

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有凱升控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行經理、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，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，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成對股東或任何其他人士收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

向香港以外司法權區派發本通函或會受到法律限制。取得本通函之人士須自行了解並遵守任何該等限制。不遵守該等限制可能觸犯任何該等司法權區之證券法。

本通函僅供參考，並不構成要約出售或邀請購買任何證券之要約，且不得於進行任何該等要約、邀請或出售即屬違法之任何司法權區出售或購買任何證券。

本通函所指證券並未且不會根據美國證券法或美利堅合眾國任何州份或司法權區之法例登記，亦不得於未作登記或未獲豁免遵守美國證券法及適用州份法例之登記規定下於美利堅合眾國境內提呈發售或出售。現時無意將本通函所述之任何供股部分或任何證券於美國進行登記或於美利堅合眾國公開發售證券。



凱升控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：102)

- (1) 建議按於記錄日期每持有兩股股份
獲發三股供股股份之基準進行供股；
 - (2) 有關包銷協議的關連交易；
 - (3) 申請清洗豁免；
 - (4) 有關認購可換股債券的主要及關連交易；
 - (5) 建議更改每手買賣單位；
 - (6) 建議增加法定股本；
- 及
- (7) 股東特別大會通告

本公司之財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



新百利融資有限公司

本封頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第17至87頁及獨立董事委員會函件載於本通函第88至89頁。獨立財務顧問函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第90至135頁。

本公司謹訂於二零二零年九月七日(星期一)下午三時正假座香港干諾道中200號信德中心4樓401A雅辰會翡翠廳V-VII舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-6頁。無論閣下是否有意出席股東特別大會，敬請將隨附之代表委任表格按照所印備指示填妥，並盡快將該填妥表格交回本公司香港股份過戶登記分處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17M樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會預定舉行時間前48小時送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，或於會上投票。

有關股東特別大會上為預防及控制COVID-19傳播將採取的措施，請參閱本通函「股東特別大會的預防措施」一節。

務請注意，包銷協議載有條文授予包銷商於發生若干事件時全權酌情終止其於包銷協議項下責任之權利。有關事件載於本通函「終止包銷協議」一節。倘包銷協議被包銷商終止或未能成為無條件，將不會進行供股。

二零二零年八月十四日

股東特別大會的預防措施

董事會已就股東特別大會的安排參考聯交所與證監會於二零二零年四月一日聯合發佈的「有關在《預防及控制疾病(禁止群組聚集)規例》實施下召開股東大會的聯合聲明」。

於股東特別大會前由受委代表投票

本公司絕無意願減少股東可行使其權利及投票之機會，惟深知保護股東免受可能感染COVID-19疫情風險之迫切需要。為保護股東之健康及安全，本公司謹此鼓勵股東委任股東特別大會主席作為其受委代表於股東特別大會上行使其投票權，而毋需親身出席股東特別大會。股東毋需親自與會以行使其權利。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

股東特別大會的預防措施

本公司將於股東特別大會上實施以下預防措施，以保護與會股東、員工及其他持份者之健康及安全：

- (i) 各股東、受委代表及其他與會人士須於股東特別大會會場入口接受強制性體溫檢測。任何體溫超過攝氏37.5度之人士將被要求於隔離場所完成投票程序。
- (ii) 所有股東、受委代表及其他與會人士須於股東特別大會會場入口填妥及遞交健康申報表，以確認彼等姓名及聯絡詳情，以及彼等於此前十四日任何時間並無到訪過香港以外任何受影響國家或地區(按照香港政府於www.chp.gov.hk/en/features/102742.html發佈的指引)，及並無密切接觸過就彼等所深知於近期曾到訪過香港以外任何受影響國家或地區之任何人士。任何不遵守該項規定之人士將被要求於隔離場所完成投票程序。
- (iii) 各與會人士須於股東特別大會期間全程佩戴外科口罩。請知悉股東特別大會會場將不會提供口罩，而與會人士須自行攜帶及佩戴口罩。
- (iv) 股東特別大會的座位將獲安排以減少與會人士間之互動。
- (v) 將不會供應茶點及不會派發公司禮品。

股東特別大會的預防措施

為所有持份者之健康及安全著想以及符合近期有關預防及控制COVID-19的指引，本公司謹此提醒全體股東，毋需就行使投票權而親身出席股東特別大會。作為替代，股東可透過使用附帶投票指示的代表委任表格委任股東特別大會主席為其受委代表，於股東特別大會就相關決議案投票，而毋需親身出席股東特別大會。

本公司將密切監察COVID-19疫情的發展以及香港政府就COVID-19疫情出台或將出台的任何法規或措施。本公司將確保遵照香港政府法規或措施舉行股東特別大會且股東不會被剝奪就股東特別大會將提呈決議案投票的權利。倘上述預防措施有任何更新，本公司將於可行情況下盡快另行刊發公告。

目 錄

	頁次
釋義	1
預期時間表	13
終止包銷協議	16
董事會函件	17
獨立董事委員會函件	88
新百利函件	90
附錄一 - 本集團財務資料	I-1
附錄二 - 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 - 物業估值報告	III-1
附錄四 - 申報會計師有關盈利估計的函件	IV-1
附錄五 - 領智企業融資有限公司有關盈利估計的函件	V-1
附錄六 - 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「該公告」	指	本公司日期為二零二零年六月一日有關(其中包括)認購事項、供股、包銷協議及清洗豁免的公告
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「獲授權賭博活動」	指	目前根據博彩牌照獲授權將於主酒店娛樂場經營之賭博活動類型涵蓋百家樂、廿一點、英式廿一點、輪盤、賭場大戰、花旗骰、聯獎撲克、骰寶、幸運輪、牌九、普拉普拉、角子機、電子博彩機及撲克
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之日子(不包括星期六及星期日以及8號或以上熱帶氣旋警告信號於上午九時正至中午十二時正懸掛或維持懸掛且於中午十二時正或之前並無除下該警告或「黑色」暴雨警告信號於上午九時正至中午十二時正懸掛或維持生效且於中午十二時正或之前並無取消之任何日子)
「中央結算系統」	指	由香港結算設立並運作的中央結算及交收系統
「主席」	指	董事會主席
「更改每手買賣單位」	指	建議將股份於聯交所買賣之每手買賣單位由2,000股股份更改為4,000股股份
「共同開發協議」	指	Westside與SunTrust所訂立日期為二零一九年十月二十八日的協議(經相同訂約方於二零一九年十一月二十五日、二零二零年一月二十日及二零二零年三月二十八日訂立的三份補充協議所補充)
「承諾股東」	指	(a) 勝天；及 (b) 太陽城的統稱

釋 義

「承諾股份」	指	根據供股及就於最後可行日期以承諾股東名義登記之合共446,308,464股股份作出的不可撤銷承諾向其並由其按暫定配額通知書所載各自配額認購之合共669,462,696股供股股份
「本公司」	指	凱升控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：102)
「補償安排」	指	根據上市規則第7.21(1)(b)條，配售代理根據配售協議按盡力基準配售未獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份
「一致行動集團」	指	勝天、太陽城及彼等之最終實益擁有人及包括與非執行董事俞朝陽博士在內的彼等各自一致行動人士(定義見收購守則)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「換股價」	指	於換股權獲行使時將予發行換股股份之價格，初步為每股換股股份1.8菲律賓比索，可根據可換股債券的條件進行調整
「換股權」	指	將可換股債券轉換為換股股份的權利
「換股股份」	指	根據可換股債券的條款及條件，SunTrust於可換股債券持有人行使可換股債券隨附的換股權時將予發行的SunTrust股份
「可換股債券」	指	根據認購協議，SunTrust將向本公司發行本金總額最高為56億菲律賓比索(相當於約港幣847,000,000元)票息率為6.0%的可換股債券，可按初步換股價每股換股股份1.8菲律賓比索轉換為SunTrust股份，初步年期由發行日期起計為期五年，並可進一步延長五年

釋 義

「COVID-19」	指	自二零二零年一月以來發生的冠狀病毒病，為嚴重急性呼吸系統綜合症冠狀病毒引起的傳染病
「董事」	指	本公司之董事
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何代表
「彩御」	指	彩御有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為太陽城之全資附屬公司
「博彩牌照」	指	PAGCOR向Travellers發出日期為二零零八年六月二日的臨時牌照，經PAGCOR向Travellers及Westside(作為(其中包括)項目地盤之共同持牌人及共同持有人)發出日期為二零一三年六月二十八日的經修訂成員證明書及臨時牌照所修訂，以及根據經上述所修訂的臨時牌照將向Travellers及Westside發出之正式娛樂場博彩牌照
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「增加法定股本」	指	建議將本公司法定股本由港幣80,000,000元(分為3,200,000,000股股份)增加至港幣150,000,000元(分為6,000,000,000股股份)
「獨立董事委員會」	指	本公司成立獨立董事委員，由全體獨立非執行董事(即林君誠先生、劉幼祥先生及李澤雄先生)組成，以分別就認購事項、供股、包銷協議及其項下擬進行的交易以及清洗豁免以及就此進行之投票行動向獨立股東作出建議

釋 義

「獨立財務顧問」或「新百利」	指	新百利融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，即將就認購事項、供股及包銷協議(包括包銷協議項下擬進行的交易)以及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除(i)董事(不包括獨立董事委員會成員)、本公司主要行政人員及其各自聯繫人；(ii)一致行動集團成員；及(iii)任何涉及認購事項、包銷協議、供股及／或清洗豁免或於其持有權益或擁有重大權益的任何股東以外的股東，且根據上市規則及收購守則(視情況而定)，須於股東特別大會上放棄投票
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司任何關連人士且與其概無關連以及本身並非本公司關連人士的第三方
「內幕消息公告」	指	本公司日期為二零二零年八月十一日的公告，內容有關(其中包括)本集團截至二零二零年三月三十一日止三個月的若干財務資料及管理層討論與分析
「不可撤銷承諾」	指	承諾股東以本公司及包銷商為受益人簽署日期為二零二零年六月一日的不可撤銷承諾，其詳情載於本通函董事會函件「建議供股 - 不可撤銷承諾」
「最後交易日」	指	二零二零年六月一日，即股份於刊發該公告前在聯交所的最後交易日
「最後配售日期」	指	二零二零年十月十三日(星期二)或本公司與配售代理可能書面協定的較後日期，即配售代理配售未獲認購供股股份及／或不合資格股東未售出供股股份的最後日期
「最後配售時限」	指	最後配售日期下午五時正
「最後可行日期」	指	二零二零年八月十二日(星期三)，即本通函刊發前為確定其中所載若干資料之最後可行日期

釋 義

「最後接納時限」	指	二零二零年十月六日(星期二)下午四時正，或本公司與包銷商可能協定的較後時間及日期，即供股股份要約最後接納時限，且若於該日「黑色」暴雨警告訊號或8號或以上熱帶氣旋警告訊號在香港生效，且(i)該訊號在中午十二時正前生效但於中午十二時前不再生效，則最後接納時限將會延長至同一個營業日下午五時正；或(ii)在中午十二時正至下午四時正期間任何時間生效，則最後接納時限將會延長至下一個營業日，且於該營業日該等警告訊號在上午九時正至下午四時正期間任何時間於香港不再生效
「最後終止時限」	指	緊隨最後接納時限後首個營業日下午四時正，或本公司與包銷商可能協定的較後日期
「租賃協議」	指	SunTrust與Westside及Travellers訂立日期為二零二零年二月二十一日的租賃協議，內容有關項目地盤
「上市委員會」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主酒店娛樂場」	指	(a) 設有最少四百(400)間客房之五星級酒店，標準客房面積不少於34平方米；(b)中場及貴賓區設有約四百(400)張賭桌及一千二百(1,200)部角子機之娛樂場場所；及(c)已於或將於項目地盤上興建之五星級酒店及娛樂場場所提供的九百六十(960)個停車位
「Megaworld」	指	Megaworld Corporation，於菲律賓註冊成立的公司，其股份於菲律賓證券交易所上市(股份代號：MEG)，為Alliance Global Group, Inc. (一名獨立第三方，其股份於菲律賓證券交易所上市，股份代號：AGI)的非全資附屬公司
「周先生」	指	周焯華先生，本公司主席兼非執行董事
「盧先生」	指	盧衍溢先生(前稱盧啟邦先生)，本公司執行董事兼副主席

釋 義

「淨收益」	指	任何溢價總和(即承配人於扣除(i)配售代理根據補償安排配售未獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份的認購價總金額及(ii)配售代理開支及任何其他相關開支／費用的總金額後支付的總額)
「不行動股東」	指	未有根據暫定配額通知書認購供股股份(不論是否部分或全部)的合資格股東或其接權人或於未繳股款權利失效時持有任何未繳股款權利之人士(包括涉及不合資格股東未售出供股股份的不合資格股東)
「不合資格股東」	指	董事根據相關司法權區之法律顧問提供之意見，認為根據相關地區法律的法律限制或該地區的相關監管機構或證券交易所的規定，不向其提呈供股股份屬必要或權宜之海外股東
「不合資格股東未售出供股股份」	指	本公司原應暫定配發予不合資格股東但未售出之未繳股款供股股份
「購股權持有人承諾」	指	獨立非執行董事劉幼祥先生及李澤雄先生各自不可撤銷地向本公司及包銷商作出承諾，自承諾日期起及直至供股完成日期或(倘適用)供股失效日期不行使其各自所持之購股權
「海外股東」	指	註冊地址(如於記錄日期之本公司股東名冊所示)位於香港境外的股東
「暫定配額通知書」	指	根據供股擬將向合資格股東發出的暫定配額通知書

釋 義

「菲律賓比索」	指	菲律賓比索，菲律賓現時之法定貨幣，於換算時，為便於參考及除另有指明外，本通函內所有港元金額按港幣1.0元兌6.6142菲律賓比索的匯率換算，而此匯率與該公告內所用換算比率相同(於最後可行日期，據悉換算的匯率已變為港幣1.0元兌6.3141菲律賓比索)
「承配人」	指	由配售代理及／或其分配售代理(其本身及其最終實益擁有人不得為股東，而須為獨立第三方)促成，以根據配售協議認購任何未獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份之任何個人、公司、機構投資者或其他投資者(其本身及其最終實益擁有人不得為股東及與一致行動集團一致行動人士，而須為獨立第三方)
「配售事項」	指	配售代理及／或其分配售代理根據配售協議之條款及在其條件規限下向承配人透過私人配售方式配售未獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份
「配售代理」	指	領智證券有限公司，可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)受規管活動的持牌法團，即本公司根據上市規則第7.21(1)(b)條委任配售補償安排項下的任何未獲認購供股股份及不合資格未售出供股股份的配售代理
「配售協議」	指	本公司及配售代理就按竭誠基準進行配售事項訂立日期為二零二零年六月一日的配售協議(經日期為二零二零年八月十二日的延期函件補充)
「配售期」	指	於最後接納時限後第三營業日(預期為二零二零年十月六日(星期二))起計至最後配售時限止期間
「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
「項目地盤」	指	位於菲律賓帕拉那克市Manila Bayshore Integrated City(地盤A)的三幅地塊，據此，將於其上興建主酒店娛樂場

釋 義

「盈利估計」	指	根據盈利警告公告及本通函附錄一「5.重大變動」一節所載本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績的估計重大虧損的聲明
「盈利警告公告」	指	本公司日期為二零二零年八月十一日的公告，內容有關(其中包括)盈利估計
「項目地盤付款」	指	由SunTrust支付予Westside的200,000,000美元(相當於約港幣1,550,000,000元)付款，按照及根據共同開發協議用於支付項目地盤及報銷項目地盤所產生及於其上進行建築工程所產生的成本，其中可退按金20,000,000美元(相當於約港幣155,000,000元)已於二零二零年一月三十日支付以及進一步可退按金46,000,000美元(相等於約港幣356,500,000元)已於二零二零年六月十六日支付
「供股章程」	指	擬寄發予股東的供股章程，當中載有供股詳情
「章程文件」	指	供股章程、暫定配額通知書及任何供股章程補充文件或暫定配額通知書補充文件(如有必要)
「章程寄發日期」	指	二零二零年九月十八日(星期五)，或包銷商可能與本公司書面協定的相關其他日期，即章程文件寄發日期
「菲律賓證券交易所」	指	菲律賓證券交易所
「菲律賓證券交易所上市規則」	指	菲律賓證券交易所綜合上市及披露規則
「合資格股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊的股東，不包括不合資格股東
「記錄日期」	指	二零二零年九月十七日(星期四)，或本公司與包銷商可能協定的相關其他日期，即釐定股東參與供股的權利的日期

釋 義

「過戶登記處」	指	本公司股份過戶登記處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
「有關期間」	指	該公告日期前六個月開始至最後可行日期止期間
「供股」	指	根據章程文件按於接納時應全額支付的認購價於記錄日期以每兩(2)股股份獲發三(3)股供股股份基準建議發行供股股份
「供股股份」	指	根據建議供股將發行及配發的股份，基準為按記錄日期每兩(2)股已發行現有股份獲發三(3)股供股股份，即2,705,666,754股股份(基於該公告日期本公司已發行股本)或假設自最後可行日期起及直至記錄日期(包括該日)僅根據悉數行使所有購股權(購股權持有人承諾項下的購股權除外)發行新股份及並無購回股份，合共2,736,167,754股股份
「俄羅斯盧布」	指	俄羅斯盧布，俄羅斯聯邦現時之法定貨幣
「證券交易委員會」	指	菲律賓證券交易委員會
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東特別大會」	指	本公司召開及舉行股東特別大會，以考慮(其中包括)認購事項、供股、包銷協議、清洗豁免及增加法定股本
「購股權計劃」	指	本公司於二零一一年七月七日採納的購股權計劃
「購股權」	指	本公司根據購股權計劃授出以認購股份的購股權
「股份」	指	本公司已發行及未發行股本中每股面值港幣0.025元的普通股

釋 義

「股東」	指	已發行股份的持有人
「認購人」	指	Summit Ascent Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司直接全資附屬公司
「認購事項」	指	認購人根據認購協議的條款及條件建議認購可換股債券
「認購協議」	指	SunTrust及認購人就認購及發行可換股債券訂立日期為二零二零年六月一日的協議
「認購事項先決條件」	指	完成認購事項之先決條件
「認購事項最後截止日期」	指	二零二零年九月三十日(或認購人與SunTrust可能書面協定之有關較後日期)，即達成或豁免認購事項先決條件之截止日期
「認購價」	指	供股項下每股供股股份港幣0.6元的認購價
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「太陽城」	指	太陽城集團控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1383)
「SunTrust」	指	Suntrust Home Developers, Inc.，於菲律賓註冊成立的公司，其股份於菲律賓證券交易所上市(股份代號：SUN)，並由太陽城擁有51%
「SunTrust集團」	指	SunTrust及其不時附屬公司及聯營公司
「SunTrust股份」	指	SunTrust股本中每股面值1.0菲律賓披索的普通股
「收購守則」	指	香港收購及合併守則

釋 義

「Travellers」	指	Travellers International Hotel Group, Inc.，一間於菲律賓註冊成立的公司，主要從事酒店、餐廳、遊樂園、娛樂中心及其他相關業務(包括經營娛樂場及其他博彩業務)，為Alliance Global Group, Inc. (一名獨立第三方，其股份於菲律賓證券交易所上市，股份代號：AGI)的間接非全資附屬公司
「包銷協議」	指	本公司與包銷商就供股的包銷安排而訂立日期二零二零年六月一日的包銷協議(經日期為二零二零年八月十二日的延期函件補充)
「包銷股份」	指	將由包銷商根據包銷協議的條款及條件包銷的不少於2,036,204,058股供股股份及不超過2,066,705,058股供股股份的供股股份(承諾股份除外)
「未獲認購供股股份」	指	合資格股東未認購的供股股份(不包括承諾股份)
「美元」	指	美元，美利堅合眾國現時之法定貨幣，於換算時，本公告內所有港元金額按1.0美元兌港幣7.75元的匯率換算
「勝天」或「包銷商」	指	勝天控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司及包銷商的主要股東，而包銷商為太陽城的全資附屬公司
「Westside」	指	Westside City Resorts World Inc.，一間於菲律賓註冊成立的公司，主要從事酒店及餐廳業務，為Travellers的非全資附屬公司

釋 義

「清洗豁免」	指	執行理事根據收購守則規則26的豁免注釋的註釋1擬授出豁免，以豁免包銷商就包銷商及與其一致行動人士因包銷商根據包銷協議承購未獲認購供股股份、不合資格股東未售出供股股份及未售出零碎供股股份導致就未擁有或未同意收購的股份向股東作出強制性全面收購要約之責任
「%」	指	百分比

如本通函中英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。

預期時間表

下文載列供股之預期時間表，僅作說明用途，編製時已假設供股之所有條件將會達成。預期時間表或會變動，倘預期時間表有任何變動，本公司將另行刊發公告：

事件	二零二零年
為符合資格出席股東特別大會並於會上投票而 遞交股份過戶文件之最後時限.....	九月一日(星期二) 下午四時三十分
暫停辦理本公司股份過戶登記 (首尾兩天包括在內)	九月二日(星期三)至 九月七日(星期一)
就股東特別大會遞交代表委任表格之最後時間 (不遲於股東特別大會時間前48小時).....	九月五日(星期六) 下午三時正
用以釐定出席股東特別大會並於會上投票資格之 記錄日期.....	九月七日(星期一)
預期股東特別大會舉行日期及時間	九月七日(星期一) 下午三時正
公佈股東特別大會表決結果.....	九月七日(星期一)
按連權基準買賣股份之最後日期	九月八日(星期二)
按除權基準買賣股份之首日.....	九月九日(星期三)
為符合資格參與供股而遞交股份過戶文件之 最後時限.....	九月十日(星期四) 下午四時三十分
暫停辦理本公司股份過戶登記 (首尾兩天包括在內)	九月十一日(星期五)至 九月十七日(星期四)
供股之記錄日期	九月十七日(星期四)
寄發章程文件	九月十八日(星期五)
買賣未繳股款供股股份之首日.....	九月二十二日(星期二) 上午九時正
分拆未繳股款供股股份之最後時限	九月二十四日(星期四) 下午四時三十分

預期時間表

事件	二零二零年
買賣未繳股款供股股份之最後日期	九月二十九日(星期二) 下午四時正
未繳股款供股股份持有人符合資格獲得 補償安排之最後時限	十月六日(星期二) 下午四時正
接納供股股份並繳付股款之最後時限	十月六日(星期二) 下午四時正
終止包銷協議及供股成為無條件之最後時限	十月七日(星期三) 下午四時正
公佈補償安排涉及之未獲認購供股股份及 不合資格股東未售出供股股份數目	十月九日(星期五)
配售代理開始配售未獲認購供股股份及 不合資格股東未售出供股股份	十月九日(星期五)
配售代理配售未獲認購供股股份及 不合資格股東未售出供股股份之最後時限	十月十三日(星期二)
公佈供股結果(包括根據補償安排配售未獲認購 供股股份及不合資格股東未售出供股股份 之結果及每股未獲認購供股股份及每股 不合資格股東未售出供股股份之淨收益金額)	十月十四日(星期三)
寄發退款支票(如有)(倘供股遭終止)	十月十五日(星期四)或之前
寄發繳足股款供股股份股票、 退款支票(如有)及配售完成	十月十五日(星期四)或之前
股份以每手2,000股股份為買賣單位 於原有櫃檯買賣之最後日期	十月十五日(星期四)
開始買賣繳足股款供股股份	十月十六日(星期五) 上午九時正
每手買賣單位由2,000股股份 更改為4,000股股份之生效日期	十月十六日(星期五) 上午九時正

預期時間表

事件

二零二零年

指定經紀開始於市場為股份碎股

提供對盤服務.....十月十六日(星期五)
上午九時正

向相關不行動股東支付淨收益(如有).....十月二十八日(星期三)

指定經紀停止於市場上

提供對盤服務.....十一月六日(星期五)

本通函所載全部時間及日期均指香港本地時間及日期。以上預期時間表或本通函其他部分所列出的日期或最後時限僅供屬指示性質，可延後或更改。預期時間表如有任何改動，將根據上市規則於適當時候刊登或通知股東及聯交所。

惡劣天氣對接納供股股份及繳付股款以及申請供股股份的最後時限的影響

倘於下列時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號，則供股股份之最後接納時限及繳付股款最後時限將會被延遲：

- a. 於最後接納時限當日中午十二時正之前(香港當地時間)懸掛但於中午十二時正之後取消，則供股股份之最後接納時限及繳付股款之最後時限將延至同一營業日下午五時正；或
- b. 於最後接納時限當日中午十二時正至下午四時正期間(香港當地時間)懸掛，則供股股份之最後接納時限及繳付股款之最後時限將改為下一個於上午九時正至下午四時正期間的任何時間並無懸掛上述警告訊號的營業日下午四時正。

倘供股股份之最後接納時限及繳付股款之最後時限根據上文所述被延遲，則本節所述最後接納時限後事件的日期可能會受到影響。在該情況下，本公司將在切實可行的情況下盡快刊發公告。

終止包銷協議

倘於最後終止時限前任何時間，下列任何一項或多項事件或事宜發生、出現或生效：

- (1) 推出任何新法規，或現有法律或法規(或其司法詮釋)有變或發生任何性質之其他事件；或
- (2) 發生屬政治、軍事、財政、經濟或其他性質，或性質為任何本地、國家或國際敵對行為或武裝衝突爆發或有關事態升級，或影響本地證券市場之任何本地、國家或國際事件或變動(不論是否構成於包銷協議日期之前，及/或之後發生或持續之一連串事件或變動之部分)；或
- (3) 本集團的整體業務或財務或貿易狀況或前景發生任何重大不利變動；或
- (4) 任何天災、戰爭、暴動、治安不靖、騷亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖活動、罷工或停工；或
- (5) 聯交所因特殊金融情況或其他理由而全面終止、暫停或嚴格限制股份買賣之情況發生或生效；或
- (6) 發生涉及潛在市況變動(包括但不限於財政或貨幣政策或外匯或貨幣市場有變、暫停或限制證券買賣，以及貨幣狀況有變，包括香港貨幣價值與美國貨幣價值掛鈎之制度有變)之任何變動或發展，

而包銷商合理地認為有關事件：

- (1) 可能對本集團整體業務或者財務或貿易狀況或者前景造成重大不利影響；或
- (2) 可能會對供股的成功造成重大不利影響或可能導致審慎投資者不接受暫定向其配發的供股股份；或
- (3) 令繼續進行供股成為不宜或不智，

則包銷商有權於最後終止時限前，向本公司送達書面通知終止包銷協議。

倘於最後終止時限前包銷商發出上文所述的任何有關通知，包銷商於包銷協議項下之所有責任將終止及終結。倘包銷協議終止，供股將不會進行。

倘包銷商終止包銷協議，本公司將另行刊發公告。



凱升控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：102)

執行董事：

盧衍溢先生(副主席)

趙敬仁先生

非執行董事：

周焯華先生(主席)

王柏齡先生

俞朝陽博士

獨立非執行董事：

林君誠先生

劉幼祥先生

李澤雄先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

干諾道中200號

信德中心西翼

17樓1704室

敬啟者：

- (1) 建議按於記錄日期每持有兩股股份
獲發三股供股股份之基準進行供股；
 - (2) 有關包銷協議的關連交易；
 - (3) 申請清洗豁免；
 - (4) 有關認購可換股債券的主要及關連交易；
 - (5) 建議更改每手買賣單位；
 - (6) 建議增加法定股本；
- 及
- (7) 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二零年六月一日有關認購事項、供股、包銷協議、清洗豁免及增加法定股本的公告。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關認購事項、供股、包銷協議、清洗豁免及增加法定股本的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會有關認購事項、供股、包銷協議及清洗豁免的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問有關認購事項、供股、包銷協議及清洗豁免的意見函；(iv)根據上市規則及收購守則就供股及清洗豁免所規定的其他資料；及(v)股東特別大會通告。

建議供股

待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上批准後，董事會建議透過供股，按於記錄日期每持兩(2)股股份獲發三(3)股供股股份之基準以認購價每股供股股份港幣0.6元募集不少於約港幣1,623,400,000元(未扣除開支，並假設概無購股權獲行使)及不超過約港幣1,641,700,000元(未扣除開支，並假設所有購股權獲行使(購股權持有人承諾項下的購股權除外))。

於二零二零年六月一日(交易時段後)，本公司與包銷商就供股訂立包銷協議。供股的進一步詳情載述如下：

供股基準	:	於記錄日期營業結束時每持兩(2)股現有股份獲發三(3)股供股股份
認購價	:	每股供股股份港幣0.6元
最後可行日期已發行股份數目	:	1,803,777,836股股份
供股股份數目下限(假設自最後可行日期起及直至記錄日期(包括該日)並無發行新股份(包括並無根據購股權發行者)亦無購回股份)	:	2,705,666,754股供股股份，相當於： <ul style="list-style-type: none">• 最後可行日期已發行股份的約150%；及• 緊隨供股完成後本公司經擴大已發行股本的約60.00%

董事會函件

- 供股股份數目上限(假設自最後可行日期起及直至記錄日期(包括該日)僅根據悉數行使所有購股權(購股權持有人承諾項下的購股權除外)發行新股份及並無購回股份) : 2,736,167,754股供股股份,相當於:
- 於最後可行日期已發行股份約151.69%;及
 - 緊隨供股完成後本公司經擴大已發行股本的約60.00%
- 擬募集中額(未扣除開支) : 不少於約港幣1,623,400,000元(假設概無購股權獲行使)且不超過約港幣1,641,700,000元(假設所有購股權獲行使(購股權持有人承諾項下的購股權除外))
- 供股股份面值總額 : 不少於約港幣67,640,000元且不超過約港幣68,400,000元
- 包銷商包銷的供股股份數目 : 除承諾股份外的所有供股股份,即不少於2,036,204,058股供股股份及不超過2,066,705,058股供股股份
- 緊隨供股完成後經擴大已發行股份數目 : 不少於4,509,444,590股股份(假設自最後可行日期起及直至供股完成日期(包括該日)並無發行新股(供股股份除外)及並無購回股份)及不超過4,560,279,590股股份(假設自最後可行日期起及直至供股完成日期(包括該日)僅根據悉數行使所有購股權(購股權持有人承諾項下的購股權除外)發行新股份及並無購回股份)

於最後可行日期,未行使購股權附帶權利根據購股權計劃認購合計22,334,000股股份,其中7,104,000份購股權分為兩批,可分別於二零一六年九月一日及二零一七年九月一日至二零二一年八月三十一日(包括首尾兩日)按行使價每股港幣1.99元行使,而15,230,000份購股權可於二零一八年十二月十三日至二零二三年十二月十二日(包括首尾兩日)按行使價每股港幣0.98元行使。除前述披露者外,於最後可行日期,本公司並無任何賦予認購、轉換或兌換為股份的權利的尚未獲行使已發行可換股證券、購股權或認股權證。

董事會函件

由於本通函下文「包銷協議」一節所披露周先生及盧先生與包銷商之間的關係，周先生及盧先生視作於包銷協議項下擬進行交易中擁有重大權益(或潛在利益衝突)，故已放棄就批准供股、包銷協議及其項下擬進行交易以及清洗豁免的董事會決議案投票。

認購價

認購價為每股供股股份港幣0.6元，應於接納相關暫定配發供股股份或當未繳股款供股股份的承讓人申購供股股份時悉數支付。

各合資格股東將有權按合資格股東於記錄日期於本公司所持有的股權比例，以相同認購價認購供股股份。

認購價：

- (i) 較於最後可行日期在聯交所所報收市價每股港幣0.520元溢價約15.38%；
- (ii) 相等於最後交易日在聯交所所報收市價每股港幣0.600元；
- (iii) 較於截至最後交易日(包括該日)止最後五(5)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股港幣0.596元溢價約0.67%；
- (iv) 較於截至最後交易日(包括該日)止最後十(10)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約港幣0.609元折讓約1.48%；
- (v) 相等於根據於最後交易日在聯交所所報收市價每股港幣0.60元計的理論除權價每股港幣0.600元；
- (vi) 較根據於二零一九年十二月三十一日刊發的本公司擁有人應佔經審核權益約港幣1,644,390,000元(摘自本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報)及本公司於最後可行日期已發行股本1,803,777,836股股份計的每股經審核綜合資產淨值約港幣0.912元折讓約34.21%；

董事會函件

- (vii) 較根據於二零二零年三月三十一日刊發的本公司擁有人應佔經審核權益約港幣1,631,120,000元(摘自本公司截至二零二零年三月三十一日止三個月的內幕消息公告)及本公司於最後可行日期已發行股本1,803,777,836股股份計的每股經審核綜合資產淨值約港幣0.904元折讓約33.63%；及
- (viii) 較根據於二零二零年三月三十一日刊發的本公司擁有人應佔經審核權益約港幣1,631,120,000元(摘自本公司截至二零二零年三月三十一日止三個月之截至二零二零年三月三十一日止三個月內幕消息公告，並就本公司擁有人應佔本公司所持物業權益估值約港幣3,980,000元，該金額為本集團於二零二零年三月三十一日賬面值約港幣838,010,000元的物業權益與估值日期物業權益的估值7,749,000,000俄羅斯盧布(相等於港幣844,641,000元)的比較，透過本公司擁有人應佔本公司持有物業權益估值約港幣3,980,000元(即本公司就賬面淨值與估計價值約港幣6,630,000元之間差額所持的60%股權)對本集團於二零二零年三月三十一日的資產淨值作出向上調整所得向上調整)計的每股經調整經審核綜合資產淨值約港幣0.906元折讓約33.77%。

鑒於股份之理論攤薄價每股港幣0.600元相當於基準價每股港幣0.600元(定義見上市規則第7.27B條，且計及股份於最後交易日之收市價每股港幣0.600元與股份於緊接最後交易日前連續五(5)個交易日於聯交所所報之平均收市價每股港幣0.596元兩者中之較高者)後並無理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條)。

認購價乃本公司與包銷商參考(其中包括)以下因素經公平磋商後釐定：(i)股份之近期收市價；(ii)現行市況(包括但不限於近期其他市場可比較供股的百分比折讓、股份在最後交易日前(包括該日)的市價及本公司根據供股擬籌集的資金金額)；及(iii)本通函下文「進行供股及認購事項之理由及裨益」一節所載本集團有關其業務計劃及前景之資金及資本需求。

董事會函件

董事注意到，股份已於二零一九年十二月二日至最後交易日(直至二零二零年六月一日)止期間(「回顧期間」)按整體下降趨勢買賣，董事認為回顧期間為反映現時市況及近期市場氣氛的適當基準。鑒於股份於回顧期間在聯交所之成交價範圍介於港幣0.50元至港幣1.11元，平均值為港幣0.81元，認購價港幣0.6元較(i)股份之最低收市價約港幣0.50元溢價約20.00%；(ii)股份之最高收市價約港幣1.11元折讓約45.95%；及(iii)股份之平均收市價約港幣0.81元折讓約25.93%。與股份於回顧期間的平均收市價相比，董事認為折讓25.93%已向有意向參與建議供股的股東作出合理折讓，原因是董事認為，由全球經濟(特別是香港及中國)近期出現動盪及市場低迷，以及COVID-19疫情影響造成的市場氣氛空前惡化，導致近期全球及本地股市股價下滑及投資者情緒低下，因而對股份近期成交價造成極大影響。

為評估認購價(乃參考二零一九年十二月三十一日本公司擁有人應佔每股資產淨值(「每股資產淨值」)約港幣0.912元)之公平合理程度，董事調查認購價與每股資產淨值的比率(「市賬率」)約為0.66倍。此外，本公司一直按0.55倍至1.22倍(按回顧期間聯交所所報收市價範圍每股港幣0.50元至每股港幣1.11元及二零一九年十二月三十一日本公司擁有人應佔每股資產淨值港幣0.912元計算)的市賬率進行交易。董事認為，近期股份收市價處於極低水平，原因為於回顧期間，市賬率0.66倍接近市賬率範圍的最低水平。而認購價或會吸引更多通常以具吸引力市賬率交易的證券為投資目標的投資者。

董事已參考現時市況，包括但不限於近期市場上其他可資比較供股(「市場可比公司」)的折讓或溢價百分比、於回顧期間最後交易日之前及當日的股份市價，以瞭解近期市場慣例的趨勢。鑒於對為類似市況下可資比較案例主要條款有關的近期市場慣例提供一般參考而言，六個月回顧期間屬適當，原因為(i)時間段足以提供數量合理及有意義的樣本進行分析；及(ii)將所有市場可比公司納入其中而不進行人為篩選，可真實公平地反映香港其他上市發行人進行的類似交易的近期市場趨勢。

董事會函件

公告日期	股份 代號	公司名稱	基準	最高 攤薄影響 (%)	認購價較直至 最後交易日 (包括該日)前			認購價較 每股綜合 資產淨值 溢價/(折讓) (%)
					認購價較 最後交易日 股價折讓 (%)	連續十個 交易日的 平均股價 溢價/(折讓) (%)	認購價較 每股綜合 資產淨值 溢價/(折讓) (%)	
二零一九年十二月六日	401	萬嘉集團控股有限公司	1供2	66.67	(31.43)	(32.63)	(62.72)	
二零一九年十二月九日	2868	首創置業股份有限公司	10供5	33.33	(29.17)	(29.70)	(84.24)	
二零一九年十二月十三日	2133	信盛礦業集團有限公司	4供1	20.00	0.00	(0.90)	(90.96)	
二零一九年十二月十八日	539	冠華國際控股有限公司	1供2	66.67	(22.86)	(21.97)	(96.91)	
二零一九年十二月二十三日	907	高雅光學國際集團有限公司	2供1	33.33	(21.79)	(22.44)	(79.90)	
二零一九年十二月二十四日	8245	安悅國際控股有限公司	2供1	33.33	(61.54)	(62.69)	(30.26)	
二零二零年一月二日	305	五菱汽車集團控股有限公司	2供1	33.33	(32.20)	(31.03)	(74.62)	
二零二零年一月三日	1498	培力控股有限公司	2供1	33.33	(37.50)	(33.21)	(61.60)	
二零二零年一月十日	55	中星集團控股有限公司	1供2	66.67	(20.00)	(21.57)	(94.54)	
二零二零年一月十日	8163	領智金融集團有限公司	1供4	80.00	(8.33)	2.80	不適用	
二零二零年一月十四日	1788	國泰君安國際控股有限公司	3供1	25.00	(2.68)	(0.28)	0.83	
二零二零年一月二十一日	729	五龍電動車(集團)有限公司	2供1	33.33	(14.16)	(12.66)	不適用	
二零二零年二月三日	471	中國移動多媒體廣播控股有限公司	2供1	33.33	(5.80)	(17.41)	(93.18)	
二零二零年二月十一日	645	安域亞洲有限公司	2供2	33.33	(20.24)	(20.14)	105.02	
二零二零年三月三日	80	中國新經濟投資有限公司	1供1	50.00	(27.30)	(27.30)	0.00	
二零二零年三月六日	1400	滿地科技股份有限公司	2供1	33.33	(26.06)	(12.59)	不適用	
二零二零年三月二十五日	922	安賢園中國控股有限公司	2供3	60.00	(32.89)	(36.02)	(84.86)	
二零二零年四月九日	8377	申酉控股有限公司	2供1	33.33	(12.24)	(12.24)	(18.87)	
二零二零年五月十一日	539	冠華國際控股有限公司	1供2	66.67	(30.35)	(29.29)	(98.40)	
二零二零年五月十五日	1822	弘達金融控股有限公司	5供1	16.67	0.00	0.00	270.37	
二零二零年五月十九日	8103	hmvod視頻有限公司	1供5	83.33	(64.00)	(73.80)	不適用	
二零二零年五月二十二日	572	未來世界金融控股有限公司	2供1	33.33	(10.00)	(36.62)	(87.98)	
二零二零年五月二十六日	8089	華人策略控股有限公司	2供1	33.33	(24.53)	(28.51)	(62.93)	

董事會函件

公告日期	股份 代號	公司名稱	基準	最高 攤薄影響 (%)	認購價較 最後交易日 股價折讓 (%)	認購價較直至 最後交易日 (包括該日)前	認購價較
						連續十個 交易日的 平均股價 溢價/(折讓) (%)	每股綜合 資產淨值 溢價/(折讓) (%)
二零二零年五月二十七日	1239	Teamway International Group Holdings Limited	1供2	66.67	(14.89)	(12.09)	175.86
二零二零年五月二十九日	2310	申基國際控股有限公司	2供1	33.33	0.00	(0.48)	72.62
		最高值			(64.00)	(73.80)	(98.40)
		最低值			0.00	2.80	270.37
		平均值			(22.00)	(22.91)	(23.68)
		中位數			(21.79)	(21.97)	(62.93)
		本公司	2供3	60.00	0.00	(1.48)	-34.21

董事注意到，將供股認購價設定為較相關股份的現時市場有所折讓，從而鼓勵股東參與供股，乃上市公司慣常作法。儘管如此，認購價相等於最後交易日聯交所報收市價，相當於較直至最後交易日(包括當日)前連續十個交易日聯交所報平均收市價折讓約1.48%，仍處於市場可比公司的範圍內，其中(i)認購價較市場可比公司股份於各自最後交易日的收市價作出的折讓介於0.00%至約64.00%，平均值約為22.00%，中位數約為21.79%；及(ii)認購價較市場可比公司股份於前連續十個交易日的收市價作出的溢價/折讓介於溢價2.80%至折讓約73.80%，平均折讓約為22.91%，中位數約為21.97%。

董事會函件

儘管認購價較最後交易日聯交所所報收市價之折讓遠低於市場可比公司的平均值及中位數，但認購價應由本公司從商業方面釐定，而非僅僅基於市場可比公司釐定認購價是否屬公平合理，原因是每次供股的折讓水平取決於多項因素(例如現時市場氣氛、建議集資活動的理由及裨益、過往股價表現及流通性以及各公司的狀況及所處行業)。經計及近期股票市場氣氛疲弱，導致本公司股份近期收市價被嚴重低估，董事認為，參考本公司擁有人應佔每股資產淨值更為恰當，原因是市賬率是在對企業估值時最廣泛使用及認可的方式之一，以及是在對公司估值時最常用的指標。正如在市場可比公司中所注意到，認購價較可比公司每股綜合資產淨值作出的溢價/折讓介於溢價約270.37%至折讓約98.40% (「可比資產淨值範圍」)，平均折讓約23.68% (「可比資產淨值平均值」)。認購價較二零一九年十二月三十一日本公司擁有人應佔每股資產淨值折讓約34.21%，處於可比資產淨值範圍內，且折讓程度高於可比資產淨值平均值。董事認為，在當前市場氣氛下，本公司為吸引股東參與供股，將認購價設定為較市場平均值有所折讓，無可非議。

此外，自二零一九年四月二十三日起，太陽城成為本公司的主要股東。憑藉在轉碼數業務方面擁有豐富經驗，董事會相信，與太陽城集團(於澳門創辦亞洲領先的貴賓服務及娛樂集團之一)的合作範圍及規模將持續擴大，可重新恢復本公司真實價值。

