
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下花樣年控股集團有限公司之全部股份出售或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手出售或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

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

花樣年

FANTASIA

Fantasia Holdings Group Co., Limited 花樣年控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1777)

境外債務重組

- (1) 根據特定授權發行計劃債權人股份及相關關連交易
- (2) 發行2027年到期的強制轉換債券及相關關連交易
- (3) 發行2031年到期的短期票據及相關關連交易
- (4) 發行2034年到期的長期票據及相關關連交易
- (5) 根據特定授權發行計劃費用股份及相關關連交易
- (6) 與股東貸款資本化相關的關連交易
- (7) 增加法定股本
- (8) 建議股份合併
- (9) 建議更改每手買賣單位

及

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



除定義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節內所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第14至70頁。獨立董事委員會函件載於本通函第71至72頁，當中載有其向獨立股東提供的推薦意見。獨立財務顧問函件載於本通函第73至146頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

本公司謹訂於2026年5月15日(星期五)上午10時正假座中國深圳市福田區泰然七路1號博今商務中心A座5樓博今社創想中心舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函EGM-1至EGM-5頁。閣下無論能否親身出席股東特別大會，務請在切實可行情況下盡早將隨附代表委任表格按其上印列之指示填妥交回，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小時前送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司之辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。有關代表委任表格亦於聯交所披露易網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cnfantasia.com)刊載。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)並於會上投票，於該情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。

2026年4月29日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
預期時間表.....	11
董事會函件.....	14
獨立董事委員會函件.....	71
獨立財務顧問函件.....	73
附錄一 — 一般資料.....	I-1
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，下列詞彙具備以下涵義：

「特設小組」	指	於重組支持協議日期的一組臨時現有票據持有人，其協助並投入大量時間磋商建議債務重組的條款
「特設小組工作費用函」	指	本公司與特設小組簽訂日期為2025年8月1日的工作費用函(經不時修訂)
「替代證券交易所」	指	就股份於任何時間而言，倘該等股份當時未在聯交所上市及買賣，則該等股份當時上市或報價或買賣的其他國際認可的主要證券交易所或證券市場
「該等公告」	指	本公司日期為2026年3月13日的公告，內容有關(其中包括)發行計劃債權人股份、強制轉換債券、短期票據、長期票據及計劃費用股份、貸款資本化，以及增加法定股本事宜，以及本公司日期為2026年4月24日的公告，內容有關(其中包括)股份合併及更改每手買賣單位
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港的銀行開門營業的日子(星期六、星期日及公眾假期除外)
「資本化股份」	指	根據貸款資本化將予配發及發行的4,376,483,544股新現有股份
「開曼法院」	指	開曼群島大法院
「開曼計劃」	指	本公司與計劃債權人根據開曼群島公司法(2025年修訂版)第86條訂立的安排計劃，惟須經開曼法院批准或施加任何修訂、增補或條件及/或根據其條款獲得批准

釋 義

「中央結算系統」	指	中央結算及交收系統，香港交易及結算所有限公司市場系統所用之證券結算系統
「更改每手買賣單位」	指	將股份於聯交所買賣的每手買賣單位由1,500股現有股份更改為5,000股合併股份
「控制權變動」	指	包括但不限於以下事件： (i) 本公司與另一名人士合併或併入另一名人士，或向另一名人士出售其全部或絕大部分資產； (ii) 潘軍或曾小姐（或彼等的遺產或信託或其若干聯屬人士）實益擁有少於15%的股份，或實益擁有的股份比例少於任何其他人士（包括為取得、持有、投票或出售股份而協定共同一致行動的任何一組人士）所實益擁有的股份比例； (iii) 現任董事（連同經不少於三分之二人數的現任董事批准的任何新任董事）不再構成董事會之大多數；或 (iii) 採納任何有關本公司清盤或解散的計劃；惟在各情況下均須受若干例外情況所規限
「收市價」	指	就任何交易日的股份而言，由聯交所每日報價表所公佈的價格，或由替代證券交易所當日相應報價表所公佈的價格（視情況而定）
「彩生活」	指	彩生活服務集團有限公司（股份代號：1778），一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份在聯交所主板上市

釋 義

「彩生活股份」	指	185,568,838股彩生活股份，於最後實際可行日期由本公司實益擁有
「本公司」	指	花樣年控股集團有限公司(股份代號：1777)，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「同意費股份」	指	將予配發及發行予參與債權人的173,935,261股新現有股份，該等參與債權人於提早同意費截止期限持有提早合資格參與債務並且已根據重組支持協議條款有效選擇以新現有股份形式收取提早同意費
「合併股份」	指	於股份合併生效後本公司股本中每股面值0.50港元的普通股
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「提早同意費截止期限」	指	2025年10月3日香港時間下午5時正
「提早合資格參與債務」	指	任何於提早同意費截止期限或之前，由任何參與債權人將之納入重組支持協議的任何相關參與債務
「股東特別大會」	指	本公司將於2026年5月15日(星期五)上午10時正假座中國深圳市福田区泰然七路1號博今商務中心A座5樓博今社創想中心舉行的股東特別大會或其任何續會，有關通知載於本通函第EGM-1至EGM-5頁
「現有額外債務工具」	指	具有本通函董事會函件「現有額外債務工具」一節所界定的涵義

釋 義

「現有票據持有人」	指	以本金持有現有票據並擁有經濟或實益權益的人士，通常(非技術性地)稱為「債券持有人」或「票據持有人」
「現有票據」	指	具有本通函董事會函件「現有票據」一節所界定的涵義
「現有股份」	指	於股份合併生效前本公司股本中每股面值0.1港元的普通股
「花樣年集團(中國)」	指	花樣年集團(中國)有限公司，一間根據中國法例成立的有限責任公司，於最後實際可行日期為本公司的附屬公司
「花樣年投資」	指	香港花樣年投資控股集團有限公司，一間根據香港法例註冊成立的有限責任公司，於最後實際可行日期為本公司的附屬公司
「中央結算系統一般規則」	指	規管中央結算系統使用的條款及條件(經不時修訂或修改)及(倘文義允許)包括中央結算系統運作程序規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港法院」	指	香港高等法院及任何有權審理其上訴的法院
「香港計劃」	指	本公司建議的安排計劃，經計劃債權人及香港法院批准(不論是否經修訂)，並根據其獲認可的條款實施
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司

釋 義

「中央結算系統運作程序規則」	指	香港結算不時生效的中央結算系統運作程序規則，當中載有有關中央結算系統運作及職能的慣例、程序及行政規定
「增加法定股本」	指	建議透過增設額外22,000,000,000股未發行現有股份，將本公司法定股本由800,000,000港元（分為8,000,000,000股現有股份）增加至3,000,000,000港元（分為30,000,000,000股現有股份）
「獨立董事委員會」	指	董事會委員會，由所有於股東特別大會上擬審議事項中並無擁有重大權益的獨立非執行董事組成，即梁耀祖先生及馬有恒先生
「獨立財務顧問」	指	創富融資有限公司，一家獲證券及期貨事務監察委員會發牌可從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的法人團體，其獲委任就計劃債權人股份、強制轉換債券、短期票據、長期票據及計劃費用股份的發行以及貸款資本化的關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除曾小姐、Ice Apex Limited及Fantasy Pearl International Limited以外的股東
「最後交易日」	指	2026年3月13日
「最後實際可行日期」	指	2026年4月24日，確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款資本化」	指	以發行資本化股份方式清償未償還本金總額為人民幣1,211,949,289元（相當於約1,312,945,063港元）的股東貸款

釋 義

「長期票據」	指	本公司於重組生效日期發行2034年到期的3%擔保及有抵押票據，作為計劃代價的一部分
「強制轉換債券」	指	面值為501,183,055美元（相當於約3,909,227,829港元），2027年到期的零息強制性擔保可換股債券，按初始強制轉換債券換股價每股新現有股份1.52港元兌換
「強制轉換債券換股價」	指	強制轉換債券可兌換成股份的每股強制轉換債券換股股份價格（可予調整）
「強制轉換債券換股股份」	指	根據強制轉換債券條款及條件於兌換強制轉換債券時將予配發及發行的股份
「郭先生」	指	獨立非執行董事郭少牧先生
「曾小姐」	指	控股股東及非執行董事曾寶寶小姐
「新股東貸款」	指	曾小姐將透過Fantasy Pearl International Limited提供或促成一筆本金額為6,000,000美元（相當於46,800,000港元）、利率為8%的無擔保股東貸款，有關詳情載於日期為2026年3月13日的公告
「OCP貸款」	指	根據由（其中包括）安創集團有限公司（作為發行人）、本公司及麥迪森信託有限公司（作為代理人）最初訂立日期為2019年12月20日的信貸額度協議（經不時修訂及重述）所提供的信貸額度149,000,000美元
「選項」	指	計劃代價三個選項之中任何一項，旨在讓各名計劃債權人能「選擇」最適合其個別情況的計劃代價
「參與債權人」	指	根據重組支持協議條款同意受重組支持協議的約束作為參與債權人的任何計劃債權人

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，並不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「Project Moonlight 擔保賬戶」	指	具有本通函董事會函件「3.短期票據」一節所界定的涵義
「建議債務重組」	指	根據該等計劃並擬透過該等計劃實施的本集團部分境外債務的財務重組
「記錄時間」	指	就各項計劃而言，用以釐定及須予記錄各計劃債權人權益的截止日期
「重組生效日期強制換股」	指	具有本通函董事會函件「2.強制轉換債券」一節所界定的涵義
「登記處」	指	本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司
「相關事件」	指	以下任何事件的發生： (i) 股份不再於聯交所(或替代證券交易所(如適用))上市或獲准買賣； (ii) 股份於聯交所(或替代證券交易所(如適用))暫停買賣的期間相等於或超過60個連續交易日；或 (iii) 出現控制權變動
「相關事件贖回通知期」	指	相關事件發生後的30日期間，或(如較後)自本公司根據強制轉換債券條款及條件就相關事件向強制轉換債券持有人發出通知之日起計的30日期間

釋 義

「受限制附屬公司」	指	除非本公司根據強制轉換債券的條款及條件所述的方式排除在外，否則包括本公司任何附屬公司及該等除外公司的附屬公司。於最後實際可行日期，目前考慮排除的唯一附屬公司為Sky Ease Global Limited，該公司因其為與天風國際重組協議相關之新發行債務之債務人而被排除
「重組公告」	指	本公司日期為2025年8月4日、2025年9月3日、2025年9月23日、2025年10月3日、2025年10月8日、2026年1月8日、2026年1月16日、2026年1月22日、2026年1月26日、2026年1月30日及2026年3月16日的公告，內容有關建議債務重組
「重組生效日期」	指	建議債務重組的生效日期
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「重組支持協議」	指	本公司與初始同意債權人於日期為2025年8月1日訂立的重組支持協議（經不時修訂、補充及／或重述，包括因訂約方加入或退出而作出的修訂）
「計劃代價」	指	短期票據、長期票據、計劃債權人股份及強制轉換債券的總稱
「計劃債權人」	指	於計劃記錄日期根據任何現有票據及／或現有額外債務工具作為主體而擁有實益權益的任何人士

釋 義

「計劃債權人債權」	指	於適用情況下，(a)每名計劃債權人於記錄時間應付且未償還的現有票據本金總額；及(b)每名計劃債權人於記錄時間應付且未償還的現有額外債務工具本金總額，以及根據任何現有票據及現有額外債務工具產生或與之相關的任何其他索償或責任（不論其產生方式或性質為何）。於計劃記錄日期，除上文(a)及(b)所述者外，概無任何因現有票據或現有額外債務工具而產生或與之相關的債權申索或負債
「計劃債權人股份」	指	作為計劃代價的一部分，將配發及發行5,143,723,515股新現有股份
「計劃費用股份」	指	同意費股份及工作費股份的總稱
「計劃會議」	指	根據香港法院命令及開曼法院命令分別召開以批准香港計劃及開曼計劃的計劃債權人會議的總稱
「計劃記錄日期」	指	釐定計劃代價權益歸屬的指定日期，即2026年2月12日
「該等計劃」	指	香港計劃及開曼計劃
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股份」	指	現有股份及／或合併股份（視文義而定）
「股份合併」	指	建議將本公司股本中每五(5)股每股面值0.10港元的已發行及未發行現有股份合併為一(1)股每股面值0.50港元的合併股份
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	具有本通函董事會函件中「股東貸款」一段所界定的涵義

釋 義

「短期票據」	指	本公司將於重組生效日期發行的2031年到期3%保證及擔保票據，作為計劃代價的一部分，根據重組支持協議應付的同意費及／或根據特設小組工作費用函應付的額外工作費
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指	於重組生效日期獲配發及發行計劃債權人股份、強制轉換債券、短期票據、長期票據及／或計劃費用股份的計劃債權人及特設小組
「附屬公司擔保人」	指	Fantastic Victory Limited、花樣年投資、花樣年社區金融集團有限公司、花樣年社區金融集團(香港)有限公司及香港花萬里貿易有限公司，於最後實際可行日期各為本公司的附屬公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「天風國際重組協議」	指	日期為2026年1月2日的重組契據，由本公司、天風國際證券與期貨有限公司及Splendid Fortune Enterprise Limited共同訂立，其已於2026年3月12日完成
「交易日」	指	聯交所或(視情況而定)替代證券交易所開放進行證券買賣的日子，惟就任何需要收市價進行計算的情況而言，如一個或多個連續交易日並無公佈收市價，則該等日子在任何相關計算中將被省略，並在確定任何交易日期間時被視作不存在
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣

釋 義

- 「自願換股期結束日期」 指 (a)強制轉換債券到期日前第10個交易日；(b)倘該強制轉換債券已由本公司於到期日前發出贖回通知，則指就此釐定的贖回日之前第10個交易日；或(c)倘該強制轉換債券持有人已發出要求贖回通知，則指發出該通知前的交易日
- 「工作費股份」 指 根據特設小組工作費用函的條款，將向特設小組配發及發行1,363,891,506股新現有股份

就本通函而言，人民幣兌港元的換算乃按人民幣1.00元兌1.083333港元的匯率，美元兌港元的換算乃按1.00美元兌7.80港元的匯率。此匯率僅供參考，並不表示任何港元或人民幣款額已經、應已或可以按該匯率或任何其他匯率換算或以任何方式換算。

預期時間表

股份合併及更改每手買賣單位的預期時間表載列如下。預期時間表須待股東特別大會的結果以及股份合併及更改每手買賣單位的條件獲達成後，方可作實，故有關日期僅為暫定日期。

通函、股東特別大會通告

及股東特別大會代表委任表格之預期寄發日期 2026年4月29日 (星期三)
或之前

遞交過戶文件以符合資格出席股東特別大會

並於會上投票之最後日期及時間 2026年5月11日 (星期一)
下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續以釐定

出席股東特別大會並於會上投票
之資格 (包括首尾兩日) 2026年5月12日 (星期二)
至2026年5月15日 (星期五)

提交股東特別大會之代表委任表格的

最後日期和時間 (不遲於股東特別大會
舉行時間48小時前) 2026年5月13日 (星期三)
上午十時正

股東特別大會之記錄日期 2026年5月15日 (星期五)

股東特別大會之預期日期及時間 2026年5月15日 (星期五) 上午十時正

刊發股東特別大會投票結果之公告 2026年5月15日 (星期五)

股份合併之生效日期 2026年8月3日 (星期一)

開始買賣合併股份 2026年8月3日 (星期一)
上午九時正

以現有股份之現有股票免費換領合併股份新股票之首日 2026年8月3日 (星期一)

按每手買賣單位1,500股現有股份

(以現有股票形式) 買賣現有股份之原有櫃位暫時關閉 2026年8月3日 (星期一)
上午九時正

預期時間表

按每手買賣單位300股合併股份 (以現有股票形式) 買賣合併股份之臨時櫃位開放	2026年8月3日 (星期一) 上午九時正
更改每手買賣單位之生效日期	2026年8月17日 (星期一)
以每手買賣單位5,000股合併股份 (以合併股份新股票形式) 買賣合併股份之 原有櫃位重開.	2026年8月17日 (星期一) 上午九時正
合併股份 (以合併股份新股票及現有股票形式) 之並行買賣開始.	2026年8月17日 (星期一) 上午九時正
指定經紀商開始在市場上就合併股份碎股的 買賣提供對盤服務.	2026年8月17日 (星期一) 上午九時正
指定經紀商終止在市場上就合併股份碎股的 買賣提供對盤服務.	2026年9月4日 (星期五) 下午四時正
合併股份 (以合併股份新股票及現有股票形式) 之並行買賣終止.	2026年9月4日 (星期五) 下午四時十分
按每手買賣單位300股合併股份 (以現有股票形式) 買賣合併股份之臨時櫃位關閉	2026年9月4日 (星期五) 下午四時十分
以現有股票免費換領合併股份新股票之最後日期	2026年9月8日 (星期二)

本通函內所有時間及日期均指香港當地時間及日期。

以上預期時間表及本通函其他部份列出之日期或最後限期僅作指示用途，本公司可予以延後或更改。預期時間表如有任何變動，本公司將盡快透過公告之方式知會股東。

花樣年

FANTASIA

Fantasia Holdings Group Co., Limited

花樣年控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1777)

執行董事：

林志鋒先生

Timothy David Gildner先生

非執行董事：

曾寶寶小姐

蘇波宇先生

獨立非執行董事：

梁耀祖先生

郭少牧先生

馬有恒先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

於香港的主要營業地點：

香港

中環干諾道中64號

中華廠商會大廈21樓

敬啟者：

- (1) 根據特定授權發行計劃債權人股份及相關關連交易
 - (2) 發行2027年到期的強制轉換債券及相關關連交易
 - (3) 發行2031年到期的短期票據及相關關連交易
 - (4) 發行2034年到期的長期票據及相關關連交易
 - (5) 根據特定授權發行計劃費用股份及相關關連交易
 - (6) 與股東貸款資本化相關的關連交易
 - (7) 增加法定股本
 - (8) 建議股份合併
 - (9) 建議更改每手買賣單位
- 及
- 股東特別大會通告

緒言

茲提述有關(其中包括)發行計劃債權人股份、強制轉換債券、短期票據、長期票據及計劃費用股份、貸款資本化、增加法定股本、股份合併及更改每手買賣單位的該等公告。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(1)有關發行計劃債權人股份、強制轉換債券、短期票據、長期票據及計劃費用股份、貸款資本化、增加法定股本、股份合併及更改每手買賣單位的進一步資料；(2)獨立董事委員會就有關發行計劃債權人股份、強制轉換債券、短期票據、長期票據及計劃費用股份以及貸款資本化事宜的關連交易發出的函件；(3)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的建議函件；及(4)召開股東特別大會的通告。

背景

本公司已於2026年2月20日召開的計劃會議上獲得計劃債權人充分支持，在該會議中，該等計劃獲得壓倒性支持，佔計劃會議上投票的計劃債權人表決權總值的約99.67%。於2026年3月12日，香港法院批准香港計劃，而開曼法院則批准開曼計劃。各計劃的計劃生效日期均為2026年3月13日，乃落實建議債務重組的重要里程碑。計劃生效日期有別於重組生效日期，後者仍須待重組生效日期的條件獲達成或豁免後，方可生效。

待重組生效日期的發生：

- (a) 已有效選擇或獲轉讓或重新分配至計劃代價選項一、二及／或三的計劃債權人，將獲發一項或(選項一)短期票據及強制轉換債券；(選項二)長期票據及計劃債權人股份；及／或(選項三)計劃債權人股份的組合。倘任何選項的選擇(就選項三而言，包括因未作選擇而分配至選項三的計劃債權人債權金額(「視作選擇」))超出任何特定選項的相關上限(定義見下文)，則已選擇該選項之計劃債權人(就選項三而言，包括視作選擇)將按比例獲得該選項之計劃代價，惟以該上限為限；而超出部分之計劃債權人債權將自動重新分配至其他選項，分配金額以該等其他選項按比例之相關上限餘額為限；及
- (b) 本集團根據現有票據及現有額外債務工具項下所欠的所有款項(包括未償還本金金額及應計利息)將獲悉數清償。

董事會函件

計劃代價之選項一、二及三均受上限(「上限」)所限，該上限為以下之乘積(i)調整系數(詳見下文)及(ii)分別為26億美元、14億美元及8.3億美元(相當於202.80億港元、109.20億港元及64.74億港元)。調整系數指一個數值(以分數表示)，相等於(A)計劃債權人債權除以(B)48.3億美元(相當於約376.74億港元)(即26億美元、14億美元及3.8億美元之總和)，即根據本公司之可得資料於建議債務重組條款磋商時間前後預計的計劃債權人債權總額。其後，本公司訂立雙邊和解協議(包括TFI重組協議)，致使最終計劃債權人申索總額低於最初預期之計劃債權人申索總額。具體而言，計劃代價包括：

- (i) 選項一—就每1美元(相當於7.80港元)的計劃債權人債權(約2,505.9百萬美元(相當於約19,546.15百萬港元))，可獲本金金額為0.25美元(相當於1.95港元)的短期票據及本金金額為0.20美元(相當於1.56港元)的強制轉換債券，較相關計劃債權人債權折讓55%；
- (ii) 選項二—就每1美元(相當於7.80港元)的計劃債權人債權(約1,349.3百萬美元(相當於約10,524.85百萬港元))，可獲本金金額為0.60美元(相當於4.68港元)的長期票據，以及相等於0.15美元(相當於1.17港元)除以發行價每股新現有股份1.52港元的計劃債權人股份數目，較相關計劃債權人債權折讓25%；
- (iii) 選項三—就每1美元的計劃債權人債權(約800.0百萬美元(相當於約6,239.73百萬港元))，可獲相等於1美元(相當於7.80港元)除以發行價每股新現有股份1.52港元的計劃債權人股份數目。

就建議債務重組而言，本公司須分別以計劃費用股份及／或短期票據形式，向參與債權人及特設小組支付若干同意費及工作費。誠如重組公告所披露，就建議債務重組而言，本公司將支付同意費(包括以173,935,261股同意費股份及本金額為1,339,495美元(相當於約10,448,061港元)的短期票據形式支付的提早同意費，以及以本金額為243,313美元(相當於約1,897,841港元)的短期票據形式支付的一般同意費)，作為吸引計劃債權人支持的誘因，同意費將支付予已正式簽立或有效加入重組支持協議的計劃債權人。本公司亦將根據特設小組工作費用函，就特設小組於磋商建議債務重組條款時所提供的協助及投入的時間，向其支付工作費，包括固定工作費(1,279,200,000股工作費股份)及額外工作費(包括84,691,506股工作費股份及本金額為4,411,909美元(相當於約34,412,890港元)的短期票據)。特設小組所有成員均有權按比例收取固定工作費及額外工作費。

董事會函件

根據每股計劃費用股份0.1港元之發行價及將予發行之短期票據本金金額，早期同意費（以計劃費用股份及／或短期票據形式支付，視相關參與債權人之選擇而定，且不受任何就清償形式另行設定的上限所規限）、一般同意費（以短期票據形式支付）、固定工作費（以計劃費用股份形式支付）及額外工作費（以計劃費用股份及／或短期票據形式支付，並根據特設小組工作費用函釐定，且不受任何就清償形式另行設定的上限所規限（詳情請參閱下文「5.計劃費用股份」及「3.短期票據」章節））分別約為3,569,434美元（相當於約27,841,589港元）、243,313美元（相當於約1,897,841港元）、16,400,000美元（相當於約127,920,000港元）及5,497,698美元（相當於約42,882,031港元）。該等金額乃本公司與特設小組經公平磋商後釐定，並已考慮（其中包括）(i)就本公司資產負債表可達致之去槓桿效果；(ii)同意費對爭取計劃債權人支持之影響；及(iii)特設小組於磋商建議債務重組條款時所投入之時間及精力。支付同意費及工作費對於取得支持落實建議債務重組至關重要，此安排於類似債務重組中屬常見做法，以爭取足夠支持及減低執行風險。經考慮（其中包括）(i)本公司與特設小組經公平磋商所得之意見；(ii)提供股權選項以盡量減少因建議債務重組所產生之負債之重要性；(iii)短期票據之年期超過五年，故於發行後不會列作本集團之流動負債；及(iv)倘建議債務重組未能進行之潛在後果（注意到在確定無法按本公司日期為2024年4月29日之公告所披露之條款進行債務重組後，建議債務重組為本公司之進一步嘗試），董事認為於建議債務重組下支付同意費及工作費屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。為免生疑，屬於特設小組之參與債權人有權根據該等計劃及特設小組工作費用函之條款收取同意費、工作費及計劃代價。

曾小姐擬透過Fantasy Pearl International Limited，於重組生效日期前不久向本公司提供或安排提供新股東貸款（無固定到期日），以為建議債務重組項下應付的若干費用及開支提供資金。預期新股東貸款將用於支付本公司應付費用（包括但不限於支付予特設小組及本公司顧問費用，該等款項預計將超過新股東貸款的金額）提供資金。由進行債務重組之發行人支付特設小組之顧問費用，於同類債務重組中普遍存在。本公司亦擬實施貸款資本化，以於重組生效日期結清股東貸款。

董事會函件

1. 計劃債權人股份

作為於重組生效日期計劃代價的一部分，發行計劃債權人股份的主要條款概述如下：

認購人： 認購人(人數不少於六名)，即已有效選擇或獲轉讓或重新分配至計劃代價選項二及三的計劃債權人

據董事在作出一切合理查詢後，經考慮公開可得資料後所深知、盡悉及確信，計劃債權人股份的認購人及其最終實益擁有人(曾小姐、Fantasy Pearl International Limited、真寶藝術基金會有限公司及郭先生除外)均獨立於本公司及其關連人士。

發行價： 每股計劃債權人股份1.52港元

股份數目： 5,143,723,515股計劃債權人股份包括：

- (1) 向已有效選擇或獲轉讓或重新分配至計劃代價選項二的計劃債權人配發及發行合共1,038,635,809股股份(其中將分別配發及發行予Fantasy Pearl International Limited、真寶藝術基金會有限公司及郭先生784,824股、2,164,599股及25,316股股份)，佔轉讓或分配至計劃代價選項二的計劃債權人債權的15%；及

董事會函件

- (2) 向已有效選擇或獲轉讓或重新分配至計劃代價選項三的計劃債權人配發及發行合共4,105,087,706股股份（其中將分別配發及發行予Fantasy Pearl International Limited、真寶藝術基金會有限公司及郭先生11,328,052股、31,243,499股及365,421股股份），佔轉讓或分配至計劃代價選項三的計劃債權人債權的100%

計劃債權人
股份的地位： 配發及發行的計劃債權人股份在所有方面均與已發行股份享有同地位，包括享有任何股息或分派的權利，其記錄日期為配發日期或之後的日期。

上市： 本公司將向聯交所申請批准計劃債權人股份上市及買賣。

計劃債權人股份

5,143,723,515股計劃債權人股份分別約佔(i)於最後實際可行日期已發行股份數目的89.11%；(ii)經發行計劃債權人股份擴大後的已發行股份數目的47.12%；(iii)經發行計劃債權人股份、強制轉換債券換股股份（假設僅按初始強制轉換債券換股價進行重組生效日期強制換股）、計劃費用股份及資本化股份擴大後的已發行股份數目的28.39%；及(iv)經發行計劃債權人股份、強制轉換債券換股股份（假設按初始強制轉換債券換股價全數轉換）、計劃費用股份及資本化股份擴大後的已發行股份數目的26.51%，各情況均假設自最後實際可行日期至強制轉換債券到期日期間已發行股份數目無其他變動。

發行價每股計劃債權人股份1.52港元：

- (1) 較股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股0.080港元溢價1,800.00%；

董事會函件

- (2) 較股份於2026年2月16日(即計劃會議前的最後交易日)在聯交所所報的收市價每股0.084港元溢價1,709.52%;
- (3) 較股份於最後交易日(包括該日)前五(5)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.082港元溢價1,744.66%;及
- (4) 較股份於最後交易日(包括該日)前三十(30)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.081港元溢價1,776.54%。

董事會認為，每股資產淨值並非釐定計劃債權人股份發行價的有效參考依據，此乃基於本公司於2025年12月31日處於淨負債狀況的事實，有關情況已於本公司該年度的經審核財務報表中披露。

計劃債權人股份的發行價乃經本公司與特設小組經公平磋商後釐定，並已考慮以下因素：(i)將予清償的計劃債權人債權以及對本金金額所應用的折讓；(ii)平衡於重組生效日期及轉換強制轉換債券時各項股本發行(即計劃債權人股份、強制轉換債券換股股份、計劃費用股份及資本化股份)對股權攤薄的影響，並考慮到根據建議債務重組向計劃債權人發行的股份，將合共構成本公司相當比例之股權，以反映計劃債權人所作出的妥協的價值，同時亦讓股份持有人得以在本集團業務營運改善時，分享未來的回報；(iii)發行價對計劃債權人支持程度的影響；(iv)本公司的財困狀況；(v)中國房地產業現行市場狀況及情緒(預期短期內不會錄得顯著增長)；及(vi)本公司為償還現有票據及現有額外債務工具而籌措外部融資時面臨的困難。

董事會函件

發行計劃債權人股份的條件

計劃債權人股份的配發及發行須待下列各項條件悉數達成後，方可作實：

- (1) 增加法定股本已告生效；
- (2) 獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案，批准發行計劃債權人股份及其項下擬進行的交易；
- (3) 上市委員會批准計劃債權人股份的上市及買賣；及
- (4) 重組生效日期的發生。

上述所有條件均不可豁免。於最後實際可行日期，上述所有條件均未獲達成。

2. 強制轉換債券

作為於重組生效日期計劃代價的一部分，發行強制轉換債券的主要條款概述如下：

發行人： 本公司

認購人： 認購人(人數不少於六名)，即已有效選擇或獲轉讓或重新分配至計劃代價選項一的計劃債權人

據董事在作出一切合理查詢後，經考慮公開可得資料後所深知、盡悉及確信，強制轉換債券的認購人及其最終實益擁有人(曾小姐、Fantasy Pearl International Limited、真寶藝術基金會有限公司及郭先生除外)均獨立於本公司及其關連人士。

董事會函件

- 本金金額：** 501,183,055美元(相當於約3,909,227,829港元)(其中本金金額為594,574美元(相當於約4,637,677港元)、1,639,875美元(相當於約12,791,025港元)及19,179美元(相當於約149,596港元)的強制轉換債券將分別發行予Fantasy Pearl International Limited、真寶藝術基金會有限公司及郭先生)，相當於計劃債權人債權中轉讓或分配至計劃代價選項一的20%
- 利息：** 零息。利率乃經與特別小組按公平商業磋商，並參考其他於類似債務重組中發行相關工具的類似公司而釐定。
- 到期日：** 2027年12月31日
- 擔保：** 附屬公司擔保人提供的公司擔保
- 強制轉換債券換股價：** 初始為每股新現有股份1.52港元，並可按下文所述進行調整
- 假設無須調整強制轉換債券換股價，本公司將於強制轉換債券全數轉換時配發及發行合共2,571,858,330股強制轉換債券換股股份。
- 強制轉換債券換股價的調整：** 強制轉換債券換股價應在發生若干調整事件時進行調整(除非另有訂明，否則由獨立計算代理釐定)，包括：
- (i) 因股份合併、拆細、重新指定或重新分類導致的股份面值變更，而強制轉換債券換股價應按緊接該變更前生效之強制轉換債券換股價乘以下列分數調整：

