

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)

**須予披露交易**

**透過涉及出售項目公司51%股權的  
合營企業安排  
於山東合作開發項目**

董事會謹此宣佈，於二零二三年十二月四日(交易時段後)，聊城旭銀(本公司非全資附屬公司)、山東中正(獨立第三方)及項目公司訂立合作開發協議，據此，山東中正有條件同意透過合營企業安排與聊城旭銀合作開發位於山東省的德州項目，在該安排下，山東中正將向聊城旭銀收購項目公司51%股權及出售貸款，總代價為人民幣220,573,802.13元(相當於約240,425,000港元)，從而成立一間由聊城旭銀及山東中正分別擁有49%及51%股權的合營企業。完成後，項目公司將不再為本集團的附屬公司，項目公司的財務資料亦將不再於本集團的綜合財務報表綜合入賬。

**上市規則的涵義**

由於根據上市規則就出售事項計算的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下申報及公告的規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准的規定。

股東及本公司潛在投資者務請留意，完成須待合作開發協議所載先決條件達成後方告作實，故出售事項未必會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣股份及本公司其他證券時務請審慎行事。

## 合作開發協議

於二零二三年十二月四日(交易時段後)，聊城旭銀(本公司非全資附屬公司)、山東中正(獨立第三方)及項目公司訂立合作開發協議，據此，山東中正有條件同意透過合營企業安排與聊城旭銀合作開發位於中國山東省的德州項目，在該安排下，山東中正將向聊城旭銀收購項目公司51%股權及出售貸款，總代價為人民幣220,573,802.13元(相當於約240,425,000港元)，從而成立一間由聊城旭銀及山東中正分別擁有49%及51%股權的合營企業。

合作開發協議的主要條款載列如下：

### 日期

二零二三年十二月四日(交易時段後)

### 訂約方

- (1) 聊城旭銀
- (2) 山東中正
- (3) 項目公司

有關進一步詳情，請參閱「項目公司資料」及「本集團及合作開發協議其他訂約方的資料」。

### 成立涉及出售事項的合營企業

山東中正有條件同意透過收購項目公司51%股權與聊城旭銀成立合營企業。

### 代價

出售事項涉及的代價為人民幣220,573,802.13元(相當於約240,425,000港元)，包括(i)以人民幣25,500,000元出售項目公司51%股權；及(ii)以人民幣195,073,802.13元轉讓出售貸款。結算條款的詳情載列如下：

- (1) 人民幣15,000,000元(「第一期現金付款」)應由山東中正於項目公司與原委聘的德州項目總承包商(獨立第三方)(「原總承包商」)終止施工總承包協議後一個工作日內，以現金支付予聊城旭銀。聊城旭銀同意將第一期現金付款專項用於支付項目公司應付原總承包商的費用；及

- (2) 人民幣205,573,802.13元(「第二期現金付款」)應在原總承包商退出德州項目施工現場後三個工作日內，以現金存入由山東中正開立的指定賬戶。完成後，第二期現金付款將釋放至聊城旭銀，聊城旭銀應隨即使用該款項中的人民幣58,800,000元作為提供給項目公司的股東貸款，向項目公司支付人民幣26,647,844.30元以結算項目公司產生的相關成本，而餘下人民幣120,125,957.83元將釋放至由聊城旭銀指定的銀行賬戶。

代價乃聊城旭銀與山東中正經公平磋商後釐定，當中計及(其中包括)(i)項目公司的實繳資本；(ii)本集團就收購土地以及開發及建設德州項目已投入項目公司的資金金額；及(iii)繼續開發德州項目所需的進一步資金。

出售事項所得款項的一部分擬按上文所述專項用作支持開發德州項目的營運資金，而餘下所得款項將用作本集團的營運資金，以改善其流動資金狀況，用於保交付及保經營。

### 先決條件

出售事項須待下列條件達成後方告完成並受該等條件規限：

- (1) 合作開發協議(包括其所有附件)妥為簽立；
- (2) 轉讓項目公司51%股權以及相關變更及申報已於工商管理部門完成登記，且山東中正登記成為項目公司51%股權的股東；
- (3) 鑒於項目公司股權變更，與向項目公司提供融資的金融機構辦理必要手續；
- (4) 項目公司與總承包商簽署新的施工總承包協議；及
- (5) 聊城旭銀及山東中正對項目公司的若干營運事宜已完成共管。

