
此乃要件請即處理

閣下如對本通函任何方面或將採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有太陽城集團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、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本通函全部或任何部份內容產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



SUNCITY GROUP HOLDINGS LIMITED

太陽城集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1383)

有關建議延長可換股債券之到期日之關連交易

本公司之財務顧問



創越融資有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



本封面所用專有詞彙具有本通函「釋義」一節所界定的相同涵義。

阿仕特朗致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件載於本通函第23至44頁。載有致獨立股東之建議的獨立董事委員會函件載於本通函第21至22頁。

股東特別大會將於二零一八年九月二十八日(星期五)下午三時正假座香港上環蘇杭街83號香港蘇豪智選假日酒店38樓1-2會議室舉行，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附代表委任表格按其上印備之指示填妥及盡快交回本公司之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，但無論如何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48小時(即二零一八年九月二十六日(星期三)下午三時正)前交回。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任何續會(視情況而定)，並於會上投票。於此情況下，代表委任文據將視作已撤銷。

二零一八年八月三十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	21
阿仕特朗函件	23
附錄 – 一般資料	45
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載涵義：

「更改」	指	建議將可換股債券之到期日由二零一八年十二月七日延長至二零二零年十二月七日
「修訂協議」	指	本公司與名萃就更改訂立之日期為二零一八年五月八日之協議(經日期為二零一八年八月二十七日之延期函件修訂)
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「阿仕特朗」或 「獨立財務顧問」	指	阿仕特朗資本管理有限公司，為根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團，經獨立董事委員會批准由本公司委任的獨立財務顧問以就修訂協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提出意見
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門辦理業務及聯交所進行正常買賣之日，不包括星期六或星期日或公眾假期或上午九時正至中午十二時正任何時間香港懸掛「黑色」暴雨警告信號或8號或以上熱帶氣旋警告且於中午十二時正或之前並未撤銷有關訊號之日
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「可換股債券認購協議」	指	本公司與名萃就名萃認購可換股債券而訂立之日期為二零一六年九月二十日之協議

釋 義

「本公司」	指	太陽城集團控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1383)
「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
「兌換價」	指	初步兌換價每股兌換股份0.26港元(可予調整)
「兌換股份」	指	於行使可換股債券附帶之兌換權時將配發及發行之新股份
「可換股債券」	指	本公司根據可換股債券認購協議向名萃發行之本金總額為570,000,000港元之零息率可換股債券
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一八年九月二十八日(星期五)下午三時正假座香港上環蘇杭街83號香港蘇豪智選假日酒店38樓1-2會議室舉行及召開的股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁，以考慮及酌情批准修訂協議及其項下擬進行之交易
「經延長可換股債券到期日」	指	二零二零年十二月七日
「名萃」	指	名萃有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其於4,345,489,489股股份中擁有權益，佔本公司現有已發行股本之約72.17%及於最後實際可行日期為本公司控股股東
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事即杜健存先生、胡錦勳博士及盧衛東先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就修訂協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供推薦建議
「獨立股東」	指	除名萃、周先生、鄭丁港先生及彼等各自聯繫人士外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零一八年八月二十七日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料而言之最後實際可行日期
「上市委員會」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「周先生」	指	本公司主席兼執行董事周焯華先生
「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
「證監會」	指	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)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比。



SUNCITY GROUP HOLDINGS LIMITED

太陽城集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1383)

執行董事：

周焯華先生(主席)

盧啟邦先生

歐中安先生

Manuel Assis Da Silva先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

杜健存先生

胡錦勳博士

盧衛東先生

香港主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈

12樓1201-1202室

敬啟者：

有關建議延長可換股債券之到期日之關連交易

緒言

茲提述本公司日期為二零一六年九月二十日、二零一六年十月十三日、二零一六年十一月十四日及二零一六年十二月八日之公告以及本公司日期為二零一六年十月二十八日之通函。於二零一六年九月二十日，本公司與名萃訂立可換股債券認購協議，據此名萃有條件同意

董事會函件

認購及本公司有條件同意發行本金額為570,000,000港元之可換股債券。名萃就認購可換股債券應付之認購價已通過以等額基準抵銷本公司結欠名萃之貸款連同其應計利息結餘(本金額525,374,700港元及應計利息45,067,579港元)之方式支付。可換股債券認購協議於二零一六年十二月八日完成並已向名萃發行可換股債券。可換股債券免息及可按兌換價兌換為股份。於最後實際可行日期，本金額570,000,000港元之可換股債券仍未行使以及根據可換股債券認購協議之原條款及條件，尚未行使可換股債將於二零一八年十二月七日期。

於二零一八年五月八日，本公司與名萃訂立修訂協議，將尚未行使可換股債券之到期日由二零一八年十二月七日延長24個月至二零二零年十二月七日。除更改外，尚未行使可換股債券之所有其他條款及條件保持不變。

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)修訂協議之詳情；(ii)獨立董事委員會就修訂協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供推薦意見之函件；(iii)阿仕特朗就修訂協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)上市規則規定之其他資料；及(v)股東特別大會通告。

修訂協議

於二零一八年五月八日，本公司與名萃訂立修訂協議，將尚未行使可換股債券之到期日由二零一八年十二月七日延長24個月至二零二零年十二月七日。除更改外，尚未行使可換股債券之所有其他條款及條件保持不變。

名萃由本公司主席及執行董事周先生及鄭丁港先生分別擁有50%及50%。於最後實際可行日期，名萃於4,345,489,489股股份擁有權益，佔本公司現有已發行股本之約72.17%，及為本公司之控股股東。因此根據上市規則第14A章，名萃被視為本公司之關連人士。

先決條件

修訂協議僅於下列所有條件達成後，方告生效：

- (i) 聯交所批准修訂協議項下規定之更改；
- (ii) 獨立股東於本公司將舉行及召開以批准修訂協議及其項下擬進行交易之股東特別大會上通過普通決議案批准修訂協議項下規定之更改；及
- (iii) 本公司及名萃就修訂協議項下規定之更改須取得一切必要同意及批准。

倘上述先決條件於二零一八年八月三十一日(經日期為二零一八年八月二十七日之延期函件延長至二零一八年九月三十日)(或本公司與名萃可能協定之該等其他日期)之前未獲達成，則修訂協議之條文將失效及無效。為免生疑問，可換股債券根據其條款仍將有效及生效。修訂協議及其項下之所有權利及責任將告終止，且任何一方概不得向其他方提出任何索賠。

於修訂協議生效後，可換股債券的主要條款如下：

發行價	:	可換股債券本金額之100%。
面值	:	可換股債券將以每份法定面值3,000,000港元及其完整倍數發行。
本金額	:	570,000,000港元
利率	:	免息。
到期日	:	二零二零年十二月七日(即經延長可換股債券到期日)，或倘該日並非一個營業日，則為下一個營業日

董事會函件

贖回 : 於經延長可換股債券到期日仍未行使之可換股債券之任何金額須按其當時之未償還本金額予以贖回。

本公司可於經延長可換股債券到期日前任何時間按有關可換股債券本金額之100%，通過向可換股債券持有人發出至少十(10)日之事先書面通知(當中列明擬向可換股債券持有人贖回之總金額)，贖回該等可換股債券(全部或部分(按法定面值))。

已贖回或兌換之任何金額之可換股債券將隨即註銷。已註銷可換股債券之證書將送呈本公司或由本公司掌管，而該等可換股債券均不會重新發行或重售。

兌換期 : 倘可換股債券之任何兌換並未導致股份之公眾持股量低於本公司已發行股份之25%(或上市規則規定之任何既定比例)，則可換股債券持有人在遵守可換股債券之條款及條件當中所載之程序前提下，有權於自發行可換股債券日期起直至經延長可換股債券到期日下午四時正(香港時間)期間內任何時間，按兌換價將以其名義登記之全部或部分(按法定面值)尚未償還本金額之可換股債券兌換為股份。

兌換價 : 初步兌換價為每股兌換股份0.26港元(可予調整)，較

(i) 股份於最後實際可行日期於聯交所所報之收市價每股1.34港元折讓約80.6%；

董事會函件

- (ii) 股份於修訂協議日期於聯交所所報之收市價每股1.04港元折讓75%；
- (iii) 股份於修訂協議日期前最後五個連續交易日於聯交所所報之平均收市價每股1.04港元折讓75%；
- (iv) 股份於可換股債券認購協議日期(即二零一六年九月二十日)於聯交所所報之收市價每股0.250港元溢價4.0%；及
- (v) 股份於直至可換股債券認購協議日期(包括該日)前最後五個連續交易日於聯交所所報之收市價每股0.252港元溢價約3.2%。

初步兌換價於發生下列情況時可作慣常反攤薄調整(載於可換股債券之條款),其中包括(i)股份合併或拆細或重新分類或以其他方式導致面值有更改;(ii)溢利或儲備資本化;(iii)向股東分派資本,或授出收購本公司或其任何附屬公司之現金資產之權利;及(iv)按低於股份當時現行市價之80%進行供股、授出購股權或認股權證以認購新股份或發行股份,或可換股或可交換證券,或修改前述各項附帶之換股權、交換權或認購權。

兌換股份 : 根據初步兌換價每股兌換股份0.26港元(可予調整),於悉數兌換可換股債券時將發行合共2,192,307,692股兌換股份。

董事會函件

兌換股份較：

- (i) 於最後實際可行日期本公司現有已發行股本之約36.41%；及
- (ii) 於最後實際可行日期本公司經發行2,192,307,692股兌換股份擴大後已發行股本之約26.69%。

於兌換可換股債券後發行之兌換股份將於所有方面與於配發及發行該兌換股份日期之已發行股份享有同等地位，故此其有權享有於有關兌換日期或之後宣派、派付或作出的一切股息或其他分派，惟有關記錄日期於有關兌換日期或之前的已宣派或建議或議決派付或作出的任何股息或其他分派除外。