董事會函件

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

其中A為緊隨該變更後之一股股份面值及B為緊接該變更前之一股股份面值；

- (ii) (a) 透過將利潤或儲備資本化向股東發行的任何繳足股款股份(透過以股代息發行或構成資本分派的方式發行除外)，而強制轉換債券換股價應按緊接該發行前生效之強制轉換債券換股價乘以下列分數調整：

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

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

- (b) 以股代息方式發行股份，且該等股份之總值參考公佈該等以股代息條款當日每股股份的現行市價釐定乃超過相關現金股息之公平市值，且不會構成資本分派，而強制轉換債券換股價應按緊接該發行前生效之強制轉換債券換股價乘以下列分數調整：

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

董事會函件

其中A為緊接該發行前之已發行股份總數；B為透過該以股代息方式發行之股份總數，乘以分子為相關現金股息之公平市值，而分母為透過以股代息方式發行之該等股份總數，此乃參考公佈該等以股代息條款當日每股股份的現行市價釐定；而C為透過該以股代息方式發行之股份總數；或經獨立財務顧問核證屬公平合理之該等其他調整；

- (iii) 向股東作出的資本分派(惟根據上文(ii)將予調整的強制轉換債券換股價除外)，而強制轉換債券換股價應按緊接該資本分派前生效之強制轉換債券換股價乘以下列分數調整：

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

其中A為於首次公開宣佈資本分派當日之每股股份現行市價以及B為每股股份應佔資本分派部分之公平市值；

- (iv) 向所有或絕大多數股東(作為一個類別)供股或授出購股權，每股代價低於首次公開宣佈發行或授出條款當日每股股份現行公平市價的85%，其中強制轉換債券換股價應透過將緊接該等發行或授出前生效的強制轉債券換股價乘以下列分數調整：

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

董事會函件

其中A為緊接該公告前之已發行股份總數；B為就因供股而發行的股份、或因授出的購股權、認股權證或其他權利所包含的股份總數而可收取總代價之股份數目；及C為已發行或發行或授出所包含之股份總數；

- (v) 向所有或絕大多數股東（作為一個類別）除股份或涉及股份的購股權以外的證券供股，其中強制轉換債券換股價應透過將緊接該等發行或授出前生效的強制轉換債券換股價乘以下列分數調整：

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

其中A為於公開宣佈該發行或授出當日之每股股份現行市價；B為該公告日當日一股股份應佔該等證券、權利、購股權、認股權證或其他權利部分之每股股份公平市值；

- (vi) 以低於首次公開宣佈該發行或授出條款當日每股股份現行市價85%之每股股份公平市價發行（除透過供股方式外）任何股份，或發行或授予購股權、認股權證或其他權利以認購或購買股份（包括與任何債務延期、調整或重組有關的權利），而強制轉換債券換股價應按緊接該發行前生效之強制轉換債券換股價乘以下列分數調整：

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

董事會函件

其中A為緊接該等額外股份發行，或該等購股權、認股權證或其他權利發行或授出前之已發行股份數目；B為按每股股份現行市價原可購買就發行該等最高數目股份所應收之總代價；而C為緊隨該等額外股份發行後之已發行股份總數；

- (vii) 本公司或其任何附屬公司發行任何證券(除強制轉換債券外)，該等證券附帶轉換、交換或認購股份的權利，且每股股份代價按公平市價低於首次公開宣佈該等證券發行條款當日每股股份現行市價85%，而強制轉換債券換股價應按緊接該發行前生效之強制轉換債券換股價乘以下列分數調整：

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

其中A為緊接該等股份前之已發行股份總數；B為本公司按每股股份現行市價原可購買因轉換或交換或行使認購權而將予發行之股份所應收之總代價之股份數目；而C為於發行日期按初始轉換、交換或認購價因轉換或交換該等證券或行使該等認購權而可予發行的最高數目股份；

董事會函件

- (viii) 對上文(vii)所述之任何證券所附帶可轉換、交換或認購權進行任何修改，以致每股股份代價的公平市值（根據修改後可供轉換、交換或認購的股份數量）有所減少，且低於該等修改建議首次公開宣佈日期之每股股份現行市價的85%，而強制轉換債券換股價應按緊接該修訂前生效之強制轉換債券換股價乘以下列分數調整：

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

其中A為緊接該等修訂前已發行股份總數，B為按每股股份現行市價（或該等證券現時轉換、交換或認購價（以低較者為準））原可購買因轉換、交換或行使就此修訂後該等證券附帶之轉換、交換或行使認購權而將予發行之股份本公司所應收之總代價之最高數目股份；而C為按修訂後的轉換、交換或認購價轉換、交換該等證券或行使該等權利時將予發行的最高數目股份；

董事會函件

- (ix) 本公司、其任何附屬公司或任何其他公司、個人或實體（按本公司或其任何附屬公司的指示或要求或根據與本公司或其任何附屬公司的任何安排）發行、出售或分銷任何證券，而股東通常有權參與要約（惟根據上文(iv)、(v)、(vi)或(vii)須予調整強制轉換債券換股價的情況除外），而強制轉換債券換股價應按緊接該發行、出售或分銷前生效之強制轉換債券換股價乘以下列分數調整：

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

其中，A為首次公開宣佈發行、出售或分派當日每股股份現行市價，而B為一股股份應佔權利部分的公平市值；及

- (x) 倘本公司（經與計算代理人協商）認為由於上述未提及的一項或多項事件或情況而需要進行調整，則本公司須諮詢獨立財務顧問（自行承擔費用），以釐定對強制轉換債券換股價進行調整（如有）的水平以反映上述情況的公平合理性，以及有關調整的生效時間，但前提是任何該等調整不得導致每股股份價值超過因該等事件或情況導致股東權益被稀釋的每股價值，各種情況之進一步詳情載於強制轉換債券的條款及條件。

董事會函件

轉換：

自願轉換：

任何強制轉換債券持有人可自強制轉換債券發行日期起至自願換股期結束日期(包括該日)下午3時正或之前，透過遞交轉換通知書，將其持有的全部或部分強制轉換債券自願轉換為股份。誠如本董事會函件「對本公司股權結構的影響」一節所述，本公司並不知悉任何可能導致本公司於強制轉換債券悉數轉換後公眾持股量不足的情況。

強制轉換：

- (1) 重組生效日期當日初始發行規模的50%（「**重組生效日期強制轉換**」）；
- (2) 於2026年12月31日按初始發行規模的25%（扣除截至2026年12月31日期間自願轉換的強制轉換債券本金總額）；及
- (3) 強制轉換債券的剩餘本金金額應於強制轉換債券到期日強制轉換為股份。

於任何相關年度內，倘有關年度任何相關時間點的強制轉換債券總轉換量(包括自願轉換)超過上述年度最低轉換門檻，則不得實施強制轉換。

董事會函件

儘管前段所述有任何相反規定，在發生下列任何情況時，不得強制轉換強制轉換債券：

- (a) 強制轉換債券、短期票據及／或長期票據發生任何違約事件，直至有關違約事件獲強制轉換債券、短期票據及／或長期票據持有人補救或豁免為止；
- (b) 倘股份遭除牌或暫停買賣，則直至下列較後發生的日期：(x)股份於相關證券交易所恢復買賣；及(y)倘前述情況根據其定義的(i)及(ii)項構成「相關事件」，則相關事件贖回通知期屆滿之日；
- (c) 當發生控制權變動時，直至相關事件贖回通知期屆滿為止。

**強制轉換債券
換股股份的地位：**

於轉換強制轉換債券時獲配發及發行的強制轉換債券換股股份將悉數繳足，並在所有方面均與已發行股份享有同等待地位，包括享有任何股息或分派的權利，其記錄日期為配發日期或之後的日期。

**由本公司選擇
贖回：**

於強制轉換債券到期日前的任何時間，本公司可根據及依照強制轉換債券的條款及條件，按應贖回本金金額贖回全部或部分未贖回強制轉換債券。

相關事件的贖回：

於發生任何相關事件後，任何強制轉換債券持有人均有權要求本公司按面值贖回全部或部分強制轉換債券。

董事會函件

違約事件

強制轉換債券違約事件包括：支付到期強制轉換債券本金違約；未能履行資產綜合入賬、合併及出售條款，本公司未能提出或完成收購要約，或未能就抵押品設立或維持必要的擔保（惟須遵守允許的留置權）；未能提供財務報表；違反強制轉換債券條款中的任何其他契諾或協議；本公司或其任何受限制附屬公司的債務累計達15,000,000美元（相當於117,000,000港元）或以上（不包括境內債務及OCP貸款）的交叉加速；未支付最終判決或頒令總額超過15,000,000美元（相當於117,000,000港元）；非自願破產或無力償債法律訴訟，或頒佈救濟令（不包括與境內債務有關的法律訴訟或針對OCP貸款的若干強制執行措施）；本公司或任何重大受限制附屬公司的自願破產或無力償債法律訴訟（不包括與境內債務有關的法律訴訟或針對OCP貸款的若干強制執行措施）；任何附屬公司擔保人拒絕履行或否認其擔保義務，或任何該等擔保被認定為不可執行、無效或不再具十足效力；以及轉換後未能交付強制轉換債券換股股份。上述若干違約事件亦設有適用寬限期。

違約事件並無違約利息。

可轉換性

強制轉換債券將予發行，無需本公司同意即可轉讓。倘未來發行強制轉換債券換股股份構成除本通函擬進行交易外的關連交易，則本公司將遵守上市規則第14A章的適用規定。

董事會函件

誠如本董事會函件「對本公司股權結構的影響」一節所披露，本公司概不知悉任何可能導致本公司於強制轉換債券悉數轉換後公眾持股量不足的情況。

關鍵契諾：

強制轉換債券將包括有關提供財務報表及其他季度、半年度及年度報告、維持合資格獨立核數師以及向中國國家發展和改革委員會或其地方機構及中國證券監督管理委員會或其地方機構作出通知的應盡責任。

強制轉換債券亦將載有若干限制性契諾，限制本公司及其受限制附屬公司授出留置權，除指定允許的留置權外，任何非附屬公司擔保人受限制附屬公司不得為本公司或任何附屬公司擔保人的任何債務提供擔保，除非該受限制附屬公司簽署補充信託契據，提供非次級擔保，並放棄針對本公司或任何其他受限制附屬公司的所有償付、賠償或代位求償權利，直至強制轉換債券已悉數支付，或該等擔保根據短期票據或長期票據取得許可。

形式、面值及登記：

強制轉換債券僅以完全註冊形式發行，並將由一份或多份全球憑證作為初始代表。

最低面額為1美元，超過此金額的部分則以1美元的整數倍數計。

上市：

本公司將就強制轉換債券向新加坡證券交易所申請上市及掛牌交易。

本公司將向聯交所申請批准強制轉換債券換股股份上市及買賣。

強制轉換債券換股股份

根據初始強制轉換債券換股價，於強制轉換債券全數轉換時將配發及發行合共2,571,858,330股強制轉換債券換股股份，分別約佔(i) (假設按初始強制轉換債券換股價全數轉換強制轉換債券) 於最後實際可行日期已發行股份數目的44.55%；(ii) (假設按初始強制轉換債券換股價全數轉換強制轉換債券) 經發行強制轉換債券換股股份擴大後的已發行股份數目的30.82%；(iii)經發行計劃債權人股份、強制轉換債券換股股份(假設僅按初始強制轉換債券換股價進行重組生效日期強制轉換)、計劃費用股份及資本化股份擴大後的已發行股份數目的14.20%；及(iv)經發行計劃債權人股份、強制轉換債券換股股份(假設按初始強制轉換債券換股價全數轉換)、計劃費用股份及資本化股份擴大後的已發行股份數目的13.26%，各情況均假設自最後實際可行日期至強制轉換債券到期日期間已發行股份數目無其他變動。

初始強制轉換債券換股價1.52港元：

- (1) 較股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股0.080港元溢價1,800.00%；
- (2) 較股份於2026年2月16日(即計劃會議前的最後交易日)在聯交所所報的收市價每股0.084港元溢價1,709.52%；
- (3) 較股份於最後交易日(包括該日)前五(5)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.082港元溢價1,744.66%；及
- (4) 較股份於最後交易日(包括該日)前三十(30)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.081港元溢價1,776.54%。

董事會認為，每股資產淨值並非釐定強制轉換債券換股股份發行價的有效參考依據，此乃基於本公司於2025年12月31日處於淨負債狀況的事實，有關情況已於本公司該年度的經審核財務報表中披露。

董事會函件

強制轉換債券換股價乃經本公司與特設小組經公平磋商後釐定，並已考慮以下因素：(i)將予清償的計劃債權人債權以及對本金金額所應用的折讓；(ii)零票息，指強制轉換債券不會對本集團造成任何即時流動性壓力；(iii)平衡於重組生效日期及轉換強制轉換債券時各項股本發行（即計劃債權人股份、強制轉換債券換股股份、計劃費用股份及資本化股份）對股權攤薄的影響，並考慮到根據建議債務重組向計劃債權人發行的股份，將合共構成本公司相當比例之股權，以反映計劃債權人所作出的妥協的價值，同時亦讓股份持有人得以在本集團業務營運改善時，分享未來的回報；(iv)發行價對計劃債權人支持程度的影響；(v)本公司的財困狀況；(vi)中國房地產業現行市場狀況及情緒（預期短期內不會錄得顯著增長）；及(vii)本公司為償還現有票據及現有額外債務工具而籌措外部融資時面臨的困難。

發行強制轉換債券的條件

發行強制轉換債券須待下列各項條件達成後，方可作實：

- (1) 增加法定股本已告生效；
- (2) 獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案，批准發行強制轉換債券及其項下擬進行的交易；
- (3) 新加坡證券交易所原則上批准強制轉換債券上市；
- (4) 上市委員會批准強制轉換債券換股股份的上市及買賣；及
- (5) 重組生效日期的發生。

上述所有條件均不可豁免。於最後實際可行日期，上述所有條件均未獲達成。

董事會函件

3. 短期票據

將予發行的短期票據以作為(i)計劃代價的一部分；(ii)根據重組支持協議應付同意費；及(iii)根據特設小組工作費用函於重組生效日期應付的工作費用的主要條款概述如下。

發行人： 本公司

認購人： 認購人(人數不少於六名)，即(i)已有效選擇或獲轉讓或重新分配至計劃代價選項一的計劃債權人；(ii)根據重組支持協議條款有效選擇或有權以短期票據形式收取提早同意費或一般同意費的參與債權人；及(iii)根據特設小組工作費用函有權以短期票據形式獲取額外工作費的特設小組。

據董事於作出一切合理查詢並經考慮公開可得資料後所深知、盡悉及確信，短期票據認購人及其最終實益擁有人(曾小姐、Fantasy Pearl International Limited、真寶藝術基金會有限公司及郭先生除外)均獨立於本公司及其關連人士。

本金金額： 632,473,681美元(相當於約4,933,294,712港元)(其中本金金額為743,218美元(相當於約5,797,100港元)、2,049,846美元(相當於約15,988,799港元)及23,974美元(相當於約186,997港元)的短期票據將分別發行予Fantasy Pearl International Limited、真寶藝術基金會有限公司及郭先生)，包括：

- (1) 626,478,964美元(相當於約4,886,535,919港元)作為計劃代價的一部分，佔獲轉讓或分配至計劃代價選項一的計劃債權人債權的25%；

董事會函件

- (2) 5,994,717美元(相當於約46,758,793港元)，即以下各項之總和：(i)根據重組支持協議條款應付的提早同意費，佔已有效選擇以短期票據形式收取提早同意費的參與債權人所持有提早合資格參與債務未償還本金總額的0.1% (未償還本金額為1,339,495,000美元(相當於約10,448,061,000港元))；(ii)根據重組支持協議條款應付的一般同意費，佔參與債權人所持有的一般合資格參與債務未償還本金總額的0.1% (未償還本金額為243,313,000美元(相當於約1,897,841,400港元))；以及(iii)根據特設小組工作費用函應付予特設小組的額外工作費用，即以下兩者的差額：(a)計劃債權人債權的0.1%與(b)於重組生效日期或之前實際支付的一般同意費

利息：

自2025年12月31日起，短期票據未償還本金金額的利息將按年利率3.00%計算，每半年以現金支付，除非本公司選擇按以下方式以實物支付利息的方式支付全部或部分相關利息：

- (1) 自2025年12月31日(包括該日)至2027年12月31日(不包括該日)，本公司可選擇以實物支付利息方式支付於各付息日的全部應付利息；
- (2) 自2027年12月31日(包括該日)至2028年12月31日(不包括該日)，(i)本公司可選擇以實物支付利息方式支付年利率最高為2.50%的利息；以及(ii)本公司可選擇以現金支付年利率至少為0.5%的利息；

董事會函件

- (3) 自2028年12月31日(包括該日)至2029年12月31日(不包括該日)，(i)本公司可選擇以實物支付利息方式支付年利率最高為2.00%的利息；以及(ii)本公司可選擇以現金支付年利率至少為1.0%的利息；及
- (4) 自2029年12月31日(包括該日)至2031年12月31日(不包括該日)，於各付息日的所有應付利息均須以現金支付

利率乃經與特設小組按公平商業磋商，並參考其他於類似債務重組中發行相關工具的類似公司而釐定。

到期日： 2031年12月31日

擔保： 附屬公司擔保人提供的公司擔保

強制贖回： 於下述各贖回日期，本公司須至少贖回短期票據最低本金金額(定義見下文)，贖回價格相等於相關短期票據本金金額的100%，另加下文所載相關強制贖回日期的應計未付利息(如有)：

短期票據

強制贖回日期	相關本金金額(按累計基準)
2029年12月31日	短期票據原定發行金額的20%
2030年12月31日	短期票據原定發行金額的50%

董事會函件

「短期票據最低本金金額」乃指就任何短期票據強制贖回日期而言，以下兩者中的較高者：(i)零及(ii)相等於以下兩者的金額：(a)上文載列所需本金金額，減去(b)根據短期票據的條款由原定發行日期直至相關短期票據強制贖回日期(不包括該日)期間，按面值及比例贖回所有當時未償還短期票據的本金總額。

**於控制權變動時
購回：**

於控制權變動(或倘短期票據日後獲評級，則控制權變動伴隨評級下調)時，本公司將提出要約按相等於本金金額101%的購買價格另加直至購回日期的應計未付利息(如有)購回所有未償還的短期票據。

抵押：

短期票據以下列各項作抵押：

- (1) 針對花樣年社區金融集團有限公司、Fantastic Victory Limited、花樣年投資、花樣年社區金融集團(香港)有限公司、香港花萬里貿易有限公司(附註1)的所有不時已發行股本以及Fantasy Pearl, LLC(於最後實際可行日期，由Fantasy Pearl International Limited持有95%股權)持有之Atlantis Fantasy Pearl Holdings, LLC(於最後實際可行日期，由Fantasy Pearl, LLC持有76.5%股權)的所有不時已發行股本的第一優先擔保(附註2)；

附註：

- (1) 花樣年社區金融集團有限公司、Fantastic Victory Limited、花樣年投資、花樣年社區金融集團(香港)有限公司、香港花萬里貿易有限公司於2025年12月31日之資產總值合計為人民幣2,952,866,945元(相當於約3,198,938,206港元)。
- (2) 就Atlantis Fantasy Pearl Holdings, LLC(由Fantasy Pearl International Limited間接持有)(於2025年12月31日，其資產總值為7,100,000美元(相當於55,380,000港元))已發行股本所提供的抵押，構成本公司自關連人士獲取的財務資助。由於該項財務資助乃按正常或更佳商業條款訂立，且並無以本集團任何資產作抵押作為回報，故根據上市規則第14A.90條，該交易獲全面豁免遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

董事會函件

- (2) 針對Project Moonlight擔保賬戶（「**Project Moonlight擔保賬戶**」）的第一優先擔保，即旨在為隔離與「**Project Moonlight**」（由Atlantis Fantasy Pearl Holdings, LLC間接持有於美利堅合眾國的六家醫療保健機構）相關的現金清償承諾（有關Project Moonlight擔保賬戶的現金清償承諾的進一步詳情，請參閱下文「關鍵契諾」一節）項下所產生的現金而設立的銀行賬戶；Atlantis Fantasy Pearl Holdings, LLC 的主要資產為Project Moonlight；
- (3) 針對指定資產擔保賬戶（「**指定資產擔保賬戶**」）的第一優先擔保，即旨在為隔離與指定資產（主要為物業項目或資產）相關的現金清償承諾項下所產生的現金而設立的境外銀行賬戶；及
- (4) 針對境內擔保賬戶（「**境內擔保賬戶**」）的第一優先擔保，即旨在為隔離與指定資產（主要為物業項目或資產）相關的現金清償承諾項下所產生的現金而設立的境內銀行賬戶。

董事會函件

由於對Project Moonlight擔保賬戶、指定資產擔保賬戶及境內擔保賬戶的擔保涉及相關資產出售現金所得款項淨額（而非資產本身），擔保價值取決於存入相關賬戶（該賬戶以本公司或其附屬公司名義開設）的銷售所得款項金額。於2025年12月31日，指定資產（誠如上文第(3)及(4)分段所述）的賬面總值約為人民幣63.1億元（相當於約68.4億港元）。僅於達成匯款條件後，方產生存入資金的義務，該等條件包括取得所有適用批准、確保轉賬的合法性，以及相關銀行賬戶運作全面正常且無任何限制。為免生疑問，(i)上述賬面總值並不構成對本公司能否出售相關資產的任何指示；(ii)上述賬面總值並不構成相關資產可按有關估值出售的任何陳述；及(iii)倘相關資產並未實際出售，本公司並無義務將資金存入該等擔保賬戶。

鑒於存入擔保賬戶的現金所得款項已被隔離，用於清償短期票據及長期票據項下的應付款項，且現金所得款項不得用於任何其他用途，單就執行該擔保措施而言，不會對本公司的財務狀況產生任何額外影響。

彩生活股份：

除本公司不時可動用的其他財務資源外，本公司須使用(i)彩生活股份的股息及其他分派，以及(ii)出售彩生活股份的淨代價按面值償還、購回或贖回所有未償還短期票據（僅在短期票據獲全數償還、購回或贖回後），隨後經扣除下列金額後償還長期票據：

董事會函件

- (1) 本集團境外營運開支，各財政年度的上限為3,000,000美元(相當於23,400,000港元)；及
- (2) 與設立託管賬戶有關所產生的任何其他合理費用及開支。

於最後實際可行日期，本公司並無即時計劃出售彩生活股份。

修訂：

對短期票據若干關鍵條文進行的修訂，包括但不限於到期日、本金金額、利息、溢價、強制贖回(包括根據指定資產及Project Moonlight現金清償而進行的贖回)、排名、若干豁免、若干擔保解除及若干抵押品解除等，須經持有不少於短期票據未償還本金總額75%的持有人同意。

關鍵契諾：

短期票據將載有限制性契諾，其中關鍵限制性契諾(而本公司認為屬重要)即作出受限制付款(包括投資及股息)、授出留置權、於正常業務過程以外出售資產以及與關聯公司進行交易，惟各情況均須遵守各種非重大慣常除外事項及取得許可。

短期票據亦將包括有關提供財務報表及其他季度、半年度及年度報告以及維持合資格獨立核數師的應盡責任而本公司認為屬重大的關鍵責任。

董事會函件

短期票據亦將包括一項現金清償契諾，據此，本公司將須將出售指定資產所得淨代價（經扣除指定獲允許的預扣款項後）的一部分存入境內擔保賬戶，且一旦境內擔保賬戶餘款達到15,000,000美元（相當於117,000,000港元），則本公司將須採取若干步驟以尋求批准，並於獲得批准後將該等款項轉入指定資產擔保賬戶。指定資產擔保賬戶餘款超過15,000,000美元（相當於117,000,000港元）的30天內，本公司須按比例按面值贖回或購回短期票據，隨後贖回或購回長期票據。

最後，短期票據亦將包括現金清償契諾，據此，本公司將須促使將出售Project Moonlight所產生的所得款項淨額（經扣除指定獲允許的預扣款項後）存入Project Moonlight擔保賬戶，且一旦Project Moonlight擔保賬戶的餘款達到5,000,000美元（相當於39,000,000港元），則按下列順序應用餘款：

- (1) 首先，支付當時根據短期票據到期應付的任何現金利息；
- (2) 其次，預留償債儲備以支付未來12個曆月根據短期票據應付款項；及
- (3) 第三，使用剩餘餘款按比例按面值贖回或購回短期票據。

倘Project Moonlight並無於2027年12月31日之前被出售，則抵押代理獲授介入權以執行有關出售。

董事會函件

違約事件： 短期票據將載有附帶慣常寬限期的慣常違約事件，包括本金及利息支付違約、強制贖回違約、違反契諾、自願及非自願破產法律程序，以及擔保及抵押品的若干缺陷。

短期票據亦將載有交叉加速條款及有關最終判決的違約事件，在各情況下，倘加速債務或判決金額超過15,000,000美元（相當於117,000,000港元），則有關條款適用。

因交叉加速、判決以及自願及非自願破產法律程序而產生的違約事件，將不包括首兩年內任何境內債務所產生的該等事件，以及於截至重組生效日期其後存在的任何境內債務所產生的該等事件，以及針對OCP貸款的若干強制執行行動所產生的該等事件。

形式、面值及登記： 短期票據僅以完全註冊形式發行，並將由一份或多份全球憑證作為初始代表。

最低面值將為1美元，超過1美元的部分則必須為1美元的完整倍數。

上市： 本公司將就短期票據向新加坡證券交易所申請上市及掛牌交易。

短期票據的條款乃經本公司與特設小組經公平磋商後釐定，並已考慮以下因素：(i)將予清償的計劃債權人債權以及對本金金額所應用的折讓；(ii)選擇將部分應付利息以實物支付利息的方式支付，將不會對本集團造成即時流動資金壓力；(iii)本公司的財困狀況；(iv)中國房地產業現行市場狀況及情緒（預期短期內不會錄得顯著增長）；及(v)本公司為償還現有票據及現有額外債務工具而籌措外部融資時面臨的困難。

董事會函件

發行短期票據的條件

發行短期票據須待下列各項條件達成後，方可作實：

- (1) 獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案，批准發行短期票據及其項下擬進行的交易；
- (2) 新加坡證券交易所原則上批准短期票據上市；及
- (3) 重組生效日期的發生。

上述所有條件均不可豁免。於最後實際可行日期，上述所有條件均未獲達成。

4. 長期票據

於重組生效日期作為計劃代價一部分將予發行的長期票據的主要條款概述如下。

發行人： 本公司

認購人： 認購人(人數不少於六名)，即已有效選擇或獲轉讓或重新分配至計劃代價選項二的計劃債權人

據董事於作出一切合理查詢並經考慮公開可得資料後所深知、盡悉及確信，長期票據的認購人及其最終實益擁有人(曾小姐、Fantasy Pearl International Limited、真寶藝術基金會有限公司及郭先生除外)均獨立於本公司及其關連人士。

本金金額： 809,603,733美元(相當於約6,314,909,117港元)(其中本金金額為611,760美元(相當於約4,771,728港元)、1,687,276美元(相當於約13,160,753港元)及19,734美元(相當於約153,925港元)的長期票據將分別發行予Fantasy Pearl International Limited、真寶藝術基金會有限公司及郭先生)，佔轉讓或分配至計劃代價選項二的計劃債權人債權的60%

董事會函件

利息： 自2025年12月31日起，長期票據未償還本金金額的利息將須按年利率3.00%計算，每半年以現金支付，除非本公司選擇按以下方式以實物支付利息的方式支付全部或部分相關利息：

- (1) 自2025年12月31日起(包括該日)至2031年12月31日止(不包括該日)，本公司可選擇以實物支付利息方式支付於各付息日的全部應付利息；及
- (2) 自2031年12月31日起(包括該日)至2034年12月31日止(不包括該日)，於各付息日的所有應付利息均須以現金支付

利率乃經與特別小組按公平商業磋商，並參考其他於類似債務重組中發行相關工具的類似公司而釐定。

到期日： 2034年12月31日

擔保： 與短期票據相同

強制贖回： 於下述各贖回日期，本公司須至少贖回長期票據最低本金金額(定義見下文)，贖回價格等於相關長期票據本金金額的100%，另加下文所載相關強制贖回日期的應計未付利息(如有)：

長期票據	
強制贖回日期	相關本金金額(按累計基準計)
2032年12月31日	長期票據原定發行金額的25%
2033年12月31日	長期票據原定發行金額的50%

董事會函件

「長期票據最低本金金額」乃指就任何長期票據強制贖回日期而言，以下兩者中之較高者：(i)零及(ii)相等於以下兩者的金額：(a)上文載列所需本金金額，減去(b)根據長期票據的條款由原定發行日期直至相關長期票據強制贖回日期(不包括該日)期間，按面值及按比例贖回所有當時尚未償還長期票據的本金總額。

**於控制權變動時
購回：**

與短期票據相同

抵押：

與短期票據相同，惟不包括由Fantasy Pearl, LLC持有之Atlantis Fantasy Pearl Holdings, LLC全部已發行股本之擔保，以及Project Moonlight擔保賬戶之擔保。有關抵押價值之進一步資料，請參閱本董事會函件「短期票據—抵押品」一節

倘短期票據發生違約，將觸發長期票據之交叉違約(反之亦然)，且就共同擔保組合而言，短期票據與長期票據之間將具有相同的強制執行優先權。

彩生活股份：

與短期票據相同，適用於長期票據的範圍內

修訂：

對長期票據若干關鍵條款進行的修訂，包括但不限於到期日、本金金額、利息、溢價、強制贖回(包括根據指定資產現金清償而進行的贖回)、排名、若干豁免、若干擔保解除及若干抵押解除等，須取得不少於長期票據未償還本金總額66.67%的持有人同意。

關鍵契諾：

與短期票據相同，就指定資產現金清償而言，適用於長期票據的範圍內，但不包括Project Moonlight的現金清償

董事會函件

違約事件： 與短期票據相同

形式、面值及
登記： 與短期票據相同

上市： 與短期票據相同

長期票據的條款乃經本公司與特設小組經公平磋商後釐定，並已考慮以下因素：(i)將予清償的計劃債權人債權以及對本金金額所應用的折讓；(ii)選擇將部分應付利息以實物支付利息的方式支付，將不會對本集團造成即時流動資金壓力；(iii)本公司的財困狀況；(iv)中國房地產業現行市場狀況及情緒（預期短期內不會錄得顯著增長）；及(v)本公司為償還現有票據及現有額外債務工具而籌措外部融資時面臨的困難。

發行長期票據的條件

發行長期票據須待下列各項條件達成後，方可作實：

- (1) 獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案，批准發行長期票據及其項下擬進行的交易；
- (2) 新加坡證券交易所原則上批准長期票據上市；及
- (3) 重組生效日期的發生。

