

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的旭輝控股(集團)有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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，概不就因本通函全部或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。

本通函並非且並不構成於美國或任何其他司法權區根據任何有關司法權區證券法登記或合資格前有關要約、遊說或銷售屬違法的購買或出售任何證券的要約或要約購買或出售有關證券的遊說一部分。本通函所述證券未曾亦不會根據一九三三年美國證券法登記，未辦理登記或未獲豁免登記前，不得在美國境內發售、出售或以其他方式轉讓。於美國公開發售任何證券將以發售章程形式進行，有關發售章程可向本公司獲取，並將載有關於本公司及其管理層以及財務報表的詳盡資料。本公司無意於美國登記本通函所述任何發售的任何部分。



CIFI Holdings (Group) Co. Ltd.

旭輝控股(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00884)

(債務股份代號：05261、40316、40464、40519、40681、40682)

(1)就重組可能進行的交易，涉及(其中包括)：

(A)根據特別授權發行強制性可轉換債券

(包括有關向茂福及RAIN-MOUNTAIN發行強制性可轉換債券的關連交易)；

(B)有關根據特別授權發行股東貸款轉換股份的關連交易；

(C)採納股份獎勵計劃；

(D)授出獎勵；

(E)增加法定股本；

(F)終止現有股份計劃；

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



董事會函件載於本通函第10至53頁，而獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本通函第54至55頁，當中載有獨立董事委員會的建議。獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問創富融資有限公司之函件載於本通函第56至109頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司謹訂於二零二五年十月三十一日(星期五)上午十時正假座中國上海市閔行區申虹路1088弄39號旭輝中心二樓簽約室舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第137至140頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.cifi.com.cn>)。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按照隨附代表委任表格印備的指示儘快填妥表格，且無論如何不遲於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前交回本公司於香港的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，閣下仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。

香港，二零二五年十月十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	10
獨立董事委員會函件	54
獨立財務顧問函件	56
附錄一 — 股份獎勵計劃概要	110
附錄二 — 一般資料	126
股東特別大會通告	137

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，下列詞語具有以下涵義：

「實際售價」	指	根據股份獎勵計劃歸屬獎勵時出售獎勵股份之實際價格(扣除經紀佣金、聯交所交易費、證監會交易徵費及任何其他適用成本)
「債券持有人小組」	指	本公司境外票據持有人特別小組
「其他證券交易所」	指	當股份並非於聯交所上市及買賣時，股份當時於其他國際認可證券交易所上市或報價或買賣之主要證券交易所或證券市場
「該等公告」	指	本公司日期為二零二四年九月二十七日、二零二四年十月二十一日、二零二四年十月二十八日、二零二四年十一月二十八日、二零二五年三月十八日、二零二五年四月十三日、二零二五年四月二十九日、二零二五年五月七日、二零二五年六月四日、二零二五年六月二十七日、二零二五年十月十四日及二零二五年十月十六日有關就重組可能進行之交易之公告
「細則」	指	經不時修訂、補充或以其他方式更改的本公司組織章程細則
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「獎勵」	指	董事會以受限制股份單位的形式授予經選定參與者的獎勵，以獎勵股份或獎勵股份的現金實際售價的形式歸屬，由董事會根據股份獎勵計劃規則的條款決定
「獎勵函件」	指	具有本通函附錄一賦予該詞的涵義
「獎勵期」	指	自重組生效日期起計十年期間
「獎勵股份」	指	在獎勵中授予經選定參與者的股份
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開放進行證券交易的任何日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島

釋 義

「結算系統」	指	歐洲清算銀行及明訊銀行之一或兩者及其各自的提名人或繼任人以及任何其他為類似目的而設計的系統(視情況而定)
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「協調委員會」	指	本公司境外銀行貸款人的協調委員會
「本公司」	指	旭輝控股(集團)有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東集團」	指	包括茂福、鼎昌有限公司、卓駿有限公司、Rain-Mountain、Towin Resources Limited、林中先生、林偉先生及林峰先生，以及彼等各自緊密聯繫人
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「法院」	指	香港高等法院及任何有權受理其上訴的法院
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零二五年十月三十一日(星期五)上午十時正假座中國上海市閔行區申虹路1088弄39號旭輝中心二樓簽約室召開及舉行的股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，大會通告載於本通函第137至140頁

釋 義

「合資格人士」	指	任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)或本集團僱員(無論全職或兼職,包括根據股份獎勵計劃獲授獎勵作為與本集團訂立僱傭或服務合約的誘因的人士),而董事會全權酌情認為其對本公司的業務及營運以及本公司在重組生效日期後履行新文據項下的義務已經作出或將繼續作出重大貢獻;然而,(a)於重組生效日期已從本集團離職或正在履行其通知期的本集團任何僱員或董事;(b)倘任何個人居住於根據股份獎勵計劃授出、接納或歸屬獎勵為當地法律及法規所不容許之地方,或董事會認為遵守當地適用法律及法規需要或適宜將該名個人排除在外;及(c)屬於服務供應商,則該人士無權參與股份獎勵計劃,因此該人士應排除於合資格人士一詞之外
「現有債務」	指	81億美元,即該計劃擬處理的本公司及現有債務義務人之債務
「現有債務義務人」	指	本公司、現有債務的附屬公司擔保人及抵押提供者
「授出事項」	指	根據股份獎勵計劃(包括特別授權授出事項)向四名承授人授出2,441,286,035份獎勵
「授出日期」	指	向經選定參與者授出獎勵的日期,即獎勵函件日期
「承授人」	指	授出事項的承授人
「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	中國香港特別行政區

釋 義

「香港公司註冊處處長」	指	根據香港法例第622章公司條例委任的公司註冊處處長(包括任何副註冊處處長及／或助理註冊處處長或類似人士)
「增加法定股本」	指	建議透過增設額外30,000,000,000股未發行股份，將本公司法定股本由2,000,000,000港元(分為20,000,000,000股股份)增加至5,000,000,000港元(分為50,000,000,000股股份)
「獨立董事委員會」	指	由董事會成立之獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事(即張永岳先生、陳偉成先生及林采宜女士)組成，負責就(i)向茂福及Rain-Mountain發行強制性可轉換債券；及(ii)股東貸款轉股向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「創富融資」	指	創富融資有限公司，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，為獨立董事委員會及獨立股東就(i)向茂福及Rain-Mountain發行強制性可轉換債券；及(ii)股東貸款轉股的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上就有關(i)向茂福及Rain-Mountain發行強制性可轉換債券；及(ii)股東貸款轉股的決議案放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	並非本公司之關連人士，且獨立於本公司及本公司或其任何附屬公司之董事、主要行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自之聯繫人，亦與彼等概無關連的獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	二零二五年十月十三日，即本通函定稿前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂

釋 義

「強制性可轉換債券」	指	本公司根據強制性可轉換債券信託契據將於重組生效日期發行之零息有抵押擔保強制性可轉換債券
「強制性可轉換債券轉換價」	指	強制性可轉換債券普通轉換價或強制性可轉換債券觸發轉換價(如適用)
「強制性可轉換債券轉換股份」	指	強制性可轉換債券轉換時將予發行的股份
「強制性可轉換債券普通轉換價」	指	就強制性可轉換債券而言初步為每股1.6港元(可予調整)
「強制性可轉換債券特別授權」	指	股東將於股東特別大會上授予發行強制性可轉換債券轉換股份之特別授權
「強制性可轉換債券觸發轉換價」	指	就強制性可轉換債券而言初步為每股5.0港元(可予調整)
「強制性可轉換債券信託契據」	指	本公司、信託契據中列明的初始附屬公司擔保人與強制性可轉換債券受託人之間將訂立的信託契據，據此構成強制性可轉換債券
「強制性可轉換債券受託人」	指	Madison Pacific Trust Limited，提供代理及信託服務的獨立第三方服務提供者，根據強制性可轉換債券信託契據條款獲委任為債券受託人及抵押受託人，其須顧及強制性可轉換債券持有人作為一個類別的整體利益
「新票據」	指	本公司將於重組生效日期發行本金總額為2,664,982,189美元的美元計值有抵押票據
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「Rain-Mountain」	指	Rain-Mountain Limited，由本公司主要股東林峰先生(作為財產授予人)成立之家族信託Sun-Mountain Trust全資持有之公司
「記錄日期」	指	二零二五年五月二十八日營業時間結束(香港時間)後
「基準日期」	指	二零二五年六月三十日

釋 義

「相關收入」	指	所有來自己歸屬獎勵股份之現金收入(即就獎勵股份宣派及派付之現金股息), 不包括就該等現金收入所賺取並以信託形式為經選定參與者之利益而持有之任何利息, 不論該等已歸屬獎勵股份是否已轉讓予經選定參與者
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「重組」	指	本集團根據並擬主要透過該計劃實施的若干境外債務的財務重組
「重組文件」	指	實施重組所需的所有文件、協議及文據
「重組生效日期」	指	重組生效日期
「重組支持協議」	指	本公司與同意債權人(定義見該協議)訂立日期為二零二四年九月二十七日的重組支持協議
「返還股份」	指	根據股份獎勵計劃條款未歸屬及/或已失效的獎勵股份或根據股份獎勵計劃規則被視為返還股份的股份
「返還信託基金」	指	所有來自返還股份的現金收入(即就返還股份宣派及派付的現金股息)或根據股份獎勵計劃以其他方式獲得的現金收入, 在任何一種情況下, 均不包括就該等現金收入或其他收入所賺取及為股份獎勵計劃而以信託方式持有的任何利息
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「茂福」	指	茂福投資有限公司, 本公司之主要股東, 由林氏家族信託控制
「該計劃」	指	本公司與其若干債權人根據香港法例第622章公司條例第670、673及674條就實施重組而訂立之協議安排
「計劃債權人」	指	根據現有債務提出申索的債權人, 其申索乃該計劃的主體

釋 義

「計劃會議」	指	根據香港高等法院為批准該計劃而發出的命令召開的計劃債權人會議
「經選定參與者」	指	獲批准參與股份獎勵計劃及已獲授任何獎勵之任何合資格人士
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股份獎勵計劃」	指	本公司根據股份獎勵計劃規則擬採納之股份獎勵計劃
「股份獎勵計劃限額」	指	根據股份獎勵計劃授出之獎勵可予發行之股份總數，佔股東特別大會當日已發行股份總數(不包括庫存股份)之10%，惟如本通函進一步闡述獲股東另行批准則除外
「股份獎勵計劃限額參考日期」	指	股東根據上市規則批准股份獎勵計劃的日期
「股份獎勵計劃規則」	指	本通函附錄一所載有關股份獎勵計劃之規則，經不時修訂
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	茂福向Spectron提供之無息貸款，於最後實際可行日期之未償還本金總額為67,418,205美元
「股東貸款轉股」	指	股東貸款轉換為股東貸款轉換股份
「股東貸款轉換股份」	指	本公司將發行之1,314,654,997股新股份，惟須待股東貸款股權化協議項下條件達成後方可作實

釋 義

「股東貸款股權化協議」	指	茂福、Spectron及本公司訂立日期為二零二五年十月十五日之股東貸款股權化協議
「股東貸款特別授權」	指	股東將於股東特別大會上授出發行股東貸款轉換股份之特別授權
「特別授權授出事項」	指	向林中先生授出2,218,286,035份獎勵、向汝海林先生授出95,000,000份獎勵、向楊欣先生授出80,000,000份獎勵及向葛明先生授出48,000,000份獎勵，惟須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實
「Spectron」	指	Spectron Enterprises Limited，本公司之全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「收購守則」	指	證監會頒佈之公司收購及合併守則
「稅項」	指	具有本通函附錄一賦予該詞的涵義
「交易日」	指	聯交所或(視情況而定)股份在其他證券交易所上市或報價或買賣之主要證券交易所或證券市場開門營業之日子
「信託」	指	由受託人設立並依據信託契據(如有)組建並用於管理股份獎勵計劃的信託
「信託契據」	指	本公司與受託人就設立信託而訂立之信託契據(如適用，可不時重述、補充及修訂)
「受託人」	指	本公司為管理信託而委任的受託人
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣

釋 義

「歸屬日期」	指	由董事會不時釐定，獎勵(或部分獎勵)將歸屬於相關獎勵函件所載相關經選定參與者的一個或多個日期，除非根據股份獎勵計劃規則，被視為發生不同的歸屬日期。為免生疑問，根據股份獎勵計劃條件，任何獎勵之歸屬須取決於重組的生效及重組生效日期之發生
「歸屬通知」	指	具有本通函附錄一賦予該詞的涵義
「%」	指	百分比



CIFI Holdings (Group) Co. Ltd.

旭輝控股(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00884)

(債務股份代號：05261、40316、40464、40519、40681、40682)

執行董事：

林中先生(主席)

林偉先生(副主席)

汝海林先生(行政總裁)

楊欣先生(首席財務官)

葛明先生

註冊辦事處：

P.O. Box 309

Ugland House

Grand Cayman KY1-1104

Cayman Islands

獨立非執行董事：

張永岳先生

陳偉成先生

林采宜女士

香港主要營業地點：

香港

灣仔

軒尼詩道28號

太古廣場五座22樓

敬啟者：

(1)就重組可能進行的交易，涉及(其中包括)：

(A)根據特別授權發行強制性可轉換債券

(包括有關向茂福及RAIN-MOUNTAIN發行強制性可轉換債券的關連交易)；

(B)有關根據特別授權發行股東貸款轉換股份的關連交易；

(C)採納股份獎勵計劃；

(D)授出獎勵；

(E)增加法定股本；

(F)終止現有股份計劃；

及

(2)股東特別大會通告

1. 緒言

茲提述該等公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(a)根據強制性可轉換債券特別授權發行強制性可轉換債券之詳情(包括發行強制性可轉換債券轉換股份及向茂福及Rain-Mountain發行強制性可轉換債券)；(b)根據股東貸款特別授權發行股東貸款轉換股份之詳情；(c)股份獎勵計劃之詳情；(d)授出事項(包括特別授權授出事項)之詳情；(e)增加法定股本之詳情；及(f)股東特別大會通告。

2. 重組的背景及理由

重組的背景及理由

本集團為一家房地產開發商，主要在中國從事物業開發、物業投資及提供物業管理服務。與中國房地產行業的眾多公司一樣，本集團自二零二一年起在多方面受到中國房地產市場低迷的嚴重負面影響：

- (a) 融資政策收緊及銀行減少對房地產開發的貸款，導致中國房地產開發商獲得境內資金的渠道減少；
- (b) 中國經濟持續低迷、銀行減少對買家的按揭貸款、買家對未來收入及物業價格變動的憂慮，以及房地產開發商完成項目的能力，均導致同業及本集團的物業銷售減少；及
- (c) 由於上游房地產行業整體不景氣，本集團的其他業務亦受到類似的不利影響。境外資本市場對該等境內事件的負面反應，已限制本集團用於支付即將到期的未償還債務的資金來源。

在中國房地產行業面臨困境前，本集團的經營基本面及流動性一向穩健，並能履行到期的償債責任。然而，在上述因素綜合影響下：(a)本集團的財務狀況大幅惡化，本集團於最近兩個財政年度(即截至二零二四年十二月三十一日止年度及截至二零二三年十二月三十一日止年度)分別錄得虧損約人民幣6,326,000,000元及人民幣8,679,000,000元；及(b)本集團維持其現有資本結構的能力收到影響。

鑑於上述市況，並經全面考慮本集團可選擇的策略方案後，本集團認為就現有債務實施全面重組是對本集團所有利益相關者而言的最佳方案，並符合彼等的最佳利益。就此而言，本公司已採取積極措施制訂及實施重組。

董事會函件

除全面重組現有債務外，本集團亦曾探討其他方案以產生足夠現金流履行財務承擔，包括資產出售及股權融資。然而，鑑於不利市況，該等方案均難以落實且耗時甚久。本集團經營所處的中國房地產行業面臨的融資及營運環境惡化，導致本集團可用的融資方案及金額減少。

誠如本通函董事會函件「6.該計劃項下之現有債務」一節進一步詳述，現有債務包括：

- (a) 本公司借入之貸款，於二零二四年十二月三十一日之未償還本金總額約為23.1億美元，包括12項香港法律管轄之融資及一項中國法律管轄之融資；及
- (b) 本公司發行的票據，於二零二四年十二月三十一日的未償還本金總額約為44.9億美元，包括10個系列的紐約法律管轄票據、兩個系列的英國法律管轄可轉換債券合併為單一系列（「現有可轉換債券」）及一個系列的英國法律管轄永續資本工具（「現有永續證券」）。

重組

重組擬註銷現有債務並解除所有現有債務義務人的債務責任，作為交換條件，計劃債權人（受制裁的計劃債權人除外）可根據該計劃選擇一個或多個選項。該等選項既能滿足計劃債權人不同的偏好與需求，同時亦能建立一個經過本公司財務模型驗證、具備償付能力的經改善的資本結構。

因此，該計劃設有機制，在若干選項出現超額認購，或選擇該等選項的計劃債權人數量的過少以致無需或不宜承擔實施該選項的成本時，可公平及平等地重新分配計劃債權人的選項。

董事會函件

下表概述該計劃項下的選項，以及將於重組生效日期發行及訂立的新文據：

選項	於重組 生效日期的 現金付款	新文據類別	新文據 到期日	新文據利息 (年利率)	緊隨重組生效 日期後新文據 的本金額 (美元或選項5B 為人民幣等值 美元) ¹
1A	否	美元計價票據	二零二七年六月三十日，	0	138,915,424元
1B	否	美元計價貸款融資	可延長至二零二八年 六月三十日		0元
2A	是(即合共 2,631,489.38美元)	美元計價強制性可 轉換債券(即強制 性可轉換債券)	二零二九年六月三十日	0	1,693,430,026元
2B	是(即合共 5,936,130.63美元)	美元計價強制性可 轉換債券(即強制 性可轉換債券)			2,381,635,227元
3	是(即合共 283,741.99美元)	美元計價票據 美元計價票據	二零二九年十二月三十日 二零三一年六月三十日， 於若干情況下可延長至 二零三四年六月三十日	2.75 1.00，惟於若干 情況下可予 變更	1,190,817,412元 299,716,233元
4A	否	美元計價票據	二零二九年十二月三十日，	1.00	0元
4B	否	美元計價貸款融資	可延長至二零三零年六 月三十日		0元
5A	是(即合共 382,506.52美元)	貸款融資美元 計價批次	二零三一年六月三十日， 於若干情況下可延長至 二零三四年六月三十日	1.00，惟於若干 情況下可予 變更	606,254,083元
5B	是(即合共 261,665.85美元)	貸款融資人民幣 計價批次			414,727,479元
總計	9,495,534.37美元				<u>6,725,495,884元</u>

¹ 未達到選項1B、4A及4B的相關門檻，而選擇該等選項的計劃債權人的申索權已根據該計劃條款重新分配。因此，選項1B、4A及4B項下的新工具將不會實施或發行(如適用)。

董事會函件

重組透過以下方式進行：(i)就現有可轉換債券而言，通過徵求同意以變更管轄法律，使該計劃能夠對該等文據進行重組(「**現有可轉換債券同意徵求**」)；(ii)就現有永續證券而言，通過徵求同意以變更管轄法律，使該計劃能夠對該等文據進行重組(「**現有永續證券同意徵求**」)；及(iii)該計劃。

現有可轉換債券同意徵求及現有永續證券同意徵求已於二零二五年六月三日正式通過，現有可轉換債券及現有永續證券的管轄法律將於重組生效日期前一小時變更。

該計劃已於二零二五年六月三日的計劃會議上獲得所需的法定大多數計劃債權人通過，並由法院於二零二五年六月二十六日頒令批准(「**計劃批准令**」)。計劃批准令之蓋章副本已於二零二五年六月二十七日送呈香港公司註冊處處長。該計劃根據其條款於二零二五年六月二十七日生效，並對受其規限的所有計劃債權人具約束力。

重組及該計劃的條款將訂明發行強制性可轉換債券、股東貸款轉股及採納股份獎勵計劃。因此，根據該計劃，重組須待下列條件達成後方可生效：

- (a) 以下事項生效日期之發生：(i)現有可轉換債券同意徵求，及(ii)現有永續證券同意徵求，及其後以下事項生效日期的發生：(i)現有可轉換債券，及(ii)現有永續證券之管轄法律變更；
- (b) 計劃批准令的密封副本送達香港公司註冊處處長以供註冊之日之發生；
- (c) 各重組文件所載之各項特定先決條件(倘有關重組文件於作出判斷時已生效)達成，惟有關重組文件所載須待重組生效日期發生方可達成之任何先決條件除外，除非相關接收方豁免任何有關先決條件；
- (d) 本公司取得所有相關公司授權、監管批准及／或其他適用的同意，以使重組生效，包括但不限於就新股份、新票據及強制性可轉換債券之上市及／或買賣取得相關上市批准(倘本公司已選擇設立管理層激勵計劃，則本公司須取得股東批准)；

- (e) 本公司具備充足資金，以於重組生效日期或之前支付並已支付或促成支付根據該計劃條款應付之所有款項，連同重組涉及之費用、成本及開支(包括任何顧問之任何專業費用、成本及開支，以及與現有債務有關之任何其他專業費用)；
- (f) 債券持有人小組(或其顧問)與本公司已就本集團將於中國境外產生之經營開支預算達成一致；
- (g) 本公司委任(i)獨立服務供應商擔任監察會計師，及(ii)一名人士擔任本公司非執行董事，前提是持有債券持有人小組當時於該計劃項下合共逾50%申索本金總額價值(作為主事人實益持有)之債券持有人小組成員與本公司就合適人選達成協議，且初始任期為重組生效日期後一(1)年；
- (h) 每份重組文件均以各方同意的形式訂立；
- (i) 就該計劃成功設立以本公司或本集團任何成員公司名義持有的必要賬戶，且該等賬戶保持有效，連同本公司或本集團任何其他成員公司根據該計劃條款以現金或現金等價物形式收取的相關資產出售所得款項(按綜合基準不得重複計算)存入該等賬戶；及
- (j) 本公司已於聯交所刊發有關指定重組生效日期的公告。

於最後實際可行日期，除上文(b)段外，上述條件均未達成。為達成上文(d)段所載之條件，將於股東特別大會上提呈之決議案須獲股東於股東特別大會上通過。達成上列條件的最後截止日期現定為二零二五年十月三十一日，並有可能延長至不遲於二零二五年十二月三十一日。倘上述條件之任何實質性條文需獲豁免，則須經法院批准；而於最後實際可行日期，本公司預期不會就上述條件尋求任何豁免。

重組的裨益

於二零二四年十二月三十一日，本集團未償還債務總額約為人民幣86,653,800,000元(相當於約12,204,780,000美元)，包括銀行及其他借款約人民幣43,527,200,000元(相當於約6,130,600,000美元)、賬面值約人民幣

董事會函件

12,710,900,000元(相當於約1,790,270,000美元)的境內公司債券及中期票據、賬面值約人民幣1,310,800,000元(相當於約184,620,000美元)的境外可轉換債券及賬面值約人民幣29,105,000,000元(相當於約4,099,300,000美元)的境外優先票據。

由於未償還本金及應計未付利息合共約81億美元的現有債務將被註銷(含68億美元的未償還本金及13億美元的應計未付利息)，而將發行及訂立本金合共約67億美元的新工具(即於重組生效日期的未償還境外債務總額)及產生約9,500,000美元的現金付款，預計於重組生效日期本集團的境外債務將減少合共約14億美元。謹請注意，將發行的約41億美元新工具為強制性可轉換債券，隨著強制性可轉換債券轉換為本公司股份，本集團的境外債務責任將繼續減少。此外，餘下26億美元新工具將以短期、中期及長期票據以及貸款融資形式發行，隨著本集團按該等票據各自條款償還款項，將減少本集團的境外債務責任。

鑒於本集團的財務狀況、可動用融資資源及現金流，倘將於股東特別大會上提呈的決議案未獲股東於股東特別大會上通過，或倘重組因任何其他原因而未能落實，則本公司相信：

- (a) 本公司將無法履行其於現有債務項下之責任；
- (b) 本集團將無法履行本集團其他未償還債務；及
- (c) 面臨若干計劃債權人以及本集團其他債權人對本公司及／或本集團其他成員公司採取強制執行行動的重大風險，可能對本集團造成重大不利後果。

在此等情況下，本公司預期本集團成員公司可能需要或促使本公司向法院及／或其他相關司法權區(如適用)的法院提出申請，將本公司及本集團其他成員公司進行清盤或其他適當的破產程序，以便為本公司債權人及本集團成員公司的利益而有序清盤及變現本集團資產(「**集團清盤情況**」)。

在集團清盤情況下，經獨立評估，計劃債權人從本公司及本集團可獲得的收回率約為4.1%至9.9%，即如重組未能落實，將不會有任何清盤所得款項可供分派予股東。

總括而言，重組將旨在(i)為本公司提供長期、可持續的資本結構及強化的資產負債表，使本集團可履行其債務責任及負債，並持續經營；(ii)紓緩本公司面對的流動資金壓力，並使債務償還需求與本集團及中國房地產行業現時的財務狀況相匹配；及(iii)為所有利益相關者(包括股東)創造最大價值，同時確保彼等的權利獲得充分保障及公平對待。重組後，本公司擬透過經營活動產生的銷售及／或境內外資產出售，清償剩餘的境外債務義務。

基於上述原因，董事會認為重組及該計劃符合本公司、其股東及其債權人的整體最佳利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，使重組得以落實。

3. 根據特別授權發行強制性可轉換債券

強制性可轉換債券的主要條款如下：

發行人： 本公司。

本金額： 4,075,065,253美元。

強制性可轉換債券本金4,075,065,253美元(同時也代表初始的強制性可轉換債券轉換價)乃本公司與債券持有人小組經考慮及參考下列各項後按公平原則磋商而釐定：(i)現有債務；(ii)本集團的財務狀況未如理想，截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個財政年度連續出現虧損；(iii)該計劃(強制性可轉換債券構成其中部分)實現全面財務重組目標的同時在可控的理論攤薄效應與大幅削債之間取得平衡。

地位： 強制性可轉換債券構成本公司直接、無條件、非後償及有擔保的責任。

貨幣： 美元

形式： 僅註冊。

面值： 每份1,000美元，及其超出部分按1美元的整數倍計算。

發行日期： 重組生效日期。發行強制性可轉換債券的條件與重組的條件相同。

董事會函件

到期日：自基準日期起計4年，強制性可轉換債券的未償還本金於到期日將按強制性可轉換債券普通轉換價強制性自動轉換為股份。

利息：強制性可轉換債券不計息。

轉換：**(a) 自願轉換**

強制性可轉換債券持有人自重組生效日期起，有權提出自願轉換，以強制性可轉換債券普通轉換價將其全部或部分強制性可轉換債券轉換為股份。

(b) 定期強制轉換

倘下表所列特定「相關期間」內，累計已轉換的強制性可轉換債券本金總額未能達到規定的最低門檻，則將按下表所述觸發相應的強制轉換。在尚未收到任何自願轉換通知的範圍內，強制轉換將涉及以強制性可轉換債券普通轉換價，按所有未償還強制性可轉換債券的比例，將強制性可轉換債券的差額強制轉換為股份。於到期日，在尚未收到任何自願轉換通知的範圍內，所有未償還的強制性可轉換債券均須按強制性可轉換債券普通轉換價轉換為股份。

相關期間	相關累計最低轉換金額 (佔原發行金額之百分比)
重組生效日期 起一個月內	強制性可轉換債券本金額 之20%(相當於約 3,973,188,621股股份)
自重組生效日期起至 基準日期後第一週年 當日(包括該日)	強制性可轉換債券本金額 之40%(相當於約 7,946,377,243股股份)

董事會函件

相關期間	相關累計最低轉換金額 (佔原發行金額之百分比)：
自重組生效日期起至 基準日期後第二週年 當日(包括該日)	強制性可轉換債券本金額 之60%(相當於約 11,919,565,864股股份)
由重組生效日期起至 基準日期後第三週年 當日(包括該日)	強制性可轉換債券本金額 之80%(相當於約 15,892,754,486股股份)

(c) 成交量加權平均價觸發事件轉換

自重組生效日期之後的任何時間，若股份的90個交易日成交量加權平均價超過強制性可轉換債券觸發轉換價，則所有未償還強制性可轉換債券(尚未收到任何自願轉換通知的部分，且無論未償還強制性可轉換債券數量多少)均須按強制性可轉換債券觸發轉換價自動強制轉換為股份。

為免生疑問，強制性可轉換債券普通轉換價與強制性可轉換債券觸發轉換價互不相同，原因是強制性可轉換債券觸發轉換價僅在成交量加權平均價觸發事件發生時即股份的90個交易日成交量加權平均價超過強制性可轉換債券觸發轉換價的情況下適用，反映當股份表現顯著高於二零二四年九月二十七日(即重組支持協議日期)聯交所報收市價0.375港元時，該價格方會生效。

暫停轉換：到期強制轉換及定期強制轉換在特定暫停事件發生時應予以暫停，該等暫停事件包括：(i)因自願或非自願破產程序導致的強制性可轉換債券違約事件發生(直至該違約事件已獲補救或經強制性可轉換債券持有人豁免)；(ii)在(A)相關期間屆滿前三個月內或(B)強制性可轉換債券到期日前十個交易日內，因本公司未能履行重組項下發行的任何其他新文據項下的任何本金或利息支付義務而導致的強制性可轉換債券違約事件發生(直至(1)就該違約事件向強制性可轉換債券持有人及強制性可轉換債券受託人發出通知當日(包括該日)起四個月期間屆滿，及(2)該違約事件已獲補救或經強制性可轉換債券持有人豁免(以較早者為準))；(iii)加速到期(定義見下文)(直至該加速到期已被宣告無效並撤銷)；或(iv)股份在聯交所(或如適用，在某一其他證券交易所)暫停買賣(直至股份恢復買賣)。

