
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 尚未行使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19至35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18頁。

本公司謹訂於2020年12月3日(星期四)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12月1日下午2時30分)，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54樓。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。

2020年11月13日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	18
阿仕特朗函件	19
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，時間及日期均指香港時間。
- (b) 除另有指明外，條數及章數均指上市規則條數及章數。
- (c) 除另有指明外，於換算時，本通函內所有人民幣金額按人民幣1.0元兌1.15港元之匯率換算。
- (d) 除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載涵義：

「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
「董事會」	指	董事會
「債券持有人」	指	名萃
「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
「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獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1383)

釋 義

「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0.26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(或視情況而定，尚未行使可換股債券)
「可換股債券」	指	本公司向債券持有人發行本金總額為570,000,000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12月3日(星期四)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
「經延長可換股債券到期日」	指	2022年12月7日
「延長」	指	建議將尚未行使可換股債券到期日由2020年12月7日延長至經延長可換股債券到期日(即2022年12月7日)
「延長通函」	指	具有本通函「董事會函件－緒言」所界定的涵義
「名萃」	指	名萃有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司控股股東，於本通函日期擁有本公司約74.87%的現有已發行股本
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「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	名萃、周先生及鄭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11月9日,即本通函付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
「鄭先生」	指	鄭丁港先生,本公司控股股東,擁有一名萃50%權益
「盧先生」	指	盧衍溢先生,執行董事
「尚未行使可換股債券」	指	本金總額為402,000,000港元的尚未行使可換股債券
「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)
「人民幣」	指	人民幣,中國的法定貨幣
「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
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「補充契據」	指	本公司與債券持有人訂立日期為2020年10月15日的補充契據，將尚未行使可換股債券到期日由2020年12月7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



太陽城集團
SUNCITY GROUP

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
尚未行使可換股債券到期日的
關連交易**

敬啟者：

緒言

茲提述本公司日期為2018年5月8日的公告及本公司日期為2018年8月30日的通函(「**延長通函**」)，內容有關將當時未償還本金總額為570,000,000港元的可換股債券到期日由2018年12月7日延長24個月至2020年12月7日，並已於2018年9月28日獲獨立股東批准。

董事會函件

於本通函日期，根據可換股債券的條款及條件，尚未行使可換股債券(即本金總額為402,000,000港元的尚未行使可換股債券)將於2020年12月7日到期。

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推薦建議函件；(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10月15日(聯交所交易時段後)，本公司與債券持有人訂立補充契據，將尚未行使可換股債券到期日由2020年12月7日延長至經延長可換股債券到期日(即2022年12月7日)，惟須待先決條件達成後方告生效。

名萃為本公司控股股東，故彼為本公司的關連人士。進一步資料請參閱本通函下文「有關名萃的資料」。

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；
- (ii) 聯交所批准於補充契據所修訂及補充的尚未行使可換股債券附帶的轉換權獲行使後將予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。

倘任何先決條件未能於2020年12月7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。

董事會函件

緊隨延長後的尚未行使可換股債券主要條款

尚未行使可換股債券的所有條款將維持不變且與可換股債券的條款相同，並仍具十足效力，惟延長所修訂者除外。延長通函所披露的可換股債券主要條款(即尚未行使可換股債券的條款)覆述如下(僅到期日已修訂為經延長可換股債券到期日、已更新未償還本金總額及將可換股債券的字眼變更為尚未行使可換股債券(如適用))：

發行人	:	本公司
發行價	:	可換股債券本金額的100%
面值	:	須按每份3,000,000港元及其完整倍數的許可面值發行
本金額	:	570,000,000港元。於補充契據日期及直至本通函日期仍未行使的可換股債券本金總額為402,000,000港元(即尚未行使可換股債券)
利率	:	免息
到期日	:	2022年12月7日(即經延長可換股債券到期日)，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尚未行使可換股債券須按其當時未償還本金額贖回。

本公司可於經延長可換股債券到期日前任何時間向尚未行使可換股債券的持有人送達至少十(10)日的事先書面通知，並註明擬自其贖回的總額，按該等尚未行使可換股債券本金額的100%贖回(全部或部分(按許可面值))尚未行使可換股債券。

贖回或轉換的任何金額的尚未行使可換股債券將立即註銷。所註銷尚未行使可換股債券的證書將轉交或交付予本公司，該等尚未行使可換股債券不得再次發行或再次出售。

董事會函件

- 轉換期 : 如轉換任何尚未行使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), 尚未行使可換股債券的持有人 (在遵守尚未行使可換股債券的條款及條件所載程序後) 有權於尚未行使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尚未行使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0.26港元 (可予調整)。
- 於發生 (其中包括) (i) 合併或拆細導致股份面值出現差異; (ii) 溢利或儲備資本化; (iii) 向股東作出資本分派或授出權利以收購本公司或其任何附屬公司的現金資產; 及 (iv) 按低於股份當時現行市價80% 的價格進行供股、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訂隨附的轉換、交換或認購權利時, 初步轉換價須作出尚未行使可換股債券的條款所載的慣常反攤薄調整。
- 轉換股份 : 根據初步換股價每股轉換股份0.26港元 (可予調整), 合共1,546,153,846股轉換股份將於尚未行使可換股債券獲悉數轉換後發行。
- 於尚未行使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 : 尚未行使可換股債券持有人不會僅因屬尚未行使可換股債券持有人而有權出席本公司任何會議或於會上投票。

