

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

Zhenro 正榮地產
Zhenro Properties Group Limited

正榮地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6158及債務股份代號：4596、40572、40516、40375、40715、40116、40225)

**境外整體債務管理方案的重大進展及
業務更新**

本公告乃由正榮地產集團有限公司(「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(「聯交所」)證券上市規則第13.09(2)(a)、37.47A、和37.47B條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部作出。

茲提述本公司日期為二零二二年四月十日、二零二二年四月十一日、二零二二年五月三十一日、二零二二年六月三十日、二零二二年八月三日、二零二二年八月三十日、二零二二年十一月九日、二零二二年十二月十二日、二零二三年三月六日、二零二三年三月十四日、二零二三年三月三十一日、二零二三年五月五日、二零二三年八月十日及二零二三年九月十五日的公告(「該等公告」)。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具相同涵義。

本公司謹此知會其股東及潛在投資者有關境外整體債務管理方案所取得的重大進展和本集團最新業務情況。

境外整體債務管理方案的重大進展

本集團一直與其法律顧問盛德律師事務所及其財務顧問安邁融資顧問有限公司和安永(中國)企業諮詢有限公司積極合作，按照以下原則推進境外整體債務管理方案：(i)尊重債權人的既有權力和公平地對待所有債權人；及(ii)實現長期可持續的資本結構及增強本集團應對市場變化的能力，確保本公司未來的可持續發展，並為所有持份者保存價值。就此，本集團一直與債權人特別小組保持溝通和建設性互動，及協助債權人特別小組完成了其對本集團財務和運營狀況的盡職調查。

條款書

董事會欣然宣佈，於二零二三年十一月一日，本公司與債權人特別小組成員訂立重組條款書(「條款書」)。截至本公告日期，該債權人特別小組成員持有約佔由本公司發行的優先票據及永續證券未償還本金總額的27.1%。

該條款書構成本公司與債權人特別小組之間協議的基礎，並受合約約束。本公司和債權人特別小組同意並承諾真誠合作，並盡商業上最大努力(a)於重組支持協議(「重組支持協議」)中商定進一步的詳細條款，而其將取代條款書，及(b)隨後簽訂進一步的協議(如有必要)，以令境外整體債務管理方案生效，使其在所有重大方面與條款書保持一致。

本公司及債權人特別小組就條款書的簽署，乃實現境外整體債務管理方案過程中的一個重要里程碑。

建議的實施結構

本公司擬在香港、開曼群島及／或本公司選擇的其他適用司法管轄區，通過協議安排方式實施境外整體債務管理方案，藉以折中處理若干以美元計價的優先票據和若干雙邊貸款，及通過同意徵求方式折中處理永續證券。

境外整體債務管理方案框架的要點

境外整體債務管理方案框架的要點如下：

- (1) 向本公司的境外債權人提出將其境外債務及應計但未付利息置換為四個系列的新美元計價的優先票據(「新票據」)，期限為四至七年，自二零二四年一月一日的基準日起計算；
- (2) 於重組生效日期(「重組生效日期」)，以現金向同意受重組支持協議條款約束的債權人支付0.15%的同意費用，並向其分配第一系列新票據中100百萬美元(如適用)的按比例份額；
- (3) 以本集團的若干資產為新票據提供擔保；及
- (4) 將本集團若干資產處置的部分所得款項淨額用於新票據的特定強制贖回或回購。

有關進一步詳情，請參閱本公告隨附的條款書副本(經刪除其中敏感性附件及附表，並就敏感性資料有所編纂)。

本公司相信，其提出的不包括任何本金削減的境外整體債務管理方案建議，如果得到債權人接納及相關司法機關的批准，將為本集團提供足夠的財務靈活性及充裕時間以穩定其業務，因此與獨立國際財務顧問公司估計的清算情景相比，為債權人提供了更佳的回收價值。

重組生效日期將不遲於二零二四年六月三十日或相關方可能書面協定的較後日期，並將於先決條件獲達成或豁免起計十個營業日內在合理及實際可行情況下盡快落實。

資料索取

有關境外整體債務管理方案的資料可通過本公司的財務顧問索取：

安邁融資顧問有限公司，作為本公司的財務顧問

電郵：ProjectZhenro@alvarezandmarsal.com

安永(中國)企業諮詢有限公司，作為本公司的財務顧問

電郵：ProjectZhenro@cn.ey.com

本公司強調，條款書須待(其中包括)債權人特別小組與其他債權人之間簽署最終協議後方可作實。於本公告日期，本公司尚未簽訂該等最終協議。境外整體債務管理方案的實際條款可能與框架有所不同，具體取決於與境外債權人的持續討論。本公司致力於繼續與債權人特別小組進行建設性對話，以期盡快確定境外整體債務管理方案的條款。

業務更新

以下載列本集團最新業務發展的最新資料。

本公司概覽

本公司為一間於開曼群島註冊成立的豁免有限責任公司。本公司的附屬公司主要從事物業開發及物業租賃。於二零二三年六月三十日：

- (i) 本集團連同合營企業及聯營公司於中國內地32個城市擁有164個物業開發項目的土地儲備，總建築面積為1,660萬平方米。
- (ii) 本集團持有11項投資物業，總建築面積為684,476平方米，其根據獨立估值報告的評估價值約為人民幣8,521.4百萬元。該等投資物業位於中國內地，主要包括購物中心和辦

公樓。其中八(8)項總建築面積為429,429平方米的投資物業已開始出租，當中四(4)項已整租予正榮服務集團有限公司。誠如本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告所披露，賬面值為人民幣6,102.2百萬元的投資物業已質押，作為本集團有抵押借款的抵押品。

