

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，並明確表示概不就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的任何損失承擔任何責任。

本公告並不構成於美國或該等要約、游說或銷售於根據任何其他司法權區證券法登記或取得資格前屬違法的任何該等司法權區出售任何證券的要約或游說購買任何證券的要約。本公告所提述證券不會根據一九三三年美國證券法(經修訂)(「美國證券法」)登記，除根據美國證券法登記規定獲豁免登記或不受美國證券法登記規定所規限的交易外，概不可於未有登記的情況下在美國境內或向美籍人士(定義見美國證券法S規例(「S規例」))或代表美籍人士或為美籍人士利益發售或出售。於美國公開發售任何證券將以發售章程形式進行，有關發售章程可向本公司獲取，並將載有關於本公司及其管理層以及財務報表的詳盡資料。本公司無意於美國登記任何部分證券。



CIFI Holdings (Group) Co. Ltd.

旭輝控股(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00884)

發行於二零二七年到期為419,000,000美元的4.375%優先票據

於二零二一年一月五日，本公司及附屬公司擔保人就票據發行與初始買方訂立購買協議。

本公司擬將票據發行所得款項淨額用於其現有債務再融資。本公司或會因應不斷變化的市況調整上述計劃，並因此重新分配所得款項淨額用途。

由於該等票據不可於歐洲經濟區進行零售，故並無編製PRIIPs重要資訊文件。由於該等票據不可於英國進行零售，故並無編製英國PRIIPs重要資訊文件。本公司將尋求該等票據於聯交所上市。本公司已取得聯交所就該等票據符合上市資格發出的確認書，批准該等票據可按照發售備忘錄所述以僅向專業投資者發行債務的方式上市。該等票據獲納入聯交所不應被視為本公司或該等票據的利好指標。

董事會欣然公佈，於二零二一年一月五日，本公司及附屬公司擔保人就票據發行與初始買方訂立購買協議。

購買協議

日期：二零二一年一月五日

購買協議訂約方

- (a) 本公司；
- (b) 附屬公司擔保人；及
- (c) 初始買方。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，各初始買方為獨立第三方且並非本公司及其關連人士的關連人士。

該等票據及附屬公司擔保未曾亦將不會根據美國證券法登記。該等票據及附屬公司擔保將僅由初始買方依據美國證券法S規例在美國境外向非美籍人士提呈發售及出售，且除根據美國證券法登記規定獲豁免登記或不受美國證券法登記規定所規限的交易外，概不可於美國境內提呈發售或出售。該等票據及附屬公司擔保將不會向香港公眾人士提呈發售。

禁止向歐洲經濟區零售投資者出售

該等票據並非旨在向歐洲經濟區任何零售投資者提呈要約、出售或以其他方式提供，亦不應向歐洲經濟區任何零售投資者提呈要約、出售或以其他方式提供。就此而言，零售投資者指符合以下一項(或多項)條件的人士：(i) MiFID II第4(1)條第(11)項中所界定的零售客戶；或(ii)保險銷售指令(經修訂或取代)中所定義的客戶，而該客戶不符合MiFID II第4(1)條第(10)項定義中的專業客戶的資格。因此，概無根據PRIIPs編製向歐洲經濟區零售投資者提呈要約或出售或以其他方式提供該等票據的重要資訊文件，因此，根據PRIIPs，向歐洲經濟區任何零售投資者提呈要約或出售或以其他方式提供該等票據可能屬違法。

禁止向英國零售投資者出售

該等票據並非旨在向英國任何零售投資者提呈要約、出售或以其他方式提供，亦不應向英國任何零售投資者提呈要約、出售或以其他方式提供。就此而言，零售投資者指以下一項(或多項)條件的人士：(i)第2017/565號歐盟規例第2條第(8)項憑藉脫離歐盟法令(EUWA)構成國內法律的一部分中所界定的零售客戶；或(ii)金融服務及市場法令的規定以及根據金融服務及市場法令制定以實施(EU)2016/97指令的任何規則或法規中所定義的客戶，而該客戶不符合第600/2014號歐盟規例第2(1)條第(8)項憑藉脫離歐盟法令構成國內法律的一部分中的專業客戶的資格。因此，概無根據英國PRIIPs法規編製向英國零售投資者提呈要約或出售或以其他方式提供該等票據的重要資訊文件，因此，根據英國PRIIPs法規，向英國任何零售投資者提呈要約或出售或以其他方式提供該等票據可能屬違法。

