
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泛海國際集團有限公司之股份，應立即將本通函交予買主或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主。

香港聯合交易所有限公司對本文件之內容概不負責，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文件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 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)

須 予 披 露 交 易

收 購 北 京 一 個
商 住 發 展 項 目 之 權 益

財 務 顧 問

英 高 財 務 顧 問 有 限 公 司

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
緒言	3
買賣協議	4
收購事項之理由	7
收購事項之財務影響	7
有關泛海之資料	8
上市規則之涵義	8
其他資料	8
附錄 — 一般資料	9

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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，並為泛海之附屬公司
「泛海」或「本公司」	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
「北京公司」或 「北京合資公司」	指	北京黃海房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，將於取得有關政府部門批准後根據中國法律轉制為中外合資企業
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業之日(星期六除外)
「董事」	指	本公司董事
「廣佳」	指	廣佳發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由Whole Mix Profits全資擁有
「本集團」	指	本公司連同其附屬公司
「擔保人」或「余先生」	指	余乃儲先生，賣方之董事及實益擁有人
「港元」	指	港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「土地」	指	位於中國北京市通州區永順鎮永順西街72號之一幅土地，地盤面積約為52,000平方米

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零零七年十月二十五日，即本通函付印前確定載入本通函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
「標準守則」	指	上市發行人董事進行證券交易之標準守則，載於上市規則附錄10
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中方」	指	北京俊星房地產開發有限公司，一間根據中國法律正式註冊成立之公司，在北京從事物業發展項目
「溢資」或「買方」	指	溢資集團有限公司，一間根據香港法律註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「人民幣」	指	中國之法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	溢資及Super Fast Investments (賣方) 於二零零七年十月八日訂立之買賣協議
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01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
「Super Fast Investments」或「賣方」	指	Super Fast Investments Limited, 一間根據薩摩亞法律註冊成立之公司
「Whole Mix Profits」	指	Whole Mix Profits Limited, 一間於英屬處群島註冊成立之有限公司

除非本通函另有指明，以人民幣列值之金額已經按1港元兌人民幣0.9672元之匯率兌換成港元。此匯率僅為說明用途，並不構成任何金額已經、可能已經或可能按上述匯率或任何其他匯率作出兌換之表述。



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)

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

Nicholas James Loup先生

非執行董事：

歐逸泉先生

梁尚立先生

獨立非執行董事：

管博明先生

梁偉強先生

黃之強先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

香港總部及主要辦事處：

香港

灣仔

駱克道33號

中央廣場

滙漢大廈

30樓

須予披露交易
收購北京一個
商住發展項目之權益

緒言

於二零零七年十月八日，本集團訂立協議，以總代價現金153,300,000港元(可予調整)收購Whole Mix Profits，該公司間接擁有一幅位於中國北京市通州區永順鎮永順西街72號之土地44%權益。該幅土地將發展成一個配備附屬設施之大型商住綜合項目。

* 僅供識別

董事會函件

買賣協議

日期

二零零七年十月八日

訂約方

買方： 溢資，一間投資控股公司，本公司全資擁有之公司

賣方： Super Fast Investments，一間投資控股公司

擔保人： 余先生

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方、賣方最終實益擁有人及擔保人均為獨立於本集團及本集團關連人士之第三方。

協議之主要條款

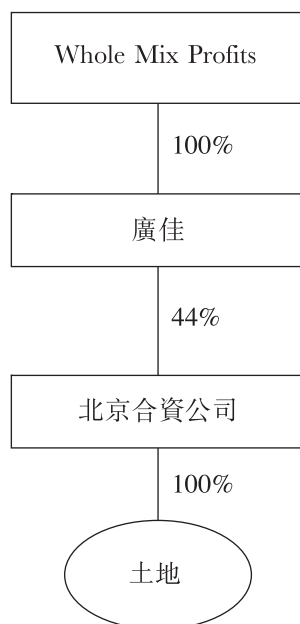
買方已同意向賣方收購Whole Mix Profits之全部股本及未償還股東貸款，總代價為現金153,300,000港元，可根據土地之經核准最終總樓面面積作出調整。

