

---

## 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，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部融創中國控股有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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，概不對因本通函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，亦不在任何司法權區構成任何投票或批准的招攬。本通函及其任何副本概不得直接或間接在美國，或在刊發或派發本通函屬違法的任何其他司法權區刊發或派發。本通函並不構成於美國或任何其他未有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、要約或出售則屬不合法的司法權區提呈出售或提呈購買任何證券的要約。倘無登記或獲適用豁免登記規定，證券不得在美國提呈或出售。於美國公開發售任何證券將須以招股章程形式作出。該招股章程將載有進行提呈發售的公司以及其管理層及財務報表的詳細資料。本公司並無計劃在美國公開發售任何證券。

---

# SUNac 融創中國

## SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED

### 融創中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：01918)

- (1) 擬進行的重組相關交易(其中包括)：
  - (a) 根據特別授權發行可轉換債券；
  - (b) 根據特別授權發行強制可轉換債券；及
  - (c) 根據特別授權發行控股股東債券－關連交易；
- (2) 建議增加法定股本；及
- (3) 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14至60頁。獨立董事委員會函件載於本通函第61至62頁。

獨立財務顧問創富融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的函件載於本通函第63至93頁。

融創中國控股有限公司謹訂於二零二三年六月三十日(星期五)上午十時正或緊隨將於同日舉行的本公司股東週年大會結束後(以較晚者為準)假座中國北京市朝陽區望京東園522號樓二層會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨附於股東特別大會上使用之代表委任表格。有關代表委任表格亦會在香港聯合交易所有限公司(www.hkexnews.hk)及本公司(www.sunac.com.cn)各自之網站上登載。無論閣下能否出席大會，務請按代表委任表格列印的指示填妥該表格，並儘快且無論如何不遲於大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回本公司香港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，股東仍可依願出席大會並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格應被視為撤回。

二零二三年六月十三日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	14
獨立董事委員會函件 .....	61
獨立財務顧問函件 .....	63
附錄 – 一般資料 .....	94
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞語具有下列涵義：

- 「90個交易日的交易量加權平均價格」 指 緊接相關計算日期前90個交易日的交易量加權平均價格，如果在計算任何90個交易日的交易量加權平均價格時，在該90個交易日內發生本通函強制可轉換債券主要條款「調整事件」一段所載的引致任何調整的事件，則相關調整期的股價應按強制可轉換債券主要條款「調整事件」一段所載的與該等事件相同的調整方式進行調整，且各項有關調整應於相關調整期內每一個日期生效。就此而言，「調整期」就任何90個交易日的交易量加權平均價格計算期間而言，指自該90個交易日的交易量加權平均價格計算期間的首日（包括該日）起至緊接導致相關調整的事件首次公佈之日前一個交易日結束的期間
- 「累計價值」 指 就任何未償還可轉換債券而言，指截至任何日期的金額等於(i)該可轉換債券於該可轉換債券發行日期的初始名義本金額與(ii)截至該日期已支付或到期應付的實物利息之和減去（為免疑義）(iii)根據可轉換債券的條款及條件部分贖回、回購或轉換可轉換債券的任何金額
- 「債權人小組」 指 作為同意債權人的本公司境外債權人的特別小組，佔現有債務未償還本金總額逾30%

---

## 釋 義

---

「聯屬人士」	指	就任何人士而言，(i)直接或間接控制該人士或受該人士控制或與該人士受直接或間接共同控制的任何其他人士；(ii)該人士或該人士任何附屬公司或本釋義第(i)條所述任何人士的董事或高級職員的任何其他人士；或(iii)本釋義第(i)或(ii)條所述人士的配偶或同居配偶、子女或繼子女、父母或繼父母、兄弟、姊妹、繼兄弟或繼姊妹、配偶的父母、孫子女、祖父母、父母的兄弟姊妹、兄弟姊妹的子女的任何其他人士。就本釋義而言，「控制」（包括「控制」、「受控制」及「受共同控制」等具有相關涵義的詞彙）用於任何人士時，指擁有（直接或間接）權力指示或促使指示該人士的管理及政策，不論權力來自擁有投票權的證券、合約或通過其他方式獲得
「協定形式」	指	本公司與大多數債權人小組（於各情況下均合理行事）書面協定的形式，且在所有重大方面與重組支持協議的形式一致
「公告」	指	本公司日期為二零二三年六月十三日之公告，內容有關擬進行的重組相關交易（其中包括），(a)根據特別授權發行可轉換債券；(b)根據特別授權發行強制可轉換債券；(c)出售事項；(d)根據特別授權發行控股股東債券；及(e)增加法定股本
「董事會」	指	本公司董事會
「現金清償」	指	特定資產現金清償、其他特定資產現金清償及相關1516股份現金清償，其各自詳情載於本公司日期為二零二三年三月二十八日的公告
「可轉換債券」	指	本公司將予發行的期限為9年的1.0/2.0%可轉換債券
「可轉換債券轉換期限」	指	可轉換債券可轉換為股份的期間

---

## 釋 義

---

「可轉換債券轉換價格」	指	可轉換債券的每股轉換價格(可予調整)
「可轉換債券轉換股份」	指	轉換可轉換債券時將予發行的股份
「可轉換債券發行」	指	待重組生效日期落實後，發行可轉換債券
「可轉換債券相關事件」	指	包括股份不再於聯交所(或如適用，替代證券交易所)上市或獲准買賣及控制權變動等事件
「控制權變動」	指	包括發生下列一項或多項事件：  (i) 於一項或一系列相關交易中，直接或間接向任何人士(一名或多名許可持有人除外)出售、轉讓、轉移或以其他方式處置(通過合併或整合進行者除外)本公司及其受限制附屬公司(作為整體)全部或絕大部分財產或資產；  (ii) 本公司與任何人士(一名或多名許可持有人除外)進行整合或合併或併入該人士，或任何人士與本公司進行整合或合併或併入本公司，於任何該等情況下，根據將本公司或該其他人士的任何發行在外的具投票權股份轉換或兌換為現金、證券或其他財產的交易(不包括緊接有關交易前本公司發行在外的具投票權股份已轉換或兌換(或繼續為)為存續或受讓人士的具投票權股份(不包括不合資格股份)，並組成該存續或受讓人士具投票權股份的大部分發行在外股份(緊隨該發行生效後)，且比例大致與交易前相同之任何有關交易)；

(iii) 許可持有人(共同)不再於本公司有投票權股份中擁有權益或控制其特定比例的投票權；

(iv) 於原發行日期構成本公司董事會的董事，連同任何新董事(該新董事由該董事會選舉並至少經大多數當時出席會議的董事(作為董事或之前以相同方式批准獲選)投票通過而獲選)，因任何理由不再構成本公司當時在任董事會的大多數；或

(v) 採納與本公司清盤或解散有關的計劃

「本公司」 指 融創中國控股有限公司，根據開曼群島法例註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：01918)

「同意債權人」 指 根據重組支持協議條款，於現有債務中持有本金實益權益的人士(代表其自身，或在該同意債權人為投資經理的情況下，代表其管理或提供諮詢之基金或賬戶)，其已同意作為同意債權人受重組支持協議條款的約束

「控股股東」或  
「融創國際」 指 融創國際投資控股有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，為本公司控股股東且由董事會主席兼執行董事孫宏斌先生的家族信托控制

「控股股東債券」 指 待重組生效日期落實後，本公司將發行予控股股東的本金額450,000,000美元的零息可轉換債券

---

## 釋 義

---

「控股股東債券發行」	指	待重組生效日期落實後，根據控股股東債券認購協議發行控股股東債券
「控股股東債券認購協議」	指	將由(其中包括)本公司及控股股東訂立的協議，據此，待重組生效日期落實後，控股股東債券將發行予控股股東
「控股股東轉換股份」	指	轉換控股股東債券時將予發行的股份
「控股股東貸款」	指	控股股東向本集團提供的450,000,000美元貸款，包括任何相應的轉借安排
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	就重組出售最多449,356,068股現有融創服務股份，相當於最後實際可行日期全部已發行融創服務股份的約14.7%
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二三年六月三十日(星期五)上午十時正或緊隨將於同日舉行的本公司股東週年大會結束後(以較晚者為準)假座中國北京市朝陽區望京東園522號樓二層會議室召開及舉行的股東特別大會或其任何續會，以供股東考慮及以投票方式酌情批准可轉換債券發行及強制可轉換債券發行(包括分別授出發行可轉換債券轉換股份及強制可轉換債券轉換股份的特別授權)及增加法定股本，及供獨立股東考慮及以投票方式酌情批准控股股東債券發行及其項下擬進行的交易(包括授出發行控股股東轉換股份的特別授權)

---

## 釋 義

---

「現有債務」	指	本公司現有優先票據及其他境外工具或債務，包括本金額約90.48億美元（不包括本公司計劃雙邊溝通的若干有抵押境外債務），加上任何應計未付及違約利息以及應付的任何費用及收費
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「增加法定股本」	指	建議通過新增額外5,000,000,000股未發行的股份以將本公司的法定股本從1,000,000,000港元（分為10,000,000,000股股份）增加至1,500,000,000港元（分為15,000,000,000股股份）
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就控股股東債券發行及其項下擬進行交易的公平性及合理性向獨立股東提供建議
「獨立財務顧問」	指	創富融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第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的獨立財務顧問，就控股股東債券發行及其項下擬進行的交易提供意見
「獨立股東」	指	上市規則並無要求於批准控股股東債券發行及其項下擬進行交易（包括但不限於授出發行控股股東轉換股份的特別授權）的決議案中放棄投票的股東
「債權人相互協議」	指	由（其中包括）新票據、強制可轉換債券及可轉換債券的受托人、本公司及控股股東就股份押記所訂立且將於重組生效日期生效的債權人相互協議



---

## 釋 義

---

「合營附屬公司擔保」	指	任何合營附屬公司擔保人根據新票據、可轉換債券或強制可轉換債券(視情況而定)的條款為新票據、可轉換債券或強制可轉換債券(視情況而定)的付款提供的任何擔保
「合營附屬公司擔保人」	指	非全資受限制附屬公司，其根據新票據、強制可轉換債券及可轉換債券(視情況而定)各自的條款為本公司不時指定的新票據、強制可轉換債券及可轉換債券(視情況而定)的付款提供擔保
「最後實際可行日期」	指	二零二三年六月九日，即本通函付印前確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「大多數債權人小組」	指	於任何時間，(a)債權人小組中的大多數成員或(b)於債權人小組當時總計持有的現有債務未償還本金額中，持有本金實益權益的未償還本金總額超過50%的債權人小組的成員
「大多數同意債權人」	指	於任何時間，於所有同意債權人當時總計持有的現有債務未償還本金額中，持有本金實益權益的未償還本金總額超過66 $\frac{2}{3}$ %的同意債權人
「強制可轉換債券」	指	本公司將予發行的期限為5年的零息強制可轉換債券
「強制可轉換債券轉換價格」	指	強制可轉換債券的每股轉換價格(可予調整)
「強制可轉換債券轉換股份」	指	於轉換強制可轉換債券時將予發行的股份
「強制可轉換債券發行」	指	待重組生效日期落實後，發行強制可轉換債券

---

## 釋 義

---

「強制可轉換債券 最低轉換價格」	指	每股4港元，可於發生本通函中強制可轉換債券主要條款「調整事件」一段所載的調整事件時予以調整
「新票據」	指	最多八個系列以美元計值的新優先票據，本金總額等於計劃債權人的總現有債權金額減去可轉換債券本金總額、強制可轉換債券本金總額(如有)及交換為出售事項項下的現有融創服務股份的現有債權金額(如有)
「境外債權人董事」	指	債權人小組提名的本公司非執行董事(如有)
「同等地位擔保」	指	本公司、任何附屬公司擔保人或任何合營附屬公司擔保人就本公司、任何附屬公司擔保人或任何合營附屬公司擔保人的債務提供的擔保；惟有關擔保與新票據、強制可轉換債券及可轉換債券，與該附屬公司擔保人的任何未解除附屬公司擔保，或與該合營附屬公司擔保人的任何未解除合營附屬公司擔保(視情況而定)享有同等地位
「許可持有人」	指	任何或全部以下人士：  (i) 孫宏斌先生、孫宏斌先生的配偶、子女及孫子女以及本條(i)所列任何人士設立的任何家族信托；  (ii) 第(i)條所列人士的任何聯屬人士(聯屬人士釋義第(ii)或(iii)條所界定的聯屬人士除外)；  (iii) 第(i)及(ii)條所列的一名或多名人士擁有80%或以上的股本及具投票權股份(如為信托，則為信托實益權益)的任何人士

---

## 釋 義

---

「同等地位的 有抵押債務」	指	本公司或任何附屬公司擔保人的債務，根據新票據、可轉換債券或強制可轉換債券(視乎情況而定)的條款及條件，於新票據、可轉換債券或強制可轉換債券(視乎情況而定)發行日期或之後，有關債務由為新票據、可轉換債券或強制可轉換債券(視乎情況而定)作抵押的抵押品提供抵押或由同等地位擔保提供的為新票據、可轉換債券或強制可轉換債券(視乎情況而定)受托人及新票據、可轉換債券或強制可轉換債券(視乎情況而定)持有人的利益作出的抵押享有同等地位的擔保
「實物利息」	指	實物利息
「中國」	指	中華人民共和國
「記錄日期」	指	本公司指定的時間，以釐定在計劃會議上投票的計劃債權人的債權
「相關事件」	指	於下列事件發生時發生：  (i) 股份不再在聯交所(或(如適用)替代證券交易所)上市或獲准買賣；或  (ii) 於重組生效日期或二零二三年九月三十日(以較早者為準)後滿36個月的當日之後，股份在聯交所(或(如適用)替代證券交易所)暫停買賣60個連續交易日或以上；或  (iii) 控制權變動發生
「重組」	指	對本公司境外債務進行的協商一致的重組，將實質上按照重組支持協議所設想的方式及所載條款進行

---

## 釋 義

---

「重組對價」	指	將於重組生效日期分派予計劃債權人的重組對價(即新票據、可轉換債券、強制可轉換債券(如適用)及融創服務股份(如適用))以換取計劃債權人解除及免除對本公司的相關現有債權
「重組文件」	指	根據重組支持協議實施重組而屬必要的所有文件、協議及工具
「重組生效日期」	指	在重組生效日期的先決條件達成或獲豁免(視情況而定)的情況下,所有現有債務將被取消,與現有債務有關的所有擔保和股份質押(如有)將被解除,重組對價將被分配予計劃債權人的日期
「人民幣」	指	人民幣,中國法定貨幣
「重組支持協議」	指	由(其中包括)本公司與債權人小組所訂立的日期為二零二三年三月二十八日的重組支持協議,經不時修訂
「計劃」	指	根據重組支持協議的規定,本公司與計劃債權人為實施重組而擬定的安排計劃
「計劃債權人」	指	本公司債權人,其根據現有債務向本公司及任何附屬公司擔保人提出的債權為(或將為)計劃的標的
「計劃生效日期」	指	批准令提呈予計劃相關司法管轄區公司註冊處的日期,屆時計劃將根據其條款生效
「計劃會議」	指	根據法院命令召開的以就計劃進行投票的本公司債權人會議(及該會議的任何續會),債權人對本公司的債權為(或將為)計劃的標的

---

## 釋 義

---

「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司的普通股
「特別授權」	指	股東將於股東特別大會上授出發行可轉換債券轉換股份及強制可轉換債券轉換股份以及獨立股東將於股東特別大會上授出發行控股股東轉換股份的特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「戰略投資者」	指	在以股權投資本公司達成前，在本公司層面並非為本公司關連人士的任何人士，而(a)董事會(在董事會所有成員有機會出席的會議上)以真誠原則決定(將此類決定記錄在公司授權文件中，且該授權文件將應境外債權人董事的合理要求而傳閱)該人士為可能與本公司發展重大戰略關係的任何獨立第三方，包括但不限於收購與本公司當前或未來業務相關及有關的其他實體或資產及其聯屬人士；及(b)(i)本公司或其股東與該人士就股權投資達成有約束力的協議或(ii)該人士已發起全面或部分收購要約
「附屬公司擔保」	指	任何附屬公司擔保人根據新票據、可轉換債券或強制可轉換債券(視乎情況而定)的條款對償還新票據、可轉換債券或強制可轉換債券(視乎情況而定)提供的任何擔保

「附屬公司擔保人 質押人」	指	聚金不動產投資控股有限公司、鼎晟不動產投資控股有限公司及卓越不動產投資控股有限公司及各自附屬公司擔保人的統稱，彼等提供抵押品以擔保本公司於新票據、可轉換債券或強制可轉換債券(視乎情況而定)項下的義務以及該附屬公司擔保人於其附屬公司擔保項下的責任； <i>前提是</i> 附屬公司擔保人質押人將不包括已根據抵押文件、新票據、可轉換債券或強制可轉換債券(視情況而定)解除其於抵押文件項下質押的人士
「附屬公司擔保人」	指	融創不動產投資控股有限公司、啟威不動產投資控股有限公司、盈資不動產投資控股有限公司、聚金不動產投資控股有限公司、聚金資產投資控股有限公司、鼎晟不動產投資控股有限公司、鼎晟資產投資控股有限公司、卓越不動產投資控股有限公司及卓越資產投資控股有限公司以及為新票據、強制可轉換債券及可轉換債券的付款提供擔保的任何其他受限制附屬公司的統稱，「附屬公司擔保人」指其中任何一家； <i>前提是</i> 附屬公司擔保人將不包括(a)其附屬公司擔保已根據新票據、強制可轉換債券或可轉換債券的條款解除的任何人士或(b)任何合營附屬公司擔保人
「融創服務」	指	融創服務控股有限公司，根據開曼群島法例註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：01516)
「融創服務投資」	指	融創服務投資有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「融創服務股份」	指	融創服務的普通股

---

## 釋 義

---

「絕大多數債權人小組」	指	於任何時間，(a)債權人小組中三分之二或以上的成員或(b)於債權人小組當時總計持有現有債務未償還本金額中，持有本金實益權益的未償還本金總額超過 $66\frac{2}{3}\%$ 的債權人小組的成員
「收購守則」	指	公司收購及合併守則
「天津標的」	指	天津標的企業管理有限公司，一間於中國成立的公司並為孫宏斌先生全資擁有
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「交易量加權平均價格」	指	每股交易量加權平均價格，根據證券交易量進行調整的證券平均價格

**SUNac 融創中國**  
**SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED**  
**融創中國控股有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：01918)

執行董事：

孫宏斌先生 (主席)  
汪孟德先生 (行政總裁)  
荊宏先生  
田強先生  
黃書平先生  
孫喆一先生

香港主要營業地點：

香港上環德輔道中322號  
西區電訊大廈15樓1517室

總部及中國主要營業地點：

北京辦公區

獨立非執行董事：

潘昭國先生  
竺稼先生  
馬立山先生  
袁志剛先生

中國北京市東城區  
東直門北大街8號  
使館壹號院4號樓  
郵編：100007

天津辦公區

註冊辦事處：

One Nexus Way  
Camana Bay  
Grand Cayman KY1-9005  
Cayman Islands

中國天津市南開區  
紅旗路278號  
融創中心東區1號樓  
郵編：300381

敬啟者：

- (1) 擬進行的重組相關交易 (其中包括)：
  - (a) 根據特別授權發行可轉換債券；
  - (b) 根據特別授權發行強制可轉換債券；及
  - (c) 根據特別授權發行控股股東債券－關連交易；
- (2) 建議增加法定股本；及
- (3) 股東特別大會通告



## 1. 緒言

茲提述公告。

本通函旨在提供有關(其中包括)(a)可轉換債券發行及強制可轉換債券發行以及其項下擬進行的交易(包括根據特別授權發行可轉換債券轉換股份及強制可轉換債券轉換股份)的詳情;(b)控股股東債券發行及其項下擬進行的交易(包括根據特別授權發行控股股東轉換股份)的詳情;及(c)增加法定股本的詳情,並提供股東特別大會的通告。