## 完成

完成將於上述先決條件達成當日落實。完成後，項目公司將不再為本集團的附屬公司，項目公司的財務資料亦將不再於本集團的綜合財務報表綜合入賬。

## 未來資金

根據合作開發協議，於緊隨山東中正成為項目公司的主要股東後，應向項目公司提供人民幣61,200,000元的股東貸款。對用於未來開發成本的額外資金，擬首先由項目公司尋求外部銀行融資。如該等第三方貸款不足以覆蓋開發成本，合營各方將根據各自在項目公司的持股比例提供進一步的股東貸款或出資。

## 董事會組成

項目完成後，項目公司董事會將由五名董事組成，其中三名由山東中正提名，其餘兩名由聊城旭銀提名。項目公司董事會主席將由聊城旭銀提名的一名董事擔任。

## 分佔溢利及虧損

項目公司的股東將有權按其各自在項目公司中的股權比例分佔項目公司的溢利或承擔項目公司的虧損。

## 出售事項的財務影響

經計及本集團對項目公司的累計投資的51%及代價後，本公司預期自出售事項將錄得虧損約人民幣214,662,000元。除上述外，預計出售事項不會對本集團的財務狀況產生即時重大影響。

上述數據僅作說明用途。有關出售事項的實際虧損須待本公司獨立核數師審閱及最終審核。

## 項目公司資料

項目公司為一間於中國成立的有限責任公司，於本公告日期，由聊城旭銀全資擁有。

項目公司主要從事房地產開發，持有並開發德州項目。德州項目位於中國山東省德州經濟技術開發區，佔地約70,000平方米，預期將發展為住宅物業並配備商業設施。初期建設工程已展開。

項目公司的部分財務資料(根據中國公認會計原則編製)載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 (未經審核) 約 人民幣	二零二一年 (未經審核) 約 人民幣
除稅前虧損淨額	8,367,000	2,883,000
除稅後虧損淨額	9,019,000	2,231,000

根據項目公司未經審核的財務資料，項目公司於二零二三年九月三十日的資產總值及資產淨值分別約為人民幣1,152,929,000元及人民幣34,813,000元。

## 本集團及合作開發協議其他訂約方資料

### 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。

### 聊城旭銀

聊城旭銀為一間於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司。聊城旭銀主要從事投資控股。

### 山東中正

山東中正為一間於中國成立的有限責任公司。該公司主要從事房地產開發業務。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)山東中正由劉燕及劉德斌最終擁有，及(ii)山東中正及其最終實益擁有人為獨立第三方。

## 進行出售事項的理由及裨益

作為山東省知名的房地產開發商，山東中正於開發與德州項目同類及鄰近地區的住宅物業方面具備網絡及經驗，將為德州項目帶來新的營運資金、當地的專業知識、資源及競爭優勢，有利於德州項目後續的發展和銷售。此外，相信合營安排使得本集團得以控制資本開支和盤活資金，增加流動性以用於保交付及保經營。董事認為，合作開發協議按一般商業條款訂立，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

由於根據上市規則就出售事項計算的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下申報及公告的規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准的規定。

股東及本公司潛在投資者務請留意，完成須待合作開發協議所載先決條件達成後方告作實，故出售事項未必會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣股份及本公司其他證券時務請審慎行事。

## 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：

「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
「完成」	指	根據合作開發協議的條款及條件完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	山東中正就出售事項應付聊城旭銀的總代價人民幣220,573,802.13元

「合作開發協議」	指	聊城旭銀、山東中正與項目公司就出售事項及項目公司的管理所訂立日期為二零二三年十二月四日的合作開發協議
「德州項目」	指	位於中國山東省德州經濟技術開發區的住宅項目，由項目公司全資擁有及開發
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據合作開發協議的條款及條件，聊城旭銀向山東中正出售項目公司51%股權及轉讓出售貸款
「出售貸款」	指	項目公司結欠聊城旭銀並將轉讓予山東中正的股東貸款總額的51%，於二零二三年九月三十日，其未償付金額為人民幣409,735,667.71元
「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，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
「聊城旭銀」	指	聊城旭銀企業管理有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「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

「項目公司」	指	德州旭恒房地產有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期，由聊城旭銀全資擁有
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「山東中正」	指	山東中正置業有限公司，為獨立第三方
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

就本公告而言，除另有指明者外，已於適用情況下採用人民幣1.00元兌1.09港元的匯率，僅作說明用途，其並不表示任何金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率換算。

承董事會命  
旭輝控股(集團)有限公司  
主席  
林中

香港，二零二三年十二月四日

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、汝海林先生、楊欣先生及葛明先生；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。