**此乃要件　請即處理**

**閣下如**對本通函任何方面或應採取的行動**有任何疑問**，應諮詢　閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

**閣下如**已將名下的宏輝集團控股有限公司股份全部**出售或轉讓**，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，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通函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：
# 出售一間附屬公司的股權

---

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至12頁。

本通函僅寄發予股東作參考用途，本公司已根據上市規則第14.44條自一組緊密聯繫股東獲得書面股東批准，以代替舉行本公司股東大會。

二零二六年十一月九日

# 目　錄

*頁次*


**釋義** ..... 1

**董事會函件** ..... 4

**附錄一　－　本集團的財務資料** ..... I-1

**附錄二　－　估值報告** ..... II-1

**附錄三　－　一般資料** ..... III-1

*在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：*

| | | |
|---|---|---|
| 「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 |
| 「該公佈」 | 指 | 本公司就(其中包括)出售事項所刊發日期為二零二六年九月二十八日的公佈 |
| 「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 |
| 「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 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零二六年十一月二日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期 |
| 「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」 | 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 |
| 「主板」 | 指 | 由聯交所營運的聯交所主板(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM，並與其並行運作 |
| 「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 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例 |
| 「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 |

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)**

*執行董事：*
龐維新先生*(主席)*
李永賢先生*(行政總裁)*

*獨立非執行董事：*
顧福身先生
楊穎欣女士
劉紀明先生

*註冊辦事處：*
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1–1111
Cayman Islands

*總辦事處及香港主要營業地點：*
香港
中環
皇后大道中9號
6樓A室

敬啟者：

## 主要交易：
## 出售一間附屬公司的股權

### 緒言

茲提述該公佈。本通函旨在向　閣下提供(其中包括)有關出售事項的進一步資料。

## 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。

本集團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。於最後實際可行日期，該物業的招牌位以短期授權方式授出，每月授權費為港幣130,000元。應買方要求，目標公司已向被授權人送達書面終止通知，致使該授權安排將於二零二六年十二月二十七日終止。

**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)獨立估值師所提供物業於二零二六年九月十五日的估值港幣22,610,000元；及(iv)本通函「進行出售事項的理由及裨益」一節所載進行出售事項的理由及裨益。

**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。

於最後實際可行日期，賣方與買方尚未就臨時買賣協議協議訂立正式協議。

**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。

## 向買方提供貸款融資

誠如該公佈所披露，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(作為借款人)訂立貸款協議，據此，貸款人同意向買方授出本金額為港幣20,000,000元的貸款，並擬於完成時提取。貸款協議的主要條款概述如下：

| | |
|---|---|
| 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(買方) |
| 本金額： | 港幣20,000,000元 |
| 利率： | 每年5%，按月支付 |
| 期限： | 自提款日期起計36個月 |
| 目的： | 為於完成時支付餘額提供資金 |
| 擬提款日期： | 完成落實當日 |

還款：

買方須自提款日期起直至提款日期起計滿33個月當日(包括該日)止，每三個月償還部分本金港幣1,660,000元。

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。

貸款協議項下的交易構成本公司於上市規則第十四章項下的須予披露交易，並須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。有關貸款協議及其項下擬進行交易的進一步詳情，請參閱該公佈。

## 有關本公司及賣方的資料

### 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。

## 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招牌位組成。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二零二六年六月三十日及二零二五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 | |
|---|---|---|---|
| | | 二零二六年 | 二零二五年 |
| | | *港幣千元* | *港幣千元* |
| | | *(概約)* | *(概約)* |
| (a) | 除所得稅前虧損 | (145) | (911) |
| (b) | 除所得稅後虧損 | (145) | (911) |

根據該物業於二零二六年六月三十日的估值港幣22,360,000元及待售債務約港幣39,761,000元，目標公司於二零二六年六月三十日的負債淨額約為港幣16,606,000元。

## 進行出售事項的理由及裨益

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。

## 出售事項的財務影響及所得款項的建議用途

於最後實際可行日期，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二零二六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22,360,000元。

出售事項的代價超出目標公司於二零二六年六月三十日的資產淨值約港幣23,156,000元(不包括待售債務金額)的部分約為港幣2,844,000元。

根據出售事項的代價約港幣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，以及該物業於二零二六年六月三十日的賬面值約港幣22,360,000元，預期本集團於完成時(i)於收益表內就出售事項錄得收益約港幣1,840,000元；(ii)非流動資產項下的投資物業減少約港幣22,360,000元；(iii)本集團的現金及銀行結餘增加約港幣4,200,000元，而餘下餘額約港幣20,000,000元將因提取貸款協議項下的貸款而確認為本集團的應收貸款。