強制性可轉換債券項下違約事件包括付款違約、未能交付轉換股份、未能設立或維持所需抵押品、本公司或受限制附屬公司違反其他契諾、交叉違約、未支付判決、非自願及自願法律程序或行動、擔保否認或失效、擔保文件項下違約或否認以及計劃付款違約，上述各項於強制性可轉換債券信託契據中進一步詳述。一旦發生違約事件且該事件持續，強制性可轉換債券受託人可(且若獲代表本金總額不少於25%之強制性可轉換債券持有人提出要求並提供所需彌償保證，則應)書面通知本公司，宣佈強制性可轉換債券的本金額立即到期及應付(「**加速到期**」)。

倘茂福或Rain-Mountain所持有的強制性可轉換債券的任何到期強制轉換或定期強制轉換將觸發茂福或Rain-Mountain(或控股股東集團的任何成員)須承擔就本公司所有已發行股份及其他證券提出強制性全面要約(定義見收購守則規則22註釋4)的義務，則該等強制轉換亦應予以暫停。

任何暫停事件概不影響任何強制性可轉換債券持有人要求自願轉換的權利。

董事會函件

轉換價： 初始強制性可轉換債券普通轉換價為每股1.6港元。初始強制性可轉換債券普通轉換價須按下文「調整事件」一節所載進行調整。

初始強制性可轉換債券普通轉換價為每股1.6港元：

- (a) 較股份於二零二四年九月二十六日(即簽訂重組支持協議前之最後交易日)在聯交所所報之最後成交價每股0.325港元溢價約392.3%；
- (b) 較股份於截至二零二四年九月二十六日(即簽訂重組支持協議前之最後交易日)(包括該日)止連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.2592港元溢價約517.2%；
- (c) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.223港元溢價約617.5%；及
- (d) 較股份於截至最後實際可行日期(包括該日)止連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.2296港元溢價約596.9%。

初始強制性可轉換債券觸發轉換價為每股5.0港元。初始強制性可轉換債券觸發轉換價須按下文「調整事件」一節所述進行調整。

董事會函件

初始強制性可轉換債券觸發轉換價5.0港元：

- (a) 較股份於二零二四年九月二十六日(即簽訂重組支持協議前之最後交易日)在聯交所所報之最後成交價每股0.325港元溢價約1,438.5%；
- (b) 較股份於截至二零二四年九月二十六日(即簽訂重組支持協議前之最後交易日)(包括該日)止連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.2592港元溢價約1,828.8%；
- (c) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.223港元溢價約2,142.2%；及
- (d) 較股份於截至最後實際可行日期(包括該日)止連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.2296港元溢價約2,077.7%。

根據最近期刊發的經審核綜合財務報表，本集團於二零二四年十二月三十一日的資產淨值為人民幣51,918,901,000元(約55,241,711,000港元)，已發行10,501,450,460股股份。強制性可轉換債券普通轉換價較於二零二四年十二月三十一日每股股份資產淨值折讓約70%。

強制性可轉換債券轉換價乃由本公司與債券持有人小組經公平磋商後釐定，當中已考慮(其中包括)本公司股價表現、計劃債權人對重組條款接受程度的評估，旨在實現可持續的資本結構。其他考慮因素包括債權人的經濟補償及回收率、平衡主要股東的攤薄影響以維持其對本公司合理控制權及權益之必要性、重組的其他條款、股份估值基準(包括近期成交價及未來前景)、上市規則的相關法律及監管要求及債券轉換的條款，以及重組後預期本公司將擺脫財務困境，股價有望回升，使計劃債權人及股東得以分享未來潛在的增值。

董事會認為，強制性可轉換債券轉換價的關鍵決定因素在於確保選項2能為債權人提供公平的經濟誘因，而非僅基於股份的資產淨值。於磋商時，股價約為0.24港元，債權人同意將轉換價設定為股價約六倍的倍數，反映合理且公平的估值。

此外，鼓勵更多債權人參與選項2，將讓本公司得以實現更大的去槓桿化，符合本公司與股東的整體利益。因此，儘管較資產淨值存在大幅折讓，惟董事會認為轉換價屬公平合理，並符合所有持份者的長期利益。

初始強制性可轉換債券普通轉換價較二零二四年九月二十七日(即重組支持協議日期)在聯交所所報之收市價0.375港元存在溢價，對現有股東而言具有增值效應，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

調整事件：在符合強制性可轉換債券條款的前提下，強制性可轉換債券轉換價應在發生若干調整事件時進行調整(除非強制性可轉換債券條款另有訂明，否則由獨立計算代理釐定)，包括：

- (a) 因股份合併、拆細或重新分類導致的股份面值變更，而強制性可轉換債券轉換價應按緊接該變更前生效之強制性可轉換債券轉換價乘以下列分數調整：

$$\frac{A}{B}$$

其中A為緊隨該變更後之一股股份面值；B為緊接該變更前之一股股份面值；

- (b) 透過將利潤或儲備資本化(包括以可分派利潤或儲備及／或股份溢價賬繳足股款的股份)向股東發行的任何繳足股款股份(以股代息發行及構成資本分派的發行除外)，而強制性可轉換債券轉換價應按緊接該發行前生效之強制性可轉換債券轉換價乘以下列分數調整：

$$\frac{A}{B}$$

其中A為緊接該發行前之已發行股份總面值；B為緊隨該發行後之已發行股份總面值；

- (c) 以股代息方式發行股份，且該等股份之現行市價超過相關現金股息或其相關部分之115%，且不會構成資本分派，而強制性可轉換債券轉換價應按緊接該發行前生效之強制性可轉換債券轉換價乘以下列分數調整：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

董事會函件

其中A為緊接該發行前之已發行股份總面值；B為透過該以股代息方式發行之股份總面值，乘以上述分數所得之數值；(i)分子為相關現金股息之全部或相關部分金額；(ii)分母為就每股現有股份透過以股代息方式發行之股份，作為替代相關現金股息之全部或相關部分之現行市價；C為透過該以股代息方式發行之股份總面值；

- (d) 向股東作出的分派，而強制性可轉換債券轉換價應按緊接該分派前生效之強制性可轉換債券轉換價乘以下列分數調整：

$$\frac{A - B}{A}$$

其中A為於公開宣佈分派當日前最後一個交易日之一股股份現行市價；B為該公告日當日一股股份應佔分派部分之公平市值；

- (e) 供股或購股權，而強制性可轉換債券轉換價應按緊接該發行或授出前生效之強制性可轉換債券轉換價乘以下列分數調整：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中A為緊接該公告前之已發行股份數目；B為就因供股而發行的股份、或因供股而發行或授出的購股權、認股權證或其他權利，以及其所包含的股份總數而須支付的總額(如有)，按當前每股市價計算，可認購、購買或以其他方式收購的股份數目；C為已發行或(視情況而定)發行或授出所包含之股份總數；

董事會函件

- (f) 其他證券的供股，而強制性可轉換債券轉換價應按緊接該發行或授出前生效之強制性可轉換債券轉換價乘以下列分數調整：

$$\frac{A - B}{A}$$

其中A為於公開宣佈該發行或授出當日前最後一個交易日之一股股份現行市價；B為該公告日當日一股股份應佔權利部分之公平市值；

- (g) 以低於目前每股市價85%之每股價格發行，或修改該等證券之轉換權，使每股代價低於目前每股市價85%，而強制性可轉換債券轉換價應按緊接該發行前生效之強制性可轉換債券轉換價乘以下列分數調整：

$$\frac{A + B}{C}$$

其中A為緊接該等額外股份發行，或該等購股權、認股權證或可認購、購買或以其他方式收購任何股份之其他權利發行或授出前之已發行股份數目；B為發行該等額外股份所應收之總代價，按當前每股市價可購買的股份數目；C為緊隨該等額外股份發行後之已發行股份數目；

- (h) 向股東提出其他要約；及
- (i) 本公司(經諮詢強制性可轉換債券計算代理後)決定應作出調整之其他事件。

轉換股份：

根據初始強制性可轉換債券普通轉換價每股1.6港元計算，將予發行的強制性可轉換債券轉換股份上限為19,865,943,108股。

董事會函件

根據初始強制性可轉換債券觸發轉換價每股5.0港元計算，將予發行的強制性可轉換債券轉換股份數目最多為6,357,101,794股。

固定匯率： 在任何轉換為股份的情況下，每1美元本金的強制性可轉換債券須按1美元兌7.80港元的固定匯率換算為港元。

授予強制性可轉換債券持有人的認沽期權： 各強制性可轉換債券持有人有權要求本公司在發生相關事件後，以相等於其本金額100%的贖回價贖回該持有人的全部或部分強制性可轉換債券。

「相關事件」於下列情況發生：

- (a) 股份不再於聯交所或(如適用)其他證券交易所上市或買賣；
- (b) 於二零二五年六月三十日後36個月當日後，股份在聯交所或(如適用)其他證券交易所暫停買賣達到或超過連續60個交易日；或
- (c) 本公司控制權出現變動。

認購期權： 本公司可於強制性可轉換債券到期日前任何時間，根據強制性可轉換債券的條款及條件，以100%的本金贖回全部或部分尚未贖回的強制性可轉換債券。

抵押及擔保： 強制性可轉換債券將以本集團的若干資產(包括若干物業的權益、銀行賬戶、公司間申索應收款項及若干公司的股份(「抵押品」))作抵押。抵押品將由根據該計劃將予發行的強制性可轉換債券、新票據及新貸款按同等地位共享，惟須受債權人間協議約束。

強制性可轉換債券將由若干特定附屬公司擔保人共同及個別擔保，該等擔保人亦將擔保本公司於根據該計劃將予發行的新票據及新貸款項下的付款責任。

根據強制性可轉換債券信託契據及債權人間協議之條款，當持續性違約事件發生時，可對抵押品行使強制執行權。

本公司將根據當時實際情況評估任何有關強制執行的上市規則影響，並在適用情況下遵守上市規則的相關規定。

強制執行該等抵押及擔保可能造成重大營運及財務影響，包括對使用抵押資產的潛在限制、失去已抵押股份控制權，或因強制執行行動而增加負債。有關影響的具體性質及程度(不論屬定性或定量)將很大程度上取決於相關時間的具體情況及執行條款。因此，現階段難以精確量化潛在影響。倘上述抵押及擔保遭強制執行，本公司將根據當時實際情況評估上市規則影響。本公司將確保遵守上市規則之任何適用規定。

結算： 強制性可轉換債券將透過結算系統進行結算。結算系統以電子記賬方式轉讓各賬戶持有人，以便利證券交易的結算與交收。

管轄法律： 香港法例。

向茂福發行強制性可轉換債券

於最後實際可行日期，茂福(作為本公司關連人士)為計劃債權人，並持有本公司現有票據3,000,000美元。茂福已選擇根據該計劃收取選項2A(即現金付款及強制性可轉換債券)，並將於重組生效日期獲發行本金為2,939,006美元的強制性可轉換債券，該強制性可轉換債券可按初始強制性可轉換債券普通轉換價轉換為14,327,654股股份(佔最後實際可行日期已發行股份的0.14%)。茂福承諾僅在轉換不會觸發其或控股股東集團任何成員須就本公司所有已發行股份及其他證券提出強制性全面要約(定義見收購守則規則22註釋4)的情況下，方會自願轉換其強制性可轉換債券。

向Rain-Mountain發行強制性可轉換債券

於最後實際可行日期，Rain-Mountain(作為本公司關連人士)為計劃債權人，並持有本公司現有票據1,000,000美元。Rain-Mountain已選擇根據該計劃收取選項2A(即現金付款及強制性可轉換債券)，並將於重組生效日期獲發

行本金為1,082,400美元的強制性可轉換債券，該強制性可轉換債券可按初始強制性可轉換債券普通轉換價轉換為5,276,700股股份(佔最後實際可行日期已發行股份的0.050%)。Rain-Mountain承諾僅在轉換不會觸發其或控股股東集團任何成員須就本公司所有已發行股份及其他證券提出強制性全面要約(定義見收購守則規則22註釋4)的情況下，方會自願轉換其強制性可轉換債券。

強制性可轉換債券特別授權

強制性可轉換債券轉換股份將根據擬於股東特別大會上向股東尋求之強制性可轉換債券特別授權發行。

申請上市

本公司將向聯交所申請強制性可轉換債券轉換股份上市及買賣。

本公司將向新交所申請強制性可轉換債券上市及買賣。

4. 根據股東貸款特別授權發行股東貸款轉換股份

於最後實際可行日期，茂福向Spectron提供之股東貸款仍未償還。於二零二五年十月十五日，茂福、Spectron與本公司就股東貸款轉股訂立股東貸款股權化協議。

股東貸款股權化協議的主要條款載列如下：

日期：二零二五年十月十五日

訂約方：

- (a) 茂福，作為貸款人
- (b) Spectron，作為借款人
- (c) 本公司，作為發行人

主體事項：訂約方同意Spectron以更替方式向本公司轉讓Spectron於股東貸款項下之權利及責任。轉讓後，股東貸款將予註銷，而茂福擬按股東貸款股權化協議所載條款將未償還股東貸款轉換為股份。於註銷股東貸款後，但於根據股東貸款股權化協議發行新股份前，本公司賬目中將列為負債。

轉換：

緊隨Spectron將股東貸款更替至本公司後，並在股東貸款轉股並無觸發茂福或控股股東集團任何成員公司就本公司所有已發行股份及其他證券(定義見收購守則規則22註釋4)提出強制性全面要約的責任的前提下，本公司須向重組擬定的託管賬戶及茂福發行不附帶任何留置權、申索、押記、擔保、抵押、產權負擔或類似權益之新股份，以換取註銷股東貸款，轉換價為每股0.40港元(「**股東貸款轉換價**」)。

股東貸款轉換為股份的計算方式為股東貸款總額除以股東貸款轉換價。於股東貸款悉數轉換後，1,314,654,997股股份將予以發行。

倘根據股東貸款股權化協議條款，於重組之相關條件獲達成且Spectron將股東貸款更替至本公司生效時，股東貸款轉股將觸發茂福或控股股東集團任何成員公司就本公司所有已發行股份及其他證券(定義見收購守則規則22註釋4)提出強制性全面要約之責任，則不得根據股東貸款股權化協議發行新股份，直至該責任不再存在。

儘管並無就股東貸款轉股涉及之股份設定發行時限，惟預期一旦所有強制性可轉換債券轉換為股份，則股東貸款轉股將悉數完成，且所有股東貸款轉換股份將予以發行。

條件： 根據股東貸款股權化協議發行任何新股份僅於(i)重組條件達成(已發行相關股份及下文所述託管安排已生效除外)及(ii)有關發行將不會觸發茂福或控股股東集團任何成員公司就本公司所有已發行股份及其他證券(定義見收購守則規則22註釋4)提出強制性全面要約之責任時方會生效，惟有關變更現有可轉換債券及現有永續證券的管轄法律的若干條件除外。

託管安排： 根據股東貸款股權化協議發行之部分股份(即76.92%)須於轉換後存入託管賬戶。當不再有任何根據選項2發行的強制性可轉換債券或新票據尚未償還時，託管股份方會釋放予茂福。

存入託管賬戶的比例乃經與債權人磋商擬定，基於選擇股權選項(選項2)之債權人要求股份的增信及保障，將股東貸款轉股所轉換之股份按比例存入託管賬戶，且不受任何調整機制約束。有關金額以選項2的總選擇金額除以計劃債權人申索總額計算得出。

股東貸款轉股的理由及裨益

為向本公司提供支持，茂福、Spectron與本公司訂立股東貸款股權化協議，據此，股東貸款將由Spectron更替至本公司，其後以股東貸款轉股的方式轉換為股份。

根據新文據之條款，本公司承諾，當仍有任何根據重組發行之新文據尚未償還時，將盡其最大努力促使林中先生選擇以股份而非現金形式收取其就股份應得之全部股息或分派。林中先生亦將以本公司為受益人訂立承諾，當仍有任何根據重組發行之新文據尚未償還時，將以股份形式收取有關其股份之任何股息或分派。因此，與其他股東相比，林中先生將受到不利待遇，但有利於本公司節省現金。

股東貸款轉換價為0.4港元：

- (a) 較股份於二零二四年九月二十六日(即簽訂重組支持協議前之最後交易日)在聯交所所報之最後成交價每股0.325港元溢價約23.1%；
- (b) 較股份於截至二零二四年九月二十六日(即簽訂重組支持協議前之最後交易日)(包括該日)止連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.2592港元溢價約54.3%；
- (c) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.223港元溢價約79.4%；及
- (d) 較股份於截至最後實際可行日期(包括該日)止連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.2296港元溢價約74.2%。

股東貸款轉換價為0.4港元，乃本公司與債券持有人小組經考慮(其中包括)本公司與債券持有人小組商議重組支持協議條款期間股份當時的成交價後，按公平原則磋商釐定。其他考慮因素包括平衡對主要股東的攤薄影響以維持其對本公司合理控制權及權益之必要性、重組的其他條款、釐定轉換價時之現行股份價格、股份估值基準(包括近期成交價及未來前景)、上市規則的相關法律及監管要求及轉換的條款。董事會認為股東貸款轉股之攤薄效應屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，當中計及平衡茂福於重組後受到的攤薄影響，以維持其於本公司的合理股權及投票權，且股東貸款股權化協議的條款反映茂福對重組及本公司的支持，而合理的轉換價對於激勵該持續支持而言屬必要。儘管較資產淨值有較大折讓，惟涉及金額並不重大。考慮到上述因素，董事會認為股東貸款轉換價屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

股東貸款特別授權

股東貸款轉換股份將根據擬於股東特別大會上向股東尋求的股東貸款特別授權發行。

上市申請

本公司將向聯交所上市委員會申請批准股東貸款轉換股份上市及買賣。

有關茂福的資料

茂福為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由林氏家族信託控制。林氏家族信託是由林中先生、林偉先生及林峰先生作為財產授予人共同設立的全權信託。林氏家族信託的受益人包括林中先生、林偉先生及林峰先生的部分家族成員。

5. 過去十二個月的股本集資活動

本公司於緊接最後實際可行日期前過去十二個月並無進行任何股本集資活動。

6. 該計劃項下之現有債務

計劃債權人包括於該計劃的記錄日期持有下列文據之實益權益(作為主事人)或記錄為貸款人之人士：

A部一 現有貸款

- (a) 由(其中包括)本公司(作為借款人)與大豐銀行股份有限公司(作為貸款人)於二零二零年六月十九日訂立的500,000,000港元及64,516,000美元雙幣定期貸款融資；
- (b) 由(其中包括)本公司(作為借款人)與瑞士信貸新加坡分行(作為貸款人)於二零二零年十二月二十九日訂立的150,000,000美元定期貸款融資；
- (c) 由(其中包括)本公司(作為借款人)與創興銀行有限公司(作為貸款人)於二零二零年三月十七日訂立並於二零二零年三月二十五日加簽的400,000,000港元定期貸款融資；
- (d) 由(其中包括)本公司(作為借款人)與恒生銀行有限公司(作為貸款人)於二零一九年八月十四日訂立的50,000,000美元定期貸款融資；
- (e) 由本公司(作為借款人)與澳門國際銀行股份有限公司(作為貸款人)於二零二零年十月十四日訂立的350,000,000港元貸款融資；
- (f) 由(其中包括)本公司(作為借款人)與東亞銀行(中國)有限公司上海分行(作為貸款人)於二零二一年四月十四日訂立的人民幣500,000,000元無承諾貸款融資；
- (g) 由(其中包括)本公司(作為借款人)與上海銀行(香港)有限公司(作為貸款人)原於二零二零年六月二十九日訂立的600,000,000港元無承諾循環貸款融資(於二零二一年九月十六日修訂)；

董事會函件

- (h) 由本公司(作為借款人)與香港上海滙豐銀行有限公司(作為貸款人)於二零二一年七月二十八日訂立並於二零二一年八月十二日加簽的30,000,000美元循環貸款融資；
- (i) 由本公司(作為借款人)與興業銀行股份有限公司(作為貸款人)原於二零一九年五月二十一日(經不時修訂及最近於二零二二年二月二十八日修訂)訂立的250,000,000港元(由200,000,000港元調高)循環貸款融資；
- (j) 由(其中包括)本公司(作為借款人)與香港上海滙豐銀行有限公司(作為融資代理)於二零二一年七月十六日訂立的2,798,000,000港元銀團融資；
- (k) 由(其中包括)本公司(作為借款人)與中信銀行(國際)有限公司(作為融資代理)於二零二零年十二月二十八日訂立的235,000,000美元及1,688,000,000港元雙幣銀團融資；
- (l) 由(其中包括)本公司(作為借款人)與中國建設銀行(亞洲)股份有限公司(作為融資代理)於二零一九年八月二十八日訂立的180,000,000美元及2,545,000,000港元雙幣銀團融資；
- (m) 由(其中包括)本公司(作為借款人)與香港上海滙豐銀行有限公司(作為融資代理)於二零二零年四月三日訂立的489,000,000美元及1,556,000,000港元雙批次銀團融資；

B部一現有票據

- (n) 300,000,000美元於二零二三年到期之5.50%優先票據(ISIN: XS1750975200)；
- (o) 人民幣1,200,000,000元於二零二三年到期之5.85%優先票據(ISIN: XS2218700008)；
- (p) 255,000,000美元於二零二四年到期之6.55%優先票據及300,000,000美元於二零二四年到期之6.55%優先票據，合併並形成單一系列(ISIN: XS1969792800)；
- (q) 400,000,000美元於二零二四年到期之6.45%優先票據及100,000,000美元於二零二四年到期之6.45%優先票據，合併並形成單一系列(ISIN: XS2075784103)；
- (r) 400,000,000美元於二零二五年到期之6.00%優先票據及167,000,000美元於二零二五年到期之6.00%優先票據，合併並形成單一系列(ISIN: XS2099272846)；
- (s) 300,000,000美元於二零二五年到期之5.95%優先票據及200,000,000美元於二零二五年到期之5.95%優先票據，合併並形成單一系列(ISIN: XS2205316941)；
- (t) 350,000,000美元於二零二六年到期之5.25%優先票據(ISIN: XS2251822727)；
- (u) 350,000,000美元於二零二六年到期之4.45%優先票據及150,000,000美元於二零二六年到期之4.45%優先票據，合併並形成單一系列(ISIN: XS2342908949)；
- (v) 419,000,000美元於二零二七年期之4.375%優先票據(ISIN: XS2280431763)；

- (w) 150,000,000美元於二零二八年到期之4.80%優先票據 (ISIN: XS2342499592)；
- (x) 1,957,000,000港元於二零二五年到期之6.95%可轉換債券及588,000,000港元於二零二五年到期之6.95%可轉換債券，合併並形成單一系列 (ISIN: XS2466214629)；及
- (y) 本公司發行的300,000,000美元優先永續證券 (ISIN: XS1653470721)。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，除茂福持有3,000,000美元之現有票據及Rain-Mountain持有1,000,000美元之現有票據外，其他計劃債權人均獨立於本公司，且並非本公司之關連人士。本公司預期任何將納入該計劃的額外債權人(如有)將不會為本公司的關連人士。

7. 採納股份獎勵計劃

董事會建議採納股份獎勵計劃。根據股份獎勵計劃，本公司可以受限制股份單位的形式授出獎勵，並按董事會根據股份獎勵計劃之規則釐定的方式，以股份或現金形式歸屬。倘獎勵以股份形式歸屬，本公司將發行新股份。

股份獎勵計劃之目的旨在(a)透過股份所有權，使合資格人士之利益與本集團之利益一致，及(b)鼓勵及激勵對本公司業務及營運以及於重組生效日期後履行本公司於新文據項下之責任已經作出及將繼續作出重大貢獻之合資格人士。

股份獎勵計劃的期限由重組生效日期起計為期十年，使本公司於設定獎勵的歸屬期具更大靈活性，以達致股份獎勵計劃的擬定目的。

股份獎勵計劃將於下列所有條件達成後生效：

- (a) 股東根據上市規則通過決議案批准股份獎勵計劃；
- (b) 聯交所批准根據股份獎勵計劃授出的獎勵所涉及之股份上市及買賣；
- (c) 股東通過決議案以終止(i)本公司於二零一六年四月二十七日採納的購股權計劃；及(ii)本公司於二零一七年十二月十八日採納的股份獎勵計劃；及

(d) 相關計劃債權人批准重組，且該計劃獲法院認可。

於最後實際可行日期，除上文條件(d)外，上述條件均未達成。

於最後實際可行日期，本公司已發行股本包括10,509,202,397股股份。假設本公司已發行股本於最後實際可行日期起至股東特別大會(會上將提請股東考慮及酌情批准採納股份獎勵計劃之決議案)日期止期間並無變動，則股份獎勵計劃項下根據上市規則第17.03B(1)條授出之獎勵而可予發行之股份總數(連同根據任何其他股份計劃可就股份授出之購股權或獎勵涉及之最高股份數目)合計將為1,050,920,239股股份(佔於股東特別大會日期已發行股份總數(不包括庫存股份)之10%)，惟本通函進一步闡述另行取得股東批准者除外。

於取得股東批准採納股份獎勵計劃後，本公司擬訂立信託契據，委任一名受託人管理股份獎勵計劃。除上市規則另有規定外，受託人不得就其根據股份獎勵計劃持有之任何尚未歸屬之股份行使任何投票權。概無董事將會成為股份獎勵計劃的受託人。

股份獎勵計劃之主要條款

股份獎勵計劃之主要條款概要載於本通函附錄一。股份獎勵計劃之全部條款將由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止(不少於十四日)在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.cifi.com.cn刊載。

根據股份獎勵計劃：

- (a) 參與者 — 股份獎勵計劃之合資格人士為本集團之任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)或僱員(不論全職或兼職，並包括根據股份獎勵計劃獎勵、作為與本集團訂立僱傭或服務合約誘因之人士)，且董事會全權酌情認為彼等對本集團之業務及營運以及於重組生效日期後履行新文據項下之責任已經作出或將繼

續作出重大貢獻；然而，(i)於重組生效日已從本集團離職或正在履行其通知期之本集團僱員或董事；(ii)倘任何個人居住於根據股份獎勵計劃授出、接納或歸屬獎勵為當地法律及法規所不容許之地方，或董事會認為遵守當地適用法律及法規需要或適宜將該名個人排除在外；及(iii)屬於服務供應商，則該人士無權參與股份獎勵計劃。尤其是，於最後實際可行日期，本公司並無具體計劃或即時意向向非執行董事、獨立非執行董事及本集團兼職僱員授出獎勵。然而，董事會支持納入該等類別的合資格人士，主要基於三項原因：(i)股權補償仍是將股東與僱員(不論其受僱方式)及所有董事會成員(包括非執行董事及獨立非執行董事)利益保持一致的重要工具；(ii)納入該等類別的合資格人士屬上市公司的常見慣例；及(iii)所有董事會成員(包括非執行董事及獨立非執行董事)均可透過其知識、市場經驗、專業背景及寶貴見解及意見，為本集團的發展及業務作出關鍵貢獻。董事會相信，除現金激勵外，保留對該等類別的合資格人士提供獎勵的靈活性，將有助本公司維持具競爭力的薪酬待遇，以吸引優秀僱員、非執行董事及獨立非執行董事，從而為本公司的業務及營運以及履行本公司於新文據項下的責任作出重大貢獻。本公司相信，基於三項關鍵保障措施，獨立非執行董事的獨立性及公正性不會因潛在授出的獎勵而受到影響：(i)獨立非執行董事必須持續遵守上市規則第3.13條所載的獨立性規定；(ii)倘建議向獨立非執行董事或其各自聯繫人授出任何獎勵，將導致其於任何12個月期間內之分配股份總數超過已發行股份(不包括庫存股份，如有)之0.1%，則須取得獨立股東批准；及(iii)董事會將遵循上市規則附錄C1企業管治守則之建議最佳常規E.1.9，即發行人一般不應向獨立非執行董事授出與業績掛鈎的股本權益酬金，因此，於向獨立非執行董事授出任何獎勵時，董事會將不會施加任何績效目標。預期可能授予獨立非執行董事的任何股權薪酬，將參考現行市場基準及獨立非執行董事所投入的時間及精力，而該等授出(如有)將僅構成獨立非執行董事薪酬待遇的一部分(而非核心組成部分)。在任何情況下，根據股份獎勵計劃授出的任何獎勵均須遵守上市規則的適用規定。

- (b) 歸屬期 — 於股份獎勵計劃生效期間內，董事會可不時考慮董事會全權酌情認為相關的因素，並在所有適用法律的規限下，釐定將予歸屬的獎勵的歸屬標準及條件或期間。為免生疑問，根據股份獎勵計劃條件，任何獎勵之歸屬須取決於重組的生效及重組生效日期之發生。根據上市規則，歸屬期不得少於12個月，惟在下列情況下歸屬期可少於12個月：(i)向經選定參與者(為新加入本集團的人士)授出「補償性」獎勵，以取代離開前僱主時喪失的任何股份獎勵；(ii)向因死亡、殘疾或發生任何不可控事件而終止僱傭關係之經選定參與者授出獎勵，而獎勵之歸屬可根據股份獎勵計劃加速；(iii)授予的獎勵附帶基於績效的歸屬條件，且歸屬須待該等基於績效的歸屬條件達成後方可進行，而非基於時間的歸屬標準；(iv)因行政及／或合規原因，於年度內分批授出之獎勵，歸屬期隨後調整以反映授出獎勵之時間；(v)按混合或加速歸屬時間表授出獎勵(例如將在不少於12個月的期間內平均歸屬)；及(vi)授出歸屬及持有期合共超過12個月的獎勵。董事會及薪酬委員會認為，各例外情況下少於12個月的較短歸屬期實屬恰當，亦符合股份獎勵計劃的目的及市場慣例，理由如下。就情況(i)、(ii)及(iii)而言，本公司整體上有必要保留靈活性，以獎勵表現卓越的人才，且本公司應被允許行使自由裁量權制定人才招聘及留任策略，以應對不斷變化的市場環境。少於12個月的歸屬期：於上述情況(i)下，將進一步使本公司得以提供具競爭力的薪酬待遇，以吸引及挽留個別人士為本集團提供服務；於上述情況(ii)下，對僱傭關係終止(即使因不可控事件導致)而自動失效的獎勵所可能忽視的歷史貢獻予以獎勵；及於上述情況(iii)下，以加速歸屬方式獎勵表現卓越者，以及在其他合理例外情況下給予獎勵。就上述情況(iv)、(v)及(vi)而言，嚴格採用12個月歸屬期的規定並不可行，亦對若干經選定參與者並不公平。總括而言，較短歸屬期僅適用於上述該等情況及本集團僱員，並讓本公司更靈活地根據具體情況調整及訂立歸屬條件，以最大程度地鼓勵相關參與者為重組作出貢獻。

