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 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) 股份交易及關連交易－有關收購而今管理100%股權及根據特別授權發行代價股份；

及

(2) 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

Ignite Capital

本封面頁所用之詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至24頁。獨立董事委員會函件載於本通函第25至26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27至48頁。

本公司謹訂於2026年11月11日(星期三)上午十時正假座中國北京市朝陽區融科望京中心B座26層1號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-3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。

2026年10月26日

目　錄

頁碼

釋義 1

董事會函件 5

獨立董事委員會函件 25

獨立財務顧問函件 27

附錄一　－　估值報告 49

附錄二　－　一般資料 61

股東特別大會通告 EGM-1

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	買方擬遵從及按照買賣協議的條款及條件收購目標股權
「公告」	指	本公司日期為2026年8月24日及2026年10月20日的公告
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	融創中國控股有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：01918)
「交割」	指	根據買賣協議的條款及條件收購事項的交割
「交割日」	指	實現交割的日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價股份」	指	本公司將於交割時向賣方配發及發行的260,258,500股新股份，作為收購事項的代價
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會，以考慮並酌情批准該收購事項、擬授予的特別授權，以及配發及發行代價股份
「而今管理」	指	而今建設管理集團有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，並為目標公司的全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由本公司全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，其成立目的為就該收購事項向獨立股東提供意見
「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，並為獲委任就該收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除孫先生、孫喆一先生及其聯繫人(如彼等持有股份)以外的股東
「發行價」	指	每股股份0.547港元
「上市委員會」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後實際可行日期」	指	2026年10月21日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「最後終止日」	指	2026年12月31日，或買賣協議訂約方可能書面協定的其他日期
「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2025年12月23日起六個月)

「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23日起三十個月)
「孫先生」	指	孫宏斌先生，董事會主席、執行董事兼主要股東
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	融創房地產管理有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國法定貨幣
「買賣協議」	指	買方與賣方於2026年8月24日就買賣目標股權訂立並經補充協議修訂的買賣協議
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「特別授權」	指	將於股東特別大會上向獨立股東尋求配發及發行代價股份的特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	買方與賣方就買賣協議訂立的日期為2026年10月20日的補充協議
「目標公司」	指	融順投資有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，賣方持有其100%股權
「目標股權」	指	目標公司1股股份，佔目標公司已發行股本的100%

「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「估值報告」	指	估值師就該收購事項所出具的估值報告，載於本通函附錄一
「估值師」	指	戴德梁行有限公司，為本公司聘請以對目標股權進行估值之獨立估值師
「賣方」	指	融者共創控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司
「%」	指	百分比

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)*
黃書平先生
馬志霞女士
孫喆一先生

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

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26層

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

敬啟者：

股份交易及關連交易－有關收購
而今管理100%股權及根據特別授權發行代價股份

I. 緒言

茲提述公告。於2026年8月24日，買方(本公司的間接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，根據買賣協議，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購目標公司100%股權。

本通函之目的為向　閣下提供(其中包括)(i)收購事項之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項向獨立股東發出之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件；及(iv)上市規則所規定之其他資料，連同召開股東特別大會之通告。

II. 買賣協議

買賣協議的主要條款載列如下：

1. 日期

2026年8月24日(經日期為2026年10月20日的補充協議修訂)

2. 訂約方

(1) 買方；及

(2) 賣方。

3. 目標資產

根據買賣協議，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購目標股權。目標公司間接持有而今管理100%股權。

4. 代價

收購目標股權的代價為人民幣123,150,000元(按匯率人民幣1元=1.156港元計算，相當於142,361,400港元)，該代價將由本公司於交割時向賣方配發及發行代價股份(合計260,258,500股新股份)的方式支付。

5. 代價釐定基準

代價乃由買方與賣方經參考(其中包括)(i)估值師採用市場法對目標公司於2026年6月30日(「**估值日期**」)之100%股權進行之估值(「**估值**」)約人民幣164,200,000元;(ii)「**進行收購事項的理由及裨益**」一段所述因素;及(iii)雙方協商同意的25%折扣後經公平磋商釐定。本公司以較估值有所折讓的價格收購目標公司,對本集團有利且符合本公司及股東的整體利益。

6. 估值

(a) 估值方法之選擇

對目標公司股權進行估值時,估值師考慮了三種公認之估值方法,分別為市場法、資產基礎法及收益法。目標公司在中國從事建築代建業務,透過附屬公司而今管理參與中國的資產管理、項目代建業務。

估值師認為資產基礎法不適用於持續經營企業的估值,因為它不直接包含與目標公司業務相關的經濟利益資料。收益法亦被認為不適用,主要是因為目標公司未來的財務表現、市場需求及現金流量具有高度的不確定性,導致管理層難以做出可靠且客觀的長期預測,進而削弱了收益法評估結果的準確性。

市場法依賴來自可比公司或可比交易的市場數據,反映投資者目前願意就其他性質相若的業務實體支付的代價。基於提供資料的數量和品質、可取得之數據、相關市場交易的可用性、標的資產的類型和性質、估值的目的和目標以及專業判斷,估值師認為市場法更適合評估目標公司的市值。

(b) 估值假設

下文載列估值師於釐定目標公司市場價值時所作出之估值假設：

- 本公司提供的資料是在經過充分和仔細考慮後合理編製的；
- 目標公司營運業務所需之所有相關法定批文及商業證書或執照已正式取得，或可依要求取得；
- 目標公司所營運或擬營運地區之現行稅法將不會出現任何重大變動，適用稅率並無變動且其所有適用法律及法規已得到遵守；
- 目標公司所營運或擬營運地區之政治、法律、經濟或財務狀況將不會出現對目標公司應佔收益及獲利能力有不利影響的重大變動；
- 目標公司所營運地區之利率與匯率現行與未來水準將不會有任何重大變動；
- 目標公司將會保留稱職的管理團隊、關鍵員工，用以支持持續的業務經營；
- 目標公司的核心業務運作不會與目前或預期的有任何重大變動；
- 本公司提供的歷史財務資料正確無誤；及
- 本公司提供的關於目標公司的資料是真實且準確的。目標公司沒有可能對報告價值產生不利影響的隱藏或意外情況。此外，估值師對估值日期後的市場條件變化不承擔任何責任。

(c) 市場法之若干詳情

市場法包括兩種方法，即可比公司法與可比交易法。

可比公司法注重分析視為可與估值對象比較之公開上市公司的數據及估值倍數。就可比公司與估值對象之間的差異對可比公司作出調整。最後，對估值對象，即目標公司的標準財務數據運用合適估值倍數以達到估值。

可比交易法基於市場其他買方就合理視為與估值對象相若之公司所付價格而計量價值。採用可比交易法時，收集就合理可比公司所付價格的資料。就可比公司與估值對象之間的差異對可比公司作出調整。採用可比交易法需估計合理預期可從公司出售變現的價格。

在市場法下，由於缺乏足夠的可比交易，可比交易法被認為不適用於本次估值。因此，估值師最終採用市場法下的可比公司法。

基準倍數

估值師認為市場法是目標公司最適合的估值方法。估值師考慮了各種常用的估值倍數，包括(i)市盈率(「**市盈率**」)；(ii)市銷率(「**市銷率**」)；及(iii)市賬率(「**市賬率**」)。市銷率倍數常用於評估初創企業的價值。然而，市銷率倍數忽略了公司的成本結構，從而亦忽略了其盈利能力，而此對於目標公司全部股權的公允價值至關重要。市賬率倍數通常用於評估資產密集型公司的價值。然而，市賬率倍數並沒有考慮公司的盈利能力。估值師認為市盈率倍數最為相關，因此在本次估值工作中採納了市盈率倍數，因為市盈率倍數是盈利業務最常用的估值倍數，而盈利乃股權價值最直接的驅動因素之一。估值師考慮到目標公司的業務週期和盈利能力，認為市盈率是合適的倍數，因此在本次估值中使用了該倍數。

可比公司之選擇

就估值目的釐定市場倍數時，在指引上市公司法下，估值師從彭博終端識別出從事房地產代建管理業務的公司。在初步篩選階段，估值師採用一項基於收入的篩選準則，要求公司總收入中超過50%須來自房地產代建管理業務，連同以下要求：

(i) 可比公司於聯交所、上海證券交易所或深圳證券交易所上市，且可比公司財務資料公開；及

(ii) 可比公司於估值日期歸母淨利潤為正值，對釐定市盈率倍數而言為重要。

根據初步篩選準則及要求，估值師識別出兩家公司，分別為綠城管理控股有限公司及中原建業有限公司。從其各自的財務資料可見，截至2025年12月31日止財年，代建管理業務佔其各自總收入的90%以上。因此，該兩家公司均符合其各自總收入超過50%來源於代建管理業務的初步篩選準則。

鑒於在初步篩選階段僅識別出兩家上市公司，估值師進一步考慮是否存在其他擁有可獨立識別的房地產代建管理業務，並具備充足公開財務及市場資料的上市公司，以組成更廣泛及更具代表性的樣本進行估值分析。在此基礎上，估值師識別出美的置業控股有限公司為額外可比公司。

從美的置業控股有限公司截至2025年12月31日止財年的年報可見，代建管理服務分部被單獨列為其四個可呈報經營分部之一，並獨立披露其收入及經營利潤。該分部主要提供全週期開發管理服務，包括項目規劃、設計協調及建造監管，以及銷售及市場推廣支持，該等業務與目標公司的主要業務活動相關。截至2025年12月31日止財

年，該分部產生約人民幣957.98百萬元的外部收入及約人民幣300.50百萬元的經營利潤，分別佔美的置業控股有限公司總收入約23.1%及總經營利潤約36.2%。因此，儘管項目管理服務分部並未佔美的置業控股有限公司總收入的大部分，惟其屬可獨立識別且可產生利潤的可呈報經營分部，並對美的置業控股有限公司的整體經營利潤作出重大貢獻。

經考慮初步篩選階段所識別的公司數目有限以及上述情況，估值師擴大審核範圍，納入於其年報中將房地產項目建設及營運管理服務披露為獨立業務分部的上市公司。據此，估值報告所載估值師採納的最終篩選準則，涵蓋主要從事有關業務或將有關業務披露為獨立業務分部的公司。

基於上述，估值師已盡最大努力，按上文所述標準識別出一份用於估值目的之詳盡可比公司名單。可比公司之詳情載列如下：

可比公司名稱	**股份代號**	**主要業務**
綠城管理控股有限公司	9979.HK	在中國提供代建服務。
中原建業有限公司	9982.HK	在中國河南省及其他省份提供房地產代建服務。
美的置業控股有限公司	3990.HK	在中國提供代建服務、物管服務、資產運營及房地產科技。

董事會認為，經考慮(i)初步篩選準則及要求；(ii)鑒於從事房地產代建管理的上市公司數量有限，美的置業控股有限公司將其項目管理服務作為可報告經營模塊獨立披露，且該模塊對收入及經營利潤有重大貢獻，故將其納入作為額外可比公司；及(iii)具備充足公開財務及市場資料，上述可比公司的選擇屬合理。

目標公司的市場價值，乃經參考下文所載列可比公司的財務及營運資料後釐定：

	公司名稱	股份代號	於估值日期之市值 *(人民幣百萬元)*	歸母淨利潤 *(人民幣百萬元)*	市盈率
1.	綠城管理控股有限公司	9979.HK	3,115	419*附註1*	7.4
2.	中原建業有限公司	9982.HK	328	48*附註1*	6.9
3.	美的置業控股有限公司	3990.HK	3,342	508*附註2*	6.6
	中位數				**6.9**

