

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)

**有關出售MORE STAR LIMITED全部股本權益  
及應付股東貸款之非常重大出售事項，  
涉及有關發行將於新加坡證券交易所上市之  
合訂集團之代價基金單位之  
須予披露交易及  
有關授出與MORE STAR LIMITED之股本權益  
及股東貸款相關之認沽期權之  
非常重大收購事項；  
及  
恢復買賣**

### **出售事項**

於二零一二年二月一日，賣方（本公司之全資附屬公司）與買方訂立該協議，以出售待售股份（即間接擁有該物業之英屬維爾京群島公司之全部股本權益）及待售貸款，總代價約為1,317,708,000港元（可予調整）。總代價之95%將以現金付款方式結清，而餘下5%將由買方以向賣方（或其經買方批准之相關實體）發行代價基金單位之方式結清。代價基金單位代表於由該房地產基金及該商業信託組成之合訂集團之權益，根據籌劃中之基金單位首次公開發售獲准於新交所主板買賣。有關合訂集團之進一步資料，請參閱本公佈下文「買方及其聯屬人士之資料」一段。

英屬維爾京群島公司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。英屬維爾京群島公司之唯一資產為其於該物業公司全部已發行股本之投資，而該物業公司之唯一資產則為該物業。該物業為目前稱為「九龍珀麗酒店」之在建樓宇，建於九龍內地段第11208號，地址為香港九龍大角咀大角咀道86號。

## 主租賃

該協議訂有條款，本公司之全資附屬公司九龍珀麗須於(i)發出合約完成證明書；及(ii)完成（以較遲者為準）時訂立主租賃。

根據主租賃，九龍珀麗將向該物業公司租賃該物業作經營酒店用途，年期由簽署日期起至完成日期後六(6)年為止，租金如下：

- (i) 第一年 — 58,500,000.00港元；
- (ii) 第二年 — 61,425,000.00港元；
- (iii) 第三年 — 64,496,250.00港元；
- (iv) 第四年 — 66,431,137.50港元；
- (v) 第五年 — 68,424,071.63港元；
- (vi) 第六年 — 70,476,793.78港元；

全部不計任何政府機關向該物業或其佔用人或擁有人徵收之差餉、地租、物業稅及其他年度或經常性支銷，全部由九龍珀麗承擔。

## 認沽期權

根據該協議，賣方亦授予買方認沽期權，據此，於若干情況下（進一步詳情列於本公佈下文「認沽期權」一段），於完成後，買方可要求賣方按期權代價購回英屬維爾京群島公司全部已發行股份及英屬維爾京群島公司結欠買方之所有股東貸款，期權代價相等於(i)待售股份及待售貸款之總代價；及(ii)於完成後注入出售集團之任何款項。

## 上市規則之含義

由於根據上市規則第14.07條有關出售事項之適用百分比率高於75%，故根據上市規則，出售事項構成本公司一項非常重大出售事項。此外，由於將發行以結付部分代價之代價基金單位預期將於完成時在本公司賬目中分類為可供出售金融資產，而根據上市規則第14.07條之適用百分比率低於25%，故根據上市規則，發行代價基金單位構成本公司一項須予披露交易。根據上市規則第14.74條，鑑於行使認沽期權並非由賣方酌情決定，將認沽期權分類時會視之為於授出時已行使。由於根據上市規則第14.07條有關行使認沽期權之適用百分比率高於100%，故買方行使認沽期權構成本公司一項非常重大收購事項。

因此，該協議及據此擬進行之交易須遵守上市規則下之申報、公佈及經股東批准之規定。本公司將會召開股東特別大會，藉以考慮並酌情批准該協議及據此擬進行之交易（包括出售事項、授出認沽期權及於其獲行使時進行收購）。由於股東概無於該協議中擁有重大利益，故股東一概無須於股東特別大會上就該協議放棄投票。本公司之主要股東得普有限公司（持有本公司約29%已發行股本）已承諾於股東特別大會上投票贊成批准該協議及據此擬進行之交易之決議案。

## 一般資料

本公司將向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）該協議之進一步詳情、出售集團之會計師報告、本集團之未經審核備考財務資料、該物業之估值報告以及股東特別大會通告。由於本公司預期需要較長時間編製及落實若干將載於通函之資料，故通函之寄發日期預期為二零一二年三月二十一日或之前。



就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。買方之主要業務為投資控股。有關買方及其聯屬人士之進一步詳情載於下文「買方及其聯屬人士之資料」一節。於過往12個月，本公司未曾參與任何與買方及其最終實益擁有人進行之交易而須依據上市規則第14.22條與出售事項彙集計算。

