

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。



**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
的補充公告**

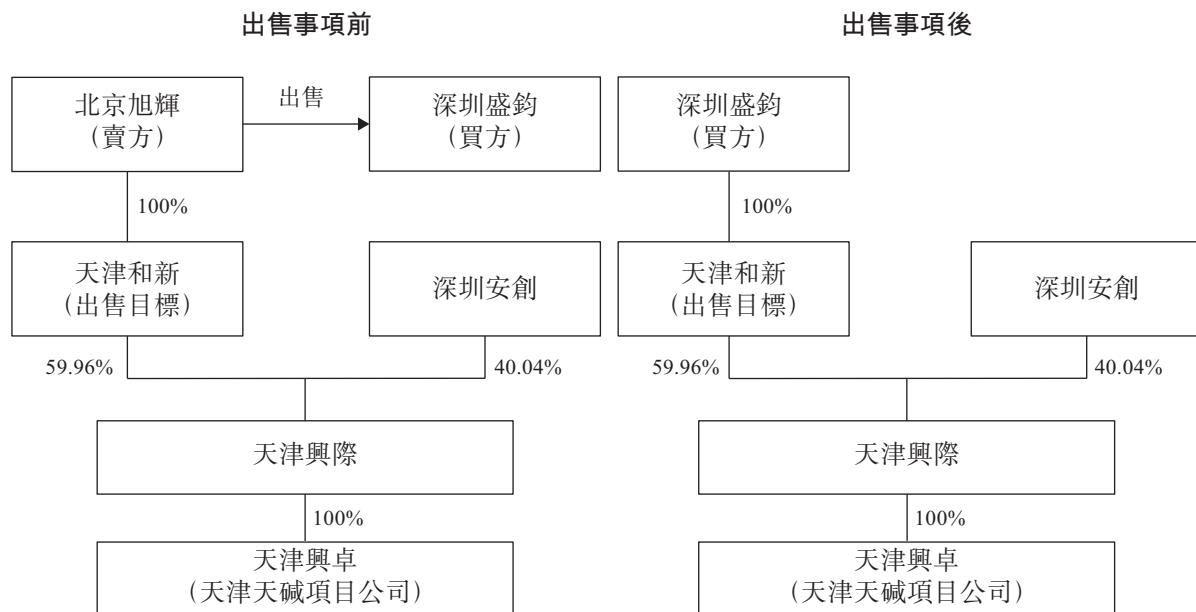
茲提述旭輝控股(集團)有限公司(「本公司」)日期為二零二五年十二月二十八日的公告(「該公告」)。除另有界定外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

除該公告所披露者外，本公司謹此向股東及潛在投資者提供有關交易事項的進一步資料。

天津和新——估值報告中經評估資產價值與財務報表中賬面資產價值存在差異的原因，以及出售事項導致的預期虧損與經評估減值的進一步闡釋

- (1) 該公告第6頁「天津和新估值報告」一節載明，截至估值日期二零二五年九月三十日，受評估資產賬面價值及資產淨值分別為人民幣897,955,000元及人民幣344,964,000元。
- (2) 該公告第9頁「有關天津和新集團的資料」一節載明，天津和新於二零二五年九月三十日的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。

(3) 誠如該公告所披露，以下圖表描述出售事項之前及之後的公司架構：



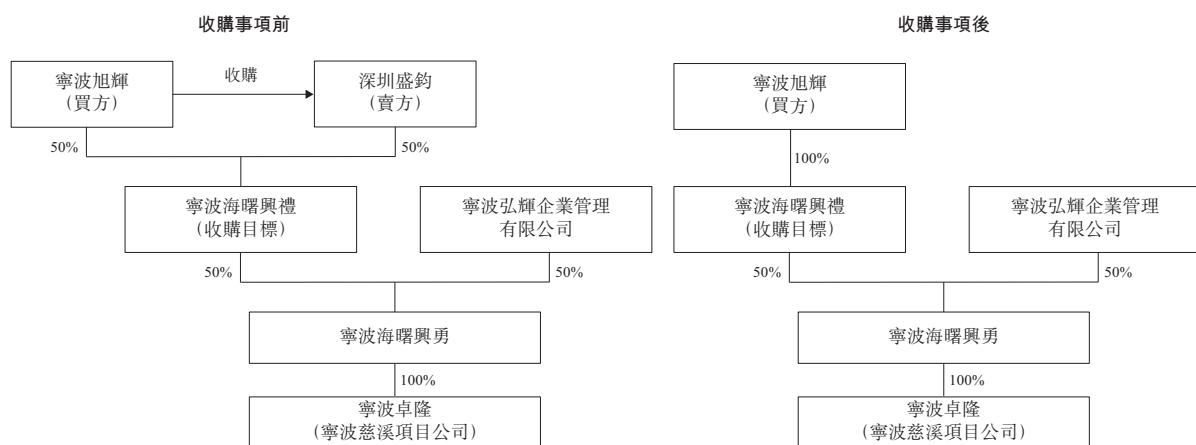
- (4) 天津和新估值報告列示的天津和新資產賬面總值及資產賬面淨值乃參考天津和新於天津興卓(即項目公司)擁有的59.96%應佔股權後釐定，有關股權於天津和新的法定財務報表(未合併項目公司)中確認為天津和新於天津天碱項目所作出的長期投資，並已計及該項目公司59.96%股權的原始投資成本。該公告第6頁的受評估資產賬面價值人民幣897,955,000元及資產淨值人民幣344,964,000元均按上述基準披露。
- (5) 該公告第9頁列示的天津和新未經審核綜合資產總值人民幣1,685,021,000元及未經審核綜合資產淨值人民幣884,808,000元指天津和新集團(包括天津和新、天津興際及天津興卓)的合併數字，而天津和新、天津興際及天津興卓於出售事項完成前均綜合入賬為本公司的附屬公司，且該等附屬公司的100%資產總值及資產淨值已綜合入賬至本公司的財務報表(即未扣除深圳安創持有的天津興際40.04%少數權益應佔的合併數字)。
- (6) 於該公告第6頁「天津和新估值報告」一節中，天津和新估值報告評估得出投資減值人民幣44,700,000元，使截至二零二五年九月三十日的天津和新總資產經評估價值人民幣853,243,000元低於天津和新資產賬面總值人民幣897,955,000元。該減值乃由獨立估值師主要根據自二零二零年投得土地以來所產生的實際虧損予以評估，並已考慮天津天碱項目的開發成本及天津天碱項目中已開

