

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，並明確表示概不對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)

**涉及收購虹橋項目公司股權的
關連及須予披露交易**

股權轉讓協議

於二零二三年十二月十一日(交易時段後)，旭輝實體、恒基實體及虹橋項目公司等訂立股權轉讓協議。虹橋項目公司為本集團與恒基中國成立的合營公司，以開發及持有虹橋項目。於本公告日期，本集團及恒基中國通過境內外合營架構各自實際控制虹橋項目公司50%股權。根據股權轉讓協議，訂約方同意進行若干企業步驟，實際涉及本集團以代價(包括境內應付人民幣51,243,500元(相當於約55,855,000港元)及境外應付169,923,654.75港元)向恒基中國收購虹橋項目公司50%股權，從而於完成後令虹橋項目公司的全部股權由本集團控制。

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。由於恒基實體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。故此，根據上市規則第14A章，股權轉讓協議項下擬進行的收購事項構成本公司的關連交易。然而，由於(1)董事會已批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易；及(2)董事(包括獨立非執行董事)已確認，股權轉讓協議的條款屬公平合理，且股權轉讓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，符合本公司及股東的整體利益，故根據上市規則第14A.101條，股權轉讓協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報及公告的規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

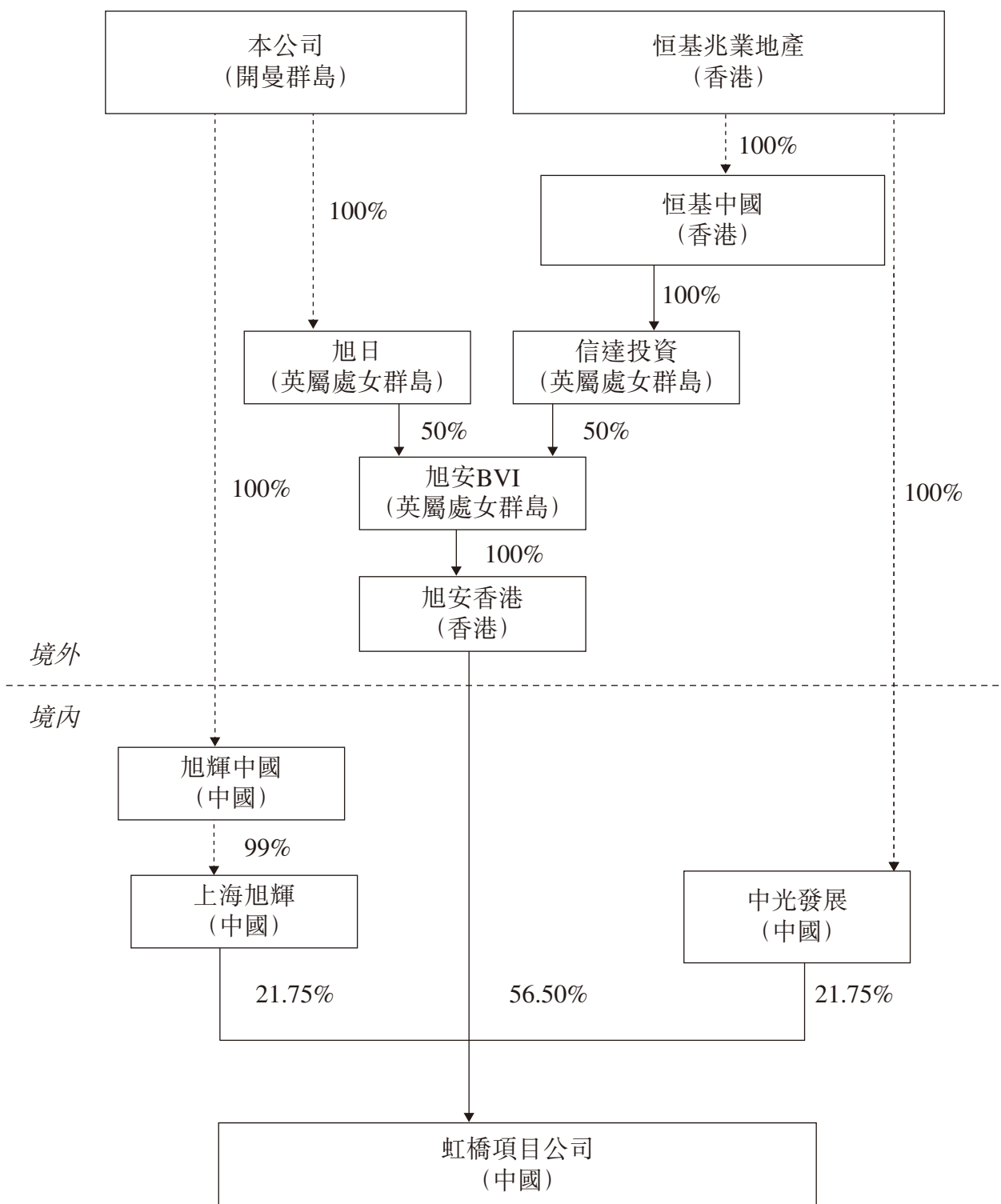
由於上市規則第14.07條項下規定有關股權轉讓協議項下擬進行的收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故股權轉讓協議構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下申報及公告的規定。

