

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)

主要交易 — 收購物業

董事局欣然宣佈，於二零零九年三月三十日，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方(一名與本公司或其任何附屬公司或彼等各自之任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之任何聯繫人概無關連之獨立第三方)訂立一份具法律約束力之初步買賣協議，據此，賣方將出售而買方將收購該物業，代價為100,000,000港元。

根據上市規則第14.06(3)條，收購構成本公司之主要交易，因此須待股東批准作實。根據上市規則第14.44條，倘若本公司須召開股東大會以批准收購，屆時股東將毋須放棄表決權，故可接納以股東之書面批准代替本公司舉行股東大會以批准收購。本公司兩大主要股東All Fine及Billion Goal於本公佈日期分別持有230,679,599股及5,404,000股本公司股份，分別佔本公司已發行股本之52.66%及1.23%，彼等已就收購給予書面批准。因此，毋須為股東批准收購而舉行股東大會。本公司主席黃業強為All Fine及Billion Goal之唯一法定及實益擁有人。載有(其中包括)收購之進一步詳情以及該物業之估值報告之通函將盡快寄發予股東。

應本公司之要求，股份已由二零零九年三月三十一日上午九時三十分起暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請由二零零九年四月三日上午九時三十分起恢復股份之買賣。

緒言

董事局欣然宣佈，買方與賣方於二零零九年三月三十日訂立一份具法律約束力之初步買賣協議，據此，賣方將出售而買方將收購該物業，代價為100,000,000港元。

* 僅供識別

初步買賣協議

日期： 二零零九年三月三十日

訂約方：

買方： Trinity Crown Limited或其代名人，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司

賣方： Empire River Limited，於香港註冊成立之有限公司

將收購之物業：

- (1) 於土地註冊處註冊為觀塘內地段360號之整塊地皮或地塊以及其上建有現稱為九龍駿業街43號之住宅建築物及樓宇；及
- (2) 於土地註冊處註冊為觀塘內地段359號之整塊地皮或地塊以及其上建有現稱為九龍駿業街45號之住宅建築物及樓宇。

現有租約

根據初步買賣協議第4條條款，該物業將根據該物業之現有租約出售予買方並享有該租約之利益，有關詳情如下：

出租物業： 駿業街43號地下、一樓、二樓、三樓、四樓及頂層之所有物業以及駿業街45號地下、一樓、二樓及頂層之所有物業

租期： 自二零零八年一月二十四日起計兩年，於二零一零年一月二十三日屆滿(包括首尾兩日)

租金： 每月184,000港元(不包括差餉、政府地租及其他開支)

租賃按金： 584,640港元

差餉及政府 32,640港元

地租按金：

代價及支付條款：

收購之代價100,000,000港元乃於買方及賣方參考鄰近可比較物業之現行市值經公平磋商後釐定。於初步買賣協議簽訂前，本公司已從本公司之主要往來銀行獲取該物業之估值指標，表示該物業之現行市值約為100,000,000港元。

根據初步買賣協議之條款，收購之代價將由買方按下列方式支付予賣方：

- (a) 首筆訂金5,000,000港元（「首筆訂金」）將於簽訂初步買賣協議時由買方支付予賣方；
- (b) 第二筆訂金5,000,000港元將於二零零九年四月二十日或之前支付；
- (c) 購買價之餘款90,000,000港元將於二零零九年六月十九日或之前完成時支付。

初步買賣協議載有（其中包括）下列條文：

- (a) 倘買方未能按協議所載方式完成購買，首筆訂金將被賣方沒收，而賣方將可全權決定將該物業出售予任何其認為適當之人士，且賣方不得就買方違反初步買賣協議引致之任何負債及／或賠償向買方提出起訴。
- (b) 倘賣方於收取首筆訂金後未能按協議所載方式完成出售，賣方須立即向買方賠償相等於首筆訂金之金額作為算定賠償並退還首筆訂金，而買方不得採取進一步行動就賠償作出申索或執行強制執行令。

本集團現擬透過本集團內部資源全數支付收購代價，但可能考慮以按揭方式為收購作部分融資。

初步買賣協議將持續有效，直至正式協議訂立為止。

正式協議

根據初步買賣協議第3條條款，正式協議將於二零零九年四月二十日或之前簽訂。儘管初步買賣協議之條款可於其後在正式協議內作出修訂或擴充，但預期主要條款將與初步買賣協議所載者大致相同。本公司將於訂約各方訂立正式協議時作進一步公佈。

