

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
與彰泰集團的合作事項

合作事項

董事會欣然宣布，於二零二一年四月十六日，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，雙方擬通過組成合資公司的方式合作開發目標項目。據此，融創西南集團或其指定方先設立一家平台公司作為合資公司，彰泰集團及其關聯方通過將目標股權全部轉入合資公司的方式對目標公司進行重組，實現融創西南集團或其指定方持有合資公司80%的股權，彰泰集團及其關聯方共同持有合資公司20%的股權。融創西南集團應向合資公司投入的資金總額約為人民幣99.1億元。

目標公司主要於廣西壯族自治區從事房地產項目開發，其主要於南寧、桂林等城市合共開發57個目標項目，包含54個房地產開發項目及3個房地產代建項目，計容可售建築面積約為1,162萬平方米，截至二零二零年十二月三十一日，計容未售建築面積約為825萬平方米。

合作事項完成後，融創西南集團或其指定方將持有合資公司80%的股權，彰泰集團及其關聯方將共同持有合資公司20%的股權。合資公司及目標附屬公司將成為本公司的間接附屬公司，目標合聯營公司將成為本公司的間接合聯營公司。

上市規則的涵義

由於有關合作事項的一項或多項適用百分比率高於5%而所有適用百分比率均低於25%，故合作事項構成上市規則第十四章項下的本公司的須予披露交易，而根據上市規則第十四章，須遵守申報及公告的規定。

1. 合作框架協議

1.1 日期

二零二一年四月十六日

1.2 訂約方

(i) 融創西南集團；及

(ii) 彰泰集團。

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關連人士。

1.3 合作事項

組成合資公司及目標股權重組

根據合作框架協議，融創西南集團或其指定方將設立一家平台公司作為合資公司，合資公司的註冊資本有待在正式協議中確定。合資公司完成設立後，由合資公司以股權收購、現金支付、協議變更等方式對目標公司的全部股權或代建權益進行重組，合資公司以自身20%股權及現金作為支付對價，具體支付方式將於正式協議中約定。重組完成後，融創西南集團或其指定方將持有合資公司80%的股權，彰泰集團及其關聯方將共同持有合資公司20%的股權。

目標債權重組

合資公司取得任一目標公司股權時，彰泰集團應將其對該目標公司的債權按其本息餘額平價轉讓給合資公司，至此之後，彰泰集團及其關聯方不對目標公司享有任何債權。

合作事項的資產

彰泰集團及其關聯方持有的目標股權及目標債權。

合作事項的代價

融創西南集團應向合資公司投入的資金總額約為人民幣99.1億元，構成如下：

- (i) 融創西南集團向合資公司支付彰泰集團實際投入的80%，約人民幣81.2億元，用於合資公司的經營發展或歸還合資公司及目標公司負債；
- (ii) 合作框架協議簽署前，基於彰泰集團或其關聯方為取得目標項目已投入的資源，融創西南集團同意在合資公司完成目標股權及目標債權受讓的前提下，向合資公司提供一筆專項借款，用於向彰泰集團或其關聯方支付前述投入（「**相關投入**」）；及
- (iii) 由於目標項目於截至二零二零年十二月三十一日的已售貨值對應模擬計算的利潤（「**已售利潤**」）由彰泰集團享有，融創西南集團將向合資公司提供另一筆專項借款，用於向彰泰集團或其關聯方支付等額的已售利潤。

上述(ii)及(iii)條約定的專項借款總額預計不超過人民幣17.9億元（具體金額以正式協議為準）。

代價的釐定基準

合作事項的代價約為人民幣99.1億元，乃由訂約方主要參考彰泰集團實際投入、已售利潤及目標項目的市場價值，經公平磋商釐定。

代價的支付

合作事項的代價將按以下方式支付：

- (i) 合作框架協議蓋章生效後，融創西南集團或其指定方向雙方監管賬戶支付定金人民幣6億元（「**定金**」）；
- (ii) 正式協議簽署後且於二零二一年四月三十日前，融創西南集團向合資公司支付代價的30%，約人民幣29.73億元，其中包含已支付的6億元定金，因此融創西南集團需實際支付約人民幣23.73億元（「**第一筆付款**」）；
- (iii) 正式協議簽署後且於二零二一年七月三十日前，融創西南集團向合資公司支付代價的30%，約人民幣29.73億元（「**第二筆付款**」）；及
- (iv) 正式協議簽署後且於二零二二年一月三日前，融創西南集團向合資公司支付代價的40%，約人民幣39.64億元（「**第三筆付款**」）。

