

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
與彰泰集團分拆目標項目

茲提述融創中國控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」)日期為2021年4月16日及2021年5月7日的公告(「先前公告」)，內容有關本集團與彰泰集團擬進行的合作事項。除另有界定外，本公告所用詞彙與先前公告所界定者具有相同涵義。

背景

如先前公告所載，於2021年4月16日，融創西南集團(本公司的間接全資附屬公司)與彰泰集團訂立合作框架協議，且於2021年5月7日，融創西南集團、南寧融瑞、彰泰集團及其全資附屬公司與合資公司就合作事項訂立正式協議，據此，融創西南集團及彰泰集團同意通過組成合資公司的方式合作開發擬自彰泰集團及其關聯方轉讓的53個房地產開發項目(目前合共52個項目尚未完全開發完畢，「重組目標項目」)，融創西南集團擬投入約人民幣91.7億元。為擔保融創西南集團履行正式協議項下的付款義務，融創西南集團向彰泰集團提供了融創房地產集團有限公司(「融創房地產」)(本公司的間接全資附屬公司)的連帶責任擔保(「擔保」)。

於本公告日期，南寧融瑞持有合資公司80%股權，彰泰集團及其關聯方持有合資公司20%股權。於本公告日期，南寧融瑞已根據正式協議條款向彰泰集團支付約人民幣27.51億元的代價款，剩餘約人民幣64.19億元的代價款尚未完成支付。於本公告日期前，南寧融瑞作為本公司的非全資附屬公司，其財務業績已合併於本公司之綜合財務報表中。南寧融瑞根據正式協議於52個目標項目中擁有權益。

更新

基於原合作協議的推進情況和市場變化，本集團與彰泰集團積極友好協商，根據各自的發展規劃擬調整合作安排，實現南寧融瑞及彰泰集團分別獨立開發重組目標項目。於2024年11月1日，融創西南集團、南寧融瑞與彰泰集團就重組目標項目的重組安排（「**重組安排**」）訂立正式協議的補充協議（「**補充協議**」），據此：

1. 正式協議項下與剩餘重組目標項目轉入合資公司及剩餘代價付款相關的條款不再執行及適用；
2. 融創房地產於擔保項下的義務將予以解除；
3. 彰泰集團將以人民幣32億元的代價（「**合資公司轉讓代價**」）受讓南寧融瑞持有的合資公司80%股權，受讓完成後，彰泰集團及其關聯方將持有合資公司100%股權（「**合資公司轉讓**」）。合資公司轉讓代價乃根據南寧融瑞已向合資公司出資人民幣32億元而釐定；
4. 正式協議項下重組目標項目中52個房地產開發項目的經調整安排如下：
 - a. 南寧融瑞將自行或通過其指定全資附屬公司持有12個重組目標項目（「**南寧融瑞目標項目**」）及其對應目標股權、股東債權及相關權益（「**南寧融瑞目標項目轉讓**」），總代價為人民幣28.54億元（「**南寧融瑞目標項目轉讓代價**」）。南寧融瑞目標項目轉讓代價乃參照(i)於2024年5月31日各項目對應的股東已投入金額合計約人民幣28.22億元以及各方同意的各項目對應預分配淨利潤；及(ii)下文「**補充協議的理由及裨益**」一節所載的因素，包括通過補充協議項下的交易，融創西南集團不再需要根據正式協議投入剩餘人民幣64.19億元代價，及融創房地產於擔保下的連帶責任擔保將得以解除而釐定；及
 - b. 彰泰集團將自行或通過合資公司持有40個重組目標項目（「**彰泰目標項目**」）及對應目標股權、股東債權及相關權益；

