

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)

須予披露及關連交易

**就於中國蘇州的住宅開發項目
成立合營企業**

於二零一七年六月三十日，本集團與恒基中國(及其附屬公司)訂立甬直股權合作協議及胥口股權合作協議。

甬直股權合作協議

根據甬直股權合作協議，本公司(透過其附屬公司蘇州輝哲)與恒基中國將成立甬直項目公司。蘇州輝哲成功投得位於中國江蘇省蘇州市吳中區甬直鎮甬直大道北側、北港江西側的甬直地塊，總規劃建築面積為42,863.7平方米，土地成本為人民幣545,703,123元。甬直股權合作協議完成後，甬直項目公司將由蘇州輝哲及恒基中國分別擁有51%及49%，並將進行甬直地塊的開發工作。

甬直地塊的平均土地成本約為每平方米人民幣12,731元。本集團於甬直地塊應佔權益的總投資金額(包括土地成本、預期進一步建設費用、其他開發成本、利息及銷售費用)估計為人民幣465,000,000元。

胥口股權合作協議

根據胥口股權合作協議，本公司(透過其附屬公司旭耀)將認購及收購恒山的49%股本權益及股東貸款，總代價為806,024,463.16港元。恒山成功投得位於中國江蘇省蘇州市吳中區胥口鎮的胥口地塊，總規劃建築面積為121,279.5平方米，土地成本為人民幣1,442,322,666元。胥口股權合作協議完成後，恒山將成為一間合營企業，由本集團及恒山中國分別擁有49%及51%，並將持有旭吳項目公司，以開發胥口地塊。

如胥口股權合作協議條款所示，胥口地塊的平均土地成本約為每平方米人民幣11,893元。本集團於胥口地塊應佔權益的總投資金額(包括土地成本、預期進一步建設費用、其他開發成本、利息及銷售費用)估計為人民幣1,130,000,000元。

上市規則的涵義

於本公告日期，恒基中國擁有本公司附屬公司旭安50%權益，不屬於上市規則第14A.09(1)條項下非重大附屬公司的範疇。因此，恒基中國為本公司附屬公司層面的關連人士。因此，甬直股權合作協議及胥口股權合作協議根據上市規則第14A章構成本公司的關連交易。董事會已批准甬直股權合作協議及胥口股權合作協議。概無董事於有關交易中擁有任何重大權益，因此，概無董事就董事會批准有關交易的決議案放棄投票。董事(包括獨立非執行董事)認為，甬直股權合作協議及胥口股權合作協議按正常商業條款訂立，且該等協議各自的條款及條件屬公平合理及於本公司一般及日常商業過程中訂立，而有關交易符合本公司及股東的整體利益。

根據上市規則第14.07條，由於有關胥口股權合作協議項下擬進行交易的一個或多個適用百分比率高於5%但均低於25%，故胥口股權合作協議構成本公司的須予披露及關連交易。根據上市規則第14.07條，由於有關甬直股權合作協議的一個或多個適用百分比率高於1%但均低於5%，故甬直股權合作協議構成本公司的關連交易。由於恒基中國僅因其與本公司附屬公司旭安的關連而為本公司的關連人士，故根據上市規則第14A章，胥口股權合作協議及甬直股權合作協議僅須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A.101條項下通函、獨立財務意見及股東批准的規定。胥口股權合作協議項下交易與甬直股權合作協議項下交易儘管合併計算後仍然分類為須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下通知及公告的規定。

成立合營企業

(1) 甬直股權合作協議

日期：二零一七年六月三十日

訂約方：

- (i) 恒基中國
- (ii) 本公司，作為蘇州輝哲的擔保人
- (iii) 旭輝中國，本公司的全資附屬公司
- (iv) 蘇州輝哲，本公司的全資附屬公司

主體事項：蘇州輝哲為旭輝中國全資附屬公司，旭輝中國則為本公司全資附屬公司。蘇州輝哲於二零一七年六月十二日成功投得蘇州市國土資源局提呈出售的甬直地塊。蘇州輝哲及恒基中國(或其指定附屬公司)其後將就成立甬直項目公司向相關中國機關提交申請，該公司擬由蘇州輝哲及恒基中國(或其指定附屬公司)分別擁有51%及49%，以開發甬直地塊。

甬直地塊資料

地塊位置：位於中國江蘇省蘇州市吳中區甬直鎮甬直大道北側、北港江路西側

地塊面積：28,575.8平方米

規劃建築面積：42,863.7平方米

土地使用權年期：70年(作住宅用途)

土地出讓金：土地成本人民幣545,703,123元(包括土地出讓金出及相關政府費用)，其中人民幣105,000,000元已由蘇州輝哲支付作為按金，而餘額將於簽訂土地使用權出讓合同後支付。平均土地成本約為每平方米人民幣12,731元。

