

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)

## 可能非常重大收購事項 認購第二份理財產品

茲提述本公司日期分別為二零二四年四月十九日及二零二四年五月二十三日有關(其中包括)認購第一份恒生理財產品的公佈及通函。於本公佈日期，本集團向恒生保險認購的理財產品(即第一份恒生理財產品)的未償還本金總額約為10,000,000美元(相等於約港幣78,000,000元)。

### 認購第二份恒生理財產品

董事會宣佈，August Ally(本公司的全資附屬公司)建議認購由恒生保險發售的理財產品，即第二份恒生理財產品，總認購金額為9,500,000美元(相等於約港幣74,100,000元)。

## 上市規則的涵義

鑒於(1)兩份恒生理理財產品均由同一實體(即恒生保險)提供；及(2)第一次認購事項仍未償還，根據上市規則第14.22及14.23條，認購事項須合併計算。由於認購事項(按合併基準計算)的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，倘第二次認購事項落實，將構成上市規則第十四章項下本公司一方的非常重大收購事項，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。

### 一般資料

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准第二次認購事項。股東於股東特別大會上將以按股數投票方式表決。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，截至本公佈日期，概無任何股東在第二次認購事項及／或其項下擬進行交易中擁有重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上就批准該事項的建議決議案放棄表決。

一份載有(其中包括)(i)第二次認購事項及其項下擬進行交易的詳情；及(ii)根據上市規則的規定須載入通函的其他資料的通函，預計需要額外時間落實載於通函的資料，將於二零二五年四月十五日或前後寄發予股東。

茲提述本公司日期分別為二零二四年四月十九日及二零二四年五月二十三日的公佈及通函(「**通函**」)有關(其中包括)認購第一份恒生理理財產品。於本公佈日期，本集團向恒生保險認購的理財產品(即第一份恒生理理財產品)的未償還本金總額約為10,000,000美元(相等於約港幣78,000,000元)。

## (1) 認購第二份恒生理財產品

董事會宣佈，August Ally 建議認購由恒生保險發售的理財產品，即第二份恒生理財產品。

### 第二份恒生理財產品的主要條款

第二份恒生理財產品的主要條款載列如下：

理財產品名稱	「愛與承」人壽保險計劃(單筆保費)
實際認購總額	9,500,000美元(相等於約港幣74,100,000元)

實際認購金額為9,500,000美元經計及下列各項後釐定：(1)恒生保險向本集團提供具吸引力的分級優惠，以認購名義認購金額超過或相等於10,000,000美元的產品；及(2)根據可用折扣，第二次認購事項可能產生潛在高回報。

名義認購總額	10,000,000美元(相等於約港幣78,000,000元)
--------	---------------------------------

保單條款	受保人終身
------	-------

倘受保人於第二份恒生理財產品保單生效期間身故，除非有保單持有人指定的後補受保人成為新受保人，否則身故賠償將支付予受益人(即August Ally)。

身故賠償為(1)(i)已繳保費總額的101%或(ii)保證現金價值(以較高者為準)；(2)非保證特別紅利(如有)及(3)透過行使保單價值管理權益鎖定的保單價值管理餘額(如有)的總和，減去債務金額(如有)。

## 預期投資回報

第二份恒生理財產品提供的回報包括保證現金價值及非保證回報。保證現金價值僅能於保單全額或部分退保、註銷、失效或終止時提取。

倘August Ally於第二次認購事項首年內退保，將僅獲得保證現金及非保證紅利(如有)，而該等金額合共低於August Ally實際認購金額9,500,000美元。第二份恒生理財產品將自第二次認購事項第十二年起開始產生保證正回報。預期保證回報的詳情如下：

保單結束年度	保證現金 價值 (美元)	所產生的 回報 (美元)
第十二年	10,004,000	504,000
第十三年	10,028,500	528,500
第十四年	10,053,600	553,600
第十五年	10,079,400	579,400
第二十年	10,215,200	715,200
第二十五年	10,358,500	858,500
第三十年	10,535,800	1,035,800
第三十五年	10,738,700	1,238,700

非保證回報(如有)將以特別紅利形式支付，由恒生保險全權酌情宣派，在保單有效期內及發生下列情況時(以最早發生者為準)支付：

- (i) 受保人死亡(除非有後補受保人成為新受保人)；或
- (ii) 保單註銷、失效或終止；或
- (iii) 保單退保(無論全額或部分)；及
- (iv) 任何根據保單支付的精神上無行為能力津貼。