附註：

1. 相關資料乃基於可比公司所刊發截至2025年12月31日止年度的經審核財務報表編製。

2. 根據美的置業控股有限公司最近期刊發的財務報表所編製的過去十二個月期間資料(由截至2026年6月30日止六個月的相應數字，加上截至2025年12月31日止年度的相應數字，再扣除截至2025年6月30日止六個月的相應數字而得出)。

於估值日期，美的置業控股有限公司的市盈率約為6.6倍，為可比公司中最低，並與中原建業有限公司及綠城管理控股有限公司的市盈率(分別約為6.9倍及7.4倍)相近。估值師採用三家可比公司市盈率的中位數(約6.9倍)作為目標公司的估值倍數。

(d) 估值之關鍵輸入數據

估值基準所作調整

1) 缺乏市場流動性折讓

市場流動性的概念涉及擁有權權益的流通性，即擁有者選擇出售時將其權益轉換為現金的速度及容易程度。缺乏市場流動性折讓反映私人公司的股份並無即時市場，而相對於上市公司的類似權益，私人公司的擁有權權益通常沒有即時的市場流動性。因此，私人公司的股份價值一般低於上市公司股份的價值。

因此，由於目標公司並非上市公司，故估值師採用缺乏市場流動性折讓以計算其估值。

估值師參考Stout Restricted Stock Study & DLOM Calculator（為量化缺乏市場流動性折讓提供經驗支持的線上數據庫及計算工具），並認為18.2%足以反映目標公司缺乏市場流動性。

2) 控制權溢價

控制權溢價指投資者為獲得標的業務控制權而願意支付具市場流通性之少數股權價值以外的溢價。各已識別可比公司的已公佈市價乃基於目標公司少數股份計算。因此作出調整以反映與目標公司全部股權有關的控制權水平。

估值時，估值師參考BVR Control Premium Study（為量化控制權溢價及隱含少數折讓提供經驗支持的網絡資源），認為28.7%足以反映目標公司全部股權的控制權溢價。

(e) 目標公司估值結果的計算

該等可比公司的市盈率中位數倍數(「**市盈率中位數**」)在切實可行情況下以數值評估方式應用於估值日期目標公司過往十二個月的股東應佔純利，並就缺乏市場流動性折讓及控制權溢價進行調整，以達致目標公司的市值。

目標公司股權的市場價值於估值日期的計算如下：

參數	**於2026年6月30日** *單位：人民幣元*
該等可比公司的市盈率中位數	6.9x
於估值日期目標公司的股東應佔純利	22,609,856
目標公司的估計市值	156,008,004
減：缺乏市場流動性折讓(18.2%)	–28,393,457
加：控制權溢價(28.7%)	+36,625,375
於估值日期目標公司的全部股權價值(取整)	164,200,000

(f) 董事會觀點

董事會已審閱估值，包括估值方法、估值假設、可比公司之篩選準則、估值倍數及調整。董事會注意到(a)估值假設為於估值中普遍採納的假設，並符合市場慣例；(b)資產基礎法與收益法已被估值師拒絕採用，乃由於(i)資產基礎法不適用於持續經營企業的估值，及(ii)目標公司未來的財務表現、市場需求及現金流量具有高度的不確定性；歷史財務表現不具代表性，亦無法反映預期收入及盈利能力。經考慮市場上存在財務披露全面的直接可比公司，可就其價值提供可靠意見，董事會認為市場法於三個估值方法中屬最為合適及合理；及(c)估值之關鍵輸入數據及調整屬公平合理。

鑒於上述，董事會認為估值方法及假設屬公平合理。

於評估代價是否公平合理時，董事會已考慮(其中包括)以下主要因素：

1) 代價乃由買方與賣方經參考估值師採用市場法評估的目標公司的估值後，按公平磋商原則釐定。代價較估值有所折讓，而非較估值溢價。

2) 如公告下文披露，而今管理業務模式與本集團房地產開發業務的轉型升級方向高度契合，收購事項將增強本集團房地產板塊戰略轉型升級的業務支點，支持整體戰略轉型升級的落地。收購事項將有助於本集團快速整合併提升第三方建管業務拓展和管理能力，也將有助於而今管理團隊在更大的平台上發揮其專業能力和放大競爭優勢，實現更好的發展。

鑒於上述，董事(包括獨立非執行董事)認為，代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

(g) 估值師

估值由為戴德梁行有限公司的翁振德先生及林淑敏女士進行。翁振德先生持有加拿大特許會計師資格，擁有超過十八年的專業評估經驗，為戴德梁行有限公司高級董事。林淑敏女士為註冊專業測量師、英國皇家特許測量師學會會員以及香港測量師學會會員，擁有超過三十年的物業估值經驗，為戴德梁行有限公司高級董事。估值師確認，就其所深知及確信，其獨立於本公司及目標公司，且並無違反其專業會員資格所規定之任何獨立性要求。其費用並不視乎其估值結果而定。

7. 先決條件

交割須待下列條件獲達成後，方可作實：

(a) 買方就目標集團所進行的業務、營運、資產、財務及法律方面的盡職調查的結果感到滿意；

(b) 本公司已根據上市規則的規定，就買賣協議項下的交易及本公司根據特別授權配發及發行代價股份取得獨立股東批准；

(c) 上市委員會已批准代價股份上市及買賣；

(d) 賣方於買賣協議中所作的陳述、保證和承諾，在所有重大方面均持續真實、準確且不具誤導性；

(e) 賣方已於交割日或之前遵守及履行其在買賣協議項下的義務；及

(f) 自買賣協議簽署以來概無發生對任何目標集團公司之財務狀況及運營有重大不利影響之事宜。

買方可隨時全權或部分、有條件或無條件豁免上述任何先決條件(上述(b)及(c)項除外，該項不可豁免)。

倘上述(b)或(c)項先決條件未能於最後終止日或之前獲達成，或任何其他先決條件未能於交割或之前獲達成或豁免(視情況而定)，本公司可透過向賣方發出書面通知終止買賣協議，此後訂約方於買賣協議項下的一切權利及義務將告終止，惟若干繼續有效條款及買賣協議終止前已產生的權利及負債除外。

於最後實際可行日期，上述條件並非全部已獲達成或豁免。

8. 交割

受限上述所有先決條件獲達成或豁免(如適用)，交割將於上述(c)項先決條件獲達成後的第五個營業日，或本公司與賣方根據買賣協議書面協定的較晚日期交割。

於交割後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績將併入本集團的財務報表中。

9. 發行代價股份

將向賣方配發及發行的代價股份數目為260,258,500股新股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本的約1.30%及本公司經悉數配發及發行代價股份擴大後的已發行股本的約1.29%(假設本公司已發行股本並無其他變動)。

代價股份將按買賣協議日期前五(5)個連續交易日的股份平均收市價，即每股0.547港元的發行價配發及發行。

發行價

每股股份0.547港元的發行價相當於：

(a) 股份於買賣協議日期在聯交所所報的收市價每股0.545港元溢價約0.37%；及

(b) 股份於買賣協議日期前五(5)個連續交易日的股份平均收市價。

發行價乃參考股份的現行市價釐定。董事認為發行價屬公平合理。

代價股份的面值總額為26,025,850港元。

特別授權

代價股份將根據將於股東特別大會上向獨立股東尋求的特別授權配發及發行。

代價股份的地位

代價股份於配發及發行時，入賬列作繳足，將在各方面與配發及發行代價股份當日已發行股份享有同等地位，且不附帶任何產權負擔。

上市申請

本公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。

三、 對本公司股權結構的影響

下表載列本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨交割及配發及發行代價股份後的股權結構(假設本公司已發行股本於最後實際可行日期至收購事項交割日期間並無其他變動)：

本公司股東	於最後實際可行日期		緊隨交割及配發及發行代價股份後	
	股	*%*	*股*	*%*
孫先生*(附註1)*	4,624,054,068	23.16	4,624,054,068	22.86
汪孟德先生	17,177,000	0.09	17,177,000	0.08
黃書平先生	5,400,000	0.03	5,400,000	0.03
馬志霞女士	3,829,000	0.02	3,829,000	0.02
孫喆一先生*(附註2)*	261,000	0.001	261,000	0.001
賣方	–	–	260,258,500	1.29
其他公眾股東	15,314,778,552	76.70	15,314,778,552	75.72
總計	19,965,499,620	100	20,225,758,120	100

附註：

1. 於該等4,624,054,068股股份中，(a) 19,930,000股由孫先生持有，(b) 2,681,078,233股由Sunac International Investment Holdings Ltd(「**融創國際**」)持有，(c) 48,706,000股由天津標的企業管理有限公司(「**天津標的**」)持有，及(d) 1,874,339,835股由Sun Holdings II LLC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。JTC South Dakota Trust Company (前稱：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。Sun Holdings II LLC的全部已發行股份由孫先生新設立的家族信託(「**新家族信託**」)持有，JTC South Dakota Trust Company為新家族信託的受託人。孫先生及其若干家族成員為新家族信託的受益人。根據證券及期貨條例，孫先生被視為於上述股份中擁有權益。

2. 孫喆一先生為孫先生之子。

四、 進行收購事項的理由及裨益

本集團持續深耕中國房地產市場，已形成以房地產開發、物業管理及文旅運營(商業、冰雪、樂園、酒店等)為核心的業務佈局；為應對行業變化，以更好地順應行業發展趨勢與政策導向，本集團依託自身資源稟賦與競爭優勢，確立以「資產管理+資產運營」為戰略轉型升級方向。

物業管理板塊以融創服務控股有限公司為獨立上市主體，佈局物業管理及商業運營管理等輕資產業務，聚焦一二線城市中高端物業，覆蓋住宅、寫字樓、產業園、醫院、商場等多元業態。文旅板塊作為中國最大的文旅資產持有及運營方之一，資產涵蓋商業、室內雪場、室外樂園、水樂園、海洋館、酒店等多種業態，並且基於自身超千億人民幣的投資和多年的管理沉澱，已培育商業、冰雪、樂園、酒店四個獨立發展的文旅輕資產運營管理公司，紮根自持資產的同時，積極拓展第三方業務。其中，冰雪管理公司(「**熱雪奇蹟**」)及酒店管理公司(與華住集團合資的「**永樂華住**」)在市場化發展中已取得顯著突破，在管第三方項目數量已超過自持項目數量。未來，物業管理及文旅板塊將持續精進各業態的運營管理能力，積極拓展第三方業務，探索搭建基金、REITs等資產管理平台，推進輕重結合、互相支持和促進的協同發展模式，實現「資產管理+資產運營」戰略轉型。

對於房地產板塊，面對新的形勢和變化，本集團依託領先的操盤能力、品牌影響力和豐富的優質項目儲備，持續推動與資產管理公司、合作方等資方戰略合作，通過類基金模式成功盤活了多個優質項目。該模式下，資方為項目注入資金，解決存量債務等歷史遺留問題並提供項目建設資金，盤活項目共同創造價值。資方資金在項目層面封閉管理，保證了資金安全，同時本集團繼續發揮操盤和品牌優勢，專注於資產價值的提升及釋放，本質上踐行了「資產管理+資產運營」新模式在房地產開發領域的探索和落地。未來，本集團將更加明確的推進房地產業務從傳統投資開發一體化模式轉型升級為資產管理和項目建設運營管理兩個業務板塊各自獨立發展的業務模式：資管

