

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)有關出售

MORE STAR LIMITED

**60%股本權益及其相應結欠之股東貸款之
非常重大出售事項；**

(2)有關授予涉及MORE STAR LIMITED

**股本權益之認沽期權之
可能非常重大收購事項；**

(3)有關授予涉及MORE STAR LIMITED

**股本權益之認購期權之
可能非常重大出售事項；**

及

(4)恢復買賣

該協議

董事會欣然宣佈，於二零一三年十一月五日聯交所交易時段後，賣方（本公司之全資附屬公司）與買方訂立該協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買待售股份及待售貸款，總代價約為789,200,000港元（可予調整）。待售股份即英屬維爾京群島公司已發行股本中6股每股面值1美元之股份，相當於英屬維爾京群島公司全部已發行股本之60%。待售貸款則相當於賣方貸款之60%。

英屬維爾京群島公司為本公司之間接全資附屬公司，其唯一資產為其於該物業公司之投資。該物業公司主要從事持有物業業務，其主要資產為該物業之擁有權。該物業目前稱為九龍珀麗酒店。

根據代價789,200,000港元（假設毋須作出調整）及出售事項相關直接成本約10,000,000港元計算，出售事項之估計所得款項淨額約為779,200,000港元。所得款項淨額中約630,000,000港元須用於償還銀行貸款。本集團擬將餘額約149,200,000港元用於償還其他借貸及用作本集團之一般營運資金。

主租賃

根據該協議之條款，九龍珀麗（本公司之間接全資附屬公司）將於完成時與該物業公司訂立主租賃。

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，年期由緊隨完成後之月份首日（包括該日）起為期六(6)年。九龍珀麗應付該物業公司租金將包括每月基本租金及營業額租金。

股東協議

連同出售事項，賣方、買方與英屬維爾京群島公司將於完成時訂立股東協議。股東協議規管賣方與買方有關管理及經營出售集團之權利及義務，詳情載於下文「股東協議」一段。

根據下文「4.買方認沽期權及買方認購期權」一段進一步詳述之若干情況，買方可行使(i)買方認沽期權，以要求賣方購買買方於英屬維爾京群島公司持有之全部（並非部分）股份及由出售集團當時結欠買方及其聯屬貸款人之股東貸款總額（須為全部而非部分）；或(ii)買方認購期權，以要求賣方向買方出售賣方於英屬維爾京群島公司持有之全部（並非部分）股份及由出售集團當時結欠賣方及其聯屬貸款人之股東貸款總額（須為全部而非部分）。

上市規則之含義

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。鑑於買方認沽期權及買方認購期權之行使並非由本公司決定，故根據上市規則第14.74條，將根據股東協議授予買方認沽期權及買方認購期權分類時會視之為已被行使。買方行使買方認沽期權構成本公司一項可能非常重大收購事項，而買方行使買方認購期權則構成本公司一項可能非常重大出售事項。

因此，出售事項以及授予買方認沽期權及買方認購期權須遵守上市規則下之申報、公佈及經股東批准之規定。本公司將召開股東特別大會，藉以考慮及酌情批准該協議及據此擬進行之交易，包括股東協議下之買方認沽期權及買方認購期權。

一般資料

本公司將於二零一三年十二月二十四日或之前向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）該協議詳情、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召開股東特別大會之通告，以備足夠時間編製相關資料，以供載入該通函。

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，股份由二零一三年十一月六日（星期三）上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待發出本公佈。本公司已向聯交所申請由二零一三年十一月十一日（星期一）上午九時正起恢復股份買賣。

董事會欣然宣佈，於二零一三年十一月五日聯交所交易時段後，賣方（本公司之全資附屬公司）與買方訂立該協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買待售股份及待售貸款，總代價約為789,200,000港元（可予調整）。下文載列該協議之主要條款。

該協議

日期：

二零一三年十一月五日

訂約方：

(a) 賣方： Eagle Spirit Holdings Limited，本公司之全資附屬公司

(b) 買方： Shaw Holdings Inc.

