

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) 主要交易
出售物業；及
(2) 根據上市規則第14.36條
披露的主要交易**

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6至26頁。

作為本通函標的事項之交易已根據上市規則第14.44條獲股東書面批准，本通函僅寄發予股東作參考用途。

二零二六年八月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	6
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

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：

「二零二二年公佈」	指	本公司日期為二零二二年五月三日的公佈
「二零二四年公佈」	指	本公司日期為二零二四年十月十六日的公佈
「二零二四年補充公佈」	指	本公司日期為二零二四年十一月八日的補充公佈
「二零二五年更新公佈」	指	本公司日期為二零二五年一月十五日的公佈
「二零二五年補充公佈」	指	本公司日期為二零二五年五月十四日的公佈
「代理」	指	創前物業顧問有限公司，於香港註冊成立之有限公司，從事香港物業代理服務
「該等公佈」	指	本公司日期分別為二零二六年七月十五日及二零二六年七月十六日有關(其中包括)(1)出售物業；及(2)就第四份補充貸款協議而根據上市規則第14.36條刊發的公佈
「簡樸房」	指	香港政府根據簡樸房條例(第658章)就住宅物業分間引入的簡樸房
「董事會」	指	董事會
「借款人」	指	P L Technology Limited，於香港註冊成立之有限公司，即貸款協議項下的借款人
「借款人股份」	指	借款人的普通股
「本公司」	指	宏輝集團控股有限公司，於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：183)

釋 義

「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「轉換／認購日期」	指	規定通知中訂明的日期，建議貸款人於該日行使轉換權或認購權(視情況而定)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據臨時買賣協議出售物業
「第四份補充貸款協議公佈」	指	本公司日期為二零二六年七月十六日有關(其中包括)就第四份補充貸款協議而根據上市規則第14.36條刊發的公佈
「第四份補充貸款協議」	指	就貸款協議(經補充貸款協議、第二份補充協議及第三份補充協議修訂及／或補充)訂立的第四份補充貸款協議
「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
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連公司(定義見上市規則)且與其並無關連的第三方人士或公司
「最後實際可行日期」	指	二零二六年八月十七日，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	瑞智投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「貸款協議」	指	貸款人(作為貸款人)與借款人(作為借款人)所訂立日期為二零二二年五月三日的貸款協議
「LTLB比率」	指	貸款協議項下的未償還貸款本金除以借款人通過其線上平台墊付的未償還貸款本金，減去貸款減值，再加上借款人的現金及銀行結餘
「龐先生」	指	龐維新先生，董事會主席兼執行董事
「物業」	指	物業1及物業2
「物業1」	指	位於香港亞畢諾道3號環貿中心30樓辦公室1至3，總建築面積約4,123平方呎，由賣方1、賣方2及賣方3擁有
「物業2」	指	位於香港亞畢諾道3號環貿中心2樓的6號停車位，由賣方4擁有
「臨時買賣協議」	指	臨時買賣協議1及臨時買賣協議2的統稱
「臨時買賣協議1」	指	由賣方1、賣方2及賣方3、買方及代理就買賣物業1所訂立日期為二零二六年七月十五日之臨時買賣協議
「臨時買賣協議2」	指	由賣方4、買方及代理就買賣物業2所訂立日期為二零二六年七月十五日之臨時買賣協議
「買方」	指	成勝集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，從事香港物業投資業務
「循環貸款」	指	貸款人根據貸款協議所載的條款及在其條件規限下向借款人提供限額最多港幣30,000,000元的循環貸款

釋 義

「第二份補充貸款協議」	指	就貸款協議所訂立日期為二零二五年五月十四日的第二份補充貸款協議
「補充貸款協議」	指	就貸款協議所訂立日期為二零二四年十月十六日的補充貸款協議
「該等補充貸款協議」	指	補充貸款協議、第二份補充貸款協議及第三份補充貸款協議
「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
「第三份補充貸款協議」	指	就貸款協議所訂立日期為二零二五年七月二十四日的第三份補充貸款協議
「UTC公佈」	指	本公司日期為二零二六年七月十六日有關(其中包括)出售物業的公佈
「賣方」	指	賣方1、賣方2、賣方3及賣方4的統稱
「賣方1」	指	Celestial Tower Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「賣方2」	指	Just Central Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「賣方3」	指	Coastal Talent Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「賣方4」	指	Double Achiever Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司

釋 義

「Virtue Partner」指 Virtue Partner Group Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，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)

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) 主要交易
出售物業；及
(2) 根據上市規則第14.36條
披露的主要交易**

緒言

茲提述本公司日期分別為二零二六年七月十五日及二零二六年七月十六日的公佈，內容有關(1)出售事項；及(2)根據上市規則第14.36條刊發的第四份補充貸款協議。

本通函旨在向閣下提供(內容有關)(i)出售事項及其項下擬進行交易的進一步詳情；及(ii)根據上市規則第14.36條披露的第四份補充貸款協議及其項下擬進行交易的進一步詳情。

(1) 出售事項

於二零二六年七月十五日，賣方(即本公司之間接全資附屬公司)與買方及代理訂立臨時買賣協議，據此，賣方同意出售，而買方同意購買物業，總代價為港幣31,500,000元。

臨時買賣協議

臨時買賣協議1之主要條款載列如下：

日期：二零二六年七月十五日

訂約方：賣方1： Celestial Tower Limited
賣方2： Just Central Limited
賣方3： Coastal Talent Limited
買方： 成勝集團有限公司
代理： 創前物業顧問有限公司

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及代理以及其董事及最終實益擁有人均為獨立第三方。

物業1： 位於香港亞畢諾道3號環貿中心30樓辦公室1至3，總建築面積約4,123平方呎。於最後實際可行日期，該物業目前處於空置狀態，並持作投資用途。

代價： 出售物業1的代價為港幣29,000,000元，由買方按照下列方式支付：

- (i) 首期按金港幣1,450,000元已於簽署臨時買賣協議1時支付；
- (ii) 進一步按金港幣1,450,000元應於二零二六年七月二十八日或之前支付；及
- (iii) 餘額港幣26,100,000元應於物業1出售完成時支付。

賣方的律師已就臨時買賣協議1收取首期按金港幣1,450,000元及進一步按金港幣1,450,000元。

完成： 出售物業1應於二零二六年十月二十八日或之前完成。物業將按「現狀」基準交付。

董事會函件

臨時買賣協議2之主要條款載列如下：

日期：二零二六年七月十五日

訂約方：賣方4： Double Achiever Limited
買方： 成勝集團有限公司
代理： 創前物業顧問有限公司

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及代理以及其董事及最終實益擁有人均為獨立第三方。

物業2： 位於香港亞畢諾道3號環貿中心2樓6號停車位。於最後實際可行日期，該物業已出租，並持作投資用途，產生每月租金收入約港幣6,300元(相當於每年租金收入約港幣75,600元)。