境外債務概覽

於二零二三年六月三十日，在境外債務方面，本公司的有息負債約為39億美元，主要包括本金總額約34億美元的美元及人民幣票據、總額2億美元的永續證券、若干由本公司擔保及總額為7百萬美元的票據，及總額約3億美元的其他擔保和非擔保銀行及其他金融債務。

預測現金流

假設(a)中國房地產行業的市場環境恢復正常、(b)本集團能夠維持正常的業務運營並獲得新項目的融資、(c)本集團的所有可售資源將被變現、(d)本集團將按照計劃嚴格控制整體成本、(e)不考慮任何潛在訴訟可能產生的額外費用，及(f)不考慮其他不可預見因素，本集團預計未來現金流如下：

- (i) 在重組後的最初幾年，本集團將優先考慮現有項目的建設和交付以及現有債務的償還。預計在二零二三年至二零二七年期間，現有物業開發(包括本集團及其合營企業及聯營公司開發的項目)可能產生的累計無槓桿現金流總額約為人民幣500億元至600億元之間。其中包括出售本集團及其合營企業及聯營公司現有物業開發項目中的全部可售物業，每平方米平均售價為人民幣16,000元至人民幣17,000元，預計總可售價值約為人民幣1,100億元至1,200億元(不考慮下文(ii)所述的新項目投資所產生的現金流及下文(iii)所述的投資物業的變現情況)。上述無槓桿現金流超過95%預計在二零二三年至二零二六年期間產生。
- (ii) 當機會出現且長期可獲得財務資源時，本集團將考慮發展新項目，為債權人和股東創造價值。至二零二六年，隨著本集團恢復並逐步增加新項目投資，預計本集團不會產生無槓桿正現金流入。於二零二七至二零三零年期間，新房地產開發項目可能產生的累計無槓桿現金流總額預計約為人民幣300億元至人民幣350億元。

(iii) 本集團可視乎市場狀況和資產經營情況，考慮在未來五(5)年內逐步出售其投資物業，預計將為本集團增加流動資金約人民幣50億元至人民幣80億元。

上述現金流預測包含前瞻性的財務估計或預測，涉及可能對未來預期結果產生重大影響的重要風險和不確定性，因此，本公司的財務業績可能與該等前瞻性陳述中所表達的結果有所不同。鑒於風險和不確定性，本公司的股東和其他投資者不應過分依賴該等前瞻性陳述。

本公司的證券持有人和潛在投資者務請閱讀本公司於二零二三年九月二十九日發佈的截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告。

本公司股東及其他投資者在買賣本公司證券時務請考慮相關風險及審慎行事，及在有疑問時向其專業或財務顧問尋求專業意見。

承董事會命
正榮地產集團有限公司
董事會主席
劉偉亮

香港，二零二三年十一月一日

於本公告日期，本公司執行董事為劉偉亮先生及李洋先生，本公司非執行董事為歐國偉先生，以及本公司獨立非執行董事為陸海林博士、王傳序先生及謝駿先生。

重組條款書

(待簽訂合約)

於二零二三年十一月一日簽署的本條款書(「條款書」)為由正榮地產集團有限公司(「本公司」)與特別小組(定義見下文)(連同本公司統稱(「訂約方」))就有關範圍內債務(如附表I所載)的建議重組(定義見下文)之若干重要條款及條件而訂立的協議。本條款書項下擬進行之交易須待(其中包括)訂約方簽署最終文件後，方可作實。

於美國或任何其他司法權區，本條款書並不構成要約出售或招攬購買任何證券之要約。倘無登記或獲適用豁免登記規定，證券不得在美國提呈發售或出售。於美國公開發售任何證券將須以招股章程的方式進行，而招股章程須載有有關本公司以及其管理層及財務報表的詳盡資料。本公司或任何現有債務的附屬公司擔保人並不會在美國公開發售證券。本條款書並非條例(歐盟)第2017/1129號(猶如其構成二零一八年脫離歐盟法(經二零二零年脫離歐盟法修訂)所界定英國國內法例的一部分)的招股章程。

本條款書構成訂約方訂立之協議的基礎，因此訂約方同意並承諾真誠合作，盡商業上合理的努力，以(a)商定重組支持協議(「重組支持協議」)的進一步詳細條款，該協議將取替本條款書；及(b)隨後締結進行建議重組所必要的進一步協議，使其於所有重大方面與本條款書一致。訂約方確認並同意，本條款書僅載列若干主要商業條款，不應隱含任何其他條款及條件。建議重組的條款仍須(其中包括)經特別小組各成員的投資委員會批准，並簽立具法律約束力的最終文件。儘管有本條款書的規定，惟範圍內債務及／或相關契約或文件(「現有範圍內債務文據」)項下及與之相關的所有權利及義務仍將完全有效。本條款書的任何內容概不構成或被詮釋為豁免現有範圍內債務文據項下或與之相關的任何違約、違約事件、權利或補救措施。

