

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佈的內容概不負責，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佈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。



WINFULL GROUP HOLDINGS LIMITED

宏輝集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：183)

主要交易 出售物業

出售事項

於二零二六年七月十五日，賣方(即本公司之間接全資附屬公司)與買方及代理訂立臨時買賣協議，據此，賣方同意出售，而買方同意購買物業，總代價為港幣31,500,000元。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關出售事項的其中一項適用百分比率超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司的一項主要交易，須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或其聯繫人於出售事項中擁有重大權益，因此，倘本公司為批准出售事項而召開股東大會，概無股東須放棄投票。

於本公佈日期，龐先生直接或間接擁有合共387,601,566股股份(相當於本公佈日期本公司已發行股本約68.37%)，其中52,959,600股股份由龐先生直接持有，334,641,966股股份則透過Virtue Partner(龐先生全資擁有之公司)持有。根據上市規則第14.44條，於本公佈日期，龐先生及Virtue Partner各自已就出售事項作出書面批准，以代替舉行股東大會批准出售事項。因此，本公司將不會召開股東大會以批准出售事項。

一般資料

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有(其中包括)(i)出售事項及其項下擬進行交易的詳情；及(ii)根據上市規則規定須載入通函的其他資料的通函，須於本公佈刊發後十五(15)個營業日內寄發予股東。

出售事項

於二零二六年七月十五日，賣方(即本公司之間接全資附屬公司)與買方及代理訂立臨時買賣協議，據此，賣方同意出售，而買方同意購買物業，總代價為港幣31,500,000元。

臨時買賣協議

臨時買賣協議1之主要條款載列如下：

日期：二零二六年七月十五日

訂約方：	賣方1：	Celestial Tower Limited
	賣方2：	Just Central Limited
	賣方3：	Coastal Talent Limited
	買方：	成勝集團有限公司
	代理：	創前物業顧問有限公司

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及代理以及其董事及最終實益擁有人均為獨立第三方。

物業1：位於香港亞畢諾道3號環貿中心30樓辦公室1至3，總建築面積約4,123平方呎

代價： 出售物業1的代價為港幣29,000,000元，由買方按照下列方式支付：

- (i) 首期按金港幣1,450,000元已於簽署臨時買賣協議1時支付；
- (ii) 進一步按金港幣1,450,000元應於二零二六年七月二十八日或之前支付；及
- (iii) 餘額港幣26,100,000元應於物業1出售完成時支付。

完成： 出售物業1應於二零二六年十月二十八日或之前完成。物業將按「現狀」基準交付。

臨時買賣協議2之主要條款載列如下：

日期： 二零二六年七月十五日

訂約方： 賣方4： Double Achiever Limited
買方： 成勝集團有限公司
代理： 創前物業顧問有限公司

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及代理以及其董事及最終實益擁有人均為獨立第三方。

物業2： 位於香港亞畢諾道3號環貿中心2樓6號停車位

代價： 出售物業2的代價為港幣2,500,000元，由買方按照下列方式支付：

- (i) 首期按金港幣125,000元已於簽署臨時買賣協議2時支付；
- (ii) 進一步按金港幣125,000元應於二零二六年七月二十八日或之前支付；及
- (iii) 餘額港幣2,250,000元應於物業2出售完成時支付。

完成： 出售物業2應於二零二六年十月二十八日或之前完成。

出售事項代價之基準：

出售事項之總代價港幣31,500,000元由賣方與買方按正常商業條款公平磋商釐定，當中經參考(其中包括)以下各項：(i)類似位置可資比較物業之近期交易及市場價格；(ii)香港類似物業的市場價值；(iii)獨立估值師提供之物業初步估值約港幣33,900,000元；及(iv)本公佈「進行出售事項之理由及裨益」一節所載進行出售事項之理由及裨益。

出售事項之先決條件：

- (i) 買方信納物業的業權；
- (ii) 完成出售事項的條件是買賣物業1須與買賣物業2同時完成。
- (iii) 臨時買賣協議項下擬進行之出售事項須經本公司股東批准。

出售事項之財務影響及所得款項建議用途

物業於二零二五年十二月三十一日及二零二五年六月三十日之賬面值分別為港幣41,800,000元及港幣47,700,000元。物業由賣方於二零一七年三月購入，總代價為港幣61,020,000元。基於總代價港幣31,500,000元、相關估計直接成本及其他相關開支約港幣150,000元以及物業於二零二五年十二月三十一日的賬面值，本集團預期於截至二零二七年六月三十日止年度錄得出售物業之虧損約港幣10,450,000元。

將計入本集團截至二零二七年六月三十日止年度綜合財務報表之出售事項之實際虧損須待本公司核數師審核，方可作實。其將根據於出售事項臨時買賣協議日期之物業之賬面值，並扣除任何出售事項雜項開支後計算得出，故可能與上文所載估計金額有所不同。

