
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函各方面或將採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的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。

閣下如已出售或轉讓名下全部碧桂園控股有限公司股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格交予買家或承讓人，或經手出售或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理人，以便轉交買家或承讓人。

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



COUNTRY GARDEN HOLDINGS COMPANY LIMITED

碧桂園控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2007)

(I)就建議重組可能進行的交易，涉及：

A.建議根據特別授權發行強制性可轉換債券；

B.建議根據特別授權發行SCA認股權證；

C.建議根據特別授權按照工作費用安排及重組支持協議同意費用發行新股份；

D.建議根據大豐銀行雙邊貸款解決方案發行新股份；

E.有關建議資本化股東貸款

**(涉及根據特別授權向控股股東發行新股份)的
關連交易；**

F.建議採納管理層激勵計劃；及

G.有關建議出售若干附屬公司股權及

抵銷股東貸款的關連交易以及

相關持續關連交易

(II)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



Gram Capital Limited

嘉林資本有限公司

本公司謹訂於2025年12月3日(星期三)下午三時正透過網上平台(「**電子投票系統**」)以虛擬會議形式舉行股東特別大會，股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-8頁。股東特別大會的代表委任表格亦隨本通函附上。

無論閣下是否有意透過電子投票系統出席股東特別大會，務請盡早將隨附的代表委任表格按其印列的指示填妥交回，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前送達股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願透過電子投票系統出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在該情況下，早前呈交的代表委任表格將被視為撤銷。

2025年11月17日

目 錄

	頁數
釋義	1
股東特別大會的特別安排	15
董事會函件	17
獨立董事委員會函件	123
嘉林資本函件	125
附錄一 — 一般資料	162
附錄二 — 管理層激勵計劃的主要條款	168
附錄三 — 物業估值報告	184
附錄四 — 業務估值報告	199
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2023年再融資信貸支持」	指	本集團11家境外成員公司授予的額外擔保及就該等成員公司的股份授予的抵押權益，乃作為現有銀團貸款2023年再融資的一部分授予第一類債權人
「股東周年大會」	指	本公司於2025年6月5日召開及舉行的2025年股東周年大會
「專案小組」	指	一個專案小組，由於2025年4月11日共同實益持有或控制現有公開票據及現有港元可轉換債券未償還本金額約30%的若干持有人組成
「該等公告」	指	(i)本公司日期為2023年10月10日、2024年1月16日、2024年2月28日、2024年3月4日、2024年3月28日、2024年4月7日、2024年5月17日、2024年6月6日、2024年6月27日、2024年7月29日、2024年9月30日、2024年12月31日、2025年1月9日、2025年1月20日、2025年1月21日、2025年4月11日、2025年5月9日、2025年5月23日、2025年6月6日、2025年6月30日、2025年8月18日、2025年10月13日、2025年10月30日及2025年11月6日有關(其中包括)本公司尋求整體方案來解決本集團重大境外債務及建議重組的公告；及(ii)日期為2025年11月14日的公告，內容有關就建議重組可能進行的交易，涉及(其中包括)(a)建議根據特別授權發行強制性可轉換債券及強制性可轉換債券轉換股份；(b)建議根據特別授權發行SCA認股權證及SCA認股權證股份；(c)建議根據特別授權按照工作費用安排及重組支持協議同意費用發行新股份；(d)建議根據大豐銀行雙邊貸款解決方案發行新股份；(e)有關建議資本化股東貸款(涉及根據特別授權向控股股東發行新股份)的關連交易；(f)建議採納管理層激勵計劃；及(g)有關建議出售若干附屬公司股權及抵銷股東貸款的關連交易以及相關持續關連交易
「組織章程細則」	指	本公司經不時修訂的組織章程細則
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義

釋 義

「獎勵函件」	指	具有本通函附錄二所賦予的涵義
「獎勵期」	指	自採納管理層激勵計劃的所有條件獲達成後起計的十年期間
「獎勵出售所得款項」	指	根據管理層激勵計劃歸屬獎勵時，按獎勵股份的實際出售價格計算的出售所得款項(扣除經紀佣金、聯交所交易費、證監會交易徵費及任何其他適用成本)
「獎勵股份」	指	在獎勵中授予經選定參與者的股份
「獎勵」	指	董事會以受限制股份單位的方式授予經選定參與者的獎勵，該獎勵可能以獎勵股份形式或獎勵股份的獎勵出售所得款項的現金形式歸屬，具體由董事會或管理層激勵計劃管理人根據管理層激勵計劃規則的條款決定
「謙美」	指	謙美有限公司，一家在英屬維爾京群島註冊成立為英屬維爾京群島商業公司的公司，截至最後實際可行日期為本公司的全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開門進行證券交易業務的任何日子
「計算代理」	指	Conv-Ex Advisors Limited，一家就強制性可轉換債券及SCA認股權證提供計算服務的服務供應商，並為獨立第三方
「資本化股份」	指	在股東貸款股權化協議的條款及條件規限下將按每股股份0.60港元的初始發行價發行予必勝以結算股東貸款的最多15,519,049,697股股份
「可轉換債券持有人小組」	指	現有港元可轉換債券的若干持有人，彼等共同實益持有或控制不少於現有港元可轉換債券未償還本金額的34%
「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司設立及營運之中央結算及交收系統

釋 義

「CGPV」	指	Country Garden Pacificview Sdn. Bhd.，一家在馬來西亞註冊成立的有限公司，截至最後實際可行日期為本公司的非全資附屬公司
「CGPV優先股」	指	截至最後實際可行日期由謙美持有的CGPV全部優先股
「CGRE」	指	Country Garden Real Estate Sdn. Bhd.，一家在馬來西亞註冊成立的有限公司，截至最後實際可行日期為本公司的全資附屬公司
「CGWF」	指	Country Garden Waterfront Sdn. Bhd.，一家在馬來西亞註冊成立的有限公司，截至最後實際可行日期為本公司的非全資附屬公司
「CGWF股份」	指	截至最後實際可行日期均由CGRE持有的(i)CGWF約96.67%已發行普通股；及(ii)CGWF的全部已發行優先股
「創興銀行」	指	創興銀行有限公司(為國有企業廣州越秀集團股份有限公司的全資附屬公司，並為獨立第三方)
「創興銀行雙邊貸款」	指	本公司(作為借款人)、Wise Fame Group Ltd(作為擔保人)與創興銀行(作為貸款人)所訂立日期為2023年7月14日的35,000,000美元或等值定期貸款融資協議(經不時修訂或補充)
「創興銀行雙邊貸款解決方案」	指	創興銀行雙邊貸款的擬議協商解決方案，據此，相關債務將予全面解除及妥協，而作為交換條件，貸款人將收取強制性可轉換債券(C)
「CIBS」	指	CGPV Industrial Building System Sdn. Bhd.，一家在馬來西亞註冊成立的有限公司，截至最後實際可行日期為本公司的非全資附屬公司
「CIBS優先股」	指	截至最後實際可行日期分別由CGRE及謙美持有的CIBS全部優先股
「第一類債權人」	指	現有銀團貸款項下的貸款人
「第二類債權人」	指	現有債務工具(現有銀團貸款除外)項下的持有人及／或貸款人

釋 義

「結算系統」	指 Euroclear Bank SA/NV及Clearstream Banking S.A.(或其中任何一方)及彼等各自的代名人及繼承人,以及為類似或相近目的設計的任何其他系統(視情況而定)
「協調委員會」	指 現有銀團貸款項下若干貸款人的指導委員會,彼等共同實益持有或控制不少於現有銀團貸款未償還本金額的49.0%
「本公司」	指 碧桂園控股有限公司,一家在開曼群島註冊成立的有限公司,其股份於聯交所主板上市(股份代號:2007)
「必勝」	指 必勝有限公司,一家在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司,截至最後實際可行日期由楊惠妍女士最終控制,並為本公司的控股股東
「關連人士」	指 具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指 具有上市規則所賦予的涵義,及除非文義另有規定,否則指楊惠妍女士、必勝及彼等各自的聯繫人或其中任何一方
「轉換價」	指 強制性可轉換債券(A)轉換價、強制性可轉換債券(B)轉換價及強制性可轉換債券(C)轉換價(視情況而定)
「債權人」	指 第一類債權人及第二類債權人的統稱
「董事」	指 本公司董事
「股東特別大會」	指 本公司將於2025年12月3日(星期三)下午三時正透過網上平台(「 電子投票系統 」)以虛擬會議形式舉行的2025年第一次股東特別大會(或其任何續會)

「合資格參與者」	指	本集團任何董事(不包括控股股東)、高級管理層或僱員，而董事會或管理層激勵計劃管理人全權酌情認為該人士於重組生效日期後對本公司業務及履行新工具項下責任已經作出或將作出重大貢獻；然而，(a)於重組生效日期已離開本集團或正履行通知期的本集團董事、高級管理層或僱員，及(b)倘任何個人所居住的司法權區或地點的法律及法規不允許根據管理層激勵計劃授出、接納或歸屬獎勵，或董事會或管理層激勵計劃管理人認為根據該司法權區或地點的適用法律及法規必須或適宜排除的個人，均無權參與管理層激勵計劃，故該等人士應排除在管理層激勵計劃項下的合資格參與者之外
「現有債務」	指	本集團任何成員公司根據或就現有債務工具不時應付、欠付任何債權人或產生的所有現有及未來款項、債務、申索、負債及責任
「現有債務工具」	指	現有貸款及現有票據
「現有港元可轉換債券」	指	「14.該計劃所涉的現有債務工具」一節B部第2項所述的融資
「現有港元可轉換債券同意徵求」	指	作為建議重組的一部分，為將現有港元可轉換債券的管轄法律變更為香港法律而進行的同意徵求
「現有貸款」	指	現有銀團貸款、「14.該計劃所涉的現有債務工具」一節A部第2項及(倘本公司及其顧問認為有必要或屬適宜)現有貸款(境內信貸支持)的統稱
「現有貸款(境內信貸支持)」	指	「14.該計劃所涉的現有債務工具」一節A部第3項所述的融資
「現有票據」	指	現有公開票據及現有港元可轉換債券

釋 義

「現有公開票據」	指 「14.該計劃所涉的現有債務工具」一節B部第1項所述的融資
「現有銀團貸款」	指 「14.該計劃所涉的現有債務工具」一節A部第1項所述的融資
「FC項目」	指 位於馬來西亞柔佛州的特殊金融區內名為「森林城市」的綜合住宅及酒店開發項目
「一般授權」	指 股東於股東周年大會上授出的一般授權
「授出日期」	指 向經選定參與者授出獎勵的日期，即獎勵函件日期
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「港元」	指 港元，香港法定貨幣
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指 由全體獨立非執行董事(即韓秦春博士、王志健先生及脫脫先生)組成的董事會獨立委員會，該委員會已設立，以就建議資本化部分股東貸款(涉及根據特別授權向控股股東發行新股份)、建議出售事項以及股份購買協議(包括分佔增值協議及上市公司或有價值權利)及管理服務框架協議(包括其建議年度上限)項下擬進行的交易，向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「嘉林資本」	指 嘉林資本有限公司，一家獲發牌進行證券及期貨條例(香港法例第571章)項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立財務顧問，以就建議資本化部分股東貸款(涉及根據特別授權向控股股東發行新股份)、建議出售事項以及股份購買協議(包括分佔增值協議及上市公司或有價值權利)及管理服務框架協議(包括其建議年度上限)項下擬進行的交易，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見

釋 義

「獨立股東」	指 不包括(i)必勝及其聯繫人；及(ii)在建議資本化部分股東貸款(涉及根據特別授權向控股股東發行新股份)、建議出售事項以及股份購買協議(包括分佔增值協議及上市公司或有價值權利)及管理服務框架協議(包括其建議年度上限)項下擬進行的交易中擁有利益或參與其中的其他股東(如有)的股東
「獨立第三方」	指 獨立於本公司或其任何關連人士且與彼等並無關連的各方
「個人限額」	指 具有本通函附錄二所賦予的涵義
「最後實際可行日期」	指 2025年11月10日，即刊發本通函前確定若干資料以載入本通函的最後實際可行日期
「上市公司或有價值權利」	指 就建議出售事項將發行予本公司的或有價值權利工具
「上市規則」	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後截止日期」	指 2026年3月31日，或根據該計劃的條款可能延長的較後日期
「長期工具(A)」	指 作為該計劃的一部分將發行予債權人的長期工具，其初始到期日為2034年12月31日
「長期工具(B)」	指 作為該計劃的一部分將發行予債權人的長期工具，其初始到期日為2036年12月31日
「長期工具」	指 長期工具(A)及長期工具(B)的統稱
「管理層激勵計劃」	指 本公司將在股東特別大會上採納的管理層激勵計劃，其條款及條件預期須受限於上市規則第17章
「管理服務」	指 為開發及管理FC項目提供的全面開發及管理服務

釋 義

「管理服務框架協議」	指	本公司(或本公司指定的另一實體)與CGWF將訂立的管理服務框架協議，其中載列自建議出售事項完成起至建議出售事項完成後三年的期限內，本集團向目標集團提供管理服務的主要條款
「強制性可轉換債券(A)」	指	根據強制性可轉換債券(A)信託契據，本公司將於重組生效日期發行自參考日期起計78個月到期的零息強制性可轉換債券，以作為該計劃的一部分
「強制性可轉換債券(A)轉換價」	指	就強制性可轉換債券(A)而言初步為每股股份2.60港元(可予調整)
「強制性可轉換債券(A)信託契據」	指	將由本公司、其中所指名的初始附屬公司擔保人與強制性可轉換債券受託人等訂立的信託契據，據此構成強制性可轉換債券(A)
「強制性可轉換債券(B)」	指	根據強制性可轉換債券(B)信託契據，本公司將於重組生效日期發行自參考日期起計114個月到期的零息強制性可轉換債券，以作為該計劃的一部分
「強制性可轉換債券(B)轉換價」	指	就強制性可轉換債券(B)而言初步為每股股份10.00港元(可予調整)
「強制性可轉換債券(B)信託契據」	指	將由本公司、其中所指名的初始附屬公司擔保人與強制性可轉換債券受託人等訂立的信託契據，據此構成強制性可轉換債券(B)
「強制性可轉換債券(C)」	指	根據強制性可轉換債券(C)信託契據，本公司將於重組生效日期發行自參考日期起計78個月到期的零息強制性可轉換債券，以作為創興銀行雙邊貸款解決方案的一部分
「強制性可轉換債券(C)轉換價」	指	就強制性可轉換債券(C)而言初步為每股股份1.10港元(可予調整)
「強制性可轉換債券(C)信託契據」	指	將由本公司與強制性可轉換債券受託人等訂立的信託契據，據此構成強制性可轉換債券(C)

釋 義

「強制性可轉換債券轉換股份」	指	於轉換強制性可轉換債券時將予發行的新股份，以及在本公司無法取得所需監管批准以發行強制性可轉換債券(A)支付重組支持協議同意費用及應付予專案小組的工作費用時，將代替強制性可轉換債券(A)而發行的新股份
「強制性可轉換債券受託人」	指	GLAS Agency (Hong Kong) Limited，一家提供代理及信託服務的服務供應商，作為強制性可轉換債券(A)信託契據、強制性可轉換債券(B)信託契據及強制性可轉換債券(C)信託契據項下的債券受託人，並為獨立第三方
「強制性可轉換債券」	指	強制性可轉換債券(A)、強制性可轉換債券(B)及強制性可轉換債券(C)的統稱
「組織章程大綱」	指	於2021年12月22日採納並經不時修訂的本公司組織章程大綱
「管理層激勵計劃管理人」	指	董事會的專門委員會或獲董事會授權管理管理層激勵計劃的人士(如適用)
「管理層激勵計劃限額」	指	就根據管理層激勵計劃授出的獎勵可予發行的股份總數，佔股東特別大會日期已發行股份總數的10%
「管理層激勵計劃限額參考日期」	指	股東根據上市規則批准管理層激勵計劃的日期
「管理層激勵計劃規則」	指	本通函附錄二所載有關管理層激勵計劃的規則(經不時修訂)
「管理層激勵計劃信託契據」	指	(如適用)本公司與受託人將就設立信託訂立的信託契據(可不時重述、補充及修訂)
「監察會計師」	指	將根據新工具文件委任為監察會計師的獨立服務供應商
「中期工具」	指	作為該計劃的一部分將發行予債權人的新中期工具，其初始到期日為2032年12月31日
「林吉特」	指	林吉特，馬來西亞法定貨幣
「新債務工具」	指	SCA貸款、中期工具及長期工具的統稱

釋 義

「新股份」	指	強制性可轉換債券轉換股份、SCA認股權證股份、工作費用股份、大豐銀行股份及資本化股份的統稱
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「建議出售事項」	指	根據股份購買協議的條款及條件建議出售目標股份
「建議重組」	指	本公司境外債務的整體方案，將大致按照重組支持協議所預期的形式及所載條款進行
「參考日期」	指	2025年6月30日
「相關收入」	指	源自己歸屬獎勵股份的所有現金收入(即就獎勵股份宣派及派付的現金股息)，不包括就該現金收入賺取及為經選定參與者的利益以信託方式持有的任何利息，不論該等已歸屬獎勵股份是否已轉讓予經選定參與者
「重組文件」	指	落實建議重組所需的所有文件、協議及文據
「重組生效日期」	指	建議重組全面落實的日期
「返還股份」	指	根據管理層激勵計劃的條款尚未歸屬及／或已失效的該等獎勵股份，或根據管理層激勵計劃規則被視為返還股份的該等股份
「返還信託資金」	指	源自返還股份的所有現金收入(即就返還股份宣派及派付的現金股息)，或根據管理層激勵計劃以其他方式產生的現金收入，在任何情況下，不包括就該現金收入或以其他方式賺取及為管理層激勵計劃的目的以信託方式持有的任何利息
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「重組支持協議」	指	本公司與專案小組的成員就建議重組訂立日期為2025年4月11日的重組支持協議(於2025年8月18日修訂及補充)

釋 義

「重組支持協議同意費用」	指	根據重組支持協議的條款，向於相關截止日期前加入重組支持協議的合資格債權人支付的費用
「SCA貸款」	指	作為該計劃的一部分將由第一類債權人訂立的兩年期定期貸款，本金額為89,000,000美元
「SCA認股權證行使價」	指	就SCA認股權證而言初步為每股股份0.60港元(可予調整)
「SCA認股權證股份」	指	於行使SCA認股權證後將予發行的新股份
「SCA認股權證」	指	根據SCA認股權證文據將向SCA貸款的原貸款人發行的認股權證
「SCA認股權證文據」	指	本公司將為SCA認股權證持有人的利益而訂立的認股權證文據
「該計劃」	指	本公司與債權人擬根據香港公司條例第670、673及674條就落實建議重組而訂立的協議安排
「計劃對價」	指	根據該計劃的條款將發行予債權人的新工具，包括SCA貸款、強制性可轉換債券(A)、強制性可轉換債券(B)、中期工具、長期工具(A)、長期工具(B)、SCA認股權證及計劃債權人或有價值權利
「計劃債權人或有價值權利」	指	就建議出售事項將發行予代理(代理須為SCA貸款、中期工具及長期工具持有人的利益持有該權利)的或有價值權利工具
「經選定參與者」	指	獲批准參與管理層激勵計劃的任何合資格參與者
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「股份購買協議」	指	CGRE、謙美、必勝與本公司就建議出售事項訂立日期為2025年11月13日的股份購買協議
「股份過戶登記處」	指	本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股

釋 義

「股東貸款」	指	本公司結欠控股股東的現有股東貸款，截至最後實際可行日期的未償還本金總額約為11.48億美元(或等值)
「股東貸款股權化協議」	指	必勝與本公司就抵銷股東貸款本金額中最高約11.48億美元(連同直至2024年9月30日(包括該日)所有股東貸款的所有應計及未付利息)以及建議根據特別授權發行資本化股份訂立日期為2025年11月13日的股東貸款股權化協議
「股東」	指	股份持有人
「特別授權」	指	將由股東及／或獨立股東於股東特別大會上授出的特別授權，以配發及發行新股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「目標公司」	指	CGWF、CGPV及CIBS
「目標集團」	指	目標公司及彼等各自的附屬公司
「目標股份」	指	CGWF股份、CGPV優先股及CIBS優先股
「大豐銀行」	指	大豐銀行股份有限公司，一家在澳門註冊成立的公司，其約50.31%的已發行股本由中國銀行股份有限公司(一家於聯交所(股份代號：3988)及上海證券交易所(股份代號：601988)上市的公司)實益擁有，並為獨立第三方
「大豐銀行雙邊貸款」	指	本公司(作為借款人)與大豐銀行(作為貸款人)所訂立日期為2023年3月31日的950,000,000港元或等值定期貸款融資協議(經不時修訂或補充)
「大豐銀行雙邊貸款解決方案」	指	大豐銀行雙邊貸款的擬議協商解決方案

釋 義

「大豐銀行股份」	指	根據將在股東特別大會上批准的特別授權，按照大豐銀行雙邊貸款解決方案將發行予大豐銀行的合共最多16,849,842股新股份
「庫存股份」	指	本公司(在開曼群島法例及法規及不時有效的組織章程大綱及組織章程細則許可下)回購或以其他方式購買並以庫存方式持有的股份(如有)，且就上市規則而言，包括本公司回購或以其他方式購買並於中央結算系統持有或存放以於聯交所出售的股份
「信託」	指	由受託人設立及根據信託契據(如有)構成的信託，旨在服務管理層激勵計劃
「受託人」	指	本公司為管理信託而委任的受託人
「分佔增值協議」	指	本公司與必勝將於建議出售事項完成後訂立的分佔增值協議，該協議載列必勝自目標集團獲得的回報與本公司分享的主要條款，期限自建議出售事項完成起至建議出售事項完成後三年止
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「估值師」	指	羅馬國際評估有限公司，即本公司為目標集團的股權及物業權益等進行估值而委聘的獨立估值師
「歸屬日期」	指	董事會或管理層激勵計劃管理人不時釐定的一個或多個日期，獎勵(或其部分)於該日期根據相關獎勵函件所載歸屬於相關經選定參與者，除非根據管理層激勵計劃規則被視為發生不同的歸屬日期
「歸屬通知」	指	具有本通函附錄二所賦予的涵義
「工作費用安排」	指	本公司與(i)專案小組、(ii)協調委員會及(iii)可轉換債券持有人小組就支付若干工作費用而協定的工作費用安排的統稱

「工作費用股份」 指 根據將在股東特別大會上批准的特別授權，按照工作費用安排將發行予專案小組、協調委員會及可轉換債券持有人小組的合共最多914,221,768股新股份

「%」 指 百分比

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

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

倘中英文版本出現歧義，概以英文版本為準。

股東特別大會的特別安排

所有登記股東均可透過電子投票系統參加股東特別大會。電子投票系統可於任何地方使用智能電話、平板裝置或電腦透過互聯網登入。

透過電子投票系統，登記股東將可觀看現場直播視頻、參與投票及作出網上提問，或於股東特別大會的問答環節時致電熱線提問。登入的詳情及資料將會詳列於稍後發送給登記股東有關電子投票系統的信函中，而熱線號碼將於股東特別大會舉行期間提供。

如何出席及投票

股東如欲出席股東特別大會及行使投票權，可按以下其中一項方式進行：

- (i) 透過電子投票系統出席股東特別大會，該系統可通過即時串流及互動平台提交問題並進行網上投票，及／或於股東特別大會的問答環節時致電熱線，以於股東特別大會上發言；或
- (ii) 委任股東特別大會主席或其他人士為代表（透過提供其電郵地址以獲取指定登入用戶名稱及密碼）以閣下名義透過電子投票系統出席及投票。

倘閣下透過電子投票系統出席股東特別大會及投票，閣下代表的授權及指示將被撤銷。

倘閣下並非登記股東，閣下應聯絡持有閣下股份的銀行、經紀、託管商、代名人或香港中央結算（代理人）有限公司（視情況而定）（統稱為「**中介人**」），並指示中介人委任閣下以委任代表或公司代表身份透過電子投票系統出席股東特別大會及投票，屆時閣下將會被要求提供閣下的電郵地址。有關電子投票系統的詳情（包括登入資料）將由股份過戶登記處發送電郵給閣下。

股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可透過電子投票系統出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定）並於會上投票，在此情況下，委任代表文據將視為已撤銷。

為符合資格透過電子投票系統出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，所有填妥的股份過戶文件連同相關股票，必須於2025年12月1日（星期一）下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

股東特別大會的特別安排

倘閣下就股東特別大會有任何疑問，請透過以下方法聯絡股份過戶登記處：

地址：香港夏慤道16號遠東金融中心17樓
電郵：is-enquiries@vistra.com
電話：(852) 2980 1333，辦公時間為星期一至星期五（香港公眾假期除外）
上午九時正至下午六時正



COUNTRY GARDEN HOLDINGS COMPANY LIMITED

碧桂園控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2007)

執行董事：

楊惠妍女士 (主席)

莫 斌先生 (總裁)

楊子瑩女士

程光煜博士

伍碧君女士

非執行董事：

陳 翀先生

獨立非執行董事：

韓秦春博士

王志健先生

脫 脫先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

中國主要營業地址：

中國廣東省

佛山市順德區

北滘鎮

碧桂園大道1號

碧桂園中心

郵編：528312

香港主要營業地址：

香港

中環

都爹利街11號

律敦治中心帝納大廈

17樓1702室

敬啟者：

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

1. 緒言

本通函旨在向股東提供有關將於股東特別大會上提呈的決議案的資料，其中包括以下各項的進一步詳情：(i)建議根據特別授權發行強制性可轉換債券及強制性可轉換債券轉換股份；(ii)建議根據特別授權發行SCA認股權證及SCA認股權證股份；(iii)建議根據特別授權按照工作費用安排及重組支持協議同意費用發行新股份；(iv)建議根據特別授權根據大豐銀行雙邊貸款解決方案發行新股份；(v)有關建議資本化部分股東貸款(涉及根據特別授權向控股股東發行新股份)的關連交易；(vi)建議採納管理層激勵計劃；及(vii)有關建議出售事項及抵銷部分股東貸款的關連交易以及相關持續關連交易。該等決議案將於股東特別大會上提呈，並載於本通函所載之股東特別大會通告內。

2. 背景及建議重組

背景及進行建議重組的理由

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

本公司是一家在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。

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

然而，本公司與中國房地產行業的眾多公司一樣，在多方面受到近期影響中國房地產行業的事件的負面影響。自2021年下半年以來，中國房地產行業以及為該行業增長及發展提供資金的資本市場經歷一個轉折點。融資政策的收緊及銀行對房地產開發的貸款減少，導致中國房地產開發商獲取境內資金的渠道減少。

誠如本公司日期為2023年10月10日的公告所披露，本集團一直面臨階段性流動資金壓力，且預期無法如期或在相關寬限期內履行其所有境外債務款項的償付義務。該等未付款項已導致相關本集團債權人要求相關債務的義務加速履行或採取強制行動。自此以來，本公司一直積極尋求境外債務管理措施，並正按公平公正方式制定整體解決方案來實現可持續的資本結構，同時尊重所有債權人的現有法律地位和法律償付順序。

建議重組的概覽

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

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

- (i) 落實現有港元可轉換債券同意徵求，以將現有港元可轉換債券(由本集團的全資附屬公司卓見國際有限公司發行)的管轄法律由英國法律變更為香港法律，從而有助於根據該計劃於重組生效日期註銷現有港元可轉換債券；
- (ii) 根據該計劃的條款，對本集團在現有債務工具項下的責任作出債務妥協及解除(惟現有貸款(境內信貸支持)除外，該項僅解除對本公司及本集團境外附屬公司的申索權)，而作為交換條件，債權人有權在多個計劃對價選項中作出選擇，包括現金、建議的強制性可轉換債券(A)、強制性可轉換債券(B)、中期工具及長期工具；
- (iii) 根據該計劃的條款，解除第一類債權人在現有銀團貸款2023年再融資中獲得的所有2023年再融資信貸支持，以換取(A)支付現金對價89百萬美元及(B)發行本金額為89百萬美元的SCA貸款及建議的SCA認股權證(統稱「擔保補償金

額」或SCA)。SCA貸款及現金對價的金額乃經本公司與協調委員會按公平原則磋商後釐定，當中計及第一類債權人在集團清盤情景下從2023年再融資信貸支持中獲得的潛在收回款項、執行2023年再融資信貸支持所產生的風險及開支，以及執行所需的時間等。解除2023年再融資信貸支持將允許本集團運用相關資產支持根據該計劃建議發行的強制性可轉換債券(A)、強制性可轉換債券(B)及新債務工具項下的債務責任；

- (iv) 建議採納管理層激勵計劃，以使管理團隊的利益與本集團的長期增長前景保持一致，並激勵管理層及關鍵人員達到或超越本集團業務計劃下的績效目標；
- (v) 建議出售目標公司的股權以部分抵銷股東貸款本金額中的50,000,000美元(鑒於本集團已確定無法為目標集團提供財務支持)，而建議出售事項連同相關管理安排及分佔增值安排乃為所有利益相關者保留價值的最佳方案；及
- (vi) (A)倘建議出售事項完成，建議資本化股東貸款本金額中餘下約10.98億美元(連同直至2024年9月30日(包括該日)股東貸款的所有應計及未付利息)，或(B)倘建議出售事項未能於重組生效日期起計六個曆月內完成(即並無根據建議出售事項抵銷股東貸款本金額中的50百萬美元)，則建議資本化股東貸款本金額中的全數11.48億美元(連同直至2024年9月30日(包括該日)股東貸款的所有應計及未付利息)，各情況均涉及根據特別授權向控股股東發行新股份。就2024年9月30日之後(撇除該日)累計(惟尚未支付)的股東貸款所有應計及未付利息須悉數獲豁免及註銷。

董事會函件

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

				緊隨重組生效日期 發生後新工具的
選項	計劃對價性質	新工具到期日	新工具利息 (年利率%)	本金額 (美元)
僅適用於第一類債權人				
不適用	現金對價	於重組生效日期支 付	不適用	89,000,000
不適用	SCA貸款 — 以美元計值 的貸款融資	重組生效日期起計2 年	4.29%	89,000,000
不適用	SCA認股權證 — 賦予貸 款人權利認購股份以減 少或抵銷SCA貸款項下 應付予該貸款人相等及 相應數額的認股權證	不適用	不適用	不適用
適用於第一類債權人及第二類債權人				
選項1	要約回購 — 債權人可向 本公司提呈現有債務以 供贖回，以換取現金對 價。要約回購可用的現 金最高金額為 200,000,000美元	於重組生效日期支 付	不適用	不適用
選項2	強制性可轉換債券(A) — 以美元計值的強制性可 轉換債券	2031年12月31日	不適用	最高2,000,000,000 ¹

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

董 事 會 函 件

選項	計劃對價性質	新工具到期日	新工具利息 (年利率%)	緊隨重組生效日期 發生後新工具的 本金額 (美元)
選項3	強制性可轉換債券(A) — 以美元計值的強制性可 轉換債券	2031年12月31日	不適用	最高5,500,700,000
	中期工具 — 以美元計值 的債務工具	2032年12月31日(但 在若干情況下可 能加速至2032年 6月30日)	2.50%(但在若干情 況下可予變動)	最高2,709,300,000
選項4	強制性可轉換債券(B) — 以美元計值的強制性可 轉換債券	2034年12月31日	不適用	有待釐定，根據選 擇及／或獲分配 強制性可 轉換債券(B)的 債權人而定； 最高 5,442,583,547 美元(假設所有債 權人均選擇 及／或獲分配強 制性可轉換債 券(B))
	長期工具(A) — 以美元計 值的債務工具	2034年12月31日(但 在若干情況下可 能加速至2034年 6月30日)	2.00%(但在若干情 況下可予變動)	有待釐定，根據選 擇及／或獲分配 長期工具(A)的 債權人而定； 最高 10,107,655,159 美元(假設所有債 權人均選擇 及／或獲分配長 期工具(A))
選項5	長期工具(B) — 以美元計 值的債務工具	2036年12月31日(但 在若干情況下可 能加速至2035年 6月30日)	1.00%(但在若干情 況下可予變動)	最高1,500,000,000
不適用	計劃債權人或有價值權利 — 在建議出售事項完 成後將發行予代理(代 理須為SCA貸款、中期 工具及長期工具持有人的 利益持有該工具)的 或有價值工具	不適用	不適用	不適用

該計劃須待(其中包括)下列主要條件於最後截止日期或之前獲達成後，方可作實：

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

(ix) 本公司委任監察會計師；及

(x) 本公司已就釐定重組生效日期在聯交所網站刊發公告。

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

建議重組對本公司股權架構的影響於「11.對本公司股權架構的影響」一節進一步載述。

鑒於本集團的財務狀況、可動用融資資源及現金流，倘將於股東特別大會上提呈的決議案未獲股東於股東特別大會上通過，或倘建議重組因任何其他原因而未能落實，則本公司相信：

- a. 本集團將無法履行其於現有債務項下之責任；
- b. 本集團將無法履行本集團其他未償還債務；及
- c. 面臨若干債權人以及本集團其他債權人對本公司及／或本集團其他成員公司採取強制執行行動的重大風險，可能對本集團造成重大不利後果。

