
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的珀麗酒店控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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)

- (1)有關出售目標公司
60%股本權益之主要交易；
- (2)重選董事；
- (3)建議削減股份溢價；
- 及
- (4)股東特別大會通告

本公司之財務顧問



衍丰企業融資有限公司

除另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5頁至第15頁。本公司謹訂於二零一九年十二月十日(星期二)上午十時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店低座二樓聚賢一廳舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-3頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格上印備的指示將表格填妥，並盡快交回本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何，須於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會及／或其任何續會，並於會上投票。

二零一九年十一月四日

目 錄

| | 頁次 |
|----------------------|-------|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 5 |
| 附錄一 – 本集團之財務資料 | I-1 |
| 附錄二 – 物業估值報告 | II-1 |
| 附錄三 – 一般資料 | III-1 |
| 附錄四 – 擬重選董事之詳情 | IV-1 |
| 股東特別大會通告 | SGM-1 |

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下述涵義：

| | | |
|--------|---|--|
| 「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) |
| 「公司細則」 | 指 | 本公司之公司細則 |
| 「公司法」 | 指 | 百慕達一九八一年公司法(經修訂) |
| 「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 | 根據出售協議之條款及條件完成出售事項 |
| 「代價」 | 指 | 買方根據出售協議之條款及條件就出售事項應付之代價，為人民幣61,000,000元(相當於約68,500,000港元) |
| 「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(經補充協議及第二份補充協議修訂及補充) |
| 「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 |

釋 義

| | | |
|------------|---|---|
| 「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 |
| 「二零一八財年」 | 指 | 截至二零一八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 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零一九年十月三十一日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「最後完成日期」 | 指 | 出售協議日期起計滿十三個月當日下午四時正 |
| 「洛陽酒店」 | 指 | 洛陽金水灣大酒店，一間由目標公司擁有及營運之酒店 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，而就本通函而言，不包括香港、中國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 |
| 「削減生效日期」 | 指 | 削減股份溢價生效之日期，即(須遵守公司法第46(2)條)緊隨於股東特別大會上通過特別決議案批准削減股份溢價日期後之營業日 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|--|
| 「削減股份溢價」 | 指 | 建議於削減生效日期將股份溢價賬之全部進賬額削減至零，並將由此產生之進賬額撥至本公司之繳入盈餘賬，有關建議將由股東於股東特別大會上通過特別決議案之方式考慮及酌情批准 |
| 「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 |
| 「第二份補充協議」 | 指 | 賣方與買方就進一步延長最後完成日期而訂立日期為二零一九年九月二十二日之出售協議之第二份補充協議 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 證券及期貨條例（香港法例第571章） |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司訂於二零一九年十二月十日（星期二）上午十時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店低座二樓聚賢一廳召開及舉行之股東特別大會及／或其任何續會，用以考慮及酌情批准（其中包括）(i)出售協議及據此擬進行之交易；(ii)重選董事；及(iii)削減股份溢價 |
| 「股份」 | 指 | 本公司之股份 |
| 「股份溢價賬」 | 指 | 本公司之股份溢價賬 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「補充協議」 | 指 | 賣方與買方就延長最後完成日期而訂立日期為二零一九年五月二十二日之出售協議之補充協議 |

釋 義

| | | |
|----------|---|--|
| 「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 | 目標公司及目標附屬公司之統稱 |
| 「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 |

就本通函而言，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。



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)

執行董事：

葉家海博士 (主席)
賴子華先生 (董事總經理)
董波先生
王鉅成先生

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

獨立非執行董事：

郭嘉立先生
潘國興先生
冼志輝先生

總辦事處及主要營業地點：

香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心
34樓3401室

敬啟者：

- (1)有關出售目標公司
60%股本權益之主要交易；
(2)重選董事；
(3)建議削減股份溢價；
及
(4)股東特別大會通告

緒言

茲提述(i)本公司日期為二零一八年十一月二十六日內容有關出售事項之公佈(「該公佈」)及(ii)本公司日期分別為二零一九年五月二十三日及二零一九年九月二十五日內容有關延長最後完成日期及進一步延長最後完成日期之公佈。

誠如該公佈所載，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)。

董事會函件

本公司於二零一九年五月二十三日進一步公佈，於二零一九年五月二十二日（聯交所交易時段後），買方與賣方訂立補充協議，將最後完成日期延長至出售協議日期起計滿十個月當日下午四時正。

其後，本公司於二零一九年九月二十五日進一步公佈，於二零一九年九月二十二日，買方與賣方訂立第二份補充協議，將最後完成日期進一步延長至出售協議日期起計滿十三個月當日下午四時正。

此外，董事會擬於股東特別大會上向股東提呈決議案，內容有關重選賴子華先生及董波先生為董事及於削減生效日期將股份溢價賬之全部進賬額削減至零，並將由此產生之進賬額撥至本公司之繳入盈餘賬。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)出售事項之進一步詳情以及根據上市規則須予披露之其他資料；(ii)有關重選董事之資料；(iii)有關削減股份溢價之資料；及(iv)股東特別大會通告。

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）（經補充協議及第二份補充協議修訂及補充）

訂約方：

(1) 買方：洛陽鼎和電力建設有限公司

(2) 賣方：索普物業有限公司，本公司之間接全資附屬公司

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。就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為目標公司其他現有股東之獨立第三方。買方之股東及實益擁有人為國網河南省電力公司洛陽供電公司工會委員會、國網河南偃師市供電公司工會委員會、國網河南欒川縣供電公司工會委員會、國網河南伊川縣供電公司工會委員會、國網河南孟津縣供電公司工會委員會、國網河南宜陽縣供電公司工會委員會、國網河南洛寧縣供電公司

董事會函件

工會委員會、國網河南汝陽縣供電公司工會委員會、國網河南嵩縣供電公司工會委員會及國網河南新安縣供電公司工會委員會。

據本公司之中國法律顧問告知，買方與目標公司其他現有股東(為互相獨立之實體)並無任何持股關係。就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於訂立出售協議前，買方(及其關連人士)與本集團(及其關連人士)並無任何其他關係。此外，就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除出售協議外，本集團及其關連人士並無就出售事項與買方及其關連人士訂立任何口頭或書面協議、安排、磋商、承諾或諒解。