有關該物業及賣方之資料

該物業由一幢工業大廈組成。該大廈共5層，部分樓層目前為根據上述之現有租約佔用。該大廈之地盤面積約為9,169平方呎。該物業所在地盤之地積比率為12，因此，該地盤經重新發展後，許可建築樓面面積將約為110,028平方呎。

有關賣方之資料

賣方為於二零零七年九月二十日於香港註冊成立之私人有限公司。根據賣方截至二零零九年九月二十日之年度申報表，賣方之法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元之股份，其中1股股份已予發行。根據有關地產代理公司向買方提供之資料，賣方之主要業務為物業投資。

據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司或其任何附屬公司或彼等各自之董事、行政總裁或主要股東或任何彼等各自之聯繫人之第三方。

進行收購之原因及益處

鑒於上文所述之地積比率及許可建築樓面面積，本公司認為該物業具有可觀之重新發展潛力。儘管本公司並無任何確定之重新發展計劃，但不排除本公司可能會在現有租約屆滿後重新發展該物業。

於收購完成後，該物業將會為本集團帶來租金收入，直至現有租約屆滿。

董事(包括獨立非執行董事)認為，初步買賣協議之條款及條件乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東整體之利益。

有關本集團之資料

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

一般事項

由於適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14.06(3)條，收購構成本公司之主要交易，因此須待股東批准作實。

根據上市規則第14.44條，倘若(a)本公司須召開股東大會以批准收購，屆時股東將毋須放棄表決權；及(b)已獲得一名股東或若干有密切聯繫之股東之書面批准，而該等股東合共持有本公司已發行股本面值50%以上，並有權出席股東大會及於會上投票批准收購，則可接納以股東之書面批准代替本公司舉行股東大會以批准收購。

據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，董事確認，賣方及其股東為獨立於本公司及其關連人士之第三方，因此，倘若本公司須召開股東大會以批准收購，屆時概無本公司股東須放棄表決權。本公司兩大主要股東All Fine及Billion Goal於本公佈日期分別持有230,679,599股及5,404,000股本公司股份，分別佔本公司已發行股本之52.66%及1.23%，彼等已就收購給予書面批准。本公司主席黃業強為All Fine及Billion Goal之唯一法定及實益擁有人。因此，毋須為股東批准收購而舉行股東大會。

載有(其中包括)收購之進一步詳情以及該物業之估值報告之通函將盡快寄予股東。

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	根據初步買賣協議或隨後訂立之正式協議，買方向賣方收購該物業；
「聯繫人」	指	上市規則所賦予之涵義；
「All Fine」	指	All Fine Investment Company Limited，本公司兩大主要股東之一；
「Billion Goal」	指	Billion Goal Holdings Limited，本公司兩大主要股東之一；
「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公司，其股份於聯交所主板上市；
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「正式協議」	指	買方或其代名人(作為買方)與賣方將於二零零九年四月二十日或之前就收購訂立之正式買賣協議；
「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；
「初步買賣協議」	指	買方(作為買方)與賣方(作為賣方)於二零零九年三月三十日就收購訂立之初步買賣協議；
「該物業」	指	(1) 於土地註冊處註冊為觀塘內地段360號之整塊地皮或地塊以及其上建有現稱為九龍駿業街43號之住宅建築物及樓宇；及(2) 於土地註冊處註冊為觀塘內地段359號之整塊地皮或地塊以及其上建有現稱為九龍駿業街45號之住宅建築物及樓宇；
「買方」	指	Trinity Crown Limited或代名人，於香港註冊成立之有限公司；
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.20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；
「附屬公司」	指	上市規則所賦予之涵義；
「賣方」	指	Empire River Limited，於香港註冊成立之有限公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「%」	指	百分比。

承董事局命
有利集團有限公司
 主席
黃業強

香港，二零零九年四月二日

於本公佈日期，執行董事為黃業強、黃天祥、黃慧敏、申振威、蘇祐芝；獨立非執行董事為楊俊文、胡經昌及陳智思。