

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 GROUP
旭輝集團

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)

主要交易
關於中國上海浦東新區的
開發項目之
建議合營安排

合營安排

- 於二零一五年五月十五日，Hongkong Land China、Inglestone、本公司、旭嘉、永磐、項目公司及旭輝(中國)訂立總體協議，據此，訂約方建議進行若干交易及成立合營企業以開發本地塊。
- 於本公告日期，本公司間接擁有項目公司及本地塊開發的49%股本權益。
- 於總體協議項下規定的交易完成後，本公司將(以由Hongkong Land China及本公司分別間接擁有50%權益的合營企業)透過合營安排間接擁有項目公司及本地塊開發的50%股本權益。
- 於進行合營安排後，項目公司的投資總額(包括但不限於土地成本、開發成本及其他開支)估計約為人民幣7,300,000,000元。

- 交易將使本公司及Hongkong Land China (作為境外合作夥伴)透過境外持股架構共同持有及開發本地塊。透過與Hongkong Land China的合作，本集團能藉著合營安排受益於Hongkong Land China在開發及管理大型綜合物業項目的營運實力。董事認為，總體協議及其項下擬進行的所有交易乃按正常商業條款訂立，其項下條款及條件屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

- 根據上市規則第14.07條，由於總體協議(包括合營安排、永磐股權轉讓及項目公司股權轉讓)項下交易的相關百分比率超過25%但低於100%，故總體協議項下的交易構成本公司的主要交易，並須獲得股東批准。
- 本公司已從一組有密切聯繫的控股股東取得一份股東書面批准，以批准本公司及本集團相關成員公司簽立總體協議及其項下擬定的所有相關文件、合營安排及進行總體協議及相關文件項下擬進行的所有交易，以及讓本公司及本集團相關成員公司履行全部相關責任。有關有密切聯繫的控股股東包括林中先生、茂福、鼎昌、卓駿及Rain-Mountain，其合共持有4,112,394,000股股份，相當於本公司於本公告日期的已發行股本總額約68.16%。因此，本公司將不會就合營安排獲得股東批准而舉行股東大會。

寄發通函

- 根據上市規則第14.41條，本公司須於本公告刊發後15個營業日內，即二零一五年六月八日或之前，向股東寄發一份有關合營安排的通函。由於根據上市規則編製載入通函所需的相關資料需時，故本公司不一定能於二零一五年六月八日前寄發通函，在此情況下，本公司將於適當時候就任何預期延遲寄發通函的事宜另行刊發公告。

本公告所述的任何交易概不能夠獲保證一定得到落實或最終完成。總體協議項下擬進行的交易及所有相關文件須待多項未必可達成的先決條件獲達成後，方告完成。由於交易不一定會進行，股東及有意投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

