

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內容概不負責，對準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就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。



Radiance Holdings (Group) Company Limited
金輝控股(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9993)

關連交易
出售北京金輝創領科技有限公司
全部股權

出售事項

於2026年7月20日(交易時段後)，賣方、買方及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，賣方已同意出售及買方已同意購買目標公司的全部股權，總代價為人民幣1,295,442,017元，包括(a)應以現金支付的股權代價人民幣1元；及(b)買方承擔目標集團所結欠的承擔債務人民幣1,295,442,016元。

於完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，而目標集團的財務業績、資產及負債將不再綜合計入本集團的財務報表。

上市規則的涵義

由於出售事項的所有適用百分比率（定義見上市規則）均低於5%，故出售事項並不構成上市規則第14章所指本公司的須予公佈交易。由於買方為本公司的關連人士，且出售事項的一項或多項適用百分比率超過0.1%，出售事項構成上市規則第14A章所指本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定。

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2026年7月20日（交易時段後），賣方、買方及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，賣方已同意出售及買方已同意購買目標公司的全部股權，總代價為人民幣1,295,442,017元，包括(a)股權代價人民幣1元，應由買方以現金支付予賣方；及(b)買方承擔目標集團所結欠的承擔債務人民幣1,295,442,016元。

於完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，而目標集團的財務業績、資產及負債將不再綜合計入本集團的財務報表。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

日期

2026年7月20日

訂約方

- (1) 金輝集團股份有限公司，作為賣方；
- (2) 北京閩越管理諮詢有限公司，作為買方；及
- (3) 北京金輝創領科技有限公司，作為目標公司。

標的事項

根據股權轉讓協議，賣方已同意出售及買方已同意購買賣方所持的目標公司全部股權，相當於目標公司註冊資本的100%。

代價及釐定基準

代價為人民幣1元，由買方以現金支付予賣方。

代價乃由賣方與買方經公平磋商後經參考以下各項釐定：(i)該物業（位於中國上海市虹口區溧陽路601號的商業樓宇，總建築面積約31,750平方米，用作酒店營運）的評估價值，根據由獨立估值師採用成本法及收益法編製的估值報告，該物業於2026年6月12日的評估價值約為人民幣1,104,900,000元；(ii)承擔債務；及(iii)目標集團的財務狀況及經營表現。

為免除疑問，使用收益法對該物業進行估值並不構成上市規則第14.61條項下的盈利預測。

有關估值的資料

價值基準及生效日期

估值報告採納該物業的按揭價值作為其價值基準，即假設該物業於估值日期並無設定任何法定優先受償權利的情況下的價值，減去估值師於該日所知悉的任何法定優先申索。誠如估值報告所披露，該物業於估值日期訂有一項尚未解除的現有按揭；然而，估值乃基於該物業並無其他產權負擔的假設進行，在得出按揭價值時並無就法定優先申索（估值師評估為零）作出扣減。

工作範圍及限制

估值師已視察該物業可見及可進入的部分，惟並無進行任何結構勘測或測試，因此未能確認該物業是否存在任何結構性損壞。估值乃基於物業經理及其他各方提供的資料（包括該物業的登記建築面積、酒店入住率及收入數據），估值師已假設該等資料屬準確、可靠及完整。

估值方法及主要輸入數據

估值師採用兩種估值方法得出該物業的評估價值：(i)成本法，基於該物業理論上可重新發展；及(ii)收益法，基於該物業為一項可產生收入的酒店物業，正穩定經營，且鄰近地區的可資比較物業通常於市場上出租。