背景

於二零二三年十二月十一日(交易時段後)，旭輝實體、恒基實體及虹橋項目公司等訂立股權轉讓協議。

虹橋項目公司為本集團與恒基中國成立的合營公司，以開發及持有虹橋項目。於本公告日期，本集團及恒基中國通過以下企業架構圖所示的境內外合營架構各自實際控制虹橋項目公司50%股權。

虹橋項目公司於本公告日期的企業架構



附註：---表示間接股權

股權轉讓協議訂約方同意進行若干企業步驟，實際涉及本集團向恒基中國收購虹橋項目公司的50%股權，從而於完成後令虹橋項目公司的全部股權由本集團控制。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

日期

二零二三年十二月十一日(交易時段後)

訂約方

- (1) 旭輝實體，包括旭輝中國、旭日、上海旭輝及廣州昌廣
- (2) 恒基實體，包括恒基中國、信達投資、中光發展及廣州昌匯
- (3) 虹橋項目公司
- (4) 旭安BVI
- (5) 旭安香港
- (6) 廣州昌卓

有關進一步詳情，請參閱「有關本集團及股權轉讓協議其他訂約方的資料」一段。

標的事項及將進行的企業步驟

於本公告日期，虹橋項目公司為一間合營企業，由上海旭輝、中光發展及旭安香港分別擁有21.75%、21.75%及56.50%權益，而旭安香港由本公司及恒基中國分別最終擁有50%及50%權益。股權轉讓協議項下訂約方同意進行下文所載的若干企業步驟：

(1) 虹橋項目公司宣派股息

虹橋項目公司將向其股東宣派分紅，其中，中光發展將有權收取人民幣161,671,156.86元(「中光分紅」)及旭安香港有權收取人民幣354,249,783.30元。由於中光發展結欠虹橋項目公司合共人民幣340,918,500元的債務(「中光債務」)，中光分紅將與中光債務等額抵銷。抵銷後，中光發展將結欠虹橋項目公司合共人民幣179,247,343.14元的債務，該債務將由中光發展以現金支付予虹橋項目公司。

(2) 虹橋項目公司減少實繳資本及中光發展向上海旭輝轉讓於虹橋項目公司的股權

通過虹橋項目公司向旭安香港支付減資款(即10,000,000美元)，虹橋項目公司的實繳資本由35,400,000美元減少10,000,000美元至25,400,000美元(「境內減資」)。境內減資後，虹橋項目公司將由旭安香港、上海旭輝及中光發展分別擁有39.370%、30.315%及30.315%權益。

