

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)

關於對重慶灣項目現有債務進行重組及新增融資以盤活項目

交易事項

重慶灣項目為本集團與合作方合作開發的項目。於交易事項完成前，本集團、陽光壹佰方及南寧國意分別持有項目公司70%、20%及10%股權。中信信託及中信金融資產為項目公司現有債務的主要債權人。為解決重慶灣項目的相關現有債務償還問題及滿足後續開發建設所需資金，本集團新引入長城風險資產盤活投資中心作為投資者，長城風險資產盤活投資中心擬出資不超過人民幣24.76億元為重慶灣項目的現有債務進行重組並提供新增融資以盤活項目。

於2025年1月23日，本集團與長城投資基金、長城風險資產盤活投資中心、中信信託、中信金融資產及陽光壹佰置業簽訂有限合夥協議等相關協議，據此，(1)長城風險資產盤活投資中心作為優先級有限合夥人擬向有限合夥企業現金出資不超過人民幣24.76億元，其中，原則上①不超過人民幣13.26億元將主要用於重慶灣項目的開發建設及可能影響重慶灣項目開發等問題的資金需求，及②不低於人民幣11.5億元(實際以長城風險資產盤活投資中心最終收購的金額為準)將用於購買中信信託持有的中間級有限合夥份額；(2)中信信託以中信信託管理的信託計劃對項目公司的債權約人民幣50億元作價約人民幣31.74億元認購中間級有限合夥份額；(3)中信金融資產以其對於項目公司的債權認購劣後級有限合夥份額；(4)陽光壹佰置業以其對於項目公司的債權或現金出資認購劣後級有限合夥份額；及(5)本集團以其對於項目公司的債權及持有的項目公司部分股權認購劣後級有限合夥份額。

重慶灣項目位於中國重慶兩江交匯核心區位，主要包括住宅及商業，其未開發地塊總建築面積約為100萬平方米。交易事項通過對重慶灣項目現有債務進行重組解決了項目相關債務問題，提升了項目價值且為項目提供後續開發建設所需資金，盤活了本集團優質項目。

上市規則的涵義

由於有關交易事項的最高適用百分比率為5%或以上但低於25%，故交易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. 交易事項

重慶灣項目為本集團與合作方合作開發的項目。於交易事項完成前，本集團、陽光壹佰方及南寧國意分別持有項目公司70%、20%及10%股權。為解決重慶灣項目的相關現有債務償還問題及滿足後續開發建設所需資金，本集團及長城方等簽訂相關協議，據此，長城方擬出資不超過人民幣24.76億元對重慶灣項目相關現有債務進行重組並提供新增融資，主要安排如下：

- (1) 於2025年1月23日，(a)長城投資基金作為普通合夥人，(b)長城風險資產盤活投資中心作為優先級有限合夥人，(c)中信信託作為中間級有限合夥人，及(d)中信金融資產、融創附屬公司I、融創附屬公司II及陽光壹佰置業作為劣後級有限合夥人訂立關於有限合夥企業的有限合夥協議。根據有限合夥協議：
 - (i) 長城風險資產盤活投資中心以不超過人民幣24.76億元向有限合夥企業進行現金出資(更多詳細信息載於下文第(3)段)；
 - (ii) 中信信託以中信信託管理的信託計劃債權作價約人民幣31.74億元向有限合夥企業進行出資；
 - (iii) 中信金融資產以其持有的中信金融資產債權作價約人民幣1.73億元向有限合夥企業進行出資；
 - (iv) 融創附屬公司I以其持有的融創附屬公司I債權作價約人民幣26.06億元向有限合夥企業進行出資；
 - (v) 融創附屬公司II以其持有的項目公司3%股權向有限合夥企業進行出資；及
 - (vi) 陽光壹佰置業(合作方之一)以現金或本金金額為人民幣17億元的陽光壹佰置業債權向有限合夥企業進行出資。

