

## 此乃要件 請即處理

閣下如對本通函的任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的全部世茂集團控股有限公司股份出售或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格交予買主或承讓人、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。

本通函並非在美國或任何其他司法權區購買或出售任何證券的要約或要約購買或出售任何證券的招攬，亦不構成有關要約或招攬的一部分，倘未根據任何有關司法權區的證券法例辦理登記或符合資格前而於上述地區進行上述要約、招攬或出售即屬違法。本通函提及的證券並無亦不會根據1933年美國證券法登記，且未登記或獲豁免登記前，不得在美國發售、出售或以其他方式轉讓。於美國公開發售任何證券將會以發行章程的方式進行，該發行章程可向本公司取得並將載有關於本公司及管理層以及財務報表的詳盡資料。本公司無意於美國登記本通函所述任何發售的任何部分。



# 世茂集團

SHIMAO GROUP HOLDINGS LIMITED

世茂集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：813)

**就建議重組可能進行的交易，涉及(其中包括)：**

- (1) 根據特別授權發行強制可換股債券；**
- (2) 關連交易—向控股股東發行長期票據；**
- (3) 關連交易—向控股股東發行強制可換股債券；**
- (4) 增加法定股本；**

**及**

**(5) 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6至28頁。獨立董事委員會函件載於本通函第29至30頁。獨立財務顧問創富融資致獨立董事委員會及獨立股東的函件載於本通函第31至62頁。

世茂集團控股有限公司謹訂於2025年1月15日(星期三)上午11時30分假座香港灣仔港灣道4號灣景國際2樓宴會廳1-2號廳舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第69至71頁。本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請儘快依照隨附的代表委任表格所印備指示填妥表格，且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小時前將有關表格交回本公司的股份過戶及登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或任何續會並於會上投票。

2024年12月30日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
獨立董事委員會函件 .....	29
獨立財務顧問函件 .....	31
附錄 – 一般資料 .....	63
股東特別大會通告 .....	69

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「該公告」	指	本公司日期為2024年12月13日的公告，內容有關本通函所載可能進行的交易；
「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	世茂集團控股有限公司，一家根據開曼群島法例註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：813)；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義；
「控股股東」	指	本公司控股股東許榮茂先生及其聯繫人，於最後實際可行日期持有本公司已發行股本約63.8%；
「控股股東強制可換股債券」	指	將發行予控股股東的零息強制可換股債券，以抵銷部分股東貸款；
「控股股東強制可換股債券轉換股份」	指	控股股東強制可換股債券轉換時將發行的新股份；
「控股股東票據」	指	將發行予控股股東本金額為6億美元的9.5年期長期票據，以抵銷部分股東貸款；
「轉股價」	指	強制可換股債券及控股股東強制可換股債券的初步轉換價每股股份6.00港元(可予調整)；
「債權人支持協議」	指	由(其中包括)本公司與參與債權人所訂立日期為2024年3月25日的債權人支持協議(經不時修訂)；
「債權人支持協議修訂協議」	指	日期為2024年7月26日的修訂協議，以修訂債權人支持協議的若干條款；
「董事」	指	本公司董事；

---

## 釋 義

---

「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，以供股東考慮及批准建議發行強制可換股債券(包括授出發行強制可換股債券轉換股份的特別授權)及增加本公司法定股本，以及供獨立股東考慮及批准建議發行控股股東票據及建議發行控股股東強制可換股債券(包括授出發行控股股東強制可換股債券轉換股份的特別授權)；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	已成立由獨立非執行董事組成的董事會獨立委員會，以就建議發行控股股東票據及建議發行控股股東強制可換股債券(包括授出發行控股股東強制可換股債券轉換股份的特別授權)向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」或 「創富融資」	指	創富融資有限公司，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，並獲委任為獨立財務顧問，以就建議發行控股股東票據及建議發行控股股東強制可換股債券(包括授出發行控股股東強制可換股債券轉換股份的特別授權)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	根據上市規則無需就將於股東特別大會上提呈以批准建議發行控股股東票據及建議發行控股股東強制可換股債券的決議案(包括授出發行控股股東強制可換股債券轉換股份的特別授權)放棄投票的股東；
「範圍內債務」	指	本公司、Shimao Property Holdings (BVI) Limited及世茂投資控股有限公司於債權人支持協議所列任何債務工具項下的債務；
「最後交易日」	指	2024年12月12日，股份於緊接該公告日期前的最後交易日；

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	2024年12月23日，即本通函付印前確定其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；
「長期工具」	指	計劃債權人根據建議重組可選擇及／或可獲分配作為重組代價的長期票據或長期貸款；
「強制轉股日期」	指	強制可換股債券(或餘下強制可換股債券發行金額)將強制轉換為強制可換股債券轉換股份的日期；
「強制可換股債券」	指	本公司將向計劃債權人及若干範圍外債務持有人發行的零息強制可換股債券；
「強制可換股債券轉換股份」	指	強制可換股債券轉換時將發行的股份；
「境外債務」	指	本公司的境外債務；
「原發行日期」	指	強制可換股債券的發行日期；
「範圍外債務」	指	本集團境外成員公司在中國境外產生但不受計劃規限的財務債務，包括本公司對若干境內債務、本集團在中國境外若干項目的項目貸款、若干雙邊貸款的擔保責任，而就本通函而言，「範圍外債務」的定義不包括股東貸款。所有範圍外債務的交易對方均為獨立第三方，並非本公司的關連人士；
「參與債權人」	指	在支持建議重組的境外債務中持有本金實益權益(或就貸款而言，合法及實益權益)的人士；
「中國」	指	中華人民共和國；
「建議重組」	指	本公司境外債務的建議協商重組，將實質上以債權人支持協議所設想的方式並按其條款進行；

---

## 釋 義

---

「餘下強制可換股債券發行金額」	指	每次轉換後所持強制可換股債券的未償還餘額；
「重組代價」	指	將於重組生效日期向計劃債權人分派的重組代價，以換取解除及免除計劃債權人根據範圍內債務對本公司提出的相關申索；
「重組生效日期」	指	建議重組的所有先決條件已達成或獲豁免當日，屆時所有未償還範圍內債務將全數交換為重組代價，而於有關交換後，範圍內債務將被取消，與範圍內債務有關的所有擔保及抵押品(如有)將獲解除，以及重組代價將予以發行及生效；
「計劃」	指	本公司與計劃債權人為實施建議重組而擬進行的協議安排；
「計劃債權人本金額」	指	於計劃記錄時間計劃債權人持有的境外債務的未償還本金額；
「計劃債權人」	指	於本公司為於計劃會議上投票而釐定計劃債權人債權所指定的時間，持有範圍內債務本金實益權益(或就現有貸款而言，作為相關貸款、融資或其他協議下的貸款人及/或融資方)的人士；
「計劃文件」	指	根據計劃實施建議重組所需的所有文件、協議及文據；
「計劃會議」	指	將舉行以批准計劃的計劃債權人會議；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂)；
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司；
「股東」	指	股份持有人；

---

## 釋 義

---

「股東貸款」	指	控股股東全資擁有的公司分別向本公司及本公司附屬公司提供本金總額為39.63億港元及38.39億港元的貸款；
「股份」	指	本公司的普通股；
「短期工具」	指	計劃債權人可根據建議重組選擇作為重組代價的短期票據或短期貸款；
「特別授權」	指	股東於股東特別大會上將授出的特別授權，以於強制可換股債券轉換時發行強制可換股債券轉換股份；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則；
「條款書」	指	隨附於債權人支持協議的建議重組主要條款；
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元；
「工作費用」	指	根據所訂立的工作費用函件，本公司將向若干計劃債權人以強制可換股債券形式支付的工作費用；及
「%」	指	百分比。

除另有指明者外，本通函所提述的所有時間及日期均指香港時間及日期。

本通函所述的所有百分比均為約數，且本通函所載的若干金額及百分比數字已作出四捨五入調整。因此，若干圖表總計一欄所示的數字未必為其前述數字的算術總和。

本通函備有中英文版本。如有任何歧義，概以英文版本為準。



# 世茂集團

SHIMAO GROUP HOLDINGS LIMITED

世茂集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：813)

**執行董事：**

許世壇先生(主席及總裁)

謝琨先生

趙軍先生

**非執行董事：**

許薇薇小姐

邵亮先生

**獨立非執行董事：**

呂紅兵先生

林清錦先生

馮子華先生

**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

金鐘道89號

力寶中心

第一座38樓

敬啟者：

**就建議重組可能進行的交易，涉及(其中包括)：**

- (1) 根據特別授權發行強制可換股債券；**
  - (2) 關連交易—向控股股東發行長期票據；**
  - (3) 關連交易—向控股股東發行強制可換股債券；**
  - (4) 增加法定股本；**
- 及**
- (5) 股東特別大會通告**

## 1. 緒言

茲提述該公告。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供將於股東特別大會上提呈的決議案的相關資料，內容有關(i)建議發行強制可換股債券(包括授出發行強制可換股債券轉換股份的特別授權)，(ii)建議發行控股股東票據，(iii)建議發行控股股東強制可換股債券(包括授出發行控股股東強制可換股債券轉換股份的特別授權)，及(iv)建議增加本公司法定股本，以及(v)向閣下提供股東特別大會通告。

### 2. 背景

茲提述本公司日期為2024年3月25日、2024年5月2日、2024年5月31日、2024年6月26日、2024年7月26日、2024年8月30日、2024年10月2日、2024年10月31日、2024年11月26日、2024年12月2日及2024年12月17日的公告以及該公告(「**該等公告**」)，內容有關建議重組境外債務。

誠如該等公告所載，本公司擬通過計劃實施建議重組。截至最後實際可行日期，持有範圍內債務本金額80.72%的計劃債權人已透過加入債權人支持協議或同意加入債權人支持協議來表明對建議重組的支持。

通過有關加入，參與債權人已承諾採取一切必要行動，以(其中包括)於計劃會議就彼等所持有所有境外債務未償還本金總額投票贊成計劃。

#### 重組代價

根據建議重組的條款，計劃債權人將獲提供四個選項，以供選擇作為重組代價。四個選項包括：(i)以短期票據或短期貸款形式發行的短期工具，(ii)以長期票據或長期貸款形式發行的長期工具，(iii)可轉換為本公司新股份的零息強制可換股債券，及(iv)不同工具的組合。四個選項的簡要概要載列如下：

#### 選項1—短期工具

計劃債權人可選擇短期工具作為重組代價。短期工具將採用短期票據(「**短期票據**」)或短期貸款(「**短期貸款**」)的形式。

短期票據及短期貸款將由本公司發行，期限為6年。根據選項1及選項4(見下文)分配予所有計劃債權人的短期票據及短期貸款的本金總額不得超過40億美元。根據選項1分配予每位計劃債權人的短期工具受限於根據選項4分配予所有計劃債權人的短期工具金額及回撥機制，即計劃債權人本金額中無法兌換為短期工具的超出金額將分配至選項2。回撥機制的詳情載於建議重組的條款書。

---

## 董事會函件

---

利息將按相等於短期票據或短期貸款(視情況而定)未償還本金額50%的金額累計並以下列方式每半年支付一次：

- 於重組生效日期起計首四年：由本公司選擇以現金或實物形式支付；及
- 自重組生效日期起計第五年起：以現金形式悉數支付；

利率如下：

- 倘以現金悉數支付利息，年利率為5.0%；或
- 倘以實物形式支付任何部分利息，年利率為6.0%。

### 強制贖回短期票據

本公司將於以下表格所述之每個強制贖回日期當天或以前贖回本金總額不少於下列本金額的短期票據，贖回價相等於所贖回短期票據本金額的50%，另加截至(但不包括)該強制贖回日期所贖回短期票據未償還本金額的50%的任何應計未付利息。

強制贖回日期	將贖回的本金額 (佔原發行金額 的百分比 (按累計基準))
重組生效日期第3.5個週年日	25%
重組生效日期第4.5個週年日	50%
重組生效日期第5.5個週年日	75%
重組生效日期第6個週年日	100%

---

## 董事會函件

---

### 償還短期貸款

本公司將於每個償還日期當天或以前償還金額不少於下列時間表所載償還金額的短期貸款，償還價格相等於短期貸款本金額的50%，另加截至(但不包括)該償還日期短期貸款未償還本金額的50%的任何應計未付利息。

償還日期	償還金額 (佔原發行金額 的百分比 (按累計基準))
重組生效日期後6個月	0.025%
重組生效日期第1個週年日	0.050%
重組生效日期第1.5個週年日	0.075%
重組生效日期第2個週年日	0.100%
重組生效日期第2.5個週年日	0.125%
重組生效日期第3個週年日	0.150%
重組生效日期第3.5個週年日	25.150%
重組生效日期第4個週年日	25.175%
重組生效日期第4.5個週年日	50.175%
重組生效日期第5個週年日	50.175%
重組生效日期第5.5個週年日	75.175%
重組生效日期第6個週年日	100%

### 選項2—長期工具

計劃債權人可選擇長期工具作為重組代價。長期工具將採用長期票據(「**長期票據**」)或長期貸款(「**長期貸款**」)的形式。

長期票據及長期貸款將由本公司發行，期限為8.5年。根據選項2及選項4(見下文)分配予所有計劃債權人的長期票據及長期貸款的本金總額不得超過40億美元。根據選項2分配予每位計劃債權人的長期工具受限於根據選項4分配予所有計劃債權人的長期工具金額及回撥機制，即計劃債權人本金額中無法兌換為長期工具的超出金額將分配至選項3。回撥機制的詳情載於條款書。

長期工具未償還本金額的利息將累計並按下列方式每半年支付一次：

- 於重組生效日期起計首六年：倘以現金支付利息，年利率為2.0%，或倘以實物形式支付任何部分利息，年利率為3.0%；及
- 自重組生效日期起計第七年開始：年利率為2.0%，全部以現金支付。

## 董事會函件

### 每期長期票據的期限及原發行金額

- 7年期的A系列長期票據，本金額相等於長期票據原發行金額的25%，於重組生效日期後7年到期；
- 8年期的B系列長期票據，本金額相等於長期票據原發行金額的37.5%，於重組生效日期後8年到期；及
- 8.5年期的C系列長期票據，本金額相等於長期票據原發行金額的37.5%，於重組生效日期後8.5年到期。

### 長期貸款的償還時間表

償還日期	償還金額 (佔原發行金額 的百分比 (按累計基準))
重組生效日期後6個月	0.025%
重組生效日期第1個週年日	0.050%
重組生效日期第1.5個週年日	0.075%
重組生效日期第2個週年日	0.100%
重組生效日期第2.5個週年日	0.125%
重組生效日期第3個週年日	0.150%
重組生效日期第3.5個週年日	0.175%
重組生效日期第4個週年日	0.200%
重組生效日期第4.5個週年日	0.225%
重組生效日期第5個週年日	0.250%
重組生效日期第5.5個週年日	0.275%
重組生效日期第6個週年日	0.300%
重組生效日期第6.5個週年日	0.325%
重組生效日期第7個週年日	25.325%
重組生效日期第7.5個週年日	25.325%
重組生效日期第8個週年日	62.825%
重組生效日期第8.5個週年日	100%