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，尚未行使可換股債券持有人可自由向承讓人(並非受限制持有人)出讓或轉讓尚未行使可換股債券。未經本公司事先書面同意，尚未行使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。尚未行使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，本公司須促成尚未行使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，尚未行使可換股債券的持有人將獲准於任何時間將尚未行使可換股債券轉讓予有關尚未行使可換股債券持有人的全資附屬公司或屬擁有有關尚未行使可換股債券持有人全部已發行股本的有關尚未行使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尚未行使可換股債券持有人的全資附屬公司後或擁有有關尚未行使可換股債券持有人全部已發行股本的有關尚未行使可換股債券持有人的控股公司後，尚未行使可換股債券須立即轉回有關尚未行使可換股債券持有人。

上市 : 本公司不會申請尚未行使可換股債券於聯交所或任何其他股票或證券交易所上市。本公司已向聯交所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 : 如發生尚未行使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)日內向尚未行使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，尚未行使可換股債券持有人可通知本公司尚未行使可換股債券即時到期應付，此後彼等須立即到期應付。

轉換股份

於最後實際可行日期：

- (1) 可換股債券項下已配發及發行646,153,846股轉換股份；
- (2) 轉換價(可予調整)維持於每股轉換股份0.26港元；
- (3) 尚未行使可換股債券按初步轉換價每股轉換股份0.26港元(可予調整)最多可轉換為1,546,153,846股轉換股份，若假設本公司的股本及股權架構概無變動(惟尚未行使可換股債券項下配發及發行轉換股份除外)，則相當於：
 - (i) 本公司於最後實際可行日期的現有已發行股本約23.19%；及
 - (ii) 本公司經發行1,546,153,846股轉換股份擴大的已發行股本約18.83%。

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(惟尚未行使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)緊隨尚未行使可換股債券(按初步轉換價)獲悉數轉換後的本公司股權架構如下：

	於本通函日期		緊隨尚未行使可換股債券 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	4,991,643,335 (附註1)	74.87	6,537,797,181 (附註2)	79.60
盧先生及其聯繫人	7,000,000 (附註3)	0.10	7,000,000	0.09
歐中安先生及其聯繫人	400,000 (附註4)	0.01	400,000	0.01
施文龍先生及其聯繫人	810,000 (附註5)	0.01	810,000	0.01
小計	4,999,853,335	74.99	6,546,007,181	79.71
公眾持股	1,667,119,411	25.01	1,667,119,411	20.29
總計	<u>6,666,972,746</u>	<u>100.00</u>	<u>8,213,126,592</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 該等股份由名萃持有。周先生及鄭先生各自擁有名萃的50%權益，根據證券及期貨條例各自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(a)名萃所持有的4,991,643,335股股份；及(b)按初步轉換價0.26港元(可予調整)悉數轉換名萃所持有的尚未行使可換股債券時可發行予名萃的最多1,546,153,846股轉換股份的總額。周先生及鄭先生各自擁有名萃的50%權益，根據證券及期貨條例各自被視為於名萃所持有的該等股份(於彼等發行後)中擁有權益。
3. 該等股份指(a)盧先生透過Better Linkage Limited所持有的1,250,000股股份，其擁有100%權益；(b) Ever Smart Capital Limited所持有的4,520,000股股份，其擁有100%權益；及(c)盧先生作為實益擁有人所持有的1,230,000股股份。根據證券及期貨條例，盧先生被視為於Better Linkage Limited及Ever Smart Capital Limited所持有的全部股份中擁有權益。

董事會函件

4. 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。
5. 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，反之亦然。

此外，假設本公司的股本及股權架構自本通函日期起並無變動，本公司發行根據尚未行使可換股債券可予發行的轉換股份及根據於2022年8月28日到期的零息率可換股債券(本金總額為297,000,000港元)按初步換股價每股轉換股份0.90港元向星望有限公司及Better Linkage Limited配發可予發行的轉換股份，將導致理論攤薄效應(具有上市規則第7.27B條所賦予的涵義)約12.41%，低於25%。

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。

進行建議延長的理由及裨益

於最後實際可行日期：

- (1) 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%。倘名萃所持有的尚未行使可換股債券獲悉數轉換，將可發行1,546,153,846股轉換股份予名萃及名萃將於合共6,537,797,181股股份中擁有權益，相當於本公司經擴大已發行股本的約79.60%；
- (2) 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12月7日，在沒有延長下悉數或部分轉換尚未行使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。鑒於上述，本集團僅可於到期日贖回尚未行使可換股債券或延長尚未行使可換股債券之到期日。

