

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聯合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聯合公告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)

主要交易



**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)

自願性公告

有關交換  
佳兆業票據



**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)

主要交易

#### 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。

#### 上市規則之涵義

由於滙漢及泛海酒店各自就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滙漢及泛海酒店各自之主要交易，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。

由於泛海國際就交換佳兆業票據之所有適用百分比率（與先前出售事項合併計算）均低於 5%，故根據上市規則第 14 章，交換佳兆業票據不會構成泛海國際之須予公布的交易。

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，以及任何其他由滙漢集團、泛海國際集團及泛海酒店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滙漢、泛海國際及泛海酒店各自的主要出售交易；以及由於滙漢、泛海國際及泛海酒店均已遵守二零二零年十二月十八日公告、二零二零年十二月十六日公告、二零二一年一月二十九日通函及二零二一年五月五日公告所載的有關主要交易事項的主要出售交易要求，因此滙漢、泛海國際及泛海

酒店均無須遵守通過合併滙漢集團、泛海國際集團及泛海酒店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。

鑒於滙漢股東並無於交換佳兆業票據中擁有重大利益，倘召開滙漢股東大會以批准交換佳兆業票據，滙漢股東無須放棄投票。根據上市規則第 14.44 條，滙漢已取得滙漢緊密聯繫成員（其持有相當於滙漢於本聯合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，滙漢將不會召開股東大會以批准交換佳兆業票據。

鑒於泛海酒店股東並無於交換佳兆業票據中擁有重大利益，倘召開泛海酒店股東大會以批准交換佳兆業票據，泛海酒店股東無須放棄投票。根據上市規則第 14.44 條，泛海酒店已取得 The Sai Group（其持有相當於泛海酒店於本聯合公告刊發日期已發行股本約 64.35%）批准交換佳兆業票據之書面批准。因此，泛海酒店將不會召開泛海酒店股東大會以批准交換佳兆業票據。

#### 寄發通函

一份載有有關交換佳兆業票據進一步資料之通函將盡快分別寄發予滙漢股東及泛海酒店股東，預期將於二零二一年六月七日或之前寄出。

#### 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。

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的資料

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。

於二零二零年九月三十日，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的 9.375%佳兆業票據的賬面值分別約為 31,500,000 港元、74,000,000 港元及 73,600,000 港元。滙漢集團、泛海國際集團及泛海酒店集團根據交換要約以 9.375%佳兆業票據交換新佳兆業票據的應佔純利（包括除稅前後）約為如下：

	<u>滙漢集團</u>	<u>泛海國際集團</u>	<u>泛海酒店集團</u>
截至二零二零年三月三十一日止財政年度	17,300,000 港元	14,300,000 港元	7,200,000 港元
截至二零一九年三月三十一日止財政年度	17,900,000 港元	14,700,000 港元	7,200,000 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，滙漢集團、泛海國際集團及泛海酒店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分別約為 4,600,000 港元、4,200,000 港元及 2,500,000 港元。該收益表示滙漢票據持有人、泛海國際票據持有人及／或泛海酒店票據持有人根據交換要約以 9.375%佳兆業票據之代價與成本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，再加上往年所計提之預期信貸虧損撥回及確認之未變現匯兌虧損的撥回。

滙漢董事、泛海國際董事及泛海酒店董事計劃將交換佳兆業票據之所得款項用作一般營運資金。

### 交換佳兆業票據之理由及裨益

交換佳兆業票據構成滙漢集團、泛海國際集團及泛海酒店集團之部分投資活動，該等活動為彼等一般及日常業務過程中進行。作為彼等主要業務之一部分，滙漢集團、泛海國際集團及泛海酒店集團監察彼等各自證券投資組合之表現，並不時對其（有關所持證券之類別及／或金額）作出調整。

經考慮交換要約及新佳兆業票據之條款，滙漢董事、泛海國際董事及泛海酒店董事分別認為有關條款乃公平合理，且交換佳兆業票據符合滙漢、泛海國際、泛海酒店以及彼等各自股東之整體利益。

### **有關滙漢、泛海國際、泛海酒店、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**

滙漢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。滙漢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。

泛海國際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。泛海國際集團主要從事商業、零售及住宅物業之投資與開發以及證券投資。泛海國際集團亦透過泛海酒店參與酒店業務。

泛海酒店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。泛海酒店之主要活動為投資控股。泛海酒店附屬公司之主要活動為持有及經營酒店、進行物業開發及證券投資。