#### 將予出售之資產：

- (a) 待售股份，即英屬維爾京群島公司股本中一(1)股面值1美元之繳足股份，由賣方實益及在法律上擁有，相當於英屬維爾京群島公司之全部已發行股本；及
- (b) 待售貸款，即英屬維爾京群島公司於完成日期結欠賣方之股東貸款，惟無論如何不得超過1,000,000,000港元。於該協議日期，待售貸款之本金額約為227,900,000港元。

#### 代價：

待售股份及待售貸款之總代價約為1,317,708,000港元（可予調整），其中(a)待售股份之代價為該物業協定價值1,314,625,000港元與出售集團估計資產淨值（該物業及待售貸款除外）3,083,000港元（可予調整）之總和減去待售貸款之代價；及(b)待售貸款之代價為英屬維爾京群島公司於完成時結欠賣方之股東貸款之面值。

買方須於完成時以下列方式支付代價：

- (a) 95%以現金付款方式支付（「現金代價」），其中65,731,250港元（「託管金」）須支付予託管代理作為託管金；及
- (b) 餘下5%以向賣方（或其經買方批准之相關實體）發行代價基金單位之方式支付。

託管金須於下列兩者之較遲者發放予賣方：

- (a) 完成日期；及
- (b) 九龍珀麗簽立主租賃及該物業公司獲發旅館牌照後五(5)個營業日。

**對代價作出調整：**

出售集團之估計資產淨值3,083,000港元將於完成時依照出售集團之最終資產值（即(i)出售集團於完成時之資產（該物業除外）金額減(ii)出售集團於完成時之所有負債（待售貸款除外）金額）調整。倘最終資產淨值低於估計資產淨值，則待售股份之代價將（按等額基準）以相等於不足之數之金額下調。倘最終資產淨值高於估計資產淨值，則買方須向賣方支付相等於該差額之金額作為額外代價。於二零一一年十二月三十一日，出售集團之未經審核虧絀淨額約為837,920港元。

為免生疑問，前段所述對代價作出之任何調整須以現金結清，並將不會影響透過向賣方發行代價基金單位結清之代價部分。

代價乃賣方與買方按公平原則磋商達致，並已參照資產評值有限公司（獨立物業估值師）所評估該物業於二零一一年十二月三十一日現況下之初步估值1,100,000,000港元、出售集團之資產淨值及待售貸款之金額。上述該物業之初步估值已計及完成該物業使之成為可全面運作之酒店須支銷之進一步成本，乃使用比較法進行，即依照可資比較物業之已變現價格或市價進行比較。

根據該協議，賣方已承諾於完成日期起計一年內，其一概不會處置任何代價基金單位或其實際權益、就任何該等基金單位或權益設立產權負擔、以其他方式處理任何該等基金單位或權益，或就任何該等基金單位或權益訂立任何協議，以有條件或無條件地處置任何該等基金單位或權益、就任何該等基金單位或權益設立產權負擔或以其他方式處理任何該等基金單位或權益。代價基金單位預期將分類為本公司之可供出售金融資產。有關基金單位之進一步詳情，請參閱下文「買方及其聯屬人士之資料」一段。

#### 完成之先決條件：

完成須待下列條件達成或（視情況而定）獲豁免後，方可作實：

- (a) 買方對該物業及出售集團進行之盡職審查令人滿意；
- (b) 獲發合約完成證明書，或買方取得由其技術顧問所出具有關該物業之報告，證明所有樓宇、建築、平整、渠務及根據政府租契規定之其他工程已妥為完成；
- (c) 合訂集團基金單位之首次公開發售成功完成，且新加坡金融管理局就該房地產基金（以旗下之物業組合（包括該物業）作為集體投資計劃）根據新加坡法律第289章證券及期貨法給予之許可及該商業信託根據新加坡法律第31A章商業信託法作出之登記未遭撤銷（完成依據該協議購買待售股份及待售貸款之條件除外）；
- (d) 向買方交付可合理地令買方滿意之憑證，證明就香港上海滙豐銀行有限公司授予該物業公司本金額達405,000,000港元之貸款所作出以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之現有抵押，已經或將會於完成時全面免除及解除；