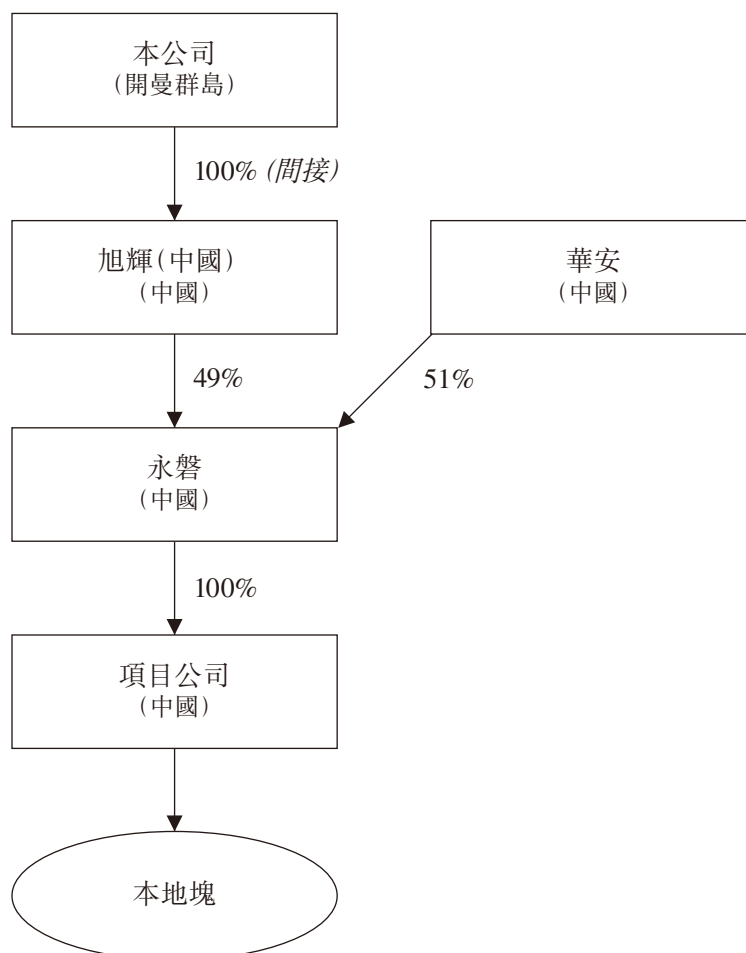
合營安排

於二零一五年五月十五日, Hongkong Land China、Ingletone、本公司、旭嘉、永磐、項目公司及旭輝(中國)訂立總體協議, 據此, 訂約方建議進行若干交易及成立合營企業以開發本地塊。

(1) 現況

(a) 企業架構

於本公告日期, 列示本地塊股本權益的企業架構載列如下:



於本公告日期, 永磐分別由本集團及華安擁有49%及51%的股本權益。永磐與項目公司並非本公司的附屬公司, 其財務表現並無於本集團的財務報表內合併入賬。董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信, 華安及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

項目公司的主要業務為開發本地塊。永磐的主要業務為(透過項目公司)持有本地塊上的開發權益。

永磐於二零一四年四月四日成立，註冊資本為人民幣100,000,000元。根據其未經審核的管理賬目：

- 於二零一四年十二月三十一日，永磐擁有總資產約人民幣3,576,400,000元、總負債(包括股東墊款及外部貸款)約人民幣3,533,100,000元及淨資產約人民幣43,300,000元；
- 自其成立日期至二零一四年十二月三十一日，永磐的除稅後淨虧損為約人民幣56,700,000元。

項目公司於二零一四年十月十一日成立，註冊資本為人民幣100,000,000元。根據其未經審核的管理賬目：

- 於二零一四年十二月三十一日，項目公司擁有總資產約人民幣4,177,100,000元、總負債(包括股東墊款及外部貸款)約人民幣4,085,500,000元及淨資產約人民幣91,600,000元；
- 自其成立日期至二零一四年十二月三十一日，項目公司的綜合除稅後淨虧損為約人民幣8,400,000元。

(b) 本地塊

永磐通過由上海市浦東新區規劃和土地管理局舉行的公開土地拍賣購得本地塊。由永磐全資擁有的項目公司於二零一四年十一月二十七日簽訂國有建設用地使用權出讓合同。本地塊及開發的詳情載列如下：

位置	: 位於中國上海浦東新區洋涇街道地段編號為201100236472427305的一幅地塊
總地盤面積	: 87,180平方米
規劃建築面積	: 226,666.96平方米
主要擬定用途	: 住宅、辦公及商業
土地使用權期限	: 住宅用途為期70年 辦公室用途為期50年 商業用途為期40年
地價	: 人民幣4,175,000,000元

(2) 總體協議

總體協議以及根據總體協議及其項下擬進行交易建議訂立的附屬交易文件的主要條款如下：

(a) 總體協議的訂約方

- (i) Hongkong Land China
- (ii) Inglestone
- (iii) 本公司
- (iv) 旭嘉
- (v) 永磐
- (vi) 項目公司
- (vii) 旭輝(中國)

(b) 有關項目公司的建議重組

於簽訂總體協議後，以下步驟擬於項目公司股權轉讓協議簽訂前進行：

- (i) 旭輝(中國)將自華安購入永磐51%股本權益，代價為人民幣51,000,000元(「永磐股權轉讓」)。代價經參考永磐51%註冊資本而釐定。於永磐股權轉讓完成後，旭輝(中國)將擁有永磐全部股本權益。
- (ii) 項目公司的註冊及實繳資本將由人民幣100,000,000元增至人民幣1,200,000,000元。永磐將負責向項目公司增加的註冊資本作注資；及
- (iii) 項目公司的外部境內債務將重組，使項目公司尚未償還債務本金總額成為約人民幣3,000,000,000元。

