

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公告之內容概不負責，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告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)

### 關連交易及持續關連交易 續訂租賃協議

董事會公佈，由於舊租賃協議於二零二四年七月三十一日屆滿，因此，於二零二四年七月三十一日，本公司之間接全資附屬公司泛海酒店管理服務（作為承租人）與泛海國際之間接全資附屬公司 TCL（作為業主）訂立租賃協議，以續訂位於香港灣仔駱克道 33 號萬通保險大廈 29 樓之物業，自二零二四年八月一日起，並於二零二五年七月三十一日屆滿，為期一年。

TCL 為泛海國際之間接全資附屬公司，而泛海國際乃本公司之主要股東，於本公告日期，其持有本公司已發行股本約 64.35%。因此，根據上市規則第 14A.07 條，TCL 為泛海國際之聯繫人，並因此為本公司之關連人士。根據上市規則第 14A 章，(a) 支付租金將被視為本集團收購資產及構成本公司之關連交易；及 (b) 支付其他支出構成本公司之持續關連交易。

由於有關使用權資產（租賃）的價值（即租金之現值）之適用百分比率高於 0.1% 但低於 5%，故根據上市規則第 14A.76(2)(a) 條，租賃協議項下所支付的租金僅須遵守申報及公告規定，但可獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准之規定。

由於有關按年度基準計算的其他支出之所有適用百分比率均低於 5%，且其他支出的最高年度上限低於 3,000,000 港元，故根據上市規則第 14A.76(1)(c) 條，租賃協議項下所支付的其他支出構成最低豁免水平的交易，並根據上市規則第 14A 章，可獲全面豁免遵守報告、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定。

## 緒言

茲提述本公司日期為二零二二年七月二十九日之公告，內容有關舊租賃協議。董事會公佈，由於舊租賃協議於二零二四年七月三十一日屆滿，因此，於二零二四年七月三十一日，本公司之間接全資附屬公司泛海酒店管理服務（作為承租人）與泛海國際之間接全資附屬公司 TCL（作為業主）訂立租賃協議，以續訂位於香港灣仔駱克道 33 號萬通保險大廈 29 樓之物業，自二零二四年八月一日起，並於二零二五年七月三十一日屆滿，為期一年。

## 租賃協議

日期	:	二零二四年七月三十一日
訂約各方	:	(1) TCL（作為業主） (2) 泛海酒店管理服務（作為承租人）
租賃物業	:	香港灣仔駱克道 33 號 萬通保險大廈 29 樓  總租賃面積：6,893 平方呎
用途	:	作為泛海酒店管理服務之辦公物業
年期	:	由二零二四年八月一日起至二零二五年七月三十一日止，為期一年
租金	:	每月租金為 399,794 港元（不包括地租、差餉、管理費、空調費及所有其他支出），應於每個曆月首日預先繳付
管理費及空調費	:	每月金額為 66,904 港元，或會修訂，於每個曆月首日預先繳付
差餉	:	每月金額為 17,056 港元，或會修訂，於每個曆月首日預先繳付
訂金	:	泛海酒店管理服務須向 TCL 支付訂金 1,451,262 港元（相等於根據租賃協議應付之三個月租金、差餉、管理費及空調費），以確保泛海酒店管理服務遵守及履行租賃協議
其他主要條款	:	除上述主要條款，租賃協議的條款及細則與舊租賃協議的條款及細則大致相同

## 會計影響及根據上市規則之處理方法

根據適用於本集團的香港財務報告準則第 16 號，由於本集團按租賃協議擬進行的付款包括不同組成部分，因此將以不同的會計方法處理。本集團將確認租金為使用權資產的收購，根據香港財務報告準則第 16 號，該數額為租金的折現總數，該金額估計約為 4,685,000.00 港元（有待審計）。根據上市規則第 14A 章，此使用權資產的收購將構成本公司的一次性的關連交易。而其他支出將於產生期間被確認為本集團損益賬中的開支，而根據上市規則第 14A 章，該等開支的支付將被視為本公司的持續關連交易。

## 訂立租賃協議之理由及好處

租賃協議項下之條款（包括租金及其他支出）乃由訂約各方參考（其中包括）(i) 區域內類似物業之現行市場租金；及(ii) 物業之狀況（包括但不限於物業之位置及物業有關之設施）經公平磋商後釐定。本集團將以內部資源撥付租賃協議下之款項。

