

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**  
**出售廣州昌卓股權的**  
**關連交易**

**股權轉讓協議**

於二零二三年九月十八日(交易時段後)，廣州昌廣(本公司間接全資附屬公司)、廣州昌匯、廣州昌卓、旭輝中國、恒基中國、旭安(香港)、上海旭輝、中光發展及虹橋項目公司訂立股權轉讓協議，據此，廣州昌廣有條件同意出售，而廣州昌匯有條件同意購買廣州昌卓50%的股權及出售貸款，總代價為人民幣240,310,505.84元(相當於約261,938,000.00港元)。

**上市規則的涵義**

由於根據上市規則第14.07條出售事項的最高適用百分比率超過1%但低於5%，故出售事項並不構成上市規則第14章項下須予披露交易。

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、廣州昌匯及中光發展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。因此，根據上市規則第14A章，出售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務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。

由於出售事項須待股權轉讓協議所載若干先決條件達成後方告完成，故出售事項未必會進行。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。

## 股權轉讓協議

於二零二三年九月十八日(交易時段後)，廣州昌廣(本公司間接全資附屬公司)、廣州昌匯、廣州昌卓、旭輝中國、恒基中國、旭安(香港)、上海旭輝、中光發展及虹橋項目公司訂立股權轉讓協議，據此，廣州昌廣有條件同意出售，而廣州昌匯有條件同意購買廣州昌卓50%的股權及出售貸款，總代價為人民幣240,310,505.84元(相當於約261,938,000.00港元)。

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

### 日期

二零二三年九月十八日(交易時段後)

### 訂約方

- (1) 廣州昌廣(作為賣方)
- (2) 廣州昌匯(作為買方)
- (3) 廣州昌卓
- (4) 旭輝中國
- (5) 恒基中國
- (6) 旭安(香港)
- (7) 上海旭輝
- (8) 中光發展
- (9) 虹橋項目公司

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，廣州昌廣有條件同意出售，而廣州昌匯有條件同意購買廣州昌卓50%的股權及出售貸款。

於本公告日期，廣州昌卓持有增城項目公司全部股權的20%，而增城項目公司持有及發展增城項目。有關進一步詳情，請參閱「有關廣州昌卓的資料」一段。

## 代價

出售事項的代價（「代價」）為人民幣240,310,505.84元（相當於約261,938,000.00港元），包括(i)人民幣1.00元作為廣州昌卓50%股權的代價；及(ii)人民幣240,310,504.84元作為出售貸款的代價。

根據股權轉讓協議，代價應按以下方式償付：(i)與恒基中國及／或其聯繫人於虹橋項目公司享有的分紅及／或應收款中的等額部分抵銷，及(ii)由恒基中國支付差額（若有）。

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)廣州昌卓股東權益於二零二三年六月三十日的市場價值約人民幣負163,724,200元，由獨立估值師採用資產基礎法評估；(ii)廣州昌卓的負資產淨值；(iii)出售貸款的未償還金額；(iv)增城項目的銷售進度；及(v)於簽署股權轉讓協議後本集團無須進一步注資。

## 先決條件

出售事項須待以下條件達成後，方告完成：

- (i) 完成廣州昌卓的股權變更及其他相關變更在工商行政部門的登記手續；
- (ii) 增城項目公司監事變更為恒基中國指定人士；及
- (iii) 廣州昌卓及增城項目公司的若干運營及行政事宜移交至恒基中國。

## 完成

出售事項將於上述先決條件達成後當日完成。

於訂立股權轉讓協議前，廣州昌卓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，本集團將不再持有廣州昌卓的任何股權。

## 擔保

旭輝中國及恒基中國各自不可撤銷地就廣州昌廣(或廣州昌廣指定的任何第三方)及廣州昌匯各自按時妥為履行其於股權轉讓協議項下的所有責任提供擔保。

## 出售事項的財務影響

根據出售事項的代價及出售貸款的賬面值，本公司預計自出售事項錄得虧損約人民幣91,000,000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須待本公司獨立核數師審閱及最終審核。

