

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)

須予披露交易

股權合作及合營安排

於二零一八年一月十一日，(i)旭輝中國(為本公司全資附屬公司)；(ii)青島銀盛泰集團；(iii)姜女士；及(iv)任先生(連同姜女士，即擔保人及控制青島銀盛泰集團的最終實益擁有人)訂立合作協議，據此，旭輝中國(及透過本集團任何其他指定成員公司)建議收購目標公司合共50%股本權益，藉此目標公司將由本集團擁有50%權益，另外50%權益由青島銀盛泰集團、擔保人及其聯繫人擁有，以共同開發房地產項目。於二零一七年十二月三十一日，目標公司擁有土地總儲備約1.67百萬平方米，以及位於中國山東省(包括青島市及濟南市)的住宅及商業項目。根據合作協議，本集團就收購目標公司50%股本權益的應付總代價將為人民幣1,519,810,000元，其中人民幣500,000,000元將注入目標公司，餘下人民幣1,019,810,000元將支付予擔保人。注資及收購目標公司股本權益的總額人民幣1,519,810,000元將以現金支付，並從本集團內部資源撥付。於完成後，目標公司董事會將由五名董事組成，其中三名將由本集團提名，兩名將由青島銀盛泰集團及擔保人提名。

由於合作協議項下擬進行交易的若干適用百分比率高於5%但低於25%，故交易構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

茲提述本公司日期為二零一七年十月二十三日的公告，內容有關旭輝中國與青島銀盛泰集團及其最終實益擁有人就計劃合作開發位於中國山東省(包括青島市及濟南市)的房地產項目簽訂合作框架協議。於二零一八年一月十一日，訂約方簽訂正式合作協議，詳情載列如下。

合作協議

日期

二零一八年一月十一日

訂約方

- (i) 旭輝中國
- (ii) 青島銀盛泰集團
- (iii) 姜女士
- (iv) 任先生

旭輝中國為本公司的間接全資附屬公司。

於本公告日期，目標公司由青島銀盛泰集團及姜女士分別實益擁有85%及15%。青島銀盛泰集團主要於中國從事房地產開發及投資，該公司完全由姜女士與任先生直接及間接控制。姜女士與任先生(即擔保人)為夫妻關係。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，青島銀盛泰集團、姜女士及任先生均為獨立第三方。

建議注資及收購目標公司股本權益

於本公告日期，目標公司的註冊實繳資本為人民幣100,000,000元。合作協議各訂約方同意本集團以下列方式收購目標公司50%股本權益：

- (i) 於簽署合作協議後，旭輝中國(或其指定的中國全資附屬公司)將，及擔保人將促使寧波隆煊及寧波聖琰向目標公司注資。預期旭輝中國、寧波隆煊及寧波聖琰各自將分別向目標公司注資人民幣25,000,000元、人民幣100,000,000元及人民幣25,000,000元。預期目標公司的註冊實繳資本將增至人民幣250,000,000元並將由旭輝中國、寧波隆煊、寧波聖琰、青島銀盛泰集團及姜女士分別實益擁有10%、40%、10%、34%及6%權益。

寧波隆煊由瑞域間接全資擁有，而寧波聖琰由東盛間接全資擁有。瑞域及東盛均為於英屬處女群島註冊成立的公司及由擔保人及其聯繫人完全控股。瑞域、東盛及其各自全資擁有的附屬公司(包括瑞域直接持有的金字)均為因合作協議項下擬進行的合營安排為持有目標公司權益而設立的投資控股公司。合作協議訂約方進一步同意，於下文(ii)段所述本集團擬收購金字全部權益的事項中，本集團將為寧波隆煊向目標公司注資人民幣100,000,000元。

- (ii) 此外，旭輝中國將促使本集團的一間離岸指定成員公司以總代價人民幣1,019,810,000元自瑞域收購金字的全部權益。收購事項完成後，本集團將合共擁有目標公司的50%股本權益，其中10%權益將由旭輝中國(或其指定的中國全資附屬公司)直接持有，及40%權益將通過間接擁有寧波隆煊全部權益的金字持有。目標公司將成為合營公司，50%權益由本集團擁有，另50%權益由青島銀盛泰集團(34%)、姜女士(6%)及寧波聖琰(10%)合共擁有。屆時，目標公司的名稱將改為青島銀盛泰旭輝房地產有限公司。
- (iii) 於上文(ii)所述收購事項完成後30日內，目標公司的股東將參考其各自於目標公司的股權按比例作出總額為人民幣750,000,000元(或港元或美元等額)的進一步注資。因此，本集團的注資總額將為人民幣375,000,000元(或港元或美元等額)。於前述注資完成後，目標公司的註冊實繳資本將進一步增至人民幣1,000,000,000元。

