

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)

有關出售待售股份及待售貸款之 非常重大出售及關連交易 及 恢復買賣

該等交易

Eagle Spirit協議

董事會欣然宣佈，於二零一四年四月十一日聯交所交易時段後，ES賣方（本公司之直接全資附屬公司）、買方（德祥地產之直接全資附屬公司）、本公司及德祥地產訂立Eagle Spirit協議，據此，ES賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買ES待售股份及ES待售貸款，總代價不超過566,000,000港元。ES待售股份相當於Eagle Spirit之全部已發行股本。

於Eagle Spirit協議日期，Eagle Spirit集團之主要資產為大角咀酒店之40%物業權益。此外，Eagle Spirit持有（其中包括）九龍珀麗（其為大角咀酒店之承租人及營運商）之全部已發行股本。有關Eagle Spirit集團之進一步資料載於下文「有關Eagle Spirit及Makerston之資料」一節。

Makerston協議

董事會亦欣然宣佈，於二零一四年四月十一日聯交所交易時段後，MS賣方（本公司之非全資附屬公司）、買方（德祥地產之直接全資附屬公司）、本公司及德祥地產訂立Makerston協議，據此，MS賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買MS待售股份及MS待售貸款，總代價不超過324,000,000港元。

MS待售股份相當於Makerston之全部已發行股本，Makerston之主要資產包括日陽東方之全部股權，而日陽東方則持有北京珀麗之20%股權。

完成Eagle Spirit協議及Makerston協議項下之出售事項彼此並非互為條件。

股權變動

本公司已獲德祥企業（為本公司之主要股東）知會，於二零一四年四月十一日，德祥企業、ITC Investment Holdings Limited（作為賣方，為德祥企業之全資附屬公司）、錦興及Hanny Investment Group Limited（作為買方，為錦興之間接全資附屬公司）訂立珀麗股份協議，據此，Leaptop之全部已發行股本將出售予Hanny Investment Group Limited。Leaptop擁有得普有限公司之全部已發行股本，而得普有限公司為195,706,000股股份（相當於本公司已發行股本約29.76%）之擁有人。珀麗股份協議之詳情載於德祥企業及錦興日期為二零一四年四月二十三日之公佈。上述交易須待ES完成及MS完成獲達成後，方可作實。該等交易並不以珀麗股份協議為條件，因此，珀麗股份協議將不會影響ES完成及／或MS完成。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條，該等交易之一項或多項適用百分比率超過75%，故根據上市規則，該等交易構成本公司之非常重大出售事項，且須遵守申報、公佈及股東批准規定。

由於本公司主要股東德祥企業於德祥地產之已發行股本中間接擁有約30.65%權益，故買方（為德祥地產之直接全資附屬公司）為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該等交易亦構成本公司之關連交易，且須待獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後，方可作實。由於珀麗股份協議須待ES完成及MS完成獲達成後，方告完成，故錦興之聯營公司CEL被視為於該等交易中擁有重大權益。因此，德祥企業、CEL及彼等各自之聯繫人士須於股東特別大會上就批准該等協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。陳國強博士（因其為德祥企業之董事及控股股東）亦將於股東特別大會上就批准該等協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。於本公佈日期，德祥企業持有195,706,000股股份（相當於本公司已發行股本約29.76%）、CEL持有48,660,424股股份（相當於本公司已發行股本約7.40%）及陳國強博士持有1,132,450股股份（相當於本公司已發行股本約0.17%）。

一般資料

張漢傑先生（因其為德祥地產及本公司之董事）沒有出席有關批准該等協議之董事會會議。郭嘉立先生（因其為錦興、德祥地產及本公司之董事）、潘國興先生及冼志輝先生（因彼等為錦興及本公司之董事）已於董事會會議上就批准該等協議之相關決議案放棄投票。由於全體獨立非執行董事均於該等交易中擁有重大權益，故將不會成立獨立董事委員會。本公司將委任獨立財務顧問，以就該等交易向獨立股東提供意見。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准該等協議。本公司將於二零一四年六月二十日或之前向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）該等協議之詳情、Eagle Spirit集團、Makerston集團及餘下集團之財務資料、獨立財務顧問致獨立股東之意見函件、召開股東特別大會之通告及上市規則所規定之其他資料，以備足夠時間編製相關資料以供載入通函。

恢復買賣

應本公司之要求，股份已由二零一四年四月十四日（星期一）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二零一四年四月二十四日（星期四）上午九時正起恢復股份買賣。

緒言

茲提述錦興、德祥企業、德祥地產及本公司日期為二零一四年三月十九日之聯合公佈，內容有關本公司可能出售（其中包括）於酒店之若干少數股權。

董事會欣然宣佈，於二零一四年四月十一日聯交所交易時段後，(i)ES賣方、買方、本公司及德祥地產就買賣ES待售股份及ES待售貸款訂立Eagle Spirit協議；及(ii)MS賣方、買方、本公司及德祥地產就買賣MS待售股份及MS待售貸款訂立Makerston協議。

完成Eagle Spirit協議及Makerston協議項下之出售事項彼此並非互為條件。

本公司已獲德祥企業（為本公司之主要股東）知會，於二零一四年四月十一日，德祥企業、ITC Investment Holdings Limited（作為賣方，為德祥企業之全資附屬公司）、錦興及Hanny Investment Group Limited（作為買方，為錦興之間接全資附屬公司）訂立珀麗股份協議，據此，Leaptop之全部已發行股本將出售予Hanny Investment Group Limited。Leaptop擁有得普有限公司之全部已發行股本，而得普有限公司為195,706,000股股份（相當於本公司於本公佈日期之已發行股本約29.76%）之擁有人。珀麗股份協議之詳情載於德祥企業及錦興日期為二零一四年四月二十三日之公佈。上述交易須待ES完成及MS完成獲達成後，方可作實。該等交易並不以珀麗股份協議為條件，因此，珀麗股份協議將不會影響ES完成及／或MS完成。