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為獨立第三方。買方主要從事投資控股。

將予出售之資產：

待售股份，即英屬維爾京群島公司已發行股本中6股每股面值1美元之股份，相當於英屬維爾京群島公司全部已發行股本之60%。待售貸款則相當於賣方貸款之60%。於本公佈日期，賣方貸款約為198,200,000港元，故待售貸款估計約為118,900,000港元（未計及賣方於完成時償還銀行貸款）。

代價：

代價將按下列公式釐定：

代價 = 768,000,000港元 + (流動資產淨值 x 60%)，

其中(a)待售貸款之代價為其面值之等額；及(b)待售股份之代價為其餘額。

買方須按下列方式向賣方（或賣方可能書面指定之人士）以現金支付代價：

- (i) 50,000,000港元按金（「按金」）已於簽訂該協議時支付予賣方律師，將於下文「先決條件」一段所述條件(a)達成時發放予賣方；及
- (ii) 餘額（「餘額」）將於完成時支付。

如該協議訂約各方協定，部分餘額將在完成時用於償還銀行貸款。於本公佈日期，銀行貸款約為630,000,000港元。

於二零一三年九月三十日，出售集團之未經審核流動資產淨值約為35,300,000港元，按此基準，代價估計約為789,200,000港元。

代價乃由賣方與買方按公平原則磋商釐定，並已參考一名獨立物業估值師於二零一三年九月三十日就該物業編製之初步估值、出售集團之資產淨值及賣方貸款金額。

對代價作出調整：

計算買方於完成時應付之代價時，流動資產淨值將以完成賬目中之金額為基準。於完成後，賣方及買方將共同安排核數師審核完成賬目，並安排核數師於完成日期後兩個月內釐定於完成日期之流動資產淨值。倘按照上文經核數師審核並釐定之流動資產淨值數額有別於在完成時計算代價所用流動資產淨值數額，則代價須根據按照上文經核數師審核並釐定之流動資產淨值數額重新計算，而於完成時支付之代價之任何超出之數須退還予買方，而任何不足之數則須由買方向賣方支付，在各情況下均不計息及須於核數師發出經審核完成賬目後10個營業日內結清。

先決條件：

完成須待下列條件達成或獲豁免（視情況而定）後，方可作實：

- (a) 獲股東（根據上市規則或適用法律、規則及法規須放棄投票者（如有）除外）按照上市規則之規定於股東特別大會上批准該協議以及據此擬進行之交易，並向買方提供一份經一名董事核證之股東特別大會會議記錄真確副本；
- (b) 對出售集團進行之盡職審查結果令買方滿意；
- (c) 該物業公司出示並證明對該物業擁有妥善的業權；
- (d) 賣方作出之每項保證於該協議日期在各重大方面屬真實及準確，並無誤導成份，且於完成日期在各重大方面仍屬真實及準確，並無誤導成份；及
- (e) 出售集團之財務狀況由二零一三年九月三十日起直至完成日期為止及於該日並無出現重大不利變動。

買方可全權酌情隨時以書面豁免任何先決條件（條件(a)除外）。

倘若任何先決條件於二零一四年三月五日或之前尚未達成或（視情況而定）獲豁免，則訂約各方於該協議下之權利及義務將自動失效且再無任何效力，在此情況下，賣方將於其後3個營業日內退還或（視情況而定）立即安排賣方律師退還按金（連同按該銀行存款利率應計之利息，但不包括任何成本或補償）予買方，而於退還按金後，訂約各方不得向另一方提出任何申索（與另一方事前違反該協議下任何義務有關者除外）。

完成：

完成將於上文(a)至(c)項先決條件達成或獲豁免（視情況而定）（而(d)及(e)項先決條件除非獲買方豁免，否則應於完成時維持達成）後第七(7)個營業日（或賣方與買方可能書面協議之其他日期）落實。

倘若於完成或之前確定該物業受到根據香港法例第124章《收回土地條例》或香港法例第276章《地下鐵路（收回土地及有關規定）條例》發出之任何通知或命令影響，或受到性質相類並影響該物業之任何其他形式之通知影響，則買方可以透過向賣方發出書面通知撤銷該協議，而任何訂約方概不得向另一方就此提出任何申索，按金須即時不含任何利息、成本或賠償退還予買方。

