

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
出售目標公司30%股本權益

於二零二一年九月二日，賣方(由本公司控制的境內附屬公司)、買方(領寓國際的間接全資附屬公司)、平安不動產及目標公司訂立買賣協議，據此，(i) 賣方同意出售且買方同意購買銷售股份，相當於目標公司30%的股本權益；及(ii) 賣方同意轉讓且買方同意承讓銷售貸款，總代價為人民幣212,961,682.72元(可予調整)。

上市規則的涵義

於本公告日期，本公司間接擁有領寓國際50%的股權，其並不被視作本公司的附屬公司。林中先生、林偉先生及林峰先生間接(透過彼等全資擁有的公司)持有領寓國際合共約40%的股權。買方為領寓國際的間接全資附屬公司。

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。領寓國際及買方為林中先生、林偉先生及林峰先生的聯繫人，故為上市規則第14A章項下本公司的關連人士。因此，該交易構成上市規則項下本公司的關連交易。

由於該交易的若干百分比率超過0.1%但低於5%，故該交易僅須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

買賣協議

於二零二一年九月二日，賣方(由本公司控制的境內附屬公司)、買方(領寓國際的間接全資附屬公司)、平安不動產及目標公司就該交易訂立買賣協議。

買賣協議的主要條款載列如下：

日期

二零二一年九月二日

訂約方

- (i) 賣方(由本公司控制的境內附屬公司)；
- (ii) 買方(領寓國際的間接全資附屬公司)；
- (iii) 平安不動產；及
- (iv) 目標公司。

於本公告日期，平安不動產持有目標公司70%股本權益。就本公司根據其可得資料所深知，平安不動產為於中國成立的有限公司且由平安集團最終擁有，而平安集團於本公告日期被視為於546,866,577股本公司股份中擁有香港法例第571章證券及期貨條例第XV部所界定之權益，相當於本公司已發行股本總額6.54%。平安不動產並非上市規則項下本公司的關連人士。

標的事項

根據買賣協議，(i)賣方同意出售且買方同意購買銷售股份，相當於目標公司30%的股本權益；及(ii)賣方同意轉讓且買方同意承讓銷售貸款，總代價為人民幣212,961,682.72元(可予調整)。

代價

代價將由買方按以下方式支付：

- (1) 買方將於二零二一年十二月三十一日前支付代價的95%；及
- (2) 代價餘下的5%將於完成日期屆滿一年後15個工作日內結清。

出售銷售股份及轉讓銷售貸款的總代價為人民幣212,961,682.72元，可根據與目標公司所持物業有關的土地增值稅的實際結算金額及該物業所產生的總收入予以調整。

買方應付代價已於買方及賣方經參考下列各項(其中包括)後公平磋商釐定：

- (i) 目標公司於基準日期的未經審核綜合資產淨值約人民幣491,872,000元；及
- (ii) 金額約為人民幣52,900,000元按等額基準轉讓的銷售貸款，包括於基準日期目標公司應付賣方的股東貸款約人民幣38,300,000元及應付賣方的股息約人民幣14,600,000元。

先決條件

買賣協議須待先決條件(即買賣協議訂約方已取得與該交易相關的所有同意及批准以及完成所有相關合規程序)達成後，方可作實。

完成

完成將於完成日期落實。賣方將自先決條件獲達成之日起計15日內於工商行政部門辦理必要的轉讓銷售股份手續。

有關目標公司的資料

目標公司為於中國成立的有限公司，截至本公告日期，主要從事房地產開發和營運。具體而言，目標公司為開發及營運位於上海市浦江鎮的浦江地段的項目公司。浦江地段已開發成為領航社項目，一個主要由公寓、商業及寫字樓組成的綜合體項目，部分物業用於出售，部分物業為自持用作投資目的。

下表為根據中國公認會計原則編製的目標公司若干綜合財務資料：

| | 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 ^{附註} | - | 242,935 |
| 除稅前淨利潤／(虧損) | (550) | 30,727 |
| 除稅後淨利潤／(虧損) | (550) | 23,045 |

附註：

由於領航社項目於二零二零年開始銷售及投入運營，因此目標公司並無就截至二零一九年十二月三十一日止年度確認收入。

根據目標公司的綜合未經審核財務資料，目標公司於二零二一年六月三十日的資產總值及資產淨值分別約為人民幣1,454,239,000元及人民幣582,114,000元。