上述所有條件均不可豁免。於最後實際可行日期，上述所有條件均未獲達成。

5. 計劃費用股份

於重組生效日期發行計劃費用股份（包括173,935,261股同意費股份及1,363,891,506股工作費用股份）的主要條款概述如下：

認購人： 認購人（人數不少於六名），即持有提早合資格參與債務之參與債權人及特設小組

董事會函件

據董事在作出一切合理查詢並經考慮公開可得資料後所深知、盡悉及確信，計劃費用股份的認購人及其最終實益擁有人（曾小姐、Fantasy Pearl International Limited及真寶藝術基金會有限公司除外）均獨立於本公司及其關連人士。

- 發行價：** 每股計劃費用股份0.10港元
- 股份數目：** 1,537,826,767股計劃費用股份，其中483,600股及1,333,800股將分別配發及發行予Fantasy Pearl International Limited及真寶藝術基金會有限公司
- 特別是，特設小組將有權獲得(i)1,279,200,000股股份，即以新現有股份形式支付的定額工作費；及(ii)84,691,506股股份，即以新現有股份形式支付的額外工作費（根據(a)計劃債權人債權0.1%的股份數目（即363,107,393股股份）與(b)於重組生效日期或之前實際支付的提早同意費金額所代表的股份數目之間的差額而釐定）。固定工作費及額外工作費合計，即為根據特設小組工作費函應支給予特設小組之總工作費。
- 計劃費用股份的地位：** 配發及發行的計劃費用股份在所有方面均與已發行股份享有同等地位，包括享有任何股息或分派的權利，其記錄日期為配發日期或之後的日期。
- 上市：** 本公司將向聯交所申請批准計劃費用股份上市及買賣。

董事會函件

計劃費用股份

1,537,826,767股計劃費用股份分別約佔(i)於最後實際可行日期已發行股份數目的26.64%；(ii)經發行計劃費用股份擴大後的已發行股份數目的21.04%；(iii)經發行計劃債權人股份、強制轉換債券換股股份(假設僅按初始強制轉換債券換股價進行重組生效日期強制換股)、計劃費用股份及資本化股份擴大後的已發行股份數目的8.49%；及(iv)經發行計劃債權人股份、強制轉換債券換股股份(假設按初始強制轉換債券換股價全數轉換)、計劃費用股份及資本化股份擴大後的已發行股份數目的7.93%，各情況均假設自最後實際可行日期至強制轉換債券到期日期間已發行股份數目無其他變動。

發行價每股計劃費用股份0.10港元：

- (1) 較股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股0.080港元溢價25.00%；
- (2) 較股份於2026年2月16日(即計劃會議前的最後交易日)在聯交所所報的收市價每股0.084港元溢價19.05%；
- (3) 較股份於最後交易日(包括該日)前五(5)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.082港元溢價21.36%；及
- (4) 較股份於最後交易日(包括該日)前三十(30)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.081港元溢價23.46%。

董事會認為，每股資產淨值並非釐定計劃費用股份發行價的有效參考依據，此乃基於本公司於2025年12月31日處於淨負債狀況的事實，有關情況已於本公司該年度的經審核財務報表中披露。

計劃費用股份的發行價乃經本公司與特設小組經公平磋商後釐定，並已考慮以下因素：(i)將予清償的計劃債權人債權以及本金金額所適用的折讓；(ii)平衡於重組生效日期及轉換強制轉換債券時各項股本發行(即計劃債權人股份、強制轉換債券換股股份、計劃費用股份及資本化股份)對股權攤薄的影響，並擬由本公司發行計劃費用股份取代以現金支付方式清償相關費用，以減輕流動資金壓力，同時考慮到股份於相關時間的現行交易價格及股份面值；(iii)

董事會函件

發行價對計劃債權人支持程度的影響；(iv)本公司的財困狀況；(v)中國房地產業現行市場狀況及情緒(預期短期內不會錄得顯著增長)；及(vi)本公司為償還現有票據及現有額外債務工具而籌措外部融資時面臨的困難。

發行計劃費用股份的條件

計劃費用股份的配發及發行須待下列各項條件獲達成後，方可作實：

- (1) 增加法定股本已告生效；
- (2) 獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案，批准發行計劃費用股份及其項下擬進行的交易；
- (3) 上市委員會批准計劃費用股份的上市及買賣；及
- (4) 重組生效日期的發生。

上述所有條件均不可豁免。於最後實際可行日期，上述所有條件均未獲達成。

6. 貸款資本化

關於股東貸款，本公司擬於重組生效日期實施貸款資本化，其主要條款如下：

認購人： Fantasy Pearl International Limited

發行價： 每股資本化股份0.30港元

股份數目： 4,376,483,544股股份，根據股東貸款的未償還本金總額人民幣1,211,949,289元(相當於約1,312,945,063港元)(詳情載於本董事會函件中「股東貸款」一節)及每股資本化股份0.30港元的發行價計算

董事會函件

股東貸款(即於2026年2月12日的273,798,527美元(相當於約2,135,628,511港元))的所有未償還應計但未支付之利息(包括違約利息)將於重組生效日期獲豁免,且不會計入貸款資本化轉換。

資本化股份的地位:

配發及發行的資本化股份在所有方面均與已發行股份享有同等待位,包括享有任何股息或分派的權利,其記錄日期為配發日期或之後的日期。

資本化股份

資本化股份分別約佔(i)於最後實際可行日期已發行股份數目的75.81%;(ii)經發行資本化股份擴大後的已發行股份數目的43.12%;(iii)經發行計劃債權人股份、強制轉換債券換股股份(假設僅按初始強制轉換債券換股價進行重組生效日期強制換股)、計劃費用股份及資本化股份擴大後的已發行股份數目的24.16%;及(iv)經發行計劃債權人股份、強制轉換債券換股股份(假設按初始強制轉換債券換股價全數轉換)、計劃費用股份及資本化股份擴大後的已發行股份數目的22.56%,各情況均假設自最後實際可行日期至強制轉換債券到期日期間已發行股份數目無其他變動。

發行價每股資本化股份0.30港元:

- (1) 較股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股0.080港元溢價275.00%;
- (2) 較股份於2026年2月16日(即計劃會議前的最後交易日)在聯交所所報的收市價每股0.084港元溢價257.14%;
- (3) 較股份於最後交易日(包括該日)前五(5)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.082港元溢價264.08%;及
- (4) 較股份於最後交易日(包括該日)前三十(30)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.081港元溢價270.37%。

董事會函件

董事會認為，每股資產淨值並非釐定計劃費用股份發行價的有效參考依據，此乃基於本公司於2025年12月31日處於淨負債狀況的事實，有關情況已於本公司該年度的經審核財務報表中披露。

資本化股份的發行價乃經本公司、特設小組與曾小姐經公平磋商後釐定，並已考慮（其中包括），(i)將予清償的股東貸款；(ii)平衡於重組生效日期及轉換強制轉換債券時各項股本發行（即計劃債權人股份、強制轉換債券換股股份、計劃費用股份及資本化股份）對股權攤薄的影響，以期讓控股股東能保持對本公司的合理控制，從而促進本公司業務運營；(iii)發行價對計劃債權人支持程度的影響；(iv)曾小姐通過各種方式（包括但不限於天風國際重組協議及新股東貸款）持續支持建議債務重組；(v)本公司的財困狀況；(vi)中國房地產業現行市場狀況及情緒（預期短期內不會錄得顯著增長）；及(vii)本公司為償還現有票據及現有額外債務工具而籌措外部融資時面臨的困難。

資本化股份的條件

資本化股份的配發及發行須待下列各項條件獲達成後，方可作實：

- (1) 增加法定股本已告生效；
- (2) 獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案，批准貸款資本化及其項下擬進行的交易；
- (3) 上市委員會批准資本化股份的上市及買賣；及
- (4) 重組生效日期的發生。

上述所有條件均不可豁免。於最後實際可行日期，上述所有條件均未獲達成。

於貸款資本化完成後，股東貸款的未償還本金總額將被視為已悉數償還，而據此應計但未支付的利息將於重組生效日期獲豁免。

董事會函件

對本公司股權結構的影響

下表載列下述情況下本公司的股權結構：

- (1) 於最後實際可行日期；
- (2) 緊隨於重組生效日期發行計劃債權人股份、強制轉換債券換股股份（假設僅按初始強制轉換債券換股價進行重組生效日期強制換股）、計劃費用股份及資本化股份後；
- (3) 緊隨發行計劃債權人股份、強制轉換債券換股股份（假設按初始強制轉換債券換股價悉數換股）、計劃費用股份及資本化股份後，

在上述各情況下，均假設自最後實際可行日期起至強制轉換債券到期日止，已發行股份數目或股份或強制轉換債券的持有情況概無其他變動（因換股而產生的變動除外）。

	於最後實際可行日期		緊隨於重組生效日期 發行計劃債權人股份、強制轉換 債券換股股份 ⁵ (假設僅按初始強制轉換債券換 股價進行重組生效日期強制 換股)、計劃費用股份 及資本化股份後		緊隨發行計劃債權人股份、 強制轉換債券換股股份 ⁵ (假設按初始強制轉換債券 換股價悉數換股)、計劃 費用股份及資本化股份後	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
曾小姐 ¹	3,314,090,500	57.41	7,743,645,539	42.74	7,749,378,655	39.94
郭先生	-	-	439,946	0.00	489,154	0.00
TCL實業控股股份 有限公司 ²	1,012,740,000	17.54	1,012,740,000	5.59	1,012,740,000	5.22
認購人(曾小姐及 郭先生除外) ^{3,4}	-	-	7,913,968,439	43.68	9,194,114,847	47.39
公眾股東	1,445,767,364	25.05	1,445,767,364	7.98	1,445,767,364	7.45
總計	5,772,597,864	100.00	18,116,561,288	100.00	19,402,490,020	100.00

附註：

1. Fantasy Pearl International Limited由Ice Apex Limited及Graceful Star Overseas Limited分別擁有80%及20%股權。Ice Apex Limited由曾小姐全資擁有。真實藝術基金會有限公司由曾小姐全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，曾小姐被視為於Fantasy Pearl International Limited及真實藝術基金會有限公司持有的股份中擁有權益。

董事會函件

2. 利嶸發展有限公司持有1,012,740,000股股份。利嶸發展有限公司由TCL實業控股(香港)有限公司全資擁有，而TCL實業控股(香港)有限公司由TCL實業控股股份有限公司全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，TCL實業控股股份有限公司被視為於利嶸發展有限公司所持有的股份中擁有權益。
3. 據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信並經參考公開可得資料，概無認購人(曾小姐及Fantasy Pearl International Limited除外)於最後實際可行日期為股東。
4. 據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信並經參考公開可得資料，概無認購人(曾小姐及Fantasy Pearl International Limited除外)分別於緊隨重組生效日期及悉數轉換強制轉換債券而發行股份後，於本公司已發行股本10%或以上中擁有權益；在各情況下均假設自最後實際可行日期起至強制轉換債券到期日止，已發行股份數目或股份或強制轉換債券的持有情況概無其他變動(因換股而產生的變動除外)，且強制轉換債券按初始強制轉換債券換股價換股。鑒於上述情況，預期緊隨重組生效日期發生後，除曾小姐、Fantasy Pearl International Limited、真寶藝術基金會有限公司及郭先生外，概無認購人將成為本公司的關連人士。
5. 假設概無自願換股，強制轉換債券換股股份的數目乃根據所收到的每份託管指示而釐定(經四捨五入調整)。
6. 於最後實際可行日期，本公司並無尚未行使的購股權、認股權證或其他可轉換為股份的可轉換證券。

發行計劃債權人股份、強制轉換債券、短期票據、長期票據及計劃費用股份以及貸款資本化的理由及裨益

於2025年12月31日，本集團的負債總額約為人民幣68,596,408,000元(相當於約74,312,752,467.86港元)，包括(i)現有票據及現有額外債務工具；(ii)股東貸款；及(iii)該等計劃及貸款資本化以外的其他負債。誠如重組公告所披露，該等計劃及貸款資本化旨在處理本公司(於股東貸款轉讓後)的現有境外債務，其未償還本金總額約為4,823.5百萬美元(相當於約37,623.7百萬港元)，包括未償還本金總額為4,018.4百萬美元(相當於約31,343.2百萬港元)之現有票據、未償還本金總額為636.9百萬美元(相當於約4,967.6百萬港元)之現有額外債務工具，以及本金為人民幣1,211,949,289元(相當於約1,312,945,063港元)之股東貸款，以換取發行新現有股份(包括計劃債權人股份、計劃費用股份、資本化股份及於強制轉換債券轉換後之強制轉換債券換股股份)及債務證券(包括本金總額約為1,442.1百萬美元(相當於約11,248.2百萬港元)之短期票據及長期票據)，從而實現本公司於2025年12月31日之債務本金減少70%。截至2025年12月31日，未計入該等計劃及貸款資本化的本公司負債金額約為人民幣348.8百萬元(相當於約377.9百萬港元)，本公司將繼續透過以下解決措施，包括但不限於

董事會函件

採取措施以加速本集團在建及已落成物業的預售及銷售、探討出售本集團於若干項目開發公司或資產的股權、與現有貸款人商討續期本集團的若干借款，以及採取其他適當的負債管理措施。

待重組生效日期發生後：

- (a) 已有效選擇或獲分配或重新分配計劃代價選項一、二及／或三的計劃債權人，將取得(選項一)短期票據及強制轉換債券、(選項二)長期票據及計劃債權人股份，及／或(選項三)計劃債權人股份的一項或多項；及
- (b) 本集團將實現大幅減債，因其將以發行短期票據、長期票據、強制轉換債券及計劃債權人股份，換取對計劃債權人債權(連同利息)的清償。由於短期票據及長期票據的年期均超過5年，任何新發行票據於發行時均不會被分類為本集團的流動負債。在貸款資本化完成後，本集團亦將對股東貸款作出折讓，以進一步減債。上述交易所產生的債務減少，將顯著改善本集團整體財務狀況，並緩解本集團的即時流動性壓力。

該等計劃獲得壓倒性支持，估計會議上投票的計劃債權人表決權總值的約99.67%，充分證明計劃債權人對建議債務重組(包括但不限於其條款及實施)以及本公司持續經營的支持。

除建議債務重組外，董事會曾探索其他集資方式(如股本融資及債務融資)。例如，誠如本公司於2022年4月8日的公告所披露，本公司曾與粵民投另類私募基金管理(珠海橫琴)有限公司(「粵民投另類」)簽訂協議，以期(其中包括)促進整體債務重組計劃之有效落實，包括將粵民投另類(或其指定方)定位為本集團債務重組的潛在策略投資者，惟其後因行業前景及市場狀況等因素未能實現。另一方面，本公司曾探討債務融資，但由於本公司已違約且信用評級機構撤回本公司評級，故並無商業上可行的方案。儘管與建議債務重組相關的磋商及實施持續進行，導致難於尋求替代集資方案以償還現有票據、現有額外債務工具及股東貸款，由於(A)建議債務重組對本公司未來的股權結構、流動性狀況及還款能力的潛在影響，以及(B)倘若建議債務重組未能進行所可能產生的後果。董事會認為，僅以折讓現有票據、現有額外債務工具

董事會函件

及股東貸款以換取按同等(或稍低)本金金額發行新債務工具的方式，並不足以有效解決本集團面臨的流動性問題。在此情況下，董事會認為更適當的方式是發行計劃債權人股份及強制轉換債券作為計劃代價的一部分以及在貸款資本化項下的資本化股份，使本公司能減少未償還債務金額及緩解流動性壓力，同時讓股東得以隨著本集團業務運作改善而分享未來回報。就建議債務重組項下將予發行的短期票據及長期票據而言，由於短期票據及長期票據的年期均超過五年，故該等新發行票據於發行時將不會被分類為本集團的流動負債。

誠如上文所述，計劃債權人股份／強制轉換債券換股股份、計劃費用股份及資本化股份的發行價乃相關各方於就建議債務重組的整體經濟效益及條款進行磋商時，經公平磋商後達致的結果。儘管各項股份發行均以達致去槓桿化為目的，但由於各項股份發行的性質並不相同，故其發行價並不一致，即計劃債權人股份／強制轉換債券換股股份乃作為折讓計劃債權人債權相關部分的代價；計劃費用股份乃作為吸引支持建議債務重組的誘因以及認可特設小組於磋商過程中提供的協助及投入的時間；而資本化股份則作為折讓股東貸款的代價。在磋商及釐定發行價時，相關各方亦已考慮反映相關債權人所作出妥協的價值(因此合計佔本公司股權的相當大一部分)，以及使控股股東能維持對本公司的合理控制權以促進未來營運的重要性。

由於計劃債權人股份、強制轉換債券、短期票據、長期票據、計劃費用股份及資本化股份均為就本公司債務重組活動而發行，本公司將不會因有關發行收取任何現金所得款項。

董事會函件

經考慮(i)發行計劃債權人股份、強制轉換債券、短期票據、長期票據、計劃費用股份及資本化股份的理由(注意到建議債務重組乃本公司在確定無法再按照本公司日期為2024年4月29日之公告所披露的條款進行債務重組後,所作出的進一步嘗試);(ii)將就本公司資產負債表實現減債,包括因建議債務重組而降低的本集團負債水平,以及強制轉換債券無需支付利息,且短期票據及長期票據的期限均超過五年;(iii)確保有足夠財務資源支付建議債務重組項下的費用及開支(因新股東貸款而產生)的重要性,而有關結清乃重組生效日期發生之先決條件;(iv)計劃費用股份作為促成實施建議債務重組的激勵的重要性;及(v)倘建議債務重組失敗或未能及時實施,本公司可能進入破產清算,其潛在後果為:(A)債權人預計能收回的款項將極低及(B)股東將無法收回任何款項,董事會(獨立非執行董事(包括郭先生)及於相關董事會會議上放棄投票的曾小姐除外)認為,發行計劃債權人股份、強制轉換債券換股股份、計劃費用股份及資本化股份所造成的整體攤薄程度(誠如本通函董事會函件中「對本公司股權架構之影響」一節所披露)屬可接受。

上市規則的涵義

計劃債權人股份、強制轉換債券換股股份、計劃費用股份及資本化股份將根據將於股東特別大會上徵求股東批准的特定授權而配發及發行。

本公司將向聯交所申請批准計劃債權人股份、強制轉換債券換股股份、計劃費用股份及資本化股份上市及買賣。

於最後實際可行日期,曾小姐擁有Ice Apex Limited已發行股份的100%權益,而Ice Apex Limited則擁有Fantasy Pearl International Limited(一家投資控股公司)已發行股份的80%權益,而Fantasy Pearl International Limited則擁有已發行股份約57.41%權益。於最後實際可行日期,曾小姐亦擁有真寶藝術基金會有限公司(一家投資控股公司)已發行股份的100%權益,有關公司並無於任何股份中擁有權益。曾小姐為本公司非執行董事、控股股東及關連人士。於最後實際可行日期,曾小姐於現有票據的未償還本金總額23,300,000美元(相當於181,740,000港元)(其中6,200,000美元(相當於48,360,000港元)及17,100,000美元(相當於133,380,000港元)分別由Fantasy Pearl International Limited及真寶藝術基金會有限公司持有)中擁有權益,並於股東貸款的未償還本金總額人民幣1,211,949,289元(相當於約1,312,945,063港元)中擁有權益。

董事會函件

郭先生為本公司獨立非執行董事及關連人士。於最後實際可行日期，郭先生於現有票據的未償還本金總額200,000美元（相當於1,560,000港元）中擁有權益，惟彼並無於任何股份中擁有權益。

據此，發行計劃債權人股份、強制轉換債券、短期票據、長期票據及計劃費用股份以及貸款資本化均構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。於最後實際可行日期，曾小姐、Ice Apex Limited及Fantasy Pearl International Limited共持有3,314,090,500股現有股份，須於股東特別大會上就發行計劃債權人股份、強制轉換債券、短期票據、長期票據及計劃費用股份以及貸款資本化事宜放棄投票。

基於上述理由，曾小姐於發行計劃債權人股份、強制轉換債券、短期票據、長期票據及計劃費用股份以及貸款資本化中擁有權益，而郭先生於發行計劃債權人股份、強制轉換債券、短期票據及長期票據中擁有權益，因此已就批准上述交易的董事決議案放棄投票。除曾小姐及郭先生外，概無董事於上述交易中擁有重大權益，因此概無董事須就批准該等事項的董事決議案放棄投票。

除所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須於股東特別大會上就發行計劃債權人股份、強制轉換債券、短期票據、長期票據及計劃費用股份以及貸款資本化放棄投票。

現有票據

「現有票據」指本公司發行的下列公開交易證券：

- (1) 2021年10月4日到期的7.375%優先票據（「現有2021年10月票據」）（ISIN：XS1498418224，通用代碼：149841822）。於計劃記錄日期，未償還現有2021年10月票據本金總額為205,656,000美元（相當於1,604,116,800港元）；
- (2) 2021年12月17日到期的6.95%優先票據（「現有2021年12月第一批票據」）（ISIN：XS2275739378，通用代碼：227573937）。於計劃記錄日期，未償還現有2021年12月第一批票據本金總額為249,500,000美元（相當於1,946,100,000港元）；

董事會函件

- (3) 2021年12月18日到期的15.0%優先票據（「現有2021年12月第二批票據」）（ISIN：XS1924249680，通用代碼：192424968）。於計劃記錄日期，未償還之現有2021年12月第二批票據本金總額為299,000,000美元（相當於2,332,200,000港元）；
- (4) 2022年3月17日到期的14.5%優先票據（「現有2022年3月票據」）（ISIN：XS2321397734，通用代碼：232139773）。於計劃記錄日期，未償還之現有2022年3月票據本金總額為50,000,000美元（相當於390,000,000港元）；
- (5) 2022年4月17日到期的11.75%優先票據（「現有2022年4月票據」）（ISIN：XS1982124239，通用代碼：198212423）。於計劃記錄日期，未償還之現有2022年4月票據本金總額為297,500,000美元（相當於2,320,500,000港元）；
- (6) 2022年7月5日到期的7.95%優先票據（「現有2022年7月票據」）（ISIN：XS1640676885，通用代碼：164067688）。於計劃記錄日期，未償還之現有2022年7月票據本金總額為498,750,000美元（相當於3,890,250,000港元）；
- (7) 2022年10月18日到期的12.25%優先票據（「現有2022年10月票據」）（ISIN：XS2030329358，通用代碼：203032935）。於計劃記錄日期，未償還之現有2022年10月票據本金總額為350,000,000美元（相當於2,730,000,000港元）；
- (8) 2023年1月9日到期的10.875%優先票據（「現有2023年1月票據」）（ISIN：XS2100005771，通用代碼：210000577）。於計劃記錄日期，未償還之現有2023年1月票據本金總額為446,350,000美元（相當於3,481,530,000港元）；
- (9) 2023年6月1日到期的11.875%優先票據（「現有2023年6月票據」）（ISIN：XS2181037230，通用代碼：218103723）。於計劃記錄日期，未償還之現有2023年6月票據本金總額為542,000,000美元（相當於4,227,600,000港元）；
- (10) 2023年7月28日到期的9.25%優先票據（「現有2023年7月票據」）（ISIN：XS2210790783，通用代碼：221079078）。於計劃記錄日期，未償還之現有2023年7月票據本金總額為343,500,000美元（相當於2,679,300,000港元）；

董事會函件

- (11) 2023年10月19日到期的9.875%優先票據(「現有2023年10月票據」)(ISIN: XS2245488262, 通用代碼: 224548826)。於計劃記錄日期, 未償還之現有2023年10月票據本金總額為304,500,000美元(相當於2,375,100,000港元);
- (12) 2024年3月2日到期的10.875%優先票據(「現有2024年3月票據」)(ISIN: XS2306557401, 通用代碼: 230655740)。於計劃記錄日期, 未償還之現有2024年3月票據本金總額為231,600,000美元(相當於1,806,480,000港元); 及
- (13) 2024年6月25日到期的14.5%優先票據(「現有2024年6月票據」)(ISIN: XS2355049797, 通用代碼: 235504979)。於計劃記錄日期, 未償還之現有2024年6月票據本金總額為200,000,000美元(相當於1,560,000,000港元)。

現有額外債務工具

「現有額外債務工具」指本公司為主要債務人或承擔人(如擔保人或保證人)的下列債務工具:

編號	債務工具	利差/票息	到期日/ 還款日	於計劃記錄日期 未償還本金 (美元)
1.	日期為2019年11月14日之ISDA主協議(經不時修訂)	融資利率+年利率1%	不適用 ^{附註}	9,736,784.00 (相當於約 75,946,915港元)
2.	日期為2019年8月5日之ISDA主協議(經不時修訂)	融資利率+年利率1%	不適用 ^{附註}	258,200.00 (相當於 2,013,960港元)
3.	2019年11月12日簽訂之300,000,000港元之定期貸款融資(經不時修訂、補充或延長, 包括根據日期為2021年11月18之貸款函)	港元最優惠利率加 年利率1.0%	2021年11月27日	33,688,783.72 (相當於約 262,772,513港元)
4.	2021年6月9日簽訂之200,000,000港元之定期貸款融資(經不時修訂、補充或延長)	港元最優惠利率加年 利率1.0%	2022年6月30日	25,641,025.64 (相當於約 200,000,000港元)
5.	2025年10月3日關於本公司擔保責任的和解協議	不適用	2028年6月30日 (經延長)	155,394,720.98 (相當於約 1,212,078,824港 元)
6.	5,000,000港元之移民債券	6.0%	2023年4月23日	641,025.64 (相當於約 5,000,000港元)

附註: 由於ISDA主協議乃作為一項常設總體協議而設計, 旨在持續規範各方之間的衍生性金融商品交易, 因此並無到期日。

董事會函件

編號	債務工具	利差／票息	到期日／ 還款日	於計劃記錄日期 未償還本金 (美元)
7.	根據補充信託契據發行，並享有本公司於2021年1月6日提供之公司擔保之50,000,000美元(相當於390,000,000港元) 2020-03系列擔保票據	年利率7.0%，須於2021年4月9日、2021年7月9日、2021年10月12日及2022年1月5日支付	2022年1月5日	50,000,000.00 (相當於 390,000,000港元)
8.	一項已行使的認沽期權(日期為2021年1月6日)，金額為50,000,000美元(相當於390,000,000港元)	(a) 50百萬美元(相當於390百萬港元)，年利率7.5%(自2021年1月6日至2021年3月30日)，須於2021年3月30日支付 (b) 50百萬美元(相當於390百萬港元)，年利率7.0%(自2021年3月30日至2021年9月30日)，須於2021年6月30日及9月30日支付 (c) 50百萬美元(相當於390百萬港元)，年利率8.9%(自2021年9月30日至2021年12月30日)，須於2021年12月30日支付	2021年9月28日	50,000,000.00 (相當於 390,000,000港元)
9.	一項已行使的認沽期權(日期為2020年10月27日)，金額為45,276,694美元(相當於約353,158,213港元)	不適用	2021年10月27日	45,276,694.00 (相當於約 353,158,213港元)
10.	OCP貸款	不適用	2019年12月20日	141,698,814.36 (相當於約 1,105,250,752港 元)

董事會函件

編號	債務工具	利差／票息	到期日／ 還款日	於計劃記錄日期 未償還本金 (美元)
11.	由銀行與借款人深圳前海花萬里供應鏈管理服務有限公司訂立，本公司作為擔保人的人民幣450,000,000元（相當於486,000,000港元）之信貸融資	一年期貸款市場報價 利率 + 0.2%	2022年2月23日	49,676,809.51 (相當於約 387,479,114港元)
12.	交易對手四川互興商貿有限公司與本公司訂立之若干應收款項轉讓及回購協議，本公司享有（其中包括）就任何資金短缺於2020年11月8日簽署之協議的權益	(a) 預付：年利率 1.25%，須於10個 工作天內支付 (b) 中期：年利率 10.25%，須於每季 支付	2021年5月11日	36,006,915.74 (相當於約 280,853,943港元)
13.	交易對手成都匯科房地產開發有限公司與本公司訂立之若干應收款項轉讓及回購協議，本公司享有（其中包括）就任何資金短缺一份未註明日之協議的權益	(a) 預付：年利率 1.25%，須於10個 工作天內支付 (b) 中期：年利率 10.25%，須於每季 支付	2022年7月4日	38,847,222.22 (相當於約 303,008,333港元)

股東貸款

「股東貸款」指本公司結欠或將於重組生效日期或之前轉讓予本公司之下列貸款：

- (1) Fantasy Pearl International Limited作為貸款人，於2021年7月19日向花樣年集團（中國）提供一筆未償還本金金額為人民幣70,000,000元（相當於約75,833,333港元）、年利率9%的貸款，於2022年6月30日經契約轉讓予本公司作為借款人，並於2022年1月19日到期；
- (2) Fantasy Pearl International Limited作為貸款人，於2021年7月30日向花樣年集團（中國）提供一筆未償還本金金額為人民幣20,000,000元（相當於約21,666,667港元）、年利率9%的貸款，於2022年6月30日經契約轉讓予本公司作為借款人，並於2022年1月30日到期；
- (3) Fantasy Pearl International Limited作為貸款人，於2021年8月10日向花樣年集團（中國）提供一筆未償還本金金額為人民幣20,000,000元（相當於約21,666,667港元）、年利率9%的貸款，於2022年6月30日經契約轉讓予本公司作為借款人，並於2022年2月10日到期；

董事會函件

- (4) Fantasy Pearl International Limited作為貸款人，於2021年6月17日向花樣年集團(中國)提供一筆未償還本金金額為人民幣483,500,000元(相當於約523,791,667港元)、年利率9%的貸款，於2022年6月30日經契約轉讓予本公司作為借款人，並於2021年8月16日到期；
- (5) Fantasy Pearl International Limited於2021年7月16日向花樣年投資提供一筆未償還本金金額為17,000,000美元(相當於132,600,000港元)、年利率9%的貸款，並於2022年1月15日到期；
- (6) Fantasy Pearl International Limited於2021年7月19日向花樣年投資提供一筆未償還本金金額為10,000,000美元(相當於78,000,000港元)、年利率9%的貸款，並於2022年1月18日到期；
- (7) Fantasy Pearl International Limited於2021年7月29日向花樣年投資提供一筆未償還本金金額為200,000美元(相當於1,560,000港元)、年利率9%的貸款，並於2022年1月27日到期；
- (8) Fantasy Pearl International Limited於2021年7月28日向花樣年投資提供一筆未償還本金金額為170,000,000港元、年利率9%的貸款，並於2022年1月27日到期；
- (9) Fantasy Pearl International Limited於2021年8月11日向花樣年投資提供一筆未償還本金金額為287,826,730港元、年利率9%的貸款，並於2022年2月10日到期。

7. 建議增加法定股本

董事會建議(按於股東特別大會上以普通決議案方式)尋求股東批准透過增設額外22,000,000,000股未發行現有股份，將本公司法定股本由800,000,000港元(分為8,000,000,000股現有股份)增加至3,000,000,000港元(分為30,000,000,000股現有股份)，有關股份在所有方面享有同等地位。

由於本公司的法定股本不足以應付發行計劃債權人股份、強制轉換債券換股股份、計劃費用股份及資本化股份的需求，且為配合後續業務發展並賦予本公司未來籌集資金的更大靈活性，董事會(曾小姐及郭先生除外，彼等已放棄投票)已建議增加法定股本。董事會相信增加法定股本符合本公司及股東整體利益。