在此等情況下，本公司預期本集團成員公司，可能因債權人要求或促使向法院及／或其他相關司法權區(如適用)的法院提出申請，將本公司及本集團其他成員公司置於清盤或其他適當的破產程序中，以便為本公司及本集團成員公司債權人的利益而有序清盤及變現本集團資產(「**集團清盤情景**」)。

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

工作費用安排及重組支持協議同意費用

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

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

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

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

配合建議重組將予落實的附屬交易

配合建議重組，本公司亦已與創興銀行雙邊貸款的貸款人協定創興銀行雙邊貸款解決方案，據此，本集團(包括本集團的全資附屬公司Wise Fame Ltd)在創興銀行雙邊貸款項下的責任將獲全面解除及妥協，而作為交換條件，貸款人將收取強制性可轉換

債券(C)。鑒於強制性可轉換債券(C)將強制轉換為本公司股份，且建議該等股份將根據特別授權發行，故發行強制性可轉換債券(C)須待股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

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

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

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

本通函載列建議重組及創興銀行雙邊貸款解決方案項下該等交易的主要條款的進一步詳情。除非另有說明，本通函採用以下貨幣換算率。

匯率表

美元兌美元	1.00
美元兌人民幣	7.20
美元兌港元	7.80
美元兌澳元	1.60
美元兌泰銖	33.80
美元兌印尼盾	15,868
美元兌林吉特	4.40

3. 建議根據特別授權發行強制性可轉換債券

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

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

誠如上文「2.背景及建議重組 — 建議重組的概覽」所披露，發行強制性可轉換債券的條件與建議重組的條件相同。於最後實際可行日期，除完成現有港元可轉換債券同意徵求外，概無條件已獲達成或豁免。

強制性可轉換債券的主要條款載列如下：

發行人：	本公司
本金額：	強制性可轉換債券(A)本金總額最高為7,514,770,000美元； 強制性可轉換債券(B)本金總額最高為5,442,583,547美元； 及 強制性可轉換債券(C)本金總額最高為39,461,396美元
地位及排名：	強制性可轉換債券(A)及強制性可轉換債券(B)將構成本公司的直接、非從屬、無條件及有擔保責任。 強制性可轉換債券(C)將構成本公司的直接、非從屬、無條件及無擔保責任。

董事會函件

貨幣：	美元
形式：	強制性可轉換債券(A)及強制性可轉換債券(B)將以記名形式發行。
面額：	強制性可轉換債券(A)及強制性可轉換債券(B)的面額將為每份1,000美元，其超出部分按1美元的整數倍數計算
發行日期：	重組生效日期
到期日：	強制性可轉換債券(A)：自參考日期起計78個月 強制性可轉換債券(B)：自參考日期起計114個月 強制性可轉換債券(C)：自參考日期起計78個月 強制性可轉換債券將於到期時按相關轉換價強制及自動轉換為股份。
利息：	零息
轉換事件／期限：	自願轉換： 自重組生效日期或之後任何時間可按相關轉換價轉換。 觸發轉換事件發生時的強制轉換： 倘股份的成交量加權平均價(按當時現行匯率折算為美元)在連續30個交易日中，有20個交易日高於相關轉換價(按固定匯率折算為美元)的130% (「觸發轉換事件」)，則當時尚未償還的強制性可轉換債券(A)、強制性可轉換債券(B)及強制性可轉換債券(C)將各自按相關轉換價強制轉換為股份。

定期強制轉換：

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

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

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

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

轉換價：

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

初始強制性可轉換債券(A)轉換價2.60港元：

- (a) 較於2025年4月10日(即簽署重組支持協議前的最後交易日)在聯交所所報最後成交價每股股份0.43港元溢價約504.65%；
- (b) 較直至2025年4月10日(即簽署重組支持協議前的最後交易日)(包括該日)止五個連續股份交易日在聯交所所報平均收市價每股股份0.41港元溢價約528.02%；
- (c) 較於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份0.53港元溢價約390.57%；
- (d) 較直至最後實際可行日期(包括該日)止五個連續股份交易日在聯交所所報平均收市價每股股份0.55港元溢價約374.45%；及
- (e) 相當於理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條)約-219.01%，即理論攤薄價每股股份約1.40港元相對於基準價每股股份約0.44港元(定義見上市規則第7.27B條，當中計及於重組支持協議日期的收市價每股股份0.44港元及於重組支持協議日期前五個連續交易日在聯交所所報股份平均收市價每股股份0.41港元兩者中較高者)。

初始強制性可轉換債券(B)轉換價10.00港元：

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

初始強制性可轉換債券(C)轉換價1.10港元：

- (a) 較於2025年9月4日(即簽署相關條款書前的最後交易日)在聯交所所報最後成交價每股股份0.45港元溢價約147.19%；

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

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

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

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

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

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

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

調整事件：

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

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

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

其中，A為緊隨該變動後一股股份的面值；B為緊接該變動前一股股份的面值；

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- (k) 本公司(經諮詢計算代理後)決定應作出調整的其他事件。

董事會函件

將予發行的轉換股份最高數目：

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

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

將予發行的轉換股份面值總額：

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

抵押及擔保：

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

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

(統稱「**共同抵押組合**」)。

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

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

(統稱「**分級抵押組合**」)。

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

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

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

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

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

強制性可轉換債券(C)將不獲擔保或抵押。

發行人的認購期權：**強制性可轉換債券(A)及強制性可轉換債券(C)：**

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

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

強制性可轉換債券(B)：不適用

贖回事件：**到期日：**任何尚未償還的強制性可轉換債券須於到期日按相關轉換價強制轉換為股份。

強制性可轉換債券(A)及強制性可轉換債券(B)的相關事件贖回：於發生相關事件(定義見下文)後，強制性可轉換債券(A)及強制性可轉換債券(B)的每名持有人將有權要求本公司按相等於該日期的本金額的贖回價，贖回該持有人全部或僅部分強制性可轉換債券(A)或強制性可轉換債券(B)。

相關事件：**「相關事件」**指發生以下任何事件：

- (a) 股份不再於聯交所(或如適用，其他證券交易所)上市或獲准買賣；或

(b) 於參考日期後12個月當日後，股份於聯交所(或如適用，其他證券交易所)暫停買賣的期限等於或超過連續60個交易日；或

(c) 發生控制權變動。

違約事件：

強制性可轉換債券(A)及強制性可轉換債券(B)項下的違約事件包括拖欠付款、未能交付轉換股份、違反其他責任、未能設立或維持所需抵押、本公司或受限制附屬公司違反契諾、交叉加速、未支付判決款項、非自願及自願法律程序或行動、擔保遭拒絕履行或失效、違反或否認抵押文件、違反指定會計師聘用函、控股股東違約及違反中期工具及長期工具的若干契諾，各項進一步詳情載於強制性可轉換債券(A)信託契據及強制性可轉換債券(B)信託契據。

投票權：

無(就股份而言)

結算：

強制性可轉換債券(A)及強制性可轉換債券(B)將透過結算系統進行結算。結算系統各自通過電子記賬轉賬，便利於彼等各自賬戶持有人進行證券交易的結算及交收

管轄法律：

香港法律

特別授權

強制性可轉換債券(A)、強制性可轉換債券(B)及強制性可轉換債券(C)所產生的強制性可轉換債券轉換股份將根據擬於股東特別大會上向股東尋求的特別授權發行。

申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請強制性可轉換債券轉換股份上市及買賣。

本公司將向新交所申請強制性可轉換債券(A)上市及買賣。本公司不擬就強制性可轉換債券(B)作出任何上市申請。

上市規則的涵義

發行強制性可轉換債券及其項下擬進行的交易須待股東於股東特別大會上通過必要決議案後，方可作實。發行強制性可轉換債券轉換股份須待(其中包括)聯交所上市委員會批准強制性可轉換債券轉換股份上市及買賣後，方可作實。

4. 建議根據特別授權發行SCA認股權證股份

受限於重組生效日期的發生，本公司將向選擇收取SCA認股權證的第一類債權人發行SCA認股權證，賦予其認購SCA認股權證股份的權利。誠如上文「2.背景及建議重組 — 建議重組的概覽」所披露，發行SCA認股權證的條件與建議重組的條件相同。於最後實際可行日期，除完成現有港元可轉換債券同意徵求外，概無條件已獲達成或豁免。

SCA認股權證的主要條款載列如下：

發行人：	本公司
數量：	最多為1,157,000,000份SCA認股權證
形式：	確實的記名形式
發行日期：	重組生效日期
行使期：	於重組生效日期或之後直至屆滿日期(即重組生效日期後24個月)營業時間結束為止。
行使權利及價格：	SCA認股權證持有人將有權按初始SCA認股權證行使價每股股份0.60港元認購股份，以換取減少或抵銷SCA貸款項下應付予該貸款人的相等及相應金額。

初始SCA認股權證行使價0.60港元：

- (a) 較於2025年4月10日(即簽署重組支持協議前的最後交易日)在聯交所所報最後成交價每股股份0.43港元溢價約39.53%；

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

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

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

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

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

調整事件：

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

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

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

其中，A為緊隨該變動後一股股份的面值；B為緊接該變動前一股股份的面值；

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(k) 本公司(經諮詢計算代理後)決定應作出調整的其他事件。

將予發行的SCA認股權證股份最高數目： 最高為1,157,000,000股股份(基於初始SCA認股權證行使價每股股份0.60港元)。

SCA認股權證的轉讓安排： 根據SCA認股權證的條款及條件，任何SCA認股權證的轉讓可透過交付就該SCA認股權證發出的證書進行，並附上經正式簽署的指定轉讓表格，惟SCA認股權證不得轉讓，除非轉讓持有人及／或承讓人向本公司提供充分證據，令本公司合理信納轉讓持有人同時根據SCA貸款的條款將其於SCA貸款項下的權利及義務(或相應部分)轉讓予該承讓人。

SCA認股權證股份的權利及地位： SCA認股權證股份在發行並繳足後，將為繳足並在所有方面與相關登記日期的所有其他已發行股份享有同等地位。

SCA認股權證持有人在清算時的權利： 倘本公司在行使期內任何時間被清盤，於清盤開始前尚未行使的SCA認股權證所附帶的所有行使權利將告失效。

投票權： 無(就股份而言)

管轄法律： 香港法律

特別授權

SCA認股權證股份將根據擬於股東特別大會上向股東尋求的特別授權發行。

上市申請

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

所得款項用途

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

上市規則的涵義

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

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

5. 建議根據特別授權按照工作費用安排及重組支持協議同意費用發行新股份

本公司建議根據將於股東特別大會上獲批准的特別授權，發行最多914,221,768股新股份，以按照專案小組、協調委員會及可轉換債券持有人小組各自的工作費用安排分別支付結欠彼等的若干工作費用。914,221,768股新股份的面值為91,422,176.76港元。工作費用是用於補償專案小組、協調委員會及可轉換債券持有人小組在磋商建議重組以及向現有債務工具的其他持有人徵求支持以投票贊成該計劃及／或現有港元可轉換債券同意徵求而產生的

董事會函件

工作、時間及資源。因此，無論該計劃是否獲批准及實施，工作費用均須支付予專案小組、協調委員會及可轉換債券持有人小組。據董事經作出一切合理查詢並考慮公開可得資料後所深知、盡悉及確信，專案小組、協調委員會及可轉換債券持有人小組的成員均為獨立第三方。

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

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

債權人集團	以現金支付的工作費用(出售新股份所得現金或新股份)	僅以新股份支付的工作費用	僅以強制性可轉換債券(A)支付的工作費用	於最後實際可行日期的工作費用估計總值
專案小組	19,000,000美元(其中最多9,000,000美元 ⁽¹⁾ 可透過發行根據特別授權將予發行的最多140,400,000股新股份支付)	根據特別授權將予發行的483,600,000股股份(相當於31,000,000美元)	本金額最多2,776,388美元的強制性可轉換債券(A)，僅於重組生效日期發生時在發行強制性可轉換債券(A)後支付	55,579,348美元 ⁽²⁾
協調委員會	最多9,999,997美元(其中最多約8,205,126美元可以本公司根據一般授權發行的最多159,999,957股新股份(「一般授權發行」)出售所得現金支付。本公司將根據上市規則第13.28條適時刊發有關一般授權發行之獨立公告。本公司於重組生效日期後有最多三個曆月進行該等出售。) ²	根據特別授權將予發行的最多235,485,404股股份(相當於16,604,740美元)	不適用	27,510,450美元 ⁽³⁾

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

董事會函件

債權人集團	以現金支付的工作費用(出售新股份所得現金或新股份)	僅以新股份支付的工作費用	僅以強制性可轉換債券(A)支付的工作費用	於最後實際可行日期的工作費用估計總值
可轉換債券持有人小組	不適用	根據特別授權將予發行的 54,736,364股 股份(相當於 3,859,615美元)	不適用	4,070,140美元 ⁽²⁾

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

根據將於股東特別大會上獲批准的特別授權，總數最多為42,210,000股(相當於在最後實際可行日期已發行股份數目(即27,988,507,946股股份，不包括庫存股份(如有))約0.15%)的新股份將予發行以結清應付若干有權收取重組支持協議同意費用的債權人的重組支持協議同意費用，並結清應付專案小組的相關工作費用(僅在必要時，因本公司未能取得發行強制性可轉換債券(A)所需的所有相關批准而作為替代方式)，總金額約為109,746,000港元。將發行作為重組支持協議同意費用及應付專案小組的工作費用的新股份最高數目的總面值將為4,221,000.00港元(相當於人民幣3,896,308元)。

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

新股份的權利

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

新股份的交付

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

先決條件

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

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

特別授權

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

上市申請

本公司將向聯交所上市委員會申請新股份上市及買賣。

上市規則的涵義

根據工作費用安排及重組支持協議同意費用發行新股份及其項下擬進行的交易須待股東於股東特別大會上通過必要決議案後，方可作實。配發及發行新股份須待(其中包括)聯交所上市委員會批准新股份上市及買賣後，方可作實。

6. 建議根據大豐銀行雙邊貸款解決方案發行新股份

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

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

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

新股份的權利

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

新股份的交付

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

先決條件

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

特別授權

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

上市申請

本公司將向聯交所上市委員會申請新股份上市及買賣。

上市規則的涵義

根據大豐銀行雙邊貸款解決方案發行新股份及其項下擬進行的交易須待股東於股東特別大會上通過必要決議案後，方可作實。配發及發行新股份須待(其中包括)聯交所上市委員會批准新股份上市及買賣後，方可作實。

7. 建議資本化股東貸款，涉及根據特別授權向控股股東發行新股份

建議資本化股東貸款

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

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

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

董事會函件

股東貸款股權化協議及建議發行資本化股份的主要條款概述如下：

發行人：本公司

資本化股份數目：(A) 倘建議出售事項未能於自重組生效日期起計六個曆月內完成，則最多為15,519,049,697股新股份；或
(B) 倘建議出售事項於自重組生效日期起計六個曆月內完成，則最多為14,869,049,697股新股份

資本化股份面值：(A) 倘建議出售事項未能於自重組生效日期起計六個曆月內完成，則最多為1,551,904,969.70港元；或
(B) 倘建議出售事項於自重組生效日期起計六個曆月內完成，則最多為1,486,904,969.70港元

發行價：每股資本化股份的發行價初始為每股股份0.6港元。

資本化股份的初始發行價0.6港元：

- (a) 較於2025年4月10日（即簽署重組支持協議前的最後交易日）在聯交所所報最後成交價每股股份0.43港元溢價約39.53%；
- (b) 較直至2025年4月10日（即簽署重組支持協議前的最後交易日）（包括該日）止五個連續股份交易日在聯交所所報平均收市價每股股份0.41港元溢價約44.93%；
- (c) 較於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份0.53港元溢價約13.21%；
- (d) 較直至最後實際可行日期（包括該日）止五個連續股份交易日在聯交所所報平均收市價每股股份0.55港元溢價約9.49%；及

- (c) 相當於理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條)約-12.97%，即理論攤薄價每股股份約0.50港元相對於基準價每股股份約0.44港元(定義見上市規則第7.27B條，當中計及於重組支持協議日期的收市價每股股份0.44港元及於重組支持協議日期前五個連續交易日在聯交所所報股份平均收市價每股股份0.41港元兩者中較高者)。

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

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

必勝應付的所有資本化股份的發行價總額須於重組生效日期發生後透過資本化及抵銷股東貸款本金額最多約11.48億美元（連同直至2024年9月30日（包括該日）所有股東貸款的所有應計及未付利息）予以支付。

發行期：

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

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

調整機制：

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

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

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

其中，A為緊隨該變動後一股股份的面值；B為緊接該變動前一股股份的面值；

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- (k) 本公司決定應作出調整的其他事件。

資本化股份的地位： 資本化股份將與所有股份享有同等地位。

先決條件

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

- (i) 誠如上文「2.背景及建議重組 — 建議重組的概覽」所披露，與建議重組條件相同的條件；
- (ii) 聯交所上市委員會批准資本化股份上市及買賣；及
- (iii) 獨立股東通過所有必要決議案，以批准建議資本化部分股東貸款，涉及根據特別授權向必勝發行資本化股份。

截至最後實際可行日期，除完成現有港元可轉換債券同意徵求外，概無條件已獲達成或豁免。

特別授權

資本化股份將根據於股東特別大會上尋求的特別授權發行。

上市申請

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

有關控股股東的資料

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

進行建議資本化股東貸款的理由及裨益

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

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

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

上市規則的涵義

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

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

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

8. 建議採納管理層激勵計劃

董事會建議採納管理層激勵計劃。根據管理層激勵計劃，本公司可以受限制股份單位的形式授出獎勵，該獎勵可根據管理層激勵計劃的規則及按董事會或管理層激勵計劃管理人的決定以股份或現金形式歸屬。就管理層激勵計劃而言，凡提及股份發行，均包括庫存股份的轉讓。

目的

管理層激勵計劃的目的是激勵對本集團營運至關重要的本集團高級管理層及其他僱員有效執行業務計劃及改善本集團的財務表現及狀況；達成根據建議重組條款發行的新債務工具項下的預定付款；及改善重組生效日期後的股價表現。

期限

管理層激勵計劃的期限自採納管理層激勵計劃的所有條件獲達成後起計為期十年，期滿後將不再授出進一步獎勵，但管理層激勵計劃將繼續對屆滿前授出的任何未歸屬獎勵股份的歸屬有效。

管理層激勵計劃的條件

管理層激勵計劃將於以下所有條件達成後生效：(a)本公司股東根據上市規則通過決議案批准管理層激勵計劃；(b)重組生效日期發生；(c)聯交所上市委員會批准根據管理層激勵計劃授出的相關股份上市及買賣；及(d)董事會通過決議案批准終止2017年購股權計劃(定義見下文)，惟須待股東於股東特別大會上採納管理層激勵計劃後，方可作實及生效。概無該等條件可獲豁免。截至最後實際可行日期，概無上述條件已獲達成。

管理層激勵計劃限額

於最後實際可行日期，本公司已發行股本包括27,988,507,946股股份。假設本公司已發行股本於股東特別大會前並無變動，則根據管理層激勵計劃授出的獎勵而可予發行的數目(與本公司任何其他股份計劃項下的最高股份數目合併計算時)將為2,798,850,794股股份，相當於股東特別大會日期已發行股份(不包括庫存股份)總數的10%。

管理

於採納管理層激勵計劃後，本公司擬訂立信託契據，委任一名受託人管理管理層激勵計劃。除非另有規定及根據上市規則，受託人不得就其根據管理層激勵計劃持有的任何尚未歸屬股份行使任何投票權。本公司確認，概無董事將會擔任管理層激勵計劃的受託人。獎勵所涉及的股份將與所有其他股份享有同等地位。

在符合上市規則的相關規定下，本公司可運用庫存股份以履行根據管理層激勵計劃授出的獎勵。

管理層激勵計劃的主要條款

管理層激勵計劃的主要條款概要載於本通函附錄二。全文將由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止(不少於14日)在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.countrygarden.com.cn)可供查閱。

根據管理層激勵計劃：

- (a) **參與者** — 管理層激勵計劃項下的合資格參與者為本集團董事(包括執行、非執行及獨立非執行董事，及不包括控股股東)、高級管理層及僱員，由董事會或管理層激勵計劃管理人根據甄選準則(例如現時及預期對本集團業務計劃、盈利能力、財務表現、新債務工具項下的還款里程碑及股價表現的貢獻)釐定。然而，(a)於重組生效日期已離開本集團或正履行通知期的本集團僱員或董事，及(b)倘任何個人所居住的地點的法律及法規不允許根據管理層激勵計劃授出、接納或歸屬獎勵，或董事會認為根據該地點的適用法律及法規必須或適宜排除的個人，均無權參與。

尤其是，於最後實際可行日期，本公司並無具體計劃或即時意圖向獨立非執行董事授出獎勵。然而，合資格參與者納入獨立非執行董事已考慮以下主要原因，包括：(i)股權補償仍是將股東與僱員(不論其受僱方式)及所有董事會成員(包括獨立非執行董事)利益保持一致的重要工具；(ii)納入該等類別的合資格參與者屬上市公司的常見慣例；及(iii)所有董事會成員(包括獨立非執行董事)均可透過其知識、市場經驗、專業背景以及寶貴見解及意見，為本集團的發展及業務作出關鍵貢獻。董事會相信，除現金補償外，保留對該等類別的合資格參與者提供獎勵的靈活性，將有助本公司維持具競爭力的薪酬待遇，以吸引優秀僱員及董事，從而為本公司的業務及營運以及履行本公司於新債務工具項下的責任作出重大貢獻。向獨立非執行董事授出任何獎勵，須連同當前企業管治規定考慮，並須經薪酬委員會及董事會以及(倘上市規則有所規定)股東根據上市規則在股東大會上批准。

- (b) **績效目標** — 獎勵的授出受限於(i)由董事會或管理層激勵計劃管理人全權酌情釐定的績效標準，包括但不限於本集團年內實際盈利能力對比目標盈利能力及個人評估評級，當中計及相關業務分部對本集團盈利能力的貢獻，以使

參與者的利益及激勵與本集團一致；及／或(ii)由專案小組釐定的若干標準，包括但不限於根據建議重組條款發行的新債務工具項下的預定付款的償付情況及本公司股價表現(授予獨立非執行董事的獎勵除外，該等獎勵將不會施加績效標準)。

- (c) **歸屬期** — 獎勵的歸屬將受限於多年度歸屬期，在此期間經選定參與者必須持續受僱，無嚴重違規或不當行為，並符合若干歸屬標準，其中可包括參與者及其業務分部的表現(授予獨立非執行董事的獎勵除外，該等獎勵將不會施加績效標準)，具體按各獎勵的條款規定。
- (d) **回撥機制** — 董事會或管理層激勵計劃管理人可於若干情況下回撥已歸屬的獎勵或調整未歸屬的獎勵，例如財務或績效指標存在重大不準確、對本公司造成負面影響的不當行為，或董事會或管理層激勵計劃管理人可能全權酌情釐定的其他情況。
- (e) **須經股東批准的特定授出** — 除管理層激勵計劃限額外，以下獎勵授出須根據上市規則獲得股東批准：
 - (i) 授予任何一名人士的獎勵，倘有關授出將導致該人士在截至最近一次授出日期(包括該日)止12個月期間內根據股份獎勵計劃及任何其他股份計劃就股份獲授的所有購股權及獎勵(不包括根據任何其他股份計劃規則失效的任何購股權及獎勵)而發行或將予發行的股份總數，合共超過不時已發行股份(不包括任何庫存股份)的1%；
 - (ii) 授予董事(獨立非執行董事除外)或本公司主要行政人員或彼等各自的聯繫人的獎勵，而該等獎勵將導致根據股份獎勵計劃及任何其他股份計劃在截至授出日期(包括該日)止12個月期間內就股份授出的所有獎勵(不包括根據任何其他股份計劃規則失效的任何獎勵)而發行及將發行予該人士的股份總數，合共超過不時已發行股份(不包括任何庫存股份)的0.1%；及
 - (iii) 授予主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人的獎勵，而該等獎勵將導致根據股份獎勵計劃及任何其他股份計劃在截至授出日期(包括該日)止12個月期間內就股份授出的所有購股權及獎勵(不包括根據任何

其他股份計劃規則失效的任何購股權及獎勵)而發行及將發行予該人士的股份總數，合共超過不時已發行股份(不包括任何庫存股份)的0.1%，則該等進一步授出獎勵必須根據上市規則於股東大會上獲股東批准。

上市規則的涵義

截至最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知，概無股東於建議採納管理層激勵計劃中擁有任何重大利益。因此，股東一概毋須就與此相關的決議案放棄投票。

本公司的現有股份計劃

為表揚本集團高級管理層(包括同時兼任高級管理層之本公司執行董事)及員工在盈利性房地產開發項目的貢獻，本集團採納了兩項激勵制度(經不時修改)(「**該等激勵制度**」)(最新版本分別於2019年12月27日和2020年9月18日採納)。該等激勵制度分別涉及位於中國內地的房地產開發項目和位於香港和其他海外司法管轄區的房地產開發項目(「**房地產開發項目**」)。根據該等激勵制度，一般來說，高級管理層和員工將主要獲得現金獎勵，而現金獎勵的金額則參照房地產開發項目產生的淨利潤和本集團的自有資金回報率計算。其中部分現金獎勵將用作(i)本公司根據購股權計劃條款向其授予購股權(就若干同時兼任高級管理層之本公司執行董事而言)之行權代價或(ii)購買股份之代價(即股份獎勵)(就非董事之高級管理層及本公司員工而言)。

上述授予非董事之高級管理層及本公司員工的股份獎勵涉及現有股份，須根據本集團於2015年2月11日採納的員工換股權原則(經不時修改)派發(「**2015年股份獎勵計劃**」)。2015年股份獎勵計劃並無約定屆滿期。截至最後實際可行日期，(a)有關2015年股份獎勵計劃項下已授出股份獎勵的股份總數為83,259,032股股份(此為經扣減已行使及已失效股份獎勵之淨額數字)；及(b)本公司並無計劃修改或終止2015年股份獎勵計劃，並將繼續遵守上市規則第17.12條項下的規定。

一項購股權計劃(「**2017年購股權計劃**」)於2017年5月18日獲採納，於採納日期起計為期10年。截至最後實際可行日期，(a)2017年購股權計劃項下已授出購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)所涉及的股份總數為71,757,758股；及(b)本公司並無計劃根據2017年購股權計劃發行任何進一步購股權，並將建議以董事會決議案方式終止2017年購股權計劃，惟須待股東於股東特別大會上批准及採納管理層激勵計劃後，方可作實及生效。

截至最後實際可行日期，除2015年股份獎勵計劃及2017年購股權計劃外，本公司並無採納任何其他股份計劃。

9. 有關建議出售若干附屬公司股權及抵銷股東貸款的關連交易以及相關持續關連交易

(1) 股份購買協議

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

股份購買協議的主要條款如下：

日期：2025年11月13日

訂約方：CGRE、謙美(各自為本公司間接全資附屬公司)(作為賣方)；

必勝(作為買方)；及

本公司

將予出售的資產：目標股份，即CGWF股份、CGPV優先股及CIBS優先股(按「現狀」基準)。CGWF及謙美分別擁有CGPV(FC項目的馬來西亞項目公司)60%的普通股及全部優先股。

對價

建議出售事項的固定對價將由必勝在建議出售事項完成時，以等價基準解除及免除本公司償還部分股東貸款的責任的方式支付，金額為50,000,000美元，而該支付將構成對必勝支付建議出售事項固定對價責任的完整及充分履行。此外，有關建議出售事項的或有對價根據分佔增值協議及上市公司或有價值權利可能須予支付(各自的進一步詳情載述於下文「分佔增值協議」及「上市公司或有價值權利」分節)。

固定對價50,000,000美元乃由本公司與必勝按公平原則磋商後釐定，當中考慮(i)建議出售事項將按「現狀」基準進行，其中必勝接受目標集團在現況下的業務、營運及財務狀況(包括目標集團的所有現有產權負擔及負債)，且本公司不提供任何業務保證或承諾，亦不對本公司擁有任何追索權；及(ii)根據「附錄四業務估值報告」一節所載由估值師編製的業務估值報告，目標集團於截至2025年8月31日的綜合淨資產公允價值約為負1,998百萬林吉特(相當於約為負人民幣3,397百萬元)，這意味著本公司是出售無重大經濟價值的目標股份，以換取減少其於股東貸款項下所結欠的債務，此對現有股東而言具有增值作用，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。分佔增值協議及上市公司或有價值權利項下的或有對價已由本公司與必勝按公平原則磋商後釐定，旨在如FC項目得以長遠成功開發，公司能夠分享FC項目未來的成功。經計及(i)預計對FC項目的再投資，涉及新的交通基礎設施及大型購物中心的開發；(ii)參考FC項目的開發計劃而預測的營運成本；(iii)到期時支付現有負債；及(iv)倘必勝成功扭轉FC項目的狀況，預計在分佔增值協議及上市公司或有價值權利的整個有效期內，FC項目的銷售將逐步改善及保留盈利將逐步增加，加上考慮到當前市況及競爭格局，本公司與必勝協定，本

公司根據分佔增值協議及上市公司或有價值權利可能收取的或有對價總額不得超過134百萬林吉特(相當於約人民幣228百萬元)。本公司實際收取的或有對價將取決於分佔增值協議及上市公司或有價值權利有效期內FC項目的實際營運及財務表現。本公司無法保證或確定任何或有對價的支付條件將會達成，或本公司將最終收到任何或有對價。

先決條件

建議出售事項的完成須待下列條件獲達成後，方可作實：

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

- (h) 一家獨立估值顧問已代表專案小組及協調委員會完成對估值師就FC項目發出的物業估值報告的獨立審閱，並已確認估值師對FC項目的物業估值。

建議出售事項的訂約方不得豁免任何先決條件。截至最後實際可行日期，概無先決條件已獲達成。

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

就上文先決條件(b)及(d)而言，其將於獨立股東已經在股東特別大會上批准股份購買協議項下擬進行的交易後獲達成。就上文先決條件(f)而言，分佔增值協議、上市公司或有價值權利及計劃債權人或有價值權利的形式已經協定並準備與完成建議出售事項同時簽立。本公司正著手盡快達成其餘先決條件。倘於自重組生效日期起計六個曆月內未有達成任何先決條件及未有完成建議出售事項，則CGRE、謙美及必勝各自均有權終止股份購買協議，將不會抵銷根據建議出售事項的股東貸款本金額50,000,000美元，而股東貸款的全數本金額11.48億美元(連同直至2024年9月30日(包括該日)所有股東貸款的所有應計及未付利息)將根據股東

貸款股權化協議股權化。就2024年9月30日之後(撇除該日)累計(惟尚未支付)的股東貸款所有應計及未付利息須悉數獲豁免及註銷。有關在該情況下建議發行新股份的詳情，請參閱上文「7.建議資本化股東貸款，涉及根據特別授權向控股股東發行新股份」。

完成

建議出售事項將於先決條件獲達成後的第五個營業日完成。

分佔增值協議

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

上市公司或有價值權利

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

- 發行人：**必勝
- 對手方：**本公司
- 屆滿日期：**以下最早者：
- (i) 2034年12月31日(即自參考日期起計114個完整曆月)；
 - (ii) 必勝(及／或其聯屬公司)出售其於FC項目的全部或絕大部分經濟利益當日；及
 - (iii) 悉數支付或清償SCA貸款、中期工具、長期工具(A)及長期工具(B)項下所有未償還金額當日
- 利息：**零息
- 抵押：**無抵押
- 觸發事件：**以下任何向獨立第三方出售的事件：
- (i) 必勝(及／或其聯屬公司)完成以現金或貨幣對價出售全部或任何部分目標股份，且必勝(及／或其聯屬公司，不包括目標集團)收訖出售所得淨款項；
 - (ii) CGWF及／或必勝完成以現金或貨幣對價出售CGWF及／或必勝(如適用)持有的全部或任何部分CGPV已發行股本，且必勝(及／或其聯屬公司，不包括目標集團)收訖出售所得淨款項；或

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

在各情況下，前提是該事件於屆滿日期或之前發生(「觸發事件」)

**或有價值權利結算
金額：**

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

管轄法律：

香港法律

計劃債權人或有價值權利

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

- 發行人：**必勝
- 對手方：**代理(須為SCA貸款、中期工具及長期工具持有人的利益持有計劃債權人或有價值權利)
- 屆滿日期：**以下最早者：
- (i) 2034年12月31日(即自參考日期起計114個完整曆月)；
 - (ii) 必勝(及／或其聯屬公司)出售其於FC項目的全部或絕大部分經濟利益當日；及
 - (iii) 悉數支付或清償SCA貸款、中期工具、長期工具(A)及長期工具(B)項下所有未償還金額當日
- 利息：**零息
- 抵押：**無抵押
- 觸發事件：**以下任何向獨立第三方出售的事件：
- (i) 必勝(及／或其聯屬公司)完成以現金或貨幣對價出售全部或任何部分目標股份，且必勝(及／或其聯屬公司，不包括目標集團)收訖出售所得淨款項；