本條款書受香港法律規管，並根據香港法律詮釋。香港法院對解決因本條款書引起或與之相關的任何爭議具有專屬管轄權。

一般資料	
本公司	正榮地產集團有限公司
本集團	本公司及其附屬公司
建議重組	<p>本公司計劃於香港、開曼群島及／或本公司選擇的其他適用司法權區透過一個或多個安排計劃(「計劃」)實施建議重組。</p> <p>根據(a)就優先永續資本證券(ISIN: XS2013512608)(「永續證券」)以外的範圍內債務而言，本公司將就計劃向計劃債權人分發之綜合文件(「計劃文件」)之條款；及(b)就永續證券而言，永續證券之同意徵求備忘錄(「同意徵求備忘錄」)(永續證券之有關重組或折中統稱「永續證券重組」)，建議重組預計涉及折中處理就範圍內債務向(其中包括)本公司、附屬公司擔保人(定義見相關範圍內債務之規管文件)及範圍內債務項下或與其相關之彼等各自之附屬公司、股東、高級人員、董事、顧問、代表及任職人員(視與誠實行事之特別小組協定之條款及條件以及欺詐、不誠實和故意不當行為的例外情況而定)提出的所有申索，以換取重組代價(定義見下文)。</p>
計劃債權人	<p>於記錄時間作為當事人於計劃範圍內債務(如附表IA部分所載)中持有實益權益(或就現有貸款而言，持有法定及實益權益)之人士(各自為一名「計劃債權人」)。</p> <p>「記錄時間」指本公司確定計劃債權人之申索，以便在根據法院命令召開的本公司債權人會議(及該會議的任何續會)上就計劃(計劃之待投票主體事項為(或將為)本公司債權人對本公司提出的申索)投票之指定時間。</p>
永續證券持有人	<p>於同意屆滿期限作為當事人於永續證券(如附表IB部分所載)中持有實益權益之人士(各自為一名「永續證券持有人」)。</p> <p>「同意屆滿期限」指同意徵求備忘錄說明的本公司指定作為同意徵求屆滿時間之時間。</p>

範圍內債務重組	
<p>計劃債權人之申索</p>	<p>以下各項之總和：</p> <p>(a) 於記錄時間計劃債權人持有之計劃範圍內債務之未償還本金額；及</p> <p>(b) 截至二零二四年一月一日(「基準日」)(不包括該日)，有關計劃範圍內債務之所有應計及未付利息(包括違約利息，惟不包括任何其他專項利息或費用)</p> <p>(合稱「計劃債權人之申索」)。</p> <p>於重組生效日期及自該日起，計劃債權人將根據計劃文件之條款解除向(其中包括)本公司、附屬公司擔保人及計劃範圍內債務項下或與其相關之彼等各自之附屬公司、股東、高級人員、董事、顧問、代表及任職人員(視與誠實行事之特別小組協定之條款及條件以及欺詐、不誠實和故意不當行為的例外情況而定)提出的所有申索，以換取重組代價。</p>
<p>永續證券持有人申索</p>	<p>以下各項之總和：</p> <p>(a) 於同意記錄時間永續證券持有人所持永續證券的未償還本金額；及</p> <p>(b) 截至(但不包括)基準日該等永續證券的全部應計及未付分配，</p> <p>(統稱「永續證券持有人申索」)。</p>

<p>重組代價</p>	<p>計劃債權人 就於重組生效日期計劃債權人申索的每1,000美元而言，各計劃債權人將有權獲得：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 第一系列新票據本金額中的33.6美元； ● 第二系列新票據本金額中的201.5美元； ● 第三系列新票據本金額中的302.2美元；及 ● 第四系列新票據本金額中的440.4美元。 <p>永續證券持有人 永續證券的條款將於重組生效日期透過同意徵求進行修訂，以列入強制認購期權，從而本公司將獲准許或須於緊隨重組生效日期落實及補充信託契據簽立令強制認購期權生效後，贖回本金總額等於永續證券持有人申索的所有未償還永續證券及新票據。就永續證券的每1,000美元而言，永續證券持有人將有權獲得：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 第一系列新票據本金額中的33.6美元； ● 第二系列新票據本金額中的201.5美元； ● 第三系列新票據本金額中的302.2美元；及 ● 第四系列新票據本金額中的440.4美元。
<p>重組生效日期</p>	<p>重組生效日期(「重組生效日期」)將不遲於二零二四年六月三十日或本公司與特別小組或持有計劃範圍內債務當時未償還本金額超過50%的同意債權人(「多數同意債權人」)可能書面協定的較後日期(「截止日期」)，並將於先決條件獲達成或豁免起計十(10)個營業日內在合理及實際可行情況下盡快落實。</p>

同意費用

計劃債權人

根據重組支持協議的條款，本公司將向於任何計劃範圍內債務中以擁有人身份持有實益權益（或就現有貸款而言，法定及實益權益）並同意受重組支持協議的條款約束的任何人士（各為一名「同意債權人」及統稱「同意債權人」）支付一筆同意費用（「同意費用」）。

各同意債權人將有權獲得的同意費用等於：

- (1) 該同意債權人所持計劃範圍內債務未償還本金額的0.15%，於重組生效日期以現金支付（「計劃現金同意費用」）；及
- (2) 第一系列新票據（定義見下文「新票據的條款」）按比例分配的份額，本金總額等於95百萬美元加（倘有任何額外計劃範圍內債務）額外金額的2.24%，根據該同意債權人所持計劃範圍內債務的未償還本金額佔所有同意債權人所持全部計劃範圍內債務的未償還本金總額的比例計算，將於重組生效日期分配。

永續證券持有人

本公司將向於同意屆滿期限或之前同意的任何永續證券持有人（「同意永續證券持有人」）支付一筆同意費用（「永續證券同意費用」）。

各同意永續證券持有人將有權獲得的永續證券同意費用等於：

- (1) 該同意永續證券持有人所持永續證券本金額的0.15%，於重組生效日期以現金支付（「永續現金同意費用」，連同計劃現金同意費用統稱「現金同意費用」）；及
- (2) 第一系列新票據（定義見下文「新票據的條款」）本金額中5百萬美元按比例分配的份額，根據該同意永續證券持有人所持永續證券的本金額佔所有同意永續證券持有人所持全部永續證券的本金總額的比例計算，將於重組生效日期分配。

