

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份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。

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

出售事項

於二零一一年九月二十一日聯交所交易時段後，日正（本公司之全資附屬公司）及BRE與買方訂立該協議，據此，BRE及日正同意以總現金代價人民幣1,460,000,000元（相等於約1,782,000,000港元）（可作出本公告所述之調整）向買方出售銷售股份（相當於德高之全部已發行股本，其中95%將由BRE出售及5%將由日正出售）。銷售股份之代價將以現金支付。日正銷售股份應佔之代價約為人民幣43,800,000元（相等於約53,500,000港元）（可作出調整）。

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。就董事所深知，概無股東於出售事項中擁有重大權益而須於股東大會上就批准出售事項放棄投票。VXLCPL（其實益擁有1,069,308,000股之股份權益（佔於本公告日期之已發行股份約69.9%））已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

股份已自二零一一年九月二十二日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本

公告。本公司已向聯交所申請自二零一一年九月二十三日上午九時正起恢復股份買賣。

該協議

日期：

二零一一年九月二十一日

訂約各方：

- (i) 日正及BRE（作為賣方）；
- (ii) 天鵬國際有限公司（作為買方）。

就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)買方為一家投資控股公司及新世界百貨中國有限公司（一家股份在聯交所主板上市之公司（股份代號：825））之全資附屬公司，而新世界百貨中國有限公司為新世界發展有限公司（一家股份在聯交所主板上市之公司（股份代號：17））之附屬公司；(ii)BRE為一家投資控股公司；(iii)買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；及(iv)除於德高之共同股權權益外，BRE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。本公司並無涉及與買方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條另行與出售事項合併計算。

所出售之主體資產：

所銷售之股份，相當於德高之全部已發行股本之100%，其中德高已發行股本之95%將由BRE出售及德高已發行股本之5%（即日正銷售股份）將由日正出售。日正銷售股份相當於日正於德高之所有股權。

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，以及不附有一切現有及未來權利、所有權、權益及利益，以及收取於完成日期或之後所宣派、派付、作出或應計之所有股息、分派及權益。

代價：

銷售股份的合共總代價為人民幣1,460,000,000元（相等於約港幣1,782,000,000元）（可作出下列扣除及調整），並須由買方按下述方式以現金支付予賣方：

- (a) 買方已於簽署該協議前存放港幣50,000,000元予權益託管人，並將由該協議日期起五個工作天內，存放額外港幣50,000,000元予權益託管人，而該總金額港幣100,000,000元連同利息（如有）（「定金」）將被託管持有，並於完成時由權益託管人發放予賣方；
- (b) 交易完成後，買方向BRE支付的金額將會按以下公式計算：

$(C - R)$ 的等值港元 - D

其中，(i)「C」為相等於總代價人民幣1,460,000,000元扣除人民幣580,000,000元（即於交易完成時銀行貸款之尚未償還本金結餘）及扣除調整金額後之金額之95%；(ii)「R」為人民幣1,200,000元款額（「保留金額」）；及(iii)「D」為定金之95%；及

- (c) 交易完成後，買向日正支付的金額將會按以下公式計算：

C的等值港元 - D

其中，(i)「C」為相等於總代價人民幣1,460,000,000元扣除人民幣580,000,000元（即於交易完成時銀行貸款之尚未償還本金結餘）及扣除調整金額後之金額之5%；及(ii)「D」為定金之5%；及

- (d) 保留金額經扣除由買方或其任何聯屬公司就交易完成後，僱用盈石現有僱員而向盈石支付的所有補償或其他金額，以及買方、德高及／或峻領德高可能因盈石未能就終止僱用盈石現有僱員而須支付的所有相關薪金、工資、補償金及其他金額而蒙受的損失後，將由買方於買方或其任何聯屬公司與盈石於交易完前就提供該物業的資產管理服務而將予訂立的管理協議期限（包括由完成日期起計最多六個月之任何延長期限）的屆滿日期，以等值港元向BRE支付。

根據德高及峻領德高於二零一一年七月三十一日之未經審核管理賬目計算，調整金額約為人民幣3,200,000元（相等於約港幣4,000,000元）。根據上述公式計算，日正銷售股份應佔及日正應收之代價為人民幣43,800,000元（相等於約港幣53,500,000元）（可作出下述調整）。

銷售股份之代價是由賣方及買方經考慮德高及峻領德高之資產淨值、鄰近該物業之其他物業之市價以及該物業之發展及租金潛力等其他因素後，經公平磋商而達成。

代價調整

倘德高及峻領德高於完成賬目後，所顯示的合共淨負債金額大於調整金額，則賣方將由送達該等賬目起計七個工作天內退還等同該超出部份的等值港元金額予買方（分別按95%及5%分配予BRE及日正）。倘德高及峻領德高於完成賬目後，所顯示的合共淨負債金額少於調整金額，則買方將由送達該等賬目起計七個工作天內支付等同該不足部份的等值港元金額予賣方（分別按95%及5%分配予BRE及日正）。

