

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
出售悉尼物業60%權益的
須予披露交易

旭輝出售事項

於二零二四年二月十四日，旭輝賣方(本公司間接非全資附屬公司)與買方(獨立第三方)等訂立買賣協議，據此，旭輝賣方有條件同意向買方出售其於該物業(指位於悉尼的16幅相連地塊)的60%權益，代價為66,300,000澳元(相當於約338,793,000港元)。

上市規則的涵義

由於根據上市規則計算有關旭輝出售事項的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故旭輝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。

由於旭輝出售事項須待買賣協議所載若干先決條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後方告完成，故旭輝出售事項未必會進行。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

買賣協議

於二零二四年二月十四日，旭輝賣方(本公司間接非全資附屬公司)與買方(獨立第三方)等訂立買賣協議，據此，旭輝賣方有條件同意向買方出售其於該物業(指位於悉尼的16幅相連地塊)的60%權益，代價為66,300,000澳元(相當於約338,793,000港元)。

買賣協議有關旭輝出售事項的主要條款載列如下：

日期：二零二四年二月十四日

訂約方：(1) 旭輝賣方
(2) Greaton賣方
(3) 買方

有關進一步詳情，請參閱「有關本集團及買賣協議其他訂約方的資料」一段。

待出售資產：旭輝賣方於該物業的60%權益

代價

旭輝出售事項的代價(「代價」)為66,300,000澳元(相當於約338,793,000港元)，將按以下方式支付：

- (a) 3,315,000澳元(即代價的5%)將於簽署買賣協議時存入旭輝賣方律師(獨立第三方)的銀行賬戶，而該款項將於完成時釋放至旭輝賣方指定的銀行賬戶；及
- (b) 62,985,000澳元(即代價的餘下金額)將於完成時支付予旭輝賣方指定的銀行賬戶。

倘旭輝賣方因旭輝出售事項而須支付適用於外國人士的相關附加稅總金額達3,000,000澳元或以上，買方同意償付部分款項，最多為1,500,000澳元(「附加稅償付款項」)。經考慮買方對附加稅償付款項的或然責任，旭輝賣方同意向買方償付不超過105,000澳元，有關款項須於完成時向買方支付。

代價由各訂約方經公平磋商後釐定，經計及(i)旭輝賣方已投資於該物業的資金總額約43,670,000澳元；(ii)該物業於二零二三年十二月三十一日的未經審核賬面淨值約為58,301,000澳元；(iii)就該物業後續開發而預期旭輝賣方須進一步投入的資金合共不少於40,000,000澳元；(iv)由銷售代理接洽的潛在買家所提供的示意性報價和悉尼現行房地產行業市況；及(v) Greaton賣方出售其於該物業40%權益的意向及買方收購該物業全部權益的意願。

扣除將由旭輝賣方承擔的銷售代理佣金及其他開支(約為858,500澳元)及償還一家金融機構授予的用於收購及開發該物業並以按揭該物業作支持的授信(「授信」)(約為32,900,000澳元)後，旭輝出售事項所得款項淨額估計約為32,541,500澳元(除稅及附加稅前)，擬用作支持本集團境外債務重組。

先決條件

旭輝出售事項須待以下條件達成後，方告完成：

- (1) 旭輝賣方取得相關澳洲政府機關的同意，以更改根據《一九七五年外國收購與兼併法》(「外國收購與兼併法」)就旭輝賣方早前收購該物業60%權益而發出的不反對通知書所規定的條件，使得旭輝賣方可在不違反上述不反對通知書所規定條件或外國收購與兼併法任何其他規定的情況下，向買方出售該物業60%權益；及
- (2) 旭輝賣方促使開發管理公司(i)自就該物業的開發許可及圖則、報告和規格提供服務的指定主要顧問獲取其擬備的圖則、報告和規格副本，並於二零二四年二月十五日前交付予買方，及(ii)與上述顧問訂立顧問協議並於二零二四年二月十五日前向買方提供已妥為簽署的協議。

倘上述先決條件(1)未能於最後完成日期前達成，任何一方均可向另一方發出通知撤銷買賣協議。

倘於二零二四年二月十五日(除非買方另行延後)前，上述先決條件(1)已達成而上述先決條件(2)未達成，買方有權終止買賣協議。

完成

完成預計於(i)上述先決條件達成或(視情況而定)上述先決條件(2)獲豁免後第十個營業日，或(ii)二零二四年二月二十九日落實，以較後者為準。

有關該物業的資料

該物業指分別位於澳洲悉尼聖倫納茲Berry Road 22、24、26、28、30、32及34號、Holdsworth Avenue 21、23、25、27、29及31號以及River Road 42、44及46號的16幅相連地塊，佔地約8,700平方米，預期將開發為五幢作住宅用途的公寓樓，總建築面積約為22,800平方米。於本公告日期，已為該物業取得開發許可，惟尚未動工。

