

---

## 此乃要件 請即處理

---

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

閣下如已出售或轉讓所有名下之中國奧園集團股份有限公司之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。於美國或任何其他根據任何有關司法權區證券法例登記或合資格前作出有關提呈、招攬或出售則屬不合法的司法權區，本通函並非亦不構成提呈購買或出售或招攬購買或出售任何證券的要約的任何部分。本通函提及的證券並無且將不會根據一九三三年美國證券法登記，倘無登記或獲豁免登記，則不得在美國境內提呈、出售或以其他方式轉讓。於美國公開發售任何證券將須以招股章程形式作出，該招股章程可向本公司索取，並將載有關於本公司及管理層以及財務報表的詳細資料。本公司無意於美國登記本公告所述任何發售的任何部分。

---



# 中國奧園集團股份有限公司

## China Aoyuan Group Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3883)

### (1) 與重組有關的潛在交易，當中涉及(其中包括)：

- (a) 根據特別授權發行強制可轉換債券；及
- (b) 根據特別授權發行新股份；

及

### (2) 股東特別大會通告

---

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第8至61頁。

本公司謹訂於二零二四年一月十日(星期三)上午十一時正假座香港夏愨道18號海富中心寫字樓一座24樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第62至64頁。隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。該代表委任表格亦分別刊載於香港聯合交易所有限公司網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.aoyuan.com.cn>)。

無論閣下能否出席大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥及簽署，並盡早交回本公司之香港股份過戶及登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何最遲須於舉行大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前(即不遲於二零二四年一月八日(星期一)上午十一時正)交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親自出席大會或其任何續會，並在會上投票，在此情況下，代表委任表格將視為撤銷。

本通函內所有時間及日期均為香港時間及日期。

本通函備有中英文版本，中英文本內容如出現任何差異，概以英文本為準。

二零二三年十二月十五日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	8
股東特別大會通告 .....	62

---

## 釋 義

---

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「Add Hero」	指	Add Hero Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司及本公司的全資附屬公司
「Add Hero英屬維爾京群島計劃」	指	根據英屬維爾京群島二零零四年《商業公司法》第179A條，Add Hero與若干債權人之間為實施重組訂立的安排計劃，惟須受英屬維爾京群島法院認為適合批准或施加的任何修改、增補或條件的規限
「Add Hero香港計劃」	指	根據香港《公司條例》(第622章)第670、673及674條，Add Hero與若干債權人之間為實施重組而訂立的安排計劃，惟須受香港法院認為適合批准或施加(視情況而定)的任何修改、增補或條件的規限
「Add Hero票據」	指	Add Hero將發行的本金總額為1,800,000,000美元的新擔保票據，作為Add Hero計劃中的計劃代價
「Add Hero計劃」	指	Add Hero香港計劃及Add Hero英屬維爾京群島計劃的統稱
「該等公告」	指	本公司日期為二零二三年七月二日、二零二三年七月十一日、二零二三年八月十日、二零二三年九月二十二日、二零二三年十月十一日、二零二三年十一月七日、二零二三年十一月二十七日、二零二三年十一月二十九日及二零二三年十二月四日的公告，內容有關重組可能涉及的交易，其中包括(a)根據特別授權發行奧園強制可轉換債、(b)根據特別授權發行新股份及由發起人轉讓轉讓股份、(c)發行奧園新票據、及(d)發行奧園永續債
「奧園強制可轉換債」	指	根據奧園強制可轉換債信託契據，本公司於重組生效日期發行的本金額為143,000,000美元於二零二八年到期的新無息強制可換股債券

---

## 釋 義

---

「奧園強制可轉換債轉換價」	指	奧園強制可轉換債項下每股奧園股份的轉換價(可予調整)
「奧園強制可轉換債轉換股份」	指	於轉換奧園強制可轉換債時將予發行的奧園股份
「奧園強制可轉換債信託契據」	指	由(其中包括)本公司與奧園強制可轉換債受託人將訂立的信託契據,據此將發行奧園強制可轉換債
「奧園強制可轉換債受託人」	指	Madison Pacific Trust Limited,作為奧園強制可轉換債信託契據下的「受託人」,包括任何繼任人
「奧園新票據」	指	本公司於重組生效日期發行的本金額為500,000,000美元於二零三一年到期的新5.5%擔保票據,其中奧園新票據本金額400,000,000美元用於支付中國奧園計劃代價,而奧園新票據本金額100,000,000美元根據重組支持協議用於支付同意費
「奧園永續債」	指	本公司於重組生效日期發行的本金額為1,600,000,000美元的新永續債
「奧園股份」	指	本公司於聯交所上市的普通股
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	除星期六、星期日、法定節假日或紐約、倫敦、香港、新加坡、中國、英屬維爾京群島或開曼群島的銀行機構根據法律或政府規定依法或按要求關閉的日子之外的任何日子
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「英屬維爾京群島法院」	指	英屬維爾京群島高等法院東加勒比最高法院
「開曼法院」	指	開曼群島大法院

---

## 釋 義

---

「中國奧園開曼計劃」	指	本公司與若干債權人根據《開曼群島公司法》(二零二三年修訂本)第86條為實施重組而訂立的安排計劃，惟須受開曼法院認為適合批准或施加的任何修改、增補或條件的規限
「中國奧園集團」	指	本公司及其所有附屬公司
「中國奧園香港計劃」	指	根據香港《公司條例》(第622章)第670、673及674條，本公司與其若干債權人為實施重組而訂立的安排計劃，惟須受香港法院認為適合批准或施加(視情況而定)的任何修改、增補或條件的規限
「中國奧園離岸集團」	指	本公司及其於中國境外註冊成立的附屬公司(包括Add Hero)
「中國奧園計劃代價」	指	本金額400,000,000美元奧園新票據、奧園強制可轉換債、奧園永續債、轉讓股份及新股份的統稱
「中國奧園計劃」	指	中國奧園開曼計劃及中國奧園香港計劃的統稱
「結算系統」	指	歐洲清算銀行及明訊銀行之一或兩者及其各自的提名人或繼任人以及任何其他為類似目的而設計的系統(視情況而定)
「CoCom」	指	由持有現有銀團融資的貸款人(由Allen & Overy LLP及羅兵咸永道會計師事務所提供意見)組成的督導委員會，該委員會經不時組建並通知予本公司
「本公司」	指	中國奧園集團股份有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：3883)
「同意債權人」	指	已訂立或加入重組支持協議的現有債務相關債權人

---

## 釋 義

---

「指定賬戶」	指	Aoyuan Property Holdings (Canada) Ltd.、奧園地產集團(國際)有限公司、太豐集團有限公司、Fine Wisdom Global Limited、明興有限公司及Maingain Investment Limited名下的若干銀行賬戶，該等賬戶須遵守監管會計制度
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司於二零二四年一月十日(星期三)上午十一時正假座香港夏慤道18號海富中心寫字樓一座24樓召開及舉行的股東特別大會或其任何續會，以供股東考慮及酌情以投票方式批准發行奧園強制可轉換債及新股份(包括分別就發行奧園強制可轉換債轉換股份及新股份授出特別授權)
「現有債務」	指	ICA債務及非ICA債務的統稱
「現有公開票據」	指	本通函「11.中國奧園計劃及Add Hero計劃下現有債務」A部分所列的債務
「現有銀團融資」	指	本通函「11.中國奧園計劃及Add Hero計劃下現有債務」B部分所列的債務
「最終計劃生效日期」	指	Add Hero計劃及中國奧園計劃的計劃生效日期
「健康生活」	指	奧園健康生活集團有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號：3662)
「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
「香港法院」	指	香港高等法院及任何可處理其上訴聆訊之法院

---

## 釋 義

---

「ICA債務」	指	現有公開票據及現有銀團融資的統稱
「初始同意債權人」	指	於重組支持協議日期訂立重組支持協議的現有債務相關債權人
「最後實際可行日期」	指	二零二三年十二月八日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	(a)(i)最終計劃生效日期後60個曆日當日；及(ii)二零二四年三月三十一日(以較早者為準)；或(b)根據中國奧園計劃及Add Hero計劃的條款可予延長的較後日期
「多數計劃債權人」	指	合計持有現有債務本金總額超過50%價值的計劃債權人
「新股份」	指	本公司於重組生效日期發行的1,000,000,000股新奧園股份
「非ICA債務」	指	本通函「11.中國奧園計劃及Add Hero計劃下現有債務」C部分所列的債務
「人士」	指	任何自然人、法團、有限或無限責任公司、信託、合營企業、協會、法團、合夥、政府實體或任何其他實體
「中國」	指	中華人民共和國，及僅就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區或台灣
「記錄日期」	指	結算系統於二零二三年十一月二十日營業結束及停止交易後

---

## 釋 義

---

「參考日期」	指	二零二三年九月三十日
「重組」	指	中國奧園離岸集團擬根據中國奧園計劃及Add Hero計劃實施的債務財務重組
「重組文件」	指	擬就重組、中國奧園計劃及Add Hero計劃訂立的文件
「重組生效日期」	指	重組的生效日期
「重組支持協議」	指	本公司與初始同意債權人(定義見下文)所訂立日期為二零二三年七月十日的重組支持協議，經不時修訂、補充及 或重述，包括各方訂約加入或終止加入
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「計劃債權人」	指	在無重複計算之情況下，於記錄日期根據任何現有債務以擁有人身份擁有實益權益的任何人士
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「股東」	指	奧園股份持有人
「特別授權」	指	股東於股東特別大會上就發行奧園強制可轉換債轉換股份及新股份授出的特別授權
「發起人」	指	本公司主席郭梓文先生
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司



---

## 釋 義

---

「附屬公司」	指	(就任何公司、法團、協會或其他法人實體(「控股公司」)而言)屬於以下情況的公司、法團或其他法人實體：  (a) 由控股公司直接或間接控制；  (b) 控股公司直接或間接實益擁有過半數已發行股本；或  (c) 為控股公司另一附屬公司的附屬公司，  且就此目的而言，公司、法團、協會或其他法人實體應被視為受另一公司、法團、協會或其他法人實體控制，前提是該另一公司、法團、協會或其他法人實體能夠確定董事會或同等機構多數成員的組成
「轉讓股份」	指	發起人實益擁有的400,000,000股奧園股份
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「100百萬美元Noble Prestige 融資」	指	由(其中包括)本公司(作為借款人)、奧園集團有限公司(作為中國擔保人)及Noble Prestige (Cayman) Limited(作為貸款人)所訂立日期為二零二零年十二月三十一日的100,000,000美元定期貸款融資協議，經不時修訂或補充



中國奧園集團股份有限公司  
China Aoyuan Group Limited  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：3883)

執行董事：

郭梓文先生(主席)  
陳志斌先生  
譚毅先生

非執行董事：

馬軍先生

獨立非執行董事：

張國強先生  
李鏡波先生  
黃煒強先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman  
KY1-1111  
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港  
九龍尖沙咀  
北京道1號  
19樓1901-2室