5. 於彰泰集團、融創西南集團及合資公司簽署相應債權轉讓協議並相應形成合資公司應收融創西南集團的債權金額人民幣3.46億元後，南寧融瑞將以人民幣3.46億元的代價（「**債權收購代價**」）自合資公司按面值受讓前述債權；及就上述第3段及第4段及本第5段各項提及的各筆代價，各方同意先由彰泰集團自合資公司提取資金用於向南寧融瑞支付合資公司轉讓代價，並在南寧融瑞收到前述代價的前提下由其專項用於支付南寧融瑞目標項目轉讓代價及債權收購代價。根據前述代價結算及付款機制，本集團毋須撥付任何財務資源支付補充協議項下的任何款項，補充協議項下的交易完成後，本集團亦將不會獲得任何淨款項。

有關合資公司的財務資料

合資公司於2024年6月30日的未經審核綜合淨資產約為人民幣40億元，而合資公司截至2023年12月31日止兩個年度的未經審核除稅前淨利潤／虧損及除稅後淨利潤／虧損如下：

	截至 2023 年 12 月 31 日 止年度 (人民幣百萬元)	截至 2022 年 12 月 31 日 止年度 (人民幣百萬元)
除稅前淨利潤(虧損)	(174.8)	711.9
除稅後淨利潤(虧損)	(205.4)	510.3

有關南寧融瑞目標項目及目標公司的資料

有關南寧融瑞目標項目的資料

於2024年8月31日，南寧融瑞目標項目計容未售建築面積約為117.52萬平方米，概要如下：

序號	對應先前 公告序號	城市	項目名稱	產品類型	計容已售 建築面積 (萬平方米)	計容未售 建築面積 (萬平方米)	重組安排
							完成後 南寧融瑞 持有的權益
1	34	玉林	玉林悅湖居	住宅、商業	8.22	51.70	100%
2	32	玉林	玉林彰泰城	住宅、商業	24.99	4.05	100%
3	33	玉林	北流永順學府	住宅、商業	11.39	0.14	100%
4	40	貴港	貴港濱江學府	住宅、商業	18.40	7.68	95%
5	41	貴港	貴港十里江灣	住宅、商業	11.43	20.80	95%
6	30	北海	北海海棠灣	住宅、商業	6.11	15.21	70%
7	51	南昌	南昌青山印 (東湖61畝)	住宅、商業	6.91	2.15	33%
8	53	南昌	南昌君譽印象	住宅	5.71	5.22	34%
9	52	南昌	南昌彰泰和 (經開81畝)	住宅、商業	11.28	0.54	51%
10	50	無錫	無錫春岸雅築	住宅	7.99	0.57	100%
11	49	南京	南京觀南府	住宅	4.10	-	100%
12	54	玉溪	玉溪玖璋 (玉溪地塊)	住宅、商業	9.15	9.47	24.5%
合計					<u>125.69</u>	<u>117.52</u>	

有關南寧融瑞目標項目的目標公司的資料

有關南寧融瑞目標項目的目標公司包含11家於中國成立的有限責任公司，主要於廣西壯族自治區、江西省及江蘇省從事房地產項目開發及相關業務，並擁有南寧融瑞目標項目。該等目標公司的概要如下：

序號	公司名稱	主營業務範圍	由合資公司持有的權益
1	玉林捷泰房地產開發有限公司	房地產項目開發	100%
2	廣西澤洋房地產開發有限公司	房地產項目開發	100%
3	北流捷泰房地產開發有限公司	房地產項目開發	100%
4	廣西貴港南湖投資管理有限公司	房地產項目開發	95%
5	北海弘彰房地產投資有限公司	房地產項目開發	100%
6	南昌澄淼企業管理有限公司	房地產項目開發	100%
7	貴港華彰房地產開發有限公司	房地產項目開發	34%
8	南昌睿旻企業管理有限公司	房地產項目開發	100%
9	無錫彰泰房地產開發有限公司	房地產項目開發	100%
10	江蘇彰泰房地產開發有限公司	房地產項目開發	100%
11	雲南彰泰房地產開發有限公司	房地產項目開發	24.5%