根據恒生保險提供的資料，特別紅利是否派發以及派發或支付的紅利金額，將視乎有關相關保單的資產投資回報表現以及其他因素而定，包括但不限於申索、持續率、開支及長遠未來表現前景(經濟及非經濟因素)。

僅供說明，假設以特別紅利形式宣派非保證回報(如有)，根據August Ally實際認購金額9,500,000美元，將產生的總現金價值及回報如下：

保單年度結束時	保證現金 價值 (美元)	非保證 特別紅利 (概約美元)	總現金價值 (美元)	將產生的 回報 (美元)
第一年	8,300,000	30,000	8,330,000	(1,170,000)
第二年	9,025,100	977,000	10,002,100	502,100
第三年	9,028,300	1,972,400	11,000,700	1,500,700
第八年	9,384,400	3,283,400	12,667,800	3,167,800
第十二年	10,004,000	6,550,400	16,554,400	7,054,400
第十五年	10,079,400	9,329,100	19,408,500	9,908,500
第二十年	10,215,200	16,333,000	26,548,200	17,048,200
第二十五年	10,358,500	32,580,500	42,939,000	33,439,000
第三十年	10,535,800	46,947,900	57,483,700	47,983,700

於第二次認購事項第五年後，保單持有人有權行使保單價值管理權益以鎖定部分保證現金價值及非保證特別紅利(如有)，從而減低投資市場波動對第二份恒生理財產產品的影響。於行使保單價值管理權益時，將宣派與分配至保單價值管理餘額的現金淨值部分(如有)相關的部分特別紅利(如有)，並將該金額(如有)分配至餘額以累計利息。

於部分退保時，將宣派歸屬於保單金額減少部分的部分特別紅利(如有)，該金額(如有)將作為部分退保金的一部分支付。

## 退保

August Ally可隨時全額或部分退回第二份恒生理財產品。

## 實現率

實現率是以實際累計非保證回報總額與保單年度內相關保單於銷售時間點的計劃非保證回報總額的比率計算。由於第二份恒生理財產品於二零二四年方始推出，故現時未能提供計劃的實現率。然而，根據本公司目前所得資料，由恒生保險提供的類似產品(「可比產品」)的過往非保證回報實現率已接近100%。經考慮可比產品與第二份恒生理財產品的產品結構、資產組合、目標資產分配及策略大致相同，董事會認為，可比產品與第二份恒生理財產品相若。

## 第二份恒生理財產品的 資產組合、目標資產 分配及投資策略

第二份恒生理財產品的資產組合包括(1)以信貸質素良好及具長遠前景的政府及企業實體所發行固定收益類資產(如債券、基礎建設債務及另類信貸)為主，亦可能包括小部分高收益的固定收益類資產；及(2)成長型資產(如私募股權、物業、對沖基金、全球股票及亞洲股票)，包括但不限於股票、物業、對沖基金及私募股權。根據恒生保險的投資策略，金融衍生產品可用於對沖或進行有效的投資組合管理。

該資產組合分散投資於不同資產類別，並於全球地域市場(主要為美利堅合眾國、歐洲、亞洲(包括香港))及產業進行投資。固定收益類資產的投資主要以港幣及美元計值，以配合相關保單的貨幣，而成長型資產則以多種貨幣進行分散投資。實際分配將考慮支持保單的資產的過往投資表現、當前市況及未來前景，以及保單的保證及非保證利益。由於增長資產的投資表現為釐定非保證利益的重要因素，在一般情況及不受任何投資與營運的限制下，增長資產會被預期分配至下述指定的較高比例，以有效地達至非保證利益的計劃水平。資產組合的管理及投資策略可能會視乎市況及經濟前景而定。

第二份恒生理財產品目前的長期目標策略是按照約40至100%固定收益及約0至60%增長資產進行資產分配。具體而言，約85至100%的將予投資債券獲標準普爾全球評級評為A-級或以上，而約0至15%的將予投資債券則獲標準普爾全球評級評為BBB+級或以下，惟評級會因市場波動而與上述範圍略有偏差。

第二次認購事項由外部融資及／或本集團內部資源提供資金。第二次認購事項亦須待(i)股東於股東特別大會上通過決議案以批准第二次認購事項及其項下擬進行交易；及(ii)本集團已取得足夠可用資金以償付第二次認購事項及其項下擬進行交易後，方可作實。於本公佈日期，上述條件均未獲達成。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，預期本集團將可於刊發通函前取得所有財務資源。