中國主要營業地點：

中國  
廣州天河區  
黃埔大道西108號  
奧園大廈

敬啟者：

- (1) 與重組有關的潛在交易，當中涉及(其中包括)：
- (a) 根據特別授權發行強制可轉換債券；及
  - (b) 根據特別授權發行新股份；
- 及
- (2) 股東特別大會通告

### 1. 緒言

茲提述該等公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(a)根據特別授權發行奧園強制可轉換債(包括發行奧園強制可轉換債轉換股份)及發行新股份之詳情；及(b)根據重組轉讓轉讓股份及其項下擬進行交易之詳情，並向股東發出股東特別大會通告。

### 2. 背景

茲提述本公司日期為二零二三年二月二十八日、二零二三年三月二十四日、二零二三年三月二十七日、二零二三年三月三十一日、二零二三年四月六日、二零二三年六月十二日、二零二三年七月二日、二零二三年七月三日、二零二三年七月十一日、二零二三年七月三十一日、二零二三年八月十日、二零二三年九月二十二日、二零二三年十月十日、二零二三年十一月七日、二零二三年十一月二十七日、二零二三年十一月二十九日及二零二三年十二月四日有關重組的公告。

本公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，於聯交所主板上市。其為中國奧園集團的最終控股公司，其直接附屬公司Add Hero直接及間接擁有中國奧園集團的絕大部分資產。

作為中國複合地產的開拓者，中國奧園集團將房地產開發與關聯產業相結合，以「構築健康生活」的品牌理念為客戶創造和諧美好的生活體驗和文化價值。中國奧園集團聚焦粵港澳大灣區，覆蓋華南、中西部核心區、華東及環渤海等四大核心區。

中國奧園集團訂立各類融資協議以支持日常營運及投資，由此產生若干金額的財務負債，包括但不限於現有債務(包括ICA債務及非ICA債務)，詳情載於下文「11.中國奧園計劃及Add Hero計劃下現有債務」一段。

與中國房地產行業的眾多公司一樣，中國奧園集團亦受到行業近期多方面事件的影響。自二零二一年下半年以來，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拐點。融資政策收緊和銀行對房地產開發的貸款減少，導致中國房地產開發商在中國獲得資金的机会減少。

---

## 董事會函件

---

鑒於該等市況，在綜合考慮可取的戰略選擇後，本公司認為與現有債務持有人制定全面重組乃重中之重，將是中國奧園集團所有利益相關者的最佳選擇。

誠如該等公告所述，本公司及其顧問已與現有債務的若干重大實益持有人就實施各方一致同意的安排進行積極討論，以全面解決現有債務下的債務問題。於二零二三年六月三十日，本公司與現有公開票據的若干持有人(於關鍵時刻佔現有公開票據未償還本金總額約33.10%)「債權人小組」就建議重組的主要商業條款達成一致。

誠如本公司於二零二三年十一月二十九日發佈的公告所披露，本公司欣然宣佈(i)本公司於二零二三年十一月二十八日香港時間下午八時正召開的計劃會議上獲得債權人必要法定大多數的充分支持以批准中國奧園計劃，及(ii) Add Hero於二零二三年十一月二十八日香港時間下午九時三十分召開及舉行的計劃會議上獲得債權人必要法定大多數的充分支持以批准Add Hero計劃。

根據開曼法院於二零二三年十二月七日作出的判令，中國奧園開曼計劃獲開曼法院批准。根據英屬維爾京群島法院於二零二三年十二月八日作出的判令，Add Hero英屬維爾京群島計劃獲英屬維爾京群島法院批准。

中國奧園香港計劃及Add Hero香港計劃須經香港法院於二零二四年一月八日上午十時正(香港時間)相當於開曼群島時間二零二四年一月七日晚上九時正及英屬維爾京群島時間二零二四年一月七日晚上十時正)舉行的聆訊批准和裁決。

重組旨在全面折衷解決及履行中國奧園離岸集團就現有債務直接或間接產生或因之產生或與之相關的責任。具體而言，現有債務將按以下條款達成折衷協議：

- (a) 根據Add Hero計劃，Add Hero及其在中國境外註冊成立的附屬公司就ICA債務及100百萬美元Noble Prestige融資(非ICA債務下的融資安排之一)所承擔的責任達成折衷協議，以取得Add Hero發行Add Hero票據及作出現金補償；及

---

## 董事會函件

---

- (b) 根據中國奧園計劃，本公司及中國奧園離岸集團成員公司就ICA債務及非ICA債務所承擔的責任根據中國奧園計劃達成協議，惟根據Add Hero計劃彼等的責任未達成協議的部分，以取得(i)本公司發行奧園強制可轉換債、新股份、本金額400,000,000美元奧園新票據<sup>1</sup>及奧園永續債及(ii)發起人轉讓轉讓股份。

本通函載列有關發行奧園強制可轉換債、發行新股份及轉讓轉讓股份的主要條款的進一步詳情。

重組須待以下條件(其中包括)達成或獲豁免(經多數計劃債權人同意)後方可作實：

- (a) 本公司獲得發行新股份及奧園強制可轉換債所需的股東批准；
- (b) 中國奧園計劃及Add Hero計劃的計劃生效日期落實；
- (c) Add Hero原則上獲得Add Hero票據於新交所上市及報價的批准；
- (d) 本公司原則上獲得奧園新票據、奧園強制可轉換債及奧園永續債於新交所上市及報價的批准；
- (e) 獲得中國奧園計劃及Add Hero計劃生效所需的所有同意、批准或授權；及
- (f) 每份重組文件所載的每項特定先決條件(在適用範圍內)獲達成，相關訂約方根據相關文件另行豁免則除外。

重組生效日期應於最後截止日期當日或之前(可根據中國奧園計劃及Add Hero計劃的條款並在其規限下予以延長)落實。

於最後實際可行日期，上述條件概無達成或獲豁免(如適用)。

<sup>1</sup> 奧園新票據剩餘100,000,000美元本金額將根據重組支持協議用於支付同意費。

**3. 根據特別授權發行奧園強制可轉換債**

奧園強制可轉換債的主要條款載列如下：

- 發行人：本公司。
- 本金額：143,000,000美元。
- 地位：奧園強制可轉換債將構成本公司的直接、非次級、無條件及無擔保責任。
- 幣種：美元。
- 形式：僅記名形式。
- 面額：每份奧園強制可轉換債1,000美元及其整數倍。
- 發行價：100.0%(代價形式為奧園強制可轉換債掉期債務)。
- 發行日期：就期限及利息而言被視為於重組生效日期發行。
- 到期：自參考日期起計5年，根據奧園強制可轉換債的條款及條件，奧園強制可轉換債的未償還本金額於到期時強制及自動按當時的奧園強制可轉換債轉換價轉換為奧園股份。
- 利息：奧園強制可轉換債不計息。
- 轉換權：可於重組生效日期起計12個月後至到期日或任何贖回日期前10個營業日(包括該等營業日)內任何時間轉換(由戰略投資者轉換除外)。

「戰略投資者」指本公司確定的人士，且董事會(在所有董事會成員均有機會出席的會議上)本著真誠確定該人士就本公司的現有或未來業務可能與本公司及其聯屬人士建立重大戰略關係(包括但不限於收購另一實體或資產)，於確定該人士日期後滿14日當日或之前任何時間通知予受託人及債券持有人。於最後實際可行日期，並無已確定的戰略投資者。倘戰略投資者獲確定，本公司將遵守相關上市規則(包括獲得股東批准)，倘適用。

轉換價：

初始奧園強制可轉換債轉換價應為每股奧園股份的港元價格(於重組生效日期釐定)，根據該價格奧園強制可轉換債在悉數轉換後(假設緊隨發行後悉數轉換)轉換的股份佔本公司緊隨有關轉換後已發行股本總額的29.9%。該初始奧園強制可轉換債轉換價可能因下文「調整事件」一節所述作出調整。

根據奧園強制可轉換債的條款及條件，本公司無需就奧園強制可轉換債轉換價的調整諮詢獨立財務顧問，本公司另有說明者除外。由於奧園強制可轉換債轉換價調整根據客觀公式釐定，且與可換股工具市場廣為接受的公式一致，董事會認為奧園強制可轉換債轉換價調整屬公平合理。

---

## 董事會函件

---

假設本公司已發行股本自最後實際可行日期至奧園強制可轉換債悉數轉換日期(發行新股份除外)無其他變動，初始奧園強制可轉換債轉換價為0.66港元。

初始奧園強制可轉換債轉換價0.66港元較：

- (a) 每股奧園股份於二零二二年四月一日(即於簽署重組支持協議前的最後交易日)在聯交所所報的最後成交價1.18港元折讓約44.07%；
- (b) 每股奧園股份於截至二零二二年四月一日(包括該日)即於簽署重組支持協議前的最後交易日)前五個連續交易日在聯交所所報的平均收市價1.15港元折讓約42.61%；
- (c) 每股奧園股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價0.245港元溢價約169.39%；及
- (d) 每股奧園股份於截至最後實際可行日期(包括該日)前五個連續交易日在聯交所所報的平均收市價0.251港元溢價約162.95%。

根據最新公佈的未經審計賬目，中國奧園集團於二零二三年六月三十日錄得淨負債人民幣20,532,374,000元(約22,984,859,000港元)，於二零二三年六月三十日已發行奧園股份為2,965,571,354股。



在任何情況下，本公司均不得發行超過股份數目上限的奧園股份。

奧園強制可轉換債的本金額143,000,000美元(即初始奧園強制可轉換債轉換價<sup>2</sup>)乃由本公司與債權人小組經考慮及參考以下各項後公平磋商釐定：(i)現有債務，(ii)中國奧園集團的財務狀況欠佳，於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止過往兩個財政年度連續錄得虧損，(iii)奧園股份長期停牌導致預期奧園股份復牌後股價將大幅下跌，及(iv)由於奧園強制可轉換債與奧園新票據、奧園永續債、奧園強制可轉換債及 或Add Hero票據構成中國奧園計劃代價以落實全面債務重組，中國奧園計劃及Add Hero計劃從整體上於可控的理論攤薄效應及大幅債務削減之間取得的平衡。有關釐定奧園強制可轉換債轉換價的進一步資料，亦請參閱「8.進行與重組有關的可能交易之原因及裨益以及所得款項用途—(E)釐定奧園強制可轉換債轉換價及新股份交換價的考量因素」一段。董事認為，初始奧園強制可轉換債轉換價屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

<sup>2</sup> 假設自最後實際可行日期起至奧園強制可轉換債轉換日期(發行新股份除外)，本公司已發行股本並無其他變動，則於重組生效日期已發行奧園股份總數約為3,966百萬股。本公司同意，奧園強制可轉換債將佔緊隨轉換後本公司已發行股本總額的29.9%，相當於約1,691百萬股奧園股份。本公司識別戰略投資者可能會投資約人民幣1,000,000,000元(相當於約143,000,000美元)，並贖回奧園強制可轉換債。根據該假設及有關潛在投資金額，奧園強制可轉換債轉換價為每股奧園股份0.08457美元，即每股奧園股份0.66港元。

