

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份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。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。



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)

須予披露交易  
出售一項物業

主要及關連交易  
收購一項物業  
及  
恢復買賣

財務顧問

財務顧問有限公司  
英高

英高財務顧問有限公司

泛海及泛海酒店董事於二零零六年十二月十八日宣佈，泛海酒店控股與泛海發展及泛海財務訂立買賣協議，據此，泛海酒店控股同意向泛海發展收購Maxi-Win及Good Choice之全部已發行股本及向泛海財務收購轉讓貸款。

Maxi-Win及Good Choice分別擁有全亞70%及30%已發行股本。全亞擁有物業之全部實益權益。物業位於香港銅鑼灣永興街8號，且已決定將物業改建為酒店。300,000,000港元之代價將由泛海酒店以發行可換股債券之方式支付。

根據上市規則，交易構成泛海之須予披露交易及泛海酒店之主要及關連交易。因此，交易須待(其中包括)泛海酒店之獨立股東(即除泛海及其聯繫人以外之該等股東)批准。就此而言，滙漢及潘政先生(分別為泛海及滙漢之控股股東)將不會就所持有之泛海酒店股份就批准交易之泛海酒店決議案投票。潘政先生亦為泛海及泛海酒店之董事。

應泛海酒店董事之要求，泛海酒店股份已於二零零六年十二月十八日上午九時三十分起暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請於二零零六年十二月二十日上午九時三十分起恢復股份買賣。

\* 僅供識別

## 緒言

泛海及泛海酒店董事於二零零六年十二月十八日宣佈，泛海酒店控股(泛海酒店之間接全資附屬公司)與泛海發展及泛海財務(均為泛海之間接全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，泛海酒店控股同意向泛海發展收購Maxi-Win及Good Choice之全部已發行股本及向泛海財務收購轉讓貸款。

Maxi-Win及Good Choice分別擁有全亞70%及30%已發行股本。全亞擁有物業之全部實益權益。物業位於香港銅鑼灣永興街8號，且已決定將物業改建為酒店。300,000,000港元之代價將由泛海酒店以發行可換股債券之方式支付。

## 買賣協議

買賣協議之主要條款如下：—

日期： 二零零六年十二月十八日

訂約方： (1) 泛海發展，作為Maxi-Win及Good Choice全部已發行股本之賣方；  
(2) 泛海財務，作為轉讓貸款之賣方及轉讓人；及  
(3) 泛海酒店控股，作為買方。

代價： 泛海發展同意將Maxi-Win及Good Choice之全部已發行股本轉讓予泛海酒店控股，股份代價約為130,800,000港元，將由泛海酒店發行本金總額相等於股份代價之可換股債券支付。

泛海財務同意轉讓約169,200,000港元之轉讓貸款予泛海酒店控股，相同金額之貸款代價將由泛海酒店以發行本金總額相等於貸款代價之可換股債券之方式支付。

條件： 買賣協議須待(其中包括)

- (a) 通過泛海酒店決議案；
- (b) 泛海酒店於買賣協議完成日期(即買賣協議之條件達成或獲豁免後之任何營業日)或之前簽立平邊契約；及
- (c) 聯交所上市委員會批准於行使可換股債券之兌換權後將予發行之泛海酒店股份上市及買賣，方告完成。

倘於買賣協議訂立日期或買賣協議之訂約方同意之較後日期起計90日內未達成或獲豁免上述條件，則買賣協議將終止，而除事先違責外，訂約方不得向另一方提出任何索償。

#### 有關物業之資料

物業位於香港銅鑼灣永興街8號，包括一幢28層高辦公大樓，總樓面面積(不包括停車場)約為108,000平方尺。物業地下及第一層用作零售用途；地下部份及第二及三層設計用作停車場，共有24個泊車位；而餘下高層則用作辦公室。物業自一九九九年落成後一直租出，以收取租金收入，而目前被泛海持有作投資物業。於截至二零零六年三月三十一日止兩年，全亞錄得經審核除稅前後虧損淨額分別約為70,000港元及400,000港元，以及經審核除稅前後淨收益分別約為156,200,000港元及122,700,000港元(已計入重估盈餘169,400,000港元及遞延稅項33,500,000港元)。於二零零六年九月三十日之未經審核資產淨值約為80,700,000港元。

