

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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。



**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）

（債務股份代號：05261、40464、40519、40681、40682）

**有關訂立(1)涉及永升服務集團有限公司普通股之  
三年期預付認購期權確認書及  
(2)出售及掉期確認書之  
須予披露交易**

茲提述九月公告。

董事會欣然宣佈，根據承諾函（定義見九月公告）之條款，並為完成及實施建議交易（定義見九月公告），於二零二五年十二月十二日（交易時段後），本公司全資附屬公司Spectron與LMR訂立(i)三年期預付認購期權交易以及(ii)出售及掉期交易。預付認購期權交易以及出售及掉期交易共同構成建議交易（定義見九月公告），並達成九月公告所載之約定商業目標。

LMR作為一個尋求資本增值且對本公司長遠前景看好的基金，其已同意將預付認購期權交易下的建議交易（定義見九月公告）的期限由原擬定的364日延長至三年。

本公告載有（其中包括）預付認購期權交易以及出售及掉期交易和上市規則的涵義之進一步詳情，以供本公司股東參考。本公司將根據上市規則規定適時刊發更新公告，以供本公司股東參考。

## 預付認購期權交易以及出售及掉期交易

茲提述九月公告。

### 預付認購期權交易

董事會欣然宣佈，於二零二五年十二月十二日(交易時段後)，本公司全資附屬公司Spectron與LMR訂立預付認購期權交易，據此Spectron將向LMR授出預付認購期權，初始包含142,387,000份期權(每份期權有權認購1股永升股份以及收取任何支付予該股份登記持有人之相關每股股息)，自生效日期起計三年屆滿(LMR可選擇於生效日期後的每一年提前結算預付認購期權交易)，且僅可由LMR行使。

預期交割將於生效日期(預計為二零二五年十二月十九日)進行。LMR將於生效日期就預付認購期權向Spectron支付預付款項275,661,232港元(即初始期權數目乘以初始行使價1.936港元)。

預付認購期權交易將要求Spectron自生效日期(包括該日)起，就未償還的預付款項支付年利率7%的最低回報，每半年期末支付。倘若任何預付認購期權於屆滿日期(包括該日)前未獲LMR行使而屆滿，相關部分的預付款項應退還予LMR。

當LMR行使任何預付認購期權時，Spectron將向LMR交付LMR有權獲得之相應數目的永升股份(即對應參考股份)，惟須受出售及掉期確認書之淨額結算機制所規限，據此Spectron交付相關對應參考股份之義務將與LMR因行使任何該等預付認購期權而須返還同等數量之參考股份的義務相互進行淨額結算。

### 出售及掉期交易

作為其於預付認購期權交易項下所承擔義務之增信，於二零二五年十二月十二日(交易時段後)，Spectron亦與LMR訂立出售及掉期確認書，據此Spectron同意向LMR轉讓406,820,000股永升股份(即參考股份)，相當於Spectron於生效日期所持有的永升全部股權。出售及掉期確認書之期限將與預付認購期權交易之期限一致。LMR就轉讓有關永升股份所提供之代價，為根據出售及掉期確認書提供一項掛鈎同等數目永升股份(即參考股份)之總回報掉期。因此，根據出售及掉期確認書，於生效日期，Spectron與LMR之間不會產生淨現金流動。

根據出售及掉期確認書，LMR須將就參考股份收取之股息支付予Spectron，惟有權保留用於支付其就LMR行使之預付認購期權所收取之股息、預付認購期權交易最低回報金額、交易相關印花稅及其他開支之款項。

倘若LMR已悉數行使預付認購期權，則出售及掉期交易將全面終止，經扣除任何就每次部分行使預付認購期權而視為已交付之任何參考股份後，LMR須向Spectron交付剩餘未交付之參考股份。於出售及掉期交易結束時，不論預付認購期權是否已悉數行使，參考股份的結算將於扣除預付認購期權後以實物交付方式進行。倘若Spectron於預付認購期權交易項下有任何到期應付但未付的款項，則LMR將出售足夠數目的參考股份以償付該等款項。LMR將透過實物交割方式向Spectron交付餘下的參考股份，惟重組生效日期後，LMR應將該等股份交付予Spectron的指定證券賬戶，該賬戶將抵押予新工具持有人，以擔保新工具項下之義務。

### 從屬擔保

於二零二五年十二月十二日(交易時段後)，本公司與LMR訂立從屬擔保，以就Spectron於預付認購期權交易以及出售及掉期交易項下之義務向LMR提供擔保。LMR於從屬擔保項下之權利須從屬於本公司所有現有優先債權人及新工具持有人之權利。

預付認購期權交易以及出售及掉期交易共同構成建議交易(定義見九月公告)，並達成該公告所載之商業目標(包括將預付認購期權交易下的建議交易(定義見九月公告)的期限由原擬定的364日延長至三年)。

