

香港聯合交易所有限公司對本公司之內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公司全部或任何部份內容或因依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)

非常重大出售事項
及
恢復股份買賣

根據該協議，買方已同意購買，而賣方則同意出售銷售股份（相當於Triumph Up已發行股本約56.91%），代價為252,789,344.97港元。Triumph Up間接持有Kingsway已發行股本約55.75%，Kingsway的主要資產為該酒店。因此，本集團將出售其於該酒店全部約31.73%之實際權益。

賣方將收取出售事項所得款項淨額（經扣除有關開支）估計約為250,800,000港元。本公司擬將所得款項淨額用作本集團償還其借款及一般營運資金之用途。

根據上市規則，出售事項構成本公司一項非常重大出售事項，故須於股東特別大會上經股東批准，方可作實。由於買方為獨立於本公司及其關連人士（按上市規則所界定者）的第三方，而股東於出售事項中概無擁有有別於其他股東的重大權益，故並無任何股東須於股東特別大會上提呈就批准出售事項的普通決議案放棄投票。

一份載有（其中包括）該協議詳情、本集團財務資料及股東特別大會通告的通函，將在切實可行的情況下盡快寄發予股東。

應本公司的要求，股份已自二零零六年六月十三日星期二下午二時三十一分起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請股份自二零零六年六月十五日星期四上午九時三十分起恢復買賣。

茲提述本公司於二零零六年六月七日刊發的公佈，據此，本公司宣佈已於二零零六年六月二日與一名獨立第三方訂立一份無法律約束力意向書，以進行可能出售本集團於澳門一家酒店的全部約31.73%之實際權益。

董事會欣然宣佈，賣方與買方於二零零六年六月十三日訂立該協議，據此，買方已同意購買，而賣方則同意出售Triumph Up已發行股本中其全部約56.91%的權益，代價為252,789,344.97港元。Triumph Up間接持有Kingsway已發行股本約55.75%，Kingsway的主要資產為該酒店。有關該協議的詳情載列如下。

該協議	
日期：	二零零六年六月十三日
訂約方：	
賣方：	Harvest Metro Corporation，本公司一家全資附屬公司
買方：	中國星集團有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
擔保人：	本公司

於本公佈日期，賣方為本公司一家全資附屬公司。Triumph Up由賣方擁有約56.91%，而其餘約43.09%則由兩名獨立第三方擁有。

就董事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為獨立於本公司及其關連人士（按上市規則所界定者）的第三方。買方為一家投資控股公司，及其附屬公司的主要業務為電影製作、電影及電視連續劇發行及提供後期製作服務。

將予出售的資產：

於該協議日期，Triumph Up已發行股本中350股每股面值1.00美元的股份佔Triumph Up已發行股本約56.91%並佔賣方持有Triumph Up全部權益。Triumph Up間接持有Kingsway已發行股本約55.75%，而該酒店乃Kingsway的主要資產。據此，本公司將出售該酒店約31.73%的實際權益。本公司關連人士（按上市規則所界定者）概無於Kingsway或該酒店擁有權益，惟其透過本公司擁有的間接權益則另作別論。

由Kingsway持有的該酒店屬三星级酒店，名為金城酒店。該酒店位於澳門新口岸高美士街176至230號，長崎街64A至82號，廈門街37A至59號。該酒店於一九九二年開業，合共設有383間客房，其中的配套設施包括一個賭場、一項健康水療設施、一間夜總會及零售商店。截至二零零五年十二月三十一日止年度，該酒店的平均入住率約為83%。

截至二零零五年十二月三十一日止年度，Triumph Up未經審核綜合營業額為零。截至二零零五年十二月三十一日止年度，Triumph Up未經審核除稅前以及除稅後溢利均錄得約69,300,000港元的相同數額。該筆溢利主要包括應佔聯營公司業績約8,400,000港元及收購附屬公司的折讓約60,900,000港元，此收購附屬公司的折讓屬一次性的溢利，代表本集團於二零零五年二月收購Triumph Up時本集團投資成本與Triumph Up及其附屬公司和聯營公司持有資產及負債的公平價值之差額。Triumph Up於二零零五年二月的的主要資產為其於Kingsway的應佔權益，而該酒店乃Kingsway的主要資產。於二零零五年十二月三十一日，Triumph Up未經審核資產淨值約達311,800,000港元。

