

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份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)

有關視作出售北京珀麗權益之 非常重大出售事項 及 恢復買賣

增資協議

於二零一三年五月三十一日，日陽東方、該投資者、北京珀麗與本公司訂立增資協議，據此，該投資者有條件同意促使中國投資者（該投資者之附屬公司）以現金向北京珀麗之註冊資本出資68,800,000美元（相當於約533,900,000港元），而本公司（作為擔保人）同意就日陽東方履行其於增資協議及據此擬進行之交易下之義務作出擔保。

於本公佈日期，本公司持有日陽東方約88.2%股本權益，日陽東方則持有北京珀麗全部繳足資本。北京珀麗為於中國成立之外商獨資企業，註冊及繳足資本為17,200,000美元（相當於約133,500,000港元）。於完成時，北京珀麗將成為中外合資經營企業，註冊資本為86,000,000美元（相當於約667,400,000港元），中國投資者及日陽東方將分別擁有80%及20%權益。因此，本公司於北京珀麗之股本權益將由約88.2%減少至約17.6%，而北京珀麗將不再為本公司之附屬公司。

增資協議進一步規定，該投資者須於完成日期後六個月內向日陽東方支付補償款項，作為日陽東方放棄其出資之優先權之代價。

上市規則之含義

根據上市規則第14.29條，注資事項構成視作出售本集團於北京珀麗之股本權益，故根據上市規則，視作出售事項構成本公司一項非常重大出售事項。因此，增資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。本公司將召開股東特別大會，藉以考慮及酌情批准增資協議及據此擬進行之交易。

一般資料

本公司將於二零一三年七月二十四日或之前向股東寄發一份通函，當中載有增資協議詳情、北京珀麗及餘下集團之財務資料、該物業之估值報告、召開股東特別大會之通告以及上市規則規定之其他資料，以備足夠時間編製相關資料，以供載入該通函。

恢復買賣

應本公司之要求，股份由二零一三年五月三十一日（星期五）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二零一三年六月六日（星期四）上午九時正起恢復股份買賣。

於二零一三年五月三十一日，日陽東方、該投資者、北京珀麗與本公司訂立增資協議，據此，該投資人有條件同意促使中國投資者（該投資者之附屬公司）以現金向北京珀麗之註冊資本出資68,800,000美元（相當於約533,900,000港元），而本公司（作為擔保人）同意就日陽東方履行其於增資協議及據此擬進行之交易下之義務作出擔保。增資協議之主要條款載列如下。

增資協議

日期：

二零一三年五月三十一日

訂約方：

- (i) 日陽東方，於本公佈日期由本公司實益擁有約88.2%權益；
- (ii) 該投資者；
- (iii) 北京珀麗，日陽東方之全資附屬公司；及
- (iv) 本公司。

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該投資者及其最終實益擁有人為獨立第三方。該投資者主要從事投資控股。

注資事項：

於本公佈日期，北京珀麗之註冊資本為17,200,000美元（相當於約133,500,000港元），已由日陽東方悉數繳足。根據增資協議，該投資者有條件同意促使中國投資者（該投資者之附屬公司）按下列方式以現金出資68,800,000美元（相當於約533,900,000港元），將按出資時之適用匯率以人民幣支付，藉此增加北京珀麗之註冊資本：

- (a) 人民幣160,000,000元（相當於約25,900,000美元）之按金（「按金」）將於簽訂增資協議後三個營業日內由中國投資者支付予託管代理，並於完成日期發放，藉以繳付部分出資額；及
- (b) 注資事項約人民幣265,300,000元（相當於約42,900,000美元）之餘額將於完成日期由中國投資者支付。

注資事項金額乃由增資協議訂約各方按公平原則磋商釐定，並已考慮日陽東方貸款金額、東亞中國貸款金額及擴建工程之初步資本需要。於本公佈日期，中國投資者已向託管代理支付按金。於完成時，北京珀麗之註冊資本將增至86,000,000美元（相當於約667,400,000港元），中國投資者及日陽東方將分別擁有其80%及20%股本權益。按照增資協議訂約各方之協定，北京珀麗將使用注資事項金額首先償還日陽東方貸款、東亞中國貸款及完成賬目所示尚未償還之應付日陽東方關連人士款項。

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) 日陽東方於增資協議中作出之保證在各重大方面仍屬真實及準確，並無誤導成份；

- (b) 東亞香港及東亞中國分別向日陽東方及北京珀麗發出文件，無條件確認(i)其將於接獲不超過人民幣240,000,000元（相當於約302,400,000港元）或其港元等值之還款時解除北京珀麗全部股本權益及應收賬款以及該物業之相關押記；及(ii)其同意進行注資事項；
- (c) 北京珀麗就注資事項取得相關政府及／或官方機關批准；及
- (d) 股東（根據上市規則須放棄投票者除外）於本公司之股東特別大會上通過普通決議案，批准增資協議及據此擬進行之交易。

