

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約，亦不在任何司法權區構成任何投票或批准的招攬。

本公告及其任何副本概不得直接或間接在美國，或在刊發或派發本公告屬違法的任何其他司法權區刊發或派發。

於美國或任何其他根據任何有關司法權區證券法例登記或合資格前作出有關提呈、招攬或出售則屬不合法的司法權區，本公告並非亦不構成提呈購買或出售或招攬購買或出售任何證券的要約的任何部分。本公告提及的證券並無且將不會根據1933年美國證券法登記，倘無登記或獲豁免登記，則不得在美國境內提呈、出售或以其他方式轉讓。於美國公開發售任何證券將須以招股章程形式作出，該招股章程可向本公司索取，並將載有關於本公司及管理層以及財務報表的詳細資料。本公司無意於美國登記本公告所述任何發售的任何部分。



COUNTRY GARDEN HOLDINGS COMPANY LIMITED

碧桂園控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2007)

就建議重組可能進行的交易，涉及：

- A. 建議根據特別授權發行強制性可轉換債券；**
- B. 建議根據特別授權發行SCA認股權證；**
- C. 建議根據特別授權按照工作費用安排及重組支持協議同意費用發行新股份；**
- D. 建議根據大豐銀行雙邊貸款解決方案發行新股份；**
- E. 有關建議資本化股東貸款(涉及根據特別授權向控股股東發行新股份)的關連交易；**
- F. 建議採納管理層激勵計劃；及**
- G. 有關建議出售若干附屬公司股權及抵銷股東貸款的關連交易以及相關持續關連交易**

背景

茲提述本公司日期為2023年10月10日、2024年1月16日、2024年2月28日、2024年3月4日、2024年3月28日、2024年4月7日、2024年5月17日、2024年6月6日、2024年6月27日、2024年7月29日、2024年9月30日、2024年12月31日、2025年1月9日、2025年1月20日、2025年1月21日、2025年4月11日、2025年5月9日、2025年5月23日、2025年6月6日、2025年6月30日、2025年8月18日、2025年10月13日、2025年10月30日及2025年11月6日有關建議重組的該等公告。

本公司建議重組的關鍵條款首次於本公司日期為2025年1月9日的公告中予以披露。該建議構成進一步談判的框架，旨在成功落實本集團的境外債務重組。倘成功落實，建議重組將使本集團實現大幅去槓桿化，目標是減少債務超過110億美元，前提是債權人選擇去槓桿化程度最大的計劃對價選項、所有強制性可轉換債券及SCA認股權證均轉換為新股份，且股東貸款根據建議重組的條款轉為股權。據此，本集團將擁有更具可持續性的資本結構，使其能夠專注於交付住房、繼續業務運營、保持資產價值及落實其認為最有潛力為所有利益相關者實現價值最大化的業務及資產出售策略。

誠如日期為2025年11月6日的公告所披露，本公司已獲得第一類債權人及第二類債權人的足夠支持，以於2025年11月5日召開的計劃會議上批准該計劃。本集團一直與專案小組及協調委員會緊密合作，務求於2025年年底前落實建議重組。建議重組將涉及(其中包括)以下交易：

- (i) 落實現有港元可轉換債券同意徵求，以將現有港元可轉換債券(由本集團的全資附屬公司卓見國際有限公司發行)的管轄法律由英國法律變更為香港法律，從而有助於根據該計劃於重組生效日期註銷現有港元可轉換債券；
- (ii) 根據該計劃的條款，對本集團在現有債務工具項下的責任作出債務妥協及解除(惟現有貸款(境內信貸支持)除外，該項僅解除對本公司及本集團境外附屬公司的申索權)，而作為交換條件，債權人有權在多個計劃對價選項中作出選擇，包括現金、建議的強制性可轉換債券(A)、強制性可轉換債券(B)、中期工具及長期工具；

- (iii) 根據該計劃的條款，解除第一類債權人在現有銀團貸款2023年再融資中獲得的所有2023年再融資信貸支持，以換取(A)支付現金對價89百萬美元及(B)發行本金額為89百萬美元的SCA貸款及建議的SCA認股權證(統稱「擔保補償金額」或SCA)。SCA貸款及現金對價的金額乃經本公司與協調委員會按公平原則磋商後釐定，當中計及(其中包括)第一類債權人在集團清盤情景下從2023年再融資信貸支持中獲得的潛在收回款項、執行2023年再融資信貸支持所產生的風險及開支，以及執行所需的時間等。解除2023年再融資信貸支持將允許本集團運用相關資產支持根據該計劃建議發行的強制性可轉換債券(A)、強制性可轉換債券(B)及新債務工具項下的債務責任；
- (iv) 建議採納管理層激勵計劃，以使管理團隊的利益與本集團的長期增長前景保持一致，並激勵管理層及關鍵人員達到或超越本集團業務計劃下的績效目標；
- (v) 建議出售目標公司的股權以部分抵銷股東貸款本金額中的50,000,000美元(鑒於本集團已確定無法為目標集團提供財務支持)，而建議出售事項連同相關管理安排及分佔增值安排乃為所有利益相關者保留價值的最佳方案；及
- (vi) (A)倘建議出售事項完成，建議資本化股東貸款本金額中餘下約10.98億美元(連同直至2024年9月30日(包括該日)股東貸款的所有應計及未付利息)，或(B)倘建議出售事項未能於重組生效日期起計六個曆月內完成(即並無根據建議出售事項抵銷股東貸款本金額中的50百萬美元)，則建議資本化股東貸款本金額中的全數11.48億美元(連同直至2024年9月30日(包括該日)股東貸款的所有應計及未付利息)，各情況均涉及根據特別授權向控股股東發行新股份。就2024年9月30日之後(撇除該日)累計(惟尚未支付)的股東貸款所有應計及未付利息須悉數獲豁免及註銷。

建議根據特別授權發行強制性可轉換債券

受限於重組生效日期的發生並受限於債權人對計劃對價選項的選擇，本公司將發行以下債券：

- (i) 本金總額最高為7,514,770,000美元的強制性可轉換債券(A)，其中(i)最高7,500,700,000美元將支付作為計劃對價，及(ii)最高11,293,612美元將支付作為重組支持協議同意費用及最高2,776,388美元將根據與專案小組訂立的工作費用安排支付作為工作費用(誠如下文「建議根據特別授權按照工作費用安排及重組支持協議同意費用發行新股份」一節所披露)；
- (ii) 本金總額最高為5,442,583,547美元的強制性可轉換債券(B)，作為計劃對價支付；及
- (iii) 本金總額最高為39,461,396美元的強制性可轉換債券(C)，作為創興銀行雙邊貸款解決方案的一部分。

建議發行強制性可轉換債券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。

建議根據特別授權發行SCA認股權證股份

受限於重組生效日期的發生，本公司將向選擇收取SCA認股權證的第一類債權人發行SCA認股權證，賦予其認購SCA認股權證股份的權利。

建議發行SCA認股權證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SCA認股權證股份須待聯交所上市委員會批准SCA認股權證股份上市及買賣後，方可作實。

建議根據特別授權按照工作費用安排及重組支持協議同意費用發行新股份

本公司建議根據將於股東特別大會上獲批准的特別授權，發行最多914,221,768股新股份，以按照專案小組、協調委員會及可轉換債券持有人小組各自的工作費用安排分別支付結欠彼等的若干工作費用。914,221,768股新股份的面值約為91,422,176.76港元。工作費用是用於補償專案小組、協調委員會及可轉換債券持有人小組在磋商建議重組以及向現有債務工具的其他持有人徵求支持以投票贊成該計劃及／或現有港元可轉換債券同意徵求而產生的工作、時間及資源。因此，無論該計劃是否獲批准及實施，工作費用均須支付予專案小組、協調委員會及可轉換債券持有人小組。據董事經作出一切合理查詢並考慮公開可得資料後所深知、盡悉及確信，專案小組、協調委員會及可轉換債券持有人小組的成員為獨立第三方。

此外，倘本公司未能獲得所有必要的監管批准，以發行強制性可轉換債券(A)支付重組支持協議同意費用及應付予專案小組的工作費用，則本公司擬按初始轉換價每股股份2.60港元發行最多額外42,210,000股新股份(為債權人假若選擇於重組生效日期悉數將強制性可轉換債券(A)自願轉換為股份則原應收取的股份數目)，以根據將於股東特別大會上獲批准的特別授權支付該等費用。

該等新股份將根據於股東特別大會上向股東尋求的特別授權發行。建議發行新股份須待股東於股東特別大會上通過必要決議案，並須待聯交所上市委員會批准新股份上市及買賣後，方可作實。

建議根據大豐銀行雙邊貸款解決方案發行新股份

本公司建議發行最多16,849,842股新股份，以支付大豐銀行雙邊貸款直至2024年9月30日(包括該日)的應計及未付利息(包括違約利息)，金額達43,809,588.12港元。

根據與大豐銀行訂立的大豐銀行暫停契據，將發行予大豐銀行的每股新股份的發行價為每股股份2.60港元，較股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份0.530港元溢價約390.57%，及較股份於直至最後實際可行日期(包括該日)止最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股股份約0.548港元溢價約374.45%。

建議根據大豐銀行雙邊貸款發行新股份，須待股東於股東特別大會上通過必要決議案後，方可作實。建議根據大豐銀行雙邊貸款發行新股份，須待聯交所上市委員會批准新股份上市及買賣後，方可作實。

建議資本化股東貸款，涉及根據特別授權向控股股東發行新股份

於2024年9月30日，本公司結欠的股東貸款本金額約為11.48億美元(或等值)。

於2025年11月13日(交易時段後)，本公司與必勝訂立股東貸款股權化協議。待重組生效日期發生後，股東貸款本金額約10.98億美元(連同直至2024年9月30日(包括該日)所有股東貸款的所有應計及未付利息)須於重組生效日期即時抵銷及結清，而本公司將應必勝不時提出的書面要求，按每股資本化股份0.60港元的發行價向必勝發行相應的資本化股份。該等資本化股份將根據將於股東特別大會上向獨立股東尋求的特別授權發行。

該等資本化股份將根據將於股東特別大會上向獨立股東尋求的特別授權發行。該等資本化股份須待聯交所上市委員會批准新股份上市及買賣後，方可作實。

建議採納管理層激勵計劃

本公司建議採納管理層激勵計劃，以激勵對本集團營運至關重要的本集團高級管理層及其他僱員有效執行業務計劃及改善本集團的財務表現及狀況；達成根據建議重組條款發行的新債務工具項下的預定付款；及改善重組生效日期後的股價表現。管理層激勵計劃的條款及條文將受上市規則第17章所規限，而採納管理層激勵計劃將須於股東特別大會上獲股東批准。有關管理層激勵計劃主要條款的詳情將載於股東特別大會通函。

有關建議出售若干附屬公司股權及抵銷股東貸款的關連交易以及相關持續關連交易

於2025年11月13日(交易時段後)，CGRE、謙美(各自為本公司間接全資附屬公司)、必勝與本公司訂立股份購買協議，據此，(i)CGRE有條件同意將CGRE持有的CGWF股份及CIBS優先股出售予必勝(或其指定附屬公司)；及(ii)謙美有條件同意將謙美持有的CGPV優先股及CIBS優先股出售予必勝(或其指定附屬公司)。待建議出售事項完成後，各目標公司將不再為本公司的非全資附屬公司，且目標公司的財務業績將不再併入本公司的綜合財務報表。

於建議出售事項完成後，本公司(或本公司指定的另一實體)將與CGWF訂立管理服務框架協議(其形式已根據股份購買協議協定並附於該協議後)，據此，本公司(或其指定實體)將向目標集團提供管理服務，自建議出售事項完成起直至建議出售事項完成後三年止。

設立獨立董事委員會及委任獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已經設立，以就有關建議資本化部分股東貸款(涉及根據特別授權向控股股東發行新股份)的關連交易，及有關建議出售事項及抵銷部分股東貸款的關連交易以及相關持續關連交易，向獨立股東提供意見。本公司已根據上市規則第14A.44條委任嘉林資本為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般資料

本公司將召開股東特別大會，藉以考慮及酌情批准(其中包括)以下各項決議案：(i)建議根據特別授權發行強制性可轉換債券及強制性可轉換債券轉換股份；(ii)建議根據特別授權發行SCA認股權證及SCA認股權證股份；(iii)建議根據特別授權按照工作費用安排及重組支持協議同意費用發行新股份；(iv)建議根據特別授權按照大豐銀行雙邊貸款解決方案發行新股份；(v)有關建議資本化部分股東貸款(涉及根據特別授權向控股股東發行新股份)的關連交易；(vi)建議採納管理層激勵計劃；及(vii)有關建議出售事項及抵銷部分股東貸款的關連交易以及相關持續關連交易。

一份載有(其中包括)：(i)建議根據特別授權發行強制性可轉換債券及其項下擬進行的交易(包括發行強制性可轉換債券轉換股份)的進一步詳情；(ii)建議發行SCA認股權證及其項下擬進行的交易(包括發行SCA認股權證股份)的進一步詳情；(iii)建議按照工作費用安排及重組支持協議同意費用發行新股份的進一步詳情；(iv)建議按照大豐銀行雙邊貸款解決方案發行新股份的進一步詳情；(v)有關建議資本化部分股東貸款(涉及根據特別授權向控股股東發行新股份)的關連交易的進一步詳情；(vi)建議採納管理層激勵計劃以及其條款及條文；(vii)有關建議出售事項及抵銷部分股東貸款的關連交易以及相關持續關連交易的進一步詳情；(viii)獨立董事委員會就建議發行股東認股權證、建議出售事項(包括分佔增值協議及上市公司或有價值權利)以及管理服務框架協議項下擬進行的持續關連交易(包括管理服務框架協議項下擬定的建議年度上限)致獨立股東的推薦函；(ix)獨立財務顧問就有關建議資本化部分股東貸款(涉及根據特別授權向控股股東發行新股份)的關連交易，及有關建議出售事項及抵銷部分股東貸款的關連交易以及相關持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函；(x)估值師的物業估值報告；(xi)估值師的業務估值報告；及(xii)股東特別大會通告連同代表委任表格之通函，將適時於聯交所及本公司網站刊發，並寄發予已發出指示表明偏好收取印刷本的股東。

股東、證券持有人及潛在投資者應注意，本公告所載建議交易須待本公告或相關最終交易文件所載若干先決條件達成後，方可作實，而該等交易未必會成為無條件或完成。

建議重組落實與否將視乎多項非本公司所能範圍的因素，概不保證建議重組將會成功實施。本公司股東、證券持有人及其他投資者務請(i)不要僅依賴本公告所載的資料；及(ii)在買賣本公司股份及其他證券時考慮相關風險並審慎行事。如有疑問，本公司股東、其他證券持有人及其他投資者務請向其專業或財務顧問尋求專業意見。

背景

茲提述本公司日期為2023年10月10日、2024年1月16日、2024年2月28日、2024年3月4日、2024年3月28日、2024年4月7日、2024年5月17日、2024年6月6日、2024年6月27日、2024年7月29日、2024年9月30日、2024年12月31日、2025年1月9日、2025年1月20日、2025年1月21日、2025年4月11日、2025年5月9日、2025年5月23日、2025年6月6日、2025年6月30日、2025年8月18日、2025年10月13日、2025年10月30日及2025年11月6日有關建議重組的該等公告。

本公司建議重組的關鍵條款首次於本公司日期為2025年1月9日的公告中予以披露。該建議構成進一步談判的框架，旨在成功落實本集團的境外債務重組。倘成功落實，建議重組將使本集團實現大幅去槓桿化，目標是減少債務超過110億美元，前提是債權人選擇去槓桿化程度最大的計劃對價選項、所有強制性可轉換債券及SCA認股權證均轉換為新股份，且股東貸款根據建議重組的條款轉為股權。據此，本集團將擁有更具可持續性的資本結構，使其能夠專注於交付住房、繼續業務運營、保持資產價值及落實其認為最有潛力為所有利益相關者實現價值最大化的業務及資產出售策略。

誠如日期為2025年11月6日的公告所披露，本公司已獲得第一類債權人及第二類債權人的足夠支持，以於2025年11月5日召開的計劃會議上批准該計劃。本集團一直與專案小組及協調委員會緊密合作，務求於2025年年底前落實建議重組。建議重組將涉及(其中包括)以下交易：

- (i) 落實現有港元可轉換債券同意徵求，以將現有港元可轉換債券(由本集團的全資附屬公司卓見國際有限公司發行)的管轄法律由英國法律變更為香港法律，從而有助於根據該計劃於重組生效日期註銷現有港元可轉換債券；
- (ii) 根據該計劃的條款，對本集團在現有債務工具項下的責任作出債務妥協及解除(惟現有貸款(境內信貸支持)除外，該項僅解除對本公司及本集團境外附屬公司的申索權)，而作為交換條件，債權人有權在多個計劃對價選項中作出選擇，包括現金、建議的強制性可轉換債券(A)、強制性可轉換債券(B)、中期工具及長期工具；

- (iii) 根據該計劃的條款，解除第一類債權人在現有銀團貸款2023年再融資中獲得的所有2023年再融資信貸支持，以換取(A)支付現金對價89百萬美元及(B)發行本金額為89百萬美元的SCA貸款及建議的SCA認股權證(統稱「擔保補償金額」或SCA)。SCA貸款及現金對價的金額乃經本公司與協調委員會按公平原則磋商後釐定，當中計及(其中包括)第一類債權人在集團清盤情景下從2023年再融資信貸支持中獲得的潛在收回款項、執行2023年再融資信貸支持所產生的風險及開支，以及執行所需的時間等。解除2023年再融資信貸支持將允許本集團運用相關資產支持根據該計劃建議發行的強制性可轉換債券(A)、強制性可轉換債券(B)及新債務工具項下的債務責任；
- (iv) 建議採納管理層激勵計劃，以使管理團隊的利益與本集團的長期增長前景保持一致，並激勵管理層及關鍵人員達到或超越本集團業務計劃下的績效目標；
- (v) 建議出售目標公司的股權以部分抵銷股東貸款本金額中的50,000,000美元(鑒於本集團已確定無法為目標集團提供財務支持)，而建議出售事項連同相關管理安排及分佔增值安排乃為所有利益相關者保留價值的最佳方案；及
- (vi) (A)倘建議出售事項完成，建議資本化股東貸款本金額中餘下約10.98億美元(連同直至2024年9月30日(包括該日)股東貸款的所有應計及未付利息)，或(B)倘建議出售事項未能於重組生效日期起計六個曆月內完成(即並無根據建議出售事項抵銷股東貸款本金額中的50百萬美元)，則建議資本化股東貸款本金額中的全數11.48億美元(連同直至2024年9月30日(包括該日)股東貸款的所有應計及未付利息)，各情況均涉及根據特別授權向控股股東發行新股份。就2024年9月30日之後(撇除該日)累計(惟尚未支付)的股東貸款所有應計及未付利息須悉數獲豁免及註銷。

下文概述該計劃下的選項及將於重組生效日期發行及記錄的新工具(計劃債權人或有價值權利除外，其將於建議出售事項完成後發行)：

選項	計劃對價性質	新工具到期日	新工具利息 (年利率%)	緊隨重組生效日期發生 後新工具的本金額 (美元)
僅適用於第一類債權人				
不適用	現金對價	於重組生效日期支付	不適用	89,000,000
不適用	SCA貸款 — 以美元計值的貸款融資	重組生效日期起計2年	4.29%	89,000,000
不適用	SCA認股權證 — 賦予貸款人權利認購股份以減少或抵銷SCA貸款項下應付予該貸款人相等及相應數額的認股權證	不適用	不適用	不適用
適用於第一類債權人及第二類債權人				
選項1	要約回購 — 債權人可向本公司提呈現有債務以供贖回，以換取現金對價。要約回購可用的現金最高金額為200,000,000美元	於重組生效日期支付	不適用	不適用
選項2	強制性可轉換債券(A) — 以美元計值的強制性可轉換債券	2031年12月31日	不適用	最高2,000,000,000 ¹
選項3	強制性可轉換債券(A) — 以美元計值的強制性可轉換債券	2031年12月31日	不適用	最高5,500,700,000
	中期工具 — 以美元計值的債務工具	2032年12月31日(但在若干情況下可能加速至2032年6月30日)	2.50%(但在若干情況下可予變動)	最高2,709,300,000

¹ 此處及下文所列金額為根據各選項可能發行的最高本金額，該金額乃可變的，取決於債權人根據該計劃選擇的選項以及選項重新分配機制。最終本金額將於重組生效日期發生後，在該等工具發行時方會知悉。