(c) 境外貸款

於簽訂總體協議後，本公司及Hongkong Land China將以Coastwise (BVI)或Coastwise (HK)為貸款的借款方，盡最大努力盡量爭取自境外金融機構取得本金額為不少於以港元或美元計值相等於人民幣2,100,000,000元的境外貸款(「境外貸款」)。

取得境外金融機構具有約束力的要約承諾以提供境外貸款是完成下文所述交易一的先決條件之一。境外貸款所得款項將於完成下文所述交易二後用作注入項目公司的額外資本。

(d) 交易一：項目公司股權轉讓協議

於上文「(b)有關項目公司的建議重組」一段所述事件完成後以及待滿足若干條件(其中包括但不限於Hongkong Land China對項目公司及本地塊進行的盡職審查的結果滿意)後，永磐(作為賣方)及Coastwise (HK)(作為買方)將就轉讓項目公司全部股本權益簽訂項目公司股權轉讓協議，代價為人民幣1,200,000,000元(「項目公司股權轉讓」)。

項目公司股權轉讓協議須待若干條件達成後方告完成，該等條件其中包括但不限於：

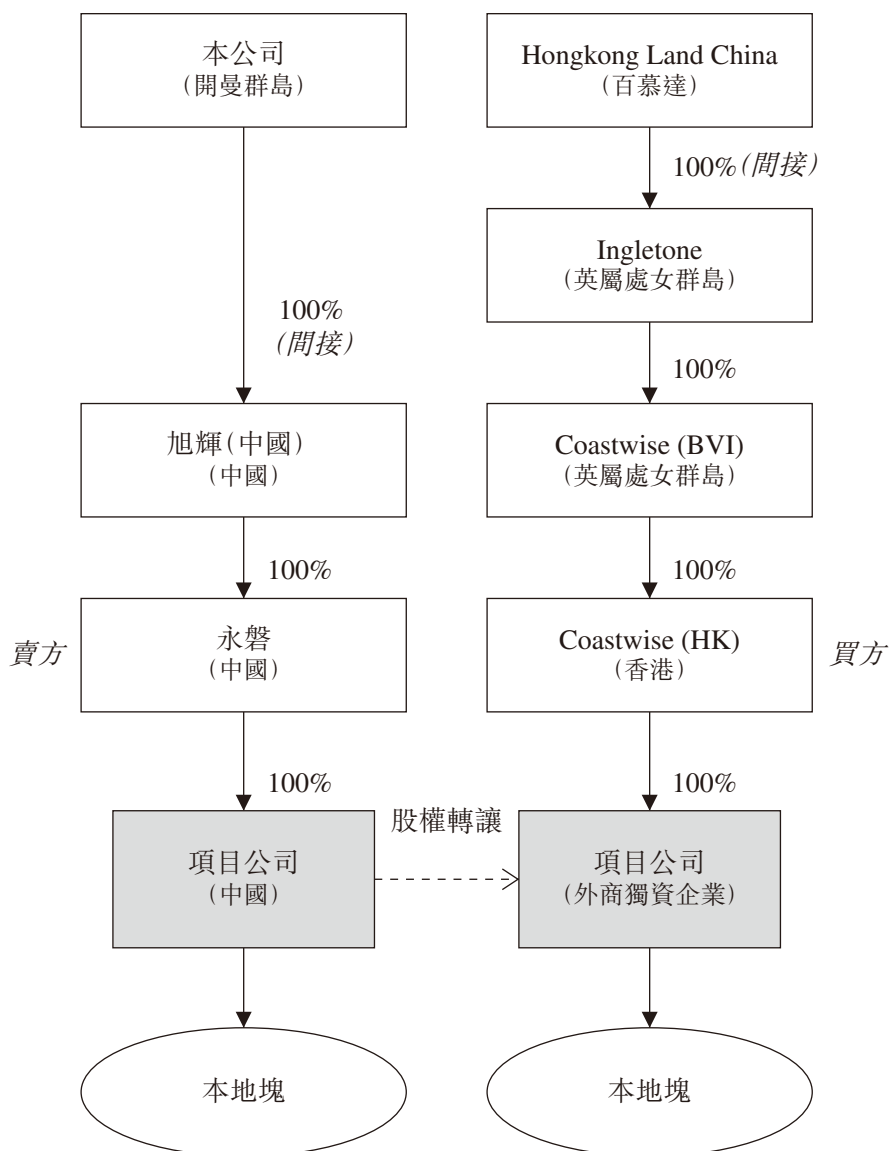
- (i) 已就總體協議項下關於項目公司股權轉讓協議擬進行的交易取得所有必要的政府審批；
- (ii) 本公司向本公司現有境外貸款協議的境外貸款方取得相關需要的同意或豁免，以確保總體協議項下擬進行交易的若干步驟可以進行；
- (iii) 已簽訂境外合營企業股份認購協議及境外合營企業股東貸款協議；及
- (iv) 於二零一五年六月三十日(或訂約方可能協定的較後日期)或之前，Coastwise (BVI)或Coastwise (HK)取得境外金融機構具有約束力的要約承諾以提供境外貸款。預期境外貸款將於根據境外合營企業股份認購協議完成認購事項後由本公司及Hongkong Land China按50%：50%個別基準提供擔保。