- 投票權
- ：
- 可換股債券持有人將無權僅憑可換股債券持有人身份出席本公司任何大會或於會上投票。
- 可轉讓性
- ：
- 可換股債券持有人可自由讓渡或轉讓可換股債券予承讓人(並非受限制持有人)，惟須向本公司發出不少於五個營業日之事先通知。未經本公司之事先書面同意，可換股債券不得全部或部分讓渡或轉讓予本公司之任何關連人士。可換股債券可按其全部或部分(按法定面值)未償還本金額進行讓渡或轉讓，且本公司應促成可換股債券之任何該等讓渡或轉讓，包括就上述批准向聯交所作出任何必要申請(如必要)。

董事會函件

儘管有上文規定，可換股債券持有人仍獲許可於任何時間可將可換股債券轉讓予身為該等可換股債券持有人之全資附屬公司或該等可換股債券持有人之控股公司(擁有該等可換股債券持有人之全部已發行股本)之承讓人，惟緊隨該承讓人不再為該等可換股債券持有人之全資附屬公司或該等可換股債券持有人之控股公司(擁有該等可換股債券持有人之全部已發行股本)後，可換股債券將重新轉讓予該等可換股債券持有人。

- 上市 : 本公司將不會申請可換股債券於聯交所或任何其他股票或證券交易所上市。本公司將向聯交所上市委員會申請批准兌換股份上市及買賣。
- 違約事件 : 倘可換股債券之條款及條件內所載列之任何違約事件發生，則本公司將於發生該事件十(10)日內向可換股債券持有人發出通知。於本公司發出該通知後十(10)日內，可換股債券持有人可向本公司發出通知告知可換股債券立即到期及應付，據此該等可換股債券將立即到期及應付。

除更改之外，尚未行使可換股債券之所有其他條款及條件保持不變。

更改之理由及裨益

本集團主要在中國廣東省、遼寧省及安徽省從事住宅及商業物業的開發和商業物業的租賃業務以及提供酒店及綜合度假村之管理及顧問服務及旅遊代理服務。

董事會函件

除非進一步延後，否則可換股債券將於二零一八年十二月七日期到期。於最後實際可行日期，名萃於4,345,489,489股股份擁有權益，佔本公司現有已發行股本之約72.17%。於最後實際可行日期，公眾人士持有之股份佔本公司已發行股本約27.73%。倘所有尚未行使可換股債券獲兌換，則將向名萃發行2,192,307,692股兌換股份，且其將於6,537,797,181股股份擁有權益（佔本公司經擴大已發行股本之約79.60%），而本公司將違反公眾持股量規定。根據可換股債券之條款，名萃將無權兌換可換股債券，倘其兌換可換股債券將致使本公司違反公眾持股量規定。鑒於上文所述，本集團似乎僅可於到期日贖回可換股債券或延長可換股債券之到期日。

然而，本集團於二零一八年六月三十日之銀行結餘及現金約為人民幣41.7百萬元，表明本集團將無充足現金以贖回本金額為570百萬港元之尚未行使可換股債券，除非其可於最後實際可行日期及原到期日（即二零一八年十二月七日）期間獲得大量現金流量。倘本公司必須於原到期日贖回可換股債券，本集團將面臨嚴重的流動資金及現金流量問題，並將對本集團之營運及未來發展造成重大影響。

下文載列本集團各個業務分部之業務最新情況。

物業開發

本集團主要於中國多個地區（即(i)廣東省深圳市，(ii)遼寧省撫順市，及(iii)安徽省巢湖市）從事住宅及商業物業開發。

本集團現時透過其全資附屬公司深圳市紫瑞地產開發有限公司（「深圳紫瑞」，僅為半山道1號（「**半山道1號**」）之物業開發而成立之單個項目公司）持有位於深圳之已完成開發項目半山道1號之若干未售單位。本集團已於二零一三年預售半山道1號，且於二零一八年六月三十日，已售出半山道1號單位之大部分住宅單位以及12套公寓、22套別墅及若干商業單位及店舖尚未售出。本公司擬繼續銷售半山道1號之餘下單位或出售其於深圳紫瑞之全部或部分股權。

董事會函件

此外，於二零一四年，本集團與撫順市國土資源局撫順經濟開發區分局（「撫順國土資源局」）就收購一幅位於中國遼寧省撫順經濟開發區華茂街東作商業及住宅用途的土地（「撫順項目」）訂立協議（「撫順協議」）。自二零一四年執行撫順協議起，本集團經參考估計開發成本及當地經濟以及行業數據後定監察撫順之物業市場。然而，考慮到撫順發展停滯不前，本集團認為開發撫順項目不合時宜。其後，於二零一七年十月，由於撫順項目並未根據撫順協議所載條款動工，故本集團收到一封題為「建議撤回土地使用權之通知」之函件。作為回應，本集團於二零一七年十二月向撫順國土資源局申請延長施工截止日期（「延期申請」），並獲撫順國土資源局告知其須進一步遞交撫順項目之施工計劃，以便批准延期申請。本集團已接洽當地多個建築及設計公司，以制定施工計劃。於最後實際可行日期，撫順項目仍處於初期設計及規劃階段。本集團概無計劃就半山道1號或撫順項目動用額外營運資金。

本集團擬進一步開發於二零一零年底收購之位於中國安徽省巢湖市之項目（「巢湖項目」）。巢湖項目包括兩個階段，且原定於二零一三年第二季度前竣工。於二零一零年底，本集團開始建設一期住宅單位，其中包括46幢總建築面積約為64,177平方米之複式住宅或聯排別墅及會所。然而，由於(i)施工進度延遲；及(ii)巢湖市住房和城鄉建設局因其未能遵守《巢湖風景名勝區總體規則》之規定而於二零一四年中發出停工通知，故施工延遲。為回應停工通知，本集團已與巢湖當地政府就巢湖項目開發計劃變更進行磋商，並已於二零一七年二月遞交改建申請。自遞交申請起，本集團已多次造訪巢湖當地政府辦公室，以恢復巢湖項目之施工計劃，但並未收到任何反饋。

於最後實際可行日期，一期原計劃建造46幢物業，其中36幢已竣工，而二期尚未動工。

就巢湖項目而言，預期本集團將就巢湖項目增聘27名員工及將額外資本人民幣150百萬元用於巢湖項目一期改建以及將額外資本人民幣170百萬元用於巢湖項目二期（倘改建事宜解決）。預期巢湖項目二期之額外資本將以巢湖項目一期之預售所得款項撥資。

本集團亦擬擴展其於亞洲之物業開發業務。如本公司日期為二零一七年十一月一日之通函所載，自擬收購於Hoi An South Development Ltd（持有越南會安之綜合度假村項目（「會安項目」））之約34%權益起，本集團一直探尋收購會安項目二期或三期地塊以作物業開發之可能性。於收購會安項目完成後，本集團將與賣方開展磋商。

物業租賃

本集團持有深圳商住綜合體鴻隆廣場(「鴻隆廣場」, 現租賃予第三方)之部分商業平台、地下一層之商業單位及三處住宅單位。由於入住率下降以及出售集團投資物業之公允值減少, 故此分部於截至二零一七年十二月三十一日止年度錄得分部虧損約人民幣7.55百萬元。鑒於深圳零售店舖供應增加及由門店零售轉向在線購物, 從而可能降低商業單位之租金, 董事會並未對深圳物業租賃市場持樂觀態度, 並認為物業租賃分部將不可能扭虧為盈。有鑒於此, 倘有適當機遇, 本集團可能出售其於鴻隆廣場之全部或部分權益, 以將其投資變現及集中資源發展本集團之其他業務分部。

酒店及綜合度假村之管理及顧問服務

本集團於二零一七年開始提供顧問及管理服務, 並自其開始提供該服務起一直擴展其酒店及綜合度假村管理及顧問服務業務。

於二零一七年九月及二零一八年二月, 本集團與Van Don Sun Joint Stock Company及Hoi An South Development Ltd(「會安項目公司」)就分別於越南雲屯縣之綜合度假村及會安項目提供顧問及管理服務訂立技術服務協議。

此外, 如本公司日期為二零一七年六月二十二日之公告所載, 向會安項目提供顧問及管理服務分為兩個階段, 即(i)提供開業前服務(即上述技術服務協議); 及(ii)提供娛樂場及/或餐飲設施(於娛樂場開業後)管理。預期會安項目之娛樂場將於二零一九年七月或之前開業, 據此, 本集團及會安項目公司可能就向娛樂場提供管理服務訂立管理服務協議。

由於董事會於博彩行業擁有廣泛業務網絡及豐富知識, 彼等將積極協助本集團物色新商機, 以擴展此業務分部。

旅遊代理業務

就旅遊代理業務而言，目前主要專注澳門遊客。為接觸更多客戶，本集團已於二零一八年四月在中國成立外商獨資企業（「外商獨資企業」），繳足股本為人民幣3,000,000元，用於擴展代理業務。外商獨資企業已於二零一八年七月於中國珠海成立一個支持中心及於最後實際可行日期已招聘大約6名員工為客戶提供全面客戶服務，並且於不久將來將招聘更多員工。此外，本集團為開發移動應用程序而預留預算15百萬港元，從而客戶可於移動應用程序上預訂酒店客房、購買船票、音樂會門票及其他旅遊相關產品。移動應用程序亦將納入即時通訊功能，以及時提供在線客戶服務。預期移動應用程序將於二零一八年第四季度發佈。

此外，本集團亦計劃擴展其旅遊代理業務，旨在向客戶提供一站式購物體驗，包括但不限於提供專屬禮賓服務、度假規劃、酒店客房預訂及提供私人飛機服務。本集團擬於二零一八年底前投入約為200百萬港元以購入若干二手私人飛機，以為澳門與其他亞洲國家之航線提供私人飛機服務。預期本集團將就上述擴展增聘員工，並將與航空公司訂立合作協議，以營運私人飛機。

為落實上述潛在投資及商機，預期近期可能有未來資本需求。為確保本公司擁有充足營運資金，本集團一方面透過開展集資活動及／或自銀行或本公司控股股東獲得貸款融資籌集資金，另一方面減少其現金流出。

