

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)

**(1) 主要交易：出售一間附屬公司的股權；及
(2) 須予披露交易：提供貸款予買方**

出售事項及貸款交易

於二零二六年九月二十八日，賣方(為本公司的直接全資附屬公司)與買方及代理訂立臨時買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買待售股份及待售債務，總代價為港幣26,000,000元。

於簽立臨時買賣協議後，於二零二六年九月二十八日，貸款人(為本公司的間接全資附屬公司)與買方訂立貸款協議，據此，貸款人同意授予買方本金額為港幣20,000,000元的貸款，年利率為5%，還款期為自提款日期起計36個月。

上市規則的涵義

由於就出售事項計算得出的其中一項適用百分比率超過25%但所有百分比率均低於75%，出售事項構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報、公佈、通函及股東批准規定。

由於就貸款交易計算得出的其中一項適用百分比率超過5%但所有百分比率均低於25%，因此貸款交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公佈規定。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，倘本公司召開股東大會以批准出售事項，概無任何股東須放棄投票。

本公司已就出售事項接獲一組緊密聯繫股東(持有合共387,601,566股股份，佔本公司於本公佈日期已發行股本總額約68.37%)所發出的不可撤銷及無條件書面批准，該組緊密聯繫股東包括(i)龐先生，持有52,959,600股股份(佔本公司已發行股本總額約9.34%)；及(ii) Virtue Partner(由龐先生全資擁有的公司)，持有334,641,966股股份(佔本公司已發行股本總額約59.03%)。因此，根據上市規則第14.44條，上市規則第十四章有關出售事項的股東批准規定已達成，以代替本公司股東大會，且本公司亦不會就批准出售事項而召開股東大會。

一般事項

一份載有(其中包括)出售事項詳情的通函預期將於二零二六年十月二十一日或之前寄發予股東。

出售事項

於二零二六年九月二十八日，賣方(為本公司的直接全資附屬公司)與買方及代理訂立臨時買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買待售股份及待售債務，總代價為港幣26,000,000元。

臨時買賣協議

臨時買賣協議的主要條款載列如下：

日期

二零二六年九月二十八日

訂約方

賣方：Alpha Easy Limited，本公司的直接全資附屬公司

買方：梁軍先生

代理：田生地產有限公司

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並基於買方及代理各自的確認，買方及代理(及其最終實益擁有人)均為獨立第三方。

標的事項

根據臨時買賣協議，賣方已有條件同意根據臨時買賣協議的條款及條件出售且買方已有條件同意購買待售股份及待售債務。

待售股份指目標公司的全部已發行股份。待售債務指於完成時目標公司結欠賣方及／或其聯繫人的全部債務。於二零二五年十二月三十一日，待售債務的未經審核賬面值約為港幣39,761,000元。

目標公司為該物業的登記及實益擁有人。

代價

出售事項的總代價為港幣26,000,000元，其須由買方按以下方式支付：

- (i) 於簽署臨時買賣協議時支付按金港幣6,000,000元；及
- (ii) 於完成時支付餘額港幣20,000,000元。

出售事項的代價按正常商業條款經賣方與買方在參考(其中包括)以下各項後經公平磋商而釐定：(i)當時的市場狀況、(ii)於香港與該物業類似物業的市場租金及預期市場回報率，及(iii)於二零二六年八月由獨立估值師就該物業進行的初步估值評估，金額為港幣22,610,000元。

條件

完成須待以下條件達成後，方可作實：

- (i) 買方已就目標公司的業務、財務及法律方面完成盡職調查，並合理信納其調查結果；
- (ii) 賣方已促使目標公司根據香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13A及13條提供及證明該物業的良好業權；及
- (iii) 賣方根據臨時買賣協議及正式協議所作出的所有陳述、承諾及保證在所有重大方面於完成前均屬且仍屬真實、準確且無誤導成分。

倘上述任何條件於二零二六年十一月十六日(或賣方與買方可能以書面另行協定的較後日期)或之前尚未達成(或(視情況而定)獲買方豁免)，買方有權根據臨時買賣協議取消該交易，屆時賣方或其律師須立即將按金退還予買方。

正式協議

賣方與買方應真誠地進行協商，並各自盡一切合理努力，以於二零二六年十月十六日或之前訂立正式協議，且根據臨時買賣協議所載的主要條款及在其規限下，正式協議應載入臨時買賣協議項下擬進行交易的慣常條款、保證及聲明。

倘賣方與買方未能於二零二六年十月十六日或之前就正式協議的條款達成協議，則臨時買賣協議仍將保持十足效力及作用，且臨時買賣協議訂約各方應繼續履行其各自於該協議項下的責任。

