
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部融創中國控股有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約，亦不在任何司法權區構成任何投票或批准的招攬。本通函及其任何副本概不得直接或間接在美國，或在刊發或派發本通函屬違法的任何其他司法權區刊發或派發。本通函並不構成於美國或其他未有根據任何有關司法權區證券法例登記或合資格前作出有關提呈、要約或出售則屬不合法的司法權區提呈出售或提呈購買任何證券的要約。倘無登記或獲適用豁免登記規定，證券不得在美國提呈或出售。於美國公開發售任何證券將須以招股章程形式作出。該招股章程將載有進行提呈發售的公司以及其管理層及財務報表的詳細資料。本公司並無計劃在美國公開發售任何證券。

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)

- (1) 擬進行的重組相關交易(其中包括):
 - (a) 根據特別授權發行強制可轉換債券;
 - (b) 關連交易—向主要股東發行強制可轉換債券;
 - (c) 採納團隊穩定計劃;
 - (2) 建議增加法定股本;
- 及
- (3) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第 12 至 65 頁。獨立董事委員會函件載於本通函第 66 頁。

獨立財務顧問燃亮資本(亞太)有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的函件載於本通函第 67 至 119 頁。

本公司謹訂於 2025 年 9 月 9 日(星期二)上午十時三十分假座中國北京市朝陽區望京東園 522 號樓二層會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第 EGM-1 至 EGM-4 頁。隨附於股東特別大會上使用的代表委任表格。有關代表委任表格亦會在香港聯合交易所有限公司(www.hkexnews.hk)及本公司(www.sunac.com.cn)各自的網站上登載。無論閣下能否出席大會，務請按代表委任表格列印的指示填妥該表格，並儘快且無論如何不遲於大會或其任何續會指定舉行時間前 48 小時交回本公司香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17M 樓。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席大會並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格應被視為撤回。

2025年8月22日

目 錄

	頁碼
釋義	1
董事會函件.....	12
獨立董事委員會函件	66
獨立財務顧問函件	67
附錄一 – 一般資料	120
附錄二 – 團隊穩定計劃主要條款概要	128
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞語具有下列涵義：

「實際出售所得款項」	指	出售激勵股份所得款項(扣除經紀佣金、聯交所交易費、證監會交易徵費及任何其他適用費用)
「採納日期」	指	本通函附錄二「25. 團隊穩定計劃的條件」一段所載條件的履行日期
「採納團隊穩定計劃」	指	本公司於股東特別大會上建議採納團隊穩定計劃
「公告」	指	本公司日期為2025年8月18日的公告，內容有關擬進行的重組相關交易(其中包括)，(a)強制可轉換債券發行(包括關連強制可轉換債券發行)及其項下擬進行的交易(包括授出特別授權)；(b)採納團隊穩定計劃；及(c)增加法定股本
「激勵股份」	指	股份激勵相關的新股份，包括由本公司從庫存轉出的本公司庫存股份
「基礎同意費」	指	就各同意債權人而言，根據重組支持協議條款，金額等於有關同意債權人截至基礎同意費截止日期持有的合格受限債務本金總額的0.5%，以強制可轉換債券1的形式按面值支付
「基礎同意費截止日期」	指	2025年6月20日下午五時正(香港時間)
「董事會」	指	本公司董事會
「主席承諾」	指	由孫先生以本公司為受益方簽立的承諾函，其條款載於本通函董事會函件「4. 關連強制可轉換債券發行」一節

釋 義

「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）
「關連強制可轉換債券發行」	指	就重組擬向孫先生或其指定人士發行強制可轉換債券，包括(1)向融創國際（作為計劃債權人）發行強制可轉換債券及(2)根據股權結構穩定計劃向孫先生或其指定人士發行強制可轉換債券
「同意債權人」	指	根據重組支持協議的條款，於現有債務中持有本金實益權益的人士（代表其自身，或在該人士為投資經理的情況下，代表其管理或提供諮詢的基金或賬戶），其已同意作為同意債權人受重組支持協議條款的約束
「董事」	指	本公司董事
「早鳥同意費」	指	就各同意債權人而言，根據重組支持協議的條款，金額等於有關同意債權人截至早鳥同意費截止日期持有的合格受限債務本金總額的1.0%，以強制可轉換債券1的形式按面值支付
「早鳥同意費截止日期」	指	2025年5月23日下午五時正（香港時間）
「股東特別大會」	指	本公司將於2025年9月9日（星期二）上午十時三十分假座中國北京市朝陽區望京東園522號樓二層會議室召開及舉行的股東特別大會或其任何續會，以供股東及／或獨立股東考慮及以投票方式酌情批准強制可轉換債券發行（包括關連強制可轉換債券發行）及其項下擬進行的交易（包括授出配發及發行強制可轉換債券轉換股份的特別授權）、採納團隊穩定計劃及增加法定股本

釋 義

「選擇及分配機制」	指	具有本通函董事會函件「2. 重組的背景及關鍵條款－重組的關鍵條款－(1) 重組對價－強制可轉換債券」一節所賦予的涵義
「合資格參與者」	指	僱員參與者或關聯實體參與者，在任何情況下均不包括孫先生
「合格受限債務」	指	同意債權人於基礎同意費截止日期當天或之前根據重組支持協議持有的受限債務
「僱員參與者」	指	本集團任何成員公司的董事及僱員（不論全職、兼職或其他僱傭安排）（包括根據團隊穩定計劃獲授股份激勵以促使與本集團任何成員公司訂立僱傭合約的人士），且「僱員參與者」指其中任何一人
「團隊穩定計劃」	指	本公司於股東特別大會上擬採納的團隊穩定計劃（其條款可不時修訂及／或補充，且計劃授權限額可根據上市規則規定不時更新及／或提高）
「行使期」	指	就任何股份激勵而言，本公司於作出要約時釐定並知會承授人的期限，惟該期限不得超過緊接有關股份激勵的要約日期十(10)週年前當日
「已行使激勵股份」	指	承授人已行使或視作行使的有關激勵股份數目
「現有債務」	指	本公司現有優先票據、債券及其他財務工具或債務，本金額為8,766,648,394.00美元，加上任何應計未付利息（但不包括違約利息）以及就現有債務應付的任何費用及收費

釋 義

上述數字，連同本通函所載與現有債務或其任何部分有關的所有數字，均僅為重組支持協議日期的估計值。最終金額須經計劃管理人審核及確定

「承授人」	指	按照團隊穩定計劃的條款接納要約的任何合資格參與者、其許可受讓人或其個人代表
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「增加法定股本」	指	建議通過新增額外15,000,000,000股未發行的股份以將本公司的法定股本從1,500,000,000港元(分為15,000,000,000股股份)增加至3,000,000,000港元(分為30,000,000,000股股份)
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就關連強制可轉換債券發行及其項下擬進行交易的公平性及合理性向獨立股東提供建議
「獨立財務顧問」	指	燃亮資本(亞太)有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，就關連強制可轉換債券發行及其項下擬進行的交易提供意見
「獨立股東」	指	上市規則並無要求於批准關連強制可轉換債券發行及其項下擬進行交易的決議案中放棄投票的股東
「信息代理」	指	Sodali & Co Ltd或本公司委任擔任信息代理的與計劃及重組支持協議有關的任何其他人士

釋 義

「初始同意債權人」	指	於 2025 年 4 月 17 日已簽署重組支持協議且為同意債權人的若干境外債權人
「最後實際可行日期」	指	2025 年 8 月 18 日，即確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「大多數同意債權人」	指	於任何時間，於所有同意債權人當時總計持有的現有債務未償還本金額中，持有本金實益權益的未償還本金總額超過 50% 的同意債權人
「計劃債權人的最高債權」	指	9,650,000,000 美元，根據現有債務及於 2026 年 3 月 31 日或之前發生的重組生效日期所估計的計劃債權人的最高債權
「強制可轉換債券 1」	指	作為部分重組對價及／或就支付同意費（視情況而定）而向計劃債權人發行的本公司新零票息強制可轉換債券（期限為自發行日期起六個月）
「強制可轉換債券 1 轉換價格」	指	強制可轉換債券 1 的每股轉換價格（可予調整）
「強制可轉換債券 1 轉換股份」	指	於轉換強制可轉換債券 1 時將予配發及發行的股份
「強制可轉換債券 2」	指	作為部分重組對價而向計劃債權人發行的本公司新零票息強制可轉換債券（期限為自 2025 年 12 月 31 日及發行日期中較早者起三十個月）
「強制可轉換債券 2 轉換價格」	指	強制可轉換債券 2 的每股轉換價格（可予調整）
「強制可轉換債券 2 轉換股份」	指	於轉換強制可轉換債券 2 時將予配發及發行的股份
「強制可轉換債券」	指	強制可轉換債券 1 及強制可轉換債券 2

釋 義

「強制可轉換債券轉換價格」	指	強制可轉換債券的每股轉換價格(可予調整)
「強制可轉換債券轉換股份」	指	強制可轉換債券1轉換股份及強制可轉換債券2轉換股份的統稱
「強制可轉換債券發行」	指	發行強制可轉換債券
「最短期限」	指	就股份激勵而言，由要約日期開始至緊接十二(12)個月期間屆滿前一日的期間
「孫先生」	指	孫宏斌先生，董事會主席兼執行董事，於最後實際可行日期以其個人名義透過若干公司(包括融創國際)直接及間接控制合計約23.90%的股份
「要約」	指	向合資格參與者授出股份激勵的要約(可由董事會不時全權酌情修訂及/或補充)
「計劃授權限額」	指	具有本通函附錄二「7. 計劃限額及額外批准」一段所賦予的涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「購買價」	指	就特定股份激勵而言，相關承授人為購買或收取構成股份激勵的股份而需要支付的每股價格，應為零
「記錄日期」	指	本公司指定的時間，以釐定在計劃會議上投票的計劃債權人的債權
「關聯實體」	指	本公司的任何聯營公司
「關聯實體參與者」	指	任何關聯實體的董事及僱員(不論全職、兼職或其他僱傭安排)，且「關聯實體參與者」指其中任何一人

釋 義

「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會
「受限債務」	指	就同意債權人而言，在任何時間，以重組支持協議所載格式發出的通知中列明的現有債務的未償還本金總額，該通知是該同意債權人最新提交的，並經同意債權人向信息代理發送的任何轉讓通知（如適用）不時修改，且同意債權人須根據重組支持協議的條款向信息代理提供令其滿意的證據
「重組」	指	對本公司境外債務進行的協商一致的重組，將實質上按照重組支持協議所設想的方式及所載條款進行
「重組對價」	指	將分派予計劃債權人的重組對價（即強制可轉換債券）以換取解除及免除對本公司的相關債權
「重組文件」	指	根據重組支持協議實施重組屬必要的所有文件、協議及工具，包括但不限於本公司將向現有債務持有人就計劃寄發的綜合文件，該文件將包含（其中包括）說明函件及計劃條款、賬戶持有人函件、與強制可轉換債券相關的信託契據以及關於向結算系統提交任何現有票據的任何指示
「重組生效日期」	指	重組的所有先決條件獲達成或獲豁免（視情況而定），包括取得所有相關批准或同意的日期
「已退還股份」	指	信託受託人就股份激勵持有已失效或根據團隊穩定計劃的條款已註銷的未歸屬激勵股份
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

釋 義

「重組支持協議」	指	由(其中包括)本公司與所列初始同意債權人所訂立的日期為2025年4月17日的重組支持協議，經不時修訂
「計劃」	指	根據重組支持協議的規定，本公司與計劃債權人為實施重組而擬定的安排計劃
「計劃債權人」	指	本公司債權人或債務持有人，其根據現有債務向本公司及任何其他債務人提出的債權為或將為計劃的標的
「計劃債權人的債權」	指	<p>就每位計劃債權人而言，為以下各項的總和：</p> <p>(a) 該計劃債權人截至記錄日期持有的現有債務的未償還本金總額；及</p> <p>(b) 該計劃債權人的現有債務截至2025年6月30日及重組生效日期(以較早者為準，但不包括該日)的所有應計未付利息(但不包括違約利息)以及應付的任何費用及款項，</p> <p>「計劃債權人的債權」，就所有計劃債權人而言，統稱為「計劃債權人的債權」</p> <p>於2025年6月30日，計劃債權人的債權總額估計為9,552,284,577.95美元，惟須經計劃管理人審核及確定。倘重組生效日期落實，現有債務的利息應自2025年6月30日及重組生效日期(以較早者為準)起停止計息</p>
「計劃生效日期」	指	批准令提呈予計劃相關司法權區公司註冊處的日期，屆時計劃將根據其條款生效

釋 義

「計劃會議」	指	根據法院命令召開的以就計劃進行投票及，如認為適合，批准計劃的計劃債權人會議（及該會議的任何續會）
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「股份激勵」	指	根據團隊穩定計劃授予作為購買或收取激勵股份權利的獎勵
「股東」	指	股份持有人
「股權結構穩定計劃」	指	具有本通函董事會函件「4. 關連強制可轉換債券發行」一節所賦予的涵義
「股份」	指	本公司的普通股
「特別授權」	指	股東及／或獨立股東將於股東特別大會上授出配發及發行強制可轉換債券轉換股份的特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「戰略投資者」	指	在以股權投資本公司達成協議前，在本公司層面並非為本公司關連人士的任何人士，而(a)董事會（在董事會所有成員有機會出席的會議上）以真誠原則決定該人士可能與本公司發展重大戰略關係，包括但不限於收購與本公司及其聯屬人士當前或未來業務相關及有關的其他實體或資產；及(b)(i)本公司或其股東與該人士就股權投資達成有約束力的協議或(ii)該人士已發起全面或部分收購要約

釋 義

「附屬公司擔保」	指	任何附屬公司擔保人根據強制可轉換債券的條款就支付強制可轉換債券提供的任何擔保
「附屬公司擔保人質押人」	指	聚金不動產投資控股有限公司、鼎晟不動產投資控股有限公司及卓越不動產投資控股有限公司的統稱；前提是附屬公司擔保人質押人將不包括已根據抵押文件或強制可轉換債券(視情況而定)解除其於抵押文件項下質押的任何人士
「附屬公司擔保人」	指	融創不動產投資控股有限公司、啟威不動產投資控股有限公司、盈資不動產投資控股有限公司、聚金不動產投資控股有限公司、聚金資產投資控股有限公司、鼎晟不動產投資控股有限公司、鼎晟資產投資控股有限公司、卓越不動產投資控股有限公司及卓越資產投資控股有限公司的統稱，「附屬公司擔保人」指其中任何一家；前提是附屬公司擔保人將不包括其附屬公司擔保已根據強制可轉換債券的條款解除的任何人士
「融創國際」	指	融創國際投資控股有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，由孫先生的家族信託控制
「融創國際強制可轉換債券」	指	本公司向融創國際發行受香港法例規管並於2028年9月30日到期的強制可轉換債券。截至最後實際可行日期，融創國際強制可轉換債券的未償還本金總額為15,812,060.00美元
「收購守則」	指	證監會刊發的公司收購及合併守則
「終止日期」	指	緊接採納日期的第十(10)週年前一日下午五時正(香港時間)，或根據計劃項下的條款終止團隊穩定計劃的日期(以較早者為準)
「天津標的」	指	天津標的企業管理有限公司，一間於中國成立的公司

釋 義

「計劃上限總額」	指	具有本通函附錄二「7. 計劃限額及額外批准」一段所賦予的涵義
「庫存股份」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「信託」	指	具有本通函附錄二「2. 團隊穩定計劃的管理」一段所賦予的涵義
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣

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)

執行董事：

孫宏斌先生 (主席)
汪孟德先生 (行政總裁)
馬志霞女士
田強先生
黃書平先生
孫喆一先生

香港主要營業地點：

香港銅鑼灣
勿地臣街1號時代廣場
二座31樓

總部及中國主要營業地點：

北京辦公區

非執行董事：

林懷漢先生

中國北京市
朝陽區融科望京中心
B座26F

獨立非執行董事：

潘昭國先生
竺稼先生
馬立山先生
袁志剛先生

天津辦公區

中國天津市
南開區紅旗路278號
融創中心東區1號樓

註冊辦事處：

One Nexus Way
Camana Bay
Grand Cayman KY1-9005
Cayman Islands

敬啟者：

- (1) 擬進行的重組相關交易 (其中包括)：
- (a) 根據特別授權發行強制可轉換債券；
- (b) 關連交易 — 向主要股東發行強制可轉換債券；
- (c) 採納團隊穩定計劃；
- (2) 建議增加法定股本；
- 及
- (3) 股東特別大會通告

1. 緒言

茲提述公告。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(a)強制可轉換債券發行(包括關連強制可轉換債券發行)及其項下擬進行的交易(包括根據特別授權配發及發行強制可轉換債券轉換股份)的詳情；(b)採納團隊穩定計劃的詳情；及(c)增加法定股本的詳情，並向閣下發出股東特別大會的通告。

2. 重組的背景及關鍵條款

背景

茲提述本公司日期為2025年4月17日有關重組的公告。

本公司擬通過計劃落實重組。

如本公司日期為2025年6月24日的公告所載，於該公告日期，持有現有債務未償還本金總額約75%的同意債權人已加入重組支持協議。

已加入重組支持協議的同意債權人已承諾採取一切必要的行動，其中包括在計劃會議上就其於記錄日期持有的所有現有債務的未償還本金總額投票贊成計劃。

重組的關鍵條款

重組範圍包括本公司發行或擔保的境外債務，截至2025年6月30日的估計債務求償額(含本金及應計未付利息，但不包括違約利息)合計為9,552,284,577.95美元，惟須經計劃管理人審核及確定。重組將涉及解除本公司的債務以及本集團內其他實體的某些義務。

(1) 重組對價－強制可轉換債券

作為註銷現有債務及解除與現有債務有關的相關債權的對價，在下文「股權結構穩定計劃」一段所載安排的規限下，將向計劃債權人分派兩個系列的強制可轉換債券(作為重組對價)。

強制可轉換債券1與強制可轉換債券2的本金額合計應等同於所有計劃債權人的債權總金額。受限於重組的條款及在適用的法律法規允許的前提下，計劃債權人可選擇強制可轉換債券1、強制可轉換債券2或強制可轉換債券1及強制可轉換債券2的組合。選擇及分配機制（「選擇及分配機制」）載列如下：

- (i) 選擇1（默認選擇）：強制可轉換債券1；及／或
- (ii) 選擇2：強制可轉換債券2，其中計劃債權人的總選擇不得超過所有計劃債權人的債權的25%（「上限」）。

若強制可轉換債券2的計劃債權人選擇超過上限，則：

- (i) 強制可轉換債券2將於重組生效日期發行，本金總額等同於上限；及
- (ii) 選擇強制可轉換債券2的計劃債權人將根據其債權中選擇強制可轉換債券2的部分按比例獲發行強制可轉換債券2，並就選擇強制可轉換債券2的任何剩餘債權向該等計劃債權人發行強制可轉換債券1。

強制可轉換債券的條款及條件的進一步詳情載於本函件「3. 根據特別授權發行強制可轉換債券」一節。

(2) 股權結構穩定計劃

歸屬於計劃債權人的上述強制可轉換債券（包括強制可轉換債券1及強制可轉換債券2）的23%（作為重組對價）將用於股權結構穩定計劃。

為1)維持股權結構穩定；2)確保孫先生能夠持續為本集團的保交付、債務風險化解及長期業務恢復貢獻價值；及3)鞏固各方信心並更好的整合資源，建議通過重組向主要股東或其指定人士分配附帶條件的受限股票，以將孫先生及／或其指定人士的股權比例維持在一定水平。具體而言，計劃債權人每獲得分配的100美元本金的強制可轉換債券（歸屬於融創國際者除外）中將有23美元的強制可轉換債券發行予孫先生或其指定人士。

股權結構穩定計劃的進一步詳情載於本函件「4. 關連強制可轉換債券發行」一節。

(3) 團隊穩定計劃

本集團持續推動保交付、債務風險化解、資產盤活等工作和長期的經營恢復、業績表現，需要依賴一支穩定且有能力的團隊全力以赴、積極投入，持續做出貢獻及創造價值。考慮到亟需穩定團隊且未來用於支付員工薪酬的資金來源不確定及匱乏，本集團擬制定團隊穩定計劃。根據該計劃，本集團將根據上市規則通過配發及發行新股份的方式向其選定僱員授予股份以作為薪酬的長期補充來源。同時，團隊穩定計劃亦旨在激勵承授人未來持續為本集團作出貢獻，以促進本集團持續經營及長期業務恢復與發展。

待根據上市規則取得必需的股東批准後，本公司計劃根據團隊穩定計劃配發及發行不超過全部已攤薄股本（假設將全部強制可轉換債券轉換為股份及根據團隊穩定計劃向該等員工配發及發行股份）7%的股份。假設將全部強制可轉換債券轉換為股份，其中將予發行的強制可轉換債券1的本金額相當於計劃債權人的最高債權的75%及同意費的總和及將予發行的強制可轉換債券2的本金額相當於計劃債權人的最高債權的25%，及根據團隊穩定計劃向該等員工配發及發行股份後，此時全部已攤薄股本的7%的股份數量為1,861,317,829股股份。假設將全部強制可轉換債券轉換為股份，其中將予發行的強制可轉換債券1的本金額相當於計劃債權人的最高債權的100%及同意費，及根據團隊穩定計劃向該等員工配發及發行股份後，此時全部已攤薄股本的7%的股份數量為1,701,719,114股股份。於重組生效日期後，董事會將根據選定僱員在核心業務中作出的貢獻，逐年向彼等授予該等股份。新股份的授予期間將為5年或以上及歸屬期間整體將不短於8年，即最後一批根據團隊穩定計劃授予的股份激勵不得於重組生效日期第八周年日前悉數歸屬。員工所獲得的股份在重組生效日期後18個月內不得出售。

根據上市規則第17.03B(1)條，本公司將於股東特別大會上尋求股東批准不超過本公司於股東特別大會日期已發行股份10%的計劃授權限額。假設自最後實際可行日期起直至股東特別大會日期，本公司已發行股本並無其他變動，預期將於股東特別大會上尋求的計劃授權限額將為1,146,984,354股股份，相當於本公司於股東特別大會日期已發行股份的10%。

本公司將適時於本公司股東大會上尋求股東進一步批准更新計劃授權限額或授出更多股份激勵，惟須遵守及符合上市規則（如適用），以便本公司按照上述計劃根據團隊穩定計劃配發及發行不超過全部已攤薄股本（假設將全部強制可轉換債券轉換為股份及根據團隊穩定計劃向該等員工配發及發行股份）的7%的股份。

團隊穩定計劃的進一步詳情載於本函件「5.採納團隊穩定計劃」一節。

(4) 早鳥同意費或基礎同意費

截至早鳥同意費截止日期前有效持有合格受限債務，並在記錄日期仍持有全部或部分該等合格受限債務的同意債權人，將根據重組支持協議條款獲得一筆早鳥同意費，金額等同於該同意債權人截至早鳥同意費截止日期前持有的合格受限債務本金總額的1.0%。

截至基礎同意費截止日期前有效持有合格受限債務，並在記錄日期仍持有全部或部分該等合格受限債務的同意債權人，將根據重組支持協議條款獲得一筆基礎同意費，金額等同於該同意債權人截至基礎同意費截止日期前持有的合格受限債務本金總額的0.5%。

為免疑問，就同一合格受限債務本金金額獲得早鳥同意費和基礎同意費的權利不可疊加。合格受限債務的同意債權人只能就該合格受限債務收取早鳥同意費或基礎同意費其中之一。

早鳥同意費和基礎同意費須於重組生效日期或之前以強制可轉換債券1的形式按面值支付，前提是同意債權人（其中包括）：

- (a) 持有或已獲得符合重組支持協議相關規定的合格受限債務；
- (b) 在計劃會議上（無論親身或委派代表）就其於記錄日期持有的現有債務的總額投票贊成計劃；及
- (c) 並未行使其終止重組支持協議的權利，且並未在任何重大方面違反重組支持協議的任何相關條款及條件。

同意費不受限於股權結構穩定計劃。

重組條件

重組須待以下條件獲達成或獲初始同意債權人(其應合理且真誠行事)或大多數同意債權人的豁免(視情況而定)後方可作實：

- (a) 取得使重組生效的所有相關批准或同意，包括但不限於，計劃生效日期發生，強制可轉換債券的上市取得新加坡證券交易所或聯交所或其他具國際地位證券交易所之相關上市／報價原則批准或有條件批准，發行和轉換強制可轉換債券及採納團隊穩定計劃取得所有必要批准(包括強制可轉換債券轉換後將予發行股份之聯交所上市批准或有條件批准，以及根據強制可轉換債券轉換所發行股份及採納與實施團隊穩定計劃所需的股東必要批准)，及完成重組所需的任何本公司董事會批准；
- (b) 於重組生效日期或之前，根據本公司與財務顧問或法律顧問或其他專業機構就其提供的建議重組相關服務而簽訂的合同或其他安排，全額支付本公司因重組而產生的所有費用、成本及開支，包括(但不限於)任何財務顧問、法律顧問或任何其他專業顧問的專業費用和開支以及與現有債務有關的任何其他專業費用；
- (c) 在重組生效日期當日或之前全額結清早鳥同意費和基礎同意費；
- (d) 主要重組文件均採納約定形式，且本公司向初始同意債權人提供團隊穩定計劃及相關平邊契約的關鍵條款草案，供其審閱及發表意見；
- (e) 就附錄於重組支持協議的條款細則中要求於重組生效日期前完成的所有條件的條款，本公司已在所有重大方面予以遵守；
- (f) 維持股份於聯交所之上市地位；

- (g) 每份重組文件中所載的各項具體先決條件獲達成；及
- (h) 本公司公告重組生效日期。

重組生效日期應在上述條件獲達成或豁免後的5個營業日(除了第(b)和(c)項,須於重組生效日期當日達成)內落實,且無論如何不得晚於2026年3月31日或本公司,經初始同意債權人或所需的多數同意債權人的事先書面同意,可選擇延期的較後日期及時間。

3. 根據特別授權發行強制可轉換債券

根據重組條款,將向計劃債權人分配兩個系列的強制可轉換債券,即強制可轉換債券1及強制可轉換債券2。

如本董事會函件「2.重組的背景及關鍵條款」一節所載,可能會向計劃債權人發行強制可轉換債券,以滿足重組對價及/或(僅就強制可轉換債券1)支付同意費(視情況而定)。

強制可轉換債券的條款

強制可轉換債券的主要條款載列如下：

發行人： 本公司

本金額： 本金額最高達9,710,670,612.75美元(即計劃債權人的最高債權的100%，與早鳥同意費及基礎同意費的總和)的強制可轉換債券1；及本金額最高達2,412,500,000美元(即計劃債權人的最高債權的25%)的強制可轉換債券2。

(a) 作為向計劃債權人的重組對價

就強制可轉換債券1而言,不少於計劃債權人的債權的75%。

就強制可轉換債券2而言,不超過計劃債權人的債權的25%。

若概無計劃債權人選擇強制可轉換債券2，則所有計劃債權人將默認獲得強制可轉換債券1。在此情況下，將予發行的強制可轉換債券1本金額高達9,650,000,000美元，佔計劃債權人的最高債權的100%，且將不會發行強制可轉換債券2。

若計劃債權人選擇的強制可轉換債券2不少於上限，則將於重組生效日期發行的強制可轉換債券2本金總額等於上限。在此情況下，將予發行的強制可轉換債券1本金額高達約7,237,500,000.00美元，佔計劃債權人的最高債權的75%，而將予發行的強制可轉換債券2本金額高達約2,412,500,000美元，佔計劃債權人的最高債權的25%。

(b) 作為同意費（僅限強制可轉換債券1）

早鳥同意費和基礎同意費須於重組生效日期或之前以強制可轉換債券1的形式按面值支付，前提是須遵守重組支持協議的相關條款。

持有現有債務本金額5,579,064,062.86美元的計劃債權人已在早鳥同意費截止日期或之前加入重組支持協議。

假設該等同意債權人已遵守重組支持協議的相關條款，並將獲得早鳥同意費（金額等同於該同意債權人截至早鳥同意費截止日期持有的合格受限債務本金總額的1.0%），則將發行本金額55,790,640.63美元的強制可轉換債券1作為早鳥同意費。

持有現有債務本金額額外975,994,424.32美元的計劃債權人已在早鳥同意費截止日期後，但於基礎同意費截止日期或之前加入重組支持協議。

假設該等計劃債權人已遵守重組支持協議的相關條款，並將獲得基礎同意費(金額等同於該同意債權人截至基礎同意費截止日期持有的合格受限債務本金總額的0.5%)，則將發行本金額4,879,972.12美元的強制可轉換債券1作為基礎同意費。

發行日期： 重組生效日期

期限： 就強制可轉換債券1而言，期限為自發行日期起滿六個月的當日，強制可轉換債券1的未轉換本金額於到期時將根據強制可轉換債券1的條款及條件強制轉換為股份。

就強制可轉換債券2而言，期限為自2025年12月31日及發行日期(以較早者為準)起滿30個月的當日，強制可轉換債券2的未轉換本金額於到期時將根據強制可轉換債券2的條款及條件強制轉換為股份。