根據本公司截至2020年6月30日止六個月的中期報告，本集團於2020年6月30日錄得流動負債淨額約人民幣1,277.8百萬元及本公司擁有人應佔虧絀約人民幣784.4百萬元。此外，本集團於2020年6月30日的銀行結餘及現金約為人民幣1,659.8百萬元(相當於約1,908.8百萬元)，主要包括(i)本公司擁有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))的銀行結餘及現金約人民幣31.1百萬元(相當於約35.8百萬元)，用於其營運及發展，且不可用於本集團營運資金及贖回尚未行使可換股債券；及(ii)星望有限公司(周先生全資擁有之公司，「星望」)

董事會函件

向本集團授出本金額為1,650.0百萬港元(相當於約人民幣1,434.8百萬元)之貸款，以支付勝天控股有限公司(本公司之直接全資附屬公司)(作為包銷商)將予認購之凱升控股有限公司(「凱升」)之供股股份(「凱升供股股份」)以及凱升按每持有兩股現有凱升股份獲發三股供股股份之基準進行供股之已承諾凱升供股股份(認購價為每股凱升供股股份0.6港元)之總認購價。本集團於2020年6月30日的可用現金(經扣除SunTrust的銀行結餘及現金以及凱升供股股份的總認購價約1,617.2百萬港元(相當於約人民幣1,406.3百萬元))約為人民幣222.4百萬元(相當於約255.8百萬港元)，而本集團不會有足夠現金於原到期日(即2020年12月7日)贖回尚未行使可換股債券。

倘本集團必須調動其全部備用現金(於2020年6月30日為人民幣222.4百萬元或255.8百萬港元)以於原到期日贖回尚未行使可換股債券，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。鑒於尚未行使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尚未行使可換股債券。

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，旨在償還未償還尚未行使可換股債券(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9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進行供股或公開發售及／或配售新股份進行股本融資之可能性，集資規模為400百萬港元。然而，兩間證券公司均表示鑒於目前市況波動及本集團於2020年6月30日處於流動負債淨額狀況，彼等並無準備擔任按本集團所需集資規模進行供股或公開發售的包銷商，而其中一間證券公司僅願意按竭誠基準擔任配售新股份的配售代理。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9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，嘗試取得貸款額為400百萬港元的銀行貸款或融資。然而，考慮到本集團於2020年6月30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款。

(iii) 發行永久證券

於2020年8月18日，本公司與星望訂立認購協議，據此，本公司同意發行而星望同意認購本公司最多6,000百萬港元之5%永久證券（「永久證券」）。於最後實際可行日期，本公司已向星望發行本金總額約5,093百萬港元之永久證券，以籌集資金用於(i)償還本公司應付星望之貸款；(ii)以股東貸款方式向SunTrust注資；(iii)本集團其他投資項目；及(iv)本集團的一般營運資金。根據本集團之業務計劃，本公司擬發行本金總額約為907百萬港元之餘下永久證券作以下用途：(i)預期約279百萬港元將於2020年底前墊付予SunTrust，以完成認購SunTrust可換股債券（詳見本公司日期為2020年5月29日的公告及本公司日期為2020年8月12日的通函）；(ii)約468百萬港元用作於未來12個月投資及發展本集團於日本之酒店及度假村項目；及(iii)約160百萬港元用作本集團未來12個月之一般營運資金。因此，董事會認為對本公司來說發行永久證券並非可行之融資方案。

根據上述經驗及經考慮(i)本集團於2020年6月30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尚未行使可換股債券。

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尚未行使可換股債券，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402百萬港元，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。

於本公司與名萃之磋商過程中，本公司成功與名萃協定將到期日延長24個月，而毋須施加任何額外條件。

董事會函件

儘管轉換價0.26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0.70港元折讓62.86%，鑒於(i)本集團並無足夠現金贖回尚未行使可換股債券；(ii)鑒於上文所討論本集團於2020年6月30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，以償還尚未行使可換股債券；(iv)尚未行使可換股債券為免息；及(v)延長將緩解本集團之即時財務壓力，本集團認為轉換價屬可接受，本集團同意於發行尚未行使可換股債券時維持尚未行使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，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尚未行使可換股債券)。

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，彼等於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；(iv)提供旅遊相關產品及服務；(v)在菲律賓開發及營運綜合度假村；及(vi)在俄羅斯聯邦濱海地區綜合娛樂區營運酒店及博彩業務。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。

有關名萃的資料

名萃為於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，及為投資控股公司。名萃由本公司主席、執行董事兼控股股東周先生擁有50%的權益，及由鄭先生擁有餘下50%的權益。由於名萃為本公司控股股東，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)批准於補充契據所修訂及補充的尚未行使可換股債券附帶的轉換權獲行使後將予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)訂立補充契據是否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18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19至35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，名萃由本公司主席、執行董事兼控股股東周先生擁有50%的權益，及由鄭先生擁有餘下50%的權益。由於名萃為本公司控股股東，故彼為本公司的關連人士。因此，名萃、周先生及鄭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。

董事會函件

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。

本公司謹訂於2020年12月3日(星期四)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，交回本公司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。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

謹請閣下垂注載於本通函第18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19至35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，補充契據之條款及條件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11月13日