- (2) 長城信託作為受託人，融創附屬公司II作為委託人及有限合夥企業作為受益人訂立關於項目財產權信託的信託合同。根據信託合同，項目財產權信託將受託取得融創附屬公司II剩餘持有的項目公司67%的股權。
- (3) 就上文所述長城風險資產盤活投資中心的不超過人民幣24.76億元的出資，原則上：
- (i) 不超過人民幣13.26億元將用於重慶灣項目的開發建設及可能影響重慶灣項目開發等問題的資金需求。項目公司作為債務人，有限合夥企業作為債權人及融創房地產作為保證人，將就該筆新增借款訂立借款協議；和
 - (ii) 不低於人民幣11.5億元（實際以長城風險資產盤活投資中心最終收購的金額為準）將用於購買中信信託持有的中間級有限合夥份額。
- (4) 有限合夥企業作為債權人、項目公司及重慶萬達城作為債務人及融創房地產作為保證人，就重組中信信託管理的信託計劃債權訂立中信信託債權重組協議。
- (5) 融創房地產作為保證人與有限合夥企業作為債權人訂立了保證合同，就有限合夥企業於借款協議及中信信託債權重組協議項下所享有的債權提供最高額連帶保證擔保。

(a) 有限合夥協議

訂約方

- (i) 長城投資基金（作為普通合夥人）；
- (ii) 長城風險資產盤活投資中心（作為優先級有限合夥人）；
- (iii) 中信信託（作為中間級有限合夥人）；及
- (iv) 中信金融資產、融創附屬公司I、融創附屬公司II及陽光壹佰置業作為劣後級有限合夥人。

有限合夥企業的名稱

蕪湖長真投資中心（有限合夥）。

經營範圍

有限合夥企業的經營範圍為以自有資金從事投資活動。

期限

有限合夥企業的合夥期限為自營業執照簽發之日起十(10)年，經全體合夥人協商一致後，有限合夥企業的合夥期限可以提前終止或延長。

注資

各合夥人須以現金、債權及股權向有限合夥企業所作的出資額載列如下：

合夥人	認繳份額 (人民幣萬元)	出資方式
普通合夥人		
長城投資基金	100.00	現金
優先級有限合夥人		
長城風險資產盤活投資中心	132,600.00	現金
中間級有限合夥人		
中信信託	317,376.98	中信信託管理的 信託計劃債權
劣後級有限合夥人		
中信金融資產	17,279.45	中信金融資產債權
陽光壹佰置業	170,000.00	陽光壹佰置業 債權/現金
融創附屬公司I	260,580.85 ^{註1}	融創附屬公司I債權
融創附屬公司II	0.01	項目公司3%股權
合計	897,937.29	

註1：相對融創附屬公司I債權面值折讓約15%。

合夥事務的管理

長城投資基金作為有限合夥企業的執行事務合夥人，執行合夥事務。

合夥人會議由執行事務合夥人主持。受限於有限合夥協議的條款，應當由合夥人會議批准的事項包括決定合夥人入夥及退夥、有限合夥企業的解散、有限合夥協議的修改等。

收益分配

有限合夥企業的收益（經扣除一切所需的開支及稅項後）應按以下方式分配予有限合夥人：

- (1) 向優先級有限合夥人分配當期基礎收益、當期本金、浮動收益等；
- (2) 向中間級有限合夥人分配實繳本金，中間級有限合夥份額無收益；
- (3) 向中信金融資產分配當期優先收益、剩餘收益及出資本金；及
- (4) 在完成上述分配後且中信金融資產已足額收到其投資權益及實繳出資本金後，普通級重組債權（即重組債權本金減優先級重組債權本金）剩餘固定收益和特別收益由有限合夥企業及劣後級有限合夥人另行約定，普通級重組債權剩餘固定收益和特別收益分配完成後，如有限合夥企業仍有剩餘可分配資產的，則剩餘資產按照陽光壹佰置業、融創附屬公司I以及融創附屬公司II屆時已經實繳出資的劣後級有限合夥份額比例，向陽光壹佰置業、融創附屬公司I及融創附屬公司II分配。