下文載列Eagle Spirit協議及Makerston協議之主要條款。

EAGLE SPIRIT協議

日期

二零一四年四月十一日

訂約方

- (i) ES賣方： Easy Vision Holdings Limited，本公司之直接全資附屬公司；
- (ii) 買方： Silver Infinite Limited，德祥地產之直接全資附屬公司；
- (iii) ES賣方之擔保人： 本公司；及
- (iv) 買方之擔保人： 德祥地產

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，德祥地產由德祥企業擁有30.65%權益，而德祥企業為於Eagle Spirit協議日期持有本公司已發行股本之29.76%之主要股東，因此，根據上市規則第14A章，買方（即德祥地產之直接全資附屬公司）為本公司之關連人士。買方主要從事投資控股業務。

將予出售之權益

ES賣方將予出售之資產包括ES待售股份及ES待售貸款。ES待售股份相當於Eagle Spirit於Eagle Spirit協議日期及於ES完成時之全部已發行股本。ES待售貸款相當於Eagle Spirit於ES完成日期結欠ES賣方之總金額。於本公佈日期，ES待售貸款約為45,500,000港元。

Eagle Spirit集團之詳情載於下文「有關Eagle Spirit及Makerston之資料」一節。

ES代價

ES代價將按下列公式釐定：

$$\begin{aligned} \text{ES代價} &= 530,000,000 \text{ 港元} \\ &+ \text{More Star之綜合ES流動資產淨值之40\%} \\ &+ \text{Eagle Spirit之ES流動資產淨值} \\ &+ \text{九龍珀麗之ES流動資產淨值} \\ &+ \text{HK Macau之綜合ES流動資產淨值} \\ &+ \text{Rosy Universe之合併ES流動資產淨值，} \end{aligned}$$

惟須受最高566,000,000港元之規限。

根據Eagle Spirit集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核合併經調整管理賬目，ES代價估計約為536,000,000港元。

ES待售貸款應佔之ES代價為ES待售貸款面值之等額，而ES代價之餘額應歸入ES待售股份。

ES代價將由買方於ES完成日期按下列方式支付予ES賣方：

- (i) 250,000,000港元須透過發行ES票據方式支付；及
- (ii) ES代價之餘額須以現金支付。

於ES完成時，ES代價將根據ES賣方編製之ES完成賬目草稿釐定。ES賣方將與買方於ES完成日期後兩(2)個月內落實及協定ES完成賬目。於經協定之ES完成賬目落實後十(10)個營業日內，買方將補足已付ES賣方之ES代價之任何不足數額，或（視乎情況而定）ES賣方將根據ES完成賬目退還已付之ES代價之任何超出數額。

ES代價乃由ES賣方與買方按公平原則磋商釐定，並已參考(i)獨立物業估值師於二零一四年三月三十一日對大角咀酒店之初步估值及Eagle Spirit集團各成員公司之ES流動資產淨值，並以Eagle Spirit集團將於ES完成時除ES待售貸款以外並無任何重大債務為基準；及(ii)ES賣方及本公司就因根據Shaw協議出售More Star之60%權益而可能產生之所有稅項負債以及根據Shaw協議產生之其他負債向買方作出彌償保證，原因為釐定ES代價時並無對該等負債作出撥備。為免生疑問，ES賣方與買方於釐定ES代價時並沒有考慮珀麗股份協議之訂立及／或完成。

先決條件

完成Eagle Spirit協議須待下列條件達成或獲豁免（視乎情況而定）後，方可作實：

- (i) 已獲獨立股東按照上市規則於股東特別大會上批准Eagle Spirit協議以及據此擬進行之交易；
- (ii) 已獲德祥地產股東書面批准或德祥地產股東（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）按照上市規則於德祥地產股東特別大會上批准Eagle Spirit協議以及據此擬進行之交易；
- (iii) 對Eagle Spirit集團、More Star集團各成員公司及大角咀酒店進行之盡職審查結果令買方滿意；
- (iv) 根據Eagle Spirit協議作出之各項保證於Eagle Spirit協議日期在各重大方面屬真實及準確，並無誤導成份，且於ES完成日期在各重大方面仍屬真實及準確，並無誤導成份；
- (v) Eagle Spirit集團及More Star集團各成員公司之財務狀況由二零一四年三月三十一日起直至ES完成日期為止及於該日並無出現重大不利變動；及
- (vi) 物業公司已根據主租賃發出其對間接出售九龍珀麗之書面同意。

買方可酌情隨時以書面豁免上文所載任何條件，惟條件(i)、(ii)及(vi)除外。

倘條件(i)、(ii)及(vi)之任何一項於ES最後完成日期或之前尚未達成，及／或條件(iii)、(iv)及(v)仍尚未達成或獲豁免（視乎情況而定），則訂約各方於Eagle Spirit協議下之權利及義務將告失效且再無任何效力（惟事前違反者除外）。

ES完成

待所有先決條件達成或獲豁免（視乎情況而定）後，ES完成將於上文所述之條件(i)、(ii)及(vi)達成後之第七個營業日或訂約方可能書面協定之有關其他日期落實。

於ES完成後，Eagle Spirit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內綜合入賬。

MAKERSTON協議

日期

二零一四年四月十一日

訂約方

(i) MS賣方： 珀麗酒店集團有限公司，由本公司實益擁有約88.64%權益；

(iii) 買方： Silver Infinite Limited，德祥地產之直接全資附屬公司；

(iv) MS賣方之擔保人： 本公司；及

(v) 買方之擔保人： 德祥地產

買方及其與德祥企業之關係之詳情載於上文「Eagle Spirit協議」一節「訂約方」一段。

將予出售之權益

根據Makerston協議將予出售之資產包括MS待售股份及MS待售貸款。MS待售股份相當於Makerston於Makerston協議日期及於MS完成時之全部已發行股本。MS待售貸款相當於Makerston於MS完成日期結欠MS賣方之總金額。於本公佈日期，MS待售貸款約為216,500,000港元。

