

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倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Zhixin Group Holding Limited

智欣集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2187)

主要交易 出售目標公司的全部股權

本公司財務顧問



出售事項

董事會欣然宣佈，於二零二六年六月二十六日(交易時段後)，賣方(本公司的全資附屬公司)與買方及本公司(作為擔保人)簽訂買賣協議，據此賣方有條件同意出售且買方有條件同意購買目標權益(即目標公司的全部股權)，總代價為人民幣46,662,042.00元(相當於約54.0百萬港元)。

上市規則的涵義

由於出售事項基於總代價的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但均低於75%，出售事項將構成本公司的一項主要交易，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

概括

本公司將召開及舉行特別股東大會，以供股東考慮及酌情批准出售事項、買賣協議及其項下擬進行的交易。就本公司所知，概無股東於出售事項、買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。因此，概無股東須於特別股東大會上就有關出售事項、買賣協議及其項下擬進行的交易之決議案放棄投票。由於需要更多時間編製將載入通函的相關資料，一份載有(其中包括)出售事項及買賣協議的進一步詳情、召開特別股東大會的通告及上市規則規定的其他資料的通函預期將於二零二六年七月三十一日或之前寄發予股東。

出售事項須待本公告所述條件達成後方可作實，並無法保證該等條件將會達成。因此，出售事項、買賣協議及其項下擬進行的交易不一定會進行。本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

董事會欣然宣佈，於二零二六年六月二十六日(交易時段後)，賣方(本公司的全資附屬公司)與買方及本公司(作為擔保人)簽訂買賣協議，據此賣方有條件同意出售且買方有條件同意購買目標權益(即目標公司的全部股權)，總代價為人民幣46,662,042.00元(相當於約54.0百萬港元)。

買賣協議

買賣協議的主要條款概述如下：

日期：二零二六年六月二十六日(交易時段後)

訂約方：(1) 廈門智欣建材集團有限公司(賣方)；
(2) 廈門特區建投建築材料有限公司(買方)；及
(3) 本公司(擔保人)

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人獨立於本公司及其關連人士，且與本公司及其關連人士概無關連，亦非本公司的關連人士。

將予出售的資產

目標公司由本集團在中國成立，唯一目的為持有本集團的主要預拌混凝土生產及其他配套設施，主要包括：

- (a) 該物業；
- (b) 預拌混凝土生產線及廠房和設備；及
- (c) 物流及其他配套資產，包括卡車、辦公設備、資質及許可證等。

總代價

出售事項的總代價為人民幣46,662,042.00元(相當於約54.0百萬港元)，須按以下方式結算：

- (a) 人民幣25,500,000.00元(即代價的約54.65%)須於買賣協議所載先決條件獲達成(或獲豁免(如適用))後3個營業日內以現金結算。買方先前支付予賣方的意向金應被視為部分代價。因此，買方將支付的首期付款總額應為人民幣25,000,000.00元；
- (b) 賣方應於買方支付首期付款後3個營業日內提交轉讓目標權益的所有相關文件，並於目標權益轉讓完成後3個營業日內(按目標公司新營業執照核發或市場監督管理局系統反映目標公司所有權變更(以較早者為準)釐定)以現金支付一筆款項，使已付總代價達總代價的95.0%。因此，買方將支付的第二期付款總額應為人民幣18,828,940.00元；及
- (c) 餘額人民幣2,333,102.00元(即總代價的約5.0%)須於目標權益轉讓完成後60日內及於過渡期內目標公司審計結果確定後3個營業日內以現金結算。

出售事項的代價乃由本公司與買方經公平磋商後釐定，並參考估值師以資產基礎法發出並提交廈門市人民政府國有資產監督管理委員會備案的估值報告，截至二零二五年十二月三十一日，目標公司全部股權的評估價值約為人民幣46,662,042.00元。

先決條件

除買賣協議所訂明於買賣協議日期生效的聲明、保證及保密義務外，買賣協議其他條文的效力須待下列先決條件達成後，方可作實：

- (a) 已在本公司股東大會上獲得股東對買賣協議項下擬進行的交易之批准；
- (b) 已獲得賣方董事會及股東對買賣協議項下擬進行的交易之批准及相關政府部門所有必要有效的批准；
- (c) 買方已就買賣協議項下擬進行的交易獲得內部批准及國有資產監督管理委員會的批准；
- (d) 本公司已根據本公司組織章程細則及上市規則就提供買賣協議項下擔保獲得董事會及／或股東的批准；
- (e) 賣方已與目標公司合作完成資產抵押登記的註銷，致使所有資產均無任何抵押或其他權利限制；
- (f) 與出售事項有關的所有聯交所相關程序及披露責任均已完成及履行；
- (g) 賣方已促使目標公司終止聘用若干僱員（為取得目標公司商用混凝土攪拌廠房生產資格而加入目標公司的22名僱員除外），並全數清償因有關終止而產生的所有法定補償及責任；及
- (h) 賣方已根據賣方與買方於二零二五年十二月三十一日訂立的分期還款協議，就原材料採購向買方結清所有貿易應付款項（包括本金及利息）。

