

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份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。

## **VISION VALUES HOLDINGS LIMITED**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：862)

### **有關收購BEST PROFILE INVESTMENTS LIMITED 及GREATER OCEAN INTERNATIONAL LIMITED**

**全部已發行股本  
之須予披露交易**

#### **須予披露交易**

##### **該等協議**

於二零一二年八月二十一日(交易時段後)，本公司訂立協議甲，從賣方收購銷售股份甲及銷售貸款甲，代價為15,307,000.00港元，於完成甲時將由本公司以現金償付。

同日(交易時段後)，本公司訂立協議乙，從賣方收購銷售股份乙及銷售貸款乙，代價為13,081,000.00港元，於完成乙時將由本公司以現金償付。

該等協議完成後，本公司將持有目標集團甲及目標集團乙之100%股本權益，該等公司將成為本公司之全資附屬公司，其賬目將於本集團之賬目綜合入賬。

##### **上市規則之涵義**

由於該等收購事項之有關百分比率按上市規則第14.07條計算合共高於5%但低於25%，根據上市規則，該等收購事項構成本公司之須予披露交易。

## 協議甲

日期：二零一二年八月二十一日(交易時段後)

## 訂約方

買方：本公司

賣方：賣方

擔保人：擔保人

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方(為於薩摩亞註冊成立之公司，主要從事投資控股)及擔保人(為賣方之最終實益擁有人)各自為獨立第三方。

## 將予收購之資產

根據協議甲，本公司同意收購而賣方同意出售銷售股份甲及銷售貸款甲。

銷售股份甲為目標公司甲之全部已發行股本。銷售貸款甲指完成甲當時或之前任何時間，目標集團甲結欠賣方或由目標集團甲產生之所有實際、或然或遞延責任、負債及債務，不論該等責任、負債及債務是否於完成甲時到期及應付。

目標公司甲之唯一資產為於香港註冊成立之公司，其合法實益擁有物業甲之權益，包括位於香港半山之三個住宅單位，總建築面積約1,549平方呎。

## 代價甲

代價甲於完成甲時將由本公司以現金向賣方償付。

代價甲乃協議甲訂約各方參考目標集團甲於二零一二年六月三十日之未經審核資產淨值，經獨立專業估值師高緯評值及專業顧問有限公司對物業甲進行之估值調整後，公平磋商釐定。物業甲於二零一二年六月三十日之估值乃參考類似地點及狀況之物業成交價之市場憑證後一併作出。

## 協議甲之條件

完成甲須待下列條件達成後，方告作實：

- (a) 本公司信納目標集團甲之盡職審查結果(包括但不限於稅務、財務及法律盡職審查)；
- (b) 本公司已就協議甲及其項下擬進行之交易取得所有必須取得之同意、授權、許可及批准；
- (c) 本公司於協議甲項下提供之保證於各方面繼續為真實及準確；
- (d) 賣方於協議甲項下提供之保證於各方面繼續為真實及準確；
- (e) 自本公司委任之獨立專業估值師取得形式及內容均令本公司信納之估值報告，顯示物業甲於二零一二年六月三十日之估值不少於14,668,000.00港元；
- (f) 就協議甲及其項下擬進行之交易自本公司委任之薩摩亞法律顧問取得形式及內容均令本公司信納之薩摩亞法律意見，包括但不限於目標公司甲正式成立及本公司可能合理要求載入薩摩亞法律意見之其他事宜；
- (g) 本公司信納，自協議甲當日起並無任何變動對目標集團甲旗下任何成員公司之財務狀況、業務或物業或營運業績產生重大不利影響；
- (h) (倘需要)獲股東(根據上市規則須放棄投票者除外)於本公司股東大會上或透過書面決議案通過普通決議案，批准訂立協議甲及履行本公司於其項下擬進行之交易；及
- (i) 本公司就完成協議甲項下擬進行之交易取得所有必要政府及監管(包括聯交所)批准或同意(或豁免)。

