

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)

有關
出售南京葛塘項目33%股權的
須予披露交易

股權轉讓協議

於二零二三年十二月二十九日(交易時段後)，賣方(本公司間接非全資附屬公司)、買方與目標公司訂立股權轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買目標公司的全部股權及出售貸款，總代價為人民幣312,966,816.03元(相當於約341,134,000港元)。目標公司(作為投資控股公司)持有項目公司33%的股權，而項目公司擁有及開發南京葛塘項目。於出售事項完成後，本集團將不再持有目標公司及項目公司的任何股權。

上市規則的涵義

由於根據上市規則計算有關出售事項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章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

股權轉讓協議

於二零二三年十二月二十九日(交易時段後)，賣方(本公司間接非全資附屬公司)、買方與目標公司訂立股權轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買目標公司的全部股權及出售貸款，總代價為人民幣312,966,816.03元(相當於約341,134,000港元)。

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

日期

二零二三年十二月二十九日(交易時段後)

訂約方

- (1) 重慶旭昌(賣方)
- (2) 青島極清(買方1，於中國成立的有限合夥企業)
- (3) 上海汀亘(買方2，買方1的執行事務合夥人)
- (4) 南京益拓(將予出售的目標公司)

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。

出售事項標的

根據股權轉讓協議，目標公司的全部股權及出售貸款應由買方按下表載列的比例收購：

買方	佔股權百分比	佔出售貸款百分比
買方1	99%	100%
買方2	1%	

於本公告日期，目標公司持有項目公司的33%股權，而項目公司則擁有及開發南京葛塘項目。有關進一步詳情，請參閱「有關目標公司的資料」一段。

代價

出售事項的代價(「代價」)為人民幣312,966,816.03元(相當於約341,134,000港元)，乃賣方與買方經公平磋商後釐定，當中計及(i)項目公司的實繳資本人民幣580,000,000元，其中33%為由本集團實繳的人民幣191,400,000元；及(ii)本集團於基準日已投入項目公司的資金約人民幣312,966,816元，包括以下形式的出資：(a)上述由本集團實繳的資本人民幣191,400,000元及(b)本集團向項目公司提供的股東貸款約人民幣121,566,816元。

代價將由買方或買方指定人士按以下方式支付至賣方指定的銀行賬戶：

- (i) 代價的首期款項(即人民幣10,000,000元)應在二零二四年一月五日或之前支付；及
- (ii) 代價的剩餘款項(即人民幣302,966,816.03元)應在二零二四年一月十日或之前支付。

出售事項所得款項(即人民幣312,966,816.03元)擬用作本集團的營運資金，以改善其流動資金狀況。

完成

出售事項將於目標公司股權變更及其他相關變更在工商管理部門完成登記後完成，該登記應於股權轉讓協議簽立後5個工作日內進行。

於出售事項完成後，本集團將不再持有目標公司及項目公司的任何股權。

出售事項的財務影響

根據代價(即人民幣312,966,816.03元)及於基準日本集團對項目公司的上述累計投資約人民幣312,966,816元，預期不會因出售事項而錄得收益或虧損，因此預期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收益或虧損須待本公司獨立核數師審閱及最終審核。

有關目標公司的資料

目標公司為於中國成立的有限公司，於本公告日期為賣方的直接全資附屬公司。其為投資控股公司。

項目公司為於中國成立的有限公司，於本公告日期由目標公司擁有33%權益及由其他房地產開發商擁有67%權益(由江蘇象嶼房地產開發有限公司及聯發集團南京房地產開發有限公司分別擁有33%及34%權益，為獨立第三方)。項目公司主要從事房地產開發，擁有並開發南京葛塘項目。南京葛塘項目位於中國江蘇省南京市江北新區葛塘街道，佔地約56,000平方米，預期將分階段開發為高層住宅，配備商業設施，總建築面積約為169,000平方米。

目標公司於二零二三年九月由本集團僅為持有項目公司的股權而註冊成立。項目公司的33%股權由賣方直接持有，並於二零二三年十二月按代價人民幣191,400,000元(相當於賣方已認繳及支付的項目公司資本)轉讓予目標公司，作為本集團集團內公司間重組的一部分。項目公司入賬列作本公司的相聯法團。

下文載列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	二零二一年
	(經審核)	(經審核)
	約人民幣	約人民幣
	(千元)	(千元)
除稅前虧損淨額	94,232	1,129
除稅後虧損淨額	70,792	907

根據項目公司的未經審核財務資料，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2,771,570,000元及人民幣502,359,000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。

賣方

賣方為於中國成立的有限公司，並為本公司的間接非全資附屬公司。其主要從事投資控股。

買方

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方1為於中國成立的有限合夥企業，主要從事投資活動。買方2為於中國成立的有限公司，主要從事投資管理。於本公告日期，買方1有兩名合夥人，即買方2(作為買方1的執行事務合夥人)及上海灣茗企業管理有限公司(「上海灣茗」)，各自擁有買方1的50%合夥企業權益。買方2分別由馬孝君及狄昕最終擁有50%及50%權益。上海灣茗由杜婉瑩最終擁有100%權益。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

進行出售事項的理由及裨益

中國房地產市場遭遇前所未有的挑戰，而房地產開發商正面臨流動資金壓力。提升資源效益及改善流動性為本集團渡過危機及維持營運的關鍵策略。出售事項將使本集團將資源重新調配至未來重點發展區域的其他項目，並增加本集團的流動性以用於保交付及保經營。

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務條款進行，符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於根據上市規則計算有關出售事項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章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

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：

「董事會」	指	董事會
「買方」	指	買方1及買方2的統稱
「買方1」或 「青島極清」	指	青島極清投資合夥企業(有限合夥)，為獨立第三方
「買方2」或 「上海汀亘」	指	上海汀亘企業管理有限公司，為獨立第三方
「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
「出售事項」	指	賣方根據股權轉讓協議的條款及條件向買方出售於目標公司的全部股權及向其轉讓出售貸款
「出售貸款」	指	目標公司結欠賣方且將向買方1轉讓的貸款總額，於股權轉讓協議日期的未償還金額約為人民幣279,966,816元，其中人民幣191,400,000元為目標公司自賣方收購項目公司33%股權而產生
「股權轉讓協議」	指	賣方、買方及目標公司就出售事項所訂立日期為二零二三年十二月二十九日的收購合作協議

「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，為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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南京葛塘項目」	指	位於中國江蘇省南京市江北新區葛塘街道的住宅項目，由項目公司擁有及開發
「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	南京旭江置業發展有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期由目標公司及其他獨立第三方分別擁有33%及67%權益
「基準日」	指	二零二三年八月三十一日
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「賣方」或 「重慶旭昌」	指	重慶旭昌房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司間接非全資附屬公司
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「目標公司」或「南京益拓」 指 南京益拓企業管理有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期為賣方的直接全資附屬公司

「%」 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，二零二三年十二月二十九日

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、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。