董事會函件

增加法定股本須待獨立股東於臨時股東大會上通過普通決議案，分別批准發行計劃債權人股份、強制轉換債券換股股份、計劃費用股份及資本化股份，方可作實。

誠如本董事會函件中「上市規則的影響」一節所述，曾小姐於發行計劃債權人股份、強制轉換債券換股股份、計劃費用股份及資本化股份中擁有權益。鑒於增加法定股本須待股東批准該等發行後方可作實，曾小姐、Ice Apex Limited及Fantasy Pearl International Limited 將於股東特別大會上就增加法定股本的決議案放棄投票。除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於增加法定股本中擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會上就增加法定股本放棄投票。

8. 建議股份合併

董事會建議實行股份合併，基準為每五(5)股本公司股本中每股面值0.10港元之已發行及未發行現有股份合併為一(1)股本公司股本中每股面值0.50港元之合併股份。

股份合併的影響

於最後實際可行日期，本公司法定股本為800,000,000港元，分為8,000,000,000股每股面值0.10港元之現有股份，其中5,772,597,864股現有股份已獲發行，並為繳足或入賬列作繳足。

假設(i)增加法定股本生效；及(ii)自最後實際可行日期起至股份合併(發行計劃債權人股份、強制轉換債券換股股份(假設僅按強制轉換債券初始轉換價進行重組生效日期強制轉換且並無自願轉換)、計劃費用股份及資本化股份除外)生效日期止，本公司已發行股本並無變動，緊隨股份合併生效後，本公司法定股本將為3,000,000,000港元，分為6,000,000,000股每股面值0.50港元之合併股份，其中3,623,312,257股合併股份將獲發行，並為繳足或入賬列作繳足。

於股份合併生效後，合併股份彼此之間將於各方面享有同等地位，而股份合併將不會導致股東的相對權利出現任何變動。

董事會函件

除本公司就股份合併所產生的開支外，董事會認為，實行股份合併本身將不會對本公司的相關資產、業務營運、管理或財務狀況或股東整體的利益造成任何重大不利影響，惟將不會配發予原本可有權享有之股東之任何零碎合併股份則除外。

股份合併的條件

股份合併須待達成以下各項條件後，方可作實：

- (a) 落實重組生效日期；
- (b) 股東於股東特別大會上通過普通決議案批准股份合併；
- (c) 於股份合併生效後，上市委員會批准合併股份上市及買賣；及
- (d) 遵守開曼群島適用法律項下的所有相關程序及規定以及上市規則以使股份合併生效。

待股份合併的條件獲達成後，股份合併的生效日期預期將為2026年8月3日（星期一）。

於最後實際可行日期，概無上述條件已獲達成。

申請合併股份上市

本公司將向上市委員會申請批准於股份合併生效後之合併股份以及因轉換強制轉換債券而可能發行之合併股份上市及買賣。

待合併股份獲准於聯交所上市及買賣且符合香港結算的股份收納規定後，合併股份將自合併股份開始買賣日期或香港結算可能釐定的有關其他日期起獲香港結算接納為合資格證券，可於中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日所進行的交易須於其後第二個交易日於中央結算系統交收。中央結算系統的所有活動均須按照不時生效的中央結算系統一般規則及香港結算運作程序規則進行。本公司將作出一切必要安排，以使合併股份獲納入香港結算設立及運作之中央結算系統。股東應向其持牌證券交易商或專業顧問諮詢有關該等結算安排的詳情以及有關安排將如何影響其權益。

董事會函件

現有股份概無於聯交所以外之任何其他證券交易所上市或買賣，而於股份合併生效時，已發行合併股份將不會於聯交所以外之任何證券交易所上市或買賣，亦無尋求或擬尋求批准有關上市或買賣。

合併股份之零碎配額

股份合併所產生之零碎合併股份(如有)將不予處理且不會向有權獲得該等股份之股東配發，惟將合併處理及於可行情況下出售，收益撥歸本公司所有。零碎合併股份將僅就現有股份持有人之全部股權而產生，而不論該持有人所持之股票數目。

碎股安排及對盤服務

為促成股份合併所產生的合併股份之碎股(如有)買賣，本公司將委任獨立第三方香港中央證券登記有限公司(作為代理)，按盡力基準為有意收購合併股份碎股以湊成完整買賣單位，或有意將其所持合併股份碎股出售之股東提供對盤服務。任何股東如欲使用此對盤服務，須於該期間的辦公時間內(即上午九時正至下午六時正)聯絡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，或致電：2862 8555。股東如有意為碎股進行對盤，建議致電上述香港中央證券登記有限公司的電話號碼以提前預約。

零碎股份持有人應注意，上文所述的對盤服務僅按盡力基準進行，概不保證零碎股份的買賣可獲成功對盤，且成功對盤將取決於是否具有充足數量的零碎股份可供對盤。倘股東對上述安排有任何疑問，建議諮詢彼等的專業顧問。

換領合併股份股票

待股份合併生效後，股東可於2026年8月3日(星期一)至2026年9月8日(星期二)(包括首尾兩日)期間任何營業日的上午九時正至下午四時三十分向過戶登記處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)遞交現有股份之股票(藍色)，以換領合併股份之新股票(綠色)，費用由本公司承擔。其後，股東須就註銷每張現有股份之股票或發出每張合併股份之新股票(以註銷/發出股票數目之較高者為準)支付2.50港元(或聯交所可能不時允許之有關其他金額)之費用後，方可換領現有股份之股票。

董事會函件

現有股票將僅於截至2026年9月4日(星期五)下午四時十分止期間有效用作交收、買賣及結算用途，而其後將不獲接納作交收、買賣及結算用途。然而，現有股票將繼續為合併股份所有權的有效憑證，基準為每五(5)股現有股份合併為一(1)股合併股份。合併股份之新股票將以綠色發行，以便與現有股份之藍色股票有所區分。

9. 建議更改每手買賣單位

股份目前以每手買賣單位1,500股現有股份於聯交所買賣。待股份合併生效後，董事會亦建議將股份於聯交所買賣之每手買賣單位由1,500股現有股份更改為5,000股合併股份。更改每手買賣單位毋須股東批准。

按於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股現有股份0.082港元(相當於股份合併生效後之理論收市價每股合併股份0.41港元)計算，每手買賣單位1,500股現有股份之價值為123港元及每手買賣單位5,000股合併股份之估計價值為2,050港元。

更改每手買賣單位將不會導致股東的相對權利發生任何變化。

進行股份合併及更改每手買賣單位之理由

根據上市規則第13.64條，倘發行人證券之市價接近0.01港元或9,995.00港元之極，聯交所可保留權利，要求發行人改變買賣方法或將其證券合併或分拆。此外，香港交易及結算所有限公司於2008年11月28日頒佈(經2020年10月1日更新)之「有關若干類別公司行動的交易安排之指引」訂明，(i)股份市價低於每股0.10港元的水平將被視為以上市規則第13.64條所指之極低點進行買賣；及(ii)經計及證券買賣的最低交易成本，每手買賣單位的預期價值應超過2,000港元。

董事會函件

於過去15個月的大多數交易日，現有股份一直以0.10港元或以下之水平買賣。同期，現有每手買賣單位之價值（基於收市價）於大多數交易日一直低於150港元。經考慮上述期間股份之收市價普遍範圍，並於有關建議債務重組的交易完成後遵守上市規則之交易規定，董事會議決建議進行股份合併及更改每手買賣單位。

董事會認為，建議股份合併及更改每手買賣單位將令本公司股價及每手買賣單位價值符合上市規則之買賣規定。建議股份合併將令每股合併股份於聯交所之交易價相應上調。在釐定股份合併比率時，董事會除其他因素外，亦考慮其他合併比率（包括較高及較低的比率），並在綜合考量以下因素後，建議採用五比一的比率(i)股份的現行交易價格；(ii)於重組生效日發行計劃債權人股份、強制轉換債券換股股份、計劃費用股份及資本化股份後，預期股價的波動；(iii)每股合併股份的面值及對未來股權發行（如有）的影響；(iv)現行董事會交易單位的規模（即1,500股現有股份，此為五的倍數）；(v)股份合併及交易單位變動後，每手合併股份的價值；(vi)股份合併及交易單位變動對股份交易流動性的整體影響；以及(vii)安排碎股交易及配對服務，以減輕股份合併及交易單位變動對股東的影響。此外，由於大部份銀行／證券行將就每項證券交易收取最低交易費，故股份合併及更改每手買賣單位將降低買賣股份之整體交易及手續費佔每手買賣單位市值之比例。

鑒於以上理由，儘管因產生碎股而對股東帶來潛在成本及影響，董事會認為股份合併及更改每手買賣單位屬合理。因此，董事會認為，股份合併及更改每手買賣單位對本公司及股東有利，且符合彼等整體利益。

董事會認為，股份合併及更改每手買賣單位將不會對本集團的財務狀況產生任何重大不利影響。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於股份合併中擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會上就股份合併放棄投票。

董事會函件

本公司於過去12個月的集資活動

本公司於緊接最後實際可行日期前12個月內，並無就任何股份證券發行進行或公佈任何集資活動。

除(i)就有關建議債務重組及貸款資本化發行計劃債權人股份、計劃費用股份及資本化股份、強制轉換債券、短期票據及長期票據，及(ii)新股東貸款外，本公司在未來12個月內並無任何具體計劃進行集資活動。然而，在適當的集資及／或投資機會出現時，董事會不能排除本公司將會進行債務及／或股本集資活動的可能性（不論是否與任何境內負債管理行動有關），以支持本集團未來發展。本公司將在適當時候根據上市規則就此事宜刊發進一步公告。

有關本集團的資料

本公司為一家投資控股公司。

本集團主要在中國從事商住物業的發展及投資、物業管理及商業物業營運。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立獨立董事委員會，就有關發行計劃債權人股份、強制轉換債券、短期票據、長期票據及計劃費用股份以及貸款資本化的關連交易向獨立股東提供建議。

董事會已委任創富融資有限公司為獨立財務顧問，就此事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。創富融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，乃載於本通函第73至146頁。

股東特別大會及代表委任安排

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-5頁。根據上市規則規定，於股東特別大會進行之所有投票將以表決形式進行。

董事會函件

本通函隨附於股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會並於會上投票，務請於切實可行情況下盡快按照隨附代表委任表格印備之指示填妥代表委任表格，並無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之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。閣下填妥及交回代表委任表格後，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，於該情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。

推薦意見

謹請閣下垂注(i)本通函第70至71頁所載的獨立董事委員會函件；及(ii)本通函第73至146頁所載的創富融資有限公司函件。

經考慮上述理由及裨益後，董事會認為，發行計劃債權人股份、強制轉換債券、短期票據、長期票據及計劃費用股份、貸款資本化(包括相關發行／轉換價格)、增加法定股本及股份合併的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈的普通決議案以批准發行計劃債權人股份、強制轉換債券、短期票據、長期票據及計劃費用股份、貸款資本化、增加法定股本及股份合併，有關詳情載於股東特別大會通告。

其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

本公司股東及潛在投資者應注意，發行計劃債權人股份、強制轉換債券、短期票據、長期票據及計劃費用股份以及貸款資本化須待若干條件獲達成後方可進行。因此，發行計劃債權人股份、強制轉換債券、短期票據、長期票據及計劃費用股份以及貸款資本化未必會進行。謹此提醒股東及其他投資者，在買賣本公司證券時務必審慎行事。倘有疑問，股東及其他投資者應諮詢其專業或財務顧問的專業意見。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
花樣年控股集團有限公司
執行董事
林志鋒

2026年4月29日

花樣年

FANTASIA

Fantasia Holdings Group Co., Limited
花樣年控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1777)

敬啟者：

境外債務重組

- (1) 根據特定授權發行計劃債權人股份及相關關連交易
- (2) 發行2027年到期的強制轉換債券及相關關連交易
- (3) 發行2031年到期的短期票據及相關關連交易
- (4) 發行2034年到期的長期票據及相關關連交易
- (5) 根據特定授權發行計劃費用股份及相關關連交易
- (6) 與股東貸款資本化相關的關連交易

吾等謹此提述本公司刊發日期為2026年4月29日的通函(「該通函」)，而本函件為其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，就發行計劃債權人股份、強制轉換債券、短期票據、長期票據及計劃費用股份以及貸款資本化的關連交易就獨立股東而言是否按正常商業條款訂立；是否屬公平合理；及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

獨立董事委員會函件

創富融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就發行計劃債權人股份、強制轉換債券、短期票據、長期票據及計劃費用股份以及貸款資本化的關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。吾等謹請閣下垂注載於該通函第14至70頁的「董事會函件」及載於該通函第73至146頁的「獨立財務顧問函件」。

經計入獨立財務顧問所考慮的因素及理由以及意見後，吾等與獨立財務顧問一致認為，儘管發行計劃債權人股份、強制轉換債券、短期票據、長期票據及計劃費用股份以及貸款資本化的關連交易並非於本集團日常及一般業務過程中訂立，惟上述交易就獨立股東而言乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈的決議案，以批准發行計劃債權人股份、強制轉換債券、短期票據、長期票據及計劃費用股份以及貸款資本化。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表獨立董事委員會
花樣年控股集團有限公司

獨立非執行董事
梁耀祖先生

獨立非執行董事
馬有恒先生

謹啟

2026年4月29日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問創富融資有限公司就發行計劃債權人股份、強制轉換債券、短期票據、長期票據及計劃費用股份以及貸款資本化的關連交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，以供載入本通函而編製。



香港中環
干諾道中19-20號
醫思健康大樓(中環)18樓

敬啟者：

境外債務重組

- (1) 根據特定授權發行計劃債權人股份及相關關連交易
 - (2) 發行2027年到期的強制轉換債券及相關關連交易
 - (3) 發行2031年到期的短期票據及相關關連交易
 - (4) 發行2034年到期的長期票據及相關關連交易
 - (5) 根據特定授權發行計劃費用股份及相關關連交易
- 及
- (6) 與股東貸款資本化相關的關連交易

緒言

茲提述吾等獲 貴公司委任以就(i)向曾小姐、Fantasy Pearl International Limited (「**Fantasy Pearl**」)、Baocollection Limited (「**Baocollection**」)及郭先生(統稱「**關連人士**」)發行計劃債權人股份、強制轉換債券、短期票據、長期票據及計劃費用股份的關連交易；及(ii)貸款資本化(統稱「**關連交易**」)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2026年4月29日致股東的通函(「**通函**」)內所載董事會函件(「**董事會函件**」)，本函件構成通函其中一部分。除另有界定或文義另有所指者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

獨立財務顧問函件

茲提述該公告。貴公司已於2026年2月20日召開的計劃會議上獲得計劃債權人充分支持，其體現於該等計劃獲得的壓倒性支持，估計計劃會議上投票的計劃債權人表決權總值的約99.67%。香港法院及開曼法院已各自於2026年3月12日批准香港計劃及開曼計劃。香港計劃及開曼計劃各自的計劃生效日期為2026年3月13日。惟須待重組生效日期的發生：

- (a) 已有效選擇或獲轉讓或重新分配至計劃代價選項一、二及／或三的計劃債權人，將獲發一項或(選項一)短期票據及強制轉換債券；(選項二)長期票據及計劃債權人股份；及／或(選項三)計劃債權人股份的組合。倘任何選項的選擇(就選項三而言，包括因未作選擇而分配至選項三的計劃債權人債權金額(「視作選擇」))超出任何特定選項的相關上限(定義見下文)，則已選擇該選項之計劃債權人(就選項三而言，包括視作選擇)將按比例獲得該選項之計劃代價，惟以該上限為限；而超出部分之計劃債權人債權將自動重新分配至其他選項，分配金額以該等其他選項按比例之相關上限餘額為限；及
- (b) 貴集團根據現有票據及現有額外債務工具項下所欠的所有款項(包括未償還本金金額及應計利息)將獲悉數清償。

計劃代價之選項一、二及三均受上限(「上限」)所限，該上限為以下之乘積(i)調整系數(詳見下文)及(ii)分別為26億美元、14億美元及8.3億美元(相當於202.80億港元、109.20億港元及64.74億港元)。調整系數指一個數值(以分數表示)，相等於(A)計劃債權人債權除以(B)48.3億美元(相當於約376.74億港元)，即26億美元、14億美元及3.8億美元之總和，該金額乃根據貴公司於商討建議債務重組條款期間所掌握的資料，估計的計劃債權人申索總額。其後，貴公司訂立雙邊和解協議(包括TFI重組協議)，致使最終計劃債權人申索總額低於最初預期之計劃債權人申索總額。

獨立財務顧問函件

計劃代價包括：

選項 詳情

- 一 就每1美元(相當於7.80港元)的計劃債權人債權(約2,505.9百萬美元(相當於約19,546.15百萬港元))，可獲本金金額為0.25美元(相當於1.95港元)的短期票據及本金金額為0.20美元(相當於1.56港元)的強制轉換債券，較相關計劃債權人債權折讓55%
- 二 就每1美元(相當於7.80港元)的計劃債權人債權(約1,349.3百萬美元(相當於約10,524.85百萬港元))，可獲本金金額為0.60美元(相當於4.68港元)的長期票據，以及相等於0.15美元(相當於1.17港元)除以發行價每股新現有股份1.52港元的計劃債權人股份數目，較相關計劃債權人債權折讓25%
- 三 就每1美元的計劃債權人債權(約800.0百萬美元(相當於約6,239.73百萬港元))，可獲相等於1美元(相當於7.80港元)除以發行價每股新現有股份1.52港元的計劃債權人股份數目

就建議債務重組而言，貴公司須分別以計劃費用股份及／或短期票據形式，向參與債權人及特設小組支付若干同意費及工作費。

曾小姐擬透過Fantasy Pearl，於重組生效日期前不久向貴公司提供或安排提供新股東貸款，以支付於建議債務重組項下應付的若干費用及開支。貴公司亦擬實施貸款資本化，以於重組生效日期結清股東貸款。

計劃債權人股份、強制轉換債券換股股份、計劃費用股份及資本化股份將根據將於股東特別大會上徵求股東批准的特定授權而配發及發行。

於最後實際可行日期，曾小姐擁有Ice Apex Limited已發行股份的100%權益，而Ice Apex Limited則擁有Fantasy Pearl已發行股份的80%權益，Fantasy Pearl則擁有貴公司已發行股份約57.41%權益。於最後實際可行日期，曾小姐亦擁有Baocollection 100%已發行股份，有關公司並無於任何股份中擁有權益。曾小姐為貴公司非執行董事及控股股東，因此為貴公司關連人士。於最後實際可行日期，曾小姐於現有票據的未償還本金總額23,300,000美元(相當於181,740,000港元)中擁有權益(其中6,200,000美元(相當於48,360,000港元)及17,100,000美元(相當於133,380,000港元)分別由Fantasy Pearl及Baocollection持有)，並於股東貸款的未償還本金總額人民幣1,211,949,289元(相當於約1,312,945,063港元)中擁有權益。

獨立財務顧問函件

郭先生為獨立非執行董事，因此為 貴公司關連人士。於最後實際可行日期，郭先生於現有票據的未償還本金總額200,000美元（相當於1,560,000港元）中擁有權益，惟並無於任何股份中擁有權益。

據此，上述各項關連交易均構成 貴公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。於最後實際可行日期，曾小姐、Ice Apex Limited及Fantasy Pearl，共持有3,314,090,500股現有股份（代表 貴公司已發行股本的57.41%），須於股東特別大會上就關連交易放棄投票。

除上述所披露股東外，據董事在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，概無股東須於股東特別大會上就關連交易放棄投票。

基於上述理由，曾小姐於關連交易中擁有權益，而郭先生於發行計劃債權人股份、強制轉換債券、短期票據及長期票據中擁有權益，因此均已就批准上述交易的董事決議案放棄投票。

獨立董事委員會

貴公司已成立由三(3)名獨立非執行董事當中的兩(2)名組成的獨立董事委員會（即梁耀祖先生及馬有恒先生，彼等於股東特別大會上擬審議事項中並無擁有重大權益），以就(a)關連交易及其項下擬進行之交易(i)是否於 貴集團日常及一般業務過程中訂立；(ii)是否符合 貴公司及股東的整體利益；及(iii)就獨立股東而言其條款是否正常商業條款及公平合理；以及(b)應如何就於股東特別大會上提呈之決議案投票向獨立股東提供意見。

獨立董事委員會已就此批准吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

吾等的獨立性

吾等曾受聘擔任獨立財務顧問就有關涉及附屬公司股份糾紛之天風國際重組協議項下的關連及主要交易向 貴公司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2026年2月24日的通函（「過往委任」）。

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、曾小姐、郭先生、Fantasy Pearl、Baocollection、Ice Apex Limited或可合理被視為與吾等獨立性相關的其他人士概無任何關係或於當中擁有權益。於緊接本次委任前兩年內，除過往委任外，吾等並無(i)擔任 貴公司的財務顧問或獨立財務顧問；(ii)向 貴公司提供任何服務；或(iii)與 貴公司存在任何關係。除就過往委任及本次委任而支付或應付吾等之一般獨立財務顧問費用外，概不存在任何吾等曾經或將會向 貴集團、曾小姐、郭先生、Fantasy Pearl、Baocollection、Ice Apex Limited或其他被合理視為與吾等之獨立性有關之人士收取任何費用或利益之安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等為獨立人士。

吾等意見的基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)：

- (i) 貴公司截至2023年12月31日止年度(「財年」)(「**2023年年報**」)及截至2024年12月31日止年度(「**2024年年報**」)的年度報告；
- (ii) 貴公司2025財年的年度業績公告(「**2025年度業績公告**」)；
- (iii) 重組支持協議；
- (iv) 天風國際重組協議；及
- (v) 通函所載其他資料。

吾等依賴通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司、董事及 貴集團管理層(統稱「**管理層**」)向吾等提供之資料及所作聲明的真實性、準確性及完整性。吾等已假設通函所載或提述以及管理層向吾等提供之所有資料及聲明在所有方面均為真實、準確及完整，且該等資料及聲明於提供或作出時不具誤導或欺詐成份，直至最後實際可行日期將繼續如是，管理層對此負上全責。倘於最後實際可行日期後及直至股東特別大會日期(包括該日)向吾等提供及作出的資料及聲明出現重大變動(如有)，將盡快告知股東。

獨立財務顧問函件

吾等亦已假設管理層於通函作出的一切信念、意見、預期及計劃陳述乃經充分查詢及仔細考慮後合理地作出，且通函並無因其未予載入其他事實的遺漏而導致通函所載任何有關陳述具誤導成份。吾等並無理由懷疑提供予吾等的任何相關資料遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或管理層向吾等所表達意見的合理性。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料達致知情意見，並為吾等的意見提供合理基準。然而，吾等並無獨立核實管理層提供的資料，亦無獨立調查 貴集團的業務、財務狀況及事務或其未來前景。

董事共同及個別地對所披露資料的準確性承擔全部責任，並確認已作出一切合理查詢，就彼等深知及確信，並無因本函件未予載入其他事實的遺漏導致本函件的任何陳述具誤導成份。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮關連交易，而除供載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全文或任何部分，或將本函件用於任何其他目的。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等對關連交易的意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團的背景資料

業務概覽

貴公司為一間於開曼群島註冊成立之有限公司。 貴集團主要在中國從事物業開發、物業投資、物業經營服務及其他（包括酒店經營、項目管理、物業代理服務及其他相關服務）。物業開發及物業經營服務收入佔 貴集團由2022財年至2025財年收入的絕大部分。

獨立財務顧問函件

財務資料

貴集團於2025財年、2024財年及2023財年經審核財務業績概要(摘錄自2025年度業績公告、2024年年報及2023年年報)載列如下：

表1：貴集團財務業績摘要

	2025財年	2024財年	2023財年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
客戶合約	4,728,107	4,357,519	15,595,035
—物業開發	1,888,567	1,593,015	13,246,488
—物業經營服務	2,790,736	2,702,019	2,169,934
—其他 ^{附註}	48,804	62,485	178,613
租賃	197,100	216,032	249,058
總收入	4,925,207	4,573,551	15,844,093
銷售及服務成本	(4,321,828)	(3,824,840)	(13,371,824)
毛利	603,379	748,711	2,472,269
貴公司擁有人應佔			
期內／年內虧損	(9,186,088)	(8,311,567)	(6,488,010)

資料來源：2025年度業績公告、2024年年報及2023年年報

附註：其他分部收入包括來自酒店經營、物業項目管理、物業代理服務及其他相關服務的收入。

2025財年與2024財年的比較

貴集團總收入約96.0%來自客戶合約收入，其中物業經營服務乃主要收入貢獻來源，佔2025財年客戶合約總收入約59.0%。其次為物業開發分部，收入貢獻約為39.9%。於2025財年，該兩個分部佔客戶合約總收入約99.0%。同樣地，於2024財年，該兩個分部佔客戶合約總收入約98.6%。租賃收入包括貴集團投資物業租賃產生之收入，於回顧年度僅分別佔總收入約4.0%及4.7%。

獨立財務顧問函件

於2025財年，貴集團錄得收入約人民幣49億元，較2024財年的約人民幣46億元增加約7.7%。物業開發及物業經營服務分部收入分別增加約18.6%及3.3%。另一方面，與2024財年比較，其他分部收入總降幅約為21.9%。

2025財年物業開發收入約為人民幣19億元，較2024財年攀升約18.6%。這主要歸因於貴集團於2025財年已出售總建築面積（「**總建築面積**」）約220,409平方米（「**平方米**」）的物業，較2024財年躍升約35.3%。由於在客戶獲得已竣工物業的控制權，且貴集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時，貴公司即確認物業開發收入，因此2025財年已交付物業的總建築面積大幅增加而導致2025財年確認的收入有所增加。物業開發收入指貴集團出售持作出售物業的所得款項。於2025財年，平均售價（「**平均售價**」）約為每平方米人民幣8,074元，較2024財年每平方米人民幣11,586元下降約30.3%。

於2025財年，貴集團物業經營服務收入小幅增加約3.3%至約人民幣28億元，主要是由於貴集團於2025財年提供的服務項目增加。

儘管2025財年收入有所增加，但貴集團於2025財年的毛利率下降至約12.3%，相比2024財年則約為16.4%。毛利率下降主要是由於物業開發分部的毛利進一步下滑。貴集團於2025財年錄得的毛利約為人民幣603.4百萬元，較2024財年下降約19.4%。

貴集團於2025財年錄得貴公司擁有人應佔虧損約人民幣92億元，較2024財年增加約10.5%。導致2025財年虧損增加的主要因素（其中包括）為(i)毛利下降約19.4%；及(ii)待售物業撇減（扣除撥回）增加約23.4%至2025財年約人民幣36億元。

獨立財務顧問函件

於2025年12月31日，貴集團處於待建階段的項目或項目分期共有14個，合計總建築面積5,921,908平方米，處於在建階段的項目或項目分期共有12個，合計總建築面積954,006平方米。於2025年12月31日，扣除已出售項目後，貴集團在建及待建項目土地儲備總建築面積約6,875,914平方米。

2024財年與2023財年的比較

與2025財年相類似，貴集團2024財年總收入的約95.3%來自客戶合約收入。物業開發及物業經營服務兩個分部於2024財年及2023財年分別繼續佔客戶合約總收入逾98.5%。

於2024財年，貴集團錄得收入約人民幣46億元，較2023財年錄得的約人民幣158億元大幅下降約71.1%。這主要歸因於物業開發分部同比（「同比」）大跌超過87%。酒店經營及其他等其他分部收入亦分別下跌約72.8%及31.2%，儘管於2024財年該等分部收入僅佔客戶合約總收入約1.4%。

貴集團於2024財年已售物業的總建築面積約為162,955平方米，較2023財年已售物業的總建築面積743,061平方米同比大幅下降約78.1%。於2024財年，物業開發已確認收入下降是由於受房地產市場持續承壓及貴集團面臨流動性短缺所影響，導致年內已竣工交付的物業面積減少。於2024財年，平均售價約為每平方米人民幣11,586元，較2023財年約每平方米人民幣12,246元下降約5.4%。平均售價下降，是由於收入及已售總建築面積大幅下降而導致銷售量下跌，這主要歸因於消費者信心整體疲弱所致。

於2024財年，物業經營服務收入增加24.5%至約人民幣27億元，主要是由於貴集團於2024財年提供的按包乾制物業管理服務有所增加。

與2023財年比較，雖然毛利同比大幅下降約69.7%，但貴集團於2024財年仍錄得約人民幣7億元的可觀毛利。儘管如此，毛利率較2023財年的約15.6%改善至16.4%。毛利率輕微上升，主要是由於利潤率較高的物業經營服務所佔比例增加。物業經營服務分部佔客戶合約總收入約62.0%，而於2023財年則僅佔13.9%。

獨立財務顧問函件

貴集團於2024財年繼續錄得 貴公司擁有人應佔虧損約人民幣83億元，較2023財年的虧損情況進一步惡化約28.1%。導致2024財年虧損增加的主要因素其中包括：(i)受宏觀經濟、行業及融資環境等多方面不利因素綜合影響，待售物業減記增加約49.9%至約人民幣29億元，以反映可變現淨值下降；及(ii)於2024財年融資成本大幅增加約45.8%至約人民幣42億元。融資成本增加主要是由於 貴集團在建項目減少，以及相應的利息資本化金額減少所致。

貴集團於2025年12月31日、2024年12月31日及2023年12月31日的經審核財務狀況概要(摘錄自2025年度業績公告及2024年年報)載列如下：

表2： 貴集團財務狀況摘要

	於12月31日		
	2025年 人民幣千元 (經審核)	2024年 人民幣千元 (經審核)	2023年 人民幣千元 (經審核)
非流動資產	12,896,534	15,167,246	17,996,225
投資物業	5,634,816	6,475,598	6,739,261
於聯營公司權益	1,443,872	1,434,385	1,266,765
於合營企業權益	2,600,363	2,699,721	2,726,624
潛在收購附屬公司以及於聯營公司 及合營企業投資的已付按金	1,158,671	12,144,258	3,606,867
流動資產	53,832,138	58,038,695	59,723,869
待售物業	36,332,144	37,854,149	37,247,690
應收賬款及其他應收款項	10,090,103	11,541,593	12,505,601
總資產	66,728,672	73,205,941	77,720,094
非流動負債	7,125,953	10,086,492	13,332,565
於一年後到期之借款	–	1,907,078	5,380,899
於一年後到期之債券	7,075,511	7,923,296	7,554,299
流動負債	80,191,816	74,152,556	66,412,141
應付賬款及其他應付款項	11,084,031	9,113,265	7,499,634
於一年內到期之借款	18,612,904	16,040,841	12,834,961
於一年內到期之優先票據及債券	42,601,185	39,119,696	35,428,805
總負債	87,317,769	84,239,048	79,744,706
資本虧絀	(20,589,097)	(11,033,107)	(2,024,612)

資料來源：2025年度業績公告及2024年年報

獨立財務顧問函件

於2025年12月31日，貴集團的總資產及總負債分別約為人民幣667億元及人民幣873億元，總資產減少約8.9%，但總負債增加約3.7%。受持續錄得虧損所影響，於2025年12月31日資本虧絀擴大約86.6%至人民幣206億元。

