
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，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有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、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，並明確表示概不對因本通函全部或任何部份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。



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

延長可換股債券到期日的關連交易

獨立董事委員會及獨立股東的

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20至38頁。獨立董事委員會函件(載有其致獨立股東之推薦建議)載於本通函第19頁。

本公司謹訂於2020年8月21日(星期五)下午2時30分假座香港干諾道中200號信德中心4樓401A雅辰會翡翠廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-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，務請盡早將隨附的代表委任表格按其上印列之指示填妥及交回，惟無論如何須於股東特別大會或任何續會(視情況而定)指定舉行時間前48小時(即不遲於2020年8月19日下午2時30分)，交回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54樓。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(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。

2020年7月31日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	19
阿仕特朗函件	20
附錄一 - 一般資料	I-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函中：

- (a) 除另有指明外，條數及章數均指上市規則條數及章數。
- (b) 除另有指明外，於換算時，本通函內所有人民幣金額按人民幣1.0元兌1.1港元之匯率換算。
- (c) 除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載涵義：

「收購事項」	指	收購星將有限公司全部股權及星將有限公司結欠的股東貸款，星將有限公司直接持有金曜企業有限公司50%股權(該公司擁有位於越南廣南省會安南的綜合度假村項目約68.09%權益)
「收購事項公告」	指	本公司日期為2017年7月27日有關收購事項的公告
「收購事項通函」	指	本公司日期為2017年11月1日有關收購事項的通函
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「阿仕特朗」或 「獨立財務顧問」	指	阿仕特朗資本管理有限公司，根據證券及期貨條例可獲證監會批准從事第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(提供資產管理)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，以就補充契據及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提出意見
「Better Linkage」	指	Better Linkage Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由盧先生全資擁有
「董事會」	指	董事會
「債券持有人」	指	星望及Better Linkage的統稱

釋 義

「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門辦理業務及聯交所開放進行正常買賣的日子，不包括星期六、日或公眾假期或於上午9時正至中午12時正任何時候香港發出「黑色」暴雨警告訊號或8號或以上熱帶氣旋警告訊號且於中午12時正或之前並未撤銷的日子
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「可換股債券文據」	指	本公司訂立日期為2018年8月28日之有關可換股債券之可換股債券文據
「本公司」	指	太陽城集團控股有限公司，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)
「先決條件」	指	本通函「董事會函件－補充契據-先決條件」所載補充契據的先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「轉換價」	指	每股轉換股份0.90港元的初步轉換價，可予調整
「轉換股份」	指	可換股債券附帶的轉換權獲行使後將配發及發行的新股份
「可換股債券」	指	本公司向債券持有人發行本金總額為297,000,000港元的零息率可換股債券
「董事」	指	本公司的董事
「股東特別大會」	指	本公司將於2020年8月21日(星期五)下午2時30分假座香港干諾道中200號信德中心4樓401A雅辰會翡翠廳召開及舉行的股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1頁至EGM-3頁，以考慮及酌情批准(其中包括)延長

釋 義

「經延長可換股債券到期日」	指	2022年8月28日
「延長」	指	建議將可換股債券到期日由2020年8月28日延長至經延長可換股債券到期日(即2022年8月28日)
「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
「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)組成的獨立董事委員會已成立，以就延長向獨立股東提供推薦建議
「獨立股東」	指	周先生及盧先生及彼等各自的聯繫人以外的股東
「最後實際可行日期」	指	2020年7月27日，即本通函附印前就確定載入本通函內之若干資料之最後實際可行日期
「上市委員會」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「周先生」	指	周焯華先生，本公司主席、執行董事及本公司控股股東
「盧先生」	指	盧衍溢先生，執行董事
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「承兌票據」	指	本公司向星望發行本金額為303,000,000港元之2%承兌票據
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「股東」	指	任何一股或以上股份的持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「星望」	指	星望有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由周先生全資擁有
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充契據」	指	本公司與債券持有人訂立日期為2020年7月3日的補充契據，將可換股債券到期日由2020年8月28日延長至經延長可換股債券到期日
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「%」	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)
盧衍溢先生
歐中安先生
施文龍先生

獨立非執行董事：

杜健存先生
胡錦勳博士
盧衛東先生

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港
干諾道中168-200號
信德中心
西座17樓1705室

有關建議

延長可換股債券到期日的關連交易

敬啟者：

緒言

誠如本公司日期為2018年8月28日的公告所披露，收購事項於2018年8月28日已完成。本集團就收購事項應付的代價金額600,000,000港元已由本集團按以下方式支付：(a)297,000,000港元為向債券持有人發行可換股債券(其中177,000,000港元支付予星望及120,000,000港元支付予Better Linkage)；及(b)餘下303,000,000港元為向星望發行承兌票據，其中全數於本通函日期尚未行使並將於2020年8月28日到期。

董事會函件

於2020年7月3日(聯交所交易時段後)，本公司與債券持有人訂立補充契據，將可換股債券到期日由2020年8月28日延長24個月至經延長可換股債券到期日(即2020年8月28日)，前提是達成先決條件。

誠如本公司日期為2020年7月3日之公告所宣佈，於2020年7月3日，本公司與星望訂立補充承兌票據，將承兌票據之到期日由2020年8月28日延長24個月至2022年8月28日(「**延長承兌票據**」)。除延長到期日外，承兌票據之所有其他條款維持不變。延長承兌票據構成本公司之關連交易，惟獲豁免遵守第14A.90章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定，原因為其乃按更佳商業條款進行，且並無以本集團之資產作抵押。

本通函旨在向股東提供(其中包括)：(i)補充契據之詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東有關補充契據及其項下擬進行交易之函件；(iii)阿仕特朗致獨立董事委員會及獨立股東有關補充契據及其項下擬進行交易之意見函件；(iv)上市規則所規定之其他資料；及(v)股東特別大會通告。

補充契據

於2020年7月3日(聯交所交易時段後)，本公司與債券持有人訂立補充契據，將可換股債券到期日由2020年8月28日延長24個月至經延長可換股債券到期日(即2020年8月28日)，前提是達成先決條件。

由於星望為本公司一名關連人士的聯繫人，故彼為本公司的關連人士。進一步資料請參閱本通函下文「有關星望及Better Linkage的資料」。

由於Better Linkage為本公司一名關連人士的聯繫人，故彼為本公司的關連人士。進一步資料請參閱本通函下文「有關星望及Better Linkage的資料」。

先決條件

補充契據僅於下列所有條件達成後，方告生效：

- (i) 聯交所已批准補充契據擬進行的延長；

董事會函件

- (ii) 聯交所批准經補充契據所修訂及補充的可換股債券附帶的轉換權獲行使後將發行的轉換股份上市及買賣；
- (iii) 獨立股東於本公司將舉行及召開的股東特別大會上批准補充契據及其項下擬進行的交易；及
- (iv) 本公司就補充契據及其項下擬進行的交易取得上市規則項下或聯交所可能規定的所有其他必須同意及批准。

一旦任何先決條件未能於2020年8月28日(或補充契據訂約方可能協定的有關較遲日期)前達成，補充契據將失效而有關訂約方將互相解除其項下所有責任，惟任何事先違反補充契據的申索(如有)除外。

可換股債券主要條款

可換股債券的所有條款將維持不變及仍具十足效力，惟延長所修訂者除外。收購事項公告及收購事項通函所披露的可換股債券主要條款覆述如下(僅到期日已修訂為經延長可換股債券到期日)：

發行人	:	本公司
本金額	:	本金總額297,000,000港元
面值	:	可換股債券須按每份3,000,000港元及其完整倍數的許可面值發行。
利率	:	可換股債券不計任何利息
到期日	:	2022年8月28日，或(如該日並非營業日)之後下一個營業日
贖回	:	於經延長可換股債券到期日仍未償還的任何金額的可換股債券須按當時未償還本金額贖回。

董事會函件

本公司可於經延長可換股債券到期日前任何時間向擬贖回可換股債券總額的持有人送達至少十(10)日的事先書面通知，按該可換股債券本金額的100%贖回(全部或部分(按許可面值))可換股債券。

贖回或轉換的任何金額的可換股債券將立即註銷。

所註銷可換股債券的證書將轉交或交付予本公司，該等可換股債券不得再次發行或再次出售。

- 轉換期 :
- 如轉換任何可換股債券不會導致股份的公眾持股量低於本公司已發行股份的25%(或上市規則規定的任何特定百分比)，可換股債券的持有人(在遵守可換股債券的條款及條件所載程序後)有權於可換股債券發行日期起直至經延長可換股債券到期日下午4時正(香港時間)止期間內任何時間將以其名義登記的可換股債券的未償還本金額全部或部分(按許可面值)按轉換價轉換成股份。
- 轉換價 :
- 初步轉換價為每股轉換股份0.90港元(可予調整)。

董事會函件

- 轉換價調整 :
- 在發生以下任何事件後，初步轉換價須作出可換股債券的條款所載的慣常反攤薄調整：
- (i) 股份合併或拆細；(ii) 透過將溢利或儲備資本化而發行股份(不包括以溢利或儲備繳足，並代替全部或部分特別宣派的現金股息而發行股份)；(iii) 現金或實物分派；(iv) 供股或授出認購新股份的購股權或認股權證，而價格低於公佈發售或授出條款之日市價(即截至確定市價之前最後交易日止最後五(5)個聯交所交易日一股股份於聯交所的平均收市價) (「市價」) 的90%；(v) 按低於公佈該等證券的條款之日股份市價90%的每股初步實際代價總額，發行可轉換或交換或附帶權利認購新股份的任何證券，以完全換取現金；(vi) 按低於股份市價90%的每股實際價格發行任何股份，以完全換取現金；(vii) 按低於公佈發行條款之日股份市價90%的每股實際代價發行股份以收購資產；或(viii) 透過將溢利或儲備資本化而發行股份(不包括為代替全部或部分相關現金股息以溢利或儲備繳足發行股份，即以股代息計劃)，而該等股份的市值不超過股東可選擇或本將以現金收取的股息金額110%。
- 轉換股份的地位 :
- 於可換股債券獲轉換時發行的轉換股份將在所有方面與該等轉換股份配發及發行日期已發行的股份具有同等地位，因此有權參與於相關轉換日期或之後宣派或派付或作出的所有股息或其他分派，不包括早前宣派或建議或決議派付或作出的記錄日期為相關轉換日期或之前的任何股息或其他分派。

