

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)

(1) 須予披露交易
出售持有物業公司
及
(2) 有條件終止有關出售
持有物業公司的關連交易

新買賣協議

於二零二二年九月五日，新賣方(本公司非全資附屬公司)及本公司與新買方訂立新買賣協議，據此(其中包括)，新賣方有條件同意出售而新買方有條件同意購買該等新銷售股份及該等新銷售貸款的利益，總代價為1,337,735,000港元，惟須根據新買賣協議的條款及受其條件所規限。

有條件終止契據

於二零二二年九月五日，原賣方(本公司全資附屬公司)與原買方訂立有條件終止契據，據此，原賣方及原買方同意待新完成於新買賣協議完成日期落實時終止原買賣協議，並於終止時相互免除及解除其各自於原買賣協議項下的責任。

上市規則的涵義

原買方為投資控股公司，分別由林中先生、林偉先生及林峰先生控制50%、25%及25%權益。林中先生、林偉先生及林峰先生為董事兼控股股東。因此，根據上市規則第14A章，原買方為林中先生、林偉先生及林峰先生的聯繫人及本公司的關連人士。

林中先生、林偉先生及林峰先生被視為於原出售事項中擁有重大權益，故已就向董事會提呈有關有條件終止契據的決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無出席董事會會議的董事於訂立有條件終止契據中擁有重大權益。

宏安地產為新賣方的主要股東，根據上市規則第14A.09條，新賣方為本公司的非重大附屬公司。因此，宏安地產不被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立新買賣協議及新出售事項不構成本公司的關連交易。

由於有關新出售事項的一個或多個適用百分比率高於5%但低於25%，故新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，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

新買賣協議

於二零二二年九月五日，新賣方(本公司非全資附屬公司)及本公司與新買方訂立新買賣協議，據此(其中包括)，新賣方有條件同意出售而新買方有條件同意購買該等新銷售股份及該等新銷售貸款的利益，總代價為1,337,735,000港元，惟須根據新買賣協議的條款及受其條件所規限。

新買賣協議的主要條款概述如下：

日期

二零二二年九月五日

訂約方

- (1) 新賣方：旭輝地產202006有限公司，於本公告日期為本公司的非全資附屬公司
- (2) 新賣方擔保人：本公司。有關其擔保責任詳情，請參閱「新賣方擔保人的擔保」分段。
- (3) 新買方：華王有限公司

有關進一步詳情，請參閱「有關新買賣協議訂約方的資料」一段。

將出售的資產

新賣方將出售的資產包括(1)新銷售股份一，即新賣方於本公告日期直接擁有的新目標公司一全部已發行股本；(2)新銷售股份二，即新賣方於本公告日期直接擁有的新目標公司二的唯一一股已發行股份；(3)新銷售貸款一，即新目標公司一於新完成時結欠新賣方的股東貸款，截至二零二二年八月三十一日的未償還金額為1,027,793,866港元；及(4)新銷售貸款二，即新目標公司二於新完成時結欠新賣方的股東貸款，截至二零二二年八月三十一日的未償還金額為103,793,742港元。

新目標公司一及新目標公司二(透過新目標附屬公司)持有位於香港英皇道101號及111號的該地段的全部權益。有關該地段的進一步詳情，請參閱「該地段的資料」一段。

新出售代價

新出售代價為1,337,735,000港元。其包括下列：

- (1) 新銷售股份一的代價為129,648,134港元；
- (2) 新銷售貸款一的代價為1,027,793,866港元；
- (3) 新銷售股份二的代價為76,499,258港元；及
- (4) 新銷售貸款二的代價為103,793,742港元。

新出售代價應由新買方按照下列方式支付：

- (1) 於簽訂新買賣協議時，須向賣方的律師(作為託管方)以現金支付金額為60,000,000港元的按金(「按金」)；及
- (2) 新出售代價減按金後的餘額應以下列方式支付：
 - (a) 112,800,000港元將以現金支付予獨立銀行，用作償還一部分銀行融資；
 - (b) 622,031,200港元將以現金支付予本公司；及
 - (c) 542,903,800港元將以交付及指示承兌票據付款的方式支付予WOP SPV，有關承兌票據為無抵押、免息及按要求償還。金額相等於新賣方結欠WOP SPV的股東貸款將被視為已由賣方向該實體無條件及不可撤銷地償還。

