

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的任何損失承擔任何責任。

本公告或其任何副本概不得直接或間接在美國或在刊發或派發本公告屬違法的任何其他司法權區內刊發或派發。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。

本公告並不構成或組成於美國或根據任何有關司法權區的證券法登記或合資格前有關要約或遊說屬違法的任何其他司法權區購買或認購證券的任何要約或遊說一部分。將予發行股份未曾亦不會根據證券法或任何其他司法權區證券法登記，除根據證券法登記規定獲豁免登記或不受證券法登記規定所規限的交易外，概不可在美國境內(定義見證券法S規例)發售、出售或以其他方式轉讓。股份將不會在美國提呈公開發售。



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：04400、05261、05925、40046、
40120、40316、40464、40519、40681、40682、85926)

(認股權證代號：17211、21305、24361)

根據一般授權配售現有股份及
先舊後新認購新股份

聯席整體協調人及聯席配售代理



海通國際證券有限公司

J.P.Morgan
摩根大通

J.P. Morgan Securities (Asia Pacific)
Limited

(按字母順序排列)

配售事項及認購事項

董事會欣然宣佈，於二零二二年十二月二十日(於交易時段前)，本公司、賣方及配售代理訂立配售及認購協議，據此，(a)賣方同意委任配售代理，而配售代理同意個別(而非共同或共同及個別)作為賣方的代理，盡力促使買方按配售價每股1.14港元購買配售股份(即合共840,000,000股現有股份)；及(b)賣方有條件地同意認購，而本公司有條件地同意按認購價每股1.14港元(等同於配售價)向賣方配發及發行認購股份(相等於賣方實際出售的配售股份數目)，於各情況下均須遵守配售及認購協議所載條款及受當中所載條件規限。

配售股份相當於：(a)於本公告日期的已發行股份總數約8.77%；及(b)認購事項完成後經配發及發行認購股份擴大的已發行股份總數約8.07%(假設自本公告日期至認購事項完成日期期間，除配發及發行認購股份外，已發行股份總數並無其他變動)。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。

配售事項及認購事項須待配售及認購協議各自的條件達成後，方告完成。由於配售事項及/或認購事項不一定會進行，股東及本公司有意投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

配售事項及認購事項

董事會欣然宣佈，於二零二二年十二月二十日(於交易時段前)，本公司、賣方及配售代理訂立配售及認購協議，據此，(a)賣方同意委任配售代理，而配售代理同意個別(而非共同或共同及個別)作為賣方的代理，盡力促使買方按配售價每股1.14港元購買配售股份(即合共840,000,000股現有股份)；及(b)賣方有條件地同意認購，而本公司有條件地同意按認購價每股1.14港元(等同於配售價)向賣方配發及發行認購股份(相等於賣方實際出售的配售股份數目)，於各情況下均須遵守配售及認購協議所載條款及受當中所載條件規限。

配售及認購協議

日期：二零二二年十二月二十日(於交易時段前)

訂約方：(i) 本公司；
(ii) 賣方；及
(iii) 配售代理。

賣方

賣方為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由林氏家族信託全資持有，該信託為由執行董事林中先生、林偉先生及林峰先生(作為財產授予人)共同成立的家族信託。

配售代理

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，配售代理：(a)獨立於本公司及本公司的關連人士且與彼等並無關連；及(b)獨立於賣方及賣方的一致行動人士且並非與彼等一致行動。

下文載列配售事項及認購事項的詳情：

配售事項

配售事項及配售股份的數目

賣方同意委任配售代理，而配售代理個別(而非共同或共同及個別)同意作為賣方的代理，盡力促使買方按配售價每股1.14港元購買配售股份(即合共840,000,000股現有股份)，惟須遵守配售及認購協議所載條款及受當中所載條件規限。

配售股份總數為840,000,000股，相當於：(a)於本公告日期的已發行股份總數約8.77%；及(b)認購事項完成後經配發及發行認購股份擴大的已發行股份總數約8.07%(假設自本公告日期至認購事項完成期間，除配發及發行認購股份外，已發行股份總數並無變動)。

配售股份的權利

配售股份的出售將不附帶任何質押、留置權及產權負擔、股本、證券權益或其他索償，並將擁有截至配售及認購協議日期配售股份附帶的所有權利，包括收取於配售及認購協議當日或之後宣派、作出或派付所有股息及分派的權利。配售股份與其他已發行股份於所有方面具有相同地位。