虧損分擔

投資項目存在潛在的投資風險，全體合夥人根據認繳出資比例承擔可能發生的投資損失，以各合夥人各自認繳出資為限。

(b) 信託合同

訂約方

- (i) 長城信託 (作為受託人)；
- (ii) 融創附屬公司 II (作為委託人)；及
- (iii) 有限合夥企業 (作為受益人)。

信託財產

融創附屬公司 II 所持有的項目公司的 67% 股權。

信託期限

項目財產權信託的期限為信託生效日起計六十六 (66) 個月，受限於信託合同的條款，項目財產權信託的期限可以提前終止或延長。

信託管理

有限合夥企業作為項目財產權信託唯一受益人，決定項目財產權信託的所有重大事項，項目財產權信託應根據有限合夥企業的指令行使作為項目公司股東的權利。

(c) 借款協議、中信信託債權重組協議及保證合同

借款協議

項目公司作為債務人，有限合夥企業作為債權人及融創房地產作為保證人，就本金金額不超過人民幣 13.26 億元的新增借款訂立借款協議，該筆款項將用於重慶灣項目的開發建設及可能影響重慶灣項目開發問題等的資金需求。借款期限為 5 年，自實際發放首筆借款之日起計算。借款利息按照年利率 8.5% 計算。

中信信託債權重組協議

項目公司及重慶萬達城作為共同債務人，有限合夥企業作為債權人及融創房地產作為保證人，就本金金額為人民幣 31.2 億元的債權 (原為中信信託管理的信託計劃債權) 訂立中信信託債權重組協議。還款期限為 8 年。項目公司及重慶萬達城按照中信信託債權重組協議的條款向有限合夥企業清償債權本金及收益。

保證合同

融創房地產作為保證人及有限合夥企業作為債權人訂立保證合同。根據保證合同，融創房地產在人民幣44.46億元的債權本金最高額（即借款協議項下的本金金額及中信信託債權重組協議項下的本金金額的總和）內，就債務人在借款協議及中信信託債權重組協議項下的全部債務對有限合夥企業承擔無限連帶保證責任。保證期間為3年，自債務人履行債務期限屆滿之日起算。

2. 重慶灣項目的資料

重慶灣項目位於中國重慶兩江交匯核心區位，主要包括住宅及商業。重慶灣項目未開發地塊的總建築面積約為100萬平方米及計容建築面積約為66萬平方米。

3. 項目公司的資料

項目公司為一家於2000年1月28日在中國註冊成立的有限責任公司，註冊資本人民幣1億元及實收資本人民幣1億元。

於交易事項完成前，項目公司由融創附屬公司II、陽光壹佰方及南寧國意分別持有70%、20%及10%股權。

項目公司主要於中國從事房地產開發業務，包括開發重慶灣項目。

項目公司截至2024年6月30日的未經審核淨負債約為人民幣22.9億元。截至2023年12月31日兩個財政年度的未經審核除稅前後虧損如下：

	截至2022年 12月31日止年度 (人民幣千元)	截至2023年 12月31日止年度 (人民幣千元)
除稅前虧損	18,863	255,209
除稅後虧損	15,788	193,964

交易事項完成後，項目公司不再為本公司的附屬公司，其財務業績不再併入本公司之綜合財務報表。有限合夥企業及項目財產權信託為本公司之聯營公司，不會作為附屬公司綜合計入本公司之賬目。

本集團預計交易事項錄得除稅前未經審核虧損約人民幣9.5億元，此乃參照(1)本集團對於項目公司的長期股權投資賬面價值約人民幣3.7億元、以前年度項目公司累計歸屬於本集團的淨虧損約人民幣3.9億元及本集團賬面應收項目公司的債權金額約人民幣23.4億元，與(2)項目公司預計未來歸屬於本集團的權益價值及債權價值合計約人民幣13.7億元之間的差額計算所得。交易事項實際虧損金額須待本公司核數師審核。

