

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布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公布全部或任何部份内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



**VALUE PARTNERS GROUP LIMITED**

**惠理集團有限公司**

(於開曼群島註冊之有限責任公司)

(股份代號：806)

**須予披露交易  
出售一間附屬公司已發行股本的50%**

董事會宣佈，於二零一七年十一月二十四日（早上交易時段後），賣方與買方訂立買賣協議，據此，賣方及買方分別同意按1港元的代價出售及購買銷售股份，相當於目標公司全部已發行股本的50%。於完成時，買方將(i)向目標公司提供2,749,848,740日圓（約1.89億港元）的免息股東貸款，用作償還目標公司結欠賣方的股東貸款的對應金額，其作用為確保買方及賣方所佔的股東貸款將根據彼等的持股按比例計算；及(ii)委任本公司一間全資附屬公司（出任本集團旗下新房地產私募股權業務的投資經理）就該等物業向買方提供投資管理服務，並收取管理費用。

於完成時，目標公司將由賣方及買方按50:50的比例持有，而彼等的關係將受股東協議規管。因此，目標公司將不再為本公司的附屬公司，而其財務業績將不再綜合計入本集團的業績中。

由於出售事項的適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，出售事項構成本公司一項須予披露交易，因而須遵守上市規則第十四章項下的申報及公布規定。

董事會宣佈，於二零一七年十一月二十四日（早上交易時段後），賣方與買方就出售事項訂立買賣協議。

## 買賣協議

日期： 二零一七年十一月二十四日

訂約方： 1. 賣方

2. 買方

買方為一間於香港註冊成立的公司，並從事物業投資業務。買方為廖創興企業有限公司（「廖創興」，其股份於聯交所上市）的全資附屬公司。廖創興創立於一九七零年，於香港及中國從事住宅及商業樓宇的投資及開發業務。該公司亦從事投資控股、物業管理、財務投資、貿易及製造業務。

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方、廖創興及廖創興的主要股東各自為一名獨立第三方。

## 將予出售的資產

根據買賣協議，賣方已同意出售及買方已同意購買銷售股份（相當於目標公司的全部已發行股本的50%）。於緊接訂立買賣協議前，本公司間接全資持有目標公司，而目標公司由一間全資附屬公司持有該等物業的100%信託實益權益。

於本公布日期，目標公司結欠賣方的未償還股東貸款為5,499,697,480日圓。於完成時，買方將提供約2,749,848,740日圓的股東貸款，用作償還目標公司結欠賣方的股東貸款的對應金額，以使買方及賣方所佔的股東貸款將根據彼等於目標公司的持股按比例計算。

## 代價

銷售股份的代價為1港元，將於完成時由買方以現金支付。

銷售股份的代價及買方將提供的股東貸款總金額（即合共2,749,848,740日圓（約1.89億港元））乃賣方及買方按公平原則磋商後釐定，當中已考慮該等物業（有關物業自本集團收購以來帶來穩定的收入）的市值，該等物業為目標公司的相關資產，而買方為本集團房地產投資組合的首名投資者。

## 完成

預期將於二零一七年十一月二十四日（或賣方與買方可能協定的其他日期）達致完成。

於完成時，目標公司將由賣方按50:50的比例持有。目標公司將不再為本公司的附屬公司，而其財務業績將不會綜合計入本集團的業績中。

## 股東協議

於完成時，買方及目標公司將訂立股東協議，以規管彼等對目標公司的關係。股東協議的主要條款將包括：

## 業務範圍

目標公司及其附屬公司的業務為收購、持有該等物業的100%權益及就此提供資金。

## 董事會

目標公司董事會將由四名董事組成。各賣方及買方各自有權委派目標公司董事會兩名董事。目標公司董事會會議及採納決議案的法定人數為兩名董事。董事會主席將由賣方委派的董事擔任，除保留事項外（見下文），主席可投決定票。

買方有權委派一名董事加入目標公司全資附屬公司的董事會。

## 股東大會

任何股東大會及續會的法定人數分別為持有已發行股份超過三分之二及50%的股東。任何決議案均須獲持有不少於已發行股份50%的股東投贊成票通過。

## 保留事項

若干有關（其中包括）批准及修改年度業務計劃及預算、變更或中止現有業務、改動股本或股份所附帶的權利、發行或授出收購股本證券的權利、清盤或結束業務、修訂或修改章程文件、對資產設置產權負擔、承擔經批准年度業務計劃或預算以外的債務、收購或出售價值超過100萬美元的重大資產、將股東貸款撥充資本化或修改其條款、目標公司或其附屬公司宣派股息、訂立價值超過100萬美元的重大合約的事項須獲目標公司全體股東一致批准。

## 未來融資

超出年度預算或經批准業務計劃所訂明金額的額外融資要求須獲股東一致通過。倘需要股東作任何進一步注資（不論是以債務或股權方式），將會按持股比例作出。倘需股東就任何第三方融資提供承擔或擔保，有關責任將按比例在各股東之間分攤，而不論彼等是否須作為共同擔保人或共同及／或個別承擔責任。

