

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，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚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)

**有關出售天津項目49%股權的
須予披露交易**

董事會謹此宣佈，於二零二三年十二月七日(交易時段後)，賣方(持有目標公司49%股權的股東及本公司間接非全資附屬公司)、石家莊融朗(持有目標公司51%股權的另一股東及金融街控股間接全資附屬公司)、買方(金融街控股直接全資附屬公司)與目標公司訂立股權轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買目標公司的49%股權，代價為人民幣435,514,889元(相當於約483,422,000港元)。於出售事項完成後，本集團將不再持有目標公司的任何股權。

上市規則的涵義

由於根據上市規則計算有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

股權轉讓協議

於二零二三年十二月七日(交易時段後)，賣方(持有目標公司49%股權的股東及本公司間接非全資附屬公司)、石家莊融朗(持有目標公司51%股權的另一股東及金融街控股間接全資附屬公司)、買方(金融街控股直接全資附屬公司)與目標公司訂立股權轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買目標公司的49%股權，代價為人民幣435,514,889元(相當於約483,422,000港元)。

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

日期

二零二三年十二月七日(交易時段後)

訂約方

- (1) 賣方
- (2) 石家莊融朗
- (3) 買方
- (4) 目標公司

有關進一步詳情，請參閱「有關本集團及股權轉讓協議其他訂約方的資料」一段。

出售事項標的

根據股權轉讓協議，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買目標公司的49%股權。

於本公告日期，目標公司持有及開發天津項目。有關進一步詳情，請參閱「有關目標公司的資料」一段。

代價

出售事項的代價(「代價」)為人民幣435,514,889元(相當於約483,422,000港元)。

根據股權轉讓協議，代價將按以下方式結算：

- (1) 人民幣174,214,889元(「首期付款」)將於買方取得政府批准(定義見下文)並將目標公司的公司文件移交買方後三個工作日內，由買方支付予以賣方名義開立、由賣方及石家莊融朗共管的銀行賬戶(「共管賬戶」)。首期付款將於首筆質押(定義見下文)解除後一個工作日內釋放至賣方指定的賬戶；及
- (2) 人民幣261,300,000元(「第二期付款」)將於買方取得政府批准後十個工作日內，由買方支付予共管賬戶。第二期付款將於第二筆質押(定義見下文)解除並將目標公司的所有法定檔案移交予買方後一個工作日內釋放至賣方指定的賬戶。

代價經賣方與買方公平磋商後釐定，當中計及(i)本集團已投入目標公司的資金總額為人民幣645,820,000元(包括實繳資本人民幣474,320,000元及股東貸款的餘額人民幣171,500,000元)；(ii)目標公司根據股權轉讓協議的條款及條件將向賣方償還的股東貸款人民幣171,500,000元及應計利息人民幣9,985,111元；(iii)目標公司截至二零二三年十月一日的資產淨值約人民幣948,110,000元及本集團應佔目標公司的49%股權；及(iv)作為獨立第三方的買家在現行市場條件下進行收購的意願。

出售事項所得款項(即人民幣435,514,889元)擬用作本集團的營運資金，以改善其流動資金狀況，用於保交付及保經營。

目標公司股權質押

訂約方同意將於簽立股權轉讓協議後三個工作日內向中國工商行政管理部門辦理轉讓目標公司49%股權的申報手續。同日，目標公司將分別向賣方及石家莊融朗償還股東貸款連同其應計利息合共人民幣181,485,111元及人民幣188,892,599元。上述將向賣方償還的金額人民幣181,485,111元包括貸款本金人民幣171,500,000元及應計利息人民幣9,985,111元。此外，買方將目標公司的49%股權分兩筆質押予賣方，其中第一筆佔20%(「首筆質押」)，而第二筆則佔29%(「第二筆質押」)。

完成

出售事項將於買家取得中國相關政府機關對出售事項的必要批准(「政府批准」)後完成，屆時首筆質押及第二筆質押將解除，且首期付款及第二期付款將釋放至上述由賣方指定的賬戶。

