
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 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)

有關
投資廣州富力票據之
主要交易

泛海國際集團有限公司(「本公司」)發出之董事會函件載於本通函第5至11頁。

* 僅供識別

二零二一年二月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
緒言	4
投資項目	5
有關6.58%廣州富力票據之資料及總回報掉期安排之詳情	5
投資項目之財務影響	6
進行投資項目之理由及裨益	6
有關本公司、泛海國際投資者及泛海酒店投資者之資料	7
上市規則之涵義	8
推薦意見	10
附加資料	10
附錄一 — 本集團之財務資料	11
附錄二 — 本集團之未經審核備考財務資料	14
附錄三 — 一般資料	20

釋 義

於本通函(包括附錄)內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具備以下涵義：

「6.58%廣州富力票據」	指	廣州富力於二零一八年十二月三日發行之總面值為人民幣4,000,000,000元於二零二二年到期之6.58%票據，該等票據將於二零二二年十二月四日到期
「該公告」	指	本公司、滙漢及泛海酒店日期為二零二一年一月十五日有關投資項目之聯合公告
「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
「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
「泛海酒店投資者」	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
「泛海國際緊密聯繫成員」	指	由滙漢、潘政先生及彼等各自聯繫人組成之股東緊密聯繫成員，彼等合共持有684,865,276股股份(相當於本公司於該公告刊發日期已發行股本約51.892%)
「泛海國際投資者」	指	Techfull Properties Corp.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司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
「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	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
「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

釋 義

「董事」	指	本公司董事，包括獨立非執行董事
「Emerald Bay」	指	Emerald Bay S.A.，為總回報掉期安排項下的發行人，根據招股說明書，該公司是根據盧森堡大公國法律註冊成立的公共有限責任公司，是以發行資產抵押債券為目的而註冊成立的特殊目的機構，並由Stitching Emerald Bay持有，Stitching Emerald Bay是一個不由任何人擁有或控制的基金會；並且據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該等機構均為獨立第三方
「本集團」	指	本公司及其附屬公司(包括泛海酒店集團)
「廣州富力」	指	廣州富力地產股份有限公司(股份代號：2777)，一間於中國註冊成立之股份有限公司，其股份於主板上市
「廣州富力票據」	指	由廣州富力及／或其附屬公司發行之票據，包括但不限於6.58%廣州富力票據
「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
「投資項目」	指	由泛海國際投資者及泛海酒店投資者根據各自之總回報掉期安排投資於6.58%廣州富力票據，有關詳情請參閱本通函「董事會函件」一節「投資項目」之標題段落
「最後可行日期」	指	二零二一年二月十六日，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

釋 義

「摩根士丹利」	指	Morgan Stanley & Co. International plc，為總回報掉期安排項下的安排人、交易人和掉期交易對手方，根據招股說明書，該公司是於英格蘭和威爾士註冊成立的公眾有限公司，並且與其附屬公司和相關企業主要從事提供金融服務；及據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該公司及其最終實益擁有人均為獨立第三方
「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
「先前投資項目」	指	本集團於投資項目日期前12個月期間先前收購及投資廣州富力票據，就根據上市規則第14.22條計算適用百分比率而言，該等收購及投資將被合併計算，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
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值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
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「總回報掉期安排」	指	由摩根士丹利於二零二一年一月十二日為泛海國際投資者及泛海酒店投資者分別安排有關投資6.58%廣州富力票據之總回報掉期安排，有關詳情請參閱本通函「董事會函件」一節「投資項目」之標題段落
「%」	指	百分比

於本通函內，以人民幣計值之金額乃按人民幣1.00元兌1.188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。



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)

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：

管博明先生

梁偉強先生，*太平紳士*

黃之強先生

敬啟者：

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

有關
投資廣州富力票據之
主要交易

緒言

茲提述該公告。

於二零二一年一月十二日，泛海國際投資者及泛海酒店投資者通過摩根士丹利安排的總回報掉期安排投資於6.58%廣州富力票據，總代價(含應計未付利息)分別約為人民幣219,300,000元(相等於約260,500,000港元)及約為人民幣92,800,000元(相等於約110,200,000港元)。

