
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何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、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泛海酒店集團有限公司(「本公司」)之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格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 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)

**有關重組於尖沙咀物業權益之
主要及關連交易**

泛海酒店集團有限公司獨立董事委員會及
獨立股東之獨立財務顧問



VC CAPITAL LIMITED
滙盈融資有限公司

本公司謹訂於二零一二年十二月十七日(星期一)上午十時三十分假座香港灣仔軒尼詩道33號港島皇悅酒店一樓皇悅會議宴會廳舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第N-1至N-2頁。不論閣下能否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥該表格，並儘快交回本公司之香港總辦事處及主要營業地點，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈30樓，惟無論如何須在不遲於上述大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

* 僅供識別

二零一二年十一月二十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	5
買賣協議	6
物業單位之資料	8
VICTOR EMPIRE 之財務資料	9
該交易之財務影響	9
訂立該交易之理由及裨益	9
GRAND STAR、泛海酒店控股、VICTOR EMPIRE 及百冠之資料	10
滙漢、泛海國際及本公司之資料	11
股東特別大會	11
推薦建議	12
其他資料	12
獨立董事委員會函件	13
滙盈融資函件	14
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團之會計師報告	II-1
附錄三 — 未經審計備考財務資料	III-1
附錄四 — 目標集團之管理層討論及分析	IV-1
附錄五 — 物業估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	N-1

釋 義

於本通函(包括附錄)內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公佈」	指	滙漢、泛海國際及本公司於二零一二年十一月六日作出之聯合公佈
「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，並為泛海國際之控股股東
「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，並為泛海國際之間接全資附屬公司
「泛海酒店集團」 或「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「泛海酒店控股」或「買方」	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，並為本公司之間接全資附屬公司
「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，其已發行股份於聯交所主板上市，並為滙漢擁有50.5%權益之附屬公司
「泛海國際董事」	指	泛海國際之董事
「泛海國際集團」	指	泛海國際連同其附屬公司
「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「相聯法團」	指	具證券及期貨條例賦予該詞之涵義
「該銀行」	指	中國銀行(香港)有限公司
「該銀行貸款」	指	百冠欠該銀行之所有未償還銀行貸款，於買賣協議日期，金額為106,030,000港元
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「完成」	指	根據買賣協議之條款完成買賣銷售股份及轉讓公司間貸款
「完成日期」	指	完成落實之日期

釋 義

「控股股東」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「轉讓契據」	指	泛海財務與泛海酒店控股就泛海財務向泛海酒店控股轉讓公司間貸款所訂立之轉讓契據
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	泛海酒店集團連同目標集團
「Grand Star」或「賣方」	指	Grand-Star Alliance Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為泛海國際之間接全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立財務顧問」 或「滙盈融資」	指	滙盈融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並為獨立董事委員會及獨立股東就有關該交易之獨立財務顧問
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之董事委員會，其成立旨在就該交易向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除滙漢、泛海國際及其各自聯繫人以外之股東
「獨立估值師」	指	測建行(香港)有限公司
「公司間貸款」	指	截至完成之日及緊接完成前泛海財務墊付予百冠之未償還貸款
「最後可行日期」	指	二零一二年十一月二十六日，即本通函付印前確定當中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款代價」	指	公司間貸款之面值
「主板」	指	聯交所主板
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則

釋 義

「金巴利街 10-12 號」	指	位於香港九龍尖沙咀金巴利街 10-12 號的地塊及建於其上的樓宇
「金巴利街 14-16 號」	指	位於香港九龍尖沙咀金巴利街 14-16 號的地塊及建於其上的樓宇
「百冠」	指	百冠企業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為 Victor Empire 之直接全資附屬公司
「母公司擔保」	指	泛海國際就該銀行貸款以該銀行為受益人並為百冠之利益提供之公司擔保
「物業單位」	指	百冠擁有位於香港九龍尖沙咀金巴利街 10-16 號之物業單位，更多詳情披露於本通函「物業單位之資料」一節
「中國」	指	中華人民共和國
「有關期間」	指	二零一一年一月二十七日(即百冠之註冊成立日期)至二零一一年三月三十一日期間、截至二零一二年三月三十一日止年度及截至二零一二年九月三十日止六個月
「買賣協議」	指	Grand Star 與泛海酒店控股就買賣 Victor Empire 之全部已發行股本及泛海財務向泛海酒店控股轉讓公司間貸款於二零一二年十一月六日訂立之買賣協議
「銷售股份」	指	賣方根據買賣協議合法及實益擁有之 Victor Empire 股本中一股面值 1.00 美元之普通股(即 Victor Empire 之全部已發行股本)，以供出售予買方
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一二年十二月十七日(星期一)上午十時三十分假座香港灣仔軒尼詩道 33 號港島皇悅酒店一樓皇悅會議宴會廳召開以批准該交易之股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中面值 0.02 港元之普通股

釋 義

「股份代價」	指	Grand Star 根據買賣協議向泛海酒店控股轉讓銷售股份之代價為 50,000 港元
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標集團」	指	Victor Empire 及百冠
「該交易」	指	根據買賣協議擬進行之有關交易
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「Victor Empire」	指	Victor Empire Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為 Grand Star 之直接全資附屬公司
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

潘政先生(主席)

林迎青博士(副主席兼行政總裁)

潘海先生

馮兆滔先生

吳維群先生

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

獨立非執行董事：

葉志威先生

梁偉強先生

洪日明先生

敬啟者：

**有關重組於尖沙咀物業權益之
主要及關連交易**

緒言

滙漢、泛海國際及本公司之董事於二零一二年十一月六日宣佈，於二零一二年十一月六日，本公司之間接全資附屬公司泛海酒店控股與擁有 Victor Empire 全部已發行股本之泛海國際間接全資附屬公司 Grand Star 訂立買賣協議，據此，泛海酒店控股同意向 Grand Star 收購 Victor Empire 之全部已發行股本及自泛海財務獲得之公司間貸款。

* 僅供識別

董 事 會 函 件

泛海國際透過其間接全資附屬公司百冠擁有物業單位之全部實益權益。

買賣銷售股份及轉讓公司間貸款之總代價為285,530,076港元，其中50,000港元款項為買賣銷售股份之代價及285,480,076港元款項為轉讓公司間貸款之代價，可於完成日期調整。

於完成後，物業單位將由本公司間接全資擁有。

買賣協議

日期

二零一二年十一月六日

訂約方

賣方： Grand Star (泛海國際之間接全資附屬公司)

買方： 泛海酒店控股(本公司之間接全資附屬公司)

將予轉讓之資產

- (1) 銷售股份，代表 Victor Empire 之全部已發行股本；及
- (2) 公司間貸款

代價

買賣銷售股份及轉讓公司間貸款之總代價為285,530,076港元，其中股份代價為50,000港元及貸款代價為285,480,076港元，可根據下文「公司間貸款代價之調整」一段予以調整。代價將於完成時以現金支付，部份將由泛海酒店集團以250,000,000港元的銀行貸款撥付，餘額則會以其內部現金資源撥付。

股份代價乃由賣方與買方經參考(i)Victor Empire於二零一二年九月三十日之未經審計綜合資產淨值約59,000港元；(ii)獨立估值師釐定物業單位於二零一二年九月三十日之價值約390,000,000港元；及(iii)本公司於完成後承擔下文「提供公司擔保」一段所指之母公司擔保後公平磋商釐定。貸款代價為公司間貸款於買賣協議日期之面值，惟可根據下文「公司間貸款代價之調整」一段予以調整。

董 事 會 函 件

公司間貸款代價之調整

倘公司間貸款於完成日期超過 285,480,076 港元，則貸款代價將按短欠金額予以增加。倘公司間貸款於完成日期少於 285,480,076 港元，則貸款代價將按超出金額予以減少。買賣協議並無就貸款代價調整訂明上限，但董事不預計公司間貸款於完成日期之金額與買賣協議日期之金額會有重大差別。如有需要，本公司將再遵守上市規則之相關條文。

完成之先決條件

買賣協議須待(其中包括)下列條件達成後，方告完成：

- (1) 獨立股東已於股東特別大會上批准買賣協議及據此擬進行之交易；
- (2) (倘必要)滙漢、泛海國際及本公司各自已就訂立及履行買賣協議獲得上市規則或聯交所或任何其他監管機構之其他適用規例所規定之所有其他必要批文、同意書或豁免(倘適合)；及
- (3) 已獲得有關簽立及交付買賣協議以及完成據此擬進行之交易所需之所有其他第三方同意書。

倘上述先決條件未能於二零一三年一月十五日(或買賣協議之訂約方協定之較後日期)前達成，則買賣協議項下訂約方之所有權利及責任將停止及終止。根據買賣協議，除獲另一方同意外，任何一方概不能豁免任何先決條件。於最後可行日期，第(2)項先決條件經已達成，並無任何一方有意豁免第(1)及(3)項先決條件。

完成買賣協議

完成須待上述所有先決條件達成之日後第三個營業日(或買賣協議之訂約方協定之較後日期)落實。

於完成後，Victor Empire 及百冠各自均將成為本公司之間接全資附屬公司，以及滙漢及泛海國際之間接非全資附屬公司。於最後可行日期，滙漢擁有泛海國際約 50.5% 權益及

董 事 會 函 件

本公司約3%權益(透過泛海國際持有之權益除外)，而泛海國際則擁有本公司約70.1%權益。因此，於完成後，滙漢及泛海國際將分別擁有Victor Empire及百冠約38.4%及70.1%之實際權益。

轉讓公司間貸款

泛海財務(已向百冠墊付公司間貸款)須於完成日期與泛海酒店控股訂立轉讓契據。

根據買賣協議及轉讓契據之條款，賣方同意促使泛海財務轉讓及轉予、及買方同意接納轉讓及轉予公司間貸款，自完成日期起生效。

提供公司擔保

於買賣協議日期，泛海國際已就百冠之利益作出以該銀行為受益人之母公司擔保。於完成時或完成後在合理可行及儘快情況下，訂約方須促使該銀行解除泛海國際於母公司擔保之責任，而泛海酒店控股須促使本公司作出以該銀行為受益人之公司擔保，以取代母公司擔保。

物業單位之資料

物業單位包括下列位於香港九龍尖沙咀金巴利街10-16號之住宅單位及零售商舖：

位置	物業單位
金巴利街10號	地下1至3號商舖；及1樓至7樓及天台之物業單位
金巴利街12號	地下A至C號商舖；及1樓至4樓、6樓、7樓及天台之物業單位
金巴利街14號	1樓至3樓及天台之物業單位
金巴利街16號	2樓及3樓之物業單位

獨立估值師於二零一二年九月三十日對物業單位之估值為約390,000,000港元。

該等物業單位相當於金巴利街10-12號之不可分割份數約95%及金巴利街14-16號之不可分割份數約57%。

董事會函件

VICTOR EMPIRE 之財務資料

百冠及 Victor Empire 分別於二零一一年一月二十七日及二零一一年三月二十一日註冊成立。

於二零一一年一月二十七日(即百冠之註冊成立日期)至二零一一年三月三十一日期間及截至二零一二年三月三十一日止年度，Victor Empire 錄得未經審計綜合淨虧損(除稅及非經常項目前及後)分別為約 12,538 港元及 113,805 港元。

Victor Empire 於二零一二年九月三十日之未經審計綜合資產淨值為約 59,000 港元。

該交易之財務影響

本通函附錄三載列經擴大集團之未經審計備考財務資料，說明假設完成已於二零一二年九月三十日發生情況下該交易對本集團資產及負債之財務影響。

根據本通函附錄三所載經擴大集團之未經審計備考財務資料，經擴大集團之未經審計備考資產淨值將約為 2,595,747,000 港元，包括未經審計備考資產總值約 4,681,410,000 港元及未經審計備考負債總額約 2,085,663,000 港元。

根據本通函附錄三所載經擴大集團之未經審計備考綜合資產及負債表，由於進行該交易，(a) 本集團於二零一二年九月三十日之資產總值將由約 4,324,832,000 港元增加約 8.24% 至約 4,681,410,000 港元；(b) 其於二零一二年九月三十日之負債總額將由約 1,729,085,000 港元增加約 20.62% 至約 2,085,663,000 港元；及 (c) 本集團於二零一二年九月三十日之資產淨值仍然約為 2,595,747,000 港元。

董事認為，於日後當物業單位重建為酒店或酒店相關設施時，該交易將推動經擴大集團之收益及盈利增長。

訂立該交易之理由及裨益

泛海國際集團一直在收購及積累作重建用途之物業單位，並且不時考慮如何實現物業單位之最大價值。泛海國際董事認為，香港作為旅遊目的地對國際及中國遊客之吸引力將繼續增長。就此而言，物業單位位於尖沙咀，而尖沙咀為優越地段且與旅遊景點及當地景點距離不遠。更重要的是，物業單位毗鄰九龍皇悅酒店(本集團營運之酒店之一)。本公司

董事會函件

為擁有及管理酒店權益之泛海國際集團之成員公司，目前於香港及加拿大擁有及管理四間酒店。鑒於經營酒店或酒店相關設施之管理及行政專長及資源以及物業單位緊密毗鄰九龍皇悅酒店，泛海國際董事已決定轉讓物業單位，而董事已決定收購物業單位以重建為酒店或酒店相關設施，同時相信此舉能產生經營協同效應及更多商機，物業單位將為泛海國際集團增加整體之收入。

