

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分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



禹洲集團控股有限公司

YUZHOU GROUP HOLDINGS COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股本股份代號：01628)

(債務股份代號：05830，05798，40043，40159，40079，40112，40343，40517及05287)

有關債務重組及業務發展的更新資料

本公告由禹洲集團控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.09條、第37.47條、第37.47A條及第37.47B條以及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部的內幕消息條文(定義見上市規則)作出。

茲提述本公司日期為2022年3月31日、2022年4月1日、2022年5月13日及2022年5月31日的公告(「該等公告」)。除另有界定者外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

1. 債務重組更新

本公司謹此向市場提供有關境外債務重組的最新進展，以及迄今為止討論得出的重組方案的意向條款。

儘管自中國內地及香港特別行政區擺脫新冠疫情以來，市場狀況一直充滿挑戰，但本公司仍然努力維持境內外業務運營，以確保其房地產項目的完工及交付。於本公告日期，本集團100%的房地產項目正在按計劃進行，本集團的境內債務並無出現違約情況。本公司認為，境外債務重組若得以成功落實，將使本集團資產負債表規模達致合理水平，並使其資本結構恢復到穩健、可持續水平，從而使得本集團業務能夠持續經營並自此蓬勃發展。

(a) 重組進展

本公司一直積極與其財務顧問安邁融資顧問有限公司、中銀國際亞洲有限公司及海通國際證券有限公司以及法律顧問年利達律師事務所合作，尋求全面解決當前流動性問題的方案，以確保本公司從所有利益相關者的利益出發，實現業務的長期可持續發展。

為此，本公司及其顧問一直在與由若干美元計價境外優先票據（「**優先票據**」）持有人組成的債權人小組（「**債權人小組**」）及其顧問，PJT Partners及凱易進行溝通及建設性接洽，以推動就本公司於優先票據及高級永續證券，以及私募票據（由本公司擔保，「**有擔保票據**」）（統稱「**現有票據**」）項下的境外債務擬定協商一致的整體重組方案。

過去數月，債權人小組及其顧問與本公司及其顧問密切合作，對本公司的財務及經營狀況進行了深入的盡職調查。各方在擬定重組方案及收窄於各經濟條款的分歧上亦取得重大進展。

(b) 初步重組方案

考慮到當前市場狀況、本公司的經營業績及預計現金流，及基於年初以來與債權人小組及其顧問展開的詳細而具建設性的討論，本公司擬定了一份詳細的重組方案（詳見本公告附錄一），部分主要條款概述於下文。為免生疑問，本公司仍持續與債權人小組深入磋商，本公司與債權人小組之間尚未就重組條款訂立最終協議。

- (i) 本公司尋求通過合理調整本公司資產負債表規模以應對其於現有票據項下的總境外債務，從而為本公司於重組後提供可持續的資本結構。
- (ii) 本次重組擬給予現有票據持有人（統稱「**計劃債權人**」）三(3)種選擇，將其現有票據轉換為各種新的美元計價票據（「**新票據**」）及／或本公司新發行的普通股，以迎合計劃債權人的不同偏好及需求：

(A) 選項1：短期到期的新票據 (「短期票據」)

選擇選項1的計劃債權人將有權獲得短期票據。短期票據是一種優先票據，將較其他新票據優先獲償，短期票據將：(i)包括首日期前本金還款；(ii)於三年存續期內攤銷本金；及(iii)於存續期內以現金全數支付利息(即無實物支付)。此外，在牢靠的現金清償機制下，短期票據的償還可能會加快，該機制涉及將出售本集團持有的若干投資物業的所得款項淨額(如有)及本公司附屬公司持有的若干外商獨資實體的股息分派的絕大部分用於回購或償還短期票據項下的本金及利息(「現金清償」)。短期票據還將就增信措施一攬子計劃(如下文所述)享有一級質押權，以換取豁免現有票據項下將兌換為短期票據的若干未償還金額。另外，本公司控股股東提議為短期票據持有人提供公司控股股東(直接或間接)持有的若干本公司股份的獨家質押；