Makerston集團之主要資產為持有北京珀麗（其持有北京酒店）之20%權益。於二零一三年十一月二十九日增資協議完成後，Makerston於北京珀麗之權益已由100%攤薄至20%。根據增資協議，投資者已同意於增資協議完成後六(6)個月（即二零一四年五月二十九日）或之前向日陽東方支付補償金額。有關Makerston集團之進一步資料載於下文「有關Eagle Spirit及Makerston之資料」一節。

MS代價

MS代價將按下列公式釐定：

$$\begin{aligned} \text{MS代價} &= 256,000,000 \text{ 港元} \\ &+ \text{Makerston之MS流動資產淨值} \\ &+ \text{日陽東方之MS流動資產淨值} \\ &+ \text{北京珀麗之MS流動資產淨值之20\%} \\ &+ \text{北京珀麗於Makerston協議日期至MS完成日期止期間內自其手頭現金支付之地價款項之20\%,} \end{aligned}$$

惟須受最高324,000,000港元之規限，及受就下文「有關補償金額之安排」一段下所述補償金額作任何向上調整之規限。就北京珀麗所支付地價作出向上調整乃為確認北京珀麗現時持有之現金價值（倘並未用作地價之付款，其將在計算MS流動資產淨值時計算在內，原因為土地溢價一經支付即被不視為北京珀麗之「流動資產」）。

根據Makerston集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核管理賬目，MS代價估計約為304,000,000港元。

MS待售貸款應佔之MS代價為MS待售貸款面值之等額，而MS代價之餘額應歸入MS待售股份。

MS代價將由買方於MS完成日期按下列方式支付予MS賣方：

- (i) 250,000,000港元須透過發行MS票據方式支付；及
- (ii) MS代價之餘額須以現金支付。

於MS完成時，MS代價將根據MS賣方編製之MS完成賬目草稿釐定。MS賣方將與買方於MS完成日期後兩(2)個月內落實及協定MS完成賬目。於經協定之MS完成賬目落實後十(10)個營業日內，買方將補足已付MS賣方之MS代價之任何不足數額，或（視乎情況而定）MS賣方將根據MS完成賬目退還已付MS代價之任何超出數額。

MS代價乃由MS賣方與買方按公平原則磋商釐定，並已參考獨立物業估值師於二零一四年三月三十一日就北京酒店之初步估值及Makerston集團之MS流動資產淨值，並以Makerston集團將於MS完成時除MS待售貸款以外並無任何重大債務為基準。為免生疑問，MS賣方與買方於釐定MS代價時並沒有考慮珀麗股份協議之訂立及／或完成。

先決條件

MS完成須待下列條件達成或獲豁免（視乎情況而定）後，方可作實：

- (i) 已獲獨立股東按照上市規則於股東特別大會上批准Makerston協議以及據此擬進行之交易；
- (ii) 已獲德祥地產股東書面批准或德祥地產股東（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）按照上市規則於德祥地產股東特別大會上批准Makerston協議以及據此擬進行之交易；
- (iii) 對Makerston集團、北京珀麗及北京酒店進行之盡職審查結果令買方滿意；
- (iv) 已根據Makerston協議就轉讓MS待售股份取得必要同意；
- (v) 根據Makerston協議作出之各項保證於Makerston協議日期在各重大方面屬真實及準確，並無誤導成份，且於MS完成時在各重大方面仍屬真實及準確，並無誤導成份；及
- (vi) Makerston集團之財務狀況由二零一四年三月三十一日起直至MS完成日期為止及於該日並無出現重大不利變動。

買方可酌情隨時豁免上文所載任何條件，惟條件(i)、(ii)及(iv)除外。倘以上任何條件於MS最後完成日期或之前尚未達成或獲豁免（視乎情況而定），及／或以上條件(iii)、(v)及(vi)於MS完成日期仍尚未達成或獲豁免（視乎情況而定），則訂約各方於Makerston協議下之權利及義務將告失效且再無任何效力（惟事前違反者除外）。

有關補償金額之安排

誠如先前公佈所披露，由日陽東方根據增資協議向投資者之一間附屬公司視作出售北京珀麗之80%權益已於二零一三年十一月二十九日完成，因而於本公佈日期，根據增資協議一筆來自投資者之補償金額之應收款項約665,000,000港元已計入日陽東方之賬目內。

就預期收到補償金額而言，根據Makerston協議，買方確認及同意Makerston以宣派日陽東方股息之決議案及MS賣方以宣派Makerston股息以及於收到補償金額（或其任何款項）後派付日陽東方股息及Makerston股息之決議案，藉此可透過派付股息方式向MS賣方作出上游支付補償金額。此外，買方承諾倘日陽東方於MS完成時或之後收到補償金額，則買方將派付Makerston股息，而倘Makerston股息少於補償金額，則將於收到有關金額後五(5)個營業日內透過增加MS代價之方式向MS賣方支付一筆相等於不足之數額款項（除根據「MS代價」一段項下之公式釐定之款項外）。

MS完成：

待所有先決條件達成或獲豁免（視乎情況而定）後，MS完成將於上文所述條件(i)、(ii)及(iv)達成後之第七(7)個營業日或Makerston協議之訂約方可能書面協定之有關其他日期落實。