Whole Mix Profits之唯一資產及業務為持有廣佳之全部已發行股本。廣佳為一間投資控股公司。北京公司之唯一資產及業務為土地及發展土地。土地位於北京市通州區永順鎮永順西街72號，其地盤面積約為52,000平方米。初步計劃將土地沿河發展成為高層及低層住宅大廈，並配備購物中心及停車場等附屬設施。北京市發展和改革委員會已批准北京公司根據中國法律轉制為中外合資企業（「北京合資公司」），方式為引入廣佳作為外方認購北京合資公司之44%經擴大註冊資本。有關各方正向其他相關政府部門進一步申請，以落實將北京公司轉為北京合資公司。

賣方及擔保人已就廣佳、北京公司及（於轉制後）北京合資公司，各自共同及個別向買方作出若干聲明及保證。

董事會函件

下圖說明買賣協議完成後北京合資公司之股權架構：



於買賣協議完成後，廣佳及中方將為北京合資公司之股東。據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，中方及其最終實益擁有人為獨立第三方，且與本公司、其主要行政人員、其董事、主要股東或與彼等任何有聯繫之任何人士（定義見上市規則）概無聯繫。

代價

代價153,300,000港元乃經計及（其中包括）將由土地發展而成之規劃商住綜合項目之物業估值及總面積後公平磋商釐定。首期按金20,000,000港元已於簽訂買賣協議時支付。進一步按金30,000,000港元須於簽訂買賣協議日期起計30日內支付。代價餘額103,300,000港元將於買賣協議完成後以現金償付。付款將由本集團之內部資源撥付。

於北京公司轉制為北京合資公司後，本集團將透過廣佳（作為外方）認購北京合資公司之44%經擴大註冊資本，達人民幣105,600,000元（約109,181,000港元），將由本集團之內部資源撥付。

董事會函件

將於土地上發展之商住綜合項目之現行經核准總樓面面積為約91,302平方米，現正申請將該總樓面面積增至約187,949平方米。倘於買賣協議完成後180日內(或各方可能共同協定之較長期間)經相關政府部門核准之最終總樓面面積少於172,900平方米(相當於所申請目標樓面面積之92%)，代價將按比例相應減低，所減款額及其利息將由賣方退還。倘經核准之經擴大總樓面面積超過172,900平方米，則代價毋須作出調整。

獨立估值師已利用直接比較及剩餘法進行估值。根據日期為二零零七年十月三日之估值報告，土地之估值約為人民幣559,000,000元(約577,957,000港元)，當中假設(其中包括)經擴大總樓面面積187,949平方米獲相關部門核准，地價及其他相關費用獲悉數償付。土地之總發展開支及成本(其中包括地價)估計約為人民幣733,000,000元(約758,000,000港元)。本集團透過廣佳及中方認購北京合資公司經擴大註冊資本之所得款項分別為人民幣105,600,000元及人民幣134,400,000元，將用作為發展成本提供資金。除上述認購事項之所得款項外，餘下發展成本可透過借款、預售及／或其他融資方式籌措。倘北京合資公司需要向其股東尋求進一步融資，有關融資將按中方及本集團於北京合資公司之股權比例提供。

條件

交易須待以下條件達成後方告完成：

- (a) 買方作出盡職審查後對Whole Mix Profits、廣佳及北京公司以及(於轉制後)北京合資公司之財務、業務及資產狀況表示滿意；
- (b) 北京公司根據中國法律正式轉制為北京合資公司；
- (c) 北京合資公司根據中國法律正式成立及存續且無呈請清盤；
- (d) 成立北京合資公司之中外合資經營協議有效並存續，且根據其條款對其各訂約方具約束力；
- (e) 買方接納之中國律師行出具法律意見，確認北京合資公司擁有土地之良好業權而不附帶任何產權負擔；

董事會函件

- (f) 薩摩亞法律執業律師行出具法律意見，確認賣方正式成立及存續，以及賣方根據薩摩亞法律依法獲准許擁有Whole Mix Profits全部已發行股本及賣方向Whole Mix Profits作出之股東貸款；及
- (g) 英屬處女群島法律執業律師行出具法律意見，確認Whole Mix Profits正式成立及存續，以及Whole Mix Profits根據英屬處女群島法律依法獲准許擁有廣佳全部已發行股本及Whole Mix Profits向廣佳作出之股東貸款及透過廣佳訂立任何具法律約束力之協議以認購北京合資公司44%經擴大已註冊股本。

