

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



Rosedale Hotel Holdings Limited

珀麗酒店控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1189)

- (1) 主要交易
- 及
- (2) 恢復買賣

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一七年十二月二十七日（聯交所交易時段後），本公司、該等賣方、目標公司、鄺華仔先生及鄺照光先生（兩人為賣方甲之擔保人）訂立該協議，據此，本公司有條件同意收購或促致其代名人向該等賣方收購目標公司之全部註冊資本，代價為人民幣280,000,000元（相當於約334,300,000港元）。

目標集團之主要資產為渡假村物業。

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易，須遵守申報、公告及股東批准規定。

本公司將向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）(i)該協議之詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)目標集團之財務資料；(iv)渡假村物業之估值報告；(v)經擴大集團之未經審核備考財務資料（假設完成已作實）；及(vi)股東特別大會通告，通函將於二零一八年一月二十二日或之前寄發，藉以取得足夠時間編製通函所載之相關資料。

恢復買賣

應本公司要求，股份已由二零一七年十二月二十八日(星期四)上午九時正起於聯交所短暫停牌，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請由二零一七年十二月二十九日(星期五)下午一時正起恢復股份買賣。

董事會欣然宣佈，於二零一七年十二月二十七日(聯交所交易時段後)，本公司、該等賣方、目標公司、鄺華仔先生及鄺照光先生(兩人為賣方甲之擔保人)訂立該協議，據此，本公司有條件同意自行或促致其代名人向該等賣方收購目標公司之全部註冊資本，代價為人民幣280,000,000元(相當於約334,300,000港元)。

該協議之詳情載列如下。

該協議

日期

二零一七年十二月二十七日

訂約方

- (i) 本公司；
- (ii) 該等賣方；
- (iii) 目標公司；及
- (iv) 鄺華仔先生及鄺照光先生，兩人各自實益擁有賣方甲註冊資本之50%，出任擔保人擔保賣方甲準時妥為履行該協議項下之義務。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)目標公司由賣方甲實益擁有80%權益及賣方乙實益擁有20%權益；(ii)賣方甲主要從事房地產投資、室內外裝修、物業管理、醫院管理、酒店管理，以及銷售：建築材料、水泥製品、保溫防腐氧塗料、防水防漏材料、管道、閥門、廚房用具、金屬材料、五金交電、日用百貨；及(iii)賣方甲、其最終實益擁有人及賣方乙均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

將予收購之資產

根據該協議，本公司有條件同意收購或促致其代名人收購、而該等賣方亦有條件同意出售目標公司之全部註冊資本，免除一切產權負擔並連同自完成日期起其附帶之一切權利。有關目標公司之詳盡資料載於下文「有關目標集團之資料」一節。

代價及付款條款

收購事項之代價為人民幣280,000,000元（相當於約334,300,000港元），須由本公司（或其代名人）按以下方式以現金支付予該等賣方：

- (i) 人民幣20,000,000元（相當於約23,900,000港元）須於該協議日期起計十五個營業日內支付；
- (ii) 人民幣40,000,000元（相當於約47,800,000港元）（「第二筆分期款項」）須於股東特別大會日期起計三個營業日內支付，前提為股東已於股東特別大會上批准該協議及據此擬進行之交易（敬請參閱下文「先決條件」一段第(ii)項條件）。該等賣方收訖第二筆分期款項起計十五個營業日內，賣方甲須採取一切必要行動以促成解除（「解除」）目標集團股權及其所持有資產之所有止贖令／扣押令／押記（「押記」）；
- (iii) 由解除及所有先決條件（按下文所述）獲達成起計三個營業日內，該等賣方須向本公司交付中國有關當局就申請更改目標公司股東（「註冊」）發出之確認（「該等確認」）。由接獲該等確認起計五個營業日內，本公司須向該等賣方支付人民幣40,000,000元（相當於約47,800,000港元）；及
- (iv) 餘款人民幣180,000,000元（相當於約214,900,000港元）（「餘款」）須於註冊完成時支付。

就轉讓目標公司產生之所有潛在稅項應由該等賣方承擔。

本集團擬以其內部資源及／或銀行借款撥付收購事項之代價。

收購事項之代價乃由本公司與該等賣方經公平磋商後釐定，並已計及(i)於二零一七年十一月三十日目標集團之未經審核綜合負債淨額約人民幣162,400,000元(相當於約193,900,000港元)；(ii)目標集團所擁有物業權益(已就此取得業權文件)之初步估值人民幣1,250,000,000元(相當於約1,492,500,000港元)；(iii)於該協議中協定目標集團於完成時之最高負債總額人民幣1,250,200,000元(相當於約1,492,700,000港元)；及(iv)目標集團營運所在地區之發展潛力。上述目標集團所擁有物業權益之初步估值乃由獨立專業估值師採用直接比較法參考相關市場上取得之可資比較交易而評估，及採用折舊重置成本法基於現有土地用途之市值估計、加以重置現存構築物之現行成本減以實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化而評估。

