

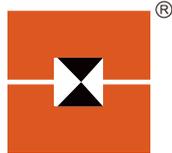
## 此乃要件 請即處理

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

閣下如已將名下的佳兆業集團控股有限公司\*股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的註冊證券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依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遵守登記規定，證券不得在美國提呈發售或出售。於美國公開發售任何證券將須以招股章程形式作出。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。



# KAISA GROUP HOLDINGS LTD. 佳兆業集團控股有限公司\*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1638)

## (1) 與重組有關的可能交易， 當中涉及(其中包括)：

(a) 可能根據特別授權發行  
強制可轉換債券；及

(b) 可能根據特別授權向  
債權人小組成員發行股份

及

## (2) 股東特別大會通告

本公司謹訂於二零二四年十二月十八日(星期三)上午十一時正假座香港中環干諾道中13-14號歐陸貿易中心11樓1101-1102室會議室A舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至第EGM-2頁。本通函隨附於股東特別大會上股東適用的代表委任表格。

無論閣下能否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請按照隨附的代表委任表格印備的指示填妥表格，並盡快將填妥的代表委任表格交回本公司的香港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，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。股東特別大會上將不會提供食品及飲品及派發禮品。

\* 僅供識別

二零二四年十一月二十九日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	8
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，下列詞語具有以下涵義：

「二零零九年購股權計劃」	指	股東於二零零九年十一月二十二日批准的本公司購股權計劃
「二零一九年購股權計劃」	指	股東於二零一九年六月十四日批准的本公司購股權計劃
「債權人小組」	指	身為參與債權人的本公司境外債權人小組，於重組支持協議日期分別佔佳兆業範圍內債務未償還本金總額的34%以上及瑞景範圍內債務未償還本金總額的36%以上，及(將若干債務從佳兆業範圍內債務剔除後，其詳情載於本通函「9.範圍內債務的資料」一節)分別佔佳兆業範圍內債務未償還本金總額的35%以上及瑞景範圍內債務未償還本金總額的36%以上
「債權人小組工作費用」	指	根據債權人小組工作費用函件將支付予債權人小組的工作費用
「債權人小組工作費用函件」	指	本公司與債權人小組成員訂立的日期為二零二四年八月二十日的費用函件
「債權人小組工作費用票據」	指	佳兆業將發行予債權人小組成員的若干優先票據，以部分補償根據債權人小組工作費用函件應付的債權人小組工作費用
「債權人小組工作費用股份」	指	根據債權人小組工作費用函件將配發及發行予債權人小組成員的2,100,000,000股股份，以補償債權人小組工作費用的股本部分
「債權人小組工作費用股份發行」	指	根據債權人小組工作費用函件配發及發行債權人小組工作費用股份
「該公告」	指	本公司日期為二零二四年十一月二十九日的公告，內容有關可能交易

## 釋 義

「董事會」	指	本公司董事會
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例，經不時修訂
「本公司」或「佳兆業」	指	佳兆業集團控股有限公司*，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：01638)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二四年十二月十八日(星期三)上午十一時正假座香港中環干諾道中13-14號歐陸貿易中心11樓1101-1102室會議室A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強制可轉換債券發行(包括授出配發及發行強制可轉換債券轉換股份的特別授權)及債權人小組工作費用股份發行(包括授出配發及發行債權人小組工作費用股份的特別授權)
「現有貸款」	指	具有本通函「9.範圍內債務的資料」一節所賦予的涵義
「現有票據」	指	具有本通函「9.範圍內債務的資料」一節所賦予的涵義
「現有證券」	指	具有本通函「9.範圍內債務的資料」一節所賦予的涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

## 釋 義

「香港程序」	指	若干現有證券的受託人根據債權人小組若干成員的指示向香港高等法院提出針對本公司的清盤呈請，案件編號為HCCW 295/2023
「信息代理人」	指	Kroll Issuer Services Limited或獲委任以擔任與重組及重組支持協議有關的信息代理人的任何其他人士
「範圍內債務」或「佳兆業範圍內債務」	指	具有本通函「9.範圍內債務的資料」一節所賦予的涵義
「佳兆業參考日期」	指	二零二三年十二月三十一日
「佳兆業計劃」	指	本公司建議根據公司條例第673條及根據開曼公司法第86條實施的安排計劃，以實施重組支持協議及相關條款書項下擬進行的重組
「佳兆業計劃債權人」	指	截至佳兆業計劃記錄時間於佳兆業範圍內債務中作為主事人持有實益權益的人士(或就現有貸款而言，相關貸款、融資或其他協議項下的貸款人及／或融資方)
「佳兆業計劃債權人有權索償額」	指	就向各佳兆業計劃債權人分派重組代價而言，各「佳兆業計劃債權人有權索償額」的價值應為下列各項的總和：  (1) 於佳兆業計劃記錄時間該佳兆業計劃債權人持有的佳兆業範圍內債務未償還本金額；及  (2) 該等佳兆業範圍內債務截至(但不包括)佳兆業參考日期的所有應計及未付利息(但不包括任何違約利息及其他費用和收費)的50%
「佳兆業計劃記錄時間」	指	佳兆業指定的時間，以釐定在計劃會議上投票的佳兆業計劃債權人的債權

## 釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二四年十一月二十八日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二五年三月三十一日或根據重組支持協議的條款可能延長的較後日期
「多數參與債權人」	指	在任何時間(作為主事人實益)持有未償還本金總額超過所有參與債權人於當時合共持有的範圍內債務未償還未金額的50%的參與債權人
「強制可轉換債券轉換價」	指	就強制可轉換債券而言，每股股份的轉換價(可予調整)
「強制可轉換債券轉換股份」	指	於強制可轉換債券轉換後將予以配發及發行的股份
「強制可轉換債券發行」	指	於重組中發行強制可轉換債券
「強制可轉換債券」	指	可能向計劃債權人發行(作為重組代價的一部分)的本公司八檔新零息強制可轉換債券，詳情載於本通函
「最低債權人小組門檻值」	指	佔債權人小組成員(亦為參與債權人)持有的現有證券未償還本金額最少25%
「新票據」	指	可能向計劃債權人發行(作為重組代價的一部分)的本公司六檔以美元計價的新優先票據，詳情載於條款書
「義務人」	指	本公司及附屬公司擔保人的統稱；且「義務人」指其中任何一方
「參與債權人」	指	重組支持協議項下的參與債權人

## 釋 義

「可能交易」	指	與重組有關的可能交易，當中涉及(其中包括)強制可轉換債券發行及債權人小組工作費用股份發行
「S規例」	指	證券法S規例
「重組」	指	義務人就範圍內債務的債務重組及其他義務，將實質上按照條款書所設定的方式及所載條款進行
「重組代價」	指	將於重組生效日期分派予相關計劃債權人的重組代價，以換取悉數解除及免除義務人及相關範圍內債務項下或與之有關的其他相關人士的相關債權
「重組生效日期」	指	本公司及瑞景以書面形式向參與債權人確認重組的所有先決條件(包括獲得所有相關批准或同意)均獲達成或豁免(視情況而定)的日期
「重組支持協議」	指	本公司、瑞景、初始參與債權人及信息代理人訂立的日期為二零二四年八月二十日的重組支持協議
「瑞景」	指	瑞景投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「瑞景範圍內債務」	指	具有本通函「9.範圍內債務的資料」一節所賦予的涵義
「瑞景計劃」	指	瑞景建議根據英屬處女群島商業公司法第179A條及根據公司條例第673條實施的安排計劃，以實施重組支持協議及相關條款書項下擬進行的重組

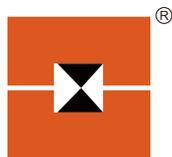
## 釋 義

「瑞景計劃債權人」	指	截至瑞景計劃記錄時間作為主事人實益持有瑞景範圍內債務權益的人士(或就相關貸款而言,相關貸款、融資或其他協議項下的貸款人及/或融資方)
「瑞景計劃債權人有權索償額」	指	就向各瑞景計劃債權人分派重組代價而言,各「瑞景計劃債權人有權索償額」的價值應為下列各項的總和:  (1) 於瑞景計劃記錄時間該瑞景計劃債權人持有的瑞景範圍內債務未償還本金額;及  (2) 該等瑞景範圍內債務截至(但不包括)佳兆業參考日期的所有應計及未付利息(但不包括任何違約利息及其他費用和收費)的50%
「瑞景計劃記錄時間」	指	瑞景指定的時間,以釐定在計劃會議上投票的瑞景計劃債權人的債權
「計劃債權人」	指	佳兆業計劃債權人及瑞景計劃債權人的統稱
「計劃會議」	指	有關法院就計劃頒令召開的任何計劃債權人會議(包括該會議的任何續會)
「計劃」	指	佳兆業計劃及瑞景計劃的統稱
「證券法」	指	一九三三年美國證券法
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	本公司股東

## 釋 義

「特別授權」	指	股東將於股東特別大會上授出配發及發行強制可轉換債券轉換股份及債權人小組工作費用股份的特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司擔保人」	指	身為現有票據項下附屬公司擔保人的本公司相關附屬公司的統稱
「收購守則」	指	香港證券及期貨事務監察委員會刊發的《公司收購、合併及股份回購守則》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「條款書」	指	重組支持協議附表六所載列的條款書，其編纂副本載於本公司日期為二零二四年八月二十日的公告附錄A及附錄B
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

就本通函而言，除另有指明外，於適當情況下所使用的匯率為1美元兌人民幣7.1268元，惟僅供說明，並不表示已經、可以或可能兌換為任何金額。



**KAISA GROUP HOLDINGS LTD.**  
**佳兆業集團控股有限公司\***

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：1638)