代價： 出售物業2的代價為港幣2,500,000元，由買方按照下列方式支付：

- (i) 首期按金港幣125,000元已於簽署臨時買賣協議2時支付；
- (ii) 進一步按金港幣125,000元應於二零二六年七月二十八日或之前支付；及
- (iii) 餘額港幣2,250,000元應於物業2出售完成時支付。

賣方的律師已就臨時買賣協議2收取首期按金港幣125,000元及進一步按金港幣125,000元。

完成： 出售物業2應於二零二六年十月二十八日或之前完成。

出售事項代價之基準：

出售事項之總代價港幣31,500,000元由賣方與買方按正常商業條款公平磋商釐定，當中經參考(其中包括)以下各項：(i)現行市況及香港商業物業之高空置率；

- (ii) 臨時買賣協議日期前過往十二個月內香港類似物業的市場價值及近期交易；
- (iii) 獨立估值師提供之物業於二零二六年六月三十日的估值港幣33,900,000元；及
- (iv) 本通函「進行出售事項之理由及裨益」一節所載進行出售事項之理由及裨益。

出售事項之先決條件：

- (i) 買方信納物業的業權；
- (ii) 完成出售事項的條件是買賣物業1須與買賣物業2同時完成。
- (iii) 臨時買賣協議項下擬進行之出售事項須經本公司股東批准。

上述任何先決條件概不得由賣方或買方豁免。於最後實際可行日期，有關股東批准的條件(iii)已根據於二零二六年七月十五日獲得書面股東批准而達成。條件(i)及(ii)仍有待達成。

出售事項之財務影響及所得款項建議用途

物業於二零二五年十二月三十一日及二零二五年六月三十日之賬面值分別為港幣41,800,000元及港幣47,700,000元。物業由賣方於二零一七年三月購入，總代價為港幣61,020,000元。

基於獨立估值師所提供物業於二零二六年六月三十日之估值港幣33,900,000元及物業於二零二五年十二月三十一日之賬面值，本集團預期於截至二零二六年六月三十日止六個月錄得公平值虧損港幣7,900,000元。

基於總代價港幣31,500,000元、相關估計直接成本及其他相關開支約港幣150,000元以及獨立估值師所提供物業於二零二六年六月三十日之估值港幣33,900,000元，本集團預期於截至二零二七年六月三十日止年度錄得出售物業之虧損約港幣2,550,000元。

將計入本集團截至二零二七年六月三十日止年度綜合財務報表之出售事項之實際虧損須待本公司核數師審核，方可作實。其將根據於出售事項臨時買賣協議日期之物業之賬面值，並扣除任何出售事項雜項開支後計算得出，故可能與上文所載估計金額有所不同。

出售事項所得款項淨額約港幣31,350,000元擬用作本集團一般營運資金，以支持持續經營，包括但不限於收購住宅物業作投資及買賣用途以及貸款融資業務。

董 事 會 函 件

出售事項所得款項淨額約港幣31,350,000元擬與本集團現有的內部資源整合，以形成集中的一般營運資金盤。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附錄一第7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。

下文載列物業1於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之若干財務資料：

	截至六月三十日止年度	
	二零二五年 港幣千元 (概約)	二零二四年 港幣千元 (概約)
(a) 除所得稅前虧損	(5,572)	(3,366)
(b) 除所得稅後虧損	(5,572)	(3,366)

物業1於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止年度之虧損淨額主要歸因於公平值分別減少約港幣4,900,000元及港幣2,700,000元。

下文載列物業2於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之若干財務資料：

	截至六月三十日止年度	
	二零二五年 港幣千元 (概約)	二零二四年 港幣千元 (概約)
(a) 除所得稅前收益／(虧損)	481	(227)
(b) 除所得稅後收益／(虧損)	481	(227)

物業2於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止年度之收益／(虧損)淨額主要歸因於公平值增加約港幣500,000元及公平值減少約港幣200,000元。

本公司、賣方及買方之資料

本公司為投資控股公司並為本集團之控股公司。

董事會函件

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。

賣方為本公司之間接全資附屬公司，主要於香港從事物業投資業務。

買方為於香港註冊成立的有限公司。買方的主要業務為物業投資。買方之100%最終實益所有權由Lu Yeung Shing先生持有。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方、其股東及彼等各自之關連人士均為獨立第三方。

進行出售事項之理由及裨益

根據本公司可得資料，截至二零二六年六月三十日止年度，香港非住宅物業市場持續疲弱，辦公室空間交易明顯放緩。持續的市場壓力反映於物業賬面值中，其由二零二五年六月的港幣47,700,000元下跌至港幣41,800,000元。儘管總代價港幣31,500,000元較物業於二零二六年六月三十日的估值港幣約33,900,000元略有折讓，惟董事會認為交易屬公平合理。接納此價格可降低在辦公室分部低迷的情況下，資本進一步貶值之風險。

待出售事項完成後，本集團的餘下物業組合將包括七項商業／工業物業及一間服務式住宅，以作投資用途。物業的租金收入貢獻輕微，佔本集團截至二零二五年六月三十日止年度總收入約0.12%。董事會認為，出售事項屬策略性重組，旨在出售空置或低回報的非住宅資產，並將資金重新分配至簡樸房計劃及貸款融資業務等回報更高的分部，故不會對本集團的業務營運及前景造成重大不利影響。

董事不時對本集團資產進行策略檢討，務求最大化股東回報。經計及物業之現行市況及表現後，董事認為出售事項為本集團於非住宅物業市場疲弱之際變現其於物業投資之良機，使其以更高效之方式投放其資源。

董事認為，出售事項之條款經公平磋商後協定，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關出售事項的其中一項適用百分比率超過25%但均低於75%，故出售事項構成本公司的一項主要交易，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。

根據上市規則第14.44條，倘(1)本公司就批准出售事項召開股東大會，概無股東須放棄投票；及(2)已取得一名股東或有密切聯繫的股東(於批准出售事項之股東大會上合共持有50%以上之投票權)之股東書面批准，則可以股東書面批准代替舉行股東大會取得股東批准出售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，概無股東或其聯繫人於出售事項中擁有重大權益，因此，倘本公司為批准出售事項而召開股東大會，概無股東須放棄投票。

於UTC公佈日期及最後實際可行日期，龐先生直接或間接擁有合共387,601,566股股份(相當於UTC公佈日期及最後實際可行日期本公司已發行股本約68.37%)，其中52,959,600股股份由龐先生直接持有，334,641,966股股份則透過Virtue Partner(龐先生全資擁有之公司)持有。根據上市規則第14.44條，於UTC公佈日期，龐先生及Virtue Partner各自已就出售事項作出書面批准，以代替舉行股東大會批准出售事項。因此，本公司將不會召開股東大會以批准出售事項。