待收購金巴利街10-12號全部業權後，本公司擬將金巴利街10-12號重新發展為一間酒店。於完成後，本公司將擁有金巴利街10-12號之不分割份數約95%。百冠已根據土地(為重新發展而強制售賣)條例(香港法例第545章)向土地審裁處申請強制售賣令，以收購金巴利街10-12號之剩餘不分割份數。董事預期，本公司將於二零一三年取得金巴利街10-12號之全部業權。

酒店發展計劃包括大約90間客房及零售商店。除成功收購金巴利街10-12號全部業權外，相關政府部門並無就金巴利街10-12號重新發展為一間酒店表示任何反對。董事不預見在取得有關重新發展之一切必要政府批文方面會有任何困難。建築工程將隨著金巴利街10-12號空置及取得一切必要批文後開始。預計建築工程將自工程開始日期起計大約39至45個月內完成。根據董事初步估計並取決於市場狀況之變化，建築工程將耗費大約160,000,000港元並會安排必要之銀行融資。

至於金巴利街14-16號，本公司將盡最大努力收購金巴利街14-16號剩餘之權益，以期於取得全部業權後將其重新發展為位於金巴利街10-12號之新酒店之延伸部份。董事認為，鑒於金巴利街10-12號、金巴利街14-16號與九龍皇悅酒店彼此相近，若本公司能夠將金巴利街14-16號納入金巴利街10-12號之現有酒店發展計劃，則會為本集團創造進一步之商業協同效應。由於尚未就收購金巴利街14-16號剩餘之權益進行磋商，故截至最後可行日期本公司就此並無具體時間表或資金需要估計。

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議之條款屬一般商業條款，其條款乃公平且合理及該交易符合股東整體利益。

GRAND STAR、泛海酒店控股、VICTOR EMPIRE及百冠之資料

Grand Star及Victor Empire為根據英屬處女群島法律註冊成立之投資控股公司。

泛海酒店控股為根據香港法律註冊成立之投資控股公司。

董事會函件

百冠為於香港註冊成立之物業控股公司，其持有物業單位之全部實益權益。

滙漢、泛海國際及本公司之資料

滙漢為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。滙漢及其附屬公司主要從事物業管理、發展及投資、經營酒店、旅遊代理及餐飲業務及證券投資。於最後可行日期，滙漢於泛海國際擁有約50.5%權益，於本公司擁有約3%權益(透過泛海國際持有之權益除外)。

泛海國際為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。泛海國際及其附屬公司主要在香港及中國進行投資及開發商業、零售及住宅物業以及證券投資。泛海國際亦透過本公司參與經營酒店、旅遊代理服務及餐飲業務。於最後可行日期，泛海國際於本公司擁有約70.1%權益。

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。本公司之主要業務為投資控股。本公司之附屬公司之主要業務包括持有及經營香港及加拿大四間酒店、旅遊代理服務、餐飲業務及證券投資。

股東特別大會

本公司由泛海國際擁有約70.1%權益，而泛海國際又由滙漢擁有約50.5%權益。滙漢及泛海國際各自均為控股股東，因此為本公司之關連人士。

由於該交易就本公司而言之一個或多個百分比率高於25%但低於100%，故該交易構成本公司之一項主要及非豁免關連交易。因此，該交易須遵守上市規則第十四章有關通知、公佈及股東批准之規定以及上市規則第十四A章有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。

股東特別大會將於二零一二年十二月十七日(星期一)上午十時三十分假座香港灣仔軒尼詩道33號港島皇悅酒店一樓皇悅會議宴會廳舉行，會上將提呈普通決議案(「決議案」)，供獨立股東(即除滙漢、泛海國際及其各自之聯繫人以外之股東)批准該交易。就此而言，潘政先生為滙漢之控股股東，故被視為於該交易中擁有重大權益。因此，潘政先生及其聯繫人(共同持有1,132,719,542股股份，於最後可行日期佔本公司已發行股本總數約73.08%)須於股東特別大會上就批准該交易之決議案放棄投票。潘政先生亦已於相關董事會會議上就批准該交易之決議案放棄投票。

董事會函件

獨立董事委員會已告成立，成員為就該交易而言被視為獨立之全體獨立非執行董事，以就該交易及於股東特別大會上應如何投票而向獨立股東提供意見。滙盈融資已獲委任為獨立財務顧問，以就該交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

召開股東特別大會之通告載於本通函第 N-1 至 N-2 頁。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。不論閣下擬否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請根據隨附之代表委任表格上印備之指示填妥該表格，並儘快交回本公司之香港總辦事處及主要營業地點，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈30樓，惟無論如何須在不遲於該大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

推薦建議

經考慮滙盈融資就該交易提供之推薦建議及意見(載於本通函第14至25頁之滙盈融資函件)後，獨立董事委員會認為，買賣協議之條款屬一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理，且該交易符合本公司及股東之整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議之條款屬一般商業條款且公平合理，而該交易符合本公司及股東之整體利益。

謹請閣下垂注本通函第13頁之獨立董事委員會函件(載有其向獨立股東提供之推薦建議)及本通函第14至25頁之滙盈融資函件(載有其就該交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見)。

獨立董事委員會及滙盈融資均建議獨立股東投票贊成決議案。

其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
副主席
林迎青
謹啟

二零一二年十一月二十九日



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)

敬啟者：

**有關重組於尖沙咀物業權益之
主要及關連交易**

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就該交易向閣下提供意見，該交易之詳情載於日期為二零一二年十一月二十九日之致股東通函(「通函」)內之董事會函件，本函件為通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函界定者具有相同涵義。

務請閣下參閱通函第14頁至第25頁所載之「滙盈融資函件」，滙盈融資於該函件中就買賣協議之條款及條件是否公平合理向吾等提供意見。務請閣下同時參閱通函第5頁至第12頁所載之董事會函件及通函各附錄所載之其他資料。

經考慮滙盈融資提供之意見及作出之推薦建議後，吾等認為買賣協議之條款及條件屬一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理，且該交易符合本公司及其股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成決議案。

此致

列位獨立股東 台照

泛海酒店集團有限公司
獨立董事委員會
葉志威、梁偉強及洪日明
謹啟

二零一二年十一月二十九日

* 僅供識別

滙盈融資函件

以下為滙盈融資就該交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。



敬啟者：

有關重組於尖沙咀物業權益之 主要及關連交易

緒言

謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就該交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關該交易之詳情載於 貴公司日期為二零一二年十一月二十九日致股東之通函（「通函」）所載「董事會函件」內，本函件為通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

據 貴公司於二零一二年十一月六日公佈， 貴公司間接全資附屬公司泛海酒店控股與擁有 Victor Empire 全部已發行股本之泛海國際間接全資附屬公司 Grand Star 於二零一二年十一月六日訂立買賣協議，據此，泛海酒店控股同意向 Grand Star 收購 Victor Empire 之全部已發行股本及自泛海國際間接全資附屬公司泛海財務獲得公司間貸款。Victor Empire 通過其全資附屬公司百冠擁有物業單位之全部實益權益。買賣銷售股份及轉讓公司間貸款之總代價為 285,530,076 港元，其中 50,000 港元款項為買賣銷售股份之代價，而 285,480,076 港元款項為轉讓公司間貸款之代價，可於完成日期調整。於完成後，Victor Empire 及百冠將成為 貴公司之間接全資附屬公司，而物業單位將由 貴公司間接全資擁有。

滙盈融資函件

由於泛海國際於最後可行日期擁有 貴公司約70.1%，泛海國際為 貴公司之控股股東，因此為其關連人士。根據上市規則第十四A章，該交易構成 貴公司之關連交易。此外，由於該交易之一個或多個百分比率高於25%但低於100%，故根據上市規則第十四章，該交易亦構成 貴公司之主要交易。因此，該交易須經獨立股東(即除滙漢、泛海國際及其各自聯繫人以外之股東)於股東特別大會以投票方式表決批准。因此，滙漢之控股股東潘政先生及其聯繫人(共同持有1,132,719,542股股份，佔最後可行日期 貴公司已發行股本總數約73.1%)須就於股東特別大會所提呈批准該交易之普通決議案放棄投票。

貴公司已成立獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事葉志威先生、梁偉強先生及洪日明先生組成，彼等於該交易中並無直接或間接權益。獨立董事委員會成立之目的，乃就買賣協議之條款對獨立股東而言是否公平合理，以及該交易是否符合 貴公司及股東整體利益提供意見。

作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之職責乃就：(i) 該交易是否於貴集團一般日常業務中進行；(ii) 該交易是否按正常商業條款訂立；(iii) 買賣協議之條款對獨立股東而言是否屬公平合理；及(iv) 該交易是否符合 貴公司及股東整體利益提供獨立意見。

根據上市規則第13.84條，滙盈融資獨立於 貴公司，因此被視為適合就該交易提供獨立意見。除就此項委聘工作應付予吾等之正常專業費用外，概不存在任何安排，以致滙盈融資將自 貴公司收取任何費用或利益。

意見基準

於達致吾等意見之過程中，吾等乃依賴 貴集團執行董事及高級管理層提供之資料、事實及所作之意見。吾等亦倚賴通函所載或提述之資料及陳述，並假設該等資料及陳述於編製或作出時為真實、準確及完整，且直至通函日期仍為真實、準確及完整。吾等亦獲執行董事告知，通函以及彼等向吾等所提供之資料及所作意見並無遺漏任何重要事實。

滙盈融資函件

吾等認為，吾等已審閱充足資料以達致知情意見，為依賴通函所載資料之準確性提供理據，並為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴集團執行董事及高級管理層向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。然而，吾等並無對 貴集團、該交易另一訂約方或彼等任何各自之聯繫人之業務、事務或前景進行任何獨立調查，亦無對吾等獲提供之資料進行任何獨立核證。

全體董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信， 貴集團董事或高級管理層於通函所述資料及意見在各重要方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項致使通函所載任何陳述產生誤導。

主要考慮因素及理由

就：(i) 該交易是否於 貴集團一般日常業務中進行；(ii) 該交易是否按正常商業條款訂立；(iii) 買賣協議之條款對獨立股東而言是否屬公平合理；及(iv) 該交易是否符合 貴公司及股東整體利益等事項達成意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

(A) 該交易之理由及裨益

貴集團主要在香港及加拿大持有及經營四間酒店、從事旅遊代理、餐飲業務及證券投資。

物業單位包括下列位於香港九龍尖沙咀金巴利街10-16號之住宅單位及零售商舖：

位置	物業單位
金巴利街10號	地下1至3號商舖；及 1樓至7樓及天台之物業單位
金巴利街12號	地下A至C號商舖；及 1樓至4樓、6樓、7樓及天台之物業單位
金巴利街14號	1樓至3樓及天台之物業單位
金巴利街16號	2樓及3樓之物業單位

滙盈融資函件

如通函附錄五所載獨立估值師編製之物業估值報告所述，金巴利街10-12號是一幢樓齡47年之8層高綜合樓宇。前述現時由泛海國際集團擁有位於金巴利街10-12號的物業單位，佔金巴利街10-12號約95%之不可分割份數。該樓宇可重新開發為辦公或酒店發展項目，惟須取得相關政府部門之批准。金巴利街14-16號是一幢樓齡60年之四層高物業單位樓宇，位於分區計劃「商業」城市規劃區域內。大部份物業單位目前空置，餘下之三項租賃所得月租為60,200港元。

根據其收購及積累物業單位作重建用途之策略，泛海國際集團於二零一一年上半年至二零二二年初收購物業單位。泛海國際集團不時考慮將物業單位價值提升至最高水平之方案。泛海國際董事及董事認為，香港作為旅遊目的地對國際及中國內地旅客之吸引力將繼續增長。由於物業單位毗鄰尖沙咀之旅遊景點及當地景點，該區為旅遊熱點，尤其深受中國內地旅客歡迎，而中國內地旅客則為 貴集團酒店業務的主要客源，故由泛海國際集團將物業單位轉讓至擁有及管理泛海國際集團之酒店業務之 貴集團，重建為酒店或酒店相關設施，預期在重建後為 貴集團帶來更豐厚收益。由於物業單位毗鄰九龍皇悅酒店（ 貴集團營運之酒店之一），故預期將物業單位重建為酒店或酒店相關設施將為 貴集團帶來經營協同效應。

儘管全球經濟環境不明朗，二零一二年一月至九月九個月訪港旅客人數按年增長約16.3%，達約35,400,000人次，主要受中國內地訪港旅客人數增長帶動。二零一二年一月至九月，中國內地訪港旅客人數銳升至約25,300,000人次，按年增長約24.2%，為各地旅客人數升幅之冠。二零一二年一月至九月九個月之酒店客房入住率表現不俗且保持平穩，整體酒店入住率為88%（與二零一一年同期持平），而 貴集團經營之酒店屬乙級高價酒店之列，錄得90%之入住率（與二零一一年同期持平），略高於上述整體平均水平。尖沙咀之酒店繼續深受歡迎，於二零一二年一月至九月九個月之入住率為88%，較二零一一年同期尖沙咀各酒店之入住率增長1%，且高於中環／金鐘、灣仔／銅鑼灣及東區以及港島其他地區各酒店之入住率。二零一二年一月至九月九個月，乙級高價酒店之平均酒店房價達1,181港元，較二零一一年同期之房價平均增長約11.6%，與全港酒店之平均酒店房價升幅相若。前述有關訪港旅客、酒店客房入住率及平均酒店房價的統計數字乃摘錄自香港旅遊發展局的報告及新聞稿。