選項	計劃對價性質	新工具到期日	新工具利息 (年利率%)	緊隨重組生效日期發生 後新工具的本金額 (美元)
選項4	強制性可轉換債券(B) — 以美元計值的強制性可轉換債券	2034年12月31日	不適用	有待釐定，根據選擇及／或獲分配強制性可轉換債券(B)的債權人而定；最高5,442,583,547美元(假設所有債權人均選擇及／或獲分配強制性可轉換債券(B))
	長期工具(A) — 以美元計值的債務工具	2034年12月31日(但在若干情況下可能加速至2034年6月30日)	2.00%(但在若干情況下可予變動)	有待釐定，根據選擇及／或獲分配長期工具(A)的債權人而定；最高10,107,655,159美元(假設所有債權人均選擇及／或獲分配長期工具(A))
選項5	長期工具(B) — 以美元計值的債務工具	2036年12月31日(但在若干情況下可能加速至2035年6月30日)	1.00%(但在若干情況下可予變動)	最高1,500,000,000
不適用	計劃債權人或價值權利 — 在建議出售事項完成後將發行予代理(代理須為SCA貸款、中期工具及長期工具持有人的利益持有該工具)的或有價值工具	不適用	不適用	不適用

該計劃須待(其中包括)下列主要條件於最後截止日期或之前獲達成後，方可作實：

- (i) 計劃生效日期發生，即該計劃的批准令的蓋章副本送達香港公司註冊處處長的日期，須不遲於最後截止日期發生；
- (ii) 完成現有港元可轉換債券同意徵求；
- (iii) 本公司已根據美國破產法第15章取得該計劃的認可；
- (iv) 本公司已促使支付於重組生效日期或之前到期應付予專案小組及協調委員會的工作費用相關組成部分。為免生疑問，工作費用的組成部分(將以新股份及／或強制性可轉換債券(A)的形式支付)僅於重組生效日期或之後到期應付；
- (v) 各重組文件所載的各項特定先決條件已獲達成(或豁免(如有))(倘該等重組文件於釐定時已生效)，惟該等重組文件中有關重組生效日期應已發生的任何先決條件，以及相關收取方另行豁免任何該等先決條件則除外；
- (vi) 本公司取得所有相關公司授權、監管批准、政府批准及／或其他適用同意，以使建議重組生效，包括但不限於本公司已取得(x)發行強制性可轉換債券(A)、強制性可轉換債券(B)、SCA認股權證、新股份(歸屬於強制性可轉換債券(C)的新股份除外)、管理層激勵計劃及建議出售事項所需的股東批准，及(y)(a)聯交所就新股份(歸屬於強制性可轉換債券(C)的新股份除外)上市及買賣給予的原則上批准，以及(b)新交所就強制性可轉換債券(A)、中期工具及長期工具(均以票據工具形式發行)上市及買賣給予的原則上批准。本公司目前並不知悉在取得相關公司授權、監管批准、政府批准及／或其他適用同意方面有任何預期法律障礙；
- (vii) 就建議資本化股東貸款正式簽署具有法律約束力的文件；
- (viii) 設立相關銀行賬戶，該等賬戶將作為新債務工具之擔保賬戶；
- (ix) 本公司委任監察會計師；及

(x) 本公司已就釐定重組生效日期在聯交所網站刊發公告。

於最後實際可行日期，除上文第(ii)段已獲達成外，概無上述條件已獲達成或豁免。為使上文第(vi)段所載條件獲達成，股東必須於股東特別大會上通過將於股東特別大會上提呈的決議案。達成上述條件(可獲豁免)的最後截止日期目前定為2026年3月31日，並可能延長至不遲於2026年9月30日。倘上述條件的任何實質條文需要豁免，則須經債權人(代表已投票決定是否授予有關豁免的所有現有債務中不少於75%)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。

建議重組對本公司股權架構的影響於下文「對本公司股權架構的影響」一節進一步載述。

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，或倘建議重組因任何其他原因而未能落實，則本公司相信：

- a. 本集團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，以便為本公司及本集團成員公司債權人的利益而有序清盤及變現本集團資產(「**集團清盤情景**」)。

在集團清盤情景下，經獨立評估，債權人從本公司及本集團可獲得的收回率約為2.8%至11.9%，即如建議重組未能落實，將不會有任何清盤所得款項可供分派予股東。

工作費用安排及重組支持協議同意費用

在制定建議重組的條款過程中，本公司積極與其主要利益相關者(包括專案小組、協調委員會及可轉換債券持有人小組)進行接洽。由於磋商過程漫長，本公司已與專案小組、協調委員會及可轉換債券持有人小組分別訂立工作費用安排，以補償彼等在磋商中投入的時間及資源。各工作費用安排的條款及條件均由各方按公平原則磋商後釐定。本公司將根據工作費用安排支付以下款項：

- (i) 就專案小組而言，現金、新股份及強制性可轉換債券(A)的組合；
- (ii) 就協調委員會而言，現金(其中一部分可能通過出售新股份變現)及新股份的組合；及
- (iii) 就可轉換債券持有人小組而言，只有新股份。

本公司亦將發行強制性可轉換債券(A)(僅於重組生效日期發生後)以向已簽署或加入重組支持協議的債權人支付重組支持協議同意費用，以作為彼等支持落實建議重組的對價。於最後實際可行日期，本公司須根據合約向該等債權人支付本金額11,293,612美元的強制性可轉換債券(A)作為重組支持協議同意費用。

倘本公司未能獲得所需的監管批准，以發行強制性可轉換債券(A)支付重組支持協議同意費用及應付予專案小組的工作費用，本公司將根據將於股東特別大會上獲批准的特別授權發行(i)最多額外33,880,835股新股份以支付重組支持協議同意費用，以及(ii)額外8,329,165股新股份以支付應付予專案小組的工作費用。在兩種情況下，將予發行的額外新股份指債權人若選擇於重組生效日期按初始轉換價每股股份2.60港元悉數自願轉換強制性可轉換債券(A)為股份，則原應收取的股份數目。

配合建議重組將予落實的附屬交易

配合建議重組，本公司亦已與創興銀行雙邊貸款的貸款人協定創興銀行雙邊貸款解決方案，據此，本集團(包括本集團的全資附屬公司Wise Fame Ltd)在創興銀行雙邊貸款項下的責任將獲全面解除及妥協，而作為交換條件，貸款人將收取強制性可轉換債券(C)。鑒於強制性可轉換債券(C)將強制轉換為本公司股份，且建議該等股份將根據特別授權發行，故發行強制性可轉換債券(C)須待股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

創興銀行雙邊貸款解決方案將不會透過該計劃落實。然而，本公司與創興銀行雙邊貸款的貸款人已訂立合約協定，創興銀行雙邊貸款解決方案將僅於重組生效日期生效。

配合建議重組，本公司亦已與大豐銀行雙邊貸款的貸款人協定大豐銀行雙邊貸款解決方案，據此，本公司已於2025年10月29日與大豐銀行訂立一份暫停契據(「**大豐銀行暫停契據**」)。根據大豐銀行暫停契據，(i)本公司已同意將大豐銀行雙邊貸款排除於建議重組及將根據該計劃妥協的債務之外，及(ii)大豐銀行已向本公司承諾，在2030年12月31日之前(「**大豐銀行暫緩期**」)將暫緩及不採取有關大豐銀行雙邊貸款的若干強制執行行動。

此外，本公司與大豐銀行已同意(i)於2025年7月1日及自該日起直至大豐銀行暫緩期屆滿為止，大豐銀行雙邊貸款的適用利率為年利率2.5%，且不計提違約利息；(ii)自2024年10月1日(包括該日)起至2025年6月30日(包括該日)止，大豐銀行雙邊貸款項下任何應計及未付利息(包括違約利息)將獲豁免；及(iii)截至2024年9月30日(包括該日)止，大豐銀行雙邊貸款項下任何應計及未付利息(包括違約利息)，金額為43,809,588.12港元，將由本公司於重組生效日期透過向大豐銀行根據特別授權發行16,849,842股新股份(每股股份價值為2.60港元)償還。

本公告載列該等交易的主要條款的進一步詳情。

建議根據特別授權發行強制性可轉換債券

受限於重組生效日期的發生並受限於債權人對計劃對價選項的選擇，本公司將發行以下債券：

- (i) 本金總額最高為7,514,770,000美元的強制性可轉換債券(A)，其中(i)最高7,500,700,000美元將支付作為計劃對價，及(ii)最高11,293,612美元將支付作為重組支持協議同意費用及最高2,776,388美元將根據與專案小組訂立的工作費用安排支付作為工作費用(誠如下文「建議根據特別授權按照工作費用安排及重組支持協議同意費用發行新股份」一節所披露)；
- (ii) 本金總額最高為5,442,583,547美元的強制性可轉換債券(B)，作為計劃對價支付；及
- (iii) 本金總額最高為39,461,396美元的強制性可轉換債券(C)，作為創興銀行雙邊貸款解決方案的一部分。

誠如上文「背景及建議重組 — 建議重組的概覽」所披露，發行強制性可轉換債券的條件與建議重組的條件相同。於最後實際可行日期，除完成現有港元可轉換債券同意徵求外，概無條件已獲達成或豁免。

強制性可轉換債券的主要條款載列如下：

發行人：本公司

本金額：強制性可轉換債券(A)本金總額最高為7,514,770,000美元；

強制性可轉換債券(B)本金總額最高為5,442,583,547美元；
及

強制性可轉換債券(C)本金總額最高為39,461,396美元

地位及排名：強制性可轉換債券(A)及強制性可轉換債券(B)將構成本公司的直接、非從屬、無條件及有擔保責任。

強制性可轉換債券(C)將構成本公司的直接、非從屬、無條件及無擔保責任。

貨幣：美元

形式：強制性可轉換債券(A)及強制性可轉換債券(B)將以記名形式發行。

面額：強制性可轉換債券(A)及強制性可轉換債券(B)的面額將為每份1,000美元，其超出部分按1美元的整數倍數計算

發行日期：重組生效日期

到期日：強制性可轉換債券(A)：自參考日期起計78個月

強制性可轉換債券(B)：自參考日期起計114個月

強制性可轉換債券(C)：自參考日期起計78個月

強制性可轉換債券將於到期時按相關轉換價強制及自動轉換為股份。

利息：

零息

轉換事件／期限：

自願轉換：自重組生效日期或之後任何時間可按相關轉換價轉換。

觸發轉換事件發生時的強制轉換：倘股份的成交量加權平均價(按當時現行匯率折算為美元)在連續30個交易日中，有20個交易日高於相關轉換價(按固定匯率折算為美元)的130% (「觸發轉換事件」)，則當時尚未償還的強制性可轉換債券(A)、強制性可轉換債券(B)及強制性可轉換債券(C)將各自按相關轉換價強制轉換為股份。

定期強制轉換：

強制性可轉換債券(A)及強制性可轉換債券(C)：自2027年1月1日起，倘任何相關年度內各系列已轉換債券的本金總額未能達到規定的最低門檻(即相關系列債券原始發行金額的15%)，則總額相等於其原始發行金額15%(減去相關年度內任何自願轉換)的相關系列債券將每年按現行每股轉換價強制轉換為本公司普通股，首次強制轉換將於2027年12月31日進行。

強制性可轉換債券(B)：自2027年1月1日起，強制性可轉換債券(B)初始發行規模的每年10%(減去相關年度內任何自願轉換)將按強制性可轉換債券(B)轉換價自動及強制轉換為股份，餘額將於強制性可轉換債券(B)到期日轉換(即首次強制轉換將於2027年12月31日發生)。

就強制性可轉換債券(A)及強制性可轉換債券(B)而言，一旦發生若干違約事件或加速(定義見下文)或股份暫停買賣或除牌時，強制轉換應暫停；就強制性可轉換債券(C)而言，股份暫停買賣或除牌時，強制轉換應暫停。

就強制性可轉換債券(A)及強制性可轉換債券(B)而言，當違約事件(非自願及自願法律程序或行動或交叉加速除外)發生並持續時，持有相關系列強制性可轉換債券本金總額不少於25%的該相關系列強制性可轉換債券持有人可向本公司發出書面通知，而強制性可轉換債券受託人須(如獲相關系列持有人要求並提供所需彌償)向本公司發出書面通知，宣佈該系列強制性可轉換債券須即時以其本金額到期應付(「**加速**」)。

轉換價：

就強制性可轉換債券(A)而言初步為每股股份2.60港元、就強制性可轉換債券(B)而言初步為每股股份10.00港元及就強制性可轉換債券(C)而言初步為每股股份1.10港元，各轉換價均可能進行慣常調整。

初始強制性可轉換債券(A)轉換價2.60港元：

- (a) 較於2025年4月10日(即簽署重組支持協議前的最後交易日)在聯交所所報最後成交價每股股份0.43港元溢價約504.65%；
- (b) 較直至2025年4月10日(即簽署重組支持協議前的最後交易日)(包括該日)止五個連續股份交易日在聯交所所報平均收市價每股股份0.41港元溢價約528.02%；
- (c) 較於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份0.53港元溢價約390.57%；
- (d) 較直至最後實際可行日期(包括該日)止五個連續股份交易日在聯交所所報平均收市價每股股份0.55港元溢價約374.45%；及

- (e) 相當於理論攤薄效應（定義見上市規則第7.27B條）約-219.01%，即理論攤薄價每股股份約1.40港元相對於基準價每股股份約0.44港元（定義見上市規則第7.27B條，當中計及於重組支持協議日期的收市價每股股份0.44港元及於重組支持協議日期前五個連續交易日在聯交所所報股份平均收市價每股股份0.41港元兩者中較高者）。

初始強制性可轉換債券(B)轉換價10.00港元：

- (a) 較於2025年4月10日（即簽署重組支持協議前的最後交易日）在聯交所所報最後成交價每股股份0.43港元溢價約2,225.58%；
- (b) 較直至2025年4月10日（即簽署重組支持協議前的最後交易日）（包括該日）止五個連續股份交易日在聯交所所報平均收市價每股股份0.41港元溢價約2,315.46%；
- (c) 較於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份0.53港元溢價約1,786.79%；
- (d) 較直至最後實際可行日期（包括該日）止五個連續股份交易日在聯交所所報平均收市價每股股份0.55港元溢價約1,724.82%；及
- (e) 相當於理論攤薄效應（定義見上市規則第7.27B條）約-286.15%，即理論攤薄價每股股份約1.70港元相對於基準價每股股份約0.44港元（定義見上市規則第7.27B條，當中計及於重組支持協議日期的收市價每股股份0.44港元及於重組支持協議日期前五個連續交易日在聯交所所報股份平均收市價每股股份0.41港元兩者中較高者）。

初始強制性可轉換債券(C)轉換價1.10港元：

- (a) 較於2025年9月4日(即簽署相關條款書前的最後交易日)在聯交所所報最後成交價每股股份0.45港元溢價約147.19%；
- (b) 較直至2025年9月4日(即簽署相關條款書前的最後交易日)(包括該日)止五個連續股份交易日在聯交所所報平均收市價每股股份0.44港元溢價約147.75%；
- (c) 較於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份0.53港元溢價約107.55%；
- (d) 較直至最後實際可行日期(包括該日)止五個連續股份交易日在聯交所所報平均收市價每股股份0.55港元溢價約100.73%；及
- (e) 相當於理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條)約-1.28%，即理論攤薄價每股股份約0.49港元相對於基準價每股股份約0.48港元(定義見上市規則第7.27B條，當中計及於相關條款書日期的收市價每股股份0.48港元及於相關條款書日期前五個連續交易日在聯交所所報股份平均收市價每股股份0.44港元兩者中較高者)。

轉換價乃經本公司、專案小組及協調委員會或創興銀行(視情況而定)按公平原則磋商後釐定，當中計及(其中包括)本公司的股價表現及債權人或創興銀行(視情況而定)對為實現可持續資本結構而進行建議重組或創興銀行雙邊貸款重組(視情況而定)的條款的接受程度評估。其他考慮因素包括債權人經濟補償及回收率、是否需要平衡對主要股東的攤薄影響以維持其在本公司的合理控制權及利益、建議重組或創興銀行雙邊貸款重組(視情況而定)的其他條款、股份的估值基準(包括近期成交價及未來前景)、上市規則的法律及監管要求以及債券轉換條款，以及在建議重組及創興銀行雙邊貸款重組後，本公司預期將擺脫財務困境，股價可能有所改善，使計劃債權人及股東能夠分享未來的上漲潛力。

就強制性可轉換債券(A)及強制性可轉換債券(B)而言，董事會認為轉換價的關鍵決定因素在於確保強制性可轉換債券向債權人提供公平的經濟激勵水平，並反映將根據(i)選項2(僅強制性可轉換債券(A))及選項3(強制性可轉換債券(A)及中期工具)以及(ii)選項4(強制性可轉換債券(B)及長期工具(A))發行作為計劃對價的混合債務及股權工具及／或債務工具的比例。

鑒於債權人根據選項4將會收取較選項2及選項3更高比例的債務工具(即長期工具(A))，董事會認為強制性可轉換債券(A)的轉換價須反映較股份當前交易價格為低的溢價(與強制性可轉換債券(B)的轉換價比較)，以鼓勵債權人選擇選項2及選項3，令本公司得以達致更大的去槓桿化。

此外，在磋商強制性可轉換債券(A)及強制性可轉換債券(B)的轉換價時，股份的當前交易價格約為0.50港元。專案小組、協調委員會與本公司達成一項商業協議，將強制性可轉換債券(A)的轉換價定為每股股份2.60港元(即參考交易價格約5.2倍)，並將強制性可轉換債券(B)的轉換價定為每股股份10.00港元(即參考交易價格約20倍)，這反映合理及公平的估值，並提供足夠的經濟誘因，鼓勵債權人參與該計劃，以實現本公司所期望最高70.5%的去槓桿化目標範圍。

就強制性可轉換債券(C)而言，董事會認為，鑒於創興銀行雙邊貸款在結構上優先於現有債務，並預期在集團清盤情景下獲得更好的回收率，因此貸款人以每股股份1.10港元的較低轉換價(即參考交易價格約2.2倍)收取強制性可轉換債券(C)，以換取悉數解除及妥協創興銀行雙邊貸款項下的債務是合適的。與債權人根據該計劃條款將收取的計劃對價相比，這將是對貸款人的合理及公平補償。

整體而言，強制性可轉換債券(A)、強制性可轉換債券(B)及強制性可轉換債券(C)的轉換價對現有股東帶來增值，因為強制性可轉換債券的轉換價遠高於截至最後實際可行日期的股份當前交易價格。董事會認為轉換價屬公平合理，並符合所有利益相關者的長遠利益，以及達致本集團適當的去槓桿化。

調整事件：

根據強制性可轉換債券的條款，轉換價應在發生若干調整事件(除非另有指明，否則由計算代理釐定)時進行調整，當中包括：

- (a) 股份面值因任何合併、拆細、重新指定或重新分類而出現變動，導致已發行股份數目減少或增加，則轉換價須透過將緊接該變動前生效的轉換價乘以下列分數進行調整：

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

其中，A為緊隨該變動後一股股份的面值；B為緊接該變動前一股股份的面值；

- (b) 以溢利或儲備(包括任何股份溢價賬)資本化方式向股東發行任何入賬列作繳足的股份(惟任何以股代息或會構成資本分派的發行除外)，則轉換價須透過將緊接該發行前生效的轉換價乘以下列分數進行調整：

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

其中，A為緊接該發行前已發行股份的面值總額；B為緊隨該發行後已發行股份的面值總額；

- (c) 以股代息方式發行股份，而該等以股代息所包括的股份總值(按每股股份現行市價乘以可發行股份數目釐定)超出相關現金股息的公平市值，則轉換價須透過將緊接該以股代息發行前生效的轉換價乘以下列分數進行調整：

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

其中，A為緊接該發行前的已發行股份總數；B為相等於相關現金股息的公平市值除以於公佈該以股代息條款日期的當時市價的股份總數；C為包括該以股代息或作出經獨立財務顧問向強制性可轉換債券受託人證明屬公平合理的其他調整的股份總數；

- (d) 向股東分派資本，則轉換價須透過將緊接該分派資本前生效的轉換價乘以下列分數進行調整：

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

其中，A為首次公開公佈資本分派當日每股股份的現行市價；及B為每股股份應佔資本分派部分的公平市值；

- (e) 以每股股份的對價進行股份供股或就股份授出購股權，而其公平市值低於每股股份現行市價85%，則轉換價須透過將緊接該發行或授出前生效的轉換價乘以下列分數進行調整：

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

其中，A為緊接該公佈前的已發行股份總數；B為以供股方式發行的股份或以供股方式發行或授出的購股權或認股權證或其他權利及其中包括的股份總數應收的總對價可按每股股份現行市價認購、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)發行或授出中包括的股份總數；

- (f) 向股東以供股方式發行其他證券，則轉換價須透過將緊接該發行或授出前生效的轉換價乘以下列分數進行調整：

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

其中，A為該發行或授出公佈當日的每股股份現行市價；B為一股股份應佔證券、權利、購股權、認股權證或其他權利(視情況而定)部分公佈當日的每股股份公平市值；

- (g) 以每股股份的對價發行，而其公平市值低於每股股份現行市價的85%，則轉換價須透過將緊接該發行前生效的轉換價乘以下列分數進行調整：

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

其中，A為緊接發行該等額外股份或授出該等可認購、購買或以其他方式取得任何股份的購股權、認股權證或其他權利前的已發行股份總數；B為因發行最高可予發行股份數目或因行使該等購股權、認股權證或其他權利而應收的對價總額按每股股份現行市價予以購買股份的數目；C為緊隨發行該等額外股份後的已發行股份總數；

