

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）

（認股權證代號：774）

主要交易 及 恢復買賣

出售事項

於二零零九年八月一日，賣方（即本公司之間接非全資附屬公司）及擔保人與買方訂立該協議，以總代價833,000,000港元（可予調整）出售Yarra全部已發行股本及出讓待售貸款。

Yarra為一家投資控股公司，並為Hey Wealth全部股本權益之合法及實益擁有人，而Hey Wealth則為該物業（名為「珀麗酒店」之四星級酒店，樓高三十層，位於香港銅鑼灣信德街8號）之合法及實益擁有人。於完成時，本集團將不再持有Yarra任何股本權益，而Yarra集團將不再為本公司之附屬公司。

該租賃

於完成時，Rosedale Park（本公司之非全資附屬公司）將與Hey Wealth訂立該租賃，以售後租回該物業作現時酒店業務用途，月租約為4,500,000港元（相等於每年約54,000,000港元），不包括差餉、政府地租及其他付款及支銷，為期五(5)年。租金乃經買方與賣方按公平磋商原則釐定。租賃期將由完成日期開始。本公司須向Hey Wealth提供公司擔保，以擔保Rosedale Park於該租賃中之責任。

上市規則之含義

根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司一項主要交易，因此須遵守上市規則第14.40條於股東特別大會上獲股東批准之規定。由於概無股東於出售事項中擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會上就出售事項放棄投票。

一般資料

一份載有（其中包括）該協議詳情、該物業之估值報告及股東特別大會通告之通函將於實際可行情況下儘快寄發予股東。

恢復買賣

應本公司之要求，股份及認股權證於二零零九年八月三日星期一上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請股份及認股權證由二零零九年八月六日星期四上午九時三十分起於聯交所恢復買賣。

該協議

日期： 二零零九年八月一日

訂約方：

(a) 賣方： 珀麗酒店集團有限公司，本公司之間接非全資附屬公司。

(b) 買方： Golden Spirit Enterprises Corp.。

(c) 擔保人： 本公司及Apex Quality。

於本公佈日期，Apex Quality由本公司間接擁有75.9%權益。Apex Quality之餘下24.1%股本權益由合共3,142名股東持有。Apex Quality其中一名股東中國世貿網有限公司（持有Apex Quality之5.8%權益）為錦興集團有限公司之全資附屬公司。錦興集團有限公司由德祥企業集團有限公司持有42.8%權益，而德祥企業集團有限公司則為本公司之主要股東。就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Apex Quality之股東並非本公司之關連人士。

由於Apex Quality為賣方之直接控股公司，買方已要求作為該協議訂約方之本公司及Apex Quality擔保賣方於該協議中之責任，作為一項商業條款。

就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人均為與本公司及本公司或其任何附屬公司之任何董事、主要行政人員、主要股東或彼等各自之任何聯繫人士概無關連之獨立第三方。買方主要從事投資控股業務。本公司於過去十二個月並無與買方及其最終實益擁有人進行須根據上市規則第14.22條與出售事項合併計算之任何交易。

將予出售之資產：

- (a) 待售股份（即Yarra股本中面值1美元之一(1)股繳足股份，由賣方實益及合法擁有），相當於Yarra全部已發行股本；及
- (b) 待售貸款（即於完成日期Yarra集團結欠賣方之股東貸款）。於本公佈日期，Yarra集團結欠賣方之未償還股東貸款總額約為238,900,000港元。

根據該協議之條款，賣方將以應收買方之代價悉數償還Yarra集團結欠該銀行之銀行貸款（連同相關應計利息）。於本公佈日期，銀行貸款之數額約為419,000,000港元。

代價：

待售股份及待售貸款之總代價為833,000,000港元，其中(a)股份代價為以代價減去待售貸款代價計算之金額，或如所得數字為零或負數，則股份代價將為10.00港元；及(b)待售貸款代價之金額相等於待售貸款金額，或如代價相等於或少於待售貸款金額，則待售貸款代價將為代價減去10.00港元後之金額。