將物業改建為酒店之規劃申請已提交予屋宇署，並已於二零零四年十一月獲批准，而酒店規劃亦獲香港旅遊發展局接納為酒店項目。酒店規劃將包括280間客房、一間餐廳及／或零售店。物業內之單位之租約於到期時將不會續約，以騰空物業進行改建工程。於物業騰空後，改建工程隨即展開，目前預期改建工程將於工程開始後約9至12個月內完成，並將耗用約81,000,000港元。改建工程之費用將以銀行借款支付。

於二零零六年十一月三十日，按公開市場基準計算，物業之估值為480,000,000港元。

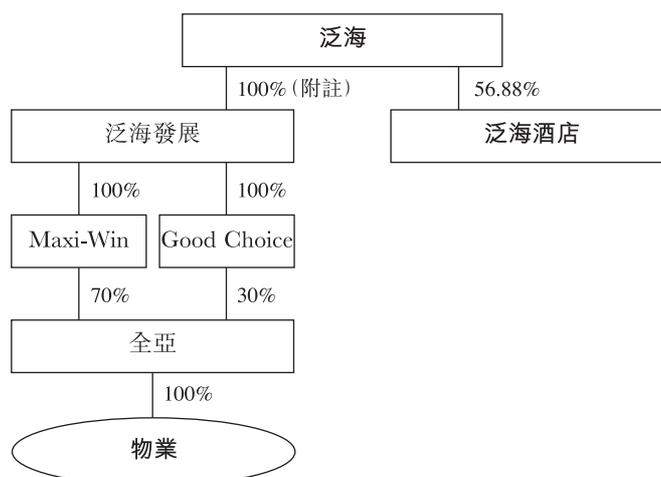
#### 有關MAXI-WIN、GOOD CHOICE及全亞之資料

Maxi-Win及Good Choice乃投資控股公司。Maxi-Win及Good Choice之唯一資產分別為於全亞之70%及30%權益。

全亞乃物業控股公司，其唯一資產為於物業之全部實益權益。

#### 於泛海發展出售全亞前全亞之擁有權架構

下圖概述於本公佈日期，全亞之擁有權架構：



附註：透過泛海全資附屬公司間接持有之權益。

## 緊隨全亞售予泛海酒店控股後全亞之擁有權架構

下圖概述緊隨交易完成後全亞之擁有權架構，基準為除根據買賣協議發行可兌換為泛海酒店股份之可換股債券外，所示訂約方之持股權或所示公司之已發行股本將無變動：



附註：透過泛海酒店全資附屬公司間接持有之權益。

代價300,000,000港元乃經公平磋商後釐定，較二零零六年九月三十日之未經審核資產負債表所示之轉讓貸款之面值與全亞之資產淨值總額，以及就物業於二零零六年十一月三十日之獨立估值作出調整，不計及投資物業之重估盈餘之遞延稅項折讓約8%。貸款代價為轉讓貸款之面值，而股份代價則為總代價減貸款代價。

由於泛海乃泛海酒店之控股股東，故出售全亞及轉讓轉讓貸款構成泛海之須予披露交易及泛海酒店之主要及關連交易。因此，交易須待(其中包括)泛海酒店之獨立股東(即除泛海及其聯繫人以外之泛海酒店股東)批准。就此而言，滙漢及潘政先生(分別為泛海及滙漢之控股股東)將不會就所持有之泛海酒店股份就批准交易之泛海酒店決議案投票。潘政先生亦為泛海及泛海酒店之董事。

## 可換股債券

### 可換股債券之主要條款

可換股債券之主要條款載列如下：

- 發行人： 泛海酒店
- 發行量： 本金總額為300,000,000港元
- 定值： 各為本金額100,000港元
- 認購價： 本金額之100%
- 贖回價： 本金額之100%，另加相等於本金額3%之溢價，於已發行可換股債券之年期內按比例計算
- 利息： 可換股債券並不附帶利息
- 兌轉： 可換股債券之持有人有權於可換股債券發行日期後首個營業日後直至可換股債券到期日前30日止任何時間，按泛海酒店每股0.105港元之初步換股價（可予調整），將彼等全部或任何部份之可換股債券兌換為泛海酒店股份
- 到期日： 發行日期四週年（「到期日」）
- 提早贖回： 泛海酒店有選擇權按其酌情權於可換股債券發行日期後十二個月起任何時間償還全部或部份可換股債券。提早贖回價將為將予贖回之可換股債券之本金額另加按比例計算之贖回溢價。
- 轉讓： 可換股債券可按本金額100,000港元之面值自由轉讓。
- 上市： 可換股債券將不會於任何證券交易所上市或買賣