- (c) **績效目標** — 獎勵的歸屬標準及條件將包括績效指標(惟上文(a)段所述向獨立非執行董事授出之獎勵除外，董事會可酌情決定不設定任何績效指標)。該等績效指標將與本公司及本集團的業務及／或財務表現、本公司的股價表現及／或參與者的個人表現(包括但不限於其根據本公司及本集團的定期績效審查流程進行評估的考核評級)掛鉤。該等因素將反映重組的成功及參與者對重組的貢獻，因此董事會認為該等指標將符合股份獎勵計劃的目的。董事會認為，在股份獎勵計劃中明確列出一套通用績效目標並不可行，原因是每名經選定參與者在本公司及本集團所擔當的角色及所作貢獻各不相同。根據股份獎勵計劃，董事會及董事會轄下委員會或獲董事會授權的人士，均有權設定適當的績效目標，並決定該等績效目標是否已達成。在作出有關決定時，董事會(及相關委員會及獲授權人士)將考慮股份獎勵計劃的目的及適當的企業管治要求(包括避免考慮與自身有關的事宜)。
- (d) **退扣機制** — 在若干情況下，董事會可收回已歸屬的獎勵或在歸屬前調整獎勵，包括(i)任何獎勵的授出及／或歸屬乃基於重大不準確的財務報表或任何其他重大不準確的績效指標或準則；(ii)構成獎勵授出或歸屬基礎的表現經證實並不真實；(iii)未達成股份獎勵計劃規則及授出獎勵相關函件所載的任何條款及條件；(iv)董事會認為參與者的行為損害本公司或本集團任何成員公司的業務或聲譽的任何情況；或(v)董事會認為適當的任何其他情況。收回已歸屬獎勵構成上市規則第17.03(19)條所述的收回薪酬，而歸屬前調整獎勵則構成扣起薪酬。董事會認為該條款與市場慣例一致，並可讓董事會靈活調整獎勵，以符合股份獎勵計劃的目的。舉例而言，倘經選定參與者因行為失當而適用退扣安排，該條款將符合股份獎勵計劃的目的及股東整體利益。

須經股東批准的特定授出

除股份獎勵計劃限額外，以下獎勵授出須根據上市規則獲得股東批准：

- (a) 授予任何一名人士的獎勵，倘有關授出將導致該人士在截至最近一次授出日期(包括該日)止12個月期間內根據股份獎勵計劃及任何其他股份計劃就股份獲授的所有購股權及獎勵(不包括根據任何其他股份計劃規則失效的任何購股權及獎勵)而發行或將予發行的股份總數，合共超過不時已發行股份(不包括任何庫存股份)的1%〔「個人限額」〕；
- (b) 授予本公司董事(獨立非執行董事除外)或主要行政人員或彼等各自之聯繫人的獎勵，而該等獎勵將導致根據股份獎勵計劃及任何其他股份計劃在截至授出日期(包括該日)止12個月期間內就股份授出的所有獎勵(不包括根據任何其他股份計劃規則失效的任何獎勵)而發行及將發行予該人士的股份總數，合共超過不時已發行股份(不包括任何庫存股份)的0.1%；及
- (c) 授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之聯繫人的獎勵，而該等獎勵將導致根據股份獎勵計劃及任何其他股份計劃在截至授出日期(包括該日)止12個月期間內就股份授出的所有購股權及獎勵(不包括根據任何其他股份計劃規則失效的任何購股權及獎勵)而發行及將發行予該人士的股份總數，合共超過不時已發行股份(不包括任何庫存股份)的0.1%，則該等進一步授出獎勵必須根據上市規則於股東大會上獲股東批准。

本公司現有股份計劃

於最後實際可行日期，本公司已採納(i)一項於二零一六年四月二十七日採納並將於二零二六年四月二十六日屆滿的購股權計劃；及(ii)一項於二零一七年十二月十八日採納並將於二零二七年十二月十七日屆滿的股份獎勵計劃。該等計劃下並無已授出但尚未行使的未行使購股權或獎勵，且於最後實際可行日期，本公司並無計劃根據該等計劃進一步授出任何購股權或獎勵，並將建議於股東特別大會上終止該等計劃。

8. 授出獎勵

董事會已決定向四名經選定參與者授出合共2,441,286,035份獎勵，惟須待股東於股東特別大會上採納股份獎勵計劃後，方可作實。特別授權授出事項的詳情如下：

董事會函件

授出日期： 股份獎勵計劃採納日期

承授人： 四名承授人(全部均為董事)

獎勵數目： 2,441,286,035 份獎勵，其中：

(a) 2,218,286,035 份獎勵授予林中先生；

(b) 95,000,000 份獎勵授予汝海林先生；

(c) 80,000,000 份獎勵授予楊欣先生；及

(d) 48,000,000 份獎勵授予葛明先生。

(上文(a)至(d)段所述之授出事項稱為「特別授權授出事項」)。

除上文所披露者外，本公司目前並無計劃於最後實際可行日期起計12個月內根據股東之特別授權授出股份獎勵計劃項下之任何其他獎勵。

股份於最後實際 0.223 港元

可行日期之

收市價：

獎勵之歸屬期： 受限於授出函件的條款，授予：

(a) 林中先生之獎勵將於重組生效日期首週年全部歸屬；
及

(b) 汝海林先生、楊欣先生及葛明先生之獎勵將分別於重組生效日期首週年、二零二七年四月三十日及二零二八年四月三十日等額歸屬。

將歸屬予相關承授人的獎勵數目應予以調整，以確保不會因有關歸屬而觸發根據規則26就本公司所有已發行股份及其他證券(定義見收購守則規則22註釋4)提出強制性全面要約的責任。

於重組生效日期首週年將所有獎勵歸屬林中先生之原因，目的在於使其能盡早享有與其他近年已完成財務重組的房地產公司的創辦人投票權比例相若之投票權。進一步詳情請參閱下文。

董事會函件

績效目標： 本集團於相關歸屬日期達到以下績效目標：

- (a) 對於各承授人，本集團於緊接歸屬日期前有關財政年度的經審核綜合財務報表所示經營活動所得現金淨額為正數；
- (b) 對於林中先生，就於二零二六年歸屬而言，本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表所示本公司股東應佔溢利達到最少人民幣30億元；及
- (c) 對於汝海林先生、楊欣先生及葛明先生，(i)就於二零二六年歸屬而言，本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表所示本公司股東應佔溢利達到最少人民幣30億元；(ii)就於二零二七年歸屬而言，本集團截至二零二五年十二月三十一日及二零二六年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表所示本公司股東應佔兩年平均溢利達到最少人民幣30億元；及(iii)就於二零二八年歸屬而言，本集團截至二零二五年十二月三十一日、二零二六年十二月三十一日及二零二七年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表所示本公司股東應佔三年平均溢利達到最少人民幣30億元。

相關承授人亦須達成相關授出函件所載的其他績效指標，相關獎勵方可於歸屬日期歸屬。

禁售承諾： 對於獲授出的獎勵於重組生效日期首週年內全部歸屬的承授人而言，將被要求簽署禁售承諾書，承諾所有已歸屬獎勵將須額外受三年禁售期的限制。於禁售期內，相關承授人不得出售代表已歸屬獎勵的相關股份。

於特別授權授出事項後，根據股份獎勵計劃可供日後授出之股份總數仍為1,050,920,239股(即股份獎勵計劃限額)。為免生疑問，特別授權授出事項項下之獎勵將不計入股份獎勵計劃限額。任何該等獎勵如根據股份獎勵計劃條款失效或註銷(視情況而定)，則不得重新授予任何其他經選定參與者。因特別授權授出事項項下之獎勵失效或註銷而產生的任何返還股份，不得用於滿足任何其他

授出獎勵的目的。為免生疑問，在股份獎勵計劃生效的前提下，董事會可不時授出獎勵，只要任何授出獎勵符合股份獎勵計劃限額，且相關承授人持有的獎勵總額未超出上市規則規定的限額。

為免生疑問，特別授權授出事項將遵照股份獎勵計劃及上市規則第17章作出。

授出事項的理由及裨益

董事會及薪酬委員會相信，於股份獎勵計劃生效後可作出之授出事項乃為獎勵承授人於推進重組工作中所完成的以下工作：(i)參與與主要計劃債權人長達三年廣泛的談判；(ii)實現大幅削減本集團境外債務責任，總金額約為55億美元(歸因於重組生效日期預計削債約14億美元以及將發行約41億美元強制性可轉換債券將會強制轉換為股份)；(iii)透過將若干現有債務股權化，達致本集團境外債務去槓桿化，並實現初始強制性可轉換債券普通轉換價每股股份1.6港元，相當於本公司於最後實際可行日期股份價格約七倍；(iv)達成股東貸款轉換價為每股股份0.4港元，相當於本公司於最後實際可行日期股份價格的1.8倍；(v)成功就若干債權人提出的清盤呈請及其他法律程序抗辯，從而為本集團所有債權人、股東及其他持份者保存價值；及(vi)有效地將其他現有債務的還款期延長六至七年，並減少其項下應付利息金額。

於重組生效日期後，預期承授人將需要繼續進行以下工作以協助本公司恢復其股權價值：(i)進行本集團境內公開債券重組；(ii)解決本集團境內流動資金問題及／或境內債務去槓桿化；(iii)有序變現本集團資產以產生現金用於本集團營運；(iv)確保物業項目交付；及(v)為本集團展開及／或建立新業務。

鑒於迄今所做的工作和貢獻，本公司認為承授人應獲得本公司的現金花紅。然而，由於本公司現金緊絀，授出事項將可作為對承授人辛勤工作的獎勵，並鼓勵及激勵承授人於重組生效日期後繼續為本公司業務及營運

董事會函件

以及履行新文據項下的責任作出重大貢獻，透過使承授人的利益與股東的利益保持一致(包括本公司未來可能分派的股息)，激勵及挽留承授人推動本公司的未來發展及擴展(包括但不限於上文所述的未來工作)。

因此，董事會及薪酬委員會認為，於股份獎勵計劃生效後及根據特別授權授出事項可能作出之授出事項符合股份獎勵計劃之目的。經考慮下列因素後，董事會及薪酬委員會亦認為，於股份獎勵計劃生效後及根據特別授權授出事項可能作出之授出事項符合本公司的薪酬政策：(i)各承授人在重組期間為本公司所取得的成就，以及彼等在此困難時期為本集團在營運及財務業績上實現多項重要里程碑所作出的重大貢獻；(ii)於股份獎勵計劃生效後及根據特別授權授出事項可能作出之授出事項所涉及的獎勵數目，已考慮彼等在本集團策略性及持續發展上的角色及貢獻反映對本公司的價值與利益；及(iii)強制性可轉換債券及股東貸款轉換股份的潛在攤薄效應對獎勵價值的影響。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)本集團並無向承授人支付任何款項或提供任何財務資助以接納股份獎勵計劃項下之獎勵；及(ii)除特別授權授出事項之承授人外，概無其他承授人為已授出及將予授出而尚未行使之購股權及獎勵超過上述1%個人限額之參與者。

薪酬委員會已具體考慮授出特別授權授出事項，並認為該等授出符合本公司及股東之整體利益。

- 就林中先生(本公司創辦人、執行董事兼主席)的特別授權授出事項而言，乃由於彼在以下方面發揮關鍵作用，其中包括：(i)領導重組；(ii)與主要計劃債權人討論及磋商重組之條款及條件；(iii)維持與計劃債權人及本集團其他債權人之關係；(iv)就本集團項目及業務之發展向本集團高級管理層及管理團隊提供策略性指引；(v)如本通函所述，帶領本集團渡過中國房地產行業的低迷時期；及(vi)在本集團進行重組的時期，挽留與本集團共克時艱、辛勤工作之人才。向林先生授出獎勵的安排，旨在於歸屬時逐步提升其投票權至與股東及本公司利益一致之水平，而薪酬委員會認為此乃激勵其專注於本公司在重組期間及重組生效日期後承擔關鍵工作的重要一環。在釐定授予林先生獎勵數目的過程中，薪酬委員會已考慮控股股東集團於緊隨(i)發行股東貸款轉換股份；及(ii)強制性可轉換債券按初始強制性可轉換債券普通轉換價每股股份1.6港元悉數轉換後的持股比例，並認為林中先生持有本公司17.16%的股權未能令其與其他股東及本公司的利益保持一致。董事會及薪酬委員會認為，主席對本公司擁有重大歸屬權益至關重要，方能繼續履行於本公司之職責並管理本集團。鑒於林中先生於本公司之權益由重組前之39.13%大幅攤薄至重組後之17.16%(假設強制性可轉換債券已按初始強制性可轉換債券普通轉換價全數轉換，股東貸款轉換股份已悉數發行，但特別授權授出事項項下之獎勵尚未歸屬)，儘管林中先生作為董事負有受信責任，惟其擔任管理職位的誘因將降低，可能傾向成為被動股東。因此，為激勵林中先生專注於上述關鍵工作及帶領本公司步入未來成功的正軌(包括但不限於為本集團展開及／或建立新業務)，薪酬委員會決定向林中先生授出2,218,286,035份獎勵，使其可於獎勵悉數歸屬後行使本公司6.53%的投票權，該水平與近年完成財務重組的其他房地產公司創辦人的投票權比例相若。

董 事 會 函 件

下表載列近年完成財務重組且與林中先生股權相若之其他聯交所上市房地產公司創始人之持股情況：

上市發行人名稱	重組後 ⁽¹⁾	
	重組前 創辦人 持股情況	創辦人股權 (按全面攤薄 基準)
融創中國控股有限公司	23.9%	21.8%
禹洲集團控股有限公司	62.4%	38.7%
世茂集團控股有限公司	63.8%	28.5%
本公司 ⁽²⁾	39.13%	22.44%

(1) 即其各自的重組生效日期。

(2) 即林中先生及其所控制實體的股權。

- 就汝海林先生(行政總裁兼執行董事)之特別授權授出事項而言，汝先生透過確保本集團營運的穩定及企業策略執行的連貫，作出重大貢獻。彼為重組方案的順利實施提供了至關重要的支持，積極協調跨職能資源，並就重組方案的可行性提供基於一線運營提出的實際建議，確保方案與本公司業務營運實際情況的高度契合。同時，彼積極調整管理策略、提前配置關鍵資源，確保本集團在重組後的新架構和運營框架做好了無縫銜接的準備。正是彼在維持本公司穩定經營上所付出的不懈努力，為主席主導的重組談判創造了穩定的內部環境，是重組成功從「藍圖」轉化為「現實」的關鍵橋樑。
- 就楊欣先生(首席財務官兼執行董事)之特別授權授出事項而言，楊先生憑藉其卓越的專業能力，在本集團債務重組過程中發揮了不可替代的作用。其貢獻尤為突出地體現在制定和執行同時進行的境內外債務重組中。彼領導本公司的重組團隊，並與主席共同參與多輪與眾多境內外金融機構、債券持有人及其他債權人的艱難談判，協助主席制定針對性的重組方案。彼亦與相關境內外監管機構保持直接緊密溝通，確保重組過程的合規性與透明度，為本公司贏得

有關機構的寶貴信任及支持。楊欣先生透過精準的現金流管理及風險把控，不僅有效緩解本集團迫在眉睫的償債壓力，更穩固了本集團的財務韌性。其卓越的專業能力和溝通技巧對重組方案得以順利推進發揮了核心作用。

- 就葛明先生(執行董事之一)之特別授權授出事項而言，葛先生在本集團財困期間承擔了維繫組織穩定的關鍵角色。面對員工流動與營運效率雙重壓力，彼通過優化組織架構並強化核心人才保留機制，確保本集團總部及各區域關鍵團隊的凝聚力及戰鬥力。同時，彼主導行政成本及開支的精細化管控，有效支持整體降本增效目標，為境內外重組期間的組織韌性奠定堅實基礎，是支持本集團平穩過渡的重要支撐。

董事(包括獨立非執行董事，惟就林中先生、汝海林先生、楊欣先生或葛明先生各自的授出事項而言不包括其本人及就林中先生的授出事項而言不包括林偉先生(林中先生之胞弟))認為授出事項(包括特別授權授出事項)屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東於股東特別大會上投票贊成有關特別授權授出事項的普通決議案。

9. 對本公司股權架構之影響

下表說明除悉數發行強制性可轉換債券轉換股份、股東貸款轉換股份及／或特別授權授出事項(視情況而定)外，假設本公司股本並無變動，本公司之股權架構：

- (a) 於最後實際可行日期；
- (b) 緊隨強制性可轉換債券按初始強制性可轉換債券普通轉換價悉數轉換後；
- (c) 緊隨(i)發行股東貸款轉換股份；及(ii)強制性可轉換債券按初始強制性可轉換債券普通轉換價每股股份1.6港元悉數轉換後；及
- (d) 緊隨(i)發行股東貸款轉換股份；(ii)歸屬特別授權授出事項項下獎勵股份；及(iii)強制性可轉換債券按初始強制性可轉換債券普通轉換價每股股份1.6港元悉數轉換後。

董事會函件

	於		緊隨強制性		緊隨(i)發行股東		緊隨(i)發行股東貸款	
	最後實際可行日期		可轉換債券按初始		(ii)強制性可轉換債券		轉換股份；及(ii)歸屬特別	
	股份數目	%	轉換價悉數轉換後	%	按初始強制性可轉換	%	授權授出事項下獎勵	%
	股份數目	%	股份數目	%	債券轉換價悉數轉換後	%	股份；及(iii)強制性	%
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	可轉換債券按初始	%
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	強制性可轉換債券	%
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	普通轉換價悉數轉換後	%
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
董事及主要股東								
茂福 ⁽¹⁾	2,737,372,105	26.05	2,751,699,759	9.06	4,066,354,756 ⁽⁷⁾	12.83	4,066,354,756 ⁽⁷⁾	11.91
鼎昌有限公司 ⁽²⁾	1,363,754,301	12.98	1,363,754,301	4.49	1,363,754,301	4.30	1,363,754,301	4.00
卓駿有限公司 ⁽³⁾	504,452,194	4.80	504,452,194	1.66	504,452,194	1.59	504,452,194	1.48
Rain-Mountain ⁽⁴⁾	239,487,089	2.28	244,763,789 ⁽⁸⁾	0.81	244,763,789 ⁽⁸⁾	0.77	244,763,789 ⁽⁸⁾	0.72
林中先生 ⁽⁵⁾	10,401,321	0.10	10,401,321	0.03	10,401,321	0.03	2,228,687,356	6.53
林峰先生 ⁽⁶⁾	18,276,375	0.17	18,276,375	0.06	18,276,375	0.06	18,276,375	0.05
控股股東集團								
(即上述股東)	4,873,743,385	46.38	4,893,347,739	16.11	6,208,002,736	19.59	8,426,288,771	24.69
汝海林先生	2,805,120	0.03	2,805,120	0.01	2,805,120	0.01	97,805,120	0.29
楊欣先生	5,179,091	0.05	5,179,091	0.02	5,179,091	0.02	85,179,091	0.25
葛明先生	1,407,362	0.01	1,407,362	0.005	1,407,362	0.004	49,407,362	0.14
董事(上列者除外)及								
彼等各自之								
緊密聯繫人	4,078,193	0.04	4,078,193	0.01	4,078,193	0.01	4,078,193	0.01
公眾股東								
強制性可轉換債券								
持有人	—	—	19,846,338,754	65.34	19,846,338,754	62.63	19,846,338,754	58.15
其他股東	5,621,989,246	53.50	5,621,989,246	18.51	5,621,989,246	17.74	5,621,989,246	16.47
總計	<u>10,509,202,397</u>	<u>100.00</u>	<u>30,375,145,505</u>	<u>100.00</u>	<u>31,689,800,502</u>	<u>100.00</u>	<u>34,131,086,537</u>	<u>100.00</u>

附註：

- (1) 茂福由林氏家族信託全資持有，林氏家族信託為由林中先生、林偉先生及林峰先生(作為財產授予人)共同成立的家族信託。林中先生、林偉先生及林峰先生為兄弟，並為本集團的創辦人。根據股東貸款股權化協議發行之部分股份將存入託管賬戶。
- (2) 鼎昌有限公司由Sun Success Trust全資持有，Sun Success Trust為由執行董事林中先生(作為財產授予人)成立的家族信託。
- (3) 卓駿有限公司由執行董事林偉先生(作為財產授予人)成立的家族信託全資持有。
- (4) Rain-Mountain由Sun-Mountain Trust全資持有，Sun-Mountain Trust為由本公司主要股東林峰先生(作為財產授予人)成立的家族信託。
- (5) 該等股份由執行董事林中先生作為實益擁有人或透過其配偶權益持有。

董事會函件

- (6) 該等股份由本公司主要股東林峰先生(作為實益擁有人)及透過其受控制法團持有。
- (7) 代表(i)茂福於最後實際可行日期持有的2,737,372,105股股份；(ii)根據股東貸款轉股於重組生效日期發行予茂福的1,314,654,997股股份；及(iii)根據上文「3.根據特別授權發行強制性可轉換債券」一節所載強制性可轉換債券條款，於茂福持有之強制性可轉換債券悉數轉換時向其發行的14,327,654股股份。
- (8) 代表(i) Rain-Mountain於最後實際可行日期持有的239,487,089股股份；(ii)根據上文「3.根據特別授權發行強制性可轉換債券」一節所載強制性可轉換債券條款，於Rain-Mountain持有之強制性可轉換債券悉數轉換時向其發行的5,276,700股股份。
- (9) 由於百分比數字四捨五入至小數點後兩位，上表所載百分比數字的總和相加未必等於所示的相關小計或總百分比數字。由於四捨五入，百分比數字相加可能不等於100%。

根據上述股權表，預期本公司於(i)發行股東貸款轉換股份；(ii)特別授權授出事項項下獎勵股份歸屬；及(iii)強制性可轉換債券按初始強制性可轉換債券普通轉換價每股股份1.6港元悉數轉換後之公眾持股量將至少佔本公司已發行股本之74.66%。此外，如上述股權表所示，於強制性可轉換債券悉數轉換後，僅是強制性可轉換債券持有人(不包括茂福及Rain-Mountain)已佔本公司已發行股本超過58.15%。根據本公司目前可得資料，於最後實際可行日期，將於重組生效日期取得強制性可轉換債券的計劃債權人超過1,000名。因此，根據目前可得資料(包括據本公司了解，概無取得強制性可轉換債券的計劃債權人將於轉換後成為本公司主要股東)且在無不可預見情況下，本公司認為(i)發行股東貸款轉換股份；(ii)特別授權授出事項項下獎勵股份歸屬；及(iii)強制性可轉換債券按初始強制性可轉換債券普通轉換價每股股份1.6港元悉數轉換，均不大可能影響本公司公眾持股量方面的合規情況。

即使在極端且極不可能發生的情況下，僅將茂福及Rain-Mountain持有的強制性可轉換債券(而非其他強制性可轉換債券持有人持有的強制性可轉換債券)轉換為股份，於該轉換後，公眾持股量將約為47.47%(即遠高於25%)，本公司在該情況下仍將符合最低公眾持股量要求。鑒於轉換強制性可轉換債券後，茂福及Rain-Mountain於本公司的股權將僅增加不超過0.166%，董事會認為公眾持股量將於任何時候均維持充足水平。

在任何情況下，本公司將每月密切監察其公眾持股量，並於重組生效日期後任何時間點發現公眾持股量不足時，採取必要行動以恢復公眾持股量。此外，本公司將每月更新其公眾持股量資料，以便確定是否批准茂福及Rain-Mountain進行強制性可轉換債券轉換，並就股東貸款轉股發行新股份及／或發行可予歸屬之獎勵股份。

於最後實際可行日期，本公司有可轉換為271,124,031股股份之未行使可轉換債券。該等可轉換債券之轉換權將於重組完成時終止，故並無於上述股權表中反映。除該等可轉換債券外，本公司於最後實際可行日期並無可轉換為股份之未行使購股權、認股權證或其他可轉換證券。

10. 上市規則的涵義

發行強制性可轉換債券

強制性可轉換債券轉換股份將根據於股東特別大會上向股東尋求之強制性可轉換債券特別授權發行。強制性可轉換債券的發行及其項下擬進行的交易須待股東於股東特別大會上通過必要決議案後，方可作實。發行強制性可轉換債券轉換股份須待(其中包括)聯交所上市委員會批准強制性可轉換債券轉換股份上市及買賣後，方可作實。

根據上市規則第14A章，茂福為本公司的關連人士。因此，茂福作為計劃債權人認購強制性可轉換債券構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A章，Rain-Mountain為本公司之關連人士。因此，Rain-Mountain作為計劃債權人認購強制性可轉換債券構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

股東貸款轉股

根據上市規則第14A章，茂福為本公司的關連人士。因此，發行股東貸款轉換股份構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

採納股份獎勵計劃

股份獎勵計劃構成一項受上市規則第17章規管之股份獎勵計劃，而採納股份獎勵計劃須經股東批准。

特別授權授出事項

授出事項已根據上市規則第17.04(1)條獲董事會(包括獨立非執行董事)批准。林中先生、汝海林先生、楊欣先生及葛明先生已就有關向其授出獎勵之相關董事會決議案放棄投票。林偉先生(林中先生之胞弟)亦已就有關向林中先生授出獎勵之相關董事會決議案放棄投票。

根據上市規則第17.04(2)及17.04(4)條，由於就特別授權授出事項而將予發行之獎勵股份總數(佔截至授出日期已發行股份總數之23.23%，且不包括庫存股份)將於截至授出日期(包括該日)止12個月期間內超過已發行股份總數之0.1%(假設於最後實際可行日期至授出日期期間已發行股份數目並無變動，且不包括庫存股份)，特別授權授出事項須待股東批准後方可作實。

11. 建議增加法定股本

董事會建議於股東特別大會上以普通決議案方式尋求股東批准透過增設額外30,000,000,000股未發行股份，將法定股本由2,000,000,000港元(分為20,000,000,000股股份)增加至5,000,000,000港元(分為50,000,000,000股股份)，該等股份將於各方面均享有同等地位。

為推進本通函擬進行之交易，並鑒於本公司於最後實際可行日期之法定股本不足以涵蓋根據上述交易發行之新股份，以及為配合本集團其後業務發展，為本公司提供更大靈活性以供未來籌集資金，董事會建議增加法定股本。董事會相信，增加法定股本符合本公司及股東之整體利益。

12. 股東特別大會

於股東特別大會上，將提呈普通決議案以批准(其中包括)(i)發行強制性可轉換債券(包括向茂福及Rain-Mountain發行強制性可轉換債券)及強制性可轉換債券特別授權；(ii)發行股東貸款轉換股份及股東貸款特別授權；(iii)採納股份獎勵計劃；(iv)特別授權授出事項；(v)增加法定股本；及(vi)終止本公司現有股份計劃。股東特別大會通告載於本通函第137至140頁。

隨函附奉適用於股東特別大會的代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請閣下按照隨附代表委任表格印備的指示盡快填妥表格，且無論如何不遲於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前交回本公司於香港的證

董事會函件

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，閣下仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。

根據細則第13.7條，於股東特別大會上提呈供股東表決的所有決議案須以按股數投票方式決定。本公司將根據上市規則第13.39(5)條所指定的方式公佈投票結果。

據本公司作出一切合理查詢後所知，於最後實際可行日期：

- (a) 根據本公司於二零一七年十二月十八日採納的股份獎勵計劃，Prosperity Fountain (PTC) Limited (「**Prosperity Fountain**」，作為受託人)合共持有19,178股股份，該等股份尚未歸屬於經選定參與者，佔已發行股份約0.0002%。根據上市規則第17.05A條，Prosperity Fountain將於股東特別大會上就所有決議案放棄投票；
- (b) 林中先生、林偉先生、林峰先生及彼等各自之聯繫人(即曾亦容女士(為林中先生之配偶)、茂福、鼎昌有限公司、卓駿有限公司、Rain-Mountain及Towin Resources Limited(為林峰先生之受控制法團))各自合共持有4,873,743,385股股份，佔已發行股份約46.38%。由於彼等各自被認為於強制性可轉換債券特別授權及股東貸款轉股中擁有重大權益，故彼等各自將於股東特別大會上就批准強制性可轉換債券特別授權及股東貸款轉股之第1項及第2項決議案放棄投票。此外，林中先生及林偉先生亦已於相關董事會會議上就批准將於股東特別大會上提呈之有關決議案放棄投票；
- (c) 概無股東於採納股份獎勵計劃中擁有任何重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准採納股份獎勵計劃的第3項決議案放棄投票；
- (d) 根據上市規則第17.04(4)條，林中先生、汝海林先生、楊欣先生及葛明先生及其各自之聯繫人，以及本公司所有其他核心關連人士(即各董事、茂福、鼎昌有限公司、曾亦容女士、卓駿有限公司、Rain-Mountain、Towin Resources Limited)各自須於股東特別大會上就批准特別授權授出事項的第4項決議案放棄投票；
- (e) 概無股東於增加法定股本中擁有任何重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准增加法定股本的第5項決議案放棄投票；及
- (f) 概無股東於終止本公司現有股份計劃中擁有任何重大權益。因此，概無股東須就批准終止現有股份計劃的第6項決議案放棄投票。

董事會函件

除上文所披露的股東外，據董事所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，概無股東須就將於股東特別大會上提呈的決議案放棄投票。

13. 推薦建議

董事會認為，發行強制性可轉換債券(包括向茂福及Rain-Mountain發行強制性可轉換債券)、發行股東貸款轉換股份、特別授權授出事項及其項下擬進行之交易之條款乃經公平磋商後協定，並按一般商業條款訂立，而該等條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。董事會亦認為，採納股份獎勵計劃及增加法定股本符合本公司及股東之整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事，其有關向茂福及Rain-Mountain發行強制性可轉換債券及股東貸款轉股之意見進一步載於本通函所載獨立董事委員會函件內)建議股東及／或獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。林中先生及林偉先生已各自就有關發行強制性可轉換債券、發行股東貸款轉換股份及向林中先生特別授權授出事項之董事會決議案放棄投票。此外，汝海林先生、楊欣先生及葛明先生亦各自就向其本人特別授權授出事項之相關董事會決議案放棄投票。

14. 其他資料

務請閣下垂注獨立董事委員會致獨立股東之函件及創富融資致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，內容有關(i)向茂福及Rain-Mountain發行強制性可轉換債券；及(ii)發行股東貸款轉換股份，以及載於本通函附錄之其他資料。

本通函所載交易須待本通函所載先決條件達成或獲豁免後，方告完成。本通函所載交易可能或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。如有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
旭輝控股(集團)有限公司
主席
林中
謹啟

二零二五年十月十六日

以下為獨立董事委員會就批准(i)向茂福及Rain-Mountain發行強制性可轉換債券；及(ii)股東貸款轉換致獨立股東之推薦建議函件全文，以供載入本通函。



CIFI Holdings (Group) Co. Ltd.