執行董事：  
郭英成先生  
麥帆先生  
李海鳴先生  
郭曉群先生  
羅婷婷女士  
宋偉先生  
劉立好先生

獨立非執行董事：  
饒永先生  
張儀昭先生  
劉雪生先生

敬啟者：

註冊辦事處：  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

香港主要營業地點：  
香港  
中環  
皇后大道中99號  
中環中心30樓

**(1) 與重組有關的可能交易，  
當中涉及(其中包括)：**

- (a) 可能根據特別授權發行  
強制可轉換債券；及**
- (b) 可能根據特別授權向  
債權人小組成員發行股份**

**及**

**(2) 股東特別大會通告**

**1. 緒言**

茲提述該公告。

本通函旨在為閣下提供(其中包括)(a)強制可轉換債券發行及其項下擬進行的交易(包括根據特別授權配發及發行強制可轉換債券轉換股份)的進一步詳情；

及(b)債權人小組工作費用股份發行及其項下擬進行的交易(包括根據特別授權配發及發行債權人小組工作費用股份)的進一步詳情，並向閣下提供股東特別大會通告。

## 2. 背景

### 重組

重組的範圍涵蓋範圍內債務，未償還本金總額約為122.7億美元。

重組涉及為換取悉數解除及免除義務人及相關範圍內債務項下或與之有關的其他相關人士的相關債權，而向計劃債權人分派重組代價，其由以下各項組成：

- (i) 六檔以美元計價的優先票據(即新票據)，其將根據該等佳兆業計劃債權人有權索償額或瑞景計劃債權人有權索償額(視情況而定)在每個計劃下按比例分配予各計劃債權人；及
- (ii) 可轉換為本公司新股份的八檔以美元計價的強制可轉換債券(即強制可轉換債券)，其將根據該等佳兆業計劃債權人有權索償額或瑞景計劃債權人有權索償額(視情況而定)在每個計劃下按比例分配予各計劃債權人。

根據計劃的條款，重組須待以下條件獲達成或豁免(如適用)後，方可作實：

- (a) 本集團相關成員公司就重組交付公司授權書，並訂立其為一方的重組文件；
- (b) 取得重組生效所需的所有相關政府及／或監管批准或其他同意，並簽立重組文件；
- (c) 就計劃取得相關計劃批准命令，且計劃根據其條款生效；
- (d) 債權人小組的顧問代表債權人小組確認所有重組文件均為協定形式；
- (e) 支付債權人小組工作費用的現金部分(為免生疑問，債權人小組工作費用將以現金、債務及股本形式支付，除上述債權人小組工

## 董事會函件

作費用的現金部分外，受限於重組生效日期的落實，債權人小組工作費用票據(即債務部分)將於重組生效日期發行，而債權人小組工作費用股份(即債權人小組工作費用股本部分)將根據債權人小組工作費用函件支付)；

- (f) 本公司委任監督代理人；
- (g) 設立和設定指定的在岸賬戶和離岸分配賬戶；
- (h) 本公司於聯交所網站發出及刊登公告，指明重組生效日期的指定日期；
- (i) 結付本公司根據本公司訂立的相關費用函件所載條款有責任支付的債權人小組顧問及債權人小組委任的其他當地律師／大律師的所有費用及開支，在各情況下，須受本公司與該等顧問或當地律師／大律師協定的任何適用上限所規限；
- (j) 根據及在本公司與債權人小組之間的協議規限下，結付債權人小組就香港程序所產生的所有成本及開支(不包括於重組支持協議所載日期後直至撤回及／或駁回香港程序為止的任何延期申請聆訊的任何成本)；
- (k) 結付(i)本公司根據相關現有證券的契約條款就現有證券應付受託人的所有未付費用及開支；及(ii)現有證券受託人及其律師於重組支持協議日期或之前就香港程序所產生的所有費用及開支；及
- (l) 各重組文件所載的其他先決條件均已獲達成(或豁免(如有))。

重組生效日期應為本公司於所有條件獲達成或豁免後公開宣佈的日期，且無論如何應於最後截止日期或之前。

## 董事會函件

在計劃的條款規限下，重組的任何條件僅可經以下各方書面同意後豁免：(i)本公司、(ii)瑞景及(iii)債權人小組(前提是債權人小組持有最低債權人小組門檻值)或(如債權人小組未持有最低債權人小組門檻值)多數參與債權人。

於最後實際可行日期，除(g)段所載條件外，上述條件均未獲達成或豁免。

就(b)段所載條件而言，重組生效所需的相關政府及／或監管批准或其他同意，主要包括股東批准強制可轉換債券發行及其項下交易，包括授予配發及發行強制可轉換債券轉換股份的特別授權、強制可轉換債券轉換股份的上市批准，以及中國監管機構對發行強制可轉換債券及新票據的批准及備案。

就(c)段所載條件而言，相關計劃批准命令指香港及開曼群島法院將就佳兆業計劃發出的批准命令，以及香港及英屬處女群島法院將就瑞景計劃發出的批准命令。

### 債權人小組工作費用股份發行

本公司與債權人小組成員就重組訂立債權人小組工作費用函件，據此，金額為26,884,818美元的一部分債權人小組工作費用將透過本公司根據債權人小組工作費用函件按每股0.1港元配發及發行股份的方式支付。

### 3. 根據特別授權發行強制可轉換債券

受限於重組生效日期的落實，本公司將發行八檔以美元計價可轉換為本公司新股份的強制可轉換債券(即強制可轉換債券)，其將根據該佳兆業計劃債權人有權索償額或瑞景計劃債權人有權索償額(視情況而定)在各計劃下按比例分配予各計劃債權人。

## 董事會函件

強制可轉換債券的主要條款載列如下：

發行人： 本公司

發行日期： 重組生效日期

初始發行金額： 各檔強制可轉換債券的初始發行金額如下：

### 強制可轉換

#### 債券檔次

#### 初始發行金額

A 檔	300 百萬美元
B 檔	400 百萬美元
C 檔	500 百萬美元
D 檔	800 百萬美元
E 檔	800 百萬美元
F 檔	10 億美元
G 檔	10 億美元
H 檔	相等於按以下各項計算的金額：

- (a) 瑞景計劃債權人有權索償額總和的50%乘以瑞景計劃可回收率比率，另加
- (b) 佳兆業計劃債權人有權索償額總和的50%乘以佳兆業計劃可回收率比率，減
- (c) 上述A檔至G檔強制可轉換債券本金總額。

## 董事會函件

強制可轉換  
債券檔次

初始發行金額

「瑞景計劃可回收率比率」指按下列方式計算的比率：

瑞景計劃可回收率比率=瑞景計劃債權人的清盤可回收率／(佳兆業計劃債權人的清盤可回收率+瑞景計劃債權人的清盤可回收率)

「佳兆業計劃可回收率比率」指按下列方式計算的比率：佳兆業計劃可回收率比率=佳兆業計劃債權人的清盤可回收率／(佳兆業計劃債權人的清盤可回收率+瑞景計劃債權人的清盤可回收率)

其中：

「佳兆業計劃債權人的清盤可回收率」指根據清盤可回收分析就佳兆業計劃債權人的債權向佳兆業收回的回收率，但如果清盤可回收分析中列明的該可回收率等於零，則其應按1美元計算。

「瑞景計劃債權人的清盤可回收率」指根據清盤可回收分析就瑞景計劃債權人的債權向瑞景收回的回收率，但如果清盤可回收分析中列明的該可回收率等於零，則其應按1美元計算。

## 董事會函件

### 強制可轉換 債券檔次

### 初始發行金額

至於瑞景計劃債權人有權索償額，就向各瑞景計劃債權人分派重組代價而言，各「瑞景計劃債權人有權索償額」的價值應為下列各項的總和：

- (1) 於瑞景計劃記錄時間該瑞景計劃債權人持有的瑞景範圍內債務未償還本金額(根據本公司於最後實際可行日期的記錄為11,714,156,124美元)；及
- (2) 該等瑞景範圍內債務截至(但不包括)佳兆業參考日期的所有應計及未付利息(但不包括任何違約利息及其他費用和收費)的50%(根據本公司的記錄，應用該50%後，該等應計及未付利息為1,451,320,276美元)。

假設該瑞景計劃債權人持有的瑞景範圍內債務的未償還本金額於最後實際可行日期至瑞景計劃記錄時間並無變動，估計瑞景計劃債權人有權索償額將為13,165,476,400美元(即上文第(1)及(2)項的總和)。

強制可轉換  
債券檔次

初始發行金額

至於佳兆業計劃債權人有權索償額，就向各佳兆業計劃債權人分派重組代價而言，各「佳兆業計劃債權人有權索償額」的價值應為下列各項的總和：

- (1) 於佳兆業計劃記錄時間該佳兆業計劃債權人持有的佳兆業範圍內債務未償還本金額（根據本公司於最後實際可行日期的記錄為12,265,156,124美元）；及
- (2) 該等佳兆業範圍內債務截至（但不包括）佳兆業參考日期的所有應計及未付利息（但不包括任何違約利息及其他費用和收費）的50%（根據本公司的記錄，應用該50%後，該等應計及未付利息為1,519,282,133美元）。

假設該佳兆業計劃債權人持有的佳兆業範圍內債務的未償還本金額於最後實際可行日期至佳兆業計劃記錄時間並無變動，估計佳兆業計劃債權人有權索償額將為13,784,438,257美元（即上文第(1)及(2)項的總和）。

強制可轉換  
債券檔次

初始發行金額

根據基於截至二零二四年六月三十日本公司財務資料的最新清盤分析，瑞景計劃債權人的清盤可回收率為2.00%，而佳兆業計劃債權人的清盤可回收率為1.21%。因此，最新的瑞景計劃可回收率比率為62.3%，而最新的佳兆業計劃可回收率比率為37.7%。

根據瑞景計劃可回收率比率為62.3%，佳兆業計劃可回收率比率為37.7%，瑞景計劃債權人有權索償額為13,165,476,400美元及佳兆業計劃債權人有權索償額為13,784,438,257美元，H檔強制可轉換債券的初始發行金額將約為1,899,396,120美元，計算方式如下：

- (a) 瑞景計劃債權人有權索償額總和13,165,476,400美元的50%乘以瑞景計劃可回收率比率62.3%，另加
- (b) 佳兆業計劃債權人有權索償額總和13,784,438,257美元的50%乘以佳兆業計劃可回收率比率37.7%，減
- (c) A檔至G檔強制可轉換債券本金總額4,800,000,000美元。

## 董事會函件

### 強制可轉換 債券檔次

### 初始發行金額

倘若最終釐定瑞景計劃可回收率比率為0%，佳兆業計劃可回收率比率為100%，瑞景計劃債權人有權索償額為13,165,476,400美元及佳兆業計劃債權人有權索償額為13,784,438,257美元，H檔強制可轉換債券的初始發行金額將約為2,092,219,129美元，計算方式如下：

- (a) 瑞景計劃債權人有權索償額總和13,165,476,400美元的50%乘以瑞景計劃可回收率比率0%，另加
- (b) 佳兆業計劃債權人有權索償額總和13,784,438,257美元的50%乘以佳兆業計劃可回收率比率100%，減
- (c) A檔至G檔強制可轉換債券本金總額4,800,000,000美元。