獲配售人

根據任何適用法律、規則、守則及規章(包括上市規則)的規定，由配售代理全權決定配售股份獲配售人的選擇。

配售代理已同意促使不少於六(6)名買方購買配售股份，並預期獲配售人連同彼等各自的最終實益擁有人將為獨立於本公司、本公司或其任何附屬公司的任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人且與彼等概無關連的第三方，亦不與賣方一致行動。

緊隨配售事項完成後，預期概無獲配售人會成為本公司主要股東。

配售價

配售價每股1.14港元較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股1.33港元折讓14.29%；
- (ii) 股份於緊接最後交易日前最後五(5)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股1.38港元折讓17.39%；及
- (iii) 股份於緊接最後交易日前最後二十(20)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股1.32港元折讓約13.41%。

配售價是由本公司、賣方及配售代理經參考股份現行市價後公平磋商釐定。董事認為，配售價以及配售及認購協議的條款及條件屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

配售事項的條件

配售代理在配售及認購協議項下的責任須受限於以下條件：

- (a) 配售事項完成前，概無發生以下事項：
 - (i) 本公司財務或其他狀況或盈利、資產、業務、營運或前景或本公司及其附屬公司整體出現任何重大不利變動或出現相當可能涉及重大不利變動的任何發展；或

- (ii) (a) 聯交所暫停或限制本公司任何證券的買賣(惟與配售事項及認購事項有關的任何短暫停牌除外)，或(b) 聯交所、上海證券交易所、深圳證券交易所、東京證券交易所、倫敦證券交易所、紐約證券交易所或納斯達克全國市場全面暫停或限制買賣；或
- (iii) 香港、開曼群島、英屬處女群島、中國、日本、新加坡、美國、英國或歐洲經濟區的任何其他成員國(統稱「**相關司法權區**」，各為一個「**相關司法權區**」)爆發任何敵對行動或恐怖主義行動或有關行動升級，或宣佈地區或國家進入緊急或戰爭或其他災難或危機狀態；或
- (iv) 任何相關司法權區的商業銀行或證券交收或結算服務發生任何嚴重中斷及/或任何相關司法權區有關機關宣佈全面暫停商業銀行活動；或
- (v) 任何相關司法權區的金融市場或國際金融、政治或經濟狀況、貨幣匯率、外匯管制或稅收出現任何重大不利變動或涉及潛在重大不利變動的發展，或出現對上述各方面造成影響的該等變動或發展，

令配售代理全權判斷認為會讓配售配售股份或執行購買配售股份的合約不可行或不明智或不適宜，或將嚴重損害配售股份在二級市場的交易；

- (b) 於配售及認購協議日期及配售事項完成日期，本公司及賣方任何一方根據配售及認購協議所作聲明及保證均屬真實及準確且概無誤導成分；
- (c) 於配售事項完成日期或之前，本公司及賣方各自已遵守所有協議及承諾，並已達成配售及認購協議項下其須遵守或達成的所有條件；
- (d) 配售代理已於配售事項完成日期接獲配售代理律師的開曼群島法律意見(有關配售代理合理要求的該等事宜)，有關意見的形式及內容獲配售代理合理信納；
- (e) 配售代理已於配售事項完成日期接獲配售代理律師的英屬處女群島法律意見(有關配售代理合理要求的該等事宜)，有關意見的形式及內容獲配售代理合理信納；及
- (f) 配售代理已於配售事項完成日期接獲配售代理美國律師的美國法律意見(即配售及認購協議所載配售代理發售及出售配售股份毋須根據證券法進行登記以及配售代理合理要求的其他事宜)，有關意見的形式及內容獲配售代理合理信納。

完成配售事項

配售事項將於配售及認購協議日期後第二個營業日(即二零二二年十二月二十二日)或賣方及配售代理可能以書面協定的其他時間及/或日期完成。

倘配售事項的上述條件於二零二二年十二月二十二日(或賣方與配售代理可能以書面另行協定的較後日期)或之前未獲達成或豁免，配售代理可全權酌情選擇立即終止配售及認購協議(慣常存續條款除外)。倘賣方於配售事項完成日期交付部分而非全部配售股份，則配售代理有權出售已交付的配售股份，但該部分出售不得解除賣方就未交付的配售股份違約而承擔責任。

佣金

考慮到配售代理根據配售及認購協議提供的服務，配售代理有權收取相等於按配售價計算的配售股份總值1.0%的佣金。假設配售所有配售股份，本公司應付予配售代理的最高佣金總額為9,576,000港元。

