香港聯合交易所有限公司對本公布的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公布全部或任何部分內容而產生或因依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

（於百慕達註冊成立的有限公司）

（股份代號：1189）

須予披露的交易
建議收購
於Kingsway Hotel Limited的34.24%應佔權益

買方（為本公司的全資附屬公司）已有條件同意向賣方收購於Triumph的80%股本權益，Triumph於完成時，將間接持有Kingsway的42.8%應佔權益，現金代價為157,504,000港元。Kingsway的主要資產乃於該酒店的權益。

根據上市規則，收購事項構成本公司的須予披露交易。本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）該協議的進一步詳情。

應本公司的要求，股份已於二零零四年十一月十八日星期四上午十時起暫停在聯交所買賣，以待發表本公布。本公司已申請於二零零四年十一月二十五日星期四上午九時三十分起恢復股份的買賣。

謹此提述本公司日期為二零零四年十一月十六日的公布（「該公布」），內容有關本公司與獨立第三方就可能收購持有一間酒店重要權益的公司的控股權益而進行磋商。由於收購事項的條款於發表該公布時尚未落實，為審慎起見，本公司於該公布表示，收購事項根據上市規則或會構成本公司一項主要交易。

董事會欣然宣布於二零零四年十一月二十日，賣方與買方（為本公司的全資附屬公司）訂立有條件買賣協議。據此，賣方同意出售而買方亦同意收購於Triumph的80%股本權益，總代價約157,500,000港元。Triumph將於完成時間接持有Kingsway的42.8%應佔權益。Kingsway的主要資產乃於該酒店的權益。根據該協議所載的條款，收購事項構成上市規則項下本公司的須予披露交易。該協議的主要條款現載列如下：

日期為二零零四年十一月二十日的買賣協議

(i) 協議各方

賣方：陳澤武先生，獨立第三方

買方：Harvest Metro Corporation，本公司的全資附屬公司，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司

(ii) 買賣事項

根據該協議，買方同意收購銷售股份，賣方（作為銷售股份的法定及實益擁有人）亦同意出售銷售股份，而銷售股份概不附帶任何債權負擔、留置權、抵押、衡平權益或第三方權利。銷售股份於完成時將佔Triumph已發行股本的80%。Triumph乃於英屬維爾京群島註冊成立的公司，由賣方全資實益擁有。賣方將繼續持有Triumph餘下的20%股本權益。Triumph自於二零零四年四月二十一日註冊成立以來並未開始營業，且於本公布日期並無任何資產（其已發行股本中1股面值1.00美元的股份除外）或負債。就該協議而言，賣方將於完成前進行重組（如下文詳述），藉此Triumph將持有Xin Son全部已發行股本的85.6%權益，而Xin Son則將直接及間接持有Kingsway（為該酒店的擁有人及營辦商）50%的應佔權益。

(iii) 重組

根據該協議，賣方向買方承諾會在合理情況下盡力於完成前使Triumph重組或轉讓Triumph股本及／或業務架構生效，藉此Triumph將成為Xin Son全部已發行股本中85.6%權益（連同股東貸款金額（如有））的法定及實益擁有人（「重組」）。於本公布日期，賣方擁有Xin Son 8%的股本權益，而作為重組的一部分，彼將透過Triumph向獨立第三方進一步收購Xin Son 77.6%的股本權益，代價為178,480,000港元。

Xin Son乃一間於一九九二年九月二十三日在澳門註冊成立的有限公司。於本公布日期，賣方持有其8%權益，而三名獨立第三方則持有其餘下92%權益。Xin Son乃一間投資控股公司，其唯一資產及主要業務乃持有Xin Wei的50%股本權益及Kingsway的25%股本權益。

Xin Wei乃一間於一九九二年五月十四日在澳門註冊成立的有限公司。於本公布日期，Xin Son持有其50%權益，而兩名獨立第三方則持有其餘下50%權益。Xin Wei乃一間投資控股公司，其唯一資產及主要業務乃持有Kingsway的50%股本權益。

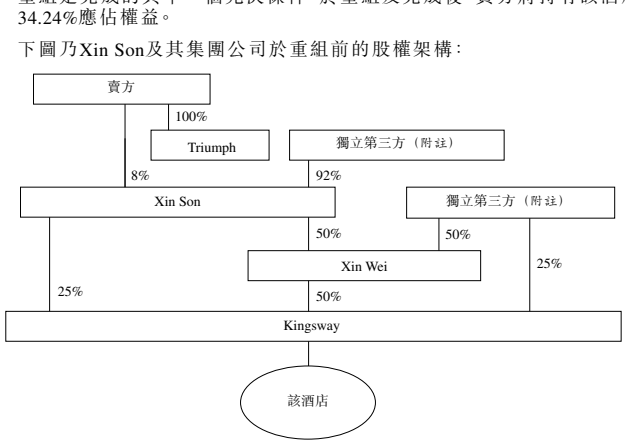
Kingsway乃一間於一九九零年七月二十六日在澳門註冊成立的有限公司，並為該酒店的擁有人及營辦商。

