

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。本公告並非亦不構成在美國或在根據其證券法進行登記或取得資格前要約購買或出售任何證券或招攬購買或出售任何證券的要約或銷售任何證券即屬違法的任何其他司法權區進行該等要約或招攬的任何部份。本公告所述的證券並未亦不會根據1933年美國證券法登記，在未經登記或獲豁免登記的情況下不得在美國境內發售、出售或以其他方式轉讓。在美國公開發售的任何證券均將透過售股章程進行，售股章程可從本公司獲得，其中包含有關本公司及管理層的詳細資料以及財務報表。本公司無意在美國登記本公告所述任何發售的任何部份。



COUNTRY GARDEN HOLDINGS COMPANY LIMITED

碧桂園控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2007)

境外債務重組及業務發展的最新情況

本公告乃由碧桂園控股有限公司(「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條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部之內幕消息條文(定義見上市規則)而作出。

茲提述本公司日期為2023年10月10日、2024年1月16日、2024年4月7日、2024年6月27日及2024年9月30日有關(其中包括)本公司尋求整體方案來解決本集團重大境外債務的公告(統稱「該等公告」)。除另有指明外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

1. 債務重組的最新情況

(a) 制訂整體方案的進展

本公司欣然宣佈其重組提案(「**重組提案**」)的關鍵條款，及其已與由七家知名銀行(均為本集團長期業務夥伴)組成的協調委員會(「**協調委員會**」)達成共識，此提案構成進一步談判和具體文件的框架，旨在成功落實本集團的境外債務重組。此進展標誌著本公司在成功落實重組方面的重要里程碑。本公司對協調委員會及其顧問的持續支持和參與表示感謝，並希望向市場更新重組提案的指示性條款以及在制定整體方案以應對其境外流動性問題方面所取得的進展。

倘落實，重組提案將使本集團實現大幅去槓桿化，目標是減少債務最多116億美元。此亦包括將到期時間延長至最多11.5年以及降低融資成本，目標是將加權平均借貸成本從重組前的每年約6%降低至重組後的每年約2%。據此，本集團將擁有更具可持續性的資本結構，使其能夠專注於交付住房、繼續業務運營、保持資產價值及落實其認為最有潛力為所有利益相關者實現價值最大化的業務及資產出售策略。本公司對若干銀行對長期支持本公司應對當前挑戰所表現出的興趣感到特別高興。此外，本公司的控股股東正在考慮將本集團未償還本金總額11億美元的現有股東貸款轉換為本公司或附屬公司的股份，具體條款有待協定。此提案再次體現了控股股東對本集團長遠成功的信心。

協調委員會由共同持有或控制本公司三筆銀團貸款(未償還本金總額為36億美元)(「**現有銀團貸款債務**」)未償還本金額約48%的貸款人組成。協調委員會支持本公司持續努力落實重組，並願意與本公司合作，確保本集團繼續其業務，將干擾降到最低。本公司認為，重組提案為其他境外債務重組提供了框架。

本公司及其顧問一直積極與其他境外債權人及其各自的顧問就重組提案進行建設性對話。這包括與合共持有或控制本集團發行的美元優先票據及港元可換股票據(未償還本金總額為103億美元)(「**現有債券債務**」)未償還本金額約30%的若干持有人(「**專案小組**」)合作。本公司謹向專案小組、其他債權人及其顧問的持續支持及參與表示感謝。

(b) 重組提案的關鍵條款

重組提案的關鍵條款概述如下：

- (i) 重組提案針對本公司在現有債券債務、現有銀團貸款債務以及由本公司借入或擔保的若干其他貸款融資(統稱「**範圍內債務**」)下的境外債務。
- (ii) 重組提案擬給予範圍內債務的持有人／貸款人(統稱「**債權人**」)五(5)個經濟選項(統稱及各稱「**選項**」)，以將其範圍內債務轉換為現金(通過要約回購)、強制性可轉換債券、不同票據(「**新票據**」)及／或貸款融資(「**新貸款**」，連同新票據統稱「**新債務工具**」)，向債權人提供以下架構：(1)在交易的生效日(「**重組生效日**」)將債權人所持相關範圍內債務通過要約回購出售予本公司，以換取現金，價格較該等範圍內債務的面值存在折讓；(2)純粹股權化(以強制性可轉換債券(最終到期日為2025年6月30日(「**參考日期**」)後3.5年)的形式)；(3)年期延長及部份股權化(以強制性可轉換債券(最終到期日為參考日期後7.5年)及票據及／或貸款融資的形式)；(4)年期延長並設有本金削減(以票據及／或貸款融資的形式，最終到期日為參考日期後9.5年)；及(5)僅延長到期日，不設本金削減(以票據及／或貸款融資的形式，最終到期日為參考日期後11.5年)，以配合債權人的不同偏好及需要。若干選項將設有上限。
- (iii) 此外，重組提案擬通過結合在重組生效日預付現金及債務工具補償現有銀團貸款債務下的貸款人，以換取該等貸款人釋放其對就2023年7月