於新完成時，新賣方律師將向本公司發放按金。

先決條件

新完成須待以下條件(「新條件」)達成後，方告作實：

- (1) 新目標公司一自授出銀行融資的獨立銀行取得就新出售事項而言屬必要的一切有關同意及批准，且所有相關具法律約束力的補充文件已妥為訂立以及已成為無條件及妥為完成；
- (2) 新賣方已促使新目標公司一及新目標附屬公司證明並提供該地段的房地產所有權；及
- (3) 新賣方於新買賣協議作出的基本保證於新完成時仍屬真實準確。

新完成

新完成將於最後一項新條件獲達成或獲新買方豁免當日落實。

倘新條件於新最後完成日期前未獲達成，新買方可(1)豁免任何未達成的新條件；或(2)終止新買賣協議，並將按金退還予新買方。

新賣方擔保人的擔保

新賣方擔保人無條件及不可撤銷地就新賣方按時及準時履行其於新買賣協議項下的所有責任向新買方提供保證。新賣方擔保人於新買賣協議項下的責任將不超過新買方根據新買賣協議每次提出個別申索的最終裁定或協定應付金額的60%，而新賣方擔保人的責任總額將不超過新出售代價金額的60%。

有關該地段的資料

該地段位於香港英皇道101號及111號，總佔地面積約為12,695平方呎。該地段原建有商業大廈，由新目標集團以約1,880,000,000港元收購，目前處於拆卸階段。該地段計劃重建為設有商業空間的住宅項目，現時預計重建將於二零二六年完成。

根據獨立估值師對該地段進行的估值，該地段於二零二二年六月三十日的評估市值為2,000,000,000港元。

新目標集團的財務資料

新目標公司一(本集團透過新賣方於其中擁有60%權益)根據香港財務報告準則編製的若干綜合財務資料載列如下：

| | 截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 概約 (港元) | 截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 概約 (港元) |
|------------|---|--|
| 收入 | 零 | 零 |
| 除稅前(虧損)/利潤 | (1,000) | 23,776,000 |
| 除稅後(虧損)/利潤 | (1,000) | 19,863,000 |

根據新目標公司一的未經審核財務資料，新目標公司一於二零二二年八月三十一日的綜合資產總值及資產淨值分別約為1,913,667,000港元及16,848,000港元。

新目標公司二(本集團透過新賣方於其中擁有60%權益)根據香港財務報告準則編製的若干綜合財務資料載列如下：

| | 截至二零二一年 三月三十一日 止年度 (未經審核) 概約 (港元) | 截至二零二二年 三月三十一日 止年度 (未經審核) 概約 (港元) |
|------------|--|--|
| 收入 | 零 | 零 |
| 除稅前利潤/(虧損) | 106,000 | (147,000) |
| 除稅後利潤/(虧損) | 62,000 | (147,000) |

根據新目標公司二的未經審核綜合財務資料，新目標公司二於二零二二年八月三十一日的綜合資產總值及資產淨值分別約為126,774,000港元及22,960,000港元。

新出售代價基準

新出售代價及新買賣協議的條款由訂約方參考新目標集團截至新買賣協議日期的估計資產淨值(不包括新銷售貸款一及銀行融資)後經公平磋商釐定，惟須作完成後調整。

董事會認為，新出售事項按一般商業條款進行，且新買賣協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

新出售事項的財務影響

根據代價及投資成本，估計新出售事項將可錄得收益約21,800,000港元。由於新賣方為賬目於本集團財務報表綜合入賬的非全資附屬公司，新出售事項錄得的收益將計入本集團。

於新完成後，本公司將不再持有新目標集團任何權益，新目標集團將不再為本公司的附屬公司，且新目標集團將不再於本集團財務報表中綜合入賬。

有條件終止契據

茲提述本公司日期為二零二二年八月十日的內容有關原出售事項的公告。

於二零二二年九月五日，原賣方(本公司全資附屬公司)與原買方訂立有條件終止契據，據此，原買方及原賣方同意待新完成於新買賣協議完成日期落實時終止原買賣協議，並於終止時相互免除及解除其各自於原買賣協議項下的責任。