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

在各情況下，前提是該事件於屆滿日期或之前發生
(「觸發事件」)

**或有價值權利結算
金額：**

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

管轄法律：

香港法律

有關目標公司及目標集團的資料

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

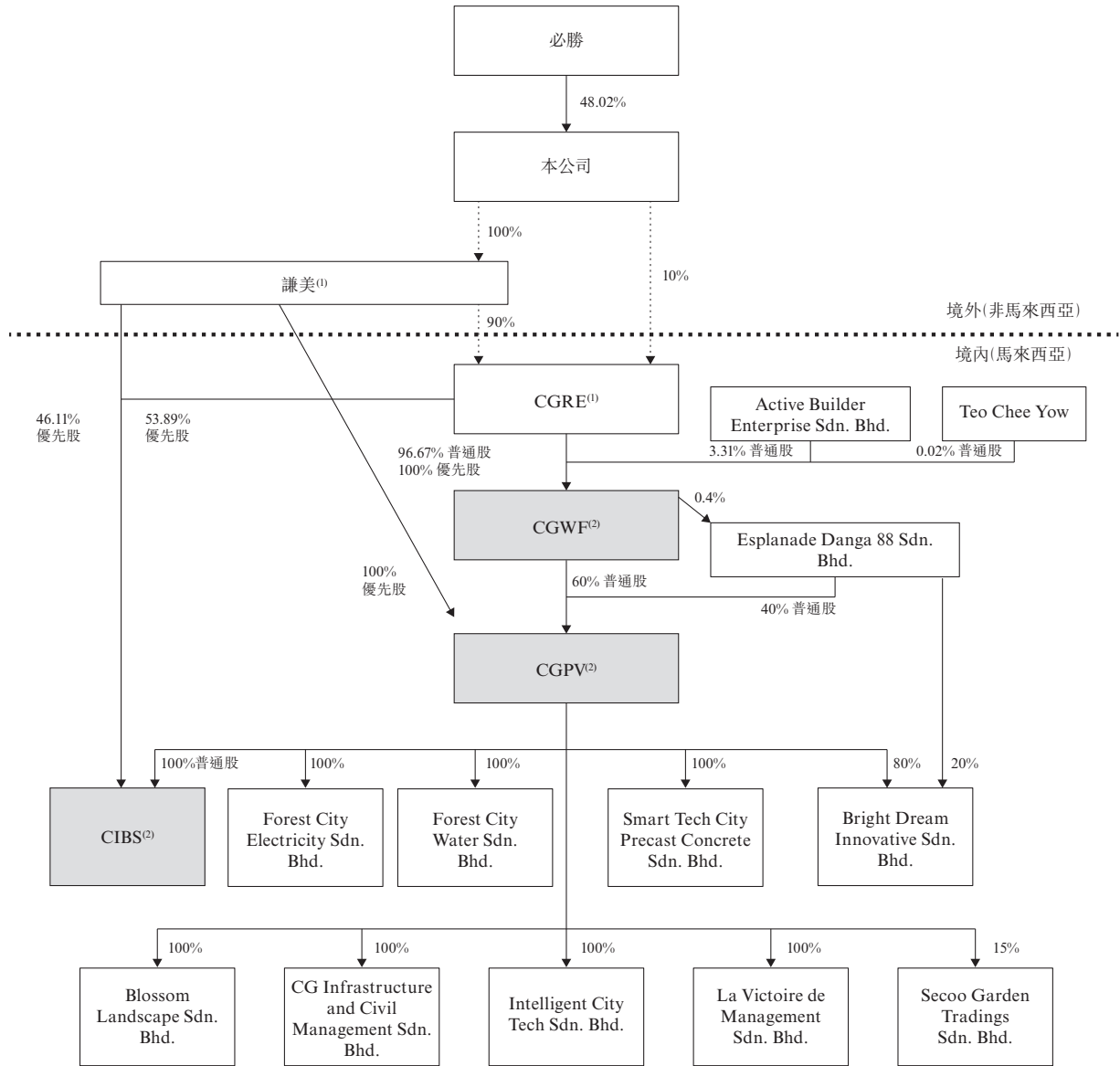
CGPV為一家在馬來西亞註冊成立的有限公司。其主要從事物業發展，以及酒店、會所、餐廳、高爾夫球場及推桿場的營運。截至最後實際可行日期及於建議出售事項完成前，CGPV的已發行普通股由CGWF及Esplanade Danga 88 Sdn. Bhd.分別持有60%及40%，而CGPV的全部已發行優先股由謙美持有。CGPV入賬列為本公司的間接非全資附屬公司。據作出合理查詢後所深知及盡悉，Esplanade Danga 88 Sdn. Bhd.及其最終實益擁有人His Majesty Sultan Ibrahim, King of Malaysia各自為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

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

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

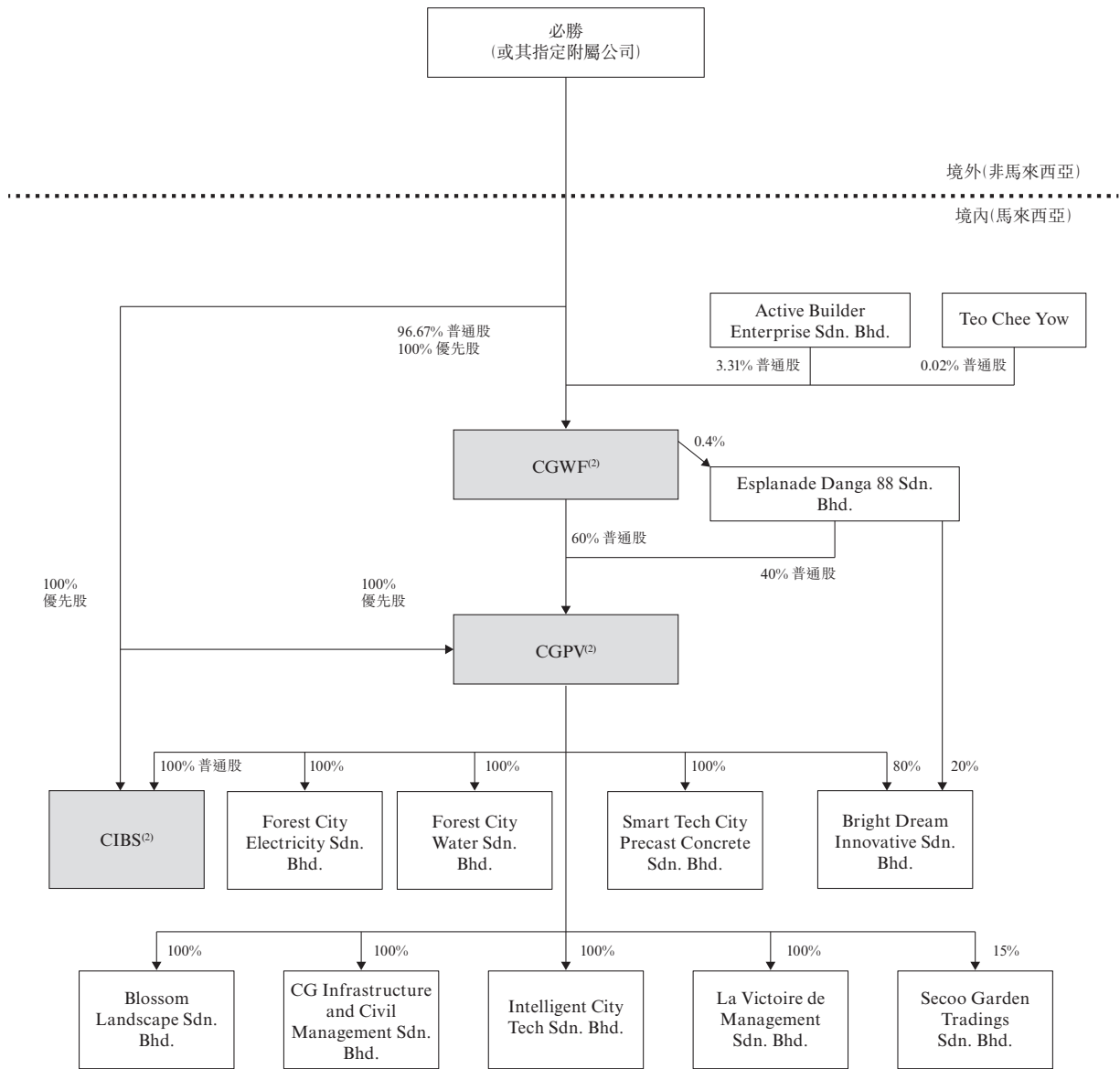
董事會函件

下圖載列於最後實際可行日期目標集團的簡化股權架構：



董事會函件

下圖載列緊隨建議出售事項完成後目標集團的示意及簡化股權架構：



附註：

- (1) 於最後實際可行日期，謙美及CGRE各自為本公司的全資附屬公司。
- (2) 目標公司(即CGWF、CGPV及CIBS)在上圖以灰色陰影標示。

董事會函件

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

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

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

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

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

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

董事會函件

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

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

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

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

建議出售事項的財務影響

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

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

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

控股股東的不競爭承諾

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

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

(2) 管理服務框架協議

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

董事會函件

管理服務框架協議(已根據股份購買協議協定)的主要條款如下：

日期：建議出售事項完成日期

訂約方：本公司(或本公司指定的另一實體)；及

CGWF

期限：自建議出售事項完成日期起直至建議出售事項完成日期後三年止

標的事項：向目標集團提供管理服務，其中包括：

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

定價政策：

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

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

付款安排：

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

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

歷史金額、年度上限及釐定基準

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

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

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

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

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

- (a) 各部門及單位的財務主管及負責人員將密切監督根據管理服務框架協議進行的各項交易，並定期向本公司指定的合規部門報告監督數據。合規部門隨即將概述及監督管理服務框架協議項下進行交易的總交易金額，

並按季評估管理服務框架協議的年度上限是否可能超出，以確保交易金額不會超出建議年度上限。於各交易之前、期間及之後將進行持續監督，以確保責任獲妥善達成；

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

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

近年來，FC項目面臨多種重大不利因素，包括新冠疫情影響、持續的負面媒體報道，以及行業內競爭不斷加劇。截至2025年8月31日，基於「附錄四 — 業務估值報告」一節所載由估值師編製的業務估值報告，目標集團的綜合淨資產公允價值約為負1,998百萬林吉特(相當於約為負人民幣3,397百萬元)，住宅單位的銷售低迷。FC項目的長期可持續性和商業可行性，依賴於大量且及時的資本投入，用於改造老舊設施、升級核心基礎設施，把項目重新定位以在不斷變化的市場環境吸引客戶。若未能進行此項再投資，FC項目的價值很可能將持續下滑。

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

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

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

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

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

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

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

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

有關訂約方的資料

本公司

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

賣方

CGRE及謙美各自為本公司的間接全資附屬公司。彼等主要從事投資控股。

買方

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

上市規則的涵義

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

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

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

根據上市規則第14A.36條，關連交易必須事先在上市發行人的股東大會上取得股東批准。任何股東如在交易中佔有重大利益，該股東須放棄有關決議的表決權。必勝及其聯繫人(包括楊惠妍女士(董事會主席兼執行董事)及陳翀先生(非執行董事及楊惠妍女士的配偶))須就有關股份購買協議及分佔增值協議、上市公司或有價值權利及其項下擬進行交易，以及管理服務框架協議及其項下擬進行交易(包括其項下的建議年度上限)的決議案放棄投票。

10. 過去十二個月的股本集資活動

本公司於緊接本通函日期前過去12個月內並無進行任何股本集資活動。

11. 對本公司股權架構的影響

於最後實際可行日期，本公司已發行27,988,507,946股股份(包括庫存股份，如有)。下表闡釋本公司的股權架構³：

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

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

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

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

董事會函件

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

	建議重組前			建議重組、創興銀行雙邊貸款解決方案及大豐銀行雙邊貸款解決方案完成後 ⁸					
				緊隨(i)強制性可轉換債券(A)獲悉數轉換；(ii)強制性可轉換債券(B)獲悉數轉換；(iii)強制性可轉換債券(C)獲悉數轉換；(iv)SCA認股權證獲行使；(v)新股份獲悉數發行予相關債權人作為重組支持協議同意費用；(vi)工作費用股份獲悉數發行予專案小組、協調委員會及可轉換債券持有人小組；及(vii)新股份獲		緊隨(i)強制性可轉換債券(A)獲悉數轉換；(ii)強制性可轉換債券(B)獲悉數轉換；(iii)強制性可轉換債券(C)獲悉數轉換；(iv)SCA認股權證獲行使；(v)新股份獲悉數發行予相關債權人作為重組支持協議同意費用；(vi)工作費用股份獲悉數發行予專案小組、協調委員會及可轉換債券持有人小組；及(viii)資本化股份		緊隨(i)強制性可轉換債券(A)獲悉數轉換；(ii)強制性可轉換債券(B)獲悉數轉換；(iii)強制性可轉換債券(C)獲悉數轉換；(iv)SCA認股權證獲行使；(v)新股份獲悉數發行予相關債權人作為重組支持協議同意費用；(vi)工作費用股份獲悉數發行予專案小組、協調委員會及可轉換債券持有人小組；及(ix)根據滾動計劃授出的	
	於最後實際可行日期			發行予大豐銀行		獲發行		最高數目股份獲發行	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	
控股股東	13,439,618,535	48.02%	13,439,618,535	25.09%	28,958,668,232	41.92%	28,958,668,232	39.83%	
其他現有股東	14,432,652,115	51.57%	14,592,652,072 ⁵	27.24%	14,592,652,072	21.12%	14,592,652,072	20.07%	
激勵計劃	—	—%	—	—	—	—	3,620,288,133	4.98%	
債權人 ⁶	—	—%	25,117,916,934	46.89%	25,117,916,934	36.36%	25,117,916,934	34.55%	
創興銀行雙邊貸款解決方案項下的強制性可轉換債券(C)持有人	—	—%	279,817,174	0.52%	279,817,174	0.41%	279,817,174	0.38%	
大豐銀行雙邊貸款解決方案	—	—%	16,849,842	0.03%	16,849,842	0.02%	16,849,842	0.02%	
莫斌先生 ^{6、7}	86,591,006	0.31%	86,591,006	0.16%	86,591,006	0.13%	86,591,006	0.12%	
程光煜博士 ⁶	29,646,290	0.11%	29,646,290	0.06%	29,646,290	0.04%	29,646,290	0.04%	
總計	27,988,507,946	100.00%	53,563,091,853	100.00%	69,082,141,550	100.00%	72,702,429,683	100.00%	

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

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

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

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

12. 設立獨立董事委員會

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

13. 新債務工具

誠如本通函所披露，本集團在現有債務方面的責任將根據該計劃予以妥協(惟現有貸款(境內信貸支持)除外，該項僅解除對本公司及本集團境外附屬公司的申索權)，以換取計劃對價，包括(其中包括)新債務工具。為求完整，本公司已選擇不就現有貸款(境內信貸支持)項下貸款人對本集團境內附屬公司的申索進行妥協，理由是出於公平考慮。此乃由於在集團清盤情景下，現有貸款(境內信貸支持)項下貸款人預計將從本集團境內附屬公司獲得遠高於根據該計劃進行妥協的其他申索的收回水平。執行董事莫斌先生、楊子瑩女士及伍碧君女士以及楊國強先生(楊惠妍女士的聯繫人)各自實益持有若干現有公開票據，並有權根據該計劃的條款收取計劃對價(包括新債務工具)。儘管存在上述情況，莫斌先生、楊子瑩女士、伍碧君女士及楊國強先生各自已承諾不會選擇收取強制性可轉換債券(A)及強制性可轉換債券(B)作為計劃對價。在此情況下，據董事經作出一切合理查詢並考慮公開可得資料後所深知、盡悉及確信，強制性可轉換債券(A)、強制性可轉換債券(B)及強制性可轉換債券(C)將不會發行予本公司任何其他關連人士。

儘管新債務工具的發行毋須在股東特別大會上獲得股東批准，惟該發行是建議重組的一部分，而建議重組須待(其中包括)強制性可轉換債券(A)及強制性可轉換債券(B)的發行於股東特別大會上獲批准後方可作實。為使股東全面了解本公司於建議重組完成後的事務狀況，現將新債務工具(「3.建議根據特別授權發行強制性可轉換債券」一節所述的強制性可轉換債券(A)及強制性可轉換債券(B)，以及「4.建議根據特別授權發行SCA認股權證股份」一節所述的SCA認股權證除外)的主要條款載列如下。

(A) SCA貸款的主要條款

本金額：	89,000,000美元
到期日：	重組生效日期後24個月
利息：	SCA貸款將自參考日期起(包括該日)按年利率4.29%計息(或支付經濟性質與利息相似的費用)，每半年(每個該等日期為「SCA貸款付息日」)期末支付一次。

本公司可於每個SCA貸款付息日前選擇以實物支付相關計息期產生的部分應計利息(「SCA實物利息」)，但本公司必須以不低於2.50%的年利率支付現金利息。經本公司選擇後，SCA實物利息將構成SCA貸款本金的一部分。

本公司應有權隨時預付SCA貸款(全部或部分)，惟倘SCA貸款的任何部分於重組生效日期或之前預付，則相關利息(或經濟性質與利息相似的費用)僅應就SCA貸款的剩餘未償還本金額計算。

抵押及擔保：	共同抵押組合、分級抵押組合及擔保組合
形式：	僅以貸款形式發行
管轄法律：	香港法律
上市：	非上市

(B) 中期工具的主要條款

本金額：	最高為2,709,300,000美元
到期日：	2032年12月31日(即參考日期後90個月)；或倘本公司向監察會計師提供的報告中所反映本集團於2025年1月1日至2030年12月31日期間的累計境內合同銷售額超過673億美元，則為2032年6月30日

利息： 中期工具將自參考日期起(包括該日)按年利率2.50%計息，每半年(每個該等日期為「**中期工具付息日**」)期末支付一次。

本公司可於每個中期工具付息日前發出書面通知，選擇以實物支付方式支付該利息的一部分(該利息為「**中期工具實物利息**」)，而非根據中期工具的條款支付現金利息，方法是將票據的本金額增加該計息期內應計中期工具實物利息的金額，而應計及未付利息的剩餘部分則根據中期工具的條款以現金利息支付；惟本公司必須按利息應計基準以不低於1.0%的年利率根據中期工具的條款支付現金利息。

倘本公司選擇根據中期工具的條款就中期工具付息日到期的部分利息以中期工具實物利息代替現金利息支付，該中期工具付息日相關計息期的中期工具實物利息金額應反映較根據中期工具的條款以中期工具實物利息替代支付的現金利息增加2.50%的利率水平。

抵押及擔保： 共同抵押組合、分級抵押組合及擔保組合

形式： 以貸款及票據形式發行

管轄法律： (a)以貸款形式發行的中期工具將受香港法律管轄；及(b)以票據形式發行的中期工具將受紐約州法律管轄

上市： (a)以貸款形式發行的中期工具將不會上市；及(b)以票據形式發行的中期工具將在新加坡證券交易所上市

(C) 長期工具(A)的主要條款

本金額： 金額將根據選擇及／或獲分配長期工具(A)的債權人以美元釐定

到期日： 2034年12月31日(即參考日期後114個月)；或倘本公司向監察會計師提供的報告中所反映本集團於2025年1月1日至2033年12月31日期間的累計境內合同銷售額超過1,053億美元，則為2034年6月30日

利息： 長期工具(A)將自參考日期起(包括該日)按年利率2.00%計息，每半年(每個該等日期為「**長期工具(A)付息日**」)期末支付一次。

本公司可於每個長期工具(A)付息日前發出書面通知，選擇以實物支付方式支付全部或部分該利息(該利息為「**長期工具(A)實物利息**」)，而非根據長期工具(A)的條款支付現金利息，方法是將長期工具(A)的本金額增加該計息期內應計長期工具(A)實物利息的金額，而應計及未付利息的剩餘部分則根據長期工具(A)的條款以現金利息支付；惟：

- (i) 就自參考日期起至2026年12月31日止的18個月期間(「**長期工具(A)全實物支付期**」)產生的任何應計及未付利息而言，本公司可選擇於相關長期工具(A)付息日以長期工具(A)實物利息支付全部或部分到期利息，而應計及未付利息的剩餘部分(如有)則根據長期工具(A)的條款以現金利息支付；
- (ii) 就長期工具(A)全實物支付期後首日起至2030年12月31日止的48個月期間(「**長期工具(A)部分實物支付期**」)產生的任何應計及未付利息而言，本公司可選擇於相關長期工具(A)付息日以長期工具(A)實物利息支付部分到期利息，而應計及未付利息的剩餘部分則根據長期工具(A)的條款以現金利息支付，惟就該期間而言，本公司必須按利息應計基準以不低於0.5%的年利率根據長期工具(A)的條款支付現金利息；及

(iii) 就長期工具(A)部分實物支付期後的所有計息期而言，本公司不得選擇支付任何長期工具(A)實物利息，且須於相關長期工具(A)付息日根據長期工具(A)的條款以現金利息全額支付所有利息。

倘本公司選擇根據長期工具(A)的條款就長期工具(A)付息日到期的全部或部分利息以長期工具(A)實物利息代替現金利息支付，該長期工具(A)付息日相關計息期的長期工具(A)實物利息金額應反映較根據長期工具(A)的條款以長期工具(A)實物利息替代支付的現金利息增加0.25%的利率水平。

抵押及擔保：	共同抵押組合、分級抵押組合及擔保組合
形式：	以貸款及票據形式發行
管轄法律：	(a)以貸款形式發行的長期工具(A)將受香港法律管轄；及(b)以票據形式發行的長期工具(A)將受紐約州法律管轄
上市：	(a)以貸款形式發行的長期工具(A)將不會上市；及(b)以票據形式發行的長期工具(A)將在新加坡證券交易所上市

(D) 長期工具(B)的主要條款

本金額：	最高為1,500,000,000美元
到期日：	(a) 倘長期工具(B)的本金額等於或低於540百萬美元： (i) 2035年12月31日(即參考日期後126個月)；或 (ii) 倘本公司向監察會計師提供的報告中所反映本集團於2025年1月1日至2033年12月31日期間的累計境內合同銷售額超過1,053億美元，則為2035年6月30日；或

(b) 倘長期工具(B)的本金額高於540百萬美元：

- (i) 2036年12月31日(即參考日期後138個月)；或
- (ii) 倘本公司向監察會計師提供的報告中所反映本集團於2025年1月1日至2033年12月31日期間的累計境內合同銷售額超過1,053億美元，則為2036年6月30日

利息：

長期工具(B)將自參考日期起(包括該日)按年利率1.00%計息，每半年(每個該等日期為「**長期工具(B)付息日**」)期末支付一次。

本公司可於每個長期工具(B)付息日前發出書面通知，選擇以實物支付方式支付全部或部分該利息(該利息為「**長期工具(B)實物利息**」)，而非根據長期工具(B)的條款支付現金利息，方法是將長期工具(B)的本金額增加該計息期內應計長期工具(B)實物利息的金額，而應計及未付利息的剩餘部分則根據長期工具(B)的條款以現金利息支付；惟：

- (i) 就自參考日期起至2026年12月31日止的18個月期間(「**長期工具(B)全實物支付期**」)產生的任何應計及未付利息而言，本公司可選擇於相關長期工具(B)付息日以長期工具(B)實物利息支付全部或部分到期利息，而應計及未付利息的剩餘部分(如有)則根據長期工具(B)的條款以現金利息支付；

(ii) 就長期工具(B)全實物支付期後首日起至2031年12月31日止的60個月期間(「長期工具(B)部分實物支付期」)產生的任何應計及未付利息而言，本公司可選擇於相關長期工具(B)付息日以長期工具(B)實物利息支付部分到期利息，而應計及未付利息的剩餘部分則根據長期工具(B)的條款以現金利息支付，惟就該期間而言，本公司必須按利息應計基準以不低於0.5%的年利率根據長期工具(B)的條款支付現金利息；及

(iii) 就長期工具(B)部分實物支付期後的所有計息期而言，本公司不得選擇支付任何長期工具(B)實物利息，且須於相關長期工具(B)付息日根據長期工具(B)的條款以現金利息全額支付所有利息。

倘本公司選擇根據長期工具(B)的條款就長期工具(B)付息日到期的全部或部分利息以長期工具(B)實物利息代替現金利息支付，該長期工具(B)付息日相關計息期的長期工具(B)實物利息金額應反映較根據長期工具(B)的條款以長期工具(B)實物利息替代支付的現金利息增加0.25%的利率水平。

抵押及擔保：

共同抵押組合、分級抵押組合及擔保組合

形式：

以貸款及票據形式發行

管轄法律：

(a)以貸款形式發行的長期工具(B)將受香港法律管轄；及(b)以票據形式發行的長期工具(B)將受紐約州法律管轄

上市：

(a)以貸款形式發行的長期工具(B)將不會上市；及(b)以票據形式發行的長期工具(B)將在新加坡證券交易所上市

14. 該計劃所涉的現有債務工具

A部

現有貸款

項目	現有貸款工具說明	本公司身分
1	現有銀團貸款	
1.	由(其中包括)碧桂園控股有限公司(作為借款人)與中國銀行(香港)有限公司(作為融資代理)訂立日期為2020年10月21日的8,133,300,000港元及453,000,000美元雙幣種定期貸款融資協議(經日期為2023年6月30日的修訂及重述契據修訂及重述,並可不時進一步修訂或補充)。	借款人
2.	由(其中包括)碧桂園控股有限公司(作為借款人)與中國建設銀行股份有限公司香港分行(作為融資代理)訂立日期為2021年7月22日的6,076,000,000港元及559,000,000美元雙幣種定期貸款融資協議(經日期為2023年6月29日的修訂及重述契據修訂及重述,並可不時進一步修訂或補充)。	借款人
3.	由(其中包括)碧桂園控股有限公司(作為借款人)與中國銀行(香港)有限公司(作為融資代理)訂立日期為2023年7月20日的3,583,020,000港元及388,660,000美元雙幣種定期貸款融資協議(經不時修訂或補充)。	借款人
2	其他貸款	
a.	由(其中包括)碧桂園控股有限公司(作為借款人)與Ever Credit Limited(作為貸款人)訂立日期為2021年12月1日的1,880,000,000港元定期貸款融資協議(經不時修訂或補充)。	借款人

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

董事會函件

項目	現有貸款工具說明	本公司身分
f.	由常州博瑞房地產開發有限公司(作為借款人)與中國郵政儲蓄銀行股份有限公司常州市分行(作為貸款人)訂立日期為2022年11月18日的人民幣1,000,000,000元房地產開發貸款借款合同(經不時修訂或補充)。	擔保人
g.	由濰坊市卓景健康科技有限公司(作為借款人)與中國郵政儲蓄銀行股份有限公司濰坊市分行(作為貸款人)訂立日期為2022年3月21日的人民幣600,000,000元房地產開發貸款借款合同(經不時修訂或補充)。	擔保人
h.	由宿遷市新洋房地產開發有限公司(作為借款人)與中國郵政儲蓄銀行股份有限公司宿遷市分行(作為貸款人)訂立日期為2021年12月28日的人民幣300,000,000元房地產開發貸款借款合同(經不時修訂或補充)。	擔保人
i.	由湖州富瀾房地產開發有限公司(作為借款人)與中國郵政儲蓄銀行股份有限公司湖州市分行(作為貸款人)訂立日期為2021年11月15日的人民幣700,000,000元房地產開發貸款借款合同(經不時修訂或補充)。	擔保人
j.	由玉林市匯享房地產開發有限公司(作為借款人)與中國郵政儲蓄銀行股份有限公司玉林市分行(作為貸款人)訂立日期為2021年7月26日的人民幣120,000,000元房地產開發貸款借款合同(經不時修訂或補充)。	擔保人
k.	由肇慶市現代築美家居有限公司(作為借款人)與廣州銀行股份有限公司佛山季華支行(作為貸款人)訂立日期為2023年9月19日的人民幣147,000,000元流動資金借款合同(經不時修訂或補充)。	擔保人

董 事 會 函 件

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

董事會函件

B部

現有票據

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

董 事 會 函 件

編號	現有票據說明	ISIN/通用代碼	本公司身分	契約
e.	於2025到期的6.15% 優先票據	XS2051371222/ 205137122	發行人	根據碧桂園控股有限公司、附屬公司擔保人與花旗國際有限公司(作為受託人)所訂立日期為2019年9月17日的契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)組成。
f.	於2025到期的 3.125%優先票據	XS2240971742/ 224097174	發行人	根據碧桂園控股有限公司、附屬公司擔保人與花旗國際有限公司(作為受託人)所訂立日期為2020年10月22日的契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)組成。
g.	於2026到期的4.2% 優先票據	XS2210960022/ 221096002	發行人	根據碧桂園控股有限公司、附屬公司擔保人與花旗國際有限公司(作為受託人)所訂立日期為2020年8月6日的契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)組成。
h.	於2026到期的7.25% 優先票據	XS1974522937/ 197452293	發行人	根據碧桂園控股有限公司、附屬公司擔保人與花旗國際有限公司(作為受託人)所訂立日期為2019年4月8日的契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)組成。
i.	於2026到期的2.7% 優先票據	XS2280833133/ 228083313	發行人	根據碧桂園控股有限公司、附屬公司擔保人與花旗國際有限公司(作為受託人)所訂立日期為2021年1月12日的契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)組成。

董 事 會 函 件

編號	現有票據說明	ISIN/通用代碼	本公司身分	契約
j.	於 2 0 2 6 到 期 的 5.625%優先票據	XS1512953040/ 151295304	發行人	根據碧桂園控股有限公司、附屬公司擔保人與花旗國際有限公司(作為受託人)所訂立日期為2016年12月15日的契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)組成。
k.	於 2 0 2 7 到 期 的 5.125%優先票據	XS2100725949/ 210072594	發行人	根據碧桂園控股有限公司、附屬公司擔保人與花旗國際有限公司(作為受託人)所訂立日期為2020年1月14日的契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)組成。
l.	於 2 0 3 0 到 期 的 5.625%優先票據	XS2100726160/ 210072616	發行人	根據碧桂園控股有限公司、附屬公司擔保人與花旗國際有限公司(作為受託人)所訂立日期為2020年1月14日的契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)組成。
m.	於2030到期的4.8% 優先票據	XS2210960378/ 221096037	發行人	根據碧桂園控股有限公司、附屬公司擔保人與花旗國際有限公司(作為受託人)所訂立日期為2020年8月6日的契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)組成。
n.	於 2 0 3 0 到 期 的 3.875%優先票據	XS2240971825/ 224097182	發行人	根據碧桂園控股有限公司、附屬公司擔保人與花旗國際有限公司(作為受託人)所訂立日期為2020年10月22日的契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)組成。

董事會函件

編號	現有票據說明	ISIN/通用代碼	本公司身分	契約
o.	於2031到期的3.3% 優先票據	XS2280833307/ 228083330	發行人	根據碧桂園控股有限公司、附屬公司擔保人與花旗國際有限公司(作為受託人)所訂立日期為2021年1月12日的契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)組成。
2	現有港元可轉換債券			
a.	於2026年到期的 3,900,000,000港元 的4.95%有抵押擔保 可轉換債券	XS2434313016/ 243431301	擔保人	根據卓見國際有限公司、碧桂園控股有限公司、附屬公司擔保人與花旗國際有限公司(作為受託人及擔保受託人)所訂立日期為2022年1月28日的信託契據(經不時修訂、補充或以其他方式修改)組成。
b.	於2023年到期的 7,830,000,000港元 的4.50%有抵押擔保 可轉換債券	XS1914667057/ 191466705	擔保人	根據卓見國際有限公司、碧桂園控股有限公司、附屬公司擔保人與花旗國際有限公司(作為受託人及擔保受託人)所訂立日期為2018年12月5日的信託契據(經不時修訂、補充或以其他方式修改)組成。

15. 本集團的重大債務

於2024年12月31日，綜合非流動負債總額約為人民幣41,839百萬元(約5,811.0百萬美元)，而綜合流動負債總額約為人民幣942,750百萬元(約130,937.5百萬美元)。

董事會函件

該計劃擬妥協的債務未償還本金總額約為14,541,606,222美元，而將從該計劃排除的負債總額約為114,121,650,006美元，兩者均以2024年12月31日為基準。下表按相關責任的類別或性質概述該債務：

該計劃所涉的債務

現有債務	建議重組前	建議重組完成後 ⁹	
	於2024年 12月31日的 未償還本金額 (美元)	新債務工具	發行金額 (美元)
現有銀團貸款	3,618,140,128	SCA貸款	89,000,000
Ever Credit雙邊貸款	204,871,795	中期工具	2,709,300,000
中國工商銀行貸款	— ¹⁰	長期工具(A)	1,196,155,159
現有貸款(境內信貸支持)， 其中本公司作為擔保人	458,770,914	長期工具(B)	1,500,000,000
現有公開票據	9,375,208,000		
現有港元可轉換票據	884,615,385		
現有債務總計	14,541,606,222	新債務工具總計	5,494,455,159

