

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
向一家公司提供股東貸款
用於其投資澳洲物業**

二零二一年十二月二十一日，VP AP Real Estate與進麗已根據出資協議與Clear Miles達成協定，其各自將根據經修訂股東協議的條款及條件，按其各自於Clear Miles的股權比例，以股東貸款的方式注資5,500萬澳元(相當於約3.06億港元)。VP AP Real Estate與進麗的該等注資使Clear Miles通過以每單位1.00澳元的發行價於該信託中認購合共110,000,000個單位，收購該物業25%的應佔權益(VP AP Real Estate與進麗各收購該物業12.5%的應佔權益)，總代價為1.1億澳元(相當於約6.12億港元)。

由於VP AP Real Estate向Clear Miles提供的股東貸款金額的適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，VP AP Real Estate向Clear Miles提供股東貸款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。

股東貸款

二零二一年十二月二十一日，VP AP Real Estate與進麗已根據出資協議與Clear Miles達成協定，其各自將根據經修訂股東協議的條款及條件，按其各自於Clear Miles的股權比例，以免息無抵押股東貸款的方式及無固定還款日期注資5,500萬澳元(相當於約3.06億港元)。VP AP Real Estate與進麗的該等注資使Clear Miles通過以每單位1.00澳元的發行價於該信託中認購合共110,000,000個單位，收購該物業25%的應佔權益(VP AP Real Estate與進麗各收購該物業12.5%的應佔權益)，總代價為1.1億澳元(相當於約6.12億港元)。11,000,000個單位將於二零二一年十二月二十一日或之前認購，而餘下的99,000,000個單位將於二零二二年三月三十一日或之前認購。出資協議項下股東貸款的墊款將由VP AP Real Estate及進麗根據Clear Miles的規定分批支付，以履行其認購付款義務。

VP AP Real Estate向Clear Miles提供股東貸款的金額由其於Clear Miles的持股，參考該物業購買價值的50%權益4.013億澳元(相當於約2,231,228,000港元)(相當於該物業於二零二一年十二月一日50%權益的市值)的25%及預計交易成本釐定。

關於 CLEAR MILES

Clear Miles為一家由VP AP Real Estate及進麗各實益擁有50%的合營公司。

VP AP Real Estate為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司旗下的房地產私募基金Value Partners Asia Pacific Real Estate Limited Partnership的全資附屬公司。

進麗為一家於香港註冊成立的有限公司，並為廖創興企業的間接全資附屬公司，廖創興企業為一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。廖創興企業及其附屬公司主要從事物業投資及投資控股。經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，進麗、廖創興企業及其主要股東各自為獨立第三方。

Clear Miles於二零一八年九月成立，主要投資一項澳洲投資物業，該物業已於二零二一年二月出售，此後處於非活躍狀況。根據經修訂股東協議，VP AP Real Estate及進麗一致同意Clear Miles改變業務，間接地投資該物業。

根據經修訂股東協議，Clear Miles的董事會由四名董事組成。VP AP Real Estate及進麗各自有權指定、罷免、更換及重新任命兩名董事。Clear Miles的董事會主席由VP AP Real Estate任命。Clear Miles董事會的決議僅在獲得大多數出席董事(包括至少一名由VP AP Real Estate任命的董事)同意的情況下才可獲通過。任何關於變更Clear Miles業務的決定，股東的額外出資義務及終止，均需獲得雙方股東的一致同意。

股東轉讓Clear Miles的任何股份(不包括轉讓至其附屬公司或聯屬公司)，均須事先獲得其他股東的書面同意。另一方有購買Clear Miles該等股份的優先購買權，或要求擬議第三方買方以同等條件購買其股份。

有關該信託及該物業信託

該信託為一項於澳洲成立之信託，主要通過物業信託間接地收購該物業50%權益。隨著VP AP Real Estate及進麗各自股東貸款的注入，Clear Miles將通過認購該信託中的110,000,000個單位，即該信託單位總數的50%，投資總計1.1億澳元(相當於約6.12億港元)。預計單位認購將於二零二二年三月三十一日完成，並須獲得澳洲外商投資審閱委員會的批准(「**澳洲外商投資審閱委員會批准**」)。該信託將以每單位1.00澳元的發行價認購物業信託的兩個單位，即物業信託單位總數的100%。該信託從

而間接地(通過物業信託)購買該物業50%權益，而該物業50%權益收購完成後，該物業信託將與DWPL Nominees Pty Limited分權共有。該公司為一家根據澳洲法律註冊成立之有限責任公司，為Dexus集團公司管理的一個開放式基金。Dexus (ASX交易代碼：DXS)為一家澳洲上市的房地產投資信託。

