

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**  
**就於中國東莞市的房地產開發項目**  
**成立合營企業**

**東莞合作協議**

於二零二一年九月八日，本公司連同其附屬公司深圳旭輝、東莞興際及東莞項目公司與恒基中國地產及恒基中國地產的間接全資附屬公司菁翠訂立東莞合作協議，內容有關成立合營企業，以開發位於中國廣東省東莞市的東莞地段。於本公告日期，東莞項目公司由東莞興際全資擁有，而東莞興際則由深圳旭輝全資擁有。

根據東莞合作協議，菁翠擬通過增資方式收購東莞興際50%股本權益。於增資完成後，東莞項目公司將分別由本公司(透過深圳旭輝)及恒基中國地產(透過菁翠)間接擁有50%及50%權益。東莞興際及東莞項目公司將於本集團的財務報表綜合入賬，而東莞項目公司將承辦東莞地段的開發。

目前擬定本集團就東莞合作協議項下擬進行交易應付的資本承擔預計為人民幣482,800,000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。恒基中國地產為恒基兆業地產的間接全資附屬公司。因此，恒基中國地產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，東莞合作協議項下擬進行交易因而構成本公司的關連交易。董事會已批准東莞合作協議及其項下交易。概無董事於東莞合作協議項下擬進行交易中擁有任何重大權益，故概無董事已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，東莞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，東莞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%。由於恒基中國地產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，故東莞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。

## 東莞合作協議

日期：二零二一年九月八日

- 訂約方：
- (i) 本公司
  - (ii) 深圳旭輝，為本公司控制的境內附屬公司
  - (iii) 東莞興際，於本公告日期為深圳旭輝的直接全資附屬公司
  - (iv) 東莞項目公司，於本公告日期為東莞興際的直接全資附屬公司
  - (v) 恒基中國地產，為恒基兆業地產的間接全資附屬公司
  - (vi) 菁翠，為恒基中國地產的間接全資附屬公司

## 標的事項

於本公告日期，深圳旭輝為本公司控制的境內附屬公司，直接全資擁有東莞興際的全部已發行股本。東莞興際於二零二一年七月成功投得由廣東省東莞市自然資源局出讓的東莞地段土地使用權，並已就東莞地段訂立國有建設用地使用權出讓合同。東莞項目公司於二零二一年七月二十一日在中國成立，為東莞興際全資擁有的附屬公司，目的為直接持有及開發東莞地段。於本公告日期，除持有東莞地段的權益外，東莞興際及東莞項目公司並無擁有其他資產，亦無進行任何其他業務營運。

本公司及恒基中國地產各自於東莞合作協議項下擬定的出資承擔將為人民幣482,800,000元。有關出資將用於增加東莞興際的註冊資本，因此，東莞興際將由深圳旭輝及菁翠分別擁有50%及50%權益，而實繳資本將部分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東莞合作協議應付的資本承擔。於上述東莞興際的增資完成後，境內合營企業將透過東莞興際成立。東莞項目公司將分別由本公司(透過深圳旭輝)及恒基中國地產(透過菁翠)間接擁有50%及50%權益。

資本承擔由東莞合作協議訂約各方經參考有關東莞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。

## 有關東莞興際的資料

由於東莞興際為投資控股公司，且除持有東莞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。

## 有關東莞地段的資料

地段位置：	中國廣東省東莞市石碣鎮明珠路以北、金星路以西
佔地面積：	26,148.32平方米
規劃建築面積：	78,444.96平方米
土地使用權限：	70年住宅用途、40年商業用途
土地出讓金：	人民幣935,230,000元

## 東莞興際及東莞項目公司的董事會組成

東莞興際及東莞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名則由恒基中國地產提名。本集團及恒基中國地產各自將有權提名1名監事，而本集團有權於東莞興際及東莞項目公司分別提名1名總經理。東莞興際及東莞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，本公司及恒基中國地產將有權按其各自的股權比例分佔東莞興際及東莞項目公司的溢利或承擔其虧損。

東莞興際及東莞項目公司仍將被列為本集團的附屬公司，且東莞合作協議訂約各方已協定，東莞興際及東莞項目公司的賬目仍將繼續於本集團財務報表中綜合入賬。

## 有關恒基中國地產及菁翠的資料

恒基中國地產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，菁翠為於香港註冊成立的有限公司。於本公告日期，菁翠為恒基中國地產的間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

### 訂立東莞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。恒基中國地產為本集團的可靠及長期戰略夥伴。

東莞合作協議讓本集團得以進一步加強其與恒基中國地產的合作，並憑藉合作締造的協同效應，獲取中國廣東省東莞市房地產開發項目所帶來的經濟利益。

董事認為，東莞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。恒基中國地產為恒基兆業地產的間接全資附屬公司。因此，恒基中國地產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，東莞合作協議項下擬進行交易因而構成本公司的關連交易。董事會已批准東莞合作協議及其項下交易。概無董事於東莞合作協議項下擬進行交易中擁有任何重大權益，故概無董事已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，東莞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，東莞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%。由於恒基中國地產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，故東莞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
「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
「東莞合作協議」	指	本公司、深圳旭輝、東莞興際、東莞項目公司、恒基中國地產及菁翠所訂立日期為二零二一年九月八日的合作協議
「東莞項目公司」	指	東莞市卓信房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，由東莞興際全資擁有，以開發東莞地段
「東莞地段」	指	位於中國廣東省東莞市石碣鎮明珠路以北、金星路以西的地段
「東莞興際」	指	東莞興際商務諮詢有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期為深圳旭輝的全資附屬公司，並將於東莞合作協議項下擬進行的增資完成後分別由深圳旭輝及菁翠將擁有50%及50%股權
「菁翠」	指	菁翠投資有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為恒基中國地產的間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「恒基中國地產」	指	恒基中國地產有限公司，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
「深圳旭輝」	指	深圳旭輝實業控股有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司控制的境內附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	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，二零二一年九月八日

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。