有關若干現有銀團貸款債務再融資而獲得的有關若干擔保的權利。這將使本公司能夠在所有新債務工具中分享受該擔保規限的若干資產的利益。

- (iv) 本公司尋求透過對本公司綜合資產負債表進行去槓桿化(目標債務削減約116億美元)及設計可持續的攤銷時間表，解決範圍內債務下的境外債務總額，以為本公司提供健康的資本架構。因此，選項包含本金削減及股權化的原素。本公司指出，各種選項的概約本金削減百分比將如下文載列：

選項	債務削減(%)
選項1(現金回購)	最少90%本金削減
選項2(僅強制性可轉換債券)	100%股權化
選項3(強制性可轉換債券及新債務工具)	67%股權化
選項4(新債務工具)	35%本金削減
選項5(新債務工具)	無(此選項適用於選擇無本金削減的債權人)

- (v) 大部份新債務工具的攤銷時間表將分攤為數年，年期從參考日期起計介乎7.5年至11.5年。根據具有股權化及／或本金削減原素的選項發行的新債務工具的加權平均年期將較根據不設本金削減的選項發行的新債務工具的加權平均年期為短。
- (vi) 新債務工具的票面利率將因應不同選項而異。相對不設本金削減的選項，根據具有本金削減或股權化原素的選項發行的新債務工具的票面利率將相對較高。新債務工具將包括實物支付機制，倘本公司選擇實物支付，則適用的票息將按較高利率累計。所有新債務工具均將受惠於信用支持計劃，其中涉及(i)本集團若干附屬公司的保證及股份質

押；(ii)指定項目及資產組合的現金清償；及(iii)潛在的其他信用增強形式，各方仍在就以上各項進行磋商。

- (vii) 此外，作為重組提案的一部份，本公司控股股東正在考慮進一步對本公司的資產負債表進行去槓桿化，其中包括將其於2021年12月至2023年9月期間向本公司提供未償還本金總額為11億美元的股東貸款（「股東貸款」）部份股權化。股東貸款的原本目的是在融資面臨挑戰的時期為本公司的資金需求提供支持。

為免生疑問，截至本公告日期，本公司與專案小組、協調委員會及其他債權人仍在磋商重組提案的確實條款，各方尚未就重組提案訂立任何具法律約束力的協議。本公司預期將繼續與債權人進行積極及建設性的對話，並保持積極態度，以在切實可行的情況下盡快落實重組提案的條款。為此，本公司將繼續適時向所有利益相關者提供有關重組提案的重大進展。

2. 業務發展的最新情況

土地儲備及項目概況

截至2023年12月31日，本集團控制超過3,000個開發項目，可售合同總面積介乎9,000至9,200萬平方米。該等項目包括(i)包括馬來西亞、泰國、澳洲、印尼、美國、印度、香港、英國及紐西蘭9個國際市場的29個開發項目，及(ii)位於中國內地的超過2,900個境內開發項目。此外，本公司亦有約130至140萬個車位可供出售。

債務概況

截至2023年12月31日，就境外債務而言，本集團有應佔有息負債總額（不包括應計利息）約164億美元，其中包括現有債券債務的未償還本金額約103億美元、現有銀團貸款債務的未償還本金額約36億美元、股東貸款的未償還本金額約11億美元及其他有擔保及無擔保債務的未償還本金額約14億美元。

注意：本公告所載資料僅基於本公司管理層參照其目前可得的資料(該等資料未經本公司核數師審核)並根據一系列假設而作出的初步評估。本集團截至2023年12月31日止年度的實際年度業績可能與本公告所披露者有所不同。