## 2. 背景

茲提述本公司日期為二零二三年三月二十八日、二零二三年四月二十日、二零二三年五月四日及二零二三年六月十三日之公告,內容有關重組。

誠如該等公告所載,本公司擬通過計劃落實重組。於最後實際可行日期,持有現有債務未償還本金總額約87%的同意債權人已加入重組支持協議。通過有關加入,同意債權人已承諾採取一切必要的行動,其中包括在計劃會議上就其於記錄日期持有的所有現有債務的未償還本金總額投票贊成計劃。

重組涉及(作為重組對價的一部分及為換取計劃債權人對本公司相關現有債權的解除及免除)於重組生效日期發行新票據及可轉換債券,以及(倘計劃債權人自願選擇)發行強制可轉換債券及轉讓現有融創服務股份,於每種情況下的發行對象均為計劃債權人。同時,控股股東已同意根據不優於強制可轉換債券的條款通過認購控股股東債券將控股股東貸款轉換為股權。根據債權人相互協議的條款,該控股股東債券將劣後於新票據、強制可轉換債券及可轉換債券的償付權利。

本通函載列與重組有關的可轉換債券、強制可轉換債券、交換為現有融創服務股份以及控股股東貸款轉換為股權的主要條款的進一步詳情。

重組須待以下條件獲達成或獲大多數債權人小組或大多數同意債權人的豁免後方可作實:

- (a) 獲得所有相關的批准或同意,包括但不限於計劃生效日期落實,新票據在新交所或聯交所或其他具有國際地位的證券交易所的相關上市/報價原則批准或有條件批准,發行和轉換可轉換債券及強制可轉換債券的必要批准

(包括可轉換債券及強制可轉換債券轉股時將予發行的股份上市批准或有條件批准，股東就強制可轉換債券及可轉換債券發行新股份的無條件批准以及完成重組所需的任何本公司董事會批准)；

- (b) 於重組生效日期或之前，根據本公司與財務顧問或法律顧問或其他專業機構就其提供的建議重組相關服務而簽訂的合同或其他安排，全額支付重組支持協議約定的與重組相關的債權人小組及本公司的費用、成本與開支及與現有債務有關的任何其他專業費用；
- (c) 每份重組文件均採納協定形式；
- (d) 委任境外債權人董事，境外債權人董事的提名應由債權人小組在重組生效日期前不少於30日作出並提交予本公司，且該等人士需滿足相關資格；
- (e) 指定一個或多個境外銀行賬戶(經本公司與債權人小組同意)用於現金清償；
- (f) 每份重組文件中所載的各項具體先決條件獲達成；
- (g) 於重組生效日期後本公司上市股份恢復買賣的有條件批准，除非已獲得無條件批准或本公司上市股份已於重組生效日期前恢復買賣；及
- (h) 本公司公告重組生效日期。

重組生效日期應在上述條件獲達成或豁免後的5個營業日內落實，且無論如何不得晚於二零二三年十二月三十一日或經絕大多數債權人小組或大多數同意債權人事先書面同意，本公司可選擇的較後日期及時間(惟有關日期不得晚於二零二四年三月三十一日)。

於最後實際可行日期，股份已恢復買賣，上文第(g)段所載的重組條件已獲達成。

### 3. 根據特別授權發行可轉換債券

待重組生效日期落實後，本公司將向計劃債權人發行本金總額 1,000,000,000 美元的可轉換債券。可轉換債券將按債權比例分配予所有計劃債權人。

可轉換債券的主要條款載列如下：

發行人：	本公司
本金額：	1,000,000,000 美元
發行日期：	重組生效日期
期限：	自起息日起 9 年
起息日：	重組生效日期或二零二三年九月三十日（以較早者為準）
利息：	從起息日（包括該日）起至起息日的第三個週年（不包括該日），可轉換債券的利息為每年 1% 實物利息。  從起息日的第三個週年（包括該日）起至到期日（不包括該日，除非提前贖回、回購或轉換），可轉換債券的利息將為 (a) 每年 1% 實物利息，加上 (b) 每年 1% 現金利息；利息每半年支付一次。
轉換基礎：	根據可轉換債券的條款及條件，可轉換債券的本金額（該可轉換債券的轉換股份將按此計算）為該可轉換債券於適用計算日期的累計價值。

**可轉換債券轉換期限：** 可轉換債券自(a)發行日期或(b)聯交所就轉換權獲行使而發行股份的有條件上市批准成為無條件及完全有效的日期(以較晚者為準)起首十二個月內可進行轉換，如果於上述十二個月期間內，股份連續停牌五個交易日或以上(有關停牌期間稱為「**停牌期間**」)，則上述十二個月期間可相應延長等同於停牌期間的連續交易日數(「**延長期限**」)，及倘於延長期限內，股份連續停牌五個交易日或以上，則原定延長期限應相應延長停牌的連續交易日數。

任何未償還的可轉換債券在上文轉換期限之後將不能再進行轉換。

**轉換價格：** 在可轉換債券條款及條件的規限下，可轉換債券轉換價格初始為每股20港元，其可於下文「調整事件」一段所載的調整事件發生後進行調整。相關調整適用於重組支持協議日期或之後。

可轉換債券轉換價格初始為每股20港元，相當於：

- (a) 較二零二二年三月三十一日(即於二零二三年三月二十八日簽訂重組支持協議前的最後交易日期)股份於聯交所所報的收市價每股4.58港元溢價約336.68%；
- (b) 較最後實際可行日期股份於聯交所所報的收市價每股1.56港元溢價約1,182.05%；及
- (c) 較緊接最後實際可行日期前五個連續交易日股份於聯交所所報的平均收市價每股1.45港元溢價約1,279.31%。

可轉換債券轉換價格乃由本公司與債權人小組經考慮(其中包括)本公司的股價表現及計劃債權人對重組條款的接受程度後經公平磋商釐定,以實現可持續的資本結構。初始的可轉換債券轉換價格較二零二二年三月三十一日(即於二零二三年三月二十八日簽訂重組支持協議前的最後交易日期)股份於聯交所所報的收市價每股4.58港元有一定的溢價,對現有股東而言是增值的,屬公平合理,並符合本公司及股東的整體利益。

**調整事件：**

根據可轉換債券的條款,可轉換債券轉換價格可於發生以下若干調整事件後予以調整：

- (a) 因股份合併、分拆、重新指定或重新分類而導致股份的面值發生變動；
- (b) 通過溢利或儲備(包括任何股份溢價的會計科目)資本化的方式向股東發行任何入賬記為繳足的股份(以股代息及相當於資本分派的發行除外)；
- (c) 在按以股代息方式進行的股份發行中,該發行的總價值超過相關現金股息或其相關部分的金額,並且不會構成資本分派；
- (d) 向股東分派資本；
- (e) 以供股方式向同一類別的全部或幾乎全部股東發行股份,或以供股方式向同一類別的全部或幾乎全部股東發行或授出可認購或購買或以其他方式獲取任何股份的購股權、認股權證或其他權利,在各種情況下每股價格低於首次公佈發行或授出條款時市場價格的85%；

- (f) 以供股方式向同一類別的全部或幾乎全部股東發行其他證券，或以供股方式向同一類別的全部或幾乎全部股東授出可認購或購買或以其他方式獲取任何其他證券的購股權、認股權證或其他權利；
- (g) 發行(上文(e)段所述者除外)任何股份((i)就行使可轉換債券附帶的轉換權所發行的股份，或(ii)就行使強制可轉換債券附帶的轉換權或轉換控股股東債券所發行的股份除外)或發行或授出(上文(e)段所述者除外)可認購、購買或以其他方式獲取股份的任何購股權、認股權證或其他權利，在各種情況下每股價格低於首次公佈發行條款時市場價格的85%；
- (h) 發行其他按其發行條款附帶權利可轉換或交換為或認購本公司於轉換、交換或認購時將予發行股份的證券，每股對價低於首次公佈該證券發行條款時市場價格的85%；
- (i) 更改上文(h)段所述的任何該等證券附帶的轉換或交換或認購權(根據該等證券的條款除外)，以使每股對價減少且低於公佈建議該等更改時市場價格的85%；及
- (j) 本公司或其任何附屬公司或(按照本公司或其任何附屬公司的指示或要求或任何安排)任何其他公司、人士或實體發行、出售或分派與要約有關之任何證券，據此，股東通常有權參與且其可能藉此收購該等證券之安排。

儘管與可轉換債券條款及條件相悖，但當向任何戰略投資者或為其利益而發行、發售、行使、配發、約整、變更或授出的股份、購股權或其他證券，將不會對可轉換債券轉換價格進行調整，除非發行價低於每股4港元(惟須根據上文所述調整事件作出調整)。

**將予發行的可轉換債券  
轉換股份的最高數量：**

假設可轉換債券的本金額(不包括任何實物利息)按初始可轉換債券轉換價格每股20港元悉數轉換，則基於協定的匯率1美元兌7.8港元，合共最多390,000,000股可轉換債券轉換股份將予發行，相當於：

- (a) 於最後實際可行日期本公司現時已發行股本約7.16%；
- (b) 經發行該等可轉換債券轉換股份擴大的本公司已發行股本約6.68%；及
- (c) 經(i)發行該等可轉換債券轉換股份、(ii)按強制可轉換債券最低轉換價格每股4港元悉數轉換強制可轉換債券後發行強制可轉換債券轉換股份(假設本公司將發行本金總額為2,200,000,000美元的強制可轉換債券)及(iii)按相同的轉換價格每股4港元悉數轉換控股股東債券後發行控股股東轉換股份(進一步假設本公司已發行股本並無其他變動)擴大的本公司已發行股本約3.54%。

於悉數轉換後，可轉換債券轉換股份的總面值金額最多為39,000,000港元。

**抵押及擔保：**

根據債權人相互協議的條款，可轉換債券將由本公司或附屬公司擔保人質押人持有的附屬公司擔保人的股份質押作擔保，該等股份質押將於不同系列的新票據、強制可轉換債券、可轉換債券及任何其他同地位的有抵押債務間進行分攤。可轉換債券將由附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人(如有)共同及個別擔保。

現金清償： 可轉換債券並不受益於現金清償。

贖回事件： (a) 到期贖回

根據可轉換債券的條款，除非之前已贖回、轉換或認購及註銷，本公司將於起息日起9年後的當日按其本金連同應計未付的利息贖回各可轉換債券。

(b) 本公司選擇贖回

根據可轉換債券的條款，在任何時間，通過向可轉換債券的持有人、受托人及主要代理提前不少於15個營業日發出通知(所發出的通知不可撤回)，本公司可於通知所訂明的日期按該日的本金(連同截至贖回指定日期任何應計未付的利息)贖回全部或任何部分可轉換債券。

(c) 稅項贖回

根據可轉換債券的條款，倘(i)本公司(或任何附屬公司擔保人(如被要求履行擔保責任))因相關司法權區法律法規變更或修訂而導致需支付額外稅項，及(ii)本公司(或相關附屬公司擔保人，視情況而定)採取合理可用措施仍無法避免此類義務，則在任何時間，通過向可轉換債券持有人、受托人及主要代理提前不少於15個營業日發出通知(所發出的通知不可撤回)，本公司可按該日的本金(連同截至贖回指定日期任何應計未付的利息)贖回全部而非部分可轉換債券。



(d) 可轉換債券相關事件贖回

根據可轉換債券的條款，於可轉換債券相關事件發生後，在可轉換債券相關事件後不遲於30日內或(若較晚)本公司向債券持有人發出通知之日後30日內，通過填寫、簽署並在任何付款代理人的指定辦公室存放正式填寫並簽署的贖回通知，各可轉換債券的持有人將有權根據該持有人的選擇，要求本公司於可轉換債券相關事件贖回日期(定義見下文)按該日的本金額(連同指定贖回日期應計未付的任何利息)贖回該持有人全部或部分可轉換債券。「**可轉換債券相關事件贖回日期**」為上述30日期限屆滿後的第14日。

- 等級：** 可轉換債券、新票據及強制可轉換債券受益於相同的附屬公司擔保及附屬公司擔保人的股份(由本公司或附屬公司擔保人質押人持有)質押。可轉換債券優先於控股股東貸款及控股股東債券。向持有人分配及發行的可轉換債券轉換股份將在所有方面與該持有人在本公司股東名冊就此進行登記之日已發行的股份具有同地位。
- 投票權：** 可轉換債券持有人並無權利出席本公司任何股東大會或於會上投票。
- 轉讓：** 可轉換債券可根據條件自由轉讓。

## 特別授權

可轉換債券轉換股份將根據擬於股東特別大會上尋求股東批准的特別授權予以發行。

## 申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請可轉換債券轉換股份之上市及買賣。

本公司將申請批准可轉換債券在新交所上市及報價。

## 4. 根據特別授權發行強制可轉換債券

強制可轉換債券的主要條款載列如下：

發行人：                    本公司

本金額：                    計劃債權人可選擇的強制可轉換債券本金總額（「**初始發行金額**」），現時規模限額為1,750,000,000美元，但如果計劃債權人選擇的強制可轉換債券的總金額超過現時限額，則本公司須（受限於若干條件）提高該限額。如果計劃債權人選擇換取的強制可轉換債券本金額超過現時限額1,750,000,000美元（或本公司酌情提高後的其他金額），強制可轉換債券將按照選擇換取的計劃債權人的債權比例分配予選擇計劃債權人。

為靈活提高強制可轉換債券規模（於計劃債權人選擇的強制可轉換債券總額超過現時限額1,750,000,000美元情況下），本公司擬於股東特別大會上就獲得強制可轉換債券轉換股份的特別授權尋求股東批准，據此，計劃債權人可選擇的強制可轉換債券總額限額可增加至最高2,200,000,000美元。

---

## 董事會函件

---

根據計劃，重組對價（包括強制可轉換債券）的選擇於選擇截止日期（即計劃會議後兩個營業日）後方具有約束力。於上述選擇截止日期後，本公司將釐定是否須將限額提高至2,200,000,000美元以上。根據於最後實際可行日期的預期時間表，計劃會議預期將於二零二三年八月或九月舉行。

倘計劃債權人選擇的強制可轉換債券金額（作為計劃項下重組對價的一部分）超過2,200,000,000美元，本公司可全權酌情決定將限額提高至2,200,000,000美元以上，並使用其一般授權或（若一般授權未能滿足）尋求股東的額外特別授權。如果本公司行使其權利將強制可轉換債券的限額提高至2,200,000,000美元以上，則本公司將作出公告並說明是否將使用一般授權或者是否將獲取股東的特別授權。若須於其他股東大會上獲取特別授權但未獲股東批准，則本公司將僅在可行範圍內使用一般授權，或者將不會繼續提高限額至2,200,000,000美元以上。

發行日期：	重組生效日期
期限：	自重組生效日期或二零二三年九月三十日（以較早者為準）起5年，於到期時尚未轉換的強制可轉換債券的本金額將被強制及自動轉換為股份
利息：	強制可轉換債券不計息

轉換事件／期限：

(a) 頭部轉換：

於(i)強制可轉換債券的發行日期及(ii)聯交所就轉換權獲行使而須予發行股份的有條件上市批准成為無條件及完全有效的日期(以較晚者為準)起10個營業日期間內(「第一次轉換期限」)，強制可轉換債券的任何持有人可遞交轉換通知以將其持有的全部或部分強制可轉換債券轉換為股份(「第一次轉換」)，如果根據第一次轉換遞交轉換通知的強制可轉換債券本金總額超過強制可轉換債券初始發行金額的25%(或本公司於提高限額之決策日或之前可能酌情釐定的較高百分比)，則僅有強制可轉換債券初始發行金額的25%(或本公司於提高限額之決策日或之前可能酌情釐定的較高百分比)將根據第一次轉換進行轉換，該金額通過以下方式分配予持有人：對於根據第一次轉換遞交轉換通知的每位持有人，根據第一次轉換將轉換的強制可轉換債券本金額應按以下公式計算：

$$P1 = \frac{A}{B} \times C$$

其中：

P1為對於根據第一次轉換遞交轉換通知的每位持有人，根據第一次轉換將轉換的強制可轉換債券本金額；

A為該持有人根據第一次轉換遞交轉換通知的強制可轉換債券本金額；

B為任何持有人根據第一次轉換遞交轉換通知的強制可轉換債券本金總額；及

C為相當於強制可轉換債券初始發行金額的25% (或本公司於提高限額之決策日或之前可能酌情釐定的較高百分比) 的金額。

此外，如果根據第一次轉換已轉換的強制可轉換債券本金額低於強制可轉換債券初始發行金額的25% (或本公司於提高限額之決策日或之前可能酌情釐定的較高百分比)，則在強制可轉換債券發行日期起6個月後的10個營業日期間內(「**第二次轉換期限**」，及第一次轉換期限及第二次轉換期限各自稱為「**頭部轉換期限**」)，強制可轉換債券持有人可遞交轉換通知將其持有的全部或部分強制可轉換債券轉換為股份(「**第二次轉換**」，連同第一次轉換，合稱為「**頭部轉換**」)，如果根據頭部轉換遞交轉換通知的強制可轉換債券本金總額超過強制可轉換債券初始發行金額的25% (或本公司於提高限額之決策日或之前可能酌情釐定的較高百分比)，則只有根據頭部轉換進行轉換的強制可轉換債券的本金總額等於強制可轉換債券初始發行金額的25% (或本公司於提高限額之決策日或之前可能酌情釐定的較高百分比) 的強制可轉換債券可根據第二次轉換進行轉換，並且根據第二次轉換將轉換的強制可轉換債券的本金額通過以下方式分配予持有人：對於根據第二次轉換遞交轉換通知的每位持有人，根據第二次轉換將轉換的強制可轉換債券本金額應按以下公式計算：

$$P2 = \frac{D}{E} \times F$$

其中：

P2為對於根據第二次轉換遞交轉換通知的每位持有人，根據第二次轉換將轉換的強制可轉換債券本金額；

D為該持有人根據第二次轉換遞交轉換通知的強制可轉換債券本金額；

E為任何持有人根據第二次轉換遞交轉換通知的強制可轉換債券本金額；及

F為相當於強制可轉換債券初始發行金額的25%（或本公司於提高限額之決策日或之前可能酌情釐定的較高百分比）減去根據第一次轉換已轉換的強制可轉換債券本金額的金額。

在頭部轉換後，仍未轉換的強制可轉換債券本金額稱為「**模擬強制可轉換債券本金額**」。

(b) 週年轉換：

分別在強制可轉換債券發行日期後的第二個、第三個及第四個週年的10個營業日期間內(「週年轉換期限」)，強制可轉換債券持有人可遞交轉換通知將其持有的全部或部分強制可轉換債券轉換為股份(該等轉換各為一項「週年轉換」)，前提是：

- (i) 如果在第二個週年的轉換期限結束時，累計轉換金額(定義見下文，為免疑義，不包含第二個週年的任何轉換)與選擇在第二個週年轉換期限進行轉換的強制可轉換債券的本金額之和超過模擬強制可轉換債券本金額的40%(或本公司於提高限額之決策日或之前可能酌情釐定的較高百分比)，則在第二個週年時，只有在累計轉換金額(包含第二個週年的轉換)等於模擬強制可轉換債券本金額的40%(或本公司於提高限額之決策日或之前可能酌情釐定的較高百分比)的強制可轉換債券才能進行轉換，並且可在第二個週年轉換的強制可轉換債券本金額通過以下方式分配予持有人：對於根據週年轉換在第二個週年遞交轉換通知的每位持有人，根據週年轉換在第二個週年將轉換的強制可轉換債券本金額按以下公式計算：

$$PO2 = \frac{G}{H} \times I$$

其中：

PO2為對於根據週年轉換在第二個週年遞交轉換通知的每位持有人，根據週年轉換在第二個週年將轉換的強制可轉換債券本金額；

G為該持有人根據週年轉換在第二個週年遞交轉換通知的強制可轉換債券本金額；

H為任何持有人根據週年轉換在第二個週年遞交轉換通知的強制可轉換債券本金總額；及

I為相當於模擬強制可轉換債券本金額的40% (或本公司於提高限額之決策日或之前可能酌情釐定的較高百分比) 減去累計轉換金額 (為免疑義，不包含第二個週年的任何轉換) 的金額。

