

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因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的任何損失承擔任何責任。



WINFAIR INVESTMENT COMPANY LIMITED

永發置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：287)

主要交易

出售物業及恢復買賣

董事會宣告，友聯行有限公司（本公司之全資附屬公司）與獨立第三者買方於二零一七年十月二十四日（交易時間後）訂立一份物業臨時買賣合約（「臨時合約」）出售位於九龍南角道4號所有地舖（「物業甲」）、九龍南角道4號1樓所有舖位及南角道6號及6A號所有地舖（「物業乙」），和南角道8號及10號地下之物業（「物業丙」）（統稱「該等物業」），售價為\$320,000,000港元（「出售事項」）。根據臨時合約，是次出售須待下文「先決條件」一節所載之先決條件達成後，方可完成。售價乃按公平磋商後根據正常商業條款釐定。

按上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易。而根據上市規則第14.40條之規定，是項交易必須獲股東批准後方可進行。由於並無股東就是次出售事項擁有任何重大利益，故無任何股東須於本公司就批准是次出售事項而召開之特別股東大會放棄投票。

一份載有（其中包括）臨時合約和出售事項詳情之通函及特別股東大會的通告將於本公佈發出日期十五個營業日內（即二零一七年十一月十五日或之前）寄發予本公司股東。

應本公司之求，本公司股份已於二零一七年十月二十五日上午九時零二分起暫停在聯交所進行買賣，以待刊發本公佈，本公司已向聯交所申請自二零一七年十月二十六日上午九時正起恢復本公司之股份買賣。

股東及有意投資者務請注意，是次出售須待本公告內的「先決條件」達成後方可作實，故出售事項不一定落實進行。因此，股東及有意投資者於買賣本公司股份時，敬請謹慎行事。

董事會宣告，友聯行有限公司(本公司之全資附屬公司)與獨立第三者買方於二零一七年十月二十四日(交易時間後)訂立臨時合約出售該等物業，售價為\$320,000,000港元。根據臨時合約，是次出售須待下文「先決條件」一節所載之先決條件達成後，方可完成。售價乃於公平磋商後根據正常商業條款釐定。

臨時合約

日期： 二零一七年十月二十四日。

買方： 星漢投資有限公司(「買方」)。據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有者為本公司及本公司之關連人士(具上市規則所賦予之涵義)以外之獨立第三者。買方的主要業務為物業投資。

賣方： 友聯行有限公司，本公司之全資附屬公司。

物業： (1) 九龍南角道4號所有地舖(「物業甲」)，建築面積約為1,000平方呎；

(2) 九龍南角道4號1樓所有舖位及九龍南角道6號及6A號所有地舖(「物業乙」)，建築面積約為5,000平方呎；
及

(3) 九龍南角道8號及10號地下(「物業丙」)，建築面積約為2,100平方呎。

除物業甲現時仍空置外，其餘物業已租賃作為兩間餐館。

出售及購買：根據臨時合約，該等物業將於「現狀」及連同租約(如有)成交。

代價： \$320,000,000港元。

售價乃按公平磋商後根據正常商業條款釐定。

- 付款條款：
- (a) 初步按金\$16,000,000港元已於簽訂臨時合約時由買方支付予賣方律師；
 - (b) 進一步按金\$16,000,000港元將於簽訂正式買賣合約時由買方支付予賣方律師，即二零一七年十一月八日或之前；及
 - (c) 售價之餘款\$288,000,000港元將於完成出售事項時由買方支付予賣方律師。

完成日期： 二零一八年二月九日或之前。

先決條件

按上市規則第14章的規定，是次出售須待本公司股東於特別股東大會上通過批准，方可完成。

如上述先決條款未能於完成日期或之前達成，是次出售將告停止及終止，賣方律師必須在三個營業日內將所有訂金(無附帶任何利息)退回買方律師。在收回所有訂金後，訂約雙方均無須向另一方履行任何法律責任及承擔任何債務，並無權作出任何追討。

該等物業之詳情

該等物業於二零零五年三月購入，成本約\$34,584,597港元，物業甲、物業乙及物業丙的建築面積分別約為1,000平方呎、5,000平方呎及2,100平方呎。自二零一七年五月起，物業甲已空置，其最後的租戶以每月租金50,000港元用作餐館。物業乙已租賃予一家餐館，租金為每月111,600港元(包括政府地租，但不包括差餉及管理費)，租賃期將於二零一八年十一月三十日屆滿。物業丙租賃予另一家餐館，租金為每月80,000港元(包括政府地租，但不包括差餉及管理費)，租賃期將於二零一八年四月三十日屆滿。截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止兩年期間，該等物業所帶來之租金收入及溢利(不包括物業重估增值)如下：