業務聚焦房地產領域的資金整合及投資機會挖掘，為資金方創造穩健的投資回報，以獲得資產管理收益；建管業務將為資管業務的投資項目及市場化第三方項目提供專業的房地產建設、運營、銷售等服務，以輕資產模式賦能項目增值並獲取服務收益。資管和建管將獨立拓展市場化業務，同時也互相支持協同發展。

而今管理專注於房地產建管及資管輕資產業務發展，其已建立了相關業務體系能力，並具備相當的行業影響力及業務規模，成為高端不動產綜合解決方案服務領域的新銳力量。而今管理聚焦核心城市精耕細作，初步形成以長三角為基本盤、向全國重點區域延伸的業務佈局，截至買賣協議日期，而今管理項目範圍分佈於浙江、安徽、福建、上海、江蘇等區域，累計獲取73個項目，合約面積合計約為834萬平方米。而今管理連續多年獲得「2023-2026中國房地產代建運營優秀企業TOP10」(中國指數研究院)、「2025年度影響力代建管理企業TOP10」(觀點指數)、「2025中國代建企業產品力TOP5」(億翰智庫)等行業專業機構獎項。

而今管理業務模式與本集團地產開發業務的轉型升級方向高度契合，收購事項將增強本集團房地產板塊戰略轉型升級的業務支點，支持整體戰略轉型升級的落地。而今管理通過持續的努力和積累已構建起面向第三方業主建管服務的能力和競爭優勢，並建立了涵蓋項目外拓、項目日常管理及團隊激勵等多維度的完備管理體系。收購事項將有助於本集團快速整合併提升第三方建管業務拓展和管理能力；同時，也將有助於而今管理團隊在更大的平台上發揮其專業能力和放大競爭優勢，實現更好的發展。

由於孫先生及孫喆一先生於賣方擁有權益，彼等被視為於收購事項中擁有權益。因此，孫先生及孫喆一先生各自已就批准買賣協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，並無其他董事於買賣協議中擁有重大權益，亦無須就該等決議案放棄投票。鑒於上述情況，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後發表其觀點)認為，買賣協議及其項下擬進行交易的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

五、 有關目標集團的資料

目標公司為一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。

於最後實際可行日期，目標公司間接持有而今管理的100%股權，而今管理為一家於中國成立的有限公司，為目標公司的全資附屬公司，主要從事房地產代建管理業務。

下文載列目標集團截至2025年12月31日止兩個財年以及截至2026年6月30日止六個月的未經審核財務報表的財務資料概要：

	截至6月30日止六個月	**截至12月31日止年度**	
	2026年	**2025年**	**2024年**
	萬人民幣	*萬人民幣*	*萬人民幣*
除税前溢利	1,630.1	3,322.8	3,068.6
除税後溢利	1,088.5	2,495.1	1,979.7

目標集團於2026年6月30日的未經審核資產淨值約為人民幣5,401.9萬元。

目標公司為賣方註冊成立的初創公司，註冊資本為1美元。

六、 有關訂約方之資料

1. 有關本集團之資料

本公司是一家投資控股公司，通過其附屬公司經營業務。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。本集團以房地產為核心主業，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商、文旅產業運營商和物業持有者。

2. 有關買方之資料

買方為本公司的間接全資附屬公司，一家於英屬維京群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。

3. 有關賣方之資料

賣方為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。於最後實際可行日期，王鵬先生間接持有賣方65%的股權、孫先生間接控制賣方25%股權及閔鋒女士間接持有賣方剩餘10%股權。孫先生為本公司的董事會主席、執行董事及主要股東。

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除孫先生外，賣方及其最終實益擁有人各自均獨立於本公司及其關連人士。

七、 上市規則涵義

由於收購事項之最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，且代價將透過配發及發行代價股份(將就此申請上市)之方式支付，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之股份交易。由於孫先生(執行董事兼主要股東)控制賣方25%之投票權，故根據上市規則第14A章，收購事項構成關連交易。因此，收購事項須遵守上市規則第14章及第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

八、 股東特別大會

股東特別大會將於2026年11月11日(星期三)上午十時正假座中國北京市朝陽區融科望京中心B座26層1號會議室舉行，以供獨立股東批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

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2026年11月11日(星期三)營業時間結束為止。股東特別大會並不設暫停股份過戶。為符合資格出席上述大會並於會上投票，股東須於2026年11月10日(星期二)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。

根據上市規則第13.39(4)條及本公司的組織章程細則，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於股東特別大會上解釋進行投票表決的程序。

根據上市規則，於收購事項中擁有重大權益的任何股東及其聯繫人須就批准買賣協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。於股東特別大會上，孫先生(持有4,624,054,068股股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本總額約23.16%)及孫喆一先生(持有261,000股股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本總額約0.001%)將就將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票，以避免任何實際及潛在利益衝突。獨立股東於股東特別大會上行使的任何表決將以投票方式進行。根據上市規則，普通決議案將於股東特別大會上以投票方式進行表決。召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。該代表委任表格亦分別刊載於聯交所(www.hkexnews.hk)及本公司(www.sunac.com.cn)的網站。無論　閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照其上印列的指示填妥代表委任表格，並於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時，交回本公司的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。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願出席股東特別大會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷。

九、 推薦建議

閣下務請留意獨立董事委員會函件，當中載有其對收購事項的意見及推薦建議，該函件載於本通函第25至26頁，以及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，載於本通函第27至48頁，內容有關其對收購事項的意見、所作出的主要假設，以及獨立財務顧問達致該推薦建議時所考慮的主要因素及理由。

獨立董事委員會已成立，以就收購事項的條款對獨立股東而言是否公平合理，向獨立股東提供意見，而獨立財務顧問已獲委任，以就此事向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，收購事項乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益，但並非於本集團一般及日常業務過程中訂立。董事會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的相關普通決議案。

十、 其他資料

閣下亦務請留意本通函附錄所載的其他資料。

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

2026年10月26日

以下為獨立董事委員會就收購事項致獨立股東的推薦建議函件全文，乃為載入本通函而編製。

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：

股份交易及關連交易－有關收購而今管理100%股權及根據特別授權發行代價股份

吾等茲提述本公司日期為2026年10月26日的通函(「**通函**」)，本函件構成其一部分。除文義另有所指外，通函所界定的詞彙在本函件內使用時具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以考慮收購事項之條款是否公平合理及是否符合本集團及股東之整體利益，並就此向獨立股東提供意見。

燃亮資本(亞太)有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。燃亮資本(亞太)有限公司之意見函件全文，載有其意見及推薦建議、其意見之理由、其所作出之主要假設，以及其於達致向獨立董事委員會及獨立股東提出之推薦建議時所考慮的主要因素，載於通函第27至48頁。

經考慮獨立財務顧問的意見及推薦建議後，吾等認為收購事項屬公平合理，按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益，惟並非於本集團日常及一般業務過程中訂立。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

此　致

列位獨立股東　台照

為及代表**融創中國控股有限公司**獨立董事委員會

潘昭國先生	**竺稼先生**	**馬立山先生**	**袁志剛先生**
獨立非執行董事	*獨立非執行董事*	*獨立非執行董事*	*獨立非執行董事*

謹　啟

2026年10月26日

以下為獨立財務顧問就收購事項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64-66號
廠商會大廈15樓A室

敬啟者：

股份交易及關連交易－有關收購而今管理100%股權及根據特別授權發行代價股份

緒言

茲提述吾等獲　貴公司委任就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關收購事項的詳情載於　貴公司日期為2026年10月26日之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。

茲提述公告。於2026年8月24日，買方(　貴公司的間接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議。根據買賣協議，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購目標公司100%股權。於2026年10月20日，買方與賣方訂立補充協議，據此，雙方同意對買賣協議的先決條件新增條件。

上市規則涵義

由於收購事項的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，且代價將以配發及發行代價股份的方式支付，而　貴公司將就該等代價股份申請上市，故收購事項構成　貴公司於上市規則第14章項下的股份交易。由於孫先生(執行董事兼主要股東)控制賣方25%的投票權，收購事項構成上市規則第14A章項下的關連交易。因此，收購事項須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

由於孫先生及孫喆一先生於賣方中的權益，彼等被視為於收購事項中擁有權益。因此，孫先生及孫喆一先生各自已就批准買賣協議及其項下擬進行交易的董事會決議

案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於買賣協議中擁有重大權益，亦無須就該等決議案放棄投票。鑒於上述情況，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後發表其觀點)認為，買賣協議及其項下擬進行交易的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合　貴公司及其股東的整體利益。

獨立董事委員會

由潘昭國先生、竺稼先生、馬立山先生及袁志剛先生(即全體獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會已成立，以考慮收購事項並就此向獨立股東提供意見。吾等(燃亮資本)已獲　貴公司委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，除吾等獲委任為獨立財務顧問，就關連強制可轉換債券發行及其項下擬進行的交易，向　貴公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見(其詳情載於　貴公司日期為2025年8月22日之通函)外，燃亮資本與　貴公司、孫先生、賣方或彼等各自的任何聯繫人之間，概無任何其他關係或關連(不論財務或其他方面)，亦無於該等人士中擁有任何權益，而該等關係、關連或權益可合理地被視為與吾等的獨立性有關。

緊接本函件日期前兩年內，除上述委任及本次委任外，　貴集團與燃亮資本之間概無任何委聘。除就本次委任已付或應付吾等的正常專業費用外，概不存在任何吾等曾經或將會向　貴集團、孫先生或賣方或彼等各自的任何聯繫人收取任何費用或利益之安排，且吾等亦不知悉存在任何會影響吾等獨立性的情況或該等情況的任何變動。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等符合資格就收購事項提供獨立意見。

吾等意見之基準

於制訂吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)：

(i) 該等公告；

(ii) 買賣協議；

(iii) 貴公司截至2025年12月31日止年度(「**財年**」)的年度報告(「**2025年年報**」)；

(iv) 貴公司截至2026年6月30日止六個月(「**上半年**」)的中期報告(「**2026年中報**」)；

(v) 估值報告；及

(vi) 通函所載之其他資料。

吾等依賴通函所載或提述的陳述、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**」)向吾等作出的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等假設通函所載或提述並由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，且直至最後實際可行日期前仍然如此。倘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，向吾等提供之資料及作出之聲明出現任何重大變動，將盡快知會股東。

吾等亦假設管理層於通函內作出之信念、意見、預期及意向的所有聲明，均為經適當查詢及審慎考慮後合理作出，且通函並無遺漏任何其他事實致使所載任何有關聲明產生誤導性。吾等並無理由懷疑有任何相關資料被隱瞞，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的合理性。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情觀點，並為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無對管理層提供的資料進行任何獨立核實，亦無對 貴集團的業務、財務狀況及事務或其未來前景進行任何獨立調查。

董事就通函所載資料共同及個別承擔全部責任，其中包括根據上市規則的規定而提供的有關　貴公司資料的詳情。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐，亦無遺漏任何其他事項，致使通函所載任何陳述產生誤導。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮收購事項，且除載入通函外，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

於達致吾等就收購事項的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1.　有關訂約方之資料

貴集團

如董事會函件所述，　貴公司是一家投資控股公司，通過附屬公司經營業務。　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、文旅等業務板塊。經過20多年發展，　貴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。