太陽城集團
SUNCITY GROUP

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
尚未行使可換股債券到期日的
關連交易**

敬啟者：

茲提述本公司日期為2020年11月13日之通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

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，補充契據之條款及條件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，吾等建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上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11月13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
尚未行使可換股債券到期日
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（「尚未行使可換股債券」）之到期日由2020年12月7日延長24個月至2022年12月7日（「延長」）向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10月15日之公告（「該公告」）及貴公司於2020年11月13日致其股東之通函（「該通函」，本函件為其中一部分）第5至17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10月15日（聯交所交易時段後），貴公司與債券持有人（即名萃）訂立補充契據，將尚未行使可換股債券到期日由2020年12月7日（「首個經延長可換股債券到期日」）延長至經延長可換股債券到期日（即2022年12月7日），惟須待達成先決條件後方告生效。

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)批准於經補充契據所修訂及補充的尚未行使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

名萃由 貴公司主席、 貴公司執行董事兼控股股東周先生擁有50%，並由鄭先生擁有50%。於最後實際可行日期，名萃於4,991,643,335股股份中擁有權益，相當於 貴公司現有已發行股本的約74.87%，並為 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，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。名萃、周先生及鄭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，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)訂立補充契據是否符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供推薦建議，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、 貴公司與名萃訂立日期為2016年9月20日有關名萃認購之可換股債券之協議(「**可換股債券認購協議**」)、 貴公司與名萃訂立日期為2018年5月8日有關將可換股債券之到期日由2018年12月7日延長至2020年12月7日之協議(經2018年8月27日之延長函件修訂)(「**2018年修訂協議**」)、補充契據、 貴公司日期為2016年10月28日有關(其中包括) 貴公司向名萃發行可換股債券之通函(「**可換股債券通函**」)、 貴公司日期為2018年8月30日有關訂立2018年修訂協議之通函(「**2018年通函**」)、 貴公司截至2019年12月31日止財政年度之年報(「**2019年年報**」)及 貴公司截至2020年6月30日止六個月之中期報告(「**2020年中期報告**」)。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任何聲明，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1.00元兌1.15港元換算為港元。

獨立性聲明

於過去兩年，吾等就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 貴公司主席、 貴公司執行董事兼控股股東)及鄭先生(為 貴公司控股股東)為其控股股東。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、名萃及/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)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；(ii)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；及(iii)有關將 貴公司發行之可換股債券之到期日延長至2018年8月28日之關連交易，詳情載於 貴公司日期為2020年7月31日之通函， 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。

阿仕特朗函件

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；(iv)提供旅遊相關產品及服務；(v)在菲律賓開發及營運綜合度假村；及(vi)在俄羅斯聯邦濱海地區綜合娛樂區經營酒店及博彩業務。貴集團一直擴展及尋求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2018年12月31日及2019年12月31日止兩個年度(分別為「**2018財年**」及「**2019財年**」)之經審核綜合財務業績，乃摘錄自2019年年報；以及本集團截至2019年6月30日及2020年6月30日止六個月(分別為「**2019年上半年**」及「**2020年上半年**」)之未經審核綜合財務業績，乃摘錄自2020年中期報告：

表1： 貴集團之綜合財務業績概要

	2018財年 (經審核) 人民幣千元	2019財年 (經審核) 人民幣千元	2019年 上半年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 上半年 (未經審核) 人民幣千元
收入	792,643	611,827	307,043	93,748
- 物業銷售	177,400	18,901	18,901	-
- 物業管理服務收入	7,581	13,384	2,829	2,820
- 旅遊代理服務收入	7,741	5,796	2,819	1,049
- 旅遊相關產品銷售	535,079	519,738	254,857	66,684
- 酒店及綜合度假村之 一般顧問服務收入	19,794	14,450	7,080	6,888
- 租賃	45,048	39,558	20,557	16,307
毛利	236,676	99,918	51,636	27,965
除稅前(虧損)	(1,378,012)	(1,495,053)	(1,261,697)	(204,394)
貴公司擁有人應佔 年/期內(虧損)	(1,458,541)	(1,484,266)	(1,254,190)	(118,594)

阿仕特朗函件

	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	於2020年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元
銀行結餘及現金	92,668	253,397	1,659,774
非流動資產	2,626,664	3,169,708	3,536,297
流動資產	828,214	949,284	2,293,747
流動(負債)	(2,798,989)	(4,231,612)	(3,571,526)
流動(負債)淨額	(1,970,775)	(3,282,328)	(1,277,779)
非流動(負債)	(1,714,889)	(1,592,756)	(2,798,555)
總資產	3,454,878	4,118,992	5,830,044
總(負債)	(4,513,878)	(5,824,368)	(6,370,081)
貴公司擁有人應佔(虧絀)	(1,047,871)	(1,951,719)	(784,403)

資料來源：2019年年報及2020年中期報告

(i) 截至2019年12月31日止年度(即2019財年)