利息： 強制可轉換債券不計息。

轉換事件／期間： (a) 普通轉換：

強制可轉換債券1：

於到期日前二十(20)個營業日之前的任何時間，任何強制可轉換債券1的持有人可遞交轉換通知，將其持有的全部或部分強制可轉換債券1按強制可轉換債券1轉換價格轉換為股份。

強制可轉換債券2：

於2025年12月31日及重組生效日期(以較早者為準)後滿18個月(包括該日)後及到期日前20個營業日之前的期間，強制可轉換債券2的任何持有人可以就其持有的全部或部分強制可轉換債券2發出通知，按強制可轉換債券2轉換價格轉換為股份。

自重組生效日期(包括該日)至2025年12月31日及重組生效日期中較早者後18個月當日(不包括該日)止期間，本公司可全權酌情並通過向所有強制可轉換債券2持有人發出一次或多次事先通知，宣佈全部或特定金額的強制可轉換債券2可按任何強制可轉換債券2持有人的選擇轉換為股份，在此情況下，任何強制可轉換債券2持有人可就其持有的全部或部分強制可轉換債券2提交轉換通知以轉換為股份。倘本公司僅宣佈最多特定數額的強制可轉換債券2(而非全部強制可轉換債券2)可予轉換，則強制可轉換債券2將根據每次轉換的轉換日期(定義見強制可轉換債券2的條款及條件)以先到先得方式進行轉換。融創國際已通知本公司，倘本公司僅宣佈最多特定數額的強制可轉換債券2(而非全部強制可轉換債券2)可予轉換，則融創國際同意在所有其他轉換持有人的轉換請求得到滿足後，再進行其轉換；且倘所有轉換持有人的強制可轉換債券2數額超過該特定數額，則融創國際的轉換請求將根本不會被處理。

(b) 到期強制轉換：

截至到期日前20個營業日，所有尚未轉換的餘下強制可轉換債券將於適用到期日強制轉換為股份，除非於相關強制可轉換債券條款及條件所載記錄日期起（包括該日在內）期間內任何時間發生及持續發生以下任何事件，及（僅就第(iv)段事件而言）(1)受託人應按照持有當時尚未轉換相關強制可轉換債券（尚未轉換本金總額不少於200,000,000美元）本金額不少於10%的持有人的書面要求，或(2)持有當時尚未轉換相關強制可轉換債券（尚未轉換本金總額不少於200,000,000美元）本金額不少於10%的持有人，向本公司發出書面通知，選擇暫停強制轉換相關強制可轉換債券，則所有持有人持有的相關強制可轉換債券不會強制轉換為股份：

- (i) 針對本公司授出清盤令；
- (ii) 本公司股份退市；
- (iii) 本公司股份如相關強制可轉換債券的條款所載暫停買賣；及
- (iv) 未根據相關強制可轉換債券的條款及條件交付強制可轉換債券轉換股份，

若未向本公司發出書面通知，以表明基於該等事件相關強制可轉換債券已根據相關強制可轉換債券的條款及條件到期應付，或上述所有事件不再持續，則應按照相關強制可轉換債券的條款及條件恢復強制轉換。

(c) 提前強制轉換：

儘管相關強制可轉換債券的條款及條件中存在任何相反規定，於尚未轉換的強制可轉換債券1本金總額少於500,000,000美元（就強制可轉換債券1而言）或250,000,000美元（就強制可轉換債券2而言）後任何時間，本公司或會發出強制轉換通知，所有尚未轉換的餘下強制可轉換債券1或強制可轉換債券2（如適用）須於本公司指定日期強制轉換為股份，惟須遵守相關強制可轉換債券的條款及條件。

(d) 加速轉換（僅就強制可轉換債券2而言）：

根據強制可轉換債券2，加速轉換事件包括：

- 本公司於重組生效日期後產生任何新債務，惟於日常業務過程中產生的正常營運開支除外；
- 違反強制可轉換債券2項下的其他義務；
- 有關本公司及附屬公司擔保人的交叉違約、判決／非自願法律程序／自願法律程序（強制可轉換債券2的條款載有相關除外情況）；
- 除有關強制可轉換債券2的信託契約允許之情況外，任何擔保變得不可執行或無效或因任何原因對任何附屬公司擔保人不再完全有效，或由任何附屬公司擔保人聲稱不可執行、無效或不再完全有效；

- 除信託契約允許之情況外，任何擔保文件變得不可執行或無效或因任何原因不再完全有效或由任何附屬公司擔保人質押人或本公司聲稱不可執行、無效或不再完全有效；
- 針對本公司授出清盤令；
- 本公司股份退市；
- 本公司股份如強制可轉換債券2的條款所載暫停買賣；及
- 未根據強制可轉換債券2的條款及條件交付強制可轉換債券轉換股份。

於發生任何加速轉換事件後，強制可轉換債券2將可根據其條款轉換。

轉換限制：

倘本公司已根據強制可轉換債券的條款及條件，交付或交存相關贖回／回購通知以行使贖回或回購該等強制可轉換債券的權利，則該等強制可轉換債券的轉換權不得被行使，如果本公司未按相關贖回／回購通知贖回或回購該等強制可轉換債券，此項轉換權行使限制應失效。

轉換價格：

強制可轉換債券 1

在強制可轉換債券1條款及條件的規限下，強制可轉換債券1轉換價格初始為每股6.80港元，其可於下文「調整事件」一段所載的調整事件發生後進行調整。

初始強制可轉換債券1轉換價格為每股6.80港元，相當於：

- (a) 較2025年4月17日(即重組支持協議簽訂日期)股份於聯交所所報的收市價每股1.58港元溢價約330.38%；
- (b) 較最後實際可行日期股份於聯交所所報的收市價每股1.54港元溢價約341.56%；及
- (c) 較緊接最後實際可行日期前五個連續交易日股份於聯交所所報的平均收市價每股1.504港元溢價約352.13%。

強制可轉換債券2

在強制可轉換債券2條款及條件的規限下，強制可轉換債券2轉換價格初始為每股3.85港元，其可於下文「調整事件」一段所載的調整事件發生後進行調整。

初始強制可轉換債券2轉換價格為每股3.85港元，相當於：

- (a) 較2025年4月17日(即重組支持協議簽訂日期)股份於聯交所所報的收市價每股1.58港元溢價約143.67%；
- (b) 較最後實際可行日期股份於聯交所所報的收市價每股1.54港元溢價約150.00%；及

- (c) 較緊接最後實際可行日期前五個連續交易日股份於聯交所所報的平均收市價每股 1.504 港元溢價約 155.98%。

強制可轉換債券 1 轉換價格及強制可轉換債券 2 轉換價格均由本公司與初始同意債權人經考慮(其中包括)本公司的股價表現及計劃債權人對重組條款接受程度的評估後經公平磋商後釐定,旨在實現可持續的資本結構。初始強制可轉換債券 1 轉換價格(每股 6.80 港元)及初始強制可轉換債券 2 轉換價格(每股 3.85 港元)較 2025 年 4 月 17 日(即重組支持協議簽訂日期)股份於聯交所所報的收市價每股 1.58 港元有一定的溢價。強制可轉換債券 1 轉換價格及強制可轉換債券 2 轉換價格均屬公平合理,並符合本公司及股東的整體利益。

調整事件：

根據強制可轉換債券的條款,強制可轉換債券 1 轉換價格及強制可轉換債券 2 轉換價格均應在發生以下若干調整事件後予以調整：

- (a) 因合併、分拆、重新指定或重新分類而導致股份面值變動；
- (b) 通過將溢利或儲備(包括任何股份溢價賬目)資本化的方式向股東發行任何入賬列作繳足的股份(代替現金股息的發行及構成資本分派的發行除外)；
- (c) 通過以股代息方式發行,而該等發行的總值超過相關現金股息或其相關部分的金額,且不會構成資本分派；

- (d) 向股東進行資本分派；
- (e) 以供股方式向同一類別的所有或絕大部分股東發行股份，或向同一類別的所有或絕大部分股東發行或授出以供股、購股權、認股權證或其他權利的方式認購或購買或以其他方式收購任何股份，在各種情況下，發行或授出的價格均低於首次公佈發行或授出條款當日的每股現行市價的85%；
- (f) 以供股方式向同一類別的所有或絕大部分股東發行其他證券，或向同一類別的所有或絕大部分股東授出以供股、購股權、認股權證或其他權利的方式認購或購買或以其他方式收購任何其他證券；
- (g) 發行(上文(e)段所述者除外)任何股份((i)就行使強制可轉換債券1附帶的轉換權所發行的股份或(ii)就行使強制可轉換債券2附帶的轉換權所發行的股份除外)或發行或授出(上文(e)段所述者除外)任何購股權、認股權證或其他權利以認購、購買或以其他方式收購股份，在各種情況下，每股價格低於首次公佈有關發行條款當日的現行市價的85%；
- (h) 發行根據其發行條款附帶轉換、交換或認購本公司將予發行的股份的權利的其他證券，該等股份於轉換、交換或認購時，每股對價低於首次公佈該等證券的發行條款當日的現行市價的85%；

- (i) 修訂上文(h)段所述任何該等證券附帶的轉換、交換或認購權(根據該等證券的條款除外),導致每股對價降低,且低於有關修訂建議公佈日期的現行市價的85%;及
- (j) 本公司或其任何附屬公司或(應本公司或其任何附屬公司的指示或要求或根據本公司或其任何附屬公司的任何安排)任何其他公司、人士或實體發行、出售或分銷與要約有關的任何證券,據此,股東一般有權參與安排,從而彼等可能收購該等證券。

儘管強制可轉換債券的條款及條件中存在任何相反規定,在下列情形下將不對強制可轉換債券1轉換價格或強制可轉換債券2轉換價格進行調整:

- (i) 根據團隊穩定計劃向合資格參與者發行、要約、行使、配發、撥付、修改或授出股份、購股權或其他證券或就彼等利益而如此行事之時;或
- (ii) 向任何戰略投資者發行、要約、行使、配發、撥付、修改或授出股份、購股權或其他證券或就彼等利益而如此行事之時,惟發行價低於每股5港元之情況除外。

按低於每股5港元的發行價向任何戰略投資者發行、要約、行使、配發、撥付、修改或授出股份、購股權或其他證券或就彼等利益而如此行事之時,若該發行價亦低於首次公佈該等股份、購股權或其他證券的發行條款當日現行市價的85%,則可在上述(g)或(h)項下的情況中對強制可轉換債券1轉換價格或強制可轉換債券2轉換價格進行調整。

若上述(g)項下的情況需調整時，強制可轉換債券轉換價格將由緊接有關發行前有效的強制可轉換債券轉換價格乘以下列分數調整：

$$\frac{A+B}{C}$$

其中：

- A 為緊接發行有關額外股份或授出該等購股權、認股權證或其他權利以認購或購買或以其他方式收購任何股份前的已發行股份總數；
- B 為發行最高將予發行的股份數目或行使該等購股權、認股權證或其他權利的應收對價總額按該每股現行市價可購買的股份數目；及
- C 為緊隨發行該等額外股份後的已發行股份總數。

若上述(h)項下的情況需調整時，強制可轉換債券轉換價格將由緊接有關發行前有效的強制可轉換債券轉換價格乘以下列分數調整：

$$\frac{A+B}{A+C}$$

其中：

- A 為緊接有關發行前的已發行股份總數；
- B 為本公司就因轉換或交換有關證券或行使有關證券附帶的認購權而將予發行的股份應收的對價總額，於該公告日期按有關的每股現行市價可購買的股份數目；及
- C 為因按該等證券發行日期的初始轉換、交換或認購價或比率轉換或交換有關證券或行使有關證券附帶的有關認購權而將予發行的最高股份數目。

在強制可轉換債券轉換價格調整機制中加入此例外條款，其原因在於引入戰略投資者對本集團整體而言是有利的。在這種情況下，本公司認為針對強制可轉換債券持有人的反稀釋保護措施不應適用。

每股5港元的發行價已由本公司與債權人及其顧問經考慮(其中包括)以下各項因素後經磋商釐定：

- (1) 有效強制可轉換債券2轉換價格5港元，即3.85港元／77% (經考慮作為重組對價發行至計劃債權人的強制可轉換債券其中23%將用於股權結構穩定計劃)。有效強制可轉換債券2轉換價格僅考慮計劃債權人實際發行的強制可轉換債券2部分，因此強制可轉換債券2轉換價格除以77%，得出有效強制可轉換債券2轉換價格。在計算有效強制可轉換債券2轉換價格時，考慮到任何戰略投資者將傾向於成為本公司的長期投資者，因此僅考慮了強制可轉換債券2轉換價格(而非強制可轉換債券1轉換價格)。強制可轉換債券2的期限為30個月，而強制可轉換債券1的期限僅為6個月，因此強制可轉換債券2轉換價格將為一個更具相關性的參考值；
- (2) 本公司的股價表現；及
- (3) 債權人對重組條款接受程度的評估，

且本公司認為，有關價格屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

將予發行的強制
可轉換債券
轉換股份
最高數目：

強制可轉換債券1

- (i) 假設發行最高本金總額為9,710,670,612.75美元(即計劃債權人的最高債權的100%及同意費的總和)的強制可轉換債券1

假設將由本公司發行的強制可轉換債券1的最高本金總額為9,710,670,612.75美元(即計劃債權人的最高債權的100%及同意費的總和)，並假設強制可轉換債券1按強制可轉換債券1轉換價格每股6.80港元悉數轉換及基於協定匯率1美元兌7.8港元，最多11,138,710,407股強制可轉換債券1轉換股份將予配發及發行，相當於：

- (a) 於最後實際可行日期本公司現時已發行股本的約97.11%；
- (b) 經配發及發行該等強制可轉換債券1轉換股份擴大的本公司已發行股本的約49.27%；
- (c) 經(i)配發及發行該等強制可轉換債券1轉換股份；及(ii)假設計劃授權限額1,146,984,354股股份已悉數使用，根據團隊穩定計劃配發及發行股份(進一步假設本公司已發行股本並無其他變動)擴大的本公司已發行股本的約46.89%；及
- (d) 經(i)配發及發行該等強制可轉換債券1轉換股份；及(ii)待根據上市規則取得必需的股東批准後，假設計劃授權限額1,701,719,114股股份已悉數使用，根據團隊穩定計劃配發及發行股份(進一步假設本公司已發行股本並無其他變動)擴大的本公司已發行股本的約45.82%。

於悉數轉換後，強制可轉換債券1轉換股份的面值總金額最多為1,113,871,040.70港元。

- (ii) 假設發行本金總額為7,298,170,612.75美元(即計劃債權人的最高債權的75%及同意費的總和)的強制可轉換債券1

假設將由本公司發行的強制可轉換債券1的本金總額為7,298,170,612.75美元(即計劃債權人的最高債權的75%及同意費的總和)，並假設強制可轉換債券1按強制可轉換債券1轉換價格每股6.80港元悉數轉換及基於協定匯率1美元兌7.8港元，最多8,371,430,996股強制可轉換債券1轉換股份將予配發及發行，相當於：

- (a) 於最後實際可行日期本公司現時已發行股本的約72.99%；
- (b) 經配發及發行該等強制可轉換債券1轉換股份擴大的本公司已發行股本的約42.19%；
- (c) 經(i)配發及發行該等強制可轉換債券1轉換股份；(ii)於按強制可轉換債券2轉換價格每股3.85港元悉數轉換本金額最高為2,412,500,000.00美元的強制可轉換債券2後配發及發行強制可轉換債券2轉換股份；及(iii)假設計劃授權限額1,146,984,354股股份已悉數使用，根據團隊穩定計劃配發及發行股份(進一步假設本公司已發行股本並無其他變動)擴大的本公司已發行股本的約32.36%；及

- (d) 經(i)配發及發行該等強制可轉換債券1轉換股份；(ii)於按強制可轉換債券2轉換價格每股3.85港元悉數轉換本金額最高為2,412,500,000.00美元的強制可轉換債券2後配發及發行強制可轉換債券2轉換股份；及(iii)待根據上市規則取得必需的股東批准後，假設計劃授權限額1,861,317,829股股份已悉數使用，根據團隊穩定計劃配發及發行股份(進一步假設本公司已發行股本並無其他變動)擴大的本公司已發行股本的約31.48%。

於悉數轉換後，強制可轉換債券1轉換股份的面值總金額最多為837,143,099.60港元。

強制可轉換債券2

假設將由本公司發行的強制可轉換債券2的最高本金總額2,412,500,000.00美元(即計劃債權人的最高債權的25%)，並假設強制可轉換債券2按強制可轉換債券2轉換價格每股3.85港元悉數轉換及基於協定匯率1美元兌7.8港元，最多4,887,662,336股強制可轉換債券2轉換股份將予配發及發行，相當於：

- (a) 於最後實際可行日期本公司現時已發行股本的約42.61%；
- (b) 經配發及發行該等強制可轉換債券2轉換股份擴大的本公司已發行股本的約29.88%；

- (c) 經(i)配發及發行該等強制可轉換債券2轉換股份；(ii)於按強制可轉換債券1轉換價格每股6.80港元悉數轉換本金額為7,298,170,612.75美元的強制可轉換債券1後配發及發行強制可轉換債券1轉換股份；及(iii)假設計劃授權限額1,146,984,354股股份已悉數使用，根據團隊穩定計劃配發及發行股份(進一步假設本公司已發行股本並無其他變動)擴大的本公司已發行股本的約18.89%；及
- (d) 經(i)配發及發行該等強制可轉換債券2轉換股份；(ii)於按強制可轉換債券1轉換價格每股6.80港元悉數轉換本金額為7,298,170,612.75美元的強制可轉換債券1後配發及發行強制可轉換債券1轉換股份；及(iii)待根據上市規則取得必需的股東批准後，假設計劃授權限額1,861,317,829股股份已悉數使用，根據團隊穩定計劃配發及發行股份(進一步假設本公司已發行股本並無其他變動)擴大的本公司已發行股本的約18.38%。

於悉數轉換後，強制可轉換債券2轉換股份的面值總金額最多為488,766,233.60港元。

當將予發行的強制可轉換債券1的本金額相當於計劃債權人的最高債權的75%及同意費的總和，及將予發行的強制可轉換債券2的本金額相當於計劃債權人的最高債權的25%，將配發及發行強制可轉換債券轉換股份的最高數目。

基於上述數字，本公司可配發及發行的強制可轉換債券轉換股份(8,371,430,996股強制可轉換債券1轉換股份及4,887,662,336股強制可轉換債券2轉換股份之總和)的最高數目為13,259,093,332股。

抵押及擔保：

強制可轉換債券將由本公司或附屬公司擔保人質押人持有的附屬公司擔保人的股份質押作擔保，該等股份質押將於強制可轉換債券1、強制可轉換債券2及任何其他同地位的獲許可有抵押債務間進行分攤。

強制可轉換債券將由附屬公司擔保人共同及個別擔保。

根據強制可轉換債券的條款，擔保及保證可於強制可轉換債券加速支付事件發生時執行，屆時強制可轉換債券將到期應付。本公司將根據當時的事實及情況評估任何該等執行所產生的上市規則影響，並遵守上市規則的相關規定(如適用)。

贖回事件：

(a) 本公司選擇贖回

根據下文所載的贖回限制及相關強制可轉換債券的其他條款，在任何時間，通過向相關強制可轉換債券的持有人、受託人及主要代理提前不少於15個營業日發出通知(所發出的通知不可撤回)後，本公司可於通知指定日期按該日的本金額贖回全部或任何部分有關強制可轉換債券。

(b) 因稅項原因贖回

根據相關強制可轉換債券的條款，倘(i)本公司(或任何附屬公司擔保人(如被要求履行擔保責任))因相關司法權區法律法規變更或修訂而導致需支付額外稅項，及(ii)本公司(或相關附屬公司擔保人，視情況而定)採取合理可用措施仍無法避免此類義務，則在任何時間，通過向相關強制可轉換債券持有人、受託人及主要代理提前不少於15個營業日發出通知(所發出的通知不可撤回)，本公司可按該日的本金額贖回全部而非部分有關強制可轉換債券。

贖回限制：

本公司或會通過向所有強制可轉換債券的持有人發出要約收購或其他回購要約來贖回或回購尚未轉換的強制可轉換債券(惟須遵守相關司法權區證券法規定的慣常例外情況)，前提是：(a)不得在公開市場回購強制可轉換債券；及(b)倘孫先生或其任何聯屬人士或其他指定人士根據股權結構穩定計劃獲分配及收取的任何強制可轉換債券仍未償還，本公司不得贖回或回購孫先生或其任何聯屬人士或其他指定人士持有的該等債券。

加速支付事件：

根據強制可轉換債券，加速支付事件如下：

- 針對本公司授出清盤令；
- 本公司股份退市；

董事會函件

- 本公司股份如強制可轉換債券的條款所載暫停買賣；及
- 未根據強制可轉換債券的條款及條件交付轉換股份

若發生並持續存在任何加速支付事件，強制可轉換債券1或強制可轉換債券2(如適用)可根據相關強制可轉換債券條款宣佈到期應付。

等級： 強制可轉換債券構成本公司的直接、非次級、無條件及有擔保義務，且在彼等之間始終地位平等，不享有任何優先權。除適用法律可能規定的例外情況外，本公司根據強制可轉換債券承擔的付款義務將始終至少與本公司所有其他現有及未來的無擔保及非次級義務享有同等地位。

強制可轉換債券1及強制可轉換債券2受益於相同的附屬公司擔保及附屬公司擔保人的股份(由本公司或附屬公司擔保人質押人持有)質押。

向持有人配發及發行的強制可轉換債券轉換股份將在所有方面與該持有人於本公司股東名冊就此進行登記之日已發行的股份具有同等地位。

投票權： 強制可轉換債券持有人並無權利出席本公司任何股東大會或於會上投票。

可轉讓性： 強制可轉換債券可在符合條件的情況下自由轉讓。

申請上市： 本公司將向聯交所上市委員會申請強制可轉換債券轉換股份之上市及買賣。

本公司將申請強制可轉換債券在新交所上市及報價。

4. 關連強制可轉換債券發行

於最後實際可行日期，融創國際為本公司主要股東，持有本公司已發行股本總額約23.31%。融創國際由孫先生之家族信託控制。根據上市規則第14A章，融創國際及孫先生各自為本公司之關連人士。

(1) 向融創國際(作為計劃債權人)發行強制可轉換債券

於最後實際可行日期，融創國際為融創國際強制可轉換債券的持有人，詳情載於本函件「9. 計劃下現有債務的資料」一節。因此，與現有債務的其他持有人類似，根據選擇及分配機制，融創國際持有的融創國際強制可轉換債券將於重組時轉換為強制可轉換債券。於最後實際可行日期，融創國際強制可轉換債券的未轉換本金總額為15,812,060.00美元。預計融創國際(作為計劃債權人)可能獲發行本金額最高為15,812,060.00美元的強制可轉換債券。

融創國際將不會根據該計劃收取任何同意費。

(2) 根據股權結構穩定計劃向孫先生或其指定人士發行強制可轉換債券

如上文「股權結構穩定計劃」一節所述，歸屬於計劃債權人的每100美元本金的強制可轉換債券(歸屬於融創國際者除外)中將有23美元的強制可轉換債券(「相關新強制可轉換債券」)發行予孫先生或其指定人士(「指定人士」)(「股權結構穩定計劃」)。

基於計劃債權人的最高債權，預計因股權結構穩定計劃，孫先生及／或其指定人士可能獲額外發行本金額最高達2,215,863,226.20美元的強制可轉換債券。

董事會函件

就股權結構穩定計劃而言，孫先生將簽署主席承諾，據此不可撤回地向本公司作出承諾，(其中包括)：

- a. 孫先生將不會且將促使其指定人士不會出售、轉讓、轉移、質押或以其他方式處置於轉換相關新強制可轉換債券時將予發行的任何轉換股份(「**相關強制可轉換債券轉換股份**」)或設立任何產權負擔(各為「**交易**」)，除非：
 - i. 於重組生效日期(包括當日)起至重組生效日期第六周年當日(不包括當日)止期間內的任何時間，聯交所每日報價表所報每股股份的平均收市價在任何連續30個交易日達到或超過每股7.4港元(「**最低價格**」)；或
 - ii. 交易於重組生效日期第六周年當日或之後發生，

且在任何一種情況下，須以下列條件達成為前提：
 - iii. 交易須遵守所有適用法律法規，包括(但不限於)上市規則；
 - iv. 於以下日期：(x)重組生效日期第六周年；或(y)倘上文(a)(i)分段適用，則於有關交易日期，孫先生須留任，或(倘孫宏斌先生受法律或政府機構的任何命令或指示限制不得於本公司擔任高級職位)孫先生的其中一名聯屬人士須留任、受聘或擔任本公司董事會主席或董事會成員及／或擔任其他高級管理職位(「**資格條件**」)，惟以下情況除外：
 - A. 倘戰略投資者(如有)要求孫先生及其聯屬人士辭任作為其於本公司進行股權投資或全部或部分收購的條件，則(在不影響或減損上文(a)(i)及(a)(ii)分段所載規定的情況下)資格條件將不再適用；及

- B. 倘孫先生於重組生效日期第六周年日期前身故或殘疾，則資格條件將不再適用，繼承或依法取得相關強制可轉換債券轉換股份的所有權或控制權的人士將被允許自重組生效日期後的第六周年日期起就該等相關強制可轉換債券轉換股份進行一項或多項交易；

及倘於重組生效日期第六周年當日，資格條件適用但未獲達成，則在遵守所有適用法律法規（包括（但不限於）上市規則）的規限下，相關強制可轉換債券轉換股份將自該日起按本公司的指示持有，而孫先生及指定人士及彼等各自的許可受讓人（如適用）其後將不再於該等相關強制可轉換債券轉換股份中擁有任何實益權益；及

- b. 於相關新強制可轉換債券根據強制可轉換債券的條文轉換前，孫先生將不會且將促使其指定人士不得出售、出讓、轉移、質押或以其他方式處置任何相關新強制可轉換債券或就該等相關新強制可轉換債券設定任何產權負擔。

為免疑義，主席承諾中的任何內容不得限制孫先生、其指定人士或彼等各自的許可受讓人（如適用）根據強制可轉換債券的條文行使相關新強制可轉換債券所附帶的轉換權。此外，為免疑義，即使主席承諾中有任何相反規定，孫先生、其指定人士及彼等各自的許可受讓人（如適用）於相關新強制可轉換債券轉換及相關強制可轉換債券轉換股份發行予孫先生、其指定人士或彼等各自的許可受讓人（如適用）後，有權行使及享有相關強制可轉換債券轉換股份所附帶的所有投票權及股息權。

上述條款並不限制孫先生或其任何指定人士將部分或全部相關新強制可轉換債券及／或據此可發行的轉換股份轉讓予孫先生的聯屬人士的能力，惟該聯屬人士須（除了其他）同意主席承諾所載條款（猶如其為主席承諾訂約方），作為接收相關新強制可轉換債券及／或轉換股份的先決條件。

最低價格及連續30個交易日的期限乃由本公司與初始同意債權人經考慮(其中包括)以下各項後經公平磋商釐定：

- (1) 有效強制可轉換債券轉換價格(按 $1 / (0.75/6.8 + 0.25/3.85) / 77\%$ 計算)；

為得出該有效強制可轉換債券轉換價格，已假設將予發行的強制可轉換債券1本金額將佔計劃債權人的債權的75%及同意費的總和，而將予發行的強制可轉換債券2本金額將佔計劃債權人的債權的25%。此外，計劃債權人應佔的強制可轉換債券(包括強制可轉換債券1及強制可轉換債券2)的23%(作為重組對價)將用於股權結構穩定計劃。有效強制可轉換債券轉換價格僅考慮計劃債權人實際發行的強制可轉換債券部分，因此強制可轉換債券轉換價格除以77%，得出有效強制可轉換債券轉換價格。

- (2) 本公司的股價表現；
- (3) 計劃債權人對重組條款接受程度的評估，旨在實現可持續的資本結構；及
- (4) 股權結構穩定計劃的目的，以激勵孫先生為本集團的長期業務恢復作出貢獻及為本公司及其整體持份者創造價值。

最低價格每股7.40港元較股份於2025年4月17日(即簽署重組支持協議的日期)於聯交所所報收市價每股1.58港元大幅溢價約368.35%。就相關新強制可轉換債券可予發行之轉換股份而言，孫先生將受限於出售、抵押或轉讓之限制，直至相關觸發事件發生時轉換股份完成歸屬，即重組生效日期的第六週年當日，或在任何連續30個交易日期間內，股份在聯交所所公佈的每日報價表上所報的每股平均收市價不低於最低價格。該禁售安排與本公司未來股價掛鉤，將確保孫先生繼續對本集團的業務恢復作出貢獻，並促進孫先生與股東的利益保持一致。要求股價在連續30個交易日期間內維持在最低價格水平能夠確保孫先生只有在股價於一段合理的長期內維持該水平後才能解除禁售，從而防止因市場暫時波動而導致禁售解除。股權結構穩定計劃(包括最低價格)公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