賣方為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。賣方為一間投資控股公司。

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)。

董事會函件

於出售協議日期，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。

於最後實際可行日期，買方已向賣方支付按金。

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)洛陽酒店之酒店物業(「該物業」)之60%市值(約為90,300,000港元)，當中假設該物業之土地使用權已經歸屬及所有相關土地出讓金已悉數支付(有關估值報告於本通函附錄二披露)；(ii)目標集團於二零一八年九月三十日之60%資產價值(該物業除外)約1,700,000港元；(iii)目標集團於二零一八年九月三十日之60%總負債約21,800,000港元；(iv)目標集團過往之財務表現；(v)目標集團之未來前景；及(vi)本函件「進行出售事項之理由和裨益以及所得款項用途」一段所論述有關進行出售事項之其他理由。

該物業已分類為持作生產或提供服務用途之酒店樓宇，並於本集團綜合財務報表計入物業、廠房及設備內。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。因此，董事會對目標集團之未來前景並不樂觀。鑒於上述原因，加上投資可按高於二零一八年九月三十日之賬面金額(即目標集團未經審核綜合管理賬目內之60%資產淨值)之價格約8,900,000港元變現，故董事認為終止經營此項錄得虧損之業務乃符合本集團及股東之利益。

此外，目標集團目前並無持有該物業之土地使用權。本公司曾通過法律程序及其他行政手段嘗試取得該物業之土地使用權，惟最終未能成功。因此，本公司尋求以商業方式收回其權益及降低其後之法律成本。本公司與買方最終於二零一八年十一月訂立出售協議。訂立出售協議前，買方完全知悉目標公司並無持有該物業之土地使用權。出售事項為有關目標公司股權之私人出售事項而非出售該物業之土地使用權。據本公司之中國法律顧問告知，(i)賣方合法持有目標公司60%股本權益，而根據中華人民共和國公司法第71條及中華人民共和國中外合資經營企業法第4條，有關權益可依法轉讓予第三方；及(ii)出售協議可根據中國法律依法強制執行，且並無中國法律基於公司欠缺所用物業之土地使用權而禁止出售有關公司之股權。因此，本公司認為缺乏該物業之土地使用權並不影響出售事項。

董事會函件

儘管目標公司並無持有該物業之土地使用權且該物業並無商業價值，惟本公司已盡力磋商以達致與在已取得土地使用權之情況下之價值相若之代價。

董事認為，代價乃經公平磋商後釐定，故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。

倘上述條件未有於最後完成日期(或買方與賣方可能以書面協定之其他日期)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)。其後，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，賣方已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，

董事會函件

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

目標公司由賣方擁有60%權益，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，並為不活動公司。於最後實際可行日期，目標附屬公司約66.67%股本權益由目標公司所擁有。

目標集團之財務資料

根據目標集團之未經審核財務資料，目標集團於截至二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度之財務資料載列如下：

| | 二零一七財年 千港元 (未經審核) | 二零一八財年 千港元 (未經審核) |
|-------|-------------------------|-------------------------|
| 收益 | 5,589 | 5,726 |
| 除稅前虧損 | 4,677 | 4,832 |
| 除稅後虧損 | 3,478 | 3,604 |

董事會函件

| | 於十二月三十一日 | |
|------|------------------------|------------------------|
| | 二零一七年 千港元 (未經審核) | 二零一八年 千港元 (未經審核) |
| 資產總額 | 59,805 | 50,438 |
| 負債總額 | 38,187 | 36,618 |
| 資產淨額 | 21,618 | 13,820 |

上文所呈列的目標集團未經審核財務資料與該公佈有所不同，原因是該公佈列載的目標集團未經審核財務資料所包括的資產總額、負債總額及資產淨額乃基於未經審核中國地方管理賬目，而上文所呈列的目標集團未經審核財務資料屬集團層面的資料。由於未經審核中國地方管理賬目(i)並無反映就目標公司持有的酒店物業在集團層面產生的若干減值虧損；(ii)並無加速及反映未經審核中國地方管理賬目中的酒店物業的相關折舊支出；及(iii)並無就中國地方管理賬目中的酒店物業計提若干撥備及反映有關資料(「**主要會計差異**」)，因此未經審核中國地方管理賬目有別於集團層面的目標集團未經審核財務資料。主要會計差異在中國被認為不可扣稅，因此並無於未經審核中國地方管理賬目中反映，而所有主要會計差異已計入上述在集團層面的目標集團未經審核財務資料。

根據目標集團之未經審核財務資料，目標集團於二零一八年十二月三十一日之未經審核資產淨值約為13,800,000港元，其中約5,500,000港元(相當於目標集團之40%股本權益)乃屬於非控股權益。

物業估值

本公司已委聘獨立估值師(「**估值師**」)就該物業進行估值，相關估值報告於本通函附錄二披露。於二零零二年，該物業之估值乃透過使用收入法進行。據摘錄自日期為二零零二年十月五日之通函(「**二零零二年通函**」)之資料所示，當時在任之董事相信，由於中國加入世界貿易組織及北京主辦二零零八年奧運會，中港兩地之酒店及其他休閒相關業務具有龐大潛力。董事會注意到二零零二年通函所載披露顯示當時對目標集團之預期屬正面。

然而，估值師認為收入法並不適用於該物業之當前估值，原因是(i)於過去三個財政年度並無產生經營溢利；及(ii)現有營運表現或財務狀況並無改善跡象。因此，鑒於收入法並不適用，經與估值師討論後認為，折舊重置成本法為相應採用的合適方法。有關物業估值之詳情，請參閱本通函附錄二所載的物業估值報告。

