

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分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

- (1) 出售天津和新股權
- (2) 收購寧波海曙興禮股權  
的須予披露交易

#### 該等股份轉讓協議

於二零二五年十二月二十五日，本集團就交易事項訂立以下該等股份轉讓協議：

- (i) 出售協議，據此，北京旭輝(本公司附屬公司)有條件同意出售，而深圳盛鈞有條件同意購買天津和新的100%股權，總代價為人民幣301,959,800元(相當於約329,600,000港元)；及
- (ii) 收購協議，據此，深圳盛鈞有條件同意出售，而寧波旭輝(本公司附屬公司)有條件同意購買寧波海曙興禮50%股權，總代價為人民幣301,959,800元(相當於約329,600,000港元)。

根據該等股份轉讓協議，深圳盛鈞就出售事項應付北京旭輝的代價將與寧波旭輝就收購事項應付深圳盛鈞的代價抵銷。

## 上市規則的涵義

由於分別有關出售事項及收購事項的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，故出售事項及收購事項各自構成本公司的須予披露交易。根據上市規則第14.24條，由於交易事項同時涉及收購及出售，交易事項將會參照兩者數額的較高者來分類。因此，出售事項及收購事項各自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的規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准的規定。

由於交易事項須待該等股份轉讓協議所載若干先決條件達成後方告完成，故交易事項可能會或可能不會進行。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。

## 緒言

於二零二五年十二月二十五日，本集團就交易事項訂立以下該等股份轉讓協議：

- (i) 出售協議，據此，北京旭輝(本公司附屬公司)有條件同意出售，而深圳盛鈞有條件同意購買天津和新的100%股權，總代價為人民幣301,959,800元(相當於約329,600,000港元)；及
- (ii) 收購協議，據此，深圳盛鈞有條件同意出售，而寧波旭輝(本公司附屬公司)有條件同意購買寧波海曙興禮50%股權，總代價為人民幣301,959,800元(相當於約329,600,000港元)。

## 該等股份轉讓協議

該等股份轉讓協議的主要條款概述如下：

### 出售協議

日期： 二零二五年十二月二十五日

訂約方：

- (1) 北京旭輝(作為賣方)
- (2) 深圳盛鈞(作為買方)
- (3) 旭輝中國(作為賣方擔保人)
- (4) 天津和新(作為出售目標)
- (5) 天津興際(作為出售目標的直接附屬公司)
- (6) 天津興卓(作為天津興際所持有的項目公司)

**出售事項標的：** 天津和新的100%股權。

於本公告日期，天津和新持有天津興際的59.96%權益，而天津興際則持有天津興卓（其持有及開發天津天碱項目）的全部股權。

有關進一步詳情請參閱「有關天津和新集團的資料」一段。

**代價：** 出售事項的代價為人民幣301,959,800元（相當於約329,600,000港元）。

出售事項的代價經本集團與深圳盛鈞公平磋商後釐定，當中計及(i)天津和新全部股東權益的評估價值人民幣300,255,000元，乃根據資產基礎法並參考天津和新估值報告所載天津和新於二零二五年九月三十日的資產價值釐定；及(ii)天津天碱項目的開發進度及銷售情況。

**先決條件：** 出售事項須待(i)天津和新或天津天碱項目於完成日期前並無重大不利變動；(ii)北京旭輝所提供或作出的披露、聲明及保證於完成日期前仍然有效；及(iii)天津和新的全部股權登記於北京旭輝名下，且不存在任何質押、扣押或其他限制後，方告完成。

**完成：** 在達成上述條件後五個營業日內，天津和新股份的轉讓登記及將相關人員變更為深圳盛鈞所指定人士的登記須提交予相關工商行政部門。有關登記完成後，出售事項即告完成。

於出售事項完成後，本集團將不再持有天津和新的任何股權。

**擔保：** 旭輝中國就北京旭輝及天津和新集團各自履行其於出售協議項下的責任及作出的保證提供擔保。

## 收購協議

日期：二零二五年十二月二十五日

訂約方：(1) 深圳盛鈞(作為賣方)  
(2) 寧波旭輝(作為買方)  
(3) 寧波海曙興禮(作為收購目標)