自Triumph Up於二零零四年四月二十一日註冊成立開始直至二零零五年二月止，Triumph Up一直尚未開業。因此，於二零零四年十二月三十一日，Triumph Up並無任何資產（其已發行股本1股面值1.00美元的股份除外）或負債。自其註冊成立日期開始至二零零四年十二月三十一日止期間，除一筆小額的註冊成立開支外，Triumph Up並無錄得任何其他開支或收入。

根據Kingsway使用澳門公認會計原則編製截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度的經審核財務報表，Kingsway於二零零四年及二零零五年的營業額分別錄得約澳門幣68,200,000（約相等於66,200,000港元）及澳門幣67,300,000（約相等於65,300,000港元），而於二零零四年及二零零五年的除稅後溢利淨額則分別約為澳門幣22,800,000（約相等於22,100,000港元）及澳門幣18,400,000（約相等於17,900,000港元）。

代價：

銷售股份的代價為252,789,344.97港元，已經／將以下列方式支付：

- (a)

買方於簽訂該協議時向賣方律師（擔任訂金託管人）支付一筆合共10,317,932.45港元的初步可退回訂金；及
- (b)

買方於完成時須向賣方支付代價的餘款242,471,412.52港元。

代價乃參照一獨立第三方估值師對該酒店於進行二零零六年六月八日的指示性估值所得出的估值結果約810,000,000港元後經公平磋商釐定。按Triumph Up所得於截至二零零五年十二月三十一日止年度的溢利淨額（不包括收購附屬公司的折讓所得一筆一次性的溢利60,900,000港元）約8,400,000港元（相當於其應佔聯營公司業績）計算，代價的市盈率約為30.1倍。

先決條件：	
待達成或豁免以下條件後，該協議方告完成：	
(a)	股東（不包括根據上市規則須放棄投票的股東（如有））於本公司股東大會上通過必要的決議案，以批准及追認賣方訂立該協議及進行該協議下擬進行的交易；
(b)	買方股東（不包括根據上市規則須放棄投票的買方股東（如有））於買方股東大會上通過必要的決議案，以批准及追認買方訂立該協議及進行該協議下擬進行的交易；
(c)	買方成功從第三方取得資金，以於完成時支付代價的餘款；
(d)	賣方於該協議所作的有關保證倘於完成時再次作出及於該協議日期至完成日期期間任何時間在各重大方面仍屬真實準確，並於任何重大方面並無誤導；
(e)	已遵守所有必要的法定政府及監管責任，並就該協議下擬進行交易取得香港或澳門的所有必要的監管授權、政府及第三方同意及批准（包括有權享有任何優先購買權的人士）及豁免，且無附帶任何條件（或受該協議各訂約方合理認為可接受的其他條件所規限）；及
(f)	其他協議在各方面成為無條件，惟其他協議中所載要求該協議成為無條件的條件除外。

買方可全權酌情豁免上述(d)項條件的全部或部分。

買方須確保(c)項條件於該協議日期起計30日內達成。倘(c)項條件未能於該協議日期起計30日內達成，則買方須償付賣方因該項條件不獲達成而招致或將會招致的所有成本及開支，有關償付以500,000港元為上限。

倘任何一項條件未能於二零零六年十一月三十日或之前達成（或獲豁免（倘適用））（(c)項條件須如上文所述於該協議日期起計30日內達成除外），賣方或買方均有權解除該協議，屆時，賣方律師將向買方發還訂金（連同應計之利息）。該協議的條文自該日起將不能執行並告無效，而該協議的任何訂約方亦毋須就該等條文承擔任何責任（前提是不影響訂約方任何先前違反所擁有的權利）。