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。

除上述者外，董事認為，出售事項不會對本集團的資產總值、負債總額及盈利產生任何其他重大影響。

出售事項所產生的所得款項淨額約港幣24,200,000元(經扣除估計直接成本及交易開支約港幣1,800,000元)包括：(i)完成時的即時現金淨流入約港幣4,200,000元(來自已收現金按金港幣6,000,000元減估計開支港幣1,800,000元)；及(ii)確認為本集團應收貸款的餘下結餘港幣20,000,000元，將根據貸款協議於36個月期限內逐步以現金收回(方式為每季度償還本金港幣1,660,000元另加按年利率5%計算的月息)。

即時現金所得款項及貸款協議項下每季即將收取的現金還款均擬與本集團現有的內部資源整合，以形成集中的營運資金盤。本集團採取靈活的資本分配策略，因此將不會嚴格指定該等所得款項在本集團各業務分部的確切分配，而是取決於當前市況及投資時機。該擴大的營運資金盤將用於支持本集團的持續營運及各種重大策略措施。該等措施包括但不限於按計劃部署資本至簡樸房(「**簡樸房**」)制度以擴大住宅物業投資組合(有關進一步詳情載於本通函第I-2至I-4頁附錄一第5節)、為我們擴展的證券投資計劃撥付資金，以及提供隨時可用的流動資金，以把握貸款融資業務中出現的有保障、高回報機會。

此現金狀況直接契合簡樸房住宅平台的實施時間表。由於簡樸房組合的推行須於二零二六年至二零二九年分階段投入資本(涉及物業交付、按序進行的翻新合約及法定認證的錯開安排)，即時現金流入港幣4,200,000元將用於支付早期階段

簡樸房的首筆翻新費用，而每季度定期貸款還款港幣1,660,000元(另加利息收入)將提供持續且可預測的流動資金，以為後續翻新階段及額外住宅收購提供資金，從而達致本集團港幣80,000,000元至港幣100,000,000元的簡樸房初始資金目標。

## 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。

## 股東書面批准

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，佔本公司於最後實際可行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。

就董事所深知、盡悉及確信，董事認為出售事項的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，倘本公司召開股東大會以批准出售事項，董事將建議投票贊成有關決議案。

## 其他資料

務請　閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此　致

*列位股東*　台照

承董事會命
**宏輝集團控股有限公司**
*主席*
**龐維新**
謹啟

二零二六年十一月九日

## 1. 本集團財務資料概要

本集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年六月三十日止三個年度各年以及截至二零二五年十二月三十一日止六個月的財務資料於下列刊載於聯交所網站(http://www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.winfullgroup.hk)的文件中披露：

(i) 本公司截至二零二三年六月三十日止年度的年報(第64至136頁)(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/1025/2023102500341_c.pdf)；

(ii) 本公司截至二零二四年六月三十日止年度的年報(第67至134頁)(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/1024/2024102400686_c.pdf)；

(iii) 本公司截至二零二五年六月三十日止年度的年報(第76至144頁)(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/1023/2025102300670_c.pdf)；

(iv) 本公司截至二零二六年六月三十日止年度的年報(第117至183頁)(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/1026/2026102600539_c.pdf)；

## 2. 債務聲明

於二零二六年九月三十日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的未償還債務概述如下：

**借貸**

本集團的未償還借貸總額約為港幣302,012,000元，進一步詳情載列如下：

(a) 本集團的有抵押及有擔保銀行及其他借貸約為港幣228,863,000元，而有抵押及無擔保銀行及其他借貸約為港幣73,149,000元；及

(b) 本集團的應付非控股股東款項約為港幣28,000元，為無抵押、免息及須按要求償還。

除上文所述者或本通函另有披露者外，以及除集團內公司間負債及於日常業務過程中的正常應付賬款外，於二零二六年九月三十日營業時間結束時，本集團並無任何(i)已發行及未償還，以及已授權或以其他方式設立但未發行的債務證券；(ii)定期貸款、其他借貸或具有借貸性質的債務(包括銀行透支及承兑負債(正常貿易票據除外)或承兑信貸或租購承擔)；(iii)按揭及押記；及(iv)其他或然負債或擔保。

