

融创中国控股有限公司 境外债务重组汇报

2023年3月28日



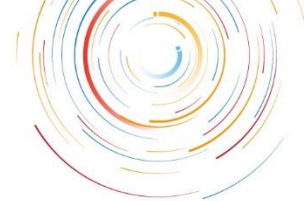
公司与债权人小组已就境外重组方案达成一致

- 公司已与境外债权人小组（“AHG”）就重组方案达成一致，超过30%的境外重组债务⁽¹⁾已经签署重组支持协议（“RSA”）
 - 本次重组旨在：
 - (i) 为公司提供长期、可持续的资本结构
 - (ii) 提供足够的财务灵活性和充分的空间来稳定业务
 - (iii) 保护所有利益相关方的权益并实现价值最大化
 - 本次重组为债权人提供了多种选项来满足其不同诉求和约束条件。债权人既可以自主选择将全部或部分的求偿额转换为股权，以获得前期流动性并享有潜在股权上升的收益；也可以选择继续持有票据，在更长的期限内获得全额偿付并享有一定的收益权增信机制
- 公司诚挚邀请广大债权人支持该方案，以促使本次重组圆满完成
 - 恳请持有公司境外重组债务或提供境外贷款的债权人尽快签署重组支持协议
 - 公司将向在2023年4月20日香港时间下午5点之前签署重组支持协议的债权人支付现金同意费⁽²⁾，金额等同于其加入重组支持协议的债务本金的0.1%
- 公司衷心感谢所有债权人给予公司的理解和支持，助力公司渡过难关并达成这一重要的里程碑！

注：定义术语与重组条款书和重组支持协议中的含义相同；若本材料与重组条款书或重组支持协议之间存有任何不一致，终以重组条款书或重组支持协议中的定义为准

(1) 境外重组债务包括12笔境外美元票据和10笔其他现有债务

(2) 依据具体条款和有关条件而定



重组方案框架

现有债务

现有美元票据本金约**77.04亿美元**

- 12笔境外美元票据

其他现有债务本金约**13.44亿美元**

- 10笔其他境外债务

应计未付利息总计约**11.89亿美元**⁽³⁾

重组对价

可转债
(“CB”, 10亿美元)

可转为融创中国普通股的可转债

- 到期日: 9年
- 利率: 1.0% - 2.0%, 现金支付和/或实物支付 (即利息资本化)
- 自愿转股安排: 债权人可自主选择在重组生效日起⁽¹⁾ 12个月内按每股20港元转股

强制可转债
(“MCB”, 上限为17.5亿美元)

可转为融创中国普通股的强制可转债

- 到期日: 5年
- 转股安排: 可通过头部转股、周年转股和触发转股进行登记转股
- 优先级: 存续的强制可转债将与新票据保持同权
(详细信息请见第4页)

融创服务股票
(上限为14.7%的股权⁽²⁾)

可交换为融创服务普通股

- 换股上限: 融创服务发行股本的14.7%⁽²⁾
- 换股安排: 可在重组生效日换股, 交换价格为60个交易日加权平均价格 (“VWAP”) 的2.5倍, 同时交换价格不得低于每股17港元

新票据
(60亿美元以上)

新票据:

- 到期日: 2到最多9年
- 利率: 5.0% - 6.5% (前2年可实物付息; 实物付息利率将比现金利率增加1%)⁽⁴⁾
- 收益权增信机制: 公司承诺提供一系列境内外优质资产的部分处置净收益
(详细信息请见第5页)

现金同意费: 加入重组支持协议的现有债务本金的0.1%

自主选择

降杠杆

新票据

总计: 102.37亿美元

注: 定义术语与重组条款书和重组支持协议中的含义相同; 若本材料与重组条款书或重组支持协议之间存有任何不一致, 最终以重组条款书或重组支持协议中的定义为准; 加权平均股价或VWAP是指在一段连续交易期间内, 使用交易量和交易价格计算的交易量加权平均价

(1) 或者是已获得联交所对于相关CB转股后股票的相关上市条件批准并且生效之日起, 较晚为准

(2) 指融创服务投资有限公司持有的不超过449,356,068股融创服务控股有限公司股份

(3) 应计未付利息计算至计息起始日; 作为示例, 目前假设重组生效日为2023年9月30日, 重组前应付未付利息计算截止至该日

(4) 计息起始日后的第一年, 公司可选择以实物利息的方式全额或部分付息; 计息起始日后的第二年, 公司必须至少支付2%的现金利息, 可选择以实物利息的方式支付剩余部分利息