融創西南集團支付各筆款項時，應以彰泰集團實際收到的該筆融創西南集團代價為基數，按年利率8%的計息標準自二零二一年一月一日起計付利息，直至該筆款項支付之日，利隨本清。

合作事項的代價將以本集團的內部資源撥付。

代價的調整機制

鑒於簽署合作框架協議時，融創西南集團尚未完成對目標項目的盡職調查，合作事項的代價是基於彰泰集團所提供的信息及所做的陳述和保證事項而確定，仍有待於盡職調查的結果並簽署正式協議時最終確定。若在簽署正式協議前發生以下情況，則雙方協商最終確定代價：

- (i) 彰泰集團實際投入、目標項目實際已售利潤、目標項目指標與彰泰集團提供的數據不一致；或
- (ii) 彰泰集團的陳述和保證存在其他不一致情況（包括但不限於存在未披露的債務及其他或有負債的情況）。

目標股權的交割

融創西南集團支付第二筆付款前，合資公司應完成數量不低於60%的目標股權的股轉工作，融創西南集團支付第三筆付款前，合資公司應取得全部目標股權，否則雙方另行協商未取得部分股權對應價款的具體支付安排。

自二零二一年一月一日起，目標公司中原歸屬彰泰集團及其關聯方的任何股東權益及所產生的應分配利潤，均歸屬合資公司所有。

擔保措施

為擔保融創西南集團履行合作框架協議項下的付款義務，融創西南集團應向彰泰集團提供如下擔保：

- (i) 合資公司設立之日起5日內，融創西南集團將其持有的合資公司股權質押給彰泰集團，後續彰泰集團將根據融創西南集團的支付進度逐步註銷相應股權的質押手續；及
- (ii) 合作框架協議簽訂之日起5日內，融創西南集團向彰泰集團提供融創房地產集團有限公司(本公司的間接全資附屬公司)的連帶責任保證擔保函。

於融創西南集團支付第三筆付款後，彰泰集團應立即解除上述擔保。

合資公司的治理

合資公司的董事會將由5名董事組成，其中4名由融創西南集團委派，1名由彰泰集團委派。彰泰集團委派的董事擔任董事長，融創西南集團委派的總經理擔任合資公司法定代表人。董事會決議事項經4名(含本數)及以上的董事批准後方可執行。

其他安排

彰泰集團有權向融創西南集團轉讓其於合資公司剩餘股權，股權轉讓對價為剩餘股權對應實繳註冊資本及資本公積，加上：(i)相關投入除以80%再乘以20%的款項及相關年化率10%的利息，或(ii)目標項目及合資公司新獲取項目已售貨值對應的未分配利潤的20%。

2. 目標項目及目標公司的資料

2.1 有關目標項目的資料

目標公司主要於南寧、桂林等城市共開發57個目標項目，包含54個房地產開發項目及3個房地產代建項目，計容可售建築面積約為1,162萬平方米，截至二零二零年十二月三十一日，計容未售建築面積約為825萬平方米。

54個房地產開發項目的概要如下：

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)	由彰泰集團 持有的權益
1	南寧	賓陽彰泰學府	住宅、商業	11.65	9.22	100.0%
2	南寧	橫縣彰泰城	住宅、商業	6.98	7.50	51.0%
3	南寧	南寧濱江景灣	住宅、商業	0.91	11.07	33.0%
4	南寧	南寧江景灣	住宅、商業	1.59	7.46	80.0%
5	南寧	南寧彰泰智穀	住宅、商業	4.61	27.83	80.0%
6	南寧	武鳴濱江學府	住宅、商業	6.54	7.30	70.0%
7	南寧	武鳴悅湖居	住宅、商業	0.76	11.03	100.0%
8	南寧	彰泰濱江學府	住宅、商業	8.53	1.87	100.0%
9	桂林	桂林春天裏	住宅、商業	2.72	11.73	51.0%
10	桂林	桂林博翠灕江	住宅、商業	-	18.04	51.0%
11	桂林	桂林漓東新城	住宅、商業	6.64	10.32	34.0%
12	桂林	桂林彰泰學府	住宅、商業	7.58	13.44	100.0%
13	桂林	桂林彰泰紅二期	住宅、商業	-	11.32	100.0%
14	桂林	桂林冠臻園	住宅、商業	1.88	2.66	100.0%
15	桂林	北城1號	住宅、商業	9.32	2.36	51.0%
16	桂林	桂林彰泰郡二期	住宅、商業	-	8.74	60.0%
17	桂林	金橋水岸	住宅、商業	15.20	10.54	60.0%
18	桂林	烏布小院	住宅、商業	2.61	0.07	100.0%
19	桂林	烏布小鎮	住宅、商業	5.11	1.59	100.0%