(2) 根據上市規則第14.36條

茲提述(i)二零二二年公佈，內容有關一項貸款交易，據此，貸款人按貸款協議的條款及在其條件規限下，向借款人提供限額最多港幣30,000,000元的循環貸款；(ii)二零二四年公佈，內容有關補充貸款協議；(iii)二零二四年補充公佈，對補充貸款協議項下循環貸款所作之修訂提供補充資料；及(iv)二零二五年更新公佈，就補充貸款協議項下擬進行之交易向本公司股東及投資者提供最新資料；(v)二零二五年補充公佈，內容有關第二份補充貸款協議；及(vi)二零二五年第二份補充公佈，內容有關第三份補充貸款協議。

第四份補充貸款協議

於二零二六年七月十六日，貸款人(作為貸款人)與借款人(作為借款人)訂立第四份補充貸款協議。

董事會函件

根據第四份補充貸款協議，貸款協議(經補充貸款協議修訂及／或補充)的以下主要條款根據第四份補充貸款協議的條款及在其條件規限下作出進一步修訂：

- 循環貸款：限額最多港幣50,000,000元的循環貸款；借款人償還或提前還款的任何款項可根據貸款協議(經補充貸款協議、第二份補充貸款協議、第三份補充貸款協議及第四份補充貸款協議修訂及／或補充)的條款及由貸款人全權酌情決定下重新借款
- 可提取期：自二零二二年五月三日至二零二八年五月四日(包括首尾兩天)期間
- 還款日期：就每次提取而言，(i)自各提取日期起計三十六(36)個月或(ii)二零二九年五月三日，以較早者為準
- 有關轉換及認購權：(1) 延長轉換／認購期，以使其涵蓋自二零二二年五月十八日至二零三一年五月十七日(包括首尾兩天)期間
- (2) 修訂轉換／認購價，致使：
- (a) 倘轉換／認購日期屬於自轉換／認購期首日起計首二十四(24)個月內，則為每股普通股港幣2.00元
- (b) 倘轉換／認購日期屬於自轉換／認購期首日起計首二十四(24)個月後但在三十六(36)個月內，則為每股普通股港幣2.05元
- (c) 倘轉換／認購日期屬於自轉換／認購期首日起計首三十六(36)個月後但在四十八(48)個月內，則為每股普通股港幣2.10元

- (d) 倘轉換／認購日期屬於自轉換／認購期首日起計首四十八(48)個月後但在六十(60)個月內，則為每股普通股港幣2.15元
 - (e) 倘轉換／認購日期屬於自轉換／認購期首日起計首六十(60)個月後但在首七十二(72)個月內，則為每股普通股港幣2.20元
 - (f) 倘轉換／認購日期屬於自轉換／認購期首日起計首七十二(72)個月後但在首八十四(84)個月內，則為每股普通股港幣2.30元
 - (g) 倘轉換／認購日期屬於自轉換／認購期首日起計首八十四(84)個月後但在首一百零八(108)個月內，則為每股普通股港幣2.40元
- (3) 待轉換及／或認購的借款人股份最高可能數目應為6,000,000股借款人股份或佔借款人已發行股本24.82%的金額(按全面攤薄基準計算，並假設該等股份獲悉數轉換及認購)，以較高者為準。

根據第四份補充貸款協議，經補充貸款協議修訂及／或補充的貸款協議的主要條款已作進一步修訂。與第三份補充貸款協議相比，主要變動包括：

- (i) 將信貸限額由港幣30,000,000元增加至港幣50,000,000元；
- (ii) 將可供提取的期限由二零二六年五月四日延長兩年至二零二八年五月四日；
- (iii) 將還款日期由二零二七年五月三日延長兩年至二零二九年五月三日；

董事會函件

- (iv) 將轉換／認購期由二零二九年五月十七日延長兩年至二零三一年五月十七日，並就延長期間採用新協定的階梯式定價架構；及
- (v) 修訂將予轉換及／或認購的借款人股份最高可能數目。根據第三份補充貸款協議，上限為6,000,000股借款人股份，而根據第四份補充貸款協議，上限為6,000,000股借款人股份或相當於借款人已發行股本的24.82% (假設該等股份獲悉數轉換及認購，按全面攤薄基準計算)的數額，以較高者為準。

本集團將以其一般營運資金撥付經修訂循環貸款本金。

除第四份補充貸款協議的修訂外，貸款協議(經補充貸款協議修訂及／或補充)的條文及其項下的權利及責任仍具十足效力及作用。

經補充貸款協議及第四份補充貸款協議修訂及／或補充的貸款協議的主要條款載列如下：

- | | | |
|------|---|---|
| 循環貸款 | : | 限額最多港幣50,000,000元的循環貸款；借款人已償還或提前還款的任何款項可根據貸款協議的條款重新借款 |
| 可提取期 | : | 自二零二二年五月三日至二零二八年五月四日(包括首尾兩天)期間 |
| 還款日期 | : | 就每次提取而言，(i)自各提取日期起計三十六(36)個月或(ii)二零二九年五月三日，以較早者為準 |
| 目的 | : | 循環貸款應由借款人通過線上金融平台申請及使用墊付貸款 |
| 利率 | : | 年利率8% |

董事會函件

- 強制還款及
提前還款
- :
- 於以下情況下，借款人應強制還款或提前還款：
- (1) 倘LTLB比率超過50%，借款人應於提前還款後LTLB比率不超過或等於50%的情況下償還未償還的本金；或
 - (2) 倘(i)借款人的股東權益的賬面價值總額(經保留盈利或累計虧損調整後)與(ii)借款人結欠股東貸款(來自貸款人的貸款除外，如適用)的總額少於港幣30,000,000元(另加借款人於貸款協議日期後自投資者獲得的任何新資金，包括但不限於新股本注資及新轉換票據)，且在貸款人要求後十(10)個營業日內仍未糾正，則借款人應全額償還未償還的本金；或
 - (3) 倘借款人的現金及銀行結餘總額不少於港幣5,000,000元，借款人須使用有關超出金額提前償還未償還本金。
- 轉換及認購權
- :
- (1) 轉換／認購期予以延長，使其涵蓋自二零二二年五月十八日至二零三一年五月十七日(包括首尾兩天)期間
 - (2) 轉換／認購價修訂如下：
 - (a) 倘轉換／認購日期在轉換／認購期首日起計的首二十四(24)個月內，則每股普通股為港幣2.00元
 - (b) 倘轉換／認購日期在轉換／認購期首日起計首二十四(24)個月之後，但於三十六(36)個月內，則每股普通股為港幣2.05元