其他條款

根據該協議，該等賣方已同意，於完成時，目標集團之負債總額不得超過人民幣1,250,200,000元(相當於約1,492,700,000港元)。賣方甲須負責清償超出上述結餘之所有其他負債，或本公司將有權從應付予該等賣方之餘款中扣減該等多出的負債金額。

違反義務之責任

假使該等賣方(i)未能於盡職審查過程中提供本公司所要求之文件；或(ii)未能根據該協議申請註冊；或(iii)未能履行其完成義務，則該等賣方須自違責當日起向本公司支付每日罰款，按本公司已付代價部份之0.03%基準計算。倘該等賣方延誤履行其義務達30日，則本公司將有權終止該協議。

假使本公司未能根據上文所述之付款條款清償代價，則本公司須自違責當日起向該等賣方支付每日罰款，按本公司應付代價部份之0.03%基準計算。倘本公司延誤履行其義務達30日，則該等賣方將有權終止該協議。

假使該協議由於上述違責而終止，則未能履行義務的一方須向另一方支付補償，按收購事項代價之30%計算。

先決條件

完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 本公司信納有關目標集團資產、負債、營運及事務(包括但不限於法律、財務及商業方面)之盡職審查結果；
- (ii) 股東於將予召開及舉行之股東特別大會上通過普通決議案以批准該協議及據此擬進行之交易；
- (iii) 本公司取得本公司委聘之中國法律顧問就目標集團所出具之法律意見(按本公司信納之格式及內容)；
- (iv) 本公司接獲本公司委聘之獨立專業估值師出具之估值報告(按本公司信納之格式及內容)，當中顯示渡假村物業之價值為不少於人民幣1,250,000,000元(相當於約1,492,500,000港元)；
- (v) 已就該協議及據此擬進行之交易取得所有必要批准及同意；
- (vi) 已取得解除；
- (vii) 該等賣方於該協議項下作出之聲明、保證及承諾仍為真實、準確且無誤導成份；及
- (viii) 目標公司與一名獨立第三方就目標公司出售一幅地盤面積為45畝的地塊於二零一三年十一月訂立之協議已被終止。

倘上述任何一項條件未能於二零一八年四月三十日下午五時正或之前達成(「未能達成」)或本公司向該等賣方交付書面通知(「書面通知」)表明本公司不信納根據上文第(i)項條件進行之盡職審查結果，則該等賣方已收取之部份代價須於二零一八年四月三十日或接獲書面通知起計兩個營業日內不計利息退回本公司，而該協議將予失效及再無效力，惟有關先前違約者除外。

完成

完成將於註冊完成時作實。於完成時，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而目標集團之業績、資產及負債將綜合計入本集團財務報表。

有關目標集團之資料

根據該等賣方所提供之資料，目標公司為一間於中國成立之有限公司。目標集團之主要資產為渡假村物業。渡假村物業乃位於廣東省河源市東源縣康禾鎮，當地附近有溫泉和森林。渡假村物業亦能通過廣東主要高速公路直達。目標集團擬將渡假村物業發展成為大灣區四大渡假目的地之一，專注於溫泉旅遊、休閒渡假，健康養生及旅居養老。渡假村物業將發展成為以生態農業為產業基礎的現代化健康養生綜合體，包括酒店、旅遊渡假公寓及別墅、溫泉、健康管理及中醫藥中心、休閒及運動設施以及其他養生設施。

渡假村物業之地盤面積佔地約5,000畝，當中980畝為住宅用途、2,200畝為商業用途，另有1,820畝為康樂用途。地盤面積當中，目標集團已取得1,040.28畝地（包括426.67畝住宅用途及613.61畝商業用途）之土地使用權證，以及2,051.48畝地之林權證。