截至二零一七年三月三十一日止

	物業甲 港元	物業乙 港元	物業丙 港元	合共 港元
租金收入	<u>600,000</u>	<u>1,339,200</u>	<u>960,000</u>	<u>2,899,200</u>
溢利 (不包括物業 重估增值)				
除稅前	<u>600,000</u>	<u>1,290,600</u>	<u>929,400</u>	<u>2,820,000</u>
除稅後	<u>501,000</u>	<u>1,077,651</u>	<u>776,049</u>	<u>2,354,700</u>

截至二零一六年三月三十一日止

	物業甲 港元	物業乙 港元	物業丙 港元	合共 港元
租金收入	<u>600,000</u>	<u>1,339,200</u>	<u>960,000</u>	<u>2,899,200</u>
溢利 (不包括物業 重估增值)				
除稅前	<u>600,000</u>	<u>1,290,600</u>	<u>931,200</u>	<u>2,821,800</u>
除稅後	<u>501,000</u>	<u>1,077,651</u>	<u>777,552</u>	<u>2,356,203</u>

出售事項之財務影響/所得款項之用途

該等物業截至二零一七年三月三十一日止之賬面值為\$129,900,000港元（已經獨立估價師估算），並列入「投資物業」。該出售事項預計為本集團帶來除稅前及除稅後收益分別約\$185,150,000港元及\$185,000,000港元，並在截至二零一八年三月三十一日止之會計年度入賬。預計收益乃扣除物業於二零一七年三月三十一日的賬面值以及是項出售所附帶的成本。所得款項淨額約\$315,050,000港元，將作為本公司的一般營運資金及作未來物業投資及業務發展之用。

進行出售事項之原因

董事認為是次以理想的回報出售該等物業屬難得的機會，並實現資本收益。董事會認為出售事項符合本集團之利益。董事會（包括獨立非執行董事）認為出售事項乃按正常商業條款進行，屬公平及合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

一般資料

本集團之主要業務為物業股票投資、物業發展及證券買賣。

按上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易。而根據上市規則第14.40條之規定，是項交易必須獲股東批准後方可進行。由於並無股東就是次出售事項擁有任何重大利益，故無任何股東須於本公司就批准是次出售事項而召開之特別股東大會放棄投票。

一份載有（其中包括）臨時合約和出售事項詳情之通函及特別股東大會的通告將於本公佈發出日期十五個營業日內（即二零一七年十一月十五日或之前）寄發予本公司股東。

應本公司之求，本公司股份已於二零一七年十月二十五日上午九時零二分起暫停在聯交所進行買賣，以待刊發本公佈，本公司已向聯交所申請自二零一七年十月二十六日上午九時正起恢復本公司股份買賣。

股東及有意投資者務請注意，是次出售須待本公告內的「先決條件」達成後方可作實，故出售事項不一定落實進行。因此，股東及有意投資者於買賣本公司股份時，敬請謹慎行事。

釋義

於本公告中，除文意另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「代價」	指	出售該等物業之售價\$320,000,000港元
「本公司」	指	永發置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	按臨時合約所述，出售該等物業
「特別股東大會」	指	即將召開之特別股東大會，以批准出售事項
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立第三者」	指	非本公司之關連人士（具上市規則所賦予之涵義）及獨立非本公司之關連人士和獨立本公司之關連人士（具上市規則所賦予之涵義）
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該等物業」	指	(1) 九龍南角道4號所有地舖（「物業甲」），建築面積約為1,000平方呎； (2) 九龍南角道4號1樓所有舖位及九龍南角道6號及6A所有地舖（「物業乙」），建築面積約為5,000平方呎；及 (3) 九龍南角道8號及10號地下（「物業丙」），建築面積約為2,100平方呎。
「買方」	指	星漢投資有限公司為獨立第三者及並非本公司關連人士（具上市規則所賦予之涵義），及獨立非本公司之關連人士和獨立本公司之關連人士（具上市規則所賦予之涵義）

「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「臨時合約」	指	賣方及買方就出售該等物業於二零一七年十月二十四日訂立之臨時合約
「賣方」	指	友聯行有限公司，本公司之全資附屬公司

永發置業有限公司
承董事會命
主席
伍大偉

香港，二零一七年十月二十五日

於本公佈日期，本公司董事會之執行董事為伍大偉先生及伍大賢先生，非執行董事為蘇國樑先生、蘇國偉先生及伍國芬女士，獨立非執行董事為陸海林博士、吳志揚博士及陳雪菲女士。