持有該信託單位50%權益的其他投資者(其共同承擔著與Clear Miles類似的認購義務)為Ashe Morgan Investments Pty Limited及AM Kent Street Equity Trust。AM Kent Street Equity Trust、該信託及物業信託的受託人分別為AM Kent Street Equity Pty Ltd、AM Kent Street Investor Pty Ltd及AM Kent Street Property Pty Ltd，且該信託及該物業信託的管理人均為AM Kent Street Investment Manager Pty Ltd。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，AM Kent Street Equity Pty Ltd、AM Kent Street Investor Pty Ltd、AM Kent Street Property Pty Ltd及AM Kent Street Investment Manager Pty Ltd由澳洲著名物業資產管理公司Ashe Morgan Investments Pty Limited最終實益擁有或控制，且均為獨立第三方。

該物業50%權益的賣方為Perpetual Trustee Company Limited(作為Dexus Office Trust責任實體的保管人及Dexus Funds Management Limited作為Dexus Office Trust的責任實體)，其亦由Dexus集團管理或控制。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該物業50%權益之賣方、DWPL Nominees Pty Limited、Dexus及其各自最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關該物業

該物業位於澳洲新南威爾士悉尼肯特街309-321號，是一項位於澳洲悉尼中心商業區的已出租商用物業，地下為零售樓層，有17層寫字樓層，總面積約為47,702平方米，於二零二一年十一月三十日的出租率為94%。截至二零二零年六月三十日及二零二一年六月三十日止兩個年度，該物業的淨租金收入分別約為3,200萬澳元(相當於約1.78億港元)及3,500萬澳元(相當於約1.95億港元)。該物業50%權益的市值經獨立估值師於二零二一年十二月一日的估值金額為4.05億澳元(相當於約2,251,800,000港元)。

該物業信託以總代價4.013億澳元(相當於約2,231,228,000港元)收購該物業的50%權益，預計將於二零二二年四月三十日或之前，或在獲得澳洲外商投資審閱委員會批准後10個營業日完成，以較後者為準。收購該物業須支付按金20,065,000澳元(相當於約111,561,400港元)，倘尚未獲得澳洲外商投資審閱委員會批准，且買賣協議根據其條款被撤銷，則該按金可獲退還。收購完成後，該物業信託將與DWPL Nominees Pty Limited分權共有該物業，屆時Clear Miles將擁有該物業25%的應佔權益(VP AP Real Estate及進麗各自持有該物業12.5%的應佔權益)。

向CLEAR MILES提供股東貸款的理由及效益

本集團主要向投資基金及管理賬戶提供投資管理服務。

Value Partners Asia Pacific Real Estate Limited Partnership於二零一七年成立，以從事房地產私募股權業務以來，通過與投資者共同投資建立投資物業組合，本集團亦向投資者收取管理這等投資的費用。該物業為一項出租率高的商用物業，地理位置優

越，位於澳洲人口最多的城市悉尼的中心商業區。董事認為，間接地投資該物業，讓本集團可持續建立房地產私募基金投資組合。此外，董事相信，間接地投資該物業符合本集團的業務策略，包括(i)擴大管理第三方資產；(ii)增加本集團以收費為本的收入；及(iii)部署成立第二個房地產私募基金。

基於上述，董事認為，VP AP Real Estate根據出資協議向Clear Miles提供股東貸款乃於本集團的一般業務過程中按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合本集團及本公司股東整體的利益。

上市規則的涵義

由於VP AP Real Estate擬向Clear Miles提供的股東貸款金額的適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，VP AP Real Estate向Clear Miles提供股東貸款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。

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：

「經修訂股東協議」	指	VP AP Real Estate、進麗及Clear Miles訂立日期為二零一八年九月十日關於Clear Miles的股東協議，經VP AP Real Estate、進麗及Clear Miles訂立日期為二零二一年十二月九日的補充協議修訂
「澳元」	指	澳元，澳洲法定貨幣
「董事會」	指	董事會
「Clear Miles」	指	Clear Miles Hong Kong Limited，一間於香港註冊成立的公司及由VP AP Real Estate及進麗各擁有50%權益的合營公司
「本公司」	指	惠理集團有限公司，一間根據開曼群島法例註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「出資協議」	指	VP AP Real Estate、進麗及Clear Miles就VP AP Real Estate及進麗向Clear Miles提供股東貸款訂立的日期為二零二一年十二月二十一日的協議
「董事」	指	本公司董事
「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
「廖創興企業」	指	廖創興企業有限公司，一間根據香港法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：194)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	位於澳洲新南威爾士悉尼肯特街309-321號的物業
「物業信託」	指	AM Kent Street Property Trust，於澳洲成立的信託
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「進麗」	指	進麗投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為廖創興企業的間接全資附屬公司
「該信託」	指	AM Kent Street Investor Trust，於澳洲成立的信託
「VP AP Real Estate」	指	Value Partners Asia Pacific Real Estate Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司旗下房地產基金Value Partners Asia Pacific Real Estate Limited Partnership的全資附屬公司
「%」	指	百分比

於本公布內，澳元金額已按1.00澳元兌5.56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，二零二一年十二月二十一日

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、洪若甄女士及何民基先生及獨立非執行董事陳世達博士、大山宜男先生及黃寶榮先生。