董事會函件

投票 : 可換股債券持有人不會僅因屬可換股債券持有人而有權出席本公司任何會議或投票。

可轉讓性 : 在向本公司發出不少於五(5)個營業日的事先通知後，可換股債券持有人可自由向承讓人(並非受限制持有人)出讓或轉讓可換股債券。未經本公司事先書面同意，可換股債券不得全部或部分出讓或轉讓予本公司任何關連人士，(i)周先生及其聯繫人；及(ii)盧先生及其聯繫人除外。可換股債券的未償還本金額可全部或部分(按許可面值)出讓或轉讓，本公司須促成可換股債券的任何相關出讓或轉讓，包括就上述批准向聯交所作出任何必要申請(如需要)。

儘管有上文所述，可換股債券的持有人將獲准於任何時間將可換股債券轉讓予有關可換股債券持有人的全資附屬公司或屬擁有有關可換股債券持有人全部已發行股本的有關可換股債券持有人的控股公司，前提是緊隨承讓人不再為有關可換股債券持有人的全資附屬公司後或擁有有關可換股債券持有人全部已發行股本的有關可換股債券持有人的控股公司後，可換股債券須立即轉回有關可換股債券持有人。

上市 : 本公司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。

本公司已向上市委員會申請批准轉換股份上市及買賣。

董事會函件

違約事件 : 如發生可換股債券的條款及條件所載任何違約事件，本公司須於該事件發生後十(10)日內向可換股債券的持有人發出通知。

於本公司寄發通知後十(10)日內，可換股債券持有人可通知本公司可換股債券即時到期應付，此後可換股債券須立即到期應付。

轉換股份

於最後實際可行日期：

- (1) 概無轉換股份曾於可換股債券項下獲配發及發行；
- (2) 轉換價(可予調整)維持於每股轉換股份0.90港元；
- (3) 可換股債券維持按初步轉換價每股轉換股份0.90港元(可予調整)最多可轉換為本金總額為297,000,000港元的330,000,000股轉換股份，並假設本公司的股本及股權架構概無變動，惟可換股債券項下配發及發行轉換股份除外，悉數轉換可換股債券可發行330,000,000股轉換股份，相當於：
 - (i) 本公司於最後實際可行日期的現有已發行股本約4.95%；及
 - (ii) 本公司經發行330,000,000股轉換股份擴大的已發行股本約4.72%。

董事會函件

對本公司股權架構的影響

假設本公司的股本及股權架構自本通函日期起概無變動(惟可換股債券項下配發及發行轉換股份除外)，於(i)本通函日期；及(ii)緊隨可換股債券獲悉數轉換(按初步轉換價)後的本公司股權架構如下：

	於本通函日期		緊隨可換股債券獲悉數 轉換後(按初步轉換價)	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
周先生及其聯繫人 名萃有限公司(「名萃」) (附註1)	4,991,643,335	74.87	4,991,643,335	71.34
星望	-	-	196,666,666 (附註2)	2.81
盧先生及其聯繫人 盧先生 (附註3)	1,230,000	0.02	1,230,000	0.02
Ever Smart Capital Limited (「Ever Smart」) (附註4)	4,520,000	0.06	4,520,000	0.06
Better Linkage (附註5)	1,250,000	0.02	134,583,333 (附註6)	1.92
歐中安先生及其 聯繫人 (附註7)	400,000	0.01	400,000	0.01
施文龍先生及其 聯繫人 (附註8)	810,000	0.01	810,000	0.01
小計	4,999,853,335	74.99	5,329,853,334	76.17
公眾股東	1,667,119,411	25.01	1,667,119,411	23.83
總計	<u>6,666,972,746</u>	<u>100.00</u>	<u>6,996,972,745</u>	<u>100.00</u>

董事會函件

附註：

1. 該等股份由名萃持有。周先生擁有名萃的50%權益，根據證券及期貨條例被視為於名萃所持有的該等股份中擁有權益。
2. 該等股份指按初步轉換價0.90港元(可予調整)悉數轉換星望所持有的本金總額為177,000,000港元的可換股債券連同Better Linkage所持有的可換股債券時可發行予星望的最多196,666,666股轉換股份。周先生擁有星望的100%權益，根據證券及期貨條例被視為於星望所持有的該等股份(於彼等發行後)中擁有權益。
3. 該等股份由盧先生作為實益擁有人持有。
4. 該等股份由Ever Smart持有。盧先生擁有Ever Smart的100%權益，根據證券及期貨條例被視為於Ever Smart所持有的該等股份中擁有權益。
5. 該等股份由Better Linkage持有。盧先生擁有Better Linkage的100%權益，根據證券及期貨條例被視為於Better Linkage所持有的該等股份中擁有權益。
6. 該等股份指(a) Better Linkage所持有的1,250,000股股份；及(b)按初步轉換價0.90港元(可予調整)悉數轉換Better Linkage所持有的本金總額為120,000,000港元的可換股債券連同星望所持有的可換股債券時可發行予Better Linkage的最多133,333,333股轉換股份。盧先生擁有Better Linkage的100%權益，根據證券及期貨條例被視為於Better Linkage所持有的該等股份(於彼等發行後)中擁有權益。
7. 該等股份由執行董事歐中安先生的配偶持有。根據證券及期貨條例歐中安先生被視為於其配偶所持有的該等股份中擁有權益。
8. 該等股份指(a)執行董事施文龍先生所持有的290,000股股份；及(b)其配偶Rosa Laura Gomes Silva女士所持有的520,000股股份。根據證券及期貨條例施文龍先生被視為於其配偶所持有的該等股份中擁有權益，相反亦然。

過去十二個月發行股本證券所籌集的資金

本公司於緊接本通函日期前過去12個月並無進行任何股本集資活動。

建議延長的理由及裨益

於最後實際可行日期：

- (1) 周先生(透過周先生擁有50%權益的名萃)於4,991,643,335股股份中擁有權益，相當於本公司現有已發行股本的約74.87%。倘星望所持有的本金總額為177,000,000港元的可換股債券連同Better Linkage所持有的可換股債券獲悉數轉換，將可發行196,666,666股轉換股份予星望及周先生將於合共5,188,310,001股股份中擁有權益，相當於本公司經擴大已發行股本的約74.15%；

董事會函件

- (2) 盧先生(透過盧先生全資及實益擁有的Better Linkage及Ever Smart)於5,770,000股股份及1,230,000股股份中作為實益擁有人擁有權益，相當於本公司現有已發行股本的約0.10%。倘Better Linkage所持有的本金總額為120,000,000港元的可換股債券連同星望所持有的可換股債券獲悉數轉換，將可發行133,333,333股轉換股份予Better Linkage及盧先生將於合共140,333,333股股份中擁有權益，相當於本公司經擴大已發行股本的約2.00%；
- (3) 周先生、盧先生、歐中安先生及施文龍先生以及彼等各自的聯繫人合共於4,999,853,335股股份中擁有權益，相當於本公司現有已發行股本的約74.99%。

於2020年8月28日，在沒有延長下悉數或部分轉換可換股債券將導致少於25%的本公司已發行股本由公眾持有，不符合第8.08條所規定。鑒於上文所述，本集團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。

根據本公司截至2019年12月31日止年度的年報，本集團於2019年12月31日錄得流動負債淨額狀況約人民幣3,282.3百萬元及負債淨額約人民幣1,705.4百萬元。此外，本集團於2019年12月31日之銀行結餘及現金約為人民幣253.4百萬元(相當於約278.7百萬港元)，主要包括本公司擁有51%權益之附屬公司Suntrust Home Developers, Inc. (「SunTrust」，即於菲律賓註冊成立之公司，其股份於菲律賓證券交易所有限公司上市(股份代號：SUN))之現金結餘約人民幣175.9百萬元(相當於約193.5百萬港元))作其營運及發展之用，不得用作本集團之營運資金及贖回可換股債券。本集團於2019年12月31日的可用現金(經扣除SunTrust的現金結餘後)為人民幣77.5百萬元(相當於約85.3百萬港元)，而本集團不會有足夠現金於原到期日(即2020年8月28日)贖回本金額為297百萬港元的尚未償還可換股債券。

倘本集團必須調動其於全部備用現金(於2019年12月31日為人民幣77.5百萬元或85.3百萬港元)以於原到期日贖回可換股債券，本集團將沒有備用現金供其營運所需，並將對本集團之營運及未來發展造成重大影響。鑒於本集團的業務營運、投資及發展有進一步資金需要，延長將令本集團得以延後重大現金流出且允許本集團有合理時間以提升其業務表現及財務狀況。

延長亦將讓本集團具有更大的財務靈活性，得以調配其營運資金至其業務營運及發展。鑒於可換股債券的零息率，董事認為動用其資源於業務發展及其他業務商機，以使股東獲得最大回報乃符合本公司及獨立股東的整體利益。延長將可讓本集團有更多時間發展其業務，而毋須在相對較短期間內償還可換股債券。

董事會函件

本公司已考慮融資替代方案，如透過股本融資及銀行借款籌集資金，旨在償還未償還可換股債券(而非延長)。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2020年6月，本集團曾與兩間證券公司進行磋商，以探討透過按股份當時現行市價稍微折讓之價格向獨立投資者配售新股份進行股本融資之可能性，集資規模介乎300百萬港元至600百萬港元。然而，鑒於目前市況波動及本集團於2019年12月31日處於流動負債淨額狀況，本集團並無收到該等證券公司的任何具體回應。鑒於(i)股市氣氛及經濟狀況不明朗；及(ii)配售價之潛在大幅折讓以增加股本集資活動之吸引力，董事會認為股本集資對本公司而言並非可行及並非有利之融資方案。