本公司已考慮融資替代方案，如股本融資及銀行借貸，旨在為償還可換股債券（而非更改）籌集資金。下文載列有關本集團進行各項集資替代方案之詳情。

(i) 股本融資

於二零一七年十一月至十二月期間，本集團曾與一間亞洲經紀行及一間投資銀行（作為配售代理（「配售代理」））及名萃磋商有關建議先舊後新配售及認購安排。曾提議配售代理將協助本公司向獨立承配人配售名萃持有之一般授權項下若干數目之現有股份（配售價較股份之當時現行市價有輕微折讓），並且名萃將按相同價格認購本公司將發行之相同數目新股份，以及所得款項將為約390,000,000港元。然而，由於當時市況動蕩，各方未能協定建議配售及認購安排之條款且磋商失敗。

(ii) 銀行借貸

於二零一八年七月，本集團接洽中國一間金融機構（「中國銀行」）並與其一間分行的分行經理及分行副經理商討有關通過抵押本集團之投資物業取得金額人民幣600,000,000元銀行貸款之可能性，該等投資物業已經充當於二零一七年六月三十日來自中國銀行之未償還本金額約人民幣463,000,000元的現有貸款（「現有貸款」）之抵押品。然而，由於下列事實(i)持有該等投資物業之本公司附屬公司太陽世紀地產集團有限公司涉及若干訴訟（詳情載列於本公司日期為二零一七年七月二十六日、二零一八年二月二十三日之公告以及本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報）；及(ii)投資物業之租金收入於截至二零一七年六月三十日止六個月期間並未增長，顯示太陽世紀地產集團有限公司之還款能力並無提高，分行經理表示中國銀行將不會授予本集團另一筆銀行貸款。彼亦提醒本公司，倘本公司擬通過抵押上述投資物業（已充當中國銀行之現有貸款之抵押品）自其它金融機構獲得貸款，本集團須取得中國銀行之事先同意，而此舉將面臨冗長程序及不確定性。

於二零一八年七月，本集團再次接洽中國銀行及與客戶經理商討有關取得一筆人民幣600,000,000元至人民幣800,000,000元三年期銀行貸款之可能性，方式是抵押本集團全資附屬公司Access Achievement Limited（其主要資產為一個位於深圳的物業發展項目半山道1號之若干未售出住宅單位、商舖及會所）之若干股權，以及本公司之投資物業（已充當現有貸款之抵押品）。然而，申請並未被受理，因為(i)鑒於投資物業之租金收入於截至二零一七年十二月三十一日止年度並未增長，銀行對本集團之還款能力存疑；及(ii)中國銀行不大可能批准僅以一家上市發行人之附屬公司之權益作擔保之貸款。

於二零一八年七月，本集團亦接洽香港一家金融機構並與其高級公關經理商討有關申請一筆金額為人民幣600,000,000元至人民幣700,000,000元之銀行貸款獲融資。然而，由於本集團於二零一七年十二月三十一日之淨流動負債狀況，及／或將抵押作為抵押品之建議物業（包括半山道1號之若干未售出住宅單位、商舖及會所以及本集團之投資物業）位於中國及可能涉及冗長的盡職審查程序。

董事會函件

根據上述經歷及考慮到下列事實(i)本集團於二零一七年十二月三十一日之淨流動負債狀況；(ii)認購所得款項用於償還未行使可換股債券，而非用於發展或拓展本集團之現有或新業務；及(iii)股本市場自二零一八年六月初開始動蕩以及上述各項因素，董事會認為本公司將難以吸引投資者認購本公司之新可換股債券或參與股本集資活動。因此，董事會並未決議於二零一八年發行新可換股債券及進行股本集資活動以償還未行使可換股債券。

此外，本公司已識別19家其他上市公司，該等公司於二零一八年五月八日(包括該日)(即修訂協議日期)之前最近三個月已發行可換股債券。已發行的19項前述可換股債券中，14項可換股債券均計息及利率介乎2%至10%。因此，即便本公司能夠在不可能情況下為發行新可換股債券找到投資者，鑒於本公司之財務狀況，董事會認為發行新可換股債券將需要承擔高利率且顯著增加本公司之利息開支，將進一步損及本集團之財務狀況。

此外，為減少本集團現金流出，董事會認為本集團不應於原到期日前贖回可換股債券，原因為其將導致本集團營運資金大幅減少，從而阻礙其發展。因此，董事認為，更改將令本集團延遲流出570百萬港元，從而有助於本公司靈活管理營運資金及動用其財務資源為其業務發展及其他商機撥資，以增加其股東回報。

於本公司與名萃協商期間，本公司已與名萃就在不施加任何其他條件的情況將到期日延長24個月達成協議。

儘管兌換價0.26港元較股份於修訂協議日期前最後交易日在聯交所所報之收市價每股1.04港元折讓約75%，鑒於(i)本集團並無充足現金以贖回尚未行使可換股債券；(ii)鑒於如上文所討論本集團於二零一七年十二月三十一日之流動負債淨額狀況，本集團將難以按本集團滿意之條款獲得新借貸；(iii)本集團不大可能於原到期日之前能夠吸引投資者認購新可換股債券或參與股本集資活動以償還尚未使之可換股債券；(iv)可換股債券屬免息；及(v)延長可換股債券之到期日將緩解本集團當前之財務壓力，本集團認為兌換價屬可接受，故本集團同意維持本公司與名萃於訂立可換股債券認購協議時共同協議之可換股債券之兌換價，而非調整於訂立修訂協議時之兌換價。

董事會函件

本集團認為，將到期日延長24個月為本公司提供合理時間框架，以制定其上述業務計劃，從而改善本公司之財務表現。由於本集團樂觀認為，根據發展計劃，本集團之財務表現將於24個月內改善，從而可產生充足資金（倘本公司決定全部或部分贖回可換股債券），故董事會認為，延長12個月不足以令本集團實施上述發展計劃，而毋須延長逾24個月。此外，延期24個月亦將令本集團充分靈活開展集資活動，並可能減少名萃之股權，從而令名萃兌換可換股債券。

鑒於上文所述，董事會認為，修訂協議屬公平合理，及符合本公司及股東之整體利益。

董事會（包括獨立非執行董事，彼等之推薦建議將於考慮獨立財務顧問之意見後載於獨立董事委員會函件）認為修訂協議之條款及條件屬公平合理及更改符合本公司及股東之整體利益。

對本公司股權架構之影響

本公司於(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨可換股債券獲悉數兌換後之股權架構如下：

	於最後實際可行日期		緊隨可換股債券獲悉數兌換 (按兌換價)後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
名萃	4,345,489,489 (附註1)	72.17	6,537,797,181	79.60
盧啟邦先生	4,840,000 (附註2)	0.08	4,840,000	0.06
歐中安先生及其聯繫人	400,000 (附註3)	0.01	400,000	0.01
Manuel Assis Da Silva先生及其聯繫人	810,000 (附註4)	0.01	810,000	0.01
公眾股東	<u>1,669,279,411</u>	<u>27.73</u>	<u>1,669,279,411</u>	<u>20.32</u>
總計	<u><u>6,020,818,900</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>8,213,126,592</u></u>	<u><u>100.00</u></u>

附註：

1. 名萃由周先生及鄭丁港先生分別擁有50%及50%。因此，周先生及鄭丁港先生被視為於名萃持有的4,345,489,489股股份中擁有權益。
2. 此指執行董事盧啟邦先生持有之4,840,000股股份。
3. 指執行董事歐中安先生之配偶持有之400,000股股份，故歐中安先生被視為於該等股份中擁有權益。
4. 指執行董事Manuel Assis Da Silva先生持有之290,000股股份及Manuel Assis Da Silva先生之配偶持有之520,000股股份。因此，Manuel Assis Da Silva先生及其配偶被視為於810,000股股份中擁有權益。

上市規則的涵義

名萃由本公司主席及執行董事周先生及鄭丁港先生分別擁有50%及50%。於最後實際可行日期，名萃於4,345,489,489股股份擁有權益，佔本公司現有已發行股本之約72.17%，及為本公司之控股股東。因此根據上市規則，名萃為本公司之關連人士，故更改構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下之報告、公佈及獨立股東批准之規定。

根據上市規則第28.05條，可換股債務證券之條款於發行後如有任何修改，必須經聯交所批准，惟倘有關修改按照該等可換股債務證券之現有條款自動生效則另作別論。本公司已申請批准建議更改。

一般事項

由全體獨立非執行董事即杜健存先生、胡錦勳博士及盧衛東先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就(i)修訂協議之條款是否就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)訂立修訂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，及獨立董事委員會函件載於本通函第21至22頁。阿仕特朗已獲本公司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，及阿仕特朗函件載於本通函第23至24頁。

股東特別大會及投票

本公司將召開及舉行股東特別大會以供獨立股東考慮及酌情批准更改。

於最後實際可行日期，名萃於4,345,489,489股股份擁有權益，佔本公司現有已發行股本之約72.17%，並由周先生及鄭丁港先生分別擁有50%及50%。因此，周先生及鄭丁港先生被視為於名萃持有的4,345,489,489股股份中擁有權益，佔本公司現有已發行股本之約72.17%。因此，名萃、周先生、鄭丁港先生及彼等各自之聯繫人須就擬於股東特別大會上提呈之有關修訂協議及其項下擬進行之交易之普通決議案放棄投票。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東或董事須於股東特別大會上就修訂協議及其項下擬進行之交易放棄投票。周先生亦已就修訂協議及其項下擬進行之交易有關之相關董事會決議案放棄投票。

股東特別大會將於二零一八年九月二十八日(星期五)下午三時正假座香港上環蘇杭街83號香港蘇豪智選假日酒店38樓1-2會議室舉行，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附代表委任表格按其上印備之指示填妥及盡快交回本公司之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，但無論如何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48小時前交回。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任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

推薦建議

謹請閣下垂注本通函第21至22頁所載獨立董事委員會函件，當中載有其就修訂協議及其項下擬進行之交易致獨立股東之推薦建議，以及本通函第23至44頁所載阿仕特朗函件，當中載有其就此致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