强制可转债——转股安排

■ 强制可转债具体转股安排如下。此外，控股股东于2021年11月所提供的4.5亿美元股东贷款将以与强制可转债同样的价格同步转股

	转股周期	转股价格	转股条件
头部转股	重组生效日 ⁽¹⁾ 和重组生效日 ⁽¹⁾ 后第6个月(如适用) ⁽²⁾	每股10港元	在重组生效日和重组生效日后第6个月头部转股总额不得超过MCB总额的25% <i>注: 未在头部转股中完成转股的MCB金额, 为剩余MCB金额 (“剩余MCB金额”)</i>
周年转股	重组生效日第2、第3和第4周年(到期日尚未转股MCB将自动转股)	90个交易日VWAP (不低于每股4.58港元)	累计 周年转股 和累计 触发转股 占剩余MCB金额的%上限如下 ⁽³⁾ : <ul style="list-style-type: none"> ■ 第2周年: 40% ■ 第3周年: 80% ■ 第4周年: 100% <i>注: 若在每个周年前已达到上述累计转股上限, 则相应的周年转股不再开放⁽³⁾</i>
触发转股	从重组生效日第1周年后任何时间	90个交易日VWAP	当90个交易日VWAP首次达到以下水平时, MCB债权人可进行登记转股, 触发转股的累计转股规模占剩余MCB金额的%上限如下: <ul style="list-style-type: none"> ■ 当90个交易日VWAP达到每股12港元: 40% ■ 当90个交易日VWAP达到每股13港元: 70% ■ 当90个交易日VWAP达到每股16港元: 100%

注: 定义术语与重组条款书和重组支持协议中的含义相同; 若本材料与重组条款书或重组支持协议之间存有任何不一致, 最终以重组条款书或重组支持协议中的定义为准; 加权平均股价或VWAP是指在一段连续交易期间内, 使用交易量和交易价格计算的成交量加权平均价

(1) 或者是已获得联交所对于相关MCB转股后股票的相关上市条件批准并且生效之日起, 孰晚为准

(2) 如在重组生效日, 登记转股规模不足MCB总额的25%, 则债权人可在重组生效日后6个月再进行登记转股, 该次转股和重组生效日当天转股的合计不超过MCB总额的25%

(3) 若在第2周年之前累计周年及触发转股等于或高于剩余MCB金额的40%, 则第2周年将不再开放周年转股。同样的上限逻辑适用于第3和第4周年



新票据——主要条款

	本金 (亿美元)	到期日 ⁽¹⁾	现金利息	实物利息 (如适用)
A档	5.00	第2年 (+1年)	5.00% (+ 1.00%)	6.00%
B档	5.00	第3年 (+1年)	5.25% (+ 1.00%)	6.25%
C档	10.00	第4年	5.50%	6.50%
D档	15.00	第5年	5.75%	6.75%
E档	15.00	第6年	6.00%	7.00%
F档	10.00	第7年	6.25%	7.25%
G档 (如适用)	不高于10.00 ⁽²⁾	第8年	6.50%	7.50%
H档 (如适用)	剩余部分 ⁽²⁾	第9年	6.50%	7.50%

条款摘要

利息支付	<ul style="list-style-type: none"> 利息每半年支付一次 公司可选择实物支付利息，而实物利息将比现金利息高1% <ul style="list-style-type: none"> 起息日至12个月 ⁽¹⁾：公司可自主选择实物支付利息 第13月至24月：现金利息至少为2%，剩余利息公司可自主选择实物利息 自第24月起：全额现金支付利息
A档和B档的到期日延期	<ul style="list-style-type: none"> 公司可自主选择将A档和/或B档的到期时间延长1年。若公司选择延长到期日，A档和/或B档在延长期限内的利息将相应提升至6.00%和6.25%
收益权增信机制	<ul style="list-style-type: none"> 提供包括以下资产的部分处置净收益的收益权增信：（1）融创服务股权；（2）万达股权、自如股权及两个开发项目；（3）27个项目的持有物业
担保及抵质押	<ul style="list-style-type: none"> 将当前美元债券既有的担保和股权质押提供给新票据、MCB及其他同权债务（如有）

