
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分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
交換佳兆業票據之
主要交易

滙漢控股有限公司(「本公司」)發出之董事會函件載於本通函第5至13頁。

* 僅供識別

二零二一年六月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
緒言	5
交換佳兆業票據	6
新佳兆業票據之資料	6
有關根據交換要約以 9.375%佳兆業票據交換新佳兆業票據之資料	8
交換佳兆業票據之財務影響	8
交換佳兆業票據之理由及裨益	8
有關本公司、滙漢票據持有人、泛海國際票據持有人及 泛海酒店票據持有人之資料	9
有關佳兆業之資料	9
上市規則之涵義	10
推薦意見	13
附加資料	13
附錄一 – 本集團之財務資料	14
附錄二 – 一般資料	18

釋 義

於本通函內(包括附錄)，除非文義另有所指，否則下列詞彙具備以下涵義：

「二零二零年十二月十八日公告」	指	本公司及泛海國際日期為二零二零年十二月十八日之聯合公告，內容有關主要交易事項
「二零二一年一月二十九日通函」	指	本公司日期為二零二一年一月二十九日之通函，內容有關主要交易事項
「9.375%佳兆業票據」	指	由佳兆業發行之二零二四年到期9.375%美元計值優先票據，有關詳情已於佳兆業公告中披露
「該公告」	指	本公司、泛海國際及泛海酒店日期為二零二一年五月十四日之聯合公告，內容有關交換佳兆業票據
「滙漢緊密聯繫成員」	指	由潘政先生及其聯繫人組成之股東緊密聯繫成員，其合共持有514,797,691股股份(相當於本公司於該公告刊發日期已發行股本約61.20%)
「滙漢票據持有人」	指	Sunrich Holdings Limited，一間於英屬處女群島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責任公司，其已發行股份於主板上市
「泛海酒店集團」	指	泛海酒店及其附屬公司
「泛海酒店票據持有人」	指	Greatime Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，並為泛海酒店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，其已發行股份於主板上市
「泛海國際集團」	指	泛海國際及其附屬公司，包括泛海酒店集團
「泛海國際票據持有人」	指	Techfull Properties Corp.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，並為泛海國際之間接全資附屬公司
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「董事會」	指	董事會

釋 義

「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「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責任公司，其已發行股份於主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「董事」	指	本公司董事，包括獨立非執行董事
「交換佳兆業票據」	指	於二零二一年五月十一日，由滙漢票據持有人、泛海國際票據持有人及泛海酒店票據持有人提交，並獲佳兆業接受其根據交換要約交換新佳兆業票據的9.375%佳兆業票據，有關詳情請參閱本通函「交換佳兆業票據」之標題段落
「交換要約」	指	佳兆業向9.375%佳兆業票據之票據持有人提出之交換要約，就此每位獲佳兆業接受交換其9.375%佳兆業票據之票據持有人將於結算時收到：(a)佳兆業就已有效提交和接受的每1,000美元面值之9.375%佳兆業票據交換面值為1,000美元之新佳兆業票據；(b)代表由有效提交並獲佳兆業接受交換9.375%佳兆業票據之日期起至結算日期(但不包括該日)之應計未付利息之現金金額(約整至最接近的0.01美元，0.005美元或以上向上調整)；及(c)相等於未發行的零碎新佳兆業票據的現金(約整至最接近的0.01美元，0.005美元或以上向上調整)，以代替任何新佳兆業票據的金額(將新佳兆業票據金額經向下調整至最接近的1,000美元的倍數)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，包括泛海國際集團及泛海酒店集團
「港元」	指	港元
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方人士或公司
「佳兆業」	指	佳兆業集團控股有限公司(股份代號：1638)，一間於開曼群島註冊成立之有限責任公司，其股份於主板上市

