

香港聯合交易所有限公司對本公布之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公布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。

VXL CAPITAL LIMITED

卓越金融有限公司

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：727)

主要出售事項 及 恢復買賣

卓越金融有限公司之財務顧問



創越融資有限公司

出售事項

於二零零八年六月四日，賣家(本公司之全資附屬公司)訂立該協議，以向買家出售銷售股份，現金淨代價為人民幣625,500,000元(相等於約700,600,000港元)，惟可根據本公布所述予以調整。

根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之一項主要交易，因此，須待股東批准後，方可作實。VXLCPL(其實益擁有已發行股份總數約50.29%之權益)已於二零零八年六月二日就出售事項發出書面同意書。根據上市規則第14.44條，VXLCPL之書面同意書獲接納代替舉行股東大會以批准出售事項。

暫停及恢復買賣

股份及認股權證已於二零零八年六月五日上午九時三十分暫停於聯交所買賣，以待刊發本公布。本公司已向聯交所申請於二零零八年六月十六日上午九時三十分起恢復股份及認股權證買賣。

該協議

日期： 二零零八年六月四日（聯交所交易時段後）

訂約各方： (i) 日正有限公司（作為賣家）；
(ii) BRE/Changshou S.À R.L.（作為買家）；及
(iii) 本公司（作為賣家之保證人）。

就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買家為一家就收購銷售股份而成立之公司，並由Blackstone之聯屬人士間接控制，而買家及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三者。本公司與買家及其最終實益擁有人並無任何關係，亦並無涉及與買家及其最終實益擁有人之任何先前交易，而致使須根據上市規則第14.22條另行與出售事項歸納一起。

所出售之資產：

銷售股份，相當於德高全部已發行股本之90%。

銷售股份於出售時將不附帶任何索償、押記、留置權、產權負擔、股本及第三方權利，並附有一切現有及未來權利、所有權、權益及利益，以及收取結束日期所宣派、派付、作出或應計之所有股息、分派及權益。

淨代價：

買家就銷售股份應付賣家之淨代價為人民幣625,500,000元（相等於約700,600,000港元），即總代價減去買家應佔BOS貸款於結束日期之預期待償還本金額之90%人民幣391,500,000元（相等於約438,500,000港元）。淨代價須受下文「淨代價之調整」一段所述之多項調整所規限。淨代價按下列方式以現金支付：

- (i) 人民幣80,000,000元（相等於約89,600,000港元）（「按金」）於簽訂該協議日期後五個營業日內支付予託管代理之賬戶。按金已於二零零八年六月十一日支付；
- (ii) 人民幣450,000,000元（相等於約504,000,000港元）（「結束時付款」）（可根據下文所述予以調整）於結束日期支付；及

- (iii) 餘額，即人民幣625,500,000元（相等於約700,600,000港元）扣除按金及結束時付款，加上或減去下文所述之所有其他調整（「最終付款」）於結束日期起計九十日後首個營業日支付。

按金（連同託管賬戶之應計利息）將於結束時發還予賣家。倘該協議因買家違約而終止，有關按金（連同託管賬戶之應計利息）將由賣家保留。倘該協議因（其中包括）賣家違約而終止，有關按金（連同託管賬戶之應計利息）將退還予買家。

淨代價乃由賣家與買家經考慮德高集團之資產淨值（包括BOS貸款於結束時之預計本金額）、獨立專業物業估值師對物業項目之估值及物業項目之未來租金潛力後按公平原則磋商達成。

淨代價之調整：

淨代價須受根據該協議之條款所釐定之多項調整所規限，部份調整載列如下。

1. 結束時付款之調整

- (i) 賣家向買家承諾，整個物業項目之建設工程將根據現有設計完成。預期建設工程將於二零零八年八月十五日或相近日子竣工。建設工程竣工後，賣家及買家將共同委任測量師確認物業項目之總樓面面積。倘測量師所確認物業項目之總樓面面積（「認可總樓面面積」）少於42,075平方米（即42,500平方米之99%）（「最低總樓面面積」），結束時付款將扣除相等於最低總樓面面積與認可總樓面面積之差額乘以總代價除以42,500之款額；
- (ii) 物業項目將包括不少於40個物業內之泊車位以供物業項目之客戶使用，位於物業項目之地庫。除該等物業內之泊車位外，賣家亦於合理鄰近物業項目之地方提供物業外之泊車位。所提供之物業內及物業外泊車位之總數將最少為80個。倘於結束時所提供之物業外泊車位數目少於80減去所提供物業內泊車位數目，結束時付款將扣除按所提供物業外泊車位不足數目每個人民幣300,000元（相等於336,000港元）計算之款項；及