- (ii) 如果在第三個週年的轉換期限結束時，累計轉換金額 (為免疑義，不包含第三個週年的任何轉換) 與選擇在第三個週年轉換的強制可轉換債券的本金額之和超過模擬強制可轉換債券本金額的80% (或本公司於提高限額之決策日或之前可能酌情釐定的較高百分比)，則在第三個週年時，只有在累計轉換金額 (包含第三個週年的轉換) 等於模擬強制可轉換債券本金額的80% (或本公司於提高限額之決策日或之前可能酌情釐定的較高百分比) 的強制可轉換債券才能進行轉換，並且可在第三個週年轉換的強制可轉換債券的本金額通過以下方式分配予持有人：對於根據週年轉換在第三個週年遞交轉換通知的每位持有人，根據週年轉換在第三個週年將轉換的強制可轉換債券本金額按以下公式計算：

$$PO3 = \frac{J}{K} \times L$$



其中：

PO3為對於根據週年轉換在第三個週年遞交轉換通知的每位持有人，根據週年轉換在第三個週年將轉換的強制可轉換債券本金額；

J為該持有人根據週年轉換在第三個週年遞交轉換通知的強制可轉換債券本金額；

K為任何持有人根據週年轉換在第三個週年遞交轉換通知的強制可轉換債券本金總額；及

L為相當於模擬強制可轉換債券本金額的80%（或本公司於提高限額之決策日或之前可能酌情釐定的較高百分比）減去累計轉換金額（為免疑義，不包含第三個週年的任何轉換）的金額。

**(c) 觸發轉換：**

自強制可轉換債券發行日期的第一個週年開始至到期日前30日止期間，強制可轉換債券的任何持有人可在觸發事件（定義見下文）發生後的10個營業日期間內（「觸發轉換期限」）遞交轉換通知將其持有的全部或部分強制可轉換債券轉換為股份（該等轉換各為一項「觸發轉換」）。

在股份90個交易日的交易量加權平均價格首次超過以下參考價格(各為「觸發價格」,且各需受限於下文「調整事件」一段所載的調整),觸發事件(各為「觸發事件」)視為發生:

- (i) 每股12港元,如果根據該觸發轉換遞交轉換通知的強制可轉換債券本金總額超過模擬強制可轉換債券本金額的40%(或本公司於提高限額之決策日或之前可能酌情釐定的較高百分比),則僅有模擬強制可轉換債券本金額的40%(或本公司於提高限額之決策日或之前可能酌情釐定的較高百分比)可根據該觸發轉換進行轉換,並且根據該觸發轉換可轉換的強制可轉換債券本金額應通過以下方式分配予持有人:對於根據本次觸發轉換遞交轉換通知的每位持有人,根據該觸發轉換將轉換的強制可轉換債券本金額按以下公式計算:

$$PT1 = \frac{M}{N} \times O$$

其中:

PT1為對於根據本次觸發轉換遞交轉換通知的每位持有人,根據本次觸發轉換將轉換的強制可轉換債券本金額;

M為該持有人根據該觸發轉換遞交轉換通知的強制可轉換債券本金額;

N為任何持有人根據該觸發轉換遞交轉換通知的強制可轉換債券本金總額;及

O為相當於模擬強制可轉換債券本金額的40%(或本公司於提高限額之決策日或之前可能酌情釐定的較高百分比)的金額。

- (ii) 每股13港元，如果累計觸發轉換金額(為免疑義，不包含13港元觸發的任何轉換)與根據本次觸發轉換遞交轉換通知的強制可轉換債券本金總額之和超過模擬強制可轉換債券本金額的70%(或本公司於提高限額之決策日或之前可能酌情釐定的較高百分比)，則僅有累計觸發轉換金額(包含本次觸發轉換)等於模擬強制可轉換債券本金額的70%(或本公司於提高限額之決策日或之前可能酌情釐定的較高百分比)的強制可轉換債券的對應金額可根據本次觸發轉換進行轉換，並且根據該觸發轉換可轉換的強制可轉換債券本金額應通過以下方式分配予持有人：對於根據本次觸發轉換遞交轉換通知的每位持有人，根據本次觸發轉換將轉換的強制可轉換債券本金額按以下公式計算：

$$PT2 = \frac{P}{Q} \times R$$

其中：

PT2為對於根據本次觸發轉換遞交轉換通知的每位持有人，根據本次觸發轉換將轉換的強制可轉換債券本金額；

P為該持有人根據本次觸發轉換遞交轉換通知的強制可轉換債券本金額；

Q為任何持有人根據本次觸發轉換遞交轉換通知的強制可轉換債券本金總額；  
及

R為相當於模擬強制可轉換債券本金額的70% (或本公司於提高限額之決策日或之前可能酌情釐定的較高百分比) 減去累計觸發轉換金額 (為免疑義，不包含13港元觸發的任何轉換) 的金額。

(iii) 每股16港元。

為免疑義，如果剩餘未轉換的強制可轉換債券本金額少於觸發轉換 (如適用) 中可轉換的強制可轉換債券的適用最高本金額，則根據該觸發轉換遞交轉換通知的全部強制可轉換債券均可進行轉換。

如果於頭部轉換期限、週年轉換期限及觸發轉換期限 (視情況而定)，股份連續停牌五個交易日或以上，有關期限將相應延長股份停牌的連續交易日數 (「**強制可轉換債券延長期限**」)，及如果於強制可轉換債券延長期限內，股份連續停牌五個交易日或以上，則原定強制可轉換債券延長期限將相應延長停牌的連續交易日數。

在(1)強制可轉換債券發行日期的第二個週年、第三個週年及第四個週年當日，及(2)每個觸發事件發生之日，本公司須於聯交所刊發公告以通知強制可轉換債券持有人，其可選擇於未來10個營業日內進行週年轉換或觸發轉換 (視乎情況而定) 的登記，但若未能作出該等公告，亦不得影響持有人轉換的權利。

就本段而言，「**累計轉換金額**」指截至強制可轉換債券發行日期第一個週年後的相關日期，累計已轉換為股份的強制可轉換債券的本金總額；「**累計觸發轉換金額**」指截至強制可轉換債券發行日期第一個週年後的相關日期，根據觸發轉換累計已轉換為股份的強制可轉換債券的本金總額；及「**提高限額之決策日**」指強制可轉換債券有關轉換期間第五個交易日之前的任何日期，如果屆時本公司全權酌情選擇增加上述的任何有關轉換比例上限，則本公司需根據其條款及條件通知強制可轉換債券持有人。為免疑義，本公司不得調低任何該等轉換上限。

**(d) 強制轉換：**

截至到期日前20個營業日，所有尚未轉換的強制可轉換債券將於到期日自動及強制轉換為股份（「**強制轉換**」），前提是強制可轉換債券項下並無違約事件或相關事件發生。

**(e) 違約事件轉換或控制權變動：**

倘強制可轉換債券條款及條件所載的違約事件已發生，或出現控制權變動，則任何強制可轉換債券持有人可根據強制可轉換債券條款及條件向本公司發出轉換通知，以將強制可轉換債券轉換為股份（「**特定事件轉換**」）。

**轉換價格：**

根據強制可轉換債券條款及條件，頭部轉換、週年轉換、觸發轉換、強制轉換及特定事件轉換的強制可轉換債券轉換價格如下（各自可根據強制可轉換債券的條款及條件予以調整）：

**(a) 頭部轉換的轉換價格：**初始為每股6.00港元。

- (b) **週年轉換的轉換價格**：初始為緊接相關週年轉換期限首日前90個交易日的交易量加權平均價格，但最低價格等於強制可轉換債券最低轉換價格。
- (c) **觸發轉換的轉換價格**：初始為緊接相關觸發轉換期限首日前90個交易日的交易量加權平均價格，但最低價格等於強制可轉換債券最低轉換價格。
- (d) **強制轉換的轉換價格**：初始為緊接該日（到期日前20個營業日）前90個交易日的交易量加權平均價格，但最低價格等於強制可轉換債券最低轉換價格。
- (e) **特定事件轉換的轉換價格**：初始為緊接特定事件轉換期限（如強制可轉換債券條款及條件所載）開始之日前90個交易日的交易量加權平均價格，但最低價格等於強制可轉換債券最低轉換價格。

上述各強制可轉換債券轉換價格與強制可轉換債券最低轉換價格可於下文「調整事件」一段所載的調整事件發生後進行調整。相關調整適用於重組支持協議日期或之後。

頭部轉換的強制可轉換債券轉換價格初始為每股6港元，相當於：

- (a) 較二零二二年三月三十一日（即於二零二三年三月二十八日簽訂重組支持協議前的最後交易日期）股份於聯交所所報的收市價每股4.58港元溢價約31.00%；
- (b) 較最後實際可行日期股份於聯交所所報的收市價每股1.56港元溢價約284.62%；及

- (c) 較緊接最後實際可行日期前五個連續交易日股份於聯交所所報的平均收市價每股 1.45 港元溢價約 313.79%。

強制可轉換債券最低轉換價格初始為每股 4 港元，較二零二二年三月三十一日（即於二零二三年三月二十八日簽訂重組支持協議前的最後交易日期）股份於聯交所所報的收市價每股 4.58 港元折讓約 12.66%。

頭部轉換的強制可轉換債券轉換價格及週年轉換、觸發轉換、強制轉換及特定事件轉換的強制可轉換債券轉換價格的釐定機制，乃由本公司與債權人小組經考慮（其中包括）本公司的股價表現及計劃債權人對重組條款的接受程度後經公平磋商釐定，以實現可持續的資本結構。頭部轉換的初始強制可轉換債券轉換價格每股 6 港元較二零二二年三月三十一日（即於二零二三年三月二十八日簽訂重組支持協議前的最後交易日期）股份於聯交所所報的收市價每股 4.58 港元有一定的溢價，其他轉換的強制可轉換債券轉換價格將以相關日期的 90 個交易日的交易量加權平均價格為基準。強制可轉換債券轉換價格屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

**調整事件：**

根據強制可轉換債券的條款，每個用於計算 90 個交易日的交易量加權平均價格的相關交易價、頭部轉換的強制可轉換債券轉換價格、觸發價格及強制可轉換債券最低轉換價格可於發生以下若干調整事件後予以調整：

- (a) 因股份合併、分拆、重新指定或重新分類而導致股份的面值發生變動；
- (b) 通過溢利或儲備（包括任何股份溢價的會計科目）資本化的方式向股東發行任何入賬記為繳足的股份（以股代息及相當於資本分派的發行除外）；

- (c) 在按以股代息方式進行的股份發行中，該發行的總價值超過相關現金股息或其相關部分的金額，並且不會構成資本分派；
- (d) 向股東分派資本；
- (e) 以供股方式向同一類別的全部或幾乎全部股東發行股份，或以供股方式向同一類別的全部或幾乎全部股東發行或授出可認購或購買或以其他方式獲取任何股份的購股權、認股權證或其他權利，在各種情況下每股價格低於首次公佈發行或授出條款時市場價格的85%；
- (f) 以供股方式向同一類別的全部或幾乎全部股東發行其他證券，或以供股方式向同一類別的全部或幾乎全部股東授出可認購或購買或以其他方式獲取任何其他證券的購股權、認股權證或其他權利；
- (g) 發行(上文(e)段所述者除外)任何股份(i)就行使強制可轉換債券附帶的轉換權所發行的股份或(ii)就行使可轉換債券附帶的轉換權或轉換控股股東債券所發行的股份除外)或發行或授出(上文(e)段所述者除外)可認購、購買或以其他方式獲取股份的任何購股權、認股權證或其他權利，在各種情況下每股價格低於首次公佈發行條款時市場價格的85%；
- (h) 發行其他按其發行條款附帶權利可轉換或交換為或認購本公司於轉換、交換或認購時將予發行股份的證券，每股對價低於首次公佈該證券發行條款時市場價格的85%；
- (i) 更改上文(h)段所述的任何該等證券附帶的轉換或交換或認購權(根據該等證券的條款除外)，以使每股對價減少且低於公佈建議該等更改時市場價格的85%；及



- (j) 本公司或其任何附屬公司或(按照本公司或其任何附屬公司指示或任何安排)任何其他公司、人士或實體發行、出售或分派與要約有關之任何證券，據此，股東通常有權參與且其可能藉此收購該等證券之安排。

儘管與強制可轉換債券條款及條件相悖，但當向任何戰略投資者或為其利益而發行、發售、行使、配發、約整、變更或授出的股份、購股權或其他證券將不會對強制可轉換債券轉換價格或觸發價格進行調整，除非發行價低於每股4港元(惟須根據上文所述調整事件作出調整)。

將予發行的強制可轉換  
債券轉換股份的最  
高數目：

假設將由本公司發行的強制可轉換債券的本金總額為2,200,000,000美元，並假設按強制可轉換債券最低轉換價格每股4港元悉數轉換強制可轉換債券及基於協定匯率1美元兌7.8港元，最多4,290,000,000股強制可轉換債券轉換股份將予發行，相當於：

- (a) 於最後實際可行日期本公司現時已發行股本約78.73%；
- (b) 經發行該等強制可轉換債券轉換股份擴大的本公司已發行股本約44.05%；及
- (c) 經(i)發行該等強制可轉換債券轉換股份、(ii)按可轉換債券轉換價格每股20港元悉數轉換可轉換債券後發行可轉換債券轉換股份及(iii)按相同的轉換價格每股4港元悉數轉換控股股東債券後發行的控股股東轉換股份(進一步假設本公司已發行股本並無其他變動)擴大的本公司已發行股本約38.98%。

於悉數轉換後，強制可轉換債券轉換股份的總面值金額最多為429,000,000港元。

**抵押及擔保：** 根據債權人相互協議的條款，強制可轉換債券將由本公司或附屬公司擔保人質押人持有的附屬公司擔保人的股份質押作擔保，該等股份質押將於不同系列的新票據、強制可轉換債券、可轉換債券及任何其他同等地位的有抵押債務間進行分攤。

強制可轉換債券將由初始的附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人(如有)共同及個別擔保。

**現金清償：** 強制可轉換債券受益於現金清償。

**贖回事件：** (a) 到期贖回

根據強制可轉換債券的條款，除非之前已贖回、轉換或認購及註銷，各強制可轉換債券將按到期日適用的強制可轉換債券轉換價格強制及自動轉換為股份。

(b) 本公司選擇贖回

根據下文所載的贖回限制及強制可轉換債券的其他條款，在任何時間，通過向強制可轉換債券的持有人、受托人及主要代理提前不少於15個營業日發出通知(所發出的通知不可撤回)，本公司可於通知所訂明的日期按該日的本金贖回全部或任何部分強制可轉換債券。

(c) 稅項贖回

根據強制可轉換債券的條款，倘(i)本公司(或任何附屬公司擔保人(如被要求履行擔保責任))因相關司法權區法律法規變更或修訂而導致需支付額外稅項，及(ii)本公司(或相關附屬公司擔保人，視情況而定)採取合理可用措施仍無法避免此類義務，則在任何時間，通過向強制可轉換債券持有人、受托人及主要代理提前不少於15個營業日發出通知(所發出的通知不可撤回)，本公司可按該日的本金贖回全部而非部分強制可轉換債券。

(d) 相關事件贖回

根據強制可轉換債券的條款，於相關事件發生後，在相關事件後不遲於30日內或倘遲於30日則為本公司向債券持有人發出通知之日後30日內，通過填寫、簽署並在任何付款代理人的指定辦公室存放正式填寫並簽署的贖回通知，各強制可轉換債券的持有人將有權根據該持有人的選擇，要求本公司於相關事件贖回日期（定義見下文）按該日的本金額贖回該持有人全部或部分強制可轉換債券。「相關事件贖回日期」為上述30日期限屆滿後的第14日。

- 贖回限制：** 如果任何A系列或B系列新票據仍未償還，則本公司不得贖回或回購強制可轉換債券，除非贖回或回購使用的款項或資金來源於戰略投資者。
- 等級：** 強制可轉換債券、新票據及可轉換債券受益於相同的附屬公司擔保及附屬公司擔保人的股份（由本公司或附屬公司擔保人質押人持有）質押。強制可轉換債券優先於控股股東貸款及控股股東債券。向持有人配發及發行的強制可轉換債券轉換股份將在所有方面與該持有人於本公司股東名冊就此進行登記之日已發行的股份具有同等地位。
- 投票權：** 強制可轉換債券持有人並無權利出席本公司任何股東大會或於會上投票。
- 轉讓：** 強制可轉換債券可根據條件自由轉讓。

## 特別授權

強制可轉換債券轉換股份將根據擬於股東特別大會上尋求股東批准的特別授權予以發行。

## 申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請強制可轉換債券轉換股份之上市及買賣。

本公司將申請強制可轉換債券在新交所上市及報價。

## 5. 出售融創服務股份

待重組生效日期落實後，已自願選擇將其現有債權交換為現有融創服務股份的計劃債權人將獲得融創服務投資(本公司間接全資附屬公司)持有的融創服務股份，交換價格相當於緊接記錄日期前60個交易日的融創服務股份交易量加權平均價格的2.5倍，但最低交換價格為每股融創服務股份13.5港元。

將轉讓予計劃債權人的融創服務股份最高數目為449,356,068股現有融創服務股份，佔最後實際可行日期已發行融創服務股份總數約14.7%。如果計劃債權人選擇換取的融創服務股份數量超過該融創服務股份最高數目，則該融創服務股份最高數目將按照選擇換取的計劃債權人的債權比例分配予選擇計劃債權人。

於最後實際可行日期，本公司通過融創服務投資及融享私人信託有限公司合計持有融創服務股份約64.4%。假設融創服務股份的最高數目將轉讓予計劃債權人，且本公司於融創服務股份的權益概無任何其他變動及融創服務股份的已發行股本亦無任何變動，於出售事項完成後，本公司於融創服務股份的權益將降低至約49.7%，而融創服務仍將為本公司的附屬公司。

### 有關融創服務投資的資料

融創服務投資為本公司的一家間接全資附屬公司，其為於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。

### 有關融創服務的資料

融創服務為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1516)。融創服務及其附屬公司主要在中國從事提供物業管理服務、非業主增值服務、社區生活服務及商業運營管理服務。

以下財務資料摘錄自融創服務二零二二年度報告：

	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
收入	7,126,161	7,903,674
除稅前(虧損)/利潤	(641,053)	1,784,975
除稅後(虧損)/利潤	(462,396)	1,358,494

融創服務於二零二二年十二月三十一日的經審核淨資產約為人民幣7,769,029,000元。

### 出售事項的財務影響

假設本集團根據出售事項按每股融創服務股份13.5港元的最低交換價格出售449,356,068股現有融創服務股份，經參照二零二二年十二月三十一日融創服務的淨資產，本集團預計少數股東權益增加約人民幣12.9億元，負債減少約人民幣53.8億元，兩者差異約人民幣40.9億元將為出售事項確認的收益且會作為重組所產生損益的其中一部分，惟須待本公司核數師年終審核。