* 僅供識別

根據上市規則第14章，投資項目(與先前投資項目合併計算)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)有關投資項目之資料；及(ii)上市規則所規定之其他資料。

投資項目

於二零二一年一月十二日，泛海國際投資者及泛海酒店投資者通過摩根士丹利安排的總回報掉期安排投資於總面值分別為人民幣260,000,000元(相等於約308,900,000港元)及人民幣110,000,000元(相等於約130,700,000港元)之6.58%廣州富力票據，總代價(含應計未付利息)約為人民幣219,300,000元(相等於約260,500,000港元)及約為人民幣92,800,000元(相等於約110,200,000港元)。

有關6.58%廣州富力票據之資料及總回報掉期安排之詳情

6.58%廣州富力票據按年利率6.58%計息，並須於發行日期的每個週年日支付，直至二零二二年十二月四日到期為止，該等票據已於上海證券交易所上市及掛牌。

廣州富力及其附屬公司主要於中國經營物業發展和銷售、投資物業、酒店營運及其他與物業發展相關的服務。

鑒於6.58%廣州富力票據為總回報掉期安排的相關參考票據，本集團於該等票據中概無實際擁有權或任何權益。然而，本集團根據總回報掉期安排持有Emerald Bay發行之票據，該等票據基於Emerald Bay與摩根士丹利之間的總回報掉期交易而構成。Emerald Bay發行之票據之利息是反映Emerald Bay發行之票據之付息日及到期日與6.58%廣州富力票據之付息日及到期日掛鉤。Emerald Bay須於根據總回報掉期安排自摩根士丹利實際收取6.58%廣州富力票據之應計利息或任何分派之相關日期後之第三個營業日，向泛海國際投資者及泛海酒店投資者支付該等利息或分派。Emerald Bay發行之票據將於二零二二年十二月十二日或最後退還金額付款日後之第三個營業日(以較後者為準)到期，但到期日不得遲於二零二三年一月四日。除泛海國際投資者及泛海酒店投資者就投資項目支付之代價外，本集團毋須根據總回報掉期安排向Emerald Bay支付任何費用。

根據總回報掉期安排，Emerald Bay對作為其票據持有人之泛海國際投資者及泛海酒店投資者之付款責任將主要取決於其自摩根士丹利收取根據Emerald Bay與摩根士丹利之間的總回報掉期交易中應付之款項。若摩根士丹利未能履行其與Emerald Bay進行之總回報掉期交易項下之責任，則可能導致雙方之總回報掉期交易終止及提早贖回Emerald Bay所發行之票據，而Emerald Bay就該等提早贖回向泛海國際投資者及泛海酒店投資者應付之金額或會遠低於泛海國際投資者及泛海酒店投資者根據總回報掉期安排支付之初始投資金額。

此外，鑒於本集團於6.58%廣州富力票據中概無實際擁有權或任何權益，因此本集團對該等票據或廣州富力並無直接申索權，而僅可向Emerald Bay提出申索，而申索金額將以總回報掉期安排的相關參考6.58%廣州富力票據之所得款項淨額為限，惟須受交易文件訂約方以外之債權人就發行Emerald Bay票據提出之申索所限制。倘可動用之現金款項或可供交付之資產不足以讓Emerald Bay發行之票據的持有人於到期日收取任何贖回金額或其他應付金額的全額付款，並在各種情況下收取任何應計利息，泛海國際投資者及泛海酒店投資者（作為Emerald Bay發行之票據的持有人）將收取少於任何該金額之款項。

投資項目之財務影響

由於投資項目，本集團之資產總值將增加約為370,700,000港元，而本集團之負債總額將增加約為370,700,000港元。

假設本集團（包括泛海酒店集團）將不會出售根據總回報掉期安排所購買之任何票據，則預期投資項目將產生年度盈利約為65,600,000港元，未計及任何預期信貸虧損、融資成本及非控股權益。

除上述者外，估計投資項目將不會對本集團之整體財務狀況帶來任何顯著影響。

有關進一步詳情，請參閱本通函附錄二所載本集團之未經審核備考財務資料，該報表乃根據本集團於二零二零年九月三十日已刊發之未經審核簡明綜合資產負債表而編製，而其所載附註乃以說明投資項目對本集團於二零二零年九月三十日財務狀況之影響，猶如投資項目已於二零二零年九月三十日進行。

