
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、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有凱升控股有限公司之股份，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或轉讓之銀行經理、持牌證券交易商或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。



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)

主要及關連交易： 貸款協議

獨立董事委員會及獨立股東之 獨立財務顧問



本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

阿仕特朗致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第22至38頁。獨立董事委員會函件(當中載有其致獨立股東之推薦建議)載於本通函第21頁。

本公司謹訂於二零二一年四月二十日(星期二)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，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。本通函隨附代表委任表格，以供股東特別大會之用。

不論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附的代表委任表格印備的指示填妥表格，並盡快交回本公司的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(視情況而定)指定舉行時間48小時前(即二零二一年四月十八日(星期日)下午三時正)送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下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。在該情況下，委任代表之文據將被視作撤銷論。

二零二一年三月二十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	21
阿仕特朗函件	22
附錄一 - 本集團之財務資料	I-1
附錄二 - 一般資料	II-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

在本通函內：

- (a) 除另有指明外，所有時間及日期均指香港時間。
- (b) 除另有指明外，所有條數及章數指上市規則條數及章數。
- (c) 除另有指明外，於換算時，本通函內所列各港元金額乃按1.0港元兌6.2285菲律賓比索之匯率換算為菲律賓比索，及本通函內所列各美元金額乃按1.0美元兌7.75港元之匯率換算為港元。
- (d) 除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	本公司的董事會
「本公司」	指	凱升控股有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：102)，並為由太陽城擁有69.66%權益的附屬公司
「先決條件」	指	貸款協議及貸款供應的先決條件(誠如本通函「董事會函件－貸款協議－先決條件」所載)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「COVID-19」	指	新型冠狀病毒(COVID-19)，識別為導致呼吸道疾病爆發的一種冠狀病毒
「董事」	指	本公司的董事，各自稱為「董事」
「違約事件」	指	本通函「董事會函件－貸款協議－違約事件」概列的該等事件
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司，包括SA Investments
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，以就(其中包括)貸款協議及其項下擬進行的交易是否公平合理向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「阿仕特朗」	指	阿仕特朗資本管理有限公司，可進行證券及期貨條例(香港法例第571章)項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團，即本公司委任的獨立財務顧問，以就(其中包括)貸款協議及其項下擬進行的交易是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	太陽城及其聯繫人以外的股東，於貸款協議及其項下擬進行的交易並未擁有重大權益
「最後可行日期」	指	二零二一年三月二十三日，即本通函刊發前為確定其中所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	SA Investments (作為貸款人) 按照及根據貸款協議可能向SunTrust (作為借款人) 預付本金金額120,000,000美元(相當於930,000,000港元)
「貸款協議」	指	SA Investments (作為貸款人) 與SunTrust (作為借款人) 所訂立日期為二零二一年二月二十三日有關貸款的有條件貸款協議
「最後截止日期」	指	先決條件達成或(視情況而定)獲豁免的最後時間，即二零二一年五月三十一日下午五時正(或SA Investments與SunTrust可能書面協定的有關較後時間及日期)
「主酒店娛樂場」	指	於項目地盤興建或將興建的五星級酒店及娛樂場綜合大樓

釋 義

「到期日」	指	由支付貸款予SunTrust當日起計三個月
「周先生」	指	周焯華先生，本公司非執行董事兼主席
「盧先生」	指	盧衍溢先生，本公司執行董事兼副主席
「百分比率」	指	具有第14.07條所界定的涵義
「菲律賓比索」	指	菲律賓比索，菲律賓的法定貨幣
「中國」	指	中華人民共和國(不包括香港、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的三幅地塊，據此，將於其上興建主酒店娛樂場
「菲律賓證券交易所」	指	菲律賓證券交易所
「供股」	指	本公司按於二零二零年十月十五日完成每兩(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0.6港元的供股(誠如本公司日期為二零二零年八月十四日的通函及本公司日期為二零二零年九月十八日的供股章程所披露)
「SA Investments」	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
「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，以考慮及酌情批准(其中包括)貸款協議及其項下擬進行的交易
「股東」	指	任何股份的持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.025港元的普通股

釋 義

「證券規例守則」	指	據菲律賓證券規例守則及其實施規例及規則，經不時修訂
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	SA Investments 認購 SunTrust 可換股債券
「太陽城」	指	太陽城集團控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1383)，並為本公司控股股東
「太陽城集團」	指	太陽城及其不時的附屬公司，包括本公司、SA Investments 及 SunTrust
「SunTrust」	指	Suntrust Home Developers, Inc.，一間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)，並為由太陽城擁有51%權益的附屬公司
「SunTrust可換股債券」	指	根據SunTrust(作為發行人)與SA Investments(作為認購人)所訂立日期為二零二零年六月一日的認購協議(經補充)(經本公司獨立股東於二零二零年九月七日舉行的本公司股東特別大會上通過)，SunTrust已於二零二零十二月三十日向SA Investments發行本金金額為5,600,000,000菲律賓比索(相當於約899,000,000港元)票息率為6.0%的可換股債券(誠如本公司日期為二零二零年八月十四日的通函及本公司日期為二零二零年九月十八日的供股章程所披露)
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比



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：

主要及關連交易：

貸款協議

緒言

茲提述本公司日期為二零二一年二月二十三日有關(其中包括)貸款協議之公告。

於二零二一年二月二十三日，SunTrust(作為借款人)與SA Investments(作為貸款人)訂立貸款協議，據此SA Investments須(受先決條件所規限)向SunTrust提供貸款(即本金金額120,000,000美元(相當於930,000,000港元))。

本通函旨在向閣下提供以下各項之資料(其中包括)(i)貸款協議及其項下擬進行的交易之更多詳情；(ii)獨立財務顧問有關貸款協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iii)獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問有關貸款協議的條款及條件以及其項下擬進行的交易之意見後所作之意見及推薦建議；(iv)本集團之若干財務資料及其他資料；及(v)股東特別大會之通告，僅供說明用途。上述所有資料均須根據上市規則之規定載入本通函。

董事會函件

貸款協議

日期：二零二一年二月二十三日

訂約方：(I) SunTrust (作為借款人)；及
(ii) SA Investments (作為貸款人)。

SunTrust 為由太陽城(直接及間接於已發行股份中擁有合共69.66%權益，為本公司控股股東)擁有51%權益的附屬公司，因而為本公司的關連人士。

貸款的本金金額：120,000,000美元(相當於930,000,000港元)

待貸款協議的先決條件(包括獨立股東批准貸款協議及其項下擬進行的交易，誠如本通函下文「貸款協議－先決條件」所披露)達成後，貸款將從供股部分所得款項淨額達60,000,000美元(相當於465,000,000港元)及本公司內部資源其餘60,000,000美元(相當於465,000,000港元)中調配。

貸款的用途：撥付興建及開發主酒店娛樂場(SunTrust為唯一經營商及管理人)

稅項或其他收費：SunTrust因貸款而應付的所有適用稅項及其他收費

利率：年息6厘(6%)

於釐定貸款的利率及其是否屬公平合理時，本公司已考慮以下因素：

- (1) 現時本港三個月港元定期存款的0.72%平均儲蓄利率；
- (2) 美元借款利率介乎6.0%至6.5%(誠如菲律賓一間銀行就同一金額貸款及同一貸款期限所報利率)；及
- (3) 五年期SunTrust可換股債券的6%年利率。

董事會函件

依據上述基準，董事認為貸款的利率屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

- 罰息： 年息8厘(8%)
- 提款期： 由所有先決條件達成起計三十(30)日內(或SA Investments可按其唯一絕對酌情權認為適當的有關較長期間)。
- 到期日： 由支付貸款予SunTrust當日起計三個月。
- 倘到期日延長超過三個月，本公司須遵守上市規則第14A章的適用申報、公告及獨立股東批准規定。
- 在SunTrust向SA Investments遞交書面申請後，到期日每次可以延期一(1)個月，惟可予延長的總期限不得超過三(3)個月(除非SA Investments另行按其唯一絕對酌情權同意較長的期限)，而有關每次延長須在SA Investments以其唯一絕對酌情權施加有關條款及條件後且受其所規限。
- 還款： SunTrust須於以下時間(以較早者為準)悉數償還貸款連同其上所有應計利息及貸款協議項下應付及欠負的所有金額：
- (i) 到期日或已延長到期日，可依照貸款協議予以延長；及
 - (ii) 隨即在違約事件發生後。
- 違約事件： 以下載列違約事件的概況，在發生任何其中一者後，毋須進一步通知或要求下，貸款連同其上所有應計利息及貸款協議項下應付及欠負的所有金額須立即到期及應付：
- (i) SunTrust未能依照貸款協議的條款支付；或

董事會函件

- (ii) SunTrust違反履行或遵守貸款協議，而有關違反無法在已向SunTrust發出有關書面通知後三十(30)日內予以補救；或
- (iii) 證明SunTrust任何聲明、保證及承諾屬不正確或具有誤導成分，在作出或視為作出時或在任何重大方面重複作出或應當違反；或
- (iv) 就SunTrust合併、清盤或解散發出命令或通過有效決議案或進行類似法律程序(緊隨SA Investments早前書面批准進行合併或重組及就此目的的情況則除外)；或
- (v) 任何產權負擔人接管，或倘接管人或其他類似人員獲委任，或倘對SunTrust的全部經營、資產或財產或任何部分提出或實施扣押或執行，且並未在提出或實施後三十(30)日內履行；或
- (vi) SunTrust任何為所借或籌得款項或與之有關的其他現有或日後債務在其所列到期日前變成到期應付，或SunTrust未能在到期時支付其於就任何所借或籌得的款項作出的任何現有或日後擔保項下應付的任何金額；或
- (vii) 倘SunTrust的股份於菲律賓證券交易所暫停買賣持續三十(30)個交易日或以上，或SunTrust的股份於菲律賓證券交易所撤回或撤銷上市；或
- (viii) 任何法院、仲裁庭或其他相關機構針對SunTrust目前進行、待決或面臨威脅前進行的任何重大訴訟、仲裁或行政程序；或
- (ix) SunTrust須總體上停止向債權人付款，或應無法支付其債項；或
- (x) SA Investment認為SunTrust的財政狀況出現重大不利變動；或