上文(a)至(d)分段所載條件不可豁免。

倘於最後截止日期或之前上述條件未獲達成(或獲豁免)，買方有權終止買賣協議，而賣方須向買方退還意向金。

完成

完成將於賣方將其所持目標權益轉讓予買方，並於相關工商局完成變更登記之日落實。

過渡期損益及其他安排

除買賣協議另有規定外，過渡期內目標公司的所有損益須由買方享有及承擔。損益金額應由賣方及買方共同委任的審計事務所根據中國會計準則及買賣協議所載會計政策釐定，相關審計報告須於目標權益轉讓完成後30日內出具。賣方及買方須於審計報告日期起計3個營業日內就該金額提供書面確認並予以結清。

除為履行買賣協議所需外，未經買方事先書面同意，賣方及其聯屬人士須確保目標公司不得以任何方式從事下列任何活動：

- (a) 變更股權架構(包括股東身份、出資額及持股比例)或質押股權；
- (b) 以任何形式補充、修訂或修改組織章程細則或其他組織文件或與業務營運相關的文件／協議；
- (c) 出售、轉讓、抵押或以其他方式處置目標公司任何資產、業務、外部投資，或向他人收購資產；
- (d) 以目標公司名義向他人提供任何貸款或擔保，或承擔與目標公司營運無關的債務；
- (e) 代表目標公司簽訂涉及額外付款的任何重大合同或作出重大外部承諾；

- (f) 分拆、合併、增資或減資，或變更組織架構；
- (g) 變更主要業務或業務策略；
- (h) 與任何第三方簽訂合作經營、合夥或利潤分成協議；
- (i) 從事與賣方或目標公司相同、類似或具競爭性的業務；
- (j) 於任何訴訟、仲裁、爭議或類似情況中，接受或承認對方當事人的主張或要求(目的為保護賣方或目標公司利益者除外)；或
- (k) 從事任何損害目標公司財務狀況或業務發展的活動。

若上述情況導致該等資產減少(或可能減少)，買方有權選擇是否繼續完成出售事項。若出售事項繼續進行，各方可對出售事項涉及的資產價值、股權價值及持股比例等事項作出相應調整。

賣方須承擔因賣方或其聯屬人士違反上述任何保證所產生的全部法律責任。倘賣方或其聯屬人士違反上述保證，買方有權暫停交易並要求賣方支付相當於代價10%的罰款。若因違約導致該等資產價值減少超過5%，買方有權終止買賣協議，賣方須向買方退還意向金並賠償買方任何損失。

保證

本公司已同意就賣方於買賣協議項下的所有義務及責任提供不可撤銷的連帶擔保，自賣方履約期屆滿之日起為期三年。該保證項下的最高責任金額不得超過出售事項的總代價(即人民幣46,662,042.00元)。

有關訂約方的資料

賣方

賣方為於中國成立的有限公司，為本公司的附屬公司。賣方主要在中國從事製造、加工及銷售預拌混凝土。

買方

買方為於中國註冊成立的國有企業，主要從事水泥製品、混凝土結構產品、金屬結構產品、建築用鋼材和輕質建材的生產及銷售。其最終由廈門市人民政府國有資產監督管理委員會擁有。

本公司

本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本集團為中國福建省廈門市的混凝土建材製造商及供應商，並於中國海南省昌江從事鐵礦石尾礦綜合利用及生產環保磚塊的業務。

目標公司

於本公告日期，本集團持有目標公司的全部股權。為籌備出售事項，本集團進行重組，本公司由此成立目標公司，且該等資產轉讓予目標公司。本集團的中國全資附屬公司智欣建材及廈門智欣物流有限公司，曾為本集團的預拌混凝土業務及資產的前控股公司。

於本公告日期，重組已完成，且所有該等資產已就出售事項注入目標公司。目標公司為該等資產的唯一法定實益擁有人。另一方面，與預拌混凝土分部有關的餘下資產及負債(主要包括貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項、銀行借款及存貨等)仍屬於賣方。

出售事項的財務影響

下表載列自二零二四年十月九日成立起至二零二四年十二月三十一日及截至二零二五年十二月三十一日止年度，目標公司基於根據中國公認會計準則編製的未經審核管理賬目及經審核財務報表的損益賬：

