

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份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：406)

**非常重大出售
出售物業
及
暫停及恢復買賣**

出售

董事局欣然宣佈，於二零零七年十一月二十一日，本公司間接全資附屬公司世港有限公司，接納一份由買方提呈之投標，以總現金代價1,580,000,000港元購買物業。

一般事項

根據上市規則第14章，出售對本公司而言構成一項非常重大出售，必須獲得本公司股東於就此召開之股東特別大會批准。

載有出售進一步詳情，包括物業之估值報告，連同股東特別大會通告之通函將於可行情況下盡快向股東寄發。

應本公司要求，股份已自二零零七年十一月二十一日下午二時三十分起暫停在聯交所買賣，以待本公佈刊發。本公司已向聯交所申請於二零零七年十一月二十八日上午九時三十分起恢復股份買賣。

[#] 僅供識別

協議

日期： 二零零七年十一月二十一日

訂約方： 世港有限公司，作為賣方，為本公司間接全資附屬公司
Smart Easy Enterprises Limited，作為買方

就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益股東均獨立於本公司、其附屬公司及其各自之關連人士。

物業

由賣方出售之資產為其於物業之全部權益。買方同意根據現有酒店管理協議及其租約連同據此之利益購買物業，而有關租約將於完成時轉讓予買方。

代價

出售代價為 1,580,000,000 港元，須由買方按以下方式以現金支付：

- (i) 80,000,000 港元已於二零零七年十一月二十一日由買方支付作為初步按金（「**初步按金**」）及代價一部份；
- (ii) 78,000,000 港元須於二零零七年十二月五日或之前，向賣方律師支付作為進一步按金（「**進一步按金**」）及代價一部份；及
- (iii) 餘額 1,422,000,000 港元（「**代價餘額**」）須於完成時支付。

倘於完成日期或之前賣方未能完成翻新工程及取得許可，買方將向賣方律師支付代價餘額其中 30,000,000 港元（「**保證金**」）作為保證金。倘於完成日期起計一（1）年內賣方未能完成翻新工程及取得許可，賣方律師將向買方退還保證金，而於該情況下，雙方均不得向對方進一步提出訴訟或申索。倘賣方於上述一（1）年內任何時間完成翻新工程及取得許可，賣方律師必須向賣方發還保證金連同任何應計利息。

出售之代價乃賣方與買方經計及最近香港物業市場狀況、由董事所作出市場調查及由獨立合資格物業估值師就融資對物業於二零零七年三月十六日作出之估值 1,000,000,000 港元後公平磋商釐定。根據上市規則之規定，正在編製物業之完整估值報告，以供載入通函。

條件

出售須待以下條件達成後方告完成：

- (i) 酒店管理人並無於完成日期前最少三十(30)日，行使或放棄購買物業之優先購買權；
- (ii) 賣方於二零零八年二月十五日或之前向買方提出取消文件；及
- (iii) 本公司股東根據上市規則於股東特別大會批准協議及出售。

完成

出售將於完成日期完成。

倘任何上述條件未能於有關時間達成，協議將告失效及取消，而賣方將促使賣方律師，於三個營業日內向買方退還初步按金及進一步按金連同任何應計利息（惟不包括任何費用或賠償），且雙方均不得向對方索償，訂約方須就此訂立及促使於土地註冊處註冊取消買賣物業之取消協議，有關法律費用由其各自自行承擔。

倘買方未能遵守或符合協議條款，賣方可能透過向買方或其律師發出書面通知終止本協議，賣方將隨即有權再次進入並重新佔有物業（倘物業佔有權已授予買方），當中不附帶任何買方權利或利益，及賣方將有權完全沒收初步按金及進一步按金（倘已由買方支付）。

本集團之資料

本公司於一九九一年在聯交所上市。按傳統建築經驗之堅固根基，其附屬公司 Yau Lee Construction Company Limited 於一九五八年創立，逐漸發展成為香港主要及最富經驗之建築公司之一。其後本集團因應市場需要於不同範疇擴展其業務。除於香港從事樓宇建築之主要業務外，本集團於九十年代開始擴展其業務至中國內地。本公司主要業務包括（其中包括）樓宇建築、維修保養、翻新、水管及渠道工程、建築物料貿易、預製產品生產及貿易、物業發展、酒店及物業投資、資訊科技方案及服務。

買方之資料

買方為於英屬處女群島註冊成立之 Smart Easy Enterprises Limited，買方主要從事物業投資，為本公司獨立第三方。

出售之財務影響

出售之代價為 1,580,000,000 港元，扣除物業於二零零七年三月三十一日之賬面值約 859,908,000 港元及開支約 17,000,000 港元後，本公司預期可自出售變現收益約 703,092,000 港元。