認購事項

認購股份

賣方有條件地同意認購，而本公司有條件地同意按認購價每股1.14港元(等同於配售價)向賣方配發及發行認購股份(相等於賣方實際出售的配售股份數目)，且根據及在配售及認購協議所載的條款及條件規限下不附帶任何質押、留置權、押記及產權負擔、股本、證券權益或其他申索。

假設根據配售事項實際出售840,000,000股配售股份，則認購股份數目將為840,000,000股，相當於：(a)本公告日期已發行股份總數約8.77%；及(b)完成認購事項後經配發及發行認購股份擴大的已發行股份總數約8.07%(假設自本公告日期起至認購事項完成日期，除配發及發行認購股份外，已發行股份總數並無其他變動)。

該等840,000,000股認購股份按每股股份面值0.10港元計的合計面值為84,000,000港元，按最後交易日在聯交所所報收市價每股股份1.33港元之市價則為1,117,200,000港元。

認購股份的地位

認購股份於繳足股款後與認購事項完成當日或之前其他已發行或本公司將發行的股份於所有方面具有相同地位，包括有權收取認購股份配發當日或之後宣派、作出或支付之所有股息及分派。

發行認購股份的一般授權

認購股份將根據於二零二二年股東週年大會上以通過股東決議案方式授予董事的一般授權(以配發、發行及以其他方式處理不超過於二零二二年股東週年大會日期已發行股份總數20%的股份)發行。根據一般授權，本公司獲授權發行最多1,758,436,423股新股份。於本公告日期，仍有1,101,823,139股新股份根據一般授權可予發行。因此，配發及發行認購股份毋須獲得股東批准。

認購價

認購價與配售價相同，即每股認購股份1.14港元。

經扣除將由本公司承擔或產生的所有相關費用、成本及開支後，認購事項的淨價格估計將約為每股認購股份1.13港元。

認購事項的條件

認購事項須待下列條件達成後，方告完成：

- (a) 聯交所上市委員會已批准認購股份上市及買賣(且有關上市及批准其後並無於交付認購股份的正式股票前被撤回)；及
- (b) 已根據配售及認購協議之條款完成配售事項。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。配售及認購協議並未規定訂約各方有權豁免任何上述條件。

認購事項的完成

認購事項將於認購事項上述條件最後一項獲達成之日後兩個營業日內完成(惟應於不遲於配售及認購協議日期後14日的日期發生)或賣方與本公司遵守上市規則可能書面協定的其他時間及/或日期完成。

倘該等條件未能於配售及認購協議日期後14日內或本公司與賣方遵守上市規則可能協定的較後日期達成，則賣方與本公司於認購事項下的義務及責任將告失效及作廢，且本公司或賣方均不得向對方就成本、損害、賠償或其他事項進行索償。

由於賣方為本公司的關連人士，而認購事項構成本公司根據上市規則第14A.92(4)條獲豁免的關連交易，倘認購事項未能於配售及認購協議日期後14日內完成，上市規則有關關連交易的相關條文(包括獨立股東批准規定)將適用於認購事項，除非聯交所另行豁免。倘發生此情況，本公司將另行刊發公告。

禁售安排

未經配售代理事先同意及除非任何兩名配售代理以書面形式豁免(有關豁免不得無故拒給)，否則：

- (a) 除根據配售及認購協議出售配售股份外，於配售及認購協議日期起至配售事項完成日期後滿90日之日止期間，賣方不會並將促使其代名人、由其控制的任何人士(為清楚起見，該人士不包括本公司)、與其有關係的任何信託或代其行事的任何人士不會：
 - (i) 直接或間接提呈、出售、借出、訂約出售、質押、授出任何購股權、賣空或以其他方式處置(或訂立任何交易旨在或可能合理預期將導致賣方或其任何聯屬公司或與賣方或其聯屬公司有關聯的任何人士處置(不論是實際處置或因現金結算或其他方式而有效經濟處置))本公司任何股本證券或可轉換或可行使或可交換為本公司股本證券的任何證券；或

- (ii) 訂立任何掉期或類似協議將有關股份所有權的經濟風險全部或部分轉移，

不論上文(i)或(ii)段所述的任何有關交易是否將以交付股份或有關其他證券、以現金或其他方式進行結算；或

- (iii) 公開宣佈有意訂立或落實上文(i)或(ii)段所述的任何有關交易；及

- (b) 除以下各項外：(1)根據配售及認購協議發行認購股份；(2)因本公司根據於二零一六年四月二十七日經股東批准的購股權計劃已授出或將授出的任何購股權獲行使而發行任何股份；(3)因任何二零二五年到期的6.95%可換股債券獲轉換而發行股份；或(4)根據本公司於二零一七年十二月十八日採納的股份獎勵計劃授予股份獎勵，於配售及認購協議日期起至配售事項完成日期後滿90日之日止期間，本公司不會及賣方將促使本公司不會：