滙盈融資函件

泛海國際集團目前擁有位於金巴利街10-12號的物業單位佔金巴利街10-12號約95%之不可分割份數。泛海國際集團目前擁有位於金巴利街14-16號之物業單位佔金巴利街14-16號約57%之不可分割份數。吾等獲執行董事告知，除必須取得物業單位之全部所有權外，相關政府部門對重建為酒店或酒店相關設施方案並無表達任何反對意見。由於對金巴利街10-12號之業權已超出根據土地(為重新發展而強制售賣)條例向土地審裁處申請強制售賣令而須擁有相關地段不低於90%不可分割份數之限，而預計土地審裁處可能於未來數月就強制售賣舉行聆訊，故執行董事深信可於完成後順利將物業單位重建為酒店或酒店相關設施。貴公司擬於取得所有業權後在切實可行情況下盡快動工將金巴利街10-12號之物業單位重建為酒店或酒店相關設施，同時繼續爭取購得金巴利街14-16號餘下權益之業權，貴集團將於取得所有業權後將之重建為金巴利街10-12號酒店之擴展部份。

鑒於(i)訪港旅客人數繼續處於上升趨勢，尤其是中國內地訪港旅客人數銳增，而該等旅客為貴集團業務之主要客源；(ii)酒店入住率持續令人滿意；(iii)酒店實際每日平均房租不斷增長；及(iv)物業單位位於尖沙咀，該區為中國內地旅客經常前往及消費之主要旅遊點，而貴集團酒店業務之客源大多屬中國內地旅客，故吾等認同董事看好香港旅遊及酒店行業，並贊同將物業單位重建為酒店或酒店相關設施將帶來更多商機，拓闊貴集團之盈利基礎及鞏固貴集團在香港酒店行業之市場地位。有見及此，吾等認為泛海國際將物業單位轉讓予擁有及管理泛海國際集團之酒店權益之貴集團，不但能更好地利用管理及行政專長與資源，同時增強經營協同效應，做法合理。因此，吾等認為儘管該交易並非在貴集團之一般日常業務中進行，但其符合貴公司及股東整體利益。

吾等注意到貴集團將根據買賣協議向泛海國際集團收購位於金巴利街14-16號之物業單位佔金巴利街14-16號約57%之不可分割份數，且了解貴集團可於該地塊進行再發展前，將需要於完成後取得金巴利街14-16號餘下約43%之不可分割份數及取得所須之政府批准。即使如此，(i)從執行董事所了解，金巴利街10-12號(貴集團將於完成後擁有其95%之不可分割份數)之再發展計劃，乃獨立於且不受限於金巴利街14-16號之再發展計劃；(ii)金巴利街10-12號之再發展物業將可獨自作為酒店；及(iii)考慮到毗鄰乃九龍皇悅酒店以及建議將鄰近之金巴利街10-12號再發展為酒店(而執行董事對此有信心能成功進

滙盈融資函件

行)，貴集團現階段收購金巴利街14-16號物業單位將有助貴集團日後在尖沙咀旅遊旺區擴展其酒店營運，並在金巴利街14-16號整個地塊再發展時得以進一步享有商業及經營協同效應，因此，吾等認為貴集團收購金巴利街14-16號物業單位(雖然現階段僅佔該地塊57%之不可分割份數)乃與貴公司之商業策略一致且長遠而言符合貴公司之商業利益。

於二零一二年十月二十六日，香港政府公佈自二零一二年十月二十七日起，將向購買住宅物業之非香港永久性居民(包括註冊成立之公司)徵收樓價15%之買家印花稅(「買家印花稅」)，除非該交易獲豁免買家印花稅。股東因此須注意，除非獲得豁免，否則貴集團日後收購金巴利街10-16號餘下住宅單位或須繳納買家印花稅。股東亦須注意誠如稅務局之網站所載，香港政府正考慮授出若干買家印花稅豁免，包括根據法院命令進行之收購或轉讓住宅物業，而此或適用於貴集團日後收購金巴利街10-16號餘下擁有權，惟該等豁免仍待確認。吾等認為，經考慮上文所述該交易之裨益，不論貴集團是否須支付買家印花稅，該交易屬公平且符合貴公司及股東之整體利益。

(B) 買賣協議之主要條款

(i) 將收購之資產

根據買賣協議，Grand Star將出售，而泛海酒店控股將購買相當於Victor Empire全部已發行股本之銷售股份。Grand Star已同意促使泛海財務轉讓及轉予，而泛海酒店控股同意接納轉讓及轉予公司間貸款，自完成日期起生效。Victor Empire透過其全資附屬公司百冠持有物業單位之全部實益權益。

(ii) 先決條件

買賣協議須待(其中包括)下列條件達成後，方告完成：

- (1) 獨立股東已於股東特別大會上批准買賣協議及據此擬進行之交易；
- (2) (倘必要)滙漢、泛海國際及貴公司各自已就訂立及履行買賣協議獲得上市規則或聯交所或任何其他監管機構之其他適用規例所規定之所有其他必要批文、同意書或豁免(倘適合)；及

滙盈融資函件

(3) 已獲得有關簽立及交付買賣協議以及完成據此擬進行之交易所需之所有其他第三方同意書。

倘上述先決條件未能於二零一三年一月十五日(或買賣協議之訂約方協定之較後日期)前達成，則買賣協議項下訂約方之所有權利及責任將停止及終止。根據買賣協議，除非獲另一訂約方同意，概無訂約方可豁免任何先決條件。誠如通函「董事會函件」所載，於最後可行日期，第(2)項先決條件已獲達成且概無訂約方有意豁免第(1)及(3)項先決條件。

(iii) 代價

買賣銷售股份及轉讓公司間貸款之總代價為285,530,076港元，其中股份代價為50,000港元及貸款代價為285,480,076港元，可根據下文所述予以調整。代價將於完成時以現金支付，其中約35,500,000港元將由 貴集團以其內部現金資源撥付，而約250,000,000港元將以四年期銀行信貸撥付。

股份代價乃由賣方與買方經參考(i)Victor Empire於二零一二年九月三十日之未經審計綜合資產淨值約59,000港元；(ii)獨立估值師釐定物業單位於二零一二年九月三十日之價值約390,000,000港元；及(iii) 貴公司於完成後承擔泛海國際目前以該銀行為受益人並為百冠之利益提供之公司擔保後公平磋商釐定。 貴公司於完成後承擔之公司擔保與百冠於二零一二年九月三十日之金額約106,000,000港元長期借貸有關。

貸款代價為公司間貸款於買賣協議日期之面值，惟可根據公司間貸款於完成日期之實際金額予以上下調整，調整方式為(i)倘公司間貸款之實際金額於完成日期超過285,480,076港元，則貸款代價將按短欠金額予以增加；或(ii)倘公司間貸款之實際金額於完成日期少於285,480,076港元，則貸款代價將按超出金額予以減少。

為評估物業單位之估值，吾等已審閱獨立估值師編製之估值報告(載於通函附錄五)，並已根據上市規則第13.80條附註1(d)規定採取關於第三方意見之步驟，包括：(i)向獨立估值師取得參與是次委聘之員工之姓名、資格及經驗，並知悉估值隊伍成員受英國皇家特許測量師學會及／或香港測量師學會所訂之準則所規限以及具備於香港曾為香港上市發行人進行類似物業估值之經驗；(ii)向獨立估值師取得有關其與 貴公司、泛海國際及彼等各自

滙盈融資函件

之關連人士於過往及／或現時關係之確認；(iii)向獨立估值師取得確認，其已符合上市規則第5.08(1)條所載之獨立標準；(iv)向獨立估值師取得確認，除 貴公司提供有關物業單位之建議酒店發展計劃及租賃資料外， 貴公司或泛海國際概無向獨立估值師作出任何其他正式或非正式陳述；及(v)向獨立估值師查詢達成該估值所採用之方法及基準和假設。

吾等明白，採用直接比較法通過參考相若市場交易估算物業權益為釐定物業單位價值之常用方法。吾等亦注意到，獨立估值師採用之估值假設為物業估值慣用之假設。因此，吾等認為獨立估值師就達致物業單位之估值採用之方法及假設屬合理。

通函附錄五物業估值報告所載之物業單位估值乃為二零一二年九月三十日之估值，該日期為實施買家印花稅之前。吾等已諮詢獨立估值師並明白，即使實施買家印花稅，自二零一二年九月三十日起至最後可行日期，住宅用地銷售之價格並無任何重大變動。因此，吾等認為吾等並無理據懷疑獨立估值師所釐定之物業單位價值之合理性。

經考慮(i)股份代價乃經參考Victor Empire於二零一二年九月三十日之未經審計綜合資產淨值約59,000港元，及計及獨立估值師釐定物業單位於二零一二年九月三十日之價值約390,000,000港元，以及 貴公司於完成後承擔之泛海國際目前以該銀行為受益人並為百冠之利益提供之公司擔保後釐定；(ii)獨立估值師就物業單位之估值採取之直接比較法，是物業估值之常用方法；及(iii)貸款代價為公司間貸款於買賣協議日期之面值，其將根據公司間貸款於完成日期之實際金額進行等額調整，吾等認為買賣銷售股份及轉讓公司間貸款之總代價符合正常商業條款，對獨立股東而言屬公平合理。

(C) 該交易之財務影響

下列有關該交易之財務影響之分析及計算，乃經參考通函附錄三所載經擴大集團之未經審計備考資產及負債表內之資料(猶如該交易已於二零一二年九月三十日進行)及 貴公司已刊發之二零一二年中期報告而作出。該等分析及計算僅供說明之用，並不代表 貴集團於完成後之財務狀況。

滙盈融資函件

為便於說明，下表載列以下計算所採用之數字，乃摘錄自通函附錄三所載之未經審計備考財務資料及 貴公司已刊發之二零一二年中期報告。

<i>(附註 1)</i>	貴集團於 二零一二年 九月三十日之 未經審計綜合 資產及負債表 百萬港元	經擴大集團於 二零一二年 九月三十日之 未經審計備考 資產及負債表 百萬港元
非流動資產	2,860.6	3,252.5
其中：		
物業、廠房及設備	2,660.2	3,052.1
流動資產	1,464.2	1,428.9
其中：		
銀行結餘及現金	120.1	84.0
按賬面值計算之資產總值	4,324.8	4,681.4
酒店物業之重估盈餘 <i>(附註 2)</i>	5,820.2	5,820.2
重估資產總值	10,145.0	10,501.6
其中：		
物業、廠房及設備	8,480.4	8,872.3
流動負債	705.8	706.4
其中：		
短期銀行借貸	600.9	600.9
非流動負債	1,023.2	1,379.3
其中：		
長期銀行借貸	981.3	1,337.3
負債總額	1,729.1	2,085.7
按賬面值計算之資產淨值	2,595.7	2,595.7
重估資產淨值	8,415.9	8,415.9

附註：

1. 計算時因約整而可能產生微小偏差。
2. 於二零一二年九月三十日由獨立專業估值師再估值之 貴集團酒店物業估值資料載於 貴公司二零一二年中期報告「中期財務資料附註」內附註 11。

滙盈融資函件

(i) 盈利

完成後，Victor Empire及百冠將成為 貴公司之全資附屬公司及其財務業績將併入 貴集團之財務業績。鑒於(i)該交易可令 貴集團購入物業單位，而執行董事相信有希望可成功將物業單位重建為酒店或酒店相關設施；及(ii)該交易將為經擴大集團帶來收益，尤其是在物業單位重建成酒店或酒店相關設施後，且有助經擴大集團發展業務及擴大其於酒店及旅遊業之市場份額，吾等認為該交易日後將會對經擴大集團之盈利產生正面影響。

(ii) 資產、負債及資產淨值

於二零一二年九月三十日，不計及 貴集團酒店物業之重估盈餘， 貴集團未經審計綜合資產總值及負債總額分別約為4,324,800,000港元及1,729,100,000港元，而 貴集團之資產淨值約為2,595,700,000港元。

基於經擴大集團之未經審計備考資產及負債表，不計及 貴集團酒店物業之重估盈餘，經擴大集團之綜合資產總值及負債總額將分別增至約4,681,400,000港元及約2,085,700,000港元，而經擴大集團之資產淨值將約為2,595,700,000港元。

經擴大集團綜合資產總值增加約356,600,000港元，主要是由於收購物業單位致使物業、廠房及設備增加約391,900,000港元、其他流動資產增加約1,300,000港元，並計及以現金支付該交易之部份代價及交易成本導致銀行結餘及現金減少約36,600,000港元。經擴大集團之綜合負債總額將相應增加約356,600,000港元，其主要由於長期借貸增加約356,000,000港元，包括支付買賣協議之部份代價款項而動用之四年期銀行信貸250,000,000港元，連同其他應付款項增加約600,000港元。經擴大集團之資產淨值將保持不變，仍約為2,595,700,000港元。

