

---

**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，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、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滙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、股票經紀或其他代理商，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)

**有關收購泛海酒店集團有限公司股份之  
主要及關連交易**

---

滙漢控股有限公司發出之董事會函件載於本通函第4至10頁。

\* 僅供識別

二零一六年七月二十九日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
緒言 .....	4
代價 .....	6
泛海酒店之資料 .....	6
收購事項之理由及裨益 .....	6
本公司及泛海國際之資料 .....	7
上市規則之涵義 .....	8
進行收購事項之財務影響 .....	9
泛海酒店於收購事項完成前及完成後之公司架構 .....	10
其他資料 .....	10
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	11
附錄二 — 本集團的未經審計備考財務資料 .....	15
附錄三 — 泛海酒店之財務及貿易前景 .....	21
附錄四 — 一般資料 .....	24

---

## 釋 義

---

於本通函內(包括附錄)，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「已收購股份」	指	195,792,844 股泛海酒店股份
「收購事項」	指	根據 1 號收購及 2 號收購擬購買已收購股份
「公佈」	指	本公司與泛海國際所刊發日期為二零一六年六月二十七日的聯合公佈
「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，其已發行股份在主板上市，並為泛海國際擁有 82.69% 之附屬公司
「泛海酒店股份」	指	泛海酒店已發行股本每股面值 0.02 港元之股份
「泛海國際公司」 或「買方」	指	泛海國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為泛海國際之全資附屬公司
「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，其已發行股份在主板上市，並為本公司擁有 51.52% 之附屬公司
「泛海國際集團」	指	泛海國際連同其附屬公司
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「世紀城市國際」	指	世紀城市國際控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司
「緊密聯繫集團」	指	由股東組成之緊密聯繫集團，包括潘政先生及其聯繫人，彼等合共於 437,533,460 股股份(佔本公司於公佈日期已發行股本約 52.75%)中擁有權益
「完成」	指	根據 1 號收購及 2 號收購完成收購已收購股份
「完成日期」	指	完成之日期
「關連人士」	指	具有上市規則第 14A.06(7) 條賦予該詞之涵義

---

## 釋 義

---

「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「本公司」	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，其已發行股份在主板上市，為泛海國際之控股股東
「四海」	指	四海國際財務有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「董事」	指	本公司董事
「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	香港法定貨幣港元
「最後實際可行日期」	指	二零一六年七月二十六日，即本通函付印前確認當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
「主板」	指	聯交所主板
「羅先生」	指	羅旭瑞
「黃先生」	指	黃之強
「百分比率」	指	具有上市規則第 14.07 條賦予該詞之涵義
「百利保控股」	指	百利保控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司
「中國」	指	中華人民共和國
「1 號收購」	指	泛海國際公司就購買 188,462,845 股泛海酒店股份作出之收購約定
「2 號收購」	指	泛海國際公司就購買 7,329,999 股泛海酒店股份作出之收購約定
「富豪酒店國際」	指	富豪酒店國際控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例

---

## 釋 義

---

「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「總代價」	指	合共372,006,403.60港元，即1號收購及2號收購之總代價
「賣方」	指	根據1號收購及2號收購之泛海酒店股份賣方
「YSL」	指	YSL International Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比



**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)

潘政先生

潘海先生

潘洋先生

倫培根先生

關堡林先生

獨立非執行董事：

張國華先生

洪日明先生

黃之強先生

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港灣仔

駱克道33號

中央廣場

滙漢大廈30樓

敬啟者：

**有關收購泛海酒店集團有限公司股份之主要及關連交易**

**緒言**

茲提述日期為二零一六年六月二十七日之公佈。

於二零一六年六月二十七日(交易時段後)，泛海國際，透過其全資擁有附屬公司，於公佈日期，訂約以總代價372,006,403.60港元(即按每泛海酒店股份1.90港元之單位購買價格計算)購買已收購股份，佔泛海酒店股權合計12.46%。

\* 僅供識別

---

## 董 事 會 函 件

---

於收購事項完成後，本公司、泛海國際及彼等之關連人士將持有泛海酒店股權合計約85.71%，餘下14.29%由公眾股東持有。

於二零一六年六月二十七日(交易時段後)，泛海國際之直接持有全資附屬公司泛海國際公司訂約於公佈日期，以總代價372,006,403.60港元現金支付購買已收購股份，佔泛海酒店股權合計12.46%，其主要條款及條件如下：

### (I) 1號收購

日期：二零一六年六月二十七日

賣方：富豪酒店國際之附屬公司

富豪酒店國際之附屬公司為富豪酒店國際之全資附屬公司及由羅先生、世紀城市國際、百利保控股及YSL控制之公司。

買方：泛海國際公司

收購資產：188,462,845股泛海酒店股份，相當於公佈日期泛海酒店已發行股份約12.00%

代價：358,079,405.50港元，按每股泛海酒店股份單位購買價1.90港元計算

完成：1號收購已於二零一六年六月二十九日完成

### (II) 2號收購

日期：二零一六年六月二十七日

賣方：四海

四海為一間於香港註冊成立的有限公司，為四海國際集團有限公司(一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於主板上市，股份代號：120)的全資附屬公司及由羅先生、世紀城市國際、百利保控股、富豪酒店國際及YSL控制之公司，其主要業務為融資及金融資產投資。