釋 義

「佳兆業公告」	指	佳兆業日期為二零一七年六月二十三日、二零一七年八月四日、二零一七年九月二十日、二零一七年十一月二日、二零二一年四月二十七日及二零二一年四月二十八日之公告(視乎情況而定)
「最後可行日期」	指	二零二一年六月二十一日，即本通函付印前為確認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
「主板」	指	聯交所主板
「主要交易事項」	指	按非綜合及獨立基準，先前出售事項於二零二零年十二月十七日至十八日期間，由本集團出售佳兆業票據，有關詳情已於二零二零年十二月十八日公告及二零二一年一月二十九日通函內披露
「新佳兆業票據」	指	由佳兆業向根據交換要約已有效提交和接受的9.375%佳兆業票據持有人發行總面值為500,000,000美元於二零二五年到期按11.7%計息的優先票據，各面值為200,000美元，及其超出部分按1,000美元的完整倍數發行
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「先前出售事項」	指	於根據上市規則第14.22條計算適用百分比率時，本集團於交換佳兆業票據日期前12個月期間先前出售之9.375%佳兆業票據將被合併計算，有關詳情請參閱本通函「董事會函件」一節「上市規則之涵義」之標題段落
「人民幣」	指	人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股

釋 義

「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相同涵義
「美元」	指	美元
「%」	指	百分比

本通函所載若干美元金額乃按其適用之相關交易進行時之概約匯率換算為港元。有關匯率僅供參考，並不表示所述金額已經按、應可按或可按任何特定匯率兌換。



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

(董事總經理兼行政總裁)

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

梁偉強先生，太平紳士

黃之強先生

註冊辦事處：

Victoria Place

5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

香港總辦事處及

主要營業地點：

香港

灣仔

駱克道33號

萬通保險大廈

30樓

敬啟者：

**有關
交換佳兆業票據之
主要交易**

緒言

茲提述該公告。

於二零二一年五月十一日，滙漢票據持有人、泛海國際票據持有人及泛海酒店票據持有人各自以彼等面值分別約為4,400,000美元(相等於約34,200,000港元)、10,200,000美元(相等於約79,200,000港元)及約為10,200,000美元(相等於約79,200,000港元)之9.375%佳兆業票據交換相同面值之新佳兆業票據。

* 僅供識別

董事會函件

根據上市規則第14章，交換佳兆業票據（與先前出售事項合併計算）構成本公司之主要交易。本通函旨在為閣下提供（其中包括）(i)有關交換佳兆業票據之資料；及(ii)上市規則所規定之其他資料。

交換佳兆業票據

於二零二一年五月十一日，滙漢票據持有人、泛海國際票據持有人及泛海酒店票據持有人各自以彼等面值分別約為4,400,000美元（相等於約34,200,000港元）、10,200,000美元（相等於約79,200,000港元）及約為10,200,000美元（相等於約79,200,000港元）之9.375%佳兆業票據交換相同面值之新佳兆業票據。

鑒於滙漢票據持有人、泛海國際票據持有人及泛海酒店票據持有人以彼等各自總面值約為24,800,000美元之9.375%佳兆業票據交換相同面值之新佳兆業票據，彼等各自並無於交換佳兆業票據項下支付現金代價。

新佳兆業票據之資料

新佳兆業票據之主要條款概述如下：

- 利率、利息支付日期及到期日：新佳兆業票據將自二零二一年五月十一日（包括該日）起按年利率11.7%計息，須自二零二一年十一月十一日起，每半年派息一次，於每年的五月十一日及十一月十一日支付。新佳兆業票據將於二零二五年十一月十一日到期。
- 地位：新佳兆業票據(i)為佳兆業的一般責任；(ii)在受償權利上較明確從屬於新佳兆業票據受償的佳兆業任何現有及未來責任有優先受償權；(iii)至少就佳兆業所有其他無抵押及非後償債務處於同等受償地位（惟根據適用法律該等非後償債務有任何優先權則另當別論）；(iv)由附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人（如有）優先提供擔保，惟受若干限制；(v)實際從屬於佳兆業、附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人（如有）的有抵押責任，惟以就此作為抵押品的資產價值為限；及(vi)實際從屬於佳兆業附屬公司（並非附屬公司擔保人或合營附屬公司擔保人（如有））的全部現有及日後責任。

董事會函件

贖回／購回 : 倘於下文所載任何年度自十一月十一日開始的十二個月期間內作出贖回，則佳兆業可於二零二三年十一月十一日或之後隨時及不時選擇按相等於下文所載面值百分比之贖回價，另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計未付利息(如有)，贖回全部或部分新佳兆業票據：

