

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明不會就本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

佳兆業集團控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1638)

有關債務重組的最新資料

本公告由佳兆業集團控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.09(2)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部作出。

本公司希望向市場提供有關其境外債務擬建議的重組進展的最新情況，並公佈迄今為止討論得出的若干初步重組原則及擬建議的重組框架概要。

1. 重組進展

本公司一直積極與其財務顧問華利安諾基(中國)有限公司和法律顧問盛德律師事務所評估當前的財務和經營狀況，以期制定尊重所有利益相關方權利的全面解決方案，且隨著境內經營環境逐步恢復，能夠釋放本集團業務和資產的內在價值。

據此，本公司一直在與本集團發行的本金總額約為123億美元的優先票據及其他境外債務(「現有債務」)的若干持有人及其財務顧問PJT Partners和法律顧問凱易律師事務所進行溝通與建設性接洽，以推動經雙方同意的本集團境外債務重組方案的制定。該等現有債務持有人已成立的境外債權人小組(「債權人小組」)共同持有或控制超過35%的現有債務本金總額。

過去數月，債權人小組及其顧問與本公司及其顧問緊密合作，對本集團的財務和運營狀況進行了深入的盡職調查。本公司亦相應積極回應了一系列的盡職調查問題，提供了各種形式的支持文件、檔案和證據。各方交換了一些初步重組方案，但迄今尚未達成最終協議。

2. 初步重組原則

本公司致力於境外重組工作，並希望告知市場，預期的重組方案將基於以下指導性原則：

- (1) 公平對待所有債權人，尊重其現有的法律權利及債權人之間的優先權；
- (2) 以實現長期、可持續的資本結構為目標，降低業務運營風險，並為所有利益相關方釋放價值；及
- (3) 增強本集團應對當前市場變化的能力，以實現可持續經營，並改善重組後境外債務及本公司股票的交易表現。

3. 初步重組框架

本公司已就本集團的境外債務(包括現有債務)向債權人小組提呈初步指示性重組方案(「**公司提案**」)。公司提案初步擬進行(其中包括)：

- (1) 降損桿計劃，本公司擬將一定數量的現有債務轉換為本公司的股份，以實現可持續的資本結構；
- (2) 將剩餘現有債務兌換為新的以美元計價的公開票據(「**新票據**」)；及
- (3) 將若干資產處置所得款淨額，包括本集團現有項目中的一系列舊改項目，作為償還新票據的額外資金來源。

為免疑義，截至本公告日期，本公司仍在與債權人小組溝通，且本公司與債權人小組之間尚未就境外重組條款達成最終協議。對於本公司提案包含的某些條款，債權人小組表示其並不支持。

儘管如此，本公司預期將繼續與債權人小組進行積極和建設性的對話，並保持積極良好的勢頭，以在切實可行情況下儘快落實重組方案的條款。

債務概覽

截至二零二二年十二月三十一日，本集團(i)境內有息負債約人民幣506億元，其中人民幣363億元為項目層面負債；(ii)境外有息負債約123億美元，其中包括優先票據未償本金約115億美元，永續資本證券未償本金約2億美元，以及其他有擔保及無擔保債務約6.5億美元。

截至二零二二年十二月三十一日，本集團就本集團合營企業及聯營公司的負債提供的財務擔保約為人民幣238億元。

截至二零二二年十二月三十一日，本公司對附屬公司、合營企業及聯營公司境內負債提供的財務擔保約為人民幣210億元。

現金流預計

基於多項假設，包括：(i)內地房地產行業從目前低迷的市場環境中復蘇，使本集團能夠維持正常業務運作及在項目層面獲得新融資；(ii)僅以本集團存量項目為測算依據，不考慮未來可能獲取的新開發項目；(iii)本集團所有可出售資產將順利變現；(iv)本集團將按照其計劃嚴格控制整體成本；及(v)不考慮其他不可預見的情況，本集團預計未來現金流量如下：

- (a) 由目前土儲開發項目及尚未轉化為土儲的舊改項目於二零二三年至二零三三年(「預測期」)所產生的累計本集團應佔槓桿自由現金流總額，包括本集團及其合營企業和聯營公司所開發的開發項目及舊改項目，扣除項目所需的土地支出、建設支出、必要的行銷和運營支出、融資支出以及稅金等，預計約為人民幣750億元至人民幣900億元之間。除境內房地產項目的一般開發風險外，舊改項目亦面臨獲得政府審批的相關風險，而該等審批可能導致本集團的發展計劃出現重大偏差；
- (b) 本集團可考慮於預測期逐步處置選定的投資物業及自持物業組合。根據市場條件和經營環境，預計投資物業及自持資產產生的現金流量淨額(扣除債務本金和利息後)約為人民幣60億元至人民幣70億元；

- (c) 此外，包括物業管理和酒店管理在內的其他業務部門預計將產生人民幣10億元至人民幣20億元的淨收入；及
- (d) 在償還境內債務的本金和利息以及其他財務擔保後，在扣除預扣稅前，可用於境外償債的現金預計約為人民幣600億元至人民幣750億元。

上述財務數據於二零二三年首四個月編製，為本公司參考截至本公告日期的現有資料及基於各種假設(包括上文所述的假設)而作出的初步評估。對假設的任何變化都有可能對現金流預測產生重大不利影響。這些預測並不構成對本集團利潤的任何預測或估計。此類信息尚未得到本公司核數師的審計或審查，並可能需要進行調整。建議本公司證券持有人和有意投資者謹慎對待此類信息，因為實際現金流量可能與本公告中披露的不同，並在買賣本公司證券時謹慎行事。

4. 下一步工作

本集團將繼續堅守其企業及社會責任，盡最大努力確保物業交付予購房者。

截至本公告日期，儘管本公司與債權人小組之間尚未就重組條款達成最終協議，雙方將繼續進行建設性對話，以在切實可行情況下儘快落實重組方案的條款。據此，本公司將繼續適時向所有利益相關方提供有關重組進展的重大更新資料。

本公司證券持有人及本公司有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命
佳兆業集團控股有限公司
主席兼執行董事
郭英成

香港，二零二三年十月十七日

於本公告日期，執行董事為郭英成先生、孫越南先生、麥帆先生、李海鳴先生及郭曉群先生；非執行董事為陳少環女士；獨立非執行董事為饒永先生、張儀昭先生及劉雪生先生。

* 僅供識別