於MS完成後，Makerston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內綜合入賬。

ES票據及MS票據

ES票據與MS票據均將為無抵押，其主要條款載列如下：

發行人：德祥地產

票據持有人：ES賣方（就ES票據而言）及MS賣方（就MS票據而言）或彼等各自之代名人

本金額：ES票據及MS票據均為250,000,000港元

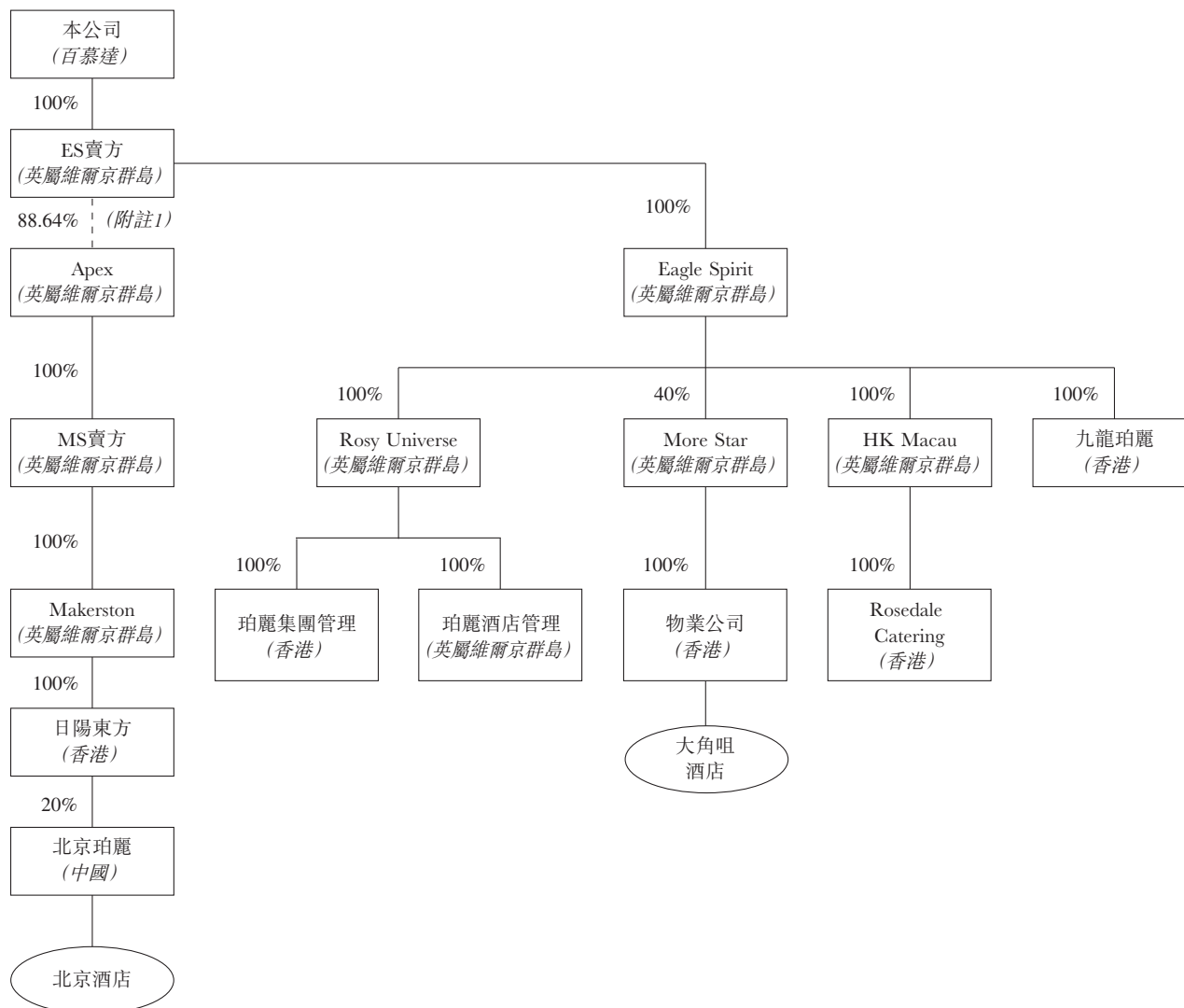
利息：每年5%，須於每半年末支付

到期時間：ES票據及MS票據各自發行日期後兩(2)年，但德祥地產可於到期日前任何時間向票據持有人發出不少於七(7)日之事先書面通知，預付未償付本金額之全部或部分（最低金額為5,000,000港元）（連同將預付款項之所有應計利息），毋須支付罰款、預付款或其他費用

可轉讓性：未經德祥地產事先書面同意，票據持有人無權轉讓ES票據及MS票據之未償付金額或彼等於有關票據下之任何權利、權益或利益

有關EAGLE SPIRIT及MAKERSTON之資料

下文載列Makerston集團及Eagle Spirit集團於本公佈日期之現有架構：



附註：

1. ES賣方直接持有Apex約5.5%及間接持有約83.14%。
2. 括號內之地點為註冊成立地點。

Eagle Spirit集團

Eagle Spirit

Eagle Spirit為一間於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司，由ES賣方全資擁有。其主要資產包括(i)Rosy Universe之100%股權，該公司持有珀麗集團管理及珀麗酒店管理之全部股權，該等公司分別主要從事公司管理及秘書服務與酒店管理及諮詢服務；(ii) More Star之40%股權，該公司之唯一資產為於物業公司之投資，物業公司現時擁有大角咀酒店（即九龍珀麗酒店）；(iii)九龍珀麗之100%股權，該公司已與物業公司就租賃大角咀酒店訂立主租賃，並將根據特許協議獲授商標之非獨家使用權；及(iv) HK Macau之100%股權，該公司持有餐飲營運商Rosedale Catering之100%股權。Eagle Spirit集團各成員公司之詳情載列於以下分節：

(i) Rosy Universe集團

Rosy Universe為一間於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司，由Eagle Spirit全資擁有。Rosy Universe之主要資產為其所持有之珀麗集團管理及珀麗酒店管理之全部股權。