旭輝控股（集團）有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

（股份代號：00884）

（債務股份代號：05261、40316、40464、40519、40681、40682）

敬啟者：

**(1) 有關向茂福及RAIN-MOUNTAIN發行
強制性可轉換債券的關連交易；**

及

(2) 有關發行股東貸款轉換股份的關連交易

吾等茲提述本公司於二零二五年十月十六日向股東刊發的通函（「**通函**」），本函件構成通函其中一部份。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。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，負責在考慮創富融資有限公司的推薦意見後，就吾等認為(i)向茂福及Rain-Mountain發行強制性可轉換債券；及(ii)發行股東貸款轉換股份是否屬公平合理、於本集團日常業務過程中按一般商業條款訂立，及符合本集團及股東之整體利益，以及獨立股東應如何在股東特別大會上投票，向獨立股東提供意見。

創富融資已獲董事會委任為獨立財務顧問，就(i)向茂福及Rain-Mountain發行強制性可轉換債券；及(ii)發行股東貸款轉換股份，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。創富融資的意見詳情，連同其發表意見的理由、所作出的主要假設及形成其意見時所考慮的因素，均載於通函第56至109頁的其函件內。

獨立董事委員會函件

務請閣下垂注載於通函第10至53頁的董事會函件及通函附錄二的一般資料。

經考慮(i)向茂福及Rain-Mountain發行強制性可轉換債券；及(ii)發行股東貸款轉換股份之條款、創富融資所考慮因素及理由以及其意見後，吾等認為(i)向茂福及Rain-Mountain發行強制性可轉換債券；及(ii)發行股東貸款轉換股份之條款屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。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以批准(i)向茂福及Rain-Mountain發行強制性可轉換債券；及(ii)發行股東貸款轉換股份的相關決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
旭輝控股(集團)有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事
張永岳先生

獨立非執行董事
陳偉成先生
謹啟

獨立非執行董事
林采宜女士

二零二五年十月十六日

獨立財務顧問函件

以下載列獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問創富融資就(i)向茂福及Rain-Mountain發行強制性可轉換債券；及(ii)股東貸款轉股發出之意見函件全文，以供載入本通函：



香港中環
干諾道中19-20號
醫思健康大樓(中環)18樓

敬啟者：

就重組可能進行的交易，涉及(其中包括)：

(A)根據特別授權發行強制性可轉換債券
(包括有關向茂福及RAIN-MOUNTAIN
發行強制性可轉換債券的關連交易)；

及

(B)有關根據特別授權發行股東貸款轉換股份的關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就下列事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見：(i)向茂福及Rain-Mountain(統稱「該等關連人士」)發行強制性可轉換債券(「強制性可轉換債券發行」)；及(ii)股東貸款轉股(連同強制性可轉換債券發行，統稱「控股股東提案」)，有關詳情載於 貴公司於二零二五年十月十六日向股東發出的通函(「通函」)所載董事會函件(「董事會函件」)內，本函件構成其一部分。除另有界定者或文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

誠如通函所載，茲提述該等公告，內容有關建議重組 貴集團的若干境外債務。 貴集團建議透過該計劃實行重組。

重組透過以下方式進行：

- (i) 就現有可轉換債券而言，通過徵求同意以變更管轄法律，使該計劃能夠對該等文據進行重組；
- (ii) 就現有永續證券而言，通過徵求同意以變更管轄法律，使該計劃能夠對該等文據進行重組；及
- (iii) 該計劃。

根據該計劃，計劃債權人可從選項1A至5B自行選擇方案，詳情載於董事會函件「重組」一節。

現有可轉換債券同意徵求及現有永續證券同意徵求已於二零二五年六月三日正式通過，現有可轉換債券及現有永續證券的管轄法律將於重組生效日期前一小時變更。該計劃根據其條款於二零二五年六月二十七日生效，並對受其規限的所有計劃債權人具約束力。

重組及該計劃的條款規定(其中包括)強制性可轉換債券的發行及股東貸款轉股。因此，除非董事會函件所述之條件根據該計劃規定獲達成，否則重組將不會生效。

茂福與Rain-Mountain為計劃債權人，分別持有 貴公司現有票據3,000,000美元及1,000,000美元。該等關連人士已選擇該計劃下的選項2A(即現金付款及強制性可轉換債券)。茂福將於重組生效日期獲發行本金為2,939,006美元之強制性可轉換債券，可轉換為14,327,654股股份；而Rain-Mountain則將獲發行本金為1,082,400美元之強制性可轉換債券，可轉換為5,276,700股股份。此外，茂福向Spectron提供之本金為67,418,205美元股東貸款仍未清償。於二零二五年十月十五日，茂福、Spectron及 貴公司就股東貸款轉股訂立股東貸款股權化協議。

強制性可轉換債券轉換股份將根據於股東特別大會上向股東尋求之強制性可轉換債券特別授權發行。強制性可轉換債券的發行及其項下擬進行的交易須待股東於股東特別大會上通過必要決議案後，方可作實。

茂福作為 貴公司主要股東以及Rain-Mountain作為 貴公司主要股東林峰先生的聯繫人故屬 貴公司關連人士，分別持有2,737,372,105股及239,487,089股股份，佔已發行股份總數約26.05%及2.28%。因此，根據上市規則第14A章，茂福與Rain-Mountain均屬 貴公司關連人士。據此，茂福與Rain-Mountain作為計劃債權人認購強制性可轉換債券及向茂福發行股東貸款轉換股份，均構成 貴公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

貴公司將召開及舉行股東特別大會，以批准(其中包括)有關(i)發行強制性可轉換債券(包括向該等關連人士發行強制性可轉換債券)及強制性可轉換債券特別授權；及(ii)發行股東貸款轉換股份及股東貸款特別授權。

於最後實際可行日期，Prosperity Fountain(定義見董事會函件)作為受託人持有合共19,178股股份，該等股份尚未根據 貴公司於二零一七年十二月十八日採納的股份獎勵計劃授予經選定參與者，佔已發行股份約0.0002%。根據上市規則第17.05A條，Prosperity Fountain將於股東特別大會上就所有決議案放棄投票。

林中先生、林偉先生、林峰先生及彼等各自之聯繫人(即曾亦容女士(為林中先生之配偶)、茂福、鼎昌有限公司、卓駿有限公司、Rain-Mountain及Towin Resources Limited(為林峰先生之受控制法團))各自合共持有4,873,743,385股股份，佔已發行股份約46.38%。由於彼等各自被認為於強制性可轉換債券特別授權及股東貸款轉股中擁有重大權益，故彼等各自將於股東特別大會上就批准強制性可轉換債券特別授權及股東貸款轉股之第1項及第2項決議案放棄投票。此外，林中先生及林偉先生亦已於相關董事會會議上就批准將於股東特別大會上提呈之決議案放棄投票。

除上文所披露的股東外，據董事所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，概無股東須就將於股東特別大會上提呈批准強制性可轉換債券特別授權及股東貸款轉股之第1項及第2項決議案放棄投票。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即張永岳先生、陳偉成先生及林采宜女士)組成之獨立董事委員會已告成立，以就以下事項向獨立股東提供意見及推薦建議：(a)強制性可轉換債券發行及股東貸款轉股(i)是否在 貴集團的日常業務中訂立；(ii)是否符合 貴公司及其股東之整體利益；及(iii)是否按一般商業條款訂立以及就獨立股東而言是否屬公平合理；及(b)於股東特別大會上如何就決議案投票。

吾等已就此經獨立董事委員會批准獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

吾等的獨立性

吾等與 貴集團、茂福、Rain-Mountain或任何其他可能合理地被視為與吾等之獨立性相關之各方並無任何關係或於其中擁有利益。於緊接本次委任日期前兩年，吾等並無：(i)作為 貴公司的財務顧問或獨立財務顧問行事；(ii)向 貴公司提供任何服務；或(iii)與 貴公司有任何關係。除就本次委任而已付或應付吾等之一般獨立財務顧問費用外，概不存在任何吾等曾經或將會向 貴集團、茂福、Rain-Mountain或任何其他可能合理地被視為與吾等之獨立性相關之各方收取任何其他費用或利益之安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等適合就強制性可轉換債券發行及股東貸款轉股向獨立董事委員會提供獨立意見。

吾等的意見基準

制訂吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)：

- (i) 貴公司截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度(「財政年度」)的年報(分別為「二零二三年年報」及「二零二四年年報」)；
- (ii) 貴公司截至二零二五年六月三十日止六個月(「上半年」)的中期業績報告(「二零二五年中期報告」)；
- (iii) 重組文件及重組支持協議；
- (iv) 股東貸款股權化協議；及
- (v) 通函所載的其他資料。

吾等依賴通函所載或提述之陳述、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」)向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等已假設通函所載或提述以及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負全責)於提供或作出時在各重大方面均屬真實、準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且直至最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整，並無誤導或欺詐成份。向吾等提供之資料及作出之聲明於最後實際可行日期後至股東特別大會日期(包括該日)期間如有重大變動，將盡快通知股東。

吾等亦假設管理層於通函內所作有關信念、意見、預期及意向之所有陳述，乃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，致使通函所載任何陳述產生誤導。吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，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之合理性。

吾等認為吾等已獲提供足夠資料，以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並無對管理層所提供之資料進行任何獨立核證，亦無對貴集團之業務、財務狀況及事務或其未來前景進行獨立調查。

董事願就所披露資料準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本函件中概無遺漏其他事實致使當中所載的任何陳述產生誤導。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮控股股東提案，而除載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得轉載或引述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

所考慮的主要因素及理由

在達致吾等有關控股股東提案之意見及推薦建議時，吾等已考慮(其中包括)以下主要因素及理由：

1. 貴集團的背景資料

業務概況

貴公司為於開曼群島註冊成立的有限公司。貴集團主營業務是於中國從事房地產開發、房地產投資及提供物業管理服務業務。其業務聚焦在中國的一線、二線及重點城市成熟板塊。開發項目涵蓋住宅、商務辦公、商業綜合體等多種物業種類。

財務資料

下表概述 貴集團於二零二二年財政年度、二零二三年財政年度、二零二四年財政年度的經審核財務業績，乃摘錄自二零二五年中期報告、二零二四年年報及二零二三年年報：

表1：貴集團財務業績概要

	二零二五年 上半年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 上半年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 財政年度 人民幣千元 (經審核)	二零二三年 財政年度 人民幣千元 (經審核)	二零二二年 財政年度 人民幣千元 (經審核)
收入	12,281,324	20,206,011	47,788,740	71,832,556	47,440,141
—物業銷售及其他物業 相關服務	8,119,887	16,208,285	39,391,258	64,171,369	40,620,476
—物業投資	786,050	788,703	1,758,017	1,591,731	1,239,564
—物業管理及其他服務	3,375,387	3,209,023	6,639,465	6,069,456	5,580,101
銷售及服務成本	(11,298,172)	(17,497,903)	(40,426,316)	(60,599,882)	(40,820,412)
毛利	983,152	2,708,108	7,362,424	11,232,674	6,619,729
貴公司股東權益應佔 期／年內虧損	(6,357,763)	(4,939,432)	(7,075,859)	(8,983,274)	(13,049,088)

資料來源：二零二五年中期報告、二零二四年年報及二零二三年年報

二零二五年上半年與二零二四年上半年比較

於二零二五年上半年，貴集團錄得收入約人民幣123億元，較二零二四年上半年的約人民幣202億元減少約39.22%。收入主要來自物業銷售及其他物業相關服務，佔總收入約66.1%，有關收入於二零二五年上半年減少約49.9%至約人民幣81億元。物業投資分部的收入減少約0.3%，而物業管理及其他服務分部的收入則錄得溫和增長，較二零二四年上半年增加約5.2%。

二零二五年上半年單從物業銷售確認的收入約為人民幣79億元，較二零二四年上半年按年下降約50.4%，佔已確認收入總額約64.0%。貴集團於二零二五年上半年交付建築面積(「**建築面積**」)約714,522平方米(「**平方米**」)的物業，較二零二四年上半年按年下降約42.7%。貴集團於二零二五年上半年銷售物業的已確認平均售價(「**平均售價**」)約為每平方米人民幣11,004元，較二零二四年上半年的每平方米人民幣12,705元下跌約13.4%。貴集團於二零二五年上半年的銷售物業已確認收入減少，主要歸因於已交付建築面積減少及平均售價下降。

隨著貴集團收入下滑，其二零二五年上半年銷售及服務成本下降約35.4%至人民幣113億元。儘管較二零二四年上半年減少約63.7%，貴集團於二零二五年上半年仍錄得毛利約人民幣983,200,000元。貴集團於二零二五年上半年的毛利率為8.0%，而二零二四年上半年則約為13.4%。

貴集團於二零二五年上半年錄得貴公司股東權益應佔虧損約人民幣64億元，虧損狀況較二零二四年上半年進一步惡化約28.7%。導致二零二五年上半年虧損擴大之主要因素包括：(a)投資物業之公平值虧損由二零二四年上半年之約人民幣371,000,000元增至二零二五年上半年之約人民幣675,500,000元，增幅約82.1%；(b)合營企業及聯營企業應佔業績虧損從二零二四年上半年約人民幣80,700,000元增至二零二五年上半年約人民幣269,800,000元，增幅約234.3%；(c)預期信貸虧損撥備由二零二四年上半年約人民幣257,200,000元增至二零二五年上半年約人民幣883,100,000元，增幅約243.3%；(d)其他開支淨額由二零二四年上半年約人民幣371,500,000元增至二零二五年上半年約人民幣523,800,000元，增幅約41.0%。

二零二四年財政年度與二零二三年財政年度比較

於二零二四年財政年度，貴集團錄得收入約人民幣478億元，較二零二三年財政年度的約人民幣718億元減少約33.5%。收入主要來自物業銷售及其他物業相關服務收入，佔總收入約82.4%，有關收入由二零二三年財政年度的約人民幣642億元減少約38.6%至二零二四年財政年度的約人民幣394億元。另一方面，其餘兩個業務分部——物業投資以及物業管理及其他服務較二零二三年財政年度分別錄得約9.4%及10.4%的溫和增長。

二零二四年財政年度單從物業銷售確認的收入約為人民幣384億元，按年下降約39.2%，佔已確認收入總額約80.4%。貴集團於二零二四年財政年度交付建築面積約為3,494,125平方米，同比下降約21.1%。貴集團於二零二四年財政年度銷售物業的平均售價約為每平方米人民幣11,001元，較二零二三年財政年度的每平方米人民幣14,283元下降約23.0%。貴集團於二零二四年財政年度物業銷售收入減少，主要由於已交付建築面積減少所致，此情況與中國房地產市場深度調整相符，市場交易量按年大幅下降且市場動能持續疲弱。

隨著貴集團收入下滑，其二零二四年財政年度銷售及服務成本下降約33.3%至人民幣404億元。儘管較二零二三年財政年度減少約34.5%，貴集團於二零二四年財政年度仍錄得毛利約人民幣74億元。貴集團於二零二四年財政年度的毛利率為15.4%，而二零二三年財政年度則約為15.6%。

貴集團於二零二四年財政年度錄得貴公司股東權益應佔虧損約人民幣71億元，較二零二三年財政年度錄得之虧損約人民幣90億元改善約21.2%。二零二四年財政年度虧損收窄的主要因素在於待售物業及待售開發中物業的減值金額大幅減少83.8%，於二零二四年由約人民幣87億元降至人民幣14億元。

二零二三年財政年度與二零二二年財政年度比較

貴集團收入由二零二二年財政年度的約人民幣474億元增至二零二三年財政年度的人民幣718億元，增幅約達51.4%。物業銷售及其他物業相關服務分部收入佔總收入高達89.3%，於二零二三年財政年度增長約58.0%至人民幣642億元。物業投資以及物業管理及其他服務分部則分別錄得約28.4%及8.8%的溫和增長。

二零二三年財政年度從物業銷售確認的收入約為人民幣632億元，按年增長約61.6%，佔已確認收入總額約88.0%。此乃主要由於貴集團於二零二三年財政年度交付的物業建築面積約達4,427,220平方米，按年增長49.0%。貴集團銷售物業的平均售價亦有所提升，二零二三年財政年度達每平方米約人民幣14,283元，較二零二二年財政年度每平方米人民幣13,172元增長約8.4%。中國房地產業於二零二三年經歷短暫的小陽春，中央政府持續推出寬鬆政策，間接惠及專注於一、二線城市的貴集團，而三、四線城市的有利政策已基本耗盡。

貴集團於二零二三年財政年度的銷售及服務成本增加約48.5%至人民幣606億元，與貴集團同期收入增長大致相符。貴集團二零二三年財政年度毛利率略有提升，達約15.6%，二零二二年財政年度則為14.0%。據此，貴集團二零二三年財政年度錄得毛利約人民幣112億元，增幅達69.7%，表現亮眼。

貴集團於二零二三年財政年度的貴公司股東權益應佔虧損持續改善，約為人民幣90億元，虧損較二零二二年財政年度減少約31.2%。儘管二零二三年財政年度待售物業及待售開發中物業的減值虧損從二零二二年財政年度的人民幣43億元增至人民幣87億元，增幅達102.8%，但因以下因素而緩解：(i)行政、銷售及市場推廣開支減少；(ii)投資物業公平值虧損減少；(iii)預期信貸虧損撥備減少；及(v)合營企業及聯營公司應佔權益由二零二二年財政年度錄得虧損轉為二零二三年財政年度錄得盈利。

獨立財務顧問函件

下表概述 貴集團分別於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日以及二零二五年六月三十日的經審核財務狀況，乃分別摘錄自二零二四年年報及二零二五年中期報告：

表2：貴集團財務狀況概要

	於六月三十日	於十二月三十一日	
	二零二五年	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	未經審核	經審核	經審核
非流動資產	78,453,990	78,912,643	83,262,672
流動資產	162,865,860	177,255,842	217,818,220
非流動負債	25,219,739	27,950,040	27,991,290
流動負債	171,694,418	176,299,544	208,520,782
總權益	44,405,693	51,918,901	64,568,820

資料來源：二零二五年中期報告及二零二四年年報

於二零二五年六月三十日，貴集團總資產及負債分別約為人民幣2,413億元及人民幣1,969億元，較於二零二四年十二月三十一日總資產及負債分別約人民幣2,562億元及人民幣2,042億元分別減少約5.8%及3.6%。由於持續錄得虧損，於二零二五年六月三十日，總權益下降約14.5%至人民幣444億元。

於二零二四年十二月三十一日，貴集團總資產及負債分別約為人民幣2,562億元及人民幣2,042億元，較於二零二三年十二月三十一日總資產及負債分別約人民幣3,011億元及人民幣2,365億元分別減少約14.9%及13.6%。由於持續錄得虧損，於二零二四年十二月三十一日，總權益下降約19.6%至人民幣519億元。

與持續經營有關的重大不確定因素及重組的必要

吾等從二零二四年年報注意到，儘管董事會按持續經營基準編製 貴公司截至二零二四年十二月三十一日的綜合財務報表，貴公司的核數師栢淳會計師事務所有限公司(前稱上會栢誠會計師事務所有限公司) (「栢淳」) 仍表明存在重大不確定因素，可能對 貴集團持續經營業務的能力產生重大疑慮(「持續經營問題」)，因此，貴集團可能無法於其一般業務過程中變現其資產及清償其負債，詳情概述如下：

- (i) 於二零二四年財政年度，貴集團產生 貴公司股東權益應佔虧損淨額約人民幣71億元；及

- (ii) 於二零二四年十二月三十一日，貴集團未能償還若干銀行借款、境外優先票據的本金及利息以及可轉換債券的利息，因此若干銀行借款、優先票據、可轉換債券(包括債務及衍生工具部分)及應付利息分別約人民幣183億元、人民幣291億元、人民幣13億元及人民幣66億元構成違約或交叉違約。

吾等注意到，栢淳並非首年表明貴集團的持續經營存在重大不確定因素。事實上，在極為相似的情形下，栢淳分別於二零二三年財政年度及二零二二年財政年度在其獨立核數師報告中表明貴集團持續經營面臨重大不確定因素。

誠如二零二四年年報所述，貴集團能否持續經營將取決於貴集團透過以下渠道產生充足融資及經營現金流量的能力：

- (i) 成功完成其境外融資安排重組；
- (ii) 成功與貴集團現有貸款人就貴集團境內銀行借款還款的續期或延期進行磋商；
- (iii) 成功及時取得合資格開發項目的項目開發貸款；
- (iv) 成功於需要時取得額外新增融資來源；
- (v) 成功落實措施以有效控制成本及開支；及
- (vi) 成功適時出售貴集團的非核心資產。

倘貴集團未能達成上述計劃及措施，其可能無法按持續基準經營。誠如二零二四年年報所述，董事會認為，經計及上述計劃和措施，貴集團將有足夠的營運資金為其責任提供資金，並足以在二零二四年財政年度綜合財務報表獲批准刊發日期起不少於十二個月內履行到期的財務責任。

根據二零二五年中期報告，貴集團於二零二五年上半年產生貴公司股東權益應佔虧損淨額約人民幣64億元，於二零二五年六月三十日，貴集團的流動負債淨額為人民幣88億元。於二零二五年六月三十日，貴集團未能償還若干銀行借款、境外優先票據及可轉換債券的本金及利息，因此，若干銀行借款、優先票據、可轉換債券(包括債務及衍生工具部分)及應付利息分別約人民幣185億元、人民幣289億元、人民幣13億元及人民幣83億元構成違約或交叉違約。該狀況表明存在重大不確定因素，可能對貴集團持續經營業務的能力產生重大疑慮。栢淳的結論並無就此事項作出修訂。

吾等的評估

吾等注意到，自二零二二年財政年度起，貴集團已連續錄得年度／期間虧損，且於最近三(3)個財政年度及截至二零二五年六月三十日止六個月期間面臨持續經營問題。貴公司營運資金及流動資金狀況面臨重大壓力，嚴峻的財務狀況亦對貴公司持續經營能力構成疑慮。鑑於持續經營問題持續，貴集團難以透過股權或債務融資籌集大額資金。降低負債比率對貴集團至關重要，可強化財務狀況並緩解持續經營問題，進而使貴集團處於更有利的位置，在必要時磋商及獲取業務營運的融資安排或債務融資。據此，重組為貴集團實現上述目標提供一條可行路徑，為避免貴集團進入清算程序帶來一線生機。

2. 茂福的背景資料

茂福為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由林氏家族信託控制。林氏家族信託是由林中先生、林偉先生及林峰先生作為財產授予人共同設立的全權信託。林氏家族信託的受益人包括林中先生、林偉先生及林峰先生的部分家族成員。

3. 重組的背景及理由

誠如董事會函件所披露，於二零二四年十二月三十一日，貴集團未償還債務總額約為人民幣86,653,800,000元(相當於約12,204,780,000美元)，包括銀行及其他借款約人民幣43,527,200,000元(相當於約6,130,600,000美元)、賬面值約人民幣12,710,900,000元(相當於約1,790,270,000美元)的境內公司債券及中期票據、賬面值約人民幣1,310,800,000元(相當於約184,620,000美元)的境外可轉換債券及賬面值約人民幣29,105,000,000元(相當於約4,099,300,000美元)的境外優先票據。

由於未償還本金及應計未付利息合共約81億美元的現有債務將被註銷(包括68億美元的未償還本金及13億美元的應計未付利息)，而將發行及訂立本金合共約67億美元的新工具(即於重組生效日期的未償還境外債務總額)及產生約9,500,000美元的現金付款，預計於重組生效日期 貴集團的境外債務將減少合共約14億美元。謹請注意，將發行的約41億美元新工具為強制性可轉換債券，隨著強制性可轉換債券轉換為股份，貴集團的境外債務責任將繼續減少。此外，餘下26億美元新工具將以短期、中期及長期票據以及貸款融資形式發行，隨著 貴集團按該等票據各自條款償還款項，將減少 貴集團的境外債務責任。

鑒於 貴集團的財務狀況、可動用融資資源及現金流，倘將於股東特別大會上提呈的決議案未獲股東於股東特別大會上通過，或倘重組因任何其他原因而未能落實，則 貴公司相信：

- (i) 貴公司將無法履行其於現有債務項下之責任；
- (ii) 貴集團將無法履行 貴集團其他未償還債務；及
- (iii) 面臨若干計劃債權人以及 貴集團其他債權人對 貴公司及／或 貴集團其他成員公司採取強制執行行動的重大風險，可能對 貴集團造成重大不利後果。

在此等情況下，貴公司預期 貴集團成員公司可能需要或促使 貴公司向法院及／或其他相關司法權區(如適用)的法院提出申請，將 貴公司及 貴集團其他成員公司進行清盤或其他適當的破產程序，以便為 貴公司債權人及 貴集團成員公司的利益而有序清盤及變現 貴集團資產(「集團清盤情況」)。

在集團清盤情況下，經獨立評估，計劃債權人從 貴公司及 貴集團可獲得的收回率約為4.1%至9.9%，即如重組未能落實，將不會有任何清盤所得款項可供分派予股東。

總括而言，重組將旨在(i)為 貴公司提供長期、可持續的資本結構及強化的資產負債表，使 貴集團可履行其債務責任及負債，並持續經營；(ii)紓緩 貴公司面對的流動資金壓力，並使債務償還需求與 貴集團及中國房地產行業現時的財務狀況相匹配；及(iii)為所有利益相關者(包括股東)創

造最大價值，同時確保彼等的權利獲得充分保障及公平對待。重組後，貴公司擬透過經營活動產生的銷售及境內外資產出售，清償剩餘的境外債務義務。

基於上述原因，董事會認為重組及該計劃符合貴公司、其股東及其債權人的整體最佳利益。

根據二零二五中期報告，貴集團正面臨重大不確定因素，可能對貴集團持續經營業務的能力產生重大疑慮。貴集團能否持續經營將取決於其能否透過各項計劃及措施產生充足融資及營運現金流，而重組即為其中一項措施。吾等認為，重組將有助於降低貴集團整體債務規模、緩解其流動資金壓力、重組並提升其資產淨值，以及改善其整體財務狀況。據此，吾等與董事會一致認同實施重組及該計劃。

誠如董事會函件所述，貴集團亦曾探討其他方案以產生足夠現金流履行財務承擔，包括資產出售及股權融資。然而，鑑於不利市況，該等方案均難以落實且耗時甚久。貴集團經營所處的中國房地產行業面臨的融資及營運環境惡化，導致貴集團可用的融資方案及金額減少。

經考慮以下因素後，吾等認為重組(其中包括發行強制性可轉換債券及股東貸款轉股)乃解決貴集團流動資金壓力的合適方案：

- (a) 經與計劃債權人達成共識後，這是一個在市場環境不利的情況卜削減貴集團債務的實際可行且迅速的途徑，因為有持續經營問題的財困公司進行外部融資將面臨極大困難與挑戰；
- (b) 該等關連人士(身為計劃債權人)與其他計劃債權人享有同等待遇，故其將獲得之強制性可轉換債券與將發行予其他計劃債權人之強制性可轉換債券具有相同條款；
- (c) 股東貸款轉換價(定義見本通函)及初始強制性可轉換債券普通轉換價均較股份於二零二四年九月二十六日(即簽署重組支持協議前之最後交易日)在聯交所所報最後成交價存在溢價。有關強制性可轉換債券及股東貸款轉股主要條款之進一步分析及評估，載列於下文「6.評估強制性可轉換債券及股東貸款轉股之主要條款」一節；

- (d) 貴公司進行任何形式的股權融資活動(如供股、公開發售或特別授權下的證券發行)，均須將證券發行價定於具吸引力的折讓水平(相較於目前股東貸款轉換價(定義見本通函)及初始強制性可轉換債券普通轉換價所代表之溢價)，以吸引現有股東或潛在投資者認購。此外，非包銷供股／公開發售不能保證貴公司可籌集足夠資金，而鑑於貴公司處於財困狀況，願意進行包銷之包銷商將收取高昂的包銷佣金，導致所得款項減少。此舉將導致發行更多股份，加劇重組的潛在攤薄效應。再者，相較僅需股東批准的重組，完成供股／公開發售需要的實施時間通常更長，亦需預留時間進行供股／公開發售接納程序。然而，與潛在包銷商就包銷安排進行冗長磋商所耗費的時間和與計劃債權人就重組進行談判過程所耗費的時間可能相若；
- (e) 鑑於貴集團財務狀況脆弱，持續經營問題必將為任何形式的股權融資成效帶來不確定性；及
- (f) 鑑於市場普遍會視貴集團的出售資產為貴集團解決高負債而採取的急切籌資手段，可能導致低價拋售。

4. 強制性可轉換債券的主要條款

吾等概述強制性可轉換債券的主要條款及條件如下，乃摘錄自董事會函件「3.根據特別授權發行強制性可轉換債券」一節：

發行人：貴公司。

本金額：4,075,065,253 美元。

強制性可轉換債券本金4,075,065,253美元(同時也代表初始的強制性可轉換債券轉換價)乃貴公司與債券持有人小組經考慮及參考下列各項後按公平原則磋商而釐定：(i)現有債務；(ii)貴集團的財務狀況未如理想，截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個財政年度連續出現虧損；(iii)該計劃(強制性可轉換債券構成其中部分)實現全面財務重組目標的同時在可控的理論攤薄效應與大幅削債之間取得平衡。