中光發展屆時將向上海旭輝轉讓其於虹橋項目公司的30.315%股權，代價為人民幣51,243,500元，將與廣州昌匯(恒基兆業地產的間接全資附屬公司及恒基中國的聯繫人)因本集團向其出售廣州昌卓的股權而應付本集團的代價(參閱本公司日期為二零二三年九月十八日的公告)等額抵銷。於中光發展完成上述轉讓後，虹橋項目公司將由旭安香港及上海旭輝分別擁有39.37%及60.63%權益。

(3) 旭安香港及旭安BVI宣派股息以及信達投資退回旭安BVI的股份

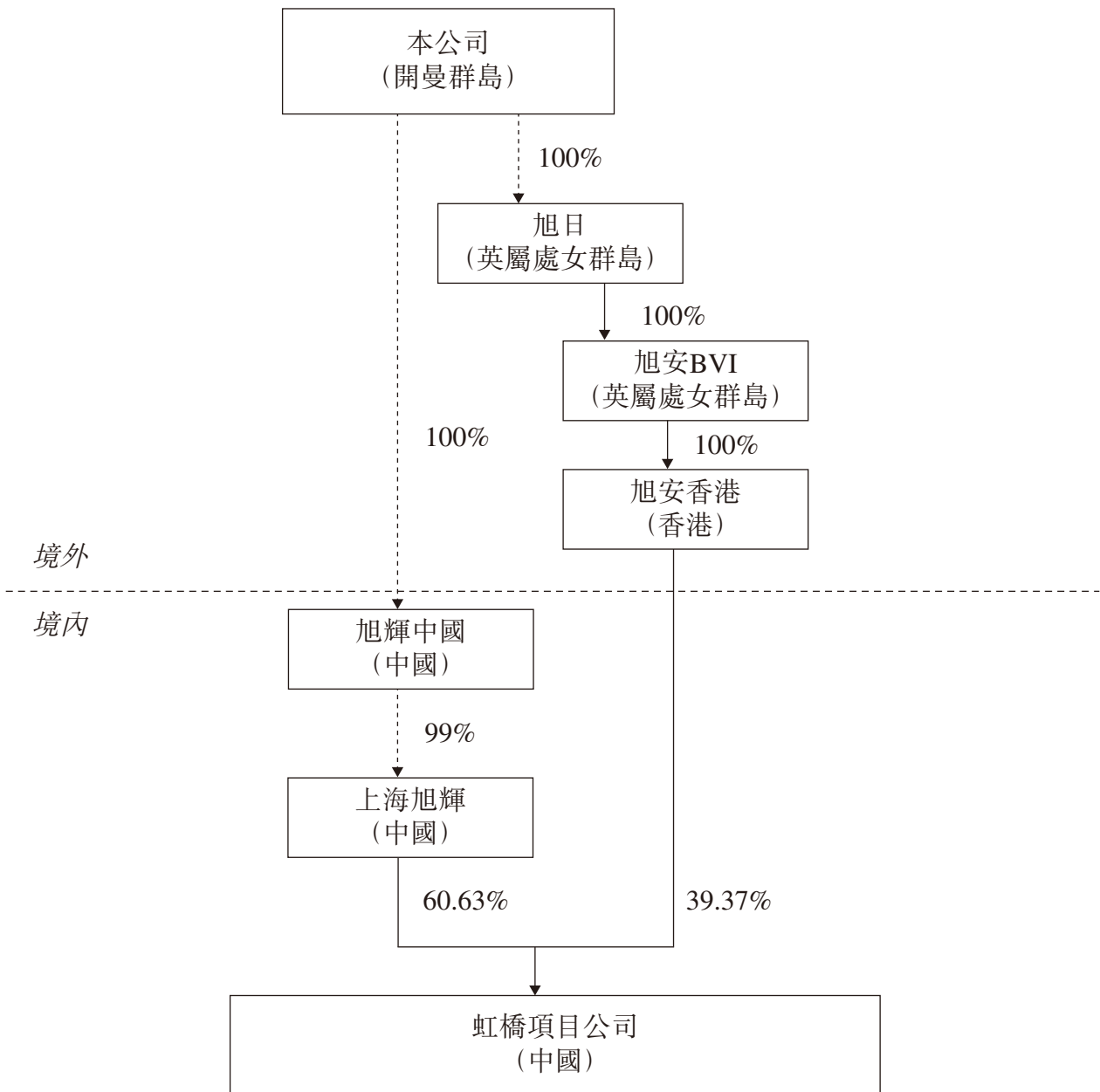
旭安香港將向旭安BVI宣派合共178,267,380.27港元的股息，信達投資同意退回其於旭安BVI的全部股權(「信達退回股份」)，條件是旭日及信達投資(作為旭安BVI的股東)共同同意促使旭安BVI宣派及以現金向信達投資支付合共169,923,654.75港元的股息。鑒於信達退回股份及股權轉讓協議項下擬進行的企業步驟完成後，虹橋項目公司將由本集團全面控制，故旭日與信達投資同意促使旭安BVI宣派及支付上述股息。

