

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 認購基金

認購基金

董事會宣佈，於二零二四年八月一日，認購人(本公司全資附屬公司)認購基金的參與權，資本承擔為10,000,000美元或等值日圓(相等於約港幣78,000,000元)，佔基金目標資本承擔約0.33%。

上市規則的涵義

由於有關認購事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故根據上市規則，認購事項構成一項主要交易，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)本公司為批准認購事項而召開股東大會，概無股東須放棄投票；及(2)在為批准認購事項而召開的股東大會上，獲得合共持有50%以上投票權的一名股東或一組密切聯繫股東的股東書面批准，則認購事項及其項下擬進行交易可以代替舉行股東大會的股東書面批准方式獲得股東批准。

本公司已根據上市規則第14.44條就認購事項及其項下擬進行交易獲得龐先生(為其本身及代表Virtue Partner)的書面批准，龐先生為49,407,600股股份的實益擁有人，並被視為於Virtue Partner所持334,641,966股股份中擁有權益，合共佔本公司於本公佈日期全部已發行股本約67.74%。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自的任何緊密聯繫人於認購事項及其項下擬進行交易中擁有任何重大權益，亦無股東須就認購事項及其項下擬進行交易放棄投票。因此，按上市規則第14.44條所允許，本公司將不會就批准認購事項及其項下擬進行交易而舉行股東大會。

一般資料

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有(其中包括)(i)認購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。

認購基金

董事會宣佈，於二零二四年八月一日，認購人(本公司全資附屬公司)認購基金的參與權，資本承擔為10,000,000美元或等值日圓(相等於約港幣78,000,000元)，佔基金目標資本承擔約0.33%。

基金的主要條款載列如下：

基金名稱：	BentallGreenOak Asia IV, LP，一間開曼群島獲豁免有限合夥企業
普通合夥人 (「普通合夥人」)：	BentallGreenOak Asia GP IV, LP，一間開曼群島獲豁免有限合夥企業
投資顧問 (「投資顧問」)：	BentallGreenOak Asia Advisor LP，一間開曼群島獲豁免有限合夥企業
目標基金規模：	基金的目標規模約為30億美元，硬上限為50億美元

投資目標：	基金的投資目標為透過對主要位於日本、韓國以及部分位於澳洲、香港及新加坡的房地產資產進行增值及機會主義投資，尋求經風險調整後回報
普通合夥人承擔：	最少為資本承擔總額的1%
目標板塊：	辦公室、物流、酒店、多戶住宅、城市垂直零售及數據中心
投資期 （「投資期」）：	自生效日期(定義見下文)起計4年，惟此期間可(i)於至少90%的資本承擔總額投入或承諾或保留用於現有投資的額外投資(作為包銷的一部分)後，由普通合夥人以向有限合夥人發出通知的方式隨時全權酌情提前終止；(ii)經擁有75%權益的有限合夥人同意以發出通知的方式予以終止；或(iii)於發生關鍵人士事件時，予以暫停或終止
投資期的生效日期 （「生效日期」）	普通合夥人所全權酌情釐定的日期
基金年期：	自基金最後募集日期起計七(7)年，另加兩次一(1)年的延期，每次延期須經顧問委員會批准
分派：	<p>於設立基金營運及負債儲備後，可供分派的所得款項將根據合夥人的承擔按比例分配予彼等。分配予有限合夥人的金額將在該有限合夥人與普通合夥人之間按以下方式進一步分配及分派：</p> <ul style="list-style-type: none"> i. 100%分配予該有限合夥人，直至其獲得與其累計出資相等的累計分派； ii. 100%分配予該有限合夥人，直至其內部回報率達到9%； iii. 50%分配予該有限合夥人及50%分派予普通合夥人，直至就該有限合夥人而言向普通合夥人作出的累計分派相等於根據(ii)及(iii)分派的總金額的20%；及 iv. 80%分配予該有限合夥人及20%分配予普通合夥人。

管理費： 於投資期內以所承擔資本按每年1.5%計算；此後以投資成本或公平市值兩者中的較低者按每年1.5%計算

撤回： 基金的有限合夥人一般無權撤回其於基金的全部或任何部分權益，除非在若干有限情況(例如有限合夥人違約)下，普通合夥人可強制贖回或撤回有限合夥人於基金的權益

認購事項的資本承擔10,000,000美元或等值日圓(相等於約港幣78,000,000元)將由認購人以現金支付，並擬由本集團的銀行融資提供資金。上述資本承擔額乃按一般商業條款釐定，已計及(1)基金的投資條款以及潛在資本增值及回報；及(2)認購人毋須支付基金分銷商額外預付費用的最低資本承擔額。

本集團將根據按公平值計入損益的金融工具分類，將基金投資入賬為非流動資產。認購事項將增加本集團的非流動資產，並將減少本集團的現金及銀行結餘。基金認購事項的收入及公平值變動將於本集團損益中確認。