(B) 選項2：中期到期的新票據 (「中期票據」、本公司將予發行的新股及長期票據 (定義見下文)

選擇選項2的計劃債權人將有權獲得：(i)四支不同的中期票據，年期介乎四年至七年；(ii)本公司新發行的普通股；及(iii)長期票據。

預計於重組生效日期起計首三年期間，中期票據項下的應付利息可能以現金或實物形式支付，以便為本集團恢復其運營及流動性狀況提供足夠的喘息空間，而此後所有利息支付預計均將以現金形式支付。然而，倘短期票據於到期日之前被全數贖回及／或償還，則中期票據的付款將加速：(i)即時開始支付I系列中期票據的現金利息；及(ii)可使用現金清償所得款項。中期票據還將對增信措施一攬子計劃的若干方面享有二級質押權，且計劃債權人亦將獲得本公司新發行的普通股，以換取豁免現有票據項下將兌換為中期票據的若干未償還金額。最後，選擇選項2的計劃債權人亦會獲得長期票據，以換取現有票據項下已兌換為中期票據的應計利息(每2美元應計利息將兌換為1美元長期票據)；或

(C) 選項3：長期到期的新票據 (「長期票據」)

選擇選項3的計劃債權人將有權獲得零息長期票據，但不會扣減現有票據項下將兌換為長期票據的未償還本金額。如計劃債權人未有效提交相關文件以表明其對新票據選項的偏好，選項3將成為計劃債權人的默認選項。

(iii) 持有現有高級永續證券及／或有擔保票據的計劃債權人亦有權於上述三(3)個新票據選項中作出選擇。倘持有現有高級永續證券及／或有擔保票據的計劃債權人選擇選項1及／或選項2，則高級永續證券及／或有擔保票據項下未償還本金額分別轉換為短期票據及／或中期票據的比率將按3.25:1的倍數進一步調整，以反映高級永續證券及有擔保票據在清盤情況下與優先票據的回報差異。但應注意，該等選擇選項1及／或選項2的計劃債權人將獲得包括結構上優先的票據，其享有改善後的增信措施一攬子計劃，並可獲得現金清償所得款項。

(iv) 增信措施一攬子計劃預計包括以下內容：

(A) 就短期票據及中期票據持有人而言，本公司附屬公司所持有16家外商獨資實體 (「外商獨資實體」) 的股份質押

短期票據及中期票據將以增信措施一攬子計劃為增信，其中包括對16家外商獨資實體項目公司的股份分別作出的一級質押及二級質押。估計該等項目公司將產生總計3億美元至3.6億美元不等的歸屬於本公司的槓桿自由現金流。

(B) 僅就短期票據持有人而言，本公司控股股東 (直接或間接) 所持有的若干本公司股份質押

短期票據將進一步以重組後本公司控股股東持有的本公司10%股權的股份質押作為額外增信，此為短期票據持有人專屬權益。

- (v) 現金清償資金將包括出售33項投資物業所得款項淨額的70%，以及本公司附屬公司持有的5家外商獨資實體項目公司股東的分派及／或變現所得金額的70%。估計出售該等資產將產生總計約19億美元歸屬於本公司的槓桿自由現金流，該現金流將提供給短期票據及中期票據持有人。
- (vi) 本公司、本公司的附屬公司擔保出質人（定義見優先票據的契約）、本公司控股股東、短期票據、中期票據及長期票據的各自受託人、債權人間代理以及任何其他相關方（視情況而定）將訂立一項債權人間協議，據此，(i)長期票據在合同優先級別上劣後於短期票據及中期票據；及(ii)中期票據在合約優先級別上又劣後於短期票據。
- (vii) 向支持重組方案的計劃債權人提供一般同意費及提早同意費。