儘管如此，董事從聯交所於二零一八年五月發佈的「諮詢總結－上市發行人集資活動」已刊發諮詢文件中注意到，「倘控股或主要股東被容許擔任包銷商，聯交所認為強制的補償安排能提供額外的保障以解決控股或主要股東可能蓄意地把發售價定為不尋常的折讓價格，藉此低價增加彼等持股量的憂慮。在補償安排下，未獲認購的股份必須先以市價(可能高於發售價)出售予獨立投資者，高於發售價的溢價將會分發予未有認購的股東。」鑒於為避免具潛在高攤薄效應的集資活動以實現良好的企業管治，認購價被釐定為較直至最後交易日(包括當日)前連續十個交易日聯交所所報平均收市價小幅折讓1.48%，且相等於最後交易日的收市價港幣0.60元。

經考慮下文「進行供股及認購事項之理由及裨益」一節所述進行供股之理由後，董事(不包括獨立董事委員會成員，彼等意見載於本通函「獨立董事委員會函件」)認為，供股的條款(包括認購價)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體最佳利益。

董事會函件

供股股份暫定配額獲悉數接納後，每股供股股份之淨價(即認購價扣除供股的成本及開支後)將約為港幣0.598元。

不可撤銷承諾

於最後可行日期，(i)太陽城全資附屬公司勝天(即包銷商)實益擁有397,006,464股股份，相當於本公司現有已發行股份約22.01%；及(ii)太陽城實益擁有49,302,000股股份，相當於本公司現有已發行股份約2.73%。根據不可撤銷承諾，勝天及太陽城已向本公司及包銷商不可撤銷及無條件承諾(其中包括)及待執行人員授出清洗豁免後，根據章程文件的條款及條件於最後接納時限或之前悉數接納並支付承諾股份(即供股項下分別暫定配發予勝天及太陽城的595,509,696股供股股份及73,953,000股供股股份)。

購股權持有人

購股權持有人如欲參與供股，須根據購股權計劃的條件及條件行使購股權，並於記錄日期或之前登記為根據彼等向本公司行使購股權而獲配發及發行股份的持有人。

尚未行使的購股權載列如下：

	於最後 可行日期	授出日期	行使價 (港幣)	行使期 (附註)
董事				
劉幼祥先生	1,000,000	二零一八年十二月十三日	0.98	3
李澤雄先生	1,000,000	二零一八年十二月十三日	0.98	3
僱員	1,292,000	二零一六年九月一日	1.99	2
	13,230,000	二零一八年十二月十三日	0.98	3
顧問	<u>5,812,000</u>	二零一六年九月一日	1.99	2
總計	<u><u>22,334,000</u></u>			

董事會函件

附註：

1. 各份購股權賦予持有人認購一股股份的權利，而購股權的歸屬期由授出日期起至行使期開始止。
2. 於二零一六年九月一日授出之購股權分為兩批，行使期之開始日期分別為二零一六年九月一日及二零一七年九月一日，而行使期之結束日期均為二零二一年八月三十一日。
3. 於二零一八年十二月十三日授出之購股權之行使期為二零一八年十二月十三日至二零二三年十二月十二日。

於最後可行日期，除劉幼祥先生及李澤雄先生(均為獨立非執行董事及購股權持有人)外，所有其他購股權持有人均為獨立第三方。

購股權持有人承諾

於最後可行日期，獨立非執行董事劉幼祥先生及李澤雄先生(持有附帶權利認購1,000,000股股份的尚未行使購股權)已簽署購股權持有人承諾，自承諾日期起及直至供股完成日期或(倘適用)供股失效日期不行使其各自所持之購股權。

合資格股東

供股將僅提呈予合資格股東。本公司將於章程寄發日期向合資格股東寄發章程文件，惟將僅向非合資格股東寄發章程(不包括暫定配額通知書)僅供參考。

為符合資格參與供股，股東必須於記錄日期營業時間結束時登記為本公司股東，且並非不合資格股東。

為於記錄日期營業時間結束時登記為本公司股東，任何相關過戶文件(連同相關股票)必須在不遲於二零二零年九月十日(星期四)下午四時三十分送交過戶登記處(地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)進行登記。預期按連權基準買賣股份之最後日期將為二零二零年九月八日(星期二)，而股份將自二零二零年九月九日(星期三)起按除權基準買賣。

悉數承購彼等按比例獲發之配額之合資格股東於本公司之權益將不會出現任何攤薄(惟有關第三方承購彙集零碎配額(如有)產生的任何供股股份所導致的任何攤薄除外)。倘合資格股東不悉數承購根據供股獲發之任何配額，則其於本公司之持股比例將被攤薄。

本公司將於章程寄發日期向合資格股東寄發章程文件。

董事會函件

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二零年九月二日(星期三)至二零二零年九月七日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記，以釐定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東的身份。

本公司將於二零二零年九月十一日(星期五)至二零二零年九月十七日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記，以釐定供股配額。

於上述暫停辦理股份過戶登記期間概不辦理任何股份過戶登記手續。

暫定配額基準

暫定配額基準將為合資格股東於記錄日期營業時間結束時每持有兩(2)股股份獲發三(3)股未繳股款供股股份。

合資格股東申請全部或任何部分暫定配額時，應於最後接納時限或之前，將填妥之暫定配額通知書及就所申請供股股份應付之股款所提供之支票或銀行本票一併遞交過戶登記處。

海外股東之權利

於最後可行日期，基於本公司股東名冊，海外股東如下：

海外股東數目	海外股東註冊地址司法權區	所持股份數目
1	美利堅合眾國	4,131,220

海外股東股權佔最後可行日期已發行股份總數不足1%。

本通函及章程文件不擬根據香港以外任何司法權區之適用證券法例登記或備案。

遵照上市規則第13.36(2)(a)條就向註冊地址位於上文所載司法權區海外股東授出供股的可行性的法律規定作出合理查詢及計及本公司所委聘美利堅合眾國法律顧問提供的法律意見後，董事認為，鑒於遵守美利堅合眾國相關監管規定可能產生或涉及的開支及精力，向有關海外股東授出供股並不適宜。因此，註冊地址(如本公司股東名冊所示)位於美利堅合眾國的海外股東將為不合資格股東。

董事會函件

因此，假設不合資格股東於記錄日期仍名列本公司股東名冊，本公司將向不合資格股東寄發本通函及供股章程(僅供其參考)，惟不會向彼等寄發任何暫定配額通知書。

在香港境外接獲章程文件副本之任何人士(包括但不限於代名人、託管人、代理及受託人)如欲承購供股股份，有責任確保已全面遵守有關地區或司法權區之法律及法規，包括取得任何政府或其他同意及／或遵守有關地區或司法權區可能規定之任何其他正式手續，以及繳納有關地區或司法權區規定必須繳納之任何稅項、關稅及其他款項。任何人士作出之任何接納，將被視為構成該名人士向本公司聲明及保證已遵守該等地方法律及法規。如閣下對本身情況有任何疑問，應諮詢閣下之專業顧問。為免生疑，香港結算及香港中央結算(代理人)有限公司概不受限於任何陳述及保證。

不合資格股東(其被排除於供股以外)將不會擁有供股項下之任何配額。然而，原應以未繳股款之形式暫定配發予不合資格股東之供股股份將獲安排以未繳股款之形式，於未繳股款供股股份開始買賣後至未繳股款供股股份買賣終止前盡快在市場上出售(倘可於扣除開支後取得溢價)。有關出售所得款項於扣除開支後如超過港幣100元，將按比例支付予相關不合資格股東。鑑於行政成本，本公司將自行保留港幣100元或不足港幣100元的個別金額。

為免生疑，不合資格股東將有權於股東特別大會投票，除非有關人士為勝天的聯繫人或一致行動集團成員或基於其他原因並非為獨立股東則作別論。

任何不合資格股東未售出供股股份將先由配售代理根據配售協議連同未獲認購供股股份一併配售，倘未能成功出售，將由包銷商承購。

淨收益(如有)將根據相關不行動股東於記錄日期之持股比例(按照所有不合資格股東未售出供股股份及未獲認購供股股份計算)(惟下調至最接近之仙位)，以港幣向彼等支付(不計息)。本公司將自行保留不足港幣100元的個別金額。

就本公司於市場上已售出之未繳股款供股股份而言，倘該等未繳股款供股股份之買家不承購所獲配額，則該等未獲認購供股股份將受補償安排支配。

本公司保留權利可將其認為會違反任何地區或司法權區之適用證券法例或其他法例或規例之任何供股股份之接納或申請當作無效。因此，海外股東於買賣股份時務請審慎行事。

供股股份之地位

供股股份一經配發及繳足，將在各方面與當時已發行之股份享有同等權益。繳足股款供股股份之持有人將有權收取所有於繳足股款供股股份配發日期後的記錄日期所宣派、作出或派付之未來股息及分派。

供股之股票

待供股之條件獲達成後，所有繳足股款供股股份之股票預期將於二零二零年十月十五日(星期四)以平郵方式郵寄予承配人之登記地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。每名承配人將就所有已配發供股股份收到一張股票。倘若供股予以終止，退款支票預期將於二零二零年十月十五日(星期四)或之前以普通郵遞方式寄發予相關股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

零碎供股股份

本公司將不會暫定配發零碎供股股份。所有零碎供股股份將會彙集並湊整至最接近整數，且若可獲得溢價(扣除開支後)則由本公司於公開市場上出售。所得款項淨額將撥歸本公司所有。任何未售出零碎供股股份將由包銷商包銷。

碎股股份對盤服務

為減輕因供股及更改每手買賣單位產生的零碎供股股份而出現之不便，本公司委任領智證券有限公司於二零二零年十月十六日(星期五)至二零二零年十一月六日(星期五)期間(首尾兩天包括在內)按每股股份相關市價為買賣零碎股份提供對盤服務。現有股份股票所代表零碎股份之持有人如欲利用此項安排購買零碎股份以補足一手完整買賣單位或出售所持零碎股份，可於該期間直接或透過其經紀聯絡領智證券有限公司之周文浩先生(地址為香港中環干諾道中111號永安中心11樓1108室)(電話號碼為(852) 2868 1063)。

零碎股份之持有人應注意，零碎股份買賣對盤將按竭盡所能基準進行，惟不保證定能成功對盤。任何股東如對上述碎股安排有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准根據供股將予發行及配發之未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣。

將合資格納入中央結算系統之供股股份

待未繳股款及繳足股款供股股份獲准於聯交所上市及買賣後，未繳股款及繳足股款供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由該等股份各自於聯交所開始買賣日期或香港結算釐定之其他日期起，於中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易須於其後第二個交易日在中央結算系統內進行交收。所有在中央結算系統內進行之活動均須依據不時有效之《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》進行。股東應就該等結算安排及有關安排將如何影響彼等之權利及權益之詳情尋求其股票經紀或其他專業顧問之意見。

印花稅以及其他應付費用及收費

買賣於本公司股東名冊登記未繳股款及繳足股款供股股份，均須繳納香港印花稅、聯交所交易費、證監會交易徵費及任何其他適用費用及收費。

有關未獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份之程序以及補償安排

根據上市規則第7.21(2)條，由於包銷商為本公司一名主要股東，實益擁有合共397,006,464股股份(相當於現有已發行股份約22.01%)本公司必須作出上市規則第7.21(1)(b)條所述安排，透過將未獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份提呈發售予獨立承配人之方式出售未獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份，使該等因供股而獲要約之股東受益。根據上市規則第7.21(2)條之規定，供股將不設額外申請安排。

因此，本公司委任配售代理於最後接納時限後按盡力基準向獨立承配人配售未獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份，而從配售所變現任何高出(i)該等供股股份之認購價；及(ii)配售代理開支(包括任何其他有關開支/費用)總額之溢價將支付予不行動股東。配售代理將按盡力基準在不遲於二零二零年十月十三日(星期二)下午五時正前促成收購方以不低於認購價的價格認購所有(或盡可能最多的)該等未獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份。包銷商將根據包銷協議之條款承購補償安排下的任何未售出未獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份。

董事會函件

淨收益(如有)將基於所有未獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份計算而按比例(惟下調至最接近之仙位)以下列所載之方式向不行動股東支付：

- (i) 如未繳股款權利於失效時由暫定配額通知書代表，則付予名字及地址列於暫定配額通知書之人士(在下文第(iii)項所涵蓋人士除外)；
- (ii) 如未繳股款權利於失效時以香港中央結算(代理人)有限公司之名義登記，則付予作為該等於中央結算系統的未繳股款權利持有人之實益持有人(透過彼等各自的中央結算系統參與者)(在下文第(iii)項所涵蓋人士除外)；
- (iii) 如供股延伸至海外股東而有關海外股東不接納供股股份配額，則付予該等海外股東；及
- (iv) 就根據補償安排成功配售之不合資格股東未售出供股股份而言，付予被排除於供股以外之不合資格股東。

不合資格股東(即根據本通函所述基準被排除於供股以外之海外股東)無權獲得根據上文第(iii)項應付的淨收益，原因為根據上文第(iii)項應付的淨收益僅於供股延伸至彼等的情況下方可支付。

建議淨收益金額達港幣100元或以上，方會以港幣支付予上文第(i)至第(iv)項所述的任何不行動股東，而本公司將自行保留不足港幣100元的個別金額。

供股之條件

供股並非以簽訂或完成認購協議為條件，惟須待(i)獨立股東批准供股、包銷協議及清洗豁免；及(ii)包銷協議成為無條件且並無根據其條款終止後方可作實。有關包銷協議條件之詳情，請參閱本通函「包銷協議－包銷協議之條件」。

配售協議

於二零二零年六月一日(交易時段後)，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理已有條件同意按盡力基準促成承配人認購未獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份。有關配售協議之詳情如下：

- 日期：二零二零年六月一日(交易時段後)
- 配售代理：領智證券有限公司獲委任為配售代理，以按盡力基準促使承配人認購未獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份。配售代理確認：
- (a) 其為獨立第三方；
 - (b) 於最後可行日期，配售代理或其任何聯繫人概無持有任何股份；及
 - (c) 除包銷商將根據包銷協議之建議條款悉數承購未獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份外，概無就配售未獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份與包銷商訂立任何安排、協議、諒解或承諾。
- 配售費用及開支：港幣150,000元或認購未獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份所得款項總額的1.50%之較高者，並獲償付配售事項相關開支(包括但不限於配售代理就配售事項而實際合理產生的所有實繳開支)，配售代理獲授權從配售代理將於配售事項完成日期向本公司支付之款項中扣除。

董事會函件

- 未獲認購供股股份及／或不合資格股東未售出供股股份(視情況而定)之配售價
- :
- 最終價格將視乎對未獲認購供股股份及／或不合資格股東未售出供股股份的需求及市況而定(即於配售過程中比較股份的現行市價與認購價)。
- 未獲認購供股股份及／或不合資格股東未售出供股股份(視情況而定)之配售價將不低於認購價。配售價在配售過程中高於股份的現行市價屬不切實際。
- 承配人
- :
- 預期獲配售未獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份之承配人，彼等及彼等的最終實益擁有人均為獨立第三方。
- 為免產生疑問，概無承配人將成為本公司主要股東。
- 未獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份之地位
- :
- 一經配售、配發、發行及繳足股款，未獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份彼此之間及與當時已發行股份將於各方面享有同等地位。
- 先決條件
- :
- 配售代理於配售協議下的責任須待包銷協議成為無條件且未根據包銷協議終止，方可作實。
- 配售事項完成日期
- :
- 最後配售日期後第二個營業日或本公司與配售代理可能書面協定之其他日期。

終止：

倘發生下列事件，而配售代理全權認為已對或可能對本公司或本集團整體之業務或財務狀況或前景或配售事項之成功有重大不利影響，或令根據配售協議之條款及方式進行配售事項屬不適當、不合宜或不適宜，則配售代理可於配售事項完成日期(即為最後配售日期後第二個營業日)(或本公司與配售代理可能書面協定之其他日期)上午十時正前任何時間，向本公司發出書面通知終止配售協議，而毋須對本公司承擔任何責任：

- (i) 倘下列事件發生、出現或生效：
- (a) 任何事件、事態發展或變動(不論是否屬於本地、國家或國際性質，或構成配售協議日期之前、當日及／或之後發生或持續之連串事件、事態發展或變動之一部分)，以及包括有關政治、軍事、工業、金融、經濟、財政、規管或其他性質之事件或變動或其現行狀況之發展，因而足以或可能對政治、經濟、財政、金融、規管或股市情況造成變動；或
 - (b) 由於出現特殊之金融情況或其他原因而全面禁止、暫停或限制證券在聯交所買賣；或
 - (c) 地區、全國或國際證券市場之市況出現任何變動；或

- (d) 香港或與本集團有關的任何其他司法權區之任何法院或其他主管當局頒佈任何新法例或規例或更改現行法例或規例或更改其詮釋或應用；或
 - (e) 香港或其他地區之稅項或外匯管制出現任何變動或出現涉及上述潛在變動之任何發展(或實施外匯管制)；或
 - (f) 股份連續五個營業日於聯交所暫停買賣；或
- (ii) 配售代理得悉配售協議所載之任何聲明及保證遭本公司違反，或於配售協議日期或之後但於完成配售事項前發生任何事件或出現任何事宜，而倘該等事件或事宜於配售協議日期前發生或出現，將會令任何有關聲明及保證於任何重大方面失實或不正確，或本公司嚴重違反配售協議任何其他條文；或
- (iii) 未獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份可能或似乎不會獲相關監管機構及／或監管部門批准配售予配售協議項下擬向其配售的任何承配人。

配售協議條款(包括配售費用)乃由配售代理與本公司經公平磋商後按一般商業條款訂立。董事認為，配售代理收取的配售費用對本公司而言不遜於近期配售交易中的市價，因此認為配售協議條款乃按一般商業條款訂立。

董事會函件

由於補償安排將(i)為本公司提供未獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份之分銷渠道；及(ii)為獨立投資者提供參與供股之渠道，董事認為補償安排屬公平合理，並將充分保障本公司少數股東之利益。

包銷協議

包銷協議的主要條款及條件載列如下：

日期	:	二零二零年六月一日(交易時段後)
包銷商	:	勝天，為本公司主要股東，實益擁有397,006,464股股份，相當於本公司現有已發行股份約22.01%
包銷股份總數	:	除承諾股份外的所有供股股份，即不少於2,036,204,058股供股股份及不超過2,066,705,058股供股股份
佣金	:	包銷商將不會收取關於包銷商已同意認購或促使認購的最大包銷股份數目的任何包銷佣金。

待包銷協議所載條件達成及根據包銷協議有關條款於最後終止時限前尚未終止包銷協議之情況下，包銷商已同意認購或促使認購未獲合資格股東認購、未獲配售代理根據補償安排進行配售、屬不合資格股東之供股股份未出售配額及未售出零碎供股股份之所有包銷股份。

包銷協議之條款乃由本公司與包銷商參考本集團現時財務狀況、供股規模、目前及由於COVID-19疫情影響導致全球經濟不確定性的預期市況後經公平磋商釐定。

董事會函件

主席兼非執行董事周先生為太陽城的執行董事及控股股東。執行董事盧先生亦為太陽城的執行董事。周先生及盧先生均被視為於包銷協議項下擬進行交易中擁有重大權益(或潛在利益衝突)，故而已就批准供股、包銷協議及其項下擬進行的交易以及清洗豁免之董事會決議案放棄投票。儘管如上文所述，董事(不包括獨立董事委員會成員，彼等意見載於本通函「獨立董事委員會函件」)認為，包銷協議之條款屬公平合理，而根據包銷協議擬進行的交易均按一般商業條款進行，且符合本公司及股東之整體利益。

於接洽包銷商使其擔任悉數包銷供股之包銷商前，本公司曾接洽三名獨立證券經紀以使彼等擔任悉數包銷供股的包銷商，但鑒於當前市況，彼等概無意擔任包銷商以悉數包銷供股。此後，本公司接洽身為本公司主要股東之包銷商。包銷商在其日常業務過程中並無包銷發行股份。包銷商擔任供股之包銷商以及自身及太陽城所作出之不可撤銷承諾，均意味着本公司主要股東對本集團的大力支持以及對本集團之前景及發展充滿信心。

鑒於包銷商並無獲支付佣金，董事會(不包括獨立董事委員會成員，彼等意見載於本通函「獨立董事委員會函件」)認為，包銷協議乃按正常商業條款訂立，就股東而言屬公平合理。

包銷協議之條件

包銷商根據包銷協議認購包銷股份之責任並非以簽訂或完成認購協議為條件，惟須待下列條件獲達成(或如適用，獲包銷商豁免及在下列各項規限下)後方可作實：

- (1) 本公司向股東寄發通函及代表委任表格以及於股東特別大會上通過批准供股及將本公司法定股本由港幣80,000,000元增至港幣150,000,000元之決議案；
- (2) 獨立股東於不遲於章程寄發日期前根據上市規則及收購守則批准供股及包銷協議(及根據包銷協議擬進行的交易)(超過50%的獨立股東於股東特別大會上以投票方式表決)，以及清洗豁免(至少有75%的獨立股東於股東特別大會上以投票方式表決)；

董事會函件

- (3) 執行人員授出清洗豁免(且有關授出未曾撤銷或撤回)並信納授出清洗豁免可能附帶的任何條件；
- (4) 聯交所上市委員會於不遲於供股股份(分別以未繳股款及繳足股款形式)開始交易前的營業日前授出(或同意授出)(且有關授出未曾撤銷或撤回)批准全部供股股份(分別以未繳股款及繳足股款形式)(僅受限於配發及寄發適當的所有權文件)上市；
- (5) 向聯交所送交供股章程及聯交所於章程寄發日期或之前出具證書，授權向香港公司註冊處處長登記章程文件；
- (6) 於章程寄發日期或之前向香港公司註冊處處長登記章程文件(及其需要附帶的其他文件)；
- (7) 於章程寄發日期向合資格股東寄發章程文件；
- (8) 股份仍於聯交所上市且於最後終止時限前並無收到聯交所指示該上市地位可能遭撤銷或拒絕(或將會或可能對其附加條件)；
- (9) 倘需要，就根據供股發行供股股份取得百慕達金融管理局的同意或批准；
- (10) 本公司根據包銷協議於規定時間前遵守及履行所有責任及承諾；
- (11) 本公司於最後終止時限前並無違反包銷協議所載任何保證；
- (12) 各承諾股東遵守各自於承諾書項下之責任；
- (13) 劉幼祥先生及李澤雄先生各自作為購股權持有人提供其購股權持有人承諾，及遵守其於購股權持有人承諾項下之責任；
- (14) 配售協議於最後終止時限或之前未遭終止；
- (15) 包銷協議並未於最後終止時限或之前遭包銷商根據其條款終止；及

董事會函件

- (16) (倘需要)太陽城股東批准因根據包銷協議認購包銷股份而收購本公司權益。

本公司及包銷商不可豁免上文條件(1)至(9)及(12)至(16)所載的先決條件。包銷商可以向本公司發出書面通知的形式豁免全部或部分上文條件(10)至(11)所載的先決條件。

倘於最後接納時限或包銷商可能與本公司書面協定之有關較後日期前先決條件全部或部分未獲達成及／或豁免(以有關先決條件可予豁免為限)，包銷協議將終止及(任何規定、條款及於該終止前根據包銷協議可能產生的任何權利及責任除外)訂約方概不得對任何其他訂約方提起任何成本、損害賠償、補償或其他申索。

終止包銷協議

倘於最後終止時限前任何時間，下列任何一項或多項事件或事情發生、出現或生效：

- (1) 推出任何新法規，或現有法律或法規(或其司法詮釋)有變或發生任何性質之其他事件；或
- (2) 發生屬政治、軍事、財政、經濟或其他性質，或性質為任何本地、國家或國際敵對行為或武裝衝突爆發或有關事態升級，或影響本地證券市場之任何本地、國家或國際事件或變動(不論是否構成於包銷協議日期之前，及／或之後發生或持續之一連串事件或變動之部分)；或
- (3) 本集團的整體業務或財務或貿易狀況或前景發生任何重大不利變動；或
- (4) 任何天災、戰爭、暴動、治安不靖、騷亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖活動、罷工或停工；或
- (5) 聯交所因特殊金融情況或其他理由而全面終止、暫停或嚴格限制股份買賣之情況發生或生效；或
- (6) 發生涉及潛在市況變動(包括但不限於財政或貨幣政策或外匯或貨幣市場有變、暫停或限制證券買賣，以及貨幣狀況有變，包括香港貨幣價值與美國貨幣價值掛鈎之制度有變)之任何變動或發展，

董事會函件

而包銷商合理地認為有關事件：

- (1) 可能對本集團整體業務或財務或貿易狀況或者前景造成重大不利影響；
或
- (2) 可能會對供股的成功造成重大不利影響或可能導致審慎投資者不接受暫定向其配發的供股股份；或
- (3) 令繼續進行供股成為不宜或不智，

則包銷商有權於最後終止時限前，向本公司送達書面通知終止包銷協議。

倘於最後終止時限前包銷商發出上文所述的任何有關通知，包銷商於包銷協議項下之所有責任將終止及終結。倘包銷協議終止，供股將不會進行。

董事會函件

供股對本公司股權的影響

下文載列本公司於最後可行日期的股權架構及供股按包銷協議所擬定方式完成後對本公司股權架構的影響，僅作說明用途：

情景1： 假設從最後可行日期至記錄日期未行使任何購股權及已發行股份數目並無變動

	於最後可行日期		假設(i)於記錄日期或之前並無行使任何購股權及並無其他股份發行或購回；及(ii)所有合資格股東已悉數承購其各自的供股股份配額		假設(i)於記錄日期或之前並無行使任何購股權及並無其他股份發行或購回；(ii)合資格股東(根據不可撤銷承諾的包銷商及其聯繫人除外)概無承購任何供股股份配額，且100%的未獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份已根據補償安排悉數配售予承配人		假設(i)於記錄日期或之前並無行使任何購股權及並無其他股份發行或購回；(ii)合資格股東(根據不可撤銷承諾的包銷商及其聯繫人除外)概無承購任何供股股份配額，且100%的未獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份已由包銷商承購	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
包銷商(附註1)	397,006,464	22.01%	992,516,160	22.01%	992,516,160	22.01%	3,028,720,218	67.16%
太陽城(附註1)	49,302,000	2.73%	123,255,000	2.73%	123,255,000	2.73%	123,255,000	2.73%
俞朝陽(附註2)	40,906,000	2.27%	102,265,000	2.27%	40,906,000	0.91%	40,906,000	0.91%
包銷商及與其一致行動人士小計	487,214,464	27.01%	1,218,036,160	27.01%	1,156,677,160	25.65%	3,192,881,218	70.80%
李澤雄(附註3)	400,000	0.02%	1,000,000	0.02%	400,000	0.01%	400,000	0.01%
公眾股東	1,316,163,372	72.97%	3,290,408,430	72.97%	3,352,367,430	74.34%	1,316,163,372	29.19%
總計	1,803,777,836	100.00%	4,509,444,590	100.00%	4,509,444,590	100.00%	4,509,444,590	100.00%

董事會函件

情景2： 假設已根據悉數行使所有購股權(購股權持有人承諾項下之購股權除外)於記錄日期或之前配發及發行新股份，但於記錄日期或之前並無配發及發行任何其他股份(供股股份除外)

	於最後可行日期		假設(i)於記錄日期或之前行使所有購股權(購股權持有人承諾項下之購股權除外)及並無其他股份發行或購回；及(ii)所有合資格股東已悉數承購其各自的供股股份配額		假設(i)於記錄日期或之前行使所有購股權(購股權持有人承諾項下之購股權除外)及並無其他股份發行或購回；(ii)合資格股東(根據不可撤銷承諾的包銷商及其聯繫人除外)概無承購任何供股股份配額，且100%的未獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份已根據補償安排悉數配售予承配人		假設(i)於記錄日期或之前行使所有購股權(購股權持有人承諾項下之購股權除外)及並無其他股份發行或購回；(ii)合資格股東(根據不可撤銷承諾的包銷商及其聯繫人除外)概無承購任何供股股份配額，且100%的未獲認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份已由包銷商承購	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
包銷商(附註1)	397,006,464	22.01%	992,516,160	21.76%	992,516,160	21.76%	3,059,221,218	67.08%
太陽城(附註1)	49,302,000	2.73%	123,255,000	2.71%	123,255,000	2.71%	123,255,000	2.70%
俞朝陽(附註2)	40,906,000	2.27%	102,265,000	2.24%	40,906,000	0.89%	40,906,000	0.90%
包銷商及與其一致行動人士小計	487,214,464	27.01%	1,218,036,160	26.71%	1,156,677,160	25.36%	3,223,382,218	70.68%
李澤雄(附註3)	400,000	0.02%	1,000,000	0.02%	400,000	0.01%	400,000	0.01%
公眾股東	1,316,163,372	72.97%	3,341,243,430	73.27%	3,403,202,430	74.63%	1,336,497,372	29.31%
總計	<u>1,803,777,836</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,560,279,590</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,560,279,590</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,560,279,590</u>	<u>100.00%</u>

董事會函件

附註：

1. 太陽城為於聯交所上市的公司(股份代號：1383)，為49,302,000股股份的實益擁有人，並透過其全資附屬公司勝天(即包銷商)擁有397,006,464股股份的權益。於最後可行日期，太陽城由名萃有限公司擁有約74.87%權益，而名萃有限公司由本公司主席兼非執行董事周先生及鄭丁港先生分別擁有50%的權益。
2. 俞朝陽博士為非執行董事並假定與包銷商根據收購守則項下的「一致行動」定義下第(6)類假設一致行動，直至供股完成。此第(6)類假設將於供股完成後不再適用，俞朝陽博士將並非收購守則「一致行動」所界定的與包銷商一致行動的人士。
3. 李澤雄先生為獨立非執行董事。

上表所載之若干百分比數字經已約整。因此，所示的總計數字未必是其上所列數字的算術總和。

過往12個月涉及發行證券之集資活動

除下文所披露者外，本公司在緊接最後可行日期前的過去十二個月內並無透過發行任何股本證券籌資活動籌集資金：

完成日期	事件	籌集的所得 款項淨額	所得款項淨額 的擬定用途	於最後可行日期 所得款項淨額 的實際使用
二零一九年 八月十九日	根據一般授權 配售新股份	約港幣 297,000,000元	在俄羅斯聯邦濱海 地區綜合娛樂區 發展酒店及博彩 業務	於持牌商業銀行 存放短期計息 存款

本公司擬將動用根據上文所披露的一般授權配售新股份的所得款項淨額約港幣297,000,000元作為水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)第二期的開發成本。本公司已審查及正在落實概念設計，並計劃於二零二零年第四季度開始水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)第二期的建築工程，該工程受到COVID-19的任何潛在影響。

董事會函件

有關購股權的可能調整

本公司有22,334,000份未行使購股權，乃本公司於二零一六年九月一日及二零一八年十二月十三日根據購股權計劃授出，據此，每份購股權將賦予購股權持有人可認購一股股份的權利。

由於進行供股(假設於最後可行日期至供股完成期間概無尚未行使購股權獲行使及概無其他股份發行或購回)，本公司根據購股權計劃所授出之尚未行使購股權獲行使後將予發行股份之行使價及／或數目可能須予調整的不同情景載列如下，猶如按連權基準買賣股份之最後日期之收市價乃高於／低於認購價(即於按除權基準買賣股份的最後日期按回顧期間之最高及最低收市價，僅供識別)。有關計算乃基於董事會參考其現時可得資料所作出之初步評估，而有關調整於最後可行日期尚未獲本公司獨立財務顧問或核數師核證，僅供獨立股東參考。

授出日期	緊接完成供股作出調整前		緊隨完成供股作出調整後	
	尚未行使之 購股權獲 行使後將予 發行的 股份數目	每股行使價 (港幣)	尚未行使之 購股權獲 行使後將予 發行的 經調整 股份數目	經調整 每股行使價 (港幣)

情景A:按連權基準買賣股份之最後日期之收市價乃高於認購價(即回顧期間的最高收市價港幣1.11元)

二零一六年九月一日	7,104,000	1.99	9,807,782	1.44
二零一八年十二月 十三日	15,230,000	0.98	21,026,538	0.71

情景B:按連權基準買賣股份之最後日期之收市價乃低於認購價(即回顧期間的最低收市價港幣0.50元)

二零一六年九月一日	7,104,000	1.99	6,343,162	2.23
二零一八年十二月 十三日	15,230,000	0.98	13,598,867	1.10

除上述可能作出的調整外，尚未行使購股權的所有其他條款將維持不變。

董事會函件

本公司已根據購股權計劃之條款及聯交所於二零零五年九月五日頒佈根據上市規則第17.03(13)條有關購股權調整之補充指引，計算尚未行使之購股權獲行使後將予發行股份之行使價及數目之所需調整。購股權計劃及上市規則項下所須的任何調整作出後，持有人將持有的股本比例應與其先前有權享有之比例相同，惟因供股而導致本公司股本架構發生實際變動則除外。

本公司將就根據購股權計劃之條款作出之調整(如有)以公告(酌情)通知該等購股權持有人及股東，而有關調整將由獨立財務顧問或本公司核數師(視情況而定)核實。

訂約方之資料

本集團之主要業務為在俄羅斯聯邦濱海地區綜合娛樂區(「綜合娛樂區」)經營酒店及博彩業務。

有關包銷商的資料

包銷商勝天為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為太陽城之直接全資附屬公司。其為投資控股公司，於最後可行日期直接持有397,006,464股股份(佔本公司現有已發行股份約22.01%)，為本公司的主要股東。

太陽城為勝天的控股公司，持有勝天100%股權，且為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1383)。太陽城直接持有49,302,000股股份，佔本公司於最後可行日期現有已發行股份約2.73%。

於最後可行日期，太陽城由名萃有限公司(一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要業務為投資控股)擁有約74.87%權益，而名萃有限公司由主席兼非執行董事周先生(亦為太陽城之執行董事)擁有50%權益，並由鄭丁港先生擁有餘下50%權益。

包銷商擬繼續從事本集團業務及繼續僱用本集團僱員。包銷商無意對本集團業務作出任何重大變動，包括重新部署本集團固定資產。

認購協議

認購協議之日期、訂約方及主要條款如下：

- 日期：二零二零年六月一日(交易時段後)
- 訂約方：(1) 認購人(作為可換股債券認購人)；及
(2) SunTrust(作為可換股債券發行人)。

於最後可行日期，SunTrust為於菲律賓註冊成立的公司，其股份於菲律賓證券交易所上市(股份代號：SUN)並由(i)彩御(太陽城直接全資附屬公司)持有約51%；(ii) Megaworld持有約34%；及(iii)公眾股東持有約15%。由於為本公司的主要股東而成為本公司的關連人士的太陽城連同其全資附屬公司勝天合共持有本公司已發行股本約24.74%。除上文所披露者外，SunTrust的股東並非為本公司股東。

認購協議的標的事宜

根據認購協議，SunTrust已有條件同意發行而認購人已有條件同意認購可換股債券，可換股債券可根據可換股債券的條款及條件轉換為換股股份。

代價

認購事項之應付代價為56億菲律賓比索(相當於約港幣847,000,000元)，即可換股債券之本金總額。代價將以本通函「進行供股及認購事項之理由及裨益」所述之建議供股的部分所得款項淨額支付。

先決條件

認購事項的完成及發行可換股債券須待以下條件於不遲於認購事項最後截止日期獲達成(或獲豁免)後方可作實：

- (1) SunTrust獲得證券交易委員會及菲律賓其他相關政府機構的必要同意、批准及豁免以簽署認購協議、發行可換股債券以及認購協議項下擬進行的其他交易，包括獲得證券交易委員會的事先批准，確認根據菲律賓證券規管守則第10.1條的規定可獲豁免發行可換股債券；

董事會函件

- (2) SunTrust遵守菲律賓證券交易所上市規則中有關認購協議及發行可換股債券的適用規定，包括透過菲律賓證券交易所之電子披露生成技術(Electronic Disclosure Generation Technology)以全面公司披露方式披露菲律賓證券交易所上市規則所需之資料；
- (3) 應完成供股；
- (4) 本公司的獨立股東批准認購協議、根據認購協議的條款進行認購及認購協議項下擬進行的其他交易，以及本公司遵守上市規則有關認購協議及其項下擬進行的交易的其他適用要求；
- (5) (倘需要) SunTrust的股東批准認購協議、根據認購協議的條款發行可換股債券及認購協議項下擬進行的其他交易以及SunTrust遵守菲律賓證券交易所上市規則有關認購協議及其項下擬進行的交易的其他適用要求；
- (6) (倘需要) 太陽城的股東批准認購協議、根據認購協議的條款發行可換股債券及認購協議項下擬進行的其他交易以及太陽城遵守上市規則有關認購協議及其項下擬進行的交易的其他適用要求；及
- (7) 於認購協議日期及直至認購協議完成日期，並無發生任何情況或事件個別或共同造成或可能造成重大不利影響或菲律賓證券交易所全面長期暫停或嚴格限制證券交易。

認購人可於認購事項最後截止日期下午五時正或之前酌情及按其認為適當的條款豁免遵守上文第(7)段所載認購事項先決條件。除上文第(7)段所載認購事項先決條件外，不得豁免其他認購事項先決條件。

倘認購事項先決條件於認購事項最後截止日期或之前尚未獲認購人達成或(視情況而定)獲豁免，認購協議應予終止，而認購人及SunTrust將獲解除及免除其各自於認購協議項下關於發行及認購可換股債券之責任。

上文認購事項先決條件(5)及(6)所提述的股東批准並非必要。於最後可行日期，概無其他認購事項先決條件獲達成或獲豁免。

完成

完成將於認購協議的條件達成(或獲豁免)後的第五個營業日(或由本公司與SunTrust可能書面協定的其他日期)作實。

可換股債券的主要條款

可換股債券的建議主要條款載列如下：

發行人	:	SunTrust
本金額	:	56億菲律賓比索(相當於約港幣847,000,000元)
形式及面值	:	可換股債券將以記名形式發行，最低面值為每份50,000,000菲律賓比索，除非可換股債券的未贖回金額少於50,000,000菲律賓比索，於此情況下可換股債券可以較低金額發行
發行價	:	可換股債券本金總額的100%(按可換股債券之全額面值)
利息	:	年息6厘，按不時未贖回的可換股債券本金總額計息，自可換股債券發行日期起計按一年365天基準每年支付一次，最後一筆利息於到期日支付
罰息	:	年息8厘，就付款到期應付日期起直至及包括悉數付款日期的所有逾期未付金額計息
到期日	:	可換股債券發行日期五(5)週年之日，在可換股債券持有人同意的情況下，可應SunTrust的要求延後至可換股債券發行日期十(10)週年之日，如該日並非營業日，則為其後的首個營業日(「到期日」)

董事會函件

換股價：因換股而發行換股股份的價格初步為每股換股股份1.8菲律賓比索(受限於調整條文)，其簡要詳情載列於下文的「調整事件」。

換股價較菲律賓證券交易所所報的下列SunTrust股份收市價：

- (1) 較最後可行日期收市價每股SunTrust股份1.18菲律賓比索溢價約52.54%；
- (2) 於認購協議日期之前的日期(「最後交易日」)的收市價每股SunTrust股份1.15菲律賓比索溢價約56.52%；
- (3) 直至及包括最後交易日的最後五個交易日的平均收市價每股SunTrust股份1.14菲律賓比索溢價約57.89%；
- (4) 較每股SunTrust股份未經審核資產淨值約0.71菲律賓比索(基於(a) SunTrust於二零二零年三月三十一日的未經審核財務狀況及於最後可行日期的已發行SunTrust股份數目；以及(b)假設太陽城已完成對二零一九年十月二十九日所公佈新SunTrust股份的認購並繳足股款計算)溢價約153.52%；
- (5) 直至及包括最後交易日的最後十個交易日的平均收市價每股SunTrust股份1.17菲律賓比索溢價約53.85%。

董事會函件

調整事件 : 惟倘於所有情況下，換股價不得低於SunTrust股份的面值，發生若干事件時，應根據可換股債券的條款及條件根據有關條文不時調整換股價，包括但不限於下列事件：

(i) 合併、分拆或重新分類SunTrust股份；

倘及當SunTrust股份因合併或分拆或重新分類而導致其面值有所變動時，換股價須以緊隨有關變動前生效的換股價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

- A 指緊隨有關變動後一股SunTrust股份的面值；及
- B 指緊接有關變動前一股SunTrust股份的面值。

該調整將於有關變動生效當日生效。

(ii) 溢利或儲備的資本化(代替現金股息除外)及在當前市價超過相關現金股息金額的情況下，透過以股代息方式發行SunTrust股份；

倘及當SunTrust以將溢利或儲備(包括任何股份溢價賬、繳入盈餘及／或資本贖回儲備)資本化之方式，向股東發行任何入賬列作繳足的SunTrust股份(惟在以股代息的情況下，倘就每股現有SunTrust股份發行之SunTrust股份之市值不超過現金股息(或當發行股份以代替每股現有股份部分現金股息之有關部分(「有關部分」))金額的情況除外)，則換股價應作出如下調整：

- (1) 倘以除以股代息以外的方式發行SunTrust股份，則以緊接有關發行前生效之換股價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A 指緊接有關發行前已發行SunTrust股份的總面值；及

B 指緊隨有關發行後已發行SunTrust股份的總面值；及

- (2) 在以股代息的情況下，倘就每股現有SunTrust股份發行之SunTrust股份之市值超過有關現金股息(或其有關部分)金額，則以緊接有關發行前生效之換股價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

- A 指緊接有關發行前已發行SunTrust股份的總面值；
- B 指透過有關以股代息的方式發行之SunTrust股份的總面值乘以如下之分數：
 - (aa) 分子為每股SunTrust股份有關現金股息(或其有關部分)金額；及
 - (bb) 分母為透過就每股現有SunTrust股份代替有關現金股息之全部或有關部分而以以股代息發行之SunTrust股份的市值；及
- C 指透過該以股代息發行之SunTrust股份的總面值；及

就此第(ii)段而言；

- (a) 以股代息指發行以可供分派溢利或儲備(包括任何股份溢價賬及／或繳入盈餘及／或資本贖回儲備)繳付之SunTrust股份，以代替股東本應或可能以其他方式收取的全部或任何部分現金股息；及

- (b) **市值**指SunTrust向股東刊發的有關以股代息的公告、通函或其他文件所載或根據條款計算於刊發上述公告、通函或其他文件之時的SunTrust股份價格或價值，用於釐定將透過以股代息方式發行的SunTrust股份的面值，惟倘市值低上述公告、通函或其他文件刊發前一個交易日的現行市價的80%，市值將被視為現行市價。

