

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

- (1) 出售河北和湖股權
 - (2) 收購廣州昌哲股權
- 的關連及須予披露交易

該等股份轉讓協議

於二零二三年三月九日(交易時段後)，本集團就交易事項訂立以下該等股份轉讓協議：

- (i) 出售協議，據此，北京旭輝(本公司附屬公司)有條件同意出售，而廣州捷駿有條件同意購買河北和湖50%股權及被出售貸款，總代價為人民幣948,287,896.41元(相當於約1,071,565,000.00港元)；及
- (ii) 收購協議，據此，南京恒學有條件同意出售，而廣州旭輝(本公司附屬公司)有條件同意購買廣州昌哲25%股權及被收購貸款，總代價為人民幣1,000,000,000.00元(相當於約1,130,000,000.00港元)。

根據該等股份轉讓協議，廣州捷駿就出售事項應付北京旭輝的代價將與廣州旭輝就收購事項應付南京恒學的代價抵銷。於抵銷後，本集團就收購事項應付的代價為人民幣51,712,103.59元(相當於約58,435,000.00港元)。

上市規則的涵義

由於分別有關出售事項及收購事項的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，故出售事項及收購事項各自構成本公司的須予披露交易。根據上市規則第14.24條，由於交易事項同時涉及收購及出售，交易事項將會參照兩者數額的較高者來分類。因此，出售事項及收購事項各自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的規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准的規定。

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。由於恒基中國、廣州捷駿及南京恒學各自為恒基兆業地產之附屬公司，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，出售事項及收購事項各自構成本公司的關連交易。然而，由於(1)董事會已批准該等股份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，該等股份轉讓協議的條款屬公平合理，該等股份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，符合本公司及整體股東利益，故根據上市規則第14A.101條，該等股份轉讓協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告的規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

由於交易事項須待該等股份轉讓協議所載若干先決條件達成後方告完成，故交易事項可能會或可能不會進行。因此，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

緒言

於二零二三年三月九日(交易時段後)，本集團就交易事項訂立以下該等股份轉讓協議：

- (i) 出售協議，據此，北京旭輝(本公司附屬公司)有條件同意出售，而廣州捷駿有條件同意購買河北和湖50%股權及被出售貸款，總代價為人民幣948,287,896.41元(相當於約1,071,565,000.00港元)；及
- (ii) 收購協議，據此，南京恒學有條件同意出售，而廣州旭輝(本公司附屬公司)有條件同意購買廣州昌哲25%股權及被收購貸款，總代價為人民幣1,000,000,000.00元(相當於約1,130,000,000.00港元)。

該等股份轉讓協議

該等股份轉讓協議的主要條款概述如下：

出售協議

日期

二零二三年三月九日

訂約方

- (1) 北京旭輝(作為賣方)
- (2) 廣州捷駿(作為買方)
- (3) 恒基中國
- (4) 旭輝中國
- (5) 河北和湖
- (6) 石家莊項目公司

出售事項標的

根據出售協議，北京旭輝有條件同意出售，而廣州捷駿有條件同意購買河北和湖50%股權及被出售貸款。

於本公告日期，河北和湖持有石家莊項目公司的全部股權，而石家莊項目公司持有及開發石家莊項目。有關進一步詳情，請參閱「有關河北和湖集團的資料」一段。

代價

出售事項的代價為人民幣948,287,896.41元(相當於約1,071,565,000.00港元)，包括(i)人民幣1.00元作為河北和湖50%股權的代價；及(ii)人民幣948,287,895.41元作為被出售貸款的代價。

根據該等股份轉讓協議，廣州捷駿就出售事項應付北京旭輝的代價將與廣州旭輝就收購事項應付南京恒學的代價抵銷。於抵銷後，本集團就收購事項應付代價為人民幣51,712,103.59元(相當於約58,435,000.00港元)。

出售事項的代價經本集團與恒基中國公平磋商後釐定，當中計及(i)河北和湖估值報告所載河北和湖股東權益於二零二二年十二月三十一日的市場價值；及(ii)被出售貸款的未償還金額。