買方

如董事會函件所述，買方為　貴公司的間接全資附屬公司，一家於英屬維京群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。

賣方

如董事會函件所述，賣方為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。於最後實際可行日期，王鵬先生間接持有賣方65%的股權、孫先生間接控制賣方25%股權及閔鋒女士間接持有賣方剩餘10%股權。孫先生為　貴公司的董事會主席、執行董事及主要股東。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，除孫先生外，賣方及其最終實益擁有人均獨立於　貴公司及　貴公司關連人士。

2.　收購事項的理由及裨益

如董事會函件所述，　貴集團持續深耕中國房地產市場，已形成以房地產開發、物業管理及文旅運營(商業、冰雪、樂園、酒店等)為核心的業務佈局；為應對行業變化，以更好地順應行業發展趨勢與政策導向，　貴集團依託自身資源稟賦與競爭優勢，確立以「資產管理+資產運營」為戰略轉型升級方向。

物業管理板塊以融創服務控股有限公司為獨立上市主體，佈局物業管理及商業運營管理等輕資產業務，聚焦一二線城市中高端物業，覆蓋住宅、寫字樓、產業園、醫院、商場等多元業態。文旅板塊作為中國最大的文旅資產持有及運營方之一，資產涵蓋商業、室內雪場、室外樂園、水樂園、海洋館、酒店等多種業態，並且基於自身超千億人民幣的投資和多年的管理沉澱，　貴集團已培育商業、冰雪、樂園、酒店四個獨立發展的文旅輕資產運營管理公司，紮根自持資產的同時，積極拓展第三方業務。其中，冰雪管理公司(「**熱雪奇蹟**」)及酒店管理公司(與華住集團合資的「**永樂華住**」)在市場化發展中已取得顯著突破，在管第三方項目數量已超過自持項目數量。未來，物業管理及文旅板塊將持續精進各業態的運營管理能力，積極拓展第三方業務，探索搭建基金、REITs等資產管理平台，推進輕重結合、互相支持和促進的協同發展模式，實現「資產管理+資產運營」戰略轉型升級。

對於房地產板塊，面對新的形勢和變化， 貴集團依託領先的操盤能力、品牌影響力和豐富的優質項目儲備，持續推動與資產管理公司、合作方等資方戰略合作，通過類基金模式成功盤活了多個優質項目。該模式下，資方為項目注入資金，解決存量債務等歷史遺留問題並提供項目建設資金，盤活項目共同創造價值。資方資金在項目層面封閉管理，保證了資金安全，同時 貴集團繼續發揮操盤和品牌優勢，專注於資產價值的提升及釋放，本質上踐行了「資產管理+資產運營」新模式在房地產開發領域的探索和落地。未來， 貴集團將更加明確地推進房地產業務從傳統投資開發一體化模式轉型升級為資產管理和項目建設運營管理兩個業務板塊各自獨立發展的業務模式：資管業務聚焦房地產領域的資金整合及投資機會挖掘，為資金方創造穩健的投資回報，以獲得資產管理收益；建管業務將為資管業務的投資項目及市場化第三方項目提供專業的房地產建設、運營、銷售等服務，以輕資產模式賦能項目增值並獲取服務收益。資管和建管將獨立拓展市場化業務，同時也互相支持協同發展。

而今管理專注於房地產建管及資管輕資產業務發展，其已建立了相關業務體系能力，並具備相當的行業影響力及業務規模，成為高端不動產綜合解決方案服務領域的新銳力量。而今管理聚焦核心城市精耕細作，初步形成以長三角為基本盤、向全國重點區域延伸的業務佈局，截至協議日期，而今管理項目範圍分佈於浙江、安徽、福建、上海、江蘇等區域，累計獲取73個項目，合約面積合計約為834萬平方米。而今管理連續多年獲得「2023-2026中國房地產代建運營優秀企業TOP10」（中國指數研究院）、「2025年度影響力代建管理企業TOP10」（觀點指數）、「2025中國代建企業產品力TOP5」（億翰智庫）等行業專業機構獎項。

而今管理業務模式與 貴集團地產開發業務的轉型升級方向高度契合，收購事項將增強 貴集團房地產板塊戰略轉型升級的業務支點，支持整體戰略轉型升級的落地。而今管理通過持續的努力和積累已構建起面向第三方業主建管服務的能力和競爭

優勢，並建立了涵蓋項目外拓、項目日常管理及團隊激勵等多維度的完備管理體系。收購事項將有助於 貴集團快速整合並提升第三方建管業務拓展和管理能力；同時，也將使而今管理團隊在更大的平台上發揮其專業能力和放大競爭優勢，實現更好的發展。

吾等的觀點

於評估收購事項的商業理由時，吾等亦已審閱2025年年報及2026年中報。吾等注意到， 貴集團一直通過與資產管理公司、金融機構及其他合作方合作，逐步推進項目盤活及債務化解。尤其是，2025年年報載明， 貴集團將積極探索其物業開發業務的轉型升級，持續提升其輕資產管理業務的競爭力，並探索搭建REITs平台的可行性，以支持業務發展及釋放資產價值。

吾等進一步注意到， 貴集團於2025年盤活了12個地產項目，預計將從中獲得約人民幣112億元的資金用於解決現有的項目層面債務及支持項目開發建設，截至2025年年報之日已收到約人民幣85.8億元。2026年中報亦載述，截至批准2026年上半年簡明綜合財務資料之日， 貴集團連同其合營公司及聯營公司已盤活超過10個重點項目，主要通過引入資產管理公司、合作方及存量信託的資金，以解決現有債務並繼續推進項目開發及銷售。因此，吾等認為， 貴集團所載述的發展資產管理及項目建設運營管理能力的戰略方向，與其近期年報及中期報告所披露的業務舉措一致。

吾等亦從2025年年報及2026年中報中注意到， 貴集團傳統物業開發業務持續面臨經營及流動性壓力。 貴集團(1)於2025財年的收入較去年同期減少約39.0%；及(2)於2026年上半年的收入較去年同期減少約18.2%，主要由於物業銷售收入下降所致。在此背景下，吾等認為，以輕資產模式拓展項目建設運營管理服務，旨在利用 貴集團現有項目操盤能力及品牌影響力以產生服務收益，屬 貴集團業務轉型升級的商業合理方向。

鑒於上述情況，並經考慮以下因素，具體而言：(i) 貴集團已將物業開發業務的轉型升級及提升其輕資產管理能力確定為其發展方向的一部分；(ii) 貴集團一直逐步與資產管理公司、金融機構及其他合作方合作，以盤活物業項目及解決項目層面債務問題；(iii)而今管理專注於房地產建管及資管輕資產業務，與該發展方向一致；(iv)而今管理已建立相關業務能力、運營體系及主要覆蓋長三角核心城市及其他重點地區的項目組合；及(v)收購事項預期將使 貴集團能夠整合並提升第三方建管業務拓展和管理能力，吾等認為，儘管收購事項並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行，惟其符合 貴集團的業務發展方向，並符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 收購事項之主要條款

如董事會函件所述，買賣協議之主要條款載列如下：

日期	2026年8月24日(「**協議日期**」) (經日期為2026年10月20日的補充協議修訂)
訂約方	(1) 買方；及 (2) 賣方
目標資產	根據買賣協議，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購目標股權。目標公司間接持有而今管理100%股權。
代價	收購目標股權的代價為人民幣123,150,000元(按匯率人民幣1元=1.156港元計算，相當於142,361,400港元)，該代價將由 貴公司於交割時向賣方配發及發行代價股份(合計260,258,500股新股份)的方式支付。

代價釐定基準

代價乃由買方與賣方經參考(其中包括)(i)估值師採用市場法對目標公司於2026年6月30日(「**估值日期**」)之100%股權進行的估值(「**估值**」)約人民幣164,200,000元;(ii)「收購事項的理由及裨益」一段所述因素,及(iii)雙方協商同意的25%折扣後經公平磋商釐定。 貴公司以較估值有所折讓的價格收購目標公司,對 貴集團有利且符合 貴公司及股東的整體利益。

先決條件

交割須待下列條件獲達成後,方可作實:

(a) 買方就目標集團所進行的業務、營運、資產、財務及法律方面的盡職調查的結果感到滿意;

(b) 貴公司已根據上市規則的規定,就買賣協議項下的交易以及 貴公司根據特別授權配發及發行代價股份取得獨立股東的批准;

(c) 上市委員會已批准代價股份上市及買賣;

(d) 賣方於買賣協議中所作的陳述、保證和承諾,在所有重大方面均持續真實、準確且不具誤導性;

(e) 賣方已於交割日或之前遵守及履行其在買賣協議項下的義務;及

(f) 自買賣協議簽署以來概無發生對任何目標集團公司之財務狀況及運營有重大不利影響之事宜。

買方可隨時全權或部分、有條件或無條件豁免上述任何先決條件(上述(b)及(c)項除外，該項不可豁免)。

倘上述(b)或(c)項先決條件未能於最後終止日或之前獲達成，或任何其他先決條件未能於交割或之前獲達成或豁免(視情況而定)， 貴公司可通過向賣方發出書面通知終止買賣協議，此後訂約方於買賣協議項下的一切權利及義務將告終止，惟若干繼續有效條款及買賣協議終止前已產生的權利及負債除外。

於最後實際可行日期，上述條件並非全部已獲達成或豁免。

交割

受限上述所有先決條件獲達成或豁免(如適用)，交割將於上述(c)項先決條件獲達成後的第五個營業日，或 貴公司與賣方根據買賣協議可能書面協定的較晚日期交割。

於交割後，目標公司將成為 貴公司的間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績將併入 貴集團的財務報表中。

發行代價股份

將向賣方配發及發行的代價股份數目為260,258,500股新股份，佔　貴公司於最後實際可行日期已發行股本的約1.30%及　貴公司經悉數配發及發行代價股份擴大後的已發行股本的約1.29%(假設　貴公司已發行股本並無其他變動)。

代價股份將按買賣協議日期前五(5)個連續交易日的股份平均收市價，即每股0.547港元的發行價配發及發行。

發行價乃參考股份的現行市價釐定。董事認為發行價屬公平合理。

代價股份的面值總額為26,025,850港元。

特別授權

代價股份將根據將於股東特別大會上向獨立股東尋求的特別授權配發及發行。

代價股份的地位

代價股份於配發及發行時，入賬列作繳足，將在各方面與配發及發行代價股份當日已發行股份享有同等地位，且不附帶任何產權負擔。

上市申請

貴公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。

4. 代價評估

如董事會函件所述，代價人民幣1.2315億元乃由買方與賣方經參考(其中包括)(i)目標公司於2026年6月30日之100%股權的估值約人民幣1.642億元；(ii)收購事項的理由及裨益；及(iii)雙方協商同意的較估值25.0%折扣後經公平磋商釐定。

於評估代價是否公平合理時，吾等已主要審閱估值報告並就估值與估值師進行訪談。吾等的分析詳情載列如下。

4.1. 估值師的專業知識及經驗

吾等已就(其中包括)估值師的相關資格及經驗、獨立性、工作範圍以及估值所採用的主要基準及假設，與估值師進行訪談。

根據估值報告，估值由翁振德先生領導及簽署，並由林淑敏女士審閱。翁振德先生為戴德梁行有限公司的高級董事及加拿大特許會計師，擁有超過十八年的企業估值經驗。林淑敏女士為戴德梁行有限公司的高級董事、註冊專業測量師、英國皇家特許測量師學會會員以及香港測量師學會會員，擁有超過三十年的物業估值經驗。