珀麗酒店管理為一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，其主要業務為提供酒店管理及諮詢服務。現時，該公司已與中國兩(2)間酒店（一間位於廣州，另一間位於北京）就提供諮詢服務訂立諮詢合約，該等合約將於二零一四年十二月三十一日屆滿。該等合約將於ES完成前終止。珀麗集團管理為一間於香港註冊成立之公司，已聘用一隊員工提供企業管理及秘書服務。

(ii) 九龍珀麗

九龍珀麗為一間於香港註冊成立之有限公司，並為大角咀酒店之營運商。於二零一四年三月十四日，九龍珀麗與物業公司訂立主租賃，據此，九龍珀麗將租賃大角咀酒店用作酒店經營，租期為六(6)年，主要條款載於本公司日期為二零一三年十一月十日之公佈及本公司日期為二零一四年二月十八日之通函。為於ES完成後繼續使用商標，特許方將根據特許協議向九龍珀麗授出使用商標之非獨家及不可轉讓許可，期限自ES完成日期起至二零二零年三月三十一日（即主租賃屆滿日期）止。

(iii) HK Macau集團

HK Macau為一間於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司，擁有Rosedale Catering之全部已發行股本。Rosedale Catering主要從事經營餐飲食肆。

(iv) More Star集團

More Star為一間於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股有限公司。其唯一資產為於物業公司之投資。於二零一四年三月十四日，Eagle Spirit根據Shaw協議向Shaw出售More Star之60%股權已完成。因此，於本公佈日期，Eagle Spirit持有More Star之40%股權。

物業公司為一間於香港註冊成立之有限公司，並主要從事物業持有業務。該公司之主要資產為大角咀酒店之擁有權，該酒店位於香港九龍大角咀大角咀道86號，其為一間現名為「九龍珀麗酒店」之四星級酒店，建築面積約10,300平方米，並有435間客房。根據獨立物業估值師中誠達資產評值顧問有限公司對物業之初步估值，大角咀酒店於二零一四年三月三十一日之市場價值估計約為1,285,000,000港元。

Eagle Spirit集團及More Star集團之財務資料

下文載列按香港公認會計原則編製之Eagle Spirit集團之未經審核合併財務資料（鑑於出售More Star集團之60%權益於二零一三年十二月三十一日後完成，其包括More Star集團之100%權益）：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元
除稅前溢利	18,161	36,796
除稅後溢利	18,161	36,796

於二零一三年十二月三十一日，Eagle Spirit集團之未經審核合併資產淨值（鑑於出售More Star集團之60%權益於二零一三年十二月三十一日後完成，其包括More Star集團之100%權益）約為71,000,000港元。

下文載列按香港公認會計原則編製之More Star集團之未經審核綜合財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元
除稅前溢利	485,041	19,422
除稅後溢利	485,041	19,422

於二零一三年十二月三十一日，More Star集團之未經審核綜合資產淨值約為503,600,000港元。截至二零一二年十二月三十一日止年度，More Star集團之重大除稅前及除稅後溢利增加主要由於截至二零一二年十二月三十一日止年度來自大角咀酒店（於More Star之綜合賬目內入賬為投資物業）之公平值增加收益約472,800,000港元所致。該公平值增加收益於Eagle Spirit綜合入賬時撥回，原因為大角咀酒店於Eagle Spirit之綜合賬目內入賬為物業、廠房及設備。

Makerston集團

Makerston為一間於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司，由MS賣方全資擁有。其主要資產為其所持有之日陽東方之全部已發行股本，而日陽東方為一間於香港註冊成立之投資控股公司，持有北京珀麗繳足資本之20%。

於二零一三年五月三十一日，日陽東方、投資者、北京珀麗及本公司訂立增資協議，據此，投資者同意促使以現金出資68,800,000美元（相當於約533,200,000港元），以增加北京珀麗之註冊資本。於投資者之一間附屬公司於二零一三年十一月二十九日根據增資協議完成增資後，北京珀麗成為一間中外合資公司，註冊資本為86,000,000美元（相當於約666,500,000港元），由投資者之一間附屬公司及日陽東方分別持有80%及20%權益。

北京珀麗主要從事酒店擁有及經營，其主要資產為北京酒店之擁有權。北京酒店之建築面積約為37,173平方米，有462間客房及一個購物商場。根據獨立物業估值師中誠達資產評值顧問有限公司之初步估值，北京酒店於二零一四年三月三十一日之市場價值估計約為1,290,000,000港元。

Makerston集團及北京珀麗之財務資料

下文載列按香港公認會計原則編製之Makerston集團之未經審核綜合財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
除稅前（虧損）／溢利	(18,443)	811,669
除稅後（虧損）／溢利	(12,488)	816,265

截至二零一三年十二月三十一日止年度，Makerston集團之重大除稅前及除稅後溢利乃主要由於截至二零一三年十二月三十一日止年度之視作出售北京珀麗之一次性收益約825,100,000港元所致。

下文載列按中國公認會計原則編製之北京珀麗之未經審核財務資料：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一二年		二零一三年	
	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元
除稅前（虧損）／溢利	(1,581)	(1,992)	28,608	36,046
除稅後（虧損）／溢利	(1,581)	(1,992)	28,608	36,046

於二零一三年十二月三十一日，Makerston集團之未經審核綜合資產淨值約為722,200,000港元，而北京珀麗之未經審核資產淨值為人民幣221,400,000元（相當於約279,000,000港元）。

