

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就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之任何損失承擔任何責任。



**ASIA ORIENT HOLDINGS  
LIMITED**

滙漢控股有限公司\*  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：214)



**ASIA STANDARD INTERNATIONAL  
GROUP LIMITED**

泛海國際集團有限公司\*  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：129)



**ASIA STANDARD HOTEL  
GROUP LIMITED**

泛海酒店集團有限公司\*  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：292)

### 有關重組於尖沙咀 物業權益之

須予披露交易

須予披露交易

主要及關連交易

於二零一二年十一月六日，泛海國際集團與泛海酒店集團訂立買賣協議，內容有關泛海國際集團出售而泛海酒店集團則購買間接持有物業單位之一間公司之全部已發行股本，總代價為285,530,076港元，可於完成日期調整。於完成後，物業單位將由泛海酒店間接全資擁有。

滙漢及泛海國際各自均為泛海酒店之控股股東，因此為泛海酒店之關連人士。根據上市規則，該交易構成滙漢及泛海國際之須予披露交易及泛海酒店之主要及非豁免關連交易。

泛海酒店將舉行股東特別大會，將提呈普通決議案以供泛海酒店獨立股東批准該交易。泛海酒店獨立董事委員會將予成立以就該交易向泛海酒店獨立股東提供意見。泛海酒店亦將委任獨立財務顧問以就該交易向泛海酒店獨立董事委員會及泛海酒店獨立股東提供意見。

泛海酒店將於二零一二年十一月二十三日或之前向其股東寄發載有該交易之詳情及上市規則訂明之其他資料連同批准該交易之股東特別大會通告之通函。

## 緒言

泛海國際透過其間接全資附屬公司百冠擁有物業單位之全部實益權益。

於二零一二年十一月六日，泛海酒店之間接全資附屬公司泛海酒店控股與擁有 Victor Empire全部已發行股本之泛海國際間接全資附屬公司Grand Star訂立買賣協議，據此，泛海酒店控股同意向Grand Star收購Victor Empire之全部已發行股本及自泛海財務獲得公司間貸款。

買賣銷售股份及轉讓公司間貸款之總代價為285,530,076港元，其中50,000港元款項為買賣銷售股份之代價及285,480,076港元款項為轉讓公司間貸款之代價，可於完成日期調整。

於完成後，物業單位將由泛海酒店間接全資擁有。

## 買賣協議

### 日期

二零一二年十一月六日

### 訂約方

賣方： Grand Star (泛海國際之間接全資附屬公司)

買方： 泛海酒店控股 (泛海酒店之間接全資附屬公司)

### 將予轉讓之資產

- (1) 銷售股份，代表Victor Empire之全部已發行股本；及
- (2) 公司間貸款

## 代價

買賣銷售股份及轉讓公司間貸款之總代價為285,530,076港元，其中股份代價為50,000港元及貸款代價為285,480,076港元，可根據下文「公司間貸款代價之調整」一段予以調整。代價將於完成時以現金支付及將由泛海酒店集團以其內部現金資源及銀行貸款融資。

股份代價乃由賣方與買方經參考(i) Victor Empire於二零一二年九月三十日之未經審核綜合資產淨值約59,000港元；(ii)獨立估值師釐定物業單位於二零一二年九月三十日之價值約390,000,000港元；及(iii)泛海酒店於完成後承擔下文「提供公司擔保」一段所指之母公司擔保後公平磋商釐定。貸款代價為公司間貸款於買賣協議日期之面值，惟可根據下文「公司間貸款代價之調整」一段予以調整。

## 公司間貸款代價之調整

倘公司間貸款於完成日期超過285,480,076港元，則貸款代價將按短欠金額予以增加。倘公司間貸款於完成日期少於285,480,076港元，則貸款代價將按超出金額予以減少。