出售事項之財務影響

於完成後，目標集團各成員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。

盈利

估計本集團從出售事項將會錄得約75,700,000港元之收益，有關金額乃根據下述各項計算得出：(i)代價人民幣61,000,000元（相當於約68,500,000港元）；(ii)從中扣除目標集團之未經審核資產淨值約13,800,000港元（基於目標集團於二零一八年十二月三十一日之未經審核財務資料）；(iii)其後加入終止確認約5,500,000港元（相當於非控股權益應佔之目標集團40%股本權益）；(iv)其後再從中扣除出售事項直接應佔之相關交易成本約1,500,000港元；及(v)加入與目標集團資產淨額相關之累計匯兌儲備約17,000,000港元。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，且上述金額將經由本公司核數師作最終審核。

資產及負債

經計及出售事項之所得款項淨額及目標集團於二零一八年十二月三十一日之未經審核資產淨值，估計本集團於完成後之資產總額將增加約16,600,000港元，而本集團之負債總額將減少約36,600,000港元，並估計本集團之資產淨額將增加約53,200,000港元。

進行出售事項之理由和裨益以及所得款項用途

本公司為一間投資控股公司。其主要附屬公司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，於最後實際可行日期，概無股東於出售協議項下擬進行之交易中擁有任何重大權益。因此，概無股東須根據上市規則於股東特別大會上就有關批准出售協議及據此擬進行交易之決議案放棄投票。

重選董事

根據公司細則第102(B)條，賴子華先生及董波先生(分別自二零一九年五月三十一日及二零一九年八月十二日起獲委任為董事)之任期將直至本公司下屆股東大會(即股東特別大會)為止。賴子華先生及董波先生均符合資格並願意於股東特別大會上膺選連任。

根據上市規則須披露有關賴子華先生及董波先生之詳情載於本通函附錄四。

建議削減股份溢價

董事會擬於股東特別大會上向股東提呈一項建議，以根據百慕達適用法律及公司細則進行削減股份溢價。於最後實際可行日期，股份溢價賬之總進賬額約為1,360,800,000港元。

本公司建議(i)於削減生效日期將股份溢價賬之全部進賬額削減至零；(ii)將由此產生之進賬額撥至本公司之繳入盈餘賬；及(iii)授權董事會於日後根據百慕達法律及公司細則，並按其可能認為合適之方式及時間，動用本公司繳入盈餘賬之任何進賬餘額(包括將任何進賬餘額用於抵銷本公司之累積虧損)。據本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核財務報表顯示，本公司之累積虧損總額約為474,300,000港元。

削減股份溢價之理由

董事會認為，削減股份溢價將能提高本公司日後股息政策及分派(如認為合適)之靈活性。繳入盈餘賬為可供分派之儲備，可供本公司以董事會認為合適之更普遍

董事會函件

方式動用，包括但不限於向股東派付股息。本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之最近期經審核財務報表顯示，本公司之累積虧損約為474,300,000港元。由於錄得有關累積虧損，本公司於抵銷有關累積虧損前將不得向股東派付股息。董事會相信，削減股份溢價將讓本公司可透過將股份溢價賬之進賬額撥至本公司繳入盈餘賬之方式抵銷累積虧損，因此符合本公司及股東之整體利益。

削減股份溢價之影響

削減股份溢價並不涉及削減本公司任何法定或已發行股本，亦不涉及削減任何股份面值或有關股份之買賣安排。

為供說明之用，假設於削減生效日期前將不會進一步配發及發行或購回股份，本公司之股本架構將如下：

| | 於最後實際 可行日期 | 緊隨削減股份 溢價生效後 |
|---------|-----------------|-----------------|
| 法定股本金額 | 1,500,000,000港元 | 1,500,000,000港元 |
| 已發行股本金額 | 7,892,110.46港元 | 7,892,110.46港元 |
| 已發行股份數目 | 789,211,046 | 789,211,046 |

除所產生之相關開支外，實行削減股份溢價本身將不會影響本公司之相關資產、負債、業務營運、管理或財務狀況或股東之整體利益或本公司之股本。

削減股份溢價之條件

削減股份溢價須待(其中包括)下列條件獲達成後，方可作實：

- (i) 股東於股東特別大會上通過批准削減股份溢價之特別決議案；及
- (ii) 符合公司法第46(2)條，包括(a)於削減生效日期前不多於30日及不少於15日之日期，在指定百慕達報章刊發有關削減股份溢價之通告；及(b)董事會信納，於削減生效日期並無合理理由相信本公司在削減股份溢價時或之後將無法支付其到期之負債。

待上述條件獲達成後，預期削減股份溢價將於削減生效日期生效。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一九年十二月十日(星期二)上午十時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店低座二樓聚賢一廳召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准(i)出售協議及據此擬進行之交易；(ii)重選董事；及(iii)削減股份溢價。召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-3頁。隨本通函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格上印備的指示將表格填妥，並盡快交回本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何，須於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會及／或其任何續會，並於會上投票。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，(i)概無由任何股東訂立或受約束之任何投票權信託或其他協議或安排或諒解；及(ii)任何股東概無責任或權利，而據此彼等已經或可能已經將行使其股份所涉投票權之控制權暫時或永久轉讓(不論是全面轉讓或按個別情況轉讓)予第三方。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上所作之任何表決必須以投票方式進行。因此，股東特別大會通告所載之決議案必須於股東特別大會上以投票方式進行表決。本公司將會於股東特別大會後公佈投票表決結果。

推薦建議

董事會認為，(i)出售協議之條款及據此擬進行之交易屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益；(ii)重選董事；及(iii)削減股份溢價符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會推薦股東投票贊成載於本通函內股東特別大會通告之相關決議案。

其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

此 致

列位股東 台照

及僅供本公司購股權持有人 參照

代表董事會
珀麗酒店控股有限公司
主席
葉家海
謹啟

二零一九年十一月四日

I. 本集團之財務資料

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個財政年度各年之財務資料詳情已於下列文件中披露，而有關文件已於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.rhh.com.hk/eng/>)刊登：

- 本公司截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之年報 (第58至192頁)
<http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0429/LTN20190429235.pdf>
- 本公司截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之年報 (第54至176頁)
<http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0427/LTN201804271995.pdf>
- 本公司截至二零一六年十二月三十一日止財政年度之年報 (第51至168頁)
<http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0427/LTN201704272191.pdf>

本公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個財政年度各年之管理層論述及分析已分別於本公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度之年報披露。