「股份數目上限」指就奧園強制可轉換債的任何轉換而言，本公司可向相關奧園強制可轉換債的持有人發行的最高奧園股份數目，除非香港證券及期貨事務監察委員會向該債券持有人給予「清洗豁免」或類似豁免或免除，該發行不會觸發該債券持有人或根據《香港收購及合併守則》規則26與其一致行動的任何人士的強制性要約責任。為作說明，假設於發行日向一名奧園強制可轉換債持有人發行，根據《香港收購及合併守則》的現行適用規則，股份數目上限為1,691,449,122股奧園股份。

調整事件：

奧園強制可轉換債轉換價在發生以下事件時不時予以調整：

(i) 合併、分拆、股份重新分配或重新分類

倘及每當有任何合併、分拆、股份重新分配或重新分類影響已發行奧園股份數目，奧園強制可轉換債轉換價會作出調整，方式為以緊接有關合併、分拆、股份重新分配或重新分類生效日期或(倘就此釐定記錄日期)緊隨有關記錄日期後之營業日前有效之奧園強制可轉換債轉換價乘以下列分式：

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

其中：

A 為緊接有關合併、分拆、股份重新分配或重新分類前已發行奧園股份總數；及

---

## 董事會函件

---

B 為緊隨有關合併、分拆、股份重新分配或重新分類後已發行奧園股份總數。

有關調整於有關合併、分拆、股份重新分配或重新分類生效日期或(倘就此釐定記錄日期)緊隨有關記錄日期後之營業日生效。

(ii) 利潤或儲備資本化

(a) 倘及每當本公司以利潤或儲備(包括任何股份溢價賬)資本化之方式向股東(作為一個類別)發行任何入賬列為繳足股款之奧園股份,包括以可供分派利潤或儲備及/或股份溢價賬(不包括以股代息)繳足股款之奧園股份,奧園強制可轉換債轉換價會作出調整,方式為以緊接有關奧園股份發行日期或(倘就此釐定記錄日期)緊隨有關記錄日期後之營業日前有效之奧園強制可轉換債轉換價乘以下列分式:

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

其中:

A 為緊接有關發行前已發行奧園股份總數;及

B 為緊隨有關發行後已發行奧園股份總數。

---

## 董事會函件

---

有關調整於有關奧園股份發行日期或(倘就此釐定記錄日期)緊隨有關記錄日期後之營業日生效。

- (b) 在以股代息的情況下，倘奧園股份(包括參考於有關以股代息條款公佈日期的每股奧園股份現行市價釐定的有關以股代息)總價值超過相關現金股息的公允市值，奧園強制可轉換債轉換價會作出調整，方式為以緊接有關奧園股份透過以股代息之方式發行的發行日期(或如無發行日期，則相關現金股息的支付日期)或(倘就此釐定記錄日期)緊隨有關記錄日期後之營業日前有效之奧園強制可轉換債轉換價乘以下列分式：

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

其中：

- A 為緊接有關以股代息條款公佈日期前已發行奧園股份總數；
- B 為按有關現行市價購買的有關公允市值之奧園股份總數；及
- C 為奧園股份(包括有關以股代息)總數。

或(於諮詢計算代理後，由本公司全權酌情決定)對奧園強制可轉換債轉換價進行獨立財務顧問認為就達致預期結果而言屬適當的其他調整，以實現上述目標。

有關調整於通過以股代息方式發行有關奧園股份的發行日期(或如無發行日期，則相關現金股息的支付日期)或(倘就此釐定記錄日期)緊隨有關記錄日期後之營業日生效。

(iii) 資本分派

倘及每當本公司須向股東(作為一個類別)支付或作出任何資本分派(奧園強制可轉換債轉換價根據上文第(ii)段予以調整除外)時，奧園強制可轉換債轉換價會作出調整，方式為以緊接有關資本分派實際作出或支付的日期或(倘就此釐定記錄日期)緊隨有關記錄日期後之營業日前有效之奧園強制可轉換債轉換價乘以下列分式：

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

其中：

A 為於首次公開公佈有關資本分派當日每股奧園股份的現行市價；及

B 為每股奧園股份進行資本分派的公允市值。

有關調整將於有關資本分派實際作出或支付的日期或(倘就此釐定記錄日期)緊隨有關記錄日期後之營業日生效。

(iv) 進行供股或授出購股權

倘及每當本公司以供股方式向股東(作為一個類別)發行奧園股份,或以供股方式向股東(作為一個類別)發行或授出可認購或購買或以其他方式收購任何奧園股份的購股權、認股權證或其他權利,而在任一情況下每股奧園股份的應收代價低於首次公開公佈發行或授予條款當日每股奧園股份的現行市價的95%,則奧園強制可轉換債轉換價須作出調整,方式為將緊接發行有關奧園股份或(視情況而定)發行或授出相關購股權、認股權證或其他權利當日或(倘已釐定記錄日期)緊隨有關記錄日期後之營業日前生效的奧園強制可轉換債轉換價乘以下列分式:

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

其中:

A 為緊接首次公開公佈發行或授予條款之日前的已發行奧園股份總數;

- B 為以供股方式發行的奧園股份或以供股方式發行或授出購股權或認股權證或其他權利的應收代價總額，及當中包括的奧園股份總數將按每股奧園股份現行市價認購、購買或以其他方式收購的奧園股份數目；及
- C 為於該等購股權、認股權證或供股權發行之日按初始購買、認購或收購價格或比率計算之將予發行的奧園股份總數或(視情況而定)因行使該等購股權、認股權證或供股權而可能發行的奧園股份的最高數目。

有關調整於該等奧園股份發行或該等購股權、認股權證或其他權利(視情況而定)發行或授出的日期或(倘記錄日期已釐定)緊隨有關記錄日期後之營業日生效。

(v) *其他證券的供股*

倘及每當本公司以供股方式向股東(作為一個類別)發行任何證券(奧園股份或可認購、購買或以其他方式收購奧園股份之購股權、認股權證或其他權利除外)，或以供股方式授予股東(作為一個類別)購股權、認股權證或認購、購買或以其他方式收購任何證券的其他權利(奧園股份或可認購、購買或以其他方式收購奧園股份之購股權、認股權證或其他權利除外)，則奧園強制可轉換債轉換價須作出調整，方

式為將緊接發行證券或授出有關供股權、購股權或認股權證(視情況而定)日期前或(倘已設定記錄日期)緊隨相關記錄日期後的營業日前生效的奧園強制可轉換債轉換價乘以下列分式：

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

其中：

- A 為公佈相關發行或授出當日每股奧園股份的現行市價；及
- B 為一股奧園股份對應供股權的每股奧園股份公允市值。

有關調整於發行證券或授出相關權利、購股權或認股權證(視情況而定)當日，或倘已設定記錄日期，則於緊隨相關記錄日期後的營業日生效。

(vi) *低於現行市價的發行*

倘及每當本公司僅為換取現金或無償發行(除上文第(iv)段所述者外)任何奧園股份(不包括根據自願轉換或強制轉換或因行使任何其他轉換、交換或認購奧園股份權利而發行的奧園股份)，或僅為換取現金或無償發行或授出(除上文第(iv)段所述者外)任何購股權、認股權證或其他可認購、購買或以其他方式收購奧園股份的權利，而在任一情況下每股奧園股份的應收代價低於首次公佈相關發行之條款當



日現行市價的95%，則奧園強制可轉換債轉換價須作出調整，方式為將緊接發行相關額外奧園股份或(視情況而定)發行相關購股權、認股權證或其他權利當日前生效的奧園強制可轉換債轉換價乘以下列分式：

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

其中：

- A 為緊接首次公佈相關發行之條款當日前的已發行奧園股份總數；
- B 為按每股奧園股份相關現行市價計算，就將予發行的最高數目奧園股份的發行或因行使相關購股權、認股權證或其他權利的應收代價可購買的奧園股份數目；及
- C 為將予發行的奧園股份總數或(視情況而定)於發行相關購股權、認股權證或供股權當日按初始購買、認購或收購價格或比率計算的因行使相關購股權、認股權證或供股權而可予發行的奧園股份數目上限。

相關調整於增發相關奧園股份或(視情況而定)發行相關購股權、認股權證或其他權利之日生效。

(vii) 低於現行市價的其他發行

除按照適用於本第(vii)段所述相關證券的條款轉換或交換其他證券而發行證券外，倘及每當本公司或其任何附屬公司(第(iv)段、第(v)段或第(vi)段所述者除外)或(根據本公司或其任何附屬公司的指示或要求或與本公司或其任何附屬公司的任何安排)任何其他公司、個人或實體可僅就換取現金或無償發行任何證券(債券除外)，而根據發行條款，該等證券附有權利按少於首次公佈相關證券發行之條款當日現行市價的95%的每股奧園股份的應收代價轉換、交換或認購本公司於轉換、交換或認購時將予發行的奧園股份，則奧園強制可轉換債轉換價須作出調整，方式為將緊接發行相關證券當日前生效的奧園強制可轉換債轉換價乘以下列分式：

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

其中：

A 為緊接首次公佈相關證券之發行條款當日前的已發行奧園股份總數；

- B 為本公司因轉換或交換或行使相關證券所附認購權而發行的奧園股份而應收取的總代價按每股奧園股份的現行市價可購買的奧園股份數量；及
- C 為按相關證券發行日期的初始轉換、交換或認購價格或比率轉換或交換相關證券或行使所附認購權時將予發行的奧園股份數目上限。

相關調整於發行相關證券當日生效。

(viii) 修訂轉換權等

倘及當對前述第(vii)段所述的任何有關證券附帶的轉換權、交換權或認購權作出任何修訂(按照有關證券條款進行修訂則除外),以致每股奧園股份的應收代價(就修訂後因轉換、交換或認購可供發行的奧園股份數目而言)降至低於有關修訂建議之首次公開公佈日期的現行市價的95%,則奧園強制可轉換債轉換價將予以調整,方式為以緊接有關證券附帶

轉換權、交換權或認購權修訂日期前生效的奧園強制可轉換債轉換價乘以下列分式：

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

其中：

- A 為緊接有關修訂建議之首次公開公佈日期前的已發行奧園股份總數；
- B 為本公司就因轉換或交換或行使證券附帶的認購權(經修訂)將予發行的奧園股份應收總代價按有關每股奧園股份於首次公開公佈日期的現行市價或有關證券的現有轉換價、交換價或認購價(以較低者為準)可購買的最高奧園股份數目；及
- C 為因按經修訂轉換、交換或認購價或費率轉換或交換有關證券或行使有關證券附帶的認購權而將予發行的最高奧園股份數目，惟就根據本段(viii)或前述第(vii)段項下作出的任何過往調整按計算代理(如計算代理酌情認為其能夠以計算代理身份計量釐定)或獨立財務顧問(如屬其他情況)認為合適的方式(如有)作出抵免。