## 3. 營運資金

經計及本集團可動用財務資源，包括內部產生資金及可動用的銀行融資，如無不可預見的情況，縱有出售事項的影響，董事經作出審慎周詳的查詢後認為，本集團將具備充足營運資金以應付其目前(即本通函日期起計至少十二個月)的需求。

## 4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，自二零二六年六月三十日(即本集團最新年報的結算日)以來，本集團的財務狀況或貿易狀況並無重大不利變動。

## 5. 本集團財務及貿易前景

本公司的主要業務為投資控股。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。

**宏觀經濟環境與市場展望**

二零二六年上半年，香港經濟保持穩健增長，主要得益於外貿表現強勁，主要受全球對人工智能(AI)相關電子產品需求強勁所帶動，以及內需韌性十足與就業形勢穩定。活躍的資本市場募資活動及深厚的跨境金融聯通性，進一步鞏固香港作為國際金融中心的地位。然而，外部不利因素依然存在，包括中東地區瞬息萬變的地緣政治緊張局勢、高企的能源價格，以及通脹走勢與主要央行貨幣政策走向所帶來的持續不確定性。

本年度，本地房地產業持續呈現結構性分化。住宅房地產市場進入穩健復甦階段，其特徵包括交易量旺盛、房價回升，以及在穩定的家庭收入及人口流入支撐下，租賃需求保持韌性。相較之下，非住宅房地產市場仍顯疲軟，在企業租賃情緒謹慎的背景下，商業辦公樓及零售店舖的租金持續走軟。

此兩極分化的市場環境，印證本集團嚴謹的資本循環及「退出及提升」策略。本集團正積極精簡表現欠佳或收益率較低的商業辦公物業，以消除估值下行風險，同時將所得款項重新配置至回報更高的機會，主要為政府支持的簡樸房(「**簡樸房**」)住宅租賃平台。輔以有擔保貸款融資及審慎的基金投資，本集團維持既具抵禦能力又靈活的資產負債表，以應對利率波動，並為股東創造可持續的長期價值。

**物業投資及買賣業務**

本集團持續檢視其物業組合，並評估潛在機會，以適應目前市況。鑒於非住宅物業市場表現疲弱，本集團已實施「退出及提升」框架，藉此將表現不理想的資產變現(例如該物業的出售事項)，並將資金重新配置至回報更高的機會。

於最後實際可行日期及緊隨出售事項完成後，本集團的餘下物業組合中將持有七項傳統投資物業(包括六項商業／工業物業及一間服務式住宅)。

具體而言，本集團擬在香港政府新推出的簡樸房(「**簡樸房**」)制度下將自身定位為注重質素的供應商。於最後實際可行日期，本集團已於旺角、深水埗、跑馬地及鰂魚涌收購九項住宅物業(擬持作簡樸房用途)，以改建為符合規定的簡樸房。

就該等物業的最新狀況而言，其中三項物業將以交吉狀態交付，其餘六項目前仍受既有租約規限。本集團於二零二六年九月開始分階段接管該等交吉物業，並將持續進行此項工作至二零二八年六月。翻新工程將順序展開，預期於二零二六年十二月至二零二八年九月竣工。本集團預期將於二零二七年一月至二零二八年十月期間取得必要的簡樸房認證。因此，在簡樸房制度下開始新租約及產生租金收入的預期時間表，預期將於二零二七年四月至二零二九年一月分階段推出。

管理層計劃投放約港幣100,000,000元，將此租賃平台擴展至約20至40項物業，目標是實現7%至10%的無槓桿租金回報率。此目標租金回報率為根據各區符合規定的簡樸房現行市場租金水平，並參照本集團的估計總資本支出(包括收購、翻新及合規成本)而計算得出。

**物業發展業務**

為維持一個活躍且可持續的物業發展平台，本集團正採取以下積極措施：(i)積極物色及評估主要位於香港核心市區，以及英國與日本成熟都會區的中小型住宅發展項目、市區更新／重建計劃，以及具增值潛力的住宅改建項目；(ii)與精選的當地開發商及機構共同投資夥伴進行初步磋商，以探索聯合開發機會，從而優化資本效率、分攤開發風險並提升利潤率；(iii)已竣工發展項目所產生的流動資金，結合出售非核心資產所回收的資本，將作為專項資金，用於在物色到符合本集團回報基準的可行項目後，立即執行收購。

