

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

## WING LEE PROPERTY INVESTMENTS LIMITED

### 永利地產發展有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：864)

#### 關連交易

本公司獲Bright Asia知會，於二零一四年三月二十八日，Bright Asia (作為買方) 與M S C Holdings (作為賣方) 訂立出售協議，據此，M S C Holdings已有條件同意出售，而Bright Asia已有條件同意收購相關權益，總現金代價為99,062,883.54港元。由於相關權益包含位於中國而並非作其個人住宅用途的工業物業，因此Bright Asia與M S C Holdings訂立之出售協議須待(其中包括)本公司對Bright Asia收購相關權益發出書面同意或另行以書面方式通知Bright Asia表示本公司不擬收購相關權益後，方可作實。

於二零一四年四月九日，本公司收到Bright Asia請求向Bright Asia或其代名人授出收購相關權益的同意以及豁免Bright Asia或其代名人嚴格遵守不競爭契諾下之相關契諾。

鑑於該豁免(如授出)將實質上相當於修訂不競爭契據並賦予本公司關連人士Bright Asia得益，因此該豁免構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章之申報、公告及獨立股東批准之規定。

本公司將於二零一四年四月三十日或之前向股東寄發通函，當中載有(其中包括)該豁免之進一步詳情，連同獨立董事委員會之推薦建議以及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司將於實際可行情況盡快召開股東特別大會，會上將提呈一項普通決議案以供獨立股東考慮及酌情批准該豁免及據此擬進行之其他事宜。根據上市規則，於股東特別大會舉行當日擁有任何股份權益之Bright Asia、永利控股、王敏莉女士及雷兆峰先生（以及彼等各自之任何聯繫人士）均須就批准該豁免之決議案放棄表決，而有關表決將以投票方式進行。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會以考慮該豁免的條款。本公司將委聘獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 背景資料

誠如上市文件所披露，根據不競爭契據，Bright Asia向本公司（為其本身及作為其各附屬公司的受託人）不可撤回地承諾及保證（其中包括）其不會購買位於香港及中國之任何其他物業，惟此項承諾不適用於為個人住宅用途而購買的任何物業，且於任何該等情況下，其須向本公司授出優先購買權以購買其擬購買用作個人住宅之物業。

本公司獲Bright Asia知會，於二零一四年三月二十八日，Bright Asia（作為買方）與M S C Holdings（作為賣方）訂立出售協議，據此，M S C Holdings已有條件同意出售，而Bright Asia已有條件同意收購相關權益，總現金代價為99,062,883.54港元。由於相關權益包含位於中國而並非作其個人住宅用途的工業物業，因此Bright Asia與M S C Holdings訂立之出售協議須待（其中包括）本公司對Bright Asia收購相關權益發出書面同意或另行以書面方式通知Bright Asia表示本公司不擬收購相關權益後，方可作實。

於二零一四年四月九日，本公司收到Bright Asia請求向Bright Asia或其代名人授出收購相關權益的同意以及豁免Bright Asia或其代名人嚴格遵守不競爭契諾下之相關契諾。

## 相關權益之資料

Bright Asia就相關權益而向本公司提供之資料如下：

### (i) 永利連接器

永利連接器乃於香港註冊成立之有限公司，其現時為永利控股之間接全資附屬公司。永利連接器為一間投資控股公司，而其全資附屬公司東莞彩燕電子有限公司及星晨實業(河源)有限公司(「星晨實業(河源)」)主要從事電子元件設計及製造。星晨實業(河源)持有位於中國廣東省河源市高新技術開發區內興工路東邊科六路南邊，總樓面面積約為94,030.94平方米之工業廠房(「河源生產設施」)。於本公告日期，永利連接器除了於河源生產設施之權益外並無重大資產或業務。永利連接器亦擁有暫無營業之星晨(羅定)實業有限公司之99%已發行股本。

永利連接器及其附屬公司(「永利連接器集團」)截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止最近兩個財政年度之綜合虧損淨額(分別基於永利連接器集團截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核財務資料)如下：

	截至	
	十二月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
除稅前溢利／(虧損)淨額	(20,847)	(13,735)
除稅後溢利／(虧損)淨額	(30,079)	(29,509)

永利連接器集團於二零一三年十二月三十一日之綜合資產淨值(基於永利連接器集團截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之經審核財務資料)約為86.19百萬港元。作說明用途，基於永利連接器集團於二零一三年十二月三十一日之綜合資產淨值，永利連接器22%股權應佔之資產淨值約為18.96百萬港元。

**(ii) 永利電業**

永利電業乃於香港註冊成立之有限公司，其現為永利控股之間接全資附屬公司。永利電業乃一間投資控股公司，而其全資附屬公司星晨(羅定)電子有限公司主要從事製造電子元件。於本公告日期，除了其在位於中國廣東省雲浮市羅定市素龍鎮信陵路，總樓面面積約為11,179.51平方米之工業廠房之權益外，星晨(羅定)電子有限公司並無重大資產或業務。