(c) 控股股東的支持

鑒於彼時在資本市場再融資非常具有挑戰性，於本公司現有票據出現違約情況之前，本公司控股股東已以如下方式合共出資約1.46億美元（「出資」），以支持本公司的資金需求：

- (i) 本公司控股股東實益持有本公司所發行未償還本金合共約5,600萬美元的優先票據，有關優先票據乃按接近於票面值的價格獲認購及／或購買。
- (ii) 2021年，本公司控股股東將其個人資產作為若干未償還本金合共約9,000萬美元的票據（由本公司擔保）的擔保進行質押，以換取延長該等票據的到期日。該等有擔保票據的全部所得款項由發行人轉讓予本公司，以用作一般營運資金。

為支持本公司的擬議重組，本公司控股股東擬(i)動用出資支持重組事宜，包括但不限於將其所持有的優先票據悉數轉股、促成將本公司控股股東主張的任何代位求償權或出資求償權及／或本公司欠付上述有擔保票據發行人的應付款項的償還優先級別降為次級及／或其他有利於計劃債權人的措施；及(ii)以短期票據持有人為獨家受益人，將本公司控股股東（直接或間接）持有的若干本公司股份進行質押。

(d) 潛在的實施結構

如果重組繼續進行，無論是基於上述重組方案還是其他方案，本公司擬在開曼群島以協議安排計劃的方式實施現有票據債務重組，並在本公司及其顧問認為諮詢債權人小組及其顧問屬必要或適宜的情況下，通過其他相關司法管轄區的平行協議安排計劃及／或其他適當司法管轄區的確證程序，以獲得跨境確證和救濟。本公司仍可能與若干其他境外債權人及其境內債權人作出雙邊安排。

(e) 本公司與債權人小組間的主要且尚待解決事宜及下一步舉措

於本公告日期，本公司仍在與債權人小組磋商上述重組方案。由持有優先票據未償還本金約29%的持有人組成的債權人小組已詳細審閱本公司的初步重組方案。為免生疑問，債權人小組並未就本公告附錄一所載的最新條款與本公司達成一致。債權人小組及其顧問就若干主要經濟條款與本公司尚有一些分歧，並提出了反提案。該反提案的主要條款包括但不限於(i)自二零二二年五月本公司違約以來優先票據的所有應計及未付利息應於重組中與優先票據的未償還本金以相同方式處理；(ii)就短期票據而言：(A)減少計劃債權人選擇轉換為本公司短期票據的現有票據本金的減記，並由本公司支付若干預先協定的第1天攤銷款項；(B)增加整體應付票息(連同實物支付利息)及緊隨重組生效日期後開始的每半年攤銷；及(C)增加指定外商獨資實體項目公司的分派及／或變現中用於現金清償的百分比，其所得款項將用於按面值加上應計利息贖回短期票據；及(iii)就中期票據而言：(A)降低中期票據的債轉股轉換價格估值，使得中期票據的持有人獲得重組後本公司經擴大股本的大部分；(B)增加前兩隻中期票據的規模並減少第三隻中期票據的規模；及(C)增加每隻中期票據的票息。

儘管有如上文所述，本公司預期將繼續與債權人小組進行積極和建設性的溝通，並保持相向而行的良好勢頭，以解決上述待解決事宜及在實際可行的情況下盡快落實重組方案的條款。同時，本公司擬同時與其他債權人(包括高級永續證券及有擔保票據的持有人)進行討論，以確保爭取債權人之支持，並獲得該等債權人對本公司重組方案的反饋。在這方面，本公司將繼續適時向所有利益相關者提供有關重組進展的重大最新情況。

2. 業務發展的更新資料

以下載列本集團近期發展的更新資料。

(a) 本公司概況

截至2022年12月31日：

- (a) 本集團在中華人民共和國38個城市擁有172個物業開發項目；及
- (b) 本集團持有41處投資物業，其中38處位於境內。該等投資物業為本集團提供租金收入，主要包括購物中心和寫字樓。其中32處投資物業已完工，而9處仍在開發中。