發並售出的物業單位的銷售價格，以及於進行估值時與天津天碱項目未售物業單位類型及規模相類似的物業在公開市場上的現行銷售價格。該人民幣44,700,000元指天津和新應佔項目公司59.96%股權的長期股權投資較原始成本的減值。

- (7) 於該公告第8頁「出售事項及收購事項的財務影響」一節中，出售事項的預期虧損人民幣11,321,000元指本公司應佔天津和新股權的賬面價值人民幣313,281,000元與出售事項代價人民幣301,959,800元之間的差額。上述本公司應佔天津和新股權的賬面價值人民幣313,281,000元，乃從天津和新資產賬面淨值人民幣344,964,000元中扣除項目公司59.96%股權應佔賬面已錄得累計虧損人民幣31,683,000元後所得出。

寧波海曙興禮——估值報告中經評估資產價值與財務報表中賬面資產價值存在差異的原因，以及對經評估減值的進一步闡釋

- (1) 該公告第7頁「寧波海曙興禮估值報告」一節載明，截至估值日期二零二五年九月三十日，受評估資產賬面價值及資產淨值分別為人民幣1,184,932,000元及人民幣989,602,000元。
- (2) 該公告第9頁「有關寧波海曙興禮的資料」一節載明，寧波海曙興禮於二零二五年九月三十日的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。
- (3) 誠如該公告所披露，以下圖表描述收購事項之前及之後的公司架構：



- (4) 該公告第7頁披露的寧波海曙興禮估值報告列示的寧波海曙興禮資產賬面總值及資產賬面淨值乃主要參考寧波海曙興禮的法定財務報表(未合併項目公司)後釐定。寧波海曙興禮為本集團投資的合營公司，其法定財務報表由買方及賣方共同編算。
- (5) 該公告第9頁列示的寧波海曙興禮財務數字乃基於本集團所採納的寧波海曙興禮財務報表，本集團視寧波海曙興禮為其投資的合營企業，並採用權益法進行會計確認。該等財務報表已確認減值撥備約人民幣385,700,000元，導致撥備後資產淨值變為人民幣603,920,000元(而根據法定財務報表擬備的寧波海曙興禮估值報告所列的資產賬面淨值為人民幣989,602,000元)。
- (6) 於該公告第7頁「寧波海曙興禮估值報告」一節中，寧波海曙興禮估值報告評估得出投資減值人民幣365,984,000元，使截至二零二五年九月三十日的寧波海曙興禮總資產經評估價值人民幣818,948,000元低於寧波海曙興禮資產賬面總值人民幣1,184,932,000元，及寧波海曙興禮資產淨值評估價值人民幣623,618,000元低於資產淨值賬面價值人民幣989,602,000元。該減值乃由獨立估值師主要根據自二零二一年投得土地以來就開發寧波慈溪項目產生的成本及寧波慈溪項目中已開發並已售出的物業單位的銷售價格，以及於進行估值時與寧波慈溪項目未售物業單位類型及規模相類似的物業在公開市場上的現行銷售價格予以評估。該人民幣365,984,000元指寧波海曙興禮就其於項目公司應佔50%股權所作出的長期股權投資較原始成本的減值。
- (7) 於釐定本集團收購寧波海曙興禮50%股權的代價時，寧波海曙興禮估值報告中評估的資產淨值人民幣623,618,000元為主要考慮因素。鑑於經評估資產淨值的50%(人民幣311,809,000元)及收購事項代價人民幣301,959,000元，本集團認為收購事項對本集團整體有利。

承董事會命
旭輝控股(集團)有限公司
主席
林中

香港，二零二六年一月二十一日

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；非執行董事曾暘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。