收購事項標的：寧波海曙興禮50%股權。

於本公告日期，寧波旭輝及深圳盛鈞分別持有寧波海曙興禮50%及50%股權。寧波海曙興禮持有寧波海曙興勇50%股權，而寧波海曙興勇則擁有寧波卓隆全部股權。寧波卓隆為寧波慈溪項目的項目公司，主要從事物業開發，持有及開發寧波慈溪項目。

進一步詳情請參閱「有關寧波海曙興禮的資料」一段。

代價：收購事項的代價為人民幣301,959,800元(相當於約329,600,000港元)。

收購事項的代價經本集團與深圳盛鈞公平磋商後釐定，當中計及寧波海曙興禮全部股東權益的評估價值人民幣623,618,000元(50%股權應佔人民幣311,890,000元)，乃根據資產基礎法並參考寧波海曙興禮估值報告所載寧波海曙興禮於二零二五年十月三十一日的資產價值釐定。

完成：在簽署收購協議後60日內，應向相關工商管理部門辦理寧波海曙興禮股份轉讓登記手續。該登記完成後，收購事項即告完成。

收購事項完成後，本集團將持有寧波海曙興禮的100%權益，其財務狀況將併入本集團綜合財務報表。

## 股份轉讓代價沖抵協議

作為股份轉讓協議項下代價之結算安排，於二零二五年十二月二十五日，(其中包括)深圳盛鈞(作為出售事項的買方及收購事項的賣方)、北京旭輝(作為出售事項的賣方)、寧波旭輝(作為收購事項的買方)及旭輝中國(本公司附屬公司)訂立股份轉讓代價沖抵協議，據此，訂約方同意深圳盛鈞就出售事項應付予北京旭輝的代價，將與寧波旭輝就收購事項應付予深圳盛鈞的代價相互抵銷。

## 出售事項及收購事項的估值

誠如上文所披露，出售事項及收購事項各自應付的代價分別根據(其中包括)天津和新估值報告及寧波海曙興禮估值報告所載天津和新及寧波海曙興禮股東權益的經評估價值釐定。

估值師採用資產基礎法釐定天津和新及寧波海曙興禮的資產價值。在選取適當估值方法時，估值師考慮資產基礎法、市場法及收益法的合適性。

由於難以在規模、結構、業務範圍及盈利能力等方面選取可資比較公司進行實際對比，故未有採用市場法。估值師在審閱天津和新及寧波海曙興禮的現行經營狀況、業務計劃，並對相關行業及市場進行調研分析後，認為天津和新及寧波海曙興禮並無實際業務營運，無法合理預測或估算其未來收益，故未有採用收益法。估值師認為資產基礎法為最合適的估值方法，因天津和新及寧波海曙興禮具備完整的財務及資產管理資料，且與資產取得成本相關的數據及資訊來源廣泛。

## 天津和新估值報告

天津和新估值報告由獨立估值師上海八達國瑞房地產土地估價有限公司(為英國皇家特許測量師學會會員)採用資產基礎法於二零二五年十二月十二日出具。根據天津和新估值報告，天津和新全部股東權益於二零二五年九月三十日的價值為人民幣300,255,000元。

## 所依賴資訊性質與來源

估值師已取得天津和新的財務狀況表。根據資產基礎法，天津和新權益價值由其各資產及負債項目經個別估值後之總和所代表。

採用資產基礎法評估，截至估值日期，天津和新受評估資產賬面價值為人民幣897,955,000元，經評估價值為人民幣853,243,000元。主要原因是投資評估減值為人民幣44,709,000元，減值率為4.98%。

負債的賬面價值與經評估價值相同，為人民幣552,991,000元。經評估價值乃根據天津和新實際須承擔債務而釐定。

淨資產的賬面價值為人民幣344,964,000元，淨資產的經評估價值為人民幣300,255,000元，評估減值為人民幣44,709,000元，減值率為12.96%。

### 主要假設

估值乃基於若干一般性及特定假設進行，包括但不限於：(i)待估值資產將按現行用途及方式持續使用；(ii)待估值資產視為處於交易過程中，估值師模擬反映此類條件的市場環境；(iii)待評估資產於公開公平市場進行交易或擬進行交易，雙方地位平等且均可獲取充分市場資訊以作出知情決策；(iv)相關法規及國家宏觀經濟環境無重大變動，利率、匯率及稅務政策亦無不可預見的重大變動；(v)天津和新全面遵守所有相關法律法規；(vi)天津和新的管理層為職責相符且能力出眾的負責團隊，能穩健推進公司發展計劃及未來戰略部署；以及(vii)不存在重大表外資產與負債。