II. 債務

於二零一九年九月三十日 (即於本通函付印前就確定本集團債務之最後實際可行日期) 營業時間結束時，除集團內公司間負債外，本集團並無任何未償還或已同意發行之貸款、債務證券、銀行透支或其他類似債務、承兌負債 (一般貿易票據除外)、承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

除上文所述者外，董事並不知悉本集團之債務、或然負債及承擔自二零一九年九月三十日以來出現任何重大變動。

III. 營運資金

董事經審慎周詳考慮後認為，經計及本集團現時可供動用之內部資源及出售事項之估計所得款項淨額，且在並無不可預見之情況下，本集團將具備充裕營運資金以應付由本通函日期起計未來最少十二個月之現時需要。

IV. 本集團之財務及營運前景

於完成後，本公司將繼續為投資控股公司，而其主要附屬公司將繼續從事酒店經營及證券買賣業務。

誠如本通函董事會函件內「進行出售事項之理由和裨益以及所得款項用途」一段所述，董事認為出售事項能加強其資金基礎以作一般營運資金用途及／或用於可能不時識別之投資機會。此外，董事認為出售事項讓本集團能投放更多資源至位於香港、廣州及瀋陽之三間現有酒店之營運。

於完成後，目標集團將不再於本集團之財務報表內綜合入賬。鑒於目標集團於過去數年持續錄得虧損，預期本集團之財務及經營前景將會有所改善且利潤將得以提高。本集團將會繼續發掘投資香港及／或中國酒店業務之潛在機會。

以下為獨立估值師普敦國際評估有限公司就本集團將出售之物業權益於二零一九年九月三十日之估值而發出之函件全文及估值報告，乃為載入本通函而編製。



香港北角
蜆殼街9-23號
秀明中心18樓F室
電話：(852) 2810 7337 傳真：(852) 2810 6337

敬啟者：

關於：中華人民共和國河南省洛陽市西工區中州中路319號洛陽金水灣大酒店

吾等根據珀麗酒店控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（「貴集團」）之指示，對位於中華人民共和國（「中國」）之上述物業權益（「物業」）進行估值，吾等確認吾等曾進行視察，作出相關查詢，並獲得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對物業於二零一九年九月三十日（「估值日」）在現況下之估值之意見，供載入貴公司日期為二零一九年十一月四日之通函之用。

估值基準

吾等之估值乃吾等對物業價值之意見，而據吾等所下定義，「市值」乃指「物業經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎和不受脅逼之情況下，於估值日進行公平交易之估計金額」。

估值準則

吾等乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載之所有規定以及香港測量師學會發佈之香港測量師學會估值準則（二零一七年版）進行估值。

估值方法

由於當地並無可資比較之現有可識別市場銷售個案，現有營運表現或財務狀況亦無任何改善跡象，故吾等已根據折舊重置成本基準評估物業權益之價值。折舊重置成本法總括吾等對物業在現有用途下之土地價值及在新情況下重建或翻該物業之樓宇和建構物之成本（根據當地類似樓宇和建構物現時之建設成本得出）之看法，並已扣除經觀察狀況或老化現況（不論因物質、功能或經濟理由而引起）證明之應計折舊。一般而言，在欠缺可資比較銷售個案之已知市場的情況下，折舊重置成本法可提供最可靠之物業價值指標。

估值假設

吾等進行估值時乃假設業主於公開市場出售物業權益，而並無計及遞延條款合約、售後租回、合資經營或任何類似安排等利益，以免影響物業之價值。吾等並無計及任何有關或影響物業權益出售之任何選擇權或優先購買權，在估值中亦無假設存在任何方式之強迫出售情況。

吾等之估值並無考慮物業之任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售時可能產生之任何支出或稅項。除另有指明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

業權文件及產權負擔

就位於中國之物業權益而言，吾等已獲提供業權文件之摘錄副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權，亦未有查證吾等獲提供之副本是否存在任何未有顯示之修訂。吾等依賴 貴集團及其中國法律顧問廣東凡立律師事務所（「**中國法律顧問**」）就有關物業權益之業權及其他法律事宜提供之資料。

資料來源

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司提供之資料，並接納向吾等提供有關客房數目、管理賬目、入住率、房租、規劃批文、法定通告、地役權、合資經營及管理協議、年期、地盤及建築面積及所有其他有關事項方面之意見。吾等並無查閱規劃批文正本，且假設物業乃根據有關批文興建、佔用及使用。吾等並無進行實地量度。本估值報告所載之尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供之文件所載之資料為基準，因此僅為約數。

吾等概無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真確性。吾等亦獲 貴公司告知所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料達致知情見解。

視察及結構狀況

吾等已視察物業之外部，並於可能情況下視察物業內部。有關視察乃於二零一九年一月十日由吾等之助理經理王家熹進行。然而，吾等並無進行結構測量，亦無對物業之任何設施進行任何測試。吾等之估值乃假設該等方面令人滿意而編製。

貨幣

除非另有說明，本估值報告內所載所有貨幣數字均以人民幣（「人民幣」）為單位。

隨函附奉吾等之估值報告。

此 致

香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心34樓3401室
珀麗酒店控股有限公司
列位董事 台照