期間	贖回價
二零二三年	104%
二零二四年	102%

於二零二三年十一月十一日之前任何時間，佳兆業可選擇按相等於新佳兆業票據面值100%的贖回價，另加截至贖回日期之適用溢價以及應計未付利息(如有)，贖回全部而非部分新佳兆業票據。

此外，於二零二三年十一月十一日之前任何時間，佳兆業可以股本發售中一次或多次出售佳兆業普通股的所得現金款項淨額，按新佳兆業票據面值111.7%的贖回價另加截至贖回日期的應計未付利息(如有)，贖回新佳兆業票據面值總額最多35%；惟於各有關贖回後，於原發行日期發行的新佳兆業票據面值總額須至少有65%仍發行在外，且各有關贖回於有關股本發售完成後60日內進行。

於發生觸發控制權變動事件後不遲於30日內，佳兆業將作出要約，以相等於新佳兆業票據面值101%的購買價，另加截至購回日期的應計未付利息(如有)，購買所有尚未贖回之新佳兆業票據。

上市 : 新佳兆業票據已於新交所上市及掛牌。

新佳兆業票據之進一步資料已於佳兆業公告內披露。

有關根據交換要約以9.375%佳兆業票據交換新佳兆業票據之資料

根據交換要約，除向滙漢票據持有人、泛海國際票據持有人及泛海酒店票據持有人分別發行新佳兆業票據外，彼等各自將收取截至結算日期(但不包括該日)根據交換要約有效提交和接受的9.375%佳兆業票據的應計未付利息。

於二零二一年三月三十一日，滙漢票據持有人、泛海國際票據持有人及泛海酒店票據持有人各自根據交換要約交換新佳兆業票據的9.375%佳兆業票據的賬面值分別約為32,200,000港元、75,400,000港元及75,100,000港元。本集團根據交換要約以9.375%佳兆業票據交換新佳兆業票據所錄得的應佔純利(包括除稅前後)於截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止財政年度分別約為17,900,000港元及17,300,000港元。

交換佳兆業票據之財務影響

於本財政年度，按綜合基準計算，本集團預期將因交換佳兆業票據錄得除稅前及非控股權益前的收益約為4,600,000港元。該估計收益表示滙漢票據持有人根據交換要約以9.375%佳兆業票據之代價(即滙漢票據持有人、泛海國際票據持有人及泛海酒店票據持有人因交換佳兆業票據而持有之新佳兆業票據之總面值)約為191,900,000港元與成本約為186,500,000港元交換新佳兆業票據之間的差額，減去從收益和往年攤銷至損益的票息之間的差額所得的增量利息收入約為2,400,000港元，再加上往年所計提之預期信貸虧損撥回約為1,000,000港元及確認之未變現匯兌虧損的撥回約為600,000港元。為免產生疑問，交換佳兆業票據時，並無向滙漢票據持有人、泛海國際票據持有人及泛海酒店票據持有人支付現金代價。

經計及本集團的資產總值，預計除上述估計收益外，交換佳兆業票據將不會對本集團的整體財務狀況造成任何重大影響。

交換佳兆業票據之理由及裨益

交換佳兆業票據為本集團提供投資機會，使本集團能夠增加其收入來源，且鑒於新佳兆業票據有較高之收益率，可提供穩定之投資回報。

經考慮交換要約及新佳兆業票據之條款，董事相信有關條款乃公平合理，且交換佳兆業票據符合本公司及股東之整體利益。

有關本公司、滙漢票據持有人、泛海國際票據持有人及泛海酒店票據持有人之資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限責任公司，其股份於主板上市。本集團主要從事物業管理、發展及投資、酒店業務以及證券投資。

滙漢票據持有人為一間於英屬處女群島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。於最後可行日期，其主要從事證券投資。

泛海國際票據持有人為一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，並為泛海國際之間接全資附屬公司。於最後可行日期，其主要從事證券投資。

泛海酒店票據持有人為一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，並為泛海酒店之間接全資附屬公司。於最後可行日期，其主要從事證券投資。

有關佳兆業之資料

佳兆業為一間投資控股公司，而其附屬公司主要在中國從事物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務、水路客貨運業務以及健康業務等。