- (e) 政府或其他主管機關於完成前並無強制收購或收回該物業或其任何部分，亦無發出任何通告表示擬強制收購或收回該物業或其任何部分；
- (f) 該物業並無嚴重損壞，且賣方之保證未遭嚴重違反，致令買方單方面認為會對該房地產基金之財務狀況、前景、盈利、業務、承擔或資產、出售集團任何成員或該物業造成重大不利影響；
- (g) 賣方、買方及託管代理就持有及發放託管金訂立協議；
- (h) 買方之技術顧問發出證明書，確認該物業已符合技術及裝修規格；
- (i) 該物業公司擁有該物業之空置管有權，惟總承建商可按照建築合約於該物業進行任何餘下工程；
- (j) 最遲於二零一二年四月十日（或買方可能全權酌情同意之較後日期），本公司股東（根據上市規則須放棄投票者（如有）除外）於本公司之股東特別大會上通過普通決議案，批准賣方及本公司訂立該協議，以及根據該協議和相關交易文件及為遵守任何其他有關此方面之上市規則規定擬進行之交易；
- (k) 獲第三方（包括政府或官方機關、法院或其他監管機構）發出買方就建議收購待售股份所必需或有關買方建議收購待售股份之所有執照、授權、命令、批予、確認、同意、准許、登記及其他批准，且條款可合理地令買方滿意，而該等執照、授權、命令、批予、確認、同意、准許、登記及其他批准仍具備十足效力及作用；



- (l) 任何政府或官方機關並無建議、頒佈或作出任何禁止、限制或嚴重延誤買賣待售股份或出售集團營運或該物業經營或對上述事宜造成不利影響之法規、規例或決定；
- (m) 最遲於二零一二年四月十日（或買方可能全權酌情同意之較後日期），向買方交付可合理地令買方滿意之憑證，證明該物業公司已更正九龍內地段第11208號界線之任何差異；
- (n) 於該協議日期起計14天內，向買方交付(i)經該物業公司正式簽署之接納書，內容有關將建於該土地上之一幢或多幢樓宇之若干額外總樓面面積；及(ii)就有關同意應付之地價及行政費發出證明費用已收訖之繳費通知書副本；
- (o) 最遲於二零一二年四月十日（或買方可能全權酌情同意之較後日期），向買方交付地政總署就於該協議日期前提交地政總署之建築圖則所發出有關政府租契下「設計及規劃」及「高度」條款之書面確認或批准之經核證副本；
- (p) 向買方交付(i)可合理地令買方滿意之憑證，證明已全數支付有關將由該物業公司投保之保險之所有保費，且所有該等保單仍具備十足效力及作用；及(ii)所有該等保單之副本；及
- (q) 最遲於本公司組織章程文件規定召開上文(j)段所述之本公司股東大會之限期，寄發有關該股東大會之通函及發出召開該股東大會之通告。

倘若上述條件於二零一二年六月三十日（或該協議訂約各方可能協定之其他日期）或之前尚未達成或獲買方豁免（不得豁免之條件(j)除外），則該協議將告失效且再無任何效力。

**完成：**

待上述條件達成或（視情況而定）獲豁免後，完成將於買方向賣方發出之書面通知所列明之日期（或該協議訂約各方可能協定之較後日期）落實，而該書面通知須於該日期前最少七個整日發出。鑑於上文(c)項之條件，完成須與該項條件達成同時落實，因此，完成之限期（即假設上述所有條件達成）將為二零一二年六月三十日（或該協議訂約各方可能協定之其他日期）。

倘若買方或賣方未能根據該協議之條款及條件完成該協議，則並無違約之訂約方有權（除了且不限於其享有之所有其他權利或補救，包括申索損害賠償之權利）向另一訂約方發出書面通知，選擇終止該協議。

**買方有關終止之其他權利：**

倘若於完成前出現下列任何情況，則買方可選擇終止該協議，在此情況下，該協議訂約各方於該協議下之所有進一步義務將告解除，而賣方不得以此為由向買方提出任何申索：

- (a) 倘若於完成前任何時間，新加坡金融管理局及／或新交所規定或要求將期權截止日期（定義見下文「認沽期權」一段）更改為早於二零一三年一月一日之日期，惟該協議訂約各方無法同意有關更改；
- (b) 倘若於完成前，存在任何已發出通知或規定（由任何政府機構、機關或部門發出），或任何待決或面臨威脅之法律程序或政府行動，需要修改該物業或其任何部分之分區或分類或現有使用人；