## 認購第二份恒生理財產品的理由及裨益

本集團自二零一九年起開展證券投資及買賣業務，以期擴大收入基礎。於二零二四年四月，本集團認購第一份恒生理財產品，其詳情載於本公司日期為二零二四年四月十九日的公佈及本公司日期為二零二四年五月二十三日的通函。其後，本集團於二零二四年十一月左右獲介紹第二份恒生理財產品。

誠如本公司截至二零二四年六月三十日止年度的年報(「年報」)所載，本集團於決定是否接受投資及買賣機會時會考慮下列條件：(a)於目標持有期間，有關資本增值及派息的投資回報潛力；(b)與本集團當時的風險承受水平相比所面臨的風險；及(c)現有投資組合分散程度。董事會認為儲蓄計劃產品適合長期投資及保留資本，並有潛力賺取穩定回報。本集團過往曾認購由信譽良好的發行人提供的其他儲蓄計劃，例如中國人壽理財產品(其詳情載於本公司日期為二零二一年十二月二十九日的公佈)及宏利理財產品(其詳情載於本公司日期為二零二三年四月二十八日的公佈)，該等產品於持有期內均顯示100%派付計劃總回報。儘管第二份恒生理財產品的總派息率並非完全受到保證，惟可比產品的過往數據亦顯示100%實現記錄。此外，根據本集團以往認購其他儲蓄計劃產品的經驗，預期該等產品通常最早將於相關認購第三年起才會產生正回報，而第二份恒生理財產品可於認購第二年後產生正回報(假設計劃非保證回報已全數宣派)。

考慮到(a)第二份恒生理財產品於三年內可產生平均回報每年約5.3%(假設計劃非保證回報已全數宣派)；(b)第二份恒生理財產品由香港一間歷史悠久的持牌銀行提供，並考慮到本公佈下文將討論的預期投資回報，與本集團的風險承受水平相比，本集團就該產品所承受的風險相對較低；及(c)第二份恒生理財產品的面值為10,000,000美元(相當於約港幣78,000,000元)，僅佔本公司於二零二四年六月三十日的總資產約港幣1,717,070,000元約4.5%，董事會認為第二份恒生理財產品的整體組合符合本集團的投資準則，並認為所選投資產品為最佳選擇。

根據「第二份恒生理財產產品的主要條款」一節「預期投資回報」及「實現率」各段所載資料，假設本集團將認購第二份恒生理財產產品三年，而以特別股息形式派發的非保證回報(如有)已全數宣派，以實際認購金額9,500,000美元計算，第二次認購事項的預期回報將約為1,500,000美元，即平均回報每年約5.3%。因此，本集團認為第二份恒生理財產產品可為本集團帶來具吸引力的潛在回報。

另一方面，假設(i)本集團將於第三個保單年度結束時贖回第二份恒生理財產產品及(ii)並無宣派非保證回報，按實際認購金額9,500,000美元及於第三個保單年度結束時的保證回報約9,030,000美元計算，本集團可能蒙受的虧損僅約為470,000美元(相當於約港幣3,670,000元)，佔實際認購金額9,500,000美元約4.94%，以及佔本公司於二零二四年六月三十日的總資產約港幣1,717,070,000元約0.21%。基於以上所述，董事會認為，相對於全數認購金額9,500,000美元及本公司總資產而言，所承擔的風險極低，而考慮到第三個保單年度結束時的預期派息金額約為11,000,000美元，有關風險則屬可接受。

關於非保證回報的風險，經考慮(a)可比產品的過往實現率和(b)上文詳述的第二份恒生理財產產品的資產組合、目標資產分配及投資策略後，本集團認為與非保證回報相關的風險因素影響較低，並對非保證收益的回報持樂觀態度，相信於無不可預見的情況下可合理實現有關回報。

本公司將持續密切而有效地監控及管理二期恒生理財產產品。具體而言，執行董事將不時與恒生保險代表聯絡及聯繫，並與其一同出席年度會議，以獲取有關二期恒生理財產產品最新狀況的最新資料，並審視相關投資的表現及非保證特別紅利(如有)的分派。董事亦將審閱恒生保險就該等方面編製的年度報告，並作出繼續進行第二次認購事項或進行贖回的必要決定。