完成	
完成日期將為該協議之全部先決條件達成或獲豁免（倘適用）後的第三個營業日或該協議訂約方以書面形式協定的其他日期。	
出售事項所得款項用途及財務影響	
賣方於完成後將收取的出售事項所得款項淨額（經扣除有關開支）估計約為250,800,000港元。本公司擬將所得款項淨額用作本集團償還其借款及一般營運資金之用途。於本公佈日期，本公司尚未決定上述所得款項用途的分配比重。	
完成後，本集團將不再擁有Triumph Up的任何權益，Triumph Up亦不再為本公司的附屬公司。根據銷售股份的代價及Triumph Up於二零零五年十二月三十一日的未經審核資產淨值，預期本集團將於出售事項中錄得約75,000,000港元的收益。	
進行出售事項的理由	
本公司為投資控股公司。本集團之主要業務為設於香港、澳門、加拿大及英國各分行組辦觀光團、旅遊及其他有關服務，以及酒店營運業務。	
由於聯合國教科文組織將澳門加入世界遺產名錄，加上新主題公園和漁人碼頭揭幕，董事會對澳門的經濟及旅遊業感到樂觀。本集團於二零零五年二月以代價約166,800,000港元收購其於Triumph Up的權益。誠如上文所述，代價的過往市盈率約為30.1倍，預期本集團將於出售事項中錄得約75,000,000港元的收益，投資回報約為45.0%。鑒於預期的收益及理想的回報，董事會認為，出售事項能為本集團締造實現該筆重大投資回報的良機。完成後，其餘集團將不會擁有任何澳門其他酒店之權益並專注於組辦觀光團、旅遊及其他有關服務以及酒店營運業務。本集團將積極發掘包括澳門及其他地區區內的其他投資機遇。於二零零六年六月完成發行金額1,000,000,000港元的可換股可交換票據後，董事相信，此舉已加強本集團的財務能力，而本集團則可享盡其優勢透過擴充其分行網絡擴大其市場份額並開拓其消閒業務及酒店網絡。	
董事會知悉，該協議的主要條款（包括代價基準及付款條款）與獨立第三方與買方訂立其他協議的條款大致相同。有鑒於此，加上上述理由以及出售事項的裨益，董事認為，該協議的條款誠屬公平合理，而出售事項亦符合本公司及股東的整體利益。	
上市規則的含義	
根據上市規則，出售事項構成本公司一項非常重大出售事項，故須於股東特別大會上經股東批准，方可作實。由於買方為獨立於本公司及其關連人士（按上市規則所界定者）的第三方，而股東於出售事項中概無擁有有別於其他股東的重大權益，故並無任何股東須於股東特別大會上提呈就批准出售事項的普通決議案放棄投票。	
一份載有（其中包括）該協議詳情、本集團財務資料及股東特別大會通告的通函，將在切實可行的情況下盡快寄發予股東。	
暫停及恢復股份買賣	
應本公司的要求，股份已自二零零六年六月十三日星期二下午二時三十一分起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請股份自二零零六年六月十五日星期四上午九時三十分起恢復買賣。	
釋義	
「該協議」	指 賣方、買方與本公司就有關出售事項而於二零零六年六月十三日訂立的有條件買賣協議
「董事會」	指 董事會
「完成」	指 完成該協議
「本公司」	指 永安旅遊（控股）有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「代價」	指 252,789,344.97港元，為購買銷售股份的代價
「訂金」	指 買方於簽訂該協議時向賣方律師（擔任訂金託管人）支付一筆合共10,317,932.45港元的初步可退回訂金
「董事」	指 本公司董事
「出售事項」	指 賣方根據該協議的條款及條件向買方出售銷售股份的建議
「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
「該酒店」	指 金城酒店，一家合共擁有383間客房的三星級酒店，該酒店位於澳門新口岸高美士街176至230號，長崎街64A至82號，廈門街37A至59號
「Kingsway」	指 Kingsway Hotel Limited，一家於澳門註冊成立之有限公司，並為該酒店的擁有人及經營商
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「澳門」	指 中華人民共和國澳門特別行政區
「其他協議」	指 已經或將予由：(i) Triumph Up所有其他股東（作為賣方）與買方（作為買方）就出售彼等各自於Triumph Up擁有的權益予買方；及(ii) Great Chain Limited的股東（作為賣方）與買方（作為買方）就出售Great Chain Limited（其持有該酒店實際權益5.75%）全部已發行股本予買方而訂立的買賣協議
「買方」	指 中國星集團有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「其餘集團」	指 於完成後的本集團
「銷售股份」	指 Triumph Up股本中每股面值1.00美元的350股股份，佔Triumph Up全部已發行股本約56.91%
「股東特別大會」	指 本公司將予召開及舉行股東特別大會以方便股東考慮及酌情批准有關出售事項
「股份」	指 本公司已發行股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指 股份持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「Triumph Up」	指 Triumph Up Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「賣方」	指 Harvest Metro Corporation，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司
「港元」	指 香港元，香港法定貨幣
「澳門幣」	指 澳門幣，澳門法定貨幣
本公佈中以澳門幣計價的金額已按澳門幣1.03兌1.0港元之匯率換算為港元，惟僅供說明用途。	
於本公佈日期，董事如下：	
執行董事： 余錦基先生 B.B.S., M.B.E., J.P.（主席） 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 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 執行董事 呂兆泉	
香港，二零零六年六月十四日	