買方須以現金按下述方式向賣方支付代價（可按下文「代價之調整」一節所述予以調整）：

- (a) 83,000,000港元（「訂金」）將於下文「完成之先決條件」一節所述之條件獲達成後三個營業日內支付予買方之律師（作為保證金保存人），並於完成時發還予賣方；
- (b) 約2,730,000港元（即雜項成本及根據該協議之條款賣方應付或可能應付予各訂約方之開支）將於完成時以代價支付；
- (c) 於完成日期銀行貸款之金額將於完成日期以代價支付予該銀行，用作償還銀行貸款；

- (d) 約31,600,000港元（即訂金約27,100,000港元及根據該租賃Rosedale Park應付之首月租金約4,500,000港元）將於完成時由買方直接以代價支付予Hey Wealth；及
- (e) 代價餘額將由買方於完成時支付予買方之律師（作為保證金保存人），其後於接獲銀行貸款抵押文件之發還書及／或解除書，並將表格與備忘錄送交政府存檔及（如適用）登記（包括但不限於將表格送交英屬維爾京群島公司事務處、香港公司註冊處及香港土地註冊處存檔）後，隨即發還予賣方（或其代名人）。

倘因賣方失責或賣方未能根據該協議之條款及條件完成該協議，致令買方根據該協議之條款行使其權利撤銷該協議，則買方之律師將向買方退還訂金（連同應計利息），而賣方須向買方支付一筆金額相等於訂金之損失賠償，惟買方不得向賣方提出進一步申索。

倘買方因其失責而未能根據該協議之條款及條件完成該協議，則賣方可透過向買方之律師發出書面通知將訂金發還予賣方（不計利息），以沒收訂金，惟賣方不得另行向買方提出進一步申索。

代價乃經賣方與買方於參考該物業於二零零九年五月三十一日之估值830,000,000港元後按公平磋商原則釐定。上述該物業之估值乃由獨立物業估值師漢華評值有限公司利用直接比較法，比較可資比較物業之價格資料所得。

代價之調整：

代價可根據從經審核完成賬目所得於完成日期之經調整資產淨值按等額基準予以調整。倘從經審核完成賬目所載於完成日期之經調整資產淨值減去於二零零九年三月三十一日之經調整資產淨值之餘額為負數，則代價將透過減去該負數餘額予以調整。倘從經審核完成賬目所載於完成日期之經調整資產淨值減去於二零零九年三月三十一日之經調整資產淨值之餘額為正數，則代價將透過加入該正數餘額予以調整。在上述各個情況下，於向賣方及買方送交經審核完成賬目起計七天內，賣方須向買方支付上述負數餘額或買方須向賣方支付上述正數餘額。

根據該協議之條款，並無就代價之調整金額訂立上限。然而，就釐定經調整資產淨值及經審核完成賬目而言，各訂約方已同意將該物業價值定為800,000,000港元。由於該物業乃Yarra集團之主要資產，而其價值毋須再作調整，故董事認為對代價之調整（如有）將不會對代價構成一項重大變動，亦不會因而令出售事項根據上市規則被分類為本公司一項非常重大出售事項。

完成之先決條件：

完成須待下列條件獲達成或豁免後，方可作實：

- (a) 賣方擁有待售股份及待售貸款之妥善所有權，而待售股份及待售貸款於完成時並不附帶任何產權負擔；於完成時，賣方為待售股份及待售貸款之唯一登記及實益擁有人，而Yarra為Hey Wealth全部已發行股本之唯一登記及實益擁有人；
- (b) 賣方向買方表示且獲買方信納Hey Wealth擁有該物業之妥善及可銷售業權，而該物業並不附帶任何產權負擔，惟根據該協議於完成時發還有關銀行貸款之抵押文件除外；
- (c) Yarra集團擁有其所擁有或使用之全部資產（包括但不限於該物業之電扶梯）之妥善及可銷售所有權；
- (d) 賣方、擔保人、Yarra及Hey Wealth之董事會及股東分別根據章程文件、適用法律、規則或規例（包括但不限於上市規則）正式批准(i)訂立該協議；及(ii)根據該協議擬進行之交易，以及買方接獲上述決議案之經核證副本；
- (e) 買方接獲由該銀行以買方滿意之形式發出之函件（「銀行貸款函件」），(i)證明於完成日期之銀行貸款；(ii)載列發還有關銀行貸款之抵押文件之條件；(iii)載述有關買賣待售股份及待售貸款以及進行根據該協議擬進行之其他交易之同意；及(iv)隨附以買方滿意之形式及內容發出且經妥為簽立之確認解除契據，連同解除分別於二零零一年四月二日及於二零零三年二月十三日訂立之兩份股份押記契據並顯示已妥為簽立之文件；
- (f) 以買方滿意之方式終止特許協議及管理協議；
- (g) Hey Wealth（作為業主）與Rosedale Park（作為租戶）以買方滿意之方式妥為簽立有待履行條件之該租賃，且買方接獲Rosedale Park及本公司之董事會分別正式通過有關批准簽立及履行該租賃之決議案之經核證副本；
- (h) 買方同意並以其滿意之形式終止、發還及／或解除有關解除貸款協議之文件及有關銀行貸款之抵押文件，連同送交相關政府機關存檔之表格及備忘錄（包括但不限於送交英屬維爾京群島公司事務處、香港公司註冊處及香港土地註冊處存檔之表格）；