為免生疑問，計劃債權金額以及瑞景計劃債權人有權索償額及佳兆業計劃債權人有權索償額有待核實及最終確定，而清盤分析有待清盤分析提供者最終確定。

## 董事會函件

### 強制可轉換

#### 債券檔次

#### 初始發行金額

根據目前可得資料，預計H檔強制可轉換債券的初始發行金額將不多於2,092,219,129美元。

根據目前可得資料，預計計劃債權金額將不會少於4,800,000,000美元，即A檔至G檔強制可轉換債券本金總額，因此，預計H檔強制可轉換債券的初始發行金額將不會為負數。

#### 到期日：

各檔強制可轉換債券的到期日如下：

#### 檔次

#### 到期日

A 檔	二零二五年十二月三十一日
B 檔	二零二六年十二月三十一日
C 檔	二零二七年十二月三十一日
D 檔	二零二八年十二月三十一日
E 檔	二零二九年十二月三十一日
F 檔	二零三零年十二月三十一日
G 檔	二零三一年十二月三十一日
H 檔	二零三二年十二月三十一日

#### 利息：

強制可轉換債券為免息。

#### 轉換事件／期間：

#### 自願轉換：

各檔強制可轉換債券的自願轉換期間如下：

#### 檔次

#### 自願轉換期間

A 檔	不適用
B 檔	二零二六年七月一日至二零二六年十二月三十一日(或倘重組生效日期遲於二零二四年十二月三十一日，則為本公司與債權人小組可能另行協定 <sup>附註</sup> )

## 董事會函件

檔次	自願轉換期間
C檔	二零二七年七月一日至二零二七年十二月三十一日(或倘重組生效日期遲於二零二四年十二月三十一日,則為本公司與債權人小組可能另行協定 <sup>附註</sup> )
D檔	二零二八年一月一日至二零二八年十二月三十一日
E檔	二零二九年一月一日至二零二九年十二月三十一日
F檔	二零三零年一月一日至二零三零年十二月三十一日
G檔	二零三一年一月一日至二零三一年十二月三十一日
H檔	二零三二年一月一日至二零三二年十二月三十一日

附註：

倘若B檔及C檔強制可轉換債券的自願轉換期間有任何更新，本公司將發出公告。

### 成交量加權平均價格提早自願轉換觸發：

倘發生成成交量加權平均價格提早自願轉換觸發日期(定義見下文)，在強制可轉換債券持有人的選擇下，所有相關強制可轉換債券將按相關強制可轉換債券轉換價即時轉換為股份。

「成交量加權平均價格提早自願轉換觸發日期」指二零二七年十二月三十一日後的最早交易日，在截至該交易日止30個交易日內，股份在聯交所買賣的成交量加權平均價等於或高於相關強制可轉換債券的強制可轉換債券轉換價。

### 強制轉換：

到期時，各檔未轉換強制可轉換債券將按相關強制可轉換債券轉換價強制轉換為佳兆業股份。

### 違約事件轉換：

倘新票據或強制可轉換債券項下發生違約事件並仍在繼續，任何強制可轉換債券持有人可發出通知按相關強制可轉換債券轉換價將其持有的全部或部分強制可轉換債券轉換為佳兆業股份。

**控制權變更轉換：**

倘發生強制可轉換債券信託契據所載列的控制權變更，任何強制可轉換債券持有人可發出通知將其持有的全部或部分強制可轉換債券轉換為佳兆業股份。於該轉換事件後將予發行股份的價格最初將為緊接強制可轉換債券條款及條件所載轉換期間首日前90個交易日的90個交易日成交量加權平均價格，可按照下文「調整事件」一段所載方式予以調整。

**轉換價：**

在強制可轉換債券的條款及條件規限下，相關檔次的強制可轉換債券的初始強制可轉換債券轉換價如下：

檔次	初始強制可轉換債券轉換價
A 檔	每股4.75港元
B 檔	每股4.75港元
C 檔	每股4.75港元
D 檔	每股4.05港元
E 檔	每股4.05港元
F 檔	每股4.05港元
G 檔	每股4.05港元
H 檔	每股4.05港元

倘發生下文「調整事件」一段所載的調整事件，上述各初始強制可轉換債券轉換價可予以調整。

A 檔、B 檔及C 檔強制可轉換債券的初始強制可轉換債券轉換價每股4.75港元較：

- (a) 於二零二四年八月二十日(即重組支持協議日期)聯交所所報收市價每股0.113港元溢價約4,103.5%；
- (b) 於最後實際可行日期聯交所所報收市價每股0.186港元溢價約2,453.8%；及
- (c) 於緊接最後實際可行日期前五個連續交易日聯交所所報平均收市價每股0.1918港元溢價約2,376.5%。

## 董事會函件

D檔、E檔、F檔、G檔及H檔強制可轉換債券的初始強制可轉換債券轉換價每股4.05港元較：

- (a) 於二零二四年八月二十日(即重組支持協議日期)聯交所所報收市價每股0.113港元溢價約3,484.1%；
- (b) 於最後實際可行日期聯交所所報收市價每股0.186港元溢價約2,077.4%；及
- (c) 於緊接最後實際可行日期前五個連續交易日聯交所所報平均收市價每股0.1918港元溢價約2,011.6%。

各初始強制可轉換債券轉換價乃經本公司與債權人小組公平磋商後釐定，當中計及(其中包括)本公司的股價表現以及參與債權人對重組條款(乃旨在達致可持續的資本結構，並確保在相對穩定的股東結構下決策及戰略方向的延續性，以促進有效的業務運營)的接受程度的評估。為評估強制可轉換債券轉換價的公平性及合理性，本公司已審閱自二零二三年三月十日(即重組支持協議日期前約1.5年)起直至重組支持協議日期(包括該日)止(「回顧期間」)的股份每日收市價。於整個回顧期間，各初始強制可轉換債券轉換價遠高於股份的收市價。股份收市價於回顧期間內呈現整體下跌趨勢，交易價格介乎於二零二四年四月二十三日的0.075港元至二零二三年三月十日的0.66港元，而於二零二四年八月二十日(即重組支持協議日期)的收市價為0.113港元。A檔、B檔及C檔強制可轉換債券的各初始強制可轉換債券轉換價每股4.75港元及D檔、E檔、F檔、G檔及H檔強制可轉換債券的各初始強制可轉換債券轉換價每股4.05港元分別較回顧期間的最高股份價格0.66港元溢價約619.7%及513.6%，及較於二零二四年八月二十日(即重組支持協議日期)聯交所所報收市價每股0.113港元溢價約4,103.5%及3,484.1%。

因此，儘管強制可轉換債券發行會造成重大攤薄影響，股東的利益將不會受到損害。本公司注意到其他上市發行人已公佈的涉及發行可轉換債券或強制可轉換債券的債務重組建議，並理解到每家公司的情況在債務規模及結構、業務模式及產生現金流的能力、股權架構、債權人情況及重組目標方面均有所不同。考慮到本公司的具體情況、與債權人小組的磋商過程、參與債權人對重組條款接受程度的評估、可權益化的債務金額以實現去槓桿化目標及本公司可持續資本結構的債務金額，相信強制可轉換債券的條款反映公平磋商，且強制可轉換債券轉換價屬公平合理，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及條件，各項初始強制可轉換債券轉換價可於發生若干調整事件後予以調整，包括：

- (i) *股份合併、分拆、重新指定或重新分類*：倘及當股份面值因合併、分拆、重新指定或重新分類而出現變動，則強制可轉換債券轉換價須作出調整，方式為將緊接有關變動前生效的強制可轉換債券轉換價乘以下列分數：

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

其中：

A 為緊隨有關變動後一股股份的面值；及

B 為緊接有關變動前一股股份的面值。

有關調整將於該合併、分拆、重新指定或重新分類生效當日生效。

(ii) 溢利或儲備資本化：

- (1) 倘及每當本公司以將溢利或儲備(包括任何股份溢價賬)撥充資本的方式向股東發行入賬列作繳足的任何股份，包括以可供分派溢利或儲備及／或股份溢價賬(任何以股代息除外)繳足的股份，且不會構成資本分派，則強制可轉換債券轉換價須以緊接有關發行前生效的強制可轉換債券轉換價乘以下列分數，對強制可轉換債券轉換價作出調整：

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

其中：

- A 為緊接有關發行前已發行股份的總面值；及
- B 為緊隨有關發行後已發行股份的總面值。

有關調整將於發行有關股份當日生效，或倘已就此釐定記錄日期，則於緊隨該記錄日期後生效。

- (2) 倘透過以股代息方式發行股份，而參考該以股代息條款公告日期的每股現行市價，以股代息方式發行的股份總值超過相關現金股息或其相關部分的金額，且不構成資本分派時，則強制可轉換債券轉換價須以緊接發行相關股份前生效的強制可轉換債券轉換價乘以下列分數，對強制可轉換債券轉換價作出調整：

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

## 董事會函件

其中：

- A 為緊接有關發行前已發行股份的總面值；
- B 為透過有關以股代息方式發行的股份總面值乘以如下分數：(a)分子為股東選擇收取以股代息方式發行的股份的相關現金股息全部或其相關部分的金額，及(b)分母為參考該公告日期的每股現行市價所釐定的以股代息方式發行的股份總值；及
- C 為透過有關以股代息方式發行的股份的總面值；

有關調整將於以股代息方式發行的該等股份的發行日生效，或倘已就此釐定記錄日期，則於緊隨該記錄日期後生效。

- (iii) 資本分派：倘及當本公司須向股東支付或作出任何資本分派(惟強制可轉換債券轉換價須根據上文(ii)段作出調整除外)，則強制可轉換債券轉換價須作出調整，方式為將緊接有關資本分派前生效的強制可轉換債券轉換價乘以下列分數：

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

其中：

- A 為首次公開宣佈進行資本分派當日每股現行市價；及
- B 為每股的公平市值。

有關調整將於實際作出或支付該資本分派當日生效，或倘已就此釐定記錄日期，則於緊隨該記錄日期後生效。

## 董事會函件

- (iv) 股份的供股或購股權：倘及當本公司以供股方式向全體或絕大部分股東(作為一個類別)發行股份，或以供股方式向全體或絕大部分股東(作為一個類別)發行或授出可認購或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，而在各情況下，其發行或授與價格均低於首次公告發行或授出條款當日每股現行市價的85%，則強制可轉換債券轉換價將會作出調整，方式為以緊接有關發行或授出前生效的強制可轉換債券轉換價乘以下列分數：

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

其中：

- A 為緊接該公告前的已發行股份數目；
- B 為就以供股方式發行股份，或以供股方式發行或授出購股權或認股權證或其他權利以及其中包含股份總數應收總代價可按每股現行市價認購、購買或以其他方式取得的數目；及
- C 為已發行或(視情況而定)發行或授出所包含的股份總數。

