

**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，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、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持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，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)

- (1) 可能非常重大收購事項  
認購第二份理財產品；  
(2) 主要交易  
購買及認購EG債券；  
及  
(3) 股東特別大會通告**

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5至20頁。「第二次EG債券認購事項」一節已根據上市規則第14.44條獲股東書面批准，相關章節僅作參考用途。

本公司謹訂於二零二五年五月二日(星期五)下午三時正假座香港中環畢打街20號會德豐大廈7樓舉行股東特別大會或其任何續會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。本通函隨附代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格印列的指示填妥表格，儘快並無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即二零二五年四月三十日(星期三)下午三時正)，交回本公司的香港股份過戶登記分處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。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決，於此情況下，代表委任表格將被視為已撤回論。

二零二五年四月十五日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
附錄一 – 本集團的財務資料 .....	21
附錄二 – 一般資料 .....	42
股東特別大會通告 .....	EGM-1

## 釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一期EG債券」	指	EG所發行票面年利率為4.1%且並無指定贖回日期的永續債券，詳情載於本公司日期為二零二三年十一月二十四日的公佈
「第一次EG債券購買事項」	指	August Ally於二零二三年十一月二十三日至二十四日期間在公開市場購買一期EG債券
「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	認購第一份恒生理財產品，總金額為9,200,000美元(相等於約港幣71,760,000元)
「二期EG債券」	指	EG所發行票面年利率為7.2%且並無指定贖回日期的永續債券，其資料載於第二次EG債券公佈「有關發行人的資料」一節
「第二次EG債券公佈」	指	本公司日期為二零二五年三月五日的公佈，內容有關(其中包括)第二次EG債券認購事項
「第二次EG債券認購事項」	指	August Ally於二零二五年三月五日認購二期EG債券
「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)，並將由August Ally認購

## 釋 義

「第二次認購事項」	指	認購第二份恒生理財產品，總金額為9,500,000美元(相等於約港幣74,100,000元)
「第二次認購事項公佈」	指	本公司日期為二零二五年三月十一日的公佈，內容有關(其中包括)第二次認購事項
「August Ally」	指	August Ally Limited，一家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
「EG債券」	指	一期EG債券及二期EG債券的統稱
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零二五年五月二日(星期五)下午三時正假座香港中環畢打街20號會德豐大廈7樓舉行及召開的股東特別大會或其任何續會，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
「擔保人」或「希慎興業」	指	希慎興業有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：14)

## 釋 義

「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
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(具有上市規則賦予該詞的涵義)的任何實體或人士
「發行人」或「EG」	指	Elect Global Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為擔保人的間接全資附屬公司且並無附屬公司
「最後實際可行日期」	指	二零二五年四月九日，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
「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
「龐先生」	指	龐維新先生，董事會主席兼執行董事
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

## 釋 義

「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
「Virtue Partner」	指	Virtue Partner Group Limited，一家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

於本通函內(附錄一除外)，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。

董事會函件



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)

非執行董事：

賴顯榮先生

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：

**(1) 可能非常重大收購事項**

**認購第二份理財產品；**

**(2) 主要交易**

**購買及認購EG債券；**

**及**

**(3) 股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述(1)有關第二次認購事項的第二次認購事項公佈；及(2)有關第二次EG債券認購事項的第二次EG債券公佈。

## 董事會函件

本通函旨在向閣下提供(內容有關)(i)第二次認購事項及其項下擬進行交易的進一步詳情；(ii)第二次EG債券認購事項及其項下擬進行交易的進一步詳情；及(iii)向閣下提供股東特別大會通告及上市規則規定的其他資料。

### (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)。

## 董事會函件

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。保證現金價值僅可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：

保單年度結束	保證 現金價值 (美元)	將產生的 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

## 董事會函件

(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	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	11,000,700
第八年	9,384,400	3,283,400	12,667,800	12,667,800
第十二年	10,004,000	6,550,400	16,554,400	16,554,400
第十五年	10,079,400	9,329,100	19,408,500	19,408,500
第二十年	10,215,200	16,333,000	26,548,200	26,548,200
第二十五年	10,358,500	32,580,500	42,939,000	42,939,000
第三十年	10,535,800	46,947,900	57,483,700	57,483,700

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約100%。經考慮可比產品與第二份恒生理財產產品的產品結構、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，而增長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，恒生保險預期增長資產會被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更改。

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。

## 董事會函件

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。於最後實際可行日期，上述條件(ii)已獲達成。

### 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(相等於約港幣78,000,000元)，僅佔本公司於二零二四年六月三十日

## 董事會函件

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(相等於約港幣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及(b)上文詳述的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第二份恒生理財產品。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，以獲取有關第二份恒生理財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

## 董事會函件

或贖回第二份恒生理財產品：(i)恒生理財產品的表現；及(ii)屆時是否有任何其他可提供更佳及更高回報的投資機會或產品(包括但不限於定期存款)及利率環境。

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，本集團管理層於最後實際可行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(根據於最後實際可行日期的現行商業貸款利率1.25%加1個月息期的HIBOR 3.50%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1,350,000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150,000美元(相等於約港幣1,170,000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1,820,000美元(相等於約港幣14,200,000元)。本公司預期第二次認購事項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。

### 有關第二次認購事項訂約方的資料

#### 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。於最後實際可行日期，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。

## 第二次認購事項及認購事項之上市規則的涵義

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。

### (2) 第二次EG債券認購事項

於二零二五年三月五日(交易時段後)，August Ally透過發行人發售二期EG債券的牽頭經辦人進行認購，該等指令已確認且August Ally於二零二五年三月五日

## 董事會函件

(交易時段後)獲分配認購總額5,000,000美元(相等於約港幣39,000,000元)的二期EG債券，總代價為5,000,000美元(相等於約港幣39,000,000元)(扣除交易成本)。

### 第二次EG債券認購事項的主要條款

發行人	:	Elect Global Investments Limited
擔保人	:	希慎興業有限公司
本金總額	:	750,000,000美元
認購總額	:	5,000,000美元
發行價	:	二期EG債券本金額的100%
發行日期	:	二零二五年三月十一日
形式及面值	:	二期EG債券將以記名形式發行，指定面值為200,000美元，超出者為1,000美元的完整倍數
二期EG債券的地位	:	二期EG債券構成發行人的直接、無條件、無擔保及次級債務，且始終享有同等地位，彼此之間無任何優先權
擔保的狀況	:	擔保人已按後償基準無條件及不可撤銷地擔保發行人妥為按時支付就二期EG債券應付的所有款項
利息	:	自發行日期(包括該日)起固定年利率7.2%，自二零二五年九月十一日起每年於三月十一日及九月十一日(即每半年)等額支付一次，可能延遲分派

## 董事會函件

贖回 : 自二零二零年九月十一日(包括該日)起的任何日期, 發行人可選擇向債券持有人發出不少於10個營業日亦不超過60日的通知(通知不可撤銷)並書面形式通知過戶登記處及財務代理人按本金額(連同截至但不包括指定贖回日期的累計利息)全部(但不得部分)贖回二期EG債券

獲准上市及買賣 : 將向聯交所申請批准二期EG債券以僅向專業投資者發行債務的方式上市及買賣, 有關批准於二零二五年三月十二日生效

第二次EG債券認購事項由本集團的內部資源及銀行融資提供資金。第二次EG債券認購事項亦須獲大多數股東批准。本公司已根據上市規則第14.44條就第二次EG債券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, 而龐先生合共擁有本公司於第二次EG債券公佈日期及於最後實際可行日期全部已發行股本約67.78%及約68%的權益。