進行該等交易之理由及裨益

本集團主要從事酒店經營及證券買賣業務。

本集團之現有酒店業務由經營三間「珀麗」品牌之四星級酒店（其中兩間酒店為於香港之租賃經營酒店）、瀋陽時代廣場酒店及洛陽金水灣大酒店組成。誠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，中國經濟增長放緩，加上有跡象顯示熱錢流出亞洲，令表現深受環球經濟氣候起伏影響之本集團酒店經營陷入艱難時期。有見及此，本集團有意繼續提升其酒店網絡及拓展收入來源，從而保持領先競爭對手之優勢及為股東帶來最大價值。

董事認為，該等交易將可令本集團變現其於大角咀酒店及北京酒店之少數權益投資。就該等交易應收之所得款項將為本集團提供必要財務資源，以償還到期借款，從而加強財務狀況，增強本集團把握未來投資機遇之能力，並將資源集中於餘下集團之其他酒店。

於ES完成及MS完成後，餘下集團及酒店組合將包括廣州珀麗大酒店、瀋陽時代廣場酒店、洛陽金水灣大酒店及一間於香港之租賃經營酒店。經計及該四間由餘下集團管理之酒店及於下文「該等交易之所得款項用途及財務影響」一節所載之ES完成及MS完成各自之財務影響後，董事認為，餘下集團具有上市規則第13.24條所規定之足夠營運水平及足夠價值之有形資產，以保證股份繼續於聯交所上市。此外，鑑於餘下集團已識別該等交易所得款項之特定用途，董事認為，餘下集團將不會於ES完成及MS完成後成為一間現金公司。

於本公佈日期，本公司無意出售餘下集團之任何資產及業務。誠如本公司截至二零一三年十二月三十一日之年報所披露，本集團將進一步開拓租賃經營酒店及特許經營業務，以補助其傳統自行經營之酒店業務，而為應付市場變化及進一步開闢收入來源，本集團將會不時檢討其業務策略及其酒店組合內容，從而為其股東帶來最大財富。

經考慮上文所述，董事認為Eagle Spirit協議及Makerston協議之條款屬公平合理，且該等交易符合本公司及股東之整體利益。

待ES完成或MS完成後，董事會擬向於ES完成日期或MS完成日期前一日（以較早者為準）名列本公司股東名冊之股東宣派特別股息每股0.10港元。本公司將於適當時候就此刊發進一步公佈。

該等交易之所得款項用途及財務影響

就出售Eagle Spirit集團而言

根據ES代價之估計金額536,000,000港元及於Eagle Spirit協議項下擬進行之交易之相關直接成本約3,000,000港元計算，由此產生之所得款項淨額估計約為533,000,000港元。

根據Eagle Spirit集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核財務資料，本集團預計將確認虧損約2,500,000港元，其乃參照Eagle Spirit集團之資產淨值約535,500,000港元（根據Eagle Spirit集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核經調整管理賬目）計算。

就出售Makerston集團而言

根據MS代價之估計金額304,000,000港元及Makerston協議項下擬進行之交易之相關直接成本約3,000,000港元計算，由此產生之所得款項淨額估計約為301,000,000港元。

根據Makerston集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核財務資料，本集團預計將確認收益約100,000港元，其乃參照Makerston集團之資產淨值約300,900,000港元（根據Makerston集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核管理賬目）計算。

股東務須注意，本公司將自各該等交易錄得之實際盈虧將視乎Eagle Spirit集團及Makerston集團分別於ES完成日期及MS完成日期之財務狀況而定。

本集團擬將該等交易之所得款項淨額中約(i)250,000,000港元用於償還其他借貸；(ii)66,000,000港元用於派付上文「進行該等交易之理由及裨益」一節所述之特別股息；及(iii)餘額用作本集團之未來投資機會（如合適）。倘有關所得款項淨額不足以償還其他借貸及派付特別股息，則差額將以本集團之內部資源撥付。

股權變動

本公司已獲德祥企業（為本公司之主要股東）知會，於二零一四年四月十一日，德祥企業、ITC Investment Holdings Limited（作為賣方，為德祥企業之全資附屬公司）、錦興及Hanny Investment Group Limited（作為買方，為錦興之間接全資附屬公司）訂立珀麗股份協議，據此，Leaptop之全部已發行股本將出售予Hanny Investment Group Limited。Leaptop擁有得普有限公司之全部已發行股本，而得普有限公司為195,706,000股股份（相當於本公司已發行股本約29.76%）之擁有人。珀麗股份協議之詳情載於德祥企業及錦興日期為二零一四年四月二十三日之公佈。上述交易須待ES完成及MS完成獲達成後，方可作實。該等交易並不以珀麗股份協議為條件，因此，珀麗股份協議將不會影響ES完成及／或MS完成。

下表載列本公司(i)於本公佈日期；及(ii)緊隨珀麗股份協議完成後之股權架構：

	(i)於本公佈日期		(ii)緊隨珀麗股份協議完成後	
	股份數目	概約 百分比	股份數目	概約 百分比
德祥企業	195,706,000	29.76	—	—
郭嘉立先生 (附註1)	7,500	可予忽略	7,500	可予忽略
錦興	—	—	148,506,000	22.58
CEL	48,660,424	7.40	48,660,424	7.40
其他股東 (附註2)	413,301,948	62.84	460,501,948	70.02
總計	<u>657,675,872</u>	<u>100.00</u>	<u>657,675,872</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 郭嘉立先生為獨立非執行董事。
2. 根據珀麗股份協議，於珀麗股份協議完成前，ITC Investment Holdings Limited須促使得普有限公司向獨立第三方及／或有關慈善機構及／或兩者之組合配售及／或捐贈47,200,000股（或訂約方可能協定之有關其他股份數目）股份。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條，該等交易之一項或多項適用百分比率超過75%，故根據上市規則，該等交易構成本公司之非常重大出售事項，且須遵守申報、公佈及股東批准規定。

由於本公司主要股東德祥企業於德祥地產之已發行股本中間接擁有約30.65%權益，故買方（為德祥地產之直接全資附屬公司）為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該等交易將構成本公司之關連交易，且須待獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後，方可作實。