### 寧波海曙興禮估值報告

寧波海曙興禮估值報告由獨立估值師杭州一銘資產評估事務所(普通合夥)於二零二五年十一月二十二日採用資產基礎法出具。根據寧波海曙興禮估值報告，寧波海曙興禮全部股東權益於二零二五年十月三十一日的價值約為人民幣623,618,000元。

### 所依賴資訊性質與來源

估值師依據寧波海曙興禮提供及獨立取得的資訊與文件編製寧波海曙興禮估值報告，包括但不限於：(i)寧波海曙興禮的營業執照及章程文件；(ii)寧波海曙興禮截至二零二五年十月三十一日及過去兩個財政年度的財務資料；(iii)相關合同及發票；(iv)市場詢價資料；(v)實地勘查記錄；及(vi)估值過程中收集的其他相關評估材料。

採用資產基礎法評估，截至估值日期，寧波海曙興禮受評估資產賬面價值為人民幣1,184,932,000元，經評估價值為人民幣818,948,000元。主要原因是投資評估減值為人民幣365,984,000元，減值率為30.89%。

負債的賬面價值與經評估價值相同，為人民幣195,330,000元。經評估價值乃根據寧波海曙興禮實際須承擔債務而釐定。

淨資產的賬面價值為人民幣989,602,000元，淨資產的經評估價值為人民幣623,618,000元，評估減值為人民幣365,984,000元，減值率為36.98%。

### 主要假設

估值乃基於若干一般性及特定假設進行，包括但不限於：(i)寧波海曙興禮的管理層為職責相符且能力出眾的負責團隊，能穩健推進公司發展計劃及未來戰略部署；(ii)寧波海曙興禮全面遵守所有相關法律法規；(iii)待估值資產視為處於交易過程中，估值師模擬反映此類條件的市場環境；(iv)待評估資產於公開公平市場進行交易或擬進行交易，雙方地位平等且均可獲取充分市場資訊以作出知情決策；及(v)相關法規及國家宏觀經濟環境無重大變動，利率、匯率及稅務政策亦無不可預見的重大變動。

### 董事會對代價公平性與合理性的意見

董事會已審閱天津和新估值報告及寧波海曙興禮估值報告，重點關注所採用的方法、主要假設及天津和新及寧波海曙興禮的財務資料。經考慮：(i)估值師具備所需專業資格及相關經驗以進行天津和新及寧波海曙興禮的估值；(ii)估值師所進行的工作範圍對相關評估屬適當；及(iii)估值師就相關評估所採用的估值假設及方法屬公平合理，董事會認為構成代價基礎的估值屬公平合理。

### 進行出售事項及收購事項的理由及裨益

中國房地產市場正面臨前所未有的挑戰，房地產開發商普遍承受流動性壓力。董事會認為，提升資源效率、增強流動性及降低負債是同業應對危機的關鍵策略。董事會相信，交易事項將有助本集團優化資源配置，集中投入重點發展區域的項目，從而提升本集團的流動性。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等股份轉讓協議的條款屬公平合理，該等股份轉讓協議及其項下擬進行的交易按一般商業條款或更佳條款訂立，符合本公司及整體股東利益。概無出席董事會會議的董事在交易事項中擁有重大權益，因此概無任何董事須就有關交易事項放棄表決。

### 出售事項及收購事項的財務影響

根據出售事項的代價及本公司擁有人應佔天津和新權益約人民幣313,281,000元，本公司預期將就出售事項錄得虧損約人民幣11,321,000元(相當於約12,349,700港元)。除上述者外，預期交易事項不會對本集團的財務狀況造成即時重大影響。

