

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)

**有關
出售位於重慶的目標項目的
須予披露交易**

董事會謹此宣佈，於二零二五年四月三十日(交易時段後)，該等賣方(本公司的間接非全資附屬公司)、買方(獨立第三方)、目標公司及項目公司(由賣方1擁有99.9%及賣方2擁有0.1%)訂立轉讓協議，據此，該等賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買目標公司的全部股權，代價為人民幣358,000,000元(相當於約379,480,000港元)。於本公告日期，項目公司直接擁有及開發位於中國重慶市巴南區的多幅地塊，當中包括目標項目。目標公司乃本集團就出售事項新成立的公司。於簽署轉讓協議後及出售事項進行前，本集團應進行集團內部重組，據此(其中包括)項目公司應將目標項目轉讓予目標公司，項目公司因目標項目產生且應付第三方的若干未清償債務應轉移至目標公司。於出售事項完成後，本集團將不再持有目標公司及目標項目的任何權益。

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。

轉讓協議

於二零二五年四月三十日(交易時段後)，該等賣方、買方、目標公司及項目公司訂立轉讓協議，據此，該等賣方同意出售，而買方有條件同意購買目標公司的全部股權。

轉讓協議項下有關出售事項的主要條款概述如下：

日期

二零二五年四月三十日(交易時段後)

訂約方

- (1) 賣方1(本公司間接非全資附屬公司)
- (2) 賣方2(本公司間接非全資附屬公司)
- (3) 買方(獨立第三方)
- (4) 目標公司(由賣方1擁有99.9%及賣方2擁有0.1%)
- (5) 項目公司(由賣方1擁有99.9%及賣方2擁有0.1%)

有關訂約方的進一步詳情，請參閱「有關項目公司、目標公司及目標項目的資料」及「有關本集團及轉讓協議其他訂約方的資料」各段。

出售事項標的事項及安排

根據轉讓協議，該等賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買目標公司的全部股權。

轉讓協議項下的訂約方同意按以下步驟進行出售事項：

- (1) 於以買方名義開立並由買方、項目公司及貸款銀行(定義見下文)共同控制的銀行賬戶(「**共管賬戶**」)開立後15個工作日內，買方須將人民幣358,000,000元存入共管賬戶；
- (2) 於完成相關前期手續並取得貸款銀行的書面同意後7個工作日內，項目公司與目標公司應進行集團內部重組，據此，(當中包括)項目公司應將目標項目轉讓予目標公司，及項目公司因目標項目產生且應付第三方的若干未清償債務應轉移至目標公司(「**集團內部重組**」)；

- (3) 於集團內部重組後2日內，買方應完成對目標公司的財務及法務盡職審查；及
- (4) 於其後1個工作日內，該等賣方須將目標公司的全部權益轉讓予買方，並向工商行政管理部門辦理目標公司股權變更和其他相關變更的登記手續，從而使完成出售事項生效。

代價

買方就出售事項應付之總代價（「代價」）為人民幣358,000,000元（相當於約379,480,000港元），須由買方於共管賬戶開立後15個工作日內存入共管賬戶，其中：

- (1) 人民幣357,500,000元須於出售事項完成後釋放至指定銀行賬戶，用於支付（其中包括）下文所載項目公司（或於集團內部重組後，目標公司）因目標項目而應付第三方的未清償債務；及
- (2) 餘下人民幣500,000元將於完成目標公司的股權變更登記、完成目標項目現場移交及目標項目兩幢樓宇的相關證照的變更登記後3個工作日內釋放予賣方2。

項目公司（或於集團內部重組後，目標公司）因目標項目而應付第三方的若干未清償債務（應以買方應付的人民幣357,500,000元清償）包括以下項目及截至本公告日期估計的金額：(i)一家中國銀行（「貸款銀行」）因目標項目之收購及開發而貸出的融資（旭輝中國已就此提供連帶責任擔保），金額約人民幣296,260,000元；(ii)應付中國主管部門的相關稅項，估計約人民幣10,000,000元；及(iii)項目公司因目標項目產生的其他包括工程款在內的未償還債務。清償上述債務後，出售事項的餘下所得款項淨額估計約人民幣2,250,000元將釋放予本集團，擬用作優先償付由旭輝中國發行的「H21旭輝3」境內公司債券持有人。