有關調整於有關證券附帶的轉換權、交換權或認購權修訂當日生效。

(ix) 向股東提出其他要約

倘及每當本公司或其任何附屬公司或(按本公司或其任何附屬公司指示或要求或根據與本公司或其任何附屬公司的任何安排)任何其他公司、人士或實體發行、出售或分派任何與要約相關的證券，而據此股東一般有關參與彼等可收購有關證券的安排(惟倘奧園強制可轉換債轉換價須根據第(iv)段、第(v)段、第(vi)段或第(vii)段作出調整(或如適用)如相關發行或授出以低於相關日期每股奧園股份現行市價的95%，須按此作出)除外)，則奧園強制可轉換債轉換價會作出調整，方式為以於緊接發行、出售或分派證券日期前有效的奧園強制可轉換債轉換價乘以下列分式：

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

其中：

A 為於公開公佈有關發行、出售或分派當日的每股奧園股份現行市價；及

B 為一股奧園股份對應權利部分的公允市值。

有關調整自證券發行、出售或分派之日起生效。

「現行市價」指就特定日期的奧園股份而言，一股奧園股份於截至緊接該日期前交易日止連續十個交易日的成交量加權平均價格的算術平均值；前提是：

- (a) 在相關事件涉及奧園股份發行的情況下，就根據第(iv)段( *iv* )進行供股或授出購股權 )或第(vi)段( 以低於現行市價發行 )確定現行市價而言，倘在上述10個交易日期間內的任何時間( 可能該10個交易日中的每個交易日 )，奧園股份應按扣除股息( 或除任何其他權利 )的基準報價及 或在該期間其他部分時間內( 可能是該10個交易日中的每個交易日 )奧園股份應按連股息( 或連同任何其他權利 )的基準報價，則：
  - (i) 倘於該等情況下將發行的奧園股份不享有所述股息( 或權利 )，就本定義而言，奧園股份在按連息基準價格計算的日期內，成交量加權平均價應視為其金額減去於首次公開公佈有關股息( 或其他權利 )條款當日每股奧園股份的股息( 或其他權利 )公允市值；或

- (ii) 倘於該等情況下將發行的奧園股份享有所述股息(或其他權利),就本定義而言,奧園股份在按除息基準價格(或其他權利)計算的日期內,成交量加權平均價應視為其金額加上於首次公開公佈有關股息(或其他權利)條款當日每股奧園股份股息(或其他權利)的公允市值;或
- (b) 為釐定根據第(ii)(b)段以股代息將予發行或可能發行的任何奧園股份的現行市價,倘於上述10個交易日期間的任何當日,奧園股份的成交量加權平均價格將基於(A)價格加上相關現金股息(及或根據該以股代息條款可能發行的奧園股份不享有的任何其他股息或其他權利),就本定義而言,任何該日奧園股份的成交量加權平均價應視為其金額減去有權享有相關現金股息(及或有關其他股息或其他權利)每股奧園股份相關現金股息(及或有關其他股息或其他權利)於首次公開公佈上述相關現金股息條款當日)公允市值或,或(B)扣除相關現金股息的價格,就本定義而

言，奧園股份在任何該日的成交量加權平均價應視為其金額(x)乘以1與根據有權享有相關現金股息每股奧園股份以股代息而將發行或可能發行的股份數量之和，及(y)減去有權享有相關現金股息每股奧園股份相關現金股息公平市價(於首次公開公佈上述相關現金股息條款當日)；及

- (c) 就任何其他目的而言，倘於上述10個交易日期間的任何當日為任何股息(或任何其他權利)的除息日，就本定義而言，根據價格加上該股息(或加上其他權利)釐定的成交量加權平均價應視為其金額減去首次公開公佈有關股息(或其他權利)條款當日每股奧園股份任何有關股息(或其他權利)的公允市值。

轉換股份：

本金額為143,000,000美元的奧園強制可轉換債，若按初始奧園強制可轉換債轉換價0.66港元轉換，可轉換為1,691,449,122股奧園股份。為免生疑問，奧園強制可轉換債轉換價可根據上文所述者予以調整。

固定匯率：

在任何轉換為奧園股份時，奧園強制可轉換債的每1美元本金額須按1美元兌7.7778港元的固定匯率換算為港元。



---

## 董事會函件

---

就本公司內部審計而言，奧園強制可轉換債(如適用)應採用以下固定轉換率：

(a) 1美元 = 人民幣7.0元；及

(b) 1港元 = 人民幣0.9元。

授予奧園強制可轉換債持有人的認沽期權：

奧園強制可轉換債持有人有權要求本公司在有關事件發生後，以相當於其本金100%的贖回價格贖回該持有人的所有奧園強制可轉換債。

「有關事件」指：

(i) 自重組生效日期(包括該日)起至重組生效日期起計12個月當日(不包括該日)止，本公司向戰略投資者發行合共相當於本公司於重組生效日期股本的10%或以上的奧園股份(根據奧園強制可轉換債發行者除外)；及

(ii) 本公司未行使認購期權(見下文)贖回全部(而非僅部分)奧園強制可轉換債。

認購期權：

本公司可根據奧園強制可轉換債的條款及條件，按將予贖回的奧園強制可轉換債本金額的100%贖回全部或任何部分奧園強制可轉換債。

戰略投資者購買選擇權：

自重組生效日期(包括該日)起至重組生效日期起計12個月當日(不包括該日)止，戰略投資者有權要求債券持有人將全部(而非僅部分)奧園強制可轉換債轉讓予戰略投資者。

抵押及擔保：

不適用。

---

## 董事會函件

---

- 契約： 無，但就可轉換債券作出的慣常承諾除外(見下文)。
- 違約事件： 無，除非在本公司清盤或管理過程中就奧園強制可轉換債提出證明及 或申索(如持有當時尚未清償的奧園強制可轉換債本金額至少四分之一的持有人提出書面要求，則可透過受託人提出要求)。
- 承諾： 契約及其他慣常條件，包括但不限於：
- (a) 有足夠的法定但未發行的股本(無優先購買權)，以支付轉換權；
  - (b) 不會變更奧園股份的地位，修改附屬於奧園股份的權利，或創建或發行更優先或更優惠的股本；
  - (c) 維持奧園股份的上市；及
  - (d) 慣常通知義務。
- 選擇性購回： 除奧園強制可轉換債的條款及條件規定外，在Add Hero票據、奧園新票據及奧園永續債獲全部贖回或全額償還本金後，中國奧園集團可根據適用法律法規，隨時及不時以票面價值購買奧園強制可轉換債。
- 受託人： 獨立第三方Madison Pacific Trust Limited，作為奧園強制可轉換債信託契據下的「受託人」，包括任何繼任人。

---

## 董事會函件

---

闕值修訂： 修訂、修改或豁免可在獲得不少於當時未償付的奧園強制可轉換債本金總額多數的持有人同意的情況下作出；惟影響奧園強制可轉換債經濟條款(即本金金額)的修訂、修改或豁免，須經代表當時未償還奧園強制可轉換債本金總額不少於75%的持有人同意。

結算： 奧園強制可轉換債通過結算系統清算。結算系統為客戶持有證券，通過各自賬戶持有人之間的電子簿記轉賬進行證券交易的清算及結算。

管轄法律： 英國法律。

### 特別授權

奧園強制可轉換債轉換股份根據擬於股東特別大會上尋求股東授出的特別授權發行。

### 申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准奧園強制可轉換債轉換股份上市及買賣。

本公司將向新交所申請批准奧園強制可轉換債上市及買賣。

## 4. 根據特別授權發行新股份

### 發行新股份

根據重組及於重組生效後，本公司將按若干合資格計劃債權人的現有債務份額，按比例以每股奧園股份1.06港元的轉換價向彼等發行新股份，作為中國奧園計劃代價的一部分。根據重組，奧園將發行合共1,000,000,000股奧園股份(即新股份)。

## 董事會函件

假設並無奧園強制可轉換債轉換股份及本公司已發行股本自最後實際可行日期直至重組生效日期並無變動，新股份相當於(i)本公司於最後實際可行日期現有已發行股本的約33.72%；及(ii)本公司於緊隨重組生效日期後經配發及發行新股份擴大的已發行股本約25.22%。

新股份的總面值為10,000,000港元(按每股奧園股份面值0.01港元計)。

### 交換價

每股奧園股份交換價1.06港元較：

- (a) 每股奧園股份於二零二二年四月一日(即於簽署重組支持協議前的最後交易日)在聯交所所報的最後成交價1.18港元折讓約10.17%；
- (b) 每股奧園股份於截至二零二二年四月一日(包括該日)即於簽署重組支持協議前的最後交易日)前五個連續交易日在聯交所所報的平均收市價1.15港元折讓約7.83%；
- (c) 每股奧園股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價0.245港元溢價約332.65%；及
- (d) 奧園股份於截至最後實際可行日期(包括該日)前五個連續交易日在聯交所所報每股奧園股份的平均收市價0.251港元溢價約322.31%。

根據最新刊發的未經審計賬目，中國奧園集團於二零二三年六月三十日錄得淨負債人民幣20,532,374,000元(約22,984,859,000港元)，於二零二三年六月三十日已發行2,965,571,354股奧園股份。

根據最新刊發的未經審計賬目，中國奧園集團於二零二二年十二月三十一日錄得淨負債人民幣17,636,896,000元(約19,743,531,000港元)，於二零二二年十二月三十一日已發行2,965,571,354股奧園股份。

新股份的交換價乃由本公司與債權人小組經考慮及參考以下各項後公平磋商釐定：(i)現有債務，且發行新股份是實施重組的可行方式之一；(ii)中國奧園集團的財務狀況欠佳，於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止過往兩個財政年度連續錄得虧損；及

(iii)在相對疲弱的資本市場狀況下，中國奧園集團通過其他可行融資方案解決現有債務更具挑戰性。進一步詳情，請參閱「8.進行與重組有關的可能交易之原因及裨益以及所得款項用途 — (E)釐定奧園強制可轉換債轉換價及新股份交換價的考量因素」一段。經考慮上述釐定新股份交換價的基準，董事認為新股份的交換價屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

每股新股份的淨發行價將為1.06港元。

#### 特別授權

新股份將根據擬於股東特別大會上尋求股東授出的特別授權發行。

#### 申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准新股份上市及買賣。

### 5. 轉讓轉讓股份

根據重組及於重組生效後，發起人(即本公司主席)按照若干合資格計劃債權人的現有債務份額按比例將其(及其或其家族成員)目前實益持有的轉讓股份轉讓予若干合資格計劃債權人，作為中國奧園計劃代價的一部分。

假設並無奧園強制可轉換債轉換股份及本公司已發行股本自最後實際可行日期直至重組生效日期並無變動，轉讓股份相當於(i)本公司於最後實際可行日期現有已發行股本的約13.49%；及(ii)本公司於緊隨重組生效日期後經配發及發行新股份擴大的已發行股本的約10.09%。

發起人(及其或其家族成員)將予轉讓之轉讓股份總面值為4,000,000港元(按每股奧園股份面值0.01港元計)。

## 6. 奧園新票據及奧園永續債

誠如本通函所披露，本公司及中國奧園離岸集團成員公司就ICA債務及非ICA債務的責任根據中國奧園計劃達成折衷協議(以彼等的責任根據Add Hero計劃未達成折衷協議的部份為限)，以取得(i)本公司發行的奧園強制可轉換債、新股份、奧園新票據及奧園永續債，及(ii)發起人轉讓轉讓股份。