(b) 債務概況

截至2022年12月31日，本集團有關境外債務的計息負債總額（不包括應計利息）約為68億美元，其中包括優先票據未償還本金額約55億美元、高級永續證券未償還本金額3億美元、票據（其由本公司擔保）未償還本金額約7億美元以及其他有質押及無質押銀行債務約3億美元。

此外，本公司已承諾購買本公司全資附屬公司廈門禹洲鴻圖地產開發有限公司（「境內發行人」）所發行未償還本金額為人民幣48.5億元的境內公司債券，以免（其中包括）境內發行人未能履行其有關該等債券的付款義務。

截至2022年12月31日，本集團有關境內債務的未償還本金額的計息負債總額約為人民幣123.1億元，其中包括銀行及其他借款約人民幣74.6億元及公司債券人民幣48.5億元。截至2022年12月31日，本集團境內債務佔本集團債務總額約20%。於本公告日期，本集團未發生境內金融債務違約情況。

(c) 預計現金流量

於2023年至2032年期間，本集團現有物業開發項目（包括本集團及其合營公司及聯營公司開發的項目）所產生的累計無槓桿現金流總額預計約為人民幣400億元至人民幣500億元。

於2023年至2032年期間，上述物業開發項目及償還境內債務後所產生的累計現金淨額預計約為人民幣150億元至人民幣200億元。

自2022年1月起，本集團已出售若干投資及物業，以緩解流動性壓力並將財務資源重新分配至現有項目（「**出售資產**」）。此外，本集團可能會根據市場狀況和資產運營情況，考慮於2023年至2027年五年時間內逐步出售部分投資物業。預計歸屬於本公司的出售投資物業的總出售所得款項淨額以及出售資產的剩餘所得款項（償還抵押債務並扣除交易費用後）預計介乎約人民幣110億元至人民幣170億元，該金額基於合理的商業假設並可能根據市場狀況而變化。

可用於償還境外債務（包括美元公開票據、永續證券及有擔保票據）的累計現金總額估計約為人民幣270億元（38億美元）至人民幣320億元（46億美元），這表明本公司有需要將其資產負債表規模調整至合理水平，以達至可持續的資本結構。在可用於償還境外債務的現金總額中，預期於2026年前可動用的金額預計介乎於15%至19%（假設(i)若干投資物業可按計劃出售，及(ii)市場狀況允許該等投資物業可按照本公司重組方案條款，以規定底價或高於該底價進行出售）。

於重組後的最初幾年，本公司將優先考慮現有項目的建設和交付以及現有債務的償還。當機會出現且長期可獲得財務資源時，本公司將考慮開展新項目，為長期債權人和股東創造價值。

上述有關本集團預計現金流量的資料僅基於本公司管理層參考目前掌握的資料並基於一系列假設作出的初步評估。該等假設的任何變化均可能對現金流量預測產生重大不利影響。該等預測亦不構成受其他因素決定和影響而對本集團任何相關期間利潤的任何預測或估計。由於本集團於相關時間的實際現金流量可能與本公告所披露的有所不同，因此本公司證券持有人及潛在投資者務請審慎對待本資料。有關本集團利潤的任何資料將由本公司根據上市規則的適用規定予以公告。

3. 上市債務證券

仍在香港聯合交易所有限公司上市的本公司所發行債務證券包括：

票據	ISIN／通用代碼	股份代號
2023年到期的6.5億美元6%優先票據	XS1508493498/150849349	05830
2024年到期的5億美元8.5%優先票據	XS1954963580/195496358	05798
2024年到期的5億美元8.375%優先票據	XS2073593274/207359327	40043
2025年到期的4億美元7.7%優先票據	XS2121187962/212118796	40159
2025年到期的5億美元8.3%優先票據	XS2085045503/208504550	40079
2026年到期的6.45億美元7.375%優先票據	XS2100653778/210065377	40112
2026年到期的3億美元7.85%綠色優先票據	XS2215399317/221539931	40343
2027年到期的5.62億美元6.35%綠色優先票據	XS2277549155/227754915	40517
3億美元5.375%高級永續證券	XS1692346395/169234639	05287