上述數據僅供說明之用。有關出售事項的實際虧損將由本公司獨立核數師審閱及最終審核。

於本公告日期，寧波海曙興禮並不併入本集團綜合財務報表作為附屬公司。於收購事項完成時，寧波海曙興禮的財務表現將會併入本集團綜合財務報表。

### 有關天津和新集團的資料

天津和新為於中國成立的有限公司，於本公告日期由北京旭輝全資擁有。天津和新為投資控股公司。

天津興際為於中國成立的投資控股有限公司，由天津和新及深圳安創分別擁有59.96%及40.04%權益。

天津興卓為於中國成立的有限公司，由天津興際全資擁有。天津興卓為天津天碱項目的項目公司，主要從事物業開發以及持有及開發天津天碱項目。

天津天碱項目位於天津，城鎮住宅用地總面積約89,900平方米，總建築面積約為342,700平方米。該項目包含五期住宅小區，其中四期已竣工交付。第五期工程尚待變更施工許可證後展開。



下文載列天津和新截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務資料(根據中國公認會計原則編製)：

截至十二月三十一日止年度  
二零二四年      二零二三年  
概約人民幣千元   概約人民幣千元

|             |        |          |
|-------------|--------|----------|
| 除稅前淨利潤／(虧損) | 25,990 | (8,600)  |
| 除稅後淨利潤／(虧損) | 19,487 | (23,667) |

根據天津和新於二零二五年九月三十日的綜合財務資料，其未經審核綜合資產總值及資產淨值(按100%綜合基準)分別約為人民幣1,685,021,000元及人民幣884,808,000元。

### 有關寧波海曙興禮的資料

寧波海曙興禮為於中國成立的有限公司，於本公告日期由寧波旭輝與深圳盛鈞分別擁有50%及50%的權益，主要從事投資控股。

寧波海曙興禮持有寧波海曙興勇50%股權，而寧波海曙興勇則持有寧波卓隆的100%股權，寧波卓隆為寧波慈溪項目的項目公司，主要從事物業開發，並持有及開發寧波慈溪項目。

寧波慈溪項目位於中國浙江省寧波市，城鎮住宅用地總面積約為84,700平方米，總建築面積約為169,500平方米。有關項目已竣工及交付。

下文載列寧波海曙興禮截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務資料(根據中國公認會計原則編製)：

截至十二月三十一日止年度  
二零二四年      二零二三年  
概約人民幣千元   概約人民幣千元

|             |        |          |
|-------------|--------|----------|
| 除稅前淨利潤／(虧損) | 74,864 | (24,465) |
| 除稅後淨利潤／(虧損) | 74,898 | (24,465) |

根據寧波海曙興禮於二零二五年九月三十日的綜合財務資料，其未經審核綜合資產總值及資產淨值分別約為人民幣811,927,000元及人民幣603,920,000元。

## 有關本集團及該等股份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及房地產投資。

### 旭輝中國

旭輝中國為於中國成立的股份有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。旭輝中國及其附屬公司主要於中國從事物業開發及物業投資。

### 北京旭輝

北京旭輝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。北京旭輝主要從事投資控股。

### 深圳盛鈞

深圳盛鈞主要在中國從事投資管理、投資諮詢及投資興辦實業。深圳盛鈞為中國平安的附屬公司。中國平安為上市公司，其股份分別於聯交所上市(股份代號：2318)及上海證券交易所上市(股票代號：601318)。

### 寧波旭輝

寧波旭輝為於中國成立的有限公司，為本公司附屬公司。寧波旭輝主要從事投資控股。

## 上市規則的涵義

由於分別有關出售事項及收購事項的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，故出售事項及收購事項各自構成本公司的須予披露交易。於本公告日期，天津和新持有天津興際的59.96%股權，而餘下的40.04%股權則由深圳安創擁有。天津興際為本公司間接附屬公司，因此深圳安創為本公司附屬公司的主要股東。此外，如上文所述，深圳盛鈞持有寧波海曙興禮50%股權。由於天津興際為非重大附屬公司，以及寧波海曙興禮並非本公司的附屬公司及其財務狀況並無併入本集團的綜合財務報表，故根據上市規則第14A.09條，深圳盛鈞、深圳安創及平安並非本公司的關連人士。除本公告所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，深圳盛鈞(即出售事項及收購事項的交易對手)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)。根據上市規則第14.24條，由於交易事項同時涉及收購及出售，交易事項將會參照兩者數額的較高者來分類。因此，出售事項及收購事項各自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的規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准的規定。