- (i) 買方信納Yarra集團並無任何申索及及財務債務，惟將於完成時根據該協議出讓之待售貸款及償還之銀行貸款除外；
- (j) 買方接獲Yarra之公司迄今仍註冊成立證書正本及公司現況證明書正本，而兩份證明書之簽發日期須為完成日期前不多於七天；
- (k) 買方接獲合資格於其各自之註冊成立地點執業之律師，以買方合理滿意之形式及內容，發出有關賣方及擔保人之意見，費用概由賣方承擔；
- (l) 以買方合理滿意之形式及內容取得將該物業興建成酒店並作為酒店經營之一切批准，且有關批准仍具十足效力及作用；
- (m) 買方於緊接完成前之最後一個完整月份結束後十個營業日內，接獲由賣方發出之Yarra集團截至該月最後一日止之綜合管理賬目；
- (n) 本公司為Hey Wealth就 Rosedale Park於該租賃中之責任簽立公司擔保；
- (o) 買方接獲經由Yarra簽署並向其註冊成立地點之註冊代理發出之函件正本，通知註冊代理由完成日期起將更改Yarra之聯絡人；
- (p) 買方滿意其對Yarra集團進行之盡職審查結果，而有關結果並無顯示在盡職審查中調查之文件內披露或合理推論之任何事實或事宜：
 - (i) 可能會對買方作出購入待售股份及待售貸款或代價之決定時構成合理不利影響；
 - (ii) 與買方進行盡職審查之過程中獲提供之資料不一致；
 - (iii) 買方認為可能會對Yarra集團之未來業務前景或盈利構成重大不利影響（與Yarra現時之盈利比較）；
- (q) 自該協議日期起至完成期間並無發生任何事件，其後果足以對Yarra集團之財務狀況、業務或物業、經營業績或業務前景構成重大不利影響；

- (r) 賣方並無重大違反其提供之陳述或保證，以及如於完成時及於該協議日期至完成期間任何時間複述有關陳述及保證，有關陳述或保證於完成時仍屬真實及準確，且不會產生誤導；及
- (s) 買方之董事會已批准而買方之股東（即中銀集團投資有限公司）已取得有關(i)訂立該協議；及(ii)根據該協議擬進行之交易之內部批准。

倘若上述條件於二零零九年九月三十日或之前（就(s)項條件而言，為二零零九年八月十日或之前）（或該協議各訂約方可能協定之其他日期）未能由賣方達成或獲買方豁免（惟(d)及(s)項條件不得豁免），該協議將告失效，且再無任何效力。在此情況下，訂金（連同應計利息）將發還予買方，而該協議之訂約方概不得向其他方提出任何申索，亦不會對其他方負有任何責任，惟任何先前違反該協議之情況除外。

完成：

出售事項將於所有先決條件獲達成或豁免後第五個營業日（無論如何不得遲於二零零九年十月七日或該協議各訂約方可能協定之較後時間及日期）落實完成。

YARRA集團之資料

Yarra為一家於一九九三年十二月十四日在英屬維爾京群島註冊成立之私人有限公司。其為一家投資控股公司，並為Hey Wealth全部股本權益之合法及實益擁有人，而Hey Wealth則為該物業（名為「珀麗酒店」之四星級酒店，樓高三十層，位於香港銅鑼灣信德街8號）之合法及實益擁有人。Hey Wealth根據特許協議向Rosedale Park授出將該物業作酒店用途之獨家特許使用權。根據管理協議，Rosedale Park委聘珀麗酒店管理為該物業之唯一及專營酒店營辦商。特許協議及管理協議均於二零零一年三月二十八日訂立，並將於二零一零年一月三十一日屆滿。如「完成之先決條件」一節所述，完成之先決條件之一為特許協議及管理協議須告終止。提早終止特許協議及管理協議將不會導致對本公司或特許協議及管理協議之訂約方施加任何懲罰。