有關調整將於發行該等股份或發行或授出該等購股權、認股權證或其他權利(視情況而定)當日或(倘已釐定記錄日期)股份以除權、除購股權或除認股權證(視情況而定)的形式買賣的首日生效。

## 董事會函件

- (v) 其他證券的供股：倘及當本公司以供股方式向全體或絕大部分股東(作為一個類別)發行任何證券(股份或可認購、購買或以其他方式取得股份的購股權、認股權證或其他權利除外)，或以供股方式向全體或絕大部分股東(作為一個類別)授出任何可認購或購買或以其他方式收購任何證券(股份或可認購、購買或以其他方式取得股份的購股權、認股權證或其他權利除外)的購股權、認股權證或其他權利，則強制可轉換債券轉換價將會作出調整，方式為以緊接有關發行或授出前生效的強制可轉換債券轉換價乘以下列分數：

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

其中：

- A 為該發行或授出公開宣佈當日的每股現行市價；及
- B 為一股股份應佔權利部分於該公告日期的每股公平市值。

有關調整將於發行證券或授出該等權利、購股權或認股權證(視情況而定)當日生效，倘已就此釐定記錄日期，則於股份除權、除購股權或除認股權證(視情況而定)的形式買賣的首日生效。

## 董事會函件

- (vi) 按低於現行市價發行：倘及當本公司發行(上文(iv)段所述者除外)任何股份((1)因行使強制可轉換債券附帶的轉換權、強制轉換強制可轉換債券或轉換或交換或認購股份的任何其他權利而發行的股份除外)或發行或授出(上文(iv)段所述者除外)於各情況下按低於首次公佈有關發行條款當日的現行市價85%的每股價格認購、購買或以其他方式取得股份的購股權、認股權證或其他權利，則強制可轉換債券轉換價將作出調整，方式為以緊接有關發行前生效的強制可轉換債券轉換價乘以下列分數：

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

其中：

- A 為緊接發行有關額外股份或授出可認購、購買或以其他方式取得任何股份的有關購股權、認股權證或其他權利前的已發行股份總數；
- B 為發行最高發行股數或行使該等購股權、認股權證或其他權利的應收代價總額按該每股現行市價可購買的股份數目；及
- C 為緊接發行該等額外股份後的已發行股份總數。

有關調整將於發行有關額外股份或(視情況而定)發行該等購股權、認股權證或其他權利當日生效。

## 董事會函件

(vii) 按低於現行市價進行的其他發行：除因根據本第(vii)段所指證券適用條款轉換或交換其他證券而發行證券的情況外，倘及每當本公司或其任何附屬公司(第(iv)、(v)或(vi)段所述者除外)或(應本公司或其任何附屬公司的指示或要求或根據與其訂立的任何安排)任何其他公司、人士或實體須發行任何證券(強制可轉換債券除外)而根據其發行條款附帶權利可轉換、交換或認購本公司因按低於首次公佈有關證券發行條款日期的現行市價85%的每股股份代價轉換、交換或認購而將予發行的股份，則須以緊接有關發行前生效的每股強制可轉換債券轉換價乘以下列分數，對強制可轉換債券轉換價作出調整：

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

其中：

- A 為緊接有關發行前的已發行股份數目；
- B 為本公司就因轉換或交換有關證券或行使有關證券附帶的認購權而將予發行的股份應收的總代價，於該公告日按有關的每股現行市價可購買的股份數目；及
- 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有關證券或行使有關證券附帶的有關認購權而將予發行的最高股份數目。

有關調整將於發行有關證券當日生效。

## 董事會函件

(viii) 修訂轉換權等：倘及每當對第(vii)段所述任何有關證券附帶的轉換、交換或認購權作出任何修改(根據有關證券的條款作出者除外)，致使每股代價(就修改後可供轉換、交換或認購的股份數目而言)減少並低於該修改建議公告日期的每股現行市價85%，則須以緊接有關修改前生效的強制可轉換債券轉換價乘以下列分數，對強制可轉換債券轉換價作出調整：

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

其中：

- A 為緊接有關修改前的已發行股份總數；
- B 為本公司因轉換、交換或行使經修訂證券所附認購權而發行的股份，按該公告日的每股現行市價或該等證券的現行轉換、交換或認購價(倘較低)可收取的總代價將可購買的最高股份數目；及
- C 為轉換或交換該等證券或行使其所附的該等認購權時，將按經修訂的轉換、交換或認購價或比率發行的最高股份數，惟須就先前根據本第(viii)段或第(vii)段所做的任何調整，以獨立財務顧問認為適當的方式(如有)予以抵銷。

## 董事會函件

有關調整將於該等證券所附轉換、交換或認購權修改的日生效。

- (ix) 向股東提呈其他要約：倘及每當本公司或其任何附屬公司或(應本公司或其任何附屬公司的指示或要求或根據與其訂立的任何安排)任何其他公司、人士或實體發行、出售或分派任何證券，而就此向股東提出一般有關參與彼等可據此購入該等證券的安排的要約(惟倘強制可轉換債券轉換價須根據第(iv)、(v)、(vi)或(vii)段作出調整除外)，則須以緊接有關發行、出售或分派前生效的強制可轉換債券轉換價乘以下列分數，對強制可轉換債券轉換價作出調整：

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

其中：

A 為公開宣佈有關發行、出售或分派當日的交易日每股現行市價；及

B 為一股股份應佔權利部分的公平市值。

有關調整將於發行、出售或交付證券當日生效。

- (x) *其他事件*：倘本公司釐定因上述未提及一個或以上事件或情況而應對強制可轉換債券轉換價作出調整，本公司應自費諮詢獨立財務顧問，於切實可行情況下盡快釐定如何調整(如有)強制可轉換債券轉換價方屬公平合理，倘該調整將導致強制可轉換債券轉換價下調，及有關調整的生效日期，且獨立財務顧問在作出該等決定後，有關調整(如有)須按該等決定而作出及生效；惟倘若根據強制可轉換債券的有關條款及條件所述引致任何調整的事件或情況已導致或將導致調整強制可轉換債券轉換價，或引致任何調整的情況乃因導致或將導致調整強制可轉換債券轉換價的事件或情況而產生，則須按獨立財務顧問認為就得到預期結果屬適當的意見而修改(如有)強制可轉換債券的有關條款及條件條文的執行。儘管有前述規定，任何該等修改的每股價值不得超過因該等事件或情況所造成股東於本公司股權稀釋的每股價值。

「**現行市價**」指，就某個特定日期的股份而言，於截至緊接該日期前一個交易日止連續五個交易日一股股份的收市價的算術平均值，惟倘於上述五個交易日期間內任何時間股份以除息方式報價，而於該段期間的部分其餘時間則以附息方式報價，則：

- (i) 倘在該等情況下將予發行的股份無權享有有關股息，則於股份已按附息方式報價的日子的

## 董事會函件

收市價，就本定義而言將被視為經已扣除與每股股份所獲派股息相同公平市值的金額；或

- (ii) 倘在該等情況下將予發行的股份有權享有有關股息，則於股份已按除息方式報價的日子的收市價，就本定義而言將被視為其金額增加每股該股息的公平市值；

惟倘於上述五個交易日每日股份均以附息(有關股息經已宣派或公佈)方式報價，但將予發行的股份無權享有該股息，則上述每日的收市價就本定義而言將被視為經已扣除與每股股份股息的公平市值相同數額的金額。

倘對於上述任何情況是否應調整強制可轉換債券轉換價或應如何根據強制可轉換債券的相關條款及條件調整強制可轉換債券轉換價產生任何疑問，經本公司與獨立財務顧問磋商後，該獨立財務顧問就此出具的書面意見應為最終結果，並對本公司、強制可轉換債券的持有人及轉換代理具約束力，除非存在明顯錯誤。

**強制可轉換債券  
項下將予配發  
及發行的強制  
可轉換債券  
轉換股份的最  
高數目：**

假設最終釐定瑞景計劃可回收率比率為0%，而佳兆業計劃可回收率比率為100%，本公司將於重組中發行本金總額為6,892,219,129美元的強制可轉換債券，其中本公司將發行本金總額為1,200,000,000美元的A檔強制可轉換債券、B檔強制可轉換債券及C檔強制可轉換債券，以及本金總額為5,692,219,129美元的D檔強制可轉換債券、E檔強制可轉換債券、F檔強制可轉換債券、G檔強制可轉換債券及H檔強制可轉換債券，且假設按相關的初始強制可轉換債券轉換價及協定匯率1美元= 7.85港元將強制可轉換債券全數轉換，強制可轉換債券最多可轉換為合共13,016,224,595股新股份。

## 董事會函件

最多合共13,016,224,595股新股份佔：

- (i) 於最後實際可行日期本公司現有已發行股本約185.5%；及
- (ii) 配發及發行該等強制可轉換債券轉換股份擴大後本公司已發行股本約65.0%。

**擔保：** 強制可轉換債券將由本公司的相關附屬公司擔保人及若干彈性擔保人(如有及於達成若干條件後)擔保。

**地位：** 強制可轉換債券將與新票據具相同地位。

**抵押品：** 強制可轉換債券將透過以下作抵押：

- (a) 若干股東貸款的一級抵押；
- (b) 境外分配賬戶的一級抵押；
- (c) 指定境內賬戶的一級抵押(按盡力基準，並在獲得所有相關監管、司法及/或政府批准以設立有效抵押及本公司與特別小組在重組文件中協定的任何其他條件後進行)；
- (d) 以下實體全部已發行股份的一級抵押：
  - (i) Ambitious Power Developments Limited (本公司主要從事投資控股的附屬公司)；
  - (ii) Kaisa Overseas Group Limited (本公司主要從事投資控股的附屬公司)；
  - (iii) Sino Superior Holdings Limited (本公司的附屬公司，無營運)；及

## 董事會函件

(iv) 二零二六年六月票據項下各附屬公司擔保人。

根據重組文件的條款，當強制可轉換債券及／或新票據的違約事件發生時，抵押品可被強制執行及／或擔保可被要求執行。

本公司將根據當時的事實及情況評估任何執行抵押品所產生的上市規則影響，並遵守上市規則的相關規定(如適用)。

**現金清償：** 強制可轉換債券受益於特定境內資產及特定境外資產的若干現金清償承諾，主要條款概要如下：

### 1. 境內資產

- (a) 本公司須(或須促使本集團相關成員公司)在合理可行的情況下盡快採取一切必要步驟及行動，直接或間接出售任何及所有指定投資物業。任何指定境外投資物業出售完成後，本公司須(或須促使本集團相關成員公司)在合理可行的情況下盡快將該出售所得現金淨額的75%匯入指定境內賬戶。
- (b) 本集團任何成員公司於出售、轉讓或處置任何指定市區重建項目或相關控股公司的股份而獲得任何現金收益或現金股息後，本公司須(或須促使本集團相關成員公司)在合理可行的情況下盡快將該等出售所得現金淨額的75%匯入指定境內賬戶。