代表
普敦國際評估有限公司
董事
王明坤 *MHKIS, RPS (G.P.)*
謹啟

二零一九年十一月四日

附註：王明坤先生為註冊專業測量師，於香港及中國物業估值方面擁有逾28年經驗

貴集團將出售之物業權益

估值報告

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一九年 九月三十日 現況下之資本值 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|----------------------------|-----------------------------------|----|------|----------|---------|------|----------|-----------------|----|----------|----------------------------|------|----------|------|----|----------|------------|----|----------|---------|-------|-----------|----------------------|-----|--------|---------------------------|--------|--------|-------------|-----|------------------|--|--|--|
| 中國河南省 洛陽市西工區 中州中路319號 洛陽金水灣大酒店 | <p>該物業為一幢酒店綜合大樓(名為「洛陽金水灣大酒店」)，建於一幅地盤面積約為9,025.51平方米之土地上。</p> <p>該物業包括一幢25層高之三星級酒店大樓，建於兩層地庫之上，並於一九九九年落成及開業。該物業設有182間不同級別之客房、26間商務套房、多間食肆、消閒及娛樂設施。此外，酒店設有露天停車場。</p> <p>該物業之總建築面積約為21,269.18平方米。用途詳情如下：</p> | 該物業現時作為酒店營運。 | 並無商業價值 (貴集團應佔60%權益：並無商業價值) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th>層數</th> <th>建築面積 (平方米)</th> <th>用途</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地庫2樓</td> <td>1,807.80</td> <td>洗衣房及電機房</td> </tr> <tr> <td>地庫1樓</td> <td>1,807.80</td> <td>管理處、員工食堂、更衣室及倉庫</td> </tr> <tr> <td>1樓</td> <td>1,351.96</td> <td>接待處、酒廊、店舖、商務中心、酒吧、防火及保安控制室</td> </tr> <tr> <td>2及3樓</td> <td>2,786.36</td> <td>卡拉OK</td> </tr> <tr> <td>4樓</td> <td>1,393.18</td> <td>美容美髮廳及保健中心</td> </tr> <tr> <td>5樓</td> <td>1,199.18</td> <td>水療及桑拿浴室</td> </tr> <tr> <td>6至22樓</td> <td>10,104.76</td> <td>26間商務套房、182間客房及3間會議室</td> </tr> <tr> <td>23樓</td> <td>645.46</td> <td>消閒中心，包括酒吧、遊戲室、台球室、桌球室及健身室</td> </tr> <tr> <td>24及25樓</td> <td>172.68</td> <td>升降機房、泵房及儲物室</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>21,269.18</u></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | 層數 | 建築面積 (平方米) | 用途 | 地庫2樓 | 1,807.80 | 洗衣房及電機房 | 地庫1樓 | 1,807.80 | 管理處、員工食堂、更衣室及倉庫 | 1樓 | 1,351.96 | 接待處、酒廊、店舖、商務中心、酒吧、防火及保安控制室 | 2及3樓 | 2,786.36 | 卡拉OK | 4樓 | 1,393.18 | 美容美髮廳及保健中心 | 5樓 | 1,199.18 | 水療及桑拿浴室 | 6至22樓 | 10,104.76 | 26間商務套房、182間客房及3間會議室 | 23樓 | 645.46 | 消閒中心，包括酒吧、遊戲室、台球室、桌球室及健身室 | 24及25樓 | 172.68 | 升降機房、泵房及儲物室 | 總計： | <u>21,269.18</u> | | | |
| 層數 | 建築面積 (平方米) | 用途 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 地庫2樓 | 1,807.80 | 洗衣房及電機房 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 地庫1樓 | 1,807.80 | 管理處、員工食堂、更衣室及倉庫 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1樓 | 1,351.96 | 接待處、酒廊、店舖、商務中心、酒吧、防火及保安控制室 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2及3樓 | 2,786.36 | 卡拉OK | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4樓 | 1,393.18 | 美容美髮廳及保健中心 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5樓 | 1,199.18 | 水療及桑拿浴室 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6至22樓 | 10,104.76 | 26間商務套房、182間客房及3間會議室 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 23樓 | 645.46 | 消閒中心，包括酒吧、遊戲室、台球室、桌球室及健身室 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 24及25樓 | 172.68 | 升降機房、泵房及儲物室 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計： | <u>21,269.18</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <p>該物業之土地使用權已劃撥予洛陽市電業局作工業／交通用途，並無特定年期。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

附註：

- i) 根據洛陽市土地管理規劃局(「洛陽市土地管理規劃局」)於一九九五年八月三日發出之國有土地使用權證(編號洛市國用(95)字第216號)，位於洛陽市西工區八一路23號旁之一幅土地，地盤面積約為23,497.44平方米，當中包括物業之有關土地，其土地使用權已授予洛陽市電業局(「洛陽市電業局」)，作工業／交通用途，並無特定年期。
- ii) 根據洛陽市電業局與洛陽龍羽電力發展集團有限責任公司(「洛陽龍羽電力發展集團有限責任公司」)於一九九九年一月二十日訂立之洛陽金水灣大酒店有限公司細則，雙方同意成立合營公司洛陽金水灣大酒店有限公司(「金水灣大酒店有限公司」)，註冊資本為人民幣29,900,000元，洛陽市電業局及洛陽龍羽電力發展集團有限責任公司分別出資70%及30%。雙方乃根據各自之出資比例攤分利潤。
- iii) 根據洛陽市電業局與金水灣大酒店有限公司於一九九九年四月十五日訂立之金水灣土地使用合同，金水灣大酒店有限公司獲准使用地盤面積約為9,025.51平方米之有關地盤，年期為一九九九年四月至二零四九年四月，作酒店用途。
- iv) 根據洛陽市房地產管理局(「洛陽市房地產管理局」)於二零零零年十一月二日發出之房屋所有權證(編號洛市房權證(2000)字第X120461號)，物業(總建築面積約為21,269.18平方米)之房屋所有權屬金水灣大酒店有限公司所有，作服務用途。
- v) 根據洛陽市電業局與索普物業有限公司(貴公司一間全資附屬公司)於二零零一年六月八日就轉讓洛陽金水灣大酒店之60%股本權益而訂立之轉讓協議，洛陽市電業局同意轉讓金水灣大酒店有限公司之60%股本權益予索普物業有限公司(貴公司一間全資附屬公司)，代價為90,600,000港元，分期支付，而金水灣大酒店有限公司將更變為中外合營公司，經營期為30年。洛陽市電業局保證該酒店獲授適當之土地使用權，年期不少於50年。
- vi) 根據洛陽市電業局與索普物業有限公司於二零零三年六月十日訂立之「洛陽金水灣大酒店有限公司合營合同」，雙方同意成立中外合營公司洛陽金水灣大酒店有限公司(「中外合營公司」)，註冊資本為人民幣64,000,000元，由洛陽市電業局及索普物業有限公司分別出資40%及60%。雙方乃根據各自之出資比例攤分利潤。
- vii) 根據國家工商局於二零零四年六月七日發出之營業執照企合洛總字第000489號，中外合營公司經已註冊成立，註冊資本為人民幣145,000,000元，經營期由二零零三年十一月七日至二零三三年十一月六日。業務範圍包括經營住宿、飲食、旅遊服務、文化及娛樂服務；美容美髮、沐浴、洗染、租賃服務；其他居民服務；食品、飲料、日常用品、工藝美術品(不含金銀)之批發零售；香煙零售及職工技能培訓。