根據吾等與估值師的訪談，吾等了解到翁振德先生作為估值的主要負責人，擁有為聯交所上市公司通函所載之股權估值編製的經驗。估值師亦確認，其與買方、賣方或目標公司並無任何現存或過往業務關係，且其並不知悉任何可能影響其獨立性或導致其在進行估值時產生任何實際或潛在利益衝突的情況。吾等亦從董事會函件中注意到，估值師的費用並不取決於估值結果。

經吾等審閱就估值訂立的委聘函後，吾等注意到工作範圍對須出具的意見而言屬適當。吾等並不知悉存在任何會對估值師於估值報告中提供的保證程度造成不利影響的工作範圍限制。此外，在吾等審閱估值報告的過程中及基於吾等與估值師的訪談，吾等並不知悉任何會導致吾等對估值師進行估值時的經驗及專業知識產生疑慮的重大事實。因此，吾等信納估值師的委聘條款連同其資格及經驗，就進行估值而言屬適當。

4.2. 估值方法

根據估值報告，估值乃根據國際估值準則理事會頒布的國際估值準則，按市場價值基準進行。市場價值界定為「經適當推銷後，在自願買方與自願賣方知情、審慎及不受脅迫的情況下，各方進行公平交易時於估值日期買賣資產及／或負債的估計金額」。

參考估值報告，確定目標公司100%股權的市場價值一般有三種公認方法，分別為市場法、收益法及資產基礎法。選擇適當的估值方法取決於(其中包括)可獲得資料的數量及質量、相關市場數據及交易的可用性、目標資產的類型及性質、估值目的以及專業判斷。

資產基礎法因無法反映目標公司業務的未來盈利能力而不獲採用。收益法因需要目標公司的詳細財務預測及採用主觀假設，而該等資料並非全部均可輕易量化或確定，亦不獲採用。根據吾等與估值師的訪談，吾等進一步了解到，目標公司的未來財務表現、市場需求及現金流量存在不確定性，致使管理層難以編製可靠且客觀的長期財務預測。

因此，估值師認為市場法為目標公司最適當的估值方法。於市場法下，估值師同時考慮了可比公司法及可比交易法。由於房地產項目建設運營管理行業缺乏足夠的可比交易，可比交易法不獲採用。因此，估值師採用可比公司法，據此，目標公司的市場價值乃經參考被視為與目標公司可比的上市公司的市場價格及估值倍數後釐定。

根據吾等與估值師的討論，於可比公司法下選擇適當的估值倍數時，估值師考慮了(其中包括)市銷率、市賬率及市盈率。市銷率因未考慮公司的成本結構及盈利能力而不獲採用；市賬率因其一般與資產密集型業務更為相關，且其並不直接反映盈利表現，亦不獲採用。鑒於目標公司為盈利公司，且盈利為股權價值的直接驅動因素，估值師認為市盈率為本次估值最相關的估值倍數。

經考慮目標公司的性質及財務資料、相關市場資料的可用性，以及上述不採用其他估值方法及方式的理由後，吾等認為就本次估值而言，採用市場法、可比公司法及市盈率屬合理。

4.3. 主要假設及估值基準

主要假設

吾等進一步審閱估值報告所採用的主要假設及估值基準，並就此向估值師作出查詢，以評估估值的公平合理性。

根據估值報告，於釐定目標公司100%股權的市場價值時，估值師採用了(其中包括)以下假設：(i)管理層提供的資料是在經過適當及審慎考慮後合理編製的；(ii)目標公司營運所需的所有相關法定批文及商業證書或牌照已取得或將予取得，並可於屆滿時續期；(iii)目標公司營運或擬營運所在司法權區的適用稅法、政治、法律、經濟或金融狀況、利率或匯率不會發生對其收入及盈利能力造成不利影響的重大變動；(iv)目標公司的核心業務營運不會發生重大變動；及(v)管理層提供的有關目標公司的資料屬真實準確。吾等已審閱估值師採用的主要假設，經考慮該等假設主要與目標公司現有業務的持續經營及現行監管及經濟環境有關，吾等並無任何理由懷疑其就估值而言的合理性。

可比公司之選擇

於可比公司法下，估值師自彭博識別從事房地產項目代建業務的公司。根據吾等與估值師的討論，吾等了解到，於初步篩選階段，估值師應用了一項基於收入的篩選準則，要求公司總收入超過50%須來自房地產項目代建業務，連同以下要求：

(i) 可比公司於估值日期錄得的股東應佔溢利為正值，此乃得出有意義的市盈率所必需的；及

(ii) 可比公司於聯交所、上海證券交易所或深圳證券交易所上市，具備足夠的公開財務資料。

根據上述初步篩選準則及要求，估值師識別出兩家公司，分別為綠城管理控股有限公司(「**綠城**」)及中原建業有限公司(「**中原**」)。吾等經審閱其各自的財務資料後注意到，於2025財年，代建業務分別佔其各自總收入的90%以上。因此，兩家公司均符合初步準則，即其各自總收入的50%以上來自代建業務。

根據吾等與估值師的討論，吾等了解到，鑒於初步篩選階段僅識別出兩家上市公司，估值師進一步考慮是否存在其他擁有可獨立識別的房地產項目代建業務，並具備充足公開財務及市場資料的上市公司，以形成更廣泛及更具代表性的估值分析樣本。在此基礎上，估值師識別出美的置業控股有限公司(「**美的**」)為額外可比公司。

吾等進一步從美的2025財年的年報中注意到，開發服務(即房地產代建業務)分部被獨立識別為其四個可報告經營分部之一，並單獨披露其收入及經營利潤。該分部主要提供全週期開發管理，包括項目規劃、設計協調及建設監管，以及銷售及營銷支持，此等均與目標公司的主要業務活動相關。於2025財年，該板塊產生外部收入約人民幣9.5798億元及經營利潤約人民幣3.005億元，分別佔美的總收入的約23.1%及經營利潤總額的約36.2%。因此，儘管開發服務板塊並未佔美的總收入的大部分，其仍為一個可獨立識別且錄得盈利的可報告經營分部，並對美的整體經營利潤作出重大貢獻。

經考慮初步篩選階段所識別公司數目有限及上述情況後，估值師擴大其考慮範圍，納入以房地產代建業務作為獨立板塊在年報內披露的上市公司。因此，估值師於估值報告中所採納的最終篩選準則涵蓋主要從事該等業務或將該等業務作為獨立板塊披露的公司。在此基礎上，估值師選取綠城、中原及美的為可比公司。

經考慮以下因素後：(i)從事房地產代建業務的上市公司數量有限；(ii)美的的開發服務分部被獨立識別為一個可報告經營分部，且其財務業績已獨立披露；(iii)該板塊所從事的服務(包括項目規劃、設計協調、施工監督及銷售與營銷支持)與目標公司的主要業務活動相關；(iv)該板塊於2025財年貢獻美的總收入約23.1%及經營利潤總額約36.2%，因此具有財務意義；及(v)美的具備充足且公開可得的財務及市場資料，吾等認為，儘管美的亦經營其他業務分部，但就估值而言其提供了相關的市場參考。

吾等亦注意到，於估值日期，美的的市盈率約為6.6倍，為可比公司中最低，並與中原及綠城的市盈率(分別約6.9倍及7.4倍)相近。估值師採用三家可比公司市盈率的中位數，即約6.9倍，作為目標公司的估值倍數。因此，納入美的擴大了有限的可比公司樣本，並未導致採用範圍偏高的估值倍數，亦未導致估值被高估。

就吾等的盡職調查目的而言，吾等亦已根據估值師採納的最終篩選準則，通過FactSet獨立重複估值師對可比公司的搜尋，吾等獨立搜尋的結果與估值師的結果一致。

基於上述內容，吾等認為納入美的屬合理，且該等可比公司(整體而言)為估值提供了相關的市場參考。

估值的計算

可比公司所採用的財務資料

在計算可比公司於估值日期的市盈率時，估值師將各可比公司於估值日期的各自市值除以其股東應佔利潤。

吾等注意到，估值師就其中兩家可比公司採用2025財年的經審核股東應佔利潤，就餘下一家可比公司則採用截至2026年6月30日的過去12個月股東應佔利潤。根據吾等與估值師的討論，吾等了解到該差異源於財務資料的可獲得性，因為其中兩家可比公司於估值截止日期前尚未刊發2026年上半年的相關中期業績。因此，估值師於進行估值時，就各可比公司採用於相關截止日期可得的最新公開財務資料。

就吾等的盡職調查目的而言，吾等已審閱可比公司的相關年報、中期業績及其他公開財務資料。根據吾等的審閱，吾等注意到估值師所採用的股東應佔利潤與相關已刊發財務資料一致。

採用市盈率中位數

估值師採用可比公司市盈率中位數約6.9倍，並將其應用於目標公司截止估值日期止過去12個月的股東應佔利潤約人民幣2,261萬元，從而得出經調整前股權價值約人民幣1.5601億元。

就吾等的盡職調查目的而言，吾等已審閱目標公司的相關財務資料及估值師提供的計算工作底稿，並注意到估值師所採用的過去12個月股東應佔利潤及經調整前股權價值與該等財務資料及計算工作底稿一致。

缺乏市場流動性折讓及控制權溢價

估值師其後對經調整前股權價值應用了約18.2%的缺乏市場流動性折讓及約28.7%的控制權溢價。

根據吾等與估值師的討論，吾等了解到，應用缺乏市場流動性折讓，乃為反映目標公司股份相較於可比公司的公開買賣股份，缺乏現成可流通的市場。應用控制權溢價，乃因可比公司所報股價反映少數股權價值，而該估值涉及目標公司100%的股權。

就吾等的盡職調查目的而言，吾等已取得並審閱估值師提供的相關來源資料及計算工作底稿，並注意到估值師所採用的缺乏市場流動性折讓及控制權溢價與相關來源資料一致。吾等亦已審閱該等調整的應用，以得出經調整股權價值。

經考慮缺乏市場流動性折讓及控制權溢價各自的基礎後，吾等認為應用該等調整屬合理。

4.4. 估值結果及吾等的意見

基於上述情況，估值師得出目標公司100%股權於估值日期的市場價值為人民幣1.642億元。

在吾等審閱估值報告及與估值師討論的過程中，吾等並未發現任何重大因素致使吾等對該估值所採用的估值方法、主要假設、估值基礎及參數的合理性產生疑慮。

經考慮(i)估值師的資格及經驗；(ii)估值方法及可比公司的選擇；(iii)該估值的計算；(iv)缺乏市場流動性折讓及控制權溢價的應用；及(v)代價人民幣1.2315億元較該估值折讓25.0%的事實，吾等認為就獨立股東而言，該代價屬公平合理。

5. 發行價的評估

5.1. 發行價

每股股份0.547港元的發行價相當於：

(i) 股份於買賣協議日期在聯交所所報的收市價每股0.545港元溢價約0.37%(「**最後交易日溢價**」)；及

(ii) 股份於緊接買賣協議日期前五(5)個連續交易日的平均收市價無溢價或折讓(「**五日比較**」)。

5.2. 歷史收市價變動

為評估發行價的公平性及合理性，吾等已審閱股份於2025年8月1日起直至及包括協議日期止期間(「**股份審閱期間**」)在聯交所所報的每日收市價。股份審閱期間涵蓋超過一年，就吾等分析股份近期價格表現而言被視為足夠。股份每日收市價與發行價的比較如下：

