

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。



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

重大及關連交易
向 **GROSVENOR ASSET MANAGEMENT LIMITED**
出售百曜有限公司之50%權益
訂立合營企業安排
及
向合營企業提供財務資助

財務顧問



泛海之董事欣然宣佈，於泛海集團收購地盤後，已協定GAML將透過收購百曜(其間接持有地盤)之50%權益參與發展物業。

地盤佔地約73,969平方呎，並擬於其上興建住宅發展項目。作為發展地盤之首個步驟，已決定向香港政府申請提高地積比率，目前為1.33。地盤現時之用途分區容許最高之地積比率為2.1倍。泛海集團及GAML各自將按比例向百曜作出股東貸款，以設計及發展地盤，並將以個別基準為百曜將取得之銀行融資作出擔保。於知悉申請結果前，暫未能準確估計發展項目之成本總額。

GAML為Grosvenor Group Limited(一間基地設於英國之國際物業集團)之附屬公司。GAML為泛海之主要股東，持有其已發行股本約14.93%。因此，根據上市規則，其建議向GAML出售於百曜之50%權益、訂立合營企業安排重建地盤，及建議向百曜提供股東貸款，並為百曜之債務提供擔保作抵押構成滙漢及泛海之關連交易，及須分別待滙漢及泛海之獨立股東批准，始可作實。有關交易亦相當於滙漢及泛海之重大交易。

英高財務顧問有限公司獲委任為滙漢及泛海有關建議收購之財務顧問。

於二零零四年十月十八日訂立之買賣協議

主要訂約方：

泛海作為就Viewell Investments及其附屬公司及聯營公司根據買賣協議提供之聲明及保證之保證人

泛海發展(泛海之全資附屬公司)作為出售其於Viewell Investments全部權益之賣方。

GAML作為Viewell Investments全部權益之買方

協議之主要條款：

受達致下文所述之若干條件所規限，泛海發展同意出售，而GAML已同意以面值代價收購Viewell Investments(其唯一資產為於百曜已發行股本之50%間接權益)之全部已發行股本，及於完成時收購賣方墊支予Viewell Investments之所有未償還股東貸款。百曜之餘下50%權益由泛海發展持有。GAML就收購股東貸款將支付之總金額預期約為75,000,000港元，即泛海集團收購地盤之協定購買價之50%加按最優惠利率應計之利息減有關銀行貸款加開支。於二零零四年十一月四日或之前，GAML將會向泛海集團支付可退還按金合共30,000,000港元。地盤佔地約73,969平方呎，目前之分積比率為1.33。泛海之全資附屬公司祥新投資已支付地盤購買價之10%(即約26,100,000港元)，並須於二零零四年十一月六日或之前支付購買代價之餘額(即約234,900,000港元)，致使地盤之總購買代價約為261,000,000港元。地盤之購買代價餘額擬由百曜及其附屬公司之股東貸款及銀行貸款(分別為數104,900,000港元及130,000,000港元)撥付。

百曜目前是泛海之附屬公司，於買賣協議完成時，將列作共同控制實體處理。百曜於一九九七年為物業發展而成立。

協議之條件：

協議須待完成(其中包括)下列各項後，始可作實：

- 祥新投資(百曜之間接全資附屬公司)完成收購地盤；
- 泛海、泛海發展、GAML、友亞發展有限公司及百曜簽署股東協議(見下文)；
- 獲得滙漢及泛海兩間公司之獨立股東之批准；及
- 上市規則可能規定之任何其他批准。

預期協議將於協議之條件達成後三個營業日內完成。

百曜之股東協議

主要訂約方：

泛海

泛海發展

GAML

友亞發展有限公司(一間持有百曜50%股份之公司)，目前由Viewell Investments全資擁有百曜(目前為泛海之間接全資附屬公司)透過其全資附屬公司祥新投資已同意收購地盤，而其本身將成為一間由泛海集團及GAML各自擁有50%權益之合營企業公司

協議之主要條款：

於買賣協議完成後，上述訂約方將訂立股東協議。透過其於百曜之權益，泛海集團及GAML已同意共同重建地盤作為住宅物業。百曜之董事會將包括六名董事，泛海集團及GAML將各自提名三名董事。除地盤及為數約7,900,000港元之遞延稅項資產(由早期發展及出售住宅發展項目出現虧損所導致)外，百曜或其任何附屬公司概無擁有任何重大資產。泛海集團及GAML各自將為重建地盤按比例向百曜作出股東貸款，及將按其股權比例擔任銀行融資額之擔保人。泛海集團之董事會及GAML估計，總額約為580,000,000港元以銀行融資形式提供之財務資助將由泛海集團及GAML以個別基準提供擔保。

將向香港政府申請提高其獲准許地積比率，目前為1.33。地盤現時之用途分區容許最高之地積比率為2.1倍。於取得該項批准前，暫未能準確估計發展項目之成本總額。

項目管理協議

待簽署股東協議後，百曜之間接全資附屬公司祥新投資(其直接擁有地盤)，及泛海之間接全資附屬公司Asia Standard Project Management Company Limited將訂立項目管理協議。泛海之董事估計，每年將向Asia Standard Project Management Company Limited支付之管理費將不超過660,000港元。根據上市規則第14A.33(3)(b)條，項目管理協議儘管屬於泛海之持續關連交易，將獲豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。