進行投資項目之理由及裨益

投資項目構成本集團之部分投資活動，該等活動為其一般及日常業務過程中進行。作為其主要業務之一部分，本集團監察其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。本集團已透過其內部現金資源撥付投資項目所需資金。

由於6.58%廣州富力票據是在中國發行及上市，因此只供經由中國證券監督管理委員會批准之合資格境外機構投資者購買。因此，本集團通過擁有配額的機構收購於該等票據之權益。

董事會函件

董事會注意到Emerald Bay及摩根士丹利可能因總回報掉期安排而產生信貸風險。然而，考慮到(i)Emerald Bay發行之票據由(其中包括)就其根據總回報掉期安排發行之票據在託管銀行開設之現金賬戶之抵押，以及Emerald Bay就6.58%廣州富力票據與摩根士丹利進行的總回報掉期交易中之權利、擁有權及權益以及所有已收或應收之款項、金錢、證券或其他財產之轉讓作擔保；及(ii)摩根士丹利是一間公共有限責任公司及一間跨國和環球金融服務公司，名列二零二零年《財富》500強企業及二零二零年全球500強企業，董事認為Emerald Bay及摩根士丹利因總回報掉期安排而產生之信貸風險並不高。

經考慮投資項目之條款(包括票據之代價(含6.58%廣州富力票據之應計未付利息)、利率及到期日等)，董事認為有關條款乃公平合理，且投資項目符合本公司及股東之整體利益。

有關本公司、泛海國際投資者及泛海酒店投資者之資料

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

泛海國際投資者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。

泛海酒店投資者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。

上市規則之涵義

由於就投資項目之一項或多項適用百分比率(與先前投資項目合併計算)均超過25%但低於100%，故投資項目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。先前投資項目(按非綜合及獨立基準)之詳情載列如下：

交易日期	購買／投資之廣州富力 票據之面值	代價(含應計未付利息)
本集團		
二零二零年十一月三十日至 十二月二十九日	人民幣438,500,000元 (相等於約520,900,000港元)	約人民幣375,500,000元 (相等於約446,100,000港元)
泛海酒店集團		
二零二零年十一月十三日及 十二月二十三日	人民幣410,000,000元 (相等於約487,100,000港元)	約人民幣352,000,000元 (相等於約418,200,000港元)

董事會函件

鑒於概無股東於投資項目中擁有重大利益，倘召開本公司股東大會以批准投資項目，股東無須放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已取得泛海國際緊密聯繫成員（其合共持有684,865,276股股份，相當於本公司於該公告刊發日期已發行股本約51.892%）批准投資項目之書面批准。因此，本公司將不會召開股東大會以批准投資項目。泛海國際緊密聯繫成員由以下股東組成：

股東名稱	持股份數目	於本公司之 概約持股 百分比 (附註)
滙漢	51,705,509	3.918%
<i>滙漢之直接或間接附屬公司：</i>		
滙漢實業有限公司	304,361,730	23.062%
Bassindale Limited	23,785,154	1.802%
Hitako Limited	4,888	0.0004%
Impetus Holdings Limited	2,454,265	0.186%
海運投資有限公司	50,074,030	3.794%
泛朗投資有限公司	33,382,675	2.529%
泛盟投資有限公司	53,671,301	4.067%
泛賢投資有限公司	33,382,681	2.529%
泛啟投資有限公司	33,382,691	2.529%
泛珍投資有限公司	33,382,675	2.529%
泛泉投資有限公司	46,783,314	3.545%
Persian Limited	8,962,211	0.679%
Phatom Investment Limited	7,905,986	0.599%
潤康發展有限公司	317,282	0.024%
潘政先生	1,308,884	0.099%
總計	684,865,276	51.892%

附註：此表載列之若干百分比數字已作約整。因此，所示總計之數字未必為其前述數字之算術總和。

董事會函件

推薦意見

誠如上文所說明，董事認為投資項目之條款乃公平合理，且投資項目符合本公司及股東之整體利益。因此，董事推薦股東投票贊成批准投資項目的決議案。

鑒於本公司已就投資項目取得泛海國際緊密聯繫成員的書面批准，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投資項目。