倘於二零一五年六月三十日或之前未能就境外貸款獲得具有約束力的要約，總體協議的訂約方將就境外融資的安排磋商。倘訂約方於二零一五年七月三十一日前並無就境外融資達成任何安排，本公司或Hongkong Land China將有權終止總體協議、項目公司股權轉讓協議及境外合營企業股份認購協議。

在取得境外金融機構具有約束力的境外貸款要約承諾後及在項目公司股權轉讓協議完成前，Inglestone將向Coastwise (BVI)提供本金額為以美元計值相等於人民幣1,200,000,000元的Hongkong Land境外股東貸款。Coastwise (BVI)將向Coastwise (HK)注入有關款項金額，而Coastwise (HK)將

以該款項支付予永磐作為償付完成項目公司股權轉讓協議的代價。Coastwise (BVI)將於其後間接持有項目公司的全部股本權益。

下圖闡述緊隨項目公司股權轉讓協議完成後於本地塊持有權益的公司的企業架構：

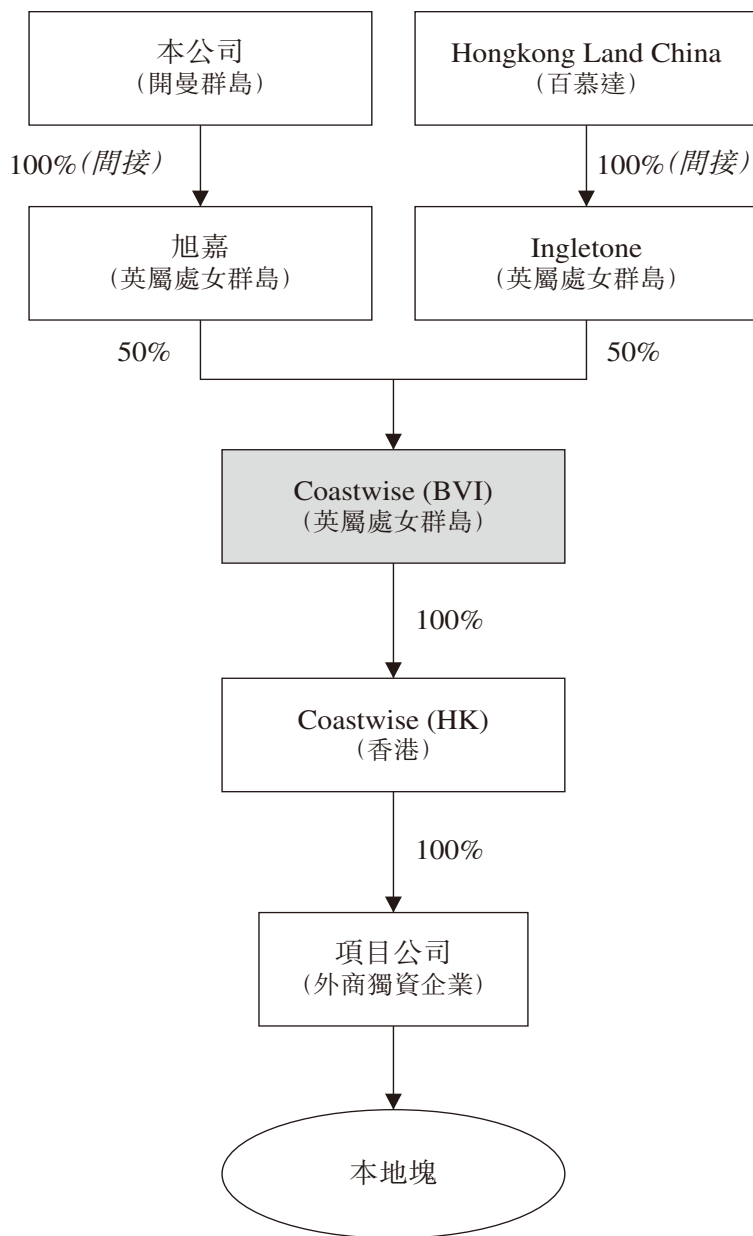


(e) 交易二：境外合營企業股份認購協議

於簽訂項目公司股權轉讓協議後及須待若干條件(其中包括就總體協議項下關於項目公司股權轉讓協議擬進行的交易取得所有必要的同意及審批)滿足後，旭嘉、本公司、Coastwise (BVI)及Hongkong Land China將簽訂境外合營企業股份認購協議，據此，旭嘉將以1美元認購Coastwise (BVI) 1股新股份，相當於經上述新認購股份擴大後Coastwise (BVI)的已發行股本總額的50%，且旭嘉將以相當於人民幣600,000,000元的美元的本金額提供旭輝境外股東貸款。旭輝境外股東貸款所得款項將用

作償還一半Hongkong Land境外股東貸款，從而形成旭嘉及Inglestone按均等基準向Coastwise (BVI)提供股東貸款。