- (c) 倘若發生任何事件，對出售集團之財務狀況或營業額或盈利能力或營運造成或可能造成重大不利影響，而買方認為會對該房地產基金之財務狀況、前景、盈利、業務、經營或資產、出售集團任何成員或該物業造成重大不利影響；
- (d) 倘若上文(j)段下完成之先決條件於取得新交所原則上批准上市資格日期前並未達成；或
- (e) 倘若於完成之時或之前，政府或其他主管機關收購該物業或其任何部分或發出通告表示收購或收回或擬收購或收回該物業或其任何部分。

#### **有關該物業之其他主要條款**

- (a) 賣方須促使（於完成前期間）該物業公司按照建築合約所載之技術及裝修規格妥為盡速興建及裝修該物業。倘若該物業未有於完成前按前文所述興建及裝修，則賣方須於完成後自資及自費安排相關承建商及／或其他人士按照建築合約列明之標準進行及完成技術及裝修規格，並須達致有關標準。
- (b) 賣方須從速完成所有樓宇、渠務、防漏及防火工程，以及處理該物業公司之旅館牌照申請之相關政府部門或機構可能規定之所有其他工程（於完成前期間之費用由該物業公司承擔，而於完成後期間之費用及開支由賣方承擔），以於實際可行情況下儘快按香港牌照事務處及／或香港民政事務局局长可能施加之一般條款及條件取得旅館牌照。倘若未能於完成前取得旅館牌照，則賣方將會及將促使九龍珀麗於完成後於實際可行情況下儘快採取有關行動及進行有關事宜，以取得旅館牌照，包括但不限於作出補救或進行額外工程，費用及開支由賣方或九龍珀麗承擔。

- (c) 賣方須從速進行政府租契就取得合約完成證明書規定之所有樓宇、建築、平整、渠務及其他工程（於完成前期間之費用由該物業公司承擔，而於完成後期間之費用及開支由賣方承擔），以於實際可行情況下儘快取得合約完成證明書。倘若未能於完成前取得合約完成證明書，則賣方將會及將促使九龍珀麗於完成後於實際可行情況下儘快採取有關行動及進行有關事宜，以取得合約完成證明書，包括但不限於作出補救或進行額外工程，費用及開支由賣方承擔。
- (d) 倘若於完成前任何時間，該物業（及／或其內已裝設之固定附着物）出現嚴重損壞：
- (i) 買方可選擇終止該協議，如買方作此選擇，則不得就有關損壞或終止作出任何申索，除非有關損壞乃因賣方、擔保人、出售集團成員或彼等各自之任何僱員及代理嚴重疏忽或故意作為而造成，則作別論（就僱員或代理之作為而言，如有關作為未經賣方、擔保人、英屬維爾京群島公司或該物業公司（視情況而定）許可，亦作別論）。
- (ii) 如並非因賣方、擔保人、出售集團成員或彼等各自之任何僱員及代理嚴重疏忽或故意作為而造成（就僱員或代理之作為而言，如有關作為未經賣方、擔保人、英屬維爾京群島公司或該物業公司（視情況而定）許可，則作別論），則賣方可選擇向買方發出書面通知，終止該協議，如賣方作此選擇，則買方不得就有關損壞或終止作出任何申索。

倘若於完成前任何時間，該物業（及／或其內已裝設之固定附着物）或其任何部分出現損壞（惟並非嚴重損壞），則買方及賣方一概不得因此撤銷該協議，惟賣方須促使於實際可行情況下儘快維修有關損壞，資金由該物業公司投保或以該物業公司為受益人之保險之保險金支取。倘若並無有關保險金或保險金不足，則賣方有責任支付不足之數，惟僅限於(i)有關損壞乃因賣方、出售集團成員或彼等各自之任何僱員及代理嚴重疏忽或故意作為而造成（就僱員或代理之作為而言，如有關作為未經賣方、擔保人、英屬維爾京群島公司或該物業公司（視情況而定）許可，則作別論），或(ii)由該物業公司投保或以該物業公司為受益人之任何保險截至完成日期並無十足效力及作用，或由於在完成之前或之前存在或發生任何事件或情況，任何該等保險為或可能為可使無效或不能強制執行，或受保人可能有權拒絕支付該等保險任何索償之全部或部分。於完成後，買方須促使該物業公司採取合適行動及簽署合適文件，以按賣方合理指示提出、追索及／或以其他方式協助相關保險索償。

就上文第(d)段所述事宜而言，「嚴重損壞」乃指該物業及／或其內之固定附着物被損壞，並經賣方及買方共同委任之獨立專家證明，將(i)引致維修、修復及／或重置成本合共超逾131,462,500港元；及／或(ii)假設就此投放合適及合理資源，引致需時超過四個月之維修、修復及／或重置工程。