獨立財務顧問函件

- 地位：強制性可轉換債券構成 貴公司直接、無條件、非後償及有擔保的責任。
- 貨幣：美元
- 形式：僅註冊。
- 面值：每份1,000美元，及其超出部分按1美元的整數倍計算。
- 發行日期：重組生效日期。發行強制性可轉換債券的條件與重組的條件相同。
- 到期日：自基準日期起計4年，強制性可轉換債券的未償還本金於到期日將按強制性可轉換債券普通轉換價強制性自動轉換為股份。
- 利息：強制性可轉換債券不計息。
- 轉換：**(a) 自願轉換**

強制性可轉換債券持有人自重組生效日期起，有權提出自願轉換，以強制性可轉換債券普通轉換價將其全部或部分強制性可轉換債券轉換為股份。

(b) 定期強制轉換

倘下表所列特定「相關期間」內，累計已轉換的強制性可轉換債券本金總額未能達到規定的最低門檻，則將按下表所述觸發相應的強制轉換。在尚未收到任何自願轉換通知的範圍內，強制轉換將涉及以強制性可轉換債券普通轉換價，按所有未償還強制性可轉換債券的比例，將強制性可轉換債券的差額強制轉換為股份。於到期日，在尚未收到任何自願轉換通知的範圍內，所有未償還的強制性可轉換債券均須按強制性可轉換債券普通轉換價轉換為股份。

相關期間	相關累計最低轉換金額 (佔原發行金額之百分比)
重組生效日期起一個月內	強制性可轉換債券本金額之20%(相當於約3,973,188,621股股份)
自重組生效日期起至基準日期後第一週年當日(包括該日)	強制性可轉換債券本金額之40%(相當於約7,946,377,243股股份)
自重組生效日期起至基準日期後第二週年當日(包括該日)止	強制性可轉換債券本金額之60%(相當於約11,919,565,864股股份)
由重組生效日期起至基準日期後第三週年當日(包括該日)	強制性可轉換債券本金額之80%(相當於約15,892,754,486股股份)

(c) 成交量加權平均價觸發事件轉換

自重組生效日期之後的任何時間，若股份的90個交易日成交量加權平均價超過強制性可轉換債券觸發轉換價，則所有未償還強制性可轉換債券(尚未收到任何自願轉換通知的部分，且無論未償還強制性可轉換債券數量多少)均須按強制性可轉換債券觸發轉換價自動強制轉換為股份。

為免生疑問，強制性可轉換債券普通轉換價與強制性可轉換債券觸發轉換價互不相同，原因是強制性可轉換債券觸發轉換價僅在成交量加權平均價觸發事件發生時即股份的90個交易日成交量加權平均價超過強制性可轉換債券觸發轉換價的情況下適用，反映當股份表現顯著高於二零二四年九月二十七日(即重組支持協議日期)聯交所所報收市價0.375港元時，該價格方會生效。

暫停轉換：

到期強制轉換及定期強制轉換在特定暫停事件發生時應予以暫停，該等暫停事件包括：(i)因自願或非自願破產程序導致的強制性可轉換債券違約事件發生(直至該違約事件已獲補救或經強制性可轉換債券持有人豁免)；(ii)在(A)相關期間屆滿前三個月內或(B)強制性可轉換債券到期日前十個交易日內，因 貴公司未能履行重組項下發行的任何其他新文據項下的任何本金或利息支付義務而導致的強制性可轉換債券違約事件發生(直至(1)就該違約事件向強制性可轉換債券持有人及強制性可轉換債券受託人發出通知當日(包括該日)起四個月期間屆滿，及(2)該違約事件已獲補救或經強制性可轉換債券持有人豁免(以較早者為準))；(iii)加速到期(定義見董事會函件)(直至該加速到期已被宣告無效並撤銷)；或(iv)股份在聯交所(或如適用，在某一其他證券交易所)暫停買賣(直至股份恢復買賣)。

強制性可轉換債券項下違約事件包括付款違約、未能交付轉換股份、未能設立或維持所需抵押品、貴公司或受限制附屬公司違反其他契諾、交叉違約、未支付判決、非自願及自願法律程序或行動、擔保否認或失效、擔保文件項下違約或否認以及計劃付款違約，上述各項於強制性可轉換債券信託契據中進一步詳述。一旦發生違約事件且該事件持續，強制性可轉換債券受託人可(且若獲代表本金總額不少於25%之強制性可轉換債券持有人提出要求並提供所需彌償保證，則應)書面通知 貴公司，宣佈強制性可轉換債券的本金額立即到期及應付。

倘茂福或Rain-Mountain所持有的強制性可轉換債券的任何到期強制轉換或定期強制轉換將觸發茂福或Rain-Mountain(或控股股東集團的任何成員)須承擔就 貴公司所有已發行股份及其他證券提出強制性全面要約(定義見收購守則規則22註釋4)的義務，則該等強制轉換亦應予以暫停。

任何暫停事件概不影響任何強制性可轉換債券持有人要求自願轉換的權利。

轉換價：

初始強制性可轉換債券普通轉換價為每股1.6港元。初始強制性可轉換債券普通轉換價須按董事會函件下文「調整事件」一節所載進行調整。

初始強制性可轉換債券普通轉換價為每股1.6港元：

- (a) 較股份於二零二四年九月二十六日(即簽訂重組支持協議前之最後交易日)在聯交所所報之最後成交價每股0.325港元溢價約392.3%；

- (b) 較股份於截至二零二四年九月二十六日(即簽訂重組支持協議前之最後交易日)(包括該日)止連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.2592港元溢價約517.2%；
- (c) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.223港元溢價約617.5%；及
- (d) 較股份於截至最後實際可行日期(包括該日)止連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.2296港元溢價約596.9%。

初始強制性可轉換債券觸發轉換價為每股5.0港元。初始強制性可轉換債券觸發轉換價須按董事會函件下文「調整事件」一節所述進行調整。

初始強制性可轉換債券觸發轉換價5.0港元：

- (a) 較股份於二零二四年九月二十六日(即簽訂重組支持協議前之最後交易日)在聯交所所報之最後成交價每股0.325港元溢價約1,438.5%；
- (b) 較股份於截至二零二四年九月二十六日(即簽訂重組支持協議前之最後交易日)(包括該日)止連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.2592港元溢價約1,828.8%；
- (c) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.223港元溢價約2,142.2%；及
- (d) 較股份於截至最後實際可行日期(包括該日)止連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.2296港元溢價約2,077.7%。

根據最近期刊發的經審核綜合財務報表，貴集團於二零二四年十二月三十一日的資產淨值為人民幣51,918,901,000元（約55,241,711,000港元），已發行10,501,450,460股股份。強制性可轉換債券普通轉換價較於二零二四年十二月三十一日每股股份資產淨值折讓約70%。

強制性可轉換債券轉換價乃由貴公司與債券持有人小組經公平磋商後釐定，當中已考慮（其中包括）貴公司股價表現、計劃債權人對重組條款接受程度的評估，旨在實現可持續的資本結構。其他考慮因素包括債權人的經濟補償及回收率、平衡主要股東的攤薄影響以維持其對貴公司合理控制權及權益之必要性、重組的其他條款、股份估值基準（包括近期成交價及未來前景）、上市規則的相關法律及監管要求及債券轉換的條款，以及重組後預期貴公司將擺脫財務困境，股價有望回升，使計劃債權人及股東得以分享未來潛在的增值。

董事會認為，強制性可轉換債券轉換價的關鍵決定因素在於確保選項2能為債權人提供公平的經濟誘因，而非僅基於股份的資產淨值。於磋商時，股價約為0.24港元，債權人同意將轉換價設定為股價約六倍的倍數，反映合理且公平的估值。

此外，鼓勵更多債權人參與選項2，將讓貴公司得以實現更大的去槓桿化，符合貴公司與股東的整體利益。因此，儘管較資產淨值存在大幅折讓，惟董事會認為強制性可轉換債券轉換價屬公平合理，並符合所有持份者的長期利益。

初始強制性可轉換債券普通轉換價較二零二四年九月二十七日(即重組支持協議日期)在聯交所所報之收市價0.375港元存在溢價，對現有股東而言具有增值效應，屬公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益。

調整事件：

在符合強制性可轉換債券條款的前提下，強制性可轉換債券轉換價應在發生特定調整事件時進行調整(除非強制性可轉換債券條款另有訂明，否則由獨立計算代理釐定)，包括：

- (a) 因股份合併、拆細或重新分類導致的股份面值變更，而強制性可轉換債券轉換價應按緊接該變更前生效之強制性可轉換債券轉換價乘以下列分數調整：

$$\frac{A}{B}$$

其中A為緊隨該變更後之一股股份面值；B為緊接該變更前之一股股份面值；

- (b) 透過將利潤或儲備資本化(包括以可分派利潤或儲備及／或股份溢價賬繳足股款的股份)向股東發行的任何繳足股款股份(以股代息發行及構成資本分派的發行除外)，而強制性可轉換債券轉換價應按緊接該發行前生效之強制性可轉換債券轉換價乘以下列分數調整：

$$\frac{A}{B}$$

其中A為緊接該發行前之已發行股份總面值；B為緊隨該發行後之已發行股份總面值；

- (c) 以股代息方式發行股份，且該等股份之現行市價超過相關現金股息或其相關部分之115%，且不會構成資本分派，而強制性可轉換債券轉換價應按緊接該發行前生效之強制性可轉換債券轉換價乘以下列分數調整：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中A為緊接該發行前之已發行股份總面值；B為透過該以股代息方式發行之股份總面值，乘以上述分數所得之數值；(i)分子為相關現金股息之全部或相關部分金額；(ii)分母為就每股現有股份透過以股代息方式發行之股份，作為替代相關現金股息之全部或相關部分之現行市價；C為透過該以股代息方式發行之股份總面值；

- (d) 向股東作出的分派，而強制性可轉換債券轉換價應按緊接該分派前生效之強制性可轉換債券轉換價乘以下列分數調整：

$$\frac{A - B}{A}$$

其中A為於公開宣佈分派當日前最後一個交易日之一股股份現行市價；B為該公告日當日一股股份應佔分派部分之公平市值；

- (e) 供股或購股權，而強制性可轉換債券轉換價應按緊接該發行或授出前生效之強制性可轉換債券轉換價乘以下列分數調整：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中A為緊接該公告前之已發行股份數目；B為就因供股而發行的股份、或因供股而發行或授出的購股權、認股權證或其他權利，以及其所包含的股份總數而須支付的總額(如有)，按當前每股市價計算，可認購、購買或以其他方式收購的股份數目；C為已發行或(視情況而定)發行或授出所包含之股份總數；

- (f) 其他證券的供股，而強制性可轉換債券轉換價應按緊接該發行或授出前生效之強制性可轉換債券轉換價乘以下列分數調整：

$$\frac{A - B}{A}$$

其中A為於公開宣佈該發行或授出當日前最後一個交易日之一股股份現行市價；B為該公告日當日一股股份應佔權利部分之公平市值；

- (g) 以低於目前每股市價85%之每股價格發行，或修改該等證券之轉換權，使每股代價低於目前每股市價85%，而強制性可轉換債券轉換價應按緊接該發行前生效之強制性可轉換債券轉換價乘以下列分數調整：

$$\frac{A + B}{C}$$

其中A為緊接該等額外股份發行，或該等購股權、認股權證或可認購、購買或以其他方式收購任何股份之其他權利發行或授出前之已發行股份數目；B為發行該等額外股份所應收之總代價，按當前每股市價可購買的股份數目；C為緊隨該等額外股份發行後之已發行股份數目；

- (h) 向股東提出其他要約；及
- (i) 貴公司(經諮詢強制性可轉換債券計算代理後)決定應作出調整之其他事件。

轉換股份： 根據初始強制性可轉換債券普通轉換價每股1.6港元計算，將予發行的強制性可轉換債券轉換股份上限為19,865,943,108股。

根據初始強制性可轉換債券觸發轉換價每股5.0港元計算，將予發行的強制性可轉換債券轉換股份數目最多為6,357,101,794股。

固定匯率： 在任何轉換為股份的情況下，每1美元本金的強制性可轉換債券須按1美元兌7.80港元的固定匯率換算為港元。

授予強制性可轉換債券持有人的認沽期權： 各強制性可轉換債券持有人有權要求 貴公司在發生相關事件後，以相等於其本金額100%的贖回價贖回該持有人的全部或部分強制性可轉換債券。

「相關事件」於下列情況發生：

- (a) 股份不再於聯交所或(如適用)其他證券交易所上市或買賣；
- (b) 於二零二五年六月三十日後36個月當日後，股份在聯交所或(如適用)其他證券交易所暫停買賣達到或超過連續60個交易日；或
- (c) 貴公司控制權出現變動。

認購期權： 貴公司可於強制性可轉換債券到期日前任何時間，根據強制性可轉換債券的條款及條件，以100%的本金贖回全部或部分尚未贖回的強制性可轉換債券。

抵押及擔保： 強制性可轉換債券將以 貴集團的若干資產(包括若干物業的權益、銀行賬戶、公司間申索應收款項及若干公司的股份(「抵押品」))作抵押。抵押品將由根據該計劃將予發行的強制性可轉換債券、新票據及新貸款按同等地位共享，惟須受債權人間協議約束。

強制性可轉換債券將由若干特定附屬公司擔保人共同及個別擔保，該等擔保人亦將擔保 貴公司於根據該計劃將予發行的新票據及新貸款項下的付款責任。

根據強制性可轉換債券信託契據及債權人間協議之條款，當持續性違約事件發生時，可對抵押品行使強制執行權。

貴公司將根據當時實際情況評估任何有關強制執行的上市規則影響，並在適用情況下遵守上市規則的相關規定。

強制執行該等抵押及擔保可能造成重大營運及財務影響，包括對使用抵押資產的潛在限制、失去已抵押股份控制權，或因強制執行行動而增加負債。有關影響的具體性質及程度(不論屬定性或定量)將很大程度上取決於相關時間的具體情況及執行條款。因此，現階段難以精確量化潛在影響。倘上述抵押及擔保遭強制執行，貴公司將根據當時實際情況評估上市規則影響。貴公司將確保遵守上市規則之任何適用規定。

結算： 強制性可轉換債券將透過結算系統進行結算。結算系統以電子記賬方式轉讓各賬戶持有人，以便利證券交易的結算與交收。

管轄法律： 香港法例。

向茂福發行強制性可轉換債券

於最後實際可行日期，茂福(作為 貴公司關連人士)為計劃債權人，並持有 貴公司現有票據3,000,000美元。茂福已選擇根據該計劃收取選項2A(即現金付款及強制性可轉換債券)，並將於重組生效日期獲發行本金為2,939,006美元的強制性可轉換債券，該強制性可轉換債券可按初始強制性可轉換債券普通轉換價轉換為14,327,654股股份(佔最後實際可行日期已發行股份的0.14%)。茂福已承諾僅在轉換不會觸發其或控股股東集團任何成員須就 貴公司所有已發行股份及其他證券提出強制性全面要約(定義見收購守則規則22註釋4)的情況下，方會自願轉換其強制性可轉換債券。

向Rain-Mountain發行強制性可轉換債券

於最後實際可行日期，Rain-Mountain(作為 貴公司關連人士)為計劃債權人，並持有 貴公司現有票據1,000,000美元。Rain-Mountain已選擇根據該計劃收取選項2A(即現金付款及強制性可轉換債券)，並將於重組生效日期獲發行本金為1,082,400美元的強制性可轉換債券，該強制性可轉換債券可按初始強制性可轉換債券普通轉換價轉換為5,276,700股股份(佔最後實際可行日期已發行股份的0.050%)。Rain-Mountain已承諾僅在轉換不會觸發其或控股股東集團任何成員須就 貴公司所有已發行股份及其他證券提出強制性全面要約(定義見收購守則規則22註釋4)的情況下，方會自願轉換其強制性可轉換債券。

強制性可轉換債券特別授權

強制性可轉換債券轉換股份將根據擬於股東特別大會上向股東尋求之強制性可轉換債券特別授權發行。

申請上市

貴公司將向聯交所申請強制性可轉換債券轉換股份上市及買賣。

貴公司將向新交所申請強制性可轉換債券上市及買賣。

5. 股東貸款股權化協議的主要條款

吾等於下文概述股東貸款股權化協議的主要條款及條件，摘錄自董事會函件「4. 根據股東貸款特別授權發行股東貸款轉換股份」一節：

日期：二零二五年十月十五日

訂約方：

- (a) 茂福，作為貸款人
- (b) Spectron，作為借款人
- (c) 貴公司，作為發行人

主體事項：訂約方同意Spectron以更替方式向貴公司轉讓Spectron於股東貸款項下之權利及責任。轉讓後，股東貸款將予註銷，而茂福擬按股東貸款股權化協議所載條款將未償還股東貸款轉換為股份。於註銷股東貸款後，但於根據股東貸款股權化協議發行新股份前，貴公司賬目中將列為負債。

轉換：緊隨Spectron將股東貸款更替至貴公司後，並在股東貸款轉股並無觸發茂福或控股股東集團任何成員公司就貴公司所有已發行股份及其他證券(定義見收購守則規則22註釋4)提出強制性全面要約的責任的前提下，貴公司須向重組擬定的託管賬戶及茂福發行不附帶任何留置權、申索、押記、擔保、抵押、產權負擔或類似權益之新股份，以換取註銷股東貸款，轉換價為每股0.40港元(「股東貸款轉換價」)。

股東貸款轉換為股份的計算方式為股東貸款總額除以股東貸款轉換價。於股東貸款悉數轉換後，1,314,654,997股股份將予以發行。

倘根據股東貸款股權化協議條款，於重組之相關條件獲達成且Spectron將股東貸款更替至貴公司生效時，股東貸款轉股將觸發茂福或控股股東集團任何成員公司就貴公司所有已發行股份及其他證券(定義見收購守則規則22註釋4)提出強制性全面要約之責任，則不得根據股東貸款股權化協議發行新股份，直至該責任不再存在。

儘管並無就股東貸款轉股涉及之股份設定發行時限，惟預期一旦所有強制性可轉換債券轉換為股份，則股東貸款轉股將悉數完成，且所有股東貸款轉換股份將予以發行。

條件： 根據股東貸款股權化協議發行任何新股份僅於(i)重組條件達成(已發行相關股份及下文所述託管安排已生效除外)及(ii)有關發行將不會觸發茂福或控股股東集團任何成員公司就 貴公司所有已發行股份及其他證券(定義見收購守則規則22註釋4)提出強制性全面要約之責任時方會生效，惟有關變更現有可轉換債券及現有永續證券的管轄法律的若干條件除外。

託管安排： 根據股東貸款股權化協議發行之部分股份(即76.92%)須於轉換後存入託管賬戶。當不再有任何根據選項2發行的強制性可轉換債券或新票據尚未償還時，託管股份方會釋放予茂福。

存入託管賬戶的比例乃經與債權人磋商擬定，基於選擇股權選項(選項2)之債權人要求股份的增信及保障，將股東貸款轉股所轉換之股份按比例存入託管賬戶，且不受任何調整機制約束。有關金額以選項2的總選擇金額除以計劃債權人申索總額計算得出。

於最後實際可行日期，茂福向Spectron提供之股東貸款仍未償還。

股東貸款轉股的理由及裨益

為向 貴公司提供支持，茂福、Spectron與 貴公司訂立股東貸款股權化協議，據此，股東貸款將由Spectron更替至 貴公司，其後以股東貸款轉股的方式轉換為股份。

根據新文據之條款，貴公司承諾，當仍有任何根據重組發行之新文據尚未償還時，將盡其最大努力促使林中先生選擇以股份而非現金形式收取其就股份應得之全部股息或分派。林中先生亦將以貴公司為受益人訂立承諾，當仍有任何根據重組發行之新文據尚未償還時，將以股份形式收取有關其股份之任何股息或分派。因此，與其他股東相比，林中先生將受到不利待遇，但有利於貴公司節省現金。經與貴公司討論後，吾等明白貴公司將在具備財務能力時考慮以現金並附帶以股代息選項的形式向其股東宣派及派付股息，並允許股東選擇以現金或股份形式收取上述股息。考慮到其他股東有權選擇以股份或現金形式收取其就股份應得之股息或分派，林中先生須放棄該權利，且當仍有任何根據重組發行之新文據尚未償還時，僅能以股份形式收取其應得之全部股息或分派。此等差別待遇對本應享有平等對待之股東而言，構成較為不利的待遇。

吾等的意見

股東貸款轉股將使貴集團得以在無需動用任何現金的情況下清償股東貸款，從而保留內部財務資源以供其他用途。此舉將透過發行新股份擴大資本架構，進而改善貴集團的財務狀況。股東貸款轉股亦顯示控股股東對貴集團及其未來前景的堅定承諾與強大支持。此外，透過託管安排確保股東貸款轉換股份須待所有強制性可轉換債券清償後方可釋放，更體現控股股東對貴集團股價表現的支持與信心。吾等亦注意到，林中先生將對貴公司作出承諾，當仍有重組下將予發行的任何新文據尚未償還時，其選擇以股份形式收取其股份的任何股息或分派。此措施將進一步強化貴公司的流動資金狀況，協助貴公司維持現金結餘，通過自願接受較其他股東較為不利的待遇鞏固對貴公司的支持。

鑒於(i) 貴集團財務狀況將獲改善；(ii)股東貸款轉股的理由及裨益；(iii)轉換價0.4港元較於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股份0.223港元溢價約79.4%；及(iv)如上所述，因茂福接受託管安排及

林中先生承諾選擇以股份形式收取其股份之任何股息或分派而受到較不利的待遇，吾等認為股東貸款轉換價對獨立股東而言屬公平合理，並為貴集團提供去槓桿之契機。

股東貸款特別授權

股東貸款轉換股份將根據擬於股東特別大會上向股東尋求的股東貸款特別授權發行。

上市申請

貴公司將向聯交所上市委員會申請批准股東貸款轉換股份上市及買賣。

6. 評估強制性可轉換債券及股東貸款轉股之主要條款

(i) 股價比較

誠如董事會函件所載，強制性可轉換債券普通轉換價乃經貴公司與債券持有人小組進行公平磋商後釐定，當中已考慮(其中包括)貴公司股價表現及計劃債權人對重組條款接受程度的評估，旨在實現可持續的資本結構。其他考慮因素包括債權人的經濟補償及回收率、平衡主要股東的攤薄影響以維持其對貴公司合理控制權及權益之必要性、重組的其他條款、股份估值基準(包括近期成交價及未來前景)、上市規則的相關法律及監管要求及債券轉換的條款，以及重組後預期貴公司將擺脫財務困境，股價有望回升，使計劃債權人及股東得以分享未來潛在的增值。初始強制性可轉換債券普通轉換價較於二零二四年九月二十七日(即重組支持協議日期)在聯交所所報之收市價0.375港元溢價，對現有股東具增值效益，且屬公平合理，符合貴公司及股東之整體利益。

初始強制性可轉換債券普通轉換價為每股1.6港元：

- (a) 較股份於二零二四年九月二十六日(即簽訂重組支持協議前之最後交易日)在聯交所所報之最後成交價每股0.325港元溢價約392.3%；
- (b) 較股份於截至二零二四年九月二十六日(即簽訂重組支持協議前之最後交易日)(包括該日)止連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.2592港元溢價約517.2%；
- (c) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.223港元溢價約617.5%；及
- (d) 較股份於截至最後實際可行日期(包括該日)止連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.2296港元溢價約596.9%。

股東貸款轉換價為0.4港元，乃 貴公司與債券持有人小組經考慮(其中包括) 貴公司與債券持有人小組商議重組支持協議條款期間股份當時的成交價後，按公平原則磋商釐定。其他考慮因素包括平衡對主要股東的攤薄影響以維持其對 貴公司合理控制權及權益之必要性、重組的其他條款、釐定轉換價時之現行股份價格、股份估值基準(包括近期成交價及未來前景)、上市規則的相關法律及監管要求及轉換的條款。董事會認為股東貸款轉股之攤薄效應屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益，當中計及平衡茂福於重組後受到的攤薄影響，以維持其於 貴公司的合理股權及投票權，且股東貸款股權化協議的條款反映茂福對重組及 貴公司的支持，而合理的轉換價對於激勵該持續支持而言屬必要。儘管較資產淨值有較大折讓，惟涉及金額並不重大。考慮到上述因素，董事會認為股東貸款轉換價屬公平合理，符合 貴公司及其股東的整體利益。

股東貸款轉換價為0.4港元：

- (a) 較股份於二零二四年九月二十六日(即簽訂重組支持協議前之最後交易日)在聯交所所報之最後成交價每股0.325港元溢價約23.1%；
- (b) 較股份於截至二零二四年九月二十六日(即簽訂重組支持協議前之最後交易日)(包括該日)止連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.2592港元溢價約54.3%；
- (c) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.223港元溢價約79.4%；及
- (d) 較股份於截至最後實際可行日期(包括該日)止連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.2296港元溢價約74.2%。

(ii) 歷史股價表現

為評估強制性可轉換債券轉換股份之強制性可轉換債券普通轉換價1.60港元及股東貸款轉換股份之股東貸款轉換價0.40港元是否屬公平合理，吾等已審閱股份自二零二四年九月二日(即最後實際可行日期(包括該日)前約一年，「回顧期間」)以來的股份每日收市價。吾等認為回顧期間足以說明股份近期價格變動，可就強制性可轉換債券普通轉換價或股東貸款轉換價與股份歷史收市價進行合理比較，並已計及回顧期間內貴公司的資本市場評估。有關比較對評估強制性可轉換債券普通轉換價或股東貸款轉換價之公平性與合理性具相關性。下圖載列股份於回顧期間在聯交所之每日收市價：

圖1：回顧期間內股份收市價變動



資料來源：聯交所網站

於回顧期間，股份的交易價格範圍介乎二零二五年五月九日的最低價0.20港元至二零二四年十月二日的最高價0.88港元，平均收市股價約為每股0.28港元。強制性可轉換債券普通轉換價較回顧期間的最高、最低及平均收市股價分別溢價約81.8%、700.0%及471.4%。股東貸款轉換價較(i)回顧期間的最低及平均收市股價分別溢價約100.0%及42.8%；及(ii)回顧期間的最高收市股價折讓約54.5%。

除貴公司於回顧期間慣常就其中期及／或年度業績公告所作之公告，以及刊發中期及／或年度報告及股東週年大會通函外，其他值得注意的事項包括有關重組的公告，以及於二零二二年十二月至二零二四年九月(簽訂重組支持協議之時)與債權人就重組條款進行歷時超過20個月的磋商進展及更新資料。

如上圖1所示，股份收市價自二零二四年九月二日的0.249港元起呈整體上升趨勢，至二零二四年九月二十五日達0.255港元。其後數日收市價攀升，並於二零二四年十月二日從前一個交易日的0.445港元飆升至0.88港元。吾等注意到，貴公司(i)於二零二四年九月二十七日發佈內幕消息公告，內容有關透過簽立重組支持協議就其境外債務

重組取得重大進展；及(ii)於二零二四年九月三十日發佈 貴公司截至二零二四年六月三十日止六個月之中期報告，據此吾等注意到，儘管收入錄得約35.5%的減幅， 貴公司期內虧損較二零二三年同期改善約51.4%。其後收市股價承受下行壓力，呈現持續下跌趨勢，由二零二四年十月二日的最高收市股價0.88港元跌至二零二五年五月九日的最低收市股價0.20港元。吾等注意到， 貴公司於二零二五年四月三十日發佈 貴公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報，據此吾等注意到， 貴公司於二零二四年錄得年內虧損約人民幣6,325,600,000元。其後，於二零二五年五月十二日至二零二五年十月十三日期間，收市股價於0.204港元至0.3港元之間波動。

據管理層告知，除上述事項外，管理層並不知悉任何導致股份於回顧期間之收市價出現波動趨勢之事項。

基於上述分析，吾等特別注意到股東貸款轉換價的以下事項：

- (a) 儘管較最高收市股價折讓約54.5%，股東貸款轉換價仍較回顧期間的最低收市股價溢價約100.0%，並較平均收市股價溢價約42.8%；及
- (b) 股東貸款轉換價較最後實際可行日期之收市股價0.223港元溢價79.4%。

吾等亦就強制性可轉換債券普通轉換價觀察到以下事項：

- (a) 強制性可轉換債券普通轉換價(即1.60港元)顯著高於股份於回顧期間的收市價範圍；
- (b) 強制性可轉換債券普通轉換價較於回顧期間的平均收市股價0.28港元溢價逾471.4%；及
- (c) 強制性可轉換債券普通轉換價較於最後實際可行日期的收市股價0.223港元溢價617.5%。

總括而言，股東貸款轉換價及強制性可轉換債券普通轉換價分別較於回顧期間的收市股價存在顯著溢價，並導致現有債務本金額大幅減少，使 貴公司得以在較短時間內實現去槓桿化，並維持相對可持續且更穩健的資本結構，被視為對獨立股東有利。

(iii) 股份的交易流通性

下表載列於回顧期間的股份成交量：

表3：貴公司成交量

	總成交量 (股份數目)	交易日數	平均 每日成交量 (股份數目)	平均每日 成交量佔 已發行股份 總數 (概約) ^{附註1}	平均每日 成交量佔 公眾股東 所持 股份數目 (概約) ^{附註2}
二零二四年					
九月	2,409,901,904	19	126,836,942	1.2180%	2.2900%
十月	5,537,916,232	21	263,710,297	2.5112%	4.6867%
十一月	1,921,221,224	21	91,486,725	0.8712%	1.6259%
十二月	655,716,530	20	32,785,827	0.3122%	0.5827%
二零二五年					
一月	467,514,475	19	24,606,025	0.2343%	0.4373%
二月	927,927,321	20	46,396,366	0.4418%	0.8246%
三月	642,274,684	21	30,584,509	0.2910%	0.5428%
四月	595,642,346	19	31,349,597	0.2983%	0.5564%
五月	493,957,670	20	24,697,884	0.2350%	0.4383%
六月	628,704,860	21	29,938,327	0.2849%	0.5313%
七月	837,548,432	22	38,070,383	0.3623%	0.6757%
八月	552,918,492	21	26,329,452	0.2505%	0.4673%
九月	653,930,825	22	29,724,128	0.2828%	0.5275%
十月(直至最後實際可行日期 (包括該日))	106,629,914	7	15,232,845	0.1449%	0.2703%