注：定义术语与重组条款书和重组支持协议中的含义相同；若本材料与重组条款书或重组支持协议之间存有任何不一致，最终以重组条款书或重组支持协议中的定义为准

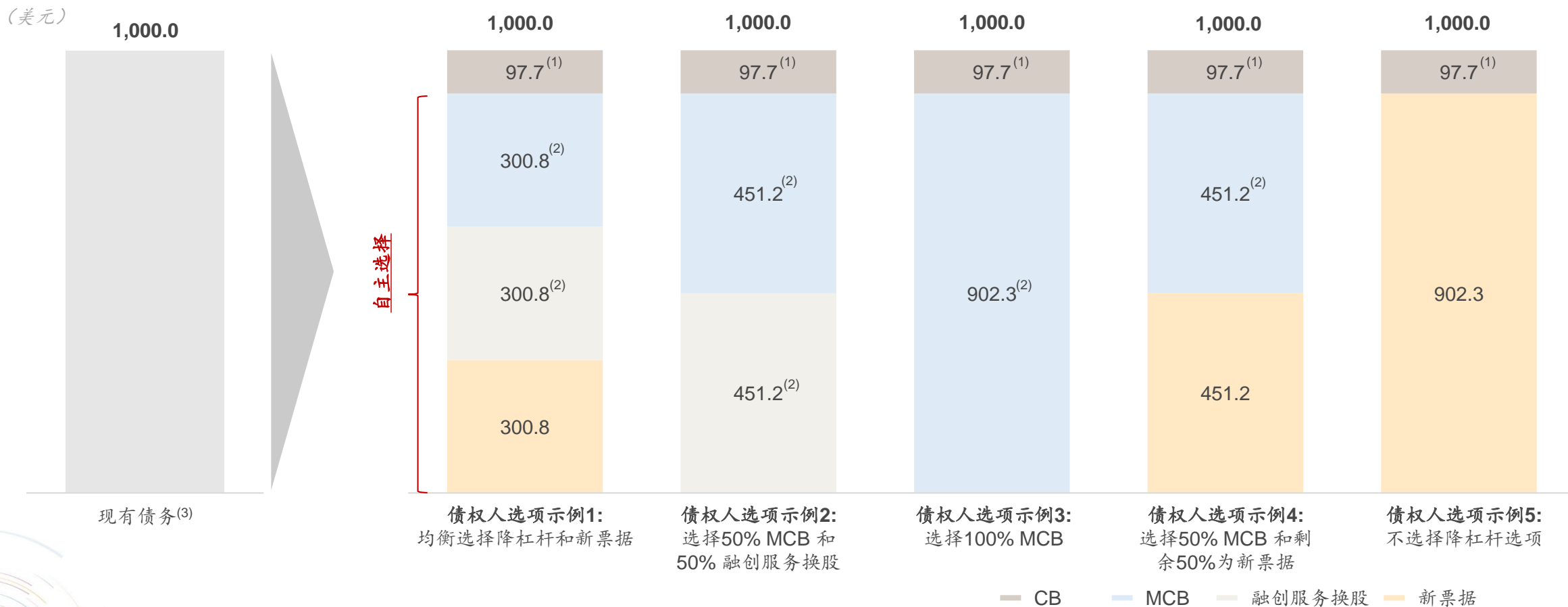
(1) 自计息起始日开始

(2) 现有债务总额在转换为CB、MCB（如有）、交换为融创服务股权（如有）、并分配至A-F档后的剩余求偿额将按顺序被分配至该两档新票据



重组对价示例

■ 债权人可根据自身的不同需求和约束条件，来选择不同的重组对价。针对1,000美元的债务，以下列示了债权人可以选择的不同重组对价（示例）



注：定义术语与重组条款书和重组支持协议中的含义相同；若本材料与重组条款书或重组支持协议之间存有任何不一致，最终以重组条款书或重组支持协议中的定义为准。本页的重组对价选项示例仅为部分示例，不代表所有的潜在选项

(1) 现有债务总求偿额为102.37亿美元，因此可转债金额相当于债权人求偿额的9.77%。对于每个债权人，其债权的9.77%将强制转换成可转债

(2) 假设未达到最大分配上限。若MCB和融创服务股权交换分配超过上限，则债权人所选择的MCB和/或融创服务股权金额只能按比例获得分配

(3) 包括债务本金和截至计息起始日（假设2023年9月30日为重组生效日及计息起始日）的应计未付利息（包括罚息）



重组方案亮点

1

结构化的降杠杆方案将合理调整公司的资本结构，降低运营风险并将提升公司相关证券在资本市场上的表现

2

基于债权人不同的需求和约束条件，重组方案提供了多种选项。债权人既可以自主选择将全部⁽¹⁾或部分的求偿额转换为股权，以获得前期流动性并享有潜在股权上升的收益；也可以选择继续持有票据，在更长的期限内获得全额偿付并享有一定的收益权增信机制