---

## 董 事 會 函 件

---

- 買方： 泛海國際公司
- 收購資產： 7,329,999股泛海酒店股份，相當於公佈日期泛海酒店已發行股份約0.46%
- 代價： 13,926,998.10港元，按每股泛海酒店股份單位購買價1.90港元計算
- 完成： 2號收購已於二零一六年六月二十九日完成

### 代價

總代價為現金約372,006,403.60港元，相當於每股泛海酒店股份1.90港元，已經以內部現金資源於各完成日期付清。代價乃泛海國際與各賣方經公平磋商後協定，並經考慮下列因素：(i)泛海酒店股份已被停牌，如泛海酒店未能恢復公眾持股量(見下文)可能會被除牌；(ii)根據收購事項每股應付價格較泛海酒店股份於停牌前最後收市價每股股份1.37港元之溢價為38.6%，及按每股泛海酒店股份2.2港元計，較每股股份現有綜合資產淨額之折讓為13.6%。

### 泛海酒店之資料

泛海酒店為泛海國際的成員公司，為一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於主板上市。泛海酒店的主要業務為投資控股。泛海酒店的附屬公司主要業務為持有和經營四家位於香港和加拿大的酒店、旅遊業務及證券投資。

泛海酒店於二零一六年三月三十一日的經審核資產淨值為約3,454.5百萬港元。根據泛海酒店截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個財政年度的經審核綜合財務報表，泛海酒店於該兩個財政年度的除稅前經審核淨利潤分別約為137.7百萬港元及259.9百萬港元，以及泛海酒店於該兩個財政年度的除稅後經審核綜合淨利潤分別約為120.1百萬港元及250.6百萬港元。

### 收購事項之理由及裨益

茲提述本公司、泛海國際及泛海酒店日期為二零一五年一月七日的聯合公佈及泛海酒店日期分別為二零一五年二月六日及二零一五年十二月二十九日的公佈。於公佈日期，本公司及泛海國際均為泛海酒店的控股股東，共同持有泛海酒店73.25%權益。



---

## 董事會函件

---

根據上市規則界定，羅先生及其聯繫人為泛海酒店的主要股東，於公佈日期持有泛海酒店約12.46%股權。故此，根據上市規則第8.24條的規定，彼等於泛海酒店的持股並未被視為公眾持有之股份。因此，泛海酒店的公眾持股量低於上市規則第8.08(1)(a)條規定，即泛海酒店全部已發行股本的25%。由於泛海酒店未能符合最低公眾持股量的規定，泛海酒店股份自二零一五年十二月三十日起停牌約六個月，如情況持續，可能會被除牌。

羅先生及其聯繫人並未採取任何措施以出售彼等於泛海酒店的股份，以令泛海酒店恢復公眾持股量。透過購買被收購股份，羅先生及其聯繫人先前於泛海酒店股份持有的控制權如今交予泛海國際，有利泛海酒店探索令泛海酒店恢復最低公眾持股量的不同方案，以使泛海酒店股份復牌。泛海酒店須恢復最低公眾持股量25%以使泛海酒店股份復牌，故此泛海國際可透過不同方案，包括(但不限於)泛海國際出售泛海酒店股份或泛海酒店發行新證券，以將泛海國際所持有之泛海酒店權益減少至75%。泛海酒店正不斷研究恢復其公眾持股量的不同方案。

當根據收購事項每股應付價格較每股泛海酒店股份的最後收市價1.37港元之溢價為38.6%，彼仍相當於按每股泛海酒店股份2.2港元計，較每股股份現有綜合資產淨額之折讓為13.6%。此外，基於羅先生及其聯繫人有效地持有泛海酒店股份，使他們能夠控制泛海酒店股份的復牌，董事認為，羅先生及其聯繫人不會以低於根據收購事項每股應付價格的價格向泛海國際出售彼等之泛海酒店股份。

董事(包括獨立非執行董事)相信收購事項乃按一般商業條款或更佳條款釐定，屬公平合理，而收購事項符合本公司及股東的整體利益。

### 本公司及泛海國際之資料

本公司為一間在百慕達註冊成立之有限公司，其股份於主板上市。本公司及其附屬公司主要從事物業管理、發展及投資、酒店及旅遊業務以及證券投資。於最後實際可行日期，本公司於泛海國際持有約51.52%權益，以及於泛海酒店持有約3.02%權益(透過泛海國際持有之權益除外)。

泛海國際為一間在百慕達註冊成立之有限公司，其股份於主板上市。泛海國際及其附屬公司主要從事投資及在香港及中國開發商業、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及旅遊業務。於最後實際可行日期，泛海國際於泛海酒店擁有約82.69%權益。

## 上市規則之涵義

由於收購事項之一個或多個百分比率在合併計算時超過25%但低於100%，根據上市規則第十四章，收購事項在合併計算時構成本公司之主要交易。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於收購事項中擁有重大權益，故倘本公司須就批准收購事項召開股東大會，彼等毋須放棄投票。

根據上市規則第14.44條，本公司已取得緊密聯繫集團(其合共於437,533,460股股份(佔本公司於公佈日期已發行股本約52.75%)中持有權益)之書面批准，以批准收購事項。緊密聯繫集團由下列股東組成：