完成

出售事項應於二零二六年十一月十六日(或賣方與買方可能書面協定的較後日期)或之前完成，惟須待上述條件達成後，方可作實。

貸款交易

於簽立臨時買賣協議後，於二零二六年九月二十八日，貸款人(為本公司的間接全資附屬公司)與買方訂立貸款協議，據此，貸款人同意授予買方本金額為港幣20,000,000元的貸款，年利率為5%，還款期為自提款日期起計36個月。

貸款協議

貸款協議的主要條款概述如下：

日期

二零二六年九月二十八日

訂約方

貸款人： Wealthy View Limited，本公司的間接全資附屬公司

借款人： 梁軍先生(即買方)

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並基於買方的確認，買方為獨立第三方。

貸款本金額： 港幣20,000,000元

利率： 每年5%

擬提款日期： 完成落實當日

目的： 為支付餘額提供資金

還款期限： 買方須自提款日期起每三個月償還貸款本金部分港幣1,660,000元，直至自提款日期起計滿33個月當日止(包括該日)。

買方須自提款日期起每月支付貸款未償還本金的應計利息。

買方應於提款日期起計滿36個月當日全數償還貸款協議項下的債務(包括貸款的未償還本金及任何應計利息)。

提前還款：買方在妥為支付貸款本金的首兩期部分還款後，可透過向貸款人發出一個月的事先書面通知，提前償還全部或部分貸款。

逾期利息：倘買方未能於到期日支付貸款協議項下應付的任何款項(不論為本金、利息或其他款項)，買方應就該款項自到期日(包括當日)起至實際付款日期止，按年利率20%支付利息。

擔保：

- (i) 由目標公司(作為抵押人)與買方(作為借款人)以貸款人為受益人設立的該物業第一法律押記；
- (ii) 由目標公司(作為出讓人)以貸款人為受益人所簽立的該物業租金收益出讓書；
- (iii) 由買方(作為抵押人)以貸款人為受益人就目標公司所有已發行股份所簽立的第一優先股份抵押；及
- (iv) 由買方(作為出讓人)與目標公司以貸款人為受益人將予簽立有關目標公司結欠或將結欠買方貸款的出讓契據。

有關本公司、賣方及貸款人的資料

本公司

本公司為投資控股公司並為本集團的控股公司。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

賣方為本公司的直接全資附屬公司，主要從事投資控股業務。

貸款人

貸款人為本公司的間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

有關買方及代理的資料

買方

買方為個人，且根據買方的確認，其為商人及獨立第三方。

代理

根據代理確認，其為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事在香港提供物業代理服務；且代理(及其最終實益擁有人)均為獨立第三方。

有關目標公司及該物業的資料

目標公司為本公司的間接全資附屬公司，主要從事物業持有業務。目標公司為該物業的登記及實益擁有人，而該物業為目標公司的唯一重大資產。

該物業位於香港屈臣道8號海景大廈C座天台，由一座15層高的非住宅大廈上的天台及廣告牌空間組成。該物業的天台面積約為8,970平方呎。本集團一直透過授權使用該物業上所立的廣告牌，利用該物業產生收入。

下表列示目標公司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的若干財務資料：

	截至六月三十日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
	(概約)	(概約)
(a) 除所得稅前虧損	(911)	(12,406)
(b) 除所得稅後虧損	(911)	(12,406)

根據該物業於二零二五年十二月三十一日的估值港幣23,000,000元及待售債務約港幣39,761,000元，目標公司於二零二五年十二月三十一日的負債淨額約為港幣16,383,000元。

進行出售事項及貸款交易的理由及裨益

董事不時對本集團的資產進行策略性檢討，務求為股東爭取最大回報。經考慮當前市況及該物業的表現後，董事認為，出售事項對本集團而言是一個良好的機會，可讓本集團變現其於該物業的投資，從而更有效地調配資源。

經考慮(i)出售事項的代價，(ii)持有該物業可產生的不確定回報，及(iii)在本集團繼續持有目標公司的情況下將產生的持續成本及開支，董事認為，經公平交易磋商後協定的臨時買賣協議及出售事項條款按正常商業條款訂立，屬公平合理，且訂立臨時買賣協議符合本公司及股東的整體利益。

貸款的條款(包括但不限於利率)由訂約各方公平磋商後達致，當中經參考完成出售事項所需支付的餘額、現行商業慣例、所提供抵押品的價值以及貸款金額而定。貸款僅旨在為買方於完成時支付餘額提供資金，且將由本集團的內部資源撥付。

