

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)

(債務股份代號：05261、05925、40046、40120、40316、40464、40519、40681、40682)

(權證股份代號：21305、24361)

**獨立審查的主要發現**

**緒言**

茲提述(i)本公司日期為二零二三年三月三十一日的公告，內容有關(其中包括)延遲刊發本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度經審核的全年業績；(ii)本公司日期為二零二三年四月二十八日的公告，內容有關本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度未經審核的綜合管理賬目；(iii)本公司日期為二零二三年五月十六日的公告，內容有關更換本公司核數師；(iv)本公司日期為二零二三年六月二十三日的公告(「二零二三年六月公告」)，當中載列就恢復本公司證券於聯交所買賣所訂明的指引(「復牌指引」)；及(v)本公司日期為二零二三年六月三十日的季度更新公告，內容有關本公司的復牌進展(統稱「該等公告」)。除另有界定者外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

誠如二零二三年六月公告所載，復牌指引的其中一項條件是本公司須就審計事宜、匿名電郵(定義見下文)及指控交易進行適當的獨立調查，評估其對本公司業務營運及財務狀況的影響，公佈有關發現及採取適當補救行動。

本公告載列獨立審查(定義見下文)的主要發現。

## 背景

於二零二三年三月二十七日，審核委員會收到本公司前任核數師德勤發出的德勤信函，當中指出(其中包括)德勤收到一封匿名電郵(「匿名電郵」，其摘要隨附於德勤信函)。德勤信函進一步指出，主要指控(「該等指控」)涉及以下方面：

- (A) 本公司作為受益人佔用旭輝永升名下現金及銀行結餘人民幣18億元(引述德勤信函原文)，從而為本公司提供資金以支持其流動性(「指控(A)」)；
- (B) 在人民幣18億元中，本公司通過與旭輝永升進行交易的方式構建資金往來，包括(i)出售車位以換取旭輝永升支付的按金(引述德勤信函原文)；及(ii)間接向旭輝永升出售其於私募基金的投資，而該等私募投資的實質存疑(「指控(B)」)；及
- (C) 該等交易並無獲得適當批准(「指控(C)」)。

德勤於德勤信函中建議審核委員會(其中包括)調查並確認車位按金及出售私募基金是否具備商業實質和業務理據。

## 審核委員會進行的獨立審查

審核委員會已作出決議，對與該等指控有關的事宜進行審議(「獨立審查」)，並向董事會報告其發現。誠如二零二三年六月公告所披露，審核委員會已委任一家扎根香港、信譽卓著、提供全方位服務的律師事務所擔任獨立法律顧問(「獨立法律顧問」)就獨立審查向其提供意見。

審核委員會已於二零二三年九月二十六日將其於獨立審查後得出的發現及意見向董事會報告。

## 獨立審查的範圍及主要發現

### 獨立審查的範圍

就該等指控，審核委員會：

- (a) 注意到(誠如二零二三年六月公告所載)「除指明本公司及旭輝永升以及一般提述其各自的附屬公司外，該信函(即匿名電郵)及德勤信函概無提供有關指控交易的任何具體詳情。據本公司所知悉及截至本公告日期，本公司未獲任何人提供任何證據證實該信函或德勤信函中提出的空泛指控。

儘管德勤信函及該信函含糊及不準確，為審慎起見，本公司在其顧問的協助下，審查了本公司認為屬該信函所提述的相關交易，即涉及與永升集團或其他第三方物業管理公司銷售代理服務的交易以及涉及私募基金的交易(統稱「該等交易」)。經審查後，本公司仍然認為該等交易：

- (i) 已按照本集團一貫採用的會計政策及常規於本集團的管理賬目中妥為入賬；
  - (ii) 有充分商業實質及業務理據進行；及
  - (iii) 按正常商業條款進行。」
- (b) 在獨立法律顧問的協助下開展了一項審查(獨立於本公司管理層於二零二三年六月公告所述其已進行的內部審查)，內容有關：
- (i) 本集團與永升集團之間涉及車位及收取按金的交易；
  - (ii) 本集團與另一家物業管理集團之間涉及銷售代理服務及收取按金的交易；
  - (iii) 旭輝出售基金(定義見下文)；
  - (iv) 上述交易是否獲書面協議支持；
  - (v) 上述交易是否經本集團相關人員按其內部審批程序批准；
  - (vi) 第(i)及(ii)項所述銷售代理交易的按金是否於相關協議日期或之後支付；