董事會函件

- (xi) 貸款協議及任何其他附屬文件應不再具有十足效力及作用；或
- (xii) 在SunTrust任何相關司法權區的法律下，據此發生任何事件對任何上述事件存在類似或同等影響。

先決條件：

貸款協議及貸款供應須於以下條件達成後，方可作實：

- (i) 本公司遵守上市規則獲獨立股東批准貸款協議及其項下擬進行的所有交易，並已遵守聯交所可能要求的規定；
- (ii) SunTrust已取得證券規例守則所規定有關關聯方交易的一切必要批准、同意或豁免(如適合)，涵蓋授出貸款及履行貸款協議及其項下擬進行的所有交易；或
- (iii) SunTrust所有聲明、保證及承諾在每次作出時且截至當時作出時仍屬真實及正確，如同每次均參考當時存在的事實及情況而作出。

SA Investments可按其唯一絕對酌情權隨時於最後截止日期或之前向SunTrust發出書面通知全部或部分豁免上文第(iii)項所載的先決條件。

倘任何先決條件未能於最後截止日期或之前達成(或倘(視情況而定)獲SA Investments豁免，原因是可根據貸款協議的條款予以豁免)，則貸款協議應告終止，而訂約方於貸款協議項下的相關責任應告失效及終止，概無訂約方應對其他訂約方提出任何申索，惟任何先前違約情況則除外。

於最後可行日期，上文(ii)項所載先決條件經已達成。

貸款協議之財務影響

盈利

誠如本通函下文「董事會函件－貸款之理由及裨益」所載，貸款可讓本集團有機會賺取利息收入，年息為6%。基於到期日可予延長的總期限為三個月，貸款將為本公司產生利息收入3,600,000美元(相當於27,900,000港元)，為期六個月。

資產及負債

本集團流動資產下「貸款予一間同系附屬公司」項目將因預付貸款而增加120,000,000美元(相當於930,000,000港元)，而本集團之現金及現金等值項目將相應減少。貸款協議項下擬進行的交易將不會對本集團負債造成影響。

有關SUNTRUST及太陽城集團的資料

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)。SunTrust獲委任為主酒店娛樂場的唯一及獨家經營商及管理人。

SunTrust為由太陽城(直接及間接於已發行股份中擁有69.66%權益)擁有51%權益的附屬公司。太陽城集團主要(i)於中國及日本從事物業開發；(ii)於中國從事物業租賃以及商場管理及營運；(iii)於越南提供酒店及綜合度假村的一般顧問服務；(iv)提供旅遊相關產品及服務；(v)通過SunTrust於菲律賓開發及經營綜合度假村；及(vi)透過本集團於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。太陽城集團一直擴展及尋找機會擴充其旅遊相關業務，尤其是於東南亞地區投資於綜合度假村以及提供酒店及綜合度假村的一般顧問服務。

有關本公司及SA INVESTMENTS的資料

本公司為投資控股公司，而本集團主要於俄羅斯聯邦濱海綜合娛樂區經營酒店及博彩業務。本集團透過於東雋有限公司(本公司間接非全資附屬公司)的77.5%股本權益進行博彩及酒店業務。本公司為由太陽城擁有69.66%權益的附屬公司。SA Investments為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司直接全資附屬公司，主要從事投資控股。

保障本集團資產之關鍵措施

經計及供股所得款項淨額，於二零二零年十二月三十一日，貸款佔本公司經擴大總資產3,978,000,000港元約23%。下列為本集團為保障其資產所採取之關鍵措施：

- (1) **監察**：熟知債務人乃保障資產之其中一項基本措施，尤其是以本公司作為貸款之貸款人而言。財務狀況良好、主酒店娛樂場平穩發展、SunTrust仍為主酒店娛樂場之唯一及獨家經營商及管理人之地位等均為保持優質貸款之所有基本因素。本公司及SunTrust（即太陽城集團之相同成員公司，可透過促進及維持兩者之間之定期溝通及積極互動促進本集團持續監察此等基本因素。
- (2) **提供解決方案**：本集團於其開發水晶虎宮殿之過程中累積識別及解決設計、施工、開發、成本控制及融資問題之豐富經驗。本集團之經驗可與並一直與SunTrust分享以處理主酒店娛樂場之穩健發展，將繼而提高SunTrust為主酒店娛樂場之集資能力。
- (3) **盡量減少SunTrust逾期償還貸款之可能性**：鑒於主酒店娛樂場處於其初期興建及開發階段，因此SunTrust為主酒店娛樂場或與之有關之集資能力（不論長期或短期性質）於擴大其業務發展方面起著重要作用，而業務發展乃SunTrust償付能力之基本因素（反之，即將SunTrust逾期償還貸款之可能性盡量減少）。本集團及太陽城集團於集資活動方面之經驗豐富，且與銀行、金融機構及博彩業投資者一直保持良好及穩定關係，以上所述在某方面有助於SunTrust之集資活動並在有需要時促進投資者對SunTrust之興趣。於最後可行日期，本集團一直協助SunTrust取得銀行融資並與其分享本集團於集資活動方面之經驗。

貸款之風險評估

本公司已審查其自身營運資金預測，以確保授予貸款不會影響本公司之一般業務營運。供股所得款項總淨額1,618,400,000港元當中，直至最後可行日期為止認購SunTrust可換股債券所動用之實際金額為899,000,000港元，而其餘結餘719,400,000港元則存放於持牌商業銀行作短期計息存款。

在斷定貸款屬低風險貸款且SunTrust在貸款到期時有充裕財務資源償付，本公司已履行下列盡職調查工作並考慮以下因素：

- **審視業界之情況：** SunTrust之主要業務為菲律賓之博彩業。SunTrust獲委任為主酒店娛樂場之唯一及獨家經營商及管理人。本公司已就菲律賓之博彩業開展並促使開展審視工作。廣義而言，鑒於菲律賓之博彩業自二零一七年一直按年增長，因此主酒店娛樂場佔據戰略位置且屬SunTrust之穩健投資項目。
- **審視債務融資之情況：** 除審視菲律賓博彩業之業界趨勢，本公司亦已就類似主酒店娛樂場之項目籌集債務融資之可行性及其有關條款進行盡職調查。下文載列已成功進行債務融資之菲律賓博彩業公司之公開可得債務融資資料：

公司名稱	Bloomberry Inc.	PH Resorts Group Holdings, Inc.	Melco Crown (Philippines) Resorts Corporation (附註)
借款金額	銀行借款為9,870,000,000菲律賓比索(相當於約204,000,000美元)	銀行借款為900,000,000菲律賓比索(相當於約19,000,000美元)	債務證券為15,000,000,000菲律賓比索(相當於約311,000,000美元)
營運地點	於菲律賓馬尼拉娛樂城經營太陽賭場度假酒店	於菲律賓保和省經營一間酒店，並將於菲律賓宿霧拉普拉普市麥克坦島興建綜合旅遊度假區	於菲律賓馬尼拉娛樂城經營馬尼拉新濠天地

董事會函件

公司名稱	Bloomberry Inc.	PH Resorts Group Holdings, Inc.	Melco Crown (Philippines) Resorts Corporation (附註)
提取年份	二零一二年	二零一七年	二零一四年
所得款項用途	撥付興建酒店、博彩及娛樂設施，包括但不限於購置傢俬、裝置及設備以及支付顧問費用。	撥付興建綜合旅遊度假區。	撥付開發馬尼拉新濠天地。
年期	七(7)年	一(1)年(可予延長)	於二零一九年到期

附註：Melco Crown (Philippines) Resorts Corporation於二零一八年在菲律賓證券交易所除牌。

- **財務狀況及資源：**經審視SunTrust就興建及開發主酒店娛樂場之財務狀況及資源(包括施工成本之付款時間表以及銀行及金融機構就外部貸款融資之安排狀況)後，本公司理解SunTrust一直就外部貸款融資與七間金融機構進行磋商。兩名執行董事已與就提供外部融資與SunTrust聯絡之有意金融機構進行討論。
- **監察：**誠如「董事會函件－保障本集團資產之關鍵措施」所披露，本集團一直為並將繼續為主酒店娛樂場或與之有關之事宜進行監察，以使(其中包括)本集團獲悉(如每當SunTrust於貸款年期內促成任何新債務融資安排)SunTrust進行債務融資之進展及狀況。
- **債務融資所得款項用途：**在SunTrust成功從外部融資籌集資金之情況下，可籌得之資金將應用(其中包括)於履行財務責任。

- 來自主要股東之緊急財政資助：倘SunTrust未能取得外部融資，SunTrust償還貸款之財政資助將由下列提供：(a)星望有限公司(周先生全資擁有之公司)認購金額為628,000,000港元之太陽城6,000,000,000港元5.00%永久證券(「永久證券」)之未認購部分；及(b)周先生根據彼向太陽城提供財政資助之承諾支付其餘結餘329,900,000港元(包括貸款利息)。有關詳情，請參閱「附錄一—本集團之財務資料—5.營運資金充足性」(誠如太陽城日期為二零二一年二月十一日之通函所披露)。本公司已審查(其中包括)相關永久證券文件、周先生就彼向太陽城提供財政資助之意向發出之承諾函件及周先生用以證明彼擁有充裕資產向太陽城提供財政資助之資產清單。

貸款之理由及裨益

SunTrust需要資金用於興建及開發主酒店娛樂場，其為唯一及獨家經營商及管理人。貸款將可提供SunTrust用於興建及開發主酒店娛樂場所需的部分必要資金。

COVID-19的持續影響已影響本集團的水晶虎宮殿二期開發的施工前進展(包括設計、採購建材、投標及相關付款)。其時本集團無需即時動用部分原先分配用於水晶虎宮殿二期開發的可用資金。貸款其時可讓本集團有機會賺取利息收入，年息為6%。貸款的回報率較從銀行及類似金融機構存置的定期存款中賺取為佳。