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)	由彰泰集團 持有的權益
20	桂林	興安彰泰學府	住宅、商業	6.41	13.51	100.0%
21	桂林	彰泰陽朔十裏春風	住宅、商業	7.14	3.20	60.0%
22	桂林	彰泰陽朔十裏瀾山	住宅、商業	0.17	11.98	60.0%
23	桂林	彰泰中央城	住宅、商業	9.87	19.30	50.0%
24	桂林	鐘山彰泰城	住宅、商業	30.35	39.32	100.0%
25	桂林	桂林溢達紡織廠地塊	住宅、商業	-	19.39	50.0%
26	柳州	柳州濱江學府	住宅、商業	7.71	0.99	100.0%
27	柳州	柳州歡樂頌	住宅、商業	2.75	26.32	100.0%
28	柳州	柳州江與城	住宅、商業	12.96	29.00	100.0%
29	北海	北海白鷺灣	住宅、商業	3.46	28.89	100.0%
30	北海	北海海棠灣	住宅、商業	2.82	18.50	70.0%
31	北海	北海春江海岸	住宅、商業	8.60	17.71	100.0%
32	玉林	玉林彰泰城	住宅、商業	17.47	11.57	100.0%
33	玉林	北流永順學府	住宅、商業	4.40	7.13	10.0%
34	玉林	玉林悅湖居	住宅、商業	1.76	58.16	10.0%
35	梧州	玫瑰園	住宅、商業	57.54	13.85	50.0%
36	梧州	梧州長島國際	住宅、商業	1.97	39.48	51.0%
37	梧州	梧州彰泰城B區	住宅、商業	0.68	13.87	100.0%
38	梧州	藤縣彰泰城	住宅、商業	5.62	6.39	90.0%
39	欽州	欽州彰泰紅	住宅、商業	1.42	37.09	75.0%
40	貴港	貴港濱江學府	住宅、商業	6.06	20.02	95.0%
41	貴港	貴港十裏江灣	住宅、商業	3.00	29.23	95.0%
42	貴港	貴港彰泰紅	住宅、商業	13.17	22.59	50.0%
43	防城港	防城港觀江海	住宅、商業	11.51	26.36	100.0%
44	賀州	賀州歡樂頌	住宅、商業	1.76	6.71	100.0%
45	賀州	賀州新旺角	住宅、商業	2.53	4.89	70.0%
46	賀州	賀州彰泰郡	住宅、商業	6.99	3.01	70.0%
47	賀州	賀州彰泰天譽	住宅、商業	4.43	8.69	49.0%

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)	由彰泰集團 持有的權益
48	武漢	武漢翡麗天璽	住宅、商業	-	11.08	33.0%
49	南京	南京觀南府	住宅	2.08	2.02	100.0%
50	無錫	無錫春岸雅築	住宅	-	8.56	100.0%
51	南昌	東湖61畝	住宅、商業	-	9.06	33.0%
52	南昌	經開81畝	住宅、商業	-	11.82	51.0%
53	南昌	南京君譽印象	住宅	-	10.93	34.0%
54	玉溪	玉溪地塊	住宅、商業	-	18.62	24.5%
合計				327.26	783.33	

3個房地產代建項目的概要如下：

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)
1	桂林	伴山雲廬	住宅、商業	7.13	13.83
2	桂林	靈川中央城	住宅、商業	0.94	8.29
3	玉林	玉通彰泰紅	住宅、商業	1.73	19.72
合計				9.80	41.84