<p>特別小組工作費用</p>	<p>一筆工作費用(「特別小組工作費用」)，金額為：</p> <p>(1) 2百萬美元，將於重組生效日期後六個月內支付予特別小組(「基本工作費用」)；及</p> <p>(2) 6百萬美元減將支付予計劃債權人及永續證券持有人的現金同意費用總額(不包括與任何額外計劃範圍內債務有關的任何現金同意費用)，將於重組生效日期支付予特別小組(「超額工作費用」)。</p> <p>基本工作費用及超額工作費用均將根據特別小組與本公司將訂立的費用函件所載條款支付。</p>
<p>先決條件</p>	<p>於重組生效日期之前或當日，特別小組或多數同意債權人須以書面形式達成或豁免下列條件：</p> <p>(a) 本集團相關成員公司就建議重組遞交企業授權，並作為訂約方簽署計劃文件；</p> <p>(b) 取得建議重組生效所需的所有相關監管批准或其他同意；</p> <p>(c) 維持本公司在香港聯合交易所有限公司的上市地位；</p> <p>(d) 就計劃取得相關法院的批准令，並根據其條款使計劃生效；</p> <p>(e) 達成同意徵求備忘錄中列明有關永續證券重組的所有先決條件，惟要求於重組生效日期發生的先決條件除外；</p> <p>(f) 結算現金同意費用及超額工作費用，並以本公司及特別小組協定的形式簽署有關基本工作費用的最終文件；</p> <p>(g) 根據本公司與財務或法律顧問或其他專業人士就其提供的建議重組相關服務訂立的合約或其他安排，悉數結算與範圍內債務有關的任何交易完成之前或完成時應付的所有專業費用；</p> <p>(h) 本公司在所有重大方面遵守本條款書的條款；</p> <p>(i) 新票據契約採用本公司與特別小組合理協定的形式；</p> <p>(j) 開立受控賬戶、指定賬戶及在岸指定賬戶；</p> <p>(k) 本集團結欠任何許可持有人(包括[編纂])的所有未償還款項、負債及索償(無論實際或或然)合約上後償於新票據；</p> <p>(l) 本公司宣佈預期重組生效日期；及</p> <p>(m) 達成計劃文件中包含的所有其他先決條件</p>
<p>範圍內債務及永續證券的處理</p>	<p>於重組生效日期，(i)所有未償還計劃範圍內債務將於發行新票據後註銷，及(ii)永續證券將根據永續證券重組按照「重組代價」一節所載條款以實物方式贖回。</p>

新票據的條款

除非下文另有註明或文義另有規定，新票據的條款應與規管二零二四年九月票據(定義見下文)的契約所載的條款大致相同。下文並無界定的詞彙將於規管新票據的契約(「**新票據契約**」)中界定，該等詞彙的涵義應與規管二零二四年九月票據的契約所賦予的涵義大致相同。

本公司	正榮地產集團有限公司
原發行日期	重組生效日期
本金額	<p>於重組生效日期將向所有計劃債權人發行的新票據(包括(其中包括)僅作為部分同意費用向同意債權人發行的第一系列新票據)的初始本金總額應與計劃債權人申索總額(「新票據總額」)相等，並由下列四個系列組成：</p> <p>(a) <u>第一系列</u>：初始本金額將為237百萬美元，如有任何額外計劃範圍內債務，則另加5.6%額外金額(佔新票據總額的約5.6%)(「第一系列新票據」)；</p> <p>(b) <u>第二系列</u>：初始本金額將為853百萬美元，如有任何額外計劃範圍內債務，則另加20.1%額外金額(佔新票據總額的約20.1%)(「第二系列新票據」)；</p> <p>(c) <u>第三系列</u>：初始本金額將為1,279百萬美元，如有任何額外計劃範圍內債務，則另加30.2%額外金額(佔新票據總額的約30.2%)(「第三系列新票據」)；及</p> <p>(d) <u>第四系列</u>：初始本金額將為1,863百萬美元，如有任何額外計劃範圍內債務，則另加44.0%額外金額(佔新票據總額的約44.0%)(「第四系列新票據」)。</p> <p>根據「重組代價—永續證券持有人」下所述的強制認購期權，於重組生效日期將向所有計劃債權人發行的新票據，將與本公司支付予永續證券持有人作為贖回價的新票據合併並與新票據構成相同系列。</p>
期限	<p>(a) <u>第一系列</u>：自基準日起四年；</p> <p>(b) <u>第二系列</u>：自基準日起五年；</p> <p>(c) <u>第三系列</u>：自基準日起六年；及</p> <p>(d) <u>第四系列</u>：自基準日起七年。</p> <p>各系列任何未償還本金額連同任何應計但未支付的現金利息及實物利息以及與相關本金額有關的任何未償還費用或金額須於到期日償還。</p>

利息

於下文「違約利息」條文的規限下，新票據利息將於基準日開始計息，並按照新票據的未償還本金額每半年支付一次，各付息期的利率如下：

- (a) 第一系列：年利率5.00%（倘有關付息期的所有利息均以現金支付）或年利率6.00%（倘有關付息期的任何部分利息以實物支付）；
- (b) 第二系列：年利率5.00%（倘有關付息期的所有利息均以現金支付）或年利率6.00%（倘有關付息期的任何部分利息以實物支付）；
- (c) 第三系列：年利率5.50%（倘有關付息期的所有利息均以現金支付）或年利率6.50%（倘有關付息期的任何部分利息以實物支付）；及
- (d) 第四系列：年利率6.00%（倘有關付息期的所有利息均以現金支付）或年利率7.00%（倘有關付息期的任何部分利息以實物支付）。
 - 對於各系列新票據，於最低現金利息上調規限下，本公司將支付的最低現金利息金額（「**最低現金利息**」）如下：
 - 基準日後第二年：
 - 於該年下半年，支付有關新票據未償還本金額的0.5%；
 - 基準日後第三年：
 - 於該年上半年，支付有關新票據未償還本金額的1.5%；
 - 於該年下半年，支付有關新票據未償還本金額的1.5%。
 - 倘於最低現金利息到期的任何付息日，監察會計師參考本公司公佈的未經審核營運統計數據向受託人出具證明，載明於緊接付息日前12個曆月按綜合基準計算的本公司應佔合約銷售額總額達人民幣350億元，則該付息日的最低現金利息上調100%（「**最低現金利息上調**」）。
 - 除上述最低現金利息外，於基準日後三年之日或之前應付的剩餘利息可由本公司全權決定以現金或實物支付。