- (e) 賣方及擔保人須於完成時作出承諾，彌償買方（就其本身及代表出售集團成員）有關出售或視作出售該物業或出售集團成員股份所得溢利之任何稅務責任，惟任何申索之上限金額將為假設出售所得款項相等於出售事項下該物業協定價值而計算之稅務責任，且不包括以下情況：(i)該物業及／或英屬維爾京群島公司於該物業公司所持投資於在完成日期後向香港稅務機關提交之該物業公司／英屬維爾京群島公司任何經審核賬目中，被重新分類為買賣資產，除非重新分類(a)乃按國際財務會計準則之任何變動進行，(b)被視作因買方／英屬維爾京群島公司／該物業公司出售或公開出售該物業而產生或發生，或(c)存在、行使或完成認沽期權（即使買方、英屬維爾京群島公司及該物業公司仍有意將該物業／於該物業公司之投資持作投資），則作別論；及／或(ii)倘上述任何稅務責任乃因買方及／或該房地產基金、代表該房地產基金之受託人及／或買方及／或出售集團任何成員於完成日期後之任何作為而產生，有關稅務責任須向香港及英屬維爾京群島以外任何司法權區之任何稅務機關支付。

#### 認沽期權：

賣方亦授予買方一項期權（「認沽期權」），據此，買方可要求賣方購買所有期權權益，而買方可於以下情況行使認沽期權：

- (a) 於二零一三年一月一日（或該協議訂約各方可能書面協定之其他日期）（「期權截止日期」）前，合約完成證明書並未發出或九龍珀麗酒店未有訂立主租賃；或
- (b) 該物業公司於期權截止日期前並未獲發旅館牌照。

賣方於認沽期權獲行使時應付買賣期權權益之代價（「期權代價」）為(i)待售股份及待售貸款之總代價；及(ii)於完成時或完成後任何時間，買方、該房地產基金或彼等之聯屬人士經賣方書面同意，以權益、債務或其他方式注入出售集團之任何款項兩者之總額。倘若買方行使認沽期權，託管金應退還及發還予買方，作為期權代價之部分付款，而賣方須向買方支付期權代價餘額，期權權益之買賣須於不早於行使通知日期後45日及不遲於期權截止日期後六個月期間完成。

期權代價乃賣方與買方按公平原則磋商達致，並參照(i)買方於完成時應付代價之本金額；及(ii)買方可能經賣方同意於完成後注入出售集團之資本金額釐定，董事認為屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

倘若買方行使認沽期權，本公司擬以本集團內部資源（包括出售事項所得現金款項淨額之未動用部分）及／或銀行借貸撥付期權代價。

#### **主租賃：**

該協議訂有條款，本公司之全資附屬公司九龍珀麗須於(i)發出合約完成證明書；及(ii)完成（以較遲者為準）時訂立主租賃。

根據主租賃，九龍珀麗將向該物業公司租賃該物業作經營酒店用途，年期由簽署日期起至完成日期後六(6)年為止，租金如下：

- (i) 第一年 — 58,500,000.00港元；
- (ii) 第二年 — 61,425,000.00港元；
- (iii) 第三年 — 64,496,250.00港元；
- (iv) 第四年 — 66,431,137.50港元；
- (v) 第五年 — 68,424,071.63港元；
- (vi) 第六年 — 70,476,793.78港元；

全部不計任何政府機關向該物業或其佔用人或擁有人徵收之差餉、地租、物業稅及其他年度或經常性支銷，全部由九龍珀麗承擔。

九龍珀麗須支付相等於十二個月租金之保證金，其中三個月租金以現金支付，餘額可以銀行擔保形式結付。倘若九龍珀麗於年期首三年內違反主租賃任何主要條款，如該物業公司選擇終止主租賃，則該物業公司除有權獲得可能享有之任何其他權利及補救，亦有權沒收全部保證金（及支取全數銀行擔保）。倘若九龍珀麗於年期首三年後違反主要條款，則該物業公司亦有權選擇終止主租賃，並從保證金扣除其損失。

主租賃亦訂有條款，本公司須向該物業公司提供公司擔保，以擔保九龍珀麗於主租賃下之義務。

租金乃賣方與買方按公平原則磋商釐定，並已計及於主租賃期內該物業營運之預期回報、該物業所在地點及香港酒店業務之增長潛力。董事認為租金屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。