圖：股份於股份審閱期間的收市價變動



資料來源：聯交所網站

於股份審閱期間，股份的最低及最高收市價分別為每股股份0.53港元(於2026年7月多次錄得)及每股股份1.87港元(於2025年9月12日錄得)。發行價每股股份0.547港元位於股份審閱期間的股份收市價範圍內，且較：(i)於股份審閱期間的最高股份收市價折讓約70.75%；及(ii)於股份審閱期間的最低股份收市價溢價約3.21%。

吾等進一步注意到，於股份審閱期間的261個交易日中，發行價低於其中250個交易日的股份收市價。

股份的收市價於股份審閱期間呈現整體下跌趨勢，由2025年8月1日每股股份1.54港元下跌至2026年7月28日每股股份0.53港元。自2026年7月29日起直至協議日期(包括該日)，股份的收市價介乎每股股份0.535港元至0.61港元，並於協議日期收報每股股份0.545港元。

5.3. 可比交易

作為吾等分析的一部分，吾等識別出涉及收購目標公司的交易，其中代價全部或部分以發行代價股份支付(「**可比交易**」)，該等交易由聯交所上市公司於2026年2月1日起直至協議日期(包括該日)止期間公佈。根據吾等的查詢及據吾等所知，吾等識別出七項符合上述準則的可比交易，且就吾等所知，該名單已屬詳盡。

股東應注意， 貴公司的業務、營運及前景與涉及可比交易的相關上市公司及目標公司並不相同，而吾等並未對該等公司的業務及營運進行任何獨立核證。

公告日期	**股份代號**	**公司名稱**	**認購╱發行價較相關協議日期收市價的溢價╱(折讓)** *概約%*	**認購╱發行價較緊接相關協議日期前五個連續交易日的平均收市價的溢價╱(折讓)** *概約%*
2026年8月21日	1020	中細軟科技控股有限公司	(2.4)	(2.4)
2026年8月4日	2473	喜相逢集團控股有限公司	(21.8)	(14.0)
2026年7月15日	1070	TCL電子控股有限公司	(2.0)	1.7
2026年5月4日	474	信銘生命科技集團有限公司	無	4.0
2026年3月30日	8299	大唐黃金控股有限公司	(2.0)	(3.5)
2026年3月26日	3788	罕王黃金國際有限公司	14.9	7.6
2026年3月18日	876	青海生物製藥集團有限公司(前稱佳兆業健康集團控股有限公司)	(10.3)	無

公告日期	股份代號	公司名稱	認購╱發行價較相關協議日期收市價的溢價╱(折讓) *概約%*	認購╱發行價較緊接相關協議日期前五個連續交易日的平均收市價的溢價╱(折讓) *概約%*
		最高	**14.9**	**7.6**
		最低	**(21.8)**	**(14.0)**
		平均	**(3.4)**	**(0.9)**
2026年8月24日	**1918**	**貴公司**	**0.37**	**無**

如上表所示，可比交易的認購或發行價：

(i) 較其各自於相關協議日期收市價，介乎折讓約21.8%至溢價約14.9%(「**最後交易日市場範圍**」)，平均折讓約3.4%。最後交易日溢價約0.37%處於最後交易日市場範圍內，並高於可比交易的平均折讓；及

(ii) 較緊接相關協議日期前五個連續交易日的各自平均收市價，介乎折讓約14.0%至溢價約7.6%(「**五日市場範圍**」)，平均折讓約0.9%。五日比較亦處於五日市場範圍內，並高於可比交易的平均折讓。

經考慮最後交易日溢價及五日比較均處於可比交易各自的市場範圍內，並高於各自的平均折讓，吾等認為就獨立股東而言，發行價屬公平合理。

6. 對現有公眾股東的攤薄影響

根據董事會函件中「三、對本公司股權結構的影響」一節所載的股權表，假設自最後實際可行日期起直至交割， 貴公司已發行股本並無其他變動，現有公眾股東的持股權益將因配發及發行代價股份而攤薄約0.98個百分點。

經考慮(i)收購事項的理由及裨益；(ii)上文所討論的代價及發行價的公平性及合理性；及(iii)對現有公眾股東持股權益所造成的攤薄程度，吾等認為就獨立股東而言，該等攤薄屬可接受。

7. 收購事項的潛在財務影響

參照董事會函件，於交割後，目標公司將成為　貴公司的間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績將併入　貴集團的財務報表中。

意見及推薦建議

經考慮上文所討論的主要因素及理由，吾等認為收購事項屬公平合理，按正常商業條款訂立，並符合　貴公司及股東的整體利益，惟並非於　貴集團日常及一般業務過程中訂立。

因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東提供意見，而吾等亦建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

此　致

融創中國控股有限公司
獨立董事委員會及獨立股東　台照

代表
燃亮資本(亞太)有限公司
董事總經理　　*董事*
李瀾　　**田銘傑**

2026年10月26日

李瀾先生為燃亮資本的董事總經理，並為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)受規管活動的持牌負責人員。李先生擁有逾20年的香港企業融資經驗，並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)受規管活動的持牌人員。田先生擁有逾20年的香港投資銀行及企業融資業經驗，並曾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。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

有關：融順投資有限公司(「目標公司」)100% 股權的市場價值

指示、目的及估值日期

吾等茲提述融創房地產管理有限公司(「**貴公司**」)向吾等發出的指示，對目標公司100%股權的市場價值進行估值。吾等欣然報告，吾等已作出相關查詢及取得必要資料，以向　閣下呈述吾等對目標公司100%股權於2026年6月30日(「**估值日期**」)的估計市場價值。

此估值目的乃為　貴公司通函提供參考之用。

市場價值定義

吾等的估值根據市場價值基準進行。吾等將市場價值界定為「經適當推銷後，在自願買方與自願賣方知情、審慎及不受脅迫的情況下，各方進行公平交易時於估值日期交易資產及／或負債的估計金額」。

估值方法

在對股權進行估值時，吾等曾考慮過三種公認之估值方法，分別為市場法、資產基礎法及收益法。選擇估值方法時乃基於(其中包括)所提供資料的數量和品質、可取得之數據、相關市場交易的可獲得性、目標資產的類別與性質、估值目的與目標、專業判斷及技術知識。對於該三種方法，吾等認為此次評估採用市場法更為適當。

資料來源

吾等完成估值意見時在很大程度上依賴　貴公司管理層(「**管理層**」)向吾等提供的資料。吾等沒有義務核實管理層提供予吾等的所有資料的準確性。然而，吾等並無理由懷疑吾等所獲得資料的真實性及準確性，亦無理由懷疑所獲得資料中有任何重大事實遭遺漏。吾等不會就任何未被提供的營運及財務資料承擔責任。

吾等對市場價值作出的意見乃根據公認估值程序及慣例，而該等程序及慣例很大程度上依賴各項假設並考慮眾多不確定因素，而並非所有該等不確定因素均可輕易量化或確定。吾等在執行本次估值中，恪守獨立、客觀、公正的原則。根據吾等在估值過程中收集的資料，估值報告的內容屬客觀。估值結論不應被認為是對估值對象可實現價格的任何保證。

除另有說明外，本估值報告所列的所有貨幣金額均以人民幣(「**人民幣**」)為單位。

基於本報告所概述吾等的調查及分析結果，吾等認為目標公司100%股權於估值日期的市場價值可合理載述如下：

估值日期	**2026年6月30日**
目標公司100%股權的市場價值	人民幣164,200,000元(人民幣一億六千四百二十萬元整)

下文概述了於形成吾等之意見及結論時所考慮的因素、使用的評估方法及假設。所有意見均基於本文所載各項假設及限制條件而作出。

此　致

中國天津市
南開區紅旗路278號
融創中心東區1號樓
融創房地產管理有限公司
列位股東　台照

為及代表
戴德梁行有限公司
大中華區
估值及顧問服務部
高級董事
翁振德
加拿大特許會計師
謹啟

本報告經由以下人士審閱：
大中華區
估值及顧問服務部
高級董事
林淑敏
英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會專業會員、註冊專業測量師(產業測量組)

2026年10月26日

1. 引言

本報告乃根據融創房地產管理有限公司的指示編製，以就目標公司於2026年6月30日的100%股權的市場價值發表獨立意見。

2. 估值目的

此估值目的乃為　貴公司通函提供參考之用。

3. 估值基準

吾等的估值根據市場價值基準進行。吾等將市場價值界定為「經適當推銷後，在自願買方與自願賣方知情、審慎及不受脅迫的情況下，各方進行公平交易時於估值日期交易資產及／或負債的估計金額」。

吾等已根據國際估值準則理事會頒佈的國際估值準則進行估值。吾等計劃並進行吾等的估值，以獲取吾等認為必要的所有資料及解釋，從而向吾等提供充足證據，以對目標公司發表吾等的意見。吾等相信，吾等所採用的估值程序為吾等的意見提供合理基礎。

4. 背景

目標公司為一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股業務。

於估值日期，目標公司間接持有而今建設管理集團有限公司(以下簡稱「**而今管理**」)的100%股權，而今管理為一家於中華人民共和國成立的有限公司，為目標公司的全資附屬公司，主要從事房地產代建管理業務。

根據　貴公司提供的未經審核財務報表，目標公司及其附屬公司(以下簡稱「**目標集團**」)過去兩年的財務業績載列如下：

* *僅供識別*

人民幣(千元)	2025年12月31日	2024年12月31日
除税前溢利	33,227.90	30,685.52
除税後溢利	24,950.52	19,797.49

目標集團於2026年6月30日的未經審核資產淨值約為人民幣5,401.9萬元。

5. 資格

本次估值工作由翁振德先生主導並簽署，以及由林淑敏女士審閱。

翁先生為戴德梁行有限公司高級董事。彼為加拿大特許會計師，擁有超過18年的業務估值經驗。

林女士為戴德梁行有限公司高級董事。彼為註冊專業測量師，亦為英國皇家特許測量師學會會員，並為香港測量師學會會員，擁有超過30年的物業估值經驗。

6. 工作範圍

於估值過程中，吾等進行了以下步驟來評估由管理層提供之被採用的基礎和假設之合理性：

- 與管理層討論並獲取目標公司的相關財務資料；
- 審閱目標公司財務資料的相關基礎和假設；
- 進行適當的研究以獲取足夠的市場資料和統計數據，並以公認估值程序及慣例為基準進行估值；及
- 於本報告描述估值目的和基準、工作範圍、目標公司概況、相關主要業務介紹、資料來源、主要假設、估值方法及吾等的估值意見。

7. 資料來源

為評估目標公司股權的市場價值，吾等依賴管理層提供的以下資料以及吾等自行研究所得的其他公開資料，包括但不限於下列各項：

- 目標公司的營業執照副本及其他相關文件；
- 於2026年6月30日、2025年12月31日及2024年12月31日目標公司的未經審核財務報告；
- 可比公司的公開資料；
- 自彭博終端™獲得的財務資料；及
- 其他有關估值的公開資料。

吾等並無獨立核實吾等獲提供的任何資料。在分析有關資料時，吾等已與管理層進行討論。吾等並無理由懷疑向吾等提供的對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