董事會函件

董事(包括獨立非執行董事,其推薦建議載於獨立董事委員會函件)認為,修訂協議之條款為一般商業條款,就獨立股東而言屬公平合理,且儘管修訂協議並非於本集團之一般及日常業務過程中訂立,但符合本公司及股東之整體利益。因此,董事會推薦獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈以批准修訂協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。

額外資料

另請閣下垂注本通函附錄所載之額外資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
太陽城集團控股有限公司
主席
周焯華
謹啟

二零一八年八月三十日



SUNCITY GROUP HOLDINGS LIMITED

太陽城集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1383)

敬啟者：

有關建議延長可換股債券之到期日之關連交易

茲提述本公司日期為二零一八年八月三十日之通函(「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，以就更改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之載董事會函件及阿仕特朗函件。

經考慮阿仕特朗之意見函件所載其考慮之主要因素及理由後，吾等認為，修訂協議之條款為一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理，且儘管修訂協議並非於本集團之一般及日常業務過程中訂立，但符合本公司及股東之整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准修訂協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

獨立非執行董事
杜健存先生

獨立非執行董事
胡錦勳博士

獨立非執行董事
盧衛東先生

二零一八年八月三十日



香港金鐘夏慤道18號
海富中心第一座27樓2704室

敬啟者：

有關建議延長可換股債券之到期日之關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就將太陽城集團控股有限公司（「貴公司」）向名萃有限公司（「名萃」）發行之尚未行使可換股債券（「可換股債券」）之到期日由二零一八年十二月七日延長24個月至二零二零年十二月七日（「更改」）向 貴公司獨立董事委員會（「獨立董事委員會」）及獨立股東（「獨立股東」）提供意見。更改之詳情披露於 貴公司日期為二零一八年五月八日之公佈（「該公佈」）及 貴公司日期為二零一八年八月三十日致其股東之通函（「通函」，本函件構成其中一部分）第4至20頁所載董事會函件（「董事會函件」）。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

根據上市規則第28.05條，可換股債務證券之條款於發行後如有任何修改，必須經聯交所批准，惟倘有關修改按照該等可換股債務證券之現有條款自動生效則另作別論。 貴公司已申請批准更改。

阿仕特朗函件

名萃由 貴公司主席及執行董事周先生及鄭丁港先生分別擁有50%及50%。於最後實際可行日期，名萃於4,345,489,489股股份擁有權益，佔 貴公司現有已發行股本之約72.17%，及為 貴公司之控股股東。因此根據上市規則，名萃為 貴公司之關連人士，故更改構成 貴公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下之報告、公佈及獨立股東批准之規定。

貴公司將召開及舉行股東特別大會以供獨立股東考慮及酌情批准更改。名萃、周先生、鄭丁港先生及彼等各自之聯繫人須就擬於股東特別大會上提呈之有關修訂協議及其項下擬進行交易之普通決議案放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東或董事須於股東特別大會上就修訂協議及其項下擬進行之交易放棄投票。周先生亦已就修訂協議及其項下擬進行之交易有關之相關董事會決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事即杜健存先生、胡錦勳博士及盧衛東先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就(i)修訂協議之條款是否對獨立股東而言屬公平合理；及(ii)訂立修訂協議是否符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，及就此向獨立股東作出推薦建議。吾等(阿仕特朗資本管理有限公司)已獲 貴公司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。

吾等意見之基準

在達致意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)該公佈、通函、修訂協議、可換股債券認購協議、 貴公司日期為二零一六年十月二十八日有關發行可換股債券之通函(「二零一六年通函」)、 貴公司截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止財政年度之年報(分別為「二零一六年年報」及「二零一七年年報」)以及 貴公司截至二零一八年六月三十日之六個月之中期業績公告(「二零一八年中中期業績公告」)。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)與管理層口頭討論修訂協議之條款、貴集團之業務及未來前景。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

全體董事共同及個別地對該公佈及通函中所提供關於 貴公司的資料承擔全部責任，而經作出所有合理查詢後，確認據彼等所深知及確信，該公佈及通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，而該公佈及通函並無遺漏其他事實，致令本函件或該公佈及通函所載任何聲明產生誤導。吾等認為吾等已履行所有必須步驟，令吾等就修訂協議之條款及訂立修訂協議之理由達致知情意見，並為吾等倚賴所獲提供之資料提供合理證明，以及為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑董事或管理層隱瞞任何重大資料，或有關資料屬誤導、不真實或不準確。然而，吾等並無為本項工作就 貴集團的業務或事務或未來前景進行任何獨立之詳細調查或審核。吾等之意見純粹基於最後實際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而達致。本函件旨在向獨立董事委員會及獨立股東提供資料，純粹供彼等考慮訂立修訂協議。除載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得引述或提述本函件全部或任何部分內容，亦不得將本函件用作任何其他用途。

除本函件另有規定外，以人民幣計值之金額均按人民幣1.000元兌1.232港元之匯率兌換為港元。

獨立性聲明

於最後實際可行日期，吾等並不知悉阿仕特朗資本管理有限公司與 貴公司、名萃及／或彼等各自之任何主要股東、董事或主要行政人員或彼等各自之任何聯繫人之間有任何關係或權益。過往兩年，除獲委任為獨立財務顧問(有關訂立(i)酒店住宿採購協議，詳情載於 貴公司日期為二零一七年三月八日之通函；(ii)經修訂酒店住宿服務產品協議，詳情載於 貴公司日期為二零一七年六月五日之通函；及(iii)收購協議，詳情載於 貴公司日期為二零一七年十一月一日之通函)外， 貴集團與阿仕特朗資本管理有限公司之間並無其他委聘。除就更改之相關委聘而應向吾等支付之正常顧問費用外，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，可就更改及其項下擬進行之交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

主要考慮因素及理由

於達致有關訂立修訂協議之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團之資料

貴集團現從事四個經營分部，分別為(i)物業開發業務，貴集團在中國開發及出售物業；(ii)物業租賃，貴集團租賃零售物業以賺取租金及管理費收入；(iii)酒店及綜合度假村管理及顧問服務，貴集團提供酒店及綜合度假村管理及顧問服務以賺取服務收入；及(iv)旅遊相關產品及服務，貴集團出售旅遊相關產品及提供旅遊代理服務。

下表載列 貴集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度(分別為「二零一五財年」、「二零一六財年」及「二零一七財年」)(摘錄自二零一六年年報及二零一七年年報)以及截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月(分別為「二零一七年上半年」及「二零一八年上半年」)(摘錄自二零一八年中報業績公告)之經審核綜合財務資料：

表1：貴集團之綜合財務業績概要

	二零一五財年	二零一六財年	二零一七財年	二零一七年	二零一八年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	上半年	上半年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(重列)	(重列)		(重列)	
收入	777,211	1,108,841	544,708	362,351	456,024
– 物業開發	714,992	1,048,519	132,543	223,340	169,635
– 物業租賃	61,671	59,079	55,513	28,042	27,080
– 酒店及綜合度假村管理及顧問服務	548	–	2,539	–	8,494
– 旅遊相關產品及服務	–	1,243	354,113	110,969	250,815
毛利	320,581	543,996	182,050	204,916	176,859
除稅前溢利/(虧損)	(230,606)	(393,452)	262,084	(528,307)	(1,565,218)
貴公司擁有人					
應佔溢利(虧損)	(391,185)	(702,236)	197,002	(632,324)	(1,648,052)

阿仕特朗函件

	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元 (重列)	於二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元 (重列)	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	於二零一八年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元
銀行結餘及現金	27,768	143,439	302,557	41,694
非流動資產	2,274,831	1,970,453	1,834,649	1,854,438
流動資產	1,342,918	1,004,600	1,084,052	760,350
流動(負債)	(3,363,623)	(2,277,216)	(2,403,566)	(3,756,408)
流動(負債)淨額	(2,020,705)	(1,272,616)	(1,319,514)	(2,996,058)
非流動(負債)	(821,393)	(1,170,883)	(762,950)	(749,757)
總資產	3,617,749	2,975,053	2,918,701	2,614,788
總(負債)	(4,185,016)	(3,448,099)	(3,166,516)	(4,506,165)
(負債)淨額	(567,267)	(473,046)	(247,815)	(1,891,377)

(i) 二零一六財年與二零一五財年比較

貴集團收入由二零一五財年約人民幣777.2百萬元增至二零一六財年約人民幣1,108.8百萬元，按年增加約42.7%。增加主要是由於物業開發分部收入於二零一六財年增加約46.6%至約人民幣1,048.5百萬元。於二零一六財年，貴集團交付住宅單位建築面積為約23,489平方米，而二零一五財年交付建築面積為約19,925平方米。

由於營業額增加，貴集團毛利由二零一五財年約人民幣320.6百萬元增加約69.7%至二零一六財年約人民幣544.0百萬元。

儘管毛利增加，貴集團於二零一六財年虧損狀況進一步轉差。於二零一六財年，貴集團錄得貴公司擁有人應佔虧損約人民幣702.2百萬元，較二零一五財年虧損約人民幣391.2百萬元增加約79.5%。轉差主要是由於(i)就非流動資產按金確認減值虧損人民幣316.3百萬元；(ii)所得稅開支由二零一五財年約人民幣161.5百萬元增加至二零一六財年約人民幣318.9百萬元；(iii)就土地使用權之預付金確認減值虧損約人民幣99.3百萬元；及(iv)投資物業公允值增幅減少約人民幣55.0百萬元，部分被融資成本之減少(約人民幣104.3百萬元)所抵銷。

於二零一六年十二月三十一日，貴集團的總資產約為人民幣2,975.1百萬元，總負債約為人民幣3,448.1百萬元及負債淨額約為人民幣473.0百萬元。於二零一六年十二月三十一日，貴集團的銀行結餘及現金約為人民幣143.4百萬元。