該調整將於緊隨有關發行(如有)的記錄日期後當日起及有關SunTrust股份之發行日期(以較早者為準)起生效。

- (iii) 向SunTrust股東分派資本；

倘及當SunTrust須向股東支付或作出任何資本分派(惟倘換股價根據上文分段(ii)將予調整之情況除外)，則換股價須以緊接有關資本分派前生效之換股價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A - B}{A}$$

其中：

- A 指於緊接公佈資本分派日期前之交易日或(倘未能作出有關公佈)緊接資本分派日期前之交易日一股SunTrust股份之現行市價；及

B 指由認可投資銀行或核數師(作為專家)所真誠釐定一股SunTrust股份應佔資本分派部分於該公佈日期(或(視乎情況需要而定)作出有關資本分派之當個交易日)之公平市值。

惟倘認可投資銀行或核數師認為，使用上述公平市值造成嚴重不公平的結果，則認可投資銀行或核數師(作為專家)可改為釐定(而在該情況下，上述公式將按此詮釋)應妥善計入資本分派價值的金額。

有關調整將於公佈有關資本分派當日或(視乎情況需要而定)作出有關資本分派之當個交易日生效。

- (iv) 以低於每股SunTrust股份的當前市價的80%進行SunTrust股份的供股或就SunTrust股份授出購股權；

倘及當SunTrust須以供股方式向全部或絕大部分股東(作為一個類別)發行SunTrust股份，或以供股方式向全部或絕大部分股東(作為一個類別)發行或授出購股權、認股權證或可認購或購買或以其他方式收購任何SunTrust股份之其他權利，在各情況下每股SunTrust股份價格均低於緊接公佈發行或授出該等SunTrust股份、購股權、認股權證或其他權利之條款日期前之交易日每股SunTrust股份現行市價之80%，則換股價須以緊接有關發行或授出前生效之換股價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

- A 指緊接有關公佈日期前之已發行SunTrust股份數目；
- B 指就以供股方式發行之SunTrust股份或以供股方式發行之購股權或認股權證或其他權利及就其中所包括SunTrust股份總數應付之總額(如有)按有關每股SunTrust股份現行市價將認購或購買之SunTrust股份數目；及
- C 指已發行或(視情況而定)授出所包括之SunTrust股份總數。

該調整將於發行該等SunTrust股份或發行或授出該等購股權、認股權證或其他權利(視情況而定)當日生效。

- (v) SunTrust進行其他證券的供股；

倘及當SunTrust須以供股方式向全部或絕大部分股東(作為一個類別)發行任何證券(SunTrust股份或購股權、認股權證或可認購或購買任何SunTrust股份之其他權利除外)，或以供股方式向全部或絕大部分股東(作為一個類別)授出購股權、認股權證或可認購或購買任何證券之其他權利(SunTrust股份或購股權、認股權證或可認購或購買SunTrust股份之其他權利除外)，則換股價須以緊接有關發行或授出前生效之換股價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A - B}{A}$$

其中：

- A 指於緊接公佈該發行或授出日期前之交易日或(倘未能作出有關公佈)於緊接該發行或授出之記錄日期前之交易日一股SunTrust股份的換股價或一股SunTrust股份的現行市價(以較低者為準)；及

B 指由認可投資銀行或核數師(作為專家)所真誠釐定一股SunTrust股份應佔權利部分於該公佈日期(或(視乎情況需要而定)於該發行或授出之記錄日期的交易日)之公平市值。

該調整將於該發行或授出之記錄日期翌日起生效。

(vi) 發行(上文(iv)中所述者除外),或發行或授出(上文(iv)段中所述者除外)任何購股權、認股權證或其他權利,以按每股SunTrust股份的價格(低於每股SunTrust股份當前市價的80%)認購或購買任何SunTrust股份;

倘及當SunTrust須發行(惟上文第(iv)段所述之情況除外)任何股份(因行使換股權或因行使任何其他可轉換或交換或認購SunTrust股份之權利而發行之SunTrust股份除外)以悉數換取現金或發行或授出(惟上文(iv)段所述之情況除外)任何購股權、認股權證或可認購或購買任何SunTrust股份之其他權利,在各情況下每股SunTrust股份價格均低於緊接公佈有關發行或授出之條款日期前之交易日每股SunTrust股份現行市價之80%,則換股價須以緊接有關發行前生效之換股價乘以下列分數作出調整:

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中:

A 指緊接發行該等額外SunTrust股份前之已發行SunTrust股份數目;

- B 指就發行該等額外SunTrust股份應收之總代價按有關現行市價將購買之SunTrust股份數目；及
- C 指因發行該等額外SunTrust股份或於購股權、認股權證或其他權利按初步轉換或交換或認購比率或價格獲行使而將予發行的最高SunTrust股份數目。

該調整將於發行或授出該等額外SunTrust股份、購股權、認股權證或其他權利當日生效。

- (vii) SunTrust或其附屬公司(上述(iv)、(v)或(vi)所述者除外)發行附帶轉換、交換或認購SunTrust股份的權利的任何證券，或按其條款可能被重新指定為SunTrust股份的證券，而SunTrust就有關轉換、交換、認購或重新指定而應收的每股SunTrust股份的代價低於每股SunTrust股份當前市價的80%；

除根據第(vii)段內有關證券本身之條款因轉換或交換其他證券而發行證券之情況外，倘及當SunTrust或其任何附屬公司或(應SunTrust或其任何附屬公司之指示或要求或根據與其訂立之任何安排)任何其他公司、人士或實體(上文第(iv)、(v)或(vi)分段所述者除外)發行任何證券(可換股債券除外)以悉數換取現金，而根據其發行條款附帶權利可轉換或交換或認購SunTrust股份或根據其條款可能重新指定為SunTrust股份之證券(或須就現有已發行證券授出任何有關權利)，而SunTrust就有關轉換、交換、認購或重新指定應收之每股SunTrust股份代價低於緊接公佈該等證券之條款(或該等授出之條款)日期前之交易日每股SunTrust股份現行市價之80%，則換股價須以緊接有關發行或授出前生效之換股價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

- A 指緊接該發行或授出前之已發行SunTrust股份數目；
- B 指SunTrust就因轉換或交換該等證券或行使該等證券所附帶之認購權而可予發行或以其他方式提呈之SunTrust股份應收之總代價(如有)按有關每股SunTrust股份現行市價將購買之SunTrust股份數目；及
- C 指因按初步轉換、交換或認購價或比率轉換或交換該等證券或行使該等證券所附帶之有關認購權而將予發行之最高SunTrust股份數目。

該調整將於發行或授出該等證券當日生效。

- (viii) 對上文(vii)所述的任何證券附帶的轉換、交換、認購或重新指定權作出修改，致使進行此類修訂後，SunTrust就有關轉換、交換、認購或重新指定而應收的每股SunTrust股份的代價低於每股SunTrust股份當前市價的80%；及

倘及當須對上述第(vii)段所述任何該等證券附帶之轉換、交換、認購或重新指定權作出任何修改(惟可換股債券及根據該等證券之適用條款作出之任何換股價調整除外)，致使有關修改後SunTrust就有關轉換、交換、認購或重新指定應收每股SunTrust股份代價低於緊接公佈該修改建議日期前之交易日之每股SunTrust股份現行市價之80%，則換股價須以緊接有關修改前生效之換股價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

- A 指緊接該修改前之已發行SunTrust股份數目；
- B 指SunTrust就因轉換、交換或重新指定如此修改之證券或行使證券附帶之認購權(經修改)而將予發行或以其他方式提呈之SunTrust股份應收之總代價(如有)按有關每股SunTrust股份現行市價或有關證券的現有轉換、交換、認購或重新指定價將購買之SunTrust股份數目；及

C 指因按經修改轉換、交換、重新指定或認購價或比率轉換、交換或重新指定該等證券或行使該等證券附帶之有關認購權而將予發行或以其他方式提呈之最高SunTrust股份數目，惟就根據本段或上文第(vii)段作出之任何先前調整按認可投資銀行或核數師(作為專家)真誠認為適當之有關方式(如有)作出抵免。

該調整將於修改該等證券附帶之轉換、交換、認購或重新指定之權利當日生效。

(ix) SunTrust或其附屬公司或與有權參與相關安排的SunTrust股東有關的任何其他人士以其他方式進行證券發售，據此，該等證券可由彼等收購。

倘及當SunTrust或任何附屬公司或(應SunTrust或任何附屬公司的指示或要求或根據與其訂立的任何安排)任何其他公司、人士或實體須發行、出售或分派任何證券，而就此向股東(就該等目的而言為於提出有關要約時最少60%發行在外SunTrust股份之持有人)提出一般有權可參與彼等可據此按每股實際價格低於緊接公佈該要約條款日期前之交易日之每股SunTrust股份現行市價之80%購入該等證券的安排的要約(惟倘換股價須根據上文第(iii)至(vii)段作出調整除外)，則換股價須以緊接作出有關要約前生效之換股價乘以下列分數作出調整：

$$\frac{A - B}{A}$$

董事會函件

其中：

- A 指於緊接公佈有關要約之條款日期前之交易日之一股SunTrust股份現行市價；及
- B 指認可投資銀行或核數師(作為專家)所真誠釐定一股SunTrust股份應佔權利部分於該公佈日期之公平市值。

該調整將於發行、出售或分派證券當日生效。

換股期 : 緊隨可換股債券發行日期後當日起至到期日下午四時正止期間(「換股期」)

換股 : 各可換股債券持有人有權於換股期任何時間將其持有的全部或任何部分可換股債券轉換為SunTrust股份並入賬列作繳足。

每次轉換的數量應不少於50,000,000菲律賓比索的整數倍，惟可換股債券餘下未贖回本金總額少於50,000,000菲律賓比索除外，在此情況下，所有結餘(而非其中部分)可轉換為SunTrust股份並入賬列作繳足。

因任何換股權獲行使而將予發行的SunTrust股份數目將以將予轉換的可換股債券的菲律賓比索本金總額除以相關轉換日期實際換股價釐定。概無因換股權獲行使而發行任何零碎換股股份，且並無就其作出任何現金付款或其他調整。

可換股債券於悉數轉換時(假設並無「調整事件」)可按初步換股價每股換股股份1.8菲律賓比索轉換為3,111,111,111股換股股份。經計及最後可行日期已發行7,250,000,000股SunTrust股份，換股股份相當於最後可行日期SunTrust已發行股本約42.9%及緊隨按初步換股價悉數轉換可換股債券後經配發及發行換股股份擴大後SunTrust股份已發行股本約30.0%(假設SunTrust已發行股本並無其他變動及並無「調整事件」)。

換股股份將在所有方面與當時已發行SunTrust股份(包括SunTrust之後不時宣派、作出或支付的分派或其他付款的任何權利)具有同等地位。

本公司悉數轉換可換股債券不會觸發菲律賓法律所規定的SunTrust的任何強制性收購責任。

贖回

：

不得提早贖回：

SunTrust不得於到期日前(或倘延期，則不得於經延期的到期日前)任何時間贖回可換股債券。

可換股債券持有人要求提早贖回：

可換股債券持有人可於緊隨可換股債券發行日期的第一週年後當日至截止到期日(或倘延期，則不得於經延期的到期日前)期間任何時間要求按未償還本金額連同其截至贖回日期的應計利息提早贖回可換股債券。

於到期時贖回：

除非先前已贖回、轉換、購買或註銷，否則 SunTrust 將於到期日或(倘延期)經延期到期日按以下金額贖回可換股債券：

- 其未償還本金額連同直至到期日或(倘延期)經延期到期日未支付的利息；
- 可換股債券項下任何其他到期但未支付的未償還款項；及
- 自可換股債券發行日期起至到期日(包括該日)或(倘延期)經延期到期日止計算按可換股債券(已計及支付的利息但未計及所有違約利息(不論是否應計、已付或未付))8.0%補足可換股債券總內部回報率(「**內部回報率**」)的金額。

因違約事件贖回：

於發生違約事件(其簡要詳情載於下文「**違約事件**」)後，SunTrust 按以下金額贖回可換股債券：

- 其未償還本金總額連同直至贖回日期止的應計利息；
- 可換股債券項下任何其他到期但未支付的未償還款項；及
- 自可換股債券發行日期起至實際付款日期(包括該日)止計算按可換股債券(已計及已付利息及違約利息(不論是否應計、已付或未付))10%補足可換股債券總內部回報率的金額。

- 違約事件
- ：
- 於慣常違約事件條文中，可換股債券下的主要違約事件(只要可換股債券仍在發行，該等事件將於整個過程中適用)載列如下：
- (1) **拖欠付款**：到期時未支付可換股債券之任何到期款項，且該違約行為尚未透過SunTrust於到期日後15日內支付之方式補救；或
 - (2) **違反認購協議**：SunTrust嚴重違反認購協議的任何條款，包括違反當中的任何保證、契諾及／或承諾；或
 - (3) **SunTrust或SunTrust一間附屬公司解散及出售**：通過決議案或具司法管轄權之法院頒令將SunTrust或SunTrust的一間附屬公司清盤或解散，或SunTrust或SunTrust的一間附屬公司出售其全部或絕大部分資產，而在任何有關情況下，為或根據及於其後進行合併、兼併、併購或重組(其條款須事先經可換股債券持有人以特別決議案書面批准)者除外；或
 - (4) **暫停買賣及除牌**：倘SunTrust股份被菲律賓證券交易所停牌連續30個交易日或SunTrust股份於菲律賓證券交易所的上市地位被撤銷或撤回；或
 - (5) **未能取得股東批准**：於遞交換股股份於菲律賓證券交易所上市的申請前未能就換股股份於菲律賓證券交易所上市取得所需的大多數SunTrust少數權益股東的必要批准；或
 - (6) **未獲上市批准**：自提交相關上市申請之日起一(1)年內，未能取得菲律賓證券交易所批准換股股份於菲律賓證券交易所上市；或

董事會函件

(7) **交叉違約**：SunTrust或SunTrust任何附屬公司為或有關已借入或籌集款項之任何其他現時或將來債務因違約事件（不論其名稱為何）而於指定到期日前到期及應付。

可換股債券的地位：可換股債券構成SunTrust的直接、無條件、非從屬及無抵押責任，並於任何時候彼此享有同等地位及不附帶任何優待或優先權。

可換股債券的可轉讓性：在符合可換股債券的條款及條件情況下，可換股債券可按50,000,000菲律賓比索的整數倍（或可代表其全部本金額的較少金額）轉讓予任何人士。

將可換股債券轉讓予SunTrust的任何關聯方（持有SunTrust至少10%或以上股權的股東、其直系親屬、或公司的任何董事、高級職員或僱員、其母公司或聯屬公司）應(i)立即向菲律賓證券交易所報告及披露，及(ii)在簽立後三(3)個曆日內向證券交易委員會報告及披露。惟前提是，倘該轉讓或出讓將導致可換股債券於任何時間由十九(19)名以上持有人持有，則不得轉讓或出讓可換股債券。

換股限制：不論可換股債券任何其他條款及條件，可換股債券的持有人僅在經SunTrust書面確認，表示根據換股權的行使向有關可換股債券持有人配發及發行換股股份不會導致SunTrust違反相關菲律賓證券交易所規則或通知規定的相關最低公眾持股量（目前為10%）情況下，方可行使可換股債券附帶的換股權。

投票權：可換股債券不賦予其持有人於SunTrust任何股東大會投票之權利。

可換股債券並無上市：概無且將不會申請可換股債券於菲律賓證券交易所或任何其他證券交易所上市。

換股價基準

換股價乃SunTrust與本公司參考以下各因素經公平磋商後釐定：

- (i) SunTrust股份的現行市價。SunTrust股份於緊接認購協議日期前最後五個連續交易日於菲律賓證券交易所交易所報的平均價格為每股1.14菲律賓比索及SunTrust股份於認購協議日期的收市價為1.15菲律賓比索。就換股價1.8菲律賓比索而言，其較(a)股份於認購協議日期於菲律賓證券交易所所報收市價每股SunTrust股份1.15菲律賓比索溢價約56.52%；及(b)股份於緊接認購協議日期前最後五個連續交易日於菲律賓證券交易所所報平均收市價每股SunTrust股份1.14菲律賓比索溢價約57.89%。就截至二零二零年六月一日止12個月期間(「回顧期間」) SunTrust股份於菲律賓證券交易所的收市價而言，SunTrust股份的最低收市價為於二零一九年六月十日及二零一九年六月十三日所報的每股0.72菲律賓比索及SunTrust股份的最高收市價為於二零二零年一月二十三日所報的每股2.15菲律賓比索。換股價較於回顧期間上述每股SunTrust股份的最低收市價溢價150%及上述每股SunTrust股份的最高收市價折讓約16.28%。換股價介於回顧期間SunTrust股份的收市市價範圍內。

在公佈太陽城收購項目地盤之前，SunTrust股份的市價相對穩定，波動極小。在公佈太陽城主酒店娛樂場收購及開發項目後，SunTrust股份整體呈上漲趨勢，直至二零二零年一月底中國境外出現確診COVID-19病例。自二零二零年一月以來，COVID-19疫情持續惡化，最終導致菲律賓大部分主要城市自二零二零年三月起開始封城。SunTrust股份的市價自二零二零年一月起下滑，與全球及菲律賓COVID-19疫情愈演愈烈直接相關。此後，SunTrust股份的市價逆勢反彈並趨於穩定，反映市場預期菲律賓的COVID-19疫情維持穩定。鑒於SunTrust股份市價的近期發展趨勢與COVID-19疫情之間的關聯，董事認為，COVID-19疫情結束及與COVID-19相關的出行及社交距離限制後續解除後，SunTrust股份將重新恢復最初上漲趨勢。

預期可換股債券之到期日將為二零二五年，而主酒店娛樂場預期將於二零二三年前開始營運，這意味著本公司將有機會在主酒店娛樂場完工及開始營運後SunTrust股份的價格反映SunTrust的價值時，行使可換股債券項下的換股權。倘SunTrust股份的市價於到期日前一直低於換股價，本公司可選擇將到期日另行延長五年(惟須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准規定)或單純讓可換股權債券到期。

董事會函件

經計及上述理由，董事認為，鑒於SunTrust的長期前景及SunTrust股價日後可能上漲，SunTrust股份近期之收市價並不能準確代表SunTrust的潛在價值。因此，換股價較SunTrust股份近期收市價溢價屬公平合理。

- (ii) 於訂立認購協議前，根據SunTrust於截至二零一九年九月三十日止九個月的未經審核季度報告，儘管SunTrust集團於二零一九年九月三十日的綜合資產淨值僅約為497,180,000菲律賓比索，但須就SunTrust集團的財務前景及狀況(包括但不限於資產淨值)作出調整，以反映於完成以下各項後的最新綜合資產淨值狀況。

(a) SunTrust股份認購事項

於二零一九年十月二十八日，SunTrust與(i)彩御；(ii) Megaworld；及(iii) Aurora Securities, Inc. (於菲律賓註冊成立的公司)訂立有條件認購協議(「SunTrust股份認購事項」)，據此，SunTrust有條件同意按認購價每股SunTrust股份1.00菲律賓比索配發及發行合共5,000,000,000股SunTrust股份(各自分別為2,550,000,000股SunTrust股份、2,177,165,008股SunTrust股份及272,834,992股SunTrust股份)。SunTrust股份認購事項的總價值為5,000,000,000菲律賓比索(相當於約港幣755,950,000元)。根據SunTrust股份認購事項認購的5,000,000,000股SunTrust股份已於二零一九年十二月配發及發行予認購人，該等SunTrust股份於菲律賓證券交易所上市之批准預期將於二零二零年十二月三十一日或之前自菲律賓證券交易所取得。

(b) 項目地盤

於二零一九年十月二十八日，SunTrust與Westside訂立共同開發協議，據此，Travellers與Westside租賃項目地盤予SunTrust，用於主酒店娛樂場的興建、開發並委任SunTrust為主酒店娛樂場的唯一及獨家經營商及管理人，而SunTrust落實向Westside支付項目地盤付款。共同開發協議並非以SunTrust股份認購事項為條件。項目地盤付款將自SunTrust為開發及興建主酒店娛樂場融資可能籌集的300,000,000美元(相當於約港幣2,325,000,000元)當中撥付。300,000,000美元的建議融資安排為SunTrust股份認購事項所得款項，以彩御所認購的2,550,000,000菲律賓比索為限(相當於約港幣385,550,000元或49,750,000美元)、5,600,000,000菲律賓比索(相當於約港幣847,000,000元及109,290,000美元)可換股債券以及SunTrust於二零二零年五月二十九日所發行由彩御認購的7,300,000,000菲律賓比索(相當於約港幣1,100,000,000元或141,940,000美元)可換股債券的所得款項。項目地盤付款乃經參考(i)太陽城日期為二零二零年三月二十六日之通函所披露的項目地盤的估值價值340,000,000美元(相當於約港幣2,635,000,000元)；及(ii)項目地盤產生及開展建築工程的成本約

董事會函件

21,159,000美元(相當於約港幣163,980,000元)釐定。項目地盤付款的付款時間表為：一筆20,000,000美元的可退還按金(「按金」)已於二零二零年一月三十日支付，以及一筆總額為46,000,000美元的可退還進一步按金(「進一步按金」)已於二零二零年六月十六日支付(統稱「該等按金」)。項目地盤付款的餘額須於共同開發協議的所有先決條件獲達成之日起10天內支付，即二零二零年九月三十日之前(或SunTrust與Westside可能書面協定的相關其他時期)。倘共同開發協議的先決條件於二零二零年九月三十日之前(或Westside與SunTrust可能書面協定的有關其他時期)未達成，則Westside應在10個營業日內將該等按金退還予SunTrust。否則，由上述退還按金的到期付款日至實際收款日期(包括該日)按年利率6%收取按金利息。主酒店娛樂場所所需的總資本成本估計約為800,000,000美元(取決於主酒店娛樂場的發展計劃的落實)，而主酒店娛樂場預期將在二零二三年之前開始運營。

於作出一切合理查詢後，就董事會所深知、全悉及確信，於最後可行日期，Westside、Travellers及彼等之最終實益擁有人均為獨立第三方。

於二零二零年二月二十一日，SunTrust與Westside及Travellers訂立租賃協議，據此，Travellers及Westside(作為出租人(「出租人」))同意出租用於主酒店娛樂場的項目地盤予SunTrust(作為承租人(「承租人」))。租賃協議的主要條款及條件詳情載述如下：

租賃期限及續期： 自項目地盤轉交予SunTrust當日起至二零三九年八月十九日止，應自動續租另外二十五(25)年，惟須受適用法律所限，除非出租人與承租人按租賃協議的相同條款及條件(或出租人與承租人可能書面協定的其他條款及條件)另行協定。

年度租金： 10,600,000美元(不包括適用增值稅)，自主酒店娛樂場的娛樂場成立營運開始首日及租賃協議先決條件(不包括股東批准租賃協議)達成之較後者(或出租人與承租人可能互相協定的其他日期)起計按每半年基準(或每六(6)個月基準)分兩批支付。

年度租金乃參照項目地盤的指示市價估值340,000,000美元釐定。

終止：

承租人將有權於租賃協議載述的若干情況下向出租人發出終止通知以終止租賃協議。主要情況如下：

- (1) 出租人未能遵守租賃協議的任何重大條文；
- (2) 若承租人因出租人的任何行為而受阻持續和平使用項目地盤或其任何部分，或遭剝奪權利以於租賃協議期間內專屬佔用、開發、使用、享有及管控項目地盤；
- (3) 出租人將被專屬司法權區的法院裁定破產、無償債能力，或屬終審復權狀態；
- (4) 出租人嚴重違反其於租賃協議作出的聲明或保證；
- (5) 博彩牌照因任何理由未獲延期或提前終止；
- (6) 共同開發協議下擬進行的營運及管理協議因出租人的全部或任何行動、不作為及／或違約而終止，或出租人嚴重違反租賃協議的全部或任何條款及條件以致承租人於營運及管理協議及／或租賃協議項下的權利及權益蒙受不利影響；
- (7) 博彩牌照於任何歷年內因以下原因而遭撤銷或註銷或吊銷期限持續三(3)個月或以上：出租人的全部或任何行動、不作為及／或違約，或出租人的全部或任何重大違約或任何行為或不作為導致博彩牌照的條款及條件蒙受重大違反以致承租人於營運及管理協議及／或Travellers與菲律賓娛樂及博彩公司(「**PAGCOR**」)就項目地盤簽立日期為二零一零年五月七日的合營協議及／或租賃協議項下的權利及權益蒙受不利影響；

- (8) 租賃項目地盤的一幅土地的主租賃協議因出租人的全部或任何行動、不作為及／或違約，或出租人的全部或任何重大違約或任何行為或不作為導致其條款及條件蒙受重大違反以致承租人於該主租賃協議及／或營運及管理協議及／或租賃協議項下的權利及權益蒙受不利影響而終止；

租賃協議的進一步詳情，務請參閱日期為二零二零年三月二十六日的太陽城通函。

根據共同開發協議擬進行的營運及管理協議，SunTrust將為主酒店娛樂場的唯一及獨家經營商及管理人，主酒店娛樂場將為菲律賓馬尼拉娛樂城一座五星級酒店及娛樂場綜合大樓，預計於二零二三年前投入營運。娛樂城是馬尼拉的娛樂場樞紐。投資SunTrust標誌著本集團進軍菲律賓娛樂場及娛樂事業的第一步，使本集團能夠從此不斷增長的市場中分一杯羹，並與本集團在東南亞地區的整體旅遊相關業務發揮協同效益。

誠如下文「有關SUNTRUST集團的資料」所詳述，主酒店娛樂場為一個大型項目，將包括(i)最少四百(400)間客房的五星級酒店，標準客房面積不得少於34平方米；(ii)娛樂場場所的中場及貴賓區域共設有約四百(400)張賭檯及一千二百(1,200)部角子機；及(iii)將於項目地盤其上興建的酒店及娛樂場場所提供九百六十(960)個停車位及根據菲律賓國營博彩監管機構及營運商PAGCOR的財務披露，菲律賓的博彩業正呈現上升趨勢，自二零一七年以來錄得雙位數的同比增長。因此，董事認為SunTrust的目前財務表現及狀況不應成為釐定認購事項及換股價的決定性因素。

於二零一九年十二月十日，於一間先前全資附屬公司（「SunTrust前附屬公司」）完成向Asian E-commerce, Inc.（一間由Megaworld擁有50%權益的投資控股公司）發行新股後，SunTrust於SunTrust前附屬公司的權益被攤薄至24.27%，而SunTrust前附屬公司將不再於SunTrust財務報表內綜合入賬（「終止綜合入賬」）。

董事會函件

於終止綜合入賬及上述認購新SunTrust股份後，SunTrust的資產總值由二零一八年十二月三十一日的761,000,000菲律賓比索增至二零一九年十二月三十一日的1,448,900,000菲律賓比索，其中現金及現金等值項目由二零一八年十二月三十一日的256,800,000菲律賓比索增至二零一九年十二月三十一日的1,278,200,000菲律賓比索，且於二零一九年十二月三十一日錄得於聯營公司的投資141,100,000菲律賓比索。此外，由於終止綜合入賬，應收關聯方款項由二零一八年十二月三十一日的161,600,000菲律賓比索減少至二零一九年十二月三十一日的27,400,000菲律賓比索，而於二零一九年十二月三十一日應付關聯方款項為零。於二零二零年三月三十一日，資產總值減少至1,377,400,000菲律賓比索，主要是由於二零二零年第一季度產生經營虧損所致。此外，於二零二零年三月三十一日，SunTrust集團的應收貿易賬款及其他應收款約為50,000菲律賓比索。因此，SunTrust集團的資產淨值主要包括保證金及其他可退還按金約為1,018,800,000菲律賓比索。因此，我們認為與認購事項有關的風險可接受。

- (iii) 於菲律賓經營經授權博彩活動可能會產生不確定因素，而並非董事目前知悉的額外風險及不確定因素，或並無於下文明示或暗指，或屬董事目前視為並不重大，亦可能對經營經授權博彩活動在重大方面造成不利影響，董事會認為以可換股債券方式進行投資在此方面可為本集團提供更多保障及靈活性。

根據共同開發協議，項目地盤付款受限於SunTrust籌集的300,000,000美元資金。300,000,000美元的資金安排為由SunTrust股份認購事項的認購所得款項，以彩御所認購的2,550,000,000菲律賓比索、可換股債券的認購價以及彩御所認購的可換股債券的認購價7,300,000,000菲律賓比索為限；因此，供作說明用途，SunTrust經調整每股資產淨值乃基於以下各項計算(1) SunTrust的未經審核資產淨值(摘錄自SunTrust截至二零二零年三月三十一日止三個月的季度報告)；(2) SunTrust於最後可行日期的已發行股份數目；(3)完成SunTrust股份認購事項；及(4)假設發行可換股債券及彩御認購的可換股債券將不會對SunTrust的資產淨值產生影響。

基於以上所述，SunTrust經調整每股資產淨值估計為0.71菲律賓比索。初步換股價1.8菲律賓比索較每股SunTrust股份經調整資產淨值溢價153.52%。然而，該比較為本公司管理層根據SunTrust集團的管理賬目及當前可得資料(未經外部核數師及／或SunTrust集團的核數師審核或審閱)而進行的初步評估，有關數據僅用作說明用途。

有關SUNTRUST集團的資料

SunTrust主要從事投資控股(作為SunTrust集團於菲律賓證券交易所的上市工具)。SunTrust集團的主要業務為於菲律賓管理房地產物業及提供交通運輸服務。

於最後可行日期，SunTrust為太陽城非全資的附屬公司，由太陽城間接持有51%權益。

誠如太陽城日期為二零二零年三月二十六日的通函(「太陽城通函」)所披露，SunTrust就用於興建、開發、營運及管理主酒店娛樂場的項目地盤簽署租賃協議，該娛樂場預期於二零二三年前開始營運。主酒店娛樂場將包括(i)具有最少四百(400)間客房的五星級酒店，標準客房面積不得少於34平方米；(ii)娛樂場場所的中場及貴賓區域共設有約四百(400)張賭檯及一千二百(1,200)部角子機；及(iii)將於項目地盤上興建的酒店及娛樂場場所提供九百六十(960)個停車位。進一步詳情載於太陽城通函。

近年來菲律賓的博彩業實現了雙位數的增長。根據PAGCOR截至二零一九年、二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度的年報，菲律賓的博彩業在截至二零一九年十二月三十一日止財政年度賺取收益757.5億菲律賓比索，較截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的678.5億菲律賓比索增長11.7%，而截至二零一八年十二月三十一日止財政年度較截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的598.5億菲律賓比索增加13.4%。因此，董事認為主酒店娛樂場為一項穩健的投資項目。

董事會函件

SunTrust 的持股架構

下表載列 SunTrust(i) 於最後可行日期；(ii) 僅供說明，於緊接認購事項及行使可換股債券後；及(iii) 僅供說明，緊接認購及行使 SunTrust 將向太陽城發行的可換股債券後的持股架構：

	於最後可行日期		僅供說明， 於認購事項及 行使可換股債券後 (附註)		僅供說明， 於認購及行使 SunTrust 將向太陽城 發行的可換股債券後 (附註)	
	<i>SunTrust</i> 已發行 股份數目	%	<i>SunTrust</i> 已發行 股份數目	%	<i>SunTrust</i> 已發行 股份數目	%
	太陽城	3,697,500,000	51.00	3,697,500,000	35.69	10,333,863,636
Megaworld	2,465,000,000	34.00	2,465,000,000	23.79	2,465,000,000	14.50
Aurora Securities, Inc.	272,834,992	3.76	272,834,992	2.63	272,834,992	1.61
公眾股東	814,665,008	11.24	814,665,008	7.86	814,665,008	4.79
本公司	-	-	3,111,111,111	30.03	3,111,111,111	18.30
總計	<u>7,250,000,000</u>	<u>100.00</u>	<u>10,361,111,111</u>	<u>100.00</u>	<u>16,997,474,747</u>	<u>100.00</u>

附註：此欄所載持股架構僅作說明用途。受限於可換股債券條款及條件項下的轉換限制及 SunTrust 將向太陽城發行的可換股債券，僅於有關行使不會導致 SunTrust 股份的公眾持股量少於 10% (或菲律賓證券交易所上市規則規定的任何其他百分比)，方可行使換股權。

董事會函件

SunTrust集團的財務資料

以下為SunTrust集團根據菲律賓財務報告準則(附註)編製的於截至二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度內的經審核綜合財務資料概要(摘錄自SunTrust透過公開渠道公佈的截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報)：

	截至以下日期止年度	
	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) (千菲律賓比索)	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) (千菲律賓比索)
總收益	551,977	576,359
除稅前(虧損)收入	(292,500)	153,334
除稅後淨(虧損)收入	(314,780)	103,863

以下為SunTrust集團根據菲律賓財務報告準則(附註)編製於下文訂明日期的綜合資產淨值(摘錄自SunTrust透過公開渠道公佈的截至二零二零年三月三十一日止三個月之季度報告)：

	於	
	二零二零年 三月三十一日 (未經審核) (千菲律賓比索)	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) (千菲律賓比索)
流動資產總值	215,289	1,307,765
非流動資產總值	1,162,147	141,145
資產總值	1,377,436	1,448,910
負債總額	(6,696)	(57,503)
綜合資產淨值	1,370,740	1,391,407

於最後可行日期，根據公開渠道可得資料，基於SunTrust股份的收市價1.18菲律賓比索及於最後可行日期尚未發行的SunTrust股份，SunTrust集團的市值為85.6億菲律賓比索(相等於約港幣13.0億元)。

附註：菲律賓已採納國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)作為菲律賓財務報告準則(「菲律賓財務報告準則」)，惟在國際財務報告準則第15號收益確認方面房地產公司採用證券交易委員會授予的救濟除外。根據SunTrust提供的資料，SunTrust並非分類為房地產公司，因此菲律賓財務報告準則的會計準則與國際財務報告準則一致。

進行供股及認購事項之理由及裨益

本集團的主要業務為在俄羅斯聯邦濱海地區綜合娛樂區經營酒店及博彩業務。

本公司一直在探索其他商機，以實現本集團現有業務的多元化並發掘具有重大增長潛力的新市場。本集團在俄羅斯聯邦海參崴的第一家娛樂場酒店水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)，自二零一五年開業以來，曾是俄羅斯聯邦最大的綜合度假村及濱海地區最大的外商投資項目之一。博彩及酒店業務透過本集團的非全資附屬公司東雋有限公司(「東雋」)進行，而本集團亦收取按東雋帶來之總博彩收益(扣除回贈)之3%計算的管理費收入。由於近期將在太陽城的投資下進行重新設計，因此本集團的目標一直是第二期項目開發的首階段於二零二二年率先登場。第二期項目的首階段預計將使現有客房及博彩設施容量增加一倍以上。因此，本集團的收入主要來自其俄羅斯聯邦的博彩及酒店業務，而外部收入來源極少。

誠如本公司截至二零一九年、二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度的年報所披露，本集團來自博彩及酒店業務的收益分別約為港幣532,820,000元、港幣463,150,000元及港幣470,820,000元，其中本集團的收入主要來自其在綜合娛樂區的博彩及酒店業務。儘管董事對俄羅斯聯邦博彩及酒店分部的長期前景保持謹慎樂觀的態度，但考慮到本集團幾乎所有業務及資產所位於的俄羅斯聯邦當前的金融市場狀況、經濟前景以及政治動盪，董事會認為，多元化資產及收入來源以減少本集團對單一收入來源和地點的依賴，符合本公司的最佳利益。

俄羅斯聯邦面臨許多潛在挑戰，其中包括：國家地域廣闊、基礎設施不足、競爭力水平偏低、投資不足、倚賴原材料以及經濟環境不佳。俄羅斯聯邦的經濟及政治環境相對不穩定，二零一四年發生的烏克蘭危機說明了這一點，是次危機導致俄羅斯聯邦退出當時的八國集團(「G8」)，以及受到來自G8其他成員國的嚴厲經濟制裁。該等事件導致俄羅斯盧布大幅下跌。根據世界銀行統計，於二零一五年俄羅斯聯邦的國內生產總值(「GDP」)年增長率為-2.3%，而儘管於二零一六年出現反彈，自二零一六年至二零一九年其GDP年均增長率僅為1.4%。預計最近發生的COVID-19危機及油價大幅下跌將對俄羅斯聯邦的經濟產生重大負面影響。根據FocusEconomics(通過廣泛的全球分析師網絡為130個國家提供經濟分析及預測的領先供應商)有關俄羅斯經濟的一份報告，經濟學家小組預測俄羅斯聯邦於二零二零年的GDP將萎縮4.1%。

董事會函件

過去數年間，俄羅斯政府大力吸引外國直接投資。然而，歡迎外國投資者的法規與其實際執行之間仍然存在差距。例如，自二零一八年一月一日起，俄羅斯聯邦政府已將最低及最高博彩稅率提高一倍。隨後，於二零一八年二月二十八日，濱海地區地方議會投票決定，將水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)適用的相同稅率維持在現有水平。作為外國投資者，本集團需要找到辦法，一方面應對俄羅斯政府的招商意願，另一方面應對官僚主義的不確定性。

在尋找支持多元化投資機會的過程中，本集團重點關注過去十年間處於上升階段的亞洲博彩市場，並接觸與本集團現有客戶具有相似需要及需求的大致相同的客戶群。尤其是，菲律賓是亞洲增長最快的娛樂場樞紐之一。董事會經考慮以下因素後認為認購事項是本集團實現多元化目的之最佳選擇，其中包括(i)博彩牌照的可獲得性，因為並非所有亞洲司法權區計劃頒發新博彩牌照；(ii)投資規模，因為受限於本集團自身的資產總值及人力資源，本集團無力承擔購買大型綜合度假村的控股權益；(iii)監管機關是否已就博彩行業制訂健全的法律及監管框架以及完善的規則；(iv)潛在的競爭；(v)時間表確定性；及(vi)與業務夥伴(如博彩中介人及旅行社代理)的合作。

此外，本集團開發地段10餘下部分的時間表乃視乎多項因素而定，包括但不限於本集團的經營業績及水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)第二期開業後的營商環境，以及俄羅斯聯邦濱海地區綜合娛樂區其他娛樂場開業後的連帶影響。董事會認為，將部分供股所得款項淨額投資於認購事項以實現多元化較擴大水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)第二期開發的當前規模更具說服力。

認購事項使本公司可多元化本集團的資產基礎，並進入新的發展中地域市場。與俄羅斯聯邦二零一六年至二零一九年的年均GDP增長率1.4%相比，菲律賓同期的年均GDP增長率為6.6%，而菲律賓博彩業的增長速度更快，如本通函「有關SUNTRUST集團的資料」所載。由於COVID-19引起的全球經濟下行，董事會認為投資新開發項目比投資現有博彩及酒店物業更為審慎，尤其是菲律賓作為發展中國家，其勞工及開發成本相對較低。可換股債券的到期日為自可換股債券發行之日起計5年，預期將為二零二五年，而主酒店娛樂場預期將於二零二三年之前開始運營。因此，預期主酒店娛樂場將於到期日前至少營運2年，使本公司有機會在行使可換股債券所附換股權之前更準確地分析主酒店娛樂場及SunTrust的盈利潛力。

於行使可換股債券的換股權後，SunTrust集團的資產及負債將併入本集團的綜合財務狀況表內，及於SunTrust的權益將使用權益法入賬為一間聯營公司。

董事會函件

經考慮本通函「有關SUNTRUST集團的資料」所載SunTrust的未來前景及可換股債券的可轉換特徵使本集團可更靈活地在市況有利時透過行使可換股債券附帶的換股權變現於SunTrust的投資並最大化回報，董事(不包括獨立董事委員會成員，彼等意見載於本通函「獨立董事委員會函件」)認為，透過供股及認購事項集資符合本公司及股東的整體利益。於最後可行日期，本公司無意行使可換股債券所附的換股權。

本公司管理層亦曾考慮商業債務融資(包括銀行借款)及配售新股等其他籌資方式。本公司在過去幾個月已詳盡研究各種替代方案，惟相信當地及全球金融市場的近期動盪已對本公司的融資機會造成不利影響。於訂立包銷協議之前，本公司在探索不同融資方案時已接洽兩間香港銀行，且被告知因本公司固有性質使然(即本集團主要業務營運及主要資產並非位於香港)，本公司以優惠條款獲得貸款融資的可能性不大。此外，本公司亦曾接洽數間俄羅斯銀行，但俄羅斯聯邦現行借款成本相對較高，接近每年10%。大多數放款人亦要求提供抵押品，通常包括本集團有形資產及應收賬款，並對本公司日後融資選擇、貸款償還及向股東分派股息施加若干限制。倘本公司擁有一定比例的計息貸款資本，本公司的溢利及股東回報可能會減少。此外，倘供股籌集的最低金額港幣1,623,400,000元(扣除開支前)(假設並無購股權獲行使)以債務融資方式籌得，則本公司的債務比率(即總債務與總資產的比率)將由零增至二零一九年十二月三十一日的40.62%(按備考基準)。因此，董事會認為本公司於相關時間難以按可接納條款獲得如此規模之債務融資。

就股本融資而言，本公司管理層認為，鑒於本公司當前之市值，其他替代股本融資方案(例如根據一般或特別授權配售新股)僅可籌集相對小規模的資金，且更為重要的是，其將不可避免地攤薄股東的股權，而公開發售無法為股東提供靈活性，股東可能希望通過於公開市場收購額外權益配額認購供股股份以增加彼等之股權，或通過於指定期限內出售彼等之未繳股款供股股份減少彼等所持本公司股權以獲取經濟利益。因此，董事認為配售新股及進行公開發售並非供股之理想替代方式。再者，正如本公司日期為二零一九年八月十九日的公告所載，本公司已根據一般授權成功完成配售新股。本公司管理層亦擔憂有意向個人投資大量資金的潛在投資者人數有限，且倘本公司向並非現有股東的新認購人提供大幅折讓，則將會對未獲提供機會維持其於本公司比例權益的現有股東造成進一步攤薄影響。由於股東無法參與籌資活動，故是項安排將不符合彼等之權益。

董事會函件

相比之下，供股屬優先性質，讓合資格股東透過參與供股得以維持彼等各自之股權比例。供股讓合資格股東：(a)透過於公開市場收購額外權益配額(以可獲得者為限)增加彼等各自於本公司之股權權益；或(b)於公開市場出售彼等權益配額(以市場需求為限)以減少彼等各自於本公司之股權權益。因此，董事認為，通過供股籌集資金符合本公司及股東的整體利益。

所得款項用途

供股的估計所得款項淨額將分別約為港幣1,618,420,000元(假設於最後可行日期或之後及於記錄日期或之前，不會發行任何新股份，亦不會回購任何股份)或港幣1,636,720,000元(假設於最後可行日期或之後及於記錄日期或之前，除行使所有購股權(購股權持有人承諾項下之購股權除外)外不會發行任何新股份，亦不會回購任何股份)。