- (iii) 本公司將促使於結束日期，德高集團將不附帶任何負債（BOS貸款除外）、稅項負債（不論實際或或然金額）及應付賬款，以及德高集團於日常及正常業務過程中所產生之預提費用。結束時付款將扣除於結束日期上述項目以外之任何負債（如有）。

2. 最終付款之調整

- (i) 於該協議日期，根據BOS貸款所授出之銀行融資為人民幣435,000,000元（相等於約487,200,000港元），而BOS貸款於本公布日期之未償還本金額為人民幣418,750,000元（相等於約469,000,000港元）。預期BOS貸款於結束日期之本金總額結餘將為人民幣435,000,000元（相等於約487,200,000港元）。於結束前賣家或峻領德高就BOS貸款未支付之應計利息及費用之90%將從最終付款中扣除；
- (ii) 倘將予取得之新上海市房地產權證所示物業項目之總樓面面積（「最終總樓面面積」）與認可總樓面面積不符，最終付款將根據相等於認可總樓面面積與最終總樓面面積（最高為42,075平方米）之差額乘以總代價除以42,500之款額作出調整；
- (iii) 倘賣家於結束日期未能取得足夠之物業外泊車位，惟於結束日期至最終付款日期期間取得該協議所議定之額外物業外泊車位，最終付款將加上按每個額外泊車位人民幣300,000元（相等於336,000港元）計算之款項，直至取得該協議所規定之最低數目物業外泊車位為止（即80減去於結束時所提供之物業內泊車位數目，而有關物業內泊車位數目將不少於40）；及
- (iv) 於結束後五十日內，賣家將提供結束賬目予買家。最終付款將根據相等於結束賬目所示下列項目結餘總額90%之款項作出調整：
 - (a) 現金及銀行結餘（扣除稅務儲備金額及已抵押或質押之結餘）；加上
 - (b) 應收賬項及其他應收款項（扣除應收呆賬結餘之撥備）；減去

- (c) 所有應付款項及負債(包括但不限於貸款、應付賬款、其他應付款項、預提費用、撥備、應付稅項、遞延稅項、長期應付款項)，惟BOS貸款之最終本金額及應計利息，以及上文(a)所述於現金及銀行結餘已撥備以外之稅務撥備除外。

條件：

賣家轉讓銷售股份予買家之責任須待(其中包括)下列條件於結束時獲達成(或獲賣家豁免)後，方告完成：

- (a) 買家於該協議所作出之各項聲明及保證於作出時及於結束日期在所有重大方面將為真實及正確，猶如該等聲明及保證於結束日期作出；
- (b) 是項交易取得股東批准；
- (c) 賣家根據該協議所規定之條款取得按金及結束時付款；
- (d) 於結束時具有管轄權之法院或行政機構並無發佈任何法令或指令，或具有管轄權之政府機關並無頒佈任何法律、規則、規例或行政指令限制或禁止轉讓銷售股份或德高之資產或完成任何據此擬進行之其他交易；及
- (e) 概無任何人士或實體(本公布之訂約方及彼等之聯屬人士除外)提出任何待決法律行動、訴訟或其他法律程序(i)以限制、禁止或於重大方面提出更改買賣銷售股份或德高之資產或完成任何據此擬進行之其他交易；或(ii)就有關買賣或據此擬進行之其他交易尋求重大賠償。