(ii) 銀行借款

於2020年6月，本集團與澳門一間金融機構及香港另一間金融機構接洽，嘗試取得貸款額介乎300百萬港元至600百萬港元的銀行貸款或融資。然而，考慮到本集團於2019年12月31日的財務表現及處於流動負債淨額狀況，加上2020年全球經濟不明朗，本集團接洽的金融機構認為，本公司難以按令本集團滿意之條款取得新借貸。

根據上述經驗及經考慮(i)本集團於2019年12月31日處於流動負債淨額狀況；及(ii)股票市場自2020年以來一直波動以及上述因素，董事會認為，本公司將難以吸引投資者認購本公司新可換股債券或參與股本集資活動。因此，董事會議決不於2020年發行新可換股債券及進行股本集資活動以償還未償還可換股債券。

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，董事會認為，延長將令本集團延遲流出297百萬港元，從而有助於本公司靈活管理營運資金及調用其財務資源撥付其業務發展及其他商機所需，藉以提升股東回報。

於本公司、星望及Better Linkage之磋商過程中，本公司成功與星望及Better Linkage協定將到期日延長24個月，而毋須施加任何額外條件。

董事會函件

儘管轉換價0.90港元較股份於補充契據日期前最後交易日在聯交所所報之收市價每股1.23港元折讓26.8%，鑒於(i)本集團並無足夠現金贖回尚未償還可換股債券；(ii)鑒於上文所討論本集團於2019年12月31日處於流動負債淨額狀況，本集團難以按本集團滿意的條款取得新借貸；(iii)本集團不大可能於原到期日前吸引投資者認購新可換股債券或參與股本集資活動，以償還尚未償還可換股債券；(iv)可換股債券為免息；及(v)延長將緩解本集團之即時財務壓力，本集團同意於發行可換股債券時維持可換股債券之轉換價，而非在訂立補充契據時調整轉換價，本集團認為轉換價屬可接受。

本集團認為，將到期日延長24個月為本集團提供合理時間框架，以發展業務計劃，從而改善本公司之財務表現。董事會認為，延長12個月不足以令本集團實施其發展計劃，惟無必要延長24個月以上，因為本集團樂觀認為，根據發展計劃，本集團之財務表現將於24個月內得到改善，從而能夠產生充足資金(倘本公司決定贖回全部或部分可換股債券)。

鑒於上文所述，董事會認為補充契據屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

董事會(包括獨立非執行董事，彼等考慮獨立財務顧問的意見後於獨立董事委員會函件中發表意見)認為，補充契據的條款及條件屬公平合理及延長符合本公司及股東的整體利益。

有關本集團的資料

本集團主要(i)在中國廣東省及安徽省從事物業開發；(ii)在中國深圳從事物業租賃；(iii)在越南提供酒店及綜合度假村的一般顧問服務；及(iv)提供旅遊相關產品及服務。本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(包括越南及韓國)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。

有關星望及BETTER LINKAGE的資料

星望為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，及為一間投資控股公司。星望由本公司主席、執行董事兼控股股東周先生全資擁有。由於星望為本公司一名關連人士的聯繫人，故彼為本公司的關連人士。

董事會函件

Better Linkage為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，及為一間投資控股公司。Better Linkage由執行董事盧先生全資擁有。由於Better Linkage為本公司一名關連人士的聯繫人，故彼為本公司的關連人士。

上市規則的涵義

延長構成本公司的關連交易，須遵守第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准的規定。

根據第28.05條，可換股債務證券的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的現有條款自動生效則另作別論。本公司已根據第28.05條向聯交所申請(1)批准延長；及(2)批准經補充契據所修訂及補充的可換股債券附帶的轉換權獲行使後將發行的轉換股份上市及買賣。

一般事項

由全體獨立非執行董事(即杜建存先生、胡錦勳博士及盧衛東先生)組成的獨立董事委員會已告成立，就(i)補充契據的條款對獨立股東而言是否屬公平合理；及(ii)訂立補充契據符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，獨立董事委員會函件載於本通函第19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，阿仕特朗函件載於本通函第20至38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延長。

於最後實際可行日期，星望由本公司主席、執行董事兼本公司控股股東周先生全資擁有。由於星望為本公司關連人士之聯繫人，故為本公司之關連人士。Better Linkage由執行董事盧先生全資擁有。由於Better Linkage為本公司關連人士之聯繫人，故Better Linkage為本公司之關連人士。因此，周先生及盧先生以及彼等各自的聯繫人須就擬於股東特別大會上提呈的有關補充契據及其項下擬進行交易的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補充契據及其項下擬進行的交易放棄投票。周先生及盧先生亦已就補充契據及其項下擬進行的交易有關的相關董事會決議案放棄投票。

董事會函件

本公司謹訂於2020年8月21日(星期五)下午2時30分假座香港干諾道中200號信德中心4樓401A雅辰會翡翠廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-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，務請盡早將隨附的代表委任表格按其上印列之指示填妥及交回，惟無論如何須於股東特別大會或任何續會(視情況而定)指定舉行時間前48小時，交回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54樓。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(視情況而定)，並於會上投票。

推薦建議

謹請閣下垂注載於本通函第19頁之獨立董事委員會函件，當中載有其就補充契據及其項下擬進行之交易致獨立股東之推薦建議，及本通函第20至38頁之阿仕特朗函件，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(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，補充契據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，而訂立補充契據(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，董事會建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准補充契據及其項下擬進行之交易。

其他資料

另請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
太陽城集團控股有限公司
主席
周焯華

2020年7月31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
延長可換股債券到期日的關連交易**

茲提述本公司日期為2020年7月31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。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就延長對獨立股東而言是否公平合理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，補充契據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，訂立補充契據符合本公司及股東整體利益。

因此，吾等建議獨立股東在股東特別大會上投票贊成提呈批准補充契據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

杜建存先生
獨立非執行董事

胡錦勳博士
獨立非執行董事

盧衛東先生
獨立非執行董事

2020年7月31日



香港金鐘夏慤道18號
海富中心1座27樓2704室

敬啟者：

**有關建議
延長可換股債券到期日的關連交易**

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就建議將 貴公司向星望有限公司（「星望」）及 Better Linkage Limited（「**Better Linkage**」，連同星望統稱「**債券持有人**」）發行之尚未行使可換股債券（「**可換股債券**」）之到期日由2020年8月28日延長24個月至2022年8月28日（「**延長**」）向太陽城集團控股有限公司（「**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**」）提供推薦建議。延長之詳情已於 貴公司日期為2020年7月3日之公告（「**該公告**」）及 貴公司於2020年7月31日致其股東之通函（「**該通函**」，本函件為其中一部分）第5至18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2020年7月3日（聯交所交易時段後）， 貴公司與債券持有人訂立補充契據，將可換股債券到期日由2020年8月28日延長24個月至經延長可換股債券到期日（即2022年8月28日），前提是達成先決條件。

根據上市規則第28.05條，可換股債務證券的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的現有條款自動生效則另作別論。 貴公司已根據上市規則第28.05條向聯交所申請(1)批准延長；及(2)批准經補充契據所修訂及補充的可換股債券附帶的轉換權獲行使後將發行的轉換股份上市及買賣。

阿仕特朗函件

星望由 貴公司主席、執行董事兼控股股東周先生全資擁有，而Better Linkage由執行董事盧先生全資擁有。因此，根據上市規則，星望及Better Linkage為 貴公司之關連人士，而延長構成 貴公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

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延長。周先生及盧先生以及彼等各自之聯繫人須就將於股東特別大會上提呈有關補充契據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深知、盡悉及確信，概無其他股東須於股東特別大會上就補充契據及其項下擬進行之交易放棄投票。周先生及盧先生亦已就有關補充契據及其項下擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事(即杜建存先生、胡錦勳博士及盧衛東先生)組成的獨立董事委員會已告成立，向獨立股東提供推薦建議，就(i)補充契據的條款對獨立股東而言是否屬公平合理；及(ii)訂立補充契據符合 貴公司及股東之整體利益，並就此向獨立股東提供意見。吾等(阿仕特朗資本管理有限公司)已獲委任為 貴公司獨立財務顧問，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

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、補充契據、 貴公司日期為2017年11月1日有關(其中包括)收購事項及發行可換股債券通函(「收購通函」)及 貴公司截至2018年12月31日及2019年12月31日止財政年度之年報(分別為「2018年年報」及「2019年年報」)。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)就補充契據之條款、 貴集團之業務及未來前景與管理層進行口頭討論。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。

全體董事就該公告及該通函所載有關 貴公司的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，令吾等可就補充契據之條款及訂立補充契據之理由達致知情意見，並具備充分理據依賴所提供之資料，以為吾等之意見提供合理基礎。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實際可行日期當

阿仕特朗函件

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，以供彼等考慮訂立補充契據。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。

除本函件另有所指外，人民幣金額乃按人民幣1.0元兌1.1港元換算為港元。

獨立性聲明

於過去兩年，吾等就若干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(為星望全部已發行股本之實益擁有人)為其中一名控股股東。除上文所披露者外，吾等並不知悉阿仕特朗資本管理有限公司、貴公司、星望、Better Linkage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。於過去兩年，除就以下交易獲委聘為獨立財務顧問外：(i)建議延長貴公司於2016年12月8日發行之可換股債券到期日之關連交易，詳情載於貴公司日期為2018年8月30日之通函；(ii)重續持續關連交易，詳情載於貴公司日期為2019年12月3日之通函；及(iii)訂立日期為2020年5月4日的營運及管理協議，詳情載於貴公司日期為2020年5月4日的公告，貴集團與阿仕特朗資本管理有限公司之間並無其他委聘。除就有關延長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條的定義，阿仕特朗資本管理有限公司屬獨立，可就延長擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