### 預付認購期權交易以及出售及掉期交易之先決條件

預付認購期權交易以及出售及掉期交易須待下列條件於生效日期或之前由Spectron達成後方可作實：(a)Spectron於交易文件中作出的聲明及保證於二零二五年十二月十二日及生效日期屬真實及正確；(b)有關本公司境外債務重組之債券持有人小組已給予同意；及(c)Spectron和本公司已就上述交易取得公司授權及若干已簽署的交割前文件，惟LMR可酌情決定並按其認為合適的條款豁免上文所載(a)及(c)的任何條件。

於本公告日期，僅剩條件(a)尚待Spectron達成及／或(視情況而定)獲LMR豁免。

## 來自本公司主席之額外增信

本公司主席已同意就預付認購期權交易以及出售及掉期確認書提供增信。增信協議已於二零二五年十二月十二日訂立。

## 有關本集團及SPECTRON之資料

本集團主要於中國從事房地產開發、房地產投資及提供物業管理服務業務。

Spectron為本公司之全資附屬公司，並為投資控股公司。於本公告日期，Spectron持有永升約23.54%之已發行股本。

## 有關LMR之資料

有關LMR之背景資料，請參閱九月公告。

據本公司所知，九月公告所述之LMR根據出售及掉期確認書取得406,820,000股永升股份後的意向，截至本公告日期維持不變。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，LMR及其最終實益擁有人均並非本公司關連人士(定義見上市規則)，其與其最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)。

## 有關永升之資料

有關永升及永升集團之背景資料，請參閱九月公告。

以下為根據永升於二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日之經審核綜合財務報表編製之永升財務資料(包括資產淨值、除稅前純利及除稅後純利)(刊載於其二零二三年及二零二四年年度報告中)：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 (經審核) 人民幣千元	二零二三年 (經審核) 人民幣千元
資產淨值	5,386,041	5,213,634
除稅前純利	759,455	680,744
除稅後純利	591,307	529,969

根據永升之未經審核綜合財務報表(刊載於其二零二五年中期報告中)，永升於二零二五年六月三十日之未經審核資產總值及資產淨值分別約為人民幣9,313,089,000元及人民幣5,522,254,000元。

於本公告日期，本公司(透過Spectron)間接持有永升約23.54%之已發行股本，而永升已於本公司之財務報表內綜合入賬。

### **訂立預付認購期權確認書以及出售及掉期確認書之理由**

有關訂立預付認購期權確認書以及出售及掉期確認書之理由，請參閱九月公告。由於訂立預付認購期權確認書以及出售及掉期確認書乃為完成建議交易(定義見九月公告)，並達成該公告所載之商業目標(包括將預付認購期權交易下的建議交易(定義見九月公告)的期限由原擬定的364日延長至三年)，故其中所載理由於本公告日期保持不變。

### **所得款項用途**

扣除相關支出後，預付認購期權交易之所得款項總額估計將約為275,661,000港元。扣除必要費用、成本及開支後，所得款項淨額將作為本公司境外債務重組的出售所得款項。誠如九月公告所述，本集團將按該計劃於重組生效日期或之前將預付認購期權交易的所得款項淨額用作向債權人及第三方支付必要款項。

### **(1)訂立預付認購期權確認書、(2)行使預付認購期權及(3)訂立出售及掉期確認書之財務影響**

於生效日期，Spectron將透過訂立預付認購期權確認書籌集約275,661,000港元。

於生效日期，Spectron將轉讓其於永升之全部股權(即於本公告日期為23.54%)，屆時永升將不再於本公司財務報表中綜合入賬。

倘LMR行使預付認購期權，則Spectron根據預付認購期權確認書交付永升股份之義務將與LMR根據出售及掉期確認書交付對應數目的參考股份之義務進行淨額結算。LMR將於出售及掉期交易結束後，將結餘的參考股份交付予Spectron，惟須



扣除LMR為涵蓋Spectron根據預付認購期權交易以及出售及掉期交易項下任何應付而未付金額所出售的任何參考股份。根據上市規則，交付結餘的參考股份將不被視為本公司收購該等永升股份。

根據永升之資產淨值與永升股份之市值比較，預期本公司將就預付認購期權交易以及出售及掉期交易錄得虧損約人民幣4.5億元至人民幣5.5億元。除上述者外，預期預付認購期權交易以及出售及掉期交易不會對本集團之財務狀況造成即時重大影響。上述範圍僅供說明之用。有關預付認購期權交易以及出售及掉期交易之實際財務影響須待本公司獨立核數師審閱及最終審核後方可作實。

## 上市規則之涵義

根據上市規則第14.74(1)條，就預付認購期權交易項下的預付認購期權而言，由於其行使並非由本公司酌情決定，則有關交易將會被分類，如同該預付認購期權已被行使一樣。根據預付認購期權確認書，當LMR悉數行使預付認購期權後，本集團於永升之持股比例將由23.54%攤薄至約15.30%，而有關權益攤薄將視作本公司出售永升之若干持股權益。根據初始行使價1.936港元計算，悉數行使預付認購期權將構成上市規則第14章項下本公司之須予披露交易。