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，並為滙漢之間接全資附屬公司。於本聯合公告日期，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。於本聯合公告日期，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。於本聯合公告日期，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。

據滙漢董事、泛海國際董事及泛海酒店董事（按滙漢、泛海國際及泛海酒店可獲取的信息）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**

由於滙漢及泛海酒店各自就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滙漢及泛海酒店各自之主要交易，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。

由於泛海國際就交換佳兆業票據之所有適用百分比率（與先前出售事項合併計算）均低於 5%，故根據上市規則第 14 章，交換佳兆業票據不會構成泛海國際之須予公布的交易。

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，以及任何其他由滙漢集團、泛海國際集團及泛海酒店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滙漢、泛海國際及泛海酒店各自的主要出售交易；以及由於滙漢、泛海國際及泛海酒店均已遵守二零二零年十二月十八日公告、二零二零年十二月十六日公告、二零二一年一月二十九日通函及二零二一年五月五日公告所載的有關主要交易事項的主要出售交易要求，因此滙漢、泛海國際及泛海酒店均無須遵守通過合併滙漢集團、泛海國際集團及泛海酒店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。

鑒於滙漢股東並無於交換佳兆業票據中擁有重大利益，倘召開滙漢股東大會以批准交換佳兆業票據，滙漢股東無須放棄投票。根據上市規則第 14.44 條，滙漢已取得滙漢緊密聯繫成員（其持有相當於滙漢於本聯合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，滙漢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滙漢股東組成：

滙漢股東姓名	持有滙漢 股份數目	於滙漢的 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%
<b>合共</b>	<b>514,797,691</b>	<b>61.20%</b>

附註：

1. 該等公司均由潘政先生直接或間接全資擁有。彼為滙漢、泛海國際及泛海酒店的執行董事。
2. 潘海先生為潘政先生之兒子。彼為滙漢、泛海國際及泛海酒店的執行董事。
3. 此表所載之若干百分比數字已作約整。因此，列示為總計之數字未必為其前數字之算術總和。

鑒於泛海酒店股東並無於交換佳兆業票據中擁有重大利益，倘召開泛海酒店股東大會以批准交換佳兆業票據，泛海酒店股東無須放棄投票。根據上市規則第 14.44 條，泛海酒店已取得 The Sai Group（其持有相當於泛海酒店於本聯合公告刊發日期已發行股本約 64.35%）批准交換佳兆業票據之書面批准。因此，泛海酒店將不會召開泛海酒店股東大會以批准交換佳兆業票據。

## 寄發通函

一份載有有關交換佳兆業票據進一步資料之通函將盡快分別寄發予滙漢股東及泛海酒店股東，預期將於二零二一年六月七日或之前寄出。

## 釋義

除非文義另有所指外，否則在本聯合公告內，下列詞彙具有以下涵義：

「二零二一年五月五日公告」	指	滙漢及泛海國際日期為二零二一年五月五日之聯合公告
「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
「二零二零年十二月十六日公告」	指	滙漢、泛海國際及泛海酒店日期為二零二零年十二月十六日之聯合公告
「二零二零年十二月十八日公告」	指	滙漢及泛海國際日期為二零二零年十二月十八日之聯合公告
「二零二一年一月二十九日通函」	指	由滙漢、泛海國際及泛海酒店各自發行日期為二零二一年一月二十九日有關主要交易事項之通函
「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責任公司，其已發行股份於主板上市
「滙漢緊密聯繫成員」	指	由潘政先生及其聯繫人組成之滙漢股東緊密聯繫成員，其合共持有 514,797,691 股滙漢股份（相當於滙漢於本聯合公告刊發日期已發行股本約 61.20%）
「滙漢董事」	指	滙漢董事，包括獨立非執行董事
「滙漢集團」	指	滙漢及其附屬公司，包括泛海國際集團及泛海酒店集團