條件

交易之完成須待下列條件於完成日期或之前達成（或獲買方豁免）後，方可作實：

- (a) 由賣方於該協議所作出的每項聲明、保證及契諾於及截至完成日期，於所有重大方面均為真實及正確；
- (b) 賣方將執行或遵守根據該協議的要求賣方於成交日期或之前須執行或遵守的所有方面的每項責任及契諾；
- (c) 概無具管轄權的任何法庭或行政機關所發出的指令或禁令，由具管轄權的任何政府機關公佈及於完成日期生效的任何法令、規則、規定或執行的命令，以限制或禁止轉移適用資產或根據該協議項下擬完成的任何其他交易及取得所有與交易有關的政府許可；
- (d) 自該協議日期起並無後果將會對德高及峻領德高之財務狀況、業務或物業、經營業績、業務前景或資產造成重大及不利影響之重大不利變動（或影響）發生以致影響該物業或其前景、條件、營運或業務，或峻領德高或德高的資產、業務、營運、財務狀況或前景；
- (e) 概沒有任何人士或實體（該協議的訂約方或其聯屬公司除外）引起行動、訴訟或仍在審理中的其他起訴（該協議內所列出者除外），(i)於任何重大方面限制、禁止或改變收購及出售適用資產或根據該協議項下擬完成的任何其他交易；或(ii)就該等收購及出售或該協議項下擬進行的任何其他交易申索重大賠償金；
- (f) 賣方應已送達及買方應已收取該協議下要求由賣方送達的所有文件；

- (g) 成交將不會觸發任何償還責任、額外負債或銀行貸款條款的改變；
- (h) 除該協議內所列出者外，應已獲取有關該物業的所有營業執照及許可證；
- (i) 所有德高、峻領德高及賣方及彼等各自的聯屬公司之間內部結餘及貸款應已予結算及其相關的或與此相關的所有文件及協議應已終止，就每個個案而言，再無對德高及／或峻領德高有進一步的責任或負債；
- (j) 政府、法律、規則及規定所要求的所有登記程序、批准及／或許可，以及就及／或有關該協議項下擬進行的交易的合約將予完成及／或獲取；
- (k) 峻領德高將根據資產管理協議終止盈石作為資產管理人的職務，並由完成日期起生效；
- (l) 一切有關盈石向峻領德高轉讓所有涉及「調•頻•壹」的知識產權的轉讓程序應已提交以及盈石及峻領德高應已就無償地獨家使用「調•頻•壹」商標而訂立商標使用協議，直至(i)「調•頻•壹」商標（包括任何延伸的註冊條款）註冊期限的最後一天或(ii)由盈石向峻領德高轉讓「調•頻•壹」商標完成的日期中的較早日期；及
- (m) 本公司及日正已取得股東就該協議及其項下擬進行交易的批准。

買方可於任何時間按其全權酌情以書面豁免任何一項或多項上述條件，而該項豁免或可能根據買方釐定的該等條款及條件提出。倘於成交日期上午九時正前（香港時間）並未達成或獲買方豁免所有條件，則該協議將告失效及不再生效，除有關任何先前違反該協議外，該協議的任何訂約方概不得向其他訂約方提出索償或承擔負債或責任，而定金將由權益託管人根據權益託管人協議的條款發放予買方。

完成

待所有先決條件獲達成或豁免後，成交將於自該協議日期起計滿第60日進行。

有關德高及該物業之資料

日正為一家投資控股公司。其主要資產為於德高之5%權益，而德高為一家持有峻領德高已發行股本100%股權之投資控股公司。日正已於二零零八年十一月向BRE出售其持有德高之95%權益。

峻領德高為一家於中國成立之有限公司，為德高之全資附屬公司。峻領德高之主要資產為該物業，其包括位於中國上海市普陀區長壽路155號名為「Channel 1調頻壹」（總樓面面積約42,000平方米）已落成的零售發展項目。該物業現時由盈石根據資產管理協議管理，而現時於該物業的零售業務於二零零九年五月開始運作。

根據德高之未經審核財務報表，其財務資料如下：

	截至 二零一一年 三月三十一日 止年度 港元	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 港元
除稅前虧損	123,416	60,315
除稅後虧損	123,674	60,594
		於 二零一一年 三月三十一日 港元
資產淨值		310,534,228

根據峻領德高之未經審核財務報表，其財務資料如下：

	截至二零一零年		截至二零零九年	
	十二月三十一日止年度		十二月三十一日止年度	
	人民幣 (百萬)	港元 (百萬)	人民幣 (百萬)	港元 (百萬)
除稅前虧損	46.7	57.0	251.9	307.5
除稅後虧損	46.7	57.0	251.9	307.5

於二零一零年十二月三十一日
人民幣(百萬) 港元(百萬)

負債淨額 0.8 1.0

進行出售事項之理由

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司從事物業及酒店投資。現時，本集團於中國擁有14間酒店物業。

