

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對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之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)

須予披露交易 出售物業

出售事項

於二零二六年二月四日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方及代理訂立買賣協議，據此，賣方同意出售，而買方同意購買該物業，代價為280,000,000日圓(相當於約港幣14,140,000元)。

上市規則之涵義

由於經參考上市規則第14.07條計算出售事項之其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則項下申報及公告規定。

出售事項

於二零二六年二月四日，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方及代理訂立買賣協議，據此，賣方同意出售，而買方同意購買該物業，代價為280,000,000日圓(相當於約港幣14,140,000元)。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期：二零二六年二月四日

訂約方：賣方：Wealth Tool Limited(本公司之間接全資附屬公司)。

買方：Lee Kok Kwan 先生及 Rosemary Yvonne Fong 女士。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方為獨立於本公司之第三方，而非本公司關連人士。

代理：Niseko Real Estate KK，於日本註冊成立之有限公司，在日本從事物業代理服務。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，代理及其最終實益擁有人為獨立於本公司之第三方，而非本公司關連人士。

該物業：位於Skye Niseko A707-708, 204-7 Aza-Yamada, Kutchan-cho, Abuta-gun, Hokkaido, Japan之物業，總建築面積約為127.56平方米。

代價：代價為280,000,000日圓(相當於約港幣14,140,000元)，由買方按照下列方式支付：

- (i) 按金56,000,000日圓(相當於約港幣2,828,000元)將於二零二六年二月九日支付；
- (ii) 餘額224,000,000日圓(相當於約港幣11,312,000元)將於出售事項完成時支付。

代價經參考一名獨立物業估值師於二零二五年六月三十日對該物業估值271,000,000日圓(相當於約港幣13,686,000元)及鄰近位置可資比較物業現行市場價值按正常商業條款並由賣方與買方經公平磋商後釐定。

完成： 出售事項將於二零二六年三月三十一日或之前完成。

出售事項之財務影響及所得款項建議用途

該物業於二零二五年六月三十日之賬面值為271,000,000日圓(相當於約港幣13,686,000元)。該物業由賣方於二零一八年九月購入，代價約為229,805,000日圓(相當於約港幣11,605,000元)。基於代價280,000,000日圓(相當於約港幣14,140,000元)、相關估計直接成本及其他相關開支約28,934,000日圓(相當於約港幣1,461,000元)以及該物業於二零二五年六月三十日的賬面值，本集團預期於截至二零二六年六月三十日止年度錄得出售事項之虧損約19,934,000日圓(相當於約港幣1,007,000元)。將計入本集團截至二零二六年六月三十日止年度綜合財務報表之出售事項收益／虧損之確實金額須待審核，方可作實。其將根據於出售事項買賣協議日期之該物業賬面值，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。就基於該物業收購成本約229,805,000日圓(相當於約港幣11,605,000元)之出售事項財務影響總額而言，本集團預期錄得出售事項收益約21,261,000日圓(相當於港幣1,074,000元)。

根據賣方之經審核財務報表，賣方(其主要業務為持有及租賃該物業)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虧損載列如下：

	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	601	1,929
(b) 除所得稅後虧損	601	1,929

出售事項所得款項淨額約251,066,000日圓(相當於約港幣12,679,000元)擬用於本集團一般營運資金。

出售事項之理由及裨益

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。賣方為本公司之間接全資附屬公司，主要於日本從事物業投資業務。

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。經計及該物業之現行市況及表現後，董事認為出售事項為本集團變現其於該物業投資之良機，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。

上市規則之涵義

由於經參考上市規則第14.07條計算出售事項之其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則項下申報及公告規定。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙於本公佈使用時具有以下涵義：

「代理」	指	Niseko Real Estate KK，於日本註冊成立之有限公司，從事日本物業代理服務
「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之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議出售該物業
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	位於Skye Niseko A707-708, 204-7 Aza-Yamada, Kutchan-cho, Abuta-gun, Hokkaido, Japan之服務式公寓，總建築面積約為127.56平方米，由賣方擁有
「買方」	指	Lee Kok Kwan先生及Rosemary Yvonne Fong女士
「股東」	指	本公司股東
「買賣協議」	指	由賣方、買方及代理就買賣該物業所訂立日期為二零二六年二月四日之買賣協議
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	Wealth Tool 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
「%」	指	百分比

於本公佈內，日圓金額按1.00日圓兌港幣0.0505元的匯率兌換成港幣。匯率僅供說明之用，不應視作表示日圓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，二零二六年二月四日

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；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。