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。

深圳融創文旅為一家於中國註冊成立的有限公司，主要從事文化、旅遊項目的開發建設等。於本公告日期，深圳融創文旅由本公司間接全資持有。

根據珠海華發提供的資料，珠海華發為一家於中國註冊成立的有限公司，主要從事房地產開發建設。於本公告日期，珠海華發的實益擁有人為珠海市人民政府國有資產監督管理委員會。

6. 上市規則的涵義

由於出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下之申報及公告的規定。

另外，根據上市規則第14A.09條，由於目標公司於本公告日期乃本公司一間非重大附屬公司，因此珠海華發作為目標公司的主要股東並非本公司的關連人士，故出售事項並不構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

7. 繼續暫停買賣

茲提述本公司日期為二零二二年三月二十八日及二零二二年四月一日的公告，應本公司要求，本公司之股份已於二零二二年四月一日上午九時正起在聯交所暫停買賣。本公司股份將繼續暫停買賣，直至另行通知。

本公司證券持有人及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

8. 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	由深圳融創文旅、珠海華發與目標公司就出售事項訂立的日期為二零二三年一月三日的協議(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出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	出售事項的代價總額

「債權」	指	於交割時目標公司尚欠深圳融創文旅的股東借款本金及利息總額
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	深圳融創文旅根據協議向珠海華發出售目標公司的51%股權及債權
「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
「目標地塊的 剩餘地價款」	指	截至協議日期，尚未繳納的地價款人民幣63.55億元（目標地塊的土地使用權出讓的總地價款為人民幣127.1億元）
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「深圳融創文旅」	指	深圳融創文旅產業發展集團有限公司，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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「人才房地塊」	指	目標地塊分為人才房地塊和其他地塊兩部分，其中人才房地塊指住宅（可售型人才房）、住宅配套商業及對應公共配套設施用地，其他地塊指目標地塊除人才房地塊外的用地
「目標公司」	指	深圳融華置地投資有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「目標地塊」	指	由目標公司持有一塊位於深圳市寶安區的土地

「目標項目」	指	於目標地塊的開發項目(含住宅、商業、酒店、冰雪世界等)
「珠海華發」	指	珠海華發房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「%」	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，二零二三年一月三日

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、遲迅先生、黃書平先生、孫喆一先生及商羽先生；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。