有關Kingsway及該酒店的進一步資料載於下文「有關Kingsway及該酒店的資料」一段內。

就董事在進行一切合理查詢後所深知，於完成後，Xin Son餘下但當時並非由Triumph擁有的14.4%股本權益、Xin Wei餘下但當時並非由Xin Son擁有的50%股本權益及Kingsway餘下但當時並非由Xin Son及Xin Wei擁有的25%股本權益，均是由獨立第三方擁有，日後亦將繼續由獨立第三方擁有。

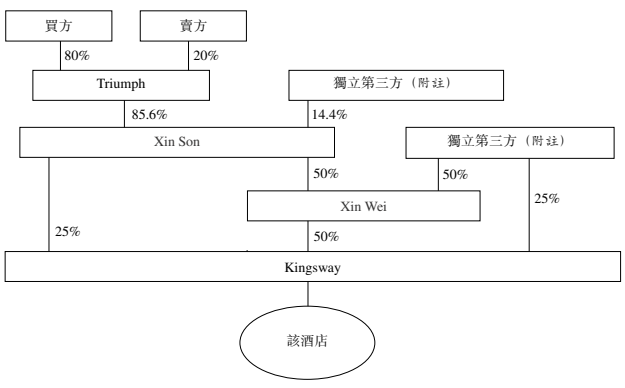
重組是完成的其中一個先決條件。於重組及完成後，買方將持有該酒店的34.24%應佔權益。

下圖乃Xin Son及其集團公司於重組前的股權架構：



附註：持有Xin Son 92%股本權益的獨立第三方並非持有Xin Wei 50%股本權益及Kingsway 25%股本權益的獨立第三方。

下圖乃Triumph集團於完成時的股權架構：



附註：持有Xin Son 14.4%股本權益的獨立第三方並非持有Xin Wei 50%股本權益及Kingsway 25%股本權益的獨立第三方。

(iv) 代價

銷售股份的代價157,504,000港元是各方按公平原則磋商，並參照獨立專業估值師A.G. Wilkinson就該酒店進行的估值後釐定。根據該估值，該酒店按公開市場基準釐定的估值約為466,000,000港元，故其34.24%應佔權益的估值約為159,600,000港元。

代價將會按下列方式支付：

(a) 5,000,000港元的初步訂金已於簽訂該協議時以現金支付（「初步訂金」）；

(b) 15,750,400港元的進一步訂金（「進一步訂金」）將會以現金支付予賣方的律師（作為保管代理），直至買方對盡職審查最後期限的盡職審查（定義見下文）的結果表示滿意為止；及

(c) 136,753,600港元的代價餘額須於完成時以現金支付。

初步訂金及／或進一步訂金在若干情況下或可予以退還，有關情況載列於下文「該協議的條件及完成」一分節內。

本集團計劃代價中約50,000,000港元將以本集團的內部資源撥付，餘額107,500,000港元則以銀行借貸撥付。倘其他債務融資及／或股本集資的條款較銀行借貸對本集團更為有利，本集團可能考慮該等集資安排。倘上述擬進行以撥付收購事項的融資方式有任何變動，本公司將遵照上市規則的規定另行發表公布。

(v) 該協議的條件及完成

該協議須待下列條件達成後，方可完成：

(a) （倘上市規則規定）所需決議案於股東大會上獲股東通過（根據上市規則須放棄投票的股東（如有）除外），以批准及追認買方訂立及履行該協議及其項下的交易；

(b) 重組能以買方滿意的方式完成；

(c) 買方信納按上述方式對Triumph、Xin Son、Xin Wei、Kingsway及該酒店的盡職審查，包括但不限於該等公司的財務、法律、商業、保險、稅務及其他方面（「盡職審查」）；

(d) 買方信納Kingway於該酒店的業權；

(e) 於完成前任何時間內，該協議在任何重大方面指定的保證乃屬真確，且無誤導成分；及

(f) 已遵守所有必須的法定政府及規管責任，並已就該協議項下交易獲得香港或澳門所有必須規管機關、政府及第三方（包括獲得任何優先購買權的人士）批准及豁免而不附帶任何條件（或買方可合理接納的其他條件除外）。

買方可豁免上述條件(a)以外的任何條件。

倘上述條件(a)、(d)、(e)及(f)未能於完成前達成（或在適用情況下豁免），買方可撤回該協議，而各方於該協議的權利及義務亦會立即終止，且毋須承擔其他責任，惟賣方有權保留初步訂金，賣方亦須促使將進一步訂金（連同所賺取的任何利息）退還予買方。

