

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

- (1) 項目開發管理服務協議**
及
(2) 銷售服務協議

該等項目服務協議

茲提述本公司日期為二零二三年三月九日的公告，內容有關(其中包括)出售河北和湖50%股權。於出售事項完成後，本集團已不再持有河北和湖的任何股權，且河北和湖已成為恒基中國的間接全資附屬公司。

儘管進行出售事項及終止合營安排，本集團有意繼續參與石家莊項目的開發管理及銷售。因此，於二零二三年四月二十四日(交易時段後)，本集團訂立以下協議：

- (i) 項目開發管理服務協議，據此，本集團將為石家莊項目提供項目開發管理服務；及
- (ii) 銷售服務協議，據此，本集團將就石家莊項目的銷售及營銷活動提供服務。

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，而該等附屬公司並非上市規則第14A.09(1)條項下非重大附屬公司。由於恒基中國及廣州捷駿各自為恒基兆業地產的附屬公司，故亦為本公司於附屬公司層面的關連人士。於出售事項完成後，河北和湖及石家莊項目公司各自已成為恒基兆業地產的附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，該等項目服務協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

根據該等項目服務協議的條款及其項下估計應收服務費總額，該等項目服務協議項下擬進行之交易的一項或以上適用百分比率超過1%。然而，由於(i)董事會已批准該等項目服務協議及其項下擬進行的交易；及(ii)董事(包括獨立非執行董事)已確認，該等項目服務協議的條款屬公平合理，其項下擬進行的交易按一般商業條款或更佳條款訂立，符合本公司及整體股東利益，故根據上市規則第14A.101條，該等項目服務協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告的規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

緒言

茲提述本公司日期為二零二三年三月九日的公告，內容有關(其中包括)出售河北和湖50%股權。於出售事項完成後，本集團已不再持有河北和湖的任何股權，且河北和湖已成為恒基中國的間接全資附屬公司。石家莊項目公司為河北和湖的全資附屬公司，負責開發石家莊項目。於出售事項完成後，本集團與恒基中國之間有關河北和湖集團及石家莊項目的合營安排已告終止。

儘管進行出售事項及終止合營安排，本集團有意繼續參與石家莊項目的開發管理及銷售。因此，於二零二三年四月二十四日(交易時段後)，本集團訂立以下協議：

- (i) 項目開發管理服務協議，據此，本集團將為石家莊項目提供項目開發管理服務；及
- (ii) 銷售服務協議，據此，本集團將就石家莊項目的銷售及營銷活動提供服務。

項目開發管理服務協議

項目開發管理服務協議的主要條款概述如下：

- 日期：二零二三年四月二十四日(交易時段後)
- 訂約方：
- (1) 恒基中國
 - (2) 廣州捷駿，恒基兆業地產的間接全資附屬公司
 - (3) 河北和湖，廣州捷駿的直接全資附屬公司
 - (4) 石家莊項目公司，河北和湖的直接全資附屬公司
 - (5) 旭輝中國，本公司的間接全資附屬公司
 - (6) 河北卓韻，本公司的間接全資附屬公司
- 服務範圍：河北卓韻提供的房地產開發管理服務將包括石家莊項目的規劃申請管理、設計管理、工程管理、竣工驗收及交付管理、客戶服務、維護及維修管理以及財務協辦。
- 定價及其他條款：服務費將按以下方式收取：
- (a) 基礎費用，為於項目開發管理服務協議日期或之後錄得的旭輝公元項目實際合同銷售金額的1.5%；
 - (b) 可變獎勵費用，以於項目開發管理服務協議日期或之後錄得的旭輝公元項目實際合同銷售金額的0.5%為上限。應收獎勵費用的數額將參照成本、質量、開發進度及施工安全等方面的若干關鍵績效指標的達成情況釐定及計算。

僅作說明用途，旭輝公元項目於二零二二年十二月三十一日的未售物業單位估計價值約為人民幣52億元。由於受多項因素包括開發及工程進度、市況、河北和湖集團將採納的銷售計劃及定價策略等影響，於項目開發管理服務協議日期或之後錄得的實際合同銷售金額可能有別於二零二二年十二月三十一日的未售物業估計價值。

