

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，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。

本公告及其任何副本概不得直接或間接在美國，或在刊發或派發本公告屬違法的任何其他司法權區刊發或派發。

本公告並不構成於美國或任何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. 預期全面境外債務重組生效日之通知；及
2. 訂立集友重組契約

預期全面境外債務重組生效日

本公司預計重組生效日期將於2025年12月23日或前後落實，惟須重組條件獲達成或豁免。於重組生效日期落實之日，本公司約96億美元的現有債務將獲全面解除及免除，作為代價，本公司將根據計劃條款於重組生效日期向計劃債權人發行強制可轉換債券1及強制可轉換債券2。

訂立集友重組契約

為了對本公司於全面境外債務重組範圍外唯一剩餘的債務進行重組，本公司、三亞青田（本公司的附屬公司）與集友訂立集友重組契約。於集友重組契約簽署日期，該筆貸款的未償還本金為8.58億港元。根據集友重組契約，於集友重組生效日期，本公司及三亞青田根據集友融資文件欠付集友的所有未償還款項將按以下方式重組：(a)一筆相等於集友未償還本金35%的金額（即3.003億港元）列為集友重組後貸款，該筆貸款展期十年；及(b)其餘未償還金額則將通過本公司向集友配發及發行本公司新股份方式被視為不可撤銷及無條件地清償。

本公司將通過完成全面境外債務重組及集友交易徹底解決本公司的債務風險，支持本公司整體信用及長期業務的恢復。

1. 預期全面境外債務重組生效日

茲提述先前披露。

本公司預計重組生效日期將於2025年12月23日或前後落實，惟須重組條件獲達成或豁免。於重組生效日期落實之日，本公司約96億美元的現有債務將獲全面解除及免除，作為代價，本公司將根據計劃條款於重組生效日期向計劃債權人發行強制可轉換債券1及強制可轉換債券2。

本公告乃根據計劃第7.2(i)條之目的而作出。本公司將於重組生效日期落實時另行刊發公告。

2. 集友重組契約

本公司、三亞青田(本公司的附屬公司)及集友就重組集友融資文件項下未償還債務訂立日期為2025年12月16日的集友重組契約。

根據集友重組契約，於集友重組生效日期，本公司及三亞青田根據集友融資文件欠付集友的所有未償還款項將按以下方式重組：(a)一筆相等於集友未償還本金35%的金額(即3.003億港元)列為集友重組後貸款，該筆貸款展期十年及按三個月Hibor計息；及(b)其餘未償還金額則將通過本公司向集友配發及發行本公司新股份方式被視為不可撤銷及無條件地清償。

集友清償股份

集友清償股份的數量為279,212,879股，此為按集友未償還債務除以發行價計算得出。

集友清償股份相當於：

- (i) 本公司於本公告日期現有已發行股本的約2.43%；及
- (ii) 本公司經配發及發行集友清償股份擴大的已發行股本的約2.38%。

集友清償股份的面值總額為27,921,287.90港元，而按集友重組契約日期在聯交所報收市價每股股份1.30港元計算，其市值為362,976,742.70港元。

集友清償股份的地位

集友清償股份於配發及發行時將不附帶任何產權負擔，且在各方面與配發及發行集友清償股份當日已發行股份享有同等地位。

發行價

集友清償股份將按發行價每股股份3.85港元配發及發行。

發行價較：

- (i) 2025年12月16日（即集友重組契約日期）在聯交所報收市價每股股份1.30港元溢價約196.15%；及
- (ii) 緊接2025年12月16日（即集友重組契約日期）前連續五個股份交易日在聯交所報平均收市價每股股份1.306港元溢價約194.79%。

發行價由本公司與集友經考慮本公司的股價表現及集友對於重組條款接受程度的評估後經公平磋商釐定。經進一步考慮下文「進行集友交易的理由及裨益以及所得款項用途」一段所述的集友交易理由及裨益，董事會認為發行價屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

集友交易的條件

集友交易須達成（其中包括）下列條件：

- (i) 根據集友重組契約的條款向集友或其代名人配發及發行集友清償股份；
- (ii) 集友重組契約所述的每份執行文件副本均經訂約方正式簽署；
- (iii) 上市委員會批准集友清償股份於聯交所上市及買賣；及
- (iv) 本公司已不遲於擬定集友重組生效日期前兩(2)個營業日（或集友可能同意的較短期間）通知集友。