### 進行第二次EG債券認購事項的理由及裨益

本集團購買及認購EG債券作投資用途。董事認為(a)第二次EG債券認購事項可為本集團帶來穩定回報; (b)本集團所面臨有關第一次EG債券購買事項及第二次EG債券認購事項的風險因EG債券獲擔保人擔保而相對較低; 及(c)第二次EG債券認購事項可令本集團投資組合多元化。董事會認為, 第一次EG債券購買事項及第二次EG債券認購事項符合本集團投資策略。董事認為第一次EG債券購買事項及第二次EG債券認購事項的條款以及其各自的條款及條件按一般商業條款訂立, 屬公平合理, 且第一次EG債券購買事項及第二次EG債券認購事項符合本公司及股東的整體利益。

董事(包括獨立非執行董事)認為第二次EG債券認購事項及其條款按一般商業條款訂立, 屬公平合理, 且符合本公司及股東的整體利益。

## 有關發行人訂約方的資料

### 發行人

根據董事公開所得資料，發行人為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。發行人成立的唯一目的是為擔保人及／或其附屬公司集資，以供一般公司用途及現有債項再融資。希慎興業為EG債券的擔保人。希慎興業為一間於香港註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市。希慎興業及其附屬公司的核心業務包括物業投資、管理及發展。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，董事確認發行人及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 第二次EG債券認購事項之上市規則的涵義

由於有關第一次EG債券購買事項及第二次EG債券認購事項(按合計基準)的其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故根據上市規則，第一次EG債券購買事項及第二次EG債券認購事項構成一項主要交易，須遵守上市規則第14章項下的申報、公佈、通函及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，倘：(1)本公司為批准第二次EG債券認購事項而召開股東大會，概無股東須放棄投票；及(2)在為批准第二次EG債券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，則第二次EG債券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條就第二次EG債券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，而龐先生為49,599,600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，合共佔本公司於第二次EG債券公佈日期全部已發行股本約67.78%。

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第二次EG債券認購事項及其項下擬進行交易中擁有任何重大權益，彼等亦毋須就第二次EG債券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第二次EG債券認購事項及其項下擬進行交易而舉行股東大會。

## 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁，本公司將於股東特別大會上向股東提呈普通決議案，以考慮及酌情批准第二次認購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，概無股東或彼等各自的任何緊密聯繫人於第二次認購事項及其項下擬進行交易中擁有任何重大權益，彼等亦毋須就第二次認購事項及其項下擬進行交易放棄投票。

無論閣下是否有意出席股東特別大會，閣下務請按本通函隨附代表委任表格印列的指示填妥表格，並須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即二零二五年四月三十日(星期三)下午三時正)交回。閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會的所有決議案將以投票方式表決，而本公司將就股東特別大會結果刊發公佈。

## 暫停辦理股東登記手續

為釐定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二五年四月二十八日(星期一)至二零二五年五月二日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間不會進行股份過戶。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，未登記的股份持有人須確保所有股份過戶文件連同有關股票於二零二五年四月二十五日(星期五)下午四時三十分前，送達本公司的香港股份過戶登記分處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，以辦理登記手續。

## 推薦意見

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乃經本集團與恒生保險按公平原則磋商後按一般商業條款釐定，屬公平合理，而第二次認購事項及其項下擬進行的交易符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東於股東特別大會上投票贊成有關決議案。

此外，董事(包括獨立非執行董事)認為，第二次EG債券認購事項及其條款按一般商業條款訂立，屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

## 董事會函件

儘管本公司將不會就批准第二次EG債券認購事項及其項下擬進行交易而舉行股東大會，惟倘本公司召開該股東大會，董事會將建議股東投票贊成批准第二次EG債券認購事項及其項下擬進行交易的決議案。

### 一般資料

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

二零二五年四月十五日

## 1. 本集團財務資料概要

本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年六月三十日止三個年度以及截至二零二四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](http://www.winfullgroup.hk)) 的文件中披露：

- (i) 本公司截至二零二二年六月三十日止年度的年報(第56至130頁) ([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/1025/2022102500365\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/1025/2022102500365_c.pdf))；
- (ii) 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](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/1025/2023102500341_c.pdf))；
- (iii) 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](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/1024/2024102400686_c.pdf))；及
- (iv) 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(第3至41頁) ([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0310/2025031000993\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0310/2025031000993_c.pdf))。

## 2. 債務聲明

於二零二五年二月二十八日(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239,390,000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152,963,000元，而有抵押及無擔保銀行借貸約為港幣84,115,000元；及
- (b) 本集團的應付非控股股東款項約為港幣2,312,000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，於二零二五年二月二十八日營業時間結束時，本集團並無任何未償還定期貸款、債務證券、已發行及尚未償還、同意發行或法定或以其他方式設定但未發行的其他借貸或借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或或然負債。

### 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，縱有第二次認購事項及第二次EG債券認購事項的影響，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

董事確認，除本公司日期為二零二五年二月二十四日的公佈、截至二零二四年十二月三十一日止六個月的中期業績公佈及中期報告所披露的本公司擁有人應佔虧損由截至二零二三年十二月三十一日止六個月的港幣117,000,000元減少至截至二零二四年十二月三十一日止六個月的港幣53,000,000元(主要歸因於投資物業公平值虧損、持作買賣物業撇減及按公平值計入損益的金融工具公平值虧損減少)外，於最後實際可行日期，彼等概不知悉自二零二四年六月三十日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)起，本集團的財務或貿易狀況或前景有任何重大不利變動。

### 5. 第二次認購事項對本集團盈利以及資產及負債的影響

第二份恒生理財產品將於按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融工具項下分類及入賬為非流動資產。於第二次認購事項完成日期，本集團按公平值計入損益的金融工具將增加9,500,000美元(相等於約港幣74,100,000元)。第二次認購事項將以外部融資及/或本集團內部資源撥付。僅供說明之用並假設本集團將使用外部融資以支付第二次認購事項的全部認購金額，則本集團流動負債內的借款將增加約港幣74,100,000元。於各報告期末，第二份恒生理財產品將於綜合財務狀況報表內按公平值計量及確認。公平值變動其後將於綜合收益表內確認為按公平值計入損益的金融工具的公平值收益或虧損。

## 6. 第一次EG債券購買事項及第二次EG債券認購事項對本集團盈利以及資產及負債的影響

EG債券將於按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)的債務工具項下分類及入賬為非流動資產。於第二次EG債券認購事項完成日期,本集團按公平值計入其他全面收入的債務工具將增加5,000,000美元(相等於約港幣39,000,000元),而於綜合財務狀況報表內本集團的現金及銀行結餘將減少相同數額。於各報告期末,所有EG債券將於綜合財務狀況報表內按公平值計量及確認。公平值變動其後將於綜合全面收入報表內確認為按公平值計入其他全面收入的債務工具的公平值變動。此外,本集團將於綜合收益表內將EG債券所產生的利息收入確認為收入。估計每年EG債券所產生的利息收入為503,000美元(相等於約港幣3,927,000元),有關金額根據一期EG債券及二期EG債券分別為4.1%及7.2%的固定利率計算。

## 7. 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。

香港經濟在二零二四年第四季度繼續擴張,儘管步伐有所放緩。隨着一些主要市場的經濟增長放緩,整體貨物出口增長減慢。按主要市場及對外商品貿易統計數字分析,輸往內地的出口繼續上升。營商氣氛普遍仍然低迷,但若干指標近期出現改善跡象。

展望未來,我們預期香港及全球經濟將繼續復甦,惟外圍環境於二零二五年依然充滿挑戰。目前,通脹飆升及地緣政治緊張局勢持續仍為環球經濟最大的威脅。通脹飆升的影響尚未完結,預期中短期的香港及全球經濟活動將仍然疲弱。加上中美兩國關係緊張、烏克蘭緊張局勢持續、貿易保護主義升溫以及地緣政治風險持續,將為經濟復甦帶來進一步挑戰及不確定因素。