股東名稱	持有之 股份數目	於本公司的 持股百分比
Heston Holdings Limited (附註1)	49,616,193	5.98%
Teddington Holdings Limited (附註1)	59,646,626	7.19%
Full Speed Investments Limited (附註1)	33,608,925	4.05%
潘政先生	269,194,664	32.47%
馮兆滔先生(附註2)	15,191,190	1.83%
潘海先生(附註3)	10,275,862	1.23%
<b>總計：</b>	<b>437,533,460</b>	<b>52.75%</b>

附註：

1. 該等公司均由潘政先生直接或間接全資擁有。
2. 馮兆滔先生為潘政先生的姊夫及潘海先生之姑丈。彼為本公司及泛海國際的主席及執行董事。
3. 潘海先生為潘政先生之兒子及馮兆滔先生之侄兒。彼為本公司及泛海國際的執行董事。

於最後實際可行日期，本公司為泛海酒店之控股股東。由於賣方為羅先生、世紀城市國際、百利保控股、富豪酒店國際及YSL各自之聯繫人，羅先生、世紀城市國際、百利保控股、富豪酒店國際及YSL各自被視為於已收購股份中擁有權益(泛海酒店之主要股東)，故為本公司於附屬公司層面之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，收購事項構成本公司之關連交易。

---

## 董事會函件

---

根據上市規則第 14A.101 條，倘若出現以下情況，該等關連交易可獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定：(1) 董事會已批准收購事項；(2) 本公司之獨立非執行董事確認收購事項之條款為公平合理，收購事項按一般商業條款或更佳條款釐定，符合本公司及股東之整體利益。

董事會已批准收購事項及董事(包括其獨立非執行董事)已確認收購事項之條款為公平合理，對本公司而言，收購事項按一般商業條款或更佳條款釐定，以及收購事項符合本公司及股東之整體利益。因此，根據上市規則第 14A.101 條，收購事項獲豁免遵守上市規則第十四 A 章下有關通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

概無董事被視為於收購事項中擁有重大權益。然而，因黃先生在羅先生及其聯繫人控制的多間公司中任職董事，黃先生就收購事項放棄投票。除黃先生外，概無董事須就批准收購事項的董事會決議案放棄投票。

### 進行收購事項之財務影響

於收購事項完成後，泛海酒店將依然為本集團的附屬公司。因此，並不會對本集團之營業額造成影響。然而，本集團於泛海酒店之應佔權益將會由於收購事項而增加 6.42%，當中於收購事項完成時將會相應影響本集團應佔股東業績。

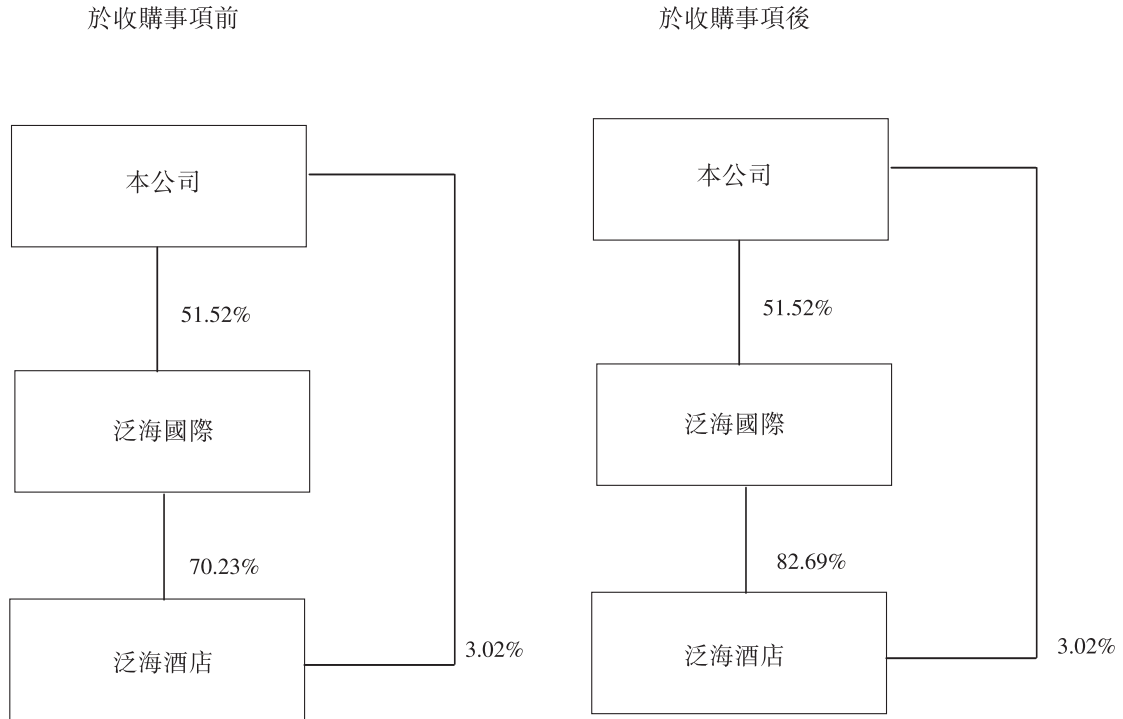
泛海酒店之資產及負債將繼續綜合入賬至本集團。根據本通函附錄二所載本集團之未經審計備考財務資料，本集團之未經審計備考經調整綜合總資產將約為 29,198.5 百萬港元，而於二零一六年三月三十一日本集團的經審計綜合總資產約為 29,571.5 百萬港元。

