

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，概不就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

出售事項

福州榕耀之城項目為本集團與首開股份合作開發的項目。福州首融(即福州榕耀之城項目的項目公司)分別由寧德融熙(本公司的間接全資附屬公司)及首開福泰(首開股份的全資附屬公司)持有42%及58%的權益。目前，寧德融熙100%股權的登記股東為中航信託，其中33%股權為中航信託代福州衡越(本集團的間接全資附屬公司)持有，剩餘67%股權(即目標股權)因本集團與中航信託的投融資安排已由本集團於出售事項前轉讓給中航信託。二零二三年八月十日，福州衡越、寧德融熙、中航信託及首開股份簽訂協議，據此，中航信託同意向首開股份轉讓目標股權及中航信託對寧德融熙享有的目標債權，代價為人民幣8億元。

由於中航信託通過目標股權對福州榕耀之城項目的投入有固定的投資期限，且在投資期限屆滿時本集團有義務按中航信託的投資金額加約定投資收益回購中航信託持有的目標股權等，因此，寧德融熙作為本公司的全資附屬公司，其財務業績合併於本公司之綜合財務報表中。出售事項完成後，本集團將擁有寧德融熙33%權益，寧德融熙將不再為本公司附屬公司，且其財務業績將不再併入本公司之綜合財務報表中。綜合上述的交易安排，出售事項的代價將全部用於解決本集團與中航信託的債務問題。

上市規則的涵義

出售事項之最高適用百分比率計算為5%或以上但低於25%，故出售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。根據上市規則第十四章，本公司須遵守申報及公告的規定。

1. 出售事項

福州榕耀之城項目為本集團與首開股份合作開發的項目。福州首融(即福州榕耀之城項目的項目公司)分別由寧德融熙(本公司的間接全資附屬公司)及首開福泰(首開股份的全資附屬公司)持有42%及58%的權益。目前，寧德融熙100%股權的登記股東為中航信託，其中33%股權為中航信託代福州衡越(本集團的間接全資附屬公司)持有，剩餘67%股權(即目標股權)因本集團與中航信託的投融資安排已由本集團於出售事項前轉讓給中航信託。二零二三年八月十日，福州衡越、寧德融熙、中航信託及首開股份簽訂協議，據此，中航信託同意向首開股份轉讓目標股權及中航信託對寧德融熙享有的目標債權，代價為人民幣8億元。

由於中航信託通過目標股權對福州榕耀之城項目的投入有固定的投資期限，且在投資期限屆滿時本集團有義務按中航信託的投資金額加約定投資收益回購中航信託持有的目標股權等，因此，寧德融熙作為本公司的全資附屬公司，其財務業績合併於本公司之綜合財務報表中。出售事項完成後，本集團將擁有寧德融熙33%權益，寧德融熙將不再為本公司附屬公司，且其財務業績將不再併入本公司之綜合財務報表中。綜合上述的交易安排，出售事項的代價將全部用於解決本集團與中航信託的債務問題。

協議的主要條款如下：

目標股權及目標債權

根據協議，中航信託同意向首開股份轉讓及首開股份同意受讓目標股權及目標債權。

代價

目標股權及目標債權的代價合共為人民幣8億元，該代價乃參考寧德融熙於二零二三年六月三十日的淨資產、擬出售的股權比例、目標債權的賬面價值以及目前市場環境，經公平磋商後釐定。

如經首開股份上級國有資產監督管理機構審核、核准及備案的資產評估結果對應的目標股權及目標債權的評估價值高於人民幣8億元，則目標股權及目標債權的代價為人民幣8億元；如前述資產評估結果對應的目標股權及目標債權的評估價值低於人民幣8億元，則目標股權及目標債權的代價由首開股份及中航信託另行協商確認。若首開股份及中航信託在國有資產監督管理機構備案結果批覆出具之日起30個工作內未能就目標股權及目標債權最終交易價格達成一致意見，則任何一方均有權單方解除協議、終止交易行為且不承擔違約責任。

代價的支付

代價將自目標股權變更登記至首開股份名下，且下述先決條件全部滿足後120日內，由首開股份分期向中航信託賬戶支付：

- (a) 收購目標股權及目標債權已經首開股份內部決策程序表決通過且完成國有資產監督管理機構審核、資產評估核准或備案程序；
- (b) 寧德融熙之人民幣13億元註冊資本已完成實繳並已取得實繳驗資報告；
- (c) 由中航信託代福州衡越持有的寧德融熙剩餘33%股權質押予首開股份並辦理完畢相關質押登記手續及福州衡越將其持有的對寧德融熙的約人民幣691萬元債權質押予首開股份並辦理完畢相關質押登記手續，為首開股份享有的包括但不限於目標債權以及首開股份可能產生的所有對寧德融熙的債權等提供擔保；
- (d) 中航信託與福州衡越已完成對寧德融熙的債務清理並向首開股份出具相關債權憑證；
- (e) 目標股權已變更登記至首開股份名下，並按首開股份指示完成寧德融熙法定代表人、董事等人員的變更登記備案手續；
- (f) 目標債權已轉讓至首開股份名下並出具相關債權確認憑證；
- (g) 目標股權及目標債權不存在任何形式的抵押、質押或其他權利負擔；
- (h) 中航信託、福州衡越在協議中所作的任何陳述及保證持續保持是完全真實、完整、準確的、無重大不利變化，沒有任何違反協議約定或其他交易文件約定的行為；

