

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)

須予披露交易 出售兩項酒店物業

董事會欣然宣佈，於二零一一年十一月二十三日聯交所交易時段後，賣方（本公司之全資附屬公司）分別與仁壽買方及遂寧買方就出售仁壽酒店物業及遂寧酒店物業訂立仁壽協議及遂寧協議，總代價為人民幣33,370,000元（相等於約40,940,000港元）。

仁壽協議及遂寧協議相互獨立。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，仁壽買方及遂寧買方相互獨立，彼此並無關連，並獨立於本公司及其關連人士。

由於仁壽出售事項及遂寧出售事項各自之適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但少於25%，因此，根據上市規則第14章，仁壽出售事項及遂寧出售事項各自構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則之通知及公告規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零一一年十一月二十三日聯交所交易時段後，賣方（本公司之全資附屬公司）分別與仁壽買方及遂寧買方就出售仁壽酒店物業及遂寧酒店物業訂立仁壽協議及遂寧協議，總代價為人民幣33,370,000元（相等於約40,940,000港元）。

仁壽協議及遂寧協議相互獨立。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，仁壽買方及遂寧買方相互獨立，彼此並無關連。

仁壽協議及遂寧協議之詳情載列如下。

仁壽協議

日期

二零一一年十一月二十三日

訂約方

- (i) 賣方；及
- (ii) 仁壽買方，一家主要於中國從事房地產開發經營及室內裝飾之公司。

就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，仁壽買方及其最終實益擁有人乃本公司及其關連人士之獨立第三方。

所出售之主體資產

根據仁壽協議，仁壽買方同意購入而賣方同意出售仁壽酒店物業。

代價

仁壽酒店物業之代價為人民幣17,370,000元（相等於約21,310,000港元），須由仁壽買方按下述方式支付：

- (i) 人民幣2,000,000元（相等於約2,450,000港元）於簽署仁壽協議時以現金支付，作為按金；及
- (ii) 人民幣15,370,000元（相等於約18,860,000港元）須於接獲賣方通知表示已取得仁壽酒店物業之相關土地使用權及業權文件起計三十日內，以現金支付。

仁壽酒店物業之代價乃於賣方與仁壽買方參考仁壽酒店物業鄰近其他相似物業之市價後，經公平磋商達致。

成交

仁壽協議將於仁壽買方全數支付仁壽酒店物業代價日期後三個工作日內落實完成。

其他條款

賣方須於簽署仁壽協議起計三十個工作日內，申請及取得仁壽酒店物業之相關土地使用權及業權文件。

倘若賣方於取得仁壽酒店物業之相關土地使用權及業權文件後，未有落實完成仁壽協議，則賣方須退回人民幣2,000,000元之按金，另須額外支付人民幣2,000,000元補償金予仁壽買方。

倘若仁壽買方於賣方取得仁壽酒店物業之相關土地使用權及業權文件後，未有落實完成仁壽協議，則賣方將有權沒收人民幣2,000,000元之按金及終止仁壽協議。

遂寧協議

日期

二零一一年十一月二十三日

訂約方

- (i) 賣方；及
- (ii) 遂寧買方，一家主要從事農業觀光旅遊管理、中餐、會議服務、茶會、體育健身運動、兒童遊樂場，以及對房地產、養殖業及林業進行投資之公司。

就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，遂寧買方及其最終實益擁有人乃本公司及其關連人士之獨立第三方。

所出售之主體資產

根據遂寧協議，遂寧買方同意購入而賣方同意出售遂寧酒店物業。

代價

遂寧酒店物業之代價為人民幣16,000,000元（相等於約19,630,000港元），須由遂寧買方按下述方式支付：

- (i) 人民幣2,000,000元（相等於約2,450,000港元）於簽署遂寧協議時以現金支付，作為按金；及
- (ii) 人民幣14,000,000元（相等於約17,180,000港元）須於接獲賣方通知表示已取得遂寧酒店物業之相關土地使用權及業權文件起計三十日內，以現金支付。

遂寧酒店物業之代價乃於賣方與遂寧買方參考遂寧酒店物業鄰近其他相似物業之市價後，經公平磋商達致。

成交

遂寧協議將於遂寧買方全數支付遂寧酒店物業代價日期後三個工作日內落實完成。

其他條款

賣方須於簽署遂寧協議起計三十個工作日內，申請及取得遂寧酒店物業之相關土地使用權及業權文件。

倘若賣方於取得遂寧酒店物業之相關土地使用權及業權文件後，未有落實完成遂寧協議，則賣方須退回人民幣2,000,000元之按金，另須額外支付人民幣2,000,000元補償金予遂寧買方。