### 選項3—零息強制可換股債券

計劃債權人可選擇可轉換為本公司新股份的零息強制可換股債券作為重組代價。強制可換股債券的詳情載於下文「3.根據特別授權建議發行強制可換股債券」一段。

### 選項4—不同工具的組合

計劃債權人可選擇不同工具的固定組合作為重組代價。根據該選項，該計劃債權人的計劃債權人本金額組合應包括本金額相等於該計劃債權人本金額32%的短期工具(由該計劃債權人選擇以短期票據或短期貸款形式提供)及其截至(但不包括)2023年12月31日的應計利息、本金額相等於該計劃債權人本金額32%的長期工具(由該計劃債權人選擇以長期票據或長期貸款形式提供)及其截至(但不包括)2023年12月31日的應計利息，以及本金額相等於該計劃債權人本金額36%的強制可換股債券及其截至(但不包括)2023年12月31日的應計利息。

根據建議重組，所有計劃債權人享有同等權利。

### 其他境外債務

並非所有本公司境外債務均受計劃規限。本公司為若干境外及境內貸款的擔保人或借款人，該等貸款將透過與債權人協商進行雙邊重組。總體而言，該等其他債務包括：(i)股東貸款，及(ii)範圍外債務。該等其他境外債務的簡要載列如下：

#### (i) 股東貸款

控股股東透過其全資擁有的公司向本公司提供本金總額39.63億港元的貸款，以及向本公司附屬公司提供本金總額38.39億港元的貸款。根據建議重組，該等股東貸款的其中6億美元未償還本金額將交換為控股股東票據，及未償還股東貸款本金總額的結餘將交換為控股股東強制可換股債券。

#### (ii) 範圍外債務

範圍外債務包括本公司對若干境內債務、本集團在中國境外若干項目的項目貸款及若干雙邊貸款的若干擔保責任。該範圍外債務總額約為187億美元。該範圍外債務中部分已進行雙邊重組，且不再違約。該範圍外債務未獲列入計劃的理由如下：

- (a) 就項目貸款而言，該等貸款以有價值的抵押品及／或其他形式的增信措施作抵押，本公司認為，將該等有抵押債權人如其他無抵押計劃債權人般納入相同計劃屬不公平；
- (b) 就無抵押雙邊貸款而言，借款人為本公司的附屬公司，而本公司並非債務人，因此無法根據本公司的計劃對該等債務進行重組；及

---

## 董事會函件

---

- (c) 就本公司對境內債務(佔範圍外債務的大部分)的擔保責任而言，相關債權人為境內銀行、政府監管機構、私人投資者及其他總部位於中國的金融機構。根據各境內債權人的反饋，本公司了解到，由於內部政策或監管限制，大部分該等貸款人無法參與境外協議安排(包括計劃)。此外，大部分由本公司提供擔保的境內債務部分或全數以境內資產作抵押。該等有抵押債權人享有由相關項目公司提供的本集團若干物業擔保的抵押、相關借款人已發行股份的債權證、賬戶押記及／或股份押記。預期境內債權人可從境內抵押品收回大部分款項，因此該等有抵押債權人不大可能同意參與計劃，而預期該等有抵押債權人將參與以封押差額索償。多位貸款人已告知本集團，若本公司的擔保責任根據計劃獲解除，境內債權人可能會採取措施強制執行境內抵押。這將不利於本集團的整體運營，亦會減少本集團所有無抵押債權人(包括計劃債權人)的整體潛在回報。

基於上述理由，本集團認定，以雙邊基準處置各批範圍外債務符合所有債權人的最佳利益。

由於範圍外債務及股東貸款並不構成計劃的一部分，範圍外債務的債權人及控股股東並無酌情權以選擇上述四個選項作為重組代價。

### 建議重組的先決條件

待以下條件於重組生效日期前或當日獲達成或經大多數參與債權人豁免後，建議重組方可作實：

- (1) 獲得所有相關批准或同意(包括但不限於適用政府或監管機構對完成建議重組可能需要或要求的批准或同意(包括任何股東批准)，以及發行及轉換強制可換股債券的必要批准)；
- (2) 相關法院下達有關協議安排的命令；
- (3) 結清本公司須支付與建議重組相關的所有專業費用；
- (4) 根據債權人支持協議的條款結算應付參與債權人的早鳥現金同意費及基本現金同意費；
- (5) 股份繼續在聯交所上市及買賣；

---

## 董事會函件

---

(6) 本集團任何成員公司結欠控股股東或其任何聯屬人士或相關個人、實體或代表的所有貸款及其他債務，須均已轉換為控股股東強制可換股債券及／或控股股東票據，或以其他方式不可撤回地免除及解除；及

(7) 計劃文件所載的各項先決條件均達成。

於重組生效日期，所有未償還範圍內債務將全數交換為重組代價，於交換後，範圍內債務將被取消，所有與範圍內債務有關的擔保及抵押品(如有)將獲解除，而重組代價將根據其條款發行及生效。

本通函載列有關強制可換股債券的主要條款以及建議發行控股股東票據及建議發行控股股東強制可換股債券予控股股東的詳情。

### 3. 根據特別授權建議發行強制可換股債券

強制可換股債券的主要條款載列如下：

**發行人：** 本公司

**本金額：** 假設所有計劃債權人均選擇以強制可換股債券作為唯一重組代價，加上根據建議重組發行作為工作費用的金額及為清償若干範圍外債務而可能將發行的金額，最多為12,662,513,247美元。

**發行日期：** 重組生效日期

**利息：** 強制可換股債券不計利息

**到期日：** 由原發行日期起計一年

**轉股價：** 每股強制可換股債券轉換股份的轉股價為6.00港元。轉股價較：

- (a) 股份於該公告日期的收市價1.19港元溢價約404.2%；
- (b) 股份緊接該公告日期前五個交易日的平均收市價1.28港元溢價約368.7%；
- (c) 股份於最後實際可行日期的收市價1.10港元溢價約445.5%；及

---

## 董事會函件

---

- (d) 股份於債權人支持協議(經日期為2024年7月26日的債權人支持協議修訂協議修訂)日期的收市價每股0.74港元溢價約710.8%。

轉股價由本公司與計劃債權人專責小組考慮(其中包括)股價表現及計劃債權人對建議重組條款的接納程度評估後，經公平磋商釐定，以期達致可持續的資本架構。轉股價較股份於2024年3月25日及2024年7月26日(分別為債權人支持協議及債權人支持協議修訂協議日期)在聯交所所報收市價每股0.475港元及0.74港元溢價，為現有股東提升價值，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

### 轉換：

自願轉股：

- (a) 任何強制可換股債券的持有人可於(a)強制可換股債券的原發行日期及(b)聯交所就強制可換股債券相關強制可換股債券轉換股份發出的有條件上市批准成為無條件及全面生效當日(以較遲者為準)起計15個營業日內，發出轉股通知，按每股強制可換股債券轉換股份6.00港元的轉股價將其持有的全部或部分強制可換股債券轉換為強制可換股債券轉換股份；及
- (b) 任何強制可換股債券的持有人可在強制可換股債券的期限內，發出轉股通知，按每股強制可換股債券轉換股份6.00港元的轉股價將其持有的全部強制可換股債券轉換為強制可換股債券轉換股份，惟有關轉換僅可在選定轉換的本金總額達5億美元後在切實可行情況下儘快進行，或倘選定轉換的本金總額未達5億美元，則有關轉換須在下一個緊接強制轉股日期進行。

---

## 董事會函件

---

強制轉股：

根據上文(a)進行自願轉股後尚未轉股的餘下強制可換股債券發行金額將根據以下時間表分期強制轉換為強制可換股債券轉換股份，惟根據下表在每個強制轉股日期或之前強制轉換的強制可換股債券數額應減去根據上文(b)自願轉股規定在該強制轉股日期或之前轉換的強制可換股債券數額：

強制轉股日期	將轉換的餘下強制可換股債券發行金額(佔餘下強制可換股債券發行金額的百分比，按累計基準)	轉股價
原發行日期起計滿3個月之日	佔餘下強制可換股債券發行金額的25%	6.00港元
原發行日期起計滿6個月之日	佔餘下強制可換股債券發行金額的50%	6.00港元
原發行日期起計滿9個月之日	佔餘下強制可換股債券發行金額的75%	6.00港元
原發行日期起計滿12個月之日	佔餘下強制可換股債券發行金額的100%	6.00港元

**調整事件：**

倘新股份以低於市價的價格發行，或在發生若干調整事件(包括以下各項)後，轉股價可能作出調整：

- (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(包括任何股份溢價賬)資本化的方式向股東發行任何入賬列為繳足的股份(代替現金股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；

---

## 董事會函件

---

- (e) 以供股方式向同一類別的全部或絕大部分股東發行股份，或以供股方式向同一類別的全部或絕大部分股東發行或授出可認購或購買或以其他方式獲得任何股份的購股權、認股權證或其他權利，於各情況下，每股股份的價格低於首次公佈發行或授出條款日期當時市價的80%；
- (f) 以供股方式向同一類別的全部或絕大部分股東發行其他證券，或以供股方式向同一類別的全部或絕大部分股東授出可認購或購買或以其他方式獲得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(因行使強制可換股債券附帶的轉換權而發行的股份除外)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得股份的任何購股權、認股權證或其他權利，於各種情況下，每股股份的價格低於首次公佈有關發行條款日期當時市價的80%；
- (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，每股股份的代價低於首次公佈有關證券發行條款日期當時市價的80%；
- (i) 修訂上文(h)段所述任何有關證券附帶的轉換權、交換權或認購權(根據有關證券的條款除外)，以使每股股份的代價減少至低於公佈有關擬議修訂日期當時市價的80%；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的任何證券，據此，股東通常有權參與安排並可藉此收購有關證券。

---

## 董事會函件

---

**將予發行的強制可換股債券轉換股份的最高數目：** 假設強制可換股債券按每股股份6.00港元的轉股價及1美元兌7.82港元的協定匯率悉數轉換，則將予發行最多16,503,475,598股強制可換股債券轉換股份<sup>1</sup>。

強制可換股債券轉換股份相當於：

- (a) 於最後實際可行日期本公司現有已發行股本約434.5%；
- (b) 經發行該等強制可換股債券轉換股份擴大的本公司已發行股本約81.3%；及
- (c) 經(i)發行該等強制可換股債券轉換股份，及(ii)控股股東強制可換股債券悉數轉換後發行控股股東強制可換股債券轉換股份擴大的本公司已發行股本約79.3%。

於悉數轉換後，強制可換股債券轉換股份的總面值將為1,650,347,559.80港元。按股份於最後交易日的收市價1.29港元計算，且假設悉數轉換，則強制可換股債券轉換股份的價值約為21,289,483,521.40港元。

**選擇性贖回：** 除非及直至建議重組項下可能發行的所有短期工具及長期工具悉數償還及／或註銷，否則本公司不可贖回強制可換股債券。

**等級：** 強制可換股債券將構成本公司的直接、非次級、無條件、無擔保及無抵押責任，彼此之間始終享有同等地位且無任何優先權或次序。

**投票權：** 強制可換股債券持有人無權出席本公司任何股東大會或於會上投票。

**轉讓：** 強制可換股債券待滿足條件後可自由轉讓。

### 特別授權

強制可換股債券轉換股份將根據擬於股東特別大會上向股東尋求的特別授權予以發行。

### 上市申請

本公司將向聯交所上市委員會申請批准強制可換股債券轉換股份上市及買賣。本公司將申請強制可換股債券於新交所上市及報價。

<sup>1</sup> 此處所披露的強制可換股債券轉換股份數目已更正該公告所載的四捨五入錯誤。

#### 4. 建議發行控股股東票據

控股股東票據的主要條款載列如下：

- 發行人：** 本公司
- 本金額：** 6億美元
- 期限：** 重組生效日期後9.5年，並須於到期時贖回。
- 利息：** 利息將自重組生效日期起每半年按控股股東票據未償還本金額以年利率2.0%累計，並僅以實物形式支付。
- 擔保：** 控股股東票據將分佔本集團若干附屬公司為本公司於短期工具及長期工具項下責任所提供的擔保。
- 抵押品：** 控股股東票據將分佔本公司為短期工具及長期工具所提供的抵押品，其中包括：(i)質押本集團主要境外附屬公司的全部股份；(ii)質押世茂服務控股有限公司的若干股份；(iii)質押及轉讓本公司應收本集團若干境外附屬公司超過0.8億美元的任何應收賬款；及(iv)質押若干指定銀行賬戶。
- 地位：** 控股股東票據將與短期工具及長期工具享有同等地位，為本公司的優先級已擔保一般責任，其受償權優先於該工具明確規定的本公司任何現有及未來責任，至少與本公司所有無擔保、非次級債務享有同等受償權。

本公司將申請控股股東票據於新交所上市及報價。

---

## 董事會函件

---

### 5. 建議發行控股股東強制可換股債券

控股股東強制可換股債券的主要條款載列如下：

**發行人：** 本公司

**本金額：** 397,758,525美元，即股東貸款的未償還本金額減將交換為控股股東票據的6億美元，並按1美元兌7.82港元的協定匯率換算。

**控股股東強制可換股債券轉換股份的最大發行量：** 假設控股股東強制可換股債券按每股股份6.00港元的轉股價悉數轉換，518,411,944股控股股東強制可換股債券轉換股份<sup>2</sup>將按1美元兌7.82港元的協定匯率發行。

控股股東強制可換股債券轉換股份佔：

- (a) 於最後實際可行日期本公司現有已發行股本約13.7%；
- (b) 經發行控股股東強制可換股債券轉換股份擴大後的本公司已發行股本約12.0%；及
- (c) 經(i)發行控股股東強制可換股債券轉換股份，及(ii)於強制可換股債券悉數轉換時發行強制可換股債券轉換股份擴大後的本公司已發行股本約2.5%。

控股股東強制可換股債券轉換股份於悉數轉換後的總面值將為51,841,194.40港元。按股份於最後交易日的收市價1.29港元計算，且假設悉數轉換，則控股股東強制可換股債券轉換股份的價值約為668,751,407.80港元。

除上文所披露者外，控股股東強制可換股債券的所有其他條款(包括轉換條款)與強制可換股債券相同。

<sup>2</sup> 此處所披露的控股股東強制可換股債券轉換股份數目已更正該公告所載的四捨五入錯誤。

### 特別授權

控股股東強制可換股債券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予以發行。

### 上市申請

本公司將向聯交所上市委員會申請批准控股股東強制可換股債券轉換股份上市及買賣。本公司將申請控股股東強制可換股債券於新交所上市及報價。

## 6. 於過去十二個月的股本集資活動

於緊接最後實際可行日期前過去12個月內，本公司並無進行任何股本集資活動。

## 7. 對本公司股權架構的影響

下表列示本公司於下列時間的股權架構：

- (a) 於最後實際可行日期；
- (b) 緊隨強制可換股債券悉數轉換後；
- (c) 緊隨強制可換股債券及控股股東強制可換股債券悉數轉換後；及

進一步假設：

- (i) 自最後實際可行日期起至控股股東強制可換股債券及強制可換股債券悉數轉換為止，已發行股本概無其他變動；
- (ii) 於強制可換股債券悉數轉換後，範圍內債務或範圍外債務概無任何單一債權人持有本公司已發行股本的10%或以上；