- viii) 貴公司有關中國法律之中國法律顧問之意見表示：
- a) 金水灣大酒店有限公司已取得日期為二零零零年十一月二日之房屋所有權證(編號洛市房權證(2000)字第X120461號)。金水灣大酒店有限公司(洛陽電力培訓中心)(一間國內公司)持有物業之房屋所有權，作服務用途。
 - b) 根據日期為一九九五年八月三日之國有土地使用權證(編號洛市國用(95)字第216號)，位於洛陽市西工區八一路23號旁，地盤面積約為23,497.44平方米(當中包括面積為9,025.51平方米之有關地盤)之一塊土地之土地使用權已劃撥予洛陽市電業局，作工業／交通用途，並無特定年期。
 - c) 根據營業執照企合洛總字第000489號，中外合營公司擁有全面法團權力，及作為有限責任公司有效地存在，作經營住宿、餐飲及旅客服務等用途。
 - d) 根據日期為二零零一年六月八日就轉讓洛陽金水灣大酒店之60%股本權益而訂立之轉讓協議，洛陽市電業局同意轉讓金水灣大酒店有限公司之60%股本權益予索普物業有限公司，上述協議為有效、具法律約束力及可強制執行。
 - e) 物業之正式土地使用權或合法業權並未歸屬予中外合營公司。
- ix) 由於物業之正式土地使用權在估值日並未歸屬予中外合營公司，因此吾等並無賦予該物業任何商業價值。
- x) 為供參考之用，該物業之市值估計約為人民幣134,000,000元，當中乃假設物業之餘下土地使用權已依法歸屬予中外合營公司作商業／酒店用途及所有相關土地出讓金已於估值日全數支付，而其估值基準、估值準則及估值方法均與本附錄二所披露者相同。除有關土地使用權及相關已付土地出讓金之假設外，用以達致有關物業市值之其他假設均與本附錄二所披露者相同。就土地部分評估而言，吾等已採用洛陽市國土資源局發佈之相關可資比較個案，詳情如下：

| 日期 | 地塊編號 | 地盤面積 (平方米) | 用途 | 樓面地價 (每平方米 人民幣) | 備註 |
|------------|--------------|---------------|-------|-----------------------|-----|
| 二零一九年一月十一日 | LYTD-2018-45 | 1,318 | 商業 | 1,730 | 已成交 |
| 二零一八年十月二十日 | LYTD-2018-34 | 17,599 | 金融／保險 | 1,744 | 叫價 |
| 二零一八年七月二十日 | LYTD-2018-20 | 33,783 | 商業 | 1,333 | 叫價 |
| 二零一八年七月二十日 | LYTD-2018-18 | 36,516 | 商業 | 2,573 | 叫價 |
| 二零一八年八月一日 | LYTD-2018-17 | 26,323 | 商業 | 2,520 | 已成交 |

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則提供有關本公司之資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面屬準確及完備，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事宜以致本通函所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及本公司行政總裁之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁(如有)於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所述登記冊內之權益或淡倉；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於股份及相關股份之好倉

| 董事名稱 | 身份／ 權益性質 | 所持 股份數目 | 所持相關 股份數目 (附註1) | 總計 | 佔本公司 已發行 股本總額之 概約百分比 (附註2) |
|-------|-------------|------------|-----------------------|-----------|--|
| 葉家海博士 | 實益擁有人 | - | 7,800,000 | 7,800,000 | 0.99% |
| 郭嘉立先生 | 實益擁有人 | - | 500,000 | 500,000 | 0.06% |
| 潘國興先生 | 實益擁有人 | - | 500,000 | 500,000 | 0.06% |
| 冼志輝先生 | 實益擁有人 | - | 500,000 | 500,000 | 0.06% |

附註：

- 上述董事於相關股份擁有的權益均為本公司授出並於最後實際可行日期尚未行使之購股權。
- 根據截至最後實際可行日期之已發行股份合共789,211,046股計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所述登記冊內之任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 持有5%或以上股份權益之人士

據任何董事或本公司行政總裁（如有）所悉，於最後實際可行日期，下列人士（董事或本公司行政總裁（如有）除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司（包括由於二零一八年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期）後已同意或建議收購而將成為本公司附屬公司之任何公司）已發行具投票權股份10%或以上權益或有關該等股本之購股權：

(i) 於股份之好倉

| 股東名稱 | 身份 | 所持股份數目 | 佔股權總額之概約百分比 (附註3) |
|--|--------|-------------|----------------------|
| 凱華集團有限公司 (「凱華集團」) (附註1) | 受控法團權益 | 148,506,000 | 18.82% |
| Master Glory Group (B.V.I.) Limited (「MGG BVI」) (附註1) | 受控法團權益 | 148,506,000 | 18.82% |
| 凱華投資集團有限公司 (「凱華投資集團」) (附註1) | 受控法團權益 | 148,506,000 | 18.82% |
| Leaptop Investments Limited (「Leaptop」) (附註1) | 受控法團權益 | 148,506,000 | 18.82% |
| 得普有限公司 (「得普」) (附註1) | 實益擁有人 | 148,506,000 | 18.82% |
| China Enterprises Limited (「CEL」) (附註2) | 受控法團權益 | 48,660,424 | 6.17% |
| Cosmos Regent Ltd. (附註2) | 實益擁有人 | 43,325,554 | 5.49% |