據董事(按本公司可獲取的信息)作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，佳兆業及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則之涵義

由於交換佳兆業票據之一項或多項適用百分比率(與先前出售事項合併計算)均超過25%但低於75%，故交換佳兆業票據構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

由於交換佳兆業票據有關的所有適用百分比率與先前出售事項，以及任何其他由本集團先前於過去十二個月內出售由佳兆業發行之票據的事項合併計算後，根據上市規則第14章，交換佳兆業票據仍被劃分為本公司的主要出售交易；以及由於本公司已遵守二零二零年十二月十八日公告及二零二一年一月二十九日通函所載的有關主要交易事項的主要出售交易要求，因此本公司無須遵守通過合併本集團於過去十二個月內對由佳兆業發行之票據的任何其他先前出售事項，對交換佳兆業票據及先前出售事項進行重新分類，而有關交換佳兆業票據和先前出售事項合併計算後的適用百分比率的涵義是按獨立基準釐定的。先前出售事項之詳情(按非綜合及獨立基準)載列如下：

交易日期	賣方	出售之佳兆業票據面值	代價(含應計未付利息)
二零二零年十二月二十一日至 二零二一年一月四日期間	泛海國際集團	約為38,400,000美元(相等 於約299,500,000港元)	約為37,800,000美元(相等 於約294,800,000港元)
二零二一年一月四日	泛海酒店集團	約為10,600,000美元(相等 於約82,700,000港元)	約為10,300,000美元(相等 於約80,300,000港元)
二零二一年二月十八日 及二十二日	泛海國際集團	10,000,000美元(相等 於約77,500,000港元)	約為9,800,000美元(相等 於約76,000,000港元)
二零二一年二月二十五日	泛海國際集團	15,000,000美元(相等 於約116,400,000港元)	約為14,700,000美元(相等 於約114,000,000港元)
二零二一年三月十八日至 十九日期間	本集團	5,000,000美元(相等 於約38,800,000港元)	約為5,000,000美元(相等 於約38,800,000港元)
二零二一年三月十八日至 十九日期間	泛海國際集團	20,000,000美元(相等 於約155,300,000港元)	約為19,800,000美元(相等 於約153,800,000港元)

董事會函件

交易日期	賣方	出售之佳兆業票據面值	代價(含應計未付利息)
二零二一年三月十八日至 十九日期間	泛海酒店集團	45,000,000美元(相等 於約349,400,000港元)	約為44,600,000美元(相等 於約346,300,000港元)
二零二一年三月二十二日至 二十三日期間	泛海酒店集團	約為17,300,000美元(相等 於約134,300,000港元)	約為17,200,000美元(相等 於約133,600,000港元)
二零二一年三月二十五日	泛海酒店集團	20,000,000美元(相等 於約155,400,000港元)	約為19,900,000美元(相等 於約154,600,000港元)
二零二一年四月二十二日至 二十三日期間	泛海國際集團	約為4,200,000美元(相等 於約32,600,000港元)	約為4,200,000美元(相等 於約32,600,000港元)
二零二一年四月二十二日至 二十三日期間	泛海酒店集團	約為7,000,000美元(相等 於約54,300,000港元)	約為7,000,000美元(相等 於約54,300,000港元)
二零二一年四月二十七日至 二十九日期間	本集團	約為20,200,000美元(相等 於約156,800,000港元)	約為20,600,000美元(相等 於約159,900,000港元)
二零二一年四月二十七日至 二十九日期間	泛海國際集團	83,000,000美元(相等 於約644,200,000港元)	約為84,500,000美元(相等 於約655,800,000港元)
二零二一年五月四日及五日	泛海國際集團	15,000,000美元(相等 於約116,500,000港元)	約為15,400,000美元(相等 於約119,600,000港元)

董事會函件

鑒於概無股東於交換佳兆業票據中擁有重大利益，倘召開本公司股東大會以批准交換佳兆業票據，股東無須放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已取得滙漢緊密聯繫成員（其合共持有相當於本公司於該公告刊發日期已發行股本約61.20%）批准交換佳兆業票據之書面批准。因此，本公司將不會召開股東大會以批准交換佳兆業票據。滙漢緊密聯繫成員由以下股東組成：