## 6. 根據特別授權發行控股股東債券

於最後實際可行日期，控股股東向本集團提供的控股股東貸款仍未償還。

根據控股股東債券認購協議的條款，控股股東於重組生效日期將有條件同意認購而本公司將有條件同意發行控股股東債券。

### 條件

控股股東債券發行的完成將取決於：

- (a) 重組生效日期落實；
- (b) 聯交所上市委員會已批准控股股東轉換股份上市及買賣；
- (c) 獨立股東通過所有必要決議案批准控股股東債券認購協議及其項下擬進行的交易，並向董事會授出特別授權以配發及發行控股股東轉換股份；及
- (d) 債權人相互協議為協定形式。

倘上述條件並未於二零二三年十二月三十一日或之前或本公司可能在取得絕大多數債權人小組或大多數同意債權人事先書面同意而選擇延後的日期及時間達成（惟該日期不得延遲至二零二四年三月三十一日之後），則控股股東債券認購協議將會終止且訂約方均不得就費用、損失、賠償或其他方面提出任何索賠。

### 完成

待上述條件達成後，應於重組生效日期完成向控股股東發行控股股東債券，據此，本公司以向控股股東交付票據文書的方式向控股股東發行控股股東債券，控股股東應支付控股股東債券的認購價（即450,000,000美元），該認購價應於控股股東同意抵銷控股股東貸款及豁免就控股股東貸款對本公司及本集團其他相關成員公司的償還或追索權後視作已支付，其後控股股東貸款應被視為已獲本公司不可撤回地償還，且控股股東不得就控股股東貸款對本集團提出任何索賠或其他抵銷權或追索權。

控股股東債券的主要條款

控股股東債券的主要條款載列如下：

- 發行人：                    本公司
- 本金額：                    450,000,000 美元
- 發行日期：                  重組生效日期
- 期限：                      重組生效日期或二零二三年九月三十日(以較早者為準)起計5年，控股股東債券的未償還本金額於到期時強制轉換為股份，惟須滿足下文「到期轉換」一段所載的條款
- 利息：                      控股股東債券不計息
- 轉換：                      (a) 相應轉換：

於相關強制可轉換債券轉換之日後60日內，當時尚未轉換的控股股東債券中有一定比例將被強制直接或間接轉換為股份，該比例與相關已轉換的強制可轉換債券本金額佔尚未轉換的強制可轉換債券(於該等強制可轉換債券轉換前)本金總額的比例相同或大致相同，倘控股股東債券相關比例的轉換會導致超出收購守則項下有關界限，進而觸發控股股東需根據收購守則提出全面要約，則本公司將須予轉換的相關比例金額減少至避免觸發全面要約的金額，而剩餘比例應於本公司及控股股東雙方協定不會觸發全面要約的若干時間轉換為股份(兩者均合理行動)(「相應轉換」)。

(b) 到期轉換：

控股股東債券截至到期日的所有剩餘未償還本金額均須於到期日強制轉換為股份，惟倘剩餘部分的轉換會導致超出收購守則項下相關界限，進而觸發控股股東需根據收購守則提出全面要約，則本公司將須於到期日將予轉換的剩餘部分金額減少至避免觸發全面要約的金額，而經扣減後的剩餘部分控股股東債券應於本公司及控股股東雙方協定的到期日後的若干時間轉換為股份（兩者均合理行動），該等轉換不會導致控股股東根據收購守則觸發全面要約（「**到期轉換**」）。

轉換價格：

相應轉換的控股股東債券轉換價格應與相關轉換的強制可轉換債券適用的強制可轉換債券轉換價格相同。

到期轉換的控股股東債券轉換價格應與強制可轉換債券到期後根據強制可轉換債券條款強制轉換的餘下強制可轉換債券適用的轉換價格相同。

將予發行的控股股東

轉換股份的最高數量：

假設控股股東債券按強制可轉換債券最低轉換價格每股4港元並基於協定匯率1美元=7.8港元悉數轉換，則最多877,500,000股控股股東轉換股份將予發行，相當於：

- (a) 於最後實際可行日期本公司現有已發行股本約16.10%；
- (b) 經發行有關控股股東轉換股份擴大的本公司已發行股本約13.87%；及



- (c) 經(i)發行控股股東轉換股份、(ii)按可轉換債券轉換價格每股20港元悉數轉換可轉換債券後發行可轉換債券轉換股份及(iii)按相同的轉換價格每股4港元悉數轉換強制可轉換債券後發行強制可轉換債券轉換股份(進一步假設本公司已發行股本並無其他變動)擴大的本公司已發行股本約7.97%。

於悉數轉換後，控股股東轉換股份的總面值金額最多為87,750,000港元。

**抵押及擔保：** 無抵押或擔保。

**償還安排：** 於任何強制可轉換債券仍未償還的情況下，本公司不得於到期前償還控股股東債券(無論是通過償還、贖回、回購或其他方式)，惟控股股東債券可在向控股股東及強制可轉換債券持有人提出的全面或部分收購要約中獲接納，且該要約(i)由戰略投資者提出及(ii)條款不優於向強制可轉換債券的持有人提出的要約條款。

**贖回事件：** (a) 到期贖回

根據控股股東債券的條款，除非於先前已贖回、轉換或認購及註銷，否則控股股東債券的任何剩餘未償還本金額將於到期日強制轉換為股份(須滿足上文「到期轉換」一段所載的條款)。

(b) 本公司選擇贖回

根據上文所載的償還安排及控股股東債券的其他條款，在任何時間，通過向控股股東提前不少於15個營業日發出通知(所發出的通知不可撤回)，本公司可於通知所訂明的日期按該日的本金額贖回全部或任何部分的控股股東債券。

- 等級：** 根據債權人相互協議的條款，該控股股東債券（及控股股東貸款（倘因任何原因尚未償還））將劣後於新票據、強制可轉換債券及可轉換債券的償付權利。向控股股東配發及發行的控股股東轉換股份將在所有方面與控股股東於本公司股東名冊就此進行登記之日已發行股份具有同等地位。
- 投票權：** 控股股東債券持有人並無權利出席本公司任何股東大會或於會上投票。
- 轉讓：** 控股股東債券不可轉讓。

#### 特別授權

控股股東轉換股份將根據於股東特別大會上擬尋求獨立股東批准的特別授權予以發行。

#### 申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請控股股東轉換股份上市及買賣。本公司不會申請控股股東債券於聯交所或任何其他證券交易所上市。

#### 控股股東資料

控股股東為一家於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孫宏斌先生的家族信托控制。控股股東主要從事投資控股業務。

#### 7. 擬進行重組相關交易的理由及裨益

本公司是一家於開曼群島註冊成立的有限公司，於聯交所主板上市。本集團以「至臻·致遠」為品牌理念，致力於通過高品質的產品與服務，整合優質資源，為中國家庭提供美好生活場景與服務。本集團以地產為核心主業，佈局房地產開發、物業管理、冰雪運營管理、文旅、文化等業務板塊。經過20年發展，本集團已是中國房地產行業的頭部企業及中國領先的冰雪產業運營服務商、文旅產業運營商和物業持有者，具備全國領先的綜合城市開發與產業整合運營能力。

### 本集團財務狀況概覽

二零二一年第四季度開始，行業環境持續發生變化，多種情況超出了本集團的預判。本集團雖然積極採取了一切必要措施以確保現金流的穩定，但二零二二年三月以來銷售斷崖式下滑，同時為應對二零二二年第二季度流動性需求所全力推動的資產處置、專項融資等多種資金方案由於外部環境的不利變化亦沒能落地，使得本集團出現了流動性困難。

於二零二二年十二月三十一日，本公司借貸約為人民幣2,984.19億元(其中人民幣449.43億元為非即期借貸，人民幣2,534.76億元為即期借貸)。本公司的借貸主要包括銀行及其他機構借貸、優先票據、公司債券及非公開發行境內公司債券。有關本公司於二零二二年十二月三十一日債務狀況的進一步詳情，請參閱本公司於二零二三年四月二十七日在聯交所網站上刊發的截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報。

即期借貸人民幣2,534.76億元中包含(1)正常存續且將於一年內到期的借貸約人民幣337.51億元，以及(2)到期未償還的借貸約人民幣808.88億元，及可能被要求提前償還的借貸約人民幣1,388.37億元，合計約為人民幣2,197.25億元。

下表載列本公司於二零二二年十二月三十一日的借貸：

	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣(百萬元)
非即期借貸	44,943
即期借貸	253,476
○ 正常存續且將於一年內到期的借貸	33,751
○ 到期未償付或可能被要求提前還款的借貸	219,725
■ 到期未償付的借貸	80,888
■ 可能被要求提前還款的借貸	138,837
借貸總額	298,419

## 董事會函件

為解決前述人民幣2,197.25億元即期借貸的償還問題，對於本金合計約109.07億美元（相當於約人民幣759.64億元）的境外債務，本公司擬通過計劃對本金合計約77.04億美元（相當於約人民幣536.55億元）的優先票據及本金合計約13.44億美元（相當於約人民幣93.62億元）的境外債務進行重組；本公司一直並將持續與其他有抵押境外債權人進行雙邊磋商，對約18.59億美元（相當於約人民幣129.47億元）的境外有抵押債務進行展期，其中，已達成展期且完成簽約的債務金額合計約15.33億美元（相當於約人民幣106.77億元），剩餘約3.26億美元（相當於約人民幣22.7億元）的債務仍在積極溝通中且進展順利。此外，即期借貸中約人民幣1,437.61億元主要為境內項目公司層面的銀行及其他金融機構借貸。本集團資產質量良好且大部分項目運營正常，對於因市場下行導致還款出現困難的部分項目，本集團將繼續利用對行業的支持性政策，與金融機構積極溝通及推進展期安排，以有序化解債務問題。

解決本公司即期借貸的償還問題的計劃概述如下表所示：

	於二零二二年十二月三十一日	
	人民幣(百萬元)	美元(百萬元)
<b>(1) 境外債務</b>	<b>75,964</b>	<b>10,907</b>
– 通過計劃對以下各項進行重組		
o 優先票據	53,655	7,704
o 境外債務工具	9,362	1,344
小計	63,017	9,048
– 與其他有抵押境外債權人進行雙邊磋商，對境外有抵押債務進行展期 <sup>1</sup>		
o 已達成展期且完成簽約的債務 <sup>1</sup>	10,677	1,533
o 仍在積極溝通展期的債務 <sup>1</sup>	2,270	326
小計	12,947	1,859
<b>(2) 境內債務（主要為境內項目公司層面的銀行及其他金融機構借貸）</b>	<b>143,761</b>	<b>20,642</b>
<b>到期未償付或可能被要求提前還款的即期借貸總額</b>	<b>219,725</b>	<b>31,549</b>

附註1：數據為該等境外有抵押債務截至最後實際可行日期的最新情況。

## 重組

於過去一年，本集團一直積極與法律顧問盛德律師事務所及財務顧問華利安諾基(中國)有限公司評估當前的財務和經營狀況，以期制定尊重所有利益相關方權利的解決方案，且隨著境內經營環境逐漸好轉，能夠釋放本集團業務和資產的內在價值。於二零二三年三月二十八日，本公司與債權人小組(其債權佔現有債務未償還本金總額超30%)就重組條款達成協議。

重組旨在(a)為本公司提供長期、可持續的資本結構，(b)提供足夠的財務靈活性及恢復空間，以保持業務穩定，及(c)保護所有利益相關方的權利及權益，並為所有利益相關方爭取價值最大化。如上文所述，重組尋求解決本公司本金額為90.48億美元(或約人民幣630.17億元)的現有優先票據及其他境外工具或債務，包括本金額約77.04億美元(或約人民幣536.55億元)的優先票據及本金額約13.44億美元(或約人民幣93.62億元)的境外債務工具。有關該等債務的債權人詳情載於「**10. 計劃下現有債務的資料**」一節。除本公司已達成或本公司有信心將與相關債權人達成雙邊協議的債務外，重組將解決本公司所有現有債務。

控股股東貸款本金額為4.5億美元(或約人民幣31.34億元)，將通過發行控股股東債券的方式解決。控股股東債券的主要特點為控股股東債券將於相關強制可轉換債券轉換之日後60日內按與強制可轉換債券項下相同的比例及相同的轉換價格轉換為股份。控股股東債券發行(通過將控股股東債券轉換為股權)反映了控股股東對本集團的長期支持。

重組將通過計劃實施，一旦計劃生效，計劃債權人的所有現有債權將被解除及免除，計劃債權人將不得就其現有債務對本公司提出任何索償。

本集團將不會自可轉換債券發行、強制可轉換債券發行、出售事項及控股股東債券發行獲取所得款項淨額。可轉換債券發行、強制可轉換債券發行及出售事項的所有所得款項將用於處理與重組有關的部分重組對價，而控股股東債券發行的所有所得款項將用於抵銷本集團欠付控股股東的控股股東貸款，因此上述每種情況都將降低本集團的整體債務規模及債務壓力，並提升其資產淨值，顯著改善本公司的財務狀況。由

於將發行的新票據、可轉換債券及強制可轉換債券(作為重組對價的一部分)的期限均超過一年，因此於重組完成後，現時分類為本公司流動負債的本金額為90.48億美元(或約人民幣630.17億元)的債務將全部重新分類為本公司非流動負債，進而大幅改善本公司的流動性。可轉換債券發行、強制可轉換債券發行及控股股東債券發行亦將通過發行股份增加資本基礎，幫助本公司實現可持續的資本結構。如果重組未能成功，本公司的價值將大幅縮水，股權價值亦將大幅下降。

因此，董事(經獨立財務顧問告知，僅就控股股東債券發行而言，不包括孫宏斌先生、孫喆一先生(孫宏斌先生之子)及獨立董事委員會成員(其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」))認為，基於當前市況，可轉換債券發行、強制可轉換債券發行、出售事項及控股股東債券發行的條款及條件屬公平合理，乃按正常商業條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。

孫宏斌先生及孫喆一先生均被認為於控股股東債券發行中擁有重大權益，並已就控股股東債券發行相關的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，並無董事於控股股東債券發行中擁有重大權益。

## 8. 過往十二個月的股本集資活動

於緊接最後實際可行日期前十二個月內，本公司概無進行任何股本集資活動。

## 9. 對本公司股權架構的影響

下表載列本公司於以下時間的股權架構：

- (a) 於最後實際可行日期；
- (b) 緊隨可轉換債券按初始可轉換債券轉換價格每股20港元悉數轉換後；
- (c) 緊隨(i)強制可轉換債券按強制可轉換債券最低轉換價格每股4港元悉數轉換(假設本公司將發行本金總額為2,200,000,000美元的強制可轉換債券)及(ii)按相同轉換價格每股4港元相應悉數轉換控股股東債券後；及
- (d) 緊隨(i)可轉換債券按初始可轉換債券轉換價格每股20港元悉數轉換、(ii)強制可轉換債券按強制可轉換債券最低轉換價格每股4港元悉數轉換(假設

## 董事會函件

本公司將發行本金總額為2,200,000,000美元的強制可轉換債券)及(iii)按相同轉換價格每股4港元悉數轉換控股股東債券後；及

進一步假設自最後實際可行日期起至上述債務工具悉數轉換日期止，本公司已發行股本概無其他變動，並按1美元=7.8港元的協定匯率計算：

	(a)於最後實際 可行日期		(b)緊隨可轉換債券按 上述假設悉數轉換後		(c)緊隨強制可轉換債券 及控股股東債券按 上述假設悉數轉換後		(d)緊隨可轉換債券、 強制可轉換債券及 控股股東債券按 上述假設悉數轉換後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
	孫宏斌先生(附註1)	2,111,259,884	38.75	2,111,259,884	36.16	2,988,759,884	28.15	2,988,759,884
汪孟德先生	17,177,000	0.32	17,177,000	0.29	17,177,000	0.16	17,177,000	0.16
荊宏先生(附註2)	12,155,000	0.22	12,155,000	0.21	12,155,000	0.11	12,155,000	0.11
田強先生	6,982,000	0.13	6,982,000	0.12	6,982,000	0.07	6,982,000	0.06
黃書平先生	5,400,000	0.10	5,400,000	0.09	5,400,000	0.05	5,400,000	0.05
孫喆一先生	261,000	0.00	261,000	0.00	261,000	0.00	261,000	0.00
可轉換債券持有人	0	0.00	390,000,000	6.68	0	0.00	390,000,000	3.54
強制可轉換債券持有人	0	0.00	0	0.00	4,290,000,000	40.41	4,290,000,000	38.98
其他股東(附註3)	3,295,649,027	60.48	3,295,649,027	56.44	3,295,649,027	31.04	3,295,649,027	29.94
總計：	<u>5,448,883,911</u>	<u>100.00</u>	<u>5,838,883,911</u>	<u>100.00</u>	<u>10,616,383,911</u>	<u>100.00</u>	<u>11,006,383,911</u>	<u>100.00</u>

附註：

- 2,111,259,884股股份中，(a) 19,930,000股股份由孫宏斌先生持有；(b) 2,042,623,884股股份由控股股東持有及(c) 48,706,000股股份由天津標的持有。控股股東的全部已發行股本由孫氏家族信托持有，其中70%由新家族信托(「新家族信托」)持有，剩餘30%由兩個原家族信托持有。新家族信托於二零一八年十二月設立，孫宏斌先生為設立人，South Dakota Trust Company LLC為受托人，受益人為孫宏斌先生及其若干家族成員。兩個原家族信托分別於二零一八年五月及六月設立，受益人為孫宏斌先生的家族成員。天津標的所有股份由孫宏斌先生持有。根據證券及期貨條例，孫宏斌先生被視為擁有前述所有股份的權益。
- 12,155,000股股份中，11,546,000股股份及609,000股股份分別由荊宏先生及其配偶持有。
- 於最後實際可行日期，所有該等股東均為上市規則第8.24條所界定的公眾人士。

10. 計劃下現有債務的資料

於計劃的記錄日期，計劃債權人由以下債務工具的本金實益權益擁有人或債權人組成：

- (a) 由本公司發行並由附屬公司擔保人擔保及以附屬公司擔保人的股份作質押的紐約法管轄的二零二二年六月十四日到期的7.25%優先票據(「二零二二年六月票據」)。截至重組支持協議之日，二零二二年六月票據的未償還本金總額為600,000,000美元；
- (b) 由本公司發行並由附屬公司擔保人擔保及以附屬公司擔保人的股份作質押的紐約法管轄的二零二二年八月八日到期的7.95%優先票據(「二零二二年八月票據」)。截至重組支持協議之日，二零二二年八月票據的未償還本金總額為600,000,000美元；
- (c) 由本公司發行並由附屬公司擔保人擔保及以附屬公司擔保人的股份作質押的紐約法管轄的二零二三年四月十九日到期的8.35%優先票據(「二零二三年四月票據」)。截至重組支持協議之日，二零二三年四月票據的未償還本金總額為643,000,000美元；
- (d) 由本公司發行並由附屬公司擔保人擔保及以附屬公司擔保人的股份作質押的紐約法管轄的二零二三年七月九日到期的6.50%優先票據(「二零二三年七月票據」)。截至重組支持協議之日，二零二三年七月票據的未償還本金總額為600,000,000美元；
- (e) 由本公司發行並由附屬公司擔保人擔保及以附屬公司擔保人的股份作質押的紐約法管轄的二零二三年十月十一日到期的7.95%優先票據(「二零二三年十月票據」)。截至重組支持協議之日，二零二三年十月票據的未償還本金總額為741,600,000美元；
- (f) 由本公司發行並由附屬公司擔保人擔保及以附屬公司擔保人的股份作質押的紐約法管轄的二零二四年二月一日到期的7.50%優先票據(「二零二四年二月票據」)。截至重組支持協議之日，二零二四年二月票據的未償還本金總額為616,400,000美元；
- (g) 由本公司發行並由附屬公司擔保人擔保及以附屬公司擔保人的股份作質押的紐約法管轄的二零二四年四月二十六日到期的5.95%優先票據(「二零二四年四月票據」)。截至重組支持協議之日，二零二四年四月票據的未償還本金總額為942,000,000美元；