**證券投資及買賣業務**

本集團持有股票、債務工具及非上市投資基金組合，以利用其盈餘現金產生穩定收入及潛在資本增值。近期例子包括本集團向非上市投資基金BentallGreenOak Asia IV, L.P.的資本承擔10,000,000美元，以及認購約18,700,000美元的理財產品。本分部的計劃資金投入嚴格遵循三項準則：(i)就資本增值及股息回報而言的投資回報潛力；(ii)與本集團風險承受能力水平相比的風險；及(iii)現有投資組合的多元化程度。

**貸款融資業務**

本集團的貸款融資業務主要針對具有中短期資金需求，並可為借款提供充足抵押品的個人及企業實體。該業務依賴本公司董事、高級管理層及業務合作夥伴的業務轉介與引薦，以獲取優質客戶。為盡量降低信貸風險，本集團通常要求提供穩固的抵押品，例如物業及／或股份按揭、轉讓契據或個人／公司擔保。截至二零二六年六月三十日止年度，本集團貸款應收款項的固定年利率介乎8%至22.5%。本集團將透過進行嚴格的信貸評估及持續監控，繼續審慎擴大此分部的規模。

**資本分配及股東價值**

董事會於分配本集團資金時一直遵循嚴謹的風險回報框架。目前，香港傳統商業物業的回報率落後於現時銀行存款利率及其他融資的回報率，使傳統物業投資在目前環境下吸引力較低。相較之下，本集團的簡樸房計劃則以提升至7%至10%的租金回報率為目標。與此同時，貸款融資業務帶來穩定平均回報率約每年8%，而證券投資組合則提供穩定經常性收入，同時具備資本靈活性。董事會認為，將資金靈活分配至證券及貸款融資分部，而非僅將資本鎖定於低回報的傳統物業投資，提供良好的風險調整回報，更有效提升整體資本增值及股東價值。

*以下為獨立估值師艾升評值諮詢有限公司為載入本綜合文件而就本集團所持有之物業權益於二零二六年九月十五日之估值所編製之函件、估值概要及估值證書全文。*

香港
德輔道中121號
遠東發展大廈
8樓805室
www.ascent-partners.com
電話：(852) 3679-3890
傳真：(852) 3579-0884

敬啟者：

**指示**

吾等已遵照 閣下的指示，對宏輝集團控股有限公司(「**貴公司**」)或其附屬公司(統稱「**貴集團**」)所持有位於香港的物業權益(「**該物業**」)進行估值。吾等確認吾等已就物業進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要之有關其他資料，以為 閣下提供吾等對物業權益於二零二六年九月十五日(「**估值日期**」)之市值之意見，以供載入 貴公司日期為二零二六年十一月九日之綜合文件。

本函件為吾等估值報告之一部分，解釋估值之基準及方法，闡明是次估值的假設、估值考慮因素、業權調查及限制條件。

## 估值基準

吾等的估值乃根據香港測量師學會(「**香港測量師學會**」)頒佈的香港測量師學會估值標準(二零二四年版)及國際估值標準委員會(「**國際估值標準委員會**」)頒佈的國際估值標準編製。吾等遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引所載之所有規定。除另有指明者外,吾等以外部估值師(定義見相關估值標準)的身份進行估值。

吾等對物業權益的估值乃指市值,其定義為「經過適當推銷後自願買方與自願賣方公平磋商,在知情、審慎及自願的情況下於估值日期交易資產或負債所換取的估計金額」,由國際估值標準委員會所界定及獲香港測量師學會採納。

市值被理解為在不考慮買賣(或交易)成本,且不抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況下,所估計資產或負債的價值。

市值為賣方可合理地於市場獲得的最佳價格,亦為買方可合理地於市場獲得的最有利價格。該估計明確排除因特殊條款或情況而上漲或下跌的估計價格,例如特殊融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授予的特殊考慮或讓步,或任何特殊價值因素。

## 估值方法

吾等乃按市場基準對物業權益進行估值,並採用收入法對該物業進行估值,當中經計及現有租賃所得及╱或於市場上可實現的該物業租金收入淨額,並已就復歸收入潛力作出適當考量,其後按適當的資本化率撥充資本。