鑒於物業之位置優越（即位於本公司於香港灣仔之港島皇悅酒店對面），租賃物業將讓本集團主要管理團隊整合於同一物業內以達致營運效益，並經考慮區域內類似物業市場租金後，本公司認為訂立租賃協議以續訂物業的租賃對泛海酒店管理服務有益。

鑒於以上所述，董事（包括獨立非執行董事）認為租賃協議之條款（包括其他支出之年度上限）屬公平合理及按正常商業條款訂立，而租賃協議乃於本集團之日常業務過程中訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

潘政先生為泛海國際及本公司之控股股東，且其為潘海先生及潘洋先生之父親。因此，潘政先生、潘海先生及潘洋先生被視為於交易中擁有重大權益，並已就批准租賃協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。除以上所述者外，概無其他董事於租賃協議項下擬進行之交易中擁有任何重大權益及須就批准租賃協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

## 有關本集團及 TCL 之資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司，其股份在主板上市。本公司之主要業務為投資控股。本公司附屬公司之主要活動為持有及經營酒店及進行物業開發。

泛海國際為一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司，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發展商業、零售及住宅物業。透過本公司，泛海國際亦涉及酒店經營。

泛海酒店管理服務為一間於香港註冊成立之有限責任公司，主要從事酒店管理服務。

TCL 為一間於香港註冊成立之有限責任公司，主要從事物業投資。

## 上市規則之涵義

TCL 為泛海國際之間接全資附屬公司，而泛海國際乃本公司之主要股東，於本公告日期，其持有本公司已發行股本約 64.35%。因此，根據上市規則第 14A.07 條，TCL 為泛海國際之聯繫人，並因此為本公司之關連人士。根據上市規則第 14A 章，(a) 支付租金將視為本集團收購資產及構成本公司之關連交易；及 (b) 支付其他支出構成本公司之持續關連交易。

由於有關使用權資產（租賃）的價值（即租金之現值）之適用百分比率高於 0.1% 但低於 5%，故根據上市規則第 14A.76(2)(a) 條，租賃協議項下所支付的租金僅須遵守申報及公告規定，但可獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准之規定。

由於有關按年度基準計算的其他支出之所有適用百分比率均低於 5%，且其他支出的最高年度上限低於 3,000,000 港元，故根據上市規則第 14A.76(1)(c) 條，租賃協議項下所支付的其他支出構成最低豁免水平的交易，並根據上市規則第 14A 章，可獲全面豁免遵守報告、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「泛海酒店管理服務」	指	泛海酒店管理服務有限公司，一間於香港註冊成立之有限責任公司，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責任公司，其股份於主板上市
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	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責任公司，其股份於主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	聯交所主板
「舊租賃協議」	指	泛海酒店管理服務（作為承租人）及 TCL（作為業主）於二零二二年七月二十九日就二零二二年八月一日至二零二四年七月三十一日期間的物業租賃訂立之租賃協議

「其他支出」	指 誠如本公告所披露，泛海酒店管理服務根據租賃協議就物業應付予 TCL 之管理費、空調費及差餉
「百分比率」	指 具有上市規則第 14.07 條規定賦予該詞之涵義
「物業」	指 香港灣仔駱克道 33 號萬通保險大廈 29 樓
「租金」	指 誠如本公告所披露，泛海酒店管理服務根據租賃協議就物業應付予 TCL 之租金
「使用權資產（租賃）」	指 根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」將於本集團綜合財務報表列賬之資產，代表本集團根據租賃協議使用租賃物業之權利（作為承租人）的價值
「股東」	指 股份持有人
「股份」	指 本公司股本中每股 0.02 港元之普通股
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指 具有上市規則賦予該詞之涵義
「TCL」	指 Tilpifa Company Limited，一家於香港註冊成立之有限責任公司，為泛海國際之間接全資附屬公司
「租賃協議」	指 泛海酒店管理服務（作為承租人）及 TCL（作為業主）就續訂物業的租賃於二零二四年七月三十一日訂立之租賃協議
「%」	指 百分比

承董事會命  
泛海酒店集團有限公司  
副主席兼行政總裁  
林迎青

香港，二零二四年七月三十一日

於本公告刊發日期，執行董事為潘政先生、林迎青博士、潘海先生、潘洋先生、馮兆滔先生及吳維群先生；及獨立非執行董事為梁偉強先生、黃之強先生及管博明先生。

\* 僅供識別