

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分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。



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）

（認股權證代號：774）

須予披露交易

於二零零九年五月八日聯交所交易時段結束後，本公司、永安旅遊中國、賣方與擔保人訂立該協議，據此，永安旅遊中國已同意收購而賣方已同意出售待售股份及待售貸款，總現金代價為35,000,000港元。

於二零零九年三月一日，利昇行與該擁有人訂立租賃協議，據此，利昇行已同意向該擁有人租賃該酒店，為期十五年（附有可延長租賃期十年之優先權）。該酒店計劃為一家兩星至三星級酒店。完成之條件為（其中包括）正式成立外商獨資企業，以及外商獨資企業向中國有關當局取得經營該酒店之一切必要執照及批准。此外，完成之條件亦包括利昇行、該擁有人與外商獨資企業就出讓租賃協議中之租約及授予外商獨資企業經營該酒店之分包權訂立轉讓協議。

於完成後，Sky Victory、利昇行及外商獨資企業將成為本公司之全資附屬公司，而有關賬目將於本集團之財務報表內綜合入賬。現金代價已經／將會以本集團之內部資源撥付。

根據上市規則，收購事項構成本公司一項須予披露交易。

該協議

日期：

二零零九年五月八日

訂約方：

- (i) 賣方（作為賣家）；
- (ii) 擔保人（作為擔保賣方根據該協議履行其責任之擔保人）；
- (iii) 永安旅遊中國（作為買家）；及
- (iv) 本公司（作為擔保永安旅遊中國根據該協議履行其責任之擔保人）。

賣方乃一家投資控股公司。就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

本公司於過去十二個月並無與賣方或其聯繫人士進行須根據上市規則第14.22條合併計算之任何交易。

將予收購之資產：

- (i) 待售股份，相當於該協議日期及完成時Sky Victory之全部已發行股本；及
- (ii) 待售貸款，相當於完成時Sky Victory結欠賣方之全部股東貸款。根據Sky Victory集團於二零零九年四月三十日之未經審核綜合管理賬目，待售貸款為10,945,627港元。

將予收購之待售股份及待售貸款並不附帶任何留置權、產權負擔及其他第三方權利，並附帶於該協議日期待售股份及待售貸款享有之一切權利，包括收取於該協議日期後宣派或作出之股息及分派之權利。

代價：

待售股份及待售貸款之總代價為35,000,000港元，已經／將會由永安旅遊中國以現金按下述方式支付：

- (i) 訂金25,000,000港元已於該協議日期支付予賣方；及
- (ii) 餘額10,000,000港元將於完成時支付予賣方。

代價乃經訂約各方按公平磋商原則釐定，並已參考(i)於租賃協議期間（現時為十五年，可由利昇行酌情延長十年）經營該酒店之預期回報；(ii)該酒店所處之該土地之發展潛力；及(iii)附近旅遊景點缺乏類似評級之酒店等因素。於本公佈日期，永安旅遊中國已向賣方支付訂金。倘若下文所述完成之先決條件未能達成或獲豁免（視乎情況而定），賣方將即時向永安旅遊中國退還訂金連同相關應計利息。

收購事項之代價已經／將會以本集團之內部資源撥付。

先決條件及完成：

完成須待下列條件達成或獲豁免後，方可作實：

- (i) 根據中國適用法律正式成立外商獨資企業（包括出具確認已繳足外商獨資企業註冊資本之驗資報告），及外商獨資企業向中國有關當局取得經營該酒店之一切必要批准、授權及執照；
- (ii) 賣方已取得該擁有人書面同意及批准根據該協議擬進行之交易，包括但不限於更改利昇行之最終實益擁有人；
- (iii) 利昇行、外商獨資企業及該擁有人已就出讓租賃協議中之租約及授予外商獨資企業經營該酒店之分包權訂立轉讓協議（按永安旅遊中國滿意之形式及內容）；
- (iv) 已取得根據該協議擬進行之交易之一切必要批准、授權及同意（包括但不限於中國有關當局發出之批准、授權及同意）；
- (v) 永安旅遊中國已完成對（其中包括）Sky Victory集團進行有關法律、財務及業務方面之盡職審查並滿意有關結果，而有關結果在各方面均獲永安旅遊中國接納；
- (vi) 賣方及Sky Victory集團於完成前並無嚴重違反任何聲明及保證；
- (vii) 利昇行及外商獨資企業之合法性及業務營運並無出現重大不利影響；