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 計算乃基於相關期間內股份平均每日成交量除以已發行股份總數得出。
2. 計算乃基於股份每日平均成交量除以公眾股東(即 貴公司主要股東以外的股東)所持有的股份數目。

如上表所示，於回顧期間內各月份／期間的平均每日成交量介乎於約15,232,845股至約263,710,297股，相當於：(i)已發行股份總數約0.1449%至約2.5112%；及(ii)公眾股東所持有的股份數目約0.2703%至約4.6867%。於回顧期間的平均每日成交量為60,189,762股，相當於公眾股東所持有的股份約1.0700%。於二零二四年十月二日錄得的最高每日成交量(成交量達約992,700,000股)相當於公眾股東所持有的股份數目約17.64%。

根據管理層的資料，鑒於股份成交量相對較低，如不向投資者提供發行價折讓等誘因，貴公司可能難以尋求其他股權融資替代方案，或難以建立可持續的資本結構，使貴集團得以履行債務義務及責任，並按持續經營基準買賣。鑒於股份成交活動有限，吾等認同管理層觀點，認為以較於回顧期間的平均收市股價溢價發行強制性可轉換債券轉換股份及股東貸款轉換股份，對獨立股東有利。

(iv) 可比強制性可轉換債券

為評估向該等關連人士發行強制性可轉換債券之主要條款(包括利率、轉換價及到期日)是否公平合理，吾等已就聯交所主板上市公司向關連人士及／或獨立第三方建議發行強制性可轉換債券／票據進行獨立研究，該等公司於二零二二年六月一日至最後實際可行日期期間(即最後實際可行日期前逾三(3)年期間)(「**比較期間**」)刊發有關通函。根據上述甄選準則，吾等已識別合共10項強制性可轉換債券／票據發行(「**可比強制性可轉換債券**」)，以就近期在類似市況下強制性可轉換債券／票據主要條款的市場慣例提供評估。吾等在研究中已考慮向關連人士及獨立第三方發行強制性可轉換債券／票據，原因是貴公司將向該等關連人士及其他獨立計劃債權人發行強制性可轉換債券，故對評估強制性可轉換債券條款而言具有相當參考價值。吾等認為比較期間屬恰當，原因是吾等認為該期間為吾等的分析目的提供合理且有意義的樣本數量，而可比強制性可轉換債券整體上提供公平且具代表性的樣本。

獨立財務顧問函件

獨立股東應注意，可比強制性可轉換債券相關公司的主要業務、市值、盈利能力及財務狀況可能與 貴公司有所不同，且吾等並無對該等公司各自之業務及營運進行任何深入調查。由於可比強制性可轉換債券可就現行市況下香港類似交易之主要條款提供一般參考，據吾等所知及所能，於評估向該等關連人士發行強制性可轉換債券之主要條款是否公平合理時，吾等認為比較期間之可比強制性可轉換債券清單於比較期間內已詳盡無遺、公平且具代表性。

表4：可比強制性可轉換債券分析

通函日期	股份代號	公司名稱	向關連人士 發行	本金額 (概約)	到期日 (年)	年利率 (%)	較轉換價 ^{附註1} 之溢價/(折讓)			現有公眾股東 (不包括公眾 強制性可轉換 債券持有人) 轉換強制性 可轉換債券的 攤薄 ^{附註2} (%)
							於公告日期或 債權人/重組 支持協議日期 或經修訂債權 人/重組支持 協議日期或 生效日期前/ 當日的最後 交易日的 收市價	截至債權人/ 重組支持協議 公告日或日期 或經修訂債權 人/重組支持 協議日期或 生效日期前/ 當日(包括該日) 最後交易日的 最後五(5)個 交易日的 平均收市價		
二零二五年八月二十二日	1918	融創中國控股 有限公司	向關連人士及 非關連人士							40.60
		— 強制性可轉換 債券一		高達 9,710,670,612.75 美元	0.50	0.00	330.38	347.96		
		— 強制性可轉換 債券二		高達2,412,500,000 美元	2.50	0.00	143.67	153.62		
二零二五年七月十日	1233	時代中國控股 有限公司								17.69
		— 強制性可轉換 債券一	無	高達1,008,700,000 美元	1.50	0.00	1,900.00	1,740.49		
		— 強制性可轉換 債券二	無	高達383,659,802 美元	1.50	0.00	3,233.33	2,967.48		
二零二五年五月十五日	1396	粵港澳控股 有限公司	無	高達241,503,890 美元	1.00	0.00	90.31	156.05		15.50

獨立財務顧問函件

通函日期	股份代號	公司名稱	向關連人士 發行	本金額 (概約)	到期日 (年)	年利率 (%)	較轉換價 ^{附註1} 之溢價/(折讓)			現有公眾股東 (不包括公眾 強制性可轉換 債券持有人) 轉換強制性 可轉換債券的 攤薄 ^{附註2} (%)
							於公告日期或 債權人/重組 支持協議日期 或經修訂債權 人/重組支持 協議日期或 生效日期前/ 當日的最後 交易日的 收市價	截至債權人/ 重組支持協議 公告日或日期 或經修訂債權 人/重組支持 協議日期或 生效日期前/ 當日(包括該日) 最後交易日的 最後五(5)個 交易日的 平均收市價	溢價/(折讓) 公告日或日期 或經修訂債權 人/重組支持 協議日期或 生效日期前/ 當日(包括該日) 最後交易日的 最後五(5)個 交易日的 平均收市價	
二零二四年十二月三十日	813	世茂集團控股 有限公司	一 控股股東強制性 是	397,758,525美元	1.00	0.00	710.81	704.29		29.60
		可轉換債券	無	高達	1.00	0.00	710.81	704.29		
		強制性可轉換債券		12,662,513,247美元						
二零二四年十一月二十九日	1638	佳兆業集團控股 有限公司 ^(附註3)								25.14
		一A批次	無	300,000,000美元	0.29	0.00	4,103.54	4,202.54		
		一B批次	無	400,000,000美元	1.29	0.00	4,103.54	4,202.54		
		一C批次	無	500,000,000美元	2.29	0.00	4,103.54	4,202.54		
		一D批次	無	800,000,000美元	3.30	0.00	3,484.07	3,568.48		
		一E批次	無	800,000,000美元	4.30	0.00	3,484.07	3,568.48		
		一F批次	無	1,000,000,000美元	5.30	0.00	3,484.07	3,568.48		
		一G批次	無	1,000,000,000美元	6.30	0.00	3,484.07	3,568.48		
		一H批次	無	高達	7.30	0.00	3,484.07	3,568.48		
				2,092,219,129美元						
二零二四年十一月五日	1238	寶龍地產控股 有限公司	無	高達358,166,990 美元	4.00	0.00	378.57	388.34		6.75
二零二四年十一月一日	3377	遠洋集團控股 有限公司		4,018,000,000美元						18.77
		一A類	無	833,000,000美元	2.00	0.00	289.33	292.47		
		一B類	向關連人士及 非關連人士	1,450,000,000美元	2.00	0.00	1,412.00	1,424.19		
		一C類	向關連人士及 非關連人士	1,175,000,000美元	2.00	0.00	4,438.67	4,475.27		
		一D類	無	561,000,000美元	2.00	0.00	2,870.67	2,894.62		
二零二三年十二月十五日	3883	中國奧園集團 股份有限公司	無	143,000,000美元	5.00	0.00	(44.07)	(42.61)		18.13

獨立財務顧問函件

通函日期	股份代號	公司名稱	向關連人士 發行	本金額 (概約)	到期日 (年)	年利率 (%)	較轉換價 ^{附註1} 之溢價/(折讓)		現有公眾股東 (不包括公眾 強制性可轉換 債券持有人) 轉換強制性 可轉換債券的 攤薄 ^{附註2}
							截至貴權人/ 重組支持協議 於公告日期或 債權人/重組 支持協議日期 或經修訂債權 人/重組支持 協議日期或 生效日期前/ 當日的最後 交易日的 收市價	公告日或日期 或經修訂債權 人/重組支持 協議日期或 生效日期前/ 當日(包括該日) 最後交易日的 最後五(5)個 交易日的 平均收市價	
二零二三年六月十三日	1918	融創中國控股有限公司							29.44
		一 強制性可轉換債券	無	2,200,000,000美元	5.00	0.00	(12.66)	(14.89)	
		一 控股股東債券	是	450,000,000美元	5.00	0.00	(12.66)	(14.89)	
二零二二年七月八日	1592	基石控股有限公司 ^{附註7}	無	高達 200,000,000港元	1.00 (或以下)	2.00	(10.91)	(10.74)	8.85
				最大	7.30	2.00	4,438.67	4,475.27	40.60
				最小	0.29	0.00	(44.07)	(42.61)	6.75
				平均	2.81	0.08	1,923.30	1,942.33	21.05
	884	貴公司							
		一 向該等關連人士是 發行強制性 可轉換債券	是	4,021,406美元	4.00	0.00	598.69	629.26	0.10 ^{附註4}
		一 向計劃債權人 (該等關連人士 除外)發行強制 性可轉換債券	無	4,071,043,847美元	4.00	0.00	598.69	629.26	34.98 ^{附註5}
							強制性可轉換債券之攤薄影響		34.99 ^{附註6}

資料來源： 聯交所網站

附註：

1. 各可比強制性可轉換債券之轉換價乃摘錄自各公司通函有關對其股權架構影響之部分所載之轉換價。
2. 為將向該等關連人士發行強制性可轉換債券及／或強制性可轉換債券產生的轉換所造成之攤薄影響提供有意義之參考，各強制性可轉換債券之攤薄影響乃根據(i)僅假設各強制性可轉換債券之轉換，而不考慮其他證券對股權架構所造成之影響；(ii)各公司通函有關對其股權架構影響的章節(「各公司股權架構章節」)所載有關各可比強制性可轉換債券之所有其他適用假設；及(iii)若各公司股權架構章節顯示不同情況，則採用各公司股權架構章節所示不同情況下之最大攤薄影響以供說明。就說明目的而言，攤薄影響百分比乃根據各通函所披露之公眾股東於最後實際可行日期之持股百分比計算，並扣除公眾股東(不包括經可比強制性可轉換債券轉換後已計入公眾股東之各強制性可轉換債券持有人)之持股百分比，惟假設可比強制性可轉換債券已悉數轉換。
3. 佳兆業集團控股有限公司之強制性可轉換債券之到期年期乃按佳兆業集團控股有限公司之強制性可轉換債券之發行日期(即佳兆業集團控股有限公司日期為二零二五年九月十五日之公告宣佈之重組生效日期(即二零二五年九月十五日))計算得出。
4. 向該等關連人士發行強制性可轉換債券之攤薄影響僅供說明用途，並假設(i)自最後實際可行日期起至向該等關連人士發行強制性可轉換債券獲悉數轉換止，已發行股本並無其他變動；(ii)發行予該等關連人士的強制性可轉換債券本金額為4,021,406美元；及(iii)僅有向該等關連人士發行強制性可轉換債券獲悉數轉換，並無強制性可轉換債券轉換予其他計劃債權人(除該等關連人士外)。
5. 強制性可轉換債券予其他計劃債權人(除該等關連人士外)之攤薄影響僅供說明用途，並假設(i)自最後實際可行日期起直至其他計劃債權人(除該等關連人士外)將強制性可轉換債券悉數轉換止，已發行股本並無其他變動；(ii)發行予除該等關連人士外之其他計劃債權人之強制性可轉換債券本金額為4,071,043,847美元；及(iii)將強制性可轉換債券本金額悉數轉換予其他計劃債權人(除該等關連人士外)，且向該等關連人士發行強制性可轉換債券並無獲得轉換。
6. 悉數轉換可轉換債券之攤薄影響僅供說明用途，乃基於下列假設而作出：(i)自最後實際可行日期起至向該等關連人士發行強制性可轉換債券悉數轉換及將強制性可轉換債券悉數轉換予其他計劃債權人(除該等關連人士外)止，已發行股本並無其他變動；(ii)將予發行之強制性可轉換債券總額為4,075,065,253美元；及(iii)將向該等關連人士發行強制性可轉換債券悉數轉換，以及將強制性可轉換債券本金額悉數轉換予其他計劃債權人(除該等關連人士外)。
7. 由於利率是評估因素之一，故吾等於考慮可比強制性可轉換債券的甄選準則時，並無訂明特定利率水平。儘管基石控股有限公司發行的強制性可轉換票據的年利率為2%，而其他九(9)項可比強制性可轉換債券以及向該等關連人士發行的強制性可轉換債券均為零息，惟吾等認為，在評估強制性可轉換債券的條款時，基石控股有限公司仍應納入可比強制性可轉換債券的樣本中，因為(a)其屬於比較期間內發行的強制性可轉換票據，且符合吾等的甄選準則；及(b)其到期日、轉換價對可比參考日期(定義見下文)之收市價、轉換價對可比參考日期(包括當日)前最後五(5)個交易日之平均收市價，以及其攤薄效應均未達到可比強制性可轉換債券之最低或最高值。

利率

如上表所示，吾等注意到可比強制性可轉換債券的年利率介乎零至2.00%，平均年利率約為0.08%。由於發行予該等關連人士的強制性可轉換債券並不附帶任何利息(即零息票)，吾等認為零息特點符合 貴公司及股東之整體利益。

到期年期

可比強制性可轉換債券的到期年期介乎0.29年至7.30年，平均年期約為2.81年。強制性可轉換債券的到期年期為由基準日期起計四(4)年，屬於該範圍之內，但高於可比強制性可轉換債券的平均年期。獨立股東亦應注意，儘管強制性可轉換債券的到期年期為由基準日期起計四(4)年，且強制性可轉換債券的未償還本金於到期時強制及自動轉換為強制性可轉換債券轉換股份，惟(i) 20%的強制性可轉換債券將於重組生效日期起計一個月內轉換為強制性可轉換債券轉換股份；及(ii)根據其強制性轉換特徵，40%、60%及80%的強制性可轉換債券將自重組生效日期起至基準日期起計第一、第二及第三週年當日(包括該日)分別轉換為強制性可轉換債券轉換股份。

鑑於(a)向該等關連人士發行的強制性可轉換債券為強制性可轉換債券發行的一部分，並遵循相同的年期及定期強制性轉換安排；及(b)向該等關連人士發行強制性可轉換債券顯示該等關連人士對重組的大力支持，吾等認為向該等關連人士發行的強制性可轉換債券的到期年期屬正當、公平及合理。吾等認為定期強制性轉換及於強制性可轉換債券到期日自動強制轉換債券對獨立股東而言屬有利的安排，原因是給予該等關連人士的強制性可轉換債券越早轉換，貴集團的去槓桿化便越快。

強制性可轉換債券普通轉換價

如上表所載，吾等注意到轉換價較(i)於公告日期或債權人／重組支持協議日期或經修訂債權人／重組支持協議日期或生效日期(「可比參考日期」)前／當日最後交易日有關各可比強制性可轉換債券的收市價介乎溢價約4,438.67%至折讓約44.07%，平均溢價約為1,923.30%；及(ii)截至及包括可比參考日期止最後五(5)個交易日有關各可比強制性可轉換債券的平均收市價介乎溢價約4,475.27%至折讓約42.61%，平均溢價約為1,942.33%。強制性可轉換債券普通轉換價：(a)較二零二五年四月十一日(即最新經修訂重組支持協議的生效日期)收市價每股0.229港元溢價約598.69%；及(b)較截至及包括最新修訂的重組支持協議生效日期止最後五(5)個連續交易日的平均收市價每股溢價約629.26%。儘管強制性可轉換債券普通轉換價

所代表的溢價低於可比強制性可轉換債券各自的平均溢價，但仍在可比強制性可轉換債券各自的範圍之內。此外，鑑於向該等關連人士發行的強制性可轉換債券為強制性可轉換債券的一部分，因此強制性可轉換債券普通轉換價同樣適用於向該等關連人士發行的強制性可轉換債券以及向其他計劃債權人發行的強制性可轉換債券。因此，吾等認為強制性可轉換債券普通轉換價屬合理。

獨立股東需進一步注意，倘於重組生效日期後任何時間，股份於90個交易日的成交量加權平均價超過強制性可轉換債券觸發轉換價，則所有尚未轉換的強制性可轉換債券(就此而言，尚未發出自願轉換通知，且不論尚有多少強制性可轉換債券尚未轉換)將按強制性可轉換債券觸發轉換價自動強制轉換為股份，而強制性可轉換債券觸發轉換價遠高於每股5.0港元。顯著較高的強制性可轉換債券觸發轉換價亦適用於向該等關連人士及其他計劃債權人發行的強制性可轉換債券，而此轉換價屬公平合理。

調整事件

在符合強制性可轉換債券條款的前提下，強制性可轉換債券轉換價應在發生上文「4. 強制性可轉換債券的主要條款」一節所載「調整事件」項下的若干調整事件時進行調整(除非強制性可轉換債券條款另有訂明，否則由獨立計算代理釐定)。

調整事件主要包括將導致股份面值或已發行股份總數變動的公司行動。有關調整事件同樣適用於計劃債權人(不論其是否為該等關連人士或其他獨立計劃債權人)持有的所有強制性可轉換債券。再者，調整將由獨立計算代理釐定以確保公平。此外，經審閱可比強制性可轉換債券後發現，調整事件的條款普遍作為可比強制性可轉換債券的條款，儘管調整事件可能不盡相同，但性質上整體類似。因此調整條款屬公平合理。

加速到期

加速到期僅於發生違約事件且該事件持續時方會發生。違約事件類型詳列於上文為「4. 強制性可轉換債券的主要條款」一節所載「暫停轉換」。

一旦發生違約事件且該事件持續，強制性可轉換債券受託人可(且若獲代表本金總額不少於25%之強制性可轉換債券持有人提出要求並提供所需彌償保證，則應)書面通知 貴公司，宣佈強制性可轉換債券的本金額立即到期及應付。

加速到期之發生屬公平合理，原因是其表明 貴公司未能履行強制性可轉換債券信託契據詳述之若干債務責任，因而構成違約事件。在該等情況下，預期強制性可轉換債券持有人要求立即償付其強制性可轉換債券實屬合理。此外，加速到期之權利適用於該等關連人士及其他獨立計劃債權人。此外，可比強制性可轉換債券的審閱結果反映超過50%的可比強制性可轉換債券亦載有類似加速到期條款。因此，加速到期條款屬公平合理。

攤薄影響

吾等注意到，可比強制性可轉換債券對現有公眾股東(不包括被視為公眾股東的強制性可轉換債券持有人／票據持有人)的攤薄影響介乎約6.75%至約40.60%，平均攤薄影響約為21.05%。如下文「7.對其他股東股權的可能攤薄影響」一節所述，假設強制性可轉換債券按強制性可轉換債券普通轉換價每股1.6港元悉數轉換(假設 貴公司將發行本金總額為4,075,065,253美元的強制性可轉換債券)，其他公眾股東(不包括強制性可轉換債券持有人)的股權將被攤薄約34.99%，即在可比強制性可轉換債券的範圍內及高於其平均值。然而，獨立股東應注意，該重大攤薄並非僅由向該等關連人士發行強制性可轉換債券所引致，事實上，向該等關連人士發行強制性可轉換債券的本金額4,021,406美元僅佔強制性可轉換債券本金總額約4,075,065,253美元的一小部分(即約0.10%)。大部分攤薄乃因將強制性可轉換債券悉數轉換予其他計劃債權人(除該等關連人士外)所致，而向該等關連人士發行的所有強制性可轉換債券本金總額與向其他計劃債權人發行的強制性可轉換債券相比顯得微不足道。鑑於(i)強制性可轉換債券普通轉換價較二零二五年四月十一日(即最新經修訂重組支持協議的生效日期)的收市價每股0.229港元溢價約598.69%；(ii)僅向該等關連人士發行強制性可轉換債券的攤薄影響約為0.10%(假設向該等關連人士發行的強制性可轉換債券獲悉數轉換，且向其他計劃債權人發行的強制性可轉換債券並無轉換)，低於可比強制性可轉換債券的最低攤薄影響6.75%，吾等認為向該等關連人士發行強制性可轉換債券的攤薄影響屬合理。

吾等亦注意到(i)本金額為4,075,065,253美元的強制性可轉換債券按初始強制性可轉換債券普通轉換價1.6港元悉數轉換所產生的攤薄效應(即約34.99%)；及(ii)強制性可轉換債券的到期年限為四(4)年，且(a) 20%的強制性可轉換債券本金額將於重組生效日期起計一個月內轉換為強制性可轉換債券轉換股份；及(b)根據其強制性轉換特徵，40%、60%及80%的強制性可轉換債券本金額將自重組生效日期起至基準日期起計第一、第二及第三週年當日(包括該日)分別轉換為強制性可轉換債券轉換股份。此舉可使貴公司於較短時間內實現去槓桿化，維持相對可持續且更穩健的資本結構，從而惠及獨立股東。鑑於以上所述，吾等認為轉換強制性可轉換債券所產生的攤薄效應屬可接受。

(v) 股東貸款轉股之可比交易分析

為進一步評估股東貸款轉換價是否公平合理，吾等已盡最大努力進行獨立研究，分析聯交所主板上市公司根據特定授權向關連人士發行／認購新股份的近期貸款／債務資本化及重組交易(「可比貸款資本化」)。可比貸款資本化的甄選準則乃基於以下因素：(i)於回顧期間進行的貸款／債務資本化及重組交易；(ii)不包括聯交所GEM上市公司。鑑於貴公司於聯交所主板上市，吾等認為，可比貸款資本化名單於同一市場上市，其業務規模、投資者喜好及市值相若，能提供公平及具代表性之樣本；及(iii)排除涉及發行／認購A股及並無於聯交所買賣之內資股之相關交易。

根據吾等之最大努力及據吾等所知，吾等已識別合共十二(12)項可比貸款資本化之詳細清單，該等可比貸款資本化符合上述條件，且相關通函於回顧期間(即自二零二四年九月二日起至最後實際可行日期(包括該日)止約一年內刊發，以就回顧期間涉及發行／認購新股份之貸款／債務資本化及重組交易提供一般參考，並與市場內之慣例作出比較。

獨立財務顧問函件

可比貸款資本化的詳情載於下表。

表5：可比貸款資本化分析

通函日期(附註1)	公司名稱	股份代號	發行價/ 認購價 (港元)	較發行價/認購價溢價/(折讓)			公眾股東的 攤薄影響
				有關公告/ 協議日期前/ 當日的最後 交易日	於有關公告/ 協議日期前/ 當日最後五個 連續交易日	於有關公告/ 協議日期前/ 當日最後十個 連續交易日 (附註2)	
二零二五年九月二十四日	創業集團(控股)有限公司	2221	1.00	13.64%	14.94%	12.36%	4.93%
二零二五年八月二十九日	大成生化科技集團有限公司	809	0.12	36.36%	34.23%	37.30%	8.61%
二零二五年八月二十二日	夢東方集團有限公司(附註3)	593	0.16	(91.88)%	(92.08)%	(92.42)%	89.97%
二零二五年七月十日	新城市建設發展集團有限公司	456	0.442	(4.95)%	(7.53)%	(12.99)%	6.28%
二零二五年六月十九日	中證國際有限公司	943	0.20	0.00%	0.00%	(1.00)%	23.90%
二零二五年五月二十二日	中國港能智慧能源集團有限公司	931	0.195	0.00%	(0.51)%	(4.41)%	3.48%
二零二五年五月十六日	勵品太平洋集團有限公司	575	0.485	0.00%	16.00%	13.00%	8.73%
二零二五年二月二十八日	中港石油有限公司	632	0.415	5.06%	(5.03)%	(15.65)%	0.44%
二零二五年一月二十八日	中國泰凌醫藥集團有限公司	1011	0.33	6.45%	13.79%	10.92%	28.14%
二零二五年一月二十四日	萬威國際有限公司	167	0.6	(44.44)%	(54.95)%	(59.51)%	70.70%
二零二五年一月九日	凱知樂國際控股有限公司	2122	0.07	94.44%	101.15%	97.74%	11.47%
二零二四年十二月二十日	卓悅控股有限公司	653	0.158	0.00%	(1.00)%	(2.65)%	21.57%
			最大	94.44%	101.15%	97.74%	89.97%
			最小	(91.88)%	(92.08)%	(92.42)%	0.44%
			平均	1.22%	1.58%	(1.44)%	23.18%
	股東貸款轉換價		0.4	23.10%	54.30%	65.63%	5.95%

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 由於金輪天地控股有限公司(股份代號：1232)根據重組交易的特定授權發行新股份(其通函日期為二零二五年三月三十一日)並未納入可比貸款資本化及相關分析，原因是與可比貸款資本化項下的其他公司相比，其似乎屬於異數。其發行價的溢價分別為(i)較有關公告／協議日期前／當日的最後交易日溢價3,930%；(ii)較有關公告／協議日期前／當日的最後五(5)個連續交易日溢價3,800%；及(iii)較有關公告／協議日期前／當日的最後十(10)個連續交易日溢價3,930%。這可能會導致用於比較的最高值及平均值被不合理地抬高，因此無法提供有意義的分析。

時代中國控股有限公司(股份代號：1233)根據重組交易的特定授權發行新股份(其通函日期為二零二五年七月十日)並未納入可比貸款資本化及相關分析，原因是與可比貸款資本化的其他公司相比，其似乎屬於異數。在不同假設下，其兩次發行價分別(i)較有關公告／協議日期前／當日最後交易日溢價2,860.00%及2,470.00%；(ii)較有關公告／協議日期前／當日最後五(5)個連續交易日分別溢價2,538.96%及2,173.93%；及(iii)較有關公告／協議日期前／當日最後十(10)個連續交易日分別溢價2,354.49%及2,014.98%。這可能會導致用於比較的最高值及平均值被不合理地抬高，因此無法提供有意義的分析。

2. 除卓悅控股有限公司(股份代號：653)、新城市建設發展集團有限公司(股份代號：456)及大成生化科技集團有限公司(股份代號：809)外，該等公司於可比貸款資本化之相關公告及通函並無披露發行／認購價分別較截至最後交易日(包括該日)止最後5個連續交易日及截至最後交易日(包括該日)止最後10個連續交易日之平均收市價之溢價／折讓。發行／認購價於有關最後交易日前最後五個連續交易日及最後10個連續交易日各自之折讓／溢價乃根據聯交所網站刊載之市場數據計算。
3. 夢東方集團有限公司(股份代號：593)之認購價較最後交易日、截至最後交易日(包括該日)止最後5個連續交易日及截至最後交易日(包括該日)止最後10個連續交易日之平均收市價之溢價／折讓，乃根據股份於二零二四年三月十一日暫停買賣前之最後完整交易日計算。

如上表所示，可比貸款資本化之發行／認購價介乎：

- (i) 較有關股份發行／認購之公告／協議日期前／當日之最後交易日各自之股份收市價折讓約91.88%至溢價約94.44% (「最後交易日區間」)，平均溢價約1.22% (「最後交易日平均值」)；
- (ii) 較有關股份發行／認購之公告／協議日期前／當日之最後五

(5)個連續交易日之股份平均收市價折讓約92.08%至溢價約101.15% (「五日區間」)，平均溢價約1.58% (「五日平均值」)；及

(iii) 較有關股份發行／認購之公告／協議日期前／當日之最後十(10)個連續交易日之股份平均收市價折讓約92.42%至溢價約97.74% (「十日區間」)，平均折讓約1.44% (「十日平均值」)。

吾等注意到，股東貸款轉換價較股份於(a)二零二四年九月二十六日(即簽署重組支持協議前的最後交易日(「最後交易日」))、(b)緊接最後交易日(包括該日)前最後五(5)個連續交易日及(c)緊接最後交易日(包括該日)前最後十(10)個連續交易日的收市價分別溢價約23.10%、54.30%及65.63%。股東貸款轉換價代表的各自溢價分別在最後交易日區間、五日區間及十日區間之內，並分別顯著高於最後交易日平均值、五日平均值及十日平均值。

吾等注意到，股東貸款轉換價0.4港元較初始強制性可轉換債券普通轉換價1.6港元顯著偏低，主要由於釐定股東貸款轉換價及初始強制性可轉換債券普通轉換價時的考慮因素不同。不同考慮因素載列如下：

(a) 股東貸款轉換價為0.4港元，乃 貴公司與債券持有人小組經考慮(其中包括) 貴公司與債券持有人小組商議重組支持協議條款期間股份當時的成交價後，按公平原則磋商釐定。

其他考慮因素包括平衡對主要股東的攤薄影響以維持其對 貴公司合理控制權及權益之必要性、重組的其他條款、釐定轉換價時之現行股價、股份估值基準(包括近期成交價及未來前景)、上市規則的相關法律及監管要求及轉換的條款。

(b) 強制性可轉換債券轉換價乃由 貴公司與債券持有人小組經公平磋商後釐定，當中已考慮(其中包括) 貴公司股價表現、計劃債權人對重組條款接受程度的評估，旨在實現可持續的資本結構。

其他考慮因素包括債權人的經濟補償及回收率、平衡主要股東的攤薄影響以維持其對 貴公司合理控制權及權益之必要性、重組的其他條款、股份估值基準(包括近期成交價及未來前景)、上市規則的相關法律及監管要求及債券轉換的條款，以及重組後預期 貴公司將擺脫財務困境，股價有望回升，使計劃債權人及股東得以分享未來潛在的增值。