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。

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。

阿仕特朗函件

於2019年12月31日，貴集團之總資產及總負債分別約為人民幣4,119.0百萬元(2018年12月31日：約人民幣3,454.9百萬元)及約人民幣5,824.4百萬元(2018年12月31日：約人民幣4,513.9百萬元)。貴公司擁有人應佔虧絀由2018年12月31日約人民幣1,047.9百萬元增加至2019年12月31日約人民幣1,951.7百萬元。該虧絀增加乃主要由於2019財年貴公司擁有人應佔虧損約人民幣1,484.3百萬元，部分因2019財年視作注資約人民幣509.8百萬元而被抵銷。

(ii) 截至2020年6月30日止六個月(即2020年上半年)

於2020年初爆發之新型冠狀病毒疫情(「**2019冠狀病毒病**」)及隨後多個國家實施之隔離措施及旅遊限制已對全球經濟造成負面影響，對中國及澳門之營商環境造成嚴重影響，並直接及間接影響貴集團之營運。由於政府採取強制隔離措施以遏制疫情擴散，貴集團聯營公司於2020年3月底至2020年7月暫時關閉其於俄羅斯聯邦之娛樂場業務。此外，2019冠狀病毒病疫情擴散令貴集團於澳門的旅遊相關產品及服務業務以及於中國的物業租賃業務進一步惡化。於2020年上半年，貴集團錄得收入約人民幣93.7百萬元，較2019年上半年約人民幣307.0百萬元大幅減少約69.5%。該減少乃主要由於(i)旅遊相關產品銷售由2019年上半年約人民幣254.9百萬元減少至2020年上半年約人民幣66.7百萬元；及(ii)於2020年上半年並無錄得物業銷售收入(2019年上半年：約人民幣18.9百萬元)。

由於收入大幅減少，貴集團的毛利由2019年上半年約人民幣51.6百萬元減少約45.8%至2020年上半年約人民幣28.0百萬元。

儘管毛利減少，貴公司擁有人應佔虧損由2019年上半年約人民幣1,254.2百萬元大幅減少至2020年上半年約人民幣118.6百萬元。有關改善乃主要由於2020年上半年就衍生金融工具公允值變動確認收益約人民幣588.2百萬元(2019年上半年：虧損約人民幣1,073.9百萬元)，部分因(i)投資物業公允值變動虧損增加約人民幣276.4百萬元；(ii)融資成本增加約人民幣98.9百萬元；及(iii)分佔一間合營企業虧損增加約人民幣62.1百萬元而被抵銷。

阿仕特朗函件

於2020年6月30日，貴集團之總資產及總負債分別約為人民幣5,830.0百萬元(2019年12月31日：約人民幣4,119.0百萬元)及約人民幣6,370.1百萬元(2019年12月31日：約人民幣5,824.4百萬元)。貴公司擁有人應佔虧絀由2019年12月31日約人民幣1,951.7百萬元減少至2020年6月30日約人民幣784.4百萬元。該改善乃主要由於2020年上半年確認視作注資約人民幣1,258.7百萬元，部分因2020年上半年貴公司擁有人應佔虧損約人民幣118.6百萬元而被抵銷。

2. 訂立補充契據之背景及理由

於2016年9月20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，而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透過按等額基準抵銷貴公司結欠名萃之貸款結餘連同其應計利息(本金額為525,374,700港元及應計利息為45,067,579港元)之方式支付。可換股債券認購協議已於2016年12月8日完成並已向名萃發行可換股債券。於2018年5月8日，貴公司與名萃訂立2018年修訂協議，以將尚未行使可換股債券之到期日由2018年12月7日延長24個月至首個經延長可換股債券到期日(即2020年12月7日)。除延長到期日外，尚未行使可換股債券之所有其他條款及條件將維持不變。2018年修訂協議及其項下擬進行之交易已於2018年9月28日舉行之貴公司股東特別大會上獲當時獨立股東正式批准。

可換股債券為免息，並可按轉換價每股轉換股份0.26港元轉換為轉換股份。於首個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。轉換股份(於可換股債券附帶之轉換權獲行使後)將根據當時獨立股東於2016年11月14日授出之特別授權予以配發及發行。有關可換股債券認購協議及2018年修訂協議之進一步詳情，請參閱可換股債券通函及2018年通函。於最後實際可行日期，本金總額為402,000,000港元之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12月到期。根據2020年中期報告，貴集團於2020年6月30日擁有流動負債淨額約人民幣1,277.8百萬元及貴公司擁有人應佔虧絀約人民幣784.4百萬元。於2020年6月30日，貴集團的銀行結餘及現金約為人民幣1,659.8百萬元(相當於約1,908.8百萬港元)，主要包括(i)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上市(股份代號：SUN))的現金結餘約人民幣31.1百萬元(相當於約35.8百萬港元)，用於其營運及發展，且不可用於貴集團之貸款償還及行政開支；及(ii)星望有限公司(周先生全資擁有之公司，「星望」)向貴集團授出本金額為1,650.0百萬港元之貸款，以支付包銷股份及已承諾凱升股份(定義見下文)之總認購價。誠如貴公司日期為2020年8月12日之通函所披露，凱升控股有限公司(一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份(「凱升股份」)於聯交所主板上市(股份代號：102)) (「凱升」)建議以供股方式集資，基準