代價乃經本集團與買方公平磋商後，並經計及(i)項目公司（或於集團內部重組後，目標公司）因目標項目而應付第三方的相關未清償債務金額約人民幣355,750,000元（經計及潛在可收回稅項）；(ii)本集團投資目標項目的資金總額約人民幣811,000,000元；及(iii)本公告「進行出售事項的理由及裨益」一段所闡述的裨益後釐定。

完成

出售事項將於目標公司在工商行政管理部門完成股權變更及其他相關變更登記後完成。

於出售事項完成後，本集團將不再持有目標公司及目標項目的任何權益且將獲解除與目標項目有關的相關未清償債務及負債的償還及／或擔保義務。

有關項目公司、目標公司及目標項目的資料

項目公司為一間於中國成立之有限公司，由賣方1擁有99.9%及賣方2擁有0.1%。其主要從事房地產開發，並擁有及開發(其中包括)位於中國重慶市巴南區的多幅地塊(項目名為重慶江山青林半)，包括目標項目。

目標項目由位於中國重慶市巴南區的三幅地塊及位於其上的兩幢在建樓宇構成。其佔地面積約為86,000平方米，計劃開發為住宅，並配套商業設施及停車位，總建築面積約為168,700平方米。

目標公司由該等賣方於二零二五年四月十六日新成立，旨在為出售事項進行集團內部重組。其為一家於中國成立的有限公司，於本公告日期由賣方1擁有99.9%及由賣方2擁有0.1%。

由於目標項目仍在開發中且尚未進行預售，因此截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度，目標項目並無產生任何收益及溢利。目標項目於二零二四年十二月三十一日的未經審核賬面總值和賬面淨值均約為人民幣811,000,000元。僅供說明之用，基於集團內部重組將於轉讓協議簽署後及出售事項完成前完成，預期目標公司自註冊成立之日起至集團內部重組完成日止期間將不會錄得任何利潤或虧損。

出售事項的財務影響

根據本集團於目標項目的累計投資約人民幣811,000,000元及代價(即人民幣358,000,000元)，本公司預期將自出售事項中錄得虧損約人民幣453,000,000元。除上述情況外，預期出售事項將不會對本集團的財務狀況造成即時重大影響。

上文數據僅供說明之用。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。

有關本集團及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。

該等賣方

賣方1及賣方2各自為於中國成立的有限公司，並為本公司之間接非全資附屬公司。各賣方主要從事投資控股。

買方

買方為於中國成立的有限公司。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)買方主要從事商務服務；(ii)買方最終由重慶政府實體重慶市巴南區國有資產管理中心控制；(iii)買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關項目公司及目標公司的資料，請參閱「有關項目公司、目標公司及目標項目的資料」一段。

進行出售事項的理由及裨益

中國房地產市場遭遇前所未有的挑戰，而房地產開發商正面臨流動資金壓力。提升資源效益、改善流動性及減輕負債為市場同行渡過危機及維持營運的關鍵策略。出售事項將使本集團免於(i)向目標項目進一步注資用於其後續發展及(ii)因收購及開發目標項目而結欠及／或擔保的未償還負債和債務。此外，出售事項將減少財務和管理支出，可使本集團將資源重新調配至未來重點發展區域的其他項目，並增加本集團的流動性以用於保交付及保經營。

董事認為，轉讓協議的條款屬公平合理，轉讓協議及其項下擬進行的交易按一般商業條款進行並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。

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，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	該等賣方根據轉讓協議的條款及條件向買方出售目標公司的全部股權
「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	重慶昌赫房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期由賣方1擁有99.9%及賣方2擁有0.1%
「買方」	指	重慶巴通酒店管理有限公司，於中國成立的有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	重慶璟恩房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期由賣方1擁有99.9%及賣方2擁有0.1%
「目標項目」	指	於中國重慶市巴南區名為重慶江山青林半項目當中的三幅地塊及位於其上的兩幢在建樓宇
「轉讓協議」	指	該等賣方、買方、目標公司及項目公司訂立日期為二零二五年四月三十日的協議
「賣方1」	指	重慶昌卓商務信息諮詢有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「賣方2」	指	重慶睿昌文企業管理諮詢有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「該等賣方」	指	賣方1及賣方2的統稱
「%」	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1.06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，二零二五年四月三十日

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。