於2025年12月31日，非流動資產及流動資產分別佔總資產約19.3%及80.7%。非流動資產的主要項目包括投資物業及於聯營公司及合營企業的權益，該等項目於2025年及2024年12月31日保持相對穩定，其中投資物業僅下降13.0%。然而，潛在收購附屬公司以及於聯營公司及合營企業投資的已付按金於2025年12月31日則顯著下降約46.0%。流動資產的主要項目包括待售物業以及應收賬款及其他應收款項，於兩個年度末之間分別錄得4.0%及12.6%的小幅下降。

流動負債佔總負債的比例顯著，約為91.8%。於一年內到期之優先票據及債券佔流動負債超過50%，其次為於一年內到期之借款以及應付賬款及其他應付款項。於一年後到期之債券為非流動負債的唯一主要項目。上述情況顯示貴集團在償付債務方面面臨困難，並有迫切需要進行建議債務重組。

於2024年12月31日，貴集團總資產持續下跌約5.8%至約為人民幣732億元，而總負債則上升5.6%至約為人民幣842億元。由於2024財年錄得的虧損增加，貴集團錄得的資本虧絀擴大至約為人民幣110億元。

於2023年12月31日，貴集團總資產約為人民幣777億元，而總負債約為人民幣797億元。貴集團仍錄得資本虧絀約人民幣20億元。

於2024年及2023年12月31日，流動資產繼續佔總資產的主要部分，分別為79.3%及76.8%，其中待售物業以及應收賬款及其他應收款項為主要項目。非流動資產方面，主要項目包括投資物業及於合營企業的權益及就潛在收購附屬公司及於聯營公司及合營企業的投資所支付的按金於兩個年度末合計分別佔84.1%及79.7%。

於2024年及2023年12月31日，流動負債佔總負債超過80.0%，主要包括於一年內到期之優先票據及債券、於一年內到期之借款以及應付賬款及其他應付款項。於一年後到期之債券為非流動負債的唯一主要項目。

獨立財務顧問函件

根據上述 貴集團過去三(3)個財政年度的財務狀況，吾等注意到 (i) 貴集團資產負債比率(按總負債除以總資產計算)於2025年、2024年及2023年12月31日分別約為130.9%、115.1%及102.6%；(ii) 貴集團於三(3)個年度末均持續錄得資本虧絀；及(iii) 貴集團於三(3)個財政年度均錄得淨流動負債狀況。上述情況顯示 貴集團在履行其逾期債務方面處於嚴峻狀況，並在籌集資金或改善營運以償付負債方面面臨重大困難。因此，建議債務重組對 貴集團而言至關重要，可作為其與債權人落實可行財務方案的重要支撐，同時有助於 貴集團未來恢復至穩健財務狀況。

有關持續經營之重大不確定因素

2025財年

吾等從2025年度業績公告中注意到，儘管董事會已按持續經營基準編製 貴集團於2025年12月31日的綜合財務報表，惟 貴公司核數師栢淳會計師事務所有限公司(前稱上會栢誠會計師事務所有限公司) (「栢淳」) 提請注意與持續經營有關的多重不確定因素，該等情況連同其他事項表明存在重大不確定因素，可能會對 貴集團持續經營能力構成重大疑問(「持續經營問題」)，有關詳情概述如下：

- (i) 於2025財年， 貴集團產生淨虧損人民幣9,498,500,000元；
- (ii) 於2025年12月31日， 貴集團的流動負債淨額及負債淨額分別為人民幣26,359,678,000元及人民幣20,589,097,000元；
- (iii) 於2025年12月31日， 貴集團的流動負債(包括已違約或交叉違約或包含提前按要求償還條款的流動負債)為人民幣80,191,816,000元；
- (iv) 於2025年12月31日， 貴集團並未按預定還款日期償還數額約為人民幣43,824,896,000元的若干計息負債(包括銀行及其他借款、優先票據及債券)。因此，於2025年12月31日，上述計息負債(包括銀行及其他借款、優先票據及債券)已違約；及
- (v) 於2025年12月31日後， 貴集團並未按預定還款日期償還若干其他銀行及其他借款。

獨立財務顧問函件

吾等亦注意到此次並非栢淳首年就有關持續經營問題提請注意重大不確定性。事實上，栢淳在其獨立核數師報告中對2021財年至2025財年各年於類似情況下就 貴集團財務報表所涉及持續經營的重大不確定性出具不發表意見。

誠如2025年度業績公告所述，編製綜合財務報表所依據持續經營假設的有效性取決於該等措施的實施成果，惟受多重不確定因素影響，包括：

- (i) 成功完成境外債務重組；
- (ii) 成功執行 貴集團的業務戰略計劃，包括加速物業銷售；
- (iii) 在有需要時成功獲得額外的新融資來源；
- (iv) 在適當時成功出售 貴集團於項目發展公司的股權；及
- (v) 成功落實措施以加快未收銷售款項的回籠並有效控制成本及開支。

倘若 貴集團未能達致上述計劃及措施，其可能無法按持續基準繼續經營。誠如2025年度業績公告所述，鑒於有關持續經營的情況，董事已審慎考慮 貴集團未來流動資金及表現以及 貴集團的可用融資來源，並已考慮管理層編製的 貴集團自報告期日期起不少於12個月期間的現金流量預測。董事經考慮為減輕 貴集團流動資金壓力而制定的計劃及措施後，認為按持續經營基準編製2025財年的綜合財務報表實屬適當。儘管如上文所述，鑑於中國內地物業市場的波動及獲得 貴集團債權人提供支援存在不確定性， 貴集團能否實施上述計劃及措施仍存在重大不確定性。

獨立財務顧問函件

吾等的評估

吾等注意到，自2021財年以來，貴集團已連續錄得，貴公司擁有人應佔年度虧損，且持續經營問題亦一直存在。貴公司營運資金及流動性狀況面臨巨大壓力。財務狀況嚴峻亦令外界對貴公司持續經營能力存疑。鑒於存在持續經營問題，貴集團難以透過股權或債務融資籌集大額資金。吾等注意到，董事會曾探索其他集資方式（如股權融資及債務融資），惟該等計劃未能落實，原因包括：(i)行業前景及市場狀況；(ii) 貴公司已違約且信用評級機構撤回貴公司評級；(iii)建議債務重組對貴公司未來的股權結構、流動性狀況及還款能力的潛在影響；及(iv)倘若建議債務重組未能進行所可能產生的後果。因此，貴集團降低其資產負債比率以加強財務狀況並紓緩持續經營問題至為重要。此舉亦將使貴集團在有需要就其業務營運磋商及取得集資安排或債務融資時處於更有利位置。因此，建議債務重組為貴集團達致上述目標提供一項可行方案，並為防止貴集團陷入清盤情況提供重要的轉機。

2. 建議債務重組的背景及理由

誠如董事會函件所披露，於2025年12月31日，貴集團的負債總額約為人民幣68,596,408,000元（相當於約74,312,752,467.86港元），包括(i)現有票據及現有額外債務工具；(ii)股東貸款；及(iii)該等計劃及貸款資本化以外的其他負債。該等計劃及貸款資本化旨在處理貴公司（於股東貸款轉讓後）的現有境外債務，其未償還本金總額約為4,823.5百萬美元（相當於約37,623.7百萬港元），包括未償還本金總額為4,018.4百萬美元（相當於約31,343.2百萬港元）之現有票據、未償還本金總額為636.9百萬美元（相當於約4,967.6百萬港元）之現有額外債務工具，以及本金為人民幣1,211,949,289元（相當於約1,312,945,063港元）之股東貸款，以換取發行新現有股份（包括計劃債權人股份、計劃費用股份、資本化股份及於強制轉換債券轉換後之強制轉換債券換股股份）及債務證券（包括本金總額約為1,442.1百萬美元（相當於約11,248.2百萬港元）之短期票據及長期票據），從而實現貴公司於2025年12月31日之債務本金減少70%。

獨立財務顧問函件

截至2025年12月31日，未計入該等計劃及貸款資本化的 貴公司負債金額約為人民幣348.8百萬元（相當於約377.9百萬元）， 貴公司將繼續透過以下解決措施，包括但不限於採取措施以加速 貴集團在建及已落成物業的預售及銷售、探討出售 貴集團於若干項目開發公司或資產的股權、與現有貸款人商討續期 貴集團的若干借款，以及採取其他適當的負債管理措施。

待重組生效日期發生後：

- (a) 已有效選擇或獲分配或重新分配計劃代價選項一、二及／或三的計劃債權人，將取得(選項一)短期票據及強制轉換債券、(選項二)長期票據及計劃債權人股份，及／或(選項三)計劃債權人股份的一項或多項；及
- (b) 貴集團將實現大幅減債，因其將以發行短期票據、長期票據、強制轉換債券及計劃債權人股份，換取對計劃債權人債權（連同利息）的清償。由於短期票據及長期票據的年期均超過5年，任何新發行票據於發行時均不會被分類為 貴集團的流動負債。在貸款資本化完成後， 貴集團亦將對股東貸款作出折讓，以進一步減債。上述交易所產生的債務減少，將顯著改善 貴集團整體財務狀況，並緩解 貴集團的即時流動性壓力。

該等計劃獲得壓倒性支持，佔計劃會議上投票的計劃債權人表決權總值的約99.67%，充分證明計劃債權人對建議債務重組（包括但不限於其條款及實施）以及 貴公司持續經營的支持。

獨立財務顧問函件

除建議債務重組外，董事會曾探索其他集資方式（如股本融資及債務融資），詳情載於董事會函件「發行計劃債權人股份、強制轉換債券、短期票據、長期票據及計劃費用股份以及貸款資本化的理由及裨益」一節。然而，與建議債務重組相關的磋商及實施持續進行，導致難於尋求替代集資方案以償還現有票據、現有額外債務工具及股東貸款，由於(a)建議債務重組對 貴公司未來的股權結構、流動性狀況及還款能力的潛在影響，以及(b)倘若建議債務重組未能進行所可能產生的後果。董事會認為，僅以折讓現有票據、現有額外債務工具及股東貸款以換取按同等（或稍低）本金金額發行新債務工具的方式，並不足以有效解決 貴集團面臨的流動性問題。在此情況下，董事會認為更適當的方式是發行計劃債權人股份及強制轉換債券作為計劃代價的一部分以及在貸款資本化下發行資本化股份，使 貴公司能減少未償還債務金額及緩解流動性壓力，同時讓股東得以隨著 貴集團業務運作改善而分享未來收益。至於根據建議債務重組將發行的短期票據及長期票據，鑒於該等票據的任一期限均超過五年，因此新發行的票據於發行時均不會被歸類為 貴集團的流動負債。

由於計劃債權人股份、強制轉換債券、短期票據、長期票據、計劃費用股份及資本化股份均為就 貴公司債務重組活動而發行， 貴公司將不會因有關發行收取任何現金所得款項。

吾等的評估

吾等認為，經考慮下列因素，建議債務重組（包括發行計劃債權人股份、強制轉換債券、短期票據、長期票據、計劃費用股份（統稱「**重組工具**」）及資本化股份為解決 貴集團流動資金壓力的合適方案：

- (a) 在不利市況下，於取得計劃債權人共識後，此乃減少 貴集團債務的切實可行且較為迅速的方法，因為對一間面對財困及持續經營問題的公司而言，從外部渠道籌集資金預期將極為困難及具挑戰性，尤其當信用評級機構因 貴公司的財困狀況而撤回對 貴公司的評級，以及基於上文所述董事會探索其他集資方式但未能成功的原因；

獨立財務顧問函件

- (b) 關連人士(即計劃債權人)與其他獨立計劃債權人獲同等對待,因此彼等將收取的重組工具之條款與將發行予其他計劃債權人的重組工具條款相同;
- (c) 計劃債權人股份價格(定義見下文)、初始強制轉換債券換股價、計劃費用股份價格(定義見下文)及資本化股份價格(定義見下文)分別較股份於最後交易日在聯交所所報的收市價錄得溢價。有關重組工具及資本化股份主要條款的進一步分析及評估載於下文「4.關連交易主要條款的評估」一節;
- (d) 由於目前計劃債權人股份價格(定義見下文)、初始強制轉換債券換股價、計劃費用股份價格(定義見下文)及資本化股份價格(定義見下文)均較股份於最後交易日在聯交所所報的收市價錄得溢價,相比之下,倘 貴公司進行任何形式的股本融資活動(如供股、公開發售或根據特別授權發行證券等),則須以具吸引力的折讓釐定證券的發行價,以吸引現有股東或潛在投資者認購。此外,倘供股/公開發售不獲包銷,將無法保證 貴公司能夠籌集足夠資金,即使獲包銷進行,鑒於 貴集團財務狀況困難,有意提供包銷的包銷商很可能收取高額包銷佣金,導致所得款項減少。此可能導致須發行更多股份,從而加劇建議債務重組所造成的潛在攤薄影響;
- (e) 發行計劃債權人股份及強制轉換債券作為計劃代價的一部分,而非僅發行短期票據及長期票據等的債務工具,以及根據貸款資本化發行資本化股份,乃對計劃債權人及關連人士而言屬公平及平衡的安排,使 貴公司能夠達致降低未償還債務金額的目標,同時保留現金流以紓緩其流動資金壓力;及
- (f) 鑒於 貴集團的財務狀況較為脆弱,持續經營問題必定會為任何形式的股本融資活動之成功帶來不確定性。

獨立財務顧問函件

經考慮上述因素後，吾等認為，建議債務重組（包括其項下擬進行的關連交易）儘管並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行，惟符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 建議債務重組的主要條款

(i) 計劃債權人股份

發行計劃債權人股份的主要條款及條件（摘錄自董事會函件「1.計劃債權人股份」一節）概述如下：

認購人： 認購人（人數不少於六名），即已有效選擇或獲轉讓或重新分配至計劃代價選項二及三的計劃債權人。

據董事在作出一切合理查詢後，經考慮公開可得資料後所深知、盡悉及確信，計劃債權人股份的認購人及其最終實益擁有人（曾小姐、Fantasy Pearl、Baocollection及郭先生除外）均獨立於 貴公司及其關連人士。

發行價： 每股計劃債權人股份1.52港元

股份數目： 5,143,723,515股計劃債權人股份包括：

- (i) 向已有效選擇或獲轉讓或重新分配至計劃代價選項二的計劃債權人配發及發行合共1,038,635,809股股份（其中將分別配發及發行予Fantasy Pearl、Baocollection及郭先生784,824股、2,164,599股及25,316股股份），佔轉讓或分配至計劃代價選項二的計劃債權人債權的15%；及

獨立財務顧問函件

- (ii) 向已有效選擇或獲轉讓或重新分配至計劃代價選項三的計劃債權人配發及發行合共4,105,087,706股股份(其中將分別配發及發行予Fantasy Pearl、Baocollection及郭先生11,328,052股、31,243,499股及365,421股股份),佔轉讓或分配至計劃代價選項三的計劃債權人債權的100%。

**計劃債權人
股份的地位：**

配發及發行的計劃債權人股份在所有方面均與已發行股份享有同等地位,包括享有任何股息或分派的權利,其記錄日期為配發日期或之後的日期。

上市：

貴公司將向聯交所申請批准計劃債權人股份上市及買賣。

**發行計劃債權人
股份的條件：**

計劃債權人股份的配發及發行須待下列各項條件悉數達成後,方可作實：

- (i) 增加法定股本已告生效；
- (ii) 獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案,批准發行計劃債權人股份及其項下擬進行的交易；
- (iii) 上市委員會批准計劃債權人股份的上市及買賣；及
- (iv) 重組生效日期的發生。

上述所有條件均不可豁免。於最後實際可行日期,上述所有條件均未獲達成。

獨立財務顧問函件

計劃債權人股份

5,143,723,515股計劃債權人股份分別約佔：

- (i) 於最後實際可行日期已發行股份數目的89.11%；
- (ii) 經發行計劃債權人股份擴大後的已發行股份數目的47.12%；
- (iii) 經發行計劃債權人股份、強制轉換債券換股股份（假設僅按初始強制轉換債券換股價進行重組生效日期強制換股）、計劃費用股份及資本化股份擴大後的已發行股份數目的28.39%；及
- (iv) 經發行計劃債權人股份、強制轉換債券換股股份（假設按初始強制轉換債券換股價全數轉換）、計劃費用股份及資本化股份擴大後的已發行股份數目的26.51%。

各情況均假設自最後交易日至強制轉換債券到期日期間已發行股份數目無其他變動。

(ii) 強制轉換債券

強制轉換債券的主要條款及條件（摘錄自董事會函件「2.強制轉換債券」一節）概述如下：

發行人： 貴公司

認購人： 認購人（人數不少於六名），即已有效選擇或獲轉讓或重新分配至計劃代價選項一的計劃債權人

據董事在作出一切合理查詢後，經考慮公開可得資料後所深知、盡悉及確信，強制轉換債券的認購人及其最終實益擁有人（曾小姐、Fantasy Pearl、Baocollection及郭先生除外）均獨立於 貴公司及其關連人士

獨立財務顧問函件

- 本金金額：** 501,183,055美元（相當於約3,909,227,829港元）（其中本金金額為594,574美元（相當於約4,637,677港元）、1,639,875美元（相當於約12,791,025港元）及19,179美元（相當於約149,596港元）的強制轉換債券將分別發行予Fantasy Pearl、Baocollection及郭先生），相當於計劃債權人債權中轉讓或分配至計劃代價選項一的20%
- 利息：** 零息。利率乃經與特設小組按公平商業磋商，並參考其他於類似債務重組中發行相關工具的類似公司而釐定。
- 到期日：** 2027年12月31日
- 擔保：** 附屬公司擔保人提供的公司擔保
- 強制轉換債券換股價：** 初始為每股新現有股份1.52港元，並可按下文所述進行調整
- 假設無須調整強制轉換債券換股價，貴公司將於強制轉換債券全數轉換時配發及發行合共2,571,858,330股強制轉換債券換股股份。
- 強制轉換債券換股價的調整：** 強制轉換債券換股價應在發生若干調整事件時進行調整（除非另有訂明，否則由獨立計算代理釐定）。
- 有關調整事件及將予作出調整的詳情，請參閱董事會函件「2.強制轉換債券」項下標題為「強制轉換債券換股價的調整」一節。
- 轉換：** **自願轉換：**
- 任何強制轉換債券持有人可自強制轉換債券發行日期起至自願換股期結束日期（包括該日）下午3時正或之前，透過遞交轉換通知書，將其持有的全部或部分強制轉換債券自願轉換為股份。

獨立財務顧問函件

強制轉換：

- (1) 重組生效日期當日初始發行規模的50%（「**重組生效日期強制轉換**」）；
- (2) 於2026年12月31日按初始發行規模的25%（扣除截至2026年12月31日期間自願轉換的強制轉換債券本金總額）；及
- (3) 強制轉換債券的剩餘本金金額應於強制轉換債券到期日強制轉換為股份。

於任何相關年度內，倘有關年度任何相關時間點的強制轉換債券總轉換量（包括自願轉換）超過上述年度最低轉換門檻，則不得實施強制轉換。

儘管前段所述有任何相反規定，在發生下列任何情況時，不得強制轉換強制轉換債券：

- (a) 強制轉換債券、短期票據及／或長期票據發生任何違約事件，直至有關違約事件獲強制轉換債券、短期票據及／或長期票據持有人補救或豁免為止；
- (b) 倘股份遭除牌或暫停買賣，則直至下列較後發生的日期：(x)股份於相關證券交易所恢復買賣；及(y)倘前述情況根據其定義的(i)及(ii)項構成「相關事件」，則相關事件贖回通知期屆滿之日；
- (c) 當發生控制權變動時，直至相關事件贖回通知期屆滿為止。

強制轉換債券換股 股份的地位：

於轉換強制轉換債券時獲配發及發行的強制轉換債券換股股份將悉數繳足，並在所有方面均與已發行股份享有同地位，包括享有任何股息或分派的權利，其記錄日期為配發日期或之後的日期。

獨立財務顧問函件

- 由 貴公司選擇贖回：** 於強制轉換債券到期日前的任何時間， 貴公司可根據及依照強制轉換債券的條款及條件，按應贖回本金金額贖回全部或部分未償還強制轉換債券。
- 相關事件的贖回：** 於發生任何相關事件後，任何強制轉換債券持有人均有權要求 貴公司按面值贖回全部或部分強制轉換債券。
- 可轉換性：** 強制轉換債券將予上市，無需 貴公司同意即可轉讓。倘未來發行強制轉換債券構成除通函擬進行交易外的關連交易，則 貴公司將遵守上市規則第14A章的適用規定。
- 形式、面值及登記：** 強制轉換債券僅以完全註冊形式發行，並將由一份或多份全球憑證作為初始代表。
- 最低面額為1美元，超過此金額的部分則以1美元的整數倍數計。
- 上市：** 貴公司將就強制轉換債券向新加坡證券交易所申請上市及掛牌交易。
- 貴公司將向聯交所申請批准強制轉換債券換股股份上市及買賣。
- 發行強制轉換債券的條件：** 發行強制轉換債券須待下列各項條件悉數達成後，方可作實：
- (1) 增加法定股本已告生效；
 - (2) 獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案，批准發行強制轉換債券及其項下擬進行的交易；
 - (3) 新加坡證券交易所原則上批准強制轉換債券上市；
 - (4) 上市委員會批准強制轉換債券換股股份的上市及買賣；及

獨立財務顧問函件

(5) 重組生效日期的發生。

上述所有條件均不可豁免。於最後實際可行日期，上述所有條件均未獲達成。

強制轉換債券換股股份

根據初始強制轉換債券換股價，於強制轉換債券全數轉換時將配發及發行合共2,571,858,330股強制轉換債券換股股份，分別約佔：

- (i) (假設按初始強制轉換債券換股價全數轉換強制轉換債券) 於最後實際可行日期已發行股份數目的44.55%；
- (ii) (假設按初始強制轉換債券換股價全數轉換強制轉換債券) 經發行強制轉換債券換股股份擴大後的已發行股份數目的30.82%；
- (iii) 經發行計劃債權人股份、強制轉換債券換股股份(假設僅按初始強制轉換債券換股價進行重組生效日期強制換股)、計劃費用股份及資本化股份擴大後的已發行股份數目的14.20%；及
- (iv) 經發行計劃債權人股份、強制轉換債券換股股份(假設按初始強制轉換債券換股價全數轉換)、計劃費用股份及資本化股份擴大後的已發行股份數目的13.26%，

各情況均假設自最後交易日至強制轉換債券到期日期間已發行股份數目無其他變動。

獨立財務顧問函件

(iii) 短期票據

將予發行的短期票據以作為(i)計劃代價的一部分；(ii)根據重組支持協議應付同意費；及(iii)根據特設小組工作費用函於重組生效日期應付的工作費用的主要條款及條件(摘錄自董事會函件「3.短期票據」一節)概述如下：

發行人： 貴公司

認購人： 認購人(人數不少於六名)，即(i)已有效選擇或獲轉讓或重新分配至計劃代價選項一的計劃債權人；(ii)根據重組支持協議條款有效選擇或有權以短期票據形式收取提早同意費或一般同意費的參與債權人；及(iii)根據特設小組工作費用函有權以短期票據形式獲取額外工作費的特設小組。

據董事於作出一切合理查詢並經考慮公開可得資料後所深知、盡悉及確信，短期票據認購人及其最終實益擁有人(除曾小姐、Fantasy Pearl、Baocollection及郭先生外)均獨立於 貴公司及其關連人士。

本金金額： 632,465,481美元(相當於約4,933,294,712港元)(其中本金金額為743,218美元(相當於約5,797,100港元)、2,049,846美元(相當於約15,988,799港元)及23,974美元(相當於約186,997港元)的短期票據將分別發行予Fantasy Pearl、Baocollection及郭先生)，包括：

- (1) 626,478,964美元(相當於約4,886,535,919港元)作為計劃代價的一部分，佔獲轉讓或分配至計劃代價選項一的計劃債權人債權的25%；

獨立財務顧問函件

- (2) 5,994,717美元（相當於約46,758,793港元），即以下各項之總和：(i)根據重組支持協議條款應付的提早同意費，佔已有效選擇以短期票據形式收取提早同意費的參與債權人所持有提早合資格參與債務未償還本金總額的0.1%（未償還本金為1,339,495,000美元，相當於約10,448,061,000港元）；(ii)根據重組支持協議條款應付的一般同意費，佔參與債權人所持有的一般合資格參與債務未償還本金總額的0.1%（未償還本金為243,313,000美元，相當於約1,897,841,400港元）；以及(iii)根據特設小組工作費用函應付予特設小組的額外工作費用，佔(a)以下兩者的差額：(a)計劃債權人債權的0.1%與(b)於重組生效日期或之前實際支付的一般同意費

利息：

自2025年12月31日起，短期票據未償還本金金額的利息將按年利率3.00%計算，每半年以現金支付，除非 貴公司選擇按以下方式以實物支付利息（以實物支付利息）的方式支付全部或部分相關利息：

- (i) 自2025年12月31日（包括該日）至2027年12月31日（不包括該日）， 貴公司可選擇以實物支付利息方式支付於各付息日的全部應付利息；
- (ii) 自2027年12月31日（包括該日）至2028年12月31日（不包括該日），(i) 貴公司可選擇以實物支付利息方式支付年利率最高為2.50%的利息；以及(ii) 貴公司可選擇以現金支付年利率至少為0.5%的利息；
- (iii) 自2028年12月31日（包括該日）至2029年12月31日（不包括該日），(i) 貴公司可選擇以實物支付利息方式支付年利率最高為2.00%的利息；以及(ii) 貴公司可選擇以現金支付年利率至少為1.0%的利息；及

獨立財務顧問函件

- (iv) 自2029年12月31日(包括該日)至2031年12月31日(不包括該日)，於各付息日的所有應付利息均須以現金支付

利率乃經與特設小組按公平商業磋商，並參考其他於類似債務重組中發行相關工具的類似公司而釐定

到期日： 2031年12月31日

擔保： 附屬公司擔保人提供的公司擔保

強制贖回： 於下述各贖回日期，貴公司須至少贖回短期票據最低本金金額(定義見下文)，贖回價格相等於相關短期票據本金金額的100%，另加下文所載相關強制贖回日期的應計未付利息(如有)：

短期票據 強制贖回日期	相關本金金額 (按累計基準)
----------------	-------------------

2029年12月31日	短期票據原定發行金額的20%
-------------	----------------

2030年12月31日	短期票據原定發行金額的50%
-------------	----------------

「**短期票據最低本金金額**」乃指就任何短期票據強制贖回日期而言，以下兩者中的較高者：(i)零及(ii)相等於以下兩者的金額：(a)上文載列所需本金金額，減去(b)根據短期票據的條款由原定發行日期直至相關短期票據強制贖回日期(不包括該日)期間，按面值及比例贖回所有當時未償還短期票據的本金總額。

獨立財務顧問函件

抵押： 短期票據以下列各項作抵押：

- (i) 針對花樣年社區金融集團有限公司、Fantastic Victory Limited、花樣年投資、花樣年社區金融集團(香港)有限公司、香港花萬里貿易有限公司(附註1)的所有不時已發行股本以及Fantasy Pearl, LLC(於最後實際可行日期,由Fantasy Pearl International Limited持有95%股權)持有之Atlantis Fantasy Pearl Holdings, LLC(於最後實際可行日期,由Fantasy Pearl, LLC持有76.5%股權)的所有不時已發行股本的第一優先擔保(附註2)；
- (ii) 針對Project Moonlight擔保賬戶(「**Project Moonlight擔保賬戶**」)的第一優先擔保,即旨在為隔離與「Project Moonlight」(由Atlantis Fantasy Pearl Holdings, LLC間接持有於美利堅合眾國的六家醫療保健機構)相關的現金清償承諾項下所產生的現金而設立的銀行賬戶。Atlantis Fantasy Pearl Holdings, LLC的主要資產為Project Moonlight；
- (iii) 針對指定資產擔保賬戶(「**指定資產擔保賬戶**」)的第一優先擔保,即旨在為隔離與指定資產(主要為物業項目或資產)相關的現金清償承諾項下所產生的現金而設立的境外銀行賬戶；及
- (iv) 針對境內擔保賬戶(「**境內擔保賬戶**」)的第一優先擔保,即旨在為隔離與指定資產(主要為物業項目或資產)相關的現金清償承諾項下所產生的現金而設立的境內銀行賬戶。

附註：

- (1) 花樣年社區金融集團有限公司、Fantastic Victory Limited、花樣年投資、花樣年社區金融集團(香港)有限公司、香港花萬里貿易有限公司於2025年12月31日之資產總值合計為人民幣2,952,866,945元(相當於約3,198,938,206港元)。
- (2) 就Atlantis Fantasy Pearl Holdings, LLC(由Fantasy Pearl International Limited間接持有)(於2025年12月31日,其資產總值為7,100,000美元(相當於55,380,000港元))已發行股本所提供的抵押,構成 貴公司自關連人士獲取的財務資助。由於該項財務資助乃按正常或更佳商業條款訂立,且並無以 貴集團任何資產作抵押作為回報,故根據上市規則第14A.90條,該交易獲全面豁免遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

獨立財務顧問函件

由於對Project Moonlight擔保賬戶、指定資產擔保賬戶及境內擔保賬戶的擔保涉及相關資產出售現金所得款項淨額(而非資產本身)，擔保價值取決於存入相關賬戶(該賬戶以 貴公司或其附屬公司名義開設)的銷售所得款項金額。於2025年12月31日，指定資產(誠如上文第(iii)及(iv)分段所述)的賬面總值約為人民幣63.1億元(相當於約68.4億港元)。僅於達成匯款條件後，方產生存入資金的義務，該等條件包括取得所有適用批准、確保轉賬的合法性，以及相關銀行賬戶運作全面正常且無任何限制。為免生疑問，(i)上述賬面總值並不構成對 貴公司能否出售相關資產的任何指示；(ii)上述賬面總值並不構成相關資產可按有關估值出售的任何陳述；及(iii)倘相關資產並未實際出售， 貴公司並無義務將資金存入該等擔保賬戶。

鑒於存入擔保賬戶的現金所得款項已被隔離，用於清償短期票據及長期票據項下的應付款項，且現金所得款項不得用於任何其他用途，單就執行該擔保措施而言，不會對 貴公司的財務狀況產生任何額外影響。

彩生活股份：

除 貴公司不時可動用的其他財務資源外， 貴公司須使用(i)彩生活股份的股息及其他分派，以及(ii)出售彩生活股份的淨代價按面值償還、購回或贖回所有未償還短期票據(僅在短期票據獲全數償還、購回或贖回後)，隨後經扣除下列金額後償還長期票據：

獨立財務顧問函件

- (i) 貴集團境外營運開支，各財政年度的上限為3,000,000美元（相當於23,400,000港元）；及
- (ii) 與設立託管賬戶有關所產生的任何其他合理費用及開支。