向融創國際及／或孫先生及／或其指定人士發行強制可轉換債券的總金額

基於上述兩項計劃（即作為計劃債權人向融創國際發行強制可轉換債券及根據股權結構穩定計劃向孫先生或其指定人士發行強制可轉換債券），待重組生效日期落實後，根據計劃債權人的最高債權，預計融創國際及／或孫先生及／或其指定人士於重組中合共獲發行本金額最高達2,231,675,286.20美元的強制可轉換債券，包括(1)作為計劃債權人向融創國際發行本金額最高達15,812,060.00美元的強制可轉換債券；及(2)根據股權結構穩定計劃向孫先生或其指定人士發行本金額最高達2,215,863,226.20美元的強制可轉換債券。假設重組中本公司將向融創國際及／或孫先生及／或其指定人士發行的強制可轉換債券數額受限於選擇及分配機制（其適用於所有計劃債權人，不論其是否為融創國際或其他計劃債權人），下文列示兩種極端情況：

(1) 所有該等強制可轉換債券將以強制可轉換債券1的形式發行

按強制可轉換債券1轉換價格及按照協定匯率1美元兌7.8港元悉數轉換該等強制可轉換債券1後，該等強制可轉換債券1將轉換為合共2,559,862,827股新股份。該等新股份相當於：

- (i) 於最後實際可行日期本公司已發行股本的約22.32%；
- (ii) 經(i)配發及發行該等新股份；(ii)於強制可轉換債券1悉數轉換後按每股6.80港元的強制可轉換債券1轉換價格配發及發行本金為9,710,670,612.75美元的其他強制可轉換債券1轉換股份；及(iii)待根據上市規則取得必需的股東批准後，假設計劃授權限額1,701,719,114股股份已被悉數行使後根據團隊穩定計劃配發及發行股份（進一步假設本公司的已發行股本並無其他變動）而擴大的本公司已發行股本的約10.53%；

(2) 根據股權結構穩定計劃，發行予融創國際（作為計劃債權人）的強制可轉換債券及將發行予孫先生或其指定人士的強制可轉換債券將以75%的強制可轉換債券1及25%的強制可轉換債券2的形式發行

按強制可轉換債券1轉換價格及強制可轉換債券2轉換價格及按照協定匯率1美元兌7.8港元悉數轉換該等強制可轉換債券1及強制可轉換債券2後，該等強制可轉換債券1及強制可轉換債券2將轉換為合共3,050,226,161股新股份。該等新股份相當於：

- (i) 於最後實際可行日期本公司已發行股本的約26.59%；及

- (ii) 經(i)配發及發行該等新股份；(ii)於強制可轉換債券1悉數轉換後按每股6.80港元的強制可轉換債券1轉換價格配發及發行本金為7,298,170,612.75美元的其他強制可轉換債券1轉換股份及於強制可轉換債券2悉數轉換後按每股3.85港元的強制可轉換債券2轉換價格配發及發行本金為2,412,500,000美元的強制可轉換債券2轉換股份；及(iii)待根據上市規則取得必需的股東批准後，假設計劃授權限額1,861,317,829股股份已被悉數行使後根據團隊穩定計劃配發及發行股份(進一步假設本公司的已發行股本並無其他變動)而擴大的本公司已發行股本的約11.47%。

有關關連強制可轉換債券發行對孫先生或其指定人士或融創國際的持股百分比的影響的進一步詳情，載於本函件「8.對本公司股權架構的影響」一節。

強制可轉換債券的主要條款載於本函件「3.根據特別授權發行強制可轉換債券」一節。

有關融創國際及孫先生的資料

融創國際是一家於英屬維京群島註冊成立的公司，由董事會主席兼執行董事孫先生的家族信託控制。融創國際的主要業務為投資控股。

5. 採納團隊穩定計劃

緒言

本集團持續推動保交付、債務風險化解、資產盤活等工作和長期的經營恢復、業績表現，需要依賴一支穩定且有能力的團隊全力以赴、積極投入，持續做出貢獻及創造價值。考慮到亟需穩定團隊且未來用於支付員工薪酬的資金來源不確定及匱乏，本集團擬制定團隊穩定計劃。根據團隊穩定計劃，本集團將根據上市規則通過配發及發行新股份的方式向其選定僱員授予激勵股份以作為薪酬的長期補充來源。同時，團隊穩定計劃亦旨在激勵承授人未來持續為本集團作出貢獻，以促進本集團持續經營及長期業務恢復與發展。

待根據上市規則取得必需的股東批准後，本公司計劃根據團隊穩定計劃配發及發行不超過全部已攤薄股本（假設將全部強制可轉換債券轉換為股份及根據團隊穩定計劃向該等員工配發及發行股份）7%的股份。假設將全部強制可轉換債券轉換為股份，其中將予發行的強制可轉換債券1的本金額相當於計劃債權人的最高債權的75%及同意費的總和及將予發行的強制可轉換債券2的本金額相當於計劃債權人的最高債權的25%，及根據團隊穩定計劃向該等員工配發及發行股份後，此時全部已攤薄股本的7%的股份數量為1,861,317,829股股份。假設將全部強制可轉換債券轉換為股份，其中將予發行的強制可轉換債券1的本金額相當於計劃債權人的最高債權的100%及同意費，及根據團隊穩定計劃向該等員工配發及發行股份後，此時全部已攤薄股本的7%的股份數量為1,701,719,114股股份。於重組生效日期後，董事會將根據選定僱員在核心業務中作出的貢獻，逐年向彼等授予該等股份。新股份的授予期間將為5年或以上及歸屬期間整體將不短於8年，即最後一批根據團隊穩定計劃授予的股份激勵不得於重組生效日期第八周年日前悉數歸屬。員工所獲得的股份在重組生效日期後18個月內不得出售。

根據上市規則第17.03B(1)條，本公司將於股東特別大會上尋求股東批准不超過本公司於股東特別大會日期已發行股份10%的計劃授權限額。假設自本公告日期起直至股東特別大會日期，本公司已發行股本並無其他變動，預期將於股東特別大會上尋求的計劃授權限額將為1,146,984,354股股份，相當於本公司於股東特別大會日期已發行股份的10%。

本公司將適時於本公司股東大會上尋求股東進一步批准更新計劃授權限額或授出更多股份激勵，惟須遵守及符合上市規則（如適用），以便本公司按照上述計劃根據團隊穩定計劃配發及發行不超過全部已攤薄股本（假設將全部強制可轉換債券轉換為股份及根據團隊穩定計劃向該等員工配發及發行股份）的7%的股份。

採納團隊穩定計劃須待股東於股東特別大會上通過普通決議案後，方告作實。本公司將向聯交所上市委員會申請批准本公司根據團隊穩定計劃可能授出的股份激勵而將予配發及發行的股份上市及買賣。

團隊穩定計劃主要條款概要載於本通函附錄二。

目的

團隊穩定計劃的目的載於本通函附錄二「1.目的」一段。

條件

採納團隊穩定計劃須待(1)股東於本公司股東大會上通過普通決議案批准及採納團隊穩定計劃；及(2)重組生效日期發生後，方告作實。

合資格參與者

合資格參與者為合資格僱員及關聯實體參與者及釐定其資格的標準載於本通函附錄二「3.合資格參與者及資格基準」一段。

合資格參與者的範圍不限於本集團的僱員及董事。董事會(包括獨立非執行董事)認為應將關聯實體參與者按以下基準納入合資格參與者：

本集團主要在房地產開發、物業管理、冰雪運營管理、文旅、文化等業務板塊開展業務。房地產開發行業屬資本密集型行業，因此房地產開發公司與第三方投資者合作開發房地產項目屬於常見情況，故關聯實體從事的業務與本集團的業務範圍相關。從歷史和目前的情況來看，就數量或銷售規模而言，本集團有相對較大部分的房地產項目為關聯實體開發的項目。該等關聯實體為本集團的業務發展及業績表現作出貢獻，並預期未來將繼續創造價值，因此將關聯實體的僱員及董事納入合資格參與者實屬合理。此外，本集團亦派遣許多僱員擔任關聯實體的關鍵管理人員。該等僱員原為本集團僱員，將其僱主變更為關聯實體，以便本公司作為該等關聯實體的股東對相關項目進行監督及管理。該等僱員擁有必要的技能、知識及經驗，以支援及協助關聯實體進而推動本集團的發展。因此，儘管關聯實體參與者未必由本集團成員公司直接委任或僱用，但鑒於彼等與本集團長期密切的工作關係，以及彼等不時與本集團業務相關的物業項目或其他業務活動的聯繫及參與，彼等仍為本集團的寶貴資源。

因此，本公司謹此認可關聯實體參與者過去或未來貢獻的重要性，並認為將關聯實體參與者納入合資格參與者將為本公司提供(i)靈活性，提供股權激勵(而不是以貨幣對價的形式耗費現金資源)以獎勵有關人士並與有關人士合作；及(ii)調整彼等的利益並加強彼等對本集團忠誠度的機會，並從長遠而言促進與本集團更程度的合作及更緊密的業務聯繫。

此外，關聯實體的增長及發展對本集團的財務表現產生正面影響。這使本集團能夠從該等關聯實體的成功中獲益。因此，董事認為，與關聯實體合作將支持本集團的長期業務恢復，故將關聯實體參與者納入合資格參與者符合團隊穩定計劃的目的。

董事會(包括獨立非執行董事)認為挑選合資格參與者的標準及將關聯實體參與者納入合資格參與者屬公平合理，並符合團隊穩定計劃的目的(包括認可已對及將對本集團的增長及發展作出的貢獻)，及符合本公司及股東的長期利益。

歸屬及歸屬期

除非承授人向本公司發出書面通知另有說明，否則根據團隊穩定計劃的條款及要約所載的所有條款及條件達成(包括達成其中所載的任何表現目標(如有))，股份激勵可由承授人(或倘承授人身故，則由承授人的遺產代理人)根據要約所載條款及條件在所允許的最大程度上行使並被視為已行使，在此情況下，承授人須於通知中列明已行使的激勵股份數目。

股份激勵的歸屬期載於附錄二「5.歸屬期」一段。該段亦載有董事會或將授出短於最短期限歸屬期的股份激勵的情況。本通函附錄二「19.進行公司交易時的權利」一段進一步載有董事會可能酌情加速股份激勵的歸屬日期，這可能導致歸屬期短於最短期限的情況。

董事會及薪酬委員會認為(i)在某些情況下(例如本通函附錄二「5.歸屬期」及「19.進行公司交易時的權利」段落所載的情況)，嚴格遵守十二(12)個月歸屬規定對僱員參與者而言並不公平；(ii)本公司需保留向表現卓越的人士或在特殊情況下(如屬合理)提供加速歸屬期的靈活性。就此而言，董事會及薪酬委員會認為，因合併、債務協議安排或全面要約而導致本公司的控制權出現變動(定義

見收購守則)，或孫宏斌先生不再為本公司的單一最大股東，或本公司解散或清盤屬特殊情況，考慮到該等變動對本集團構成重大改變，且會對本集團的穩定性造成重大影響，董事會可決定授予僱員參與者的任何股份激勵的歸屬日期是否加速；及(iii)本公司應可以為了適應不斷改變的市況及行業競爭制定其本身招聘及挽留人才的策略，故應具有視乎個別情況施加歸屬條件(例如以表現為基準的歸屬條件，而非按時間為基準的歸屬準則)的靈活性。

因此，董事會及薪酬委員會認為，倘歸屬期短於本通函附錄二「5.歸屬期」及「19.進行公司交易時的權利」段落所述的最短期限時，該等情形屬適當及符合團隊穩定計劃的目的。

團隊穩定計劃的最高股份數目

根據團隊穩定計劃可能授出的所有股份激勵而可能配發及發行的股份總數(包括轉讓本公司的任何庫存股份)載於本通函附錄二「7.計劃限額及額外批准」一段。

根據上市規則第17.03B(1)條，計劃授權限額不得超過上市發行人於計劃批准之日相關類別已發行股份(不包括庫存股份)的10%。

根據上市規則第17.03B(1)條，本公司將於股東特別大會上尋求股東批准不超過本公司於股東特別大會日期已發行股份10%的計劃授權限額。假設自最後實際可行日期起直至股東特別大會日期，本公司已發行股本並無其他變動，預期將於股東特別大會上尋求的計劃授權限額將為1,146,984,354股股份，相當於本公司於股東特別大會日期已發行股份的10%。本公司將適時於本公司股東大會上尋求股東進一步批准更新計劃授權限額或授出更多股份激勵，惟須遵守及符合上市規則(如適用)。

績效目標及追回機制

董事會可在授出相關股份激勵時酌情在要約函中註明任何條件，包括任何股份激勵可行使或被視為可行使前必須達致的條件及／或績效目標，以及本公司收回或扣留已授予任何合資格參與者的任何股份激勵的任何追回機制。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，這將使董事會更能靈活地在每次授出的個別情況下設定股份激勵的條款及條件，並有助於董事會提供合適激勵以吸引並留住對本集團發展而言寶貴的優質人員。

具體而言，董事會可酌情規定於根據團隊穩定計劃向任何特定承授人授出之任何股份激勵可行使或被視為可行使前，有關承授人須達成董事會可能於授出時訂明之績效目標。倘於授出相關股份激勵時對承授人施加績效目標，董事會於評估該等績效目標是否合理及適當時將考慮團隊穩定計劃的目的，並參考多項因素，包括但不限於(如適用)相關承授人對本集團的核心業務作出的貢獻，包括保交付、債務風險化解、資產盤活、長期業務恢復及業績表現，以及在評估任何人士是否合資格參與團隊穩定計劃時所考慮的因素，其實現程度將由董事會酌情評估及釐定。績效目標(如有施加)可包括但不限於：(i) 個別財務目標，例如承授人在特定期間所產生的收入或利潤；(ii) 與承授人的角色及職責相關的個人非財務目標；(iii) 本集團的財務目標，不論是按目標基準還是按比較基準；(iv) 本集團的非財務目標，例如本集團的戰略目標、營運目標及未來發展計劃；及(v) 董事會按其全權酌情權適當釐定之任何其他績效目標。

通常，本公司亦將動用內部評估系統，視具體情況考核並評估合資格參與者是否將對本集團的長期業務恢復及發展作出貢獻。具體而言，本公司審查合資格參與者的預期貢獻時將參考多項因素(包括但不限於)彼等對本集團的貢獻、工作職責或服務的性質、於本集團的職位或與本集團相關的職位以及其他特徵。上述因素將被賦予特定權重，以便於授出股份激勵前對合資格參與者進行公平客觀的評估，從而使授出按公平合理的基準進行及符合本公司及其股東的整體利益。

另一方面，董事會在授予相關股份激勵時可酌情對承授人訂明追回機制，據此，倘承授人的僱傭關係被即時終止，或倘其被裁定犯有任何涉及其正直或誠信的刑事罪行，或涉及導致本集團聲譽受損或對本集團造成損害的任何不當行為，或出現本通函附錄二第14段(就因不當行為及破產而終止僱傭的情況而言)、第17段(就身為關聯實體參與者的承授人不再為合資格參與者的情況而言)或第19段(就部分公司交易的情況而言)所述的其他情況，任何尚未歸屬及尚未行使的股份激勵會立即被沒收，除非董事會酌情另行決定。

其他

本公司了解，採納團隊穩定計劃並不構成公開要約，亦不受限於公司(清盤及雜項條文)條例(香港法例第32章)有關招股章程規定。

概無任何董事目前或將來為團隊穩定計劃的受託人，亦並無於受託人中擁有直接或間接利益。

本公司可發行新股份及／或庫存股份(如有)，以支付根據團隊穩定計劃授出的股份激勵。

在適用情況下，本公司將遵守上市規則第17章有關團隊穩定計劃運作的適用規定。

於最後實際可行日期，除本公司於2018年5月8日採納的現有股份激勵計劃外，本公司並無其他仍生效的股份計劃，以激勵僱員或其他合資格參與者。根據該現有股份激勵計劃，受託人可在公開市場購入最多220,113,960股股份，相當於本公司於2018年5月8日已發行股份總數的5%，以作獎勵之用。有關現有股份激勵計劃的詳情，請參閱本公司截至2024年12月31日止年度的年度報告「董事會報告－股份激勵計劃」一節。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無股東於採納團隊穩定計劃中擁有任何重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准採納團隊穩定計劃的決議案放棄投票。

團隊穩定計劃的主要規則概要載於本通函附錄二。

申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准所有根據團隊穩定計劃可能授出的股份激勵而將予配發及發行的股份上市及買賣。

6. 擬進行重組相關交易的理由及裨益

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多年發展，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。

本集團財務狀況概覽

於2024年12月31日，本集團借貸為人民幣2,596.7億元（其中人民幣735.8億元為非即期借貸及人民幣1,860.9億元為即期借貸）。本集團的借貸主要包括銀行及其他機構借貸、優先票據、公司債券、非公開發行境內公司債券及可轉換債券。本集團於2024年12月31日的債務狀況的進一步詳情載於本公司於2025年4月28日在聯交所網站上刊發的截至2024年12月31日止年度的年度報告。

董事會函件

於2024年12月31日，根據借貸的計劃還款日期，本集團未償付借貸本金合共約為人民幣1,058.0億元，導致借貸本金總額約人民幣645.7億元可能被要求提前還款。

下表載列本公司於2024年12月31日的借貸：

	於2024年 12月31日 人民幣(十億元)
非即期借貸	73.58
即期借貸	186.09
借貸總額	259.67

重組

鑒於2025年1月的清盤呈請對本公司的影響，同時考慮當前行業情況遠不及此前境外債務重組方案制定時之預期，過去數月，本公司一直積極與財務顧問華利安諾基(中國)有限公司及法律顧問盛德律師事務所評估當前的財務和經營狀況，並與境外債權人保持建設性溝通，以期達成切實可行的整體境外債務解決方案、徹底化解境外債務風險並構建可持續的資本結構及穩定的營運環境以支持長期的業務恢復。於2025年4月17日，本公司與初始同意債權人就重組條款達成一致。

重組旨在為債權人提供公平公正、最優回報方案的同時保障本集團持續經營，實現互利共贏。具體而言，重組(a)為計劃債權人提供將其債權轉換為股權的機會，以獲得短期流動性及受益於潛在股票升值；(b)徹底化解本集團的境外債務風險，實現可持續的資本結構，並通過股權結構穩定計劃和團隊穩定計劃，進一步穩固各方對本集團的信心，未來更好的推動項目交付、債務風險化解、資產盤活等工作和長期的業務恢復。如上文所述，重組尋求解決現有債務。有關該等債務的債權人詳情載於「9.計劃下現有債務的資料」一節。除本公司已達成或本公司有信心將與相關債權人達成雙邊協議的債務外，重組將解決本公司所有現有境外債務。

透過發行強制可轉換債券1支付同意費，將減輕本集團的現金流壓力，同時可鼓勵更多計劃債權人支持計劃。儘管現有股東於本公司的相對股權將因轉換強制可轉換債券而被攤薄，但董事會認為，倘本集團的流動資金情況因重組完成而大幅改善，將符合本公司及股東的整體最佳利益。

重組將通過計劃實施。待重組生效日期落實後，計劃債權人的所有現有債權將被解除及免除，計劃債權人將不得就其現有債務對本公司提出任何索償。

本集團將不會自強制可轉換債券發行獲得所得款項淨額。強制可轉換債券發行的所有所得款項將用作部分重組對價，從而降低本集團的整體債務規模及債務壓力，提升其資產淨值，顯著改善財務狀況。將本集團相關債務置換為強制可轉換債券將大幅改善本公司的流動性。強制可轉換債券發行亦將通過發行股份增加資本基礎，幫助本公司實現可持續的資本結構，大幅降低境外債務風險。此外，根據股權結構穩定計劃向主要股東或其指定人士發行強制可轉換債券，將有助本公司維持股權結構穩定，確保孫先生能夠持續為本集團的保交付、債務風險化解及長期業務恢復貢獻價值，持續鞏固各方信心並更好的整合資源。

考慮到亟需穩定團隊且未來用於支付員工薪酬的資金來源依舊匱乏和不確定，採納團隊穩定計劃將有助於建立一支穩定且有能力的團隊，其將全力以赴、積極投入，持續做出貢獻及創造價值，這對於本集團持續推動保交付、債務風險化解、資產盤活等工作和長期的經營恢復、業績表現至關重要。

董事(包括獨立非執行董事)認為，基於當前市況，強制可轉換債券發行(不包括關連強制可轉換債券發行)及採納團隊穩定計劃的條款及條件屬公平合理，乃按正常商業條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

董事(經獨立財務顧問告知，不包括孫先生、孫喆一先生(孫先生之子)，但包括獨立董事委員會成員(其意見載於本通函))認為，基於當前市況，關連強制可轉換債券發行的條款及條件屬公平合理，乃按正常商業條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。

孫先生及孫喆一先生均被認為於關連強制可轉換債券發行中擁有重大權益，並已就關連強制可轉換債券發行相關的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，並無董事於關連強制可轉換債券發行中擁有重大權益並須就相關決議案放棄投票。

7. 過往十二個月的股本集資活動

除下文外，於緊接最後實際可行日期前十二個月內，本公司概無進行任何股本集資活動：

公告日期	活動	公告所述所得款項用途	於最後實際可行日期 所得款項實際用途
2024年10月17日	本公司有關按每股2.465港元配售489,000,000股股份的先舊後新配售	約11.92億港元，將由本公司根據其支持境內公司債長期解決方案的計劃使用，以及用作一般營運資金用途。	約人民幣8億元用於在本集團境內債務重組中回購境內公司債，而剩餘所得款項將根據所述用途使用。
2025年7月4日	就本集團境內債務重組發行754,468,943股新股份	本集團並未自該等股份發行收取任何資金。	用途載於本公司日期為2025年7月4日的公告。

8. 對本公司股權架構的影響

下表載列本公司於以下時間的股權架構：

- (a) 於最後實際可行日期；
- (b) 假設強制可轉換債券按初始強制可轉換債券1轉換價格每股股份6.80港元或強制可轉換債券2轉換價格每股股份3.85港元(如適用)悉數轉換及(i)作為重組代價將予發行的強制可轉換債券1的本金額為7,237,500,000.00美元(相當於計劃債權人的最高債權的75%)，及將予發行的強制可轉換債券2的本金額約為2,412,500,000.00美元(相當於計劃債權人的最高債權的25%)；(ii)融創國際及／或孫先生及／或其指定人士將於重組中獲發行本金額最高2,231,675,286.20美元的強制可轉換債券，包括(1)作為計劃債權人向融創國際發行的最高本金額15,812,060.00美元的強制可轉換債券及(2)根據股權結構穩定計劃向孫先生或其指定人士發行的最高本金額2,215,863,226.20美元的強制可轉換債券；及(iii)就支付同意費而言，將向計劃債權人發行本金額60,670,612.75美元的強制可轉換債券1；
- (c) 假設發生上文(b)項所述情景，並根據團隊穩定計劃配發及發行股份(假設計劃授權限額1,146,984,354股股份獲悉數動用)；及
- (d) 假設發生上文(b)項所述情景，待根據上市規則取得必需的股東批准後，根據團隊穩定計劃配發及發行股份(假設計劃授權限額1,861,317,829股股份獲悉數動用)，及

董事會函件

進一步假設自最後實際可行日期起至上述債務工具悉數轉換日期止，本公司已發行股本概無其他變動，並按1美元兌7.8港元的協定匯率計算：

	(a) 於最後實際 可行日期		(b) 緊隨基於上述 假設強制 可轉換債券悉數轉換後		(c) 緊隨基於計劃授權 限額1,146,984,354股股份 及基於上述其他假設 強制可轉換債券悉數轉換 以及根據團隊穩定計劃 配發及發行股份後		(d) 緊隨基於計劃授權 限額1,861,317,829股股份 及基於上述其他假設 強制可轉換 債券悉數轉換以及 根據團隊穩定計劃配發 及發行股份後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
	孫先生(附註1)	2,741,756,987	23.9%	5,791,983,148	23.4%	5,791,983,148	22.4%	5,791,983,148
汪孟德先生	17,177,000	0.150%	17,177,000	0.069%	17,177,000	0.066%	17,177,000	0.065%
馬志霞女士	3,829,000	0.033%	3,829,000	0.015%	3,829,000	0.015%	3,829,000	0.014%
田強先生	6,982,000	0.061%	6,982,000	0.028%	6,982,000	0.027%	6,982,000	0.026%
黃書平先生	5,400,000	0.047%	5,400,000	0.022%	5,400,000	0.021%	5,400,000	0.020%
孫喆一先生	261,000	0.002%	261,000	0.001%	261,000	0.001%	261,000	0.001%
強制可轉換債券1持有人 (融創國際、孫先生或 其指定人士除外)	-	-	6,451,533,875	26.1%	6,451,533,875	24.9%	6,451,533,875	24.3%
強制可轉換債券2持有人 (融創國際、孫先生或 其指定人士除外)	-	-	3,757,333,296	15.2%	3,757,333,296	14.5%	3,757,333,296	14.1%
其他股東(附註2)	8,694,437,556	75.8%	8,694,437,556	35.2%	8,694,437,556	33.6%	8,694,437,556	32.7%
承授人(附註3)	-	-	-	-	1,146,984,354	4.4%	1,861,317,829	7.0%
總計：	<u>11,469,843,543</u>	<u>100.0%</u>	<u>24,728,936,875</u>	<u>100.0%</u>	<u>25,875,921,229</u>	<u>100.0%</u>	<u>26,590,254,704</u>	<u>100.0%</u>

附註：

- 於該等2,741,756,987股股份中，(a) 19,930,000股由孫先生持有，(b) 2,673,120,987股由融創國際持有，及(c) 48,706,000股由天津標的持有。融創國際70%已發行股份及天津標的全部股份均由Sunac Holdings LLC持有。Sunac Holdings LLC所有已發行股份均由孫宏斌家族信託(「家族信託」)持有。South Dakota Trust Company LLC為家族信託的受託人。家族信託由孫先生設立，而孫先生及其若干家族成員為受益人。根據證券及期貨條例，孫先生被視為擁有上述股份的權益。
- 據董事所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，所有該等股東均為上市規則第8.24條所界定的公眾人士。
- 截至最後實際可行日期，承授人的具體身份尚未確定。

董事會函件

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，根據於線上權益披露(DION)系統公開查閱的本公司權益披露存檔，除孫先生及其聯屬人士外，概無任何人士根據證券及期貨條例第XV部申報持有本公司5%或以上股份的任何須予公佈權益。

根據上述持股量表(採納計劃債權人的最高債權)，預期於強制可轉換債券悉數轉換後，本公司的公眾持股量將至少為本公司已發行股本的71.09%。該公眾持股量包括由強制可轉換債券持有人(除融創國際、孫先生或其指定人士外)及上述持股量表(採納計劃債權人的最高債權)所述的其他股東持有的股份。此外，從上述持股量表(採納計劃債權人的最高債權)可見，於強制可轉換債券悉數轉換後，僅強制可轉換債券持有人已佔本公司已發行股本的38.39%以上。根據本公司現時可得資料，於最後實際可行日期，計劃債權人超過1,000人。因此，基於該等現時可得資料且假設未出現不可預見的情況，本公司認為轉換強制可轉換債券不太可能影響本公司遵守公眾持股量的規定。

即使在極端且極不可能發生的情況下，僅融創國際及／或孫先生及／或其指定人士持有的強制可轉換債券轉換為股份，而其他計劃債權人持有的強制可轉換證券均未轉換為股份，於有關轉換後，公眾持股量將約為53.08%(即遠高於25%)，而本公司在該情況下仍滿足最低公眾持股量的規定。

倘任何人士連同與其一致行動的各方(定義見收購守則)，將於轉換強制可轉換債券後獲得本公司30%或以上的投票權，則該名人士可能承擔根據收購守則就其及與其一致行動的各方尚未擁有或同意收購的本公司所有已發行股份及其他證券提出全面要約的義務。

9. 計劃下現有債務的資料

於計劃的記錄日期，計劃債權人由以下債務工具的本金實益權益擁有人或債權人組成：

- (a) 由本公司發行並由(i)融創不動產投資控股有限公司、(ii)啟威不動產投資控股有限公司、(iii)盈資不動產投資控股有限公司、(iv)聚金不動產投資控股有限公司、(v)聚金資產投資控股有限公司、(vi)鼎晟不動產投資控股有限公司、(vii)鼎晟資產投資控股有限公司、(viii)卓越不動產投資控股有限公司及(ix)卓越資產投資控股有限公司(「**附屬公司擔保人**」)擔保的受紐約法管轄的2025年9月30日到期的優先票據(ISIN編碼：XS2708721233(S規例)、XS2708721159(144A)及XS2708721076(IAI))(「**2025年票據**」)。截至重組支持協議日期，2025年票據的未償還本金總額為5.22億美元；
- (b) 由本公司發行並由附屬公司擔保人擔保的受紐約法管轄的2026年9月30日到期的優先票據(ISIN編碼：XS2708721589(S規例)、XS2708721316(144A)及XS2708721407(IAI))(「**2026年票據**」)。截至重組支持協議日期，2026年票據的未償還本金總額約為5.24億美元；
- (c) 由本公司發行並由附屬公司擔保人擔保的受紐約法管轄的2027年9月30日到期的優先票據(ISIN編碼：XS2708721829(S規例)、XS2708721662(144A)及XS2708721746(IAI))(「**2027年票據**」)。截至重組支持協議日期，2027年票據的未償還本金總額約為10.50億美元；
- (d) 由本公司發行並由附屬公司擔保人擔保的受紐約法管轄的2028年9月30日到期的優先票據(ISIN編碼：XS2708722397(S規例)、XS2708722041(144A)及XS2708722124(IAI))(「**2028年票據**」)。截至重組支持協議日期，2028年票據的未償還本金總額約為15.78億美元；
- (e) 由本公司發行並由附屬公司擔保人擔保的受紐約法管轄的2029年9月30日到期的優先票據(ISIN編碼：XS2708722637(S規例)、XS2708722470(144A)及XS2708722553(IAI))(「**2029年票據**」)。截至重組支持協議日期，2029年票據的未償還本金總額約為15.82億美元；