倘及僅倘九龍珀麗與該物業公司能夠就新租賃條款（包括租金付款）達成協議，則主租賃可以續期，由原先年期屆滿起計再為期六年。

#### **保養契據及延誤款項：**

根據該協議，倘九龍珀麗未有於完成日期前訂立主租賃，則：

- (1) 九龍珀麗將與該物業公司訂立保養契據，而本公司將簽立以該物業公司為受益人之公司擔保，以就九龍珀麗於保養契據下之義務提供擔保；及
- (2) 於由完成起（包括該日）至九龍珀麗訂立主租賃日期止（不包括該日）期間，賣方將向買方支付相等於假設主租賃於完成時已開始之情況下，九龍珀麗根據主租賃可能應付租金之款項。

根據保養契據，九龍珀麗須保持該物業及其固定附着物及裝置獲妥善保養及可正常運作，並就獲發合約完成證明書而進行所須工程。九龍珀麗亦須承擔並支付任何政府機關向該物業或其佔用人或擁有人徵收並於保養契據年內應付之所有差餉、地租、物業稅及其他年度或經常性支銷。保養契據將於主租賃生效時終止。

九龍珀麗須向該物業公司支付相等於主租賃項下三個月租金之保證金，作為其於保養契據項下義務之保證，而有關款項須於主租賃起始時轉撥並用作支付九龍珀麗根據主租賃應付之保證金現金部分。

## 出售集團之資料

英屬維爾京群島公司為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於本公佈日期為本公司之間接全資附屬公司。英屬維爾京群島公司之唯一資產為其於該物業公司全部已發行股本之投資。

該物業公司為一家根據香港法例註冊成立之公司，主要從事持有物業業務。該物業公司之唯一資產為該物業之擁有權。該物業目前稱為九龍珀麗酒店，建於九龍內地段第11208號香港九龍大角咀大角咀道86號，擬興建為四星級酒店，總樓面面積約為10,300平方米，設有435間客房（包括6間套房）。根據資產評值有限公司（獨立物業估值師）之初步評估，於二零一一年十二月三十一日，經計及完成該物業使之成為可全面運作之酒店須支銷之進一步成本後，該物業於現況下之市值估計約為1,100,000,000港元。於本公佈日期，該物業之樓宇建築工程已完成，並獲發佔用許可證，而該物業之內部裝修及佈置工程正在進行，預期將於二零一二年四月底前完成。此外，預期可於二零一二年中獲發旅館牌照。

下表載有出售集團於截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度之未經審核財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
除稅前虧損淨額	183	397
除稅後虧損淨額	183	397

於二零一一年十二月三十一日，出售集團錄得未經審核虧絀淨額約837,920港元。上述財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

## 買方及其聯屬人士之資料

買方為一家於新加坡註冊成立之有限公司。買方有意設立一項合訂信託，其將為由該房地產基金及該商業信託組成之合訂集團，並將會於新交所主板上市。該房地產基金為單位信託，將於新加坡依照Ascendas Hospitality Fund Management Pte. Ltd (作為管理人)與該房地產基金之受託人訂立之信託契據設立。該商業信託將於新加坡依照Ascendas Hospitality Trust Management Pte. Ltd. (作為信託管理人)訂立之信託契據設立，並將根據新加坡法律第31A章商業信託法登記為商業信託。根據將由該房地產基金之管理人、該房地產基金之受託人及該商業信託之信託管理人訂立之合訂契據之條款，該房地產基金中一個單位將與該商業信託中一個單位合訂成為一項合訂證券，不會分別於新交所買賣。

如買方所告知，根據目前意向，合訂信託將主要直接或間接投資於產生收入之多元化房地產組合，以及與上述有關之房地產相關資產。該等房地產將主要用作酒店用途，遍佈亞洲及澳洲，當中包括該物業。於本公佈日期，與計劃成立合訂信託及將其於新交所上市有關之文件準備工作(包括提交予監管機關)仍在進行。

由於合訂信託之資產組合及架構仍在籌組，未有定案，故於本公佈日期未能提供合訂信託之財務資料。英屬維爾京群島公司之財務資料及有關該物業(將成為合訂信託組合一部分)之其他資料，請參閱上文「出售集團之資料」一段。

## 出售事項之財務影響

於完成時，出售集團將不再為本公司之附屬公司，而其業績亦不再於本公司之財務報表中綜合計算。根據主租賃之條款及條件，本集團將租回該物業，而本集團將繼續管理及經營該物業。此外，代價基金單位預期將於完成時在本公司賬目中分類為可供出售金融資產。