⁹ 假設1) 選項1、選項2、選項3及選項5獲債權人悉數認購；剩餘的計劃對價申索權將分配予選項4；2) 獲分配選項1的所有債權人將按每1,000美元計劃對價申索權獲100美元的價格出售；及3) 所有強制性可轉換債券已轉換為股份；根據本公司現有的最新資料計算，僅作說明用途，並可予變更及視乎債權人的進一步確認而定

¹⁰ 利息1,564,306.86美元尚未支付

16. 股東特別大會

本公司謹訂於2025年12月3日(星期三)下午三時正透過網上平台(「**電子投票系統**」)以虛擬會議形式舉行股東特別大會(召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-8頁)，以考慮及酌情批准(i)建議根據特別授權發行強制性可轉換債券及強制性可轉換債券轉換股份；(ii)建議根據特別授權發行SCA認股權證及SCA認股權證股份；(iii)建議根據特別授權按照工作費用安排及重組支持協議同意費用發行新股份；(iv)建議根據特別授權根據大豐銀行雙邊貸款解決方案發行新股份；(v)有關建議資本化部分股東貸款(涉及根據特別授權向控股股東發行新股份)的關連交易；(vi)建議採納管理層激勵計劃；及(vii)有關建議出售事項及抵銷部分股東貸款的關連交易以及相關持續關連交易。

一份於股東特別大會適用之代表委任表格已隨附於本通函，而有關的代表委任表格亦刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.countrygarden.com.cn>)。倘閣下無意或無法出席股東特別大會，並希望委任一名或多名代表代為出席及投票，務請盡早將隨附的代表委任表格按其印列的指示填妥交回，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前送達股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在該情況下，早前呈交的代表委任表格將被視為撤銷。

據董事所深知、盡悉及確信：

- (i) 必勝實益擁有13,439,618,535股股份，相當於截至最後實際可行日期已發行股份約48.02%。根據上市規則第14A.36條，任何在交易中擁有重大利益的股東及其聯繫人須在股東特別大會上就相關決議案放棄投票。因此，必勝及其聯繫人(包括楊惠妍女士(董事會主席兼執行董事)及陳翀先生(非執行董事及楊惠妍女士的配偶))將會根據上市規則就股東特別大會上提呈的以下普通決議案放棄投票：(i)建議資本化部分股東貸款及建議發行資本化股份以及其項下擬進行的交易(包括特別授權的相關授出)；及(ii)建議出售事項、股份購買協議、分佔增值協議、上市公司或有價值權利、管理服務框架協議及其項下擬進行的交易(統稱「**關連交易**」)；

- (ii) 由於關連交易為建議重組的一部分，為符合良好企業管治常規，必勝及其聯繫人（包括楊惠妍女士（董事會主席兼執行董事）及陳翀先生（非執行董事及楊惠妍女士的配偶））將會就股東特別大會上提呈有關建議根據特別授權發行強制性可轉換債券及強制性可轉換債券轉換股份、建議根據特別授權發行SCA認股權證及SCA認股權證股份、建議根據特別授權按照工作費用安排及重組支持協議同意費用發行新股份，以及建議根據特別授權按照大豐銀行雙邊貸款解決方案發行新股份的普通決議案放棄投票；
- (iii) 執行董事莫斌先生實益持有若干現有公開票據，並有權參與該計劃並選擇收取強制性可轉換債券(A)及／或強制性可轉換債券(B)作為計劃對價。因此，莫斌先生（彼於86,591,006股股份中擁有實益權益，相當於截至最後實際可行日期已發行股份約0.30%）被視為於將在股東特別大會上提呈有關建議根據特別授權發行強制性可轉換債券及強制性可轉換債券轉換股份、建議根據特別授權發行SCA認股權證及SCA認股權證股份、建議根據特別授權按照工作費用安排及重組支持協議同意費用發行新股份、建議根據特別授權按照大豐銀行雙邊貸款解決方案發行新股份以及關連交易的普通決議案中擁有重大利益，並將就該等決議案放棄投票；及
- (iv) 概無股東被視為於採納管理層激勵計劃中擁有重大利益。因此，概無股東須就股東特別大會上提呈有關建議採納管理層激勵計劃的普通決議案放棄投票。

除上文所披露的股東外，據董事所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無其他股東須就股東特別大會上提呈的決議案放棄投票。

17. 以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會上的所有表決將以投票方式進行，而本公司將根據上市規則第13.39(5)條及第13.39(5A)條指定的方式公佈投票結果。

18. 推薦建議

董事認為，(i)建議根據特別授權發行強制性可轉換債券及強制性可轉換債券轉換股份；(ii)建議根據特別授權發行SCA認股權證及SCA認股權證股份；(iii)建議根據特別授權按照工作費用安排及重組支持協議同意費用發行新股份；(iv)建議根據特別授權根據大豐銀行雙邊貸款解決方案發行新股份；(v)有關建議資本化部分股東貸款(涉及根據特別授權向控股股東發行新股份)的關連交易；(vi)建議採納管理層激勵計劃；及(vii)有關建議出售事項及抵銷部分股東貸款的關連交易以及相關持續關連交易均屬公平合理，且符合本公司及股東的最佳整體利益。因此，董事推薦建議股東投票贊成股東特別大會通告所載將予提呈股東特別大會的決議案。

19. 附加資料

敬請閣下垂注獨立董事委員會致獨立股東的函件、嘉林資本致獨立董事委員會及獨立股東的函件，以及載於本通函各附錄的附加資料。

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

建議重組的實施受多項本公司無法控制的因素影響，概不保證建議重組將會成功實施。本公司股東、證券持有人及其他投資者務請(i)不要僅依賴本通函所載的資料；及(ii)在買賣本公司股份及其他證券時考慮相關風險並審慎行事。如有疑問，本公司股東、其他證券持有人及其他投資者務請向其專業或財務顧問尋求專業意見。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
碧桂園控股有限公司
總裁兼執行董事
莫斌
謹啟

2025年11月17日

以下為獨立董事委員會就有關建議資本化部分股東貸款(涉及根據特別授權向控股股東發行新股份)的關連交易、有關建議出售事項及抵銷部分股東貸款的關連交易以及相關持續關連交易而向獨立股東發出的推薦建議函件，乃為供載入本通函而編製。



COUNTRY GARDEN HOLDINGS COMPANY LIMITED

碧桂園控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2007)

敬啟者：

**有關建議資本化股東貸款(涉及根據特別授權
向控股股東發行新股份)的關連交易
及
有關建議出售若干附屬公司股權及抵銷股東貸款的
關連交易以及相關持續關連交易**

吾等謹此提述本公司於2025年11月17日刊發的通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就有關建議資本化部分股東貸款(涉及根據特別授權向控股股東發行新股份)的關連交易、有關建議出售事項及抵銷部分股東貸款的關連交易以及相關持續關連交易及據此擬訂立的條款是否屬公平合理並符合本公司及股東的整

獨立董事委員會函件

體利益向閣下提供意見。獨立財務顧問嘉林資本已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第17至122頁所載的董事會函件，以及通函第125至161頁所載的嘉林資本向獨立董事委員會及獨立股東發出的函件，當中載有其就有關建議資本化部分股東貸款（涉及根據特別授權向控股股東發行新股份）的關連交易及有關建議出售事項及抵銷部分股東貸款的關連交易以及相關持續關連交易提出的意見。經考慮嘉林資本的意見，吾等同意嘉林資本的觀點，認為(i)股東貸款股權化協議、建議根據特別授權發行資本化股份及其項下擬進行的交易；及(ii)股份購買協議（包括分佔增值協議及上市公司或有價值權利）、建議出售事項及其項下擬進行的交易的條款儘管並非在本集團的日常及正常業務過程中訂立，惟屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益，並且按一般商業條款訂立。經考慮嘉林資本的意見，吾等同意嘉林資本的觀點，認為管理服務框架協議及其項下擬進行的交易（包括其項下的建議年度上限）的條款乃在本集團的日常及正常業務過程中訂立，屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益，並且按一般商業條款訂立。

因此，吾等推薦建議獨立股東投票贊成將予提呈股東特別大會的普通決議案，以批准有關建議資本化部分股東貸款（涉及根據特別授權向控股股東發行新股份）的關連交易及有關建議出售事項及抵銷部分股東貸款的關連交易以及相關持續關連交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

韓秦春博士

王志健先生

脫 脫先生

謹啟

2025年11月17日

下文載列獨立財務顧問嘉林資本有限公司就股東貸款資本化、建議出售事項及持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，以供載入本通函。



香港
干諾道中88號／
德輔道中173號
南豐大廈
12樓1209室

敬啟者：

**(I)股東貸款資本化；
(II)建議出售事項；
及
(III)持續關連交易**

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就建議資本化部分(或全部)股東貸款(涉及根據特別授權向控股股東發行新股份)(「**股東貸款資本化**」)、建議出售事項及管理服務框架協議項下擬進行的持續關連交易(「**持續關連交易**」)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東發出日期為2025年11月17日的通函(「**通函**」)所載的董事會函件(「**董事會函件**」)，本函件構成通函一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

建議重組

經參考董事會函件， 貴公司已獲得第一類債權人及第二類債權人的足夠支持，以於2025年11月5日召開的計劃會議上批准該計劃。 貴集團一直與專案小組及協調委員會緊密合作，務求於2025年年底前落實建議重組。建議重組將涉及(其中包括)股東貸款資本化及建議出售事項。

股東貸款資本化

於2025年11月13日，貴公司與必勝訂立股東貸款股權化協議。待重組生效日期發生後，股東貸款本金額中約10.98億美元（連同直至2024年9月30日（包括該日）所有股東貸款的應計及未付利息）方可於重組生效日期起即時抵銷及結算（而倘建議出售事項未能於自重組生效日期起計六個曆月內完成，剩餘股東貸款本金額50百萬美元須於重組生效日期後滿六個曆月當日抵銷及結清），貴公司將根據必勝不時提出的書面要求向必勝發行資本化股份。該等資本化股份將根據將於股東特別大會上向股東尋求的特別授權發行。

建議出售事項

於2025年11月13日，CGRE、謙美（各自為貴公司間接全資附屬公司）、必勝與貴公司訂立股份購買協議，據此，(i) CGRE有條件同意將CGRE持有的CGWF股份（包括(a) CGWF已發行普通股約96.67%（「CGWF普通股」）；及(b)CGWF的全部已發行優先股（「CGWF優先股」），各自於截至最後實際可行日期均由CGRE持有）及CIBS優先股出售予必勝（或其指定附屬公司）；及(ii)謙美有條件同意將謙美持有的CGPV優先股及CIBS優先股出售予必勝（或其指定附屬公司）。待建議出售事項完成後，各目標公司將不再為貴公司的非全資附屬公司，且目標公司的財務業績將不再併入貴公司的綜合財務報表。

持續關連交易

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

經參考董事會函件：

- (i) 股東貸款資本化構成貴公司的關連交易，並須遵守（其中包括）上市規則第14A章項下的公告、通函及獨立股東批准規定。

(ii) 建議出售事項構成 貴公司的關連交易，並須遵守(其中包括)上市規則第14A章項下的公告、通函及獨立股東批准規定。

(iii) 持續關連交易構成 貴公司的持續關連交易，並須遵守(其中包括)上市規則第14A章項下的公告、通函及獨立股東批准規定。

由韓秦春博士、王志健先生及脫脫先生(即全體獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會已經成立，以就(i)股東貸款資本化、建議出售事項及持續關連交易的條款是否屬正常商業條款及公平合理；(ii)股東貸款資本化、建議出售事項及持續關連交易是否符合 貴公司及股東的整體利益，並在 貴集團的日常及正常業務過程中進行；及(iii)獨立股東應如何於股東特別大會上就批准股東貸款資本化、建議出售事項及持續關連交易的決議案進行投票向獨立股東提供意見。吾等(即嘉林資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立性

吾等並不知悉於緊接最後實際可行日期前過往兩年(i)嘉林資本有限公司與 貴公司之間有任何關係或利益；或(ii)嘉林資本有限公司曾向 貴公司提供任何服務，或有任何其他人士可能被合理視為妨礙嘉林資本有限公司擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問的獨立性。經考慮上述情況以及於最後實際可行日期概無存在上市規則第13.84條所載情況，吾等認為吾等獨立於 貴公司，並適宜擔任獨立財務顧問。

意見基準

於制定吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等依賴通函內所載或提述的陳述、資料、意見及聲明，以及董事向吾等提供的資料及聲明。吾等假設董事提供的所有資料及聲明(董事須個別及共同承擔責任)於作出時均屬真實準確，且於最後實際可行日期仍屬真實準確。吾等亦假設董事於通函內所作有關觀點、意見、預期及意向的所有陳述，乃經過適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事向吾等提供的意見的合理性。吾等的意見乃基於董事聲明及確認概無任何人士就股東貸款資本化、建議

出售事項及持續關連交易訂立任何未披露私人協議／安排或隱含諒解而作出。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條，採取足夠及必需的步驟，以為吾等的意見提供合理基礎並達致知情見解。

吾等並無對目標集團的資產及負債進行獨立評估或評值。由於吾等並非資產或業務估值的專家，對於目標股份的價值，吾等已依賴通函附錄四所載由 貴公司委聘的獨立估值師羅馬國際評估有限公司(即估值師)編製的目標集團估值報告(「**業務估值報告**」)，此前已進行下文「股份購買協議」一節下「估值」分節所載業務估值報告的工作。

通函乃遵照上市規則規定提供有關 貴公司的資料，董事對通函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，通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成份；通函亦無遺漏其他事項，致使通函或通函任何陳述有所誤導。吾等作為獨立財務顧問，並不對通函任何部分的內容負責，惟本意見函件除外。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，以達致知情見解並為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司、目標集團、控股股東或彼等各自的附屬公司或聯營公司的業務及事務進行任何獨立深入調查，亦無考慮適用於完成股東貸款資本化／建議出售事項的法律規定或股東貸款資本化／建議出售事項對 貴集團或股東造成的稅務影響。吾等的意見乃必然以於最後實際可行日期的實際財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等可獲得的資料為基礎。股東應注意，後續發展(包括市場及經濟狀況的任何重大變化)可能會影響及／或改變吾等的意見，並且吾等沒有義務更新本意見以計及最後實際可行日期後發生的事件，或更新、修訂或重新確認吾等的意見。此外，本函件所載內容不應被詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。

最後，倘若本函件所載資料摘錄自己刊發或以其他方式公開獲得的來源，嘉林資本有限公司有責任確保有關資料乃準確地摘錄自有關來源，而有關來源屬可靠。

考慮的主要因素及理由

就股東貸款資本化、建議出售事項及持續關連交易達成意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

I. 背景

有關 貴集團的資料

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

以下為貴集團截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年6月30日止六個月的綜合財務資料概要(連同比較數字)，乃摘錄自貴公司截至2024年12月31日止年度的年報(「**2024年報**」)及截至2025年6月30日止六個月的中期報告(「**2025中期報告**」)：

	截至2025年 6月30日 止六個月 (「 2025年 上半年」) (未經審核) 人民幣 百萬元	截至2024年 6月30日 止六個月 (「 2024年 上半年」) (未經審核) 人民幣 百萬元	2024年 上半年至 2025年 上半年的 變動 %	截至2024年 12月31日 止年度 (「 2024財年 」) (經審核) 人民幣 百萬元	截至2023年 12月31日 止年度 (「 2023財年 」) (經審核) 人民幣 百萬元	2023財年至 2024財年 的 變動 %
收入(附註)	72,570	102,102	(28.92)	252,756	401,015	(36.97)
毛虧	(6,457)	(1,704)	278.93	(1,687)	(93,609)	(98.20)
經營損失	(13,223)	(9,025)	46.52	(17,698)	(161,946)	(89.07)
貴公司股東應佔 損失	(19,078)	(12,842)	48.56	(32,835)	(178,400)	(81.59)

嘉林資本函件

	於2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣百萬元	於2024年 12月31日 (經審核) 人民幣百萬元	於2023年 12月31日 (經審核) 人民幣百萬元
淨流動(負債)／資產	(43,657)	(25,865)	29,942
淨資產	23,918	51,254	88,609
貴公司股東應佔權益	(26,072)	(7,185)	25,947

附註：於2023財年、2024財年、2024年上半年及2025年上半年各期間，貴集團來自物業銷售的收入佔貴集團收入約96%至約98%。

誠如上表所示，貴集團的收入由2023財年約人民幣4,010億元減少約36.97%至2024財年約人民幣2,530億元。經參考2024年報，該減少主要由於交付的總建築面積(「**建築面積**」)減少所致。貴集團於截至2024年12月31日止兩個年度亦錄得毛虧、經營損失及貴公司股東應佔損失。

誠如上表所示，貴集團的收入由2024年上半年約人民幣1,020億元減少約28.92%至2025年上半年約人民幣730億元。經參考2025中期報告，該減少主要由於交付的建築面積減少所致。貴集團於2025年上半年繼續錄得毛虧、經營損失及貴公司股東應佔損失。

誠如上表所示，貴集團於2024年12月31日錄得淨流動負債約人民幣260億元，而於2023年12月31日則錄得淨流動資產約人民幣300億元。貴集團的淨流動負債於2025年6月30日增加至約人民幣440億元。於2023年12月31日、2024年12月31日及2025年6月30日，貴公司股東應佔權益分別為約人民幣260億元、約人民幣負70億元及約人民幣負260億元。

經參考2025中期報告，貴公司將繼續圍繞「保交房、穩資債、保經營」的戰略開展工作。此外，貴公司將繼續推動穩資債的相關工作，逐步構築健康且可持續的資本結構。

經參考2024年報，貴公司核數師中匯安達會計師事務所有限公司不對貴集團2024財年的綜合財務報表發表意見（「無法表示意見」）。由於2024年報所載核數師報告（「**2024核數師報告**」）中「無法表示意見的基礎」一節內所述事項的重要性，核數師未能獲得足夠適當的審計證據，以對上述綜合財務報表發表審計意見提供依據。經參考2024核數師報告，下列事件或情況表明存在重大不確定性，可能對貴集團持續經營的能力產生重大疑慮，因此，貴集團可能無法在正常經營過程中變現資產和償還負債：

- (i) 貴集團於2024財年產生貴公司股東應佔損失約人民幣328億元。
- (ii) 於2024年12月31日，貴集團的淨流動負債約為人民幣259億元，總借貸約為人民幣2,535億元，其中約人民幣2,268億元為流動負債，而其總現金（含現金及現金等價物及受限制現金）約為人民幣299億元。
- (iii) 於2024年12月31日，貴集團總賬面值約人民幣1,882億元的某些債務發生違約或交叉違約，包括優先票據、公司債券、可換股債券及銀行和其他借款。

經參考貴公司日期為2025年9月30日的公告，自2025年4月28日（即2024年報的刊發日期）起直至2025年9月30日止期間，貴集團已實施若干計劃及措施以處理無法表示意見（包括建議重組）。

建議重組

經參考董事會函件，建議重組將涉及（其中包括）以下交易：

- (i) 落實現有港元可轉換債券同意徵求，以將現有港元可轉換債券的管轄法律由英國法律變更為香港法律，從而有助於根據該計劃於重組生效日期註銷現有港元可轉換債券；
- (ii) 根據該計劃的條款，對貴集團在現有債務工具項下的責任作出債務妥協及解除（惟現有貸款（境內信貸支持）除外，該項僅解除對貴公司

及 貴集團境外附屬公司的申索權)，而作為交換條件，債權人有權在多個計劃對價選項中作出選擇，包括現金、建議的強制性可轉換債券(A)、強制性可轉換債券(B)、中期工具及長期工具；

- (iii) 根據該計劃的條款，解除第一類債權人在現有銀團貸款的2023年再融資中獲得的所有2023年再融資信貸支持，以換取(A)支付現金對價89百萬美元及(B)發行本金額為89百萬美元的SCA貸款以及建議的SCA認股權證；
- (iv) 建議採納管理層激勵計劃，以使管理團隊的利益與 貴集團的長期增長前景保持一致，並激勵管理層及關鍵人員達到或超越 貴集團業務計劃下的績效目標；
- (v) 建議出售事項；及
- (vi) 股東貸款資本化。

配合建議重組：

- (a) 貴公司亦已與創興銀行雙邊貸款的貸款人協定創興銀行雙邊貸款解決方案，據此， 貴集團在創興銀行雙邊貸款項下的責任將獲全面解除及妥協，而作為交換條件，貸款人將收取強制性可轉換債券(C)。創興銀行雙邊貸款解決方案僅於重組生效日期生效。
- (b) 貴公司亦已與大豐銀行雙邊貸款的貸款人協定大豐銀行雙邊貸款解決方案，據此， 貴公司已於2025年10月29日與大豐銀行訂立大豐銀行暫停契據。根據大豐銀行暫停契據，(i) 貴公司已同意將大豐銀行雙邊貸款排除於建議重組及將根據該計劃妥協的債務之外，及(ii)大豐銀行已向 貴公司承諾，在2030年12月31日之前將暫緩及不採取有關大豐銀行雙邊貸款的若干強制執行行動。此外， 貴公司與大豐銀行已同意(i)於2025年7月1日及自該日起直至大豐銀行暫緩期屆滿為止，大豐銀行雙邊貸款的適用利率為年利率2.5%，且不計提違約利息；(ii)自2024年10月1日(包括該日)起至2025年6月30日(包括該日)止，大豐銀行雙邊貸款項下任何應計及未付利息(包括違約利息)將獲豁免；及(iii)截至2024年9月

30日(包括該日)止，大豐銀行雙邊貸款項下任何應計及未付利息(包括違約利息)將由 貴公司於重組生效日期透過向大豐銀行根據特別授權發行大豐銀行股份(每股股份價值為2.60港元)償還。

II. 股東貸款資本化

有關控股股東的資料

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

進行股東貸款資本化的理由及裨益

於2025年4月11日， 貴公司宣佈，其與專案小組的成員就建議重組訂立重組支持協議，而在控股股東有意向 貴公司提供重大支持的情況下， 貴公司亦與必勝訂立諒解備忘錄(「**股東認股權證諒解備忘錄**」)，以文件記錄彼等對先前建議發行認股權證(初始行使價為每股0.60港元)以抵銷大額股東貸款的一般諒解。

於2025年10月13日，必勝進一步向 貴公司簽立一份不可撤回承諾(「**承諾契據**」)，據此，必勝已不可撤回地承諾於重組生效日期或之後按每股資本化股份0.60港元的發行價(「**資本化價格**」)認購資本化股份，以於重組生效日期起即時抵銷及結算股東貸款約11.4億美元(或等值)的結餘。股東認股權證諒解備忘錄已由承諾契據取代。

於2025年11月13日， 貴公司與必勝訂立股東貸款股權化協議。待重組生效日期發生後，股東貸款本金額約10.98億美元(連同直至2024年9月30日(包括該日)所有股東貸款的應計及未付利息)須於重組生效日期即時抵銷及結清，而 貴公司將應必勝不時提出的書面要求，按每股資本化股份0.60港元的發行價向必勝發行相應的資本化股份。

倘建議出售事項完成，股東貸款本金額中餘下50百萬美元將作為建議出售事項的一部分抵銷。否則，倘建議出售事項未能於自重組生效日期起計六個曆月內完成(即並無根據建議出售事項抵銷股東貸款本金額50百萬美元)，股東貸款本金

額中餘下50百萬美元須於重組生效日期後滿六個曆月當日抵銷及結清，而 貴公司將應必勝不時提出的書面要求，按每股資本化股份0.60港元的發行價向必勝發行相應的資本化股份。

就2024年9月30日之後(撇除該日)累計(惟尚未支付)的股東貸款所有應計及未付利息須悉數獲豁免及註銷。

經參考董事會函件，通過向必勝發行資本化股份進行股東貸款資本化將對 貴集團的財務狀況具有即時及重大影響，並使 貴公司得以在建議重組生效時盡快進一步消除本金額最多約達11.48億美元的 貴集團債務(另有任何應計及未付利息)，達到即時去槓桿化及加強 貴集團的資產負債表。控股股東同意將這一大額貸款(原為自2021年以來行業整體流動性危機背景下自願提供)轉換為股權，體現了他們對 貴公司長期成功與穩健發展的持續承諾。資本化股份的發行價格高於達成重組框架時的當前市場價格，彰顯了控股股東對公司長期發展的信心。此外，此次資本化預計也將鼓勵其他債權人通過選擇相關強制性可轉換債券選項，將其自身債權轉為股權，進一步支持 貴集團去槓桿化，長遠增強資本結構的可持續性。必勝可根據其不時的書面要求，獲發行最多15,519,049,697股資本化股份(具體可根據約定作出調整)，以維持其控股地位。該舉措有助於增強股權結構的穩定性，並使 貴集團資本結構與所有利益相關方的利益保持一致。

經考慮(i)股東貸款資本化將使 貴公司抵銷大額股東貸款，而毋須動用 貴集團的財務資源；(ii)股東貸款資本化展示控股股東對 貴公司長期業務價值的信心；及(iii)股東貸款資本化構成建議重組的一部分，將使 貴集團實現大幅去槓桿化並擁有更具可持續性的資本結構，吾等認為儘管股東貸款資本化並非在 貴集團的日常及正常業務過程中進行，其符合 貴公司及股東的整體利益。

股東貸款資本化的主要條款

股東貸款股權化協議項下的股東貸款資本化的主要條款概述如下：

- 發行人：** 貴公司
- 資本化股份數目：** (A) 倘建議出售事項未能於自重組生效日期起計六個曆月內完成，則最多為15,519,049,697股新股份；或
- (B) 倘建議出售事項於自重組生效日期起計六個曆月內完成，則最多為14,869,049,697股新股份
- 發行價：** 每股資本化股份的發行價為每股股份0.6港元（「資本化價格」）。
- 必勝應付的所有資本化股份的總發行價，將於重組生效日期發生時通過將股東貸款本金額中最多11.48億美元資本化及抵銷的方式支付。
- 發行期（「發行期」）：** 於重組生效日期（包括該日）起至根據該計劃將發行的強制性可轉換債券(B)到期日（包括該日）止期間內任何時間，經必勝發出發行通知後，貴公司承諾根據股東貸款股權化協議的條款向必勝發行新股份。
- 調整機制：** 在股東貸款股權化協議條款規限下，資本化價格須按董事會函件所述於若干調整事件發生時作出調整。
- 資本化股份的地位：** 資本化股份將與所有股份享有同等地位。

資本化價格

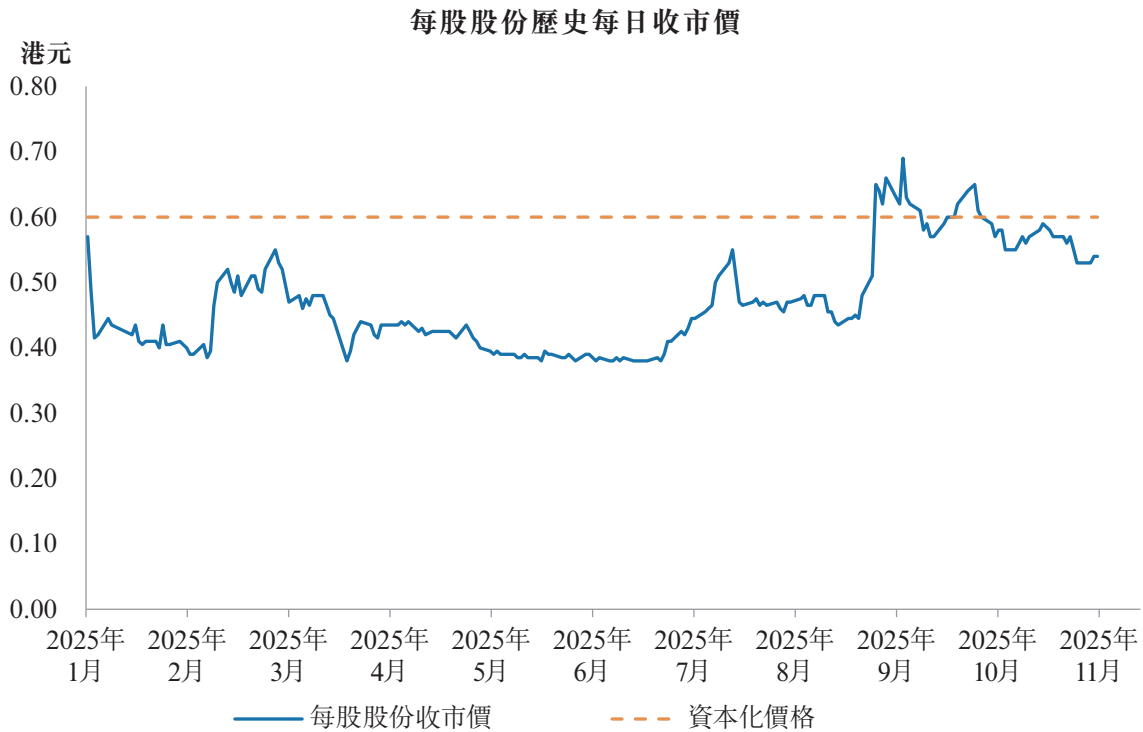
每股資本化股份的資本化價格0.6港元較：

- (i) 於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股股份0.530港元溢價約13.21%；
- (ii) 於股東貸款股權化協議日期（「**協議日期**」）在聯交所所報的收市價每股股份0.540港元溢價約11.11%；
- (iii) 於2025年4月10日（即股東認股權證諒解備忘錄日期，在該日釐定先前建議發行認股權證的初步行使價為每股股份0.6港元）（「**初步定價日**」）在聯交所所報的收市價每股股份0.430港元溢價約39.53%（「**初步溢價**」）；
- (iv) 於2025年10月13日（即承諾契據日期，在該日釐定資本化價格為0.6港元）（「**釐定日期**」）在聯交所所報的收市價每股股份0.590港元溢價約1.69%（「**釐定日期溢價**」）；及
- (v) 於緊接釐定日期前最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股股份0.624港元折讓約3.85%。

為評估資本化價格的公平性及合理性，吾等已進行以下分析：

股價表現

下圖顯示於2025年1月21日（即股份自2024年4月2日長期停牌後復牌的日期）（「復牌日期」）起至2025年11月13日止期間（即自復牌日期起直至協議日期（包括該日）止期間）（「回顧期間」）的股份收市價變動，以說明股份收市價的整體趨勢及變動水平：



資料來源：聯交所網站

於回顧期間，股份於聯交所所報的最高及最低收市價分別為於2025年9月17日錄得的每股股份0.690港元及於2025年4月、6月及7月錄得的0.380港元。

由復牌日期至2025年1月24日，股份收市價由每股股份0.570港元大幅下跌至每股股份0.420港元。經過一輪波動並於2025年2月25日進一步下跌至每股股份0.385港元後，股份收市價回升並於2025年3月17日達到每股股份0.550港元。其後，股份收市價呈整體下跌趨勢，於2025年7月8日跌至每股股份0.380港元，隨後開始另一輪回升。由2025年7月至9月，股份收市價波動，並於2025年9月17日達到每股股份0.690港元。此後，股份收市價持續波動，並於協議日期達到每股股份0.540港元。

資本化價格0.6港元(i)處於回顧期間的股份收市價範圍內；及(ii)高於回顧期間201個交易日中的184個交易日的股份收市價。

可資比較貸款資本化項目

作為吾等分析的一部分，吾等亦識別出自2025年4月1日起直至協議日期（包括該日）止期間香港上市公司所進行及公佈且截至協議日期並無失效／終止的透過根據特別授權發行新股份進行之貸款資本化（「**貸款資本化可資比較交易**」）。據吾等所深知及盡悉，吾等已識別11項符合上述標準的交易，且該等交易屬詳盡無遺。吾等認為貸款資本化可資比較交易屬充分、公平並具代表性，原因為該等交易於緊接釐定日期及協議日期的期間（即於釐定日期（連同釐定日期直至協議日期期間）（包括該日）前約六個月）公佈，而吾等並無剔除任何符合上述標準的交易。股東應注意，貴公司的業務、經營及前景與貸款資本化可資比較交易的標的公司不盡相同。

嘉 林 資 本 函 件

公司名稱(股份代號)	公告日期	發行價與交易 協議日期前 最後交易日或 協議日期當日 每股股份 收市價的 溢價／(折讓) 關連交易 (%)	
勵晶太平洋集團有限公司(575)	2025年4月7日	無	是
中國港能智慧能源集團有限公司(931)	2025年4月17日	無	是
陽光油砂有限公司(2012)	2025年4月28日	2.27	否
國富量子創新有限公司(290)	2025年4月29日	4.92	是
超人智能控股有限公司(8176)	2025年5月7日	無	是
新城市建設發展集團有限公司(456)	2025年6月18日	(4.95)	是
創業集團(控股)有限公司(2221)	2025年8月25日	13.64 (附註1)	是
聖唐控股有限公司(8305)	2025年9月26日	(24.00)	是