本集團將繼續採取審慎的方針收購及出售物業。此外,本集團將繼續物色潛在投資物業及發展項目,以增加經常性收入及作資本增值,同時擴大證券投資及

買賣業務以及貸款融資業務，實現穩定經常性收入增長。以上策略旨在維持本集團的競爭力，從而確保本集團可持續發展及保障股東利益。於最後實際可行日期，本集團並無計劃投資於新的投資物業及發展項目。

## 8. 本集團管理層討論及分析

下文載列本集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年六月三十日止三個年度以及截至二零二四年十二月三十一日止六個月的管理層討論及分析。

### 截至二零二二年六月三十日止年度(「二零二二財年」)

#### 財務回顧

於二零二二財年，本集團錄得營業額約港幣26,452,000元，較上個財政年度約港幣26,759,000元下降約1.1%。營業額減少主要由於二零二二財年貸款融資業務的營業額減少。

於二零二二財年，本集團的除所得稅前虧損約為港幣143,517,000元，而上個財政年度的除所得稅前溢利約為港幣31,985,000元。二零二二財年虧損主要由於投資物業的公平值虧損以及金融工具及股本工具的公平值虧損所致。

#### 業務回顧

**物業發展業務：**於二零二二財年，本集團參與英國(「英國」)伯明翰一項物業發展項目。該物業發展項目位於50 School Road, Moseley, Birmingham, the UK。該項目的地盤面積為15,800平方呎，可發展成為總樓面面積約為12,000平方呎的住宅樓宇。該宗地塊的收購已於二零一八年十月二十六日完成，且發展規劃已於上個財政年度完成。受2019冠狀病毒病影響，該發展項目出現延誤，已於二零二一年十一月竣工。本集團已指定一名當地代理負責該等住宅的銷售及租賃。於二零二二年六月三十日，三個單位已出租予獨立第三方。於二零二二財年，本集團錄得來自物業發展業務的分部溢利約港幣7,896,000元。

**物業投資及買賣：**於二零二二年六月三十日，本集團擁有十二項工商業及住宅物業作投資及買賣用途，主要位於香港，亦擁有英國Cardiff(卡地夫)一項商業物業及日本北海道的兩間服務式住宅作投資用途。於二零二二財年，本集團錄得投資物業公平值虧損約港幣110,502,000元(二零二一年：公平值收益約港幣55,133,000元)及持作買賣物業撇減約港幣888,000元(二零二一年：撇

減撥回約港幣2,633,000元)。投資物業公平值虧損主要由於位於香港皇后大道中9號及英國Cardiff(卡地夫)的商業辦公室物業的公平值虧損。有關該兩個投資物業的公平值虧損詳細說明載於本公司二零二二財年年報。於二零二二財年，本集團錄得來自物業投資及買賣業務的分部虧損約港幣94,185,000元。

**證券投資及買賣：**於二零二二財年，本集團錄得此分部投資組合的公平值虧損淨額約港幣3,259,000元(二零二一年：約港幣358,000元)。本集團於二零二二財年呈報分部虧損約港幣2,871,000元(二零二一年：分部溢利約港幣187,000元)。於二零二二財年，本集團就此分部的該等債務工具所收取利息收入約為港幣67,000元(二零二一年：約港幣414,000元)。於二零二二年六月三十日，此分部投資的賬面值約為港幣7,441,000元(二零二一年：約港幣7,629,000元)。此價值為包含股本工具、金融工具及加密貨幣的投資組合。於二零二二財年，本集團錄得來自證券投資及買賣業務的分部虧損約港幣32,264,000元。

**貸款融資：**於二零二二財年，本集團錄得貸款融資業務利息收入約港幣738,000元(二零二一年：約港幣2,009,000元)，相等於本集團總收入約3%(二零二一年：約8%)。二零二二財年來自貸款融資業務的溢利約為港幣702,000元(二零二一年：約港幣1,853,000元)。於二零二二年六月三十日，概無應收貸款(二零二一年：應收貸款賬面值約為港幣17,315,000元)。於二零二二財年，本集團錄得來自貸款融資業務的分部溢利約港幣702,000元。

#### **流動資金、財務資源及資本結構**

於二零二二年六月三十日，本集團的流動資產淨值約為港幣238,398,000元(二零二一年：約港幣275,629,000元)，當中包括現金及銀行結餘約港幣212,564,000元(二零二一年：約港幣183,179,000元)。

於二零二二年六月三十日，資本負債比率約為11%(二零二一年：約11%)。資本負債比率按借貸總額除以總資產計算。與二零二一年六月三十日相比，二零二二財年的資本負債比率保持穩定。

於二零二二財年，本集團以其本身的營運資金及銀行借貸撥付其業務所需資金。於二零二二年六月三十日，本集團的有抵押銀行借貸約為港幣220,632,000元(二零二一年：約港幣234,707,000元)，當中約港幣183,681,000元

(二零二一年：約港幣195,826,000元)須於不超過五年的期限內償還及約港幣36,951,000元須於五年後償還(二零二一年：約港幣38,881,000元)，而於二零二二年六月三十日並無其他借貸(二零二一年：無)。該等數字並無計及按要求償還條款的影響，而是根據銀行貸款協議的計劃還款日期計算。

於二零二二財年，本集團並無固定利率借貸。

於二零二二財年，本集團的借貸以及現金及現金等價物以港幣(「港幣」)、美元(「美元」)、英鎊(「英鎊」)、歐元(「歐元」)、日圓(「日圓」)、人民幣(「人民幣」)及澳元(「澳元」)計值。

#### **所持重大投資、附屬公司及聯屬公司的重大收購或出售事項以及重大投資或資本資產的未來計劃**

於二零二一年十二月二十三日，瑞智投資有限公司(「瑞智」)簽署出資協議，內容有關瑞智向天津眾為股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「合夥企業」)出資人民幣2,000萬元。瑞智(作為合夥企業之有限合夥人)與蘇州眾亦為私募基金管理合夥企業(有限合夥)(作為合夥企業之普通合夥人)將訂立有限合夥協議以成立合夥企業。有關該交易之詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十二月二十三日之公佈。

於二零二一年十二月二十九日，August Ally認購由中國人壽保險(海外)股份有限公司發售的理財產品，即中國人壽理財產品，總認購金額為4,825,067.51美元。有關該交易之詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十二月二十九日之公佈。

於二零二二年一月十七日，Alpha Easy Limited(本公司之全資附屬公司)與Charm Stand Limited訂立有條件買賣協議，據此，Alpha Easy Limited將向Charm Stand Limited收購Brilliant Icon Limited之49股已發行股份，佔Brilliant Icon Limited已發行股本之49%，以及Brilliant Icon Limited結欠Charm Stand Limited及／或其聯繫人所產生之所有義務、負債及債務，總代價為港幣15,000,000元。有關該交易之詳情，請參閱本公司日期為二零二二年一月十七日之公佈。

於二零二二年四月八日，Baronesa Limited(本公司之全資附屬公司)與廣田投資有限公司及中原地產代理有限公司訂立臨時買賣協議，據此，Baronesa Limited同意出售，而廣田投資有限公司同意購買Baronesa Limited所擁有位於香港中環半山之寫字樓單位(總建築面積約為1,431平方呎)，代價為港幣19,200,000元。有關該交易之詳情，請參閱本公司日期為二零二二年四月八日之公佈。

於二零二二年六月十七日(交易時段後)，世博環球有限公司(本公司之全資附屬公司)(作為賣方)與區永華先生及江碧芬女士訂立該協議，據此，世博環球有限公司將向區永華先生及江碧芬女士出售Universal Honor Holdings Limited已發行股本之20%及Universal Honor Holdings Limited結欠或所產生之所有義務、負債及債務之20%，總代價為港幣40,000,000元。有關該交易之詳情，請參閱本公司日期為二零二二年六月十七日之公佈。

