

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，並明確表示概不會就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。



有利集團有限公司[#]
Yau Lee Holdings Limited
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：00406)

須予披露交易
收購物業

於二零零八年九月十一日，Yau Lee Development向賣方購買期權。Yau Lee Development於二零零八年九月二十五日行使期權，而收購已於二零零八年十一月二十日完成。藉購買及行使期權收購之該物業總代價為現金4,130,000新加坡元(相當於約22,922,000港元)。

藉行使期權收購該物業構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之披露規定。本公司將於短期內向股東寄發一份有關行使期權之通函。

Yau Lee Development有意於新加坡購買該物業，並預期將與賣方訂立買賣協議。由於無心之失，本公司並無按照上市規則第14章之規定，於二零零八年九月訂立協議購買該物業後隨即作出公佈，有關協議乃於新加坡由行使期權構成。在取得聯交所批准下，本公司現刊發該項應於較早期間發出之公佈。購買該物業之交易為本集團一般業務中之一次性獨立交易，且並非一項大型交易或連串交易之部分。因此，是次延誤披露屬個別事故。

於二零零八年九月十一日，Yau Lee Development向賣方購買期權。Yau Lee Development於二零零八年九月二十五日行使期權，而收購已於二零零八年十一月二十日完成。期權協議之主要條款如下：

期權協議

日期

二零零八年九月十一日

訂約方

期權發行人 ： 賣方

期權買方 ： Yau Lee Development

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方為與本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之任何聯繫人士(定義見上市規則)概無關連之獨立第三方。

期權之購買價及行使價

期權之購買價為41,300新加坡元(相當於約229,000港元)，即該物業代價之1%，已由Yau Lee Development於二零零八年九月十一日期權發行時以現金支付予賣方。

期權之行使價為165,200新加坡元(相當於約917,000港元)，即該物業代價之4%，已由Yau Lee Development於二零零八年九月二十五日行使期權時以現金支付予賣方。

期權之行使期

Yau Lee Development可於期權發行日期起至二零零八年九月二十五日下午四時止期間行使期權。

期權

根據期權協議，Yau Lee Development有權以代價4,130,000新加坡元(相當於約22,922,000港元)作出收購。

該物業

該物業連同轉讓兩份現有租約出售予Yee Lee Development，該兩份租約每月產生租金收益分別18,000新加坡元(相當於約100,000港元)及10,080新加坡元(相當於約56,000港元)。

行使期權及完成

於二零零八年九月二十五日，Yau Lee Development藉向賣方支付現金165,200新加坡元(相當於約917,000港元，即該物業代價之4%)行使期權，而收購已於二零零八年十一月二十日完成。

代價

誠如上文所述，Yau Lee Development就期權之購買價及行使價分別向賣方支付41,300新加坡元(相當於約229,000港元)及165,200新加坡元(相當於約917,000港元)。

於收購完成時，Yau Lee Development進一步支付現金3,923,500新加坡元(相當於約21,775,000港元)，作為該物業代價餘下95%款額。

因此，藉購買及行使期權收購之該物業總代價為4,130,000新加坡元(相當於約22,922,000港元)。

該物業未經獨立估值，惟董事認為代價乃該物業之公平值。

資金來源

購買期權、行使期權及完成收購所需資金乃以本公司內部資源及銀行融資撥付。

Yau Lee Development向新加坡一家銀行借入2,750,000新加坡元(相當於約15,263,000港元)，並於收購完成時以該物業作為第一法定按揭簽立一項以該銀行為受益人之第一法定按揭及租金轉讓。

進行收購之原因及益處

本集團擬持有該物業作長線投資。本集團現時將該物業用作收租。於現有租約屆滿後，本集團或會繼續出租該物業。

由於該物業位於新加坡商業區內且極具潛力，故董事認為此收購乃本集團之投資良機。董事相信，本集團將受惠於該物業預期之長遠升值能力，而根據現有租約計算，可為本集團提供稅前回報率達8.2%之穩定收入來源。

董事確認，該物業之代價乃於訂約各方參考相若位置類似物業之市值公平磋商後釐定。董事認為，收購之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

本公司之業務

本公司及其附屬公司主要從事樓宇承建、水喉渠務、維修及裝修工程、機電安裝以及建築材料貿易。

上市規則之涵義

藉行使期權收購該物業構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之披露規定。本公司將於短期內向股東寄發一份有關行使期權之通函。

延遲披露

Yau Lee Development有意於新加坡購買該物業，並預期將與賣方訂立買賣協議。由於無心之失，本公司並無按照上市規則第14章之規定，於二零零八年九月訂立協議購買該物業後隨即作出公佈，有關協議乃於新加坡由行使期權構成。在取得聯交所批准下，本公司現刊發該項應於較早期間發出之公佈。購買該物業之交易為本集團一般業務中之一次性獨立交易，且並非一項大型交易或連串交易之部分。因此，是次延誤披露屬個別事故。

釋義

於本公佈內，除文義另有指明者外，下列詞彙具有以下涵義。

「收購」	指 收購該物業
「董事局」	指 董事局
「本公司」	指 有利集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指 本公司董事，包括獨立非執行董事
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則

「期權」	指 賣方發行予Yau Lee Development之期權，Yau Lee Development可據此作出收購
「期權協議」	指 賣方以Yau Lee Development為受益人簽訂日期為二零零八年九月十一日之期權協議
「該物業」	指 位於40 Prinsep Street, Singapore, 188666之物業
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.2港元之普通股
「股東」	指 股份持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「Yau Lee Development」	指 Yau Lee Development (Singapore) Pte Ltd.，於新加坡註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「賣方」	指 Whang Shang Ying及Chan Chia Lin
「港元」	指 香港法定貨幣港元
「新加坡元」	指 新加坡法定貨幣新加坡元
「%」	指 百分比

附註：就本公佈而言，已採用1.00新加坡元兌5.55港元之匯率計算，而按此匯率換算之金額已調高至最接近之千位數。

承董事局命
主席
黃業強

香港，二零零九年一月七日

於本公佈日期，董事局成員包括執行董事黃業強(主席)、黃天祥、黃慧敏、蘇祐芝、申振威；以及獨立非執行董事楊俊文、胡經昌及陳智思。