## 兌換

可換股債券之初步換股價0.105港元較：

- 泛海酒店股份於二零零六年十二月十五日(即泛海酒店股份暫停買賣以待刊發本公佈前之最後交易日)之每股收市價0.095港元溢價10.5%；及
- 泛海酒店股份於截至二零零六年十二月十五日連續三十個交易日之平均收市價每股0.0975港元溢價7.7%。

根據可換股債券之初步換股價0.105港元計算，因悉數行使可換股債券項下之換股權而將予發行之泛海酒店股份之數目為2,857,142,857股。

因可換股債券獲兌換而將予發行之泛海酒店股份，於發行時將與泛海酒店當時現有已發行股份在各方面享有同等權益。將向聯交所上市委員會申請批准因行使可換股債券項下之換股權而將予發行之泛海酒店股份上市及買賣。

下表呈示泛海酒店之現有股權架構及泛海酒店之股權架構(按可換股債券下之換股權獲悉數行使之基準)。

	於泛海酒店之 現有股權	佔已發行 股本之 概約百分比	於泛海酒店 之股權(倘悉數 行使可換股 債券之換股權)	佔已發行 股本之 概約百分比
泛海	5,382,502,737	56.88%	8,239,645,594	66.88%
滙漢(附註1)	280,060,419	2.96%	280,060,419	2.27%
潘政先生(附註2)	373,405	0.004%	373,405	0.003%
其他股東	3,799,226,460	40.15%	3,799,226,460	30.84%
總計	<u>9,462,163,021</u>	<u>100%</u>	<u>12,319,305,878</u>	<u>100%</u>

附註：

1. 滙漢乃泛海之控股股東。
2. 潘政先生乃滙漢之控股股東，亦為泛海及泛海酒店之董事。

## 進行交易之理由及利益

物業乃發展為包括辦公室、停車場及零售之商用物業。泛海之董事已考慮如何盡量提高此項物業之價值，並已決定將之改建為一間酒店，並相信此舉將大幅增加自物業所賺取之收益(扣除產生該等收益所產生之成本)。泛海之董事亦認為，香港作為國際及中國旅客之旅遊地點，吸引力將繼續增加，而此將對位於或鄰近香港受歡迎購物及娛樂地區且價格具競爭性之酒店有利。就此方面，物業位於銅鑼灣，屬於黃金地段，鄰近各式商店、戲院、會所及餐廳。泛海酒店為泛海集團之成員公司，擁有及管理其酒店權益，現時擁有及管理香港兩間酒店及加拿大一間酒店。鑑於擁有經營酒店物業之管理及行政專長及資源，泛海及泛海酒店之董事相信轉讓物業予泛海酒店合符邏輯，此舉將可避免泛海集團在管理及行政資源上有任何重疊之情況。彼等亦相信，由於交易之條款與彼等各自之公司有關連，故交易之條款屬公平合理並符合彼等各自股東整體之利益。

## 泛海

交易將導致泛海間接透過泛海酒店持有其於全亞之權益，因此，其於全亞之實際權益(按檢視基準)將由100%攤薄至56.88%。然而，全亞將仍為泛海之間接附屬公司。於可換股債券悉數兌換後，交易亦將泛海於泛海酒店之股權由56.88%增至66.88%。藉轉讓物業予泛海酒店，繼而利用其於酒店業務之專長及資源，泛海亦因經改建為酒店物業而提升盈利潛力及日後之資本增值。

交易將會產生除稅前收益約18,000,000港元(不計及遞延稅項抵免約20,000,000港元)，並收錄於泛海截至二零零七年三月三十一日止年度之賬目內。

## 泛海酒店

泛海酒店之董事預計，酒店一旦全面運作，將對泛海酒店之溢利及現金流量帶來正面貢獻。經改建酒店將增加泛海酒店於香港之酒店業務，由現有之677間客房增至957間客房，相當於增加280間客房或41%。經營此間新酒店預期將有賴泛海酒店之現有營運管理層，並於酒店一旦全面運作時透過其現有酒店管理系統及已接受培訓員工全面達致更高效率。交易亦將讓泛海酒店進一步壯大其於香港酒店業之市場據點，更能因較高業務額增強與其供

