

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，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份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。



**JINHUI HOLDINGS COMPANY LIMITED**

**金輝集團有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

股份代號: 137

### 有關共同投資物業之 須予披露交易之最新公佈

董事會就本公司於二零一八年四月二十日就有關共同投資物業之公佈（「該公佈」）作出此最新公佈。除本文內另行訂定外，本公佈中所用之詞彙均與該公佈中之詞彙具有相同涵義。

共同投資者（本公司擁有約55.69%權益之間接附屬公司）於二零二零年五月十九日及二十六日接獲投資經理有關於中國上海靜安中央商務區金融街中心一期A座（「A座」或以往稱為「T3物業」）之共同投資情況之最新消息，及A座全體投資者可考慮之選擇。

由於所建議之選擇偏離共同投資協議之原有條款，投資經理正尋求A座全體投資者之同意或於二零二零年六月三日或之前作出回應。截至此公佈之日期，本集團仍在考慮經濟上及商業上之影響而並未決定對轉投資建議表示同意。吾等將適時地根據達成共識及投資之更新情況向本公司全體股東提供最新消息。

本公佈乃由根據上市規則第14.36條作出。

根據本公司於二零一八年四月二十日有關A座共同投資之公佈（「該公佈」），共同投資者（本公司擁有約55.69%權益之間接附屬公司）承諾以10,000,000美元（約78,000,000港元）購入Dual Bliss之已發行無投票權及可參與分紅之A類股份，而截至本公佈日期，根據共同投資協議之條款及條件共同投資者擁有Dual Bliss之34.5901%權益。A座之股本投資總額約為一億二千八百六十萬美元（約十億三百一十萬港元），而由Phoenix Fund VI持有之Total Surplus、Key Reward及Dual Bliss分別佔約七千七十萬美元（約五億五千一百五十萬港元）（55%）、三千一百五十萬美元（約二億四千五百七十萬港元）（24.4583%）及二千六百四十萬美元（約二億五百九十萬港元）（20.5417%）。

本公佈乃由根據上市規則第14.36條作出。

## 訂約方

本公司之主要業務為投資控股，而其附屬公司之主要業務為國際船舶租賃及擁有船舶。

**共同投資者** 為 Jinhui Shipping 之全資附屬公司，及為本公司於本公佈日期擁有其約 55.69% 權益之附屬公司。

**Phoenix Property Investors Limited** (「投資經理」) 為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，主要從事投資管理業務。據本公司了解，投資經理為嚴謹、以價值為本之房地產投資者及營運商，於香港、上海、東京、悉尼、台北、首爾及新加坡設有投資顧問辦事處，並於上海設有資產管理辦事處。據董事會所知、所得資訊及所信，並在作出一切合理查詢後，投資經理及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三者。

**Key Reward** 為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務。據董事會所知、所得資訊及所信，並在作出一切合理查詢後，Key Reward 及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三者。

**Dual Bliss** 為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務。據董事會所知、所得資訊及所信，並在作出一切合理查詢後，Dual Bliss 及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三者。

**Total Surplus** 為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務。據董事會所知、所得資訊及所信，並在作出一切合理查詢後，Total Surplus 及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三者。

Dual Bliss 旨在向第三方投資者提供機會，以與 Phoenix Fund VI 共同投資中國上海靜安中央商務區金融街中心一期 A 座 (「A 座」或以往稱為「T3 物業」)。Phoenix Fund VI 透過於亞太區，並集中於大中華、日本、澳洲、東南亞及南韓等地進行房地產投資，專注發掘基本價值及創造價值。據董事會所知、所得資訊及所信，並在作出一切合理查詢後，Phoenix Fund VI 及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三者。

## 有關共同投資物業之最新情況

共同投資者於二零二零年五月十九日及二十六日接獲投資經理有關於中國上海靜安中央商務區金融街中心一期 A 座之共同投資情況之最新消息，及 A 座全體投資者可考慮之選擇。投資經理告知，中國房地產市場受到中美長期貿易戰及由於 2019 冠狀病毒病 (「COVID-19」) 爆發而導致城市封鎖之嚴重影響。由於供求關係發生不利變化，影響到資本價值及租金報價，上海商業房地產行業已進入熊市。投資經理告知，由於房地產及資本市場不景氣，A 座房地產項目於完成收購遇到財務困難，原因為銀行打算減少其借貸，而由於預期收益低，產生之資金缺口需要之新股本注資雖可以探求，但於經濟上暫不可行。