由於進行出售事項，預期本集團將確認收益約474,600,000港元，乃參照代價（扣除估計直接開支、出售集團於二零一一年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值、於完成時之待售貸款金額以及於完成之前及其後將產生之額外建築及裝修成本後）而計算。務請股東注意，本集團來自出售事項之收益／虧損之實際金額將會以於完成日期之資產淨值為基準計算，並須經審核，故可能有別於上述金額。

## 所得款項擬定用途

根據總代價約1,317,710,000港元（假設代價並無作出調整）及出售事項相關估計直接成本約21,200,000港元計算，出售事項之估計所得款項淨額約為1,296,500,000港元。經扣除將發行之代價基金單位約65,900,000港元，償還香港上海滙豐銀行有限公司向該物業公司提供之貸款本金額405,000,000港元後，本集團可獲得之現金所得款項淨額估計約為825,600,000港元。本集團擬將現金所得款項淨額中約200,000,000港元用於償還銀行及其他借貸以及結清進一步之建築及裝修成本；約80,300,000港元用作保證金及託管金；約300,000,000港元用於拓展其珀麗品牌酒店及經濟型酒店業務；以及約245,300,000港元用作本集團之一般營運資金用途。於本公佈日期，本公司尚未物色到任何收購目標。鑑於如「該協議」一節「認沽期權」一段所述授予買方認沽期權，於期權截止日期前，倘進行收購將影響本公司履行於認沽期權下之付款義務之能力，則本公司不擬訂立任何正式收購協議。

## 訂立該協議之理由

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要從事酒店及休閒服務以及買賣證券業務。

於本公佈日期，本集團之四星級珀麗連鎖酒店包括四家於中國自置之酒店、一家於香港租用之酒店以及在建中之該物業。此外，本集團現時在國內管理以「方圓四季」為品牌之租賃經營連鎖經濟型酒店，大部分位於主要城市及觀光勝地，包括廣州、武夷山及北京。如本公司截至二零一一年六月三十日止六個月之中期報告所披露，本集團擬集中於中國物色及經營優質租賃經營酒店，且將不斷投放資源強化其品牌及於酒店及休閒市場之地位，並物色更多優質投資機會以提升股東財富。

董事認為，出售事項可讓本集團從其於該物業之投資中獲得理想回報，而來自出售事項之應收所得款項將為本集團提供必要財務資源，以償還到期借貸、把握具規模之投資機會及實行於酒店及休閒業務之拓展策略，以及供其業務營運使用。與此同時，透過於該協議及主租賃項下之售後租回安排，本集團將可按有利條款將其投資變現，而不會干擾其目前之酒店業務組合，並保留該物業作為本集團珀麗連鎖酒店之一部分，藉以維持其於香港酒店業之地位。董事亦認為，租賃安排與其位於香港銅鑼灣之珀麗酒店以及位於中國之方圓四季經濟型連鎖酒店之營運模式一致。

經考慮上文所述，董事認為，該協議及主租賃之條款屬公平合理，而出售事項及主租賃符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則之含義

由於根據上市規則第14.07條有關出售事項之適用百分比率高於75%，故根據上市規則，出售事項構成本公司一項非常重大出售事項。此外，由於將發行以結付部分代價之代價基金單位預期將於完成時在本公司賬目中分類為可供出售金融資產，而根據上市規則第14.07條之適用百分比率低於25%，故根據上市規則，發行代價基金單位構成本公司一項須予披露交易。根據上市規則第14.74條，鑑於行使認沽期權並非由賣方酌情決定，將認沽期權分類時會視之為於授出時已行使。由於根據上市規則第14.07條有關行使認沽期權之適用百分比率高於100%，故買方行使認沽期權構成本公司一項非常重大收購事項。

因此，該協議及據此擬進行之交易須遵守上市規則下之申報、公佈及經股東批准之規定。本公司將會召開股東特別大會，以考慮並酌情批准該協議及據此擬進行之交易（包括出售事項、授出認沽期權及於其獲行使時進行收購）。由於股東概無於該協議中擁有重大利益，故股東一概無須於股東特別大會上就該協議放棄投票。本公司之主要股東得普有限公司（持有本公司約29%已發行股本）已承諾於股東特別大會上投票贊成批准該協議及據此擬進行之交易之決議案。

## 一般資料

本公司將向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）該協議之進一步詳情、出售集團之會計師報告、本集團之未經審核備考財務資料、該物業之估值報告以及股東特別大會通告。由於本公司預期需要較長時間編製及落實若干將載於通函之資料，故通函之寄發日期預期為二零一二年三月二十一日或之前。