附加資料

謹請閣下垂注本通函附錄一至附錄三所載之附加資料。

此致

列位股東 台照

代表
泛海國際集團有限公司
主席
馮兆滔
謹啟

二零二一年二月二十四日

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之財務資料

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載列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/2020/0730/2020073000615_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載列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/lt20190730136_c.pdf）第61至160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載列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/lt20180730585_c.pdf）第57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載列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/2020/1230/2020123000445_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.asiastandard.com/tc/>)。

2. 債項聲明

於二零二零年十二月三十一日（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16,975,000,000港元，包括以下債項：

- (a) 銀行借款約為16,963,000,000港元為有擔保，其中：
 - (i) 約為12,406,000,000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、聯營公司及合營企業股份以及財務投資進行抵押；及
 - (ii) 約為4,557,000,000港元為無抵押；
- (b) 與本集團作為承租人租賃之物業相關的租賃負債約為4,000,000港元；及
- (c) 可換股票據約為8,000,000港元，為無擔保及無抵押。

於二零二零年十二月三十一日，本集團抵押之資產的賬面值約為22,780,000,000港元。

於二零二零年十二月三十一日營業時間結束時，本集團就授予本集團合營企業之銀行及貸款融資之財務擔保之或然負債約為2,890,000,000港元。

除上文所述及除集團內公司間之負債及一般應付貿易賬款外，於二零二零年十二月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未贖回及法定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(一般商業票據除外)或承兌信貸、租購承擔或其他借款、按揭、押記、擔保或或然負債。

3. 營運資金

考慮到投資項目之影響並計及(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. 本集團之財務及業務前景

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。

本集團的合營住宅項目銷售額相當可觀。截至二零二零年十月底，位於上海的「英庭名墅」已售出98%以上，而北京通州的銷售額則已超過人民幣23億元。

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。截至二零二零年十月底，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，補地價約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，餘下約10%皆為臨街商舖。

截至二零二零年九月三十日，本集團寫字樓(灣仔萬通保險大廈及中環泛海大廈)的平均出租率輕微下降約2%至約93%。由於一個主要零售租客之租約屆滿，本集團擁有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。於截至二零二零年九月三十日止六個月，訪港遊客下降逾99%。本集團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。

於截至二零二零年九月三十日止六個月，財務投資組合錄得按市場估值的收益淨額約1,740,000,000港元。新冠病毒疫情爆發後曾於二零二零年三月出現大規模市場拋售，但隨著恐慌情緒趨於穩定，於二零二零年四月及五月出現強勁反彈，從而大幅收復上一財政年度的公平價值虧損。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。

經過近一年的檢疫安排、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，同時控制病毒在社區傳播。本集團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，由本集團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，本集團在北京及上海的合營企業項目銷售表現出色。上海項目幾近售罄，北京項目維持良好的銷售勢頭。

金融市場持續波動，美利堅合眾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本集團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

誠如上文所披露，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。

A. 本集團之未經審核備考財務資料

本集團之未經審核備考資產負債表（「未經審核備考財務資料」）基於本集團於二零二零年九月三十日之已刊發未經審核簡明綜合資產負債表而編製，並已就投資項目之影響作出調整，以說明倘投資項目已於二零二零年九月三十日進行，投資項目對本集團之財務狀況可能造成之影響。由於其假設性質，其未必真實反映投資項目倘於二零二零年九月三十日或任何未來日期進行時本集團將會達致的財務狀況。此外，未經審核備考財務資料並非旨在預測本集團之未來財務狀況。