本公司應盡最大努力，於滿足相關先決條件(包括但不限於本公司及本集團相關成員公司收到所有相關監管、司法及／或政府批文)後，在合理可行的情況下盡快匯出及／或促使匯出指定境內賬戶的任何及所有資金至境外分配賬戶。指定境內賬戶的資金不得用作或轉移作任何其他用途。

## 2. 境外資產

本公司或本集團任何成員公司收到任何指定境外資產分派的任何現金股息或現金所得款項後，本公司須(或須促使本集團相關成員公司)在合理可行的情況下盡快將該分派的100%現金所得款項淨額匯入：  
(i)倘該分派在中國進行，則匯入指定境內賬戶；或(ii)倘該分派在中國境外進行，則匯入境外分配賬戶。

本公司應按下列優先順序使用或促使使用境外分配賬戶內的金額：

- (i) 倘境外分配賬戶中的累計及未使用金額超過5百萬美元，只要任何債權人小組工作費用票據仍未支付，本公司應將該金額用於支付債權人小組工作費用票據項下屆時到期應付的任何金額及／或按比例向債權人小組工作費用票據的所有持有人按面值贖回債權人小組工作費用票據另加應計及未付利息；

## 董事會函件

- (ii) 於贖回所有債權人小組工作費用票據後，只要新票據仍未償還，則未來十二個曆月內支付新票據項下任何及所有到期應付金額所需的金額（「新票據償債準備金」）應保留，並僅用於支付新票據項下任何及所有到期應付金額；及
- (iii) 於贖回所有債權人小組工作費用票據且構成新票據償債準備金的任何金額被扣除及保留後，境外分配賬戶中的任何剩餘金額應根據本公司的選擇用於新票據及／或強制可轉換債券的贖回及／或回購。

儘管有前述規定，於重組生效日期之前，本公司可使用重組生效日期前收到的任何淨現金收益（受境內或境外現金清償承諾約束）支付指定費用，本公司應在重組生效日期將任何剩餘淨現金收益匯入（或須促使本集團相關成員公司匯入）指定境內賬戶或境外分配賬戶（如適用）。

### 贖回事件：

#### (a) 到期贖回

根據強制可轉換債券的條款及條件，除非之前已贖回、轉換或認購及註銷，各檔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強制及自動轉換為股份。

#### (b) 強制可轉換債券貼現要求贖回

佳兆業可自行選擇按比例從所有持有人手中以下表中規定的贖回價贖回任何或所有強制可轉換債券，*前提是* (i) 有關贖回僅應在債權人小組工作費用票據完全償還或再融資後進行，且任何如此贖回的強制可轉換債券將立即註銷，及(ii) 未發生違約事件，且在新票據或強制可轉換債券項下仍在繼續：

## 董事會函件

強制可轉換債券 貼現要求期間	強制可轉換債券 貼現要求贖回價
二零二五年一月一日至 二零二五年十二月三十一日	強制可轉換債券 未償還本金的25%
二零二六年一月一日至 二零二六年十二月三十一日	強制可轉換債券 未償還本金的35%
二零二七年一月一日至 二零二七年十二月三十一日	強制可轉換債券 未償還本金的50%

### (c) 本公司選擇贖回

根據強制可轉換債券的條款及條件，在任何時間，通過向強制可轉換債券的持有人、受託人及主要代理發出符合強制可轉換債券的條款及條件中規定的通知期限的通知(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。

### (d) 因稅務原因贖回

根據強制可轉換債券的條款及條件，倘(i)本公司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、受託人及主要代理發出符合強制可轉換債券的條款及條件中規定的通知期限的通知(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。

(e) 因相關事件贖回

於發生強制可轉換債券信託契據所載有關股份退市、股份暫停買賣或本公司控制權變更的相關事件後，任何強制可轉換債券持有人可自行選擇要求本公司按相等於相關贖回日期相關本金額100%的贖回價贖回其持有的全部或部分強制可轉換債券。

**投標要約：** 在適用法律及法規的規限下，根據強制可轉換債券信託契據，佳兆業或其任何附屬公司可隨時及不時(i)以任何價格在公開市場或以其他方式購買強制可轉換債券；或(ii)提出以任何購買價格購買強制可轉換債券的要約，前提是(1)新票據或強制可轉換債券項下並未發生違約事件亦無違約事件仍在持續；及(2)債權人小組工作費用票據已被全額贖回／償還。

**新票據項下違約事件的處理：** 若發生新票據項下的違約事件且違約事件持續：

- (1) 未償還強制可轉換債券將成為即時到期及應付的債務債權，與新票據享有同地位；
- (2) 強制可轉換債券持有人可按強制可轉換債券轉換價自願將強制可轉換債券轉換為相關檔次的強制可轉換債券，惟倘若本公司未能滿足該等自願轉換要求，本公司應以現金結付任何相關債務債權；及
- (3) 不得要求強制轉換全部或部分強制可轉換債券。

**違約事件：** 強制可轉換債券項下違約事件包括但不限於到期未支付違約本金、股份退市、轉換強制可轉換債券後未交付股份以及其他慣常違約事件，在各情況下，均受強制可轉換債券條款中規定的任何糾正期或豁除情況(如適用)規限。

**投票權：** 強制可轉換債券的持有人無權出席本公司任何股東大會或於會上投票。

**轉讓限制：** 強制可轉換債券不會根據證券法或美國任何州或其他司法權區任何證券法登記，且除根據證券法登記規定獲豁免登記或不受該等登記規定所規限的交易外，概不得在美國境內(定義見S規例)提呈發售或出售。

**受託人：** Serica Agency Limited (包括其任何繼任者)。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，Serica Agency Limited乃獨立於本公司及並非本公司關連人士。受託人擔任強制可轉換債券信託契據的受託人，並須受其條款及條件規限。

**主要代理：** 美國紐約梅隆銀行有限公司倫敦分行(包括其任何繼任者)。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，美國紐約梅隆銀行有限公司倫敦分行乃獨立於本公司及並非本公司關連人士。主要代理為本公司就強制可轉換債券的代理(重組文件項下所述情況除外)。

#### 強制可轉換債券發行的條件

強制可轉換債券發行須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 重組的先決條件已獲達成(或獲豁免)；
- (b) 股東在股東特別大會上通過必要決議案，批准強制可轉換債券發行及其項下擬進行的交易；
- (c) 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；及
- (d) 在適用法律規定的範圍內，向中國國家發展和改革委員會登記有關提呈發售強制可轉換債券的外國債務。

倘任何上述條件未獲達成，強制可轉換債券發行將不會落實。於最後實際可行日期，上述條件均未達成。

## 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上市及買賣。

本公司將向新交所申請強制可轉換債券上市及掛牌。儘管如此，為免生疑問，強制可轉換債券發行不受強制可轉換債券於新交所上市及掛牌規限。

## 特別授權

本公司將於股東特別大會上就配發及發行強制可轉換債券轉換股份尋求股東特別授權。強制可轉換債券發行及其項下擬進行的交易須待股東於股東特別大會上通過必要決議案後，方可作實。

## 4. 債權人小組工作費用股份發行

就重組而言，本公司與債權人小組成員訂立日期為二零二四年八月二十日的債權人小組工作費用函件，據此，本公司已同意向債權人小組各成員支付(或促使本集團另一成員公司支付)若干費用，作為債權人小組各成員為促進重組所進行工作的代價，而債權人小組工作費用的一部分合共26,884,818美元將根據債權人小組工作費用函件的條款及條件由本公司以配發及發行2,100,000,000股股份的方式支付。

強制可轉換債券發行及債權人小組工作費用股份發行並非互為條件。然而，受限於重組生效日期的落實，強制可轉換債券發行及債權人小組工作費用股份發行均將於重組生效日期落實。

同樣地，發行強制可轉換債券及／或新票據及／或完成重組不受債權人小組工作費用股份發行規限。然而，受限於重組生效日期的落實，強制可轉換債券發行、新票據發行、債權人小組工作費用股份發行及重組的完成均會在重組生效日期落實。

### 債權人小組工作費用股份

2,100,000,000股股份相當於：

- (i) 本公司於最後實際可行日期的現有已發行股本約29.9%；及
- (ii) 本公司經配發及發行該等債權人小組工作費用股份擴大的已發行股本約23.0%。

## 董事會函件

債權人小組工作費用股份的總面值為210,000,000港元，市值為237,300,000港元，乃根據債權人小組工作費用函件日期聯交所所報收市價每股0.113港元計算。

### 債權人小組工作費用股份的地位

債權人小組工作費用股份於配發及發行時將不附帶任何產權負擔，且在所有方面與配發及發行債權人小組工作費用股份當日的已發行股份享有同等地位。

### 債權人小組工作費用股份的發行價

債權人小組工作費用股份將按每股0.1港元的價格配發及發行。該價格較：

- (i) 於二零二四年八月二十日(即債權人小組工作費用函件日期)聯交所所報收市價每股0.113港元折讓約11.5%；
- (ii) 於緊接二零二四年八月二十日(即債權人小組工作費用函件日期)前五個連續交易日聯交所所報股份平均收市價每股0.1094港元折讓約8.6%；
- (iii) 於最後實際可行日期聯交所所報收市價每股0.186港元折讓約46.2%；及
- (iv) 於緊接最後實際可行日期前五個連續交易日聯交所所報股份平均收市價每股0.1918港元折讓約47.9%。

發行價乃參考現行市價釐定，較緊接債權人小組工作費用函件日期前最後五個交易日聯交所所報平均收市價每股0.1094港元折讓約10%，且已由本公司與債權人小組成員作出公平磋商。董事會認為，與現行市價相比，約10%的折讓並非重大折讓，而債權人小組工作費用股份的發行價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

於最後實際可行日期，本公司注意到另一家上市發行人公佈的債務重組方案，當中涉及透過配發及發行股本掛鈎工具向債權人小組支付工作費

用，並了解到本公司現時建議透過配發及發行股份支付部分債權人小組工作費用，並非市場上已公佈的中國房地產公司債務重組案例中唯一透過配發及發行股份或股本掛鈎工具向債權人小組支付工作費用的案例。然而，本公司明白，每家公司的情況不盡相同，包括經磋商後需向債權人小組支付的費用金額、流動資金及財務狀況，以及重組目標。經考慮本公司的具體情況，以及透過配發及發行債權人小組工作費用股份支付部分債權人小組工作費用，從而減低本集團的現金流壓力，本公司相信債權人小組工作費用股份發行的條款反映公平磋商，而債權人小組工作費用股份的發行價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