在動用貸款所得款項興建及開發主酒店娛樂場之時間表方面，預計所有貸款所得款項將於二零二一年第四季全數動用。在動用貸款所得款項興建及開發主酒店娛樂場之具體用途方面，預計9,000,000美元(相當於約70,000,000港元)金額之貸款所得款項會用於顧問服務，預計111,000,000美元(相當於約860,000,000港元)則會用於SunTrust已委聘或將委聘之承包商及分包商所提供之建設工程。

在動用899,000,000港元之認購事項所得款項方面，於最後可行日期，52,000,000美元(相當於約403,000,000港元)金額之認購事項所得款項已用於結付SunTrust就使用項目地盤及報銷就項目地盤所產生之費用及於其上已進行之建設工程應付之部分項目地盤付款200,000,000美元(相當於約1,550,000,000港元)。預計認購事項其餘所得款項會於二零二一年第二季全數動用，預計9,000,000美元(相當於約70,000,000港元)會用於顧問服務，而預計55,000,000美元(相當於約426,000,000港元)則會用於SunTrust已委聘或將委聘之承包商及分包商提供之建設工程。認購事項所得款項之用途一直與本公司日期為二零二零年八月十四日之通函(「供股通函」)所載之先前披露內容一致。

董事會函件

下表載列供股所得款項用途之計劃時間表(誠如於供股通函所披露)及按照本集團水晶虎宮殿二期開發之已更新施工進度動用供股所得款項之已更新時間表：

	供股所得款項用途之計劃時間表 (誠如於供股通函所披露)				合計	直至最後	直至最後
	二零二零年 下半年	二零二一年		二零二二年 上半年		可行日期	可行日期
		上半年	下半年			已動用 金額	為止之 (超額 支出)/ 未動用 金額
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
認購事項	847.0	-	-	-	847.0	899.0	(52.0) (附註1)
水晶虎宮殿二期開發，包括 但不限於以下各項，							
採購建材	69.0	101.4	99.6	41.5			
興建樓宇/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	-	601.40
關作本集團一般營運資金， 包括但不限於以下各項，							
(i) 第一期，包括：							
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			
(ii) 第二期開業前開支，包括但 不限於以下各項：							
員工成本(培訓及僱員關係)	-	-	-	30.0			
保安開支	-	-	3.0	6.0			
營銷開支	-	-	3.0	8.0			
	54.0	25.0	22.0	69.0	170.0	-	170.00
相關時期之擬定所得款 項用途總額	980.1	151.6	213.6	273.1	1,618.4	899.0	719.40

董事會函件

	供股所得款項用途之經修訂時期						合計 百萬港元	估所得 款項之 原先 百分比 (誠如於 供股通函 所列示)	估所得 款項之 經修訂 百分比
	二零二零年 下半年	二零二一年		二零二二年		二零二三年 上半年			
	百萬港元	上半年 百萬港元	下半年 百萬港元	上半年 百萬港元	下半年 百萬港元	百萬港元			
認購事項	899.0	-	-	-	-	-	899.0	52.3%	55.5%
貸款	-	465.0	(465.0)	-	-	-	-	0.0%	0.0%
			<i>(附註2)</i>						
水晶虎宮殿二期開發， 包括但不限於以下 各項，									
採購建材		-	62.3	109.0	109.0	31.2			
興建樓宇/設施		-	20.1	35.3	35.3	10.1			
室內裝修		-	-	-	113.5	75.6			
	-	-	82.4	144.3	257.8	116.9	601.4	37.1%	37.1%
關作本集團一般營運 資金，包括但不限 於以下各項，									
(i) 第一期，包括：									
資本開支		-	-	-	16.0	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			
(ii) 第二期開業前開 支，包括但不限於 以下各項：									
員工成本(培訓及 僱員關係)		-	-	-	-	30.0			
保安開支		-	-	-	3.0	6.0			
營銷開支		-	-	-	3.0	8.0			
	-	-	6.0	15.0	28.0	69.0	118.0	10.6%	7.4%
相關時期之所得 款項經修訂用途 (流入)總額	899.0	465.0	(376.6)	159.3	285.8	185.9	1,618.4	100.0%	100.0%

董事會函件

附註：

1. 超額支出乃由匯兌差額所致。
2. 貸款之其餘結餘60,000,000美元(相當於465,000,000港元)乃由本公司之內部資源撥付。

誠如上文所披露，COVID-19的持續影響已影響本集團的水晶虎宮殿二期開發的施工前進展(包括設計、採購建材、投標及相關付款)。其時本集團無需即時動用部分原先分配用於水晶虎宮殿二期開發的可用資金。貸款其時可讓本集團有機會賺取利息收入，年息為6%。基於貸款延長總期限三個月，貸款將於二零二一年年底到期，且本集團目前預計根據其水晶虎宮殿二期開發的已更新施工進度，將貸款所得款項撥付水晶虎宮殿二期開發的付款僅於二零二一年年底後方變為應付。

因此，基於貸款到期日延長總期限三個月，本公司將具備充裕營運資金撥付水晶虎宮殿二期開發的施工成本。

考慮到以上所述，董事會(包括獨立非執行董事(作為獨立董事委員會成員，其推薦建議載於獨立董事委員會函件，經考慮獨立財務顧問的意見後))認為，提供貸款及貸款協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。作為本公司及太陽城共同董事，周先生及盧先生被視為於貸款協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益(或(視情況而定)潛在利益衝突)。於批准貸款協議及其項下擬進行的交易之董事會會議上，周先生缺席會議，而盧先生已就批准貸款協議及其項下擬進行的交易之決議案放棄投票。

上市規則之涵義

第14章

於二零二零年十二月三十日，SunTrust(作為發行人)向SA Investments(作為認購人)發行本金金額為5,600,000,000菲律賓比索的SunTrust可換股債券(相當於約899,000,000港元)。鑒於本集團在完成發行SunTrust可換股債券12個月內訂立貸款協議，而對手方為同一方(即SunTrust)，因此在決定第14章的規定(原因是適用於貸款協議及其項下擬進行的交易)時，根據第14.22條規定，貸款協議項下擬進行的交易須與SunTrust可換股債券合併計算。

董事會函件

由於有關貸款的一項或以上適用百分比率(不論單獨或與適用於SunTrust可換股債券的適用百分比率合併計算)超過25%，但低於100%，貸款構成本公司根據第14章的主要交易，故須根據第14章遵守申報、公告及股東批准規定。

第14A章

SunTrust為由太陽城(直接及間接於已發行股份中擁有合共69.66%權益，為本公司控股股東)擁有51%權益的附屬公司，因而為本公司的關連人士。

因此，貸款構成本公司根據第14A章的關連交易，故須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

第13.13條

由於貸款金額超過根據第14.07(1)條所界定之資產比率8%，本公司須於預付貸款後在合理可行情況下盡快遵守第13.13條項下之一般披露責任，發出載有第13.15條訂明有關貸款資料之公告。

變更供股部分所得款項淨額用途

茲提述本公司日期為二零二零年九月十八日的供股章程(「**供股章程**」)及本公司日期為二零二零年十月十四日的公告(「**供股結果公告**」)，內容有關供股，其於二零二零年十月十五日完成。

供股章程及供股結果公告原先列示，供股所得款項淨額約37.1%或601百萬港元會用於水晶虎宮殿二期開發，其為本集團位於俄羅斯遠東濱海綜合娛樂區內的博彩及酒店物業。

誠如本通函「董事會函件－貸款之理由及裨益」所披露，COVID-19的持續影響已影響本集團的水晶虎宮殿二期開發的施工前進展(包括設計、採購建材、投標及相關付款)。其時本集團無需即時動用原定擬用於水晶虎宮殿二期開發的供股部分所得款項淨額(「**水晶虎宮殿的原先部分**」)達60,000,000美元(相當於465,000,000港元)。

考慮到本集團在將水晶虎宮殿的原先部分調配為貸款、其時為本集團產生利息收入方面的商業利益，董事會認為建議變更水晶虎宮殿的原先部分的用途屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。變更水晶虎宮殿的原先部分的用途(作為貸款)須於先決條件(誠如本通函「董事會函件－貸款協議－先決條件」所披露，包括獨立股東批准貸款協議及其項下擬進行的交易)達成後，方可作實。

董事會函件

俄羅斯政府現正著力透過採用其自家疫苗Sputnik V推行針對COVID-19的大規模疫苗接種計劃，以協助計劃擺脫危機的出路，希望當地經濟日後將會復甦。自二零二一年二月起，水晶虎宮殿的員工已開始接受免費疫苗注射。對於疫苗接種計劃成功緩解COVID-19對水晶虎宮殿二期開發的施工前影響並有助符合其原先興建及開發時間表，董事會就此寄予希望。本公司將於適當時候向股東及其投資者持續提供有關情況的最新消息。

股東特別大會及投票表決

本公司將於二零二一年四月二十日(星期二)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召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准貸款協議及其項下擬進行的交易。

在股東特別大會上，於貸款協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益的任何股東，須就將於股東特別大會上提呈予獨立股東批准貸款協議及其項下擬進行的交易的擬議決議案放棄投票。太陽城及其聯繫人勝天控股有限公司(各自分別持有123,255,000股及3,018,306,811股股份)因而將於股東特別大會就批准貸款協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。除以上所述外，據董事在作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，並無其他股東於貸款協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，須於股東特別大會上就批准貸款協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁，本通函隨附代表委任表格，以供股東特別大會之用。不論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附的代表委任表格印備的指示填妥表格，並盡快交回本公司的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(視情況而定)指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下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。