根據本通函附錄二所載本集團之未經審計備考財務資料，本集團之未經審計備考經調整綜合總負債將仍為 8,841.7 百萬港元，而於二零一六年三月三十一日本集團之經審計綜合總負債並無變動。

## 董事會函件

### 泛海酒店於收購事項完成前及完成後之公司架構

為作參考，下文載列本公司在收購事項前後於泛海酒店之股權架構變動。



### 其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表  
滙漢控股有限公司  
主席  
馮兆滔  
謹啟

二零一六年七月二十九日

### 經審計綜合財務資料

(i) 本集團截至二零一六年三月三十一日止年度的經審計綜合財務資料乃於二零一六年七月二十六日刊發之本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之年報第51至136頁中披露；(ii) 本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之經審計綜合財務資料乃於二零一五年七月二十四日刊發之本公司截至二零一五年三月三十一日止年度之年報第46至132頁中披露；及(iii) 本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之經審計綜合財務資料乃於二零一四年七月二十四日刊發之本公司截至二零一四年三月三十一日止年度之年報第45至128頁中披露，所有該等經審計綜合財務資料均已於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.asiaorient.com.hk)刊登。

泛海酒店(i) 截至二零一六年三月三十一日止年度之經審計綜合財務資料披露於泛海酒店於二零一六年七月二十六日刊發之截至二零一六年三月三十一日止年度之年報第43至第112頁；(ii) 截至二零一五年三月三十一日止年度之經審計綜合財務資料披露於泛海酒店於二零一五年七月二十四日刊發之截至二零一五年三月三十一日止年度之年報第37至第100頁；及(iii) 截至二零一四年三月三十一日止年度之經審計綜合財務資料披露於泛海酒店於二零一四年七月二十四日刊發之截至二零一四年三月三十一日止年度之年報第40至第104頁。全部均刊載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及泛海酒店網站(www.asiastandardhotelgroup.com)。

### 債務聲明

於二零一六年六月三十日(即本通函付印前發表本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還債務約為7,850,369,000港元，包括以下各項：

- (a) 約920,012,000港元無擔保無抵押中期票據；
- (b) 約6,930,357,000港元銀行借款，其中：
  - (i) 6,537,806,000港元有擔保，其中4,607,806,000港元由本集團的物業、廠房及設備、投資物業、聯營公司股份抵押，而1,930,000,000港元無抵押；及
  - (ii) 392,551,000港元無擔保，但由本集團的金融證券投資抵押。

本集團為取得其借款而所質押資產的賬面值約為18,814,000,000港元。

於二零一六年六月三十日營業時間結束時，本集團有關就授予本集團合營公司的融資向銀行提供財務擔保的或然負債為1,063,694,000港元。

除上文所述者以及集團內負債及日常貿易應付款項外，於二零一六年六月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意將予發行的債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購或金融租賃承擔、擔保或或然負債。

### 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團自二零一六年三月三十一日以來概無有關債務或其他或然負債的任何重大不利變動。

### 營運資金

董事認為，在不發生任何不可預見情形的情況下且經計及(i)本集團的內部資源；及(ii)本集團當前可用的銀行融資，本集團的營運資金將足以滿足其當前以及至少可滿足本通函日期起未來十二個月的需求。

### 本集團之財務及貿易前景

#### 業績

本集團於截至二零一六年三月三十一日止十二個月之收入為1,440百萬港元，與去年同期相比增加6%。股東應佔溢利增加7.1%至550百萬港元。

本集團之物業銷售、發展及租賃業務乃透過泛海國際進行。

#### 物業銷售及發展

##### 銷售

本集團於上海之50%合營發展項目已於二零一五年七月開始預售，並已簽約超過人民幣20億元。該項目位於青浦區之傳統高檔及低密度住宅社區，提供逾300間別墅及公寓，總樓面面積約1,080,000平方呎。建築工程竣工證已於本財政年度結束後取得，而該等單位將於不久即可交付予買主。

##### 發展

位於香港白建時道之豪華住宅合營重建項目之地基工程已竣工，而上蓋建築剛開始動工。該重建發展項目將於二零一七年下半年竣工後提供69,000平方呎樓面面積。

元朗洪水橋住宅及商業發展項目正在進行換地申請。已獲得城市規劃委員會之發展批文。

另一個位於輕鐵藍地站附近之住宅發展項目，亦正在向政府進行換地申請程序。

年內，本集團參與發展位於半山寶珊道之40%合營住宅項目，此為另一個豪宅重建項目。原有之樓宇已清拆完成，現時正在進行工地勘測。

重建位於北京通州之50%合營項目現正在籌備中。我們已訂合同購入有關安置村民之安置房，而安置預期將於二零一六年下半年進行。結構及地基設計已開展並待安置完成即開始工程。

本集團位於澳門路環石排灣之發展地盤之土地批給已於二零一五年十二月到期，而本集團已申請延長該批給。進一步詳情載於本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之年報所披露有關「持作發展以供出售物業」之財務報表附註內。

於二零一五年十二月，附屬酒店集團訂立協議，成立一間由附屬集團擁有40%權益之合營企業。該合營企業支付170百萬加拿大元取得位於溫哥華西端區之土地及樓宇。該地盤擬重建為供銷售之高檔住宅綜合樓宇。該交易已於二零一六年四月一日完成。