本集團於二零二二財年所持證券投資載於本公司二零二二財年年報第10頁。

於二零二二年六月三十日，該等投資各自的賬面值及未履行承擔總額佔本集團於二零二二年六月三十日的總資產約0.001%至1.98%。

除上文披露者外，二零二二財年概無持有重大投資，亦無進行任何附屬公司及聯屬公司的重大收購或出售事項，且於二零二二財年年報日期並無重大投資或資本資產的計劃。

#### **資產抵押**

於二零二二年六月三十日，賬面值分別為約港幣128,856,000元(二零二一年：約港幣131,650,000元)、約港幣414,496,000元(二零二一年：約港幣513,771,000元)及約港幣33,044,000元(二零二一年：無)的租賃物業、若干投資物業及按公平值計入損益的金融工具以及銀行存款約港幣164,480,000元(二零二一年：約港幣201,514,000元)已予抵押，以讓本集團獲授銀行借貸。

#### **或然負債**

於二零二二年六月三十日，本公司並無或然負債(二零二一年：無)。

#### **外匯風險**

本集團於二零二二財年的收入及支出以美元、英鎊、歐元、日圓及港幣計值，而於二零二二年六月三十日的資產及負債大部分以美元、英鎊、歐元、日圓及港幣計值。因此，董事會認為，本集團在一定程度上承受外幣匯兌風險。就美元外匯風險而言，董事會相信，由於美元兌港幣的匯率相對穩定，故風險較微。然而，本集團承受英鎊、歐元、日圓及澳元外匯風險，英鎊、歐元、日圓及澳元兌港幣的匯率一旦出現波動，足以影響本集團的經營業績。於二零二二財年，本集團已安排英鎊、歐元、日圓及澳元的外匯銀行融資用作收購以該等貨幣計值的物業及投資，以對沖外匯風險。

### 財務政策

本集團採納審慎財務政策。本集團透過不斷對客戶的財務狀況進行信貸評估，致力減低信貸風險。為管理流動資金風險，董事會密切留意本集團的流動資金狀況，確保本集團資產、負債及承擔的流動資金結構可滿足其資金需求。

### 僱員及薪酬政策

於二零二二年六月三十日，本集團聘用17名(二零二一年：24名)僱員，包括董事。二零二二財年的總員工成本(包括董事酬金)約為港幣18,663,000元，上一年度則約為港幣19,661,000元。有關薪酬經參考市場水平以及個別僱員的表現、資歷及經驗而釐定。本集團將按個人表現向僱員發放年終花紅，作為對彼等貢獻的嘉許及獎勵。其他福利包括為香港僱員提供法定強制性公積金計劃供款及購股權計劃。

截至二零二三年六月三十日止年度(「二零二三財年」)

### 財務回顧

於二零二三財年，本集團錄得營業額約港幣38,029,000元，較上個財政年度約港幣33,353,000元上升約14.0%。營業額增加主要由於二零二三財年物業發展業務的營業額增加。

於二零二三財年，本集團的除所得稅前虧損約為港幣69,352,000元，較上個財政年度約港幣143,517,000元下降約51.7%。二零二三財年虧損主要由金融工具的公平值虧損所致。

### 業務回顧

**物業發展業務：**於二零二三財年，本集團參與英國(「英國」)伯明翰一項物業發展項目。該物業發展項目位於50 School Road, Moseley, Birmingham, the UK。該項目的地盤面積為15,800平方呎，可發展成總樓面面積約12,000平方呎的住宅樓宇。該宗地塊的收購於二零一八年十月二十六日完成，且發展規劃已於上個財政年度完成。受2019冠狀病毒病影響，該發展項目出現延誤，

於二零二一年十一月竣工。本集團已指定一名當地代理負責該等住宅的銷售及租賃。於二零二三年六月三十日，十個單位已出租予獨立第三方，而於二零二三財年，僅三個單位已出售予獨立第三方。於二零二三財年，本集團錄得來自物業發展業務的分部溢利約港幣3,711,000元。

**物業投資及買賣：**於二零二三年六月三十日，本集團擁有十一項工商業及住宅物業作投資及買賣用途，主要位於香港，亦擁有英國Cardiff(卡地夫)一項商業物業及日本北海道的兩間服務式住宅作投資用途。於二零二三財年，本集團錄得投資物業公平值虧損約港幣11,407,000元(二零二二年：約港幣110,502,000元)及持作買賣物業撇減約港幣282,000元(二零二二年：約港幣888,000元)。投資物業公平值虧損主要由於位於香港健力工業大廈及英國Cardiff(卡地夫)的商業辦公室物業的公平值虧損所致。於二零二三財年，本集團錄得來自物業投資及買賣業務的分部溢利約港幣3,050,000元。

**證券投資及買賣：**於二零二三財年，本集團錄得此分部投資組合的公平值虧損淨額約港幣55,428,000元(二零二二年：約港幣46,542,000元)。本集團於二零二三財年呈報分部虧損約港幣60,729,000元(二零二二年：約港幣32,264,000元)。於二零二三財年，本集團就此分部的投資組合收取利息收入約港幣4,230,000元(二零二二年：約港幣10,771,000元)。於二零二三年六月三十日，此分部投資的賬面值約為港幣471,798,000元(二零二二年：約港幣403,856,000元)。此價值為包含股本工具、債務工具、金融工具及加密貨幣的投資組合。於二零二三財年，本集團錄得來自證券投資及買賣業務的分部虧損約港幣59,377,000元。

**貸款融資：**於二零二三財年，本集團錄得貸款融資業務利息收入約港幣3,526,000元(二零二二年：約港幣738,000元)，相等於本集團總收入約9.3%(二零二二年：約2.2%)。二零二三財年來自貸款融資業務的溢利約為港幣1,265,000元(二零二二年：約港幣702,000元)。由於二零二三財年應收貸款增加，二零二三財年來自貸款融資業務的收益及溢利均有所增加。於二零二三財年，本集團錄得來自貸款融資業務的分部溢利約港幣1,265,000元。

於二零二三年六月三十日，貸款融資業務的應收貸款賬面值約為港幣33,507,000元(二零二二年：約港幣6,565,000元)，主要以股份按揭及公平值約港幣27,213,000元的借款人於夾層貸款協議項下承擔的轉讓契據作抵押。有關該等交易的詳情，請參閱本公司日期為二零二二年五月三日及二零二二年十二月二十三日的公佈。在借款人並無違約的情況下，本集團不得出售或再

質押抵押品(如有)。本集團自身最大借款人佔本集團於二零二三年六月三十日應收貸款約58%(二零二二年：84%)。

於二零二三財年，本集團的固定利率應收貸款年利率介乎3.33%至20%(二零二二年：介乎3.33%至20%)。二零二三財年的所有應收貸款均為固定利率貸款。

#### **流動資金、財務資源及資本結構**

於二零二三年六月三十日，本集團的流動資產淨值約為港幣151,382,000元(二零二二年：約港幣238,398,000元)，當中包括現金及銀行結餘約港幣139,260,000元(二零二二年：約港幣212,564,000元)。

於二零二三年六月三十日，資本負債比率約為10%(二零二二年：約11%)。資本負債比率按借貸總額除以總資產計算。與二零二二年六月三十日相比，二零二三財年的資本負債比率保持穩定。

於二零二三財年，本集團以其本身的營運資金及銀行借貸撥付其業務所需資金。於二零二三年六月三十日，本集團的有抵押銀行借貸約為港幣184,250,000元(二零二二年：約港幣220,632,000元)，當中約港幣147,538,000元(二零二二年：約港幣183,681,000元)須於不超過五年的期限內償還及約港幣36,712,000元須於五年後償還(二零二二年：約港幣36,951,000元)，而於二零二三年六月三十日並無其他借貸(二零二二年：無)。該等數字並無計及按要求償還條款的影響，而是根據銀行貸款協議的計劃還款日期計算。

