

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。

本公佈並不構成出售、購買、認購或發行本公司任何證券之要約或邀請，亦不構成招攬購買或認購本公司證券之任何要約。



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)建議購回涉及根據一項特定授權發行新股份之票據；**
(2)可能進行之關連交易；
及
(3)恢復買賣

購回建議

董事會議決本公司提出購回建議購回票據，惟須達成若干先決條件後，方可作實。在購回建議條款之規限下，票據持有人可選擇收取相等於獲提呈接納購回建議之票據未償還本金額88%之建議代價款項，或按每股股份0.6港元發行之建議代價股份，或兩者之組合，作為彼等接納購回建議之票據代價。本公司建議提供最多200,000,000股建議代價股份。假設所有票據持有人選擇根據購回建議悉數收取建議代價款項，本公司應付之購回建議現金代價總額為563,200,000港元。

監管規定

根據購回守則，購回建議構成一項獲豁免股份購回。由於得普及CEL為票據持有人，並分別實益持有本公司現有已發行股本之15.54%及10.72%，故根據上市規則第十四A章，根據購回建議建議由本公司向得普或CEL或同時向得普及CEL購買票據（假設彼等接納購回建議）將構成本公司一項可能進行之關連交易，須獲獨立股東批准。得普、CEL及彼等各自之聯繫人士將於股東特別大會上放棄投票。此外，任何持有股份之接納票據持有人會被視為於購回建議中擁有重大利益，而按照上市規則，彼等將須於股東特別大會上就批准購回建議之決議案放棄投票。就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除上文所披露者外，概無其他股東於購回建議中擁有重大利益，因此無須於股東特別大會上就批准購回建議及據此發行建議代價股份之決議案放棄投票。

一般資料

獨立董事委員會已告成立，負責就購回建議向獨立股東提供意見。本公司將委任一位獨立財務顧問，負責就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關購回建議之建議函件將於本公佈日期後第五個營業日或之前寄發予票據持有人，而購回建議將於寄發有關購回建議之建議函件日期起計14日期間可供接納。因此，本公司預期將於二零一零年七月二十三日或之前向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）購回建議之進一步詳情、購回建議之接納水平、獨立董事委員會之推薦意見、獨立財務顧問之意見函件及召開股東特別大會之通告。

股東及有意投資者務請留意，購回建議須待下文「購回建議之先決條件」一段所載之條件達成後，方告完成。由於購回建議未必一定進行，因此，股東及有意投資者於買賣股份時務須審慎行事。

暫停及恢復買賣

應本公司之要求，股份已由二零一零年六月二十二日上午九時三十分起暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請股份由二零一零年六月二十四日上午九時三十分起恢復買賣。

董事會議決本公司提出購回建議，按下述方式購回票據，惟須達成若干先決條件後，方可作實。

購回建議

票據

於二零零六年三月二十七日，本公司宣佈，本公司已訂立八份有條件認購協議，內容有關由本公司發行票據。票據按年利率2厘計息，可按初步換股價每股股份0.79港元（可予調整）兌換為本公司新股份，並由票據發行日期起計第五週年到期。除先前已兌換或失效或由本公司贖回者外，本公司須於到期日按贖回金額（為尚未兌換之票據本金額之110%）贖回票據。此外，票據可在若干限制規限下，交換為將透過首次公開發售於證券交易所上市，並為本公司聯屬公司或附屬公司之公司之新股份。認購事項已於二零零六年六月八日完成，並已發行本金總額達10億港元之票據。票據之詳情載於本公司日期分別為二零零六年三月二十七日及二零零六年四月二十一日之公佈及通函內。

於二零零九年七月二十四日，本公司宣佈，提出一項有條件購回建議，透過按每股本公司股份0.035港元之價格發行股份之方式，按票據之面值購回票據。於二零零九年十一月十六日，本公司宣佈，該項購回建議因若干先決條件並未達成而失效。