銷售服務協議

銷售服務協議的主要條款概述如下：

- 日期：二零二三年四月二十四日(交易時段後)
- 訂約方：
- (1) 恒基中國
 - (2) 廣州捷駿，恒基兆業地產的間接全資附屬公司
 - (3) 河北和湖，廣州捷駿的直接全資附屬公司
 - (4) 石家莊項目公司，河北和湖的直接全資附屬公司
 - (5) 旭輝中國，本公司的間接全資附屬公司
 - (6) 河北卓韻，本公司的間接全資附屬公司
- 服務範圍：河北卓韻提供的銷售及營銷服務包括就石家莊項目制定整體銷售及營銷策略與定位、進行市場研究、項目命名、制定整體及年度銷售計劃、推廣策略及營銷預算、對產品定價提供建議、聯絡媒體機構、為售樓處及展廳設計提供建議。

河北和湖集團將獲准於石家莊項目的銷售及營銷活動中使用「旭輝」品牌。

定價及其他條款：服務費將根據於二零二三年一月一日或之後錄得的石家莊項目實際合同銷售金額按以下方式釐定：

- (i) 就旭輝公元項目的合同銷售而言：
 - (a) 基礎費用，為旭輝公元項目實際合同銷售金額的2.7%；
 - (b) 可變獎勵費用，以旭輝公元項目實際合同銷售金額的0.3%為上限。應收獎勵費用的金額將參照銷售表現、成本控制及運營控制等方面的若干關鍵績效指標的達成情況釐定及計算；及
 - (c) 倘實際合同銷售金額超過人民幣50億元，則可獲得旭輝公元項目實際合同銷售金額最高0.5%的額外可變獎勵費用。倘實際合同銷售金額高於人民幣50億元但低於人民幣52億元，額外獎勵費率為0.2%；倘實際合同銷售金額為人民幣52億元或以上但低於人民幣55億元，額外獎勵費率為0.3%；倘實際合同銷售金額為人民幣55億元或以上，額外獎勵費率為0.5%。
- (ii) 就旭輝長安府項目的合同銷售金額而言，費用為旭輝長安府項目實際合同銷售金額的3.2%。

服務費的基準

服務費經該等項目服務協議各訂約方公平協商，並參考石家莊項目的規模、將要提供的服務範圍、提供該等服務預計產生的成本及相關服務的現行市場費率後釐定。就項目開發管理協議而言，旭輝長安府項目的工程已竣工，因此服務費僅經參考旭輝公元項目的實際合同銷售釐定。就銷售服務協議而言，由於旭輝長安府項目的大部分單位已售出，僅餘若干部分的停車場及儲存室未售，因此概無就該項目的實際合同銷售提供獎勵費用安排。

訂立該等項目服務協議的理由及裨益

石家莊項目公司為河北和湖的全資附屬公司，負責開發石家莊項目。於出售事項完成後，本集團與恒基中國之間有關河北和湖集團及石家莊項目的合營安排已告終止。儘管進行出售事項及終止合營安排，本集團有意繼續參與石家莊項目的開發管理及銷售。

董事會認為，訂立該等項目服務協議符合本集團發展輕資產業務模式的策略，使本集團能夠利用其人力資源及專業知識，為本集團帶來額外的收入來源。此外，由於石家莊項目一直且預期以旭輝品牌進行營銷，石家莊項目於出售事項後的順利過渡及運營以及本集團繼續參與石家莊項目對本集團實屬重要。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等項目服務協議的條款屬公平合理，該等項目服務協議及其項下擬進行的交易按一般商業條款或更佳條款訂立，符合本公司及整體股東利益。概無董事在該等項目服務協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此概無任何董事須就該等交易放棄表決。

有關本集團及項目服務協議其他訂約方的資料

本集團

本集團主要業務為於中國從事房地產開發、房地產投資及提供物業管理服務。

旭輝中國

旭輝中國為於中國成立的股份有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。旭輝中國及其附屬公司主要於中國從事物業開發及物業投資。