## 完成之先決條件

買賣協議須待(其中包括)下列條件達成後，方告完成：

- (1) 泛海酒店獨立股東已於泛海酒店之股東特別大會上批准買賣協議及據此擬進行之交易；
- (2) (倘必要)滙漢、泛海國際及泛海酒店各自已就訂立及履行買賣協議獲得上市規則或聯交所或任何其他監管機構之其他適用規例所規定之所有其他必要批文、同意書或豁免(倘適合)；及

(3) 已獲得有關簽立及交付買賣協議以及完成據此擬進行之交易所需之所有其他第三方同意書。

倘上述先決條件未能於二零一三年一月十五日(或買賣協議之訂約方協定之較後日期)前達成，則買賣協議項下訂約方之所有權利及責任將停止及終止。

### **完成買賣協議**

完成須待上述所有先決條件達成之日後第三個營業日(或買賣協議之訂約方協定之較後日期)落實。

於完成後，Victor Empire及百冠各自均將成為泛海酒店之間接全資附屬公司，以及滙漢及泛海國際之間接非全資附屬公司。

### **轉讓公司間貸款**

泛海財務(已向百冠墊付公司間貸款)須於完成日期與泛海酒店控股訂立轉讓契據。

根據買賣協議及轉讓契據之條款，賣方同意促使泛海財務轉讓及轉予、及買方同意接納轉讓及轉予公司間貸款，自完成日期起生效。

### **提供公司擔保**

於買賣協議日期，泛海國際已就百冠之利益作出以該銀行為受益人之母公司擔保。於完成時或完成後在合理可行及儘快情況下，訂約方須促使該銀行解除泛海國際於母公司擔保之責任，而泛海酒店控股須促使泛海酒店作出以該銀行為受益人之公司擔保，以取代母公司擔保。

## 物業單位之資料

物業單位包括下列位於香港九龍尖沙咀金巴利街10-16號之住宅單位及零售商舖：

位置	物業單位
金巴利街10號	地面層1至3號商舖；及1層至7層及頂層之物業單位
金巴利街12號	地面層A至C號商舖；及1層至4層、6層、7層及頂層之物業單位
金巴利街14號	1層至3層及頂層之物業單位
金巴利街16號	2層及3層之物業單位

獨立專業估值師於二零一二年九月三十日對物業單位之估值為約390,000,000港元。

## VICTOR EMPIRE之財務資料

百冠及Victor Empire分別於二零一一年一月二十七日及二零一一年三月二十一日註冊成立。

於二零一一年一月二十七日(即百冠註冊成立日期)至二零一一年三月三十一日及截至二零一二年三月三十一日止年度期間，Victor Empire錄得未經審核綜合淨虧損(除稅及非經常項目前及後)分別為約12,538港元及113,805港元。

Victor Empire於二零一二年九月三十日之未經審核綜合資產淨值為約59,000港元。

## 該交易之財務影響

該交易將產生收益為約800,000港元(就泛海國際而言)及300,000港元(就滙漢而言)，即泛海國際和滙漢於二零一二年九月三十日應佔總代價扣除物業單位之賬面值及銀行貸款及開支後的差額。該等收益將不會記錄於泛海國際或滙漢之綜合損益賬內，惟根據香港財務報告準則將被記錄為儲備變動。

該交易之銷售所得款項淨額將成為泛海國際之營運資金。

## 訂立該交易之理由及裨益

泛海國際集團一直在收購及積累作重建用途之物業單位，並且不時考慮如何實現物業單位之最大價值。泛海國際董事認為，香港作為旅遊目的地對國際及中國遊客之吸引力將繼續增長。就此而言，物業單位位於尖沙咀，而尖沙咀為優越地段且與旅遊景點及當地景點距離不遠。更重要的是，物業單位毗鄰乃泛海酒店營運之酒店之一九龍皇悅酒店。泛海酒店為擁有及管理酒店權益之泛海國際集團之成員公司，目前於香港及加拿大擁有及管理四座酒店。鑑於經營酒店或酒店相關設施之管理及行政專長及資源以及物業單位緊密毗鄰九龍皇悅酒店，泛海國際董事已決定轉讓物業單位，而泛海酒店董事已決定收購物業單位以重建為酒店或酒店相關設施，同時相信此舉能產生經營協同效應及更多業務機會，並將增加物業單位對泛海國際集團整體產生之收益。