- (vii) 代價是否由旭輝出售基金的相關交易對手方於相關協議日期或之後支付；及旭輝出售基金是否以永升投資基金(定義見下文)為條件；及
  - (viii) 彼等交易的商業理據；及
- (c) 與本公司現任核數師上會栢誠會計師事務所有限公司(「核數師」)討論有關其於審核本集團截至二零二二年十二月三十一日止財政年度(「二零二二財年財務報表」)的綜合財務報表過程中就彼等交易採取的一般性程序及就德勤信函及匿名電郵中該等指控採取的程序。

### 獨立審查的主要發現

獨立法律顧問(a)對抽樣文件(包括交易協議及其條款、批准記錄、付款記錄以及本集團的出售基金策略)、參與方的其他相關公開文件及本公司作出的陳述進行審閱及分析；(b)對物業開發項目、私募基金及相關交易所涉及的各方進行背景調查及其他查冊；(c)與本集團曾參與及/或涉及簽訂或批准相關交易的若干人員以及(如適用)若干交易對手方進行訪談；及(d)(如適用)閱覽於聯交所上市的物業管理公司的若干公開文件以作比較。獨立法律顧問於其報告(「報告」)中向審核委員會簡要呈報以下事項(受報告中指明的相當慣常的假設及限定條件所規限)：

#### 就指控(A)及(B)而言

- (a) 自二零一九年起，永升集團一直為旭輝集團的部分物業開發項目提供銷售代理服務。本公司及旭輝永升的管理層認為，永升集團可將其透過設於項目的物業管理辦事處網絡所收集的市場信息，用於銷售本集團物業開發項目的未售住宅物業及未售車位；
- (b) 於截至二零二二年十二月三十一日止財政年度(「二零二二財年」)，本集團訂立多份協議，委聘永升集團就本集團住宅開發項目的未售車位及儲藏設施提供銷售代理服務(「旭輝銷售代理交易」)，據此本集團可向永升集團收取按金。於二零二二財年，本集團亦收到於二零二二財年前所訂立的旭輝銷售代理交易項下的若干按金。本公司視該等旭輝銷售代理交易為本集團與永升集團成員公司之間所訂立的、屬於本公司日期為二零二一年十二月二十三日的公告所披露的銷售代理框架協議及相關補充協議項下的個別協議；

- (c) 就於二零二二財年與其他物業管理公司訂立的物業銷售代理而言，本集團與一間物業管理公司(本公司確認其為獨立第三方)(「**獨立物業管理集團**」)訂立若干獨家銷售代理協議，涉及獨立物業管理集團就本集團開發項目的未售商舖提供銷售代理服務及向本集團支付可退還按金合共約人民幣3億元(「**獨立銷售代理交易**」)。該等獨立銷售代理交易符合本集團利用獨立物業管理集團於若干地區的資源、網絡及競爭優勢以加快相關物業的銷售的目標，亦被視為本集團與獨立物業管理集團之間的區域性合作，主要集中在獨立物業管理集團比本集團擁有更大影響力及更多資源的地區。本公司知悉，獨立物業管理集團從事物業開發的母公司亦已同樣地委聘永升集團作為該母公司及其附屬公司發展項目未售商舖的銷售代理，而根據該等安排，永升集團亦須支付可退還的按金(「**永升銷售代理交易**」)；
- (d) 提供銷售代理服務(包括據此收取按金)在中國物業管理服務行業中廣泛存在及常見。獨立審查證實，旭輝銷售代理交易及獨立銷售代理交易(包括據此支付按金)乃於本集團的日常業務中訂立，且本集團具備相當合理清晰的商業理據訂立旭輝銷售代理交易及獨立銷售代理交易。就截至二零二一年十二月三十一日止財政年度及二零二二財年由本集團與永升集團相關成員公司之間所訂立的、涉及永升集團向本集團支付按金的所有個別銷售代理協議(「**選定的個別交易**」)及獨立銷售代理交易而言，選定的個別交易及獨立銷售代理交易獲載列於報告中所提供的文件及所進行的公開查冊支撐，且交易項下的按金整體上於相關協議日期或之後支付。概無證據表明本集團強制永升集團訂立旭輝銷售代理交易或永升銷售代理交易；