於二零零九年十二月八日，本公司宣佈，提出另一項有條件購回建議，按相等於獲提呈接納購回建議之票據未償還本金額80%之應付代價以現金購回票據。於二零一零年三月二日，本公司宣佈，該項購回建議因若干先決條件並未達成而失效。

於本公佈日期，票據之未償還本金總額為640,000,000港元，而票據將於二零一一年六月七日期到期。根據票據之條款，於票據按現行換股價每股股份6.78港元（可予調整）獲悉數兌換後將須發行94,395,280股新股份。

根據於本公佈日期票據持有人登記冊所載，德祥之全資附屬公司得普持有本金額達114,200,000港元之票據。此外，得普擁有84,876,000股股份之權益，相當於本公佈日期本公司現有已發行股本約15.54%。CEL直接及透過其全資附屬公司間接持有58,510,424股股份（相當於本公佈日期本公司現有已發行股本約10.72%），並持有本金額達63,000,000港元之票據。除上文所披露者外，就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，其他票據持有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方。

購回建議之條款

本公司提出購回建議，按下述基準購回票據，惟須達成下述若干先決條件後，方可作實：

就每份未償還本金額為600港元之票據而言，接納購回建議之相關票據持有人可選擇收取：

選擇一： 528港元之建議代價款項，相等於票據未償還本金額之88%

選擇二： 按每股股份0.6港元（可按下述機制予以調整）獲發行1,000股入賬列為繳足之建議代價股份

本公司建議僅提供最多200,000,000股建議代價股份作購回建議之用。因此，倘若選擇收取建議代價股份作為全部或部分票據代價之接納票據持有人所涉及之建議代價股份總數相等於或少於200,000,000股股份，作出選擇二之票據持有人可能會獲悉數發行彼等選擇收取之建議代價股份數目。倘若選擇收取建議代價股份作為全部或部分票據代價之接納票據持有人所涉及之建議代價股份總數多於200,000,000股股份，則在儘量可行之情況下，按接納票據持有人選擇以建議代價股份支付購買價之票據本金額比例，將建議代價股份配發予該等接納票據持有人（可按本公司全權酌情進行四捨五入）。換而言之，為其票據作出選擇二之票據持有人將收取按以下方程式計算之建議代價股份數目：

$$\frac{A}{B} \times C$$

- A : 作出選擇二之接納票據持有人所提呈接納購回建議之票據之本金額
- B : 作出選擇二之接納票據持有人所提呈接納購回建議之票據之本金總額
- C : 200,000,000股，即可作購回建議之用之最高建議代價股份數目

倘若接納票據持有人獲配發之建議代價股份數目少於該接納票據持有人選擇收取之建議代價股份數目，則不論接納票據持有人之選擇為何，票據本金額之購買價減去獲配發建議代價股份總發行價之數額，將悉數以建議代價款項支付。建議代價股份之配額將會下調至最接近之完整股數。

根據購回建議之條款，各接納票據持有人如選擇收取建議代價股份，須向本公司作出保證，有關票據持有人根據購回建議之條款獲發行彼有權收取之建議代價股份，將不會導致有關票據持有人及與其一致行動人士須根據收購守則就股份提出強制性全面收購建議。

票據持有人可就其各自之全部（但非部分）票據未償還本金額接納購回建議。假設所有票據持有人選擇根據購回建議悉數收取建議代價款項，本公司應付之購回建議現金代價總額為563,200,000港元。

本公司將於本公佈日期後第五個營業日或之前向票據持有人寄發一份有關購回建議之建議函件。購回建議將於寄發有關購回建議之建議函件日期起計14日期間可供接納，本公司將自下文「購回建議之先決條件」一段所述之先決條件達成後五個營業日內向票據持有人寄發書面通知。本公司將於發出有關通知後第十個營業日內轉讓已提呈接納之票據。所有根據購回建議提呈接納之票據將會被註銷。

