

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之有限公司)

(股份代號：183)

**須予披露交易：
認購基金
及共同投資物業**

認購事項及共同投資項目

董事會宣佈，(1)於二零一七年十二月二十一日(交易時段後)，認購人(本公司之全資附屬公司)與Phoenix Fund VI (B)訂立基金認購協議，據此，認購人將認購Phoenix Fund VI (B)之有限合夥權益，資本承擔為5,000,000美元；及(2)於二零一七年十二月二十一日(交易時段後)，共同投資者(本公司之全資附屬公司)訂立共同投資協議，據此，共同投資者將認購Key Reward之參與權，資本承擔為5,000,000美元，以最後分配者為準。

由於與先前共同投資項目匯集計算之相關百分比超過5%但均低於25%，故根據上市規則第十四章，認購事項及共同投資項目構成本公司之須予披露交易。

先前共同投資項目

於二零一七年十月三日，Ample Cove(本公司之全資附屬公司)訂立先前共同投資文件，據此，Ample Cove將與其他共同投資者(連同Ample Cove統稱為「先前共同投資者」)共同投資一間特殊目的公司，其唯一目的為投資上海一處商業物業(地址為中國上海靜安中央商務區上海金融街中心2棟)(「T2物業」)，Ample Cove之資本承擔為4,500,000美元。

T2物業投資之權益投資總額約為103,000,000美元，Phoenix Fund V與先前共同投資者所佔份額分別約為56,000,000美元(55%)及47,000,000美元(45%)。

就董事所深知、全悉及確信，先前共同投資者及Phoenix Fund V均為獨立第三方。先前共同投資項目之條款及條件乃由訂約方經參考T2物業之市價及T2物業之投資前景後公平磋商達致。

由於先前共同投資項目之所有相關百分比均低於5%，故根據上市規則第十四章，先前共同投資項目並不構成本公司之須予公佈交易。

本公司有意持有先前共同投資項目，以作長期投資。

認購事項及共同投資項目

董事會宣佈，(1)於二零一七年十二月二十一日(交易時段後)，認購人(本公司之全資附屬公司)與Phoenix Fund VI (B)訂立基金認購協議，據此，認購人將認購Phoenix Fund VI (B)之有限合夥權益，資本承擔為5,000,000美元；及(2)於二零一七年十二月二十一日(交易時段後)，共同投資者(本公司之全資附屬公司)訂立共同投資協議，據此，共同投資者將認購Key Reward之參與權，資本承擔為5,000,000美元，以最後分配者為準。

基金認購協議

基金認購協議之主要條款如下：

日期

二零一七年十二月二十一日

訂約方

認購人： 認購人(本公司之全資附屬公司)

基金： Phoenix Fund VI (B)

普通合夥人： Phoenix Asia VI Limited (「普通合夥人」)

就董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，Phoenix Fund VI (B)為有限合夥形式之房地產投資基金，其最終實益擁有人為獨立第三方。

就董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，Phoenix Asia VI Limited為根據開曼群島法例註冊成立之獲豁免有限公司，並為Phoenix Fund VI (B)之普通合夥人。

標的事項

根據基金認購協議之條款及條件，認購人將認購Phoenix Fund VI (B)之有限合夥權益，資本承擔為5,000,000美元。

Phoenix Fund VI (B)之投資目標為，透過重點投資亞太地區房地產及房地產相關資產，力求實現20%或以上之目標總投資組合內部回報率。Phoenix Fund VI將作出之投資或會採取以下形式：直接投資實物資產；投資公司、合夥企業、信託（包括房地產投資信託）、有限責任公司或其他實體之債務或股權，或股權相關或掛鉤投資，或任何其他資產或資產組合（無論是否上市及包括私人結構性投資或不良貸款）。Phoenix Fund VI亦可與其他房地產營運商投資房地產項目，及作為開發商或金融投資者投資房地產開發項目。

代價

資本承擔5,000,000美元須於投資期內支付予Phoenix Fund VI (B)。資本承擔於參考Phoenix Fund VI (B)之預期資本需求以及各方之可能投資回報及財務資源後經公平磋商釐定。