賣方可隨時書面通知本公司豁免第(c)項條件。本公司可隨時書面通知賣方豁免第(a)、(e)、(f)及(g)項條件。訂約雙方均不得豁免第(b)、(d)、(h)及(i)項條件。倘上文所載條件於二零一二年十月三十一日下午四時正(或訂約各方可能協定之較後日期)或之前未獲達成(或(視情況而定)獲協議甲訂約各方豁免)，則協議甲將告終止及終結。

## 完成甲

完成甲將於上文所載所有條件於本公司之香港主要營業地點獲達成或豁免後三個營業日內任何一日下午四時正，或訂約各方可能相互協定之其他時間及地點作實。

協議甲完成後，本公司將持有目標集團甲之100%股本權益，該公司將成為本公司之全資附屬公司，其賬目將於本集團之賬目綜合入賬。

倘完成甲因任何理由未能作實，本公司可向賣方發出書面終止通知，即時停止協議甲，反之亦然，而協議甲訂約各方均毋須就此承擔任何責任及負債，且協議甲訂約各方均不得就申索損害賠償或執行強制履行令或任何其他權利及補救措施而採取任何行動，惟任何先前違反有關條款者則除外。

## 協議乙

日期：二零一二年八月二十一日(交易時段後)

### 訂約方

買方：本公司

賣方：賣方

擔保人：擔保人

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方(為於薩摩亞註冊成立之公司，主要從事投資控股業務)及擔保人(為賣方之最終實益擁有人)各自為獨立第三方。

### 將予收購之資產

根據協議乙，本公司同意收購而賣方同意出售銷售股份乙及銷售貸款乙。

銷售股份乙為目標公司乙之全部已發行股本。銷售貸款乙指完成乙當時或之前任何時間，目標集團乙結欠賣方或由目標集團乙產生之所有實際、或然或遞延責任、負債及債務，不論該等責任、負債及債務是否於完成乙時到期及應付。

目標公司乙之唯一資產為於香港註冊成立之公司，其合法實益擁有物業乙之權益，包括位於新界粉嶺工業大廈內之三個工業單位及停車場。該三個工業單位之總建築面積約為3,511平方呎。

## 代價乙

代價乙於完成乙時將由本公司以現金向賣方償付。

代價乙乃協議乙訂約各方參考目標集團乙於二零一二年六月三十日之未經審核資產淨值，經獨立專業估值師高緯評值及專業顧問有限公司對物業乙進行之估值調整後，公平磋商釐定。物業乙於二零一二年六月三十日之估值乃參考類似地點及狀況之物業成交易價之市場憑證後一併作出。

## 條件

完成乙須待下列條件達成後，方告作實：

- (a) 本公司信納目標集團乙之盡職審查結果(包括但不限於稅務、財務及法律盡職審查)；
- (b) 本公司已就協議乙及其項下擬進行之交易取得所有必須取得之同意、授權、許可及批准；
- (c) 本公司於協議乙項下提供之保證於各方面繼續為真實及準確；
- (d) 賣方於協議乙項下提供之保證於各方面繼續為真實及準確；
- (e) 自本公司委任之獨立專業估值師取得形式及內容均令本公司信納之估值報告，顯示物業乙於二零一二年六月三十日之估值不少於12,650,000.00港元；
- (f) 就協議乙及其項下擬進行之交易自本公司委任之薩摩亞法律顧問取得形式及內容均令本公司信納之薩摩亞法律意見，包括但不限於目標乙正式成立及本公司可能合理要求載入薩摩亞法律意見之其他事宜；
- (g) 本公司信納，自協議乙當日起並無任何變動對目標集團乙旗下任何成員公司之財務狀況、業務或物業或營運業績產生重大不利影響；
- (h) (倘需要)獲股東(根據上市規則須放棄投票者除外)於本公司股東大會上或透過書面決議案通過普通決議案，批准訂立協議乙及履行本公司於其項下擬進行之交易；
- (i) 本公司就完成協議乙項下擬進行之交易取得所有必要政府及監管(包括聯交所)批准或同意(或豁免)。