為遵守上市規則，將於股東特別大會上提呈之決議案將以投票方式表決。

推薦建議

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，以就(i)貸款協議之條款就獨立股東而言是否公平合理；及(ii)訂立貸款協議是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。

董事會函件

謹請閣下垂注載於本通函第21頁之獨立董事委員會函件(當中載有其就貸款協議及其項下擬進行的交易致獨立股東之推薦建議)及載於本通函第22至38頁之阿仕特朗函件(當中載有其就此方面致獨立董事委員會及獨立股東之意見)。

獨立董事委員會經考慮阿仕特朗之意見後，認為貸款協議之條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，而訂立貸款協議(儘管並非於本集團日常及一般業務過程中進行)符合本公司及股東之整體利益。因此，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貸款協議及其項下擬進行交易之普通決議案。

其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

警告通知

由於貸款協議須待本通函內「董事會函件－貸款協議－先決條件」所載之先決條件獲達成後，方為有效，貸款協議未必一定進行。本公司股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事，而倘若彼等對其狀況及應採取之行動有任何疑問，均應諮詢彼等之專業顧問。

此致

列位股東 台照

承董事會命
凱升控股有限公司
主席
周焯華
謹啟

二零二一年三月二十六日

獨立董事委員會函件



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：

主要及關連交易： 貸款協議

吾等謹此提述本公司日期為二零二一年三月二十六日之通函(「通函」)(本函件構成其中一部分)。除文義另有所指外，本函件所用專有詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就貸款協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。阿仕特朗已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等提供意見。吾等謹請閣下垂注通函所載董事會函件及阿仕特朗函件。

經考慮阿仕特朗意見函件所述其考慮主要因素及理由以及意見，吾等認為，貸款協議之條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且儘管並非於本集團日常及一般業務過程中進行，訂立貸款協議符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈以批准貸款協議及其項下擬進行之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

林君誠先生
獨立非執行董事

劉幼祥先生
獨立非執行董事

李澤雄先生
獨立非執行董事

二零二一年三月二十六日



香港金鐘夏慤道18號
海富中心第1座27樓2704室

敬啟者：

主要及關連交易：
貸款協議

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就Summit Ascent Investments Limited（貴公司直接全資附屬公司，「**SA Investments**」）向Suntrust Home Developers, Inc.（「**SunTrust**」）提供本金金額120,000,000美元（相當於約930,000,000港元）之貸款（「**貸款**」）向凱升控股有限公司（「**貴公司**」）之獨立董事委員會（「**獨立董事委員會**」）及獨立股東（「**獨立股東**」）提出推薦建議。貸款之詳情已於 貴公司日期為二零二一年二月二十三日之公告（「**該公告**」）及 貴公司日期為二零二一年三月二十六日致其股東之通函（「**該通函**」，本函件構成其中一部分）第5至第20頁所載之董事會函件（「**董事會函件**」）內披露。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

於二零二一年二月二十三日，SunTrust（作為借款人）與SA Investments（作為貸款人）訂立貸款協議，據此SA Investments須（受先決條件所規限）向SunTrust提供本金金額為120,000,000美元（相當於約930,000,000港元）的貸款。貸款按年息6厘計息，且將於由支付貸款予SunTrust當日起計三個月當日屆滿，每次可以延期一個月，惟可予延長的總期限不得超過三個月（除非SA Investments另行按其唯一絕對酌情權同意較長的期限）。

阿仕特朗函件

於二零二零年十二月三十日，SunTrust(作為發行人)向SA Investments(作為認購人)發行本金金額為5,600,000,000菲律賓比索的SunTrust可換股債券(相當於約899,000,000港元)。鑒於 貴集團在完成發行SunTrust可換股債券12個月內訂立貸款協議，而對手方為同一方(即SunTrust)，因此在決定上市規則第14章的規定(原因是適用於貸款協議及其項下擬進行的交易)時，根據上市規則第14.22條規定，貸款協議項下擬進行的交易須與SunTrust可換股債券合併計算。

由於有關貸款的一項或以上適用百分比率(不論單獨或與適用於SunTrust可換股債券的適用百分比率合併計算)超過25%，但低於100%，貸款構成 貴公司根據上市規則第14章的主要交易，故須遵守上市規則第14章項下申報、公告及股東批准規定。

SunTrust為由太陽城(直接及間接於已發行股份中擁有合共69.66%權益，為 貴公司控股股東)擁有51%權益的附屬公司，因而為 貴公司的關連人士。因此，貸款構成 貴公司根據上市規則第14A章的關連交易，故須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

在股東特別大會上，於貸款協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益的任何股東，須就將於股東特別大會上提呈予獨立股東批准貸款協議及其項下擬進行的交易的擬議決議案放棄投票。太陽城及其聯繫人勝天控股有限公司(分別持有123,255,000股及3,018,306,811股股份)因而於股東特別大會將就批准貸款協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。除以上所述外，據董事在作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，並無其他股東於貸款協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，須於股東特別大會上就批准貸款協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

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)組成之獨立董事委員會已告成立，以就(i)貸款協議之條款對獨立股東而言是否公平合理；及(ii)訂立貸款協議是否符合 貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供推薦建議。吾等(阿仕特朗資本管理有限公司)已獲委任為 貴公司之獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立性聲明

於過去兩年，吾等就(i)若干關連交易擔任太陽城(為 貴公司其中一名控股股東)之獨立財務顧問；(ii)就一項關連交易擔任一間聯交所上市公司之獨立財務顧問，周先生(為董事會主席、 貴公司非執行董事兼控股股東)為控股股東；及(iii)就一項關連交易擔任一間聯交所上市公司之獨立財務顧問，鄭丁港先生(為 貴公司控股股東)為控股股東。於最後可行日期，吾等並不知悉阿仕特朗資本管理有限公司、 貴公司、太陽城、SunTrust及／或彼等各自的任何主要股東、董事或主要行政人員或彼等各自的任何聯繫人之間存在任何關係或利益。除上文所披露者外， 貴集團、太陽城、SunTrust、周先生、鄭丁港先生與阿仕特朗資本管理有限公司之間並無其他委聘。除就有關貸款之相關委聘而應向吾等支付之一般顧問費用外，並不存在吾等將據以從 貴集團收取任何費用及／或利益之其他安排。因此，根據上市規則第13.84條之定義，阿仕特朗資本管理有限公司屬獨立，可就貸款擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

吾等意見之基準

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)該公告、該通函、貸款協議、 貴公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告(「二零二零年中期報告」)及 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之年度業績公告(「二零二零年年度業績公告」)。吾等亦已審閱 貴公司管理層(「管理層」)所提供之有關 貴集團之營運、財務狀況及前景之若干資料。吾等亦已(i)考慮吾等認為相關之其他資料、分析及市場數據；及(ii)就訂立貸款協議、 貴集團之業務及未來前景與管理層進行討論。吾等已假設該等資料及陳述以及向吾等所作出之所有聲明，於本函件日期在所有重大方面均屬真實、準確及完整，並依賴其達致吾等之意見。

阿仕特朗函件

全體董事就該公告及該通函所載有關 貴公司之資料共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，該公告及該通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整且並無誤導或欺詐成份，且該公告及該通函並無遺漏任何其他事實，致使本函件或該公告及該通函所載任何聲明產生誤導。吾等認為，吾等已採取所有必要措施，令吾等可就貸款協議之條款及訂立貸款協議之理由達致知情意見，並具備充分理據依賴所提供之資料，以為意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑任何重大資料遭董事或管理層隱瞞，或存在誤導、失實或不準確之處。然而，就此次委聘而言，吾等並無對 貴集團之業務或事務或未來前景進行任何獨立詳細調查或審核。吾等之意見必定基於最後可行日期當時之財務、經濟、市場及其他狀況，以及吾等獲提供之資料。本函件僅為向獨立董事委員會及獨立股東提供資料而發出，以供彼等考慮貸款協議及其項下擬進行的交易。除載入該通函外，未經吾等事先書面同意，不得引述或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件用作任何其他用途。

除本函件另有所指外，(a)美元金額乃按1.0元美元兌7.75港元之匯率換算為港元；及(b)港元金額乃按1.0港元兌6.2285菲律賓比索之匯率換算為菲律賓比索。

主要考慮因素及理由

在考慮貸款協議之條款對獨立股東而言是否屬公平合理時，吾等已考慮下文所載主要因素及理由：

1. 有關 貴集團之資料

貴集團主要於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。 貴集團透過於 貴公司間接非全資附屬公司東雋有限公司(「東雋」)的77.5%股本權益進行博彩及酒店業務。 貴公司為由太陽城擁有69.66%權益的附屬公司。

阿仕特朗函件

根據二零二零年中期報告，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綜合娛樂區內三幅毗連土地(即地段8、地段9及地段10，佔地面積分別約為73,000平方米、90,000平方米及154,000平方米)的開發權。濱海綜合娛樂區為俄羅斯聯邦五個指定區中最大，當地批准博彩及娛樂場活動。名為水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)之首個博彩及酒店物業建於地段9之上，其於二零一五年第四季度開業。由於在太陽城的參與下進行重新設計，貴集團一直在審查及完成位於地段10的水晶虎宮殿二期開發的概念設計，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。第二期項目的預期總開發成本約為200,000,000美元(相當於約1,550,000,000港元)。董事認為水晶虎宮殿二期開發將使貴集團處於更有利的地位以吸引及挽留客戶，尤其是當濱海綜合娛樂區其他娛樂場營運商於不久將來開門營業。

誠如二零二零年六月一日所公佈，董事會建議透過供股按每持兩股現有股份獲發三股供股股份之基準以認購價每股供股股份0.6港元募集約1,623,400,000港元(未扣除開支)。貴公司擬按以下方式使用供股所得款項淨額：(i)約37.1%或601,000,000港元用於水晶虎宮殿二期開發；(ii)約52.3%或847,000,000港元用於認購本金總額最高為5,600,000,000菲律賓比索(根據當時6.6142菲律賓比索兌1.0港元之匯率，相當於約847,000,000港元)的SunTrust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(可進一步延長五年)；及(iii)約10.6%或170,000,000港元用於一般營運資金。供股於二零二零年十月十五日完成。有關供股之更多詳情，請參閱貴公司日期為二零二零年八月十四日之通函及貴公司日期為二零二零年九月十八日之供股章程。