#### 債權人小組工作費用股份發行的條件

債權人小組工作費用股份發行須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 重組的先決條件已獲達成(或獲豁免)；
- (b) 股東在股東特別大會上通過必要決議案，批准債權人小組工作費用股份發行及其項下擬進行的交易；及
- (c) 聯交所上市委員會批准債權人小組工作費用股份上市及買賣。

倘任何上述條件未獲達成，債權人小組工作費用股份發行將不會落實。於最後實際可行日期，上述條件均未達成。

#### 完成

債權人小組工作費用股份將根據其相關股份安排配發及發行予債權人小組各成員(於重組生效日期向各債權人小組成員的指定持有人交付相關實物股票)，其後本公司應付債權人小組工作費用的餘額將減少相等於26,884,818美元的金額。

#### 申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請債權人小組工作費用股份上市及買賣。

## 特別授權

本公司將於股東特別大會上就配發及發行債權人小組工作費用股份尋求股東特別授權。債權人小組工作費用股份發行及其項下擬進行的交易須待股東於股東特別大會上通過必要決議案後，方可作實。

## 5. 有關本公司的資料

本公司從事投資控股，而本集團主要在中華人民共和國從事物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務、文化中心業務及健康業務等。

## 6. 進行與重組有關的可能交易的理由及裨益

### 本集團財務狀況概覽

自二零二一年下半年開始，中國房地產行業經歷了重大變化，房地產開發商在流動性和資金方面面臨著前所未有的挑戰。在此情況下，本集團持續採取加大銷售回款、推進資產出售、嚴控費用支出等措施積極應對，努力兌付債務。進入二零二三年以來，在行業銷售和融資環境未明顯得到改善的形勢下，本集團合約銷售額快速下降，資產出售不確定性增大，各項融資活動持續受限。為應對日益嚴峻的流動性壓力，本集團一直與債權人積極對話，努力主動管理其負債。儘管作出該等努力，預計本集團的流動性在中短期內仍將面臨持續挑戰。誠如本公司的公告所披露，已就本公司未支付若干債務向本公司提出清盤呈請(即香港程序)。由於重組取得重大進展(如本通函所述)，香港程序的聆訊已押後至二零二五年三月三十一日。

誠如本集團截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告所載，於二零二四年六月三十日，本集團的未經審核計息銀行及其他借款本金額為人民幣135,078.4百萬元，當中(i)人民幣17,474.3百萬元分類為非流動借款；及(ii)人民幣117,604.1百萬元分類為流動借款。有關本公司於二零二四年六月三十日的債務狀況的進一步詳情載於本集團截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告，其於二零二四年九月三十日刊發於聯交所及本公司網站。

## 董事會函件

重組的範圍涵蓋範圍內債務，未償還本金總額約為122.7億美元(或約人民幣874.4億元)另加應計利息。範圍內債務122.7億美元(或約人民幣874.4億元)包括本公司作為主要發行人的義務115.0億美元(或約人民幣819.5億元)、本公司發行的並記入權益項下的永續證券2億美元(或約人民幣14.3億元)及本公司作為擔保人的義務5.7億美元(或約人民幣40.6億元)。有關該等債務的債權人詳情載於下文「9.範圍內債務的資料」一節。

於重組生效日期向計劃債權人分派重組代價(由新票據及強制可轉換債券組成)後，本公司及其他義務人於該等範圍內債務項下的負債將全數解除及免除。

除本金額為2億美元(或約人民幣14.3億元)的永續證券(已於本集團資產負債表入賬為權益)及本公司作為擔保人的義務5.7億美元(或約人民幣40.6億元)將根據重組解除外，本集團資產負債表中的下列債務(現時均被視為流動負債)亦將根據重組解除及免除：

	人民幣千元	千美元
優先票據	81,776,288	11,474,475
銀行借款	<u>175,897</u>	<u>24,681</u>
 小計	 <b>81,952,185</b>	 <b>11,499,156</b>
 截至二零二四年六月三十日的 應計利息	 <u>24,587,467</u>	 <u>3,450,001</u>
 總計	 <b><u>106,539,652</u></b>	 <b><u>14,949,157</u></b>

如上所述，於二零二四年六月三十日，本集團的未經審核計息銀行及其他借款本金額為人民幣135,078.4百萬元。扣除上表所列本集團資產負債表中將予解除及免除的債務本金額人民幣81,952.2百萬元後，本集團資產負債表中餘下的債務本金額將約為人民幣53,126.2百萬元。於最後實際可行日期，本集團正與有關債權人進行獨立磋商及/或協定修訂及結付條款，或有關債務已進行重組且並無違約。

## 重組

鑒於上述背景，本集團認為最佳的出路是對其境外債務進行全面重組。過去數月，本公司一直與債權人小組成員及其各自的顧問保持建設性溝通，以達成經各方同意的重組。於二零二四年八月二十日，本公司與債權人小組訂立重組支持協議。

重組支持協議載列重組的條款。擬進行重組旨在(i)為本公司提供中長期恢復空間，以保持業務穩定；(ii)提供足夠的財務靈活性，以實現可持續的資本結構及提升資產淨值；及(iii)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。

誠如本公司日期為二零二四年九月十六日的公告所披露，於二零二四年九月十三日，佳兆業範圍內債務未償還本金總額約75.11%及瑞景範圍內債務未償還本金總額約81.07%的持有人已加入重組支持協議。將若干債務從佳兆業範圍內債務剔除後(有關詳情載於本通函「9.範圍內債務的資料」一節)，該等持有人將佔佳兆業範圍內債務未償還本金總額約79.22%及瑞景範圍內債務未償還本金總額約81.07%。

本公司建議通過計劃實施重組，其效果為於重組生效日期向計劃債權人分派重組代價(由新票據及強制可轉換債券組成)後，計劃債權人在範圍內債務下的所有債權將獲悉數解除及免除。

本集團將不會從分派重組代價取得任何所得款項淨額。重組代價將予以分派以換取(其中包括)就重組解除範圍內債務，從而減低本集團的整體債務規模及債務壓力、提升其資產淨值及改善本公司的財務狀況。於重組完成後，本金額為2億美元(或約人民幣14.3億元)的永續證券及本公司作為擔保人的義務5.7億美元(或約人民幣40.6億元)將予以解除，以換取新票據及強制可轉換債券。此外，於重組完成後，本公司本金額為115.0億美元(或約人民幣819.5億元)的債務，另加直至(但不包括)佳兆業參考日期該等債務的所有應計及未付利息的50%(但不包括任何違約利息及其他費用及收費)(現時全部被視為本公司的流動負債)，在重組條款規限下亦將交換為新票據及強制可轉換債券，年期超過一年者記錄在本公司的非流動負債項下(視乎是

## 董事會函件

否提早轉換強制可轉換債券及須待核數師審核)，從而改善本公司的流動資金。強制可轉換債券發行及債權人小組工作費用股份發行亦將透過發行股份增加資本基礎，有助本公司達致可持續的資本架構。

透過配發及發行債權人小組工作費用股份支付部分債權人小組工作費用，將減輕本集團的現金流壓力。同時，配發及發行債權人小組工作費用股份可擴大本公司的股東基礎，從而提高股份的流通性。儘管現有股東於本公司的相對股權將因轉換強制可轉換債券以及配發及發行債權人小組工作費用股份而被攤薄，但董事會認為，倘本集團的資本虧絀因重組完成而大幅減少，將符合本公司及股東的整體最佳利益。

此外，與香港程序有關的債權構成範圍內債務的一部分，而範圍內債務將於重組完成後解除。根據及受限於重組支持協議的條款，指示現有證券的現有受託人展開香港程序的各參與債權人已同意指示受託人(其中包括)於重組生效日期落實後立即申請撤銷及／或撤回香港程序，或同意本公司申請撤銷香港程序。

本公司目前可用現金有限，倘重組未能進行，將無法償還範圍內債務項下及與之相關的逾期債務。除非本公司能確信其他財務重組可能取得成功(鑒於磋商重組所需的時間及成本，本公司認為極不可能)，否則本公司及本集團其他成員公司可能會進行清盤或其他適當的破產程序。

董事(包括獨立非執行董事)認為，強制可轉換債券發行及債權人小組工作費用股份發行的條款及條件就目前市況而言屬公平合理及按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於強制可轉換債券發行及債權人小組工作費用股份發行中擁有重大權益。概無董事須就有關強制可轉換債券發行及債權人小組工作費用股份發行的董事會決議案放棄投票。

## 7. 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過往十二個月內，本公司概無進行任何股本集資活動。

## 8. 對本公司股權架構的影響

下表說明本公司的股權架構：

- (a) 於最後實際可行日期；
- (b) 緊隨配發及發行債權人小組工作費用股份後；
- (c) 緊隨(i)配發及發行債權人小組工作費用股份及(ii)按相關初始強制可轉換債券轉換價悉數轉換各檔強制可轉換債券(假設本公司將於重組中發行本金總額為6,892,219,129美元的強制可轉換債券，其中本公司將發行本金總額為1,200,000,000美元的A檔強制可轉換債券、B檔強制可轉換債券及C檔強制可轉換債券，以及本金總額為5,692,219,129美元的D檔強制可轉換債券、E檔強制可轉換債券、F檔強制可轉換債券、G檔強制可轉換債券及H檔強制可轉換債券)；
- (d) 緊隨(i)配發及發行債權人小組工作費用股份；(ii)按相關初始強制可轉換債券轉換價悉數轉換各檔強制可轉換債券(假設本公司將於重組中發行本金總額為6,892,219,129美元的強制可轉換債券，其中本公司將發行本金總額為1,200,000,000美元的A檔強制可轉換債券、B檔強制可轉換債券及C檔強制可轉換債券，以及本金總額為5,692,219,129美元的D檔強制可轉換債券、E檔強制可轉換債券、F檔強制可轉換債券、G檔強制可轉換債券及H檔強制可轉換債券)；及(iii)行使二零零九年購股權計劃項下授出的所有未行使購股權；及