- (h) 由本公司發行並由附屬公司擔保人擔保及以附屬公司擔保人的股份作質押的紐約法管轄的二零二四年八月三日到期的6.65%優先票據(「二零二四年八月票據」)。截至重組支持協議之日，二零二四年八月票據的未償還本金總額為620,000,000美元；
- (i) 由本公司發行並由附屬公司擔保人擔保及以附屬公司擔保人的股份作質押的紐約法管轄的二零二四年十月二十日到期的6.80%優先票據(「二零二四年十月票據」)。截至重組支持協議之日，二零二四年十月票據的未償還本金總額為400,000,000美元；
- (j) 由本公司發行並由附屬公司擔保人擔保及以附屬公司擔保人的股份作質押的紐約法管轄的二零二五年一月十日到期的6.50%優先票據(「二零二五年一月票據」)。截至重組支持協議之日，二零二五年一月票據的未償還本金總額為740,900,000美元；
- (k) 由本公司發行並由附屬公司擔保人擔保及以附屬公司擔保人的股份作質押的紐約法管轄的二零二五年七月九日到期的7.00%優先票據(「二零二五年七月票據」)。截至重組支持協議之日，二零二五年七月票據的未償還本金總額為600,000,000美元；
- (l) 由本公司發行並由附屬公司擔保人擔保及以附屬公司擔保人的股份作質押的紐約法管轄的二零二六年一月二十六日到期的6.50%優先票據(「二零二六年票據」)。截至重組支持協議之日，二零二六年票據的未償還本金總額為600,000,000美元；
- (m) 由本公司發行並由附屬公司擔保人擔保及以附屬公司擔保人的股份作質押的紐約法管轄的二零二二年七月六日到期的6.00%優先票據(「二零二二年私募票據」)。截至重組支持協議之日，二零二二年私募票據的未償還本金總額為225,000,000美元；
- (n) 本公司作為借款人並由附屬公司擔保人擔保及以附屬公司擔保人的股份作質押的香港法管轄的二零二二年七月十五日到期的7.75%借款(「私募債務A」)。截至重組支持協議之日，私募債務A的未償還本金總額為300,000,000美元；
- (o) 本公司作為借款人並由附屬公司擔保人擔保及以附屬公司擔保人的股份作質押的香港法管轄的二零二二年八月二十八日到期的浮動利率借款(「私募債務B」)。截至重組支持協議之日，私募債務B的未償還本金總額為170,500,000美元；

- (p) 本公司作為借款人並由附屬公司擔保人擔保及以附屬公司擔保人的股份作質押的香港法管轄的二零二四年六月三十日到期的浮動利率借款（「**私募債務C**」）。截至重組支持協議之日，私募債務C的未償還本金總額約為205,000,000美元（包括本金額為175,000,000美元的借款A及本金額為235,500,000港元的借款B）；
- (q) 本公司簽訂的英國法管轄的二零二二年三月十八日到期的互換協議（「**私募債務D**」）。截至重組支持協議之日，私募債務D的未償還本金總額為28,030,000美元；
- (r) 本公司簽訂的英國法管轄的二零二二年六月七日到期的互換協議（「**私募債務E**」）。截至重組支持協議之日，私募債務E的未償還本金總額為768,647美元；
- (s) 本公司作為借款人的香港法管轄的二零二二年六月九日到期的5.00%借款（「**私募債務F**」）。截至重組支持協議之日，私募債務F的未償還本金總額為80,000,000美元；
- (t) 本公司作為借款人的香港法管轄的二零二二年七月二日到期的7.00%借款（「**私募債務G**」）。截至重組支持協議之日，私募債務G的未償還本金總額為70,000,000美元；
- (u) 本公司作為借款人的香港法管轄的二零二三年四月八日到期的7.00%借款（「**私募債務H**」）。截至重組支持協議之日，私募債務H的未償還本金總額為110,000,000美元；及
- (v) 本公司作為借款人的香港法管轄的二零二三年六月八日到期的6.60%借款（「**私募債務I**」）。截至重組支持協議之日，私募債務I的未償還本金總額為155,000,000美元，

本公司可選擇(i)將任何上述現有私募債務排除在計劃之外，或(ii)將任何額外債務包括在計劃內，但前提是在每種情況下，均事先獲得債權人小組大多數成員的書面同意（該等同意不得被不合理拒絕），若剔除的債務由債權人小組成員持有，亦須取得該債權人小組成員的同意。

本公司所作出的任何若干選擇概不影響所授出的特別授權，鑒於：

- (a) 就可轉換債券而言，可轉換債券的本金額固定為1,000,000,000美元，且概不因上述債務增加或減少而增加或減少。

- (b) 就強制可轉換債券而言，計劃債權人可選擇的強制可轉換債券本金總額現時限額為1,750,000,000美元，但如果計劃債權人選擇的強制可轉換債券本金總額超過該限額，則本公司可全權酌情決定提高該限額。將於股東特別大會上獲得的有關強制可轉換債券轉換股份的特別授權上限為2,200,000,000美元限額下可發行的強制可轉換債券轉換股份的最高數目。倘本公司行使酌情決定權以提高限額超過2,200,000,000美元，則本公司將使用一般授權或尋求股東的額外特別授權。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，於最後實際可行日期，計劃債權人各自獨立於本公司及本公司的關連人士。本公司預期計劃內的任何額外債權人(倘有)均非本公司關連人士。

## 11. 上市規則的涵義

### 可轉換債券發行

可轉換債券轉換股份將會根據於股東特別大會上向股東尋求的特別授權發行。可轉換債券發行及其項下擬進行的交易須經股東於股東特別大會上通過必要決議案後方可作實。發行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可轉換債券轉換股份上市及買賣後方可作實。

### 強制可轉換債券發行

強制可轉換債券轉換股份將會根據於股東特別大會上向股東尋求的特別授權發行。強制可轉換債券發行及其項下擬進行的交易須經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可轉換債券轉換股份上市及買賣後方可作實。

### 控股股東債券發行

根據上市規則第14A章，控股股東為本公司的關連人士。因此，控股股東債券發行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、通函及獨立股東批准規定。控股股東轉換股份將會根據於股東特別大會上向獨立股東尋求的特別授權發行。控股股東債券發行及其項下擬進行的交易須經獨立股東於股東特別大會

上通過必要決議案後方可作實。發行控股股東轉換股份須待(其中包括)聯交所上市委員會批准控股股東轉換股份上市及買賣後方可作實。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已經成立，以考慮控股股東債券發行及其項下擬進行的交易，以及控股股東債券發行是否按正常商業條款訂立、是否公平合理並符合本公司及股東的整體利益，並就以上各項向獨立股東提供意見。創富融資有限公司已獲委任以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 12. 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的方式尋求股東批准，通過新增額外5,000,000,000股未發行股份將其法定股本從1,000,000,000港元(分為10,000,000,000股股份)增加至1,500,000,000港元(分為15,000,000,000股股份)，該等股份應在所有方面享有同等地位。

為推動重組，且考慮到本集團後續業務發展及為本公司未來籌集資金提供更多的靈活性，董事會建議增加法定股本。董事會認為，增加法定股本符合本公司及股東的整體利益。

## 13. 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁，當中載有(其中包括)將向股東提呈的普通決議案，以考慮及批准可轉換債券發行及強制可轉換債券發行及其項下擬進行的交易以及增加法定股本，以及將向獨立股東提呈的普通決議案，以考慮及批准控股股東債券發行及其項下擬進行的交易。

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。有關代表委任表格亦於聯交所(www.hkexnews.hk)及本公司(www.sunac.com.cn)各自之網站上發佈。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按代表委任表格印列的指示填妥該表格，並於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司股份過戶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，股東仍可依願出席股東特別大會並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格應被視為撤回。

根據組織章程細則第66條以及上市規則第13.39(4)條，於任何股東大會上提呈大會表決的決議案須以投票方式表決。股東特別大會主席將在股東特別大會上解釋以投票方式表決的程序細節。

於投票表決時，每位親自出席或由受委代表或(如股東為法團)獲正式授權的代表代為出席的股東就其持有的每股繳足股份擁有一票投票權，惟須受組織章程細則規限。擁有多於一票投票權的股東毋須就其所有投票權作出投票，亦毋須就其所有投票權作出相同意向的投票。

本公司將於股東特別大會完結後在聯交所([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司([www.sunac.com.cn](http://www.sunac.com.cn))各自之網站以公告方式刊登投票結果。

除控股股東、孫宏斌先生、天津標的及孫喆一先生(孫宏斌先生之子)因於最後實際可行日期合共持有已發行股份總數約38.75%，且在控股股東債券發行項下擬進行的交易中擁有權益而須於股東特別大會上就批准控股股東債券發行及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票外，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，並無股東須於股東特別大會上就批准控股股東債券發行及其項下擬進行的交易的決議案或於股東特別大會上就批准可轉換債券發行、強制可轉換債券發行、增加法定股本及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

#### 14. 推薦建議

董事會認為，可轉換債券發行、強制可轉換債券發行、控股股東債券發行及其項下擬進行的交易的條款已按一般商業條款公平磋商後協定，且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，增加法定股本符合本公司及其股東之整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)推薦股東及／或獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之批准可轉換債券發行、強制可轉換債券發行、控股股東債券發行及其項下擬進行的交易以及增加法定股本之決議案。

15. 其他資料

亦請閣下垂注獨立董事委員會致獨立股東之函件、創富融資有限公司就控股股東債券發行及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，以及載於本通函附錄的額外資料。

本通函所載交易的完成須待本通函所載的先決條件獲達成或豁免後方可作實。本通函所載交易可能會或可能不會進行。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，彼等務請諮詢專業顧問。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
融創中國控股有限公司  
主席  
孫宏斌  
謹啟

二零二三年六月十三日

**SUNac 融創中國**  
**SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED**  
**融創中國控股有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：01918)

敬啟者：

**有關根據特別授權發行控股股東債券的關連交易**

吾等茲提述本公司於二零二三年六月十三日向其股東刊發的通函(「通函」)，本函件構成其一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙應具有通函所界定的相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就控股股東債券發行及其項下擬進行的交易(包括就控股股東轉換股份授出特別授權)向閣下提供意見。

創富融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就控股股東債券發行及其項下擬進行的交易(包括就控股股東轉換股份授出特別授權)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問的意見詳情連同其提供意見時考慮的主要因素及理由，載於通函第63至93頁所載的函件內。另請閣下垂注董事會函件及通函附錄所載的其他資料。

經考慮獨立財務顧問所考慮的因素及理由以及其結論和意見後，吾等贊同其意見，認為雖然控股股東債券認購協議並非於本公司一般正常業務過程中訂立，但控股股東債券認購協議及其項下擬進行的交易(包括就控股股東轉換股份授出特別授權)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

---

獨立董事委員會函件

---

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准控股股東債券認購協議及其項下擬進行的交易（包括就控股股東轉換股份授出特別授權）之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

獨立非執行董事  
潘昭國先生

獨立非執行董事  
竺稼先生

獨立非執行董事  
馬立山先生

獨立非執行董事  
袁志剛先生

謹啟

二零二三年六月十三日



以下為獨立財務顧問創富融資有限公司就控股股東債券發行及其項下擬進行的交易(包括就控股股東轉換股份授出特別授權)致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，以供載入本通函。



香港中環  
干諾道中19-20號  
馮氏大廈18樓

敬啟者：

### 根據特別授權發行控股股東債券－關連交易

#### 緒言

謹此提述吾等獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就控股股東債券發行及其項下擬進行的交易(包括就發行控股股東轉換股份授出特別授權)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載列於 貴公司日期為二零二三年六月十三日致股東之通函(「通函」)所載之董事會函件(「董事會函件」)內，本函件為通函的一部分。除另有界定或文義另有規定外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於刊發通函及 貴公司日期為二零二三年六月十三日的公告前， 貴公司一直與其財務顧問及法律顧問緊密合作以制定切實可行的境外債務重組計劃， 貴公司及債權人小組最終於二零二三年三月二十八日簽訂重組支持協議。重組旨在解決 貴公司現階段的流動性壓力，提升 貴集團的信用及保障所有利益相關方的利益。

如董事會函件所載， 貴公司擬通過 貴公司與計劃債權人之間的安排計劃(即計劃)落實重組。於最後實際可行日期，持有現有債務未償還本金總額約87%的同意債權人已加入重組支持協議。通過有關加入，同意債權人已承諾採取一切必要的行動，(其中包括)在計劃會議上就其於記錄日期持有的所有現有債務的未償還本金總額投票贊成計劃。

重組涉及(作為重組對價的一部分及為換取計劃債權人對 貴公司相關現有債權的解除及免除)於重組生效日期發行新票據及可轉換債券,以及(倘計劃債權人自願選擇)發行強制可轉換債券及轉讓現有融創服務股份,於每種情況下的發行對象均為計劃債權人。同時,控股股東已同意根據不優於強制可轉換債券的條款通過認購控股股東債券將控股股東貸款轉換為股權。根據債權人相互協議的條款,該控股股東債券將劣後於新票據、強制可轉換債券及可轉換債券的償付權利。

於最後實際可行日期,控股股東向 貴集團提供的控股股東貸款仍未償還。

待重組生效日期落實後, 貴公司將根據控股股東債券認購協議的條款向控股股東發行控股股東債券。控股股東債券的條款將規定(其中包括)於相關強制可轉換債券轉換之日後60日內,當時尚未轉換的控股股東債券中有一定比例將被強制直接或間接轉換為股份,該比例與相關已轉換的強制可轉換債券本金額佔尚未轉換的強制可轉換債券(於該等強制可轉換債券轉換前)本金總額的比例相同或大致相同,倘控股股東債券相關比例的轉換會導致超出收購守則項下有關界限,進而觸發控股股東需根據收購守則提出全面要約,則 貴公司將須予轉換的相關比例金額減少至避免觸發全面要約的金額,而剩餘比例應於 貴公司及控股股東雙方協定不會觸發全面要約的若干時間轉換為股份(兩者均合理行動)。相應轉換的控股股東債券適用的轉換價格等於相關已轉換的強制可轉換債券適用的強制可轉換債券轉換價格。

根據上市規則第14A章,控股股東為 貴公司的關連人士。因此,控股股東債券發行構成 貴公司的關連交易,並須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。控股股東轉換股份將根據於股東特別大會上向獨立股東尋求的特別授權發行。控股股東債券發行及其項下擬進行的交易須經獨立股東於股東特別大會上通過必要決議案後方可作實。控股股東轉換股份的發行須經(其中包括)聯交所上市委員會批准控股股東轉換股份上市及買賣後方可作實。

孫宏斌先生及孫喆一先生均被認為於控股股東債券發行中擁有重大權益,並已就控股股東債券發行相關的董事會決議案放棄投票。除上文披露外,並無董事於控股股東債券發行中擁有重大權益。

貴公司將召開及舉行股東特別大會以供(其中包括)獨立股東考慮及以投票表決方式酌情批准控股股東債券發行及其項下擬進行的交易(包括就發行控股股東轉換股份授出特別授權)。

除了控股股東、孫宏斌先生、天津標的及孫喆一先生(孫宏斌先生之子)(於最後實際可行日期合共持有已發行股份總數的約38.75%)因在控股股東債券發行項下擬進行的交易中擁有權益而須於股東特別大會上就批准控股股東債券發行及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票外,據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及確信,並無股東須於股東特別大會上就批准控股股東債券發行及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會

貴公司已成立由全體獨立非執行董事(即潘昭國先生、竺稼先生、馬立山先生及袁志剛先生)組成之獨立董事委員會,以考慮下列事宜並就此向獨立股東提出推薦建議:(i)控股股東債券認購協議是否於 貴公司一般及日常業務過程中訂立;(ii)控股股東債券發行及其項下擬進行的交易(包括就發行控股股東轉換股份授出特別授權)之條款是否符合一般商業條款及是否屬公平合理以及是否符合 貴公司及股東的整體利益;及(iii)就將在股東特別大會上提呈以批准控股股東債券發行及其項下擬進行的交易(包括就發行控股股東轉換股份授出特別授權)之相關決議案,獨立股東應如何投票。根據上市規則第13.84條已批准委任吾等為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

### 吾等之獨立性

於緊接最後實際可行日期前兩年內,吾等曾獲委任為獨立財務顧問以就有關重續物業管理及相關服務的持續關連交易向 貴公司之附屬公司融創服務的獨立董事委員會及獨立股東提供意見,詳情載於融創服務日期為二零二二年七月二十日的通函(「過往委任」)。過往委任已結束,且獨立於吾等之現時委任。

吾等與 貴集團、控股股東或其他可能被合理視為與吾等獨立性有關之各方並無任何關係或利益關聯。於緊接本次委任前兩年內,除過往委任外,吾等並無(i)以 貴

公司之財務顧問或獨立財務顧問身份行事；(ii)向 貴公司提供任何服務；或(iii)與 貴公司有任何關係。除因過往委任及現時委任而已付或應付予吾等之一般獨立財務顧問費外，概不存在吾等已經或將會向 貴集團、控股股東或任何其他可能被合理視為與吾等獨立性有關之各方收取任何費用或利益之安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立人士。

### 吾等意見之基礎

於制訂吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)以下資料：

- (i) 貴公司截至二零二二年十二月三十一日止年度(「**財政年度**」)之年度報告(「**二零二二年度報告**」)；
- (ii) 控股股東債券認購協議；及
- (iii) 通函內載列的其他資料。

吾等依賴通函所載或所提述之聲明、資料、意見及陳述以及 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陳述之真實性、準確性及完整性。吾等已假設通函所載或所提述以及管理層向吾等提供之所有資料及陳述(彼等共同及個別就此承擔責任)在所有方面均屬真實、準確及完整，在提供或作出時並無誤導或欺詐成份，且直至最後實際可行日期仍然如此。倘向吾等提供及作出之資料及陳述於最後實際可行日期後及直至股東特別大會日期(包括該日)發生重大變動(如有)，吾等將儘快通知股東。

吾等亦已假設管理層於通函內作出之有關信念、意見、預期及意向之所有聲明乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出，且通函並無遺漏其他事實，致使通函所載任何聲明存有誤導成份。吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，亦無理由懷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及為吾等意見提供合理基礎。然而，吾等並無對管理層提供之資料進行任何獨立核實，亦無就 貴集團之業務、財務狀況及事務或其未來前景開展任何獨立調查。

董事共同及個別就所披露資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後

確認，就彼等所知及確信，本函件並無遺漏任何其他事實，致使本函件所載任何聲明存有誤導成份。

本函件僅為獨立董事委員會及獨立股東考慮控股股東債券發行及其項下擬進行的交易之條款而向彼等發出，除載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件用作任何其他用途。

### 主要考慮因素及理由

於達致有關控股股東債券發行及其項下擬進行的交易之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 貴集團之背景資料

##### 業務概況

貴公司為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。貴集團主要在中國從事物業開發、文旅城建設及運營以及物業管理服務等業務。

如董事會函件所披露，貴集團以「至臻·致遠」為品牌理念，致力於通過高質量的產品與服務，整合優質資源，為中國家庭提供美好生活場景與服務。貴集團以地產為核心主業，佈局房地產開發、物業管理、冰雪運營管理、文旅、文化等業務板塊。經過20年發展，貴集團已是中國房地產行業的頭部企業及中國領先的冰雪產業運營服務商、文旅產業運營商和物業持有者，具備全國領先的綜合城市開發與產業整合運營能力。