倘若於完成前任何時間，任何訂約方嚴重違反該協議，或倘若任何一方於完成之原訂日期（或訂約各方可能協定之較後日期）未有遵守訂約各方於該協議下之各項義務，則在附加於及無損任何無違約方可能享有之任何其他權利或補救（包括但不限於無違約方強制履行該協議之權利）之情況下，無違約方可向違約方發出通知，選擇：

- (a) 於實際可行情況下盡量達致完成（並不限制其於該協議下之權利及補救）；或
- (b) 在無損其於有關違約情況下享有之任何權利及補救之情況下終止該協議，而在有關情況下：
 - (i) 倘若違約方為買方，按金須由賣方沒收；
 - (ii) 倘若違約方為賣方，按金須即時退還予買方，並按該銀行之存款利率計息；及
 - (iii) 無違約方將有權向違約方申索無違約方因違約方違反該協議而可能蒙受或已經蒙受之一切損失及損害補償。

主租賃

根據該協議之條款，九龍珀麗（本公司之間接全資附屬公司）將於完成時與該物業公司訂立主租賃。

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，年期由緊隨完成後之月份首日（包括該日）起為期六(6)年。九龍珀麗應付該物業公司之租金將包括每月基本租金及營業額租金，計算如下：

(a) 每月基本租金指下述各個年度金額除以12之數額：

(i)	第一年	—	64,000,000港元
(ii)	第二年	—	67,200,000港元
(iii)	第三年	—	70,400,000港元
(iv)	第四年	—	73,600,000港元
(v)	第五年	—	76,800,000港元
(vi)	第六年	—	80,000,000港元

(b) 於主租賃年期內之任何年度，倘若總收益（於該物業經營業務產生之各類型全部收益及收入）超出有關年度之門檻數額，則九龍珀麗另須支付營業額租金，金額相等於有關年度總收益與門檻數額差額之60%。為免生疑問，倘若某個年度之總收益相等於或少於有關年度之門檻數額，則無須就該年度支付任何營業額租金。下文載列各個年度之門檻數額：

(i)	第一年	—	140,000,000港元
(ii)	第二年	—	145,000,000港元
(iii)	第三年	—	150,000,000港元
(iv)	第四年	—	155,000,000港元
(v)	第五年	—	160,000,000港元
(vi)	第六年	—	165,000,000港元

上述租金並不計政府機關向或就該物業或對該物業擁有人或佔用人作出評核、產生、施加或收取之所有年度或經常性評稅、徵稅、費用、罰款及支銷，全部由九龍珀麗承擔及支付。於主租賃之年期內，該物業公司有責任承擔該物業之一切物業稅、地稅及差餉。

九龍珀麗須支付及於主租賃年期內保留相當於三(3)個月適用每月基本租金之保證金，其中任何部分可以屬銀行擔保形式。倘若九龍珀麗違反或未有遵守或未有履行主租賃下之任何重要條款，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外，亦有權(a)選擇終止主租賃，並從保證金扣除及／或從銀行擔保支取因九龍珀麗違約、未有遵守合約或未有履約而由九龍珀麗所招致之損失金額；或(b)選擇不終止主租賃，惟從保證金扣除及／或從銀行擔保支取因九龍珀麗違約、未有遵守合約或未有履約而由九龍珀麗所招致之損失金額。

在下列情況下，該物業公司須向九龍珀麗授出該物業之新租賃，年期由首個年期屆滿後另計六年：

- (i) 由主租賃第4週年起至主租賃第5週年止期間內，九龍珀麗向該物業公司發出書面通知，表明九龍珀麗有意以另外六年期租賃該物業；
- (ii) 於通知日期或首個年期屆滿時，九龍珀麗並無根據主租賃尚未補救之違約事件；及
- (iii) 九龍珀麗與該物業公司就新租賃之條款達成協議，