海外票據持有人

向並非駐居香港之票據持有人提出購回建議可能會受到相關司法權區之法律影響。並非駐居香港之票據持有人必須自行了解及遵守任何適用法例規定。有意接納購回建議而位於香港境外之任何人士有責任使其本身全面遵守相關地區有關購回建議之法律，包括取得可能需要之任何政府或其他同意或符合必要程序。

稅項

票據持有人如對接納購回建議或建議代價股份之稅務影響有任何疑問，務請諮詢其本身之專業顧問。本公司謹此重申，本公司或任何董事或任何參與購回建議之其他人士概不就任何票據持有人因接納購回建議或建議代價股份而產生之任何稅務影響或責任承擔任何責任。

購回建議之先決條件

購回建議（以及本公司因票據持有人接納購回建議而支付建議代價款項及／或發行建議代價股份之責任）須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 股東（根據上市規則須放棄投票者除外）批准購回建議及據此擬進行之交易，以及根據購回建議之條款發行建議代價股份；及
- (ii) 聯交所上市委員會批准建議代價股份上市及買賣。

倘若上述先決條件未能於二零一零年十月三十一日或之前達成，則購回建議將告失效。倘並無票據持有人選擇收取建議代價股份，則本公司將豁免上文第(i)項所述由股東批准發行建議代價股份之先決條件及上文第(ii)項所載之先決條件。

建議代價股份

最多200,000,000股建議代價股份可根據購回建議予以發行，相當於(i)本公司現有已發行股本約36.6%；及(ii)經發行200,000,000股建議代價股份擴大後本公司已發行股本約26.8%。

建議代價股份將在各方面與於配發及發行建議代價股份日期已發行之股份享有同等權益。

建議代價股份之發行價

發行價每股建議代價股份0.6港元較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.62港元折讓約3.2%；
- (ii) 股份於截至最後交易日止（包括該日）最後五個連續交易日之平均收市價每股0.604港元折讓約0.7%；
- (iii) 股份於截至最後交易日止（包括該日）最後十個連續交易日之平均收市價每股0.603港元折讓約0.5%；
- (iv) 股份於截至最後交易日止（包括該日）最後三十個連續交易日之平均收市價每股0.583港元溢價約2.9%；及
- (v) 股份於截至最後交易日止（包括該日）最後九十個連續交易日之平均收市價每股0.579港元溢價約3.6%。

建議代價股份之發行價乃經參考股份現行市價後釐定。董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後達致其意見）認為發行價屬公平合理。

特定授權

建議代價股份將根據股東特別大會上尋求之特定授權發行。

申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准建議代價股份上市及買賣。

對本公司持股架構之影響

於(i)本公佈日期；(ii)購回建議完成後（假設根據購回建議之條款發行200,000,000股建議代價股份）本公司之持股架構如下：

	於本公佈日期		於購回建議完成後 (假設發行200,000,000股 建議代價股份)	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
得普（附註1及4）	84,876,000	15.54%	84,876,000	11.38%
CEL及其附屬公司 （附註2及4）	58,510,424	10.72%	58,510,424	7.84%
郭嘉立先生（附註3）	7,500	0.00%	7,500	0.00%
票據持有人（附註4）	—	—	200,000,000	26.81%
公眾股東	402,615,948	73.74%	402,615,948	53.97%
總計	<u>546,009,872</u>	<u>100.00%</u>	<u>746,009,872</u>	<u>100.00%</u>

附註：

1. 得普為德祥之全資附屬公司。
2. Million Good Limited、Cosmos Regent Ltd.及Cyber Generation Limited分別持有5,334,870股股份、43,325,554股股份及9,600,000股股份，而該等公司均為CEL之全資附屬公司，而CEL亦持有250,000股股份。
3. 郭嘉立先生為獨立非執行董事。
4. 接納建議代價股份之票據持有人可能包括或可能不包括得普及CEL。就本公司所知、所悉及所信，就本公司而言，得普及CEL根據收購守則被假定為對方之一致行動人士。於本公佈日期，彼等共同直接及間接持有本公司投票權之26.26%。根據購回建議之條款，倘若彼等任何一方（或任何其他票據持有人）選擇收取建議代價股份，須保證其根據購回建議之條款獲發行之建議代價股份，將不會導致其本身及其一致行動人士須根據收購守則就股份提出強制性全面收購建議。