- (i) 直接或間接執行或安排或促使配售、配發或發行或要約配發或發行或授出任何購股權、權利或認股權證以認購本公司任何股本證券，或可轉換為或可行使或可交換為本公司股本證券的任何證券，或訂立任何旨在或可能合理預期導致任何前述事項的交易(不論是實際出售或因現金結算或其他方式而有效經濟出售)；或

- (ii) 訂立任何掉期或類似協議將有關股份所有權的經濟風險全部或部分轉移，

不論上文(i)或(ii)段所述的任何有關交易是否將以交付股份或有關其他證券、以現金或其他方式進行結算；或

- (iii) 公開宣佈有意落實上文(i)或(ii)段所述的任何有關交易。

對本公司股權架構的影響

假設於本公告日期起至認購事項完成日期的已發行股份總數並無其他變動，本公司(a)於本公告日期；(b)緊隨配售事項完成後但於認購事項完成前；及(c)緊隨配售事項及認購事項完成後的股權如下：

	於本公告日期		緊隨配售事項完成後但於 認購事項完成前		於配售事項及 認購事項完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
董事及主要股東						
賣方(附註1)	2,735,372,105	28.57	1,895,372,105	19.80	2,735,372,105	26.27
鼎昌有限公司(附註2)	1,363,754,301	14.25	1,363,754,301	14.25	1,363,754,301	13.10
卓駿有限公司(附註3)	504,452,194	5.27	504,452,194	5.27	504,452,194	4.84
Rain-Mountain Limited(附註4)	239,487,089	2.50	239,487,089	2.50	239,487,089	2.30
林中先生(附註5)	10,401,321	0.11	10,401,321	0.11	10,401,321	0.10
林峰先生(附註6)	18,276,375	0.19	18,276,375	0.19	18,276,375	0.18
控股股東(賣方及其 一致行動人士)						
	4,871,743,385	50.89	4,031,743,385	42.12	4,871,743,385	46.78
董事(林中先生、林偉先生及 林峰先生除外)及彼等各自的 緊密聯繫人						
	12,060,804	0.13	12,060,804	0.13	12,060,804	0.12
公眾股東						
獲配售人	-	-	840,000,000	8.77	840,000,000	8.07
其他股東	4,689,274,183	48.98	4,689,274,183	48.98	4,689,274,183	45.03
總計	9,573,078,372	100	9,573,078,372	100	10,413,078,372	100

附註：

- (1) 賣方由林氏家族信託全資持有，該信託為由執行董事林中先生、林偉先生及林峰先生(作為財產授予人)共同成立的家族信託。林中先生、林偉先生及林峰先生為兄弟，並為本集團的創辦人。
- (2) 鼎昌有限公司由Sun Success Trust全資持有，該信託為執行董事林中先生(作為財產授予人)成立的家族信託。
- (3) 卓駿有限公司由執行董事林偉先生(作為財產授予人)成立的家族信託全資持有。

- (4) Rain-Mountain Limited由Sun-Mountain Trust全資持有，該信託為執行董事林峰先生(作為財產授予人)成立的家族信託。
- (5) 該等股份由執行董事林中先生(作為實益擁有人或通過其配偶權益)持有。
- (6) 該等股份由執行董事林峰先生(作為實益擁有人)及透過其受控制法團持有。
- (7) 由於百分比數字四捨五入至小數點後兩位，上表所列百分比數字的總和未必等於所示相關小計或百分比數字的總和。由於湊整，故百分比合計可能不相等於100%。

收購守則規則26的豁免

根據收購守則規則26的豁免註釋6，倘一名股東連同與其一致行動人士於緊隨相關配售事項及先舊後新交易前至少12個月內持續持有一間公司超過50%投票權，則毋須獲得收購守則規則26的豁免。

由於賣方連同與其一致行動的人士於緊隨配售及認購協議日期前至少12月內持續持有本公司超過50%投票權(經考慮最低投票權百分比乃根據收購守則規則26.1註釋14及收購守則規則26的豁免註釋6計算)，故毋須就配售事項及認購事項獲得收購守則規則26的豁免。