出售事項所得款項淨額約港幣31,350,000元擬用作本集團一般營運資金。

下文載列物業1於截至二零二五年六月三十日及二零二四年六月三十日止年度各年之若干財務資料：

	截至六月三十日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元 (概約)	港幣千元 (概約)
(a) 除所得稅前虧損	(5,572)	(3,366)
(b) 除所得稅後虧損	(5,572)	(3,366)

物業1於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止年度之虧損淨額主要歸因於公平值分別減少約港幣4,900,000元及港幣2,700,000元。

下文載列物業2於截至二零二五年六月三十日及二零二四年六月三十日止年度各年之若干財務資料：

	截至六月三十日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元 (概約)	港幣千元 (概約)
(a) 除所得稅前收益／(虧損)	481	(227)
(b) 除所得稅後收益／(虧損)	481	(227)

物業2於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止年度之收益／(虧損)淨額主要歸因於公平值增加約港幣500,000元及公平值減少約港幣200,000元。

本公司、賣方及買方之資料

本公司為投資控股公司並為本集團之控股公司。本集團主要從事物業投資、買賣及發展以及證券投資及買賣業務。

賣方為本公司之間接全資附屬公司，主要於香港從事物業投資業務。

買方為於香港註冊成立的有限公司。買方的主要業務為物業投資。買方之100%最終實益所有權由Lu Yeung Shing先生持有。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方、其股東及彼等各自之關連人士均為獨立第三方。

進行出售事項之理由及裨益

董事不時對本集團資產進行策略檢討，務求最大化股東回報。經計及物業之現行市況及表現後，董事認為出售事項為本集團變現其於物業投資之良機，使其以更高效之方式投放其資源。

董事認為，出售事項之條款經公平磋商後協定，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關出售事項的其中一項適用百分比率超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司的一項主要交易，須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，倘(1)本公司就批准出售事項召開股東大會，概無股東須放棄投票；及(2)已取得一名股東或有密切聯繫的股東(於批准出售事項之股東大會上合共持有50%以上之投票權)之股東書面批准，則可以股東書面批准代替舉行股東大會取得股東批准出售事項及其項下擬進行交易。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或其聯繫人於出售事項中擁有重大權益，因此，倘本公司為批准出售事項而召開股東大會，概無股東須放棄投票。

於本公佈日期，龐先生直接或間接擁有合共387,601,566股股份(相當於本公佈日期本公司已發行股本約68.37%)，其中52,959,600股股份由龐先生直接持有，334,641,966股股份則透過Virtue Partner(龐先生全資擁有之公司)持有。根據上市規則第14.44條，於本公佈日期，龐先生及Virtue Partner各自己就出售事項作出書面批准，以代替舉行股東大會批准出售事項。因此，本公司將不會召開股東大會以批准出售事項。

一般資料

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有(其中包括)(i)出售事項及其項下擬進行交易的詳情；及(ii)根據上市規則規定須載入通函的其他資料的通函，須於本公佈刊發後十五(15)個營業日內寄發予股東。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙於本公佈使用時具有以下涵義：

「代理」	指	創前物業顧問有限公司，於香港註冊成立之有限公司，從事香港物業代理服務
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	宏輝集團控股有限公司，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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據臨時買賣協議出售物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連公司(定義見上市規則)且與其並無關連的第三方人士或公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「龐先生」	指	龐維新先生，董事會主席兼執行董事
「物業」	指	物業1及物業2

「物業1」	指	位於香港亞畢諾道3號環貿中心30樓辦公室1至3，總建築面積約4,123平方英尺，由賣方1、賣方2及賣方3擁有
「物業2」	指	位於香港亞畢諾道3號環貿中心2樓的6號停車位，由賣方4擁有
「臨時買賣協議」	指	臨時買賣協議1及臨時買賣協議2的統稱
「臨時買賣協議1」	指	由賣方1、賣方2及賣方3、買方及代理就買賣物業1所訂立日期為二零二六年七月十五日之臨時買賣協議
「臨時買賣協議2」	指	由賣方4、買方及代理就買賣物業2所訂立日期為二零二六年七月十五日之臨時買賣協議
「買方」	指	成勝集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，從事香港物業投資業務
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元的普通股
「股東」	指	本公司股東
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	賣方1、賣方2、賣方3及賣方4的統稱
「賣方1」	指	Celestial Tower Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「賣方2」	指	Just Central Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司

「賣方3」	指	Coastal Talent Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「賣方4」	指	Double Achiever Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「Virtue Partner」	指	Virtue Partner Group Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由龐先生全資擁有
「%」	指	百分比

承董事會命
宏輝集團控股有限公司
主席
龐維新

香港，二零二六年七月十五日

於本公佈日期，本公司執行董事為龐維新先生及李永賢先生；而本公司獨立非執行董事為顧福身先生、楊穎欣女士及劉紀明先生。