交易代價及合作協議條款乃由訂約方於參考(i)目標公司於二零一七年九月三十日的資產淨值；及(ii)目標公司所持項目的土地儲備及價值及開發成本後經公平磋商釐定。上述第(i)至(iii)項向目標公司注資及收購目標公司股本權益的總額人民幣1,519,810,000元將以本集團內部資源撥付之現金支付。

未來資金

預期目標公司首先透過外部銀行融資為該等項目的任何未來開發成本撥付資金，而倘該等第三方貸款不足以支付該等開發成本，則會透過進一步股東貸款或由其股東參照彼等各自於目標公司的股權按比例提供注資予以撥付。

董事會的組成

於完成後，目標公司董事會將由五名董事組成，其中三名董事將由本集團提名，而餘下兩名董事將由青島銀盛泰集團及擔保人提名。目標公司董事會主席將由青島銀盛泰集團及擔保人所提名的一名董事擔任。預計目標公司的財務表現將合併於本集團的綜合財務報表。

利潤及虧損分攤

目標公司的股東將有權按彼等各自於目標公司的股權比例享有目標公司的利潤或承擔目標公司的虧損。

有關目標公司的資料

目標公司於一九九八年六月二十六日於中國註冊成立為有限公司，而於本公告日期，目前擁有註冊實繳資本人民幣100,000,000元。目標公司的主要業務為於中國山東省(包括青島市及濟南市)從事房地產開發。

以下載列根據中國公認會計原則編製的目標公司若干綜合財務資料：

| | 截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 概約(人民幣百萬元) | 截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 概約(人民幣百萬元) |
|-------------|--|--|
| 除稅前淨利潤／(虧損) | 353.9 | 201.8 |
| 除稅後淨利潤／(虧損) | 39.1 | 62.8 |
| | 於 二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 概約(人民幣百萬元) | 於 二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 概約(人民幣百萬元) |
| 資產總值 | 7,532.6 | 10,496.9 |
| 資產淨值 | 729.3 | 878.2 |

根據目標公司按中國公認會計原則編製的未經審核財務報表，目標公司於二零一七年九月三十日擁有資產總值約人民幣8,876.2百萬元，而目標公司於二零一七年九月三十日的未經審核資產淨值約為人民幣580百萬元。

於二零一七年十二月三十一日，目標公司擁有土地總儲備約1.67百萬平方米，以及位於中國山東省(包括青島市及濟南市)的住宅及商業項目。

進行交易的理由及好處

本集團主要於中國從事房地產開發及房地產投資。本集團的主要戰略之一是與著名房地產開發商進行合營安排以合作開發房地產項目，從而達成協同效益及分散其財務風險。董事認為，合作協議與本集團的發展戰略一致並已按正常商業條款訂立，其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

由於合作協議項下擬進行交易的若干適用百分比率高於5%但低於25%，故交易構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|--------|---|--|
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則所賦予該詞的涵義 |
| 「瑞域」 | 指 | 瑞域國際有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其由擔保人及其聯繫人完全控制 |
| 「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，其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，其股份於聯交所主板上市 |
| 「完成」 | 指 | 完成注資及合作協議項下擬進行的收購目標公司股本權益 |

| | | |
|---------|---|---|
| 「合作協議」 | 指 | 旭輝中國、青島銀盛泰集團、姜女士及任先生就本集團收購目標公司50%股本權益所訂立日期為二零一八年一月十一日的協議 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「東盛」 | 指 | 東盛控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其由擔保人及其聯繫人完全控制 |
| 「金宇」 | 指 | 金宇發展有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其由瑞域直接全資擁有 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「擔保人」 | 指 | 姜女士及任先生的統稱 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於任何董事、本公司或其附屬公司最高行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人，且與彼等概無關連(定義見上市規則)的個人或公司 |
| 「任先生」 | 指 | 任軍先生，於本公告日期控制目標公司的最終實益擁有人之一 |
| 「姜女士」 | 指 | 姜萍女士，於本公告日期控制目標公司的最終實益擁有人之一 |
| 「寧波隆煊」 | 指 | 寧波江北隆煊貿易有限公司，於中國註冊成立的有限公司，其由金宇間接全資擁有，而金宇則由瑞域全資擁有 |

| | | |
|-----------|---|---|
| 「寧波聖琰」 | 指 | 寧波江北聖琰貿易有限公司，於中國註冊成立的有限公司，其由東盛間接全資擁有 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「青島銀盛泰集團」 | 指 | 青島銀盛泰集團有限公司，於中國註冊成立的有限公司，其於本公告日期由姜女士及任先生直接及間接控制 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股東 |
| 「平方米」 | 指 | 平方米 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「目標公司」 | 指 | 青島銀盛泰房地產有限公司，於中國註冊成立的有限公司 |
| 「交易」 | 指 | 合作協議項下擬進行的交易 |
| 「美元」 | 指 | 美元，美國法定貨幣 |
| 「%」 | 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，二零一八年一月十二日

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；非執行董事鄒益民先生；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。