### 租賃

本集團位於中環、灣仔及銅鑼灣之433,000平方呎之投資物業組合應佔租金收入為166百萬港元(二零一五年：152百萬港元)，增加了9%。位於灣仔之兩座結構相連之大樓正在進行約100百萬港元之大型翻新及裝修工程以提供更大樓面面積。租戶組合將大幅重新定位，而預期將會有更多跨國公司入駐。租金上升乃因最近新簽訂租約明顯高於現時出租租金。餘下樓層之磋商將會繼續進行。

本集團錄得重估虧絀(大部份產生自一間聯營公司所擁有之投資物業)128百萬港元(二零一五年：978百萬港元收益)。

### 酒店

酒店及旅遊業務乃透過泛海酒店進行營運。

於本財政年度內，過夜訪港旅客減少5%至約26百萬人次。

截至二零一六年三月三十一日止十二個月，酒店及旅遊分部之收入為485百萬港元(二零一五年：536百萬港元)。於兩個年度內，三間香港酒店之平均入住率維持約96%，而平均房價則下跌16%。因此，折舊前分部業績之貢獻由213百萬港元減少至159百萬港元。

位於銅鑼灣現有酒店旁之新酒店已完成上蓋建築工程，並分別於二零一五年十一月取得入夥紙及於二零一六年五月獲頒發酒店牌照。隨著內部裝修即將完成，預期於二零一六年第三季度開業時將為其增加94間客房。於本年度內，位於尖沙咀的另一間新酒店之上蓋工程已開始施工，待於二零一七年竣工後將為酒店組合額外增加90間客房。

### 財務投資

於二零一六年三月三十一日，本集團之財務投資組合金額為8,071百萬港元(二零一五年：6,659百萬港元)，其中7,085百萬港元(二零一五年：6,079百萬港元)乃由兩間上市附屬集團持有。投資組合之82%由上市債務證券(大部份由中國房地產公司發行)及18%由上市股本證券(其中約80%由大型銀行發行)所組成。其乃以不同貨幣計值，81%為美元、7%為人民幣、6%為英鎊、5%為港元及1%為歐元。

### 未來展望

懲罰性印花稅措施、按揭成數降低並因此推高自墊資本需求，加上美國加息仍持續阻礙住宅市場需求。核心地區的整幢商業物業交易仍趨活躍，價格屢錄新高。零售租金因旅客消費低迷而大受影響。

由於受到不友善氣氛兼且其他旅遊地區的貨幣轉弱影響，內地旅客流失，酒店業績仍受壓。本地簽證政策收緊，而其他競爭地區則繼續放寬及簡化，進一步造成酒店業表現低迷。

本集團投資組合的財務表現穩定。寫字樓租金將會隨著本集團位於灣仔之樓宇升格工程完工而增長。

管理層認識到，隨著於未來週期內地經濟放緩及美國加息，前路仍具挑戰，亦為本地經濟及物業市場帶來壓力，因此，我們將繼續在財務上保持警覺及嚴守紀律。與此同時，鑑於中國內地漸轉為消費及創新驅動型經濟，將為未來的持續增長奠定基礎，我們對業務及行業的長期前景抱著合理信心的態度。



## A. 本集團的未經審計備考財務資料

以下為按下文所載附註編製的本集團說明性及備考資產負債表(「未經審計備考財務資料」)，旨在說明收購事項的影響，猶如其已於二零一六年三月三十一日發生。此備考財務資料僅編製作說明用途，由於其假設性質，故其未必反映倘收購事項已於二零一六年三月三十一日或未來任何日期已完成本集團財務狀況的真實狀況。未經審計備考財務資料應與另載於本通函的其他財務資料一併閱讀。

	本集團於 二零一六年 三月三十一日的 資產負債表 千港元 <sup>(附註1)</sup>	備考調整 千港元	附註	本集團於 收購事項後的 未經審計備考 資產負債表 千港元
非流動資產				
投資物業	7,497,849			7,497,849
物業、廠房及設備	7,277,441			7,277,441
持作發展以供 出售物業	798,743			798,743
合營企業及 聯營公司	3,414,545			3,414,545
應收貸款	294,704			294,704
可供出售投資	170,896			170,896
以公平價值計入 損益賬的 財務資產	240,601			240,601
遞延所得稅資產	33,755			33,755
	<u>19,728,534</u>			<u>19,728,534</u>
	-----			-----

	本集團於 二零一六年 三月三十一日的 資產負債表 千港元 <sup>(附註1)</sup>	備考調整 千港元	附註	本集團於 收購事項後的 未經審計備考 資產負債表 千港元
<b>流動資產</b>				
發展中的待售物業	1,037,210			1,037,210
已落成的待售物業	3,710			3,710
酒店及餐廳存貨	15,342			15,342
貿易及其他				
應收款項	339,384			339,384
可退回所得稅	11,550			11,550
以公平價值計入 損益賬的 財務資產	7,659,283			7,659,283
銀行結餘及現金	776,514	(372,006)	(2)	403,508
		(1,000)	(3)	
	9,842,993			9,469,987
<b>流動負債</b>				
貿易及其他				
應付款項	200,369			200,369
應付合營企業款項	62,403			62,403
應付聯營公司款項	224,400			224,400
應付所得稅	14,632			14,632
借貸	1,121,813			1,121,813
	1,623,617			1,623,617
流動資產淨值	8,219,376			7,846,370
<b>非流動負債</b>				
長期借貸	5,471,214			5,471,214
中期票據	936,894			936,894
衍生金融工具	48,115			48,115
遞延所得稅負債	761,902			761,902
	7,218,125			7,218,125
資產淨值	20,729,785			20,356,779