	<ul style="list-style-type: none"> ● 於基準日後滿三年當日或之前，若有任何現金利息到期未付，但已於該現金利息到期日後90天內支付，則不構成違約事件。 ● 於基準日後三年之日後，新票據利息僅可以現金支付。 <p>儘管有上述規定，本公司及特別小組可於完整文件中協定以替代結構取代實物支付權益(包括，僅作為示例，強制發行額外附帶按面值或折讓價(視乎贖回生效的時間)可選擇贖回權的新票據)，前提為有關替代結構的經濟性須與此處所述實物支付權益基本相同。</p>
違約利息	<p>於受託人在任何一系列新票據發生任何違約事件後而向本公司發出違約通知後，(i)相當於新票據當時未償還本金額的利息差額的違約利息(該系列新票據的原始利息除外)須(A)(就於基準日三週年之日或該日之前發出的任何違約通知而言)於受託人發出有關違約通知後90天內支付，或(B)(就於基準日三週年當日後發出的任何違約通知而言)立即按要求的交付，及(ii)相關系列的新票據將自相關違約通知中規定的違約事件發生之日起，按年利率7.67%累計利息。</p> <p>「利息差額」指於基準日至違約事件發生之日期間，未償還新票據按年利率7.67%應計的利息，減去新票據於相同期間按上文指定利率實際應計的利息。</p>
附屬公司擔保	<p>附屬公司擔保人及[編纂](作為額外附屬公司擔保人)提供的新票據擔保。</p>

抵押品

將提供以下各項作為新票據的抵押：

- 有關各附屬公司擔保人及額外附屬公司擔保人全部股份的第一留置權或抵押；
- 本集團境內成員公司應付本公司及／或任何附屬公司擔保人的任何應收款項(統稱為「應收款項」)的第一留置權或抵押轉讓；
- 以抵押品代理人為受益人的有關本公司在香港以本公司名義開立的銀行賬戶權益的第一留置權或抵押，惟須遵守本公司與特別小組將予協定的賬戶控制措施(包括提款限制、受託人或抵押品代理人在發生違約時接管賬戶控制權的權利、賬戶維護義務以及受託人或抵押品代理人對該銀行賬戶的直接信息權(包括定期報告餘額及變動))、「受控賬戶」，該賬戶的使用及維護，以及其餘額的動用須遵守下文「受控賬戶」一節所規定的本公司義務；
- 以抵押品代理人為受益人的有關本公司在香港以本公司名義開立的銀行賬戶權益的第一留置權或抵押，惟須遵守本公司與特別小組將予協定的賬戶控制措施(包括提款限制、受託人或抵押品代理人在發生違約時接管賬戶控制權的權利、賬戶維護義務以及受託人或抵押品代理人對該銀行賬戶的直接信息權(包括定期報告餘額及變動))、「指定賬戶」，該賬戶的維護，以及其餘額的動用須遵守下文「強制贖回」一節所規定的本公司義務；
- 按盡力基準及在遵守適用法律、規則、法規、政策或措施並取得所有相關監管、司法及／或政府批准的情況下，有關[編纂]全部股份的第一留置權或抵押；及
- 在遵守適用法律、規則、法規、政策或措施並取得所有相關監管、司法及／或政府批准的情況下，有關指定在岸賬戶的抵押。

本公司不得並須促使其附屬公司不會出售全部或任何部分抵押品，除非有關出售為以公平市價按公平條款進行，並符合新票據契約所載有關抵押品的詳細規定，而有關出售的任何所得款項淨額須根據下文「強制贖回」一節所規定的條款動用。

消極擔保

本公司承諾，只要仍有任何新票據尚未償還，其將不會，且將確保其受限制附屬公司不會，對指定資產(以本公司或本公司的受限制附屬公司持有的該等指定資產為限)設立或允許在該等指定資產上存續任何擔保權益(除非該擔保權益在重組支持協議生效日期之前已經存在，並根據新票據契約的條款明確披露或獲允許)，除非(i)該擔保權益於誠信善意原則下就建設或營運有關資產而設立，前提是該擔保權益而獲得的任何融資所得款項應僅用於該資產的建設或營運；(ii)新票據獲得該擔保權益的等比例擔保，或(iii)該擔保權益來自法律、規則或法規、政府政策或實施或其他政府措施或法律效力。

強制贖回

於若干情況下**強制贖回新票據**
 於發生以下事件(各自為一項「**強制贖回事項**」)時，本公司須按下列方式贖回新票據：

#	強制贖回事項	贖回金額	強制贖回期限
(1)	指定資產處置 ：一項或多項指定資產(如附表二所列)發生任何出售、租賃、許可、轉讓或處置	該指定資產處置所得的代價淨額的75% (「 指定資產處置所得款項 」)	在該強制贖回事件發生後45個營業日內，前提是須遵守適用的法律、規則、法規、政策或措施，並獲得所有相關的監管、司法及／或政府批准
(2)	償還應收款項 ：任何應收款項的任何處置、支付或償還(部分或全部)及／或免除	處置或支付或償還該等應收款項的所得款項淨額的100%，或免除該等應收款項的代價的100% (「 應收所得款項 」)	
(3)	新項目銷售 ：對一個或多個新項目進行的任何出售、租賃、許可、轉讓或處置，包括通過發行、出售、轉讓、租賃、許可或處置相關實體(其主要資產為該新項目，無論該新項目是否由該實體直接或間接持有)的股本的方式	該新項目銷售所得的代價淨額的20% (「 指定新項目銷售所得款項 」)	