買家於購買銷售股份及付款之責任須待(其中包括)下列條件於結束時獲達成(或獲買家豁免)後，方可作實：

- (a) 賣家於該協議所作出之各項聲明及保證於作出時及於結束日期在所有重大方面將為真實及正確，猶如該等聲明及保證於結束日期作出；

- (b) 賣家於結束時或之前就賣家於該協議須予履行或遵守之各項責任及承諾於所有重大方面均已履行或遵守；
- (c) 於結束時具有管轄權之法院或行政機構並無發佈任何法令或指令，或具有管轄權之政府機關並無頒佈任何法律、規則、規例或行政指令限制或禁止轉讓德高之合適資產或完成任何據此擬進行之其他交易，並取得一切有關交易之政府同意書；
- (d) 由該協議日期起並無出現任何重大不利變動致使影響物業項目或物業項目或德高集團之營運或業務；
- (e) 概無任何人士或實體（本公布之訂約方及彼等之聯屬人士除外）提出任何待決法律行動、訴訟或其他法律程序(i)以限制、禁止或於重大方面提出更改買賣德高之合適資產或完成任何據此擬進行之其他交易；或(ii)就有關買賣或據此擬進行之其他交易尋求重大賠償；
- (f) 賣家向買家交付有關物業項目現時翻新工程、證明建設工程竣工及物業項目總樓面面積憑證之(i)建設工程竣工驗收報告；及(ii)建設工程竣工驗收備案表之認可副本；
- (g) 建設工程竣工並獲賣家與買家共同委任之測量師認可；
- (h) 於建設工程竣工時，測量師將進行測量及確認以釐定物業項目之總樓面面積，惟在任何情況下將不得少於現有相關所有權證書所示之面積；
- (i) 買家、峻領德高或德高可無償取得於相關所有權證書所指定物業項目之土地使用權期間，於一星期七天及每日二十四小時內隨時自由及獨家持續有效使用天台及地庫地方之權利，包括物業內泊車設施，惟物業內泊車設施可自由使用及使用權並不會對峻領德高、德高或買家構成負面承擔；
- (j) 取得有關物業項目之一切牌照及許可證；

- (k) BOS貸款於結束時將不少於人民幣435,000,000元(相等於約487,200,000港元)；
- (l) 峻領德高已根據買家信納之條款取得於結束前就營運資金需求而未獲分配之信貸融資淨額，款額不少於人民幣35,000,000元(相等於約39,200,000港元)，由中國之銀行及其他合法借款人提供之信貸融資，及／或根據經批准之增加法定股本而峻領德高獲注入之額外資金組成；及
- (m) 德高集團將不附帶任何負債(BOS貸款除外)、稅項負債(不論實際或或然金額)及應付賬款，以及德高集團於日常及正常業務過程中所產生之預提費用。

結束：

結束將於上述所有先決條件獲達成或豁免後十五日內發生。

賣家及買家預期建設工程將於二零零八年八月十五日或相近日子竣工。倘建設工程未能於二零零八年九月三十日或之前竣工，買家將有權終止該協議，而託管代理將退還按金(連同託管賬目之應計利息)予買家。

於結束後，德高、買家及賣家將訂立股東協議，以監管(其中包括)德高股東之權利及責任，以及制定彼等於有關德高擁有權、管理及營運之安排。

根據股東協議，德高董事會將由五名董事組成，當中四名由買家委任，一名由賣家委任。倘若於結束後德高需要額外營運資金，德高之股東將按彼等各自於德高之持股百分比按比例提供融資。股東協議亦載有條文關於倘若德高其他股東擬轉讓其於德高之持股權益(包括緊隨權利、強制權利及優先購買權)時，德高股東之權利。倘若本公司於日後根據股東協議之條款行使有關權利，本公司將遵守上市規則之適用規定。

有關德高集團及物業項目之資料

德高乃本公司之全資附屬公司，並為一家持有峻領德高註冊資本100%股權之投資控股公司。峻領德高之主要資產為本集團於二零零七年一月所收購之物業項目。

物業項目稱為長壽商業廣場，位於中國上海普陀區。物業項目為一幢六層高商業中心，總樓面面積約為41,090平方米。於二零零七年收購物業項目後，本集團已就物業項目進行全面翻新。物業項目之所有翻新工程預期將於二零零八年八月竣工。現時，物業項目為空置。預期物業項目將於建設工程竣工後出租以賺取租金收入。根據本公司委聘之獨立專業估值師就物業項目於二零零八年六月二日進行之估值為人民幣1,000,000,000元（相等於約1,120,000,000港元）。估值乃採用收入法將物業項目之市場租金所產生之租金收入撥作資本，並適當扣減按市場相關資本化利率計算之潛在復歸收入後釐定。