附註：

1. 該等數字摘錄自本集團於二零一六年三月三十一日的經審計綜合資產負債表，其載於本公司截至二零一六年三月三十一日止年度的已刊發年度報告。
2. 收購事項已由本集團的內部資源撥付。
3. 金額為歸因於收購事項的印花稅及估計專業費用的總金額，約為 1,000,000 港元。
4. 概無作出任何調整以反映本集團於二零一六年三月三十一日後的任何經營業績或所訂立的其他交易。

**B. 申報會計師就未經審計備考財務資料發出的報告**

以下為自香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所接獲的報告全文，以供載入本通函。

**羅兵咸永道****獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料的鑑證報告**

致滙漢控股有限公司列位董事

本所已對滙漢控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)，以及泛海酒店集團有限公司及其附屬公司(「目標集團」)(統稱「擴大後集團」)的未經審計備考財務資料(由 貴公司董事編製，並僅供說明用途)完成鑑證工作並作出報告。未經審計備考財務資料包括 貴公司就 貴集團擬收購目標集團股份(「該項交易」)而於二零一六年七月二十九日刊發的通函中第15至第17頁內所載有關於二零一六年三月三十一日的未經審計備考資產和負債報表以及相關附註(「未經審計備考財務資料」)。 貴公司董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於第17頁。

未經審計備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明該項交易對 貴集團於二零一六年三月三十一日的財務狀況造成的影響，猶如該項交易於二零一六年三月三十一日已經發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至二零一六年三月三十一日止年度的財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述財務報表已公佈審計報告。

**貴公司董事對未經審計備考財務資料的責任**

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審計備考財務資料。

**我們的獨立性和品質控制**

我們已遵守會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

本所應用會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

### 申報會計師對未經審計備考財務資料的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審計備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務」執行我們的工作。該準則要求我們計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該項交易於二零一六年三月三十一日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審計備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

## 意見

本所認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一六年七月二十九日

## 泛海酒店之財務及貿易前景

泛海酒店截至二零一六年三月三十一日止十二個月之收入為677百萬港元，與去年同期相比減少3%。股東應佔溢利增加109%至251百萬港元，主要由於財務資產投資錄得收益淨額而去年則為淨虧損所致。

## 泛海酒店業務回顧

於二零一五年四月至二零一六年三月期間之累計訪港旅客及過夜旅客人數分別為5,800萬及2,600萬人次，前者下降6%，而後者則下降5%。儘管以中國內地為主之過夜訪港遊客佔總份額之66%，惟其較去年同期錄得8%下跌。削弱香港作為內地旅客旅遊目的地競爭力之因素包括部分國家之外幣貶值、放寬簽證要求及退稅措施。

酒店供應而言，截至二零一六年三月，酒店客房供應數目合共約74,000間，較去年增加約1%。

泛海酒店於香港之酒店入住率約為96%，惟平均房價因上述負面因素影響香港之旅遊業而較去年下跌16%。

泛海酒店於加拿大之酒店入住率為71%，而房價則較去年上升7%。

## 酒店發展項目

泛海酒店香港兩間現有酒店毗鄰之兩個地盤現已按預定進度發展。就銅鑼灣之地盤而言，已於二零一五年十一月取得入伙紙。該設有94間客房之新酒店預計於二零一六年第三季度投入使用。就尖沙咀之地盤而言，上蓋建築工程已於二零一五年五月動工。該設有90間客房之酒店項目預計於二零一七年第一季度投入使用。

隨著此兩個地盤於二零一六年／二零一七年落成後，總樓面面積將約為65,000平方呎，或新增184間酒店客房，將為泛海酒店帶來更大經營協同效益。

## 旅遊

截至二零一六年三月三十一日止十二個月，旅遊業務之收入為81百萬港元(二零一五年：76百萬港元)。

## 財務投資

於二零一六年三月三十一日，泛海酒店之財務投資組合均由上市證券組成，金額為1,962百萬港元(二零一五年：1,777百萬港元)。其增幅主要因168百萬港元之新增投資所致。

泛海酒店投資組合包括約76%上市債務證券(其中約95%由以中國房地產為主要業務之公司所發行)，及約24%上市股本證券由主要銀行所發行。該等投資組合以8%為港元、81%為美元、7%為英鎊及4%為歐元計值。

於回顧期內，投資組合產生合共186百萬港元(二零一五年：160百萬港元)之利息及股息收入。利息及股息收入增加乃主要由於泛海酒店之債務證券投資組合規模擴大所致。投資組合亦產生投資收益淨額71百萬港元(二零一五年：投資虧損淨額105百萬港元)，其分別包括未變現及已變現收益39百萬港元及32百萬港元(二零一五年：主要為未變現公平價值虧損86百萬港元)。未變現收益主要來自以中國房地產為主要業務之公司所發行之債務證券按市場估值計算之收益所致，其受惠於一系列優惠政策，如減息、貨幣寬鬆措施及對境外購買之限制放寬。該未變現收益部份被由主要銀行發行之股本證券按市場估值計算之虧損所抵銷，乃因期內全球銀行業之整體下跌所致。