為使股東全面了解本公司重組後的狀況，本公司將發行的奧園新票據及奧園永續債的主要條款載列如下。

### 奧園新票據的主要條款

發行人： 本公司。

本金額： 500,000,000美元。

到期 本金償還： 自參考日期起計8年。

未償還本金應在到期時連同任何應計未付利息一併償還。

利息： 奧園新票據自參考日期起按應計利息基準計息，年利率為5.5%，每半年支付一次。

奧園新票據應全部以實物支付利息(此類利息指「實物利息」)方式支付，即奧園新票據本金額隨計息期間應計的實物利息金額增加，除非公司選擇書面通知以現金支付全部或部分此類利息(此類利息指「現金利息」)而非實物利息。

---

## 董事會函件

---

- 抵押： 由中國奧園集團實益持有的健康生活的全部普通股。
- 契諾及其他條件： 慣常契諾及其他條件，與現有債務的現有契約及融資文件項下的現有合約保護相比，有關條件在若干情況下合理收緊。
- 受託人： Madison Pacific Trust Limited。
- 管轄法律： 紐約法律。
- 面額： 每份奧園新票據1,000美元及其1美元的整數倍。
- 奧園永續債的主要條款**
- 發行人： 本公司。
- 本金額： 1,600,000,000美元。
- 到期： 永續。
- 利息：
1. 參考日期後第1年至第8年：無利息
  2. 參考日期後第9年至第10年：年利率1.00%現金利息，每半年支付一次
  3. 參考日期後第11年至第12年：年利率2.00%現金利息，每半年支付一次
  4. 參考日期後第13年至第14年：年利率3.00%現金利息，每半年支付一次
  5. 參考日期後第15年至第16年：年利率5.00%現金利息，每半年支付一次
  6. 參考日期後第17年至第18年：年利率7.00%現金利息，每半年支付一次

---

## 董事會函件

---

7. 參考日期後第19年至第21年：年利率9.00%現金利息，每半年支付一次
8. 參考日期後第22年及往後：每年遞增3.00%，每半年支付一次

請注意，倘本公司選擇遞延奧園永續債利息，現金利息將自動轉為實物利息並以上述相同利率計息。為免生疑問，任何實物利息將產生進一步利息。

契諾及其他條件：

誠如奧園新票據進一步載列的慣常契諾及其他條件，與現有債務的現有契約及融資文件項下的現有合約保護相比，有關條件在若干情況下合理收緊。

遞增利息：

倘發生若干違約(如奧園新票據中所載)並持續違約，則適用每年15%的遞增利差(「奧園永續債遞增利息」)，前提是奧園永續債遞增利息可以永久遞延，任何此類遞延利息不會產生進一步的利息。

財政代理：

Madison Pacific Trust Limited。

管轄法律：

英國法律。

面額：

每份奧園永續債1,000美元及其1美元的整數倍。



7. ADD HERO計劃

根據Add Hero計劃，Add Hero及其在中國境外註冊成立的附屬公司就ICA債務及100百萬美元Noble Prestige融資的責任達成折衷協議，以取得Add Hero發行Add Hero票據及現金補償。

儘管發行Add Hero票據毋須於股東特別大會上獲得股東批准，為使股東全面了解本公司重組後的狀況，Add Hero票據的主要條款載列如下。

- 發行人： Add Hero。
- 本金額： Add Hero票據( A批 )： 650百萬美元。  
Add Hero票據( B批 )： 500百萬美元。  
Add Hero票據( C批 )： 650百萬美元。
- 面額： 每份Add Hero票據1,000美元及其1美元的整數倍。
- Add Hero票據到期： Add Hero票據( B批 )的到期日為二零二九年九月三十日。  
Add Hero票據( B批 )的到期日為二零三零年九月三十日。  
Add Hero票據( C批 )的到期日為二零三一年九月三十日。
- 利息： Add Hero票據應自參考日期起以應計利息基準分別按下列利率計息：
1. Add Hero票據( A批 )： 每年7.5%，每半年支付一次；
  2. Add Hero票據( B批 )： 每年8.00%，每半年支付一次；及
  3. Add Hero票據( C批 )： 每年8.80%，每半年支付一次。

---

## 董事會函件

---

根據Add Hero票據條款，Add Hero可選擇以實物利息支付全部或部分利息，剩餘部分的應計未付利息(如有)以現金利息支付。

擔保： Add Hero票據由中國奧園集團控制的所有現有境外附屬公司提供擔保。根據慣例的股權割讓，Add Hero票據將由中國奧園集團在最初發行Add Hero票據當日後控制的所有新境外附屬公司提供擔保。

抵押： Add Hero票據就中國奧園集團控制的所有現有境外附屬公司(不包括Capital Benefit Limited、Fine Wisdom Global Limited及Finest Gold Global Limited)的股本、其他擔保人的股本(如Add Hero票據所述)、應收賬款的轉讓(如Add Hero票據所述)、若干指定賬戶擁有人的抵押資產(如Add Hero票據所述)以及發起人持有的有待進賬若干託管賬戶的股份(如Add Hero票據所述)享有抵押權益。

契諾及其他條件： 慣常契諾及其他條件，與現有債務的現有契約及融資文件項下的現有合約保護相比，有關條件在若干情況下合理收緊。

受託人： Madison Pacific Trust Limited。

管轄法律： 紐約法律。

8. 進行與重組有關的可能交易之原因及裨益以及所得款項用途

(A) 重組概覽

誠如上文所述，重組旨在解決本公司的現有債務，包括本金額約4,034,583,220美元的ICA債務及本金額約2,215,336,282美元的非ICA債務。

於二零二三年六月三十日，本公司有約7,464,884,515美元債務，包括：(i) ICA債務及非ICA債務(本金額約6,249,919,502美元)，及(ii)未計入中國奧園計劃的其他負債(約1,214,965,013美元)。於二零二三年六月三十日，Add Hero的債務約6,236,074,924美元，包括：(i) ICA債務及100百萬美元Noble Prestige融資(本金額約4,134,583,220美元)及(ii)未計入Add Hero計劃的其他負債(約2,101,491,704美元)。

根據中國奧園計劃及Add Hero計劃實施重組後，就現有債務(即ICA債務及非ICA債務)向中國奧園離岸集團(包括Add Hero)提出的所有索償將解除，而現有債務持有人將不得向中國奧園離岸集團提出任何索償。

作為交換，(A)本公司將發行(i)奧園新票據(本金額為500,000,000美元)<sup>3</sup>；(ii)奧園強制可轉換債(本金額為143,000,000美元)；(iii)奧園永續債(本金額為1,600,000,000美元)及(iv)新股份(1,000,000,000股)；(B)發起人將轉讓轉讓股份(400,000,000股)；及(C)Add Hero將(i)發行Add Hero票據(本金額為1,800,000,000美元)及(ii)給予若干現金代價<sup>4</sup>。發行奧園強制可轉換債、發行新股份、轉讓轉讓股份、發行奧園新票據、發行奧園永續債及發行Add Hero票據的全部所得款項將用於償還與重組有關的現有債務，而中國奧園集團不會收取所得款項淨額。

<sup>3</sup> 本金額400,000,000美元的奧園新票據用於支付中國奧園計劃代價，而本金額100,000,000美元的奧園新票據根據重組支持協議用於支付同意費。

<sup>4</sup> 現金代價為指定賬戶於重組生效日期持有的資金總餘額，其中已扣除重組產生的所有專業費用。預計現金代價金額甚微。

---

## 董事會函件

---

於此情況下，本公司及中國奧園集團的其他成員公司將實現資產負債表顯著去槓桿，彼等就約6,249,919,502美元達成折衷方案，以換取發行(i)面值為4,043,000,000美元的債務及準債務工具及(ii)新股份。債務減少將大幅提高中國奧園集團的資產淨值，有助於本公司爭取戰略投資者的投資，以對業務進行資本重組，保障股東的長遠利益。

中國奧園集團的業務運營正常進行中，本公司預計將主要通過中國奧園集團在中國的城市更新項目產生的未來盈餘淨額清償奧園新票據、奧園強制可轉換債、奧園永續債及Add Hero票據的未償債務。至於不屬於重組的負債，本公司正處於與相關債權人接洽的不同階段，探討各種解決方式。

特別是，如日期為二零二三年八月三十日的公告所披露，中國奧園集團已與若干境內債券持有人訂立合約安排，以延長中國奧園集團於若干境內債券項下約人民幣7,464百萬元的付款責任。

### **(B) 中國奧園集團的重大債務**

於二零二三年六月三十日，中國奧園集團的非流動負債(按合併基準)約為人民幣8,882,914,000元(約1,229,000,000美元)，而中國奧園集團的流動負債(按合併基準)約為人民幣233,470,326,000元(約32,311,000,000美元)，因此中國奧園集團的負債總額為人民幣242,353,240,000元(約33,540,000,000美元)。

中國奧園計劃項下的負債本金6,249,919,502美元中，本公司負債本金4,134,583,220美元亦構成Add Hero的或然負債(Add Hero為本公司的部分借款提供擔保)。Add Hero的該等或然負債受限於Add Hero計劃。緊隨重組生效日期作實後，中國奧園計劃及Add Hero計劃可令中國奧園集團的整體債務減少本金約3,806,919,502美元(按合併基準)。

## 董事會函件

### (C) 本公司的重大債務

於將發行的4,043,000,000美元(面值)債務及準債務工具中，作為中國奧園計劃一部分將發行本金額為643,000,000美元的新債務工具，即根據中國奧園計劃，本公司於二零二三年六月三十日本金額減少約5,606,919,502美元。本公司於重組生效日期前及緊隨重組生效日期後的重大負債載列於下表。

#### 中國奧園計劃項下的債務

負債說明	重組生效日期前	緊隨重組生效日期後 <sup>(附註)</sup>	
	於二零二三年 六月三十日本 金額(美元)	負債說明	於重組生效日期 本金額(美元)
現有公開票據	3,438,000,000	奧園新票據	500,000,000
現有銀團融資	596,583,220	奧園強制可轉換債	143,000,000
非ICA債務(包括100百萬美元Noble Prestige 融資)	2,215,336,282		
中國奧園計劃項下的 負債總額	<b>6,249,919,502</b>	中國奧園計劃項下的 負債總額	<b>643,000,000</b>

附註： 根據中國奧園計劃發行的以下計劃代價不構成本公司負債：

- (i) 本金額1,600,000,000美元的奧園永續債(準債務工具，將作為本公司股權)；
- (ii) 由1,000,000,000股奧園股份組成的新股份(本公司股權)；及
- (iii) 由400,000,000股奧園股份組成的轉讓股份(本公司股權)。

---

## 董事會函件

---

### 不屬中國奧園計劃範圍的債務

負債說明	於二零二三年六月三十日未償還金額(美元)
境外項目融資	270,835,684
境內銀行及其他借款	266,354,383
貿易及其他應付款項	627,543,565
公司間應付款項	50,231,381
<b>不屬中國奧園計劃範圍 的債務總額</b>	<b>1,214,965,013</b>