位於同一地點之物業（「B座」）為B座投資者擁有之一項姊妹項目，亦面臨相似情況。投資經理告知，根據A座及B座各自之合同之購入價之約50%，乃透過由股本（購入價之30%）及一份離岸過渡性貸款（購入價之20%）之組合為各座支付。每座之過渡性貸款將於二零二零年十一月底到期。每座購入價餘下之50%原訂於二零二零年四月底交付時到期，而於此情況下，投資經理代表全體投資者與A座之賣方作口頭談判以延長付款期限。由於資本市場收緊導致銀行減少其借貸，及離岸過渡性貸款之再融資困難，A座之投資者及B座之投資者可能無法完成A座或B座之收購，並且可能遇上買家違約情況。如出現違約情況，A座投資者根據合同需放棄A座購入價之20%，B座之投資者亦會面對同樣情況。

投資經理提議一項選擇，尋找一位新買家購買A座或B座其中一座或兩座之100%，而若只有其中一座得以售出，收益將用於償還已售出該座之現有貸款，而餘下收益將轉投資於收購餘下之一座之餘下未繳付部份，惟此選擇需得到A座及B座全體投資者之同意。此方案會使餘下之一座由A座投資者及B座投資者共同擁有。此轉投資建議將實質上需獲全體A座投資者及B座投資者一致批准，而餘下之一座投資者之權益將受到已售出之一座之投資者之再投資金額所攤薄。

根據投資經理所提供之資料，轉投資建議中，假設餘下之一座之預期退出日期將會為二零二五年，轉投資建議之預期收益對比其他情況，將為全體投資者得以保留最多資本之機會提到最高。當A座或B座出售後，餘下收益金額將轉投資於收購餘下之一座之餘下未繳付部份。收益用作再投資之基準將由第三方之審計師釐定，而餘下之一座之資產淨值將由外聘估值師釐定。

若投資經理未能向A座及B座之投資者取得所需之批准，或未能為A座或B座覓得一位買家，而銀行融資或新股本注資均於經濟上不可行，違約情況將很大可能出現。於此情況下，投資經理預期A座之投資者將有義務支付A座購入價之20%作為最高賠償，此將導致A座投資者已投資之股本虧損74%。據此，若未能取得所需之批准，吾等預期於違約情況下本集團於A座之共同投資將出現減值虧損，而按10,000,000美元（約78,000,000港元）之承諾股本投資虧損74%計算，將會於二零二零年第二季內確認約7,400,000美元（約57,720,000港元）之減值虧損。

由於所建議之選擇偏離共同投資協議之原有條款，投資經理正尋求A座全體投資者之同意或於二零二零年六月三日或之前作出回應。截至本公佈日期，本集團仍在考慮經濟上及商業上之影響而並未決定對轉投資建議表示同意。吾等將適時地根據達成共識及投資之更新情況向本公司全體股東提供最新消息。

## 釋義

於本公佈中，除文義另有所指外，下列所用之詞語具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司之董事會；
「共同投資」	指	共同投資協議項下擬對 A 座（以往稱為「T3 物業」）之共同投資；
「共同投資協議」	指	Key Reward、Total Surplus 及 Dual Bliss 所訂立日期為二零一八年四月二十日之共同投資協議；
「共同投資者」	指	Peninsular Wonder Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，及為 Jinhui Shipping 之全資附屬公司，及為本公司於本公佈日期擁有其約 55.69% 權益之附屬公司；
「本公司」	指	金輝集團有限公司為一間於香港註冊成立之公司，其股份於香港聯合交易所上市；
「董事」	指	本公司之董事；
「Dual Bliss」	指	Dual Bliss Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「投資經理」	指	Phoenix Property Investors Limited 為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司；
「Jinhui Shipping」	指	Jinhui Shipping and Transportation Limited 為一間於百慕達註冊成立之有限公司，並為本公司於本公佈日期擁有其約 55.69% 權益之附屬公司，其股份於奧斯陸證券交易所上市（股份代號：JIN）；
「Key Reward」	指	Key Reward Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「Phoenix Fund VI」	指	Phoenix Asia Real Estate Investments VI(A), L.P. 及 Phoenix Asia Real Estate Investments VI(B), L.P. 之統稱，彼等均為開曼群島獲豁免有限合夥公司；
「中國」	指	中華人民共和國；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

「Total Surplus」	指	Total Surplus Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司；
「A 座」	指	中國上海靜安中央商務區金融街中心一期 A 座；
「B 座」	指	中國上海靜安中央商務區金融街中心一期 B 座；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；及
「美元」	指	美元，美國之法定貨幣，並按 1.00 美元兌 7.80 港元之匯率換算為港元，僅供說明之用。

承董事會命  
金輝集團有限公司  
主席  
吳少輝

香港，二零二零年五月二十八日

於本公佈日期，本公司之執行董事為吳少輝、吳錦華、吳其鴻及何淑蓮；及本公司之獨立非執行董事為崔建華、徐志賢及邱威廉。