下表載列Yarra集團之未經審核財務資料：

(千港元)

除稅前溢利／(虧損)

—截至二零零七年十二月三十一日止年度 (2,646)

—截至二零零八年十二月三十一日止年度 11,061

除稅後溢利／(虧損)

—截至二零零七年十二月三十一日止年度 (2,646)

—截至二零零八年十二月三十一日止年度 12,561

負債淨額

—於二零零八年十二月三十一日 92,788

—於二零零九年三月三十一日 33,289

上述Yarra集團之財務資料乃採用香港財務報告準則編製。

該租賃

於完成時，Rosedale Park（本公司之非全資附屬公司）將與Hey Wealth訂立該租賃，以售後租回該物業作現時酒店業務用途，月租為4,512,084.00港元（相等於每年約54,000,000港元），不包括差餉、政府地租及其他付款及支銷，為期五(5)年。租金乃經買方與賣方按公平磋商原則釐定。租賃期將由完成日期開始。該租賃之條款訂明，本公司須向Hey Wealth提供公司擔保，以擔保Rosedale Park於該租賃中之責任。

出售事項之財務影響

於完成時，本公司將不再持有Yarra集團任何股本權益，而Yarra集團將不再為本公司之附屬公司。根據該租賃之條款及條件，本集團將售後租回該物業，且本集團將繼續管理及經營該物業內之珀麗酒店。

本集團預期將因進行出售事項而錄得收益約154,000,000港元（已扣除本集團應付之相關開支），有關收益乃參考Yarra集團之估計資產淨值、將予償還之銀行貸款本金額及於完成時待售貸款之金額計算。

進行出售事項之理由

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要從事提供組辦旅行團、旅遊及其他相關服務、於香港及中國經營酒店及買賣證券。

經考慮物業市場回暖及買方就該物業提出之代價，董事相信此乃以有利條款出售該物業之時機。如上文「出售事項之財務影響」一段所說明，出售事項預期可為本集團帶來收益約154,000,000港元。如本公司之二零零八年年報所披露，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。因此，本集團已制訂策略，透過增加其酒店組合擴充其中國網絡，而近期已宣佈收購一家擁有河南省一家酒店經營權之公司。董事認為出售事項不僅可讓本集團於該物業之投資產生理想回報，同時亦可讓本集團將其資源集中於中國之物業投資組合，以受惠於中國旅遊業之豐厚潛力。

根據代價及出售事項之相關估計成本計算，出售事項之估計所得款項淨額於償還銀行貸款前及償還銀行貸款後分別約為830,000,000港元及411,000,000港元。出售事項之應收所得款項為本集團提供所需財務資源，以掌握龐大投資機遇及推行其擴張策略。本集團有意於償還銀行貸款後，將所得款項淨額(i)用於日後業務發展及收購；及(ii)撥作一般營運資金。

於完成後，本公司將繼續其提供組辦旅行團、旅遊及其他相關服務、於中國經營酒店及買賣證券等其他業務。儘管進行出售事項，惟本集團將透過根據該租賃之售後租回安排繼續維持其於香港酒店業之地位。董事相信，該協議及該租賃中之出售及售後租回安排可讓本集團在無須干擾其現有酒店業務投資組合之情況下變現其投資，令本集團得益，而珀麗酒店亦會繼續為本集團珀麗連鎖酒店之一部分。

經考慮上文所述，董事認為該協議之條款屬公平合理，而出售事項符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之含義

根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司一項主要交易，因此須遵守上市規則第14.40條於股東特別大會上獲股東批准之規定。由於概無股東於出售事項中擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會上就出售事項放棄投票。