根據二零二零年年度業績公告，於二零二零年十二月三十一日，貴集團之現金及銀行結餘約1,562,300,000港元，較於二零一九年十二月三十一日約860,700,000港元增加約81.5%。該增加主要由於(i)供股所得款項淨額約1,618,400,000港元；及(ii)來自東雋一名非控股股東之資本投資約88,400,000港元，部分被以下所抵銷：(i)認購SunTrust可換股債券5,600,000,000菲律賓比索(根據6.1908菲律賓比索兌1.0港元之匯率，相當於約904,600,000港元)；(ii)以現金代價約41,700,000港元收購東雋更多權益；及(iii)截至二零二零年十二月三十一日止年度水晶虎宮殿之經營現金流出約35,100,000港元，主要因COVID-19疫情對業務之負面影響所致。

2. 有關SunTrust之資料

根據董事會函件，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)。SunTrust獲委任為主酒店娛樂場的唯一及獨家經營商及管理人。於最後可行日期，SunTrust為由太陽城(直接及間接於已發行股份中擁有約69.66%權益)擁有51%權益的附屬公司。

誠如太陽城日期為二零二零年三月二十六日之通函(「太陽城通函」)所披露，SunTrust於二零二零年二月二十一日就用於興建、開發、營運及管理主酒店娛樂場之項目地盤與Westside City Resorts World Inc.及Travellers International Hotel Group, Inc.簽署租賃協議。主酒店娛樂場將包括(i)設有至少四百(400)間客房之五星級酒店，標準客房面積不少於34平方米；(ii)娛樂場所之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之酒店及娛樂場所提供九百六十(960)個停車位。更多詳情載於太陽城通函內。根據太陽城日期為二零二一年二月二十一日之公告，預期主酒店娛樂場於二零二三年開始營運。

誠如上文「1.有關 貴集團之資料」一節所述，貴公司擬使用金額約847,000,000港元之供股部分所得款項淨額於認購事項。董事會認為認購事項可使貴公司將貴集團的資產基礎多元化，並進入新的發展中地域市場，且認購事項是貴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，因為受限於貴集團自身的資產總值及人力資源，貴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。認購事項已於二零二零年九月七日舉行之貴公司股東特別大會上獲當時之獨立股東正式批准。認購本金總額5,600,000,000菲律賓比索(相當於約899,000,000港元)之SunTrust可換股債券其後於二零二零年十二月三十日完成。

根據董事會函件，於最後可行日期，52,000,000美元(相當於約403,000,000港元)金額之認購事項所得款項已用於結付SunTrust就使用項目地盤及報銷就項目地盤所產生之費用及於其上已進行之建設工程應付之部分項目地盤付款200,000,000美元(相當於約1,550,000,000港元)。預計認購事項其餘所得款項會於二零二一年第二季全數動用，預計9,000,000美元(相當於約70,000,000港元)會用於顧問服務，而預計55,000,000美元(相當於約426,000,000港元)則會用於SunTrust已委聘或將委聘之承包商及分包商提供之建設工程。

阿仕特朗函件

3. 訂立貸款協議之背景、理由及裨益

貴集團主要於俄羅斯聯邦濱海綜合娛樂區經營酒店及博彩業務。

誠如上文「1. 有關 貴集團之資料」一節所述，貴公司擬將金額約601,000,000港元之供股部分所得款項淨額用於水晶虎宮殿二期開發，預期於二零二零年第四季度開展建設工程。然而，由於COVID-19的持續影響，貴集團的水晶虎宮殿二期開發的施工前進展(包括設計、採購建材、投標及相關付款)因而受到影響。下表載列供股所得款項關作興建水晶虎宮殿二期開發用途之最新預計時間表：

	二零二一年 下半年 百萬港元	二零二二年 上半年 百萬港元	二零二二年 下半年 百萬港元	二零二三年 上半年 百萬港元	合計 百萬港元
水晶虎宮殿二期開發，包 括但不限於以下各項：					
- 採購建材	62.3	109.0	109.0	31.2	311.5
- 興建樓宇／設施	20.1	35.3	35.3	10.1	100.8
- 室內裝修	-	-	113.5	75.6	189.1
	<u>82.4</u>	<u>144.3</u>	<u>257.8</u>	<u>116.9</u>	<u>601.4</u>

因此，原定擬用於水晶虎宮殿二期開發的資金金額200,000,000美元(相當於約1,550,000,000港元)(包括供股部分所得款項淨額達60,000,000美元(相當於約465,000,000港元))「二期開發資金」遭閒置於銀行，平均按極微之年息0.72%計息。

阿仕特朗函件

於二零二一年一月底，貴公司(即SunTrust可換股債券持有人)獲SunTrust告知，SunTrust正與多家銀行及／或金融機構進行磋商，以提供金額不少於700,000,000美元(相當於約5,425,000,000港元)之銀行貸款用於撥付興建及開發主酒店娛樂場(SunTrust為唯一經營商及管理人)。然而，鑒於貸款金額可觀，預期SunTrust與銀行及／或金融機構磋商並於其後落實銀行貸款之條款將需時三至六個月。就此而言，SunTrust向貴公司查詢於SunTrust可成功獲取銀行貸款前期間可能提供金額為120,000,000美元(相當於約930,000,000港元)之貸款(按年息6%計息)以撥付興建及開發主酒店娛樂場。根據董事會函件，預計9,000,000美元(相當於約70,000,000港元)金額之貸款所得款項會用於顧問服務，預計111,000,000美元(相當於約860,000,000港元)則會用於SunTrust已委聘或將委聘之承包商及分包商提供之建設工程。預計貸款所得款項將於二零二一年第四季全數動用。

由於二期開發基金遭閒置於銀行，貴公司認為貸款其時可讓貴集團有機會賺取年息6%的利息收入，而貸款的回報率較從銀行及類似金融機構存置的定期存款中賺取為佳。基於貸款延長總期限三個月，貸款將於二零二一年年底到期，貴集團目前預計根據其水晶虎宮殿二期開發的已更新施工進度，將貸款所得款項撥付的水晶虎宮殿二期開發的付款僅於二零二一年年底後方變為應付。貴公司認為提供貸款將不會阻礙水晶虎宮殿二期開發的開發時間表，並認為提供貸款符合貴公司及股東的整體利益。更重要的是，董事認為主酒店娛樂場屬穩健的投資項目，而貸款所得款項將應用於該項目。根據菲律賓國營博彩監管機構及營運商菲律賓娛樂和博彩公司(Philippines Amusement and Gaming Corp)的年報，菲律賓的博彩收益由截至二零一七年十二月三十一日止財政年度約59,900,000,000菲律賓比索增至截至二零一八年十二月三十一日止財政年度約67,900,000,000菲律賓比索，並進一步增至截至二零一九年十二月三十一日止財政年度約75,800,000,000菲律賓比索，複合年增長率約為12.5%。董事對菲律賓博彩業的前景以至主酒店娛樂場的未來表現感到樂觀，並認為認購事項符合貴公司及股東的整體利益。作為SunTrust可換股債券持有人，貴公司可能考慮行使SunTrust可換股債券附帶的換股權並成為SunTrust的股東，以享有SunTrust成功(倘其於主酒店娛樂場營運後表現良好)直接帶來的裨益。因此，貴集團的利益在某程度上，與SunTrust的財務表現一致。經考慮上述，吾等同意董事認為透過認購事項及總金額約1,829,000,000港元之貸款向SunTrust提供大額財政資助符合貴公司及股東之整體利益。

阿仕特朗函件

吾等已獲管理層提供 貴公司於二零二一年一月三十一日之未經審核資產負債表，並注意到 貴集團之現金及銀行結餘約為1,551,700,000港元。於扣除貸款金額120,000,000美元(相當於約930,000,000港元)後，董事向吾等告知， 貴集團仍保持充裕營運資金供其日常營運之用。經考慮(i)現時 貴集團無需即時動用二期開發基金，該基金目前遭閒置於銀行並按極微之年息計息；(ii)基於貸款延長總期限三個月，貸款將於二零二一年年底到期， 貴集團目前預計根據其水晶虎宮殿二期開發的已更新施工進度，將貸款所得款項撥付水晶虎宮殿二期開發的付款僅於二零二一年年底後方變為應付；(iii)提供貸款將不會阻礙水晶虎宮殿二期開發的開發時間表；及(iv)於扣除貸款金額120,000,000美元(相當於約930,000,000港元)後， 貴集團仍保持充裕營運資金供其日常營運之用，吾等認為 貴公司將具備足夠的營運資金撥付水晶虎宮殿二期開發的施工成本，提供貸款將不會對 貴集團的營運資金及流動資金帶來重大不利影響。

此外，誠如董事會函件所披露， 貴集團一直為並將繼續為主酒店娛樂場或與之有關之事宜進行監察，以使(其中包括)本集團獲悉(如每當SunTrust於貸款年內促成任何新債務融資安排)SunTrust進行債務融資之進展及狀況。在SunTrust成功從外部融資籌集資金之情況下，可籌得之資金將應用(其中包括)於履行財務責任。再者，倘SunTrust未能取得外部融資，SunTrust償還貸款之財政資助將由下列提供：(a)星望有限公司(「星望」)(周先生全資擁有之公司)認購金額為628,000,000港元之太陽城6,000,000,000港元5.00%永久證券(「永久證券」)之未認購部分；及(b)周先生根據彼向太陽城提供財政資助之承諾支付其餘結餘329,900,000港元(包括貸款利息)。有關詳情，請參閱「附錄一 – 貴集團之財務資料 – 5.營運資金充足性」(誠如太陽城日期為二零二一年二月十一日之通函所披露)。作為盡職審查之一部分，吾等已獲 貴公司提供並已審查相關永久證券文件及周先生就彼向太陽城提供財政資助之意向發出之承諾函件，且獲悉 貴公司已審視周先生用以證明彼擁有充裕資產向太陽城提供財政資助之資產清單。吾等認為太陽城及周先生所提供之財政資助為SunTrust之還款能力提供進一步保證，且 貴公司之利益受到進一步保障。

