

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)

**關連交易**

**出售上海永升物業管理有限公司  
70% 股本權益**

於二零一六年七月十五日(交易時段後)，本公司的間接全資附屬公司旭輝(中國)(作為賣方)與建浦(作為買方)訂立股權轉讓協議，據此，旭輝(中國)將向建浦(或其提名的其他方)出售其於永升的70%股本權益。代價將為人民幣91,000,000元。買方將於相關轉讓工商登記手續前向賣方支付人民幣52,000,000元，並於完成相關轉讓工商登記手續後支付餘下人民幣39,000,000元。

永升主要從事提供物業管理服務，現由本集團全資擁有。於完成後，永升將由本集團擁有30%權益及將不再為本公司附屬公司，而其營運業績及財務狀況將不再合併入本集團的綜合財務報表。永升將保留為本公司的聯營公司。

建浦為本公司執行董事及控股股東林中先生、林偉先生及林峰先生的聯繫人士。建浦因而為本公司關連人士。

由於有關股權轉讓協議的適用百分比率多於0.1%但少於5%，故出售事項構成本公司的關連交易，須根據上市規則第14A章遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 股權轉讓協議

日期

二零一六年七月十五日

訂約方

賣方：

旭輝(中國)，本公司間接全資附屬公司。

買方：

建浦(或其提名的其他方)。建浦為投資控股公司及本公司執行董事及控股股東林中先生、林偉先生及林峰先生的聯繫人士。

轉讓的項目

永升70%股本權益。於本公告日期，永升由旭輝(中國)全資擁有。

代價

代價將為人民幣91,000,000元。買方將於相關轉讓工商登記手續前向賣方支付人民幣52,000,000元，並於完成相關轉讓工商登記手續後支付餘下人民幣39,000,000元。

代價乃由股權轉讓協議的訂約各方根據一般商業條款經公平協商後釐定及議定，經參考獨立估值師第一太平戴維斯使用市場法根據可資比較市場交易對永升於二零一六年五月三十一日的100%股本權益作出的估值人民幣122,000,000元。

代價反映永升100%股本權益的價值為人民幣130,000,000元，相當於：

- 第一太平戴維斯對永升的獨立估值有溢價約6.6%；
- 永升截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合淨利潤市盈率約9.2倍；及
- 永升於二零一五年十二月三十一日的綜合資產淨值市賬率約1.14倍。

## 先決條件

完成須待中國有關部門根據適用法律批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易後，方可作實。

## 完成後永升的董事會架構

於完成後，預期永升董事會將由六名董事組成，其中兩名由旭輝(中國)委任。

## 完成

完成須於根據股權轉讓協議的條款完成相關轉讓工商登記手續後落實。

完成後，永升將由本集團擁有30%權益及不再為本公司附屬公司，而其營運業績及財務狀況將不再合併入本集團的綜合財務報表。永升將保留為本公司聯營公司。根據上市規則第14A.12(2)(b)條，永升將於完成後成為執行董事的聯繫人士，並因而為本公司的關連人士。

## 有關永升的資料

永升為於二零零二年五月三十一日在中國註冊成立的有限公司。其主要從事提供物業管理服務。於二零一五年十二月三十一日，永升及其附屬公司管理位於(其中包括)上海、蘇州、杭州、南京、合肥、嘉興、浙江、北京、天津、瀋陽、廊坊、重慶、長沙及武漢的76個物業項目，所管理的總建築面積約8,500,000平方米。

以下載列根據中國公認會計原則編製永升分別於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度的經審核財務資料：

	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 (約人民幣千元)	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 (約人民幣千元)
除稅前綜合淨利潤	15,564	18,835
股東權益應佔綜合淨利潤	10,091	14,093
	於二零一四年 十二月三十一日 (約人民幣千元)	於二零一五年 十二月三十一日 (約人民幣千元)
綜合資產淨值	100,168	114,260

### 進行出售事項的理由及裨益

本集團主要在中國從事物業開發及物業投資業務。本集團亦透過永升從事物業管理業務。現時，永升主要管理旭輝開發的項目，並主要從該等旭輝項目的業主及用戶產生收入。

本集團的核心物業開發／投資業務屬於資本密集型及資產龐大，而物業管理業務則屬於輕資產型、勞動力密集和服務導向。兩項業務具有不同性質，管理技巧、能力以及發展戰略都有差異。