目前預計，本集團於第二次認購事項三週年後將視乎下列各項考慮繼續持有或贖回第二份恒生理財產產品：(i)恒生理財產產品的表現；及(ii)屆時是否有任何其他可提供更佳及更高回報及利率環境的投資機會或產品(包括但不限於定期存款)。

本集團擬合理利用本集團可動用的外部融資及／或其內部資源認購第二份恒生理財產品。外部融資(包括本集團可動用的現有備用融資及將取得的投資融資)的利率預期不高於現行商業貸款利率(每月約為香港銀行同業拆息(即HIBOR)加1.25%)(「參考利率」)。鑒於目前市況及本集團目前可獲的最佳利率，如無不可預見的重大利率變動，本集團擬利用外部融資撥付第二次認購事項不少於70%的認購金額，而餘額將由內部資源償付。儘管如此，董事會將考慮本公司的財務狀況及於關鍵時間使用該等外部融資的可行性及成本(包括但不限於按現行利率計算的利息開支)後，釐定提取用於第二次認購事項的實際外部融資金額，以期平衡風險與回報，並為股東帶來最佳回報。董事會相信，透過利用外部融資投資第二份恒生理財產品，第二次認購事項會是一個投資良機及提高回報的產品，從而提升資金使用效率及增加資金運營收益。

在評估與第二次認購事項有關的利率風險時，本集團已考慮(其中包括)美國聯邦儲備局及香港銀行於二零二四年下半年宣佈的減息，以及美國聯邦儲備局於二零二五年一月維持聯邦基金利率目標範圍不變的決定，本集團管理層於本公佈日期預期並無任何不可預見的利率風險。本集團會持續及審慎地監控利率水平，並在適當時考慮對沖重大的利率風險。倘若外部融資利率大幅上調，或倘若適用利率超過上述參考利率，鑒於本集團穩健的財務狀況及現金及現金等價物的穩健水平(於二零二四年十二月三十一日約為港幣213,690,000元)，本集團將考慮動用於關鍵時間可動用的其他財務資源，包括但不限於動用內部資源支付投資，及／或以更優惠的利率取得再融資。因此，董事會認為已有充足措施可盡量降低利率大幅波動的過度風險，而與本集團的風險承受水平相比，本集團就第二份恒生理財產品所承受的利率風險相對較低。

倘第二次認購事項按參考利率(根據於本公佈日期的現行商業貸款利率1.25%加1個月息期的香港銀行同業拆息3.90%計算)全部由外部融資撥付，並假設本集團將認購第二份恒生理財產品三年，則第二次認購事項三年期間將產生的最高利息開支將約為1,470,000美元。按第三個保單年度結束時的預期回報1,500,000美元計算，第二次認購事項在扣除槓桿效應後預期仍會產生約30,000美元(相當於約港幣234,000元)的正回報；或倘並無宣派非保證回報，則按第三個保單年度結束時的保證回報約9,030,000美元計算，最高虧損將約為1,940,000美元(相當於約港幣15,130,000元)。本公司預計第二次認購事項將產生的實際利息開支將遠低於上文所述的最高利息開支。

誠如年報及本公司截至二零二四年十二月三十一日止六個月的中期報告所載，儘管近期市場氣氛有所改善，但香港住宅物業市場及非住宅物業於二零二四年最後一季維持疲弱，本集團對物業市場仍抱持審慎樂觀的態度，尤其是辦公室空間的交易於截至二零二四年十二月三十一日止六個月大幅下降，較一年前更低。根據本公司的股息政策(「股息政策」)，本公司能否分派股息將取決於諸多因素，包括本公司溢利、經營業績、現金流量、財務狀況、合約限制、資本需求及董事認為相關的其他因素，以及股東的利益。由於本集團截至二零二四年六月三十日止年度及截至二零二四年十二月三十一日止六個月分別錄得虧損約港幣242,161,000元及約港幣53,144,000元，本集團一直採取審慎的方針收購及出售物業，並保留現金作業務營運之用，同時不斷探索不同的投資目標以多元化其業務組合，務求為股東帶來最大回報。倘若利率大幅波動，或即使外部融資於定期檢討後未獲續期(惟可能性不大)，現金儲備仍可讓本公司靈活制定策略及適時重新分配財務資源。儘管如此，本公司不排除在適當時向股東分派股息的可能性。

因此，董事會認為其已全面衡量有關第二次認購事項的風險及回報，而訂立第二次認購事項符合本公司及其股東的利益。董事(包括獨立非執行董事)認為，第二份恒生理財產品的條款經本集團與恒生保險公平磋商後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。