由於珀麗股份協議須待ES完成及MS完成獲達成後，方告完成，故錦興之聯營公司CEL被視為於該等交易中擁有重大權益。因此，德祥企業、CEL及彼等各自之聯繫人士須於股東特別大會上就批准該等協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。陳國強博士（因其為德祥企業之董事及控股股東）亦將於股東特別大會上就批准該等協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。於本公佈日期，德祥企業持有195,706,000股股份（相當於本公司已發行股本約29.76%）、CEL持有48,660,424股股份（相當於本公司已發行股本約7.40%）及陳國強博士持有1,132,450股股份（相當於本公司已發行股本約0.17%）。

一般資料

張漢傑先生（因其為德祥地產及本公司之董事）沒有出席有關批准該等協議之董事會會議。郭嘉立先生（因其為錦興、德祥地產及本公司之董事）、潘國興先生及冼志輝先生（因彼等為錦興及本公司之董事）已於董事會會議上就批准該等協議之相關決議案放棄投票。由於全體獨立非執行董事均於該等交易中擁有重大權益，故將不會成立獨立董事委員會。本公司將委任獨立財務顧問，以就該等交易向獨立股東提供意見。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准該等協議及據此擬進行之交易。本公司將於二零一四年六月二十日或之前向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）該等協議之詳情、Eagle Spirit集團、Makerston集團及餘下集團之財務資料、獨立財務顧問致獨立股東之意見函件、召開股東特別大會之通告及上市規則所規定之其他資料，以備足夠時間編製相關資料以供載入通函。

恢復買賣

應本公司之要求，股份已由二零一四年四月十四日（星期一）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二零一四年四月二十四日（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：

「該等協議」	指	Eagle Spirit協議及Markerston協議之統稱
「Apex」	指	Apex Quality Group Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於本公佈日期由本公司實益擁有約88.64%權益
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「北京酒店」	指	位於中國北京市朝陽區將台西路8號之酒店，現稱為北京珀麗酒店
「董事會」	指	董事會

「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之日（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
「增資協議」	指	日陽東方、投資者、北京珀麗及本公司於二零一三年五月三十一日就投資者之一家附屬公司為增加北京珀麗之註冊資本而出資68,800,000美元（相當於約533,200,000港元）訂立之有條件增資協議
「CEL」	指	China Enterprises Limited，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於美利堅合眾國場外交易證券市場買賣，並為錦興之聯營公司
「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）
「補償金額」	指	日陽東方根據增資協議應收投資者之補償金額
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「董事」	指	本公司董事

「域名」	指	「kowloon.rosedalehotels.com」之域名，包括由九龍珀麗（作為被特許方）或特許方應九龍珀麗之要求（視乎情況而定）創建之使用有關域名之電郵地址，即「@rosedalehotels.com」
「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，並為Makerston之全資附屬公司
「日陽東方股息」	指	於MS完成前將由日陽東方宣派予Makerston之股息，金額相等於日陽東方所有可分派溢利與補償金額之較低者，並須於收到補償金額後支付
「Eagle Spirit」	指	Eagle Spirit Holdings Limited，於ES完成前為ES賣方之全資附屬公司，為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「Eagle Spirit協議」	指	ES賣方、買方、本公司與德祥地產於二零一四年四月十一日就買賣ES待售股份及ES待售貸款訂立之協議
「Eagle Spirit集團」	指	Eagle Spirit及其附屬公司之統稱
「ES完成」	指	根據Eagle Spirit協議完成買賣ES待售股份及轉讓ES待售貸款

「ES完成賬目」	指	(i) Eagle Spirit之未經審核管理賬目（按非綜合基準）；(ii) More Star集團之未經審核綜合管理賬目；(iii)九龍珀麗之未經審核管理賬目；(iv) HK Macau集團之未經審核綜合管理賬目；及(v) Rosy Universe集團之未經審核合併管理賬目，各自均包括由二零一四年一月一日起至ES完成日期期間之收益表及於ES完成日期之財務狀況表（或視情況而定，綜合財務狀況表）
「ES完成日期」	指	ES完成落實之日期
「ES代價」	指	根據Eagle Spirit協議之條款之ES待售股份及ES待售貸款之總代價
「ES最後完成日期」	指	Eagle Spirit協議日期後滿六(6)個月當日，或買方與ES賣方可能書面協定之有關其他日期
「ES流動資產淨值」	指	於ES完成日期，所有流動資產（不包括遞延稅項資產及大角咀酒店）總額減所有負債（不包括遞延稅項負債及ES待售貸款）
「ES票據」	指	德祥地產將於ES完成時向ES賣方或其代名人發行之本金額為250,000,000港元之貸款票據，以部分償付ES代價
「ES待售貸款」	指	Eagle Spirit於ES完成日期結欠ES賣方之款項

「ES待售股份」	指	Eagle Spirit股本中之一(1)股面值1美元之普通股，相當於於Eagle Spirit協議日期及於ES完成時之全部已發行股本
「ES賣方」	指	Easy Vision Holdings Limited，本公司之直接全資附屬公司，為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「公認會計原則」	指	公認會計原則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「錦興」	指	錦興集團有限公司，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：275）
「香港」	指	中國香港特別行政區
「HK Macau」	指	Hongkong Macau (International) BVI Limited，Eagle Spirit之直接全資附屬公司，為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「HK Macau集團」	指	HK Macau及其附屬公司之統稱
「獨立股東」	指	除根據上市規則須就有關該等交易之決議案放棄投票之人士以外之股東
「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
「德祥企業」	指	德祥企業集團有限公司，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：372）