主要考慮因素及理由

於達致吾等有關訂立補充契據之意見時，吾等已考慮以下因素及理由：

1. 有關 貴集團之資料

根據董事會函件，貴集團主要(i)在中國廣東省及安徽省從事物業開發；(ii)在中國深圳從事物業租賃；(iii)在越南提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務；及(iv)提供旅遊相關產品及服務。貴集團一直擴展及尋求機會擴充其旅遊相關業務，

阿仕特朗函件

尤其是於東南亞地區(包括越南及韓國)投資於綜合度假村及提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務。

下表概述 貴集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度(分別為「**2017財年**」、「**2018財年**」及「**2019財年**」)之經審核綜合財務業績，乃摘錄自2018年年報及2019年年報：

表1： 貴集團之綜合財務業績概要

	2017財年 (經審核) 人民幣千元	2018財年 (經審核) 人民幣千元	2019財年 (經審核) 人民幣千元
收入	544,708	792,643	611,827
- 物業銷售	132,543	177,400	18,901
- 物業管理服務收入	8,605	7,581	13,384
- 旅遊代理服務收入	6,246	7,741	5,796
- 旅遊相關產品銷售	347,867	535,079	519,738
- 酒店及綜合度假村之一般顧問 服務收入	2,539	19,794	14,450
- 租賃	46,908	45,048	39,558
毛利	182,050	236,676	99,918
除稅前溢利/(虧損)	262,084	(1,378,012)	(1,495,053)
貴公司擁有人應佔年內 溢利/(虧損)	197,002	(1,458,541)	(1,484,266)
	於 2017年 12月31日 (經審核) 人民幣千元	於 2018年 12月31日 (經審核) 人民幣千元	於 2019年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
銀行結餘及現金	302,557	92,668	253,397
非流動資產	1,834,649	2,626,664	3,169,708
流動資產	1,084,052	828,214	949,284
流動(負債)	(2,403,566)	(2,798,989)	(4,231,612)
流動(負債)淨額	(1,319,514)	(1,970,775)	(3,282,328)
非流動(負債)	(762,950)	(1,714,889)	(1,592,756)
總資產	2,918,701	3,454,878	4,118,992
總(負債)	(3,166,516)	(4,513,878)	(5,824,368)
(負債)淨額	(247,815)	(1,059,000)	(1,705,376)

資料來源： 2018年年報及2019年年報

(i) 2018財年與2017財年比較

貴集團的收入由2017財年的約人民幣544.7百萬元增加至2018財年的約人民幣792.6百萬元，同比增長約45.5%。該增加乃主要由於(i)旅遊相關產品及服務銷售由2017財年的約人民幣347.9百萬元增加至2018財年的約人民幣535.1百萬元；及(ii)物業銷售由2017財年約人民幣132.5百萬元增加至2018財年約人民幣177.4百萬元。

由於收入增加，貴集團的毛利由2017財年約人民幣182.1百萬元增加約30.0%至2018財年約人民幣236.7百萬元。

儘管毛利增加，貴集團於2018財年錄得貴公司擁有人應佔虧損約人民幣1,458.5百萬元，而於2017財年則錄得貴公司擁有人應佔溢利約人民幣197.0百萬元。有關變動主要由於(i)衍生金融工具公允值變動虧損大幅增加約人民幣859.7百萬元；(ii)於2018財年並無撥回就非流動資產按金確認的減值虧損(2017財年：約人民幣438.0百萬元)；(iii)2018財年並無訴訟撥備撥回(2017財年：約人民幣289.2百萬元)；及(iv)於2018財年確認匯兌虧損淨額約人民幣181.0百萬元(2017財年：匯兌收益淨額約人民幣41.7百萬元)，惟部分因(i)於2018財年就可換股債券公允值變動確認溢利約人民幣73.9百萬元(2017財年：無)；(ii)於2018財年確認潛在索償撥備撥回約人民幣19.5百萬元(2017財年：確認撥備約人民幣41.9百萬元)；及(iii)毛利增加約人民幣54.6百萬元而被抵銷。

於2018年12月31日，貴集團擁有總資產約人民幣3,454.9百萬元、總負債約人民幣4,513.9百萬元及淨負債約人民幣1,059.0百萬元。於2018年12月31日，貴集團的銀行結餘及現金約人民幣92.7百萬元。

(ii) 2019財年與2018財年比較

貴集團的收入由2018財年的約人民幣792.6百萬元減少至2019財年的約人民幣611.8百萬元，減少約22.8%。該減少乃主要由於2019財年貴集團物業銷售業務的收入大幅減少，分部收入下挫約89.3%至約人民幣18.9百萬元。於2019財年，貴集團交付住宅單位總建築面積約621平方米，而2018財年為2,981平方米。

由於收入大幅減少，貴集團的毛利亦由2018財年的約人民幣236.7百萬元減少約57.8%至2019財年的約人民幣99.9百萬元。

阿仕特朗函件

於2019財年，貴集團錄得貴公司擁有人應佔虧損約人民幣1,484.3百萬元，較2018財年約人民幣1,458.5百萬元輕微增加約1.8%。該增加乃主要由於(i)2019財年確認於一間聯營公司之權益之減值虧損約人民幣197.7百萬元(2018財年：無)；(ii)2019財年確認視作出售附屬公司虧損約人民幣152.0百萬元(2018財年：無)；(iii)毛利大幅減少約人民幣136.8百萬元；(iv)投資物業公允值變動虧損大幅增加約人民幣102.1百萬元；(v)2019財年並無錄得有關可換股債券公允值變動的收益(2018財年：約人民幣73.9百萬元)；(vi)分佔合營企業虧損增加約人民幣67.3百萬元；及(vii)於2019財年確認視作部分出售一間聯營公司股權的虧損約人民幣60.4百萬元(2018財年：無)，惟部分因(i)有關衍生金融工具公允值變動的虧損大幅減少約人民幣667.8百萬元；及(ii)匯兌虧損淨額減少約人民幣94.7百萬元而被抵銷。

於2019年12月31日，貴集團擁有總資產約人民幣4,119.0百萬元、總負債約人民幣5,824.4百萬元及淨負債約人民幣1,705.4百萬元。於2019年12月31日，貴集團的銀行結餘及現金約人民幣253.4百萬元。

2. 訂立補充契據之背景及理由

於2017年7月27日，貴公司之直接全資附屬公司Goal Summit Limited(「**Goal Summit**」)與太陽城國際控股有限公司(「**太陽城國際**」)訂立收購協議(「**收購協議**」)，據此，太陽城國際有條件同意出售而Goal Summit有條件同意購買星將有限公司(「**星將**」)之全部股權，連同星將結欠太陽城國際及其聯繫人或對其產生之所有責任、負債及債務(「**收購事項**」)。根據收購協議，收購事項之代價將由Goal Summit按以下方式支付：(i)303百萬港元將由Goal Summit促使貴公司於收購事項完成後向太陽城國際(或按其書面指示)發行本金額為303百萬港元之承兌票據支付；及(ii)297百萬港元將由Goal Summit促使貴公司於收購事項後向太陽城國際(或按其書面指示)發行本金額為297百萬港元之可換股債券支付。收購協議及其項下擬進行之交易已於2017年11月21日舉行之貴公司股東特別大會(「**2017年股東特別大會**」)上獲當時之獨立股東正式批准，而收購事項其後已於2018年8月28日完成。同日，貴公司分別向星望及Better Linkage(由太陽城國際提名)發行本金額為177百萬港元及120百萬港元之可換股債券。

可換股債券為免息，並可按轉換價每股轉換股份0.90港元轉換為轉換股份。發行可換股債券日期起計滿兩(2)年當日(「**原到期日**」)(即2020年8月28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。轉換股份(於可換

阿仕特朗函件

股債券附帶之轉換權獲行使後)將根據當時獨立股東於2017年股東特別大會上授出之特別授權予以配發及發行。有關收購協議及可換股債券之進一步詳情，請參閱收購通函。於最後實際可行日期，所有可換股債券仍未行使。

於定期審閱 貴集團財務狀況時，管理層知悉可換股債券將於2020年8月到期。根據2019年年報， 貴集團於2019年12月31日擁有流動負債淨額約人民幣3,282.3百萬元及負債淨額約人民幣1,705.4百萬元。於2019年12月31日， 貴集團的銀行結餘及現金約為人民幣253.4百萬元(相當於約278.7百萬元)，主要包括 貴公司擁有51%權益的附屬公司(即於菲律賓註冊成立的公司Suntrust Home Developers, Inc. (「SunTrust」)，其股份於菲律賓證券交易所有限公司上市(股份代號：SUN))的現金結餘約人民幣175.9百萬元(相當於約193.5百萬元)，用於其營運及發展，且不可用於 貴集團營運資金及贖回可換股債券。經考慮(i)可換股債券將於2020年8月28日短期內到期；(ii) 貴集團於2019年12月31日的現金狀況(經扣除SunTrust的現金結餘)為人民幣77.5百萬元(相當於約85.3百萬元)，並不足以於原到期日(即2020年8月28日)悉數贖回尚未行使可換股債券；(iii) 貴集團於2019年12月31日的財務狀況出現虧絀；及(iv)倘 貴集團於2019年12月31日的所有可用現金(即約人民幣77.5百萬元，相當於約85.3百萬元)於原到期日用於償還可換股債券，對 貴集團營運資金的不利影響，管理層認為， 貴集團應維持充足營運資金供其營運所需，而非於原到期日贖回可換股債券。

管理層其後開始與債券持有人就處理可換股債券到期之其他可行及許可方式(現金贖回要求除外)進行磋商。誠如董事會函件所述，於最後實際可行日期：

- (1) 星望之實益擁有人周先生透過名萃有限公司(周先生擁有50%權益之公司)於4,991,643,335股股份中擁有權益，佔 貴公司現有已發行股本約74.87%。倘悉數轉換由星望持有的本金總額為177,000,000港元的可換股債券連同由Better Linkage持有的可換股債券，196,666,666股轉換股份將發行予星望，而周先生將於合共5,188,310,001股股份中擁有權益，佔 貴公司經擴大已發行股本約74.15%；
- (2) Better Linkage之實益擁有人盧先生作為實益擁有人於5,770,000股股份(透過Better Linkage及Ever Smart Capital Limited，均為由盧先生全資實益擁有之公司)及1,230,000股股份中擁有權益，佔 貴公司現有已發行股本約0.10%。倘Better Linkage所持本金總額為120,000,000港元之可換股債券連同星望所持可換股債券獲悉數轉換，則將向Better Linkage發行133,333,333股轉換股份，而盧先生將於合共140,333,333股股份中擁有權益，佔 貴公司經擴大已發行股本約2.00%；及