## 有關廣州昌卓的資料

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。廣州昌卓為投資控股公司。

增城項目公司為於中國成立的有限公司，於本公告日期由廣州昌卓及多名獨立第三方分別擁有20%及80%權益。增城項目公司主要從事房地產開發，並持有及開發增城項目。增城項目位於廣州市增城區三聯村，佔地約85,000平方米，預計將分階段開發為高層住宅，配備商業及社區設施，總建築面積約為256,000平方米。

下文載列廣州昌卓的若干財務資料(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  
(未經審核) (未經審核)  
約人民幣元 約人民幣元

除稅前(虧損)/利潤淨額	(7,503)	(287)
除稅後(虧損)/利潤淨額	(653,895)	(287)

根據廣州昌卓的未經審核財務資料，廣州昌卓於二零二三年六月三十日的未經審核資產總值及負資產淨值分別約為人民幣630,636,000元及人民幣18,709,000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。

#### 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。

#### 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。

#### 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。

## 旭安(香港)

旭安(香港)為於香港註冊成立的公司，並為由本公司及恒基兆業地產分別最終擁有50%及50%權益的合營企業。旭安(香港)主要從事投資控股。

## 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。上海旭輝主要從事投資控股。

## 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。中光發展主要從事投資控股。

## 虹橋項目公司

虹橋項目公司為於中國成立的有限公司，由旭安(香港)、上海旭輝及中光發展分別擁有56.50%、21.75%及21.75%權益。虹橋項目公司為本集團與恒基中國成立的合營企業，以持有及開發位於中國上海市虹橋的綜合體項目，其財務資料併入本集團綜合財務報表。

## 進行出售事項的理由及裨益

完成出售事項後，本集團無須承擔向廣州昌卓／增城項目進一步注資的義務，從而將增強本集團的現金流。此外，董事會相信，出售事項通過退出非重點發展區域及持股比例小的項目，將使本集團能夠將資源重新調配至重點發展區域的項目，並提高該等項目的資金使用及商業決策流程效率。

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務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出售事項中擁有重大權益，因此概無董事須就出售事項放棄表決。

## 上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條出售事項的最高適用百分比率超過1%但低於5%，故出售事項並不構成上市規則第14章項下須予披露交易。

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、廣州昌匯及中光發展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。因此，根據上市規則第14A章，出售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務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。

## 繼續暫停買賣

應本公司要求，本公司的普通股股份、認股權證及衍生工具已於二零二三年三月三十一日(星期五)上午九時正起在聯交所暫停買賣，並將繼續暫停買賣，直至聯交所信納本公司已達成復牌指引(定義見本公司日期為二零二三年六月二十三日的公告)訂明的要求為止。

由於出售事項須待股權轉讓協議所載若干先決條件達成後方告完成，故出售事項未必會進行。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：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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
「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	廣州昌廣根據股權轉讓協議的條款及條件向廣州昌匯出售於廣州昌卓的50%股權及向其轉讓出售貸款
「出售貸款」	指	廣州昌卓結欠廣州昌廣且將獲轉讓予廣州昌匯的股東貸款，於二零二三年六月三十日的未償還金額為人民幣331,405,155.74元
「股權轉讓協議」	指	廣州昌廣、廣州昌匯、廣州昌卓、旭輝中國、恒基中國、旭安(香港)、上海旭輝、中光發展及虹橋項目公司就出售事項所訂立日期為二零二三年九月十八日的股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「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
「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，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
「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)、上海旭輝及中光發展分別擁有56.50%、21.75%及21.75%權益
「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
「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
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「旭安(香港)」	指	旭安(香港)有限公司，於香港註冊成立的公司以及由本公司及恒基兆業地產分別最終擁有50%及50%權益的合營企業
「增城項目」	指	位於中國廣東省廣州市增城區三聯村的住宅及商業項目，由增城項目公司全資擁有及開發

「增城項目公司」	指	廣州增城區潤昱置業有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期由廣州昌卓及多名獨立第三方分別擁有20%及80%權益
「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及恒基兆業地產的間接全資附屬公司
「%」	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，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，二零二三年九月十八日

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。