

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，概不會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)

**有關建議出售
一間持有香港物業的附屬公司之
須予披露交易**

董事會宣佈，本公司建議出售於全資附屬公司中星（自二零一一年一月二十八日起為物業的登記業主）的權益。於二零一三年十二月五日，本公司與買方訂立買賣協議，據此本公司已同意出售而買方已同意購買銷售股份及銷售貸款，總代價為現金83,472,000港元。

由於根據上市規則第14.07條所計算有關建議出售事項的其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，因此根據上市規則第14.06條，建議出售事項構成本公司的須予披露交易。

買賣協議

日期

二零一三年十二月五日

訂約方

賣方： 本公司

買方： Dalumi & Co. Investments Ltd.

買方為根據以色列法律註冊成立的公司，從事長線物業投資。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方，與本公司及其關連人士並無關連。

須予出售的資產

根據買賣協議，買方已同意收購而本公司已同意出售銷售股份及銷售貸款。

代價及付款

建議出售事項的代價83,472,000港元乃由買賣協議的訂約方參考中星在現有市場狀況下所持投資物業的公平值，經公平磋商後而釐定。

代價（可予調整）將由買方按下列方式支付：

- (a) 8,347,200港元（相等於代價的10%）須於簽訂買賣協議時以現金付予本公司，作為可退回按金；及
- (b) 餘額75,124,800港元（相等於代價的90%）（可予調整）須於完成時以現金付予本公司。

代價的調整

代價或會就完成後期間應佔的任何已收取租金收入、或須轉交予租戶的已收取租金按金，以及已支付的管理費按金（可退回予中星或倘於日後出售時轉交予物業的未來業主）而作出調整。

本公司預計，當完成時，經調整後的代價將約為82,808,626港元。

買賣協議及完成的條件

完成須待以下條件達成後方可作實：

- (a) 本公司對銷售股份具有有效業權，而除銷售貸款外，於完成時已免除任何及一切債權負擔、期權、留置權、質押及抵押；
- (b) 中星已根據《物業轉易及財產條例》第13條獲證實對物業的業權，並已根據《物業轉易及財產條例》第13A條獲賦予物業的業權。

當買賣協議所載的所有條件達成或獲豁免後，將於二零一三年十二月二十日或之前（或本公司與買方可能協定的日期）落實完成。

倘買方就業權作出和堅持任何要求或反對，而本公司自己認為本身（基於執行困難、延誤或開支或任何其他合理的理據）未能免除或遵守，則除非買方撤回上述要求，否則本公司可發出事先通知以廢除銷售股份及銷售貸款的出售，並向買方退回按金而毋須支付利息成本或補償。

倘買賣協議所載的條件於二零一三年十二月十九日或之前或本公司與買方可能協定的其他日期仍未達成或獲豁免，則買賣協議將告即時終止，而本公司應退回按金而毋須支付利息成本或補償。

在上述條件規限下，倘本公司未能進行建議出售事項，則本公司須退回按金連同相等於按金的金額作為損失賠償金。倘買方未能達致完成，則按金將由本公司沒收。

有關中星的資料

中星為於香港註冊成立的公司，主要從事投資控股業務，而自二零一一年一月二十八日起為物業的登記業主。截至本公佈日期，本公司直接擁有中星全部已發行股本的權益。

物業現時受租約的約束，而租約將於二零一四年四月十四日屆滿。中星及現有租戶正在洽商再續租約。現時物業應佔的每月租金收入為198,246港元。

以下為摘錄自中星的經審核財務報表，中星於截至二零一二年十二月三十一日止兩個財政年度的經審核財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元
收入	2,229,193	1,585,190
投資物業公平值變動	24,000,000	18,694,061
年內溢利（除稅前）	26,039,069	20,014,823
年內溢利（除稅後）	25,701,316	19,796,897
	於十二月三十一日	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元
投資物業	102,000,000	78,000,000
（負債）／資產淨值	(708,270)	290,414

建議出售事項的理由及益處及所得款項用途

本集團主要向投資基金及管理賬戶提供投資管理服務。

本集團自二零一一年一月二十八日按購買成本約59,300,000港元（包括印花稅及代理費）購入物業，鑑於現時香港物業市場的市場氣氛，建議出售事項讓本集團有機會將物業套現獲利，藉此進一步提升本集團的流動資金。

於完成後，中星將不再為本公司的附屬公司，其財務業績亦不會在本集團日後財務報表內綜合入賬。本公司預計會因此錄得估計公平值虧損約18,500,000港元，反映物業於二零一二年十二月的重估值102,000,000港元與代價之間的差額。本公司亦將從出售附屬公司變現累計溢利28,700,000港元。

從建議出售事項收取的所得款項將用作本集團的一般營運資金。

董事認為，買賣協議的條款為一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

一般事項

由於根據上市規則第14.07條所計算有關建議出售事項的其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，因此根據上市規則第14.06條，建議出售事項構成本公司的須予披露交易。

釋義

在本公佈內，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，於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	買賣協議的完成
「代價」	指	根據買賣協議，買方就銷售股份及銷售貸款的銷售應付予本公司的代價83,472,000港元（可予調整）
「按金」	指	買方根據買賣協議應付予本公司的金額8,347,200港元，即代價的訂金及部份付款

「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中星」	指	中星資本有限公司，於香港註冊成立的有限公司，截至本公佈日期為本公司的直接全資附屬公司，亦為物業的登記業主
「物業」	指	香港夏慤道18號海富中心1座8樓802B及803A辦公室單位
「建議出售事項」	指	本公司根據買賣協議建議出售銷售股份及銷售貸款
「買方」	指	Dalumi & Co. Investments Ltd.，買賣協議項下銷售股份的買方
「買賣協議」	指	本公司與買方就建議出售事項所訂立日期為二零一三年十二月五日的買賣協議
「銷售貸款」	指	於完成時中星所欠本公司的所有逾期貸款，所有該等貸款均為免息
「銷售股份」	指	本公司實益擁有的中星全部已發行股本
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

「港元」 指 香港法定貨幣港元

「%」 指 百分比

承董事會命
惠理集團有限公司
行政總裁兼執行董事
謝偉明

香港，二零一三年十二月五日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括執行董事謝清海先生、洪若甄女士、蘇俊祺先生及謝偉明先生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。