

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函各方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、註冊證券行、銀行、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有匯漢控股有限公司之股份，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券行或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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

# 目 錄

頁次

釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	3
買賣協議 .....	4
釐定代價的基準 .....	4
買賣協議的條件 .....	5
股份合營公司的股權架構 .....	6
該物業及商業大廈 .....	6
收購的理由及利益 .....	7
本公司資料 .....	7
Upper Level Investments及Honour Ahead資料 .....	7
收購的財務影響 .....	7
其他資料 .....	8
<b>附錄 — 一般資料</b> .....	9

## 釋 義

於本通函，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購」	指	本公司根據買賣協議的條款及條件收購股份合營公司9.6%實際權益
「公佈」	指	本公司於二零零六年六月五日刊發的公佈，當中載有收購及買賣協議詳情
「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	匯漢控股有限公司，其證券在聯交所上市
「發展商」	指	中國北京市朝陽區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

## 釋 義

「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
「最後可行日期」	指	二零零六年六月十九日，即本通函付印前確定當中所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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
「港元」	指	港元
「%」	指	百分率



**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)

執行董事：

馮兆滔先生 (主席)  
林迎青博士 (副主席)  
潘政先生 (董事總經理兼行政總裁)  
倫培根先生  
關堡林先生

非執行董事：

陳仕鴻先生

獨立非執行董事：

張國華先生  
洪日明先生  
黃之強先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM12  
Bermuda

香港主要辦事處：

香港  
灣仔  
駱克道33號  
中央廣場  
匯漢大廈  
30樓

**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**

**緒言**

董事於二零零六年六月五日公佈，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該物業。

\* 僅供識別

## 董事會函件

由於根據上市規則第14章計算的適用百分比率大於5%但不足25%，故根據上市規則，收購屬本公司的須予披露交易。

### 買賣協議

於二零零六年五月三十日，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。

買賣協議的詳情如下：

日期	二零零六年五月三十日
訂約方	(1) 賣方，作為賣方 (2) Asia Orient (BVI)，作為買方
所收購權益	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，將以現金由本集團內部資金撥付。該代價乃根據分佔股

## 董事會函件

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

買賣協議須待下列條件達成後，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) 股份合營協議有效及存在；
  - (iii) 土地轉讓協議有效及存在，並確認該物業可轉讓及／或轉移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，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法律顧問於二零零六年五月二十三日發出的法律意見，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，並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，收購之條款屬公平合理，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%。

### 收購的財務影響

收購後，本集團可透過其於Honour Ahead（將視為本集團的聯營公司）取得股份合營公司註冊資本9.6%實際權益。因此，本公司所佔Honour Ahead的財務業績實際上等於股份合營公司9.6%財務業績。

## 董事會函件

由於非流動資產的增加會因本集團銀行結餘及現金下降而減少，故預期收購對本集團的資產淨值不會有任何重大影響。

### 其他資料

閣下務請垂注本通函附錄所載的其他資料

此致

列位股東 台照

代表董事局  
匯漢控股有限公司  
主席  
馮兆滔  
謹啟

二零零六年六月二十二日

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料，董事願共同及個別就本通函內所載有關本公司資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載之任何聲明有所誤導。

## 2. 董事權益披露

於最後可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述之登記冊之權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 股份之好倉

#### (a) 本公司

董事	所持股份數目				總額	佔已發行 股份之 百分比(%)
	個人權益	法團權益	家屬權益			
潘政先生（「潘先生」）	54,974,656	58,000,204	2,130,882	115,105,742	30.14	
馮兆滔（「馮先生」）	6,068,858	—	—	6,068,858	1.59	

附註：股權百分比乃按最後可行日期已發行381,836,958股股份之基準而計算。

## (b) 聯營公司

董事	聯營公司	所持股份數目			總額	佔已發行 股份之 百分比(%)
		個人權益	法團權益			
潘先生	泛海國際集團 有限公司(「泛海」)	4,492,200	2,080,679,712 (附註1)	2,085,171,912	41.07	
潘先生	泛海酒店集團有限公司 (「泛海酒店」)	373,405	5,656,723,156 (附註1)	5,657,096,561	59.78	
潘先生及 馮先生	會才投資有限公司 (「會才」)	—	20 (附註2)	20	20	
潘先生	會才	—	80 (附註3)	80	80	
馮先生	標譽有限公司	9	—	9	9	