(ii) 二零一七財年與二零一六財年比較

貴集團收入由二零一六財年約人民幣1,108.8百萬元大幅減少至二零一七財年約人民幣544.7百萬元，減少約50.9%。減少乃主要由於二零一七財年物業開發貢獻減少，分別收入減少約87.4%至約人民幣132.5百萬元。於二零一七財年，貴集團交付住宅單位建築面積約1,202平方米，而二零一六財年交付建築面積為23,489平方米。

貴集團自二零一六財年起一直積極發展旅遊代理業務。於二零一七財年，酒店住宿服務採購及船票銷售大幅增加，分別收入由約人民幣1.2百萬元激增至約人民幣354.1百萬元。於二零一七財年，貴集團透過向綜合度假村提供技術及開業前服務引進新收入來源，且於二零一七財年帶來收入約人民幣2.5百萬元。

由於營業額大幅減少，貴集團毛利亦由二零一六財年約人民幣544.0百萬元減少約66.5%至二零一七財年約人民幣182.1百萬元。

儘管毛利減少，貴集團扭虧為盈，二零一六財年錄得貴公司擁有人應佔虧損約人民幣702.0百萬元，而二零一七財年錄得溢利約人民幣197.0百萬元。有關增加乃主要是由於：(i)二零一七財年就非流動資產按金確認減值虧損撥備約人民幣438.0百萬元(二零一六財年：減值虧損約人民幣316.3百萬元)；(ii)二零一七財年訴訟撥備撥回約人民幣289.2百萬元(二零一六財年：撥備人民幣130.8百萬元)；(iii)二零一七財年所得稅開支減少約人民幣65.2百萬元(二零一六財年：約人民幣318.9百萬元)；(iv)二零一七財年概無就土地使用權預付金確認減值虧損(二零一六財年：減值虧損約人民幣99.3百萬元)；及(v)二零一七財年融資成本減少約人民幣118.0百萬元(二零一六財年：約人民幣192.1百萬元)，部分被(i)可換股債券之衍生金融工具之公允值虧損約人民幣329.9百萬元(二零一六財年：公允值收益約人民幣17.7百萬元)；(ii)投資物業之公允值虧損約人民幣7.1百萬元(二零一六財年：公平值收益約人民幣40.0百萬元)所抵銷。

於二零一七年十二月三十一日，貴集團的總資產約為人民幣2,918.7百萬元，總負債約為人民幣3,166.5百萬元及負債淨額約為人民幣247.8百萬元。於二零一七年十二月三十一日，貴集團的銀行結餘及現金約為人民幣302.6百萬元。

(iii) 二零一八年上半年與二零一七年上半年比較

貴集團收入由二零一七年上半年約人民幣362.4百萬元增至二零一八年上半年約人民幣456.0百萬元，增加約25.8%。於二零一八年上半年，旅遊相關產品及服務銷售大幅增加，分部收入由二零一七年上半年約人民幣111.0百萬元增加約2.26倍至二零一八年上半年約人民幣250.8百萬元。就二零一八年上半年而言，透過提供酒店及綜合度假村管理及顧問服務之新收入來源貢獻收入約人民幣8.5百萬元。然而，物業發展分部收入由二零一七年上半年約人民幣223.3百萬元減少約24.0%至二零一八年上半年約人民幣169.6百萬元。該減少乃由於售價較高的別墅的銷售建築面積減少。

儘管二零一八年上半年收入有所增加，但貴集團的毛利由二零一七年上半年約人民幣204.9百萬元下降約13.7%至二零一八年上半年約人民幣176.9百萬元。

就二零一八年上半年而言，貴集團錄得貴公司擁有人應佔巨額虧損約人民幣1,648.1百萬元，較二零一七年上半年虧損約人民幣632.3百萬元激增約160.7%。該巨額虧損乃主要由於二零一八年上半年可換股債券之衍生金融工具之公允值虧損約人民幣1,572.6百萬元(二零一七年上半年：公允值虧損約人民幣628.5百萬元)。

於二零一八年六月三十日，貴集團的總資產約為人民幣2,614.8百萬元，總負債約為人民幣4,506.2百萬元及負債淨額約為人民幣1,891.4元。於二零一八年六月三十日，貴集團的銀行結餘及現金約為人民幣41.7百萬元。

2. 名萃之資料

名萃為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，其於4,345,489,489股股份中擁有權益，佔 貴公司現有已發行股本之約72.17%及於最後實際可行日期為 貴公司控股股東。名萃有限公司由 貴公司主席及執行董事周先生及鄭丁港先生分別擁有50%及50%。

3. 訂立修訂協議之背景及理由

於二零一六年九月二十日， 貴公司與名萃訂立可換股債券認購協議，據此名萃有條件同意認購及 貴公司有條件同意發行本金額為570,000,000港元之可換股債券。名萃就認購可換股債券應付之認購價已通過以等額基準抵銷 貴公司結欠名萃之貸款連同其應計利息結餘(本金額525,374,700港元及應計利息45,067,579港元)之方式支付。可換股債券認購協議於二零一六年十二月八日完成並已向名萃發行可換股債券。

可換股債券為免息，且可按兌換價每股兌換股份0.26港元(「**兌換價**」)兌換為兌換股份。發行可換股債券日期起計滿兩(2)年當日(「**原到期日**」)(即二零一八年十二月七日)仍未行使之可換股債券之任何金額須按其當時之未償還本金額予以贖回。可換股債券(於可換股債券所附之兌換權獲行使後)將根據當時獨立股東於二零一六年十一月十四日授出之特別授權獲配發及發行。有關可換股債券認購協議之進一步詳情，請參閱二零一六年通函。

阿仕特朗函件

於編製二零一七年年報期間，管理層知悉可換股債券將於二零一八年十二月到期。於二零一七年十二月三十一日，貴集團的流動負債淨額約為人民幣1,319.5百萬元及負債淨額約為人民幣247.8百萬元。於二零一七年十二月三十一日，貴集團的銀行結餘及現金約為人民幣302.6百萬元，且於貴公司日期為二零一八年二月二十三日之公佈披露之銀行索償和解後於二零一八年二月進一步減少約人民幣235百萬元。貴集團於二零一八年六月三十日之銀行結餘及現金約為人民幣41.7百萬元(相當於約51.4百萬港元)及貴集團之正常營運所需營運資金約為每月人民幣9百萬元。吾等已自管理層獲得貴集團資二零一八年五月至二零一九年四月期間之營運資金預測(「營運資金預測」)。根據營運資金預測，貴集團之平均營運資金為每月人民幣9百萬元，與貴集團於二零一七財年之平均每月行政成本一致。

此外，吾等已與管理層討論貴集團於未來十二個月之發展計劃，並獲悉貴集團一直積極考慮物色及投資潛在項目及具良好潛力之商機。下表概述貴集團於未來十二個月之發展計劃：

發展詳情	估計所需營運資金
1. 改建位於中國安徽省巢湖市之物業開發項目(「 巢湖項目 」)之發展計劃	巢湖項目一期改建約人民幣150百萬元(相當於約184.8百萬港元)
2. 向位於越南會安之綜合度假村項目(「 會安項目 」)注資(有關會安項目之詳情載於貴公司日期為二零一七年十一月一日之通函內)	注資約26.22百萬美元(相當於約204.7百萬港元)
3. 為澳門及其他亞洲國家之航線提供私人飛機服務	收購若干二手私人飛機約200百萬港元

阿仕特朗函件

有關 貴集團發展計劃之更多詳情，請參閱董事會函件「更改之理由及裨益」一段。吾等已獲得及審閱 貴集團發展計劃之相關證明文件，並與管理層一致認為， 貴集團應就其未來十二個月之營運及進一步擴展維持充足營運資金。

鑒於(i)未行使可換股債券之本金額約570百萬港元約為 貴集團於二零一八年六月三十日之銀行結餘及現金約人民幣41.7百萬元(相當於約51.4百萬港元)之11倍；(ii)貴集團於二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日之財務虧絀狀況；(iii) 貴集團之日常營運需要營運資金；及(iv)上文所討論之 貴集團之發展計劃，管理層認為，倘 貴集團必須於原到期日前贖回本金額為570百萬港元之未行使可換股債券，則其將面臨嚴峻的流動資金及現金流量問題。

管理層隨後與名萃開始協商除現金贖回要求以外之其他可行及許可方法，以處理可換股債券之到期。如董事會函件所述，名萃於4,345,489,489股股份中擁有權益，佔 貴公司現有已發行股本約72.17%。於最後實際可行日期，公眾人士持有之股份佔 貴公司已發行股本約27.73%。倘所有尚未行使可換股債券獲兌換，則將向名萃發行2,192,307,692股兌換股份，且其將於6,537,797,181股股份擁有權益(佔 貴公司經擴大已發行股本之約79.60%)。在此情況下，而 貴公司將違反公眾持股量規定。根據可換股債券之條款，倘名萃兌換可換股債券將導致 貴公司違反公眾持股量規定，則名萃將無權兌換可換股債券。鑒於上文所述， 貴集團似乎僅可於到期時贖回可換股債券或延長可換股債券之到期日。就 貴集團之財務狀況及營運資金需求而言，於二零一八年五月八日， 貴公司與名萃經公平磋商後訂立修訂協議，以將未行使可換股債券之到期日由二零一八年十二月七日(「原到期日」)延長24個月至二零二零年十二月七日(「經延長到期日」)，而毋須更改可換股債券之其他條款及條件。

阿仕特朗函件

吾等獲管理層告知，考慮到(i)12個月期限相對較短，而 貴集團未必有充足時間採取適當解決方案，以處理可換股債券之到期及落實其上述發展計劃；(ii)毋須延長逾24個月，原因為 貴集團持樂觀態度，根據發展計劃， 貴集團之財務表現將於24個月內有所改善，故將可在 貴公司決定贖回全部或部分可換股債券的情況下產生充足資金；及(iii)24個月期限對 貴集團而言為較佳選擇，以發展其現有業務及產生充足現金流量及／或安排其他集資活動以處理可換股債券之到期，延長24個月期限乃由 貴集團及名萃共同協定，及對名萃而言屬可接納。