本公司股東及其他投資者切勿完全依賴本公告所載任何資料，於買賣本公司證券時亦應審慎行事。本公司股東及其他投資者如有任何疑問，務請尋求其自身專業或財務顧問的專業意見。

承董事會命
禹洲集團控股有限公司
主席
郭英蘭

香港，2023年8月6日

於本公告日期，本公司執行董事為郭英蘭女士(主席)及林聰輝先生；本公司非執行董事為林龍安先生(太平紳士)及宋家俊先生；及本公司獨立非執行董事為林廣兆先生、黃循強先生及于上游先生。

附錄一—本公司重組方案

概述

- 本公司的擬議協議安排計劃將涉及兩(2)個類別：(i)持有優先票據的計劃債權人(「**第1類**」)；(ii)持有高級永續證券及／或有擔保票據的計劃債權人(「**第2類**」)。
- 計劃債權人(第1類和第2類)將獲得三(3)個選項，將其現有票據轉換為新票據，惟須遵守不同的轉換比率：
 - 選項1(有上限)：短期票據(「**短期票據**」)；
 - 選項2(無上限)：中期票據(「**中期票據**」)+長期票據(「**長期票據**」)+本公司新普通股；及
 - 選項3(默認選項，無上限)：長期票據。
- 短期票據及中期票據將以增信措施一攬子計劃為增信，其中分別涉及對16家外商獨資企業(「**外商獨資企業**」)項目公司的股份作出的一級質押及二級質押(「**抵押品組合**」)。估計該等項目公司將產生總計3億美元至3.6億美元不等的歸屬於本公司的槓桿自由現金流。
- 短期票據將進一步以重組後本公司控股股東持有的本公司10%股權的股份質押作為額外增信，此為短期票據持有人利益專屬。
- 短期票據及中期票據對現金清償機制的分配亦分別享有第一優先權及第二優先權。根據現金清償機制，出售33項投資物業所得款項淨額的70%以及本公司附屬公司持有的5家外商獨資企業項目公司股東的分派及／或變現所得金額的70%，將提供給選擇短期票據及中期票據的計劃債權人。估計相關資產將產生總計約19億美元歸屬於本公司的槓桿自由現金流。
- 選項1項下的任何超額認購將重新分配至選項2。本公司保留提高選項1項下短期票據上限的權利。
- 對於選擇選項1及／或選項2的第2類計劃債權人，轉換比率將按3.25:1的倍數進一步調整，以反映高級永續證券及有擔保票據在清盤情況下與優先票據的回報差異，以及從次級債務到優先債務的結構性升級成本。

	條款	詳情
選項1： 短期票據	轉換比率	<ul style="list-style-type: none"> • 第1類：10:3（10美元本金轉換為3美元新票據） • 第2類：10:0.92（10美元本金轉換為0.92美元新票據） • 所有應計及未付利息將獲豁免、免除及取消
	上限及重新分配	<ul style="list-style-type: none"> • 最高發行本金3.8億美元 • 本公司保留提高上限的權利 • 超額認購的認購權將重新分配給選項2
	期限	<ul style="list-style-type: none"> • 重組生效日期（「重組生效日期」）後3年
	攤銷	<ul style="list-style-type: none"> • 於重組生效日期，短期票據的第1天攤銷金額為2,000萬美元 • 重組生效日期後第二年開始每半年攤銷5%
	票面利率	<ul style="list-style-type: none"> • 年利率6.0%，每半年期末支付一次（即無實物支付（「實物支付」）選擇權的現金息票）
	現金清償	<ul style="list-style-type: none"> • 對33項投資物業出售所得款項淨額70%的第一優先權 • 對5家外商獨資企業公司的股東分派及／或變現所得金額70%的第一優先權 • 投資物業不得以低於市場價值85%的價格出售 • 本公司可自行決定將現金清償所得款項用於債券回購、償還未來6個月到期的本金或下次利息付款
	抵押品	<ul style="list-style-type: none"> • 本公司優先票據的現有抵押品組合（即42家附屬公司擔保人及其股份質押） • 抵押品組合的第一留置權 • 重組後控股股東持有的本公司10%股權的股份質押