出售協議進一步約定，訂約方可於日後調整代價，惟須進一步協商及遵守上市規則的適用規定。

先決條件

出售事項須待在相關工商行政部門完成河北和湖股份轉讓的登記及取得河北和湖更新的營業執照後，方告完成。

完成

出售事項將於達成上述先決條件當日完成。

於訂立出售協議前，河北和湖的財務資料並無於本集團的綜合財務報表綜合入賬，而於出售事項完成後，本集團將不再持有河北和湖的任何股權。

擔保

旭輝中國及恒基中國各自不可撤銷地就北京旭輝及廣州捷駿各自按時並妥為履行其於出售協議項下的所有責任提供擔保。

收購協議

日期

二零二三年三月九日

訂約方

- (1) 南京恒學(作為賣方)
- (2) 廣州旭輝(作為買方)
- (3) 恒基中國

- (4) 旭輝中國
- (5) 廣州昌哲
- (6) 廣州項目公司

收購事項標的

根據收購協議，南京恒學有條件同意出售，而廣州旭輝有條件同意購買廣州昌哲的25%股權及被收購貸款。

於本公告日期，廣州昌哲持有廣州項目公司的全部股權，而廣州項目公司持有及發展廣州項目。有關進一步詳情，請參閱「有關廣州昌哲集團的資料」一段。

代價

收購事項的代價為人民幣1,000,000,000.00元(相當於約1,130,000,000.00港元)，包括(i)人民幣279,000,000.00元作為廣州昌哲25%股權的代價；及(ii)人民幣721,000,000.00元作為被收購貸款的代價。根據該等股份轉讓協議，廣州捷駿就出售事項應付北京旭輝的代價將與廣州旭輝就收購事項應付南京恒學的代價抵銷。

收購事項的代價經本集團與恒基中國公平磋商後釐定，當中計及(i)廣州昌哲估值報告所載廣州昌哲股東權益於二零二二年十二月三十一日的市場價值；及(ii)被收購貸款的未償還金額。

先決條件

收購事項須待(i)在相關工商行政部門完成廣州昌哲股份轉讓的登記；及(ii)完成代價抵銷後，方告完成。

完成

收購事項將於達成上述先決條件當日完成。

收購事項完成後，本集團將持有廣州昌哲的50%權益。廣州昌哲的財務資料並無且於收購事項完成後將不會於本集團綜合財務報表綜合入賬。

估值報告

誠如上文所披露，出售事項及收購事項各自應付的代價分別根據(其中包括)河北和湖估值報告及廣州昌哲估值報告所載河北和湖及廣州昌哲股東權益的市場價值釐定。

河北和湖估值報告由獨立估值師河北永信瑞誠房地產資產評估有限公司採用資產基礎法於二零二三年二月六日出具。根據河北和湖估值報告，河北和湖股東權益於二零二二年十二月三十一日的市場價值約為人民幣負1,016,202,000元。

廣州昌哲估值報告由獨立估值師中南資產評估與房地產估價(廣州)有限公司採用資產基礎法於二零二三年二月十四日出具。根據廣州昌哲估值報告，廣州昌哲股東權益於二零二二年十二月三十一日的市場價值約為人民幣1,116,004,800元。

進行出售事項及收購事項的理由及裨益

為應對近年來中國房地產的市場經營環境變化，本集團已及時調整戰略，將房地產開發業務聚焦及深耕在高能級城市，包括廣州。

董事會相信，交易事項與該戰略一致，將資源重新調配至未來重點發展區域的項目，並提高該等項目的資金使用及經營決策效率。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等股份轉讓協議的條款屬公平合理，該等股份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，符合本公司及整體股東利益。概無出席董事會會議的董事在交易事項中擁有重大權益，因此概無任何董事須就有關交易事項放棄表決。

出售事項的財務影響

根據出售事項的代價及被出售貸款的賬面值，本公司預計自出售事項錄得虧損約人民幣508,100,000元。除上文所述外，預期出售事項不會對本集團的財務狀況造成即時重大影響。

上述數據僅供說明之用。有關出售事項的實際虧損將由本公司獨立核數師審閱及最終審核。

有關河北和湖集團的資料

河北和湖為於中國成立的有限公司，於本公告日期，分別由北京旭輝及廣州捷駿擁有50%及50%權益。河北和湖為投資控股公司。

石家莊項目公司為於中國成立的有限公司，由河北和湖全資擁有。石家莊項目公司主要從事房地產開發，並持有及開發石家莊項目。石家莊項目位於石家莊市長安區，佔地面積約207,000平方米，預期將開發為包括住宅單位、公寓、商業空間、兩間幼兒園及一間小學的大型社區，總建築面積約為648,000平方米。

下文載列河北和湖截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務資料(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 概約 人民幣千元	二零二一年 概約 人民幣千元
除稅前淨利潤／(虧損)	(158,992)	(46,627)
除稅後淨利潤／(虧損)	(122,308)	(35,066)

河北和湖於二零二二年十二月三十一日的未經審核綜合負資產淨值約為人民幣190,660,000元。

有關廣州昌哲集團的資料

廣州昌哲為於中國成立的有限公司，於本公告日期，分別由廣州旭輝、南京恒學及兩名屬於獨立第三方的自然人擁有25%、25%及50%權益。廣州昌哲為投資控股公司。

廣州項目公司為於中國成立的有限公司，由廣州昌哲全資擁有。廣州項目公司主要從事房地產開發，並持有及開發廣州項目。廣州項目位於廣州市南沙區，佔地面積約53,000平方米，預期將分四期開發，提供高層公寓、商業空間、幼兒園及社區設施，總建築面積約為324,000平方米。

下文載列廣州昌哲截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務資料(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
	概約	概約
	人民幣千元	人民幣千元
除稅前淨利潤／(虧損)	(11)	(190)
除稅後淨利潤／(虧損)	27	(165)

