

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 目標公司60%股本權益 之主要交易 及 恢復買賣

出售事項

於二零一八年十一月二十三日(聯交所交易時段後)，買方與賣方(本公司之間接全資附屬公司)訂立出售協議，據此，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買銷售股權，代價為人民幣61,000,000元(相當於約68,500,000港元)。

於完成後，目標公司及目標附屬公司均不再為本公司之附屬公司，而本公司將不再於目標集團擁有任何權益。目標集團之財務業績於完成後將不再於本集團之綜合財務報表內綜合入賬。

上市規則之涵義

由於與出售事項有關之其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，且須遵守申報、公佈及股東批准規定。

一般事項

一份載有(其中包括)(i)出售事項之進一步詳情、(ii)根據上市規則須予披露之其他資料，及(iii)股東特別大會通告之通函，預期將於二零一八年十二月十七日或之前寄發予股東。

恢復買賣

應本公司要求，股份已由二零一八年十一月二十六日上午九時正起於聯交所短暫停牌，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請股份由二零一八年十一月二十七日上午九時正起恢復於聯交所買賣。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零一八年十一月二十三日（聯交所交易時段後），買方與賣方（本公司之間接全資附屬公司）訂立出售協議，據此，買方已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售銷售股權，代價為人民幣61,000,000元（相當於約68,500,000港元）。

出售協議

出售協議之主要條款載列如下：

日期： 二零一八年十一月二十三日（聯交所交易時段後）

訂約方： (1) 賣方： 索普物業有限公司，本公司之間接全資附屬公司
(2) 買方： 洛陽鼎和電力建設有限公司

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為一名獨立第三方。

買方為一間於中國成立之有限公司，主要從事土木工程建設。

將予出售之資產

根據出售協議，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意收購銷售股權，相當於（其中包括）目標公司之60%股本權益。

代價及付款條款

代價為人民幣61,000,000元（相當於約68,500,000港元），將按下述方式以現金支付：

1. 買方須於簽署出售協議起計兩個營業日內向賣方（或賣方指定之中國代名人）支付人民幣21,000,000元（相當於約23,600,000港元）（「按金」）；及
2. 買方須於開立託管賬戶起計三個營業日內向有關賬戶存入餘額人民幣40,000,000元（相當於約44,900,000港元）（「餘額」）。買方及賣方須於股東於股東特別大會上批准出售協議及據此擬進行之交易後三個營業日內訂立託管協議及開立託管賬戶。買方將授權託管代理於中國工商行政管理局完成登記轉讓銷售股權起計兩個營業日內將餘額自託管賬戶解除並支付予賣方（或賣方指定之中國代名人）。

於本公佈日期，目標公司已向租戶出租若干空間。根據出售協議，賣方已承諾不會要求有關租戶預付來年租金付款。倘目標公司已收取任何有關預收租金付款，則買方應付賣方之代價金額將相應調減。

代價之基準

代價乃由賣方與買方經公平磋商後釐定，並已參考（其中包括）(i)目標集團於二零一八年九月三十日之60%資產淨值（即約人民幣33,300,000元，相當於約37,400,000港元）；(ii)目標集團過往之財務表現；及(iii)目標集團之未來前景。

董事認為，代價屬公平合理並符合一般商業條款，且符合本公司及股東之整體利益。

先決條件

向中國工商行政管理局登記轉讓銷售股權之責任須待股東於股東特別大會上通過批准出售協議及據此擬進行之交易之必要決議案後方可作實。有關先決條件不得獲豁免。

倘上述條件未有於出售協議日期起計滿六個月當日(或買方與賣方可能以書面協定之其他日期)下午四時正或之前達成，則出售協議將告停止及終止，而賣方須於十個營業日內向買方退回按金(連同按5%年利率計算之利息)。訂約方概毋須據此承擔任何義務及責任，惟先前違反任何條文則除外。

登記轉讓

賣方及買方須於餘額存入託管賬戶後十個營業日內向中國工商行政管理局提交所有有關登記轉讓銷售股權之文件。

營運及管理

根據出售協議，於二零一八年十一月二十九日，賣方將向目標公司之另一現有股東國網河南省電力公司洛陽供電公司委託目標集團之營運管理權(「**管理權**」)。管理權將於完成時正式轉讓予買方；倘出售協議被終止，賣方將收回管理權。

違約

倘：

- (i) 銷售股權因賣方或買方之過失而未能轉讓；
- (ii) 賣方就銷售股權擁有之業權存在未經披露之缺陷；或
- (iii) 向中國工商行政管理局登記轉讓銷售股權之程序因賣方或買方之過失而未能完成，

則並無違約之一方將有權終止出售協議。倘違約方為賣方，則賣方須向買方退回全數按金連同一筆相當於按金之金額。倘違約方為買方，則賣方將有權沒收按金。此外，並無違約之一方將有權向違約方提出索償一筆相當於代價10%之金額作為賠償。

終止

出售協議須於下述情況終止：

- (i) 賣方與買方共同協定；或
- (ii) 由於發生不可抗力事件或政策原因而未能就出售事項取得相關機關之批准。

終止出售協議後，賣方須於30日內向買方退回按金。

有關目標集團之資料

目標公司

目標公司為一間於中國成立之有限公司，主要業務為擁有及經營洛陽金水灣大酒店（「洛陽酒店」）。

目標附屬公司

目標附屬公司為一間於中國成立之有限公司，為自成立以來並無開展任何業務之不活動公司。目標附屬公司由目標公司擁有66.67%權益。

目標集團之財務資料

根據目標集團之未經審核綜合管理賬目，目標集團於截至二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度之財務資料載列如下：