## 業權調查

就位於香港之物業權益而言,吾等已於土地註冊處進行土地查冊,並已獲提供多份租賃協議╱附表之副本。吾等獲 貴公司告知並無編製其他相關文件。然而,吾等並無查核文件正本,以核實所有權或確定是否有任何修訂並無載入交予吾等之副本。所有文件僅供參考用途。

## 估值假設

吾等之估值乃假設賣方在公開市場以物業現況出售物業權益,且並無附帶任

何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響物業權益之價值。

在進行估值時，除另有指明外，吾等已假設物業權益之可轉讓土地使用權已按指定年期以象徵式年度土地使用費授出，而任何應付之地價亦已悉數繳付。吾等亦已假設該物業之業主擁有該物業之可執行業權，並可於相關獲批年期屆滿前之整段期間內，不受干預自由使用、佔用或轉讓該物業。

本報告並無考慮所估值物業權益之任何未繳或補繳地價、押記、按揭或欠款，亦不考慮進行出售可能招致的任何開支或稅項。除另有指明外，假設概無物業權益附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

物業權益之其他特殊假設(如有)已於隨附本報告之估值證書註解載列。

## 估值考慮因素

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並已接納就有關事宜獲提供之意見，特別是(但不限於)有關銷售記錄、年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、地盤及建築面積及所有其他與鑑定物業權益相關之事宜。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

莫淑鏵女士(物業管理榮譽理學學士)於二零二六年九月三十日進行實地視察。吾等已視察該物業之外觀，並於可能情況下，視察其內部，惟吾等並無進行結構測量。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何屋宇設備。所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無進行詳細實地測量以核實該物業佔地面積及建築面積，吾等已假設交予吾等之文件副本上所示之面積均屬準確無誤。

## 備註

吾等之估值乃基於估值日期之可得資訊及市場數據而作出。後續出現之重大市場變動或不可預見情況均可能影響該物業之價值。

除另有指明外，本報告所列之所有貨幣均以港幣(「港幣」)為單位。

隨函附奉吾等有關物業權益之估值證書。

此 致

香港
皇后大道中9號
6樓A室
**宏輝集團控股有限公司**
董事會 台照

代表
**艾升評值諮詢有限公司**
*主管*
**楊英偉**
MFin BSc (Hons) Land Adm. MHKIS MCIREA RPS (GP)
謹啟

二零二六年十一月九日

*楊英偉先生為註冊專業測量師(產業測量組)及香港測量師學會專業會員，在香港特別行政區及中國內地物業估值方面擁有逾15年經驗。楊先生亦名列香港測量師學會所發出可進行物業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值之物業估值師名單。*

# 估值證書

## 貴集團於香港的持作出售物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零二六年九月十五日現況下之市值 |
|---|---|---|---|
| 香港屈臣道8號海景大廈C座天台<br><br>海旁地段293號A段及內地段1780號95000份之1份之三分之一 | 該物業包括建於一幢於一九六六年落成之15層高非住宅大廈上之天台及招牌位。<br><br>該物業之天台面積約為8,970平方呎。根據核准圖紙的比例測算，招牌面積約為3,232平方呎。<br><br>海旁地段293號A段根據政府租約持有，年期為75年，自一九零六年十一月五日起計，可重續75年。<br><br>內地段1780號根據政府租約持有，年期為75年，自一九零七年十二月二十三日起計，可重續75年。<br><br>就該等地段應繳之地稅總額為每年港幣157,368元。 | 據貴公司所告知，該物業於估值日期已獲許可。*(附註6)* | 港幣22,610,000元（貴集團應佔100%權益：港幣22,610,000元） |

*附註：*

(1) 該物業之登記業主為Brilliant Icon Limited，詳情見日期為二零一二年一月三日之註冊摘要編號12012601330026。

(2) 該物業受大廈公契約束，詳情見日期為一九八二年一月二十三日之註冊摘要編號UB2226951。

(3) 建築事務監督根據建築物條例第30B(3)條所發出日期為二零一三年五月三日有關公用部分的通告(編號UMB/MB041201–049/001)。

(4) 根據屋宇署所發出日期為二零一四年九月十九日有關建築物及構築物(改動及加建工程－招牌)修改的批准信， 貴集團獲准開始拆除及重建招牌鋼結構框架工程。

(5) 根據屋宇署所發出日期為二零一八年一月九日的函件，對招牌進行的改動及加建工程已按照屋宇署批准的圖則完成，且結構屬安全。

(6) 據 貴公司告知，招牌目前以口頭方式許可予一名被許可人，每月許可費為港幣130,000元。吾等獲進一步告知， 貴公司已向被許可人發出三個月的搬離通知，而交吉日期將為二零二六年十二月二十七日。