供股相關開支(包括印刷、登記、法律、會計及文件費用等)估計約為港幣4,980,000元，將由本公司承擔。每股供股股份的淨認購價預期約為港幣0.598元。

供股所得款項淨額將用於認購事項及水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)第二期項目開發。本公司擬按以下方式使用供股所得款項淨額(假設於最後可行日期或之後及於記錄日期或之前概無發行新股份，亦無購回股份)：(i)約52.3%或港幣847,000,000元用於認購事項；(ii)約37.1%或港幣601,000,000元用於水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)第二期項目開發；及(iii)約10.6%或港幣170,000,000元用於一般營運資金。

本集團持有一項獲俄羅斯政府批授為無限期之博彩牌照，以及俄羅斯遠東濱海地區綜合娛樂區內兩幅毗連土地(即地段9和地段10)的開發權。名為水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)之首個博彩及酒店項目建於地段9之上，其於二零一五年第四季度開業。本公司現正完善地段10之第二期項目開發的設計及建設元素及目標是水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)第二期項目於二零二二年開業。預期該新的綜合度假村將使本集團的貴賓及中場賭桌及角子機增加一倍，住宿容量至少為我們現有物業的兩倍，以及將包括四間餐廳和酒吧、其他零售店、室內海灘俱樂部及水療館。

倘認購事項未能完成，原定分配予認購事項之供股所得款項淨額擬用於通過擴大其規模而進一步發展水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)(不論就水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)第二期項目而言，亦或通過將俄羅斯遠東的濱海地區綜合娛樂區內地段10的後續開發階段包括在內，因為水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)第二期項目將僅佔地段10的一部分，而地段10的其餘部分可予進一步開發)，方式為(其中包括)擴大酒店容量、增加賭桌及角子機的數量以及其他設施。此外，本公司擬將於二零一九年八月十九日完成的根據一般授權配售新股份的所得款項淨額用作水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)第二期開發成本的一部分。本公司一直在審查及完成概念設計，並計劃於二零二零年第四季度開展建設工程，目標為於二零二二年使水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)第二期投入運營。

董事會函件

下表概述認購事項所得款項的擬定用途及水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)第二期開發以及使用所得款項淨額的估計時間表明細。

	估計使用時期				總計
	二零二零年 下半年	二零二一年 上半年	二零二一年 下半年	二零二二年 上半年	
	港幣百萬元 概約	港幣百萬元 概約	港幣百萬元 概約	港幣百萬元 概約	港幣百萬元 概約
認購事項	847.0				847.0
水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)第二期開發，					
包括但不限於以下各項：					
採購建材	69.0	101.4	99.6	41.5	
建設樓宇／設施	10.1	25.2	35.3	30.2	
室內裝修	-	-	56.7	132.4	
	79.1	126.6	191.6	204.1	601.4
作本集團一般營運資金，					
包括但不限於以下各項：					
<i>(i) 第一期，包括：</i>					
資本開支	48.0	10.0	10.0	10.0	
維修及保養	6.0	6.0	6.0	6.0	
退還增值稅退稅	-	9.0	-	9.0	
<i>(ii) 第二期開業前開支，</i>					
<i>包括但不限於以下各項</i>					
員工成本(培訓及 員工關係)	-	-	-	30.0	
安保開支	-	-	3.0	6.0	
營銷開支	-	-	3.0	8.0	
其他	-	-	-	-	
	54.0	25.0	22.0	69.0	170.0
各時期的所得款項					
用途總額	980.1	151.6	213.6	273.1	1,618.4

董事會函件

此外，下表概述水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)項目詳情：

娛樂場項目	水晶虎宮殿 (Tigre de Cristal) 第一期	水晶虎宮殿 (Tigre de Cristal) 第二期
開業日期：	二零一五年十月	二零二二年開業 第一階段
地盤面積(平方米)：	90,455 (地段9)	154,351 (地段10)
總建築面積(平方米)：	36,000	60,500
估計項目成本：	195,000,000 美元	200,000,000 美元
博彩容量：	30張貴賓賭桌； 35張中場賭桌； 及330部角子機	50張貴賓賭桌； 25張中場賭桌； 及300部角子機
酒店住宿容量：	121間酒店客房 (5星級酒店)	350間酒店客房 (4星級酒店)

於最後可行日期，預計水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)第二期的總開發成本約為200,000,000美元。由於本公司僅於東雋的60%股權中擁有權益，故本集團應佔水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)第二期開發的總估計成本約為港幣930,000,000元，其中港幣601,000,000元將由部分供股所得款項淨額撥付，港幣297,000,000元將由於二零一九年七月配售新股份籌集的所得款項淨額撥付及港幣32,000,000元將由本集團一般營運資金撥付。根據本公司可動用財務資源，在未獲得供股所得款項淨額的情況下，本公司可能無足夠資金開發水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)第二期及認購事項。除建議供股外，本公司並無任何其他計劃進行股權集資或獲得債務融資以為水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)第二期開發提供資金，亦無簽署任何計劃或具約束力的協議擴大水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)的規模或擴展地段10餘下部分。

建議更改每手買賣單位

董事會建議，待供股完成後，在聯交所買賣的股份每手買賣單位將由2,000股更改為4,000股，自二零二零年十月十六日(星期五)起生效。本公司將不會向股東發行新股票。所有股票將仍為相關股份的合法所有權的有效證據，並有效用於轉讓、交付及結算目的。按股份於最後交易日的收市價港幣0.6元計算，每股股份的理論除權價為港幣0.6元。按該理論除權價及新的每手買賣單位4,000股股份計算，新的每手買賣單位價值將為港幣2,400元。

更改每手買賣單位將不會導致股東的相對權利發生改變。

建議增加法定股本

為方便供股、配合本集團未來的擴展及增長並使本公司可更靈活地於日後擴充本公司股本，本公司建議將本公司的法定股本增加至港幣150,000,000元，分為6,000,000,000股股份。董事會認為，增加法定股本可使本公司更靈活地於日後集資及擴充本公司股本，因此符合本公司及股東的整體利益。

建議增加法定股本須待股東於股東特別大會上以普通決議案方式批准後，方可作實。由於概無股東或其聯繫人於增加法定股本中擁有任何權益，因此概無股東須於股東特別大會上就有關增加法定股本的決議案放棄投票。

上市規則之涵義

供股及包銷協議

由於供股將令已發行股份數目增加超過50%，根據上市規則第7.19A(1)及7.27A條，(其中包括)供股須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實，由於本公司並無控股股東，董事(不包括獨立非執行董事)及本公司之最高行政人員以及彼等各自之聯繫人須放棄就有關供股的決議案投贊成票。

於最後可行日期，包銷商為本公司主要股東，因而屬於本公司關連人士。因此，根據上市規則，包銷協議項下擬進行之交易構成本公司之關連交易，故包銷協議須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

因此，勝天、太陽城及俞朝陽博士(一名非執行董事，持有已發行股份約2.27%)以及彼等各自之聯繫人須於股東特別大會上放棄就有關批准供股、包銷協議及其項下擬進行的交易之決議案投贊成票。

認購事項

由於與認購事項有關的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但均低於100%，根據上市規則，認購事項構成本公司的主要交易，故須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准規定。

董事會函件

此外，於最後可行日期，SunTrust為太陽城的間接非全資附屬公司，而太陽城為本公司的主要股東，直接及間接於本公司合共約24.74%的已發行股本擁有權益。因此SunTrust為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，認購事項亦構成本公司的關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

於最後可行日期，本公司無意行使可換股債券所附之換股權。批准獨立股東於股東特別大會上投票讚成之認購事項之相關決議案僅用於批准認購可換股債券。

倘本公司希望延長可換股債券之到期日或行使可換股債券所附之換股權，均須遵守第14章及第14A章項下有關於申報、公告及獨立股東批准規定。

由於供股與認購事項並非互相制約，因此獨立股東可投票批准供股而反對認購事項，反之亦然。

收購守則之涵義及申請清洗豁免

於最後可行日期，包銷商及與其一致行動人士或假定與其一致行動人士合共於487,214,464股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本約27.01%（倘不包括收購守則項下「一致行動」定義下的第(6)類假設，則為24.74%）。假設並無合資格股東根據供股作出接納（包銷商及太陽城根據不可撤銷承諾作出之接納除外）及並無根據補償安排作出任何配售，則包銷商將須承購最高2,066,705,058股供股股份（假設於記錄日期或之前新股份僅根據所有購股權（購股權持有人承諾項下的購股權除外）獲悉數行使後發行）。在該情況下及於供股完成後，包銷商及與其一致行動人士（僅不包括收購守則項下「一致行動」定義下的第(6)類假設之假設與包銷商一致行動的人士（即俞朝陽博士））將合共於3,182,476,218股股份中擁有權益，相當於本公司經供股股份擴大後之已發行股本約69.78%。因此，除非獲授清洗豁免，倘包銷商根據供股須包銷的供股股份數目將導致包銷商及與其一致行動人士於本公司的權益總額為或超過30%，則包銷商將須根據收購守則規則26就包銷商及與其一致行動人士尚未擁有或同意將予收購之所有股份提出強制性收購要約。於供股完成後，根據收購守則項下「一致行動」定義下的第(6)類假設，俞朝陽博士將不再假定為與包銷商一致行動。

董事會函件

包銷商已根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。清洗豁免(如獲執行人員授出)須待(其中包括)至少75%之獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後,方可作實,而認購事項、供股、包銷協議及據其擬進行的交易須待(其中包括)超過50%之獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後,方可作實。董事(不包括獨立非執行董事)、本公司行政總裁及彼等各自的聯繫人;一致行動集團成員;以及參與認購事項、供股、包銷協議及其項下擬進行的交易及/或清洗豁免或於當中擁有權益或擁有重大權益的任何股東,須於股東特別大會上放棄就相關決議案投票。

於供股完成後,包銷商及與其一致行動人士之潛在最高持股將超過當時已發行股份總數50%,在此情況下,包銷商及與其一致行動人士所持本公司股權或會增加,惟不會產生根據收購守則規則26提出全面收購要約之任何其他責任。

於最後可行日期,本公司認為供股、包銷協議及其項下擬進行的交易以及清洗豁免將不會引致有關遵守其他適用規則或規例(包括上市規則)的任何問題。倘於刊發本通函後出現有關問題,本公司將盡快努力解決相關事宜以令有關當局滿意,惟無論如何將於股東特別大會日期前解決。本公司知悉,倘供股不符合其他適用規則及規例,執行人員不得授出清洗豁免。

股東特別大會

本公司將自二零二零年九月二日(星期三)至二零二零年九月七日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記,以釐定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東的身份。

本公司將舉行股東特別大會以考慮及酌情通過決議案以批准(其中包括):(i)供股;(ii)包銷協議;(iii)清洗豁免;(iv)認購事項;及(v)增加法定股本。僅獨立股東有權就批准認購事項、供股、包銷協議及其項下擬進行的交易以及清洗豁免之決議案於股東特別大會上投票。

根據上市規則及收購守則,除(i)包銷商及其聯繫人;(ii)一致行動集團;(iii)董事(不包括獨立非執行董事)及本公司之最高行政人員以及彼等各自之聯繫人;及(iv)參與認購事項、供股、包銷協議或清洗豁免或於當中擁有權益之股東,包括但不限於包銷商及與其一致行動人士,將須就批准認購事項、供股、包銷協議及其項下擬進行的交易以及清洗豁免的決議案於股東特別大會上放棄投票外,其他股東均毋須於股東特別大會上就批准認購事項、供股、包銷協議及認購協議及其項下擬進行的交易以及清洗豁免的決議案放棄投票。

獨立董事委員會

本公司已成立獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事(即林君誠先生、劉幼祥先生及李澤雄先生)組成，以分別就認購事項、供股、包銷協議、認購協議及其項下擬進行的交易以及清洗豁免以及就此進行之投票行動向獨立股東作出建議。

於最後可行日期，獨立非執行董事兼獨立董事委員會成員李澤雄先生為400,000股股份的實益擁有人，佔已發行股份總數的約0.02%。李澤雄先生作為獨立股東擬就有關認購事項、供股、包銷協議、認購協議及其項下擬進行之交易及清洗豁免之決議案投贊成票。

新百利已獲委任為獨立財務顧問，以分別就供股、包銷協議、認購協議及其項下擬進行交易以及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。委任獨立財務顧問已經獨立董事委員會根據收購守則規則2.1批准。

寄發章程文件

於股東特別大會獲得獨立股東批准供股、包銷協議及其項下擬進行交易以及清洗豁免後，將於可行情況下盡快向合資格股東寄發章程文件。僅會向不合資格股東寄發供股章程(僅供參考)。不合資格股東無權享有供股項下任何保證配額。

買賣股份及供股股份之風險警告

本公司股東及潛在投資者務請注意，供股須待(其中包括)包銷協議成為無條件且包銷商並無根據其條款(有關概要載於本董事會函件「包銷協議」一節「終止包銷協議」分節)終止包銷協議後，方告完成。因此，供股未必一定進行。

預期股份將自二零二零年七月二十日(星期一)起以除權方式買賣。預期未繳股款之供股股份將自二零二零年九月二十二日(星期二)上午九時正至二零二零年九月二十九日(星期二)下午四時正期間(首尾兩天包括在內)買賣。建議任何擬轉讓、出售或購買股份及／或未繳股款供股股份之股東或其他人士於買賣股份及／或未繳股款供股股份時應審慎行事。

董事會函件

任何人士如對本身之狀況或將予採取之行動有任何疑問，務請諮詢本身之專業顧問。於直至供股之所有條件達成之日(及包銷商終止包銷協議之權利終止之日)前買賣股份或未繳股款供股股份之任何股東或其他人士，將相應地承擔供股可能不會成為無條件或可能不會進行之風險。

股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

推薦建議

本公司已成立獨立董事委員會，以分別就認購事項、供股、包銷協議及其項下擬進行交易以及清洗豁免向獨立股東提供意見。新百利已經獨立董事委員會批准獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

務請閣下細閱本通函第88至89頁及第90至135頁分別所載獨立董事委員會推薦建議函件及獨立財務顧問意見函。經考慮獨立財務顧問意見後，獨立董事委員會認為(i)認購事項、供股、包銷協議及其各自項下擬進行交易以及清洗豁免乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，符合本公司及股東整體利益；及(ii)補償安排屬公平合理且為保障本公司少數股東權益提供充足保障。因此，獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈以批准供股、包銷協議、配售協議及其項下擬進行交易的普通決議案。

謹請閣下垂注(i)獨立董事委員會函件；及(ii)分別就認購事項、供股、包銷協議及其項下擬進行交易以及清洗豁免致獨立董事委員會的新百利函件(全部載於本通函)。

其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

董事會函件

編製盈利估計之基準

吾等提述盈利警告公告所載有關盈利估計的聲明，董事根據本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的管理賬目編製盈利警告。截至二零二零年六月三十日止六個月的管理賬目乃根據於所有重大方面與本集團所通常採納的會計政策(載於本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之已發佈年報，惟若干香港會計師公會所頒佈適用於本集團於二零二零年一月一日開始的年度期間的新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本除外)一致的基準編製。董事認為，應用該等新訂香港財務報告準則及其修訂本並不對截至二零二零年六月三十日止六個月的盈利估計造成重大影響。

有關更多詳情，請參閱本通函附錄四及附錄五。

此致

列位股東 台照

代表董事會
凱升控股有限公司
執行董事
趙敬仁
謹啟

二零二零年八月十四日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件全文，編製以供載入本通函。



凱升控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：102)

敬啟者：

- (1) 建議按於記錄日期每持有兩股股份
獲發三股供股股份之基準進行供股；
 - (2) 有關包銷協議的關連交易；
 - (3) 申請清洗豁免；
- 及
- (4) 有關認購可換股債券的主要及關連交易

吾等謹此提述本公司日期為二零二零年八月十四日之通函(「通函」)(本函件構成其中一部分)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任以組成獨立董事委員會，以分別就認購事項、供股、包銷協議及其項下擬進行交易以及清洗豁免是否按一般商業條款訂立，及對獨立股東而言是否公平合理且符合本公司及股東整體利益向獨立股東提意見，並就獨立股東於股東特別大會上根據收購守則就決議案如何表決提供推薦建議。

經吾等批准，新百利已獲委任為獨立財務顧問，以分別就認購事項、供股、包銷協議及其項下擬進行交易以及清洗豁免是否按一般商業條款訂立，及對獨立股東而言是否公平合理且符合本公司及股東整體利益向吾等及獨立股東提意見，以及就獨立股東於股東特別大會上就普通決議案如何表決提供推薦建議。獨立財務顧問的意見連同達致有關意見所考慮的主要因素詳情載於通函第90至135頁。亦請閣下垂註通函第17至87頁所載董事會函件及通函各附錄所載其他資料。

獨立董事委員會函件

亦請閣下垂註本通函「董事會函件」及通函各附錄所載其他資料。

經考慮通函第90至135頁獨立財務顧問致閣下及吾等的意見函所載其考慮的主要因素及理由以及意見及建議後，吾等認為(i)認購事項、供股、包銷協議及其各自項下擬進行交易以及清洗豁免乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，符合本公司及股東整體利益；及(ii)補償安排屬公平合理且為保障本公司少數股東權益提供充足保障。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈以批准供股、包銷協議、認購事項及其項下擬進行交易以及清洗豁免的普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

獨立非執行董事

獨立非執行董事

林君誠先生

劉幼祥先生

李澤雄先生

謹啟

二零二零年八月十四日

新百利函件

以下為新百利就認購事項、供股、包銷協議及清洗豁免致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，編製以供載入本通函。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

- (1) 建議按於記錄日期每持有兩股股份獲發三股供股股份之基準進行供股；
- (2) 有關包銷協議的關連交易；
- (3) 申請清洗豁免；及
- (4) 有關認購可換股債券的主要及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就認購事項、供股、包銷協議(包括包銷協議項下擬進行交易)及清洗豁免(「該等交易」)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。該等交易詳情載於 貴公司向股東發出的日期為二零二零年八月十四日之通函(「通函」，本函件構成其中一部分)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函及董事會函件所界定者具有相同涵義。

由於與認購事項有關的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但均低於100%，根據上市規則，認購事項構成 貴公司的一項主要交易，故須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准規定。此外，於最後可行日期，SunTrust為太陽城的間接非全資附屬公司，而太陽城為 貴公司主要股東的實益擁有人，直接及間接持有 貴公司合共約24.74%的已發行股本。因此，根據上市規則第14A章，SunTrust為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，認購事項亦構成 貴公司的一項關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

新百利函件

由於供股將令已發行股份數目增加超過50%，根據上市規則第7.19A(1)及7.27(A)條，(其中包括)供股須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實，由於貴公司並無控股股東，董事(不包括獨立非執行董事)及貴公司之最高行政人員以及彼等各自之聯繫人須放棄就有關供股的決議案投贊成票。於最後可行日期，包銷商為貴公司主要股東，因而屬於貴公司關連人士。因此，根據上市規則，包銷協議項下擬進行之交易構成貴公司之關連交易，故包銷協議須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。因此，勝天、太陽城及俞朝陽博士(一名非執行董事，持有已發行股份約2.27%)以及彼等各自之聯繫人須於股東特別大會上放棄就有關批准供股、包銷協議及據其擬進行的交易之決議案投贊成票。

於最後可行日期，包銷商及與其一致行動人士或假定與其一致行動人士合共於487,214,464股股份中擁有權益，相當於貴公司已發行股本約27.01%(倘不包括收購守則項下「一致行動」定義下的第(6)類假設，則為24.74%)。假設並無合資格股東根據供股作出接納(包銷商及太陽城根據不可撤銷承諾作出之接納除外)及並無根據補償安排作出任何配售，則包銷商將須承購最高2,066,705,058股供股股份(假設於記錄日期或之前新股份僅根據所有購股權(購股權持有人承諾項下的購股權除外)獲悉數行使後發行)。在該情況下及於供股完成後，包銷商及與其一致行動人士(僅不包括收購守則項下「一致行動」定義下的第(6)類假設之假設與包銷商一致行動的人士(即俞朝陽博士))將合共於3,182,476,218股股份中擁有權益，相當於貴公司經供股股份擴大後之已發行股本約69.78%。因此，除非獲授清洗豁免，倘包銷商根據供股須包銷的供股股份數目將導致包銷商及與其一致行動人士於貴公司的權益總額為或超過30%，則包銷商將須根據收購守則規則26就包銷商及與其一致行動人士尚未擁有或同意將予收購之所有股份提出強制性要約。於供股完成後，根據收購守則項下「一致行動」定義下的第(6)類假設，俞朝陽博士將不再假定為與包銷商一致行動。

包銷商已根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。清洗豁免(如獲執行人員授出)須待(其中包括)至少75%之獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後，方可作實，而認購事項、供股、包銷協議及據其擬進行的交易須待(其中包括)超過50%之獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後，方可作實。董事(不包括獨立董事委員會成員)、貴公司最高行政人員及彼等各自的聯繫人；一致行動集團成員；以及參與認購事項、供股、包銷協議及據其擬進行的交易及／或清洗豁免或於當中擁有權益或擁有重大權益的任何股東，須於股東特別大會上放棄就相關決議案投票。

新百利函件

貴公司已成立獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事(即林君誠先生、劉幼祥先生及李澤雄先生)組成，以分別就認購事項、供股、包銷協議、認購協議及據其擬進行的交易以及清洗豁免向獨立股東提供意見，並就投票作出推薦建議。獨立董事委員會已批准委聘吾等為獨立財務顧問，以就上述事項向彼等及獨立股東提供意見。

吾等與 貴公司、SunTrust、太陽城、勝天、俞朝陽博士或彼等各自核心關連人士、緊密聯繫人或聯繫人或與勝天一致行動或假定一致行動的人士概無關連，因此被視為合資格就上述事宜提供獨立意見。除就是次委任應付吾等的正常專業費用外，概無吾等將藉此自 貴公司、SunTrust、太陽城、勝天、俞朝陽博士或彼等各自核心關連人士、緊密聯繫人或聯繫人或與勝天一致行動或假定一致行動的人士收取任何費用或利益的安排。

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已依賴董事向吾等提供之資料及事實以及所表達之意見，並假定向吾等提供之資料及事實及所表達之意見於最後可行日期在所有重大方面均屬真實、準確及完整。吾等亦已假設通函所載或提述的所有聲明於作出時屬及於最後可行日期仍屬真實、準確及完整。獨立股東將於股東特別大會日期前盡快獲知會此方面之任何重大變動。吾等已審閱(其中包括)通函、貴公司截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政年度之年報(「二零一八年年報」)及(「二零一九年年報」)、載有 貴公司截至二零二零年三月三十一日止三個月的財務資料的內幕消息公告、太陽城有關SunTrust之多份公告及通函、SunTrust截至二零一八年及二零一九年止年度之年報(「SunTrust二零一八年年報」)及「SunTrust二零一九年年報」、SunTrust截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告、SunTrust截至二零二零年三月三十一日止三個月之季度報告(「SunTrust二零二零年第一季度報告」)以及PAGCOR網站所刊發資料及統計數據。吾等已徵求並獲得董事確認，彼等向吾等提供之資料及所表達之意見並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等所獲得之資料足以使吾等達致本函件所載意見及建議。吾等並無理由懷疑所獲提供資料之真實性及準確性，或相信有任何重要事實遭遺漏或隱瞞。然而，吾等並無對 貴集團之業務及事務進行任何獨立調查，亦無對所提供之資料進行任何獨立核實。

主要考慮因素及理由

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關貴集團的資料

1.1 貴集團業務

貴集團之主要業務為在俄羅斯聯邦濱海地區綜合娛樂區（「綜合娛樂區」）經營酒店及博彩業務。

1.2 貴集團近期財務業績及狀況

貴集團截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年之年度業績（摘錄自二零一八年年報及二零一九年年報）及截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個月之年度業績（摘自內幕消息公告）概述如下：

表1：貴集團截至二零一九年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個月之財務表現

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
博彩(扣除回贈前)及 酒店業務總收益	991.6	838.0	851.6	247.2	123.0
博彩(扣除回贈後)及 酒店業務總收益	470.8	463.2	532.8	132.3	91.9
股東應佔溢利/(虧損)	13.8	7.6	82.0	27.2	(13.3)

貴集團通過其擁有60%權益的附屬公司東雋開展酒店及博彩業務營運。根據貴公司截至二零一九年三月三十一日止三個年度的年報，轉碼數業務以港幣結算，佔三年期間貴集團總收益(扣除回贈前)的55.8%至69.5%，而貴集團的其他業務(即中場賭桌業務、角子機業務及酒店運營)均以俄羅斯盧布結算，占同期貴集團總收益(扣除回贈前)的30.5%至48.2%。貴集團的綜合財務報表以港幣(亦為貴公司的功能貨幣)呈列。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團分別錄得博彩(扣除回贈後)及酒店業務總收益約港幣470,800,000元、港幣463,200,000元及港幣532,800,000元，其中貴集團收入主要來源於綜合娛樂區的博彩及酒店業務。與二零一七年相比，二零一八年收益略微下降，主要由於二零一八年俄羅斯盧布疲軟，此對貴集團於其功能貨幣(即港幣)的呈報收益產生負面影響。吾等獲貴集團管理層告知，就各個別集團實體的記賬而言，以港幣以外的貨幣(即外幣)計值的交易按交易當日的有效匯率以港幣確認。為作說明，倘貴集團使用月平均匯率將二零一七年、二零一八年及二零一九年的總收益換算成俄羅斯盧布，則貴集團以俄羅斯盧布呈列的總收益將分別為3,523,300,000俄羅斯盧布、3,734,400,000俄羅斯盧布及4,399,200,000俄羅斯盧布，此將指於二零一八年及二零一九年分別同比增長6%及18%。二零一九年按港幣計值的收益同比增長15%主要得益於轉碼數業務的反彈、角子機業務較去年增長及酒店業務貢獻增加。截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個月，貴集團錄得博彩(扣除回贈後)及酒店業務的總收益分別約為港幣132,300,000元及港幣91,900,000元，同比下降30.5%，乃主要由於各國政府因COVID-19疫情而頒佈入境限制、簽證暫停並對旅客採取隔離措施，導致到訪貴集團物業的外國人人數暴跌。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，股東應佔溢利分別約為港幣13,800,000元、港幣7,600,000元及港幣82,000,000元，相當於二零一八年同比下降44.9%及二零一九年同比增加978.9%。二零一八年股東應佔純利下降主要由於以股份為基礎的付款開支為港幣29,200,000元(二零一七年：港幣3,100,000元)，此並非由貴集團非控股權益分攤。二零一九年之純利增加乃主要由於收益增加港幣69,600,000元。截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個月，貴集團錄得股東應佔溢利約港幣27,200,000元及股東應佔虧損約港幣13,300,000元。這主要乃由於受COVID-19疫情影響的博彩及酒店業務的總收益下降，部分原因是二零二零年第一季度錄得淨匯兌虧損約港幣9,600,000元、二零一九年同期錄得淨匯兌收益約港幣9,000,000元以及截至二零二零年三月三十一日止期間貴集團確認購買物業、經營權及設備的按金的減值虧損約港幣7,300,000元，而截至二零一九年三月三十一日止三個月並無產生該減值虧損。減值虧損乃由於貴集團因其終止裝修合約與承建商發生糾紛，而有關按金已悉數減值。

此外，根據盈利警告公告，基於截至二零二零年六月三十日止六個月對貴集團管理賬目的初步審閱，董事會認為二零二零年年初暴發COVID-19對貴集團的博彩及酒店業務產生重大影響，乃由於(i)COVID-19疫情導致俄羅斯政府對中國公民(包括來自香港及澳門的護照持有人)實施臨時入境禁令，對二零二零年初貴集團的訪客造成不利影響，及(ii)俄羅斯政府所宣佈為控制COVID-19疫情而採取的措施，導致貴集團的博彩業務自二零二零年三月二十八日起被臨時暫停，從而導致貴集團的未經審核綜合收益較二零一九

新百利函件

年同期顯著減少不超過約63%，而 貴公司擁有人應佔估計虧損於截至二零二零年六月三十日止六個月則不超過港幣50,000,000元。然而，如 貴公司日期為二零二零年七月十五日的公告所述，俄羅斯聯邦的綜合度假村獲准自二零二零年七月十六日起重新開放營業。

吾等已與 貴集團管理層討論 貴集團面臨匯率波動風險，並建議將以其功能貨幣以外貨幣所列的附屬公司收入及開支以及資產及負債換算成港幣，以進行財務申報。因此，匯率定期變動似乎可能導致對 貴集團按港幣計值的業績、資產及負債產生重大影響的換算影響。由於該等波動不一定影響未來現金流量，因此 貴集團不會對沖匯率換算風險。此外，由於以俄羅斯盧布確認的中場業務、角子機業務及酒店業務的收益用於結算 貴集團附屬公司於俄羅斯聯邦所產生以俄羅斯盧布計值的 貴集團業務營運開支， 貴集團管理層認為俄羅斯盧布波動對 貴集團現金流量影響的風險已大幅下降。

以下為 貴集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日之資產負債表(摘錄自二零一八年年報、二零一九年年報以及內幕消息公告)概要：

表2： 貴集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日之財務狀況

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 (經審核) 港幣百萬元	二零一八年 (經審核) 港幣百萬元	二零一九年 (經審核) 港幣百萬元	三月 三十一日 (經審核) 港幣百萬元
總資產	2,006.3	2,005.3	2,372.9	2,326.1
物業、經營權及設備	1,549.0	1,460.6	1,408.5	1,403.9
長期預付款及其他非 流動資產	15.8	16.8	39.1	26.0
銀行結餘及現金	400.2	479.8	860.7	826.2
總負債	398.4	378.7	336.5	318.2
一間附屬公司之非控 股股東提供之貸款	282.8	257.9	223.2	229.6
股東應佔資產淨值	1,213.9	1,250.7	1,644.4	1,631.1

新百利函件

貴集團資產主要包括物業、經營權及設備以及現金。自二零一七年至二零一九年，其物業、經營權及設備相對穩定，而現金大幅增加。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，銀行結餘及現金分別為港幣400,200,000元、港幣479,800,000元、港幣860,700,000元及港幣826,200,000元，二零一八年及二零一九年分別同比增加19.9%及79.4%，而自二零一九年十二月三十一日至二零二零年三月三十一日減少4.0%。二零一九年大幅增加是主要由於 貴公司於二零一九年八月十九日完成透過配售新股籌集所得款項淨額港幣297,000,000元，所得款項在用於進一步開發俄羅斯聯邦濱海地區綜合娛樂區的博彩業務前存放於銀行作為短期計息存款。截至二零二零年三月三十一日止三個月銀行結餘及現金的輕微減少乃由於設備增加及 貴集團的業務受到COVID-19疫情的影響導致運營產生的現金減少所致。 貴集團並無外部借款，但已透過向東雋（ 貴公司擁有60%權益之附屬公司）之非控股股東貸款而獲得融資。由於提前還款，於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日該筆貸款分別為港幣282,800,000元、港幣257,900,000元及港幣223,200,000元，總體呈下降趨勢，而由於應計估算利息於二零二零年三月三十一日輕微增加至港幣229,600,000元。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，股東應佔資產淨值（「資產淨值」）分別為港幣1,213,900,000元、港幣1,250,700,000元、港幣1,644,400,000元及港幣1,631,100,000元，二零一八年及二零一九年分別同比增加3.0%及31.5%，而自二零一九年十二月三十一日至二零二零年三月三十一日減少0.8%。 貴集團二零一九年之資產淨值增加乃主要由於二零一九年八月十九日完成配售新股份。

於二零二零年三月三十一日之股東應佔每股資產淨值約為港幣0.904元（按於最後可行日期已發行股份總數1,803,777,836股計算）。

由於其上樓宇及構築物的分租土地性質並無商業價值，故仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「估值師」）於二零二零年六月三十日審議 貴集團的物業權益載於本通函附錄三。然而，估值師認為該樓宇及構築物（土地部分除外）於估值日期的折舊重置成本將為7,749,000,000俄羅斯盧布（相當於港幣844,641,000元），即重建樓宇及構築物的估計成本（包括折舊）。有關估計成本高於 貴公司賬戶中錄得的實際成本減折舊（即賬面值）。於此基礎上，供說明用途，倘採用折舊重置成本以替代其賬面值，則每股股東應佔資產淨值將自約港幣0.904元調整為約港幣0.906元（「經調整資產淨值」）（根據於最後可行日期合共1,803,777,836股已發行股份計算）。正如 貴集團管理層所告知，於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日的樓宇及構築物的賬面值分別為港幣919,500,000元、港幣883,500,000元、港幣846,900,000元及港幣838,000,000元。

因此，認購價相比二零二零年三月三十一日每股股東應佔資產淨值及每股股東應佔經調整資產淨值，分別折讓約33.63%及33.77%。

2. 有關SunTrust的資料

2.1 SunTrust業務

SunTrust主要從事投資控股(作為SunTrust集團於菲律賓證券交易所的上市工具)。SunTrust集團(透過其全資附屬公司(「SunTrust原附屬公司」))的主要業務為於菲律賓管理房地產物業及提供交通運輸服務。於二零一九年十月二十八日，太陽城收購SunTrust合共51%權益。於二零一九年十二月十日，於一間SunTrust原附屬公司完成向Asian Ecommerce, Inc. (一間由Megaworld擁有50%權益的投資控股公司)發行新股後，SunTrust所持SunTrust原附屬公司權益已攤薄至24.27%，SunTrust原附屬公司不再於SunTrust財務報表合併入賬(「終止綜合入賬」)。

於最後可行日期，SunTrust為太陽城間接擁有51%權益的非全資附屬公司。

誠如太陽城日期為二零一九年十月二十九日的公告(「太陽城公告」)及日期為二零二零年五月六日的公告(「營運及管理協議公告」)及太陽城日期為二零二零年三月二十六的通函(「太陽城通函」)所披露，SunTrust就於項目地盤興建、開發、營運及管理主酒店娛樂場訂立共同開發協議、租賃協議及營運及管理／服務協議，該娛樂場預期於二零二三年前開始營運。主酒店娛樂場將包括(i)一間具有最少四百(400)間客房的五星級酒店，標準客房面積不得少於34平方米；(ii)娛樂場場所的中場及貴賓區域共設有約四百(400)張賭檯及一千二百(1,200)部角子機；及(iii)將於項目地盤上興建的酒店及娛樂場場所提供九百六十(960)個停車位。進一步詳情載於太陽城公告、營運及管理協議公告及太陽城通函。

誠如董事會函件所披露，視乎主酒店娛樂場開發計劃的最終落實情況，主酒店娛樂場項目所需資本成本總額估計為約800,000,000美元(相當於約港幣6,200,000,000元)。

2.2 SunTrust集團近期財務業績及狀況

SunTrust集團截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年之年度業績(摘錄自SunTrust二零一八年年報及SunTrust二零一九年年報)概述如下：

表3：SunTrust集團截至二零一九年十二月三十一日止
三個年度之財務表現

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 (經審核) 百萬菲律賓 比索	二零一八年 (經審核) 百萬菲律賓 比索	二零一九年 (經審核) 百萬菲律賓 比索
總收益	527.2	576.4	552.0
- 管理費	476.6	517.2	501.0
- 租金收入	24.7	37.2	32.7
- 服務收入	25.9	22.0	18.3
純利/(淨虧損)	61.7	103.9	(314.8)

證券交易委員會於二零一九年十二月二十日批准增加SunTrust(自二零一九年十月二十八日起為太陽城擁有51%權益的非全資附屬公司)的法定股本，共發行5,000,000,000股SunTrust新股份，其中2,550,000,000股SunTrust股份乃發行予太陽城之全資附屬公司彩御有限公司，籌集所得款項總額5,000,000,000菲律賓比索。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，SunTrust集團分別錄得總收益約527,200,000菲律賓比索、576,400,000菲律賓比索及552,000,000菲律賓比索。於終止綜合入賬前，約90%總收益來源於菲律賓馬尼拉大都會住宅及辦公樓宇以及私人財產的物業管理業務。二零一八年全年收益同比增長9.3%是由於管理費及租金收入增加所致。二零一九年的收益同比減少4.2%，主要歸因於管理費減少。

截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，SunTrust集團分別錄得純利約61,700,000菲律賓比索及103,900,000菲律賓比索，及截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得淨虧損約314,800,000菲律賓比索。二零一八年純利大幅增加主要是由於退休福利計劃精算估值產生退休福利收益約65,400,000菲律賓比索。二零一九年的淨虧損主要是由於終止綜合入賬的虧損264,700,000菲律賓比索及主要由於發行5,000,000,000股SunTrust新股份產生之稅項及備案費導致經營開支增加111,600,000菲律賓比索所致。

新百利函件

以下為SunTrust集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日(摘錄自SunTrust二零一八年年報及SunTrust二零一九年年報)以及於二零二零年三月三十一日(摘錄自SunTrust二零二零年第一季度報告)之財務狀況概要：

**表4：SunTrust集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日
以及二零二零年三月三十一日之財務狀況**

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 (經審核) 百萬菲律賓 比索	二零一八年 (經審核) 百萬菲律賓 比索	二零一九年 (經審核) 百萬菲律賓 比索	三月三十一日 (經審核) 百萬菲律賓 比索
總資產	707.3	761.0	1,448.9	1,377.4
應收貿易賬款及 其他應收款淨額	134.4	134.9	0.08	0.05
應收關聯方款項 淨額	56.9	161.6	27.4	27.4
現金及現金等值 項目	356.7	256.8	1,278.2	185.3
於一間聯營公司的 投資	-	-	141.1	142.7
證券及其他可退按 金淨額	4.7	5.0	-	1,018.8
總負債	364.1	295.6	57.5	6.7
應付貿易賬款及其 他應付款	147.8	143.9	57.5	5.3
應付關聯方款項	109.2	110.1	-	1.4
資產淨值	343.2	465.4	1,391.4	1,370.7

於終止綜合入賬及太陽城認購新SunTrust新股份(如二零一九年十月二十九日所公佈)前，SunTrust集團資產主要包括應收貿易賬款及其他應收款以及現金。其於二零一七年十二月三十一日的應收貿易賬款及其他應收款與二零一八年十二月三十一日所有者大致相同，約為134,000,000菲律賓比索。現金及現金等值項目由二零一七年十二月三十一日之356,700,000菲律賓比索減少至二零一八年十二月三十一日之256,800,000菲律賓比索，而應收關聯方款項則較上一年度增加104,700,000菲律賓比索至二零一八年十二月三十一日之161,600,000菲律賓比索。此外，SunTrust集團並無外部借款，但透過來自主要持份者及共同所有權下關聯方之無抵押、計息及不計息墊款而獲得融資。若干墊款按年利率6%計息。

於終止綜合入賬及上述認購SunTrust新股份後，SunTrust的總資產由二零一八年十二月三十一日的761,000,000菲律賓比索增加至二零一九年十二月三十一日的1,448,900,000菲律賓比索，其中現金及現金等值項目由二零一八年十二月三十一日的256,800,000菲律賓比索增加至二零一九年十二月三十一日的1,278,200,000菲律賓比索，並於二零一九年十二月三十一日錄得於聯營公司的投資141,100,000菲律賓比索。此外，由於終止綜合入賬，應收關聯方款項由二零一八年十二月三十一日的161,600,000菲律賓比索減少至二零一九年十二月三十一日的27,400,000菲律賓比索，而於二零一九年十二月三十一日應付關聯方款項為零。於二零二零年三月三十一日，資產總值減少至1,377,400,000菲律賓比索，主要是由於季度產生經營虧損所致。再者，現金及現金等值項目減少1,092,900,000菲律賓比索至185,300,000菲律賓比索，減少部分中的大部分根據共同開發協議變為可退總額為20,000,000美元（約1,000,000,000菲律賓比索）的可退按金，用於開發主酒店娛樂場。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，SunTrust集團的資產淨值分別為343,200,000菲律賓比索、465,400,000菲律賓比索、1,391,400,000菲律賓比索及1,370,700,000菲律賓比索，於二零一八年同比增長35.6%、二零一九年199.0%，惟於二零二零年三月三十一日減少1.5%。

3. 進行認購事項及供股之理由及裨益

3.1 認購事項

貴公司一直在探索其他商機，以實現貴集團現有業務的多元化並發掘具有重大增長潛力的新市場。貴集團在俄羅斯聯邦海參崴的第一家娛樂場酒店水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)，自二零一五年開業以來，曾是俄羅斯聯邦最大的綜合度假村及濱海邊疆區最大的外商投資項目之一。博彩及酒店業務透過貴集團的非全資附屬公司東雋進行，而貴集團亦收取按東雋帶來之總博彩收益(扣除回贈)之3%計算的管理費收入。由於近期將在太陽城的投資下進行重新設計，貴集團持續審查及正在最終確定概念設計，並計劃於二零二零年第四季度開始建築工程，目標為使第二期項目開發的首階段於二零二二年率先登場。第二期項目的首階段預計將使現有客房及博彩設施容量增加一倍以上。因此，貴集團的收入主要來自其俄羅斯聯邦的博彩及酒店業務，而外部收入來源極少。

誠如貴公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的年報及內幕消息公告所披露，截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年三月三十一日止三個月，貴集團來自博彩及酒店業務的總收益分別約為港幣470,800,000元、港幣463,200,000元、港幣532,800,000元及港幣91,900,000元，其中貴集團的收入主要來自其在綜合娛樂區的博彩及酒店業務。儘管董事對俄羅斯聯邦博彩及酒店領域的長期前景保持謹慎樂觀，考慮到現行金融市況、經濟前景及俄羅斯

聯邦的政治動蕩，而 貴集團的業務及資產幾乎立足於此，董事認為，多元化其資產及收益來源以減少 貴集團對單一收益來源及地點的依賴符合 貴公司的最佳利益。

貴集團對東雋的投資可追溯至二零一三年(即 貴集團認購東雋的新股份之年份)，而認購東雋的新股份乃 貴集團於最近7至8年中擁有的唯一項目。於完成後， 貴集團擁有東雋的46%權益。於二零一四年， 貴集團進一步收購東雋的14%權益，其後東雋成為 貴公司的附屬公司。 貴集團於二零一六年至二零一八年呈報的溢利甚微。如於二零二零年三月所宣佈， 貴集團就二零一九年股東應佔溢利錄得令人滿意的增長，達港幣82,000,000元。鑒於 貴集團的唯一項目已開始產生可觀溢利，故 貴公司根據其專業知識物色投資機會以實現業務多元化屬合乎邏輯。吾等已與 貴集團管理層進行討論，並獲告知菲律賓為亞洲增長最快的博彩市場之一，且於菲律賓獲得娛樂場的經營權並非易事原因在於博彩屬於高度規範及受限制的行業，尤其是在理想地段。吾等已就菲律賓博彩業前景搜索行業報告及報刊文章，所發現最新文章刊發於COVID-19疫情之前。根據二零一九年The Straits Times刊發的文章以及Ken Research(總部設立於愛爾蘭都柏林的市場研究服務提供商)於二零二零年刊發的行業報告，吾等留意到菲律賓乃視為亞洲增長最快的博彩市場之一，娛樂場與酒店業的整合將進一步促進未來娛樂場行業的發展。項目地盤位於有馬尼拉大都會娛樂場樞紐之稱的娛樂城，且SunTrust透過與Westside訂立運營及管理/服務協議獲得主酒店娛樂場的運營及管理權。在此基礎上，吾等贊同董事的上述觀點，並認為認購事項為 貴公司提供寶貴機會將其業務擴展到菲律賓並可能獲得具吸引力的回報。此外，董事認為及吾等亦認同(i)由於主酒店娛樂場為新建項目且尚未開始營運，以可換股債券方式進行投資不僅為 貴集團提供靈活性，亦為可能因SunTrust的業務(包括菲律賓的經授權博彩活動)引起而又可能影響SunTrust的股價表現之不確定性提供更大保障；及(ii)由SunTrust為撥付菲律賓主酒店娛樂場的發展而發行年利率為6%(自發行日期至到期日前一日)或內部收益率為每年8%(僅於其屬持有至到期日(包括年利率為6%)的情況下)的可轉換債券將會提供有擔保的投資回報，並使 貴集團能夠於市況及SunTrust的股價有利時獲得上升潛力，於其投資中獲得長期增長的機會。換言之， 貴公司可選擇(i)於市況及SunTrust的股價有利的情況下行使其換股權或(ii)於SunTrust的業績及股價於可換股債券的期限內未能令人滿意的情況下贖回可換股債券。

