

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

於二零二二年九月九日，賣方(本公司的間接全資附屬公司)與買方(林中先生、林偉先生及林峰先生的聯繫人)訂立買賣協議，據此，(i)賣方同意出售而買方同意購買銷售股份(指目標公司的全部股權)；及(ii)賣方同意轉讓，而買方同意接受銷售貸款轉讓，總代價為人民幣117,296,068.49元。

上市規則的涵義

於本公告日期，買方為領昱公寓管理的直接全資附屬公司，而領昱公寓管理由旭輝企業直接持有約62.26%股權。旭輝企業由林中先生、林偉先生及林峰先生分別直接持有50%、25%及25%股權。領昱公寓管理的另外約37.74%股權由領寓國際間接擁有。於本公告日期，本公司間接擁有領寓國際(其並不被視作本公司的附屬公司)50%的股權。領寓國際的另外15%及另外25%股權分別由Loyal Most Enterprises(一家由林峰先生全資擁有的公司)及Smart City(一家由林中先生、林偉先生及林峰先生分別持有50%、25%及25%股權的公司)直接擁有。

林中先生、林偉先生及林峰先生均為本公司執行董事兼控股股東。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，並為本公司的關連人士。因此，買賣協議項下擬進行的該交易構成上市規則項下本公司的關連交易。

由於該交易的若干適用百分比率超過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股東批准的規定。

買賣協議

於二零二二年九月九日，賣方(本公司的間接全資附屬公司)與買方(林中先生、林偉先生及林峰先生的聯繫人)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

二零二二年九月九日

訂約方：

- (i) 賣方，本公司的間接全資附屬公司；及
- (ii) 買方，林中先生、林偉先生及林峰先生的聯繫人。

標的事項

根據買賣協議，(i)賣方同意出售，而買方同意購買銷售股份(指目標公司的全部股權)；及(ii)賣方同意轉讓，而買方同意接受銷售貸款轉讓，總代價為人民幣117,296,068.49元。目標公司的主要資產為南京地段。

代價

該代價須由買方於二零二二年九月三十日前支付。

出售銷售股份及銷售貸款轉讓的總代價為人民幣117,296,068.49元。

買方應付代價乃由買方與賣方參考以下(其中包括)各項經公平磋商後釐定：

- (i) 南京地段土地使用權的收購價人民幣1.15億元；
- (ii) 目標公司於二零二二年六月三十日未經審核負債淨額約人民幣800元；及
- (iii) 按等額基準轉讓金額為人民幣115,774,000元的銷售貸款，指目標公司結欠賣方的股東貸款。

完成

賣方及買方須於二零二二年九月三十日前於中國工商管理部門辦理登記轉讓銷售股份的規定程序。

已有的開發委託管理協議

於二零二二年五月三十一日，目標公司與海南旭輝訂立開發委託管理協議。根據開發委託管理協議，目標公司委託海南旭輝對南京地段項目的開發建設行使整體管理權並提供項目管理服務。

根據開發委託管理協議，目標公司須向海南旭輝支付人民幣9,960,000元作為項目管理費。除項目管理費外，海南旭輝亦有權根據(i)成本節約；(ii)設計效益；及(iii)提早完工等若干關鍵績效指標獲得激勵獎金。

項目管理費將由目標公司根據南京地段項目的開發建設進度分期支付予海南旭輝。激勵獎金(如有)由目標公司於達成相關關鍵績效指標後30日內支付予海南旭輝。

開發委託管理協議項下的交易為一項一次性的交易。開發委託管理協議的條款是在本集團的日常業務中按一般商業條款訂立。

有關目標公司及南京地段的資料

目標公司為於中國成立的有限公司，主要從事租賃公寓的開發及經營管理。

賣方於二零二一年十一月以人民幣1.15億元的投標價投得南京市規劃和自然資源局掛牌出讓的南京地段土地使用權，並於二零二一年十二月就南京地段訂立國有建設用地使用權出讓合同。目標公司成立為賣方的全資附屬公司，以直接持有南京地段並進行開發。

南京地段位於中國南京市建鄴區，佔地面積約為11,446平方米，規劃建築面積約為22,900平方米，將被開發為出租用途的單身公寓。根據關於南京地段的國有建設用地使用權出讓合同，南京地段將被開發為出租公寓，目標公司不得出售或轉讓在南京地段上開發的物業的任何部分或變更南京地段的土地用途。

目標公司的財務資料

目標公司根據中國公認會計原則編製的若干財務資料載列如下：

於二零二一年十二月二十日(其成立日期)
至二零二二年六月三十日期間
(未經審核)
概約
(人民幣元)

收入	零
除稅前及除稅後虧損	800

根據目標公司的未經審核財務資料，目標公司於二零二二年六月三十日的資產總值及負債淨額分別約為人民幣115,273,000元及人民幣800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、房地產投資及提供物業管理服務業務。