換言之，倘新完成並無落實，則原買賣協議將不會終止，並將維持有效及生效。原賣方及原買方均有義務繼續遵守及履行彼等於原買賣協議項下的責任。

(1)終止原出售事項及(2)進行新出售事項的理由及裨益

董事會認為，於完成新出售事項後有條件終止原出售事項不會對本公司的業務營運及財務狀況產生任何重大不利影響。

董事會進一步認為，與原出售事項類似，新出售事項讓本集團得以把握機會出售其於項目公司的權益以錄得收益。董事會已決定終止原出售事項並進行新出售事項，原因為(1)估計本集團將自新出售事項收取的現金較原出售事項多約8,000,000港元；(2)估計自新出售事項錄得的收益較原出售事項多約11,925,000港元；及(3)新完成預計於二零二二年九月底前落實。新出售事項所得款項淨額(經扣除估計開支)合共約681,000,000港元，將用作本集團的一般營運資金。因此，新出售事項將增加本集團的營運資金。

有條件終止契據的條款經訂約方公平磋商釐定。董事(就執行董事兼控股股東林中先生、林偉先生及林峰先生而言，儘管彼等已放棄投票，但已表達意見)已確認，經計及(1)原買賣協議須待新完成落實後方可終止；及(2)上述訂立新買賣協議相對於原買賣協議的裨益後，有條件終止契據的條款及其項下擬進行的交易乃於本集團日常業務中按一般商業條款進行，且有條件終止契據的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

新買賣協議的條款經訂約方公平磋商後釐定。董事確認，經計及(1)訂立新買賣協議的裨益；(2)本公司作為新賣方擔保人的責任及該責任按本公司於新賣方的持股比例計算的最高金額；及(3)宏安地產於新賣方及新買方的權益，新買賣協議的條款及其項下擬進行的交易乃於本集團日常業務中按一般商業條款進行，且新買賣協議的條款(包括新出售代價)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

有關新買賣協議訂約方的資料

新賣方

新賣方為本公司與宏安地產於二零二零年成立的合營企業。新賣方分別由本公司(透過其附屬公司)及宏安地產(透過其附屬公司)擁有60%及40%權益。其主要從事持有新目標集團。有關宏安地產的詳情，請參閱「宏安地產」分段。

本公司

本公司為投資控股公司，通過其附屬公司主要於中國從事物業開發、物業投資及提供物業管理服務業務。

新買方

新買方為於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，新買方分別由宏安地產及APG SPV最終擁有50%及50%權益。有關宏安地產及APG SPV的詳情，請分別參閱「宏安地產」及「APG SPV」分段。基於下方所述，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，新買方及其最終實益擁有人各自獨立於本公司，且並非為本公司關連人士。

宏安地產

宏安地產及其附屬公司主要從事發展待售住宅及商用物業、投資工商物業以獲取投資回報及資本增值以及資產管理之業務。

宏安地產為新賣方的主要股東，根據上市規則第14A.09條，其為本公司一家非重大附屬公司。因此，宏安地產不被視為本公司關連人士。除作為與本集團共同進行房地產開發的合營企業夥伴外，宏安地產為獨立第三方。在此基礎上，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，宏安地產及其最終實益擁有人各自獨立於本公司，且於本公告日期並非為本公司關連人士。

APG SPV

APG SPV為APG Strategic Real Estate Pool（「匯集基金」）於荷蘭成立的存託機構。匯集基金是一項由其參與者（全部為荷蘭退休基金）為集體投資而成立的基金。匯集基金是根據荷蘭法律成立的聯合賬戶基金(fonds voor gemene rekening)。其並非法律實體，而是APG SPV、APG Asset Management N.V.（荷蘭持牌投資管理人，作為其管理人）及其參與者（乃透過認購其權益而作出投資）之間的合約安排。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，APG SPV及其最終實益擁有人各自獨立於本公司，且並非為本公司關連人士。

上市規則的涵義

原買方為投資控股公司，分別由林中先生、林偉先生及林峰先生控制50%、25%及25%權益。林中先生、林偉先生及林峰先生為董事兼控股股東。因此，根據上市規則第14A章，原買方為林中先生、林偉先生及林峰先生的聯繫人及本公司的關連人士。

林中先生、林偉先生及林峰先生被視為於原出售事項中擁有重大權益，故已就向董事會提呈有關有條件終止契據的決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無出席董事會會議的董事於訂立有條件終止契據中擁有重大權益。

宏安地產為新賣方的主要股東，根據上市規則第14A.09條，新賣方為本公司的一家非重大附屬公司。因此，宏安地產不被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立新買賣協議及新出售事項不構成本公司的關連交易。

由於有關新出售事項的一個或多個適用百分比率高於5%但低於25%，故新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，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