- (e) 本集團於二零二二年十二月出售多項金融資產，包括以總代價人民幣1.97億元向獨立第三方出售其於三隻私募基金的少數權益(「旭輝出售基金」，連同旭輝銷售代理交易及獨立銷售代理交易統稱「相關交易」)，其中：(i) 三隻基金中其中兩隻的買家隨後將彼等於該兩隻基金的權益出售予永升集團，及(ii)永升集團投資另一隻基金，其基金經理亦管理本集團出售的餘下一隻基金(「永升投資基金」)。旭輝出售基金符合本集團投資委員會當時的策略及決定，即變現本集團金融資產以實現資本回報及補充本集團的營運資金。獨立審查證實，本集團具備相當合理清晰的商業理據進行旭輝出售基金。旭輝出售基金獲載列於報告中所提供的文件及所進行的公開查冊支撐，且旭輝出售基金的代價由相關交易對手方於相關協議日期或之後支付予本集團。本集團當時的主要目的為儘快於二零二二年十二月三十一日前變現其於私募基金的投資，概無證據表明旭輝出售基金以永升投資基金為條件，亦無證據顯示本集團強制永升集團訂立永升投資基金；及

就指控(C)而言

- (f) 相關交易整體上於本集團相關人員知情及批准的情況下按照適用的內部審批程序進行且毋須董事會批准。

## 核數師的審計程序及意見

考慮到德勤信函、匿名電郵以及報告，核數師亦與本集團管理層進行單獨訪談，並對旭輝銷售代理交易及獨立銷售代理交易進行實地視察、審查賬簿及文件以及抽查產權轉讓記錄，要求提供旭輝出售基金於出售日期的收款證明，作為其審計程序的一部分。根據彼等向審核委員會提交的報告(取決於審計的最終完成)，核數師表示，彼等預期不會就二零二二財年財務報表的審核提出保留意見。

## 審核委員會的意見

審核委員會向董事會匯報以下事項(取決於二零二二財年財務報表審計的最終完成)：

- (a) 並無發現任何適當的理由，會致使本公司管理層之主張(即相關交易具備充分的商業實質及業務理據)的真實性存疑，亦無建議展開進一步調查；及
- (b) 審核委員會認為，(i)旭輝銷售代理交易及獨立銷售代理交易乃於本集團的日常業務中進行；(ii)根據相關交易收取按金／代價具備合理的商業理據；及(iii)按金／代價整體上於相關協議日期或之後收取，且此前相關交易已整體上按照本集團內部審批程序獲得批准。

## 董事會意見

經考慮審核委員會所報告的獨立審查發現及二零二三年六月公告所述本公司管理層於本公司顧問協助下所進行的內部審查後，董事會信納：

- (a) 相關交易於訂立時具備商業實質及業務理據；
- (b) 相關交易毋須根據上市規則披露或經本公司股東批准；
- (c) 相關交易已按照本集團內部監控程序妥為獲得批准；及
- (d) 相關交易已於本集團綜合財務報表中妥為入賬。

基於上文所述，董事會認為，該等指控並無對本公司的業務營運及財務狀況造成影響，以及毋須就該等指控採取任何補救行動。

## 暫停買賣

應本公司要求，本公司的普通股股份、認股權證及衍生工具已於二零二三年三月三十一日(星期五)上午九時正起在聯交所暫停買賣。誠如本公司日期為二零二三年九月二十六日公告所披露，內容關於(其中包括)達成復牌指引，本公司已向聯交所申請於二零二三年九月二十七日(星期三)上午九時正起恢復本公司的普通股股份、認股權證及衍生工具買賣。

## 警告

本公司的證券持有人及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。如有疑問，建議股東、本公司證券持有人及本公司其他投資者向其專業顧問或財務顧問尋求專業意見。

承董事會命  
旭輝控股(集團)有限公司  
主席  
林中

香港，二零二三年九月二十六日

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。