註：目標項目數據來源於彰泰集團提供的資料。相關數據以中國政府部門的最終審批為準。

2.2 有關目標公司的資料

目標公司包含 50 家於中國成立的有限責任公司，主要於廣西壯族自治區從事房地產項目開發及相關業務，其中 47 家公司持有目標項目，彰泰集團或其關聯方於剩餘 3 家公司僅擁有代建權益。持有目標項目的 47 家目標公司的概要如下：

序號	公司名稱	主營業務範圍	由彰泰集團持有的權益
1	廣西豪泰房地產開發有限公司	房地產開發	100%
2	北海熙泰房地產開發有限公司	房地產開發	100%
3	北海弘彰房地產投資有限公司	房地產開發	100%
4	防城港彰泰房地產開發有限公司	房地產開發	100%
5	桂林鼎泰房地產開發有限公司	房地產開發	100%
6	桂林億泰房地產開發有限公司	房地產開發	100%
7	靈川弘彰房地產開發有限公司	房地產開發	100%
8	賀州彰泰房地產開發有限公司	房地產開發	100%
9	賀州領泰投資有限公司	房地產開發	100%
10	陽朔合眾泰展旅遊文化投資有限公司	房地產開發	100%
11	賀州彰泰城房地產開發有限公司	房地產開發	100%
12	柳州厚榮房地產開發有限公司	房地產開發	100%
13	玉林弘彰房地產開發有限公司	房地產開發	100%
14	桂林弘彰投資有限公司	房地產開發	100%
15	廣西澤洋房地產開發有限公司	房地產開發	100%
16	北海華彰房地產投資有限公司	房地產開發	100%
17	無錫彰泰房地產開發有限公司	房地產開發	100%
18	欽州弘彰房地產開發有限公司	房地產開發	100%
19	柳州彰泰建設有限公司	房地產開發	100%
20	柳州彰譽投資有限公司	房地產開發	100%
21	柳州柳彰投資有限公司	房地產開發	100%
22	賓陽彰泰房地產開發有限公司	房地產開發	100%
23	南寧市弘彰投資有限責任公司	房地產開發	100%
24	廣西智道通投資有限公司	房地產開發	100%

序號	公司名稱	主營業務範圍	由彰泰集團 持有的權益
25	桂林甄泰建築工程有限公司	建築施工	100%
26	廣西貴港市熙泰建築工程有限公司	建築施工	100%
27	桂林華泰工程監理有限公司	監理	100%
28	桂林睿通商業管理有限公司	商業、酒店管理	100%
29	梧州市藤縣彰達房地產開發有限公司	房地產開發	90%
30	欽州捷泰房地產開發有限公司	房地產開發	75%
31	賀州弘彰房地產有限責任公司	房地產開發	70%
32	賀州合創房地產開發有限公司	房地產開發	70%
33	桂林捷彰房地產開發有限公司	房地產開發	60%
34	陽朔弘彰房地產開發有限公司	房地產開發	60%
35	桂林市瀚浩房地產開發有限公司 王郡分公司	房地產開發	60%
36	桂林順祥投資集團有限公司	房地產開發	51%
37	桂林盈盛房地產開發有限公司	房地產開發	51%
38	廣西速晟投資開發有限公司	房地產開發	51%
39	橫縣彰泰房地產開發有限公司	房地產開發	51%
40	梧州市雍華庭房地產開發有限公司	房地產開發	51%
41	桂林眾泰房地產開發有限公司	房地產開發	50%
42	貴港弘彰投資有限公司	房地產開發	50%
43	梧州國海置業有限公司	房地產開發	50%
44	桂林沅祺房地產開發有限公司	房地產開發	34%
45	貴港華彰房地產開發有限公司	房地產開發	34%
46	武漢德商榮和置業有限公司	房地產開發	33%
47	雲南彰泰房地產開發有限公司	房地產開發	24.5%

目標公司於二零二零年十二月三十一日的未經審核總資產¹約為人民幣487.16億元，未經審核淨資產¹約為人民幣5.95億元，於截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度的未經審核除稅前淨虧損及除稅後淨虧損¹載列如下：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (約人民幣億元)	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 (約人民幣億元)
除稅前淨虧損	3.24	1.08
除稅後淨虧損	3.94	1.74

註：

1. 目標公司未經審核的總資產、淨資產、除稅前淨虧損及除稅後淨虧損等數據均為所有目標公司相關財務數據的算數加和；
2. 目標公司資料及財務數據均來源於彰泰集團提供的資料。