此外，根據出售及掉期交易，轉讓予LMR之永升股份將作為Spectron及本公司就預付認購期權交易所承擔義務之增信，故此本公司於出售及掉期交易項下之最高風險將不會超過下列各項之總和：(i) 275,661,000港元，即預付認購期權交易之初始名義金額，(ii) 任何未付的最低回報金額（以尚未自應付Spectron之現金股息金額中扣除之部分為限），及(iii) 據此產生之任何費用、成本或開支，預期有關金額並不重大，且不會對本公司於出售及掉期交易以及預付認購期權交易項下之最高風險產生重大影響。因此，出售及掉期交易為預付認購期權交易之組成部分，不會根據上市規則第14章單獨分類。

由於從屬擔保乃本公司為其全資附屬公司之付款義務提供之財務資助，故其並不會根據上市規則第14章進行單獨分類。

本公司主席提供之增信構成來自本公司關連人士（定義見上市規則）的財務資助，由於(i) 其按一般商務條款或更佳條款進行；及(ii) 其並無以本集團的資產作抵押，因此根據上市規則第14A.90條獲得全面豁免。

本公司將根據上市規則規定適時刊發更新公告，以供本公司股東參考。

## 一般事項

交割須待預付認購期權確認書以及出售及掉期確認書所載之先決條件達成(或(倘適用)獲豁免)後,方可作實。鑒於預付認購期權交易會或可能不會付諸實行,特此提醒本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

## 釋義

於本公告內,除非文義另有所指,下列詞語具有以下涵義:

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業及聯交所於上午九時三十分至下午四時正開放進行買賣及結算業務的任何日子(不包括星期六)
「本公司」	指	旭輝控股(集團)有限公司,於開曼群島註冊成立之有限公司,其股份於聯交所主板上市(股份代號:00884)
「本公司股東」	指	本公司股東
「對應參考股份」	指	LMR行使任何預付認購期權時有權獲得的相應數目的永升股份
「生效日期」	指	(i)二零二五年十二月十九日及(ii)先決條件達成當日(以較後者為準)
「永升」	指	永升服務集團有限公司,於開曼群島註冊成立之有限公司,其股份於聯交所主板上市(股份代號:01995)
「永升集團」	指	永升及其於本公告日期的附屬公司
「永升股份」	指	永升股本中之普通股
「屆滿日期」	指	預定屆滿日期,惟LMR可行使其選擇權以將預定屆滿日期修改為自生效日期起計一年或兩年的日期

「本集團」	指	本公司及其於本公告日期之附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「LMR」	指	LMR Multi-Strategy Master Fund Limited，於開曼群島註冊成立並以開曼群島為註冊地之獲豁免有限公司
「新工具」	指	本公司根據該計劃條款將予發行的新債務工具
「期權數目」	指	142,387,000份，可不時根據預付認購期權確認書就慣常調整事件(例如合併事件、要約收購、股份拆細、合併或重新分類，或發行人購回股份)作出調整
「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
「預付認購期權確認書」	指	Spectron與LMR就預付認購期權所訂立日期為二零二五年十二月十二日之確認書
「預付認購期權交易」	指	Spectron與LMR就永升股份訂立以預付認購期權確認書為憑證之預付認購期權交易
「預付認購期權」	指	根據預付認購期權確認書Spectron將向LMR授出之預付認購期權
「參考股份」	指	相等於406,820,000股永升股份之數目
「重組生效日期」	指	具有該計劃所賦予之涵義，惟將不遲於(i)二零二五年十二月三十日；或(ii)倘根據該計劃條款有效延長該計劃所界定之「最後截止日期」，則有關延長日期不得遲於二零二六年三月三十一日
「出售及掉期確認書」	指	Spectron與LMR所訂立日期為二零二五年十二月十二日之確認書，確認出售及掉期交易之條款



「出售及掉期交易」	指	Spectron與LMR就參考股份訂立以出售及掉期確認書為憑證之出售及掉期交易
「預定屆滿日期」	指	自生效日期起計三年
「該計劃」	指	具有本公司日期為二零二五年五月七日之公告所賦予之涵義
「九月公告」	指	本公司日期為二零二五年九月二十六日之公告
「Spectron」	指	Spectron Enterprises Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司之間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「行使價」	指	預付認購期權可行使之每股價格(1.936港元，根據預付認購期權確認書不時調整，並四捨五入至小數點後三位)，而釐定行使價之基準載於九月公告
「從屬擔保」	指	本公司與LMR所訂立日期為二零二五年十二月十二日之從屬擔保

承董事會命  
旭輝控股(集團)有限公司  
主席  
林中

香港，二零二五年十二月十二日

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、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。