(iii) 資產負債比率

於二零一二年九月三十日， 貴集團之資產負債比率(按債務淨額(按短期借貸加長期借貸減銀行結餘及現金界定)比資產淨值計算)約為56.3%。基於經擴大集團之未經審計備考資產及負債表，經擴大集團之資產負債比率將約為71.4%。

滙盈融資函件

務請股東注意，上述資產負債比率乃基於 貴集團資產賬面淨值計算，其僅按成本值減折舊後將 貴集團酒店物業列賬。倘將 貴集團酒店物業於二零一二年九月三十日根據獨立估值之重估盈餘（「重估盈餘」）約5,820,200,000港元列賬， 貴集團之資產負債比率將大幅降至約17.4%，而經擴大集團之資產負債比率將約為22.0%。

資產負債比率增加是由於以現金支付買賣協議之部份代價（其減少了經擴大集團之銀行結餘及現金）以及動用四年期銀行信貸250,000,000港元以為代價之餘下付款撥付資金（其增加了經擴大集團之借貸）。

經考慮(i)計入重估盈餘因素後經擴大集團之資產負債比率僅由約17.4%升至約22.0%；(ii)資產負債比率增加主要是由於以銀行借貸方式為該交易支付大部份代價，但此舉有助於經擴大集團在資源配置方面更具靈活性；及(iii)隨著物業單位重建為酒店或酒店相關設施，該交易將拓闊經擴大集團之盈利基礎，吾等認為，經擴大集團之資產負債比率之增加屬可接受，而該交易符合 貴公司及股東之整體利益。

(iv) 營運資金

根據買賣協議，代價將於完成時以現金支付，其中約35,500,000港元將由 貴集團以其內部現金資源撥付，而約250,000,000港元將由四年期銀行信貸撥付。

於二零一二年九月三十日， 貴集團之營運資金（即流動資產減流動負債）及銀行結餘及現金分別約758,400,000港元及約120,100,000港元。吾等亦獲執行董事告知，根據現有銀行信貸融資取得而於二零一二年九月三十日尚未動用之循環信貸融資（不包括證券孖展融資）約為662,900,000港元。根據經擴大集團之未經審計備考資產及負債表，緊隨完成後，經擴大集團之營運資金將減少約35,900,000港元至約722,500,000港元，而銀行結餘及現金將減少約36,100,000港元至約84,000,000港元，兩者皆主要由於動用現金支付該交易之部份代價所致。據董事確認，經考慮經擴大集團可取得之財務資源（包括內部所得資金及可動用銀行信貸），董事認為，緊隨完成後，經擴大集團將有充裕營運資金應付其現時及最少自通函刊發日期起計十二個月止期間之需求。經考慮上述「該交易之理由及裨益」一段所載有關該交易之裨益，吾等認為上述營運資金之減少屬可接受。

滙盈融資函件

意見

經考慮上述主要因素及理由後，儘管該交易並非於 貴集團之一般日常業務中進行，但吾等認為 (i) 買賣協議屬正常商業條款；(ii) 買賣協議之條款對獨立股東而言屬公平合理；及 (iii) 該交易符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准該交易。

此致

泛海酒店集團有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

滙盈融資有限公司

周景輝
董事總經理

許宜清
董事

二零一二年十一月二十九日

經審計綜合財務報表

本公司(i)截至二零一二年三月三十一日止年度之經審計綜合財務報表於二零一二年七月三十一日刊發之本公司截至二零一二年三月三十一日止年度之年報第30至88頁披露；(ii)截至二零一一年三月三十一日止年度之經審計綜合財務報表於二零一一年七月二十日刊發之本公司截至二零一零年三月三十一日止年度之年報第34至104頁披露；及(iii)截至二零一零年三月三十一日止年度之經審計綜合財務報表於二零一零年七月二十八日刊發之本公司截至二零一零年三月三十一日止年度之年報第32至96頁披露。所有該等資料均已刊登於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.asiastandardhotelgroup.com)。

債務聲明

於二零一二年十月三十一日(即確定有關本債務聲明之若干資料之最後可行日期)營業時間結束時，經擴大集團之未償還借貸為1,562,100,000港元，包括有抵押銀行貸款約1,562,000,000港元及無抵押銀行貸款約100,000港元。

經擴大集團之上述未償還有抵押銀行貸款以本集團於二零一二年十月三十一日賬面總值3,100,000,000港元之酒店物業按揭及財務資產、若干附屬公司全部資產之浮動押記及本公司提供之公司擔保作抵押。

除上文所述或本通函另有披露以及除集團內公司間之負債及一般貿易應付款項外，於二零一二年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行及未償還或同意發行之債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般票據除外)或承兌信用證、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

外幣金額已按於二零一二年十月三十一日營業時間結束時之現行匯率換算成港元。

於最後可行日期，董事並不知悉經擴大集團自二零一二年十月三十一日以來之債務或其他或然負債有任何重大變動。

重大不利變動

於最後可行日期，董事確認本集團之財務或營運狀況或前景自二零一二年三月三十一日(即編製本集團最近刊發之經審計財務報表之日)以來並無任何重大不利變動。

營運資金

董事認為，緊隨完成後，經擴大集團將有足夠應付其現時及由本通函日期起計最少十二個月止期間之需求。

經計及預期該交易於二零一三年一月十五日或之前完成及經擴大集團可用的財務資源(包括內部產生資金及可用銀行融資)，本公司董事認為，經擴大集團的營運資金足以應付其目前需求，即自本通函日期起最少未來十二個月的需求。

經擴大集團之財務及營運前景

本集團主要從事酒店、餐飲服務、旅遊代理經營以及證券投資業務。本集團一直在物色潛在投資機遇，以擴大其酒店組合及改善本集團之財務表現。

董事認為新酒店發展項目方面的機遇前景樂觀，相信能創造營運之協同效應及更多商機，且長遠而言將增加經擴大集團的收入。

儘管全球經濟環境不明朗，然而二零一二年四月至九月期間訪港遊客人數比去年同期增加11%，達23,000,000人次，而增長來自短線旅客。中國仍然是香港旅遊業最重要的入境客源市場，於回顧期間的累計到訪人數激增17%，超逾16,200,000人次。

根據本通函附錄三所載經擴大集團的未經審計備考綜合資產及負債表，由於進行該交易，本集團的綜合資產總值及綜合負債總額將分別增加356,600,000港元及356,600,000港元，而本集團的資產淨值將仍然約為2,595,800,000港元。

由於進行該交易，本集團的資產負債比率(以負債淨額佔資產淨值的百分比列示)將由56.3%增加至71.4%，而經計及本集團酒店物業於二零一二年九月三十日的公平價值後，資產負債比率將由17.4%增加至22%。

中國內地及短線旅客仍將為我們旅遊業務的增長動力。憑藉其酒店的便利位置及高標準酒店服務以及內地經濟持續蓬勃增長，本集團對長遠前景仍然樂觀。董事會將繼續為新酒店開發項目物色具吸引力的投資及收購機會，為本集團的日後發展創造及提升協同效應。

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供收錄於本通函內。



羅兵咸永道

致香港
灣仔
駱克道33號
中央廣場
滙漢大廈30樓
泛海酒店集團有限公司
列位董事

二零一二年十一月二十九日

敬啟者：

本所(以下簡稱「我們」)謹此就 Victor Empire Limited (「目標公司」)及其全資附屬公司百冠企業有限公司(「百冠」)(統稱「目標集團」)的財務資料(「財務資料」)作出報告，此等財務資料包括目標公司於二零一一年三月三十一日、二零一二年三月三十一日及二零一二年九月三十日的綜合及公司資產負債表、目標公司自二零一一年一月二十七日(百冠的註冊成立日期)至二零一一年三月三十一日期間、截至二零一二年三月三十一日止年度以及截至二零一二年九月三十日止六個月(「有關期間」)之綜合全面收益表、綜合權益變動報表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。此等財務資料由泛海酒店集團有限公司(「貴公司」)董事編製，並載於下文第I至III節內供收錄於 貴公司於二零一二年十一月二十九日就 貴公司擬收購目標公司而刊發的通函(「通函」)附錄二內。

目標公司於二零一一年三月二十一日根據英屬處女群島法律註冊成立。目標公司已收購百冠之全部權益，進一步詳情載於下文第II節附註1內。

於本報告日，目標公司之其附屬公司擁有的直接權益載於下文第II節附註16。

由於在英屬處女群島註冊成立之公司並無編製經審計財務報表之法定要求，故目標公司自註冊成立日期以來並沒有編製經審計財務報表。百冠的經審計財務報表已根據香港公認會計準則編製。百冠之法定核數師為羅兵咸永道會計師事務所。

現組成目標集團各公司的董事須負責根據香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製各公司的財務報表，以令財務報表作出真實而公平之反映，及落實其認為編製各公司的財務報表所必要之內部控制，以使各公司的財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

財務資料乃根據目標集團之未經審計財務報表按照下文第II節附註2(a)所載基準編製且沒有作出任何調整。

董事對財務資料之責任

貴公司董事須負責按照下文第II節附註2(a)所載之呈列基準，並根據香港財務報告準則以及截至二零一二年九月三十日止六個月之中期財務資料中所載 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）所採納的會計政策編製財務資料，以令財務資料作出真實而公平的反映。

申報會計師之責任

我們的責任是對財務資料發表意見並將我們的意見向閣下報告。我們已按照會計師公會頒佈的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

意見

我們認為，就本報告而言財務資料已真實而公平地反映目標公司及目標集團於二零一一年三月三十一日、二零一二年三月三十一日及二零一二年九月三十日的事務狀況，以及目標集團於截至該日止有關期間的業績及現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱通函附錄二內所包含的下文第I至II節所載追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括目標集團截至二零一一年九月三十日止六個月的綜合全面收益表、綜合權益變動報表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。

貴公司董事須負責按照下文第II節附註2(a)所載之呈列基準，並根據下文第II節附註2所載的會計政策以及於截至二零一二年九月三十日止六個月的中期財務資料中所載 貴集團所採納的會計政策編製及列報追加期間的比較財務資料。

我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱追加期間的比較財務資料包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，及應用分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們保證將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

根據我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信就本報告而言並按下文第II節附註2(a)所載基準呈列的追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據下文第II節附註2所載的會計政策編製。

I 目標集團的財務資料

綜合全面收益表

		二零一一年 一月二十七日 至二零一一年 三月三十一日	截至 二零一二年 三月三十一日	截至九月三十日止六個月	
	附註	止期間 港元	止年度 港元	二零一一年 港元 (未經審計)	二零一二年 港元
其他收入	5	—	874,151	180,867	712,225
行政開支	6	(12,538)	(987,956)	(362,840)	(512,087)
除所得稅前(虧損)/溢利		(12,538)	(113,805)	(181,973)	200,138
所得稅開支	8	—	—	—	(14,487)
期/年內(虧損)/溢利及 全面(虧損)/收益總額		<u>(12,538)</u>	<u>(113,805)</u>	<u>(181,973)</u>	<u>185,651</u>

綜合資產負債表

	附註	二零一一年 三月三十一日 港元	二零一二年 三月三十一日 港元	二零一二年 九月三十日 港元
流動資產				
發展中物業	9	—	383,502,698	390,819,892
應收直接控股公司款項	11	8	—	—
其他應收款項		500,992	709,090	776,890
現金及現金等價物	10	—	11,618,167	520,174
		<u>501,000</u>	<u>395,829,955</u>	<u>392,116,956</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	13	12,538	85,818	340,527
租金按金		—	387,150	192,550
應付所得稅		—	—	14,487
應付同系附屬公司款項	12	500,992	289,449,625	285,480,076
應付直接控股公司款項	11	—	3,697	—
		<u>513,530</u>	<u>289,926,290</u>	<u>286,027,640</u>
流動(負債)/資產淨額		<u>(12,530)</u>	<u>105,903,665</u>	<u>106,089,316</u>
資產總值減流動負債		(12,530)	105,903,665	106,089,316
非流動負債				
銀行借貸	14	—	106,030,000	106,030,000
(負債)/資產淨額		<u>(12,530)</u>	<u>(126,335)</u>	<u>59,316</u>
權益				
股本	17	8	8	8
(累計虧損)/保留溢利		<u>(12,538)</u>	<u>(126,343)</u>	<u>59,308</u>
		<u>(12,530)</u>	<u>(126,335)</u>	<u>59,316</u>

資產負債表

	附註	二零一一年 三月三十一日 港元	二零一二年 三月三十一日 港元	二零一二年 九月三十日 港元
非流動資產				
於附屬公司之投資	16	1	1	1
流動資產				
應收直接控股公司款項	11	8	—	—
流動負債				
應付直接控股公司款項	11	—	3,697	—
應付附屬公司款項	16	1	5,539	13,994
應計費用		5,538	—	—
		<u>5,539</u>	<u>9,236</u>	<u>13,994</u>
流動負債淨額		<u>(5,531)</u>	<u>(9,236)</u>	<u>(13,994)</u>
負債淨額		<u>(5,530)</u>	<u>(9,235)</u>	<u>(13,993)</u>
權益				
股本	17	8	8	8
累計虧損		<u>(5,538)</u>	<u>(9,243)</u>	<u>(14,001)</u>
		<u>(5,530)</u>	<u>(9,235)</u>	<u>(13,993)</u>