於二零一六年三月三十一日，概無上市證券(二零一五年：按公平價值計算之上市證券為113百萬港元)已予以抵押作為短期銀行貸款。

## 合營企業

於二零一五年十二月，泛海酒店訂立協議以成立合營企業(「合營企業」)，購買位於泛海酒店於加拿大溫哥華之酒店鄰近之土地及樓宇，距溫哥華商業中心及主要零售點均可在步行範圍內。泛海酒店於合營企業中佔40%權益，與合營夥伴擬將土地重建為高級住宅發展項目。土地及樓宇之代價總額為170百萬加拿大元(相等於約1,017百萬港元)。而該收購已於二零一六年四月一日完成。

## 泛海酒店財務回顧

泛海酒店賬面資產總值為5,788百萬港元(二零一五年：5,159百萬港元)。根據獨立估值，於二零一六年三月三十一日，營運酒店物業之重估總值為9,658百萬港元，較二零一五年三月三十一日之估值下降1%。泛海酒店經計及營運酒店物業市值之重估資產總值為13,263百萬港元(二零一五年：12,709百萬港元)。



股東權益賬面金額為3,455百萬港元(二零一五年：3,265百萬港元)。該增加主要由於期內溢利所致。經計及營運酒店物業之市值後，泛海酒店經重估之資產淨值為10,875百萬港元(二零一五年：10,782百萬港元)。

泛海酒店之綜合負債淨額為1,850百萬港元(二零一五年：1,567百萬港元)。銀行借貸總額之97%或2,096百萬港元以港元計值，而餘下3%或相等於71百萬港元則以外幣計值，而該等借貸乃來自海外營運及財務資產投資所產生。

泛海酒店之債務還款期分佈於不同年期，最長為6年。2%之借貸總額乃來自抵押酒店物業作出之循環信貸融資作出。以酒店物業作抵押之定期貸款為98%，其中10%為須於一年內償還，6%為須於一至兩年內償還，78%為須於三至五年內償還及4%為須於五年後償還。於二零一六年三月三十一日，泛海酒店之流動資產淨額為1,901百萬港元(二零一五年：1,562百萬港元)。

泛海酒店之資產負債比率(以負債淨額佔經重估資產淨值之百分比表示)為17%(二零一五年：15%)。

於二零一六年三月三十一日，為泛海酒店之銀行信貸作抵押之酒店物業賬面淨值總額為2,961百萬港元(二零一五年：2,891百萬港元)。

### 泛海酒店之未來展望

鑑於美元走強及內地訪港旅客下降，於短期內對泛海酒店之平均房價持續構成壓力。泛海酒店將繼續制定各項短期、中期及長期措施以應對不斷變化之環境，並將憑藉其財務狀況及於香港之穩固酒店業務，規劃及實施資產增值措施，為泛海酒店於酒店客房數量及收入方面帶來長期增長。

## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函共同和個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就其所知和所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，令致本通函或當中所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(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及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)記入根據證券及期貨條例第352條本公司須存置之登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### (I) 於股份之好倉

#### (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	269,194,664	142,871,744	5,233,013	417,299,421	50.34	
馮兆滔	15,191,190	—	—	15,191,190	1.83	
潘海	10,275,862	—	—	10,275,862	1.23	

## (b) 相聯法團

董事	相聯法團	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			
潘政	泛海國際	1,281,858	669,441,675 (附註1)	670,723,533	51.62	
潘政	泛海酒店	50,830	1,346,158,049 (附註1)	1,346,208,879	85.72	
馮兆滔	標譽有限公司	9	—	9	0.01	

附註：

1. 潘政先生透過其於本公司之控制權益而被視為於本公司及其附屬公司所持泛海國際及泛海酒店之股份中擁有權益。
2. 潘政先生透過其於本公司之權益而被視為於本公司所有附屬公司及聯營公司之股份中擁有權益。

## (II) 相關股份之好倉

## 購股權權益

## (a) 本公司

於最後實際可行日期，根據本公司分別於二零零二年十一月十一日（「二零零二年購股權計劃」）及二零一四年八月二十九日（「二零一四年購股權計劃」）採納之兩個購股權計劃授予董事之購股權之詳情如下：

董事	於最後實際 可行日期 尚未行使
馮兆滔(附註1)	2,126,301
倫培根(附註1)	2,126,301
關堡林(附註1)	2,126,301
潘海(附註2)	3,500,000
潘洋(附註2)	3,500,000

附註：

1. 購股權乃根據二零零二年購股權計劃於二零零七年三月二十九日授出，並可於二零零七年三月二十九日至二零一七年三月二十八日期間按行使價每股1.4315港元(已調整)行使。
2. 購股權乃根據二零一四年購股權計劃於二零一五年十二月十一日授出，並可於二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日期間按行使價每股1.42港元行使。

(b) 相聯法團

泛海國際

	於最後實際 可行日期 尚未行使
<b>董事</b>	
潘海	3,500,000
潘洋	3,500,000

附註：

購股權於二零一五年十二月十一日授出，並可於二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日期間按行使價每股1.38港元行使。

