

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。



**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)

**(I) 有關股份收購事項的  
關連交易**

**(II) 有關委託投票安排的  
內幕消息**

董事會謹此宣布，於二零二零年五月二十九日，本公司間接全資附屬公司 Spectron 與 Elite Force 及諸位林先生訂立股份買賣協議，據此，Spectron 同意收購而 Elite Force 同意出售 76,820,000 股永升股份(佔永升生活已發行股本總數 5%)，代價為 782,795,800 港元。

同日，Spectron 亦與 Elite Force 及諸位林先生訂立投票權委託協議，據此，Elite Force 已不可撤銷地及無條件委託 Spectron 行使 Elite Force 於永升生活直接持有 363,180,000 股永升股份(佔永升生活已發行股本總數約 23.64%) 的投票權，自二零二零七月一日起生效。Elite Force 將繼續作為唯一合法實益擁有人擁有 363,180,000 股受託股份，而除投票權外，Elite Force 將繼續有權獲得受託股份所附帶的股息、分派以及所有其他權利及利益。投票權委託協議經簽訂後已經對訂約方具有約束力及其項下之委託投票安排將自二零二零七月一日起生效，且並無明確期限。根據委託投票安排，訂約各方毋須支付代價。

Elite Force 受林中先生、林偉先生及林峰先生控制，彼等分別於 Elite Force 擁有 50%、25% 及 25% 股權。於本公告日期，Elite Force 直接擁有 440,000,000 股永升股份，佔永升生活已發行股份總數約 28.64%，該公司為一間於聯交所主板上市的公司。

林中先生、林偉先生及林峰先生為本公司執行董事兼控股股東。因此，諸位林先生為本公司的關連人士，而諸位林先生的聯繫人士Elite Force為上市規則項下本公司關連人士。

於本公告日期，Spectron持有330,000,000股永升股份，佔永升生活已發行股份總數約21.48%。於股份收購事項完成後及於委託投票安排生效後，Spectron將有權行使或控制行使合共770,000,000股永升股份的投票權，故Spectron有權於永升生活股東大會上行使或控制行使約50.12%投票權(假設永升生活之已發行股本自本公告日期至二零二零年七月一日(即委託投票安排之生效日期)並無其他變動)。目前，Spectron於永升生活持有的21.48%權益於本公司綜合財務報表內確認為於聯營公司的權益。於委託投票安排生效後，永升將根據適用會計原則作為本公司附屬公司進行會計處理及於本公司綜合財務報表綜合入賬。

### 上市規則項下涵義

股份收購事項涉及本集團自一名關連人士收購公開上市股份，故構成本公司的關連交易。由於有關股份買賣協議的適用百分比率超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，股份收購事項構成本公司的關連交易，須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

鑒於永升生活集團的成員公司作為本集團附屬公司綜合入賬並成為本集團的成員公司，根據上市規則第13.09條及證券及期貨條例第XIVA部項下內幕消息條文(定義見上市規則)，委託投票安排構成本公司的內幕消息。委託投票安排並無構成就上市規則第14.04條及第14A.24條而言的交易。然而，鑒於永升生活將根據適用會計原則作為本公司附屬公司進行會計處理及於本公司綜合財務報表綜合入賬，故上市規則第14.07條項下所計算的資產比率、溢利比率及收入比率僅供參考，猶如本集團根據上市規則第14.28條收購永升生活的100%股權。所有有關比率均低於5%。