惟倘若九龍珀麗發出書面通知6個月內未能達成任何協議，則書面通知將告無效。

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。

股東協議

連同出售事項，賣方、買方與英屬維爾京群島公司將於完成時訂立股東協議。股東協議規管賣方與買方有關管理及經營出售集團之權利及義務。股東協議之主要條文載列如下：

1. 融資

除非全體英屬維爾京群島股東一致書面同意，否則英屬維爾京群島股東並無義務向出售集團提供進一步資金。倘若已取得有關同意，而任何一名英屬維爾京群島股東（「**貸款違約人士**」）未有按照英屬維爾京群島公司董事會作出之催繳，於14個營業日內墊付（或安排聯屬貸款人墊付）其於一致同意下須予出資之股東貸款金額任何部分，則在無損或不影響英屬維爾京群島公司及／或其他英屬維爾京群島股東（「**無違約人士**」）根據股東協議或其他方面可能享有之任何其他權利及補救之情況下，無違約人士將有權（而非義務）向英屬維爾京群島公司墊付（或安排聯屬貸款人墊付）原應由貸款違約人士墊付之貸款（「**違約部分**」）或其任何部分；在此情況下，除貸款違約人士須就墊付違約部分之英屬維爾京群島股東（或其聯屬貸款人）（「**墊款股東**」）所墊付之違約部分向墊款股東支付利息外，倘若有關違約事件持續未有補救6個月或以上，則墊款股東可在情況一直未獲補救之情況下要求將墊款股東向英屬維爾京群島公司墊付之違約部分資本化，致使貸款違約人士於英屬維爾京群島公司持有之股份按如下文計算之百分比攤薄及削減：

$$A/B \times 100$$

其中：

「A」指墊款股東墊付之違約部分金額

「B」指每股英屬維爾京群島公司股份公平價值 x 英屬維爾京群島公司已發行股份數目 x 90%

2. 董事委任

英屬維爾京群島公司及該物業公司之董事會將由最多五名董事組成。買方將有權提名及委任最多三名董事，而賣方將有權提名及委任最多兩名董事。

3. 轉讓股份及股東貸款之限制

除(i)英屬維爾京群島股東之間之任何轉讓；或(ii)英屬維爾京群島股東向一名第三方（其為轉讓人之全資附屬公司或控股公司（無論屬直接、中介或最終）或有關控股公司之全資附屬公司）之任何轉讓外，於股東協議日期首3年內，英屬維爾京群島股東概不得在未獲其他英屬維爾京群島股東之事先書面同意下，轉讓、出售、按揭、質押、出讓或以其他方式處置其於英屬維爾京群島公司持有之全部或任何部分股份或向其結欠之任何股東貸款，或就此設立產權負擔，或出讓或以其他方式擬買賣其於英屬維爾京群島公司股份之合法或實益權益或有關之投票權。在3年期限下，英屬維爾京群島股東之任何英屬維爾京群島公司股份或股東貸款轉讓亦須受限於其他英屬維爾京群島股東享有之優先購買權。

4. 買方認沽期權及買方認購期權

倘若買方或由其提名之董事提出有關於主租賃屆滿或提早終止主租賃之時或之後，(a)向九龍珀麗以外之人士租賃整項該物業或就此發出特許；或(b)委任九龍珀麗以外之任何人士為該物業之營運商或管理人之建議，而有關建議於向賣方或由其提名之董事提供一切相關重大條款後30個營業日內未獲賣方批准，則將被視為出現僵局（「僵局」），在出現僵局後30個營業日期間（「退出期」）內，買方將有權向賣方發出通知（「退出通知」）：

- (a) 要求賣方購買買方於英屬維爾京群島公司持有之全部（並非部分）股份及由出售集團當時結欠買方及其聯屬貸款人之股東貸款總額（須為全部而非部分）（「買方認沽期權」）；或

- (b) 要求賣方向買方出售賣方於英屬維爾京群島公司持有之全部（並非部分）股份及由出售集團當時結欠賣方及其聯屬貸款人之股東貸款總額（須為全部而非部分）（「買方認購期權」），

買賣均按估價進行，惟倘若上述賣方出售或（視情況而定）購買股份及股東貸款之義務須待其最終控股公司（為一間聯交所上市公司）之股東批准（如需要）及最終控股公司遵守上市規則後方可作實，而上述條件未能於釐定估價後90天內達成，則退出通知將被視為失效，再無效力及作用，而任何英屬維爾京群島股東概不得就未有達成條件提出任何申索。