完成

交易將於買賣協議之條件全部達成或由買方豁免後第三個營業日完成，惟無論如何不會遲於買賣協議日期起120日或有關各方可能共同協定之其他日期。

收購事項之理由

本集團主要從事物業發展及投資。土地位於中國首都北京市通州區之黃金地段。收購土地實際權益與本集團之一項主要業務一致。隨着居民收入快速增加及城市化進程，董事預期國內商住物業發展項目需求將持續增長。董事認為土地為本公司於北京之投資良機，且買賣協議條款屬公平合理並符合股東整體利益。

收購事項之財務影響

由於收購事項，本集團將通過其於廣佳間接投資收購土地之44%實際權益，而廣佳將被視為本集團之全資附屬公司。因此，本公司將採用權益會計法處理應佔廣佳之財務業績（實指應佔持有土地之北京合資公司之44%財務業績）。由於土地仍處發展中，自成立以來北京合資公司尚無產生盈利，而廣佳亦無產生任何應佔盈利。

由於非流動資產之任何增長將被本集團現金及銀行結餘之相應減少所抵銷，預期收購事項將不會對本集團之資產及負債產生任何重大影響。

董事會函件

有關泛海之資料

泛海在香港及中國從事投資及發展商業、零售及住宅物業。泛海亦透過泛海酒店從事酒店經營、旅行社及餐廳業務。

上市規則之涵義

根據上市規則第十四章，該買賣協議構成本公司須予披露之交易。

其他資料

務請參閱本通函附錄所載有關泛海之一般資料。

列位股東 台照

承董事會命
泛海國際集團有限公司
主席
馮兆滔

香港，二零零七年十月二十九日

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則提供有關本公司之資料。各董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並確認經一切合理查詢後，就其所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，致令其內容有所誤導。

2. 董事權益披露

於最後實際可行日期，本公司各董事或最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、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分部之條文須通知本公司及聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例規定被當作或視為持有之權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須登記於遵照該條規定存置之登記冊；或根據標準守則之權益及淡倉如下：

(i) 於股份之好倉

(a) 本公司

董事姓名	個人權益	所持股份數目		總計	股權 百分比 (%)
		公司權益			
潘政	6,265,022	3,127,934,038	3,134,199,060		43.24

(附註)

附註：由於潘政先生擁有滙漢控股權益(32.04%)，故被視作擁有由滙漢附屬公司持有之股份權益。

(b) 附屬公司

董事	附屬公司	個人權益	所持股份數目		總計	股權百分比 (%)
				公司權益		
潘政	泛海酒店	392,178	8,909,732,913	8,910,125,091		69.98
潘政及 馮兆滔	會才投資 有限公司 (「會才」)	—	20 (附註1)	20		20
潘政	會才	—	80 (附註2)	80		80
馮兆滔	標譽有限公司	9	—	9		9

附註1. 本公司及翹益投資有限公司(「翹益」)分別擁有會才80%及20%權益。潘政先生及馮兆滔先生各持有翹益50%權益。由於彼等擁有翹益之權益，故此潘先生及馮先生各被視作擁有翹益所持20股股份之權益，彼等各自之權益重疊。

附註2. 由於潘政先生透過滙漢而擁有本公司之權益，故被視作擁有本公司所有附屬公司及相聯法團之股份權益。

(ii) 於相關股份之好倉

相關股份權益

(a) 本公司

董事	尚未行使 購股權所涉及之 相關股份數目
馮兆滔	20,621,761
林迎青	20,621,761
潘政	5,155,440
倫培根	20,621,761
關堡林	20,621,761
Nicholas James Loup	20,621,761