嘉林資本函件

公司名稱(股份代號)	公告日期	發行價與交易 協議日期前 最後交易日或 協議日期當日 每股股份 收市價的 溢價／(折讓) 關連交易 (%)	
旭輝控股(集團)有限公司(884)	2025年10月16日	6.67	是
中華燃氣控股有限公司(8246)	2025年10月20日	8.89	是
吉星新能源有限責任公司(3395)	2025年10月31日	(1.64)	是
最高		13.64	
最低		(24.00)	
平均		0.53	
中位數		無	
股東貸款資本化	2025年11月13日	初步溢價 — 39.53 (附註2) 釐定日期溢價 — 1.69	

附註：

1. 基於計入股份合併影響後的每股合併股份理論收市價。
2. 吾等亦於分析中考慮初步溢價，因其代表初步釐定的「發行價」較股份於釐定當天的收市價之溢價。

吾等自上表注意到，貸款資本化可資比較交易的發行價較於各項交易協議日期前最後交易日或協議日期當日各自的股份收市價存在約24.00%的折讓至約13.64%的溢價(「貸款資本化折讓／溢價市場範圍」)。因此，初步溢價約

39.53%高於貸款資本化折讓／溢價市場範圍，而釐定日期溢價約1.69%處於貸款資本化折讓／溢價市場範圍內。

經考慮：

- (i) 資本化價格處於回顧期間的股份收市價範圍內；
- (ii) 資本化價格高於回顧期間201個交易日中的184個交易日的股份收市價；
- (iii) 初步溢價約39.53%高於貸款資本化折讓／溢價市場範圍；及
- (iv) 釐定日期溢價約1.69%處於貸款資本化折讓／溢價市場範圍內，

吾等認為資本化價格屬公平合理。

資本化價格與轉換價的差異

吾等注意到，資本化價格遠低於強制性可轉換債券(A)轉換價(初步為每股股份2.60港元)、強制性可轉換債券(B)轉換價(初步為每股股份10.00港元)及強制性可轉換債券(C)轉換價(初步為每股股份1.10港元)。經查詢後，董事告知吾等，資本化價格與轉換價的差異乃主要由於釐定資本化價格及轉換價時的考慮因素不同，包括：

- (i) 資本化價格乃經 貴公司、專案小組、協調委員會與必勝之間按公平原則磋商後釐定，當中考慮(其中包括)磋商期間股份的現行市價及控股股東在建議重組完成後於 貴公司的擁有權；及
- (ii) 轉換價乃經 貴公司、專案小組及協調委員會或創興銀行(視情況而定)之間按公平原則磋商後釐定，當中考慮了(其中包括)債權人是否接受建議重組的條款以實現可持續資本結構及對債權人經濟補償及回收率考量的評估結果。

經參考董事會函件，董事會認為，資本化股份的發行價低於強制性可轉換債券的轉換價屬公平合理。此乃由於債權人認可在公佈尋求整體方案來解決貴集團重大境外債務之前，控股股東以股東貸款方式緩解貴集團流動資金壓力所作出的貢獻，加上債權人有權從五個不同的計劃對價選項中選擇（包括在不大幅削減其原有現有債務持倉的情況下收取債務工具），而控股股東將僅有權根據股東貸款股權化協議的條款，對股東貸款進行妥協以換取資本化股份。

另經考慮：

- (i) 貴公司在釐定資本化價格及轉換價時有不同的考慮因素；
- (ii) 吾等在總結上文所述資本化價格的公平性及合理性之前所考慮的因素；
- (iii) 資本化價格等於SCA認股權證行使價（就建議發行予SCA貸款原貸款人（屬獨立第三方）的SCA認股權證而言）；及
- (iv) 資本化價格高於將發行予專案小組、協調委員會及可轉換債券持有人小組（屬獨立第三方）的每股工作費用股份相應價格（即0.50港元或0.55港元，

吾等認為資本化價格與轉換價的差異將不會影響資本化價格的公平性及合理性。

發行期

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

如前所述，在股東貸款資本化下：

- (i) 待重組生效日期發生後，股東貸款本金額約10.98億美元（連同直至2024年9月30日（包括該日）所有股東貸款的應計及未付利息）須於重組生效日

期即時抵銷及結清，而 貴公司將應必勝不時提出的書面要求向必勝發行相應的資本化股份。

- (ii) 倘建議出售事項完成，股東貸款餘下本金額50百萬美元將作為建議出售事項的一部分抵銷。否則，倘建議出售事項未能於自重組生效日期起計六個曆月內完成，股東貸款餘下本金額50百萬美元須於重組生效日期後滿六個曆月當日抵銷及結清，而 貴公司將應必勝不時提出的書面要求向必勝發行相應的資本化股份。

鑒於上文所述，吾等認為有關發行期的安排屬合理。

股東貸款資本化的詳細條款及條件載於董事會函件「7.建議資本化股東貸款，包括根據特別授權向控股股東發行新股份」一節。

攤薄

經參考董事會函件「11.對本公司股權結構的影響」一節的股權結構表，並根據將發行的15,519,049,697股資本化股份，現有公眾股東持有的股權將會因股東貸款資本化而遭攤薄約18.39個百分點。就此而言，經考慮(i)上文所述進行股東貸款資本化的理由及裨益；及(ii)股東貸款資本化的條款屬公平合理，吾等認為股東貸款資本化對現有公眾股東股權造成的上述攤薄水平是可接受的。

有關股東貸款資本化的推薦建議

經考慮上述因素及理由，吾等認為(i)股東貸款資本化的條款屬正常商業條款及公平合理；及(ii)儘管股東貸款資本化並非在 貴集團的日常及正常業務過程中進行，其符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨

立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准股東貸款資本化的決議案，並推薦獨立股東就此投票贊成有關決議案。

III. 建議出售事項

有關賣方的資料

CGRE及謙美各自為 貴公司的間接全資附屬公司。彼等主要從事投資控股。

有關買方的資料

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

有關目標集團的資料

經參考董事會函件：

- (i) CGWF為一家在馬來西亞註冊成立的有限公司。其主要從事投資控股。截至最後實際可行日期及於建議出售事項完成前，CGWF的已發行普通股由CGRE、Active Builder Enterprise Sdn. Bhd.及Teo Chee Yow分別持有約96.67%、3.31%及0.02%，而CGWF的全部已發行優先股由CGRE持有。
- (ii) CGPV為一家在馬來西亞註冊成立的有限公司。其主要從事物業發展，以及酒店、會所、餐廳、高爾夫球場及推桿場的營運。
- (iii) 截至最後實際可行日期及於建議出售事項完成前，CGPV的已發行普通股由CGWF及Esplanade Danga 88 Sdn. Bhd.分別持有60%及40%，而CGPV的全部已發行優先股由謙美持有。
- (iv) CIBS為一家在馬來西亞註冊成立的有限公司。其主要從事預製混凝土製造及建築業務。截至最後實際可行日期及於建議出售事項完成前，CIBS的已發行普通股由CGPV全資擁有，而CIBS的已發行優先股分別由CGRE及謙美持有。

- (v) 目標集團主要從事位於馬來西亞柔佛州的特殊金融區內名為「森林城市」的綜合房地產開發項目的開發。

有關目標集團的進一步資料載於董事會函件「有關目標公司及目標集團的資料」一節。

以下為目標集團於2023財年、2024財年及截至2025年8月31日止八個月(「2025年首八個月」)的未經審核綜合財務資料，乃摘錄自董事會函件)：

	截至2023年 12月31日 止年度 百萬林吉特	截至2024年 12月31日 止年度 百萬林吉特	截至2025年 8月31日 止八個月 百萬林吉特
稅前淨利潤／(損失)	(543)	204	512
稅後淨利潤／(損失)	(543)	204	494

根據董事會表示，目標集團於2025年8月31日的未經審核綜合負債淨額約為224百萬林吉特。

經參考董事會函件及據董事所告知，FC項目近年來面臨多種重大不利因素，包括新冠疫情影響、持續的負面媒體報道，以及行業內競爭不斷加劇。截至2025年8月31日，目標集團擁有巨額淨負債。目標集團於2024財年及2025年首八個月的純利乃主要歸因於非經常性及特別項目，包括(i)2024財年的未變現外匯收益約238百萬林吉特；及(ii)2025年首八個月的項目開發成本超額計提的撥回約338百萬林吉特及2025年首八個月的未變現外匯收益約400百萬林吉特。

進行建議出售事項的理由及裨益

經參考董事會函件：

- (i) 近年來，FC項目面臨多種重大不利因素，包括新冠疫情影響、持續的負面媒體報道，以及行業內競爭不斷加劇。截至2025年8月31日，基於業務估值報告，目標集團的綜合淨資產公允價值約為負1,998百萬林吉特(相當於約為負454百萬美元)，住宅單位的銷售低迷。FC項目的長期可持續

性和商業可行性，依賴於大量且及時的資本投入，用於改造老舊設施、升級核心基礎設施，把項目重新定位以在不斷變化的市場環境吸引客戶。若未能進行此項再投資，FC項目的價值很可能將持續下滑。目前，貴集團因持續流動性限制和現金流壓力，無法提供所需資本，自2021年以來未再對FC項目投入資金。與此同時，目標集團自身獨立獲取新融資也面臨巨大障礙；FC項目自身的運營困難及集團信用狀況的減弱，進一步限制了外部融資的可能性。

- (ii) 貴集團曾經探索向獨立第三方出售的可能性，但遇到了諸多障礙。由於合資安排中的保密義務及限制，潛在買家幾乎無法完成盡職調查；獲取必要的第三方同意也極具挑戰。尤其是，目標集團為集團內其他實體的項目融資所提供的某些抵押擔保無法解除，因為貴集團沒有資源償還所有相關債務，而新買家在未獲得貸款人同意的情況下，也無法獨立解除該擔保。因此，貴公司認為，向獨立第三方出售目標集團的可能性不大。若目標集團資產和業務進一步惡化，其所提供的擔保價值也會受到負面影響，從而為貴集團帶來更多風險。
- (iii) 貴集團已與專案小組及協調委員會對建議重組後目標集團的可能安排進行了廣泛討論。專案小組及協調委員會均明確表示，貴公司亦同意，貴集團不應再向目標集團投入任何資源。部分債權人擔憂，目標集團留在貴集團內，FC項目有可能繼續惡化，最終成為財務和運營負擔。該等債權人強烈要求貴公司把FC項目從貴集團剝離，並且以此作為他們支持建議重組的重要考慮因素。
- (iv) 因應債權人的訴求，貴公司唯有請求控股股東接收目標集團，以掃除建議重組的障礙，以期可在2025年底前落實建議重組。儘管FC項目存在重大的戰略挑戰及較大的淨負債，為了進一步支持貴公司，控股股東最終同意，在滿足所有前提條件後，獨力承擔FC項目的義務。建議出售事項將以「現狀」基礎進行，由必勝承擔目標集團的所有業務、運營和財

務風險，包括現存的擔保和負債，並且公司無需承擔追索責任。對價將通過抵銷5,000萬美元的股東貸款來支付，直接減少 貴集團的未償還債務。建議出售事項消除了目標集團繼續留在 貴集團內可能引起的風險，減少債權人的疑慮。

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

經考慮：

- (i) 上文所載進行建議出售事項的理由及裨益；及
- (ii) 上述目標集團及FC項目的狀況及財務狀況，

吾等認為，儘管建議出售事項並非在 貴集團的日常及正常業務過程中進行，其符合 貴公司及股東的整體利益。

建議出售事項的主要條款

下文載列建議出售事項的主要條款，有關詳情載於董事會函件「9.有關建議出售若干附屬公司股權及抵銷股東貸款的關連交易以及相關持續關連交易」一節。

股份購買協議

日期

2025年11月13日

訂約方

- (a) CGRE、謙美(各自為 貴公司間接全資附屬公司)(作為賣方)；

(b) 必勝(作為買方)；及

(c) 貴公司

將予出售的資產

目標股份指CGWF股份、CGPV優先股及CIBS優先股(按「現狀」基準)。CGWF及謙美分別擁有CGPV(FC項目的馬來西亞項目公司)60%的普通股及全部優先股。

對價

建議出售事項的固定對價(「對價」)將由必勝在建議出售事項完成時，以等價基準解除及免除 貴公司償還部分股東貸款的責任的方式支付，金額為50,000,000美元，而該支付將構成對必勝支付建議出售事項固定對價責任的完整及充分履行。此外，有關建議出售事項的或有對價根據分佔增值協議及上市公司或有價值權利可能須予支付。

估值

為評估對價的公平性及合理性，吾等取得估值師編製的業務估值報告。根據業務估值報告：

- (i) 目標集團於2025年8月31日的綜合淨資產公允價值約為負1,998百萬林吉特(相當於約負454百萬美元)；及
- (ii) CGWF普通股於2025年8月31日並無任何商業價值，且假設CGWF優先股、CGPV優先股及CIBS優先股於最後實際可行日期並無任何商業價值乃屬合理。

為進行盡職審查，吾等已審閱並詢問(i)估值師與 貴公司的委聘條款；(ii)估值師有關編製業務估值報告的資格及經驗；及(iii)估值師為編製業務估值報告而採取的步驟及盡職審查措施。根據估值師提供的資料，吾等注意到：(i)估值師註冊為一間受皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)監管的公司，而業務估值報告的簽署人為皇家特許測量師學會的特許測量師及註冊估值師；及(ii)估值師及業務估值報告的簽署人於為香港上市公司進行業務估值及物業估值方面擁有豐富

經驗。根據估值師提供的授權書及相關資料，並基於吾等與估值師的會談，吾等對估值師的委聘條款以及彼等編製業務估值報告的資格及經驗感到滿意。估值師亦已確認，彼等獨立於 貴集團及買方。

吾等亦已審閱業務估值報告，並向估值師詢問所採用的方法、基準及假設，以便吾等了解業務估值報告。經參考業務估值報告：

- (a) 由於估值師未能在公開披露或可得資料識別可資比較交易，經考慮CGWF集團及FC項目的性質及狀況後，在此情況下並無採納市場基礎法。有關數據有限，使其難以建立具有意義的市場基準，令此方法不適合。
- (b) 由於CGWF集團無法提供確實發展計劃及可靠財務預測，故並無採納收入基礎法。使用此方法將需要多項假設，且該等假設的任何不準確性或會嚴重扭曲估值結果。
- (c) 估值師因而考慮就估值採納資產基礎法。

鑒於(i)本個案中與市場基礎法及收入基礎法相關的上述限制；(ii)CGWF集團的重要性源於其持有FC項目；及(iii)估值師以三項已認可及接納的方法(以適用情況而定)評估物業相關資產(定義見下文)的公允價值，吾等認為就估值採納資產基礎法屬公平合理，且吾等並無採納額外方法評估目標集團淨資產的公允價值。

通過採納資產基礎法，基於目標集團於2025年8月31日的綜合資產負債表，估值師評估目標集團淨資產於2025年8月31日的公允價值。根據估值師的評估，除「物業、廠房及設備」、「持作物業開發的土地」、「投資物業」、「物業開發成本」、「持作出售的已落成物業」及「存貨」項下的土地及物業(全部統稱為「物業相關資產」)，估值師採納目標集團的資產及負債的賬面價值為公允價值。

就估值師評估物業相關資產的公允價值而言，已採納的三項已認可及接納方法（即直接比較法、投資法及折舊重置成本／成本法）屬適合。就物業相關資產採納的方法概述如下：

物業相關資產	已採納的估值方法
— 漁人碼頭、銷售展廳、交通中心的商業單位、工業空地、酒店	直接比較法 經參考業務估值報告及經估值師確認，鑒於直接比較法能夠根據實際交易反映市場狀況，因此在可資比較資料充足時，直接比較法被視為最合適的估值方法。就標的土地及物業而言，估值師能夠識別並獲得充足的可資比較資料。因此，對標的土地及物業採納直接比較法。
— 森林城市空地及高爾夫度假村空地	投資法 經參考業務估值報告及經估值師確認，投資法以收入產生潛力為基礎，更可靠反映資產隨時間推移的價值。鑒於高爾夫球場於估值日期正在營運，且估值師能夠取得充足的高爾夫球場營運數據，故對高爾夫球場採納投資法。
— 未售物業，包括住宅、零售物業及辦公空間	
— 高爾夫球場	

物業相關資產

已採納的估值方法

— 工業大樓

折舊重置成本法／成本法

— 國際學校

經參考業務估值報告及經估值師確認，由於缺乏可資比較的市場數據，而且標的物業性質特殊，故對標的物業採納折舊重置成本法／成本法。

經考慮上文所述估值師為評估物業相關資產公允價值而採用不同方法的理由後，吾等認為採納該等方法屬公平合理，且吾等並無採納額外方法評估物業相關資產的公允價值。

在與估值師討論期間，吾等並無發現任何重大因素導致吾等對業務估值報告所採用的方法、主要基準、假設及參數的合理性產生懷疑。

經考慮上文所載吾等就業務估值報告所進行的工作，以及：

- (i) 目標集團於2025年8月31日的綜合淨資產公允價值約為負1,998百萬林吉特(相當於約負454百萬美元)；及
- (ii) CGWF普通股於2025年8月31日並無任何商業價值，且假設CGWF優先股、CGPV優先股及CIBS優先股於最後實際可行日期並無任何商業價值乃屬合理，

吾等認為對價屬公平合理。

先決條件及完成

建議出售事項的完成須待董事會函件「(9)有關建議出售若干附屬公司股權及抵銷股東貸款的關連交易以及相關持續關連交易」一節「先決條件」分節所載的條件

獲達成後，方可作實。建議出售事項將於先決條件獲達成後的第五個營業日完成。上述先決條件包括(其中包括)：

「(i) 貴集團(不包括目標集團)結欠目標集團的所有公司間應付款項已獲悉數抵銷，致使 貴集團(不包括目標集團)概無結欠目標集團任何負債；及(ii)目標集團結欠 貴集團(不包括目標集團)的公司間應付款項淨額合共約4,320百萬林吉特(相當於約982百萬美元)已獲暫緩及寬限安排(自建議出售事項完成起計為期30年)。」

根據董事會函件，就上述條件而言，截至最後實際可行日期， 貴集團(不包括目標集團)已抵銷 貴集團(不包括目標集團)結欠目標集團的所有負債，而目標集團應付予 貴集團(不包括目標集團)的公司間款項淨額約為5,135百萬林吉特(相當於約1,167百萬美元)。就建議出售事項而言， 貴集團(不包括目標集團)將向目標集團承諾暫緩並不就有關公司間應付款項合共約4,320百萬林吉特(相當於約982百萬美元)採取若干強制執行行動，自完成建議出售事項為期30年(「**目標集團應付款項寬限安排**」)。有關寬限安排的設計為紓緩目標集團的即時財政壓力，並向目標集團提供必要的財務及營運靈活性，以在長期上發展及變現FC項目(一項複雜大型綜合物業開發項目)，最終增加 貴公司根據分佔增值協議、上市公司或有價值權利及管理服務框架協議可收取的回報。

鑒於下列因素：

- (i) 上文所述目標集團及FC項目的狀況；
- (ii) 目標集團應付款項寬限安排應紓緩目標集團的即時財政壓力，並向目標集團提供必要的財務及營運靈活性，以供在長期上發展及變現FC項目。將向目標集團提供的有關紓緩及靈活性可被視為平衡必勝按代價50,000,000美元(連同同意訂立分佔增值協議及發行上市公司或有價值權利／計劃債權人或有價值權利)收購目標股份，而目標集團的綜合淨資產

於2025年8月31日的公允價值約為負1,998百萬林吉特(相當於約負454百萬美元)；

(iii) 上述提供予目標集團的紓緩及靈活性可能最終會增加 貴公司根據分估增值協議、上市公司或有價值權利及管理服務框架協議可收取的回報，

吾等認為目標集團應付款項寬限安排具有理據。

分估增值協議

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

上市公司或有價值權利及計劃債權人或有價值權利

此外，按董事會函件「上市公司或有價值權利及計劃債權人或有價值權利」分節所載的主要條款為基準，必勝將就建議出售事項的完成：(i)於建議出售事項完成後向 貴公司發行上市公司或有價值權利及(ii)根據該計劃的條款及作為計劃對價的一部分發行計劃債權人或有價值權利。根據有關主要條款，倘任何觸發事件發生，必勝須向 貴公司／計劃債權人或有價值權利的對手方各自支付相當於公司增值金額(i)15%(由上市公司或有價值權利發行日期起直至2028年6月30日止)、(ii)8%(由2028年7月1日起直至2031年6月30日止)或(iii)5%(由2031年7月1日起直至2034年12月31日止)的款項(即(i)因任何觸發事件發生後目標股份分派或

出售(或FC項目資產出售)應佔現金對價總淨額(扣除稅項及其他交易開支後)，另加在不重複計算的情況下自上市公司或有價值權利及計劃債權人或有價值權利的發行日期起計直至該觸發事件發生為止，源自CGWF、CGPV及CIBS股份的任何股息或其他分派(有關款項由必勝(及／或其聯屬公司，不包括目標集團)收訖)；減去以下各項的總和：(ii)50,000,000美元(或若僅出售部分(而非全部)相關資產，則為相關按比例金額)；及(iii)控股股東向FC項目墊支的任何未償投資及墊支該等投資所產生的未償成本(不計及必勝及／或其聯屬公司先前實際收取的任何回報)。

經參考董事會函件，貴公司與必勝協定，貴公司根據分佔增值協議及上市公司或有價值權利可能收取的或有對價總額不得超過134百萬林吉特。

吾等認為，分佔增值協議及上市公司或有價值權利使貴集團可從目標集團的未來發展(如有)中享有進一步利益(除對價外)。因此，吾等認為分佔增值協議及上市公司或有價值權利屬公平合理。

經考慮建議出售事項的上述主要條款，吾等認為建議出售事項的條款屬公平合理。

建議出售事項的潛在財務影響

經參考董事會函件，於建議出售事項完成後，各目標公司將不再為貴公司的附屬公司，且目標公司的財務業績將不再併入貴公司的綜合財務報表。建議出售事項將不會為貴公司產生任何新現金資金。僅供說明之用，基於管理層的估計，經計及(i)目標集團於2025年8月31日的綜合淨負債約224百萬林吉特(相當於約人民幣381百萬元)；及(ii)對價50百萬美元(相當於約人民幣360百萬元)，預期貴公司將於建議出售事項完成後錄得建議出售事項收益約人民幣741百萬元。

務請注意，上述分析僅供說明用途，並不代表貴集團於建議出售事項完成後的財務狀況。

有關建議出售事項的推薦建議

經考慮上述因素及理由，吾等認為(i)建議出售事項的條款屬正常商業條款及公平合理；及(ii)儘管建議出售事項並非在貴集團的日常及正常業務過程中進行，其符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立

股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准建議出售事項的決議案，並推薦獨立股東就此投票贊成有關決議案。

IV. 持續關連交易

進行持續關連交易的理由及裨益

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

誠如上文所述，貴集團可根據管理服務框架協議，於建議出售事項完成後就FC項目的開發、營運及營銷，以管理服務形式向目標集團提供支援並收取服務費。

由於貴集團為一間大型物業開發商，並於FC項目擁有豐富經驗，故貴集團向目標集團提供支援並根據管理服務框架協議收取服務費乃屬有利。這亦將加強貴集團的收入來源。

鑒於上文所述，吾等認為，該等持續關連交易乃在貴集團的日常及正常業務過程中進行，並符合貴公司及股東的整體利益。

持續關連交易的主要條款

下文載列持續關連交易的主要條款，有關詳情載於董事會函件「(2)管理服務框架協議」分節：

日期：	建議出售事項完成日期
訂約方：	貴公司(或貴公司指定的另一實體)；及 CGWF
期限：	自建議出售事項完成日期起直至建議出售事項完成日期後三年止

標的事項：

向目標集團提供管理服務，其中包括：

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

定價政策：

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

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

付款安排：

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

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

定價政策

鑒於「成本加成」基準普遍應用於服務定價，且 貴集團(不包括目標集團)的服務費不得遜於來自其他獨立第三方者，吾等認為有關管理服務的定價政策屬公平合理。

經參考董事會函件，為確保個別交易將根據管理服務框架協議及上述定價政策進行， 貴集團將採納董事會函件「(2)管理服務框架協議」分節所載的內部控制措施。吾等認為，有效實施有關內部控制措施將確保管理服務的公平定價。

建議年度上限

下文載列目標集團於建議出售事項後三年內每年根據管理服務框架協議應向 貴集團支付的費用的建議年度上限(不含稅)(「**建議年度上限**」)：

	建議出售事項完 成起至2026年 12月31日止 (「2026年期間」)	截至2027年 12月31日 止年度 (「2027財年」)	截至2028年 12月31日 止年度 (「2028財年」)
貴集團就提供管理 服務而應向目標集 團收取的費用	65百萬 林吉特	470百萬 林吉特	280百萬 林吉特

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

就盡職審查而言，吾等自 貴公司取得建議年度上限的計算，並注意到建議年度上限主要涵蓋：

- (i) 有關興建FC項目項下的基礎設施及購物中心的估計建築服務費(即於2026年期間約為52百萬林吉特、於2027財年約為450百萬林吉特及於2028財年約為258百萬林吉特)；

(ii) 有關FC項目的估計園林綠化服務費(即於2026年期間約為10百萬林吉特、於2027財年約為12百萬林吉特及於2028財年約為14百萬林吉特)；及

(iii) 補充緩衝，以應對管理服務框架協議項下將予提供的其他可能服務及任何不可預見情況(即於2026年期間約為3百萬林吉特、於2027財年約為8百萬林吉特及於2028財年約為8百萬林吉特)。

就上述估計建築服務費而言，吾等自 貴公司取得相應預算及發展時間表，其組成於2026年期間、2027財年及2028財年的有關估計建築服務費的基準。

就上述估計園林綠化服務費而言， 貴公司告知吾等，FC項目的園林綠化服務供應商按集團間公司基準提供園林綠化服務於截至2024年12月31日止兩個年度的最高金額約為每年8百萬林吉特。在預計FC項目的進一步發展下， 貴公司預期有關金額將於2026年期間、2027財年及2028財年持續增加。

此外，吾等注意到，補充緩衝佔2026年期間、2027財年及2028財年各自的建議年度上限少於10%。吾等自其他香港上市公司有關關連交易的通函注意到，在建議年度上限中納入相當於10%或以下的緩衝並非不普遍。因此，吾等認為補充緩衝具有理據。

鑒於上文所述，吾等認為截至2028年12月31日止期間的建議年度上限屬公平合理。

股東應注意，由於建議年度上限與未來事件有關，並且乃根據直至2028年12月31日止整個期間未必一定仍為有效的假設估計得出，其並非對持續關連交易將產生收入作出的預測。因此，持續關連交易須承擔多少實際成本，方可產生吻合建議年度上限的收入，吾等對此並不發表意見。

經考慮上述持續關連交易的主要條款，吾等認為持續關連交易的條款(包括建議年度上限)屬正常商業條款及公平合理。

上市規則對持續關連交易的規定

董事確認，貴公司須遵守上市規則第14A.53至14A.59條的規定，據此，(i)持續關連交易的價值必須受建議年度上限所限；(ii)持續關連交易的條款(包括建議年度上限)必須每年由獨立非執行董事進行審核；及(iii)獨立非執行董事對持續關連交易條款進行的年度審核詳情必須載入貴公司其後刊發的年報。此外，上市規則亦規定貴公司核數師必須向董事會提供函件，以確認(其中包括)是否有注意到任何事項使彼等相信持續關連交易(i)未經董事會批准；(ii)在所有重大方面均不符合貴集團的定價政策；(iii)在所有重大方面並非根據規管該等交易的相關協議所訂立；及(iv)已超出建議年度上限。倘持續關連交易總額預計會超出建議年度上限，或持續關連交易的條款有任何建議重大修訂，則據董事確認，貴公司須遵守上市規則規管持續關連交易的適用條文。

鑒於貴公司根據上市規則對持續關連交易作出上述規定，吾等認為已設有足夠措施監控持續關連交易(連同建議年度上限)，故此獨立股東的權益將獲保障。

嘉林資本函件

有關持續關連交易的推薦建議

經考慮上述因素及理由，吾等認為(i)持續關連交易的條款屬正常商業條款及公平合理；及(ii)持續關連交易在貴集團的日常及正常業務過程中進行及符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准持續關連交易的決議案，並推薦獨立股東就此投票贊成有關決議案。

此 致

碧桂園控股有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

嘉林資本有限公司

董事總經理

林家威

謹啟

2025年11月17日

附註：林家威先生為已向證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，並為嘉林資本有限公司的負責人員，可從事證券及期貨條例項下的第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於投資銀行業擁有逾30年經驗。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則規定提供有關本公司的資料，董事對本通函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準確及完整，且並無誤導或欺詐成份；本通函亦無遺漏其他事項，致使本通函或本通函任何陳述有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員在本公司及任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部賦予之涵義）的股份、相關股份及債權證中擁有須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部視為或當作由董事及本公司最高行政人員擁有的權益及淡倉），或(ii)記入根據證券及期貨條例第352條須予設存的登記冊的權益及淡倉，或(iii)根據本公司採納的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份、相關股份及債權證的好倉

董事姓名	身份	所持股份數目	根據股本衍生工具 所持相關股份數目	於最後實際可行日期 已發行總股份		所持債權證數目
				總計	百分比	
楊惠妍女士	受控法團之權益	14,539,618,535 ^{1,7}	14,869,049,697	29,408,668,232 ^{6,7}	105.07%	—
莫斌先生	實益擁有人	86,591,006	—	86,591,006	0.30%	30,000,000美元
楊子莹女士	受控法團之權益	—	—	—	—	18,000,000美元 ²
程光煜博士	實益擁有人	12,338,951	1,757,149 ³	14,096,100	—	—
	配偶權益	17,307,339 ⁴	—	17,307,339	—	—
				31,403,439	0.11%	—
伍碧君女士	實益擁有人	—	—	—	—	500,000美元
陳翀先生	配偶權益	14,539,618,535 ^{5,7}	14,869,049,697	29,408,668,232 ^{6,7}	105.07%	—

附註：

- 該等股份指由必勝有限公司所持有的股份，該公司由楊惠妍女士實益擁有全部已發行股本。

2. 所持債權證數目指由耀龍資產有限公司所持有的債權證，該公司由楊子瑩女士實益擁有全部已發行股本。
3. 有關權益乃根據股份獎勵計劃授出之股份獎勵。授出日期為程光煜博士於2022年12月20日獲委任為董事之前。
4. 該等股份指由程光煜博士之配偶左瑩女士所持有的股份。
5. 該等股份指由陳翀先生之配偶楊惠妍女士所持有的股份。
6. 於2025年10月13日，必勝就按每股0.60港元的價格將其約11.5億美元的股東貸款股權化為14,869,049,697股普通股訂立承諾契據，導致必勝（及楊惠妍女士）於碧桂園控股有限公司普通股的權益有所增加。
7. 於2025年10月13日，必勝訂立涉及1,100,000,000股普通股的股權衍生工具掉期，導致必勝於所涉股份中的權益將根據股權衍生工具掉期自於該等股份的實益權益轉換為好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員（包括其配偶及18歲以下之子女）在本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部賦予之涵義）的任何股份及相關股份或債權證中擁有任何須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部視為或當作由董事及本公司最高行政人員擁有的權益及淡倉），或(ii)記入根據證券及期貨條例第352條須予設存的登記冊的權益或淡倉，或(iii)根據標準守則通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 根據證券及期貨條例須予披露的股東權益及淡倉

於最後實際可行日期，根據本公司按證券及期貨條例第336條設存的登記冊所載，下列公司及人士（董事及本公司最高行政人員除外）於股份及相關股份持有5%或以上的好倉權益，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露：

於股份的好倉

股東名稱	身份	所持普通股數目	根據股權衍生工具 持有的相關 股份數目		總計	於最後實際 可行日期佔 已發行 總股份 ¹ 百分比
必勝	實益擁有人	14,539,618,535 ^{2,4}	14,869,049,697	29,408,668,232 ^{3,4}		105.07%

附註：

1. 於最後實際可行日期，已發行股份總數為27,988,507,946股。
2. 該等股份由楊惠妍女士實益擁有全部已發行股本的必勝有限公司持有。
3. 於2025年10月13日，必勝就按每股0.60港元的價格將其約11.5億美元的股東貸款股權化為14,869,049,697股普通股訂立承諾契據，導致必勝（及楊惠妍）於碧桂園控股有限公司普通股的權益有所增加。
4. 於2025年10月13日，必勝訂立涉及1,100,000,000股普通股的股權衍生工具掉期，導致必勝於所涉股份中的權益將根據股權衍生工具掉期自於該等股份的實益權益轉換為好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無接獲任何人士（董事及本公司最高行政人員除外）通知，表示其根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文於股份及相關股份中擁有權益或淡倉，或已記入根據證券及期貨條例第336條須予設存的登記冊的權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事或擬任董事於持有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司披露的本公司股份及相關股份的權益或淡倉的公司擔任董事或僱員。

3. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
嘉林資本	一間根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
羅馬國際評估有限公司	獨立估值師

上述各專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義載入其報告或函件或意見，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述各專家並無直接或間接擁有本集團任何成員公司的任何股權，或擁有權利(無論是否法律上可強制執行)可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