## 董事會函件

- (iii) 所有計劃債權人已選擇強制可換股債券作為唯一的重組代價；及
- (iv) 計劃債權人及若干範圍外債務持有人將獲發行的強制可換股債券總額為12,662,513,247美元。

	於最後實際可行日期		強制可換股債券 悉數轉換後		強制可換股債券及 控股股東強制可換股債券 悉數轉換後	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
控股股東	2,422,840,586	63.8	2,422,840,586	11.9	2,941,252,530	14.1
計劃債權人及若干範圍外 債務持有人	-	-	16,503,475,598	81.3	16,503,475,598	79.3
其他股東	1,374,991,302	36.2	1,374,991,302	6.8	1,374,991,302	6.6
<b>總計</b>	<b>3,797,831,888</b>	<b>100.0</b>	<b>20,301,307,486</b>	<b>100.0</b>	<b>20,819,719,430</b>	<b>100.0</b>

附註：上表及以下兩表所披露的股份數目已更正該公告所載表格的四捨五入錯誤。

根據迄今為止自計劃債權人接獲的指示，本公司認為，所有計劃債權人選擇強制可換股債券作為唯一重組代價的可能性極低。因此，下表根據計劃債權人的指示及本公司的最佳估計，進一步列示本公司股權架構可能出現變動的範圍。

### 低端可能情況

根據自計劃債權人接獲的指示，並假設計劃債權人將悉數認購短期工具及長期工具，且概無範圍外債務持有人會收到強制可換股債券（「**低端可能情況**」），則計劃債權人於悉數轉換強制可換股債券及控股股東強制可換股債券後，將獲得佔本公司已發行股份約58.0%的股份。於低端可能情況下將發行的強制可換股債券金額為4,575,363,347美元（包括計劃債權人重組代價、應計及未付利息及工作費用）。

	於最後實際可行日期		強制可換股債券 悉數轉換後		強制可換股債券及 控股股東強制可換股債券 悉數轉換後	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
控股股東	2,422,840,586	63.8	2,422,840,586	24.8	2,941,252,530	28.6
計劃債權人	-	-	5,963,223,562	61.1	5,963,223,562	58.0
其他股東	1,374,991,302	36.2	1,374,991,302	14.1	1,374,991,302	13.4
<b>總計</b>	<b>3,797,831,888</b>	<b>100.0</b>	<b>9,761,055,450</b>	<b>100.0</b>	<b>10,279,467,394</b>	<b>100.0</b>

## 董事會函件

### 高端可能情況

根據自計劃債權人接獲的指示，並假設短期工具將獲悉數認購、2,000,000,000美元的長期工具將由計劃債權人認購及／或向計劃債權人分配，且概無範圍外債務持有人會收到強制可換股債券（「**高端可能情況**」），則計劃債權人於悉數轉換強制可換股債券及控股股東強制可換股債券後，將獲得佔本公司已發行股份約66.5%的股份。於高端可能情況下將發行的強制可換股債券金額為6,575,363,347美元（包括計劃債權人重組代價、應計及未付利息及工作費用）。

	於最後實際可行日期		強制可換股債券 悉數轉換後		強制可換股債券及 控股股東強制可換股債券 悉數轉換後	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
控股股東	2,422,840,586	63.8	2,422,840,586	19.6	2,941,252,530	22.8
計劃債權人	-	-	8,569,890,228	69.3	8,569,890,228	66.5
其他股東	1,374,991,302	36.2	1,374,991,302	11.1	1,374,991,302	10.7
<b>總計</b>	<b>3,797,831,888</b>	<b>100.0</b>	<b>12,367,722,116</b>	<b>100.0</b>	<b>12,886,134,060</b>	<b>100.0</b>

低端可能情況及高端可能情況的設想僅作說明用途。本公司認為，作為建議重組的一部分而將予發行的強制可換股債券金額可能介乎低端可能情況與高端可能情況之間。

就董事經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，根據可於線上權益披露系統公開查閱的本公司權益申報披露，除控股股東外，概無持有範圍內債務或範圍外債務的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。

根據上述股權表，倘控股股東不獲發行控股股東強制可換股債券，預期強制可換股債券獲悉數轉換後本公司的公眾持股量將分別約為本公司已發行股本的88.1%（最多情況）、80.4%（高端可能情況）及75.2%（低端可能情況）。倘控股股東獲發行控股股東強制可換股債券，預期強制可換股債券及控股股東強制可換股債券獲悉數轉換後本公司的公眾持股量將分別約為本公司已發行股本的85.9%（最多情況）、77.2%（高端可能情況）及71.4%（低端可能情況）。因此，本公司認為轉換強制可換股債券及控股股東強制可換股債券不會導致本公司不遵守任何公眾持股量規定。

---

## 董事會函件

---

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於強制可換股債券及控股股東強制可換股債券轉換後，計劃債權人或任何範圍外債務持有人將不會持有本公司30%或以上的投票權。計劃債權人及範圍外債務持有人應注意，倘任何人士連同其一致行動人士(定義見收購守則)將於強制可換股債券及控股股東強制可換股債券轉換後獲得本公司30%或以上的投票權，則其可能有責任根據收購守則對其及其一致行動人士尚未擁有或同意將予收購的本公司所有已發行股份及其他證券提出全面收購要約。倘有任何疑問，選擇強制可換股債券的計劃債權人及範圍外債務持有人應就其於收購守則項下的責任(如有)諮詢其本身的專業顧問。

### 8. 就建議重組可能進行交易的理由及裨益

本公司為一家於開曼群島註冊成立的有限公司。本集團主要於中國從事住宅及商業物業的開發及投資、物業管理、商業運營以及酒店經營。

自2021年底以來，中國房地產市場嚴重衰退。面對嚴峻市況，本公司的銷售額急劇下降，難以獲得新的資金，出現嚴重的流動資金問題。本公司及其顧問一直積極與其持份者就其境外債務重組進行對話。於2024年3月25日，本公司公佈重組方案及債權人支持協議。

通過與持份者進行廣泛對話，持有範圍內債務本金額80.72%的計劃債權人已透過加入債權人支持協議或同意加入債權人支持協議來表明對建議重組的支持。

建議重組擬(a)為本公司去槓桿，(b)提供充足的財務靈活性及足夠的運營空間以穩定業務，及(c)保障所有持份者的權利及權益並實現其價值最大化。

本公司將通過計劃來實施建議重組，計劃一經生效，計劃債權人範圍內債務項下的所有債權將獲免除及取消，計劃債權人將被禁止就其在範圍內債務中所佔部分向本公司提出任何申索。

本集團將不會自發行建議重組項下的工具(包括強制可換股債券、控股股東強制可換股債券及控股股東票據)獲取任何所得款項淨額。發行強制可換股債券將用於支付建議重組的重組代價及工作費用，並可能用於清償若干範圍外債務。作為建議重組的一部分，控股股東強制可換股債券(與強制可換股債券有相同轉換價及類似條款)及控股股東票據(除期限外，與長期工具有類似條款)將予發行並用於抵銷股東貸款。

---

## 董事會函件

---

建議重組將有助本集團縮減整體債務規模及減輕債務壓力，提高其資產淨值並改善其整體財務狀況。由於建議重組項下各工具的期限均超過一年，建議重組完成後，本公司本金額為11,453,786,379美元的範圍內債務(現時均被視為本公司的流動負債)的相關債項將重新分類為本公司的非流動負債，從而改善本公司的流動資金狀況。於轉換後，強制可換股債券及控股股東強制可換股債券亦將加強本公司的資本基礎。

董事(就建議發行控股股東票據及控股股東強制可換股債券而言，不包括控股股東之兒子許世壇先生及女兒許薇薇小姐(於2024年12月5日獲委任為非執行董事)，以及經考慮獨立財務顧問的意見後其意見載於本通函內的獨立董事委員會成員)認為，建議發行強制可換股債券、建議發行控股股東票據及建議發行控股股東強制可換股債券的條款在現時市況下屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，符合本公司及股東的整體利益。

許世壇先生為控股股東之子，彼被視為於建議發行控股股東票據及建議發行控股股東強制可換股債券中擁有重大權益。因此，彼已就於2024年12月3日通過有關建議發行控股股東票據及建議發行控股股東強制可換股債券的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事於建議發行控股股東票據及建議發行控股股東強制可換股債券中擁有重大權益。

### 9. 上市規則的涵義

#### 建議發行強制可換股債券

本公司將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換股債券轉換股份。建議發行強制可換股債券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，方可作實。發行強制可換股債券轉換股份須待(其中包括)聯交所上市委員會批准強制可換股債券轉換股份上市及買賣後，方可作實。

#### 建議發行控股股東票據

根據上市規則第14A章，控股股東為本公司的關連人士。由於控股股東票據有抵押，且其抵押及擔保組合與根據建議重組可能發行的短期工具及長期工具相同，因此建議向控股股東發行控股股東票據構成本公司的一項關連交易，須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

---

## 董事會函件

---

### 建議發行控股股東強制可換股債券

根據上市規則第14A章，控股股東為本公司的關連人士。因此，建議發行控股股東強制可換股債券予控股股東構成本公司的一項關連交易，須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

本公司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強制可換股債券轉換股份。發行控股股東強制可換股債券轉換股份須進一步待(其中包括)聯交所上市委員會批准控股股東強制可換股債券轉換股份上市及買賣後，方可作實。

### 10. 建議增加法定股本

為促進建議重組、滿足本集團未來的業務發展需求及提高本集團未來籌資的靈活性，董事會建議增加本公司的法定股本。

董事會建議於股東特別大會上以普通決議案方式尋求股東批准，通過增設額外20,000,000,000股未發行股份，將本公司的法定股本由500,000,000港元(分為5,000,000,000股股份)增加至2,500,000,000港元(分為25,000,000,000股股份)，該等股份將於所有方面享有同等地位。

董事會相信，建議增加法定股本對進行建議重組而言屬必要，且可提高本公司未來的靈活性。因此，董事會認為，建議增加法定股本符合本公司及股東的整體利益。

### 11. 股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過批准建議發行強制可換股債券(包括授出發行強制可換股債券轉換股份的特別授權)、建議發行控股股東票據、建議發行控股股東強制可換股債券(包括授出發行控股股東強制可換股債券轉換股份的特別授權)及建議增加本公司法定股本的普通決議案。本公司謹訂於2025年1月15日(星期三)上午11時30分假座香港灣仔港灣道4號灣景國際2樓宴會廳1-2號廳舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第69至71頁。本通函隨附供股東於股東特別大會上使用的代表委任表格。

---

## 董事會函件

---

為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東身份，本公司將自2025年1月10日(星期五)至2025年1月15日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行股份過戶登記。為合資格出席股東特別大會並於會上投票，未登記股份持有人務請確保所有正式填妥的過戶表格連同有關股票，須不遲於2025年1月9日(星期四)下午4時30分送交本公司的股份過戶及登記香港分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

無論閣下是否有意親身出席股東特別大會並於會上投票，務請儘快依照隨附的代表委任表格所印備指示填妥表格，且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小時前將有關表格交回本公司的股份過戶及登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會或於會上投票，而在此情況下，委任代表的文據將視作撤銷論。

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，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，股東大會上，股東所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，股東特別大會通告所載的決議案將以投票方式表決。本公司將於股東特別大會後按上市規則第13.39(5)條規定的方式刊發投票表決結果公告。

控股股東及許世壇先生(控股股東之子)於最後實際可行日期合共持有已發行股份總數約63.9%，於建議發行控股股東票據及建議發行控股股東強制可換股債券(包括授出發行控股股東強制可換股債券轉換股份的特別授權)中擁有權益，故須就將於股東特別大會上提呈以批准建議發行控股股東票據及建議發行控股股東強制可換股債券(包括授出發行控股股東強制可換股債券轉換股份的特別授權)的決議案放棄投票。除上文所披露者外，據董事所深知，概無股東須就將於股東特別大會上提呈以批准建議發行強制可換股債券(包括授出發行強制可換股債券轉換股份的特別授權)、建議發行控股股東票據、建議發行控股股東強制可換股債券(包括授出發行控股股東強制可換股債券轉換股份的特別授權)及建議增加本公司法定股本的決議案放棄投票。

### 12. 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就建議發行控股股東票據及建議發行控股股東強制可換股債券(包括授出發行控股股東強制可換股債券轉換股份的特別授權)是否於本集團日常及一般業務過程中進行並符合本公司及股東整體利益，是否按一般商業條款訂立及就獨立股東而言是否屬公平合理，以及如何於股東特別大會上就決議案投票，向獨立股東提供意見。創富融資已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就同一事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 13. 推薦建議

務請閣下垂注本通函第29至30頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其對於股東特別大會上就批准發行控股股東票據及控股股東強制可換股債券(包括授出發行控股股東強制可換股債券轉換股份的特別授權)的普通決議案進行投票，向獨立股東提供的推薦建議。

另請閣下垂注本通函第31至62頁所載的獨立財務顧問函件，當中載有其就發行控股股東票據及控股股東強制可換股債券(包括授出發行控股股東強制可換股債券轉換股份的特別授權)向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，以及於達致其意見時所考慮的主要因素及理由。

董事(包括經考慮獨立財務顧問就此提供的意見後已將其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」的獨立董事委員會成員)認為，建議發行強制可換股債券(包括授出發行強制可換股債券轉換股份的特別授權)、建議發行控股股東票據及建議發行控股股東強制可換股債券(包括授出發行控股股東強制可換股債券轉換股份的特別授權)按一般商業條款訂立，而該等條款在現時市況下屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。董事亦認為，建議增加本公司法定股本符合本公司及股東的整體利益。因此，董事(包括獨立董事委員會成員)建議股東及／或獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准建議發行強制可換股債券(包括授出發行強制可換股債券轉換股份的特別授權)、建議發行控股股東票據及建議發行控股股東強制可換股債券(包括授出發行控股股東強制可換股債券轉換股份的特別授權)及建議增加本公司法定股本。

---

## 董事會函件

---

### 14. 一般事項

本通函所載交易的完成須待(其中包括)本通函所載建議重組的先決條件已達成或獲豁免後,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。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
世茂集團控股有限公司  
主席及總裁  
許世壇  
謹啟

2024年12月30日



世茂集團

SHIMAO GROUP HOLDINGS LIMITED

世茂集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：813)