於二零二三財年，本集團並無固定利率借貸。

於二零二三財年，本集團的借貸以及現金及現金等價物以港幣、美元、英鎊、歐元、日圓、人民幣及澳元計值。

#### **所持重大投資、附屬公司及聯屬公司的重大收購或出售事項以及重大投資或資本資產的未來計劃**

於二零二二年七月二十一日至二零二二年十一月十八日期間，August Ally於公開市場購買由滙豐控股有限公司發行的本金總額1,500,000美元(相等於約港幣11,700,000元)的債券，總代價約為1,512,000美元(相等於約港幣11,793,000元)。

於二零二二年十一月十八日，August Ally於公開市場購買由渣打集團有限公司發行的本金總額1,000,000美元(相等於約港幣7,800,000元)的債券，總代價約為1,036,000美元(相等於約港幣8,081,000元)。

有關該等交易之詳情，請參閱本公司日期為二零二二年十一月二十一日之公佈。

於二零二三年二月八日，August Ally於公開市場購買由Henderson Land MTN Limited發行的本金總額港幣20,000,000元的債券，總代價約為港幣19,957,000元。

有關該交易之詳情，請參閱本公司日期為二零二三年二月九日之公佈。

於二零二三年二月十三日，August Ally於公開市場購買由Lai Sun MTN Limited發行的本金總額1,000,000美元(相等於約港幣7,800,000元)的債券，總代價約為884,000美元(相等於約港幣6,895,000元)。

有關該交易之詳情，請參閱本公司日期為二零二三年二月十三日之公佈。

於二零二三年四月二十八日，August Ally認購由宏利人壽保險(國際)有限公司發售的理財產品(即宏利理財產品)，總認購金額為1,840,000美元(相等於約港幣14,352,000元)。有關該交易之詳情，請參閱本公司日期為二零二三年四月二十八日之公佈。

本集團於二零二三財年所持證券投資載於本公司二零二三財年年報第12頁。

於二零二三年六月三十日，該等投資各自的賬面值及未履行承擔總額佔本集團於二零二三年六月三十日的總資產約0.0004%至2.31%。

除上文及二零二三財年年報披露者外，二零二三財年概無持有重大投資，亦無進行任何附屬公司及聯屬公司的重大收購或出售事項，且於二零二三財年年報日期並無重大投資或資本資產的計劃。

### **資產抵押**

於二零二三年六月三十日，賬面值分別為約港幣126,062,000元(二零二二年：約港幣128,856,000元)及約港幣415,173,000元(二零二二年：約港幣414,496,000元)的租賃物業及若干投資物業以及銀行存款約港幣108,205,000元(二零二二年：約港幣164,480,000元)已予抵押，以讓本集團獲授銀行借貸。於二零二二年六月三十日，賬面值為約港幣33,044,000元的按公平值計入損益的金融工具已予抵押，以讓本集團獲授銀行借貸。

### **或然負債**

於二零二三年六月三十日，本公司並無或然負債(二零二二年：無)。

### 外匯風險

本集團於二零二三財年的收入及支出以美元、英鎊、歐元、日圓及港幣計值，而於二零二三年六月三十日的資產及負債大部分以美元、英鎊、歐元、日圓、人民幣、澳元及港幣計值。因此，董事會認為，本集團在一定程度上承受外幣匯兌風險。就美元外匯風險而言，董事會相信，由於美元與港幣匯率掛鈎，故風險較微。然而，本集團承受英鎊、歐元、日圓、人民幣及澳元外匯風險，英鎊、歐元、日圓、人民幣及澳元兌港幣的匯率一旦出現波動，足以影響本集團的經營業績。於二零二三財年，本集團已安排英鎊、歐元、日圓及澳元的外匯銀行融資用作收購以該等貨幣計值的物業及投資，以對沖外匯風險。

### 財務政策

本集團採納審慎財務政策。本集團透過不斷對客戶的財務狀況進行信貸評估，致力減低信貸風險。為管理流動資金風險，董事會密切留意本集團的流動資金狀況，確保本集團資產、負債及承擔的流動資金結構可滿足其資金需求。

### 僱員及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團聘用16名(二零二二年：17名)僱員，包括董事。二零二三財年的總員工成本(包括董事酬金)約為港幣17,977,000元，上一年度則約為港幣18,663,000元。有關薪酬經參考市場水平以及個別僱員的表現、資歷及經驗而釐定。本集團將按個人表現向僱員發放年終花紅，作為對彼等貢獻的嘉許及獎勵。其他福利包括為香港僱員提供法定強制性公積金計劃供款及購股權計劃。

截至二零二四年六月三十日止年度(「二零二四財年」)

### 財務回顧

於二零二四財年，本集團錄得營業額約港幣41,118,000元，較上個財政年度約港幣38,029,000元上升約8.1%。營業額上升主要由於二零二四財年證券投資及買賣業務的營業額增加。

於二零二四財年，本集團的除所得稅前虧損約為港幣241,945,000元，較上個財政年度約港幣69,352,000元上升約248.9%。二零二四財年虧損主要由於投資物業的公平值虧損、持作買賣物業撇減以及物業、廠房及設備減值虧損。

### 業務回顧

**物業發展業務：**於二零二四財年，本集團參與英國（「英國」）伯明翰一項物業發展項目。該物業發展項目位於50 School Road, Moseley, Birmingham, the UK。該項目的地盤面積為15,800平方呎，可發展成為總樓面面積約為12,000平方呎的住宅樓宇。該宗地塊的收購已於二零一八年十月二十六日完成，且發展規劃已於上個財政年度完成。本集團已指定一名當地代理負責該等住宅的銷售及租賃。於二零二四年六月三十日，六個單位已出租予獨立第三方，而直至二零二四財年，六個單位已出售予獨立第三方。於二零二四財年，本集團錄得來自物業發展業務的分部虧損約港幣693,000元。

**物業投資及買賣：**於二零二四年六月三十日，本集團擁有十一項工商業及住宅物業作投資及買賣用途，主要位於香港，亦擁有英國Cardiff（卡地夫）一項商業物業及日本北海道的兩間服務式住宅作投資用途。於二零二四財年，本集團錄得投資物業公平值虧損約港幣163,552,000元（二零二三年：約港幣11,407,000元）及持作買賣物業撇減約港幣25,249,000元（二零二三年：約港幣282,000元）。投資物業公平值虧損主要由於位於香港皇后大道中9號及健力工業大廈的商業辦公室物業的公平值虧損所致。持作買賣物業撇減主要由於位於香港形品•星寓的商舖及廣告牌撇減所致。於二零二四財年，本集團錄得來自物業投資及買賣業務的分部虧損約港幣171,030,000元。

**證券投資及買賣：**於二零二四財年，本集團錄得此分部投資組合的公平值收益淨額約港幣1,123,000元（二零二三年：虧損淨額約港幣55,428,000元）。本集團於二零二四財年呈報分部虧損約港幣10,345,000元（二零二三年：約港幣59,377,000元）。於二零二四財年，本集團就此分部收取投資組合的投資收入約港幣6,814,000元（二零二三年：約港幣4,230,000元）。於二零二四年六月三十日，此分部投資的賬面值達約港幣495,517,000元（二零二三年：約港幣471,798,000元）。此價值為包含股本工具、債務工具、金融工具及加密貨幣的投資組合。於二零二四財年，本集團錄得來自證券投資及買賣業務的分部虧損約港幣10,345,000元。