根據成本法，該物業的土地部分使用市場比較法進行估值，當中參考三宗位於上海（分別位於浦東新區、長寧區及楊浦區）的商業用地可資比較土地交易，該等交易於2023年11月至2024年10月期間通過公開掛牌方式進行，樓面價介乎每平方米約人民幣25,300元至人民幣28,166元。可資比較交易價格已就（其中包括）交易日期、該物業較短的剩餘土地使用年期約19.2年（相較於可資比較交易的40年年期）、位置、商業繁華程度、基礎設施、地積比率及地盤狀況作出調整，得出平均經調整樓面價約為每平方米人民幣18,139元。經計入地下建築面積的估計價值、收購土地稅項（包括3%契稅及0.05%印花稅）及估計建築物重置成本（包括建築成本、勘察及設計費、配套基礎設施成本、管理及銷售開支、投資利息、銷售稅及附加費，以及開發商利潤率，並減去反映建築物實體狀況及樓齡的折舊）後，成本法得出評估單價約每平方米人民幣41,206元。

根據收益法，評估價值乃通過將該物業的估計經營收入淨額資本化得出。該物業的酒店經營收入總額（包括客房收入、餐飲及會議收入，以及配套零售及其他收入）估計為每年約人民幣129.28百萬元，乃根據各客房類型的房價、折扣及入住率計算。經扣除估計年度經營成本及開支約人民幣58.58百萬元（包括銷售成本（佔收入約20%）、經營開支（佔收入約10%）、管理開支（佔收入約6%），以及財務及稅務成本）後，假設酒店行業利潤率為6%，估計年度物業收入淨額約為人民幣66.46百萬元。該收入淨額按6.5%的比率（包括無風險利率0.95%、投資風險溢價4.0%、管理負擔補償1.0%及流動性補償1.0%，並減去融資便利折讓0.45%）資本化，假設經營收入淨額的年增長率約為3.0%，收入年期為19.2年（即該物業剩餘土地使用年期約19.2年與建築物剩餘估計經濟壽命約32年兩者中的較短者）。按此計算得出收益法單價約為每平方米人民幣28,320元。

估值結論

於得出最終評估單價每平方米約人民幣34,800元（四捨五入）及該物業的總評估價值（即其於2026年6月12日的按揭價值）約人民幣1,104,900,000元時，估值師對成本法及收益法賦予的權重為50%及50%。

登記及完成

賣方及目標公司須於股權轉讓協議日期後15個工作日內，向相關中國市場監管機構提交申請以登記目標公司股權的轉讓。完成將於完成有關登記後3日內達致，屆時目標集團的所有印章、牌照、記錄及資產須移交予買方。

過渡期

於股權轉讓協議日期起至完成期間，未經股權轉讓協議全體訂約方一致同意，目標公司不得進行日常業務過程以外的任何活動。

有關目標集團的資料

目標公司為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事酒店營運及餐飲服務。於本公告日期，目標公司為賣方的全資附屬公司，而賣方由本公司最終實益擁有96%權益。

上海九龍為目標公司的全資附屬公司。目標集團的主要資產為位於中國上海市虹口區溧陽路601號的商業樓宇，總建築面積約31,750平方米，用作酒店營運，並由上海九龍持有。

下文載列目標集團截至2025年12月31日止兩個年度的未經審核財務資料概要：

	截至 2024年12月31日 止年度 (人民幣元)	截至 2025年12月31日 止年度 (人民幣元)
除稅前虧損淨額	(95,613,060.55)	(37,233,635.55)
除稅後虧損淨額	(90,977,776.33)	(37,233,635.55)

於2026年6月30日，目標集團的未經審核資產總值約為人民幣1,015,281,447.18元，而目標集團的未經審核負債淨額約為人民幣251,687,045.12元。

有關買方的資料

買方為北京閩越管理諮詢有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，買方的主要業務為管理諮詢。於本公告日期，買方由金輝物業服務有限公司全資擁有，該公司由林定強先生最終實益擁有64.97%權益及林鳳英女士最終實益擁有35.03%權益。由於買方為本公司控股股東的聯繫人，因此根據上市規則第14A章，買方為本公司的關連人士。