股東名稱	所持股份 數目	於本公司之 概約持股 百分比 (附註3)
Heston Holdings Limited (附註1)	50,429,573	5.99%
Teddington Holdings Limited (附註1)	60,624,439	7.20%
Full Speed Investments Limited (附註1)	34,159,888	4.06%
潘政先生	359,139,472	42.71%
潘海先生 (附註2)	10,444,319	1.24%
總計	514,797,691	61.20%

附註：

1. 該等公司均由潘政先生直接或間接全資擁有。彼為本公司、泛海國際及泛海酒店之執行董事。
2. 潘海先生為潘政先生之兒子。彼為本公司、泛海國際及泛海酒店之執行董事。
3. 本表載列之若干百分比數字已作約整。因此，所示總計數字未必為其前述數字之算術總和。

董事會函件

推薦意見

經考慮交換佳兆業票據及新佳兆業票據之條款，董事認為該等條款乃公平合理，且交換佳兆業票據符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成批准交換佳兆業票據之決議案。

鑒於本公司已就交換佳兆業票據取得滙漢緊密聯繫成員之書面批准，上述聲明僅供股東參考，因此根據上市規則第14.44條，本公司將不會召開股東大會以批准交換佳兆業票據。

附加資料

謹請閣下垂注本通函附錄一至二所載之附加資料。

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

二零二一年六月二十四日

1. 本集團截至二零二零年三月三十一日止三個年度及截至二零二零年九月三十日止六個月的財務資料

本集團：

- (i) 截至二零二零年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表刊載於本公司截至二零二零年三月三十一日止年度之年報（刊登於聯交所網站，https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0730/2020073000501_c.pdf）第57至148頁；
- (ii) 截至二零一九年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表刊載於本公司截至二零一九年三月三十一日止年度之年報（刊登於聯交所網站，https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0730/ltn20190730152_c.pdf）第61至164頁；及
- (iii) 截至二零一八年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表刊載於本公司截至二零一八年三月三十一日止年度之年報（刊登於聯交所網站，https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0730/ltn20180730562_c.pdf）第59至152頁。

本集團截至二零二零年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料刊載於本公司截至二零二零年九月三十日止六個月之中期報告（刊登於聯交所網站，https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1230/2020123000431_c.pdf）第11至42頁。

上述所有年報及中期報告亦已刊載於本公司網站(<http://www.asiaorient.com.hk/cht/>)。

2. 債項聲明

於二零二一年四月三十日（即本通函付印前發表本債項聲明之最後可行日期）營業時間結束時，本集團之未償還債項約為18,148,000,000港元，包括以下債項：

- (a) 銀行借款約為18,145,000,000港元為有擔保，其中：
 - (i) 約為13,009,000,000港元由本集團之物業、廠房及設備、投資物業、持作出售／發展中待售之物業、應佔聯營公司及合營企業權益以及財務投資進行抵押；及
 - (ii) 約為5,136,000,000港元為無抵押；及
- (b) 與本集團作為承租人租賃之物業相關的租賃負債約為3,000,000港元。

於二零二一年四月三十日，本集團抵押之資產的賬面值約為27,703,000,000港元。

於二零二一年四月三十日營業時間結束時，本集團就因本集團之合營企業獲授的銀行及貸款融資而作出之財務擔保之或然負債約為3,004,000,000港元。

除上文所述及除集團內公司間之負債及正常貿易應付款項外，於二零二一年四月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未贖回、及授權或以其他方式設立但尚未發行的任何債務證券、或定期貸款、銀行透支、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、租購承擔或其他借款、按揭、抵押、擔保或或然負債。

3. 營運資金

就營運資金是否足以應付本集團自本通函日期起計未來最少十二個月之現時需求而言，董事乃假設本集團於本通函日期起計未來十二個月內到期之貸款結餘約1,729,000,000港元，將妥為續展或以同等或更大金額之新融資安排取代。