敬啟者：

**建議向控股股東  
發行長期票據及發行強制可換股債券**

謹此提述本公司日期為2024年12月30日致股東的通函(「**通函**」)，本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

我們已獲董事會委任作為組成獨立董事委員會的成員，以就建議發行控股股東票據及建議發行控股股東強制可換股債券(包括授出發行控股股東強制可換股債券轉換股份的特別授權)的條款向閣下提供意見。

創富融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向我們及獨立股東提供意見。獨立財務顧問的意見連同其提供意見時所考慮的主要因素及理由等詳情，載於通函第31至62頁「獨立財務顧問函件」一節的函件。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及意見後，我們同意獨立財務顧問的意見，儘管建議發行控股股東票據及建議發行控股股東強制可換股債券並非於本公司的日常及一般業務過程中進行，惟控股股東票據及控股股東強制可換股債券(包括授出發行控股股東強制可換股債券轉換股份的特別授權)的條款乃按一般商業條款訂立，在現時市況下屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

---

## 獨立董事委員會函件

---

因此，我們建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准發行控股股東票據及控股股東強制可換股債券(包括授出發行控股股東強制可換股債券轉換股份的特別授權)的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事  
呂紅兵先生

獨立非執行董事  
林清錦先生  
謹啟

獨立非執行董事  
馮子華先生

2024年12月30日

## 獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問創富融資就建議發行控股股東票據及建議發行控股股東強制可換股債券(包括授出發行控股股東強制可換股債券轉換股份的特別授權)向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件全文，以供載入本通函。



香港中環  
干諾道中19-20號  
醫思健康大樓(中環)18樓

敬啟者：

### 關連交易

- (1) 向控股股東發行長期票據；  
及  
(2) 向控股股東發行強制可換股債券

### 緒言

我們謹此提述我們獲貴公司委任為獨立財務顧問，以就建議發行控股股東票據及建議發行控股股東強制可換股債券(包括授出發行控股股東強制可換股債券轉換股份的特別授權)(統稱「**控股股東提案**」)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於貴公司日期為2024年12月30日致股東的通函(「**通函**」)所載的董事會函件(「**董事會函件**」)內，本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

誠如通函所載，茲提述貴公司日期為2024年3月25日、2024年5月2日、2024年5月31日、2024年6月26日、2024年7月26日、2024年8月30日、2024年10月2日、2024年10月31日、2024年11月26日、2024年12月2日及2024年12月17日的公告以及該公告(統稱「**該等公告**」)，內容有關建議重組境外債務。

根據該等公告，貴公司擬通過計劃實施建議重組。截至最後實際可行日期，持有範圍內債務本金額80.72%的計劃債權人已透過加入債權人支持協議或同意加入債權人支持協議來表明對建議重組的支持。

通過有關加入，參與債權人已承諾採取一切必要行動，(其中包括)於計劃會議就彼等所持有所有境外債務未償還本金總額投票贊成計劃。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據建議重組的條款，計劃債權人將獲提供四(4)個選項，以供選擇作為重組代價。四個選項包括：(i)以短期票據或短期貸款形式發行的短期工具；(ii)以長期票據或長期貸款形式發行的長期工具；(iii)可轉換為貴公司新股份的零息強制可換股債券；及(iv)上文(i)至(iii)項所述不同工具的組合。

控股股東亦透過其全資擁有的公司向貴公司提供本金總額39.63億港元的貸款，以及向貴公司附屬公司提供本金總額38.39億港元的貸款。根據建議重組，該等股東貸款的其中6億美元未償還本金額將交換為控股股東票據，及未償還股東貸款本金總額的結餘將交換為控股股東強制可換股債券。

根據上市規則第14A章，控股股東為貴公司的關連人士。由於控股股東票據有抵押，且其抵押及擔保組合與根據建議重組可能發行的短期工具及長期工具相同，因此建議發行控股股東票據及控股股東強制可換股債券予控股股東構成貴公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

貴公司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強制可換股債券轉換股份。發行控股股東強制可換股債券轉換股份須進一步待(其中包括)聯交所上市委員會批准控股股東強制可換股債券轉換股份上市及買賣後，方可作實。發行控股股東強制可換股債券轉換股份予控股股東亦為貴公司的一項關連交易，須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

貴公司將召開及舉行股東特別大會，以(其中包括)供獨立股東考慮及以投票方式酌情批准建議發行控股股東票據及建議發行控股股東強制可換股債券(包括授出發行控股股東強制可換股債券轉換股份的特別授權)。

主席、總裁兼執行董事許世壇先生為控股股東之兒子，彼被視為於控股股東提案中擁有重大權益。因此，彼已就於2024年12月3日通過有關控股股東提案的董事會決議案放棄投票。許薇薇小姐(於2024年12月5日獲委任為非執行董事)為控股股東之女兒。除上文所披露者外，概無其他董事於控股股東提案中擁有重大權益。

控股股東及許世壇先生於最後實際可行日期持有已發行股份總數共約63.9%，並於控股股東提案中擁有權益。彼等須就將於股東特別大會上提呈以批准控股股東提案的決議案放棄投票。除上文所披露者外，據董事所深知，概無其他股東須就將於股東特別大會上提呈以批准控股股東提案及建議增加貴公司法定股本的決議案放棄投票。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即呂紅兵先生、林清錦先生及馮子華先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就(a)建議發行控股股東票據及控股股東強制可換股債券(包括授出發行控股股東強制可換股債券轉換股份的特別授權)是否(i)於貴集團日常及一般業務過程中進行；(ii)符合貴公司及股東整體利益；及(iii)按一般商業條款訂立及就獨立股東而言是否屬公平合理；以及(b)如何於股東特別大會上就決議案投票，向獨立股東提供意見。獨立董事委員會已根據上市規則第13.84條就此批准我們獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

### 我們的獨立性

我們與貴集團、控股股東或其他可能被合理視為與我們的獨立性有關之各方並無任何關係，亦無於當中擁有權益。於緊接是次委任前的兩年內，我們並無(i)以貴公司財務顧問或獨立財務顧問的身份行事；(ii)為貴公司提供任何服務；或(iii)與貴公司有任何關係。除就本次委任已付或應付我們的一般獨立財務顧問費外，並無存在任何安排，據此我們自貴集團、控股股東或任何可能被合理視為與我們的獨立性有關之其他各方已經或將會收取任何費用或利益。因此，根據上市規則第13.84條，我們認為自身屬獨立人士。

### 我們意見的基準

我們於達致致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議時已審閱(其中包括)：

- (i) 貴公司截至2023年12月31日止年度(「**財年**」)的年報(「**2023年年報**」)；
- (ii) 貴公司截至2024年6月30日止六個月(「**上半年**」)的中期報告(「**2024年中期報告**」)；
- (iii) 債權人支持協議及債權人支持協議修訂協議；及
- (iv) 通函所載的其他資料。

我們已倚賴通函所載或提述的聲明、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**」)向我們提供的資料及作出的陳述的真實性、準確性及完整性。我們已假設，通函所載或提述及管理層向我們提供的資料及陳述(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，於提供或作出時並無誤導或欺詐成分，且直至最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整。於最後實際可行日期後及直至股東特別大會當日(包括該日)，向我們提供及作出的資料及陳述如有任何重大變動，將儘快告知股東。

---

## 獨立財務顧問函件

---

我們亦已假設管理層於通函內作出之信念、意見、預期及意向的所有聲明乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出，且通函並無遺漏其他事實，致使通函所載任何有關聲明產生誤導。我們並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或管理層所表達並已向我們提供的意見的合理性。

我們認為，我們已獲提供充分資料以達致知情見解，並為我們意見提供合理基準。然而，我們並無對管理層所提供資料進行任何獨立核證，亦並無對貴集團的業務、財務狀況及事務或其未來前景進行任何獨立調查。

董事願就本函件所披露資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函並無遺漏其他事實，致使通函所載任何聲明產生誤導。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮控股股東提案，除載入通函外，未經我們事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

### 所考慮的主要因素及理由

於達致我們有關控股股東提案的意見及推薦建議時，我們已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 有關貴集團的背景資料

##### *業務概況*

貴公司為一家於開曼群島註冊成立的有限公司。貴集團在中國主要從事住宅及商業的發展及投資、物業管理、商業營運及酒店經營。

## 獨立財務顧問函件

### 財務資料

以下為貴集團於2022財年、2023財年、2023年上半年及2024年上半年的財務業績概要(摘錄自2023年年報及2024年中期報告)：

表1：貴集團財務業績摘要

	未經審核		經審核	
	2024年上半年 (人民幣千元)	2023年上半年 (人民幣千元)	2023財年 (人民幣千元)	2022財年 (人民幣千元)
收入	29,194,689	30,393,587	59,463,712	63,040,148
—物業銷售	23,174,321	24,393,824	46,985,856	50,260,189
—酒店經營收入	1,074,075	1,058,595	2,295,484	1,746,286
—商業運營收入	825,594	860,547	1,740,254	1,889,052
—物業管理收入及其他	4,120,699	4,080,621	8,442,118	9,144,621
銷售成本	(29,179,830)	(27,269,253)	(53,615,805)	(57,758,774)
毛利	14,859	3,124,334	5,847,907	5,281,374
經營虧損	(14,232,355)	(1,787,968)	(13,249,715)	(2,300,012)
貴公司權益持有人 應佔虧損	(22,667,515)	(12,057,786)	(21,030,181)	(21,492,478)

資料來源：2023年年報及2024年中期報告

### 2023財年與2022財年比較

於2023財年，貴集團錄得收入約人民幣595億元，較2022財年約人民幣630億元減少約5.7%。有關收入減少主要是由於完工進度不及預期。約79.0%的收入來自物業銷售，而2022財年則約為79.7%，約21.0%的收入來自酒店經營、商業運營、物業管理及其他業務，而2022財年則約為20.3%。

貴集團於2023財年的銷售成本約為人民幣536億元，較2022財年的銷售成本約人民幣578億元下降約7.2%，與貴集團同期收入降幅基本一致。貴集團於2023財年錄得毛利約人民幣58億元，較2022財年的毛利約人民幣53億元增加約9.4%。貴集團於2023財年的毛利率約為9.8%，較2022財年的毛利率約8.4%輕微改善。

貴集團於2023財年錄得股東應佔虧損約人民幣210億元，較2022財年的虧損約人民幣215億元小幅減少約2.3%。該變動受多重因素影響，其中包括(i)附屬公司破產及處置產生的虧損增加；(ii)投資物業公允價值虧損增加；及(iii)匯兌虧損減少。撇除非經常性或非現金項目的稅後影響後，2023財年股東應佔核心業務虧損額由2022財年約人民幣128億元增加約人民幣17億元或13.3%至2023財年約人民幣145億元。

## 獨立財務顧問函件

### 2024年上半年與2023年上半年比較

於2024年上半年，貴集團的收入持續減少至約人民幣292億元，較2023年上半年約人民幣304億元減少約3.9%。2024年上半年，79.4%的收入來自物業銷售(2023年上半年：80.3%)，20.6%的收入來自酒店經營、商業運營、物業管理及其他業務(2023年上半年：19.7%)。

儘管收入有所減少，貴集團於2024年上半年的銷售成本由2023年上半年約人民幣273億元增加約7.0%至2024年上半年約人民幣292億元，主要由於物業減值撥備增加所致。貴集團於2024年上半年錄得毛利約人民幣14.9百萬元，較2023年上半年約人民幣31億元大幅下降逾99.5%。於2024年上半年的毛利率約為0.1%，而於2023年上半年則為10.3%，有關下降主要由於(i)確認的土地及建築成本等平均成本上升；及(ii)房地產行業持續低迷導致物業減值的撥備增加。

於2024年上半年，貴公司權益持有人應佔虧損持續增加，由2023年上半年約人民幣121億元增加約88.0%至約人民幣227億元。除上述毛利大幅下降外，虧損大幅增加亦主要歸因於歸類為持作出售的資產減值虧損、使用權資產減值虧損及清算若干被裁定破產附屬公司的虧損導致其他虧損淨額由人民幣264.7百萬元增加至人民幣109億元，增幅近40倍。

以下為貴集團分別於2024年6月30日及2023年12月31日的財務狀況概要(摘錄自2024年中期報告)：

**表2：貴集團財務狀況摘要**

	未經審核 2024年6月30日 (人民幣千元)	經審核 2023年12月31日 (人民幣千元)
非流動資產	96,207,751	115,518,303
流動資產	389,376,839	427,732,092
非流動負債	62,542,029	72,132,923
流動負債	398,500,108	419,866,442
貴公司權益持有人 應佔權益/(負債)	(7,754,675)	14,715,951

資料來源：2024年中期報告

於2024年6月30日，貴集團總資產及總負債分別約為人民幣4,856億元及人民幣4,610億元，較2023年12月31日的總資產及總負債分別約為人民幣5,433億元及人民幣4,920億元分別減少約10.6%及6.3%。於2024年6月30日，貴集團錄得流動負債淨額狀況約為人民幣91億元。2024年上半年的期間虧損約為人民幣227億元，

---

## 獨立財務顧問函件

---

導致股東應佔權益由2023年12月31日的正數約人民幣147億元轉為2024年6月30日的負債淨額約人民幣78億元。如下文所討論，貴集團密切關注負債淨額及流動負債淨額狀況。

### 持續經營事宜及進行建議重組的需要

2023年年報提及，雖然董事會已按持續經營基準編製貴公司於2023年12月31日的綜合財務報表，但貴公司的核數師中匯安達會計師事務所有限公司(「中匯」)對貴公司於2023財年的綜合財務報表無法表示意見(「無法表示意見」)。無法表示意見的基礎顯示存在重大不確定性，可能對貴集團持續經營的能力產生重大疑慮，因此，貴集團可能無法在正常業務過程中變現其資產和清償其負債，有關詳情概述如下：

- (i) 貴集團於2023財年及2022財年分別產生股東應佔虧損約人民幣210億元及人民幣215億元；
- (ii) 於2023年12月31日，貴集團的借貸合共約為人民幣2,640億元，其中約人民幣1,994億元或75.6%將於2024財年內到期償還，而貴集團的現金總額(含現金及現金等價物及受限制現金)約為人民幣214億元，其金額僅佔2024財年到期的當期借貸約10.7%；
- (iii) 於2023年12月31日，貴集團未按計劃還款日期償還的借貸共計約人民幣1,694億元；
- (iv) 截至獨立核數師報告日期，貴集團未按其計劃還款日期償還的借貸共計人民幣1,741億元；及
- (v) 貴集團因其綜合借貸或財務擔保及其他事項而涉及各項訴訟及仲裁案件。

我們注意到，這並非貴公司的綜合財務報表第一年收到中匯無法表示意見。事實上，中匯曾在與無法表示意見極為類似的情況下，就貴公司於2022財年及2021財年各年的綜合財務報表發出無法表示意見。

