

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)

關連交易
就於中國天津市的房地產開發項目
成立合營企業

天津合作協議

於二零二一年七月二十日，本公司連同其附屬公司北京旭輝、天津昌鴻及天津項目公司與恒基中國投資及北京恒華(恒基中國投資的間接全資附屬公司)訂立天津合作協議，內容有關成立合營企業，以開發位於中國天津市的天津地段。於本公告日期，天津項目公司由天津昌鴻全資擁有，而天津昌鴻則由北京旭輝全資擁有。天津昌鴻成功投得天津地段，該地段由三幅地塊組成，土地總代價約為人民幣2,194,000,000元。

根據天津合作協議，北京恒華擬通過增資方式收購天津昌鴻50%股本權益。於增資完成後，天津項目公司將分別由本公司(透過北京旭輝)及恒基中國投資(透過北京恒華)間接擁有50%及50%權益。天津昌鴻及天津項目公司將於本集團的財務報表綜合入賬，而天津項目公司將承辦天津地段的開發。

目前擬定本集團就天津合作協議項下擬進行交易應付的資本承擔預計約為人民幣1,097,000,000元。

上市規則的涵義

於本公告日期，恒基兆業地產為本公司若干附屬公司的主要股東，而該等附屬公司並不屬於上市規則第14A.09(1)條項下非重大附屬公司的範疇。恒基中國投資為恒基兆業地產的全資附屬公司。因此，恒基中國投資為恒基兆業地產的聯繫人及本公司於其附屬公司層面的關連人士。根據上市規則第14A章，天津合作協議項下擬進行交易因而構成本公司的關連交易。董事會已批准天津合作協議及其項下交易。概無董事於天津合作協議項下擬進行交易中擁有任何重大權益，故概無董事須就批准該等交易的董事會決議案放棄投票。董事(包括獨立非執行董事)認為，天津合作協議按一般商業條款訂立，而其條款及條件(包括其代價)屬公平合理，且於本公司日常業務中進行，該等交易符合本公司及股東的整體利益。

根據上市規則第14.07條，天津合作協議項下擬進行交易的最高適用百分比率超過1%但低於5%。由於恒基中國投資僅因其與本公司若干附屬公司的關係而成為本公司的關連人士，故天津合作協議項下擬進行交易僅須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A.101條項下通函、獨立財務意見及股東批准規定。

天津合作協議

日期： 二零二一年七月二十日

- 訂約方：
- (i) 本公司
 - (ii) 北京旭輝，為本公司控制的境內附屬公司
 - (iii) 天津昌鴻，為北京旭輝的直接全資附屬公司
 - (iv) 天津項目公司，為天津昌鴻的直接全資附屬公司
 - (v) 恒基中國投資
 - (vi) 北京恒華，為恒基中國投資的間接全資附屬公司

標的事項

於本公告日期，本公司控制的境內附屬公司北京旭輝直接全資擁有天津昌鴻的全部已發行股本。天津昌鴻於二零二一年五月成功投得天津地段的土地使用權，土地總代價約為人民幣2,194,000,000元，且天津昌鴻與天津市土地利用事務中心已就此訂立成交確認書。天津項目公司於二零二一年五月二十日在中國成立，為天津昌鴻的全資附屬公司，目的為直接持有及開發天津地段。於本公告日期，除持有天津地段的權益外，天津昌鴻及天津項目公司並無擁有其他資產，亦無進行任何其他業務營運。

本公司及恒基中國投資各自於天津合作協議項下擬定的出資承擔約為人民幣1,097,000,000元。有關出資將部分用於增加天津昌鴻的註冊資本，因此天津昌鴻將由北京旭輝及北京恒華分別擁有50%及50%權益，實繳資本將用於償付土地出讓金。項目開發所需的進一步資金原則上優先使用外部融資撥付。

本集團擬以內部資源撥付本集團根據天津合作協議應付的資本承擔。於上述天津昌鴻的增資完成後，境內合營企業將透過天津昌鴻成立。天津項目公司將分別由本公司(透過北京旭輝)及恒基中國投資(透過北京恒華)間接擁有50%及50%權益。

資本承擔由天津合作協議訂約各方經參考有關天津地段的應付土地出讓金及開發成本、利息、相關政府費用及開支以及潛在銀行貸款融資後公平磋商釐定。

有關天津昌鴻的資料

由於天津昌鴻為投資控股公司，除持有天津地段的權益持作日後開發外，並無擁有任何資產，亦無進行任何業務營運，故該公司自其成立以來直至本公告日期並無錄得任何收益或溢利。

有關天津地段的資料

天津地段包括三幅地塊，有關進一步資料載列如下：

2021-004 號

地段位置： 中國天津市東麗區程航道與昆俞路交口
佔地面積： 36,315.1 平方米
規劃建築面積： 65,481.08 平方米
土地使用權限： 70年住宅用途、40年商業用途、50年科教用途