進行購回建議之理由

於二零一零年二月三日，本公司訂立出售協議，據此，本公司有條件同意出售HKWOT (BVI) Limited已發行股本90%權益。出售事項詳情已於本公司日期為二零一零年三月二十七日之通函（「三月通函」）內披露，而出售事項已於二零一零年五月二十七日完成。此外，於二零一零年三月十三日，RailPartners, Inc.（本公司間接擁有72%權益之附屬公司）與青島四方龐巴迪鐵路運輸設備有限公司訂立終止協議，以終止列車購買協議，如本公司於二零一零年五月三日所公佈，終止列車購買協議已於二零一零年五月三日生效。隨着出售事項及終止列車購買協議完成，本集團之主要業務包括於香港及中國經營酒店，以及買賣證券。

如上文「票據」一段所載，於本公佈日期，票據之未償還本金總額為640,000,000港元，而票據將於二零一一年六月七日期到期，票據之現行換股價為每股股份6.78港元（可予調整）。經計及票據之規模及票據可於到期時按面值之110%贖回，倘本公司於尚未兌換之票據到期時償還全部票據，則會對本集團之現金流量造成重大影響。董事認為，購回建議能減輕贖回票據對本集團日後現金流量造成之壓力，同時亦能改善本集團之財務狀況，並可壯大本公司之股東基礎及資本基礎。如本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報所載，於截至二零零九年十二月三十一日止年度與票據相關之利息開支（包括票息及應計利息）約為55,300,000港元。購回建議為本集團提供機會，於註銷獲接納購回建議時交回之票據後，大幅減省融資成本，並降低本集團之資本負債水平。再者，除與購回建議有關之開支外，發行建議代價股份將相應增加本集團權益，繼而提升本集團之綜合資產淨值。此外，票據自發行以來大部分時間一直屬「價外」性質。

如三月通函所載，於出售事項完成後，本公司會動用出售事項之所得款項淨額約200,000,000港元償還本集團借貸（包括但不限於償還票據）。因此，根據購回建議應付之現金代價最多200,000,000港元將以出售事項之所得款項淨額撥支，而購回建議之購買價餘額將以本集團之內部資源撥付。

經計及上述因素，董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後達致其意見）認為，購回建議之條款屬公平合理，而購回建議乃符合本公司及股東之整體利益。

監管規定

購回守則

購回建議乃根據構成票據之文據之條款及條件作出，而根據購回守則，購回建議構成由本公司作出之獲豁免股份購回。

上市規則

德祥之全資附屬公司得普現時持有本金額達114,200,000港元之票據。執行董事張漢傑先生亦為德祥之執行董事。CEL現時持有本金額達63,000,000港元之票據。陳玲女士及Yap, Allan博士（同為執行董事）亦為CEL之董事。於本公佈日期，得普及CEL分別實益擁有本公司已發行股本15.54%及10.72%權益。除上文所披露者外，就董事所深知，得普、CEL及彼等各自之聯繫人士與本公司並無任何其他關係。根據上市規則第十四A章，根據購回建議建議由本公司向得普或CEL或同時向得普及CEL購買票據（假設彼等接納購回建議）將構成本公司一項可能進行之關連交易，須獲獨立股東批准。得普、CEL及彼等各自之聯繫人士將於股東特別大會上放棄投票。此外，任何持有股份之接納票據持有人會被視為於購回建議中擁有重大利益，而按照上市規則，彼等將須於股東特別大會上就批准購回建議之決議案放棄投票。就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除上文所披露者外，概無其他股東於購回建議中擁有重大利益，因此無須於股東特別大會上就批准購回建議及據此發行建議代價股份之決議案放棄投票。