有關本集團、賣方及買方的資料

本集團主要於中國從事房地產開發及房地產投資業務。

賣方為於中國成立的有限公司，且為本公司控制的境內附屬公司。賣方主要從事房地產開發。

買方為於中國成立的有限公司，且為領寓國際的間接全資附屬公司。領寓國際及買方主要於中國從事提供長租公寓運營管理、酒店及相關服務。

該交易的財務影響及所得款項用途

緊隨該交易完成後，目標公司將不再為本公司的聯營公司。

本公司預期自該交易錄得收益淨額約人民幣9,356,000元，而有關所得款項擬用作本集團一般營運資金。除上文所述外，預期該交易對本集團的財務狀況不會產生即時重大影響。

進行該交易的理由及裨益

鑑於領航社項目開發用作銷售的物業已經基本出售，董事會認為，該交易為本集團變現其於目標公司的投資並簡化業務營運提供良機。本公司作為目標公司的少數股東，提供其資源及網絡，尤其是其於房地產開發及投資的經驗，助力目標公司的發展。出售於目標公司的權益與本公司於平台成熟時適時退出其初始投資的計劃一致。此外，領寓國際在上海運營管理長租公寓享有盛譽，相信買方和領寓國際在為目標公司自持的公寓物業的運營管理方面具備豐富經驗及提供優質服務的優勢。因此，本公司可善用本公司持有權益的領寓國際的該等實力。董事會相信，目標公司將與本集團的核心房地產開發／投資業務互補，並作為「房地產+」業務與本集團產生巨大協同效益。

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被視為於該交易中擁有重大權益，故已就批准該交易的本公司董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，由於該交易涉及平安投資者的關聯公司平安不動產，由平安投資者提名的非執行董事王威先生已自願就批准該交易的相關董事會決議放棄投票。

全體獨立非執行董事均認為，該交易為於本集團日常業務中按一般商業條款訂立，買賣協議條款(包括相關代價)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，本公司間接擁有領寓國際50%的股權，其並不被視作本公司的附屬公司。林中先生、林偉先生及林峰先生間接(透過彼等全資擁有的公司)持有領寓國際合共約40%的股權。買方為領寓國際的間接全資附屬公司。

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。領寓國際及買方為林中先生、林偉先生及林峰先生的聯繫人，故為上市規則第14A章項下本公司的關連人士。因此，該交易構成上市規則項下本公司的關連交易。

由於該交易的若干百分比率超過0.1%但低於5%，故該交易僅須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

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 |
| 「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 |
| 「完成日期」 | 指 | 完成銷售股份轉讓登記並發出更新的目標公司營業執照的日期 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予該詞的涵義 |
| 「控股股東」 | 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 |
| 「領寓國際」 | 指 | 領寓國際集團有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司 |

| | | |
|---------|---|--|
| 「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 |
| 「平安集團」 | 指 | 中國平安保險(集團)股份有限公司，一家於中國正式註冊成立的股份有限公司，其A股於上海證券交易所上市(證券代碼：601318)及H股於聯交所上市(股份代號：2318) |
| 「平安投資者」 | 指 | 中國平安人壽保險股份有限公司，於中國成立的有限公司，為平安集團的全資附屬公司 |
| 「平安不動產」 | 指 | 平安不動產有限公司，於中國成立的有限公司，由平安集團最終擁有 |
| 「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 |
| 「浦江地段」 | 指 | 上海市浦江鎮122-5號地段 |
| 「買方」 | 指 | 上海家迪酒店管理有限公司，於中國成立的有限公司，為領寓國際的間接全資附屬公司 |
| 「基準日期」 | 指 | 二零二一年七月三十一日 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「買賣協議」 | 指 | 賣方、買方、平安不動產及目標公司就該交易所訂立日期為二零二一年九月二日的買賣協議 |
| 「銷售貸款」 | 指 | 目標公司於基準日期欠負、結欠或應付賣方的本金、利息及其他款項以及債務總額 |
| 「銷售股份」 | 指 | 目標公司30%的股本權益 |
| 「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 | 上海安標管理諮詢有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期由賣方及平安不動產分別擁有30%及70%權益 |
| 「該交易」 | 指 | 買賣協議項下擬進行的交易 |
| 「賣方」 | 指 | 上海昌煜置業有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司控制的境內附屬公司 |
| 「%」 | 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，二零二一年九月二日

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。