阿仕特朗函件

經考慮(i)貸款可讓 貴集團於二期開發資金無需即時動用期間有機會賺取年息6%的利息收入；(ii)貸款的回報率較從銀行及類似金融機構存置的定期存款中賺取為佳；(iii)基於貸款延長總期限三個月，貸款將於二零二一年年底到期， 貴集團目前預計根據其水晶虎宮殿二期開發的已更新施工進度，將貸款所得款項撥付水晶虎宮殿二期開發的付款僅於二零二一年年底後方變為應付，並相信提供貸款將不會阻礙水晶虎宮殿二期開發的開發時間表；(iv)於扣除貸款金額120,000,000美元(相當於約930,000,000港元)後， 貴集團仍保持充裕營運資金供其日常營運之用；(v)太陽城及周先生所提供之財政資助為SunTrust之還款能力提供進一步保證；及(vi)貸款協議之條款(包括利率)就獨立股東而言屬公平合理(請參閱下文「4. 貸款協議之主要條款」一節所詳述之吾等分析)，吾等同意董事認為訂立貸款協議符合 貴公司及股東之整體利益。

4. 貸款協議之主要條款

- 日期：** 二零二一年二月二十三日(交易時段後)
- 訂約方：** (1) SunTrust (作為借款人)；及
(2) SA Investments (作為貸款人)
- 本金金額：** 120,000,000美元(相當於約930,000,000港元)
- 貸款的用途：** 撥付興建及開發主酒店娛樂場(SunTrust為唯一經營商及管理人)
- 稅項或其他收費：** SunTrust因貸款而應付的所有適用稅項及其他收費
- 利率：** 年息6厘(6%)
- 於釐定貸款的利率及其是否屬公平合理時， 貴公司已考慮以下因素：
- (1) 現時本港三個月港元定期存款的0.72%平均儲蓄利率；

阿仕特朗函件

(2) 美元借款利率介乎6.0%至6.5% (誠如菲律賓一間銀行就同一金額貸款及同一貸款期限所報利率) ; 及

(3) 五年期SunTrust可換股債券之6%年利率。

依據上述基準，董事認為貸款的利率屬公平合理，並符合 貴公司及其股東的整體利益。

罰息：

年息8厘(8%)

提款期：

由所有先決條件達成起計三十(30)日內(或SA Investments可按其唯一絕對酌情權認為適當的有關較長期間)

到期日：

由支付貸款予SunTrust當日起計三個月

在SunTrust向SA Investments遞交書面申請後，到期日每次可以延前一(1)個月，惟可予延長的總期限不得超過三(3)個月(除非SA Investments另行按其唯一絕對酌情權同意較長的期限)，而有關每次延長須在SA Investments以其唯一絕對酌情權施加有關條款及條件後且受其所規限。

倘到期日延長超過三個月， 貴公司須遵守上市規則第14A章的適用申報、公告及獨立股東批准規定。

阿仕特朗函件

還款： SunTrust須於以下時間(以較早者為準)悉數償還貸款連同其上所有應計利息及貸款協議項下應付及欠負的所有金額：

- (i) 到期日或已延長到期日，可依照貸款協議予以延長；及
- (ii) 隨即在違約事件發生後。

有關貸款協議之更多詳情，請參閱通函內「貸款協議」一節。

誠如 貴公司所告知，貸款協議條款(包括利率)乃貸款協議訂約方按公平原則磋商後，並經考慮(其中包括)現行市場利率及慣例釐定。

評估貸款協議條款是否屬公平合理時，吾等已將貸款條款與聯交所上市公司(或通過其附屬公司)向關連人士提供之貸款作比較。基於貸款之特點(尤其是到期期限為六個月)(基於到期日延長總期限三個月)及本金金額120,000,000美元(相當於930,000,000港元)，吾等嘗試識別出聯交所上市公司(或通過其附屬公司)向關連人士提供具有以下特點之貸款：(i)到期期限並非一年以上；(ii)貸款之本金金額高於500,000,000港元；及(iii)公司於緊接貸款協議日期前3個月期間內初步宣佈貸款。儘管如此，就吾等所深知及所悉，吾等僅可識別由大悅城地產有限公司(股份代號：207)之一間附屬公司提供之貸款符合上述標準。就此而言，吾等已將甄選準則放寬至所有由聯交所上市公司(或透過其附屬公司)向關連人士提供之所有貸款：(i)到期期限並非一年以上；及(ii)該等公司於緊接貸款協議日期前6個月期間初步宣佈貸款。就吾等所深知及所悉，吾等已識別16宗符合上述標準且於最後可行日期尚未失效之可資比較貸款(「**可資比較貸款(全部)**」)詳實名單。吾等已審閱可資比較貸款(全部)之相關公告並從中獲悉可資比較貸款(全部)(倘有提及)用作開發及經營借款人(包括但不限於(i)研發新產品；(ii)支付施工開支；及(iii)一般營運資金)。吾等認為於六個月審視期內掌握在現行市場狀況及氣氛下向關連人士提供貸款之近期市場慣例並在另一方面提供足以供分析用之樣本規模乃屬適當。

阿仕特朗函件

股東務請注意，(i) 貴公司與提供可資比較貸款(全部)之相關上市公司之業務、營運及前景並不相同；及(ii) SunTrust之信貸風險或與可資比較貸款(全部)之借款人之信貸風險(未有於上市公司相關公告中全面披露)並不相同，因此貸款與可資比較貸款(全部)之主要條款所作之比較可能並非對等之比較。儘管如此，吾等認為有關比較就貸款是否屬公平合理而言可被視為指示。可資比較貸款(全部)之相關詳情如以下表1載列：

表1：可資比較貸款(全部)之詳情

公告日期	公司名稱	股份代號	發行規模 (百萬港元)	年息 (%)	到期期限 (月數)	擔保/ 抵押品 (有/無)
二零二一年二月十九日	五菱汽車集團控股有限公司	305	300.0 (附註1)	2.50	12.0 (附註8)	無
二零二一年二月一日	李氏大藥廠控股有限公司	950	52.5 (附註1、2及3)	4.00	12.0	無
二零二一年一月二十九日	三一重裝國際控股有限公司	631	360.0 (附註1)	4.15	6.0	有
二零二一年一月十五日	百應控股集團有限公司	8525	10.0 (附註1)	5.0	11.0	無
二零二零年十二月三十日	首程控股有限公司	697	22.7 (附註1)	6.88	8.0 (附註4)	無
二零二零年十二月二十四日	大悅城地產有限公司	207	1,320.0 (附註1)	0.35 (附註5及6)	12.0	無
二零二零年十二月二日	慧聰集團有限公司	2280	60.0 (附註1)	8.00	12.0	無
二零二零年十一月十八日	李氏大藥廠控股有限公司	950	76.1	4.00	12.0 (附註7)	無
二零二零年十一月十六日	三一重裝國際控股有限公司	631	120.0 (附註1)	3.85	6.0	有
二零二零年十月二十二日	中國航空科技工業股份有限公司	2357	86.0	7.00	12.0	無
二零二零年九月二十五日	李氏大藥廠控股有限公司	950	18.0	4.00	12.0	無
二零二零年九月十四日	百應控股集團有限公司	8525	40.6 (附註1)	6.00	按要求償還	無
二零二零年九月十四日	百應控股集團有限公司	8525	6.4 (附註1)	5.00	按要求償還	無
二零二零年九月十四日	中國玻璃控股有限公司	3300	27.9 (附註2)	7.00	12.0	無

阿仕特朗函件

公告日期	公司名稱	股份代號	發行規模 (百萬港元)	年息 (%)	到期期限 (月數)	擔保/ 抵押品 (有/無)
二零二零年九月十一日	香格里拉(亞洲) 有限公司	69	38.8 (附註2)	4.00	按要求 償還	無
二零二零年九月三日	中國誠通發展集團 有限公司	217	36.0 (附註1)	6.00	12.0	無
		最高值:		8.00 (附註6)	12.0	
		最低值:		2.50 (附註6)	6.0	
		中位數:		5.00 (附註6)	12.0	
		平均值:		5.16 (附註6)	10.7	
	貸款:		930.0 (附註2)	6.00	6.0	有

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

- 為作說明用途，該等以人民幣(中國官方貨幣)計值之金額已按人民幣1.00元兌1.20港元之匯率兌換為港元。
- 為作說明用途，該等以美元計值之金額已按1.00美元兌7.75港元之匯率兌換為港元。
- 根據李氏大藥廠控股有限公司(股份代號：950)(「李氏大藥廠」)日期為二零二一年二月一日之公告，李氏大藥廠一間附屬公司所提供貸款之本金金額包含6,000,000美元及人民幣5,000,000元。
- 根據首程控股有限公司(股份代號：697)日期為二零二零年十二月三十日之公告，貸款期可經貸款人及借款人雙方協定下予以縮短或延長，惟有關期間不得超過自提取日期起計八個月。就吾等之分析而言，吾等假定貸款8個月到期。
- 根據大悅城地產有限公司(股份代號：207)(「大悅城」)日期為二零二零年十二月二十四日之公告，貸款利率須經參考中國人民銀行不時公佈之中國活期存款之現行基準利率釐定。根據中國人民銀行之網站，於最後可行日期，中國活期存款利率之年利率為0.35%。就吾等之分析而言，吾等假定貸款之年利率為0.35%。
- 由於大悅城一間附屬公司提供之貸款利率遠低於可資比較貸款(全部)之貸款利率，因此吾等認為大悅城該附屬公司提供之貸款利率為離群值，且已從吾等對可資比較貸款(全部)所代表之利率之分析中剔除。
- 根據李氏大藥廠日期為二零二零年十一月十八日之公告，五名股東貸款期限由其相關原先到期日(即二零二零年十一月十八日、二零二一年三月二十三日、二零二一年六月十三日、二零二一年七月十八日及二零二一年九月二十六日)延長約2至12個月至二零二一年十一月十七日。就吾等之分析而言，吾等假定貸款12個月到期。
- 根據五菱汽車集團控股有限公司(股份代號：305)日期為二零二一年二月十九日之公告，貸款之到期日為自提取日期起計首個週年日或貸款人將貸款轉換為借款人之股本權益(倘貸款人行使換股權)時股份登記完成之日期。就吾等之分析而言，吾等假定貸款12個月到期。