3

新票据的本金摊销计划将为公司提供2-3年的缓冲空间，使得公司运营逐步恢复正常并为所有利益相关方释放价值

4

向新票据和强制可转债提供了由境内和境外优质资产组成的收益权增信资产包，提供了加速偿付新票据和强制可转债的机会

5

控股股东贷款和债权人强制可转债以相同的价格同步进行转股，使得公司、债权人与控股股东之间的利益保持紧密一致

6

债权人小组有权向公司董事会提名一名董事，由此债权人将获得更多的知情权，且公司治理结构也将获得优化

注：定义术语与重组条款书和重组支持协议中的含义相同；若本材料与重组条款书或重组支持协议之间存有任何不一致，最终以重组条款书或重组支持协议中的定义为准

(1) 将受限于强制可转债的上限规模及可用于交换的融创服务股数





下一步安排

- 在同意费截止日期前有效持有合资格受限债务，并在记录日期仍持有全部或部分该等合资格受限债务的同意债权人，将根据重组支持协议条款获得一笔现金同意费⁽¹⁾，其金额等同于该同意债权人在同意费截止日期前持有的合资格受限债务本金总额的0.1%
- 同意费截止日期：2023年4月20日香港时间下午5:00
- 重组支持协议附件的下载链接：<https://projects.morrowsodali.com/Sunac>
- 签署重组支持协议的网站⁽²⁾⁽³⁾：<https://portal.morrowsodali.com/sunac>
- 债权人可以联系 (i) 公司财务顾问华利安和法律顾问盛德律师事务所，或者债权人小组财务顾问PJT Partners和法律顾问年利达律师事务所，以咨询重组有关问题；也可以联系 (ii) 信息代理商Morrow Sodali询问有关协议安排/重组支持协议流程的问题

公司财务顾问



华利安诺基（中国）有限公司

邮箱: sunac@HL.com

公司法律顾问



盛德律师事务所

邮箱: sidleyprojectcz@sidley.com

信息代理商



Morrow Sodali Limited

邮箱: sunac@morrowsodali.com

债权人小组财务顾问



PJT Partners

邮箱: ProjectSakura@pjtpartners.com

债权人小组法律顾问



年利达律师事务所

邮箱: dlprojectsunac@linklaters.com

注：定义术语与重组条款书和重组支持协议中的含义相同；若本材料与重组条款书或重组支持协议之间存有任何不一致，终以重组条款书或重组支持协议中的定义为准
(1) 依据具体条款和有关条件而定；(2) 需向信息代理递交经填写及签署的加入函件和持有票据的凭证；(3) 可通过<https://portal.morrowsodali.com/sunacTRANSFER> 进入转让网站



重要通知

本演示文稿（以下简称“资料”）乃代表融创中国控股有限公司（以下简称“融创中国”或“公司”；公司及其子公司以下简称“集团”）向资料的接收方（以下简称“接收方”）发出。不得为任何目的而依赖本资料。本资料只可用于促进接收方对与公司相关的一项潜在财务重组交易（以下简称“拟议重组”）的理解；拟议重组的关键条款由公司于2023年3月28日公开披露。拟议重组的条款可能改变，并有待合约订明。

如果您错误地收到本资料，请将它们返还给公司。

本资料属有限性质，并非意在包含所有为评估公司或拟议重组而可能必须或可取的信息，且仅为接收方准备。本资料内的信息未经独立核实。在准备本资料时，本资料所基于的所有信息均被假定为准确而完整（除非另有明确说明）。

公司、其代表或任何其他人均不就本资料中所载的信息或向任何人传达或提供的有关本资料的任何其他书面或口头沟通的准确性、完整性或合理性作出任何类型的明示或暗示的陈述、担保或保证。公司在适用法律和法规允许的最大程度上免除全部或部分基于本资料、这些信息、这些沟通或其中的错误或遗漏，或全部或部分由本资料、这些信息、这些沟通或其中的错误或遗漏所引起的任何及所有责任。

本资料可能含有预测或前瞻性陈述。这些预测或前瞻性陈述反映有关未来表现的各种假设，且可能受商业、经济和竞争方面的显著不确定性和意外事件所影响，其中许多是无人可控的。相应地，这些预测或前瞻性陈述不能保证会实现。实际结果可能与预计结果存在差异，而这些差异可能是重大的。就上述假设或基于上述假设而作出的预测或前瞻性陈述的准确性或合理性，概无陈述或保证。

本资料并不构成认购、出售或购买金融工具或本资料中可能描述的任何资产的要约或邀请，且并不构成任何形式的建议、承诺或推介。尤其，本资料提及的任何潜在拟议重组并不构成要约或其他具法律约束力的承诺，且有待实施拟议重组所需的正式法律文件的同意。只有在该等文件中作出的陈述和保证才具法律效力。接收方应就推行拟议重组的利弊作出独立评估。

除非另有说明，本资料仅截至本资料中所述的日期。本资料的传达并不意味着公司的业务或事务或本资料中表述的任何观点自该日期起没有变动。公司的商业或财务状况可能改变，而该等变动未必在本资料内反映。没有人或实体承担 (i) 更新本资料内任何信息或更正这些信息的任何可能浮现的错误的责任，或 (ii) 对任何接收者的与本资料有关的任何义务或责任。本资料应仅根据其相关演示的背景和环境进行解读。

本重要通告受香港法例管辖并按其诠释。



以最终签订合同为准

SUNAC 融創中國

STOCK CODE 股票代码: 01918.HK



融创中国控股有限公司