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：

| | | |
|-----------|---|---|
| 「該公告」 | 指 | 本公司日期為二零二二年八月十日的公告 |
| 「APG SPV」 | 指 | Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool，作為匯集基金的存託機構 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「銀行融資」 | 指 | 一間獨立銀行就收購該地段向新賣方提供的銀行融資 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「英屬處女群島」 | 指 | 英屬處女群島 |

| | | |
|-----------|---|--|
| 「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 |
| 「有條件終止契據」 | 指 | 原賣方與原買方就有條件終止原買賣協議所訂立日期為二零二二年九月五日的終止契據 |
| 「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 |
| 「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 |
| 「獨立估值師」 | 指 | 本公司就該地段估值委聘的獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「新完成」 | 指 | 完成新出售事項 |
| 「新出售事項」 | 指 | 新買賣協議擬進行的交易 |
| 「新出售代價」 | 指 | 該等新銷售股份及該等新銷售貸款的收購總價，可根據新買賣協議的條款及條件作出完成後調整 |

| | | |
|-----------|---|---|
| 「新最後完成日期」 | 指 | 二零二二年九月三十日或新賣方與新買方可能共同書面協定的較後日期 |
| 「新買方」 | 指 | 華王有限公司，於香港註冊成立的有限公司，於本公告日期，分別由宏安地產及APG SPV最終擁有50%及50%權益 |
| 「新買賣協議」 | 指 | 新賣方、本公司及新買方就新出售事項所訂立日期為二零二二年九月五日的協議 |
| 「新銷售貸款一」 | 指 | 新目標公司一於新完成時結欠新賣方的股東貸款，截至二零二二年八月三十一日的未償還金額為1,027,793,866港元 |
| 「新銷售貸款二」 | 指 | 新目標公司二於新完成時結欠新賣方的股東貸款，截至二零二二年八月三十一日的未償還金額為103,793,742港元 |
| 「該等新銷售貸款」 | 指 | 新銷售貸款一及新銷售貸款二 |
| 「新銷售股份一」 | 指 | 一股新目標公司一的繳足普通股，即新目標公司一的全部已發行股本 |
| 「新銷售股份二」 | 指 | 一股新目標公司二的繳足普通股，即新目標公司二的唯一一股已發行股份 |
| 「該等新銷售股份」 | 指 | 新銷售股份一及新銷售股份二 |
| 「新目標公司一」 | 指 | 旭輝地產202006(香港)有限公司，於香港註冊成立的有限公司，於本公告日期由新賣方直接全資擁有 |
| 「新目標公司二」 | 指 | Xu Nan Investment Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於本公告日期由新賣方直接全資擁有 |
| 「新目標集團」 | 指 | 新目標公司一、新目標公司二及新目標附屬公司 |

| | | |
|-------------------|---|--|
| 「新目標附屬公司」 | 指 | 旭南置業有限公司，於香港註冊成立的有限公司，於本公告日期由新目標公司二直接全資擁有 |
| 「新賣方」或 「原目標公司」 | 指 | 旭輝地產202006有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於本公告日期為本公司的非全資附屬公司 |
| 「新賣方擔保人」 | 指 | 本公司 |
| 「原出售事項」 | 指 | 根據原買賣協議，原賣方向原買方出售原目標公司(與新賣方為同一實體)60%股權及原目標公司(與新賣方為同一實體)結欠原賣方的股東貸款的出售事項 |
| 「原買方」 | 指 | Athena Leading Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由林中先生、林偉先生及林峰先生分別控制50%、25%及25%權益 |
| 「原買賣協議」 | 指 | 原賣方及原買方就原出售事項訂立的日期為二零二二年八月十日的協議 |
| 「原賣方」 | 指 | Carsons Investment Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於本公告日期為由本公司間接全資擁有的附屬公司 |
| 「百分比率」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞的相同涵義 |
| 「匯集基金」 | 指 | 具有「有關新買賣協議訂約方的資料」一節中所界定的涵義 |
| 「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 |

| | | |
|-----------|---|---|
| 「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 |
| 「該地段」 | 指 | 位於香港英皇道101號及111號的地段 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「宏安地產」 | 指 | 宏安地產有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1243) |
| 「WOP SPV」 | 指 | Pure Blossom Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於本公告日期由宏安地產全資擁有 |
| 「百分比」 | 指 | 百分比 |

承董事會命
旭輝控股(集團)有限公司
主席
林中

香港，二零二二年九月五日

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、陳東彪先生及楊欣先生；非執行董事蔣達強先生；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。