

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)

有關建議出售九龍珀麗酒店之權益及 售後租回九龍珀麗酒店之 諒解備忘錄 及 恢復買賣

本公佈乃根據上市規則第13.09條而作出。

於二零一一年十月十七日交易時段後，Ascendas與本公司訂立諒解備忘錄，當中涉及(i)建議由本集團向建議買方出售More Star（其間接擁有在建中之該酒店）全部已發行股本，以及償還More Star結欠之所有股東貸款；及(ii)建議於出售後，由本集團租回該酒店，以供本集團經營及管理，初步為期六年，可按相互協定之條款續期六年。

諒解備忘錄不會令各訂約方負有進行建議交易之義務，而除盡職調查、專屬性及資料保密等若干義務外，諒解備忘錄並不具有法律約束力。建議交易之條款仍須待有關訂約方進一步討論及磋商。

建議交易一旦落實，可能構成上市規則項下本公司之須予公布交易。本公司會按照上市規則，於適當時候就建議交易另行發表公佈。董事會謹此強調，於本公佈日期，本公司尚未就建議交易訂立任何具法律約束力之協議。由於建議交易不一定落實，故股東及有意投資者於買賣本公司股份時務須審慎行事。

應本公司之要求，本公司之股份由二零一一年十月十八日上午九時正起暫停於聯交所買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請由二零一一年十月十九日上午九時正起恢復本公司股份買賣。

本公佈乃根據上市規則第13.09條而作出。

諒解備忘錄

日期：二零一一年十月十七日（交易時段後）

訂約方：(1) Ascendas；及
(2) 本公司。

如諒解備忘錄所披露，Ascendas有意成立一項合訂信託（將主要投資於酒店資產）（「該信託」）。按現時建議，該信託或經該信託提名之實體將為建議交易之買方（「建議買方」）。

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Ascendas為一家於新加坡註冊成立之有限公司，而Ascendas、該信託及彼等之最終實益擁有人均為獨立第三方。

建議交易

建議交易擬包括(i)建議由本集團向建議買方出售待售股份(即More Star全部已發行股本, More Star間接擁有在建中之該酒店),以及作為收購待售股份一部分,建議買方將償還或促使償還待售貸款(即More Star於建議出售待售股份完成時結欠之所有股東貸款);及(ii)建議於出售待售股份完成後由本集團租回該酒店,以供本集團經營及管理,初步為期六年,可按該信託與承租人相互協定之條款續期六年。

待Ascendas落實收購架構後,建議出售待售股份之可能實行方式為由本集團相關成員公司授予該信託認購期權(「認購期權」)以購買待售股份,而該信託將授予本集團相關成員公司認沽期權(「認沽期權」)以出售待售股份,或由各訂約方訂立股份購買協議。

根據諒解備忘錄所擬,本公司將於正式協議中承諾(i)盡合理努力在切實可行情況下,於二零一一年十二月三十一日或之前取得該酒店之佔用許可證;及(ii)採取合理步驟,最遲於二零一三年六月三十日(或新加坡金融管理局或新加坡證券交易所有限公司可能要求之較早日期)取得該酒店之酒店牌照;以及本公司將按面值授予建議買方認沽期權,致使倘若本公司未能於上述時間或之前取得酒店牌照,則建議買方將有權(但並無義務)由當時起計三個月內行使認沽期權,按總代價(定義見下文)將該酒店售還予本公司。

建議出售事項之代價

按照該酒店目前之指示價值計算，待售股份之指示購買價連同將予償還之待售貸款金額（「總代價」）將約為1,314,625,000港元，惟受限於(i)將由Ascendas完成之盡職調查令人滿意；(ii)將由該信託委託就該酒店進行之估值；及(iii)將由Ascendas落實之收購架構。根據諒解備忘錄所擬，總代價之95%將以現金支付，而餘下之5%結餘則以該信託之合訂證券（「賣方單位」）支付。

Ascendas於諒解備忘錄中披露，按其現時意向，該信託將就其合訂證券進行首次公開發售，並於新加坡證券交易所有限公司上市。如下文「先決條件」一段進一步披露，建議出售事項須待（其中包括）該信託之合訂證券之首次公開發售完成後，方告完成。總代價將於該信託上市日期支付予本公司（透過其相關關連公司），惟於灝申獲發該酒店之酒店牌照前，有關購買價現金部分之5%將予保留，並以託管賬戶持有。

現時擬訂，除於賣方單位發行日期起至該信託上市日期後滿一年日期止期間合訂證券將由本公司持有之條件外，賣方單位將按優惠不遜於根據建議首次公開發售向合訂證券之任何其他策略投資者提供之定價方法及條款進行估值。