貸款融資：於二零二四財年，本集團錄得貸款融資業務利息收入約港幣5,000,000元(二零二三年：約港幣3,526,000元)，相等於本集團總收入約12.2%(二零二三年：約9.3%)。二零二四財年來自貸款融資業務的虧損約為港幣2,696,000元(二零二三年：溢利約港幣1,265,000元)。由於應收貸款於二零二四財年增加，二零二四財年貸款融資業務的利息收入有所增加。貸款融資業務的虧損主要由於二零二四財年確認應收貸款虧損撥備約港幣7,681,000元。於二零二四財年，本集團錄得來自貸款融資業務的分部虧損約港幣2,696,000元。

於二零二四年六月三十日，貸款融資業務的應收貸款賬面值約為港幣37,185,000元(二零二三年：約港幣36,573,000元)，主要以公平值約港幣27,213,000元的借款人於夾層貸款協議項下承擔的股份按揭及轉讓契據作抵押。在借款人並無違約的情況下，本集團不得出售或再質押抵押品(如有)。本集團自身最大借款人佔本集團於二零二四年六月三十日的應收貸款約47%(二零二三年：56%)。

於二零二四財年，本集團的固定利率應收貸款年利率介乎於3.33%至20%(二零二三年：介乎於3.33%至20%)。二零二四財年的所有應收貸款均為固定利率貸款。

#### **流動資金、財務資源及資本結構**

於二零二四年六月三十日，本集團的流動資產淨值約為港幣120,600,000元(二零二三年：約港幣148,316,000元)，當中包括現金及銀行結餘約港幣230,143,000元(二零二三年：約港幣144,332,000元)。

於二零二四年六月三十日，資本負債比率約為17%(二零二三年：約10%)。資本負債比率按借貸總額除以總資產計算。資本負債比率上升，主要由於本年度的借貸增加所致。

於二零二四財年，本集團以其本身的營運資金及銀行借貸撥付其業務所需資金。於二零二四年六月三十日，本集團的有抵押銀行借貸約為港幣292,593,000元(二零二三年：約港幣184,250,000元)，當中約港幣257,633,000元(二零二三年：約港幣147,538,000元)須於不超過五年的期限內償還及約港幣34,960,000元須於五年後償還(二零二三年：約港幣36,712,000元)，而於二零二四年六月三十日並無其他借貸(二零二三年：無)。該等數字並無計及按要求償還條款的影響，而是根據銀行貸款協議的計劃還款日期計算。

於二零二四財年，本集團並無固定利率借貸。

於二零二四財年，本集團的借貸以及現金及現金等價物以港幣、新加坡元、日圓、歐元及英鎊計值。

**所持重大投資、附屬公司及聯屬公司的重大收購或出售事項以及重大投資或資本資產的未來計劃**

於二零二三年九月二十二日，August Ally已接獲贖回確認，已贖回其於Apeiron Global Opportunities Fund的可贖回非上市證券的投資，贖回總值為現金1,671,000美元(相等於約港幣13,034,000元)，並估計與Apeiron Global Opportunities Fund於二零二三年六月三十日的公平值相比將就贖回事項變現收益合共港幣2,556,000元。

有關該交易之詳情，請參閱本公司日期為二零二三年九月二十二日之公佈。

於二零二三年十月五日，August Ally於公開市場出售本金額為1,000,000美元(相等於約港幣7,800,000元)由Towngas (Finance) Limited發行的債券，總代價(連同應計利息)約為990,000美元(相等於約港幣7,722,000元)。

有關該交易之詳情，請參閱本公司日期為二零二三年十月六日之公佈。

於二零二三年十月二十四日，August Ally已接獲贖回確認，已贖回其於Optimas Global Alpha Fund的可贖回非上市證券的部分投資，贖回總值為現金約1,246,000美元(相等於約港幣9,719,000元)，並估計與Optimas Global Alpha Fund的7,572.888股無投票權可贖回參與股份於二零二三年六月三十日的公平值相比將就贖回事項變現收益合共約港幣129,000元。

有關該交易之詳情，請參閱本公司日期為二零二三年十月二十五日之公佈。

於二零二三年十一月二十三日至二十四日期間，August Ally於公開市場購買由Elect Global Investments Limited發行的本金總額3,500,000美元(相等於約港幣27,300,000元)的債券，總代價約為3,084,000美元(相等於約港幣24,055,000元)。

有關該交易之詳情，請參閱本公司日期為二零二三年十一月二十四日之公佈。

於二零二四年二月二十一日，本公司已接獲贖回確認，已贖回其於Nomura Funds Ireland Plc的可贖回非上市證券的投資，贖回總值為現金約1,015,000美元(相等於約港幣7,917,000元)，並估計與Nomura Funds Ireland Plc中6,701.7462股無投票權可贖回參與股份於二零二三年六月三十日的公平值相比將就贖回事項變現收益合共約港幣274,000元。

有關該交易的詳情，請參閱本公司日期為二零二四年二月二十一日的公佈。

於二零二四年四月十九日，August Ally認購由恒生保險有限公司發售的理財產品，即「愛與承」人壽保險計劃(單筆保費)，總認購金額為9,200,000美元(相等於約港幣71,760,000元)。

有關該交易的詳情，請參閱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。

於二零二四年四月十九日，August Ally已接獲贖回確認，已贖回其於Optimas Global Alpha Fund的可贖回非上市證券的投資，贖回總值為現金約1,058,000美元(相等於約港幣8,252,000元)，並估計與Optimas Global Alpha Fund中6,166.746股無投票權可贖回參與股份(「留存經贖回投資基金」)於二零二三年十二月三十一日的公平值相比將就贖回留存經贖回投資基金事項變現收益合共約港幣399,000元。

有關該交易的詳情，請參閱本公司日期為二零二四年四月二十二日之公佈。

本集團於二零二四財年所持證券投資載於二零二四財年年報第13頁。

於二零二四年六月三十日，該等投資各自的賬面值及未履行承擔總額佔本集團於二零二四年六月三十日的總資產約0.0004%至3.76%。

除上文及二零二四財年年報披露者外，於二零二四財年，概無持有重大投資，亦無進行任何附屬公司及聯屬公司的重大收購或出售事項，且於二零二四財年年報日期並無重大投資或資本資產的計劃。

### 資產抵押

於二零二四年六月三十日，賬面值為約港幣87,100,000元(二零二三年：約港幣126,062,000元)及約港幣615,673,000元(二零二三年：約港幣415,173,000元)。

元)的租賃物業及若干投資物業以及銀行存款約港幣106,080,000元(二零二三年：約港幣108,205,000元)已予抵押，以讓本集團獲授銀行借貸。

### 或然負債

於二零二四年六月三十日，本公司並無或然負債(二零二三年：無)。

### 外匯風險

本集團於二零二四財年的收入及支出以美元、英鎊、歐元、日圓及港幣計值，而於二零二四年六月三十日的資產及負債大部分以美元、英鎊、歐元、日圓、人民幣、澳元及港幣計值。因此，董事會認為，本集團在一定程度上承受外幣匯兌風險。就美元外匯風險而言，董事會相信，由於美元與港幣匯率掛鈎，故風險較微。然而，本集團承受英鎊、歐元、日圓、人民幣及澳元外匯風險，英鎊、歐元、日圓、人民幣及澳元兌港幣的匯率一旦出現波動，足以影響本集團的經營業績。於二零二四財年，本集團已安排英鎊、歐元、日圓及澳元的外匯銀行融資用作收購以該等貨幣計值的物業及投資，以對沖外匯風險。

### 財務政策

本集團採納審慎財務政策。本集團透過不斷對客戶的財務狀況進行信貸評估，致力減低信貸風險。為管理流動資金風險，董事會密切留意本集團的流動資金狀況，確保本集團資產、負債及承擔的流動資金結構可滿足其資金需求。