於該協議日期，本集團持有德高之5%權益，並自於二零零八年年末向BRE出售德高之95%權益以來，並無參與該物業之管理或營運。於成交後，本集團將不再持有德高之任何權益。董事認為，出售事項可為本集團帶來良機以變現其於德高之投資之資本收益、為本集團帶來正面現金流及可令本集團重新分配及將其資源專注投入於其他項目及投資。

根據日正銷售股份應佔之代價約人民幣43,800,000元（相等於約港幣53,500,000元）及於二零一一年八月三十一日於日正之上述投資持股量賬面值約港幣31,110,000元計算，預期出售事項將可為本集團變現溢利（扣除開支前）約港幣22,400,000元。股東及投資者務請注意，出售事項之實際收益將根據上述事項作出調整（如有）後之最終代價及本集團於成交時於日正之投資賬面值而釐定，故或會與上文披露之收益有所不同。

根據上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，該協議之條款包括日正銷售股份之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經扣除出售事項應佔之開支及扣款後估計約為51,300,000港元。所得款項淨額將由本集團用作未來物業相關投資及一般營運資金用途。於本公告日期，本集團並無就進一步收購投資訂立任何協議或安排。

一般事項

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。就董事所深知，概無股東於出售事項中擁有重大權益而須於股東大會上就批准出售事項放棄投票。VXLCPL（其實益擁有1,069,308,000股之股份權益（佔本公司於本公告日期之已發行股本約69.9%））已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。

一份載有該協議之詳情、本集團財務資料及上市規則所規定之其他資料之通函將於二零一一年十月十四日或之前寄發予股東。

暫停及恢復買賣

股份已自二零一一年九月二十二日上午九時正起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請自二零一一年九月二十三日上午九時正起恢復股份買賣。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載之相同涵義：

「調整金額」 指 峻領德高及德高根據彼等於二零一一年七月三十一日之未經審核管理賬目計算之總淨負債

「該協議」	指	日正、BRE及買方就買賣銷售股份訂立之日期為二零一一年九月二十一日之有條件買賣協議
「資產管理協議」	指	峻領德高與盈石訂立之日期為二零零八年十一月五日之資產管理協議，據此，盈石須就該物業提供資產管理服務
「銀行貸款」	指	由中國工商銀行股份有限公司向峻領德高提供之貸款
「董事會」	指	董事會
「BRE」	指	BRE/Changshou S.à r.l.，一家於盧森堡大公國註冊成立之公司，為擁有德高95%權益之股東及其中一名賣方
「工作日」	指	除星期六、星期日或於香港或盧森堡（視情況而定）銀行根據法例獲授權或規定須暫停營業之其他日子以外之任何日子
「買方」	指	天鵬國際有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「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，其股份於聯交所主板上市（股份代號：727）
「完成」	指	完成該協議
「完成賬目」	指	德高及峻領德高於完成日期之管理賬目，均獲德勤•關黃陳方會計師行審閱及已獲買方同意，或當未獲買方同意，則有關賬目須由畢馬威會計師事務所或安永會計師事務所審閱
「完成日期」	指	完成進行之日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「日正」	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
「日正銷售股份」	指	德高股本中之1,316,505股每股面值1美元之股份，佔銷售股份之5%，及日正將予出售之銷售股份部份

「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	根據該協議之條款及條件出售日正銷售股份
「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
「盈石」	指	盈石企業管理(上海)有限公司，一家於中國成立之有限公司，並為資產管理協議項下該物業之管理人
「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有限公司，於本公告日期，其95%由BRE擁有及5%由日正擁有
「淨負債」	指	所有資產及負債之總額，不包括固定資產、在建工程之固定資產、無形資產、第三方貸款及由聯屬公司擔保的股份金融資產；當中(i)「資產」一詞應包括現金或現金等值(包括受限制現金)、應收賬款(經該協議所述峻領德高不大可能收回之該等賬款所調整)、票據及其他應收款項、供應商墊款及預繳費用及(ii)「負債」一詞應包括應付賬款、其他應付款項(包括政府)、應計支出及社會保障債務
「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，為德高之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	位於中國上海普陀區名為Channel 1 調頻壹之物業項目

「銷售股份」	指	德高之已發行股本中之合共26,330,100股每股面值1美元之普通股，相當於德高之100%股權
「賣方」	指	BRE及日正之統稱
「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
「權益託管人」	指	胡關李羅律師行
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「VXLCPL」	指	VXL Capital Partners Corporation Limited，一家由董事會主席兼執行董事拿督林致華全資及實益擁有之公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

承董事會命
卓越金融有限公司
 主席
拿督林致華

二零一一年九月二十二日

於本公告日期，董事會成員包括：

執行董事：
 拿督林致華
 肖煥偉先生

獨立非執行董事：
 史亞倫太平紳士
 李鵬飛博士太平紳士
 俞漢度先生

於本公告內，僅供說明用途，以人民幣計值之款額均按1.0港元兌人民幣0.81929元之匯率換算為港元。並不表示任何人民幣或港元款額按、已按或可按上述匯率或任何其他匯率或所有匯率進行兌換。