(7) 該物業位於核准日期為二零二四年四月十九日的北角分區計劃大綱圖(編號S/H8/28)中劃定的「C(1)」區域內。

(8) 該物業包括位於香港島北角區邊緣的屈臣道東面鄰近其與電氣道交界處的海景大廈C座天台。海景大廈是一個知名的工業發展項目，由三座於一九六六年至一九七一年間落成的樓宇組成。鄰近地區融合老舊住宅大廈及重新開發的住宅與商業物業。廣義的北角與炮台山區已逐漸發展為更多元化的城市社區，鄰近有現代辦公樓、酒店、零售物業及配套商業設施。該物業交通合理便利，可搭乘專營巴士、公共小型巴士及的士沿電氣道、英皇道及其他鄰近主要幹道前往，步行即可抵達炮台山地鐵站。由於該物業位於天台及獲核准招牌結構的性質，其主要效益源自於其顯眼度及曝光度，以及其作為可產生收入的廣告或招牌位的潛在用途(須獲得相關批准及建築文件)。

於達致估值意見時，吾等考慮市場法。然而，鑒於該物業的特殊性質及近年來幾乎沒有錄得的市場交易，吾等認為該方法在此並不適用。因此，吾等採用收入法，主要考慮招牌位產生收入的潛力及天台區域的配套用途(如適用)。於評估可實現的市場租金或授權費時，吾等考慮該物業的獲批准用途、物理佈局、面積、狀況、曝光度、顯眼度及適售性，以及於估值日期的當前市況。吾等亦已參考可獲得的香港可資比較廣告或招牌位及其他產生收入的相關物業權益的租金憑證。

由於天台招牌位市場的特殊性質，故可直接比較的市場憑證有限。吾等發現於二零二六年上半年的一項相關市場交易：灣仔入境事務大樓的天台招牌許可。該可資比較者的招牌面積約為5,025平方呎，每月許可費為港幣715,000元，相當於約每月每平方呎港幣142元。吾等已就可資比較者與該物業之間的差異進行適當調整，包括地段、顯眼度、曝光度、招牌尺寸、大樓特徵及其他辨識因素。

考慮到該物業的狀況以及其特定特徵及限制，吾等已就招牌面積採納經調整單位費率約每月每平方呎港幣99.12元。該費率根據時間、地段及招牌尺寸進行下調。該可資比較者位於灣仔維多利亞港沿岸較顯眼的位置，而該物業的位置相對不顯眼。該可資比較者的招牌面積亦遠大於該物業天台上所立的招牌，因此為潛在受眾提供更高的顯眼度及曝光度。於釐定適當的資本化率時，吾等已參考差餉物業估價署發佈的零售業收益率資料，原因為目前尚無專門針對天台招牌位的獨立市場指數。鑒於該資產類別的特殊性質、潛在被授權人的人數有限及與傳統零售物業相比相對較高的收入風險，吾等已將資本化率由3.9%上調至6.9%。吾等認為就評估該物業於現況下的市值而言，所採用的租金費率及資本化率屬合理且可佐證。

(9) 貴集團已確認如下：

(i) 不存在任何與該物業相關或影響該物業的選擇權或優先購買權；

(ii) 不存在任何環境問題，例如違反環境法規；

(iii) 不存在任何影響該物業的待決訴訟、違法行為或產權瑕疵；及

(iv) 並無建造、翻新、改善或開發該物業的計劃。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願對本通函共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺騙成分；而本通函並無遺漏其他事實，以致其所載任何陳述或本通函有所誤導。

## 2. 董事及主要行政人員於股份及相關股份中的權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所指登記冊內的權益及淡倉；或(iii)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

**於本公司股份及相關股份中的好倉**

| **董事姓名** | **所持已發行股份及相關股份數目** *(附註1)* | **佔本公司已發行股本的百分比** *(附註2)* |
|---|---|---|
| 龐維新*(附註3)* | 392,291,566 (L) | 69.20% |
| 李永賢*(附註4)* | 2,000,000 (L) | 0.35% |
| 顧福身*(附註5)* | 100,000 (L) | 0.02% |
| 楊穎欣*(附註5)* | 100,000 (L) | 0.02% |