- (f) 由本公司發行並由附屬公司擔保人擔保的受紐約法管轄的2030年9月30日到期的優先票據 (ISIN 編碼：XS2708722983 (S規例)、XS2708722710 (144A) 及 XS2708722801 (IAI)) (「**2030年票據**」，連同2025年票據、2026年票據、2027年票據、2028年票據及2029年票據，統稱為「**現有優先票據**」)。截至重組支持協議日期，2030年票據的未償還本金總額約為7.45億美元；
- (g) 由本公司發行並由附屬公司擔保人擔保的受香港法管轄的2028年9月30日到期的強制可轉換債券 (ISIN 編碼：XS2708724096 (S規例)、XS2708724179 (144A) 及 XS2708724419 (IAI)) (「**現有強制可轉換債券**」)。截至重組支持協議日期，現有強制可轉換債券的未償還本金總額約為0.97億美元；
- (h) 由本公司發行並由附屬公司擔保人擔保的受香港法管轄的2032年9月30日到期的可轉換債券 (ISIN 編碼：XS2708723791 (S規例)、XS2708723874 (144A) 及 XS2708723957 (IAI)) (「**可轉換債券**」，連同現有優先票據及現有強制可轉換債券，統稱為「**現有票據**」)。截至重組支持協議日期，可轉換債券的未償還本金總額約為2.46億美元；
- (i) 由本公司向融創國際發行的受香港法管轄的2028年9月30日到期的強制可轉換債券 (即融創國際強制可轉換債券)。截至重組支持協議日期，融創國際強制可轉換債券的未償還本金總額約為0.16億美元；
- (j) 由本公司作為借款人、由附屬公司擔保人擔保的受香港法管轄的2028年2月27日到期的融資安排 (「**私募債務A**」)。截至重組支持協議日期，私募債務A的未償還本金總額約為0.47億美元；
- (k) 由本公司作為借款人的受香港法管轄的2029年1月19日到期的融資安排 (「**私募債務B**」)。截至重組支持協議日期，私募債務B的未償還本金總額約為0.21億美元；

- (l) 由本公司作為借款人的受香港法管轄的2027年2月28日到期的融資安排(「**私募債務C**」，連同私募債務A及私募債務B，統稱為「**S1債務**」)。截至重組支持協議日期，私募債務C的未償還本金總額約為1.35億美元；
- (m) 由本公司及其他方擔保的受香港法管轄的2027年12月22日到期的融資安排(「**私募債務D**」)。截至重組支持協議日期，私募債務D的未償還本金總額約為1.14億美元；
- (n) 由本公司及其他方擔保的受香港法管轄的2028年1月1日到期的融資安排(「**私募債務E**」)。截至重組支持協議日期，私募債務E的未償還本金總額約為0.78億美元；
- (o) 由本公司及其他方擔保的受香港法管轄的2026年9月23日到期的融資安排(「**私募債務F1**」)。截至重組支持協議日期，私募債務F1的未償還本金總額約為0.52億美元；
- (p) 享有與私募債務F1相同的擔保人提供擔保的受香港法管轄的2026年9月23日到期的融資安排(「**私募債務F2**」，連同私募債務F1統稱為「**私募債務F**」)。截至重組支持協議日期，私募債務F2的未償還本金總額約為0.35億美元；
- (q) 由本公司擔保的受香港法管轄的2030年11月30日到期的遞延賣出期權負債(「**私募債務G**」)。截至重組支持協議日期，私募債務G的未償還本金總額約為人民幣4.98億元(相當於約0.68億美元)；
- (r) 由本公司擔保的受香港法管轄的2030年11月30日到期的遞延賣出期權負債(「**私募債務H**」)。截至重組支持協議日期，私募債務H的未償還本金總額約為人民幣8.40億元(相當於約1.15億美元)；
- (s) 由本公司擔保的受香港法管轄的2023年3月23日到期的融資安排(「**私募債務I**」，連同私募債務D、私募債務E、私募債務F、私募債務G及私募債務H，統稱為「**S2債務**」)。截至重組支持協議日期，私募債務I的未償還本金總額約為0.30億美元；

- (t) 由本公司及附屬公司擔保人擔保的受香港法管轄的2026年8月31日到期的融資安排(「**私募債務J**」)。截至重組支持協議日期，私募債務J的未償還本金總額約為人民幣6.78億元(相當於約0.93億美元)；
- (u) 由本公司擔保的受香港法管轄的2026年8月31日到期的融資安排(「**私募債務K**」)。截至重組支持協議日期，私募債務K的未償還本金總額約為1.38億美元；
- (v) 由本公司及附屬公司擔保人擔保的受香港法管轄的2027年12月30日到期的融資安排(「**私募債務L**」)。截至重組支持協議日期，私募債務L的未償還本金總額約為4.36億美元；
- (w) 由本公司及其他方擔保的受香港法管轄的2026年12月28日到期的融資安排(「**私募債務M**」)。截至重組支持協議日期，私募債務M的未償還本金總額約為9.98億港元(相當於約1.28億美元)；
- (x) 由本公司擔保的受香港法管轄的2027年2月28日到期的融資安排(「**私募債務N**」，連同私募債務J、私募債務K、私募債務L、私募債務M，統稱為「**S3債務**」)。截至重組支持協議日期，私募債務N的未償還本金總額約為0.56億美元；
- (y) 由本公司擔保的受中國法管轄的2022年8月7日到期的貸款(「**私募債務O**」)。截至重組支持協議日期，私募債務O的未償還本金總額約為人民幣20億元(相當於約2.74億美元)；
- (z) 由本公司擔保的受中國法管轄的2024年10月20日到期的貸款(「**私募債務P**」)。截至重組支持協議日期，私募債務P的未償還本金總額約為人民幣30億元(相當於約4.11億美元)；及

- (aa) 由本公司擔保的受中國法管轄的2024年11月14日到期的貸款(「**私募債務Q**」，連同**私募債務O**及**私募債務P**，統稱為「**S4債務**」，**S4債務**連同**S1債務**、**S2債務**及**S3債務**，統稱為「**現有私募債務**」，現有票據連同融創國際強制可轉換債券及現有**私募債務**，統稱為「**現有債務**」)。截至重組支持協議日期，**私募債務Q**的未償還本金總額約為人民幣13億元(相當於約1.78億美元)，

本公司可選擇，但應與初始同意債權人(其應合理且真誠行事)協商，(i)將任何現有**私募債務**排除在計劃之外，或(ii)將任何額外債務包括在計劃內，或(iii)就**S2債務**及**S3債務**而言，將**S2債務**的分類更改為**S3債務**，反之亦然(如下文進一步所述，此將影響相關債務透過計劃解除的方式)，前提是，在(i)的情況下，任何排除均不得導致相關現有**私募債務**的任何持有人獲得比該計劃下更有利的和解方案或安排(以貨幣形式衡量)。

本通函所載與現有債務或其任何部分有關的所有數字，均僅為重組支持協議日期的估計值。最終金額須經計劃管理人審核及確定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，於最後實際可行日期，除融創國際外，計劃債權人各自獨立於本公司及本公司的關連人士。本公司預期計劃內的任何額外債權人(倘有)均非本公司關連人士。

10. 上市規則的涵義

強制可轉換債券轉換股份將會根據於股東特別大會上向股東及／或獨立股東尋求的特別授權配發及發行。強制可轉換債券發行(包括關連強制可轉換債券發行)及其項下擬進行的交易(包括授出配發及發行強制可轉換債券轉換股份的特別授權)須經股東及／或獨立股東於股東特別大會上通過必要決議案後方可作實。發行強制可轉換債券轉換股份須待(其中包括)聯交所上市委員會批准強制可轉換債券轉換股份上市及買賣後方可作實。

融創國際為本公司主要股東，於最後實際可行日期持有本公司已發行股本總額約23.31%。融創國際由董事會主席兼執行董事孫先生之家族信託控制。根據上市規則第14A章，融創國際及孫先生各自為本公司之關連人士。

因此，關連強制可轉換債券發行，包括(1)向作為計劃債權人的融創國際發行強制可轉換債券及(2)根據股權結構穩定計劃向孫先生或其指定人士發行強制可轉換債券，構成本公司的關連交易並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。關連強制可轉換債券發行及其項下擬進行的交易須經獨立股東於股東特別大會上通過必要決議案後方可作實。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已經成立，以考慮關連強制可轉換債券發行及其項下擬進行的交易，以及關連強制可轉換債券發行是否按正常商業條款訂立、是否公平合理並符合本公司及股東的整體利益，並就以上各項向獨立股東提供意見。燃亮資本(亞太)有限公司已獲委任以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

11. 建議增加法定股本

董事會建議於股東特別大會上以普通決議案的方式尋求股東批准，通過新增額外15,000,000,000股未發行股份將其法定股本從1,500,000,000港元(分為15,000,000,000股股份)增加至3,000,000,000港元(分為30,000,000,000股股份)，該等股份將在所有方面享有同等地位。

為推動本通函項下擬進行之交易，包括強制可轉換債券發行(包括關連強制可轉換債券發行)及採納團隊穩定計劃，考慮到截至最後實際可行日期本公司的法定股本不足以覆蓋前述交易下擬發行的新股數量，且考慮到本集團後續業務發展及為本公司未來籌集資金提供更多的靈活性，董事會建議增加法定股本。董事會認為，增加法定股本符合本公司及股東的整體利益。

12. 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁，當中載有(其中包括)將向股東及／或獨立股東提呈的普通決議案，以考慮及批准強制可轉換債券發行(包括關連強制可轉換債券發行)及其項下擬進行的交易(包括授出配發及發行強制可轉換債券轉換股份的特別授權)、採納團隊穩定計劃以及增加法定股本。

董事會函件

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。有關代表委任表格亦於聯交所 (www.hkexnews.hk) 及本公司 (www.sunac.com.cn) 各自之網站上發佈。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按代表委任表格印列的指示填妥該表格，並於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席股東特別大會並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格應被視為撤回。

為確定符合資格出席股東特別大會並於會上投票的股東的記錄日期為香港時間2025年9月9日(星期二)營業時間結束為止。為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於2025年9月5日(星期五)至2025年9月9日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理本公司股份過戶登記手續，期內將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，股東須於2025年9月4日(星期四)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

根據組織章程細則第66條以及上市規則第13.39(4)條，於任何股東大會上提呈大會表決的決議案須以投票方式表決。股東特別大會主席將在股東特別大會上解釋以投票方式表決的程序細節。

於投票表決時，每位親自出席或由受委代表或(如股東為法團)獲正式授權的代表代為出席的股東就其持有的每股繳足股份擁有一票投票權，惟須受組織章程細則限制。擁有多於一票投票權的股東毋須就其所有投票權作出投票，亦毋須就其所有投票權作出相同意向的投票。

本公司將於股東特別大會完結後在聯交所(www.hkexnews.hk)及本公司(www.sunac.com.cn)各自之網站以公告方式刊登投票結果。

除融創國際、孫先生、天津標的及孫喆一先生(孫先生之子)因於最後實際可行日期合共持有已發行股份總數約23.91%，且在關連強制可轉換債券發行項下擬進行的交易中擁有權益而須於股東特別大會上就批准關連強制可轉換債券發行及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票外，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，並無股東須於股東特別大會上就批准強制可轉換債券發行(包括關連強制可轉換債券發行)、採納團隊穩定計劃及增加法定股本的決議案放棄投票。

13. 推薦建議

董事會認為，強制可轉換債券發行、關連強制可轉換債券發行及其項下擬進行的交易的條款已按一般商業條款公平磋商後協定，且該等條款屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。董事會亦認為，增加法定股本符合本公司及其股東之整體利益。因此，董事（包括獨立非執行董事）推薦股東及／或獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之批准強制可轉換債券發行（包括關連強制可轉換債券發行）及其項下擬進行的交易（包括授出配發及發行強制可轉換債券轉換股份的特別授權）、採納團隊穩定計劃及增加法定股本之決議案。

14. 其他資料

亦請閣下垂注獨立董事委員會致獨立股東之函件、燃亮資本（亞太）有限公司就關連強制可轉換債券發行及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，以及載於本通函附錄的其他資料。

本通函所載交易的完成須待本通函所載的先決條件獲達成或豁免後方可作實。本通函所載交易可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。如有任何疑問，彼等務請諮詢專業顧問。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
融創中國控股有限公司
主席
孫宏斌
謹啟

2025年8月22日

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)

敬啟者：

關連交易 — 向主要股東發行強制可轉換債券

吾等茲提述本公司於2025年8月22日向其股東刊發的通函(「通函」)，本函件構成其一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙應具有通函所界定的相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就關連強制可轉換債券發行及其項下擬進行的交易向閣下提供意見。

燃亮資本(亞太)有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就關連強制可轉換債券發行及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問的意見詳情連同其提供意見時考慮的主要因素及理由，載於通函第67至119頁所載的函件內。另請閣下垂注董事會函件及通函附錄所載的其他資料。

經考慮獨立財務顧問所考慮的因素及理由以及其結論和意見後，吾等贊同其意見，認為雖然關連強制可轉換債券發行並非於本公司一般正常業務過程中訂立，但關連強制可轉換債券發行及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准關連強制可轉換債券發行及其項下擬進行交易之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

獨立非執行董事
潘昭國先生

獨立非執行董事
竺稼先生

獨立非執行董事
馬立山先生

獨立非執行董事
袁志剛先生

謹啟

2025年8月22日

以下為獨立財務顧問就關連強制可轉換債券發行及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函而編製。



香港中環
干諾道中64-65號
廠商會大廈15樓A室

敬啟者：

關連交易－向主要股東發行強制可轉換債券

緒言

吾等，燃亮資本(亞太)有限公司(「燃亮資本」)，謹此提述吾等獲 貴公司委聘，以就關連強制可轉換債券發行及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為2025年8月22日之通函(「通函」)所載的董事會函件(「董事會函件」)內，本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為2025年4月17日有關重組的公告， 貴公司擬通過計劃落實重組。另提述公告，內容有關(其中包括)關連強制可轉換債券發行。

重組範圍包括 貴公司發行或擔保的境外債務，截至2025年6月30日的估計債務求償額(含本金及應計未付利息，但不包括違約利息)(即計劃債權人的債權)合計為9,552,284,577.95美元，惟須經計劃管理人審核及確定。重組將涉及解除 貴公司的債務以及 貴集團內其他實體的某些義務。

作為註銷現有債務及解除與現有債務有關的相關債權的對價，在下文「股權結構穩定計劃」一段所載安排的規限下，將向計劃債權人分派兩個系列的強制可轉換債券(作為重組對價)。

強制可轉換債券1與強制可轉換債券2的本金額合計應等同於所有計劃債權人的債權總金額。受限於重組的條款及在適用的法律法規允許的前提下，根據董事會函件「2. 重組的背景及關鍵條款」一節所載選擇及分配機制，計劃債權人可選擇強制可轉換債券1、強制可轉換債券2或強制可轉換債券1與強制可轉換債券2的組合。

關連強制可轉換債券發行

(a) 向作為計劃債權人的融創國際發行強制可轉換債券

於最後實際可行日期，融創國際(持有 貴公司已發行股本總額約23.31%的主要股東)為融創國際強制可轉換債券(現有債務之一)的持有人。因此，與現有債務的其他持有人類似，根據選擇及分配機制，融創國際持有的融創國際強制可轉換債券將於重組時轉換為強制可轉換債券。於最後實際可行日期，融創國際強制可轉換債券的未轉換本金總額為15,812,060.00美元。據估計，融創國際(作為計劃債權人)可能獲發行本金額最高為15,812,060.00美元的強制可轉換債券。

融創國際將不會根據該計劃收取任何同意費。

(b) 根據股權結構穩定計劃向孫先生或其指定人士發行強制可轉換債券

計劃債權人獲得的強制可轉換債券(包括強制可轉換債券1及強制可轉換債券2)中23%(作為重組對價)將用於股權結構穩定計劃。

為1)維持股權結構穩定；2)確保孫先生能夠持續為 貴集團的保交付、債務風險化解及長期業務恢復貢獻價值；及3)持續鞏固各方信心並更好的整合資源，建議通過重組向主要股東或其指定人士分配附帶條件的受限股票(「受限股票」)，以將孫先生及／或其指定人士的股權比例維持在一定水平。具體而言，計劃債權人每獲得分配的100美元本金的強制可轉換債券(歸屬於融創國際者除外)中將有23美元的強制可轉換債券(「相關新強制可轉換債券」)發行予孫先生或其指定人士(「指定人士」)。

基於計劃債權人的最高債權，預計因股權結構穩定計劃，孫先生及／或指定人士可能獲額外發行本金額最高達2,215,863,226.20美元的強制可轉換債券。

向融創國際及／或孫先生及／或其指定人士發行強制可轉換債券的總金額

基於上述兩項計劃（即向作為計劃債權人的融創國際發行強制可轉換債券及根據股權結構穩定計劃向孫先生或其指定人士發行強制可轉換債券），待重組生效日期落實後，根據計劃債權人的最高債權，預計融創國際及／或孫先生及／或其指定人士於重組中合共獲發行本金額最高為2,231,675,286.20美元的強制可轉換債券，包括(1)向作為計劃債權人的融創國際發行本金額最高為15,812,060.00美元的強制可轉換債券；及(2)根據股權結構穩定計劃向孫先生或其指定人士發行本金額最高為2,215,863,226.20美元的強制可轉換債券。

上市規則之涵義

融創國際為 貴公司主要股東，於最後實際可行日期持有 貴公司已發行股本總額約23.31%。融創國際由董事會主席兼執行董事孫先生之家族信託控制。根據上市規則第14A章，融創國際及孫先生分別為 貴公司之關連人士。

因此，關連強制可轉換債券發行，包括(1)向融創國際（作為計劃債權人）發行強制可轉換債券及(2)根據股權結構穩定計劃向孫先生或其指定人士發行強制可轉換債券，構成 貴公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。關連強制可轉換債券發行及其項下擬進行的交易須經獨立股東於股東特別大會上通過必要決議案後方可作實。

除融創國際、孫先生、天津標的及孫喆一先生（孫先生之子）因於最後實際可行日期合共持有已發行股份總數約23.91%，且在關連強制可轉換債券發行項下擬進行的交易中擁有權益而須於股東特別大會上就批准關連強制可轉換債券發行及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票外，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，並無股東須於股東特別大會上就批准強制可轉換債券發行（包括關連強制可轉換債券發行）及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事（即潘昭國先生、竺稼先生、馬立山先生及袁志剛先生）組成的獨立董事委員會已經成立，以考慮下列事宜並就此向獨立股東提供意見：(i) 關連強制可轉換債券發行及其項下擬進行的交易是否於 貴集團一般及日常業務過程中進

行並符合 貴公司及股東的整體利益；(ii) 關連強制可轉換債券發行及其項下擬進行的交易的條款是否為一般商業條款，且對獨立股東而言屬公平合理；及(iii) 獨立股東於股東特別大會上應如何就相關決議案投票。吾等就此獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，已根據上市規則第 13.84 條獲獨立董事委員會批准。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、孫先生、融創國際或其他可能被合理視為與吾等獨立性有關之各方並無任何關係或利益關聯。於緊接本函件日期前過去兩年，燃亮資本並無：(i) 以 貴公司的財務顧問或獨立財務顧問的身份行事；(ii) 向 貴公司提供任何服務；或(iii) 與 貴公司有任何關係。除就本次委任而已付或應付(視情況而定)吾等之正常獨立財務顧問費用外，概不存在任何吾等曾經或將會向 貴集團、孫先生、融創國際或任何其他可能被合理視為與吾等之獨立性有關之各方收取任何費用或利益之安排。因此，吾等認為，根據上市規則第 13.84 條，吾等屬獨立人士。

吾等意見之基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)：

- (i) 貴公司截至 2024 年 12 月 31 日止年度(「財年」)的年度報告(「**2024 年度報告**」)；
- (ii) 貴公司日期為 2025 年 4 月 17 日有關重組的公告；
- (iii) 公告；及
- (iv) 通函所載其他資料。

吾等依賴通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司、董事及 貴集團管理層(統稱「**管理層**」)向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等已假設通函所載或提述以及管理層向吾等提供之所有資料及聲明(彼等須個別及共同就此承擔責任)於提供或作出時在所有方面均屬真實、準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且直至最後實際可行日期仍然如此。倘向吾等提供之資料及作出之聲明於最後實際可行日期後至股東特別大會日期(包括該日)期間如有重大變動，將儘快通知股東。

吾等亦假設管理層於通函內作出之有關信念、意見、預期及意向之所有聲明，乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出，且通函並無遺漏任何其他事實，致使通函所載任何聲明產生誤導。吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或管理層向吾等提供之意見之合理性。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並無對管理層所提供之資料進行任何獨立核實，亦無對 貴集團之業務、財務狀況及事務或其未來前景進行任何獨立調查。

董事願就所披露資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所知及確信，本函件並無遺漏任何其他事實，致使當中所載的任何陳述產生誤導。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供其考慮關連強制可轉換債券發行及其項下擬進行的交易，除載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件用作任何其他用途。

主要考慮因素及理由

在達致吾等有關關連強制可轉換債券發行及其項下擬進行的交易之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 訂約方的資料

1.1 貴集團

業務概況

貴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。 貴集團主要佈局房地產開發、物業管理、冰雪運營管理、文旅、文化等業務板塊。

財務資料

以下為 貴集團於2023財年及2024財年的財務業績概要，乃摘錄自2024年度報告。

表 1： 貴集團的財務業績摘要

	2024財年 經審核 (人民幣千元)	2023財年 經審核 (人民幣千元)
收入	74,019,193	154,230,892
— 物業銷售收入	61,234,808	140,795,561
— 文旅城建設及 運營收入	5,208,104	5,915,164
— 物業管理收入	6,879,019	6,600,521
— 其他業務收入	697,262	919,646
毛利／毛虧	2,892,108	(2,502,743)
貴公司擁有人應佔虧損	(25,695,200)	(7,968,963)

資料來源：2024年度報告

貴集團於2024財年的收入總額約為人民幣740.2億元，較2023財年的收入總額約人民幣1,542.3億元減少約52.0%。 貴集團的收入減少主要是由於物業銷售收入下降。2024財年的物業銷售收入較2023財年減少約56.5%。如2024年度報告所述，房地產市場持續下行、新增銷售規模收縮及 貴集團面臨的流動性壓力，導致 貴集團於2024財年的物業交付面積較2023財年有所下降，物業銷售收入相應降低。

貴集團於2024財年的毛利約為人民幣28.9億元，較2023財年的毛虧約人民幣25.0億元增加約人民幣53.9億元。毛利的增加主要是由於 貴集團於2024財年物業銷售收入結轉的高毛利項目佔比有所提高，同時 貴集團於2024財年計提的物業減值撥備較2023財年有所減少所致。

2024財年的 貴公司擁有人應佔 貴集團虧損約為人民幣257.0億元，較2023財年的約人民幣79.7億元增加約222.4%。2024年財年的 貴公司擁有人應佔 貴集團虧損增加受多種因素影響，包括(其中包括)：

(i) 貴集團的其他收入及收益減少，這主要是由於2023財年確認的境外債

務的重組收益較高；(ii) 貴集團的財務成本增加，這主要是由於相比2023財年，基於 貴集團物業開發項目開工進度，資本化利息佔總利息成本的比例有所下降；及(iii) 貴集團應佔聯營公司及合營公司的除稅後虧損，這主要是由於 貴集團合營公司及聯營公司於2024財年錄得的銷售收入及經營利潤有所減少，同時 貴集團於2024財年計提應佔按權益法入賬的投資的減值撥備較2023財年增長所致。

吾等亦從2024年度報告注意到， 貴集團於2021財年、2022財年、2023財年及2024財年連續錄得 貴公司擁有人應佔虧損。

以下為 貴集團於2024年12月31日的財務狀況概要，乃摘錄自2024年度報告：

表2： 貴集團的財務狀況摘要

	2024財年 經審核 (人民幣千元)	2023財年 經審核 (人民幣千元)
非流動資產	193,416,085	219,350,288
流動資產	689,467,066	758,503,915
非流動負債	84,749,731	114,822,303
流動負債	742,987,052	779,246,035
貴公司擁有人應佔權益	40,521,108	62,428,917

資料來源：2024年度報告

於2024年12月31日， 貴集團的資產及負債總額分別約為人民幣8,828.8億元及人民幣8,277.4億元，而於2023年12月31日的資產及負債總額分別約為人民幣9,778.5億元及人民幣8,940.7億元，降幅分別約為9.7%及7.4%。於2024年12月31日， 貴集團的流動負債淨額約為人民幣535.2億元。由於2024財年錄得 貴公司擁有人應佔 貴集團虧損約人民幣257.0億元， 貴公司擁有人應佔權益由2023年12月31日的約人民幣624.3億元減少約35.1%至2024年12月31日的約人民幣405.2億元。

持續經營事宜及進行重組的必要性

吾等從2024年度報告注意到，儘管董事會已按持續經營基準編製 貴集團於2024年12月31日的綜合財務報表，但 貴公司的核數師香港立信

德豪會計師事務所有限公司（「立信德豪」）對 貴集團於2024財年的綜合財務報表發表無法作出意見（「無法作出意見」）。無法作出意見的基礎顯示存在重大不確定性，可能對 貴集團持續經營的能力產生重大疑慮，有關詳情概述如下：

- (i) 貴集團於2024財年產生淨虧損約人民幣274.0億元，於2024年12月31日，貴集團的流動負債淨額約為人民幣535.2億元；
- (ii) 貴集團於2024年12月31日的即期及非即期借貸分別約為人民幣1,860.9億元及人民幣735.8億元，而 貴集團的現金總額（包括現金及現金等價物及受限制現金）約為人民幣197.5億元；
- (iii) 於2024年12月31日，貴集團未根據借貸的計劃還款日期償付的借貸本金合共約為人民幣1,058.0億元，導致借貸本金總額約人民幣645.7億元可能被要求提前還款；
- (iv) 直至2024年度報告日期，貴集團未根據借貸的計劃還款日期償付的借貸本金合共約為人民幣1,093.5億元，導致借貸本金總額約人民幣564.4億元可能被要求提前還款；及
- (v) 貴集團涉及與解決未償還借貸、未付工程款及日常運營應付款項以及項目延期交付等事項有關的多項訴訟及仲裁案件。

吾等注意到，這並非立信德豪首次就 貴集團的綜合財務報表發表無法作出意見。事實上，在與無法作出意見極為類似的情況下，立信德豪曾就 貴集團於2023財年、2022財年及2021財年各年的綜合財務報表發表無法作出意見。

值得注意的是，於2025年1月10日，貴公司收到中國信達（香港）資產管理有限公司（「呈請人」）向香港特別行政區高等法院（「高等法院」）提出的清盤呈請（「呈請」），內容有關Shining Delight Investment Limited（貴公司之間接全資附屬公司）作為借款人及 貴公司作為擔保人未向呈請人作為貸款人償還貸款，涉及本金總額30,000,000美元及應計利息。於2025年8月20日，高等法院已撤銷原定於2025年8月25日舉行的呈請聆訊，並將呈請聆訊延期至2026年1月5日。

基於以上所述，吾等注意到 貴公司一直面臨營運資金及流動資金壓力。上述嚴峻情況可能導致對 貴集團的持續經營能力產生疑慮。

1.2 融創國際及孫先生

融創國際是一家於英屬維京群島註冊成立的公司，由董事會主席兼執行董事孫先生的家族信託控制。融創國際的主要業務為投資控股。

2. 關連強制可轉換債券發行的理由及裨益

貴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。 貴集團以「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場景與服務。 貴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多年發展， 貴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。

貴集團財務狀況概覽

於2024年12月31日， 貴集團借貸約為人民幣2,596.7億元（其中約人民幣735.8億元為非即期借貸及約人民幣1,860.9億元為即期借貸）。 貴集團的借貸主要包括銀行及其他機構借貸、優先票據、公司債券、非公開發行境內公司債券及可轉換債券。 貴集團於2024年12月31日的債務狀況的進一步詳情載於2024年度報告。

於2024年12月31日， 貴集團未根據借貸的計劃還款日期償付的借貸本金合共約為人民幣1,058.0億元，導致借貸本金總額約人民幣645.7億元可能被要求提前還款（「逾期及提前還款借貸」）。