	條款	詳情
選項2： 中期票據+ 長期票據+ 新股	轉換比率	<ul style="list-style-type: none"> • 第1類：10美元本金轉換為(i) 7美元新中期票據；及(ii) 3美元本公司新股。 • 第2類：10美元本金轉換為(i) 2.15美元新中期票據；及(ii) 7.85美元本公司新股。 • 應計及未付利息： <ul style="list-style-type: none"> ➤ 長期票據（詳見選項3）：2:1（2美元應計及未付利息轉換為1美元長期票據）
	上限及重新分配	<ul style="list-style-type: none"> • 無上限
	系列及期限	<ul style="list-style-type: none"> • I系列中期票據：3.78億美元；重組生效日期後4年到期 • II系列中期票據：6.55億美元；重組生效日期後5年到期 • III系列中期票據：8.70億美元；重組生效日期後6年到期 • IV系列中期票據：餘下部分；重組生效日期後7年到期
	票面利率	<ul style="list-style-type: none"> • I系列中期票據：年利率4.0%，每半年期末支付一次 • II系列中期票據：年利率4.5%，每半年期末支付一次 • III系列中期票據：年利率5.0%，每半年期末支付一次 • IV系列中期票據：年利率5.5%，每半年期末支付一次 • 重組生效日期後首3年，全部或部分現金或實物支付利息。 • I系列中期票據將自短期票據獲悉數償還／贖回之日或實物支付期結束之日（以較早者為準）起支付全額現金利息。
	抵押品	<ul style="list-style-type: none"> • 本公司優先票據的現有抵押品組合（即42家附屬公司擔保人及其股份質押） • 抵押品組合的第二留置權

條款	詳情	
現金清償	<ul style="list-style-type: none"> 對33項投資物業出售所得款項淨額70%的第二優先權 對5家外商獨資企業公司的股東分派及／或變現所得金額70%的第二優先權 投資物業不得以低於市場價值85%的價格出售 本公司可自行決定將現金清償所得款項用於債券回購、償還未來6個月到期的本金或下次利息付款 	
新股	<ul style="list-style-type: none"> 本公司將發行新股，轉換價為每股3.76港元 	
選項3 (默認選項)： 長期票據	轉換比率	<ul style="list-style-type: none"> 1:1 (1美元本金轉換為1美元長期票據) 所有應計及未付利息將獲豁免、免除及取消
	期限	<ul style="list-style-type: none"> 重組生效日期後10年
	票面利率	<ul style="list-style-type: none"> 零息
	抵押品	<ul style="list-style-type: none"> 第1類： <ul style="list-style-type: none"> 本公司優先票據的現有抵押品組合 (即42家附屬公司擔保人及其股份質押) 第2類： <ul style="list-style-type: none"> 無抵押品
	認購期權	<ul style="list-style-type: none"> 本公司有權以浮動價格贖回長期票據，該價格將隨著時間的推移而上漲
同意費	<ul style="list-style-type: none"> 提早同意費：現有票據本金的0.2% 同意費：現有票據本金的0.1% 	
修訂及豁免	<ul style="list-style-type: none"> 主要經濟條款修訂門檻設定為80% 	
契約	<ul style="list-style-type: none"> 將予合理收緊 	
董事會代表	<ul style="list-style-type: none"> 債權人小組將提名1名董事會成員，惟須經本公司批准並符合條件 	
監察代理	<ul style="list-style-type: none"> 本公司將聘請第三方監察代理，以監察外商獨資企業公司的出售所得款項及現金流 	