附註：

1. 得普乃Leaptop之全資附屬公司，其持有148,506,000股股份，而Leaptop則為凱華投資集團之全資附屬公司。凱華投資集團為MGG BVI之全資附屬公司，而MGG BVI則由凱華集團全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，Leaptop、凱華投資集團、MGG BVI及凱華集團被視作擁有得普所持有之148,506,000股股份之權益。
2. 根據證券及期貨條例，CEL被視為透過其於全資附屬公司Cosmos Regent Ltd.及Million Good Limited (分別持有43,325,554股股份及5,334,870股股份) 之權益而擁有48,660,424股股份之權益。
3. 根據截至最後實際可行日期之已發行股份合共789,211,046股計算。
4. 於最後實際可行日期，(i)執行董事葉家海博士亦為凱華集團、MGG BVI、凱華投資集團、Leaptop、得普、CEL及Cosmos Regent Ltd之董事；(ii)獨立非執行董事冼志輝先生亦為凱華集團及CEL之獨立非執行董事；及(iii)獨立非執行董事郭嘉立先生及潘國興先生亦為凱華集團之獨立非執行董事。

(ii) 本集團成員公司之主要股東

| 附屬公司名稱 | 股東名稱 | 佔股權百分比 |
|--------------|-----------------|--------|
| 洛陽金水灣大酒店有限公司 | 國網河南省電力公司洛陽供電公司 | 40% |
| 洛陽電力旅行社有限公司 | 洛陽市電力廣告有限公司 | 33.33% |

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概不知悉任何其他人士(董事及本公司行政總裁除外)於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司(包括由於自二零一八年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期)後已同意或建議收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)已發行具投票權股份10%或以上權益或有關該等股本之任何購股權。

3. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知悉，本集團之成員公司(包括由於自二零一八年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期)後已同意或建議收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)概無涉及任何尚未完結或即將面臨之重大訴訟或索償。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司(包括由於自二零一八年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期)後已同意或建議收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)現時訂有或建議訂立不會於一年內屆滿或本集團不可於一年內毋須作出賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

5. 競爭權益

| 董事 | 業務名稱 | 業務性質 | 權益性質 |
|-------|----------------------|--------------|------------------------|
| 葉家海博士 | 凱華集團及其附屬公司 | 證券買賣 | 主席兼執行董事，及 凱華集團之主要股東 |
| 王鉅成先生 | 富元國際集團有限公司 及其附屬公司 | 於中國的 酒店業務 | 非執行董事 |

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之任何緊密聯繫人於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

6. 董事於本集團資產、合約及安排中之權益

於最後實際可行日期，概無董事於截至最後實際可行日期仍然存續並對本集團(包括由於自二零一八年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期)後已同意或建議收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)業務屬重大之合約或安排中擁有重大權益。於最後實際可行日期，概無董事於自二零一八年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)後本集團任何成員公司(包括由於自二零一八年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期)後已同意或建議收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司(包括由於自二零一八年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期)後已同意或建議收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

7. 重大合約

以下屬或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)經本集團成員公司(包括由於自二零一八年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期)後已同意或建議收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期訂立:

- (i) 本公司(作為買方)、東莞市銀基集團有限公司和鄺艷芳女士(共同作為賣方)、廣東康泉十八國際生態健康旅遊城有限公司(「廣東康泉」),以及鄺華仔先生和鄺照光先生(兩人為東莞市銀基集團有限公司之擔保人)於二零一七年十二月二十七日訂立之買賣協議,內容有關本公司建議以代價人民幣280,000,000元收購廣東康泉之全部註冊資本;
- (ii) 本公司、東莞市銀基集團有限公司、鄺艷芳女士、廣東康泉、鄺華仔先生及鄺照光先生於二零一八年九月二十七日訂立之和解協議,以終止上文(ii)分段所述之買賣協議;
- (iii) 出售協議;
- (iv) 補充協議;及
- (v) 第二份補充協議。

8. 專家及同意

以下為於本通函發表意見、函件或建議之專家之資歷：

| 名稱 | 資歷 |
|------------|-------|
| 普敦國際評估有限公司 | 獨立估值師 |

上述專家已就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所載之形式及涵義，分別轉載其函件、意見或報告(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家並無直接或間接於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無任何權利(不論是否可依法執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司(包括由於自二零一八年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期)後已同意或建議收購而將成為本公司附屬公司之任何公司)自二零一八年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期)起收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 備查文件

以下文件副本於由本通函日期起直至及包括股東特別大會日期止之一般辦公時間內(即星期一至星期五上午九時三十分至下午六時正)在本公司的香港主要營業地點(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心34樓3401室)可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (c) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (d) 本通函附錄二所載由普敦國際評估有限公司編製之物業估值報告；
- (e) 本附錄「專家及同意」一段所指之同意書；及
- (f) 本通函。

10. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心34樓3401室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本公司之公司秘書為羅秀麗女士，彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。
- (e) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

賴子華先生(「賴先生」)，56歲，於二零一九年五月三十一日獲委任為董事總經理。彼亦為本公司企業管治委員會主席，提名委員會及薪酬委員會成員，以及為本公司多間附屬公司之董事。彼於國際會計師行及上市公司具有逾30年核數、會計及財務經驗。賴先生持有工商管理碩士學位。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。賴先生於一九九八年三月至二零一五年四月期間於本公司工作，並曾任本公司之集團財務總監。賴先生亦曾自二零一二年六月起擔任勤 + 緣媒體服務有限公司(現稱為星美文化旅遊集團控股有限公司，其已發行股份於聯交所上市)之執行董事兼行政總裁，並於二零一三年八月至二零一三年十一月調任為非執行董事。於重新加入本公司之前，賴先生為一間香港上市公司旗下多間附屬公司之董事。

除上文所披露者外，賴先生確認於最後實際可行日期(i)彼於過去三年並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市之任何公眾公司擔任任何董事職務；(ii)彼並無於本公司及本集團其他成員公司擔任任何其他職位；(iii)彼與本公司任何董事、高級管理人員或主要或控股股東(各自定義見上市規則)概無任何關係；及(iv)彼於股份或相關股份中並無擁有證券及期貨條例第XV部所界定之任何權益。