於本公佈日期，地塊上已建有一間總樓面面積約19,225平方米之酒店，其配備177套客房、18套渡假別墅、一間餐廳、20輛拖掛房車，以及一間高爾夫球職業培訓學校及配套訓練場地，已於二零一六年初投入運作。已就建於地塊上總樓面面積約20,671平方米之上部結構取得房屋所有權證。目標集團計劃於二零一八年下半年至二零一九年初相繼落成其總樓面面積約73,549平方米之溫泉酒店、總樓面面積約16,310平方米之高爾夫球職業培訓學校主樓、總樓面面積約10,171平方米之展覽中心及其他配套設施。

由該等賣方所提供根據香港通用會計原則編製目標集團之未經審核綜合財務資料概要載列如下：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一五年 (人民幣千元) (未經審核)	二零一六年 (人民幣千元) (未經審核)
收益	-	4,971
除稅前及除稅後虧損	-	2,197

於二零一七年
十一月三十日
(人民幣千元)
(未經審核)

目標集團擁有人應佔負債淨額

162,376

經計及目標集團所持有物業權益(已就此取得業權文件)之初步估值約人民幣1,250,000,000元及上述目標集團於二零一七年十一月三十日之未經審核綜合管理賬目內之物業權益之賬面值約人民幣800,400,000元，目標集團之重估未經審核綜合資產淨值應約為人民幣287,200,000元(相當於約342,900,000港元)。收購事項之代價人民幣280,000,000元乃較該目標集團之重估未經審核綜合資產淨值折讓約2.5%。

進行收購事項之理由

本集團主要從事酒店經營及證券買賣。現時本集團擁有三間分別位於中國廣州市、沈陽市及洛陽市的酒店，以及管理一間位於香港的酒店。

董事會認為，收購事項與本集團之酒店經營主要業務一致，並為本集團進一步擴充及鞏固其於中國酒店及旅遊業市場地位之機遇。而渡假村物業專注於生態旅遊及健康養生，在國內提倡旅遊的政策下，相信尤其能為本集團帶來龐大增長潛力。至於目標集團亦將受惠於本集團在酒店管理方面之經驗及專長，並與本集團在廣東省之酒店經營業務締造協同效益。經考慮上文所述，董事會認為該協議之條款乃符合一般商業條款，而收購事項屬公平合理且符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易，須遵守申報、公告及股東批准規定。

本公司將向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)該協議之詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)目標集團之財務資料；(iv)渡假村物業之估值報告；(v)經擴大集團之未經審核備考財務資料(假設完成已作實)；及(vi)股東特別大會通告，通函將於二零一八年一月二十二日或之前寄發，藉以取得足夠時間編製通函所載之相關資料。

恢復買賣

應本公司要求，股份已由二零一七年十二月二十八日(星期四)上午九時正起於聯交所短暫停牌，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請由二零一七年十二月二十九日(星期五)下午一時正起恢復股份買賣。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	建議由本公司根據該協議之條款及條件收購目標公司全部註冊資本
「該協議」	指	本公司、該等賣方、目標公司、鄺華仔先生及鄺照光先生就收購事項所訂立日期為二零一七年十二月二十七日之股份轉讓協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	珀麗酒店控股有限公司，一間於百慕達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：1189)
「完成」	指	收購事項根據該協議之條款及條件完成
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「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
「鄺華仔先生」	指	鄺華仔先生
「鄺照光先生」	指	鄺照光先生

「中國」	指	中華人民共和國，而就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「渡假村物業」	指	位於廣東省河源市東源縣康禾鎮稱為廣東康泉十八國際生態健康旅遊城佔地約5,000畝之發展項目
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行以供股東考慮並酌情批准該協議及據此擬進行之交易之股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	廣東康泉十八國際生態健康旅遊城有限公司，一間於中國成立之有限公司，於該協議日期分別由賣方甲及賣方乙持有80%及20%權益
「目標集團」	指	目標公司及其不時之附屬公司
「賣方甲」	指	東莞市銀基集團有限公司，一間於中國成立之有限公司
「賣方乙」	指	鄺艷芳女士
「該等賣方」	指	賣方甲與賣方乙之統稱
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「畝」	指	畝，中國土地面積單位
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米

於本公佈內，人民幣金額乃按人民幣1元兌1.194港元之兌換率換算為港元，僅作說明之用。概不表示任何港元及人民幣金額已經或可以按上述兌換率或任何其他兌換率兌換或最終可予兌換。

承董事會命
珀麗酒店控股有限公司
主席
葉家海

香港，二零一七年十二月二十九日

於本公佈日期，董事會成員包括：

執行董事：

葉家海博士(主席)

陳玲女士(董事總經理)

陳百祥先生

獨立非執行董事：

郭嘉立先生

潘國興先生

冼志輝先生

* 僅供識別