	本集團於 二零二零年 九月三十日 的資產 負債表 千港元 (附註1)	備考調整 千港元	附註	本集團於 投資項目後 的未經審核 備考資產 負債表 千港元
非流動資產				
投資物業	9,555,505			9,555,505
物業、廠房及設備	4,619,580			4,619,580
合營企業及聯營公司之投資	4,794,405			4,794,405
應收合營企業及聯營公司款項	2,096,603			2,096,603
應收貸款	1,144			1,144
財務投資	425,654			425,654
遞延所得稅資產	142,849			142,849
	<u>21,635,740</u>			<u>21,635,740</u>
流動資產				
發展中之待售物業	1,322,508			1,322,508
已落成待售物業	3,481			3,481
酒店及餐廳存貨	19,213			19,213
貿易及其他應收款項	889,588	4,517	(2)	894,105
可收回所得稅	132			132
財務投資	15,931,153	366,153	(2)	16,297,306
銀行結餘及現金	1,002,292			1,002,292
	<u>19,168,367</u>			<u>19,539,037</u>

	本集團於 二零二零年 九月三十日 的資產 負債表 千港元 (附註1)	備考調整 千港元	附註	本集團於 投資項目後 的未經審核 備考資產 負債表 千港元
流動負債				
貿易及其他應付款項	578,769	370,670	(3)	949,439
合約負債	210,473			210,473
應付合營企業款項	328,961			328,961
應付一間聯營公司款項	224,400			224,400
應付非控股權益款項	45,366			45,366
應付所得稅	104,345			104,345
借款	6,825,002			6,825,002
	<u>8,317,316</u>			<u>8,687,986</u>
流動資產淨值	<u>10,851,051</u>			<u>10,851,051</u>
非流動負債				
長期借款	10,772,333			10,772,333
可換股票據	7,772			7,772
衍生金融工具	203,609			203,609
租賃負債	1,329			1,329
遞延所得稅負債	130,390			130,390
	<u>11,115,433</u>			<u>11,115,433</u>
資產淨值	<u>21,371,358</u>			<u>21,371,358</u>

附註：

1. 該等數字摘錄自本集團於二零二零年九月三十日的已刊發未經審核簡明綜合資產負債表，其載於本公司截至二零二零年九月三十日止六個月的中期報告。
2. 有關調整反映確認投資項目（作為以公平價值計入其他全面收益的金融資產）約人民幣308,200,000元（相等於約366,200,000港元）及應計利息約人民幣3,800,000元（相等於約4,500,000港元）。就未經審核備考財務資料而言，投資項目之公平價值乃假設為公開市場的購買成本，有關購買成本與相關廣州富力票據於二零二零年九月三十日之公平價值相若。
3. 應付Emerald Bay之投資項目代價其後以本集團之內部現金資源清償。
4. 除上文附註2及附註3外，概無作出其他調整以反映本集團於二零二零年九月三十日後的任何經營業績或所訂立的其他交易。

B. 本集團未經審核備考財務資料的報告

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，以供載入本通函內。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料的鑒證報告

致泛海國際集團有限公司列位董事

本所已對泛海國際集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審計備考財務資料(由 貴公司董事(「貴公司董事」)編製，並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審計備考財務資料包括 貴公司於二零二零年九月三十日之未經審計備考簡明資產負債表及相關附註(「未經審計備考財務資料」)，其載於 貴集團就通過摩根士丹利之總回報掉期安排投資於由廣州富力地產股份有限公司於二零一八年十二月三日發行之總面值為人民幣370,000,000元於二零二二年到期之6.58%票據(「該項交易」)而刊發日期為二零二一年二月二十四日的通函(「通函」)中第15至17頁。 貴公司董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於通函第15至17頁。

未經審計備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明該項交易對 貴集團於二零二零年九月三十日的財務狀況可能造成的影響，猶如該項交易於二零二零年九月三十日已經發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至二零二零年九月三十日止期間載於中期報告的中期財務資料中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，並已就上述財務報表刊發審閱報告。

董事對未經審計備考財務資料的責任

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

我們的獨立性和質量控制

我們遵守會計師公會頒佈的*職業會計師道德守則*中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用會計師公會所頒佈的香港質量控制準則第1號，因此保持一個全面的質量控制制度，包括制定與遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求相關的政策和程序守則。

申報會計師的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於本所過往就用於編製未經審計備考財務資料的任何財務資料而發出的報告，除於報告發出日期向該等報告收件人承擔的責任外，本所概不承擔任何責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「*就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務*」執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對貴公司董事是否根據上市規則第4.29條及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具任何在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料的報告或意見，且在本業務過程中，我們無就編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該項交易於二零二零年九月三十日的實際結果會否如同呈報一樣提供任何保證。