- (i) 任何政府部門、司法機關均沒有任何未決的或可能採取的行動或程序，以限制或禁止協議預期進行的任何交易或該等交易附帶的任何交易的完成；
- (j) 中航信託及寧德融熙的財務狀況未發生任何實質性變化從而給協議項下的交易帶來嚴重不利影響；及
- (k) 協議生效，且協議各方可能同意的其他前提條件(如有)均已滿足。

完成

如上述先決條件在目標股權變更登記至首開股份名下之日起150日內未能全部滿足且未被首開股份豁免，則首開股份有權單方終止實施協議項下之交易。

首開股份及中航信託應在完成國有資產監督管理機構審核、資產評估核准或備案程序的前提下，於協議簽訂之日起180日內完成寧德融熙股權變更登記手續，將目標股權變更登記至首開股份名下，並應同時完成寧德融熙法定代表人、董事長、董事、經理的變更登記手續。中航信託應於目標股權變更登記手續完成之日向首開股份出具目標債務的轉讓確認憑證。

有關寧德融熙及福州榕耀之城項目的資料

寧德融熙為一家於二零一九年十月二十八日在中國註冊成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣13億元及實繳註冊資本人民幣13億元(由中航信託及福州衡越出資)。目前，寧德融熙100%股權的登記股東為中航信託，其中33%股權為中航信託代福州衡越(本公司的間接全資附屬公司)持有，剩餘67%股權因本集團與中航信託的投融資安排已由本集團於出售事項前轉讓給中航信託。寧德融熙主要於中國從事房地產開發業務，包括開發福州榕耀之城項目。

寧德融熙於二零二三年六月三十日的未經審核淨資產及未經審核資產總值分別約為人民幣12.87億元及人民幣14.33億元，於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度的未經審核除稅前盈利／虧損及除稅後盈利／虧損載列如下：

	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)
除稅前盈利／(虧損)	25,135	(6,328)
除稅後盈利／(虧損)	16,380	(5,862)

本集團預期目標股權出售將虧損約人民幣9,319.2萬元，此乃參照目標股權出售的代價及寧德融熙於二零二三年六月三十日的未經審核資產淨值計算得出。目標股權出售的實際虧損金額須待本公司核數師審核。

福州榕耀之城項目為本集團與首開股份合作開發的項目，概要如下：

位置	項目名稱	產品類型	總佔地面積 (萬平方米)	總建築面積 (萬平方米)	由寧德融熙
					所佔權益
福建省福州市	榕耀之城	住宅、 人才房、 商業、車位	19.19	36.02	42%

出售事項完成後，本集團將擁有寧德融熙33%權益，寧德融熙將不再為本公司附屬公司，且其財務業績將不再併入本公司之綜合財務報表中。

2. 出售事項的理由及裨益

出售事項所得款項將全部支付給中航信託，用於解決本集團與中航信託的債務問題。因此，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，並符合股東的整體利益。

3. 本公司及訂約方的資料

本公司

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。本集團以地產為核心主業，佈局房地產開發、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。

福州衡越

福州衡越是一家在中國成立的有限公司，主要於中國從事房地產開發業務，福州衡越為本公司的間接全資附屬公司。

首開股份

首開股份是一家在中國成立的有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600376)，主要在中國從事房地產開發、物業經營與物業服務、舊城區更新改造業務、房地產金融業務等。

中航信託

中航信託是一家在中國註冊成立的股份有限公司及經中國銀保監會批准設立的非銀行金融機構，主要從事(其中包括)另類投資、資產管理、資產服務、財富管理、貸款、金融產品投資及金融股權投資等業務。中航信託的股份由中航投資控股有限公司持有約84.42%，由華僑銀行有限公司持有約15.58%。中航投資控股有限公司由中國航空工業集團有限公司通過中航工業產融控股股份有限公司(一家在中國成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市，股份代號：600705)最終控制。中國航空工業集團有限公司為一家中國國有獨資企業。華僑銀行有限公司的普通股於新加坡證券交易所主板上市(股份代號：OCBC Bk (O39))。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，首開股份、中航信託及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

4. 上市規則的涵義

出售事項之最高適用百分比率計算為5%或以上但低於25%，故出售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。根據上市規則第十四章，本公司須遵守申報及公告的規定。

5. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「協議」	指	首開股份、中航信託、福州衡越及寧德融熙就出售事項訂立的日期為二零二三年八月十日的框架協議及其後簽訂的對原協議的補充協議
「中航信託」	指	中航信託股份有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司

「首開股份」	指	北京首都開發股份有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司
「董事會」	指	本公司董事會
「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)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本集團根據協議向首開股份轉讓目標股權及目標債權
「福州衡越」	指	福州衡越置業有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「福州榕耀之城項目」	指	福州首融於中國福建省福州市倉山區開發建設的福州榕耀之城項目
「福州首融」	指	福州首融房地產開發有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，由寧德融熙持有42%權益及由首開福泰(首開股份的全資附屬公司)持有58%權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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

「寧德融熙」	指	寧德融熙置業有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「首開福泰」	指	福州首開福泰投資有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，為首開股份的全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標債權」	指	中航信託對寧德融熙享有的金額為人民幣14,021,443.57元的債權
「目標股權」	指	中航信託持有的寧德融熙合計67%的股權

承董事會命
融創中國控股有限公司
主席
孫宏斌

香港，二零二三年八月十日

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；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。