財務資料

以下為 貴集團於二零二一財政年度及二零二二財政年度之財務業績概要 (摘錄自二零二二年度報告)：

表 1： 貴集團之財務業績摘要

	經審核	
	二零二二 財政年度 (人民幣千元)	二零二一 財政年度 (人民幣千元)
收入	96,751,764	198,386,734
— 物業開發	82,841,791	178,877,717
— 文旅城建設及運營	4,765,158	5,722,730
— 物業管理	6,263,343	5,639,704
— 其他所有業務	2,881,472	8,146,583
毛虧	(819,175)	(1,792,863)
財務成本	(12,784,216)	(2,100,002)
股東應佔虧損	(27,669,007)	(38,264,659)

資料來源：二零二二年度報告

於二零二二財政年度，貴集團錄得收入約人民幣967.5億元，較二零二一財政年度約人民幣1,983.9億元減少約51.2%。收入的減少乃主要由於物業開發分部收入減少，受二零二二年中國物業開發行業下行和新冠肺炎疫情(「疫情」)疊加的影響，貴集團於二零二二財政年度的物業交付總面積較二零二一財政年度減少約805.5萬平方米或約49.9%，於部分地區的已交付物業項目於二零二二財政年度的平均售價較二零二一財政年度有所下降。

貴集團的銷售成本主要包括 貴集團已售物業在物業發展過程中直接產生的成本。於二零二二財政年度，貴集團的銷售成本約為人民幣975.7億元，較二零二一財政年度的銷售成本約人民幣2,001.8億元減少約51.3%，乃主要由於物業交付面積減少所致。貴集團於二零二二財政年度錄得毛虧約人民幣8.2億元，較二零二一財政年度的毛虧約人民幣17.9億元減少約人民幣9.7億元。貴集團於二零二二財政年度的毛利率約為-0.8%，與二零二一財政年度的毛利率約-0.9%基本持平。

## 獨立財務顧問函件

因此，貴集團於二零二二財政年度錄得股東應佔虧損約人民幣276.7億元，較二零二一財政年度的虧損約人民幣382.6億元減少約27.7%。剔除業務合併收益及其對應的公允價值調整，金融資產、衍生金融工具及投資物業公允價值變動損益，金融資產、附屬公司及對合聯營公司投資的處置損益，匯兌損益，公益捐贈及項目拆除損失的影響後的股東應佔虧損，由二零二一財政年度的約人民幣253.0億元減少約人民幣114.4億元至二零二二財政年度的約人民幣138.6億元。

以下為 貴集團於二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日之財務狀況概要（摘錄自二零二二年度報告）：

表 2： 貴集團之財務狀況摘要

	經審核	
	於十二月三十一日	
	二零二二年	二零二一年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
非流動資產	250,958,222	263,233,330
流動資產	839,209,249	913,321,558
非流動負債	68,486,362	113,968,985
流動負債	935,278,272	937,911,657
股東應佔資產淨值（「資產淨值」）	58,468,462	82,469,329

資料來源：二零二二年度報告

於二零二二年十二月三十一日，貴集團的資產總額及負債總額分別約為人民幣10,901.7億元及人民幣10,037.7億元，較於二零二一年十二月三十一日的資產總額及負債總額約人民幣11,765.5億元及約人民幣10,518.8億元，分別減少約7.3%及4.6%。鑒於上述 貴集團的資產總額及負債總額的變動，股東應佔資產淨值由於二零二一年十二月三十一日的約人民幣824.7億元減少至於二零二二年十二月三十一日的約人民幣584.7億元，減少約29.1%。

*持續經營中重組(包括控股股東債券發行)的必要性*

此外，吾等自二零二二年度報告知悉，儘管董事會已按持續經營基礎編製 貴公司於二零二二年十二月三十一日的綜合財務報表，惟 貴公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)已就 貴公司於二零二二財政年度的綜合財務報表發表無法作出意見(「無法作出意見」)。無法作出意見的基礎表明存在多項不確定性，可能對 貴集團持續經營的能力產生疑慮，其詳情概述如下：

- (i) 貴集團於二零二二財政年度的淨虧損約人民幣298.9億元，而於二零二二年十二月三十一日， 貴集團的流動負債淨額約為人民幣960.7億元；
- (ii) 於二零二二年十二月三十一日， 貴集團即期和非即期借貸分別約為人民幣2,534.8億元和人民幣449.4億元，而 貴集團的現金總額(包括現金及現金等價物及受限制現金)約為人民幣375.4億元；
- (iii) 於二零二二年十二月三十一日， 貴集團到期未償付的借貸約為人民幣808.9億元，並導致約人民幣855.0億元的非即期借貸可能被要求提前還款；
- (iv) 截至獨立核數師報告日期， 貴集團到期未償付借貸本金總額約為人民幣1,005.2億元，並導致約人民幣835.5億元的非即期借貸本金可能被要求提前還款；及
- (v) 貴集團因各種原因涉及不同訴訟及仲裁案件(包括解決未償還借貸、未付工程款及日常運營應付款項，個別項目延期交付等事項)。

吾等獲悉， 貴公司並非第一年因 貴公司的綜合財務報表接獲立信德豪的無法作出意見。事實上，立信德豪就 貴公司於二零二一財政年度的綜合財務報表亦發表無法作出意見(與無法作出意見非常類似的情況)。

於二零二二年九月八日， 貴公司收到陳淮軍向香港高等法院(「高等法院」)提出的對 貴公司的清盤呈請(「呈請」)，內容有關 貴公司未償還其持有的優先票據，涉及本金2,200萬美元及應計利息。於二零二二年十一月十六日的高等法院聆訊中，高等法院頒令將呈請聆訊延期至二零二三年六月十四日。自收到呈請



以來，貴公司一直積極尋求法律措施以堅決反對呈請，並採取一切必要行動保障貴公司的合法權利。貴公司預期呈請將不會對貴集團的重組計劃或時間表造成實質性影響。

基於上文所述，吾等注意到貴公司的營運資金及流動資金面臨巨大壓力。嚴峻的財務狀況亦對貴公司持續經營能力產生疑慮。

## 2. 控股股東的背景資料

控股股東為融創國際投資控股有限公司，一家於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孫宏斌先生的家族信託控制。於最後實際可行日期，控股股東持有2,042,623,884股股份，佔貴公司已發行股本的約37.49%。控股股東主要業務為投資控股。

## 3. 進行與重組有關的可能交易的理由及裨益(包括控股股東債券發行)

### *貴集團財務狀況概覽*

如董事會函件所披露，自二零二一年第四季度開始，行業環境持續發生變化，多種情況超出了貴集團的預期。貴集團雖然積極採取了一切必要措施以確保現金流的穩定，但二零二二年三月以來銷量斷崖式下滑，同時為應對二零二二年第二季度流動性需求所全力推動的資產處置、專項融資等多種資金方案由於外部環境的不利變化亦沒能落地，使得貴集團出現了流動性困難。

於二零二二年十二月三十一日，貴公司借貸約為人民幣2,984.19億元(其中人民幣449.43億元為非即期借貸，人民幣2,534.76億元為即期借貸)。貴公司的借貸主要包括銀行及其他機構借貸、優先票據、公司債券及非公開發行境內公司債券。有關貴公司於二零二二年十二月三十一日債務狀況的進一步詳情，請參閱貴公司於二零二三年四月二十七日在聯交所網站上刊發的二零二二年度報告。

即期借貸人民幣2,534.76億元中包含(1)正常存續且將於一年內到期的借貸約人民幣337.51億元，以及(2)到期未償還的借貸約人民幣808.88億元，及可能被要求提前償還的借貸約人民幣1,388.37億元，合計約為人民幣2,197.25億元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

下表載列 貴公司於二零二二年十二月三十一日的借貸：

	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣(百萬元)
非即期借貸	44,943
即期借貸	253,476
o 正常存續且將於一年內到期的借貸	33,751
o 到期未償付或可能被要求提前還款的借貸	219,725
• 到期未償付的借貸	80,888
• 可能被要求提前還款的借貸	138,837
<b>借貸總額</b>	<b>298,419</b>

為解決前述人民幣2,197.25億元即期借貸的償還問題，對於本金合計約109.07億美元(相當於約人民幣759.64億元)的境外債務，貴公司擬通過計劃對本金合計約77.04億美元(相當於約人民幣536.55億元)的優先票據及本金合計約13.44億美元(相當於約人民幣93.62億元)的境外債務進行重組；貴公司一直並將持續與其他有抵押境外債權人進行雙邊磋商，對約18.59億美元(相當於約人民幣129.47億元)的境外有抵押債務進行展期，其中，已達成展期且完成簽約的債務金額合計約15.33億美元(相當於約人民幣106.77億元)，剩餘約3.26億美元(相當於約人民幣22.7億元)的債務仍在積極溝通中且進展順利。此外，即期借貸中約人民幣1,437.61億元主要為境內項目公司層面的銀行及其他金融機構借貸。貴集團資產質量良好且大部分項目運營正常，對於因市場下行導致還款出現困難的部分項目，貴集團將繼續利用對行業的支持性政策，與金融機構積極溝通及推進展期安排，以有序化解債務問題。

## 獨立財務顧問函件

解決 貴公司即期借貸償還問題的計劃概述如下表所示：

	於二零二二年十二月三十一日	
	人民幣(百萬元)	美元(百萬元)
<b>(1) 境外債務</b>	<b>75,964</b>	<b>10,907</b>
– 通過計劃對以下各項進行重組		
o 優先票據	53,655	7,704
o 境外債務工具	9,362	1,344
小計	63,017	9,048
– 與其他有抵押境外債權人進行雙邊磋商，對境外有抵押債務進行展期(附註1)		
o 已達成展期且完成簽約的債務(附註1)	10,677	1,533
o 仍在積極溝通展期的債務(附註1)	2,270	326
小計	12,947	1,859
<b>(2) 境內債務(主要為境內項目公司層面的銀行及其他金融機構借貸)</b>	<b>143,761</b>	<b>20,642</b>
<b>到期未償付或可能被要求提前償還的即期借貸總額</b>	<b>219,725</b>	<b>31,549</b>

附註1：數據為該等境外有抵押債務截至最後實際可行日期的最新情況。

### 重組

於過去一年，貴集團一直積極與其財務顧問華利安諾基(中國)有限公司及法律顧問盛德律師事務所評估當前的財務和經營狀況，以期制定尊重所有利益相關方權利的解決方案，且隨著境內經營環境逐漸好轉，能夠釋放貴集團業務和資產的內在價值。貴集團亦與債權人小組成員(連同彼等各自顧問)保持建設性溝通，以達成經各方同意的貴公司境外債務重組安排。於二零二三年三月二十八日，貴公司與債權人小組(其債權佔現有債務未償還本金總額超30%)就重組條款達成協議。

重組旨在(a)為 貴公司提供長期、可持續的資本結構，(b)提供足夠的財務靈活性及恢復空間，以保持業務穩定，及(c)保護所有利益相關方的權利及權益，並為所有利益相關方爭取價值最大化(「**主要重組目標**」)。如上文所述，重組尋求解決 貴公司本金額為90.48億美元(或約人民幣630.17億元)的現有優先票據及其他境外工具或債務，包括本金額約77.04億美元(相當於約人民幣536.55億元)的優先票據及本金額約13.44億美元(相當於約人民幣93.62億元)的境外債務工具。有關該等債務的債權人詳情載於董事會函件「10. 計劃下現有債務的資料」一節。除 貴公司已達成或 貴公司有信心將與相關債權人達成雙邊協議的債務外，重組將解決 貴公司所有現有債務。

控股股東貸款本金額為4.5億美元(或約人民幣31.34億元)，將通過發行控股股東債券的方式解決。控股股東債券的主要特點為控股股東債券將於相關強制可轉換債券轉換之日後60日內以強制可轉換債券項下相同的比例及相同的轉換價格轉換為股份。控股股東債券發行(通過將控股股東債券轉換為股權)反映了控股股東對 貴集團的長期支持。

重組將通過計劃實施，一旦計劃生效，計劃債權人的所有現有債權將被解除及消除，計劃債權人將不得就其現有債務對 貴公司提出任何索償。

貴集團將不會自可轉換債券發行、強制可轉換債券發行、出售事項及控股股東債券發行獲取所得款項淨額。可轉換債券發行及強制可轉換債券發行以及出售事項的所有所得款項將用於處理與重組有關的部分重組對價，而控股股東債券發行的所有所得款項將用於抵銷 貴集團欠付控股股東的控股股東貸款，因此上述每種情況都將降低 貴集團的整體債務規模及債務壓力，並提升其資產淨值，顯著改善 貴公司的財務狀況。由於將發行的新票據、可轉換債券及強制可轉換債券(作為重組對價的一部分)的期限均超過一年，因此於重組完成後，現時分類為 貴公司流動負債的本金額為90.48億美元(或約人民幣630.17億元)的債務將全部重新分類為 貴公司非流動負債，進而大幅改善 貴公司的流動性。可轉換債券發行、強制可轉換債券發行及控股股東債券發行亦將通過發行股份增加資本基礎，幫助 貴公司實現可持續的資本架構。倘重組未能成功，則 貴公司價值將被大幅縮水，股權價值亦將大幅下跌。

如 貴公司日期為二零二一年十一月十四日的公告(「**控股股東貸款公告**」)所載，出於對 貴集團的長遠信心和長期支持， 貴公司控股股東、董事會主席孫宏斌先生將其自有資金4.5億美元提供給 貴集團使用(無息借款形式)，即控股股東貸款，以支持 貴集團持續經營發展。如 貴公司日期為二零二三年三月二十八日的公告所載， 控股股東全力支持重組及 貴公司的降槓桿計劃。因此，控股股東已同意根據不優於建議強制可轉換債券的條款將控股股東貸款(即4.5億美元)轉換為股權。

有關無法作出意見，二零二二財政年度的獨立核數師報告指出，綜合財務報表乃按持續經營基準編製，因 貴公司持續採取多項計劃及措施來改善 貴集團的流動性及財務狀況，且已制定債務解決方案。 貴集團持續經營能力主要取決於(a)能否成功完成重組，控股股東債券發行構成其中一部份；及(b)能否成功與 貴集團其餘貸款人就延期償還 貴集團借貸進行磋商。

鑒於上述因素，尤其是 貴集團於二零二二年十二月三十一日的流動負債淨額約人民幣960.7億元，及推進完成主要重組目標的迫切需求，因此，吾等認為即使重組(包括控股股東債券發行)並非於 貴集團一般業務過程中訂立，但出於恢復 貴集團業務正常需要而發生，符合 貴公司及股東的整體利益。

#### 4. 根據特別授權發行控股股東債券

於最後實際可行日期，控股股東向 貴集團提供的控股股東貸款仍未償還。

根據控股股東債券認購協議的條款，於重組生效日期，控股股東將有條件同意認購而 貴公司將有條件同意發行控股股東債券。

條件：

控股股東債券發行的完成將取決於：

- (a) 重組生效日期落實；
- (b) 聯交所上市委員會已批准控股股東轉換股份上市及買賣；

- (c) 獨立股東通過所有必要決議案批准控股股東債券認購協議及其項下擬進行的交易，並向董事會授出特別授權以配發及發行控股股東轉換股份；及
- (d) 債權人相互協議為協定形式。

倘上述條件並未於二零二三年十二月三十一日或之前或 貴公司可能在取得絕大多數債權人小組或大多數同意債權人事先書面同意而選擇延後的日期及時間達成(惟該日期不得延遲至二零二四年三月三十一日之後)，則控股股東債券認購協議將會終止且訂約方均不得就費用、損失、賠償或其他方面提出任何索賠。於最後實際可行日期，概無上述條件獲達成。

#### 完成

待上述條件達成，於重組生效日期完成向控股股東發行控股股東債券，據此， 貴公司以向控股股東交付票據文書的方式向控股股東發行控股股東債券，控股股東應支付控股股東債券的認購價(即450,000,000美元)，該認購價應於控股股東同意抵銷控股股東貸款及豁免就控股股東貸款對 貴公司或 貴集團其他相關成員公司的償還或追索權後視作已支付，其後控股股東貸款應被視為已獲 貴公司不可撤回地償還，且控股股東不得就控股股東貸款對 貴集團提出任何索賠或其他抵銷權或追索權。

#### 特別授權

控股股東轉換股份將根據於股東特別大會上擬尋求獨立股東批准的特別授權予以發行。

#### 申請上市

貴公司將向聯交所上市委員會申請批准控股股東轉換股份上市及買賣。控股股東債券不會申請於聯交所或其他證券交易所上市。

5. 控股股東債券的主要條款

吾等於下文概述了控股股東債券的主要條款及條件。進一步詳情載於董事會函件中「控股股東債券的主要條款」一小節。

發行人：	貴公司
本金額：	450,000,000 美元
發行日期：	重組生效日期
期限：	重組生效日期或二零二三年九月三十日(以較早者為準)起計5年，控股股東債券的未償還本金額於到期時強制轉換為股份，惟須滿足下文「到期轉換」一段所載的條款
利息：	控股股東債券不計利息
轉換：	(a) 相應轉換：

於相關強制可轉換債券轉換之日後60日內，當時尚未轉換的控股股東債券中有一定比例將被強制直接或間接轉換為股份，該比例與相關已轉換的強制可轉換債券本金額佔尚未轉換的強制可轉換債券(於該等強制可轉換債券轉換前)本金總額的比例相同或大致相同，倘控股股東債券相關比例的轉換會導致超出收購守則項下有關界限，從而觸發控股股東需根據收購守則提出全面要約，則 貴公司將須予轉換的相關比例金額減少至避免觸發全面要約的金額，而剩餘比例應於 貴公司及控股股東雙方協定不會觸發全面要約的若干時間轉換為股份(兩者均合理行動)(「相應轉換」)。

**(b) 到期轉換：**

控股股東債券截至到期日的所有剩餘未償還本金額須於到期日強制轉換為股份，惟倘剩餘部分的轉換會導致超出收購守則項下相關界限，從而觸發控股股東需根據收購守則提出全面要約，則 貴公司將須於到期日將予轉換的剩餘部分金額減少至避免觸發全面要約的金額，而經扣減後的剩餘部分控股股東債券應於 貴公司及控股股東雙方協定的到期日後的若干時間轉換為股份（兩者均合理行動），該等轉換不會導致控股股東根據收購守則觸發全面要約（「**到期轉換**」）。

**轉換價格：**

相應轉換的控股股東債券轉換價格應與相關轉換的強制可轉換債券適用的強制可轉換債券轉換價格相同。請參閱下述強制可轉換債券轉換價格。

到期轉換的控股股東債券轉換價格應與強制可轉換債券到期後根據強制可轉換債券條款強制轉換的剩餘強制可轉換債券適用的轉換價格相同。

**強制可轉換債券  
轉換價格：**

根據強制可轉換債券條款及條件，頭部轉換、週年轉換、觸發轉換、強制轉換及特定事件轉換的強制可轉換債券轉換價格如下（各自可根據強制可轉換債券的條款及條件予以調整）：

**(a) 頭部轉換的轉換價格：**初始為每股6.00港元。



- (b) 週年轉換的轉換價格：初始為緊接相關週年轉換期限首日前90個交易日的交易量加權平均價格，但最低價格等於強制可轉換債券最低轉換價格。
- (c) 觸發轉換的轉換價格：初始為緊接相關觸發轉換期限首日前90個交易日的交易量加權平均價格，但最低價格等於強制可轉換債券最低轉換價格。
- (d) 強制轉換的轉換價格：初始為緊接該日(到期日前20個營業日)前90個交易日的交易量加權平均價格，但最低價格等於強制可轉換債券最低轉換價格。
- (e) 特定事件轉換的轉換價格：初始為緊接特定事件轉換期限(如強制可轉換債券條款及條件所載)開始之日前90個交易日的交易量加權平均價格，但最低價格等於強制可轉換債券最低轉換價格。