經考慮以下各項：

- (i) 股東貸款為免息，而 貴公司結欠計劃債權人並導致發行強制性可轉換債券的債務原應計息，因此，較初始強制性可轉換債券普通轉換價為低的股東貸款轉換價，可視為對茂福多年來支持 貴集團的一種補償；
- (ii) 股東貸款轉股為 貴公司與茂福(作為 貴公司控股股東)就償付未償還股東貸款所作之安排，而強制性可轉換債券則根據 貴公司與計劃債權人就未償還債務所作之談判及協議而予以發行；
- (iii) 強制性可轉換債券亦須計及計劃債權人的經濟補償及回收率；
- (iv) 根據股東貸款股權化協議，部分股份須受託管安排所限，此安排亦存在差異；
- (v) 股東貸款轉換價及初始強制性可轉換債券普通轉換價均高於回顧期間的平均收市股價；
- (vi) 股東貸款轉換價較股份於(a)最後交易日、(b)緊接最後交易日(包括該日)前最後五(5)個連續交易日及(c)緊接最後交易日(包括該日)前最後十(10)個連續交易日的收市價分別溢價約23.10%、54.30%及65.63%。股東貸款轉換價代表的各自溢價分別在最後交易日區間、五日區間及十日區間之內，並分別顯著高於最後交易日平均值、五日平均值及十日平均值；及

(vii) 股東貸款轉股屬於重組的一部分，將有助減低 貴集團的債務，並反映茂福對重組的支持，

吾等認為股東貸款轉換價屬可接受。

吾等亦從可比貸款資本化中注意到，公眾股東的相關潛在攤薄影響介乎約0.44%至約89.97%，平均攤薄影響約為24.18%。股東貸款轉股項下擬對現有公眾股東造成的潛在攤薄影響約為5.95%，屬於該範圍之內，且低於可比貸款資本化對公眾股東造成的平均攤薄影響。

經考慮以下各項：

- (i) 股東貸款轉換價每股股東貸款轉換股份0.4港元屬股份收市價範圍之內，較回顧期間最低收市價約0.20港元溢價約100.0%；
- (ii) 股東貸款轉換價的溢價在可比貸款資本化的範圍之內，且股東貸款轉換價的溢價分別顯著高於可比貸款資本化的最後交易日平均值、五日平均值及十日平均值；
- (iii) 股東貸款轉股對現有公眾股東股權的潛在攤薄影響在可比貸款資本化範圍之內；及
- (iv) 與其他集資方法相比，股東貸款轉股是在 貴公司處於困境的情況下完滿解決 貴集團當前債務問題的更佳方案，

吾等認為，就獨立股東而言，股東貸款轉換價屬公平合理。

7. 對其他股東股權的可能攤薄影響

誠如董事會函件「9.對本公司股權架構之影響」一節所載的股權表所說明，

- (i) 假設已發行股本並無其他變動，緊隨發行股東貸款轉換股份後，其他股東(即上市規則第8.24條所界定的公眾人士)於最後實際可行日期的股權將被攤薄約5.95%；

- (ii) 假設強制性可轉換債券按強制性可轉換債券普通轉換價每股1.60港元悉數轉換(假設 貴公司將發行本金總額為4,075,065,253美元的強制性可轉換債券)，且已發行股本並無其他變動，其他股東(即上市規則第8.24條所界定的公眾人士)於最後實際可行日期的股權將被攤薄約34.99%；
- (iii) 其他股東(即上市規則第8.24條所界定的公眾人士)於最後實際可行日期之股權將被攤薄約35.76%，假設：
 - (a) 發行股東貸款轉換股份；
 - (b) 強制性可轉換債券(假設 貴公司將發行本金總額為4,075,065,253美元的強制性可轉換債券)按初始強制性可轉換債券普通轉換價每股1.60港元悉數轉換；及
 - (c) 已發行股本並無其他變動。

就此而言，考慮到(i)股東貸款轉股及發行強制性可轉換債券的理由；(ii)股東貸款轉換價較回顧期間股份平均收市價溢價約42.8%；(iii)強制性可轉換債券普通轉換價較二零二五年四月十一日(即最新經修訂重組支持協議的生效日期)收市價每股0.229港元溢價約598.69%；(iv)在與 貴公司計劃債權人達成決議案的同時，保留股東價值；及(v)股東貸款轉股及向該等關連人士發行強制性可轉換債券的條款屬公平合理，如上述分析所示，吾等認為有關水平的攤薄對其他股東股權的影響屬可接受。

8. 股東貸款轉股的財務影響

(i) 對負債總額及資產淨值的影響

根據二零二五年中期報告，貴集團於二零二五年六月三十日的未經審核負債總額及資產淨值分別約為人民幣2,413億元及人民幣444億元。假設自二零二五年六月三十日至股東貸款轉股完成，貴集團不會產生新的借款，亦不會就 貴集團的負債進行其他結算，則於股東貸款轉股完成後，貴集團的負債總額將減少相等於股東貸款的金額約67,418,205美元。鑑於負債總額減少，貴集團的資產淨值亦將增加相等於股東貸款的金額約67,418,205美元。吾等認為股東貸款轉股將令 貴集團的資產淨值狀況整體獲得改善。

(ii) 對淨資產負債比率的影响

根據二零二五年中期報告，貴集團於二零二五年六月三十日的淨負債權益比率(負債總額扣除銀行結餘及現金除以總權益)約為166.8%。假設(a) 貴集團並無產生新借款；及(b) 貴集團並無就負債作出其他結算；及(c)自二零二五年六月三十日至股東貸款轉股完成，貴集團的銀行結餘及現金並無任何變動，於股東貸款轉股完成後，貴集團的淨負債與權益比率預期將改善至約165.0%，原因是貴集團的負債總額將減少約67,418,205美元(即股東貸款金額)，而貴集團的總權益將因配發及發行股東貸款轉換股份而擴大。因此，吾等認為股東貸款轉股將令貴集團的資產負債比率整體獲得改善。

(iii) 對營運資金的影响

由於股東貸款將透過配發及發行股東貸款轉換股份的方式悉數清償，而不會導致貴集團產生任何現金流出(有關股東貸款轉股的專業費用除外)，故股東貸款轉股將令貴集團可在不影響貴集團營運資金的情況下，將原應用於償還股東貸款的現金流量用於其一般營運資金、償還其他借款及／或發展其業務。因此，貴集團的現金及流動資金狀況預期將於股東貸款轉股完成後獲得改善。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，特別是：

- (i) 上文「重組的背景及理由」一節所討論的重組理由，特別是避免貴集團陷入清盤情況，以及透過重組其債務協助貴集團恢復穩健的財務狀況；
- (ii) 透過發行新股份進行股東貸款轉股，以及該等關連人士(作為計劃債權人)選擇以將貴集團所欠的債務轉換為強制性可轉換債券，並觸發強制性可轉換債券的定期強制轉換，使貴集團可緩解大額現金流出，讓貴公司可保留營運資金以獲得足夠的財務彈性及緩衝時間，從而穩定業務及保障所有持份者的權益；
- (iii) 股東貸款轉換價高於回顧期間股份的平均收市價；

- (iv) 股東貸款轉換價所代表的溢價在可比貸款資本化的範圍之內；
- (v) 強制性可轉換債券普通轉換價一般高於回顧期間的股份收市價；
- (vi) 強制性可轉換債券普通轉換價的溢價在可比強制性可轉換債券的範圍之內；
- (vii) 強制性可轉換債券的利率及到期日均在可比強制性可轉換債券的範圍之內；及
- (viii) 股東貸款轉股及強制性可轉換債券的轉換對其他股東股權的潛在攤薄影響屬可接受，

吾等認為，儘管(i)建議發行股東貸款轉換股份；及(ii)建議向茂福及Rain-Mountain發行強制性可轉換債券以及向彼等發行強制性可轉換債券轉換股份並非於貴集團日常業務中進行，惟就獨立股東而言，股東貸款股權化協議及強制性可轉換債券之主要條款乃按一般商業條款訂立，根據目前市況而言屬公平合理，並符合貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等本身亦推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准建議發行股東貸款轉換股份、建議向茂福及Rain-Mountain發行強制性可轉換債券以及相關強制性可轉換債券轉換股份之相關決議案。

此 致

旭輝控股(集團)有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
創富融資有限公司
董事總經理
高貴艷
謹啟

二零二五年十月十六日

高貴艷女士為創富融資之董事總經理，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。高女士於亞洲企業融資方面擁有逾20年經驗，曾參與及完成多項財務顧問及獨立財務顧問交易。

1. 條件

股份獎勵計劃將於下列所有條件達成後生效：

- (a) 本公司股東根據上市規則通過決議案批准股份獎勵計劃；
- (b) 聯交所上市委員會批准根據股份獎勵計劃授出的獎勵所涉及的股份上市及買賣；
- (c) 股東通過決議案以終止(i)本公司於二零一六年四月二十七日採納的購股權計劃；及(ii)本公司於二零一七年十二月十八日採納的股份獎勵計劃；及
- (d) 計劃債權人批准重組，且該計劃已獲法院批准。

2. 合資格人士

「合資格人士」指任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)或本集團僱員(無論全職或兼職，包括根據股份獎勵計劃獲授獎勵作為與本集團訂立僱傭或服務合約的誘因的人士)，而董事會全權酌情認為其對本集團的業務及營運以及本公司在重組生效日期後履行新文據項下的義務已經作出或將繼續作出重大貢獻。然而，(a)於重組生效日期已從本集團離職或正在履行其通知期的本集團任何僱員或董事；(b)倘任何個人居住於根據股份獎勵計劃授出、接納或歸屬獎勵為當地法律及法規所不容許之地方，或董事會認為遵守當地適用法律及法規需要或適宜將該名個人排除在外；及(c)屬於服務供應商，則該人士無權參與股份獎勵計劃，因此該人士應排除於合資格人士一詞之外。為免生疑問，倘建議承授人同時為本公司董事及主要股東，則該建議授出將適用上市規則項下更嚴格之規定。

3. 目的

股份獎勵計劃之目的為：

- (a) 透過擁有股份使合資格人士的利益與本集團的利益一致；及

- (b) 鼓勵及激勵對本公司業務及營運以及本公司在重組生效日期後履行新文據項下之責任已經作出及將繼續作出重大貢獻之合資格人士。

4. 期限

股份獎勵計劃的期限由重組生效日期起計為期十年。

除可根據股份獎勵計劃規則提早終止外，股份獎勵計劃在獎勵期(其後將不再授出獎勵)內有效及生效，其後，只要在股份獎勵計劃屆滿前仍有任何根據股份獎勵計劃授出的未歸屬獎勵股份，股份獎勵計劃仍有效及生效，以落實該等獎勵股份的歸屬，或根據股份獎勵計劃規則的條文所規定的其他情況。

5. 股份獎勵計劃的運作

董事會可不時選擇任何合資格人士為經選定參與者，並在符合股份獎勵計劃規則的情況下，於獎勵期向該經選定參與者授出獎勵。

在釐定經選定參與者時，董事會可考慮的事項包括有關經選定參與者對重組目前已作出及預期將作出的貢獻，以及合資格人士是否同意大幅削減或調整其各自的薪酬待遇。

向本公司任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人(各詞彙定義見上市規則)授出獎勵，須經本公司獨立非執行董事(不包括任何擬獲授出獎勵之獨立非執行董事)事先批准，並須遵守上市規則。

儘管有上述規定，於以下情況下不得向任何經選定參與者授予任何獎勵股份：

- (a) 在尚未獲得任何適用監管機構必要批准的任何情況下；
- (b) 除非董事會另有決定，否則於任何情況下，本集團任何成員公司將被要求根據適用證券法、規則或條例就獎勵或股份獎勵計劃發佈招股章程或其他要約文件；
- (c) 有關獎勵將導致本集團任何成員公司或其董事違反任何司法權區內任何適用證券法律、規則或條例；

- (d) 除非已根據上市規則獲得上市規則所規定的特定批准，否則授出獎勵會導致違反上市規則所規定的股份獎勵計劃限額或25% (或聯交所批准或同意的其他百分比) 的最低公眾持股量規定；

且任何以上述方式授出的獎勵將在(且僅在)上述情況下無效。

6. 獎勵時間

不得向經選定參與者授出任何獎勵，不得根據股份獎勵計劃回購股份或發行新股，且不得就根據股份獎勵計劃授出的獎勵向受託人發出任何指示或推薦建議：

- (a) 本公司知悉內幕消息後，直至(及包括)本公司公佈該消息後的交易日；
- (b) 於緊接以下日期(以較早者為準)前30日開始之期間：
 - (i) 為批准本公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績(無論上市規則有否規定)而舉行的董事會會議日期(根據上市規則最先通知聯交所的日期)；及
 - (ii) 本公司根據上市規則公佈其任何年度或半年度業績，或季度或任何其他中期業績(無論上市規則有否規定)的截止日期，

及截至業績公告日期為止。於業績公告延遲刊發期間不得授出獎勵。

- (c) 在向本公司任何董事授出獎勵的情況下：
 - (i) 緊接本公司年度業績刊發前60日期間或相關財政年度結束直至業績刊發期間(以較短者為準)；或
 - (ii) 緊接季度業績刊發(如有)或半年度業績刊發前30日期間或相關季度或半年度期間結束直至業績刊發期間(以較短者為準)。

7. 獎勵函件及授出獎勵通知

本公司將按董事會可能不時決定的形式向每名經選定參與者發出函件，訂明授出日期、有關獎勵之獎勵股份數目、歸屬標準及條件、歸屬日期及董事會認為必要的其他詳情(「獎勵函件」)。除非董事會另有決定並於獎勵函件中訂明，否則於授出獎勵時無須支付款項。

倘為管理股份獎勵計劃而設立信託，於向經選定參與者授出任何獎勵後，本公司須於切實可行情況下盡快通知受託人：

- (a) 獲授予有關獎勵的各有關經選定參與者的姓名；
- (b) 各項有關獎勵所涉及獎勵股份數目；及
- (c) 各項有關獎勵將歸屬的日期。

歸屬標準及條件將包括獎勵於可歸屬前經選定參與者及／或本公司及／或本集團達成的績效指標(惟向獨立非執行董事授出之獎勵除外，該等獎勵將不設任何績效指標)。該等績效指標將與本公司及本集團的業務及／或財務表現、本公司的股價表現及／或經選定參與者的個人表現(包括但不限於經選定參與者的考核評級)掛鉤。

8. 向受託人發行股份

倘為管理股份獎勵計劃而已設立信託且本公司如此釐定，在符合股份獎勵計劃規則的情況下，則本公司須於獎勵歸屬前其認為適宜的時間，為兌現所授出的獎勵，向受託人發行及配發股份及／或指示受託人是否使用任何返還股份(受下文需獲股東特別批准的獎勵的相關條文所規限)。倘獎勵以向受託人配發及發行新股份方式履行，有關配發及發行必須於下列條件獲達成後方可：

- (a) 根據股份獎勵計劃將向受託人配發及發行的股份總數不得超過股份獎勵計劃限額、個人限額或下文訂明的其他限額(適用於相關經選定參與者)；
- (b) 倘適用，聯交所上市委員會批准本公司根據股份獎勵計劃可能向受託人配發及發行的股份上市及買賣；及
- (c) 已指定經選定參與者。

除董事會可不時酌情決定將本公司就獎勵股份宣派及派付的任何股息支付予經選定參與者(即使獎勵股份尚未歸屬)外,受託人須以就經選定參與者設立信託的方式持有獎勵股份、應付予經選定參與者的該等股息及相關收入(如有),直至相關歸屬期結束。為免生疑問,經選定參與者在歸屬前並不自動享有與獎勵股份相關的任何股息權利(即任何股息將以信託方式持有,經選定參與者僅在歸屬時方可賺取股息,屆時受託人將在歸屬時轉讓有關股息)。

除董事會另有指示外,受託人只有在歸屬發生時,且在獎勵股份及相關收入(如有)被納入信託中的情況下,方有義務將獎勵股份及相關收入(如有)轉讓予經選定參與者。

倘受上市規則、證券及期貨條例或其他不時適用的法律所禁止,本公司不應發行或配發股份(視適用情況而定)。倘有關禁制導致錯過股份獎勵計劃規則或信託契據指定的限期,則有關限期應被視為順延,直至有關禁制不再禁止有關行動之第一(1)個營業日後,且以合理可行的情況下盡快完成。

9. 獎勵的歸屬

於股份獎勵計劃生效期間,董事會可在符合所有適用法律的前提下,不時釐定其項下待歸屬獎勵的相關歸屬標準及條件或期間,並考慮董事會全權酌情認為相關的因素(包括但不限於董事會、薪酬委員會或本公司獨立股東(視情況而定)釐定的適用關鍵績效指標、該人士於本集團內的級別、經選定參與者角色的重要性及經選定參與者對重組的貢獻)。為免生疑問,根據股份獎勵計劃條件,任何獎勵之歸屬須取決於重組的生效及重組生效日期之發生。根據上市規則,歸屬期不得少於12個月,惟在下列情況下本集團僱員的歸屬期可少於12個月:

- (a) 向經選定參與者(為新加入本集團的人士)授出「補償性」獎勵,以取代離開前僱主時喪失的任何股份獎勵;
- (b) 向因死亡、殘疾或發生任何不可控事件而終止僱傭關係之經選定參與者授出獎勵,而獎勵之歸屬可根據股份獎勵計劃加速(包括下文「獎勵失效、僱傭終止及其他事件」一節所載情況);

- (c) 獎勵授附帶基於績效的歸屬條件，且歸屬須待該等基於績效的歸屬條件達成後方可進行，而非基於時間的歸屬標準；
- (d) 因行政及／或合規原因而於一年內分批授出獎勵，歸屬期隨之調整，以反映授出獎勵的時間；
- (e) 按混合或加速歸屬時間表授出獎勵(例如於不少於12個月的期間內平均歸屬)；及
- (f) 授予獎勵的歸屬期與持有期合計超過12個月。

倘歸屬日期並非營業日，則在股份未被短暫停牌或停牌的情況下，歸屬日期將為緊隨其後的營業日。

經董事會釐定，任何非法定的長期缺勤均可納入考量，並據此相應地按比例計算歸屬於經選定參與者的獎勵。

就獎勵的歸屬而言，董事會可：

- (a) 指示並促使受託人按董事會不時釐定的方式，將指定數目的獎勵股份及相關收入(如有)轉讓予經選定參與者，藉此從信託發放獎勵股份及相關收入(如有)予經選定參與者；或
- (b) 指示並促使受託人在董事會作出指示或相關經選定參與者作出指示時，以當時市價進行場內交易出售歸屬予經選定參與者的獎勵股份數目，並按歸屬通知所載有關獎勵股份的實際售價及相關收入(如有)將有關出售的現金所得款項支付予經選定參與者(董事會全權酌情認為合適時可採取此措施，包括因法律或監管限制導致經選定參與者無法接收股份獎勵，或受託人無法向經選定參與者完成任何有關轉讓時)；或
- (c) 以現金結算已歸屬獎勵，代替交付獎勵股份及相關收入，現金數額由董事會參考歸屬日期聯交所每日報價表所載股份收市價而釐定。

除股份獎勵計劃規則所載之情況(包括經選定參與者未履行其與稅項有關之責任)外，且並無出現任何不可預見情形的情況下，在任何歸屬日期前受託人與董事會不時協定的合理期限內，董事會應向相關經選定參與者發出歸屬通知(「歸屬通知」)。董事會應將歸屬通知副本送交受託人，並指示受託人按照董

事會釐定的方式將信託持有的獎勵股份出售、從信託中轉讓及／或發放予經選定參與者。

除股份獎勵計劃規則所載之情況(包括經選定參與者未履行其與稅項有關之責任)外，於收到歸屬通知及董事會指示後，受託人應按照董事會釐定的方式向相關經選定參與者轉讓並發放相關獎勵股份，或於上述規定的任何時間出售相關獎勵股份，並在合理期限內向經選定參與者支付實際售價(於兩種情況下，連同相關收入(如有))以兌現獎勵。

因獎勵股份及相關收入歸屬及轉讓予經選定參與者或為彼等利益而產生之任何印花稅或其他直接成本及開支(如有)，應由本公司承擔。獎勵股份歸屬後因出售該等股份而產生之任何稅項或其他直接成本及開支，應由經選定參與者承擔。

獎勵股份歸屬並轉讓予經選定參與者(視情況而定)後，與獎勵股份的所有交易有關的所有成本及費用，應由經選定參與者承擔，此後本公司及受託人均不承擔任何有關成本及費用。

除本公司根據上文所述應承擔的印花稅外，經選定參與者應承擔其參與股份獎勵計劃所產生或與之有關或與獎勵股份、相關收入或獎勵股份等值現金金額有關的所有其他稅項(包括個人所得稅、專業稅、薪俸稅及類似稅項(如適用))、關稅、社會保險供款、稅收、費用及其他徵稅(「稅項」)，本公司及受託人均不承擔任何稅項。經選定參與者將彌償受託人及本集團所有成員公司／任何聯屬公司，使其免於承擔各自可能必須支付或繳納有關稅項的任何責任，包括與任何稅項有關的任何預扣稅責任。為使此項規定生效，儘管股份獎勵計劃規則另有規定，在適用法律規限下，受託人或本集團任何成員公司可：

- (a) 減少或預扣經選定參與者與獎勵相關的獎勵股份數目或相關收入金額(可減少或預扣與獎勵相關的獎勵股份數目，應限於預扣當日具有公平市值的獎勵股份數目，且經本公司合理認為足以覆蓋任何有關責任)；
- (b) 代表經選定參與者出售其根據股份獎勵計劃有權獲得的股份數目，並保留所得款項及／或將其支付予有關當局或政府機構；

- (c) 在無須通知經選定參與者的情況下，從根據股份獎勵計劃向經選定參與者支付的任何款項中，或從本集團成員公司應付予經選定參與者的任何款項中(包括從本集團任何成員公司應付予經選定參與者的薪金中)扣除或預扣任何該等責任的金額；及／或
- (d) 要求經選定參與者以現金或經認證銀行本票的形式，通過經選定參與者賬戶向本集團任何成員公司匯入一筆足以支付任何政府機構要求由本集團任何成員公司代扣代繳予該機構的任何稅項或其他金額的款項，或另行作出本公司認可之替代安排以支付該等款項。

受託人並無義務向經選定參與者轉讓任何獎勵股份(或以現金支付該等獎勵股份的實際售價)或相關收入，除非及直至經選定參與者使受託人及本公司信納其已履行義務。

10. 獎勵失效、僱傭終止及其他事件

控制權變動

倘於重組生效日期後，本公司的控制權發生變動，包括以合併、以計劃或要約方式將本公司私有化，則於控制權變動當日尚未行使及未歸屬的任何獎勵將即時失效且不得歸屬。就此而言，「控制權」應具有收購守則不時指定的涵義。

職位變動

倘經選定參與者的職位因本公司或其附屬公司的正常業務而變動，則已授予彼の獎勵(不論是否已歸屬)將根據本附錄及獎勵函件所載的條款及條件維持有效。

辭職與解僱

倘經選定參與者因下列原因不再為本公司之合資格人士：

- (a) 經選定參與者死亡或健康欠佳；
- (b) 經選定參與者被本公司或本集團成員公司終止僱用、職務或服務，惟下文(d)項所述情況除外；

- (c) 經選定參與者辭任經選定參與者的僱用、職務或服務，惟上文(a)項所述情況下經本公司或本集團成員公司同意的因健康欠佳辭任者除外；及
- (d) 本公司或本集團成員公司基於下列任何一項或多項理由終止經選定參與者的僱用、職務或服務：經選定參與者(1)犯有嚴重不當行為；(2)被判定犯有任何涉及其誠信或誠實的刑事罪行，嚴重損害本集團相關成員公司的利益及裨益或(如董事會全權酌情決定)；(3)有任何其他不當行為或失當舉止；(4)表現不佳；及(5)基於任何其他理由，而本集團相關成員公司有權根據普通法、任何適用法律或經選定參與者與本集團相關成員公司簽訂的服務合約，即時終止經選定參與者的僱用或職務。為免生疑問，無論本公司或本集團相關成員公司是否在發出通知或未發出通知的情況下實施終止，且無論經選定參與者是否成功質疑該終止，本條款均適用，且董事會或本集團相關成員公司的董事會就經選定參與者的僱用、職務或服務是否因一項或多項指定理由而終止所作出的決議應為最終決議，

則於相關時間尚未行使且未歸屬之所有獎勵應立即失效且不得歸屬。前句所述的相關時間，就(a)、(b)或(d)項而言，應為經選定參與者死亡之日或其僱用、職務或服務終止之日；就(c)項而言，則為經選定參與者發出辭職通知之日(為免生疑問，此處所指非終止日期)。此外：

- (a) 倘(a)或(b)項所述情況適用，作為例外情況，董事會可全權酌情(但無義務)釐定，授予相關經選定參與者的全部或部分獎勵將按通知經選定參與者(或經選定參與者的法定代表，如適用)的方式、條款及條件繼續歸屬；及
- (b) 倘(c)或(d)項所述情況適用，如董事會所決定，並在上市規則及任何其他適用法律法規切實可行及允許的範圍內，本公司可要求經選定參與者根據任何已歸屬獎勵所取得的所有股份(如有)將由本公司以相等於經選定參與者實際支付款項(如有)的價格購回，而經選定參與者因授出獎勵及／或獎勵歸屬而收取的所有其他現金及

利益(如有)(為免生疑問,包括本公司行使該權利當日股份價格及其他相關收入(在任何購回並非切實可行及允許的情況下))應償還/退還予本公司或本集團另一成員公司(由董事會決定)。

任何尚未歸屬的獎勵將於下列事件(以最早發生者為準)發生時自動失效:

- (a) 於通過有關本公司自願清盤的有效決議案或法院頒令本公司清盤時;
- (b) 倘經選定參與者為本集團成員公司(本公司除外)的合資格人士,而該本集團成員公司不再為本集團成員公司;
- (c) 倘經選定參與者違反下文轉讓條款;
- (d) 倘向全體股東(或要約人及/或要約人控制之任何人士及/或與要約人聯合或一致行動之任何人士以外之全體股東)提出全面或部分要約(不論是否以收購要約、股份回購要約或除協議安排外的其他類似方式);
- (e) 於重組生效日期後(為免生疑問,重組將不會觸發本條文的適用),倘本公司及其成員公司或債權人就本公司重組或與任何其他公司合併的計劃提出任何性質的任何其他妥協或安排,除非因任何理由該計劃未獲法院批准外,否則經選定參與者有關獎勵的權利將自法院頒令當日起全面恢復且可歸屬(但須受股份獎勵計劃的其他條款、信託契據或獎勵函件所規限),猶如本公司並無提出該計劃,而任何經選定參與者不得因上述流程所蒙受之任何損失或損害向本公司或其任何負責人員追究責任;或
- (f) 載有相關獎勵的要約或授出的函件所規定的任何事件的發生或未發生、任何期間屆滿或任何條件未能達成。

儘管股份獎勵計劃、信託契據或任何獎勵函件有任何其他規定,董事會可隨時酌情註銷先前已授出但尚未失效或歸屬予經選定參與者的獎勵。倘本公司註銷獎勵及向同一經選定參與者新授出獎勵,有關新授出僅可按下文所述於經本公司股東批准的可用限額內作出。換言之,於計算相關限額時,該等已註銷獎勵將被視為已動用。

扣減及退扣

倘於獎勵歸屬後，董事會全權酌情決定下文所述任何事件已發生，則在董事會釐定及上市規則及任何其他適用法律法規切實可行及允許的範圍內，本公司可要求經選定參與者根據任何已歸屬獎勵獲得的所有股份(如有)將由本公司以相等於經選定參與者實際支付款項(如有)的價格購回，而經選定參與者因授出獎勵及／或獎勵歸屬而收取的所有其他現金及利益(如有)(為免生疑問，包括本公司行使該權利當日股份價格及其他相關收入(在任何購回並非切實可行及允許的情況下))應償還／退還予本公司或本集團另一成員公司(由董事會決定)。

倘於獎勵歸屬前，董事會決定下文所述任何事件已發生，董事會可指示：

- (a) 獎勵將全部或部分失效；
- (b) 獎勵將會延遲於董事會可能釐定的有關期間內歸屬；及／或
- (c) 獎勵歸屬須受董事會施加的任何額外條件的規限。

此外，董事會可指示獎勵將會延遲歸屬，同時進行任何調查以致可能對經選定參與者採取任何紀律行動或令獎勵失效或根據此規定施加條件。為免生疑問，歸屬可於相關情況調查結束時進行。

可觸發上述規定的事件如下：

- (a) 授出及／或歸屬任何獎勵乃基於重大失實財務報表(包括但不限於報表或盈利、收入或收益，或其他主要績效指標)或任何其他重大失實績效指標或標準；
- (b) 構成授出或歸屬獎勵之基準的業績經證實屬不真實(如數據錯誤陳述、未能披露重大資料、欺詐、瀆職或違反政策)；
- (c) 股份獎勵計劃規則及有關該獎勵的獎勵函件所載任何條款及條件未獲達成；
- (d) 董事會認為經選定參與者的行為已損害本公司或本集團任何成員公司的業務或聲譽的任何情況；或

(e) 董事會認為應用或實施該等規定屬適合的任何其他情況。

本公司將根據本集團一貫採用的標準或適用於本集團且不時生效的任何類似或後續標準，確定財務報表或其他業績指標或標準是否有嚴重不準確之處。

11. 獎勵股份的轉讓及其他權利

除非已根據上市規則獲得聯交所豁免，並就任何於建議轉讓日期及獎勵歸屬日期由經選定參與者全資擁有的載體(包括信託或私人公司)獲得董事會的明確書面同意，否則其項下已授出但尚未歸屬的獎勵應屬於經選定參與者個人所有，不得出讓或轉讓，任何經選定參與者不得以任何方式出售、轉讓、抵押、按揭或就任何獎勵設立產權負擔或以任何其他人士為受益人設立任何權益，或訂立任何如此行事的協議。

任何實際或聲稱違反上述規定者，將導致有關經選定參與者據此獲授但尚未行使的獎勵或其部分失效。就此而言，董事會或董事會授權履行該職能的其他人士作出經選定參與者是否違反上述任何規定的決定將為最終決定。