	自二零二四年 十月九日 (成立日期)起至 二零二四年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣百萬元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣百萬元
收益	—	114.5
除稅前淨虧損	(0.1)	(9.2)
除稅後淨虧損	(0.1)	(9.2)

截至二零二五年十二月三十一日，目標公司的經審核賬面淨值約為人民幣49.5百萬元，主要包括該物業及若干物流資產。

根據代價及截至二零二五年十二月三十一日的目標公司經審核賬面淨值計算，本公司預計將自出售事項錄得約人民幣2.8百萬元的虧損(未扣除任何相關開支，未經核數師審核並可能會進行會計調整)，該虧損將因出售事項而在本集團的綜合財務報表中確認。

出售事項完成後，目標公司將不再為本集團的附屬公司，目標公司的財務業績亦將不再併入本集團的財務報表。

所得款項用途

出售事項所得款項總額估計為人民幣46.7百萬元。出售事項所得款項淨額約人民幣44.6百萬元(經扣除出售事項產生的所有專業費用及其他相關成本及開支後)預計將用於償還本集團將於二零二六年到期的銀行貸款。

估值

截至二零二五年十二月三十一日，目標公司全部股權的評估公平值為人民幣46,662,042.00元，由估值師採用資產基礎法釐定。

估值方法

估值師已考慮應用三種常用估值方法，即收入法、資產基礎法及市場法。鑑於無法根據業務特性、規模、財務數據及交易條件等標準識別出足夠的可資比較上市公司及先例交易案例，故未採用市場法。鑑於目標公司營運歷史較短，其資產主要包括近期取得的貨幣基金、存貨、固定資產及無形資產，該等資產的成本合理反映當前市價。資產基礎法透過單獨評估可識別資產及負債，能客觀審慎衡量估值當日的股東權益。另一方面，收入法依賴主觀預測，且對主要假設高度敏感，特別是在當前經濟不確定性及行業調整背景下。因此，採用更為可靠及可核實的資產基礎法作為最終估值結論的基礎。

主要假設

估值乃基於以下一般假設：

1. 所有評估資產已在交易過程中。估值師根據評估資產的交易情況模擬市場情況進行估值；
2. 於市場交易或擬於市場交易的資產是在地位平等的雙方之間進行交易，雙方都有充分的機會及時間獲取市場信息，從而對資產的功能、用途及交易價格作出理性判斷；及
3. 目標公司將根據估值當日的實際資產狀況持續經營。

估值亦基於以下主要特定假設：

1. 目標公司所持樓宇已獲施工許可證，可於整個經營期間持續使用；

2. 現行國家法律、法規、政策或宏觀經濟形勢不會有重大改變，且交易各方所在區域的政治、經濟或社會環境不會有重大改變；
3. 對目標公司營運及業務運作造成不利影響的不可抗力事件將不存在；
4. 目標公司管理層勤勉盡責，現有經營範疇無重大變化，目標公司內部控制體系有效且完善，風險管理措施充分適當；
5. 向估值師提供的基本及財務資料真實、準確、完整，納入估值範圍的各項資產真實、準確、權屬清晰、合法、完全屬於目標公司，目標公司出具的資產權屬證明合法有效；
6. 目標公司遵守所有適用法律法規，於估值日期，目標公司使用及營運所需一切牌照、許可證及同意書均有效且符合適用法律法規；
7. 目標公司對相關資產所作一切改善符合所有適用法律法規及相關監管機構所訂法律、規劃及工程規定；及
8. 客戶及目標公司已向估值師充分披露所有可能影響估值的重要及潛在因素。

輸入參數

根據資產基礎法，目標公司全部股權的評估價值相當於所有單項資產的總評估價值減負債的評估價值。

估值的流動資產包括現金及現金等價物、應收票據、應收賬款、預付款項、其他應收款項、存貨及其他流動資產，已採用成本法。

估值的非流動資產包括固定資產及無形資產。就設備採用成本法項下的重置成本法。未採用市場法及收入法，原因是當前資產交易市場欠發達，難以獲得可比市場交易數據，資產的未來經濟效益無法可靠預測。以下公式用於評估設備價值：

$$\text{評估價值} = \text{重置價值} \times \text{成新率}$$

就樓宇而言，由於樓宇用作辦公室及生產用途，類似辦公室及生產用途物業的開發成本數據充足，故採用成本法。可比物業交易有限及數據不足，難以支撐市場法；同時因物業為業主自用，可比租金有限，收入法亦不適用。

