

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依賴  
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)

須予披露交易

收購北京商用物業發展項目的9.6%實際權益

財務顧問

財  
務  
顧  
問  
有  
限  
公  
司

美  
高

\* 僅供識別

本公司董事公佈，透過 Asia Orient (BVI)收購 Upper Level Investments全部已發行股本及未償還股東貸款，本公司收購 Honour Ahead的 48%股權，而由於 Honour Ahead持有股份合營公司註冊資本的 20%，致使本公司收購股份合營公司的 9.6%實際權益。股份合營公司的業務為發展一幢位於中國北京朝陽區南營房危改小區丙區的地盤。收購的總代價為現金 101,000,000 港元，將以本集團內部資金撥付。

根據上市規則，該交易屬於須予披露交易，必須向股東寄發載有交易詳情的通函。有關通函將盡快寄予各股東。

### **買賣協議**

本公司董事於二零零六年六月五日公佈，Asia Orient (BVI)訂立買賣協議，本公司收購 Honour Ahead的 48%股權，而由於 Honour Ahead持有股份合營公司註冊資本的 20%，致使本公司收購股份合營公司的 9.6%實際權益。股份合營公司的業務為發展該物業。

買賣協議的詳情如下：

<b>日期</b>	二零零六年五月三十日
<b>訂約方</b>	(1) 賣方，作為賣方 (2) Asia Orient (BVI)，作為買方
<b>所收購權益</b>	Upper Level Investments的全部已發行股本及未償還股東貸款

代價	101,000,000港元
付款方式	代價須於買賣協議日期起計三十日內以現金一次過支付
賣方的完成後承諾	倘該物業並無於買賣協議日期起計十八個月內有效合法地轉讓予股份合營公司，則 Asia Orient (BVI) 有權要求賣方按原定成本另加應計利息購回 Upper Level Investments 的投資

賣方為 Upper Level Investments 的控權股東，亦為一獨立第三方的個人。

#### 釐定代價的基準

代價 101,000,000 港元由賣方與 Asia Orient (BVI) 經公平磋商而釐定，其中約 5,800,000 港元為未償還股東貸款，餘額約 95,200,000 港元則為收購 Upper Level Investments 的全部已發行股本，將以本集團內部資金撥付。該代價乃根據分佔股份合營公司的資產淨值而計算，並已就獨立專業物業估值師評估的該物業市值 1,330,000,000 港元作出調整。該代價（減去未償還股東貸款約 5,800,000 港元）較 Asia Orient (BVI) 所收購 9.6% 實際權益應佔的資產淨值（約 97,300,000 港元）（已就該物業市值作出調整）折讓約 2.2%。

根據股份合營公司於二零零六年四月三十日的未經審核管理賬目，股份合營公司的資產淨值（未計該物業的重估增值）約為人民幣 64,000,000 元（約等於 61,900,000 港元）。

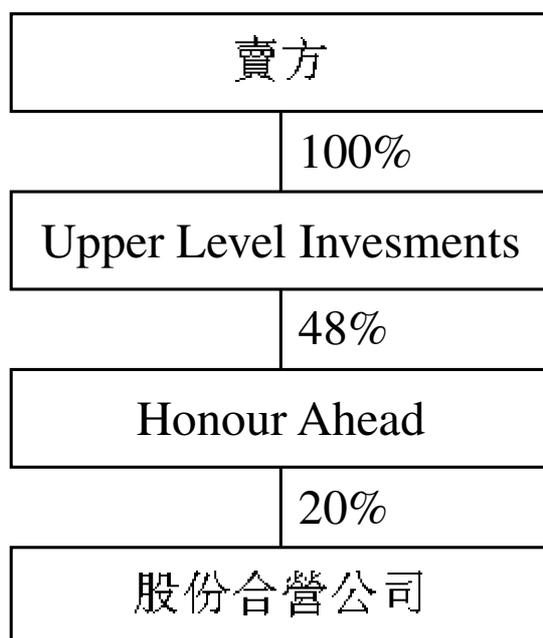
## 買賣協議的條件

買賣協議須待達成下列條件後，方可完成：

- (1) 取得有關下列各項的中國法律意見：
  - (i) 股份合營公司根據中國法律正式成立及存在；
  - (ii) 股份合營協議有效存在；
  - (iii) 土地轉讓協議有效存在，並確認該物業可轉讓及／或指讓予股份合營公司而不附帶任何產權負擔；
  - (iv) 中國有關當局正式批准該物業的批准圖則；及
  - (v) 中國有關當局就發展該物業及股份合營公司經營業務發出一切其他相關批文、許可證及同意書。
- (2) 取得塞舌爾執業律師行的法律意見，確認 Upper Level Investments 正式成立及存在，以及 Upper Level Investments 根據塞舌爾法例獲正式准許成為 Honour Ahead 全部已發行股本 48% 的登記實益擁有人；及
- (3) 取得英屬處女群島執業律師行的法律意見，確認 Honour Ahead 正式成立及存在，以及 Honour Ahead 根據英屬處女群島法例獲正式准許成為股份合營公司註冊資本 20% 的登記實益擁有人。