物業於截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止財政年度之除稅及非經常性項目前盈利淨額分別約為 14,594,000 港元及 58,849,000 港元。物業於截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止財政年度之除稅及非經常性項目後盈利淨額分別約為 14,124,000 港元及 46,441,000 港元。

訂立協議之原因及益處

本公司初步擬持有物業作長遠投資，部份作酒店經營用途，及部份作物業租賃用途。經考慮物業市況再度活躍及買方提出之物業代價後，董事認為，出售為本公司變現其投資之良機。出售所得款項將有助本公司減低借貸及日後利息開支，並改善本公司財務狀況及營運資金狀況。

董事（包括獨立非執行董事）認為，協議乃經公平磋商後訂立，其條款屬物業市場內一般慣例，而出售為公平合理，符合本公司及股東整體利益。

所得款項用途

出售代價為 1,580,000,000 港元，扣除開支約 17,000,000 港元後，出售所得款項淨額將約為 1,563,000,000 港元。本公司擬將出售所得款項淨額撥作償還於二零零七年十月三十一日之按揭貸款約 436,800,000 港元，餘額將用作本公司一般營運資金及本公司日後投資及擴展業務用途。

股東特別大會

根據上市規則第 14 章，出售對本公司而言構成一項非常重大出售，因此，根據上市規則第 14.49 條，出售必須獲得股東於股東特別大會批准。

董事將於股東特別大會徵求股東批准出售。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，並無股東須於股東特別大會就批准出售放棄表決。

一般事項

載有（其中包括）股東特別大會通告、物業之估值報告及出售進一步詳情之通函將於可行情況下盡快向股東寄發。

股份暫停及恢復買賣

應本公司要求，股份已自二零零七年十一月二十一日下午二時三十分起暫停在聯交所買賣，以待本公佈刊發。本公司已向聯交所申請於二零零七年十一月二十八日上午九時三十分起恢復股份買賣。

釋義

於本公佈內，下列詞彙及用語具有以下涵義：

「協議」	指	買方就購買物業於二零零七年十一月二十一日向賣方提出，並獲賣方於同日接納之投標
「許可」	指	就將物業29樓全層由物業29樓現時餐廳用途更改為全層設有14間酒店客房之酒店用途，由所有相關政府部門所有必要批准及牌照，包括但不限於房屋署批准樓宇設計圖及酒店牌照
「營業日」	指	星期六及公眾假期（定義及涵義見第149章公眾假期法）以外之日子
「取消文件」	指	令買方律師合理信納，證明登記於土地註冊署註冊編號分別為UB6257981及UB6287133之臨時買賣合約及買賣合約已取消及再無任何效力之證明文件
「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
「完成」	指	協議完成
「完成日期」	指	二零零八年二月二十九日
「出售」	指	根據協議賣方向買方出售物業全部權益

「開支」	指	出售相關之翻新工程成本、法律及專業費用、物業代理佣金、估值費用、印刷費用及雜項開支
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「酒店管理人」	指	洲際酒店集團有限公司
「酒店管理協議」	指	由賣方作為擁有人與酒店管理人所訂立日期為二零零三年十月十日之管理協議及其後由日期為二零零四年四月二十七日之協議修訂，及協議所載由酒店管理人以其管理人身分及／或代表賣方據此與第三方訂立或自第三方取得之所有進一步合約、牌照、協議及安排
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「物業」	指	位於香港銅鑼灣耀華街11號及霎東街33號之物業，稱為香港銅鑼灣快捷假日酒店，於進行翻新工程前為擁有269間客房之酒店。物業之總樓面面積為155,650平方呎
「買方」	指	Smart Easy Enterprises Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，註冊地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
「翻新工程」	指	將物業29樓現時餐廳用途更改為全層設有14間酒店客房之相關裝修／改建工程
「優先購買權」	指	酒店管理協議註明之優先購買權，規定於賣方接獲第三方提出購買物業之賣方可接受真誠購買建議時，買方必須通知酒店管理人，且給予酒店管理人投標之公平合理機會
「股東特別大會」	指	本公司就批准（其中包括）出售召開之股東特別大會
「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	世港有限公司，於香港註冊成立之公司，為本公司間接全資附屬公司

「賣方律師」

指 貝克•麥堅時律師事務所，地址為香港中環和記大廈
14樓

承董事局命
有利集團有限公司
公司秘書
徐文龍

香港，二零零七年十一月二十七日

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、蘇祐芝及申振威
以及獨立非執行董事胡經昌、陳智思及楊俊文。