### 僱員及薪酬政策

於二零二四年六月三十日，本集團聘用14名(二零二三年：16名)僱員，包括董事。二零二四財年的總員工成本(包括董事酬金)約為港幣17,079,000元，上一年度則約為港幣17,977,000元。有關薪酬經參考市場水平以及個別僱員的表現、資歷及經驗而釐定。本集團將按個人表現向僱員發放年終花紅，作為對彼等貢獻的嘉許及獎勵。其他福利包括為香港僱員提供法定強制性公積金計劃供款及購股權計劃。

截至二零二四年十二月三十一日止六個月(「本期間」)

### 財務回顧

於本期間，本集團錄得營業額約港幣24,002,000元，較上個財政年度同期約港幣18,558,000元上升約29.3%。營業額上升主要由於物業發展業務營業額增加。

於本期間，本集團的除所得稅前虧損約為港幣53,144,000元，較上個財政年度同期的除所得稅前虧損約港幣116,515,000元下降約54.4%。本期間虧損主要由於投資物業的公平值虧損及物業、廠房及設備減值虧損。

### 業務回顧

**物業發展業務：**於本期間，本集團參與英國(「英國」)伯明翰一項物業發展項目。該物業發展項目位於50 School Road, Moseley, Birmingham, the UK(「英國物業項目」)。該英國物業項目的地盤面積為15,800平方呎，可發展成為總樓面面積約為12,000平方呎的住宅樓宇。該宗地塊的收購已於二零一八年十月二十六日完成，且發展規劃已於二零二二年完成。本集團已指定一名當地代理負責該等住宅的銷售及租賃。於二零二四年十二月三十一日，64%及14%的單位已分別出售及出租予獨立第三方。於二零二四年六月三十日，兩個單位已出租予獨立第三方，而截至本期間，九個單位已出售予獨立第三方。於本期間，本集團錄得來自物業發展業務的分部虧損約港幣469,000元。

**物業投資及買賣：**於二零二四年十二月三十一日，本集團擁有十一項工商業及住宅物業作投資及買賣用途，主要位於香港，亦擁有英國Cardiff(卡地夫)一項商業物業及日本北海道的兩間服務式住宅作投資及買賣用途。於本期間，本集團錄得投資物業公平值虧損約港幣51,809,000元(截至二零二三年十二月三十一日止六個月：約港幣70,839,000元)及持作買賣物業撇減撥回約港幣585,000元(截至二零二三年十二月三十一日止六個月：持作買賣物業撇減約港幣21,743,000元)。投資物業公平值虧損主要由於香港的皇后大道中9號商業辦公室物業、遠東發展大廈及博仕臺零售商舖的公平值虧損所致。於本期間，本集團錄得來自物業投資及買賣業務的分部虧損約港幣54,537,000元。

**證券投資及買賣：**於本期間，本集團錄得其組合的公平值虧損淨額約港幣628,000元(截至二零二三年十二月三十一日止六個月：約港幣19,244,000元)。本集團於本期間呈報分部溢利約港幣425,000元(截至二零二三年十二月三十一日止六個月：虧損約港幣13,195,000元)。於本期間，本集團就此分部收取投資組合的投資收入約港幣2,696,000元(截至二零二三年十二月三十一日止六個月：約港幣2,960,000元)。於二零二四年十二月三十一日，此分部投資的賬面值達約港幣472,493,000元(二零二四年六月三十日：約港幣495,517,000元)。此價值為包含股本工具、債務工具、金融工具及加密貨幣的投資組合。於本期間，本集團錄得來自證券投資及買賣業務的分部溢利約港幣425,000元。

**貸款融資：**於本期間，本集團錄得貸款融資業務利息收入約港幣2,624,000元(截至二零二三年十二月三十一日止六個月：2,454,000)，相等於本集團總收入約10.9%(截至二零二三年十二月三十一日止六個月：約13.2%)。於本期間，本集團錄得分部溢利約港幣8,159,000元(截至二零二三年十二月三十一日止六個月：約港幣2,443,000元)。由於本期間應收貸款增加及確認應收貸款已確認虧損撥備撥回約港幣5,544,000元(截至二零二三年十二月三十一日止六個月：無)，本期間貸款融資業務的收入及溢利均有所增加。於本期間，本集團錄得來自貸款融資業務的分部溢利約港幣8,159,000元。

於二零二四年十二月三十一日，貸款融資業務的應收貸款及利息賬面值約為港幣34,653,000元(二零二四年六月三十日：約港幣37,185,000元)，主要以借款人於夾層貸款協議項下承擔的股份按揭及轉讓契據作抵押。在借款人並無違約的情況下，本集團不得出售或再質押抵押品(如有)。

於本期間，本集團的固定利率應收貸款年利率介乎於3.33%至22.5%(截至二零二三年十二月三十一日止六個月：介乎於3.33%至20%)。本期間的所有應收貸款均為固定利率貸款，並由6個(二零二四年六月三十日：5個)貸款賬戶組成，其中5個為公司貸款及1個為私人貸款(二零二四年六月三十日：4個為公司貸款及1個為私人貸款)。

#### **流動資金、財務資源及資本結構**

於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為港幣145,771,000元(二零二四年六月三十日：約港幣120,600,000元)，當中包括現金及銀行結餘約港幣213,693,000元(二零二四年六月三十日：約港幣230,143,000元)。

於二零二四年十二月三十一日，資本負債比率約為16%（二零二四年六月三十日：約17%）。資本負債比率按借貸總額除以總資產計算。本期間的資本負債比率與二零二四年六月三十日維持穩定。

於本期間，本集團以其本身的營運資金及銀行借貸撥付其業務所需資金。於二零二四年十二月三十一日，本集團的有抵押銀行借貸約為港幣253,877,000元（二零二四年六月三十日：約港幣292,593,000元），當中約港幣220,273,000元（二零二四年六月三十日：約港幣257,633,000元）須於不超過五年的期限內償還及約港幣33,604,000元（二零二四年六月三十日：約港幣34,960,000元）須於五年後償還。

於本期間，本集團並無固定利率借貸。

於本期間，本集團的借貸以及現金及現金等價物以港幣、新加坡元、日圓、歐元及英鎊計值。

#### **所持重大投資、附屬公司及聯屬公司的重大收購或出售事項以及重大投資或資本資產的未來計劃**

於二零二四年八月一日，本公司全資附屬公司August Ally認購BentallGreenOak Asia IV, LP.（「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%。

有關交易的詳情，請參閱本公司日期為二零二四年八月一日的公佈及本公司日期為二零二四年八月二十二日的通函。

本集團於本期間所持證券投資載於本公司於本期間的中期業績公佈第21頁。

於二零二四年十二月三十一日，該等投資各自的賬面值及未履行承擔總額佔本集團於二零二四年十二月三十一日的總資產約0.0006%至3.97%。本集團的策略為尋求任何可於中長期提高本集團所持盈餘現金收益的投資機遇。

除上文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業績公佈披露者外，於本期間，概無持有重大投資，亦無進行任何附屬公司及聯屬公司的重大收購或出售事項，且在本公司於本期間的中期業績公佈日期並無重大投資或資本資產的計劃。

### 資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，賬面值分別為約港幣78,400,000元(二零二四年六月三十日：約港幣87,100,000元)及約港幣561,373,000元(二零二四年六月三十日：約港幣615,673,000元)的租賃物業及若干投資物業以及銀行存款約港幣124,471,000元(二零二四年六月三十日：約港幣106,080,000元)已予抵押，以讓本集團獲授銀行借貸。