於最後實際可行日期，貴公司並無出售彩生活股份的即時計劃。

上市： 貴公司將向新加坡證交所申請批准短期票據上市及報價。

發行短期票據的條件： 發行短期票據須待下列各項條件達成後，方可作實：

- (i) 獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案，批准發行短期票據及其項下擬進行的交易；
- (ii) 新加坡證券交易所原則上批准短期票據上市；及
- (iii) 重組生效日期的發生。

上述所有條件均不可豁免。於最後實際可行日期，上述所有條件均未獲達成。

短期票據的條款乃經貴公司與特設小組經公平磋商後釐定，並已考慮以下因素：(i)將予清償的計劃債權人債權以及對本金金額所應用的折讓；(ii)選擇將部分應付利息以實物支付利息的方式支付，將不會對貴集團造成即時流動資金壓力；(iii)貴公司的財困狀況；(iv)中國房地產業現行市場狀況及情緒（預期短期內不會錄得顯著增長）；及(v)貴公司為償還現有票據及現有額外債務工具而籌措外部融資時面臨的困難。

獨立財務顧問函件

(iv) 長期票據

於重組生效日期作為計劃代價一部分將予發行的長期票據的主要條款及條件(摘錄自董事會函件「4. 長期票據」一節)概述如下：

發行人： 貴公司

認購人： 認購人(人數不少於六名)，即已有效選擇或獲轉讓或重新分配至計劃代價選項二的計劃債權人。

據董事於作出一切合理查詢並經考慮公開可得資料後所深知、盡悉及確信，長期票據的認購人及其最終實益擁有人(曾小姐、Fantasy Pearl、Baocollection及郭先生除外)均獨立於 貴公司及其關連人士。

本金金額： 809,603,733美元(相當於約6,314,909,117港元)(其中本金金額為611,760美元(相當於約4,771,728港元)、1,687,276美元(相當於約13,160,753港元)及19,734美元(相當於約153,925港元)的長期票據將分別發行予Fantasy Pearl、Baocollection及郭先生)，佔轉讓或分配至計劃代價選項二的計劃債權人債權的60%。

利息： 自2025年12月31日起，長期票據未償還本金金額的利息將須按年利率3.00%計算，每半年以現金支付，除非 貴公司選擇按以下方式以實物支付利息的方式支付全部或部分相關利息：

- (i) 自2025年12月31日起(包括該日)至2031年12月31日止(不包括該日)， 貴公司可選擇以實物支付利息方式支付於各付息日的全部應付利息；及
- (ii) 自2031年12月31日起(包括該日)至2034年12月31日止(不包括該日)，於各付息日的所有應付利息均須以現金支付

獨立財務顧問函件

利率乃經與特別小組按公平商業磋商，並參考其他於類似債務重組中發行相關工具的類似公司而釐定。

到期日： 2034年12月31日

擔保： 與短期票據相同

強制贖回： 於下述各贖回日期，貴公司須至少贖回長期票據最低本金金額(定義見下文)，贖回價格等於相關長期票據本金金額的100%，另加下文所載相關強制贖回日期的應計未付利息(如有)：

長期票據 強制贖回日期	相關本金金額 (按累計基準計)
2032年12月31日	長期票據原定發行金額的25%
2033年12月31日	長期票據原定發行金額的50%

「**長期票據最低本金金額**」乃指就任何長期票據強制贖回日期而言，以下兩者中之較高者：(i)零及(ii)相等於以下兩者的金額：(a)上文載列所需本金金額，減去(b)根據長期票據的條款由原定發行日期直至相關長期票據強制贖回日期(不包括該日)期間，按面值及按比例贖回所有當時尚未償還長期票據的本金總額。

抵押： 與短期票據相同，惟不包括由Fantasy Pearl, LLC持有之Atlantis Fantasy Pearl Holdings, LLC全部已發行股本之擔保，以及Project Moonlight擔保賬戶之擔保。有關抵押價值之進一步資料，請參閱本董事會函件「短期票據—抵押品」一節。

獨立財務顧問函件

倘短期票據發生違約，將觸發長期票據之交叉違約（反之亦然），且就共同擔保組合而言，短期票據與長期票據之間將具有相同的強制執行優先權。

- 彩生活股份：** 與短期票據相同，適用於長期票據的範圍內
- 上市：** 與短期票據相同
- 發行長期票據的條件：** 發行長期票據須待下列各項條件達成後，方可作實：
- (i) 獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案，批准發行長期票據及其項下擬進行的交易；
 - (ii) 新加坡證券交易所原則上批准長期票據上市；及
 - (iii) 重組生效日期的發生。

上述所有條件均不可豁免。於最後實際可行日期，上述所有條件均未獲達成。

長期票據的條款乃經 貴公司與特設小組經公平磋商後釐定，並已考慮以下因素：(i)將予清償的計劃債權人債權以及對本金金額所應用的折讓；(ii)選擇將部分應付利息以實物支付利息的方式支付，將不會對 貴集團造成即時流動資金壓力；(iii) 貴公司的財困狀況；(iv)中國房地產業現行市場狀況及情緒（預期短期內不會錄得顯著增長）；及(v) 貴公司為償還現有票據及現有額外債務工具而籌措外部融資時面臨的困難。

(v) 計劃費用股份

於重組生效日期發行計劃費用股份（包括173,935,261股同意費股份及1,363,891,506股工作費用股份）的主要條款及條件（摘錄自董事會函件「5.計劃費用股份」一節）概述如下：

獨立財務顧問函件

認購人： 認購人(人數不少於六名)，即持有提早合資格參與債務之參與債權人及特設小組。

據董事在作出一切合理查詢並經考慮公開可得資料後所深知、盡悉及確信，計劃費用股份的認購人及其最終實益擁有人(曾小姐、Fantasy Pearl及Baocollection除外)均獨立於 貴公司及其關連人士。

發行價： 每股計劃費用股份0.10港元

股份數目： 1,537,826,767股計劃費用股份，其中483,600股及1,333,800股股份將分別配發及發行予Fantasy Pearl及Baocollection。

特別是，特設小組將有權獲得(i)1,279,200,000股股份，即以新現有股份形式支付的定額工作費；及(ii)84,691,506股股份，即以新現有股份形式支付的額外工作費(根據(a)計劃債權人債權0.1%的股份數目(即363,107,393股)與(b)於重組生效日期或之前實際支付的提早同意費金額所代表的股份數目之間的差額而釐定)。固定工作費及額外工作費合計，即為根據特設小組工作費函應支付予特設小組之總工作費。

計劃費用股份的地位： 配發及發行的計劃費用股份在所有方面均與已發行股份享有同等地位，包括享有任何股息或分派的權利，其記錄日期為配發日期或之後的日期。

上市： 貴公司將向聯交所申請批准計劃費用股份上市及買賣。

獨立財務顧問函件

發行計劃費用股份的條件： 計劃費用股份的配發及發行須待下列各項條件獲達成後，方可作實：

- (i) 增加法定股本已告生效；
- (ii) 獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案，批准發行計劃費用股份及其項下擬進行的交易；
- (iii) 上市委員會批准計劃費用股份的上市及買賣；及
- (iv) 重組生效日期的發生。

上述所有條件均不可豁免。於最後實際可行日期，上述所有條件均未獲達成。

計劃費用股份

1,537,826,767股計劃費用股份分別約佔：

- (i) 於最後實際可行日期已發行股份數目的26.64%；
- (ii) 經發行計劃費用股份擴大後的已發行股份數目的21.04%；
- (iii) 經發行計劃債權人股份、強制轉換債券換股股份（假設僅按初始強制轉換債券換股價進行重組生效日期強制換股）、計劃費用股份及資本化股份擴大後的已發行股份數目的8.49%；及
- (iv) 經發行計劃債權人股份、強制轉換債券換股股份（假設按初始強制轉換債券換股價全數轉換）、計劃費用股份及資本化股份擴大後的已發行股份數目的7.93%，

各情況均假設自最後交易日至強制轉換債券到期日期間已發行股份數目無其他變動。

獨立財務顧問函件

(vi) 貸款資本化

貸款資本化的主要條款及條件(摘錄自董事會函件「6.貸款資本化」一節)概述如下:

- 認購人:** Fantasy Pearl
- 發行價:** 每股資本化股份0.30港元
- 股份數目:** 4,376,483,544股股份,根據股東貸款的未償還本金總額人民幣1,211,949,289元(相當於約1,312,945,063港元)及每股資本化股份0.30港元的發行價計算(於重組生效日期應計但未支付之利息將予豁免)
- 股東貸款(即於2026年2月12日的273,798,527美元(相當於約2,135,628,511港元))的所有未償還應計但未支付之利息(包括違約利息)將於重組生效日期獲豁免,且不會計入貸款資本化轉換。
- 資本化股份的地位:** 配發及發行的資本化股份在所有方面均與已發行股份享有同地位,包括享有任何股息或分派的權利,其記錄日期為配發日期或之後的日期。
- 資本化股份的條件:** 資本化股份的配發及發行須待下列各項條件獲達成後,方可作實:
- (i) 增加法定股本已告生效;
 - (ii) 獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案,批准貸款資本化及其項下擬進行的交易;
 - (iii) 上市委員會批准資本化股份的上市及買賣;
及
 - (iv) 重組生效日期的發生。

獨立財務顧問函件

上述所有條件均不可豁免。於最後實際可行日期，上述所有條件均未獲達成。

於貸款資本化完成後，股東貸款的未償還本金總額將被視為已悉數償還，而據此應計但未支付的利息將於重組生效日期獲豁免。

資本化股份

資本化股份分別約佔：

- (i) 於最後實際可行日期已發行股份數目的75.81%；
- (ii) 經發行資本化股份擴大後的已發行股份數目的43.12%；
- (iii) 經發行計劃債權人股份、強制轉換債券換股股份（假設僅按初始強制轉換債券換股價進行重組生效日期強制換股）、計劃費用股份及資本化股份擴大後的已發行股份數目的24.16%；及
- (iv) 經發行計劃債權人股份、強制轉換債券換股股份（假設按初始強制轉換債券換股價全數轉換）、計劃費用股份及資本化股份擴大後的已發行股份數目的22.56%，

各情況均假設自最後交易日至強制轉換債券到期日期間已發行股份數目無其他變動。

4. 關連交易主要條款的評估

(i) 股價比較

計劃債權人股份

計劃債權人股份的發行價1.52港元（「計劃債權人股份價格」）乃經 貴公司與特設小組經公平磋商後釐定，並已考慮以下因素：

- (i) 將予清償的計劃債權人債權（以及對本金金額應用的折讓）；

獨立財務顧問函件

- (ii) 平衡於重組生效日期及轉換強制轉換債券時各項股本發行(即計劃債權人股份、強制轉換債券換股股份、計劃費用股份及資本化股份)對股權攤薄的影響,並考慮到根據建議債務重組向計劃債權人發行的股份,將合共構成 貴公司相當比例之股權,以反映計劃債權人所作出的妥協的價值,同時亦讓股份持有人得以在 貴集團業務營運改善時,分享未來的回報;
- (iii) 發行價對計劃債權人支持程度的影響;
- (iv) 貴公司的財困狀況;
- (v) 中國房地產業現行市場狀況及情緒(預期短期內不會錄得顯著增長);及
- (vi) 貴公司為償還現有票據及現有額外債務工具而籌措外部融資時面臨的困難。

每股計劃債權人股份的計劃債權人股份價格1.52港元:

- (i) 較股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股0.080港元溢價1,800.00%;
- (ii) 較股份於2026年2月16日(即計劃會議前的最後交易日)在聯交所所報的收市價每股0.084港元溢價1,709.52%;
- (iii) 較股份於最後交易日(包括該日)前五(5)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.082港元溢價1,744.66%;
- (iv) 較股份於最後交易日(包括該日)前三十(30)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.081港元溢價1,776.54%;及
- (v) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股0.082港元溢價1,753.66%。

獨立財務顧問函件

董事會認為，每股資產淨值並非釐定計劃債權人股份價格的有效參考依據，此乃基於 貴公司於2025年12月31日處於淨負債狀況的事實，有關情況已於 貴公司該年度的經審核財務報表中披露。

強制轉換債券換股股份

強制轉換債券換股價1.52港元乃經 貴公司與特設小組經公平磋商後釐定，並已考慮以下因素：

- (i) 將予清償的計劃債權人債權（以及對本金金額應用的折讓）；
- (ii) 零票息，指強制轉換債券不會對 貴集團造成任何即時流動性壓力；
- (iii) 平衡於重組生效日期及轉換強制轉換債券時各項股本發行（即計劃債權人股份、強制轉換債券換股股份、計劃費用股份及資本化股份）對股權攤薄的影響，並考慮到根據建議債務重組向計劃債權人發行的股份，將合共構成 貴公司相當比例之股權，以反映計劃債權人所作出的妥協的價值，同時亦讓股份持有人得以在 貴集團業務營運改善時，分享未來的回報；
- (iv) 發行價對計劃債權人支持程度的影響；
- (v) 貴公司的財困狀況；
- (vi) 中國房地產業現行市場狀況及情緒（預期短期內不會錄得顯著增長）；及
- (vii) 貴公司為償還現有票據及現有額外債務工具而籌措外部融資時面臨的困難。

初始強制轉換債券換股價1.52港元：

- (i) 較股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股0.080港元溢價1,800.00%；

獨立財務顧問函件

- (ii) 較股份於2026年2月16日(即計劃會議前的最後交易日)在聯交所所報的收市價每股0.084港元溢價1,709.52%;
- (iii) 較股份於最後交易日(包括該日)前五(5)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.082港元溢價1,744.66%;
- (iv) 較股份於最後交易日(包括該日)前三十(30)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.081港元溢價1,776.54%;及
- (v) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股0.082港元溢價1,753.66%。

與計劃債權人股份價格類似，董事會認為，每股資產淨值並非釐定強制轉換債券換股股份發行價的有效參考依據，此乃基於 貴公司於2025年12月31日處於淨負債狀況的事實，有關情況已於 貴公司該年度的經審核財務報表中披露。

計劃費用股份

計劃費用股份的發行價0.10港元(「計劃費用股份價格」)乃經 貴公司與特設小組經公平磋商後釐定，並已考慮以下因素：

- (i) 將予清償的計劃債權人債權(以及對本金金額應用的折讓);
- (ii) 平衡於重組生效日期及轉換強制轉換債券時各項股本發行(即計劃債權人股份、強制轉換債券換股股份、計劃費用股份及資本化股份)對股權攤薄的影響，並擬由 貴公司發行計劃費用股份取代以現金支付方式清償相關費用，以減輕流動資金壓力，同時考慮到股份於相關時間的現行交易價格及股份面值;
- (iii) 發行價對計劃債權人支持程度的影響;
- (iv) 貴公司的財困狀況;

獨立財務顧問函件

- (v) 中國房地產業現行市場狀況及情緒(預期短期內不會錄得顯著增長); 及
- (vi) 貴公司為償還現有票據及現有額外債務工具而籌措外部融資時面臨的困難。

每股計劃費用股份的計劃費用股份價格0.10港元：

- (i) 較股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股0.080港元溢價25.00%；
- (ii) 較股份於2026年2月16日(即計劃會議前的最後交易日)在聯交所所報的收市價每股0.084港元溢價19.05%；
- (iii) 較股份於最後交易日(包括該日)前五(5)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.082港元溢價21.36%；
- (iv) 較股份於最後交易日(包括該日)前三十(30)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.081港元溢價23.46%；及
- (v) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股0.082港元溢價21.95%。

與計劃債權人股份價格及強制轉換債券換股價類似，董事會認為，每股資產淨值並非釐定計劃費用股份價格的有效參考依據，此乃基於 貴公司於2025年12月31日處於淨負債狀況的事實，有關情況已於 貴公司該年度的經審核財務報表中披露。

資本化股份

資本化股份的發行價0.30港元(「**資本化股份價格**」)乃經 貴公司、特設小組與曾小姐經公平磋商後釐定，並已考慮(其中包括)：

- (i) 將予清償的股東貸款；
- (ii) 平衡於重組生效日期及轉換強制轉換債券時各項股本發行(即計劃債權人股份、強制轉換債券換股股份、計劃費用股份及資本化股份)對股權攤薄的影響，以期讓控股股東能保持對 貴公司的合理控制，從而促進 貴公司業務運營；

獨立財務顧問函件

- (iii) 發行價對計劃債權人支持程度的影響；
- (iv) 曾小姐通過各種方式(包括但不限於天風國際重組協議及新股東貸款)持續支持 貴公司的建議債務重組。新股東貸款無固定到期日，將用於支付 貴公司應付費用，包括但不限於支付予特設小組及 貴公司顧問費用，該等款項預計將超過新股東貸款的金額。由進行債務重組之發行人支付特設小組之顧問費用，於同類債務重組中普遍存在；
- (v) 貴公司的財困狀況；
- (vi) 中國房地產業現行市場狀況及情緒(預期短期內不會錄得顯著增長)；及
- (vii) 貴公司為償還現有票據及現有額外債務工具而籌措外部融資時面臨的困難。

每股資本化股份的資本化股份價格0.30港元：

- (i) 較股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股0.080港元溢價275.00%；
- (ii) 較股份於2026年2月16日(即計劃會議前的最後交易日)在聯交所所報的收市價每股0.084港元溢價257.14%；
- (iii) 較股份於最後交易日(包括該日)前五(5)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.082港元溢價264.08%；
- (iv) 較股份於最後交易日(包括該日)前三十(30)個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股0.081港元溢價270.37%；及
- (v) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股0.082港元溢價265.85%。

獨立財務顧問函件

與計劃債權人股份價格、強制轉換債券換股價及計劃費用股份價格類似，董事會認為，每股資產淨值並非釐定資本化股份價格的有效參考依據，此乃基於 貴公司於2024年12月31日處於淨負債狀況的事實，有關情況已於 貴公司該年度的經審核財務報表中披露。

(ii) 歷史股價表現

為評估計劃債權人股份每股1.52港元的計劃債權人股份價格、強制轉換債券換股股份每股1.52港元的強制轉換債券換股價、計劃費用股份每股0.10港元的計劃費用股份價格以及資本化股份每股0.30港元的資本化股份價格的公平性及合理性，吾等已審閱股份由2025年3月3日起（即最後交易日前約一年至最後交易日（包括該日）止期間）（「回顧期間」）的每日收市價。吾等認為回顧期間足以說明股份近期價格走勢，以對計劃債權人股份價格、強制轉換債券換股價、計劃費用股份價格、資本化股份價格與股份歷史收市價進行合理比較，並已計入回顧期間資本市場對 貴公司股份的評估。該比較與評估計劃債權人股份價格、強制轉換債券換股價、計劃費用股份價格及資本化股份價格的公平性及合理性有關。下圖載列回顧期間股份於聯交所的每日收市價：

圖1：回顧期間股份收市價走勢



資料來源：聯交所網站

附註：由於計劃債權人股份價格（1.52港元）及強制轉換債券換股價（1.52港元）相較資本化股份價格（0.30港元）為高，為更清晰反映收市價走勢，吾等並無於上文圖1中呈列該股份價格（1.52港元）。

獨立財務顧問函件

於回顧期間，股份的交易範圍介乎於2025年4月8日的最低價0.06港元至2025年10月8日的最高價0.113港元，平均收市價約為每股0.08港元。

下表載列各股份價格與歷史股價表現的比較：

股份價格類別	價格	比較
(i) 計劃債權人股份價格；及	1.52港元	於回顧期間較最高、最低及平均收市價分別溢價約1,245.1%、2,433.3%及1,796.2%
(ii) 強制轉換債券換股價		
計劃費用股份價格	0.10港元	於回顧期間： (i) 較最低及平均收市價分別溢價約66.7%及24.7%；及 (ii) 較最高收市價折讓約11.5%
資本化股份價格	0.30港元	於回顧期間較最高、最低及平均收市價分別溢價約165.5%、400.0%及274.2%

除 貴公司於回顧期間就公佈中期及／或年度業績所作的慣常公告，以及刊發中期及／或年度報告及股東週年大會通函外，其他值得注意的事項包括就建議債務重組刊發的多份公告，以及就建議債務重組條款與計劃債權人進行磋商的進展及更新，磋商歷時逾30個月，由2023年1月持續至2025年8月，直至 貴公司與特設小組訂立重組支持協議。

誠如上文圖1所示，股份收市價由2025年3月3日的0.099港元整體呈下行趨勢，並於2025年4月8日跌至0.06港元，為回顧期間的最低收市價。吾等注意到， 貴公司刊發截至2024年12月31日止年度的年度業績公告，其中載述 貴公司的年度虧損較2023財年擴大約39.8%。業績公告其後數日股份收市價有所回升，並逐步上升至2025年10月8日的0.113港元，為回顧期間的最高收市價。於此期間，吾等注意到 貴公司(i)於2025年8月4日刊發一份內幕消息公告，內容

獨立財務顧問函件

有關 貴公司與特設小組訂立的重組支持協議中反映的建議債務重組新條款；及(ii)於2025年9月1日刊發 貴公司截至2025年6月30日止六個月的中期業績公告，據此， 貴公司期內收入較2024年同期增加約14.8%，而 貴公司擁有人應佔虧損則輕微增加約0.3%。其後，股份收市價於隨後數月持續下跌，由2025年10月8日的0.113港元下降至2025年12月30日的0.075港元。其後於2025年12月31日至最後交易日期間，股份收市價在0.075港元至0.096港元之間波動。

誠如管理層所告知，除上述事項外，管理層並不知悉於回顧期間導致股份收市價出現波動的任何其他事件。

吾等的評估

就計劃債權人股份價格及強制轉換債券換股價而言，吾等注意到以下事項：

- (a) 計劃債權人股份價格及強制轉換債券換股價均為每股股份1.52港元，顯著高於股份於回顧期間的收市價範圍；
- (b) 計劃債權人股份價格及強制轉換債券換股價均較回顧期間股份平均收市價0.08港元大幅溢價約1,796.2%；及
- (c) 計劃債權人股份價格及強制轉換債券換股價均較最後實際可行日期的股份收市價0.082港元溢價1,753.66%。

就同意費及工作費而言，吾等注意到 貴公司將按以下方式結算：

類別	金額 (美元)	金額 (港元) (概約)	支付方式
提早同意費	3,569,434	27,841,589	173,935,261股同意費股份及本金為1,339,495美元(相當於約10,448,061港元)的短期票據(由相關參與債權人選擇，且無須受任何關於清償形式的獨立上限所限)

獨立財務顧問函件

類別	金額 (美元)	金額 (港元) (概約)	支付方式
一般同意費	243,313	1,897,841	本金為243,313美元(相當於約1,897,841港元)的短期票據
固定工作費	16,400,000	127,920,000	1,279,200,000股工作費用股份
額外工作費	5,497,698	42,882,031	84,691,506股工作費用股份及本金為4,411,909 美元(相當於約34,412,890 港元)的短期票據,乃根據特設小組工作費函釐定,且無須受任何有關結算形式的獨立上限所限

上述費用乃 貴公司與特設小組經公平磋商後釐定,並已考慮(i)就 貴公司資產負債表可達致之去槓桿效果;(ii)同意費對爭取計劃債權人支持之影響;及(iii)特設小組於磋商建議債務重組條款時所投入之時間及精力。

支付同意費及工作費對於取得支持落實建議債務重組至關重要,此安排於類似債務重組中屬常見做法,以爭取足夠支持及減低執行風險。 貴公司已考慮(其中包括)(i) 貴公司與特設小組經公平磋商所得之意見;(ii)提供股權選項以盡量減少因建議債務重組所產生之負債之重要性;(iii)短期票據之年期超過五年,故於發行後不會分類為 貴集團之流動負債;及(iv)倘建議債務重組未能進行之潛在後果(注意到在確定無法按 貴公司日期為2024年4月29日之公告所披露之條款進行債務重組後,建議債務重組為 貴公司之進一步嘗試)。

根據吾等的最大努力及所知所悉,吾等已審閱過去兩(2)年於聯交所網站刊發通函的重組交易,並在二十一(21)家披露同意費及/或工作費安排及支付的公司中,識別出七(7)家公司之詳盡名單。相關通函披露,同意費及/或工作費的支付方式包括現金、強制轉換債券、短期票據或短期貸款,七(7)家公司中有兩(2)家亦以股份作為支付方式之一。

獨立財務顧問函件

同意費按參與債權人未償還本金總額的0.1%計算，而提早同意費則授予於提早同意費截止日期(即2025年10月3日香港時間下午五時正)或之前同意重組支持協議的任何參與債權人。該等參與債權人可選擇以計劃費用股份或短期票據形式收取同意費。於提早同意費截止日期後，但於一般同意費截止日期(即2025年10月10日香港時間下午五時正)之前同意重組支持協議的參與債權人，僅可以短期票據形式收取同意費。

於上述七(7)宗可比重組交易中，一(1)家公司僅支付工作費而無支付同意費，另有兩(2)家公司未有說明釐定其同意費的基準。三(3)家公司的提早同意費按合資格債務本金總額的0.1%、0.125%及1%計算，及／或基本同意費按合資格債務本金總額的0.05%或0.5%計算。一(1)家公司按固定金額釐定其同意費(即每1,000美元票據本金額支付1.50美元)，而非按指定百分比計算，故難以直接比較。貴公司按未償還本金總額的0.1%支付同意費，屬於該等可比重組交易的範圍內。因此，吾等認為，向計劃債權人支付同意費(包括提早同意費及一般同意費)的安排屬公平合理，原因為同意費股份(構成計劃費用股份的一部分)主要用於激勵計劃債權人儘早同意建議債務重組而發行，以爭取足夠計劃債權人支持，確保建議債務重組成功落實。

應付予特設小組的工作費(包括固定工作費及額外工作費)僅為對特設小組成員就磋商建議債務重組及爭取其他計劃債權人投票支持該等計劃所投入的工作、時間及資源提供合理補償。特設小組成員所進行的的工作包括：

- (i) 自2021年11月起歷時約50個月期間，就建議債務重組進行磋商及設計方案(包括於簽立重組支持協議後歷時數月的進一步廣泛磋商)，期間 貴公司與特設小組成員已討論不少於12輪重組方案，並就多份重組支持協議作出多次修訂及多次延長各協議的最後截止日期，以持續推進重組方案的磋商及設計；

獨立財務顧問函件

- (ii) 與 貴公司管理層及其代表及顧問進行溝通，以磋商建議債務重組的條款及文件；
- (iii) 對 貴集團複雜且龐大的資本架構以及其全球約300家實體的資產進行廣泛盡職審查；
- (iv) 審閱、評估、磋商及就建議債務重組文件提供意見；及
- (v) 與 貴公司及其專業顧問合作制定及落實建議債務重組，並促使債權人參與及爭取其他少數股東支持；

工作費金額及支付方式乃經 貴公司與特設小組之間的商業磋商釐定，並符合特設小組工作費用函的規定。特設小組的所有成員均有權按比例獲得固定工作費用及額外工作費用。由於工作費僅支付予特設小組，而非關連人士，因此並不構成關連交易。

根據與特設小組的磋商及協議，計劃費用股份被納入作為同意費及工作費的結算方式之一，此舉可減輕 貴公司就短期票據支付利息及本金的債務責任，同時擴大股本基礎以強化資本結構，同時讓股東得以隨著 貴集團業務運作改善而分享未來回報。於提早同意費截止日期前同意重組支持協議的關連人士（除郭先生外，彼並無同意重組支持協議），僅會根據重組支持協議的條款收取同意費股份，且不會獲發行工作費用股份。

就計劃費用股份價格0.10港元而言，吾等注意到以下事項：

- (a) 儘管計劃費用股份價格較回顧期間股份的最高收市價0.113港元折讓約11.5%，惟仍較回顧期間股份的最低收市價及平均收市價分別溢價約66.7%及24.7%；
- (b) 計劃費用股份價格不得低於現有股份面值，即0.10港元；

獨立財務顧問函件

- (c) 發行計劃費用股份僅佔經發行計劃債權人股份、悉數轉換強制轉換債券換股股份、計劃費用股份及資本化股份擴大後的已發行股份總數約7.93%；及
- (d) 計劃費用股份價格較最後實際可行日期股份的收市價0.082港元溢價21.95%。

鑒於上述因素(包括以計劃費用股份及短期票據形式支付同意費及工作費的理據)，同意費及工作費的安排屬公平合理，並按一般商業條款進行。

就資本化股份價格而言，吾等注意到以下事項：

- (a) 資本化股份價格較回顧期間股份的最高、最低及平均收市價分別溢價約165.5%、400.0%及274.2%；及
- (b) 資本化股份價格較最後實際可行日期股份的收市價0.082港元溢價265.85%。

總括而言，計劃債權人股份價格、強制轉換債券換股價及資本化股份價格較回顧期間股份的最高、最低及平均收市價分別錄得顯著溢價，而計劃費用股份價格亦較回顧期間股份的最低及平均收市價錄得溢價。由於計劃債權人債權(連同利息)將獲解除，而股東貸款亦將作出妥協安排，此將導致境外債務的未償還本金金額大幅減少4,655百萬美元，使貴公司能於較短時間內實現去槓桿，並維持相對可持續及較健康的資本結構，吾等認為此對獨立股東而言屬有利。

獨立財務顧問函件

(iii) 股份的交易流動性

下表載列回顧期間股份的成交量：

表3： 貴公司成交量

	總成交量 (股份數目)	交易日 數目	平均每日 成交量 (股份數目)	平均每日 成交量 佔已發行 股份總數 (概約) ^{附註1}	平均每日 成交量佔 公眾股東 持有的 股份數目 (概約) ^{附註2}
2025年					
3月	26,665,500	21	1,269,786	0.0220%	0.0878%
4月	20,388,000	19	1,073,053	0.0186%	0.0742%
5月	7,842,000	20	392,100	0.0068%	0.0271%
6月	21,154,500	21	1,007,357	0.0175%	0.0697%
7月	41,684,500	22	1,894,750	0.0328%	0.1311%
8月	34,600,500	21	1,647,643	0.0285%	0.1140%
9月	105,289,500	22	4,785,886	0.0829%	0.3310%
10月	90,249,000	20	4,512,450	0.0782%	0.3121%
11月	40,050,000	20	2,002,500	0.0347%	0.1385%
12月	8,665,899	20	433,295	0.0075%	0.0300%
2026年					
1月	15,403,500	21	733,500	0.0127%	0.0507%
2月	15,576,000	17	916,235	0.0159%	0.0634%
3月(直至最後交易日 (包括該日))	5,053,500	10	505,350	0.0088%	0.0350%

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 基於相關期間股份每日成交量的平均數除以已發行股份總數計算。
2. 基於股份平均每日成交量除以公眾股東(即 貴公司主要股東及關連人士以外的股東)持有的股份數目。

獨立財務顧問函件

誠如上表所示，於回顧期間各月份／期間的平均每日成交量介乎約392,100股股份至約4,785,886股股份，相當於：(i)已發行股份總數約0.0068%至約0.0829%；及(ii)公眾股東持有的股份數目約0.0271%至約0.3310%。回顧期間的平均每日成交量為1,703,238股股份，相當於公眾股東持有的股份數目約0.1178%。於2025年10月28日錄得最高每日成交量，成交量達約28.8百萬股股份，相當於公眾股東持有的股份數目約1.9950%。