綜合權益變動報表

	(累計虧損)／		總額 港元
	股本 港元	保留溢利 港元	
於二零一一年一月二十七日	—	—	—
發行普通股	8	—	8
期間虧損	—	(12,538)	(12,538)
於二零一一年三月三十一日	<u>8</u>	<u>(12,538)</u>	<u>(12,530)</u>
於二零一一年四月一日	8	(12,538)	(12,530)
年度虧損	—	(113,805)	(113,805)
於二零一二年三月三十一日	<u>8</u>	<u>(126,343)</u>	<u>(126,335)</u>
於二零一二年四月一日	8	(126,343)	(126,335)
期間溢利	—	185,651	185,651
於二零一二年九月三十日	<u>8</u>	<u>59,308</u>	<u>59,316</u>
<i>(未經審計)</i>			
於二零一一年四月一日	8	(12,538)	(12,530)
期間虧損	—	(181,973)	(181,973)
於二零一一年九月三十日	<u>8</u>	<u>(194,511)</u>	<u>(194,503)</u>

綜合現金流量表

	二零一一年		截至		
	一月二十七日	二零一二年	二零一一年	二零一二年	
	三月三十一日	三月三十一日	截至九月三十日止六個月	二零一一年	二零一二年
	止期間	止年度	二零一一年	二零一二年	
	港元	港元	港元	港元	
	(未經審計)				
來自經營活動之現金流量					
除所得稅前(虧損)/溢利	(12,538)	(113,805)	(181,973)	200,138	
發展中物業增加	—	(383,218,619)	(330,858,130)	(5,614,798)	
其他應收款項增加	(500,992)	(208,098)	(199,008)	(67,800)	
貿易及其他應付款項增加/					
(減少)	12,538	32,462	(5,038)	257,500	
租金按金增加/(減少)	—	387,150	218,000	(194,600)	
應付同系附屬公司款項					
增加/(減少)	500,992	288,948,633	331,882,383	(3,969,549)	
與直接控股公司之結餘淨額變動	(8)	3,705	858	(3,697)	
	<u>(8)</u>	<u>3,705</u>	<u>858</u>	<u>(3,697)</u>	
(用於)/來自經營活動之					
現金淨額	(8)	(94,168,572)	857,092	(9,392,806)	
	<u>-----</u>	<u>-----</u>	<u>-----</u>	<u>-----</u>	
來自融資活動之現金流量					
發行普通股	8	—	—	—	
提取銀行借貸	—	106,030,000	—	—	
已付利息	—	(243,261)	—	(1,705,187)	
	<u>-----</u>	<u>-----</u>	<u>-----</u>	<u>-----</u>	
來自/(用於)融資活動之					
現金淨額	8	105,786,739	—	(1,705,187)	
	<u>-----</u>	<u>-----</u>	<u>-----</u>	<u>-----</u>	
現金及現金等價物之					
增加/(減少)淨額	—	11,618,167	857,092	(11,097,993)	
期/年初現金及現金等價物	—	—	—	11,618,167	
	<u>-----</u>	<u>-----</u>	<u>-----</u>	<u>-----</u>	
期/年終現金及現金等價物	—	11,618,167	857,092	520,174	
	<u>-----</u>	<u>-----</u>	<u>-----</u>	<u>-----</u>	

II 目標集團的財務資料附註

1 一般資料

目標公司於二零一一年三月二十一日註冊成立。目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。其註冊辦事處地址為香港德輔道中19號環球大廈7樓701室。

於二零一一年三月二十一日之前，僅有百冠一間實體。就目標集團架構合理化而言，目標公司及百冠分別於二零一一年三月二十一日及二零一一年一月二十七日由同一人註冊成立。於目標公司註冊成立時，該人將其於百冠之全部權益按成本轉讓予目標公司（「重組」）。目標集團之主要業務是從事物業開發。

於二零一一年七月二十五日，該人按成本將其於目標公司之全部權益出售予Grand-Star Alliance Limited（泛海國際集團有限公司之間接全資附屬公司）。

2 主要會計政策

(a) 編製基準

本財務資料乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）按歷史成本原則編製。

編製符合香港財務報告準則之財務資料，須運用若干關鍵會計估計。而管理層在應用目標集團會計政策時亦須作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性，或有關假設及估計對財務資料有重大影響之範圍載於附註3。

就本報告而言，編製財務資料以呈列組成目標集團之成員公司於有關期間或自註冊成立相關日期起（以較短者為準）之綜合資產負債表，綜合全面收益表、綜合權益變動報表及綜合現金流量表，猶如目標公司一直擁有其附屬公司的權益。緊接重組前後，物業開發業務由百冠持有。根據重組，目標公司成立以持有百冠。目標公司並無從事任何其他業務及不符合業務之定義。目標公司董事認為，其僅為百冠之資本重組，有關業務之管理並無變動，以及物業開發業務之最終擁有人仍不變，詳情載於上述附註1。因此，組成目標集團之成員公司財務資料乃使用百冠所持有之物業開發業務之賬面值呈列。

除附註1所披露之重組外，目標集團乃採用會計收購法為業務合併列賬。收購附屬公司之轉讓代價為所轉讓資產、所產生負債及目標集團所發行股權之公平價值。所轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平價值。收購相關成本於產生時列為開支。於業務合併時所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債，初步按收購日之公平價值計量。

所轉讓代價、被收購方之任何非控股權益金額及任何先前於被收購方之股權於收購日期之公平價值超逾所收購可識別資產淨值之公平價值之差額記錄為商譽。倘在議價購入情況下，該等數額低於所收購附屬公司資產淨值之公平價值，則有關差額直接於綜合全面收益表內確認。

自控制權轉讓予目標集團當日起，附屬公司悉數合併。其自控制權終止之日起取消合併。

出售附屬公司之溢利或虧損乃參照出售當日之資產淨值計算，包括應佔商譽金額及任何相關匯兌儲備。

集團內公司之交易、結餘及未變現交易收益均予以對銷。未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策已於財務資料作出必要修改，以確保與目標集團所採納會計政策一致。

(b) 附屬公司

附屬公司為目標集團有權規管財政及營運政策之實體(包括特殊目的實體)，一般附帶超過半數投票權之股權。評估目標集團是否控制另一實體時，會考慮目前可行使或可兌換潛在投票權之存在及影響。

在目標公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本扣除減值虧損撥備列賬。成本亦包括投資之直接歸屬成本。附屬公司業績由目標公司按已收及應收股息基準入賬。

(c) 發展中物業

發展中物業計入流動資產，包括租賃土地、建築成本、利息及該等物業應佔其他直接成本，並按成本與可變現淨值之較低者列賬。

(d) 其他應收款項

其他應收款項初步按公平價值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計算。其他應收款項之減值撥備於有客觀證據證明集團將無法按應收款項之原定期限收回全部到期應收款項時確立。債務人之重大財務困難、債務人可能破產或進行財務重組，以及拖欠或逾期付款，均被視為是應收款項已減值的跡象。撥備金額為資產之賬面值與按原實際利率折現之估計未來現金流量之現值之差額。資產的賬面值透過使用備付賬戶削減，而有關的虧損數額在綜合全面收益表中確認。如一項應收款項無法收回，其會與應收款項的備付賬戶撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，將撥回綜合全面收益表內。綜合資產負債表內呈列之其他應收款項已扣除該等撥備。

(e) **貿易及其他應付款項**

貿易及其他應付款項初步按公平價值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計算。

(f) **借貸**

借貸初步以公平價值扣除產生之交易成本確認。交易成本為初步借貸直接應佔之新增成本，包括支付予代理人、顧問、經紀及交易商之費用及佣金、監管機關及證券交易所之徵費以及過戶及印花稅。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額採用實際利率法於借貸期間內在綜合全面收益表確認或資本化(若適用)。

除非集團有無條件權利將債務結算日期遞延至結算日後最少十二個月，否則借貸將被劃分為流動負債。

(g) **即期及遞延所得稅**

即期所得稅支出根據目標公司及其附屬公司營運所在及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限之情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅乃使用負債法，就資產及負債之稅基與其於綜合財務資料內之賬面值兩者之暫時差異作全面撥備。遞延所得稅乃採用於結算日已頒佈或實質上已頒佈且預計將於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時應用之稅率(及法例)釐定。然而，倘遞延所得稅乃源自進行交易(不包括業務合併)時不影響會計或應課稅溢利或虧損之資產或負債之首次確認，則不會計入遞延所得稅。

遞延所得稅資產按可能有用於抵銷暫時差異之未來應課稅溢利確認。

(h) **撥備**

當目標集團因已發生之事件而須承擔現有之法律或推定性責任，而解除責任時有可能消耗資源，並在有關金額能可靠地作出估算之情況下，需確認撥備。未來經營虧損則不予確認撥備。

(i) **現金及現金等價物**

現金及現金等價物包括手頭現金、活期銀行存款、原定屆滿期限不超過三個月之其他短期高流動性投資及銀行透支。

(j) **確認收入**

租金收入乃按相關租約期間以直線法確認。

(k) **借貸成本**

凡須經頗長時間籌備以作預定用途或出售之發展中物業所產生之借貸成本，均資本化作為發展中物業之部份成本。

所有其他借貸成本均於其產生期間在綜合全面收益表中確認。

(l) **功能及呈報貨幣**

公司及其附屬公司之財務資料所包括之項目，乃按目標公司或其附屬公司營運所在之主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。目標公司及其附屬公司之功能及呈報貨幣為港元。財務資料以港元呈列。

(m) **關連人士**

關連人士指個人及公司（包括集團公司及主要管理人員（包括其近親）），而該名人士或公司有能直接或間接控制另一方，或可在財政及經營決策上向另一方行使重大影響力。

3 重大會計評估及判斷

評估及判斷乃根據過往經驗及其他因素（包括在當時情況下對日後事件之合理預測）不斷進行評估。目標集團對於未來作出評估及假設，而所得之會計評估難以等同於相關實際結果。該等評估及假設當中存在重大風險，導致於下一財政年度對資產及負債之賬面值作出重大調整。有關評估及假設如下。

所得稅

目標集團須繳納香港所得稅。在就所得稅作出若干撥備時須作出判斷，而在日常業務過程中最終稅項釐定不能確定。目標集團根據是否須繳納附加稅項之估計而確認潛在稅項風險之負債。倘有關事項之最終評稅結果與初步列賬之數額不同，則有關差額會影響釐定有關數額期間之即期及遞延所得稅撥備。

遞延所得稅資產之確認（主要與稅務虧損有關）取決於管理層對日後應課稅溢利之預測，而稅務虧損可被用於抵減可動用之日後應課稅溢利。彼等之實際利用結果或會有所不同。

4 財務風險管理

(a) **財務風險因素**

目標集團之業務承受各種財務風險：信貸風險、流動資金風險及現金流量利率風險。集團之整體風險管理務求盡量減少對目標集團財務表現之潛在不利影響。

(i) 信貸風險

目標集團之信貸風險主要來自銀行結餘(銀行結餘均存放於銀行及金融機構)及其他應收款項。

目標集團通過限制金融機構選擇限定其信貸風險。基於債務人之信用質素，並考慮到其財務狀況、過往經驗及其他因素評估其他應收款項。管理層設定個別風險額度並定期監控信貸限額之用途。

(ii) 流動資金風險

流動資金風險是指目標集團未能如期履行其現有義務之風險。目標集團透過持有充足之現金及透過足夠信貸額度從同系附屬公司獲得資金密切監控其流動資金。

已訂約未折現現金流量之有關到期組別乃根據結算日至目標集團及目標公司之財務負債之合約到期日之剩餘期間在財務資料內分析。

下表為根據由結算日至合約到期日之剩餘期間，按有關到期組別對目標集團及目標公司之財務負債進行之分析。下表披露之金額為合約公平價值，並無應用目標集團按須付款之最早日期而以折現現金流量模式計算。

	目標集團			目標公司	
	一年內	兩年至 五年內	未折現現金 流量總額	一年內	未折現現金 流量總額
於二零一一年三月三十一日					
貿易及其他應付款項	12,538	—	12,538	5,538	5,538
應付同系附屬公司款項	500,992	—	500,992	—	—
應付附屬公司款項	—	—	—	1	1
銀行借貸	—	—	—	—	—
	<u>513,530</u>	<u>—</u>	<u>513,530</u>	<u>5,539</u>	<u>5,539</u>
於二零一二年三月三十一日					
貿易及其他應付款項	85,818	—	85,818	—	—
應付同系附屬公司款項	289,449,625	—	289,449,625	—	—
應付直接控股公司款項	3,697	—	3,697	—	—
應付附屬公司款項	—	—	—	5,539	5,539
銀行借貸	3,394,476	112,253,206	115,647,682	—	—
	<u>292,933,616</u>	<u>112,253,206</u>	<u>405,186,822</u>	<u>5,539</u>	<u>5,539</u>

	目標集團			目標公司	
	一年內	兩年至 五年內	未折現現金 流量總額	一年內	未折現現金 流量總額
於二零一二年九月三十日					
貿易及其他應付款項	340,527	—	340,527	—	—
應付同系附屬公司款項	285,480,076	—	285,480,076	—	—
應付附屬公司款項	—	—	—	13,994	13,994
銀行借貸	3,392,960	110,553,947	113,946,907	—	—
	<u>289,213,563</u>	<u>110,553,947</u>	<u>399,767,510</u>	<u>13,994</u>	<u>13,994</u>