- (h) 以每股股份的對價進行其他發行，而其公平市值低於每股股份現行市價的85%，或作出任何修改致使其公平市值低於每股股份現行市價的85%，則轉換價須透過將緊接該發行前生效的轉換價乘以下列分數進行調整：

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

其中，A為緊接該發行前的已發行股份總數；B為發行人就因該等證券獲轉換或交換或該等證券附帶的認購權獲行使而將予發行的股份應收的總對價按該每股股份現行市價可購買的股份數目；C為因按該等證券發行日的初始轉換、交換或認購價或比率轉換或交換該等證券或行使該等證券附帶的認購權而將予發行的最高股份數目；

- (i) 對上文第(h)段所述任何該等證券附帶的轉換權等作出任何修改，致使每股股份對價的公平市值低於每股股份現行市價的85%，則轉換價須透過將緊接該修改前生效的轉換價乘以下列分數進行調整：

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

其中，A為緊接該修改前的已發行股份總數；B為本公司就因轉換或交換或行使如此修改的證券附帶之認購權而將予發行之股份應收之總對價按每股股份現行市價或(如較低)有關證券之現有轉換、交換或認購價將購買之最高股份數目；C為按經修改的轉換、交換或認購價或比率因轉換或交換該等證券或行使其所附認購權而將予發行的最高股份數目，惟須就先前根據本(i)段或上文(h)段所作的任何調整，以獨立財務顧問認為適當的方式(如有)予以抵免；

- (j) 其他向股東提出的要約，則轉換價須透過將緊接該發行、出售或分派前生效的轉換價乘以下列分數而調整：

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

其中，A為首次公開公佈有關發行、出售或分派當日每股股份的現行市價；B為一股股份應佔權利部分的公平市值；及

- (k) 本公司(經諮詢計算代理後)決定應作出調整的其他事件。

將予發行的轉換股份最高數目：

就強制性可轉換債券(A)、強制性可轉換債券(B)及強制性可轉換債券(C)而言，根據相關初始轉換價，股份總數最高為27,069,342,341股，細分如下：

強制性可轉換債券類別	將予發行的轉換股份最高數目
強制性可轉換債券(A)	22,544,310,000
強制性可轉換債券(B)	4,245,215,167
強制性可轉換債券(C)	279,817,174

將予發行的轉換股份面值總額：

強制性可轉換債券股份悉數轉換後，面值總額將為2,706,934,234.10港元。

抵押及擔保：

強制性可轉換債券(A)、強制性可轉換債券(B)、SCA貸款、中期工具及長期工具將根據債權人間協議的條款初步按同等地位享有下列抵押的權益：

1. 本集團33間境外附屬公司股份的抵押(「**共同抵押附屬公司**」)；
2. 本集團一間香港附屬公司(「**賬戶持有人**」)擁有的2個銀行賬戶的抵押，其中出售由若干共同抵押附屬公司直接或間接實益持有的境外資產所得款項(不包括出售分級抵押附屬公司直接或間接實益持有的境外資產所得款項)將存入該等賬戶，而本公司將有權從中提款以用於履行SCA貸款、中期工具及長期工具項下的還款責任；及
3. 本集團境外附屬公司之間重大公司間債權的轉讓及／或次級權益安排，

(統稱「**共同抵押組合**」)。

強制性可轉換債券(A)、強制性可轉換債券(B)、SCA貸款、中期工具及長期工具將初步享有下列抵押的權益，而根據債權人間協議的條款，SCA貸款將較其他工具享有優先權：

1. 本集團21間境外附屬公司股份的抵押(「**分級抵押附屬公司**」)；及
2. 賬戶持有人擁有的2個銀行賬戶的抵押，其中出售由分級抵押附屬公司直接或間接實益持有的境外資產所得款項(包括若干投資組合資產)將存入該等賬戶，而本公司將有權從中提款以用於履行SCA貸款、中期工具及長期工具項下的還款責任，

(統稱「**分級抵押組合**」)。

強制性可轉換債券(A)、強制性可轉換債券(B)、SCA貸款、中期工具及長期工具將按同等地位享有共同抵押附屬公司、分級抵押附屬公司及賬戶持有人所提供的擔保的權益(「**擔保組合**」)。

在符合強制性可轉換債券(A)信託契據、強制性可轉換債券(B)信託契據及債權人間協議條款的情況下，共同抵押組合及分級抵押組合可於持續違約事件發生時執行。

共同抵押附屬公司及分級抵押附屬公司為本集團之中間控股公司。共同抵押附屬公司及分級抵押附屬公司的大部分資產包括本集團內其他附屬公司所欠的公司間應收款項及其各自附屬公司的投資控股價值。鑒於本集團正在進行重組，在強制執行情況下，這些應收款項及投資控股的實際收回金額可能與截至2024年12月31日止共同抵押附屬公司及分級抵押附屬公司各自管理賬目中目前歸屬於這些資產的賬面值存在重大偏差。

本公司將根據當時的實際事實及情況評估任何該等執行所產生的上市規則影響，並(如適用)遵守上市規則相關規定。

執行該等抵押及擔保可能會產生重大營運及財務影響，包括對已抵押資產使用的潛在限制、失去對已質押股份的控制權，或執行行動導致負債增加。該等影響(無論是定性或定量)的具體性質及程度將很大程度上取決於相關時間執行的特定情況及條款。因此，現階段確切量化潛在影響並不可行。倘就上述抵押及擔保展開執行，本公司將根據上市規則考慮當時的實際事實及情況評估影響。本公司將確保遵守上市規則項下任何適用規定。

強制性可轉換債券(C)將不獲擔保或抵押。

發行人的認購期權： 強制性可轉換債券(A)及強制性可轉換債券(C)：

在符合相關強制性可轉換債券的條款及條件下，本公司有權在到期日前任何時間，按比例向所有持有人贖回全部或部分相關尚未償還的強制性可轉換債券，相關認購期權贖回價如下：

認購期權行使日期	認購期權贖回價
在參考日期第一個周年日或之前	本金額的30%
在參考日期第二個周年日或之前	本金額的35%
在參考日期第三個周年日或之前	本金額的45%
在參考日期第四個周年日或之前	本金額的50%

強制性可轉換債券(B)：不適用

贖回事件：	到期日：任何尚未償還的強制性可轉換債券須於到期日按相關轉換價強制轉換為股份。 強制性可轉換債券(A)及強制性可轉換債券(B)的相關事件贖回：於發生相關事件(定義見下文)後，強制性可轉換債券(A)及強制性可轉換債券(B)的每名持有人將有權要求本公司按相等於該日期的本金額的贖回價，贖回該持有人全部或僅部分強制性可轉換債券(A)或強制性可轉換債券(B)。
相關事件：	[相關事件]指發生以下任何事件： (a) 股份不再於聯交所(或如適用，其他證券交易所)上市或獲准買賣；或 (b) 於參考日期後12個月當日後，股份於聯交所(或如適用，其他證券交易所)暫停買賣的期限等於或超過連續60個交易日；或 (c) 發生控制權變動。
違約事件：	強制性可轉換債券(A)及強制性可轉換債券(B)項下的違約事件包括拖欠付款、未能交付轉換股份、違反其他責任、未能設立或維持所需抵押、本公司或受限制附屬公司違反契諾、交叉加速、未支付判決款項、非自願及自願法律程序或行動、擔保遭拒絕履行或失效、違反或否認抵押文件、違反指定會計師聘用函、控股股東違約及違反中期工具及長期工具的若干契諾，各項進一步詳情載於強制性可轉換債券(A)信託契據及強制性可轉換債券(B)信託契據。
投票權：	無(就股份而言)
結算：	強制性可轉換債券(A)及強制性可轉換債券(B)將透過結算系統進行結算。結算系統各自通過電子記賬轉賬，便利於彼等各自賬戶持有人進行證券交易的結算及交收。
管轄法律：	香港法律

特別授權

強制性可轉換債券(A)、強制性可轉換債券(B)及強制性可轉換債券(C)所產生的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的特別授權發行。

申請上市

本公司將向聯交所上市委員會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(A)上市及買賣。本公司不擬就強制性可轉換債券(B)作出任何上市申請。

上市規則的涵義

發行強制性可轉換債券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。

建議根據特別授權發行SCA認股權證股份

受限於重組生效日期的發生，本公司將向選擇收取SCA認股權證的第一類債權人發行SCA認股權證，賦予其認購SCA認股權證股份的權利。誠如上文「背景及建議重組 — 建議重組的概覽」所披露，發行SCA認股權證的條件與建議重組的條件相同。於本公告日期，除完成現有港元可轉換債券同意徵求外，概無條件已獲達成或豁免。

SCA認股權證的主要條款載列如下：

- | | |
|-------|---------------------------|
| 發行人： | 本公司。 |
| 數量： | 最多為1,157,000,000份SCA認股權證。 |
| 形式： | 確實的記名形式。 |
| 發行日期： | 重組生效日期。 |

行使期：於重組生效日期或之後直至屆滿日期（即重組生效日期後24個月）營業時間結束為止。

行使權利及價格：SCA認股權證持有人將有權按初始SCA認股權證行使價每股股份0.60港元認購股份，以換取減少或抵銷SCA貸款項下應付予該貸款人的相等及相應金額。

初始SCA認股權證行使價0.60港元：

- (a) 較於2025年4月10日（即簽署重組支持協議前的最後交易日）在聯交所所報最後成交價每股股份0.43港元溢價約39.53%；
- (b) 較直至2025年4月10日（即簽署重組支持協議前的最後交易日）（包括該日）止五個連續股份交易日在聯交所所報平均收市價每股股份0.41港元溢價約44.93%；
- (c) 較於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份0.53港元溢價約13.21%；
- (d) 較直至最後實際可行日期（包括該日）止五個連續股份交易日在聯交所所報平均收市價每股股份0.55港元溢價約9.49%；及
- (e) 相當於理論攤薄效應（定義見上市規則第7.27B條）約-1.44%，即理論攤薄價每股股份約0.45港元相對於基準價每股股份約0.44港元（定義見上市規則第7.27B條，當中計及於重組支持協議日期的收市價每股股份0.44港元及於重組支持協議日期前五個連續交易日在聯交所所報股份平均收市價每股股份0.41港元兩者中較高者）。

SCA認股權證行使價乃經本公司與協調委員會按公平原則磋商後釐定，當中計及(其中包括)本公司的股價表現及債權人對為實現可持續資本結構而進行建議重組的條款的接受程度評估。其他考慮因素包括債權人經濟補償及回收率、是否需要平衡對主要股東的攤薄影響以維持其在本公司的合理控制權及利益、建議重組的其他條款、股份的估值基準(包括近期成交價及未來前景)、上市規則的法律及監管要求以及債券轉換條款，以及在建議重組後，本公司預期將擺脫財務困境，股價可能有所改善，使債權人及股東能夠分享未來的上漲潛力。

初始SCA認股權證行使價較於2025年4月11日(即重組支持協議日期)在聯交所所報收市價0.44港元存在溢價，對現有股東帶來增值，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

董事會認為，將SCA認股權證行使價與資本化股份的發行價保持一致，並將SCA認股權證行使價定為低於強制性可轉換債券轉換價的水平，乃屬適當。考慮到SCA貸款在根據該計劃將予發行的所有新債務工具中具有最短的到期日(自重組生效日期起計2年)，董事會認為，鼓勵SCA貸款項下的貸款人行使SCA認股權證將會非常有利，以便本集團即使在重組生效日期發生後，仍可進一步減少其短期內的償債責任。

SCA認股權證行使價及行使每份SCA認股權證時可交付的股份數目，將按下文「調整事件」分節所載予以調整。

調整事件： 根據SCA認股權證的條款，SCA認股權證行使價應在發生若干調整事件時進行調整，當中包括：

- (a) 股份面值因任何合併、拆細、重新指定或重新分類而出現變動，導致已發行股份數目減少或增加，則SCA認股權證行使價須透過將緊接該變動前生效的SCA認股權證行使價乘以下列分數進行調整：

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

其中，A為緊隨該變動後一股股份的面值；B為緊接該變動前一股股份的面值；

- (b) 以溢利或儲備(包括任何股份溢價賬)資本化方式向股東發行任何入賬列作繳足的股份(惟任何以股代息或會構成資本分派的發行除外)，則SCA認股權證行使價須透過將緊接該發行前生效的SCA認股權證行使價乘以下列分數進行調整：

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

其中，A為緊接該發行前已發行股份的面值總額；B為緊隨該發行後已發行股份的面值總額；

- (c) 以股代息方式發行股份，而該等以股代息所包括的股份總值(按每股股份現行市價乘以可發行股份數目釐定)超出相關現金股息的公平市值，則SCA認股權證行使價須透過將緊接該以股代息發行前生效的SCA認股權證行使價乘以下列分數進行調整：

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

其中，A為緊接該發行前的已發行股份總數；B為相等於相關現金股息的公平市值除以於公佈該以股代息條款日期的當時市價的股份總數；C為包括該以股代息或作出經獨立財務顧問向認股權證持有人證明屬公平合理的其他調整的股份總數；

- (d) 向股東分派資本，則SCA認股權證行使價須透過將緊接該分派資本前生效的SCA認股權證行使價乘以下列分數進行調整：

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

其中，A為首次公開公佈資本分派當日每股股份的現行市價；及B為每股股份應佔資本分派部分的公平市值；

- (e) 以每股股份的對價進行股份供股或就股份授出購股權，而其公平市值低於每股股份現行市價85%，則SCA認股權證行使價須透過將緊接該發行或授出前生效的SCA認股權證行使價乘以下列分數進行調整：

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

其中，A為緊接該公佈前的已發行股份總數；B為以供股方式發行的股份或以供股方式發行或授出的購股權或認股權證或其他權利及其中包括的股份總數應收的總對價可按每股股份現行市價認購、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)發行或授出中包括的股份總數；

- (f) 向股東以供股方式發行其他證券，則SCA認股權證行使價須透過將緊接該發行或授出前生效的SCA認股權證行使價乘以下列分數進行調整：

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

其中，A為該發行或授出公佈當日的每股股份現行市價；B為一股股份應佔證券、權利、購股權、認股權證或其他權利(視情況而定)部分公佈當日的每股股份公平市值；

- (g) 以每股股份的對價發行，而其公平市值低於每股股份現行市價的85%，則SCA認股權證行使價須透過將緊接該發行前生效的SCA認股權證行使價乘以下列分數進行調整：

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

其中，A為緊接發行該等額外股份或授出該等可認購、購買或以其他方式取得任何股份的購股權、認股權證或其他權利前的已發行股份總數；B為因發行最高可予發行股份數目或因行使該等購股權、認股權證或其他權利而應收的對價總額按每股股份現行市價予以購買股份的數目；C為緊隨發行該等額外股份後的已發行股份總數；

- (h) 以每股股份的對價進行其他發行，而其公平市值低於每股股份現行市價的85%，或作出任何修改致使其公平市值低於每股股份現行市價的85%，則SCA認股權證行使價須透過將緊接該發行前生效的SCA認股權證行使價乘以下列分數進行調整：

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

其中，A為緊接該發行前的已發行股份總數；B為發行人就因該等證券獲轉換或交換或該等證券附帶的認購權獲行使而將予發行的股份應收的總對價按該每股股份現行市價可購買的股份數目；C為因按該等證券發行日的初始轉換、交換或認購價或比率轉換或交換該等證券或行使該等證券附帶的認購權而將予發行的最高股份數目；

- (i) 對上文第(h)段所述任何該等證券附帶的轉換權等作出任何修改，致使每股股份對價的公平市值低於每股股份現行市價的85%，則SCA認股權證行使價須透過將緊接該修改前生效的SCA認股權證行使價乘以下列分數進行調整：

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

其中，A為緊接該修改前的已發行股份總數；B為本公司就因轉換或交換或行使如此修改的證券附帶之認購權而將予發行之股份應收之總對價按每股股份現行市價或(如較低)有關證券之現有轉換、交換或認購價將購買之最高股份數目；C為按經修改的轉換、交換或認購價或比率因轉換或交換該等證券或行使其所附認購權而將予發行的最高股份數目，惟須就先前根據本(i)段或上文(h)段所作的任何調整，以獨立財務顧問認為適當的方式(如有)予以抵免；

- (j) 其他向股東提出的要約，則SCA認股權證行使價須透過將緊接該發行、出售或分派前生效的SCA認股權證行使價乘以下列分數進行調整：

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

其中，A為首次公開公佈有關發行、出售或分派當日每股股份的現行市價；B為一股股份應佔權利部分的公平市值；及

(k) 本公司(經諮詢計算代理後)決定應作出調整的其他事件。

將予發行的SCA認股權證股份最高數目：	最高為1,157,000,000股股份(基於初始SCA認股權證行使價每股股份0.60港元)。
SCA認股權證的轉讓安排：	根據SCA認股權證的條款及條件，任何SCA認股權證的轉讓可透過交付就該SCA認股權證發出的證書進行，並附上經正式簽署的指定轉讓表格，惟SCA認股權證不得轉讓，除非轉讓持有人及／或承讓人向本公司提供充分證據，令本公司合理信納轉讓持有人同時根據SCA貸款的條款將其於SCA貸款項下的權利及義務(或相應部分)轉讓予該承讓人。
SCA認股權證股份的權利及地位：	SCA認股權證股份在發行並繳足後，將為繳足並在所有方面與相關登記日期的所有其他已發行股份享有同等地位。
SCA認股權證持有人在清算時的權利：	倘本公司在行使期內任何時間被清盤，於清盤開始前尚未行使的SCA認股權證所附帶的所有行使權利將告失效。
投票權：	無(就股份而言)。
管轄法律：	香港法律。

特別授權

SCA認股權證股份將根據擬於股東特別大會上向股東尋求的特別授權發行。

上市申請

本公司將向聯交所上市委員會申請SCA認股權證股份上市及買賣。本公司不擬就SCA認股權證作出任何上市申請。

所得款項用途

本公司將不會從發行SCA認股權證或因行使SCA認股權證而收取任何所得款項。於行使SCA認股權證項下的認購權時，SCA認股權證持有人將按現行行使價(初始為每股股份0.60港元)認購股份，以減少或抵銷SCA貸款項下應付予該貸款人的相等及相應金額。

上市規則的涵義

根據上市規則第15.02(1)條，因SCA認股權證的行使而將予發行的SCA認股權證股份，與其因任何其他行使權的行使(假定所有該等權利即時予以行使，而不論該項行使是否可獲許可)而發行的所有其他股本證券合併計算時，不得超逾SCA認股權證於重組生效日期發行時本公司已發行股份數目的20%。

於最後實際可行日期，除現有港元可轉換債券(由本集團全資附屬公司卓見國際有限公司發行，並擬於重組生效日期根據該計劃註銷)外，本公司並無任何已發行在外且尚未行使認購權的證券。假設SCA認股權證按初始行使價每股SCA認股權證股份0.60港元獲悉數行使，將會發行1,157,000,000股SCA認股權證股份，相當於(i)截至最後實際可行日期本公司已發行股份總數約4.13%；及(ii)SCA認股權證獲悉數行使後本公司已發行股份總數約3.97%(假設自最後實際可行日期起直至SCA認股權證獲行使時，SCA認股權證的初始行使價及已發行股份總數概無變動)。因此，SCA認股權證的發行符合上市規則第15.02(1)條的規定。據董事經作出一切合理查詢並考慮公開可得資料後所深知、盡悉及確信，SCA認股權證僅會發行予獨立第三方。

建議根據特別授權按照工作費用安排及重組支持協議同意費用發行新股份

本公司建議根據將於股東特別大會上獲批准的特別授權，發行最多914,221,768股新股份，以按照專案小組、協調委員會及可轉換債券持有人小組各自的工作費用安排分別支付結欠彼等的若干工作費用。914,221,768股新股份的面值為91,422,176.76港元。工作費用是用於補償專案小組、協調委員會及可轉換債券持有人小組在磋商建議重組以及向現有債務工具的其他持有人徵求支持以投票贊成該計劃及／或現有港元可轉換債券同意徵求而產生的工作。因此，無論該計劃是否獲批准及實施，工作費用均須支付予專案小組、協調委員會及可轉換債券持有人小組。據董事經作出一切合理查詢並考慮公開可得資料後所深知、盡悉及確信，專案小組、協調委員會及可轉換債券持有人小組的成員均為獨立第三方。

此外，倘本公司未能獲得所有必要的監管批准，以發行強制性可轉換債券(A)支付重組支持協議同意費用及應付予專案小組的工作費用，則本公司擬按初始轉換價每股股份2.60港元發行最多額外42,210,000股新股份(為債權人假若選擇於重組生效日期悉數將強制性可轉換債券(A)自願轉換為股份則原應收取的股份數目)，以根據將於股東特別大會上獲批准的特別授權支付該等費用。