8. 估值方法

一般而言，有三種公認方法獲取目標公司100%股權的市場價值，即市場法、收益法及資產基礎法。此等方法各自適用於一種或多種情況，而在部分情況下或會同時採用兩種或多種方法。是否採納某一種方法乃取決於對從事類似性質業務的實體進行估值所最常採納的做法。

市場法

市場法通過比較於公平交易中轉手的其他類似性質業務實體的價格，對業務實體進行估值。此方法的相關理論為一方不會支付超出其對其他具同等吸引力的選擇而支付的金額。市場法包括兩種方法，分別為可比公司法及可比交易法。

可比公司法注重分析視為可與估值對象比較的公司的數據及估值倍數。就可比公司與目標公司之間的差異對可比公司作出調整。最後，對標的公司的正常化財務數據運用適當估值倍數，以達致對標的公司的估值。

可比交易法基於市場其他買方就合理視為與估值對象相若的公司所付價格而計量價值。採用可比交易法時，收集就合理可比公司所付價格的數據。就可比公司與所估值目標公司之間的差異對可比公司作出調整。應用可比交易法需估計合理預期可從目標公司出售而變現的價格。

收益法

收益法側重於業務實體賺取收入的能力而帶來的經濟利益。此方法的基本理論為業務實體的價值可按業務實體於可使用年期獲得經濟利益的現值計量。按照此估值原則，收益法估計日後經濟利益，並以適用於變現該等利益相關風險的貼現率將此等利益貼現至其現值。

另一方法乃按適當資本化率將下一期間將獲得的經濟利益資本化以計算此現值。此計算須基於業務實體將可繼續維持穩定經濟利益及增長率的假設。

資產基礎法

資產基礎法乃按業務實體的盈利能力主要源自其現有資產的一般概念為基準。此方法假設對營運資金的各組成部分、有形與無形資產項目個別進行估值時，其總和代表業務實體的價值，並相等於其投入資本的價值。換言之，業務實體的價值乃以提供作購買所需業務資產的款項代表。該款項源自購入該業務實體股份的投資者以及向該業務實體貸款的投資者。於收取源自權益及債務的款項總金額，並轉換成該業務實體各種資產以進行營運後，有關總額相等於該業務實體的價值。

估值方法之選擇

估值方法之選擇乃基於(其中包括)提供資料的數量和品質、可獲取數據的途徑、相關市場交易的可用性、標的資產的類型和性質、估值的目的和目標以及專業判斷和技術知識。對於該三種方法，吾等認為市場法對本次估值更為合適。

儘管資產基礎法對若干目的而言有用，但因其並無反映業務的未來盈利潛力，故被認為不適用於目標公司的估值。此外，吾等認為收益法並不適當，因其需要目標公司的詳細財務預測，而這涉及較其他兩種方法更為主觀的假設，且並非所有假設均可輕易量化或確定。於市場法下，由於缺乏足夠的可比交易，可比交易法被認為不適用於本次估值。因此，吾等認為可比公司法更適合用於目標公司100%股權的估值，因其為最直接的估值方法，可反映市場其他參與者經判斷後達致共識所得的價值。

9. 主要假設

於釐定目標公司100%股權的市場價值時，已採用以下主要假設：

- 管理層經適當及審慎考慮後，已按合理基準編製所提供的資料；
- 目標公司營運或擬營運所在地經營業務所需的所有相關法律批准及營業證書或牌照將正式取得，並可於屆滿時續期；
- 目標公司營運或擬營運所在地的現行稅法不會發生重大變動，應繳稅項的稅率保持不變，且遵守所有適用法律及法規；
- 目標公司營運或擬營運所在地的政治、法律、經濟或金融狀況不會發生重大變化，以致對目標公司應佔收入及盈利能力造成不利影響；
- 目標公司營運所在地的利率及匯率不會與現行水平存在重大差異；
- 目標公司的核心業務營運不會與目前或預期者存在重大差異；及
- 管理層提供的有關目標公司的資料屬真實及準確。

於估值日期的估值結果主要基於以下假設：

可比公司的篩選標準

於估值中，吾等採用市場法，參考從事房地產項目建設及運營管理業務的公司。可比公司乃按照以下標準自彭博終端™識別及篩選：

- 目標公司主要從事房地產項目建設及運營管理業務，或將該等業務作為獨立分部於其年報中披露；
- 目標公司於估值日期錄得正數的股東應佔盈利，此乃釐定市盈率倍數的重要因素；及
- 目標公司於香港聯合交易所有限公司、上海證券交易所或深圳證券交易所上市，且其財務資料可公開查閱。

可比公司

吾等已確定三家符合上述篩選標準的可比公司(各自稱為「**可比公司**」，或統稱為「**可比公司**」)。吾等已按盡力基準確定該等可比公司，並列出詳盡的名單。可比公司的市值及股東應佔盈利乃摘錄自彭博終端™。

選擇估值倍數

在本次估值工作中，吾等考慮了各種常用的估值倍數，包括(i)市盈率(「**市盈率**」)；(ii)市銷率(「**市銷率**」)；(iii)市賬率(「**市賬率**」)。市銷率倍數常用於評估初創企業的價值。然而，其忽略了公司的成本結構，從而亦忽略了其盈利能力，而此對於目標公司全部股權的市場價值至關重要。市賬率倍數通常於資產密集型公司估值時採納。然而，其並無考慮公司的盈利能力。吾等認為市盈率倍數最為相關，因此於本次估值工作中採納了市盈率倍數，因為市盈率是盈利業務最常用的估值倍數，而盈利乃股權價值最直接的驅動因素之一。

可比公司的市盈率倍數乃根據截至估值日期的股價及股東應佔盈利得出。可比公司的詳情如下：

股份代號	公司名稱	描述	於估值日期之市值 *(人民幣百萬元)*	股東應佔盈利 *(人民幣百萬元)*	市盈率
9979 HK Equity	綠城管理控股有限公司	綠城管理控股有限公司提供建造服務。該可比公司建造高層住宅樓宇、低層公寓、別墅、商業設施、辦公樓及其他相關區域。該可比公司在中國提供服務。	3,115	419[附註1]	7.4
9982 HK Equity	中原建業有限公司	中原建業有限公司提供物業項目管理服務。該可比公司提供項目研究及審批、項目設計及規劃、建設及成本管理、推廣及銷售管理，直至向最終物業買家交付最終物業。該可比公司在中國開展業務。	328	48[附註1]	6.9

股份代號	公司名稱	描述	於估值日期之市值 *(人民幣百萬元)*	股東應佔盈利 *(人民幣百萬元)*	市盈率
3990 HK Equity	美的置業控股有限公司	美的置業控股有限公司作為一家控股公司運作。該可比公司透過其附屬公司提供物業管理、物業銷售、物業開發及其他服務。	3,342	508[附註2]	6.6
中位數					**6.9**

附註：

1. 摘錄自截至2025年12月31日止年度的經審核財務報表。

2. 根據美的置業控股有限公司刊發的最近期財務報表計算的往績十二個月數字(由截至2026年6月30日止六個月的相應數字，加上截至2025年12月31日止年度的相應數字，並扣除截至2025年6月30日止六個月的相應數字而得出)。

缺乏市場流動性折讓(「缺乏市場流動性折讓」)

市場流動性的概念涉及擁有權權益的流通性，即擁有者選擇出售時將其權益轉換為現金的速度及容易程度。缺乏市場流動性折讓反映私人公司的股份並無即時市場，而相對於上市公司的類似權益，私人公司的擁有權權益通常沒有即時的市場流動性。因此，私人公司的股份價值一般低於上市公司可資比較股份之價值。估值時，參考Stout Restricted Stock Study(為量化缺乏市場流動性折讓提供經驗支持的線上資源)，吾等認為18.2%足以反映目標公司100%股權所缺乏的市場流動性。

控制權溢價(「控制權溢價」)

控制權溢價指投資者為獲得標的業務控制權而願意支付具市場流動性之少數股權價值以外的溢價。各已識別可比公司的已公佈市價乃基於標的公司少數股份計算，因此作出調整以反映與目標公司100%股權有關的控制權水平。估值時，參考FactSet Mergerstat/BVR Control Premium Study(為量化控制權溢價及隱含少數股權折讓提供經驗支持的線上資源)，吾等認為28.7%被視為足以反映目標公司100%股權的控制權溢價。

於目標公司股東應佔盈利應用市盈率倍數中位數、缺乏市場流動性折讓及控制權溢價

可比公司的市盈率中位數(「**市盈率中位數**」)應用於估值日期目標公司股東應佔盈利(「**E**」)並就缺乏市場流動性折讓及控制權溢價進行調整，以達致目標公司100%股權之市場價值(「**FV**」)。詳情載列如下：

目標公司的市場價值=市盈率中位數x E x(1－缺乏市場流動性折讓)x(1 + 控制權溢價)，其中：

可比公司的市盈率中位數	6.9x
於估值日期目標公司股東應佔盈利	人民幣22,609,856元
缺乏市場流動性折讓	18.2%
控制權溢價	28.7%
目標公司市場價值(取整)	**人民幣164,200,000元**

10. 限制條件

估值反映估值日期存在之事實及狀況。吾等的估值工作已進行至2026年8月20日。吾等並無考慮後續事件，亦無須就有關事件及狀況更新吾等之報告。

據吾等所深知，本報告所載一切數據均屬合理，且經準確釐定。制定本次分析時所採用經識別為由其他人士提供之數據、意見或估計均收集自可靠來源；然而，吾等不會就其準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等於達致估值意見時在頗大程度上依賴　貴公司管理層提供之資料。吾等無法核實獲提供之所有資料之準確性。然而，吾等並無理由懷疑吾等所獲提供資料之真實性及準確性，亦無理由懷疑所獲提供資料中有遺漏任何重大事實。吾等不會就並無提供予吾等之任何營運及財務資料承擔任何責任。

吾等對市場價值作出的結論乃根據公認估值程序及慣例，而該等程序及慣例很大程度上依賴各項假設並考慮眾多不確定因素，且當中部分不確定因素難以量化或確定。

可持續性與環境、社會及管治(「**ESG**」)因素為部分市場參與者於決策時可能會考慮的因素，並可能反映於定價。於估值過程中，吾等已(如適用)在當前市場參與者會考慮的範圍內，考慮從　貴公司所提供或知會吾等的資料中觀察到的目標公司的重大可持續性特徵。為免生疑問，吾等的估值並不構成ESG風險評估或評級，因為此等評估或評級不屬於吾等的專業範疇，需要估值師專業範疇以外的專家提供額外意見。

在獲得吾等事先書面批准所示形式及內容之前，本報告之全部或任何部分內容或其中內容的任何提述均不得載列於任何已刊發文件、通函或聲明內，亦不得以任何形式刊發。

最後按照吾等的標準慣例，吾等須聲明本報告及估值僅供收件人使用且僅用於本報告所述目的。吾等概不就本報告全部或任何部分內容對任何第三方負責。

11. 備註

吾等謹此確認，吾等現時並無且預期不會於目標公司中擁有任何權益。

12. 估值意見

基於下文所載報告所概述吾等的調查及分析結果，吾等認為目標公司100%股權於估值日期的市場價值合理載述如下：

估值日期	**2026年6月30日**
目標公司100%股權的市場價值	人民幣164,200,000元(人民幣壹億陸仟肆佰貳拾萬元整)