阿仕特朗函件

- (3) 周先生、盧先生、歐中安先生及施文龍先生及彼等各自之聯繫人於合共4,999,853,335股股份中擁有權益，佔 貴公司現有已發行股本約74.99%。

倘星望及Better Linkage所持有之可換股債券獲悉數轉換，周先生、盧先生、歐中安先生及施文龍先生(均為董事)及彼等各自之聯繫人於合共5,329,853,334股股份中擁有權益，佔 貴公司現有已發行股本約76.17%。倘概無延長，於原到期日悉數或部分轉換由星望及Better Linkage持有之尚未行使可換股債券將導致公眾人士持有之 貴公司已發行股本低於上市規則第8.08條所規定之25%。鑒於上文所述， 貴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。鑒於上文所討論 貴集團之財務狀況及營運資金需求，於2020年7月3日， 貴公司與債券持有人經公平磋商後訂立補充契據，以將尚未行使可換股債券之到期日由原到期日延長24個月至經延長可換股債券到期日(即2022年8月28日)，而可換股債券之其他條款及條件並無變動。

經作出諮詢後，管理層向吾等表示，除延長外，彼等已考慮其他集資方法以撥付以現金贖回可換股債券(如透過銀行貸款及股本融資)資金所需。 貴公司於2020年6月與澳門一間金融機構及香港另一間金融機構接洽，嘗試取得貸款額介乎300百萬港元至600百萬港元的銀行貸款或融資。然而，考慮到 貴集團的財務表現及狀況(尤其是 貴集團的負債淨額狀況)，加上2020年初爆發新型冠狀病毒導致全球經濟不明朗，銀行表示，向 貴集團授出新信貸額度的整體可行性相對較低。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2019年12月31日， 貴集團銀行貸款之實際年利率為5.64%。鑒於可換股債券免息，吾等認為，相比籌集額外銀行貸款，延長是 貴集團更有利之選。

就股本集資活動而言， 貴集團已就擔任配售代理以配售新股份(集資規模介乎300百萬港元至600百萬港元)之可能性及可行性接洽兩間證券公司。然而， 貴公司並無收到該等證券公司的正面反饋。據管理層了解，在當前市場氛圍下， 貴公司接洽的所有證券公司均未準備擔任 貴公司的配售代理，以配售 貴集團所需集資規模的新股份。此外，經考慮(i) 貴集團於2019年12月31日有流動負債淨額；(ii) 認購事項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 貴集團現有或新業務；及(iii)2020年初爆發新型冠狀病毒導致全球經濟不明朗，董事會認為， 貴公司將難以吸引投資者認購 貴公司新可換股債券或參與股本集資活動。鑒於上文所述，吾等與管理層一致認為，股本融資對 貴公司而言並非可行及並非有利的融資方案。

阿仕特朗函件

經考慮(i)可換股債券將於2020年8月28日短期內到期；(ii) 貴集團於2019年12月31日的現金狀況(經扣除SunTrust的現金結餘)為人民幣77.5百萬元(相當於約85.3百萬港元)，不足以於原到期日悉數贖回尚未行使可換股債券；(iii) 貴集團於2019年12月31日的財務狀況出現虧絀；(iv)倘 貴集團於2019年12月31日的所有可用現金(即約人民幣77.5百萬元，相當於約85.3百萬港元)於原到期日用於償還可換股債券，對 貴集團供其營運所需的營運資金的不利影響；(v)債券持有人不得於原到期日前悉數轉換尚未行使可換股債券，原因為其將導致公眾持有之 貴公司已發行股本低於上市規則第8.08條所規定之25%；及(vi)與其他集資方法相比，可換股債券為免息，對 貴集團而言為更有利之條款，吾等與管理層一致認為，延長是處理可換股債券即將到期之最適當方式，並符合 貴公司及股東之整體利益。

3. 補充契據及可換股債券之主要條款

根據補充契據，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2022年8月28日。據管理層表示，延長乃由 貴公司與債券持有人按公平原則磋商後達致。除上述延長外，尚未行使可換股債券之所有其他條款及條件將維持不變。

下文載列可換股債券之主要條款：

轉換價：	初步轉換價為每股轉換股份0.90港元(可予調整)。
利息：	可換股債券將不計息。
原到期日：	2020年8月28日，即可換股債券發行日期起計滿兩(2)年當日
經延長可換股債券到期日：	2022年8月28日，或倘該日並非營業日，則下一個營業日

阿仕特朗函件

轉換期：

如轉換任何可換股債券不會導致股份的公眾持股量低於 貴公司已發行股份的25% (或上市規則規定的任何特定百分比)，可換股債券的持有人(在遵守可換股債券的條款及條件所載程序後)有權於可換股債券發行日期起直至經延長可換股債券到期日下午4時正(香港時間)止期間內任何時間將以其名義登記的可換股債券的未償還本金額全部或部分(按許可面值)按轉換價轉換成股份。

贖回：

於經延長可換股債券到期日仍未償還的任何金額的可換股債券須按當時未償還本金額贖回。

貴公司可於經延長可換股債券到期日前任何時間向可換股債券持有人送達至少十(10)日的事先書面通知(當中列明向可換股債券持有人贖回的總金額)，按該可換股債券本金額的100%贖回(全部或部分(按許可面值))可換股債券。

贖回或轉換的任何金額的可換股債券將立即註銷。

所註銷可換股債券的證書將轉交或交付予 貴公司，該等可換股債券不得再次發行或再次出售。

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。

阿仕特朗函件

為評估可換股債券條款的公平性及合理性，吾等已識別聯交所上市公司（「可資比較公司」）公佈之於2020年7月3日（即補充契據日期）（包括當日）前過去三個月公佈的可換股債券／票據發行及認購清單。據吾等所深知及所悉，吾等已識別26宗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。儘管如此，吾等認為可資比較公司乃根據類似的市場情況及氣氛而釐定，可為香港此類交易之主要條款提供一般參考。故此，吾等認為可資比較公司在評估可換股債券（包括但不限於轉換價）之主要條款是否公平合理時具指示性。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

公告日期	公司名稱	股份代號	根據相關協議日期之前最近期財務報表之公司擁有人應估資產／（負債）淨額 （百萬港元）	年期 （年）	轉換價較相關協議日期之前最後一個交易日的收市價溢價／（折讓） （「溢價／（折讓）-最後日期」） （%）	年利率 （%）
2020年6月30日	華君國際集團有限公司	377	2,918.8	5.0	245.45	0.000
2020年6月29日	中國物流資產控股有限公司	1589	12,005.9	5.0	(5.06)	6.950
2020年6月29日	阜博集團有限公司	3738	273.2 (附註1)	2.0 (附註2)	0.00	5.000
2020年6月29日	阜博集團有限公司	3738	273.2 (附註1)	2.0 (附註2)	8.53	5.000
2020年6月28日	百田石油國際集團有限公司	8011	4.0	1.0	29.50	0.000
2020年6月21日	華星控股有限公司	8237	397.3	5.0	2.86	0.000
2020年6月18日	中國汽車內飾集團有限公司	48	193.7	2.0	31.58	0.500
2020年6月18日	渣打集團有限公司	2888	348,816.3 (附註1)	永久	(1.13) (附註1)	6.000 (附註3)

阿仕特朗函件

公告日期	公司名稱	股份代號	根據相關協議日期之前最近期財務報表之公司擁有人應佔資產／(負債)淨額 (百萬港元)	年期 (年)	轉換價較相關協議日期之前最後一個交易日的收市價溢價／(折讓) (「溢價／(折讓)-最後日期」) (%)	年利率 (%)
2020年6月18日	遠東宏信有限公司	3360	33,141.3	5.0	21.61	2.500
2020年6月17日	三生制葯	1530	10,587.5	5.0	25.00	0.000 (附註4)
2020年6月11日	毅高(國際)控股集團有限公司	8218	30.6	5.0	0.87	7.000
2020年6月10日	東方支付集團控股有限公司	8613	83.6	2.0	100.00	7.000 (附註5)
2020年6月5日	華君國際集團有限公司	377	2,918.8	5.0	222.58	0.000
2020年6月4日	雅仕維傳媒集團有限公司	1993	403.9	永久	15.00	4.000
2020年5月28日	國美零售控股有限公司	493	12,759.9	3.0	37.91	5.000 (附註6)
2020年5月21日	偉俊集團控股有限公司	1013	(176.5)	3.0	5.88	4.000
2020年5月13日	中升集團控股有限公司	881	23,934.4	5.0	27.50	0.000 (附註7) (附註8)
2020年5月7日	Weimob Inc.	2013	2,189.1	5.0	12.94	1.500
2020年4月29日	中國環保科技控股有限公司	646	(469.2)	3.0	1,111.76	12.000 (附註9)
2020年4月28日	碧桂園服務控股有限公司	6098	5,910.5	1.0	10.99	0.000
2020年4月27日	滙達富控股有限公司	1348	387.1	3.0	0.30	6.000 (附註10)
2020年4月27日	中國地利集團	1387	9,474.2	10.0	(8.43)	0.000
2020年4月24日	中國生物科技服務控股有限公司	8037	289.2	2.0	56.25	8.500 (附註11)
2020年4月24日	金山軟件有限公司	3888	15,176.9	5.0	27.50	0.625 (附註12)