本公司應(並應促使本集團的相關成員公司)在收到任何指定資產處置所得款項、應收所得款項及任何指定新項目銷售所得款項(統稱「指定所得款項」)後,迅速並無論如何須在收到後的5個營業日內,盡合理最大努力將該等指定所得款項存入指定賬戶,前提是須遵守適用的法律、規則、法規、政策或措施,並獲得所有相關的監管、司法及/或政府批准。本公司應(並應促使本集團的所有成員公司)盡合理最大努力獲得該等批准。

本公司應促使本公司的一間中國附屬公司(經過特別小組批准的「在岸核准實體」)在中國的一家信譽良好的銀行以該在岸核准實體的名義開立一個賬戶(該銀行為「在岸賬戶銀行」,該賬戶為「指定在岸賬戶」)。倘若本公司因缺乏所需的監管、司法及/或政府批准(在盡合理最大努力嘗試取得該等批准後)而無法在收取任何指定資產處置所得款項或指定新項目銷售所得款項後5個營業日內將之存入指定賬戶,本公司應立即確保在指定在岸賬戶存入一筆等於指定資產處置所得款項或指定新項目銷售所得款項(視情況而定)的款項(前提是須遵守適用的法律、規則、法規、政策或措施,並獲得所有相關的監管、司法及/或政府批准),以便在獲得所有相關的監管、司法及/或政府批准後,在實際可行的情況下盡快將該等款項進一步轉入指定賬戶。

指定在岸賬戶應受特別小組與本公司之間協定的賬戶控制條款約束。

儘管有上述規定,本公司仍可使用指定所得款項,以透過(a)公開市場要約或(b)逆荷蘭式拍賣的方式購回新票據,每種情況下均按到期日的先後次序,以相等於當時市價的最低購買價先購回到期日最短的新票據。本公司將於任何有關回購完成前發佈公告。

倘本公司於強制贖回限期當日或之前已或促使已根據上述規定贖回或購回新票據,則有關贖回或購回金額將自贖回金額中扣除,而本公司並無責任於該強制贖回限期前贖回有關已扣除贖回金額的新票據。倘為有關強制贖回而預留的任何款項於相關強制贖回事項發生後的45個營業日內仍未使用(「未使用指定所得款項」),本公司須使用所有未使用指定所得款項,按到期日的時間順序以面值連同應計利息贖回新票據。

截至重組生效日期,本公司的任何關聯方或任何許可持有人均不得持有任何新票據,而本公司須促使其任何關聯方或任何許可持有人可能購入的任何新票據予以註銷,且不得根據本「強制贖回」一節的條文贖回。

所有以上述方式購回及／或贖回的新票據須予註銷。

就本條款書而言：

「**關聯方**」就任何人士而言，指(1)無論現在或未來，直接或間接控制該人士、由該人士直接或間接控制，或直接或間接與該人士受共同控制之任何其他人士；(2)身為該人士或該人士任何附屬公司或本釋義第(1)項所指任何人士之任何附屬公司之董事或高級職員之任何其他人士；或(3)身為第(1)或第(2)項所述一名人士之配偶或任何如配偶般同居之人士、子女或繼子女、父母或繼父母、兄弟、姊妹、繼兄弟或繼姊妹、配偶之父母、孫子女、祖父母、叔父(姑丈、伯父、舅父、姨丈)、嬸嬸(姑母、伯母、舅媽、姨媽)、侄兒(外甥)、侄女(外甥女)之任何其他人士。就本釋義而言，「**控制**」(包括「**控制**」、「**受控制**」及「**受共同控制**」等詞之涵義)一詞應用於任何人士時，指直接或間接擁有權力指示或指令指示管理層及有關人士之政策(不論為透過擁有具投票權之證券、合約或其他方式)。

「**代價淨額**」指本公司直接或間接透過其受限制附屬公司應得及實際收到的所得款項淨額。

「**所得款項淨額**」指：

- (a) 就任何指定資產處置而言，該指定資產處置的現金所得款項(為免生疑，包括因任何出售、租賃、許可、轉讓或處置構成抵押品或其組成部分的任何資產(應收款項除外)而支付或應付的任何現金)，扣除：
- (1) 與該指定資產處置直接相關的實際經紀佣金、土地及建築相關成本、項目設計與開發費用、營運成本及其他必要開支(包括專業人士的費用及開支)；
 - (2) 於不考慮本公司及其受限制附屬公司整體綜合經營業績的情況下，合理、真誠地就因該指定資產處置而產生的所有稅費(無論該等稅費是否將實際支付或應付)計提撥備；
 - (3) 中國政府機構及／或根據中國適用法律、規則、法規、政策或措施規定或要求存入指定賬戶或用於其他用途的任何款項，而該款項不可由本公司自由轉讓或處置；

- (4) 於該指定資產處置時尚未償還的債項或任何其他負債或債務(對本公司任何關聯方或任何許可持有人的債項或任何其他負債或債務除外)，而該等債項或任何其他負債或債務(x)以該指定資產處置項下直接或間接出售的財產或資產的留置權作抵押，(y)乃為支付相關指定資產的開發開支、項目管理費用及／或行政費用而適當合理產生，或(z)因該指定資產處置而須支付；及
- (5) 由本公司或任何受限制附屬公司合理、真誠提供的適當款項，作為與該指定資產處置相關的任何負債的儲備，最高金額由本公司與特別小組協定，包括但不限於與該指定資產處置相關的退休金及其他離職後福利負債、與環境事宜相關的負債、任何彌償責任下的負債、土地成本、項目設計成本及其他營運成本；及
- (b) 就任何新項目銷售而言，向開發該新項目的項目公司股東進行的分派(無論是作為股息或是償還股東貸款)。