該等票據的主要條款

以下為該等票據及契約若干條文的概要。此概要不應視作完整及須參考契約、該等票據、附屬公司擔保及合營附屬公司擔保(如有)的條文，以確保其完整性。

所提呈發售的該等票據

達成若干完成條件後，本公司將發行本金總額為419,000,000美元的該等票據。除非根據該等票據條款提前贖回，否則該等票據將於二零二七年四月十二日到期。

發售價

該等票據的發售價將為該等票據本金額的99.847%。

利息及支付利息日期

該等票據將自二零二一年一月十二日(包括該日)起按年息率4.375%計息，須於每年四月十二日及十月十二日每半年期末支付(惟就二零二一年一月十二日(包括該日)至二零二一年十月十二日(不包括該日)期間而言，首次利息付款將於二零二一年十月十二日作出)。

該等票據的地位

該等票據(1)為本公司的一般責任；(2)較明確次於該等票據受償權利的本公司任何現有及未來責任有優先受償權；(3)至少在受償權利方面與二零一七年票據、二零一八年一月票據、二零一八年四月票據、二零一九年一月票據、二零一九年二月票據、二零一九年三月票據、二零一九年七月票據、二零一九年十一月票據、二零二零年一月票據、二零二零年七月票據、二零二零年八月票據及二零二零年十一月票據以及本公司所有其他無抵押及非後償債務處於同地位(惟根據適用法律受該等無抵押及非後償債務的任何優先權所限)；(4)由附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人(如有)按優先基準提供擔保，惟受若干限制規限；(5)實際次於本公司、附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人的有抵押責任，惟以充當有關抵押品的資產價值為限；及(6)實際次於該等票據項下並無提供擔保的本公司附屬公司的所有現有及未來責任。

違約事件

該等票據的違約事件包括(其中包括)：(1)拖欠該等票據於到期時、提前清還時、贖回時或其他情況下到期及應付的本金(或溢價，如有)；(2)拖欠任何到期及應付的該等票據利息，且持續拖欠30日；(3)未能履行或違反契約項下有關資產整合、合併及出售的若干契諾條文，且本公司未能以契約所述方式作出或實現購買要約；(4)本公司或其若干附屬公司未能履行或違反契約或該等票據項下任何其他契諾或協議(上文條款(1)、(2)或(3)所訂明的違約除外)，且該違約或違反自受託人或持有該等票據本金總額25%或以上的持有人發出書面通知後，持續30日；(5)就本公司或其若干附屬公司就任何債務拖欠未償還本金額合共30,000,000美元或以上的有關債務而言，(a)發生導致有關持有人宣佈有關債務於其指定到期日之前到期及應付的違約事件及/或(b)未能於到期時支付本金；(6)就付款款項對本公司或其若干附屬公司作出一項或多項最終判決或命令且尚未付款或清還，而在發出造成對所有有關人士的所有有關最終判決或命令的尚未付款或清還金額合共超過30,000,000美元(而該金額超出本公司保險公司根據適用保單同意支付的額度)的該最終判決或命令後連續60日期間，並無因待決上訴或其他情況而暫緩執行；(7)對本公司或任何重大附屬公司(或將綜合構成重大附屬公司的任何組別附屬公司)或其債務或對本公司或任何重大附屬公司(或將綜合構成重大附屬公司的任何組別附屬公司)的任何物業及資產的主要部分，根據任何現時或日後生效的適用破產、無力償債或其他類似法律而提出的非自願或其他程序，以尋求為本公司或任何重大附屬公司(或將綜合構成重大附屬公司的本公司任何組別附屬公司)委任接管人、清盤人、受讓人、託

管人、受託人、財物扣押人或類似官員，而該等非自願或其他程序於連續60日期間仍然無被撤回及無被擱置；或根據現時或日後生效的任何適用破產、無力償債或其他類似法律，向本公司或任何重大附屬公司(或將綜合構成重大附屬公司的任何組別附屬公司)發出寬免命令；(8)本公司或任何重大附屬公司(或將綜合構成重大附屬公司的任何組別附屬公司)(a)根據任何現時或日後生效的適用破產、無力償債或其他類似法律進行自願訴訟，或同意根據任何該等法律在非自願訴訟中接受寬免命令；(b)同意為本公司或任何重大附屬公司(或將綜合構成重大附屬公司的任何組別附屬公司)或就本公司或任何重大附屬公司(或將綜合構成重大附屬公司的任何組別附屬公司)的所有或絕大部分物業及資產委任接管人、清盤人、受讓人、託管人、受託人、財物扣押人或類似官員，或同意上述人士實施接管；或(c)為債權人利益進行任何全面受讓；或(9)任何附屬公司擔保人或合營附屬公司擔保人拒絕或否認其於附屬公司擔保或合營附屬公司擔保的責任，或除契約准許外，任何附屬公司擔保或合營附屬公司擔保被確定為不可執行或無效或基於任何理由而不再具十足效力及效用。