獨立財務顧問函件

下表載列 貴公司於2024年12月31日的借貸：

	於2024年 12月31日 人民幣(十億)元
非即期借貸	73.58
即期借貸	186.09
借貸總額	259.67

重組

鑒於呈請的影響，同時考慮當前行業情況遠不及此前境外債務重組方案制定時之預期，過去數月，貴公司一直積極與財務顧問華利安諾基(中國)有限公司及法律顧問盛德律師事務所評估當前的財務和經營狀況，並與境外債權人保持建設性溝通，以期達成切實可行的整體境外債務解決方案、徹底化解境外債務風險並構建恢復可持續經營所需的資本結構和平穩局面。於2025年4月17日，貴公司與初始同意債權人就重組條款達成一致。

重組旨在為債權人提供公平公正、最優回報方案的同時保障 貴集團持續經營，實現所有利益相關方的互利共贏。具體而言，重組將(a)為計劃債權人提供將其債權轉換為股權的機會，以獲得短期流動性及受益於潛在股票升值；(b)徹底化解 貴集團的境外債務風險，實現可持續的資本結構(「主要重組目標」)。如上文所述，重組尋求解決現有債務。除 貴公司已達成或 貴公司有信心將與相關債權人達成雙邊協議的債務外，重組將解決 貴公司所有現有境外債務。

通過發行強制可轉換債券1支付同意費，將減輕 貴集團的現金流壓力，同時可鼓勵更多計劃債權人支持計劃。儘管現有股東於 貴公司的相對股權將因強制可轉換債券的轉換而被攤薄，但董事會認為，倘 貴集團的流動性因重組完成而大幅改善，將符合 貴公司及股東的整體最佳利益。

重組將通過計劃實施。待重組生效日期落實後，計劃債權人的所有現有債權將被解除及免除，計劃債權人將不得就其現有債務對 貴公司提出任何索償。

貴集團將不會自強制可轉換債券發行獲取所得款項淨額。強制可轉換債券發行的所有所得款項將用於處理部分重組對價，從而降低 貴集團的整體債務規模及債務壓力，提升其資產淨值，顯著改善財務狀況。將 貴集團相關債務置換為強制可轉換債券將大幅改善 貴公司的流動性。強制可轉換債券發行亦將通過發行股份增加資本基礎，幫助 貴公司實現可持續的資本結構，大幅降低境外債務風險。此外，根據股權結構穩定計劃向主要股東或其指定人士發行強制可轉換債券，將有助 貴公司維持股權結構穩定，確保孫先生能夠持續為 貴集團的保交付、債務風險化解及長期業務恢復貢獻價值，持續鞏固各方信心並更好的整合資源。

有關無法作出意見，2024年度報告的獨立核數師報告指出，由於 貴公司持續採取多項計劃及措施來改善 貴集團的流動性及財務狀況，且已制定債務解決方案，因此綜合財務報表乃按持續經營基準編製。 貴集團持續經營能力的有效性主要取決於(a)能否成功完成重組，關連強制可轉換債券發行及股權結構穩定計劃構成其中一部份；及(b)能否成功與 貴集團其餘貸款人就延期償還 貴集團借貸進行磋商。

鑒於上述因素，尤其是(i)於2021財年、2022財年、2023財年及2024財年， 貴公司擁有人應佔 貴集團連續虧損；(ii) 貴集團於2024年12月31日的流動負債淨額約人民幣535.2億元；(iii)於2024年12月31日， 貴集團的即期借貸約人民幣1,860.9億元將於一年內到期；(iii)逾期及提前還款借貸金額龐大，迫切需要推進達成主要重組目標；(iv)根據2024年度報告，董事會已按持續經營基礎編製 貴集團於2024年12月31日的綜合財務報表，而立信德豪已就 貴集團於2024財年的綜合財務報表發表無法作出意見；(v)連同呈請， 貴公司的營運資金及流動資金面臨壓力；及(vi)重組對 貴集團實現可持續的資本結構，大幅降低境外債務及破產風險、穩定股權結構、穩定僱員團隊及穩定營運環境以支持長期業務恢復至關重要，因此，吾等認為即使作為重組一部分的關連強制可轉換債券發行及其項下擬進行的交易，並非於 貴集團日常及一般業務過程中進行，但出於恢復 貴集團業務正常需要而發生，符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 強制可轉換債券的主要條款

根據重組條款，將向計劃債權人分配兩個系列的強制可轉換債券，即強制可轉換債券1及強制可轉換債券2。下文所載強制可轉換債券的主要條款乃摘錄自董事會函件「3. 根據特別授權發行強制可轉換債券」一節：

發行人： 貴公司

本金額： 本金額最高為9,710,670,612.75美元（即計劃債權人的最高債權的100%，與早鳥同意費及基礎同意費的總和）的強制可轉換債券1；及本金額最高為2,412,500,000美元（即計劃債權人的最高債權的25%）的強制可轉換債券2。

(a) 作為向計劃債權人的重組對價

就強制可轉換債券1而言，不少於計劃債權人的債權的75%。

就強制可轉換債券2而言，不超過計劃債權人的債權的25%。

若概無計劃債權人選擇強制可轉換債券2，則所有計劃債權人將默認獲得強制可轉換債券1。在此情況下，將予發行的強制可轉換債券1本金額高達9,650,000,000美元，佔計劃債權人的最高債權的100%，且將不會發行強制可轉換債券2。

若計劃債權人選擇的強制可轉換債券2不少於上限，則將於重組生效日期發行的強制可轉換債券2本金總額等於上限。在此情況下，將予發行的強制可轉換債券1本金額高達約7,237,500,000.00美元，佔計劃債權人的最高債權的75%，而將予發行的強制可轉換債券2本金額高達約2,412,500,000美元，佔計劃債權人的最高債權的25%。

(b) 作為同意費(僅限強制可轉換債券1)

早鳥同意費和基礎同意費須於重組生效日期或之前以強制可轉換債券1的形式按面值支付，前提是須遵守重組支持協議的相關條款。

持有現有債務本金額5,579,064,062.86美元的計劃債權人已在早鳥同意費截止日期或之前加入重組支持協議。

假設該等同意債權人已遵守重組支持協議的相關條款，並將獲得早鳥同意費(金額等同於該同意債權人截至早鳥同意費截止日期持有的合格受限債務本金總額的1.0%)，則將發行本金額55,790,640.63美元的強制可轉換債券1作為早鳥同意費。

持有現有債務本金額975,994,424.32美元的其他計劃債權人已在早鳥同意費截止日期後，但於基礎同意費截止日期或之前加入重組支持協議。

假設該等計劃債權人已遵守重組支持協議的相關條款，並將獲得基礎同意費(金額等同於該同意債權人截至基礎同意費截止日期持有的合格受限債務本金總額的0.5%)，則將發行本金額4,879,972.12美元的強制可轉換債券1作為基礎同意費。

發行日期： 重組生效日期

期限： 就強制可轉換債券1而言，期限為自發行日期起滿六個月的當日，強制可轉換債券1的未轉換本金額於到期時將根據強制可轉換債券1的條款及條件強制轉換為股份。

就強制可轉換債券2而言，期限為自2025年12月31日及發行日期(以較早者為準)起滿30個月的當日，強制可轉換債券2的未轉換本金額於到期時將根據強制可轉換債券2的條款及條件強制轉換為股份。

利息： 強制可轉換債券不計息。

轉換事件／期間： (a) 普通轉換：

強制可轉換債券 1：

於到期日前二十(20)個營業日之前的任何時間，任何強制可轉換債券1的持有人可遞交轉換通知，將其持有的全部或部分強制可轉換債券1按強制可轉換債券1轉換價格轉換為股份。

強制可轉換債券 2：

於2025年12月31日及重組生效日期(以較早者為準)後滿18個月(包括該日)後及到期日前20個營業日之前的期間，強制可轉換債券2的任何持有人可以就其持有的全部或部分強制可轉換債券2發出通知，按強制可轉換債券2轉換價格轉換為股份。

自重組生效日期(包括該日)至2025年12月31日及重組生效日期中較早者後18個月當日(不包括該日)止期間, 貴公司可全權酌情並通過向所有強制可轉換債券2持有人發出一一次或多次事先通知, 宣佈全部或特定金額的強制可轉換債券2可按任何強制可轉換債券2持有人的選擇轉換為股份, 在此情況下, 任何強制可轉換債券2持有人可就其持有的全部或部分強制可轉換債券2提交轉換通知以轉換為股份。倘 貴公司僅宣佈最多特定數額的強制可轉換債券2(而非全部強制可轉換債券2)可予轉換, 則強制可轉換債券2將根據每次轉換的轉換日期(定義見強制可轉換債券2的條款及條件)以先到先得方式進行轉換。融創國際已通知 貴公司, 倘 貴公司僅宣佈最多特定數額的強制可轉換債券2(而非全部強制可轉換債券2)可予轉換, 則融創國際同意在所有其他轉換持有人的轉換請求得到滿足後, 再進行其轉換; 且倘所有轉換持有人的強制可轉換債券2數額超過該特定數額, 則融創國際的轉換請求將不會被處理。

(b) 到期強制轉換：

截至到期日前20個營業日，所有尚未轉換的餘下強制可轉換債券將於適用到期日強制轉換為股份，除非於相關強制可轉換債券條款及條件所載記錄日期起（包括該日在內）期間內任何時間發生及持續發生以下任何事件，及（僅就第(iv)段事件而言）(1)受託人應按照持有當時尚未轉換相關強制可轉換債券（尚未轉換本金總額不少於200,000,000美元）本金額不少於10%的持有人的書面要求，或(2)持有當時尚未轉換相關強制可轉換債券（尚未轉換本金總額不少於200,000,000美元）本金額不少於10%的持有人，向 貴公司發出書面通知，選擇暫停強制轉換相關強制可轉換債券，則所有持有人持有的相關強制可轉換債券不會強制轉換為股份：

- (i) 針對 貴公司授出清盤令；
- (ii) 貴公司股份退市；
- (iii) 貴公司股份如相關強制可轉換債券的條款所載暫停買賣；及
- (iv) 未根據相關強制可轉換債券的條款及條件交付強制可轉換債券轉換股份，

若未向 貴公司發出書面通知，以表明基於該等事件相關強制可轉換債券已根據相關強制可轉換債券的條款及條件到期應付，或所有上述事件不再持續，則應按照相關強制可轉換債券的條款及條件恢復強制轉換。

(c) 提前強制轉換：

儘管相關強制可轉換債券的條款及條件中存在任何相反規定，於尚未轉換的強制可轉換債券1本金總額少於500,000,000美元（就強制可轉換債券1而言）或250,000,000美元（就強制可轉換債券2而言）後任何時間，貴公司或會發出強制轉換通知，所有尚未轉換的餘下強制可轉換債券1或強制可轉換債券2（如適用）須於貴公司指定日期強制轉換為股份，惟須遵守相關強制可轉換債券的條款及條件。

(d) 加速轉換（僅就強制可轉換債券2而言）：

根據強制可轉換債券2，加速轉換事件包括：

- 貴公司於重組生效日期後產生任何新債務，惟於日常業務過程中產生的正常營運開支除外；
- 違反強制可轉換債券2項下的其他義務；
- 有關貴公司及附屬公司擔保人的交叉違約、判決／非自願法律程序／自願法律程序（強制可轉換債券2的條款載有相關除外情況）；
- 除有關強制可轉換債券2的信託契約允許之情況外，任何擔保變得不可執行或無效或因任何原因對任何附屬公司擔保人不再完全有效，或由任何附屬公司擔保人聲稱不可執行、無效或不再完全有效；
- 除信託契約允許之情況外，任何擔保文件變得不可執行或無效或因任何原因不再完全有效或由任何附屬公司擔保人質押人或貴公司聲稱不可執行、無效或不再完全有效；

- 針對 貴公司授出清盤令；
- 貴公司股份退市；
- 貴公司股份如下文強制可轉換債券2的條款「加速支付事件」一段所載暫停買賣；及
- 未根據強制可轉換債券2的條款及條件交付強制可轉換債券轉換股份。

於發生任何加速轉換事件後，強制可轉換債券2將可根據其條款進行轉換。

轉換限制：

倘 貴公司已根據強制可轉換債券的條款及條件，交付或交存相關贖回／回購通知以行使贖回或回購該等強制可轉換債券的權利，則該等強制可轉換債券的轉換權不得被行使，如果 貴公司未按相關贖回／回購通知贖回或回購該等強制可轉換債券，此項轉換權行使限制應失效。

轉換價格：

強制可轉換債券1

在強制可轉換債券1條款及條件的規限下，強制可轉換債券1轉換價格初始為每股6.80港元，其可於下文「調整事件」一段所載的調整事件發生後進行調整。

初始強制可轉換債券1轉換價格為每股6.80港元，相當於：

- (a) 較2025年4月17日(即重組支持協議簽訂日期，(「**重組支持協議日期**」))股份於聯交所所報的收市價每股1.58港元(「**重組支持協議之日收市價**」)溢價約330.38%；

- (b) 較最後實際可行日期股份於聯交所所報的收市價每股1.54港元(「最後實際可行日期收市價」)溢價約341.56%；及
- (c) 較緊接最後實際可行日期前五個連續交易日股份於聯交所所報的平均收市價每股1.504港元溢價約352.13%。

強制可轉換債券2

在強制可轉換債券2條款及條件的規限下，強制可轉換債券2轉換價格初始為每股3.85港元，其可於下文「調整事件」一段所載的調整事件發生後進行調整。

初始強制可轉換債券2轉換價格為每股3.85港元，相當於：

- (a) 較重組支持協議之日收市價每股1.58港元溢價約143.67%；
- (b) 較最後實際可行日期收市價每股1.54港元溢價約150.00%；及
- (c) 較緊接最後實際可行日期前五個連續交易日股份於聯交所所報的平均收市價每股1.504港元溢價約155.98%。

強制可轉換債券1轉換價格及強制可轉換債券2轉換價格均由 貴公司與初始同意債權人經考慮(其中包括) 貴公司的股價表現及計劃債權人對重組條款接受程度的評估後經公平磋商後釐定，旨在實現可持續的資本結構。初始強制可轉換債券1轉換價格(每股6.80港元)及初始強制可轉換債券2轉換價格(每股3.85港元)較重組支持協議之日收市價每股1.58港元有一定的溢價。

調整事件：

根據強制可轉換債券的條款，強制可轉換債券1轉換價格及強制可轉換債券2轉換價格均應在發生以下若干調整事件後予以調整：

- (a) 因合併、分拆、重新指定或重新分類而導致股份面值變動；
- (b) 通過將溢利或儲備(包括任何股份溢價賬目)資本化的方式向股東發行任何入賬列作繳足的股份(代替現金股息的發行及構成資本分派的發行除外)；
- (c) 通過以股代息方式發行，而該等發行的總值超過相關現金股息或其相關部分的金額，且不會構成資本分派；
- (d) 向股東進行資本分派；
- (e) 以供股方式向同一類別的所有或絕大部分股東發行股份，或向同一類別的所有或絕大部分股東發行或授出以供股、購股權、認股權證或其他權利的方式認購或購買或以其他方式收購任何股份，在各種情況下，發行或授予的價格均低於首次公佈發行或授出條款當日的每股現行市價的85%；
- (f) 以供股方式向同一類別的所有或絕大部分股東發行其他證券，或向同一類別的所有或絕大部分股東授出以供股、購股權、認股權證或其他權利的方式認購或購買或以其他方式收購任何其他證券；

- (g) 發行(上文(e)段所述者除外)任何股份((i)就行使強制可轉換債券1附帶的轉換權所發行的股份或(ii)就行使強制可轉換債券2附帶的轉換權所發行的股份除外)或發行或授出(上文(e)段所述者除外)任何購股權、認股權證或其他權利以認購、購買或以其他方式收購股份,在各種情況下,每股價格低於首次公佈有關發行條款當日的現行市價的85%;
- (h) 根據其發行條款附帶轉換、交換或認購 貴公司將予發行的股份的權利的其他證券,該等股份於轉換、交換或認購時,每股對價低於首次公佈該等證券的發行條款當日的現行市價的85%;
- (i) 修訂上文(h)段所述任何該等證券附帶的轉換、交換或認購權(根據該等證券的條款除外),導致每股對價降低,且低於有關修訂建議公佈日期的現行市價的85%;及
- (j) 貴公司或其任何附屬公司或(應 貴公司或其任何附屬公司的指示或要求或根據 貴公司或其任何附屬公司的任何安排)任何其他公司、人士或實體發行、出售或分銷與要約有關的任何證券,據此,股東一般有權參與安排,從而彼等可能收購該等證券。

儘管強制可轉換債券的條款及條件中存在任何相反規定,在下列情形下將不對強制可轉換債券1轉換價格或強制可轉換債券2轉換價格進行調整:

- (i) 根據團隊穩定計劃向合資格參與者發行、要約、行使、配發、撥付、修改或授出股份、購股權或其他證券或就彼等利益而如此行事之時；或
- (ii) 向任何戰略投資者發行、要約、行使、配發、撥付、修改或授出股份、購股權或其他證券(或就彼等利益而如此行事)之時，惟發行價低於每股5港元之情況除外(「**最低戰略投資者股價**」)。

按低於每股5港元的發行價向任何戰略投資者發行、要約、行使、配發、撥付、修改或授出股份、購股權或其他證券(或就彼等利益而如此行事)之時，若該發行價亦低於首次公佈該等股份、購股權或其他證券的發行條款當日現行市價的85%，則可在上述(g)或(h)項下的情況中對強制可轉換債券1轉換價格或強制可轉換債券2轉換價格進行調整。

若在上述(g)項下的情況需調整時，強制可轉換債券轉換價格將由緊接有關發行前生效的強制可轉換債券轉換價格乘以下列分數調整：

$$\frac{A+B}{C}$$

其中：

- A 為緊接發行有關額外股份或授出該等購股權、認股權證或其他權利以認購或購買或以其他方式收購任何股份前的已發行股份總數；
- B 為發行最高將予發行股數或行使該等購股權、認股權證或其他權利的應收對價總額按該每股現行市價可購買的股份數目；及
- C 為緊隨發行該等額外股份後的已發行股份總數。

若在上述(h)項下的情況需調整時，強制可轉換債券轉換價格將由緊接有關發行前有效的強制可轉換債券轉換價格乘以下列分數調整：

$$\frac{A+B}{A+C}$$

其中：

- A 為緊接有關發行前的已發行股份總數；
- B 為 貴公司就因轉換或交換有關證券或行使有關證券附帶的認購權而將予發行的股份應收的總對價，於該公告日按有關的每股現行市價可購買的股份數目；及
- C 為因按該等證券發行日期的初始轉換、交換或認購價或比率轉換或交換有關證券或行使有關證券附帶的有關認購權而將予發行的最高股份數目。

在強制可轉換債券轉換價格調整機制中加入此例外條款，其原因在於引入戰略投資者對 貴集團整體而言是有利的。在此情況下， 貴公司認為強制可轉換債券持有人不應適用反攤薄保護措施。

每股5港元的最低戰略投資者股價已由 貴公司與債權人及其顧問經考慮(其中包括)以下各項後經磋商釐定：

- (1) 有效的強制可轉換債券2轉換價格5港元，即3.85港元／77%（經考慮計劃債權人獲得的強制可轉換債券（作為重組對價）的23%將用於股權結構穩定計劃）。有效的強制可轉換債券2轉換價格僅考慮計劃債權人實際獲發行的部分強制可轉換債券2，因此強制可轉換債券2轉換價格除以77%，得出有效的強制可轉換債券2轉換價格。此外，鑒於任何戰略投資者將傾向於成為 貴公司的長期投資者，因此僅考慮強制可轉換債券2轉換價格（而非強制可轉換債券1轉換價格）。鑒於強制可轉換債券2的期限為30個月，而強制可轉換債券1的期限僅為6個月，因此強制可轉換債券2轉換價格更具參考性；
- (2) 貴公司的股價表現；及
- (3) 債權人對重組條款接受程度的評估，

且 貴公司認為，有關價格屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

根據與管理層的討論及吾等的審閱，吾等認為(i)於任何發行情況下，當發行價低於強制可轉換債券轉換價格(定義見下文)或強制可轉換債券的相關有效轉換價格時，計劃債權人合理預期進行反攤薄安排，此乃正常的商業條款；(ii) 5港元的最低戰略投資者股價乃基於有效強制可轉換債券2轉換價格設定，即(a)強制可轉換債券2轉換價格(即3.85港元)；除以(b)於股權結構穩定計劃後，計劃債權人獲得的強制可轉換債券淨百分比(即77%)；(iii) 5港元的最低戰略投資者股價(或有效強制可轉換債券2轉換價格)實際上將低於計劃債權人獲得的強制可轉換債券的有效轉換價格；(iv) 通過與 貴公司於回顧期間(定義見下文)的股價表現相比，5港元的最低戰略投資者股價較回顧期間(定義見下文)的平均股價1.71港元溢價約192.40%；及(v) 當 貴公司以高於最低戰略投資者股價的發行價格引入戰略投資者時，即使上述情況(g)或(h)適用，也不會觸發強制可轉換債券轉換價格進行調整，這對 貴公司未來引入戰略投資者是有利的。鑒於 貴集團目前的財務及經營狀況以及行業現狀，引入潛在戰略投資者可對 貴集團的長期業務恢復提供積極支持。基於上述原因，吾等認為最低戰略投資者股價屬公平合理。

將予發行的強制
可轉換債券轉換
股份的最高數目：

強制可轉換債券1

- (i) 假設發行最高本金總額為9,710,670,612.75美元(即計劃債權人的最高債權的100%及同意費的總和)的強制可轉換債券1

假設將由 貴公司發行的強制可轉換債券1的最高本金總額為9,710,670,612.75美元(即計劃債權人的最高債權的100%及同意費的總和)，並假設強制可轉換債券1按強制可轉換債券1轉換價格每股6.80港元悉數轉換及基於協定匯率1美元兌7.8港元，最多11,138,710,407股強制可轉換債券1轉換股份將予配發及發行，相當於：

- (a) 於最後實際可行日期 貴公司現時已發行股本的約97.11%；
- (b) 經配發及發行該等強制可轉換債券1轉換股份擴大的 貴公司已發行股本的約49.27%；
- (c) 經(i)配發及發行該等強制可轉換債券1轉換股份；及(ii)假設計劃授權限額1,146,984,354股股份已悉數使用，根據團隊穩定計劃配發及發行股份(進一步假設 貴公司已發行股本並無其他變動)擴大的 貴公司已發行股本的約46.89%；及
- (d) 經(i)配發及發行該等強制可轉換債券1轉換股份；及(ii)待根據上市規則取得必需的股東批准後，假設計劃授權限額1,701,719,114股股份已悉數使用，根據團隊穩定計劃配發及發行股份(進一步假設 貴公司已發行股本並無其他變動)擴大的 貴公司已發行股本的約45.82%。

於悉數轉換後，強制可轉換債券1轉換股份的面值總金額最多為1,113,871,040.70港元。

- (ii) 假設發行本金總額為7,298,170,612.75美元(即計劃債權人的最高債權的75%及同意費的總和)的強制可轉換債券1

假設將由 貴公司發行的強制可轉換債券1的本金總額為7,298,170,612.75美元(即計劃債權人的最高債權的75%及同意費的總和)，並假設強制可轉換債券1按強制可轉換債券1轉換價格每股6.80港元悉數轉換及基於協定匯率1美元兌7.8港元，最多8,371,430,996股強制可轉換債券1轉換股份將予配發及發行，相當於：

- (a) 於最後實際可行日期 貴公司現時已發行股本的約72.99%；
- (b) 經配發及發行該等強制可轉換債券1轉換股份擴大的 貴公司已發行股本的約42.19%；
- (c) 經(i)配發及發行該等強制可轉換債券1轉換股份；(ii)於按強制可轉換債券2轉換價格每股3.85港元悉數轉換本金額最高為2,412,500,000.00美元的強制可轉換債券2後配發及發行強制可轉換債券2轉換股份；及(iii)假設計劃授權限額1,146,984,354股股份已悉數使用，根據團隊穩定計劃配發及發行股份(進一步假設 貴公司已發行股本並無其他變動)擴大的 貴公司已發行股本的約32.36%；及

- (d) 經(i)配發及發行該等強制可轉換債券1轉換股份；(ii)於按強制可轉換債券2轉換價格每股3.85港元悉數轉換本金額最高為2,412,500,000.00美元的強制可轉換債券2後配發及發行強制可轉換債券2轉換股份；及(iii)待根據上市規則取得必需的股東批准後，假設計劃授權限額1,861,317,829股股份已悉數使用，根據團隊穩定計劃配發及發行股份(進一步假設 貴公司已發行股本並無其他變動)擴大的 貴公司已發行股本的約31.48%。

於悉數轉換後，強制可轉換債券1轉換股份的面值總金額最多為837,143,099.60港元。

強制可轉換債券2

假設將由 貴公司發行的強制可轉換債券2的最高本金總額2,412,500,000.00美元(即計劃債權人的最高債權的25%)，並假設強制可轉換債券2按強制可轉換債券2轉換價格每股3.85港元悉數轉換及基於協定匯率1美元兌7.8港元，最多4,887,662,336股強制可轉換債券2轉換股份將予配發及發行，相當於：

- (a) 於最後實際可行日期 貴公司現時已發行股本的約42.61%；
- (b) 經配發及發行該等強制可轉換債券2轉換股份擴大的 貴公司已發行股本的約29.88%；

- (c) 經(i)配發及發行該等強制可轉換債券2轉換股份；(ii)於按強制可轉換債券1轉換價格每股6.80港元悉數轉換本金額為7,298,170,612.75美元的強制可轉換債券1後配發及發行強制可轉換債券1轉換股份；及(iii)假設計劃授權限額1,146,984,354股股份已悉數使用，根據團隊穩定計劃配發及發行股份(進一步假設 貴公司已發行股本並無其他變動)擴大的 貴公司已發行股本的約18.89%；及
- (d) 經(i)配發及發行該等強制可轉換債券2轉換股份；(ii)於按強制可轉換債券1轉換價格每股6.80港元悉數轉換本金額為7,298,170,612.75美元的強制可轉換債券1後配發及發行強制可轉換債券1轉換股份；及(iii)待根據上市規則取得必需的股東批准後，假設計劃授權限額1,861,317,829股股份已悉數使用，根據團隊穩定計劃配發及發行股份(進一步假設 貴公司已發行股本並無其他變動)擴大的 貴公司已發行股本的約18.38%。

於悉數轉換後，強制可轉換債券2轉換股份的面值總金額最多為488,766,233.60港元。

當將予發行的強制可轉換債券1的本金額相當於計劃債權人的最高債權的75%及同意費的總和，及將予發行的強制可轉換債券2的本金額相當於計劃債權人的最高債權的25%，將配發及發行強制可轉換債券轉換股份的最高數目。

基於上述數字，貴公司可配發及發行的強制可轉換債券轉換股份(8,371,430,996股強制可轉換債券1轉換股份及4,887,662,336股強制可轉換債券2轉換股份之總和)的最高數目為13,259,093,332股。

抵押及擔保： 強制可轉換債券將由 貴公司或附屬公司擔保人質押人持有的附屬公司擔保人的股份質押作擔保，該等股份質押將於強制可轉換債券1、強制可轉換債券2及任何其他同等地位的獲許可有抵押債務間進行分攤。

強制可轉換債券將由附屬公司擔保人共同及個別擔保。

根據強制可轉換債券的條款，擔保及保證可於強制可轉換債券加速支付事件發生時執行，屆時強制可轉換債券將到期應付。 貴公司將根據當時的事實及情況評估任何該等執行所產生的上市規則影響，並遵守上市規則的相關規定(如適用)。

贖回事件： (a) 貴公司選擇贖回

根據下文所載的贖回限制及相關強制可轉換債券的其他條款，在任何時間，通過向相關強制可轉換債券的持有人、受託人及主要代理提前不少於15個營業日發出通知(所發出的通知不可撤回)後， 貴公司可於通知指定日期按該日的本金額贖回全部或任何部分有關強制可轉換債券。

(b) 因稅項原因贖回

根據相關強制可轉換債券的條款，倘(i) 貴公司(或任何附屬公司擔保人(如被要求履行擔保責任))因相關司法權區法律法規變更或修訂而導致需支付額外稅項，及(ii) 貴公司(或相關附屬公司擔保人，視情況而定)採取合理可用措施仍無法避免此類義務，則在任何時間，通過向相關強制可轉換債券持有人、受託人及主要代理提前不少於15個營業日發出通知(所發出的通知不可撤回)， 貴公司可按該日的本金額贖回全部而非部分有關強制可轉換債券。

贖回限制： 貴公司或會通過向所有強制可轉換債券的持有人發出要約收購或其他回購要約來贖回或回購尚未轉換的強制可轉換債券（惟須遵守相關司法權區證券法規定的慣常例外情況），前提是：(a) 不得在公開市場回購強制可轉換債券；及(b) 倘孫先生或其任何聯屬人士或其他指定人士根據股權結構穩定計劃獲分配及收取的任何強制可轉換債券仍未償還，貴公司不得贖回或回購孫先生或其任何聯屬人士或其他指定人士持有的該等債券。