12. 信託資產權益

為免生疑問：

- (a) 除非董事會另有決定，經選定參與者對獎勵及相關收入(如有)僅享有或然權益，須待有關獎勵及相關收入(如有)根據股份獎勵計劃規則歸屬後方可作實；
- (b) 除非上市規則有所規定，否則經選定參與者或受託人均不得就尚未歸屬的任何獎勵股份行使任何投票權；
- (c) 經選定參與者對返還股份的任何股息或任何返還股份不享有任何權利，所有該等權利由受託人為股份獎勵計劃的利益保留；及
- (d) 經選定參與者對因股份合併(如有)而產生的零碎股份(湊整至最接近的整數股份)不享有任何權利，就股份獎勵計劃而言，該等股份應被視為返還股份。

13. 股本變更

倘股份發生任何資本化發行、供股、分拆或合併(發行股份作為本公司為其中一方的交易的代價除外)，董事會可對已授出但尚未行使的獎勵股份數目作出調整，惟有關調整須給予經選定參與者先前有權獲得的相同比例的本公司股本(約整至最接近的整數股份)，並根據上市規則的規定(包括本公司獨立財務顧問或核數師出具的任何確認的規定)作出。

在上述原則以及上市規則不時的任何進一步或更新的指引或詮釋的規限下，默認調整方法須根據聯交所發佈的常問問題13編號16(可不時修訂)作出。

14. 股份獎勵計劃限額

根據股份獎勵計劃授出的所有獎勵可配發及發行的最高股份數目，與根據任何其他股份計劃(該詞彙的定義見上市規則)授出的股份購股權或獎勵的最高股份數目相加，不得超過股份獎勵計劃限額參考日期本公司同類已發行股本(不包括任何庫存股份)的10%(「**股份獎勵計劃限額**」)。在計算股份獎勵計劃限額時，任何根據股份獎勵計劃條款失效的獎勵將不會視為已動用。

股份獎勵計劃限額可根據上市規則之任何適用股東批准規定予以更新。為免生疑問，根據股份獎勵計劃在經更新限額下，以及根據批准日期後本公司的任何其他股份計劃(不包括已屆滿或終止的計劃)，所有授出的股份總數不得超過相關批准日期已發行股份數目(不包括任何庫存股份)的10%，除非如下文進一步所述另行取得股東批准。

本公司可在股東大會上另行尋求股東批准授出超過股份獎勵計劃限額的獎勵，惟任何有關授出僅可授予本公司在尋求批准前特別識別的經選定參與者。批准必須按照上市規則規定的方式取得。

倘授出獎勵將導致在截至最近一次授出獎勵日期(包括該日)止12個月期間，根據股份獎勵計劃及任何其他股份計劃授予該人士的所有股份購股權及獎勵(不包括根據任何其他股份計劃的規則失效的任何購股權及獎勵)而已發行或將予發行的股份總數超過不時已發行股份(不包括任何庫存股份)的1%(「**個人限額**」)，則不得向任何人士授出獎勵。倘授予經選定參與者的任何獎勵超過個人限額，則必須根據上市規則規定的方式在股東大會上由股東另行批准(任何經選定參

與者及其聯繫人或緊密聯繫人(視情況而定)均須放棄投票)。本公司將向其股東寄發載有上市規則所規定資料的通函。

每次向本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人授出獎勵時，均須獲得本公司獨立非執行董事的批准(不包括任何擬成為該獎勵的經選定參與者的本公司獨立非執行董事)。

倘向本公司董事(獨立非執行董事除外)或本公司主要行政人員或彼等各自的聯繫人授出獎勵，將導致截至授出獎勵日期(包括該日)止12個月期間，根據股份獎勵計劃及任何其他股份計劃授予該人士的所有股份獎勵(不包括根據任何其他股份計劃規則失效的任何獎勵)而已發行及將予發行的股份總數，合共超過不時已發行股份(不包括任何庫存股份)的0.1%，則有關進一步授出獎勵須根據上市規則在股東大會上獲得股東批准。

倘向本公司主要股東或本公司獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人授出獎勵，將導致截至授出獎勵日期(包括該日)止12個月期間，根據股份獎勵計劃及任何其他股份計劃授予該人士的所有股份購股權及獎勵(不包括根據任何其他股份計劃規則失效的任何購股權及獎勵)而已發行及將發行的股份總數，合共超過不時已發行股份(不包括任何庫存股份)的0.1%，則有關進一步授出獎勵須根據上市規則在股東大會上獲得股東批准。

倘上述有關向董事、主要行政人員、主要股東或獨立非執行董事(或彼等各自之聯繫人)授出獎勵之條文適用，本公司應確保遵守上市規則中關於向股東寄發通函的所有規定，且經選定參與者、其聯繫人及本公司所有核心關連人士必須在相關股東大會上放棄投贊成票。

儘管設有股份獎勵計劃限額，所有超過個人限額(或上文所載特定人士的相關限額)而須根據上述任何一項(視情況而定)獲得股東酌情特別批准的獎勵，將不計入股份獎勵計劃限額。然而，任何該等獎勵如根據股份獎勵計劃條款失效或註銷(視情況而定)，則不得重新授予任何其他經選定參與者。因該等獎勵失效或註銷而產生的任何退還股份，受託人不得用於滿足任何其他獎勵的授出。

15. 股份獎勵計劃的修改

股份獎勵計劃可在任何方面通過董事會決議進行修改，惟對股份獎勵計劃作出重大性質的修改，或對上市規則第17.03條所載事項的相關條文作出任何有利於經選定參與者的修改，則須經股東於股東大會上批准。

倘獎勵的首次授出已獲董事會、薪酬委員會、本公司獨立非執行董事及／或本公司股東於股東大會(視情況而定)批准，則對經選定參與者所授出的任何獎勵條款的任何變更，須經董事會、薪酬委員會、本公司獨立非執行董事及／或本公司股東於股東大會(視情況而定)批准。倘根據股份獎勵計劃的現有條款，有關修改可自動生效，則此項規定不適用。經修改的股份獎勵計劃或獎勵條款須符合上市規則第17章的規定。

董事會或股份獎勵計劃管理人在修改股份獎勵計劃的任何條款方面的權力及權限不得改變，惟事先經本公司於股東大會上通過決議案批准除外。

16. 終止

股份獎勵計劃將於下列較早者終止：

- (a) 獎勵期結束時，惟於股份獎勵計劃屆滿前已授出但未歸屬的任何獎勵股份除外，目的為使該等獎勵股份的歸屬生效，或根據股份獎勵計劃條文另行規定者；及
- (b) 董事會釐定的提前終止日期，前提是有關終止不會影響其項下任何經選定參與者的任何存續權利，且進一步為免生疑問，本條文中經選定參與者存續權利的變更，僅指已授予經選定參與者的獎勵股份相關權利的任何變更。

於股份獎勵計劃項下最後一項尚未結算之獎勵完成結算、失效或註銷(視情況而定)後之營業日，受託人將於接獲有關該最後尚未結算獎勵之結算、失效或註銷(視情況而定)通知後，在受託人與本公司協定之合理時限內(或本公司另行釐定之較長時限內)出售信託內所有剩餘股份，並將本條文所述之出售後的所有現金及所得款項淨額，連同返還信託基金(在根據信託契據就所有出

售成本、開支及其他現有與未來負債作出適當扣減後)，匯付予本公司。為免生疑問，受託人不得向本公司轉讓任何股份，本公司亦不得以任何方式持有任何股份(根據本條文出售該等股份所得款項除外)。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料，董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事項，致使本通函所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 股本

假設自最後實際可行日期起，本公司之法定及已發行股本並無其他變動，則本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨增加法定股本、強制性可轉換債券按初始強制性可轉換債券普通轉換價每股1.6港元悉數轉換、股東貸款轉股及特別授權授出事項項下獎勵股份歸屬後之法定及已發行股本如下：

(a) 於最後實際可行日期

港元

法定股本：

<u>20,000,000,000 股</u>	每股面值0.1港元之股份	<u>2,000,000,000.0</u>
-------------------------	--------------	------------------------

已發行及繳足或入賬列為繳足：

<u>10,509,202,397 股</u>	每股面值0.1港元之股份	<u>1,050,920,239.7</u>
-------------------------	--------------	------------------------

- (b) 緊隨增加法定股本、強制性可轉換債券按初始強制性可轉換債券普通轉換價每股1.6港元悉數轉換、股東貸款轉股及特別授權授出事項項下獎勵股份歸屬後

港元

法定股本：

<u>50,000,000,000 股</u>	每股面值0.1港元之股份	<u>5,000,000,000.0</u>
-------------------------	--------------	------------------------

已發行及繳足或入賬列為繳足：

10,509,202,397 股	每股面值0.1港元之股份	1,050,920,239.7
19,865,943,108 股 (即強制性 可轉換債券 轉換股份數目)	每股面值0.1港元之股份	1,986,594,310.8
1,314,654,997 股 (即股東貸款 轉換股份數目)	每股面值0.1港元之股份	131,465,499.7
2,441,286,035 股 (即特別授權 授出事項下 獎勵股份數目)	每股面值0.1港元之股份	244,128,603.5
<u>34,131,086,537 股</u>	每股面值0.1港元之股份	<u>3,413,108,653.7</u>

3. 權益披露

(a) 董事的權益

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或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有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，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述的登記冊，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於股份的好倉

董事姓名	權益性質	所持股份／ 相關股份數目	佔本公司 股權之 概約百分比 (%)
林中先生	全權信託的創立人 ⁽¹⁾	1,363,754,301	12.98%
	全權信託的共同創立人 ⁽²⁾	2,737,372,105	26.05%
	實益擁有人 ⁽³⁾	1,321	0.00001%
	其配偶權益 ⁽⁴⁾	10,400,000	0.10%
林偉先生	全權信託的創立人 ⁽⁵⁾	504,452,194	4.80%
	全權信託的共同創立人 ⁽²⁾	2,737,372,105	26.05%
汝海林先生	實益擁有人 ⁽⁶⁾	2,805,120	0.03%
楊欣先生	實益擁有人 ⁽⁷⁾	3,552,711	0.03%
	與另一人共同持有權益 ⁽⁸⁾	1,626,380	0.02%
葛明先生	實益擁有人 ⁽⁹⁾	1,407,362	0.01%
張永岳先生	實益擁有人 ⁽¹⁰⁾	2,245,591	0.02%
陳偉成先生	實益擁有人 ⁽¹¹⁾	1,632,602	0.02%
林采宜女士	實益擁有人 ⁽¹²⁾	200,000	0.002%

附註：

- (1) 該等股份由鼎昌有限公司(「**鼎昌**」)持有。鼎昌的全部已發行股本由永成國際有限公司(「**永成**」)全資擁有，而永成的全部已發行股本則由Sun Success Trust的受託人Standard Chartered Trust (Singapore) Limited(「**Standard Chartered Trust**」)透過SCTS Capital Pte. Ltd.(「**SCTS Capital**」)持有。Sun Success Trust乃林中先生(作為財產授予人)與Standard Chartered Trust(作為受託人)於二零一二年五月十一日成立的全權信託。Sun Success Trust的受益人包括林中先生的若干家族成員。根據證券及期貨條例第XV部，林中先生(作為Sun Success Trust的創立人)被視為於鼎昌持有的1,363,754,301股股份中擁有權益。
- (2) 該等股份由茂福持有。茂福的全部已發行股本由仁美資產有限公司(「**仁美資產**」)全資擁有，而仁美資產的全部已發行股本則由林氏家族信託的受託人Standard Chartered Trust透過SCTS Capital持有。林氏家族信託乃林中先生、林偉先生及林峰先生(作為財產授予人)與Standard Chartered Trust(作為受託人)於二零一二年五月十一日共同成立的全權信託。林氏家族信託的受益人包括林中先生、林偉先生及林峰先生的若干家族成員。根據證券及期貨條例第XV部，林中先生、林偉先生及林峰先生(作為林氏家族信託的共同創立人)各自被視為於茂福持有的2,737,372,105股股份中擁有權益。
- (3) 該等股份由林中先生直接持有。
- (4) 該等股份由林中先生之配偶直接持有。
- (5) Sun-Mountain Trust為由林峰先生(作為財產授予人)成立的全權信託，而Sun-Mountain Trust的受益對象包括林峰先生的若干家族成員。根據證券及期貨條例，林中先生被視為於Sun-Mountain Trust持有的500,000股股份中擁有權益。
- (6) 該等股份由汝海林先生直接持有。
- (7) 該等股份由楊欣先生直接持有。
- (8) 該等股份由楊欣先生及另一人共同直接持有。
- (9) 該等股份由葛明先生直接持有。
- (10) 該等股份由張永岳先生直接持有。
- (11) 該等股份由陳偉成先生直接持有。
- (12) 該等股份由林采宜女士直接持有。

於相聯法團的權益

董事姓名	關聯公司	身份／權益性質	股份數目	股權概約百分比(%)
林中先生	領寓國際集團有限公司 (「領寓國際」)	受控制法團權益 ⁽¹⁾	160,000	40%
	上海綠明建築科技集團有限公司 (「綠明建科」)	受控制法團權益 ⁽²⁾	40,000,000	40%
	永升服務集團有限公司 (「永升服務」)	受控制法團權益 ⁽³⁾	273,180,000	15.80%
	永升服務	受控制法團權益 ⁽⁴⁾	406,820,000	23.54%
	永升服務	全權信託的 共同創立人 ⁽⁵⁾	1,000,000	0.06%
	永升服務	其他 ⁽⁶⁾	500,000	0.03%
林偉先生	領寓國際	受控制法團權益 ⁽¹⁾	160,000	40%
	永升服務	受控制法團權益 ⁽⁴⁾	406,820,000	23.54%
	永升服務	全權信託的 共同創立人 ⁽⁵⁾	1,000,000	0.06%
	永升服務	其他 ⁽⁷⁾	273,680,000	15.83%
汝海林先生	永升服務	實益擁有人 ⁽⁸⁾	1,050,000	0.06%
楊欣先生	永升服務	實益擁有人 ⁽⁹⁾	700,000	0.04%
	永升服務	與另一人共同 持有權益 ⁽¹⁰⁾	400,000	0.02%
葛明先生	永升服務	實益擁有人 ⁽¹¹⁾	2,400,000	0.14%

附註：

- (1) 該等領寓國際的股份包括由Smart City Assets Limited持有的100,000股股份，以及由Loyal Most Enterprises Limited持有的60,000股股份，根據證券及期貨條例，林中先生連同林偉先生及林峰先生被視為擁有控制權。
- (2) 該等綠明建科的股份由上海茂福企業發展集團有限公司(前稱為上海旭輝企業發展有限公司)持有，根據證券及期貨條例，林中先生被視為擁有控制權。
- (3) 該等永升服務的股份由Elite Force Development Limited (「Elite Force Development」) 持有。Elite Force Development的全部已發行股本由林中先生持有50%，由林偉先生持有25%及由林峰先生持有25%。因此，根據證券及期貨條例，林中先生被視為於Elite Force Development持有的273,180,000股永升服務股份中擁有控制權。Elite Force Development已經委託Spectron行使若干數量的永升服務股份的投票權，自二零二零年六月三十日起生效。Elite Force Development繼續作為實益擁有人擁有該等永升服務股份以及有權獲得該等股份所附帶的股息、分派以及所有其他權利及利益。
- (4) 該等永升服務的股份由Spectron持有，而Spectron的全部已發行股本則由本公司直接全資附屬公司旭昇有限公司持有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，林中先生、林偉先生及林峰先生各自被視為於Spectron持有的406,820,000股永升服務股份中擁有權益。關於委託投票安排，請參見以上附註3。
- (5) 該等永升服務的股份由茂福持有。茂福的全部已發行股本由仁美資產全資擁有，而仁美資產的全部已發行股本則由林氏家族信託的受託人Standard Chartered Trust透過SCTS Capital持有。林氏家族信託乃林中先生、林偉先生及林峰先生(作為財產授予人)與Standard Chartered Trust(作為受託人)於二零一二年五月十一日共同成立的全權信託。林氏家族信託的受益人包括林中先生、林偉先生及林峰先生的若干家族成員。根據證券及期貨條例第XV部，林中先生、林偉先生及林峰先生(作為林氏家族信託的共同創立人)被視為於茂福持有的該等1,000,000股永升服務股份中擁有權益。
- (6) 該等永升服務的股份由Rain-Mountain持有。於二零一八年八月六日，林中先生、林偉先生及林峰先生簽訂一致行動契據。根據證券及期貨條例，林中先生被視為於Rain-Mountain持有的永升服務股份中擁有權益。
- (7) 該等永升服務的股份由Rain-Mountain及Elite Force Development持有。於二零一八年八月六日，林中先生、林偉先生及林峰先生簽訂一致行動契據。根據證券及期貨條例，林偉先生被視為於Elite Force Development持有的273,180,000股永升服務股份及Rain-Mountain持有的500,000股永升服務股份中擁有權益。Elite Force Development已經委託Spectron行使若干數量的永升服務股份的投票權，自二零二零年六月三十日起生效。Elite Force Development繼續作為實益擁有人擁有該等永升服務股份以及有權獲得該等股份所附帶的股息、分派以及所有其他權利及利益。
- (8) 該等永升服務的股份由汝海林先生直接持有。
- (9) 該等永升服務的股份由楊欣先生直接持有。
- (10) 該等永升服務股份由楊欣先生及另一人共同直接持有。

於本公司及相聯法團之債券權益

董事姓名	法團名稱	身份／權益性質	所持相關 債券本金額	佔已發行 相關債券 本金總額 概約百分比 (%)
林中先生	本公司	全權信託的共同創立人 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	1,000,000 美元	0.18%
	本公司	全權信託的共同創立人 ⁽²⁾⁽⁴⁾	1,000,000 美元	0.24%
	本公司	全權信託的共同創立人 ⁽³⁾⁽⁴⁾	1,000,000 美元	0.67%
林偉先生	本公司	全權信託的共同創立人 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	1,000,000 美元	0.18%
	本公司	全權信託的共同創立人 ⁽²⁾⁽⁴⁾	1,000,000 美元	0.24%
	本公司	全權信託的共同創立人 ⁽³⁾⁽⁴⁾	1,000,000 美元	0.67%
楊欣先生	旭輝集團股份 有限公司 (「旭輝中國」)	實益擁有人 ⁽⁵⁾⁽⁷⁾	人民幣 5,900,000 元	0.20%
		實益擁有人 ⁽⁶⁾⁽⁷⁾	人民幣 1,000,000 元	0.05%

附註：

- (1) 本公司於二零二零年一月發行於二零二五年到期本金總額 567,000,000 美元 6.0% 優先票據，並在聯交所上市。
- (2) 本公司於二零二一年一月發行於二零二七年期到期本金總額 419,000,000 美元 4.375% 優先票據，並在聯交所上市。
- (3) 本公司於二零二一年五月發行於二零二八年期到期本金總額 150,000,000 美元 4.8% 優先票據，並在聯交所上市。
- (4) 該等優先票據由茂福擁有。茂福的全部已發行股本由仁美資產全資擁有，而仁美資產的全部已發行股本則由林氏家族信託的受託人 Standard Chartered Trust 透過 SCTS Capital 持有。林氏家族信託乃林中先生、林偉先生及林峰先生(作為財產授予人)與 Standard Chartered Trust(作為受託人)於二零一二年五月十一日共同成立的全權信託。林氏家族信託的受益人包括林中先生、林偉先生及林峰先生的若干家族成員。根據證券及期貨條例第 XV 部，林中先生、林偉先生及林峰先生(作為林氏家族信託的共同創立人)各自被視為於茂福持有該等票據中擁有權益。

- (5) 旭輝中國(本公司的一間全資附屬公司)於二零二一年七月發行本金額為人民幣3,000,000,000元的二零二一年第二期境內公司債券，並在上海證券交易所上市。
- (6) 旭輝中國於二零二零年五月發行本金額為人民幣2,120,000,000元的二零二零年第一期境內公司債券，並在上海證券交易所上市。
- (7) 該等境內公司債券由楊欣先生直接持有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員概無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)之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述的登記冊，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 主要股東之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，根據證券及期貨條例第XV部第336條須予備存之股份權益及淡倉登記冊所示，下表所列人士(並非本公司董事或主要行政人員)於本公司股份或相關股份中擁有權益及／或淡倉：

於股份的好倉

股東名稱	權益性質	股份數目	股權概約百分比(%)
仁美資產	受控制法團權益 ⁽¹⁾	2,737,372,105	26.05%
茂福	實益擁有人 ⁽¹⁾	2,737,372,105	26.05%
永成	受控制法團權益 ⁽²⁾	1,363,754,301	12.98%
鼎昌	實益擁有人 ⁽²⁾	1,363,754,301	12.98%
Standard Chartered Trust	受託人 ⁽³⁾	4,340,613,495	41.30%
SCTS Capital	受控制法團權益 ⁽³⁾	4,340,613,495	41.30%

股東名稱	權益性質	股份數目	股權概約百分比(%)
林峰先生	全權信託的創立人 ⁽⁴⁾	239,487,089	2.28%
	全權信託的 共同創立人 ⁽¹⁾⁽⁵⁾	2,737,372,105	26.05%
	受控制法團權益 ⁽⁶⁾	11,882,715	0.11%
	實益擁有人 ⁽⁷⁾	6,393,660	0.06%

附註：

- (1) 茂福的全部已發行股本由仁美資產全資擁有，而仁美資產的全部已發行股本則由林氏家族信託的受託人Standard Chartered Trust透過SCTS Capital持有。林氏家族信託乃林中先生、林偉先生及林峰先生(作為財產授予人)與Standard Chartered Trust(作為受託人)於二零一二年五月十一日共同成立的全權信託。林氏家族信託的受益人包括林中先生、林偉先生及林峰先生的若干家族成員。
- (2) 鼎昌的全部已發行股本由永成全資擁有，而永成的全部已發行股本則由Sun Success Trust的受託人Standard Chartered Trust透過SCTS Capital持有。Sun Success Trust乃林中先生(作為財產授予人)與Standard Chartered Trust(作為受託人)於二零一二年五月十一日成立的全權信託。Sun Success Trust的受益人包括林中先生的若干家族成員。
- (3) 該等股份包括由茂福持有的2,737,372,105股股份、鼎昌持有的1,363,754,301股股份及由Rain-Mountain持有的239,487,089股股份。Rain-Mountain的全部已發行股本由Beauty Fountain Holdings Limited(「**Beauty Fountain**」)全資擁有，而Beauty Fountain全部已發行股本則由Sun-Mountain Trust的受託人Standard Chartered Trust透過SCTS Capital持有。Sun-Mountain Trust乃林峰先生(作為財產授予人)與Standard Chartered Trust(作為受託人)於二零一二年五月十一日成立的全權信託。Sun-Mountain Trust的受益人包括林峰先生的若干家族成員。
- (4) 該等股份由Rain-Mountain持有。Rain-Mountain的全部已發行股本由Beauty Fountain全資擁有，而Beauty Fountain的全部已發行股本則由Sun-Mountain Trust的受託人Standard Chartered Trust透過SCTS Capital持有。Sun-Mountain Trust乃林峰先生(作為財產授予人)與Standard Chartered Trust(作為受託人)於二零一二年五月十一日成立的全權信託。Sun-Mountain Trust的受益人包括林峰先生的若干家族成員。根據證券及期貨條例第XV部，林峰先生(作為Sun-Mountain Trust的創立人)被視為於Rain-Mountain持有的239,487,089股股份中擁有權益。
- (5) 該等股份由茂福持有。
- (6) 該等股份由Towin Resources Limited(「**Towin Resources**」)持有。Towin Resources的全部已發行股本由林峰先生全資擁有。
- (7) 該等股份由林峰先生直接持有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員並不知悉任何其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司存置之登記冊內之權益或淡倉。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約或服務協議。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事或彼等各自之緊密聯繫人概無於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

6. 重大變動

董事確認，自二零二四年十二月三十一日(本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起至最後實際可行日期(包括該日)止，本集團之財務或貿易狀況並無重大變動。

7. 董事於資產、合約或安排之權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；及
- (b) 自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來，董事概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 專家及同意書

以下為本通函所載已提供意見或建議之專家或專業顧問之資格：

名稱	資格
創富融資有限公司	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)受規管活動之持牌法團

於最後實際可行日期，上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件及／或報告以及所有引述其名稱之內容，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家並無擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無權認購或提名他人認購本集團任何成員公司之股份。於最後實際可行日期，自二零二四年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來，上述專家並無於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之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 展示文件

下列文件之副本將於本通函日期起至其後十四日在本公司網站(www.cifi.com.cn)及「披露易」網站(www.hkexnews.hk)展示：

- (a) 股東貸款股權化協議副本；
- (b) 股份獎勵計劃規則副本；
- (c) 創富融資函件，全文載於本通函內；及
- (d) 本段「專家及同意書」一段所述之創富融資書面同意書。

10. 其他

本通函及隨附之代表委任表格均以中英文編製。中英文本如有歧義，概以英文本為準。

* 僅供識別

股東特別大會通告



CIFI Holdings (Group) Co. Ltd.

旭輝控股(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00884)

(債務股份代號：05261、40316、40464、40519、40681、40682)

股東特別大會通告

茲通告旭輝控股(集團)有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年十月三十一日(星期五)上午十時正假座中國上海市閔行區申虹路1088弄39號旭輝中心二樓簽約室召開及舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情批准(不論有否修訂)下列決議案。除文義另有所指外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二五年十月十六日之通函(「通函」)所賦予者具有相同涵義。

普通決議案

1. 「動議

- (a) 一般及無條件批准、確認及追認發行強制性可轉換債券及其項下擬進行之交易，包括但不限於本公司發行為期四年之零息可轉換債券，該等債券可根據強制性可轉換債券之條款轉換為本公司普通股(包括向茂福發行本金額為2,939,006美元之強制性可轉換債券及向Rain-Mountain發行本金額為1,082,400美元之強制性可轉換債券)，有關詳情載於通函；
- (b) 授權本公司任何一名董事作出其酌情認為就實施、落實或有關發行強制性可轉換債券及其項下擬進行之任何交易而言屬必要、適當、合宜及權宜之所有行動及事宜，並簽署、追認或簽立所有有關文件及採取所有有關步驟；及
- (c) 授予本公司董事特定授權，以行使本公司權力配發、發行及處置強制性可轉換債券轉換股份。」

2. 「動議

- (a) 一般及無條件批准、確認及追認股東貸款轉股及其項下擬進行之交易，包括但不限於茂福向本集團提供金額為67,418,205美元之股

股東特別大會通告

東貸款按轉換價每股0.4港元全數轉換為本公司普通股，有關詳情載於通函；

- (b) 授權本公司任何一名董事作出其酌情認為就實施、落實或有關股東貸款轉股及其項下擬進行之任何交易而言屬必要、適當、合宜及權宜之所有行動及事宜，並簽署、追認或簽立所有有關文件及採取所有有關步驟；及
- (c) 授予本公司董事特定授權，以行使本公司權力配發、發行及處置股東貸款轉換股份。」

3. 「動議

- (a) 一般及無條件批准、確認及追認採納股份獎勵計劃，有關詳情載於通函；及
- (b) 待採納股份獎勵計劃後，授予本公司董事授權處理與股份獎勵計劃有關之事宜。」

4. 「動議

- (a) 待採納股份獎勵計劃後，批准、確認及追認向林中先生授出2,218,286,035份獎勵；
- (b) 待採納股份獎勵計劃後，批准、確認及追認向汝海林先生授出95,000,000份獎勵；
- (c) 待採納股份獎勵計劃後，批准、確認及追認向楊欣先生授出80,000,000份獎勵；及
- (d) 待採納股份獎勵計劃後，批准、確認及追認向葛明先生授出48,000,000份獎勵。」

5. 「動議

- (a) 透過增設額外30,000,000,000股股份，將本公司之法定股本由2,000,000,000港元(分為20,000,000,000股每股面值0.1港元之股份)(「股份」)增加至5,000,000,000港元(分為50,000,000,000股股份)(「增加法定股本」)，該等股份在所有方面均享有同等地位；及

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司任何一名董事作出其酌情認為就實施、落實或有關增加法定股本及其項下擬進行之任何交易而言屬必要、適當、合宜及權宜之所有行動及事宜，並簽署、追認或簽立所有有關文件及採取所有有關步驟。」

6. 「動議

- (i)自股東特別大會結束時起終止本公司於二零一六年四月二十七日採納之購股權計劃；及(ii)本公司於二零一七年十二月十八日採納之股份獎勵計劃，致使不得根據該等計劃進一步授出任何購股權及獎勵。」

承董事會命
旭輝控股(集團)有限公司
主席
林中

香港，二零二五年十月十六日

附註：

- (a) 股東特別大會將以實體會議形式舉行。凡有權出席股東特別大會及於會上投票的股東，均有權委派一名或以上(如股東持有多於一股股份)受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東，但須代表股東親身出席股東特別大會。
- (b) 倘屬任何股份的聯名持有人，則該等聯名持有人其中任何一人均可親身或委派受委代表就有關股份在股東特別大會上投票，猶如其為唯一有權投票的人士；惟若超過一名聯名持有人親身或委派受委代表出席股東特別大會，則僅該名於本公司的股東名冊上就有關股份排名首位的聯名持有人，方有權就有關股份投票。
- (c) 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)(或該等授權書或授權文件經公證核實的副本)，須不遲於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前送達本公司於香港的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。
- (d) 本公司將於二零二五年十月二十八日(星期二)至二零二五年十月三十一日(星期五)(包括首尾兩日)停止辦理股份過戶登記，期間將不會辦理股份過戶登記。為確定有權出席股東特別大會及於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二五年十月二十七日(星期一)下午四時三十分前呈交予本公司於香港的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17樓1712-1716號舖)辦理登記。
- (e) 根據本公司組織章程細則第13.7條，於股東大會上提呈本公司股東表決的所有決議案須以按股數投票方式決定。

股東特別大會通告

於本公告日期，董事會成員包括執行董事林中先生、林偉先生、汝海林先生、楊欣先生及葛明先生；以及獨立非執行董事張永岳先生、陳偉成先生及林采宜女士。