本集團應付的
總資本承擔：

本集團於甬直地塊應佔權益的總投資金額(包括土地成本、預期進一步建設費用、其他開發成本、利息及銷售費用)估計為人民幣465,000,000元。

資本承諾金額經訂約方公平磋商並參考就甬直地塊應付的土地出讓金及甬直地塊的開發計劃及相關成本後釐定。出資將以本集團內部資源撥付。

有關甬直項目公司的合營企業安排

於完成成立甬直項目公司後，甬直項目公司將由蘇州輝哲及恒基中國(或其指定附屬公司)分別實益擁有51%及49%。待相關中國機關批准進程確定後，甬直地塊開發成本將以甬直項目公司管理層及董事會視作合適的股東貸款及/或外部銀行融資撥付。

甬直項目公司的董事會成員組合

甬直項目公司的董事會將由五名董事組成，其中三名將由本集團提名，餘下兩名則由恒基中國提名。甬直項目公司亦將有兩名監事，而本集團及恒基中國各自有權提名一名監事。根據甬直股權合作協議，有關開發甬直地塊及甬直項目公司營運的重大決定須得董事一致同意，包括但不限於變更開發計劃及預算以及融資安排。

(2) 胥口股權合作協議

日期： 二零一七年六月三十日

訂約方：

- (i) 恒基中國，作為Westar的擔保人
- (ii) 本公司，作為旭耀的擔保人
- (iii) Westar，恒基中國的全資附屬公司
- (iv) 旭耀，本公司的全資附屬公司
- (v) 恒山

主體事項： 於本公告日期，Westar全資擁有恒山一股股份，即恒山的全部已發行股本。而Westar則由恒基中國全資擁有。恒山目前應欠Westar的恒山股東貸款總額為1,644,947,784港元。恒山已於二零一七年二月十六日成功投得蘇州市國土資源局提呈出售的胥口地塊，並於二零一七年三月二十一日訂立土地使用權出讓合同。恒山已於中國成立註冊資本為213,000,000美元的旭吳項目公司，以開發胥口地塊。於本公告日期，據董事根據現有資料所深知，除胥口地塊的權益外，恒山並無擁有其他資產，亦無進行任何其他業務營運。

恒山擬配發及發行99股新股份，其中50股將由Westar認購，49股將由旭耀認購。旭耀將進一步收購49%的恒山股東貸款。其後，恒山將由旭耀及Westar分別擁有49%及51%。

認購股份及轉讓恒山股東貸款的代價： 806,024,463.16港元(即恒山股權的49港元及轉讓49%恒山股東貸款的806,024,414.16港元)。於本公告日期，訂金43,000,000美元已由本集團支付，並將視作根據胥口股權合作協議所支付的部分代價。餘額將於二零一七年九月三十日(或本公司與恒基中國共同協定的任何其他日期)支付。

恒山的財務資料

根據恒山截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的經審核財務報表(其根據香港財務報告準則所編製)，恒山的財務資料如下：

	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度
除稅前及除稅後淨虧損	9,005 港元	9,300 港元
	於二零一六年 十二月三十一日	於二零一五年 十二月三十一日
負債淨額	80,734 港元	71,729 港元

胥口地塊資料

地塊位置：	位於中國江蘇省蘇州市吳中區胥口鎮孫武路北側、茅蓬路南側
地塊面積：	48,511.8平方米
規劃建築面積：	121,279.5平方米
土地使用權年期：	70年(作住宅用途)
土地出讓金：	土地成本為人民幣1,442,322,666元(包括土地出讓金及相關政府費用)，已全數支付。
交易隱含土地成本：	按胥口股權合作協議項下代價及本集團應佔規劃建築面積計算，本集團隱含平均土地成本約為每平方米人民幣11,893元。
本集團應付的 總資本承擔：	<p>本集團於胥口地塊應佔權益的總投資金額(包括土地成本、預期進一步建設費用、其他開發成本、利息及銷售費用)估計為人民幣1,130,000,000元。</p> <p>胥口股權合作協議代價及胥口股權合作協議條款由訂約方根據胥口地塊的應付土地出讓金、可資比較位置的市場地價及恒山的財務資料，經公平磋商後釐定。胥口股權合作協議項下的出資將以本集團內部資源撥付。</p>

有關恒山的合營企業安排

於胥口股權合作協議完成後，恒山將由本集團及恒基中國分別實益擁有49%及51%。本公司及恒基中國將通過恒山合營企業安排，共同通過恒山成立的旭吳項目公司開發胥口地塊。

胥口地塊的開發成本將以旭吳項目公司的管理層及董事會視作合適的股東貸款及／或外部銀行融資撥付。

恒山及旭吳項目公司的董事會成員組合

於配發完成後，恒山及旭吳項目公司的董事會將各由五名董事組成，其中兩名將由本集團提名，餘下三名則由恒基中國提名。有關開發胥口地塊及旭吳項目公司營運的重大決定須得董事一致同意，包括但不限於變更開發計劃及預算以及融資安排。

恒基中國及恒山的資料

恒基中國為於香港註冊成立的公司，由恒基地產全資擁有。恒基地產為投資控股公司，其附屬公司主要從事物業開發及投資、建築、酒店營運、融資、百貨公司營運、項目管理、投資控股及物業管理業務。