管理層認為，鑒於股份成交量偏低，倘不向投資者提供如發行價折讓等誘因，貴公司可能難以尋求其他股權融資方案，或難以建立可持續的資本結構，以使貴集團得以履行其債務義務及責任，並按持續經營基準繼續營運。鑒於股份的交投活動有限，吾等同意管理層的觀點，認為按較回顧期間股份平均收市價溢價的價格發行計劃債權人股份、強制轉換債券換股股份、計劃費用股份及資本化股份，對獨立股東而言屬有利。

(iv) 可比強制轉換債券

為評估向關連人士發行強制轉換債券之主要條款(包括利率、換股價及到期年期)是否公平合理，吾等已就聯交所主板上市公司向關連人士及／或獨立第三方建議發行強制轉換債券／票據進行獨立研究，該等公司於2023年1月1日至最後交易日期間(即最後交易日前三(3)年期間)（「比較期間」）刊發有關通函。根據上述篩選準則，吾等已識別合共11項由相關發行人就有關重組交易而發行的強制轉換債券／票據（「可比強制轉換債券」），以就近期在類似市況下強制轉換債券主要條款的市場慣例提供評估。吾等在研究中已考慮向關連人士及獨立第三方發行強制轉換債券，原因是貴公司將向關連人士及其他獨立計劃債權人發行強制轉換債券，故對評估強制轉換債券條款而言具有相當參考價值。吾等認為比較期間屬恰當，原因是吾等認為該期間為吾等的分析目的提供合理且有意義的樣本數量，而可比強制轉換債券整體上提供公平且具代表性的樣本。

獨立財務顧問函件

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

表4：可比強制轉換債券分析

通函日期	股份代號	公司名稱	換股價條款 調整	擔保條款	定期強制 換股條款	向關連人士 發行	本金額 (概約)	到期年期 (年)	年利率 (%)	轉換股價 ⁽¹⁾⁽²⁾ 之溢價/折讓		現有公眾股東 (不包括公眾 強制轉換 債券持有人) 轉換強制 轉換債券的 攤薄影響 (%) ⁽³⁾⁽²⁾
										於公告日期 或債權人/ 重組支持 協議日期 或經修訂 債權人/ 重組支持 協議日期 或生效日期 前/當日 最後交易日 (包括該日) 的最近五 (5)個交易日 的平均收 市價	截至公告 日期或 債權人/ 重組支持 協議日期 或經修訂 債權人/ 重組支持 協議日期 或生效日期 前/當日 最後交易日 (包括該日) 的最近五 (5)個交易日 的平均收 市價	
2025年11月17日	2007	碧桂園控股有限公司										23.44
		-強制轉換債券(a)	有	有	有	無	最高7,514,770,000美元	6.0	0.00	447.37	457.94	
		-強制轉換債券(b)	有	有	有	無	最高5,442,583,547美元	9.0	0.00	2,005.26	2,045.92	
		-強制轉換債券(c)	有	無	有	無	最高39,461,396美元	6.0	0.00	131.58	136.05	
2025年10月16日	884	旭輝控股(集團) 有限公司										34.99
		-控股股東強制轉換債券	有	有	有	有	4,021,406美元	4.0	0.00	598.69	629.26	
		-強制轉換債券	有	有	有	無	4,071,043,847美元	4.0	0.00	598.69	629.26	
2025年8月22日	1918	融創中國控股有限公司				向關連及 非關連人士						40.60
		-強制轉換債券1	有	有	無	無	最高9,710,670,612.75美元	0.50	0.00	330.38	347.96	
		-強制轉換債券2	有	有	無	無	最高2,412,500,000美元	2.50	0.00	143.67	153.62	
2025年7月10日	1233	時代中國控股有限公司										17.69
		-強制轉換債券I	有	無	無	無	最高1,008,700,000美元	1.50	0.00	1,900.00	1,740.49	
		-強制轉換債券II	有	無	無	無	最高383,659,802美元	1.50	0.00	3,233.33	2,967.48	
2025年5月15日	1396	粵港澳控股有限公司	有	無	無	無	最高241,503,890美元	1.00	0.00	90.31	156.05	15.50
2024年12月30日	813	世茂集團控股有限公司										29.60
		-控股股東強制轉換債券	有	無	有	有	397,758,525美元	1.00	0.00	710.81	704.29	
		強制轉換債券	有	無	有	無	最高12,662,513,247美元	1.00	0.00	710.81	704.29	
2024年11月29日	1638	佳兆業集團控股有限公司 ^(附註1)										25.14
		-A批次	有	有	無	無	300,000,000美元	0.29	0.00	4,103.54	4,202.54	
		-B批次	有	有	無	無	400,000,000美元	1.29	0.00	4,103.54	4,202.54	
		-C批次	有	有	無	無	500,000,000美元	2.29	0.00	4,103.54	4,202.54	
		-D批次	有	有	無	無	800,000,000美元	3.30	0.00	3,484.07	3,568.48	
		-E批次	有	有	無	無	800,000,000美元	4.30	0.00	3,484.07	3,568.48	
		-F批次	有	有	無	無	1,000,000,000美元	5.30	0.00	3,484.07	3,568.48	
		-G批次	有	有	無	無	1,000,000,000美元	6.30	0.00	3,484.07	3,568.48	
		-H批次	有	有	無	無	最高2,092,219,129美元	7.30	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	有	有	有	無	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	換股價條款調整	擔保條款	定期強制換股條款	向關連人士發行	本金額(概約)	到期年期(年)	年利率(%)	於公告日期或債權人/重組支持協議日期或經修訂債權人/重組支持協議日期或生效日期前/當日最後交易日的收市價(%)	較換股價 ^(註1) 之溢價/(折讓)截至公告日期或債權人/重組支持協議日期或經修訂債權人/重組支持協議日期或生效日期前/當日最後交易日的平均收市價(%)	現有公眾股東(不包括公眾強制轉換債券持有人)轉換強制轉換債券的攤薄影響(%) ^(註2)	
2024年11月1日	3377	遠洋集團控股有限公司	-A類	有	無	無	無	約4,018,000,000美元	2.00	0.00	289.33	292.47	18.77
			-B類	有	無	無	向關連及非關連人士	約833,000,000美元	2.00	0.00	1,412.00	1,424.19	
			-C類	有	無	無	向關連及非關連人士	約1,175,000,000美元	2.00	0.00	4,438.67	4,475.27	
			-D類	有	無	無	無	約561,000,000美元	2.00	0.00	2,870.67	2,894.62	
			中國奧園集團股份有限公司	有	無	無	無	143,000,000美元	5.00	0.00	(44.07)	(42.61)	
2023年6月13日	1918	融創中國控股有限公司	-強制轉換債券	有	有	無	無	2,200,000,000美元	5.00	0.00	(12.66)	(14.89)	29.44
			-控股股東債券	有	無	無	有	450,000,000美元	5.00	0.00	(12.66)	(14.89)	
							最高	9.00	0.00	4,438.67	4,475.27	40.60	
							最低	0.29	0.00	(44.07)	(42.61)	6.75	
							平均	3.41	0.00	1,783.99	1,804.47	23.64	
	1777	貴公司											
		-向關連人士發行強制轉換債券	有	有	有	有	2,253,628美元	少於2.00 ^(註4)	0.00	1,954.05	1,954.05	0.05 ^(註5)	
		-向其他計劃債權人(關連人士除外)發行強制轉換債券	有	有	有	無	498,929,427美元	少於2.00 ^(註4)	0.00	1,954.05	1,954.05	7.70 ^(註6)	
												悉數轉換強制轉換債券的攤薄影響	7.72 ^(註7)

資料來源：聯交所網站

獨立財務顧問函件

附註：

1. 各可比強制轉換債券的換股價乃摘錄自各公司通函有關對其股權架構影響之部分所載的換股價。
2. 為將向關連人士發行強制轉換債券及／或強制轉換債券產生的轉換所造成之攤薄影響提供有意義的參考，各強制轉換債券的攤薄影響乃根據(i)僅假設各強制轉換債券的轉換，而不考慮其他證券對股權架構所造成的影響；(ii)各公司通函有關對其股權架構影響的章節(「各公司股權架構章節」)所載有關各可比強制轉換債券的所有其他適用假設；及(iii)若各公司股權架構章節顯示不同情況，則採用各公司股權架構章節所示不同情況下的最大攤薄影響以供說明。就說明目的而言，攤薄影響百分比乃根據各通函所披露之公眾股東於最後實際可行日期之持股百分比計算，並扣除公眾股東(不包括經可比強制轉換債券轉換後已計入公眾股東的各強制轉換債券持有人)的持股百分比，惟假設可比強制轉換債券已悉數轉換。
3. 佳兆業集團控股有限公司的強制轉換債券之到期年期乃按佳兆業集團控股有限公司之強制轉換債券之發行日期(即佳兆業集團控股有限公司日期為2025年9月15日之公告宣佈之重組生效日期(即2025年9月15日))計算得出。
4. 強制轉換債券的到期年期為自重組生效日期起至2027年12月31日止(即強制轉換債券的到期日)。由於截至最後實際可行日期重組生效日期尚未釐定／公佈，因此按強制轉換債券的到期日計算，強制轉換債券的到期年期估計少於兩年，僅供說明用途。
5. 關連人士轉換強制轉換債券之攤薄影響計算僅供說明用途，乃基於下列假設而作出：(i)自最後實際可行日期起至向關連人士發行強制轉換債券獲悉數轉換止，已發行股份數目或股份或強制轉換債券的持有情況概無其他變動(僅因關連人士轉換強制轉換債券而產生的變動除外)；(ii)發行予關連人士的強制轉換債券本金額為2,253,628美元，而向關連人士發行的強制轉換債券換股股份數目為11,564,654股；及(iii)僅有關連人士悉數轉換強制轉換債券，並無其他計劃債權人(關連人士除外)轉換強制轉換債券。
6. 其他計劃債權人(關連人士除外)轉換強制轉換債券之攤薄影響計算僅供說明用途，乃基於下列假設而作出：(i)自最後實際可行日期起至向其他計劃債權人(關連人士除外)發行強制轉換債券獲悉數轉換止，已發行股份數目或股份或強制轉換債券的持有情況概無其他變動(僅因其他計劃債權人(關連人士除外)轉換強制轉換債券而產生的變動除外)；(ii)發行予其他計劃債權人(關連人士除外)的強制轉換

獨立財務顧問函件

債券本金額為498,929,427美元，而向其他計劃債權人（關連人士除外）發行的強制轉換債券換股股份數目為2,560,293,676股；及(iii)僅有其他計劃債權人（關連人士除外）悉數轉換強制轉換債券的本金額，並無關連人士轉換強制轉換債券。

7. 悉數轉換可轉換債券之攤薄影響計算僅供說明用途，乃基於下列假設而作出：(i)自最後實際可行日期起至關連人士及其他計劃債權人悉數轉換強制轉換債券止，已發行股份數目或股份或強制轉換債券的持有情況概無其他變動（僅因關連人士及其他計劃債權人轉換強制轉換債券而產生的變動除外）；(ii)將予發行的強制轉換債券本金總額為501,183,055美元，而將予發行的強制轉換債券換股股份總數為2,571,858,330股；及(iii)關連人士及其他計劃債權人均悉數轉換強制轉換債券的本金額。

利率

如上表所示，吾等注意到所有可比強制轉換債券均為零息。由於發行予關連人士的強制轉換債券並不附帶任何利息（即零息票），吾等認為零息特點符合 貴公司及股東之整體利益。

到期年期

可比強制轉換債券的到期年期介乎0.29年至9.00年，平均年期約為3.41年。強制轉換債券的到期年期為自重組生效日期起至2027年12月31日（即強制轉換債券的到期日）止。由於截至最後實際可行日期重組生效日期尚未釐定／公佈，因此按強制轉換債券的到期日計算，強制轉換債券的到期年期估計少於兩年，僅供說明用途。估計少於兩(2)年的強制轉換債券到期年期處於上述範圍內，並低於可比強制轉換債券的平均年期。獨立股東亦務請注意，儘管強制轉換債券的到期年期估計少於兩(2)年，且強制轉換債券的尚未轉換本金額將於強制轉換債券到期日強制轉換為強制轉換債券換股股份，惟(i)一旦重組生效日期獲釐定，強制轉換債券初始發行規模的50%將於重組生效日期即時強制轉換為強制轉換債券換股股份；及(ii)強制轉換債券初始發行規模的25%（減去截至2026年12月31日止期間內自願轉換的強制轉換債券本金總額）將於2026年12月31日強制轉換為強制轉換債券換股股份，此乃根據其強制轉換機制作出。

鑒於向關連人士發行強制轉換債券乃向所有計劃債權人（包括關連人士）發行強制轉換債券的一部分，並採用相同的年期及定期強制轉換安排，吾等認為向關連人士發行的強制轉換債券的到期年期屬正當、公平

獨立財務顧問函件

及合理。吾等認為定期強制轉換及於強制轉換債券到期日自動強制轉換債券對獨立股東而言屬有利的安排，原因是關連人士越早轉換強制轉換債券，貴集團的去槓桿化便越快。

強制轉換債券換股價

如上表所載，吾等注意到換股價較(i)於公告日期或債權人／重組支持協議日期或經修訂債權人／重組支持協議日期或生效日期（「**可比參考日期**」）前／當日最後交易日有關各可比強制轉換債券的收市價介乎溢價約4,438.67%至折讓約44.07%，平均溢價約為1,783.99%；及(ii)截至可比參考日期前／當日止最後五(5)個交易日有關各可比強制轉換債券的平均收市價介乎溢價約4,475.27%至折讓約42.61%，平均溢價約為1,804.47%。

初始強制轉換債券換股價1.52港元：(a)較2025年8月1日（即重組支持協議日期）收市價每股股份0.074港元溢價約1,954.05%；及(b)較截至及包括重組支持協議日期止最後五(5)個連續交易日的平均收市價每股股份溢價約1,954.05%。初始強制轉換債券換股價所代表的溢價處於可比強制轉換債券各自的範圍之內，並高於可比強制轉換債券各自的平均溢價。此外，鑑於向關連人士發行的強制轉換債券為向所有計劃債權人發行強制轉換債券的一部分，因此初始強制轉換債券換股價同樣適用於向關連人士發行的強制轉換債券以及向其他計劃債權人發行的強制轉換債券。因此，吾等認為初始強制轉換債券換股價屬合理。

強制轉換債券換股價的調整

強制轉換債券換股價應在發生若干調整事件時進行調整（除非另有訂明，否則由獨立計算代理釐定）。

獨立財務顧問函件

調整事件主要包括將導致 貴公司資本架構變動的公司交易，例如股份面值變更或 貴公司發行新證券。對強制轉換債券換股價的調整將同樣適用於所有由計劃債權人持有的強制轉換債券，不論其為關連人士或其他獨立計劃債權人。經審閱可比強制轉換債券，吾等注意到強制轉換債券的換股價調整條款普遍存在於可比強制轉換債券之條款中，因所有可比強制轉換債券均載有轉換價調整的相關條款，且儘管調整事件未必完全相同，惟整體性質大致相似。此外，儘管並非全部有關可比強制轉換債券的通函均有披露於不同調整事件下調整換股價的計算公式，但吾等於該等可比強制轉換債券的條款中發現於相似調整事件下，可比強制轉換債券的換股價調整公式與強制轉換債券的公式相若。此外，有關調整將由獨立計算代理釐定。因此，強制轉換債券換股價的調整屬公平合理。

擔保

強制轉換債券由附屬公司擔保人提供公司擔保作為保障，該等擔保人包括 貴公司五間附屬公司。有關擔保同樣適用於所有由計劃債權人持有的強制轉換債券，不論其為關連人士或其他獨立計劃債權人。

經審閱可比強制轉換債券，吾等注意到大多數可比強制轉換債券均載有擔保條款，顯示為強制轉換債券提供擔保屬常見安排。因此，吾等認為就強制轉換債券提供擔保屬合理。

強制轉換

強制轉換債券設有定期強制轉換機制，規定強制轉換債券初始發行規模中的指定部分須於既定時間表內強制轉換為強制轉換債券換股股份，而強制轉換債券的餘下本金則須於強制轉換債券到期日強制轉換為股份。上述強制轉換安排可使 貴公司在較短時間內實現去槓桿化、改善資本結構，從而使獨立股東受益。

經審閱可比強制轉換債券，吾等注意到所有可比強制轉換債券均設有於到期日進行強制轉換的條款，11項可比強制轉換債券中有4項亦包含與強制轉換債券類似的定期強制轉換機制。因此，吾等認為強制轉換債券的強制轉換條款屬公平合理。

獨立財務顧問函件

攤薄影響

吾等注意到，可比強制轉換債券對現有公眾股東（不包括被視為公眾股東的強制轉換債券持有人）的攤薄影響介乎約6.75%至約40.60%，平均攤薄影響約為23.64%。如下文「5.對公眾股東股權的可能攤薄影響」一節所述，假設強制轉換債券按初始強制轉換債券換股價每股股份1.52港元悉數轉換（並假設 貴公司將發行本金總額為501,183,055美元的強制轉換債券），公眾股東的股權將被攤薄約7.72%，即在可比強制轉換債券的範圍內及低於其平均值。然而，獨立股東應注意，該攤薄並非僅由向關連人士發行強制轉換債券所引致，事實上，向關連人士發行強制轉換債券的本金額2,253,628美元僅佔強制轉換債券本金總額約501,183,055美元的一小部分（即約0.45%）。大部分攤薄乃因將強制轉換債券悉數轉換予其他計劃債權人（除關連人士外）所致，而向關連人士發行的所有強制轉換債券本金總額與向其他計劃債權人發行的強制轉換債券相比顯得微小。鑑於(i)初始強制轉換債券換股價較2025年8月1日（即重組支持協議日期）的收市價每股股份0.074港元溢價約1,954.05%；(ii)僅向關連人士發行強制轉換債券的攤薄影響約為0.05%（假設向關連人士發行的強制轉換債券獲悉數轉換，且向其他計劃債權人發行的強制轉換債券並無轉換），低於可比強制轉換債券的最低攤薄影響6.75%，吾等認為向關連人士發行強制轉換債券的攤薄影響屬合理。

吾等亦注意到(i)本金額為501,183,055美元的強制轉換債券按初始強制轉換債券換股價每股股份1.52港元悉數轉換所產生的攤薄影響（即約7.72%）處於可比強制轉換債券的範圍以內並低於平均值；及(ii)強制轉換債券的到期年限少於兩(2)年，且(a) 50%的強制轉換債券初始發行規模將於重組生效日期轉換為強制轉換債券換股股份；及(b)根據其強制轉換特性，25%的強制轉換債券初始發行規模（扣除於截至2026年12月31日止期間自願轉換的強制轉換債券本金總額）將於2026年12月31日轉換為強制轉換債券換股股份。此舉可使 貴公司於較短時間內實現去槓桿化，改善資本結構，從而惠及獨立股東。鑑於以上所述，吾等認為轉換強制轉換債券所產生的攤薄影響屬可接受。

(v) 短期票據及長期票據的可比交易分析

(a) 短期票據

為進一步評估短期票據是否公平合理，吾等已盡最大努力對聯交所主板上市公司近期涉及發行／認購短期票據的重組交易（「**可比短期票據**」）進行獨立研究。可比短期票據的篩選準則如下：(i)於2024年3月1日至最後交易日期間的重組交易，有關期間為最後交易日前約兩(2)年（「**可比票據比較期間**」），而其相關通函於可比票據比較期間內刊發；(ii)有關可比短期票據的資料於該等通函中披露；(iii)可比短期票據的到期年期為6年或以下；及(iv)排除聯交所GEM上市公司。鑑於 貴公司於聯交所主板上市，吾等認為，可比短期票據名單於同一市場上市，能提供公平及具代表性的樣本。

根據吾等盡最大努力並據吾等所知，吾等已識別出一份盡列清單，共包括五(5)份符合上述標準的可比短期票據，其相關通函於可比票據比較期間內刊發，以提供有關可比票據比較期間內涉及發行／認購票據的重組交易的市場慣例的一般參考。吾等認為可比票據比較期間為適當，因據吾等所知，有關期間為吾等的分析目的提供了合理且有意義的樣本數量，而可比短期票據整體上提供了公平且具代表性的樣本。

獨立財務顧問函件

可比短期票據的詳情載於下表。

表5：可比短期票據分析

通函日期	股份代號	公司名稱	向 關連人士 發行	本金金額 (概約)	到期年期 (年)	年利率 (%)	抵押品性質
2025年 7月10日	1233	時代中國控 股有限公司 —短期票據	無	190,000,000美元	3.50	4.00%	由股本及現金清 掃賬戶押記作擔保
2025年 3月31日	1232	金輪天地控 股有限公司	有	506,662,503美元	5.00	1.00%	以股份質押作擔保
2024年 11月29日	1638	佳兆業集團控 股有限公司	無				以股東貸款、境外 分配賬戶、指定境 內賬戶及股份質押 作擔保
		—A批次		400,000,000美元	2.29 <i>(附註1)</i>	5.00%或 5.50%或 6.00%或 6.50% <i>(附註2)</i>	
		—B批次		600,000,000美元	3.29 <i>(附註1)</i>	5.25%或 6.25% <i>(附註2)</i>	
		—C批次		1,000,000,000美元	4.29 <i>(附註1)</i>	5.50%或 6.50% <i>(附註2)</i>	
		—D批次		1,200,000,000美元	5.29 <i>(附註1)</i>	5.75%或 6.75% <i>(附註2)</i>	
2024年 11月5日	1238	寶龍地產控 股有限公司 —新中期票據	無	最高 558,166,990美元 視乎選擇而定	5.00	2.75-3.50%	以股份質押及指定 賬戶作擔保
2024年 11月1日	3377	遠洋集團控 股有限公司	有	最高 2,200,000,000美元	3.0-6.0 <i>(附註3)</i>	3.00%	以應收款項、股份、 合夥權益、房產及 其他資產作擔保
				最高 最低 平均	6.00 2.29 4.15	6.75% 1.00% 4.36%	
	1777	貴公司		短期票據 (632,473,681美元)	6.0	3.00%	由證券及銀行賬戶 作擔保

資料來源：聯交所網站

附註：

- 佳兆業集團控股有限公司新票據的到期年期乃根據該公司新票據的發行日期計算，有關日期即為佳兆業集團控股有限公司於2025年9月15日公告所載的重組生效日期(即2025年9月15日)。
- 佳兆業集團控股有限公司的票據利率因下列因素而有所不同：(i)有關利息款項期間的所有利息是否以現金支付，或有關期間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)。
- 遠洋集團控股有限公司的通函僅披露新票據的總額為2,200,000,000美元，贖回日期自重組生效日期起計36個月開始，其後每12個月一個間隔，直至120個月為止，惟並無就各個特定贖回期間披露相應的票據金額。

獨立財務顧問函件

利率

誠如上表所示，吾等注意到可比短期票據的年利率範圍介於1.00%至6.75%，平均年利率約為4.36%。短期票據的年利率為3.00%，因此介於可比短期票據的利率範圍內，且低於可比短期票據的平均利率。此外，貴公司可選擇以實物支付而非現金支付方式支付全部或部分應計利息，此有助維持貴集團的現金流。因此，吾等認為短期票據的利率符合貴公司及股東整體利益。

票據年期

由於短期票據之年期超過五(5)年，故於發行後不會列作貴集團之流動負債。短期票據將不會導致貴集團即時現金流出，從而有助紓緩貴公司的即時流動資金壓力，並協助貴集團更有效地規劃財務資源。因此，吾等認為短期票據的到期年期屬公平合理。

擔保

貴公司就短期票據所提供之擔保的估值，可參閱本函件「3.建議債務重組的主要條款」一節及「(iii)短期票據—擔保」分節所載的詳細資料。

據貴公司所告知，由於對Project Moonlight擔保賬戶、指定資產擔保賬戶及境內擔保賬戶的擔保涉及相關資產出售現金所得款項（而非資產本身），擔保價值取決於存入相關賬戶（該賬戶以貴公司或其附屬公司名義開設）的銷售所得款項金額。此外，倘相關資產並未實際出售，貴公司並無義務將資金存入該等擔保賬戶。存放於有抵押賬戶的現金所得款項已被限制用途，專用於償付短期票據項下的到期款項。倘計劃債權人進行強制執行，對貴公司的營運狀況亦無相關風險或潛在影響。就對貴公司的財務影響而言，即使未有建議債務重組項下的擔保及短期票據，貴公司亦會動用出售所得現金款項償付債權人，因有關債權人債務已逾期多時。因

獨立財務顧問函件

此，鑑於該等現金所得款項不可用作任何其他用途，對相關擔保的強制執行本身不會對 貴公司的財務狀況構成額外影響。

由於全部五(5)份可比短期票據均以抵押品(即證券及銀行賬戶)作擔保，吾等認為短期票據的抵押品(即證券以及境內及境外銀行賬戶)符合一般市場慣例。附屬公司擔保人亦將就短期票據提供公司擔保，以保障債權人的權益。因此，吾等認為短期票據所提供的抵押品乃一般商業條款，屬公平合理。

就短期票據的其他主要條款而言，吾等注意到可比短期票據中的所有公司均設有於到期日強制贖回的條款。該安排使 貴公司能優化其財務資源，並於長遠具備財務能力時贖回短期票據。因此，吾等認為短期票據項下的強制贖回機制屬公平合理。

(b) 長期票據

為進一步評估長期票據是否公平合理，吾等已盡最大努力對聯交所主板上市公司近期涉及發行／認購長期票據的重組交易(「**可比長期票據**」，連同可比短期票據統稱為「**可比票據**」)進行獨立研究。可比長期票據的篩選準則與可比短期票據相同，惟準則(iii)除外：可比長期票據的到期年期為6年以上，一般被視為中至長期。

根據吾等盡最大努力並據吾等所知，吾等已識別出一份盡列清單，共包括六(6)份符合上述標準的可比長期票據，其相關通函於可比票據比較期間內刊發，以提供有關可比票據比較期間內涉及發行／認購票據的重組交易的市場慣例的一般參考。吾等認為可比票據比較期間為適當，因據吾等所知，有關期間為吾等的分析目的提供了合理且有意義的樣本數量，而可比長期票據整體上提供了公平且具代表性的樣本。

獨立財務顧問函件

可比長期票據的詳情載於下表。

表6：可比長期票據分析

通函日期	股份代號	公司名稱	向 關連人士 發行	本金金額 (概約)	到期年期 (年)	年利率 (%)	抵押品性質			
2025年 11月17日	2007	碧桂園控 股有限公 司 —新中期工具(附註1)	有	最高	7.0-7.5	2.50-5.00% (附註2)	以股份質押作擔保			
				2,709,300,000美元				視乎選項	9.0-9.5	2.00-2.25% (附註2)
				1,500,000,000美元				最高		
2025年 7月10日	1233	時代中國控 股有限公 司 —中期票據 —長期票據	無	825,000,000美元	7.00	4.20%	由股本及現金清 掃賬戶押記作擔保			
				400,000,000美元	8.00	4.50%				
				600,000,000美元	9.50	2.00%				
2024年 12月30日	813	世茂集團控 股有限公 司	有	600,000,000美元	9.50	2.00%	以股份質押、應收 賬款轉讓及指定銀 行賬戶作擔保			
2024年 11月29日	1638	佳兆業集團控 股有限公 司 —E批次 —F批次	無	1,800,000,000美元	6.29 (附註3)	6.00%或 7.00%(附註4)	以股東貸款、境外 分配賬戶、指定境 內賬戶及股份質押 作擔保			
				1,686,210,005美元	7.29 (附註3)	6.25%或 7.25%(附註4)				
2024年 11月5日	1238	寶龍地產控 股有限公 司 —新長期票據	無	最高 238,558,389美元	7.50	2.00-2.75%	以股份質押及指定 賬戶作擔保			
2024年 11月1日	3377	遠洋集團控 股有限公 司	有	最高 2,200,000,000美元	7.0-10.0 (附註5)	3.00%	以應收款項、股份、 合夥權益、房產及 其他資產作擔保			
				最高	11.50	7.25%				
				最低	6.29	1.00%				
				平均	8.13	3.63%				
	1777	貴公司		長期票據 (809,603,733美元)	9.0	3.00%	由證券及銀行賬戶 作擔保			

資料來源：聯交所網站

附註：

- 根據碧桂園控股有限公司日期為2025年11月17日的通函所披露的資料，碧桂園控股有限公司的新中期工具、長期工具(A)及長期工具(B)擬以貸款及票據形式發行。
- 碧桂園控股有限公司之該等工具的利率，視乎相關利息支付期間內的利息是否全部以現金支付，或是否有任何部分利息以實物形式全部或部分支付而有所不同。
- 佳兆業集團控股有限公司新票據的到期年期乃根據該公司新票據的發行日期計算，有關日期即為佳兆業集團控股有限公司於2025年9月15日公告所載的重組生效日期(即2025年9月15日)。

獨立財務顧問函件

4. 佳兆業集團控股有限公司的票據利率因下列因素而有所不同：(i)有關利息款項期間的所有利息是否以現金支付，或有關期間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)。
5. 遠洋集團控股有限公司的通函僅披露新票據的總額為2,200,000,000美元，贖回日期自重組生效日期起計36個月開始，其後每12個月一個間隔，直至120個月為止，惟並無就各個特定贖回期間披露相應的票據金額。

利率

誠如上表所示，吾等注意到可比長期票據的年利率範圍介於1.00%至7.25%，平均年利率約為3.63%。長期票據的年利率為3.00%，因此介於可比長期票據的利率範圍內，且稍低於可比長期票據的平均利率。此外，貴公司可選擇以實物支付而非現金支付方式支付全部或部分應計利息，此有助維持貴集團的現金流，因此，吾等認為長期票據的利率符合貴公司及股東整體利益。

票據年期

由於長期票據之年期為九(9)年，故於發行後不會列作貴集團之流動負債。長期票據將不會導致貴集團即時現金流出，從而有助紓緩貴公司的即時流動資金壓力，並協助貴集團更有效地規劃財務資源。因此，吾等認為長期票據的到期年期具理據支持，屬公平合理。

擔保

貴公司就長期票據所提供之擔保的估值，可參閱本函件「3.建議債務重組的主要條款」一節及「(iv)長期票據—擔保」分節所載的詳細資料。

據貴公司所告知，由於對指定資產擔保賬戶及境內擔保賬戶的擔保涉及相關資產出售現金所得款項(而非資產本身)，擔保價值取決於存入相關賬戶(該賬戶以貴公司或其附屬公司名義開設)的銷售所得款項金額。此外，倘相關資產並未實際出售，貴公司並無義務將資金存入該等擔保賬戶。存放於有抵押賬戶的現金所得款項已被限制用途，專用於償付長期票據項下的到期款項。倘計劃債權人進行強制執行，對貴公司的營運狀況亦無相關風險或潛在影響。就對貴公司的財務影響而言，即使未有建議債務重組項下

獨立財務顧問函件

的擔保及長期票據，貴公司亦會動用出售所得現金款項償付債權人，因有關債權人債務已逾期多時。因此，鑑於該等現金所得款項不可用作任何其他用途，對相關擔保的強制執行本身不會對貴公司的財務狀況構成額外影響。