(i) 利率

可資比較貸款(全部)當中，吾等注意到大悅城一間附屬公司提供之貸款利率遠低於其他可資比較貸款(全部)之貸款利率。因此，吾等認為大悅城該附屬公司提供之貸款利率為離群值。為免因該異常結果而導致整體可資比較分析失實，大悅城該附屬公司提供之貸款利率已從吾等之分析中剔除。

誠如以上表1所示，可資比較貸款(全部)利率介乎2.50%至8.00%，中位數為5.00%，平均數約為5.16%。貸款利率6.00%介乎並高於可資比較貸款(全部)利率之平均值及中位數範圍內。

再者，誠如董事會函件所述，倘SunTrust未能取得外部融資，SunTrust償還貸款之財政資助將由下列提供：(a)星望認購金額為628,000,000港元之永久證券之未認購部分；及(b)周先生根據彼向太陽城提供財政資助之承諾支付其餘結餘329,900,000港元(包括貸款利息)。誠如以上表1所示，16項可資比較貸款(全部)中僅有2項(即由三一重裝國際控股有限公司(股份代號：631)之一間附屬公司提供之貸款，誠如於二零二零年十一月十六日及二零二一年一月二十九日公佈)為有抵押貸款(「有抵押可資比較貸款」)，年息分別為3.85%及4.15%。貸款之利率6%高於有抵押可資比較貸款之利率。

除了可資比較貸款(全部)利率之外，吾等已將貸款利率與香港基準利率作比較。香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐銀行」)所報之最優惠貸款利率常用作釐定新貸款利率之參考。根據滙豐銀行之網站，於最後可行日期，以港元計值之最優惠貸款利率為5.00%。

過去三個財政年度，貴集團並未向銀行獲取任何計息借貸。

經考慮貸款利率6.00%(i)介乎並高於可資比較貸款(全部)利率之平均值及中位數範圍內；(ii)高於有抵押可資比較貸款之利率；及(iii)高於滙豐銀行所報之港元最優惠貸款利率，吾等認為貸款利率乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。

(ii) 到期期限

誠如以上表1所示，可資比較貸款(全部)之到期期限介乎6.0個月至12個月，中位數為12.0個月，平均數約為10.7個月。貸款6.0個月期介乎可資比較貸款(全部)期限之範圍內。

阿仕特朗函件

鑒於上文及基於貸款延長總期限三個月，貸款將於二零二一年年底到期，貴集團預計根據其水晶虎宮殿二期開發的已更新施工進度，將貸款所得款項撥付水晶虎宮殿二期開發的付款僅於二零二一年年底後方變為應付，因此吾等認為貸款期屬公平合理且符合貴公司及股東之整體利益。

(iii) 總結

經考慮以上所述，吾等認為貸款協議之條款就獨立股東而言屬公平合理，且訂立貸款協議符合貴公司及股東之整體利益。

5. 財務影響

(i) 對流動資金及營運資金之影響

按照貴公司於二零二一年一月三十一日之未經審核資產負債表，貴集團之銀行結餘及現金約為1,551,700,000港元。貴集團向SunTrust提供貸款將令貴集團之銀行結餘及現金減少120,000,000美元(相當於約930,000,000港元)。經考慮其時貴集團無需即時動用二期開發資金，且現時存置於香港持牌商業銀行之短期計息存款戶口，吾等認為貴集團仍保持充裕營運資金供其日常營運之用。

(ii) 對盈利之影響

鑒於貸款乃按年息6%計息，基於到期日可予延長之總期限為三個，因此貸款將為貴公司產生利息收入3,600,000美元(相當於約27,900,000港元)，為期六個月。故此，預期訂立貸款協議會對貴集團之財務表現造成正面影響。

(iii) 對資產淨值之影響

根據貴公司於二零二一年一月三十一日之未經審核資產負債表，貴集團之未經審核資產淨值約為3,727,600,000港元。預期貴集團之銀行結餘及現金將會減少120,000,000美元(相當於約930,000,000港元)，而貴集團之流動資產下「貸款予一間同系附屬公司」項目將會以同等金額之幅度增加。因此，貴集團之資產淨值仍將維持不變。

阿仕特朗函件

意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為儘管貸款協議並非於貴集團之一般及日常業務過程中訂立，然而貸款協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立貸款協議符合貴公司及股東之整體利益。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上提呈以批准訂立貸款協議及其項下擬進行交易之相關決議案。

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

代表

阿仕特朗資本管理有限公司

董事總經理 董事

關振義 麥少敏

謹啟

二零二一年三月二十六日

附註：關振義先生自二零零六年起為證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員，並已參與及完成多項獨立財務顧問交易。

麥少敏女士自二零一一年起為證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員，並已參與及完成多項獨立財務顧問交易。

1. 財務概要

有關本集團截至二零一九年十二月三十一日止三個財政年度之溢利及虧損、財務記錄及狀況載於本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報第141頁之比較列表內。

本集團截至二零一九年十二月三十一日止三個年度之經審核財務報表連同其附註載於本公司截至二零一九年十二月三十一日止三個年度之年報，而本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核財務報表連同其附註載於本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度業績公告，均於聯交所網站(www.hkex.hk)及本公司網站(<https://www.saholdings.com.hk/>)刊發，並載入本通函供參考之用：

- a. 本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表請見以下連結：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0425/lt20180425770_c.pdf
- b. 本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表請見以下連結：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/lt201904291147_c.pdf
- c. 本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表請見以下連結：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0422/2020042200697_c.pdf
- d. 本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表請見以下連結：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0323/2021032301688_c.pdf

2. 債務聲明

本集團

於二零二一年一月三十一日，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，本集團有無抵押及無擔保債務，包括(ii)來自本集團一間附屬公司之非控股股東本金金額約190,647,000港元之貸款及(ii)本金金額約23,250,000港元之應付可換股債券。

於二零二一年一月三十一日，本集團就租賃土地及樓宇擁有未償還租賃負債約6,159,000港元，包括(i)有抵押及無擔保租賃負債約2,086,000港元，以本集團支付之租賃按金作抵押；及(ii)無抵押及無擔保租賃負債約4,073,000港元。

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之一般貿易應付款項外，於二零二一年一月三十一日，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、租購承擔或其他類似債項、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. 重大不利變動

於最後可行日期，董事確認，自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)起直至並包括最後可行日期，本集團之財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

4. 營運資金充足性

董事認為，經考慮本集團目前可用財務資源，包括但不限於本集團一間附屬公司之非控股股東貸款、其主要業務產生之收益以及手頭現金及現金等值項目，本集團可用營運資金足以滿足本集團自本通函刊發日期起未來至少十二個月之需求。

5. 本集團之財務及貿易前景

本集團主要於俄羅斯聯邦濱海地區綜合娛樂區(「濱海綜合娛樂區」)經營名為水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)之酒店及博彩業務，誠如本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度業績公告所披露，其為本集團目前唯一經營及須予報告分部。

COVID-19疫情已對國際博彩業產生重大影響，導致水晶虎宮殿等不少實體娛樂場結業。誠如本公司日期為二零二零年七月十五日之自願性公告所載，根據俄羅斯政府建議之預防措施，水晶虎宮殿自二零二零年三月二十八日起遭臨時暫停博彩業務後，已獲准自二零二零年七月十六日起重新開放營業。俄羅斯政府現正著力透過採用其自家疫苗Sputnik V推行針對COVID-19之大規模疫苗接種計劃，以協助計劃擺脫危機之出路，希望當地經濟日後將會復甦。自二零二一年二月起，水晶虎宮殿之員工已開始接受免費疫苗注射。

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之前景仍持審慎樂觀態度，並相信長遠而言市場將繼續增長。本集團預期有更多綜合度假村營運商進入濱海綜合娛樂區，而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之步伐進軍俄羅斯市場。此舉符合本集團提升貴賓價值鏈之策略，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之吸引力。

誠如本公司及太陽城日期為二零二零年十月三十日及二零二零年十一月十六日之聯合公告所披露，本集團已完成(1)向卓威控股有限公司收購(i)3,500股東雋有限公司(「東雋」)(本公司間接非全資附屬公司及水晶虎宮殿之唯一擁有人)股份及1,892,275美元之東雋股東貸款；及(ii)向Joyful Happiness Limited收購7,000股東雋股份及3,784,550美元之東雋股東貸款(「東雋股份收購事項」)；及(2)認購234,755股東雋新股份(「東雋股份認購事項」)。於東雋股份收購事項及東雋股份認購事項完成後，本集團於東雋之權益由60%增至77.5%，東雋股份認購事項為濱海綜合娛樂區之水晶虎宮殿二期開發提供額外資金。預期該新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之兩倍。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。雖然水晶虎宮殿之提升因近期COVID-19爆發導致施工前進展(包括設計、採購建材、投標及相關付款)延遲而不可避免地減緩，但本集團將牢牢把握水晶虎宮殿之發展機遇。