## 股份轉讓限制

股東向第三方轉讓目標公司任何股份將受限於其他股東的優先認購權及隨售權。

## 投資管理

於完成時，買方將委任本公司一間全資附屬公司惠理直接投資有限公司（作為本集團旗下新房地產私募股權投資的投資經理）就該等物業向買方提供投資管理服務，並收取管理費用。

## 目標公司及該等物業的資料

目標公司為一間於二零一一年十月二十七日根據香港法例註冊成立之公司。誠如本公司日期為二零一七年七月二十七日的公布所披露，本集團已成立一項有限合夥企業以從事房地產私募股權業務。目標公司為一間投資控股公司，間接持有該等物業的信託實益權益，而該物業為房地產私募股權業務的部分資產。

在目標集團於二零一七年八月三日收購該等物業的信託實益權益前，目標公司自註冊成立以來並無進行任何業務營運。下文載列目標集團於二零一七年八月三日至二零一七年九月三十日止期間的未經審核財務資料概要，乃摘錄自根據香港公認會計原則編製的未經審核管理賬目：

	自二零一七年 八月三日至 二零一七年 九月三十日
營業額	8,814,233港元
除稅前純利	1,093,606港元
除稅後純利	914,056港元

於二零一七年九月三十日，目標公司的未經審核綜合資產淨值為914,056港元。

目標公司的主要資產為間接持有該等物業的信託實益權益。下表載列該等物業的詳情：

	掛川市 (Kakegawa)物業	東松山市 (Higashi Matsuyama)物業
位置：	日本靜岡縣掛川市 Shobugaike 102號	日本埼玉縣東松山市Shingo, Ooaza 296-1、294-1、 301-2、301-1、300-1、 299-1、302-1、295-1
總樓面面積：	42,449平方米	17,987平方米
樓齡（自落成起計）：	2年	9年
用途：	物流中心	物流中心
租用率：	100%	100%

該等物業於截至二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一七年十月三十一日止十個月的租金收入分別為224,871,994日圓、772,153,376日圓及660,002,980日圓。

### 出售事項的財務影響

於完成後，本公司將失去對目標集團的控制權及行使共同控制權的權力，而目標集團的財務業績及財務狀況將不會綜合計入本公司的財務報表。董事預期，緊隨完成後，出售事項將不會對本集團的盈利，以及總資產及總負債的價值造成重大影響。

### 進行出售事項的理由及效益

本集團主要向投資基金及管理賬戶提供投資管理服務。

出售事項可讓本集團為其房地產私募股權平台引入戰略投資者，並可自出售事項取得資金，供本集團房地產合夥業務於合適機會出現時在亞太區收購可帶來穩定收入的資產，藉此建立其投資組合。董事會認為出售事項及股東協議乃按正常商業條款訂立、屬公平合理，且出售事項及其項下擬進行的交易符合本集團及本公司股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

由於出售事項的適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，有關出售事項構成本公司一項須予披露交易，因而須遵守上市規則第十四章項下的申報及公布規定。

## 收購守則的涵義

茲提述本公司根據收購守則規則3.7所作出日期為二零一七年五月二十二日、二零一七年六月二十二日、二零一七年七月二十一日、二零一七年八月二十一日、二零一七年九月二十一日、二零一七年十月二十日及二零一七年十一月二十日之公布。根據收購守則規則4，鑒於已就涉及潛在要約人（定義見日期為二零一七年五月二十二日之公布）可能收購本公司權益之交易獲得潛在要約人書面同意，本公司已申請且執行人員已授出豁免遵守收購守則規則4項下須獲得股東批准之一般規定。

## 釋義

於本公布內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	惠理集團有限公司，根據開曼群島法例註冊成立的有限公司，其證券於聯交所上市
「完成」	指	完成買賣協議
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議向買方出售銷售股份
「東松山市物業」	指	位於日本埼玉縣東松山市，Shingo, Ooaza, 296-1、294-1、301-2、301-1、300-1、299-1、302-1、295-1的物流中心
「日圓」	指	日圓，日本法定貨幣
「掛川市物業」	指	位於日本靜岡縣掛川市Shobugaike 102號的物流中心
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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人士(定義見上市規則)的第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該等物業」	指	東松山市物業及掛川市物業
「買方」	指	Supreme Stone Investments Limited, 於香港註冊成立的公司, 並為一名獨立第三方
「買賣協議」	指	賣方及買方就出售事項所訂立日期為二零一七年十一月二十四日的買賣協議
「銷售股份」	指	目標公司已發行股本中的一股股份
「股東協議」	指	賣方、買方及目標公司將訂立的股東協議, 以規管彼等對目標公司的關係
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「目標公司」	指	價值投資集團有限公司, 於香港註冊成立的有限公司, 於緊接訂立買賣協議前為本公司全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方」	指	Value Partners Asia Pacific Real Estate Limited, 本公司全資附屬公司

於本公布內, 日圓金額已按1,000日圓兌69港元的匯率換算為港元, 僅供說明之用。該匯率(倘適用)僅供參考之用, 並不構成任何款額已經或可能曾經按該等或任何其他匯率兌換之聲明。

承董事會命  
惠理集團有限公司  
公司秘書  
張廣志

香港, 二零一七年十一月二十四日

於本公布日期，本公司董事為執行董事拿督斯里謝清海、蘇俊祺先生、區景麟博士及洪若甄女士及獨立非執行董事陳世達博士、Lee Siang Chin先生及大山宜男先生。

董事願就本公布所載資料之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知，於本公布所表達之意見乃經審慎周詳考慮後作出，而本公布並無遺漏其他事實，致使本公布所載任何陳述產生誤導。