

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倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

(債務股份代號：05261、05925、40046、40120、40316、
40464、40519、40681、40682)

境外流動資金狀況全面解決方案以及業務發展的最新情況

本公告由旭輝控股(集團)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(「上市規則」)第13.09條及證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XIVA部之規定發出。

茲提述本公司日期為二零二二年十一月一日的公告、二零二二年十二月二十九日的公告(「二零二二年十二月公告」)和二零二三年三月十日的公告(統稱「該等公告」)。除非另有說明，本公告所用詞彙與該等公告所界定的詞彙具有相同涵義。

境外流動資金狀況全面解決方案的最新情況

1. 制定全面解決方案的進展

本公司希望向市場提供最新情況，介紹關於其境外流動資金狀況全面解決方案的進展，以及迄今為止已討論過的該提案的指示性條款。

本公司一直積極與其財務顧問海通國際證券有限公司和法律顧問年利達律師事務所合作，尋求全面解決當前境外流動資金問題的方案，以為維護所有持份者的利益實現本公司業務的長期可持續性及可行性。

為此，本公司及其境外顧問一直與協調委員會(「**協調委員會**」)及其顧問安邁融資顧問有限公司和安理國際律師事務所、債券持有人小組(「**債券持有人小組**」)及其顧問華利安諾基(中國)有限公司和凱易律師事務所進行溝通和具建設性的接觸，以推進就本公司的境外債務制定一個經各方協商一致的全面方案。

截至目前，經考慮與協調委員會和債券持有人小組持續進行的詳細和建設性討論、當前的市場狀況以及本集團的最新業績表現後，本公司已就全面解決方案的經濟條款向協調委員會、債券持有人小組及其顧問提交了一份經完善的提案。

如二零二二年十二月公告所述，本公司一直致力公平對待其所有境外債權人，為此，本公司一直積極與債券持有人小組及其顧問溝通，向債券持有人提供可接受的保證，認購事項的餘下所得款項淨額(「**餘下所得款項**」)不會用於債券持有人利益以外的任何用途。二零二三年十月，本公司就餘下所得款項與獨立服務供應商Serica Agency Limited設立正式的託管安排。

過去數月，協調委員會、債券持有人小組及其顧問與本公司及本公司的顧問緊密合作，對本集團的財務和經營狀況進行了深入的盡職調查。為此，本公司已積極回應了一系列盡職調查問題，並提供了各種形式的證明文件、文檔和證據。各方在制定全面解決方案和收窄各項經濟條款上的分歧方面亦取得了重大進展。

本公司感謝境外債權人對本公司目前工作的持續支持及參與。現時並無任何債權人開展針對本公司的法律程序。

2. 全面解決方案的初步提案

本公司已向協調委員會和債券持有人小組提出了有關全面解決方案的最新提案(「**該提案**」)，其若干主要內容概述如下。

- (a) 該提案解決本公司在無擔保貸款授信、美元計價優先票據、優先永續證券和可換股債券項下的境外債務，以及截至交易生效日期(「**生效日**」)的應計利息(按非違約利率計算)(「**適用債務**」)。

- (b) 該提案考慮向適用債務項下的持有人／貸款方(統稱「該等債權人」)提供五(5)個選項(「選項」,各為「選項」),將其適用債務轉換為不同的美元計價票據(「新票據」)或美元／人民幣計價貸款(「新貸款」,與新票據合稱「新債務工具」),為該等債權人提供不同結構,包括無本金削減的純展期(分別以票據和貸款授信的形式)、小幅本金削減的展期、本金大幅削減的展期以及附帶部分轉股的展期,以滿足該等債權人不同的偏好和需求。
- (c) 本公司力求通過對本公司綜合資產負債表進行去槓桿化(目標約33億美元至40億美元)及制定一個可持續的攤銷時間表解決適用債務項下的境外債務總額,以為本公司提供一個穩健的資本結構。因此,選項包含了本金削減和轉股的元素。對於附帶轉股元素的選項,於生效日的建議轉股價為本公司股份現行交易價格的倍數,而後續階段的轉股價可能會有所不同。轉股考慮以一種最終期限為7年的工具進行,附帶於生效日及其後每個週年日強制轉股的元素。
- (d) 本公司擬通過香港及／或其他適用司法管轄區的協議安排計劃,並可能與一次／多次同意徵集互為條件,對交易前受益於相同／大致上類似權利的適用債務實施全面解決方案。本公司的可換股債券的條款將根據其條款和條件進行修訂,擬議修訂條款(可能與選項相同或不同)將提供予可換股債券持有人。
- (e) 大多數選項的攤銷時間將為數年,到期日介乎生效日起2至9年不等。附帶轉股及／或本金削減元素的選項的加權平均到期日較其他選項短。對於無本金削減或不附帶轉股元素的選項而言,到期日可能會縮短(在上述範圍內),而其與生效日後歸屬於本公司所有者的合約銷售金額掛鈎。
- (f) 新債務工具的票面利率將介乎2%-4%之間。大部分選項將包括利息遞延機制,遞延利息(不計複利)將在償還最後一期攤銷分期付款時或其後一次性支付。對於無本金削減的選項而言,則制定了一個利率遞增機制(票面利率保持在上述範圍內),該機制與生效日後歸屬於本公司所有者的合約銷售金額掛鈎。對於所有選項(大幅本金削減的選項除外)而言,則設計了一個利率遞減機制(票面利率保持在上述範圍內),該機制與生效日後歸屬於本公司所有者的合約銷售金額掛鈎。