應付予專案小組、協調委員會及可轉換債券持有人小組的工作費用安排的主要條款載列如下。

債權人集團	以現金支付的工作費用(出售新股份所得現金或新股份)	僅以新股份支付的工作費用	僅以強制性可轉換債券(A)支付的工作費用	於最後實際可行日期的工作費用估計總值
專案小組	19,000,000美元(其中最多9,000,000美元 ⁽¹⁾ 可透過發行根據特別授權將予發行的最多140,400,000股新股份支付)	根據特別授權將予發行的483,600,000股股份(相當於31,000,000美元)	強制性可轉換債券(A)本金額最多2,776,388美元，僅於重組生效日期發生時在發行強制性可轉換債券(A)後支付	55,579,348美元 ⁽²⁾

債權人集團	以現金支付的工作費用(出售新股份所得現金或新股份)	僅以新股份支付的工作費用	僅以強制性可轉換債券(A)支付的工作費用	於最後實際可行日期的工作費用估計總值
協調委員會	最多9,999,997美元(其中最多約8,205,126美元可以本公司根據一般授權發行的最多159,999,957股新股份(「發行一般授權」)出售所得現金支付。本公司將根據上市規則第13.28條適時刊發有關發行一般授權之獨立公告。本公司於重組生效日期後有最多三個曆月進行該等出售。) ²	根據特別授權將予發行的最多235,485,404股股份(相當於16,604,740美元)	不適用	27,510,450美元 ⁽³⁾
可轉換債券持有人小組	不適用	根據特別授權將予發行的54,736,364股股份(相當於3,859,615美元)	不適用	4,070,140美元 ⁽²⁾

- (1) 就應付予專案小組的9,000,000美元工作費用(亦可以股份形式支付)而言，將根據本集團於重組生效日期及之後可用的現金結餘釐定。
- (2) 基於專案小組會選擇按轉換價2.60港元(即強制性可轉換債券(A)的初始轉換價)自願轉換全部強制性可轉換債券(A)的假設，以及全部股份的退出價格為0.58港元(即於最後實際可行日期該等股份的30個交易日成交量加權平均價)的假設。
- (3) 基於全部股份的退出價格為0.58港元(即於最後實際可行日期該等股份的30個交易日成交量加權平均價)的假設。

根據工作費用安排將予支付的最高現金總額最多為28,999,997美元。根據特別授權按照工作費用安排將予發行的新股份最高總數最多為914,221,768股。根據一般授權按照工作費用安排將予發行的新股份最高總數最多為159,999,957股。

² 該等新股份將發行予認可經紀、銀行或證券行，並將在合理可行範圍內盡快出售以結算餘下現金款項。

將發行予專案小組、協調委員會及可轉換債券持有人小組的工作費用股份的數目及價格

總括而言，如上表所示，根據將於股東特別大會上獲批准的特別授權，總數最多為914,221,768股新股份(相當於在本公告日期已發行股份數目(即27,988,507,946股股份，不包括庫存股份(如有))約3.27%)的工作費用股份將予發行以結清應付專案小組、協調委員會及可轉換債券持有人小組的工作費用約60,464,356美元(相當於約人民幣435,343,362元)。將發行用於結清應付專案小組、協調委員會及可轉換債券持有人小組的工作費用的工作費用股份最高數目的總面值將為91,422,176.76港元。

如上表所示，根據特別授權將發行予專案小組的工作費用股份總數為624,000,000股。將發行予專案小組的每股工作費用股份的相應價格為每股股份0.50港元(根據與專案小組訂立的工作費用安排)，較股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份0.530港元折讓約5.66%，及較股份於直至最後實際可行日期(包括該日)止最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股股份約0.548港元折讓約8.76%。

如上表所示，根據特別授權將發行予協調委員會的工作費用股份總數最多為235,485,404股。將發行予協調委員會的每股工作費用股份的相應價格為每股股份0.55港元(根據與協調委員會訂立的工作費用安排)，較股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份0.530港元溢價約3.77%，及較股份於直至最後實際可行日期(包括該日)止最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股股份約0.548港元溢價約0.36%。

如上表所示，根據特別授權將發行予可轉換債券持有人小組的工作費用股份總數為54,736,364股。將發行予可轉換債券持有人小組的每股工作費用股份的相應價格為每股股份0.55港元(根據與可轉換債券持有人小組訂立的工作費用安排)，較股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份0.530港元溢價約3.77%，及較股份於直至最後實際可行日期(包括該日)止最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股股份約0.548港元溢價約0.36%。

工作費用股份的發行價乃經本公司、專案小組、協調委員會、可轉換債券持有人小組及必勝按公平原則磋商後釐定，當中已考慮多項因素，包括但不限於(i)磋商重組支持協議條款期間股份的當前交易價格、(ii)釐定發行價時股份的當前交易價格、(iii)建議重組完成後控股股東於本公司的擁有權，以及是否需要平衡對本公司控股股東的攤薄影響以維持其對本公司的合理及適當控制權，及(iv)建議重組的其他條款。

董事會認為，工作費用股份發行價的關鍵決定因素在於確保發行價反映(i)專案小組、協調委員會及可轉換債券持有人小組在磋商建議重組時所投入的精力、時間及資源，以及(ii)於各工作費用安排協定時股份當前交易價格的適當溢價。

於磋商時，專案小組及協調委員會均已花費大致相同的精力、時間及資源磋商建議重組。然而，專案小組的工作費用安排於2025年4月11日或前後協定(股份的當前交易價格介乎0.38港元至0.44港元)，而協調委員會的工作費用安排於2025年8月18日或前後協定(股份的當前交易價格介乎0.42港元至0.48港元)。因此，董事會認為相關工作費用股份的發行價須上調至0.50港元(就專案小組而言)至0.55港元(就協調委員會而言)的區間，以反映與股份當前交易價格大致相同的溢價。就於2025年7月3日或前後協定的可轉換債券持有人小組的工作費用安排而言，董事會認為，發行價0.55港元應較股份的當前交易價格(處於約0.38港元的水平)反映更高溢價，因為可轉換債券持有人小組與專案小組及協調委員會相比，在磋商建議重組時所花費的精力、時間及資源較少。

就支付重組支持協議同意費用及應付專案小組的工作費用(如有需要)而將予發行以替代強制性可轉換債券(A)的新股份的數目及價格

根據將於股東特別大會上獲批准的特別授權，總數最多為42,210,000股(相當於在本公告日期已發行股份數目(即27,988,507,946股股份，不包括庫存股份(如有))約0.15%)的新股份將予發行以結清應付若干有權收取重組支持協議同意費用的債權人的重組支持協議同意費用，並結清應付專案小組的相關工作費用(僅在必要時，因本公司未能取得發行強制性可轉換債券(A)所需的所有相關批准而作為替代方式)，總金額約為109,746,000港元。將發行作為重組支持協議同意費用及應付專案小組的工作費用的新股份最高數目的總面值將為4,221,000港元(相當於人民幣3,896,308元)。

將予發行以結清重組支持協議同意費用的每股該等新股份的相應價格為每股股份2.60港元(與初始強制性可轉換債券(A)轉換價2.60港元相同)，較股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份0.530港元溢價約390.57%，及較股份於直至最後實際可行日期(包括該日)止最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股股份約0.548港元溢價約374.45%。

新股份的權利

於建議重組完成後，本公司將根據特別授權配發及發行新股份，而該等新股份於本公司配發及發行後，在所有方面將與當時已發行的其他股份享有同等地位，不附帶一切留置權、押記及產權負擔，並連同於該等新股份發行日期附帶的所有權利，包括收取於該等新股份發行日期或之後宣派、作出或支付的所有股息的權利。

新股份的交付

於發行日期，新股份將以實物股票形式發行予Euroclear及Clearstream的本地託管人，其後本地託管人將安排該等新股份以非實物形式發行，並按相關接收方指定的方式分派至該等證券賬戶。

先決條件

建議發行新股份僅須待股東通過所有必要決議案，以授出特別授權，藉以配發及發行新股份後，方可作實。截至本公告日期，該先決條件尚未獲達成。

工作費用(包括建議新工作費用股份)應根據專案小組、協調委員會及可轉換債券持有人小組各自的工作費用安排向彼等支付，而不論該計劃是否獲批准及落實。

特別授權

按照工作費用安排及重組支持協議同意費用發行的新股份將根據擬於股東特別大會上向股東尋求的特別授權發行。

上市申請

本公司將向聯交所上市委員會申請新股份上市及買賣。

上市規則的涵義

根據工作費用安排及重組支持協議同意費用發行新股份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。配發及發行新股份須待(其中包括)聯交所上市委員會批准新股份上市及買賣後，方可作實。

建議根據大豐銀行雙邊貸款解決方案發行新股份

本公司建議發行最多16,849,842股新股份，以支付大豐銀行雙邊貸款直至2024年9月30日(包括該日)的應計及未付利息(包括違約利息)，金額達43,809,588.12港元。

根據與大豐銀行訂立的大豐銀行暫停契據，將發行予大豐銀行的每股新股份的發行價為每股股份2.60港元，較股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份0.530港元溢價約390.57%，及較股份於直至最後實際可行日期(包括該日)止最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股股份約0.548港元溢價約374.45%。

新股份的發行價乃經本公司與大豐銀行之間按公平原則磋商後釐定。董事會認為，將發行予大豐銀行的新股份的發行價的關鍵決定因素在於確保發行價與強制性可轉換債券(A)的轉換價保持一致，以確保大豐銀行雙邊貸款解決方案的條款不會明顯優於(即使相同於)將發行予債權人的強制性可轉換債券(A)的經濟條款。

新股份的權利

於建議重組完成後，本公司將根據特別授權配發及發行新股份，而該等新股份於本公司配發及發行後，在所有方面將與當時已發行的其他股份享有同等地位，不附帶一切留置權、押記及產權負擔，並連同於該等新股份發行日期附帶的所有權利，包括收取於該等新股份發行日期或之後宣派、作出或支付的所有股息的權利。

新股份的交付

於發行日期，新股份將以實物股票形式發行予Euroclear及Clearstream的本地託管人，其後本地託管人將安排該等新股份以非實物形式發行，並按相關接收方指定的方式分派至該等證券賬戶。

先決條件

建議發行新股份僅須待股東通過所有必要決議案，以授出特別授權，藉以配發及發行新股份後，方可作實。截至本公告日期，該先決條件尚未獲達成。

特別授權

根據大豐銀行雙邊貸款解決方案發行的新股份將根據擬於股東特別大會上向股東尋求的特別授權發行。

上市申請

本公司將向聯交所上市委員會申請新股份上市及買賣。

上市規則的涵義

根據大豐銀行雙邊貸款解決方案發行新股份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。配發及發行新股份須待(其中包括)聯交所上市委員會批准新股份上市及買賣後，方可作實。

建議資本化股東貸款，涉及根據特別授權向控股股東發行新股份

建議資本化股東貸款

於2024年9月30日，本公司結欠的股東貸款本金額約為11.48億美元(或等值)。

於2025年11月13日(交易時段後)，本公司與必勝訂立股東貸款股權化協議。待重組生效日期發生後，股東貸款本金額約10.98億美元(連同直至2024年9月30日(包括該日)所有股東貸款的所有應計及未付利息)須於重組生效日期即時抵銷及結清，而本公司將應必勝不時提出的書面要求，按每股資本化股份0.60港元的發行價向必勝發行相應的資本化股份。該等資本化股份將根據將於股東特別大會上向獨立股東尋求的特別授權發行。

倘建議出售事項完成，股東貸款餘下本金額50百萬美元將作為建議出售事項的一部分抵銷。否則，倘建議出售事項未能於自重組生效日期起計六個曆月內完成(即並無根據建議出售事項抵銷股東貸款本金額50百萬美元)，股東貸款餘下本金額50百萬美元須於重組生效日期後滿六個曆月當日抵銷及結清，而本公司將應必勝不時提出的書面要求，按每股資本化股份0.60港元的發行價向必勝發行相應的資本化股份。該等資本化股份將根據將於股東特別大會上向獨立股東尋求的特別授權發行。就2024年9月30日之後(撇除該日)累計(惟尚未支付)的股東貸款所有應計及未付利息須悉數獲豁免及註銷。

股東貸款股權化協議及建議發行資本化股份的主要條款概述如下：

發行人： 本公司

資本化股份數目： (A) 倘建議出售事項未能於自重組生效日期起計六個曆月內完成，則最多為15,519,049,697股新股份；或

(B) 倘建議出售事項於自重組生效日期起計六個曆月內完成，則最多為14,869,049,697股新股份

資本化股份面值： (A) 倘建議出售事項未能於自重組生效日期起計六個曆月內完成，則最多為1,551,904,969.70港元；或

(B) 倘建議出售事項於自重組生效日期起計六個曆月內完成，則最多為1,486,904,969.70港元

發行價：每股資本化股份的發行價初始為每股股份0.6港元。

資本化股份的初始發行價0.6港元：

- (a) 較於2025年4月10日(即簽署重組支持協議前的最後交易日)在聯交所所報最後成交價每股股份0.43港元溢價約39.53%；
- (b) 較直至2025年4月10日(即簽署重組支持協議前的最後交易日)(包括該日)止五個連續股份交易日在聯交所所報平均收市價每股股份0.41港元溢價約44.93%；
- (c) 較於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份0.53港元溢價約13.21%；
- (d) 較直至最後實際可行日期(包括該日)止五個連續股份交易日在聯交所所報平均收市價每股股份0.55港元溢價約9.49%；及
- (e) 相當於理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條)約-12.97%，即理論攤薄價每股股份約0.50港元相對於基準價每股股份約0.44港元(定義見上市規則第7.27B條，當中計及於重組支持協議日期的收市價每股股份0.44港元及於重組支持協議日期前五個連續交易日在聯交所所報股份平均收市價每股股份0.41港元兩者中較高者)。

資本化股份的發行價乃經本公司、專案小組、協調委員會及必勝按公平原則磋商後釐定，當中已考慮多項因素，包括但不限於(i)磋商重組支持協議條款期間股份的當前交易價格、(ii)釐定發行價時股份的當前交易價格、(iii)建議重組完成後控股股東於本公司的擁有權，以及是否需要平衡對本公司控股股東的攤薄影響以維持其對本公司的合理及適當控制權，及(iv)建議重組的其他條款。

董事會認為，資本化股份的發行價低於強制性可轉換債券的轉換價屬公平合理。此乃由於債權人認可在公佈尋求整體方案來解決本集團重大境外債務之前，控股股東以股東貸款方式緩解本集團流動資金壓力所作出的貢獻，加上債權人有權從五個不同的計劃對價選項中選擇(包括在不大幅削減其原有現有債務持倉的情況下收取債務工具)，而控股股東將僅有權根據股東貸款股權化協議的條款，對股東貸款進行妥協以換取資本化股份。此外，發行資本化股份對現有股東帶來增值，因為資本化股份的發行價高於股份於最後實際可行日期的當前交易價格。董事會認為發行資本化股份屬公平合理，並符合所有利益相關者的長遠利益，因為其不僅支持本集團適當的去槓桿化，亦使控股股東的利益與本公司保持一致。

必勝應付的所有資本化股份的發行價總額須於重組生效日期發生後透過資本化及抵銷股東貸款本金額最多約11.48億美元(連同應計及未付利息)予以支付。

發行期：於重組生效日期(包括該日)起至根據該計劃將發行的強制性可轉換債券(B)到期日(包括該日)止期間內任何時間，經必勝發出發行通知後，本公司承諾根據股東貸款股權化協議的條款向必勝發行新股份。

在不損害訂約方權利及義務的情況下，倘建議發行資本化股份觸發必勝或任何控股股東須就本公司所有已發行股份及其他證券(定義見香港公司收購、合併及股份回購守則)提出強制性全面要約的責任，則在該責任不再存在前，不得根據股東貸款股權化協議發行新股份。

調整機制：根據股東貸款股權化協議的條款，資本化股份的發行價應在發生若干調整事件時進行調整，當中包括：

- (a) 股份面值因任何合併、拆細、重新指定或重新分類而出現變動，導致已發行股份數目減少或增加，則資本化股份的發行價須透過將緊接該變動前生效的資本化股份發行價乘以下列分數進行調整：

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

其中，A為緊隨該變動後一股股份的面值；B為緊接該變動前一股股份的面值；

- (b) 以溢利或儲備(包括任何股份溢價賬)資本化方式向股東發行任何入賬列作繳足的股份(惟任何以股代息或會構成資本分派的發行除外)，則資本化股份的發行價須透過將緊接該發行前生效的資本化股份發行價乘以下列分數進行調整：

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

其中，A為緊接該發行前已發行股份的面值總額；B為緊隨該發行後已發行股份的面值總額；

- (c) 以股代息方式發行股份，而該等以股代息所包括的股份總值(按每股股份現行市價乘以可發行股份數目釐定)超出相關現金股息的公平市值，則資本化股份的發行價須透過將緊接該以股代息發行前生效的資本化股份發行價乘以下列分數進行調整：

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

其中，A為緊接該發行前的已發行股份總數；B為相等於相關現金股息的公平市值除以於公佈該以股代息條款日期的當時市價的股份總數；C為包括該以股代息或作出經獨立財務顧問向必勝證明屬公平合理的其他調整的股份總數；

- (d) 向股東分派資本，則資本化股份的發行價須透過將緊接該分派資本前生效的資本化股份發行價乘以下列分數進行調整：

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

其中，A為首次公開公佈資本分派當日每股股份的現行市價；及B為每股股份應佔資本分派部分的公平市值；

- (e) 以每股股份的對價進行股份供股或就股份授出購股權，而其公平市值低於每股股份現行市價85%，則資本化股份的發行價須透過將緊接該發行或授出前生效的資本化股份發行價乘以下列分數進行調整：

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

其中，A為緊接該公佈前的已發行股份總數；B為以供股方式發行的股份或以供股方式發行或授出的購股權或認股權證或其他權利及其中包括的股份總數應收的總對價可按每股股份現行市價認購、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)發行或授出中包括的股份總數；

- (f) 向股東以供股方式發行其他證券，則資本化股份的發行價須透過將緊接該發行或授出前生效的資本化股份發行價乘以下列分數進行調整：

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

其中，A為該發行或授出公佈當日的每股股份現行市價；B為一股股份應佔證券、權利、購股權、認股權證或其他權利(視情況而定)部分公佈當日的每股股份公平市值；

- (g) 以每股股份的對價發行，而其公平市值低於每股股份現行市價的85%，則資本化股份的發行價須透過將緊接該發行前生效的資本化股份發行價乘以下列分數進行調整：

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

其中，A為緊接發行該等額外股份或授出該等可認購、購買或以其他方式取得任何股份的購股權、認股權證或其他權利前的已發行股份總數；B為因發行最高可予發行股份數目或因行使該等購股權、認股權證或其他權利而應收的對價總額按每股股份現行市價予以購買股份的數目；C為緊隨發行該等額外股份後的已發行股份總數；

- (h) 以每股股份的對價進行其他發行，而其公平市值低於每股股份現行市價的85%，或作出任何修改致使其公平市值低於每股股份現行市價的85%，則資本化股份的發行價須透過將緊接該發行前生效的資本化股份發行價乘以下列分數進行調整：

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

其中，A為緊接該發行前的已發行股份總數；B為發行人就因該等證券獲轉換或交換或該等證券附帶的認購權獲行使而將予發行的股份應收的總對價按該每股股份現行市價可購買的股份數目；C為因按該等證券發行日的初始轉換、交換或認購價或比率轉換或交換該等證券或行使該等證券附帶的認購權而將予發行的最高股份數目；

- (i) 對上文第(h)段所述任何該等證券附帶的轉換權等作出任何修改，致使每股股份對價的公平市值低於每股股份現行市價的85%，則資本化股份的發行價須透過將緊接該修改前生效的資本化股份發行價乘以下列分數進行調整：

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

其中，A為緊接該修改前的已發行股份總數；B為本公司就因轉換或交換或行使如此修改的證券附帶之認購權而將予發行之股份應收之總對價按每股股份現行市價或(如較低)有關證券之現有轉換、交換或認購價將購買之最高股份數目；C為按經修改的轉換、交換或認購價或比率因轉換或交換該等證券或行使其所附認購權而將予發行的最多股份數目，惟須就先前根據本(i)段或上文(h)段所做的任何調整，以獨立財務顧問認為適當的方式(如有)予以抵免；

- (j) 其他向股東提出的要約，則資本化股份的發行價須透過將緊接該發行、出售或分派前生效的資本化股份發行價乘以下列分數進行調整：

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

其中，A為首次公開公佈有關發行、出售或分派當日每股股份的現行市價；B為一股股份應佔權利部分的公平市值；及

- (k) 本公司決定應作出調整的其他事件。

資本化股份的地位： 資本化股份將與所有股份享有同等地位。

先決條件

建議資本化股東貸款及隨後向必勝發行資本化股份的完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 誠如上文「背景及建議重組 — 建議重組的概覽」所披露，與建議重組條件相同的條件；
- (ii) 聯交所上市委員會批准資本化股份上市及買賣；
- (iii) 獨立股東通過所有必要決議案，以批准建議資本化部分股東貸款，涉及根據特別授權向必勝發行資本化股份。