由於全部六(6)份可比長期票據均以抵押品(即證券及銀行賬戶)作擔保，吾等認為長期票據的抵押品(即證券以及境內及境外銀行賬戶)符合一般市場慣例。附屬公司擔保人亦將就長期票據提供公司擔保，以保障債權人的權益。因此，吾等認為長期票據所提供的抵押品乃一般商業條款，屬公平合理。

就長期票據的其他主要條款而言，吾等注意到可比長期票據中的所有公司均設有於到期日強制贖回的條款。該安排使貴公司能優化其財務資源，並於長遠具備財務能力時贖回長期票據。因此，吾等認為長期票據項下的強制贖回機制屬公平合理。

(vi) 貸款資本化的可比交易分析

為進一步評估資本化股份價格是否公平合理，吾等已盡最大努力進行獨立研究，分析聯交所主板上市公司根據特定授權向關連人士發行／認購新股份的近期貸款／債務資本化及重組交易(「可比貸款資本化」)。可比貸款資本化的篩選準則如下：(i)於回顧期間進行的貸款／債務資本化及重組交易；(ii)排除聯交所GEM上市公司。鑑於貴公司於聯交所主板上市，吾等認為，可比貸款資本化名單於同一市場上市，能提供公平及具代表性的樣本；及(iii)排除涉及發行／認購A股及並無於聯交所買賣的內資股的相關交易。

獨立財務顧問函件

根據吾等盡最大努力並據吾等所知，吾等已識別出一份盡列清單，共包括十三(13)項符合上述標準的可比貸款資本化，其相關通函於回顧期間刊發（即自2025年3月3日起至最後交易日（包括該日）止約一(1)年內），以就回顧期間涉及發行／認購新股份的貸款／債務資本化及重組交易提供一般參考並與市場慣例作比較。

可比貸款資本化的詳情載於下表。

表7：可比貸款資本化分析

通函日期 (附註1)	公司名稱	股份代號	較發行價／認購價溢價／(折讓)				公眾股東的 攤薄影響
			發行價／ 認購價 (港元)	有關公告／ 協議日期前/ 當日的最後 交易日	於有關公告/ 協議日期前/ 當日最後五個 連續交易日	於有關公告/ 協議日期前/ 當日最後十個 連續交易日 (附註2)	
2026年1月29日	吉星新能源有限責任公司	3395	0.30	(1.64)%	(1.32)%	(1.96)%	11.53%
2025年12月29日	中發展控股有限公司	475	0.40	(3.61)%	(8.05)%	(8.68)%	7.65%
2025年12月11日	創聯控股有限公司	2371	0.38	8.57%	8.57%	8.57%	8.52%
2025年11月26日	國富量子創新有限公司	290	1.28	4.92%	2.56%	1.75%	3.07%
2025年11月17日	碧桂園控股有限公司	2007	0.6	39.53%	44.93%	36.05%	17.89%
2025年10月16日	旭輝控股(集團)有限公司	884	0.40	23.08%	54.32%	65.63%	5.95%
2025年9月24日	創業集團(控股)有限公司	2221	1.00	13.64%	14.94%	12.36%	4.93%
2025年8月29日	大成生化科技集團有限公司	809	0.12	36.36%	34.23%	37.30%	8.61%
2025年8月22日	夢東方集團有限公司(附註3)	593	0.16	(91.88)%	(92.08)%	(92.42)%	89.97%
2025年7月10日	新城市建設發展集團有限公司	456	0.442	(4.95)%	(7.53)%	(12.99)%	6.28%
2025年6月19日	中證國際有限公司	943	0.20	0.00%	0.00%	(1.00)%	23.90%
2025年5月22日	中國港能智慧能源集團有限公司	931	0.195	0.00%	(0.51)%	(4.41)%	3.48%
2025年5月16日	勳晶太平洋集團有限公司	575	0.485	0.00%	16.00%	13.00%	8.73%
			最高	39.53%	54.32%	65.63%	89.97%
			最低	(91.88)%	(92.08)%	(92.42)%	3.07%
			平均	1.85%	5.08%	4.09%	15.42%
		資本化股份價格	0.30	275.00%	264.08%	264.52%	10.80%

資料來源：聯交所網站

獨立財務顧問函件

附註：

1. 由於金輪天地控股有限公司(股份代號：1232)根據重組交易的特定授權發行新股份(其通函日期為2025年3月31日)並未納入可比貸款資本化及相關分析，原因是與可比貸款資本化項下的其他公司相比，其似乎屬於異數。其發行價的溢價分別(i)較有關公告／協議日期前／當日的最後交易日溢價3,930%；(ii)較有關公告／協議日期前／當日的最後五(5)個連續交易日溢價3,800%；及(iii)較有關公告／協議日期前／當日的最後十(10)個連續交易日溢價3,930%。這可能會導致用於比較的最高值及平均值被不合理地抬高，因此無法提供有意義的分析。
2. 除新城市建設發展集團有限公司(股份代號：456)、大成生化科技集團有限公司(股份代號：809)、旭輝控股(集團)有限公司(股份代號：884)、碧桂園控股有限公司(股份代號：2007)、創聯控股有限公司(股份代號：2371)及吉星新能源有限責任公司(股份代號：3395)外，該等公司於可比貸款資本化的相關通函並無披露發行／認購價分別較截至最後交易日(包括該日)止最後5個連續交易日及最後10個連續交易日的平均收市價的溢價／折讓。發行／認購價於有關最後交易日前最後5個連續交易日及最後10個連續交易日各自的折讓／溢價乃根據聯交所網站刊載的市場數據計算。
3. 夢東方集團有限公司(股份代號：593)的認購價較最後交易日、截至最後交易日(包括該日)止最後5個連續交易日及最後10個連續交易日的平均收市價的溢價／折讓，乃根據股份於2024年3月11日暫停買賣前的最後完整交易日計算。

如上表所示，可比貸款資本化的發行／認購價介乎：

- (i) 較有關股份發行／認購的公告／協議日期前／當日的最後交易日各自的股份收市價折讓約91.88%至溢價約39.53%（「最後交易日區間」），平均溢價約1.85%（「最後交易日平均值」）；
- (ii) 較有關股份發行／認購的公告／協議日期前／當日的最後五(5)個連續交易日的股份平均收市價折讓約92.08%至溢價約54.32%（「五日區間」），平均溢價約5.08%（「五日平均值」）；及

獨立財務顧問函件

- (iii) 較有關股份發行／認購的公告／協議日期前／當日的最後十(10)個連續交易日的股份平均收市價折讓約92.42%至溢價約65.63% (「十日區間」)，平均溢價約4.09% (「十日平均值」)。

吾等注意到，資本化股份價格較股份於(a)2026年3月13日(即最後交易日)、(b)緊接最後交易日(包括該日)前最後五(5)個連續交易日；及(c)緊接最後交易日(包括該日)前最後十(10)個連續交易日的收市價分別溢價約275.00%、264.08%及264.52%。資本化股份價格代表的各自溢價分別顯著高於最後交易日區間、五日區間及十日區間，並分別顯著高於最後交易日平均值、五日平均值及十日平均值。

吾等注意到，資本化股份價格0.30港元較強制轉換債券換股價及計劃債權人股份價格1.52港元顯著偏低，主要由於釐定資本化股份價格、強制轉換債券換股價及計劃債權人股份價格的考慮因素不同。貴公司及特設小組的不同考慮因素載列如下：

- (a) 資本化股份價格0.30港元乃經 貴公司、特設小組與曾小姐經公平磋商後釐定，並已考慮(其中包括)有需要平衡於重組生效日期各項股本發行對股權攤薄的影響，以期讓控股股東(即曾小姐)能保持對 貴公司的合理控制，從而促進 貴公司業務運營。

其他考慮因素包括股東貸款將悉數清償、發行價對計劃債權人支持程度的影響、房地產業現行市場狀況及情緒以及 貴集團的財困狀況。

- (b) 強制轉換債券換股價及計劃債權人股份價格乃經 貴公司與特設小組經公平磋商後釐定，並已考慮(其中包括)強制轉換債券的零票息、 貴公司為償還現有票據及現有額外債務工具而籌措外部融資時面臨的困難。

獨立財務顧問函件

其他考慮因素包括計劃債權人債權將悉數清償以及對本金金額應用的折讓、平衡於重組生效日期及轉換強制轉換債券時各項股本發行對股權攤薄的影響，以期讓控股股東（即曾小姐）能保持對 貴公司的合理控制，從而促進 貴公司業務運營、以及發行價對計劃債權人支持程度的影響。

經考慮以下各項：

- (i) 股東貸款的所有未償還應計但未支付之利息（包括違約利息）（目前為於2026年2月12日的69,472,237美元（相當於約541,883,446港元））將獲豁免，且不會計入貸款資本化轉換，因此，低於強制轉換債券換股價及計劃債權人股份價格的資本化股份價格，可被視為對曾小姐及Fantasy Pearl多年來支持 貴集團的補償；
- (ii) 貸款資本化乃 貴公司與Fantasy Pearl（為 貴公司控股股東）就清償未償還股東貸款所作的安排，而強制轉換債券及計劃債權人股份則為 貴公司與計劃債權人根據就未償還債務的磋商及協定而發行，儘管關連人士亦為計劃債權人之一，惟彼等並無參與相關磋商；
- (iii) 資本化股份價格高於回顧期間股份的平均收市價；
- (iv) 資本化股份價格較股份於(a)最後交易日、(b)緊接最後交易日（包括該日）前最後五(5)個連續交易日；及(c)緊接最後交易日（包括該日）前最後十(10)個連續交易日的收市價分別溢價約275.00%、264.08%及264.52%。資本化股份價格代表的各自溢價分別顯著高於最後交易日區間、五日區間及十日區間之內，並分別顯著高於最後交易日平均值、五日平均值及十日平均值；
- (v) 曾小姐及Fantasy Pearl的持續支持，對提供新股東貸款以撥付建議債務重組項下若干費用及開支而言至關重要；及

獨立財務顧問函件

- (vi) 貸款資本化為建議債務重組的一部分，其將有助減少 貴集團的債務，並反映Fantasy Pearl對建議債務重組的支持，

吾等認為資本化股份價格屬可接受。

吾等亦從可比貸款資本化中注意到，公眾股東的相關潛在攤薄影響介乎約3.07%至約89.97%，平均攤薄影響約為15.42%。貸款資本化項下擬對現有公眾股東造成的潛在攤薄影響約為10.80%，屬於該範圍之內，但低於可比貸款資本化對公眾股東造成的平均攤薄影響。

經考慮以下各項：

- (i) 資本化股份價格0.30港元高於股份收市價範圍，較回顧期間最高收市價約0.113港元溢價約165.5%；
- (ii) 資本化股份價格的溢價高於可比貸款資本化的範圍，且分別顯著高於可比貸款資本化的最後交易日平均值、五日平均值及十日平均值；
- (iii) 股東貸款轉股對現有公眾股東股權的潛在攤薄影響在可比貸款資本化範圍之內；及
- (iv) 與其他集資方法相比，貸款資本化是在 貴公司處於困境的情況下完滿解決 貴集團當前債務問題的較理想方案，

吾等認為，就獨立股東而言，資本化股份價格屬公平合理。

獨立財務顧問函件

5. 對公眾股東股權的可能攤薄影響

茲參照董事會函件「對本公司股權結構的影響」一節所載的股權表所說明，

- (i) 假設已發行股份數目或股份或強制轉換債券的持有情況概無其他變動，緊隨發行計劃債權人股份後，公眾股東（即上市規則第8.24條所界定的公眾人士）於最後實際可行日期的股權將被攤薄約11.80%；
- (ii) 假設本金總額為501,183,055美元的強制轉換債券按初始強制轉換債券換股價每股股份1.52港元悉數轉換，並假設已發行股份數目或股份或強制轉換債券的持有情況概無其他變動（因換股而產生的變動除外），緊隨發行強制轉換債券換股股份後，公眾股東（即上市規則第8.24條所界定的公眾人士）於最後實際可行日期的股權將被攤薄約7.72%；
- (iii) 假設已發行股份數目或股份或強制轉換債券的持有情況概無其他變動，緊隨發行計劃費用股份後，公眾股東（即上市規則第8.24條所界定的公眾人士）於最後實際可行日期的股權將被攤薄約5.27%；
- (iv) 假設已發行股份數目或股份或強制轉換債券的持有情況概無其他變動，緊隨發行資本化股份後，公眾股東（即上市規則第8.24條所界定的公眾人士）於最後實際可行日期的股權將被攤薄約10.80%；
- (v) 緊隨下列事項後，公眾股東（即上市規則第8.24條所界定的公眾人士）於最後實際可行日期的股權將被攤薄約17.59%；
 - (a) 發行計劃債權人股份；
 - (b) 假設本金總額為501,183,055美元的強制轉換債券按初始強制轉換債券換股價每股股份1.52港元悉數轉換而發行強制轉換債券換股股份；
 - (c) 發行計劃費用股份；
 - (d) 發行資本化股份；及

獨立財務顧問函件

- (e) 已發行股份數目或股份或強制轉換債券的持有情況概無其他變動（因換股而產生的變動除外）。

就此而言，經考慮(i)發行計劃債權人股份、強制轉換債券換股股份（假設按初始強制轉換債券換股價悉數轉換）、計劃費用股份及資本化股份的理由；(ii)計劃債權人股份價格、強制轉換債券換股價、計劃費用股份價格及資本化股份價格較股份於回顧期間的平均收市價分別溢價約1,796.2%、1,796.2%、24.7%及274.2%；(iii)初始強制轉換債券換股價較2025年8月1日（即重組支持協議日期）股份收市價每股0.074港元溢價約1,954.05%；及(iv)在與 貴公司計劃債權人達成解決方案的同時維護股東價值，吾等認為，該等攤薄程度對公眾股東股權所造成的影響屬可接受。

6. 建議債務重組的財務影響

(i) 對總負債及淨負債的影響

根據2025年度業績公告， 貴集團於2025年12月31日的經審核總負債及淨負債分別約為人民幣873億元及人民幣206億元。假設自2025年12月31日起至建議債務重組完成（包括悉數轉換強制可換股債券）期間， 貴集團除新股東貸款外不會產生其他新增借款，且除建議債務重組外不會就 貴集團的負債作出其他清償，則於建議債務重組完成（包括悉數轉換強制可換股債券）後， 貴集團於2025年12月31日之負債賬面值人民幣44,285,526,774元（包括現有票據、現有額外債務工具、股東貸款及應計利息），將被消除，並由短期票據、長期票據及新股東貸款之預期負債賬面值人民幣10,426,157,381元取代。

鑒於上述總負債賬面值減少， 貴集團將於2025年12月31日將其淨負債約人民幣20,589,097,000元恢復至淨資產約人民幣13,313,472,393元。吾等認為，建議債務重組完成（包括悉數轉換強制可換股債券）後，將整體改善 貴集團的財務狀況。

獨立財務顧問函件

(ii) 對淨資產負債比率的影響

根據2025年度業績公告，貴集團於2025年12月31日的資產負債比率（即總負債除以總資產）約為130.9%。假設自2025年12月31日起至建議債務重組完成（包括悉數轉換強制可換股債券）期間，(a) 貴集團除新股東貸款外並無新增任何借款；(b)除建議債務重組外不會就貴集團的負債作出其他清償；及(c)除自2025年12月31日起因新股東貸款產生的變動外，貴集團的總資產並無其他變動，則於建議債務重組完成後，預期於建議債務重組完成（包括悉數轉換強制可換股債券）後，貴集團的資產負債比率將改善至約80.1%。因此，建議債務重組將整體改善貴集團的資產負債比率。

(iii) 對營運資金的影響

由於建議債務重組將在貴集團不產生任何現金流出（惟與建議債務重組相關的專業費用除外）的情況下，將貴公司於2025年12月31日的債務削減約76%，建議債務重組將使貴集團得以保留及運用原本於建議債務重組前用於償還債務的現金，轉而用作一般營運資金、償還其他借款及／或業務營運。因此，預期貴集團的現金及流動資金狀況將於建議債務重組完成（包括悉數轉換強制可換股債券）後有所改善。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，尤其是：

- (i) 上文「建議債務重組的背景及理由」一節所述的建議債務重組理由，特別是考慮到貴集團亟需減少未償還債務金額及緩解流動性壓力；
- (ii) 計劃債權人股份價格、強制轉換債券換股價、計劃費用股份價格及資本化股份價格均高於回顧期間股份的平均收市價；
- (iii) 強制轉換債券換股價整體高於回顧期間股份的收市價；
- (iv) 強制轉換債券換股價所代表的溢價處於可比強制轉換債券的範圍內；

獨立財務顧問函件

- (v) 強制轉換債券的利率及到期年期均處於可比強制轉換債券的範圍內；
- (vi) 短期票據及長期票據各自的利率及到期年期分別處於可比短期票據及可比長期票據的範圍內；
- (vii) 資本化股份價格所代表的溢價高於可比貸款資本化的範圍；
- (viii) 發行計劃債權人股份、強制轉換債券換股股份、計劃費用股份及資本化股份對其他股東的股權各自可能造成的攤薄影響屬可接受，

吾等認為，儘管建議發行計劃債權人股份、強制轉換債券、短期票據、長期票據及計劃費用股份以及貸款資本化並非於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，惟發行計劃債權人股份、強制轉換債券、短期票據、長期票據及計劃費用股份以及貸款資本化的主要條款按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等本身亦建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准建議發行計劃債權人股份、強制轉換債券、短期票據、長期票據及計劃費用股份以及貸款資本化的相關決議案。

此 致

花樣年控股集團有限公司
列位獨立董事委員會及獨立股東 台照

為及代表
創富融資有限公司
執行董事
高貴艷
謹啟

2026年4月29日

高貴艷女士為創富融資有限公司的執行董事，為根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)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

本通函乃遵照上市規則之規定而刊載有關本公司之資料，各董事願就此共同及個別承擔全部責任。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整，且並無誤導或欺詐成分，以及並無遺漏其他事項致使本通函或其所載任何陳述有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事於本公司證券中的權益

於最後實際可行日期，除下文披露者外，董事及本公司主要行政人員概無於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指之登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

(i) 於本公司股份及相關股份之好倉

董事	權益性質	本公司 已發行 普通股數目	於本公司 相關股份 之權益	於最後實際 可行日期
				於本公司 之權益 概約百分比
曾小姐	於受控法團之權益	3,314,090,500 ⁽¹⁾	-	57.41%

附註：

- (1) Fantasy Pearl International Limited (「**Fantasy Pearl**」)由Ice Apex Limited (「**Ice Apex**」)擁有80%權益及由Graceful Star Overseas Limited (「**Graceful Star**」)擁有20%權益。Ice Apex由曾小姐全資擁有，根據證券及期貨條例第XV部，曾小姐被視為於Fantasy Pearl持有之本公司股份中擁有權益。
- (2) 於最後實際可行日期，本公司已發行股份數目為5,772,597,864股。

(ii) 於本公司債權證之好倉

董事	權益性質	相關債權證	持有之債權證本金額	於最後實際可行日期於債權證之權益概約百分比
曾小姐	於受控法團之權益	本公司發行的優先票據利率為7.375%，於2021年到期	5,200,000美元 (相當於40,560,000港元)	2.53%
	於受控法團之權益	本公司發行的優先票據利率為15.0%，於2021年到期	7,600,000美元 (相當於59,280,000港元)	2.54%
	於受控法團之權益	本公司發行的優先票據利率為11.75%，於2022年到期	1,500,000美元 (相當於11,700,000港元)	0.5%
	於受控法團之權益	本公司發行的優先票據利率為12.25%，於2022年到期	1,000,000美元 (相當於7,800,000港元)	0.29%
	於受控法團之權益	本公司發行的優先票據利率為11.875%，於2023年到期	500,000美元 (相當於3,900,000港元)	0.09%
	於受控法團之權益	本公司發行的優先票據利率為9.25%，於2023年到期	3,000,000美元 ⁽¹⁾ (相當於23,400,000港元)	0.87%
	於受控法團之權益	本公司發行的優先票據利率為10.875%，於2024年到期	4,500,000美元 ⁽²⁾ (相當於35,100,000港元)	1.94%
	郭少牧先生	實益擁有人	本公司發行的優先票據利率為7.95%，於2022年到期	200,000美元 (相當於1,560,000港元)

附註：

- (1) 該等債權證由Fantasy Pearl持有，而Fantasy Pearl由曾小姐間接擁有80%權益。
- (2) 該等金額包括：(i)Fantasy Pearl持有的2,000,000美元(相當於15,600,000港元)；及(ii)真實藝術基金會有限公司(一間由曾小姐全資擁有的公司)持有的2,500,000美元(相當於19,500,000港元)。

(iii) 於相聯法團中之好倉*Fantasy Pearl*

董事	權益性質	股份數目	股份概況	於最後實際 可行日期 於相聯法團之 權益概約 百分比
曾小姐	於受控法團之 權益	80 ⁽¹⁾	普通股	80%

附註：

- (1) 該等股份為由Ice Apex持有之Fantasy Pearl股份，而Ice Apex乃由曾小姐全資擁有。

(b) 董事於本公司證券之權益

於最後實際可行日期，據本公司所有董事或主要行政人員所知，下列股東（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的任何權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於本集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

主要股東	權益性質	股份數目	於最後實際 可行日期 於本公司 之權益 概約百分比
Fantasy Pearl	實益擁有人	3,314,090,500(L)	57.41%
Ice Apex ⁽¹⁾	於受控法團之權益	3,314,090,500(L)	57.41%

主要股東	權益性質	股份數目	於最後實際 可行日期 於本公司 之權益 概約百分比
TCL實業控股股份有 限公司 ⁽²⁾	實益擁有人	1,012,740,000(L)	17.54%

(L) 指好倉

附註：

- (1) Fantasy Pearl分別由Ice Apex及Graceful Star各自擁有80%及20%股權。就證券及期貨條例第XV部而言，Ice Apex被視為於Fantasy Pearl所持有的本公司股份中擁有權益。
- (2) 於最後實際可行日期，利嶸發展有限公司持有本公司1,012,740,000股股份，佔本公司17.54%權益。利嶸發展有限公司由TCL實業控股股份有限公司全資擁有的TCL實業控股(香港)有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例第XV部，TCL實業控股股份有限公司被視為於利嶸發展有限公司所持股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概不知悉任何人士（並非董事或本公司主要行政人員）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及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的任何權益或淡倉。

3. 董事之競爭權益

於最後實際可行日期，據董事所知，除本集團業務外，概無董事及彼等各自之聯繫人於與本集團業務構成競爭或有可能構成競爭（無論直接或間接）之業務中擁有權益。

4. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事於本集團任何成員公司自2025年12月31日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來已購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何未到期或本集團有關成員公司不可於一年內毋須支付賠償（法定賠償除外）而終止之現有或擬訂服務合約。

6. 董事於重大合約或安排中之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司參與訂立於最後實際可行日期存續且對本集團業務屬重大的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，自2025年12月31日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來，本集團之財務或經營狀況概無重大不利變動。

8. 專家及同意書

以下為本通函載有其意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
創富融資有限公司	一家獲證券及期貨事務監察委員會發牌可從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的法人團體

於最後實際可行日期，創富融資有限公司已就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件、報告、證書及／或意見並於其中引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，創富融資有限公司已確認其並無擁有本集團任何成員公司之任何實益股權，或擁有權利（不論可否依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券，亦概無於本集團任何成員公司自2025年12月31日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來已購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 一般事項

- (a) 本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司於香港的主要營業地點為香港干諾道中64號中華廠商會大廈21樓。
- (c) 香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (d) 本通函以中英文版本編製。本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

10. 展示文件

以下文件於本通函日期起計14日期間於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.cnfantasia.com>)可供查閱：

- (a) 董事會函件，全文載於本通函第14至70頁；
- (b) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第71至72頁；
- (c) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第73至146頁；
- (d) 本附錄「8.專家及同意書」一節所述書面同意書。

股東特別大會通告

花樣年

FANTASIA

Fantasia Holdings Group Co., Limited
花樣年控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1777)

股東特別大會通告

本通告中未有明確界定的詞彙與本公司日期為2026年4月29日致股東的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

茲通告花樣年控股集團有限公司(「本公司」)謹訂於2026年5月15日(星期五)上午10時正假座中國深圳市福田区泰然七路1號博今商務中心A座5樓博今社創想中心舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過下列決議案(無論修訂與否)：

普通決議案

1. 「動議(惟須待發行計劃債權人股份的所有條件獲達成後，方可作實)：
 - (a) 批准、確認及追認按發行價每股現有股份1.52港元向認購人發行計劃債權人股份(即5,143,723,515股新現有股份)及其項下擬進行的交易(詳情載於通函)；及
 - (b) 授權本公司任何一名董事代表本公司在彼可能認為就發行計劃債權人股份及其項下擬進行的交易或與之有關或使其生效而言屬必要、適當、可取或合宜的情況下，作出一切有關行動及簽署、加蓋印章、簽立及交付一切有關文件以及採取一切有關行動。」

股東特別大會通告

2. 「動議(惟須待發行強制轉換債券的所有條件獲達成後，方可作實)：
- (a) 批准、確認及追認按強制轉換債券換股價每股新現有股份1.52港元(可按通函所述予以調整)向認購人發行強制轉換債券(本金金額為501,183,055美元(相當於約3,909,227,829港元))及其項下擬進行的交易(詳情載於通函)；
 - (b) 批准、確認及追認根據強制轉換債券的條款及條件發行強制轉換債券換股股份(於按初始強制轉換債券換股價全數轉換強制轉換債券時，則合共為2,571,858,330股新現有股份)；及
 - (c) 授權本公司任何一名董事代表本公司在彼可能認為就發行強制轉換債券及其項下擬進行的交易或與之有關或使其生效而言屬必要、適當、可取或合宜的情況下，作出一切有關行動及簽署、加蓋印章、簽立及交付一切有關文件以及採取一切有關行動。」
3. 「動議(惟須待發行短期票據的所有條件獲達成後，方可作實)：
- (a) 批准、確認及追認向認購人發行短期票據(本金金額為632,473,681美元(相當於約4,933,294,712港元))及其項下擬進行的交易(詳情載於通函)；及
 - (b) 授權本公司任何一名董事代表本公司在彼可能認為就發行短期票據及其項下擬進行的交易或與之有關或使其生效而言屬必要、適當、可取或合宜的情況下，作出一切有關行動及簽署、加蓋印章、簽立及交付一切有關文件以及採取一切有關行動。」
4. 「動議(惟須待發行長期票據的所有條件獲達成後，方可作實)：
- (a) 批准、確認及追認向認購人發行長期票據(本金金額為809,603,733美元(相當於約6,314,909,117港元))及其項下擬進行的交易(詳情載於通函)；及

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司任何一名董事代表本公司在彼可能認為就發行長期票據及其項下擬進行的交易或與之有關或使其生效而言屬必要、適當、可取或合宜的情況下，作出一切有關行動及簽署、加蓋印章、簽立及交付一切有關文件以及採取一切有關行動。」

5. 「動議（惟須待發行計劃費用股份的所有條件獲達成後，方可作實）：

- (a) 批准、確認及追認按發行價每股新現有股份0.1港元向認購人發行計劃費用股份（即1,537,826,767股新現有股份）及其項下擬進行的交易（詳情載於通函）；及
- (b) 授權本公司任何一名董事代表本公司在彼可能認為就發行計劃費用股份及其項下擬進行的交易或與之有關或使其生效而言屬必要、適當、可取或合宜的情況下，作出一切有關行動及簽署、加蓋印章、簽立及交付一切有關文件以及採取一切有關行動。」

6. 「動議（惟須待發行資本化股份的所有條件獲達成後，方可作實）：

- (a) 批准、確認及追認按發行價每股新現有股份0.3港元向認購人發行資本化股份（即4,376,483,544股新現有股份）及其項下擬進行的交易（詳情載於通函）；及
- (b) 授權本公司任何一名董事代表本公司在彼可能認為就發行資本化股份及其項下擬進行的交易或與之有關或使其生效而言屬必要、適當、可取或合宜的情況下，作出一切有關行動及簽署、加蓋印章、簽立及交付一切有關文件以及採取一切有關行動。」

7. 「動議（惟須待第1、2、5及6項決議案獲通過後，方可作實）：

- (a) 透過增設額外22,000,000,000股未發行現有股份，將本公司法定股本由800,000,000港元（分為8,000,000,000股現有股份）增加至3,000,000,000港元（分為30,000,000,000股現有股份），有關股份在所有方面享有同等地位；及

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司任何一名董事代表本公司在彼可能認為就增加法定股本及其項下擬進行的交易或與之有關或使其生效而言屬必要、適當、可取或合宜的情況下，作出一切有關行動及簽署、加蓋印章、簽立及交付一切有關文件以及採取一切有關行動。」
8. 「**動議**待股份合併的所有條件獲達成後，自通函所載日期(或董事會可能認為合適的其他日期)起：
- (a) 每五(5)股本公司股本中每股面值0.10港元之已發行及未發行現有股份合併為一(1)股本公司股本中每股面值0.50港元之合併股份，而該等合併股份彼此之間將於各方面享有同等地位，並享有本公司組織章程大綱及章程細則所載有關普通股之權利及特權，且受其限制所規限；
- (b) 股份合併所產生之本公司已發行股本中的任何零碎合併股份將不予處理且不會向有權獲得該等股份之股東配發，惟將合併處理及於可行情況下按董事可能認為適當之方式及條款出售，收益撥歸本公司所有；
- (c) 待增加法定股本生效及緊隨股份合併後，本公司法定股本由3,000,000,000港元分為30,000,000,000股現有股份改為3,000,000,000港元分為6,000,000,000股合併股份；及
- (d) 授權本公司任何一名董事代表本公司在彼可能認為就股份合併及其項下擬進行的交易或與之有關或使其生效而言屬必要、適當、可取或合宜的情況下，作出一切有關行動及簽署、加蓋印章、簽立及交付一切有關文件以及採取一切有關行動。」

承董事會命
花樣年控股集團有限公司
執行董事
林志鋒

香港，2026年4月29日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席上述通告所召開股東特別大會及於會上投票的本公司股東，均有權委任一名或多於一名受委代表（倘持有兩股或以上股份），代其出席大會及於投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 委任代表之文據須以書面作出，並經委任人或其正式書面授權人親筆簽署，如委任人為公司，則須蓋上公司印章或由高級職員或授權人或其經正式授權之其他人士親筆簽署。
3. 代表委任表格連同簽署該表格的授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時送達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。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按其意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，代表委任表格將視作撤回論。
4. 如屬聯名股東，由較優先的聯名股東所作出表決，不論是親自或由代表作出的，須被接受為代表其餘聯名股東的唯一表決。就此而言，股東的優先次序須按本公司股東名冊內與有關股份相關的聯名股東排名先後而定。
5. 本公司將於2026年5月12日（星期二）至2026年5月15日（星期五）（首尾兩日包括在內）暫停辦理股東登記手續，期間不會登記任何股份轉讓，以釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東。所有填妥的轉讓表格連同相關股票須不遲於2026年5月11日（星期一）下午4時30分送達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17樓1712-1716號舖。確定股東是否符合資格出席股東特別大會並於會上投票的記錄日期為2026年5月15日（星期五）。
6. 隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。