2021-005 號

地段位置： 中國天津市東麗區程航道與昆俞路交口
佔地面積： 28,623 平方米
規劃建築面積： 57,246 平方米
土地使用權限： 70年住宅用途、40年商業用途

2021-006 號

地段位置： 中國天津市東麗區登州路與程新道交口東北側
佔地面積： 33,903.5 平方米
規劃建築面積： 52,889.46 平方米
土地使用權限： 70年住宅用途、40年商業用途

天津昌鴻及天津項目公司的董事會組成

天津昌鴻及天津項目公司各自的董事會將由5名董事組成，其中3名將由本集團提名，而餘下2名則由恒基中國投資提名。本集團及恒基中國投資各自將有權提名1名監事，而本集團有權分別在天津昌鴻及天津項目公司提名1名總經理。天津昌鴻及天津項目公司的董事會將通過簡單大多數決定所有事項。

分佔溢利及虧損

經參考訂約各方所協定的開發項目投資回報作適當調整後，本公司及恒基中國投資將有權按其各自的股權比例分佔天津昌鴻及天津項目公司的溢利或承擔其虧損。

天津昌鴻及天津項目公司仍將被列為本集團的附屬公司，且天津合作協議訂約各方已協定，天津昌鴻及天津項目公司的賬目仍將繼續於本集團財務報表中綜合入賬。

有關恒基中國投資及北京恒華的資料

恒基中國投資為於香港註冊成立的公司，並由恒基兆業地產間接全資擁有。恒基兆業地產為投資控股公司，其附屬公司主要業務為物業發展及投資、建築工程、財務、酒店業務、百貨業務、發展計劃管理、投資控股及物業管理。

就本公司依據其可得資料所深知，北京恒華為於中國成立的有限公司。於本公告日期，北京恒華為恒基中國投資的間接全資附屬公司，主要從事物業管理。

訂立天津合作協議的理由及裨益

本集團主要於中國從事房地產開發及房地產投資業務。本集團的策略為與知名房地產發展商合作開發特定項目，以達至協同效應及分散其財務風險。恒基中國投資為本集團的可靠及長期戰略夥伴。

天津合作協議讓本集團得以進一步加強其與恒基中國投資的合作，並憑藉合作締造的協同效應，獲取中國天津市房地產開發項目所帶來的經濟利益。

董事認為，天津合作協議按一般商業條款訂立，而其條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

於本公告日期，恒基兆業地產為本公司若干附屬公司的主要股東，而該等附屬公司並不屬於上市規則第14A.09(1)條項下非重大附屬公司的範疇。恒基中國投資為恒基兆業地產的全資附屬公司。因此，恒基中國投資為恒基兆業地產的聯繫人及本公司於其附屬公司層面的關連人士。根據上市規則第14A章，天津合作協議項下擬進行交易因而構成本公司的關連交易。董事會已批准天津合作協議及其項下交易。概無董事於天津合作協議項下擬進行交易中擁有任何重大權益，故概無董事須就批准該等交易的董事會決議案放棄投票。董事(包括獨立非執行董事)認為，天津合作協議按一般商業條款訂立，而其條款及條件(包括其代價)屬公平合理，且於本公司日常業務中進行，該等交易符合本公司及股東的整體利益。

根據上市規則第14.07條，天津合作協議項下擬進行交易的最高適用百分比率超過1%但低於5%。由於恒基中國投資僅因其與本公司若干附屬公司的關係而成為本公司的關連人士，故天津合作協議項下擬進行交易僅須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A.101條項下通函、獨立財務意見及股東批准規定。

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：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「北京恒華」	指	北京恒華物業管理有限公司，於中國成立的有限公司，為恒基中國投資的間接全資附屬公司
「北京旭輝」	指	北京旭輝企業管理有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司控制的境內附屬公司
「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，其股份於聯交所主板上市
「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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「恒基中國投資」	指	恒基(中國)投資有限公司，於香港註冊成立的有限公司，由恒基兆業地產間接全資擁有
「恒基兆業地產」	指	恒基兆業地產有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：0012)
「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
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司每股面值0.1港元的普通股持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「天津昌鴻」	指	天津昌鴻房地產信息諮詢有限公司，於中國註冊成立的有限公司，於本公告日期為北京旭輝的全資附屬公司，並將於天津合作協議項下擬進行增資完成後分別由北京旭輝及北京恒華擁有50%及50%權益
「天津合作協議」	指	本公司、北京旭輝、天津昌鴻、天津項目公司、恒基中國投資及北京恒華所訂立日期為二零二一年七月二十日的合作協議
「天津項目公司」	指	天津卓凱房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，由天津昌鴻全資擁有，以開發天津地段
「天津地段」	指	分別位於中國天津市東麗區程航道與昆俞路交口及中國天津市東麗區登州路與程新道交口東北側的三幅地塊的統稱
「%」	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，二零二一年七月二十日

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、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。