一般資料

一份載有（其中包括）該協議詳情、該物業之估值報告及股東特別大會通告之通函將於實際可行情況下儘快寄發予股東。

恢復買賣

應本公司之要求，股份及認股權證於二零零九年八月三日星期一上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請股份及認股權證由二零零九年八月六日星期四上午九時三十分起恢復買賣。

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：

「經調整資產淨值」	指	已根據該協議之條款調整之Yarra集團綜合資產淨值（不包括Yarra集團應收／應付關連人士之款項及銀行貸款）
「該協議」	指	賣方、擔保人與買方於二零零九年八月一日就出售事項訂立之有條件買賣協議
「Apex Quality」	指	Apex Quality Group Limited，一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立之公司，於本公佈日期由本公司間接擁有75.9%權益
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「經審核完成賬目」	指	Yarra集團所編製截至完成日期之經審核綜合資產負債表及Yarra集團由二零零九年一月一日起至完成日期止（包括該日）期間之損益賬
「該銀行」	指	中信嘉華銀行有限公司
「銀行貸款」	指	根據貸款協議由Hey Wealth結欠該銀行之未償還貸款
「董事會」	指	董事會

「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日（不包括星期六或香港懸掛八號或以上颱風訊號或黑色暴雨警告之日）
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「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出售事項
「完成日期」	指	落實完成當日
「代價」	指	待售貸款代價及股份代價之總額
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	出售待售股份及出讓待售貸款
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	本公司及Apex Quality
「Hey Wealth」	指	Hey Wealth Limited，一家根據香港法例註冊成立之公司，於本公佈日期由Yarra全資擁有
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該土地」	指	香港銅鑼灣信德街8號多塊或多幅土地（另已於土地註冊處註冊為內地段第1149號C段1分段餘段、內地段第1149號C段1分段A段餘段、內地段第1149號H段餘段、內地段第1149號H段1分段餘段、內地段第1149號L段餘段及內地段第1149號L段1分段餘段）
「該租賃」	指	Hey Wealth（作為業主）與Rosedale Park（作為租戶）將於完成時訂立有關該物業之租賃

「特許協議」	指	Hey Wealth (作為特許發出人)與Rosedale Park (作為特許持有人)於二零零一年三月二十八日就向後者授出特許使用權以獨家使用該物業僅作經營酒店及相關服務用途訂立之特許協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款協議」	指	由(其中包括)Hey Wealth (作為借款人)與該銀行(作為貸款人)於二零零一年四月二日訂立之貸款協議(可能經不時補充)
「管理協議」	指	珀麗酒店管理(作為營辦商)與Rosedale Park (作為授予人)於二零零一年三月二十八日就委聘珀麗酒店管理管理及營辦該物業之上之酒店訂立之管理協議
「中國」	指	中華人民共和國,就本公佈而言,不包括香港、澳門及台灣
「該物業」	指	珀麗酒店及該土地之統稱
「買方」	指	Golden Spirit Enterprises Corp.,一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立之公司
「珀麗酒店」	指	現建於該土地之上名為「珀麗酒店」之物業
「珀麗酒店管理」	指	珀麗酒店管理有限公司,一家於香港註冊成立之有限公司,為Apex Quality之間接全資附屬公司
「Rosedale Park」	指	Rosedale Park Limited,一家於香港註冊成立之有限公司,為Apex Quality之間接全資附屬公司
「待售貸款」	指	於完成日期Yarra集團結欠賣方之股東貸款
「待售貸款代價」	指	就待售貸款應付之代價
「待售股份」	指	Yarra股本中面值1美元之一股股份,相當於Yarra已發行股本之100%
「股東特別大會」	指	本公司將會舉行之股東特別大會,以批准出售事項

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股份代價」	指	就待售股份應付之代價
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認股權證」	指	本公司之上市認股權證（認股權證代號：774）
「賣方」	指	珀麗酒店集團有限公司，一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立之公司，於本公佈日期由Apex Quality全資擁有
「Yarra」	指	Yarra Group Limited，一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立之公司，於本公佈日期由賣方全資擁有
「Yarra集團」	指	Yarra及其附屬公司Hey Wealth
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

承董事會命
 永安旅遊（控股）有限公司
 主席
 張漢傑

香港，二零零九年八月五日

於本公佈日期，董事如下：

執行董事：
 張漢傑先生（主席）
 陳玲女士（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