---

## 董事會函件

---

### (D) Add Hero的重大債務

作為Add Hero計劃的一部分，將發行本金額為1,800,000,000美元的新債務工具，即根據Add Hero計劃，Add Hero於二零二三年六月三十日本金額減少2,334,583,220美元。Add Hero於重組生效日期前及緊隨重組生效日期後的重大負債載列於下表。

#### *Add Hero計劃項下的債務*

負債說明	重組生效日期前	緊隨重組生效日期後 <sup>(附註)</sup>	
	於二零二三年 六月三十日 本金額(美元)	負債說明	於重組生效日期 本金額(美元)
現有公開票據	3,438,000,000	Add Hero新票據	1,800,000,000
現有銀團融資	596,583,220		
100百萬美元Noble Prestige融資(非ICA 債務項下其中一項融 資安排)	100,000,000		
<b>負債總額</b>	<b>4,134,583,220</b>	<b>負債總額</b>	<b>1,800,000,000</b>

*附註：* 根據Add Hero計劃支付的現金代價於重組生效日期支付，因此不會於本公司資產負債表中列為負債。

**不屬Add Hero計劃範圍的債務**

負債說明	於二零二三年六月三十日未償還金額(美元)
貿易及其他應付款項	273,157
公司間應付款項	2,101,218,547
不屬Add Hero計劃範圍 的債務總額	2,101,491,704

**(E) 釐定奧園強制可轉換債轉換價及新股份交換價的考量因素**

如本公司日期為二零二三年九月二十二日的履行復牌指引及恢復買賣公告所述，本公司向聯交所申請自二零二三年九月二十五日上午九時正起恢復奧園股份在聯交所買賣（「復牌」）。奧園股份於二零二三年九月二十五日的收市價為0.325港元，較二零二二年四月一日（即復牌前最後交易日）於聯交所所報最後成交價每股奧園股份1.18港元下跌72.46%。於最後實際可行日期，奧園股份的收市價繼續下跌至0.245港元。於二零二三年九月二十五日（即復牌後首個交易日）至最後實際可行日期期間（「復牌後期間」），奧園股份的收市價呈下跌趨勢，於二零二三年九月二十五日錄得的最高成交價為每股奧園股份0.325港元，而於二零二三年十月十九日錄得的最低成交價為每股奧園股份0.158港元。復牌後期間的平均收市價約為每股奧園股份0.208港元（「復牌後平均收市價」）。初始奧園強制可轉換債轉換價及新股份交換價均高於奧園股份在復牌後期間的收市價範圍。特別是，初始奧園強制可轉換債轉換價較復牌後平均收市價溢價約217%，而新股份之行使價較復牌後平均收市價溢價約410%。



---

## 董事會函件

---

經考慮及參考(其中包括)現有債務總額、中國奧園集團截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止過往兩個財政年度連續虧損的不理想財務狀況以及奧園股份長期停牌導致奧園股份復牌後股價將大幅下跌的預期，初始奧園強制可轉換債轉換價及新股份交換價由本公司與債權人小組於復牌前按公允基準釐定及磋商。特別是，本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得虧損約人民幣36,237百萬元(稅前)，於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得虧損約人民幣8,072百萬元(稅前)。

雖然初始奧園強制可轉換債轉換價及新股份交換價較奧園股份於停牌前的最後成交價有所折讓，本公司及債權人小組已考慮中國奧園集團的財務狀況(包括本集團錄得的虧損及負債淨額)不理想。由於奧園股份長期停牌，董事會認為與復牌前最後成交價的價格比較並不具有代表性，於釐定初始奧園強制可轉換債轉換價及新股份交換價時不應作為參考。特別是，於釐定有關價格時，本公司及債權人小組預期奧園股份於復牌後股價將大幅下跌，導致發行新股份及轉換奧園強制可轉換債時，相關轉換價及交換價將高於當時的成交價。奧園股份於復牌後期間股價急劇下跌證明本公司的評估具公平性及合理性。特別是，如上文各段所披露，復牌後平均收市價約為每股奧園股份0.208港元，較復牌前最後成交價每股奧園股份1.18港元下跌82.4%。鑒於初始奧園強制可轉換債轉換價及新股份之行使價較復牌後平均收市價顯著溢價，董事會認為對本公司及股東整體有利。

僅供說明之用，根據「基準價」每股奧園股份1.18港元(即於簽署重組支持協議前的最後成交價)，(i)假設自本呈文提交之日至發行新股份及悉數轉換奧園強制可轉換債日期，本公司已發行股本無其他變動，及(ii)根據初始奧園強制可轉換債轉換價0.66港元計算，配發及發行新股份將導致約2.56%的理論攤薄效應，而配發及發行奧園強制可轉換債轉換股份將導致約13.16%的理論攤薄效應。假設新股份及奧園強制可轉換債轉換股份發行於12個月

期間內完成，則累計理論攤薄效應約為14.95%。由於1.18港元已為奧園股份自二零二二年四月一日以來的最高成交價，且奧園股份自復牌以來的收市價均顯著低於奧園強制可轉換債轉換價及新股份行使價，董事會認為本公司尋求的特別授權不大可能導致25%或以上的理論攤薄效應。

本公司已連同其財務顧問及法律顧問與主要債權人進行廣泛的磋商及討論。有關討論以中國奧園集團的持續目標為指導，即實施全面財務重組，為中國奧園集團提供可持續的資本架構，為所有持份者創造長期價值。

### **(F) 重組對股東的裨益**

由於奧園強制可轉換債、奧園新票據、奧園永續債及Add Hero票據的期限均超過一年，於重組完成後，該等工具均不會歸類為本公司或Add Hero的流動負債。因此，中國奧園集團的流動性壓力將大幅降低，中國奧園集團的償債需求將與中國奧園集團中短期業務運營的現金流預測更加匹配。

重要的是，董事會通過發行新股份(包括1,000,000,000股奧園股份)尋求保護公眾股東的地位不會過度攤薄。根據重組條款，董事會就發起人向現有債務持有人轉讓轉讓股份作為中國奧園計劃代價一部分進行磋商。因此，發起人於奧園股份的實益持股不僅因向現有債務持有人發行新股份而按比例攤薄(攤薄比率與其他公眾股東相同)，亦會因同意轉讓構成中國奧園計劃代價一部分的轉讓股份(包括400,000,000股奧園股份)而進一步攤薄。因此與發起人相比，公眾股東被攤薄的程度較小。

除重組外，董事會亦考慮過包括股權融資(如戰略投資者的投資)在內的其他籌資方式，但由於資本市況相對疲軟及當時正就重組的條款進行磋商，中國奧園集團為清償現有債務而探索其他可行的籌資方式更具挑戰性。董事會曾考慮其他重組方案，如增加奧園新票據、奧園永續債、奧園強制可轉換債及或Add Hero票據的本金額，以減少作為中國奧園計劃代價將予發行的新股份數目，惟董事會認為，鑒於中短期的業務經營環境，中國奧

---

## 董事會函件

---

園集團需對資產負債表大幅降槓桿。發行本金額相同(或略有減少)的新債務工具來置換現有債務，並不能全面解決中國奧園集團所面臨的流動性問題。有鑒於此，董事會認為發行新股份作為中國奧園計劃代價的一部分更為合適，乃因發行新股份不會增加中國奧園集團的償債責任，亦會讓新股份持有人於中國奧園集團的業務經營改善時享有未來的回報。

此外，由於作為中國奧園計劃及Add Hero計劃的一部份，現有債務持有人的債權大幅減少，董事會認為根據中國奧園計劃及Add Hero計劃，對本公司股東(於清算情況下排在相關債權人之後)作出一定程度的攤薄，以就有關債權人於現有債務下權利的妥協相應作出補償，屬公平合理。

此外，如下文「10.對本公司股權結構之影響」一段所述，於最後實際可行日期，公眾股東合共持有1,299,898,729股奧園股份，佔本公司已發行股本總額的43.83%。假設本公司已發行股本自最後實際可行日期起至發行新股份、發起人轉讓轉讓股份及奧園強制可轉換債全部轉換日期止並無其他變動，根據初始奧園強制可轉換債轉換價0.66港元(並假設不超過股份數目上限)，公眾股東於本公司的持股將佔本公司經擴大後已發行股本的22.98%，即重組導致攤薄效應的20.85%。就此而言，鑒於本通函所披露發行新股份的理由及有助對中國奧園集團的資產負債表明顯降槓桿，董事會認為對其他股東股權的攤薄程度可接受。

綜上所述，重組旨在尋求(i)為本公司提供長期、可持續的資本結構及強化的資產負債表，使中國奧園集團能夠履行債務義務及負債，實現持續經營；(ii)減輕本公司的流動性壓力，使償債需求與中國奧園集團及中國房地產行業的現行資金狀況相匹配；及(iii)最大化所有利益相關者的價值，並確保彼等的權利得到充分保障及公平對待。

因此，董事認為發行奧園強制可轉換債、發行新股份、轉讓轉讓股份、發行奧園新票據及發行奧園永續債的條款及條件根據當前市況屬公平合理，並按一般商業條款訂立，符合本公司及股東的整體利益。

#### 9. 於過去十二個月進行之股本集資活動

本公司於緊接最後實際可行日期前過去十二個月內並無進行任何股本集資活動。

除重組及其項下擬進行的交易外，本公司無計劃於最後實際可行日期後的未來十二個月內進行任何其他股本集資活動。

#### 10. 對本公司股權結構之影響

下表列示本公司於以下日期的股權結構：

- (a) 於最後實際可行日期；
- (b) 緊隨本公司發行新股份後，但於發起人轉讓轉讓股份及悉數轉換奧園強制可轉換債前；
- (c) 緊隨本公司發行新股份及發起人轉讓轉讓股份後，但於悉數轉換奧園強制可轉換債前；
- (d) 緊隨本公司發行新股份、發起人轉讓轉讓股份及悉數轉換奧園強制可轉換債後，及

## 董事會函件

進一步假設本公司已發行股本自最後實際可行日期起至發行新股份、發起人轉讓轉讓股份及悉數轉換奧園強制可轉換債日期止並無其他變動，按初始奧園強制可轉換債轉換價0.66港元(並假設不超過股份數目上限)及協定匯率1美元兌7.7778港元計算：

