

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)

須予披露交易
涉及
收購APEX QUALITY GROUP LIMITED之
7.2%股本權益

於二零一零年十一月十九日，買方與賣方訂立該協議，據此，賣方同意出售而買方（本公司之間接全資附屬公司）同意購買待售股份，代價為70,000,000港元。

待售股份相當於Apex Quality於本公佈日期之已發行股本之7.2%。於完成時，本公司於Apex Quality之股本權益將由75.9%增加至83.1%，而Apex Quality將繼續為本公司之間接非全資附屬公司。

由於收購事項之適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項須予披露交易。

該協議

日期：

二零一零年十一月十九日

訂約方：

(i) 買方： Millennium Target Holdings Limited；及

(ii) 賣方： Topstar Investment Group Holdings Limited

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方從事投資控股業務，除於收購事項前為Apex Quality之股東，持有其已發行股本之7.2%外，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。本集團於過去十二個月並無與賣方進行須根據上市規則第14.22條與收購事項合併計算之任何以往交易。

將予收購之資產

待售股份（即Apex Quality股本中每股面值0.02美元之20,000,000股普通股，由賣方實益及在法律上擁有）相當於Apex Quality於本公佈日期之已發行股本之7.2%。

待售股份於收購時並不附帶任何留置權、押記及產權負擔，並附帶待售股份享有之一切權利，包括享有於該協議完成時或之後宣派、作出或派付之所有股息及分派。

代價

待售股份之代價為70,000,000港元，須於完成時以現金清付。代價乃經賣方與買方按公平磋商原則釐定，並已參考(i) Apex Quality集團於二零一零年九月三十日之未經審核綜合資產淨值約810,000,000港元；(ii) Apex Quality集團酒店物業之增值；(iii) Apex Quality集團於中國之酒店業務之未來前景；以及(iv) Apex Quality集團擁有之酒店物業之增值潛力。

代價將會以本集團之內部資源撥付。

該協議之先決條件

完成須待下列條件達成或獲豁免後，方可作實：

- (i) 按上市規則之規定（如須要），股東（根據上市規則須放棄投票者除外（如適用））於本公司之股東特別大會上通過所有必要決議案，批准該協議及據此擬進行之交易；
- (ii) 買方信納該協議所載賣方提出或作出之所有保證、聲明及／或承諾在該協議所有先決條件之最後一項（本條件除外）達成或獲豁免時，於各方面仍屬真實及準確，且於各方面不含誤導成分；
- (iii) 訂約各方已取得有關訂立該協議及履行該協議條款之一切其他必要同意、授權及批准（或（視乎情況而定）有關豁免）；及
- (iv) 賣方已履行其於該協議所載之一切義務及承諾，而買方亦感到滿意。

由於按照上市規則第14章，根據該協議擬進行之交易僅構成一項須予披露交易，因而無須股東批准，故條件(i)被視為已達成。買方可隨時向賣方發出書面通知，全權酌情豁免上述其他先決條件。

倘該協議之先決條件於二零一零年十二月三十一日或之前（或買方與賣方可能書面協定之較後日期）未能全部達成或獲買方豁免，則買方及賣方均無須落實買賣待售股份，而該協議即告自動終止且再無效力（惟該協議所列仍具有效力之若干條文除外），而買方及賣方不得因該協議或就該協議向另一方提出申索，亦不可就先前違反該協議而提出申索。

完成

完成將於該協議所有先決條件達成或獲豁免後第三個營業日（或該協議買方與賣方可能書面協定之其他日期）落實。

APEX QUALITY集團之資料

Apex Quality為一家於二零零三年四月二十三日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。其為一家投資控股公司，而其附屬公司主要於香港、中國廣州、洛陽、北京及瀋陽從事酒店管理及酒店營運業務。

下表載列Apex Quality集團之綜合財務資料：

千港元

經審核除稅前溢利／（虧損）

—截至二零零八年十二月三十一日止年度	(28,162)
—截至二零零九年十二月三十一日止年度	171,014

經審核除稅後溢利／（虧損）

—截至二零零八年十二月三十一日止年度	(29,239)
—截至二零零九年十二月三十一日止年度	174,096

股權持有人應佔權益

—於二零一零年九月三十日（未經審核）	809,970
--------------------	---------

上述Apex Quality集團之財務資料乃採用香港財務報告準則編製。

進行收購事項之理由

本公司為一家投資控股公司，而其附屬公司之主要業務為於香港及中國提供酒店及休閒服務，以及買賣證券。

如二零一零年中期報告所述，隨着金融海嘯影響減褪，以及全球經濟逐步復甦，中國作為世界經濟回升主要動力，再次成為國際焦點。因此，本集團已制訂策略，擴充其中國酒店業務。由於Apex Quality集團於中國酒店營運方面早已穩紮根基，故董事認為收購事項可鞏固本集團於Apex Quality之權益，並進一步提升本集團實力，掌握中國款客業之增長潛力。董事同時認為，Apex Quality集團於中國之酒店物業之潛在價值可受惠於物業市場回暖，故增購Apex Quality集團之股本權益可進一步增加本集團於該等潛在利好因素所佔之利益。

董事認為，該協議之條款屬公平合理，而收購事項乃按一般商業條款進行，符合本公司及其股東之整體利益。

於完成時，本公司於Apex Quality之股本權益將由75.9%增加至83.1%，而Apex Quality將繼續為本公司之間接非全資附屬公司。

一般資料

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項須予披露交易。

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：

「收購事項」	指	買方根據該協議之條款向賣方收購待售股份
「該協議」	指	買方與賣方於二零一零年十一月十九日就收購事項訂立之有條件買賣協議
「Apex Quality」	指	Apex Quality Group Limited，一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立之有限公司，於本公佈日期由買方直接擁有其75.9%權益
「Apex Quality集團」	指	Apex Quality及其不時之附屬公司
「聯繫人士」	指	具有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）
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成收購事項
「代價」	指	收購事項之代價70,000,000港元

「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
「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
「二零一零年中期報告」	指	本公司截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「買方」	指	Millennium Target Holdings Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「待售股份」	指	Apex Quality股本中每股面值0.02美元之20,000,000股普通股，相當於Apex Quality已發行股本之7.2%
「股東」	指	本公司股本中每股面值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

「賣方」	指	Topstar Investment Group Holdings Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「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

承董事會命
 珀麗酒店控股有限公司
 執行董事
Yap, Allan博士

香港，二零一零年十一月十九日

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