於本公告日期，除完成現有港元可轉換債券同意徵求外，概無條件已獲達成或豁免。

特別授權

資本化股份將根據於股東特別大會上尋求的特別授權發行。

上市申請

本公司將向聯交所上市委員會申請資本化股份上市及買賣。本公告僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購證券的邀請或要約。

有關控股股東的資料

必勝為一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，由董事會主席兼執行董事楊惠妍女士最終控制。必勝主要從事投資控股。截至最後實際可行日期，必勝連同其聯繫人持有本公司已發行股份總數約48.02%。

進行建議資本化股東貸款的理由及裨益

通過根據特別授權向必勝發行資本化股份，對部分股東貸款進行資本化，將對本公司財務狀況產生立竿見影且重要的好處。本次交易將在建議重組生效後立即幫助本公司註銷高達11.48億美元的本集團未償還債務本金(連同任何應計及未付利息)，從而實現即時降槓桿，優化集團資產負債表。

控股股東同意將這一大額貸款(原為自2021年以來行業整體流動性危機背景下自願提供)轉換為股權，體現了他們對本公司長期成功與穩健發展的持續承擔。資本化股份的發行價格高於達成重組框架時的當前市場價格，彰顯了控股股東對公司長期發展的信心。此外，此次資本化預計也將鼓勵其他債權人通過選擇相關強制性可轉換債券選項，將其自身債權轉為股權，進一步支持本集團去槓桿化，長遠增強資本結構的可持續性。

必勝可根據其不時的書面請求，獲發行最多15,519,049,697股資本化股份(具體可根據約定作出調整)，以維持其控股地位。該舉措有助於增強股權結構的穩定性，並使本集團資本結構與所有利益相關方的利益保持一致。

上市規則的涵義

由於必勝為本公司於上市規則項下的控股股東及關連人士，建議資本化部分股東貸款及建議根據特別授權向必勝發行資本化股份構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.36條，關連交易必須事先在上市發行人的股東大會上取得股東批准。任何股東如在交易中佔有重大利益，該股東須放棄有關決議的表決權。必勝及其聯繫人(包括楊惠妍女士(董事會主席兼執行董事)及陳翀先生(非執行董事及楊惠妍女士的配偶))須根據上市規則於股東特別大會上就建議資本化部分股東貸款及建議發行資本化股份以及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

鑒於必勝於建議認購資本化股份中擁有利益，楊惠妍女士(董事會主席兼執行董事)、楊子瑩女士(執行董事)及陳翀先生(非執行董事及楊惠妍女士的配偶)已就批准資本化部分股東貸款及建議發行資本化股份以及其項下擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票。

建議採納管理層激勵計劃

本公司建議採納管理層激勵計劃，以激勵對本集團營運至關重要的本集團高級管理層及其他僱員有效執行業務計劃及改善本集團的財務表現及狀況；達成根據建議重組條款發行的新債務工具項下的預定付款；及改善重組生效日期後的股價表現。管理層激勵計劃的條款及條文將受上市規則第17章所規限，而採納管理層激勵計劃將須於股東特別大會上獲股東批准。有關管理層激勵計劃主要條款的詳情將載於股東特別大會通函。

有關建議出售若干附屬公司股權及抵銷股東貸款的關連交易以及相關持續關連交易

(1) 股份購買協議

於2025年11月13日(交易時段後)，CGRE、謙美(各自為本公司間接全資附屬公司)、必勝與本公司訂立股份購買協議，據此，(i)CGRE有條件同意將CGRE持有的CGWF股份及CIBS優先股出售予必勝(或其指定附屬公司)；及(ii)謙美有條件同意將謙美持有的CGPV優先股及CIBS優先股出售予必勝(或其指定附屬公司)。待建議出售事項完成後，各目標公司將不再為本公司的非全資附屬公司，且目標公司的財務業績將不再併入本公司的綜合財務報表。

股份購買協議的主要條款如下：

日期	2025年11月13日
訂約方	CGRE、謙美(各自為本公司間接全資附屬公司)(作為賣方)； 必勝(作為買方)；及 本公司
將予出售的資產	目標股份，即CGWF股份、CGPV優先股及CIBS優先股(按「現狀」基準)。CGWF及謙美分別擁有CGPV(FC項目的馬來西亞項目公司)60%的普通股及全部優先股。

對價

建議出售事項的固定對價將由必勝在建議出售事項完成時，以等價基準解除及免除本公司償還部分股東貸款的責任的方式支付，金額為50,000,000美元，而該支付將構成對必勝支付建議出售事項固定對價責任的完整及充分履行。此

外，有關建議出售事項的或有對價根據分佔增值協議及上市公司或有價值權利可能須予支付(各自的進一步詳情載述於下文「分佔增值協議」及「上市公司或有價值權利」分節)。

固定對價50,000,000美元乃由本公司與必勝按公平原則磋商後釐定，當中考慮(i)建議出售事項將按「現狀」基準進行，其中必勝接受目標集團在現況下的業務、營運及財務狀況(包括目標集團的所有現有產權負擔及負債)，且本公司不提供任何業務保證或承諾，亦不對本公司擁有任何追索權；及(ii)根據由估值師編製的業務估值報告，目標集團於截至2025年8月31日的綜合淨資產公允價值約為負1,998百萬林吉特(相當於約為負人民幣3,397百萬元)，這意味著本公司是出售無重大經濟價值的目標股份，以換取減少其於股東貸款項下所結欠的債務，此對現有股東而言具有增值作用，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。分佔增值協議及上市公司或有價值權利項下的或有對價已由本公司與必勝按公平原則磋商後釐定，旨在容許本公司在FC項目長遠上成功發展下得以分佔FC項目的未來成功。經計及(i)預計對FC項目的再投資，涉及新的交通基礎設施及大型購物中心的開發；(ii)參考FC項目的開發計劃而預測的營運成本；(iii)到期時支付現有負債；及(iv)倘必勝成功扭轉FC項目的狀況，預計在分佔增值協議及上市公司或有價值權利的整個有效期內，FC項目的銷售將逐步改善及保留盈利將逐步增加，加上考慮到當前市況及競爭格局，本公司與必勝協定，本公司根據分佔增值協議及上市公司或有價值權利可能收取的或有對價總額不得超過134百萬林吉特(相當於約人民幣228百萬元)。本公司實際收取的或有對價將取決於分佔增值協議及上市公司或有價值權利有效期內FC項目的實際營運及財務表現。本公司無法保證或確定任何或有對價的支付條件將會達成，或本公司將最終收到任何或有對價。

先決條件

建議出售事項的完成須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (a) (i) 本集團(不包括目標集團)結欠目標集團的所有公司間應付款項已獲悉數抵銷，致使本集團(不包括目標集團)概無結欠目標集團任何負債；及(ii)目標集團的相關公司與本集團(不包括目標集團)已訂立寬限協議，據此，目標集團結欠本集團(不包括目標集團)的公司間應付款項淨額合共約4,320百萬林吉特(相當於約人民幣7,344百萬元)將獲暫緩及寬限安排，自建議出售事項完成起計為期30年；
- (b) 已取得獨立股東對根據股份購買協議所擬議交易文件項下擬進行交易的批准；
- (c) 為目標集團高級管理層設立管理層激勵計劃；
- (d) 楊惠妍女士(董事會主席兼執行董事)已遵守並已促使其緊密聯繫人遵守有關建議出售事項的任何適用法律及監管規定(包括上市規則規定)；
- (e) 本公司已根據適用法律及法規在中國就建議出售事項作出所有必要的備案，以及並無發出政府命令或採取其他政府行動以禁止完成建議出售事項；
- (f) 於建議出售事項完成時正式簽立分佔增值協議、上市公司或有價值權利及計劃債權人或有價值權利；
- (g) 重組生效日期發生；及
- (h) 一家獨立估值顧問已代表專案小組及協調委員會完成對估值師就FC項目發出的物業估值報告的獨立審閱，並已確認估值師對FC項目的物業估值。

建議出售事項的訂約方不得豁免任何先決條件。截至本公告日期，概無先決條件已獲達成。

就上文先決條件(a)而言，截至本公告日期，本集團(不包括目標集團)已抵銷本集團(不包括目標集團)結欠目標集團的所有負債，以及目標集團對本集團(不包括目標集團)的公司間應付款項淨額約為5,135百萬林吉特(相當於約人民幣8,730百萬元)。就建議出售事項而言，本集團(不包括目標集團)將向目標集團承諾暫緩並避免就有關公司間應付款項合共約4,320百萬林吉特(相當於約人民幣7,344百萬元)採取若干執法行動，自完成建議出售事項起計為期30年。有關寬限期安排的設計為紓緩目標集團的即時財政壓力，並向目標集團提供必要的財務及營運靈活性，以在長期上發展及變現FC項目(一個複雜大型綜合物業發展項目)，最終增加本公司根據管理服務框架協議、分佔增值協議及上市公司或有價值權利可收取的回報。為免生疑問，建議出售事項將不會免除或解除目標集團於總金額約為815百萬林吉特(相當於約人民幣1,386百萬元)的剩餘公司間應付款項下的責任。

就上文先決條件(b)及(d)而言，其將於獨立股東已經在股東特別大會上批准股份購買協議項下擬進行的交易後獲達成。就上文先決條件(f)而言，分佔增值協議、上市公司或有價值權利及計劃債權人或有價值權利的形式已經協定並準備與完成建議出售事項同時簽立。本公司正著手盡快達成其餘先決條件。倘於自重組生效日期起計六個曆月內未有達成任何先決條件及未有完成建議出售事項，則CGRE、謙美及必勝各自均有權終止股份購買協議，將不會抵銷根據建議出售事項的股東貸款本金額50,000,000美元，而股東貸款的全數本金額11.48億美元(連同直至2024年9月30日(包括該日)所有股東貸款的所有應計及未付利息)將根據股東貸款股權化協議股權化。就2024年9月30日之後(撇除該日)累計(惟尚未支付)的股東貸款所有應計及未付利息須悉數獲豁免及註銷。有關股東貸款的任何剩餘利息須自重組生效日期起計六個曆月獲悉數豁免及取消。有關在該情況下建議發行新股份的詳情，請參閱上文「建議資本化股東貸款，涉及根據特別授權向控股股東發行新股份」。

完成

建議出售事項將於先決條件獲達成後的第五個營業日完成。

分佔增值協議

於建議出售事項完成後，本公司將與必勝訂立分佔增值協議（其形式已根據股份購買協議協定並附於該協議後），據此，本公司有權分享必勝收取的FC項目增值中的一部分，作為建議出售事項的對價。自建議出售事項完成日期起直至其後三年，本公司有權收取分佔增值費用，金額相等於必勝從目標集團收取的超過年度內部回報率（「**內部回報率**」）12%的超額回報的15%，有關費用須在目標集團每次分派時計算，並在交付有關該分派的通知後15個營業日內支付。必勝從目標集團收取的回報將會計入目標集團向必勝（以其作為目標集團任何成員公司的直接或間接股東身份）作出的任何及所有股息、紅股或任何其他分派或付款，包括任何股東貸款的本金或利息償還（如有），減去上市公司或有價值權利或計劃債權人或有價值權利項下已付或應付的任何金額。

上市公司或有價值權利

於建議出售事項完成後，必勝將會根據下述主要條款向本公司發行上市公司或有價值權利。

發行人：必勝

對手方：本公司

屆滿日期：以下最早者：

- (i) 2034年12月31日（即自參考日期起計114個完整曆月）；
- (ii) 必勝（及／或其聯屬公司）出售其於FC項目的全部或絕大部分經濟利益當日；及
- (iii) 悉數支付或清償SCA貸款、中期工具、長期工具(A)及長期工具(B)項下所有未償還金額當日

利息：	零息
抵押：	無抵押
觸發事件：	以下任何向獨立第三方出售的事件： (i) 必勝(及／或其聯屬公司)完成以現金或貨幣對價出售全部或任何部分目標股份，且必勝(及／或其聯屬公司，不包括目標集團)收訖出售所得淨款項； (ii) CGWF及／或必勝完成以現金或貨幣對價出售CGWF及／或必勝(如適用)持有的全部或任何部分CGPV已發行股本，且必勝(及／或其聯屬公司，不包括目標集團)收訖出售所得淨款項；或 (iii) CGPV完成以現金或貨幣對價出售其直接或間接持有的全部或任何部分FC項目資產(包括CIBS的股份)，且必勝(及／或其聯屬公司，不包括目標集團)收訖出售所得淨款項， 在各情況下，前提是該事件於屆滿日期或之前發生(「觸發事件」)

或有價值權利結算
金額：

倘任何觸發事件發生，必勝須向本公司支付相當於公司增值金額(i) 15% (由上市公司或有價值權利發行日期起直至2028年6月30日止)、(ii) 8% (由2028年7月1日起直至2031年6月30日止)或(iii) 5% (由2031年7月1日起直至2034年12月31日止)的款項(即(i)因任何觸發事件發生後目標股份分派或出售(或FC項目資產出售)應佔現金對價總淨額(扣除稅項及其他交易開支後)，另加在不重複計算的情況下自上市公司或有價值權利的發行日期起直至該觸發事件發生為止，源自CGWF、CGPV及CIBS股份的任何股息或其他分派(有關款項由必勝(及／或其聯屬公司，不包括目標集團)收訖)；減去以下各項的總和：(ii) 50,000,000美元(或若僅出售部分(而非全部)相關資產，則為相關按比例金額)；及(iii)控股股東向FC項目墊支的任何未償投資及墊支該等投資所產生的未償成本(不計及必勝及／或其聯屬公司先前實際收取的任何回報)

管轄法律：

香港法律

計劃債權人或有價值權利

此外，根據該計劃的條款及作為計劃對價的一部分，必勝已同意發行計劃債權人或有價值權利，使相關債權人可在必勝能長遠成功開發FC項目時，分享FC項目未來的成功。計劃債權人或有價值權利的主要條款載列如下。

發行人：

必勝

對手方：

代理(須為SCA貸款、中期工具及長期工具持有人的利益持有計劃債權人或有價值權利)

屆滿日期：

以下最早者：

(i) 2034年12月31日(即自參考日期起計114個完整曆月)；

(ii) 必勝(及／或其聯屬公司)出售其於FC項目的全部或絕大部分經濟利益當日；及

(iii) 悉數支付或清償SCA貸款、中期工具、長期工具(A)及長期工具(B)項下所有未償還金額當日

利息：零息

抵押：無抵押

觸發事件：以下任何向獨立第三方出售的事件：

(i) 必勝(及／或其聯屬公司)完成以現金或貨幣對價出售全部或任何部分目標股份，且必勝(及／或其聯屬公司，不包括目標集團)收訖出售所得淨款項；

(ii) CGWF及／或必勝完成以現金或貨幣對價出售CGWF及／或必勝(如適用)持有的全部或任何部分CGPV已發行股本，且必勝(及／或其聯屬公司，不包括目標集團)收訖出售所得淨款項；或

(iii) CGPV完成以現金或貨幣對價出售其直接或間接持有的全部或任何部分FC項目資產(包括CIBS的股份)，且必勝(及／或其聯屬公司，不包括目標集團)收訖出售所得淨款項，

在各情況下，前提是該事件於屆滿日期或之前發生(「觸發事件」)

或有價值權利結算
金額：

倘任何觸發事件發生，必勝須向計劃債權人或有價值權利的對手方支付相當於公司增值金額(i) 15% (由計劃債權人或有價值權利發行日期起直至2028年6月30日止)、(ii) 8% (由2028年7月1日起直至2031年6月30日止) 或(iii) 5% (由2031年7月1日起直至2034年12月31日止) 的款項 (即(i)因任何觸發事件發生後目標股份分派或出售 (或FC項目資產出售) 應佔現金對價總淨額 (扣除稅項及其他交易開支後)，另加在不重複計算的情況下自計劃債權人或有價值權利的發行日期起計直至該觸發事件發生為止，源自CGWF、CGPV及CIBS股份的任何股息或其他分派 (有關款項由必勝 (及／或其聯屬公司，不包括目標集團) 收訖)；減去以下各項的總和：(ii) 50,000,000美元 (或若僅出售部分 (而非全部) 相關資產，則為相關按比例金額)；及(iii) 控股股東向FC項目墊支的任何未償投資及墊支該等投資所產生的未償成本 (不計及必勝及／或其聯屬公司先前實際收取的任何回報)

管轄法律：

香港法律

有關目標公司及目標集團的資料

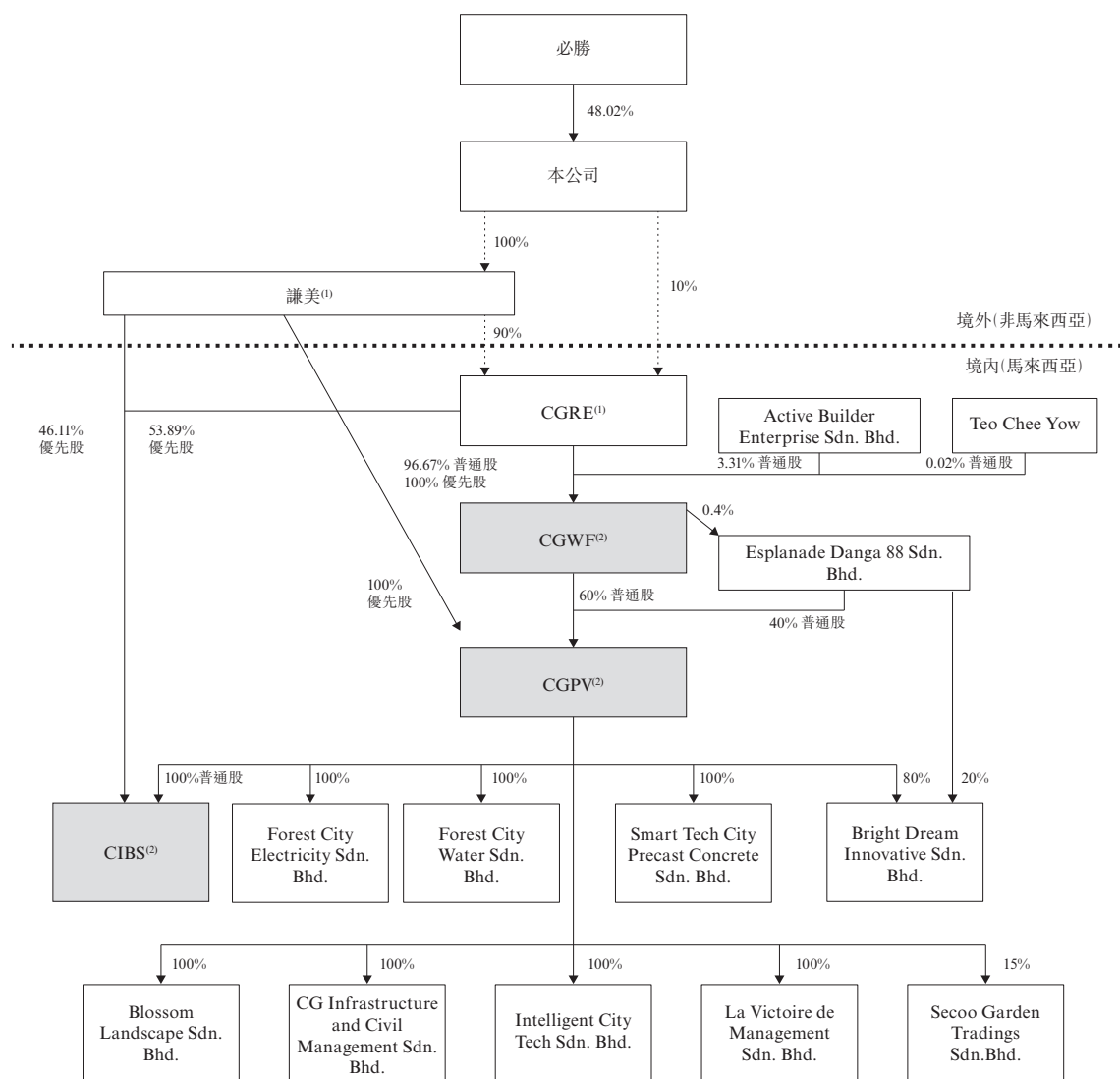
CGWF為一家在馬來西亞註冊成立的有限公司。其主要從事投資控股。截至本公告日期及於建議出售事項完成前，CGWF的已發行普通股由CGRE、Active Builder Enterprise Sdn. Bhd.及Teo Chee Yow分別持有96.67%、3.31%及0.02%，而CGWF的全部已發行優先股由CGRE持有。CGWF入賬列為本公司的間接非全資附屬公司。據作出合理查詢後所深知及盡悉，(i)Active Builder Enterprise Sdn. Bhd.及其最終實益擁有人Teo Chee Yow先生，以及(ii)Teo Chee Yow先生各自為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

CGPV為一家在馬來西亞註冊成立的有限公司。其主要從事物業發展，以及酒店、會所、餐廳、高爾夫球場及推桿場的營運。截至本公告日期及於建議出售事項完成前，CGPV的已發行普通股由CGWF及Esplanade Danga 88 Sdn. Bhd.分別持有60%及40%，而CGPV的全部已發行優先股由謙美持有。CGPV入賬列為本公司的間接非全資附屬公司。據作出合理查詢後所深知及盡悉，Esplanade Danga 88 Sdn. Bhd.及其最終實益擁有人His Majesty Sultan Ibrahim, King of Malaysia各自為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