	(a)於最後實際可行日期		(b)根據上述假設，緊隨發行新股份後， 但於轉讓轉讓股份及悉數轉換奧園 強制可轉換債前		(c)根據上述假設，緊隨發行新股份及 轉讓轉讓股份後，但於悉數轉換 奧園強制可轉換債前		(d)根據上述假設，緊隨發行新股份、 轉讓轉讓股份及悉數轉換奧園 強制可轉換債後 <sup>(附註3)</sup>	
	奧園股份數目	概約百分比	奧園股份數目	概約百分比	奧園股份數目	概約百分比	奧園股份數目	概約百分比
	發起人	1,660,925,625	56.01	1,660,925,625	41.88	1,260,925,625	31.80	1,260,925,625
馬軍先生	3,500,000	0.12	3,500,000	0.09	3,500,000	0.09	3,500,000	0.06
陳志斌先生	1,250,000	0.04	1,250,000	0.03	1,250,000	0.03	1,250,000	0.02
合資格計劃債權人 (附註2)	-	-	1,000,000,000	25.22	1,400,000,000	35.30	3,091,449,122	54.65
公眾股東(附註1)	1,299,895,729	43.83	1,299,895,729	32.78	1,299,895,729	32.78	1,299,895,729	22.98
<b>總計：</b>	<b>2,965,571,354</b>	<b>100.00</b>	<b>3,965,571,354</b>	<b>100.00</b>	<b>3,965,571,354</b>	<b>100.00</b>	<b>5,657,020,476</b>	<b>100.00</b>

附註：

- 於最後實際可行日期，所有該等股東均為公眾人士(定義見上市規則第8.24條)。
- 就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，該等合資格計劃債權人各自並非本公司的核心關連人士，並於緊隨重組後視為上市規則第8.24條所界定的公眾人士。
- 奧園強制可轉換債的轉換受上市規則所規定的最低公眾持股量百分比所規限。

所有已發行奧園股份在各方面均享有同等地位，尤其包括股息、投票權及資本回報。

於轉換時發行之奧園強制可轉換債轉換股份、將發行之新股份及由發起人轉讓之轉讓股份均於各方面與配發及發行奧園強制可轉換債轉換股份、發行新股份及由發起人轉讓之轉讓股份(視乎情況而定)當日之所有已發行奧園股份享有同等地位，尤其包括投票權、資本回報及收取於配發及發行奧園強制可轉換債轉換股份、發行新股份及由發起人轉讓之轉讓股份(視乎情況而定)。

## 董事會函件

當日或之後作出或宣派之任何股息或分派之權利(視乎情況而定),惟須受奧園強制可轉換債、新股份及轉讓轉讓股份(視乎情況而定)之條款所規限。奧園強制可轉換債轉換股份、新股份、由發起人轉讓之轉讓股份均於或將於聯交所上市及買賣。

### 11. 中國奧園計劃及Add Hero計劃下現有債務

#### A部分 現有公開票據

編號	現有公開票據 的描述	國際證券號碼	現有公共票據契約
1.	二零二二年到期的 250,000,000美元 5.375厘優先票據	XS1611005957	由本公司、其中的附屬公司擔保人與德意志信託(香港)有限公司(「德意志」)(作為受託人)之間日期為二零一七年九月十三日的契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)構成。
2.	二零二二年到期的 188,000,000美元 4.2厘優先票據	XS2282587505	由本公司、其中的附屬公司擔保人與德意志(作為受託人)之間日期為二零二一年一月二十一日的契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)構成。
3.	二零二二年到期的 500,000,000美元 8.5厘優先票據	XS1937690128	由本公司、其中的附屬公司擔保人與德意志(作為受託人)之間日期為二零一九年一月二十三日的契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)構成。
4.	二零二二年到期的 200,000,000美元 8.0厘優先票據	XS2264537684	由本公司、其中的附屬公司擔保人與德意志(作為受託人)之間日期為二零二一年一月二十二日的契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)構成。
5.	二零二二年到期的 50,000,000美元 8.5厘優先票據	XS2378476951	由本公司、其中的附屬公司擔保人與德意志(作為受託人)之間日期為二零二一年八月三十一日的契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)構成。

## 董事會函件

編號	現有公開票據 的描述	國際證券號碼	現有公共票據契約
6.	二零二三年到期的 225,000,000美元 7.95厘優先票據及 二零二三年到期的 250,000,000美元 7.95厘優先票據， 合併為單一系列	XS1952585112	由本公司、其中的附屬公司擔保人與德意志(作為受託人)之間日期為二零一九年二月十九日的契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)構成。
7.	二零二三年到期的 200,000,000美元 7.35厘優先票據	XS2014471432	由本公司、其中的附屬公司擔保人與德意志(作為受託人)之間日期為二零一九年六月二十一日的契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)構成。
8.	二零二四年到期的 460,000,000美元 6.35厘優先票據	XS2196807833	由本公司、其中的附屬公司擔保人與德意志(作為受託人)之間日期為二零二零年七月二日的契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)構成。
9.	二零二四年到期的 200,000,000美元 7.95厘優先票據	XS2351242461	由本公司、其中的附屬公司擔保人與德意志(作為受託人)之間日期為二零二一年六月二十一日的契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)構成。
10.	二零二五年到期的 230,000,000美元 5.98厘優先票據	XS2258822233	由本公司、其中的附屬公司擔保人與德意志(作為受託人)之間日期為二零二零年十一月十八日的契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)構成。
11.	二零二六年到期的 350,000,000美元 6.2厘優先票據	XS2233109409	由本公司、其中的附屬公司擔保人與德意志(作為受託人)之間日期為二零二零年九月二十四日的契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)構成。
12.	二零二七年到期的 350,000,000美元 5.88厘優先票據	XS2307633565	由本公司、其中的附屬公司擔保人與德意志(作為受託人)之間日期為二零二一年三月一日的契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)構成。



---

## 董事會函件

---

### B部分 現有銀團融資

#### 編號 現有銀團融資的描述

1. 由(其中包括)本公司(作為借款人)與南洋商業銀行有限公司(作為融資代理人)於二零一九年四月九日訂立之1,131,000,000港元及20,000,000美元雙幣種定期貸款融資(其後可予增加),並經不時修訂或補充
2. 由(其中包括)本公司(作為借款人)與恒生銀行有限公司(作為融資代理人)於二零二零年一月二十一日訂立之1,055,000,000港元及95,000,000美元雙幣種定期貸款融資(其後可予增加),並經不時修訂或補充
3. 由(其中包括)本公司(作為借款人)與恒生銀行有限公司(作為融資代理人)於二零二一年三月八日訂立之1,598,000,000港元及20,000,000美元雙幣種定期貸款融資(其後可予增加),並經不時修訂或補充

### C部分 非ICA債務

#### 編號 非ICA債務的描述

1. 由權滙有限公司訂立的日期為二零二零年六月十九日的契約契據及日期為二零二零年六月十九日的財務代理協議構成的二零二二年到期的100,000,000美元6.00厘有擔保債券(國際證券號碼:XS2190931365),每份契約契據及協議均經不時修訂、補充或以其他方式修改
2. 由權滙有限公司訂立的日期為二零二一年八月十八日的契約契據及日期為二零二一年八月十八日的財務代理協議構成的二零二二年到期的250,000,000美元10.75厘有擔保債券(國際證券號碼:XS2372877469),每份契約契據及協議均經不時修訂、補充或以其他方式修改
3. 由利全有限公司訂立的日期為二零二零年十二月十日的契約契據及日期為二零二零年十二月十日的財務代理協議構成的二零二一年到期的200,000,000美元7.38厘有擔保債券(國際證券號碼:XS2265803283),每份契約契據及協議均經不時修訂、補充或以其他方式修改
4. 由興多有限公司訂立的日期為二零二一年一月二十一日的契約契據及日期為二零二一年一月二十一日的財務代理協議構成的二零二二年到期的100,000,000美元6.05厘有擔保債券(國際證券號碼:XS2282540025),每份契約契據及協議均經不時修訂、補充或以其他方式修改



---

## 董事會函件

---

### 編號 非ICA債務的描述

5. 奧園集團有限公司( 借款人 )與廣州南雅集團有限公司( 貸款人 )之間的貸款，金額為人民幣20億元
6. 成都市奧譽置業有限公司( 借款人 )與渤海銀行股份有限公司成都分行( 貸款人 )之間的固定資產貸款，金額為人民幣800百萬元
7. 奧園集團有限公司( 借款人 )與廣州農村商業銀行股份有限公司華夏支行( 貸款人 )之間的企業貸款，金額為人民幣80百萬元
8. 奧園集團有限公司( 借款人 )與廣州農村商業銀行股份有限公司華夏支行( 貸款人 )之間的企業貸款，金額為人民幣240百萬元
9. 奧園集團有限公司( 借款人 )與廣州農村商業銀行股份有限公司華夏支行( 貸款人 )之間的企業貸款，金額為人民幣80百萬元
10. 奧園集團( 廣東 )有限公司( 借款人 )與中國工商銀行股份有限公司廣州荔灣支行( 貸款人 )之間的併購貸款，金額為人民幣600百萬元
11. 保定京漢君庭酒店有限公司( 借款人 )與廊坊銀行股份有限公司順安道支行( 貸款人 )之間的貸款( 現已轉讓至中國信達資產管理股份有限公司廣東省分公司 )
12. 金漢( 天津 )房地產開發有限公司( 借款人 )與廊坊銀行股份有限公司順安道支行( 貸款人 )之間的貸款( 現已轉讓至中國信達資產管理股份有限公司廣東省分公司 )
13. 金漢( 天津 )房地產開發有限公司( 借款人 )與京漢置業集團有限責任公司( 貸款人 )之間的貸款( 已轉讓至中國華融資產管理股份有限公司天津市分公司及其後轉讓至中國信達資產管理股份有限公司廣東省分公司 )

---

## 董事會函件

---

### 編號 非ICA債務的描述

14. 京漢(廊坊)房地產開發有限公司(借款人)與渤海國際信託股份有限公司(貸款人)之間的貸款(現已轉讓至中國信達資產管理股份有限公司廣東省分公司)
15. 京漢置業集團有限責任公司(借款人)與保定銀行股份有限公司安新支行(貸款人)之間的貸款(現已轉讓至中國信達資產管理股份有限公司廣東省分公司)
16. 京漢置業集團有限責任公司(借款人)與國民信託有限公司(貸款人)之間的貸款(現已轉讓至中國信達資產管理股份有限公司廣東省分公司)
17. 京漢置業集團有限責任公司、重慶市漢基伊達置業有限公司及中鐵信託有限責任公司之間的債務轉讓及購回協議(現已轉讓至中國信達資產管理股份有限公司廣東省分公司)
18. 京漢置業集團有限責任公司(借款人)與大業信託有限責任公司(貸款人)之間的貸款(現已轉讓至中國信達資產管理股份有限公司廣東省分公司)
19. 京漢置業集團有限責任公司(借款人)與北京金漢房地產開發有限公司(貸款人)之間的貸款(已轉讓至中國華融資產管理股份有限公司大連市分公司及其後轉讓至中國信達資產管理股份有限公司廣東省分公司)
20. 南通華東建設有限公司(借款人)與廊坊銀行股份有限公司順安道支行(貸款人)之間的貸款(現已轉讓至中國信達資產管理股份有限公司廣東省分公司)