滙漢、泛海國際及泛海酒店各自之董事(不包括泛海酒店之獨立非執行董事，彼等將於審閱將由泛海酒店委任之獨立財務顧問發表之意見後方會達成意見)認為，買賣協議之條款屬一般商業條款，其條款乃公平且合理及該交易符合滙漢、泛海國際及泛海酒店以及彼等各自股東整體利益。

## GRAND STAR、泛海酒店控股、VICTOR EMPIRE及百冠之資料

Grand Star及Victor Empire為根據英屬處女群島法律註冊成立之投資控股公司。

泛海酒店控股為根據香港法律註冊成立之投資控股公司。

百冠為於香港註冊成立之物業控股公司，其持有物業單位之全部實益權益。

## 滙漢、泛海國際及泛海酒店之資料

滙漢為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。滙漢及其附屬公司主要從事物業管理、發展及投資、經營酒店、旅遊代理及餐飲業務及證

券投資。於本公佈日期，滙漢於泛海國際擁有約50.6%權益，於泛海酒店擁有約3%權益(透過泛海國際持有之權益除外)。

泛海國際為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。泛海國際及其附屬公司主要在香港及中國進行投資及開發商業、零售及住宅物業以及證券投資。泛海國際亦透過泛海酒店參與經營酒店、旅遊代理服務及餐飲業務。於本公佈日期，泛海國際於泛海酒店擁有約70.1%權益。

泛海酒店為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。泛海酒店之主要業務為投資控股。泛海酒店之附屬公司之主要業務包括持有及經營香港及加拿大四間酒店、旅遊代理服務、餐飲業務及證券投資。

### 上市規則之涵義

泛海酒店由泛海國際擁有約70.1%權益，而泛海國際又由滙漢擁有約50.6%權益。滙漢及泛海國際各自均為控股股東，因此為泛海酒店之關連人士。

由於該交易就滙漢及泛海國際之一個或多個百分比率高於5%但低於25%，故根據上市規則，該交易構成滙漢及泛海國際之一項須予披露交易。買賣協議之詳情將須按上市規則第14章以本公佈之形式披露。

此外，由於該交易就泛海酒店之一個或多個百分比率高於25%但低於100%，故該交易構成泛海酒店之一項主要及非豁免關連交易。因此，該交易就泛海酒店而言須遵守上市規則第14章有關通知、公佈及股東批准之規定以及上市規則第14A章有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。泛海酒店將召開股東特別大會，會上將提呈普通決議案，供泛海酒店獨立股東(即除滙漢、泛海國際及其各自之聯繫人以外之泛海酒店股東)批准該交易。就此而言，滙漢及潘政先生(分別為泛海國際及滙漢之控股股東)及其各自之聯繫人持有之泛海酒店股份須放棄就批准該交易之普通決議案投票。潘政先生亦同時為泛海國際及泛海酒店之董事。



## 一般資料

泛海酒店獨立董事委員會將予成立，成員由泛海酒店全體獨立非執行董事組成，以就該交易對泛海酒店獨立股東而言是否公平合理並符合泛海酒店之利益，以及泛海酒店獨立股東於批准該交易之股東特別大會上應如何投票，向泛海酒店獨立股東提供建議。

泛海酒店將委任一名獨立財務顧問，以就該交易對泛海酒店獨立股東而言是否公平合理並符合泛海酒店之利益，以及泛海酒店獨立股東於批准該交易之股東特別大會上應如何投票，向泛海酒店獨立董事委員會提供建議。