「德祥地產」	指	德祥地產集團有限公司，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：199）
「Leaptop」	指	Leaptop Investments Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為德祥企業之全資附屬公司
「特許協議」	指	特許方與九龍珀麗就由九龍珀麗授出商標之非獨家使用權而訂立之協議
「特許方」	指	Rosedale Oriental Hotel Mgt. Inc.，本公司之間接非全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「Makerston」	指	Makerston Limited，於MS完成前為MS賣方之全資附屬公司，為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「Makerston協議」	指	MS賣方、買方、本公司與德祥地產於二零一四年四月十一日就買賣MS待售股份及MS待售貸款訂立之協議
「Makerston股息」	指	於MS完成前將由Makerston宣派予MS賣方之股息，金額相等於Makerston所有可分派溢利或日陽東方股息之較低者，惟須待收到日陽東方股息後，方可落實
「Makerston集團」	指	Makerston及其附屬公司之統稱

「主租賃」	指	物業公司（作為出租人）與九龍珀麗（作為承租人）於二零一四年三月十四日訂立之租賃
「More Star」	指	More Star Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，其40%股權乃由Eagle Spirit擁有
「More Star集團」	指	More Star及其附屬公司之統稱
「MS完成」	指	根據Makerston協議之條款完成買賣MS待售股份及轉讓MS待售貸款
「MS完成賬目」	指	(i)Makerston之未經審核管理賬目（以非綜合基準）；(ii)日陽東方之未經審核管理賬目（以非綜合基準）；及(iii)北京珀麗之未經審核管理賬目，各自均包括由二零一四年一月一日起至MS完成日期期間之收益表及於MS完成日期之財務狀況表
「MS完成日期」	指	MS完成落實之日期
「MS代價」	指	根據Makerston協議條款之MS待售股份及MS待售貸款之總代價
「MS最後完成日期」	指	Makerston協議日期後滿六(6)個月當日，或買方與MS賣方可能書面協定之有關其他日期

「MS流動資產淨值」	指	於MS完成日期之所有流動資產（不包括於聯營公司之權益、遞延稅項資產、補償金額、根據增資協議應收之資產淨值調整及及北京酒店）總額減所有負債（不包括所有未付土地溢價、因北京酒店之建議擴張及裝修而產生之最多為北京珀麗可用之現金金額之專業費用及其他應計成本及開支、根據增資協議出售北京珀麗之80%權益之中國稅項負債、遞延稅項負債及MS待售貸款）
「MS票據」	指	德祥地產將於MS完成時向MS賣方或其代名人發行之本金額為250,000,000港元之貸款票據
「MS待售貸款」	指	Makerston於MS完成日期結欠MS賣方之款項
「MS待售股份」	指	Makerston股本中之一(1)股面值1美元之普通股，相當於於Makerston協議日期及於MS完成時之全部已發行股本
「MS賣方」	指	珀麗酒店集團有限公司，Apex之全資附屬公司，為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「中國」	指	中華人民共和國，而就本公佈而言，不包括香港、澳門及台灣
「先前公佈」	指	本公司於二零一三年六月五日、二零一三年九月二十七日及二零一三年十一月二十九日之公佈

「物業公司」	指	灝申國際有限公司，More Star之全資附屬公司，為於香港註冊成立之有限公司
「買方」	指	Silver Infinite Limited，德祥地產之直接全資附屬公司，為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「餘下集團」	指	於ES完成及MS完成後之本集團
「珀麗集團管理」	指	珀麗集團管理有限公司，Rosy Universe之全資附屬公司，為於香港註冊成立之有限公司
「珀麗酒店管理」	指	珀麗酒店管理有限公司，Rosy Universe之全資附屬公司，為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「Rosy Universe」	指	Rosy Universe Limited，Eagle Spirit之全資附屬公司，為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「Rosy Universe集團」	指	Rosy Universe及其附屬公司之統稱
「北京珀麗」	指	北京珀麗酒店有限責任公司，一家於中國成立之中外合資公司，其由投資者之附屬公司及日陽東方分別持有80%及20%權益
「Rosedale Catering」	指	Rosedale Restaurant and Catering Limited，Eagle Spirit之間接全資附屬公司，為於香港註冊成立之有限公司
「九龍珀麗」	指	九龍珀麗酒店有限公司，Eagle Spirit之直接全資附屬公司，為於香港註冊成立之有限公司

「珀麗股份協議」	指	德祥企業、ITC Investment Holdings Limited（作為賣方）、錦興及Hanny Investment Group Limited（作為買方）於二零一四年四月十一日就買賣Leaptop Investments Limited（透過其全資附屬公司持有本公司約29.76%之已發行股本）全部已發行股本訂立之協議
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准該等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
「Shaw」	指	Shaw Holdings Inc.，一家於瑙魯共和國註冊成立之公司
「Shaw協議」	指	Eagle Spirit（作為賣方）及Shaw（作為買方）於二零一三年十一月五日就買賣More Star之60%權益訂立之買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「大角咀酒店」	指	位於香港九龍大角咀大角咀道86號，於土地註冊處註冊為九龍內地段第11208號之酒店大樓
「商標」	指	(i)有關「珀麗」品牌之香港商標註冊編號200212784AA、300188811、300188802及300188794；(ii)由特許方或其任何全資附屬公司不時使用、擁有或以其名義註冊之有關其他商標；及(iii)域名

「該等交易」	指	根據Eagle Spirit協議及Makerston協議擬進行之交易之統稱
「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
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

於本公佈內，人民幣乃按人民幣1元兌1.26港元之基準兌換為港元，而美元乃按1美元兌7.75港元之基準兌換為港元。兌換率乃僅作說明之用，不應被視為人民幣及美元實際上可按有關兌換率兌換或最終可兌換為港元之聲明。

代表
珀麗酒店控股有限公司
 董事總經理
陳玲

香港，二零一四年四月二十三日

於本公佈日期，董事包括：

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