「**新項目**」指於任何房地產中的任何權益(包括於持有該房地產的任何相關實體的股本中的任何直接或間接權益)，而土地及／或土地使用權的相關部分收購於重組支持協議生效之日後完成。

「**許可持有人**」指以下任何或所有人士：

- (1) 歐宗榮先生、歐國強先生及歐國偉先生；
- (2) 第(1)款所述人士的任何關聯方(關聯方定義第(2)或(3)款所界定的關聯方除外)；
- (3) 第(1)項所列人士的遺產、信託及任何直系親屬，或上述任何人士的法定代表人；及
- (4) 由第(1)、(2)及(3)款所述人士擁有80%或以上股本及表決權股份(或如為信託，則為實益權益)的任何人士。

「**季度日期**」指每個曆年的三月三十一日、六月三十日、九月三十日及十二月三十一日。

「**房地產**」指土地及土地使用權部分，以及該部分土地或土地使用權的任何建築物、固定裝置及在建工程。

<p>受控賬戶</p>	<p>就任何新項目的每1美元投資(包括但不限於對主要資產為該新項目的任何受限制附屬公司股本的任何投資)(「新項目投資」)而言，本公司應於作出該投資之日後10個營業日內將等值美元金額存入受控賬戶。</p> <p>上述義務應：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 於基準日第三週年日後不再適用； ● 於基準日第三週年日前暫停執行，前提是達成以下兩個條件： <ul style="list-style-type: none"> (1) 本公司書面通知受託人，表示不可撤銷地放棄選擇支付任何實物利息的權利；及 (2) 新票據不存在持續違約事件。 <p>於本公司全數償還、贖回及／或購回第一系列新票據前，本公司僅可選擇按其選擇的時間及方式將受控賬戶內的資金用於：(i)購回或贖回第一系列新票據；(ii)支付第一系列新票據項下的到期利息及／或本金；(iii)以其他方式履行第一系列新票據項下的付款義務。</p> <p>於本公司全數償還、贖回及／或購回第一系列新票據後，本公司僅可選擇按其選擇的時間及方式將受控賬戶內的資金用於：(i)購回或贖回其他系列新票據；(ii)支付其他系列新票據項下的到期利息及／或本金；或(iii)以其他方式履行其他系列新票據項下的付款義務。</p>
<p>資料承諾</p>	<p>將與特別小組於全式正式文件內磋商的慣常資料承諾，包括為實施及監測新票據的條款(包括上文「強制贖回」一節所述條款)的執行情況所需的任何資料承諾。</p> <p>本公司應向受託人提交並向持有人(或其代名人)提供以下資料：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 有關在岸重組進展、新項目投資(只要向受控賬戶存入款項的義務仍適用)及期間發生的任何強制贖回事項的季度更新，惟倘該資料包含或構成重大非公開資料，本公司應立即公開披露(無論如何應於提供該等更新之前公開披露)該重大非公開資料；及 ● 以特別小組與本公司商定的格式按季度將予提供的證明，證明(a)該財務季度收到的任何指定資產處置所得款項、應收所得款項及任何指定新項目銷售所得款項；(b)已用於強制贖回的金額；及(c)截至相關季度日期的受控賬戶、指定賬戶及指定在岸賬戶的餘額。

監察	<p>本公司將聘請一名經特別小組批准的白名單會計師(「監察會計師」)，以證明其遵守與任何指定資產處置、應收款項償還、新項目銷售、指定賬戶、指定在岸賬戶及受控賬戶有關的所有義務(包括但不限於向該等賬戶存入款項的義務)，詳見「強制贖回」及「受控賬戶」章節。</p>
選擇性贖回	<p>就各系列新票據而言，於該等新票據的有效期內，本公司有權隨時按面值加上截至但不包括相關贖回日期該等被贖回新票據的任何應計及未付現金利息，贖回全部或部分該等新票據，惟在僅贖回部分新票據的情況下，贖回所得款項應首先用於按到期日順序按面值加上截至但不包括相關贖回日期該等被贖回新票據的任何應計及未付利息(不論是現金利息或實物利息)，按比例贖回新票據(到期日最短的新票據應首先購回)。本公司將於任何有關贖回之前發佈公告。</p> <p>本公司應促使其任何關聯方或任何許可持有人收購的任何新票據應予註銷且不得根據本「選擇性贖回」一節的條文予以贖回。</p>
經持有人同意修訂	<p>修訂條文將與二零二四年九月票據類似，惟須要二零二四年九月票據本金總額100%持有人同意的修訂、修改或豁免，僅需獲得當時未償還新票據相關系列本金總額不少於75%持有人同意即可。</p>
契諾	<p>本公司與特別小組將予協定的慣常契諾。</p> <p>此外，本公司須於各曆月結束後五個營業日內自願公佈其未經審核經營數據(應包括本集團的合約銷售總額以及本集團應佔其合營企業及聯營公司的合約銷售金額)。</p>
受託人及抵押品代理人	<p>本公司將從特別小組與本公司將予協定的白名單中為新票據挑選受託人及抵押品代理人。</p>