購股權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以行使價每股股份0.315港元行使(經調整)。

(b) 泛海酒店

董事	授予日期	行使價 (港元)	行使期限	尚未行使
				購股權所涉及 之泛海酒店 相關股份數目
馮兆滔	二零零七年 三月二十九日	0.1296	二零零七年 三月二十九日至 二零一七年 三月二十八日	80,000,000
林迎青	二零零七年 四月二日	0.130	二零零七年 四月二日至 二零一七年 四月一日	80,000,000
倫培根	二零零七年 四月二日	0.130	二零零七年 四月二日至 二零一七年 四月一日	80,000,000
關堡林	二零零七年 四月二日	0.130	二零零七年 四月二日至 二零一七年 四月一日	80,000,000

(iii) 於認股權證之權益

a) 本公司

董事	持有認股權證之數目		總數
	個人權益	公司權益	
潘政	1,249,700	617,469,142	618,718,842

b) 泛海酒店

董事	持有認股權證之數目		總數
	個人權益	公司權益	
潘政	76,686	1,742,211,916	1,742,288,602

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司各董事及最高行政人員概無持有本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債券權益或淡倉而(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之條文須通知本公司及聯交所（包括彼等根據該等證券及期貨條例規定被當作或視為持有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條須登記於其所述之登記冊；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所。

3. 主要股東權益披露

於最後實際可行日期，據本公司董事或最高行政人員所知，下列人士（並非本公司董事或最高行政人員）持有下列股份及／或相關股份權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露，或直接或間接擁有任何類別附有權利可在一切情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之股本面值10%或以上之權益：

(i) 於股份之好倉

主要股東名稱	股份數目	股權百分比
潘政 (附註1)	3,134,199,060	43.24%
滙漢 (附註1)	3,127,934,038	43.15%
Asia Orient Holdings (BVI) Limited (「滙漢BVI」) (附註1)	3,006,254,038	41.48%
滙漢實業有限公司 (「滙漢實業」) (附註2)	1,433,341,578	19.77%
Kingfisher Inc.及Lipton Investment Limited (「Kingfisher及Lipton」) (附註2)	1,376,179,319	18.99%
Grosvenor Asset Management Limited (「Grosvenor」) (附註3)	726,373,333	10.02%
Grosvenor Australia Asia Pacific General Partner Limited (前稱Stargreen Limited) (附註3)	726,373,333	10.02%
Grosvenor International S.A. (附註3)	726,373,333	10.02%
Grosvenor Continental Europe Holdings Limited (附註3)	726,373,333	10.02%
Grosvenor Group Limited (附註3)	726,373,333	10.02%
Jeremy Henry Moore Newsum (附註3)	726,373,333	10.02%
Gillian Lucy Newsum (附註3)	726,373,333	10.02%
Robin Shedden Broadhurst (附註3)	726,373,333	10.02%
Penelope Alison Broadhurst (附註3)	726,373,333	10.02%
Mark Antony Loveday (附註3)	726,373,333	10.02%
Mary Elizabeth Loveday (附註3)	726,373,333	10.02%

(ii) 於認股權證之好倉

主要股東名稱	認股權證數目
潘政 (附註1)	618,718,842
滙漢 (附註1)	617,469,142
Asia Orient Holdings (BVI) Limited (「滙漢BVI」) (附註1)	593,469,142
滙漢實業有限公司 (「滙漢實業」) (附註2)	283,230,006
Kingfisher Inc.及Lipton Investment Limited (「Kingfisher及Lipton」) (附註2)	271,435,758
Grosvenor (附註3)	145,274,666
Grosvenor Australia Asia Pacific General Partner Limited (前稱Stargreen Limited) (附註3)	145,274,666
Grosvenor International S.A. (附註3)	145,274,666
Grosvenor Continental Europe Holdings Limited (附註3)	145,274,666
Grosvenor Group Limited (附註3)	145,274,666
Jeremy Henry Moore Newsum (附註3)	145,274,666
Gillian Lucy Newsum (附註3)	145,274,666
Robin Shedden Broadhurst (附註3)	145,274,666
Penelope Alison Broadhurst (附註3)	145,274,666
Mark Antony Loveday (附註3)	145,274,666
Mary Elizabeth Loveday (附註3)	145,274,666