## 收購守則項下涵義

於股份收購事項完成後及於委託投票安排生效後，Spectron將於永升生活合共持有約50.12%權益，即超過30%投票權。就收購守則而言，諸位林先生、Elite Force、Best Legend、Spectron及本公司為就永升股份投票權一致行動的人士及／或推定為與彼此(即永升一致行動集團)一致行動的人士。自永升生活於聯交所主板首次公開發售起，彼等作為一致行動人士於其合共持有超過60%投票權。根據收購守則規則26.1註釋6(a)，假如一組一致行動成員公司持有一間公司合共30%或以上的投票權，以及個別成員因收購集團其他成員公司的投票權而持有30%或以上的投票權，則通常會就並非由收購守則規則26.1項下該等一致行動人士擁有的其他股份產生作出強制性全面要約責任。Spectron已向證監會企業融資部執行董事提出申請，以裁定Spectron將毋須於股份收購事項完成後及於委託投票安排生效後作出強制性全面要約，原因為(其中包括)諸位林先生共同擔任永升一致行動集團的領導人，且不會因股份收購事項及委託投票安排而更改領導人，亦不會因股份收購事項及委託投票安排而更改控制權，原因為永升生活一直受永升一致行動集團有效控制。本公司已於二零二零年五月二十一日自執行人員取得一項裁決，根據收購守則規則26.1註釋6(a)，執行人員豁免Spectron一方因股份收購事項及委託投票安排而就永升股份作出全面要約的責任。

## (I) 有關股份收購事項的關連交易

### 股份買賣協議

#### 日期

二零二零年五月二十九日

#### 訂約方

- (i) Spectron (作為買方)
- (ii) Elite Force (作為賣方)
- (iii) 林中先生、林偉先生及林峰先生 (作為賣方的擔保人)

Spectron為本公司的間接全資附屬公司。

Elite Force受林中先生、林偉先生及林峰先生控制，彼等分別於Elite Force擁有50%、25%及25%股權。於本公告日期，Elite Force直接擁有440,000,000股永升股份，佔永升生活已發行股份總數約28.64%，該公司為一間於聯交所主板上市的公司。基於本公司可得資料，Elite Force主要從事投資控股業務。

林中先生、林偉先生及林峰先生為本公司執行董事兼控股股東。於本公告日期，林中先生、林偉先生及林峰先生連同彼等的聯繫人合共擁有4,418,995,376股本公司股份，佔本公司已發行股份總數約55.79%。因此，根據上市規則，諸位林先生為本公司的關連人士，而諸位林先生的聯繫人Elite Force則為本公司的關連人士。

### 將予收購標的事項

Spectron擬自Elite Force收購的已收購股份為76,820,000股永升股份，連同自股份收購事項完成日期起有關已收購股份所附帶的所有股息、分派以及其他權利及利益。於本公告日期，已收購股份佔永升生活已發行股份總數5%。

### 代價

Spectron就每股永升股份應付Elite Force的價格為10.19港元，而有關股份收購事項的總代價為782,795,800港元。該代價將於股份收購事項完成後以現金支付，並由本集團內部資源撥付。

該代價由訂約各方參考永升股份近期買賣價及市況後經公平磋商而協定。每股永升股份的購買價10.19港元較：

- (i) 聯交所於二零二零年五月二十八日(即緊接股份買賣協議日期前的最後交易日)所報每股永升股份收市價10.9港元折讓約6.51%；
- (ii) 聯交所於緊接股份買賣協議日期前連續五個交易日所報每股永升股份平均收市價約11.324港元折讓約10.01%；及

(iii) 聯交所於緊接股份買賣協議日期前連續30個交易日所報每股永升股份平均收市價約11.107港元折讓約8.26%。

自永升生活於二零一八年十二月十七日在聯交所主板首次公開發售起，已收購股份一直由Elite Force擁有。

### 聲明及擔保

Elite Force已向Spectron作出聲明及擔保，已收購股份並無附帶任何留置權、押記、質押或其他產權負擔。諸位林先生作為主要責任人同意為Elite Force妥善履行股份買賣協議項下全部聲明、擔保及責任提供擔保，並對Spectron就其因違反Elite Force的聲明、擔保及責任而可能蒙受的成本、開支及損失作出彌償保證。

### 完成

股份收購事項將於股份買賣協議簽訂後二十一個營業日內完成。

## (II) 有關委託投票安排的內幕消息

### 投票權委託協議

#### 日期

二零二零年五月二十九日

#### 訂約方

- (i) Elite Force (作為委任方)
- (ii) Spectron (作為受委方)
- (iii) 林中先生、林偉先生及林峰先生(作為Elite Force及Spectron的控股股東)