誠如2024年中期報告所載，作為關於無法表示意見的近期進展及核數師的更新看法的一部分，截至2024年6月30日，就改變中匯對無法表示意見的看法以影響對貴公司即將進行的2024財年年度審計，並無進展。於2024年中期報告中，貴公司已解釋，有關貴集團持續經營的不確定性主要受外部因素影響，包括中國房地產市場現時的狀況以及建議重組的進展。誠如與管理層所討論，貴公司強調已就近期經營狀況以及建議重組進展與中匯進行溝通，中匯當時認為還無法發表確切的看法。中匯強調將根據從貴公司2024財年年度審計中獲得的審計證據重新評估審計意見。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於2024年上半年，貴集團產生股東應佔虧損約人民幣227億元。於2024年6月30日，貴集團的借貸約為人民幣2,566億元，其中約人民幣2,016億元或78.6%將於未來12個月內到期償還，而其現金總額(含現金及現金等價物及受限制現金)僅約為人民幣187億元。於2024年6月30日，貴集團未按計劃還款日期償還的借貸共計人民幣1,728億元。截至2024年中期報告之日(即2024年8月29日)，貴集團未按計劃還款日期償還的借貸餘額共計人民幣1,754億元。

於2024年4月5日，貴公司收到中國建設銀行(亞洲)股份有限公司向香港高等法院(「**高等法院**」)提出對貴公司的清盤呈請(「**該呈請**」)，涉及貴公司約15.795億港元的財務義務。貴公司於2024年12月2日宣佈，針對貴公司向高等法院提出的清盤呈請經雙方同意已被撤銷。

基於以上所述，我們注意到貴公司一直面臨巨大的營運資金及流動資金壓力。嚴峻的財務狀況亦增添對貴公司持續經營能力的疑慮。

### 2. 有關控股股東的背景資料

控股股東為許榮茂先生及其聯繫人。於最後實際可行日期，控股股東透過其全資擁有的兩家公司持有2,422,840,586股股份，佔貴公司已發行股本約63.8%。

### 3. 就建議重組可能進行交易的理由及裨益

貴集團主要於中國從事住宅及商業物業的開發及投資、物業管理、商業運營以及酒店經營。

自2021年底以來，中國房地產市場嚴重衰退。面對嚴峻市況，貴公司的銷售額急劇下降，難以獲得新的資金，出現嚴重的流動資金問題。貴公司及其顧問一直積極與其持份者就其境外債務重組進行對話。於2024年3月25日，貴公司公佈重組方案及債權人支持協議。

通過與持份者進行廣泛對話，持有範圍內債務本金額80.72%的計劃債權人已透過加入債權人支持協議或同意加入債權人支持協議來表明對建議重組的支持。

建議重組擬(a)為貴公司去槓桿；(b)提供充足的財務靈活性及足夠的運營空間以穩定業務；及(c)保障所有持份者的權利及權益並實現其價值最大化(「**主要重組目標**」)。

貴公司將通過計劃來實施建議重組，計劃一經生效，計劃債權人範圍內債務項下的所有債權將獲免除及取消，計劃債權人將被禁止就其在範圍內債務中所佔部分向貴公司提出任何申索。

---

## 獨立財務顧問函件

---

貴集團將不會自發行建議重組項下的工具(包括強制可換股債券、控股股東強制可換股債券及控股股東票據)獲取任何所得款項淨額。發行強制可換股債券將用於支付建議重組的重組代價及工作費用，並可能用於清償若干範圍外債務。發行控股股東強制可換股債券與控股股東票據將用於抵銷股東貸款。

建議重組將有助縮減貴集團整體債務規模及減輕債務壓力，提高其資產淨值，改善其整體財務狀況。由於建議重組項下各工具的期限均超過一年，建議重組完成後，貴公司本金額為11,453,786,379美元的範圍內債務(現時均被視為貴公司的流動負債)的相關債項將重新分類為貴公司的非流動負債，從而改善貴公司的流動資金狀況。於轉換後，強制可換股債券及控股股東強制可換股債券亦將加強貴公司的資本基礎。

誠如董事會函件所述，控股股東透過其全資擁有的公司向貴公司提供本金總額39.63億港元的貸款，以及向貴公司附屬公司提供本金總額38.39億港元的貸款。根據建議重組，該等股東貸款的其中6億美元未償還本金額將交換為控股股東票據，及未償還股東貸款本金總額的結餘將交換為控股股東強制可換股債券。

關於中匯出具的無法表示意見，從2023財年的獨立核數師報告中注意到，貴集團2023財年的綜合財務報表乃按持續經營基礎編製，原因為董事已採取多項計劃和措施緩解流動性壓力和改善財務狀況。貴集團按持續經營基準繼續經營的能力很大程度上取決於這些措施的成功落實，而這些措施受到多種不確定的影響，包括(i)成功完成建議的多方貸款人和債權人的境外債務重組計劃(即建議重組)和境內債務展期；(ii)貴集團成功獲得其他替代融資及借貸；(iii)成功解決貴集團未決訴訟；(iv)加快物業銷售的業務戰略計劃取得成功；和(v)成功處置在某些項目開發公司的股權以產生額外的現金流。

我們從2024年中期報告中注意到，董事於2024年6月30日持相似看法，並以持續經營基準編製貴集團2024年上半年的中期綜合財務報表。

鑒於上述因素，特別是貴集團於2021財年、2022財年、2023財年及2024年上半年產生的連續虧損，以及於2024年6月30日的流動負債淨額約為人民幣91億元，急需推進實現主要重組目標，因此我們認為，建議重組(包括建議發行控股股東票據及控股股東強制可換股債券)雖然並非於貴集團日常業務過程中進行，但符合貴公司及股東的整體利益。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 4. 控股股東強制可換股債券的主要條款

我們於下文概述控股股東強制可換股債券的主要條款及條件(摘錄自董事會函件「5.建議發行控股股東強制可換股債券」一節)：

**發行人：** 貴公司

**本金額：** 397,758,525美元，即股東貸款的未償還本金額減將交換為控股股東票據的6億美元，並按1美元兌7.82港元的協定匯率換算。

**控股股東強制可換股債券轉換股份的最大發行量：** 假設控股股東強制可換股債券按每股股份6.00港元的轉股價悉數轉換，518,411,944股控股股東強制可換股債券轉換股份將按1美元兌7.82港元的協定匯率發行。

控股股東強制可換股債券轉換股份佔：

- (a) 於最後實際可行日期貴公司現有已發行股本約13.7%；
- (b) 經發行控股股東強制可換股債券轉換股份擴大後的貴公司已發行股本約12.0%；及
- (c) 經(i)發行控股股東強制可換股債券轉換股份；及(ii)於強制可換股債券悉數轉換時發行強制可換股債券轉換股份擴大後的貴公司已發行股本約2.5%。

控股股東強制可換股債券轉換股份於悉數轉換後的總面值將為51,841,194.40港元。按股份於最後交易日的收市價1.29港元計算，且假設悉數轉換，則控股股東強制可換股債券轉換股份的價值約為668,751,407.80港元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

除上文所披露者外，控股股東強制可換股債券的所有其他條款(包括轉換條款)與強制可換股債券相同。請參閱下文所載強制可換股債券的主要條款(摘錄自董事會函件「3.根據特別授權建議發行強制可換股債券」一節)：

- 發行人：** 貴公司
- 本金額：** 假設所有計劃債權人均選擇以強制可換股債券作為唯一重組代價，加上根據建議重組發行作為工作費用的金額及為清償若干範圍外債務而可能將發行的金額，最多為12,662,513,247美元。
- 發行日期：** 重組生效日期
- 利息：** 強制可換股債券不計利息
- 到期日：** 由原發行日期起計一年
- 轉股價：** 每股強制可換股債券轉換股份的轉股價為6.00港元。轉股價較：
- (a) 股份於該公告日期的收市價1.19港元溢價約404.2%；
  - (b) 股份緊接該公告日期前五個交易日的平均收市價1.28港元溢價約368.7%；
  - (c) 股份於最後實際可行日期的收市價1.10港元溢價約445.5%；及
  - (d) 股份於債權人支持協議(經日期為2024年7月26日的債權人支持協議修訂協議修訂)日期的收市價每股0.74港元溢價約710.8%。
- 轉換：** 自願轉股：
- (a) 任何強制可換股債券的持有人可於(a)強制可換股債券的原發行日期及(b)聯交所就強制可換股債券相關強制可換股債券轉換股份發出的有條件上市批准成為無條件及全面生效當日(以較遲者為準)起計15個營業日內，發出轉股通知，按每股強制可換股債券轉換股份6.00港元的轉股價將其持有的全部或部分強制可換股債券轉換為強制可換股債券轉換股份；及

## 獨立財務顧問函件

- (b) 任何強制可換股債券的持有人可在強制可換股債券的期限內，發出轉股通知，按每股強制可換股債券轉換股份6.00港元的轉股價將其持有的全部強制可換股債券轉換為強制可換股債券轉換股份，惟有關轉換僅可在選定轉換的本金總額達5億美元後在切實可行情況下儘快進行，或倘選定轉換的本金總額未達5億美元，則有關轉換須在下一個緊接強制轉股日期進行。

### 強制轉股：

根據上文(a)進行自願轉股後尚未轉股的餘下強制可換股債券發行金額將根據以下時間表分期強制轉換為強制可換股債券轉換股份，惟根據下表在每個強制轉股日期或之前強制轉換的強制可換股債券數額應減去根據上文(b)自願轉股規定在該強制轉股日期或之前轉換的強制可換股債券數額：

<b>強制轉股日期</b>	<b>將轉換的餘下強制 可換股債券發行金額 (佔餘下強制可換股債券 發行金額的百分比， 按累計基準)</b>	<b>轉股價</b>
原發行日期起計 滿3個月之日	佔餘下強制可換股債券 發行金額的25%	6.00港元
原發行日期起計 滿6個月之日	佔餘下強制可換股債券 發行金額的50%	6.00港元
原發行日期起計 滿9個月之日	佔餘下強制可換股債券 發行金額的75%	6.00港元
原發行日期起計 滿12個月之日	佔餘下強制可換股債券 發行金額的100%	6.00港元

### **調整事件：**

倘新股份以低於市價的價格發行，或在發生若干調整事件(包括以下各項)後，轉股價可能作出調整：

- (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；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (b) 通過溢利或儲備(包括任何股份溢價賬)資本化的方式向股東發行任何入賬列為繳足的股份(代替現金股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絕大部分股東發行股份，或以供股方式向同一類別的全部或絕大部分股東發行或授出可認購或購買或以其他方式獲得任何股份的購股權、認股權證或其他權利，於各情況下，每股股份的價格低於首次公佈發行或授出條款日期當時市價的80%；
- (f) 以供股方式向同一類別的全部或絕大部分股東發行其他證券，或以供股方式向同一類別的全部或絕大部分股東授出可認購或購買或以其他方式獲得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(因行使強制可換股債券附帶的轉換權而發行的股份除外)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得股份的任何購股權、認股權證或其他權利，於各種情況下，每股股份的價格低於首次公佈有關發行條款日期當時市價的80%；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (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貴公司於轉換、交換或認購時將予發行股份的證券，每股股份的代價低於首次公佈有關證券發行條款日期當時市價的80%；
- (i) 修訂上文(h)段所述任何有關證券附帶的轉換權、交換權或認購權(根據有關證券的條款除外)，以使每股股份的代價減少至低於公佈有關擬議修訂日期當時市價的80%；及
- (j) 貴公司或其任何附屬公司或(按照貴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的任何證券，據此，股東通常有權參與安排並可藉此收購有關證券。

**將予發行的強制  
可換股債券轉換  
股份的最高數目：**

假設強制可換股債券按每股股份6.00港元的轉股價及1美元兌7.82港元的協定匯率悉數轉換，則將予發行最多16,503,475,598股強制可換股債券轉換股份。

強制可換股債券轉換股份相當於：

- (a) 於最後實際可行日期貴公司現有已發行股本約434.5%；
- (b) 經發行該等強制可換股債券轉換股份擴大的貴公司已發行股本約81.3%；及
- (c) 經(i)發行該等強制可換股債券轉換股份，及(ii)控股股東強制可換股債券悉數轉換後發行控股股東強制可換股債券轉換股份擴大的貴公司已發行股本約79.3%。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於悉數轉換後，強制可換股債券轉換股份的總面值將為1,650,347,559.80港元。按股份於最後交易日的收市價1.29港元計算，且假設悉數轉換，則強制可換股債券轉換股份的價值約為21,289,483,521.40港元。

**選擇性贖回：** 除非及直至建議重組項下可能發行的所有短期工具及長期工具悉數償還及／或註銷，否則貴公司不可贖回強制可換股債券。

**等級：** 強制可換股債券構成貴公司的直接、非次級、無條件、無擔保及無抵押責任，彼此之間始終享有同等地位且無任何優先權或次序。

**投票權：** 強制可換股債券持有人無權出席貴公司任何股東大會或於會上投票。

**轉讓：** 強制可換股債券待滿足條件後可自由轉讓。

### **特別授權**

控股股東強制可換股債券轉換股份將根據擬於股東特別大會上向獨立股東尋求的特別授權予以發行。

### **上市申請**

貴公司將向聯交所上市委員會申請批准控股股東強制可換股債券轉換股份上市及買賣。貴公司將申請控股股東強制可換股債券於新交所上市及報價。

## **5. 控股股東票據的主要條款**

我們於下文概述控股股東票據的主要條款及條件(摘錄自董事會函件「4.建議發行控股股東票據」一節)：

**發行人：** 貴公司

**本金額：** 6億美元

**期限：** 重組生效日期後9.5年，並須於到期時贖回

---

## 獨立財務顧問函件

---

- 利息：** 利息將自重組生效日期起每半年按控股股東票據未償還本金額以年利率2.0%累計，並僅以實物形式支付。
- 擔保：** 控股股東票據將分佔貴集團若干附屬公司為貴公司於短期工具及長期工具項下責任所提供的擔保。
- 抵押品：** 控股股東票據將分佔貴公司為短期工具及長期工具所提供的抵押品，其中包括：(i)質押貴集團主要境外附屬公司的全部股份；(ii)質押世茂服務控股有限公司的若干股份；(iii)質押及轉讓貴公司應收貴集團若干境外附屬公司超過0.8億美元的任何應收賬款；及(iv)質押若干指定銀行賬戶。
- 地位：** 控股股東票據將與短期工具及長期工具享有同等地位，為貴公司的優先級已擔保一般責任，其受償權優先於該工具明確規定的貴公司任何現有及未來責任，至少與貴公司所有無擔保、非次級債務享有同等受償權。

貴公司將申請控股股東票據於新交所上市及報價。

### 6. 控股股東強制可換股債券及控股股東票據的主要條款評估

#### (a) 股價比較

誠如上文第4節「控股股東強制可換股債券的主要條款」所述，根據控股股東強制可換股債券的條款，無論是自願轉股或強制轉股，控股股東強制可換股債券轉股價與強制可換股債券基本一致。