賣方可於隨時書面通知本公司豁免第(c)項條件。本公司可隨時書面通知賣方豁免第(a)、(e)、(f)及(g)項條件。訂約雙方均不得豁免第(b)、(d)、(h)及(i)項條件。倘上文所載條件於二零一二年十月三十一日下午四時正(或協議乙訂約各方可能協定之較後日期)或之前未獲達成(或(視情況而定)獲訂約各方豁免)，則協議乙將告終止及終結。

## 完成乙

完成乙將於上文所載所有條件於本公司之香港主要營業地點獲達成或豁免後三個營業日內任何一日下午四時正，或訂約各方可能相互協定之其他時間及地點作實。

協議乙完成後，本公司將持有目標集團乙之100%股本權益，該公司將成為本公司之全資附屬公司，其賬目將於本集團之賬目綜合入賬。

倘完成乙因任何理由未能作實，本公司可向賣方發出書面終止通知，即時停止協議乙，反之亦然，而協議乙訂約各方均毋須就此承擔任何責任及負債，且協議乙訂約各方均不得就申索損害賠償或執行強制履行令或任何其他權利及補救措施而採取任何行動，惟任何先前違反有關條款者則除外。

## 有關賣方之資料

賣方為一間於薩摩亞註冊成立之公司，主要從事投資控股業務。

擔保人(為賣方之最終實益擁有人)及賣方各自並非本公司之關連人士及為獨立第三方，與本公司及其關連人士並無任何關係。

## 有關目標集團甲之資料

目標公司甲於薩摩亞註冊成立。

目標公司甲之主要資產為其於物業甲之間接實益權益。據董事作出一切合理查詢後所深知及確信，物業甲為位於香港半山之住宅單位，總建築面積約為1,549平方呎。物業甲有一個單位目前空置，其餘兩個單位則出租以賺取每月租金收入26,000.00港元。

下列為目標集團甲重要財務數據之概要，乃根據香港公認會計原則編製。

	截至二零一一年 三月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)	截至二零一二年 三月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)
<b>業績</b>		
營業額	307	379
除稅前溢利及重估收益	93	233
重估收益	4,655	1,544
除稅後溢利	4,707	1,734
	<hr/>	<hr/>
	於二零一一年 三月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一二年 三月三十一日 千港元 (未經審核)
<b>資產及負債</b>		
總資產	14,728	15,295
資產淨值	12,306	14,040
	<hr/>	<hr/>

#### 有關目標集團乙之資料

目標公司乙於薩摩亞註冊成立。

目標公司乙之主要資產為其於物業乙之間接實益權益。據董事作出一切合理查詢後所深知及確信，物業乙包括位於新界粉嶺工業大廈內之三個工業單位及停車位。該三個工業單位總建築面積約為3,511平方呎，以每月租金合共27,000.00港元出租，而停車位則暫時空置。

下列為目標集團乙重要財務數據之概要，乃根據香港公認會計原則編製。

	截至二零一一年 三月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)	截至二零一二年 三月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)
<b>業績</b>		
營業額	231	216
除稅前溢利及重估收益	23	103
重估收益	—	10,076
除稅後溢利	23	10,179
	<hr/>	<hr/>

於二零一一年	於二零一二年
三月三十一日	三月三十一日
千港元	千港元
(未經審核)	(未經審核)

## 資產及負債

總資產	2,934	13,094
資產淨值	2,178	12,357

## 進行該等收購事項之理由

本集團主要從事提供網絡解決方案、項目服務及物業投資業務。

因此，董事認為本公司進行該等收購事項可加強本集團物業組合，符合本集團業務策略。該等收購事項完成後，本集團將繼續出租物業甲及物業乙以賺取租金收入。董事亦相信香港工業及住宅物業市場回報將仍然穩健。此外，該等收購事項將產生穩定租金收入，為本集團提供資本升值潛力。