## (2) 有關訂約方的資料

### 本集團

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。August Ally為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司，從事本集團的投資及理財管理業務。

### 受保人

受保人為本公司執行董事兼行政總裁李永賢先生。於本公佈日期，彼亦為本公司1,000,000股股份及4,218,000股相關股份(即本公司於二零一六年五月十七日、二零一八年十一月二十六日、二零二三年七月十四日及二零二四年七月十五日授出的購股權)的實益擁有人。

鑒於受保人僅擔任本集團的代名人，並非恒生理財產品的保單持有人或受益人，受保人於恒生理財產品下概無任何權利，亦無權享有恒生理財產品的任何回報，因此，李永賢先生不被視為於第二次認購事項中擁有任何重大權益，故毋須以董事或股東身份就批准第二次認購事項的決議案放棄投票。

### 恒生保險

恒生保險為於香港註冊成立的私人股份有限公司，主要從事提供保險服務，為恒生銀行的全資附屬公司。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，彼等確認恒生保險及其最終實益擁有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。

## (3) 上市規則的涵義

由於有關第二次認購事項(按單獨基準計算)的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，倘第二次認購事項落實，將構成根據上市規則項下一項主要交易，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。

鑒於(1)兩份恒生理財產品均由同一實體(即恒生保險)提供；及(2)第一次認購事項仍未償還，根據上市規則第14.22及14.23條，認購事項須合併計算。由於認購事項(按合併基準計算)的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，倘第二次認購事項落實，將構成上市規則第十四章項下本公司一方的非常重大收購事項，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。

#### (4) 一般資料

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准第二次認購事項。股東於股東特別大會上將以按股數投票方式表決。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，截至本公佈日期，概無任何股東在第二次認購事項及／或其項下擬進行交易中擁有重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上就批准該事項的建議決議案放棄表決。

一份載有(其中包括)(i)第二次認購事項及其項下擬進行交易的詳情；及(ii)根據上市規則的規定須載入通函的其他資料的通函，預計需要額外時間落實載於通函的資料，將於二零二五年四月十五日或前後寄發予股東。

股東及本公司潛在投資者應注意，由於第二份恒生理財產品受到宏觀經濟及市場政策等多種因素在不同程度上的影響，第二份恒生理財產品的投資回報可能存在與預期不符或產生重大虧損的風險。投資者務請留意當中涉及的投資風險。

#### (5) 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：

「第一份恒生理財產品」	指	恒生保險提供的理財產品，即「愛與承」人壽保險計劃(單筆保費)，並由August Ally於二零二四年四月十九日認購，詳情載於本公司日期為二零二四年四月十九日的公佈及本公司日期為二零二四年五月二十三日的通函
「第一次認購事項」	指	認購一期恒生理財產品，總金額為9,200,000美元(相等於約港幣71,760,000元)

「第二份恒生理財產品」	指	恒生保險提供的理財產品，即「愛與承」人壽保險計劃(單筆保費)，並由August Ally認購
「第二次認購事項」	指	認購二期恒生理財產品，總金額為9,500,000美元(相等於約港幣74,100,000元)
「August Ally」	指	August Ally Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「中國人壽理財產品」	指	由中國人壽保險(海外)股份有限公司發售的理財產品，詳情載於本公司日期為二零二一年十二月二十九日的公佈
「本公司」	指	宏輝集團控股有限公司，一家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
「股東特別大會」	指	本公司將舉行及召開股東特別大會，以考慮及酌情批准第二次認購事項及據此擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「恒生銀行」	指	恒生銀行有限公司，一家已發行股份於聯交所主板上市的公司(股份代號：11)
「恒生保險」	指	恒生保險有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司
「恒生理財產品」	指	第一份恒生理財產品及第二份恒生理財產品的統稱
「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

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「宏利理財產品」	指	由宏利人壽保險(國際)有限公司發售的理財產品，詳情載於本公司日期為二零二三年四月二十八日的公佈
「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
「認購事項」	指	第一次認購事項及第二次認購事項的統稱
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

於本公佈內，美元金額按1.00美元兌港幣7.8元的匯率換算為港幣。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為港幣。

承董事會命  
宏輝集團控股有限公司  
主席  
龐維新

香港，二零二五年三月十一日

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為顧福身先生、楊穎欣女士及劉紀明先生。