永利電業及其附屬公司(「永利電業集團」)截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止最近兩個財政年度之綜合溢利／虧損淨額(分別基於永利電業集團截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核財務資料)如下：

	截至	
	十二月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
除稅前溢利／(虧損)淨額	(3,990)	567
除稅後溢利／(虧損)淨額	(6,813)	(1,516)

永利電業集團於二零一三年十二月三十一日之綜合資產淨值(基於永利電業集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核財務資料)約為4.27百萬港元。

**(iii) 中國王控股**

中國王控股為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其現為永利控股之間接全資附屬公司。中國王控股為一間投資控股公司，而其全資附屬公司星晨(東莞)電子有限公司(「星晨(東莞)」)主要從事物業持有業務。於本公告日期，除了其在位於中國廣東省東莞市石碣鎮慶豐西路四甲管理區第二工業區，總樓面面積約為30,537.05平方米，已出租予一名獨立第三方之工業廠房之權益外，星晨(東莞)概無其他重大資產或業務。

中國王控股及其附屬公司（「**中國王控股集團**」）於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止最近兩個財政年度之綜合溢利／虧損淨額（分別基於中國王控股集團於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核財務資料）如下：

	截至	
	十二月三十一日止年度 二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
除稅前溢利／（虧損）淨額	(1,394)	5,399
除稅後溢利／（虧損）淨額	(931)	5,273

中國王控股集團於二零一三年十二月三十一日之綜合資產淨值（基於中國王控股集團於二零一三年十二月三十一日之經審核賬目）約為29.67百萬港元。

#### 給予該豁免之原因

經審慎考慮後，獨立非執行董事將待收到獨立財務顧問之意見後才向獨立股東提供意見。鑑於彼等於Bright Asia之權益、於永利控股股份之權益以及下文所述彼等之家族關係，所有其他董事（即周彩花女士、黃少華女士、王敏莉女士及雷兆峰先生）已就有關此事之任何董事局決議案放棄表決。與此同時，獨立非執行董事之初步看法為，Bright Asia收購相關權益不會導致Bright Asia涉及任何與本集團任何成員公司經營之任何業務目前構成競爭或可能構成競爭的業務，原因如下：

- (1) 收購相關權益屬本集團並非一方的一項全面要約的重要部份，其條款並非公開可供本集團磋商。相關權益包括於永利連接器之22%股權，該公司之業務（即電子元件設計及製造）與本集團的業務截然不同，其目前錄得虧損。根據有關收購，目前計劃為Bright Asia將與永利控股（透過M S C Holdings）訂立股東協議，並將有權委任一名成員加入永利連接器的董事局及參與其管理。倘若由本集團而不是由Bright Asia完成收購相關權益，將意味著本集團將需要多元化發展至一項本集團並無相關業務或管理經驗的新業務。
- (2) 另外兩間物業持有公司（即永利電業和中國王控股）目前亦是錄得虧損。鑑於(i)本集團在中國之唯一物業投資是在深圳的一個辦公室而並無在中國其他地區租賃或以其他方式管理工業物業的經驗；(ii)近期有不少廠房因廣東省成本上漲而遷至中國其他地區；(iii)中國工業地區內的物業供應相對充足，本

集團若要以適時的方式出租有關工業廠房以及根據有關收購的代價為本集團帶來足夠回報，可能存在不明朗因素以及可能遇到困難。此外，鑑於本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度年報所示本集團的流動資金資源有限以及中國房地產市場目前的市況，本集團亦可能難以按有利的商業條款取得銀行或第三方融資以撥資收購有關工業廠房。總括而言，計及任何銀行或第三方融資的成本後，出租該兩項工業廠房的實際或預期租金回報率未必不足以成為支持進行收購的理據。

- (3) 簡言之，相關權益由永利連接器、永利電業和中國王控股的若干股權組成，除了包括在中國的工業廠房之物業權益外，亦包括本公司將須承擔之債務及負債。無論如何，本公司目前並無從事任何工業生產，其物業投資組合專注於香港商業物業，當中並無任何中國工業物業之權益。
- (4) 鑑於本公司的現行業務策略是專注於香港物業市場，本公司目前無意或亦無計劃擴大其於中國的物業投資組合。誠如上市文件所披露，本公司並不打算在未來收購任何工業物業，其在中國持有的物業(有關物業作商業用途)乃擬作出租，但會在遇到合適機會時考慮出售該物業。

獨立非執行董事將於收到獨立財務顧問之意見後在稍後寄發予股東之通函內表明彼等是否相信該豁免之條款屬公平合理，並符合股東的整體利益，以及須遵守上市規則之規定(包括取得獨立股東的批准)，以及彼等是否推薦本公司授出該豁免。