一般資料

獨立董事委員會已告成立，負責就購回建議之條款是否公平合理、購回建議是否符合本公司及其股東之整體利益以及如何投票向獨立股東提供意見。本公司將委任一位獨立財務顧問，負責就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

有關購回建議之建議函件將於本公佈日期後第五個營業日或之前寄發予票據持有人，而購回建議將於寄發有關購回建議之建議函件日期起計14日期間可供接納。因此，本公司預期將於二零一零年七月二十三日或之前向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）購回建議之進一步詳情、購回建議之接納水平、獨立董事委員會之推薦意見、獨立財務顧問之意見函件及召開股東特別大會之通告。

股東及有意投資者務請留意，購回建議須待上文「購回建議之先決條件」一段所載之條件達成後，方告完成。由於購回建議未必一定進行，因此，股東及有意投資者於買賣股份時務須審慎行事。

票據換股價之調整

涉及未獲接納購回建議之票據之換股價或須按照構成票據之文據之條款，因應購回建議完成作出調整。本公司將會就此另行發表公佈。

暫停及恢復買賣

應本公司之要求，股份已由二零一零年六月二十二日上午九時三十分起暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請股份由二零一零年六月二十四日上午九時三十分起恢復買賣。

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：

「得普」	指	得普有限公司，德祥之全資附屬公司
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業之任何日子（不包括星期六、星期日或公眾假期）
「CEL」	指	China Enterprises Limited，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於美國場外交易證券市場買賣
「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
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據本公司（作為賣方）、C-Travel International Limited（作為買方）及Ctrip.com International, Ltd.（作為擔保人）就買賣HKWOT (BVI) Limited已發行股本90%權益而訂立日期為二零一零年二月三日之協議，本公司出售HKWOT (BVI) Limited之90%權益，乃本公司日期為二零一零年三月三日之公佈及日期為二零一零年三月二十七日之通函之主題事項

「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
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事郭嘉立先生、潘國興先生及冼志輝先生組成之董事委員會，成立目的為就購回建議之條款是否公平合理、購回建議是否符合本公司及其股東之整體利益以及如何投票向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除得普及CEL以及彼等各自之聯繫人士以外之股東
「德祥」	指	德祥企業集團有限公司（股份代號：372），一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行證券於聯交所主板上市
「最後交易日」	指	二零一零年六月二十一日，即股份於發表本公佈前之最後完整交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「票據持有人」	指	票據持有人
「票據」	指	本公司所發行於二零一一年六月七日期到期之2厘可換股可交換票據，於本公佈日期之未償還本金總額為640,000,000港元
「建議代價款項」	指	相等於接納購回建議時交回之票據之未償還本金額88%之現金款項
「建議代價股份」	指	為清償接納購回建議時交回之票據之代價，將按每股股份0.6港元發行及入賬列作繳足之新股份
「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
「購回守則」	指	香港股份購回守則
「購回建議」	指	本公佈內「購回建議」一節所述，將由本公司提出購回票據之建議

「列車購買協議」	指	日期為二零零七年四月三十日之列車購買協議（經日期分別為二零零七年六月二十九日、二零零八年十月二十九日、二零零九年一月五日、二零零九年三月二十四日、二零零九年六月十一日、二零零九年八月二十五日、二零零九年十二月十日及二零一零年三月九日之補充協議修訂），據此，RailPartners, Inc.訂約向青島四方龐巴迪鐵路運輸設備有限公司購買豪華列車，詳情載於本公司日期分別為二零一零年三月十七日及二零一零年四月十二日之公佈及通函內
「股東特別大會」	指	本公司將會召開之股東特別大會，藉以考慮並酌情批准購回建議及發行建議代價股份
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
 珀麗酒店控股有限公司
 董事總經理
 陳玲

香港，二零一零年六月二十三日

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）
 Yap, Allan博士
 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