與本集團的核心物業開發及投資業務不同，物業管理業務對本集團利潤的貢獻不大。然而，近年來，中國物業管理行業作為服務行業，意味著巨大的行業整合和併購機遇，在行業改革中應用電子商貿及創新亦帶來龐大的增長潛力。為達致物業管理業務的快速增長，永升了解其致力進一步增強其管理能力，採納不同於旭輝的核心物業開發／投資業務的發展藍圖，並將其業務覆蓋擴展至非旭輝的第三方項目的需要。

本公司認為，出售事項為本集團讓永升的物業管理業務得以脫離旭輝核心的物業開發／投資業務提供良機，使本集團通過出售事項變現為所得款項，並集中發展物業開發／投資業務，而永升(本集團在其中仍保留30%股本權益)則可採納不同管理體系及進行其發展戰略。出售事項所得款項預期將用作本集團營運資金。

## 上市規則的涵義

### 股權轉讓協議

建浦為本公司執行董事及控股股東林中先生、林偉先生及林峰先生的聯繫人士。建浦因而為本公司關連人士。

由於有關股權轉讓協議的適用百分比率多於0.1%但少於5%，故出售事項構成本公司的關連交易，須根據上市規則第14A章遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

執行董事林中先生、林偉先生及林峰先生被視為於股權轉讓協議及出售事項擁有重大權益，並已就批准股權轉讓協議的本公司董事會決議案放棄投票。除上文披露者外，概無董事於出售事項擁有任何重大權益或須就相關董事會決議案放棄投票。

第一太平戴維斯的估值為董事釐定代價的首要考慮。本公司已委聘獨立財務顧問以就代價及股權轉讓協議的其他條款向董事提供進一步意見，並特別審閱第一太平戴維斯的估值基準及假設。獨立財務顧問已審閱及考慮第一太平戴維斯的估值，並認為訂立股權轉讓協議及交易符合本公司及股東的整體利益，而股權轉讓協議及其項下擬進行交易的條款乃按正常商業條款訂立，且對股東而言屬公平合理。

經考慮包括第一太平戴維斯的估值、獨立財務顧問發表的意見及出售事項的商業理由，全部獨立非執行董事及執行董事(就執行董事而言，儘管彼等已放棄投票，惟彼等已發表其意見)均認為股權轉讓協議的條款屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。

### 根據上市規則第14A.60條的持續關連交易

於股權轉讓協議日期，本集團與永升集團訂立若干服務協議，據此，永升集團於日常業務過程中及按一般商業條款向本集團的若干發展中物業項目提供物業管理服務。預期永升集團將不時與本集團訂立屬類似性質的物業管理服務。於完成後，永升將成為本公司的關連人士，因此該等服務協議將構成上市規則第14A章項下的持續關連交易。

旭輝集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度就該等服務協議項下應付予永升集團的總代價估計約為人民幣70,000,000元。由於有關該等服務協議項下的應付年度總代價的適用百分比率於二零一六年多於0.1%但少於5%，故旭輝集團與永升集團之間的服務協議獲豁免遵守獨立股東批准規定，並僅須遵守上市規則第14A章所載有關持續關連交易的申報、公告及年度審閱規定。服務協議所有條款將於完成後維持不變。本公司將遵守上市規則第14A章於適當及必要時作出進一步公告。

## 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	具有上市規則第14A章賦予該詞的相同涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」或「旭輝」	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
「完成」	指	根據股權轉讓協議的條款完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「代價」	指	買方根據股權轉讓協議就出售事項應付賣方的代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據股權轉讓協議向買方出售永升70%股本權益
「股權轉讓協議」	指	買方與賣方就出售事項訂立日期為二零一六年七月十五日的股權轉讓協議
「執行董事」	指	林中先生、林偉先生及林峰先生

「本集團」或 「旭輝集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立財務顧問」	指	興業金融融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獲委任就股權轉讓協議的條款向董事提供意見的獨立財務顧問
「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
「中國公認會計原則」	指	中國公認會計原則
「買方」或「建浦」	指	上海建浦投資管理有限公司，於中國註冊成立的有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
「賣方」或「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，為本公司的間接全資附屬公司
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「永升」 指 上海永升物業管理有限公司，於中國註冊成立的  
附屬公司，於本公告日期，由本集團全資擁有

「永升集團」 指 永升及其附屬公司

「%」 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，二零一六年七月十五日

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。