本公司與Bright Asia之間並無就授出該豁免而有任何應付金錢代價。

### **有關本集團及BRIGHT ASIA之資料**

本集團主要從事物業投資業務，主要是位於香港之已建成商業及住宅物業的租賃。



Bright Asia為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，目前直接持有222,422,255股股份及透過永利控股持有65,648,879股股份（合共佔本公司已發行股本約74.6%），因此是本公司控股股東及關連人士。於本公告日期，Bright Asia(i)由執行董事周彩花女士的配偶周德雄先生擁有60%權益；(ii)由周煥燕女士擁有20%權益；及(iii)其餘20%權益由執行董事黃少華女士擁有。

就董事作出合理查詢後所知、所悉及所信，Bright Asia的主要業務為投資控股。

### 上市規則之涵義

鑑於該豁免（如授出）將實質上相當於修訂不競爭契據並賦予本公司關連人士Bright Asia得益，因此該豁免構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章之申報、公告及獨立股東批准之規定。

本公司將於二零一四年四月三十日或之前向股東寄發通函，當中載有（其中包括）該豁免之進一步詳情，連同獨立董事委員會之推薦建議以及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

於本公告日期，(i) Bright Asia直接擁有222,422,255股股份之權益及透過永利控股擁有65,648,879股股份之權益（合共佔本公司已發行股本約74.6%）；(ii)執行董事王敏莉女士（彼為Bright Asia之主要股東黃少華女士的女兒）擁有8,000股股份之權益（佔本公司已發行股本約0.002%）；及(iii)執行董事雷兆峰先生（彼為Bright Asia之主要股東周德雄先生之外甥）擁有8,000股股份之權益（佔本公司已發行股本約0.002%）。

本公司將於實際可行情況盡快召開股東特別大會，會上將提呈一項普通決議案以供獨立股東考慮及酌情批准該豁免及據此擬進行之其他事宜。根據上市規則，於股東特別大會舉行當日擁有任何股份權益之Bright Asia、永利控股、王敏莉女士及雷兆峰先生（以及彼等各自之任何聯繫人士）均須就批准該豁免之決議案放棄表決，而有關表決將以投票方式進行。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會以考慮該豁免的條款。本公司將委聘獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有規定，否則下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具上市規則賦予此詞之涵義
「Bright Asia」	指	Bright Asia Holdings Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，為本公司之控股股東
「董事局」	指	董事局
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中國王控股」	指	中國王控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為M S C Holdings之直接全資附屬公司
「本公司」	指	Wing Lee Property Investments Limited (永利地產發展有限公司*)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則賦予此詞之涵義
「控股股東」	指	具上市規則賦予此詞之涵義
「不競爭契據」	指	Bright Asia、周德雄先生、黃少華女士及周煥燕女士所作出日期為二零一三年二月六日之不競爭契據，進一步詳情載於上市文件「與主要股東及董事之間關係」一節中「不競爭契據」分節
「董事」	指	本公司之董事
「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
「港元」	指	香港法定貨幣港元



「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事藍章華先生、謝國生博士及崔志仁先生組成之董事局獨立委員會
「獨立股東」	指	獨立於Bright Asia、永利控股、王敏莉女士及雷兆峰先生以及彼等各自之聯繫人士並與彼等並無關連以及毋須於股東特別大會上放棄表決之股東
「上市文件」	指	本公司所刊發日期為二零一三年二月二十八日之上市文件
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「M S C Holdings」	指	M S C Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為永利控股之直接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，但就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「相關權益」	指	(i)永利連接器全部已發行股本之22%以及永利連接器結欠M S C Holdings之尚未償還總額之22%，即17,897,728.86港元；(ii)永利電業之全部已發行股本；及(iii)中國王控股之全部已發行股本的統稱
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行以供股東考慮及酌情批准該豁免及據此擬進行之其他事宜的股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「平方米」	指	平方米

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具上市規則賦予此詞之涵義
「該豁免」	指	本公司建議向Bright Asia或其代名人授出收購相關權益之豁免以及豁免Bright Asia或其代名人嚴格遵守不競爭契諾下的相關契諾
「永利連接器」	指	永利連接器有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為M S C Holdings之直接全資附屬公司
「永利電業」	指	永利電業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為M S C Holdings之直接全資附屬公司
「永利控股」	指	Wing Lee Holdings Limited (永利控股有限公司*)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市並為本公司之控股股東
「%」	指	百分比

承董事局命  
永利地產發展有限公司  
主席  
周彩花

香港，二零一四年四月十六日

於本公告刊登日期，董事局包括四名執行董事，分別為周彩花女士、黃少華女士、王敏莉女士及雷兆峰先生，以及三名獨立非執行董事，分別為藍章華先生、謝國生博士及崔志仁先生。

\* 僅供識別