河北卓韻

河北卓韻為於中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司，並為北京旭輝(出售事項的賣方)的直接全資附屬公司。河北卓韻主要從事企業管理諮詢、工程管理服務、銷售及營銷服務以及房地產經紀服務。

恒基中國

恒基中國為於香港註冊成立的公司，並為恒基兆業地產的間接全資附屬公司。恒基中國主要從事投資控股。

廣州捷駿

廣州捷駿為於中國成立的有限公司，並為恒基兆業地產的間接全資附屬公司。廣州捷駿主要從事房地產運營及租賃、物業管理、市場運營管理及攤位租賃。

河北和湖

河北和湖為於中國成立的有限公司，於本公告日期由廣州捷駿全資擁有。河北和湖為投資控股公司。

石家莊項目公司

石家莊項目公司為於中國成立的有限公司，由河北和湖全資擁有。石家莊項目公司主要從事房地產開發，並持有及開發石家莊項目。石家莊項目位於石家莊市長安區，佔地面積約207,000平方米，預期將開發為包括住宅單位、公寓、商業空間、兩間幼兒園及一間小學的大型社區，總建築面積約為648,000平方米。石家莊項目包括旭輝長安府項目及旭輝公元項目。

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，而該等附屬公司並非上市規則第14A.09(1)條項下非重大附屬公司。由於恒基中國及廣州捷駿各自為恒基兆業地產的附屬公司，故亦為本公司於附屬公司層面的關連人士。於出售事項完成後，河北和湖及石家莊項目公司各自己成為恒基兆業地產的附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，該等項目服務協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

根據該等項目服務協議的條款及其項下估計應收服務費總額，該等項目服務協議項下擬進行之交易的一項或以上適用百分比率超過1%。然而，由於(i)董事會已批准該等項目服務協議及其項下擬進行的交易；及(ii)董事(包括獨立非執行董事)已確認，該等項目服務協議的條款屬公平合理，其項下擬進行的交易按一般商業條款或更佳條款訂立，符合本公司及整體股東利益，故根據上市規則第14A.101條，該等項目服務協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告的規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

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：

「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，於本公告日期由本公司控制的境內附屬公司
「董事會」	指	董事會
「旭輝長安府項目」	指	旭輝長安府項目，即石家莊項目的一部分
「旭輝公元項目」	指	旭輝公元項目，即石家莊項目的一部分
「旭輝中國」	指	旭輝集團股份有限公司，於中國成立的股份有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「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，其股份在聯交所主板上市(股份代號：00884)
「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	北京旭輝根據(其中包括)北京旭輝與廣州捷駿所訂立日期為二零二三年三月九日的股份轉讓協議的條款及條件，向廣州捷駿出售河北和湖50%的股權

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州捷駿」	指	廣州捷駿房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，為恒基兆業地產的間接全資附屬公司
「河北和湖」	指	河北和湖企業管理有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期由廣州捷駿全資擁有
「河北和湖集團」	指	河北和湖與石家莊項目公司的統稱
「河北卓韻」	指	河北卓韻企業管理諮詢有限公司，於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「恒基中國」	指	恒基(中國)投資有限公司，於香港註冊成立的公司，並為恒基兆業地產的間接全資附屬公司
「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：00012)
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士且獨立於本公司及本公司或其任何附屬公司的董事、主要行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自的聯繫人且與彼等概無關連的獨立第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「項目開發管理服務協議」	指	由(其中包括)河北卓韻與河北和湖所訂立日期為二零二三年四月二十四日的房地產項目開發專項業務委託管理合同

「該等項目服務協議」	指	項目開發管理服務協議及銷售服務協議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售服務協議」	指	由(其中包括)河北卓韻與河北和湖所訂立日期為二零二三年四月二十四日的房地產項目營銷服務合同
「股份」	指	本公司每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「石家莊項目」	指	位於中國河北省石家莊市長安區的住宅及商業綜合項目，由石家莊項目公司全資擁有及開發，當中包括旭輝長安府項目及旭輝公元項目
「石家莊項目公司」	指	河北和堅房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期由河北和湖全資擁有
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「%」	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，二零二三年四月二十四日

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、汝海林先生及楊欣先生；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。