完成

集友交易須於本公司向集友發出確認函、且集友會簽該確認函以確認上述所有條件（除非獲集友豁免）均已達成之日生效（「集友重組生效日期」）。

於集友重組生效日期將安排集友清償股份配發及發行予集友或其代名人。

進行集友交易的理由及裨益以及所得款項用途

於本公告日期，本公司（作為借款人）及其附屬公司債務人根據集友融資文件欠付集友（作為貸款人）的貸款仍未償還，未償還本金為 8.58 億港元。

集友未償還債務為本公司於全面境外債務重組範圍外唯一剩餘的債務，本公司將通過完成全面境外債務重組及集友交易徹底解決本公司的債務風險，支持本公司整體信用及長期業務的恢復。本集團將不會從集友股份發行事項獲得任何款項。

本集團預期透過集友股份發行事項合共償還債務約 7.75 億港元，集友重組後貸款將繼續由三亞青田擁有的部分土地提供抵押擔保，本集團預計該地塊建成的物業項目銷售回款將足夠清償集友重組後貸款。

董事會（包括獨立非執行董事）認為，集友交易符合本公司及股東的整體利益，且集友重組契約的條款屬公平合理。

上市申請

本公司將向聯交所上市委員會申請批准集友清償股份上市及買賣。

一般授權

集友清償股份將根據一般授權配發及發行。根據一般授權，本公司獲授權配發及發行的新股份總數為 2,143,074,920 股，相當於 2025 年股東週年大會日期本公司已發行股本的約 20%。自 2025 年股東週年大會日期以來及直至本公告日期，本公司已根據一般授權配發及發行 754,468,943 股新股份，一般授權中尚有 1,388,605,977 股股份未動用。因此，一般授權足以用作配發及發行集友清償股份，而配發及發行集友清償股份毋須經股東進一步批准。

集友股份發行事項對本公司股權架構的影響

下表載列集友股份發行事項完成導致的本公司股權架構變動（假設自本公告日期至集友重組生效日期，本公司的股本及股權架構並無其他變動）：

股東	於本公告日期		緊隨集友股份 發行事項完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
董事				
孫宏斌先生(附註1)	2,741,756,987	23.90	2,741,756,987	23.34
汪孟德先生	17,177,000	0.15	17,177,000	0.15
馬志霞女士	3,829,000	0.03	3,829,000	0.03
田強先生	6,982,000	0.06	6,982,000	0.06
黃書平先生	5,400,000	0.05	5,400,000	0.05
孫喆一先生	261,000	0.002	261,000	0.002
其他股東(附註2)				
集友	—	—	279,212,879	2.38
其他公眾股東	8,694,437,556	75.80	8,694,437,556	74.0
總計	<u>11,469,843,543</u>	<u>100.00</u>	<u>11,749,056,422</u>	<u>100.00</u>

附註：

- 在該2,741,756,987股股份中，(a) 19,930,000股股份由孫宏斌先生持有；(b) 2,673,120,987股股份由融創國際投資控股有限公司(「融創國際」)持有；及(c) 48,706,000股股份由天津標的企業管理有限公司(「天津標的」)持有。融創國際已發行股份的70%及天津標的的全部股份由Sunac Holdings LLC持有。Sunac Holdings LLC的全部已發行股份由孫宏斌家族信託(「家族信託」)持有。South Dakota Trust Company LLC為家族信託的受託人。家族信託由孫宏斌先生設立，孫宏斌先生及其若干家庭成員為其受益人。根據證券及期貨條例(香港法例第571章)，孫宏斌先生被視為於上述股份中擁有權益。
- 於本公告日期，所有該等股東均為上市規則第8.24條所界定的公眾人士。

於過去十二個月的股本籌資活動

除下列者外，本公司於本公告日期前十二個月內並無進行任何股本集資活動：

公告日期	活動	公告所述的 所得款項用途	於本公告日期的 實際所得款項用途
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	本集團並未從該股份發行事項獲得任何款項。	該等用途載於本公司日期為2025年7月4日的公告。