3.2 供股

供股的估計所得款項淨額將分別約為港幣1,618,420,000元(假設於最後可行日期或之後及於記錄日期或之前，不會發行任何新股份，亦不會回購任何股份)或港幣1,636,720,000元(假設於最後可行日期或之後及於記錄日期或之前，除行使所有購股權(購股權持有人承諾項下之購股權除外)外不會發行任何新股份，亦不會回購任何股份)。

供股相關開支(包括印刷、登記、法律、會計及文件費用等)估計約為港幣4,980,000元，將由 貴公司承擔。每股供股股份的淨認購價預期約為港幣0.598元。吾等自 貴集團管理層了解到， 貴集團進行供股的需求基本乃因(i)認購事項；及(ii)水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)第二期項目開發所致。誠如董事會函件所載述， 貴公司擬按以下方式使用供股所得款項淨額(假設於最後可行日期或之後及於記錄日期或之前概無發行新股份，亦無購回股份)：(i)約52.3%或港幣847,000,000元用於認購事項；(ii)約37.1%或港幣601,000,000元用於水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)第二期項目開發；及(iii)約10.6%或港幣170,000,000元用於一般營運資金。據 貴集團管理層告知， 貴集團開發地段10餘下部分的時間表乃視乎多項因素而定，包括但不限於 貴集團的經營業績及水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)第二期開業後的營商環境，以及俄羅斯聯邦濱海地區綜合娛樂區其他娛樂場開業後的連帶影響。因此，董事會認為，將部分供股所得款項淨額投資於認購事項以實現多元化較擴大水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)第二期項目開發的當前規模更具說服力。

貴集團持有一項獲俄羅斯政府批授為無限期之博彩牌照，以及俄羅斯遠東濱海邊疆地區綜合娛樂區內兩幅毗連土地(即地段9及地段10)的開發權。據 貴集團管理層稱，名為水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)之首個博彩及酒店項目建於地段9之上，其於二零一五年第四季度開業，僅提供121間客房，因此限制客訪率的增長，進而影響收益增長。 貴公司現正完善地段10之第二期項目開發的設計及建設元素及目標是水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)第二期於二零二二年開業。預期該新的綜合度假村將使 貴集團的貴賓及中場賭桌及角子機增加一倍，住宿容量至少為吾等現有物業的兩倍，以及將包括四間餐廳和酒吧、其他零售店、室內海灘俱樂部及水療館，尤其是當綜合娛樂區其他博彩營運商(如Shambhala酒店及娛樂綜合體以及「濱海地區」娛樂度假城)於不久將來開門營業後將有利於 貴集團處於更有利位置吸引及挽留客戶。

新百利函件

於最後可行日期，預計水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)第二期的總開發成本約為200,000,000美元。由於 貴公司於東雋的60%股權中擁有權益，故 貴集團應佔水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)第二期項目開發的總估計成本約為港幣930,000,000元，其中港幣601,000,000元將由部分供股所得款項淨額撥付，港幣297,000,000元將由於2019年7月配售新股份籌集的所得款項淨額撥付及港幣32,000,000元將由 貴集團一般營運資金撥付。倘認購事項未能完成， 貴公司擬將分配予認購事項之供股所得款項淨額擬用於通過擴大其規模而進一步發展水晶虎宮殿(Tigre de Cristal) (不論就水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)第二期而言，亦或通過將俄羅斯遠東的濱海地區綜合娛樂區內地段10的後續開發階段包括在內，因為水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)第二期將僅佔地段10的一部分，而地段10的其餘部分可予進一步開發)，方式為(其中包括)擴大酒店容量、增加賭桌及角子機的數量以及增添其他設施。

根據 貴公司可動用財務資源，在未獲得供股所得款項淨額的情況下， 貴公司可能無足夠資金開發水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)第二期及進行認購事項。除建議供股外， 貴公司並無任何其他計劃進行股權集資或獲得債務融資以為水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)第二期項目開發提供資金，亦無簽署任何計劃或具約束力的協議擴大水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)的規模或擴展地段10餘下部分。

根據通函附錄三所載， 貴公司在二零二五年到期的地段8、9及10的土地上經營其娛樂場及度假綜合體，但根據 貴集團持有物業權益的法律意見享有獲取此等土地所有權的專有權。誠如二零一九年年報附註17所披露，考慮到俄羅斯法律及外部法律顧問所建議的法律意見， 貴集團管理層預期租賃條款可於屆滿時續期，或該等地塊在土地租約不獲延期情況下由 貴集團收購。鑒於所有土地租賃的剩餘期限仍為約5年至5.5年， 貴集團管理層認為，就商議延期土地租賃以及決定延長租賃期限或收購地塊為時過早。此外， 貴集團管理層告知吾等，彼等並無預期土地租賃到期後不會續約。

如表2所載，於二零二零年三月三十一日， 貴集團銀行結餘及現金約為港幣826,200,000元，其中港幣105,700,000元由東雋及其附屬公司持有，無法用作 貴集團其他投資，除非東雋作出分派。鑒於水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)第二期項目開發規模龐大加上可換股債券之認購金額，即使 貴集團目前維持穩健現金結餘，吾等認為僅 貴集團財務資源而不進行供股遠不足以為認購事項提供資金。

新百利函件

此外，透過與 貴集團管理層之討論，吾等了解到其他可能集資途徑包括(其中包括)(i)從債務市場籌集銀行貸款或其他債務證券；及(ii)根據一般或特別授權配售新股份，均已個別進行探索，但分別因下述原因而否決：

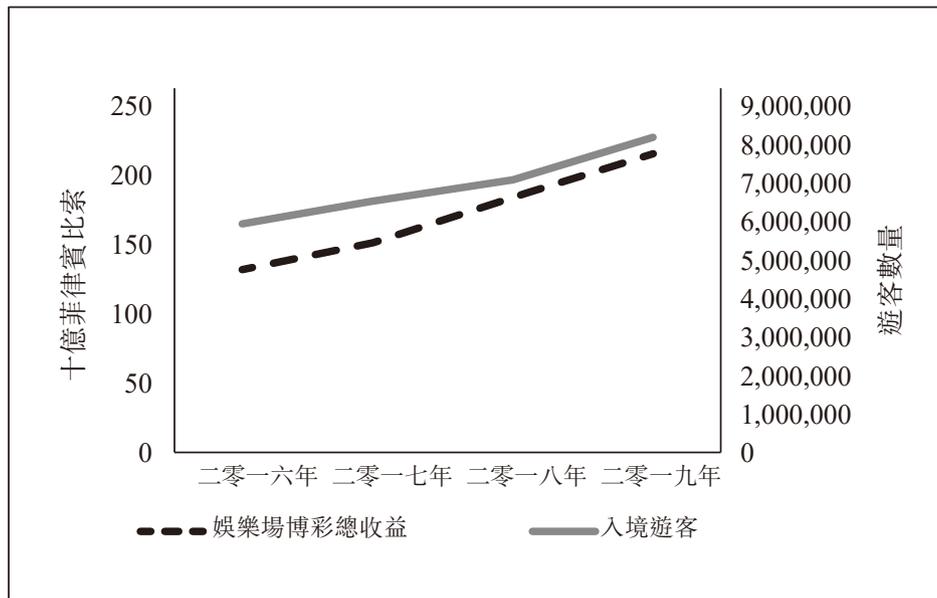
- (i) 獲得貸款或其他債務證券。於訂立包銷協議之前，貴公司已接洽兩間香港銀行，且被告知因 貴公司固有性質使然(即 貴集團主要業務營運及主要資產並非位於香港)，貴公司無法獲得貸款融資。此外，貴公司亦曾接洽若干俄羅斯銀行，但俄羅斯聯邦現行借款成本(尤其是外幣)相對較高，接近每年10%。大多數放款人亦要求提供抵押品，通常包括 貴集團有形資產及應收賬款，並對 貴公司日後融資選擇、貸款償還及向股東分派股息施加若干限制。此外，從債務市場籌集銀行貸款或其他債務證券很可能會為 貴集團的負債狀況帶來巨大壓力，並導致 貴集團日後產生大量融資成本；及
- (ii) 根據一般或特別授權配售新股。鑒於 貴公司現時的市值，該做法僅可籌集相對小規模的資金，且更為重要的是，該做法將攤薄無法參與配售的現有股東的股權。

經計及上述所有因素及考慮後，吾等與 貴集團管理層一致認為，現時以供股方式進行集資，為股東維持於 貴公司的持股提供機會以及享有認購事項或俄羅斯聯邦博彩業務未來發展之預期利益，對 貴公司及其股東整體而言屬適當及可予接受。

4. 菲律賓博彩業

菲律賓的博彩業受PAGCOR監管，PAGCOR為菲律賓由政府全資擁有及控制的企業，其博彩業務遍佈菲律賓。PAGCOR亦旨在為菲律賓政府的社會－民眾及國家發展計劃創收以及推動菲律賓旅遊業。

圖1：娛樂場博彩總收益及入境遊客(二零一六年至二零一九年)



資料來源：菲律賓旅遊部及PAGCOR

根據PAGCOR網站所載，二零一六年至二零一九年娛樂場博彩總收益分別為1,340億菲律賓比索、1,530億菲律賓比索、1,870億菲律賓比索及2,160億菲律賓比索，複合年增長率(「複合年增長率」)為17.3%。如圖1所示，可認為旅遊業的不斷發展推動了菲律賓博彩業的增長。菲律賓遊客數量從二零一六年的5,967,005人次升至二零一九年的8,260,913人次，複合年增長率為11.5%。

與諸多企業及經濟體因COVID-19疫情經歷衰退類似，菲律賓博彩業亦受不利影響。於二零二零年第一季度，國家博彩中介公司博彩業務錄得收益下降5.7%，由二零一九年第一季度的182.6億菲律賓比索降至二零二零年第一季度的172.2億菲律賓比索。繼政府出台控制病毒的極端措施後，預期在PAGCOR於二零二零年三月十五日暫停博彩業務(包括所有持牌及綜合度假娛樂場)後行業將持續受影響。

博彩業的放寬及行業享有的優惠稅項待遇導致外資從非居民娛樂場進入酒店營運商，進而導致在馬尼拉大都會內外建立綜合娛樂場度假村。四大非國家擁有／營運娛樂場(按賭桌及電子博彩機計)為City of Dreams Manila、Resorts World Manila、Solaire Resort and Casino及Okada Manila，全部為位於馬尼拉大都會的綜合度假村。由

於主酒店娛樂場靠近四大綜合度假村，故吾等與董事一致認為主酒店娛樂場佔據戰略位置及蓄勢待發，以吸引娛樂場中心的遊客；認購事項使 貴集團得以開拓菲律賓不斷增長的娛樂場市場。

5. 認購事項

5.1 認購協議主要條款

以下乃摘錄自董事會函件之認購協議主要條款概要。

- 日期： 二零二零年六月一日(交易時段後)
- 訂約方： (1) Summit Ascent Investments Limited (貴公司直接全資附屬公司)(作為認購人)
- (2) SunTrust(作為發行人)
- 本金額： 56億菲律賓比索(相當於約港幣847,000,000元)
- 到期日： 可換股債券發行日期五週年之日，在可換股債券持有人同意的情況下，可應SunTrust的要求延後至可換股債券發行日期十週年之日(以下統稱「到期日」)
- 利率： 年息6.0厘，按未贖回的金額計息
- 贖回： *SunTrust不得提早贖回。SunTrust不得於到期日前任何時間贖回可換股債券。*
- 可換股債券持有人提早贖回。可換股債券持有人可於緊隨可換股債券發行日期的第一週年後當日至截止到期日期間任何時間要求提早贖回可換股債券。*

於到期時贖回。SunTrust將於到期日按自可換股債券發行日期起至到期日(包括該日)計算按可換股債券(已計及已付利息但未計及所有違約利息)8.0%補足可換股債券總內部回報率的金額贖回可換股債券未償還金額)。

違約利息： 年息8.0厘，按所有逾期金額計息

根據認購協議，SunTrust有條件同意發行，而認購人有條件同意認購本金總額56億菲律賓比索之可換股債券，可於悉數轉換時(假設並無「調整事件」)按初步換股價每股換股股份1.8菲律賓比索轉換為3,111,111,111股換股股份。

於最後可行日期，有7,250,000,000股已發行SunTrust股份。換股股份相當於(i)最後可行日期SunTrust已發行股本約42.9%；及(ii)緊隨按初步換股價悉數轉換可換股債券後經配發及發行換股股份擴大後SunTrust股份已發行股本約30.0%(假設SunTrust已發行股本並無其他變動)。

可換股債券主要條款詳情載於董事會函件「認購協議－換股債券的主要條款」一節。

吾等從太陽城日期為二零二零年五月二十九日之公告獲悉，太陽城全資附屬公司彩御有限公司與SunTrust於同日訂立認購協議，據此彩御有限公司同意認購而SunTrust同意發行本金總額73億菲律賓比索(相當於約港幣11億元)之可換股債券(「太陽城可換股債券」)以換取現金。太陽城可換股債券換股價為1.1菲律賓比索，不計息(就所有逾期金額按年息3.5厘計息之違約利息除外)及於太陽城可換股債券發行日期第五週年到期，可延長至太陽城可換股債券發行日期第十週年。太陽城可換股債券(包括本金額最高73億菲律賓比索、換股價不超過SunTrust股份面值20%及初步為期5年，可進一步延期5年)之發行已於太陽城集團收購SunTrust 51%權益時(詳情載於太陽城日期為二零一九年十月二十九日之公告)預先協定。

作為吾等對認購協議所作分析的一部分，吾等已審閱太陽城可換股債券的條款並將其與可換股債券的條款相比較，注意到(i)太陽城可換股債券的換股價較可換股債券少0.7菲律賓比索；(ii)與太陽城可換股債券零票息相比，可換股債券的票息為每年6厘；及(iii)兩者的初始期限均為5年及可進一步延長5年。鑒於太陽城可換股債券的主要條款於太陽城於二零一九年收購SunTrust控股權時已商定且兩項可換股債券的換股價及票息有重大差異，故吾等認為將可換股債券與太陽城可換股債券各自之各條款相比屬不恰當。吾等已與貴集團管理層進行討論，並獲貴集團管理層告知太陽城可換股債券於彼等就收購事項與SunTrust進行磋商時獲考慮進內。吾等同意貴集團管理層的觀點，認為太陽城可換股債券趨向於債務類證券，原因為該等債券不計息且於價內，

新百利函件

而可換股債券趨向於債務類證券，原因為其年息為6厘(自發行日期至到期前一日)或年內部回報率8%(僅於持有至到期日(包括年息6厘)的情況下)且於價外。吾等認為，發行人在設定較高換股價時提供較高利率，或在設定較低換股價時提供較低利率(甚至零利率)，均合乎邏輯。在此基礎上，考慮到太陽城可換股債券的利息及換股價，吾等認為可接納該換股價。

倘 貴集團在獲得獨立股東批准後進行認購事項，則 貴集團將承受菲律賓比索波動風險。菲律賓比索匯率的任何重大波動可能對 貴集團的盈利能力產生正面或負面影響。 貴集團管理層告知吾等， 貴集團目前並無外幣對沖政策。然而，彼等通過密切跟蹤外幣匯率變動以監控其外匯風險。

菲律賓為亞洲增長最快博彩市場之一，並於過去幾年實現雙位數增長。根據 貴集團的管理層所述，獲得娛樂場(尤其是在菲律賓理想位置)的經營權並非易事。SunTrust簽署項目地盤的租賃協議。該項目地盤位於馬尼拉娛樂場樞紐娛樂城。誠如 貴集團管理層告知，雖然施工現場現正進行打樁工程，但SunTrust現在正在進行建築設計，預計主酒店娛樂場將在二零二三年之前開始運營。主酒店娛樂場產生的經營現金流入(如有)預計將在開業後獲得。因此，SunTrust的還款能力很大程度上取決於主酒店娛樂場開業後的盈利能力以及於可換股債券到期的再融資能力。基於(i)可換股債券的本金額港幣847,000,000元，相對SunTrust於二零二零年三月三十一日的資產淨值(已就太陽城於二零一九年十月二十九日公佈的已於二零二零年五月完成及繳足的新SunTrust股份認購進行調整)港幣2,270,600,000元；(ii)根據太陽城日期為二零二零年三月二十六日的通函所載項目地盤已獲相關同意並可於市場上自由轉讓的假設，於二零二零年一月三十一日，項目地盤的地塊及在建工程的市值總額為361,000,000美元(相等於港幣2,798,000,000元)；及(iii) 貴公司將為SunTrust的僅有的兩名債權人之一(另一名債權人為SunTrust控股股東太陽城)， 貴集團管理層認為且吾等同意SunTrust具有合理能力償還可轉換債券，並在到期時支付利息。

5.2 評估換股價

5.2.1 與SunTrust現行股價之比較

如董事會函件所述，行使可換股債券項下換股權後將配發及發行換股股份。換股價每股換股股份1.8菲律賓比索較：

- (i) SunTrust股份於最後可行日期於菲律賓證券交易所所報收市價每股1.18菲律賓比索溢價約52.54%；
- (ii) SunTrust股份於認購協議日期前之日(即最後交易日)於菲律賓證券交易所所報收市價每股1.15菲律賓比索溢價約56.52%；
- (iii) SunTrust股份截至最後交易日(包括該日)最後五個交易日於菲律賓證券交易所所報平均收市價每股1.14菲律賓比索溢價約57.89%；
- (iv) SunTrust股份截至最後交易日(包括該日)最後十個交易日於菲律賓證券交易所所報平均收市價每股1.17菲律賓比索溢價約53.85%；
- (v) SunTrust股份截至最後交易日(包括該日)最後三十個交易日於菲律賓證券交易所所報平均收市價每股1.21菲律賓比索溢價約48.76%；
- (vi) SunTrust股份截至最後交易日(包括該日)最後六十個交易日於菲律賓證券交易所所報平均收市價每股1.23菲律賓比索溢價／折讓約46.34%；及
- (vii) 每股SunTrust股份未經審核資產淨值(基於(a) SunTrust於二零二零年三月三十一日之未經審核財務狀況及於最後可行日期已發行SunTrust股份數目；及(b)假設如二零一九年十月二十九日公佈太陽城已悉數完成認購新SunTrust股份並已繳足股款)約0.71菲律賓比索(「每股SunTrust股份資產淨值」)溢價約153.32%。

換股價1.8菲律賓比索較不同交易期間SunTrust股份的平均收市價以及每股SunTrust股份的資產淨值呈現大幅溢價。

5.2.2 SunTrust 股份的過往股價表現

就分析換股價是否公平及合理而言，吾等已審閱SunTrust股份於發佈該公告前十二個月內（「SunTrust股份價格回顧期」）在菲律賓證券交易所所報過往股價表現。吾等認為該公告發佈前十二個月的樣本期就分析SunTrust股份過往收市價及換股價而進行的SunTrust股份近期股價表現總體概覽而言屬充足。下圖2載列SunTrust股份價格回顧期內及直至最後可行日期SunTrust股份於菲律賓證券交易所之每日收市價：

圖2：SunTrust股份價格回顧期內及直至最後可行日期
SunTrust股份過往價格表現



資料來源：彭博及菲律賓證券交易所網站

如上文所示，二零一九年六月至二零一九年十月中SunTrust股份成交價介於0.7菲律賓比索至0.9菲律賓比索，最低收市價為二零一九年六月十一日及十三日的0.72菲律賓比索。之後，SunTrust股份急劇上升，於十月底超過1菲律賓比索，但於二零一九年十月二十九日公佈太陽城收購SunTrust 51%權益(SunTrust專注於及進軍旅遊相關業務及將為主酒店娛樂場的唯一及獨家經營商)後逐漸下降，在1.2菲律賓比索左右徘徊。於太陽城完成上述收購(反應於二零二零年一月七日及八日之相關備案)後，股價於二零二零年一月初再次回升。SunTrust股份價格於短期內超過換股價1.8菲律賓比索，並於二零二零一月二十三日收於最高價2.15菲律賓比索，之後回落到1.2菲律賓比索左右。二零二零年一月至三月期間，SunTrust簽署多份有關開發及建設主酒店娛樂場的協議。於二零二零年五月，SunTrust獲委任為主酒店娛樂場的唯一及獨家經營商及管理人。於SunTrust股份價格回顧期內，SunTrust股份收市價在292個交易日中的17個交易日等於或高於換股價。自該公告日期至最後可行日期期間，SunTrust股份收市價仍低於換股價，於最後可行日期收於1.18菲律賓比索。

吾等已與貴集團管理層進行討論，並獲悉換股價較現行之SunTrust股份價格及每股SunTrust股份的資產淨值呈現重大溢價，且已計及(i)可換股債券6%之利率(發行日期至到期前一日)或內部回報年率8%僅於持有至到期日(包括年息6厘)的情況下、(ii)由太陽城以現金形式對SunTrust作出及承諾的重大投資、(iii) SunTrust被指定為主酒店娛樂場的獨家運營商及管理人的長期前景(有望在二零二三年之前開始運營)後釐定。吾等認為，可換股債券的5年期不僅能使貴集團享有每年6%(從發行日至到期前一日)或內部回報年率8%(僅於持有至到期日(包括年息6%)的情況下)，且有助於其佔主酒店娛樂場帶來的可能收益，乃因主酒店娛樂場將在二零二三年之前投入運營，以及將來SunTrust股價的上漲空間。儘管如此，SunTrust的未來股價表現目前仍不確定。倘SunTrust股價在可換股債券年期內不理想，則貴公司可考慮於可換股債券發行一週年後贖回，在可換股債券到期前按6%的年利率賺取利息或於到期時按8%的年利率賺取利息。

誠如 貴公司所告知，與SunTrust就認購事項進行磋商時已參考香港上市公司發行的可換股債券。根據第5.5節所述的市場可比較性分析，吾等注意到，可資比較發行(定義見下文)的換股價按6%或以上的利率計算，較於有關股份的現行市價介乎零折讓/溢價至溢價182%至186%。換股價屬於此範圍內。吾等認為，換股價較當前股價的折讓及溢價範圍廣泛，並不僅僅參考可換股債券的其他條款(即利率、到期期限及現行股價)，亦經過雙方的商業談判(已考慮與發行人的財務業績及狀況、業務運營、長期前景行業前景有關的其他因素)後釐定。

5.3 利率評估

倘可換股債券按年利率6%(發行日期至到期前一日)計息或年內部回報率8%(僅於持有至到期日(包括年息6厘)的情況下)，則認購可換股債券將由供股籌集的所得款項撥資。吾等已查閱年期與可換股債券初步年期(即五年)相同的香港銀行存款利率，以評估股東的融資成本，並得悉兩家獨立銀行(即中國銀行和恒生銀行)提供的5年期港幣定期存款利率均為每年0.35%。誠如上文第2.2節所論述，SunTrust並無外部借款，惟由來自共同所有權下主要股東及關聯方的無抵押、計息及非計息墊款撥資。若干墊款按6%的年利率計息。

經考慮(i)可換股債券的利率或內部回報率遠高於相同年期的當地銀行存款利率，並等於(如屬利率)或高於(如屬內部回報率) SunTrust集團的墊款成本；(ii)於可比期間(定義見下文)公佈的香港上市公司向關連人士及獨立第三方發行/配售所有可換股債券/票據(不包括發行作為收購事項代價的可換股債券/票據及發行已終止或可轉換為A股的可換股債券/票據)的平均票息率約為4.25%；(iii)香港政府發行的所有未贖回機構債券的年票息率介乎0.91%和2.46%之間，吾等認為可換股債券按年利率6%計息(發行日期至到期前一日)或年內部回報率為8%(僅於持有至到期日(包括年息6厘)的情況下)，連同可換股債券的可轉換特徵均可接受。

5.4 到期期限

誠如董事會函件所述，主酒店娛樂場有望於二零二三年前開始營運。吾等認為，五年期可換股債券(可另行延長五年)將令 貴公司有充足時間評估 SunTrust集團(包括主酒店娛樂場)的表現，其後方決定是否作為持份者參與 SunTrust的增長。此外，5年或以上可換股債券的條款可查閱過往市場。根據吾等的研究，於可比期間(定義見下文)香港上市公司發行／配售的全部58份可換股債券／票據(不包括發行作為收購事項代價的可換股債券／票據及發行已終止或可轉換為A股的可換股債券／票據)中的15份的年期為5年或以上。

5.5 市場可資比較分析

作為吾等對可換股債券條款分析的一部分，吾等已於彭博及PSE Edge搜索二零一九年六月一日至該公告日期期間(「可比期間」)所公佈之菲律賓上市公司的可換股債券／票據的發行／配售。在吾等之搜索過程中，吾等並無發現可比期間或過往三年內有任何可換股債券發行，但吾等注意到Apollo Global Capital, Inc. (股票代碼：APL, 「Apollo」)曾於二零一九年二月訂立一份可換股貸款協議，據此，其放款人同意向Apollo提供50,000,000菲律賓比索的貸款，貸款年息5厘，為期24個月，且放款人有權按面值將貸款轉換為 貴公司股權。轉換價較Apollo股份最後收市價溢價350%。

吾等已與 貴集團管理層討論，並獲告知，鑒於菲律賓上市公司於可比期間並無發行可資比較可換股債券，且於過往三年僅發現一項類似性質的可換股債券發行，與SunTrust就認購事項進行磋商時已參考香港上市公司發行的可換股債券。在此基礎上，吾等認為可接受將可換股債券與香港上市公司所發行的相似可換股債券進行比較。

吾等已發現可比期間近期發行／配售按利率6.0%或以上計息的可換股債券／票據(不包括發行作為收購事項代價的可換股債券／票據及發行已終止或可轉換為A股的可換股債券／票據)。基於上述標準，吾等已識別比較期間合共17項可資可比發行(「可資比較發行」)，吾等認為此乃符合上述標準的詳盡清單及可代表近期發行的條款。吾等認為可比期間之樣本數目就向股東說明類似市況下近期有關可資比較發行主要條款之市場慣例而言屬合理且具意義。

新百利函件

雖然可資比較發行規模可能不同，下表為主要條款(即利率及期限)、換股股份數目佔經擴大已發行股本之百分比及較已定價／已發行可換股債券／票據的當時市價之溢價或折讓程度之對比。

表5：香港上市公司發行之可換股債券對比

公告日期	公司名稱	年利率 (%)	期限 (年)	換股價較以下各項之 溢價／(折讓)		換股 股份數目 佔經擴大 已發行 股本之 百分比 (%)
				於 各公告／ 協議日期 前最後 交易日／ 當日之 收市價 (%)	於 各公告／ 協議日期 前五個 交易日之 平均 收市價 (%)	
二零二零年 四月二十九日	中國環保科技控股有限公司(股份 代號：646)	12.00	3	1,111.76	1,171.60	5.05
二零二零年 四月二十七日	滉達富控股有限公司(股份代號： 1348)	6.00	3	0.30	0.00	7.58
二零二零年 四月二十四日	中國生物科技服務控股有限公司 (股份代號：8037)	8.50	2	56.25	49.06	4.42
二零二零年 四月十八日	世紀陽光集團控股有限公司(股份 代號：509)	8.00	2	18.67	18.82	25.89
二零二零年 四月一日	陽光油砂有限公司(股份代號： 2012)	8.00	2	26.40	0.00	47.07
二零一九年 十月二十四日	昇捷控股有限公司(股份代號： 2340)	7.00	2	2.04	4.17	16.51
二零一九年 九月二十四日	亞洲電視控股有限公司(股份代號： 707)	6.00	3	85.19	72.41	35.01

新百利函件

公告日期	公司名稱	年利率 (%)	期限 (年)	換股價較以下各項之 溢價/(折讓)		換股 股份數目 佔經擴大 已發行 股本之 百分比 (%)
				於 各公告/ 協議日期 前最後 交易日/ 當日之 收市價 (%)	於 各公告/ 協議日期 前五個 交易日之 平均 收市價 (%)	
二零一九年 九月十六日	順騰國際(控股)有限公司(股份代號： 932)	10.00	2	2.86	0.00	15.53
二零一九年 八月一日	達飛控股有限公司(股份代號： 1826)	8.00	0.5	42.86	33.00	7.51
二零一九年 七月十九日	中海重工集團有限公司(股份代號： 651)	10.00	3	0.00	3.90	33.53
二零一九年 七月十一日	毅高(國際)控股集團有限公司(股份 代號：8218)	7.00	5	2.08	0.00	15.84
二零一九年 六月十七日 ⁽³⁾	陽光油砂有限公司(股份代號： 2012)	10.00	2	0.00	0.24	13.90
二零一九年 六月十四日	銘霖控股有限公司(股份代號： 1106)	12.00	1	185.71	182.49	16.67
二零一九年 六月十日	艾伯科技股份有限公司(股份代號： 2708)	7.50	3	0.58	0.23	4.31
二零一九年 六月六日	中國北大荒產業集團控股有限公司 (股份代號：39)	10.00	2	40.74	58.33	7.80
二零一九年 六月三日	港大零售國際控股有限公司(股份 代號：1255)	6.00	3	66.67	123.55	5.87

新百利函件

公告日期	公司名稱	年利率 (%)	期限 (年)	換股價較以下各項之 溢價／(折讓)		換股 股份數目 佔經擴大 已發行 股本之 百分比 (%)
				於 各公告／ 協議日期 前最後 交易日／ 當日之 收市價 (%)	於 各公告／ 協議日期 前五個 交易日之 平均 收市價 (%)	
	最高值 ⁽²⁾	12.00	5.00	185.71	182.49	47.07
	最低值 ⁽²⁾	6.00	0.50	0.00	0.00	4.31
	平均值 ⁽²⁾	8.27	2.37	35.36	36.41	17.16
二零二零年 六月一日	SunTrust	6.00	5.00	56.52	57.89	30.03

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 各自年利率、到期期限、相關溢價／折讓及按百分比計的發行規模乃摘錄自可資比較發行相關的已刊發公告。
2. 由於與其他可資比較發行相比，相關可換股債券的換股價較股份於最後交易日的收市價及最後五個交易日的平均收市價溢價極高，因此中國環保科技控股有限公司(股份代號：646)被視為離群組，且已剔除於釐定前述各項參數的最高值、最低值及平均值。
3. 建議發行的利率及初始換股價於初始公告發佈後翌日經修訂，故該等數字乃反映經修訂的條款。

根據吾等之調查，香港上市公司於可比期間宣佈之給予關連人士及獨立第三方的所有發行／配售可換股債券／票據(不包括發行可換股債券／票據以作為收購事項之代價及已予終止或轉換為A股而進行之可換股債券／票據的發行)的平均息票率約為4.25%。為比較換股價較可比可換股債券的現行股價的溢價／折讓，下表僅載列按6%或以上利率計息的可資比較發行。可資比較發行的年利率介乎6%至12%，於彼等各自公告／協議日期前／當日，換股價較最後交易價的溢價／折讓介乎零折讓／溢價至溢價185.71%。可資比較發行的限期介乎0.5年至5年。儘管換股價較最後交易日的收市價有所溢價，及SunTrust股份於最後五個交易日的平均收市價較可資比較發行的平均溢價為高，惟彼等仍處於可資比較發行的範圍內。吾等認為，換股價較可資比較發行項下股份的現行市價的大

幅溢價／折讓，原因可能為相關公司的財務表現及狀況有所差異，且業務及前景亦有所不同。因此，吾等認為可資比較發行無法用於作出換股價的比較結論。然而，可換股債券與可資比較發行之比較表明，市場上亦存在換股價較現行市場的溢價超過56%至57%的情況。

6. 建議供股

6.1 建議供股之主要條款

下表概述建議供股之主要條款：

建議供股基準	:	於記錄日期營業結束時每持兩(2)股現有股份獲發三(3)股供股股份
最後可行日期已發行現有股份數目	:	1,803,777,836股股份
認購價	:	每股供股股份港幣0.6元
供股股份數目下限	:	2,705,666,754股供股股份，相當於： <ul style="list-style-type: none">• 於最後可行日期已發行股份約150%；及• 緊隨供股完成後 貴公司經擴大已發行股本約60.00%
供股股份數目上限	:	2,736,167,754股供股股份，相當於： <ul style="list-style-type: none">• 於最後可行日期已發行股份約151.69%；及• 緊隨供股完成後 貴公司經擴大已發行股本約60.00%
根據不可撤銷承諾將承購供股股份數目	:	勝天及太陽城各自將承購595,509,696股供股股份及73,953,000股供股股份。

新百利函件

- 合資格股東 : 供股將僅提呈予合資格股東。
- 條件 : 供股並非以簽訂或完成認購協議為條件，惟須待(i)獨立股東批准供股、包銷協議及清洗豁免；及(ii)包銷協議成為無條件且並無根據其條款終止後方可作實。
- 額外申請 : 根據上市規則第7.21(2)條之規定，供股將不設額外申請安排。
- 供股股份之地位 : 供股股份一經配發及繳足，將在各方面與當時已發行之股份享有同等權益。繳足股款供股股份之持有人將有權收取所有於繳足股款供股股份配發日期後的記錄日期所宣派、作出或派付之未來股息及分派。

假設自最後可行日期起及直至記錄日期(包括該日)並無發行新股份(包括並無根據購股權發行者)亦無購回股份，則根據供股條款將發行之供股股份數目下限將為2,705,666,754股供股股份，相當於最後可行日期已發行股份的150%及緊隨供股完成後 貴公司經擴大已發行股本的60.00%。假設自最後可行日期起及直至記錄日期(包括該日)僅根據悉數行使所有購股權(購股權持有人承諾項下的購股權除外)發行新股份及並無購回股份，則根據供股條款將發行之供股股份數目上限將為2,736,167,754股供股股份，相當於最後可行日期已發行股份的151.69%及緊隨供股完成後 貴公司經擴大已發行股本的60.00%。

建議供股並非以簽訂或完成認購協議為條件，惟須待(i)獨立股東批准供股、包銷協議及清洗豁免；及(ii)包銷協議成為無條件且並無根據其條款終止後方可作實。供股及包銷協議條款及條件之詳情載於通函董事會函件「建議供股」及「包銷協議－包銷協議之條件」各節。

6.2 供股條款之分析

為評估建議供股條款之公平性及合理性，吾等已基於認購價考慮以下主要因素：

6.2.1 過往股價表現回顧

自二零一九年六月一日起直至最後可行日期(包括該日)止期間(「股價回顧期間」)(最後可行日期前約十四個月)每月股份最高及最低收市價以及日均收市價列示如下：

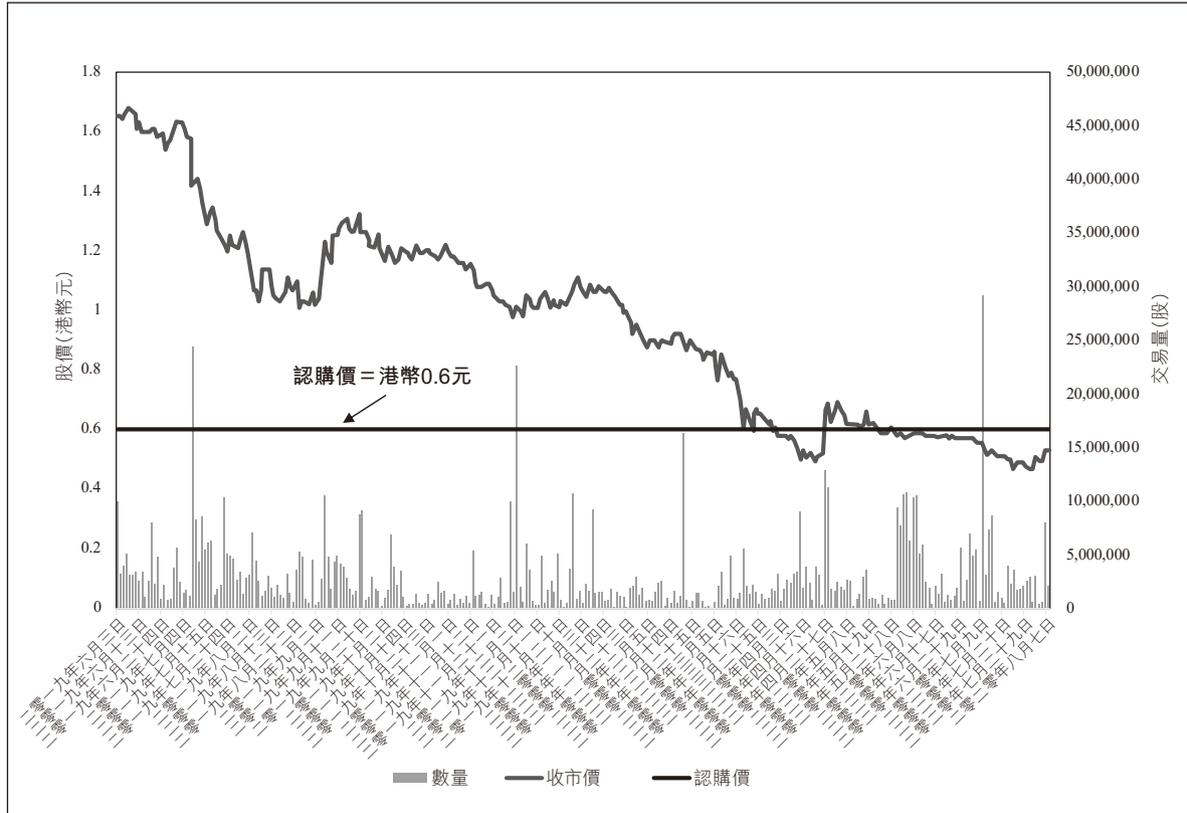
表6：股份於股價回顧期間最高及最低收市價以及日均收市價

月份	最高收市價 港幣元	最低收市價 港幣元	日均收市價 港幣元
二零一九年			
六月	1.67	1.54	1.61
七月	1.63	1.20	1.36
八月	1.23	1.01	1.08
九月	1.32	1.02	1.22
十月	1.22	1.16	1.19
十一月	1.20	1.01	1.10
十二月	1.09	0.98	1.03
二零二零年			
一月	1.11	0.92	1.04
二月	0.93	0.87	0.90
三月	0.86	0.60	0.74
四月	0.69	0.50	0.56
五月	0.69	0.59	0.62
六月	0.60	0.57	0.58
七月	0.57	0.47	0.53
八月(直至及包括最後 可行日期)	0.53	0.47	0.50

資料來源：彭博

此外，下圖說明股價回顧期間股份收市價：

圖3：股價回顧期間股份價格表現



資料來源：彭博

於股價回顧期間，每月股份日均收市價介乎約港幣0.50元至港幣1.61元，股份最高及最低收市價分別為二零一九年六月十日錄得之港幣1.67元及二零二零年七月二十七日、二零二零年八月三日及二零二零年八月四日錄得之港幣0.47元。認購價分別較股份最高收市價折讓約64.07%及較最低收市價溢價約27.66%。於股價回顧期間，股份價格表現總體呈下降趨勢，近期大部分在港幣0.50元至港幣0.60元之間買賣。雖然股份價格自二零一九年六月起呈下降趨勢，但認購價已按相當於股份於最後交易日之收市價之價格釐定，低於股價回顧期間任一月份大部分最低收市價。

6.2.2 股份流通性

下表載列於股價回顧期間每月股份總成交量及日均成交量：

表7：於股價回顧期間每月股份總成交量及日均成交量

	每月股份 總成交量 (股)	每月股份 日均成交量 (股)	股份日均 成交量佔 已發行 股份總數 百分比 ⁽¹⁾	股份日均 成交量 佔公眾 總持股量 百分比 ⁽²⁾
二零一九年				
六月	66,242,000	3,486,421	0.19%	0.26%
七月	114,226,000	5,192,091	0.29%	0.39%
八月	58,887,728	2,676,715	0.15%	0.20%
九月	72,792,000	3,466,286	0.19%	0.26%
十月	33,518,000	1,596,095	0.09%	0.12%
十一月	33,530,800	1,596,705	0.09%	0.12%
十二月	70,688,000	3,534,400	0.20%	0.27%
二零二零年				
一月	35,814,000	1,790,700	0.10%	0.14%
二月	38,410,000	1,920,500	0.11%	0.15%
三月	34,096,000	1,549,818	0.09%	0.12%
四月	70,926,000	3,732,947	0.21%	0.28%
五月	31,628,487	1,581,424	0.09%	0.12%
六月	95,314,000	4,538,762	0.25%	0.34%
七月	97,939,988	4,451,818	0.25%	0.34%
八月(直至及 包括最後可行 日期)	17,960,000	2,565,714	0.14	0.19

資料來源：彭博

附註：

- (1) 基於最後可行日期已發行1,803,777,836股股份計算。
- (2) 基於最後可行日期公眾持有1,316,163,372股股份計算。

新百利函件

吾等從上表注意到，股份成交量於股價回顧期間總體淡薄。於股價回顧期間，股份日均成交量佔已發行股份總數及公眾總持股量百分比分別低於0.29%及0.39%。由於股份成交量稀疏，由 貴公司於二零一九年八月十九日在價格較現行市價折讓18至19%的情況下完成配售新股份可推知， 貴公司不太可能在股價並無大幅折讓之情況下透過配售方式籌集資金。鑒於回顧期內股價下跌趨勢及股份流動性低下，吾等認為，供股對 貴公司及股東而言屬適當股本融資方式。