賣方為於中國成立的有限公司，其為本公司的間接全資附屬公司，主要從事房地產開發。

買方為於中國成立的有限公司，其為領昱公寓管理的直接全資附屬公司。領昱公寓管理及買方主要於中國從事租賃公寓、酒店及相關服務的營運管理。

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附屬公司，且目標公司將不再於本集團財務報表中綜合入賬。本集團透過於領寓國際(其並不被視作本公司的附屬公司)的50%股權間接於目標公司擁有權益。

本公司預期將自該交易錄得淨收益約人民幣1,140,000元。除上述者外，預期該交易不會對本集團的財務狀況造成即時重大影響。

進行該交易的理由及裨益

該交易的所得款項將用作本集團的一般營運資金。因此，該交易將增加本集團的營運資金，以提高流動性，並為本集團部署資源至中國房地產市場。

根據關於南京地段的國有建設用地使用權出讓合同，南京地段將被開發為出租公寓，目標公司不得出售或轉讓在南京地段上開發的物業的任何部分或變更南京地段的土地用途。由於開發租賃物業的營運資金週期通常較開發銷售物業為長，本公司認為，該交易有助本集團精簡其業務營運並將其營運資金部署至其核心業務開發銷售物業項目。

於該交易完成後，本集團將透過於領寓國際的股權間接於南京地塊項目擁有若干權益。因此，本集團可實現風險分散，同時利用領昱公寓管理於租賃公寓營運及管理方面的專長以及瓏寓品牌的口碑營銷南京地段項目。

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。

全體董事(包括獨立非執行董事)認為，該交易於本集團日常業務中按一般商業條款進行，且買賣協議的條款(包括其出售銷售股份及轉讓銷售貸款的代價)及已有的委託開發管理協議的條款(包括其項下應付予本集團的費用)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，買方為領昱公寓管理的直接全資附屬公司，而領昱公寓管理由旭輝企業直接持有約62.26%股權。旭輝企業由林中先生、林偉先生及林峰先生分別直接持有50%、25%及25%股權。領昱公寓管理的另外約37.74%股權由領寓國際間接擁有。於本公告日期，本公司間接擁有領寓國際(其並不被視作本公司的附屬公司)50%的股權。領寓國際的另外15%及另外25%股權分別由Loyal Most Enterprises(一家由林峰先生全資擁有的公司)及Smart City(一家由林中先生、林偉先生及林峰先生分別持有50%、25%及25%股權的公司)直接擁有。

林中先生、林偉先生及林峰先生均為本公司執行董事兼控股股東。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，並為本公司的關連人士。因此，買賣協議項下擬進行的該交易構成上市規則項下本公司的關連交易。

由於該交易的若干適用百分比率超過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股東批准的規定。

於該交易完成後，目標公司將成為領昱公寓管理的一家間接全資附屬公司，故此根據上市規則第14A章，其將成為本公司的關連人士。因此，於該交易完成後，委託開發管理協議項下的交易將構成上市規則項下本公司的關連交易。

由於委託開發管理協議項下交易的所有適用百分比率低於0.1%，故此根據上市規則第14A章，該等交易將構成一項符合最低豁免水平的交易，獲全面豁免遵守股東批准、年度審閱及所有披露規定。

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	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「開發委託管理協議」	指	目標公司與海南旭輝所訂立日期為二零二二年五月三十一日的開發委託管理協議，內容有關海南旭輝就開發及建設南京地段項目向目標公司提供項目管理服務

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海南旭輝」	指	海南旭輝建設管理有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司間接非全資附屬公司
「領昱公寓管理」	指	上海領昱公寓管理有限公司，於中國成立的有限公司
「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
「Loyal Most Enterprises」	指	Loyal Most Enterprises Limited，於英屬處女群島成立的有限公司
「南京地段」	指	位於中國南京市建鄴區第2021G116號地段
「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	上海瓴睿公共租賃住房運營有限公司，於中國成立的有限公司，為領昱公寓管理的直接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	賣方與買方就該交易所訂立日期為二零二二年九月九日的買賣協議
「銷售貸款」	指	目標公司應付、結欠或應繳付的本金、利息及其他款項以及債務總額
「銷售股份」	指	目標公司全部股權
「股東」	指	本公司股東

「Smart City」	指	Smart City Assets Limited，於英屬處女群島成立的有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	南京瓴旭房屋租賃管理有限公司，於中國成立的有限公司，並於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司
「該交易」	指	買賣協議項下擬進行的交易
「賣方」	指	重慶旭昌房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「旭輝企業」	指	上海旭輝企業發展有限公司，於中國成立的投資控股有限公司及本公司的關連人士
「平方米」	指	平方米
「%」	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，二零二二年九月九日

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。