進行配售事項及認購事項的理由以及所得款項用途

本集團主要於中國從事物業開發、物業投資及提供物業管理服務業務。

認購事項所得款項總額預期將為957,600,000港元。預期認購事項所得款項淨額(經扣除本公司將承擔或產生的所有相關費用、成本及開支後)約為946,000,000港元。因此，經扣除該等費用、成本及開支後，認購價淨額估計約為每股認購股份1.13港元。

本公司擬將配售事項所得款項淨額用作償還現有債務(包括應計利息)及用作一般企業用途。

董事(包括獨立非執行董事)認為，配售事項及認購事項為本公司籌集資本並擴大股東基礎的良機。此外，董事認為，認購事項將有助於加強本集團的財務及流動資金狀況，因此，配售事項及認購事項將為本公司就其境外債務融資問題而制定一套旨在平等對待所有債權人及持份者的最佳全面解決方案的關鍵一步。董事(包括獨立非執行董事)認為，配售及認購協議的條款(包括配售價及認購價)屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

過去十二個月的集資活動

除以下集資活動以外，緊接本公告日期前十二個月，本集團並無進行任何涉及發行其證券的股本集資活動：

公告日期	集資活動	所籌集的概約 所得款項淨額	所得款項擬定用途	所得款項實際 用途(於本公告 日期)
二零二一年十一月九日、 二零二一年十二月六日、 二零二一年十二月七日及 二零二一年十二月二十八日	供股	1,665,000,000港元	用作額外資金儲備以 把握中國房地產開 發的商機，以及用 作一般企業用途	按原定計劃使用
二零二二年四月一日	發行於二零二五年到期的 有擔保可換股債券	1,927,000,000港元	用作再融資，包括 贖回人民幣 1,600,000,000元 於二零二二年到 期的6.70%優先 票據，尚未贖回 金額約為人民幣 1,477,600,000元	按原定計劃使用
二零二二年四月十二日	額外發行於二零二五年到期 的有擔保可換股債券	584,000,000港元	用作再融資，包 括贖回人民幣 1,600,000,000元 於二零二二年到 期的6.70%優先 票據，尚未贖回 金額約為人民幣 1,477,600,000元	按原定計劃使用
二零二二年八月三十一日及 二零二二年九月五日	配售現有股份及先舊後新 認購新股份	623,000,000港元	用作現有債務再融資 及用作一般企業用 途	按原定計劃使用

配售事項及認購事項須待配售及認購協議各自的條件達成後，方告完成。由於配售事項及／或認購事項不一定會進行，股東及本公司有意投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零二二年股東週年大會」	指	本公司於二零二二年六月八日舉行的股東週年大會，會上(其中包括)向董事授出一般授權的決議案獲股東正式通過
「一致行動」	指	具有收購守則所賦予該詞的涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	旭輝控股(集團)有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：00884)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「一般授權」	指	於二零二二年股東週年大會上通過股東決議案授予董事的一般授權，以配發、發行及以其他方式處理不超過二零二二年股東週年大會當日已發行股份總數20%的股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海通」	指	海通國際證券有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「JPM」	指	J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited
「最後交易日」	指	二零二二年十二月十九日，即於二零二二年十二月二十日交易時段前簽署配售及認購協議前的最後一個完整交易日
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

「獲配售人」	指	配售代理挑選及促使根據配售及認購協議認購配售股份的專業、機構或其他投資者
「配售事項」	指	由配售代理根據配售及認購協議按配售價向獲配售人配售配售股份
「配售代理」	指	海通及JPM，各自為一名「配售代理」
「配售及認購協議」	指	本公司、賣方及配售代理就配售事項及認購事項所訂立日期為二零二二年十二月二十日的配售及認購協議
「配售價」	指	每股配售股份1.14港元
「配售股份」	指	根據配售及認購協議將予出售由賣方實益擁有的840,000,000股現有股份
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「證券法」	指	一九九三年美國證券法(經修訂)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	賣方根據配售及認購協議的條款及條件按認購價認購認購股份
「認購價」	指	賣方應付每股認購股份的價格，該價格應與配售價相同(即每股認購股份1.14港元)
「認購股份」	指	本公司根據認購事項將向賣方配發及發行的最多840,000,000股新股份(相當於賣方根據配售及認購協議實際出售的配售股份數目)
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義

「收購守則」	指	香港證券及期貨事務監察委員會發佈的公司收購及合併守則
「賣方」	指	茂福投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司主要股東
「%」	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，二零二二年十二月二十日

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、汝海林先生及楊欣先生；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。