誠如董事會函件所載，轉股價由貴公司與計劃債權人專責小組考慮(其中包括)股價表現及計劃債權人對建議重組條款的接納程度評估後，經公平磋商釐定，以期達致可持續的資本架構。轉股價較股份於2024年3月25日及2024年7月26日(分別為債權人支持協議及債權人支持協議修訂協議日期)在聯交所所報收市價每股0.475港元及0.74港元溢價。

## 獨立財務顧問函件

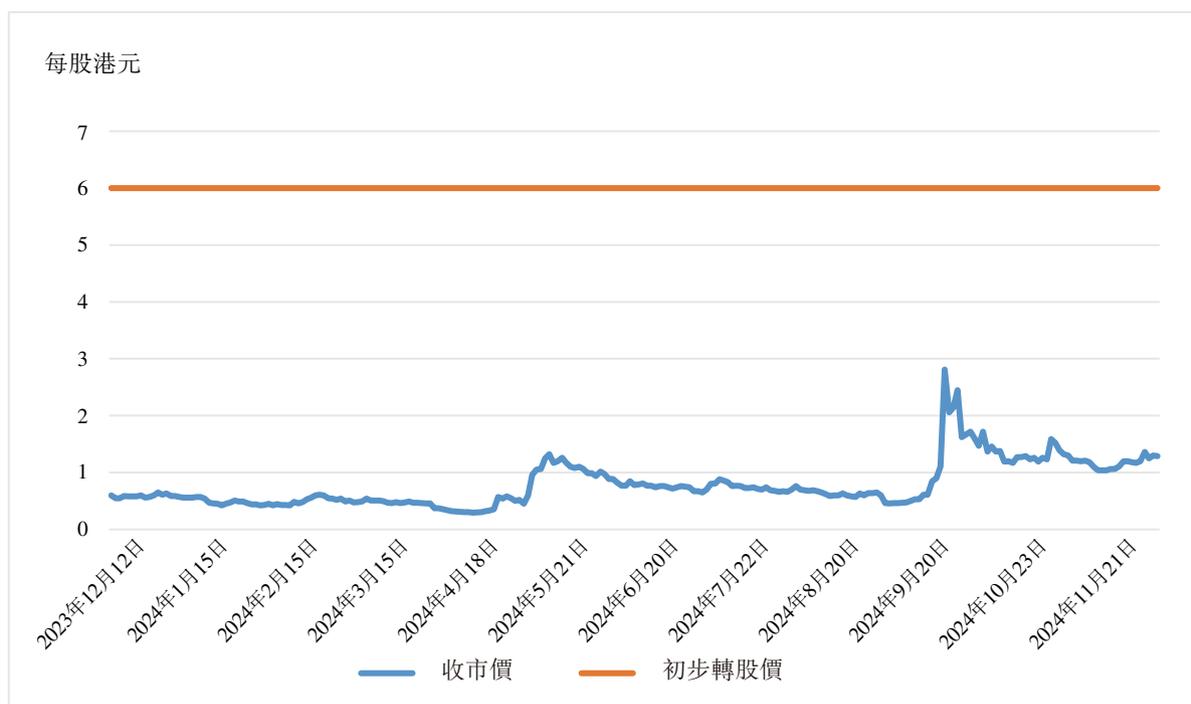
每股強制可換股債券轉換股份的轉股價為6.00港元。轉股價較：

- (a) 股份於該公告日期的收市價1.19港元溢價約404.2%；
- (b) 股份緊接該公告日期前五個交易日的平均收市價1.28港元溢價約368.7%；
- (c) 股份於債權人支持協議(經日期為2024年7月26日的債權人支持協議修訂協議修訂)日期的收市價每股0.74港元溢價約710.8%；及
- (d) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股1.10港元溢價約445.5%。

### (b) 過往股價表現

為評估控股股東強制可換股債券轉換股份的初步轉股價6.00港元的公平性及合理性，我們已審閱股份自2023年12月12日起(即於最後交易日前約一年) (「回顧期間」) 的每日收市價。我們認為，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2024年大部分時間的資本市場評估。有關比較與初步轉股價的公平性及合理性評估相關。下圖載列股份於回顧期間在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

---

## 獨立財務顧問函件

---

如上文圖1所示，於回顧期間，股份收市價有所波動，介乎2024年4月19日的最低位每股0.295港元至2024年10月2日的最高位每股2.81港元的範圍。值得注意的是，初步轉股價（即6.00港元）遠高於回顧期間的整個股份收市價範圍，且較股份最低及最高收市價分別溢價逾1,900%及100%。

於回顧期間，除貴公司按慣例發佈的中期及／或年度業績公告、刊發中期及／或年度報告及股東週年大會通函外，其他值得關注的事件包括於2024年3月至12月九個月期間有關建議重組的公告、與債權人就建議重組條款的磋商進展及最新情況，以及2024年3月14日公佈有關出售一家項目公司的須予披露交易。

於2023年12月12日至2024年5月9日期間，股份的收市價在0.295港元至0.65港元之間徘徊。於2024年5月10日，股份收市價由上一個交易日的0.60港元躍升至0.96港元，並於截至2024年9月30日止期間繼續於0.46港元至1.32港元之間波動。於2024年10月2日，股份收市價由上一個交易日的1.11港元再次躍升至2.81港元，可能是由於就建議重組取得進展所致，當時貴公司於2024年10月2日宣佈更新及進一步修訂有關建議重組的境外債務條款書。股份的收市價隨後幾日回落至2024年10月8日的1.62港元，並於2024年10月9日至2024年12月12日期間於1.04港元至1.72港元之間成交。

據管理層告知，除上述事件外，管理層並不知悉任何導致股份收市價於回顧期間出現波動趨勢的事件。

獨立股東務請注意，初步轉股價較相關股份收市價大幅溢價的有利特點，本質上意味著範圍內債務（股東貸款構成其中一部分）本金額亦有類似大幅扣減。據管理層解釋，此項特點旨在優化貴集團的整體資本架構，使貴集團能夠實現主要重組目標的重點，即有意義及可持續的去槓桿。

鑒於上述分析，我們特別注意到以下條款：(i)初步轉股價（即6.00港元）遠高於回顧期間的股份收市價範圍；(ii)初步轉股價較回顧期間的股份最高收市價2.81港元溢價逾100%；及(iii)初步轉股價較最後實際可行日期的股份收市價1.10港元溢價445.5%。因此，誠如上文所討論，該項特點對獨立股東有利。

### (c) 可比強制可換股債券

為評估控股股東強制可換股債券主要條款(包括利率、轉股價及期限)的公平性及合理性，我們已對於聯交所主板上市的公司於2021年11月19日至最後交易日止期間(即最後交易日前三(3)年以上的期間，「**比較期間**」)刊發的通函中所公佈擬向關連人士及／或獨立第三方發行強制可轉換債券進行獨立研究。基於上述篩選標準，我們物色了6項強制可轉換債券(「**可比強制可換股債券**」)，以提供有關類似市況下強制可轉換債券主要條款的近期市場慣例的評估。我們於研究中考慮到對關連人士及獨立第三方作出的強制可轉換債券發行，原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，因此為我們評估控股股東強制可換股債券條款提供相當合宜的參考。由於我們認為比較期間提供合理及有意義的樣本數目供我們分析之用，而可比強制可換股債券整體上提供公平及具代表性的樣本，因此我們認為比較期間屬適當。

獨立股東務請注意，可比強制可換股債券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，我們亦未對該等公司的各個業務及運營進行任何深入調查。由於可比強制可換股債券可為當前市況下香港類似交易的主要條款提供一般性參考，我們認為就我們所深知及所能，於比較期間的可比強制可換股債券清單在評估控股股東強制可換股債券主要條款的公平性及合理性方面屬詳盡、公平及具代表性。

獨立財務顧問函件

表3：可比強制可換股債券的分析

通函日期	股份代號	公司名稱	向關連人士發行	本金額 (概約)	期限 (年)	年利率 (%)	於公告日期 或信貸/重組 支持協議 日期或 經修訂信貸/ 重組支持 協議日期 之前最後 交易日(包括 該日)的 收市價 (%)	溢價/(折讓) 較以下價格 於截至公告 日期或信貸/ 重組支持協 議日期或 經修訂信貸/ 重組支持 協議日期之 前最後交易 日(包括該日) 的平均收市價 (%)	強制 債券 有東 股對 現 有 公 司 轉 換 可 獲 轉 換 的 公 眾 持 有 人 的 攤 薄 影 響 (%) <sup>附註2</sup>
2024年11月29日	1638	佳兆業集團控股 有限公司	否	300,000,000 美元		0.00	4,103.54	4,202.54	25.14
		-A檔	否	400,000,000 美元		0.00	4,103.54	4,202.54	
		-B檔	否	500,000,000 美元		0.00	4,103.54	4,202.54	
		-C檔	否	800,000,000 美元		0.00	3,484.07	3,568.48	
		-D檔	否	800,000,000 美元		0.00	3,484.07	3,568.48	
		-E檔	否	1,000,000,000 美元	不適用 <sup>(附註3)</sup>	0.00	3,484.07	3,568.48	
		-F檔	否	1,000,000,000 美元		0.00	3,484.07	3,568.48	
		-G檔	否	1,000,000,000 美元		0.00	3,484.07	3,568.48	
		-H檔	否	2,092,219,129 美元		0.00	3,484.07	3,568.48	
2024年11月5日	1238	寶龍地產控股 有限公司	否	最高 558,166,990 美元	4.00	0.00	378.57	388.34	6.75

## 獨立財務顧問函件

通函日期	股份代號	公司名稱	向關連人士發行	本金額 (概約)	期限 (年)	年利率 (%)	於公告日期 或信貸/重組 支持協議/修訂 重組支持協議日期 或最後交易日(包括該日)之前 五(5)個交易日的 收市價 (%)	溢價/(折讓) 於截至公告日期 或信貸/重組支持 協議/修訂重組支持 協議日期或最後 交易日(包括該日)的 平均收市價 (%)	強制 債券 可轉換 對現有 公眾股 東(不 包括強 制可換 股債券 的持有 人)的 攤薄影 響 (%) <sup>附註2</sup>
2024年11月1日	3377	遠洋集團控股 有限公司		4,018,000,000 美元					18.77
		-A組	否	833,000,000 美元	2.00	0.00	289.33	292.47	
		-B組	向關連人士及 非關連人士	1,450,000,000 美元	2.00	0.00	1,412.00	1,424.19	
		-C組	向關連人士及 非關連人士	1,175,000,000 美元	2.00	0.00	4,438.67	4,475.27	
		-D組	否	561,000,000 美元	2.00	0.00	2,870.67	2,894.62	

## 獨立財務顧問函件

通函日期	股份代號	公司名稱	向關連人士發行	本金額 (概約)	期限 (年)	年利率 (%)	於公告日期或信貸支持日期或經修訂信貸重組支持日期或經修訂信貸重組支持日期之前最後交易日(包括該日)的 收市價 (%)	溢價/(折讓) 於截至公告日期或信貸重組支持日期或經修訂信貸重組支持日期或經修訂信貸重組支持日期之前最後交易日(包括該日)的 平均收市價 (%)	強制可轉換債券對現有公眾股東(不包括強制可轉換債券的持有人)的攤薄影響 (%) <sup>附註2</sup>
2023年12月15日	3883	中國奧園集團股份有限公司	否	143,000,000美元	5.00	0.00	(44.07)	(42.61)	18.13
2023年6月13日	1918	融創中國控股有限公司 — 強制可轉換債券 — 控股股東債券	否	2,200,000,000美元	5.00	0.00	(12.66)	(14.89)	29.44
		— 控股股東債券	是	450,000,000美元	5.00	0.00	(12.66)	(14.89)	

## 獨立財務顧問函件

通函日期	股份代號	公司名稱	向關連人士發行	本金額 (概約)	期限 (年)	年利率 (%)	於公告日期 或信貸/重組 支持協議/修訂 信貸/重組支持 協議日期/最後 交易日(包括該 日)之前最後 五(5)個交易 日的收市價 (%)	溢價/(折讓) 於截至公告 日期或信貸/ 重組支持協 議日期或修 訂信貸/重組 支持協議日期 之前最後交 易日(包括該 日)的收市價 平均收市價 (%)	強 制 可 轉 換 對 現 有 公 眾 股 東 (不 包 括 強 制 可 換 股 債 券 的 持 有 人) 的 攤 薄 影 響 (%) <sup>附註2</sup>
2022年7月8日	1592	基石控股 有限公司	否	最高 200,000,000 港元	1.00 (或以內)	2.00	(10.91)	(10.08)	8.85
				最高 最低 平均	5.00 1.00 3.11	2.00 0.00 0.12	4,438.67 (44.07)	4,475.27 (42.61)	29.44 6.75 17.85
	813	貴公司 — 控股股東強 制可換股債券 — 強制可換股 債券	是	397,758,525 美元	1.00	0.00	710.81	704.29	(4.35) <sup>附註4</sup>
			否	12,662,513,247 美元	1.00	0.00	710.81	704.29	(29.43) <sup>附註5</sup>
									(29.60) <sup>附註6</sup>

控股股東強制可換股債券及  
強制可換股債券悉數轉換的攤薄影響

資料來源：聯交所網站

## 獨立財務顧問函件

附註：

1. 各可比強制可換股債券的轉股價摘錄自各公司通函中有關對其股權架構影響的部分所載的各轉股價。
2. 為了就控股股東強制可換股債券及／或強制可換股債券轉換所造成的攤薄影響提供有意義的參考，轉換各可比強制可換股債券的攤薄影響根據(i)僅轉換各可比強制可換股債券的假設，而未經計及其他證券對股權架構造成的影響；及(ii)各公司通函中有關對其股權架構影響的部分所載有關各可比強制可換股債券的所有其他適用假設而計算。為作說明用途，攤薄影響百分比分別按各通函披露的公眾股東於最後實際可行日期的持股百分比，減去假設僅可比強制可換股債券獲悉數轉換情況下公眾股東(不包括可比強制可換股債券獲轉換後被納入為公眾股東的各強制可換股債券持有人)的持股百分比計算得出。
3. 由於佳兆業集團控股有限公司的強制可換股債券發行日期(即重組生效日期)尚未公佈，因此佳兆業集團控股有限公司的強制可換股債券的到期條款並無於其日期為2024年11月29日的通函中披露。
4. 控股股東強制可換股債券轉換的攤薄影響根據(i)自最後實際可行日期起至控股股東強制可換股債券獲悉數轉換為止，已發行股本概無其他變動；及(ii)僅控股股東強制可換股債券獲悉數轉換及概無強制可換股債券獲轉換的假設而計算，僅作說明用途。
5. 強制可換股債券轉換的攤薄影響根據(i)自最後實際可行日期起至強制可換股債券獲悉數轉換為止，已發行股本概無其他變動；(ii)於強制可換股債券悉數轉換後，範圍內債務或範圍外債務概無任何單一債權人將持有貴公司已發行股本的10%或以上；(iii)所有計劃債權人已選擇強制可換股債券作為唯一的重組代價；(iv)計劃債權人及若干範圍外債務持有人將獲發行的強制可換股債券總額為12,662,513,247美元；及(v)悉數轉換強制可換股債券的最高本金額且概無轉換控股股東強制可換股債券的假設而計算，僅作說明用途。
6. 控股股東強制可換股債券及強制可換股債券悉數轉換的攤薄影響根據(i)自最後實際可行日期起至控股股東強制可換股債券及強制可換股債券獲悉數轉換為止，已發行股本概無其他變動；(ii)於強制可換股債券悉數轉換後，範圍內債務或範圍外債務概無任何單一債權人將持有貴公司已發行股本的10%或以上；(iii)所有計劃債權人已選擇強制可換股債券作為唯一的重組代價；(iv)計劃債權人及若干範圍外債務持有人將獲發行的強制可換股債券總額為12,662,513,247美元；及(v)控股股東強制可換股債券及強制可換股債券的最高本金額均獲悉數轉換的假設而計算，僅作說明用途。