經問詢後，管理層告知吾等，彼等已考慮除更改外之其他集資方式，以結償可換股債券之現金贖回(如透過銀行借貸及股權融資)。貴公司曾通過於二零一七年八月及二零一八年七月接洽一間中國金融機構以及於二零一八年七月接洽香港之另一間金融機構嘗試取得銀行貸款或融資。然而，於二零一七年八月作出之申請因(i)持有投資物業之 貴公司之附屬公司太陽世紀地產集團有限公司涉及若干訴訟(詳情載列於 貴公司日期為二零一七年七月二十六日及二零一八年二月二十三日之公佈以及 貴公司二零一七年之年報)；及(ii)截至二零一七年六月三十日止六個月，投資物業之租金收入並未增加，表明太陽世紀地產集團有限公司之還款能力並未提升而遭拒絕。其後，於二零一八年七月作出之兩份申請亦因金融機構對 貴集團還款能力之猶豫以及 貴集團於二零一七年十二月三十一日之流動負債淨額狀況而遭拒絕。經計及上述過往與銀行之經歷，董事會認為申請銀行貸款將須進行冗長盡職審查及磋商以及倘 貴集團成功獲得銀行貸款，銀行可能施加較高利率，從而對 貴集團產生繁重利息負擔。因此，董事會認為 貴公司難以按令 貴集團滿意之條款取得新借貸。於二零一七年十二月， 貴集團銀行借貸之實際年利率為5.64%。鑒於可換股債券免息，吾等認為更改較籌集額外銀行貸款為 貴集團之更有利之選。

阿仕特朗函件

此外，貴集團亦通過接洽一間亞洲經紀公司及投資銀行(作為配售代理)以及名萃致力於二零一七年十一月至十二月進行股權融資，以透過先舊后新配售及認購安排籌集資金。然而，由於市況波動，訂約各方未能就建議配售及認購安排達成協議，且磋商作罷。根據上述經歷及考慮到(i)貴集團於二零一七年十二月三十一日之流動負債淨額狀況；(ii)認購所得款項用於償還尚未行使可換股債券，而非用於發展或擴展 貴集團之現有或新業務；及(iii)股本市場自二零一八年六月初起一直出現波動及上述理由，故董事會認為， 貴公司將難以吸引投資者認購 貴公司之新可換股債券或參與股權集資活動。因此，董事會已議決於二零一八年不發行新可換股債券，目的為償還尚未行使可換股債券及開展股權集資活動。吾等與管理層一致認為，股權融資並非 貴公司之可行及有利融資方案。

吾等亦已向管理層問詢彼等是否已考慮於原到期日前償還部分可換股債券。管理層告知吾等，於二零一八年六月三十日之銀行結餘及現金水平僅可滿足 貴集團之正常營運。鑒於可換股債券不計息，管理層將更傾向延長可換股債券之全部款項。考慮到(i)未行使可換股債券之本金額約570百萬港元約為 貴集團於二零一八年六月三十日之銀行結餘及現金約人民幣41.7百萬元(相當於約51.4百萬港元)之11倍；(ii)貴集團於二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日之財務虧絀狀況；(iii)貴集團之日常營運需要營運資金；(iv)名萃不得於原到期日前悉數兌換未行使可換股債券，因其將導致違反上市規則；(v)貴公司難以按令 貴集團滿意之條款取得新借貸；(vi)股權融資並非 貴公司之可行及有利融資方案；(vii)可換股債券免息，其相較於其他集資方式為對 貴集團之更有利條款；及(viii)於二零一八年六月三十日之銀行結餘及現金水平僅可滿足 貴集團之正常營運，吾等與管理層均認為，將可換股債券之全部未償還本金額之到期日延長24個月為處理即將到期之可換股債券之最理想方式，且符合 貴公司及股東之整體利益。

4. 修訂協議及可換股債券之主要條款

根據修訂協議，可換股債券之到期日將延長24個月，故可換股債券之到期日將為二零二零年十二月七日。誠如管理層告知，更改乃由 貴公司與名萃經公平磋商後達致。除上文所述之更改外，未行使可換股債券之所有其他條款及條件仍維持不變。

下文載列可換股債券之主要條款：

兌換價：	每股兌換股份0.26港元(可予調整)，較(i)股份於修訂協議日期(即二零一八年五月八日)在聯交所所報收市價每股1.04港元折讓75%；及(ii)股份於可換股債券認購協議日(即二零一六年九月二十日)在聯交所所報收市價0.250港元溢價4.0%
利率：	免息
原到期日：	二零一八年十二月七日，即發行可換股債券日期起計滿兩(2)年當日
經延長可換股債券到期日：	二零二零年十二月七日
兌換期：	倘可換股債券之任何兌換並未導致股份之公眾持股量低於 貴公司已發行股份之25%(或上市規則規定之任何既定比例)，則可換股債券持有人在遵守可換股債券之條款及條件當中所載之程序前提下，有權於自發行可換股債券日期起直至經延長可換股債券到期日下午四時正(香港時間)期間內任何時間，按兌換價將以其名義登記之全部或部分(按法定面值)尚未償還本金額之可換股債券兌換為股份。

阿仕特朗函件

贖回：

於經延長可換股債券到期日仍未行使之可換股債券之任何金額須按其當時之未償還本金額予以贖回。

貴公司可於經延長可換股債券到期日前任何時間按有關可換股債券本金額之100%，通過向可換股債券持有人發出至少十(10)日之事先書面通知(當中列明擬向可換股債券持有人贖回之總金額)，贖回該等可換股債券(全部或部分(按法定面值))。

已贖回或兌換之任何金額之可換股債券將隨即註銷。已註銷可換股債券之證書將送呈 貴公司或由 貴公司掌管，而該等可換股債券均不會重新發行或重售。

有關可換股債券之主要條款之進一步詳情，請參閱董事會函件。

為評估可換股債券之公平性及合理性，吾等已識別聯交所上市公司(「可資比較公司」)公佈之於二零一八年五月八日(即修訂協議日期)(包括當日)前過去三個月發行及認購可換股債券／票據活動之清單。據吾等所深知及所悉，吾等已識別19項於所述三個月期間公佈及於最後實際可行日期尚未失效之交易。然而，股東務請注意， 貴公司之業務、營運及前景與可資比較公司並不相同，故可資比較公司僅可用於提供香港上市公司近期有關發行及認購可換股債券／票據活動之市場慣例之一般參考。下表載列可資比較公司之相關詳情：

表2：可資比較公司之詳情

公佈日期	公司名稱	股份代號	年期 (年)	兌換價較相關 協議日期前 最後交易日之 收市價溢價/ (折讓)(「溢價/ (折讓)- 最後一日」) (%)	利率 (每年%)
二零一八年二月十三日	國安國際有限公司	143	1.0	(3.70)	3.80
二零一八年二月十三日	國安國際有限公司	143	2.0	(3.70)	3.80
二零一八年二月十三日	國安國際有限公司	143	3.0	(3.70)	3.80
二零一八年二月二十八日	中國泰坦能源技術集團有限公司	2188	2.25	33.71	4.75
			(附註1)	(附註1)	(附註1)
二零一八年三月一日	奧瑪仕國際控股有限公司	959	1.0	(7.69)	0.00
二零一八年三月五日	北京燃氣藍天控股有限公司	6828	2.0	(3.39)	2.00
二零一八年三月八日	滙盈控股有限公司	821	3.0	(44.68)	2.00
二零一八年三月二十日	寶威控股有限公司	24	1.5	(9.86)	7.00
二零一八年三月二十日	勒泰商業地產有限公司	112	永久	(7.20)	2.00
					(附註2)
二零一八年四月十七日	啟迪國際有限公司	872	5.0	(11.97)	0.00
二零一八年四月二十三日	中芯國際集成電路製造有限公司	981	永久	20.11	2.00
二零一八年四月二十四日	中國瑞風新能源控股有限公司	527	1.0	(17.80)	6.50
			(附註3)		
二零一八年四月二十四日	天美(控股)有限公司	1298	5.0	6.22	3.50
				(附註4)	
二零一八年四月二十五日	南海石油控股有限公司	76	10.0	25.00	0.00
二零一八年四月二十六日	中創環球控股有限公司	1678	3.0	4.20	0.00
二零一八年五月二日	星美控股集團有限公司	198	2.0	13.24	7.50
			(附註5)		

阿仕特朗函件

公佈日期	公司名稱	股份代號	年期 (年)	兌換價較相關	利率 (每年%)
				協議日期前 最後交易日之 收市價溢價/ (折讓)(「溢價/ (折讓)– 最後一日」) (%)	
二零一八年五月三日	環球戰略集團有限公司	8007	2.0	7.41	10.00
二零一八年五月四日	中升集團控股有限公司	881	5.1	31.93 (附註6)	0.00
二零一八年五月八日	中國環保能源投資有限公司	986	1.0 (附註7)	18.64	5.00
		最高：	永久	33.71	10.00
		最低：	1.0	(44.68)	0.00
		中位數：	2.0 (附註8)	(3.39)	3.5
		平均：	2.9 (附註8)	2.46	3.35
	可換股債券：		4.0 (附註9)	(75.00) (附註10)	0.00