阿仕特朗函件

為按每持有兩股現有凱升股份獲發三股供股股份(「凱升供股股份」)，認購價為每股凱升供股股份0.6港元(「凱升供股事項」)。於2020年6月1日，貴集團以凱升為受益人簽立不可撤回承諾，承諾其將接納並悉數支付根據凱升供股事項將暫定配發予貴集團之669,462,696股凱升供股股份(「已承諾凱升股份」)。同日，勝天控股有限公司(貴公司之直接全資附屬公司，「勝天」)與凱升訂立包銷協議(「包銷協議」)，據此，勝天有條件同意作為包銷商根據凱升供股事項包銷所有凱升供股股份(已承諾凱升股份除外)(「包銷股份」)。有關凱升供股事項及包銷協議之進一步詳情，請參閱貴公司日期為2020年8月12日之通函及凱升日期為2020年8月14日之通函。凱升供股事項其後於2020年10月7日成為無條件。根據凱升供股事項之暫定配額，貴集團獲發合共669,462,696股凱升供股股份，總認購價為401.7百萬港元，而由於勝天擔任凱升供股事項之包銷商，勝天已承購2,025,790,651股凱升供股股份，總認購價為1,215.5百萬港元。經考慮(i)本金總額為402.0百萬港元之尚未行使可換股債券將於2020年12月7日到期；(ii)貴集團於2020年6月30日的備用現金狀況(經扣除SunTrust的現金結餘約35.8百萬港元及凱升供股股份之總認購價約1,617.2百萬港元)約為255.8百萬港元，並不足以於首個經延長可換股債券到期日(即2020年12月7日)悉數贖回尚未行使可換股債券；(iii)貴集團於2020年6月30日的財務狀況出現虧絀；(iv)倘貴集團於2020年6月30日的所有備用現金(即約255.8百萬港元)於首個經延長可換股債券到期日用於償還尚未行使可換股債券，對貴集團營運資金的不利影響；及(v)餘下永久證券約907百萬港元所得款項之建議用途(如下文所詳述)，管理層認為，貴集團應維持充足營運資金供其營運所需，而非於首個經延長可換股債券到期日贖回尚未行使可換股債券。

管理層其後開始與債券持有人就處理尚未行使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) 名萃於4,991,643,335股股份中擁有權益，相當於貴公司現有已發行股本的約74.87%。倘名萃所持有的尚未行使可換股債券獲悉數轉換，將可發行1,546,153,846股轉換股份予名萃及名萃將於合共6,537,797,181股股份中擁有權益，相當於貴公司經擴大已發行股本的約79.60%；及
- (2) 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，相當於貴公司現有已發行股本的約74.99%。

阿仕特朗函件

於首個經延長可換股債券到期日悉數或部分轉換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尚未行使可換股債券或延長尚未行使可換股債券之到期日。鑒於 貴集團之財務狀況及 貴集團業務營運、投資及發展的進一步資金需求，董事認為，延長將使 貴集團能夠押後大量現金流出，並使 貴集團有合理時間改善其業務表現及財務狀況。因此，於2020年10月15日， 貴公司與名萃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首個經延長可換股債券到期日延長24個月至經延長可換股債券到期日(即2022年12月7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尚未行使可換股債券(如透過銀行借貸及股本融資)資金所需。 貴公司於2020年9月與澳門一間金融機構及香港另一間金融機構接洽，嘗試取得貸款額為400百萬港元的銀行借貸或融資。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2019冠狀病毒病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， 貴集團現有銀行借貸之實際年利率為5.64%。鑒於尚未行使可換股債券免息，吾等認為，相比銀行借貸，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及/或擔任供股或公開發售之包銷商(集資規模為400百萬港元)之可能性及可行性接洽兩間證券公司。該兩間證券公司均表示，在目前市場氣氛下，彼等並無準備擔任 貴集團所需集資規模之供股或公開發售之包銷商，而其中一間證券公司願意擔任配售代理並按竭誠基準配售新股份，配售佣金將為4%。管理層認為，按竭誠基準配售新股份將導致最終集資金額產生不確定性。經考慮上述，以及(i) 貴集團於2020年6月30日有流動負債淨額；(ii)股本集資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)2019冠狀病毒病對 貴集團當前及未來業務之負面影響，董事會認為， 貴公司將難以吸引新投資者參與股本集資活動。鑒於上文所述，吾等與管理層一致認為，股本融資現時對 貴公司籌集充足資金而言並非可行及並非有利的融資方案。