(iii) 現金流量利率風險

目標集團之利率風險主要來自銀行借貸及應付同系附屬公司款項(「附息負債」)。

附息負債主要以浮動利率發放，因而導致目標集團須承受現金流量利率風險。

利率變動對損益並無影響，因為附息成本會資本化並計入發展中物業。

(b) 資金風險管理

目標集團之資金管理目標，是保障目標集團能繼續營運，以為股東提供回報，同時兼顧其他持份者之利益，並維持最佳之資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，目標集團可能會調整支付予股東之股息金額、向股東發還資金、發行新股或出售資產以減低債務。

(c) 公平價值估計

其他應收款項、現金及現金等價物以及關聯公司結餘之賬面值乃其公平價值之合理約數。作為披露目的，財務負債之公平價值估計則按未來合約現金流量以目標集團可得之類似金融工具之現有市場利率貼現計算。

5 其他收入

	二零一一年 一月二十七日 至二零一一年 三月三十一日 止期間 港元	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 港元	截至九月三十日止六個月 二零一一年 二零一二年 港元 港元 (未經審計)	
租金收入	—	874,151	180,867	712,225

若干物業以經營租約收購。由於目標集團擬重建該等物業，因此所收取之租金收入計入其他收入。於屆滿後，該等經營租約將不再續約。

6 按性質劃分之開支

	二零一一年 一月二十七日 至二零一一年 三月三十一日 止期間 港元	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 港元	截至九月三十日止六個月 二零一一年 二零一二年 港元 港元 (未經審計)	
核數師薪酬	—	15,000	7,500	7,500

7 董事酬金

有關期間內，目標集團並無向董事支付或應付董事酬金。

8 所得稅開支

香港利得稅乃就截至二零一二年九月三十日止六個月估計應課稅溢利按16.5%之稅率作出撥備。由於目標集團分別於二零一一年一月二十七日至二零一一年三月三十一日止期間，截至二零一一年九月三十日止六個月及截至二零一二年三月三十一日止年度並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

目標集團有關除所得稅前(虧損)/溢利之所得稅與假若採用香港之稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	二零一一年		截至	
	一月二十七日 至二零一一年 三月三十一日 止期間 港元	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 港元	截至九月三十日止六個月	
			二零一一年 港元 (未經審計)	二零一二年 港元
除所得稅前(虧損)/溢利	(12,538)	(113,805)	(181,973)	200,138
按稅率16.5%計算之稅項	(2,069)	(18,778)	(30,026)	33,023
不可扣稅之支出	914	611	141	786
未確認稅損	1,155	18,167	29,885	—
動用早前未確認之稅損	—	—	—	(19,322)
所得稅開支	—	—	—	14,487

9 發展中物業

	目標集團		
	二零一一年 三月三十一日 港元	二零一二年 三月三十一日 港元	二零一二年 九月三十日 港元
土地成本	—	373,789,657	373,999,657
發展成本	—	9,713,041	16,820,235
	—	382,502,698	390,819,892
發展成本，包括下列資本化成本：			
銀行借貸利息	—	284,079	1,986,475
應付同系附屬公司款項利息	—	7,306,151	11,539,436
	—	7,590,230	13,525,911

於二零一二年九月三十日，發展中物業316,350,000港元(二零一二年三月三十一日：309,850,000港元)已抵押作銀行借貸之抵押(附註14)。

10 現金及現金等價物

現金及現金等價物之賬面值與其公平價值相若，並以港元列值。

11 應收／應付直接控股公司款項

該款項為無抵押、免息及並無固定還款期限。其賬面值與其公平價值相若，並以港元列值。

12 應付同系附屬公司款項

該款項為無抵押及並無固定還款期限。該款項按年最優惠利率減2.0%利率計息。其賬面值與其公平價值相若，並以港元列值。

13 貿易及其他應付款項

	目標集團		
	二零一一年 三月三十一日 港元	二零一二年 三月三十一日 港元	二零一二年 九月三十日 港元
貿易應付款項	—	—	280,000
應計開支	12,538	55,818	60,527
其他應付款項	—	30,000	—
	<u>12,538</u>	<u>85,818</u>	<u>340,527</u>

貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零一一年 三月三十一日 港元	二零一二年 三月三十一日 港元	二零一二年 九月三十日 港元
0至60日	—	—	280,000

貿易及其他應付款項之賬面值與其公平價值相若，並以港元列值。

14 銀行借貸

百冠持有之銀行貸款按香港銀行同業拆息率之年利率加2.9%計息。該筆銀行貸款以若干發展中物業作抵押(附註9)及由同系附屬公司以銀行為受益人提供公司擔保。銀行貸款於結算日之實際年利率為3.2%(二零一二年三月三十一日：3.2%)。該筆銀行貸款應於兩至五年內償還，並以港元列值。借貸之賬面值與其公平價值相若。

15 遞延所得稅

目標集團並無就二零一二年三月三十一日之結轉稅損117,100港元(二零一一年三月三十一日：7,000港元)確認二零一二年三月三十一日之遞延所得稅資產19,322港元(二零一一年三月三十一日：1,155港元)。所有未確認稅損於二零一二年九月三十日悉數用於抵銷應課稅溢利。

16 附屬公司

	目標公司		
	二零一一年 三月三十一日 港元	二零一二年 三月三十一日 港元	二零一二年 九月三十日 港元
非上市股份，按成本計	1	1	1
應付附屬公司款項	(1)	(5,539)	(13,994)
	<u>—</u>	<u>(5,538)</u>	<u>(13,993)</u>

二零一一年三月三十一日、二零一二年三月三十一日及二零一二年九月三十日之主要附屬公司詳情如下：

名稱	主要業務	已發行股本詳情	持有權益
於香港註冊成立			
Pacific Crown Limited	物業開發	1股每股1港元之股份	100%

該款項為無抵押、免息及按要求償還。該筆款項之賬面值與其公平價值相若，並以港元列值。

17 股本

	目標公司		
	二零一一年 三月三十一日 港元	二零一二年 三月三十一日 港元	二零一二年 九月三十日 港元
法定：			
50,000股每股1美元之股份	<u>390,000</u>	<u>390,000</u>	<u>390,000</u>
已發行及悉數支付：			
1股每股1美元之股份	<u>8</u>	<u>8</u>	<u>8</u>

目標公司於二零一一年三月二十一日註冊成立，法定股本為390,000港元，分為50,000股每股1美元之普通股。1股每股1美元之股份已按面值發行並於二零一一年三月三十一日悉數支付。

18 經營租賃安排

於二零一一年三月三十一日、二零一二年三月三十一日及二零一二年九月三十日，根據不可撤銷經營租約未來應收最低租金收入總額如下：

	目標集團		
	二零一一年 三月三十一日 港元	二零一二年 三月三十一日 港元	二零一二年 九月三十日 港元
一年內	—	684,000	684,000
第二年至第五年(包括首尾兩年)	—	1,069,000	727,000
	—	<u>1,753,000</u>	<u>1,411,000</u>

19 關連人士交易

除財務資料其他部份所顯示之關連人士資料外，以下交易乃與關連人士進行：

	二零一一年 一月二十七日 至二零一一年 三月三十一日 止期間 港元	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 港元	截至九月三十日止六個月 二零一一年 港元 (未經審計)	
			二零一一年 港元	二零一二年 港元
已付予同系附屬公司 之利息開支(附註12)	—	7,306,151	2,011,806	4,233,285
已付予同系附屬公司 之管理費(附註a)	—	936,000	342,000	468,000

附註：

(a) 管理費乃由一間同系附屬公司就按相互協定之條款為目標集團提供服務而索取之費用。

20 最終及直接控股公司

自目標公司之所有權於二零一一年七月變動起，直接控股公司成為 Grand-Star Alliance Limited (一間於英屬處女群島註冊成立之公司) 及最終控股公司成為滙漢控股有限公司(一間於百慕達註冊成立及於香港上市之公司)。

於二零一一年七月前，目標公司之最終控股方為陳先生。

21 期後事項

於二零一二年九月三十日後，目標集團並無發生任何重大期後事項。

III 期後財務報表

目標公司或其附屬公司並未就二零一二年九月三十日後至本報告日止任何期間編製經審計財務報表。除本報告所披露者外，目標集團並未在二零一二年九月三十日後的任何期間宣派或支付股利。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

以下為經擴大集團之未經審計備考資產及負債表，僅供說明，以顯示如擬收購事項已於二零一二年九月三十日發生對經擴大集團資產及負債之影響（「未經審計備考財務資料」）。

未經審計備考財務資料乃按下文附註(iii)至(v)所載之基準編製。編製未經審計備考財務資料僅供說明，而因其假設性質使然，其未必能反映倘建議收購事項實際上已於二零一二年九月三十日完成之經擴大集團真實財務狀況。

I. 未經審計備考財務資料

	備考調整			附註	經擴大集團 於二零一二年 九月三十日之 未經審計 備考資產及 負債表 千港元
	本集團 於二零一二年 九月三十日 之未經審計 綜合資產及 負債表 千港元 (附註(i))	目標公司 於二零一二年 九月三十日之 綜合資產及 負債表 千港元 (附註(ii))	其他 備考調整 千港元		
非流動資產					
物業、廠房及設備	2,660,218	—	391,874	(iv)	3,052,092
可供出售投資	200,382	—	—		200,382
	<u>2,860,600</u>	<u>—</u>	<u>391,874</u>		<u>3,252,474</u>
流動資產					
發展中物業	—	390,820	(390,820)		—
存貨	2,249	—	—		2,249
貿易及其他應收款項	122,512	777	—		123,289
以公平價值計入損益賬之 財務資產	1,219,366	—	—		1,219,366
銀行結餘及現金	120,105	520	(36,593)	(iii)(b)	84,032
	<u>1,464,232</u>	<u>392,117</u>	<u>(427,413)</u>		<u>1,428,936</u>

	備考調整			附註	經擴大集團 於二零一二年 九月三十日之 未經審計 備考資產及 負債表 千港元
	本集團 於二零一二年 九月三十日 之未經審計 綜合資產及 負債表 千港元 (附註(i))	目標公司 於二零一二年 九月三十日之 綜合資產及 負債表 千港元 (附註(ii))	其他 備考調整 千港元		
流動負債					
貿易及其他應付款項	64,739	533	—		65,272
衍生金融工具	1,779	—	—		1,779
銀行借貸	600,912	—	—		600,912
應付即期所得稅	38,407	15	—		38,422
應付一間同系附屬公司款項	—	285,480	(285,480)	(iii)(a)	—
	<u>705,837</u>	<u>286,028</u>	<u>(285,480)</u>		<u>706,385</u>
流動資產淨值	<u>758,395</u>	<u>106,089</u>	<u>(141,933)</u>		<u>722,551</u>
資產總值減流動負債	<u>3,618,995</u>	<u>106,089</u>	<u>249,941</u>		<u>3,975,025</u>
非流動負債					
長期借貸	981,319	106,030	250,000	(iii)(a)	1,337,349
遞延所得稅負債	41,929	—	—		41,929
	<u>1,023,248</u>	<u>106,030</u>	<u>250,000</u>		<u>1,379,278</u>
資產淨值	<u>2,595,747</u>	<u>59</u>	<u>(59)</u>		<u>2,595,747</u>

未經審計備考財務資料附註

- (i) 結餘乃摘錄自本公司已刊發之截至二零一二年九月三十日止六個月中期報告所載之本集團於二零一二年九月三十日之未經審計簡明綜合資產負債表。
- (ii) 結餘乃摘錄自本通函附錄二所載之目標公司於二零一二年九月三十日之綜合資產負債表。

(iii) 備考調整反映下列事項：

(a) 根據買賣協議，泛海酒店控股同意按50,000港元之股份代價向Grand Star收購Victor Empire之全部已發行股本及按285,480,076港元(可予調整)之貸款代價轉讓自泛海財務之公司間貸款。總代價285,530,076港元將以現金支付，當中部份由本集團內部資源撥付及銀行借貸250,000,000港元撥付。於二零一二年十月本集團獲中國銀行(香港)有限公司授予一項300,000,000港元之四年期融資借貸。該借貸會以本集團現有其中一間酒店物業作抵押及本公司提供之擔保。

(b) 支付有關收購之估計交易成本1,063,000港元所致淨現金流出36,593,000港元。

(iv) 備考調整指於董事會決定將物業單位收購後，將其用途由在建物業變更為酒店物業而將物業分類為物業、廠房及設備。就編撰本經擴大集團之備考資產及負債表而言，物業單位按於二零一二年九月三十日按該等物業單位之公平值390,000,000港元及收購相關之估計交易成本作為本集團之成本入賬。

(v) 並無作出其他調整以反映經擴大集團於二零一二年九月三十日後之任何經營業績或進行之其他交易。

II. 未經審計備考財務資料的會計師報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道

未經審計備考財務資料的會計師報告 致泛海酒店集團有限公司 列位董事

本所謹就泛海酒店集團有限公司(「貴公司」)有關擬收購 Victor Empire Limited 之全部已發行股本(「該項交易」)而於二零一二年十一月二十九日刊發之通函(「通函」)中附錄三標題為「未經審計備考財務資料」內所載之未經審計備考財務資料(「未經審計備考財務資料」)(載於第 III-1 至 III-3 頁)作出報告。未經審計備考財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明用途，以說明該項交易將對 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之相關財務資料可能造成的影響。未經審計備考財務資料之編製基準載於通函第 III-1 至 III-3 頁。