### 或然負債

於二零二四年十二月三十一日，本公司並無或然負債(二零二四年六月三十日：無)。

### 外匯風險

本集團於本期間的收入及支出以美元、英鎊、歐元、港幣及日圓計值，而於二零二四年十二月三十一日的資產及負債大部分以美元、英鎊、歐元、人民幣、澳元、港幣及日圓計值。因此，董事會認為，本集團在一定程度上承受外幣匯兌風險。就美元外匯風險而言，董事會相信，由於美元兌港幣的匯率相對穩定，故風險較微。然而，本集團承受英鎊、歐元、日圓、人民幣及澳元外匯風險，英鎊、歐元、日圓、人民幣及澳元兌港幣的匯率一旦出現波動，足以影響本集團的經營業績。於本期間，本集團已安排英鎊、歐元、日圓及澳元的外匯銀行融資用作收購以該等貨幣計值的物業及投資，以對沖外匯風險。

### 財務政策

本集團採納審慎財務政策。本集團透過不斷對客戶的財務狀況進行信貸評估，致力減低信貸風險。為管理流動資金風險，董事會密切留意本集團的流動資金狀況，確保本集團資產、負債及承擔的流動資金結構可滿足其資金需求。

### 僱員及薪酬政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團聘用16名(二零二四年六月三十日：14名)僱員，包括董事。本期間的總員工成本(包括董事酬金)約為港幣8,458,000元，截至二零二三年十二月三十一日止六個月則約為港幣7,985,000元。有關薪酬經參考市場水平以及個別僱員的表現、資歷及經驗而釐定。本集團將按個人表現向僱員發放年終花紅，作為對彼等貢獻的嘉許及獎勵。其他福利包括為香港僱員提供法定強制性公積金計劃供款及購股權計劃。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則規定而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、相關股份或債券中，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（「龐先生」）(附註3)	393,411,566 (L)	69.40%
李永賢(附註4)	5,218,000 (L)	0.92%
賴顯榮(附註5)	200,000 (L)	0.04%
顧福身(附註5)	200,000 (L)	0.04%
楊穎欣(附註5)	200,000 (L)	0.04%

### 附註：

- 字母「L」指股份的好倉。
- 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。
- 龐先生(1)為本公司50,879,600股股份及7,890,000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；及(2)根據證券及期貨條例第XV部，被視為於Virtue Partner Group Limited（「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之購股權)的實益擁有人。
5. 賴顯榮先生、顧福身先生及楊穎欣女士各自為本公司200,000股相關股份(即本公司於二零一八年十一月二十六日及二零二零年四月二十八日授出之購股權)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、相關股份或債券中，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分部條文須予披露的權益及淡倉的公司的董事或僱員。

### 3. 主要股東於股份及相關股份的權益

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	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)	393,411,566 (L)	69.40%

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：

主席兼執行董事龐先生已與本公司訂立服務協議，自二零二二年五月十七日起初步為期36個月，每月酬金為港幣570,000元(經參考彼於本公司的角色、經驗及職責，自二零二四年一月一日起已調整至港幣586,000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，自二零二二年六月一日起為期36個月，每月酬金為港幣114,000元(經參考彼於本公司的角色、經驗及職責，已調整至每月港幣117,200元(包括薪金及津貼，惟不包括任何董事袍金))，另加將由董事會決定的酌情花紅。

#### 5. 競爭權益

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，本集團位於香港德輔道中121號遠東發展大廈15樓全層的物業(為中區寫字樓，總樓面面積約7,300平方呎)已出租予龐先生全資擁有的財經印刷公司，月租為港幣224,000元。進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二四年八月十六日的公佈。

除上文披露者外，董事自二零二四年六月三十日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期)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。

除上文披露者外，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對任何重大訴訟、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. 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屬或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程訂立的合約)：

- (a) 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，詳情載於本公司日期為二零二四年十二月十八日的公佈；
- (b) 瑞智投資有限公司(作為貸款人)與P L Technology Limited(作為借款人)訂立日期為二零二四年十月十六日的補充貸款協議，內容有關提供上限為港幣30,000,000元的循環貸款(「循環貸款」)，以及P L Technology Limited於二零二四年十月簽立的確認契據，確認倘於提取循環貸款後

未償還本金超過港幣17,000,000元，則不會作出任何提取，其詳情分別載於本公司於二零二四年十月十六日及二零二五年十一月八日的公佈；

- (c) August Ally 就認購BentallGreenOak Asia IV, LP.訂立日期為二零二四年八月一日的認購協議，資本承擔額為10,000,000美元或等值日圓(相等於約港幣78,000,000元)，其詳情載於本公司日期為二零二四年八月一日的公佈及本公司日期為二零二四年八月二十二日的通函；及
- (d) August Ally與恒生保險就第一次認購事項訂立日期為二零二四年四月十九日的業務說明書。

## 9. 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。

## 10. 展示文件

下列文件的文本自本通函日期起計不少於14日期間於(i)本公司的投資者網站([www.winfullgroup.hk](http://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) 本公司截至二零二二年、二零二三年及二零二四年六月三十日止年度的已刊發年報；
- (2) 本公司截至二零二四年十二月三十一日止六個月的已刊發中期報告；
- (3) 董事會函件，全文載於本通函「董事會函件」一節；

- (4) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；
- (5) 載有認購事項全部詳情的備忘錄副本；及
- (6) 載有第一次EG債券購買事項及第二次EG債券認購事項全部詳情的備忘錄副本。

# 股東特別大會通告



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)

## 股東特別大會通告

茲通告宏輝集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年五月二日(星期五)下午三時正假座香港中環畢打街20號會德豐大廈7樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以審議並酌情通過下列本公司決議案：

### 普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准及確認August Ally Limited(本公司的全資附屬公司)以總代價9,500,000美元(相等於約港幣74,100,000元)認購由恒生保險有限公司發售總名義認購金額為10,000,000美元(相等於約港幣78,000,000元)的「愛與承」人壽保險計劃(單筆保費)(「第二次認購事項」)及據此擬進行之交易，以及所有其他及附帶或與之相關之事宜；及
- (b) 授權任何一名或以上董事為及代表本公司並以本公司名義簽立各份其他文件、文據、指示及協議，並作出彼／彼等可能認為屬必要、權宜或適宜之所有行動或事宜，以使第二次認購事項及據此擬進行之交易生效。」

承董事會命  
宏輝集團控股有限公司  
主席  
龐維新

香港，二零二五年四月十五日

## 股東特別大會通告

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

皇后大道中9號

6樓A室

1. 根據本公司的組織章程細則條文，凡有權出席上述通告召開的本公司股東特別大會並於會上表決的股東，均有權委派一名或以上受委代表代其出席及表決。受委代表毋須為本公司股東，惟必須親身出席股東特別大會以代表股東。倘超過一名受委代表就此獲委任，則有關委任須註明就此委任的各受委代表涉及的股份數目及類別。
2. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經簽署證明的該等授權書或授權文件副本，必須於大會或任何續會指定舉行時間48小時前(即二零二五年四月三十日(星期三)下午三時正)，送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司的辦事處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決，於此情況下，代表委任表格將被視為已撤回論。
3. 本公司將於二零二五年四月二十八日(星期一)至二零二五年五月二日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間不會進行股份過戶。為符合資格出席股東特別大會，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格須於二零二五年四月二十五日(星期五)下午四時三十分前，送達本公司的香港股份過戶登記分處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，以辦理登記手續。
4. 倘於股東特別大會當日上午七時正後任何時間八號或以上颱風信號、因超強颱風引致「極端情況」或「黑色」暴雨警告生效，本公司將於本公司網站 [www.winfullgroup.hk](http://www.winfullgroup.hk) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 刊發公佈，以通知股東有關任何最新情況。
5. 股東特別大會上之全部決議案將以投票方式進行表決。
6. 本通告內提及之時間及日期均指香港時間及日期。