上述各強制可轉換債券轉換價格與強制可轉換債券最低轉換價格可於董事會函件中「調整事件」所載的調整事件發生後進行調整。相關調整適用於重組支持協議日期或之後。

頭部轉換的強制可轉換債券轉換價格及週年轉換、觸發轉換、強制轉換及特定事件轉換的強制可轉換債券轉換價格的釐定機制，乃由 貴公司與債權人小組經考慮（其中包括） 貴公司的股價表現及計劃債權人對重組條款的接受程度後經公平磋商釐定，以實現可持續的資本架構。頭部轉換的初始強制可轉換債券轉換價格為每股6港元，較二零二二年三月三十一日（即於二零二三年三月二十八日簽訂重組支持協議前的最後交易日期）（「最後交易日期」）股份於聯交所所報的收市價每股4.58港元有一定的溢價，其他轉換的強制可轉換債券轉換價格將以相關日期的90個交易日的交易量加權平均價格為基準。強制可轉換債券轉換價格對現有股東而言是增值的，屬公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益。

將予發行的控股  
股東轉換股份的最  
高數目：

假設控股股東債券按強制可轉換債券最低轉換價格每股4港元並基於協定匯率1美元=7.8港元悉數轉換，則最多877,500,000股控股股東轉換股份將予發行，相當於：

- (a) 於最後實際可行日期 貴公司現有已發行股本約16.10%；
- (b) 經發行有關控股股東轉換股份擴大的 貴公司已發行股本約13.87%；及
- (c) 經(i)發行控股股東轉換股份、(ii)按可轉換債券轉換價格每股20港元悉數轉換可轉換債券後發行可轉換債券轉換股份及(iii)按相同的轉換價格每股4港元悉數轉換強制可轉換債券後發行強制可轉換債券轉換股份（進一步假設 貴公司已發行股本並無其他變動）擴大的 貴公司已發行股本約7.97%。

於悉數轉換後，控股股東轉換股份的總面值金額最多為87,750,000港元。

**抵押及擔保：** 無抵押或擔保。

**償還安排：** 於任何強制可轉換債券仍未償還的情況下，貴公司不得於到期前償還控股股東債券（無論是通過償還、贖回、回購或其他方式），惟控股股東債券可在向控股股東及強制可轉換債券持有人提出的全面或部分收購要約中獲接納，且該要約(i)由戰略投資者提出及(ii)條款不優於向強制可轉換債券的持有人提出的要約條款。

**贖回事件：** (a) 到期贖回

根據控股股東債券的條款，除非先前已贖回、轉換或認購及註銷，否則控股股東債券的任何剩餘未償還本金額將於到期日強制轉換為股份（須滿足上文「到期轉換」一段所載的條款）。

(b) 貴公司選擇贖回

根據上文所載的償還安排及控股股東債券的其他條款，在任何時間，通過向控股股東提前不少於15個營業日發出通知（所發出的通知不可撤回），貴公司可於通知所訂明的日期按該日的本金額贖回全部或任何部分的控股股東債券。

- 等級：** 根據債權人相互協議的條款，該控股股東債券（及控股股東貸款（倘因任何原因尚未償還））將劣後於新票據、強制可轉換債券及可轉換債券的償付權利。向控股股東配發及發行的控股股東轉換股份將在所有方面與控股股東於 貴公司股東名冊就此進行登記之日已發行股份具有同等地位。
- 投票權：** 控股股東債券持有人並無權利出席 貴公司任何股東大會或於會上投票。
- 轉讓：** 控股股東債券不可轉讓。

控股股東同意以不優於建議強制可轉換債券條款的條件將4.5億美元的控股股東貸款股權化。此舉表明其對 貴公司重組後的未來前景充滿信心及其對 貴公司業務發展的持續支持，旨在通過實現主要重組目標來改善 貴公司的財務狀況。

有關強制可轉換債券及控股股東債券主要條款的進一步詳請，請參閱董事會函件中「6. 根據特別授權發行控股股東債券」及「4. 根據特別授權發行強制可轉換債券」。

## 6. 控股股東債券發行的主要條款評估

### 股價比較

根據控股股東債券發行的條款，無論是相應轉換或到期轉換，控股股東債券轉換價格均與強制可轉換債券基本一致。

如董事會函件所載，頭部轉換的強制可轉換債券轉換價格及週年轉換、觸發轉換、強制轉換及特定事件轉換的強制可轉換債券轉換價格的釐定機制，乃由 貴公司與債權人小組經考慮（其中包括） 貴公司的股價表現及計劃債權人對重組條款的接受程度後經公平磋商釐定，以實現可持續的資本結構。頭部轉換的初始強制可轉換債券轉換價格每股6.00港元較二零二二年三月三十一日（即最後交易日期）股份於聯交所所報的收市價每股4.58港元有溢價，以及其他轉換的強

制可轉換債券轉換價格將以相關日期的90個交易日的交易量加權平均價格為基準。

強制可轉換債券轉換價格初始為每股6.00港元，相當於：

- (a) 較二零二二年三月三十一日(即最後交易日期)股份於聯交所所報的收市價每股4.58港元溢價約31.00%；
- (b) 較截至最後交易日期(包括該日)前五個連續交易日股份於聯交所所報的平均收市價每股4.70港元溢價約27.66%；
- (c) 較最後實際可行日期股份於聯交所所報的收市價每股1.56港元溢價約284.62%；及
- (d) 按於最後實際可行日期的已發行股份5,448,883,911股計算，較二零二二年十二月三十一日的 貴集團股東應佔經審核資產淨值每股約人民幣10.73元(按人民幣1元=1.2港元的匯率計算，相當於約12.88港元)折讓約53.42%。

強制可轉換債券最低轉換價格初始為每股4港元，相當於：

- (a) 較二零二二年三月三十一日(即最後交易日期)股份於聯交所所報的收市價每股4.58港元折讓約12.66%；
- (b) 較截至最後交易日期(包括該日)前五個連續交易日股份於聯交所所報的平均收市價每股4.70港元折讓約14.89%；
- (c) 較最後實際可行日期股份於聯交所所報的收市價每股1.56港元溢價約156.41%；及
- (d) 按於最後實際可行日期的已發行股份5,448,883,911股計算，較二零二二年十二月三十一日的 貴集團股東應佔經審核資產淨值每股約人民幣10.73元(按人民幣1元=1.2港元的匯率計算，相當於約12.88港元)折讓約68.94%。

過往股價表現

為評估初始強制可轉換債券轉換價格每股6港元及初始強制可轉換債券最低轉換價格每股4港元的公平性及合理性，吾等已審閱股份自二零二一年四月一日（即股份於二零二二年四月一日暫停買賣前約一年）起至最後實際可行日期（包括該日）（「回顧期間」）的每日收市價。吾等認為，回顧期間足以說明近期股價變動，以便對股份的歷史收市價進行合理比較，並已考慮 貴公司於二零二三年四月十三日股份復牌後的資本市場評估。有關比較與初始強制可轉換債券轉換價格與初始強制可轉換債券最低轉換價格的公平性及合理性評估相關。下圖載列股份於回顧期間於聯交所的每日收市價：

圖 1：股份於回顧期間的收市價變動



資料來源：聯交所網站

如上文圖1所示，於回顧期間，股份收市價自二零二一年四月七日的峰值後呈現整體下跌趨勢，並於二零二三年五月二十九日每股1.10港元至二零二一年四月七日每股33.5港元的範圍內進行交易。初始強制可轉換債券轉換價格（即6港元）及初始強制可轉換債券最低轉換價格（即4港元）處於回顧期間的股份收市價範圍內。初始強制可轉換債券轉換價格較相關最低收市價溢價約445.5%，並較相關最高收市價折讓約82.1%。初始強制可轉換債券最低轉換價格較相關最低收市價溢價約263.6%，並較相關最高收市價折讓約88.1%。如上文圖1所示，於回顧期間發生了以下可能會或可能不會影響股份收市價的若干重大事件：

- (i) 股份收市價於二零二一年四月七日達到33.50港元的峰值（即回顧期間的最高收市價）。貴公司於同日刊發二零二一年三月的未經審核營運數據公告；
- (ii) 於二零二一年八月三十日，貴公司刊發截至二零二一年六月三十日止六個月的中期業績公告，股份收市價由二零二一年八月三十日19.52港元增加至二零二一年九月三日20.45港元；
- (iii) 股份於二零二一年十月八日的收市價為14.90港元。於同日刊發二零二一年九月的未經審核營運數據後，股份收市價於二零二一年十月二十二日上升至19.68港元；
- (iv) 於二零二二年三月二十一日，貴公司刊發盈利預警公告，內容有關（其中包括）預計二零二一財政年度的股東應佔溢利較上一年度減少約85%，股份收市價由二零二二年三月二十二日6.20港元下跌至二零二二年三月三十一日4.58港元；
- (v) 於二零二二年三月二十一日，貴公司亦刊發有關預計延遲刊發二零二一財政年度經審核年度業績的公告；
- (vi) 於二零二二年三月二十八日，經考慮(a)尚未完成的部分財務報表編製工作的預期工作量及所需時間；(b)近期國際評級機構下調貴公司信用評級引起的有關貴公司境外貸款的問題，貴公司積極就有關事項與相關債權人溝通解決方案；及(c)融創房地產集團有限公司的若干境內公開債券建議展期等事項對財務報表影響的不確定因素

後，貴公司發佈有關不刊發二零二一財政年度未經審核年度業績公告。因此，貴公司股份已於二零二二年四月一日上午九時正起在聯交所暫停買賣。股份收市價由二零二二年三月二十八日4.94港元下跌至二零二二年三月三十一日（即最後交易日期）4.58港元；

- (vii) 如 貴公司日期為二零二三年四月十二日的達成復牌指引及恢復買賣公告所述，復牌指引已滿足，貴公司已向聯交所申請股份自二零二三年四月十三日上午九時正起於聯交所恢復買賣（「復牌」）。股份於二零二三年四月十三日的收市價為2.04港元，並於二零二三年五月二十九日下跌至1.10港元（即回顧期間的股份最低收市價）；
- (viii) 於二零二三年五月四日刊發有關境外債務重組進展的自願性公告後，股份收市價由二零二三年五月四日1.58港元輕微上漲至二零二三年五月五日1.86港元；及
- (ix) 回顧期間股份收市價在低位徘徊，並於二零二三年五月二十九日跌至最低位1.10港元，然而於刊發有關 貴公司收購綠城房地產集團有限公司所持有天津綠城全運村建設開發有限公司51%股權的公告後，股份收市價觸底回升，並於最後實際可行日期以1.56港元收盤。

經管理層告知，除上述事件外，管理層並不知悉任何導致股份於回顧期間的收市價出現波動趨勢的事件。

於二零二三年四月十三日（即復牌後首個交易日）至最後實際可行日期止期間（「復牌後期間」），股份收市價自二零二三年四月十三日的峰值後呈現整體下跌趨勢，並於二零二三年四月十三日每股2.04港元至二零二三年五月二十九日每股1.10港元的範圍內進行交易。復牌後期間的平均收市價約為每股1.56港元。初始強制可轉換債券轉換價格（即6港元）及初始強制可轉換債券最低轉換價格（即4港元）均高於股份於復牌後期間的收市價範圍。初始強制可轉換債券轉換價格較平均收市價溢價約284.6%，且初始強制可轉換債券最低轉換價格較平均收市價溢價約156.4%。初始強制可轉換債券轉換價格較相關最低收市價溢價約445.5%，並較相關最高收市價溢價約194.1%。初始強制可轉換債券最低轉換價格較相關最低收市價溢價約263.6%，並較相關最高收市價溢價約96.1%。



鑒於上述分析，吾等特別注意以下條款：(i) 初始強制可轉換債券轉換價格（即6港元）及初始強制可轉換債券最低轉換價格（即4港元）均處於回顧期間的收市價範圍內；(ii) 初始強制可轉換債券轉換價格（即6港元）及初始強制可轉換債券最低轉換價格（即4港元）較復牌後期間的股份收市價上限（即2.04港元）分別溢價約194.1%及96.1%；(iii) 初始強制可轉換債券轉換價格及初始強制可轉換債券最低轉換價格較復牌後期間的股份平均收市價分別溢價約284.6%及156.4%；及(iv) 初始強制可轉換債券轉換價格及初始強制可轉換債券最低轉換價格較最後實際可行日期的股份收市價分別溢價約284.6%及156.4%，以上數據均向獨立股東展示了有利特徵。

#### 可比交易分析

為評估控股股東債券主要條款（包括利率、轉換價格及到期期限）的公平性及合理性，吾等已對於聯交所主板上市的公司首次公佈的近期擬向關連人士及獨立第三方發行可轉換債券／票據進行獨立研究。吾等於研究中已考慮向關連人士及獨立第三方發行可轉換債券／票據，因為無論認購方是否為關連人士，有關發行條款均基於現行市況制定，代表市場條款的公正參考，因此可為吾等評估控股股東債券條款提供不錯的參考價值。基於上述篩選標準，吾等自二零二二年十一月一日（即控股股東債券認購協議日期前約六(6)個月）（「比較期間」）宣佈的可轉換債券／票據中合共識別出22個可比發行（「可比發行」），以在類似市況下提供有關可轉換債券／票據主要條款的近期市場慣例的一般參考資料。吾等認為比較期間的範圍屬適當，因為吾等認為其為吾等的分析目的提供了合理及有意義的多個樣本，且整體而言可比發行亦可作為公平及具代表性的樣本。

股東務請注意，可比發行相關公司的主要業務、市值、盈利能力及財務狀況未必與 貴公司相似，且吾等亦未對該等公司的各個業務及營運進行任何深入調查。由於可比發行可為在香港當前市況下類似交易的主要條款提供一般參考資料，吾等認為，就吾等所知及所能，於比較期間，可比發行清單在評估控股股東債券主要條款的公平性及合理性方面屬詳盡、公平及具指示性。

表 3：可比發行的分析

公告日期	股份代號	公司名稱	向關連人士發行	本金額	期限	利率	轉換價格較以下價格溢價／(折讓)			公眾股東攤薄影響 (附註3)
							於公告日期／ 之前最後 交易日	於公告日期／ 之前最後 五(5)個交易日 的收市價	於公告日期／ 之前最後 五(5)個交易日 的平均收市價	
二零二三年四月二十八日	989	華音國際控股有限公司	否	150,000,000 港元	3.00	6.00	無	1.14	2.42	
二零二三年四月十日	3889	大成糖業控股有限公司	是	人民幣 120,000,000 元	3.00	5.00	16.30	20.20	15.23	
二零二三年四月三日	1991	大洋集團控股有限公司	否	39,200,000 港元	3.00	10.00	(18.92)	(13.79)	6.49	
二零二三年四月三日	362	中國天化工集團有限公司	否	44,100,000 港元	2.00	3.00	(10.30)	(8.30)	18.71	
二零二三年三月三十日	164	中國寶力科技控股有限公司	否	20,000,000 港元	3.00	2.00	181.25	186.26	12.04	
二零二三年三月二十九日	636	嘉里物流聯網有限公司	是	780,000,000 港元	永續	3.30	44.17	46.55	0.36	
二零二三年三月二十九日	2708	艾伯科技股份有限公司	否	92,400,000 港元	2.00	8.00	無	7.39	11.43	
二零二三年三月十五日	1566	華夏文化科技集團有限公司	否	160,940,000 港元	3.00	零	(78.39)	(77.63)	78.49	
二零二三年三月十日	381	僑雄國際控股有限公司	否	30,500,000 港元	3.00	零	17.31	14.66	44.82	
二零二三年三月九日	7	智富資源投資控股集團有限公司	是	100,000,000 港元	1.00	5.62	160.4	166.5	2.18	
二零二三年三月三日	1580	大森控股集團有限公司	是	9,000,000 港元	2.00	10.00	56.25	89.39	1.40	

獨立財務顧問函件

公告日期	股份代號	公司名稱	向關連人士發行	本金額	期限	利率	轉換價格較以下價格溢價／(折讓)		公眾股東攤薄影響 (附註3)
							於公告日期／ 之前最後 交易日	於公告日期／ 之前最後 五(5)個交易日的 平均收市價	
二零二三年三月三日	1128	永利澳門有限公司	否	600,000,000美元	6.00	4.50	26.80	24.00	1.80
二零二三年二月十五日	515	中華銀科技控股有限公司	否	15,262,320港元	3.00	8.00	3.64	0.35	15.18
二零二三年一月十日	1703	維力生活科技有限公司	否	44,000,000港元	3.00	3.00	6.67	4.99	2.20
二零二二年十二月二十八日	6616	環球新材國際控股有限公司	否	離岸人民幣 500,000,000元	4.00	3.50	90.00	92.89	2.71
二零二二年十二月二十三日	842	理士國際技術有限公司	否	91,800,000港元	3.00	5.50	30.80	23.00	1.07
二零二二年十二月二十二日	660	瑋俊生物科技有限公司	是	14,000,000港元	3.00	零	25.00	32.00	35.45
二零二二年十二月二十日	527	中國瑞風新能源控股有限公司	否	19,540,000港元	3.00	7.00	17.65	15.38	42.83
二零二二年十二月十六日	209	瀛晟科學有限公司(附註1)	否	14,000,000港元	1.00	16.00	2.81	2.81	8.54
二零二二年十二月十四日	616	高山企業有限公司	是	209,000,000港元	5.00	5.00	43.24	45.21	22.22
二零二二年十一月二十三日	823	領展房地產投資信託基金(附註2)	否	3,300,000,000港元	5.00	4.50	16.50	13.20	不適用

獨立財務顧問函件

公告日期	股份代號	公司名稱	向關連人士發行	本金額	期限	利率	轉換價格較以下價格溢價／(折讓)		公眾股東攤薄影響 (附註3) (%)
							於公告日期／ 之前最後 交易日	於公告日期／ 之前最後 五(5)個交易日的 平均收市價	
二零二二年十一月十六日	138	中建富通集團有限公司	是	220,000,000 港元	2.95	4.50	10.35	5.82	28.13
		最高值			永續	16.00	181.25	186.26	78.49
		最低值			1.00	零	(78.39)	(77.63)	0.36
		平均值			3.05	6.02	32.08	31.46	16.84
		中位數			3.00	5.00	17.48	15.02	11.43
		控股股東債券發行	是		5.00	零	初始強制可 轉換債券轉換 價格：31.00	初始強制可 轉換債券轉換 價格：27.66	30.54
							初始強制可 轉換債券最 低轉換價格： (12.66)	初始強制可 轉換債券最低 轉換價格： (14.89)	

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 如瀛晟科學有限公司(股份代號：209)的公告所述，相關可轉換債券的到期日為二零二三年十二月三十一日。
2. 根據領展房地產投資信託基金(股份代號：823)的公告，其未披露公眾基金單位持有人持股比例的相關資訊，公告中所述的其他基金單位持有人包括可轉換債券的獨立認購人及其他公眾基金單位持有人。
3. 公眾股東攤薄影響乃根據公眾股東於相關公告日期的股權比例減公眾股東的股權比例(假設悉數轉換相關可轉換債券／票據)而計算。

### 利率

如上表所示，吾等注意到可比發行的年利率介乎零至16.00%，平均年利率約為6.02%及中位數年利率為5.00%。由於控股股東債券將不會收取任何利息(即零息)，吾等認為其對 貴公司而言屬有利條款。

### 期限

可比發行的期限介乎1.00年至無到期日的永續期限，平均期限約為3.05年及中位數期限為3.00年。控股股東債券的到期期限／本金償還期限為自重組生效日期或二零二三年九月三十日(以較早者為準)起計5.00年，控股股東債券的未償還本金額於到期時將強制轉換為股份，處於可比發行的期限範圍內，但高於平均期限。鑒於控股股東債券的期限與強制可轉換債券的期限一致，而控股股東債券發行表明控股股東對重組的支持，吾等認為控股股東債券的期限屬公正、公平及合理。