於最後實際可行日期，上述各專家自2024年12月31日(即本公司編製最近期公佈經審核綜合財務報表的日期)以來概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃的任何資產中，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認本集團的財務或經營狀況自2024年12月31日(即本公司編製最近期公佈經審核綜合財務報表的日期)以來概無任何重大不利變動。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立不可由本集團不作賠償(法定賠償除外)而於一(1)年內終止的服務合約。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人被視為在與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務(本集團業務除外)中擁有權益(即假若彼等各自為控股股東而須根據上市規則第8.10條披露的權益)。

7. 董事於本集團合約及資產的權益

於最後實際可行日期，

- (a) 概無董事在仍然存續且就本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；及
- (b) 概無董事自2024年12月31日（即本公司編製最近期公佈經審核綜合財務報表的日期）以來，於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃的任何資產中，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 一般資料

於最後實際可行日期，

- (a) 本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands；及
- (b) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

9. 展示文件

下列文件文本（或其副本）將由本通函日期起十四日刊登於聯交所披露易網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.countrygarden.com.cn/>)：

- (a) 股東貸款股權化協議；
- (b) 股份購買協議（附有管理服務框架協議、分佔增值協議及上市公司或有價值權利的形式）；
- (c) 管理層激勵計劃；
- (d) 獨立估值師編製的物業估值報告；
- (e) 獨立估值師編製的業務估值報告；
- (f) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；

- (g) 獨立財務顧問嘉林資本函件，其全文載於本通函「嘉林資本函件」一節；
- (h) 本附錄上文「3.專家資格及同意書」一節所提及專家之同意書；及
- (i) 本通函。

1. 條件

管理層激勵計劃將於下列所有條件達成後生效：

- (a) 本公司股東根據上市規則通過決議案批准管理層激勵計劃；
- (b) 重組生效日期發生；
- (c) 聯交所上市委員會批准根據管理層激勵計劃授出的獎勵所涉及的股份上市及買賣；及
- (d) 董事會通過決議案批准終止於2017年5月18日採納的購股權計劃，惟須待股東於股東特別大會上採納管理層激勵計劃後方可作實及生效。

2. 目的

管理層激勵計劃旨在激勵對本集團營運至關重要的本集團高級管理層及其他僱員有效執行業務計劃，改善本集團的財務表現及狀況，履行根據建議重組條款發行的新債務工具項下的預定付款，並於重組生效日期後改善股價表現。

3. 期限

除可根據管理層激勵計劃規則提前終止外，管理層激勵計劃自採納管理層激勵計劃的所有條件獲達成後起計十年內(其後將不再授出獎勵)有效及生效，其後，只要在管理層激勵計劃屆滿前仍有任何根據管理層激勵計劃授出的未歸屬獎勵股份，管理層激勵計劃仍有效及生效，以落實該等獎勵股份的歸屬，或根據管理層激勵計劃規則的條文所規定的其他情況。

4. 管理層激勵計劃的運作

獎勵的授出受限於(i)董事會或管理層激勵計劃管理人全權酌情釐定的績效標準，包括但不限於本集團年內實際盈利能力對比目標盈利能力及個人評估評級，當中計及相關業務分部對本集團盈利能力的貢獻，以使參與者的利益及激勵與本集團保持一致；及／或(ii)專案小組釐定的若干標準，包括但不限於根據建議重組條款發行的新債務工具項下的預定付款的履行情況，及本公司的股價表現(授予獨立非執行董事的獎勵除外，該等獎勵將不會施加績效標準)。董事會、管理層激勵計劃管理人及／或專案小組可不時決定有關標準。

任何合資格參與者享有獎勵的資格將由董事會或管理層激勵計劃管理人不時按董事會或管理層激勵計劃管理人就其滿足由董事會、管理層激勵計劃管理人及／或專案小組所決定準則的意見為基準而釐定。

於董事會或管理層激勵計劃管理人已決定向任何合資格參與者授出獎勵後，本公司應向經選定參與者發出獎勵函件(定義見下文)。

向本公司任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人(各詞彙定義見上市規則)授出獎勵，須經本公司獨立非執行董事(不包括任何擬獲授出獎勵之獨立非執行董事)事先批准，並須遵守上市規則。

儘管有上述規定，於以下情況下不得向任何經選定參與者授予任何獎勵股份：

- (a) 在尚未獲得任何適用監管機構必要批准的任何情況下；
- (b) 除非董事會或管理層激勵計劃管理人另有決定，否則於任何情況下，本集團任何成員公司將被要求根據適用證券法、規則或條例就獎勵或管理層激勵計劃發佈招股章程或其他要約文件；
- (c) 有關獎勵將導致本集團任何成員公司或其董事違反任何司法權區內任何適用證券法律、規則或條例；
- (d) 除非已根據上市規則獲得上市規則所規定的特定批准，否則授出獎勵會導致違反管理層激勵計劃限額或上市規則所規定的最低公眾持股量規定；

且任何以上述方式授出的獎勵將在(且僅在)上述情況下無效。

5. 獎勵時間

在以下時間內不得向經選定參與者授出任何獎勵，不得根據管理層激勵計劃回購股份或發行新股，且不得向受託人發出有關根據管理層激勵計劃授出獎勵的任何指示或推薦建議：

- (a) 本公司知悉內幕消息後，直至(及包括)本公司公佈該消息後的交易日；

(b) 於緊接以下日期(以較早者為準)前30日開始：

- (i) 為批准本公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績(無論上市規則有否規定)而舉行的董事會會議日期(根據上市規則最先通知聯交所的日期)；及
- (ii) 本公司根據上市規則公佈其任何年度或半年度業績，或季度或任何其他中期業績(無論上市規則有否規定)的截止日期，

及截至業績公告日期為止的期間。於業績公告延遲刊發期間不得授出獎勵。

(c) 在向本公司任何董事授出獎勵的情況下：

- (i) 緊接本公司年度業績刊發前60日期間或相關財政年度結束直至業績刊發期間(以較短者為準)；或
- (ii) 緊接季度業績刊發(如有)或半年度業績刊發前30日期間或相關季度或半年度期間結束直至業績刊發期間(以較短者為準)。

6. 獎勵函件及授出獎勵通知

本公司將按董事會或管理層激勵計劃管理人可能不時決定的形式向每名經選定參與者發出函件，訂明授出日期、有關獎勵之獎勵股份數目、歸屬標準及條件、歸屬日期及董事會認為必要的其他詳情(「**獎勵函件**」)。除非董事會或管理層激勵計劃管理人另有決定並於獎勵函件中訂明，否則於授出獎勵時無須支付款項。

倘為管理管理層激勵計劃而設立信託，於向經選定參與者授出任何獎勵後，本公司須於切實可行情況下盡快通知受託人：

- (a) 獲授予有關獎勵的各有關經選定參與者的姓名；
- (b) 各項有關獎勵所涉及獎勵股份數目；及
- (c) 各項有關獎勵將歸屬的日期。

7. 向受託人發行股份

倘已設立信託，在符合管理層激勵計劃規則的情況下，則本公司須於獎勵歸屬前其認為適宜的時間，為兌現所授出的獎勵，向受託人發行及配發股份及／或向信託轉撥必要資金（須由本公司支付）及／或指示受託人是否使用任何返還股份（受下文需獲股東特別批准的獎勵的相關條文所規限）。倘獎勵以向受託人配發及發行新股份方式履行，有關配發及發行必須於下列條件獲達成後方可作出：

- (a) 根據管理層激勵計劃將向受託人配發及發行的股份總數不得超過管理層激勵計劃限額、個人限額（定義見下文）或下文訂明的其他限額（適用於相關經選定參與者）；
- (b) 倘適用，聯交所上市委員會批准本公司根據管理層激勵計劃可能向受託人配發及發行的股份上市及買賣；及
- (c) 已指定經選定參與者。

獎勵所涉的股份將與所有其他股份享有同等地位。除董事會或管理層激勵計劃管理人可不時酌情決定將本公司就獎勵股份宣派及派付的任何股息支付予經選定參與者（即使獎勵股份尚未歸屬）外，受託人須以就經選定參與者設立信託的方式持有獎勵股份、應付予經選定參與者的該等股息及相關收入（如有），直至相關歸屬期結束。為免生疑問，經選定參與者在歸屬前並不自動享有與獎勵股份相關的任何股息權利（即任何股息將以信託方式持有，經選定參與者僅在歸屬時方可賺取股息，屆時受託人將在歸屬時轉讓有關股息）。

除董事會或管理層激勵計劃管理人另有指示外，受託人只有在歸屬發生時，且在獎勵股份及相關收入（如有）被納入信託中的情況下，方有義務將獎勵股份及相關收入（如有）轉讓予經選定參與者。

倘受上市規則、證券及期貨條例或其他不時適用的法律所禁止，本公司不應發行或配發股份（按適用情況而定）。倘有關禁制導致錯過管理層激勵計劃規則或管理層激勵計劃信託契據指定的限期，則有關限期應被視為順延，直至有關禁制不再禁止有關行動之第一(1)個營業日後，且以合理可行的情況下盡快完成。

8. 獎勵的歸屬

獎勵的歸屬將受一個多年期所規限，在此期間，經選定參與者必須持續受僱，且無嚴重違規或不當行為，並符合若干歸屬條件，其中可包括參與者及其業務分部的績效(授予獨立非執行董事的獎勵除外，該等獎勵將不會施加績效標準)，具體按各項獎勵的條款規定。

根據上市規則，歸屬期不得少於12個月，惟在下列情況下歸屬期可少於12個月：

- (a) 向經選定參與者(為新加入本集團的人士)授出，以取代離開前僱主時失效及／或喪失的任何激勵；
- (b) 獎勵授出附帶基於績效的歸屬條件，且歸屬須待該等基於績效的歸屬條件達成後方可進行，而非基於時間的歸屬標準；
- (c) 因行政及／或合規原因而於一年內分批授出獎勵，歸屬期隨之調整，以反映授出獎勵的時間；及
- (d) 按混合或加速歸屬時間表授出獎勵(例如於不少於12個月的期間內平均歸屬)。

倘歸屬日期並非營業日，則在股份未被短暫停牌或停牌的情況下，歸屬日期將為緊隨其後的營業日。

經董事會或管理層激勵計劃管理人釐定，任何非法定的長期缺勤均可納入考量，並據此相應地按比例計算歸屬於經選定參與者的獎勵。

就獎勵的歸屬而言，董事會或管理層激勵計劃管理人可指示並促使受託人按彼等不時釐定的方式，將指定數目的獎勵股份及相關收入(如有)轉讓予經選定參與者，藉此從信託發放獎勵股份及相關收入(如有)予經選定參與者。倘(i)經選定參與者選擇於獎勵歸屬時收取現金而非獎勵股份，而該選擇獲董事會或管理層激勵計劃管理人全權酌情批准，或(ii)董事會或管理層激勵計劃管理人釐定經選定參與者因法律或監管限制而無法於歸屬時收取獎勵股份，則董事會或管理層激勵計劃管理人可(a)指示並促使受託人在董事會或管理層激勵計劃管理人作出指示或相關經選定參與者作出指示時，以當時市價進行場內交易出售歸屬予經選定參與者的獎勵股份數目，並按歸屬通知所載有關獎勵股份的出售獎勵所得款項及相

關收入(如有)將有關出售的現金所得款項支付予經選定參與者；或(b)以現金結算已歸屬獎勵，代替交付獎勵股份及相關收入，現金數額由董事會或管理層激勵計劃管理人參考歸屬日期聯交所每日報價表所載股份收市價而釐定。

除管理層激勵計劃規則所載之情況(包括經選定參與者未履行其與稅項有關之責任)外，且並無出現任何不可預見情形的情況下，在任何歸屬日期前受託人與董事會或管理層激勵計劃管理人不時協定的合理期限內，董事會或管理層激勵計劃管理人應向相關經選定參與者發出歸屬通知(「歸屬通知」)。董事會或管理層激勵計劃管理人應將歸屬通知副本送交受託人，並指示受託人按照董事會或管理層激勵計劃管理人釐定的方式將信託持有的獎勵股份出售、從信託中轉讓及／或發放予經選定參與者。

除管理層激勵計劃規則所載之情況(包括經選定參與者未履行其與稅項有關之責任)外，於收到歸屬通知及董事會或管理層激勵計劃管理人指示後，受託人應按照董事會或管理層激勵計劃管理人釐定的方式向相關經選定參與者轉讓並發放相關獎勵股份，或於上述規定的任何時間出售相關獎勵股份，並在合理期限內向經選定參與者支付出售獎勵所得款項(於兩種情況下，連同相關收入(如有))以兌現獎勵。

因獎勵股份及相關收入歸屬及轉讓予經選定參與者或為彼等利益而產生之任何印花稅或其他直接成本及開支(如有)，應由本公司承擔。獎勵股份歸屬後因出售該等股份而產生之任何稅項或其他直接成本及開支，應由經選定參與者承擔。

獎勵股份歸屬並轉讓予經選定參與者(視情況而定)後，與獎勵股份的所有交易有關的所有成本及費用，應由經選定參與者承擔，此後本公司及受託人均不承擔任何有關成本及費用。

除本公司根據上文所述應承擔的印花稅外，經選定參與者應承擔其參與管理層激勵計劃所產生或與之有關或與獎勵股份、相關收入或獎勵股份等值現金金額有關的所有其他稅項(包括個人所得稅、專業稅、薪俸稅及類似稅項(如適用))、關稅、社會保險供款、稅收、費用及其他徵稅(「稅項」)，本公司及受託人均不承擔任何稅項。經選定參與者將彌償受託人

及本集團所有成員公司／任何聯屬公司，使其免於承擔各自可能必須支付或繳納有關稅項的任何責任，包括與任何稅項有關的任何預扣稅責任。為使此項規定生效，儘管管理層激勵計劃規則另有規定，在適用法律規限下，受託人或本集團任何成員公司可：

- (a) 減少或預扣經選定參與者與獎勵相關的獎勵股份數目或相關收入金額(可減少或預扣與獎勵相關的獎勵股份數目，應限於預扣當日具有公平市值的獎勵股份數目，且經本公司合理認為足以覆蓋任何有關責任)；
- (b) 代表經選定參與者出售其根據管理層激勵計劃有權獲得的股份數目，並保留所得款項及／或將其支付予有關當局或政府機構；
- (c) 在無須通知經選定參與者的情況下，從根據管理層激勵計劃向經選定參與者支付的任何款項中，或從本集團成員公司應付予經選定參與者的任何款項中(包括從本集團任何成員公司應付予經選定參與者的薪金中)扣除或預扣任何該等責任的金額；及／或
- (d) 要求經選定參與者以現金或經認證銀行本票的形式，通過經選定參與者賬戶向本集團任何成員公司匯入一筆足以支付任何政府機構要求由本集團任何成員公司代扣代繳予該機構的任何稅項或其他金額的款項，或另行作出本公司認可之替代安排以支付該等款項。

受託人並無義務向經選定參與者轉讓任何獎勵股份(或以現金支付該等獎勵股份的出售獎勵所得款項)或相關收入，除非及直至經選定參與者使受託人及本公司信納其已履行義務。

9. 獎勵失效、僱傭終止及其他事件

控制權變動

倘於重組生效日期後，本公司的控制權發生變動，包括以合併、以計劃或要約方式將本公司私有化，則於控制權變動當日尚未行使及未歸屬的任何獎勵將即時失效且不得歸屬。就此而言，「控制權」的涵義須符合證監會不時頒佈的公司收購、合併及股份回購守則所訂明的涵義。

職位變動

倘經選定參與者的職位因本公司或其附屬公司的正常業務而變動，則已授予彼的獎勵(不論是否已歸屬)將根據本附錄及獎勵函件所載的條款及條件維持有效。

辭職與解僱

倘經選定參與者因下列原因不再為本公司之合資格參與者：

- (a) 經選定參與者死亡或健康欠佳；
- (b) 經選定參與者被本公司或本集團成員公司終止僱用、職務或服務，惟下文(d)項所述情況除外；
- (c) 經選定參與者辭任經選定參與者的僱用、職務或服務，惟上文(a)項所述情況下經本公司或本集團成員公司同意的因健康欠佳辭任者除外；及
- (d) 本公司或本集團成員公司基於下列任何一項或多項理由終止經選定參與者的僱用、職務或服務：經選定參與者(1)犯有嚴重不當行為；(2)被判定犯有任何涉及其誠信或誠實的刑事罪行，嚴重損害本集團相關成員公司的利益及裨益或(如董事會或管理層激勵計劃管理人全權酌情決定)；(3)有任何其他不當行為或失當舉止；(4)表現不佳；及(5)基於任何其他理由，而本集團相關成員公司有權根據普通法、任何適用法律或經選定參與者與本集團相關成員公司簽訂的服務合約，即時終止經選定參與者的僱用或職務。為免生疑問，無論本公司或本集團相關成員公司是否在發出通知或未發出通知的情況下實施終止，且無論經選定參與者是否成功質疑該終止，本條款均適用，且董事會或本集團相關成員公司的董事會或管理層激勵計劃管理人就經選定參與者的僱用、職務或服務是否因一項或多項指定理由而終止所作出的決議應為最終決議，

則於相關時間尚未行使且未歸屬之所有獎勵應立即失效且不得歸屬。前句所述的相關時間，就(a)、(b)或(d)項而言，應為經選定參與者死亡之日或其僱用、職務或服務終止

之日；就(c)項而言，則為經選定參與者發出辭職通知之日(為免生疑問，此處所指非終止日期)。此外：

- (a) 倘(a)或(b)項所述情況適用，作為例外情況，董事會或管理層激勵計劃管理人可各自全權酌情(但無義務)釐定，授予相關經選定參與者的全部或部分獎勵將按通知經選定參與者(或經選定參與者的法定代表，如適用)的方式、條款及條件繼續歸屬；及
- (b) 倘(c)或(d)項所述情況適用，如董事會或管理層激勵計劃管理人所決定，並在上市規則及任何其他適用法律法規切實可行及允許的範圍內，本公司可要求經選定參與者根據任何已歸屬獎勵所取得的所有股份(如有)將由本公司以相等於經選定參與者實際支付款項(如有)的價格購回，而經選定參與者因授出獎勵及／或獎勵歸屬而收取的所有其他現金及利益(如有)(為免生疑問，包括本公司行使該權利當日股份價格及其他相關收入(在任何購回並非切實可行及允許的情況下))應償還／退還予本公司或本集團另一成員公司(由董事會或管理層激勵計劃管理人決定)。

任何尚未歸屬的獎勵將於下列事件(以最早發生者為準)發生時自動失效：

- (a) 於通過有關本公司自願清盤的有效決議案或法院頒令本公司清盤時；
- (b) 倘經選定參與者為本集團成員公司(本公司除外)的合資格參與者，而該本集團成員公司不再為本集團成員公司；
- (c) 倘經選定參與者違反下文轉讓條款；
- (d) 倘向全體股東(或要約人及／或要約人控制之任何人士及／或與要約人聯合或一致行動之任何人士以外之全體股東)提出全面或部分要約(不論是否以收購要約、股份回購要約或除協議安排外的其他類似方式)；
- (e) 於建議重組生效日期後(為免生疑問，重組將不會觸發本條文的適用)，倘本公司及其成員公司或債權人就本公司重組或與任何其他公司合併的計劃提出任何性質的任何其他妥協或安排，除非因任何理由該計劃未獲法院批准外，

否則經選定參與者有關獎勵的權利將自法院頒令當日起全面恢復且可歸屬(但須受管理層激勵計劃的其他條款、管理層激勵計劃信託契據或獎勵函件所規限)，猶如本公司並無提出該計劃，而任何經選定參與者不得因上述流程所蒙受之任何損失或損害向本公司或其任何負責人員追究責任；或

- (f) 載有相關獎勵的要約或授出的函件所規定的任何事件的發生或未發生、任何期間屆滿或任何條件未能達成。

儘管管理層激勵計劃、管理層激勵計劃信託契據或任何獎勵函件有任何其他規定，董事會或管理層激勵計劃管理人可隨時酌情註銷先前已授出但尚未失效或歸屬予經選定參與者的獎勵。倘本公司註銷獎勵及向同一經選定參與者新授出獎勵，有關新授出僅可按下文所述於經本公司股東批准的可用限額內作出。換言之，於計算相關限額時，該等已註銷獎勵將被視為已動用。

扣減及退扣

倘於獎勵歸屬後，董事會或管理層激勵計劃管理人全權酌情決定下文所述任何事件已發生，則在董事會或管理層激勵計劃管理人釐定及上市規則及任何其他適用法律法規切實可行及允許的範圍內，本公司可要求經選定參與者根據任何已歸屬獎勵獲得的所有股份(如有)將由本公司以相等於經選定參與者實際支付款項(如有)的價格購回，而經選定參與者因授出獎勵及／或獎勵歸屬而收取的所有其他現金及利益(如有)(為免生疑問，包括本公司行使該權利當日股份價格及其他相關收入(在任何購回並非切實可行及允許的情況下))應償還／退還予本公司或本集團另一成員公司(由董事會或管理層激勵計劃管理人決定)。

倘於獎勵歸屬前，董事會或管理層激勵計劃管理人決定下列任何事件已發生：

- (a) 授出及／或歸屬任何獎勵乃基於重大失實財務報表(包括但不限於報表或盈利、收入或收益，或其他主要績效指標)或任何其他重大失實績效指標或標準；

- (b) 構成授出或歸屬獎勵之基準的業績經證實屬不真實(如數據錯誤陳述、未能披露重大資料、欺詐、瀆職或違反政策)；
- (c) 管理層激勵計劃規則及有關該獎勵的獎勵函件所載任何條款及條件未獲達成；
- (d) 董事會或管理層激勵計劃管理人認為經選定參與者的行為已損害本公司或本集團任何成員公司的業務或聲譽的任何情況；或
- (e) 董事會或管理層激勵計劃管理人認為應用或實施該等規定屬適合的任何其他情況，

則董事會或管理層激勵計劃管理人可指示：

- (a) 獎勵將全部或部分失效，而董事會或管理層激勵計劃管理人可藉向經選定參與者作出書面通知回撥有關數目的獎勵；
- (b) 獎勵將會延遲於董事會或管理層激勵計劃管理人可能釐定的有關期間內歸屬；及／或
- (c) 獎勵歸屬須受董事會或管理層激勵計劃管理人施加的任何額外條件的規限。

此外，董事會或管理層激勵計劃管理人可指示獎勵將會延遲歸屬，同時進行任何調查以致可能對經選定參與者採取任何紀律行動或令獎勵失效或根據此規定施加條件。為免生疑問，歸屬可於相關情況調查結束時進行。

本公司將根據本集團一貫採用的標準或適用於本集團且不時生效的任何類似或後續標準，確定財務報表或其他業績指標或標準是否有嚴重不準確之處。

10. 獎勵股份的轉讓及其他權利

除非已根據上市規則獲得聯交所豁免，並就任何於建議轉讓日期及獎勵歸屬日期由經選定參與者全資擁有的載體(包括信託或私人公司)獲得董事會或管理層激勵計劃管理人的明確書面同意，否則其項下已授出但尚未歸屬的獎勵應屬於經選定參與者個人所有，不得出

讓或轉讓，任何經選定參與者不得以任何方式出售、轉讓、抵押、按揭或就任何獎勵設立產權負擔或以任何其他人士為受益人設立任何權益，或訂立任何如此行事的協議。

任何實際或聲稱違反上述規定者，將導致有關經選定參與者據此獲授但尚未行使的獎勵或其部分失效。就此而言，本公司法律部或董事會或管理層激勵計劃管理人授權履行該職能的其他人士作出經選定參與者是否違反上述任何規定的決定將為最終決定。

11. 信託資產權益

為免生疑問：

- (a) 除非董事會或管理層激勵計劃管理人另有決定，經選定參與者對獎勵及相關收入（如有）僅享有或有權益，須待有關獎勵及相關收入（如有）根據管理層激勵計劃規則歸屬後方可作實；
- (b) 除非上市規則有所規定，否則經選定參與者或受託人均不得就尚未歸屬的任何獎勵股份行使任何投票權；
- (c) 經選定參與者對返還股份的任何股息或任何返還股份不享有任何權利，所有該等權利由受託人為管理層激勵計劃的利益保留；及
- (d) 經選定參與者對因股份合併（如有）而產生的零碎股份（湊整至最接近的整數股份）不享有任何權利，就管理層激勵計劃而言（例如經選定參與者未能滿足歸屬準則），該等股份應被視為返還股份。

12. 股本變更

倘股份發生任何資本化發行、供股、分拆或合併（發行股份作為本公司為其中一方的交易的對價除外），董事會或管理層激勵計劃管理人可對根據管理層激勵計劃（包括更改管理層激勵計劃的必要批准）的條文已授出但尚未行使的獎勵股份數目作出調整，惟有關調整須給予經選定參與者先前有權獲得的相同比例的本公司股本（約整至最接近的整數股份），並根據上市規則的規定（包括本公司獨立財務顧問或核數師出具的任何確認的規定）作出。

倘任何非現金分派或其他事件因董事會或管理層激勵計劃管理人認為就尚未歸屬獎勵作出調整屬公平合理而並無於上文提及，則須就各經選定參與者的尚未歸屬獎勵股份數目作出董事會或管理層激勵計劃管理人認為屬公平合理的調整，以避免攤薄或擴大擬根據管理層激勵計劃供經選定參與者獲取之利益或潛在利益。在適用情況下，本公司須提供所需資金或指示，以使受託人能按現行市價於市場上購買股份，以兌現任何額外獎勵，及／或須就返還股份或返還信託資金之應用提供指示。

倘本公司就信託所持股份作出於管理層激勵計劃規則內並無提述的其他非現金及非股票派發，受託人須將該等派發出售，而出售所得款項淨額應視為獎勵股份的相關收入或信託持有的返還股份的返還信託資金（視情況而定）。

在上述原則及核證程序以及上市規則不時的任何進一步或更新的指引或詮釋的規限下，默認調整方法須根據聯交所發佈並可能不時修訂的常問問題系列13編號16作出。

13. 管理層激勵計劃限額

就根據管理層激勵計劃可能授出的所有獎勵而可能配發及發行的股份最高數目，連同根據任何其他股份計劃（定義見上市規則）可能授出的購股權或獎勵所涉及的股份最高數目，合共不得超過本公司於管理層激勵計劃限額參考日期同類已發行股本（不包括任何庫存股份）的10%（「**管理層激勵計劃限額**」）。除需要股東特別批准的獎勵外，根據管理層激勵計劃條款失效的任何獎勵，在計算管理層激勵計劃限額時不予計算，並可重新授予任何經選定參與者。

管理層激勵計劃限額可根據上市規則之任何適用股東批准規定予以更新。為免生疑問，根據管理層激勵計劃在經更新限額下，以及根據批准日期後本公司的任何其他股份計劃（不包括已屆滿或終止的計劃），所有授出的股份總數不得超過相關批准日期已發行股份數目（不包括任何庫存股份）的10%，除非如下文進一步所述另行取得股東批准。

本公司可在股東大會上另行尋求股東批准授出超過管理層激勵計劃限額的獎勵，惟任何有關授出僅可授予本公司在尋求批准前特別識別的經選定參與者。批准必須按照上市規則規定的方式取得。

倘授出獎勵將導致在截至最近一次授出獎勵日期(包括該日)止12個月期間，根據管理層激勵計劃及任何其他股份計劃授予該人士的所有股份購股權及獎勵(不包括根據任何其他股份計劃的規則失效的任何購股權及獎勵)而已發行或將予發行的股份總數超過不時已發行股份(不包括任何庫存股份)的1% (「**個人限額**」)，則不得向任何人士授出獎勵。倘授予經選定參與者的任何獎勵超過個人限額，則必須根據上市規則規定的方式在股東大會上由股東另行批准(任何經選定參與者及其聯繫人或緊密聯繫人(視情況而定)均須放棄投票)。本公司將向其股東寄發載有上市規則所規定資料的通函。

每次向本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人授出獎勵時，均須獲得本公司獨立非執行董事的批准(不包括任何擬成為該獎勵的經選定參與者的本公司獨立非執行董事)。

倘向本公司董事(獨立非執行董事除外)或本公司主要行政人員或彼等各自的聯繫人授出獎勵，將導致截至授出獎勵日期(包括該日)止12個月期間，根據管理層激勵計劃及任何其他股份計劃授予該人士的所有股份獎勵(不包括根據任何其他股份計劃規則失效的任何獎勵)而已發行及將予發行的股份總數，合共超過不時已發行股份(不包括任何庫存股份)的0.1%，則有關進一步授出獎勵須根據上市規則在股東大會上獲得股東批准。

倘向主要股東或本公司獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人授出獎勵，將導致截至授出獎勵日期(包括該日)止12個月期間，根據管理層激勵計劃及任何其他股份計劃授予該人士的所有股份購股權及獎勵(不包括根據任何其他股份計劃規則失效的任何購股權及獎勵)而已發行及將發行的股份總數，合共超過不時已發行股份(不包括任何庫存股份)的0.1%，則有關進一步授出獎勵須根據上市規則在股東大會上獲得股東批准。

倘上述有關向董事、主要行政人員、主要股東或獨立非執行董事(或彼等各自之聯繫人)授出獎勵之條文適用，本公司應確保遵守上市規則中關於向股東寄發通函的所有規定，且經選定參與者、其聯繫人及本公司所有核心關連人士必須在相關股東大會上放棄投贊成票。

儘管設有管理層激勵計劃限額，所有超過個人限額(或上文所載特定人士的相關限額)而須根據上述任何一項(視情況而定)獲得股東酌情特別批准的獎勵，將不計入管理層激勵計劃限額。然而，任何該等獎勵如根據管理層激勵計劃條款失效或註銷(視情況而定)，則不得重新授予任何其他經選定參與者。因該等獎勵失效或註銷而產生的任何退還股份，受託人不得用於滿足任何其他獎勵的授出。

為免生疑問，管理層激勵計劃限額及個人限額，以及上文所載的規定，僅適用於根據管理層激勵計劃及本公司任何其他股份計劃的授出，惟有關授出將以發行新股份落實。

14. 管理層激勵計劃的修改

管理層激勵計劃可在任何方面通過董事會或管理層激勵計劃管理人決議進行修改，惟對管理層激勵計劃作出重大性質的修改，或對上市規則第17.03條所載事項的相關條文作出任何有利於經選定參與者的修改，則須經股東於股東大會上批准。

倘獎勵的首次授出已獲董事會、管理層激勵計劃管理人、薪酬委員會、獨立非執行董事及／或股東於股東大會(視情況而定)批准，則對經選定參與者所授出的任何獎勵條款的任何變更，須經董事會、管理層激勵計劃管理人、薪酬委員會、獨立非執行董事或股東於股東大會(視情況而定)批准。倘根據管理層激勵計劃的現有條款，有關修改可自動生效，則此項規定不適用。經修改的管理層激勵計劃或獎勵條款須符合上市規則第17章的規定。

董事會或管理層激勵計劃的管理層激勵計劃管理人在修改管理層激勵計劃的任何條款方面的權力及權限須經股東於股東大會上批准。

15. 終止

管理層激勵計劃將於下列較早者終止：

- (a) 獎勵期結束時，惟於管理層激勵計劃屆滿前已授出但未歸屬的任何獎勵股份除外，目的為使該等獎勵股份的歸屬生效，或根據管理層激勵計劃條文另行規定者；及
- (b) 董事會或管理層激勵計劃管理人釐定的提前終止日期，前提是有關終止不會影響其項下任何經選定參與者的任何存續權利，且進一步為免生疑問，本條文中經選

定參與者存續權利的變更，僅指已授予經選定參與者的獎勵股份相關權利的任何變更。

在此情況下，將不會提供或授予進一步的獎勵，惟於該計劃終止之前授予的獎勵在所有其他方面仍然具有十足效力及作用。

於管理層激勵計劃項下最後一項尚未結算之獎勵完成結算、失效或註銷(視情況而定)後之營業日，受託人將於接獲有關該最後尚未結算獎勵之結算、失效或註銷(視情況而定)通知後，在受託人與本公司協定之合理時限內(或本公司另行釐定之較長時限內)出售信託內所有剩餘股份，並將本條文所述之出售後的所有現金及所得款項淨額，連同返還信託資金(在根據管理層激勵計劃信託契據就所有出售成本、開支及其他現有與未來負債作出適當扣減後)，匯付予本公司。為免生疑問，受託人不得向本公司轉讓任何股份，本公司亦不得以任何方式持有任何股份(根據本條文出售該等股份所得款項除外)。

以下為獨立估值師羅馬國際評估有限公司就其對Country Garden Pacificview Sdn. Bhd.所擁有物業權益於2025年8月31日的估值而編製及發出的報告全文，以供載入本通函。



香港灣仔告士打道39號

夏慤大廈11樓1101-04室

電話(852) 2529 6878 傳真(852) 2529 6806

電郵info@romagroup.com

http://www.romagroup.com

碧桂園控股有限公司

香港中環

都爹利街11號

律敦治中心帝納大廈

17樓1702室

敬啟者：

關於：Country Garden Pacificview Sdn. Bhd.所持馬來西亞森林城市的物業估值

按照碧桂園控股有限公司(下稱「貴公司」)的指示，吾等對Country Garden Pacificview Sdn. Bhd.及其附屬公司(統稱「目標集團」)所持的馬來西亞森林城市進行物業估值。吾等欣然報告，吾等已作出相關查詢並獲得吾等認為相關的其他資料，以提供吾等於2025年8月31日(下稱「估值日期」)的估值，僅作通函參考用途。