對於未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製而進行的合理保證鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審計備考財務資料是否反映了已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的證據充足及適當地為我們的意見提供基礎。

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，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二一年二月二十四日

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及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的標準守則（「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			佔已發行 股份之 百分比 (%)
	個人權益	法團權益	總額	
潘政	1,308,884	683,556,392	684,865,276	51.89

附註：潘政先生透過其於滙漢之控制權益(50.44%)，故被視作擁有下文題為「主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉」分段所披露由滙漢持有之本公司股份之權益。

(b) 相聯法團

董事	相聯法團	所持股份數目				總額	佔已發行股份 之百分比 (%)
		個人權益	家屬權益	法團權益			
潘政	滙漢	273,607,688	5,318,799	145,213,900 (附註)	424,140,387	50.44	
	泛海酒店	152,490	-	1,346,158,049 (附註)	1,346,310,539	66.71	
潘海	滙漢	10,444,319	-	-	10,444,319	1.24	
馮兆滔	滙漢	15,440,225	-	-	15,440,225	1.83	
	標譽有限公司	9	-	-	9	0.01	

附註：

1. 潘政先生透過其於滙漢之控制權益而被視為於滙漢及本公司所持有之泛海酒店股份中擁有權益。
2. 潘政先生透過其於滙漢擁有本公司之控制權益而彼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1.38港元予以行使。

(b) 相聯法團－滙漢

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滙漢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。

(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(經調整)予以行使。

(III) 相關股份及債權證之好倉

可換股票據權益

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： 潘政先生透過其於滙漢之控制權益而被視為於滙漢及其附屬公司所持有之可換股票據(「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兌換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之前之第十個營業日(包括當日)之期間內進行兌換/可按每份可換股票據0.453港元之贖回價進行贖回。

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%或以上的投票權（「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	總額	佔已發行 股份之 百分比 (%)
滙漢 (附註1)	實益擁有人 於控股法團之權益	51,705,509 631,850,883	683,556,392	51.79
Asia Orient Holdings (BVI) Limited (「滙漢BVI」) (附註1)	於控股法團之權益	631,850,883	631,850,883	47.87
滙漢實業有限公司 (「滙漢實業」) (附註2)	實益擁有人 於控股法團之權益	304,361,730 2,459,153	306,820,883	23.24
Kingfisher Inc.及Lipton Investment Limited (「Kingfisher及Lipton」) (附註2)	於控股法團之權益	284,376,649	284,376,649	21.54

附註：

1. 滙漢BVI為滙漢之全資附屬公司。因此，滙漢被視為於同一批由滙漢BVI持有之631,850,883股股份中擁有權益，兩者權益重疊。
2. 滙漢實業、滙漢實業所控股的公司、Kingfisher及Lipton均為滙漢BVI之全資附屬公司。因此，滙漢BVI被視為於滙漢實業持有股份之權益中擁有權益並與之重疊。

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%或以上之權益或淡倉。

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，而就董事所知，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。

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之合約或安排。

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並無訂立合約(即本集團進行日常業務活動以外訂立之合約)。

8. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載或所引述意見或建議之專家資格：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)	執業會計師

羅兵咸永道已就刊發本通函發出書面同意書，表示同意以本通函刊載的形式及內容轉載其報告及引述其名稱及其報告，且並無撤回其書面同意書。

於最後可行日期，羅兵咸永道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證券之權利(不論是否具有法律執行效力)。

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，羅兵咸永道概無於本集團任何成員公司已收購或出售或租用的任何資產中，或於本集團任何成員公司擬收購或出售或租用的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

9. 一般資料

- (a) 本公司註冊辦事處地址為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之註冊會計師。
- (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，概以英文版為準。

10. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起計14日內於一般辦公時間，於本公司香港總辦事處（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) 羅兵咸永道之書面同意書；
- (b) 本集團未經審核備考財務資料的報告，其全文載於本通函附錄二；
- (c) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (d) 本公司分別截至二零一八年、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；
- (e) 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
- (f) 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之通函及本通函。