### 委託投票安排

Elite Force已不可撤銷地及無條件委託及委任Spectron行使有關受託股份的投票權，自二零二零年七月一日起生效，即Elite Force目前直接持有的363,180,000股永升股份，佔永升生活於本公告日期已發行股本總數約23.64%。

根據投票權委託協議，Spectron將有權行使受託股份的投票權，包括：

- (i) 有關須於永升生活股東大會上討論及考慮的事宜的投票權，包括提名及選舉永升生活董事；
- (ii) 作為受委代表的投票權、訂立相關文件及有關將於永升生活股東大會上作為受委代表考慮及投票的事宜的票數；及
- (iii) 要求、召開、主持、出席或委任受委代表出席永升生活股東大會。

Elite Force須繼續作為唯一合法實益擁有人擁有受託股份，而除投票權外，Elite Force將繼續有權獲得受託股份所附帶的股息、分派以及所有其他權利及利益。

投票權委託協議經訂約各方簽訂後已經對訂約方具有約束力及其項下之委託投票安排自二零二零年七月一日起生效，且並無明確期限。根據委託投票安排，訂約各方毋須支付代價。諸位林先生承諾促使Elite Force及Spectron妥善履行彼等於投票權委託協議項下全部責任。

### **SPECTRON於股份收購事項及委託投票安排後於永升生活所持有的投票權及將永升生活併入本集團**

於本公告日期，Spectron持有330,000,000股永升股份，佔永升生活已發行股份總數約21.48%。於股份收購事項完成後及於委託投票安排生效後，Spectron將有權行使或控制行使有關合共770,000,000股永升股份的投票權，故Spectron有權於永升生活股東大會上行使或控制行使約50.12%投票權(假設永升生活之已發行股本自本公告日期至二零二零年七月一日(即委託投票安排之生效日期)並無其他變動)，當中包括：

- (i) 330,000,000股永升股份，佔永升生活已發行股份總數約21.48%，即Spectron於本公告日期作為合法實益擁有人目前持有的永升股份。除上述永升股份外，本集團並無於本公告日期持有更多永升股份；

- (ii) 76,820,000股永升股份，佔永升生活已發行股份總數5%，即Spectron擬根據股份買賣協議自Elite Force購買的已收購股份；及
- (iii) 363,180,000股永升股份，佔永升生活已發行股份總數約23.64%，即Elite Force根據投票權委託協議委託Spectron的受託股份。

除上述合共770,000,000股永升股份外，基於本公司作出合理查詢後的可得資料，剩餘已發行永升股份於本公告日期以下列方式持有：

- (i) 188,549,000股永升股份，相當於Best Legend所持有永升生活已發行股份總數約12.27%。Best Legend根據永升生活所採納股份獎勵計劃持有該等永升股份，以授出股份獎勵來認可永升生活集團管理層及員工的貢獻，並為彼等提供推動力及激勵。Best Legend由林峰先生全資擁有。於授予股份獎勵計劃項下參與者的任何永升股份歸屬前，Best Legend將行使其所持有永升股份的投票權。上述188,549,000股永升股份尚未歸屬，而林峰先生透過Best Legend持有永升的12.27%投票權；及
- (ii) 577,851,000股永升股份，相當於永升生活公眾股份所持有永升生活已發行股份總數約37.61%。

目前，Spectron於永升生活持有的21.48%權益於本公司綜合財務報表內確認為於聯營公司的權益。於股份收購事項完成後及於委託投票安排生效後，永升將根據適用會計原則作為本公司附屬公司進行會計處理及於本公司綜合財務報表綜合入賬。

## 進行交易的理由及裨益

本集團的主營業務是於中國從事房地產開發及房地產投資。本集團主要專注在中國的一綫、二綫及三綫城市開發高品質及針對用家自用的房地產物業，開發項目涵蓋住宅、商務辦公、商業綜合體等多種物業種類。