就土地使用權採用成本法。常見的土地估值法包括市場法、收入資本化法、假設開發法、成本逼近法及基準地價系數修正法。基於實地考察、周邊區域調查及相關數據分析，假設開發法並不適用，原因為物業已全面開發並處於最佳用途，無需進一步開發；由於可比交易數量有限，市場法不適用；且由於缺乏可比租金證據，未採用收入法。考慮到物業已投入使用及有全面的開發成本數據，故採用成本法。估值採用土地及樓宇分離法，公式如下：

$$\text{土地價值} = \text{土地獲取成本(經調整基準地價)} + \text{土地開發成本} + \text{管理開支} + \text{銷售開支} + \text{投資利息} + \text{稅費} + \text{開發利潤}$$

估值結論

估值師採用資產基礎法對目標公司截至二零二五年十二月三十一日的估值結論作出如下結論：

- (a) 目標公司資產的評估價值約為人民幣159,687,235.61元，賬面值約為人民幣162,485,167.40元，差額為人民幣2,797,931.79元或折舊率為1.72%。
- (b) 目標公司負債的評估價值及賬面值約為人民幣113,025,193.53元，無增值或折舊變動。
- (c) 目標公司資產淨值的評估價值約為人民幣46,662,042.00元，賬面值約為人民幣49,459,973.87元，差額為人民幣2,797,931.87元或折舊率為5.66%。

董事會對估值的看法

經考慮(i)估值師具備進行估值所需的專業資格及相關經驗；(ii)估值師進行的工作範圍適合相關評估；及(iii)估值師就相關評估採納的估值假設及方法屬公平合理後，董事會認為構成代價基準的估值屬公平合理。

進行出售事項的理由及裨益

董事認為，出售事項為本集團提供良機，讓本集團能夠變現該等資產令人滿意的收益，整合財務資源用於開發環保及輕質建築製品或其他更好的機遇，以及改善本集團的整體現金流及財務狀況。

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議的條款公平合理，按正常商業條款訂立，出售事項符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於出售事項基於總代價的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但均低於75%，出售事項將構成本公司的一項主要交易，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

概括

本公司將召開及舉行特別股東大會，以供股東考慮及酌情批准出售事項、買賣協議及其項下擬進行的交易。就本公司所知，概無股東於出售事項、買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。因此，概無股東須於特別股東大會上就有關出售事項、買賣協議及其項下擬進行的交易之決議案放棄投票。由於需要更多時間編製將載入通函的相關資料，一份載有(其中包括)出售事項及買賣協議的進一步詳情、召開特別股東大會的通告及上市規則規定的其他資料的通函預期將於二零二六年七月三十一日或之前寄發予股東。

出售事項須待本公告所述條件達成後方可作實，並無法保證該等條件將會達成。因此，出售事項、買賣協議及其項下擬進行的交易不一定會進行。本公司股東及有意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，除另有所指外，所用詞彙具有以下涵義：

「該等資產」	指	根據買賣協議將予出售的資產
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	智欣集團控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議建議出售目標公司的全部已發行股份
「意向金」	指	買方根據賣方與買方於二零二四年九月十四日簽訂的意向書，向賣方支付的意向金人民幣0.5百萬元
「特別股東大會」	指	本公司將召開及舉行的特別股東大會，以考慮並酌情批准出售事項、買賣協議及其項下擬進行的交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，中國香港特別行政區的法定貨幣
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	買賣協議日期後第90日之日期
「中國」	指	中華人民共和國

「中國公認會計準則」	指	中國公認會計準則
「該物業」	指	位於中國福建省廈門市集美區灌口大道55號的一幅土地及建設於其上的多幢樓宇
「買方」	指	廈門特區建投建築材料有限公司，於中國註冊成立的公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「預拌混凝土」	指	預拌混凝土
「預拌混凝土廠房」	指	本集團位於該物業的預拌混凝土生產廠房
「股東」	指	本公司的普通股持有人
「買賣協議」	指	本公司與買方就出售事項於二零二六年六月二十六日簽訂的買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	廈門智欣新材料有限公司，本公司的全資附屬公司
「目標權益」	指	目標公司的全部股權
「過渡期」	指	自二零二五年十二月三十一日(即交易基準日)起至完成向國家工商管理總局登記賣方將目標權益轉讓予買方的手續之日
「估值師」	指	廈門大成方華資產評估土地房地產估價有限公司

「賣方」	指	廈門智欣建材集團有限公司，本公司的全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
智欣集團控股有限公司
主席兼執行董事
葉志杰

香港，二零二六年六月二十六日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事葉志杰先生、黃文桂先生、邱禮苗先生、葉丹先生及黃楷寧先生；以及獨立非執行董事王端秀女士、蔡慧農先生及蔣勤儉先生。