由於出售事項須待若干條件達成後，方可作實，故出售事項不一定進行。股東及有意投資者於買賣股份時務須審慎行事。

## 恢復買賣

應本公司之要求，股份由二零一二年二月二日（星期四）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二零一二年二月十四日（星期二）上午九時正起恢復股份買賣。

## 釋義

「該協議」	指	賣方、買方與本公司於二零一二年二月一日就出售事項訂立之買賣協議
「董事會」	指	董事會
「該商業信託」	指	「Ascendas Hospitality Business Trust」，一項將會依照 Ascendas Hospitality Trust Management Pte. Ltd.（作為信託管理人）訂立之信託契據（經不時修訂、修改或補充）成立之商業信託
「英屬維爾京群島公司」	指	More Star Limited，一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立之公司，於本公佈日期由賣方全資擁有

「合約完成證明書」	指	由地政總署署長發出或將發出之證明書，確認已符合政府租契項下之正面條件，惟可施加有關發出合約完成證明書之一般限制，且不得損及香港政府就任何違反或未有遵守政府租契項下任何條件而可能於合約完成證明書發出日期或於發生後享有（不論為根據政府租契或因其他理由）之一切或任何權利
「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
「完成」	指	完成根據該協議買賣待售股份及待售貸款
「代價」	指	待售股份及待售貸款之總代價
「代價基金單位」	指	將根據與首次公開發售及國際發售基金單位相同之每個基金單位發行價發行予賣方（或其經買方批准之有關連實體）以結付5%代價之新基金單位數目（向下調整至最接近之整數）
「建築合約」	指	有關興建、設計及建造該物業之主建築合約及經審批建築圖則
「董事」	指	本公司董事



「出售事項」	指	根據該協議之條款及條件，賣方向買方出售待售股份及待售貸款
「出售集團」	指	英屬維爾京群島公司及該物業公司之統稱
「託管代理」	指	渣打銀行或香港上海滙豐銀行有限公司，將於完成前由買方挑選並知會賣方
「政府租契」	指	換地規約第20129號
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）且並非與彼等有關連之人士
「香港」	指	中國香港特別行政區
「旅館牌照」	指	依照及根據香港法例第349章旅館業條例發出或將會發出，以酒店形式經營該物業之牌照
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「該土地」	指	九龍內地段第11208號
「地政總署」	指	香港特區政府地政總署
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「保養契據」	指	該物業公司與九龍珀麗（作為營運商）就保養該物業訂立之契據

「主租賃」	指	(i)該物業公司(作為出租人);與(ii)九龍珀麗(作為承租人)將於合約完成證明書發出時訂立之租賃
「期權權益」	指	(i)英屬維爾京群島公司於認沽期權完成時之所有已發行股份;及(ii)英屬維爾京群島公司於認沽期權完成時結欠買方之所有股東貸款
「中國」	指	中華人民共和國,就本公佈而言,不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	位於九龍內地段第11208號香港九龍大角咀大角咀道86號之九龍珀麗酒店
「該物業公司」	指	灝申國際有限公司,一家根據香港法例註冊成立之公司,由英屬維爾京群島公司全資擁有
「買方」	指	Ascendas Hospitality Holdings Pte Ltd,一家於新加坡註冊成立之公司
「該房地產基金」	指	「Ascendas Hospitality Real Estate Investment Trust」,一項將根據新加坡法律依照Ascendas Hospitality Fund Management Pte. Ltd(作為管理人)與單位信託之受託人訂立之信託契據(經不時修訂、修改或補充)成立之單位信託

「九龍珀麗」	指	九龍珀麗酒店有限公司，一家根據香港法例註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「待售貸款」	指	英屬維爾京群島公司於完成時結欠賣方之股東貸款總額
「待售股份」	指	英屬維爾京群島公司股本中1股面值1美元之股份，由賣方持有，相當於英屬維爾京群島公司於本公佈日期及完成時之全部已發行股本
「股東特別大會」	指	本公司將會舉行之股東特別大會，藉以批准該協議及據此擬進行之交易
「新交所」	指	新加坡證券交易所
「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
「基金單位」	指	由該房地產基金及該商業信託組成之合訂集團之一個不分割權益，將獲准於新交所主板買賣
「賣方」	指	Eagle Spirit Holdings Limited，為本公司之全資附屬公司

「港元」 指 港元，香港法定貨幣

「平方米」 指 平方米

承董事會命  
珀麗酒店控股有限公司  
主席  
張漢傑

香港，二零一二年二月十三日

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