下圖闡述緊隨境外合營企業股份認購協議完成後於本地塊持有權益的公司的企業架構：



(f) 進一步增加項目公司的註冊資本及其後就項目開發提供資金

於完成境外合營企業股份認購協議後，本公司及Hongkong Land China協定，項目公司的實繳註冊資本將由人民幣1,200,000,000元進一步增加至相等於人民幣4,200,000,000元的金額。新增加的註冊資本將由本公司及Hongkong Land China透過Coastwise (BVI)或Coastwise (HK)按50%：50%基準出資，該增資將以境外貸款撥付，而倘金額不足，則以本公司及Hongkong Land China的內部資源撥付。有關項目公司的額外註冊資本出資將用於悉數償付上文「(b)有關項目公司的建議重組」一段第(iii)項所述的項目公司尚未償還境內債務。

本公司及Hongkong Land China進一步協定，本地塊的開發成本將由外部境內銀行貸款撥付，而任何餘下不足金額將由本公司及Hongkong Land China按其各自在境外合營企業的股本權益比例以個別基準承擔。

(g) 完成合營安排後，項目公司的管理

董事會的組成

於完成合營安排後，

- (i) 項目公司將由本公司及Hongkong Land China共同管理；
- (ii) Coastwise (BVI)、Coastwise (HK)及項目公司各自的董事會將由六名董事組成，其中三名將由本集團提名，而另外三名則由Hongkong Land China集團提名；及
- (iii) Hongkong Land China集團提名的董事將出任Coastwise (BVI)、Coastwise (HK)及項目公司的董事會主席。

分佔利潤及虧損

本公司及Hongkong Land China(透過其各自的附屬公司)將有權按其各自於Coastwise (BVI)的權益比例分佔或承擔境外合營企業及其附屬公司的利潤或虧損。