永升生活集團為中國的物業管理服務供應商，擁有三大業務，即物業管理服務、對非業主的增值服務及社區增值服務，涵蓋物業管理的整條價值鏈。

自新冠疫情爆發以來，中國的業務環境變得日益嚴峻。儘管疫情已逐步受控，預期中國整體經濟仍將面臨比過往十年所遭遇更為沉重的壓力。本公司及其董事已積極探討可行方法，以穩定業務及於挑戰重重的市況下維持本集團的可持續發展。永升生活集團作為附屬公司併入本集團及成為本集團成員公司後所作的戰略計劃，推動股份收購事項及委託投票安排，本公司可在戰略上將自身定位為從事房地產行業全面範疇的集團，涵蓋開發物業項目、投資物業以及提供物業管理服務。因此，預期「旭輝」的市場定位及品牌形象將有所提升。

本集團對未來數年中國經濟增長潛力及中國物業市場的整體前景維持樂觀態度。本公司相信，長遠而言，股份收購事項是獲取中國物業市場增長所帶來利益的機遇，將為股東提供長遠的正面回報。

永升生活集團一直向本集團提供物業管理服務，其構成本公司的持續關連交易。有關該等持續關連交易的詳情已於本公司日期為二零一九年十一月十一日的公告披露。成為本集團的成員公司後，永升生活可利用此定位，向市場上其他第三方客戶推廣其物業管理服務業務。相信隨著永升生活集團的服務知名度持續提升，可進一步鞏固及擴展其客戶群。因此，本集團可享有協同效益及增加其整體競爭優勢。

## 上市規則的涵義

Elite Force分別由林中先生、林偉先生及林峰先生擁有50%、25%及25%權益，根據上市規則，其為林中先生、林偉先生及林峰先生的聯繫人。林中先生、林偉先生及林峰先生為本公司執行董事兼控股股東。因此，根據上市規則，諸位林先生為本公司的關連人士，而諸位林先生的聯繫人Elite Force則為本公司的關連人士。

股份收購事項涉及本集團自一名關連人士收購公開上市股份，故構成本公司的關連交易。由於有關股份買賣協議的適用百分比率超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，股份收購事項構成本公司的關連交易，須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。



鑒於永升生活集團的成員公司作為本集團附屬公司綜合入賬並成為本集團的成員公司，根據上市規則第13.09條及證券及期貨條例第XIVA部項下內幕消息條文(定義見上市規則)，委託投票安排構成本公司的內幕消息。委託投票安排並無構成就上市規則第14.04條及第14A.24條而言的交易。然而，鑒於永升生活將根據適用會計原則作為本公司附屬公司進行會計處理及於本公司綜合財務報表綜合入賬，故上市規則第14.07條項下所計算的資產比率、溢利比率及收入比率僅供參考，猶如本集團根據上市規則第14.28條收購永升生活的100%股權。所有有關比率均低於5%。

進行股份收購事項及委託投票安排生效後，根據上市規則第14.16條，永升生活將成為本公司的關連附屬公司，並由Best Legend持有超過10%的投票權，而Best Legend於本公告日期由林峰先生全資持有。因此，永升生活集團一直按經常性基準向本集團提供的物業管理服務將仍構成本公司的持續關連交易。本公司將就提供該等物業管理服務於必要時遵守上市規則項下的相關規定。

林中先生、林偉先生及林峰先生為執行董事，被視為於股份買賣協議及投票權委託協議中擁有重大權益，並已就有關批准股份買賣協議及投票權委託協議的本公司董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於股份買賣協議及投票權委託協議中擁有任何重大權益，且彼等毋須就相關董事會決議案放棄投票。

經考慮本集團就股份買賣協議項下已收購股份的應付折讓價格、進行股份收購事項及委託投票安排的商業理據，以及中國現行營商環境後，全體獨立非執行董事、非執行董事及執行董事(諸位林先生已表達意見，惟已放棄投票)認為：