*附註：*

1. 字母「L」指股份的好倉。

2. 持股百分比根據於最後實際可行日期已發行合共566,912,566股股份計算。

3. 龐先生(1)為本公司52,959,600股股份及4,690,000股相關股份(即本公司於二零一八年十一月二十六日及二零二四年七月十五日授出的購股權)的實益擁有人；及(2)根據證券及期貨條例第XV部被視為於Virtue Partner(由龐先生全資擁有的公司)實益擁有的334,641,966股股份中擁有權益。

4. 李永賢先生為本公司1,000,000股股份及1,000,000股相關股份(即本公司於二零一八年十一月二十六日及二零二四年七月十五日授出的購股權)的實益擁有人。

5. 顧福身先生及楊穎欣女士各自為本公司100,000股相關股份(即本公司於二零一八年十一月二十六日授出的購股權)的實益擁有人。

除本通函披露者外,於最後實際可行日期,董事及本公司主要行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中,擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉);或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所指登記冊的任何權益或淡倉;或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

龐先生為Virtue Partner的董事,而Virtue Partner於本公司股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須予披露的權益。除龐先生外,於最後實際可行日期,概無任何董事為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須予披露權益或淡倉的公司的董事或僱員。

## 3. 主要股東於股份及相關股份中的權益

就董事及本公司主要行政人員所知,於最後實際可行日期,以下人士(並非董事或本公司主要行政人員)於股份或相關股份中,擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉,或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司股東大會上表決的任何類別股本面值10%或以上的權益:

**於本公司股份及相關股份中的好倉**

| 股東姓名／名稱 | 所持已發行股份及相關股份數目 *(附註1)* | 佔本公司已發行股本的百分比 *(附註2)* |
|---|---|---|
| Virtue Partner | 334,641,966 (L) | 59.03% |
| 董晶怡(附註3) | 392,291,566 (L) | 69.20% |

*附註：*

1. 字母「L」指股份的好倉。

2. 持股百分比根據於最後實際可行日期已發行合共566,912,566股股份計算。

3. 董晶怡女士為龐先生的配偶，因此，根據證券及期貨條例第XV部，彼被視為於龐先生擁有或視為擁有的股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員並不知悉有任何其他人士(董事及本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司股東大會上表決的任何類別股本面值10%或以上的權益。

## 4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，除下文披露者外，概無董事與本集團或聯營公司訂有或擬訂立僱主不可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止的任何服務合約：

龐先生已與本公司訂立服務協議，自二零二五年二月二十四日起為期36個月，每月酬金為港幣586,000元(經參考彼於本公司的角色、經驗及職責，自二零二五年七月一日起已調整至港幣430,000元(包括薪金及津貼，惟不包括任何董事袍金))，另加由董事會決定的酌情花紅。

行政總裁、公司秘書兼執行董事李永賢先生已與本公司訂立服務協議，自二零二五年二月二十四日起為期36個月，每月酬金為港幣117,200元(經參考彼於本公司的角色、經驗及職責，自二零二六年一月一日起已調整至港幣120,000元(包括薪金及津貼，惟不包括任何董事袍金))，另加由董事會決定的酌情花紅。

## 5. 競爭業務

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的聯繫人士於任何直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益。

## 6. 於本集團資產或合約或就本集團而言屬重大的安排的權益

於最後實際可行日期，董事自二零二五年六月三十日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的結算日)以來並無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，董事概無直接或間接於任何於最後實際可行日期存續且就本集團業務而言屬重大的合約或安排中擁有重大權益。

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司面臨任何重大訴訟、仲裁或申索，董事亦不知悉本集團任何成員公司有任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟、仲裁或申索。

## 8. 專家資格及同意

以下為提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

| 名稱 | 資格 |
|---|---|
| 艾升評值諮詢有限公司 | 獨立物業估值師 |

於最後實際可行日期，上表所列專家並無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無任何權利(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

於最後實際可行日期，上表所列專家並無於自二零二五年六月三十日(即本集團最新已刊發經審核賬目的結算日)起已由本集團任何成員公司收購、出售或租賃，或擬由本集團任何成員公司收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

上表所列專家已就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函所載的形式及內容轉載其函件及引用其名稱，且迄今並無撤回同意書。

## 9. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內已訂立下列重大合約(並非於日常業務過程訂立的合約):

(a) 賣方、買方及代理就出售事項訂立日期為二零二六年九月二十八日的臨時買賣協議;