6.2.3 與近期供股之對比

吾等已識別自二零一九年六月一日起直至最後交易日(包括該日)的最近12個月內宣佈之涉及公司於聯交所上市的35項供股前例(「可資比較供股」)。吾等留意到可資比較供股可能會有不同的主要業務活動，彼等概非娛樂場運營商。然而，吾等認為，供股的條款視乎多項因素而定，但通常受到供股近期市場趨勢的影響。因此，吾等認為，不經任何人為篩選或過濾而加入於刊發該公告前12個月具不同業務的公司可得出合理充分的樣本量，真實公允地反映供股的近期市場趨勢。可資比較供股清單為符合上述標準的詳盡供股清單，且屬公正及就股東參考而言為可採納之具代表性的樣本。供股與可資比較供股的比較可作為吾等於分析與供股相關的事項時計及的一項因素的說明。有關可資比較供股的詳情載列如下：

表8：可資比較供股

公告日期	公司名稱(股份代號)	配額 基準	認購價較以下各項之溢價/(折讓)				於最後 交易 日之理論 除權價	資產 淨值 ⁽¹⁾	最高 攤薄 ⁽³⁾	包銷 佣金
			最後交易 日股價 %	截至最後 交易日 (包括該日) 先前連續 五個交易 日之均價 %	截至最後 交易日 (包括該日) 先前連續 十個交易 日之均價 %	於最後 交易 日				
二零二零年 五月二十九日	申基國際控股有限公司 (2310)	2供1	0	0.42	(0.14)	0	72.85	33.33	不適用 ⁽⁴⁾	

新百利函件

公告日期	公司名稱(股份代號)	配額 基準	認購價較以下各項之溢價/(折讓)				於最後 交易日 之理論 除權價 %	資產 淨值 ⁽¹⁾ %	最高 攤薄 ⁽³⁾ %	包銷 佣金 %
			最後交易 日股價 %	截至最後 交易日 (包括該日) 先前連續 五個交易 日之均價 %	截至最後 交易日 (包括該日) 先前連續 十個交易 日之均價 %	截至最後 交易日 (包括該日) 先前連續 五個交易 日之均價 %				
二零二零年 五月二十七日	Teamway International Group Holdings Limited (1239)	1供2	(14.89)	(15.61)	(12.09)	(5.51)	不適用 ⁽²⁾	66.67	不適用 ⁽⁴⁾	
二零二零年 五月二十六日	華人策略控股有限公司 (8089)	2供1	(24.53)	(29.95)	(28.51)	(17.81)	(62.93)	33.33	3.00	
二零二零年 五月二十二日	未來世界金融控股有限 公司(572)	2供1	(10.00)	(26.23)	(36.62)	(6.90)	(87.98)	33.33	5.00	
二零二零年 五月十九日	hmvod視頻有限公司(8103)	1供5	(63.98)	(77.22)	(73.61)	(22.84)	不適用 ⁽²⁾	83.33	3.00	
二零二零年 五月十五日	弘達金融控股有限公司 (1822)	5供1	0	0	0	0	(12.26)	16.67	不適用 ⁽⁴⁾	
二零二零年 五月十一日	冠華國際控股有限公司 (539)	1供2	(30.35)	(29.36)	(29.29)	(12.68)	(98.40)	66.67	1.75	
二零二零年 四月九日	申酉控股有限公司 (8377)	2供1	(12.24)	(12.24)	(12.24)	(8.51)	(19.01)	33.33	3.50	
二零二零年 三月二十五日	安賢園中國控股有限 公司(922)	2供3	(32.89)	(35.57)	(36.22)	(16.39)	(84.86)	60.00	不適用 ⁽⁴⁾	
二零二零年 三月六日	滿地科技股份有限公司 (1400)	2供1	(26.06)	(15.96)	(12.30)	(19.03)	不適用 ⁽²⁾	33.33	不適用 ⁽⁴⁾	

新百利函件

公告日期	公司名稱(股份代號)	配額 基準	認購價較以下各項之溢價/(折讓)						
			最後交易 日股價 %	截至最後 交易日 (包括該日) 先前連續 五個交易 日之均價 %	截至最後 交易日 (包括該日) 先前連續 十個交易 日之均價 %	於最後 交易日 之理論 除權價 %	資產 淨值 ⁽¹⁾ %	最高 攤薄 ⁽³⁾ %	包銷 佣金 %
				五個交易 日之均價 %	十個交易 日之均價 %				
二零二零年 三月三日	中國新經濟投資有限 公司(80)	1供1	(27.27)	(25.65)	(27.40)	(15.79)	0	50.00	不適用 ⁽⁴⁾
二零二零年 二月十一日	安城亞洲有限公司(645)	2供1	(20.24)	(20.24)	(20.14)	(14.47)	105.02	33.33	不適用 ⁽⁴⁾
二零二零年 二月三日	中國移動多媒體廣播 控股有限公司(471)	2供1	(5.80)	(11.68)	(15.58)	(3.94)	(93.67)	33.33	不適用 ⁽⁴⁾
二零二零年 一月二十一日	五龍電動車(集團)有限 公司(729)	2供1	(14.16)	(16.74)	(12.66)	(9.91)	不適用 ⁽²⁾	33.33	不適用 ⁽⁴⁾
二零二零年 一月十四日	國泰君安國際控股有限 公司(1788)	3供1	(2.68)	(1.63)	(0.28)	(2.03)	0.83	25.00	不適用 ⁽⁴⁾
二零二零年 一月十日	領智金融集團有限公司 (8163)	1供4	(8.33)	(0.18)	2.80	(1.79)	不適用 ⁽²⁾	80.00	2.00
二零二零年 一月十日	中星集團控股有限公司 (55)	1供2	(20.00)	(21.57)	(21.57)	(7.69)	(94.50)	66.67	0
二零二零年 一月三日	培力控股有限公司 (1498)	2供1	(37.50)	(37.89)	(36.91)	(28.57)	(61.54)	33.33	5.50
二零二零年 一月二日	五菱汽車集團控股有限 公司(305)	2供1	(32.20)	(30.80)	(30.92)	(24.05)	(74.62)	33.33	3.00
二零一九年 十二月二十四日	安悅國際控股有限公司 (8245)	2供1	(61.54)	(61.54)	(62.69)	(51.61)	(30.26)	33.33	4.00

新百利函件

公告日期	公司名稱(股份代號)	配額 基準	認購價較以下各項之溢價/(折讓)						
			最後交易 日股價 %	截至最後 交易日 (包括該日) 先前連續 五個交易 日之均價 %	截至最後 交易日 (包括該日) 先前連續 十個交易 日之均價 %	於最後 交易日 之理論 除權價 %	資產 淨值 ⁽¹⁾ %	最高 攤薄 ⁽³⁾ %	包銷 佣金 %
				五個交易	十個交易				
				日之均價	日之均價				
二零一九年 十二月二十三日	高雅光學國際集團有限 公司(907)	2供1	(21.79)	(21.44)	(22.44)	(15.66)	(79.90)	33.33	4.00
二零二零年 十二月十八日	冠華國際控股有限公司 (539) ⁽⁵⁾	1供2	(22.86)	(21.28)	(21.85)	(8.99)	(96.91)	66.67	1.50
二零二零年 十二月十三日	信盛礦業集團有限公司 (2133)	4供1	0	0	(0.90)	0	(88.76)	20.00	1.50
二零二零年 十二月九日	首創置業股份有限公司 (2868)	10供5	(29.17)	(29.70)	(29.65)	(21.54)	(84.01)	33.33	3.00
二零二零年 十二月六日	萬嘉集團控股有限公司 (401)	1供2	(31.43)	(29.41)	(32.16)	(13.25)	(62.72)	66.67	2.50
二零一九年 十一月十五日	華建控股有限公司(479)	2供1	(4.76)	(8.26)	(8.68)	(3.23)	270.37	33.33	不適用 ⁽⁴⁾
二零一九年 十一月六日	高山企業有限公司(616)	1供4	(24.53)	(21.59)	(22.35)	(6.10)	(96.71)	80.00	1.50
二零一九年 十月二十九日	利寶閣集團有限公司 (1869)	4供1	(10.19)	(9.85)	(9.85)	(8.32)	96.00	20.00	3.00
二零一九年 十月二十八日	融太集團股份有限公司 (1172)	2供1	(24.14)	(25.88)	(29.53)	(17.50)	(30.26)	33.33	不適用 ⁽⁴⁾
二零一九年 十月十一日	平安證券集團(控股) 有限公司(231)	2供1	(27.54)	(27.75)	(31.32)	(20.21)	197.10	33.33	1.20

新百利函件

公告日期	公司名稱(股份代號)	配額 基準	認購價較以下各項之溢價/(折讓)				於最後 交易日 之理論 除權價	資產 淨值 ⁽¹⁾	最高 攤薄 ⁽³⁾	包銷 佣金
			最後交易 日股價 %	截至最後 交易日 (包括該日) 先前連續 五個交易 日之均價 %	截至最後 交易日 (包括該日) 先前連續 十個交易 日之均價 %	於最後 交易日 之理論 除權價 %				
二零一九年 八月二十六日	江南集團有限公司(1366)	2供1	(13.85)	(13.58)	(14.76)	(9.68)	(81.22)	33.33	3.50	
二零一九年 七月十八日	中國天弓控股有限公司 (428)	1供2	(13.85)	(12.77)	(12.36)	(5.08)	(75.20)	66.67	1.00	
二零一九年 七月三日	南華金融控股有限公司 (619) ⁽⁶⁾	2供3	(16.00)	(14.46)	(14.72)	(7.08)	(86.16)	60.00	2.00	
二零一九年 六月十三日	標準資源控股有限公司 (91)	2供1	(32.96)	(34.07)	(38.46)	(24.69)	33.78	33.33	2.50	
二零一九年 六月十一日	新煮意控股有限公司 (8179)	2供1	(34.74)	(35.08)	(36.25)	(26.19)	(80.34)	33.33	不適用 ⁽⁴⁾	
	最低值		(63.98)	(77.22)	(73.61)	(51.61)	(98.40)	16.67	0.00	
	最高值		0	0.42	2.80	0	270.37	83.33	5.50	
	平均值		(21.50)	(22.14)	(22.62)	(13.06)	(26.88)	43.67	2.63	
	建議供股	2供3	0	0.67	(1.48)	0	(33.63)	60.00	0	

資料來源：聯交所網站(www.hkexnews.hk)

附註：

(1) 每股資產淨值摘錄自可資比較供股的相關公告。倘上述發佈來源並無有關資料，則每股資產淨值按標的公司於發佈相關可資比較供股公告前各自最近期中期業績或年度業績所示呈報資產淨值及於相關可資比較供股公告日期已發行股份數目計算。

(2) 如相關最近期中期業績或年度業績所示，標的公司屬於淨負債狀況。

新百利函件

- (3) 各供股之潛在最高攤薄效應按根據配額基準發行或將予發行之供股股份數目除以根據各自配額基準經供股擴大之總數(假設所有供股股份已/將配發及發行)再乘以100%計算。
- (4) 標的供股按非包銷基準進行。
- (5) 供股於二零二零年三月十三日失效。
- (6) 供股於二零一九年八月二十三日失效。

如上表所載，吾等注意到：

- (i) 認購價較可資比較供股最後交易日股價之折讓介乎0%至折讓約63.98% (**「可資比較最後交易日範圍」**)，平均折讓約21.52%。認購價所代表較最後交易日每股收市價之零折讓屬於可資比較最後交易日範圍；
- (ii) 認購價較截至可資比較供股最後交易日(包括該日)先前連續五個交易日平均股價之折讓介乎0.42%至折讓約77.22% (**「可資比較五日範圍」**)，平均折讓約22.14%。認購價所代表較截至最後交易日(包括該日)先前連續五個交易日平均股價溢價約0.67% (**「五日期溢價」**)略高於可資比較五日範圍之下限；
- (iii) 認購價較截至可資比較供股最後交易日(包括該日)先前連續十個交易日平均股價之溢價/折讓介於溢價約2.80%至折讓約73.61% (**「可資比較十日範圍」**)，平均折讓約22.62%。認購價所代表較截至最後交易日(包括該日)先前連續十個交易日平均股價折讓約1.48%屬於可資比較十日範圍；
- (iv) 認購價較基於可資比較供股最後交易日每股理論除權價之折讓介乎0%至約折讓51.61% (**「可資比較理論除權價範圍」**)，平均折讓約13.06%。認購價所代表較最後交易日每股理論除權價之零折讓屬於可資比較理論除權價範圍；及

- (v) 認購價較可資比較供股每股綜合資產淨值之溢價／折讓介於溢價約270.37%至折讓約98.40%（「可資比較資產淨值範圍」），平均折讓約26.88%（「可資比較資產淨值平均值」）。認購價所代表較每股綜合資產淨值之折讓約33.63%及較經調整每股資產淨值折讓約33.77%（如上文1.2節所論述）（「資產淨值折讓」）均屬於可資比較資產淨值範圍，相當於較可資比較資產淨值平均值更大之折讓。

雖然小幅的五日溢價不屬於可資比較五日範圍，但認購價所代表之其餘折讓屬於可資比較供股所代表之該等範圍內，資產淨值折讓大於可資比較資產淨值平均值。鑒於當前市場情緒、不同的過往股價表現及流通性以及各公司不同概況及行業，吾等認為該比較不應僅用於釐定認購價是否公平及合理。鑒於(i)如圖3所示股份收市價於回顧期間呈下降趨勢；(ii)由於理論攤薄效應，公佈供股後股價通常會下降；及(iii)就股東而言供股乃為 貴公司籌集資本的最公正方式，故吾等與董事一致認為以現行市價按面值釐定認購價乃屬合理。

根據上表，可資比較供股之包銷佣金介於0至5.5%，平均包銷佣金為2.63%。根據 貴公司與包銷商所訂立之包銷協議，包銷商不會就在供股認購不足及未獲認購供股股份並無獲配售代理配售之情況下包銷商已同意認購或促使認購之最大包銷股份數目收取任何包銷佣金。如董事會函件所載，於接洽包銷商使其擔任悉數包銷供股之包銷商前， 貴公司曾接洽三名獨立證券經紀以使彼等擔任悉數包銷供股的包銷商，但鑒於當前市況，彼等概無意擔任包銷商以悉數包銷供股。鑒於包銷商並無收取佣金及當前市況，吾等與董事一致認為包銷協議乃按一般商業條款訂立，就股東而言屬公平及合理。

建議供股為合資格股東提供平等機會以相同價格認購供股股份。包銷商及其聯繫人已不可撤回地承諾承購承諾股份。倘全體合資格股東承購彼等之供股股份，則包銷商及其聯繫人各自於 貴公司之權益將維持不變。假設於記錄日期或之前概無購股權獲行使及並無發行或購回任何其他股份，僅在(i) 42.3%或以上之供股股份未獲其他合資格股東承購及(ii) 配售代理配售之供股股份少於42.3%情況下，則包銷商及其聯繫人於 貴公司之總權益將可增至50.1%或以上。該情況意味着(i)包銷商需支

付港幣686,100,000元以獲得供股完成後 貴公司50.1%權益；或(ii)倘合資格股東概無承購供股股份及配售代理未能配售任何未獲認購股份，則包銷商需支付港幣1,221,700,000元以持有 貴公司67%權益。上述金額巨大，代表包銷商對 貴公司的承擔，進而表明 貴公司一名主要股東的大力支持及對 貴集團前景及發展的信心。

6.2.4 建議供股之潛在攤薄效應

建議供股將令所有合資格股東享有平等機會認購各自的供股股份暫定配額，因此避免其所持 貴公司股權遭攤薄。無意承購建議供股項下暫定配額之合資格股東，可於市場上出售未繳股款權利。然而，無意承購彼等暫定配額之合資格股東及不合資格股東所持 貴公司股權將在建議供股完成後遭攤薄。

在上文第6.2.3節所載可資比較供股中，最高股權攤薄幅度介乎約16.67%至83.33%，而建議供股下之最高攤薄約60.00%屬於該範圍的上限。然而，考慮到：

- (i) 悉數承購建議供股暫定配額之合資格股東之持股權益不會遭到攤薄；
- (ii) 建議供股給予合資格股東平等機會認購供股股份，以維持彼等於 貴公司之權益比例；
- (iii) 無意承購供股股份之合資格股東將有機會於市場上出售彼等之未繳股款供股股份；
- (iv) 獨立股東獲提供機會出席股東特別大會並於會上就有關供股及包銷協議之相關決議案投贊成或反對票；
- (v) 鑒於認購價每股港幣0.6元等於基準價每股港幣0.600元(定義見上市規則第7.27B條，經計及最後交易日收市價每股港幣0.600元與股份緊接最後交易日前連續五(5)個交易日於聯交所所報平均收市價每股港幣0.596元之較高者)，故並無理論攤薄效應；

- (vi) 如第3節所討論，供股所得款項淨額不僅能讓 貴集團豐富其未來業務以減輕集中風險，亦讓 貴集團處於更有利地位以吸引及挽留客戶，尤其是當綜合娛樂區其他娛樂場經營商在不久的將來開業時；
- (vii) 提供予全體股東以與現行股價同等的價格認購供股股份的認購價，從而可避免股價進一步下跌，此舉在市場上有先例，因此被認為屬合理；及
- (viii) 就包銷協議而言，供股按同一基準及同一價格提供予全體股東，且由包銷商在無任何包銷佣金的情況下悉數包銷，故而被認為按一般商業條款進行。

吾等認為建議供股對獨立股東之攤薄影響誠屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。

7. 建議供股對 貴集團的財務影響

有關供股財務影響的以下分析僅供說明，並非意指 貴集團於供股完成後的財務狀況。

7.1 有形資產淨值

根據通函附錄二所載 貴集團未經審核備考財務資料， 貴公司擁有人於二零二零年三月三十一日應佔 貴集團綜合有形資產淨值為約港幣1,352,000,000元或每股約港幣0.75元(按當時已發行1,803,777,836股股份的總數計)。

根據通函附錄二所載 貴集團未經審核備考財務資料，假設供股於二零二零年三月三十一日已完成，緊隨供股完成後， 貴公司擁有人於二零二零年三月三十一日應佔 貴集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值將為約港幣2,970,400,000元或每股港幣0.66元(按當時已發行1,803,777,836股股份及2,705,666,754股供股股份的總數計)。

供股完成後每股未經審核綜合有形資產淨值的減少不可避免，原因在於供股股份將按每股綜合有形資產淨值的折讓發行。鑒於第3節所討論供股的理由及裨益，以及所有合資格股東均獲同等機會享有按認購價認購供股股份的利益，吾等認為有形資產淨值攤薄可予接受。

7.2 資產負債比率

貴集團於二零二零年三月三十一日的資產負債比率(借款總額除以資產總值的百分比)為零，因為 貴集團於二零二零年三月三十一日並無尚未償還的外部借款。如董事會函件所載，供股所得款項淨額將用於認購事項及水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)第二期項目發展，且並無提及獲得外部借款的計劃，故預計 貴集團的資產負債比率將保持不變。

7.3 營運資金

如董事會函件所載，供股所得款項淨額約10.6%或港幣170,000,000元將用於一般營運資金。因此， 貴集團的營運資金狀況將在供股完成後得到改善。

雖然 貴公司每股綜合有形資產淨值將因建議供股而減少，但資產負債比率將保持不變且 貴集團的營運資金狀況將得到提升。因此，吾等認為，緊隨供股完成後，建議供股將對 貴集團的財務狀況產生整體的正面財務影響。

8. 清洗豁免

於最後可行日期，包銷商及與其一致行動人士或假定與其一致行動人士合共於487,214,464股股份中擁有權益，相當於 貴公司已發行股本約27.01%。假設並無合資格股東根據供股作出接納(包銷商及太陽城根據不可撤銷承諾作出之接納除外)及並無根據補償安排作出任何配售，則包銷商將須承購最高2,066,705,058股供股股份(假設於記錄日期或之前新股份僅根據所有購股權(購股權持有人承諾項下的購股權除外)獲悉數行使後發行)。在該情況下及於供股完成後，包銷商及與其一致行動人士(僅不包括收購守則項下「一致行動」定義下的第(6)類假設之假設與包銷商一致行動的人士(即俞朝陽博士))將合共於3,182,476,218股股份中擁有權益，相當於經供股股份擴大後 貴公司之已發行股本約69.78%。因此，除非獲授清洗豁免，倘包銷商根據供股須包銷的供股股份數目將導致包銷商及與其一致行動人士於 貴公司的權益總額為或超過30%，則包銷商將須根據收購守則規則26就包銷商及與其一致行動人士尚未擁有或同意將予收購之所有股份提出強制性要約。包銷商已根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。

新百利函件

執行人員未必會授出清洗豁免。清洗豁免(倘執行人員授出)將須待(其中包括)至少75%之獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准，方可作實，而認購事項、供股、包銷協議及其項下擬進行的交易將須待(其中包括)超過50%之獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後，方可作實。董事(不包括獨立董事委員會成員)、貴公司最高行政人員以及彼等各自之聯繫人；包銷商、其聯繫人及與包銷商一致行動的人士；及參與認購事項、供股、包銷協議及其項下擬進行之交易及／或清洗豁免，或於其中擁有權益或擁有重大權益的任何股東須放棄於股東特別大會上就有關決議案投票。倘執行人員並未授出清洗豁免，或倘授出，並未經獨立股東批准，則認購事項將不會進行。

鑒於：

- (i) 供股及所得款項用途。經計及供股之所得款項淨額將用於(a)令 貴集團可開拓菲律賓不斷增長的娛樂場市場的認購事項；及(b)新的綜合度假村水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)第二期項目開發，預期該新的綜合度假村將使 貴集團的貴賓及中場賭桌及角子機增加一倍，住宿容量至少為吾等現有物業的兩倍，以在綜合娛樂區其他娛樂場營運商在不久的將來開業的情況下，不僅維持且亦將提升其競爭力，因此，吾等認為供股及其所得款項用途屬公平合理；
- (ii) 就全體股東而言屬公平之融資方式。供股為 貴公司當前最合適、最公平之融資方式；
- (iii) 供股之條款。經計及(a)認購價之折讓或溢價屬可資比較供股之折讓或溢價範圍(五日溢價除外)；(b)股份於回顧期內之收市價呈下跌趨勢；(c)由於理論上的攤薄效應，宣佈供股後股價下跌屬常見現象，吾等認為供股之條款屬公平合理；
- (iv) 包銷協議之條款。經計及(a) 貴公司已接洽三名獨立證券經紀，以悉數包銷供股，惟彼等均無意願進行包銷；(b)包銷商不收取任何佣金；及(c)包銷商作出的不可撤銷承諾預示著 貴公司主要股東對 貴集團的大力支持及其對 貴集團前景及發展的信心，吾等認為包銷協議之條款屬公平合理；及
- (v) 認購協議之條款。經計及(a)可換股債券的利率或內部回報率遠高於同期當地銀行存款利率及等於SunTrust集團墊款成本；(b)可換股債券的到期期限在市場上並不罕見，並為 貴公司在決定是否以其利益相關方身份

參與SunTrust的發展前評估SunTrust集團的表現提供充足時間；及(c)換股價較現行市價溢價超過56%至57%亦見於市場，吾等認為認購協議的條款屬公平合理，

吾等認為批准清洗豁免(完成供股的先決條件，供股之所得款項用於為(其中包括)認購事項及水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)第二期項目開發撥資)符合 貴公司及股東之整體利益，且為進行供股，就獨立股東而言屬公平合理。

務請股東注意，倘清洗豁免獲獨立股東批准，並假設(i)於記錄日期或之前並無行使任何購股權及並無其他股份發行或購回；(ii)若干其他合資格股東並無承購任何供股股份配額，且42.3%供股股份由包銷商承購；及(iii)承諾股份由包銷商及其聯繫人根據不可撤銷承諾承購，包銷商及其聯繫人於 貴公司的權益將超過50%。其後，一致行動集團或會進一步增加彼等於 貴公司的股權，惟不會產生根據收購守則規則26提出全面收購要約之任何其他責任。

討論及分析

貴集團主要從事在俄羅斯聯邦經營酒店及博彩業務。其大部分收入源自俄羅斯的業務營運。 貴集團於二零一六年至二零一八年錄得微利，而於二零一九年，股東應佔溢利則呈指數增長，達港幣82,000,000元。截至二零二零年三月三十一日止三個月， 貴集團錄得股東應佔虧損約港幣13,300,000元，主要是由於受COVID-19疫情影響，博彩及酒店業務的總收益下降。

認購事項使 貴公司能夠透過SunTrust參與菲律賓一個綠地綜合娛樂場度假村項目。SunTrust於菲律賓證券交易所上市，為太陽城的非全資附屬公司。透過SunTrust前附屬公司，SunTrust成為房地產物業經理及交通運輸服務提供商。於二零一九年年十月二十八日，太陽城收購SunTrust總計51%的權益。於二零一九年十二月十日，在SunTrust一家前附屬公司完成新股發行後，SunTrust於SunTrust前附屬公司的權益已攤薄至24.27%，並且SunTrust前附屬公司將不再與SunTrust的財務報表合併計算。展望未來，SunTrust專注於並涉足與旅遊相關業務。SunTrust已就位於馬尼拉娛樂城的主酒店娛樂場的開發及興建以及其獲委任為主酒店娛樂場的唯一及獨家經營商及管理人事項訂立若干協議(包括租賃協議、共同開發協議以及營運及管理/服務協議)。主酒店娛樂場將為一座五星級酒店及娛樂場綜合大樓，預計將於二零二三年前投入運營。

新百利函件

自二零一七年來，菲律賓博彩行業呈現上升趨勢，錄得雙位數年同比增長。然而，如同因COVID-19疫情而出現低迷的諸多其他業務，自二零二零年三月中旬起國家博彩機構收益下滑及所有持牌娛樂場運營商暫停營業，證實菲律賓的博彩行業受到不利影響。此不利影響僅為暫時影響，希望不會對SunTrust產生重大影響，因為主酒店娛樂場仍處於開發及興建階段。然而，馬尼拉大都會及菲律賓其他部分封鎖限制的延期可能導致主酒店娛樂場的目標完成推遲。

可換股債券的年息為6厘(自發行日期起至到期日前一日)或年內部回報率為8%(僅於持有至到期日(包括年息6厘)的情況下)，為期5年，可續期5年。換股價較SunTrust股份於最後交易日的收市價高出56.52%。相比五年期港幣定息存款利率每年0.35%以及來自SunTrust關聯方的墊款年利率6%，年息6厘被視為合理。吾等認為，可換股債券的五年期限(可進一步延長5年)不僅可令 貴集團享有每年6%的固定回報率(倘持有至到期，則為8%)，亦可令其分享主酒店娛樂場(將於二零二三年前開始營運)帶來的潛在利益以及日後可能出現的SunTrust股份價格上漲。鑒於可換股債券的年息為6厘(自發行日期起至到期日前一日)或年內部回報率為8%(僅於持有至到期日(包括年息6厘)的情況下)及換股價低於最近12個月SunTrust股份的最高收市價，換股價被視為合理。

股東應注意，由於可換股債券以菲律賓比索而非以其功能貨幣港幣計值，貴集團將面臨外匯風險。貴公司的功能貨幣與菲律賓比索之間的匯率出現任何重大變動，均可能對 貴集團的盈利能力造成正面或負面影響。貴集團管理層向吾等表示，貴集團目前並無外幣對衝政策。然而，彼等密切追蹤外幣匯率變動，以監察其外匯風險。與 貴集團的現有營運業務相比，貴集團的中場業務、角子機業務及酒店業務的收益及開支均以盧布結算，而 貴集團的管理層認為盧布波動影響 貴集團現金流量的風險大幅降低。

貴公司建議通過建議供股為認購事項提供資金。供股所得款項淨額結餘將用於水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)第二期項目開發及一般營運資金。如表8所示，面值與股份於最後交易日的收市價持平(可避免理論上對股價的攤薄影響)的認購價屬市場常見價。股份於最後可行日期以港幣0.52元收市。吾等認為，建議供股將向合資格股東提供確保彼等所持 貴公司權益百分比不受攤薄的方式。每名合資格股東將須按新股發行的等同於現行市價的相同價格認購。未繳股款供股股份的買賣將促進無意或無權參加建議供股的股東於市場出售其相關未繳股款供股股份。就此，吾等贊同 貴集團管理層，認為目前通過供股集資的方法就 貴公司及其股東整體而言屬適當且可予接納。 貴公司主要股東勝天不僅不可撤銷地承諾承購其供股

新百利函件

股份配額，同時亦同意悉數包銷餘下供股股份(不受不可撤銷承諾限制)，而毋須支付任何包銷佣金。此舉反映勝天對 貴公司的信心及其支持 貴集團業務的承諾，從而進一步鞏固市場對 貴集團前景的信心。

意見及建議

(a) 認購事項、供股及包銷協議

經考慮上文「討論及分析」一節所述因素及理由，吾等認為，雖然包銷協議及認購協議並非在 貴公司的一般日常業務過程中訂立，但供股、包銷協議及認購協議的條款符合一般商業條款且就獨立股東而言屬公平合理，以及供股、包銷協議及認購協議及其項下擬進行之交易符合 貴公司及股東整體的利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈以批准供股、認購協議及包銷協議的相關決議案，且吾等就此推薦獨立股東投票贊成決議案。

(b) 清洗豁免

同時，經考慮有關認購事項、供股及包銷協議的理由及潛在裨益以及供股須待(其中包括)待執行人員授出清洗豁免及清洗豁免所附條件(如有)獲悉數達成後，方可作實，吾等認為清洗豁免就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及其股東整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈以批准清洗豁免的相關決議案，且吾等就此推薦獨立股東投票贊成決議案。

此致

凱升控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表
新百利融資有限公司
董事
梁念吾
謹啟

二零二零年八月十四日

梁念吾女士為新百利在證監會登記的持牌人士及負責人員，可從事證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並曾參與為涉及香港上市公司的多項交易提供獨立財務顧問服務。

1. 本集團財務概要

本集團截至二零二零年三月三十一日止三個月以及截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務資料詳情披露於已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(http://www.saholdings.com.hk)的以下文件。

- (i) 本公司於二零二零年八月十一日刊發的內幕消息公告隨附的本集團截至二零二零年三月三十一日止三個月的若干財務資料及管理層討論與分析可通過以下鏈接查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0811/2020081101178_c.pdf

- (ii) 本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核財務資料披露於本公司於二零二零年四月二十二日所刊發截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報第66至140頁；

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0422/2020042200697_c.pdf

- (iii) 本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核財務資料披露於本公司於二零一九年四月二十九日所刊發截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報第58至126頁；

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/ltn201904291147_C.pdf

- (iv) 本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核財務資料披露於本公司於二零一八年四月二十五日所刊發截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報第45至108頁；

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0425/ltn20180425770_C.pdf

以下載列本集團截至二零二零年三月三十一日止三個月以及截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務資料概要。

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一七年 (經審核) 港幣千元	二零一八年 (經審核) 港幣千元	二零一九年 (經審核) 港幣千元	二零二零年 三月三十一日 止三個月 (經審核) 港幣千元
博彩及酒店業務之收益	470,821	463,150	532,816	91,934
除所得稅開支前溢利(虧損)	(9,851)	4,164	106,963	(28,534)
所得稅開支	(109)	(108)	(112)	(22)
年內溢利(虧損)及全面收益 (開支)總額	(9,960)	4,056	106,851	(28,556)
下列人士應佔溢利(虧損)及 年內全面收益(開支)總額：				
本公司擁有人	13,778	7,611	81,998	(13,267)
非控股權益	(23,738)	(3,555)	24,853	(15,289)
	<u>(9,960)</u>	<u>4,056</u>	<u>106,851</u>	<u>(28,556)</u>
	港仙	港仙	港仙	港仙
股東應佔每股盈利(虧損)：				
基本	0.93	0.51	5.09	(0.74)
攤薄	0.93	0.51	5.07	(0.74)
每股股息	零	零	零	零

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產、負債及非控股權益				
總資產	2,006,311	2,005,279	2,372,928	2,326,089
總負債	398,432	378,695	336,515	318,232
總權益	1,607,879	1,626,584	2,036,413	2,007,857
- 本公司擁有人應佔權益	1,213,879	1,250,665	1,644,388	1,631,121
- 非控股權益	394,000	375,919	392,025	376,736

有關本公司截至二零二零年三月三十一日止三個月以及截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政年度各年的管理層討論及分析分別披露於本公司的內幕消息公告以及截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政年度的年報。除內幕消息公告及上述本公司年報所披露者外，截至二零二零年三月三十一日止三個月以及截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年並無重大收入或開支項目。

本公司截至二零二零年三月三十一日止三個月以及截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度各年的核數師報告並無載入任何經修訂意見、強調事項或與持續經營相關之重大不確定事項。

2. 債務聲明

截至二零二零年六月三十日營業時間結束時，即於本通函付印前就確定本債務聲明而言之最後可行日期，本集團有來自本集團附屬公司非控股股東賬面值約港幣236,066,000元的無抵押及無擔保貸款。

於二零二零年六月三十日，本集團就租賃土地及樓宇擁有未償還租賃負債約港幣5,316,000元，包括(i)有抵押及無擔保租賃負債約港幣684,000元，以本集團支付的租賃按金作抵押；及(ii)無抵押及無擔保租賃負債約港幣4,632,000元。

除上文所述或本通函其他部分所披露者，且除集團內部間負債及一般業務過程中的一般貿易應付款項外，於二零二零年六月三十日營業時間結束時本集團並無任何重大按揭、押記、債權證、貸款資本、債務證券、貸款、未動用銀行融資、銀行透支或其他類似債項、承兌負債、承兌信貸(有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、擔保或其他或然負債。

3. 營運資金充足性

董事認為，經考慮供股及認購事項及本集團目前可用財務資源，包括但不限於本集團附屬公司非控股股東貸款、其主要業務產生的收益以及手頭現金及現金等值項目，在並無不可預見事宜的情況下，本集團將有充足營運資金，可滿足自本通函日期起未來至少十二個月的現時需求。

4. 或然負債

於二零二零年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。本集團並無涉及任何現有重大法律訴訟，且本集團亦不知悉任何該等重大法律訴訟。本集團確認其或然負債自二零二零年六月三十日起直至最後可行日期並無任何重大變動。

5. 重大變動

董事確認，除下文所披露者外，自二零一九年十二月三十一日(即本公司最新刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)起直至並包括最後可行日期，本集團的財務或貿易狀況或前景並無重大變動。

如盈利警告公告所披露(盈利估計已根據收購守則刊發報告，而本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行及本公司財務顧問領智企業融資有限公司出具的必要報告已載入本通函附錄四及五)，根據截至二零二零年六月三十日止六個月對本集團管理賬目的初步審閱，二零二零年上半年暴發COVID-19對本集團的博彩及酒店業務產生重大影響，乃由於(i)俄羅斯聯邦對外國公民(包括來自香港及澳門人士)實施臨時入境禁令，對二零二零年初本集團的訪客造成不利影響，及(ii)本集團博彩業務於二零二零年三月二十八日或前後暫停以遵守俄羅斯政府所宣佈控制COVID-19疫情的措施，從而導致本集團的未經審核綜合收益較二零一九年同期顯著減少不超過約63%，而截至二零二零年六月三十日止六個月本公司擁有人應佔估計虧損則不超過港幣50,000,000元。如本公司日期為二零二零年七月十五日的公告所述，俄羅斯聯邦的綜合度假村獲准自二零二零年七月十六日起重新開放營業。

6. 財務及貿易前景

於最後可行日期，本集團主要業務為在俄羅斯聯邦濱海地區綜合娛樂區（「濱海綜合娛樂區」）經營酒店及博彩業務，按本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報（「二零一九年年報」）所披露，此為本集團目前僅有的一個運營中及可呈報分部。

展望截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團預計遭遇各種困境，原因是全球市場繼續受不可預測的經濟及政治風險影響，包括但不限於美利堅合眾國與中國之間的長期貿易糾紛加上暴發COVID-19，將對全球各業務領域產生重大負面影響及嚴重放緩全球經濟增長。

為努力控制COVID-19的暴發，俄羅斯政府對中國公民（包括香港及澳門護照持有人）實施臨時入境禁令，對二零二零年初本集團的訪客造成不利影響，尤其對本集團的轉碼數業務產生負面影響。俄羅斯政府亦宣佈一系列控制COVID-19暴發的措施。自二零二零年三月二十八日以來，本集團一直按照俄羅斯政府建議，臨時暫停博彩業務。期內，本集團酒店業務繼續以有限能力提供服務。儘管上文所述，本公司已發展多元客戶群，並無過度倚賴一個客源市場或博彩分部。誠如本公司日期為二零二零年七月十五日的自願公告所載，水晶虎宮殿（Tigre de Cristal）獲准自二零二零年七月十六日起重新開放營業。根據俄羅斯政府建議的相關措施，博彩區、酒店及其他設施已獲許可恢復營運。於全球範圍內已採取各種預防措施及控制措施，而於最後可行日期，不同國家（包括俄羅斯聯邦）的局勢不斷演變。因此，COVID-19對本集團業務的任何潛在未來影響尚未確定及無法量化，乃由於不同政府（例如俄羅斯政府）不斷演變及不可預測的反應（如旅行、旅遊或業務營運相關限制）所致。此外，本集團並無銀行借款並保留充足現金儲備以滿足其營運資金需求及長期可持續發展，而本公司認為此舉不會對本集團流動資金帶來巨大壓力。

儘管全球經濟前景不明朗加上現時全球環境充滿挑戰，但本集團對濱海綜合娛樂區酒店及博彩業務的前景仍持審慎樂觀態度，並相信長遠而言市場將繼續增長。雖然水晶虎宮殿（Tigre de Cristal）的完善因近期COVID-19暴發導致材料交付延遲及其他物流限制而不可避免地減緩，但本集團將牢牢把握水晶虎宮殿（Tigre de Cristal）的發展機遇。

展望未來，本集團預期有更多綜合度假村營運商進入市場。本集團將邀請更多傳統貴賓廳中介人進駐物業，相信彼等會跟隨本集團的步伐進軍俄羅斯市場，此舉符合本集團提升貴賓價值鏈的策略，加上區內更多住宿、博彩選擇及設施將提升對貴賓及中場客戶的吸引力。本集團的目標是下一期物業於二零二二年於濱海綜合娛樂區開業。如本通函董事會函件「進行供股及認購事項之理由及裨益」一節所討論，預期該新的綜合度假村將使貴賓及中場賭桌及角子機增加一倍，住宿容量至少為我們第一期物業的兩倍。計劃包括四間餐廳和酒吧、其他零售店、室內海灘俱樂部及水療館。本集團與俄羅斯相關地方及國家官員繼續保持富有建設性的對話及關係，而在可預見未來我們預期相關法律並不會出現不利變動。

同時，本集團將採取審慎投資方法繼續擴大其地域覆蓋，考慮所有潛在併購機會或與強大潛在合作夥伴的合作，以鞏固其於酒店及博彩業務經營行業的地位，長遠而言盡量擴大股東回報。本公司一直考慮加快於其他海外市場的擴張，以進一步拓寬其收益來源。為實現本公司的進一步發展及在風險與收益之間取得平衡以實現本公司長期發展目標，董事將定期檢討本集團投資及業務的表現及前景，或會探索其他擴張機會以提升本集團長期增長潛力。

A. 本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值(「未經審核備考有形資產淨值」)報表由董事根據上市規則第4.29條編製，以說明供股對本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如供股於二零二零年三月三十一日已進行。

未經審核備考有形資產淨值乃根據本公司擁有人應佔本集團於二零二零年三月三十一日之綜合有形資產淨值(摘錄及來源於太陽城集團控股有限公司日期為二零二零年八月十二日的通函所載二零二零年三月三十一日之綜合財務狀況表)編製，並就供股的影響作出調整，猶如供股於二零二零年三月三十一日已進行。

已編製未經審核備考有形資產淨值，僅供說明，而基於其假設性質使然，未必能真實反映於二零二零年三月三十一日或緊隨供股完成後任何未來日期本公司擁有人應佔本集團之綜合有形資產淨值。

於二零二零年 三月三十一日 本公司擁有人 應佔本集團之 綜合有形 資產淨值 港幣千元 (附註1)	估計供股 所得款項淨額 港幣千元 (附註2)	緊隨供股完成後 本公司擁有人 應佔本集團之 未經審核備 考經調整綜合 有形資產淨值 港幣千元	緊隨供股完成後		
			於二零二零年 三月三十一日 本公司擁有人 應佔本集團之 每股未經審核 綜合有形 資產淨值 港幣元 (附註3)	於二零二零年 三月三十一日 本公司擁有人 應佔本集團之 每股未經審核 備考經調整綜合 有形資產淨值 港幣元 (附註4)	
基於2,705,666,754股供股股份按認購 價每股供股股份港幣0.60元計算	1,351,972	1,618,420	2,970,392	0.75	0.66

附註：

- (1) 於二零二零年三月三十一日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值約港幣1,351,972,000元乃基於二零二零年三月三十一日本公司擁有人應佔本集團綜合資產淨值港幣1,631,121,000元，扣除於二零二零年三月三十一日本公司擁有人應佔經營權港幣279,149,000元(摘錄及來源於太陽城集團控股有限公司日期為二零二零年八月十二日通函附錄二載述的會計師報告所載本集團於二零二零年三月三十一日的綜合財務狀況表)計算。
- (2) 供股發行最低數目的供股股份的估計所得款項淨額約港幣1,618,420,000元乃基於將發行2,705,666,754股供股股份(基於最後可行日期已發行1,803,777,836股股份及假設於最後可行日期後期間不會行使任何購股權)按認購價每股供股股份港幣0.60元計算，並扣除估計相關開支約港幣4,980,000元。
- (3) 於二零二零年三月三十一日本公司擁有人應佔本集團每股未經審核綜合有形資產淨值乃基於上文附註1所載本公司擁有人應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值約港幣1,351,972,000元除以二零二零年三月三十一日已發行1,803,777,836股股份計算。
- (4) 用於計算緊隨供股完成後本公司擁有人應佔每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值(基於將發行最低數目的供股股份)的股份數目乃基於緊隨供股完成後已發行4,509,444,590股股份計算，包括二零二零年三月三十一日已發行的現有1,803,777,836股股份及根據供股將發行的2,705,666,754股股份。

B. 本集團未經審核備考綜合財務狀況表

以下為作說明用途的本集團未經審核備考綜合財務狀況表(「未經審核備考綜合財務狀況表」)，按下文所載附註基準編製，以闡明(i)按於接納時應全額支付的認購價於記錄日期以每兩(2)股股份獲發三(3)股供股股份基準建議發行供股股份(「供股」)及(ii)根據認購協議的條款及條件建議認購本公司可換股債券(「認購事項」)對本集團於二零二零年三月三十一日財務狀況的合併影響，猶如供股及認購事項於二零二零年三月三十一日已進行。

未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於二零二零年三月三十一日的綜合財務狀況表(摘錄自太陽城集團控股有限公司日期為二零二零年八月十二日的通函附錄二內的會計師報告所載述的本集團截至二零二零年三月三十一日止三個月的過往財務資料)編製，並就供股及認購事項作出備考調整，猶如供股及認購事項於二零二零年三月三十一日已完成。