同時，本集團之業務策略乃繼續擴大及擴展其地域覆蓋，透過採納考慮所有潛在併購機遇之審慎投資方法或與強大潛在夥伴合作擴大其地域範圍，以加強其於酒店及博彩業營運之地位，使股東之長期回報最大化。本公司已考慮加快擴展其他海外市場以進一步擴大收入來源。投資SunTrust可換股債券標誌著本集團建立於菲律賓娛樂場及娛樂市場之業務據點之第一步，使本集團能夠從此不斷增長之市場中分一杯羹，並與SunTrust及太陽城之整體旅遊相關業務發揮協同效益。為實現本集團之進一步發展及在風險與收益之間取得平衡以實現本集團之長遠發展目標，董事將定期審閱本集團投資及業務之表現及前景，並可能探索其他拓展及／或多元化機遇以加強本集團之長遠增長潛力。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料，而董事共同及個別為本通函承擔全部責任。各董事於作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之權益

除下文所披露者外，於最後可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部之涵義)之股份、相關股份或債券中擁有(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任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文董事或本公司主要行政人員被當作或視作擁有之權益或淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述之登記冊內之任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉如下：

(i) 於本公司股份及／或相關股份之好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目	按股本衍生		總計	佔本公司 已發行股本 之百分比 (附註1)
			工具持有 相關股份 之數目			
周焯華先生 (「周先生」)	受控制法團權益	3,141,561,811 (附註2)	-		3,141,561,811	69.66%
俞朝陽博士	實益擁有人	40,906,000	-		40,906,000	0.90%
李澤雄先生	實益擁有人	400,000	937,500 (附註3)		1,337,500	0.02%
劉幼祥先生	實益擁有人	-	937,500 (附註3)		937,500	0.02%

附註：

- 百分比已根據於最後可行日期本公司已發行之股份總數(即4,509,444,590股股份)計算。

- 該等股份由周先生以下受控制法團持有，即(a)太陽城，其持有123,255,000股股份，其中周先生及鄭丁港先生分別擁有50%之權益；及(b)勝天控股有限公司(「勝天」)，其持有3,018,306,811股股份，其中太陽城擁有100%權益。根據證券及期貨條例，周先生被視為於太陽城及勝天擁有權益之所有該等股份中擁有權益。
- 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1.050港元授出之購股權。

本公司主要股東之權益

於最後可行日期，就董事所知，以下人士(董事及本公司主要行政人員除外)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉；或已記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊：

(i) 於本公司股份及／或相關股份之好倉

名稱	身份／權益性質	持有 股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比 (附註1)
太陽城	實益擁有人及 受控制法團權益 (附註2)	3,141,561,811	69.66%
勝天	實益擁有人	3,018,306,811	66.93%
名萃有限公司(「名萃」)	受控制法團權益(附註2)	3,141,561,811	69.66%
鄭丁港先生	受控制法團權益(附註2)	3,141,561,811	69.66%

附註：

- 百分比已根據於最後可行日期本公司已發行之股份總數(即4,509,444,590股股份)計算。
- 太陽城(周先生及盧先生均為其董事)為123,255,000股股份之實益擁有人，亦透過其全資附屬公司勝天(周先生為其董事)於3,018,306,811股股份中擁有權益。於最後可行日期，太陽城由名萃(周先生為其董事)擁有74.85%，而名萃則由周先生及鄭丁港先生各自擁有50%。根據證券及期貨條例，周先生、鄭丁港先生及名萃被視為於太陽城及勝天擁有權益之3,141,561,811股股份中擁有權益。

3. 競爭權益

於最後可行日期，就董事所知，各董事或任何彼等之緊密聯繫人概無於本集團業務以外與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

4. 專業人士資格及同意書

- (a) 以下為於本通函提供意見或建議或聲明之專家之資格：

名稱	資格
阿仕特朗	一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團

- (b) 於最後可行日期，上述專家概無於本公司或本集團任何其他成員公司擁有股權，亦無權利(不論是否可依法執行)認購或提名他人認購本公司或本集團任何其他成員公司之證券。
- (c) 於最後可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)起收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (d) 上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所載形式及涵義，分別轉載其函件、報告或其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

5. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何本集團相關成員公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止之任何現有或建議服務合約。

6. 董事於資產、合約或安排之權益

於最後可行日期，概無任何董事於當中擁有重大權益且對本集團業務而言屬重大之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二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核賬目之編製日期)所(i)已收購或出售；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。

7. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)如下：

- (1) 本公司(作為發行人)與金利豐證券有限公司(作為配售代理)訂立日期為二零一九年七月二十五日之配售協議，據此金利豐證券有限公司已有條件同意按盡力基準促使不少於六名承配人按每股股份1.01港元之配售價認購最多300,000,000股股份，配售佣金為配售股份總配售價1.01港元之2%；
- (2) 本公司與勝天(作為包銷商)訂立日期為二零二零年六月一日之包銷協議(經日期為二零二零年八月十二日之延期函件補充)，內容有關供股之包銷安排，認購價為供股項下每股供股股份0.6港元，據此本公司毋須向包銷商支付包銷佣金；
- (3) 本公司及領智證券有限公司(作為配售代理)訂立日期為二零二零年六月一日之配售協議(經日期為二零二零年八月十二日之延期函件補充)，內容有關領智證券有限公司按盡力基準向獨立承配人配售供股項下未獲認購之供股股份，配售佣金為150,000港元或配售所得款項總額之1.5%之較高者；
- (4) SunTrust(作為發行人)與SA Investments(作為認購人)訂立日期為二零二零年六月一日之認購協議(經日期為二零二零年九月十一日之延期函件補充)，內容有關認購及發行本金金額為5,600,000,000菲律賓比索(相當於約899,000,000港元)之SunTrust可換股債券；
- (5) 卓威控股有限公司(「卓威」，作為賣方)、Summit Ascent Russia Limited(「SA Russia」，作為買方)與本公司訂立日期為二零二零年十月三十日之有條件買賣協議，內容有關SA Russia向卓威收購3,500股東雋有限公司(「東雋」)股份及1,892,275美元之東雋股東貸款，代價為3,000,000美元(相當於23,250,000港元)，以本金總額為3,000,000美元之零票息可換股債券按每股股份3.5港元之初步換股價轉換成換股股份支付，自本公司將向卓威發行之日起計為期五年；

- (6) Joyful Happiness Limited (「Joyful」) (作為賣方) 與 SA Russia (作為買方) 訂立日期為二零二零年十月三十日之有條件買賣協議，內容有關 SA Russia 向 Joyful 收購 7,000 股東雋股份及 3,784,550 美元之東雋股東貸款，代價為 5,382,758 美元 (相當於 41,716,375 港元)；及
- (7) 東雋、SA Russia 與 Firich Investment Limited (「Firich」) (作為認購人) 訂立日期為二零二零年十一月十六日之有條件認購協議，內容有關 SA Russia 及 Firich 分別認購 234,755 股東雋新股份及 49,938 股東雋股份，SA Russia 及 Firich 應付認購價分別為 53,598,293 美元 (相當於 415,386,771 港元) 及 11,401,707 美元 (相當於 88,363,229 港元)。

8. 訴訟

於最後可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟或申索，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

9. 備查文件

下列文件副本由本通函日期起計 14 天 (包括該日) 內之任何營業日 (公眾假期除外) 之正常辦公時間上午九時三十分至下午五時三十分在本公司之香港主要營業地點 (地址為香港干諾道中 200 號信德中心西座 17 樓 1704 室) 可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄第 7 段所指之重大合約；
- (c) 貸款協議；
- (d) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第 21 頁；
- (e) 阿仕特朗函件，全文載於本通函第 22 至 38 頁；
- (f) 本附錄第 4 段所述之書面同意；
- (g) 本公司截至二零一九年十二月三十一日止三個年度之年報；
- (h) 本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告；
- (i) 本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度業績公告；
- (j) 本公司日期為二零二零年七月十五日之自願性公告；

- (k) 本公司日期為二零二零年八月十四日有關(其中包括)供股之通函；
- (l) 本公司日期為二零二零年九月十八日之供股章程；
- (m) 本公司日期為二零二零年十月十四日有關供股之公告；及
- (n) 本通函。

10. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為何小碧女士，為特許秘書及Chartered Governance Professional，亦為香港特許秘書公會及英國特許公司治理公會之資深會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House 2 Church Street Hamilton HM 11 Bermuda。
- (c) 本公司之香港總部及主要營業地點為香港干諾道中200號信德中心西座17樓1704室。
- (d) 本公司之股份過戶登記總處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為4th floor North Cedar House 41 Cedar Avenue Hamilton HM 12 Bermuda。
- (e) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (f) 本通函之中英文本如有歧異，概以英文本為準。

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」)謹訂於二零二一年四月二十日(星期二)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(「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二零二一年三月二十六日之通函(「通函」)所界定者具有相同涵義)：

普通決議案

「動議(a)追認、確認及批准訂立貸款協議(註有「A」字樣之貸款協議副本已提交股東特別大會並經股東特別大會主席簡簽以資識別)、貸款及其項下所有其他擬進行交易；及(b)授權任何一名或以上之董事簽署、簽立、完善、交付及作出彼等可能酌情認為就全面進行及執行貸款協議及其項下擬進行之交易而言屬必要、適宜或權宜之一切有關文件、契據、行動、事情及事宜(視情況而定)，並同意董事合理認為符合本公司及其股東整體利益作出之有關變動、修訂或豁免(惟有關變動、修訂或豁免須與貸款協議訂明之條款無根本上分別)。」

承董事會命
凱升控股有限公司
主席
周焯華

香港，二零二一年三月二十六日

股東特別大會通告

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，本公司將於二零二一年四月十五日(星期四)至二零二一年四月二十日(星期二)(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二零二一年四月十四日(星期三)下午四時三十分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

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，本公司謹此提醒股東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，本公司保留拒絕有關人士參與股東特別大會的權利。
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隔離規定；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拒絕進入股東特別大會會場及不准參加股東特別大會。
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。