倘若遂寧買方於賣方取得遂寧酒店物業之相關土地使用權及業權文件後，未有落實完成遂寧協議，則賣方將有權沒收人民幣2,000,000元之按金及終止遂寧協議。

有關酒店物業之資料

仁壽酒店物業位於中國四川省仁壽縣平安大道，建築面積約為5,200平方米。仁壽酒店物業於本集團二零一一年十月三十一日之未經審核綜合財務報表中之賬面值約為人民幣12,880,000元（相等於約15,800,000港元）。於截至二零一零年三月三十一日及二零一一年三月三十一日止財政年度，仁壽酒店物業應佔之經審核虧損淨額（除稅前及除稅後）分別約為人民幣480,000元（相等於約590,000港元）及人民幣410,000元（相等於約500,000港元）。

遂寧酒店物業位於中國四川省遂寧市開發區遂州中路，建築面積約為4,800平方米。遂寧酒店物業於本集團二零一一年十月三十一日之未經審核綜合財務報表中之賬面值約為人民幣10,180,000元（相等於約12,490,000港元）。於截至二零一零年三月三十一日及二零一一年三月三十一日止財政年度，遂寧酒店物業應佔之經審核虧損淨額（除稅前及除稅後）分別約為人民幣390,000元（相等於約480,000港元）及人民幣340,000元（相等於約420,000港元）。

進行仁壽出售事項及遂寧出售事項之理由

本公司為一家於聯交所上市之投資控股公司，本集團從事酒店投資及管理、物業投資、證券買賣及投資。

誠如本公司截至二零一一年三月三十一日止年度之年報所述，本集團之策略仍為將其物業發展為經濟型酒店或商用辦公樓，以供租賃或銷售或於適當時間全部銷售。仁壽出售事項及遂寧出售事項與上述本集團之發展策略一致，可提升本集團物業組合之整體素質。

董事（包括獨立非執行董事）認為，仁壽協議及遂寧協議之條款乃按一般商業條款而釐定，誠屬公平合理。經計及仁壽出售事項及遂寧出售事項預期將變現之收益及所產生之正數現金流，董事（包括獨立非執行董事）同時認為，仁壽出售事項及遂寧出售事項符合本公司及股東之整體利益。

仁壽出售事項及遂寧出售事項可能造成之財務影響

按仁壽酒店物業於二零一一年十月三十一日之賬面值約人民幣12,880,000元（相等於約15,800,000港元）計算，估計本公司將可透過仁壽出售事項變現收益約1,410,000港元，亦即仁壽酒店物業之代價與仁壽酒店物業於二零一一年十月三十一日之賬面值之差額，當中已計及仁壽出售事項應佔之代理費用及其他專業費用（如有）及稅項等項目。

按遂寧酒店物業於二零一一年十月三十一日之賬面值約人民幣10,180,000元（相等於約12,490,000港元）計算，估計本公司將可透過遂寧出售事項變現收益約1,840,000港元，亦即遂寧酒店物業之代價與遂寧酒店物業於二零一一年十月三十一日之賬面值之差額，當中已計及遂寧出售事項應佔之代理費用及其他專業費用（如有）及稅項等項目。

所得款項用途

仁壽出售事項及遂寧出售事項之所得款項於扣除直接應佔開支後，估計分別約為人民幣14,030,000元（相等於約17,210,000港元）及人民幣11,680,000元（相等於約14,330,000港元）。本集團有意將仁壽出售事項及遂寧出售事項之所得款項淨額用作本集團之營運資金。

上市規則之涵義

由於仁壽出售事項及遂寧出售事項各自之適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但少於25%，因此，根據上市規則第14章，仁壽出售事項及遂寧出售事項各自構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則之通知及公告規定。

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：

「董事會」	指	董事會
「工作日」	指	除星期六、星期日或於中國之銀行根據法律獲授權或規定須暫停營業之其他日子以外之任何日子
「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，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：727）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義

「董事」	指	本公司之董事
「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
「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
「仁壽協議」	指	賣方與仁壽買方於二零一一年十一月二十三日就買賣仁壽酒店物業訂立之買賣協議
「仁壽出售事項」	指	賣方根據仁壽協議之條款出售仁壽酒店物業
「仁壽酒店物業」	指	位於中國四川省仁壽縣之酒店物業，為仁壽出售事項之主體資產
「仁壽買方」	指	仁壽縣景聖景房地產開發有限責任公司，一家根據中國法律註冊成立之有限責任公司
「股東」	指	本公司股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「遂寧協議」	指	賣方與遂寧買方於二零一一年十一月二十三日就買賣遂寧酒店物業訂立之買賣協議
「遂寧出售事項」	指	賣方根據遂寧協議之條款出售遂寧酒店物業
「遂寧酒店物業」	指	位於中國四川省遂寧市之酒店物業，為遂寧出售事項之主體資產
「遂寧買方」	指	四川省向東方投資集團有限公司，一家根據中國法律註冊成立之有限責任公司
「賣方」	指	你的客棧酒店(四川)有限公司，一家根據中國法律註冊成立之有限責任公司，為本公司之全資附屬公司

「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

二零一一年十一月二十三日

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，人民幣款額均按人民幣1.0元兌1.2268港元之匯率換算為港元。並不表示任何人民幣或港元款額已按、應按或可按上述匯率或任何其他匯率或所有匯率進行兌換。