加速支付事件： 根據強制可轉換債券，加速支付事件如下：

- 針對 貴公司授出清盤令；
- 貴公司股份退市；
- 貴公司股份如強制可轉換債券的條款所載暫停買賣；及
- 未根據強制可轉換債券的條款及條件交付轉換股份

若發生並持續存在任何加速支付事件，強制可轉換債券1或強制可轉換債券2（如適用）可根據相關強制可轉換債券條款宣佈到期應付。

等級： 強制可轉換債券構成 貴公司的直接、非次級、無條件及有擔保義務，且在彼等之間始終地位平等，不享有任何優先權。除適用法律可能規定的例外情況外，貴公司根據強制可轉換債券承擔的付款義務將始終至少與 貴公司所有其他現有及未來的無擔保及非次級義務享有同地位。

強制可轉換債券1及強制可轉換債券2受益於相同的附屬公司擔保及附屬公司擔保人的股份（由 貴公司或附屬公司擔保人質押人持有）質押。

向持有人配發及發行的強制可轉換債券轉換股份將在所有方面與該持有人於 貴公司股東名冊就此進行登記之日已發行的股份具有同等地位。

投票權： 強制可轉換債券持有人並無權利出席 貴公司任何股東大會或於會上投票。

可轉讓性： 強制可轉換債券可在符合條件的情況下自由轉讓。

申請上市： 貴公司將向聯交所上市委員會申請強制可轉換債券轉換股份之上市及買賣。

貴公司將申請強制可轉換債券在新交所上市及報價。

4. 關連強制可轉換債券發行的主要條款評估

4.1 向融創國際(作為計劃債權人)發行強制可轉換債券

計劃債權人包括於計劃記錄日期作為債務工具的本金實益權益擁有人或債權人，詳情載於董事會函件「9. 計劃下現有債務的資料」一節。

於最後實際可行日期，融創國際(作為融創國際強制可轉換債券的持有人)為計劃債權人之一。與現有債務的其他持有人類似，融創國際須根據選擇及分配機制的要求，將其持有的融創國際強制可轉換債券於重組中轉換為強制可轉換債券。因此，向融創國際發行強制可轉換債券的條款及條件與其他計劃債權人相同。

於最後實際可行日期，融創國際強制可轉換債券的未轉換本金總額為15,812,060.00美元。據估計，融創國際(作為計劃債權人)可能獲發行本金額最高為15,812,060.00美元的強制可轉換債券。融創國際將不會根據該計劃收取任何同意費。

4.2 股價比較

強制可轉換債券1

根據強制可轉換債券1的條款及條件，強制可轉換債券1轉換價格初始為每股6.80港元，可於發生調整事件時予以調整。初始強制可轉換債券1轉換價格每股6.80港元：

- (i) 較重組支持協議之日收市價每股1.58港元溢價約330.38%；
- (ii) 較截至重組支持協議日期(包括該日)止連續五個交易日於聯交所所報的平均收市價每股1.52港元(「平均收市價」)溢價約347.96%；及
- (iii) 較最後實際可行日期收市價每股1.54港元溢價約341.56%。

強制可轉換債券2

根據強制可轉換債券2的條款及條件，強制可轉換債券2轉換價格初始為每股3.85港元，可於發生調整事件時予以調整。初始強制可轉換債券2轉換價格每股3.85港元：

- (i) 較重組支持協議之日收市價每股1.58港元溢價約143.67%；
- (ii) 較平均收市價每股1.52港元溢價約153.62%；及
- (iii) 較最後實際可行日期收市價每股1.54港元溢價約150.00%。

4.3 過往股價表現

為評估強制可轉換債券1轉換價格每股6.80港元及強制可轉換債券2轉換價格每股3.85港元(統稱「強制可轉換債券轉換價格」)的公平性及合理性，吾等已審閱股份自2024年4月18日起至重組支持協議日期(即2025年4月17日)期間(即重組支持協議日期前約一年)(「回顧期間」)的每日收市價。吾等認為，回顧期間足以說明近期股價變動，以便對股份的歷史收市價進行合理比較，並已考慮貴公司於回顧期間的資本市場評估。有關比較與強制可轉換債券轉換價格的公平性及合理性評估相關。下圖載列股份於回顧期間於聯交所的每日收市價：

圖1：股份於回顧期間的收市價變動



如上文圖1所示，於回顧期間，股份交易的收市價介乎於2024年9月16日的最低價每股0.91港元（「最低收市價」）至2024年10月2日的最高價每股4.60港元（「最高收市價」）之間，平均為每股1.71港元。強制可轉換債券1轉換價格分別較最低收市價及最高收市價溢價約647.25%及約47.83%。強制可轉換債券2轉換價格較最低收市價溢價約323.08%，較最高收市價折價約16.30%。於回顧期間，強制可轉換債券2轉換價格略低於股份收市價的上限。強制可轉換債券1轉換價格及強制可轉換債券2轉換價格分別較平均股價1.71港元溢價約297.66%及125.15%。

於回顧期間，除 貴公司常規刊發的中期及／或年度業績公告，以及中期及／或年度報告及其股東周年大會通函外，其他值得注意的事件包括：

- (i) 有關重組及呈請的公告；
- (ii) 有關境內債務重組的公告；
- (iii) 有關現有票據（定義見董事會函件）的公告；
- (iv) 有關 貴公司2024財年盈利預警的公告（日期為2025年3月17日）；
- (v) 有關 貴集團與中誠信託有限責任公司簽署債務重組協議的公告（日期為2025年1月27日）；
- (vi) 有關重慶灣項目（定義見該公告）的現有債務重組及新增融資的公告（日期為2025年1月23日）；
- (vii) 有關 貴集團出售哈爾濱冰雪大世界股份有限公司主要股權的須予披露交易的公告（日期為2024年11月29日）；
- (viii) 有關更新及調整與桂林彰泰實業集團有限公司的合作安排的須予披露交易的公告（日期為2024年11月1日）；
- (ix) 有關先舊後新配售現有股份及認購新股份，所得款項總額約12.05億港元的公告（日期為2024年10月17日）；

獨立財務顧問函件

- (x) 自2024年9月，中國政府頒佈一系列政策以支持及改善房地產市場及股票市場，於聯交所上市的房地產公司的股價普遍改善；
- (xi) 有關 貴公司截至2024年6月30日止六個月期間的盈利預警的公告(日期為2024年8月20日)；及
- (xii) 有關上海證券交易所及深圳證券交易所對 貴公司全資附屬公司融創房地產集團有限公司及執行董事汪孟德先生施予紀律處分的公告(日期為2024年4月30日)。

經管理層告知，除上述事件外，管理層並不知悉任何導致股份於回顧期間的收市價出現波動趨勢的事件。

獨立股東務請注意，強制可轉換債券轉換價格均較相關股份收市價有大幅溢價，實質上意味著現有債務的本金額有類似的大幅消減。這一特點旨在改善 貴集團的整體資本結構，從而使 貴集團的境外債務能夠實現有意義的去槓桿化，並建立 貴公司的可持續資本結構，此為主要重組目標的重點。

鑒於上述分析，特別是(i)強制可轉換債券1轉換價格(即6.80港元)大幅高於回顧期間股份收市價的範圍，強制可轉換債券2轉換價格(即3.85港元)僅略低於回顧期間股份收市價的上限；及(ii)強制可轉換債券1轉換價格及強制可轉換債券2轉換價格分別較重組支持協議之日收市價溢價330.38%及143.67%，吾等認為，如上文所討論，強制可轉換債券轉換價格為獨立股東考慮的有利因素。

4.4 可比強制可轉換債券

為評估強制可轉換債券的主要條款(包括利率、轉換價格及期限)的公平性及合理性，吾等已對自2022年4月18日至重組支持協議日期(即2025年4月17日)(即重組支持協議日期前約三年(「強制可轉換債券回顧期間」))發佈通函的聯交所主板上市公司公佈的根據特別授權擬發行強制可轉換債券進行了獨立研究。基於上述篩選標準，吾等已合共識別出六個強制可轉換債券發行(「可比強制可轉換債券」)，以評估在類似市況下有關強制可轉換債券主要條款的近期市場慣例。吾等認為強制可轉換債券回顧期間的範圍屬適當，因為吾等認為其為吾等的分析目的提供了合理及有意義的多個樣本，且整體而言可比強制可轉換債券亦可作為公平及具代表性的樣本。

獨立股東務請注意，與可比強制可轉換債券相關的公司的主要業務、市值、盈利能力及財務狀況未必與 貴公司相似，且吾等亦未對該等公司的各項業務及營運進行任何深入調查。可比強制可轉換債券為在香港當前市況下類似交易的主要條款提供一般參考資料，因此吾等認為，就吾等所知及所能，於強制可轉換債券回顧期間，可比強制可轉換債券清單在評估關連強制可轉換債券主要條款的公平性及合理性方面屬詳盡、公平及具代表性的。

表 3：可比強制可轉換債券的分析

通函日期	股份代號	公司名稱	本金額	期限	年利率	公告或借貸／ 重組支持協議 或經修訂借貸／ 重組支持協議 日期前／當日 最後一個交易日 的收市價	截至公告日期 或借貸／重組 支持協議或 經修訂借貸／ 重組支持協議 日期前／當日 最後一個交易日 (包括該日)的 五(5)個交易日 的平均收市價	現有公眾股東 (不包括公眾 強制可轉換債券 持有人)轉換 強制可轉換債券 的相關攤薄 影響 ^(備註2)
2024年12月30日	813	世茂集團控股有限公司	397,758,525 美元	1.0	零	710.81	704.29	81.76
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ 控股股東強制可轉換債券 ▪ 強制可轉換債券 	最高12,662,513,247 美元	1.0	零	710.81	704.29	
2024年11月29日	1638	佳兆業集團控股有限公司	300,000,000 美元	不適用 ^(備註3)	零	4,103.54	4,202.54	64.98
		▪ A 系列	400,000,000 美元	零	4,103.54	4,202.54		
		▪ B 系列	500,000,000 美元	零	4,103.54	4,202.54		
		▪ C 系列	800,000,000 美元	零	3,484.07	3,568.48		
		▪ D 系列	800,000,000 美元	零	3,484.07	3,568.48		
		▪ E 系列	1,000,000,000 美元	零	3,484.07	3,568.48		
		▪ F 系列	1,000,000,000 美元	零	3,484.07	3,568.48		
		▪ G 系列	1,000,000,000 美元	零	3,484.07	3,568.48		
▪ H 系列	最高2,092,219,129 美元	零	3,484.07	3,568.48				

獨立財務顧問函件

轉換價格較以下價格溢價／(折讓)^(附註1)

通函日期	股份代號	公司名稱	本金額	期限	年利率	公告或借貸／ 重組支持協議 或經修訂借貸／ 重組支持協議 日期前／當日 最後一個交易日 的收市價	截至公告日期 或借貸／重組 支持協議或 經修訂借貸／ 重組支持協議 日期前／當日 最後一個交易日 (包括該日)的 五(5)個交易日 的平均收市價	現有公眾股東 (不包括公眾 強制可轉換債券 持有人)轉換 強制可轉換債券 的相關攤薄 影響 ^(附註2)
2024年11月5日	1238	寶龍地產控股有限公司	最高558,166,990美元	4.0	零	520.37	723.10	23.93
2024年11月1日	3377	遠洋集團控股有限公司						
		▪ A類	約833,000,000美元	2.0	零	289.33	292.47	49.27
		▪ B類	約1,450,000,000美元	2.0	零	1,412.00	1,424.19	
		▪ C類	約1,175,000,000美元	2.0	零	4,438.67	4,475.27	
		▪ D類	約561,000,000美元	2.0	零	2,870.67	2,894.62	
2023年12月15日	3883	中國奧園集團股份有限公司	143,000,000美元	5.0	零	-44.07	-42.61	36.32

獨立財務顧問函件

轉換價格較以下價格溢價／(折讓)^(附註1)

通函日期	股份代號	公司名稱	本金額	期限	年利率	公告或借貸／ 重組支持協議 或經修訂借貸／ 重組支持協議 日期前／當日 重組支持協議 最後一個交易日 的收市價	截至公告日期 或借貸／重組 支持協議或 經修訂借貸／ 重組支持協議 日期前／當日 最後一個交易日 (包括該日)的 五(5)個交易日 的平均收市價	現有公眾股東 (不包括公眾 強制可轉換債券 持有人)轉換 強制可轉換債券 的相關攤薄 影響 ^(附註2)
2023年6月13日	1918	貴公司						48.67
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ 強制可轉換債券 ▪ 控股股東強制可轉換債券 	<p>2,200,000,000 美元</p> <p>450,000,000 美元</p>	<p>5.0</p> <p>5.0</p>	<p>零</p> <p>零</p>	<p>-12.66^(附註6)</p> <p>31.00^(附註7)</p> <p>-12.66^(附註6)</p> <p>31.00^(附註7)</p>	<p>-14.89^(附註6)</p> <p>27.66^(附註7)</p> <p>-14.89^(附註6)</p> <p>27.66^(附註7)</p>	
		貴公司	最高	5.0	零	4,438.67	4,475.27	81.76
		強制可轉換債券1	最低	1.0	零	-44.07	-42.61	23.93
		強制可轉換債券2	平均	2.9	零	2,033.81	2,082.56	50.82
		貴公司	最高約97.1億美元 ^(附註4)	0.5	零	330.38	347.96	53.62 ^(附註8)
		強制可轉換債券2	最高約24.1億美元	2.5	零	143.67	153.62	

資料來源：聯交所網站及 貴公司的通函

附註：

1. 各可比強制可轉換債券的轉換價格分別摘錄自有關發行可比強制可轉換債券的通函(「可比強制可轉換債券通函」)。
2. 為就強制可轉換債券轉換所造成的相關攤薄影響提供有意義的參考，各可比強制可轉換債券轉換的相關攤薄影響的計算基準為(i)僅考慮各可比強制可轉換債券轉換，未考慮其他證券對股權架構造成的影響；及(ii)可比強制可轉換債券通函中所述的可比強制可轉換債券對各自公司股權結構造成相關攤薄影響的所有其他適用假設。為說明起見，相關攤薄影響百分比乃通過(ii)公眾股東於相關最後實際可行日期的持股百分比；減去(i)可比強制可轉換債券獲悉數轉換時公眾股東(不包括各可比強制可轉換債券的持有人)的持股百分比；再除以(iii)可比強制可轉換債券通函所披露公眾股東於相關最後實際可行日期的持股百分比計算。
3. 佳兆業集團控股有限公司的強制可轉換債券的到期日(而非期限)乃於相關可比強制可轉換債券通函中披露。
4. 強制可轉換債券1的本金額包括通過強制可轉換債券1支付的同意費。
5. 本表中的資料及數字乃摘錄自及／或根據各自可比強制可轉換債券通函所披露的資料計算。
6. 按前次重組(定義見下文)各強制可轉換債券的初始最低轉換價格計算。
7. 按前次重組(定義見下文)各強制可轉換債券的初始轉換價格計算。
8. 強制可轉換債券的相關攤薄影響乃根據下文「相關攤薄影響」一節所載的強制可轉換債券悉數轉換前後的假設及股權結構計算。

利率

如上文表3所示，所有可比強制可轉換債券的利率為零，與強制可轉換債券相同，吾等認為強制可轉換債券將不會計息是符合正常商業條款的，且符合 貴公司及股東的整體利益。

期限

可比強制可轉換債券的期限範圍介乎1.0年至5.0年，平均期限約為2.9年。

一方面，強制可轉換債券2的期限為自2025年12月31日及重組生效日期(以較早者為準)起計30個月(即2.5年)，該期限在可比強制可轉換債券的期限範圍內，但少於可比強制可轉換債券的平均期限。

另一方面，強制可轉換債券1的期限為自重組生效日期起計6個月(即0.5年)。強制可轉換債券1的該等期限少於可比強制可轉換債券的最低期限。根據強制可轉換債券的主要條款，強制可轉換債券1將包括不少於75%的重組對價，且倘概無計劃債權人將選擇強制可轉換債券2，則所有計劃債權人將默認收取強制可轉換債券1。

貴集團於2023年完成了境外債務重組(「前次重組」)，其中涉及貴公司本金額為90.48億美元的優先票據及其他境外工具或債務。吾等注意到，前次重組涉及發行期限範圍介乎5年至9年的可轉換債券及強制可轉換債券(統稱為「先前債券」)。吾等自管理層進一步了解到，(i)重組為貴公司於強制可轉換債券回顧期間進行的第二輪境外債務重組，已有各自到期期限的先前債券構成了現有債務的一部分，並將受重組限制；及(ii)強制可轉換債券的條款(包括到期期限)均由貴公司與初始同意債權人經考慮(其中包括)計劃債權人對重組(旨在實現可持續的資本結構)條款(包括到期期限)接受程度的評估後經公平磋商後釐定。經考慮上述情況，尤其是：(i)根據前次重組，當時的相關債務已於2023年通過發行具有各自到期期限的先前債券進行延期(「首次債務延期」)；(ii)於評估強制可轉換債券1及強制可轉換債券2的到期期限時，應同時考慮首次債務延期的相關期限及計劃債權人對重組條款(包括到期期限)接受程度的評估；及(iii)強制可轉換債券1轉換發生的越早，貴集團去槓桿及貴公司資本結構優化的速度就越快，故吾等認為強制可轉換債期限屬合理。

強制可轉換債券轉換價格

如上文表3所示，吾等注意到轉換價格：(i)與各可比強制可轉換債券有關的公告日期或借貸／重組支持協議或經修訂借貸／重組支持協議日期前／當日最後一個交易日的收市價相比，介乎溢價約4,438.67%至折讓約44.07%，平均溢價約2,033.81%；及(ii)與各可比強制可轉換債券有關的公告日期或借貸／重組支持協議或經修訂借貸／重組支持協議日期前／當日最後五(5)個交易日的平均收市價相比，介乎溢價約4,475.27%至折讓約42.61%，平均溢價約2,082.56%。強制可轉換債券1轉換價格及強制可轉換債券2轉換價格分別：(a)較重組支持協議之日收市價溢價約330.38%及約143.67%；及(b)較平均收市價溢價約347.96%及約153.62% (統稱「**強制可轉換債券溢價**」)。強制可轉換債券轉換價格的該等溢價分別處於範圍內，且低於可比強制可轉換債券的平均溢價。經考慮：(i)重組為 貴公司於強制可轉換債券回顧期間進行的第二輪境外債務重組；(ii)根據前次重組，當時的相關債務已進行首次債務延期；(iii)先前強制可轉換債券的轉換價格較(a)簽署相關重組支持協議前最後一個交易日的股份收市價及(b)直至簽署相關重組支持協議(包括該日)前五(5)個交易日的股份平均收市價折價約14.89%至溢價約31.00%，顯著低於強制可轉換債券溢價；及(iv)強制可轉換債券的條款(包括強制可轉換債券轉換價格)均由 貴公司與初始同意債權人經考慮(其中包括)計劃債權人對重組(旨在實現可持續的資本結構)條款(包括強制可轉換債券轉換價格)接受程度的評估後經公平磋商後釐定，吾等認為強制可轉換債券轉換價格屬合理。

根據上文所述，吾等認為強制可轉換債券之條款屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

相關攤薄影響

可比強制可轉換債券對現有公眾股東(不包括被視為公眾的強制可轉換債券持有人)的相關攤薄影響範圍介乎約23.93%至約81.76%，相關攤薄影響的平均值約為50.82%。

根據董事會函件所披露的資料及管理層的建議，下表說明強制可轉換債券發行對 貴公司股權架構的影響。

- (i) 於最後實際可行日期；及
- (ii) 假設按初始強制可轉換債券1轉換價格每股6.80港元或按初始強制可轉換債券2轉換價格每股3.85港元(如適用)悉數轉換強制可轉換債券，及(i)作為重組對價將予發行的強制可轉換債券1本金額相當於約7,237,500,000.00美元，估計計劃債權人的最高債權的75%，將予發行的強制可轉換債券2本金額相當約2,412,500,000.00美元，估計計劃債權人的最高債權的25%；(ii)於重組中將向融創國際及／或孫先生及／或其指定人士合共發行本金額2,231,675,286.20美元的強制可轉換債券，包括(1)將向作為計劃債權人的融創國際發行本金額最多15,812,060.00美元的強制可轉換債券及(2)根據股權結構穩定計劃將向孫先生或其指定人士發行本金額最多2,215,863,226.20美元的強制可轉換債券；及(iii)將向計劃債權人發行本金額60,670,612.75美元的強制可轉換債券1，以支付同意費；
- (iii) 假設自最後實際可行日期起至強制可轉換債券悉數轉換日期止， 貴公司已發行股本概無其他變動，並按1美元=7.8港元的協定匯率計算(統稱「相關攤薄影響假設」)：

獨立財務顧問函件

表 4：強制可轉換債券悉數轉換後 貴公司股權結構

	於最後實際可行日期		緊隨強制可轉換債券 按相關攤薄影響 假設悉數轉換後	
	股份數目	%	股份數目	%
孫先生(附註1)	2,741,756,987	23.90%	5,791,983,148	23.42%
汪孟德先生	17,177,000	0.15%	17,177,000	0.07%
馬志霞女士	3,829,000	0.03%	3,829,000	0.02%
田強先生	6,982,000	0.06%	6,982,000	0.03%
黃書平先生	5,400,000	0.05%	5,400,000	0.02%
孫喆一先生	261,000	0.002%	261,000	0.001%
強制可轉換債券1持有人(融 創國際、孫先生或 其指定人士除外)	-	-	6,451,533,875	26.09%
強制可轉換債券2持有人(融 創國際、孫先生或 其指定人士除外)	-	-	3,757,333,296	15.19%
其他股東(「其他股東」)(附 註2)	8,694,437,556	75.80%	8,694,437,556	35.16%
總計	11,469,843,543	100.00%	24,728,936,875	100.00%

附註：

- 於該等2,741,756,987股股份中，(a) 19,930,000股由孫先生持有，(b) 2,673,120,987股由融創國際持有，及(c) 48,706,000股由天津標的持有。融創國際70%已發行股份及天津標的全部股份均由Sunac Holdings LLC持有。Sunac Holdings LLC全部已發行股份均由孫宏斌家族信託(「家族信託」)持有。South Dakota Trust Company LLC為家族信託的受託人。家族信託由孫先生設立，孫先生及其若干家族成員為受益人。根據證券及期貨條例，孫先生被視為擁有上述股份的權益。
- 據董事所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，所有該等股東均為上市規則第8.24條所界定的公眾人士。

如表4所示，強制可轉換債券基於相關攤薄影響假設悉數轉換後，其他股東的股權將約為35.16%及相應的相關攤薄影響將約為53.62%（「**相關強制可轉換債券攤薄**」），此比例處於可比強制可轉換債券的範圍內並略高於可比強制可轉換債券相關攤薄影響的平均值50.82%。據管理層向吾等解釋，較高的相關強制可轉換債券攤薄主要是由於與最後實際可行日期的已發行股份規模相比，根據重組對強制可轉換債券悉數轉換後發行的股份規模較大。經考慮(i)於2024年12月31日，貴集團的大量即期借貸約人民幣1,058億元，且均須於2025年12月31日或之前償還；(ii)逾期及提前還款借貸金額龐大，亟需推進以實現主要重組目標；(iii)強制可轉換債券轉換價格的溢價分別處於可比強制可轉換債券的範圍內；及(iv)如上文「1. 訂約方的資料」一節下「1.1 貴集團」一段所述，貴公司正面臨營運資金及流動資金壓力，吾等認為相關強制可轉換債券攤薄屬公平合理。

4.5 股權結構穩定計劃

如董事會函件所披露，為1)維持股權結構穩定；2)確保孫先生能夠持續為貴集團的保交付、債務風險化解及長期業務恢復貢獻價值；及3)持續鞏固各方信心並更好地整合資源（「**穩定計劃目標**」），建議通過重組向主要股東或其指定人士分配附帶條件的受限股票，以將孫先生及／或其指定人士的股權比例維持在一定水平。具體而言，計劃債權人每獲得分配的100美元本金的強制可轉換債券中（歸屬於融創國際者除外）將有23美元的強制可轉換債券（即「**相關新強制可轉換債券**」）發行予孫先生或指定人士。

基於計劃債權人的最高債權，預計孫先生及／或其指定人士因股權結構穩定計劃可能獲額外發行本金額最高為2,215,863,226.20美元的強制可轉換債券。

關於股權結構穩定計劃，孫先生將簽署主席承諾，據此不可撤回地向 貴公司作出承諾 (其中包括)：

- a. 孫先生不會並須促使其指定人士不會出售、出讓、轉讓、質押或以其他方式處置因相關新強制可轉換債券轉換而將予發行的任何轉換股份 (「**相關強制可轉換債券轉換股份**」) 或就該等股份設定任何產權負擔 (各為「**交易**」)，除非：
 - i. 於重組生效日期 (包括該日) 起至重組生效日期第六周年當日 (不包括該日) 止期間 (「**限制期**」) 內的任何時間，在任何連續 30 個交易日內聯交所每日報價表所報每股平均收市價達到或超過每股 7.4 港元 (「**最低股份價格**」)；或
 - ii. 交易於重組生效日期第六周年當日或之後發生，

且在任何一種情況下，須進一步以下列條件達成為前提：
 - iii. 交易須遵守所有適用法律法規，包括但不限於上市規則；
 - iv. 於 (x) 重組生效日期第六周年當日；或 (y) (倘上文第 (a)(i) 分段適用) 相關交易日期，孫先生須仍或 (倘孫先生受法律或政府機構任何命令或指令限制，無法於 貴公司擔任高級職位) 其一名聯屬人士須仍受聘或擔任 貴公司董事會主席或董事會成員及／或其他高級管理職位 (「**資格條件**」)，除非：
 - A. 倘戰略投資者 (如有) 要求孫先生及其聯屬人士辭任作為其對 貴公司進行股權投資或全面或部分收購的條件，則 (在不影響或不減損上文第 (a)(i) 及 (a)(ii) 分段所載規定的前提下) 資格條件將不再適用；及

- B. 倘孫先生於重組生效日期第六周年日期前身故或殘疾，則資格條件將不再適用，繼承或依法取得其相關強制可轉換債券轉換股份所有權或控制權的人士將被允許自重組生效日期後的第六周年日期起就該等相關強制可轉換債券轉換股份進行一項或多項交易；

及倘於重組生效日期第六周年當日，資格條件適用但未獲滿足，則在遵守所有適用法律法規（包括但不限於上市規則）的前提下，相關強制可轉換債券轉換股份自該日起按 貴公司的指示持有，而孫先生及指定人士及其各自的許可受讓人（如適用）自此不再於該等相關強制可轉換債券轉換股份中擁有任何實益權益；及

- b. 根據強制可轉換債券的條文，於相關新強制可轉換債券轉換前，孫先生不會並將促使其指定人士不會出售、出讓、轉讓、質押或以其他方式處置任何相關新強制可轉換債券或就該等強制可轉換債券設定任何產權負擔。

為免疑義，主席承諾中的任何內容不得限制孫先生、其指定人士或彼等各自的許可受讓人（如適用）根據強制可轉換債券的條文行使相關新強制可轉換債券所附帶的轉換權。此外，為免疑義，即使主席承諾中有任何相反規定，於相關新強制可轉換債券獲轉換後，孫先生、其指定人士及其各自的許可受讓人（如適用）於相關強制可轉換債券轉換股份發行予孫先生、其指定人士或彼等各自的許可受讓人（如適用）後，有權行使及享有相關強制可轉換債券轉換股份所附帶的所有投票權及股息權。

上述條款並不限制孫先生或其任何指定人士將部分或全部相關新強制可轉換債券及／或據此可發行的轉換股份轉讓予孫先生的聯屬人士，惟（其中包括）該等聯屬人士須同意主席承諾所載條款（猶如其為主席承諾訂約方），作為接收相關新強制可轉換債券及／或轉換股份的先決條件。

最低股份價格及連續30個交易日的期限乃由 貴公司與初始同意債權人經考慮(其中包括)以下各項後經公平磋商釐定：

1. 有效的強制可轉換債券轉換價格(按 $1/(0.75/6.8+0.25/3.85)/77\%$ 計算)；

為得出該有效的強制可轉換債券轉換價格，已假設將予發行的強制可轉換債券1本金額將佔計劃債權人的債權的75%及全部同意費之和，而將予發行的強制可轉換債券2本金額將佔計劃債權人的債權的25%。此外，計劃債權人獲得的強制可轉換債券(包括強制可轉換債券1及強制可轉換債券2)的23%(作為重組對價)將用於股權結構穩定計劃。有效的強制可轉換債券轉換價格僅考慮計劃債權人實際獲發行的強制可轉換債券部分，因此強制可轉換債券轉換價格除以77%，得出有效的強制可轉換債券轉換價格。

2. 貴公司的股價表現；
3. 計劃債權人對重組(旨在實現可持續的資本結構)條款接受程度的評估；及
4. 股權結構穩定計劃的目的，以激勵孫先生為 貴集團的長期業務恢復作出貢獻及為 貴公司及其持份者創造整體價值。