阿仕特朗函件

公告日期	公司名稱	股份代號	根據相關協議日期之前最近期財務報表之公司擁有人應佔資產／(負債)淨額 (百萬港元)	年期 (年)	轉換價較相關協議日期之前最後一個交易日的收市價溢價／(折讓) (「溢價／(折讓)-最後日期」) (%)	年利率 (%)
2020年4月19日	國美零售控股有限公司	493	12,759.9	3.0 (附註13)	66.44	5.000
2020年4月7日	南華金融控股有限公司	619	833.1	3.0	0.00	0.000
		最高：		永久	245.45 (附註9)	12.000
		最低：		1.0	(8.43) (附註9)	0.000
		中位數：		3.0 (附註14)	15.00 (附註9)	3.250
		平均：		3.8 (附註14)	37.36 (附註9)	3.330
		可換股債券：		4.0 (附註15)	(26.83) (附註16)	0.000

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

- 為作說明用途，該等以美元(美利堅合眾國官方貨幣)計值之數值已按1.00美元兌7.78港元之匯率兌換為港元。
- 根據阜博集團有限公司(股份代號：3738) (「阜博集團」)日期為2020年6月29日的公告，可換股債券將於發行日期起計滿兩年當日到期，倘阜博集團及債券持有人同意，可延期至發行日期起計滿三年當日。就吾等之分析而言，可換股債券之到期日設定為自發行日期起計滿兩年當日。
- 根據渣打集團有限公司(股份代號：2888)日期為2020年6月18日的公告，可換股證券於2020年6月26日(包括該日)至2026年1月26日(不包括該日) (「首個重設日期」)期間按固定年利率6.00%計息。其後，利率將於各重設日期按首個重設日期後第五年或五的完整倍數之年度的每個日期重設。就吾等之分析而言，吾等假設可換股證券之利率為6.00%。

阿仕特朗函件

4. 根據三生制藥(股份代號：1530)日期為2020年6月17日之公告，可換股債券為零票息及不計息，除非於正式出示有關債券後，本金或溢價(如有)被不當扣起或拒絕支付。倘發行人(或擔保人，視情況而定)未能於可換股債券根據有關可換股債券的條款及條件到期及應付時支付可換股債券的任何款項，則逾期款項將按年利率2%計息。就吾等之分析而言，吾等假設可換股債券之利率為零。
5. 根據東方支付集團控股有限公司(股份代號：8613)及中國支付通集團控股有限公司(股份代號：8325)日期為2020年6月10日之聯合公告，可換股債券之票面年利率為7.00%。倘債券持有人於轉換期內並無行使其任何轉換權以轉換可換股債券之全部或任何部分本金額，則該債券持有人將有權收取自可換股債券發行日期起直至到期日(包括該日)按年利率10.00%計算之可換股債券本金額之額外利息。就吾等之分析而言，吾等假設可換股債券之利率為7.00%。
6. 根據國美零售控股有限公司(股份代號：493)(「國美零售」)日期為2020年5月28日之公告，可換股債券初步將於發行日期第三週年當日到期，可由持有當時未償還可換股債券本金總額不少於66 $\frac{2}{3}$ %之債券持有人酌情延長至發行日期第五週年。就吾等之分析而言，可換股債券之到期日設定為發行日期第三週年當日。
7. 根據中升集團控股有限公司(股份代號：881)(「中升集團」)日期為2020年5月13日的公告，可換股債券的轉換價將為(i)34.80港元(即股份於2020年5月12日的收市價)；及(ii)自2020年5月13日及2020年5月14日(包括該日)起兩個連續交易日各日每股股份於聯交所的成交量加權平均價的算術平均值(以較高者為準)溢價27.50%。就吾等之分析而言，吾等假設中升集團轉換價所代表的溢價／(折讓)–最後日期為27.50%。
8. 根據中升集團日期為2020年5月13日的公告，可換股債券不計息，惟任何逾期金額按年利率4%計算的任何違約利息除外。就吾等之分析而言，吾等假設可換股債券之利率為零。
9. 由於中國環保科技控股有限公司(股份代號：646)(「中國環保科技」)之轉換價所代表之溢價／(折讓)–最後日期較其他可資比較公司之溢價／(折讓)–最後日期特別高，吾等認為中國環保科技之轉換價為極端值，並已於吾等對可資比較公司所代表之溢價／(折讓)–最後日期之分析中剔除。
10. 根據滉達富控股有限公司(股份代號：1348)(「滉達富」)日期為2020年4月27日之公告，可換股票據就其未償還本金額按每年百分之六(6%)之簡單利率計息。倘滉達富未能於到期日支付其於可換股票據項下應付之任何款項，逾期款項將自到期日起計第二日起至實際支付逾期款項日期(包括首尾兩日)止按簡單年利率百分之二十四(24%)每日累計利息。就吾等之分析而言，吾等假設可換股票據之利率為6.00%。
11. 根據中國生物科技服務控股有限公司(股份代號：8037)(「中國生物科技」)日期為2020年4月24日之公告，可換股債券將於完成日期起計730日期間之最後一日當日到期，倘中國生物科技與認購人書面協定，則可延期一年。就分析而言，可換股債券之到期日設定為自完成日期起計730日期間之最後一日(即兩年)。

阿仕特朗函件

12. 根據金山軟件有限公司(股份代號：3888)日期為2020年4月24日之公告，可換股票據就其本金額按簡單年利率0.625%計息。除非於正式出示可換股債券後，本金或溢價(如有)付款遭不當扣起或拒絕，否則各可換股債券於以下情況將不再計息：(i)根據有關可換股債券之條款及條件(其隨附轉換權已獲債券持有人行使)，自緊接相關轉換日期前之付息日(包括該日)起，或(倘並無發生)可換股債券之截止日期，或(ii)根據有關可換股債券之條款及條件贖回或償還可換股債券，自贖回或償還到期日起。在此情況下，其將繼續按年利率3.75%(於判決前後)計息，直至以下較早發生者為止：(a)相關持有人或其代表就該等可換股債券收取所有到期款項當日，及(b)受託人或主要代理人通知債券持有人收取所有可換股債券所有到期款項後七日，直至該第七日為止。就吾等之分析而言，吾等假設可換股債券之利率為0.625%。
13. 根據國美零售日期為2020年4月19日之公告，可換股債券初步將於發行日期第三週年當日到期，可由持有當時未償還可換股債券本金總額不少於66²/₃%之債券持有人酌情進一步延長至發行日期第五週年。就吾等之分析而言，可換股債券之到期日設定為發行日期第三週年當日。
14. 就吾等之分析而言，永久可換股債券已自計算可資比較公司之中位數及平均年期剔除。
15. 可換股債券之年期乃根據可換股債券發行日期(即2018年8月28日)及經延長可換股債券日期(即2022年8月28日)計算。
16. 該數字指轉換價每股轉換股份0.90港元與股份於補充契據日期前最後交易日(「最後交易日」)在聯交所所報收市價每股1.23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，平均年期約為3.8年。可換股債券為期4.0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，吾等認為延長屬合理。

(ii) 初步轉換價

如上表2所述，可資比較公司之轉換價所代表之溢價／(折讓)–最後日期介乎折讓約8.43%至溢價約245.45%，平均溢價約為37.36%及中位數溢價約為15.00%。轉換價所代表之溢價／(折讓)–最後日期為折讓約26.83%，不屬於可資比較公司之轉換價所代表之溢價／(折讓)–最後日期之範圍。

就此，吾等已經審閱並比較可資比較公司與 貴公司之財務狀況。根據2019年年報，貴集團於2019年12月31日之流動負債淨額約人民幣3,282.3百萬元(相當於約3,610.5百萬元)，而 貴公司擁有人應佔負債淨額約1,951.7百萬元(相當於約2,146.9百萬元)。反而，除偉俊集團控股有限公司(股份代號：1013，「偉俊集團」)錄得負債淨額約176.5百萬元及中國環保科技(股份代號：

阿仕特朗函件

646) 錄得負債淨額約469.2百萬港元外，所有可資比較公司發行人根據相關協議日期之前各自最近期財務報告均錄得正資產淨值介乎約4.1百萬港元至348,816.3百萬港元。下表載列偉俊集團及中國環保科技發行之可換股債券以及可換股債券之詳情：

表3：偉俊集團及中國環保科技發行之可換股債券之詳情

公告日期	公司名稱	股份代號	年期 (年)	根據相關協議日期之前最近期財務報表之公司擁有人應估資產／(負債)淨額 (百萬港元)	轉換價較相關協議日期之前最後一個交易日的收市價溢價／(折讓)-最後日期]] (%)	年利率 (%)
2020年5月21日	偉俊集團	1013	3.0	(176.5)	5.88	4.000
2020年4月29日	中國環保科技	646	3.0	(469.2)	1,111.76	12.000
	可換股債券：		4.0	(2,146.9)	(26.83)	0.000

如上表3所示，儘管偉俊集團及中國環保科技所發行之可換股債券轉換價所代表之溢價／(折讓)-最後日期分別為溢價約5.88%及約1,111.76%，以上可換股債券亦同時按分別4%及12%計息。經考慮(i)所有其他可資比較公司發行人(除偉俊集團及中國環保科技外)均錄得正資產淨值，反映財務狀況較貴公司更為穩健；(ii)與貴公司一樣，偉俊集團及中國環保科技均錄得負債淨額，惟偉俊集團及中國環保科技之債券持有人能夠取得利率(分別為4%及12%)，作為投資於偉俊集團及中國環保科技所發行之可換股債券所涉及風險之回報，而債券持有人放棄利息之風險回報，吾等認為貴集團將無法讓其他投資者接受零息票率，而轉換價所代表之溢價／(折讓)-最後日期之約26.83%折讓低於可資比較公司轉換價所代表之最低溢價／(折讓)-最後日期合乎商業情理。