物業甲及物業乙均位於香港，並將為本集團帶來或繼續帶來穩定租金收入。考慮到物業甲及物業乙之公平值、物業甲及物業乙將產生之租金收入及升值潛力，董事認為該等收購事項及該等協議項下擬進行之交易按正常商業條款進行，而該等條款(包括代價甲及代價乙)屬公平合理，及該等收購事項及該等協議項下擬進行之交易符合本公司及其股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

由於該等收購事項之有關百分比率按上市規則第14.07條計算合共高於5%但低於25%，根據上市規則，該等收購事項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，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項甲」	指	根據協議甲之條款收購銷售股份甲及銷售貸款甲
「收購事項乙」	指	根據協議乙之條款收購銷售股份乙及銷售貸款乙

「該等收購事項」	指	收購事項甲及收購事項乙
「協議甲」	指	本公司與賣方就收購事項甲訂立日期為二零一二年八月二十一日之買賣協議
「協議乙」	指	本公司與賣方就收購事項乙訂立日期為二零一二年八月二十一日之買賣協議
「該等協議」	指	協議甲及協議乙
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	Vision Values Holdings Limited，一間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
「完成甲」	指	協議甲完成
「完成乙」	指	協議乙完成
「代價甲」	指	本公司以現金就收購事項甲支付代價15,307,000.00港元
「代價乙」	指	本公司以現金就收購事項乙支付代價13,081,000.00港元
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	獨立第三方及賣方之最終實益擁有人，其已根據該等協議各自向本公司無條件及不可撤回作出承諾，賣方根據該等協議各自之條款及條件如期履行其責任
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，為獨立於本公司及其關連人士之第三方之任何人士或公司及其各自最終實益擁有人

「最後交易日」	指	二零一二年八月二十一日，即訂立該等協議及刊發本公佈前股份買賣之最後交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「物業甲」	指	位於香港中環堅道48號2A、3B及4D號單位之住宅單位，由目標集團甲實益擁有
「物業乙」	指	位於新界粉嶺安居街21號粉嶺工貿大廈地下2及3號單位，一樓P4停車位及二樓13號單位之工業單位，由目標集團乙實益擁有
「銷售股份甲」	指	目標公司甲之1股股份，相當於目標公司甲之全部已發行股本
「銷售股份乙」	指	目標公司乙之1股股份，相當於目標公司乙之全部已發行股本
「銷售貸款甲」	指	於完成甲或之前任何時間，目標集團甲結欠賣方或由目標集團甲產生之所有實際、或然或遞延責任、負債或債務，不論該等責任、負債或債務是否於完成甲時到期及應付，而有關金額於二零一二年六月三十日(即目標集團甲最近期未經審核綜合管理賬目結算日)為1,167,803.20港元
「銷售貸款乙」	指	於完成乙或之前任何時間，目標集團乙結欠賣方或由目標集團乙產生之所有實際、或然或遞延責任、負債或債務，不論該等責任、負債或債務是否於完成乙時到期及應付，而有關金額於二零一二年六月三十日(即目標集團乙最近期未經審核綜合管理賬目結算日)為693,310.07港元
「股東」	指	已發行股份持有人
「股份」	指	本公司每股面值0.10港元之已發行普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司甲」	指	Best Profile Investments Limited，一間於薩摩亞註冊成立之有限公司，由賣方全資擁有

「目標公司乙」	指	Greater Ocean International Limited，一間於薩摩亞註冊成立之有限公司，由賣方全資擁有
「目標集團甲」	指	目標公司甲及其附屬公司之統稱
「目標集團乙」	指	目標公司乙及其附屬公司之統稱
「賣方」	指	Vision Nominees Limited，一間於薩摩亞註冊成立之有限公司，為獨立第三方
「港元」	指	香港法定貨幣港元

承董事會命  
**Vision Values Holdings Limited**  
 主席  
 魯連城

香港，二零一二年八月二十一日

於本公佈日期，董事會由五名董事組成，其中魯連城先生及何厚鏘先生為執行董事，劉偉彪先生、徐慶全先生太平紳士及李企偉先生為獨立非執行董事。