

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**

**就中國蘇州住宅發展項目  
組成合營企業**

**組成合營企業**

於二零一八年十月八日，本公司、恒基中國、國僑及南通中南訂立合作協議，內容有關透過離岸合營安排及境內合營安排成立合營企業以發展位於中國江蘇省蘇州市高新區澍關開發區規劃道路南、文昌路東的用地。根據合作協議，中國項目公司為境內合營安排項下的中外股份合營企業，其由國僑、蘇州盛置(由本公司間接控制的公司)及南通中南分別擁有51%、19%及30%，而國僑為離岸合營安排項下的合營工具，其由本集團及恒基中國分別擁有31.3%及68.7%。本集團就合作協議項下擬進行交易應付的資本承擔總額約為人民幣1,299,000,000元。用地的總佔地面積為80,651.4平方米。根據合作協議條款，本集團應佔平均土地成本(即總代價除以總佔地面積)約為每平方米人民幣16,106元。

## 離岸合營安排

於本公告日期，恒基中國持有亮添全部已發行股本，而亮添繼而持有國僑一股股份，相當於國僑全部已發行股本。國僑繼而持有中國項目公司51%股本權益。根據合作協議，國僑將按每股1.00港元發行及配發999股新股份。亮添將認購國僑686股新股份，而本公司將通過其全資擁有的特殊目的工具認購國僑313股新股份，認購價為313港元。此外，作為合作協議項下本集團應付的資本承擔一部分，本集團須按其於國僑的持股比例承擔國僑股東貸款，代價約為59,000,000美元(相當於約人民幣407,000,000元)。進行前述股份發行及認購後，國僑將由本集團及恒基中國(透過亮添)分別持有31.3%及68.7%。根據合作協議，本集團根據離岸合營安排的總資本承擔約為人民幣593,000,000元。

## 境內合營安排

根據合作協議，本公司須透過蘇州盛置(由本公司間接控制的公司)持有中國項目公司19%股本權益，且本集團就境內合營安排的資本承擔總額約為人民幣706,000,000元。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，恒基中國間接持有本公司附屬公司旭安50%權益，此並不屬於上市規則第14A.09(1)條項下非重大附屬公司的範圍。因此，恒基中國為本公司於附屬公司層面上的關連人士。因此，合作協議項下擬進行交易構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

參考合作協議項下擬進行交易計算的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%。由於(i)恒基中國為本公司於附屬公司層面上的關連人士；(ii)董事會已批准合作協議及其項下擬進行交易；及(iii)董事(包括獨立非執行董事)已確認，合作協議及其項下擬進行交易的條款屬公平合理，按正常商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益，故根據上市規則第14A.101條，合作協議及其項下擬進行交易獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定，並僅須遵守上市規則第14A章項下申報及公告的規定。

## 合作協議

於二零一八年十月八日，本公司、恒基中國、國僑及南通中南訂立合作協議，內容有關透過離岸合營安排及境內合營安排成立合營企業以發展位於中國江蘇省蘇州市高新區滸關開發區規劃道路南、文昌路東的用地。根據合作協議，中國項目公司為境內合營安排項下的中外股份合營企業，其由國僑、蘇州盛置(由本公司間接控制的公司)及南通中南分別擁有51%、19%及30%，而國僑為離岸合營安排項下的合營工具，其將由本集團及恒基中國(透過亮添)分別擁有31.3%及68.7%。本集團就合作協議項下擬進行交易應付的資本承擔總額約為人民幣1,299,000,000元。