倘條件(b)未能於完成前達成，該協議將自動失效，賣方須悉數退還買方已支付的初步訂金及進一步訂金（連同所賺取的任何利息）予買方。該協議失效後，各方於該協議的權利及義務亦會立即終止而毋須承擔其他責任。

倘條件(c)未能於盡職審查最後期限或以前達成（或豁免），該協議將立即終止，而各方於該協議的權利及義務亦會立即終止而毋須承擔其他責任，惟賣方有權保留初步訂金以保償其產生的費用。

該協議預期將於二零零五年二月十七日（或該協議各方以書面協定的其他日期）或之前完成，條件是上述全部條件須予達成或豁免（倘適用）。

本公司將於完成時另行發表公布，並於公布內交代上述條件是否已獲達成及／或豁免。

(vi) 有關Kingsway及該酒店的資料

Kingsway的主要業務為擁有及經營一間名為「金域酒店」的酒店。該酒店乃一間三星級酒店，於一九九二年開業，位於澳門新口岸高美士街176-230號、長崎街64-A-82號、廈門街37-A-59號，總樓面面積約31,500平方米。該酒店共有383間客房及配套設施。該酒店座落澳門的中心位置，交通方便，能到達澳門多個地標及旅遊點。Kingsway經營及管理酒店房間的租用及酒店內食物及飲料的供應服務，但向獨立第三方出租該酒店部分地方，以收取租金，而獨立第三方現時在該酒店內經營賭場、保健中心、夜總會及商店，租期為一至八年。就賣方在作出一切合理查詢後所深知、知悉及相信，Kingsway並無持有於該酒店內經營賭場的任何牌照，而該酒店內上述設施的營辦商已取得彼等各項業務的所有必需有關牌照。作為盡職審查的一部分，買方將審閱所有有關牌照或會影響管理、控制及經營該酒店的其他文件。截至二零零三年十二月三十一日止年度，該酒店錄得平均入住率約77%，而於截至二零零四年九月三十日止九個月已增加至約90%。

(vii) Kingsway的財務資料

根據Kingsway按澳門公認會計原計編製截至二零零三年十二月三十一日止兩個年度的經審核財務報表，Kingsway於二零零二年及二零零三年分別錄得營業額約澳門幣49,400,000元（相等於約48,000,000港元）及澳門幣47,300,000元（相等約45,900,000港元），以及於二零零二年及二零零三年的溢利（除稅及除非經常性項目前後）分別約澳門幣7,300,000元（相等於約7,100,000港元）及約澳門幣6,700,000元（相等於約6,500,000港元）。於二零零三年十二月三十一日，Kingsway的總資產約澳門幣177,900,000元（相等於約172,700,000港元）、其負債總額約澳門幣189,400,000元（相等於約183,900,000港元）及其負債淨額約澳門幣11,500,000元（相等於約11,200,000港元）。根據Kingsway的未經審核管理賬目，截至二零零三年十二月三十一日止年度的未經審核毛利約澳門幣30,100,000元（相等於約29,200,000港元）。根據Kingsway截至二零零四年九月三十日止九個月的未經審核管理賬目，Kingsway錄得營業額約澳門幣47,500,000元（相等於約46,100,000港元）及溢利（除稅及除非經常性項目前後）約澳門幣15,000,000元（相等於約14,600,000港元）。於二零零四年九月三十日，Kingsway的總資產約澳門幣186,900,000元（相等於約181,500,000港元）、其負債總額約澳門幣178,800,000元（相等於約173,600,000港元）及其資產淨值約澳門幣8,100,000元（相等於約7,900,000港元）。

根據上文披露Kingsway截至二零零三年十二月三十一日止年度的經審核溢利淨額，代價之市營率約為70.6倍。Kingsway的主要資產乃其於該酒店的權益，該酒店於二零零四年十一月二十三日按公開市場基準釐定的估值約為466,000,000港元，故其34.24%應佔權益的估值約為159,600,000港元。

由於Xin Son及Xin Wei為具特定用途的工具，除彼等各自於Kingsway直接／間接持有股權外，概無持有其他資產，故自Xin Son及Xin Wei成立以來截至本公布日期為止概無編製任何財務報表及提供給本公司。本公司現正收集Xin Son及Xin Wei的財務資料，本公司於收到該等資料後將於可行情況下盡快另行發表公布。

(viii) 收購事項對本集團的影響

於完成時，Xin Wei及Kingsway將成為本公司的聯營公司，而彼等的賬目將以權益會計法計入本集團賬目內，而Xin Son及Triumph將成為本公司的附屬公司，其賬目將撥入本集團的財務報表。根據本公司年報，截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團錄得經審核綜合虧損淨額約371,000,000港元。根據本公司截至二零零四年六月三十日止六個月的未經審核中期報告，本集團轉虧為盈，錄得未經審核溢利淨額約33,000,000港元，原因乃二零零三年上半年度爆發嚴重急性呼吸系統綜合症後經濟復蘇，帶來積極消費意慾。基於Kingsway的獲利往績及澳門旅遊業的前景，董事認為收購事項日後將對本集團的業績有所裨益。