(viii) 永安旅遊中國信納經其認可之中國法律顧問所發出之中國法律意見，當中涵蓋之範疇包括但不限於下列各項：(a)該擁有人於該土地及該酒店之法定所有權，該擁有人向利昇行或外商獨資企業租賃該酒店之權利，以及其授予外商獨資企業經營該酒店分包權之權利；(b)中國有關當局就轉讓協議發出之一切必要同意、授權及批准之合法性、效力及取得該等同意、授權及批准；(c)出讓租賃協議中之租約、外商獨資企業由轉讓協議日期起至二零二四年六月三十日止期間持有經營該酒店之分包權及外商獨資企業於其後延長租賃期十年之權利之合法性；(d)外商獨資企業根據中國適用法律正式成立及存續且並無面臨任何清盤索償，根據中國法律經營之合法性，以及取得經營該酒店之一切必要批准、授權及執照；以及(e)永安旅遊中國要求之其他事宜。

除第(iv)項條件外，所有條件均可由永安旅遊中國豁免。倘若上述條件未能於二零零九年九月三十日（或訂約各方可能協定之其他較後日期）或之前達成或獲豁免，則該協議將告失效，而訂約各方將不得向其他訂約方提出任何索償，惟任何先前違反該協議條款之情況除外。

完成將於上述條件達成或獲豁免後第五個營業日（或訂約各方可能書面協定之其他日期）落實。

SKY VICTORY集團之資料

Sky Victory為一家於二零零八年七月十八日於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股有限公司。其主要資產為所持有之利昇行全部股本權益。利昇行為一家於二零零八年八月二十七日根據香港法例註冊成立之公司。於二零零九年三月一日，利昇行與該擁有人訂立租賃協議，據此，利昇行同意向該擁有人租賃該酒店，由二零零九年七月一日起至二零二四年六月三十日止為期十五年，並享有優先權將租賃期延長十年，而條款有待磋商。根據租賃協議之條款，利昇行須向該擁有人支付保證金人民幣500,000元及租金每年人民幣800,000元，租金將每三年上調8%。賣方確認，利昇行於該協議日期已向該擁有人悉數支付保證金。

該酒店由該擁有人擁有，而該擁有人為中國一家民營企業。就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該擁有人及其實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。該酒店於二零零八年在該土地上興建，佔地面積約為59,000平方米，座落於中國河南省大伾山南麓。該酒店之總樓面面積約為8,442平方米，包括一幢四層高樓宇內共52間客房、11幢豪華別墅、多家餐廳、會議室、健康中心、水療及其他娛樂設施。該酒店於本公佈日期尚未開業。利昇行現正成立外商獨資企業。預期於外商獨資企業正式成立後，外商獨資企業將向中國有關當局申請必要之執照及批准，利昇行則會轉讓租賃協議中之租約予外商獨資企業，而該擁有人將授予外商獨資企業分包權，讓外商獨資企業可經營該酒店。

大伾山為浚縣最廣為人知之名山之一。浚縣為河南省北部縣城，與河南省之省會鄭州相距165公里。大伾山區內有無數佛教及道教建築，寺廟、亭台樓閣、文化遺跡，漢唐古柏更遍佈大伾山及浮丘山。大伾山上最為人所熟知的其中一座佛寺為天寧寺，該寺建於北魏，寺內保存一大型佛像，高達22.29米，有超過1,600年歷史。每年一度農曆新年正月古廟會舉行時，天寧寺訪客數目可達每日約200,000人次。

Sky Victory及利昇行均未有編製自其各自註冊成立以來之經審核財務報表。根據Sky Victory集團之未經審核綜合財務報表，Sky Victory集團於二零零八年七月十八日（Sky Victory之註冊成立日期）至二零零九年四月三十日之未經審核綜合虧損淨額（除稅前及除稅後）約為1,703,000港元，而Sky Victory集團於二零零九年四月三十日之未經審核綜合負債淨額則約為1,703,000港元。

