

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
出售持有物業公司

買賣協議

於二零二二年八月十日，賣方(本公司的間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份及銷售貸款，代價總額為674,000,000港元。銷售股份指目標公司的60%股權，而目標公司間接持有位於香港英皇道101號及111號的該地段的全部權益。銷售貸款指目標公司結欠賣方合共653,634,292.50港元的股東貸款。須待先決條件獲達成後，方告完成。

上市規則的涵義

買方為投資控股公司，分別由林中先生、林偉先生及林峰先生控制50%、25%及25%權益。林中先生、林偉先生及林峰先生為董事兼控股股東。因此，根據上市規則第14A章，買方為林中先生、林偉先生及林峰先生的聯繫人及本公司的關連人士。故此，出售事項構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。於完成後，本公司將不再持有目標集團任何權益，目標集團將不再為本公司的附屬公司，且目標集團將不再於本集團財務報表中綜合入賬。上市規則第14.07條所載有關出售事項的若干適用百分比率超過0.1%但低於5%。因此，出售事項須遵守上市規則第14A章項下申報及公告的規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

林中先生、林偉先生及林峰先生被視為於出售事項中擁有重大權益，故已就向董事會提呈有關買賣協議的決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無出席董事會會議的董事於出售事項中擁有重大權益。全體獨立非執行董事、非執行董事及執行董事(就林中先生、林偉先生及林峰先生而言，儘管彼等已放棄投票，但已表達意見)認為，買賣協議項下擬進行的交易於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款進行，且買賣協議的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

買賣協議

日期

二零二二年八月十日

訂約方

賣方： Carsone Investment Limited，本公司的間接全資附屬公司

買方： Athena Leading Limited，由林中先生、林偉先生及林峰先生(均為董事兼控股股東)控制的公司

將出售的資產

賣方將出售的資產包括(i)銷售股份，即賣方於本公告日期直接擁有的目標公司的60%股權；及(ii)銷售貸款，即目標公司結欠賣方合共653,634,292.50港元的股東貸款。

目標公司為本公司與宏安地產於二零二零年成立的合營企業。目標公司分別由本公司(透過賣方)及宏安地產(透過其附屬公司)擁有60%及40%權益。除作為與本集團共同進行房地產開發的合營企業夥伴外，宏安地產為獨立第三方。目標集團繼而持有位於香港英皇道101號及111號的該地段的全部權益，該地段由目標集團收購。有關該地段的進一步詳情，請參閱下文「有關該地段的資料」一段。

代價及付款條款

出售銷售股份及銷售貸款的總代價為674,000,000港元(「出售代價」)。銷售貸款指目標公司結欠賣方合共653,634,292.50港元的股東貸款，該貸款按等額基準出售。

出售代價將按照下列方式以現金償付：

- (a) 134,800,000港元(即出售代價的20%)將作為按金(「按金」)於簽訂買賣協議時支付；及
- (b) 餘款539,200,000港元將於完成時償付。

先決條件

根據買賣協議，須待以下條件獲達成後，方告完成：

- (i) 已就買賣協議及其項下擬進行的交易取得一切所需必要同意、授權、批准(或豁免)、許可、命令及任何種類的寬免(包括但不限於就該地段向目標集團授出銀行融資的獨立銀行的同意)；及
- (ii) 本公司(作為擔保人)獲解除及免除銀行融資項下的債務。

完成

出售事項將於完成的所有先決條件獲達成後的下一個營業日完成，惟無論如何不得遲於最後完成日期。

倘完成的先決條件於最後完成日期前不獲達成，訂約方可選擇終止買賣協議，而按金連同經參考現行銀行存款年利率釐定的利息將退還予買方。

有關該地段的資料

該地段位於香港英皇道101號及111號，總佔地面積約為12,695平方呎。該地段原建有商業大廈，由目標集團以約1,880,000,000港元收購，目前處於拆卸階段。該地段計劃重建為設有商業空間的住宅項目，現時預計重建將於二零二六年完成。

根據獨立估值師對該地段進行的估值，該地段於二零二二年六月三十日的評估市值為2,000,000,000港元。

目標公司的財務資料

目標公司(本集團透過賣方於其中擁有60%權益)根據香港財務報告準則編製的若干綜合財務資料載列如下：

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 概約(港元)	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 概約(港元)
收入 ¹	零	零
除稅前(虧損)/利潤	(1,000) ²	23,679,000 ³
除稅後(虧損)/利潤	(1,000) ²	19,766,000 ³

附註：

1. 財務報表所載目標集團的主營業務為物業發展，而應於其中確認的收入與銷售物業有關。由於該地段尚未重建，故目標公司並無就銷售物業確認收入。
2. 目標公司為本公司與宏安地產於二零二零年底成立的合營企業，以收購及發展該地段。故此，目標集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度尚未活躍。
3. 目標公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的除稅前及除稅後利潤主要來自二零二一年期間自位於該地段的商業大廈當時存續的租戶收取的租金收入，有關收入已於目標公司的綜合財務報表確認為其他收入。所述商業大廈現正進行拆卸。