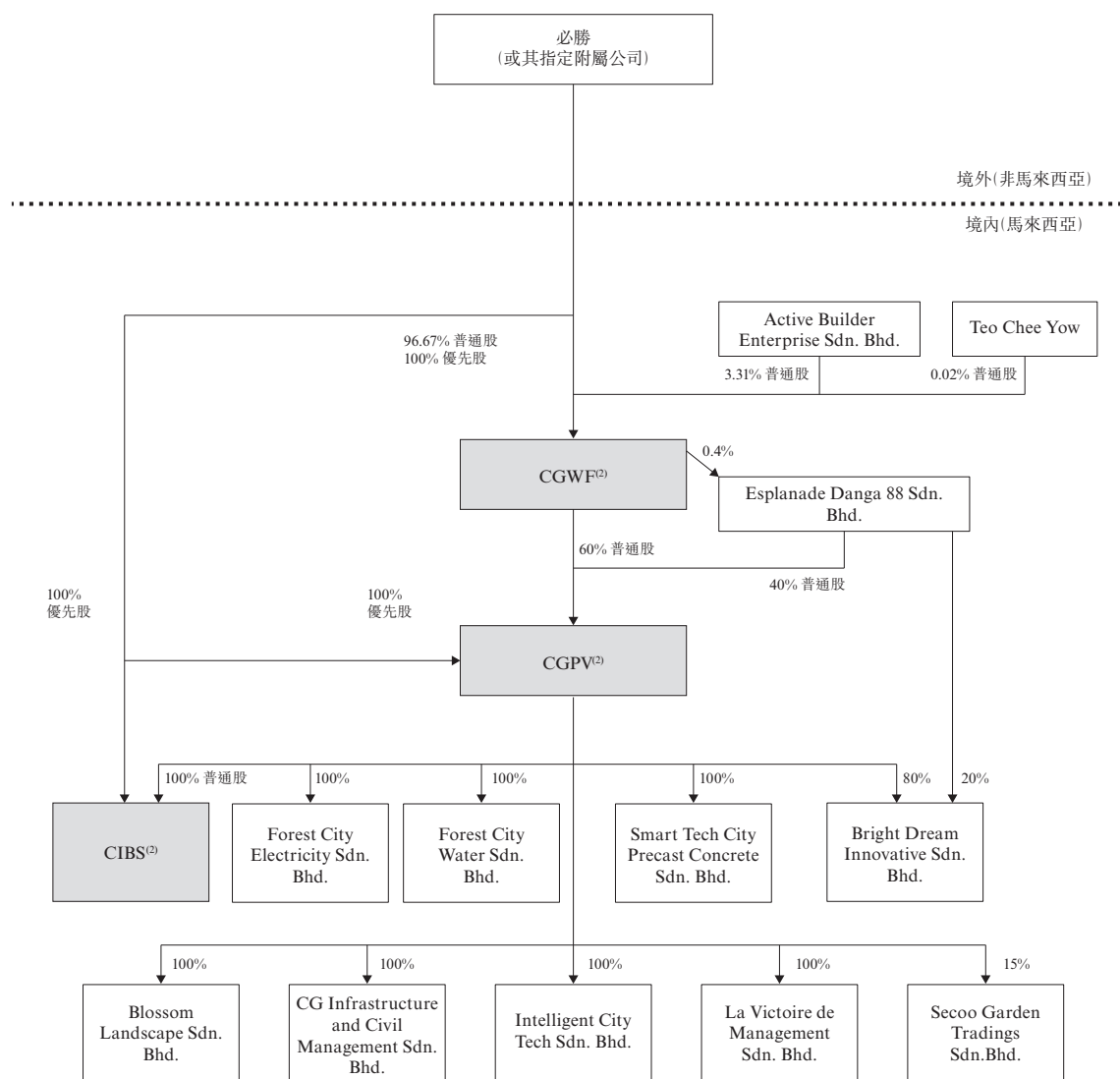
CIBS為一家在馬來西亞註冊成立的有限公司。其主要從事預製混凝土製造及建築業務。截至本公告日期及於建議出售事項完成前，CIBS的已發行普通股由CGPV全資擁有，而CIBS的已發行優先股分別由CGRE及謙美持有。CIBS入賬列為本公司的間接非全資附屬公司。

目標集團主要從事位於馬來西亞柔佛州的特殊金融區內名為「森林城市」的綜合房地產開發項目的開發。下圖說明目標公司及彼等各自營運附屬公司的簡化股權架構以及建議出售事項的交易架構。

下圖載列於本公告日期目標集團的簡化股權架構：



下圖載列緊隨建議出售事項完成後目標集團的示意及簡化股權架構：



附註：

- (1) 於本公告日期，謙美及CGRE各自為本公司的全資附屬公司。
- (2) 目標公司(即CGWF、CGPV及CIBS)在上圖以灰色陰影標示。

下文載列CGWF於截至2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年8月31日止八個月的綜合財務資料(綜合CGWF及其所有附屬公司(包括但不限於CGPV及CIBS)的財務資料)：

	截至以下日期止年度		截至2025年
	2023年12月31日 (未經審核)	2024年12月31日 (未經審核)	8月31日止八個月 (未經審核)
稅前淨利潤／(損失)	(543百萬) 林吉特 (相當於人民幣 (923百萬) 元)	204百萬林吉特 (相當於人民幣 347百萬元)	512百萬林吉特 (相當於人民幣 870百萬元)
稅後淨利潤／(損失)	(543百萬) 林吉特 (相當於人民幣 (923百萬) 元)	204百萬林吉特 (相當於人民幣 347百萬元)	494百萬林吉特 (相當於人民幣 840百萬元)

根據CGWF的未經審核綜合財務報表，於2025年8月31日，CGWF的綜合總資產及淨負債分別約為11,119百萬林吉特(相當於約人民幣18,902百萬元)及224百萬林吉特(相當於約人民幣381百萬元)。

下文載列CGPV於截至2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年8月31日止八個月的財務資料：

	截至以下日期止年度		截至2025年
	2023年12月31日 (未經審核)	2024年12月31日 (未經審核)	8月31日止八個月 (未經審核)
稅前淨利潤／(損失)	(278百萬) 林吉特 (相當於人民幣 (473百萬) 元)	259百萬林吉特 (相當於人民幣 440百萬元)	620百萬林吉特 (相當於人民幣 1,054百萬元)
稅後淨利潤／(損失)	(278百萬) 林吉特 (相當於人民幣 (473百萬) 元)	259百萬林吉特 (相當於人民幣 440百萬元)	602百萬林吉特 (相當於人民幣 1,023百萬元)

根據CGPV的未經審核財務報表，於2025年8月31日，CGPV的總資產及淨資產分別約為11,291百萬林吉特(相當於約人民幣19,195百萬元)及1,937百萬林吉特(相當於約人民幣3,293百萬元)。

下文載列CIBS於截至2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年8月31日止八個月的財務資料：

	截至以下日期止年度		截至2025年
	2023年12月31日 (未經審核)	2024年12月31日 (未經審核)	8月31日止八個月 (未經審核)
稅前淨利潤／(損失)	(199百萬) 林吉特 (相當於人民幣 (338百萬) 元)	9百萬林吉特 (相當於人民幣 15百萬元)	(3百萬) 林吉特 (相當於人民幣 (5百萬) 元)
稅後淨利潤／(損失)	(199百萬) 林吉特 (相當於人民幣 (338百萬) 元)	9百萬林吉特 (相當於人民幣 15百萬元)	(3百萬) 林吉特 (相當於人民幣 (5百萬) 元)

根據CIBS的未經審核財務報表，於2025年8月31日，CIBS的總資產及淨負債分別約為945百萬林吉特(相當於約人民幣1,607百萬元)及70百萬林吉特(相當於約人民幣119百萬元)。

於2025年8月31日，目標集團的賬面值約為負224百萬林吉特(相當於約負人民幣381百萬元)。

建議出售事項的財務影響

於建議出售事項完成後，各目標公司將不再為本公司的附屬公司，且目標公司的財務業績將不再併入本公司的綜合財務報表。

建議出售事項將不會為本公司產生任何新現金資金。僅供說明之用，基於管理層的估計，經計及(i)目標集團於2025年8月31日的綜合淨負債約224百萬林吉特(相當於約人民幣381百萬元)；及(ii)建議出售事項的固定對價50百萬美元(相當於約人民幣360百萬元)，預期本公司將於建議出售事項完成後錄得建議出售事項收益約人民幣741百萬元。

上述估計僅供說明用途，並不代表本集團於建議出售事項完成後的財務狀況。建議出售事項的實際財務影響將參考本集團(不包括目標集團)於建議出售事項完成時的財務狀況釐定，並有待審計。

控股股東的不競爭承諾

楊惠妍女士(董事會主席、執行董事及必勝的最終控制人)已經以本公司為受益人訂立日期為2021年7月21日的不競爭承諾(「承諾」)，據此，彼不得從事直接或間接與本公司不時所從事主要業務競爭或可能競爭的任何業務，惟根據承諾獲允許者除外。儘管FC項目構成競爭性業務，根據承諾，楊惠妍女士可藉遵循承諾所載的程序從事建議出售事項，包括(i)本公司的管理層代表本公司決定進行建議出售事項；(ii)楊惠妍女士就建議出售事項的條款向本公司作出要約；(iii)獨立董事委員會代表本公司決定接納有關要約且獨立股東批准建議出售事項；及(iv)楊惠妍女士確認彼將遵守且將促使其緊密聯繫人遵守有關建議出售事項的任何適用法律及監管規定(包括上市規則項下的規定)，而有關遵守為完成建議出售事項的先決條件。

截至本公告日期，本公司的管理層已經決定接納楊惠妍女士有關建議出售事項的建議，而待獨立董事委員會接納楊惠妍女士有關建議出售事項的建議及獨立股東在股東特別大會上批准建議出售事項，且於完成建議出售事項前達成楊惠妍女士遵守有關建議出售事項的適用法律及監管規定的先決條件後，承諾項下的規定將獲遵守。

(2) 管理服務框架協議

於建議出售事項完成後，本公司(或本公司指定的另一實體)將與CGWF訂立管理服務框架協議(其形式已根據股份購買協議協定並附於該協議後)，據此，本公司(或其指定實體)將向目標集團提供管理服務，自建議出售事項完成起直至建議出售事項完成後三年止。

管理服務框架協議(已根據股份購買協議協定)的主要條款如下：

日期：建議出售事項完成日期

訂約方：本公司(或本公司指定的另一實體)；及

CGWF

期限：自建議出售事項完成日期起直至建議出售事項完成日期後三年止

標的事項：向目標集團提供管理服務，其中包括：

- (a) 向FC項目提供建築服務，包括但不限於建築、安裝、維護及改造建築工程；審閱及評估設計文件；項目維護服務及項目技術服務；
- (b) 向FC項目提供園林綠化服務，包括但不限於設計及安裝服務以及維護服務；及
- (c) 提供目標集團合理要求的任何其他有關FC項目的開發及管理的事宜。

定價政策：

本集團提供管理服務所收取的費用須由相關方按公平原則磋商後採用「成本加成」基準釐定，即以下各項的總和：(i)本公司(或本公司指定的另一實體)或其聯屬公司在提供管理服務過程中經常產生或合理估計將產生的成本(包括材料成本、設備成本、勞動成本、內部間接費用及實付開支)；及(ii)額外加成比率5%或由相關方按公平原則磋商後釐定的其他費率，而該費率對本集團(不包括目標集團)而言不得遜於在同期內就可資比較物業項目中的類似服務從其他獨立第三方可獲得者(倘屬切實可行)。

本集團將考慮其他房地產公司就具有類似規模、地點、質量以及所需服務的內涵、質量及標準提供服務的當前市價。

付款安排：

CGWF將在每次要求提供管理服務時，向本公司(或本公司指定的另一實體)交付或促使相關目標集團公司交付工作單。本公司(或本公司指定的另一實體)可通過副署該工作單予以接納。管理服務的費用應根據雙方按公平原則磋商後協定的付款時間表支付。

本集團將會參照本集團在類似狀況下向獨立第三方提供的標準條款及市場慣例，就支付條款進行磋商。

歷史金額、年度上限及釐定基準

由於目標集團在建議出售事項完成前屬本集團旗下公司，故本集團與目標集團之間並無有關類似管理服務的歷史交易金額。

根據管理服務框架協議，目標集團於建議出售事項後三年內每年應向本集團支付的費用的建議年度上限(不含稅)如下：

	建議出售事項 完成起至2026年 12月31日止	截至2027年 12月31日止年度	截至2028年 12月31日止年度
本集團就提供管理服務而 應向目標集團收取的 費用	65百萬林吉特 (相當於人民幣 110.5百萬元)	470百萬林吉特 (相當於人民幣 799百萬元)	280百萬林吉特 (相當於人民幣 476百萬元)

在釐定上述管理服務框架協議的年度上限時，董事已考慮多項因素，包括但不限於(i)管理服務的類型、種類及性質(特別是與本集團所需的建築服務、園林綠化服務及配套服務相關者)；(ii)目標集團預期的FC項目開發計劃，包括持續發展進行中的項目，以及預期發展新交通基礎設施及大型購物中心；(iii)目標集團就其目前對FC項目的計劃所需的建設服務的預期數量；及(iv)FC項目所需園林綠化服務的20%預期年度增加。

為確保個別交易乃根據管理服務框架協議及上述定價政策進行，本集團將採納下列內部控制措施：

- a. 各部門及單位的財務主管及負責人員將密切監督根據管理服務框架協議進行的各項交易，並定期向本公司指定的合規部門報告監督數據。合規部門隨即將概述及監督管理服務框架協議項下進行交易的總交易金額，並按季評估管理服務框架協議的年度上限是否可能超出，以確保交易金額不會超出建議年度上限。於各交易之前、期間及之後將進行持續監督，以確保責任獲妥善達成；

- b. 實施根據管理服務框架協議訂立的各項服務訂單必須經營業部、財務部、法律部及管理層批准，以確保其乃根據管理服務框架協議的定價政策及主要條款進行；
- c. 本公司核數師將就持續關連交易的價格及年度上限進行年度審閱，以確保總交易金額乃處於年度上限內，而交易乃根據管理服務框架協議的主要條款進行；及
- d. 董事會(包括獨立非執行董事)將繼續審閱管理層所發出有關管理服務框架協議項下進行交易的季度監督報告，以確保交易乃在本公司的日常及一般業務過程以及按一般商業條款訂立，而其條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

訂立股份購買協議(包括分佔增值協議及上市公司或有價值權利)及管理服務框架協議的理由及裨益

近年來，FC項目面臨多種重大不利因素，包括新冠疫情影響、持續的負面媒體報道，以及行業內競爭不斷加劇。截至2025年8月31日，基於估值師編製的業務估值報告，目標集團的綜合淨資產公允價值約為負1,998百萬林吉特(相當於約人民幣3,397百萬元)，住宅單位的銷售低迷。FC項目的長期可持續性和商業可行性，依賴於大量且及時的資本投入，用於改造老舊設施、升級核心基礎設施，把項目重新定位以在不斷變化的市場環境吸引客戶。若未能進行此項再投資，FC項目的價值很可能將持續下滑。

目前，本集團因持續流動性限制和現金流壓力，無法提供所需資本，自2021年以來未再對FC項目投入資金。與此同時，目標集團自身獨立獲取新融資也面臨巨大障礙；FC項目自身的運營困難及集團信用狀況的減弱，進一步限制了外部融資的可能性。

本集團曾經探索向獨立第三方出售的可能性，但遇到了諸多障礙。由於合資安排中的保密義務及限制，潛在買家幾乎無法完成盡職調查；獲取必要的第三方同意也極具挑戰。尤其是，目標集團為集團內其他實體的項目融資所提供的某些抵押擔保無法解除，因為本集團沒有資源償還所有相關債務，而新買家在未獲得貸款人同意的情況下，也無法獨立解除該擔保。因此，本公司認為，向獨立第三方出售目標集團的可能性不大。若目標集團資產和業務進一步惡化，其所提供的擔保價值也會受到負面影響，從而為本集團帶來更多風險。

本集團已與專案小組及協調委員會對建議重組後目標集團的可能安排進行了廣泛討論。專案小組及協調委員會均明確表示，本公司亦同意，本集團不應再向目標集團投入任何資源。部分債權人擔憂，目標集團留在本集團內，FC項目有可能繼續惡化，最終成為財務和運營負擔。該等債權人強烈要求本公司把FC項目從本集團剝離，並且以此作為他們支持建議重組的重要考慮因素。

因應債權人的訴求，本公司唯有請求控股股東接收目標集團，以掃除建議重組的障礙，以期可在2025年底前落實建議重組。儘管FC項目存在重大的戰略挑戰及較大的淨負債，為了進一步支持本公司，控股股東最終同意，在滿足所有前提條件後，獨力承擔FC項目的義務。建議出售事項將以「現狀」基礎進行，由必勝承擔目標集團的所有業務、運營和財務風險，包括現存的擔保和負債，並且公司無需承擔追索責任。購股對價將通過抵銷5,000萬美元的股東貸款來支付，直接減少本集團的未償還債務。建議出售事項消除了目標集團繼續留在本集團內可能引起的風險，減少債權人的疑慮。

通過分佔增值協議及上市公司或有價值權利，本集團保留了控股股東若成功重新開發和運營FC項目後取得未來收益的權益。此外，管理服務框架協議為本集團持續提供管理、運營和營銷等服務創造了通道，並通過服務費獲得潛在收入來源。

總體而言，該等安排允許本集團在當前環境下實現FC項目的最大價值，履行對利益相關方的義務，並可在建議重組後專注於去槓桿和發展其他核心業務。同時，本集團在未來形勢好轉時保留了利益分享的空間。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等的意見將載於本公司將予刊發的股東特別大會通函內)認為，股份購買協議(包括分佔增值協議及上市公司或有價值權利)、管理服務框架協議及其項下擬進行交易乃按一般商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

鑒於楊惠妍女士(董事會主席兼執行董事)、楊子瑩女士(執行董事)及陳翀先生(非執行董事)於必勝的權益，彼等已就批准股份購買協議、分佔增值協議、上市公司或有價值權利、管理服務框架協議及其項下擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於股份購買協議、分佔增值協議、上市公司或有價值權利及管理服務框架協議項下擬進行的交易中擁有重大利益。

有關訂約方的資料

本公司

本公司是中國最大的城鎮化住宅開發商之一。本集團採用集中及標準化的運營模式，業務包含物業發展、建安、裝修、物業投資、酒店開發和管理等。本集團提供多元化的產品以切合不同市場的需求。各類產品包括聯體住宅及洋房等住宅區項目以及車位及商鋪。同時本集團亦開發及管理若干項目內之酒店，提升物業適銷性。除此之外，本集團也同時經營機器人及輕資產代管代建等業務。

賣方

CGRE及謙美各自為本公司的間接全資附屬公司。彼等主要從事投資控股。

買方

必勝為一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，由董事會主席兼執行董事楊惠妍女士最終控制。必勝主要從事投資控股。截至本公告日期，必勝連同其聯繫人持有本公司已發行股份總數約48.02%。

上市規則的涵義

於本公告日期，必勝連同其聯繫人(包括楊惠妍女士(董事會主席兼執行董事)及陳翀先生(非執行董事及楊惠妍女士的配偶))持有本公司已發行股份總數約48.02%，並為本公司的控股股東集團。因此，股份購買協議、分佔增值協議、上市公司或有價值權利以及其項下擬進行的交易將構成本公司於上市規則第14A章項下的關連交易。

由於股東貸款本金額中的50,000,000美元將作為建議出售事項的對價以有利於本集團的方式予以抵銷，而本集團或會根據分佔增值協議及上市公司或有價值權利就建議出售事項獲支付或有對價，故該等交易須遵守上市規則第14A章項下的公告、通函及獨立股東批准規定。

此外，CGWF將於建議出售事項完成後成為本公司的關連人士。因此，管理服務框架協議及其項下擬進行的交易將構成本公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。由於有關管理服務框架協議年期內最高建議年度上限的各項最高適用百分比率超過5%，故管理服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括其項下的建議年度上限)將須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.36條，關連交易必須事先在上市發行人的股東大會上取得股東批准。任何股東如在交易中佔有重大利益，該股東須放棄有關決議的表決權。必勝及其聯繫人(包括楊惠妍女士(董事會主席兼執行董事)及陳翀先生(非

執行董事及楊惠妍女士的配偶))須就有關股份購買協議、分佔增值協議及上市公司或有價值權利以及其項下擬進行的交易和管理服務框架協議及其項下擬進行交易(包括其項下的建議年度上限)的決議案放棄投票。