該協議的原因

本公司乃投資控股公司，其附屬公司主要於香港、澳門、加拿大及英國分店經營提供旅行團的業務、旅遊及其他相關服務及於香港及中國的酒店營運。

鑑於(i)澳門政府決定推廣澳門的旅遊業；(ii)放寬內地遊客前來香港及澳門的限制；及(iii)進行更緊密經貿關係安排刺激區內的商務旅遊，澳門的經濟近期出現蓬勃發展。鑑於以上原因，董事深信澳門酒店業的發展潛力相當龐大。

收購事項將有助本集團的酒店營運網絡擴展至澳門。澳門成為亞洲（特別是中國）旅遊人士的熱門地點後，董事相信本集團與建議新投資存在豐厚的業務效益。除了參加本集團屬下的旅行團的旅客可獲該酒店提供穩定的客房供應而令本集團受惠外，該酒店亦可因參加該等旅行團的旅客而達致較高的佔用率。該酒店位處澳門的主要策略性位置，澳門碼頭、葡京酒店、澳門金沙娛樂場及其他娛樂設施近在咫尺。收購事項將為本集團提供進軍澳門酒店業的良機，而董事認為會因為當地不斷發展的旅遊業而受惠。

董事（包括獨立非執行董事）認為，該協議的條款（包括代價）均屬公平合理，而該協議項下的交易亦符合本公司及股東的整體利益。

上市規則

根據上市規則，收購事項構成本公司的須予披露交易。本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）該協議的進一步詳情。

暫停及恢復買賣

應本公司的要求，股份已於二零零四年十一月十八日星期四上午十時起暫停在聯交所買賣，以待發表本公布。本公司已申請於二零零四年十一月二十五日星期四上午九時三十分起恢復股份的買賣。

詞彙

「收購事項」	指	買方根據該協議建議收購Triumph的80%權益
「該協議」	指	買方與賣方就買賣銷售股份訂立日期為二零零四年十一月二十日的有條件買賣協議
「聯繫人士」	指	按上市規則所賦予的定義
「董事會」	指	董事會
「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，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市
「完成」	指	完成該協議
「關連人士」	指	按上市規則所賦予的定義
「代價」	指	根據該協議的買賣銷售股份代價合共157,504,000港元
「董事」	指	本公司的董事
「盡職審查最後期限」	指	二零零四年十二月二日（或該協議各方書面同意之其他日期）
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該酒店」	指	「金域酒店」，位於澳門新口岸高美士街176-230號、長崎街64-A-82號、廈門街37-A-59號的三星級酒店，共有383間客房
「獨立第三方」	指	與本公司及其任何關連人士並無關連的獨立人士，或倘為公司，則彼等的最終實益擁有人
「Kingsway」	指	Kingsway Hotel Limited，於澳門註冊成立的有限公司，該酒店的擁有人及營辦商
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「澳門幣」	指	澳門幣，澳門法定貨幣
「中國」	指	中華人民共和國，就本公布而言不包括香港及澳門
「買方」	指	Harvest Metro Corporation，於英屬維爾京群島註冊成立的公司，並為本公司的全資附屬公司
「銷售股份」	指	買方將根據該協議收購的全數繳足Triumph股份，佔Triumph全部已發行股本的80%
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Triumph」	指	Triumph Up Investments Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「Triumph 集團」	指	於重組完成後的Triumph連同Xin Son、Xin Wei及Kingsway
「賣方」	指	陳澤武先生，獨立第三方
「Xin Son」	指	Xin Son Investment Limited，於澳門註冊成立的有限公司
「Xin Wei」	指	Xin Wei Property Investment Company Limted，於澳門註冊成立的有限公司

本公布以澳門幣列值的金額乃按澳門幣1.03元兌1港元的匯率換算為港元，惟僅供說明用途。

於本公布日期，董事會包括：

執行董事：
余錦基先生M.B.E.動街，太平紳士（主席）
張漢傑先生（董事總經理）
陳國強博士
Yap, Allan博士
陳百祥先生
呂兆泉先生
陸綺蓮女士

非執行董事：
陳若偉先生（榮譽主席）
霍建寧先生
施熙德女士（霍建寧先生的替任董事）

獨立非執行董事：
郭嘉立先生
冼志輝先生
黃景霖先生

承董事會命
永安旅遊（控股）有限公司
董事總經理
張漢傑

香港，二零零四年十一月二十四日