### 利率

如上表所示，我們注意到可比強制可換股債券的年利率介乎零至2.00%，平均年利率約為0.12%。由於控股股東強制可換股債券不計任何利息(即零息)，我們認為此零利率特點符合貴公司及股東的整體利益。

### 期限

可比強制可換股債券的期限介乎1.00年(或以內)至5.00年，平均期限約為3.11年。控股股東強制可換股債券的期限為自控股股東強制可換股債券原發行日期起計一(1)年，控股股東強制可換股債券的未償還本金額於到期時強制轉換為新股份，處於可比強制可換股債券期限範圍內，但低於有關平均期限。鑒於控股股東強制可換股債券的期限與強制可換股債券的期限一致，且發行控股股東強制可換股債券表明控股股東對建議重組的大力支

---

## 獨立財務顧問函件

---

持，我們認為控股股東強制可換股債券的期限屬公正、公平及合理。獨立股東亦務請注意，儘管控股股東強制可換股債券的期限為1年，但每季至少有25%將根據其強制轉換特點轉換為新股份。我們認為該期限對獨立股東有利，原因為儘早轉換控股股東強制可換股債券有助貴集團加速去槓桿。

### 轉股價

如上表所載，我們注意到轉股價較(i)有關各可比強制可換股債券公告日期或信貸／重組支持協議日期或經修訂信貸／重組支持協議日期／之前最後交易日的收市價介乎溢價約4,438.67%至折讓約44.07%，平均溢價約2,296.47%；及(ii)有關各可比強制可換股債券公告日期或信貸／重組支持協議日期或經修訂信貸／重組支持協議日期／之前最後五(5)個交易日的平均收市價介乎溢價約4,475.27%至折讓約42.61%，平均溢價約2,343.63%。由於初步轉股價較：(a)股份於債權人支持協議修訂協議日期的收市價每股0.74港元溢價約710.81%；及(b)股份截至債權人支持協議修訂協議日期(包括該日)止最後五(5)個連續交易日的每股平均收市價溢價約704.29%，故有關初步轉股價所代表的溢價處於可比強制可換股債券的相關範圍內及低於該等債券的平均溢價。鑒於控股股東強制可換股債券的初步轉股價與強制可換股債券相同，而初步轉股價所代表的溢價亦處於可比強制可換股債券的相關範圍內，我們認為轉股價屬公正。

### 攤薄影響

我們注意到可比強制可換股債券對現有公眾股東(不包括被視為公眾人士的強制可轉換債券持有人)的攤薄影響介乎約6.75%至約29.44%，平均攤薄影響約為17.85%。誠如下文「7.對其他股東股權可能造成的攤薄影響」一節所述，假設(i)按轉股價每股股份6.00港元悉數轉換強制可換股債券(假設貴公司將發行本金總額為12,662,513,247美元的強制可換股債券)；及(ii)按相同轉股價每股股份6.00港元悉數轉換控股股東強制可換股債券，其他股東的股權將被攤薄約29.60%，高於可比強制可換股債券的範圍及平均值。然而，獨立股東務請注意，該大幅攤薄不會單單由控股股東強制可換股債券造成，事實上，控股股東強制可換股債券的本金額397,758,525美元僅佔強制可換股債券及控股股東強制可換股債券本金總額合共13,060,271,772美元的小部分(即約3.05%)。大部分攤薄將由悉數轉換強制可換股債券造成，而所有可比強制可換股債券的本金額遠低於強制可換股債券的本金額。鑒於(i)轉股價較股份於債權人支持協議修訂協議日期的收市價每股0.74港元溢價約710.81%；(ii)

---

## 獨立財務顧問函件

---

控股股東強制可換股債券的單獨攤薄影響將約為4.35%（假設控股股東強制可換股債券獲悉數轉換及概無強制可換股債券獲轉換），低於可比強制可換股債券的最低攤薄影響，我們認為控股股東強制可換股債券的攤薄影響屬公正。

我們亦注意到，(i)強制可換股債券的最高本金額悉數轉換的攤薄影響（即約29.43%）基於所有計劃債權人已選擇強制可換股債券作為唯一的重組代價的假設得出；(ii)參考董事會函件，貴公司認為，假設短期工具將獲悉數認購，所有或部分長期工具將獲認購及概無範圍外債務持有人會收到強制可換股債券，作為建議重組的一部分而將予發行的強制可換股債券金額可能介乎低端可能情況與高端可能情況之間。倘出現該情況，將轉換為強制可換股債券轉換股份的強制可換股債券的實際本金額將少於最高本金額（即12,662,513,247美元），因此強制可換股債券轉換所造成的攤薄影響將肯定少於29.43%；及(iii)強制可換股債券的期限僅為一年，且強制可換股債券將於原發行日期後每3個月強制等額分期轉換為強制可換股債券轉換股份。這可使貴公司於短期內實現去槓桿，保持相對可持續及更穩健的資本架構，從而使獨立股東受益。有鑒於此，我們認為強制可換股債券轉換的攤薄影響屬可接受。

### (d) 可比票據

為評估控股股東票據主要條款（包括利率及期限）的公平性及合理性，我們已對於聯交所主板上市的公司初步公佈的近期擬向關連人士及／或獨立第三方發行長期／中期票據進行獨立研究。我們於研究中考慮到對關連人士及獨立第三方作出期限超過一年的長期／中期票據發行，原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，因此為我們評估控股股東票據條款提供針對性參考。根據上述篩選標準，我們物色了於2024年9月1日起（即最後交易日前約三（3）個月，「可比票據比較期間」）公佈有關長期／中期票據的合共18項可比發行（「可比票據」），以提供有關類似市況下長期／中期票據主要條款的近期市場慣例的一般性參考。由於我們認為可比票據比較期間提供合理及有意義的樣本數目供我們分析之用，而可比票據整體上提供公平及具代表性的樣本，因此我們認為可比票據比較期間屬適當。

獨立股東務請注意，可比票據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，我們亦未對該等公司的各個業務及運營進行任何深入調查。由於可比票據可為當前市況下香港類似交易的主要條款提供一般性參考，我們認為就我們所深知及所能，比較期間的可比票據清單在評估控股股東票據主要條款的公平性及合理性方面屬詳盡、公平及具代表性。

## 獨立財務顧問函件

**表4：可比票據的分析**

公告日期	股份代號	公司名稱	向關連人士發行	本金額	期限(年)	利率(每年)
2024年12月11日	1052	越秀交通基建有限公司	否	人民幣600,000,000元	2.00	1.93%
2024年11月29日	149	中國農產品交易有限公司	否	41,000,000港元	12.00	4.10%
2024年11月28日	9988	阿里巴巴集團控股有限公司	否			
		–2030年到期票據		1,000,000,000美元	6.00	4.875%
		–2035年到期票據		1,150,000,000美元	11.00	5.250%
		–2054年到期票據		500,000,000美元	30.00	5.625%
2024年11月28日	9988	阿里巴巴集團控股有限公司	否			
		–2028年到期票據		人民幣8,400,000,000元	4.00	2.65%
		–2029年到期票據		人民幣5,000,000,000元	5.00	2.80%
		–2034年到期票據		人民幣2,500,000,000元	10.00	3.10%
		–2044年到期票據		人民幣1,100,000,000元	20.00	3.50%
2024年11月6日	207	大悅城地產有限公司	否	人民幣1,400,000,000元	3.00	3.20%
2024年10月29日	3377	遠洋集團控股有限公司	是	2,200,000,000美元	4.00	3.00%
2024年10月28日	1398	中國工商銀行股份有限公司	否	人民幣40,000,000,000元	10.00	2.37%
2024年10月24日	152	深圳國際控股有限公司	否	人民幣4,000,000,000元	3.00	2.21%
2024年10月12日	2666	通用環球醫療集團有限公司	否	人民幣1,000,000,000元	3.00	2.50%
2024年9月26日	257	中國光大環境(集團)有限公司	否	人民幣1,500,000,000元	5.00	2.23%
2024年9月25日	1848	中國飛機租賃集團控股有限公司	否	人民幣1,000,000,000元	2.00	2.70%
2024年9月25日	3690	美团	否	1,200,000,000美元	4.00	4.50%
2024年9月25日	3690	美团	否	1,300,000,000美元	5.00	4.625%
2024年9月19日	1816	中國廣核電力股份有限公司	否	人民幣2,400,000,000元	3.00	1.99%
2024年9月18日	914	安徽海螺水泥股份有限公司	否	人民幣3,500,000,000元	5.00	2.12%
2024年9月18日	914	安徽海螺水泥股份有限公司	否	人民幣3,500,000,000元	5.00	2.10%
2024年9月15日	1186	中國鐵建股份有限公司	否	人民幣3,500,000,000元	3.00	2.60%
2024年9月13日	3899	中集安瑞科控股有限公司	否	人民幣1,500,000,000元	5.00	2.37%
		<b>最高</b>			30.0	5.625%
		<b>最低</b>			2.00	1.93%
		<b>平均</b>			6.96	3.15%
		<b>控股股東票據</b>	是	600,000,000美元	9.5	2.00%

資料來源：聯交所網站

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 利率

如上表所示，我們注意到可比票據的年利率介乎1.93%至5.625%，平均年利率約為3.15%。由於控股股東票據的利率為2.0%，處於可比票據的利率範圍內及低於可比票據的平均利率，且因僅以實物形式支付而預期貴集團並無現金流出，我們認為其屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。

### 期限

可比票據的期限介乎2.00年至30.00年，平均期限約為6.96年。控股股東票據的到期日為重組生效日期起9.50年，處於有關範圍內，並長於可比票據的平均期限。此外，值得注意的是，控股股東票據的期限為9.50年，略長於將向獨立第三方計劃債權人發行的長期工具的期限(僅為8.5年)。鑒於控股股東票據的期限相對較長，表明控股股東支持建議重組，我們認為控股股東票據的期限屬公正、公平及合理。

### (e) 重組票據

鑒於上述可比票據發行的分析屬一般性質，與擬就建議重組發行的控股股東票據不同，我們進一步審查作為債務重組計劃一部分而發行的長期／中期票據。基於上述篩選標準，我們物色了有關作為債務重組計劃一部分的長期／中期票據的合共5項可比發行(「**可比重組票據**」)。

## 獨立財務顧問函件

表5：可比重組票據的分析

通函日期	股份代號	公司名稱	向關連人士發行	本金額	期限 (年)	利率 (每年)
2024年11月29日	1638	佳兆業集團控股有限公司	否		未披露	
		-A檔		400,000,000美元		5.00%或5.50%或6.00%或6.50% <sup>附註</sup>
		-B檔		600,000,000美元		5.25%或6.25% <sup>附註</sup>
		-C檔		1,000,000,000美元		5.50%或6.50% <sup>附註</sup>
		-D檔		1,200,000,000美元		5.75%或6.75% <sup>附註</sup>
		-E檔		1,800,000,000美元		6.00%或7.00% <sup>附註</sup>
		-F檔		取決於分配		6.25%或7.25% <sup>附註</sup>
2024年11月5日	1238	寶龍地產控股有限公司	否			
		-新中期票據		視乎選擇而定	5.00	2.75-3.50%
		-新中期票據		最高	7.50	2.0-2.75%
				238,558,389美元		
2024年11月1日	3377	遠洋集團控股有限公司	是	最高 2,200,000,000美元	3.00-8.00	3.00%
2023年12月15日	3883	中國奧園集團股份有限公司				
		-奧園新票據	否	500,000,000美元	8.00	5.50%
		-奧園永續債	否	1,600,000,000美元	永續	零利率至9% 第22年 及往後： 9%每年 遞增3.00%
		-Add Hero票據(A批)	否	650,000,000美元	150,000,000 美元：3.00 200,000,000 美元：5.00 300,000,000 美元：6.00	7.50%
		-Add Hero票據(B批)	否	500,000,000美元	7.00	8.00%
		-Add Hero票據(C批)	否	650,000,000美元	8.00	8.80%

## 獨立財務顧問函件

通函日期	股份代號	公司名稱	向關連人士發行	本金額	期限 (年)	利率 (每年)
2023年6月13日	1918	融創中國控股有限公司	否			
		-A檔		500,000,000美元	2.00	5.00%
		-B檔		500,000,000美元	3.00	5.25%
		-C檔		1,000,000,000美元	4.00	5.50%
		-D檔		1,500,000,000美元	5.00	5.75%
		-E檔		1,500,000,000美元	6.00	6.00%
		-F檔		1,000,000,000美元	7.00	6.25%
		-G檔		最多	8.00	6.50%
		-H檔		1,000,000,000美元 取決於選擇	9.00	6.50%
		<b>最高</b>			永續	9.00%或以上
		<b>最低</b>			2.00	零利率
		<b>控股股東票據</b>	是	600,000,000 美元	9.50	2.00%

資料來源：聯交所網站

附註：佳兆業集團控股有限公司票據的利率因以下因素而異：(i)該付息期的所有利息是否以現金支付，或該付息期的任何部分利息是否以實物支付；及／或(ii)原定到期日是否延長(如適用)。

### 利率

如上表所示，我們注意到可比重組票據的年利率介乎零至9.00%或以上。由於(i)控股股東票據的利率為2.0%，處於可比重組票據的利率範圍；及(ii)控股股東票據的利息將僅以實物支付，我們認為此屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。

### 期限

可比重組票據的期限介乎2.00年至永久。控股股東票據的期限為自重組生效日期起9.50年，處於可比重組票據的期限範圍內。亦應注意，控股股東票據的期限為9.50年，略長於獨立第三方計劃債權人將獲發行長期票據的8.5年期限。鑒於控股股東票據的期限較長期票據為長，並表明控股股東對建議重組的大力支持，我們認為控股股東票據的期限屬公正、公平及合理。