此　致

為及代表
戴德梁行有限公司
大中華區
估值及顧問服務部
高級董事
翁振德
加拿大特許會計師
謹啟

本報告經由以下人士審閱：
大中華區
估值及顧問服務部
高級董事
林淑敏
英國皇家特許測量師學會會員、
香港測量師學會專業會員、
註冊專業測量師(產業測量組)

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2

(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)緊隨本金額為2,400,133,056美元的強制可轉換債券2按初始轉換價格每股3.85港元(視情況而定)悉數轉換後之情況(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：		
30,000,000,000股	每股0.1港元	3,000,000,000.0
已發行及繳足或記賬為繳足：		
19,965,499,620股	每股0.1港元	1,996,549,962.0

(ii) 緊隨本金額為2,400,133,056.00美元的強制可轉換債券2按初始轉換價格每股3.85港元(視情況而定)悉數轉換後之情況(基於協定匯率1美元=7.8港元計算)

港元

法定股本:		
30,000,000,000股	每股0.1港元	3,000,000,000.0
已發行及繳足或記賬為繳足:		
19,965,499,620股	每股0.1港元	1,996,549,962.0
4,862,607,230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	486,260,723.0
24,828,106,850股	每股0.1港元	2,482,810,685.0

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,本公司並無已發行而尚未行使之可換股證券、購股權或認股權證,且除強制可轉換債券2(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) 於本公司股份的權益(好倉)

董事姓名	權益性質	普通股數目	佔本公司權益的概約百分比[2]
孫先生	受控法團的權益[1]	4,604,124,068	23.06%
	實益擁有人	19,930,000	0.10%
汪孟德先生	實益擁有人	17,177,000	0.09%
黃書平先生	實益擁有人	5,400,000	0.03%
馬志霞女士	實益擁有人	3,829,000	0.02%
孫喆一先生	實益擁有人	261,000	0.001%

附註：

1. 於該等4,604,124,068股股份中：(1) 2,681,078,233股股份由融創國際投資控股有限公司(「**融創國際**」)持有；(2) 1,874,339,835股股份由Sun Holdings II LLC持有；及(3) 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70%的已發行股份及天津標的全部股份由Sunac Holdings LLC持有，Sunac Holdings LLC全部已發行股份由孫宏斌家族信託(「**家族信託**」)持有，而Sun Holdings II LLC的全部股權由孫先生新設立的家族信託(「**新家族信託**」)持有。JTC South Dakota Trust Company(前稱South Dakota Trust Company LLC)為家族信託及新家族信託的受託人，家族信託及新家族信託均由孫先生設立，且孫先生及其若干家族成員為家族信託及新家族信託的受益人。根據證券及期貨條例，孫先生被視為於所有上述股份中擁有權益。

2. 按於最後實際可行日期已發行19,965,499,620股股份的基準計算。

(ii) 於本公司相關股份的權益(好倉)

董事姓名	強制可轉換債券2的轉換股份數量[1]	根據股份激勵計劃授予的尚未歸屬的股份數目	佔本公司權益的概約百分比總計[2]
孫先生	1,129,007,166	–	5.65%
汪孟德先生	–	20,860,000	0.104%
黃書平先生	–	14,950,000	0.075%
馬志霞女士	–	8,075,000	0.040%
孫喆一先生	–	7,609,000	0.038%

附註:

1. 於最後實際可行日期,本金額為5,238,199美元的尚未轉換強制可轉換債券2由融創國際持有,而本金額為552,028,159美元的尚未轉換強制可轉換債券2由Sun Holdings II LLC持有。按強制可轉換債券2的初始轉換價格每股3.85港元及協定匯率1美元=7.8港元悉數轉換後,10,612,455股股份將配發及發行予融創國際,而1,118,394,711股股份將配發及發行予Sun Holdings II LLC。融創國際70%的已發行股份由Sunac Holdings LLC持有,Sunac Holdings LLC全部已發行股份由家族信託持有,而Sun Holdings II LLC的全部股權由新家族信託持有。JTC South Dakota Trust Company(前稱South Dakota Trust Company LLC)為家族信託及新家族信託的受託人,家族信託及新家族信託均由孫先生設立,且孫先生及其若干家族成員為家族信託及新家族信託的受益人。根據證券及期貨條例,孫先生被視為於上述1,129,007,166股相關股份中擁有權益。

2. 按於最後實際可行日期已發行19,965,499,620股股份的基準計算。

(iii) 於本公司相聯法團－融創服務股份及相關股份的權益(好倉)

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	總計	佔融創服務股份總數的概約百分比[2]
孫先生	受控法團的權益[1]	67,288,606	–	67,288,606	2.22%
	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%
黃書平	實益擁有人	1,864,092	–	1,864,092	0.06%
馬志霞	實益擁有人	1,342,279	–	1,342,279	0.04%
孫喆一	實益擁有人	102,895	–	102,895	0.003%

附註：

1. 該等67,288,606股融創服務股份由以下人士持有：

   (i) 65,721,489股融創服務的股份由融創國際持有；及

   (ii) 1,567,117股融創服務的股份由天津標的持有。

   根據證券及期貨條例，孫先生被視為於所有上述股份中擁有權益。

2. 按於最後實際可行日期融創服務已發行3,027,973,000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：

(i) 於本公司股份的權益（好倉）

股東名稱	權益性質／身份	股份數目	佔本公司權益的概約百分比[3]
融創國際	實益擁有人[1]	2,681,078,233	13.43%
Sun Holdings II LLC	實益擁有人[1]	1,874,339,835	9.39%
JTC South Dakota Trust Company（前稱South Dakota Trust Company LLC）	信託受託人[1]	4,604,124,068	23.06%
重慶國際信託股份有限公司[2]	受託人	1,022,177,240	5.12%

附註：

1. 於該等4,604,124,068股股份中：(1) 2,681,078,233股股份由融創國際持有；(2) 1,874,339,835股股份由Sun Holdings II LLC持有；及(3) 48,706,000股股份由天津標的持有。融創國際70%的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，而Sun Holdings II LLC的全部股份由新家族信託持有。JTC South Dakota Trust Company（前稱South Dakota Trust Company LLC）為家族信託及新家族信託的受託人，家族信託及新家族信託均由孫先生設立，且孫先生及其若干家族成員為家族信託及新家族信託的受益人。根據證券及期貨條例，JTC South Dakota Trust Company被視為於上述4,604,124,068股股份中擁有權益。

2. 於2025年12月23日，本公司完成境外債務重組，並根據計劃條款向重慶國際信託股份有限公司（「**重慶信託**」）發行本金額為891,128,876美元的強制可轉換債券1，重慶信託已將該強制可轉換債券1轉換為1,022,177,240股股份。

3. 按於最後實際可行日期已發行19,965,499,620股股份的基準計算。

(ii) 於本公司相關股份的權益(好倉)

股東名稱	權益性質／身份	相關股份數目	佔本公司權益的概約百分比[2]
融創國際	實益擁有人[1]	10,612,455	0.05%
Sun Holdings II LLC	實益擁有人[1]	1,118,394,711	5.60%
JTC South Dakota Trust Company (前稱South Dakota Trust Company LLC)	信託受託人[1]	1,129,007,166	5.65%

附註：

1. 截至2026年6月30日，本金額為5,238,199美元的尚未轉換強制可轉換債券2由融創國際持有，而本金額為552,028,159美元的尚未轉換強制可轉換債券2由Sun Holdings II LLC持有。按強制可轉換債券2的初始轉換價格每股3.85港元及協定匯率1美元=7.8港元悉數轉換後，10,612,455股股份將配發及發行予融創國際，而1,118,394,711股股份將配發及發行予Sun Holdings II LLC。融創國際70%的已發行股份由Sunac Holdings LLC持有，Sunac Holdings LLC全部已發行股份由家族信託持有，而Sun Holdings II LLC的全部股份由新家族信託持有。JTC South Dakota Trust Company(前稱South Dakota Trust Company LLC)為家族信託及新家族信託的受託人，家族信託及新家族信託均由孫先生設立，且孫先生及其若干家族成員為家族信託及新家族信託的受益人。根據證券及期貨條例，JTC South Dakota Trust Company被視為於上述1,129,007,166股股份中擁有權益。

2. 按於最後實際可行日期已發行19,965,499,620股股份的基準計算。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認自2025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)起本集團的財務或交易狀況並無重大不利變動。

5. 董事與主要股東的僱傭

於最後實際可行日期，孫先生為融創國際的董事。除上述者外，概無董事為於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的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

6. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有任何現有或建議訂立的服務合約(惟不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約)。

7. 董事於資產或合約或安排中的權益

(a) 於最後實際可行日期，概無董事於自2025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，概無董事於該日存續的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。

8. 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。

9. 專家及同意書

以下載列已提供載於本通函的意見或建議的專家的名稱及資格：

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
戴德梁行有限公司	獨立專業估值師

上述各專家已就本通函的刊發發出書面同意書，表示同意按本通函所載形式及內容載入其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。

上述各專家所提供的函件及推薦意見，乃按本通函日期作出，以供載入本通函。

於最後實際可行日期，上述各專家概無於本集團任何成員公司中擁有任何直接或間接股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，上述各專家概無於自2025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)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。

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) 買賣協議；

(b) 補充協議；

(c) 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；

(d) 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；

(e) 戴德梁行有限公司發出的估值報告，其摘要載於本通函附錄一；

(f) 本附錄「專家及同意書」一段所提述的書面同意書；及

(g) 本通函。

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2026年11月11日(星期三)上午十時正假座中國北京市朝陽區融科望京中心B座26層1號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2026年10月26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) 批准、確認及追認由融創房地產管理有限公司(本公司的間接全資附屬公司)(「**買方**」)與融者共創控股有限公司(「**賣方**」)訂立的日期為2026年8月24日的買賣協議及日期為2026年10月20日的補充協議(「**買賣協議**」)(其副本已提呈大會，並註有「A」字樣及由股東特別大會主席簡簽以資識別)，據此，本公司或其代名人(將為本公司的附屬公司)已同意購買，而賣方已同意出售融順投資有限公司的100%股權(「**收購事項**」)，以及其項下擬進行的交易；

(b) 待買賣協議所載條件獲達成或豁免後，授權本公司董事(「**董事**」)動用特別授權(「**特別授權**」)，賦予董事行使本公司一切權力，按每股0.547港元的發行價向賣方配發及發行260,258,500股本公司新股份(「**股份**」)(「**代價股份**」)，作為收購事項的代價，惟須根據買賣協議的條款及條件進行；及

(c) 待協議所載先決條件獲達成或豁免後，授權本公司任何一名或多名董事為及代表本公司簽署一切有關文件、文書及協議，並採取其絕對酌

情認為就執行或使買賣協議及其項下擬進行的交易、代價股份的發行及配發以及所有附帶事宜生效或完成而言屬必要、恰當、適宜或權宜的一切行動、作為或事宜。」

承董事會命
融創中國控股有限公司
主席
孫宏斌

中國香港，2026年10月26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26層

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

附註：

(i) 有權出席上述大會並於會上投票的股東有權委任另一名人士作為其委任代表，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由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) 代表委任表格連同據以簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或該等文件的經核證副本，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2026年11月11日(星期三)營業時間結束為止。本公司將不會就股東特別大會暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席上述大會並於會上投票，股東須於2026年11月10日(星期二)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、黃書平先生、馬志霞女士及孫喆一先生；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。