經考慮上文及下文「進行認購事項及共同投資項目之理由及裨益」一節所述因素，董事認為基金認購協議項下之資本承擔屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

本集團擬以內部資源撥付資本承擔。

條件

認購Phoenix Fund VI (B)須待認購人獲接納為Phoenix Fund VI (B)之有限合夥人後，方可作實。

普通合夥人保留全權及絕對酌情權，以(i)於完成（「完成」）日期接納或不接納認購人為有限合夥人及(ii)於完成前隨時調減認購人申請之資本承擔金額。

完成

作為完成之一部分，認購人將訂立Phoenix Fund VI (B)之經修訂及重列有限合夥協議。

共同投資協議

共同投資協議之主要條款如下：

日期

二零一七年十二月二十一日

訂約方

共同投資者，本公司之全資附屬公司

Key Reward

Phoenix Property Investors Limited (「投資經理」)

Key Reward為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。就董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，Key Reward及其最終實益擁有人為獨立第三方。

投資經理為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。就董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，投資經理及其最終實益擁有人為獨立第三方。

標的事項

根據共同投資協議之條款及條件，共同投資者將認購Key Reward之參與權，資本承擔為5,000,000美元，以最後分配者為準。

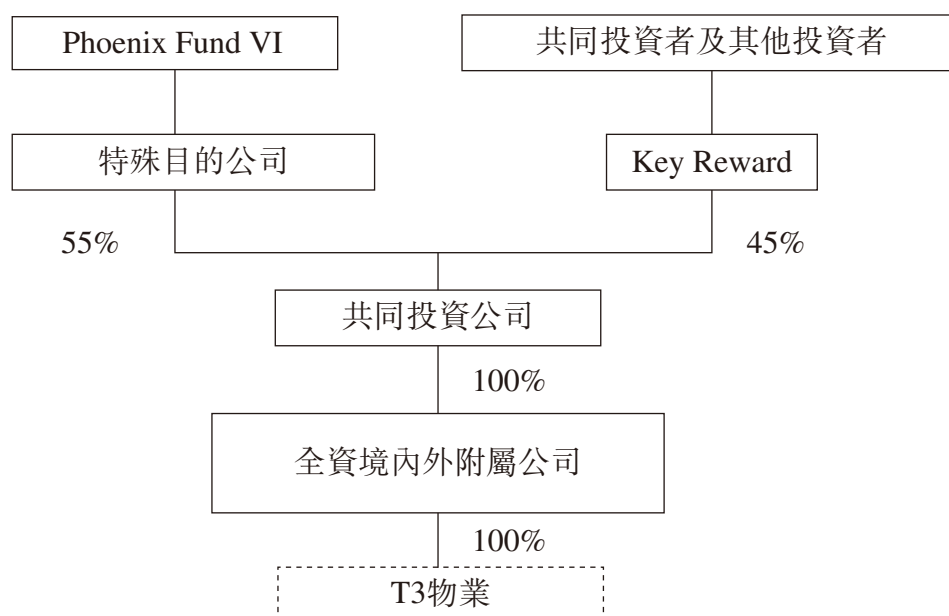
Key Reward旨在向第三方投資者提供機會，以與Phoenix Fund VI共同投資中國上海靜安中央商務區上海金融街中心3棟(「T3物業」)。

T3物業投資之股本投資總額約為128,000,000美元，而Phoenix Fund VI與Key Reward間分別佔約70,000,000美元(55%)及58,000,000美元(45%)。Phoenix Fund VI與Key Reward將組成一間共同投資公司(「共同投資公司」)，以透過境內外控股結構收購並持有於T3物業之投資。共同投資公司將由Phoenix Fund VI與Key Reward分別實益擁有55%及45%。

根據現行市況，預期T3物業投資之持有期限將為自其收購日期起計約4.5年(且不超過6年)(「該期限」)。Key Reward除透過認購共同投資公司股份投資T3物業外，將不會進行任何投資。