泛海酒店

董事	授出日期	行使價 (港元)	行使期	於最後實際 可行日期 尚未行使
馮兆滔	二零零七年 三月二十九日	1.296	二零零七年三月二十九日至 二零一七年三月二十八日	8,000,000
倫培根	二零零七年 四月二日	1.300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	8,000,000
關堡林	二零零七年 四月二日	1.300	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	8,000,000
潘海	二零一五年 十二月十一日	1.030	二零一五年十二月十一日至 二零二五年十二月十日	4,800,000
潘洋	二零一五年 十二月十一日	1.030	二零一五年十二月十一日至 二零二五年十二月十日	4,800,000

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員(包括其配偶及十八歲以下孩子)於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、相關股份或債券中擁有任何(a)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該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)記入根據證券及期貨條例第352條須存置於登記冊之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

#### 主要股東及其他人士之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事及本公司最高行政人員所知悉或以其他方式獲知會，於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之下列好倉及淡倉5%或以上之權益，或記入於根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊(「股東登記冊」)中之下列好倉及淡倉5%或以上之權益，或有權於本公司任何股東大會上行使或控制行使10%或以上投票權(「投票權」)(即上市規則主要股東之涵義)之法團或個人(其中一人為董事)之詳情如下：

#### 本公司股份之好倉

股東	身份	所持股份數目	百分比(%)
Heston Holdings Limited (「Heston」)(附註1)	實益擁有人	49,616,193	5.98
Teddington Holdings Limited (「Teddington」)(附註1)	實益擁有人	59,646,626	7.19
Dalton Investments LLC (「Dalton」)(附註2)	投資經理	165,906,485	20.01
Clearwater Insurance Company (「Clearwater Insurance」) (附註2)	信託人	48,341,035	5.83
Daswani Rajkumar Murlidhar	實益擁有人	49,007,674	5.91

附註：

1. 潘政先生、其家屬權益及其全資擁有之公司(即Teddington、Heston及Full Speed Investments Limited)合共持有417,299,421股股份。Teddington及Heston之權益與「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節所披露之潘政先生之權益重疊。
2. Dalton為Clearwater Insurance之投資經理。Clearwater Insurance於股份之權益與上文所披露之Dalton之權益重疊。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概不知悉，股東登記冊中有任何其他法團或個人(除董事或本公司最高行政人員外)在股份或相關股份中擁有投票權或5%或以上之權益或淡倉。

### 3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何將不會於一年內屆滿或本集團相關成員公司不可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

### 4. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且據董事所知，本集團成員公司亦無任何待審或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

### 5. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人(倘彼等各自為本公司控股股東，則須根據上市規則第8.10條予以披露)在與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

### 6. 於資產及合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一六年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來已收購或出售或租賃，或本集團任何成員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。

於最後實際可行日期，概無任何董事在其中擁有重大權益及對本集團業務屬重大之仍然有效之合約或安排。

### 7. 重大合約

下列合約為於緊接本通函日期前兩年內，經本集團成員公司所訂立之合約(即經本集團進行日常業務過程以外訂立之合約)：

- (a) 泛海酒店、德祥地產集團有限公司、XPEC Investments Ltd. 及 Active Trade Investments Limited(「合營夥伴」)於二零一五年十二月十六日就成立合營企業(「合營企業」)而訂立的具法律約束力的備忘錄協議(見泛海酒店日期為二零一六年四月十五日的通函(「泛海酒店通函」)所披露)；

- (b) Assets Century Global Limited與Alberni Street Condominium Developments Limited Partnership就收購購入資產(定義見泛海酒店通函)於二零一五年十二月十二日(香港時間)訂立的買賣協議；及
- (c) 合營夥伴或彼等各自附屬公司或提名人就成立有限合夥(定義見泛海酒店通函)訂立的文件，包括但不限於二零一六年一月二十九日訂立(經不時修訂、補充及重列)有關有限合夥的有限合夥協議及於二零一六年四月十三日有關Assets Builder Investments Limited與其股東之間的股東協議。

## 8. 專家之資格及同意書

以下為名列本通函或本通函載有其意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師

於最後實際可行日期，羅兵咸永道會計師事務所已就刊發通函發出同意書，表示同意以通函刊載之形式及涵義轉載其報告或函件，並引述其名稱，而迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，羅兵咸永道會計師事務所並無擁有本集團任何成員公司之股權或任何可認購或委派他人認購本集團任何成員公司證券之權利(無論是否具有法律執行效力)。

於最後實際可行日期，羅兵咸永道會計師事務所概無於本集團任何成員公司自二零一六年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來已收購或出售或租賃，或本集團任何成員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。

## 9. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。
- (b) 董國磊先生為本公司之公司秘書。彼為香港高等法院事務律師，亦為美國加州最高法院律師，以及美國北達科他州之註冊會計師。

- (c) 本公司之股份登記及過戶香港分處為香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)。
- (d) 倘本通函的中英文版本出現不一致的情況，概以英文版本為準。

## 10. 備查文件

下列文件副本由本通函日期起計14日內於一般營業時間內在本公司之香港主要辦事處(地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈30樓)可供查閱：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 本集團之未經審核備考財務資料報告，全文載於附錄二；
- (d) 本公司截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個年度之年度報告；及
- (e) 本通函。