吾等從主席承諾的重要條款中提煉的關鍵觀察如下：(i)六年限制期遠長於強制可轉換債券1的6個月期限及強制可轉換債券2的30個月的期限；(ii)最低股份價格(a)遠高於重組支持協議之日收市價及強制可轉換債券2轉換價格，且較重組支持協議之日收市價及強制可轉換債券2轉換價格分別溢價約368.35%及約92.20%；及(b)較強制可轉換債券1轉換價格溢價約8.8%；(iii)於以下日期：(x)重組生效日期第六周年當日；或(y)倘上文第(a)(i)分段所載相關條件獲達成之日進行交易，則於有關交易日期進行任何交易時，孫先生及指定人士須受限於資格條件，即其本人或其一名聯屬人士須仍擔任 貴公司董事會主席或成員及/或其他高級管理職位；(iv)倘於重組生效日期第六周年當日，資格條件適用但未獲達成，則在遵守所有適用法律法規(包括(但不限於)上市規則)的規限下，相關轉換股份將自該日起按 貴公司的指示持有；(v)根據強制可轉換債券的條文，孫先生及指定人士於相關新強制可轉換債券轉換前不會出售、出讓、轉讓、質押或以其他方式處置任何相關新強制可轉換債券或就此設定任何產權負擔；(vi)孫先生及指定人士僅可於重組生效日期的第六周年當日或之後，或在任何連續30個交易日期間內(「**30日觀察期**」)，股份在聯交所公佈的每日報價表上所報的每股平均收市價達到或超過最低股份價格每股7.4港元時，出售、出讓、轉讓、質押或

以其他方式處置任何相關強制可轉換債券轉換股份或就此設定任何產權負擔(「**股權結構穩定計劃限制機制**」)，惟須待主席承諾所載條件獲達成後，方可作實。

吾等就股權結構穩定計劃限制機制的兩項重要條款的補充說明(即最低股份價格每股7.4港元及連續30個交易日的30日觀察期)如下。吾等注意到，與股份的現行市價相比，最低股份價格每股7.4港元是一個很高的上限，較重組支持協議之日收市價每股1.58港元溢價約368.35%，且於回顧期間並無任何股份收市價高於最低股份價格。最低股份價格甚至高於回顧期間的最高股份收市價，即2024年10月2日的每股4.60港元。鑒於上文所述，吾等認為將最低股份價格定為每股7.4港元，以限制孫先生於相關禁售期間出售股份，實屬審慎。就30日觀察期而言，吾等注意到，連續30個交易日是市場在評估與上市公司股價有關的交易條款時常用的中期時段之一。30個交易日的移動平均數被視為一個良好的指標，有助於降低股價每日動態波動的影響，亦被稱為價格走勢的「雜訊」，同時不會產生長期移動平均數常見的滯後效應。基於上文所述，吾等認為30日觀察期符合市場慣例，可減輕股價的日常波動，確保孫先生僅在股份價格能夠在整個30日觀察期(合理的長期間)內持續高於最低股份價格後方可解除禁售限制，意味著孫先生不會因股份價格的短期波動而被解除禁售。

為達成穩定計劃目標，建議通過重組向主要股東分配附帶條件的受限股票。根據股權結構穩定計劃及吾等與管理層的討論，吾等理解(i)相關新強制可轉換債券將全部由計劃債權人承擔成本；及(ii)股權結構穩定計劃將不會對強制可轉換債券發行的相關攤薄影響產生任何額外影響，此乃因為強制可轉換債券基於相關攤薄影響假設悉數轉換後，其他股東的持股權益及相關強制可轉換債券攤薄仍將維持不變。據管理層所述，於2025年4月17日，持有債務本金額合計約13億美元的初始同意債權人已經簽署重組支持協議。如 貴公司日期為2025年6月24日的公告所載，於該公告日期，持有現有債務未償還本金總額約75%的同意債權人已加入重組支持協議。

據管理層所述，在孫先生的領導下，貴集團(i)始終以保交付作為首要經營目標，積極響應政府保交付要求；及(ii)主動化解貴集團債務風險並取得顯著進展。根據2024年度報告披露，貴集團於2024年通過不懈努力，在84個城市完成約17萬套房屋交付，位居行業前列。2022年至2024年期間，貴集團累計交付約66.8萬套房屋。2025年貴集團計劃全力以赴交付房屋，基本完成保交付工作。另一方面，貴集團於2023年完成前次重組，該重組的成功實施有效緩解了貴公司償債壓力，大幅優化貴公司於2023年12月31日的資本結構。2024年，由於市場恢復情況遠不及預期，針對境內公開市場債務，貴集團結合自身情況在各方支持下形成了全面的市場化重組方案。於2024年度報告日期，境內公開市場債務重組方案已全部經相關債券持有人會議審議通過。2025年4月17日，貴集團公告並建議實施重組，旨在為債權人提供公平公正、最優回報方案的同時保障貴集團持續經營，實現所有利益相關方互利共贏。

此外，管理層認為，假設沒有股權結構穩定計劃，孫先生在重組後於貴公司的持股比例將被大幅攤薄，而維持穩定的股權結構對於增強利益相關方信心及貴集團業務的長期恢復至關重要。根據貴公司就前次重組發佈的日期為2023年6月13日的通函(「前次重組通函」)披露，於前次重組通函的最後實際可行日期2023年6月9日，孫先生通過若干公司(包括融創國際)及以個人名義直接及間接控制已發行股份約38.75%。於最後實際可行日期，孫先生通過若干公司(包括融創國際)及以個人名義直接及間接控制已發行股份合共約23.90%。根據股權結構穩定計劃，基於相關攤薄影響假設下強制可轉換債券悉數轉換後，孫先生於貴公司擁有及視為擁有的持股比例將約為23.42%。若沒有股權結構穩定計劃，基於相關攤薄影響假設下強制可轉換債券悉數轉換後，孫先生於貴公司擁有及視為擁有的持股比例將降至約11.17%。管理層解釋，在沒有股權結構穩定計劃的情況下，孫先生於貴公司的持股比例的大幅攤薄不利於貴公司股權結構的穩定。股權結構穩定計劃旨在維持股權結構穩定，確保孫先生能夠持續為貴集團的保交付、債務風險化解及長期業務恢復貢獻價值，持續鞏固各方信心並更好地整合資源。股權結構穩定計劃可促進貴公司、計劃債權人、股東及孫先生的利益保持一致。

基於上述情況並經考慮(i)相關新強制可轉換債券將全部由計劃債權人承擔成本，且強制可轉換債券基於相關攤薄影響假設悉數轉換後，其他股東的持股權益及相關強制可轉換債券攤薄仍將維持不變，因此股權結構穩定計劃將不會對強制可轉換債券發行的相關攤薄影響產生任何額外影響；(ii)孫先生在 貴集團交付工作、債務重組及長期業務恢復計劃中發揮至關重要的領導作用；及(iii)吾等對股權結構穩定計劃限制機制的觀察與評估，吾等認為股權結構穩定計劃是合理的，且符合 貴公司及股東的整體利益。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，尤其是：

- (i) 貴集團於2021財年、2022財年、2023財年及2024財年連續錄得 貴公司擁有人應佔虧損，且於2024年12月31日流動負債淨額約為人民幣535.2億元；
- (ii) 於2024年12月31日， 貴集團將於一年內到期的即期借貸為人民幣1,860.9億元，且存在大量逾期及提前還款借貸，因此亟需推進實現主要重組目標；
- (iii) 根據2024年度報告，董事會已按持續經營基準編製 貴集團於2024年12月31日的綜合財務報表，而立信德豪對 貴集團2024財年的綜合財務報表發表無法作出意見；
- (iv) 連同呈請在內， 貴公司正面臨營運資金及流動資金壓力，重組對 貴集團實現可持續資本結構(大幅減少境外債務及降低破產風險)及獲取穩定經營環境以支持長期業務恢復至關重要；
- (v) 強制可轉換債券1轉換價格及強制可轉換債券2轉換價格較重組支持協議之日收市價分別溢價約330.38%及約143.67%；
- (vi) 強制可轉換債券1轉換價格顯著高於回顧期間股份收市價之波動範圍，強制可轉換債券2轉換價格僅略低於回顧期間股份收市價之上限；
- (vii) 根據上文的分析，吾等認為強制可轉換債券之條款屬公平合理，且符合 貴公司及全體股東之整體利益；

獨立財務顧問函件

- (viii) 根據上文的分析，相關強制可轉換債券攤薄屬公平合理；
- (ix) 股權結構穩定計劃（即相關新強制可轉換債券）將全部由計劃債權人承擔成本，且基於相關攤薄影響假設悉數轉換強制可轉換債券後，其他股東之持股權益及相關強制可轉換債券攤薄仍將維持不變，因此股權結構穩定計劃將不會對強制可轉換債券發行的相關攤薄影響產生任何額外影響；及
- (x) 股權結構穩定計劃是合理的，且符合 貴公司及股東之整體利益，

吾等認為，即使關連強制可轉換債券發行及其項下擬進行之交易（作為重組之一部分）並非於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，但出於恢復 貴集團業務正常需要而發生，對獨立股東而言，關連強制可轉換債券發行及其項下擬進行交易之條款乃按正常商業條款訂立，基於當前市場條件屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦建議，而吾等本身亦建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准關連強制可轉換債券發行及其項下擬進行的交易的相關決議案。

此 致

融創中國控股有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
燃亮資本(亞太)有限公司
董事總經理 董事
譚燕明 田銘傑
謹啟

2025年8月22日

譚燕明女士為燃亮資本的董事總經理，並為根據證券及期貨條例獲准從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌負責人員。譚女士於企業融資行業擁有逾15年經驗，曾參與及完成多項財務顧問及獨立財務顧問交易。

田銘傑先生為燃亮資本的董事，並為根據證券及期貨條例獲准從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌人。田先生於香港擁有逾18年的投資銀行及企業融資經驗，並參與及完成多項首次公開發售、企業財務顧問及獨立財務顧問交易。

* 僅供識別

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則規定而提供的有關本公司資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整且並無誤導或欺詐成份，以及並無遺漏任何其他事項致使本通函所載任何陳述或本通函具有誤導性。

2. 股本及強制可轉換債券

(a) 股本

假設自最後實際可行日期起，本公司法定及已發行股本概無其他變動，本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨增加法定股本及假設將予發行之強制可轉換債券1的本金額為7,298,170,612.75美元(相當於計劃債權人的最高債權的75%及同意費的總和)，及將予發行之強制可轉換債券2的本金額為2,412,500,000.00美元(相當於計劃債權人的最高債權的25%)，並按初始強制可轉換債券1轉換價格每股6.80港元或初始強制可轉換債券2轉換價格每股3.85港元(視情況而定)悉數轉換後之情況(上述情況均基於協定匯率1美元=7.8港元計算)之法定及已發行股本如下：

(i) 於最後實際可行日期

港元

法定股本：

<u>15,000,000,000</u> 股	每股0.1 港元	<u>1,500,000,000.0</u>
-------------------------	----------	------------------------

已發行及繳足或記賬為繳足：

<u>11,469,843,543</u> 股	每股0.1 港元	<u>1,146,984,354.3</u>
-------------------------	----------	------------------------

- (ii) 緊隨增加法定股本及假設將予發行之強制可轉換債券1的本金額為7,298,170,612.75美元(相當於計劃債權人的最高債權的75%及同意費的總和),及將予發行之強制可轉換債券2的本金額為2,412,500,000.00美元(相當於計劃債權人的最高債權的25%),並按初始強制可轉換債券1轉換價格每股6.80港元或初始強制可轉換債券2轉換價格每股3.85港元(視情況而定)悉數轉換後之情況(上述情況均基於協定匯率1美元=7.8港元計算)

港元

法定股本：

<u>30,000,000,000</u> 股	每股 0.1 港元	<u>3,000,000,000</u>
-------------------------	-----------	----------------------

已發行及繳足或記賬為繳足：

<u>11,469,843,543</u> 股	每股 0.1 港元	<u>1,146,984,354.3</u>
-------------------------	-----------	------------------------

<u>8,371,430,996</u> 股，強制 可轉換債券1根據上述假設 悉數轉換後將予配發及 發行的強制可轉換 債券1轉換股份的數目	每股 0.1 港元	<u>837,143,099.6</u>
---	-----------	----------------------

<u>4,887,662,336</u> 股，強制 可轉換債券2根據上述假設 悉數轉換後將予配發及 發行的強制可轉換 債券2轉換股份的數目	每股 0.1 港元	<u>488,766,233.6</u>
---	-----------	----------------------

<u>24,728,936,875</u> 股	每股 0.1 港元	<u>2,472,893,687.5</u>
-------------------------	-----------	------------------------

所有已發行股份在所有方面具有同等地位，尤其是在股息、投票權及資本回報等方面。

於轉換後將予配發及發行的強制可轉換債券轉換股份應在所有方面與配發及發行強制可轉換債券轉換股份之日的全部已發行股份具有同等地位，尤其是在投票權、資本回報及收取於配發及發行強制可轉換債券轉換股份之日或之後作出或宣派的任何股息或分派的權利等方面，惟須遵守強制可轉換債券轉換股份之條款。強制可轉換債券轉換股份將於聯交所上市及買賣。

於最後實際可行日期，本公司並無尚未轉換或行使之已發行可轉換證券、購股權或認股權證，且除現有強制可轉換債券及融創國際強制可轉換債券（其詳情於本通函的董事會函件披露）外，亦無賦予任何認購、轉換或交換為股份權利之類似權利或任何協議或安排。

3. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員在本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須於其中提述的登記冊中登記的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 董事及主要行政人員於本公司的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

董事姓名	身份／權益性質	所持股份／ 相關股份數目	根據2018年 採納之現行 股份激勵計劃 授予的尚未 歸屬股份數目		合計	佔已發行 股份總數的 概約百分比 ²
孫宏斌	受控法團的權益 ¹	2,752,660,504	–	2,752,660,504	24.00%	
	實益擁有人	19,930,000	–	19,930,000	0.17%	
汪孟德	實益擁有人	17,177,000	1,860,000	19,037,000	0.17%	
馬志霞	實益擁有人	3,829,000	1,075,000	4,904,000	0.04%	
田強	實益擁有人	6,982,000	1,570,000	8,552,000	0.07%	
黃書平	實益擁有人	5,400,000	950,000	6,350,000	0.06%	
孫喆一	實益擁有人	261,000	609,000	870,000	0.01%	

附註：

- 於該等2,752,660,504股股份中，(a) 2,673,120,987股股份由融創國際持有，(b) 48,706,000股股份由天津標的持有，及(c) 融創國際作為未償還本金額15,812,060美元之融創國際強制可轉換債券持有人，按每股4港元之最低轉換價格及1.00美元兌7.80港元之協定匯率計算，於悉數轉換時可發行之股份最高數目為30,833,517股股份。融創國際70%已發行股份及天津標的全部股份均由Sunac Holdings LLC持有。Sunac Holdings LLC全部已發行股份由家族信託持有，South Dakota Trust Company LLC為家族信託的受託人。孫先生作為設立人設立家族信託，孫先生及其若干家族成員為家族信託的受益人。根據證券及期貨條例，孫先生被視為擁有前述股份之權益。
- 按於最後實際可行日期已發行11,469,843,543股股份的基準計算。

(ii) 董事及主要行政人員在融創服務及其相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

董事姓名	身份／權益性質	所持 融創服務 股份數目	根據融創服務 股份激勵計劃 授予的尚未 歸屬股份數目	合計	佔已發行 融創服務 股份總數的 概約百分比 ²
孫宏斌	受控法團的權益 ¹	67,288,606	–	67,288,606	2.20%
	實益擁有人	1,466,472	–	1,466,472	0.05%
汪孟德	實益擁有人	2,157,734	–	2,157,734	0.07%
馬志霞	實益擁有人	1,267,279	75,000	1,342,279	0.04%
田強	實益擁有人	1,750,321	100,000	1,850,321	0.06%
黃書平	實益擁有人	1,764,092	100,000	1,864,092	0.06%
孫喆一	實益擁有人	77,895	25,000	102,895	0.003%

附註：

- 該等 67,288,606 股融創服務股份由以下人士持有：
 - 65,721,489 股融創服務的股份由融創國際持有；及
 - 1,567,117 股融創服務的股份由天津標的持有。
- 按於最後實際可行日期已發行 3,056,844,000 股股份的基準計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）的任何股份、相關股份或債券中擁有須(i)根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部知會本公司及聯交所的任何其他權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第 352 條須於其中提述的登記冊中登記的任何其他權益或淡倉；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何其他權益或淡倉。

(b) 主要股東於股份及相關股份的權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員並不知悉於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部條文須向本公司披露或根據證券及期貨條例第 336 條須於其中提述的登記冊中記錄的任何其他相關權益或淡倉：

個人姓名／ 法團名稱	身份／權益性質	所持股份數目	所持相關 股份數目	所持股份 及相關 股份總數目	佔已發行 股份總數的 概約百分比 ²
融創國際	實益擁有人 ¹	2,673,120,987	30,833,517	2,703,954,504	23.57%
South Dakota Trust Company LLC	信託受託人 ¹	2,721,826,987	30,833,517	2,752,660,504	24.00%

附註：

- 於該等 2,721,826,987 股股份中，(a) 2,673,120,987 股股份由融創國際持有，(b) 48,706,000 股股份由天津標的持有。融創國際為未償還本金額為 15,812,060 美元的融創國際強制可轉換債券的持有人，據此，可於按最低換股價每股 4 港元及 1.00 美元兌 7.80 港元的協定匯率悉數兌換後發行最多 30,833,517 股股份。融創國際 70% 已發行股份及天津標的全部股份由 Sunac Holdings LLC 持有。Sunac Holdings LLC 全部已發行股份由家族信託持有。South Dakota Trust Company LLC 為家族信託的受託人。家族信託由孫先生設立，孫先生及其若干家族成員為受益人。
- 按於最後實際可行日期已發行 11,469,843,543 股股份的基準計算。

4. 董事於主要股東的職務

於最後實際可行日期，孫先生為融創國際董事。除上述情況外，概無董事於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司擔任董事或僱員。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立的現有服務合約或建議訂立的服務合約（惟不包括一年內屆滿，或僱主在一年內可在不予付賠償（法定賠償除外）的情況下終止的合約）。

6. 董事的其他權益

- (a) 於最後實際可行日期，概無董事於自2024年12月31日（即本集團最近期公佈經審核財務報表的結算日期）以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (b) 於最後實際可行日期，概無董事於與本集團業務有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 競爭性權益

於最後實際可行日期，概無董事或其各自的緊密聯繫人於與本集團的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務（惟不包括本集團董事獲委任為董事以代表本公司及／或本集團利益的業務）中擁有權益。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認自2024年12月31日（即本集團最近期公佈經審核綜合財務報表的結算日期）起本集團的財務或經營狀況並無重大不利變動。

9. 專家及同意書

下述為已提供建議或意見的專家資格，其建議或意見已載於本通函：

名稱	資格
燃亮資本(亞太)有限公司	根據證券及期貨條例獲准進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

燃亮資本(亞太)有限公司已就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函所載形式及內容載入其函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。

於最後實際可行日期，燃亮資本(亞太)有限公司並無擁有本集團任何成員公司的任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的任何權利(不論是否可依法執行)。於最後實際可行日期，燃亮資本(亞太)有限公司概無於自2024年12月31日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的結算日期)起由本集團任何成員公司收購或出售或租賃，或由本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 展示文件

以下文件的副本將由本通函日期起至其後十四日內刊發於本公司網站(<https://www.sunac.com.cn/en/investor.aspx>)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)以供查閱：

- (a) 獨立董事委員會函件，其正文載列於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (b) 獨立財務顧問燃亮資本(亞太)有限公司函件，其正文載列於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (c) 本附錄上文「專家及同意書」一節所提及專家之同意書；
- (d) 團隊穩定計劃規則副本；及
- (e) 本通函。

以下為將於股東特別大會上以普通決議案批准及採納的團隊穩定計劃主要條款概要，惟該概要並不構成亦不擬成為團隊穩定計劃的一部分，亦不應被視為影響團隊穩定計劃規則的詮釋：

1. 目的

團隊穩定計劃旨在通過向合資格參與者提供長期補充形式的薪酬，激勵合資格參與者未來持續對本集團作出貢獻，以促進本集團持續經營及本集團長期業務恢復與發展。團隊穩定計劃將為合資格參與者提供於本公司擁有個人股權的機會，並將有助於激勵合資格參與者提升其業績表現及效率，穩定員工隊伍以及吸引及挽留對本集團長期業務恢復及發展作出重要貢獻的合資格參與者。

2. 團隊穩定計劃的管理

團隊穩定計劃由董事會管理，董事會就所有與團隊穩定計劃或其詮釋或應用或影響所產生的所有事宜所作出的決定（團隊穩定計劃另有規定除外及並無明顯錯誤的情況下）為最終決定及具有約束力。董事會應根據上市規則的規定行使其管理權力。為免生疑問，在遵守上市規則規定及團隊穩定計劃條文的規限下，董事會有權(i)說明及詮釋團隊穩定計劃條文；(ii)決定將根據團隊穩定計劃獲授股份激勵的人士及有關股份激勵的股份數目；(iii)對根據團隊穩定計劃授出的股份激勵的條款作出其認為必要的適當公平調整；及(iv)就團隊穩定計劃的管理作出其認為適當的其他決定或釐定或規例。

在遵守上市規則的前提下，管理團隊穩定計劃的權力可由董事會全權酌情授予董事會轄下委員會或董事會認為合適的任何其他人士。

本公司可設立一項或多項信託（「信託」）及委任一名或多名受託人，目的為：(i)以信託形式持有激勵股份，該等激勵股份乃為指定合資格參與者保留；(ii)認購本公司將予配發及發行的新股份、持有由本公司轉出庫存的庫存股份及／或持有已退還股份，在各個情況下均可作為用於授出及／或履行股份激勵的信託股份池；(iii)結算股份激勵；及(iv)為管理及實施團隊穩定計劃而採取其他行動。信託之受託人應受本公司的指示。任何董事不得擔任信託受託人或在信託的任何受託人中擁有任何直接或間接利益。

在下列任何情況下，本公司不得指示任何信託之受託人就團隊穩定計劃認購任何股份：(i) 倘認購將導致本公司未能根據上市規則遵守不時適用於有關股份的公眾持股量規定；或(ii) 在知悉內幕消息(具有證券及期貨條例所界定的涵義)後直至本公司根據上市規則規定公佈有關內幕消息後的營業日(包括該日)；或(iii) 上市規則(包括上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則)禁止任何董事買賣股份時。

直接或間接持有未歸屬激勵股份的信託受託人應就上市規則項下規定股東批准的事項放棄投票，除非法律另有規定根據實益擁有人的指示進行投票且已發出該指示。

3. 合資格參與者及資格基準

合資格參與者為僱員參與者及關聯實體參與者。

於釐定僱員參與者的資格基準時，評估任何人士是否符合資格參與團隊穩定計劃的因素包括但不限於：(1) 僱員參與者的表現；(2) 僱員參與者的技能、知識、經驗、專長及其他個人質素；(3) 僱員參與者根據現行市場慣例及行業標準所付出的時間、責任或僱傭條件；(4) 僱員參與者對本集團的發展及增長作出的貢獻或潛在貢獻；及(5) 受僱於本集團的年期。

於釐定關聯實體參與者的資格基準時，董事會將考慮(其中包括)：

- (a) 關聯實體參與者對本集團的發展及增長作出的貢獻或潛在貢獻；
- (b) 聯營公司與本集團之間業務關係的性質及重要性，及關聯實體參與者對聯營公司的貢獻，進而對本集團核心業務可能產生的潛在協同效應；
- (c) 關聯實體參與者對本集團業務發展的積極影響或預期積極影響；
- (d) 關聯實體參與者參與本集團或與本集團合作中的實際參與程度，以及關聯實體參與者與本集團建立合作關係的期限。

4. 要約及接納

在團隊穩定計劃條文及上市規則的規限下，董事會有權(但無須)於採納日期起至終止日期止期間(包括首尾兩日)隨時及不時，及在董事會可能認為合適的有關條件規限下，向其可能全權酌情選定的有關合資格參與者作出要約，惟倘根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例或任何適用法律須刊發招股章程，或倘有關授出將導致本公司或任何董事違反任何司法權區的任何適用證券法例及法規，則不得作出有關要約。

要約須以董事會不時決定的形式以書面形式(除非書面形式屬無效)向合資格參與者作出，當中指明股份激勵的條款，可能包括激勵股份數目、購買價(應為零)、歸屬標準及條件、行使期及(如有)必須達致的最低績效目標及本公司收回或扣留授予任何合資格參與者的股份激勵的追回機制(如適用)，以及董事會可能認為必要的任何有關其他詳情，並要求承授人承諾按要約函的條款持有股份激勵及受團隊穩定計劃的條文約束。要約須在要約日期起計二十一(21)天內可供有關合資格參與者(不包括合資格參與者的遺產代理人等其他人士)接納。為免生疑問，董事會可酌情在授予有關股份激勵時在要約函中指明任何條款或條件，包括在行使或視作行使任何股份激勵前必須達致的條件及/或績效目標，以及本公司收回或扣留授予任何合資格參與者的任何股份激勵的追回機制。根據第8(6)段規定，董事會於授予時在要約函中載明及批准的條款或條件，其後可由董事會全權酌情予以修訂及/或補充。

當本公司收到由合資格參與者正式簽署的接納要約函件的副本，連同以本公司為受益人的付款人民幣1.00元或董事會可能釐定的其他金額(如有)作為授予要約的對價時，即視為有關合資格參與者將已就所有向該合資格參與者提呈的激勵股份而接納要約。

合資格參與者可就少於所提呈的激勵股份數目接納任何要約，惟所接納要約須為股份在聯交所買賣的一手單位或其完整倍數。已提呈惟未被接納的相關激勵股份將失效。

5. 歸屬期

除下文及第19段所述情況外，承授人持有股份激勵之期間不得少於股份激勵可獲行使或視作行使前的最短期限。

在下列特定情況下，董事會可全權酌情僅向僱員參與者授予股份激勵，惟歸屬期將釐定為少於最短期限：

- (1) 向新加入者授予「補足」股份激勵，以代替其離開前僱主時沒收的激勵股份；
- (2) 授予因身故、殘疾或發生任何不能控制事件而終止僱傭的合資格參與者；
- (3) 因行政及合規原因（例如為節省行政時間及合規成本，為配合董事會及／或薪酬委員會的定期或預定會議等），在一年內分批授出的股份激勵，包括因行政或合規原因本應更早授出但不得不待後續批次的股份激勵；
- (4) 授出附帶混合或加速歸屬計劃的股份激勵，如股份激勵可於十二(12)個月期間內平均地歸屬；或
- (5) 按與表現掛鈎的歸屬條件（而非以時間為歸屬基準）授出的股份激勵，

各自被視為適合靈活授予股份激勵：(a) 作為吸引寶貴人才加入本集團的具競爭性條款及條件的一部分（第(1)及(4)分段）；(b) 獎勵由於行政或技術原因可能被忽略的過往貢獻（第(2)及(3)分段）；(c) 以加速歸屬獎勵表現優異者（第(4)分段）；(d) 根據業績指標而非時間激勵表現優異者（第(5)項）；及(e) 在合理特殊情況下（第(1)至(5)分段），符合團隊穩定計劃之目的。

即使團隊穩定計劃另有規定，承授人亦不得於重組生效日期起至重組生效日期後18個月期間出售或轉讓任何激勵股份或股份激勵（不論於歸屬前後）（「出售限制」），此項限制將載列於相關承授人的要約函件中。

股份激勵須受歸屬條件規限及根據相關承授人要約函件所載的歸屬時間表歸屬。根據團隊穩定計劃授出的最後一批股份激勵，不得於重組生效日期八週年日前悉數歸屬。換而言之，根據團隊穩定計劃授出的最後一批股份激勵，僅可於不早於重組生效日期八週年日的日期悉數歸屬。

6. 購買價及股份激勵的行使

- (a) 購買價為零。本公司將根據上市規則第十七章的規定，於授出相關股份激勵的公告及其年度及中期報告中披露股份激勵的購買價。
- (b) 除非承授人向本公司發出書面通知另有說明，否則根據團隊穩定計劃的條款及要約所載的所有條款及條件(包括達成其中所載的任何表現目標(如有))，股份激勵可由承授人(或倘承授人身故，則由承授人的遺產代理人)根據要約所載條款及條件在所允許的最大程度上行使並被視為已行使，在此情況下，承授人須於通知中列明已行使的激勵股份數目。
 - (i) 本公司應酌情安排以下列方式支付已行使的激勵股份：
 - (aa) 向承授人(或承授人的遺產(倘由承授人的遺產代理人或承授人可能指定的其他人士行使，並提前不少於7個營業日以書面形式通知本公司或受託人(如適用)))或按承授人的指示配發及發行(或轉讓庫存股份)相關數目的股份，其入賬列為全部繳足股款，並指示股份過戶登記處向承授人(或承授人的遺產(倘由承授人的遺產代理人或有關指定人士(倘適用)行使))或按承授人的指示發出所配發及發行的股份的股票；及在適用情況下，在承授人已提供或促使向本公司及／或股份過戶登記處提供本公司及／或股份過戶登記處可能要求的相關文件的前提下，盡其最大商業努力安排將股份存入香港中央結算及交收系統；