進行收購及設立合營企業之原因及益處

該交易將為泛海集團提供機會，與其策略性夥伴GAML共同參與另一個發展項目，繼於二零零零年五月十六日宣佈並於本年初與GAML成功完成淺水灣豪宅合營企業發展項目後之另一舉措。

就GAML於合營企業之參與進行磋商之基準

GAML將收購地盤之間接權益之協定基準為，泛海集團已同意以招標方式向地段1及地段2之賣方收購地盤之收購成本261,000,000港元(連同相關交易費用)之50%。地段1之賣方(合共擁有地段1六分之五之權益)為若干個別人士(獨立第三方)，並非滙漢及泛海之關連人士(定義見上市規則)。地段1餘下之六分之一之權益由Master Venture Limited持有，該公司為根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，並為泛海之間接全資附屬公司。地段2之賣方為若干個別人士(獨立第三方)，並非滙漢及泛海之關連人士(定義見上市規則)。收購將於二零零四年十一月六日完成。由於地盤乃由泛海集團以招標方式收購，因此，GAML之參與成本乃按根據完全公平基準所達致之價格釐定。

上市規則之含義

由於GAML於泛海擁有約14.93%股權，故為泛海之主要股東，因此，根據上市規則，建議由泛海出售於百曜之間接權益，並由泛海集團及GAML訂立及履行涉及重建地盤之股東協議，及由泛海集團向百曜提供股東貸款，並為百曜將取得之銀行融資提供擔保作抵押，構成泛海及滙漢之關連交易，故須獲滙漢及泛海之獨立股東分別以投票方式批准通過，始可作實。GAML及其聯繫人(定義見上市規則)須於泛海就考慮通過有關收購之決議案之股東特別大會放棄投票。並無股東須就有關收購將於滙漢股東特別大會上提呈之決議案放棄投票。

根據上市規則，建議進行之交易亦構成滙漢及泛海之重大交易，故須分別獲滙漢及泛海之獨立股東批准通過，始可作實。滙漢持有泛海之已發行股本約52.82%。如下文所述，滙漢及泛海各自將就有關此等交易委任獨立財務顧問。

有關GAML之資料

GAML為Grosvenor Group Limited(一間以英國為基地之國際物業集團)之附屬公司，由Grosvenor家族以信託形式擁有。GAML為Grosvenor Group Limited於亞洲之主要投資控股公司。

有關滙漢之資料

滙漢為一間投資控股公司。其主要業務為物業投資、投資控股及物業發展。透過上市附屬公司、泛海及泛海酒店集團有限公司，滙漢亦參與酒店經營、旅行社及飲食業務。

有關泛海之資料

泛海於香港及中國從事商業、零售及住宅物業之投資及發展項目。透過其上市附屬公司(泛海酒店集團有限公司於其中持有70%權益)，泛海亦間接擁有及經營三間酒店(其中兩間位於香港，一間位於加拿大)；於香港擁有及經營一間旅行社；及於香港及上海擁有及經營兩間專營餐館。

一般資料

通函將分別分發予滙漢及泛海之股東，其中包括交易詳情及滙漢及泛海召開股東特別大會之通告。

英高財務顧問有限公司已就有關該等交易獲委任為滙漢及泛海之財務顧問。滙漢及泛海各自之獨立非執行董事組成之董事獨立委員會將委任一名獨立財務顧問，就有關該等交易向獨立股東提供建議。

於本公佈刊發日期，滙漢之董事為：馮兆滔先生、林迎青先生、潘政先生、倫培根先生、關堡林先生、陳仕鴻先生；及獨立非執行董事張國華先生、黃之強先生及洪日明先生。

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

釋義

滙漢	指	滙漢控股有限公司，其股份於聯交所上市之公司，持有泛海約52.82%之股權
泛海	指	泛海國際集團有限公司，其股份於聯交所上市之公司
泛海發展	指	泛海發展(集團)有限公司，泛海之間接全資附屬公司
泛海集團	指	泛海及其附屬公司
GAML	指	Grosvenor Asset Management Limited
上市規則	指	聯交所證券上市規則
地段1	指	丈量約份第354號第259號地段餘段於香港新界油柑頭荃灣新界土地註冊處登記之地盤
地段2	指	丈量約份第354號第262號地段於香港新界油柑頭荃灣新界土地註冊處登記之地盤
祥新投資	指	祥新投資有限公司，百曜之間接全資附屬公司，並持有於地盤之全部權益
百曜	指	百曜有限公司，泛海之間接全資附屬公司並間接持有祥新投資之全部權益
地盤	指	地段1及地段2，泛海集團已同意將一併收購

聯交所 指 香港聯合交易所有限公司

Viewell Investments 指 Viewell Investments Limited，泛海之
間接全資附屬公司，並間接持有於百曜之50%權益

港元 指 港元

承董事會命
滙漢控股有限公司
主席
馮兆滔

承董事會命
泛海國際集團有限公司
主席
馮兆滔

香港，二零零四年十月二十八日

* 僅供參考