	二零一六財年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七財年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3,740	4,846
除稅前虧損	4,301	4,099
除稅後虧損	4,301	4,099
	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
資產總額	73,467	69,534
負債總額	10,758	11,169
資產淨額	62,709	58,365

根據目標集團之未經審核綜合管理賬目，目標集團於二零一八年九月三十日之未經審核資產淨值約為人民幣55,500,000元（相當於約62,400,000港元）。

出售事項之財務影響

於扣除出售事項應佔之估計開支約1,500,000港元後，估計本集團將自出售事項錄得約29,600,000港元之收益，即(i)代價人民幣61,000,000元（相當於約68,500,000港元）；與(ii)目標集團於二零一八年九月三十日之60%資產淨值（即約人民幣33,300,000元，相當於約37,400,000港元）之間之差額。股東務請注意，將就出售事項於本公司綜合財務報表確認之實際收益或虧損金額乃視乎目標集團於完成日期之資產淨值／負債淨值而定，因此可能有別於上述金額。

於完成後，目標公司及目標附屬公司均不再為本公司之附屬公司，而本公司將不再於目標集團擁有任何權益。目標集團之財務業績於完成後將不再於本集團之綜合財務報表內綜合入賬。

進行出售事項之理由和裨益以及所得款項用途

本集團主要從事酒店經營及證券買賣業務。

由於洛陽酒店之入住率未如理想，目標集團之財務表現未能達到本公司預期，且於過去數年錄得淨虧損。本公司已盡其最大努力改善目標集團之營運及表現，但其業績並無好轉跡象。鑒於目標集團之財務業績未如理想且前景不明朗，董事擬變現本集團於目標集團之投資，而非向目標集團分配更多資源。董事認為出售事項讓本集團能投放更多資源至其位於香港、廣州及瀋陽之三間現有酒店之營運。

就此，本集團預期將出售事項所得款項淨額約67,000,000港元（扣除交易相關開支約1,500,000港元）用作本集團之一般營運資金（包括行政開支及員工成本）及／或應付可能不時識別之有關投資機會。

董事認為，出售協議之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於與出售事項有關之其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，且須遵守申報、公佈及股東批准規定。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公佈日期，概無股東於出售事項擁有任何重大權益。因此，概無股東須就將於股東特別大會上提呈以批准出售協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)出售事項之進一步詳情、(ii)根據上市規則須予披露之其他資料，及(iii)股東特別大會通告之通函，預期將於二零一八年十二月十七日或之前寄發予股東。

恢復買賣

應本公司要求，股份已由二零一八年十一月二十六日上午九時正起於聯交所短暫停牌，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請股份由二零一八年十一月二十七日上午九時正起恢復於聯交所買賣。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義。

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國認可銀行開門進行一般銀行業務之任何日子(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「本公司」	指	珀麗酒店控股有限公司，一間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	出售事項完成
「代價」	指	出售事項之代價

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據出售協議之條款及條件出售銷售股權
「出售協議」	指	賣方與買方就買賣銷售股權而訂立日期為二零一八年十一月二十三日之買賣協議
「託管賬戶」	指	由買方及賣方(或賣方指定之代名人)與託管代理根據託管協議開立之託管銀行賬戶
「託管代理」	指	中國建設銀行廣州分行
「託管協議」	指	將由買方、賣方(或賣方指定之代名人)及託管代理訂立之託管協議
「二零一六財年」	指	截至二零一六年十二月三十一日止財政年度
「二零一七財年」	指	截至二零一七年十二月三十一日止財政年度
「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
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立第三方」	指	就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，為根據上市規則獨立於本公司及其關連人士之第三方之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，而就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

「買方」	指	洛陽鼎和電力建設有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為一名獨立第三方
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股權」	指	目標公司之60%股本權益，包括賣方於協議項下之權利(據此，賣方初步向前持有人購買目標公司60%股本權益)、賣方於合營協議項下有關目標公司之權利，以及相對目標公司其他股東之任何其他權利
「股東特別大會」	指	本公司將就考慮及酌情批准(其中包括)出售協議及據此擬進行之交易而召開及舉行之股東特別大會
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司之股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	洛陽金水灣大酒店有限公司，一間於中國成立之有限公司，由賣方擁有60%權益
「目標集團」	指	目標公司及其不時之附屬公司之統稱
「目標附屬公司」	指	洛陽電力旅行社有限公司，一間於中國成立之有限公司，由目標公司擁有66.67%權益

「賣方」 指 索普物業有限公司，一間根據英屬維爾京群島法例註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司

「%」 指 百分比

就本公佈而言，除文義另有所指或明確指定外，人民幣兌港元按1.00港元兌人民幣0.89元之概約匯率換算。有關匯率僅供說明，概不表示任何港元或人民幣金額已經、原應或可按該匯率或任何其他匯率換算。

承董事會命
珀麗酒店控股有限公司
主席
葉家海

香港，二零一八年十一月二十六日

於本公佈日期，董事會成員包括：

執行董事：

葉家海博士(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