於訂立股權轉讓協議前，目標公司的財務資料並無於本集團的綜合財務報表綜合入賬，而於出售事項完成後，本集團將不再持有目標公司的任何股權。

出售事項的財務影響

根據本集團對目標公司的累計投入(即人民幣645,820,000元)、目標公司將向賣方償還的股東貸款(即人民幣171,500,000元)及應計利息(即人民幣9,985,111元)以及買方應付的代價(即人民幣435,514,889元)，本公司預期自出售事項錄得虧損約人民幣2,800萬元。除上述外，預期出售事項不會對本集團的財務狀況產生即時重大影響。

上述數據僅作說明用途。有關出售事項的實際虧損須待本公司獨立核數師審閱及最終審核。

有關目標公司的資料

目標公司為於中國成立的有限公司，於本公告日期為由賣方及石家莊融朗分別擁有49%及51%權益的合營企業。其主要從事房地產開發，並持有及開發天津項目。天津項目名為鉑悅融御，位於中國天津市南開區。其佔地約19,500平方米，已開發為七棟住宅樓，配備商業設施，總建築面積約為48,800平方米。

下文載列目標公司的若干財務資料(根據中國公認會計原則編製)：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 (經審核) 約人民幣元	二零二一年 (經審核) 約人民幣元
除稅前虧損淨額	15,165,000	643,000
除稅後虧損淨額	11,374,000	482,000

根據目標公司的經審核財務資料，目標公司於二零二三年十月一日的經審核資產總值及資產淨值分別約為人民幣2,744,336,000元及人民幣948,110,000元。

有關本集團及股權轉讓協議其他訂約方的資料

本集團

本集團主要業務為於中國從事房地產開發、房地產投資及提供物業管理服務。

賣方

賣方為於中國成立的有限公司，並為本公司的間接非全資附屬公司。其主要從事投資控股。

石家莊融朗

石家莊融朗為於中國成立的有限公司及金融街控股間接全資附屬公司。其主要從事投資控股。

買方

買方為於中國成立的有限公司及金融街控股直接全資附屬公司。其主要從事投資控股。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)石家莊融朗及買方均為金融街控股的全資附屬公司；及(ii)石家莊融朗及買方以及其最終實益擁有人各為獨立第三方。

進行出售事項的理由及裨益

中國房地產市場面臨前所未有的挑戰，房地產開發商正面臨流動資金壓力。提升流動性為市場同業渡過危機及維持營運的關鍵策略。雖然如上所述預計會錄得虧損，出售事項將使本集團能夠在信貸日益緊縮的市場中盤活可用資金並對資源進行重新調配以提高資金使用效率，並增加本集團的流動性以用於保交付及保經營。

董事認為，股權轉讓協議的條款屬公平合理，股權轉讓協議及其項下擬進行的交易按一般商務條款進行，符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於根據上市規則計算有關出售事項的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

由於出售事項須待股權轉讓協議所載若干先決條件達成後方告完成，故出售事項未必會進行。因此，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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	本公司董事會
「買方」	指	金融街(天津)置業有限公司，於中國成立的有限公司
「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，其股份在聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據股權轉讓協議的條款及條件向買方出售目標公司49%股權
「股權轉讓協議」	指	賣方、石家莊融朗、買方及目標公司就出售事項所訂立日期為二零二三年十二月七日的股權轉讓協議
「金融街控股」	指	金融街控股股份有限公司，於中國註冊成立的股份公司，其股份在深圳證券交易所上市(股票代碼：000402)
「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
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，為獨立於本公司及其關連人士且與彼等並無關連的第三方人士或公司及其各自的最終實益擁有人
「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「賣方」	指	北京旭輝順欣置業有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「股東」	指	本公司股東
「石家莊融朗」	指	石家莊融朗企業管理服務有限公司，於中國成立的有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	天津創達房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期為由賣方及石家莊融朗分別擁有49%及51%權益的合營企業

「天津項目」 指 位於中國天津市南開區的住宅項目，由目標公司全資擁有及開發

「%」 指 百分比

就本公告而言，除另有指明者外，已於適用情況下採用人民幣1.00元兌1.11港元的匯率，僅作說明用途，其並不表示任何金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率換算。

承董事會命
旭輝控股(集團)有限公司
主席
林中

香港，二零二三年十二月七日

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、汝海林先生、楊欣先生及葛明先生；以及獨立非執行董事張永岳先生、陳偉成先生及林采宜女士。