應商之議價能力，提升經濟效益。交易之條款亦已透過藉發行零票據可換股債券支付代價而設定，以致泛海酒店毋須動用現金儲備為收購物業提供資金。

### 有關泛海及泛海酒店之資料

除於泛海酒店之權益外，泛海從事投資及發展香港及中國之商業、零售及住宅物業。

泛海酒店之主要業務為投資控股。其附屬公司之主要業務包括持有及經營三間酒店（兩間位於香港，而一間位於加拿大）、一間位於香港的旅行社及一間位於香港及另一間位於上海的餐廳。

### 一般事項

應泛海酒店董事之要求，泛海酒店股份已於二零零六年十二月十八日上午九時三十分起暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請於二零零六年十二月二十日上午九時三十分起恢復股份買賣。

泛海酒店將成立獨立董事委員會，成員由就交易而言被視為獨立之全部獨立非執行董事組成，以就交易及彼等就交易應採取之行動向獨立股東提供意見。梁偉強先生乃泛海及泛海酒店之獨立非執行董事，因此就交易而言被視為並非獨立，故彼並未納入泛海酒店獨立董事委員會之成員。獨立財務顧問將獲委任以向泛海酒店之獨立董事委員會提供意見。

載有根據上市規則規定須給予股東之資料（就泛海酒店而言包括批准交易之股東特別大會通告）之通函正在編製之中，並將在實際可行情況下盡快寄發予股東。

### 釋義

在本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有下文所載之涵義。

「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，並為泛海之控股股東

「泛海發展」	指	泛海發展(集團)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為泛海之間接全資附屬公司
「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，並為泛海之間接全資附屬公司
「泛海集團」	指	泛海連同其附屬公司
「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，並為泛海擁有56.88%權益的附屬公司
「泛海酒店控股」	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
「泛海酒店決議案」	指	追認、確認及批准買賣協議及分別向泛海發展及泛海財務發行本金總額相等於股份代價及貸款代價之可換股債券，以及據此擬進行之交易之股東決議案，將於泛海酒店之股東特別大會上由泛海酒店之獨立股東通過
「泛海」	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，並為泛海酒店之控股公司
「轉讓貸款」	指	泛海財務直至及緊接完成買賣協議日期前向全亞墊款之未償還貸款
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	貸款代價及股份代價
「可換股債券」	指	將由泛海酒店發行，本金總額合共300,000,000港元於二零一一年到期零票據可換股債券

「平邊契約」	指	將由泛海酒店執行構成可換股債券之平邊契約
「Good Choice」	指	Good Choice Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為泛海之間接全資附屬公司，持有全亞30%權益
「港元」	指	港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款代價」	指	轉讓貸款之面值
「全亞」	指	全亞企業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為泛海之間接全資附屬公司
「Maxi-Win」	指	Maxi-Win Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為泛海之間接全資附屬公司，持有全亞70%權益
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業」	指	位於香港銅鑼灣永興街8號之物業
「買賣協議」	指	泛海發展、泛海財務及泛海酒店控股就泛海發展出售Maxi-Win及Good Choice之全部已發行股本以及泛海財務向泛海酒店控股轉讓轉讓貸款而於二零零六年十二月十八日訂立之買賣協議
「股份代價」	指	根據買賣協議由泛海發展轉讓Maxi-Win及Good Choice之全部已發行股本予泛海酒店控股之代價共約130,800,000港元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「交易」 指 買賣協議下擬進行之交易及泛海酒店向泛海發展及泛海財務發行可換股債券

承董事會命  
泛海國際集團有限公司  
主席  
馮兆滔

承董事會命  
泛海酒店集團有限公司  
副主席  
林迎青

香港，二零零六年十二月十九日

於本公佈刊發日期，泛海之執行董事為馮兆滔先生、林迎青博士、潘政先生、倫培根先生、關堡林先生及Loup, Nicholas James先生；非執行董事梁尚立先生及歐逸泉先生；獨立非執行董事管博明先生、梁偉強先生及黃之強先生。

於本公佈刊發日期，泛海酒店之執行董事為潘政先生、林迎青博士、馮兆滔先生、潘天壽先生、王樹培先生及吳維群先生；非執行董事梁尚立先生；獨立非執行董事葉志威先生、梁偉強先生及洪日明先生。