過去十二個月的股本集資活動

本公司於緊接本公告日期前過去12個月內並無進行任何股本集資活動。

對本公司股權架構的影響

於本公告日期，本公司已發行27,988,507,946股股份(包括庫存股份，如有)。下表闡釋本公司的股權架構³：

- (i) 於最後實際可行日期；
- (ii) 緊隨(i)強制性可轉換債券(A)按最低轉換價每股股份2.60港元悉數轉換(假設本公司將發行本金總額為7,514,770,000美元的強制性可轉換債券(A))；(ii)強制性可轉換債券(B)按最低轉換價每股股份10.00港元悉數轉換(假設本公司將發行本金總額為644,083,547美元的強制性可轉換債券(B))；(iii)強制性可轉換債券(C)按最低轉換價每股股份1.10港元悉數轉換(假設本公司將發行本金總額為39,461,396美元的強制性可轉換債券(C))；(iv)最多16,849,842股新股份按發行價每股股份2.60港元發行予大豐銀行；(v)SCA認股權證按初始行使價每股股份0.60港元獲行使；(vi)最多額外42,210,000股新股份獲悉數發行(倘本公司無法取得發行強制性可轉換債券(A)以結清重組支持協議同意費用的相關批准)予相關債權人作為重組支持協議同意費用及發行予專案小組作為工作費用；及(vii)工作費用股份獲悉數發行予專案小組、協調委員會及可轉換債券持有人小組；

³ 假設(其中包括)：1) 選項1、選項2、選項3及選項5獲債權人悉數認購，而剩餘的計劃對價申索權將分配予選項4；2) 獲分配選項1的所有債權人將按每1,000美元計劃對價申索權獲100美元的價格出售；3) 根據本公司現有的最新資料計算，僅作說明用途，並可予變更及視乎債權人的進一步確認而定；4) 建議出售事項已完成及股東貸款本金額中的50百萬美元並無進行股權化；及5) 所有現有港元可轉換債券尚未轉換。

- (iii) 緊隨(i)強制性可轉換債券(A)按最低轉換價每股股份2.60港元悉數轉換(假設本公司將發行本金總額為7,514,770,000美元的強制性可轉換債券(A))；(ii)強制性可轉換債券(B)按最低轉換價每股股份10.00港元悉數轉換(假設本公司將發行本金總額為644,083,547美元⁴的強制性可轉換債券(B))；(iii)強制性可轉換債券(C)按最低轉換價每股股份1.10港元悉數轉換(假設本公司將發行本金總額為39,461,396美元的強制性可轉換債券(C))；(iv)SCA認股權證按初始行使價每股股份0.60港元獲行使；(v)最多額外42,210,000股新股份獲悉數發行(倘本公司無法取得發行強制性可轉換債券(A)以結清重組支持協議同意費用的相關批准)予相關債權人作為重組支持協議同意費用及發行予專案小組作為工作費用；(vi)工作費用股份獲悉數發行予專案小組、協調委員會及可轉換債券持有人小組；(vii)最多16,849,842股新股份按發行價每股股份2.60港元發行予大豐銀行；及(viii)資本化股份按發行價每股股份0.60港元悉數發行；
- (iv) 緊隨(i)強制性可轉換債券(A)按最低轉換價每股股份2.60港元悉數轉換(假設本公司將發行本金總額為7,514,770,000美元的強制性可轉換債券(A))；(ii)強制性可轉換債券(B)按最低轉換價每股股份10.00港元悉數轉換(假設本公司將發行本金總額為644,083,547美元的強制性可轉換債券(B))；(iii)強制性可轉換債券(C)按最低轉換價每股股份1.10港元悉數轉換(假設本公司將發行本金總額為39,461,396美元的強制性可轉換債券(C))；(iv)SCA認股權證按初始行使價每股股份0.60港元獲行使；(v)最多額外42,210,000股新股份獲悉數發行(倘本公司無法取得發行強制性可轉換債券(A)以結清重組支持協議同意費用的相關批准)予相關債權人作為重組支持協議同意費用及發行予專案小組作為工作費用；(vi)工作費用股份獲悉數發行予專案小組、協調委員會及可轉換債券持有人小組；(vii)最多16,849,842股新股份按發行價每股股份2.60港元發行予大豐銀行；(viii)資本化股份按發行價每股股份0.60港元悉數發行；及(ix)根據建議重組相關激勵計劃(包括管理層激勵計劃及於管理層激勵計劃屆滿後將採納的任何進一步激勵計劃)(統稱「**激勵計劃**」)授出的最高數目股份獲發行，

⁴ 此乃估計金額，當中假設1) 選項1、選項2、選項3及選項5獲債權人悉數認購，而剩餘的計劃對價申索權將分配予選項4；2) 獲分配選項1的所有債權人將按每1,000美元計劃對價申索權獲100美元的價格出售；3) 根據本公司現有的最新資料計算，僅作說明用途，並可予變更及視乎債權人的進一步確認而定。

及假設除上述工具及交易外，已發行股份概無其他變動，並進一步假設自最後實際可行日期起直至上述工具悉數轉換日期，本公司已發行股本概無其他變動，且以協定匯率1美元兌7.8港元為基準。

	建議重組前		建議重組、創興銀行雙邊貸款解決方案及大豐銀行雙邊貸款解決方案完成後 ⁸					
	於最後實際可行日期		予大豐銀行		獲發行		最高數目股份獲發行	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
控股股東	13,439,618,535	48.02%	13,439,618,535	25.09%	28,958,668,232	41.92%	28,958,668,232	39.83%
其他現有股東	14,432,652,115	51.57%	14,592,652,072 ⁵	27.24%	14,592,652,072	21.12%	14,592,652,072	20.07%
激勵計劃	—	— %	—	—	—	—	3,620,288,133	4.98%
債權人 ⁶	—	— %	25,117,916,934	46.89%	25,117,916,934	36.36%	25,117,916,934	34.55%
創興銀行雙邊貸款解決方案項下的強制性可轉換債券(C)持有人	—	—%	279,817,174	0.52%	279,817,174	0.41%	279,817,174	0.38%
大豐銀行雙邊貸款解決方案	—	—%	16,849,842	0.03%	16,849,842	0.02%	16,849,842	0.02%
莫斌先生 ^{6,7}	86,591,006	0.31%	86,591,006	0.16%	86,591,006	0.13%	86,591,006	0.12%
程光煜博士 ⁶	29,646,290	0.11%	29,646,290	0.06%	29,646,290	0.04%	29,646,290	0.04%
總計	27,988,507,946	100.00%	53,563,091,853	100.00%	69,082,141,550	100.00%	72,702,429,683	100.00%

⁵ 包括將予發行及出售的新股份的潛在買方，以結清不少於8.2百萬美元的協調委員會工作費用。

⁶ 除莫斌先生(實益持有現有公開票據本金額中的30,000,000美元)外，據本公司了解，債權人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。為免生疑問，必勝及程光煜博士於最後實際可行日期並無持有任何現有公開票據。因此，在並無不可預見情況下，本公司認為悉數轉換強制性可轉換債券及／或向專案小組、協調委員會及可轉換債券持有人小組悉數發行工作費用股份不大可能會影響本公司遵守公眾持股量規定。

⁷ 建議重組完成後的實際股份數目須視乎所有計劃債權人的選擇及重新分配機制而定。當前數字乃根據截至2025年11月10日計劃債權人的選擇而計算得出。

⁸ 據本公司所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，在(i)強制性可轉換債券(A)獲悉數轉換；(ii)強制性可轉換債券(B)獲悉數轉換；(iii)強制性可轉換債券(C)獲悉數轉換；(iv)SCA認股權證獲行使；(v)新股份獲悉數發行予相關債權人作為重組支持協議同意費用；(vi)工作費用股份獲悉數發行予專案小組、協調委員會及可轉換債券持有人小組；(vii)新股份獲發行予大豐銀行；(viii)資本化股份獲發行；及(ix)根據激勵計劃授出的最高數目股份獲發行後，除控股股東、莫斌先生及程光煜博士所持有的股份外，本公司已發行股份總數約55.03%預期將由公眾人士持有，以符合上市規則第8.08(1)條的規定。

設立獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已經設立，以就以下事項向獨立股東提供意見：(i)建議資本化部分股東貸款(涉及根據特別授權向控股股東發行新股份)、建議出售事項以及股份購買協議(包括分佔增值協議及上市公司或有價值權利)及管理服務框架協議(包括其項下擬定的建議年度上限)項下擬進行交易的條款是否按正常商業條款訂立、屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益；及(ii)如何在股東特別大會上投票。嘉林資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

就股東特別大會暫停辦理股份過戶登記

為確認有權出席股東特別大會並於大會上投票的股東，本公司將於2025年12月2日(星期二)至2025年12月3日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會登記任何股份轉讓。為確認股東是否合資格出席股東特別大會並於大會上投票，所有正式填妥的過戶表格連同有關股票，必須於2025年12月1日(星期一)下午4時30分前送交股份過戶登記處。

一般資料

本公司將召開股東特別大會，藉以考慮及酌情批准(其中包括)以下各項決議案：(i)建議根據特別授權發行強制性可轉換債券；(ii)建議根據特別授權發行SCA認股權證股份；(iii)建議根據特別授權按照工作費用安排及重組支持協議同意費用發行新股份；(iv)建議根據特別授權按照大豐銀行雙邊貸款解決方案發行新股份；(v)有關建議資本化部分股東貸款(涉及根據特別授權向控股股東發行新股份)的關連交易；(vi)建議採納管理層激勵計劃；及(vii)有關建議出售事項及抵銷部分股東貸款的關連交易以及相關持續關連交易。

一份載有(其中包括)：(i)建議根據特別授權發行強制性可轉換債券及其項下擬進行的交易(包括發行強制性可轉換債券轉換股份)的進一步詳情；(ii)建議發行SCA認股權證及其項下擬進行的交易(包括發行SCA認股權證股份)的進一步詳情；(iii)建議按照工作費用安排及重組支持協議同意費用發行新股份的進一步詳情；(iv)建議按照大豐銀行雙邊貸款解決方案發行新股份的進一步詳情；(v)有關建議資本化部分股東貸款(涉及根據特別授權向控股股東發行新股份)的關連交易的進一步詳情；(vi)建議採納管理層激勵計劃以及其條款及條文；(vii)有關建議出售事項及抵銷

部分股東貸款的關連交易以及相關持續關連交易的進一步詳情；(viii)獨立董事委員會就建議發行股東認股權證、建議出售事項(包括分佔增值協議及上市公司或有價值權利)以及管理服務框架協議項下擬進行的持續關連交易(包括管理服務框架協議項下擬定的建議年度上限)致獨立股東的推薦函；(ix)獨立財務顧問就有關建議資本化部分股東貸款(涉及根據特別授權向控股股東發行新股份)的關連交易，及有關建議出售事項及抵銷部分股東貸款的關連交易以及相關持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函；(x)估值師的物業估值報告；(xi)估值師的業務估值報告；及(xii)股東特別大會通告連同代表委任表格之通函，將適時於聯交所及本公司網站刊發，並寄發予已發出指示表明偏好收取印刷本的股東。

股東、證券持有人及潛在投資者應注意，本公告所載建議交易須待本公告或相關最終交易文件所載若干先決條件達成後，方可作實，而該等交易未必會成為無條件或完成。

建議重組落實與否將視乎多項非本公司所能範圍的因素，概不保證建議重組將會成功實施。本公司股東、證券持有人及其他投資者務請(i)不要僅依賴本公告所載的資料；及(ii)在買賣本公司股份及其他證券時考慮相關風險並審慎行事。如有疑問，本公司股東、其他證券持有人及其他投資者務請向其專業或財務顧問尋求專業意見。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2023年再融資信貸支持」	指	本集團11家境外成員公司授予的額外擔保及就該等成員公司的股份授予的抵押權益，乃作為現有銀團貸款2023年再融資的一部分授予第一類債權人
「股東周年大會」	指	本公司於2025年6月5日召開及舉行的2025年股東周年大會，或不時將予召開及舉行的任何有關股東周年大會
「專案小組」	指	一個專案小組，由於2025年4月11日共同實益持有或控制現有公開票據及現有港元可轉換債券未償還本金額約30%的若干持有人組成
「該等公告」	指	本公司日期為2023年10月10日、2024年1月16日、2024年2月28日、2024年3月4日、2024年3月28日、2024年4月7日、2024年5月17日、2024年6月6日、2024年6月27日、2024年7月29日、2024年9月30日、2024年12月31日、2025年1月9日、2025年1月20日、2025年1月21日、2025年4月11日、2025年5月9日、2025年5月23日、2025年6月6日、2025年6月30日、2025年8月18日、2025年10月13日、2025年10月30日及2025年11月6日有關(其中包括)本公司尋求整體方案來解決本集團重大境外債務及建議重組的公告
「組織章程細則」	指	本公司經不時修訂的組織章程細則
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「謙美」	指	謙美有限公司，一家在英屬維爾京群島註冊成立為英屬維爾京群島商業公司的公司，截至最後實際可行日期為本公司的全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開門進行證券交易業務的任何日子

「計算代理」	指	Conv-Ex Advisors Limited，一家就強制性可轉換債券及SCA認股權證提供計算服務的服務供應商，並為獨立第三方
「資本化股份」	指	在股東貸款股權化協議的條款及條件規限下將按每股股份0.60港元的初始發行價發行予必勝以結算股東貸款的最多15,519,049,697股股份
「可轉換債券持有人小組」	指	現有港元可轉換債券的若干持有人，彼等共同實益持有或控制不少於現有港元可轉換債券未償還本金額的34%
「CGPV」	指	Country Garden Pacificview Sdn. Bhd.，一家在馬來西亞註冊成立的有限公司，截至最後實際可行日期為本公司的非全資附屬公司
「CGPV優先股」	指	截至最後實際可行日期由謙美持有的CGPV全部優先股
「CGRE」	指	Country Garden Real Estate Sdn. Bhd.，一家在馬來西亞註冊成立的有限公司，截至最後實際可行日期為本公司的全資附屬公司
「CGWF」	指	Country Garden Waterfront Sdn. Bhd.，一家在馬來西亞註冊成立的有限公司，截至最後實際可行日期為本公司的非全資附屬公司
「CGWF股份」	指	截至最後實際可行日期均由CGRE持有的(i)CGWF約96.67%已發行普通股；及(ii)CGWF的全部已發行優先股
「創興銀行」	指	創興銀行有限公司(為國有企業廣州越秀集團股份有限公司的全資附屬公司)
「創興銀行雙邊貸款」	指	本公司(作為借款人)、Wise Fame Group Ltd(作為擔保人)與創興銀行(作為貸款人)所訂立日期為2023年7月14日的35,000,000美元或等值定期貸款融資協議(經不時修訂或補充)
「創興銀行雙邊貸款解決方案」	指	創興銀行雙邊貸款的擬議協商解決方案，據此，相關債務將予全面解除及妥協，而作為交換條件，貸款人將收取強制性可轉換債券(C)

「CIBS」	指	CGPV Industrial Building System Sdn. Bhd.，一家在馬來西亞註冊成立的有限公司，截至最後實際可行日期為本公司的非全資附屬公司
「CIBS優先股」	指	截至最後實際可行日期分別由CGRE及謙美持有的CIBS全部優先股
「第一類債權人」	指	現有銀團貸款項下的貸款人
「第二類債權人」	指	現有債務工具(現有銀團貸款除外)項下的持有人及／或貸款人
「協調委員會」	指	現有銀團貸款項下若干貸款人的指導委員會，彼等共同實益持有或控制不少於現有銀團貸款未償還本金額的49.0%
「本公司」	指	碧桂園控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2007)
「必勝」	指	必勝有限公司，一家在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，截至最後實際可行日期由楊惠妍女士最終控制，並為本公司的控股股東
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，及除非文義另有規定，否則指楊惠妍女士、必勝及彼等各自的聯繫人或其中任何一方
「轉換價」	指	強制性可轉換債券(A)轉換價、強制性可轉換債券(B)轉換價及強制性可轉換債券(C)轉換價(視情況而定)
「債權人」	指	第一類債權人及第二類債權人的統稱
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司目前預期將於2025年12月3日(星期三)下午三時正透過網上平台(「 電子投票系統 」)以虛擬會議形式舉行的2025年第一次股東特別大會(或其任何續會)

「現有債務」	指	本集團任何成員公司根據或就現有債務工具不時應付、欠付任何債權人或產生的所有現有及未來款項、債務、申索、負債及責任
「現有債務工具」	指	現有貸款及現有票據
「現有港元可轉換債券」	指	附錄「該計劃涉及的現有債務工具」B部第2項所述的融資
「現有港元可轉換債券同意徵求」	指	作為建議重組的一部分，為將現有港元可轉換債券的管轄法律變更為香港法律而進行的同意徵求
「現有貸款」	指	現有銀團貸款、附錄「該計劃涉及的現有債務工具」A部第2項及(倘本公司及其顧問認為有必要或屬適宜)現有貸款(境內信貸支持)的統稱
「現有貸款(境內信貸支持)」	指	附錄「該計劃涉及的現有債務工具」A部第3項所述的融資
「現有票據」	指	現有公開票據及現有港元可轉換債券
「現有公開票據」	指	附錄「該計劃涉及的現有債務工具」B部第1項所述的融資
「現有銀團貸款」	指	附錄「該計劃涉及的現有債務工具」A部第1項所述的融資
「FC項目」	指	位於馬來西亞柔佛州的特殊金融區內名為「森林城市」的綜合住宅及酒店開發項目
「一般授權」	指	股東於股東周年大會上授出的一般授權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即韓秦春博士、王志健先生及脫脫先生)組成的董事會獨立委員會，該委員會已設立，以就建議資本化部分股東貸款(涉及根據特別授權向控股股東發行新股份)、建議出售事項以及股份購買協議(包括分佔增值協議及上市公司或有價值權利)及管理服務框架協議(包括其建議年度上限)項下擬進行的交易，向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「嘉林資本」	指	嘉林資本有限公司，一家獲發牌進行證券及期貨條例(香港法例第571章)項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立財務顧問，以就建議資本化部分股東貸款(涉及根據特別授權向控股股東發行新股份)、建議出售事項以及股份購買協議(包括分佔增值協議及上市公司或有價值權利)及管理服務框架協議(包括其建議年度上限)項下擬進行的交易，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	不包括(i)必勝及其聯繫人；及(ii)在建議資本化部分股東貸款(涉及根據特別授權向控股股東發行新股份)、建議出售事項以及股份購買協議(包括分佔增值協議及上市公司或有價值權利)及管理服務框架協議(包括其建議年度上限)項下擬進行的交易中擁有利益或參與其中的其他股東(如有)的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何關連人士且與彼等並無關連的各方
「最後實際可行日期」	指	2025年11月10日，即刊發本公告前確定若干資料以載入本公告的最後實際可行日期

「上市公司或有價值權利」	指	就建議出售事項將發行予本公司的或有價值權利工具
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後截止日期」	指	2026年3月31日，或根據該計劃的條款可能延長的較後日期
「長期工具(A)」	指	作為該計劃的一部分將發行予債權人的長期工具，其初始到期日為2034年12月31日
「長期工具(B)」	指	作為該計劃的一部分將發行予債權人的長期工具，其初始到期日為2036年12月31日
「長期工具」	指	長期工具(A)及長期工具(B)的統稱
「管理層激勵計劃」	指	本公司將在股東特別大會上採納的管理層激勵計劃，其條款及條件預期須受限於上市規則第17章
「管理服務」	指	為開發及管理FC項目提供的全面開發及管理服務
「管理服務框架協議」	指	本公司(或本公司指定的另一實體)與CGWF將訂立的管理服務框架協議，其中載列自建議出售事項完成起至建議出售事項完成後三年的期限內，本集團向目標集團提供管理服務的主要條款
「強制性可轉換債券(A)」	指	根據強制性可轉換債券(A)信託契據，本公司將於重組生效日期發行自參考日期起計78個月到期的零息強制性可轉換債券，以作為該計劃的一部分
「強制性可轉換債券(A)轉換價」	指	就強制性可轉換債券(A)而言初步為每股股份2.60港元(可予調整)
「強制性可轉換債券(A)信託契據」	指	將由(其中包括)本公司、其中所指名的初始附屬公司擔保人與強制性可轉換債券受託人等訂立的信託契據，據此構成強制性可轉換債券(A)

「強制性可轉換債券(B)」	指	根據強制性可轉換債券(B)信託契據，本公司將於重組生效日期發行自參考日期起計114個月到期的零息強制性可轉換債券，以作為該計劃的一部分
「強制性可轉換債券(B)轉換價」	指	就強制性可轉換債券(B)而言初步為每股股份10.00港元(可予調整)
「強制性可轉換債券(B)信託契據」	指	將由(其中包括)本公司、其中所指名的初始附屬公司擔保人與強制性可轉換債券受託人等訂立的信託契據，據此構成強制性可轉換債券(B)
「強制性可轉換債券(C)」	指	根據強制性可轉換債券(C)信託契據，本公司將於重組生效日期發行自參考日期起計78個月到期的零息強制性可轉換債券，以作為創興銀行雙邊貸款解決方案的一部分
「強制性可轉換債券(C)轉換價」	指	就強制性可轉換債券(C)而言初步為每股股份1.10港元(可予調整)
「強制性可轉換債券(C)信託契據」	指	將由(其中包括)本公司與強制性可轉換債券受託人等訂立的信託契據，據此構成強制性可轉換債券(C)
「強制性可轉換債券轉換股份」	指	於轉換強制性可轉換債券時將予發行的新股份，以及在本公司無法取得所需監管批准以發行強制性可轉換債券(A)支付重組支持協議同意費用及應付予專案小組的工作費用時，將代替強制性可轉換債券(A)而發行的新股份
「強制性可轉換債券受託人」	指	GLAS Agency (Hong Kong) Limited，一家提供代理及信託服務的服務供應商，作為強制性可轉換債券(A)信託契據、強制性可轉換債券(B)信託契據及強制性可轉換債券(C)信託契據項下的債券受託人，並為獨立第三方
「強制性可轉換債券」	指	強制性可轉換債券(A)、強制性可轉換債券(B)及強制性可轉換債券(C)的統稱
「監察會計師」	指	將根據新工具文件委任為監察會計師的獨立服務供應商