貴公司董事與申報會計師各自的責任

貴公司董事全權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 條及香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈之會計指引第 7 號「編製備考財務資料以載入投資通函內」，編製未經審計備考財務資料。

本所的責任是根據上市規則第 4.29(7) 條的規定，就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。

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

意見的基礎

本所根據會計師公會頒佈的投資通函呈報準則300號「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」執行我們的應聘工作。本所的工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立檢查，而主要包括將截至二零一二年九月三十日之未經審計綜合資產及負債表與 貴公司截至二零一二年九月三十日止六個月之中期報告作出比較考慮支持該等調整的支持文件調整，以及與 貴公司董事討論未經審計備考財務資料。

本所已計劃並執行了相關工作，旨在取得本所認為必需的資料及解釋，以獲取充分證據使本所能就未經審計備考財務資料已由 貴公司董事按照所述的基準適當地編製、並且該基準與 貴集團的會計政策一致、以及有關調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審計備考財務資料而言是適當的，提供合理保證。

未經審計備考財務資料是根據 貴公司董事的判斷和假設編製的，僅供示範目的，而且基於其假設性質，其不提供任何保證或預示任何事項將於未來發生，亦未必能代表 貴集團於二零一二年九月三十日或任何未來日期的財務狀況。

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。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一二年十一月二十九日

目標集團之管理層討論及分析

Victor Empire 為在英屬處女群島註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股。Victor Empire 於二零一一年三月二十一日收購百冠之全部股權。目標集團之主要業務為物業開發。

二零一一年上半年至二零一二年初，目標集團收購物業單位，包括位於香港九龍尖沙咀金巴利街10至16號之住宅單位及零售商舖。該等物業單位之收購成本包括支付予賣方之款項總額356,754,895港元；以及雜項開支包括印花稅、佣金及開支償款合共17,244,762港元。

除有關期間的租金收入外，目標集團並無任何其他產生收入之活動。

財務及流動資金狀況

於二零一一年三月三十一日及二零一二年三月三十一日，目標集團之綜合負債淨值分別為12,530港元及126,335港元。於二零一二年九月三十日，其擁有綜合資產淨值59,316港元。

於二零一一年三月三十一日、二零一二年三月三十一日及二零一二年九月三十日，目標集團應付一間同系附屬公司之款項分別約為500,000港元、289,400,000港元及285,500,000港元。該等款項為無抵押、無固定還款期及按最優惠利率減2.0%之年利率計息。

於二零一一年三月三十一日、二零一二年三月三十一日及二零一二年九月三十日，目標集團之借貸分別為零、106,000,000港元及106,000,000港元。借貸包括三年期有抵押銀行貸款106,000,000港元，按香港銀行同業拆息加2.9%之年利率計息。銀行貸款於結算日之實際年利率為3.2%（二零一二年三月三十一日：3.2%）。截至二零一二年九月三十日，該筆銀行貸款須於兩至五年內償還，並以港元計值。

於二零一一年三月三十一日、二零一二年三月三十一日及二零一二年九月三十日，已抵押作為目標集團銀行借貸作抵押之物業單位之賬面淨值總額分別為零、309,900,000港元及316,400,000港元。

匯率風險

於有關期間，目標集團並無任何外匯風險。

僱員

於有關期間，目標集團並無任何僱員。

重大投資及重大收購與出售

於有關期間，除購買物業單位外，目標集團並無任何其他投資、重大收購及出售。

或然負債

於二零一一年三月三十一日、二零一二年三月三十一日及二零一二年九月三十日，目標集團並無任何或然負債。

以下為獨立專業估值師測建行(香港)有限公司，就本公司將持有之物業於二零一二年九月三十日之估值發出之函件及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。

敬啟者：

關於：九龍尖沙咀金巴利街10號昌樂樓地下1號、2號及3號商舖、1樓、2樓(包括平台及簷篷)、3樓、4樓、5樓、6樓、7樓及天台；金巴利街12號地下A號、B號及C號商舖、1樓、2樓(包括平台及簷篷)、3樓、4樓、6樓、7樓及天台；金巴利街14號1樓、2樓、3樓及天台及金巴利街16號2樓及3樓(「該等物業」)

緒言

吾等遵照泛海酒店集團有限公司(「貴公司」)之指示，對該等物業進行估值。吾等確認已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要之進一步資料，以就該等物業於二零一二年九月三十日(「估值日」)之市值向閣下提供吾等之意見。

本函件作為吾等估值報告之一部份，確認了被估值之該等物業，對吾等之估值基準及方法作出解釋，並列出吾等在估值過程中之假設及契據調查，以及有限制的條件。

估值基準

吾等對該等物業之物業權益之估值，乃吾等對其市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「一項物業於估值日通過自願買方及自願賣方於適當市場推廣後基於公平交易原則磋商，在知情、審慎及不受脅迫情況下進行買賣之估計價值」。

市值乃賣方於市場上可合理獲得之最佳價格及買方於市場上可合理取得之最有利價格。此估算價值尤其不包括因任何與該銷售有關人士所給予之特殊條款或情況(如非一般之融資、銷售及售後租回安排、合資經營、管理協議、特殊代價或優惠)或任何特殊價值因素引致之估算價格上升或下跌。估計該等物業之市值時亦無考慮買賣成本及扣減任何有關稅項。

吾等之估值乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)、普遍接納之估值程序及專業測量師常規進行。

估值方法

吾等乃採用直接比較法，假設在現況下銷售該等物業，並參考市場上可提供之交易對該等物業進行估值。

估值假設

為物業權益估值時，吾等假設 貴公司具有自由及不受阻礙之權利，可在未屆滿之整個期間使用或轉讓物業權益，惟須支付地租並悉數清付一切其他應付之所需土地出讓金／購買代價。

吾等之估值亦假設該等物業須在公開市場出售，並無憑藉任何延遲條款合同、售後租回、合資經營、管理協定或任何類似安排，以便影響物業之價值。吾等之估值並無計入與該等物業銷售有關或影響該等物業銷售之任何選擇權或優先購買權，亦無假設出現任何形式之強迫銷售情況。

吾等估值並無考慮有關該等物業之任何質押、按揭或欠款，或在出售時可能產生之任何支出或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無可能對其價值構成負面影響之產權負擔、限制及繁重支銷。

就金巴利街10-12號之有關商舖、辦公室及住宅單位(「金巴利街10-12號」)而言，吾等乃按現況基準評估金巴利街10-12號，並假設能夠根據土地(為重新發展而強制售賣)條例取得金巴利街10-12號之全部所有權，因為目前擁有金巴利街10-12號之95%所有權，超出申請強制售賣令之90%所有權門檻。因此，於估值過程中，吾等已假設物業可作重新發展，且吾等已計及餘下5%所有權之收購成本。

就金巴利街14-16號之有關住宅單位(「金巴利街14-16號」)而言，吾等已按現況基準並參考市場交易評估金巴利街14-16號之價值。

經考慮近期政府之物業市場政策，吾等認為，截至最後可行日期，估值報告仍屬有效和合時。

業權調查

吾等已獲提供多份有關物業權益之文件副本，同時吾等已在土地註冊處查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或核實租約是否存在任何修訂。所有文件及租約僅供參考。

此外，就物業權益之業權而言，吾等並無獲提供任何法律意見。

限制條件

吾等於二零一二年十月二十五日曾視察該等物業之外部情況。然而，吾等並無對該等物業進行結構檢查，亦無對該等物業提供之設施進行任何檢測，故無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。惟在視察過程中，吾等沒有發現任何嚴重損壞。

於視察期間，吾等並無進行詳細之實地量度。估值證書中包含之尺寸、量度和面積，乃以吾等所獲提供文件之資料為依據，故有關數字僅屬約數。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司提供予吾等之資料，並接納吾等獲提供關於規劃批准、法定通告、地役權、租住權、樓宇落成日期、佔用詳情、樓層平面圖、地盤與樓面面積及其他與識別該等物業有關之事宜之意見，而 貴公司於該等物業擁有有效權益。吾等並無查核原規劃批准，並假設該等物業已根據有關批准興建、佔用及使用。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等資料之真實性和準確性。吾等亦獲 貴公司告知， 貴公司所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

此致

香港
駱克道33號
中央廣場
滙漢大廈30樓
泛海酒店集團有限公司 台照

代表
測建行(香港)有限公司

董事
張聖典
MHKIS MRICS RPS(GP) BSc MSc MFin
謹啟

二零一二年十月三十一日

LC/YW/SL

張聖典先生為註冊專業測量師(產業測量)，在香港特別行政區、澳門、中國內地及亞太地區擁有18年物業估值經驗。張先生為英國皇家特許測量師學會特許測量師及香港測量師學會會員。

物業估值報告
泛海酒店集團有限公司

於二零一二年
九月三十日
之市值

物業 ⁽¹⁾⁽²⁾	概況	估用詳情	390,000,000.00 港元。													
九龍尖沙咀金巴利街10號昌樂樓地下1號、2號及3號商舖、1樓、2樓(包括平台及簷篷)、3樓、4樓、5樓、6樓、7樓及天台；金巴利街12號地下A號、B號及C號商舖、1樓、2樓(包括平台及簷篷)、3樓、4樓、6樓、7樓及天台；金巴利街14號1樓、2樓、3樓及天台及金巴利街16號2樓及3樓(「該等物業」，均由百冠企業有限公司擁有)	有關物業包括兩幢樓宇(即金巴利街10-12號及金巴利街14-16號)各自之多個商舖、辦公室及住宅單位。 金巴利街10-12號是一幢8層高之綜合樓宇，地下設有商舖、1樓為辦公室及2-7樓為住宅單位，而主要升降機大堂在金巴利街入口地下。該樓宇於一九六五年落成。 根據登記平面圖之量度及按差餉物業估價署之資料，百冠企業有限公司擁有之金巴利街10-12號所有單位之總可出售面積為12,573平方呎(1,168.1平方米)連平台/天台面積1,453平方呎(135.0平方米)。	該等物業部份空置及部份出租。租賃情況載列如下：														
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">單位</th> <th style="text-align: center;">月租 (港元)</th> <th style="text-align: center;">租期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金巴利街10號整幢</td> <td style="text-align: center;">空置</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>金巴利街12號地下A號商舖</td> <td style="text-align: center;">31,000.00^(#)</td> <td style="text-align: center;">二零一一年三月十二日至二零一四年三月十一日</td> </tr> <tr> <td>金巴利街12號地下B號商舖</td> <td style="text-align: center;">26,000.00^(#)</td> <td style="text-align: center;">二零一零年八月一日至二零一五年七月三十一日</td> </tr> </tbody> </table>	單位	月租 (港元)	租期	金巴利街10號整幢	空置	—	金巴利街12號地下A號商舖	31,000.00 ^(#)	二零一一年三月十二日至二零一四年三月十一日	金巴利街12號地下B號商舖	26,000.00 ^(#)	二零一零年八月一日至二零一五年七月三十一日		
單位	月租 (港元)	租期														
金巴利街10號整幢	空置	—														
金巴利街12號地下A號商舖	31,000.00 ^(#)	二零一一年三月十二日至二零一四年三月十一日														
金巴利街12號地下B號商舖	26,000.00 ^(#)	二零一零年八月一日至二零一五年七月三十一日														
九龍內地段8669號相等不可分割份數10份之10份；九龍內地段8753號相等不可分割份數10份之9份；九龍內地段9254號相等不可分割份數11份之7份及九龍內地段8590號相等不可分割份數4份之2份	金巴利街10-12號分別根據重批條件第7972號及第7846號持有。兩個地段之年期均由一八八八年六月二十四日起計為期150年。九龍內地段第8669號及8753號之地租分別為162港元及160港元。 金巴利街10號及12號之註冊地盤面積分別約1,410平方呎及約1,400平方呎。該等地盤位於《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號S/K1/126》「商業(6)」城市規劃區域內。	金巴利街12號地下C號商舖、1樓至4樓、6樓及7樓	空置	—												
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td>金巴利街14號1樓至3樓及天台</td> <td style="text-align: center;">空置</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>金巴利街16號2樓</td> <td style="text-align: center;">空置</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>金巴利街16號3樓A、B、C及E室</td> <td style="text-align: center;">空置</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>金巴利街16號3樓D室</td> <td style="text-align: center;">3,200.00^(*)</td> <td style="text-align: center;">按月租賃</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td style="text-align: center;">60,200.00</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	金巴利街14號1樓至3樓及天台	空置	—	金巴利街16號2樓	空置	—	金巴利街16號3樓A、B、C及E室	空置	—	金巴利街16號3樓D室	3,200.00 ^(*)	按月租賃	總計：	60,200.00
金巴利街14號1樓至3樓及天台	空置	—														
金巴利街16號2樓	空置	—														
金巴利街16號3樓A、B、C及E室	空置	—														
金巴利街16號3樓D室	3,200.00 ^(*)	按月租賃														
總計：	60,200.00															
		(#) 月租包括地租但不包括差餉、管理費及所有其他支出。														
		(*) 月租包括地租、差餉及管理費。														

