

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)

**須予披露交易
股權合作及合營安排**

合作協議

茲提述二零二一年二月五日公告，內容有關旭輝中國、民航房地產、蕪湖策華與李先生就旭輝中國透過目標公司以50：50股權比例合組合營企業，以與民航房地產就位於中國北京五棵松的綜合體項目的商業物業經營進行合作的計劃簽訂協議。董事會欣然宣佈，於二零二一年二月二十四日(交易時段後)，訂約方已訂立進一步協議，以訂明(其中包括)代價金額及其他附帶事項的條款。旭輝中國根據該等交易應付的現金代價將為人民幣2,564,000,000元，而旭輝中國亦將承擔該筆承接債務項下的所有責任及義務。

上市規則的涵義

由於根據合作協議擬定進行該等交易的若干適用百分比率高於5%但低於25%，故該等交易構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下申報及公告的規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

緒言

茲提述二零二一年二月五日公告，內容有關旭輝中國、民航房地產、蕪湖策華與李先生就旭輝中國透過目標公司以50：50股權比例合組合營企業，以與民航房地產就位於中國北京五棵松的綜合體項目的商業物業經營進行合作的計劃簽訂協議。於二零二一年二月二十四日，訂約方已訂立進一步協議，有關詳情載列如下。

合作協議的主要條款概述如下：

合作協議

日期

二零二一年二月二十四日

訂約方

- (i) 本公司的間接全資附屬公司旭輝中國；
- (ii) 民航房地產；
- (iii) 蕪湖策華；及
- (iv) 李先生

於本公告日期，目標公司分別由民航房地產及天津卓新直接擁有50%及50%權益。旭輝中國的受讓標的為天津卓新的全部權益，其由有限合夥企業蕪湖策華及李先生分別直接持有99.99%及0.01%權益。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，民航房地產、天津卓新、蕪湖策華的最終實益擁有人(其資料詳見二零二一年二月五日公告)及合作協議項下與旭輝中國訂約的各方均為獨立第三方。

代價

根據合作協議，旭輝中國須支付合共人民幣2,564,000,000元的現金從而取得目標公司50%股權(通過天津卓新)，旭輝中國亦將承擔該筆承接債務項下的所有責任及義務。於本公告日期，旭輝中國已支付二零二一年二月五日公告內所披露金額為人民幣200,000,000元的可退還保證金，以確保其履行義務。

合作協議各訂約方協定以下列方式進行該等交易：

- (i) 旭輝中國支付人民幣2,564,000,000元。同日，就旭輝中國受讓天津卓新全部股權的事宜向工商行政管理部門提交註冊登記。
- (ii) 於旭輝中國支付人民幣2,564,000,000元後，人民幣200,000,000元的可退還保證金屆時將不計利息全數退還予旭輝中國。於完成後，目標公司將成為旭輝中國(通過天津卓新)與民航房地產的合營企業。

於本公告日期，蕪湖策華關聯方結欠目標公司若干債務。作為該等交易代價的一部分，旭輝中國將承擔該筆承接債務項下的所有責任及義務，金額為人民幣754,000,000元，而屆時該筆承接債務將由旭輝中國結欠目標公司。

該等交易代價及合作協議條款由訂約方於參考(i)目標集團於二零二零年十二月三十一日的資產淨值；及(ii)目標集團的業務前景後經公平磋商釐定。本集團應付的代價將以本集團內部資源撥付。

董事會的組成

於完成後，目標公司董事會將由四名董事組成，分別由旭輝中國及民航房地產提名兩名。

有關目標集團的資料

目標公司為於中國註冊成立的有限公司，主要從事商業管理、體育項目管理、體育場館營運及管理業務。

目標公司目前持有中國多家公司及項目的權益，具體而言，目標集團由多間主要從事開發、營運及管理五棵松項目的公司組成。五棵松項目為一個位於中國北京市海淀區復興路69號院地塊的綜合體項目，主要涉及體育場館、商業、冰上及戶外運動項目。經民航房地產確認，於本公告日期，五棵松項目主要包括五棵松體育館、籃球公園、綜合商業樓宇及辦公大樓，而預期未來在該地塊上將建造冰球館及配套商業設施以及更多商業樓宇。

以下載列根據中國公認會計原則編製的目標集團若干綜合財務資料：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 概約 (人民幣千元)	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 概約 (人民幣千元)
收入	406,444	439,392
除稅前淨利潤	102,470	27,602
除稅後淨利潤	102,464	27,366

根據目標集團的未經審核綜合財務資料，目標集團於二零二零年十二月三十一日的資產總值及資產淨值分別約為人民幣5,741,225,000元及人民幣2,280,706,000元。

進行該等交易的理由及裨益

本集團主要於中國從事房地產開發及房地產投資業務。本集團的主要戰略之一是與知名商業夥伴進行合營安排，以合作開發及營運包括辦公及商業綜合體等項目，從而達成協同效益及分散其財務風險。五棵松項目是中國著名的地標性文化體育商業項目。該等交易標誌著一個寶貴的投資機遇，使本集團可提升商業運營能力及擴大多元化收入，從而可鞏固我們於中國一線城市的佈局，並進一步提升本集團的品牌知名度。因此，董事認為，該等交易與本集團的主要業務一致，並符合本公司及股東的整體利益，而合作協議的條款屬公平合理且按正常商業條款訂立。

上市規則的涵義

由於根據合作協議擬定進行該等交易的若干適用百分比率高於5%但低於25%，故該等交易構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下申報及公告的規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

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：

「二零二一年 二月五日公告」	指	本公司日期為二零二一年二月五日的公告
「該筆承接債務」	指	蕪湖策華的關聯方目前應付予目標公司的部分債務人民幣754,000,000元
「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
「旭輝中國」	指	旭輝集團股份有限公司，於中國成立的股份有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「本公司」	指	旭輝控股(集團)有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	旭輝中國根據合作協議擬定完成透過天津卓新收購目標公司的股本權益
「合作協議」	指	旭輝中國、民航房地產、蕪湖策華與李先生所訂立日期為二零二一年二月五日的協議，並經進一步協議修訂及補充
「董事」	指	本公司董事
「進一步協議」	指	旭輝中國、民航房地產、蕪湖策華與李先生所訂立日期為二零二一年二月二十四日的協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立第三方」	指	獨立於任何董事、本公司或其附屬公司的最高行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人，且與彼等概無關連(定義見上市規則)的個人或公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「民航房地產」	指	民航房地產開發有限公司，於中國註冊成立的有限公司
「李先生」	指	李健先生
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	北京五棵松文化體育中心有限公司，於中國註冊成立的有限公司
「目標集團」	指	旭輝中國根據合作協議將予收購的目標公司及其附屬公司
「天津卓新」	指	天津卓新諮詢服務有限公司，於中國註冊成立的有限公司，分別由蕪湖策華及李先生直接擁有99.99%及0.01%權益
「該等交易」	指	根據合作協議擬定進行的交易
「蕪湖策華」	指	蕪湖策華企業管理合夥企業(有限合夥)，於中國成立的有限合夥企業
「%」	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，二零二一年二月二十四日

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。