代價

本集團就收購虹橋項目公司50%股權(「收購事項」)應付恒基實體的代價(「代價」)包括(i)就轉讓虹橋項目公司30.315%股權，上海旭輝應付中光發展的人民幣51,243,500元(相當於約55,855,000港元)及(ii)就信達退回股份從而使旭日取得旭安BVI的全部股權應付信達投資的169,923,654.75港元。有關代價由本集團及恒基中國為達致本集團控制虹橋項目公司及虹橋項目全部權益的商業目的，經公平磋商釐定，當中計及(i)中光發展認繳及支付的虹橋項目公司實繳資本7,700,000美元(相當於約60,060,000港元)，而中光發展於境內減資前持有虹橋項目公司21.75%權益；(ii)虹橋項目公司的財務狀況，包括恒基實體將有權享有的可分派金額約人民幣428,224,951.96元(相當於約466,765,000港元)；及(iii)虹橋項目公司財務報表中存貨的賬面值總額約人民幣486,000,000元(相當於約529,740,000港元)。

完成上述步驟後，旭安BVI將成為旭日的全資附屬公司，而虹橋項目公司將成為本公司控制的附屬公司(如下文企業架構圖所示)。

虹橋項目公司於完成企業步驟後的企業架構



附註：--- 表示間接股權

有關虹橋項目公司的資料

虹橋項目公司為於中國成立的有限公司，其主要從事房地產開發，並擁有虹橋項目。虹橋項目為商業及住宅項目，該項目位於中國上海市閔行區虹橋的商圈，截至基準日經已完成開發為全部已售的住宅物業及名為上海恒基旭輝中心39號樓的優質寫字樓綜合體，配備車位及商業設施。上海恒基旭輝中心39號樓為本集團中國總部的所在地，其總建築面積約為15,700平方米。

虹橋項目公司的財務資料已於本集團綜合財務報表中綜合入賬。下文載列虹橋項目公司的若干財務資料(根據中國公認會計原則編製)：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 (未經審核) 概約 人民幣元	二零二一年 (未經審核) 概約 人民幣元
除稅前(虧損)／利潤淨額	15,048,000	(3,029,000)
除稅後(虧損)／利潤淨額	15,048,000	(3,081,000)

根據虹橋項目公司的未經審核財務資料，虹橋項目公司於基準日的未經審核資產總值及資產淨值分別約為人民幣2,055,185,000元及人民幣952,967,000元。

有關本集團及股權轉讓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。

旭輝實體

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房地產開發及房地產投資。

旭日

旭日為於英屬處女群島註冊成立的公司，並為本集團的間接全資附屬公司。旭日主要從事投資控股，並作為境外公司間接持有虹橋項目公司的權益。

上海旭輝

上海旭輝為於中國成立的有限公司，並為受本公司控制的境內附屬公司。上海旭輝主要於中國從事房地產開發及房地產投資。

廣州昌廣

廣州昌廣為於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。廣州昌廣主要從事投資控股。

恒基實體

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。

信達投資

信達投資為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為恒基兆業地產的間接全資附屬公司。信達投資主要從事投資控股，並於本公告日期作為境外公司間接持有虹橋項目公司的權益。