於最後可行日期，上述貸款結餘之續展已獲承諾。已獲得一間銀行對210,000,000港元貸款結餘續展之書面確認，同時亦獲得承辦銀行對一筆新的3,000,000,000港元5年期貸款融資之函件，該筆融資的部份資金將用於為現有貸款融資之餘下1,519,000,000港元貸款結餘作再融資。

於二零二一年三月三十一日，本集團之可動用無限定用途銀行結餘為2,088,000,000港元，而由不同銀行提供自本通函日期起計未來最少十二個月內可動用而未動用之銀行融資約為2,950,000,000港元。此外，本集團亦有不同內部資金來源(如重新安排債務證券再投資計劃或出售債務證券)。因此，董事認為，本公司有足夠財務能力以應付上述的續展或新的融資安排。

考慮到交換佳兆業票據之影響並計及(i)本集團之內部資源；及(ii)本集團之現時可用銀行融資，董事認為，在並無任何不可預見事件的情況下，本集團將擁有充裕營運資金，以應付其自本通函日期起計未來最少十二個月之現時需求。

4. 本集團之財務及貿易前景

本集團主要於香港、中國一線城市及加拿大溫哥華之黃金地段從事物業開發及投資，並已建立由四個主要經營分類組成之多元化業務模式，包括物業開發、物業租賃、酒店及旅遊以及財務投資。

我們的合營住宅項目銷售額相當可觀。截至二零二一年三月底，位於上海的「英庭名墅」已全部出售，而北京通州的銷售額則已高達約人民幣30億元。

於香港渣甸山，本集團的合營發展項目亦不斷接獲查詢及購買意向。截至二零二一年三月底，已售出一半單位，佔三分之一可售面積，銷售額約15億港元。

位於元朗洪水橋之商住發展項目的換地已於二零二零年十月完成，補地價為21億港元。該發展項目將提供約520,000平方呎之樓面面積，其中約90%為可售的住宅單位，餘下10%皆為臨街商舖。

灣仔萬通保險大廈及中環泛海大廈寫字樓的平均出租率下降約9%。由於一個主要零售租客之租約屆滿，我們擁有33%權益的銅鑼灣黃金廣場之租賃收入大幅下降。

由於新冠病毒爆發，酒店行業的表現因旅遊意願降低以及本地政府為對抗疫情而對入境人士實行的檢疫規定而受到嚴重打擊。於截至二零二一年三月三十一日止年度，訪港遊客下降逾99%。我們的酒店業務收入減少約87%，儘管管理層立即採取補救措施減少營運成本，此分類仍產生折舊前虧損。

於截至二零二一年三月三十一日止年度，財務投資組合錄得按市場估值的收益淨額。此投資組合的收入繼續充當提供穩健收入流及流動資金的主要支柱。

經過一年的檢疫安排、社交距離措施以及隨著香港疫情逐漸穩定，政府正考慮出台多項措施，促進入境旅遊，振興旅遊相關行業，同時推出疫苗接種計劃以控制病毒在社區傳播。我們的酒店業務取決於政策的成功實施，成效仍有待觀察。租賃分類，尤其是零售部分，正呈現下滑但幅度大為收窄，亦正期待有關措施。相反，香港住宅物業市場依然強勁，由我們的渣甸山項目令人鼓舞的銷售及近期其他本地發展商新推出一手住宅項目便可見一斑。

中國是疫情封鎖後最先重新開放經濟的國家之一。由於封鎖期間積累的購買力釋放，我們在北京及上海的合營企業項目銷售表現出色。上海項目全數售罄，北京項目維持良好的銷售勢頭。

金融市場持續波動，美國和若干歐洲國家推出低利率和刺激計劃，以抵銷疫情造成的負面經濟影響，此有助於維持證券市場的活力。來自債務證券投資的固定收入流繼續推動我們的增長並於出現投資及發展機會時提供資金。

在如今不安定的環境下，管理層繼續秉持極其審慎的態度，努力緩解及減輕任何負面影響。

5. 重大不利變動

除上文所披露者外，本集團於香港的酒店業務遭受新型冠狀病毒肺炎爆發之負面影響。儘管如此，本集團於固定收益證券的投資所得收入增加抵銷了對本集團酒店業務造成的負面影響。總體而言，就董事所知，於最後可行日期，本集團之整體財務或交易狀況自二零二零年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來並無重大不利變動。

