

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，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



KWG GROUP HOLDINGS LIMITED

合景泰富集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1813及債務股份代號：40338、
40465、40683、40117)

自願性公告 業務最新消息

本公告乃由合景泰富集團控股有限公司（「本公司」），連同其附屬公司統稱「本集團」自願作出。

茲提述本公司日期分別為2023年5月14日、2023年5月15日、2023年7月6日、2023年12月7日、2024年3月8日、2024年6月12日、2024年9月16日及2025年2月12日之公告（「該等公告」）。除非文義另有所指外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

本公司謹此向市場提供有關其境外債務重組（「重組」）之進展的最新消息。

1. 有關境外債務重組的最新消息

(a) 重組進度

本公司一直積極與其財務顧問安邁融資及法律顧問盛德律師事務所合作，以制定全面解決方案紓緩其流動資金壓力及提供足夠的財務靈活性，使本集團能夠為其所有持份者的利益更有效地管理其業務營運。

就此而言，本公司及其境外顧問一直與由若干以美元計值的境外優先票據（「**優先票據**」）的持有人組成的持有人小組（「**票據持有人小組**」，於本公告日期持有優先票據本金總額約24%）及其顧問，連同有關本公司銀團貸款（「**銀團貸款**」）之銀行貸款人小組及其顧問，溝通及進行建設性接洽，以就本公司本金總額約45億美元的若干境外債務（「**目標現有債務**」）制定一致及全面的重組方案。

過去數月，票據持有人小組連同其財務顧問及法律顧問以及銀團貸款的貸款人與本公司及其顧問緊密合作，對本公司的財務及營運狀況進行深入的盡職調查。各方亦在制定重組方案方面取得進展。

經考慮本公司的償債能力及當前的物業市場狀況，本公司最新的重組方案（「**方案**」）提供多項選擇，以實現目標現有債務的大幅去槓桿，惟於本公告日期，有關去槓桿比例的分歧仍有待票據持有人小組與本公司進一步磋商，以同時兼顧不同債權人的需要及偏好。

方案擬定進行下列事項（其中包括）：

- (i) 將目標現有債務轉換為全新的以美元計值票據（「**新票據**」，設有不同的轉換率、到期日、利率、安全性及優先安排）及／或可轉換為本公司新普通股的強制可換股債券；
- (ii) 現金清償機制，當中涉及使用若干項目的所得款項淨額作為指定資金來源，以償還若干新票據；
- (iii) 新票據將由若干主要境外附屬公司提供擔保及抵押；及
- (iv) 向為方案提供支持的債權人支付同意費。

(b) 潛在實施架構

本公司擬在香港及／或其他適用的司法管轄區(由本公司選擇)通過協議安排計劃的方式實施重組，藉以折衷處理目標現有債務。

(c) 下一步

於本公告日期，本公司仍在就方案與票據持有人小組進行磋商，且方案的若干方面仍在討論中。本公司預期將繼續與票據持有人小組保持主動及建設性接洽，並保持正面的推動力，以在切實可行的情況下盡快收窄有關方案在各項經濟條款上的分歧。同時，本公司擬同步與其他債權人(包括其他目標現有債務的持有人)進行討論，以確保獲得債權人的支持，並取得該等債權人對本公司重組方案的反饋意見。為此，本公司將繼續在適當情況下向所有持份者提供有關重組過程的最新重大消息。

2. 有關業務發展的最新消息

(a) 本公司概覽

於2024年6月30日：

- (i) 本集團擁有148個位於中國內地42個城市的主要項目，及1個位於中國香港的項目。
- (ii) 本集團的投資物業包括位於中國內地總值約人民幣23,773百萬元的商場、寫字樓、服務式公寓及零售店舖，主要包括竣工投資物業約人民幣19,587百萬元及在建物業約人民幣3,858百萬元。此外，本集團合營企業及聯營公司持有的主要投資物業總值約為人民幣123億元，當中本集團應佔總值約為人民幣58億元。
- (iii) 本集團擁有12間自持酒店及7間根據經營租賃持有的在營酒店。此外，本集團自5間由第三方營運的酒店獲取收入。

(b) 債務概覽

於2024年6月30日：

- (i) 就境外債務而言，本集團擁有付息負債總額(不包括累計利息)約人民幣30,846百萬元，當中包括優先票據未償還本金額約人民幣27,948百萬元，以及銀行及其他借貸約人民幣2,898百萬元。