該投資者可全權酌情豁免上述條件(a)，而條件(b)只可經由日陽東方與該投資者相互協定豁免。

倘若上述條件於增資協議日期後第120日（或日陽東方與該投資者可能書面協定之其他日期）或之前尚未達成或獲豁免（不得豁免之條件(c)及(d)除外），則增資協議將告失效，且訂約各方再無任何進一步責任（與任何事前違約事項有關者除外）。此外，按金（連同其應計利息）將退還予中國投資者。

完成：

在先決條件(a)維持達成（除非獲該投資者豁免）之情況下，完成將於上述先決條件(b)至(d)達成或獲豁免（視情況而定）後第三個營業日落實。於完成時，北京珀麗將不再為本公司之附屬公司，而其財務業績將不再於本集團之財務報表中綜合入賬。

倘若(i)中國投資者於完成日期未有支付注資事項餘額及／或簽立股份質押及／或附屬文件；及／或(ii)該投資者及／或中國投資者嚴重違反其於增資協議下之義務，且並無於從日陽東方接獲書面通知後14日內予以糾正，則日陽東方有權向該投資者發出書面通知終止增資協議，其後日陽東方有權沒收50%之按金（連同其應計利息）作為協定損害賠償，餘下50%之按金（連同其應計利息）將退還予中國投資者。另一方面，倘若(i)日陽東方嚴重違反其於增資協議下作出之保證；及／或(ii)嚴重違反其於增資協議下之義務，且並無於從該投資者接獲書面通知後14日內予以糾正，則該投資者可向日陽東方發出書面通知終止增資協議，其後日陽東方將向中國投資者退還按金（連同其應計利息），並向該投資者賠償合共人民幣80,000,000元（相當於約100,800,000港元）作為協定損害賠償。在各情況下，並無違約之訂約方均不得向缺失方提出任何性質之進一步申索。

倘若該投資者確定經相關政府機關最終確認之該土地總建設用地規模少於14,000平方米，則該投資者可於注資事項之相關政府批文發出前終止增資協議。倘若該投資者行使此終止之權利，則按金（連同其應計利息）將退還予中國投資者，增資協議之訂約各方毋須再根據增資協議承擔任何責任。

補償：

根據增資協議，日陽東方已同意放棄其向北京珀麗出資之優先權，而該投資者同意向日陽東方支付一筆補償款項（「補償款項」），作為放棄優先權之代價。補償款項金額將於完成日期後六個月內根據以下算式釐定：

$$\begin{aligned} \text{補償款項} &= \text{人民幣800,000,000元減} \\ &\quad \text{(i) 北京珀麗就清償日陽東方貸款已付之總額；} \\ &\quad \text{(ii) 北京珀麗就清償東亞中國貸款已付之總額；及} \\ &\quad \text{(iii) 剩餘資本之20\%} \end{aligned}$$

按照於增資協議日期之資料及匯率計算，補償款項估計約為人民幣530,200,000元（相當於約668,100,000港元）。該投資者支付補償款項之義務以對中國投資者之北京珀麗50%股本權益之股份質押作抵押。於相關官方機關批准及正式登記股份質押前，該投資者同意促使中國投資者只提名北京珀麗之兩名董事，其餘三名董事仍將為日陽東方提名之人士。

補償款項乃增資協議訂約各方按公平原則磋商達致，並已參照(i)一名獨立物業估值師所評估該物業於二零一三年五月三十一日之初步估值；及(ii)中國北京酒店行業之前景。

於接獲完成賬目後七個營業日內，倘若完成賬目所示北京珀麗流動資產淨值為正數，則該投資者將向日陽東方支付相等於有關金額的80%之款項，而倘若完成賬目所示之流動資產淨值為負數，則日陽東方將向該投資者支付相等於有關金額的80%之款項。

資本承擔：

訂約各方協定，於完成日期後，應就擴建工程支付予政府機關之任何地價須首先以剩餘資本支付，任何不足之數將由中國投資者與日陽東方按照彼等於北京珀麗之持股百分比承擔，惟日陽東方應付之金額最高不得超過人民幣30,000,000元（相當於約37,800,000港元）。