未經審核備考綜合財務狀況表由本公司董事(「董事」)基於若干假設、估計及不確定因素編製，僅供說明。因此，由於其假設性質使然，其未必真實反映供股及認購事項於二零二零年三月三十一日或任何未來日期(如適當)完成後本集團的財務狀況。

未經審核備考綜合財務狀況表應與太陽城集團控股有限公司日期為二零二零年八月十二日的通函附錄二內的會計師報告所載述的本集團的過往財務資料及本通函其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

(1) 本集團未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零二零年 三月三十一日 港幣千元 (附註1)	備考調整		本集團於 供股及認購 事項完成後 港幣千元
		港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註3)	
非流動資產				
物業、經營權及設備	1,403,864			1,403,864
使用權資產	6,193			6,193
按公平價值計入損益(「按公平 價值計入損益」)之可換股債券	-		847,000	847,000
長期預付款及其他非流動資產	19,400			19,400
無形資產	416			416
	<u>1,429,873</u>			<u>2,276,873</u>
流動資產				
存貨	2,047			2,047
應收貿易賬款及其他應收款	67,946			67,946
銀行結餘及現金	826,223	1,618,420	(847,000)	1,597,643
	<u>896,216</u>			<u>1,667,636</u>
流動負債				
合約負債、應付貿易賬款及 其他應付款	53,280			53,280
租賃負債	1,332			1,332
一間附屬公司之非控股股東 提供之貸款	229,550			229,550
	<u>284,162</u>			<u>284,162</u>
流動資產淨值	<u>612,054</u>			<u>1,383,474</u>
總資產減流動負債	<u>2,041,927</u>			<u>3,660,347</u>

	本集團於 二零二零年 三月三十一日 港幣千元 (附註1)	備考調整		本集團於 供股及認購 事項完成後 港幣千元
		港幣千元 (附註2)	港幣千元 (附註3)	
非流動負債				
增值稅安排之負債	30,017			30,017
租賃負債	4,053			4,053
	<u>34,070</u>			<u>34,070</u>
資產淨值	<u>2,007,857</u>			<u>3,626,277</u>
股本及儲備				
股本	45,094	67,642		112,736
儲備	1,586,027	1,550,778		3,136,805
本公司擁有人應佔權益	1,631,121			3,249,541
非控股權益	376,736			376,736
權益總額	<u>2,007,857</u>			<u>3,626,277</u>

(2) 本集團未經審核備考綜合財務狀況表附註

1. 本集團於二零二零年三月三十一日的綜合財務狀況表乃摘錄自太陽城集團控股有限公司日期為二零二零年八月十二日的通函附錄二內的會計師報告所載述的本集團於二零二零年三月三十一日的綜合財務狀況表。
2. 調整反映供股對本集團於二零二零年三月三十一日的綜合財務狀況表的影響，猶如供股於二零二零年三月三十一日已進行(假設於記錄日期前並無購股權獲行使)。供股發行最低數目供股股份的估計所得款項淨額約港幣1,618,420,000元乃基於將按認購價每股供股股份港幣0.60元發行2,705,666,754股供股股份計算，並經扣除相關估計開支約港幣4,980,000元(乃基於最後可行日期已發行1,803,777,836股股份及假設於記錄日期前並無購股權獲行使計算)。
3. 根據SunTrust與本集團全資附屬公司Summit Ascent Investments Limited所訂立之認購協議，SunTrust已有條件同意發行而本公司已有條件同意認購可換股債券，可換股債券可於五年期限內根據可換股債券文據的條款及條件轉換為換股股份，代價為可換股債券之本金總額56億菲律賓比索(相當於約港幣847,000,000元)。

調整指認購事項將以現金支付，猶如就未經審核備考財務資料而言認購事項於二零二零年三月三十一日已完成。

可換股債券於初始確認及其後報告期間的計量將遵循香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第9號金融工具。

可換股債券含有嵌入式衍生工具(即換股期權)，因此入賬為按公平價值計入損益計量之財務資產。可換股債券於初始確認時的公平價值(猶如認購事項於二零二零年三月三十一日已完成)參考獨立專業合資格估值師香港仲量聯行基於二項式期權定價模式編製的估值釐定，包括嵌入式換股衍生工具的公平價值約港幣430,000,000元及貸款部分的公平價值港幣417,000,000元。認購事項的代價與可換股債券的公平價值相若，因此並無就二零二零年三月三十一日的未經審核備考財務資料作出公平價值調整。

就編製未經審核備考財務資料而言，採納港幣1元兌6.6142菲律賓比索的匯率，並假設認購事項涉及的交易成本並不重大。

於釐定該可換股債券的分類時，基於影響潛在權利的所有事實及情況，董事評估所持SunTrust的潛在投票權是否導致本集團對SunTrust產生重大影響力。

於作出判斷時，董事考慮行使潛在投票權的條款、其他方所持潛在投票權及其他合約安排。經評估，SunTrust已發行在外的股份總數可能因其他現有合約安排而增加，會將本集團所持SunTrust潛在權益攤薄至低於20%，董事得出結論，本公司所持SunTrust股權並不確定，因此本公司對SunTrust並無重大影響力。故此，就編製未經審核備考財務資料而言，該可換股債券入賬列作財務資產並公平價值計入損益列賬。

4. 除上文所述外，概無作出其他調整以反映本公司於二零二零年三月三十一日後訂立的任何交易結果或其他交易。

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就為載入本通函而編製的本集團未經審核備考財務資料出具的獨立申報會計師鑒證報告全文。



獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的鑒證報告

致凱升控股有限公司列位董事

我們已完成鑒證工作，以就凱升控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)為僅作說明用途而編製的 貴公司及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司刊發的日期為二零二零年八月十四日的通函(「通函」)附錄二第II-1至II-7頁所載於二零二零年三月三十一日 貴公司擁有人應佔 貴集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表及 貴集團於二零二零年三月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用標準載列於通函附錄二第II-1至II-7頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明涉及(1) 貴公司建議供股及(2) 建議認購將由Suntrust Home Developers, Inc.發行的可換股債券的建議交易(統稱「建議交易」)對 貴集團於二零二零年三月三十一日的財務狀況的影響(猶如建議交易於二零二零年三月三十一日已進行)。在此過程中，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自太陽城集團控股有限公司刊發日期為八月十二日通函附錄二載述的會計師報告所載 貴集團截至二零二零年三月三十一日止三個月的過往財務資料。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

我們的獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的「職業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德的要求，該守則建基於有關誠信、客觀、專業勝任能力及適當審慎、保密性及專業行為方面的根本原則。

本所已應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「審核及審閱財務報表以及進行其他鑒證及相關服務工作的事務所質量控制」，並相應維持全面的質量控制制度，包括有關遵守道德要求、專業準則及適用的法律及監管規定的書面政策及程序。

申報會計師的責任

我們的責任為按照上市規則第4.29(7)段規定，就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下彙報我們的意見。就我們過往就編製未經審核備考財務資料時使用的任何財務資料提供的任何報告而言，我們並不承擔超出我們於該等報告刊發日期對報告收件人承擔的責任以外之責任。

我們根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證工作準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的鑒證」進行工作。該準則要求申報會計師計劃及實施程序，以就董事是否按照上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理保證。

就本次工作而言，我們概不負責就編製未經審核備考財務資料時使用的任何歷史財務資料更新或重新發佈任何報告或意見，亦概無於本次工作中對編製未經審核備考財務資料時使用的財務資料進行任何審核或審閱。

載入投資通函的未經審核備考財務資料僅旨在說明一項重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響(猶如該事件或交易於特定的較早日期已發生)。因此，我們不對該事件或交易於二零二零年三月三十一日將出現所呈列的實際結果提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當編製作出報告的合理保證的鑒證工作，涉及實施程序以評估董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基礎，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
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對貴集團性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關工作情況的了解。

該工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據屬充分及適當，可為發表意見提供基礎。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料乃按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零二零年八月十四日

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團所持物業權益於二零二零年六月三十日的估值而發出的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對凱升控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）持有的物業權益進行估值，吾等確認，吾等曾進行視察、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的其他資料，以向閣下提供吾等對貴集團所持該等物業權益於二零二零年六月三十日（「估值日」）的市值的意見。

吾等的估值根據市值基準進行。吾等將市值界定為「經適當市場推廣後及在自願買方與自願賣方知情、審慎及不受脅迫的情況下，各方進行公平交易時於估值日買賣資產或負債的估計金額」。

由於物業的分租土地性質，故吾等已按折舊重置成本基準對樓宇部分物業權益進行估值。

折舊重置成本的定義為「以其當前等價資產重置一項資產的當前成本，減去有關外在損耗及所有相關形式的陳舊及優化的扣減」。此乃根據現有土地用途的估計市值，另加有關改造的當前重置（重建）成本，減去有關外在損耗及所有相關形式的陳舊及優化的扣減計算。由於物業的分租土地性質，故吾等已對樓宇部分物業權益進行估值，惟僅供參考。

吾等進行估值時，假設賣方在市場上出售該等物業權益，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，藉以影響該等物業權益的價值而獲益。

吾等的報告並無考慮有關任何所估物業權益的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮於進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有列明者外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

於對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港公司收購及合併守則（「收購守則」）規則11所載所有規定。此外，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估值－二零一七年全球準則、香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則以及國際估值準則委員會出版的國際估值準則所載的所有規定。

吾等相當倚賴 貴集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及其他有關事項的建議。

吾等已獲提供多份有關物業權益的業權文件副本，包括土地租賃文件、國家業權登記證書、建築平面圖及概念設計方案，並已作出有關查詢。吾等已於可能情況下查閱文件正本，以核實有關國家物業權益的現有業權，及該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等相當倚賴 貴公司法律顧問「NORINA & PARTNERS」就俄羅斯物業權益有效性所提供日期為二零二零年六月三十日的意見。

吾等並無進行詳細測量以核實有關物業面積的正確性，但已假設吾等所獲提供業權文件及正式平面圖則所示面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等已視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定其地面狀況及設施是否適合在其上進行任何開發。吾等編製估值報告時，已假設該等方面狀況屬理想。此外，吾等並無進行架構測量，但於視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該等物業是否無腐朽、蟲蛀或任何其他架構缺陷。吾等亦無對任何設施進行測試。

Oleg Zabelin先生於二零二零年五月十一日進行現場視察。Oleg先生於俄羅斯酒店管理領域擁有20年經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情意見，亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明者外，本報告呈列的所有貨幣單位均為俄羅斯盧布(俄羅斯盧布)。吾等估值所採納的匯率為約1俄羅斯盧布兌港幣0.109元，此乃估值日期的概約現行匯率。

潛在稅項負債

就遵守收購守則規則11.3而言及經 貴集團告知，出售估值項下物業權益可能產生的潛在稅項負債包括俄羅斯企業利潤稅，稅率為該賣方在財政年度產生的利潤的20%，以及俄羅斯增值稅，稅率為估值項下物業權益的售價與折舊價值之間的差額的20%，惟須遵守若干條件及豁免。誠如 貴集團所確認，於最後可行日期， 貴集團無意出售估值項下物業權益，因此產生相關稅項負債的可能性極小。

新型冠狀病毒(COVID-19)導致重大估值不確定因素

新型冠狀病毒(COVID-19)暴發後，世界衛生組織於二零二零年三月十一日宣佈其為「全球大流行」，對全球金融市場造成影響。出行限制在各國推行。

各行各業的市場活動均遭受影響。於估值日期，吾等認為吾等可減少採用過往市場證據作比較，以達成估值意見。實際上，當前對COVID-19的反應意味著吾等面臨著一系列前所未有的情況，而該等情況乃吾等作出判斷的依據。

故此，吾等之估值乃按皇家特許測量師學會紅皮書(全球版)第VPS 3條及第VPGA 10條所載的「重大估值不確定因素」基準呈報。因此，吾等的估值與在正常情況下作出的估值相比，其確定性較低且謹慎程度較高。鑑於無法確悉COVID-19日後對房地產市場的影響，吾等建議 閣下經常審查該物業的估值。

有關COVID-19對估值的影響的說明

吾等按指示僅就估值日期而言提供吾等的估值意見。吾等的估值意見以估值日期出現的經濟狀況、市況及其他情況，以及截至估值日期吾等獲提供的資料為依據，且吾等並無責任因應自此發生的事件更新或以其他方式修改該等資料。截至估值日期，無法確定干擾持續時間及其對經濟的影響程度。因此，其導致波動及不確定性，價值可能在短時間內出現大幅及意料之外的變動。銷售磋商所需的時間亦可能較一般預期時間大為延長，此亦將反映物業性質及規模。吾等謹此提醒讀者，吾等無意就本報告估值日期之後任何日期的價值提供意見。

如有任何重大變動， 貴公司將根據收購守則規則9.1於估值日期後至最後可行日期止盡快通知股東。倘吾等知悉任何重大變動，吾等將盡快通知獨立股東有關吾等於本函件所載之意見及/或推薦意見之潛在影響。

下文概述吾等的估值及隨附估值證書。

此致

香港
干諾道中200號
信德中心西翼
17樓1704室
凱升控股有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
高級董事
陳志康
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零二零年八月十四日

附註：

陳志康為特許測量師，於香港物業估值方面有26年經驗及於亞太地區物業估值方面有24年經驗。

估值概要

貴集團於俄羅斯所持物業權益

物業

於二零二零年
六月三十日
現況下的市值
俄羅斯盧布

一幅土地面積90,455平方米(「地段9」)的地塊連同其上稱為「水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)」的綜合度假村，及其他兩幅土地面積73,460平方米(「地段8」)及154,351平方米(「地段10」)的地塊。該三幅地塊均位於地籍號為25:27:020102:133的bld. 11, coast of the Pionerskaya Bay, town of Artyom, Primorsky Krai, Russia的地段內

無商業價值
(見下文附註)

附註：

由於其上樓宇及構築物的分租土地性質，吾等並無賦予物業任何商業價值。然而，就參考而言，吾等認為樓宇及構築物(土地部分除外)於估值日期的折舊重置成本為7,749,000,000俄羅斯盧布(相當於港幣844,641,000元)。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 六月三十日 現況下的市值 俄羅斯盧布
一幅土地面積90,455平方米(「地段9」)的地塊連同其上稱為「水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)」的綜合度假村,及其他兩幅土地面積73,460平方米(「地段8」)及154,351平方米(「地段10」)的地塊。該三幅地塊均位於地籍號為25:27:020102:133的bld. 11, coast of the Pionerskaya Bay, town of Artyom, Primorsky Krai, Russia的地段內	物業包括三幅地塊(構成地籍號為25:27:020102:133位於bld. 11, coast of the Pionerskaya Bay, town of Artyom, Primorsky Krai, Russia的地段一部分)。 根據分租協議,三幅標的地塊的地盤面積如下:	「地段9」目前佔用作綜合度假村(包括酒店及娛樂場)。部分地段8建有燃氣發電站及餘下部分「地段8」及「地段10」為空置土地。	無商業價值 (見附註12)
		地盤面積 (平方米)	
	地段8	73,460(土地面積 27,727平方米、 17,941平方米及 27,792平方米的總和)	
	地段9	90,455	
	地段10	154,351	
	「地段9」地盤上目前建有一個稱為「水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)」的綜合度假村,於二零一五年左右完成開發,包括121間酒店客房。開發項目的總建築面積約為35,983.2平方米,如下:		
	樓層	總建築面積 (平方米)	
	第一層	8,581.2	
	娛樂場層	8,924	
	辦公層	8,426.5	
	酒店2樓	4,878.5	
	酒店3樓	4,878.5	
	通往屋頂的出口	394.5	
	總計:	35,983.2	
	物業位於濱海綜合娛樂區(綜合娛樂區)。該地區為俄羅斯遠東允許博彩活動的唯一地區,當地現正建設多個娛樂場/娛樂開發項目。Artyom鎮距海參崴市中心約52.5公里,距Knevichi國際機場約12公里。		
	除部分地段8上分別建有於二零二零年落成總建築面積為2,097平方米的宿舍以及於二零一五年落成總建築面積為2,632平方米的燃氣發電站(包括329平方米的儲存罐及143平方米的燃氣發電站),地段8及地段10的餘下部分為空置地盤,持作未來開發綜合度假村(將包括娛樂場及酒店)。未來開發尚在規劃階段。根據 貴集團提供的概念方案,計劃為三期開發,即II期、III期及IV期。II期總建築面積約為60,500平方米,暫定於二零二二年完成,而III期及IV期總建築面積分別約為60,000平方米。		
	地段8、地段9及地段10由 貴集團根據多份分租協議及補充協議持有。地段8及地段9將於二零二五年七月屆滿,而地段10將於二零二五年十二月屆滿。		

附註：

1. 根據 貴集團提供的二零一五年八月二十五日博彩許可證(法人實體基本國家註冊號(Primary State Registration Number of Legal Entity) 1102502002239)翻譯版本副本，上述許可證已授予 貴公司間接擁有60%權益的附屬公司G1 Entertainment Limited Liability Company (「**G1 Entertainment, LLC**」)，有權自二零一五年三月二十七日起從事博彩活動。
2. 根據「MINISTRY OF ECONOMIC DEVELOPMENT OF THE RUSSIAN FEDERATION、THE FEDERAL SERVICE OF STATE REGISTRATION, CADASTER AND CARTOGRAPHY (ROSREESTR)、THE DIRECTORATE OF THE FEDERAL SERVICE OF STATE REGISTRATION, CADASTER AND CARTOGRAPHY FOR PRIMORSKY REGION」頒發的國家產權登記證書(Certificate of State Registration of Title)翻譯版本副本，文件及業權如下所述：
 - i) 日期為二零一一年七月二十七日之分租協議(編號1)，登記日期為二零一一年九月二十三日(編號25-25-06/041/2011-307)。
 - ii) 日期為二零一一年七月二十七日之分租協議(編號1)之補充協議(日期為二零一一年十二月五日，編號1)，登記日期為二零一一年十二月二十六日(編號25-25-06/069/2011-027)。
 - iii) 日期為二零一二年五月三十一日之施工許可證(編號RU25302000-000032)，頒發機關：The Department for Architecture and Urban Development of Artem City District Administration, Primorsky Region。
 - iv) 日期為二零一三年二月十四日之在建設地籍證，頒發機關：濱海地區聯邦國家預算機構分部(Branch of the Federal State Budgetary Institution)「The Federal Cadastral Chamber of the Federal Service of State Registration, Cadaster and Cartography」。
 - v) 日期為二零一五年十月一日之設施投產許可證(編號RU25-302-046-2015)，頒發機關：The Department for Architecture and Urban Development of Artem City District Administration。

法人實體(主體)：G1 Entertainment, LLC，納稅人識別號：2502041903，PSRN：1102502002239

業權類型：所有權

合法設施：酒店及娛樂場(施工一期)，用途：非住宅樓宇，面積314,871平方米，樓層數：2、3、5，設施地址(地點)：73 Muravyinaya Bay, Artem, Primorsky Region。

業權現有限制(產權負擔)：未登記

其中於國家不動產權利及交易統一登記冊(Unified State Register of Rights to Immovable Property and Transactions)曾作出記錄(編號25-25/006-25/006/014/2015-4776/1)。

3. 根據 貴集團所提供「地段9」日期為二零一一年七月二十七日之分租合同(編號1)翻譯版本副本，要點摘錄如下：

「開放式股份公司「**Nash Dom - Primorye**」(Primorsky Territory政府國有合作企業，下稱**承租人**)，由General Director Lomakina Marina Aleksandrovna代表(根據憲章生效，作為一方)與**The First Gambling Company of the East, Limited Liability Company**(前稱**G1 Entertainment, LLC**，下稱**分租人**)，由General Director Putintseva Irina Dmitrievna代表(根據憲章生效，作為另一方)(以下統稱訂約方)已訂立本合同(下稱-合同)如下：

- 1.1. 承租人向分租人分租面積為90,245平方米的地塊(17號)一部分的臨時所有權供其有償使用，該地塊被認為是地籍編號25:27:020102:133地段的一部分，屬於「工業、電力、運輸、通訊、無線電廣播、電視及信息用地，確保外層空間活動、國防及安全用地以及其他特殊指定用途土地」類別，位於bld. 11, coast of the Pionerskaya bay, town of Artyom, Primorsky Krai(下稱-地塊)。

- 1.2. 該地塊根據承租人與Primorsky Krai就地塊所訂立租賃合同(編號1)的條款及條件按租賃基準屬於承租人，地塊所有權屬於博彩區「Primorye」地域的Primorsky Krai。地塊分租合同於Primorsky Krai的Department of the Federal Registration Service登記，登記號為25-25-06/044/2010-317(日期為二零一零年八月二十七日).....
- 2.2. 到期應付分租付款計及該合同第2.1.項所述進行估計，地塊年度租賃付款金額於合同第1.1.項所示地塊已移交之日起按每使用一天計算，由分租人按季於每個季度第一個月第5(五)日前以預付款形式支付....
- 4.2. 未經承租人同意，分租人無權於合同有效期內將其於合同項下的權利及責任轉讓予第三方，將其有關地塊(地塊部分)的權利進行抵押及使用其作為商業合夥企業或公司法定資本的出資，或作為生產資本的一部分。
- 7.2. 分租合同一直有效，直至二零二五年七月二十日為止。」

如 貴公司所告知，開放式股份公司「Nash Dom – Primorye」為Primorsky Territory政府的國有企業。於最後可行日期，除與G1 Entertainment, LLC(作為分租人)之間的正常業務關係外，貴集團與「Nash Dom – Primorye, OJSC」並無其他關係，及並無擁有 貴公司的任何股權。

4. 根據「地段9」日期為二零一一年七月二十七日之地塊分租協議(編號1)之補充協議(日期為二零一二年十二月二十八日，編號2)翻譯版本副本，要點摘錄如下：

「**Nash-Dom Primorye, OJSC** (Primorsky Territory政府國有合作企業，下稱出租人)，由General Director Vatulin Igor Igorevich代表(按憲章行事，作為一方)與**The First Gambling Company of the East, LLC** (前稱 G1 Entertainment, LLC)，由General Director Vasilenko Valeriy Vladimirovich代表(按憲章行事，作為另一方) (以下統稱訂約方)，就修訂Primorsky Region Administration法令(日期為二零一一年五月三十一日，編號141-п)「批准有關Primorye Gambling Zone地區規劃的文件」頒發Primorsky Region Administration法令(日期為二零一二年六月二十二日，編號176-п)「批准有關Primorye Gambling Zone地區規劃調整文件草案」，已訂立日期為二零一一年七月二十七日地塊分租協議(編號1)之本補充協議(下稱-協議)如下：

1. 協議條款1.1.修訂如下：

- 1.1. 承租人有償向分租人提供臨時所有權供其使用：

- 面積90,455平方米登記號45的地塊部分，與「工業、電力、運輸、通訊、無線電廣播、電視及信息技術用地，空間活動、國防及安全用地以及其他特殊用途土地」類別有關，為面積2,630,928平方米地籍號25:27:020102:133地塊的一部分....

協議條款2.1.將修訂如下：

「2.1.2.1.地塊分租付款(增值稅除外)須採用以下公式計算：

$$SIP = (LeP/Sle) * Ssle * Adj,$$

其中

LeP – 日期為二零一零年七月二十二日之租賃協議(編號1，下稱租賃協議)項下年度租賃付款等於每年15,800,000俄羅斯盧布，

Sle – 承租人根據租賃協議擁有的地塊面積，等於2,630,928平方米，

Ssle – 據此分租的地塊面積，等於90,455平方米，

Adj – 附錄2確定的調整係數，為協議不可分割一部分。

分租付款金額不含增值稅-18%。

其後，於協議期限內，分租付款金額可因以下各項變動：(a)承租人主動更改調整係數及／或(b)出租人主動更改租賃協議項下租賃付款金額。」

備註：誠如 貴集團所告知，「地段9」當前調整係數「Adj」比率為5。

5. 根據 貴集團所提供「地段10」日期為二零一一年十二月三十日之分租合同(編號3)翻譯版本副本，要點摘錄如下：

「開放式股份公司「**Nash Dom – Primorye**」(Primorsky Territory政府國有合作企業，下稱**承租人**)，由General Director Lomakina Marina Aleksandrovna代表(根據憲章生效，作為一方)與**Limited Liability Company「DALTA-Vostok-1」**(下稱**分租人**)，由Director Tretyakova Mariya Sergeevna代表(根據憲章生效，作為另一方)(以下統稱訂約方)已訂立現有合同(下稱-合同)如下：

- 1.1 根據 貴集團提供的日期為二零一一年十二月三十日之分租合同(編號3)翻譯版本副本，開放式股份公司「**Nash Dom – Primorye**」(Primorsky Territory政府國有合作企業，「承租人」)已向**Limited Liability Company「DALTA-Vostok-1」**(「分租人」)租賃面積148,926平方米地塊(根據二零一一年六月十日發出的地塊(編號25/00-11-58318)地籍圖，該地塊已作出國家地籍登記(State Cadastral Registration)並獲得會計編號25:27:020102:133/7，為總面積2,630,928平方米地籍號25:27:02 01 02:133地塊的一部分，屬於「工業、電力、運輸、通訊、無線電廣播、電視及信息用地，確保外層空間活動、國防及安全用地以及其他特殊指定用途土地」類別)的一部分，位於距定位點東南2,860米處。該定位點為位於地塊外的一間房屋，定位點地址：Primorsky Krai, Artyom city, coast of the Pionerskaya bay, bld. 11，根據地塊(所有權屬於博彩區「Primorye」地域的Primorsky Krai)相關租賃合同(編號1)(下稱-租賃合同)的條款及條件按租賃基準屬於承租人，其中於二零一零年八月二十七日將登記條目(編號25-25-06/044/2010-317)記入Single State Register of Rights to Real Estate and Transactions(下稱-地塊)....
- 1.3. 地塊給予分租人用於建設「Primorye」博彩區稱為「附帶娛樂場的四星級酒店」的設施(下稱-許可用途)....
- 2.2. 到期應付分租付款計及現有合同第2.1.項所界定的地塊年度租賃付款金額進行估計，有關金額自簽署地塊驗收及移交證書之日起計算，由分租人按季於每個季度第一個月第5(五)日前以預付款形式支付....
- 4.1.13. 未事先書面通知承租人，於合同有效期內分租人不得以抵押形式轉讓地塊權利或將其作為經濟或商業合夥的股東費用出資或作為生產資本的股份出資。於假設以抵押形式轉讓地塊權利、作為經濟或商業合夥註冊資本或生產資本的股份出資之日前，須向承租人發出不少於20(二十)個工作日的通知....
- 7.2. 合同簽立有效期直至二零二五年十二月三十日止....」

6. 根據「地段10」日期為二零一一年十二月三十日之分租協議(編號3)之補充協議(日期為二零一三年五月二十九日)翻譯版本副本,要點摘錄如下:

「開放式股份公司 **Nash Dom – Primorye** (下稱承租人), 由 *General Director Igor Igorevich Vatulin* 代表 (無授權書代表公司行事, 作為一方) 與 **Dalta-Vostok-1 Limited Liability Company** (下稱分租人), 由 *Director Evgeniy Igorevich Obolochkov* 代表 (無授權書代表公司行事, 作為另一方), 基於修訂 **Primorsky** 地區管理法規 (*Making Amendments to the Regulation of the Administration of the Primorsky*) (日期為二零一一年五月三十一日, 編號 141-п) 「批准有關 **Primorye Gambling Zone** 地區規劃文件」頒發 **Primorsky** 地區管理法規 (*Regulation of the Administration of the Primorsky*) (日期為二零一二年六月二十二日, 編號 176-п) 「批准有關 **Primorye Gambling Zone** 地區規劃文件調整方案」, 已簽署分租協議 (日期為二零一一年十二月三十日, 編號 3) 之本補充協議 (下稱協議) 如下:

1. 協議條款 1.1. 將修訂如下:

「1.1. 承租人須向分租人提供面積 154,351 平方米的地塊一部分, 以供臨時佔用及有償使用。根據二零一二年十一月三十日發出的地塊 (編號 25/00-12-154941) 地籍摘要, 該地塊於國家地籍記錄中登記, 分配編號 25:27:020102:133/60, 為面積 2,630,928 平方米地籍號為 25:27:02 01 02:133 地塊的一部分, 與「工業、發電、運輸、通訊、無線電廣播、電視、信息技術、航天支援、國防及安全用地以及其他特殊用途土地」類別相關, 位於地標東北 2,860 米處, 地標為位於地塊外的房屋, 地標地址為 11, Coast of the Pionerskaya Bay, Artyom, Primorsky, 由承租人基於地塊租賃協議 (編號 1) (由 **Primorye Gaming Zone** 地域內 **Primorsky** 地區擁有, 下稱租賃協議) 按租賃基準擁有, 其中於二零一零年八月二十七日於國家不動產權利及交易統一登記冊 (*Unified State Register of Immovable Property Rights and Transactions*) 作出登記 (編號 25-25-06/044/2010-317) (下稱地塊)

3. 條款 2.1. 將修訂如下:

「2.1. 地塊分租付款 (增值稅除外) 將按以下公式計算:

$$SIP = (LeP/Sle) * Ssle * Adj,$$

其中

LeP – 日期為二零一零年七月二十二日之租賃協議 (編號 1, 下稱租賃協議) 項下年度租賃付款等於每年 15,800,000 俄羅斯盧布,

Sle – 承租人根據租賃協議擁有的地塊面積, 等於 2,630,928 平方米,

Ssle – 據此分租的地塊面積, 等於 154,351 平方米,

Adj – 附錄 2 確定的調整因素, 為協議不可分割一部分。

分租付款金額不含增值稅 -18%。

其後, 於協議期限內, 分租付款金額可因以下各項變動: (a) 承租人主動更改調整係數及/或 (b) 出租人主動更改租賃協議項下租賃付款金額。」

備註:

- 1) 誠如 貴集團所告知, 「地段 9」當前調整係數「Adj」比率為 2。
- 2) 誠如 貴集團所告知, 日期為二零一一年十二月三十日土地分租合同 (編號 3) 項下的權利及責任根據日期為二零一三年十二月二十六日的協議由 **Dalta-Vostok 1, LLC** 轉讓予 **First Gambling Company of the East, LLC**。

7. 根據 貴集團所提供「地段8」日期為二零一一年七月二十七日之分租合同(編號2)翻譯版本副本，要點摘錄如下：

「開放式股份公司**[Nash Dom – Primorye]** (Primorsky Territory政府國有合作企業，下稱**承租人**)，由General Director Lomakina Marina Aleksandrovna代表(根據憲章生效，作為一方)與**The First Gambling Company of the East, Limited Liability Company** (前稱G1 Entertainment, LLC)，由General Director Putintseva Irina Dmitrievna代表(根據憲章生效，作為另一方) (以下統稱**訂約方**)已訂立本合同(下稱**合同**)如下：

- 1.1. 承租人向分租人分租面積為46,124平方米的地塊(編號15)一部分的臨時所有權供其有償使用，該地塊被認為是地籍編號25:27:020102:133地段的一部分，屬於「工業、電力、運輸、通訊、無線電廣播、電視及信息用地，確保外層空間活動、國防及安全用地以及其他特殊指定用途土地」類別，位於bld. 11, coast of the Pionerskaya bay, town of Artyom, Primorsky Krai (下稱**地塊**)。
- 1.2. 該地塊根據承租人與Primorsky Krai就地塊所訂立租賃合同(編號1)的條款及條件按租賃基準屬於承租人，地塊所有權屬於博彩區「Primorye」地域的Primorsky Krai。地塊分租合同於Primorsky Krai的Department of the Federal Registration Service登記，登記編號為25-25-06/044/2010-317(日期為二零一零年八月二十七日)(下稱**分租合同**)。
- 1.4. 地塊給予分租人用於建設「Primorye」博彩區稱為「公用區」的設施，包括：燃氣鍋爐站、變電站、廢水處理廠(下稱**許可用途**)....
- 2.2. 到期應付分租付款計及該合同第2.1.項所述進行估計，地塊年度租賃付款金額於合同第1.1.項所示地塊已移交之日起按每使用一天計算，由分租人按季於每個季度第一個月第5(五)日前以預付款形式支付....
- 4.2. 未經承租人同意，分租人無權於合同有效期內將其於合同項下的權利及責任轉讓予第三方，將其有關地塊(地塊部分)的權利進行抵押及使用其作為商業合夥企業或公司法定資本的出資，或作為生產資本的一部分....
- 7.2. 合同一直有效，直至二零二五年七月二十日為止。」

8. 根據「地段8」日期為二零一一年七月二十七日之分租協議(編號2)之補充協議(日期為二零一一年十二月五日，編號1)翻譯版本副本，要點摘錄如下：

「**Nash-Dom Primorye, OJSC** (Primorsky Territory政府國有合作企業，下稱**承租人**)，由General Director Lomakina Marina Aleksandrovna代表(按憲章行事，作為一方)與**The First Gambling Company of the East, LLC** (前稱G1 Entertainment, LLC，下稱**分租人**)，由General Director Akulich Igor Vladimirovich代表(按憲章行事，作為另一方) (以下統稱**訂約方**)，已訂立日期為二零一一年七月二十七日分租協議(編號2)之本補充協議(下稱**協議**)如下：

1. 協議條款2.1.修訂如下：

「2.1.地塊分租付款(18%增值稅除外)須採用以下公式計算：

$$SIP = (LeP/Sle) * Ssle * Adj,$$

其中

LeP – 日期為二零一零年七月二十二日之租賃協議(編號1，下稱**租賃協議**)項下租賃付款等於15,800,000俄羅斯盧布，

Sle – 承租人根據租賃協議擁有的地塊面積，等於2,630,928平方米，

Ssle – 據此分租的地塊面積，等於46,124平方米，

Adj – 附錄2確定的調整係數，為協議不可分割一部分。

其後，於協議期限內，分租付款額可因以下各項變動：承租人主動及／或非承租人所能控制的原因更改調整係數。承租人須於估計更改分租付款金額之日前30(三十)個曆日書面通知分租人分租付款金額的變動。倘分租付款金額變動，則分租人須自重新計算分租付款額的通知指定之日起支付更改的分租付款，而不論自承租人收到有關通知之日期。」

2. 以條款2.1.1補充協議條款2.1，內容如下：

「2.1.1. 增值稅須由分租人估算及支付，超過根據協議條款2.1. 下列指定公式計算的分租付款金額」。

3. 協議條款2.2. 修訂如下：

「2.2. 應付分租付款應基於自協議條款1.1. 所指定地塊移交之日起每使用一日根據其條款2.1. 所釐定地塊年度租賃付款金額計算，並由分租人按季度支付，作為每個季度首月第五(5)日前的預付款。首付款截止日期為二零一一年十一月五日。在協議提前終止的情況下，租賃付款應於地塊分租終止權利的國家登記之日前支付。」

9. 根據「地段8」日期為二零一一年七月二十七日地塊分租協議(編號2)之日期為二零一二年十二月二十八日之補充協議(編號1)翻譯版本副本，要點摘錄如下：

「**Nash-Dom Primorye, OJSC** (Primorsky Territory 政府國有合作企業，下稱出租人)，由 General Director Vatulin Igor Igorevich 代表(按憲章行事，作為一方)與 **The First Gambling Company of the East, LLC** (前稱 G1 Entertainment, LLC)，由 General Director Vasilenko Valeriy Vladimirovich 代表(按憲章行事，作為另一方) (以下統稱訂約方)，就修訂 Primorsky Region Administration 法令(日期為二零一一年五月三十一日，編號 141-п а)「批准有關 Primorye Gambling Zone 地區規劃的文件」頒發 Primorsky Region Administration 法令(日期為二零一二年六月二十二日，編號 176-п а)「批准有關 Primorye Gambling Zone 地區規劃調整文件草案」，已訂立日期為二零一一年七月二十七日地塊分租協議(編號1)之該補充協議(下稱-協議)如下：

1. 協議條款1.1. 修訂如下：

「1.1. 承租人有償向分租人提供臨時所有權供其使用：

- 面積27,727平方米登記號42的地塊部分，與「工業、電力、運輸、通訊、無線電廣播、電視及信息技術用地，空間活動、國防及安全用地以及其他特殊用途土地」類別有關，為面積2,630,928平方米地籍號25:27:020102:133地塊的一部分，地點參考位於地塊邊界外地標而確定。地標為一處房屋。該地塊位於地標東北2,860米處。地標地址為 11, Pionerskaya Bay Coast, Artyom, Primorsky Region；
- 面積17,941平方米登記號48的地塊部分，與「工業、電力、運輸、通訊、無線電廣播、電視及信息技術用地，空間活動、國防及安全用地以及其他特殊用途土地」類別有關，為面積2,630,928平方米地籍號25:27:020102:133地塊的一部分，地點參考位於地塊邊界外地標而確定。地標為一處房屋。該地塊位於地標東北2,860米處。地標地址為 11, Pionerskaya Bay Coast, Artyom, Primorsky Region；

- 面積27,792平方米登記號54的地塊部分，與「工業、電力、運輸、通訊、無線電廣播、電視及信息技術用地，空間活動、國防及安全用地以及其他特殊用途土地」類別有關，為面積2,630,928平方米地籍號25:27:020102:133地塊的一部分，地點參考位於地塊邊界外地標而確定。地標為一處房屋。該地塊位於地標東北2,860米處。地標地址為11, Pionerskaya Bay Coast, Artyom, Primorsky Region；

協議全文中上述地塊部分以下稱為該地塊部分....