阿仕特朗函件

此外，吾等從 貴公司日期為2020年8月18日之公告（「永久證券公告」）注意到，於2020年8月18日， 貴公司與星望訂立認購協議，據此， 貴公司同意發行而星望同意認購 貴公司最多6,000百萬港元之永久證券（「永久證券」）。永久證券賦予其持有人權利按已發行永久證券項下尚未償還本金額以每年5.00%的分派率收取分派。誠如管理層所告知， 貴公司已向星望發行本金總額約為5,093.0百萬港元之永久證券，以籌集資金用於(i)償還 貴公司應付星望之貸款；(ii)以股東貸款方式向SunTrust注資；(iii) 貴集團其他投資項目；及(iv) 貴集團的一般營運資金。就此而言，吾等已向管理層查詢不透過向星望發行永久證券進行集資以贖回尚未行使可換股債券之理由，並獲告知 貴公司擬發行本金總額約為907百萬港元之餘下永久證券，用途如下：(i)約279百萬港元將墊付予SunTrust，預期將於2020年底前完成認購SunTrust可換股債券（誠如 貴公司日期為2020年5月29日之公告及 貴公司日期為2020年8月12日之通函所披露）；(ii)約468百萬港元用作於未來十二個月投資及發展 貴集團於日本之酒店及度假村項目；及(iii)約160百萬港元用作 貴集團未來十二個月之一般營運資金。因此，管理層認為 貴公司透過發行永久證券籌集資金贖回尚未行使可換股債券並不可行。經考慮(i) 貴集團有具體計劃動用發行餘下永久證券所得款項約907百萬港元（如上文所詳述）；(ii)倘 貴集團透過發行本金總額為402百萬港元之永久證券贖回尚未行使可換股債券， 貴集團將需要透過其他集資方法籌集相同金額之額外資金，以滿足 貴集團發展及經營 貴集團現有業務之資金需要；(iii)誠如上文所討論，銀行借貸及股本融資（如配售新股份、供股及公開發售）目前對 貴公司而言為不可行及不利之融資替代方案，以籌集足夠資金；及(iv)尚未行使可換股債券為免息，與其他集資方法相比乃對 貴集團而言更為有利之條款，吾等同意管理層之意見，認為動用發行餘下永久證券之所得款項發展及經營 貴集團之現有業務及不贖回尚未行使可換股債券符合 貴公司之利益。

經考慮(i)尚未行使可換股債券將於2020年12月7日短期內到期；(ii) 貴集團於2020年6月30日的備用現金狀況（經扣除SunTrust的現金結餘約35.8百萬港元及凱升供股股份之總認購價約1,617.2百萬港元）約為255.8百萬港元，不足以於首個經延長可換股債券到期日悉數贖回尚未行使可換股債券；(iii) 貴集團於2020年6月30日的財務狀況出現虧絀；(iv)倘 貴集團於2020年6月30日的所有備用現金（即約255.8百萬港元）於首個經延長可換股債券到期日用於償還尚未行使可換股債券，對 貴集團供其營運所需的營運資金的不利影響；(v)名萃不得於首個經延長可換股債券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，尚未行

阿仕特朗函件

使可換股債券為免息，對 貴集團而言為更有利之條款，吾等與管理層一致認為，延長是處理尚未行使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. 補充契據及尚未行使可換股債券之主要條款

根據補充契據，尚未行使可換股債券之到期日將延長24個月，故尚未行使可換股債券之到期日將為2022年12月7日。據管理層表示，延長乃由 貴公司與名萃按公平原則磋商後達致。除上述延長所修訂者外，尚未行使可換股債券之所有其他條款將維持不變，並與可換股債券之條款相同及具有十足效力。

下文載列尚未行使可換股債券之主要條款：

本金額：	570,000,000港元。於補充契據日期及直至本通函日期仍未償還的可換股債券本金總額為402,000,000港元(即尚未行使可換股債券)
轉換價：	初步轉換價為每股轉換股份0.26港元(可予調整)。
利息：	免息
到期日：	2022年12月7日(即經延長可換股債券到期日)，或(如該日並非營業日)之後下一個營業日
轉換期：	如轉換任何尚未行使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)，尚未行使可換股債券的持有人(在遵守尚未行使可換股債券的條款及條件所載程序後)有權於尚未行使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尚未行使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。

阿仕特朗函件

贖回：

於經延長可換股債券到期日仍未償還的任何金額的尚未行使可換股債券須按其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尚未行使可換股債券的持有人送達至少十(10)日的事先書面通知，並註明擬自其贖回的總額，按該等尚未行使可換股債券本金額的100%贖回(全部或部分(按許可面值))尚未行使可換股債券。

贖回或轉換的任何金額的尚未行使可換股債券將立即註銷。所註銷尚未行使可換股債券的證書將轉交或交付予 貴公司，該等尚未行使可換股債券不得再次發行或再次出售。

有關尚未行使可換股債券之主要條款之進一步詳情，請參閱董事會函件。

為評估尚未行使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**」)於2020年10月15日(即補充契據日期)(包括當日)前過去六個月公佈的可換股債券／票據之到期日延長清單。據吾等所深知及所悉，吾等已識別14宗於所述六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，因此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尚未行使可換