以上虧損金額為本集團基於目前市場情況的謹慎預測，若未來市場情況有所好轉，預計交易事項實際錄得的虧損將減少或不會發生。

4. 交易事項的理由及裨益

重慶灣項目位於中國重慶兩江交匯核心區位，目前未開發地塊的總建築面積約為100萬平方米。交易事項通過對重慶灣項目現有債務進行重組解決了項目相關債務問題，提升了項目價值且為項目提供後續開發建設所需資金，盤活了本集團的優質項目。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為交易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。

5. 有關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。

融創附屬公司I

融創附屬公司I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，融創附屬公司I為本公司的間接全資附屬公司。

融創附屬公司II

融創附屬公司II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，融創附屬公司II為本公司的間接全資附屬公司。

融創房地產

融創房地產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，融創房地產為本公司的間接全資附屬公司。

重慶萬達城

重慶萬達城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，重慶萬達城為本公司的間接全資附屬公司。

長城風險資產盤活投資中心

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，長城風險資產盤活投資中心為一間根據中國法律成立之有限公司，主要於中國從事自有資金投資的資產管理服務及以自有資金從事投資業務。中國長城資產管理股份有限公司持有長城風險資產盤活投資中心99.9999%權益。中國長城資產管理股份有限公司由中國財政部持有73.5260%。

長城投資基金

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，長城投資基金為一間根據中國法律成立之有限公司，主要從事股權投資企業管理、投資管理及相關諮詢服務。中國長城資產管理股份有限公司及天津市財政局財政投資業務中心分別持有長城投資基金72.73%及27.27%權益。

長城信託

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，長城信託為一間根據中國法律成立之有限公司，主要於中國從事資金信託、動產信託、不動產信託、有價證券信託、其他財產或財產權信託等信託業務及法律法規規定或中國銀監會批准的其他業務。天瑞集團股份有限公司、中國長城資產管理股份有限公司及德陽市國有資產經營有限公司分別各持有長城信託的35%、35%及27%。天瑞集團股份有限公司由李留法及李鳳變分別持有70%及30%。德陽市國有資產經營有限公司為中國長城資產管理股份有限公司的全資附屬公司。

中信信託

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，中信信託為一間根據中國法律成立之有限公司，主要於中國從事資金信託、動產信託、不動產信託、有價證券信託、其他財產或財產權信託等信託業務及法律法規規定或中國銀監會批准的其他業務。中信信託為中國中信金融控股有限公司的全資附屬公司。中國中信金融控股有限公司為中國中信股份有限公司的間接全資附屬公司。中國中信股份有限公司的股份於聯交所主板上市(股份代號：267.HK)。

中信金融資產

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，中信金融資產為一間根據中國法律成立之有限公司，主要於中國從事對金融機構和非金融機構的不良資產進行收購、管理、投資及處置，以及國務院銀行業監督管理機構批准的其他業務。中信金融資產由中國財政部持有24.76%權益，由中國中信集團有限公司（由國務院全資持有）持有26.46%權益及由中保融信私募基金有限公司（國有控股）持有18.08%權益。中信金融資產的其他股東各持有少於5%權益。

陽光壹佰置業

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，陽光壹佰置業為一間根據中國法律成立之有限公司，主要於中國從事房地產開發業務。陽光壹佰置業為廣西萬通房地產有限公司的全資附屬公司。廣西萬通房地產有限公司為陽光100中國控股有限公司的間接全資附屬公司。陽光100中國控股有限公司的股份於聯交所主板上市（股份代號：2608.HK）。

陽光一百（遼寧）

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，陽光一百（遼寧）為一間根據中國法律成立之有限公司，主要於中國從事房地產開發業務。陽光一百（遼寧）由陽光壹佰置業持有100%權益。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，長城風險資產盤活投資中心、長城投資基金、長城信託、中信信託、中信金融資產、陽光壹佰置業及陽光一百（遼寧）及彼等的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。

6. 上市規則的涵義

由於有關交易事項的最高適用百分比率為5%或以上但低於25%，故交易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。

7. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞匯具有下列涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「中信金融資產」	指	中國中信金融資產管理股份有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司
「中信金融資產債權」	指	中信金融資產對項目公司享有的本金餘額為人民幣1.7億元及相應利息的債權
「重慶灣項目」	指	項目公司位於中國重慶，旨在開發住宅及商業物業以供出售的項目。該項目包含若干地塊，目前大部分尚未開發
「重慶萬達城」	指	重慶萬達城投資有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「中信信託」	指	中信信託有限責任公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司
「中信信託債權重組協議」	指	由項目公司與重慶萬達城作為共同債務人、有限合夥企業作為債權人及融創房地產作為擔保人就本金為人民幣31.2億元的債權（原為中信信託管理的信託計劃債權）重組所達成的債權重組協議
「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）
「中信信託管理的信託計劃債權」	指	中信信託以其管理的「中信信託·融創重慶萬達城債權投資集合資金信託計劃」對項目公司及重慶萬達城享有的總金額為約人民幣50億元的債權，包括本金金額人民幣31.2億元及相應利息及違約金等
「董事」	指	本公司董事
「長城投資基金」	指	長城(天津)股權投資基金管理有限責任公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司

「長城方」	指	長城風險資產盤活投資中心、長城投資基金、長城信託的統稱
「長城風險資產盤活投資中心」	指	蕪湖長城房地產風險資產盤活投資中心(有限合夥)，一家根據中國法律註冊成立的有限公司
「長城信託」	指	長城新盛信託有限責任公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「保證合同」	指	融創房地產作為保證人與有限合夥企業作為債權人訂立的關於就有限合夥企業於借款協議及中信信託債權重組協議項下所享有的債權提供最高額連帶保證擔保的保證合同
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「有限合夥企業」	指	蕪湖長真投資中心(有限合夥)，於中國成立的有限合夥企業
「有限合夥協議」	指	(a)長城投資基金作為普通合夥人，(b)長城風險資產盤活投資中心作為優先級有限合夥人，(c)中信信託作為中間級有限合夥人，及(d)中信金融資產、融創附屬公司I、融創附屬公司II及陽光壹佰置業作為劣後級有限合夥人訂立的日期為2025年1月23日的有限合夥協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「借款協議」	指	項目公司作為債務人，有限合夥企業作為債權人及融創房地產作為保證人訂立的關於人民幣13.26億元的新增借款的借款協議
「南寧國意」	指	廣西南寧國意投資有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司
「合作方」	指	陽光壹佰方及南寧國意的統稱

「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區以及台灣
「項目公司」	指	重慶陽光壹佰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
「項目財產權信託」	指	融創附屬公司II作為委託人、長城信託作為受託人發起設立的由有限合夥企業作為受益人的財產權信託產品
「重組債權本金」	指	中信信託債權重組協議項下的債權，本金金額人民幣31.2億元，原為中信信託管理的信託計劃債權
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「優先級重組債權本金」	指	長城風險資產盤活投資中心受讓中信信託的中間級合夥份額的金額
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「融創房地產」	指	融創房地產集團有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「融創附屬公司I」	指	融創西南房地產開發(集團)有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「融創附屬公司I債權」	指	融創附屬公司I對項目公司享有的本金餘額合計約為人民幣30.66億元及相應利息的債權
「融創附屬公司II」	指	重慶頌雅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，為本公司的全資附屬公司
「陽光一百(遼寧)」	指	陽光一百置業(遼寧)有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司
「陽光壹佰方」	指	陽光壹佰置業及陽光一百(遼寧)的統稱

「陽光壹佰置業」	指	陽光壹佰置業集團有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司
「陽光壹佰置業債權」	指	陽光壹佰置業對項目公司就應付未付分紅而持有的債權，金額為人民幣17億元
「交易事項」	指	就重慶灣項目對於項目公司股權及債務的重組
「信託合同」	指	長城信託作為受託人，融創附屬公司II作為委託人及有限合夥企業作為受益人訂立的關於項目財產權信託的信託合同

承董事會命
融創中國控股有限公司
主席
孫宏斌

香港，2025年1月23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。