- (g) 所有選項都將獲提供相同的保證和擔保組合作為增信。增信組合包含境內和境外元素，包括但不限於特定項目／資產組合的現金歸集、股份抵押／質押以及於旭輝集團股份有限公司(為本公司的間接全資附屬公司)結欠本公司的大額公司間債權上設置擔保。
- (h) 考慮向支持該提案的該等債權人提供同意費。

為免生疑問，於本公告日期，本公司仍在與協調委員會及債券持有人小組磋商，而本公司、協調委員會及債券持有人小組尚未就全面解決方案的條款達成最終協議。本公司期望將繼續與債權人進行積極和建設性的對話，並保持積極的勢頭，以期在切實可行的情況下儘快就全面解決方案的各項經濟條款進一步收窄分歧。為此，本公司將繼續在適當的時候向所有持份者提供有關進程的重大最新情況。

業務發展的最新情況

1. 財務信息概覽

截至二零二三年六月三十日，就境外債務而言，本集團應佔計息負債總額(不包括應計利息)約為70億美元，其中包括優先票據未償還本金額約40億美元、可換股債券未償還本金額約18.95億港元、優先永續證券未償還本金額約3億美元、無擔保貸款授信未償還本金額約23億美元以及項目層面債務未償還本金額約1.105億美元。

此外，截至二零二三年六月三十日，本集團應佔現金餘額約為人民幣192億元，且如本公司二零二三年中期報告所披露，本集團投資性物業公平值約為人民幣456.25億元(受限於該報告中說明的假設、限制和計算方法)。本集團若干境外公司是大額公司間債權的受益人，包括旭輝集團股份有限公司結欠本公司的債權，以及本集團境內公司結欠外商獨資企業的債權。

如果任何負債或資產由本集團與任何商業夥伴或第三方共同承擔或擁有，則在編製上述財務信息(本集團投資性物業公平值除外)時，僅考慮本集團在該負債或資產中所佔份額的未償還本金額或價值。

2. 預測現金流

自二零二三年下半年至二零三二年期間，本集團境內開發項目(包括本集團及其合營公司及聯營公司所開發的項目)所產生的累計現金流總額(在償還項目層面債務之後)估計約為人民幣1,040億元至人民幣1,150億元。

如上所述，截至二零二三年六月三十日，本集團投資物業公平值約為人民幣456億元，而本集團考慮因應市況及資產運營狀況，逐步出售其一部分投資物業及境外資產，預期可為本集團增加整體流動資金約人民幣120億元至人民幣140億元。

可償還境外債務的累計現金流總額估計約為人民幣300億元至人民幣350億元。

上述有關本集團預測現金流的信息僅基於本公司管理層參考其目前可得資料並根據一系列假設而作出的初步評估，例如，上述出售投資物業的估計所得款項淨額乃受限於市場狀況及相關物業實現其全部價值所需的必要時間而作出的預測。該等假設的任何變化都可能對現金流預測產生重大不利影響。因利潤乃由其他因素決定和影響，該等預測亦不構成對本集團任何相關期間利潤的任何預測或估計。由於本集團在有關時間的實際現金流可能有別於本公告所披露，本公司證券持有人及潛在投資者務請謹慎行事。任何有關本集團利潤的資料，將由本公司根據上市規則的適用規定予以公佈。

3. 保交付

儘管本公司面臨流動性壓力，但本集團的業務運作在所有重大方面均如常。本集團竭力保交付、保經營和維持境內融資安排，為所有持份者保存價值。二零二三年，本集團及其合營企業及聯營公司合計交付約118,000套物業單位，刷新了本集團成立以來的年度交付紀錄。二零二四年房地產市場仍處於調整期，在可能面臨更多困難的情況下，本集團仍將竭盡全力衝刺交付80,000套物業單位的品質交付目標，預計建安成本超過人民幣300億元。

一般資訊

本公司將根據上市規則、證券及期貨條例和／或其他適用法律和法規的要求適時發佈進一步公告。

任何全面解決方案或任何出售的實施將受制於本公司無法控制的多項因素。由於無法保證任何全面解決方案或任何該等出售能成功實施，本公司證券持有人及本公司其他投資者(i)切勿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)在買賣本公司證券時，務請考慮相關風險及審慎行事。如有疑問，建議本公司證券持有人及其他投資者向其專業或財務顧問尋求專業意見。

承董事會命
旭輝控股(集團)有限公司
主席
林中

香港，二零二四年一月三日

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、汝海林先生、楊欣先生及葛明先生；以及獨立非執行董事張永岳先生、陳偉成先生及林采宜女士。