倘出現及持續發生契約項下的違約事件(上文條款(7)或(8)指明的違約事件除外)，則受託人或當時未償還該等票據本金總額至少25%的持有人可透過向本公司發出書面通知(倘該通知由持有人發出，則亦須向受託人發出)，而受託人須應該等持有人的書面要求(惟受託人須按其信納的水平獲得彌償及/或擔保)，宣佈該等票據的本金、溢價(如有)以及應計及未付利息即時到期及應付。於宣佈提前清還後，該等本金、溢價(如有)以及應計及未付利息將即時到期及應付。倘本公司或任何重大附屬公司(或將綜合構成重大附屬公司的任何組別附屬公司)發生上文條款(7)或(8)指明的違約事件，則當時未償還該等票據的本金、溢價(如有)以及應計及未付利息將自動成為及即時到期及應付，而毋須由受託人或任何持有人作出任何宣佈或其他行動。

契諾

該等票據、契約及附屬公司擔保將限制本公司及其若干附屬公司進行以下各項的能力，其中包括：

- (a) 產生或擔保額外債務及發行不合資格或優先股；
- (b) 宣派其股本的股息或購買或贖回股本；
- (c) 作出投資或其他指明的受限制付款；
- (d) 發行或出售其若干附屬公司的股本；

- (e) 擔保其若干附屬公司的債務；
- (f) 出售資產；
- (g) 設立留置權；
- (h) 進行銷售及回租交易；
- (i) 訂立可限制其若干附屬公司派息、轉讓資產或提供公司間貸款的能力的協議；
- (j) 與股東或聯屬人士進行交易；及
- (k) 對附屬公司的持股量進行整合、合併、重組或變更。

該等票據的選擇性贖回

該等票據可於下列情況贖回：

- (1) 本公司可於二零二五年一月十二日或之後隨時及不時贖回全部或部分該等票據，贖回價相等於下文所載所贖回該等票據本金額的百分比，另加計算至贖回日期(但不包括該日)的應計而未付利息(如有)(若於下文所載每年一月十二日開始的十二個月內贖回)：

期間	贖回價
二零二五年	102.1875%
二零二六年	101.0%
二零二七年	100.0%

- (2) 本公司可於二零二五年一月十二日之前隨時及不時選擇贖回全部而非部分該等票據，贖回價相等於該等票據本金額的100%，另加於贖回日期的適用溢價及計算至贖回日期(但不包括該日)的應計而未付利息(如有)。受託人及主要付款及過戶代理均不負責計算或核實適用溢價。
- (3) 本公司可於二零二五年一月十二日之前隨時及不時運用在股本發售中透過一次或多次出售本公司普通股的所得款項現金淨額，贖回該等票據本金總額最多35%，贖回價為所贖回該等票據本金額的104.375%，另加計算至贖回日期(但不包括該日)的應計而未付利息(如有)；惟於原發行日期原定發行的該等票據本金總額最少65%須於各次有關贖回後仍未償還，而任何有關贖回須於相關股本發售結束後60日內進行。

本公司將就任何贖回發出不少於30日且不多於60日的通知。

進行票據發行的理由

本公司的總部設於上海，並於中國主要的一綫及二綫城市從事房地產開發。本公司的開發項目涵蓋住宅、辦公室及商業綜合體等多種房地產種類。本公司的住宅房地產開發項目主要側重於開發提供舒適居住環境且毗鄰良好配套設施及交通便利的用家自用住宅類產品。本公司的商業房地產開發項目主要側重於開發辦公室及社區商業房地產。

本公司擬將票據發行所得款項淨額用於其現有債務再融資。本公司或會因應不斷變化的市況調整上述計劃，並因此重新分配所得款項淨額用途。

上市及評級

本公司將尋求該等票據於聯交所上市。本公司已取得聯交所就該等票據符合上市資格發出的確認書，批准該等票據可按照發售備忘錄所述以僅向專業投資者發行債務的方式上市。該等票據獲納入聯交所不應被視為本公司或該等票據的利好指標。