## 董事會函件

進一步假設本公司已發行股本於最後實際可行日期直至悉數轉換上述工具日期並無其他變動，且協定匯率為1美元兌7.85港元：

	(a)於最後實際可行日期		(b)緊隨配發及發行 債權人小組工作 費用股份後		(c)緊隨配發及發行 債權人小組工作 費用股份及 根據上述假設悉數 轉換強制可轉換債券後		(d)緊隨配發及發行 債權人小組 工作費用股份、 根據上述假設 悉數轉換強制可轉換 債券及行使二零零九年 購股權計劃項下授出的 所有未行使的購股權後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
<i>董事</i>								
郭英成先生(附註1)	1,791,656,738	25.54	1,791,656,738	19.66	1,791,656,738	8.10	1,791,656,738	8.04
麥帆先生	238,000	0.00	238,000	0.00	238,000	0.00	10,562,271	0.05
張儀昭先生	7,600,000	0.11	7,600,000	0.08	7,600,000	0.03	9,045,398	0.04
李海鳴先生	0	0.00	0	0.00	0	0.00	7,226,990	0.03
饒永先生	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1,445,398	0.01
劉雪生先生	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1,238,913	0.01
宋偉先生	0	0.00	0	0.00	0	0.00	8,259,417	0.04
劉立好先生	0	0.00	0	0.00	0	0.00	4,129,708	0.02
大正投資有限公司(附註2)	963,503,287	13.73	963,503,287	10.57	963,503,287	4.35	963,503,287	4.33
富德生命人壽保險股份 有限公司(附註3)	1,537,696,106	21.92	1,537,696,106	16.87	1,537,696,106	6.95	1,537,696,106	6.90
強制可轉換債券持有人(附註4)	0	0.00	0	0.00	13,016,224,595	58.81	13,016,224,595	58.44
債權人小組成員(附註5)	0	0.00	2,100,000,000	23.04	2,100,000,000	9.49	2,100,000,000	9.43
其他股東(附註6)	2,714,774,356	38.70	2,714,774,356	29.78	2,714,774,356	12.27	2,820,288,406	12.66
總計：	<u>7,015,468,487</u>	<u>100.00</u>	<u>9,115,468,487</u>	<u>100.00</u>	<u>22,131,693,082</u>	<u>100.00</u>	<u>22,271,277,227</u>	<u>100.00</u>

### 附註：

- 該等1,791,656,738股股份(i)以陳娥(郭英成先生的配偶)名義登記並由其實益擁有1,617,000股股份；(ii)以大昌投資有限公司(郭英成先生全資擁有的公司)名義登記並由其實益擁有819,506,003股股份；及(iii)以大豐投資有限公司(興勝亞洲有限公司全資擁有的公司，而興勝亞洲有限公司由宏一亞洲有限公司全資擁有，而宏一亞洲有限公司由駿佳企業有限公司全資擁有，而駿佳企業有限公司則由東亞銀行信託全資擁有)名義登記並由其實益擁有970,533,735股股份。

## 董事會函件

東亞銀行信託為由郭英成先生創辦及為受益人的家族信託項下970,533,735股股份的受託人。根據證券及期貨條例，郭英成先生被視為於該等股份中擁有權益。

2. 963,503,287股股份由大正投資有限公司(由郭英成先生的兄弟全資擁有)持有。
3. 1,537,696,106股股份由富德生命人壽保險股份有限公司直接或間接持有，當中887,995,149股股份由富德資源投資控股集團有限公司持有，而富德資源投資控股集團有限公司由富德生命人壽保險股份有限公司全資擁有，及649,700,957股股份由富德生命人壽保險股份有限公司持有。
4. 據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於重組生效日期，各強制可轉換債券持有人將獨立於本公司及本公司關連人士，並將為公眾人士(定義見上市規則第8.24條)。
5. 據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於重組生效日期，各債權人小組成員將獨立於本公司及本公司關連人士，並將為公眾人士(定義見上市規則第8.24條)。
6. 於最後實際可行日期，所有該等股東均為公眾人士(定義見上市規則第8.24條)。

根據強制可轉換債券的條款，強制可轉換債券的轉換將無須遵守上市規則項下的公眾持股量規定。然而，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，截至最後實際可行日期，根據本公司於聯交所線上權益披露系統公開可得的權益備案披露，並無計劃債權人根據證券及期貨條例第XV部申報持有本公司5%或以上股份的任何須予公佈權益。根據上述持股列表，預計於悉數轉換強制可轉換債券後，本公司的公眾持股量將超過本公司已發行股本的80%。此外，如上述持股列表所示，於悉數轉換強制可轉換債券後，強制可轉換債券的持有人單獨構成本公司已發行股本約60%。根據本公司目前可得資料，於最後實際可行日期有超過2,203名計劃債權人。因此，根據該目前可得資料及在無不可預見情況下，本公司認為轉換強制可轉換債券不大可能影響本公司遵守公眾持股量的規定。本公司將採取適當措施確保遵守聯交所規定的最低公眾持股量百分比，包括指派本集團相關人員密切監控本公司的公眾持股量情況。萬一公眾持股量百分比低於聯交所規定的最低百分比，本公司將採取適當措施(包括但不限於配售股份)以確保股份有足夠公眾持股量。

## 董事會函件

倘若任何人士連同與其一致行動人士(定義見收購守則)於轉換強制可轉換債券後將取得本公司30%或以上的投票權，則該人士可能須根據收購守則就本公司所有尚未由其及與其一致行動人士擁有或同意收購的已發行股份及其他證券提出全面要約。若有任何疑問，計劃債權人應諮詢其專業顧問。

於最後實際可行日期，除本通函所詳述的債權人小組工作費用函件及強制可轉換債券、根據二零零九年購股權計劃授出的139,584,145份購股權及根據二零一九年購股權計劃可授出的最多596,989,598份購股權外，本公司並無任何未行使但已發行的可轉換證券、購股權或認股權證或賦予任何權利以認購、轉換或交換為股份的類似權利或任何協議或安排。

### 9. 範圍內債務的資料

重組的範圍涵蓋範圍內債務，未償還本金額約為122.7億美元，其詳情載於下文。

#### A. 現有證券

- (1) 由本公司發行及由附屬公司擔保人擔保於二零二一年十二月到期的6.50%紐約法律監管優先票據(「二零二一年十二月票據」)(ISIN編碼：XS2268673337/通用代碼：226867333)。於重組支持協議日期，二零二一年十二月票據尚未償還本金總額為400,000,000美元；
- (2) 由本公司發行及由附屬公司擔保人擔保於二零二二年四月到期的11.25%紐約法律監管優先票據(「二零二二年四月票據」)(ISIN編碼：XS1973544700/通用代碼：197354470)。於重組支持協議日期，二零二二年四月票據尚未償還本金總額為550,000,000美元；
- (3) 由本公司發行及由附屬公司擔保人擔保於二零二二年六月到期的8.50%紐約法律監管優先票據(「二零二二年六月票據」)(ISIN編碼：XS1627597955/通用代碼：162759795)。於重組支持協議日期，二零二二年六月票據尚未償還本金總額為1,147,000,000美元；
- (4) 由本公司發行及由附屬公司擔保人擔保於二零二二年七月到期的8.65%紐約法律監管優先票據(「二零二二年七月票據」)(ISIN編碼：XS2367127532/通用代碼：236712753)。於重組支持協議日期，二零二二年七月票據尚未償還本金總額為300,000,000美元；

## 董事會函件

- (5) 由本公司發行及由附屬公司擔保人擔保於二零二二年九月到期的10.50%紐約法律監管優先票據(「二零二二年九月票據」)(ISIN編碼：XS2381572002／通用代碼：238157200)。於重組支持協議日期，二零二二年九月票據尚未償還本金總額為300,000,000美元；
- (6) 由本公司發行及由附屬公司擔保人擔保於二零二二年十月到期的11.95%紐約法律監管優先票據(「二零二二年十月票據」)(ISIN編碼：US48300TAD46／通用代碼：205784900／統一證券識別程序委員會編號：48300T AD4)。於重組支持協議日期，二零二二年十月票據尚未償還本金總額為600,000,000美元；
- (7) 由本公司發行及由附屬公司擔保人擔保於二零二三年一月到期的11.50%紐約法律監管優先票據(「二零二三年一月票據」)(ISIN編碼：XS2002235518／通用代碼：200223551)。於重組支持協議日期，二零二三年一月票據尚未償還本金總額為700,000,000美元；
- (8) 由本公司發行及由附屬公司擔保人擔保於二零二三年七月到期的10.875%紐約法律監管優先票據(「二零二三年七月票據」)(ISIN編碼：XS2030334192／通用代碼：203033419)。於重組支持協議日期，二零二三年七月票據尚未償還本金總額為750,000,000美元；
- (9) 由本公司發行及由附屬公司擔保人擔保於二零二三年九月到期的9.75%紐約法律監管優先票據(「二零二三年九月票據」)(ISIN編碼：XS2201954067／通用代碼：220195406)。於重組支持協議日期，二零二三年九月票據尚未償還本金總額為980,000,000美元；
- (10) 由本公司發行及由附屬公司擔保人擔保於二零二三年十一月到期的11.95%紐約法律監管優先票據(「二零二三年十一月票據」)(ISIN編碼：XS2078247983／通用代碼：207824798)。於重組支持協議日期，二零二三年十一月票據尚未償還本金總額為500,000,000美元；
- (11) 由本公司發行及由附屬公司擔保人擔保於二零二四年六月到期的9.375%紐約法律監管優先票據(「二零二四年六月票據」)(ISIN編碼：XS1627598094／通用代碼：162759809)。於重組支持協議日期，二零二四年六月票據尚未償還本金總額為2,247,453,000美元；

## 董事會函件

- (12) 由本公司發行及由附屬公司擔保人擔保於二零二五年一月到期的10.50%紐約法律監管優先票據(「二零二五年一月票據」)(ISIN編碼:XS2101310196/通用代碼:210131019)。於重組支持協議日期,二零二五年一月票據尚未償還本金總額為500,000,000美元;
- (13) 由本公司發行及由附屬公司擔保人擔保於二零二五年四月到期的11.25%紐約法律監管優先票據(「二零二五年四月票據」)(ISIN編碼:XS2203824789/通用代碼:220382478)。於重組支持協議日期,二零二五年四月票據尚未償還本金總額為700,000,000美元;
- (14) 由本公司發行及由附屬公司擔保人擔保於二零二五年七月到期的9.95%紐約法律監管優先票據(「二零二五年七月票據」)(ISIN編碼:XS2106329134/通用代碼:210632913)。於重組支持協議日期,二零二五年七月票據尚未償還本金總額為500,000,000美元;
- (15) 由本公司發行及由附屬公司擔保人擔保於二零二五年十一月到期的11.70%紐約法律監管優先票據(「二零二五年十一月票據」)(ISIN編碼:XS2338398253/通用代碼:233839825)。於重組支持協議日期,二零二五年十一月票據尚未償還本金總額為1,000,022,000美元;
- (16) 由本公司發行及由附屬公司擔保人擔保於二零二六年六月到期的11.65%紐約法律監管優先票據(「二零二六年六月票據」)(ISIN編碼:XS2347581873/通用代碼:234758187)。於重組支持協議日期,二零二六年六月票據尚未償還本金總額為300,000,000美元;及
- (17) 由本公司發行的英國法律監管優先永續資本證券(「永續證券」)(ISIN編碼:XS2238208917/通用代碼:223820891)。

