

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)

## 須予披露的交易 — 收購物業

董事局欣然宣佈，於二零零九年十月十六日，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臨時買賣協議，據此，賣方將出售而買方將收購該物業，代價為121,300,000港元。

根據上市規則第14.06(2)條，收購事項構成本公司之須予披露的交易。

### 緒言

董事局欣然宣佈，買方與賣方於二零零九年十月十六日訂立一份具法律約束力之臨時買賣協議，據此，賣方將出售而買方將收購該物業，代價為121,300,000港元。

### 臨時買賣協議

日期：二零零九年十月十六日

### 訂約方：

買方：Best Fortune Investment Limited，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：中富有限公司，於香港註冊成立之有限公司

### 將收購之物業：

於土地註冊處註冊為**九龍內地段第9673號之整塊**地皮或地塊以及其上建有現稱為**九龍浙江街18號**之建築物及樓宇。

\* 僅供識別

## 交吉

根據臨時買賣協議第6條，賣方須於完成時以交吉方式將該物業交付予買方。

### 代價及支付條款：

根據本公司於訂立臨時買賣協議前所獲得之該物業之初步估值，初步估值之價格與收購事項之代價121,300,000港元存在差異。然而，經考慮於本集團將其所有辦公室遷往該物業後本集團所能節省之長期行政費用以及土瓜灣及馬頭角區(近該物業所在地)即將動工之大型基建項目(如啟德發展計劃、中九龍幹線及沙中線)，本公司管理層認為，該物業將具有良好之投資／重建價值，因此121,300,000港元之價格屬合理。

根據臨時買賣協議之條款，收購事項之代價將由買方按下列方式支付予賣方：

- (a) 首筆訂金6,065,000港元(「首筆訂金」)將於簽訂臨時買賣協議時由買方支付予賣方之律師(作為保管人)；
- (b) 第二筆訂金6,065,000港元(「第二筆訂金」)將於二零零九年十月三十日或之前支付予賣方之律師(作為保管人)；
- (c) 購買價之餘款109,170,000港元將於二零零九年十二月十六日或之前完成時支付。

首筆訂金及第二筆訂金須由賣方之律師(作為保管人)保管，除非及直至符合以下兩項，賣方之律師方會將有關訂金發還予賣方：

- (a) 買方之律師已接收該物業之業權；及
- (b) 賣方已證明購買價之餘款足以贖回現有按揭。

臨時買賣協議載有(其中包括)以下條文：

- A. 賣方須提供該物業之妥善業權及為此出具證明，並須向買方作出及提供有可能屬必需之任何契約、業權文件、遺囑、佔用許可證及屬於公眾記錄範圍之事宜之經核證副本，作為業權之證明。
- B. 賣方之風險須持續由賣方承擔，直至完成。
- C. 賣方申明該物業現受土地註冊處登記編號為M/N 08033102150612之修葺令(「修葺令」)所規限。賣方於完成前須遵守修葺令所載之規定，因遵守修葺令所產生之成本及開支須由賣方獨自承擔，而倘賣方於完成當日或之前未能遵守上述修葺令，則賣方須向賣方之律師寄存一筆買方認為適當(且在任何情況下不超過100,000港元)之款項作為保證金，一旦確定賣方須承擔之實際成本額，賣方之律師將使用該筆款項支付上述成本及開支。

- D. 除修葺令外，賣方保證及聲明，賣方並無收到亦不知悉存在由任何政府或其他主管機關或大樓管理人或管理處發出之任何通知或命令，要求賣方拆除或修繕該物業之任何部分。倘發現在臨時買賣協議日期前存在有關通知或命令，或倘有任何有關通知或命令於實際完工日期前發出，則有關拆除或修繕成本須由賣方承擔，且買方可選擇撤銷本協議，在此情況下，賣方須將首筆訂金及第二筆訂金悉數退還予買方，惟毋須支付任何補償利息或成本，且任何一方不得就此向另一方或任何一方之律師提出任何索償，而訂約方須自行承擔訂立註銷協議及向土地註冊處登記註銷協議所產生之費用。

本集團現擬透過本集團內部資源全數支付收購事項之代價，但或會考慮以按揭之方式支付收購事項之部分代價。

## **正式協議**

根據臨時買賣協議第三條，訂約方將於二零零九年十月三十日簽訂正式買賣協議（「正式協議」）。倘賣方與買方未能就正式協議之內容達成一致，臨時買賣協議將被視作正式協議。在不影響上文所述之情況下，賣方與買方同意及確認，在簽訂正式協議之前，臨時買賣協議於各方面均構成具約束力之合約。

## **有關該物業及賣方之資料**

該物業為一幢樓宇，包括地下、一樓（包括一樓之簷篷）、二樓、三樓、四樓及四樓之平台、五樓、六樓、七樓、八樓、九樓、十樓、十一樓及天台，以及1號至5號停車位、急救室及地下之天井。

## **有關賣方之資料**

賣方為於二零零四年三月十二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三月十二日之年度申報表，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2股股份已經發行。根據賣方向買方提供之資料及賣方之商業登記證，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、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為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之獨立第三方。

## **進行收購事項之理由及好處**

本集團之辦公室目前分佈在香港不同地區，本集團有意將所有辦公室遷入該物業，其面積足以容納本集團之現有辦公室。然而，本公司並不排除本集團將持有該物業作投資用途或於日後重建該物業之可能性。

## 對本集團之財務影響

由於本集團目前有意以本集團內部現金流量為收購事項提供資金，故此收購事項不會對本集團資產及負債產生重大影響。鑒於本集團擬將該物業用作上述用途，收購事項在現階段並不會為本集團產生任何盈利。

董事(包括獨立非執行董事)認為，臨時買賣協議之條款及條件乃按一般商業條款訂立及屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

## 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。

### 一般資料

由於適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14.06(2)條，收購事項構成本公司之須予披露的交易。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，董事確認，賣方及其股東為本公司及其關連人士之獨立第三方。

### 釋義

於本公佈內，除文義另有指明者外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	根據臨時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；
「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，其股份在聯交所主板上市；
「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(作為買方)與賣方將於二零零九年十月三十日或之前就收購事項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；

「臨時買賣協議」	指	買方(作為買方)與賣方(作為賣方)於二零零九年十月十六日就收購事項訂立之臨時買賣協議；
「該物業」	指	於土地註冊處註冊為 <b>九龍內地段第9673號之整塊</b> 地皮或地塊以及其上建有現稱為 <b>九龍浙江街18號</b> 之建築物及樓宇；
「買方」	指	Best Fortune Investment Limited，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0.10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	中富有限公司，於香港註冊成立之有限公司；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「%」	指	百分比

承董事局命  
**有利集團有限公司**  
 主席  
**黃業強**

香港，二零零九年十月十九日

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。