該物業的註冊擁有人為旭輝賣方及Greaton賣方，彼等分別持有該物業60%及40%權益。

該物業於截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度並無產生任何溢利。

該物業於二零二三年十二月三十一日的未經審核賬面淨值約為58,301,000澳元(相當於約297,918,000港元)。

旭輝出售事項的財務影響

按代價(即66,300,000澳元)、本集團對該物業的累計投資(即約43,670,000澳元)、銷售代理佣金及其他開支(即約858,500澳元)及授信的償還金額(即約32,900,000澳元)計算，本公司預期自旭輝出售事項錄得虧損約11,128,500澳元(相當於約56,867,000港元)(除稅及附加稅前)。除上述外，預期旭輝出售事項不會對本集團的財務狀況產生即時重大影響。

上述數字僅作說明用途。有關旭輝出售事項的實際虧損將視由澳州相關稅務部門評定的稅項及附加稅的金額而定及須待本公司獨立核數師審閱及最終審核。

有關本集團及買賣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。

旭輝賣方

旭輝賣方為於澳洲註冊成立的公司，並為本公司的間接非全資附屬公司，其主要業務為於本公告日期持有該物業60%權益(作為分權共有人)用作開發目的。

Greaton賣方

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i) Greaton賣方的主要業務為持有該物業40%權益(作為分權共有人)作開發目的；(ii) Greaton賣方為一個單位信託基金的受託人，該單位信託基金由Bei Chu Family Trust最終持有，而Bei Chu Family Trust的受託人為Bei Chu女士，受益人為Bei Chu女士及其若干家族成員；及(iii)除持有上述該物業40%權益外，Greaton賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。根據買賣協議，Greaton賣方有條件同意按與旭輝賣方相同的條款及條件同時向買方出售其於該物業的40%權益，代價為44,200,000澳元(相當於約225,862,000港元)。

買方

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)買方主要從事多元化發展，為澳洲的住宅物業發展商及住宅建築商；(ii)買方為積水房屋株式會社(Sekisui House, Ltd.)，於日本註冊成立的公司，其股份於東京證券交易所(股份代號：19280)及名古屋證券交易所(股份代號：19280)上市的全資附屬公司；及(iii)買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

進行旭輝出售事項的理由及裨益

為緩解本集團的境外流動資金壓力及為其業務營運提供資金，本集團一直積極尋求出售境外資產的機會。受澳洲加息以及建築成本上升影響，預期該物業的融資成本及開發成本將會上升。董事認為，旭輝出售事項可使本集團避免產生前述額外成本及境外流動性進一步承壓，並把握於悉尼現行物業市場出售該物業權益的良機。

董事認為，買賣協議的條款屬公平合理，買賣協議及其項下擬進行的交易按一般商務條款進行，符合本公司及本公司股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於根據上市規則計算有關旭輝出售事項的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故旭輝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。

由於旭輝出售事項須待買賣協議所載若干先決條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後方告完成，故旭輝出售事項未必會進行。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司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：

「澳洲」	指	澳洲聯邦
「澳元」	指	澳洲法定貨幣澳元
「董事會」	指	董事會
「旭輝出售事項」	指	旭輝賣方根據買賣協議的條款及條件向買方出售該物業60%權益
「旭輝賣方」	指	CIFI St Leonards Pty Ltd，於澳洲註冊成立的公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「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
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成旭輝出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「開發管理公司」	指	CIFI St Leonards Development Management Pty Ltd，於澳洲註冊成立的公司，為旭輝賣方的聯營公司及Greaton賣方的聯營公司分別持有60%及40%的合營企業
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「Greaton賣方」	指	Greaton St Leonards Holdings Pty Ltd，於澳洲註冊成立的公司，為獨立第三方
「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(定義見上市規則)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
「最後完成日期」	指	二零二四年四月三十日或旭輝賣方或買方可能延長的其他日期，惟不可晚於二零二四年六月三十日，訂約方於買賣協議另有約定者除外
「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
「該物業」	指	位於澳洲悉尼聖倫納茲Berry Road 22、24、26、28、30、32及34號、Holdsworth Avenue 21、23、25、27、29及31號以及River Road 42、44及46號的16幅地塊
「買方」	指	SH South St Leonards Pty Ltd，於澳洲註冊成立的公司，為獨立第三方
「買賣協議」	指	由旭輝賣方與買方等就出售該物業所訂立日期為二零二四年二月十四日的買賣協議
「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1.00澳元兌5.11港元的匯率，僅作說明用途，概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，二零二四年二月十四日

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、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。