3. 協議條款1.4.將修訂如下：

「1.4.該等地塊乃提供予分租人作興建Primorye Gambling Zone「生活區」設施之用(下稱許可用途)。

訂約方確認對興建Primorye Gambling Zone「生活區」設施(下稱投資設施)屬重要的規定載於投資項目實施協議(下稱投資協議)內。」

4. 協議條款2.1.將修訂如下：

「2.1.地塊分租付款(增值稅除外)須採用以下公式計算：

$$SIP = (LeP/Sle) * Ssle * Adj,$$

其中

LeP – 日期為二零一零年七月二十二日之租賃協議(編號1, 下稱租賃協議)項下年度租賃付款等於每年15,800,000俄羅斯盧布，

Sle – 承租人根據租賃協議擁有的地塊面積，等於2,630,928平方米，

Ssle – 據此分租的地塊面積，相應等於27,727平方米、17,941平方米、27,792平方米，

Adj – 附錄2確定的調整係數，為協議不可分割一部分。

分租付款金額不含增值稅-18%。

其後，於協議期限內，分租付款金額可因以下各項變動：(a)承租人主動更改調整係數及/或(b)出租人主動更改租賃協議項下租賃付款金額。」

備註：誠如 貴集團所告知，「地段9」當前調整係數「Adj」比率為2。

10. 誠如 貴集團所告知，The First Gambling Company of the East, LLC於二零一五年度更名為G1 Entertainment, LLC。

11. 吾等已獲提供 貴集團所持物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- i) 貴公司為條款1.1.2.至1.1.12.所載物業的實益擁有人，故而 貴公司有權佔用、使用、出租、轉讓、押記及以其他方式處置指定物業。(有關：條款1.1.2.附帶娛樂場的酒店度假村(地籍號：25:27:020102:983)(以下簡稱「1號資本設施」)、1.1.3.室外供氣系統、1.1.4.活水系統、1.1.5.供熱網絡、1.1.6.市政污水處理系統、1.1.7.公用設施及飲用水供應系統、1.1.8.通信網絡、1.1.9.鍋爐功率為7.4 mW/h的燃氣鍋爐房、1.1.10. 0.82 mW功率的6/0.4 kV 2x1000 kVA配電變電站、1.1.11. 3.0 mW柴油發電廠變電站、1.1.12. 6 kV電纜接入及1.0 mW功率的1000/6.0/04 kV室外封裝變電站(地籍號：25:27:020102:1312))。
 - ii) 日期為二零一一年七月二十七日的分租協議(編號1)(經日期為二零一一年十二月五日(編號1)、日期為二零一二年四月十二日(編號1)、日期為二零一二年十二月二十八日、日期為二零一三年三月六日(編號2)及日期為二零一九年二月二十七日(編號3)的補充文件修訂)，有效期至二零二五年七月二十日，內容有關面積為90,455.0平方米的地塊(地籍號：25: 27: 020102: 133/45)，作興建「附帶娛樂場的多功能娛樂中心」之用(9號地塊)。
 - iii) 日期為二零一一年七月二十七日的分租協議(編號2)(經日期為二零一一年十二月五日(編號1)、日期為二零一二年十二月二十八日、日期為二零一三年九月六日(編號1)、日期為二零一九年二月二十七日(編號2)的補充文件修訂)，有效期至二零二五年七月二十日：
 - 內容有關面積為17,941.0平方米的地塊(地籍號：25:27:020102:133/48)，作興建「服務區」設施之用(8號地塊)；
 - 內容有關面積為27,727.0平方米的地塊(地籍號：25:27:020102:133/42)，作興建「服務區」設施之用(8*號地塊)；
 - 內容有關面積為27,792.0平方米的地塊(地籍號：25:27:020102:133/54)，作興建「服務區」設施之用(8**號地塊)。
 - iv) 日期為二零一一年十二月三十日的分租協議(編號3)(受日期為二零一三年五月二十九日的補充文件所規限)，有效期至二零二五年十二月三十日，內容有關面積為154,351.0平方米的地塊(地籍號：25:27:020102:133/60)，作興建「附帶娛樂場的四星級酒店」設施之用(10號地塊)。
 - v) 貴公司享有收購9號地塊及8號地塊擁有權的獨家權利。
 - vi) 無論 貴公司是否收購該等地塊(地段8、地段8*、地段8**、地段9、地段10)的所有權，貴公司應有權佔用及使用該等 貴公司擁有的房地產設施營運所需的地塊。
12. 於吾等的估值中，吾等依賴地段8、地段9及地段10的多份分租協議及補充協議的翻譯版本，亦考慮日期為二零二零年六月三十日有關 貴集團持有的物業權益的法律意見。由於其上樓宇及構築物的分租土地性質，吾等並無賦予物業任何商業價值。然而，就參考而言，吾等認為樓宇及構築物(土地部分除外)於估值日期的折舊重置成本為7,749,000,000俄羅斯盧布(相當於港幣844,641,000元)。
13. 據 貴集團告知，地段8及地段10 II期、III期及IV期開發目前正處於規劃階段。如附註12所述，由於地塊分租土地性質，吾等並無賦予該物業任何商業價值。據 貴公司告知，截至估值日期就地段8及地段10所花費的規劃成本約為港幣3,127,000元。

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行有關盈利警告公告的報告全文，以供載入本通函。



敬啟者：

凱升控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)

截至二零二零年六月三十日止六個月期間的盈利估計

我們謹此提述 貴公司董事所作出載於日期為二零二零年八月十一日的公告之聲明；當中載有 貴公司日期為八月十四日內容關乎建議供股以及有關認購可換股債券之主要及關連交易的通函(「該通函」)內「重大變動」一節所載截至二零二零年六月三十日止六個月期間 貴公司擁有人應佔 貴集團未經審核綜合淨虧損的估計(「盈利估計」)，乃摘錄如下：

「根據截至二零二零年六月三十日止六個月對 貴集團管理賬目的初步審閱，二零二零年年上半年暴發COVID-19對 貴集團的博彩及酒店業務產生重大影響，乃由於(i)COVID-19疫情導致俄羅斯聯邦對外國公民(包括來自香港及澳門人士)實施臨時入境禁令，對二零二零年年初 貴集團的訪客造成不利影響，及(ii) 貴集團博彩業務於二零二零年三月二十八日或前後暫停以遵守俄羅斯政府所宣佈控制COVID-19疫情的措施，從而導致 貴集團的未經審核綜合收益較二零一九年同期顯著減少不超過約63%，而截至二零二零年六月三十日止六個月 貴公司擁有人應佔估計虧損則不超過港幣50,000,000元。」

我們獲 貴公司董事告知盈利估計乃根據基於 貴集團截至二零二零年六月三十日止六個月管理賬目的未經審核綜合業績而編製，其編製基準在所有重大方面與 貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度已刊發年報所載述 貴集團

一般採納的會計政策貫徹一致，惟香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈適用於 貴集團於二零二零年一月一日開始的年度期間的若干新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。

盈利估計由 貴公司董事編製，並構成證券及期貨事務監察委員會所頒佈收購及合併守則規則10項下的溢利預測。

董事的責任

盈利估計乃由 貴公司董事根據基於 貴集團截至二零二零年六月三十日止六個月管理賬目的未經審核綜合業績而編製。

貴公司董事對盈利估計負全部責任。

我們的獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的「職業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德的要求，該守則建基於有關誠信、客觀、專業勝任能力及適當審慎、保密性及專業行為方面的根本原則。

本所已應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「審核及審閱財務報表以及進行其他鑒證及相關服務工作的事務所質量控制」，並相應維持全面的質量控制制度，包括有關遵守道德要求、專業準則及適用的法律及監管規定的書面政策及程序。

申報會計師的責任

我們的責任乃按照我們的程序就盈利估計的會計政策及計算方法發表意見。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報委聘準則第500號「有關溢利預測、營運資金充足聲明及債務聲明的報告」及經參考香港核證委聘準則第3000號（經修訂）「審核或審閱歷史財務資料以外之核證工作」進行我們的委聘工作。該等準則規定我們規劃及進行我們的工作，以合理確定就有關會計政策及計算方法而言， 貴公司董事是否已根據彼等所採納的基準妥善編製盈利估計，以及盈利估計的呈列基準是否在所有重大方面與 貴集團一般採用的會計政策一致。我們的工作遠較根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則要求的審核範圍為小，故我們並無發表審核意見。

意見

我們認為，就會計政策及計算方法而言，盈利估計已按 貴公司所刊發該通函「董事會函件」項下「編製盈利估計之基準」一節所載 貴公司董事所採納基準妥善編製，並按在所有重大方面與 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表所載述 貴集團一般採納的會計政策一致的基準呈列，惟香港會計師公會所頒佈適用於 貴集團於二零二零年一月一日開始的年度期間的若干新訂及經修訂香港財務報告準則除外。

此致

香港
干諾道中200號
信德中心西翼
17樓1704室
凱升控股有限公司
董事會台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

二零二零年八月十四日

以下為領智企業融資有限公司函件全文，以供載入本通函。



香港
干諾道中111號
永安中心11樓1108至1110室

敬啟者：

吾等提述盈利警告公告所披露的盈利估計。本函件所採用詞彙與本通函及盈利警告公告所界定者具有相同涵義，惟文義另有所指除外。

茲提述通函附錄一「5.重大變動」一節，其載述及盈利警告公告披露：

「根據截至二零二零年六月三十日止六個月對 貴集團管理賬目的初步審閱，二零二零年年上半年暴發COVID-19對 貴集團的博彩及酒店業務產生重大影響，乃由於(i)COVID-19疫情導致俄羅斯聯邦對外國公民(包括來自香港及澳門人士)實施臨時入境禁令，對二零二零年年初 貴集團的訪客造成不利影響，及(ii) 貴集團博彩業務於二零二零年三月二十八日或前後暫停以遵守俄羅斯政府所宣佈控制COVID-19疫情的措施，從而導致 貴集團的未經審核綜合收益較二零一九年同期顯著減少不超過約63%，而截至二零二零年六月三十日止六個月 貴公司擁有人應佔估計虧損則不超過港幣50,000,000元。如 貴公司日期為二零二零年七月十五日的公告所述，俄羅斯聯邦的綜合度假村獲准自二零二零年七月十六日起重新開放營業。」

盈利估計已構成收購守則規則10項下的溢利預測，須由財務顧問或獨立財務顧問以及核數師或諮詢會計師申報。本報告根據收購守則規則10.4以及規則10.1及10.2註釋1(c)規定出具。

吾等已審閱盈利估計以及閣下作為董事全權負責的其他相關資料及文件(尤其是貴公司截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核綜合管理賬目(「未經審核管理賬目」))，並與貴公司討論其提供的資料及文件(尤其是未經審核管理賬目)。相關資料及文件乃編製盈利估計的主要基準。就編製盈利估計依據的會計政策及計算而言，吾等已倚賴通函附錄四載述的貴公司核數師德勤•關黃陳方會計師行致董事會的報告。德勤•關黃陳方會計師行認為，就會計政策及計算而言，盈利估計已根據董事所採納基準妥為編製，且在所有重大方面呈報基準與貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表載述貴集團通常採用的會計政策一致。

基於前述各項，吾等認為董事全權負責的盈利估計乃經審慎考慮後作出。

此致

香港
干諾道中200號
信德中心西翼
17樓1704室

凱升控股有限公司
董事會 台照

代表
領智企業融資有限公司

陳彥樺 蘇景瑋
董事 董事
謹啟

二零二零年八月十四日

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料。董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，且經作出一切合理查詢後確認，就其所深知，本通函所表達之意見乃經周詳及審慎考慮後達致，且本通函並無遺漏其他事實，致使本通函任何聲明產生誤導。

2. 股本

本公司於最後可行日期以及緊隨配發及發行供股股份後(假設於供股完成時或之前並無進一步發行新股份且概無購回股份)的法定及已發行股本如下：

- i. 於最後可行日期，本公司的法定及已發行股本如下：

法定：	港幣元
<u>3,200,000,000股</u> 每股面值港幣0.025元的股份	<u>80,000,000</u>
已發行及繳足股本：	
<u>1,803,777,836股</u> 每股面值港幣0.025元的股份	<u>45,094,446</u>

- ii. 下表說明本公司緊隨增加法定股本及建議供股完成後(假設概無未行使購股權獲行使及自最後可行日期至供股完成時概無發行或購回其他股份)的股本架構，如下：

法定： 港幣元

<u>6,000,000,000股</u> 每股面值港幣0.025元的股份	<u>150,000,000</u>
---------------------------------------	--------------------

已發行及繳足股本：

1,803,777,836股 每股面值港幣0.025元的股份	45,094,446
2,705,666,754股 於供股完成時將配發及發行的 供股股份	67,641,669
<u>4,509,444,590股</u>	<u>112,736,115</u>

- iii. 下表說明本公司緊隨增加法定股本及建議供股完成後(假設所有未行使購股權獲行使及自最後可行日期至供股完成時概無發行或購回其他股份)的股本架構，如下：

法定： 港幣元

<u>6,000,000,000股</u> 每股面值港幣0.025元的股份	<u>150,000,000</u>
---------------------------------------	--------------------

已發行及繳足股本：

1,824,111,836股 每股面值港幣0.025元的股份	45,602,796
2,736,167,754股 於供股完成時將配發及發行的 供股股份	68,404,194
<u>4,560,279,590股</u>	<u>114,006,990</u>

所有股份各自在各方面享有同地位，包括有關投票權、股息及退還股本之權利。供股股份一經配發、發行及繳足後，各自將在各方面與現有已發行股份享有同地位，包括有關股息、投票權及退還股本之權利。

除聯交所外，本公司股本或任何其他證券的任何部分概無在任何證券交易所上市或買賣，現時亦無申請或建議或尋求股份或本公司任何其他證券在任何其他證券交易所上市或買賣。

自二零一九年十二月三十一日(即本公司上一財政年度年結日)以來直至最後可行日期,本公司並無發行任何股份。

本公司將向聯交所申請批准供股股份(按其未繳及繳足股款形式)上市及買賣。除聯交所外,本公司股本或任何其他證券的任何部分概無在任何證券交易所上市或買賣,現時亦無申請或建議或尋求股份或供股股份或本公司任何其他證券在任何其他證券交易所上市或買賣。

於最後可行日期,概無訂立放棄或同意放棄未來股息的安排。

於最後可行日期,除購股權外,本公司概無附有任何權利可認購、轉換或兌換為股份的尚未行使可換股證券、購股權或已發行認股權證。

3. 市價

下表顯示(i)於有關期間各個曆月末之股份最後交易日期;(ii)最後交易日;及(iii)最後可行日期,股份於聯交所所報收市價:

	每股收市價 港幣元
二零一九年十一月二十九日	1.01
二零一九年十二月三十一日	1.09
二零二零年一月三十一日	0.95
二零二零年二月二十八日	0.87
二零二零年三月三十一日	0.63
二零二零年四月二十九日	0.69
二零二零年五月二十九日	0.61
二零二零年六月一日(最後交易日)	0.60
二零二零年六月三十日	0.57
二零二零年七月三十一日	0.48
二零二零年八月十二日(最後可行日期)	0.52

於二零一九年十二月一日(即緊接該公告日期前計六個月當日)起至最後可行日期止期間,股份於聯交所記錄之每股最低及最高收市價分別為於二零二零年七月二十七日、二零二零年八月三日及二零二零年八月四日之港幣0.47元及二零二零年一月二日之港幣1.11元。

4. 權益披露

a) 董事權益

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、相關股份及債券中擁有(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有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及/或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所記錄之權益及淡倉；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」)須另行知會本公司及聯交所及根據收購守則須予披露之權益及淡倉如下：

於股份及相關股份之好倉

姓名	身份	所持 股份數目	相關 股份數目	總計	於最後 可行日期 所佔權益 概約百分比 (%) (附註1)
周先生	受控制法團之 權益	3,182,476,218 (附註2)	-	3,182,476,218	176.43
俞朝陽博士	實益擁有人	40,906,000	-	40,906,000	2.26
李澤雄先生	實益擁有人	400,000	1,000,000 (附註3)	1,400,000	0.07
劉幼祥先生	實益擁有人	-	1,000,000 (附註3)	1,000,000	0.05

附註：

1. 基於最後可行日期已發行1,803,777,836股股份計算。
2. 該等3,182,476,218股股份指太陽城實益擁有的49,302,000股股份、太陽城全資附屬公司勝天實益持有的397,006,464股股份、73,953,000股承諾股份及595,509,696股承諾股份(根據不可撤銷承諾，太陽城及勝天各自不可撤銷及無條件向本公司承諾(其中包括)待執行人員授出清洗豁免後，彼等各自將悉數接納承諾股份)以及勝天根據包銷協議承諾的2,066,705,058股包銷股份(假設於記錄日期或之前悉數行使所有購股權，購股權持有人承諾項下的購股權除外)。於最後可行日期，太陽城由名萃有限公司擁有74.87%權益，而名萃有限公司由周先生及鄭丁港先生分別擁有50%的權益。根據證券及期貨條例，周先生被視為於太陽城所持股份中擁有權益。

3. 所有相關股份為本公司根據本公司購股權計劃於二零一八年十二月十三日按每股行使價港幣0.98元授出的購股權。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條，須記入該條所指由本公司存置之登記冊內之任何權益或淡倉；或(c)根據標準守則；或(d)根據收購守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於最後可行日期，據董事及本公司最高行政人員所知，以下股東(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉；或(b)直接或間接擁有本集團任何其他成員公司5%或以上已發行投票權股份權益或擁有該等證券相關的任何購股權。

於股份及相關股份之好倉

姓名/名稱	實益擁有人	受控制 法團之權益	包銷商	其他權益	總計	於最後可行 日期所佔 權益概約 百分比
						(%) (附註1)
太陽城	49,302,000	3,059,221,218 (附註2)	-	73,953,000 (附註3)	3,182,476,218	176.43
勝天	397,006,464	-	2,066,705,058 (附註4)	595,509,696 (附註5)	3,059,221,218	169.60
名萃有限公司	-	3,182,476,218 (附註6)	-	-	3,182,476,218	176.43
鄭丁港先生	-	3,182,476,218 (附註6)	-	-	3,182,476,218	176.43

附註：

1. 基於最後可行日期已發行1,803,777,836股股份計算。
2. 該等3,059,221,218股股份指勝天實益持有的397,006,464股股份、595,509,696股承諾股份(根據不可撤銷承諾，勝天不可撤銷及無條件向本公司承諾(其中包括)待執行人員授出清洗豁免後，其將悉數接納承諾股份)以及勝天根據包銷協議承諾的2,066,705,058股包銷股份(假設於記錄日期或之前悉數行使所有購股權，購股權持有人承諾項下的購股權除外)。
3. 該等73,953,000股股份指承諾股份數目(根據不可撤銷承諾，太陽城不可撤銷及無條件向本公司承諾(其中包括)待執行人員授出清洗豁免後，其將悉數接納承諾股份)。
4. 該等2,066,705,058股股份指勝天根據包銷協議承諾的包銷股份數目(假設於記錄日期或之前悉數行使所有購股權，購股權持有人承諾項下的購股權除外)。
5. 該等595,509,696股股份指承諾股份數目(根據不可撤銷承諾，勝天不可撤銷及無條件向本公司承諾(其中包括)待執行人員授出清洗豁免後，其將悉數接納承諾股份)。
6. 該等3,182,476,218股股份指太陽城擁有權益的股份數目。於最後可行日期，太陽城由名萃有限公司擁有74.87%權益，而名萃有限公司由周先生及鄭丁港先生分別擁有50%的權益。根據證券及期貨條例，周先生、鄭丁港先生及名萃有限公司被視為於太陽城所持股份中擁有權益。

除上文所披露者外，董事及本公司最高行政人員並不知悉於最後可行日期有任何人士(並非董事及本公司最高行政人員)於股份或相關股份中擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文或根據收購守則須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司5%或以上已發行投票權股份權益。

5. 董事於資產及合約之權益

於最後可行日期，概無董事於當中擁有重大權益且對本集團業務而言屬重大的合約或安排仍然存續。

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核賬目結算日)以來(i)所收購或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬收購或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 董事於競爭業務中之權益

於最後可行日期，概無董事或彼等各自聯繫人於直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭之業務中擁有任何權益。

7. 有關證券權益及買賣之其他披露事項

於最後可行日期，

- (i) 除本通函「董事會函件」中「供股對本公司股權的影響」所載股份外，一致行動集團成員概無擁有或控制或指示與股份、購股權、衍生工具、認股權證或其他可兌換為股份之證券有關之任何投票權或權利；
- (ii) 一致行動集團於有關期間並無買賣本公司任何證券；
- (iii) 一致行動集團概無接獲有關於股東特別大會上投票贊成或反對批准供股及／或清洗豁免之建議決議案之任何不可撤回承諾；
- (iv) 一致行動集團概無就本公司證券訂立任何尚未行使之衍生工具；
- (v) 除本通函「董事會函件」中「不可撤銷承諾」及「包銷協議」各節所述包銷協議及承諾股東作出之不可撤銷承諾外，概無與任何其他人士訂立收購守則規則22註釋8項下與股份或一致行動集團股份有關，且就供股及／或包銷協議及／或清洗豁免而言可能屬重大之其他安排(不論為以購股權、彌償保證或其他方式作出)；
- (vi) 除供股以包銷商獲得清洗豁免及各承諾股東遵守其於承諾書項下之責任為條件外，一致行動集團概無訂立有關可能會或可能不會援引或尋求援引供股及／或清洗豁免之條件之情況之安排或協議；
- (vii) 一致行動集團概無借入或借出本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (viii) 除包銷協議及不可撤銷承諾外，一致行動集團概無就供股已或將向本集團支付任何形式之其他代價、補償或利益；
- (ix) 除包銷協議及不可撤銷承諾外，本集團與一致行動集團概無訂立諒解、安排、協議或特別交易；
- (x) 任何股東與(i)一致行動集團或(ii)本公司、其附屬公司或聯營公司概無任何諒解、安排或協議或特別交易；

- (xi) 於最後可行日期，(i)一致行動集團與(ii)任何董事、近期董事、股東或近期股東之間概無訂立有關或取決於供股及／或清洗豁免之協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；
- (xii) 於最後可行日期，概無任何董事獲授任何利益，作為於本集團任何成員公司離職之補償或有關供股及／或清洗豁免之其他補償；
- (xiii) 於最後可行日期，除包銷協議及不可撤銷承諾外，任何董事概無與任何其他人士訂立以供股及／或清洗豁免結果為條件或取決於供股及／或清洗豁免結果或與之相關的協議或安排；
- (xiv) 除包銷協議及不可撤銷承諾外，包銷商及其一致行動人士並無訂立任何董事於當中擁有重大個人權益的重大合約；
- (xv) 包銷商與其他人士概無就根據供股將發行及配發予包銷商或因履行其於包銷協議項下之責任而可能發行及配發予包銷商之股份之轉讓、押記或抵押而達成任何協議、安排或諒解；
- (xvi) 於有關期間，除包銷協議及不可撤銷承諾外，並無與本公司或根據收購守則之「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類被假定為與本公司一致行動或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類為本公司聯繫人之任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別之安排，彼等亦無有價買賣任何股份或有關本公司任何股份或證券之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (xvii) 於有關期間，本公司附屬公司、本公司或本集團任何成員公司的退休基金或「一致行動」定義第(5)類被假定為與本公司一致行動或根據收購守則項下「聯繫人」定義第(2)類為本公司聯繫人之人士概無擁有或控制或有價買賣任何股份或有關本公司任何股份或證券之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (xviii) 於有關期間，概無股份或有關本公司任何股份或證券之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與本公司有關連之基金經理以全權方式管理，亦無有關人士已有價買賣任何股份或有關本公司任何股份或證券之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；

- (xix) 根據不可撤銷承諾，勝天及太陽城各自將接納595,509,696股供股股份及73,953,000股供股股份並付款。除周先生(為勝天及太陽城實益擁有人)外，俞朝陽博士(執行董事)並無就彼自身之實益股權表明接納或拒絕將根據供股向彼暫定配發之相關供股股份之意向。除上文所述者外，於最後可行日期，概無董事持有任何股份；及
- (xx) 本公司或董事概無借入或借出任何股份或有關任何股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

8. 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並非於一年內屆滿或可由本公司或本集團任何成員公司於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

9. 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或索償，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何待決或面臨威脅的重大訴訟或索償。

10. 專家及同意

以下為於本通函提供意見、函件或建議的專家的資格：

名稱	資格
領智企業融資有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
新百利融資有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立專業估值師

上述各專家已就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所載形式及涵義，分別轉載其函件、意見或報告(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，上述專家概無直接或間接於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無任何權利(不論是否可依法執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券。

於最後可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表結算日)起收購、或出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

11. 重大合約

以下為本集團成員公司自二零一八年五月三十一日(即緊接二零二零年六月一日(即該公告日期)前兩年當日)起直至最後可行日期(包括該日)內訂立的重大合約(並非於本集團進行或擬進行日常業務過程中訂立的合約)：

- (i) 本公司(作為發行人)與金利豐證券有限公司(作為配售代理)就按每股股份港幣1.01元的價格向不少於六名承配人配售最多300,000,000股股份而訂立的日期為二零一九年七月二十五日的配售協議；
- (ii) 配售協議；
- (iii) 包銷協議；及
- (iv) 認購協議。

12. 開支

有關供股及清洗豁免的開支(包括但不限於財務顧問費用、印刷、登記、法律、會計及存檔費用等)估計約為港幣4,980,000元，須由本公司支付。

13. 公司資料及參與供股各方

註冊辦事處	Clarendon House Church Street Hamilton HM 11 Bermuda
香港總部及主要營業地點	香港 干諾道中200號 信德中心 西翼 17樓1704室
主要股份過戶登記處	MUFG Fund Services (Bermuda) Limited 4th Floor North Cedar House 41 Cedar Avenue Hamilton HM 12 Bermuda
香港股份過戶登記分處	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心 17樓 1712-1716號舖
公司秘書	何小碧女士 (FCIS, FCS) 香港 皇后大道東183號 合和中心54樓

授權代表	盧衍溢先生 趙敬仁先生
主要往來銀行	大新銀行有限公司 交通銀行股份有限公司 香港分行 PJSC Bank Primorye Alfa-Bank Primsotsbank
核數師及申報會計師	德勤•關黃陳方會計師行 執業會計師 香港 金鐘 太古廣場一座 金鐘道88號35樓
本公司財務顧問	領智企業融資有限公司 香港 中環 干諾道中111號 永安中心11樓 1108-1110室
本公司有關香港法律之 法律顧問	趙不渝馬國強律師事務所 香港 中環 康樂廣場1號 怡和大廈40樓
獨立董事委員會及 獨立股東之獨立財務顧問	新百利融資有限公司 香港 皇后大道中29號 華人行20樓
配售代理	領智證券有限公司 香港 中環 干諾道中111號 永安中心11樓 1108-1110室

包銷商

勝天控股有限公司
Vistra Corporate Services Centre
Wickhams Cay II, Road Town
Tortola, VG1110
British Virgin Islands

通訊地址：

香港
干諾道中168-200號
信德中心
西翼
17樓1705室

包銷商董事

周焯華先生
香港
干諾道中168-200號
信德中心
西翼
17樓1705室

包銷商最終控股股東

太陽城集團控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1383)

香港
干諾道中168-200號
信德中心
西翼
17樓1705室

14. 本公司董事及高級管理層

姓名	地址
執行董事	
盧衍溢先生(副主席)	香港干諾道中200號信德中心西翼17樓1704室
趙敬仁先生	香港干諾道中200號信德中心西翼17樓1704室
非執行董事	
周焯華先生(主席)	香港干諾道中200號信德中心西翼17樓1704室
王柏齡先生	香港干諾道中200號信德中心西翼17樓1704室
俞朝陽博士	香港干諾道中200號信德中心西翼17樓1704室
獨立非執行董事	
林君誠先生	香港干諾道中200號信德中心西翼17樓1704室
劉幼祥先生	香港干諾道中200號信德中心西翼17樓1704室
李澤雄先生	香港干諾道中200號信德中心西翼17樓1704室
高級管理層	
Stylios Tsifetakis先生	香港干諾道中200號信德中心西翼17樓1704室
葉可之先生	香港干諾道中200號信德中心西翼17樓1704室

執行董事

盧衍溢先生，41歲，於二零一九年四月二十六日起調任為本公司執行董事，並獲委任為副主席。彼為本公司一間附屬公司之董事。彼持有加拿大溫尼伯大學之文學士學位。盧先生現為香港聯交所上市公司及本公司主要股東太陽城之執行董事。盧先生亦為亞洲領先的貴賓服務和娛樂集團之一太陽城集團之首席投資總監。盧先生一直參與太陽城集團海外業務之業務發展。盧先生亦負責太陽城及太陽城集團之企業管理及併購，並具有博彩業經驗。盧先生於二零一三年八月至二零一五年二月期間獲委任為於香港聯交所GEM上市之公司太陽國際之執行董事。盧先生為本公司執行董事趙敬仁先生之內弟。

趙敬仁先生，43歲，自二零一九年四月二十六日起獲委任為本公司執行董事。彼現為香港聯交所上市公司及本公司主要股東太陽城之首席財務官。趙先生為本公司多間附屬公司的董事。趙先生於審核、會計、私募股權投資及企業財務方面擁有逾20年經驗，有關經驗累積自彼於國際會計師事務所及多間香港上市公司之先前工作經驗。趙先生自二零二零年四月二十三日起為揚科集團有限公司(股份代號：1460，一間香港聯交所上市公司)之獨立非執行董事。趙先生於二零一七年三月至二零一八年二月期間，曾為香港聯交所上市公司萬嘉集團控股有限公司(股份代號：401)之執行董事。於二零一四年四月至二零一六年七月期間，彼為香港聯交所上市公司滙友資本控股有限公司(股份代號：8088)(現稱滙友生命科學控股有限公司)之集團首席財務總監，負責財務報告、投資管理及併購。趙先生擁有香港科技大學頒授的財務分析學碩士學位以及獲香港城市大學頒授工商管理會計學學士學位。彼為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。趙先生為本公司執行董事兼副主席盧衍溢先生之內兄。

非執行董事

周焯華先生，46歲，自二零一九年六月一日起出任本公司主席兼非執行董事。彼現為香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市公司及本公司主要股東太陽城集團控股有限公司(股份代號：1383)(「太陽城」)之主席、執行董事及控股股東。彼曾為於香港聯交所GEM上市的太陽國際資源有限公司(股份代號：8029)(現稱太陽國際集團有限公司，「太陽國際」)之執行董事及主席，並已於二零一三年七月五日辭任。周先生亦為亞洲領先的貴賓服務和娛樂集團之一太陽城集團(「太陽城集團」)之創始人兼主席。

王柏齡先生，56歲，自二零一九年六月一日起出任本公司非執行董事。彼現為太陽城集團之首席財務官。王先生擁有逾30年稅務、審核、會計、及企業財務經驗，有關經驗累積自彼於國際會計師事務所及多間香港及澳門公司之先前工作經驗。加入太陽城集團之前，於二零零九年六月至二零一一年二月期間，彼曾為美國納斯達克全球精選市場上市公司新濠博亞娛樂有限公司(股份代號：MLCO)旗下的娛樂場酒店新濠鋒之首席財務官。王先生於二零零五年四月至二零零九年六月期間，曾為香港聯交所上市公司銀河娛樂集團有限公司(股份代號：27)旗下的一間附屬公司銀河娛樂場股份有限公司之財務副總裁。於二零零三年四月至二零零五年四月期間，彼曾為華為技術有限公司旗下的一間附屬公司華為技術投資有限公司之財務總監。王先生擁有英國Heriot-Watt University頒授的工商管理碩士學位。彼亦為英國特許秘書及行政人員公會(現稱特許公司治理公會(The Chartered Governance Institute))及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。彼亦為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。

俞朝陽博士，47歲，自二零一八年九月起出任本公司非執行董事。彼為一位具有各方面豐富經驗的商人和慈善家，於多個行業具有豐富的經驗和人脈。俞博士一直在多間由彼持有股權的私人公司擔任管理職務。而此等公司主要在國內、香港及澳門地區經營房地產、石墨烯礦業、餐飲、酒店、金融、旅遊、紫檀木傢俱及工藝品。

俞博士積極參與社區服務，擔任福建省僑聯常務委員、世界福清社團聯誼會副主席、澳門福清同鄉聯誼會永久榮譽會長、福建省華僑公益基金會第一屆理事、福建省華僑事業發展基金會第二屆副理事長、福建省婦女兒童發展基金會名譽副會長、福州市僑商會常務副會長、永泰縣慈善總會副會長及福清市海外聯誼會副會長。俞博士曾任中國福建省福州市中國人民政治協商會議委員。

俞博士亦為嘉福金朝國際慈善基金會創會會長。彼榮獲世界華商投資基金會頒授第十五屆「世界傑出華人獎」。於二零一七年，俞博士獲位於法國巴黎的認可國際私立大學法國北歐大學頒授榮譽工商管理博士學位。

獨立非執行董事

林君誠先生，51歲，自二零一九年六月十四日起出任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會及企業管治委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。林先生獲得香港城市大學頒發會計學文學士學位。彼於商業及企業融資領域擁有逾21年經驗。現時彼為香港聯交所上市公司廣州基金國際控股有限公司(股份代號：1367)之執行董事及行政總裁，亦為香港聯交所上市公司昊天發展集團有限公司(股份代號：474)之獨立非執行董事。此外，林先生自二零零三年起擔任中國天然資源有限公司(一間於納斯達克上市之公司)之董事。林先生曾於二零一零年八月一日至二零一七年八月十六日擔任香港聯交所上市公司中國智慧能源集團控股有限公司(股份代號：1004)之執行董事。

劉幼祥先生，59歲，自二零一八年十月起出任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司提名委員會主席以及審核委員會及薪酬委員會成員。劉先生持有加拿大多倫多大學商學學士學位。劉先生擁有逾25年業務策略及企業融資經驗及6年證券交易業務經驗。彼曾於香港及海外之私人及上市公司擔任多個高級管理層職位。劉先生現為於香港聯交所上市之公司聖馬丁國際控股有限公司(「聖馬丁」)之獨立非執行董事及董事會主席。一名呈請人提交日期為二零一七年七月五日要求將聖馬丁清盤之呈請書(「呈請書」)，而此事乃發生於二零一七年八月七日委任劉先生為聖馬丁之獨立非執行董事及二零一七年八月十八日委任劉先生為聖馬丁之董事會主席之前。經呈請人、聖馬丁、第二被告人及第三被告人共同提出日期為二零一八年十二月二十一日的同意傳票，香港高等法院於二零一九年一月七日頒令呈請書被駁回。劉先生於二零零五年九月至二零零六年八月期間為匯多利國際控股有限公司(現稱豐盛控股有限公司)之獨立非執行董事，於二零零四年四月至二零零七年十月期間為亞太資源有限公司之執行董事，以及於二零零七年十月至二零一零年一月期間為嘉輝化工控股有限公司(現稱藍鼎國際發展有限公司)之執行董事，所有此等公司均於香港聯交所上市。劉先生亦擔任蒼聯發展有限公司之董事總經理。

李澤雄先生，55歲，自二零一八年十月起出任本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席以及企業管治委員會成員。李先生畢業於香港中文大學並持有工商管理學士學位，並為香港會計師公會執業會計師及香港稅務學會資深會員。彼於會計、審計、稅務及財務管理工作方面擁有逾25年經驗。李先生現為亞證地產有限公司、聖馬丁及阿爾法企業控股有限公司的獨立非執行董事，他曾於二零零四年十月至二零一九年十二月擔任夢東方集團有限公司之獨立非執行董事以及於二零零四年九月至二零一四年六月擔任文化中國傳播集團有限公司(現稱阿里巴巴影業集團有限公司)之獨立非執行董事，所有此等公司均於香港聯交所上市。一名呈請人提交日期為二零一七年七月五日要求將聖馬丁清盤之呈請書。經呈請人、聖馬丁、第二被告人及第三被告人共同提出日期為二零一八年十二月二十一日的同意傳票，香港高等法院於二零一九年一月七日頒令呈請書被駁回。

高級管理層

Stylianos Tsifetakis先生，49歲，自二零一四年九月加入本集團出任高級管理層職位。Tsifetakis先生擁有逾21年之娛樂場及酒店業經驗。於加入本集團之前，彼曾任Regency Casino Mont Parnes之營運董事及Hyatt Regency Casino之董事，該兩間娛樂場均位於希臘。Tsifetakis先生亦曾在不同司法權區(包括英國、羅馬尼亞及哈薩克)的多間世界級酒店擔任高級管理層職位。Tsifetakis先生持有於希臘頒發之娛樂場管理證書及於英國倫敦南岸大學畢業，獲酒店管理文學士(榮譽)學位。

葉可之先生，50歲，自二零一三年十月起出任本公司財務董事，亦為本公司其中一間附屬公司之董事。加入本公司前，葉先生於二零零九年至二零一三年曾任新濠環彩有限公司(現為樂透互娛有限公司，於香港聯交所上市)之首席財務官。葉先生之前亦曾於聖馬丁(於香港聯交所上市)任職執行董事、財務董事及公司秘書九年。葉先生曾在德勤•關黃陳方會計師行任職逾七年，出任審計經理。葉先生於香港大學畢業，持有工商管理學士學位。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。

15. 一般資料

- (i) 於最後可行日期，由香港境外將本公司溢利匯入或將本公司資本調返香港並無限制。
- (ii) 本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

16. 備查文件

下列文件副本由本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)止期間(i)於一般辦公時間(星期六及公眾假期除外)上午十時正至下午一時正及下午二時正至下午五時正在本公司總部及主要營業地點(地址為香港干諾道中200號信德中心西翼17樓1704室)；(ii)本公司網站(www.saholdings.com.hk.)；及(iii)證監會網站(www.sfc.hk)可供查閱。

- (i) 本公司組織章程大綱及細則及包銷商；
- (ii) 董事會函件，其全文載於本通函第17至87頁；
- (iii) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第88至89頁；
- (iv) 新百利函件，其全文載於本通函第90至135頁；
- (v) 本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年之年報；
- (vi) 德勤•關黃陳方會計師行就本集團未經審核備考財務資料出具之報告，其全文載於本通函附錄二；
- (vii) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司編製之物業估值報告及估值證書，其全文載於本通函附錄三；
- (viii) 本附錄「專家及同意」一段所述同意書；
- (ix) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；
- (x) 申報會計師有關盈利估計的函件，其全文載於本通函第IV-1至IV-3頁；
- (xi) 領智企業融資有限公司有關盈利估計的函件，其全文載於本通函第V-1至V-2頁；
- (xii) 不可撤銷承諾；
- (xiii) 購股權持有人承諾；

- (xiv) 該公告；
- (xv) 內幕消息公告；
- (xvi) 盈利警告公告；及
- (xvii) 本通函。

股東特別大會通告



凱升控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：102)

股東特別大會通告

茲通告凱升控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年九月七日(星期一)下午三時正假座香港香港干諾道中200號信德中心4樓401A雅辰會翡翠廳V-VII舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)本公司下列決議案(除另有指示外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二零年八月十四日之通函(「通函」)所界定者具有相同涵義)：

普通決議案

1. 「動議待包銷協議之條件獲達成(包括通過下文第2項及第5項決議案)後及在包銷協議並無根據其條款被終止的情況下：
 - (a) 批准以供股(「供股」)方式按每股供股股份港幣0.6元發行本公司不超過2,736,167,754股及不少於2,705,666,754股新股份(「供股股份」)，基準為於二零二零年九月十七日(星期四)或本公司董事(「董事」)可能釐定的有關其他日期(「記錄日期」)營業時間結束時名列本公司股東名冊的本公司股東(「合資格股東」)(不包括於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊但於本公司股東名冊所示地址位於香港境外的該等本公司股東(「不合資格股東」)，而董事基於相關司法權區法律顧問所提供法律意見，認為由於相關地區法例之法律限制或當地相關監管機構或證券交易所之規定，不讓該等股東參與供股乃屬必要或權宜)所持每兩(2)股股份獲發三(3)股供股股份，且大致按本公司日期為二零二零年八月十四日通函(註有「A」字樣之副本已提交大會並經大會主席簡簽以資識別)所載條款及條件及董事可能釐定的有關其他條款及條件，並授權董事以供股及其他方式按有關文件所載條款發行及配發有關供股股份，以及批准、確認及追認本公司與配售代理就按不少於每股未獲認購供股股份或不合資格股東未售出供股股份認購價之配售價按盡力基準配售未獲

股東特別大會通告

認購供股股份及不合資格股東未售出供股股份所訂立日期為二零二零年六月一日之配售協議(「**配售協議**」)(註有「**B**」字樣之配售協議副本已提交大會並經大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行交易；

- (b) **授權**董事會(「**董事會**」)或其轄下委員會根據供股或就此配發及發行供股股份，即使該等供股股份可能並非按比例提呈發售、配發或發行予合資格股東，尤其是於考慮香港境外任何地區法例之法律限制或相關監管機構或證券交易所之規定後，董事會可在其認為必要或適宜之情況下，就不合資格股東作出有關排除或其他安排；及
- (c) **授權**任何一名或多名董事在其可能全權酌情認為就進行供股、配售協議及其項下擬進行交易或與之相關、實施或使之生效或完成與之相關的任何事宜而言屬必要、合適、合宜或權宜之情況下，採取有關行動、作出一切有關行動及事宜以及簽立一切有關進一步文件或契據。」

2. 「動議：

- (a) 於各方面**批准、確認及追認**本公司與包銷商就供股所訂立日期為二零二零年六月一日之包銷協議(「**包銷協議**」)及其項下擬進行交易(註有「**C**」字樣之包銷協議副本已提交大會並經大會主席簡簽以資識別)以及**批准、確認及追認**本公司履行其項下擬進行交易(包括但不限於包銷商承購包銷的供股股份(如有)之安排)；及
- (b) **授權**任何一名或多名董事在其可能全權酌情認為就包銷協議及其項下擬進行交易或與之相關、實施或使之生效或完成與之相關的任何事宜而言屬必要、合適、合宜或權宜之情況下，採取有關行動、作出一切有關行動及事宜以及簽立一切有關進一步文件或契據。」

3. 「動議：

- (a) 透過增設2,800,000,000股股份將本公司法定股本由港幣80,000,000元(分為3,200,000,000股份)**增加**至港幣150,000,000元(分為6,000,000,000股股份)，及每股新股份於發行及繳足後將在各方面與現有已發行股份享有同地位並擁有權利及特權以及受本公司組織章程大綱及細則所載條文規限(「**增加法定股本**」)；及

股東特別大會通告

- (b) 授權任何一名或多名董事在其可能全權酌情認為就增加法定股本或與之相關、實施或使之生效或完成與之相關的任何事宜而言屬必要、合適、合宜或權宜之情況下，採取有關行動、作出一切有關行動及事宜以及簽立一切有關進一步文件或契據。」

4. 「動議：

- (a) 於各方面批准、確認及追認SunTrust(作為發行人)與認購人(作為認購人)就認購人向SunTrust認購可換股債券所訂立日期為二零二零年六月一日之認購協議(「認購協議」)及其項下擬進行交易(註有「D」字樣之認購協議副本已提交大會並經大會主席簡簽以資識別)以及批准、確認及追認認購人履行其項下擬進行交易；及
- (b) 授權任何一名或多名董事在其可能全權酌情認為就認購協議及其項下擬進行交易或與之相關、實施或使之生效或完成與之相關的任何事宜而言屬必要、合適、合宜或權宜之情況下，採取有關行動、作出一切有關行動及事宜以及簽立一切有關進一步文件或契據。」

特別決議案

5. 「動議：

- (a) 批准待香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或其任何代表授出清洗豁免(定義見下文)及可能就其施加任何條件後，根據香港公司收購及合併守則(「收購守則」)規則26豁免註釋1向包銷商授出豁免，豁免其因根據包銷協議承購包銷股份(將導致包銷商及與其一致行動人士於本公司的權益總額為或超過30%)而須根據收購守則就本公司所有已發行股份(包銷商及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外)提出全面收購要約之責任(「清洗豁免」)；及

股東特別大會通告

- (b) 授權任何一名或多名董事在其可能全權酌情認為就清洗豁免及其項下擬進行交易或與之相關、實施或使之生效或完成與之相關的任何事宜而言屬必要、合適、合宜或權宜之情況下，採取有關行動、作出一切有關行動及事宜以及簽立一切有關進一步文件或契據。」

承董事會命
凱升控股有限公司
主席
周焯華

香港，二零二零年八月十四日

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要營業地點：

香港
干諾道中200號
信德中心西翼
17樓1704室

附註：

- (1) 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之任何股東，均有權委派一位(倘其為兩股或以上股份持有人，則一位以上)代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 代表委任文據須以書面方式由委任人或其正式書面授權代表親筆簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或經由任何高級職員或獲正式授權的代表或其他人士親筆簽署。
- (3) 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或該授權書或授權文件經簽署證明之副本，必須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間不少於48小時前送達本公司股份過戶登記處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17M樓，方為有效。
- (4) 為確定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二零年九月二日(星期三)至二零二零年九月七日(星期一)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記本公司任何股份轉讓。為有權出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶表格連同相關股票須不遲於二零二零年九月五日(星期六)下午三時正交回本公司股份過戶登記處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1712-1716號舖，以辦理登記手續。

股東特別大會通告

- (5) 填妥及交回代表委任表格後，股東屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。
- (6) 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一位該等聯名持有人均可就該等股份投票(不論親身或委派代表)，猶如彼為唯一有權投票者。倘若超過一位有關聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則已出席之聯名登記持有人中，僅本公司股東名冊內就有關股份排名首位者方有權投票，其他登記持有人之投票概不受理。

於本通告日期，本公司執行董事為盧衍溢先生(副主席)及趙敬仁先生，非執行董事為周焯華先生(主席)、王柏齡先生及俞朝陽博士，及獨立非執行董事為林君誠先生、劉幼祥先生及李澤雄先生。

股東特別大會通告

股東特別大會的預防措施

於本通告刊發之際，冠狀病毒(COVID-19)疫情於香港仍然持續，而疫情於股東特別大會舉行之際仍難以預測。本公司將密切關注COVID-19疫情的發展及香港政府已採取或將採取的有關COVID-19疫情的任何規定或措施。本公司將確保根據香港政府的規定或措施召開股東特別大會且將不會剝奪股東於股東特別大會上就所提呈決議案投票的權利。本公司提醒與會者應因應其個人情況，謹慎考慮出席股東特別大會的風險。此外，本公司僅此提醒股東其毋需親身出席股東特別大會，仍可行使其投票權，並強烈建議股東委任股東特別大會主席作為其代表，及盡早提交其代表委任表格。

倘若冠狀病毒在股東特別大會舉行時間或前後仍然持續影響香港，則本公司或會在股東特別大會上實施各預防措施以保障股東特別大會與會者的健康及安全，當中包括但不限於以下各項：

1. 所有與會者在獲准進入股東特別大會前及在股東特別大會召開期間均須佩戴外科口罩。與會者在出席股東特別大會期間務請時刻保持良好個人衛生習慣並保持適當社交距離。
2. 在進入股東特別大會會場前，所有人士均須接受強制體溫檢測。如任何欲出席股東特別大會之人士拒絕接受體溫檢測或被發現出現發燒且體溫在攝氏37.3度或以上或出現其他不適症狀，本公司將要求有關人士在隔離區完成投票程序。
3. 與會者或會獲詢問以下問題：(i)彼在緊接股東特別大會召開前14日內曾否離開香港；(ii)彼是否遵守香港特別行政區政府設立的任何檢疫規定；及(iii)彼曾否有任何疑似流感症狀，或與任何接受隔離或近日有外遊記錄的人士有密切接觸。任何對上述任一問題作出肯定回答的人士會被要求在隔離區完成投票程序。
4. 本公司會按照香港特別行政區政府的指引維持適當距離及空間，故此，本公司或需要限制股東特別大會與會者人數，以避免過度擁擠。
5. 為方便追蹤接觸者及確保維持適當社交距離，每位與會者將獲分配指定座位。
6. 股東特別大會上將不派發禮品或提供茶點。
7. 於股東特別大會會場內，本公司之員工及代表將會協助群組控制及排隊管理，以確保維持適當社交距離。
8. 隨著COVID-19疫情不斷發展，本公司或會在短時間內對股東特別大會安排作出更多變動及實施更多預防措施。股東務請查閱本公司網站。