認購事項亦須經大多數股東批准後，方可作實。本公司已根據上市規則第14.44條就認購事項及其項下擬進行交易獲得龐先生(為其本身及代表Virtue Partner)書面批准，彼擁有本公司於本公佈日期的全部已發行股本合共約67.74%權益。

認購基金的理由及裨益

本公司主要從事物業投資、買賣及發展以及證券投資及買賣業務。

為涵蓋本集團房地產組合的風險及提高收益，董事會決定多元化發展其現有投資並將投資拓展至不同司法權區的不同房地產市場。基金將由普通合夥人及投資顧問管理，兩者均為BGO的聯屬公司。本公司了解到，BGO被視為北美最大的房地產投資公司之一，於美國、加拿大、歐洲及亞洲的房地產市場擁有豐富的知識及經驗。故此，本公司認為，認購事項實屬良機，可讓我們發揮普通合夥人及投資顧問的專業知識投資全球物業市場。

董事(包括獨立非執行董事)認為，基金條款乃按一般商業條款釐定，屬公平合理，且訂立上述交易符合本公司及股東的整體利益。

有關訂約方及基金的資料

本集團

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，而本公司主要從事投資控股業務。認購人主要從事本集團的投資及理財管理業務。

基金

基金於二零二二年九月二十七日註冊成立。根據基金提供的資料，基金於開曼群島註冊為獲豁免有限合夥企業。

基金的普通合夥人(即BentallGreenOak Asia GP IV, LP)於開曼群島成立為獲豁免有限合夥企業。其普通合夥人GreenOak Japan GP Ltd.於開曼群島成立為獲豁免公司，由Sun Life Financial (U.S.) Holdings, Inc.最終擁有。

基金的投資顧問為BentallGreenOak Asia Advisor LP，為於開曼群島註冊的獲豁免有限合夥企業。

BGO及Sun Life

BGO於二零一九年七月一日在美國德拉瓦州成立，為全球房地產投資管理顧問及房地產服務提供商。其亦為Sun Life另類資產管理業務的一部分。

Sun Life為創辦於加拿大的國際金融服務機構，為個人及機構客戶提供保險、理財及資產管理方案。Sun Life為於多倫多證券交易所及紐約證券交易所上市的公司。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，確認基金、普通合夥人、投資顧問、BGO及彼等各自的最終實益擁有人或合夥人為獨立於本集團及其關連人士(定義見上市規則)的第三方，與本公司或本集團亦無任何過往關係(無論為財務關係、業務關係或其他關係)。

上市規則的涵義

由於有關認購事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故根據上市規則，認購事項構成一項主要交易，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)本公司為批准認購事項而召開股東大會，概無股東須放棄投票；及(2)在為批准認購事項而召開的股東大會上，獲得合共持有50%以上投票權的一名股東或一組密切聯繫股東的股東書面批准，則認購事項及其項下擬進行交易可以代替舉行股東大會的股東書面批准方式獲得股東批准。

本公司已根據上市規則第14.44條就認購事項及其項下擬進行交易獲得龐先生(為其本身及代表Virtue Partner)的書面批准，龐先生為49,407,600股股份的實益擁有人，並被視為於Virtue Partner所持334,641,966股股份中擁有權益，合共佔本公司於本公佈日期全部已發行股本約67.74%。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自的任何緊密聯繫人於認購事項及其項下擬進行交易中擁有任何重大權益，亦無股東或彼等各自的任何緊密聯繫人須就認購事項及其項下擬進行交易放棄投票。因此，按上市規則第14.44條所允許，本公司將不會就批准認購事項及其項下擬進行交易而舉行股東大會。

一般資料

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有(其中包括)(i)認購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，下列詞彙具有以下涵義：

「BGO」	指	BentallGreenOak Real Estate Advisors LP及其控制的聯屬公司，為Sun Life另類資產管理業務的一部分
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	宏輝集團控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：183)
「董事」	指	本公司董事
「基金」	指	BentallGreenOak Asia IV, LP，一間於開曼群島獲豁免有限合夥企業
「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
「日圓」	指	日本法定貨幣日圓
「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
「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	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指	August Ally Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司全資附屬公司
「認購事項」	指	認購人以10,000,000美元或等值日圓(相等於約港幣78,000,000元)的資本承擔認購基金

「Sun Life」	指 Sun Life Financial, Inc.，一間於加拿大創辦的公司
「美元」	指 美利堅合眾國的法定貨幣美元
「Virtue Partner」	指 Virtue Partner Group Limited，一間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

於本公佈內，美元金額按1.00美元兌港幣7.8元的匯率兌換成港幣。匯率僅供說明之用，不應視作表示美元可實際按該匯率或任何其他匯率兌換成港幣。

承董事會命
宏輝集團控股有限公司
主席
龐維新

香港，二零二四年八月一日

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；本公司非執行董事為賴顯榮先生；而本公司獨立非執行董事分別為顧福身先生、楊穎欣女士及劉紀明先生。