賴先生已與本公司訂立僱傭合約。該僱傭合約沒有固定任期，並且可由任何一方方向另一方發出不少於三個月之書面通知或代通知金予以終止。其董事職位亦須根據公司細則於本公司股東大會上退任及膺選連任。根據該僱傭合約，賴先生有權收取每月130,000港元之薪金及酌情花紅，該金額由本公司薪酬委員會參照其於本公司之職務和職責以及現行市況後而釐定。

有關建議重選賴先生為董事而言，並無任何其他事項需知會股東，亦無任何資料須就上市規則第13.51(2)條之規定作出披露。

董波先生(「董先生」)，53歲，於二零一九年八月十二日獲委任為執行董事。彼於中華人民共和國擁有豐富的管理經驗。彼現為德普科技發展有限公司(其已發行股份於聯交所上市)之主席兼執行董事。董先生曾於二零零一年一月三日至二零零一年十月二十九日出任中國發展集團有限公司(現稱實德環球有限公司，其已發行股份於聯交所上市)之執行董事。董先生曾於二零零一年十月二十六日至二零零六年十一月八日出任上海策略置地有限公司(現稱中國寶力科技控股有限公司，其已發行股份於聯交所上市)之主席兼執行董事。此外，自二零零二年至二零零四年，董先生為香港上市公司商會常務委員會成員，該組織之職能乃作為香港上市公司與監管機構間之有效溝通渠道。

除上文所披露者外，董先生確認於最後實際可行日期(i)彼於過去三年並無在其證券於香港或海外任何證券市場上市之任何公眾公司擔任任何董事職務；(ii)彼並無於本公司及本集團其他成員公司擔任任何其他職位；(iii)彼與本公司任何董事、高級管理人員或主要或控股股東(各自定義見上市規則)概無任何關係；及(iv)彼於股份或相關股份中並無擁有證券及期貨條例第XV部所界定之任何權益。

董先生並無與本公司訂立任何服務合約，亦無指定服務任期。然而，彼須根據公司細則於本公司股東大會上退任及膺選連任。董先生有權收取每月30,000港元之董事袍金，該金額由本公司薪酬委員會參照其於本公司之職務和職責以及現行市況後而釐定。

有關建議重選董先生為董事而言，並無任何其他事項需知會股東，亦無任何資料須就上市規則第13.51(2)條之規定作出披露。



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)

茲通告珀麗酒店控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年十二月十日(星期二)上午十時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店低座二樓聚賢一廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下本公司決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (A) 謹此批准、確認及追認洛陽鼎和電力建設有限公司(作為買方)與索普物業有限公司(為本公司之全資附屬公司)(作為賣方)就(其中包括)以代價人民幣61,000,000元出售洛陽金水灣大酒店有限公司60%股本權益所訂立日期為二零一八年十一月二十三日之有條件出售協議(經日期為二零一九年五月二十二日之補充協議及日期為二零一九年九月二十二日之第二份補充協議修訂及補充)(統稱「出售協議」)(其註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)及據此擬進行之交易；及
- (B) 謹此授權本公司任何一名董事(「董事」)在其可能全權酌情認為就使出售協議生效及實行據此擬進行之所有交易而言屬必要、權宜或適宜之情況下，作出一切有關其他行為及事宜、磋商、批准、協定、簽署、簡簽、追認及／或簽立有關其他文件、文據及協議(不論有否蓋上公司印鑑)，並採取一切步驟及作出一切有關行為或事宜，包括同意其認為有關、涉及或關於根據出售協議及據此擬進行交易擬作出之事宜之有關修訂、延長或豁免。」

2(A).「動議謹此批准重選賴子華先生為董事。」

2(B).「動議謹此批准重選董波先生為董事。」

股東特別大會通告

特別決議案

3. 「動議待本公司符合百慕達一九八一年公司法(經修訂)第46(2)條之規定，並自緊隨本決議案通過當日後之營業日(定義見下文)起生效(「削減生效日期」)：
- (A) 於削減生效日期將本公司股份溢價賬之全部進賬額削減至零(「削減股份溢價」)，並將由此產生之進賬額撥至本公司之繳入盈餘賬；
 - (B) 謹此授權董事根據百慕達法律及本公司之公司細則，並按彼等不時認為合適之有關方式，動用本公司繳入盈餘賬之任何進賬餘額，包括但不限於抵銷本公司之累積虧損；及
 - (C) 謹此授權董事整體作出彼等可能認為屬合適、必要或適宜之一切行為及事宜，以使削減股份溢價及將由此產生之進賬額之使用生效或實行。

就本決議案而言，「營業日」指香港持牌銀行一般開門營業之日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)。」

承董事會命
珀麗酒店控股有限公司
公司秘書
羅秀麗

香港，二零一九年十一月四日

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心
34樓3401室

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會及於會上投票的本公司任何股東，均有權委任其他人士作為其受委代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份的本公司股東可委任多於一位受委代表代其出席股東特別大會及於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。此外，受委代表屬個人的股東或身為公司的股東之受委代表，有權代表股東行使一切彼或彼等所代表之股東可行使之相同權力。
2. 代表委任文件必須由委任人或其正式書面授權之授權人親筆簽署。如委任人為一間公司，則代表委任文件必須蓋上公司印鑑或由公司負責人或獲正式授權之人士親筆簽署。代表委任文件及已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人認證之該等授權書或授權文件副本，最遲須於該文件所列人士擬進行投票之股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前送達本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，否則代表委任文件將被視為無效。
3. 填妥及交回代表委任文件後，本公司股東仍可依願親身出席股東特別大會及／或其任何續會並於會上投票，在此情況下，代表委任文件將被視作已經撤回。
4. 倘屬本公司聯名股份持有人，其中任何一位聯名持有人均有權親身或委派代表於股東特別大會及／或其任何續會上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一位聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會及／或其任何續會，則只有在本公司股東名冊中就有關股份排名首位之持有人，方有權就有關股份投票。倘身故股東名下仍持有任何股份，則其多位遺囑執行人或遺產管理人應就此被視為該等股份之聯名持有人。
5. 隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。
6. 為確定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東，本公司將於二零一九年十二月四日(星期三)至二零一九年十二月十日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一九年十二月三日(星期二)下午四時三十分前送達本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司以進行登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。