合作事項完成後，融創西南集團或其指定方將持有合資公司80%的股權，彰泰集團及其關聯方將共同持有合資公司20%的股權。合資公司及目標附屬公司將成為本公司的間接附屬公司，目標合聯營公司將成為本公司的間接合聯營公司。

3. 合作事項的理由及裨益

彰泰集團為廣西壯族自治區領先的房地產開發公司，對廣西壯族自治區內各城市有深厚的理解並在土地獲取方面具有豐富經驗。此外，彰泰集團佈局全國多個城市，其在雲南、江蘇、江西、湖北等地均持有房地產項目。

合作事項將有助於本集團與彰泰集團的強強聯合，進一步鞏固本集團在廣西壯族自治區的領先地位及市場影響力。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為合作事項乃按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

4. 有關本集團及訂約方的資料

4.1 本集團

本公司是一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團以「至臻·致遠」為品牌理念，致力於通過高品質的產品與服務，整合優質資源，為中國家庭提供美好生活的完整解決方案，推動中國城市的高質量發展與進步。本集團以地產為核心主業，堅持「地產+」戰略，佈局六大板塊：融創地產、融創服務、融創文旅、融創文化、融創會議會展、融創醫療康養，業務覆蓋地產開發、物業服務、會議會展、旅遊度假、主題樂園、商業運營、酒店運營、醫療康養、IP開發運營、影視內容製作發行等多領域。

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。

4.2 彰泰集團

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。彰泰集團由黃先生及汪女士分別最終實益擁有80%及20%權益，黃先生與汪女士為夫妻。

5. 上市規則的涵義

由於有關合作事項的一項或多項適用百分比率高於5%而所有適用百分比率均低於25%，故合作事項構成上市規則第十四章項下的本公司的須予披露交易，而根據上市規則第十四章，須遵守申報及公告的規定。

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：

「彰泰集團實際投入」	指	彰泰集團及其關聯方對目標項目的合計實際投入（含股權投入及債權投入）約人民幣101.5億元
「董事會」	指	董事會
「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
「合作事項」	指	融創西南集團與彰泰集團擬通過組成合資公司的方式合作開發目標項目
「合作框架協議」	指	融創西南集團與彰泰集團於二零二一年四月十六日訂立的關於通過組成合資公司來合作開發目標項目的合作框架協議
「董事」	指	本公司董事
「正式協議」	指	融創西南集團與彰泰集團將於盡職調查結束後就通過組成合資公司來合作開發目標項目簽訂的正式合作協議
「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

「合資公司」	指	一家由融創西南集團或其指定方於中國設立的有限責任公司，作為融創西南集團與彰泰集團合作開發目標項目的平台公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「黃先生」	指	黃海濤先生
「汪女士」	指	汪春玲女士
「中國」	指	中華人民共和國
「代建權益」	指	彰泰集團及其關聯方對3個目標項目以作為代建方或非股東方享有的權益，根據合作框架協議，彰泰集團及其關聯方須促成合資公司作為該等目標項目的權益受讓方，與目標項目實際權益人重新簽署相應書面協議，合資公司享有自二零二零年十二月三十一日起所產生的代建收益
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「融創西南集團」	指	融創西南房地產開發(集團)有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「目標合聯營公司」	指	截至本公告日期，屬於彰泰集團合聯營公司的目標公司

「目標公司」	指	合共50家於中國成立的有限責任公司的統稱，其中47家公司持有目標項目，彰泰集團或其關聯方於剩餘3家公司中僅擁有代建權益
「目標債權」	指	彰泰集團及其關聯方合計對目標公司享有的全部債權本息餘額
「目標股權」	指	彰泰集團或其關聯方持有的目標公司全部或部分股權及其對應附屬權益，以及代建權益
「目標項目」	指	彰泰集團擬轉讓的57個房地產項目，包含54個房地產開發項目，3個房地產代建項目，目標項目詳情請見「有關目標項目的資料」
「目標附屬公司」	指	截至本公告日期，屬於彰泰集團附屬公司的目標公司
「彰泰集團」	指	桂林彰泰實業集團有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司
「%」	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，二零二一年四月十六日

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、遲迅先生、田強先生、商羽先生、黃書平先生及孫喆一先生；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。