轉讓限制	<p>新票據及新擔保不會根據一九三三年美國證券法(經修訂)(「證券法」)或美國任何州或其他司法權區任何證券法登記，且除根據證券法登記規定獲豁免登記或不受該等登記規定所規限的交易外，概不可在美國境內(定義見證券法S規例(「S規例」))提呈發售或銷售。</p>
違約事件	<p>將於詳細的最終文件內與特別小組商定的慣常違約事件，惟(i)截至原發行日期存在的任何事件或情況不適用違約事件，(ii)於基準日第三個週年日當日或本公司不可撤回地放棄有關支付實物利息的選擇權當日(以較早者為準)之前，未能支付任何現金利息並不構成一項違約事件(倘於有關現金利息到期日後90日內予以支付)，及(iii)於基準日第三個週年日當日或之後，未能支付任何現金利息並不構成一項違約事件(倘於有關現金利息到期日後30日內予以支付)。</p> <p>未能於重組生效日期後六個月內支付基本工作費用並不構成新票據項下違約事件。</p>
形式、面值及登記	<p>新票據將僅會以全面記名形式發行，且初始由一張或多張全球證書發行。新票據最小面值將為1,000美元，超出最小面值者將僅會按1美元的整數倍發行。</p>
上市	<p>本公司將就新票據於新加坡證券交易有限公司或其他國際認可交易所上市及報價作出申請。</p> <p>本公司將盡合理最大努力，確保新票據於重組生效日期或之後盡快上市，無論如何不遲於原發行日期起計一個月。</p>
規管法律及司法權區	<p>新票據、新擔保及新票據契約將受紐約州法律規管並按其詮釋。</p> <p>位於紐約市曼哈頓區的美國聯邦法院及紐約州法院具有非排他性管轄權，可解決新票據、新擔保及新票據契約可能產生或與之相關的任何爭議。</p> <p>擔保文件將受相關司法權區的法律規管。</p>

附表I
範圍內債務

A. 有關範圍內債務計劃

- (1) 由本公司合營企業ZhenAn Glory Investment Limited發行由本公司擔保於二零二二年三月到期年息5.95%的紐約法律監管優先票據(「二零二二年三月票據」)。於本條款書日期，二零二二年三月票據尚未償還本金總額為7,000,000美元；
- (2) 由本公司發行於二零二二年四月到期年息5.98%的紐約法律監管優先票據(「二零二二年四月票據」)。於本條款書日期，二零二二年四月票據尚未償還本金總額為23,361,000美元；
- (3) 由本公司發行於二零二二年六月到期年息7.125%的紐約法律監管優先票據(「二零二二年六月票據」)。於本條款書日期，二零二二年六月票據尚未償還本金總額為人民幣10,020,000元；
- (4) 由本公司發行於二零二二年八月到期年息8.70%的紐約法律監管優先票據(「二零二二年八月票據」)。於本條款書日期，二零二二年八月票據尚未償還本金總額為29,777,000美元；
- (5) 由本公司發行於二零二二年九月到期年息6.50%的紐約法律監管優先票據(「二零二二年九月票據」)。於本條款書日期，二零二二年九月票據尚未償還本金總額為31,239,000美元；
- (6) 由本公司發行於二零二三年三月到期年息8.00%的紐約法律監管優先票據(「二零二三年三月美元票據」)。於本條款書日期，二零二三年三月美元票據尚未償還本金總額為728,623,000美元；
- (7) 由本公司發行於二零二三年三月到期年息8.00%的紐約法律監管優先票據(「二零二三年三月人民幣票據」)。於本條款書日期，二零二三年三月人民幣票據尚未償還本金總額為人民幣1,589,980,000元；
- (8) 由本公司發行於二零二三年五月到期年息9.15%的紐約法律監管優先票據(「二零二三年五月票據」)。於本條款書日期，二零二三年五月票據尚未償還本金總額為300,000,000美元；
- (9) 由本公司發行於二零二三年九月到期年息8.30%的紐約法律監管優先票據(「二零二三年九月票據」)。於本條款書日期，二零二三年九月票據尚未償還本金總額為200,000,000美元；
- (10) 由本公司發行於二零二四年三月到期年息8.35%的紐約法律監管優先票據(「二零二四年三月票據」)。於本條款書日期，二零二四年三月票據尚未償還本金總額為200,000,000美元；

- (11) 由本公司發行於二零二四年四月到期年息7.875%的紐約法律監管優先票據(「二零二四年四月票據」)。於本條款書日期，二零二四年四月票據尚未償還本金總額為290,000,000美元；
- (12) 由本公司發行於二零二四年九月到期年息7.10%的紐約法律監管優先票據(「二零二四年九月票據」)。於本條款書日期，二零二四年九月票據尚未償還本金總額為340,000,000美元；
- (13) 由本公司發行於二零二五年二月到期年息7.35%的紐約法律監管優先票據(「二零二五年二月票據」)。於本條款書日期，二零二五年二月票據尚未償還本金總額為350,000,000美元；
- (14) 由本公司發行於二零二六年一月到期年息6.63%的紐約法律監管優先票據(「二零二六年一月票據」)。於本條款書日期，二零二六年一月票據尚未償還本金總額為400,000,000美元；
- (15) 由本公司發行於二零二六年八月到期年息6.70%的紐約法律監管優先票據(「二零二六年八月票據」)，連同二零二二年三月票據、二零二二年四月票據、二零二二年六月票據、二零二二年八月票據、二零二二年九月票據、二零二三年三月美元票據、二零二三年三月人民幣票據、二零二三年五月票據、二零二三年九月票據、二零二四年三月票據、二零二四年四月票據、二零二四年九月票據、二零二五年二月票據及二零二六年一月票據，統稱(「現有票據」)。於本條款書日期，二零二六年八月票據尚未償還本金總額為300,000,000美元；
- (16) [編纂]；
- (17) [編纂]；
- (18) [編纂]；
- (19) [編纂]；
- (20) [編纂]；及
- (21) 向計劃債權人寄發說明函件前，本公司可不時全權酌情決定將本公司其他金融債務(有關其他金融債務統稱「額外計劃範圍內債務」，額外計劃範圍內債務的本金總額稱為「額外金額」)指定為計劃範圍內債務。額外金額不得超過[編纂]。

B. 永續證券

- (22) 本公司已發行受英國法律規管的優先永續資本證券(「永續證券」，連同現有票據及現有貸款，統稱「範圍內債務」)。於本條款書日期，永續證券的未償還本金總額為200,000,000美元。

附表II
指定資產清單

[編纂]