境外合營企業及其附屬公司並不擬列作本集團附屬公司入賬，亦不會於本集團的財務報表合併入賬。

(h) 對本集團的財務影響

於本公告日期，本公司間接持有項目公司及本地塊開發的49%股本權益。於總體協議項下規定的交易完成後，本公司將間接持有項目公司及本地塊開發的50%股本權益。

取決於本集團的最終審計，估計完成總體協議項下的交易對本集團的損益狀況影響輕微。

合營安排的理由及好處

本集團主要於中國從事房地產開發、房地產投資及物業管理業務。本集團的一貫策略包括與知名的地產開發商合作開發特定項目，從而取得協同效益及分散其財務風險。

於訂立總體協議項下擬進行之交易前，本地塊由本集團與華安(作為境內的合作夥伴)透過境內持股架構作為合營企業基準持有。交易將促使本公司及Hongkong Land China(作為境外合作夥伴)透過境外持股架構共同持有及開發本地塊。透過與Hongkong Land China的合作，本集團能藉著合營安排受益於Hongkong Land China在開發及管理大型綜合物業項目的營運實力。董事認為，總體協議及其項下擬進行的所有交易乃按正常商業條款訂立，其項下條款及條件屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

有關HONGKONG LAND CHINA的資料

Hongkong Land China為Hongkong Land Holdings Limited(為亞洲具領導地位的物業投資、管理及發展集團之一)的全資附屬公司。經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，Hongkong Land China及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則的涵義

於進行合營安排後，項目公司的投資總額(包括但不限於土地成本、開發成本及其他開支)估計約為人民幣7,300,000,000元。因此，根據總體協議及本集團將訂立的附屬交易文件，預期本集團對合營安排作出的最大資本承擔將約為人民幣3,650,000,000元，亦即項目公司估計投資總額的50%。根據第14.07條，由於總

體協議(包括合營安排、永磐股權轉讓及項目公司股權轉讓)項下交易的相關百分比率超過25%但低於100%，故總體協議項下的交易構成本公司的主要交易，並須獲得股東批准。

本公司已從一組有密切聯繫的控股股東取得一份股東書面批准，以批准本公司及本集團相關成員公司簽立總體協議及其項下擬定的所有相關文件、合營安排及進行總體協議及相關文件項下擬進行的所有交易，以及讓本公司及本集團相關成員公司履行全部相關責任。有關有密切聯繫的控股股東包括林中先生、茂福、鼎昌、卓駿及Rain-Mountain，其合共持有4,112,394,000股股份，相當於本公司於本公告日期的已發行股本總額約68.16%。因此，本公司將不會就合營安排獲得股東批准而舉行股東大會。

根據上市規則第14.41條，本公司須於本公告刊發後15個營業日內，即二零一五年六月八日或之前，向股東寄發一份有關合營安排的通函。由於根據上市規則編製載入通函所需的相關資料需時，故本公司不一定能於二零一五年六月八日前寄發通函，在此情況下，本公司將於適當時候就任何預期延遲寄發通函的事宜另行刊發公告。

本公告所述的任何交易概不能夠獲保證一定得到落實或最終完成。總體協議項下擬進行的交易及所有相關文件須待多項未必可達成的先決條件獲達成後，方告完成。由於交易不一定會進行，股東及有意投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

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：

「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
「旭輝境外股東貸款」	指	於境外合營企業股份認購協議完成後，旭嘉擬根據境外合營企業股東貸款協議向境外合營企業出資一筆相當於人民幣600,000,000元的美元金額的免息股東貸款

「Coastwise (BVI)」或「境外合營企業」	指	Coastwise Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司及於本公告日期為Inglestone的直接全資附屬公司
「Coastwise (HK)」	指	Coastwise (HK) Limited，於香港註冊成立的公司及為Coastwise (BVI)的直接全資附屬公司
「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，其股份於聯交所主板上市
「鼎昌」	指	鼎昌有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，持有1,157,675,670股股份，相當於本公司於總體協議日期的全部已發行股本約19.19%。鼎昌的全部權益由Sun Success Trust持有，而Sun Success Trust為林中先生以財產授予人身份設立的家族信託。林中先生亦直接持有5,978,000股股份，相當於本公司於本公告日期全部已發行股本約0.1%
「董事」	指	本公司董事
「卓駿」	指	卓駿有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，持有613,765,775股股份，相當於本公司於本公告日期的全部已發行股本約10.17%。卓駿的全部權益由執行董事兼本公司副主席林偉先生持有
「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
「Hongkong Land China」	指	Hongkong Land China Holdings Limited，於百慕達註冊成立的公司
「Hongkong Land China 集團」	指	Hongkong Land China及其附屬公司