股東協議：

於上文「條件」一段所述條件(b)及(d)達後後三個營業日內，中國投資者與日陽東方將連同注資事項訂立股東協議，並為北京珀麗採納新的組織章程細則。

股東協議規管中國投資者與日陽東方各自有關北京珀麗所有權、營運、管理及管治等若干事宜之權利及義務。股東協議之主要條文載列如下：

1. 優先權

倘若(i)日陽東方擬向第三方轉讓其於北京珀麗之股本權益的50%或以上；或(ii)中國投資者擬向第三方轉讓其於北京珀麗之股本權益的50%或以上，則另一名股東將有權按相同條款及條件購買上述股本權益。

2. 委任董事

北京珀麗之董事會將由五名董事組成，中國投資者有權提名其中四名，日陽東方則有權提名其中一名。

3. 須經股東一致批准之事宜

若干重大事宜於實施前須同時經各股東批准。該等事宜包括修訂章程文件、其終止或清盤、就資產增設產權負擔（就營運資金向財務機構取得貸款而作出者除外）、向第三方作出擔保及彌償、收購房地產、出售超過所擁有總樓面面積20%（個別或於一年內彙集計算）之房地產或向股東借款或貸款。

北京珀麗之資料

於本公佈日期，本公司持有日陽東方約88.2%股本權益，日陽東方則持有北京珀麗全部繳足資本。北京珀麗為於中國成立之外商獨資企業，註冊及繳足資本為17,200,000美元（相當於約133,500,000港元）。於完成時，北京珀麗將成為中外合資經營企業，註冊資本為86,000,000美元（相當於約667,400,000港元）。

北京珀麗主要從事擁有及經營酒店，主要資產為該物業之所有權。該物業位於中國北京市朝陽區將台西路8號，現時稱為北京珀麗酒店，總樓面面積約為37,173平方米，設有462間客房及一個購物商場。按照獨立物業估值師中誠達資產評估顧問有限公司之初步評估，該物業於二零一三年五月三十一日之市值估計約為1,190,700,000港元。

按照北京珀麗根據中國公認會計原則編製之未經審核財務資料，北京珀麗於二零一三年四月三十日錄得未經審核資產淨值約人民幣34,400,000元（相當於約43,300,000港元），當中不包括未償還股東貸款約人民幣263,200,000元（相當於約331,600,000港元）。以下載有北京珀麗根據中國公認會計原則編製之經審核財務資料：

	截至十二月三十一日止	
	年度	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收益	75,028	82,360
除稅前虧損淨額	3,780	1,581
除稅後虧損淨額	3,780	1,581

注資事項之財務影響

於完成時，本公司於北京珀麗之股本權益將由約88.2%減少至約17.6%，而北京珀麗將不再為本公司之附屬公司。因此，北京珀麗之財務業績將不再於本集團之財務報表中綜合計算。本集團預期將確認本公司擁有人應佔視作出售事項之收益約537,700,000港元，乃根據(i)補償款項淨額約663,000,000港元（扣除視作出售事項之估計直接開支後）；(ii)本公司賬目中北京珀麗於二零一三年四月三十日之資產淨值約350,300,000港元；(iii)假設完

成已經落實，本公司賬目中北京珀麗於二零一三年四月三十日之資產淨值約177,200,000港元；(iv)本公司之非控股權益約72,600,000港元；及(v)因視作出售事項而變現儲備約120,400,000港元計算，有待本公司核數師審閱。股東務須注意，本公司將錄得之視作出售事項實際盈虧將視乎北京珀麗於完成時之財務狀況而定。

所得款項擬定用途

假設日陽東方貸款及東亞中國貸款之金額於增資協議日期至完成日期期間並無變動，視作出售事項之估計所得款項淨額約為663,000,000港元。本公司擬將所得款項淨額中(i)約300,000,000港元用於削減本公司之貸款及其他借貸；(ii)約300,000,000港元用於其他投資機會；及(iii)餘額約63,000,000港元用作本集團酒店經營業務之一般營運資金。於本公佈日期，本公司已物色若干潛在投資目標，惟本公司尚未與任何人士訂立正式或具法律約束力之協議。本公司將於適當時候根據上市規則之規定另行發表公佈。

訂立增資協議之理由

本集團主要從事酒店經營及證券買賣業務。

如本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報所述，本集團已獲北京市規劃委員會批准進行擴建工程，初步構思將其總樓面面積增加25,000平方米，可增設約250間客房、游泳池及其他附屬設施，使酒店達到五星級酒店標準。本公司管理層估計，進行擴建工程將須投入龐大資本。鑑於難以向銀行及／或其他財務機構進一步取得資本，且成本相對高昂，藉注資事項取得額外資本為擴建工程提供資金，誠為有效而具成本效益之途徑。