由於交易事項須待該等股份轉讓協議所載若干先決條件達成後方告完成，故交易事項可能會或可能不會進行。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：

|        |   |   |
|--------|---|---|
| 「收購事項」 | 指 | 寧波旭輝根據收購協議的條款及條件向深圳盛鈞收購寧波海曙興禮的50%股權                 |
| 「收購協議」 | 指 | 由(其中包括)寧波旭輝與深圳盛鈞就收購事項所訂立日期為二零二五年十二月二十五日的股份轉讓協議      |
| 「北京旭輝」 | 指 | 北京旭輝企業管理有限公司，於中國註冊成立的有限公司，於本公告日期由本公司控制的境內附屬公司       |
| 「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，並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(股份代號：00884) |
| 「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 | 北京旭輝根據出售協議的條款及條件向深圳盛鈞出售天津和新的100%股權                  |

|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| 「出售協議」           | 指 | 由(其中包括)北京旭輝與深圳盛鈞就出售事項所訂立日期為二零二五年十二月二十五日的股份轉讓協議   |
| 「本集團」            | 指 | 本公司及其附屬公司  |
| 「香港」             | 指 | 中國香港特別行政區  |
| 「上市規則」           | 指 | 聯交所證券上市規則  |
| 「寧波海曙興禮」         | 指 | 寧波海曙興禮商務信息諮詢有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期由寧波旭輝與深圳盛鈞分別擁有50%及50%權益  |
| 「寧波海曙興禮<br>估值報告」 | 指 | 獨立估值師杭州一銘資產評估事務所(普通合夥)就寧波海曙興禮全部股東權益的經評估價值(經參考寧波海曙興禮於二零二五年十月三十一日的資產價值後採用資產基礎法釐定)所發出日期為二零二五年十一月二十二日的估值報告 |
| 「寧波海曙興勇」         | 指 | 寧波海曙興勇商務信息諮詢有限公司，於中國成立的有限公司，由寧波海曙興禮全資擁有  |
| 「寧波旭輝」           | 指 | 寧波旭輝置業有限公司，於中國成立的有限公司  |
| 「寧波卓隆」           | 指 | 寧波卓隆置業有限公司，於中國成立的有限公司，由寧波海曙興勇全資擁有  |
| 「平安」             | 指 | 中國平安保險(集團)股份有限公司，於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司   |
| 「中國」             | 指 | 中華人民共和國  |
| 「人民幣」            | 指 | 中國法定貨幣人民幣  |
| 「股份」             | 指 | 本公司每股面值0.10港元的普通股  |
| 「該等股份轉讓<br>協議」   | 指 | 出售協議、收購協議以及股份轉讓代價沖抵協議  |

|              |   |  |
|--------------|---|--|
| 「股份轉讓代價沖抵協議」 | 指 | 由(其中包括)收購協議及出售協議項下的賣方和買方就轉讓代價沖抵所訂立日期為二零二五年十二月二十五日的協議   |
| 「股東」         | 指 | 本公司每股面值0.1港元普通股的持有人  |
| 「深圳安創」       | 指 | 深圳安創投資管理有限公司，於中國註冊成立的有限公司，為平安的附屬公司   |
| 「深圳盛鈞」       | 指 | 深圳市盛鈞投資管理有限公司，於中國註冊成立的有限公司，為平安的附屬公司  |
| 「聯交所」        | 指 | 香港聯合交易所有限公司  |
| 「附屬公司」       | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義  |
| 「天津和新」       | 指 | 天津和新房地產信息諮詢有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期由北京旭輝全資擁有   |
| 「天津和新集團」     | 指 | 天津和新、天津興際及天津天碱項目公司的統稱  |
| 「天津和新估值報告」   | 指 | 獨立估值師上海八達國瑞房地產土地估價有限公司(為英國皇家特許測量師學會會員)就天津和新全部股東權益的經評估價值(經參考天津和新於二零二五年九月三十日的資產價值後採用資產基礎法釐定)所發出日期為二零二五年十二月十二日的估值報告 |
| 「天津天碱項目」     | 指 | 位於中國天津的住宅項目，由天津天碱項目公司全資擁有及開發   |
| 「天津興際」       | 指 | 天津興際企業管理諮詢有限公司，於中國成立的有限公司，由天津和新與深圳安創分別擁有的59.96%及40.04%權益   |
| 「天津興卓」       | 指 | 天津興卓房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期由天津興際全資擁有   |

「交易事項」 指 出售事項及收購事項

「%」 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，二零二五年十二月二十八日

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、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、陳偉成先生及林採宜女士。