- (bb) 安排將自受託人(或其指定人士)獲得的已行使激勵股份轉讓予承授人(或承授人的遺產(倘由承授人的遺產代理人或承授人可能指定的其他人士行使,並提前不少於7個營業日以書面形式通知本公司或受託人(如適用)))或按承授人的指示將其入賬列為全部繳足股款,並向承授人(或承授人的遺產(倘由承授人的遺產代理人或有關指定人士(倘適用)行使))或按承授人的指示發出所轉讓股份的股票;
- (cc) 透過匯款至承授人(或承授人的遺產代理人)或承授人的代表指定及提供的銀行賬戶,將透過聯交所的設施按現行市場價格在市場上出售已行使激勵股份的實際出售所得款項支付予承授人(或承授人的遺產(倘由承授人的遺產代理人或承授人可能指定的其他人士行使,並提前不少於7個營業日以書面形式通知本公司或受託人(如適用)))或按承授人的指示進行支付;及
- (dd) 安排將予發行已行使激勵股份或將已行使激勵股份指定為承授人(或承授人的遺產(倘由承授人的遺產代理人或承授人可能指定的其他人士行使,並提前不少於7個營業日以書面形式通知本公司或受託人(如適用)))的經濟利益而持有的已歸屬股份,隨後,承授人(或承授人的遺產(倘由承授人的遺產代理人或有關指定人士(如適用)行使))有權獲得未來已就或應就已行使激勵股份支付的股息,且承授人(或承授人的遺產代理人或有關指定人士(如適用))將有一次性選擇權,要求本公司以向承授人或承授人的代表所指定及提供的銀行賬戶匯款的方式,將透過聯交所的設施按現行市場價格在市場上出售已行使激勵股份的實際出售所得款項支付予承授人(或承授人的遺產(倘由承授人的遺產代理人或有關指定人士(如適用)行使))或按承授人的指示進行支付。

7. 計劃限額及額外批准

計劃授權限額

- (1) 受第24(5)段所規限，根據團隊穩定計劃隨時可能授予的所有股份激勵連同根據本公司任何其他計劃可能授出的購股權及獎勵可能發行的股份（包括轉讓任何本公司庫存股份）總數不得超過1,146,984,354股股份（「計劃授權限額」）。在計算計劃授權限額時，根據團隊穩定計劃（及本公司其他計劃）的條款失效的股份激勵將不會被視為已使用。
- (2) 董事會可於重組生效日期起計五年或以上期間向合資格參與者授出新股份激勵，其中：
 - (i) 於重組生效日期第一個週年當日或之前，可授予相當於計劃上限總額最多20%的股份激勵；及
 - (ii) 於重組生效日期後每週年至重組生效日期第五個週年止當日或之前，可授予相當於計劃上限總額最多20%的額外股份激勵，

惟任何先前年度未使用的配額可結轉至並用於往後年度。

- (3) 倘本公司於計劃授權限額獲股東大會通過後進行股份合併或分拆，則就根據計劃授權限額下本公司所有計劃可授出的所有購股權及獎勵可發行股份數目上限，佔緊接該等合併或分拆前後日期已發行股份總數的百分比應保持相同（並按四捨五入計至最接近整股）。

更新

- (4) (a) 受第24(5)段所規限，本公司可於股東批准上一次更新當日或採納日期起計第三(3)週年當日或之後，於本公司股東大會上尋求股東批准根據團隊穩定計劃更新計劃授權限額。假設所有強制可轉換債券已轉換及根據團隊穩定計劃隨時可能授出的所有股份激勵（包括轉讓本公司的任何庫存股）已發行、歸屬及行使，計劃授權限額（經更新）不得超過按全面攤薄基準計算後本公司股權總額的7%，數額為1,861,317,829股股份（根據強制可轉換債券的條款及條件，假設強制可轉換債券的轉換價並無調整，且並無進一步發行強制可轉換債券）（「計劃上限總額」），及因行使所有(i)根據團隊穩定計劃授出的股份

激勵及(ii)根據本公司任何其他計劃將予授出的購股權及獎勵而可能發行的「經更新」股份總數，不得超過批准更新當日已發行股份的10%（不包括庫存股份）。就根據第7(4)段尋求股東批准而言，本公司必須向股東寄發通函，當中載有上市規則規定的資料。

- (b) 根據上市規則第17.03C(1)(b)及(c)條，於任何三(3)年期間內的任何更新須經獨立股東批准。

授出超過計劃授權限額

- (5) 本公司可於本公司股東大會上尋求股東另行批准授出超過計劃授權限額的股份激勵，惟超過計劃授權限額的股份激勵僅可授予本公司於尋求有關批准前特別指定的合資格參與者，且進一步規定，就根據團隊穩定計劃隨時可能授出的所有股份激勵（不包括根據團隊穩定計劃的條款失效的股份激勵）可能發行的股份總數（包括轉讓任何本公司庫存股份）不得超過計劃上限總額（「發行限制總額」）。就根據第7(5)段尋求股東批准而言，本公司必須向股東寄發通函，當中載有可能獲授該等股份激勵的指定合資格參與者的通用描述、將予授出股份激勵的數目及條款、向指定合資格參與者授出股份激勵的目的，並解釋股份激勵的條款如何達致有關目的，以及上市規則規定的有關其他資料。將授予該合資格參與者的股份激勵數目及條款（包括認購價）須於股東批准前釐定。

8. 向本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人授出股份激勵

- (1) 向董事、本公司主要行政人員或主要股東（定義見上市規則）或彼等各自的任何聯繫人授出任何股份激勵須經獨立非執行董事（不包括任何獨立非執行董事或其聯繫人為股份激勵的建議承授人）批准。

- (2) (a) 如向本公司的獨立非執行董事或主要股東或其各自的任何聯繫人授予任何股份激勵，會令截至有關人士獲授股份激勵當日（包括該日）止的十二(12)個月期內所有已授予的購股權及獎勵（不包括根據有關計劃條款已失效的任何購股權及獎勵）所發行及將予發行的股份（包括轉讓任何本公司庫存股份）合計超過已發行股份（不包括庫存股份）的0.1%，或
- (b) 如向本公司任何董事（不包括獨立非執行董事）或主要行政人員或其各自的任何聯繫人授予任何股份激勵，會令截至有關人士獲授股份激勵當日（包括該日）止的12個月期內所有已授予的獎勵（不包括根據有關計劃條款已失效的任何股份激勵）所發行及將予發行的股份（包括轉讓任何本公司庫存股份）合計超過獲授股份激勵當日已發行股份（不包括庫存股份）的0.1%，

則該股份激勵的授予須經股東於本公司股東大會上批准。

- (3) 本公司須向股東發出通函。通函必須載有上市規則規定的資料。
- (4) 在有關股東大會上，承授人、其聯繫人及本公司的所有核心關連人士須放棄投票贊成建議授予。根據上市規則規定而須放棄在本公司股東大會上表決贊成建議授予權利的各方，可於本公司股東大會上表決反對有關決議案，但必須事先在有關致股東通函內說明此等表決意向。
- (5) 於本公司股東大會上，批准授予有關股份激勵的任何表決必須以投票方式進行，並遵從上市規則的規定。
- (6) 凡修改向本身是本公司董事、主要行政人員或主要股東又或其各自的任何聯繫人的合資格參與者授予股份激勵的條款，亦須按上市規則第17.04(4)條所載方式經由股東批准（若首次授出有關股份激勵時亦須取得有關批准），除非有關變更根據團隊穩定計劃的現有條款自動生效，則作別論。
- (7) 本公司須向聯交所上市委員會申請批准可根據團隊穩定計劃可能配發及發行的任何股份上市及買賣。

9. 各合資格參與者的最高權益

倘若向合資格參與者授予任何股份激勵導致在直至並包括授出當天的十二(12)個月期內授予該合資格參與者的所有獎勵(不包括根據有關計劃條款已失效的任何購股權及獎勵)所發行及將予發行的股份(包括轉讓任何本公司庫存股份)合計超過已發行股份(不包括庫存股份)的1%，則本公司必須另行召開股東大會尋求股東批准(會上合資格參與者及其緊密聯繫人或(倘若合資格參與者為關連人士)其聯繫人必須放棄投票)。

本公司必須向股東寄發通函，而通函必須披露合資格參與者的身份、將授出股份激勵(及先前於十二(12)個月期間內已授予該名合資格參與者的股份激勵)的數目及條款，向合資格參與者授予股份激勵的目的，並解釋股份激勵的條款如何達到有關目的以及聯交所可能不時要求的該等資料。將授予該名合資格參與者的股份激勵數目及條款必須於股東批准前釐定。

10. 行使股份激勵的時間

在團隊穩定計劃條款的規限下，股份激勵可在要約規定的期限內隨時全部或部分行使，惟該期限不得超過緊接相關股份激勵的要約日期十(10)週年前一天。

11. 績效目標及追回機制

董事會可酌情決定並在授予相關股份激勵的要約函中規定董事會當時可指明承授人在行使或視為行使任何股份激勵之前必須達致的任何績效目標，以及本公司收回或扣留原已授予任何合資格參與者的任何股份激勵的追回機制。

具體而言，倘在授予相關股份激勵時對承授人施加績效目標，董事會在評估有關績效目標的合理性及適當性時將考慮團隊穩定計劃的目的，當中參考包括(但不限於)以下因素(如合適)：相關承授人對本集團核心業務工作的貢獻，以及第3段所考慮的因素，而是否符合該等因素須由董事會酌情評估及釐定。

另一方面，倘董事會在授予相關股份激勵時酌情對承授人訂明追回機制，倘承授人的僱傭關係被即時終止，或被裁定犯有任何涉及其正直或誠信的刑事罪行，或涉及導致本集團聲譽受損或對本集團造成損害的任何不當行為，或出現第14、17或19段所

述的其他情況，任何尚未歸屬及尚未行使的股份激勵會立即被沒收，除非董事會酌情另有決定，則作別論。

12. 要約的時間限制

不得在以下時間作出要約：

- (1) 在本公司得悉內幕消息(具有證券及期貨條例所界定的涵義)後，直至有關消息根據上市規則的規定公佈後的營業日(包括該日)為止；及
- (2) 由緊接以下較早日期的前三十(30)日開始：
 - (a) 董事會為通過本公司年度、半年或季度或任何其他中期業績(不論是否上市規則所規定者)舉行會議的日期(即根據上市規則規定最先知會聯交所的有關日期)；及
 - (b) 本公司根據上市規則規定刊發其任何年度、半年或季度或任何其他中期業績(不論是否上市規則所規定者)的最後限期，
直至業績公告日期(或延遲刊發業績公告的任何期間)；及
- (3) 當上市規則(包括上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則)禁止相關合資格參與者買賣股份時。

13. 權利只屬承授人所有

在團隊穩定計劃的規限下，股份激勵必須只屬承授人所有，不得出讓或轉讓，承授人概不得以任何方式將任何股份激勵出售、轉讓、押記、按揭、就任何股份激勵設定產權負擔或為任何第三方的利益創設任何權益，或訂立任何協議執行上述事項。如承授人違反任何上述事項，本公司有權註銷授予有關承授人的任何股份激勵或其任何部分(以尚未歸屬者為限)。

在取得聯交所適當豁免的前提下，股份激勵可為承授人及／或其任何家庭成員的利益而轉移至個別實體(例如信託或私人公司)，前提是有關轉移可繼續符合團隊穩定計劃的目的並遵守上市規則的規定。

14. 因行為不當、破產等原因而終止僱傭關係

倘身為僱員參與者的承授人因下列任何一項或多項理由終止與本集團任何成員公司的僱傭關係而不再為合資格參與者：

- (1) 承授人有任何嚴重行為不當；
- (2) 承授人被裁定犯有任何涉及其正直或誠信或與本集團任何成員公司有關的刑事罪行（倘董事會如此釐定）；
- (3) 承授人無法償債、破產或已與承授人的債權人全面達成任何安排或債務重組協議；
- (4) 承授人違反與本集團任何成員間訂立的合約；或
- (5) 董事會按普通法或根據任何適用法律或按照承授人與本集團任何成員公司訂立的服務合約釐定的任何其他理由終止僱用承授人，

承授人的股份激勵（以尚未歸屬者為限）即告失效，除非董事會酌情另有決定，則作別論。

15. 身故時的權利

倘承授人於激勵股份獲悉數歸屬前因身故而不再為合資格參與者，惟（倘承授人為僱員參與者）概無發生構成第14段項下終止該人士的僱傭或董事職務理由的事件，或惟（倘承授人為關聯實體參與者）概無發生構成第17段項下終止該人士的僱傭或董事職務理由的事件，則任何尚未歸屬的股份激勵即告失效，且本公司應於承授人身故後兩年內與承授人的遺產管理人就根據本段失效的相關股份激勵之替代補償進行協商。任何該等替代補償應由本公司全權酌情權決定，有關決定應為最終決定並具約束力。

儘管有上段規定，倘本公司全權酌情權決定將股份激勵繼續歸屬於承授人的遺產，則本公司應於承授人身故日期後兩(2)年內或董事會可能釐定的其他期間酌情交付(i)有關數目的激勵股份或(ii)相等於該等股份激勵實際出售所得款項(下文稱為「福利」)的有關金額至承授人的遺產，或倘福利因其他原因而成為無主利益，則福利將被沒收並不可轉讓，且此類福利將失效。

16. 承授人受傷、殘疾、健康欠佳、退休或終止受僱時的權利

倘承授人因下列原因而不再為合資格參與者：(i)承授人在履行其作為本集團任何成員公司或任何關聯實體的僱員或董事職責的過程中受傷、殘疾或健康欠佳(有令董事會信納的證明)，或(ii)承授人根據其僱傭合約以本集團或任何關聯實體的僱員身份退休(有令董事會信納的證明)，在各種情況下，惟(倘承授人為僱員參與者)並無發生構成第14段項下終止該承授人的僱傭或董事職務理由的事件，或惟(倘承授人為關聯實體參與者)並無發生構成第17段項下終止該人士的僱傭或董事職務理由的事件，則股份激勵可根據團隊穩定計劃條文於有關受傷、殘疾、健康欠佳或退休日期後十二(12)個月內或董事會可能釐定的較長期間內歸屬及全部或部份行使，此後任何該等股份激勵(於有關期間內尚未歸屬的部分)應告失效。

倘承授人因終止受僱於本集團或任何關聯實體或其於本集團或任何關聯實體的董事職務而不再為合資格參與者(該等理由不包括上文第15段或本第16段的前一段所載理由)，則任何尚未歸屬的股份激勵即告失效，除非董事會酌情另有決定，則作別論。

17. 關聯實體參與者

倘屬關聯實體參與者的承授人因下列任何一項或多項理由而不再為合資格參與者：

- (1) 承授人有任何嚴重行為不當；
- (2) 承授人被裁定犯有任何涉及其正直或誠信或與本集團任何成員公司有關的刑事罪行(倘董事會如此釐定)；
- (3) 承授人無法償債、破產或已與承授人的債權人全面達成任何安排或債務重組協議；
- (4) 承授人違反與本集團任何成員間訂立的合約；

- (5) 基於董事會釐定的任何其他理由，董事會全權及絕對認為該等理由足以終止承授人的聘用或委任；
- (6) 相關承授人擔任董事或僱員（無論是全職、兼職或其他僱用安排）的實體不再為關聯實體；或
- (7) 董事會全權酌情認為承授人不再對本集團的發展或成功有所貢獻，或已成為本集團任何成員公司的競爭對手；

承授人的股份激勵（以尚未歸屬者為限）即告失效，除非董事會酌情另有決定，則作別論。

18. 因其他理由終止時的權利

倘承授人因上文第 14 段至第 17 段所列理由以外的任何理由而不再為合資格參與者，則承授人的股份激勵（以尚未歸屬者為限）即告失效，惟在各情況下，董事會可全權酌情決定有關股份激勵或其任何部分不會失效，或釐定行使有關股份激勵須遵守的條件或限制。

19. 進行公司交易時的權利

倘因合併、債務償還安排計劃或全面要約而導致本公司的控制權出現變動（定義見收購守則），或孫宏斌先生不再為本公司的單一最大股東，或倘本公司解散或清盤，則董事會可全權酌情決定授予合資格參與者的任何股份激勵的歸屬日期會否加速及／或釐定歸屬該等股份激勵須遵守的條件或限制。

20. 註銷股份激勵

在團隊穩定計劃條款的規限下，經相關承授人同意，董事會可根據其全權酌情權認為合適的有關條款及條件，以遵從有關注銷的所有適用法律規定的方式註銷已授出但尚未歸屬的任何股份激勵。當本公司註銷任何尚未行使的股份激勵並向同一承授人作出新授出時，該新授出只可根據團隊穩定計劃按上文第 7 段所述經股東批准的可用限額作出。就計算計劃授權限額而言，已註銷股份激勵將視為已使用。

21. 股本變動的影響

倘本公司資本架構於任何股份激勵仍可行使或團隊穩定計劃仍然生效期間出現任何變動，而有關變動乃由於資本化發行、供股、合併、拆細或削減本公司股本（以發行股份作為交易代價除外），就任何有關調整（除就資本化發行所作調整外），本公司須指示核數師或獨立財務顧問以書面形式向董事會證明彼等公平合理地認為應整體或就任何特定承授人對以下各項作出的調整（如有）：

- (1) 與團隊穩定計劃或任何股份激勵（只要其尚未行使）有關的股份數目或面值；

及須作出核數師或獨立財務顧問如此證明的調整，惟：

- (a) 倘作出調整導致股份按低於其面值的價額發行，則不得作出有關調整；
- (b) 作出任何有關調整的基準為，倘承授人於緊接有關事件前行使其持有的所有股份激勵，則承授人有權認購或購買的本公司已發行股本比例須與有關比例相同（根據第13號常見問題解答—第16號（「常見問題解答」）及聯交所發佈的《主板規則第17.03(13)條／GEM規則第23.03(13)條及規則註釋的補充指引》的相關附錄一（「補充指引」）或聯交所不時發佈的任何進一步或更新上市規則指引或詮釋）；
- (c) 本公司發行證券換取現金或作為交易對價，不應視為需要進行任何有關調整的情況；及
- (d) 就任何調整而言，核數師或獨立財務顧問必須向董事會書面確認，有關調整滿足上述規定、上市規則第17.03(13)條的規定、常見問題解答、上市規則的任何相關條文及聯交所不時發佈的任何上市規則指引／詮釋及其附註。

在上述原則及證明程序及聯交所不時發佈的任何進一步或更新上市規則指引或詮釋的規限下，默認調整方法載列如下：

- (1) 就資本化發行或供股而言，本公司將應用聯交所刊發的補充指引「資本化發行或紅股發行及供股或公開招股」I節所訂明(並不時更新)的公式計算經調整股份激勵數目，載列如下：

$$\text{新股份激勵數目} = \text{現有股份激勵} \times F$$

其中

$$F = \text{CUM}/\text{TEEP}$$

CUM= 除權前最後一個交易日聯交所每日報價表所示收市價

$$\text{TEEP (理論除權價)} = \frac{\text{CUM} + [M \times R]}{1 + M}$$

M= 每股現有股份配額

R= 認購價

- (2) 在合併或拆細股本的情況下，本公司將應用聯交所於補充指引「分拆或合併股份」II節所訂明(並不時更新)的公式計算經調整股份激勵數目，載列如下：

$$\text{新股份激勵數目} = \text{現有股份激勵} \times F$$

其中 F= 拆細或合併系數

與股份激勵股份數目及本節提及的任何事項相關的任何爭議應交由本公司核數師或本公司獨立財務顧問決定，彼等應作為專家而非仲裁員行事，而彼等的決定(如無明顯錯誤)應屬最終定論，並對所有可能受影響的人士具有約束力。

22. 股份的地位

股份激勵不附帶在本公司任何股東大會上投票的權利，亦無權收取股息、轉讓或其他方面的權利(包括因本公司清盤而產生的權利)。除非及直至因股份激勵歸屬及行使而向承授人發行及交付股份激勵的相關股份，承授人概不會因授予股份激勵而享有股東的任何權利。

於行使股份激勵時配發及發行股份受細則的所有條文規限，並將與有關股份配發及發行日期(「配發日期」)的其他現有已發行股份在各方面享有同等權益，但不包括先前宣佈派發或建議或議決支付或作出的任何股息或其他分派(倘有關記錄日期在配發日期前)。於承授人在本公司股東登記冊內登記為其持有人前，於行使股份激勵時配發及發行的股份不附帶任何股東權利(包括表決權)。

23. 團隊穩定計劃的期限

團隊穩定計劃將於終止日期前有效及生效，於該期間後將不會進一步授出股份激勵，但團隊穩定計劃的條文將繼續有效，以便於終止日期或之前已授出的任何股份激勵可有效行使，或在其他情況下根據團隊穩定計劃的條文可能要求行使。

24. 團隊穩定計劃條款的變更

團隊穩定計劃可透過董事會決議在任何方面進行修訂，前提是：

- (1) 團隊穩定計劃的條款及條件的任何重大變更或有關上市規則第17.03條所載有利於合資格參與者的任何事宜的任何變更，必須經股東於本公司股東大會上批准；
- (2) 倘首次授出股份激勵獲董事會、薪酬委員會、獨立非執行董事及／或股東(視情況而定)批准，則向承授人授出的股份激勵條款的任何變動須經董事會、薪酬委員會、獨立非執行董事及／或股東(視情況而定)批准(惟根據團隊穩定計劃條款自動生效的任何變動除外)；
- (3) 董事或團隊穩定計劃管理人變更團隊穩定計劃條款的權力如有任何變動，必須經本公司股東於本公司股東大會上批准；

- (4) 團隊穩定計劃或股份激勵的經修訂條款須繼續符合上市規則第17章的規定；
- (5) 計劃授權限額（經修訂或更新）不得超過計劃上限總額；及
- (6) 以下條款不得作出任何更改、修改、刪除或豁免：—
 - (a) 「合資格參與者」的釋義；
 - (b) 第5段中的出售限制；
 - (c) 第7(2)段；
 - (d) 第7(5)段中的發行限制總額；及
 - (e) 第24段第(5)及(6)分段。

25. 團隊穩定計劃的條件

團隊穩定計劃須待(1)於本公司股東大會上通過必要普通決議案批准及採納團隊穩定計劃及(2)重組生效日期發生後，方告作實。

26. 股份激勵失效

股份激勵將於下列較早日期自動失效（以尚未歸屬者為限）：

- (a) （在第14至19段的規限下）行使期屆滿；
- (b) 承授人作出第13段的違反的日期；
- (c) 第14至19段所提述的有關期間屆滿或有關事件發生；及
- (d) 對本公司發出清盤令的日期。

27. 終止

經董事會批准後，本公司可隨時終止團隊穩定計劃的運作。在此情況下，將不會進一步授出股份激勵，但在所有其他方面，團隊穩定計劃的條文將繼續有效，以便在計劃終止前已授出的任何股份激勵可有效行使，或在其他情況下根據團隊穩定計劃的條文可能要求行使，而在有關終止前已授出的股份激勵將繼續有效，並可根據團隊穩定計劃行使。

團隊穩定計劃終止後：

- (a) 不得根據團隊穩定計劃進一步授出激勵股份；
- (b) 根據團隊穩定計劃已授出但尚未歸屬的所有激勵股份將繼續由受託人持有，並根據股份激勵的條件歸屬於承授人，但須符合團隊穩定計劃條款中的程序；
- (c) 在團隊穩定計劃終止之日起30日內(股份交易尚未暫停)(或董事會可能另行決定的更長期限)，已退還股份及所有其他信託中剩餘的股份將由董事會酌情出售或轉讓予就合資格參與者可參與的本公司任何股份計劃而設立的任何其他信託(不論合資格參與者以外的人士是否亦可參與)或(倘於團隊穩定計劃終止時並無有關其他信託)任何其他人士；及
- (d) 第(c)段所述的出售所得款項淨額及信託中剩餘的所有其他資金及財產(於所有處置成本、負債及開支作出適當扣減後)須立即匯至本公司。為免生疑問，受託人不得向本公司轉讓任何股份，本公司亦不得以其他方式持有任何股份(根據第(c)段，其於該等股份的出售所得款項中的權益除外)。

28. 其他事項

本公司將承擔設立及管理團隊穩定計劃的費用。

團隊穩定計劃(及本公司不時採納的任何其他計劃)的條款須符合上市規則第17章所載的規定。

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)

股東特別大會通告

茲通告融創中國控股有限公司(「本公司」)謹訂於2025年9月9日(星期二)上午十時三十分假座中國北京市朝陽區望京東園522號樓二層會議室舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(不論是否有修訂)下列決議案作為本公司普通決議案。

除另有界定者外，本通告所用詞彙與本公司日期為2025年8月22日的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. 「動議

- (a) 在下文第3項所載決議案獲通過的前提下，(i)批准、確認及追認強制可轉換債券發行及其項下擬進行的交易，包括但不限於發行自發行日期起計為期六個月的本公司零息強制可轉換債券(該債券根據強制可轉換債券1的條款可轉換為本公司普通股)及發行自2025年12月31日及發行日期(以較早者為準)起計為期30個月的本公司零息強制性可轉換債券(該債券根據強制可轉換債券2的條款可轉換為本公司普通股)，其詳情載於通函；及(ii)批准、確認及追認關連強制可轉換債券發行及其項下擬進行的交易，包括但不限於(1)發行強制可轉換債券予融創國際(作為計劃債權人)及(2)發行強制可轉換債券予孫先生或其根據股權結構穩定計劃指定的人士，其詳情載於通函；

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司任何一名董事於其酌情認為與強制可轉換債券發行（包括關連強制可轉換債券發行）及其項下擬進行的任何交易（包括但不限於發行強制可轉換債券1及發行強制可轉換債券2相關、或為其執行或生效而言可能屬必要、恰當、合宜及適宜的情況下作出所有有關行動及事宜並簽署、追認或執行所有有關文件及採取所有有關措施；及
- (c) 授予本公司董事特別授權，以行使本公司權力配發、發行及處置強制可轉換債券轉換股份（包括因轉換將發行予融創國際及／或孫先生及／或其指定人士的強制性可兌換債券而將予配發及發行的股份）。」

2. 「動議

- (a) 批准及採納本公司團隊穩定計劃（「**團隊穩定計劃**」，其註有「A」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別）的規則，並授權董事(i)根據團隊穩定計劃的規則授出股份激勵；(ii)不時配發、發行及處置因團隊穩定計劃項下的股份激勵獲行使而可能須予發行的有關數目激勵股份；(iii)管理團隊穩定計劃；(iv)就團隊穩定計劃委任一名或多名受託人，並向其發出指示；(v)不時修改及／或修訂團隊穩定計劃，惟有關修改或修訂須根據團隊穩定計劃的條款並在遵守上市規則的情況下進行；及(vi)於董事全權酌情認為為使團隊穩定計劃全面生效或執行團隊穩定計劃而言可能屬必要、合宜及適宜的情況下作出有關行動及事宜，並訂立有關交易、安排及協議；及
- (b) 就根據團隊穩定計劃授出的所有股份激勵可發行的股份總數不得超過於批准本決議案日期已發行股份總數的10%（不包括任何庫存股份）。」

股東特別大會通告

3. 「動議

- (a) 本公司的法定股本通過新增 15,000,000,000 股股份由 1,500,000,000 港元(分為 15,000,000,000 股每股 0.1 港元的股份(「股份」)) 增至 3,000,000,000 港元(分為 30,000,000,000 股股份)(「增加法定股本」)，有關股份於各方面均享有同等地位；及
- (b) 授權本公司任何一名或多名董事或公司秘書於其認為就實施增加法定股本及使其生效或就此而言屬必要、合宜或適宜的情況下作出所有有關行動及事宜並簽署所有有關文件。」

承董事會命
融創中國控股有限公司
主席
孫宏斌

中國香港，2025 年 8 月 22 日

註冊辦事處：

One Nexus Way
Camana Bay
Grand Cayman KY1-9005
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港銅鑼灣
勿地臣街 1 號時代廣場
二座 31 樓

總部及中國主要營業地點：

北京辦公區

中國北京市
朝陽區融科望京中心
B 座 26F

天津辦公區

中國天津市
南開區紅旗路 278 號
融創中心東區 1 號樓

股東特別大會通告

附註：

- (i) 有權出席上述大會並於會上投票的股東有權委任其他人士為其委任代表，代其出席大會並於會上投票。委任代表毋須為本公司股東。
- (ii) 如屬聯名持有人，則只有擁有優先權的股東親自或委任代表所作的投票表決為大會所接納，而其他聯名持有人的投票將不獲接納。就此而言，優先權按其就聯名持有股份於本公司股東名冊的排名而定。
- (iii) 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，須於上述大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親自出席上述大會(或其任何續會)並於會上投票，在該情況下，代表委任表格將被視為撤回。
- (iv) 為確定符合資格出席上述大會並於會上投票的股東的記錄日期為香港時間2025年9月9日(星期二)營業時間結束為止。為釐定股東出席上述大會並於會上投票的資格，本公司將於2025年9月5日(星期五)至2025年9月9日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理本公司股份過戶登記手續，期內將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席上述大會並於會上投票，股東須於2025年9月4日(星期四)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

於本通告日期，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。