於二零一二年
九月三十日
之市值

物業⁽¹⁾⁽²⁾ 概況 佔用詳情

根據重批條件第7972號及重批條件第7846號，金巴利街10-12號不可用於工業用途，及不可於其上建造廠房。

待取得相關政府部門之批准後，金巴利街10-12號可重建為辦公樓或酒店發展項目，建築面積約33,720平方呎(3,132.7平方米)。

金巴利街14-16號是一幢四層高物業樓宇，地下至三樓原為住宅單位，現時地下用作商舖，主要入口在金巴利街，該樓宇於一九五二年竣工。

根據登記平面圖所計量以及按差餉物業估價署之資料，金巴利街14-16號由百冠企業有限公司擁有之所有單位之總可出售面積為4,750平方呎(441.3平方米)，其中平台/天台之面積為1,688平方呎(156.8平方米)。

金巴利街14-16號分別根據重批條件第8637號及第7628號持有。兩個地段之年期均由一八八八年六月二十四日起計為期150年。九龍內地段第9254號及8590號之地租分別為160港元及1.6港元。

於二零一二年
九月三十日
之市值

物業 ⁽¹⁾⁽²⁾	概況	估用詳情
	<p>金巴利街14號及金巴利街16號之登記地盤面積分別約1,400平方呎及約1,402平方呎。該等地盤位於《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號S/K1/126》「商業(6)」城市規劃區域內。</p> <p>根據重批條件第8637號及重批條件第7628號，金巴利街10-12號不可用於工業用途，及不可於其上建造廠房。</p>	

附註：

1. 該等物業之註冊擁有人為百冠企業有限公司，備忘錄編號分別為11090202320036、11090202320049、12032702250122、11090202320055、11090202320062、11090202320081、11090202320093、11090202320107、11090202320113、11090202320128、11090202320136、11090202320146、11090202320152、11090202320162、11090202320172、11090202320185、11090202320197、11090202320203、1109020232021、11103101950047、11102002290020、11102002290035、11102002290047及11102002290057。

2. 物業之產權負擔如下：

建築事務監督根據建築物條例第24(1)條於二零零九年二月二十三日發出之第UBZ/U17-23/0007/08號指令，備忘錄編號為09123100420410(有關金巴利街10號5樓)

建築事務監督根據建築物條例第24(1)條於二零一一年十月十三日發出之第CBZ/TF/027230/08K號替代指令，備忘錄編號為11102500430404(有關金巴利街10號7樓及平台)

建築事務監督根據建築物條例第24(1)條於二零零九年二月二十三日發出之第UBZ/U17-24/0005/08號指令，備忘錄編號為09123100420443(有關金巴利街12號2樓(包括平台及簷篷))

建築事務監督根據建築物條例第24(1)條於二零零九年二月二十三日發出之第UBZ/U17-24/0006/08號指令，備忘錄編號為09123100420458(有關金巴利街12號3樓)

建築事務監督根據建築物條例第24(1)條於二零零九年二月二十三日發出之第UBZ/U17-24/0007/08號指令，備忘錄編號為09123100420464(有關金巴利街12號4樓)

建築事務監督根據建築物條例第24(1)條於二零零九年二月二十三日發出之第UBZ/U17-24/0010/08號指令，備忘錄編號為09123100420486(有關金巴利街12號7樓及天台)

就售賣令向土地審裁處遞交受益人為百冠企業有限公司(申請人)、Man Yu On及Yee Yin Yin(第一答辯人)及Chow Gavin Dat Yin及Chow Maxine Gar Yue(第二答辯人)之申請通知書(編號11091200700011)蓋印副本，備忘錄編號為11091200700011(標註：根據土地(為重新發展而強制售賣)條例申請編號為LDCS 32000 of 2011)(金巴利街10至12號)

日期為二零一二年二月二十九日及二零一二年三月十五日就所有款項以中國銀行(香港)有限公司為受益人之按揭，備忘錄編號分別為 12031902440244 及 12032902080113 (金巴利街10至12號)

日期為二零一二年二月二十九日及二零一二年三月十五日以中國銀行(香港)有限公司為受益人之租金轉讓，備忘錄編號分別為 12031902440253 及 12032902080127 (金巴利街10至12號)

建築事務監督根據建築物條例第26條於二零一一年八月三十日就樓宇外部發出之第D00258/K/11號指令，備忘錄編號為 11091500780611 (有關金巴利街14號)

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本公司之資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且並無誤導及欺詐成分，以及並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導成分。

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（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有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第 352 條規定須記錄於按該條例存置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：

(I) 股份之好倉

(a) 本公司

董事	身份	所持股份數目	合計	概約持股 百分比(%)
潘政先生(「潘先生」)	實益擁有人	50,050		
	受控法團權益	1,132,669,492	1,132,719,542	73.08
		(附註)		

附註：誠如下文「主要股東權益披露」一節所披露，由於潘先生透過滙漢及其附屬公司擁有本公司權益，故潘先生被視作於滙漢之附屬公司所持股份中擁有權益。

(b) 相聯法團

相聯法團	董事	身份	所持股份		概約持股	
			數目	合計	百分比(%)	
滙漢(附註1)	潘先生	實益擁有人	205,026,822			
		受控法團權益	133,068,271			
		家族權益	4,873,940	342,969,033	48.02	
	馮兆滔先生 (「馮先生」)	實益擁有人	14,148,814	14,148,814	1.98	
泛海國際(附註2)	潘先生	實益擁有人	1,714,337			
		受控法團權益	626,059,415	627,773,752	50.75	
標譽有限公司	馮先生	實益擁有人	9	9	0.01	

附註：

1. 由於潘先生擁有滙漢之控股權益(48.02%)，故彼被視作於滙漢所持有之股份中擁有權益。
2. 由於潘先生擁有滙漢之控股權益，故彼被視作於滙漢之附屬公司所持有之泛海國際股份中擁有權益。

(II) 相關股份及債權證之好倉

相關股份之權益

a) 本公司

於最後可行日期，根據本公司於二零零六年八月二十八日採納之購股權計劃授予董事之購股權之詳情如下：

董事	授出日期	行使價 (港元)	行使期	尚未行使之 購股權涉及之 相關股份數目
馮先生	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
林迎青博士 (「林博士」)	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
吳維群先生 (「吳先生」)	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

b) 相聯法團－滙漢

董事	尚未行使之 購股權涉及之 相關股份數目
林博士	2,126,301
馮先生	2,126,301
吳先生	3,469,228

附註：購股權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)予以行使。

c) 相聯法團－泛海國際

董事	尚未行使之 購股權涉及之 相關股份數目
潘先生	515,544
林博士	2,062,176
馮先生	2,062,176

附註：購股權於二零零五年三月三十日授出，並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行使價每股3.15港元(已調整)予以行使。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司董事及最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)之股份、相關股份或債券中擁有任何(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或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第 352 條規定須記錄於按該條例存置之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

於最後可行日期，概無董事：

- (a) 於本集團任何成員公司自二零一二年三月三十一日(即本集團最近刊發之經審計財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或擬租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 於本集團任何成員公司所訂立於本通函日期仍然存續且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

3. 主要股東權益披露

於最後可行日期，就董事所知，下列人士(「主要股東」)(本公司董事及最高行政人員除外)持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及聯交所作出披露之股份或相關股份之權益或淡倉，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上有權投票之任何類別股本面值 10% 或以上之權益：

股份之好倉

主要股東名稱	所持 股份數目	概約持股 百分比(%)
泛海國際有限公司(「泛海國際有限公司」)	716,979,512	46.26
泛海發展(集團)有限公司(「泛海發展」)	367,962,684	23.74
泛海國際(附註 1)	1,085,950,639	70.06
Asia Orient Holdings (BVI) Limited (附註 2)	1,132,669,492	73.08
滙漢(附註 3)	1,132,669,492	73.08

附註：

- (1) 泛海發展及泛海國際有限公司為泛海國際之全資附屬公司，故泛海國際被視為於泛海發展及泛海國際有限公司所持有之權益中擁有權益並與之重疊。
- (2) Asia Orient Holdings (BVI) Limited 及其附屬公司合共持有泛海國際超過三分之一已發行股份，故被視為於泛海國際所持有之權益中擁有權益並與之重疊。
- (3) Asia Orient Holdings (BVI) Limited 為滙漢之全資附屬公司，故滙漢被視為於 Asia Orient Holdings (BVI) Limited 及其附屬公司所持有之權益中擁有權益並與之重疊。
- (4) 馮先生、林博士及潘先生為本公司、滙漢及泛海國際之執行董事。潘海先生及梁偉強先生分別為泛海國際及本公司之執行董事及獨立非執行董事。洪日明先生為滙漢及本公司之獨立非執行董事。

4. 董事於競爭業務之權益

董事確認，彼等及其聯繫人概無於任何與或可能與本集團之業務形成直接或間接競爭之業務中擁有權益。

5. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內已訂立以下重大或可能屬重大之合約(非於日常業務過程中訂立之合約)：

1. 本公司為一間間接全資附屬公司與若干個人及公司就買賣位於香港永興街8A號及8B號之物業而於二零一二年六月一日及二零一二年八月一日訂立之買賣協議，總代價約為177,110,000港元；及
2. 買賣協議。

6. 訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無涉及任何未決或面臨威脅之重大訴訟或索償。

7. 專家資格

以下為本通函提及或提供本通函所載之意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
滙盈融資	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
測建行(香港)有限公司	專業測量師及估值師

滙盈融資、羅兵咸永道會計師事務所及測建行(香港)有限公司各自已就刊發通函發出書面同意書，表示同意按通函之形式及涵義，於通函轉載其報告或函件及引述其名稱，且迄今並無撤回彼等之同意書。

滙盈融資、羅兵咸永道會計師事務所及測建行(香港)有限公司概無擁有本集團任何成員公司之任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論可合法執行與否)。

滙盈融資、羅兵咸永道會計師事務所及測建行(香港)有限公司概無於本集團任何成員公司自二零一二年三月三十一日(即本集團最近刊發之經審計財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或擬租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約，且該合約不會於一年內屆滿或在本集團不作賠償(法定賠償除外)之情況下不可於一年內終止。

9. 一般資料

本公司之公司秘書為李大熙先生，彼為香港公司秘書公會資深會員。

本公司之合資格會計師為吳維群先生，彼為香港會計師公會會員。

本公司之主要股份過戶登記處為 Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited，地址為 26 Burnaby Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而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。

本公司之註冊辦事處地址為 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda，而其香港總辦事處及主要營業地點，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈30樓。

本通函之中、英文版本如有歧義，概以英文版為準。

10. 備查文件

下列文件之副本由即日起至股東特別大會日期(包括該日在內)止期間之一般辦公時間內，於本公司香港總辦事處及主要營業地點(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：

- (i) 本公司之組織大綱及公司細則；
- (ii) 買賣協議；
- (iii) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (iv) 本通函附錄二所載之會計師報告；
- (v) 本通函附錄三所載之經擴大集團未經審計備考財務資料之報告；
- (vi) 本通函附錄五所載由測建行(香港)有限公司編製之物業估值報告；
- (vii) 本附錄「專家資格」一節所述之同意書；
- (viii) 本公司截至二零一一年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止兩個年度各年之年報；
- (ix) 本通函所載獨立董事委員會函件；
- (x) 本通函所載滙盈融資致獨立董事委員會及獨立股東之函件；及
- (xi) 本通函。

股東特別大會通告



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)

茲通告泛海酒店集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一二年十二月十七日(星期一)上午十時三十分假座香港灣仔軒尼詩道33號港島皇悅酒店一樓皇悅會議宴會廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過以下決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

「動議：

- (A) 批准買賣協議(定義見本公司日期為二零一二年十一月二十九日之通函(「該通函」))(其副本已由大會主席提呈並註有「A」字樣以資識別)及其項下擬進行之交易；
- (B) 批准轉讓契據(定義見該通函)(其副本已由大會主席提呈並註有「B」字樣以資識別)之條款；及
- (C) 授權董事作出彼等認為恰當或權宜之所有事宜及行動及簽署所有文件(親筆或蓋章)，以實施有關該交易或與其相關之任何事宜及／或使其生效。」

承董事會命
公司秘書
李大熙

香港，二零一二年十一月二十九日

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

* 僅供識別

股東特別大會通告

附註：

1. 任何有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司股東均有權委任另一名人士為其受委代表代其出席大會及投票，受委代表毋須為本公司股東。
2. 已按其上印備之指示正式填妥及簽署之代表委任表格連同經簽署或經公證人簽署證明之授權書或其他授權文件(如有)，必須於大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回本公司之香港總辦事處及主要營業地點，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈30樓，方為有效。
3. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，則任何一名有關聯名持有人均可親身或由受委代表就有關股份投票，猶如其為唯一有權之人士，惟倘多於一名有關聯名持有人出席股東特別大會，則僅於本公司股東名冊內有關股份排名首位之人士(不論親身或由受委代表)的投票方予接納，其他聯名持有人均不得投票。
4. 本公司將於二零一二年十二月十一日(星期二)至二零一二年十二月十四日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間將不會辦理任何股份過戶。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有已填妥之過戶表格連同有關股票，必須於二零一二年十二月十一日(星期一)下午四時三十分之前，交回本公司之股份登記及過戶香港分處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室。