A部分所列示項目統稱為「現有證券」。項目(1)至(16)統稱為「現有票據」。

### B. 其他範圍內債務

- (18) 由佳兆業借入於二零二二年一月六日到期的18百萬美元融資A貸款、22百萬美元融資B貸款及80百萬美元融資C貸款,原貸款人為[編纂](「[編纂]」);
- (19) 由富紀控股有限公司發行及由本公司擔保於二零二二年二月四日到期的110百萬美元6.6%私募票據(「富紀票據」);

## 董事會函件

- (20) 由亮橋控股有限公司發行及由本公司擔保於二零二二年九月一日到期的60百萬美元8.45%有擔保優先票據(「亮橋貸款」)；
- (21) 由盛帆發展有限公司借入及由本公司擔保於二零二二年十月三日到期的125百萬美元7.5%定期貸款融資，貸款人為[編纂](「[編纂]」)；
- (22) 由葉昌投資有限公司發行及由本公司擔保於二零二二年十月三日到期的80百萬美元11.5%有擔保及有抵押票據(「葉昌票據」)；
- (23) 由愉富控股有限公司借入及由本公司擔保於二零二二年十月十四日到期的215百萬美元8.5%定期貸款，原貸款人為[編纂](「[編纂]」)；連同[編纂]、[編纂]、[編纂]、葉昌票據、亮橋貸款、資產支持證券貸款1、資產支持證券貸款2、資產支持證券貸款3、資產支持證券貸款4、二零二三年十一月貸款及二零二四年一月貸款統稱為「現有貸款」。

B部分所列示項目統稱為「其他範圍內債務」，連同現有證券統稱為「範圍內債務」或「佳兆業範圍內債務」。項目(1)至(16)、(18)及(23)統稱為「瑞景範圍內債務」。在獲得債權人小組必要同意的情況下(前提是債權人小組的持股不低於重組支持協議詳述的若干最低門檻值)，本公司可(i)從範圍中剔除上述任何債務，及(ii)將任何額外債務納入範圍之內。

在簽立重組支持協議後，以下債務已從範圍內債務及佳兆業範圍內債務的範圍內剔除：

- 由佳兆業集團(深圳)有限公司發行於二零二三年二月十六日到期的人民幣76百萬元7.5%資產支持證券(「資產支持證券貸款1」)；
- 由佳兆業集團(深圳)有限公司發行於二零二三年三月三十日到期的人民幣510百萬元7.5%資產支持證券(「資產支持證券貸款2」)；
- 由佳兆業集團(深圳)有限公司發行於二零二二年六月二日到期的人民幣490百萬元7.0%資產支持證券(「資產支持證券貸款3」)；
- 由佳兆業集團(深圳)有限公司發行於二零二三年八月八日到期的人民幣500百萬元7.0%-7.5%資產支持證券(「資產支持證券貸款4」)；
- 由佳兆業集團(深圳)有限公司借入於二零二三年十一月二十九日到期的人民幣1,497百萬元6.0%-6.5%貸款(「二零二三年十一月貸款」)；

- 由佳兆業城市更新集團(深圳)有限公司借入於二零二四年一月十四日到期的人民幣193百萬元7.505%貸款(「二零二四年一月貸款」)；及
- 由佳兆業城市更新集團(深圳)有限公司借入於二零二四年十二月二十九日到期的人民幣1,500百萬元5.5%貸款(「二零二四年十二月貸款」)。

董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，範圍內債務的各名債權人乃獨立於本公司，亦非本公司關連人士。

## 10. 上市規則涵義

### 強制可轉換債券發行

本公司將於股東特別大會上就配發及發行強制可轉換債券轉換股份尋求股東特別授權。強制可轉換債券發行及其項下擬進行的交易須待股東於股東特別大會上通過必要決議案後，方可作實。強制可轉換債券轉換股份的配發及發行須待(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。

### 債權人小組工作費用股份發行

本公司將於股東特別大會上就配發及發行債權人小組工作費用股份尋求股東特別授權。債權人小組工作費用股份發行及其項下擬進行的交易須待股東於股東特別大會上通過必要決議案後，方可作實。債權人小組工作費用股份的配發及發行須待(其中包括)聯交所上市委員會批准債權人小組工作費用股份上市及買賣後，方可作實。

## 11. 暫停辦理股份過戶登記手續以確定出席股東特別大會的資格

為確定符合出席股東特別大會的權利，本公司將由二零二四年十二月十六日(星期一)至二零二四年十二月十八日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記股份轉讓。

謹此提醒股東，為確定符合資格出席股東特別大會並於會上投票的權利，所有已填妥的過戶表格連同相關股票，最遲須於二零二四年十二月十三日(星期五)下午四時三十分前，送達本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號室。

## 12. 股東特別大會

本公司謹訂於二零二四年十二月十八日(星期三)上午十一時正假座香港中環干諾道中13-14號歐陸貿易中心11樓1101-1102室會議室A舉行股東特別大會(大會通告載於本通函第EGM-1頁及第EGM-2頁)，藉以考慮及酌情批准將於股東特別大會上提呈有關強制可轉換債券發行、債權人小組工作費用股份發行及其項下擬進行的交易的決議案。

適用於股東特別大會的代表委任表格隨附於本通函並載於本公司網站及聯交所網站。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按照隨附的代表委任表格印備的指示填妥表格，並盡快將填妥的代表委任表格交回本公司的香港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，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(不包括公眾假期的任何部分)交回(即不遲於二零二四年十二月十六日(星期一)上午十一時正(香港時間))交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，先前提交的代表委任表格將被視作已撤銷論。

## 13. 於股東特別大會上投票

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東於股東大會上所作的任何表決均須以股數投票方式進行。

倘若投票表決的票數相同，根據本公司組織章程細則，除其作出的任何其他表決外，大會主席有權作出決定性的一票。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於強制可轉換債券發行、債權人小組工作費用股份發行及其項下擬進行的交易中擁有重大權益並須於股東特別大會上就強制可轉換債券發行或債權人小組工作費用股份發行的相關決議案放棄投票。

投票結果將於股東特別大會結束後根據上市規則第2.07C條公佈。

#### 14. 推薦意見

董事認為，強制可轉換債券發行、債權人小組工作費用股份發行及其項下擬進行交易的條款屬公平合理，強制可轉換債券發行、債權人小組工作費用股份發行及其項下擬進行的交易符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議全體股東投票贊成股東特別大會通告中所載的有關強制可轉換債券發行及債權人小組工作費用股份發行的普通決議案。

#### 15. 其他資料

謹請閣下亦垂注本通函附錄，其載有有關根據上市規則須予以披露的進一步資料。

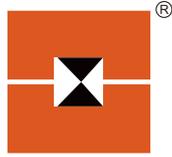
本通函所載交易的完成須待本通函所載的先決條件獲達成或豁免後，方可作實。本通函所載交易可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。如有任何疑問，彼等務請諮詢專業顧問。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
佳兆業集團控股有限公司  
主席兼執行董事  
郭英成

二零二四年十一月二十九日



**KAISA GROUP HOLDINGS LTD.**  
**佳兆業集團控股有限公司\***

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：1638)

**股東特別大會通告**

茲通告佳兆業集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年十二月十八日(星期三)上午十一時正假座香港中環干諾道中13-14號歐陸貿易中心11樓1101-1102室會議室A舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)本公司下列決議案：

除另有界定者外，本通告中所用的詞彙與本公司日期為二零二四年十一月二十九日的通函(「通函」)中所賦予者具有相同涵義。

**普通決議案**

1. 「動議：

- (a) 一般及無條件批准、確認及追認強制可轉換債券發行及其項下擬進行的交易，包括但不限於發行本公司零票息強制可轉換債券，該等債券可根據強制可轉換債券條款轉換為本公司普通股，有關詳情載於通函；
- (b) 授予本公司董事特別授權以行使本公司權力配發、發行及處理強制可轉換債券轉換股份；及
- (c) 授權本公司任何一名董事在彼酌情認為就執行強制可轉換債券發行及其項下擬進行的任何交易及使其生效而言或與之相關可能屬必要、恰當、必需及合宜的情況下作出一切行動及事宜以及簽署、追認及簽立一切文件及採取一切措施，以及同意其認為符合本公司及其股東利益的有關變更、修訂或豁免。」

## 股東特別大會通告

### 2. 「動議：

- (a) 一般及無條件批准、確認及追認債權人小組工作費用股份發行及其項下擬進行的交易，有關詳情載於通函；
- (b) 授予本公司董事特別授權以行使本公司權力配發、發行及處理債權人小組工作費用股份；及
- (c) 授權本公司任何一名董事在彼酌情認為就執行債權人小組工作費用股份發行及其項下擬進行的任何交易及使其生效而言或與之相關可能屬必要、恰當、必需及合宜的情況下作出一切行動及事宜以及簽署、追認及簽立一切文件及採取一切措施，以及同意其認為符合本公司及其股東利益的有關變更、修訂或豁免。」

承董事會命  
佳兆業集團控股有限公司  
主席兼執行董事  
郭英成

香港，二零二四年十一月二十九日

### 附註：

- (a) 本公司將由二零二四年十二月十六日(星期一)至二零二四年十二月十八日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記股份轉讓。為確定符合資格出席股東特別大會並於會上投票的權利，所有已填妥的過戶表格連同相關股票，最遲須於二零二四年十二月十三日(星期五)下午四時三十分前，送達本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號室。
- (b) 凡有權出席大會並於會上投票的任何本公司股東，均有權委任一名或多名代表以其名義出席大會及投票。代表委任表格連同任何經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或該等授權書或授權文件之經核證副本，必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(不包括公眾假期的任何部分)交回本公司的香港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，方為有效。
- (c) 於本通告日期，執行董事為郭英成先生、麥帆先生、李海鳴先生、郭曉群先生、羅婷婷女士、宋偉先生及劉立好先生；獨立非執行董事為饒永先生、張儀昭先生及劉雪生先生。