上述目標公司於2024年6月30日的未經審核總資產^註及未經審核淨資產^註分別約為人民幣61億元及約人民幣9億元。截至2023年12月31日止兩個年度，未經審核除稅前淨利潤及除稅後淨利潤^註如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2022年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)
除稅前淨利潤	52.1	12.5
除稅後淨利潤	8.3	0.014

註：有關南寧融瑞目標項目的目標公司的未經審核總資產、淨資產、除稅前淨利潤及除稅後淨利潤等數據均為該等目標公司相關財務數據的算數加和。

於南寧融瑞目標項目轉讓完成後但於 Stannite 協議(定義見下文)日期前，有關南寧融瑞目標項目的目標公司將成為本公司的間接附屬公司、聯營公司或合營公司(視情況而定)。

合資公司轉讓的所得款項用途及財務影響

如上文所述，於補充協議項下的交易完成後，本集團將不會收到任何淨款項。

緊隨合資公司轉讓完成後，本集團將不再擁有合資公司的任何權益，且合資公司及其附屬公司將不再為本公司的附屬公司。

本集團預期將就合資公司轉讓錄得未經審核除稅前虧損約人民幣0.57億元，此乃參照代價人民幣32億元與合資公司80%股權的長期股權投資於2024年6月30日賬面價值約人民幣32.6億元的差額計算得出。合資公司轉讓的實際虧損金額須待本公司核數師審核。

有關補充協議訂約方的資料

融創西南集團是一家在中國成立的有限公司，為本公司之全資附屬公司，主要從事房地產開發及銷售。

南寧融瑞是一家在中國成立的公司，為本公司之附屬公司，主要從事房地產開發及銷售。於本公告日期，本公司擁有南寧融瑞30%權益，其餘70%權益由 Stannite Gem Investment Ltd. (「**Stannite**」) 擁有。Stannite 為一家於開曼群島成立的公司，其最終實益擁有人為 Warburg Pincus LLC 及其關聯方 (「**Warburg Pincus**」)。Warburg Pincus 是一家總部位於紐約的專注成長的投資機構，目前在全球管理的資產超過830億美元。

彰泰集團是一家在中國成立的有限公司，主要從事房地產開發業務，為廣西壯族自治區領先的房地產開發公司，並已佈局全國多個城市，在雲南、江蘇、江西、湖北等地均持有房地產項目。彰泰集團由黃海濤先生及汪春玲女士分別最終實益擁有80%及20%權益，黃海濤先生及汪春玲女士為夫妻。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及確信，彰泰集團及其最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司的關連人士。

補充協議的理由及裨益

基於原合作協議的推進情況和市場變化，本集團與彰泰集團積極友好協商，根據各自的發展規劃擬調整合作安排，實現南寧融瑞及彰泰集團分別獨立開發南寧融瑞目標項目及彰泰目標項目。通過補充協議項下的交易，本集團、南寧融瑞、彰泰集團及合資公司將解決各方之間的債權債務問題，解除融創西南集團原須於正式協議項下投入的剩餘代價及融創房地產於擔保下的連帶責任擔保，且有助於南寧融瑞集中資源專注南寧融瑞目標項目的後續開發建設，推進項目運營恢復正常。

鑒於上述，董事（包括獨立非執行董事）認為補充協議及其項下的交易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。

與Stannite的協議

與重組安排有關，本集團就南寧融瑞目標項目的共同經營及管理與南寧融瑞及Stannite進行商討並簽署了一份日期為2024年11月1日的協議（「Stannite協議」），根據Stannite協議條款的相關約定，本集團不再控制南寧融瑞，即南寧融瑞將不再為本公司的附屬公司及南寧融瑞目標項目將不再為本集團合併資產。

上市規則的涵義

由於有關重組安排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%，故重組安排構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

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。

承董事會命
融創中國控股有限公司
主席
孫宏斌

香港，2024年11月1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、馬志霞女士、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。