## 股份合營公司的股權架構

下圖載列現時的股份合營公司股權架構：



經一切合理查詢後，就董事所知及所信，賣方、Honour Ahead其他股東及其最終實益擁有人、股份合營協議各訂約方及其最終實益擁有人均為獨立第三方，且與本公司、其行政總裁、董事、主要股東或其關連人士（定義見上市規則）概無關連。

Upper Level Investments或Honour Ahead並無有關向股份合營公司進一步墊支的合約責任。

### 該物業及商業大廈

股份合營公司的唯一資產為土地轉讓協議的利益。根據土地轉讓協議，股份合營公司有權發展該物業。由於發展商為該物業所處南營房危改小區的合法擁有人，故此該物業現時以發展商的名義登記。然而，根據本公司及股份合營公司的中國律師行於二零零六年五月二十三日發給的法律意見，股份合營公司現時擁有該物

業的實際業權及發展權。中國律師已審閱股份合營公司及一切相關各方（包括中國政府機關）所提供的相關法律文件，並認為有關中國政府機關將於完成有關法律程序後根據中國法律及法規發行新土地使用權證。

發展商現正代表本公司興建商業大廈。預期建築工程約於二零零七年第四季完成。商業大廈的目標客戶為國內與海外企業及銷售國內名牌產品的高級商店。現已取得預售證，但尚未開始預售，而地庫已大致竣工。預計上層結構工程將於短期內展開。現時計劃建築成本將以股份合營公司的銀行貸款及預售商業大廈所得款項撥付。

### **收購的理由及利益**

董事認為，中國物業市場的發展潛力龐大。商業大廈位於朝陽區，為北京市的黃金地段。該物業現正發展中，而地基工程快將完成。因此，本公司可避免有關與政府當局及現有租戶就清拆樓宇及地盤以及應付租戶重置賠償而進行磋商的不明朗因素。此外，預售證已取得，預期股份合營公司可於短期內開始出售商業大廈的單位。股份合營公司現時有意出售商業大廈的所有單位。

董事相信，交易條款屬公平合理，且符合本公司股東的整體利益。

### **本公司資料**

本公司為投資控股公司，其主要所投資公司的主要業務包括投資及發展物業、投資及經營酒店、餐廳、旅行社以及證券投資。

## **Upper Level Investments及 Honour Ahead資料**

Upper Level Investments為投資控股公司，其唯一資產為持有 Honour Ahead全部已發行股本的48%。

Honour Ahead為投資控股公司，其唯一資產為持有股份合營公司註冊資本的20%。

### **董事**

於本公佈日期，董事會包括九名董事，其中五名執行董事為馮兆滔先生、林迎青博士、潘政先生、倫培根先生及關堡林先生；一名非執行董事為陳仕鴻先生；及三名獨立非執行董事為張國華先生、洪日明先生及黃之強先生。

### **一般資料**

根據上市規則編撰的通函將盡快寄予各股東。

### **釋義**

於本公佈內，除文義另有指明外，下列詞語具有以下涵義：

「Asia Orient (BVI)」指 Asia Orient Holdings (BVI) Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司

「商業大廈」指 將建於該物業的商業大廈，為一幢建於三層地庫上的12層高大樓，總建築面積約為63,700平方米

「本公司」	指	滙漢控股有限公司，其證券在聯交所上市
「發展商」	指	南營房危改小區的發展商，為獨立第三方
「董事」	指	本公司董事
「股份合營公司」	指	北京雅寶房地產開發有限公司，根據中國法律成立的股份合營公司
「股份合營協議」	指	Honour Ahead與兩名其他股東於二零零三年八月八日訂立的中外合作協議（經上述訂約方與另外一名新股東於二零零五年三月二十五日訂立的補充協議修訂），各訂約方同意發展該物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「Honour Ahead」	指	Honour Ahead Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，擁有股份合營公司註冊資本的20%

「土地轉讓協議」	指	有關向股份合營公司轉讓該物業合法擁有權的土地轉讓協議
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，並不包括香港及澳門
「該物業」	指	位於中國北京市朝陽區南營房危改小區丙區、面積約8,400平方米的地盤
「買賣協議」	指	賣方與 Asian Orient (BVI)於二零零六年五月三十日訂立的買賣協議
「Upper Level Investments」	指	Upper Level Investments Limited，於塞舌爾註冊成立的公司，擁有 Honour Ahead的48%股權
「賣方」	指	持有 Upper Level Investments 一股已發行普通股的人士

承董事局命  
滙漢控股有限公司  
副主席  
林迎青

香港，二零零六年六月五日

各董事願就本公佈所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公佈內所發表之意見乃經審慎周詳之考慮後方始作出，本公佈亦無遺漏其他事實，致使本公佈所載之任何內容具有誤導成分。