編號 非ICA債務的描述

21. 天津凱華奎恩房地產開發有限公司( 借款人 )與京漢置業集團有限責任公司( 貸款人 )之間的貸款( 已轉讓至中國華融資產管理股份有限公司大連市分公司及現已轉讓至中國信達資產管理股份有限公司廣東省分公司 )
22. 重慶中翡島置業有限公司( 借款人 )與京漢置業集團有限責任公司( 貸款人 )之間的貸款( 已轉讓至中國華融資產管理股份有限公司天津市分公司及其後轉讓至中國信達資產管理股份有限公司廣東省分公司 )
23. 本公司( 作為借款人 )與恒生銀行有限公司( 作為貸款人 )就329,000,000港元定期貸款融資訂立的日期為二零二零年十二月十日的融資函件
24. 本公司( 作為借款人 )與東亞銀行有限公司( 作為貸款人 )就740,000,000港元定期貸款融資訂立的原日期為二零二一年六月十日的融資函件
25. 本公司( 作為借款人 )與招商永隆銀行有限公司( 作為貸款人 )就70,000,000港元定期貸款融資訂立的日期為二零二一年六月十六日的融資函件
26. 本公司( 作為借款人 )與恒生銀行有限公司( 作為貸款人 )就367,000,000港元循環貸款融資訂立日期為二零一八年七月十六日、二零一九年七月二十三日、二零二零年六月二十三日及二零二一年六月八日的融資函件
27. 由Flair Honour Limited( 作為借款人 )、本公司( 作為離岸擔保人 )與Lofty Time Opportunity X Limited( 作為貸款人 )訂立的日期為二零二零年十二月三日的676,000,000港元定期貸款融資協議( 經不時修訂或補充 )
28. 由( 其中包括 )利全有限公司( 作為借款人 )及大豐銀行股份有限公司( 作為融資代理 )訂立的日期為二零二一年五月二十四日的780,000,000港元定期貸款融資協議( 經不時修訂或補充 )(「780百萬港元大豐銀行融資」)

---

## 董事會函件

---

### 編號 非ICA債務的描述

29. 由(其中包括)財迅有限公司(作為借款人)、本公司(作為擔保人)與大豐銀行股份有限公司(作為貸款人)訂立的日期為二零二二年十二月九日的100,000,000美元港元等額定期貸款融資協議(經不時修訂或補充),用於780百萬港元大豐銀行融資再融資
30. 由(其中包括)啓華集團有限公司(作為借款人)、本公司(作為擔保人)及中國建設銀行(亞洲)股份有限公司(作為融資代理)訂立的日期為二零二零年十二月十八日的120,000,000美元定期貸款融資協議(經不時修訂或補充)
31. 由(其中包括)啓華集團有限公司(作為借款人)、本公司(作為擔保人)及中國建設銀行(亞洲)股份有限公司(作為融資代理)訂立的日期為二零二一年三月十七日的150,000,000美元定期貸款融資協議(經不時修訂或補充)
32. 本公司(作為借款人)與中信銀行(國際)有限公司(作為貸款人)就117,000,000港元循環貸款融資訂立日期為二零二一年七月十三日的融資函件
33. 本公司(作為借款人)與南洋商業銀行有限公司(作為貸款人)就最多300,000,000港元定期貸款融資訂立日期為二零二一年七月十三日的融資函件
34. 本公司(作為借款人)與集友銀行有限公司(作為貸款人)就最多500,000,000港元定期貸款融資訂立日期為二零二一年六月二十一日的融資函件
35. 由(其中包括)本公司(作為借款人)及中國建設銀行(亞洲)股份有限公司(作為融資代理)訂立的日期為二零二一年八月十六日的200,000,000美元定期貸款融資協議(經不時修訂或補充)
36. 廣京企業有限公司(作為發行人)向Global Castle Investments Limited(作為原始票據持有人)發行的二零二一年到期100,000,000美元6厘有擔保票據
37. 由(其中包括)樂添投資有限公司(作為借款人)、本公司(作為擔保人)及中國建設銀行(亞洲)股份有限公司(作為融資代理)訂立的日期為二零二零年十二月十四日的200,000,000美元定期貸款融資協議(經不時修訂或補充)

編號 非ICA債務的描述

38. 由(其中包括)本公司(作為借款人)、奧園集團有限公司(作為中國擔保人)及Noble Prestige (Cayman) Limited(作為貸款人)訂立的日期為二零二零年十二月三十一日的100,000,000美元定期貸款融資協議(經不時修訂或補充)

12. 上市規則涵義

於重組生效日期當日或之前，發起人應永久免除、解除及放棄根據或有關以下事項的任何權利：

- (a) 向本公司提供的任何及所有未償還股東貸款；及
- (b) 實益持有的所有現有公開票據(估計本金額為5,000,000美元)。

在上述解除後，發起人不再被視為中國奧園計劃及或Add Hero計劃的計劃債權人。因此，根據上市規則第14A章，重組及其項下擬進行的交易不構成本公司的關連交易。

就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，各計劃債權人(發起人除外)及其最終實益擁有人(如適用)均為獨立於(i)本公司及(ii)本公司關連人士的第三方。

發行奧園強制可轉換債及新股份

奧園強制可轉換債轉換股份及新股份將根據於股東特別大會上向股東尋求的特別授權而發行。發行奧園強制可轉換債及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。發行奧園強制可轉換債轉換股份及新股份須待(其中包括)聯交所上市委員會批准奧園強制可轉換債轉換股份及新股份的上市及買賣後方可作實。

本公司並無任何尚未行使購股權、認股權證或可轉換為奧園股份的其他可轉換證券。

### 發行奧園票據及奧園永續債

發行奧園票據及奧園永續債毋須經股東批准。然而，相關發行為重組的一部分，須待(其中包括)待股東於股東特別大會上就發行奧園強制可轉換債及新股份通過必要決議案後方可作實。

### 13. 公眾持股量

本公司將密切監控並確保不時維持上市規則規定之最低公眾持股量百分比。於發行新股份及轉換奧園強制可轉換債後，本公司之公眾持股量將不會跌至低於上市規則下之指定最低百分比。

### 14. 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第62至64頁，會上(其中包括)將向股東提呈普通決議案，以考慮及批准發行奧園強制可轉換債及新股份以及其項下擬進行的交易。

為確定股東符合出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二四年一月三日(星期三)至二零二四年一月十日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記，期間不會辦理任何奧園股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有奧園股份過戶文件連同相關股票必須於二零二四年一月二日(星期二)下午四時三十分前提交予本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，以辦理登記。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.aoyuan.com.cn>)刊發。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請將代表委任表格按其上印列之指示填妥，並連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或該等經簽署證明之授權書或授權文件副本，盡快並無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前(即不遲於二零二四年一月八日(星期一)上午十一時正)送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，及在此情況下，代表委任表格將視為撤銷。

## 董事會函件

就董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，概無股東於重組支持協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益而與其他股東有重大不同，因此概無股東須於股東特別大會上放棄投票贊成批准發行奧園強制可轉換債與新股份及其項下擬進行的交易的決議案。

概無董事於重組支持協議項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，並因此須放棄就發行奧園強制可轉換債與新股份及其項下擬進行的交易的董事會決議案投票。

### 15. 推薦建議

董事會認為，發行奧園強制可轉換債與新股份及其項下擬進行的交易的條款經公平磋商協定，屬一般商業條款，且該等條款公平合理，符合本公司及股東的整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的有關批准發行奧園強制可轉換債與新股份及其項下擬進行的交易的決議案。

### 16. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供本公司之資料。董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致令本通函或當中所載任何陳述有所誤導。

本通函所載交易須待本通函所載先決條件達成或獲豁免後方告完成。本通函所載交易不一定會落實。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。如有任何疑問，彼等應諮詢其專業顧問。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
中國奧園集團股份有限公司  
主席  
郭梓文  
謹啟

二零二三年十二月十五日





## 中國奧園集團股份有限公司

China Aoyuan Group Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3883)

### 股東特別大會通告

茲通告中國奧園集團股份有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年一月十日(星期三)上午十一時正假座香港夏慤道18號海富中心寫字樓一座24樓舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過下列決議案(不論會否作出修訂)為本公司普通決議案。

除非另有界定，否則本通告所用詞彙具有本公司日期為二零二三年十二月十五日之通函(「通函」)所賦予的相同涵義。

#### 普通決議案

1. 「動議

- (a) 謹此全面及無條件地批准、確認及追認發行奧園強制可轉換債及其項下擬進行的交易，包括但不限於發行自參考日期起計為期5年、根據奧園強制可轉換債條款可轉換為本公司普通股的本公司零息可換股債券，詳情載於通函；
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事作出其可能酌情認為就實行、促成或就發行奧園強制可轉換債及其下擬進行之任何交易(包括但不限於發行奧園強制可轉換債)而言屬必要、適當、適宜及權宜之一切行動及事宜，及簽署、追認或簽立一切有關文件，以及採取一切有關步驟；及
- (c) 本公司董事謹此獲授特別授權，行使本公司權力以配發、發行及處置奧園強制可轉換債轉換股份。」



## 股東特別大會通告

### 2. 「動議

- (a) 謹此全面及無條件地批准、確認及追認發行新股份及其項下擬進行的交易，包括但不限於按每股奧園股份1.06港元的價格發行1,000,000,000股本公司奧園股份，詳情載於通函；
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事作出其可能酌情認為就實行、促成或就發行新股份及其下擬進行之任何交易(包括但不限於發行新股份)而言屬必要、適當、適宜及權宜之一切行動及事宜，及簽署、追認或簽立一切有關文件，以及採取一切有關步驟；及
- (c) 本公司董事謹此獲授特別授權，行使本公司權力以配發、發行及處置新股份。」

承董事會命  
中國奧園集團股份有限公司  
主席  
郭梓文

香港，二零二三年十二月十五日

*註冊辦事處：*

Cricket Square, Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman  
KY1-1111  
Cayman Islands

*中國主要營業地點：*

中國  
廣州天河區  
黃埔大道西108號  
奧園大廈

*香港主要營業地點：*

香港  
九龍尖沙咀  
北京道1號  
19樓1901-2室

## 股東特別大會通告

附註：

- (i) 大會上，除主席決定允許就純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決外，所有決議案將根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)以投票方式表決。投票結果將根據上市規則於香港交易及結算所有限公司及本公司網站發佈。
- (ii) 凡有權出席上述大會並於會上投票之股東均可委任另一人士作為其代表出席並代其投票。受委代表無須為本公司股東。若就此委任多於一名代表，則須於相關代表委任表格內註明各受委代表所代表之股份數目。每位親身或委派代表出席之股東就其持有的每一股份均有一票投票權。
- (iii) 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或該授權書或授權文件經公證人簽署證明之副本，必須於上述大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前(即不遲於二零二四年一月八日(星期一)上午十一時正)送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席上述大會或其任何續會並於會上投票。於此情況下，代表委任表格將視為撤回。
- (iv) 為釐定出席上述會議並於會上投票的股東權利，本公司將由二零二四年一月三日(星期三)至二零二四年一月十日(星期三)包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，該期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零二四年一月二日(星期二)下午四時三十分交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (v) 本通告中提及的時間及日期均指香港時間及日期。

於本通告日期，本公司執行董事為郭梓文先生、陳志斌先生及譚毅先生；非執行董事為馬軍先生及本公司獨立非執行董事為張國強先生、李鏡波先生及黃煒強先生。