本公司證券持有人及潛在投資者務請參閱本公司將於適當時候刊發的截至2023年12月31日止年度的年度業績公告。

境內集團現金流量

在2024年至2039年的預測期內，本集團可用於境外分配的預計淨現金盈餘估計介乎人民幣200至250億元。此淨現金盈餘乃計及2024年至2039年的預測期內本集團超過2,900個境內開發項目的累計應佔槓桿自由現金流量總額，以及出售非核心資產(包括若干城市更新項目、商業物業、金融投資及其他境內少數權益金融投資)的所得款項，經扣除同期的境內經營費用及集團層面的境內債務後由本集團預測得出。

上文境內業務的預測未來現金流量乃基於各種預測假設，包括但不限於以下各項：

- (a) 在境內房地產市場逐漸復甦的情況下，本集團能夠維持持續經營狀況及正常業務營運；
- (b) 本集團境內項目的平均售價將在2025年經歷低個位數的輕微下降，然後在2026年至2032年實現中低個位數增長。預期2033年增長將穩定在低個位數水平；
- (c) 現金流量預測僅基於本集團現有項目，不包括未來可能獲得的任何潛在新開發項目；
- (d) 本集團所有可出售資源(包括其商業物業(例如酒店及商業綜合體)、城市更新項目及其他金融資產)預計將在2025年至2033年變現；及
- (e) 假設3.5%的年利率適用於本集團的境內項目層面債務。

境外集團現金流量

本集團的境外資產包括由境外附屬公司持有的29個國際開發項目及若干少數權益金融投資，包括珠海萬達商業管理集團有限公司的股權及由全資附屬公司CGVC Company Limited實益持有的11項少數權益股權投資。

截至2024年8月，本公司估計在2024年至2040年期間，29個國際開發項目產生的累計應佔槓桿自由現金流量總額預計介乎26至30億美元。該估計已計及現有項目層面現金、土地成本、建築成本、市場推廣及經營費用、償債、稅項及境外集團層面經營費用。

本公司正在出售其境外少數權益金融投資，並已就此取得重大進展。截至本公告日期，約1.4億美元的出售收益已存入(或計劃存入)用於重組提案的指定賬戶。在2025年1月至2033年的預測期間內，本公司預期透過出售該等少數權益金融投資籌集約6至8億美元的淨出售收益。本公司致力在重組提案完成後使用該等出售收益為重組提案提供資金及支持新債務工具下的償債責任。

注意：上文所載現金流量預測由本公司在2024年8月及2024年九月初編製，乃基於當時可得的資料及包括上文所載的一系列假設的初步評估，並非基於經本公司核數師或審核委員會審閱或審核的任何數據。為免生疑問，境內現金流量預測乃在2024年9月底及2024年10月初作出任何國家政策公佈前編製。本公司目前正在評估該等政策對本集團境內現金流量的潛在影響，並就此與專案小組及協調委員會的顧問進行積極討論。

謹請注意，有關資料或上述假設的任何變更均可能對現金流量預測產生重大不利影響。本公告所載現金流量預測不構成本集團損益的預測或估計。此外，此資料未經本公司核數師或審核委員會審核或審閱，且或會作出調整。因此，本公司證券持有人及潛在投資者務請審慎對待此資料，因為實際現金流量結果可能與本公告所披露者不同，並於買賣本公司證券時審慎行事。

繼續暫停買賣

茲提述本公司日期為2024年3月28日及2024年4月2日的公告。應本公司的要求，本公司之股份已自2024年4月2日上午9時正於聯交所暫停買賣。本公司股份將繼續暫停買賣，直至另行通知為止。

本公司股東、證券持有人及其他投資者切勿僅倚賴本公告所載資料，於買賣本公司證券時務請審慎行事。如有疑問，建議本公司股東、證券持有人及其他投資者向其本身的專業或財務顧問尋求專業意見。

承董事會命
碧桂園控股有限公司
總裁兼執行董事
莫斌

中國廣東省佛山市，2025年1月9日

於本公告日期，本公司的執行董事為楊惠妍女士(主席)、莫斌先生(總裁)、楊子瑩女士、程光煜博士及伍碧君女士。本公司的非執行董事為陳翀先生。本公司的獨立非執行董事為韓秦春博士、王志健先生及脫脫先生。