廣州昌哲於二零二二年十二月三十一日的未經審核綜合資產淨值約為人民幣116,052,000元。

有關本集團及該等股份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物業開發及物業投資。

北京旭輝

北京旭輝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。北京旭輝主要從事投資控股。

廣州旭輝

廣州旭輝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。廣州旭輝主要從事投資控股。

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。

廣州捷駿

廣州捷駿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。廣州捷駿主要從事房地產運營及租賃、物業管理、市場運營管理及攤位租賃。

南京恒學

南京恒學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。南京恒學主要從事房地產開發及運營以及物業管理業務。

上市規則的涵義

由於分別有關出售事項及收購事項的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，故出售事項及收購事項各自構成本公司的須予披露交易。根據上市規則第14.24條，由於交易事項同時涉及收購及出售，交易事項將會參照兩者數額的較高者來分類。因此，出售事項及收購事項各自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的規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准的規定。

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。由於恒基中國、廣州捷駿及南京恒學各自為恒基兆業地產之附屬公司，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，出售事項及收購事項各自構成本公司的關連交易。然而，由於(1)董事會已批准該等股份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，該等股份轉讓協議的條款屬公平合理，該等股份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，符合本公司及整體股東利益，故根據上市規則第14A.101條，該等股份轉讓協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告的規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

由於交易事項須待該等股份轉讓協議所載若干先決條件達成後方告完成，故交易事項可能會或可能不會進行。因此，股東及本公司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：

「被收購貸款」	指	廣州昌哲集團結欠南京恒學並將轉讓予廣州旭輝的股東貸款，其於二零二二年十二月三十一日的未償還金額為人民幣721,000,000元
「收購事項」	指	廣州旭輝根據收購協議的條款及條件向南京恒學收購廣州昌哲25%的股權
「收購協議」	指	由(其中包括)南京恒學與廣州旭輝就收購事項所訂立日期為二零二三年三月九日的股份轉讓協議
「北京旭輝」	指	北京旭輝企業管理有限公司，於中國註冊成立的有限公司，於本公告日期由本公司控制的境內附屬公司
「董事會」	指	董事會
「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，並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(股份代號：00884)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價抵銷」	指	廣州捷駿就出售事項應付北京旭輝的代價與廣州旭輝就收購事項應付南京恒學的代價抵銷
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	北京旭輝根據出售協議的條款及條件向廣州捷駿出售河北和湖50%的股權

「出售協議」	指	由(其中包括)北京旭輝與廣州捷駿就出售事項所訂立日期為二零二三年三月九日的股份轉讓協議
「被出售貸款」	指	河北和湖集團結欠北京旭輝並將轉讓予廣州捷駿的股東貸款，其於二零二二年十二月三十一日的未償還金額為人民幣1,456,388,691.32元
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州昌哲」	指	廣州昌哲商務諮詢有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期分別由廣州旭輝、南京恆學及獨立第三方擁有25%、25%及50%權益
「廣州昌哲集團」	指	廣州昌哲及廣州項目公司的統稱
「廣州昌哲估值報告」	指	獨立估值師中南資產評估與房地產估價(廣州)有限公司所出具日期為二零二三年二月十四日的估值報告，內容有關廣州昌哲股東權益於二零二二年十二月三十一日的市場價值
「廣州捷駿」	指	廣州捷駿房地產開發有限公司，於中國註冊成立的有限公司，為恆基兆業地產的間接全資附屬公司
「廣州項目」	指	位於中國廣東省廣州市南沙區的住宅及商業綜合項目，由廣州項目公司全資擁有及開發
「廣州項目公司」	指	廣州興勝房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期由廣州昌哲全資擁有
「廣州旭輝」	指	廣州旭輝企業管理有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期由本公司控制的境內附屬公司

「河北和湖」	指	河北和湖企業管理有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期由北京旭輝及廣州捷駿擁有50%及50%權益
「河北和湖集團」	指	河北和湖及石家莊項目公司的統稱
「河北和湖估值報告」	指	獨立估值師河北永信瑞誠房地產資產評估有限公司所出具日期為二零二三年二月六日的估值報告，內容有關河北和湖股東權益於二零二二年十二月三十一日的市場價值
「恒基中國」	指	恒基(中國)投資有限公司，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
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士且獨立於本公司及本公司或其任何附屬公司的董事、主要行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自的聯繫人且與彼等概無關連的獨立第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南京恒學」	指	南京恒學房地產有限公司，於中國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
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「股份」	指	本公司每股面值0.10港元的普通股
「該等股份轉讓協議」	指	出售協議及收購協議
「股東」	指	股份持有人
「石家莊項目」	指	位於中國河北省石家莊市長安區的住宅及商業綜合項目，由石家莊項目公司全資擁有及開發
「石家莊項目公司」	指	河北和堅房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期由河北和湖全資擁有
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「交易事項」	指	出售事項及收購事項
「%」	指	百分比

就本公告而言，除另有指明者外，已採用人民幣1.00元兌1.13港元之匯率(如適用)，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，二零二三年三月九日

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、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。