- (c) 倘轉換／認購日期在轉換／認購期首日起計首三十六(36)個月之後，但於四十八(48)個月內，則每股普通股為港幣2.10元
 - (d) 倘轉換／認購日期在轉換／認購期首日起計首四十八(48)個月之後，但於六十(60)個月內，則每股普通股為港幣2.15元
 - (e) 倘轉換／認購日期在轉換／認購期首日起計首六十(60)個月之後，但於七十二(72)個月內，則每股普通股為港幣2.20元
 - (f) 倘轉換／認購日期在轉換／認購期首日起計首七十二(72)個月之後，但於八十四(84)個月內，則每股普通股為港幣2.30元
 - (g) 倘轉換／認購日期在轉換／認購期首日起計首八十四(84)個月之後，但於一百零八(108)個月內，則每股普通股為港幣2.40元
- (3) 將轉換及／或認購的借款人股份最高可能數目應為6,000,000股借款人股份，或相當於借款人已發行股本24.82%的數額(按悉數攤薄基準計算，假設該等股份已悉數轉換及認購)，以較高者為準。

- 循環貸款抵押 :
- (1) 債權證
 - (2) 轉讓契據
 - (3) 股份按揭

債權證

循環貸款以借款人(作為抵押人)與貸款人(作為貸款人)就借款人向貸款人提供的承諾、物業及資產的首個固定及浮動押記的債權證(「**債權證**」)以貸款人為受益人作為抵押。於發生違約事件時，債權證及債權證所構成或根據債權證作出的所有抵押品將成為可即時強制執行。根據借款人於二零二六年六月三十日的最新未經審核管理賬目，受債權證規限的借款人資產淨值(未計及循環貸款的未償還貸款及應付應計利息約港幣27,600,000元)約為港幣35,500,000元。

轉讓契據

循環貸款以股份按揭人所提供就借款人對股份按揭人(定義見下文)結欠或將結欠的若干股東貸款以及結欠或將結欠的任何款項的轉讓契據(「**轉讓契據**」)以貸款人為受益人作抵押。於發生違約事件時，轉讓契據及轉讓契據所構成或根據轉讓契據作出的所有抵押品將成為可即時強制執行。受轉讓契據規限的股東貸款及其他應付款項總額約為港幣20,000,000元。

股份按揭

於最後實際可行日期，循環貸款以股份按揭人所提供就借款人的11,574,080股已發行股份的股份按揭(「**股份按揭**」)由股份按揭人(「**股份按揭人**」)蘇立行先生(「**蘇先生**」)、麥詠恩女士(「**麥女士**」)、應勤民先生(「**應先生**」)、陳偉明先生(「**陳先生**」)及登龍有限公司(一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由趙朗先生(「**趙先生**」)及趙慧怡女士(「**趙女士**」)實益擁有)訂立，以貸款人為受益人作抵押。於發生違約事件時，股份按揭及股份按揭所構成或根據股份按揭作出的所有抵押品將成為可即時強制執行。受股份按揭規限的11,574,080股已發行股份佔借款人已發行股權總額的63.7%，按借款人於二零二六年六月三十日的資產賬面淨值計算的估計最新價值約為港幣5,000,000元。

董 事 會 函 件

為促進理解抵押品組合的價值及借款人資產組合，根據借款人於二零二六年六月三十日的未經審核管理賬目，其主要資產及負債的概要載列如下：

	於二零二六年 六月三十日 的主要資產 及負債 港幣百萬元	下列各項的資產價值		
		債權證** 港幣百萬元	已質押 股東貸款 港幣百萬元	抵押品組合 港幣百萬元
資產				
應收貸款及利息	55.0			
現金及銀行結餘	2.6			
其他資產及應收款	<u>0.3</u>			
總資產	<u>57.9</u>	57.9		57.9
負債				
股東貸款	(22.1)	(22.1)	20.0	(2.1)
循環貸款	(27.6)			
其他應付款	<u>(0.3)</u>	(0.3)		(0.3)
負債總額	<u>(50.0)</u>			
權益淨額	<u>7.9</u>	<u>35.5</u>	<u>20.0</u>	<u>55.5</u>

** 為避免重複計算借款人的相關資產淨值，股份按揭的獨立價值(根據權益淨額的63.7%估計約為港幣5,000,000元)並未加入抵押品組合價值總額中，原因是相關資產已計入債權證。

董 事 會 函 件

於最後實際可行日期，根據貸款協議已提取及已償還的總金額分別為港幣38,000,000元及港幣11,000,000元。貸款協議的未償還貸款結餘為港幣27,000,000元。具體而言，過往提款及還款詳情概述如下：

日期	提 款 港幣元	還 款 港幣元
二零二二年五月十七日	(1,000,000)	
二零二三年二月一日	(1,000,000)	
二零二三年三月十五日	(1,000,000)	
二零二三年四月十四日	(1,000,000)	
二零二三年五月十七日	(1,000,000)	
二零二三年五月二十四日	(1,000,000)	
二零二三年六月二十一日	(1,000,000)	
二零二三年八月十一日	(1,000,000)	
二零二三年九月二十八日	(1,000,000)	
二零二三年十月二十日	(1,000,000)	
二零二三年十一月二十八日	(1,000,000)	
二零二四年十月三十日	(1,000,000)	
二零二四年十一月二十七日	(1,000,000)	
二零二四年十二月二十日	(1,000,000)	
二零二五年一月十四日	(2,000,000)	
二零二五年三月十日		3,000,000
二零二五年三月十三日	(4,000,000)	
二零二五年三月二十日		4,000,000
二零二五年三月二十七日	(4,000,000)	
二零二五年五月十四日	(1,000,000)	
二零二五年五月二十七日	(2,000,000)	
二零二五年七月十日	(1,000,000)	
二零二五年十月二日	(2,000,000)	
二零二五年十一月二十四日	(2,000,000)	
二零二六年四月二十一日	(1,000,000)	
二零二六年四月二十四日		2,000,000
二零二六年四月二十四日	(2,000,000)	
二零二六年四月二十八日		1,000,000
二零二六年四月二十八日	(1,000,000)	
二零二六年四月三十日		1,000,000
二零二六年五月二日	(2,000,000)	
	<u>(38,000,000)</u>	<u>11,000,000</u>

本公司確認，所有該等過往提款及還款均按照貸款協議及補充貸款協議的條款作出。自該信貸生效以來，根據貸款協議及補充貸款協議，借款人從未違約，亦從未逾期償還本金或支付利息。

本公司、貸款人及借款人之資料

本公司為投資控股公司並為本集團之控股公司。

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。

貸款人為本公司之間接全資附屬公司，主要從事證券投資及交易業務。

借款人為於香港註冊成立的有限公司。借款人的主要業務活動為提供放債服務。借款人持有放債人條例(香港法例第163章)項下的放債人牌照。蘇先生、陳先生、應先生、麥女士、趙先生及趙女士為借款人的主要最終實益擁有人，合共持有借款人約86%的股權。借款人的主要資產主要包括其活躍學生貸款應收款項組合以及現金及現金等價物。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，借款人、其股東及彼等各自之關連人士均為獨立第三方。