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

阿仕特朗函件

附註：

1. 根據中國泰坦能源技術集團有限公司(股份代號：2188)(「**中國泰坦能源**」)日期為二零一八年二月二十八日之公告(「**CTE公告**」)，中國泰坦能源於二零一六年二月二十九日發行之未行使可換股票據之到期日將由二零一八年三月一日延長至二零一八年六月一日。就吾等分析而言，可換股票據之年期乃根據可換股票據發行當日(即二零一六年二月二十九日)起至經延長到期日(即二零一八年六月一日)止期間計算。可換股票據之溢價／(折讓)－最後一日乃根據初步兌換價每股轉換股份1.19港元與於CTE公告日期(即二零一八年二月二十八日)在聯交所所報收市價每股0.89港元計算。可換股票據之任何尚未償還金額應由其發行日期起按中國人民銀行提供予機構之基準借貸年利率計息。根據中國人民銀行之官方網站，為期一至五年之貸款之現行基準借貸年利率為4.75%。就吾等分析而言，吾等假設可換股票據之利率為4.75%。
2. 根據勒泰商業地產有限公司(股份代號：112)日期為二零一八年三月二十日之公告，可換股證券的年票息率為2.00%，且將於發行日期五(5)週年後不再不再附有任何票息。就吾等分析而言，吾等假設可換股證券之利率為2.00%。
3. 根據中國瑞風新能源控股有限公司(股份代號：527)(「**中國瑞風**」)日期為二零一八年四月二十四日之公告，可換股票據之到期日為發行日期起計滿十二(12)個月當日，並可經中國瑞風及票據持有人雙方同意後延長至發行日期起計滿二十四(24)個月當日。就分析而言，可換股票據之到期日為發行日期之第十二(12)個月屆滿當日。
4. 根據天美(控股)有限公司(股份代號：1298)(「**天美**」)、包迪國際投資有限公司及Circle Brown Limited之日期為二零一八年四月二十四日之聯合公告，天美將予發行之可換股債券之溢價／(折讓)－最後一日乃根據初步轉換價每股轉換股份0.3350美元(相當於2.613港元)及於相關認購協議日期在聯交所所報收市價每股2.46港元計算。
5. 根據星美控股集團有限公司(股份代號：198)日期為二零一八年五月二日之公告，可換股貸款之到期日為發行日期起計滿第二(2)週年當日，可按公司與認購人之共同協定延後至發行日期起計滿第三(3)週年當日。就分析而言，可換股票據之到期日為發行日期起計滿第二(2)週年當日。
6. 根據中升集團控股有限公司(「**中升**」)(股份代號：881)日期為二零一八年五月六日，二零一八年五月八日及二零一八年五月十五日之公告，中升將予發行之可換股債券之溢價／(折讓)－最後一日乃根據初步換股價每股轉換股份30.0132港元及於相關認購協議日期(即二零一八年五月三日)在聯交所所報收市價每股22.75港元計算。

7. 根據中國環保能源投資有限公司(股份代號：986)日期為二零一八年五月八日之公告，可換股債券之到期日為可換股債券發行日期起計滿第十二(12)個月當日，並可由公司與可換股債券持有人雙方同意後延長至發行日期起計滿二十四(24)個月當日。就分析而言，可換股債券之到期日為發行日期起計滿第十二(12)個月當日。
8. 就吾等分析而言，永久可換股債券不包括可資比較公司年期之中位數及平均數。
9. 可換股債券之年期乃根據可換股債券發行日期(即二零一六年十二月八日)及經延長可換股債券日期(即二零二零年十二月七日)計算。
10. 該數字指兌換價每股兌換股份0.26港元與於修訂協議日期在聯交所所報收市價每股1.04港元之比率。

(i) 年期

根據上表2，可資比較公司之年期介乎1.0年至永久，平均年期為2.8年。可換股債券為期4年之年期(自發行日期起至經延長可換股債券到期日)屬於可資比較公司之年期範圍。因此，吾等認為更改屬正當。

(ii) 初步兌換價

如上表2所述，可資比較公司之兌換價所代表之溢價／(折讓)－最後一日介乎折讓約44.68%至溢價約33.71%，平均溢價約為2.46%及中位數折讓約為3.39%。兌換價所代表之溢價／(折讓)－最後一日為折讓75%，不屬於可資比較公司之兌換價所代表之溢價／(折讓)－最後一日之折讓範圍。

倘吾等僅計及股份當前市價大幅折讓，則毋庸置疑，按單獨基準計算之兌換價對獨立股東而言並不屬公平合理，原因為其將導致獨立股東於轉換可換股債券後之股權大幅攤薄。然而，考慮到(i)兌換價乃經參考於訂立可換股債券認購協議(即二零一六年九月二十日)前之當時股份市價，而非於訂立修訂協議(即二零一八年五月八日)前之近期股份市價釐定；(ii)兌換價較可換股債券認購協議日(即二零一六年九月二十日)前之最後交易日在聯交所所報收市價0.250港元溢價4.0%；(iii)可換股債券認購協議(包括兌換價)已獲當時股東在 貴公司於二零一六年十一月十四日舉行之股東特別大會上正式通過；(iv)訂立修訂協議之唯一理由為延長原到期日；及(v)上文「3.訂立修訂協議之背景及理由」一段所討論之更改之裨益，吾等認為更改之裨益大於可兌換價之大幅折讓，因此，兌換價對獨立股東整體而言屬可接受。

吾等進一步獲管理層告知，於 貴集團與名萃協商期間，除延長到期日之外， 貴集團亦已與名萃商討將兌換價提高至接近股份之現行市價之價格之可能性及可行性。名萃已表示延長可換股債券之到期日最初由 貴公司提議，而非名萃。經考慮 貴集團之財務狀況，名萃已同意將可換股債券之到期日再延長兩年，而對可換股債券之尚未償還本金不施加任何利息。然而，名萃並不接納提高兌換價，因此舉完全不符合名萃之利益。儘管兌換價0.26港元較於修訂協議日期之收市價每股股份1.04港元折讓75%，鑒於(i) 貴集團並無充足現金以贖回尚未行使可換股債券；(ii)鑒於 貴集團於二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日止流動負債淨額狀況， 貴集團難以按 貴集團滿意之條款獲得新借貸；(iii)可換股債券屬免息；(iv) 貴集團將不可能於原到期日期前吸引投資者認購新可換股債券或參與股權集資活動；及(v)延長可換股債券之到期日將緩解 貴集團當前之財務壓力， 貴集團認為兌換價屬可接受。因此， 貴集團同意於訂立可換股債券認購協議時維持 貴公司與名萃共同協定之兌換價，而非於訂立修訂協議時調整兌換價。

(iii) 利率

如上表2所示，可資比較公司之年利率介乎零至10.00%，平均年利率約為3.35%。可換股債券之零息率相等於可資比較公司利率之最低值。因此，吾等認為，可換股債券之利率屬公平合理，及符合 貴公司及股東之整體利益。

考慮到(i)基於經延長可換股債券到期日之可換股債券為期4年之年期屬於可資比較公司之年期範圍；(ii)可換股債券之零息率相等於可資比較公司利率之最低值；及(iii)上文所述之訂立修訂協議之背景及理由，吾等認為可換股債券之主要條款(經修訂協議修訂)屬公平合理，及符合 貴公司及股東之整體利益。

5. 更改之財務影響

(i) 對流動資金之影響

如二零一八年中中期業績公告所述，於二零一八年六月三十日，貴集團之綜合流動負債淨額約為人民幣2,996.1百萬元。於二零一八年六月三十日，貴集團之銀行結餘及現金約為人民幣41.7百萬元。根據修訂協議，更改將令貴集團延遲因贖回名萃持有之可換股債券而產生之現金流出570百萬港元。考慮到(i)未行使可換股債券之本金額約570百萬港元約為貴集團於二零一八年六月三十日之銀行結餘及現金約人民幣41.7百萬元(相當於約51.4百萬港元)之11倍；及(ii)自訂立修訂協議日期(即二零一八年五月八日)起至原到期日(即二零一八年十二月七日)僅為7個月，吾等認為更改將緩解貴集團因償還於原到期日到期之可換股債券產生之流動資金及營運資金壓力。

(ii) 對盈利之影響

根據更改，可換股債券之零息率維持不變。根據適用之會計準則，可換股債券之非現金推算融資成本及衍生部分之公允值變動可計入經延長期間之綜合損益及其他全面收益表，視乎獨立估值師重新計量可換股債券於二零一八年十二月七日以及隨後各報告日期之公允值之結果而定。在該情況下，對盈利之財務影響將與過往兩年之財務影響相若。

(iii) 對資產淨值之影響

更改可能會導致可換股債券之公允值出現變動。潛在變動將受獨立估值師之估值及貴公司獨立核數師對貴集團其後財務報表之審閱所規限。

阿仕特朗函件

意見

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，修訂協議之條款為一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理，且訂立修訂協議符合 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且吾等本身推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准修訂協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。

此 致

太陽城集團控股有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 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

二零一八年八月三十日

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)受規管活動的負責人員，並已參與及完成多項獨立財務顧問交易。

麥少敏女士自二零一二年起為證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，並已參與及完成多項獨立財務顧問交易。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本集團之資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任。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完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載任何聲明或本通函有誤導成分。

2. 股本

於最後實際可行日期，本公司之法定及已發行股本如下：

於最後實際可行日期

法定：	港元
<u>50,000,000,000</u> 股股份	<u>5,000,000,000</u>

已發行及繳足：

<u>6,020,818,900</u> 股股份	<u>602,081,890</u>
--------------------------	--------------------

緊隨可換股債券獲悉數兌換後

法定：	港元
<u>50,000,000,000</u> 股股份	<u>5,000,000,000</u>

已發行及繳足：

6,020,818,900 股股份於最後實際可行日期	602,081,890
----------------------------	-------------

2,192,307,692 股將於可換股債券獲悉數兌換後配發及發行之兌換 股份	219,230,769
--	-------------

<u>8,213,126,592</u>	<u>821,312,659</u>
----------------------	--------------------

3. 權益披露

(I) 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證之權益

於最後實際可行日期，董事及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）（「相聯法團」）之股份、相關股份及債券中擁有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，或根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部（包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉）或上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）而另行知會本公司及聯交所之權益如下：

於股份之好倉

董事姓名	持有股份之身份	持有股份數目	按股本衍生工具 持有相關股份 之數目		總權益股份佔已 發行股份總數 之百分比	
					總計	
周先生	受控制法團權益	4,345,489,489 ¹	2,192,307,692 ²	6,537,797,181	108.59%	
	實益擁有人	-	196,666,667 ³	196,666,667	3.27%	
盧啟邦先生（「盧先生」）	受控制法團權益	3,610,000 ⁴	-	3,610,000	0.06%	
	實益擁有人	1,230,000	173,333,333 ⁵	174,563,333	2.90%	
歐中安先生	配偶權益	400,000	-	400,000	0.01%	
Manuel Assis Da Silva先生	實益擁有人	290,000	3,000,000 ⁶	3,290,000	0.05%	
	配偶權益	520,000	-	520,000	0.01%	