有關賣方的資料

賣方為一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司。賣方主要從事房地產開發。

進行出售事項的理由及裨益

本公司認為，出售事項為本集團提供一個解決目標公司還款責任（包括來自廈門國際銀行股份有限公司北京分行的銀行貸款及其他未償還債務及應付款項）的機會。截至2024年及2025年12月31日止兩個年度，目標集團錄得除稅後虧損淨額分別約人民幣90.98百萬元及人民幣37.23百萬元。鑑於目標集團的虧損狀況及目標公司的未償還債務，本公司認為出售事項將可讓本集團能夠不再承擔與目標集團相關的還款及資金責任。由於買方已承擔償還承擔債務，出售事項於完成後將有效減少本集團的債務、改善其負債結構及緩解其流動資金壓力。經計及目標集團的財務狀況及營運表現，本公司認為出售事項在商業上屬合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

董事（包括獨立非執行董事）認為，股權轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，雖然其並非於本集團的一般日常業務過程中訂立，惟乃按正常商業條款或更佳條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

出售事項的財務影響

於本公告日期，目標公司為本公司的非全資附屬公司。於完成後，本集團將不再擁有目標公司任何權益，而目標集團的財務業績、資產及負債將不再計入本集團的綜合財務報表。

根據目標集團於2026年6月30日的未經審核負債淨額約人民幣251,687,045.12元及股權代價人民幣1元計算，本集團預期將就出售事項錄得未經審核收益約人民幣251,687,044.12元。出售事項產生的實際收益或虧損將須經本公司核數師審核後，方告作實，並可能與上述估計存在差異。

股東應注意，將於本集團綜合財務報表確認的出售事項實際收益金額取決於（其中包括）目標集團於完成時的綜合資產淨值，並須經本公司核數師審核後，方告作實。

上市規則的涵義

由於出售事項的所有適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）均低於5%，故出售事項並不構成上市規則第14章所指本公司的須予公佈交易。

由於出售事項的一項或多項適用百分比率超過0.1%，且買方為本公司控股股東的聯繫人，買方因而為上市規則第14A章所指本公司關連人士，且出售事項構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定。

由於林定强先生為賣方的最終控股股東之一，而林宇先生為林定强先生的兒子，林定强先生及林宇先生均被視為於股權轉讓協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。因此，林定强先生及林宇先生須於董事會會議上就有關決議案放棄投票。除所披露者外，概無董事須於董事會會議上就有關決議案放棄投票。

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，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「承擔債務」	指	買方根據股權轉讓協議將予承擔的目標集團未償還債務合共人民幣1,295,442,016元，包括(i)結欠廈門國際銀行股份有限公司北京分行的銀行貸款人民幣442,960,000元；(ii)結欠北京居業房地產諮詢有限公司（本公司的非全資附屬公司）的款項人民幣770,525,676.45元；及(iii)其他應付款項人民幣81,956,339.55元
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	金輝控股（集團）有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：9993）
「完成」	指	根據股權轉讓協議完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	出售事項的總代價人民幣1元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據股權轉讓協議向買方出售目標公司的全部股權

「股權轉讓協議」	指	賣方、買方及目標公司就出售事項所訂立日期為2026年7月20日的股權轉讓協議
「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	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「該物業」	指	位於中國上海市虹口區溧陽路601號的商業樓宇，總建築面積約31,750平方米，用作酒店營運，並由上海九龍持有
「買方」	指	北京閩越管理諮詢有限公司，一家於中國成立的有限責任公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海九龍」	指	上海九龍賓館有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，並為目標公司的全資附屬公司
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「目標公司」	指	北京金輝創領科技有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，並為賣方的全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及上海九龍
「賣方」	指	金輝集團股份有限公司，一家於中國成立的公司，並為本公司的間接非全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
金輝控股(集團)有限公司
主席
林定強

香港，2026年7月20日

於本公告日期，董事會包括四名執行董事，即林定強先生、林宇先生、吳琰坤女士及周曉輝先生以及三名獨立非執行董事，即張化橋先生、謝日康先生及沈厚才博士。