於該期限屆滿後，Key Reward將被終止，而其事務將隨最終分派有關銷售或另行處置T3物業投資之金額後清盤。

有關T3物業投資之建議架構載列如下：



代價

資本承擔5,000,000美元將根據共同投資協議之條款及條件由共同投資者以美元支付予Key Reward。Key Reward之投資期自開始日期(即Key Reward取得首筆按金之日期，預計將為二零一八年一月八日或前後)起直至開始日期後16個月當日止(或投資經理可能延長之較長期間)。資本承擔於參考T3物業之預計收購成本以及各方之可能投資回報及財務資源後經公平磋商釐定。

經考慮上文及下文「進行認購事項及共同投資項目之理由及裨益」一節所述因素，董事認為共同投資協議項下之資本承擔屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

投資經理將有權(其中包括)自開始日期起及於該期限內收取管理費，金額相當於Key Reward股東每年參股1%。

本集團擬以其內部資源撥付資本承擔。

進行認購事項及共同投資項目之理由及裨益

本集團主要從事物業投資及買賣、物業開發及提供裝修服務之業務。

為涵蓋本集團投資組合之風險及提高收益，董事會決定多樣化其現有投資並將投資拓展至不同房地產市場。Phoenix Fund VI及兩個共同投資機會之目標市場均集中於亞太地區及中國上海。鑒於該等市場之增長潛力，董事認為有關多樣化措施將有益於本集團之長期發展。此外，該等基金及共同投資項目均由Phoenix Property Investors Limited管理，而Phoenix Property Investors Limited為我們其中一個香港物業發展項目之業務方(誠如本公司截至二零一七年六月三十日止年度之年報所披露，本集團就投資於香港九龍聯合道18至32號之物業重建項目(「**聯合道物業項目**」)與Phoenix合作，而誠如本公司日期為二零一七年六月九日之通函所披露，本集團已就出售其於聯合道物業項目之權益訂立買賣協議)，並在亞太地區及中國市場物業發展業務方面擁有豐厚知識、經驗及專長。再者，本集團亦將能夠從與Phoenix Property Investors進行之該等投資中獲取財務利益。

經計及上述因素，董事認為認購事項及共同投資項目之條款及條件屬公平合理且按正常商業條款進行，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於與先前共同投資項目匯集計算之相關百分比超過5%但均低於25%，故根據上市規則第十四章，認購事項及共同投資項目構成本公司之須予披露交易。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載之相同涵義：

「Ample Cove」	指	Ample Cove Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「共同投資項目」	指	共同投資協議項下擬進行之對Key Reward及T3物業之共同投資

「共同投資協議」	指	共同投資者、Key Reward及投資經理就共同投資項目所訂立日期為二零一七年十二月二十一日之認購協議
「共同投資者」	指	Winter Cherishing Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「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，其已發行股份於聯交所上市(股份代號：183)
「董事」	指	本公司董事
「基金認購協議」	指	認購人、Phoenix Fund VI (B)及普通合夥人就認購事項所訂立日期為二零一七年十二月二十一日之基金認購協議
「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	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	本身及其最終實益擁有人獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之一方
「Key Reward」	指	Key Reward Holdings Limited，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 V」	指	Phoenix Asia Real Estate Investments V(A), L.P. 及 Phoenix Asia Real Estate Investments V(B), L.P.
「Phoenix Fund VI」	指	Phoenix Asia Real Estate Investments VI(A), L.P. 及 Phoenix Fund VI(B)之統稱
「Phoenix Fund VI (B)」	指	Phoenix Asia Real Estate Investments VI(B), L.P.，開曼群島獲豁免有限合夥公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

「先前共同投資項目」	指	先前共同投資文件項下擬進行之Ample Cove對T2物業作出之先前共同投資
「先前共同投資文件」	指	Ample Cove就先前共同投資項目所訂立日期為二零一七年十月三日之文件
「股東」	指	本公司已發行股份持有人
「認購人」或 「August Ally」	指	August Ally Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「認購事項」	指	基金認購協議項下擬進行之本集團於Phoenix Fund VI (B)之認購
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

承董事會命
宏輝集團控股有限公司
主席
龐維新先生

香港，二零一七年十二月二十一日

於本公佈日期，本公司執行董事為龐維新先生、李永賢先生及顏文皓先生；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分別為顧福身先生、楊穎欣女士及龍洪焯先生。