進行收購事項之原因

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司從事提供旅遊、酒店、休閒及相關之服務、豪華列車服務以及證券買賣。

儘管全球經濟不景，本集團於近期財政年度亦於酒店及休閒服務分類錄得虧損，然而董事相信，中國不論在國內及國際旅遊方面均繼續為全球旅遊業之焦點。根據由IPK International撰寫並於二零零九年三月在Berlin Travel Trade Show（柏林旅遊貿易展）發佈之ITB World Travel Trends Report（ITB世界旅遊趨勢報告），中國為最受歡迎國家，並為旅遊業兩個新希望之一。本集團之策略為繼續透過以下措舉擴充其中國網絡：收購旅行社；透過租賃及自行發展增加其經濟型酒店組合；以及進一步於中國收購不同評級之商務及休閒酒店以壯大其酒店業務。

該酒店所在地浚縣於一九九四年獲國務院命名為歷史文化名城，並於二零零四年獲中國國家旅遊局公布為國家4A級旅遊景區。加上大伾山區內有多座知名佛寺、道觀及文化遺跡，浚縣每年吸引約2,000,000名遊客到訪。鑑於當地擁有龐大潛力可發展為熱門旅遊勝地，董事相信收購事項正為本集團於浚縣取得酒店經營權之良機，藉此迎合旅客與日俱增之住宿需求，並把握中國酒店及休閒產業優渥商機。於完成後，本集團擬將該酒店發展為一家兩星至三星級酒店，與其現有酒店網絡達致相輔相成之效。經考慮上文所述，董事相信，收購事項符合本公司股東之整體利益，而該協議之條款屬公平合理。

於完成後，Sky Victory、利昇行及外商獨資企業將成為本公司之全資附屬公司，而有關賬目將於本集團之財務報表內綜合入賬。

一般事項

根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司一項須予披露交易。

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	永安旅遊中國根據該協議之條款及條件收購待售股份及待售貸款
「該協議」	指	本公司、永安旅遊中國、賣方及擔保人於二零零九年五月八日就收購事項訂立之買賣協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常辦公時間內開放進行一般銀行業務之日（星期六及香港於上午九時正至下午五時正期間任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色暴雨警告訊號」之日除外）
「本公司」	指	永安旅遊（控股）有限公司，一家根據百慕達法律註冊成立之有限公司，其已發行股份及認股權證於聯交所主板上市
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成買賣待售股份及待售貸款
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「訂金」	指	為數25,000,000港元，由永安旅遊中國向賣方支付作為收購事項之訂金及部分代價
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	He Jian Xin，賣方全部已發行股本之唯一實益擁有人及賣方之唯一董事

「該酒店」	指	一家名為大伾山賓館之酒店，建於該土地上，由該擁有人擁有
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該土地」	指	位於中國河南省浚縣懷禹路東段之土地
「租賃協議」	指	利昇行與該擁有人於二零零九年三月一日就租賃該酒店訂立之租賃協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該擁有人」	指	浚縣大伾山實業有限責任公司，浚縣政府所授該土地之土地使用權之持有人，並為該酒店之法定擁有人
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「利昇行」	指	利昇行有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為Sky Victory之全資附屬公司
「待售貸款」	指	Sky Victory於完成時結欠賣方之股東貸款
「待售股份」	指	Sky Victory股本中一股面值1美元之股份
「Sky Victory」	指	Sky Victory Resources Limited，一家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擁有
「Sky Victory集團」	指	Sky Victory及其附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「轉讓協議」	指	利昇行、該擁有人及外商獨資企業將就出讓租賃協議中之租約及授予外商獨資企業經營該酒店之分包權訂立之協議
「賣方」	指	Jetsway Investments Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司

「外商獨資企業」	指	一家將於中國成立為利昇行全資附屬公司之外商獨資企業
「永安旅遊中國」	指	永安旅遊（中國）有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「平方米」	指	平方米

承董事會命
永安旅遊（控股）有限公司
執行董事
Yap, Allan博士

香港，二零零九年五月八日

於本公佈日期，董事如下：

執行董事：
張漢傑先生（董事總經理）
Yap, Allan博士
陳百祥先生

獨立非執行董事：
郭嘉立先生
潘國興先生
冼志輝先生