倘若未有於退出期內發出退出通知，或於退出期內發出退出通知但買方認沽期權及買方認購期權下之條件未有於當中所訂期間內達成，且於有關期間結束時僵局仍然存在，則任何英屬維爾京群島股東可於其後隨時向其他英屬維爾京群島股東發出書面通知，要求該物業公司參照估價向第三方出售該物業，並於其後將英屬維爾京群島公司清盤，屆時英屬維爾京群島股東須共同促使將英屬維爾京群島公司清盤之相關決議案於實際可行情況下儘快通過。

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，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之投資。

該物業公司為一家根據香港法例註冊成立之有限公司。該物業公司主要從事持有物業業務，其主要資產為該物業之擁有權。該物業位於九龍內地段第11208號餘段香港九龍大角咀大角咀道86號，目前稱為九龍珀麗酒店，現為四星級酒店，總樓面面積約為10,300平方米，設有435間客房（包括6間套房）。根據中誠達資產評值顧問有限公司（獨立物業估值師）之初步評估，該物業於二零一三年九月三十日之市值估計約為1,285,000,000港元。

按照出售集團根據香港財務報告準則編製之未經審核財務資料，出售集團於二零一三年九月三十日錄得未經審核資產淨值約21,500,000港元。以下載有出售集團根據香港財務報告準則編製之未經審核財務資料：

	截至以下日期止年度		截至
	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元	二零一三年 九月三十日止 九個月 千港元
除稅前(虧損)/溢利淨額	(183)	12,275	10,089
除稅後(虧損)/溢利淨額	(183)	12,275	10,089

出售事項之財務影響

於完成後，本公司將保留英屬維爾京群島公司之40%股本權益，而英屬維爾京群島公司將不再為本公司之附屬公司。因此，出售集團之財務業績將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，九龍珀麗將租回該物業，而九龍珀麗將繼續管理及經營該物業。

按照出售集團於二零一三年九月三十日之未經審核財務資料，本集團預計將確認收益約455,600,000港元，乃參照(i)估計代價約789,200,000港元；(ii)出售集團資產淨值賬面金額之60%約509,800,000港元；(iii)本集團所保留之出售集團餘下40%股本權益之公平價值收益約186,300,000港元；及(iv)與出售事項有關之估計開支約10,000,000港元計算。股東務須注意，本公司將錄得之出售事項實際盈虧將視乎出售集團於完成日期之財務狀況而定。

所得款項擬定用途

根據估計代價789,200,000港元（假設毋須作出調整）及出售事項相關直接成本約10,000,000港元計算，出售事項之估計所得款項淨額約為779,200,000港元。所得款項淨額中約630,000,000港元須用於償還銀行貸款。本集團擬將餘額約149,200,000港元用於償還其他借貸及用作本集團之一般營運資金。

進行出售事項之理由

本集團主要從事酒店經營及證券買賣業務。

四間以「珀麗」為品牌之四星級酒店、瀋陽時代廣場酒店及洛陽金水灣大酒店組成本集團之酒店經營業務。如本公司截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告所披露，中國經濟增長放慢，加上有跡象顯示熱錢流出亞洲，均令表現深受環球經濟起跌影響之款待行業進入艱難時期。有見及此，本集團有意繼續優化其連鎖酒店，同時開闢收入來源，從而保持領先競爭者之優勢，盡力提升股東價值。

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，以償還到期借貸從而增強其財務狀況，以及提高本集團把握任何未來投資機會之能力。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之營運模式一致。此外，於完成時，本集團仍將持有英屬維爾京群島公司之40%股本權益，因此可得享出售集團未來增長及成功以及該物業潛在資本增值所帶來之利益（如有）。

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

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。鑑於買方認沽期權及買方認購期權之行使並非由本公司決定，故根據上市規則第14.74條，將根據股東協議授予買方認沽期權及買方認購期權分類時會視之為已被行使。買方行使買方認沽期權構成本公司一項可能非常重大收購事項，而買方行使買方認購期權則構成本公司一項可能非常重大出售事項。

因此，出售事項以及授予買方認沽期權及買方認購期權須遵守上市規則下之申報、公佈及經股東批准之規定。本公司將召開股東特別大會，藉以考慮及酌情批准該協議及據此擬進行之交易，包括股東協議下之買方認沽期權及買方認購期權。由於概無股東於出售事項中擁有重大利益，故股東一概無須於股東特別大會上放棄投票。