中光發展

中光發展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。中光發展主要從事物業發展及投資控股。

廣州昌匯

廣州昌匯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。廣州昌匯主要從事投資控股。

旭安BVI

旭安BVI為於英屬處女群島註冊成立的公司，於本公告日期由旭日及信達投資分別擁有50%及50%權益。旭安BVI主要從事投資控股，並作為境外公司純粹間接持有虹橋項目公司的權益。

旭安香港

旭安香港為於香港註冊成立的公司，並為旭安BVI的直接全資附屬公司。旭安香港主要從事投資控股，並作為境外公司純粹直接持有虹橋項目公司的權益。

廣州昌卓

廣州昌卓為於中國成立的有限公司，於本公告日期由廣州昌廣及廣州昌匯分別擁有50%及50%權益。廣州昌卓主要從事投資控股。

訂立股權轉讓協議的理由及裨益

由於虹橋項目公司已完成虹橋項目的開發，本集團擬結束合營安排以便更靈活地管理虹橋項目公司。完成股權轉讓協議項下的企業步驟後，本公司將全面控制虹橋項目的部署，此舉不僅將確保本集團管理虹橋項目的自主權，亦使本集團能夠更有效地實施策略性決策。

董事(包括獨立非執行董事)認為，股權轉讓協議的條款屬公平合理，股權轉讓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，符合本公司及股東的整體利益。概無出席董事會會議的董事在股權轉讓協議中擁有重大權益，因此概無董事須就股權轉讓協議放棄表決。

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。由於恒基實體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。故此，根據上市規則第14A章，股權轉讓協議項下擬進行的收購事項構成本公司的關連交易。然而，由於(1)董事會已批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易；及(2)董事(包括獨立非執行董事)已確認，股權轉讓協議的條款屬公平合理，且股權轉讓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，符合本公司及股東的整體利益，故根據上市規則第14A.101條，股權轉讓協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報及公告的規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

由於上市規則第14.07條項下規定有關股權轉讓協議項下擬進行的收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故股權轉讓協議構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下申報及公告的規定。

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：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「旭輝實體」	指	旭輝中國、旭日、上海旭輝及廣州昌廣的統稱
「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，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
「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
「股權轉讓協議」	指	由(其中包括)旭輝實體、恒基實體及虹橋項目公司所訂立日期為二零二三年十二月十一日的減資及股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州昌卓」	指	廣州昌卓商務諮詢有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期由廣州昌廣及廣州昌匯分別擁有50%及50%權益
「廣州昌廣」	指	廣州昌廣商務諮詢有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「廣州昌匯」	指	廣州昌匯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
「恒基中國」	指	恒基中國地產有限公司，於香港註冊成立的公司，為恒基兆業地產的間接全資附屬公司
「恒基實體」	指	恒基中國、信達投資、中光發展及廣州昌匯的統稱
「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：0012)
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「虹橋項目」	指	位於中國上海市閔行區虹橋的住宅及商業項目，由虹橋項目公司全資擁有及開發

「虹橋項目公司」	指	上海旭弘置業有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期由旭安香港、中光發展及上海旭輝分別擁有約56.50%、21.75%及21.75%權益
「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
「基準日」	指	二零二三年九月三十日
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海旭輝」	指	上海旭輝企業管理有限公司，於中國成立的有限公司及受本公司控制的境內附屬公司
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「信達投資」	指	信達投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為恒基兆業地產的間接全資附屬公司
「旭安BVI」	指	旭安有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於本公告日期由旭日及信達投資分別擁有50%及50%權益
「旭安香港」	指	旭安(香港)有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為旭安BVI的直接全資附屬公司
「旭日」	指	旭日有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

「中光發展」	指	中光發展置業(上海)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
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	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港元及1.00美元兌7.80港元的匯率，僅作說明用途，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，二零二三年十二月十一日

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。