- (1) 股份買賣協議按比一般商業條款更佳的條款訂立，並於本集團的日常業務過程中進行；
- (2) 投票權委託協議按一般商業條款訂立；及
- (3) 股份買賣協議及投票權委託協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 收購守則的涵義

於股份收購事項完成後及委託投票安排生效後，Spectron將於永升生活合共持有約50.12%權益，即超過30%投票權。就收購守則而言，諸位林先生、Elite Force、Best Legend、Spectron及本公司為就永升股份投票權一致行動的人士及／或推定為與彼此(「永升一致行動集團」)一致行動的人士。自永升生活於聯交所主板首次公開發售起，彼等作為一致行動人士於其合共持有超過60%投票權。根據收購守則規則26.1註釋6(a)，假如一組一致行動成員公司持有一間公司合共30%或以上的投票權，以及個別成員因收購集團其他成員公司的投票權而持有30%或以上的投票權，則通常會就並非由收購守則規則26.1項下該等一致行動人士擁有的其他股份產生作出強制性全面要約責任。Spectron已向證監會企業融資部執行董事(「執行人員」)提出申請，以裁定Spectron將毋須於股份收購事項完成後及於委託投票安排生效後作出強制性全面要約，原因為(其中包括)諸位林先生共同擔任永升一致行動集團的領導人，且不會因股份收購事項及委託投票安排而更改領導人，亦不會因股份收購事項及委託投票安排而更改控制權，原因為永升生活一直受永升一致行動集團有效控制。本公司已於二零二零年五月二十一日自執行人員取得一項裁決，根據收購守則規則26.1註釋6(a)，執行人員豁免Spectron毋須因股份收購事項及委託投票安排而就永升股份作出全面要約的責任。

## 釋義

於本公告內，除文義另有規定外，下列詞彙具有以下涵義：

「已收購股份」	指	根據股份收購事項建議由Spectron自Elite Force收購的76,820,000股永升股份，相當於永升生活於本公告日期已發行股份總數約5%
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「Best Legend」	指	Best Legend Development (PTC) Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，直接擁有188,549,000股永升股份，相當於永升生活於本公告日期已發行股份總數約12.27%
「董事會」	指	董事會

「營業日」	指	香港銀行開門辦理一般業務及聯交所於上午九時三十分至下午四時正開門辦理買賣及結算業務的任何日子(不包括星期六)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00884)
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「Elite Force」	指	Elite Force Development Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，分別由林中先生、林偉先生及林峰先生持有50%、25%及25%權益
「受託股份」	指	根據委託投票安排建議由Elite Force委託予Spectron的363,180,000股永升股份，相當於永升生活於本公告日期已發行股份總數約23.64%
「委託投票安排」	指	投票權委託協議項下擬進行的建議投票安排
「永升生活集團」	指	永升生活及其附屬公司
「永升生活」	指	永升生活服務集團有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：01995)
「永升股份」	指	永升生活股本中的普通股
「本集團」	指	本公司及其於本公告日期的附屬公司(為免生疑問，於股份收購事項及委託投票安排完成前不包括永升生活集團)
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「諸位林先生」	指	本公司執行董事兼控股股東林中先生、林偉先生及林峰先生的統稱
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份收購事項」	指	股份買賣協議項下擬進行的建議股份收購事項
「股份買賣協議」	指	Spectron (作為買方)、Elite Force (作為賣方)及諸位林先生(作為賣方擔保人)所訂立日期為二零二零年五月二十九日的協議，內容有關買賣76,820,000股永升股份
「股東」	指	本公司股東
「Spectron」	指	Spectron Enterprises Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「投票權委託協議」	指	由Elite Force、Spectron及諸位林先生所訂立日期為二零二零年五月二十九日的投票權委託協議，據此，Elite Force委託Spectron行使有關受託股份的投票權
「%」	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，二零二零年五月二十九日

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。