此外，本公司擁有結欠境外合營企業及第三方的付息金融負債，未償還本金額約為人民幣9,386百萬元。

- (ii) 就境內債務而言，本集團擁有付息負債總額未償還本金額約人民幣41,809百萬元，當中包括銀行及其他借貸約人民幣38,325百萬元及公司債券約人民幣3,484百萬元。本集團的境內債務佔本集團債務總額約58%。

此外，本公司擁有結欠境內合營企業、聯營公司、第三方及一間關聯公司的付息金融負債，未償還本金額約為人民幣14,353百萬元。

(c) 境外債務還款的預測現金流

基於多項假設，包括(其中包括)：(i)中國房地產行業的市場環境將於不久將來恢復正常；(ii)本集團能夠維持正常業務營運；及(iii)本集團將獲境內債權人持續支持，並可就境內借貸進行延期或再融資，本公司的預測現金流如下：

- (i) 本集團計劃在2024年至2029年的六(6)年間，根據市場狀況及資產營運情況，繼續發展其現有境內物業發展項目以及經營核心投資物業及酒店，同時逐步出售部分投資物業及酒店(「**資產出售**」)。在此基礎上，估計於2024年至2036年期間(「**預測期**」)可用於償還本集團應佔來自其境內業務(包括其合營企業及聯營公司)之若干境外債務的累計現金總額(「**可用於償還債務的境內現金**」)估計將介乎人民幣71億元至人民幣121億元(當中包括經扣除相關債務後的本集團應佔資產出售估計所得款項

淨額，介乎人民幣41億元至人民幣83億元)。於預測期的首六(6)年(即2024年至2029年)，預測累計可用於償還債務的境內現金將介乎約人民幣227百萬元至人民幣12億元，該金額乃根據合理商業假設計算，並可能因應市場狀況而改變；及

- (ii) 基於境外項目仍然由本集團及其合營企業夥伴營運及控制，估計於預測期內可用於償還來自其境外業務的若干境外債務的累計現金總額將約為人民幣57億元至人民幣62億元。

上述有關本集團預測現金流的資料乃主要基於本公司管理層於2023年11月左右經參考當時可得的資料後根據於相關時間作出的一系列假設所進行的初步評估。倘該等假設出現任何變化，均可能對預測現金流造成重大不利影響。該等預測亦不構成對本集團在任何相關期間的利潤之任何預測或估計，有關利潤乃按其他因素釐定及受其影響。上述現金流預測包含前瞻性財務估計或預測，當中涉及重大風險及不確定性，並可能對未來的預期業績產生重大影響，因此，本公司的財務業績與該等前瞻性陳述所述的業績可能存在差異。由於本集團於相關時間的實際現金流與本公告所披露者可能存在差異，本公司證券持有人及潛在投資者務請謹慎處理有關資料。本公司將根據上市規則項下的適用規定公佈本集團的財務資料。

本公司證券持有人及潛在投資者務請參閱於2024年8月28日刊發的本公司截至2024年6月30日及截至該日止六個月的中期報告，當中載有本集團截至2024年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

本公司已委任顧問，而且顧問已經與本公司及其境外債權人接洽及商討所有可行的方案以達成其境外債務之全面解決方案，確保其債權人及持份者獲得公平及公正的待遇，並提供可持續的資本架構。本集團一直積極與其債權人及持份者進行磋商，以實現該等全面解決方案。本公司將於適當時候作出進一步公告，以更新其證券持有人及其他投資者。本公司將與票據持有人保持積極溝通，票據持有人如有必要，可聯絡本公司的財務顧問安邁融資，其電郵地址為projectreborn@alvarezandmarsal.com。

針對境外債務問題實施任何全面解決方案將受到眾多無法由本公司控制的因素影響。由於無法保證任何全面解決方案將會順利實施，本公司證券持有人及其他投資者(i)不應僅依賴本公告或本公司可能不時刊發的任何其他公告所載的資料；及(ii)於買賣本公司證券時，務請考慮相關風險及審慎行事。本公司證券持有人及其他投資者如有任何疑問，務請向彼等本身的專業或財務顧問徵詢專業意見。

承董事會命
合景泰富集團控股有限公司
主席
孔健岷

香港，2025年3月7日

於本公告日期，董事會由七名董事組成，其中孔健岷先生(主席)、孔健濤先生(行政總裁)、孔健楠先生及蔡風佳先生為執行董事；而譚振輝先生、羅耀榮先生及黃敏明女士為獨立非執行董事。