

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有有利集團有限公司之股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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因本通函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

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件	3
附錄 一 一般資料	7

釋 義

於本通函內，除文義另有指明外，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
「最後實際可行日期」	指	二零零九年一月十六日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「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有權據此作出收購
「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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
「賣方」	指	Whang Shang Ying及Chan Chia Lin

釋 義

「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

「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：就本通函而言，所採用匯率為1.00新加坡元兌5.55港元，而按此匯率換算之金額已調高至最接近之千位數。



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)

執行董事：

黃業強(主席)
黃天祥(副主席)
黃慧敏
蘇祐芝
申振威

註冊辦事處：

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

獨立非執行董事：

楊俊文博士
胡經昌
陳智思

主要營業地點：

香港九龍
九龍灣
常悅道九號
企業廣場
第一座十樓

敬啟者：

須予披露交易
收購物業

1. 緒言

本公司於二零零九年一月七日宣佈，於二零零八年九月十一日，Yau Lee Development已向賣方購買期權，並於二零零八年九月二十五日行使期權。透過行使期權，Yau Lee Development同意收購該物業，而收購已於二零零八年十一月二十日完成。收購該物業之總代價(已包括購買及行使期權應付予賣方之價格)為現金4,130,000新加坡元(相當於約22,922,000港元)。

藉於二零零八年九月二十五日行使期權收購該物業構成本公司之須予披露交易，並須遵守當時適用上市規則第14章項下之披露規定。

[#] 僅供識別

董事局函件

本通函旨在向閣下提供收購之其他詳情及當時適用上市規則規定之其他資料。

2. 期權協議

日期： 二零零八年九月十一日

訂約方： (1) 期權發行人： 賣方
(2) 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任何聯繫人士(定義見上市規則)概無關連之獨立第三方。

3. 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。

4. 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正止期間行使期權。

5. 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。

6. 該物業

該物業包括兩層樓層連同閣樓，該物業已整項租出。該物業連同轉讓兩份現有租約出售予Yau Lee Development，該兩份租約每月產生租金收益分別為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)。兩份現有租約之年期同為自二零零八年八月一日起計兩年。

7. 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。

8. 代價

誠如上文所述，Yau Lee Development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)作為期權之購買價及行使價。

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%之款額。

因此，藉購買及行使期權收購該物業之總代價為4,130,000新加坡元(相當於約22,922,000港元)。本集團任何成員公司概無就收購向賣方支付其他實物或現金代價，亦無作出抵押或擔保。

該物業未經獨立估值，惟董事視代價為該物業之公平值。

9. 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。

10. 進行收購之原因及益處

本集團擬持有該物業作長線投資，而本集團將該物業出租以收取租金收入。於現有租約屆滿後，本集團或會繼續將該物業出租。

由於該物業位於新加坡之商業區內且極具未來潛力，故董事認為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，可為本集團提供每年稅前回報率達8.2%之穩定收入來源。

董事局函件

董事確認，該物業之代價乃由訂約各方參考相若位置類似物業之市值後公平磋商釐定。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。

11. 收購之財務影響

誠如上文提及，收購乃同時由本集團內部資源及自銀行取得外部按揭貸款撥支。外部按揭貸款金額佔總代價約67%。該物業包括兩層樓層連同閣樓，該物業已整項租出。現有租約相對於總代價及按揭貸款本金額之目前全年收益率分別為8.2%及12.3%。董事認為，相對目前香港或新加坡提供之定期存款平均存款息率，有關收益率具吸引力。

Yau Lee Development於進行收購後因外部按揭貸款產生之償債責任並不重大。外部按揭貸款之年息率遠低於租約之全年收益率。本公司將繼續透過Yau Lee Development享有該物業於現有租約期內之現有租金收入。董事認為，收購將不會對本公司之盈利、資產及負債造成重大影響，而本公司於進行收購後將繼續具備充裕營運資金。

12. 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。

13. 附加資料

謹請 閣下垂注本通函附錄所載之資料。

此致

列位股東 台照

承董事局命
主席
黃業強
謹啟

二零零九年一月十六日

1. 責 任 聲 明

本通函乃根據適用於收購之上市規則規定提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，致使當中所載任何陳述產生誤導。

2. 權 益 披 露

(a) 董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，各董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指登記冊內之權益及淡倉；或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董 事 姓 名	所持本公司每股面值 0.2港元之已發行普通股數目	
	佔已發行股本	
	權益總額	
	公 司 權 益	概 約 百 份 比
黃 業 強	236,083,599 股	53.89%

上述股份乃以All Fine Investment Company Limited及Billion Goal Holdings Limited之名義登記，各自分別持有230,679,599股及5,404,000股股份。黃業強先生擁有All Fine Investment Company Limited及Billion Goal Holdings Limited全部已發行股本。All Fine Investment Company Limited及Billion Goal Holdings Limited分別於庫克群島及英屬處女群島註冊成立。黃業強先生亦同時為All Fine Investment Company Limited及Billion Goal Holdings Limited之董事。

截至最後實際可行日期，各董事及本公司最高行政人員(包括彼等之配偶及18歲以下子女)概無擁有或獲授予或行使可認購本公司及其相聯法團之股份或債券之任何權利。

截至最後實際可行日期，本公司、其附屬公司、其聯營公司或其共同控制實體／業務概無參與任何安排，致使董事及本公司最高行政人員可在本公司或其相聯法團之股份或相關股份或債券中持有任何權益或淡倉。

(b) 主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就任何董事或本公司最高行政人員所知，概無任何人士(上文已披露之董事或本公司最高行政人員除外)於本公司之股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉；或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會表決之任何類別股本面值10%或以上權益。

3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事或候任董事與本集團任何成員公司已經或建議訂立任何非於一年內屆滿或僱主不可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而董事概不知悉本集團任何成員公司涉及任何待決或面臨之重大訴訟或索償。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，據任何董事所知，概無董事或彼等各自之聯繫人士於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，或與本集團存在任何其他利益衝突。

6. 其他事項

- (a) 本公司之總辦事處兼主要營業地點位於香港九龍九龍灣常悅道九號企業廣場第一座十樓。
- (b) 本公司註冊辦事處位於 Clarendon House, Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (c) 本公司之公司秘書兼合資格會計師為何瑞民先生。何先生為香港會計師公會及英國特許管理會計師公會會員以及英國特許公認會計師公會資深會員。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓。
- (e) 本通函備有中英文版本。如有任何歧異，概以英文版本為準。