訂立第四份補充貸款協議的理由及裨益

本集團最初與借款人建立合作關係的策略理由源於本集團有意拓展香港小眾學生貸款市場。透過將投資結構設計為附帶轉換權的貸款，本集團能透過穩定的利息收入獲得下行風險保障，同時把握參與借款人業務股權上行潛力的機遇。第四份補充貸款協議將信貸限額提高至港幣50,000,000元，並延長轉換期，使借款人得以擴大其學生貸款組合。與此同時，該協議讓本集團能以具吸引力的利率投入更多資本，並在借款人業務持續擴張時保留將貸款轉換為股權的策略選擇權。

有見及香港私人學生貸款市場的前景可期，本公司決定透過第四份補充貸款協議增加投資。由於政府資助學生貸款嚴格限於學費，且以固定分期方式償還，因此該市場滿足大量未被滿足的金融需求。借款人成功把握此流動資金缺口，提供靈活且全年無休的信貸額度，以支付手提電腦、住宿按金及生活開支等非學費開支，並能即時提款，直接回應消費者的期望。此外，由於非本地學生策略性來港，彼等經常需要短期過渡融資以支付較高昂的學費及預付租金按金，該市場的總潛在規模持續擴大。董事會決定將信貸限額由港幣30,000,000元提高至港幣50,000,000元屬適當，以配合借款人不斷擴展的進行中貸款發放。此資金需求由非本地學生來港及借款人市場份額不斷增長所推動。經修訂限額確保借款人的循環流動資金足以應付此需求，從而盡量提高本公司的利息收入。

董事會函件

重要的是，董事會認為該分部的結構性違約風險低。根據借款人提供的資料，學生貸款的過往違約率一直維持在3%以下。大專學生屬於優質客戶，其收入升勢可預測，嚴格遵循還款行為，由於彼等十分願意維持良好信貸記錄，以保障未來在企業、金融及公務員行業的就業前景。透過向借款人提供資金，本公司不僅從快速周轉的資本週期(貸款期限通常約為24個月)中獲得具吸引力的回報，同時在優質借款人群體中儘早建立品牌忠誠度。

與二零二二年訂立的貸款協議相比，第四份補充貸款協議項下的年利率維持不變，為8%。本公司認為，8%的年利率仍屬十分合適及有利。在釐定該利率時，本公司評估現行市況，並注意到8%遠高於現行銀行存款利率(現時約為2.4%至2.7%)，且較類似有抵押企業貸款的一般商業貸款利率具競爭力。此外，截至二零二五年十二月三十一日止期間，8%利率與本集團本身的有抵押貸款融資組合的基準利率一致，介乎每年8%至22.5%。重要的是，本公司亦已考慮該循環貸款包括嵌入式股權轉換及認購權。在標準企業融資做法中，具有股權上行潛力的債務工具通常的現金利率較普通債務低。因此，8%的現金回報率，加上全面抵押品組合(包括債權證、轉讓契據及股份按揭)、股權上行潛力及借款人自二零二二年以來良好及時還款往績記錄，就本公司承擔的可管理風險提供充分且具吸引力的補償。

將轉換及認購權包括在內的商業理由是為本公司提供策略選擇，以把握借款人業務的股權上行潛力，而無需預先作出即時股權資本承擔。延長期間的階梯式轉換／認購價格乃於公平磋商後釐定，當中計及董事會考慮的多項關鍵假設及商業因素。首先，其假設借款人的學生貸款組合將在經延長貸款期限內穩步增長，令其整體企業估值按比例增加，同時其營運及信貸風險將隨其建立更長堅實往績記錄而下降。因此，本公司已考慮時機與風險之間的關聯性。倘本公司選擇提早承擔股權風險，則階梯式定價結構為本公司提供較低入場價(港幣2.00元)，而倘本公司將股權風險遞延至借款人業務日趨成熟及已消除風險，則適當上調價格(最高為港幣2.40元)。此外，本公司權衡8%的保證現金回報率與未來股權上行潛力，從而認為9年期限的劃一轉換價在商業上對借款人屬不可接受。本公司認為，預先釐定的階梯式定價屬公平合理，並符合本公司的利益，原因為其表示獲得經延長8%計息融資的必要商業妥協。同時，其鎖定估值溢價，保障本公司免受提早攤薄的影響，同時反映借款人預期業務擴張的時間價值。

儘管將轉換及／或認購的借款人股份可行總數佔借款人已發行股本約24.82%（按全面攤薄基準計算），本公司仍認為該等權利相當有利。該等權利一經獲悉數行使，本公司將成為借款人的第二大股東，從而對借款人的策略方向及業務營運擁有重大影響力。

此外，此項策略性少數股權使本公司在借款人擴大業務規模時參與股息分派及資本增值。重要的是，透過持有24.82%的股權，借款人將入賬列作聯營公司而非附屬公司。鑒於放貸業務具有固有槓桿性質，此結構在策略上讓本公司把握股權上行潛力而無需將借款人的債務總額及營運負債於本公司的資產負債表綜合入賬，從而保障本集團的資本負債比率及整體財務狀況。

轉換及認購權獲行使與否由本公司全權酌情決定。概無強制行使的先決條件。於最後實際可行日期，本公司無意行使轉換及認購權。本公司確認，其於行使該等權利時將遵守上市規則項下所有適用規定。

此外，行使時的代價可通過抵銷未償還貸款金額結算或以現金結算，為本公司提供靈活性。抵銷未償還貸款金額有利將債務無縫轉換為股權，而毋須本集團進一步現金流出。相比之下，動用現金結算使本集團能夠收購股權，同時維持未償還貸款本金的穩定利息收入。本公司日後在決定是否行使轉換及認購權時將考慮的主要因素包括：(i)借款人的現行市場估值及財務表現；(ii)宏觀利率環境；(iii)借款人可能面對的流動性事件或退出機會；及(iv)本集團屆時的本身資金及流動性需求。

第四份補充貸款協議的條款由貸款人與借款人經考慮現行市場慣例後公平磋商釐定。第四份補充貸款協議由貸款人經考慮以下各項後訂立：(i)繼續向借款人提供循環貸款的借款成本；(ii)第四份補充貸款協議項下交易將產生的進一步利息收入；(iii)循環貸款相關擔保的充足性；(iv)借款人於循環貸款期限內的利息支付記錄良好；及(v)借款人的信貸評估結果令人滿意。