附註：

- 此指周先生透過名萃（持有4,345,489,489股股份）持有的權益。周先生持有名萃的50%權益，因此被視為於4,345,489,489股股份中擁有權益。
- 此指於本公司向名萃發行的可換股債券按初步兌換價獲悉數兌換時將予發行之最多2,192,307,692股兌換股份。周先生持有名萃的50%權益，因此被視為於2,192,307,692股相關股份擁有權益。
- 此指本公司將向太陽城國際控股有限公司（一間由周先生全資擁有之公司）（「太陽城國際」）（或按其書面指示）發行之另一批可換股債券（作為收購於星將有限公司全部股權及其結欠之股東貸款（「星將收購事項」）之部分代價）按初步兌換價0.90港元（可予調整）獲悉數兌換時將予發行之最多196,666,667股兌換股份，惟須待星將收購事項完成後，方可作實。
- 此指盧先生透過Better Linkage Limited及Ever Smart Capital Limited（均由盧先生全資實益擁有）持有之權益。

5. 其指本公司按太陽城國際之指示按向盧先生發行之另一批可換股債券(作為盧先生就星將收購事項提供顧問服務之顧問費)初步兌換價0.90港元(可予調整)獲悉數兌換時將予發行之最多133,333,333股兌換股份。盧先生亦於可認購股份的40,000,000份購股權中擁有權益,行使價為每股股份0.455港元。
6. Manuel Assis Da Silva先生於可認購股份的3,000,000份購股權中擁有權益,行使價為每股股份0.455港元。

除上文所披露者外,於最後實際可行日期,董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有記入根據證券及期貨條例第352條所存置之登記冊之任何其他權益或淡倉,或根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部(包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)或標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何其他權益或淡倉。

(II) 於本公司股本之重大權益

於最後實際可行日期,就董事及本公司主要行政人員所知,下列人士(不包括董事或本公司主要行政人員)擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之股份及相關股份之權益或淡倉,或直接或間接擁有可於任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上具有投票權之任何類別股本(或擁有任何有關該等股本之購股權)面值10%或以上權益:

於股份之好倉

姓名/名稱	持有股份之身份	持有股份數目	按股本衍生工 具持有相關 股份之數目		總計	總權益股份佔 已發行股份總 數之百分比
名萃	實益擁有人	4,345,489,489 ¹	2,192,307,692 ²	6,537,797,181	108.59%	
鄭丁港先生	受控制法團權益	4,345,489,489 ¹	2,192,307,692 ²	6,537,797,181	108.59%	
周先生	受控制法團權益	4,345,489,489 ¹	2,192,307,692 ²	6,537,797,181	108.59%	
	實益擁有人	–	196,666,667 ³	196,666,667	3.27%	
偉晉控股有限公司	實益擁有人	337,719,868 ⁴	–	337,719,868	5.61%	

附註：

1. 名萃由周先生及鄭丁港先生分別擁有50%及50%權益。因此，周先生及鄭丁港先生被視為於名萃持有之4,345,489,489股股份中擁有權益。
2. 此指於本公司向名萃發行的可換股債券按初步兌換價獲悉數轉換時發行之最多2,192,307,692股新股份。名萃由周先生及鄭丁港先生分別擁有50%及50%權益。因此，周先生及鄭丁港先生被視為於2,192,307,692股相關股份中擁有權益。
3. 此指本公司將向太陽城國際(或按其書面指示)發行之另一批可換股債券(作為星將收購事項之部分代價)按初步兌換價0.90港元(可予調整)獲悉數兌換時將予發行之最多196,666,667股兌換股份，惟須待星將收購事項完成後，方可作實。
4. 偉晉控股有限公司由關達明先生全資擁有。因此，關達明先生被視為於偉晉控股有限公司持有的337,719,868股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事及本公司主要行政人員所知，概無其他人士於任何其相聯法團擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之股份或相關股份之權益或淡倉，或直接或間接實益擁有可於任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上具有投票權之任何類別股本(或擁有任何有關該等股本之購股權)面值10%或以上權益。

4. 董事於資產、合約或安排之權益

太陽城博彩中介一人有限公司(「太陽城博彩中介」，於澳門註冊成立之有限公司)為與太陽旅遊有限公司(本集團附屬公司)訂立的日期為二零一七年二月六日的酒店住宿服務採購協議(經日期為二零一七年五月十五日的補充協議修訂)(「酒店住宿服務採購協議」)及船票供應協議(「船票供應協議」)的訂約方之一，協議內容有關向太陽城博彩中介採購酒店住宿服務及太陽旅遊有限公司向太陽城博彩中介銷售其僱員往返香港及澳門之間輪渡服務的船票(詳情載於本公司日期為二零一七年二月六日及二零一七年五月十五日的公佈)。由於太陽城博彩中介由本公司主席兼執行董事周先生全資擁有，周先生被視為於酒店住宿服務採購協議及船票供應協議中擁有權益。

於二零一七年七月二十七日，本集團訂立收購協議，內容有關建議收購星將有限公司（「星將」）（一間由周先生間接全資擁有的公司）的全部股權及其結欠的股東貸款。星將有限公司擁有項目公司約34%股權，其中其主要資產為於越南會安的綜合度假村項目（「該項目」）。預期是項收購將於二零一八年上半年前完成，惟須待本公司日期為二零一七年十一月一日的通函內披露的先決條件獲達成後，方可作實。

於二零一八年七月二十七日，本集團與周先生實益擁有之一間公司（作為貸款人）就一筆金額最高為400,000,000港元之無條件貸款融資訂立貸款融資協議，並且本集團已自該融資提取約176,000,000港元。該融資為無抵押、按年利率3.5%計息及須於該融資日期後60個月內償還（或貸款人與本集團可能協定之較長期間）。

於二零一八年二月十三日，本集團與Hoi An South Development Ltd訂立技術服務協議（「技術服務協議」），內容有關向該項目內將設立的娛樂場提供技術及開業前服務（詳情載列於本公司日期為二零一八年二月十三日之公佈），由於Hoi An South Development Ltd由星將擁有約34%，而星將由周先生全資擁有，故彼被視為於技術服務協議擁有重大權益。

除此以外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來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，以及概無董事於對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事已與本集團任何成員公司訂立或擬訂立於一年內不會屆滿或不可由本集團該成員公司毋須支付賠償（法定賠償除外）而終止的任何服務合約。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況自二零一七年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起出現任何重大不利變動。

7. 競爭權益

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，各董事或任何彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)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任何權益。

8. 專業人士資格及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議函件的專業人士之資格：

名稱	資格
阿仕特朗	根據證券及期貨條例獲發牌可從事證券及期貨條例下第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(提供資產管理)受規管活動之法團

阿仕特朗已就刊發本通函發出書面同意書，表示同意按本通函所載的形式及涵義，轉載彼等各自的函件或引述彼等的名稱，而彼等迄今並無撤回書面同意書。

於最後實際可行日期，阿仕特朗並無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(無論在法律上是否可強制執行)。

於最後實際可行日期，阿仕特朗並無於本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來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。

9. 其他事項

本通函及隨附代表委任表格之中英文本如有歧異，概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件的副本由本通函刊發日期起至股東特別大會日期(包括該日)期間之正常辦公時間在香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈12樓1201-1202室可供查閱：

- (i) 修訂協議；
- (ii) 可換股債券認購協議；
- (iii) 獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件，其全文載於本通函第21至22頁；
- (iv) 阿仕特朗函件，其全文載於本通函第23至44頁；
- (v) 本附錄「專業人士資格及同意書」一節所述之同意書；
- (vi) 截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報；及
- (vii) 本通函。



SUNCITY GROUP HOLDINGS LIMITED

太陽城集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1383)

茲通告太陽城集團控股有限公司(「本公司」)股東(「股東」)謹訂於二零一八年九月二十八日(星期五)下午三時正假座香港上環蘇杭街83號香港蘇豪智選假日酒店38樓1-2會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過本公司下列決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司與名萃有限公司(「名萃」)(作為本公司發行之本金額為570,000,000港元之可換股債券(「可換股債券」)之持有人)就更改(「更改」)可換股債券之若干條款及條件訂立之日期為二零一八年五月八日之修訂協議(「修訂協議」)(經日期為二零一八年八月二十七日之延期函件補充)(標有「A」字樣的修訂協議副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簡簽，以資識別)及其項下擬進行之交易(包括但不限於更改)；
- (b) 謹此授予本公司董事會(「董事」)一項特別授權，以於可換股債券所附之兌換權根據可換股債券之條款及條件(經由修訂協議更改)獲行使時配發及發行兌換股份；
及

股東特別大會通告

- (c) 謹此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修訂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、修訂或豁免須與修訂協議訂明之條款無根本上分別)。」

承董事會命
太陽城集團控股有限公司
主席
周焯華

香港，二零一八年八月三十日

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈

12樓1201-1202室

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會，並於會上投票之股東，均有權委任另一名人士作為其代表代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為股東。倘超過一名人士獲委任，則委任書上須註明每位有關受委代表所代表之有關股份數目與類別。
2. 如屬聯名持有人，則不論親自或委派代表出席大會，排名首位的持有人的投票將獲接納，而其他聯名持有人的投票將不獲接納；而就排名先後而言，以上出席人士中在該股份的股東名冊排名首位者將唯一有權就該股份投票。
3. 代表委任表格連同其據以簽署的授權書或其他授權文件(如有)(或經核證副本)，必須於上述大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席上述大會(或其任何續會)，並於會上投票。

股東特別大會通告

4. 本公司將於二零一八年九月二十四日至二零一八年九月二十八日(包括首尾兩日)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的股東身份。該期間不會辦理任何股份過戶登記手續。於二零一八年九月二十八日名列本公司股東名冊的股東有權出席股東特別大會並於會上投票。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票,股份的未登記持有人應確保所有過戶表格連同相關股票必須於二零一八年九月二十一日下午四時三十分前送交本公司的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)登記。