恒山為於香港註冊成立的有限公司。恒山於本公告日期為恒基中國的全資附屬公司，從事旭吳項目公司的投資控股業務。

訂立股權合作協議的原因及裨益

本集團主要於中國從事物業開發及物業投資。與著名物業開發商合作開發特定項目為本集團的一貫戰略，從而達成協同效益及分散其財務風險。恒基中國為本集團信任的長期戰略夥伴。

甬直股權合作協議及胥口股權合作協議使本集團可進一步增強其與恒基中國的合作，並享有中國蘇州兩項物業開發項目所帶來的經濟利益及協同效益。

於交易完成後，本集團及恒基中國將有權按彼等各自於合營企業的股權比例分攤利潤或承擔虧損。

合營企業不擬入賬為本集團的附屬公司，其將不會於本集團的財務報表綜合入賬。

董事認為，甬直股權合作協議及胥口股權合作協議已按正常商業條款訂立，其條款及條件屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

於本公告日期，恒基中國擁有本公司附屬公司旭安50%權益，不屬於上市規則第14A.09(1)條項下非重大附屬公司的範疇。因此，恒基中國為本公司附屬公司層面的關連人士。因此，甬直股權合作協議及胥口股權合作協議根據上市規則第14A章構成本公司的關連交易。董事會已批准甬直股權合作協議及胥口股權合作協議。概無董事於有關交易中擁有任何重大權益，因此，概無董事就董事會批准有關交易的決議案放棄投票。董事(包括獨立非執行董事)認為，甬直股權合作協議及胥口股權合作協議按正常商業條款訂立，且該等協議各自的條款及條件屬公平合理及於本公司一般及日常商業過程中訂立，而有關交易符合本公司及其股東的整體利益。

根據上市規則第14.07條，由於有關胥口股權合作協議項下擬進行交易的一個或多個適用百分比率高於5%但均低於25%，故胥口股權合作協議構成本公司的須予披露及關連交易。根據上市規則第14.07條，由於有關甬直股權合作協議的一個或多個適用百分比率高於1%但均低於5%，故甬直股權合作協議構成本公司的關連交易。由於恒基中國僅因其與本公司附屬公司旭安的關連而為本公司的關連人士，故根據上市規則第14A章，胥口股權合作協議及甬直股權合作協議僅須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A.101條項下通函、獨立財務意見及股東批准的規定。胥口股權合作協議項下交易與甬直股權合作協議項下交易儘管合併計算後仍然分類為須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下通知及公告的規定。

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：

「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「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，為本公司全資附屬公司

「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，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「恒基中國」	指	恒基中國地產有限公司，於香港註冊成立的有限公司，由恒基地產全資擁有
「恒基地產」	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：00012)
「恒山」	指	恒山發展有限公司，於香港註冊成立的有限公司，現時為恒基中國的全資附屬公司，胥口股權合作協議完成後，將成為由本公司及恒基中國分別共同擁有49%及51%權益的合營企業
「恒山股東貸款」	指	於本公告日期，恒山目前應付Westar的股東貸款總額1,644,900,000港元(相當於約人民幣1,405,900,000元)
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合營企業」	指	恒山及甬直項目公司的統稱
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「甬直股權合作協議」	指	本公司、旭輝中國、蘇州輝哲及恒基中國就成立甬直項目公司所訂立日期為二零一七年六月三十日的合作協議

「甬直項目公司」	指	將於中國成立的中外合資企業，擬定由蘇州輝哲及恒基中國(或其指定附屬公司)分別擁有51%股權及49%股權，以開發甬直地塊
「甬直地塊」	指	位於中國江蘇省蘇州市吳中區甬直鎮甬直大道北側、北港江西側的一個地塊，詳情載於本公告「甬直地塊資料」一節
「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司每股面值為0.1港元的普通股
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「蘇州輝哲」	指	蘇州輝哲商務諮詢有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「Westar」	指	Westar Investment Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為恒基中國的全資附屬公司
「旭安」	指	旭安有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的非全資附屬公司
「旭耀」	指	旭耀有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司

「胥口股權合作協議」	指	本公司、旭耀、恒山、恒基中國及Westar就恒山向旭耀配發49股新股份及由Westar向旭耀轉讓49%的恒山股東貸款所訂立日期為二零一七年六月三十日的合作協議
「胥口地塊」	指	位於中國江蘇省蘇州市吳中區胥口鎮孫武路北側、茅蓬路南側的一個地塊，詳情載於本公告「胥口地塊資料」一節
「旭吳項目公司」	指	蘇州旭吳房地產開發有限公司，由恒山為開發胥口地塊而於中國成立的公司
「%」	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，二零一七年六月三十日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事林中先生、林偉先生及林峰先生；以及獨立非執行董事顧雲昌先生、張永岳先生及陳偉成先生。

** 本公告已採用(i) 1.00美元兌7.80港元；(ii) 1.00美元兌人民幣6.67元；及(iii) 人民幣1.00元兌1.17港元的匯率，僅作說明用途。