泛海酒店將於二零一二年十一月二十三日或之前向其股東送交一份載有該交易詳情及上市規則規定之其他資料之通函，連同一份批准該交易之股東特別大會通告。

## 釋義

於本公佈中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「滙漢」	指	滙漢控股有限公司(股份代號：214)，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市，並為泛海國際之控股股東
「泛海財務」	指	泛海財務有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為泛海國際之間接全資附屬公司
「泛海酒店」	指	泛海酒店集團有限公司(股份代號：292)，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市，並為泛海國際擁有70.1%權益之附屬公司
「泛海酒店集團」	指	泛海酒店及其附屬公司



「泛海酒店獨立董事委員會」	指	將予成立之泛海酒店董事委員會，由泛海酒店全體獨立非執行董事組成，以就該交易向泛海酒店獨立股東提供建議
「泛海酒店獨立股東」	指	除滙漢、泛海國際及其各自之聯繫人以外之泛海酒店股東
「泛海酒店控股」或「買方」	指	泛海酒店(控股)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為泛海酒店之間接全資附屬公司
「泛海國際」	指	泛海國際集團有限公司(股份代號：129)，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市，並為滙漢擁有50.6%權益之附屬公司
「泛海國際董事」	指	泛海國際之董事
「泛海國際集團」	指	泛海國際連同其附屬公司
「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「該銀行」	指	中國銀行(香港)有限公司
「該銀行貸款」	指	百冠欠該銀行之所有未償還銀行貸款，於買賣協議日期，金額為106,030,000港元
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「完成」	指	根據買賣協議之條款完成買賣銷售股份及轉讓公司間貸款
「完成日期」	指	完成落實之日期
「控股股東」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「轉讓契據」	指	泛海財務與泛海酒店控股就泛海財務向泛海酒店控股轉讓公司間貸款所訂立之轉讓契據

「Grand Star」或「賣方」	指	Grand-Star Alliance Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為泛海國際之間接全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「公司間貸款」	指	截至完成之日及緊接完成前泛海財務墊付予百冠之未償還貸款
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「貸款代價」	指	公司間貸款之面值
「主板」	指	香港聯合交易所有限公司主板
「百冠」	指	百冠企業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為Victor Empire之直接全資附屬公司
「母公司擔保」	指	泛海國際就該銀行貸款以該銀行為受益人並為百冠之利益提供之公司擔保
「物業單位」	指	百冠擁有位於香港九龍尖沙咀金巴利街10-16號之物業單位，更多詳情披露於本公佈「物業單位之資料」一節
「中國」	指	中華人民共和國
「買賣協議」	指	Grand Star與泛海酒店控股就出售Victor Empire之全部已發行股本及泛海財務向泛海酒店控股轉讓公司間貸款訂立之日期為二零一二年十一月六日之買賣協議
「銷售股份」	指	賣方根據買賣協議合法及實益擁有之一股股份（即Victor Empire之全部已發行股本），以供售予買方

「股份」	指	Victor Empire股本中面值1.00美元之普通股
「股份代價」	指	Grand Star根據買賣協議向泛海酒店控股轉讓銷售股份之代價50,000港元
「該交易」	指	根據買賣協議擬進行之有關交易
「Victor Empire」	指	Victor Empire Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為Grand Star之直接全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

承董事會命	承董事會命	承董事會命
滙漢控股有限公司	泛海國際集團有限公司	泛海酒店集團有限公司
馮兆滔	馮兆滔	林迎青
主席	主席	副主席

香港，二零一二年十一月六日

於本聯合公佈日期：

- (a) 滙漢之執行董事為馮兆滔先生、林迎青博士、潘政先生、潘海先生、倫培根先生及關堡林先生；及獨立非執行董事為張國華先生、洪日明先生及黃之強先生；
- (b) 泛海國際之執行董事為馮兆滔先生、潘政先生、潘海先生、林迎青博士、倫培根先生及關堡林先生；及獨立非執行董事為管博明先生、梁偉強先生及黃之強先生；及
- (c) 泛海酒店之執行董事為潘政先生、林迎青博士、潘海先生、馮兆滔先生及吳維群先生；及獨立非執行董事為葉志威先生、梁偉強先生及洪日明先生。

\* 僅供識別