該等票據預期將獲穆迪投資者服務公司、標準普爾評級服務及聯合評級國際有限公司分別評為「Ba3」、「BB-」及「BBB-」。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載涵義：

「二零一七年票據」	指	於二零一七年一月二十三日及二零一八年十月五日發行於二零二二年到期的5.5%優先票據
「二零一八年四月票據」	指	於二零一八年四月二十三日發行於二零二一年到期的6.875%優先票據
「二零二零年八月票據」	指	於二零二零年八月十九日發行於二零二三年到期的5.85%優先票據
「董事會」	指	董事會
「上銀國際」	指	上銀國際有限公司
「中信銀行(國際)」	指	中信銀行(國際)有限公司
「本公司」	指	旭輝控股(集團)有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市

「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「瑞士信貸」	指	瑞士信貸(香港)有限公司
「董事」	指	本公司董事
「歐洲經濟區」	指	歐洲經濟區
「脫離歐盟法令」	指	2018年歐洲聯盟(脫離)法令
「二零一九年二月票據」	指	於二零一九年二月二十八日發行於二零二三年到期的7.625%優先票據
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海通國際」	指	海通國際證券有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司
「契約」	指	由本公司、附屬公司擔保人(作為擔保人)及中國建設銀行(亞洲)股份有限公司(作為受託人)所訂立的書面協議，當中指明該等票據的條款及條件，包括契諾、違約事件、該等票據的利率及到期日
「初始買方」	指	瑞士信貸、海通國際、滙豐、摩根大通、渣打銀行、東亞銀行有限公司、上銀國際、中信銀行(國際)及越秀證券
「保險銷售指令」	指	(EU) 2016/97 指令
「摩根大通」	指	J.P. Morgan Securities plc
「二零一八年一月票據」	指	於二零一八年一月二十三日發行於二零二三年到期的5.50%優先票據
「二零一九年一月票據」	指	於二零一九年一月二日發行於二零二一年到期的7.625%優先票據
「二零二零年一月票據」	指	於二零二零年一月十六日發行於二零二五年到期的6.0%優先票據
「二零一九年七月票據」	指	於二零一九年七月二十三日發行於二零二二年到期的6.70%優先票據
「二零二零年七月票據」	指	於二零二零年七月二十日及二零二零年八月五日發行於二零二五年到期的5.95%優先票據

「合營附屬公司擔保」	指	合營附屬公司擔保人就該等票據作出的有限追溯權擔保
「合營附屬公司擔保人」	指	於未來提供合營附屬公司擔保的本公司各附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「二零一九年三月票據」	指	於二零一九年三月二十八日及二零一九年七月十五日發行於二零二四年到期的6.55%優先票據
「MiFID II」	指	金融工具市場指令(II)(2014/65/EU)(經修訂)
「該等票據」	指	本公司將予發行於二零二七年到期本金總額為419,000,000美元的4.375%優先票據
「票據發行」	指	本公司發行該等票據
「二零一九年十一月票據」	指	於二零一九年十一月七日及二零一九年十一月十五日發行於二零二四年到期的6.45%優先票據
「二零二零年十一月票據」	指	於二零二零年十一月十三日發行於二零二六年到期的5.25%優先票據
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「PRIIPs」	指	零售及保險投資產品組合(定義見第1286/2014號歐盟規例(經修訂))
「購買協議」	指	由初始買方、本公司及附屬公司擔保人就票據發行所訂立日期為二零二一年一月五日的協議
「渣打銀行」	指	渣打銀行
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司擔保」	指	附屬公司擔保人就該等票據提供的擔保
「附屬公司擔保人」	指	於該等票據發行日期將提供擔保以擔保本公司在該等票據項下責任的本公司若干附屬公司

「東亞銀行有限公司」	指	東亞銀行有限公司
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「英國」	指	英國
「英國PRIIPs法規」	指	第1286/2014號歐盟規例，其憑藉脫離歐盟法令構成國內法律的一部分
「美國」	指	美利堅合眾國
「越秀證券」	指	越秀證券有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
旭輝控股(集團)有限公司
主席
林中

香港，二零二一年一月六日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事林中先生、林偉先生、林峰先生、陳東彪先生及楊欣先生；非執行董事王威先生；以及獨立非執行董事顧雲昌先生、張永岳先生及陳偉成先生。