阿仕特朗函件

吾等獲管理層告知，貴公司與債券持有人磋商期間，除延長到期日外，貴集團亦與債券持有人討論有關提高轉換價至更接近股份現行市價之可能性及可行性。債券持有人表示，鑒於貴集團之現金狀況，當初乃貴公司而非債券持有人先提出延長可換股債券到期日。經考慮貴集團之財務狀況，為表善意，債券持有人同意再延長可換股債券到期日兩年，期間不就可換股債券未償還本金額收取任何利息。然而，債券持有人不接受提高轉換價，因為此舉完全不符合債券持有人利益。儘管轉換價0.90港元較股份於最後交易日之收市價每股1.23港元折讓約26.83%，鑒於(i)可換股債券為免息；(ii)貴集團並無充足現金以贖回尚未償還可換股債券；(iii)鑒於貴集團於2019年12月31日之流動負債淨額狀況，貴集團將難以按貴集團滿意之條款獲得新借貸；(iv)貴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；及(v)延長可換股債券之到期日將緩和貴集團當前之財政壓力，貴集團認為轉換價為可接受。故此，貴集團同意維持貴公司與太陽城國際(由周先生全資擁有)於訂立收購協議時互相協定之轉換價，而非調整於訂立修訂協議時之轉換價。

倘吾等僅計及轉換價所代表之溢價／(折讓) – 最後日期之約26.83%折讓，則轉換價(按單獨基準)對獨立股東而言並不屬公平合理。然而，經考慮(i)轉換價乃參考股份於訂立收購協議前(即2017年7月27日)之當時現行市價而非股份於訂立補充契據前(即2020年7月3日)之近期市價釐定；(ii)轉換價較股份於緊接簽署收購協議前最後交易日(即2017年7月26日)在聯交所所報收市價每股0.570港元溢價57.89%；(iii)收購協議(包括轉換價)已於2017年股東特別大會上獲當時獨立股東正式批准；(iv)延長可換股債券到期日最初是鑒於貴集團之現金狀況而由貴公司提出，以及訂立補充契據之唯一理由為延長原到期日，其將緩和貴集團因贖回於原到期日到期之可換股債券而觸發之流動資金及營運資金壓力；(v)債券持有人同意再延長可換股債券到期日兩年，期間不就可換股債券未償還本金額收取任何利息；(vi)轉換價每股轉換股份0.90港元較股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.84港元溢價約7.14%；及(vii)上文「2.訂立補充契據之背景及理由」一段所討論延長之裨益，吾等認為延長之裨益超過可轉換價之折讓，因此，轉換價對獨立股東整體而言屬可接受。

(iii) 利率

誠如上表2所示，可資比較公司之年利率介乎零至12.00%，平均年利率約為3.33%。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。

(iv) 結論

儘管轉換價較股份於最後交易日之收市價折讓約26.83%，經考慮(i)根據經延長可換股債券到期日，可換股債券之年期為4年，屬於可資比較公司之年期範圍內；(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)上文所討論訂立補充契據之理由及裨益，吾等認為可換股債券之主要條款(經補充契據修訂)屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

4. 延長之財務影響

(i) 對流動資金的影響

誠如2019年年報所述， 貴集團於2019年12月31日的綜合流動負債淨額約為人民幣3,282.3百萬元。於2019年12月31日， 貴集團的銀行結餘及現金約為人民幣253.4百萬元。根據補充契據進行延長將令 貴集團因贖回債券持有人持有之可換股債券而延遲現金流出297.0百萬元。經考慮(i)尚未行使可換股債券之本金額297.0百萬元相當於 貴集團於2019年12月31日之備用及現金(扣除SunTrust現金結餘後)約人民幣77.5百萬元(相當於約85.3百萬元)之約3.5倍；及(ii)可換股債券將快於2020年8月28日到期，吾等認為，延長將緩和 貴集團因贖回於原到期日到期之可換股債券而產生之流動資金及營運資金壓力。

(ii) 對盈利的影響

根據延長，可換股債券之零票息維持不變。根據適用會計準則，視乎獨立估值師重新計量可換股債券於2020年8月28日及各其後報告日期之公允值之結果，可換股債券之非現金估算融資成本及衍生工具部分之公允值變動可能於延長期間計入綜合損益及其他全面收益表。在該情況下，對盈利之財務影響將與過往兩年相若。

阿仕特朗函件

(iii) 對資產淨值之影響

可換股債券之公允值可能因延長而出現變動。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。

意見

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為補充契據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，且訂立補充契據符合 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亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准補充契據及其項下擬進行的交易。

此致

太陽城集團控股有限公司
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
關振義 麥少敏
董事總經理 董事
謹啟

2020年7月31日

附註：關振義先生自2006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2011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. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料。各董事願就此共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及所信，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實，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

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>6,666,972,746</u> 股股份	<u>666,697,274</u>
--------------------------	--------------------

緊隨可換股債券獲悉數轉換後

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：

6,666,972,746 股於最後實際可行日期之股份	666,697,274
<u>330,000,000</u> 股於本金總額為297,000,000港元之可換股債券獲悉數轉換後將配發及發行之轉換股份	<u>33,000,000</u>
<u>6,996,972,746</u>	<u>699,697,274</u>

3. 權益披露

(I) 董事及最高行政人員於股份、相關股份或債券之權益

於最後實際可行日期，董事及最高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：

(i) 於本公司股份及／或相關股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目	按股本衍生工具 持有相關 股份之數目	總計	佔本公司 已發行股本 百分比 (附註8)
周先生	受控制法團權益	4,991,643,335 (附註1)	1,742,820,512 (附註2)	6,734,463,847	101.01%
盧先生	受控制法團權益	5,770,000 (附註3)	133,333,333 (附註4)	139,103,333	2.09%
	實益擁有人	1,230,000	40,000,000 (附註5)	41,230,000	0.62%
歐中安先生	實益擁有人	-	40,000,000 (附註6)	40,000,000	0.59%
	配偶權益	400,000	-	400,000	0.01%
施文龍先生	實益擁有人	290,000	3,000,000 (附註7)	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4,991,643,335股股份）持有之權益。周先生持有名萃之50%權益，因而被視為擁有4,991,643,335股股份之權益。
- 1,742,820,512股相關股份當中，1,546,153,846股相關股份及196,666,666股相關股份分別由名萃及星望持有。

由名萃持有之1,546,153,846股相關股份指按初步轉換價0.26港元(可予調整)悉數轉換本公司向名萃發行之可換股債券時將予發行之最多1,546,153,846股轉換股份。周先生於名萃擁有50%權益，因而被視為擁有1,546,153,846股相關股份之權益。

由星望持有之196,666,666股相關股份指按初步轉換價0.90港元(可予調整)悉數轉換本公司另行向星望發行之可換股債券時將予發行之最多196,666,666股轉換股份。周先生於星望擁有100%權益，因而被視為擁有196,666,666股相關股份之權益。

3. 此指盧先生透過Better Linkage及Ever Smart(均為盧先生全資及實益擁有的公司)持有之權益。
4. 此指於本公司另行向Better Linkage發行之可換股債券按初步轉換價0.90港元(可予調整)獲悉數轉換時將予發行之最多133,333,333股轉換股份。盧先生擁有Better Linkage的100%權益，因此被視為於133,333,333股相關股份中擁有權益。
5. 盧先生於40,000,000份購股權中擁有權益，可按行使價每股0.455港元認購股份。
6. 歐中安先生於40,000,000份購股權中擁有權益，可按行使價每股1.920港元認購股份。
7. 施文龍先生於3,000,000份購股權中擁有權益，可按行使價每股0.455港元認購股份。
8. 百分比已根據本公司於最後實際可行日期已發行之股份總數(即6,666,972,746股股份)計算。

(ii) 於本公司相聯法團股份及／或相關股份之好倉

相關法團名稱	董事姓名	身份／權益性質	本公司 相聯法團 持有股份數目	佔本公司
				相聯法團 已發行股份 百分比 (附註2)
凱升控股有限公司(「凱升」)	周先生	受控制法團權益 (附註1)	3,182,476,218	176.43%

附註：

1. 該等3,182,476,218股股份指本公司實益擁有的49,302,000股凱升股份、勝天控股有限公司(「勝天」)實益持有的397,006,464股凱升股份、73,953,000股凱升股份及595,509,696股凱升股份(本公司及勝天已不可撤回及無條件向凱升承諾(其中包括)，待證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事授出清洗豁免後，彼等各自須根據不可撤回承諾全數接納)以及根據日期為2020年6月1日之包銷協議，勝天(作為包銷商)同意將包銷之2,066,705,058股包銷股份(假設所有購股權獲悉數行使，惟凱升兩名獨立非執行董事所持有者除外)。於最後實際可行日期，(a)勝天由本公司全資擁有；及(b)本公司由名萃擁有74.87%，而名萃由周先生及鄭丁港先生各自擁有50%。根據證券及期貨條例，周先生被視為於本公司擁有權益的凱升股份(包括勝天擁有權益的股份)中擁有權益。
2. 該百分比乃根據凱升於最後實際可行日期之已發行股份總數(即1,803,777,836股凱升股份)計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或最高行政人員概無在本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條規定，須記錄在本公司存置登記冊內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或淡倉)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。

4. 董事於資產、合約或安排之權益

於2017年2月6日，太陽旅遊有限公司(「太陽旅遊」，本公司之間接全資附屬公司)與太陽城博彩中介一人有限公司(「太陽城博彩中介」，周先生全資擁有之公司)訂立兩份協議，內容分別有關(i)太陽城博彩中介向太陽旅遊提供酒店住宿及相關服務，經日期為2017年5月15日之補充協議修訂及(ii)太陽旅遊向太陽城博彩中介提供船票及相關服務(統稱「2017年持續關連交易協議」)。由於周先生全資擁有太陽城博彩中介，故周先生被視為於2017年持續關連交易協議中擁有重大權益。

於2018年7月27日，本公司與星望(一間由周先生實益全資擁有之公司，作為貸款人)就最多400,000,000港元之無條件貸款融資訂立貸款融資協議，且於最後實際可行日期，本集團已從有關融資中提取全數400,000,000港元。有關融資為無抵押、按年利率3.5%計息及須於有關融資日期起計60個月(或貸款人與本集團可能協定之較長期間)後償還。