### 轉換價格

如上表所示，吾等注意到轉換價格：(i)與有關可比發行公告當日／之前最後交易日的收市價的對比範圍為溢價約181.25%至折讓約78.39%，平均及中位數溢價分別約為32.08%及17.48%；及(ii)與有關可比發行公告當日／之前最後五(5)個交易日的平均收市價的對比範圍為溢價約186.26%至折讓約77.63%，平均及中位數溢價分別約為31.46%及15.02%。由於初始強制可轉換債券轉換價格：(a)較最後交易日期每股收市價溢價約31.00%；及(b)較截至最後交易日期(包括該日)前最後五(5)個連續交易日每股平均收市價溢價約27.66%，初始強制可轉換債券

轉換價格所代表的溢價處於可比發行轉換價格的相關比較範圍內，且高於相關中位數溢價。由於初始強制可轉換債券最低轉換價格：(a)較最後交易日期每股收市價折讓約12.66%；及(b)較截至最後交易日期(包括該日)前最後五(5)個連續交易日每股平均收市價折讓約14.89%，初始強制可轉換債券最低轉換價格所代表的溢價處於可比發行轉換價格的相關比較範圍內，且高於相關中位數溢價。

#### 攤薄影響

此外，吾等注意到，可比發行中對公眾股東的攤薄影響介乎約0.36%至約78.49%，平均及中位數攤薄影響分別約為16.84%及11.43%。如下文「7.對其他股東股權的潛在攤薄影響」所述，假設(i)按初始可轉換債券轉換價格每股20港元悉數轉換可轉換債券；(ii)按強制可轉換債券最低轉換價格每股4港元悉數轉換強制可轉換債券(假設 貴公司將發行本金總額為2,200,000,000美元的強制可轉換債券)及(iii)按每股4港元的相同轉換價格悉數轉換控股股東債券，其他股東的股權將被稀釋約30.54個百分點，處於可比發行的範圍內，但高於平均值。

#### 7. 對其他股東股權的潛在攤薄影響

如董事會函件「9.對本公司股權架構的影響」一節所載股權表所示，假設(i)按初始可轉換債券轉換價格每股20港元悉數轉換可轉換債券；(ii)按強制可轉換債券最低轉換價格每股4港元悉數轉換強制可轉換債券(假設 貴公司將發行本金總額為2,200,000,000美元的強制可轉換債券)及(iii)按每股4港元的相同轉換價格悉數轉換控股股東債券，則其他股東(截至最後實際可行日期，為上市規則第8.24條所界定的公眾人士)的股權將攤薄約30.54個百分點。就此而言，經考慮(i)控股股東債券發行的理由及其在協助 貴集團實現主要重組目標方面所發揮的作用；及(ii)如上文分析所示，控股股東債券發行的條款屬公平合理，吾等認為對其他股東的股權攤薄程度屬可接受。

#### 意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，尤其是：

- (i) 如上文「進行與重組有關的可能交易的理由及裨益(包括控股股東債券發行)」一節所論述的重組(包括控股股東債券發行)的理由，特別是實現主要重組目標的迫切需求；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (ii) 控股股東貸款的資本化有助於 貴集團減少大量現金流出，使 貴公司保留營運資金以提供足夠的財務靈活性及恢復空間來保持業務穩定，保障所有利益相關方的權利及權益；
- (iii) 控股股東債券發行的條款不優於建議強制可轉換債券的條款；
- (iv) 初始強制可轉換債券轉換價格及初始強制可轉換債券最低轉換價格均高於最後實際可行日期的股份收市價；
- (v) 初始強制可轉換債券轉換價格所代表的溢價處於可比發行的相關溢價的相關比較範圍內，惟高於中位數溢價；
- (vi) 初始強制可轉換債券最低轉換價格所代表的溢價處於可比發行的相關溢價的相關比較範圍內，惟高於中位數溢價；
- (vii) 控股股東債券發行的利率及期限處於可比發行的範圍內，其中部分是有利的；及
- (viii) 控股股東債券發行對其他股東的股權造成的潛在攤薄影響屬可接受，

吾等認為，儘管控股股東債券認購協議並非於 貴公司一般及日常業務過程中訂立，控股股東債券發行及其項下擬進行的交易（包括就發行控股股東轉換股份授出特別授權）的條款乃按正常商業條款進行，對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦建議，而吾等本身亦建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准控股股東債券發行及其項下擬進行的交易（包括就發行控股股東轉換股份授出特別授權）的相關決議案。

此 致

融創中國控股有限公司  
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  
執行董事  
張安杰  
謹啟

二零二三年六月十三日

張安杰先生為創富融資有限公司的執行董事，並為根據證券及期貨條例可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌負責人員。張先生於亞太地區機構融資方面擁有逾15年經驗，曾參與及完成多宗財務顧問及獨立財務顧問交易。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則規定而提供的有關本公司資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整且並無誤導或欺詐成份，以及並無遺漏任何其他事項致使本通函或其所載任何陳述具有誤導性。

## 2. 股本、可轉換債券、強制可轉換債券及控股股東債券

### (a) 股本

假設自最後實際可行日期起，本公司法定及已發行股本概無其他變動，本公司(i)於最後實際可行日期；以及(ii)緊隨增加法定股本及(A)可轉換債券按初始可轉換債券轉換價格每股20港元悉數轉換、(B)強制可轉換債券按強制可轉換債券最低轉換價格每股4港元悉數轉換(假設本公司將發行本金總額為2,200,000,000美元的強制可轉換債券)及(C)按相同轉換價格每股4港元悉數轉換控股股東債券後(上述情況均基於協定匯率1美元=7.8港元計算)之法定及已發行股本如下：

#### (i) 於最後實際可行日期

港元

法定股本：

<u>10,000,000,000</u> 股	每股 0.1 港元	<u>1,000,000,000.0</u>
-------------------------	-----------	------------------------

已發行及繳足或記賬為繳足：

<u>5,448,883,911</u> 股	每股 0.1 港元	<u>544,888,391.1</u>
------------------------	-----------	----------------------



- (ii) 緊隨增加法定股本及(A)可轉換債券按初始可轉換債券轉換價格每股20港元悉數轉換、(B)強制可轉換債券按強制可轉換債券最低轉換價格每股4港元悉數轉換(假設本公司將發行本金總額為2,200,000,000美元的強制可轉換債券)及(C)按相同轉換價格每股4港元悉數轉換控股股東債券後(上述情況均基於協定匯率1美元=7.8港元計算)

港元

法定股本：

<u>15,000,000,000</u> 股	每股0.1港元	<u>1,500,000,000.0</u>
-------------------------	---------	------------------------

已發行及繳足或記賬為繳足：

<u>5,448,883,911</u> 股	每股0.1港元	<u>544,888,391.1</u>
------------------------	---------	----------------------

390,000,000股， 可轉換債券悉數轉換後 將予發行的可轉換債券 轉換股份的最高數目	每股0.1港元	39,000,000.0
--	---------	--------------

4,290,000,000股， 強制可轉換債券悉數 轉換後將予發行的 強制可轉換債券 轉換股份的最高數目	每股0.1港元	429,000,000.0
--	---------	---------------

877,500,000股， 控股股東債券悉數 轉換後將予發行的 控股股東轉換股份 的最高數目	每股0.1港元	87,750,000.0
--	---------	--------------

<u>11,006,383,911</u> 股	每股0.1港元	<u>1,100,638,391.1</u>
-------------------------	---------	------------------------

所有已發行股份在所有方面具有同等地位，尤其是在股息、投票權及資本回報等方面。

於轉換後將予發行的各可轉換債券轉換股份、強制可轉換債券轉換股份及控股股東轉換股份應在所有方面與配發及發行可轉換債券轉換股份、強制可轉換債券轉換股份及控股股東轉換股份(視乎情況而定)之日的全部已發行股份具有同等地位，尤其是在投票權、資本回報及收取於配發及發行可轉換債券轉換股份、強制可轉換債券轉換股份及控股股東轉換股份(視乎情況而定)之日或之後作出或宣派的任何股息或分派等方面，惟須遵守可轉換債券、強制可轉換債券及控股股東債券(視乎情況而定)之條款。各可轉換債券轉換股份、強制可轉換債券轉換股份及控股股東轉換股份將於聯交所上市及買賣。

於最後實際可行日期，本公司並無尚未轉換或行使之已發行可轉換證券、購股權或認股權證，且除控股股東債券認購協議(其詳情於本通函的董事會函件披露)外，亦無賦予任何認購、轉換或交換為股份權利之類似權利或任何協議或安排。

## 3. 權益披露

## (a) 董事及主要行政人員在本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

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及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有(i)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之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須於其中提述的登記冊中登記的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

## (i) 董事及主要行政人員於本公司的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目	根據股份 激勵計劃 授予的 尚未歸屬 股份數目	合計	佔已發行 股份總數的 概約百分比 <sup>2</sup>
孫宏斌	受控法團的權益 <sup>1</sup>	2,091,329,884	–	2,091,329,884	38.38%
	實益擁有人	19,930,000	–	19,930,000	0.37%
汪孟德	實益擁有人	17,177,000	1,860,000	19,037,000	0.35%
荊宏	實益擁有人	11,546,000	1,610,000	13,156,000	0.24%
	配偶權益	609,000	–	609,000	0.01%
田強	實益擁有人	6,982,000	1,570,000	8,552,000	0.16%
黃書平	實益擁有人	5,400,000	950,000	6,350,000	0.12%
孫喆一	實益擁有人	261,000	609,000	870,000	0.02%

附註：

- 2,091,329,884股股份中的2,042,623,884股股份由融創國際所持有，其餘48,706,000股股份由天津標的所持有。融創國際全部已發行股份由孫氏家族信托所持有，其中70%股份由新家族信托持有，剩餘30%股份由兩個原家族信托持有。新家族信托於二零一八年十二月設立，孫宏斌先生為設立人，South Dakota Trust Company LLC為新家族信托的受托人，受益人為孫宏斌先生及其若干家族成員。兩個原家族信托分別於二零一八年五月

和六月設立，受益人為孫宏斌先生的家族成員。天津標的全部股份由孫宏斌先生所持有。根據證券及期貨條例，孫宏斌先生被視為擁有前述所有股份的權益。

2. 按於最後實際可行日期已發行5,448,883,911股股份的基準計算。

**(ii) 董事及主要行政人員於融創服務(本公司的相聯法團)的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉**

董事姓名	身份/權益性質	所持融創服務 股份數目	根據融創服務		合計	佔已發行 融創服務 股份總數的 概約百分比 <sup>2</sup>
			股份獎勵 計劃授予的 尚未歸屬 股份數目	尚未歸屬 股份數目		
孫宏斌	受控法團的權益 <sup>1</sup>	2,034,842,356	–	2,034,842,356	66.57%	
	實益擁有人	916,472	550,000	1,466,472	0.05%	
汪孟德	實益擁有人	1,707,734	450,000	2,157,734	0.07%	
荊宏	實益擁有人	598,551	275,000	873,551	0.03%	
	配偶權益	1,019,594	–	1,019,594	0.03%	
田強	實益擁有人	1,650,321	200,000	1,850,321	0.06%	
黃書平	實益擁有人	1,664,092	200,000	1,864,092	0.06%	
孫喆一	實益擁有人	52,895	50,000	102,895	0.003%	

附註：

1. 2,034,842,356股融創服務股份中：
  - (i) 1,540,000,000股融創服務股份由融創服務投資所持有；
  - (ii) 427,553,750股融創服務股份由融享私人信託有限公司(「融享」)所持有；
  - (iii) 65,721,489股融創服務股份由融創國際所持有；及
  - (iv) 1,567,117股融創服務股份由天津標的所持有。

融創服務投資由本公司全資持有。融享由本公司全資持有，融享於二零二一年六月十一日採納一份融創服務股份的股份獎勵計劃並作為該股份獎勵計劃的受托人。根據證券及期貨條例，本公司被視為於融創服務投資及融享持有的融創服務股份中擁有權益，孫宏斌先生被視為通過本公司、融創國際及天津標的於該2,034,842,356股融創服務股份中擁有權益。

2. 按於最後實際可行日期融創服務已發行3,056,844,000股股份的基準計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無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）的任何股份、相關股份或債券中擁有須(i)根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部知會本公司及聯交所的任何其他權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第 352 條須於其中提述的登記冊中登記的任何其他權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何其他權益或淡倉。

#### (b) 主要股東於股份及相關股份的權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員並不知悉於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部條文須向本公司披露或根據證券及期貨條例第 336 條須於其中提述的登記冊中記錄的任何其他相關權益或淡倉：

名稱	身份／權益性質	所持股份數目	佔已發行 股份總數的 概約百分比 <sup>3</sup>
融創國際	實益擁有人 <sup>1</sup>	2,042,623,884	37.49%
	股權衍生工具持有人 <sup>2</sup>	2,179,000	0.04%
South Dakota Trust Company LLC	信托受托人 <sup>1</sup>	2,042,623,884	37.49%
	股權衍生工具持有人 <sup>2</sup>	2,179,000	0.04%

附註：

- 該等 2,042,623,884 股股份由融創國際持有，融創國際 70% 已發行股份由 Sunac Holdings LLC 持有，Sunac Holdings LLC 全部已發行股份由新家族信托持有，South Dakota Trust Company LLC 為新家族信托的受托人。孫宏斌先生作為設立人設立了新家族信托，孫宏斌先生及其若干家族成員為新家族信托的受益人。根據證券及期貨條例，South Dakota Trust Company LLC 被視為擁有融創國際所持 2,042,623,884 股股份的權益。
- 本公司於二零二零年十二月與一家金融機構簽訂了總回報掉期協議，截至最後實際可行日期，金融機構累計購買 2,179,000 股股份。根據總回報掉期協議條款，金融機構可能將股份出售予本公司於二零一八年五月八日採納之股份激勵計劃的受托人，但不會向本公司作股份實物交割。融創國際及作為新家族信托的受托人 South Dakota Trust Company LLC，均被視為通過本公司擁有掉期交易中相關股份的權益。
- 按於最後實際可行日期已發行 5,448,883,911 股股份的基準計算。

#### 4. 董事於主要股東的職務

於最後實際可行日期，孫宏斌先生為融創國際董事。除上述情況外，概無董事於本公司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 分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司擔任董事或僱員。

#### 5. 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的現有服務合約或建議訂立的服務合約（惟不包括一年內屆滿，或僱主在一年內可在不予付賠償（法定賠償除外）的情況下終止的合約）。

#### 6. 董事的其他權益

- (a) 於最後實際可行日期，概無董事於自二零二二年十二月三十一日（即本集團最近期公佈經審核財務報表的結算日期）以來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的任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (b) 於最後實際可行日期，概無董事於與本集團業務有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益。

#### 7. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或其各自的緊密聯繫人於直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務（惟不包括本集團董事獲委任為董事以代表本公司及／或本集團利益的業務）中擁有權益。

#### 8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認自二零二二年十二月三十一日（即本集團最近期公佈經審核綜合財務報表的結算日期）起本集團的財務或經營狀況並無重大不利變動。

## 9. 專家及同意書

下述為已提供建議或意見的專家資格，其建議或意見已載於本通函：

名稱	資格
創富融資有限公司	根據證券及期貨條例獲准進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

創富融資有限公司已就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函所載形式及內容載入其函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。

於最後實際可行日期，創富融資有限公司並無擁有本集團任何成員公司的任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的任何權利(不論是否可依法執行)。於最後實際可行日期，創富融資有限公司概無於自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的結算日期)起由本集團任何成員公司收購或出售或租賃，或由本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 10. 展示文件

控股股東債券認購協議的副本將由本通函日期起十四天內刊發於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.sunac.com.cn/en/investor.aspx>)。

**SUNac 融創中國**  
**SUNAC CHINA HOLDINGS LIMITED**  
**融創中國控股有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：01918)

股東特別大會通告

茲通告融創中國控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二三年六月三十日(星期五)上午十時正或緊隨將於同日舉行的本公司股東週年大會結束後(以較晚者為準)假座中國北京市朝陽區望京東園522號樓二層會議室舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(不論是否有修訂)下列決議案作為本公司普通決議案。

除另有界定者外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二三年六月十三日的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. 「動議

- (a) 一般及無條件批准、確認及追認可轉換債券發行及其項下擬進行的交易，包括但不限於發行期限為9年的本公司1.0/2.0%之可轉換債券，該債券根據可轉換債券的條款可轉換為本公司普通股，其詳情載於通函；
- (b) 一般及無條件批准、確認及追認強制可轉換債券發行及其項下擬進行的交易，包括但不限於發行期限為5年的本公司零息可轉換債券，該債券根據強制可轉換債券的條款可轉換為本公司普通股，其詳情載於通函；
- (c) 授權本公司任何一名董事於其酌情認為與可轉換債券發行、強制可轉換債券發行及其項下擬進行的任何交易(包括但不限於發行可轉換債券及發行強制可轉換債券)相關、或為其執行或生效而言可能屬必要、恰當、合宜及適宜的情況下作出所有有關行動及事宜，並簽署、追認或執行所有有關文件及採取所有有關措施；及
- (d) 授予本公司董事特別授權，以行使本公司權力配發、發行及處置可轉換債券轉換股份及強制可轉換債券轉換股份。」



---

## 股東特別大會通告

---

### 2. 「動議

- (a) 一般及無條件批准、確認及追認控股股東債券發行及其項下擬進行的交易，包括但不限於發行期限為5年的本公司零息可轉換債券，該債券根據控股股東債券的條款可轉換為本公司普通股，其詳情載於通函；
- (b) 授權本公司任何一名董事於其酌情認為與控股股東債券發行及其項下擬進行的任何交易(包括但不限於發行控股股東債券)相關、或為其執行或生效而言可能屬必要、恰當、合宜及適宜的情況下作出所有有關行動及事宜並簽署、追認或執行所有有關文件及採取所有有關措施；及
- (c) 授予本公司董事特別授權，以行使本公司權力配發、發行及處置控股股東轉換股份。」

### 3. 「動議

- (a) 本公司的法定股本通過新增5,000,000,000股股份由1,000,000,000港元(分為10,000,000,000股每股0.1港元的股份(「股份」))增至1,500,000,000港元(分為15,000,000,000股股份)(「增加法定股本」)，有關股份於各方面均享有同等地位；及
- (b) 授權本公司任何一名或多名董事或公司秘書於其認為就實施增加法定股本及使其生效或就此而言屬必要、合宜或適宜的情況下作出所有有關行動及事宜並簽署所有有關文件。」

承董事會命  
融創中國控股有限公司  
主席  
孫宏斌

香港，二零二三年六月十三日

---

## 股東特別大會通告

---

註冊辦事處：

One Nexus Way

Camana Bay

Grand Cayman KY1-9005

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港上環德輔道中322號

西區電訊大廈15樓1517室

總部及中國主要營業地點：

北京辦公區

中國北京市東城區

東直門北大街8號

使館壹號院4號樓

郵編：100007

天津辦公區

中國天津市南開區

紅旗路278號

融創中心東區1號樓

郵編：300381

附註：

- (i) 有權出席上述大會並於會上投票的股東有權委任其他人士為其委任代表，代其出席大會並於會上投票。委任代表毋須為本公司股東。
- (ii) 如屬聯名持有人，則只有擁有優先權的股東親自或委任代表所作的投票表決為大會所接納，而其他聯名持有人的投票將不獲接納。就此而言，優先權按其就聯名持有股份於本公司股東名冊的排名而定。
- (iii) 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，須於上述大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回本公司的香港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。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親自出席上述大會(或其任何續會)並於會上投票，在該情況下，代表委任表格將被視為撤回。

於本通告日期，本公司執行董事為孫宏斌先生、汪孟德先生、荊宏先生、田強先生、黃書平先生及孫喆一先生；及本公司獨立非執行董事為潘昭國先生、竺稼先生、馬立山先生及袁志剛先生。