德高為一家於二零零五年十一月十五日註冊成立之投資控股公司，其主要資產為於峻領德高之投資作為其附屬公司。德高集團並無編製任何綜合財務報表。德高由二零零五年十一月十五日（註冊成立日期）起至二零零五年十二月三十一日止期間並無錄得任何損益。根據德高採用香港公認會計原則編製之未經審核管理賬目，其於二零零六年一月一日至二零零七年三月三十一日期間產生虧損淨額約為7,100,000港元，主要為行政及利息開支，而其並無產生任何稅務開支。於二零零七年九月三十日，德高錄得未經審核負債淨額約18,400,000港元。

峻領德高於二零零六年七月二十五日註冊成立，並於二零零七年一月完成收購物業項目。物業項目並未開始為本集團帶來任何租金收入。根據峻領德高採用香港公認會計原則編製之未經審核管理賬目，峻領德高於二零零六年七月二十五日（註冊成立日期）至二零零七年三月三十一日期間錄得虧損淨額為人民幣6,500,000元（相等於約7,300,000港元），且並無錄得任何稅務開支。於二零零七年九月三十日，峻領德高錄得未經審核資產淨值為人民幣186,700,000元（相等於約209,100,000港元）。

於完成後，本公司將繼續持有德高之10%股權。因此，德高將不再為本公司之附屬公司，並將列作可供出售金融資產。

進行出售事項之理由

本集團主要從事物業相關投資。除物業項目外，本集團亦收購或訂立協議收購中國合共28項酒店物業，以期在中國以「你的客棧」建立優質經濟型酒店連鎖品牌。

Blackstone乃著名全球另類資產管理人，其擁有強勁財務資源及其透過聯屬公司間接持有之物業組合中擁有重大投資。董事認為，出售事項為本集團提供良機與買家合作，及利用Blackstone之經驗及財政實力進一步加強物業項目之投資潛力。出售事項亦有助本集團透過出售其於物業項目之90%投資而變現收益。

根據經調整前之淨代價人民幣625,500,000元（相等於約700,600,000港元）、本集團於德高及峻領德高之投資於二零零七年九月三十日之未經審核賬面總值經扣除峻領德高之匯兌儲備約為278,300,000港元之90%，及就上文「有關德高集團及物業項目之資料」一段所述物業項目之估值由二零零七年九月三十日之人民幣850,000,000元（相等於約952,000,000港元）增加至二零零八年六月二日之人民幣1,000,000,000元（相等於約1,120,000,000港元）而作出調整後，預期出售事項可於截至二零零九年三月三十一日止財政年度為本集團變現溢利約298,900,000港元。然而，出售事項之實際收益將根據上文所述之調整（如有）後之最終淨代價、於結束時本集團於德高集團之投資之賬面值及德高集團之匯兌儲備之賬面值而釐定。董事（包括獨立非執行董事）認為，該協議之條款（包括淨代價）屬一般商業條款，公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

出售事項之所得款項淨額（扣除應付予物業顧問及代理、會計師及財務顧問之相關專業費用後）估計約為699,600,000港元。所得款項淨額將由本集團作未來物業相關投資用途。本集團除收購或將予收購28項酒店物業（詳情載於本公司分別於二零零七年六月二十九日、二零零七年十二月十四日及二零零八年三月二十六日刊發之通函內）外，本集團於本公布日期並無就其他收購訂立任何其他協議。倘上述有關出售事項之所得款項淨額之擬定用途有任何變動，本公司將於適當時候另行發表公布。