於2019年4月8日，本公司與星望(作為貸款人)就最多1,500,000,000港元之無條件貸款融資訂立貸款融資協議，且於最後實際可行日期，本集團已從有關融資中提取約991,000,000港元。有關融資為無抵押、按年利率3.5%計息及須於有關融資日期起計60個月(或貸款人與本集團可能協定之較長期間)後償還。

於2019年10月30日，本公司與星望(作為貸款人)就最多1,750,000,000港元之無條件貸款融資訂立貸款融資協議，且於最後實際可行日期，本集團已從有關融資提取約570,000,000港元。有關融資為無抵押、按年利率3.5%計息及須於有關融資日期起計60個月(或貸款人與本集團可能協定之較長期間)後償還。

於2019年11月5日，太陽旅遊與太陽城博彩中介訂立兩份協議，內容分別有關(i)太陽城博彩中介向太陽旅遊提供酒店住宿及相關服務及(ii)太陽旅遊向太陽城博彩中介提供旅遊相關產品及服務，包括來往香港及澳門船票、娛樂節目門票／禮券、旅遊套票及其他交通車票(統稱「**2019年持續關連交易協議**」)。由於太陽城博彩中介由周先生全資擁有，周先生被視為於2019年持續關連交易協議中擁有重大權益。

於2020年3月6日，本公司與星望(作為貸款人)就最多320,000,000港元之無條件貸款融資訂立貸款融資協議，且於最後實際可行日期，本集團已從有關融資提取約183,000,000港元。有關融資為無抵押、按年利率3.5%計息及須於首次提取有關融資日期起計60個月(或貸款人與本集團可能協定的較長期間)後償還。

於2020年5月21日，本公司與星望(作為貸款人)就最多1,650,000,000港元之無條件貸款融資訂立貸款融資協議，且於最後實際可行日期，本集團已從有關融資提取全部1,650,000,000港元。有關融資為無抵押、按年利率3.5%計息及須於首次提取有關融資日期起計60個月(或貸款人與本集團可能協定的較長期間)後償還。

於最後實際可行日期，本集團有本金額為402,000,000港元之尚未轉換可換股債券(「**2016年可換股債券**」)，2016年可換股債券由名萃(本公司之直接控股公司，周先生擁有其50%)持有。2016年可換股債券將於2020年12月7日到期及為免息。2016年可換股債券可按轉換價每股0.26港元(可予調整)轉換股份。

於最後實際可行日期，本集團有本金額為297,000,000港元之尚未轉換可換股債券(「**2018年可換股債券**」)，2018年可換股債券分別由星望(一間由周先生實益全資擁有之公司)及Better Linkage(一間由本公司執行董事盧先生實益全資擁有之公司)持有。根據補充契據(僅於所有先決條件獲達成後方會生效)，2018年可換股債券將於2022年8月28日到期及為免息。2018年可換股債券可按轉換價每股0.90港元(可予調整)轉換股份。

除上文所披露者外，於本通函日期，概無董事於其中擁有重大權益且對本集團之任何業務而言屬重大之存續合約或安排。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2019年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來已收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司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。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，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. 重大不利變動

由於就本通函「附錄一(一般資料)-9.訴訟」所載之2013年訴訟若干部分投資物業被查封，本集團之附屬公司違反了一筆銀行借貸之契諾，導致發生有關銀行借貸之違約事件。因此，銀行借貸人民幣55,000,000元於2019年12月31日由非流動負債重新分類至流動負債。發現該違規情況後，本公司已通知相關銀行並展開磋商，以獲取豁免嚴格遵守相關財務契諾。

除上文所披露者及2019年年報「49.報告期後事項」一節外，於最後實際可行日期，董事確認，本集團之財務或貿易狀況自2019年12月31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)起直至及包括最後實際可行日期止概無重大不利變動。

7. 競爭權益

於最後實際可行日期，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。

8. 專業人士資格及同意書

(a) 以下為提供本通函所載意見或建議或聲明之專業人士資格：

名稱	資格
阿仕特朗	根據證券及期貨條例獲准從事第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(提供資產管理)受規管活動的持牌法團

(b) 於最後實際可行日期，上述各專業人士並無於本公司或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公司或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)。

(c) 於最後實際可行日期，上述各專業人士並無於本集團任何成員公司自2019年12月31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。

(d) 上述各專業人士已就刊發本通函發出其書面同意，表示同意按本通函所載形式及涵義，轉載其函件、報告或引述其名稱，且彼迄今並無撤回書面同意。

9. 訴訟

誠如本公司截至2019年12月31日止年度之年報(「**2019年年報**」)所披露，於2013年，本集團一間附屬公司(「**被告**」)被牽涉有關位於本集團若干投資物業一處地方(「**單位**」)之使用權與一名個人(「**原告**」)之訴訟(「**2013年訴訟**」)。原告指稱彼已訂立租賃協議，有權於2011年9月26日至2062年10月24日期間使用單位，並就因未能使用單位而產生損失提出索償(「**索償**」)。於2014年至2019年期間共作出四次判決。法官駁回原告於一審及二審之所有要求，但於2018年底，法官接納原告上訴，並發還深圳人民法院復審。

根據日期分別為2019年5月7日及2019年5月27日之法院判決，本集團公允值約人民幣533,000,000元之若干部分投資物業於2019年5月10日至2022年5月9日被查封。

於2019年9月15日，被告獲頒令(i)就2011年10月26日至2019年6月25日期間單位之租金收入損失向原告賠償人民幣1,595,136元及(ii)承擔法律成本約人民幣29,000元(「**九月判決**」)。

於最後實際可行日期，原告已入稟上訴，就有權於2011年9月26日至2062年10月24日期間使用單位進一步提出索償。被告亦已就九月判決入稟上訴。

於最後實際可行日期，仍未訂出聆訊日期。根據所獲取之法律意見，被告就2013年訴訟可能面對之潛在賠償額累計約為人民幣27,800,000元。於最後實際可行日期，本集團已就索償之潛在責任撥備人民幣27,800,000元。

此外，本集團涉及與數名承包商及供應商(均為本公司之獨立第三方)有關興建本集團位於中國之發展中物業之數宗訴訟。基於法律訴訟仍在進行中及參考本公司中國律師的法律意見後，管理層認為本集團不大可能進一步流出資源。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所深知、盡悉及確信，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何可能對本集團之經營業績或財務狀況有重大不利影響之尚未了結或被威脅提出之重大訴訟、仲裁或申索。

10. 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。

11. 備查文件

下列文件副本將由本通函日期起計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9時30分至下午5時30分在本公司之香港主要營業地點(地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座17樓1705室)可供查閱：

- (a) 補充契據；
- (b) 可換股債券文據；
- (c) 本附錄第8段所述之同意書；及
- (d) 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」)謹訂於2020年8月21日(星期五)下午2時30分假座香港干諾道中200號信德中心4樓401A雅辰會翡翠廳舉行其股東(「股東」)之股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列本公司決議案(不論有否修訂)：

本通告所用詞彙之涵義與本公司日期為2020年7月31日之通函所定義者相同。

普通決議案

「動議

- (a) 批准、確認及追認訂立補充契據(標有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簽署，以資識別)及其項下擬進行之交易(包括但不限於延長)；
- (b) 授予董事特別授權，以根據經補充契據修訂之可換股債券之條款及條件於可換股債券所附帶之轉換權獲行使後配發及發行轉換股份；及

股東特別大會通告

- (c) 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補充契據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、修訂或豁免須與補充契據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，2020年7月31日

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港
干諾道中168-200號
信德中心
西座17樓1705室

附註：

1. 有權出席股東特別大會並於會上投票之股東有權委任其他人士為其代表，代其出席大會並於投票表決時代其表決。受委代表毋須為股東。倘委任一名以上代表，則須指明每名就此獲委任之受委代表所代表之股份數目及類別。
2. 如屬聯名持有人，則不論親自或委派代表出席大會，排名首位之持有人之投票將獲接納，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之股東名冊排名首位者將唯一有權就該股份投票。
3. 代表委任表格連同授權書或其他經簽署授權文件(如有)(或其核證副本)，最遲須於上述大會或其任何續會(視乎情況)指定舉行時間前48小時，交回本公司於香港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54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。
4. 為確定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東，本公司將於於2020年8月18日至2020年8月21日(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記，該期間不辦理股份過戶登記手續。名列本公司於2020年8月21日之股東名冊之股東將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，未登記之股份持有人應確保於2020年8月17日下午4時30分前，將所有股份過戶文件連同相關股票一併送交本公司於香港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54樓，以辦理登記手續。

股東特別大會的防範措施

於本通告刊發之際，新型冠狀病毒疾病（「COVID-19」）疫情於香港仍然持續，而疫情於大會舉行之際仍難以預測。本公司將密切監察COVID-19疫情發展及香港政府就COVID-19疫情所頒佈或將頒佈的任何規例或措施。本公司將確保股東特別大會將遵照香港政府的規例或措施進行，且股東將不會被剝奪就將於股東特別大會上提呈的決議案的投票權。本公司提醒出席人士應視乎自己個人情況，審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其實毋須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為其代表，及盡快提交代表委任表格。

倘疫情於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預防措施以保障股東特別大會與會者的健康及安全，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。如有任何欲出席大會的人士拒絕接受體溫檢測或被發現有發燒且體溫在攝氏37.3度或以上或有其他不適症狀，本公司將要求有關人士留在隔離場地完成投票程序。
3. 與會者或會被詢問以下問題：(i)彼在緊接股東特別大會召開前14日內曾否離開香港；(ii)彼是否須接受香港特別行政區政府訂明的任何檢疫規定；及(iii)彼是否有任何疑似流感症狀，或曾與任何接受隔離或最近有外遊記錄人士有密切接觸。對以上任何問題作出肯定回答的人士會被要求留在隔離場地完成投票程序。
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，每位出席人士將獲分配指定座位。
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，本公司的員工及代表將會協助人群控制及排隊管理，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進一步作出變更及實施預防措施。股東務請查閱本公司網站。