董事會函件

於評估借款人的財政實力及償還能力時，本集團(i)不時審閱與借款人有關的財務及其他資料以及記錄(包括但不限於經審核財務報表、管理賬目、貸款賬齡報告及現金流量預測)。按主要審查結果確認，借款人維持穩健的營運流動資金、持續盈利能力及高貸款回收率；(ii)審閱借款人的外部信貸報告及評級；及(iii)對借款人進行訴訟及清盤搜查，並無發現異常。

董事會認為，所涉及的信貸風險輕微，且容易管理。基於上述循環貸款的抵押品組合的總價值(即約港幣55,500,000元)，目前未償還貸款餘額港幣27,000,000元項下的貸款價值比率約為48.6%。董事會認為，抵押品組合足以減輕信貸風險及保障本公司利益，原因為總抵押品價值遠超循環貸款的未償還餘額。

此結論進一步基於借款人的還款紀錄良好、相關學生貸款市場的韌性及其過往極低的貸款違約率(一直維持在3%以下。此違約率根據未償還違約貸款本金總額除以借款人的應收貸款總額計算得出，來源為借款人於二零一七年十二月至二零二六年六月期間的未經審核管理賬目及內部貸款賬齡報告。此內部指標獲香港政府學生資助處的公開統計數據進一步佐證)，以及在貸款協議中載入強制還款及預先償還條款，該條款為本集團的本金提供穩健的結構性保障。鑒於上述因素，以及預期來自利息收入及嵌入式股權轉換權的回報，董事認為，第四份補充貸款協議的條款按正常商業條款訂立，且其項下擬進行交易屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

借款人為香港持牌放貸人，專門從事學生貸款市場。其透過其既有的獨立業務渠道識別客戶(「**後續借款人**」)，該等渠道主要包括直接數碼市場推廣、學生學會贊助及轉介計劃等。

本公司確認，據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，所有後續借款人均為獨立第三方，且概無後續借款人为本公司的關連人士。

為確保所有後續借款人均維持獨立第三方身分，且貸款融資不會用於為本公司關連人士提供資金，本公司已實施若干內部監控措施，包括(i)借款人承諾不得將循環貸款的任何所得款項用於向本公司任何關連人士墊付貸款；(ii)借款人於每季及每次提取時提交其貸款組合概要報告；(iii)本公司審閱概要報告，並對照本公司的最新關連人士名單(包括董事、主要股東及其聯繫人)複核後續借款人的身份，以識別任何潛在的重疊關係；(iv)向董事會呈報該等定期審閱的結果，以確保持續遵守上市規則有關關連交易的規定。

上市規則的涵義

第四份補充貸款協議公佈乃本公司根據上市規則第14.36條作出，原因為訂立第四份補充貸款協議構成變更循環貸款的條款(經修訂及過往於二零二二年公佈、二零二四年公佈、二零二四年補充公佈、二零二五年更新公佈、二零二五年補充公佈及二零二五年第二份補充公佈中公佈)。

由於貸款人為本公司的間接全資附屬公司，貸款人所訂立第四份補充貸款協議項下的交易根據上市規則應視為本公司的交易，原因為上市規則第十四章對「上市發行人」的定義應包括上市發行人的附屬公司。

由於根據上市規則第14.07條計算有關第四份補充貸款協議之其中一項適用百分比率超過25%但均低於100%，故第四份補充貸款協議構成本公司的一項主要交易，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。

根據上市規則第14.44條，倘(1)本公司為批准第四份補充貸款協議而召開股東大會，概無股東須放棄投票；及(2)在為批准第四份補充貸款協議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，則第四份補充貸款協議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。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或其聯繫人於第四份補充貸款協議中擁有重大權益，因此，倘本公司為批准第四份補充貸款協議而召開股東大會，概無股東須放棄投票。

董事會函件

於第四份補充貸款協議公佈日期及最後實際可行日期，龐先生直接或間接擁有合共387,601,566股股份(相當於第四份補充貸款協議公佈日期及最後實際可行日期本公司已發行股本約68.37%)，其中52,959,600股股份由龐先生直接持有，而334,641,966股股份則透過Virtue Partner(由龐先生全資擁有之公司)持有。根據上市規則第14.44條，於第四份補充貸款協議公佈日期，龐先生及Virtue Partner各自己就第四份補充貸款協議作出書面批准，以代替舉行股東大會批准第四份補充貸款協議。因此，本公司將不會為批准第四份補充貸款協議而召開股東大會。

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，(i)出售事項；及(ii)根據上市規則第14.36條刊發的第四份補充貸款協議之條款已釐定，有關條款經公平磋商後協定，屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

儘管本公司將不會召開股東大會以批准(i)出售事項；及(ii)根據上市規則第14.36條披露的第四份補充貸款協議及其項下擬進行交易，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(i)出售事項；及(ii)根據上市規則第14.36條披露的第四份補充貸款協議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

二零二六年八月二十四日

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) 本公司截至二零二五年十二月三十一日止六個月的中期報告 (第3至26頁) (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0312/2026031200561_c.pdf)。

2. 債務聲明

於二零二六年六月三十日 (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291,812,000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219,118,000元，而有抵押及無擔保銀行及其他借貸約為港幣72,669,000元；及
- (b) 本集團的應付非控股股東款項約為港幣27,000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，於二零二六年六月三十日營業時間結束時，本集團並無任何未償還債務證券、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、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或重大或然負債。

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(i)出售事項；及(ii)根據上市規則第14.36條披露的第四份補充貸款協議的影響，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，自二零二五年十二月三十一日(即本集團最新中期報告的編製日期)以來，本集團的財務狀況或貿易狀況並無重大不利變動。

5. 出售事項對本集團盈利以及資產及負債的影響

根據該等物業於二零二六年六月三十日的估值港幣33,900,000元，公平值虧損港幣7,900,000元將於本集團收益表內確認為開支，而本集團非流動資產項下的投資物業亦將減少港幣7,900,000元。於出售事項完成日期，本集團非流動資產項下的投資物業將減少港幣33,900,000元，而本集團的現金及銀行結餘將增加約港幣31,350,000元。出售事項虧損約港幣2,550,000元(於上文「出售事項之財務影響及所得款項建議用途」一節詳述)將於收益表內記錄為本集團開支。

6. 第四份補充貸款協議對本集團盈利以及資產及負債的影響

根據第四份補充貸款協議，借款人可借入最多港幣50,000,000元的循環貸款，經計及循環貸款於二零二五年十二月三十一日的未支付餘額港幣27,000,000元後，本集團非流動資產項下的應收貸款將增加港幣23,000,000元。由於本集團將使用內部資源借出循環貸款，本集團的現金及銀行結餘將減少港幣23,000,000元。因此，本集團資產淨值將不受影響。

於各報告期末，因減值評估產生的預期信貸虧損將於本集團收益表內確認為損益。循環貸款產生的利息收入將於綜合收益表內確認為收入，而循環貸款產生的估計年度利息收入乃按8%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。