「滙漢票據持有人」	指	<b>Sunrich Holdings Limited</b> ，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，並為滙漢之間接全資附屬公司
「滙漢股份」	指	滙漢已發行股本中每股面值 <b>0.10</b> 港元之股份
「滙漢股東」	指	滙漢股份之持有人
「泛海酒店」	指	泛海酒店集團有限公司（股份代號： <b>292</b> ），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
「泛海酒店董事」	指	泛海酒店董事，包括獨立非執行董事
「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	<b>Greatime Limited</b> ，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
「泛海酒店股份」	指	泛海酒店已發行股本中每股面值 <b>0.02</b> 港元之股份
「泛海酒店股東」	指	泛海酒店股份之持有人
「泛海國際」	指	泛海國際集團有限公司（股份代號： <b>129</b> ），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
「泛海國際董事」	指	泛海國際董事，包括獨立非執行董事
「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	<b>Techfull Properties Corp.</b> ，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
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「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 <b>9.375%</b> 佳兆業票據，有關詳情請參閱本聯合公告「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）
「港元」	指 港元
「獨立第三方」	指 獨立於滙漢、泛海國際及／或泛海酒店（視乎情況而定）及彼等各自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
「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）
「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 視乎情況而定，按非綜合及獨立基準，先前出售事項（i）於二零二零年十二月十五日至十六日期間，由泛海酒店集團出售佳兆業票據，有關詳情已於二零二零年十二月十六日公告及二零二一年一月二十九日通函內披露；或（ii）於二零二零年十二月十七日至十八日期間，由滙漢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；或（iii）於二零二零年十二月十七日至十八日期間及二零二一年五月四日及五日，由泛海國際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、二零二一年

一月二十九日通函及二零二一年五月五日公告內披露

「新佳兆業票據」	指	由佳兆業發行總面值為 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	視乎情況而定，按非綜合及獨立基準，（A）由泛海酒店集團先前於二零二零年十二月十七日至十八日期間出售佳兆業票據總面值約為 20,600,000 美元（相等於約 160,700,000 港元）；（B）由泛海國際集團先前於二零二零年十二月二十一日至二零二一年一月四日期間出售佳兆業票據總面值約為 38,400,000 美元（相等於約 299,500,000 港元）；（C）由泛海酒店集團先前於二零二一年一月四日出售佳兆業票據總面值約為 10,600,000 美元（相等於約 82,700,000 港元）；（D）由泛海國際集團先前於二零二一年二月十八日及二十二日出售佳兆業票據總面值為 10,000,000 美元（相等於約 77,500,000 港元）；（E）由泛海國際集團先前於二零二一年二月二十五日出售佳兆業票據總面值為 15,000,000 美元（相等於約 116,400,000 港元）；（F）由滙漢集團、泛海國際集團及泛海酒店集團先前於二零二一年三月十八日至十九日期間出售佳兆業票據總面值分別為 5,000,000 美元（相等於約 38,800,000 港元）、20,000,000 美元（相等於約 155,300,000 港元）及 45,000,000 美元（相等於約 349,400,000 港元）；（G）由泛海酒店集團先前於二零二一年三月二十二日至二十三日期間出售佳兆業票據總面值約為 17,300,000 美元（相等於約 134,300,000 港元）；（H）由泛海酒店集團先前於二零二一年三月二十五日出售佳兆業票據面值為 20,000,000 美元（相等於約 155,400,000 港元）；（I）由泛海國際集團及泛海酒店集團先前於二零二一年四月二十二日至二十三日期間出售佳兆業票據總面值分別約為 4,200,000 美元（相等於約 32,600,000 港元）及約為 7,000,000 美元（相等於約 54,300,000 港元）；（J）由滙漢集團及泛海國際集團先前於二零二一年四月二十七日至二十九日期間出售佳兆業票據總面值分別約為 20,200,000 美元（相等於約 156,800,000 港元）及 83,000,000 美元（相等於約

644,200,000 港元)；及 (K) 由泛海國際集團先前於二零二一年五月四日及五日出售佳兆業票據總面值為 15,000,000 美元 (相等於約 116,500,000 港元)

「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「The Sai Group」	指	The Sai Group Limited，泛海國際之全資附屬公司
「美元」	指	美元
「%」	指	百分比

於本聯合公告內，以美元計值之金額乃按 1.00 美元兌 7.7685 港元之匯率換算為港元。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。

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

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，二零二一年五月十四日

於本聯合公告刊發日期，

- (a) 滙漢執行董事為馮兆滔先生、潘政先生、潘海先生、潘洋先生、倫培根先生及關堡林先生；及滙漢獨立非執行董事為張國華先生、梁偉強先生及黃之強先生；
- (b) 泛海國際執行董事為馮兆滔先生、潘政先生、潘海先生、潘洋先生、倫培根先生及關堡林先生；及泛海國際獨立非執行董事為管博明先生、梁偉強先生及黃之強先生；及
- (c) 泛海酒店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；及泛海酒店獨立非執行董事為葉志威先生、梁偉強先生及黃之強先生。

\* 僅供識別