## 日期

二零一八年十月八日

## 訂約方

- (i) 本公司；
- (ii) 恒基中國；
- (iii) 國僑；及
- (iv) 南通中南。

## 離岸合營安排

於本公告日期，恒基中國持有亮添全部已發行股本，而亮添繼而持有國僑一股股份，相當於國僑全部已發行股本。國僑繼而持有中國項目公司的51%股本權益。根據合作協議，國僑將按每股1.00港元發行及配發999股新股份。亮添將認購國僑686股新股份，而本公司將透過其全資擁有的特殊目的工具認購國僑313股新股份。此外，作為合作協議項下本集團應付的資本承擔一部份，本集團須按其於國僑的持股比例承擔國僑股東貸款。進行前述股份發行及認購後，國僑將由本集團及恒基中國(透過亮添)分別持有31.3%及68.7%。

現時擬定將國僑以本公司的非附屬公司入賬，並將不會綜合計入本集團的財務報表。

## 代價及資本承擔

根據合作協議，本集團就認購國僑313股新股份應付的代價為313港元，而本集團根據離岸合營安排的總資本承擔約為人民幣593,000,000元，其中約59,000,000美元(相當於約人民幣407,000,000元)須由本集團透過按其於國僑的持股比例承擔國僑股東貸款而支付。

認購國僑313股股份的代價及資本承擔乃由訂約各方參考有關用地的應付土地出讓金及開發成本，經公平磋商後釐定。現時擬定將以本集團內部資源撥付離岸合營安排項下的代價。

## 國僑的財務資料

國僑為於二零一七年三月二十四日成立的特殊目的工具，其於本公告日期的已發行股本為1.00港元。根據國僑的未經審核財務報表，國僑於二零一七年十二月三十一日的負債淨額為約17,000港元。自其註冊成立日期起至本公告日期止，其並無錄得任何收益或溢利。

## 國僑的溢利分配及虧損分攤安排

根據合作協議，本公司及恒基中國將按彼等各自於國僑的持股比例，分佔或分攤國僑的溢利或虧損。

## 國僑董事會

國僑董事會須由五名董事組成。本公司將有權提名兩名董事，而恒基中國則有權提名三名董事。國僑董事會就批准一切事宜上須獲得國僑全體董事的一致同意。由本公司及恒基中國提名的所有中國項目公司董事，須根據於國僑董事會上通過的決議案，於中國項目公司的董事會會議以一致行動方式行事。

## 境內合營安排

根據合作協議，國僑、本公司(透過蘇州盛置)及南通中南須分別持有中國項目公司(其總註冊資本為人民幣2,312,000,000元)的51%、19%及30%。

現時擬定中國項目公司將以本公司的非附屬公司入賬，且不會綜合計入本集團的財務報表。

## 資本承擔

根據合作協議，本集團就境內合營安排的總資本承擔約為人民幣706,000,000元，將出資作為中國項目公司的註冊資本。現時擬定境內合營安排將以本集團內部資源撥付。根據境內合營安排的資本承擔金額乃由合作協議各訂約方參考有關用地的應付土地出讓金及開發成本經公平磋商後釐定。

用地的進一步開發成本將以合營安排各訂約方視作合適的股東貸款及／或外部銀行融資撥付。

## 中國項目公司的溢利分配及虧損分攤安排

根據合作協議，國僑、蘇州盛置及南通中南須按彼等各自於中國項目公司的持股比例，分佔或分攤中國項目公司的溢利或虧損。

## 中國項目公司董事會

中國項目公司董事會須由六名董事組成。國僑、蘇州盛置及南通中南各自有權提名兩名董事。中國項目公司的董事會董事長及法定代表須由國僑提名的董事出任。此外，國僑及南通中南各自有權委任一名監事。中國項目公司董事會就批准一切事宜上須獲得中國項目公司全體董事的一致同意。

## 用地資料

用地位置：	位於中國江蘇省蘇州市高新區滄關開發區規劃道路南、文昌路東
佔地面積：	80,651.4平方米
已規劃建築面積：	不超過約169,368平方米
土地使用期權年期：	70年(作住宅用途)
土地出讓金：	約為人民幣2,311,000,000元(包括土地出讓金及相關政府費用)
交易隱含土地成本：	按合作協議項下的代價及本集團應佔已規劃建築面積計算，本集團應佔隱含平均土地成本約為每平方米人民幣16,106元。

