

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，並明確表示概不就因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。



## 永安旅遊（控股）有限公司

（於百慕達註冊成立之有限公司）

（股份代號：1189）

### 有關收購物業之 須予披露交易

#### 永安旅遊（控股）有限公司之財務顧問



創越融資有限公司

於二零零七年十二月三十一日，Eagle Spirit與賣方訂立該協議，據此，Eagle Spirit同意收購待售股份及待售貸款，總代價為20,000,000港元。待售股份相當於More Star之全部已發行股本。

More Star之唯一資產為於灝申國際全部已發行股本之投資。灝申國際已中標及訂立協議備忘錄，收購位於大角咀道之該物業，總代價為163,880,000港元。灝申國際收購該物業一事須於二零零八年二月二十九日或之前完成。

根據上市規則，收購事項構成本公司一項須予披露交易。本公司將根據上市規則向股東寄發載有收購事項詳情及本公司其他資料之通函。

#### 該協議

日期： 二零零七年十二月三十一日

訂約各方： (i) 賣方： 麥燕玲；及

(ii) 買方： Eagle Spirit Holdings Limited (本公司之全資附屬公司)。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方為商人，並為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方。賣方由本公司一名活躍於物業市場之業務關聯人士引薦，而本公司於過去十二個月並無涉及賣方及其聯繫人士之任何先前交易，而根據上市規則第14.22條須與收購事項作合併計算。

#### 將予收購之資產：

待售股份（即More Star之全部已發行股本）及待售貸款。

More Star為一間投資控股公司，其唯一資產為於灝申國際全部已發行股本之投資。灝申國際亦為一間投資控股公司，除如下文所述投標及簽訂協議備忘錄收購該物業外，註冊成立以後並無從事任何業務，亦無訂立任何合約。

根據該物業當時之登記業主進行之公開招標程序（規定須支付最少10,000,000港元按金），灝申國際於二零零七年十月二十九日投標收購該物業，作價163,880,000港元，而該投標於二零零七年十一月二日獲接納。因此，灝申國際訂立協議備忘錄，藉以載錄上述收購之條款。灝申國際已支付16,388,000港元作為該項收購之訂金，而上述收購須於二零零八年二月二十九日或之前按照協議備忘錄完成。投標價乃於公開招標過程中釐定，而董事於參考市場上同類物業之現行市價後認為該投標價屬公平合理。

根據賣方提供之More Star集團最近期未經審核綜合管理賬目，More Star集團於More Star註冊成立日期（即二零零七年九月十日）起至二零零七年十二月三十一日期間並無錄得任何營業額。More Star集團於二零零七年九月十日至二零零七年十二月三十一日期間之除稅前及除稅後虧損均約為12,000港元，即More Star及灝申國際之註冊成立費用。More Star集團於截至二零零七年十二月三十一日之負債淨額約為12,000港元。

緊隨完成後，More Star及灝申國際將成為本公司之全資附屬公司，而該兩間公司之財務業績、資產及負債將於本集團之財務報表內綜合入賬。

#### 代價：

待售股份及待售貸款之總代價為20,000,000港元，已於簽訂該協議時由Eagle Spirit以現金支付予賣方。

代價乃經Eagle Spirit與賣方參考截至二零零七年十二月三十一日More Star之負債淨額、待售貸款之賬面值約16,400,000港元與及下文「其他條款」一節所述灝申國際於完成時擁有不帶有產權負擔之手頭現金不少於3,600,000港元後，按公平原則磋商釐定。

代價已以本集團之內部資源撥付。本集團擬以內部資源及銀行借貸撥付協議備忘錄中收購該物業所付款項之餘額。

#### 完成：

該協議將於二零零八年一月十日或訂約各方可能協定之其他日期完成。

倘完成因Eagle Spirit失責而未能落實，其已付代價連同應計利息將被賣方沒收。倘完成因賣方失責而未能落實，Eagle Spirit已付之代價連同應計利息將退還予Eagle Spirit。

#### 其他條款：

賣方保證，於完成時，灝申國際將擁有不帶有產權負擔、抵押或留置權之手頭現金不少於3,600,000港元。

#### 該物業之資料

該物業包括位於九龍大角咀道之兩幅毗鄰土地，其上建有兩幢工廠大廈。該物業之佔地面積約為9,100平方呎。該兩幢工業大樓內若干單位現已租出，而有關租賃協議可以短期通知終止。於二零零六年，城市規劃委員會已批准更改該物業土地用途之申請，准許該物業由工業用途改作商業用途，以興建酒店。

#### 進行收購事項之理由

本集團主要從事提供旅行團、旅遊、經營酒店及其他相關服務業務。

鑑於西九龍區發展迅速，近年已有多項新建商業及住宅物業落成，而西九龍文化區發展項目亦即將展開，董事認為該物業具有龐大重新發展潛力，因而同時具備優厚資本增值潛力。經考慮是項因素及近期香港物業普遍有所增值，董事認為，此乃收購具備重新發展／增值潛力之物業權益以為本集團帶來投資回報之良機。本集團有意將該物業重新發展為四星級酒店並持作投資物業作出租用途。初步施工成本（包括更改土地用途之估計地價）估計約為280,000,000港元。現時，本集團並無具體重新發展計劃及時間表，亦未決定由本集團獨力或聯同其他物業發展承建商進行重新發展。倘落實任何建築協議，本公司將遵守上市規則（包括但不限於有關合併計算交易之第14.22條）之有關申報及／或股東批准規定（如適用）。本集團亦可能會因應物業市場不時之市況考慮其他有關該物業之計劃。

董事認為，該協議之條款（包括代價）屬公平合理，而收購事項亦符合本公司及股東之整體利益。

## 一般事項

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項須予披露交易。本公司將根據上市規則之規定，於實際可行情況下儘快向股東寄發載有收購事項詳情及本公司其他資料之通函。

## 釋義

在本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下述涵義：

「收購事項」	指	Eagle Spirit根據該協議之條款收購待售股份及待售貸款
「該協議」	指	Eagle Spirit與賣方於二零零七年十二月三十一日就收購事項訂立之買賣協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	永安旅遊（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
「完成」	指	收購事項按照該協議之條款完成
「董事」	指	本公司之董事
「Eagle Spirit」	指	Eagle Spirit Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「灝申國際」	指	灝申國際有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為More Star之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「協議備忘錄」	指	於二零零七年十一月十二日就收購該物業訂立之協議備忘錄
「More Star」	指	More Star Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，於該協議日期由賣方全資實益擁有

「More Star集團」	指	More Star及其於該協議日期及完成時之附屬公司（即灝申國際）
「該物業」	指	於土地註冊處登記為九龍內地段第8051及8170號之地皮，連同位於香港九龍大角咀道84號名為「志昌工廠大廈」及香港九龍大角咀道86號其上所建之宅院、架設物及建築物
「待售貸款」	指	More Star於緊接完成前結欠賣方之全部款額
「待售股份」	指	More Star股本中1股面值1美元之普通股
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	麥燕玲女士
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣

承董事會命  
 永安旅遊（控股）有限公司  
 執行董事  
 呂兆泉

香港，二零零八年一月四日

於本公佈日期，董事會成員包括：

執行董事：

張漢傑先生（董事總經理）

Yap, Allan博士

陳百祥先生

呂兆泉先生

獨立非執行董事：

郭嘉立先生

潘國興先生