「Hongkong Land 境外股東貸款」	指	根據總體協議和項目公司股權轉讓協議，Inglestone 擬根據境外合營企業股東貸款協議向 Coastwise (BVI) 出資用作貸款於 Coastwise (HK) 的一筆相當於人民幣 1,200,000,000 元的美元金額的免息股東貸款，Coastwise (HK) 將為收購項目公司的全部權益向永磐支付有關貸款所得款項。Coastwise (BVI) 擬透過使用旭輝境外股東貸款的所得款項，向 Inglestone 償還部分有關股東貸款，從而將貸款金額減至人民幣 600,000,000 元
「華安」	指	華安未來資產管理(上海)有限公司，於中國註冊成立的有限公司
「獨立第三方」	指	獨立於本公司、其附屬公司或彼等各自任何聯繫人士的任何董事、主要行政人員或主要股東且與該等人士概無關連(定義見上市規則)的個別人士或公司
「Inglestone」	指	Inglestone Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司及為 Hongkong Land China 的間接全資附屬公司
「合營安排」	指	根據總體協議，本集團與 Hongkong Land China 集團透過 Coastwise (BVI) 進行的合營安排
「國有建設用地使用權出讓合同」	指	上海市浦東新區規劃和土地管理局(作為出讓方)與項目公司(作為承讓方)就本地塊訂立日期為二零一四年十一月二十七日的國有建設用地使用權出讓合同
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「總體協議」	指	本公司、旭嘉、永磐、項目公司、旭輝(中國)、Hongkong Land China 與 Inglestone 就建議合營安排以開發本地塊訂立日期為二零一五年五月十五日的總體協議
「林中先生」	指	本公司的執行董事兼主席林中先生

「境外合營企業股份認購協議」	指	旭嘉、本公司、Coastwise (BVI)與Hongkong Land China擬訂立的協議，據此，旭嘉擬於境外合營企業股份認購協議完成時，以代價1美元認購Coastwise (BVI)的50%股本權益，並透過旭輝境外股東貸款的方式，以相當於人民幣600,000,000元的港元或美元的總額注資於Coastwise (BVI)
「境外合營企業股東貸款協議」	指	旭嘉與Inglestone (作為貸款方)及Coastwise (BVI) (作為借款方)之間擬訂立的協議
「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
「項目公司」	指	上海旭涇置業有限公司，於中國註冊成立的公司，於本公告日期，其全部股本權益由永磐持有
「項目公司股權轉讓協議」	指	永磐(作為賣方)與Coastwise (HK)(作為買方)擬訂立的協議，據此，永磐將以代價人民幣1,200,000,000元向Coastwise (HK)轉讓於項目公司的全部權益
「Rain-Mountain」	指	Rain-Mountain Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，持有204,588,580股股份，相當於本公司於本公告日期的全部已發行股本約3.39%。Rain-Mountain的全部權益由執行董事兼本公司行政總裁林峰先生以財產授予人身份設立的家族信託Sun-Mountain Trust持有
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「茂福」	指	茂福投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，持有2,130,385,975股股份，相當於本公司於本公告日期的全部已發行股本約35.31%。茂福的全部權益由林氏家族信託持有，而林氏家族信託由執行董事林中先生、林偉先生及林峰先生以財產授予人身份共同設立的家族信託。林中先生、林偉先生及林峰先生為兄弟，並為本集團的創辦人

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「本地塊」	指	一幅位於中國上海浦東新區洋涇街道，地段編號為201100236472427305的地塊
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「外商獨資企業」	指	於中國成立的外商獨資企業
「旭嘉」	指	旭嘉有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司及為本公司的間接全資附屬公司，本集團將透過其與Hongkong Land China訂立合營安排
「永磐」	指	上海永磐實業有限公司，於中國註冊成立的公司，本公司於本公告日期持有其49%間接權益，餘下51%權益則由華安持有
「%」	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，二零一五年五月十五日

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。

就本公告而言，港元兌人民幣的匯率為1.00港元兌人民幣0.80元。