建議租賃下之應付租金

按照該酒店目前之指示價值計算，於租賃期首年就租賃該酒店應付之年度租金將約為總代價之4.4%（可每年上調）。

盡職調查

於簽立諒解備忘錄後，本公司將於切實可行情況下儘快授予Ascendas、該信託及其他相關人士（包括代理人、融資人、專業顧問及諮詢人）權利，以於諒解備忘錄日期起計六個星期期間（「專屬期」）內對該酒店、More Star及灝申進行盡職調查。倘於首六個星期期間未有訂立正式協議或完成盡職調查，則專屬期將自動延長兩個星期。各訂約方協定於專屬期內就正式協議之條款相互進行專屬磋商。

先決條件

建議交易擬須待若干條件（包括下列各項）達成後，方告完成：

- (i) Ascendas及建議買方完成彼等對與建議交易（包括灝申持有該酒店業權之良好可轉讓業權）有關之一切事宜（包括財務、法律、商業、物業及經營事宜）之盡職調查，並信納有關結果；
- (ii) 就使建議交易具有十足效力之一切必要事宜取得所有相關公司、政府、監管、股東及其他第三方批准（包括但不限於取得該酒店之佔用許可證）；及
- (iii) 圓滿完成該信託之合訂證券之首次公開發售。

在上述先決條件以及正式協議之條款及條件之規限下，Ascendas與本公司計劃於二零一二年三月三十一日或之前完成建議交易。

終止

諒解備忘錄將於(i)相關訂約方未有於專屬期內訂立正式協議之情況下；或(ii)相關訂約方簽立正式協議當日（以較早者為準）自動終止及不再具有任何效力。

MORE STAR之背景資料

More Star為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司。More Star之唯一資產為其於灝申全部已發行股本之投資，而灝申之唯一資產則為在建中之該酒店之擁有權。該酒店位於九龍大角咀大角咀道86號，地盤面積為845.5平方米，而完工後之總樓面面積約為10,300.08平方米。

一般資料

諒解備忘錄不會令各訂約方負有進行建議交易之義務，而除盡職調查、專屬性及資料保密等若干義務外，諒解備忘錄並不具有法律約束力。建議交易之條款仍須待有關訂約方進一步討論及磋商以及簽立正式協議。

建議交易（包括建議出售事項及為結清總代價之5%而認購該信託之合訂證券）一旦落實，可能構成上市規則項下本公司之須予公布交易。本公司會按照上市規則，於適當時候就建議交易另行發表公佈。董事會謹此強調，於本公佈日期，本公司尚未就建議交易訂立任何具法律約束力之協議。由於建議交易不一定落實，故股東及有意投資者於買賣本公司股份時務須審慎行事。

暫停及恢復本公司股份買賣

應本公司之要求，本公司之股份由二零一一年十月十八日上午九時正起暫停於聯交所買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請由二零一一年十月十九日上午九時正起恢復本公司股份買賣。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載之涵義：

| | | |
|------------|---|---|
| 「Ascendas」 | 指 | Ascendas Land International Pte. Ltd.，一家於新加坡註冊成立之有限公司 |
| 「聯繫人士」 | 指 | 上市規則所賦予之涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「英屬維爾京群島」 | 指 | 英屬維爾京群島 |
| 「本公司」 | 指 | 珀麗酒店控股有限公司，一家根據百慕達法律註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1189） |
| 「正式協議」 | 指 | 建議買方與本公司及本集團相關成員公司就建議出售待售股份及償還待售貸款以及租回該酒店所訂立之正式買賣協議或正式認沽及認購期權協議，以及相關訂約方將就實行建議交易而訂立之任何其他協議 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |

| | | |
|-------------|---|--|
| 「灝申」 | 指 | 灝申國際有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為More Star之全資附屬公司 |
| 「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 |
| 「該酒店」 | 指 | 九龍珀麗酒店，為一項位於九龍大角咀大角咀道86號之在建物業，地盤面積為845.5平方米，而完工後之總樓面面積約為10,300.08平方米 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司及本公司或其任何附屬公司之任何董事、主要行政人員、主要股東或彼等各自之任何聯繫人士，且與彼等概無關連之第三方 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「諒解備忘錄」 | 指 | Ascendas與本公司於二零一一年十月十七日就建議交易訂立之諒解備忘錄 |
| 「More Star」 | 指 | More Star Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門及台灣 |
| 「建議出售事項」 | 指 | 建議由本公司向建議買方出售待售股份，以及作為出售一部分，建議買方償還待售貸款 |

| | | |
|--------|---|---|
| 「建議租賃」 | 指 | 本集團一家成員公司與灝申將於建議出售事項完成後就租賃該酒店以供本集團經營及管理而訂立之建議租賃 |
| 「建議交易」 | 指 | 建議出售事項及建議租賃 |
| 「待售貸款」 | 指 | More Star於建議出售待售股份完成時結欠其股東之所有股東貸款 |
| 「待售股份」 | 指 | More Star全部已發行股本 |
| 「股東」 | 指 | 本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股之持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |

承董事會命
 珀麗酒店控股有限公司
 主席
 張漢傑

香港，二零一一年十月十八日

於本公佈日期，董事會成員如下：

執行董事：

張漢傑先生（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