環球經濟於二零二五年下半年保持穩定增長。貿易政策的短期不確定性一定程度上有所下降，而美國聯邦儲備局連續減息亦已改善整體貨幣環境的流動資金狀況。受出口持續急增及內需逐步改善帶動，香港經濟於二零二五年下半年表現強勁。整體投資支出隨經濟擴張及住宅物業市場趨穩而加速增長。

展望未來，我們預期二零二六年香港及全球經濟將繼續逐步復甦，外圍環境則依然嚴峻。地緣政治緊張局勢持續，仍為現時環球經濟的最大威脅。鑒於遏制措施可能會持續一段時間，預期香港及全球經濟活動於短期至中期內仍然疲弱。貿易保護主義加劇及地緣政治風險持續，將使經濟復甦更添挑戰及不確定性。

儘管香港及全球經濟前景未明，我們預期本地經濟於疫情後將逐步回穩。鑒於香港的投資環境成熟穩健，以及在大灣區可充分釋放的競爭優勢，香港憑藉本身的條件及作為中國的一部分，仍佔舉足輕重的地位。本集團對物業市場保持審慎樂觀，我們深信能夠迎難而上，克服各種挑戰。

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(例如出售空置的環貿中心物業)，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接出售事項完成後，本集團的餘下物業組合中將持有八項傳統投資物業(包括七項商業／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八項住宅物業(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，其餘五項目前仍受既有租約規限。本集團將於二零二六年九月至二零二八年六月分階段交吉該等物業。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。

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。截至二零二五年十二月三十一日止六個月，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六月三十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（「該等物業」）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六月三十日（「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八月二十四日之綜合文件。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。吾等遵從載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5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，並採用直接比較法對可比較物業之實際銷售變現價格進行比較。吾等就面積、特徵及地點相似之可比較物業，分析及審慎衡量各項物業之所有個別優點及缺點，以對其價值進行公平比較。

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。吾等亦已假設該等物業之業主擁有該等物業之可執行業權，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、佔用或轉讓該等物業。

本報告並無考慮所估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)於二零二六年七月二十一日進行實地視察。吾等已視察該等物業之外觀，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，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇服務。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等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等物業之價值。

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

二零二六年八月二十四日

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 六月三十日 現況下之市值
香港亞畢諾道3號 環貿中心2樓6號停車位 以及30樓1、2及3號辦公室	該等物業包括位於一幢於一九九二年落成之31層高辦公大樓2樓之一個私人停車位以及30樓之三個辦公室單位。	據貴公司所告知，該等物業處於空置狀態。	港幣33,900,000元 (貴集團應佔100%權益： 港幣33,900,000元)
內地段65號第1號分段 餘段及A段餘段、第1及 2號分段及B段餘段、C段 及餘段之59050份之1229份 ([該等地段])	根據從土地註冊處取得的轉讓契約圖則副本所測算，該等辦公室單位的總實用面積約為3,107平方呎。 該等地段乃根據不同政府租約持有，年期均為自一八五五年二月一日起計999年。		

附註：

(1) 該等物業之登記業主載列如下：

部分	登記業主	註冊摘要編號	文據日期
2樓6號停車位	Double Achiever Limited	17072102030221	二零一七年 六月三十日
30樓1號辦公室	Celestial Tower Limited	17062201640164	二零一七年 五月三十一日
30樓2號辦公室	Just Central Limited	17062201640143	二零一七年 五月三十一日
30樓3號辦公室	Coastal Talent Limited	17062201640158	二零一七年 五月三十一日

(2) 該等物業受以下產權負擔所規限：

- (i) 一份編號為H144/92的佔用許可證，詳情見日期為一九九二年十一月二十日之註冊摘要編號UB5497077。
- (ii) 一份大廈公契及管理協議，詳情見日期為一九九二年十二月二十八日之註冊摘要編號UB5541232；
- (iii) 日期均為二零一八年十月二十六日以恒生銀行有限公司為受益人之四份按揭，詳情見註冊摘要編號18112202290234、18112202290177、18112202290199及18112202290219；及
- (iv) 日期均為二零一八年十月二十六日以恒生銀行有限公司為受益人之四份租金收入及銷售所得款項轉讓協議，詳情見註冊摘要編號18112202290241、18112202290189、18112202290及18112202290219。

(3) 該等物業坐落於日期為二零二零年十一月十三日之已獲批中環計劃大綱(圖則編號為S/H3/34)提述之「R(A)」地帶。

(4) 該等物業名為環貿中心，位於香港島中環區邊緣的亞畢諾道，該道路大致與堅道平行。該等物業距離中環商業區核心地帶較遠。

周邊地區的主要特色是沿堅道分布的中至高檔住宅發展項目。從亞畢諾道往荷李活道與雲咸街交界方向，該地區亦包括多幢乙級及丙級辦公大樓，其中既有較舊的樓宇，亦有近期重建的物業。此外，從該等物業步行約5至10分鐘，即可抵達以餐飲、高級餐廳、酒吧、餐廳及娛樂設施聞名的蘭桂坊及蘇豪區。國際知名的活化項目「大館」亦位於附近。該區公共交通十分便利，有專營巴士、公共小巴及的士提供服務，而港鐵中環站更在步行範圍內。該等物業亦可便捷地接駁中環至半山自動扶梯及人行通道系統。

從房地產市場的角度來看，過去五至六年來市況持續低迷，大多數物業類別的價格普遍呈下跌趨勢。儘管近數月已出現若干復甦跡象，惟改善主要集中於住宅領域。亦有跡象顯示，這波反彈勢頭正在減弱，一方面，鄰近司法權區對流入當地投資市場的資金持續實施緊縮限制；另一方面，市場對利率走勢的擔憂仍未消退，終端買家及對收益率敏感的投資者仍特別容易受到其影響。整體而言，不同物業類型的價格回調幅度各異，而辦公大樓領域則持續面臨壓力。於二零二六年上半年，辦公室物業的市場氣氛進一步惡化，特別是該等物業所屬的乙級及丙級辦公大樓分部，已成交辦公室單位的單價呈現大幅波動。有關成交率的異常現象已日趨明顯，部分原因在於銀行及金融機構為追回違約的按揭貸款，所發起的大幅折價拋售有所增加。只要處置價格足以覆蓋未償還按揭金額，即使實際成交價顯著低於當前市場水平，管有物業的抵押權人銀行或機構通常仍願意處置有關物業。在此市場氣氛低迷的背景下，吾等認為手頭寬裕的投資者不太可能以溢價競購心儀物業。相反，彼等的出價更可能參考近期可比較物業的登記成交價。該分部持續面臨下行壓力，尤其是中央商業區及其他地區的甲級辦公大樓均以大幅折價成交，從而擠壓對等級較低的乙級及丙級辦公大樓的需求。這反映在全球不確定性、地緣政治風險加劇以及職場慣例不斷演變的背景下，當地需求趨於疲軟。此外，持續居高不下的空置率，以及近年來大量新建辦公空間落成，進一步加劇市場疲軟，該等因素持續拖累整體市場表現。