經計及本公司於二零一二年十二月三十一日之資本負債比率54.3%（按借貸總額除以本公司擁有人應佔權益計量）、融資成本及擴建該物業所需龐大資本，本公司已放棄向北京珀麗出資之優先權。於完成時，本公司仍將持有北京珀麗約17.6%股本權益（透過持有日陽東方約88.2%股本權益，而日陽東方將持有北京珀麗20%股本權益），因此，本公司將繼續受惠於北京珀麗日後之增長及成功。

董事認為，訂立增資協議可讓本集團從其於該物業之投資中獲得理想回報，而應收所得款項（包括補償款項）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。

經考慮上文所述，董事認為，增資協議之條款（包括補償款項）屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之含義

根據上市規則第14.29條，注資事項構成視作出售本集團於北京珀麗之股本權益，故根據上市規則，視作出售事項構成本公司一項非常重大出售事項。因此，增資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。本公司將召開股東特別大會，藉以考慮及酌情批准增資協議及據此擬進行之交易。

一般資料

本公司將於二零一三年七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）增資協議之進一步詳情、北京珀麗及餘下集團之財務資料、該物業之估值報告、召開股東特別大會之通告以及上市規則規定之其他資料，以備足夠時間編製相關資料，以供載入該通函。

由於注資事項須待若干條件達成後，方可作實，故注資事項不一定進行。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，股份由二零一三年五月三十一日（星期五）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二零一三年六月六日（星期四）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：

「東亞中國」	指	東亞銀行（中國）有限公司北京分行
「東亞中國貸款」	指	北京珀麗結欠東亞中國之款項
「東亞香港」	指	東亞銀行有限公司
「東亞香港貸款」	指	日陽東方結欠東亞香港之款項
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國兩地銀行開門辦理一般業務之日（不包括星期六、星期日或其他法定假期）
「增資協議」	指	日陽東方、該投資者、北京珀麗及本公司於二零一三年五月三十一日就（其中包括）注資事項訂立之有條件增資協議

「注資事項」	指	根據增資協議建議由中國投資者向北京珀麗註冊資本出資68,800,000美元（相當於約533,900,000港元）
「本公司」	指	珀麗酒店控股有限公司，一家於百慕達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：1189）
「完成」	指	中國投資者於完成日期根據增資協議之條款及條件，支付注資事項結餘以及簽立股份質押及附屬文件
「完成日期」	指	中國投資者須繳足注資事項餘額當日，即本公佈「條件」一段先決條件(b)至(d)達成或獲豁免（視情況而定）（條件(a)須維持達成或獲豁免）後第三個營業日
「完成賬目」	指	北京珀麗根據中國公認會計原則編製於二零一三年一月一日至完成日期期間之經審核財務報表
「視作出售事項」	指	因注資事項而被視作出售本公司於北京珀麗之權益
「董事」	指	本公司董事
「日陽東方」	指	日陽東方投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，於本公佈日期由本公司實益擁有約88.2%權益

「日陽東方貸款」	指	北京珀麗結欠日陽東方之股東貸款（已登記為外債）及其應計利息
「擴建工程」	指	該物業之增建工程（包括但不限於增設客房、游泳池及其他附屬設施），於二零一三年一月獲北京市規劃委員會批准
「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
「該投資者」	指	China Private Ventures Ltd.，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「該土地」	指	土地使用權證（京朝國用(2011出)第00112號）下中國北京市朝陽區將台西路8號之土地使用權
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「流動資產淨值」	指	北京珀麗於完成日期之流動資產減負債總額（不包括日陽東方貸款及東亞中國貸款）
「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

「中國投資者」	指	北京浩洋房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，為該投資者之附屬公司
「該物業」	指	該土地及其上所建名為「北京珀麗酒店」之樓宇
「關連人士」	指	控股公司、附屬公司或同系附屬公司
「餘下集團」	指	不包括北京珀麗之本集團
「剩餘資本」	指	注資事項於結清日陽東方貸款、東亞中國貸款及應付日陽東方關連人士款項後之剩餘資本
「北京珀麗」	指	北京珀麗酒店有限責任公司，一家於中國成立之外商獨資企業，為日陽東方之全資附屬公司
「股東特別大會」	指	本公司將會召開及舉行之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准增資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
「股份質押」	指	中國投資者將於完成日期就北京珀麗50%股本權益簽立之股份質押，作為支付補償款項之擔保
「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	中國投資者與日陽東方將訂立之合營協議

「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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

於本公佈內，美元、港元及人民幣款項分別按1美元兌7.76港元、人民幣1元兌1.26港元及1美元兌人民幣6.18元之匯率換算，僅供說明用途。並不表示任何相關貨幣金額曾經可能有以有關匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
 珀麗酒店控股有限公司
 主席
 張漢傑

香港，二零一三年六月五日

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