1. 估值基準

吾等對有關物業的估值乃吾等對該物業市值的意見，就吾等所下定義，意指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和自願的公平交易情況下於估值日期就資產或負債進行交易的估計金額」。

市值乃理解為一項資產或負債的估計價值，而不考慮買賣(或交易)的成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。市值乃基於最高及最佳用途而估計得出。市場參與者對非金融資產的使用將使有關資產或使用有關資產所屬資產及負債組別(如一項業務)的價值最大化。

2. 估值方法

有三種獲認可及接納的方法可用於對該物業進行估值，即直接比較法、收入法及折舊重置成本（「折舊重置成本」）法。

(1) 直接比較法

在可資比較資料充足時，直接比較法被認為是最適宜的估值方法。會對具有類似性質、特徵及位置的可資比較物業進行分析。將對相關可資比較物業進行調整以反映諸如位置、規模、樓齡、樓層、觀景及佈局等項目，隨後仔細衡量各物業的所有利弊，旨在公平地比較該物業的市值。

(2) 投資法

投資法指擁有權未來經濟利益的現值。該方法一般應用於包含穩定現金流量收入的資產組合。

(3) 折舊重置成本／替代成本法

由於該物業的大部分樓宇及建築物乃因特定用途而建造，故概無輕易可識別的市場可資比較個案。因此，樓宇及建築物乃基於其折舊重置成本而非採用直接比較法來進行估值。折舊重置成本／成本法乃基於土地現有用途的估計市值，加上現有建築物的當前置換成本再減去就物質損耗以及所有相關形式報廢及優化所作的扣減。

結論

在吾等的估值過程中，應考慮全部三種方法。由於物業用途不同，估值可能適用一種或多種方法。

總括而言，吾等採用市場法為未售物業、空地及酒店進行估值，並加入適當調整以反映當前市況。就酒店物業而言，有關結果亦以成本法作交叉驗證，兩種估值方法的結果一致且大致相若。由於投資法以收入產生潛力為基礎，更可靠反映資產隨時間推移的價值，因此高爾夫球會的估值採用投資法。至於學校及工業大樓等其他物業，由於缺乏可資比較的市場數據，而且該等資產性質特殊，因此採用成本法。

3. 業權調查

就位於馬來西亞的物業而言，吾等已依賴指示方所給出的意見，即其對可自由轉讓的該物業擁有有效及可強制執行的業權，並於其獲授的整個未屆滿年期內可自由及不受干預地使用該物業，惟須每年支付政府地租／土地使用費，且所有必須繳付的補地價／應付購買對價已全數繳付。

吾等亦已依賴指示方所給出的意見，即現有業主對可自由轉讓的該物業擁有有效及可強制執行的業權，並於其獲授的整個未屆滿年期內可自由及不受干預地使用該物業，惟須每年支付政府地租／土地使用費，且所有必須繳付的補地價／應付購買對價已全數繳付。

4. 估值假設

吾等的估值已假設業主以該物業的現況於市場上出售該物業，而並無憑藉將可影響該物業價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。此外，並無計及任何有關或影響該物業出售的選擇權或優先購買權，亦無就一次過出售或向單一買家出售該物業作出撥備。

5. 資料來源

在進行估值時，吾等已在很大程度上依賴指示方所提供的資料，並已接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用詳情、樓面面積、樓齡及一切其他可影響該物業價值的相關事宜提供予吾等的意見。所有文件僅作參考用途。

吾等並無理由懷疑吾等所獲提供資料的真實性及準確性。吾等亦已獲告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，且並無理由懷疑任何重要資料已遭隱瞞。

6. 估值考慮因素

吾等已視察部分物業的外部，並在可能情況下視察其內部。吾等並無為該物業進行結構測量。不過，於吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法匯報該物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上的損壞。吾等亦無對任何樓宇設施進行測試。

吾等並無進行實地測量以核實該物業的樓面面積，惟吾等已假設吾等所獲文件所示樓面面積均屬正確。除另有註明者外，載於估值證書的所有尺寸、量度及面積均以指示方提供予吾等的文件內的資料為依據，故為約數。

吾等的估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能引致的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等的估值乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及附註所載的規定以及按照皇家特許測量師學會所頒佈的「皇家特許測量師學會估值 — 全球準則」及國際評估準則理事會所頒佈的國際評估準則而編製。

7. 獨立條款

吾等獨立於 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）以及彼等各自的董事及控股股東，且吾等並無於 貴集團、其關連人士或 貴集團的任何聯繫人的證券或資產中擁有任何直接或間接重大利益。

8. 備註

除另有指明者外，在吾等的估值中所有貨幣金額均以馬來西亞林吉特(林吉特)列示。

隨函附奉吾等的物業估值證書。

代表

羅馬國際評估有限公司

王飛

BA (Business Admin in Acct/Econ) MSc (Real Est)

MRICS Registered Valuer MAusIMM ACIPHE

董事、物業及資產估值主管

謹啟

2025年11月17日

附註：王飛先生為特許測量師、註冊估值師、澳大利亞採礦與冶金學會會員及英國特許水務學會資深會員，擁有逾20年香港物業估值、交易諮詢及項目諮詢經驗及逾15年中國物業估值經驗，以及亞太地區、澳洲及大洋洲 — 巴布亞新幾內亞、泰國、越南、馬來西亞、柬埔寨、法國、德國、奧地利、捷克共和國、波蘭、英國、美國、墨西哥、阿布達比(阿聯酋)、烏克蘭及約旦之相關經驗。

估值證書

貴集團於馬來西亞持作未來開發物業

編號		物業	概況及年期	估用詳情	於2025年8月31日 現況下的市值																											
1.	一個位於馬來西亞柔佛州新山Mukim Tanjung Kupang森林城市內的發展項目		該物業包括三個主要區域：區域1(住宅及商業)、區域2(酒店及高爾夫)及區域3(工業)，總覆蓋土地面積(含已填海土地)約3,937,010.49平方米。發展項目主要於2017年至2022年建成，截至2024年11月24日產生的總建築成本為10,724,000,000林吉特。 未填海土地為約21,841,419.76平方米。其估計填海成本為約9,437,086,080林吉特，計劃未來全面開發時進行填海。 該等土地以永久產權形式持有。 該發展項目的總建築面積為約3,366,336.19平方米。詳情載列如下： 區域1：住宅及商業區域 <table><thead><tr><th></th><th>土地面積 (平方米)</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>住宅</td><td>637,928.01</td><td>2,576,140.71*</td></tr><tr><td>森林城市濱海酒店 (Forest City Marina Hotel)、 森林城市銷售展廳 (Forest City Sale Gallery)、漁人碼頭 (Fisherman Wharf) 及交通中心 (Transportation Hub)</td><td>112,000</td><td>186,610**</td></tr><tr><td>學校</td><td>94,073</td><td>112,846</td></tr><tr><td>海之羽 (Carnelian Tower)</td><td>26,110</td><td>171,072.18*</td></tr><tr><td>公共設施</td><td>74,691</td><td>不適用</td></tr><tr><td>空地</td><td>638,310</td><td>不適用</td></tr><tr><td>未填海土地</td><td><u>18,045,650.24</u></td><td><u>不適用</u></td></tr><tr><td>總計：</td><td><u><u>19,628,762.25</u></u></td><td><u><u>3,046,668.89</u></u></td></tr></tbody></table> * 不包括停車面積 ** 包括森林城市濱海酒店約78,448平方米、森林城市銷售展廳21,026平方米、漁人碼頭52,277平方米及交通中心34,859平方米。		土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	住宅	637,928.01	2,576,140.71*	森林城市濱海酒店 (Forest City Marina Hotel)、 森林城市銷售展廳 (Forest City Sale Gallery)、漁人碼頭 (Fisherman Wharf) 及交通中心 (Transportation Hub)	112,000	186,610**	學校	94,073	112,846	海之羽 (Carnelian Tower)	26,110	171,072.18*	公共設施	74,691	不適用	空地	638,310	不適用	未填海土地	<u>18,045,650.24</u>	<u>不適用</u>	總計：	<u><u>19,628,762.25</u></u>	<u><u>3,046,668.89</u></u>	該物業建築面積約為40,112平方米的部分被出租予多名租戶，總每月租金為60,632.10林吉特，最遲屆滿日期為2026年11月10日。詳情載於附註4。 該物業部分由業主自用，其餘部分空置。	6,887,640,000林吉特 (目標集團應佔100%權益)
	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)																														
住宅	637,928.01	2,576,140.71*																														
森林城市濱海酒店 (Forest City Marina Hotel)、 森林城市銷售展廳 (Forest City Sale Gallery)、漁人碼頭 (Fisherman Wharf) 及交通中心 (Transportation Hub)	112,000	186,610**																														
學校	94,073	112,846																														
海之羽 (Carnelian Tower)	26,110	171,072.18*																														
公共設施	74,691	不適用																														
空地	638,310	不適用																														
未填海土地	<u>18,045,650.24</u>	<u>不適用</u>																														
總計：	<u><u>19,628,762.25</u></u>	<u><u>3,046,668.89</u></u>																														

概況及年期 (續)

住宅部分共十期，包括124幢住宅樓宇、203個零售店舖(總建築面積為2,576,140.71平方米)及10,576個停車位(總建築面積為3,013,551.06平方米)，於2019年1月至8月建成。

商業部分包括一座五星級酒店、一所學校、一座辦公大樓及一個銷售中心，於2016年至2020年建成。

該五星級酒店於2017年3月建成，主樓高14層，建築面積約78,448平方米。其設有283間標準客房，並配備多間餐廳、一個游泳池、一個健身房、多間會議室、一個會議廳、多個零售店舖及停車場等休閒及配套設施。

該學校包括四幢三至六層高教學大樓、一棟17層高學生宿舍、一個游泳池、多個運動場、一個室內高爾夫練習場、一個健身中心、一個劇院、多個圖書館、多間實驗室、多間教室及停車場。其於2018年5月30日建成，總建築面積約112,846.95平方米。

該辦公大樓為一幢45層高多用途樓宇，包括四個零售樓層、多個辦公樓層及上面的住宅樓層，低層設有321個停車位。其於2020年11月30日建成，總建築面積約171,072.18平方米。

該銷售中心為一幢1層高樓宇，建築面積為21,026平方米。

概況及年期 (續)

區域2：酒店及高爾夫區域

	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
森林城市高爾夫酒店	42,016	54,665
雲水居(Fringe Villa)	207,399	117,090
雲水居2 (Fringe Villa 2)	96,720	54,937
上水居 (Albatrossville) 3	85,260	48,035
高爾夫球場1	712,800	不適用
高爾夫球場2	664,012	不適用
空地	107,577	不適用
未填海土地	<u>2,732,120</u>	<u>不適用</u>
總計：	<u>4,647,904</u>	<u>274,727</u>

該酒店及高爾夫區域包括一座於2018年4月建成的四星級酒店、兩個18洞高爾夫球場及部分住宅區域(於2021年3月至2022年11月建成)。該酒店為一幢11層高樓宇，設有295間標準客房及三間總統套房，並配備多間餐廳、兩個游泳池、一個健身房、五間會議室、一個會議廳、三間貴賓室、十個零售店舖及停車場等設施。共建有233個住宅，總建築面積約220,062平方米，其中約14,201平方米尚未售出。

概況及年期 (續)

區域3：工業區域

該物業包括兩個工業發展項目(CIBS & IBS 2)、多塊空地及未填海土地，總地盤面積約1,501,763平方米。兩個工業發展項目(CIBS & IBS 2)分別於2018年12月27日及2022年10月2日建成。

一期(CIBS)包括一幢兩層高辦公大樓及一幢單層工業大樓。二期(IFS 2)包括一個單層辦公區域及一個未覆蓋工業區域。詳情如下：

	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
CIBS	197,731	40,304.3
IFS 2	68,391.93	4,636
空地	171,991	不適用
未開墾土地	<u>1,063,649.52</u>	<u>不適用</u>
總計：	<u>1,501,764</u>	<u>44,940.3</u>

附註：

- 根據柔佛州土地所有權登記處(Pendaftaran Hakmilik Tanah Johor)發出的70份房地產所有權證書，該物業區域1 — 住宅及商業區域(地盤面積約19,628,762.25平方米)的土地使用權已被授予 貴公司全資附屬公司Country Garden Pacificview SDN BHD。現已開墾63個地塊，詳情列示如下：

地塊編號	房地產所有權 證書編號	土地面積 (平方米)	土地用途
海藍灣(Cerulean Bay)(地塊3)	550717	25,030	綜合
觀瀾海(Regalia Park)(地塊4)	561309	55,960	綜合
星海灣(Starview Bay)(地塊26)	561308	119,400	綜合
海泊灣(Anise Pearl)(地塊5)	560764	187,500	住宅
海雲廷(Nigella Park)(地塊52)	589041	11,068	住宅
海悅灣(Ataraxia Park) 1(地塊29)	573308	60,550	綜合
海悅灣2(地塊30)	573309	58,260	住宅
海悅灣3(地塊31)	573310	42,990	綜合
海悅灣4(地塊32)	573311	77,170	綜合
海之羽(地塊69)	589039	26,110	綜合
漁人碼頭、森林城市銷售展廳、 交通中心(地塊1)	550556	112,000	綜合
森林城市國際學校 (Forest City International School) (地塊62)	HSD 578235	94,073	其他
未來發展用地(地塊2)	HSD 562021	30,949	綜合

地塊編號	房地產所有權 證書編號	土地面積 (平方米)	土地用途
未來發展用地(地塊7)	HSD 562024	2,931	住宅
未來發展用地(地塊8)	HSD 562025	1,138	住宅
未來發展用地(地塊9)	HSD 562026	1,138	住宅
未來發展用地(地塊10)	HSD 562027	1,138	住宅
未來發展用地(地塊11)	HSD 562028	1,138	住宅
未來發展用地(地塊12)	HSD 562029	1,138	住宅
未來發展用地(地塊13)	HSD 562030	1,138	住宅
未來發展用地(地塊14)	HSD 564646	1,622	住宅
未來發展用地(地塊15)	HSD 564645	2,087	住宅
未來發展用地(地塊16)	HSD 562033	1,067	住宅
未來發展用地(地塊17)	HSD 562034	974	住宅
未來發展用地(地塊18)	HSD 562035	1,090	住宅
未來發展用地(地塊19)	HSD 562036	1,376	住宅
未來發展用地(地塊20)	HSD 562037	1,038	住宅
未來發展用地(地塊21)	HSD 562038	1,147	住宅
未來發展用地(地塊22)	HSD 562039	1,422	住宅
未來發展用地(地塊23)	HSD 562040	1,408	住宅
未來發展用地(地塊24)	HSD 562041	2,015	住宅
未來發展用地(地塊27)	HSD 564637	17,601	綜合
未來發展用地(地塊28)	HSD 564638	57,156	綜合
未來發展用地(地塊36)	HSD 578303	41,621	綜合
未來發展用地(地塊37)	HSD 578304	908	住宅
未來發展用地(地塊38)	HSD 578305	1,299	住宅
未來發展用地(地塊39)	HSD 578306	1,034	住宅
未來發展用地(地塊40)	HSD 578307	985	住宅
未來發展用地(地塊41)	HSD 578308	1,295	住宅
未來發展用地(地塊42)	HSD 578309	972	住宅
未來發展用地(地塊43)	HSD 578310	1,005	住宅
未來發展用地(地塊44)	HSD 578311	1,185	住宅
未來發展用地(地塊45)	HSD 578312	1,889	住宅
未來發展用地(地塊46)	HSD 578313	5,355	住宅
未來發展用地(地塊47)	HSD 578314	1,138	住宅
未來發展用地(地塊48)	HSD 578315	1,138	住宅
未來發展用地(地塊49)	HSD 578316	1,142	住宅
未來發展用地(地塊50)	HSD 578317	1,220.00	住宅
未來發展用地(地塊51)	HSD 578318	2,007.00	住宅
未來發展用地(地塊53)	HSD 578227	38,975.00	綜合
未來發展用地(地塊55)	HSD 578229	124,821.00	綜合
未來發展用地(地塊58)	HSD 578232	73,790.00	綜合
未來發展用地(地塊61)	HSD 578234	21,820	綜合
未來發展用地(地塊64)	HSD 574558	78,160	綜合
未來發展用地(地塊65)	HSD 578236	23,360	綜合
未來發展用地(地塊66)	HSD 577117	51,780	綜合
未來發展用地(地塊67)	HSD 577120	13,177	綜合
未來發展用地(地塊68)	HSD 577123	17,523.00	綜合
未來發展用地(地塊70)	HSD 577122	2,185.00	公共交通
森林城市污水處理廠1	HSD 564641	11,681.00	政府
森林城市污水處理廠2	HSD 564642	5,307.00	政府
森林城市污水處理廠3	HSD 578231	21,010	政府

- | 地塊編號 | 房地產所有權
證書編號 | 土地面積
(平方米) | 土地用途 |
|------------|----------------|---------------|------|
| 森林城市污水處理廠4 | HSD 578302 | 34,508.00 | 政府 |
2. 根據柔佛州土地所有權登記處發出的15份房地產所有權證書，該物業區域2 — 酒店及高爾夫區域(地盤面積約4,647,904平方米)的土地使用權已被授予 貴公司全資附屬公司Country Garden Pacificview SDN BHD。現已開墾12個地塊，詳情列示如下：

地塊編號	房地產所有權證 書編號	土地面積 (平方米)	土地用途
森林城市高爾夫酒店(地塊13)	HSD 589233	42,016	其他
雲水居(地塊15)	600572	207,399	住宅
雲水居2(地塊18)	600573	96,720	住宅
上水居3(地塊23)	600879	85,260.00	住宅
(地塊14)	HSD 592948	13,434.00	綜合
(地塊16)	HSD 592950	3,783.00	住宅
(地塊17)	HSD 592949	14,550.00	住宅
(地塊21)	HSD 592120	35,869.00	住宅
(地塊22)	HSD 592121	39,941.00	住宅
高爾夫球場1	HSD 589235	597,246.00	其他
高爾夫球場1部分	HSD 589234	115,554.00	其他
高爾夫球場2	HSD 592951	664,012.00	其他

3. 根據柔佛州土地所有權登記處發出的5份房地產所有權證書，該物業區域3 — 工業區域(地盤面積約1,501,764平方米)的土地使用權已被授予 貴公司全資附屬公司Country Garden Pacificview SDN BHD。現已開墾或部份已開墾兩個地塊，詳情列示如下：

地塊編號	房地產所有權證 書編號	土地面積 (平方米)	土地用途
CIBS(地塊1)	HSD 583803	197,731.00	工業
(地塊2)	HSD 609235	867,621.00	工業

4. 該物業已出租部分的詳情如下：

編號	地址	出租面積 (平方呎)	租期	於估值日期的 月租 (林吉特)
1.	7樓723室	1,163	2024年3月1日至2026年2月28日	930.40
2.	7樓730至734室	3,432	2024年4月1日至2026年3月31日	3,775.20
3.	7樓725室	1,140	2024年7月1日至2027年6月30日	1,140.00
4.	7樓721至722室	1,722	2024年7月23日至2027年7月22日	3,444.00
5.	13樓1301至1313室	8,146	2024年9月1日至2026年8月31日	12,219.00
6.	13樓1314至1336室	14,991	2024年9月1日至2026年8月31日	22,486.50
7.	13號討論室	444	2024年9月1日至2026年8月31日	444.00
8.	7樓720室	1,140	2024年9月3日至2026年9月2日	1,140.00
9.	7樓718至719室	2,280	2024年9月13日至2026年9月12日	2,280.00
10.	7樓706至711室	5,514	2024年9月18日至2026年9月17日	5,514.00
11.	7樓701室	888	2024年10月1日至2026年9月30日	888.00
12.	7樓735至736室	1,733	2024年10月1日至2026年9月30日	3,466.00
13.	7樓714至715室	1,162	2024年11月11日至2026年11月10日	2,905.00

5. 現場視察由擁有10年估價經驗的侯奇瑾女士(理學碩士)和擁有約4年經驗的林慧筠女士(測量專業理學學士(榮譽))於2024年12月進行。

6. 市值細分列示如下：

編號	詳情	可銷售面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	於2025年8月31日 現況下的市值 (林吉特)
1.	未售物業 (包括住宅、零售店鋪及辦公室)	539,885 [#]	/	5,618,800,000
2.	森林城市濱海酒店	/	78,448	134,630,000
3.	森林城市高爾夫酒店及高爾夫球會	/	54,665	180,110,000
4.	學校	/	112,846	195,900,000
5.	工業	/	44,940.3	385,300,000
6.	空地	/	/	372,900,000
	總計			<u>6,887,640,000^{##}</u>

[#]備註： 未售物業包括約72,026平方米商業單位、42,806平方米辦公單位及446,079平方米住宅單位。

^{##}備註： 市值不包括未填海土地、沒有合法業權之土地及已售物業。

7. 可資比較物業細分如下：

該物業乃根據市場法進行估值。就未售部分而言，吾等已識別並分析了馬來西亞新山森林城市涉及類似物業的可資比較交易。

就公寓而言：

- 位於森林城市Serene Bay的公寓，建築面積為59平方米，於2025年8月27日以對價706,869林吉特(單價為11,981林吉特)成交。
- 位於森林城市Serene Bay的公寓，建築面積為48平方米，於2025年8月8日以對價515,749林吉特(單價為10,745林吉特)成交。
- 位於森林城市Serene Bay的公寓，建築面積為48平方米，於2025年6月9日以對價557,253林吉特(單價為11,609林吉特)成交。
- 位於森林城市Serene Bay的公寓，建築面積為107平方米，於2025年6月6日以對價1,080,281林吉特(單價為10,096林吉特)成交。

就獨立屋而言：

- 位於森林城市Gr-Fringe Villa的獨立屋，建築面積為127平方米，於2025年8月26日以對價1,117,894林吉特(單價為8,802林吉特)成交。
- 位於森林城市Gr-Fringe Villa的獨立屋，建築面積為127平方米，於2025年6月15日以對價1,375,645林吉特(單價為10,832林吉特)成交。
- 位於森林城市Gr-Fringe Villa的獨立屋，建築面積為127平方米，於2025年1月21日以對價2,284,545林吉特(單價為17,989林吉特)成交。

就辦公室單位而言：

- 位於森林城市海之羽1座的辦公室，建築面積為83平方米，於2025年6月12日以對價1,094,419林吉特(單價為13,186林吉特)成交。
- 位於森林城市海之羽1座的辦公室，建築面積為83平方米，於2025年4月3日以對價1,088,830林吉特(單價為13,118林吉特)成交。
- 位於森林城市海之羽1座的辦公室，建築面積為44平方米，於2025年6月23日以對價507,006林吉特(單價為11,523林吉特)成交。

就零售單位而言：

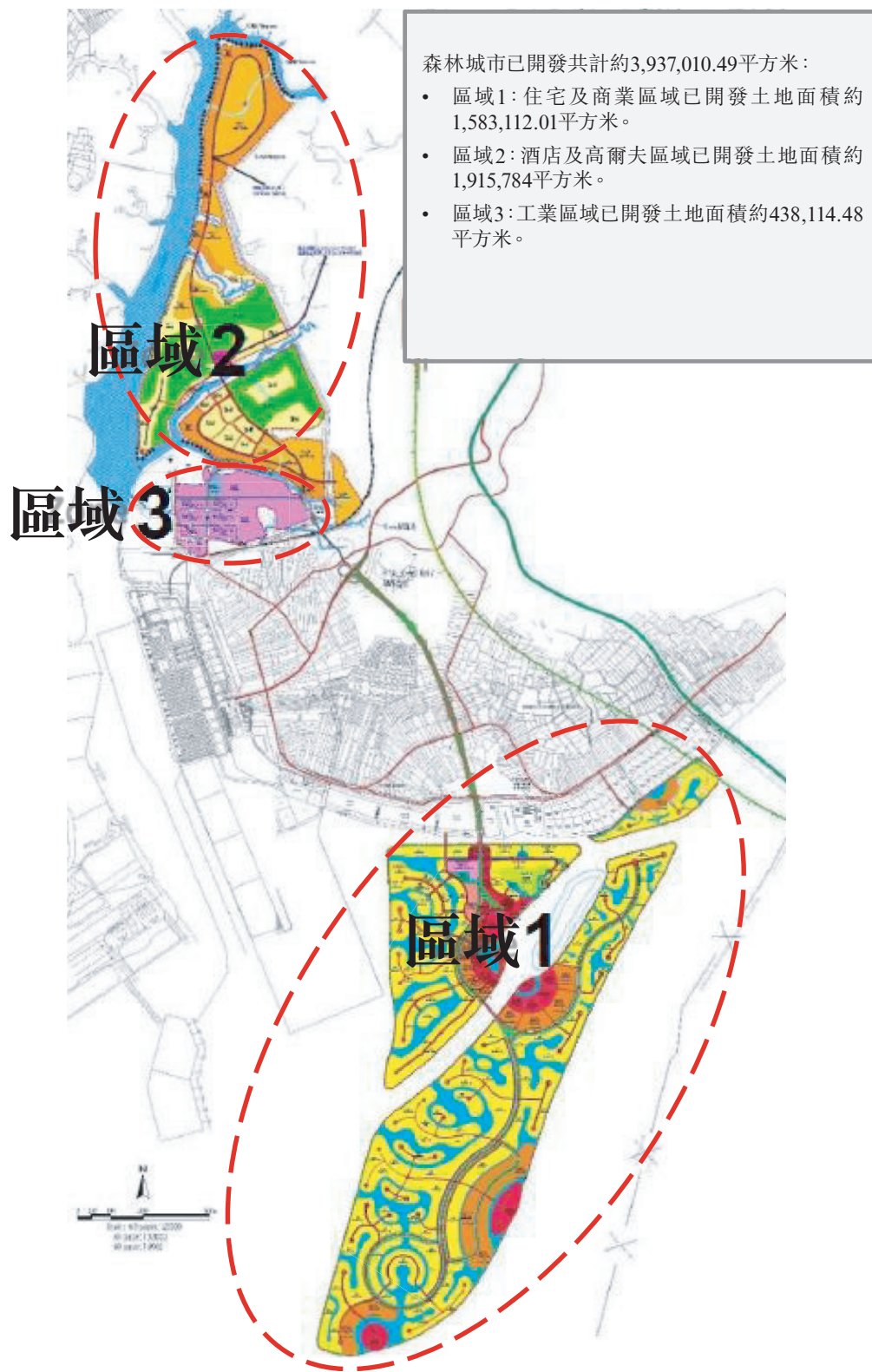
- 位於森林城市Serene Bay的零售單位，建築面積為84平方米，於2025年6月28日以對價747,198林吉特(單價為8,895林吉特)成交。
- 位於森林城市Serene Bay的零售單位，建築面積為152平方米，於2025年6月12日以對價1,553,391林吉特(單價為10,220林吉特)成交。
- 位於森林城市Serene Bay的零售單位，建築面積為88平方米，於2025年6月28日以對價527,577林吉特(單價為5,995林吉特)成交。
- 位於森林城市星海灣的零售單位，建築面積為85平方米，於2025年1月9日以對價869,019林吉特(單價為10,224林吉特)成交。

8. 可資比較物業細分如下：

該物業乃根據市場法進行估值。就酒店而言，吾等已識別並分析了馬來西亞涉及類似物業的可資比較交易。

- 位於馬來西亞新山的Thistle Johor Bahru，擁有381間客房，於2025年9月以對價150,000,000林吉特(客房單價為393,701林吉特)成交。
- 位於馬來西亞吉隆坡的The Langham Kuala Lumpur，擁有198間客房，於2024年10月以對價250,000,000林吉特(客房單價為1,262,626林吉特)成交。
- 位於馬來西亞吉隆坡的Hotel Stripes Kuala Lumpur，擁有184間客房，於2023年9月以對價138,000,000林吉特(客房單價為750,000林吉特)成交。

地圖僅作示意(非按比例繪製)



以下為獨立估值師羅馬國際評估有限公司就其對Country Garden Waterfront Sdn. Bhd.及其附屬公司的100%權益於2025年8月31日的估值而編製及發出的報告全文，以供載入本通函。



香港灣仔告士打道39號

夏慤大廈11樓1101-04室

電話(852) 2529 6878 傳真(852) 2529 6806

電郵info@romagroup.com

http://www.romagroup.com

碧桂園控股有限公司

香港中環

都爹利街11號

律敦治中心帝納大廈

17樓1702室

敬啟者：

關於： Country Garden Waterfront Sdn. Bhd.的100%股權的估值

按照碧桂園控股有限公司(下稱「貴公司」)的指示，吾等對Country Garden Waterfront Sdn. Bhd.及其附屬公司(下稱「CGWF集團」)的100%股權進行業務估值。吾等欣然報告，吾等已作出相關查詢並獲得吾等認為相關的其他資料，以提供吾等於2025年8月31日(下稱「估值日期」)的估值。

本報告列明估值目的、工作範圍、CGWF集團的概覽、估值基準、調查及分析、估值方法、主要假設、已審閱資料、限制條件、備註及估值意見。

1. 估值目的

本報告僅為 貴公司董事及管理層使用而編製。此外，羅馬國際評估有限公司(下稱「羅馬評估」)確認本報告可供 貴公司作通函參考用途。

除 貴公司外，吾等概不會就本報告的內容或就此產生的事宜向任何人士承擔任何責任。倘其他人士選擇以任何方式倚賴本報告的內容，彼等須自行承擔所有風險。

2. 估值基準

吾等已基於公允價值對CGWF集團進行估值。根據香港財務報告準則第13號「公允價值計量」，公允價值乃定義為「於計量日期市場參與者之間在有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格」。

吾等對有關物業的估值乃吾等對該物業市值的意見，就吾等所下定義，意指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和自願的公平交易情況下於估值日期就資產或負債進行交易的估計金額」。

市值乃理解為一項資產或負債的估計價值，而不考慮買賣(或交易)的成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。市值乃基於最高及最佳用途而估計得出。市場參與者對非金融資產的使用將使有關資產或使用有關資產所屬資產及負債組別(如一項業務)的價值最大化。

3. 工作範圍

吾等的估值結論乃基於本報告所述假設以及根據 貴公司管理層及／或其代表(統稱為「管理層」)所提供資料而作出。

在編製本報告時，吾等已與管理層討論有關房地產行業的發展及前景，以及CGWF集團的發展、營運及其他相關資料。在達致估值意見時，吾等在很大程度上倚賴管理層所提供CGWF集團的營運、財務及其他相關數據及資料的完整性、準確性及陳述。

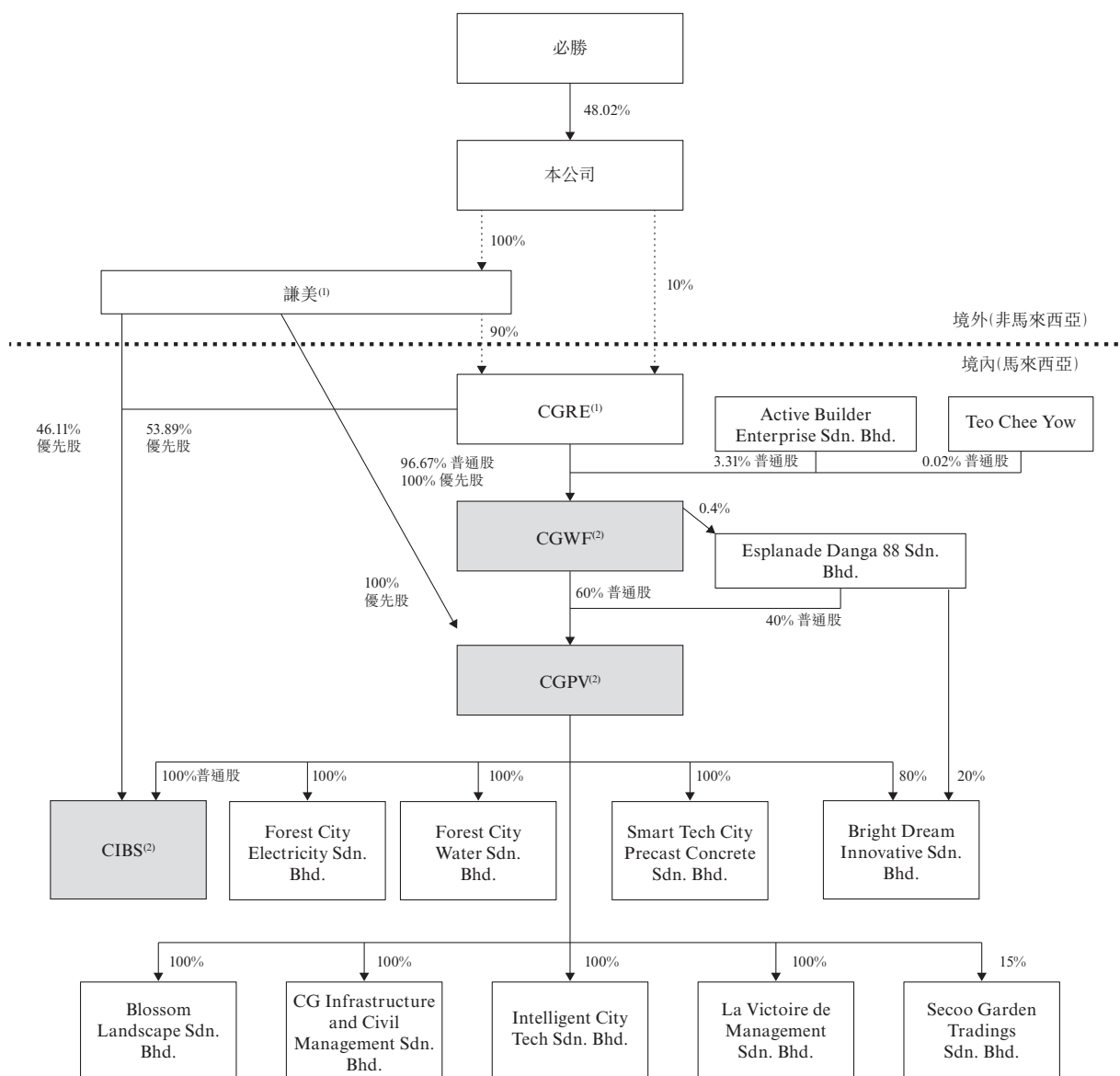
吾等不會對CGWF集團實際業務營運業績是否接近預測結果發表意見，因為對未來事件的假設本質上無法獨立證實。