## 恒基中國、國僑及南通中南的資料

恒基中國為於香港註冊成立的公司，並由恒基兆業間接全資擁有。恒基兆業為投資控股公司，而其附屬公司主要從事物業發展及投資、建築工程、酒店營運、金融、百貨公司營運、項目管理、投資控股及物業管理業務。

國僑為於香港註冊成立的有限公司，於本公告日期為恒基中國的間接全資附屬公司。國僑主要從事投資控股。

南通中南為根據中國法例成立的有限公司，主要從事投資控股。據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，南通中南及其最終實益擁有人為獨立第三方。

## 訂立股權合作協議的理由及裨益

本集團主要於中國從事房地產開發及房地產投資。本集團的戰略素來是與著名房地產開發商合作開發特定項目，從而達致協同效益及分散其財務風險。恒基中國為深受本集團信賴及長期戰略夥伴。

合作協議及其項下擬進行交易可讓本集團進一步鞏固與恒基中國的合作關係，且憑藉合作的協同效應從中國蘇州市高新區滄關開發區物業開發項目的經濟效益受惠。

董事(包括獨立非執行董事)認為，合作協議乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，而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。

概無董事於合作協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，恒基中國間接持有本公司附屬公司旭安50%權益，此並不屬於上市規則第14A.09(1)條項下非重大附屬公司的範圍。因此，恒基中國為本公司於附屬公司層面上的關連人士。因此，合作協議項下擬進行交易構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

參考合作協議項下擬進行交易計算的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%。由於(i)恒基中國為本公司於附屬公司層面上的關連人士；(ii)董事會已批准合作協議及其項下擬進行交易；及(iii)董事(包括獨立非執行董事)已確認，合作協議及其項下擬進行交易的條款屬公平合理，按正常商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益，故根據上市規則第14A.101條，合作協議及其項下擬進行交易獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定，並僅須遵守上市規則第14A章項下申報及公告的規定。

## 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：

「董事會」	指	董事會
「亮添」	指	亮添國際有限公司，於英屬處女群島註冊成立的股份有限公司，並為恒基中國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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的相同涵義
「合作協議」	指	由本公司、恒基中國、國僑及南通中南有關就發展用地組成合營企業所訂立日期為二零一八年十月八日的合作協議
「董事」	指	本公司董事
「國僑」	指	國僑投資有限公司，於香港註冊成立的有限公司，於本公告日期為恒基中國的間接全資附屬公司
「國僑股東貸款」	指	恒基中國已向國僑墊付總額約為187,000,000美元的股東貸款

「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，於香港註冊成立的股份有限公司，並為恒基兆業的間接全資附屬公司
「恒基兆業」	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)
「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	據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)並與上述者概無關連的人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南通中南」	指	南通中南新世界中心開發有限公司，於中國成立的有限公司，為獨立第三方
「離岸合營安排」	指	本公司(透過其全資擁有的特殊目的工具)與恒基中國(透過亮添)就國僑(作為合營工具)訂立的合營企業安排
「境內合營安排」	指	本公司(透過蘇州盛置)、恒基中國(透過其附屬公司)及國僑就中國項目公司(作為中外股份合營企業)訂立的合營企業安排
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「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
「中國項目公司」	指	蘇州昌尊置業有限公司，就開發用地根據中國法律而成立的中外股本合營企業



「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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
「用地」	指	一幅位於中國江蘇省蘇州市高新區滄關開發區規劃道路南、文昌路東的用地，其詳情載於本公告「用地資料」一節
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「蘇州盛置」	指	蘇州盛置商務諮詢有限公司，於中國成立的有限公司，由本公司間接控制
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「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，並為本公司的非全資附屬公司
「%」	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，二零一八年十月八日

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、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。

於本公告中，已採用1.00美元兌人民幣6.89元的匯率，僅供說明。