「中期工具」	指 作為該計劃的一部分將發行予債權人的新中期工具，其初始到期日為2032年12月31日
「林吉特」	指 林吉特，馬來西亞法定貨幣
「新債務工具」	指 SCA貸款、中期工具及長期工具的統稱
「新股份」	指 強制性可轉換債券轉換股份、SCA認股權證股份、工作費用股份、大豐銀行股份及資本化股份的統稱
「中國」	指 中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「建議出售事項」	指 根據股份購買協議的條款及條件建議出售目標股份
「建議重組」	指 本公司境外債務的整體方案，將大致按照重組支持協議所預期的形式及所載條款進行
「參考日期」	指 2025年6月30日
「相關收入」	指 源自己歸屬獎勵股份的所有現金收入(即就獎勵股份宣派及派付的現金股息)，不包括就該現金收入賺取及為經選定參與者的利益以信託方式持有的任何利息，不論該等已歸屬獎勵股份是否已轉讓予經選定參與者
「重組文件」	指 落實建議重組所需的所有文件、協議及文據
「重組生效日期」	指 建議重組全面落實的日期
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣
「重組支持協議」	指 本公司與專案小組的成員就建議重組訂立日期為2025年4月11日的重組支持協議(於2025年8月18日修訂及補充)

「重組支持協議同意費用」	指	根據重組支持協議的條款，向於相關截止日期前加入重組支持協議的合資格債權人支付的費用
「SCA貸款」	指	作為該計劃的一部分將由第一類債權人訂立的兩年期定期貸款，本金額為89,000,000美元
「SCA認股權證行使價」	指	就SCA認股權證而言初步為每股股份0.60港元(可予調整)
「SCA認股權證股份」	指	於行使SCA認股權證後將予發行的新股份
「SCA認股權證」	指	根據SCA認股權證文據將向SCA貸款的原貸款人發行的認股權證
「SCA認股權證文據」	指	本公司將為SCA認股權證持有人的利益而訂立的認股權證文據
「該計劃」	指	本公司與債權人擬根據香港公司條例第670、673及674條就落實建議重組而訂立的協議安排
「計劃對價」	指	根據該計劃的條款將發行予債權人的新工具，包括SCA貸款、強制性可轉換債券(A)、強制性可轉換債券(B)、中期工具、長期工具(A)、長期工具(B)、SCA認股權證及計劃債權人或有價值權利
「計劃債權人或 有價值權利」	指	就建議出售事項將發行予代理(代理須為SCA貸款、中期工具及長期工具持有人的利益持有該權利)的或有價值權利工具
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「股份購買協議」	指	CGRE、謙美、必勝與本公司就建議出售事項訂立日期為2025年11月13日的股份購買協議
「股份過戶登記處」	指	本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東貸款」	指	本公司結欠控股股東的現有股東貸款，截至本公告日期的未償還本金總額約為11.48億美元(或等值)
「股東貸款股權化協議」	指	必勝與本公司就抵銷股東貸款本金額中最高約11.48億美元(連同直至2024年9月30日(包括該日)所有股東貸款的所有應計及未付利息)以及建議根據特別授權發行資本化股份訂立日期為2025年11月13日的股東貸款股權化協議
「股東」	指	股份持有人
「特別授權」	指	將由股東及／或獨立股東於股東特別大會上授出的特別授權，以配發及發行新股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「目標公司」	指	CGWF、CGPV及CIBS
「目標集團」	指	目標公司及彼等各自的附屬公司
「目標股份」	指	CGWF股份、CGPV優先股及CIBS優先股
「大豐銀行」	指	大豐銀行股份有限公司，一家在澳門註冊成立的公司，其約50.31%的已發行股本由中國銀行股份有限公司(一家於聯交所(股份代號：3988)及上海證券交易所(股份代號：601988)上市的公司)實益擁有，並為獨立第三方

「大豐銀行雙邊貸款」	指	本公司(作為借款人)與大豐銀行(作為貸款人)所訂立日期為2023年3月31日的950,000,000港元或等值定期貸款融資協議(經不時修訂或補充)
「大豐銀行雙邊貸款解決方案」	指	大豐銀行雙邊貸款的擬議協商解決方案
「大豐銀行股份」	指	根據將在股東特別大會上批准的特別授權，按照大豐銀行雙邊貸款解決方案將發行予大豐銀行的合共最多16,849,842股新股份
「庫存股份」	指	本公司(在開曼群島法例及法規及不時有效的組織章程大綱及組織章程細則許可下)回購或以其他方式購買並以庫存方式持有的股份(如有)，且就上市規則而言，包括本公司回購或以其他方式購買並於中央結算系統持有或存放以於聯交所出售的股份
「分佔增值協議」	指	本公司與必勝將於建議出售事項完成後訂立的分佔增值協議，該協議載列必勝自目標集團獲得的回報與本公司分享的主要條款，期限自建議出售事項完成起至建議出售事項完成後三年止
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「估值師」	指	羅馬國際評估有限公司，即本公司為目標集團的股權及物業權益進行估值等而委聘的獨立估值師
「工作費用安排」	指	本公司與(i)專案小組、(ii)協調委員會及(iii)可轉換債券持有人小組就支付若干工作費用而協定的工作費用安排的統稱
「工作費用股份」	指	根據將在股東特別大會上批准的特別授權，按照工作費用安排將發行予專案小組、協調委員會及可轉換債券持有人小組的合共最多914,221,768股新股份
「%」	指	百分比

就本公告而言，除文義另有所指外，美元及林吉特乃按1.00美元兌人民幣7.20元及1.00林吉特兌人民幣1.70元的概約匯率轉換為人民幣。有關匯率僅供說明用途，且並不構成表示任何美元、林吉特或人民幣的金額已經、或會或可能按有關或任何其他匯率轉換，甚至不能兌換。

本公告載有若干前瞻性陳述。該等前瞻性陳述乃基於本集團目前可獲得的資料或董事會當前的信念、預期及假設而作出。該等前瞻性陳述受超出本公司控制範圍的風險、不確定因素及其他因素所限，可能導致實際結果與有關前瞻性陳述中明示或暗示的內容有重大差異。鑒於存在風險及不確定因素，本公告中包含的前瞻性陳述不應被視為董事會或本公司對計劃及目標將會實現的聲明，且本公司股東、證券持有人及投資者不應過分依賴該等陳述。

承董事會命
碧桂園控股有限公司
總裁兼執行董事
莫斌

中國廣東省佛山市，2025年11月14日

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

附錄
該計劃所涉及的
現有債務工具
A部
現有貸款

項目	現有貸款工具說明	本公司身分
1	現有銀團貸款	
1.	由(其中包括)碧桂園控股有限公司(作為借款人)與中國銀行(香港)有限公司(作為融資代理)訂立日期為2020年10月21日的8,133,300,000港元及453,000,000美元雙幣種定期貸款融資協議(經日期為2023年6月30日的修訂及重述契據修訂及重述,並可不時進一步修訂或補充)。	借款人
2.	由(其中包括)碧桂園控股有限公司(作為借款人)與中國建設銀行股份有限公司香港分行(作為融資代理)訂立日期為2021年7月22日的6,076,000,000港元及559,000,000美元雙幣種定期貸款融資協議(經日期為2023年6月29日的修訂及重述契據修訂及重述,並可不時進一步修訂或補充)。	借款人
3.	由(其中包括)碧桂園控股有限公司(作為借款人)與中國銀行(香港)有限公司(作為融資代理)訂立日期為2023年7月20日的3,583,020,000港元及388,660,000美元雙幣種定期貸款融資協議(經不時修訂或補充)。	借款人
2	其他貸款	
a.	由(其中包括)碧桂園控股有限公司(作為借款人)與Ever Credit Limited(作為貸款人)訂立日期為2021年12月1日的1,880,000,000港元定期貸款融資協議(經不時修訂或補充)。	借款人
b.	由(其中包括)碧桂園控股有限公司(作為借款人)與中國工商銀行(亞洲)有限公司(作為融資代理)訂立日期為2022年12月26日的280,000,000美元雙幣種定期貸款融資協議(經不時修訂或補充)。	借款人
3	現有貸款(境內信貸支持)	
a.	由(其中包括)保定立旭房地產開發有限公司(作為借款人)與中國郵政儲蓄銀行股份有限公司保定市分行(作為貸款人)訂立日期為2022年2月15日的人民幣500,000,000元房地產開發貸款借款合同(經不時修訂或補充)。	擔保人

項目	現有貸款工具說明	本公司身分
b.	由滄州碧華房地產開發有限公司(作為借款人)與中國郵政儲蓄銀行股份有限公司滄州市分行(作為貸款人)訂立日期為2021年7月22日的人民幣500,000,000元房地產開發貸款借款合同(經不時修訂或補充)。	擔保人
c.	由天津海昌房地產開發有限公司(作為借款人)與中國郵政儲蓄銀行股份有限公司天津自由貿易試驗區分行(作為貸款人)訂立日期為2023年4月24日的人民幣170,000,000元房地產開發貸款借款合同(經不時修訂或補充)。	擔保人
d.	由襄陽榮碧房地產開發有限公司(作為借款人)與中國郵政儲蓄銀行股份有限公司襄陽市分行(作為貸款人)訂立日期為2020年6月22日的人民幣500,000,000元房地產開發貸款借款合同(經不時修訂或補充)。	擔保人
e.	由武漢常歡置業有限公司(作為借款人)與中國郵政儲蓄銀行股份有限公司武漢市分行(作為貸款人)訂立日期為2021年4月28日的人民幣800,000,000元房地產開發貸款借款合同(經不時修訂或補充)。	擔保人
f.	由常州博瑞房地產開發有限公司(作為借款人)與中國郵政儲蓄銀行股份有限公司常州市分行(作為貸款人)訂立日期為2022年11月18日的人民幣1,000,000,000元房地產開發貸款借款合同(經不時修訂或補充)。	擔保人
g.	由濰坊市卓景健康科技有限公司(作為借款人)與中國郵政儲蓄銀行股份有限公司濰坊市分行(作為貸款人)訂立日期為2022年3月21日的人民幣600,000,000元房地產開發貸款借款合同(經不時修訂或補充)。	擔保人
h.	由宿遷市新洋房地產開發有限公司(作為借款人)與中國郵政儲蓄銀行股份有限公司宿遷市分行(作為貸款人)訂立日期為2021年12月28日的人民幣300,000,000元房地產開發貸款借款合同(經不時修訂或補充)。	擔保人
i.	由湖州富瀾房地產開發有限公司(作為借款人)與中國郵政儲蓄銀行股份有限公司湖州市分行(作為貸款人)訂立日期為2021年11月15日的人民幣700,000,000元房地產開發貸款借款合同(經不時修訂或補充)。	擔保人
j.	由玉林市匯享房地產開發有限公司(作為借款人)與中國郵政儲蓄銀行股份有限公司玉林市分行(作為貸款人)訂立日期為2021年7月26日的人民幣120,000,000元房地產開發貸款借款合同(經不時修訂或補充)。	擔保人

項目	現有貸款工具說明	本公司身分
k.	由肇慶市現代築美家居有限公司(作為借款人)與廣州銀行股份有限公司佛山季華支行(作為貸款人)訂立日期為2023年9月19日的人民幣147,000,000元流動資金借款合同(經不時修訂或補充)。	擔保人
l.	由肇慶市現代築美家居有限公司(作為借款人)與廣州銀行股份有限公司佛山季華支行(作為貸款人)訂立日期為2023年6月16日的人民幣100,000,000元房地產開發貸款借款合同(經不時修訂或補充)。	擔保人

B部 現有票據

編號	現有票據說明	ISIN/通用代碼	本公司身分	契約
1	現有公開票據			
a.	於2024到期的 8.0%優先票據	XS1880442717/ 188044271	發行人	根據碧桂園控股有限公司、附屬公司擔保人與花旗國際有限公司(作為受託人)所訂立日期為2018年9月27日的契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)組成。
b.	於2024到期的 6.5%優先票據	XS1974522853/ 197452285	發行人	根據碧桂園控股有限公司、附屬公司擔保人與花旗國際有限公司(作為受託人)所訂立日期為2019年4月8日的契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)組成。
c.	於2025到期的 5.125%優先票據	XS1750118462/ 175011846	發行人	根據碧桂園控股有限公司、附屬公司擔保人與花旗國際有限公司(作為受託人)所訂立日期為2018年1月17日的契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)組成。
d.	於2025到期的 5.4%優先票據	XS2178949561/ 217894956	發行人	根據碧桂園控股有限公司、附屬公司擔保人與花旗國際有限公司(作為受託人)所訂立日期為2020年5月27日的契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)組成。
e.	於2025到期的 6.15%優先票據	XS2051371222/ 205137122	發行人	根據碧桂園控股有限公司、附屬公司擔保人與花旗國際有限公司(作為受託人)所訂立日期為2019年9月17日的契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)組成。

編號	現有票據說明	ISIN/通用代碼	本公司身分	契約
f.	於2025到期的 3.125%優先票據	XS2240971742/ 224097174	發行人	根據碧桂園控股有限公司、附屬公司擔保人與花旗國際有限公司(作為受託人)所訂立日期為2020年10月22日的契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)組成。
g.	於2026到期的 4.2%優先票據	XS2210960022/ 221096002	發行人	根據碧桂園控股有限公司、附屬公司擔保人與花旗國際有限公司(作為受託人)所訂立日期為2020年8月6日的契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)組成。
h.	於2026到期的 7.25%優先票據	XS1974522937/ 197452293	發行人	根據碧桂園控股有限公司、附屬公司擔保人與花旗國際有限公司(作為受託人)所訂立日期為2019年4月8日的契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)組成。
i.	於2026到期的 2.7%優先票據	XS2280833133/ 228083313	發行人	根據碧桂園控股有限公司、附屬公司擔保人與花旗國際有限公司(作為受託人)所訂立日期為2021年1月12日的契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)組成。
j.	於2026到期的 5.625%優先票據	XS1512953040/ 151295304	發行人	根據碧桂園控股有限公司、附屬公司擔保人與花旗國際有限公司(作為受託人)所訂立日期為2016年12月15日的契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)組成。

編號	現有票據說明	ISIN/通用代碼	本公司身分	契約
k.	於2027到期的 5.125%優先票據	XS2100725949/ 210072594	發行人	根據碧桂園控股有限公司、附屬公司擔保人與花旗國際有限公司(作為受託人)所訂立日期為2020年1月14日的契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)組成。
l.	於2030到期的 5.625%優先票據	XS2100726160/ 210072616	發行人	根據碧桂園控股有限公司、附屬公司擔保人與花旗國際有限公司(作為受託人)所訂立日期為2020年1月14日的契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)組成。
m.	於2030到期的 4.8%優先票據	XS2210960378/ 221096037	發行人	根據碧桂園控股有限公司、附屬公司擔保人與花旗國際有限公司(作為受託人)所訂立日期為2020年8月6日的契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)組成。
n.	於2030到期的 3.875%優先票據	XS2240971825/ 224097182	發行人	根據碧桂園控股有限公司、附屬公司擔保人與花旗國際有限公司(作為受託人)所訂立日期為2020年10月22日的契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)組成。
o.	於2031到期的 3.3%優先票據	XS2280833307/ 228083330	發行人	根據碧桂園控股有限公司、附屬公司擔保人與花旗國際有限公司(作為受託人)所訂立日期為2021年1月12日的契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)組成。

編號	現有票據說明	ISIN/通用代碼	本公司身分	契約
2	現有港元可轉換債券			
a.	於2026年到期的3,900,000,000港元的4.95%有抵押擔保可轉換債券	XS2434313016/ 243431301	擔保人	根據卓見國際有限公司、碧桂園控股有限公司、附屬公司擔保人與花旗國際有限公司(作為受託人及擔保受託人)所訂立日期為2022年1月28日的信託契據(經不時修訂、補充或以其他方式修改)組成。
b.	於2023年到期的7,830,000,000港元的4.50%有抵押擔保可轉換債券	XS1914667057/ 191466705	擔保人	根據卓見國際有限公司、碧桂園控股有限公司、附屬公司擔保人與花旗國際有限公司(作為受託人及擔保受託人)所訂立日期為2018年12月5日的信託契據(經不時修訂、補充或以其他方式修改)組成。

C部 現有額外債務

項目	現有貸款工具說明	本公司身分
1.	由(其中包括)碧桂園控股有限公司(作為借款人)與中國工商銀行(亞洲)有限公司(作為融資代理)訂立日期為2022年12月26日的280,000,000美元雙幣種定期貸款融資協議(經不時修訂或補充)。	借款人
2.	由(其中包括)碧桂園控股有限公司(作為借款人)與大豐銀行股份有限公司(作為貸款人)訂立日期為2023年3月31日的人民幣950,000,000元定期貸款融資協議(經不時修訂或補充)。	借款人
3.	由(其中包括)保定立旭房地產開發有限公司(作為借款人)與中國郵政儲蓄銀行股份有限公司保定市分行(作為貸款人)訂立日期為2022年2月15日的人民幣500,000,000元房地產開發貸款借款合同(經不時修訂或補充)。	擔保人
4.	由滄州碧華房地產開發有限公司(作為借款人)與中國郵政儲蓄銀行股份有限公司滄州市分行(作為貸款人)訂立日期為2021年7月22日的人民幣500,000,000元房地產開發貸款借款合同(經不時修訂或補充)。	擔保人
5.	由天津海昌房地產開發有限公司(作為借款人)與中國郵政儲蓄銀行股份有限公司天津自由貿易試驗區分行(作為貸款人)訂立日期為2023年4月24日的人民幣170,000,000元房地產開發貸款借款合同(經不時修訂或補充)。	擔保人
6.	由襄陽榮碧房地產開發有限公司(作為借款人)與中國郵政儲蓄銀行股份有限公司襄陽市分行(作為貸款人)訂立日期為2020年6月22日的人民幣500,000,000元房地產開發貸款借款合同(經不時修訂或補充)。	擔保人
7.	由武漢常歡置業有限公司(作為借款人)與中國郵政儲蓄銀行股份有限公司武漢市分行(作為貸款人)訂立日期為2021年4月28日的人民幣800,000,000元房地產開發貸款借款合同(經不時修訂或補充)。	擔保人
8.	由常州博瑞房地產開發有限公司(作為借款人)與中國郵政儲蓄銀行股份有限公司常州市分行(作為貸款人)訂立日期為2022年11月18日的人民幣1,000,000,000元房地產開發貸款借款合同(經不時修訂或補充)。	擔保人

項目	現有貸款工具說明	本公司身分
9.	由濰坊市卓景健康科技有限公司(作為借款人)與中國郵政儲蓄銀行股份有限公司濰坊市分行(作為貸款人)訂立日期為2022年3月21日的人民幣600,000,000元房地產開發貸款借款合同(經不時修訂或補充)。	擔保人
10.	由宿遷市新洋房地產開發有限公司(作為借款人)與中國郵政儲蓄銀行股份有限公司宿遷市分行(作為貸款人)訂立日期為2021年12月28日的人民幣300,000,000元房地產開發貸款借款合同(經不時修訂或補充)。	擔保人
11.	由湖州富瀾房地產開發有限公司(作為借款人)與中國郵政儲蓄銀行股份有限公司湖州市分行(作為貸款人)訂立日期為2021年11月15日的人民幣700,000,000元房地產開發貸款借款合同(經不時修訂或補充)。	擔保人
12.	由玉林市匯享房地產開發有限公司(作為借款人)與中國郵政儲蓄銀行股份有限公司玉林市分行(作為貸款人)訂立日期為2021年7月26日的人民幣120,000,000元房地產開發貸款借款合同(經不時修訂或補充)。	擔保人
13.	由肇慶市現代築美家居有限公司(作為借款人)與廣州銀行股份有限公司佛山季華支行(作為貸款人)訂立日期為2023年9月19日的人民幣147,000,000元流動資金借款合同(經不時修訂或補充)。	擔保人
14.	由肇慶市現代築美家居有限公司(作為借款人)與廣州銀行股份有限公司佛山季華支行(作為貸款人)訂立日期為2023年6月16日的人民幣100,000,000元房地產開發貸款借款合同(經不時修訂或補充)。	擔保人