### 7. 對其他股東股權可能造成的攤薄影響

誠如董事會函件「7.對本公司股權架構的影響」一節所載的股權表所示，假設(i)按初步轉股價每股股份6.00港元悉數轉換控股股東強制可換股債券；及(ii)按轉股價每股股份6.00港元悉數轉換強制可換股債券(假設貴公司將發行本金總額為12,662,513,247美元的強制可換股債券)，於最後實際可行日期其他股東(即按上市規則第8.24條所界定的公眾人士)的股權將被攤薄約29.60%。就此而言，考慮到(i)發行控股股東強制可換股債券的理由及其對協助貴集團實現主要重組目標的作用；(ii)轉股價較股份於債權人支持協議修訂協議日期收市價每股0.74港元溢價約710.81%；(iii)在債權人採取強制執行行動的情況下與貴公司債權人達成解決方案的同時保全股東價值；及(iv)如上文分析所示，控股股東強制可換股債券的條款屬公平合理，因此我們認為對其他股東股權的有關攤薄水平影響屬可接受。

### 意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，特別是：

- (i) 上文「就建議重組可能進行交易的理由及裨益」一節所討論建議重組的理由，尤其是達成主要重組目標的迫切需要；
- (ii) 以發行及轉換控股股東強制可換股票據的方式將股東貸款部分資本化，使貴集團能夠減少大量現金流出，讓貴公司得以保留營運資金，從而獲得足夠的財務靈活性及足夠的運行資金，以穩定業務及保障所有持份者的權利及權益；
- (iii) 控股股東強制可換股債券的條款與計劃債權人將獲發行的強制可換股債券的條款相同；
- (iv) 初步轉股價較回顧期間的股份收市價為高；
- (v) 初步轉股價的溢價處於可比強制可換股債券範圍內；
- (vi) 控股股東強制可換股債券的利率及期限均處於可比強制可換股債券的範圍內；
- (vii) 其他股東的股權因轉換控股股東強制可換股債券可能受到的攤薄影響屬可接受；
- (viii) 控股股東票據的利率低於可比票據的平均利率，並處於可比重組票據的範圍內；及

---

## 獨立財務顧問函件

---

(ix) 控股股東票據的期限為9.50年，略長於獨立第三方計劃債權人將獲發行的長期工具的期限，並處於可比重組票據的範圍內，

我們認為，儘管建議發行控股股東票據及控股股東強制可換股債券(包括授出發行控股股東強制可換股債券轉換股份的特別授權)並非於貴集團日常及一般業務過程中進行，但控股股東票據及控股股東強制可換股債券(包括授出發行控股股東強制可換股債券轉換股份的特別授權)的條款按一般商業條款訂立，根據當前市況就獨立股東而言屬公平合理，且符合貴公司及股東的整體利益。因此，我們建議獨立董事委員會推薦(而我們本身亦推薦)獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准建議發行控股股東票據及控股股東強制可換股債券(包括授出發行控股股東強制可換股債券轉換股份的特別授權)的相關決議案。

此 致

世茂集團控股有限公司  
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  
董事總經理  
高貴艷  
謹啟

2024年12月30日

高貴艷女士為創富融資的董事總經理，並為根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌負責人員。高女士於亞洲企業融資方面擁有逾20年經驗，曾參與及完成多項財務顧問及獨立財務顧問交易。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，各董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 股本、強制可換股債券及控股股東強制可換股債券

### (a) 股本

假設自最後實際可行日期起本公司的法定及已發行股本並無變動，本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨本公司法定股本增加後(且(A)強制可換股債券按每股股份6.00港元的轉股價悉數轉換(假設本公司將發行本金總額為12,662,513,247美元的強制可換股債券)，及(B)控股股東強制可換股債券按每股股份6.00港元的相同轉股價悉數轉換(在各情況下均按1.00美元兌7.82港元的協定匯率計算))的法定及已發行股本如下：

#### (i) 於最後實際可行日期

法定股本：	港元
<u>5,000,000,000</u> 股每股面值0.1港元的股份	<u>500,000,000.0</u>
已發行及繳足或入賬列作繳足：	
<u>3,797,831,888</u> 股每股面值0.1港元的股份	<u>379,783,188.8</u>

- (ii) 緊隨本公司法定股本增加後，且(A)強制可換股債券按每股股份6.00港元的轉股價悉數轉換(假設本公司將發行本金總額為12,662,513,247美元的強制可換股債券)，及(B)控股股東強制可換股債券按每股股份6.00港元的相同轉股價悉數轉換(在各情況下均按1.00美元兌7.82港元的協定匯率計算)

法定股本： 港元

	<u>25,000,000,000</u> 股每股面值0.1港元的股份	<u>2,500,000,000.0</u>
--	-------------------------------------	------------------------

已發行及繳足或入賬列作繳足：

	<u>3,797,831,888</u> 股每股面值0.1港元的股份	<u>379,783,188.8</u>
--	------------------------------------	----------------------

	16,503,475,598 (即強制可換股 債券悉數轉換 後將予發行的 強制可換股債 券轉換股份的 最高數目) 股每股面值0.1港元的股份	<u>1,650,347,559.8</u>
--	--	------------------------

	518,411,944 (即控股股東 強制可換股債 券悉數轉換後 將予發行的 控股股東強制 可換股債券 轉換股份的 最高數目) 股每股面值0.1港元的股份	<u>51,841,194.4</u>
--	---	---------------------

	<u>20,819,719,430</u> 股每股面值0.1港元的股份	<u>2,081,971,943.0</u>
--	-------------------------------------	------------------------

所有已發行股份彼此之間在所有方面享有同等地位，包括股息權及本公司股東大會投票權。

轉換後將予發行的每股強制可換股債券轉換股份及控股股東強制可換股債券轉換股份彼此之間及與配發及發行強制可換股債券轉換股份及控股股東強制可換股債券轉換股份(視情況而定)之日已發行的所有股份，均於各方面享有同地位，尤其是投票權以及享有配發及發行強制可換股債券轉換股份及控股股東強制可換股債券轉換股份之日或之後所作出或宣派的任何股息或分派的權利。每股強制可換股債券轉換股份及控股股東強制可換股債券轉換股份將在聯交所上市及買賣。

於最後實際可行日期，除本通函所詳述的建議發行強制可換股債券及建議發行控股股東強制可換股債券外，本公司並無庫存股份或尚未轉換的已發行可轉換證券、期權或認股權證或賦予任何認購、轉換或交換為股份的權利的類似權利或任何協議或安排。

### 3. 董事權益披露

於最後實際可行日期，董事或本公司高級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)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文彼被認為或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條文所述登記冊的權益及淡倉，或根據上市規則附錄C3所載的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### (i) 本公司股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	持有的股份數目	佔已發行股本 概約百分比
許世壇	實益擁有人	3,682,198 <sup>(1)</sup>	0.097%
謝琨	實益擁有人	332,804 <sup>(2)</sup>	0.009%
邵亮	實益擁有人	61,388 <sup>(3)</sup>	0.002%

附註：

1. 所披露的權益包括於根據本公司2011股份獎勵計劃授予的119,493股股份中被視為擁有的權益。
2. 所披露的權益包括於根據本公司2011股份獎勵計劃授予的256,504股股份中被視為擁有的權益。
3. 所披露的權益包括於根據本公司2011股份獎勵計劃授予的61,388股股份中被視為擁有的權益。

## (ii) 相聯法團股份的好倉—世茂服務控股有限公司

董事姓名	身份／權益性質	持有的股份數目	佔已發行股本 概約百分比
許世壇	實益擁有人	57,129	0.002%
謝琨	實益擁有人	95,215	0.004%
邵亮	實益擁有人	35,016	0.001%
趙軍	實益擁有人	37,945	0.002%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司高級行政人員於或被視為於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文彼被認為或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條文所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則附錄C3所載的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 4. 主要股東權益披露

於最後實際可行日期，以下人士於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的權益及淡倉，或主要股東於股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的主要股東登記冊的權益及淡倉如下：

## 本公司股份的好倉

股東姓名／名稱	身份／權益性質	普通股數目	持股 概約百分比
許榮茂	受控法團權益	2,422,840,586	63.80%
Gemfair Investments Limited	實益擁有人	2,045,746,316	53.87%
海外投資集團國際 有限公司	投票安排 <sup>(1)</sup>	2,045,746,316	53.87%
世盈財經有限公司	實益擁有人	377,094,270	9.93%

附註：

- 所披露的權益指許榮茂先生或其緊密聯繫人仍(直接或間接)持有不少於本公司30%權益的情況下，根據Gemfair Investments Limited與海外投資集團國際有限公司於2006年6月12日簽訂的契據而代表Gemfair Investments Limited所持股份於本公司股東大會上投票的權利。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他人士(本公司董事及高級行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，亦無任何其他主要股東於股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的權益或淡倉。

## 5. 服務合約

概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何本集團不可在一年內於毋須作出賠償(法定賠償除外)的情況下將其終止的服務合約。

## 6. 董事與主要股東的僱傭關係

於最後實際可行日期，許世壇先生及許薇薇小姐為海外投資集團國際有限公司的董事以及許薇薇小姐為Gemfair Investments Limited的董事。除上文所述者外，概無董事為任何公司的董事或僱員，而該公司在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。

## 7. 董事的其他權益

- (a) 於最後實際可行日期，概無董事直接或間接於本集團任何成員公司自2023年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表的結算日期)起直至最後實際可行日期止所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何權益。
- (b) 於最後實際可行日期，概無董事直接或間接於本集團任何成員公司所訂立於本通函日期存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

## 8. 競爭權益

於最後實際可行日期，除董事獲委任為董事以代表本公司及／或本集團權益的業務外，董事及彼等各自的緊密聯繫人概無於任何直接或間接與本集團構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。

## 9. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認自2023年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表的結算日期)以來本集團的財務或貿易狀況並無重大不利變動。

## 10. 專家及同意書

以下為本通函載有其建議或意見的專家的資格：

名稱	資格
創富融資	從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

創富融資已就刊發本通函發出同意書，表示同意按現有形式及內容載入其函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，創富融資：

- (a) 並無擁有本集團任何成員公司的任何股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)；及
- (b) 並無於本集團任何成員公司自2023年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表的結算日期)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 股東特別大會通告



# 世茂集團

SHIMAO GROUP HOLDINGS LIMITED

世茂集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：813)

## 股東特別大會通告

茲通告世茂集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於2025年1月15日(星期三)上午11時30分假座香港灣仔港灣道4號灣景國際2樓宴會廳1-2號廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案作為本公司普通決議案。

### 普通決議案

#### 1. 「動議

- (a) 無條件批准及確認建議發行可轉換為本公司普通股的本公司零息強制可換股債券(「**強制可換股債券**」)作為本公司境外債務重組的代價，有關詳情載於本公司日期為2024年12月30日的通函(「**通函**」)；
- (b) 授權本公司董事並向彼等授出特別授權，以行使本公司的權力配發、發行及處理於強制可換股債券轉換後可能發行的任何本公司新股份；及
- (c) 授權本公司任何一名董事作出其可能酌情認為就實施建議發行強制可換股債券及其項下擬進行的交易或使其生效或就此而言屬必要、適當、適宜及權宜的一切有關行為及事宜，並簽署、追認或簽立一切有關文件，以及採取一切有關步驟或行動。」

---

## 股東特別大會通告

---

### 2. 「動議

- (a) 無條件批准及確認建議向許榮茂先生(「**控股股東**」)或控股股東指定的實體發行本金額為6億美元的9.5年期2.0%的長期票據(「**控股股東票據**」)，以抵銷控股股東向本公司及／或其附屬公司提供的等值金額貸款，有關詳情載於通函；及
- (b) 授權本公司任何一名董事作出其可能酌情認為就實施建議發行控股股東票據及其項下擬進行的交易或使其生效或就此而言屬必要、適當、適宜及權宜的一切有關行為及事宜，並簽署、追認或簽立一切有關文件，以及採取一切有關步驟或行動。」

### 3. 「動議

- (a) 無條件批准及確認建議向控股股東或控股股東指定的實體發行可轉換為本公司普通股的本公司零息強制可換股債券(「**控股股東強制可換股債券**」)，以抵銷控股股東向本公司及／或其附屬公司提供的等值金額貸款，有關詳情載於通函；
- (b) 授權本公司董事並向彼等授出特別授權，以行使本公司的權力配發、發行及處理於控股股東強制可換股債券轉換後可能發行的任何本公司新股份；及
- (c) 授權本公司任何一名董事作出其可能酌情認為就實施建議發行控股股東強制可換股債券及其項下擬進行的交易或使其生效或就此而言屬必要、適當、適宜及權宜的一切有關行為及事宜，並簽署、追認或簽立一切有關文件，以及採取一切有關步驟或行動。」

## 股東特別大會通告

### 4. 「動議

- (a) 透過增設額外20,000,000,000股未發行股份，將本公司法定股本由500,000,000港元(分為5,000,000,000股每股面值0.1港元的股份(「股份」))增加至2,500,000,000港元(分為25,000,000,000股股份)，該等股份將於所有方面享有同等地位；及
- (b) 授權本公司任何一名董事作出其可能酌情認為就實施建議增加本公司法定股本及其項下擬進行的交易或使其生效或就此而言可能屬必要、適當、適宜及權宜的一切有關行為及事宜，並簽署、追認或簽立一切有關文件，以及採取一切有關步驟及行動。」

代表董事會  
世茂集團控股有限公司  
主席及總裁  
許世壇

香港，2024年12月30日

#### 附註：

1. 任何有權出席股東特別大會並於會上投票的股東，均有權委任另一人士作為代表，代其出席大會並投票。股東如持有本公司兩股股份或以上，可委任一位或多位代表代其出席並投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 隨函附奉大會適用的代表委任表格。
3. 代表委任表格必須由閣下或閣下的正式書面授權人簽署，或如股東為法團，則表格須蓋上其印章或由主管人員、授權人或其他獲正式授權的人士簽署。
4. 代表委任表格連同已簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經簽署證明的該等授權書或授權文件副本，須不遲於股東特別大會或任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時送達本公司的香港股份過戶及登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，否則代表委任表格將不會視為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會(視情況而定)並於會上投票。
5. 倘為任何股份的聯名登記持有人，任何一名該等人士均可親身或委派代表於任何大會就有關股份投票，猶如該名持有人為唯一有權投票者；但如超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅接納就有關股份於股東名冊中排名首位的其中一名有關出席人士作出的投票，其他聯名持有人的投票概不受理。
6. 為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東身份，本公司將自2025年1月10日(星期五)至2025年1月15日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行本公司股份過戶登記。為合資格出席股東特別大會並於會上投票，未登記本公司股份持有人務請確保所有正式填妥的過戶表格連同有關股票，須不遲於2025年1月9日(星期四)下午4時30分送交本公司的股份過戶及登記香港分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

於本通告日期，董事會包括三位執行董事許世壇先生(主席及總裁)、謝琨先生及趙軍先生；兩位非執行董事許薇薇小姐及邵亮先生；以及三位獨立非執行董事呂紅兵先生、林清錦先生及馮子華先生。