有關本公司的資料

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最具影響力的高品質物業開發企業和物業服務企業之一，並成為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。

有關三亞青田的資料

三亞青田於中國註冊成立。其為本公司的附屬公司，主要從事房地產開發。其作為抵押人，是集友融資文件項下的債務人。

有關集友的資料

集友是一家香港持牌銀行，並是一家在香港註冊成立的有限公司。根據集友於其網址披露的2025年中期報告，集友之直接控股公司是集友國際金融控股有限公司（「集友國際金控」），集友國際金控是廈門國際投資有限公司（「廈門國際投資」）全資附屬公司，廈門國際投資由廈門國際銀行股份有限公司（「廈門國際銀行」）全資擁有。根據廈門國際銀行於其網址披露的2024年度報告，廈門國際銀行間接由福建省人民政府、福建省人民政府國有資產監督管理委員會及廈門市人民政府國有資產監督管理委員會合共持有超過35%廈門國際銀行股權。就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，無其他股東持有超過三分之一廈門國際銀行股權。

就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，集友、集友國際金控、廈門國際投資及廈門國際銀行及其最終實益擁有人均獨立於本公司及其關連人士。

股東及潛在投資者應注意，集友交易須待集友重組契約所載條件達成或豁免（如適用）後，方可作實。由於集友交易未必會完成，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

下列詞彙具有以下涵義：

「2025年股東週年大會」	指	本公司於2025年6月30日舉行的2025年股東週年大會
「董事會」	指	董事會
「集友」	指	集友銀行有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司
「集友融資文件」	指	本公司與集友之間的現有融資文件
「集友未償還債務」	指	1,074,969,587.46港元，即於集友重組契約日期，本公司及其附屬公司債務人根據集友融資文件欠付集友的未償還款項結餘，包括以下三項的總和：(i)集友未償還本金，(ii)直至集友重組契約日期（包括該日）於集友融資文件項下的應計利息（包括違約利息）（於集友重組契約日期尚未償還），及(iii)於集友重組契約日期，本公司及其他責任方根據集友融資文件應付予集友而仍未支付的未償還費用及開支餘額
「集友未償還本金」	指	於集友重組契約日期，於集友融資文件項下的未償還本金8.58億港元
「集友重組後貸款」	指	相等於集友未償還本金35%的金額
「集友重組契約」	指	本公司與集友訂立的日期為2025年12月16日的重組契約，內容有關重組集友融資文件項下的未償還債務
「集友重組生效日期」	指	具有本公告「完成」一段所賦予的涵義
「集友清償股份」	指	279,212,879股股份

「集友股份發行事項」	指	根據集友重組契約的條款向集友或其代名人配發及發行集友清償股份
「集友交易」	指	集友重組契約項下擬進行的交易，包括集友股份發行事項
「本公司」	指	融創中國控股有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：01918）
「董事」	指	本公司董事
「一般授權」	指	於2025年股東週年大會上授予董事的一般授權，以配發及發行不超過於2025年股東週年大會日期本公司已發行股本20%的股份
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「全面境外債務重組」	指	本公司的全面境外債務重組，詳情載於先前披露
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「發行價」	指	每股股份3.85港元
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「先前披露」	指	本公司日期為2025年4月17日、2025年5月13日、2025年5月26日、2025年6月6日、2025年6月24日、2025年8月18日、2025年9月9日、2025年9月15日、2025年9月19日、2025年10月14日及2025年11月5日的公告、本公司日期為2025年8月22日的通函以及本公司於2025年9月19日發出的說明函件，該等文件內容均有關於全面境外債務重組
「重組生效日期」	指	具有先前披露賦予的涵義
「三亞青田」	指	三亞青田旅遊產業有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為本公司的附屬公司

「計劃」	指	具有先前披露賦予的涵義
「股東」	指	本公司股東
「股份」	指	本公司每股面值0.1港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命
融創中國控股有限公司
主席
孫宏斌

中國香港，2025年12月17日

於本公告日期，本公司執行董事為孫宏斌先生、汪孟德先生、馬志霞女士、田強先生、黃書平先生及孫喆一先生；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。