一般資料

根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之一項主要交易，因此，須待股東批准後，方可作實。由於概無股東於出售事項中擁有與其他股東不同之重大權益，概無股東須就出售事項放棄投票。VXLCPL (其實益擁有769,308,000股股份，佔本公司於本公布日期之已發行股本約50.29%) 已於二零零八年六月二日就出售事項發出書面同意書。根據上市規則第14.44條，VXLCPL之書面同意書獲接納代替舉行股東大會以批准出售事項。

一份載有出售事項詳情及本集團財務資料之通函將於實際可行之情況下儘快寄發予股東。

暫停及恢復買賣

股份及認股權證已於二零零八年六月五日上午九時三十分起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公布。本公司已向聯交所申請於二零零八年六月十六日上午九時三十分起恢復股份及認股權證買賣。

釋義

於本公布內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載之相同涵義：

「該協議」	指	賣家、買家及本公司於二零零八年六月四日就買賣銷售股份訂立之有條件買賣協議
「Blackstone」	指	The Blackstone Group L.P.，為一家全球另類資產管理人及財務諮詢服務供應商，其股份於紐約證券交易所上市
「董事會」	指	本公司董事會
「BOS貸款」	指	上海銀行(浦東分行)授予峻領德高之八項有抵押貸款及任何相關營運資金融資，預期於結束日期之本金結餘總額為人民幣435,000,000元(相等於約487,200,000港元)

「營業日」	指	星期六、星期日或於香港、盧森堡或上海(視情況而定)根據法例已獲授權或規定銀行暫停營業之任何其他日子以外之日子
「結束」	指	完成該協議
「結束賬目」	指	根據香港公認會計原則所編製德高與峻領德高於結束日期之經審核資產負債表，及德高與峻領德高由二零零八年一月一日(倘為峻領德高)及二零零八年四月一日(倘為德高)起至結束日期止期間之經審核收益表
「結束日期」	指	結束之日期
「本公司」	指	卓越金融有限公司，一家於香港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
「建設工程竣工」	指	物業項目根據現有設計及該協議時間表所述簽訂之合約完成建設工程，並獲相關政府機構及測量師認可，及符合適用建築法例及規例
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據該協議之條款及條件出售銷售股份
「總代價」	指	該協議之訂約方所議定物業項目之總代價人民幣1,017,000,000元(相等於約1,139,000,000港元)，乃經參考公布所述淨代價之若干調整而釐定
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「德高」	指	德高有限公司，一家根據薩摩亞獨立國法例註冊成立之公司，為賣家之全資附屬公司
「德高集團」	指	德高及其附屬公司(即峻領德高)
「淨代價」	指	人民幣625,500,000元(相等於約700,600,000港元)，即賣家根據該協議應付之總額(可予調整)，相等於總代價減去買家應佔BOS貸款於結束時之預期待償還款項人民幣391,500,000元(相等於約438,500,000港元)之90%款項
「峻領德高」	指	峻領德高商業發展(上海)有限公司，一家於中國成立之外商獨資企業，由德高全資擁有
「物業項目」	指	位於中國上海普陀區名為長壽商業廣場之物業項目
「中國」	指	中華人民共和國，就本公布而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買家」	指	BRE/Changshou S.À R.L.，一家有限責任公司，於盧森堡大公國註冊成立
「銷售股份」	指	德高已發行股本中每股1.00美元之90股普通股份，佔德高之90%股權
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01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

「賣家」	指	日正有限公司，一家根據薩摩亞獨立國法例註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「VXLCPL」	指	VXL Capital Partners Corporation Limited，一家由董事會主席兼執行董事林致華拿督全資及實益擁有之公司
「認股權證」	指	本公司之上市認股權證(股份代號：831)
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「美元」	指	美元

承董事會命
卓越金融有限公司
 董事兼行政總裁
趙世雄

香港，二零零八年六月十三日

於本公布發表日期，本公司董事會成員包括：

執行董事：	獨立非執行董事：
林致華拿督	史亞倫太平紳士
趙世雄先生	李鵬飛博士太平紳士
蘇瑩枝女士	俞漢度先生

於本公布內，人民幣已按照人民幣1.0元=1.12港元之匯率兌換為港元，僅供說明用途。