一般資料

本公司將於二零一三年十二月二十四日或之前向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）該協議詳情、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召開股東特別大會之通告，以備足夠時間編製相關資料，以供載入該通函。

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，股份由二零一三年十一月六日（星期三）上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待發出本公佈。本公司已向聯交所申請由二零一三年十一月十一日（星期一）上午九時正起恢復股份買賣。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯屬貸款人」	指	就英屬維爾京群島股東而言，由英屬維爾京群島股東全資擁有之任何實體或該英屬維爾京群島股東之最終控股公司
「該協議」	指	賣方與買方於二零一三年十一月五日就出售事項訂立之買賣協議
「核數師」	指	德勤•關黃陳方會計師行或賣方與買方可能協定之其他核數師行
「該銀行」	指	香港上海滙豐銀行有限公司
「銀行貸款」	指	該物業公司結欠該銀行之所有未償還款額，包括本金及利息，連同所有收費及費用
「董事會」	指	董事會

「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之任何日子（不包括星期六、星期日、公眾假期及上午九時正至下午五時正期間任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號之任何日子）
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「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，由賣方全資擁有
「英屬維爾京群島股東」	指	英屬維爾京群島公司之股東
「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，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：01189）
「完成」	指	根據該協議之條款完成買賣待售股份及轉讓待售貸款
「完成賬目」	指	出售集團之未經審核綜合備考管理賬目，包括由二零一三年一月一日起至完成日期期間之綜合收益表及於完成日期之綜合資產負債表
「完成日期」	指	完成之日
「代價」	指	待售股份及待售貸款之總代價
「董事」	指	本公司董事

「出售事項」	指	賣方根據該協議之條款及條件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
「每股英屬維爾京群島公司股份公平價值」	指	英屬維爾京群島公司一股股份之公平價值，由經英屬維爾京群島股東同意之獨立執業會計師行核實，並已參照估值報告及忽略所有股東貸款（超出任何英屬維爾京群島股東股權比例者除外）
「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
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「損失」	指	所有損害賠償、損失、負債、成本（包括但不限於法律費用）、收費、開支、訴訟、法律程序、索償及付款要求
「主租賃」	指	該物業公司（作為出租人）與九龍珀麗（作為承租人）將於完成時訂立之租賃
「流動資產淨值」	指	出售集團所有流動資產之總額扣減出售集團所有負債（不包括賣方貸款及銀行貸款）

「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號餘段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有限公司，由英屬維爾京群島公司全資擁有
「買方」	指	Shaw Holdings Inc.，一家於諾魯註冊成立之公司
「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	賣方貸款之60%
「待售股份」	指	英屬維爾京群島公司股本中6股每股面值1美元之股份，由賣方持有，相當於英屬維爾京群島公司全部已發行股本之60%
「股東特別大會」	指	本公司將會召開之股東特別大會，以批准（其中包括）該協議及據此擬進行之交易
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人

「股東協議」	指	賣方、買方與英屬維爾京群島公司將於完成時訂立之股東協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估價」	指	每股英屬維爾京群島公司股份公平價值乘以(i)將予買賣之英屬維爾京群島公司股份數目，另(ii)倘超出及高於任何英屬維爾京群島股東於英屬維爾京群島公司之股權比例之任何部分股東貸款乃結欠出售英屬維爾京群島股東及／或其聯屬貸款人，則加上相等於其面值及應計利息之金額
「估值報告」	指	就釐定每股英屬維爾京群島公司股份公平價值而言，兩名享譽國際之著名估值師（一名由買方提名，另一名由賣方提名）就該物業當時公開市值編製之共同估值報告
「賣方」	指	Eagle Spirit Holdings Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「賣方貸款」	指	英屬維爾京群島公司於完成日期結欠賣方之股東貸款總額
「賣方律師」	指	於出售事項中代表賣方之律師

「年度」	指	主租賃年期內每12個曆月期間
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
 珀麗酒店控股有限公司
 主席
 張漢傑

香港，二零一三年十一月十日

於本公佈日期，董事會成員包括：

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