## 附註：

1. 潘先生透過其於本公司之控制性權益而被視為於本公司各附屬公司所持有泛海及泛海酒店之股份中擁有權益。
2. 泛海及翹益投資有限公司(「翹益」)分別擁有會才80%及20%權益。潘先生及馮先生各持有翹益50%權益。由於潘先生及馮先生擁有翹益之權益，故此均被視作擁有翹益所持20股股份之權益，兩者權益重疊。
3. 由於潘先生擁有本公司之控股權益，故被視作擁有由泛海所持會才之80股股份之權益。

由於潘先生擁有本公司權益，故被視作於本公司所有附屬公司及相聯法團之股份擁有權益。

## (II) 於相關股份及債券之好倉

## 購股權權益

於最後可行日期，根據本公司及其相聯法團之購股權計劃授予董事之購股權詳情如下：

## (a) 本公司

董事姓名	身份	涉及尚未行使購股權之相關股份數目
馮先生	實益擁有人	1,930,262
林迎青博士	實益擁有人	1,930,262
倫培根先生	實益擁有人	1,930,262
關堡林先生	實益擁有人	1,930,262

購股權於二零零四年二月十二日授出，可於二零零四年二月十二日至二零一四年二月十一日期間按每股股份2.9371港元之行使價行使。

## (b) 相聯法團 — 泛海

董事姓名	身份	涉及尚未行使購股權之相關股份數目
馮先生	實益擁有人	20,000,000
潘先生	實益擁有人	5,000,000
林迎青博士	實益擁有人	20,000,000
倫培根先生	實益擁有人	20,000,000
關堡林先生	實益擁有人	20,000,000

購股權於二零零五年三月三十日授出，可於二零零五年三月三十日至二零一五年三月二十九日期間按每股股份0.325港元之行使價行使。

## 於Asia Standard International Capital Limited債券之權益

由於潘先生擁有本公司之控股權益，故被視作擁有於由Asia Standard International Capital Limited發行並由滙漢實業有限公司持有本金額140,000,000港元並於二零零九年到期之「B」系列4%可換股票據之轉換權以0.305港元之初步轉換價獲行使而須予發行之459,016,393股泛海股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司董事或最高行政人員（包括其配偶及未滿十八歲之子女）概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及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之有關條文當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指之登記冊之權益或淡倉，或根據上市規則之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

### 3. 主要股東

於最後可行日期，據本公司董事或最高行政人員所知，以下人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中，視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有可在任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

#### 於股份之好倉

名稱	所持股份數目	百分比 (%)
Teddington Holdings Limited （「Teddington」）（附註）	24,194,790	6.33
Heston Holdings Limited（「Heston」）（附註）	20,156,068	5.27
Dalton Investments LLC	38,350,728	10.04

附註：潘先生、其家屬權益及其全資擁有公司（即Teddington、Heston及Full Speed Investment Ltd.）合共持有115,105,742股股份。Teddington及Heston之權益即上文「董事權益披露」所披露之潘先生權益。

#### 於本集團其他成員公司之權益

本公司非全資 附屬公司之名稱	登記主要股東名稱 （本集團成員公司除外）	所持股份數目	權益百分比
United Resources Associates Limited	Great Oriental Developments Limited	1股面值1美元 之普通股	16.66%
Blissful Enterprises Limited	Join Win Resources Limited	2股每股面值 1美元之普通股	33.33%

除上文所披露者外，於最後可行日期，就董事所知，概無任何人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有或視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

#### 4. 服務協議

於最後可行日期，各董事概無與本集團任何成員公司訂立不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

#### 5. 競爭權益

於最後可行日期，董事及彼等之聯繫人概無於任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

#### 6. 訴訟

於最後可行日期，就董事所知，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何尚未了結或提出或面臨之任何重大訴訟或仲裁或索償。

#### 7. 一般資料

- (a) 本公司之公司秘書為趙玉貞小姐，香港特許秘書公會會員。
- (b) 本公司之合資格會計師為倫培根先生，香港會計師公會會員。
- (c) 本公司之主要股份過戶登記處為Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited，地址為Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke, Bermuda，而本公司之股份登記及過戶分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心46樓。
- (d) 本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港灣仔駱克道33號中央廣場匯漢大廈30樓。
- (e) 本通函之中英文本如有歧異，概以英文本為準。