於評估該等物業價值時，吾等已參考同區及鄰近地區近期可比較辦公室物業的交易案例。可比較物業選自二零二五年六月至二零二六年六月十二個月期間的交易，已考量於位置、樓齡、面積、狀況及其他相關特點方面與該等物業的相似性。倘可比較物業優於該等物業，則就上述因素進行向下調整，倘遜於該等物業，則向上調整。就面積而言，由於較大規模的收購一般涉及更高的一筆過代價，已應用向上調整以反映正常市場狀況下標的與可比較物業因面積差異而產生的大戶優惠率，反之亦然。此外，吾等已參考差餉物業估價署公佈的辦公室售價指數就可比較物業交易日期起至估值日期期間作出時間調整。經考慮並納入上述調整因素後，以實用面積計，吾等得出平均單位價格約為每平方呎港幣10,141元。下表載列所選用的可比較物業：

可比較辦公室	1	2	3
地址	中環亞畢諾道3號 環貿中心15樓 1至5室	干諾道中143號 粵海置業大廈 11樓	中環雲咸街46號 雲明行17樓 A及B室
實用面積概約平方呎	6,078	2,600	1,220

落成年份	一九九二年	一九九五年	一九七八年
交易價格(港幣元)	57,890,000	33,980,000	11,000,000
交易性質	臨時買賣協議	買賣協議	臨時買賣協議
交易日期	二零二五年 六月十八日	二零二六年 五月二十二日	二零二六年 六月十八日
每平方呎單位價格	9,525	13,069	9,016
時間	經參考差餉物業 估價署指數向下 調整	經參考差餉物業 估價署指數不作 調整	經參考差餉物業 估價署指數不作 調整
面積	因可比較物業大於 該等物業而向上 調整	因可比較物業小於 該等物業而向下 調整	因可比較物業小於 該等物業而向下 調整
位置	同一發展項目； 不作任何調整	因可比較物業前往 中環中心商業區 的交通更加便利 而向下調整	因可比較物業較 該等物業相對 更加便利而 向下調整
景觀	與該等物業相若； 不作任何調整	因可比較物業景觀 更佳而向下調整	與該等物業相若； 不作任何調整
樓層	因可比較物業遜於 該等物業而向上 調整	因可比較物業遜於 該等物業而向上 調整	因可比較物業遜於 該等物業而向上 調整
樓齡	同一發展項目； 不作任何調整	因可比較物業優於 該等物業而向下 調整	因可比較物業遜於 該等物業而向上 調整
設施	同一發展項目； 不作任何調整	因可比較物業並無 停車設施而向上 調整	因可比較物業並無 停車設施而向上 調整
總調整	15.2%	-19.9%	-0.4%
經調整單位價格 (港幣元)	10,970	10,471	8,982

就停車位而言，吾等已選取過去十二個月內相同及鄰近地點的以下可比較物業。由於停車行業並無可用的獨立指數，鑒於停車位需求被視為與辦公室使用互補，吾等已參考差餉物業估價署公佈的辦公室售價指數作出時間調整。經考慮並納入相關調整因素後，吾等得出每個停車位的估值為港幣2,400,000元。下表載列所選用的可比較停車位：

可比較停車位	1	2	3
地址	中環亞畢諾道3號 環貿中心2樓5號 停車位	皇后大道中99號 中環中心地庫 3170號停車位	干諾道西118號 2樓217號停車位
落成年份	一九九二年	一九九八年	一九九四年
交易價格(港幣元)	2,000,000	4,050,000	1,900,000
交易性質	臨時買賣協議	買賣協議	臨時買賣協議
交易日期	二零二五年 六月十八日	二零二五年 十一月十日	二零二六年 六月十八日
時間	經參考差餉物業 估價署指數向下 調整	經參考差餉物業 估價署指數向下 調整	經參考差餉物業 估價署指數向上 調整
位置	同一發展項目； 不作任何調整	因可比較物業前往 中環中心商業區 的交通更加便利 而向下調整	因可比較物業較 該等物業相對 更加便利而 向下調整
樓齡	同一發展項目； 不作任何調整	因可比較物業優於 該等物業而向下 調整	因可比較物業優於 該等物業而向下 調整
總調整	-4.9%	-17.2%	-4.8%
經調整概約價值 (港幣元)	1,900,000	3,350,000	1,800,000

(5) 於二零二六年六月三十日的市值明細如下：

部分	市值 港幣元
2樓6號停車位	2,400,000
30樓1、2及3號辦公室	31,500,000
總計：	<u>33,900,000</u>

- (6) 該等物業的視察由莫淑鏘女士(物業管理榮譽理學學士)於二零二六年七月二十一日進行。
- (7) 貴集團已確認如下：
- (i) 不存在任何與該等物業相關或影響該等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) 不存在任何影響該等物業的通告、待決訴訟、違法行為或產權瑕疵；
 - (iv) 並無建造、翻新、改善或開發該等物業的計劃；及
 - (v) 並無出售該等物業或變更其用途的計劃。

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，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。

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) 貸款人與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，以修訂及／或補充貸款協議（經該等補充貸款協議修訂及／或補充）之主要條款，其詳情載於本公司日期為二零二六年七月十六日的公佈；
- (b) 賣方1、賣方2、賣方3、買方及代理就買賣物業1訂立日期為二零二六年七月十五日之臨時買賣協議1，其詳情載於本公司日期為二零二六年七月十五日的公佈；
- (c) 賣方4、買方及代理就買賣物業2訂立日期為二零二六年七月十五日之臨時買賣協議2，其詳情載於本公司日期為二零二六年七月十五日的公佈；

- (d) 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；
- (e) 貸款人與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，以修訂及／或補充貸款協議(經補充貸款協議及第二份補充貸款協議修訂及／或補充)中有關提供循環貸款之主要條款，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；
- (f) 貸款人與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，以修訂及／或補充貸款協議(經補充貸款協議修訂及／或補充)中有關提供循環貸款之主要條款，其詳情載於本公司日期為二零二五年五月十五日的公佈；
- (g) 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；及
- (h) 貸款人與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，以修訂及／或補充貸款協議中有關提供循環貸款之主要條款，以及借款人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；
- (i) 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；

- (j) August Ally Limited (本公司之全資附屬公司)就認購BentallGreenOak Asia IV, L.P.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。

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) 本公司截至二零二三年、二零二四年及二零二五年六月三十日止年度的已刊發年報；
- (2) 本公司截至二零二五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。