貸款乃基於本公司對買方的財務實力及還款能力，以及買方所提供抵押品所進行的信貸評估而授出。經計及上述因素後，本公司認為，向買方授出貸款的信貸風險相對較低。授出貸款將為本集團提供額外利息收入。

董事認為，貸款協議及貸款交易的條款按正常商業條款訂立，屬公平合理，且訂立貸款協議符合本公司及股東的整體利益。

出售事項的財務影響及所得款項的建議用途

於本公佈日期，目標公司為本公司的間接全資附屬公司。完成後，本集團將不再擁有目標公司的任何權益，而目標公司的財務業績、資產及負債亦將不再計入本集團的綜合財務報表內。

該物業在本集團於二零二五年十二月三十一日及二零二五年六月三十日的賬目中分類為投資物業，其賬面值分別為港幣23,000,000元及港幣23,000,000元。根據出售事項的代價港幣26,000,000元、相關的估計直接成本及其他相關開支約港幣1,800,000元，以及該物業於二零二五年十二月三十一日的賬面值，預期本集團將於完成時就出售事項錄得收益約港幣1,200,000元。

將於本集團截至二零二七年六月三十日止年度的綜合財務報表中入賬的出售事項所得實際收益須經本公司核數師審計後，方可作實。該收益將根據該物業於臨時買賣協議日期的賬面值(經扣除出售事項交易附帶的任何開支)計算，因此可能與上文所載的估計收益金額有所不同。

出售事項所產生的所得款項淨額約為港幣24,200,000元，擬用作本集團的一般營運資金。

上市規則的涵義

由於就出售事項計算得出的其中一項適用百分比率超過25%但所有百分比率均低於75%，出售事項構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報、公佈、通函及股東批准規定。

由於就貸款交易計算得出的其中一項適用百分比率超過5%但所有百分比率均低於25%，因此貸款交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公佈規定。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，倘本公司召開股東大會以批准出售事項，概無任何股東須放棄投票。

本公司已就出售事項接獲一組緊密聯繫股東(持有合共387,601,566股股份，佔本公司於本公佈日期已發行股本總額約68.37%)所發出的不可撤銷及無條件書面批准，該組緊密聯繫股東包括(i)龐先生，持有52,959,600股股份(佔本公司已發行股本總額約9.34%)；及(ii) Virtue Partner(由龐先生全資擁有的公司)，持有334,641,966股股份(佔本公司已發行股本總額約59.03%)。因此，根據上市規則第14.44條，上市規則第十四章有關出售事項的股東批准規定已達成，以代替本公司股東大會，且本公司亦不會就批准出售事項而召開股東大會。

一般事項

一份載有(其中包括)出售事項詳情的通函預期將於二零二六年十月二十一日或之前寄發予股東。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則下列詞彙於本公佈內具有以下涵義：

「代理」	指	田生地產有限公司，於香港註冊成立的有限公司，在香港從事物業代理服務，為獨立第三方
「餘額」	指	買方根據臨時買賣協議應付賣方的代價餘額
「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的有限公司，其股份在聯交所主板上市
「完成」	指	完成臨時買賣協議項下擬進行的待售股份及待售債務買賣
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「按金」	指	買方根據臨時買賣協議應付賣方的按金
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據臨時買賣協議向買方出售待售股份及待售債務
「提款日期」	指	根據貸款協議提取貸款當日，即完成落實當日
「正式協議」	指	賣方與買方可能就臨時買賣協議訂立的正式買賣協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「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人士且與其並無任何關連的第三方人士或公司
「貸款人」	指	Wealthy View Limited，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	貸款人根據貸款協議授予買方本金額為港幣20,000,000元的貸款
「貸款協議」	指	貸款人(作為貸款人)與買方(作為借款人)所訂立日期為二零二六年九月二十八日的貸款協議
「貸款交易」	指	根據貸款協議授出貸款
「龐先生」	指	龐維新先生，董事會主席兼執行董事
「該物業」	指	位於香港屈臣道8號海景大廈C座天台的物業
「臨時買賣協議」	指	由賣方、買方與代理就出售事項所訂立日期為二零二六年九月二十八日的臨時買賣協議
「買方」	指	梁軍先生，為獨立第三方
「待售債務」	指	目標公司於完成時結欠賣方及／或其聯繫人的所有債務
「待售股份」	指	100股目標公司股份，相當於目標公司於臨時買賣協議日期及於完成時的所有已發行股份
「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

「目標公司」	指	Brilliant Icon Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於完成前為本公司的間接全資附屬公司
「賣方」	指	Alpha Easy Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「Virtue Partner」	指	Virtue Partner Group Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，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，二零二六年九月二十八日

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。