(b) Wealthy View Limited(為本公司的間接全資附屬公司,作為貸款人)與買方(作為借款人)訂立日期為二零二六年九月二十八日的貸款協議,其詳情載於該公佈;

(c) 瑞智投資有限公司(「**瑞智**」,為本公司的間接全資附屬公司,作為貸款人)與P L Technology Limited(「**P L Technology**」,為獨立第三方,作為借款人)訂立日期為二零二六年七月十六日之第四份補充貸款協議,其詳情載於本公司日期為二零二六年七月十六日的公佈及本公司日期為二零二六年八月二十四日的通函;

(d) Celestial Tower Limited(為本公司間接全資附屬公司)、Just Central Limited(為本公司間接全資附屬公司)及Coastal Talent Limited(為本公司間接全資附屬公司)作為賣方,成勝集團有限公司(「**成勝**」,為獨立第三方)作為買方,以及創前物業顧問有限公司(「**創前物業**」,為獨立第三方)作為代理訂立日期為二零二六年七月十五日的臨時買賣協議,內容有關買賣位於香港亞畢諾道3號環貿中心(「**環貿中心**」)30樓辦公室1至3之物業,其詳情載於本公司日期為二零二六年七月十五日的公佈及本公司日期為二零二六年八月二十四日的通函;

(e) Double Achiever Limited(為本公司間接全資附屬公司,作為賣方)、成勝(作為買方)及創前物業(作為代理)訂立日期為二零二六年七月十五日的臨時買賣協議,內容有關買賣位於環貿中心2樓6號停車位的物業,其詳情載於本公司日期為二零二六年七月十五日的公佈及本公司日期為二零二六年八月二十四日的通函;

(f) Wealth Tool Limited(本公司之間接全資附屬公司,作為賣方)與Lee Kok Kwan先生及Rosemary Yvonne女士(作為買方)及Niseko Real Estate KK(作為代理)訂立日期為二零二六年二月四日之買賣協議,內容有關買賣位於Skye Niseko, Japan之物業,其詳情載於本公司日期為二零二六年二月四日的公佈;

(g) 瑞智(作為貸款人)與P L Technology(作為借款人)訂立日期為二零二五年七月二十四日之第三份補充貸款協議,其詳情載於本公司日期為二零二五年七月二十四日的公佈;

(h) 瑞智(作為貸款人)與P L Technology(作為借款人)訂立日期為二零二五年五月十四日之第二份補充貸款協議,其詳情載於本公司日期為二零二五年五月十五日的公佈;

(i) August Ally Limited(本公司之全資附屬公司)與恒生保險有限公司訂立日期為二零二五年二月二十一日之業務說明書,內容有關認購由恒生保險有限公司發售、實際認購金額為9,500,000美元(相等於約港幣74,100,000元)之理財產品,其詳情載於本公司日期為二零二五年三月十一日的公佈及本公司日期為二零二五年四月十五日的通函;

(j) 瑞智(作為貸款人)與P L Technology(作為借款人)訂立日期為二零二四年十月十六日之補充貸款協議,其詳情分別載於本公司日期為二零二四年十月十六日及二零二四年十一月八日的公佈;及

(k) 本公司與Melrose Park Developments Limited(其為日期為二零二四年十二月十八日的夾層貸款協議項下其中一名共同貸款人及抵押代理)訂立日期為二零二四年十二月十八日的貸款協議,內容有關提供最高1,000,000美元(相等於港幣7,800,000元)的定期貸款融資,其詳情載於本公司日期為二零二四年十二月十八日的公佈。

## 10. 一般事項

(a) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1–1111, Cayman Islands。本公司於香港的主要營業地點位於香港皇后大道中9號6樓A室。

(b) 本公司的公司秘書為李永賢先生,為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。

(c) 本公司的股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

(d) 本通函的中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

## 11. 展示文件

下列文件的文本自本通函日期起計14日期間於(i)本公司的投資者網站(www.winfullgroup.hk)；(ii)聯交所網站(https://www.hkexnews.hk/index.htm)；及(iii)本公司辦事處(地址為香港中環皇后大道中9號6樓A室，一般營業時間為公眾假期以外的任何平日上午九時三十分至下午五時正)可供查閱：

(1) 臨時買賣協議；及

(2) 艾升評值諮詢有限公司出具日期為二零二六年十一月九日的估值報告。