4. CGWF集團的概覽

CGWF是一家在馬來西亞註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。CGWF的成立旨在承建位於馬來西亞新山的森林城市項目，該項目具戰略區位優勢，毗鄰馬來西亞 — 新加坡邊境。該開發項目旨在創建一個結合住宅、商業、酒店及休閒部分的現代化城市社區。截至最後實際可行日期及緊接建議出售事項完成前，CGWF的已發行普通股分別由CGRE、Active Builder Enterprise Sdn. Bhd.及Teo Chee Yow持有96.67%、3.31%及0.02%，且CGWF的全部已發行優先股由CGRE持有。CGWF入賬列為 貴公司的間接非全資附屬公司。

CGPV是一家在馬來西亞註冊成立的有限公司，主要從事物業開發，以及酒店、會所、餐廳、高爾夫球場及推桿場的營運。截至最後實際可行日期及緊接建議出售事項完成前，CGPV的已發行普通股分別由CGWF及Esplanade Danga 88 Sdn. Bhd.持有60%及40%，且CGPV的全部已發行優先股由謙美持有。CGPV入賬列為 貴公司的間接非全資附屬公司。

貴公司及CGWF集團的架構顯示如下。



5. 調查

吾等的調查包括與管理層成員討論有關CGWF集團的發展、營運及其他相關資料。此外，吾等亦進行相關查詢，並取得吾等認為就估值而言屬必要的房地產行業的進一步資料及統計數字。

吾等已與管理層討論有關CGWF集團的發展、營運及其他相關資料。吾等亦已諮詢其

他財務及業務資料來源。在達致估值意見時，吾等在很大程度上倚賴管理層所提供 貴集團的營運、財務及其他相關數據及資料的完整性、準確性及陳述。

CGWF集團的估值需要考慮所有相關因素，該等因素或會影響業務營運及其產生未來投資回報的能力。吾等在估值中考慮的因素包括(但不一定限於)以下各項：

- CGWF集團的性質及前景；
- CGWF集團的財務狀況；
- 總體經濟前景以及影響業務、行業及市場的特定經濟環境及市場元素；
- 貴集團的業務風險，例如維持具備勝任能力的技術及專業人員的能力；及
- 相關牌照及協議。

就馬來西亞的物業而言，吾等已獲提供與該物業相關的各種業權文件摘要副本。然而，吾等並無查閱原件，以確定是否存在未在提供給吾等的副本中出現的任何修訂。吾等已在很大程度上倚賴CGWF集團提供的資料。所有文件僅供參考。

在對該物業進行估值時，吾等已依賴CGWF集團所給出的意見，即CGWF集團對可自由轉讓的該物業擁有有效及可強制執行的業權，並於其獲授的整個未屆滿年期內可自由及不受干預地使用該物業，惟須每年支付政府地租／土地使用費，且所有必須繳付的補地價／應付購買對價已全數繳付。

6. 估值方法

一般而言，有三種獲接受的方法可達致CGWF集團的公允價值，即市場基礎法、收入基礎法及資產基礎法。每種方法在不同情況下適用，有時亦可同時採用兩種或以上的方法。是否採納某種特定方法，將取決於對性質相似的企業實體進行估值時最常用的慣例。

6.1 市場基礎法

市場基礎法透過比較於公平交易中轉手的其他類似性質業務實體的價格，對業務實體進行估值。此方法的相關理論為一方不會支付超出其對其他具同等吸引力的選擇而支付的金額。透過採納此方法，估值師首先掌握近期售出的其他類似業務實體的價格，作為估值指標。

分析估值指標時採用的適當交易須按公平基準出售，當中假設買賣雙方均屬充分知情，並無特別目的或被迫進行買賣。

6.2 收入基礎法

收入基礎法著重於企業實體因其創收能力而產生的經濟效益。該方法的潛在理論是，企業實體的價值可以通過其在有效年限內收取的經濟效益的現值衡量。基於此估值原則，收入基礎法估計未來經濟效益，並使用與實現該等效益相關的風險相適應的折現率將其折算為現值。

或者，該現值可以通過將下一期間收取的經濟效益按適當的資本化率資本化來計算。這須以企業實體將繼續維持穩定的經濟效益及增長率為假設前提。

6.3 資產基礎法

資產基礎法乃基於業務實體的盈利能力主要源自其現有資產的一般概念。此方法假設對營運資金、有形及無形資產各項元素獨立估值時，其總和代表業務實體的價值，並相等於其投資資本（「權益及長期債務」）的價值。

根據資產基礎法，業務實體／集團的權益的公允價值指業務實體／集團於計量日期的財務狀況表內各項資產及負債的公允價值，當中各項資產及負債的公允價值乃按其性質以合理估值方法釐定。

6.4 業務估值

在對CGWF集團進行估值過程中，吾等已考慮其營運及其從事行業的性質。

經考慮CGWF集團及森林城市項目的性質及條件後，吾等並無在此個案採用市場基礎法，原因是無法識別具有公開披露或可輕易取得資料的可資比較交易。該等數據的有限性使其難以建立有意義的市場基準，因此該方法並不適用。同樣，吾等並無採用收入基礎法，因為CGWF集團無法提供具體的開發計劃及可靠的財務預測。採用該方法將需要作出大量假設，而該等假設中的任何不準確性可能嚴重扭曲估值結果。因此，吾等已考慮採用資產基礎法以達致CGWF集團100%股權的市場價值。在目前情況下，該方法被認為最為合適，因其反映了貴集團的相關資產狀況，並為評估其公允價值提供較可靠的依據。

經與管理層討論及分析CGWF集團內資產及負債的性質後，除物業、廠房及設備、持作物業開發的土地、投資物業、物業開發成本、持作出售的已落成物業及存貨外，吾等已採用資產及負債於經審閱綜合管理賬目的賬面價值作為其於估值日期的公允價值。

6.5 資產及負債的公允價值

物業、廠房及設備、持作物業開發的土地、投資物業、物業開發成本、持作出售的已落成物業及存貨

據管理層告知，物業、廠房及設備包括漁人碼頭、銷售展廳、交通中心、工業空地、工業建築、酒店、高爾夫酒店及高爾夫球場。

據管理層告知，持作物業開發的土地包括空地及與海域使用權及紅樹林地區相關的成本。投資物業包括一間國際學校。

據管理層告知，物業開發成本、持作出售的已落成物業及存貨被歸類為未售物業，包括住宅、零售物業及辦公空間。

有三種獲認可及接納的方法可用於對該物業進行估值，即直接比較法、投資法及折舊重置成本（「**折舊重置成本**」）／成本法。

(1) 直接比較法

在可資比較資料充足時，直接比較法被認為是最適宜的估值方法。會對具有類似性質、特徵及位置的可資比較物業進行分析。將對相關可資比較物業進行調整以反映諸如位置、規模、樓齡、樓層、觀景及佈局等項目，隨後仔細衡量各物業的所有利弊，旨在公平地比較該物業的市值。

(2) 投資法

投資法指擁有權未來經濟利益的現值。該方法一般應用於包含穩定現金流量收入的資產組合。

(3) 折舊重置成本／成本法

由於該物業的大部分樓宇及建築物乃因特定用途而建造，故概無輕易可識別的市場可資比較個案。因此，樓宇及建築物乃基於其折舊重置成本而非採用直接比較法來進行估值。折舊重置成本／成本法乃基於土地現有用途的估計市值，加上現有建築物的當前置換成本再減去就物質損耗以及所有相關形式報廢及優化所作的扣減。

結論

在吾等的估值過程中，應考慮全部三種方法。由於物業用途不同，估值可能適用一種或多種方法。

總括而言，吾等採用市場法為未售物業、空地及酒店進行估值，並加入適當調整以反映當前市況。就酒店物業而言，有關結果亦以成本法作交叉驗證，兩種估值方法的結果一致且大致相若。由於投資法以收入產生潛力為基礎，更可靠反映資產隨時間推移的價值，因此高爾夫球會的估值採用投資法。至於學校及工業大樓等其他物業，由於缺乏可資比較的市場數據，而且該等資產性質特殊，因此採用成本法。

貿易應收款項及其他應收款項

該等應收款項的賬面價值反映預期現金流量，使其成為其公允價值的合理估計。經與管理層討論及分析其性質後，吾等已採用賬面價值作為其於估值日期的公允價值。

按金及預付款、預付稅項以及現金及銀行等價物

經與管理層討論及分析其性質後，按金及預付款、預付稅項以及現金及銀行等價物被視為現金等價物。吾等已採用賬面價值作為其於估值日期的公允價值。

應收最終控股公司款項、應收直接控股公司款項 — CGRE(倒數第三層控股公司(Antepenultimate Holding Company))及應收關聯公司款項

經與管理層討論及分析其性質後，該等交易屬於公司間交易，吾等已採用賬面價值作為其於估值日期的公允價值。

分類為持作出售的資產

據管理層告知，分類為持作出售的資產為機器及設備資產。經與管理層討論及分析其性質後，吾等已採用賬面價值作為其於估值日期的公允價值。

貿易應付款項、其他應付款項及應計費用

貿易應付款項、其他應付款項及應計費用按成本入賬。此反映公司已同意向供應商支付的實際金額，即交易價格。經與管理層討論及分析其性質後，吾等已採用賬面價值作為其於估值日期的公允價值。

應付最終控股公司款項、應付直接控股公司款項及應付關聯公司款項以及應付所得稅

經與管理層討論及分析其性質後，該等交易屬於公司間交易，吾等已採用賬面價值作為其於估值日期的公允價值。

應付最終控股公司款項、應付直接控股公司款項及應付關聯公司款項的非流動負債

經與管理層討論及分析其性質後，吾等認為其屬於穩定、長期的公司間交易。該穩定性降低了負債條款發生重大變化的可能性，意味著賬面價值是一個可靠的計量標準。吾等已採用賬面價值作為其於估值日期的公允價值。

遞延稅項負債

遞延稅項負債源於資產或負債的稅基與其賬面值之間的暫時性差異。賬面價值準確反映該等暫時性差異。經與管理層討論及分析其性質後，吾等已採用賬面價值作為其於估值日期的公允價值。

7. 資產基礎法的結論

	賬面價值 林吉特	公允價值 林吉特	重大差異 林吉特
非流動資產			
物業、廠房及設備	1,201,356,136	1,194,199,174	(7,156,962) (附註1)
持作物業開發的土地	4,040,704,296	1,268,474,120	(2,772,230,176) (附註2)
投資物業	414,944,901	195,900,000	(219,044,901) (附註3)
非流動資產總值	5,657,005,333	2,658,573,294	(2,998,432,039)
流動資產			
物業開發成本	23,656,617	請參閱附註4	不適用
持作出售的已落成物業	4,051,467,896	請參閱附註4	不適用
存貨	2,993,694	請參閱附註4	不適用
小計	4,078,118,207	5,302,900,000	1,224,781,793 (附註4)
貿易應收款項	490,391,174	490,391,174	0
預付稅項	10,470,457	10,470,457	0
其他應收款項、按金及預付款	521,714,618	521,714,618	0
應收最終控股公司款項	262,581,408	262,581,408	0
應收直接控股公司款項 — CGRE (倒數第三層控股 公司(Antepenultimate Holding Company))	5,988,213	5,988,213	0
應收關聯公司款項	13,578,755	13,578,755	0
現金及現金等價物	55,135,088	55,135,088	0
分類為持作銷售的資產	23,678,054	23,678,054	0
流動資產總值	5,461,655,974	6,686,437,767	1,224,781,793
資產總值	11,118,661,307	9,345,011,061	(1,773,650,246)

	賬面價值 林吉特	公允價值 林吉特	重大差異 林吉特
流動負債			
貿易應付款項	1,444,250,218	1,444,250,218	0
其他應付款項及應計費用	4,252,599,623	4,252,599,623	0
應付直接控股公司款項	51,451,105	51,451,105	0
應付最終控股公司款項	332,826,300	332,826,300	0
應付關聯公司款項	863,618,144	863,618,144	0
應付所得稅	7,839	7,839	0
流動負債總額	6,944,753,229	6,944,753,229	0
非流動負債			
應付直接控股公司款項			
— 非流動	112,250,707	112,250,707	0
應付最終控股公司款項			
— 非流動	1	1	0
應付關聯公司款項			
— 非流動	4,286,068,969	4,286,068,969	0
遞延稅項負債	4,028	4,028	0
非流動負債總額	4,398,323,705	4,398,323,705	0
負債總額	11,343,076,934	11,343,076,934	0
資產淨值	(224,415,627)	(1,998,065,873)	(1,773,650,246)

由於四捨五入，數字相加後可能與總數略有出入。

附註：

1. 經與管理層討論後，物業、廠房及設備主要指漁人碼頭、銷售展廳、交通中心、IBS工業空地、IBS工業建築業主自用部分、酒店、高爾夫酒店及高爾夫球場的賬面價值，主要差異源於採納市場法及成本法對上述資產進行估值所致。
2. 經與管理層討論後，持作物業開發的土地主要指與土地填海權相關的成本，包括紅樹林地區、海域使用權及已填海土地。然而，由於管理層未能就有待日後填海的地區提供詳細發展計劃或土地填海及平整的成本估算，吾等無法確定填海面積及預計完成時間。因此，吾等採用與海域使用權及紅樹林地區相應的賬面價值，並對已填海土地採用市場法。
3. 經與管理層討論後，投資物業主要指在冊國際學校，吾等採納成本法。

4. 經與管理層討論後，未售物業的分類已整合至物業開發成本、持作出售的已落成物業及存貨賬目名稱下。吾等釐定此類未售物業(包括住宅單位、獨立屋、辦公室及零售／商業空間)的公允價值，並將其歸入單一分類。

有關物業、廠房及設備、持作物業開發的土地、投資物業、物業開發成本、持作出售的已落成物業及存貨的估值可參閱「附錄三物業估值報告」一節。

8. 主要假設

吾等已於估值時採納若干特定假設，當中的主要假設載列如下：

- 據管理層告知，CGWF集團於2025年8月31日的未經審核綜合財務報表可合理代表CGWF集團於估值日期的財務狀況，因無法獲得CGWF集團於估值日期的經審核綜合財務報表；
- 於CGWF集團經營或擬經營地區進行業務所需的所有相關法律批文及商業證書或牌照將能正式取得並於屆滿時重續；
- CGWF集團經營所在的行業將有充足技術人員，而CGWF集團將挽留勝任的管理層、主要人員及技術人員，以支持其持續經營及發展；
- CGWF集團經營或擬經營地區的當前稅務法例並無重大變動，而應繳稅率將維持不變，且所有適用法律及法規將獲遵守；
- CGWF集團經營或擬經營地區的政治、法律、經濟或金融狀況並無重大變動，繼而對CGWF集團的應佔收入及盈利能力產生不利影響；及
- CGWF集團經營地區的利率及匯率與目前的利率及匯率不會有重大差異。

9. 限制條件

估值反映於估值日期存在的事實及狀況。概無考慮其後事件或情況，且吾等無需就該等事件及情況更新吾等的報告。

吾等謹特別指出，吾等的估值乃根據吾等所獲提供的資料作出，如 貴集團的公司背景及業務性質。

據吾等所深知，本報告所載一切數據均被假設為合理，且準確釐訂。制定是次分析時所採用由其他人士提供的數據、意見或所識別估計均彙集自可靠來源；然而，吾等不會就其準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等於達致估值意見時在頗大程度上倚賴管理層及其他第三方提供的過往及／或預測資料。該等資料未獲吾等審核或匯編。吾等無法核實吾等所獲提供之所有資料的準確性。然而，吾等並無理由懷疑吾等所獲提供之資料的真實性及準確性，亦無理由懷疑所獲提供資料中有任何重大事實遭遺漏。吾等不會就並無獲提供予吾等的營運及財務資料承擔任何責任。

吾等假設管理層能勝任及根據公司規章履行職務。此外，除本報告另有註明外， 貴集團的擁有權由負責任的人士所擁有。管理層的質素可能對業務的可行性以及 貴集團的公允價值具有直接影響。吾等並無調查 貴集團的所有權或任何法律責任，亦不會就所評估 貴集團的所有權承擔責任。

吾等對公允價值的結論乃從公認估值程序及慣例中作出，而該等程序及慣例很大程度上倚賴各項假設並考慮眾多不明朗因素，而並非全部均可予以量化或確定。結論及多項估計不能劃分成多個部份，及／或不能斷章取義，及／或與任何其他估值或研究一併應用。

除董事及管理層外，吾等概不會就本報告的內容或就此產生的事宜向任何人士承擔任何責任。倘其他人士選擇以任何方式倚賴本報告的內容，彼等須自行承擔所有風險。

是次估值的工作文件及模型均由吾等保存，可供進一步參考。如有必要，吾等可對是次估值提供依據。於所有專業費用獲悉數支付前，本報告的所有權不會轉移至 貴公司。

10. 物業估值的考慮因素及假設

吾等的估值已假設業主以該物業的現況於市場上出售該物業，而並無憑藉將可影響該物業價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。此外，並無計及任何有關或影響該物業出售的選擇權或優先購買權，亦無就一次過出售或向單一買家出售該物業作出撥備。

吾等已視察部分物業的外部，並在可能情況下視察其內部。吾等並無為該物業進行結構測量。不過，於吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法匯報該物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上的損壞。吾等亦無對任何樓宇設施進行測試。

吾等並無進行實地測量以核實該物業的地盤／樓面面積，惟吾等已假設吾等所獲文件所示地盤／樓面面積均屬正確。除另有註明者外，載於估值證書的所有尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予吾等的文件內的資料為依據，故為約數。

吾等的估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能引致的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

11. 資料來源

在進行估值時，吾等已在很大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用詳情、地盤／樓面面積、樓齡及一切其他可影響該物業價值的相關事宜提供予吾等的意見。所有文件僅作參考用途。

吾等並無理由懷疑吾等所獲提供資料的真實性及準確性。吾等亦已獲告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，且並無理由懷疑任何重要資料已遭隱瞞。

吾等的估值乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引所載的規定以及按照皇家特許測量師學會所頒佈的「皇家特許測量師學會估值 — 全球準則」及國際評估準則理事會所頒佈的國際評估準則而編製。

12. 獨立條款

吾等獨立於 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）以及彼等各自的董事及控股股東，且吾等並無於 貴集團、其關連人士或 貴集團的任何聯繫人的證券或資產中擁有任何直接或間接重大利益。

13. 備註

除另有指明者外，在吾等的估值中所有貨幣金額均以馬來西亞林吉特(林吉特)列示。

14. 估值意見

根據上述調查，並按照所採用估值方法，吾等認為CGWF集團及其普通股於估值日期的公允價值合理地列為「無商業價值」，原因在於其資產淨值為負值。吾等認為可合理假設CGWF集團優先股、CGPV優先股及CIBS優先股於最後實際可行日期同樣列為「無商業價值」。

代表

羅馬國際評估有限公司

王飛

BA (Business Admin in Acct/Econ) MSc (Real Est)

MRICS Registered Valuer MAusIMM ACIPHE

董事、物業及資產估值主管

謹啟

2025年11月17日



COUNTRY GARDEN HOLDINGS COMPANY LIMITED

碧桂園控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2007)

茲通告碧桂園控股有限公司(「本公司」)謹訂於2025年12月3日(星期三)下午三時正透過網上平台(「電子投票系統」)以虛擬會議形式舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以處理下列事項。除另有指明外，本通告所用詞彙與本公司日期為2025年11月17日的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. 「動議

- (a) 無條件批准、確認及追認建議發行本金總額最高為7,514,770,000美元的本公司強制性可轉換債券(「**強制性可轉換債券(A)**」)，該等債券可轉換為本公司普通股，其詳情載於通函；
- (b) 授權任何一名董事代表本公司作出其酌情認為就實施建議發行強制性可轉換債券(A)及發行有關強制性可轉換債券(A)的強制性可轉換債券轉換股份及其項下擬進行的交易、使其生效或與其有關而言屬必要、適當、權宜及適宜的一切有關行動及事宜，簽署、追認或簽立一切有關文件，並採取一切有關步驟或行動，並同意作出該董事認為符合本公司及股東整體利益之有關更改、修訂或豁免；及
- (c) 待聯交所上市委員會批准有關強制性可轉換債券(A)的強制性可轉換債券轉換股份上市及買賣後，賦予董事按照強制性可轉換債券(A)的條款及條件並在其規限下行使本公司一切權力以發行、配發及入賬列作繳足有關強制性可轉換

股東特別大會通告

債券(A)的強制性可轉換債券轉換股份的特別授權，惟此項特別授權須為於通過本決議案前已授予或可能不時授予董事的任何一般或特別授權以外的授權，並不得影響或撤銷該等授權。」

2. 「動議

- (a) 無條件批准、確認及追認建議發行本金總額最多為5,442,583,547美元的本公司強制性可轉換債券(「**強制性可轉換債券(B)**」)，該等債券可轉換為本公司普通股，其詳情載於通函；
- (b) 授權任何一名董事代表本公司作出其酌情認為就實施建議發行強制性可轉換債券(B)及發行有關強制性可轉換債券(B)的強制性可轉換債券轉換股份及其項下擬進行的交易、使其生效或與其有關而言屬必要、適當、權宜及適宜的一切有關行動及事宜，簽署、追認或簽立一切有關文件，並採取一切有關步驟或行動，並同意作出該董事認為符合本公司及股東整體利益之有關更改、修訂或豁免；及
- (c) 待聯交所上市委員會批准有關強制性可轉換債券(B)的強制性可轉換債券轉換股份上市及買賣後，賦予董事按照強制性可轉換債券(B)的條款及條件並在其規限下行使本公司一切權力以發行、配發及入賬列作繳足有關強制性可轉換債券(B)的強制性可轉換債券轉換股份的特別授權，惟此項特別授權須為於通過本決議案前已授予或可能不時授予董事的任何一般或特別授權以外的授權，並不得影響或撤銷該等授權。」

3. 「動議

- (a) 無條件批准、確認及追認建議發行本金總額最多為39,461,396美元的本公司強制性可轉換債券(「**強制性可轉換債券(C)**」)，該等債券可轉換為本公司普通股，其詳情載於通函；
- (b) 授權任何一名董事代表本公司作出其酌情認為就實施建議發行強制性可轉換債券(C)及發行有關強制性可轉換債券(C)的強制性可轉換債券轉換股份及其項下擬進行的交易、使其生效或與其有關而言屬必要、適當、權宜及適宜的

股東特別大會通告

一切有關行動及事宜，簽署、追認或簽立一切有關文件，並採取一切有關步驟或行動，並同意作出該董事認為符合本公司及股東整體利益之有關更改、修訂或豁免；及

- (c) 待聯交所上市委員會批准有關強制性可轉換債券(C)的強制性可轉換債券轉換股份上市及買賣後，授予董事特別授權，賦予董事按照強制性可轉換債券(C)的條款及條件並在其規限下行使本公司一切權力以發行、配發及入賬列作繳足有關強制性可轉換債券(C)的強制性可轉換債券轉換股份的權利，惟此項特別授權須為於通過本決議案前已授予或可能不時授予董事的任何一般或特別授權以外的授權，並不得影響或撤銷該等授權。」

4. 「動議

- (a) 無條件批准、確認及追認向若干第一類債權人建議發行SCA認股權證，以及根據特別授權向若干第一類債權人發行及配發SCA認股權證股份；
- (b) 授權任何一名董事代表本公司作出其酌情認為就實施SCA認股權證及其項下擬進行的交易、使其生效或與其有關而言屬必要、適當、權宜及適宜的一切有關行動及事宜，簽署、追認或簽立一切有關文件，並採取一切有關步驟或行動，並同意作出該董事認為符合本公司及股東整體利益之有關更改、修訂或豁免；及
- (c) 待聯交所上市委員會批准SCA認股權證股份上市及買賣後，授予董事特別授權，賦予董事按照SCA認股權證的條款及條件並在其規限下行使本公司一切權力以向若干第一類債權人發行、配發及入賬列作繳足SCA認股權證股份的權利，惟此項特別授權須為於通過本決議案前已授予或可能不時授予董事的任何一般或特別授權以外的授權，並不得影響或撤銷該等授權。」

5. 「動議

- (a) 批准、確認及追認根據專案小組、協調委員會及可轉換債券持有人小組各自的工作費用安排，發行914,221,768股本公司新股份以支付所欠若干工作費用，以及其項下擬進行的交易(包括但不限於配發及發行工作費用股份)；
- (b) 授權任何一名董事代表本公司作出其酌情認為就實施建議發行工作費用股份、使其生效或與其有關而言屬必要、適當、權宜及適宜的一切有關行動及事宜，簽署、追認或簽立一切有關文件，並採取一切有關步驟或行動，並同意作出董事認為符合本公司及其股東整體利益之有關更改、修訂或豁免；及
- (c) 待聯交所上市委員會批准工作費用股份上市及買賣後，授予董事特別授權，賦予董事行使本公司一切權力，以根據專案小組、協調委員會及可轉換債券持有人小組各自的工作費用安排發行、配發及入賬列作繳足工作費用股份，惟此項特別授權須為於通過本決議案前已授予或可能不時授予董事的任何一般或特別授權以外的授權，並不得影響或撤銷該等授權。」

6. 「動議

- (a) 批准、確認及追認根據大豐銀行雙邊貸款解決方案，發行16,849,842股本公司新股份以支付結欠大豐銀行的若干應計及未付利息，以及其項下擬進行的交易(包括但不限於配發及發行大豐銀行股份)；
- (b) 授權任何一名董事代表本公司作出其酌情認為就實施建議發行大豐銀行股份、使其生效或與其有關而言屬必要、適當、權宜及適宜的一切有關行動及事宜，簽署、追認或簽立一切有關文件，並採取一切有關步驟或行動，並同意作出董事認為符合本公司及其股東整體利益之有關更改、修訂或豁免；及

股東特別大會通告

- (c) 待聯交所上市委員會批准大豐銀行股份上市及買賣後，授予董事特別授權，賦予董事行使本公司一切權力，以根據大豐銀行雙邊貸款解決方案向大豐銀行發行、配發及入賬列作繳足大豐銀行股份，惟此項特別授權須為於通過本決議案前已授予或可能不時授予董事的任何一般或特別授權以外的授權，並不得影響或撤銷該等授權。」

7. 「動議

- (a) 批准、確認及追認日期為2025年11月13日的股東貸款股權化協議（「**股東貸款股權化協議**」），內容有關將股東貸款本金額中的最高11.48億美元（連同直至2024年9月30日（包括該日）所有股東貸款的所有應計及未付利息）股權化及抵銷，並按每股資本化股份0.6港元的發行價發行最多15,519,049,697股本公司股份（「**資本化股份**」）（其副本已呈交股東特別大會，並註有「A」字樣及由股東特別大會主席簡簽，以資識別），以及其項下擬進行的交易（包括但不限於配發及發行資本化股份）；
- (b) 授權任何一名董事代表本公司作出其酌情認為就使股東貸款股權化協議及其項下擬進行的交易生效或與其有關而言屬必要、適當、權宜及適宜的一切有關行動及事宜，簽署、追認或簽立有關文件或協議或契據，並採取一切有關步驟或行動，並同意作出董事認為符合本公司及其股東整體利益之有關更改、修訂或豁免；及
- (c) 待聯交所上市委員會批准資本化股份發行上市及買賣後，授予董事特別授權，賦予董事按照股東貸款股權化協議行使本公司一切權力以發行、配發及入賬列作繳足資本化股份的權利，惟此項特別授權須為於通過本決議案前已授予或可能不時授予董事的任何一般或特別授權以外的授權，並不得影響或撤銷該等授權。」

股東特別大會通告

8. 「動議

- (a) 待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准因根據管理層激勵計劃(其規則載於已提呈大會並由大會主席簽署以資識別之文件內)將予授出之相關獎勵而可能由本公司發行之新股份上市及買賣後，批准及採納管理層激勵計劃，並授權董事(或管理層激勵計劃管理人或董事會任何委員會)(i)根據管理層激勵計劃授出獎勵；(ii)根據其條款管理管理層激勵計劃；(iii)配發及發行與獎勵相關股份，惟因管理層激勵計劃項下所有獎勵歸屬而可能發行之新股份數目上限不得超過於通過本決議案日期已發行股份總數之10%；(iv)不時修改及／或修訂管理層激勵計劃的規則，惟有關修改及／或修訂須根據管理層激勵計劃有關修改及／或修訂的規則並遵照上市規則第17章進行；及(v)作出董事(或管理層激勵計劃管理人或董事會任何委員會)全權酌情認為必要或適宜之所有行動及進行一切有關交易、安排及協議，以使管理層激勵計劃全面生效。」

9. 「動議

- (a) 批准、確認及追認CGRE、謙美(各自為本公司間接全資附屬公司)、必勝與本公司訂立的股份購買協議(其副本已呈交股東特別大會並註有「B」字樣以資識別)及其項下擬進行的交易(包括分佔增值協議及上市公司或有價值權利項下擬定的或有對價)；及
- (b) 授權任何一名董事作出其酌情認為就實施股份購買協議、分佔增值協議及上市公司或有價值權利以及其項下擬進行的交易、使其生效或與其有關而言屬必要、適當、權宜及適宜的一切有關行動及事宜，並親筆簽署、同意、追認、簽立、完善或交付一切有關文件或文據(或如有需要，與另一名董事或董事會授權的任何人士蓋上本公司印鑑)以及採取一切有關步驟。」

股東特別大會通告

10. 「動議

- (a) 批准、確認及追認CGWF與本公司(或本公司指定之另一實體)訂立之管理服務框架協議(其副本已呈交股東特別大會並註有「C」字樣以資識別)及其項下擬進行的交易；及
- (b) 授權任何一名董事作出其酌情認為就實施管理服務框架協議及其項下擬進行的交易、使其生效或與其有關而言屬必要、適當、權宜及適宜的一切有關行動及事宜，並親筆簽署、同意、追認、簽立、完善或交付一切有關文件或文據(或如有需要，與另一名董事或董事會授權的任何人士蓋上本公司印鑑)以及採取一切有關步驟。」

承董事會命
碧桂園控股有限公司
總裁兼執行董事
莫斌

中國廣東省佛山市，2025年11月17日

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票的股東有權委任其他人士作為其受委代表，代其出席及投票。身為兩股或以上股份持有人的股東可委任多於一名受委代表代表其本人，並代其投票。受委代表毋須為本公司的股東。
2. 如超過一名聯名註冊持有人親身出席或委派代表出席大會，則該等出席股東中，只有就該等本公司的股份在股東名冊內排名首位者方有權就有關的股份投票。
3. 代表委任表格連同經授權人簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓(「股份過戶登記處」)，方為有效。
4. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可透過網上投票系統出席股東特別大會或任何續會並於會上表決，在此情況下，則其代表委任表格將被視為撤銷。
5. 本公司將於2025年12月2日(星期二)至2025年12月3日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記任何股份轉讓。為確認股東是否合資格出席大會並於大會上投票，所有正式填妥的過戶表格連同有關股票，必須於2025年12月1日(星期一)下午4時30分前送交股份過戶登記處。

股東特別大會通告

6. 根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東大會上的所有表決將以投票方式進行，而本公司將根據上市規則第13.39(5)條及13.39(5A)條指定的方式公佈投票結果。
7. 於本通告日期，董事會包括9名董事，其中楊惠妍女士(主席)、莫斌先生(總裁)、楊子瑩女士、程光煜博士及伍碧君女士均為執行董事，陳翀先生為非執行董事，而韓秦春博士、王志健先生及脫脫先生則為獨立非執行董事。