附註1. 滙漢BVI為滙漢之全資附屬公司。此外，如上文「董事權益披露」一節所披露，由於潘政先生擁有滙漢之控股權益，故被視為於滙漢及其附屬公司持有之股份及認股權證中擁有權益。因此，潘政先生被視為於由滙漢擁有之3,127,934,038股股份及617,469,142份認股權證中擁有權益，兩者權益重疊及滙漢均被視為於同一批由滙漢BVI持有之3,006,254,038股股份及593,469,142份認股權證中擁有權益，兩者權益重疊。

附註2. 滙漢實業、Kingfisher及Lipton均為滙漢BVI之全資附屬公司，合共持有2,809,520,897股股份及554,665,764份認股權證。滙漢BVI被視為於滙漢實業、Kingfisher及Lipton持有之權益中擁有權益並與之重疊。

附註3. Grosvenor乃Grosvenor International S.A.之全資附屬公司。Grosvenor International S.A.乃於盧森堡上市之公司，由Grosvenor Continental Europe Holdings Limited擁有大部份權益(64.04%)。Grosvenor Continental Europe Holdings Limited乃Grosvenor Group Limited之間接全資附屬公司，而Grosvenor Group Limited由The Fourth Duke of Westminster 1964 Settlement控制(46.61%)。本公司於二零零五年十一月十七日獲通知，Grosvenor Australia Asia Pacific General Partner Limited(前稱Stargreen Limited)與Grosvenor International S.A.簽訂一份有條件購股協議，向Grosvenor International S.A.收購Grosvenor之全部已發行股本。Grosvenor Australia Asia Pacific General Partner Limited乃Grosvenor International S.A.之全資附屬公司。於最後實際可行日期，購股協議尚未完成。

Grosvenor擁有726,373,333股股份及145,274,666份認股權證。Grosvenor Australia Asia Pacific General Partner Limited、Grosvenor International S.A.、Grosvenor Continental Europe Holdings Limited及Grosvenor Group Limited各自被視為於Grosvenor所持之726,373,333股股份及145,274,666份認股權證中擁有權益，而該等權益互相重疊。

Jeremy Henry Moore Newsum、Robin Shedden Broadhurst及Mark Antony Loveday為The Fourth Duke of Westminster 1964 Settlement之信託人。Jeremy Henry Moore Newsum、Robin Shedden Broadhurst及Mark Antony Loveday各被視為擁有由Grosvenor持有之同一批726,373,333股股份及145,274,666份認股權證之權益。Gillian Lucy Newsum、Penelope Alison Broadhurst及Mary Elizabeth Loveday分別為Jeremy Henry Moore Newsum、Robin Shedden Broadhurst及Mark Antony Loveday之配偶。Gillian Lucy Newsum、Penelope Alison Broadhurst及Mary Elizabeth Loveday各被視為擁有上述由Grosvenor持有之726,373,333股股份及145,274,666份認股權證之家族權益。

(iii) 於本集團其他成員公司之權益

本公司非全資 附屬公司名稱	主要註冊 股東名稱 (本集團成員 公司除外)		所持 股份數目	權益百分比
Linkforce Investment Limited	Furlan Limited		20	20%
鴻悅工程有限公司	梁炳		20	20%

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，據本公司董事及最高行政人員所知，概無其他人士持有或被視為或當作持有股份及相關股份權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，或直接或間接擁有任何類別附有權利可在一切情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之股本面值10%或以上之權益。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，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，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或經已提出或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，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，且該等合約不會於一年內屆滿或本集團不作賠償(法定賠償除外)之情況下不可於一年內終止。

6. 董事於競爭業務之權益

董事確認，彼等及彼等各自之聯繫人並無擁有任何與本集團業務直接或間接或可能構成直接或間接競爭之業務。

7. 一般資料

- 本公司之公司秘書為趙玉貞，彼為香港公司秘書公會會員。
- 本公司之合資格會計師為倫培根，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 Fund Services (Bermuda) Ltd，地址為Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke HM08, Bermuda，而本公司之股份過戶登記處香港分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道中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，而本公司之香港總辦事處及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。
- 本通函之中、英文版本如有歧義，概以英文版為準。