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，董事願就本通函之資料共同和個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，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、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有(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) 股份之好倉

(a) 本公司

董事	所持股份數目				總計	佔已發行 股份之 百分比 (%)
	個人權益	法團權益	家屬權益			
潘政	359,139,472	145,213,900	5,318,799	509,672,171	60.61	
馮兆滔	15,440,225	-	-	15,440,225	1.83	
潘海	10,444,319	-	-	10,444,319	1.24	

(b) 相聯法團

董事	所持股份數目				佔已發行 股份之 百分比 (%)
	相聯法團	個人權益	法團權益	總計	
潘政	泛海國際	1,308,884	683,556,392 (附註)	684,865,276	51.89
	泛海酒店	152,490	1,346,158,049 (附註)	1,346,310,539	66.71
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控制權益而被視為於本公司所有附屬公司及相聯法團之股份中擁有權益。

(II) 相關股份之好倉

購股權權益

(a) 本公司

董事	於最後可行日期 尚未行使
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根據本公司於二零一四年八月二十九日採納之購股權計劃授出，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港元予以行使。

(b) 相聯法團－泛海國際

董事	於最後可行日期 尚未行使
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根據泛海國際於二零一四年八月二十九日採納之購股權計劃授出，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港元予以行使。

(c) 相聯法團－泛海酒店

董事	於最後可行日期 尚未行使
潘海	14,400,000
潘洋	14,400,000

附註： 購股權於二零一五年十二月十一日根據泛海酒店於二零零六年八月二十八日採納之購股權計劃授出，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0.343港元(已調整)予以行使。

(III) 相關股份及債權證之好倉

可換股票據之權益

相聯法團－泛海酒店

董事	權益性質	所持 可換股票據 之金額 (港元)	所持 相關股份 數目
潘政	法團	1,219,619,192	2,692,316,098

附註： 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有的可換股票據(「泛海酒店可換股票據」)(其可兌換為2,692,316,098股泛海酒店股份)中擁有權益。泛海酒店可換股票據可按每份可換股票據0.453港元之贖回價於二零一七年二月二十四日及直至二零四七年二月二十三日前之第十個營業日(包括當日)之期間內可按兌換價進行兌換/贖回。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有任何(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條本公司須存置於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。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於最後可行日期，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，或記入於根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置之登記冊(「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」)(即上市規則項下「主要股東」之相同涵義)之法團或個人(董事或本公司最高行政人員除外)之詳情如下：

股份之好倉

股東	身份	所持股份 數目	佔已發行 股份之 百分比 (%)
Heston Holdings Limited (「Heston」)	實益擁有人	50,429,573	5.99
Teddington Holdings Limited (「Teddington」)	實益擁有人	60,624,439	7.20
Daswani Rajkumar Murlidhar	實益擁有人	53,910,548	6.41

附註：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509,672,171股股份。Teddington及Heston之權益與上文「董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節所披露有關潘政先生之權益重疊。

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

3. 董事之服務合約

於最後可行日期，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涉及任何待審或可能面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償要求。

5. 競爭權益

於最後可行日期，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人（因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

於最後可行日期，自二零二零年三月三十一日（即本集團最近刊發之經審核財務報表之編製日期）以來，概無董事於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或向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。

於最後可行日期，概無任何董事在其中擁有重大權益且對本集團業務具有重大影響的合約或安排。

7. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期之前的兩年內，未有訂立任何合約（即本集團在進行日常業務以外訂立之合約）。

8. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處地址為Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, 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的註冊會計師。
- (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至1716號舖）。
- (d) 本公司之香港總辦事處及主要營業地點為香港灣仔駱克道33號萬通保險大廈30樓。
- (e) 本通函之中、英文版本如出現不一致情況，概以英文版本為準。

9. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起計14日內在一般營業時間，於本公司香港主要辦事處（地址為香港灣仔駱克道33號萬通保險大廈30樓）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個財政年度之年報；
- (c) 本公司截至二零二零年九月三十日止六個月之中期報告；及
- (d) 本公司日期為二零二零年五月二十二日、二零二一年一月二十九日、二零二一年二月十一日之通函及本通函。