根據目標公司的未經審核綜合財務資料，目標公司於二零二二年六月三十日的綜合資產總值及資產淨值分別約為2,071,787,000港元及17,484,000港元。

出售代價基準

出售代價經計及目標公司的資產淨值、銷售貸款賬面值、該地段的發展狀況、香港現行市況及獨立估值師進行的估值後，由買賣協議訂約方公平磋商釐定。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，出售事項按一般商業條款進行，且買賣協議的條款(包括出售代價)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

出售事項的財務影響

按出售代價674,000,000港元、目標公司於二零二二年六月三十日的資產淨值的60%約10,490,000港元以及銷售貸款賬面值653,634,292.50港元計算，估計出售事項將可錄得收益約9,875,000港元。由於賣方為本公司的全資附屬公司，其賬目於本集團財務報表中綜合入賬，故出售事項錄得的收益將計入本集團。

於完成後，本公司將不再持有目標集團任何權益，目標集團將不再為本公司的附屬公司，且目標集團將不再於本集團財務報表中綜合入賬。

進行出售事項的理由及裨益

董事認為，出售事項讓本集團得以把握機會出售其於項目公司的權益以錄得收益。經扣除估計開支後，出售事項的所得款項淨額總額673,000,000港元將用作本集團的一般營運資金。因此，出售事項將增加本集團的營運資金。

買賣協議的條款經訂約方公平磋商釐定。董事(就執行董事兼控股股東林中先生、林偉先生及林峰先生而言，儘管彼等已放棄投票，但已表達意見)已確認，買賣協議的條款以及其項下擬進行的交易乃於本集團一般業務過程中按一般商業條款進行，且買賣協議的條款(包括據此協定的代價)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

有關本集團及賣方的資料

本集團主要於中國從事房地產開發及房地產投資業務。

賣方為本公司的間接全資附屬公司，其主要業務活動為投資控股。

上市規則項下出售事項的涵義

買方為投資控股公司，分別由林中先生、林偉先生及林峰先生控制50%、25%及25%權益。林中先生、林偉先生及林峰先生為董事兼控股股東。因此，根據上市規則第14A章，買方為林中先生、林偉先生及林峰先生的聯繫人及本公司的關連人士。因此，出售事項構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。上市規則第14.07條所載有關出售事項的若干適用百分比率超過0.1%但低於5%。因此，出售事項須遵守上市規則第14A章項下申報及公告的規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

林中先生、林偉先生及林峰先生被視為於出售事項中擁有重大權益，故已就提呈董事會有關買賣協議的決議案放棄投票。除上述所披露者外，概無出席董事會會議的董事於出售事項中擁有重大權益。

釐定出售代價時，已計及目標公司的財務狀況、該地段的狀況、香港的現行房地產市場以及獨立估值師所作的估值。本公司已委聘獨立財務顧問就出售代價以及買賣協議的其他條款向董事提供進一步意見，特別是，審閱獨立估值師所作估值的依據及假設。獨立財務顧問已審閱並考慮獨立估值師所作估值，並認為訂立買賣協議及交易符合本公司及股東的整體利益，且買賣協議及其項下擬進行交易的條款乃按一般商業條款進行，就股東而言屬公平合理。

經計及(其中包括)獨立估值師的估值、獨立財務顧問表達的意見及出售事項的商業理據，全體獨立非執行董事、非執行董事及執行董事(就林中先生、林偉先生及林峰先生而言，儘管彼等已放棄投票，但已表達意見)認為，買賣協議項下擬進行的交易於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款進行，且買賣協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

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	具有上市規則賦予該詞的涵義
「銀行融資」	指	一間獨立銀行就收購該地段向目標集團提供的銀行融資
「董事會」	指	董事會
「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
「完成」	指	完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議由賣方向買方出售銷售股份及銷售貸款
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立財務顧問」	指	宏智融資有限公司，可從事證券及期貨條例項下所界定的第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獲委任就買賣協議的條款向董事提供意見的獨立財務顧問
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)，且與彼等並無關連的第三方人士或公司及其各自的最終實益擁有人

「獨立估值師」	指	本公司就該地段估值委聘的獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零二二年十二月三十一日，或買方與賣方書面協定完成的所有先決條件必須獲達成的較後日期
「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，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	Athena Leading Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由林中先生、林偉先生及林峰先生分別控制50%、25%及25%權益
「買賣協議」	指	賣方及買方就出售事項訂立的日期為二零二二年八月十日的協議
「銷售貸款」	指	目標公司結欠賣方合共653,634,292.50港元的不計息股東貸款
「銷售股份」	指	目標公司60%股權，於本公告日期由賣方直接擁有
「股份」	指	本公司每股面值0.1港元的普通股
「股東」	指	本公司股東
「該地段」	指	位於香港英皇道101號及111號的地段
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	旭輝地產202006有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於本公告日期由賣方直接擁有60%股權的賣方附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司

「賣方」	指	Carstone Investment Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於本公告日期為由本公司間接全資擁有的附屬公司
「宏安地產」	指	宏安地產有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1243)
「平方呎」	指	平方呎
「%」	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，二零二二年八月十日

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；非執行董事蔣達強先生；以及獨立非執行董事張永岳先生、陳偉成先生及林采宜女士。