阿仕特朗函件

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	年期 (附註1) (月)	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 (%)	轉換價變動 (%)
2020年9月25日	大成生化科技集團有限公司*	809	92.0	76.47	0.01	0.00
2020年8月28日	中國智能健康控股有限公司	348	48.0	(60.00)	6.00	0.00
2020年7月21日	中國透雲科技集團有限公司	1332	48.0	113.33	12.00	(59.35)
2020年7月16日	金泰能源控股有限公司	2728	24.0	3.88	10.00	(27.17)
2020年7月10日	億勝生物科技有限公司	1061	96.0	11.32	1.90	0.00
2020年7月3日	貴公司	1383	48.0	(26.83)	0.00	0.00
2020年6月19日	夢東方集團有限公司	593	60.0	186.49	9.50	0.00
2020年6月15日	鼎億集團投資有限公司	508	49.0	1,831.82 (附註2)	7.00	0.00
2020年6月11日	美麗中國控股有限公司	706	54.0	0.00	8.50	(93.75)
2020年5月27日	鼎億集團投資有限公司	508	50.5	377.53	7.00	0.00
2020年5月27日	鼎億集團投資有限公司	508	51.5	377.53	7.00	0.00

* 僅供識別

阿仕特朗函件

公告日期	公司名稱	股份 代號	年期 (附註1) (月)	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)	年 利率 (%)	轉 換 價 變 動 (%)
				(「溢價/(折讓) -最後日期」) (%)		
2020年4月23日	華彩控股有限公司	1371	55.0	1,512.90 (附註2)	8.50	0.00
2020年4月22日	中國金屬資源利用 有限公司	1636	36.0	1.70	8.00	0.00
2020年4月22日	中國金屬資源利用 有限公司	1636	36.0	1.70	12.00	0.00
		最高：	96.0	377.53 (附註2)	12.00	0.00
		最低：	24.0	(60.00) (附註2)	0.00	(93.75)
		中位數：	49.75	7.60 (附註2)	7.50	0.00
		平均：	53.43	88.59 (附註2)	6.96	(12.88)
		可換股債券：	72.0	(62.86)	0.00	0.00

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

1. 可資比較公司之期限乃根據各可換股債券/票據之發行日期及其各自之經延長到期日計算。
2. 由於2020年6月15日公佈之鼎億集團投資有限公司(股份代號：508)及華彩控股有限公司(股份代號：1371)(統稱「離群值可資比較公司」)之轉換價所代表之溢價/(折讓)-最後日期與其他可資比較公司相比較高，吾等認為離群值可資比較公司之轉換價為離群值，且已從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。

(i) 年期

根據上表2，可資比較公司之年期介乎24個月至96個月，平均年期為53.43個月。可換股債券為期72個月之年期(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

由於離群值可資比較公司之轉換價所代表之溢價／(折讓) – 最後日期與其他可資比較公司相比較高，吾等認為離群值可資比較公司之轉換價為離群值，且已從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。

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60.00%至溢價約377.53%，平均溢價約為88.59%及中位數溢價約為7.60%。轉換價所代表之溢價／(折讓) – 最後日期為折讓約62.86%，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。

倘吾等僅計及較股份現行市價之折讓，則毫無疑問轉換價(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可換股債券認購協議前(即2016年9月20日)之當時現行市價而非股份於訂立補充契據前(即2020年10月15日)之股份近期市價釐定；(ii)轉換價較股份於緊接簽署可換股債券認購協議前最後交易日(即2016年9月20日)在聯交所所報收市價每股0.250港元溢價4.00%；(iii)可換股債券認購協議及其項下擬進行之交易已於 貴公司在2016年11月14日舉行之股東特別大會上獲當時獨立股東正式批准；(iv)訂立補充契據之唯一理由為延長首個經延長可換股債券到期日，其將緩和 貴集團因贖回於首個經延長可換股債券到期日到期之尚未行使可換股債券而觸發之流動資金及營運資金壓力；(v)除中國透雲科技集團有限公司(股份代號：1332)、金泰能源控股有限公司(股份代號：2728)及美麗中國控股有限公司(股份代號：706)外，所有其他可資比較公司可換股債券之轉換價均維持不變，並延長到期日；及(vi)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6.96%。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補充契據日期前之最後交易日之收市價折讓約62.86%，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72個月，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2020年中期報告所述， 貴集團於2020年6月30日的綜合流動負債淨額約為人民幣1,277.8百萬元。於2020年6月30日， 貴集團的銀行結餘及現金約為人民幣1,659.8百萬元(相當於約1,908.8百萬港元)，乃主要包括(i)現金結餘約人民幣31.1百萬元(相當於約35.8百萬港元)用於其營運及發展，不可用於 貴集團之貸款償還及行政開支；及(ii)星望向 貴集團授出本金額為1,650.0百萬港元之貸款，以支付包銷股份及已承諾凱升股份之總認購價。根據補充契據進行延長將延遲 貴集團因贖回名萃持有之尚未行使可換股債券而導致的現金流出402.0百萬港元。經考慮(i)尚未行使可換股債券之本金額402.0百萬港元相當於 貴集團於2020年6月30日之可動用銀行結餘及現金(扣除SunTrust現金結餘約35.8百萬港元及凱升供股股份之總認購價約1,617.2百萬港元後)約255.8百萬港元之約1.6倍；及(ii)尚未行使可換股債券將於2020年12月7日到期，吾等認為，延長將緩和 貴集團因贖回於首個經延長可換股債券到期日到期之尚未行使可換股債券而產生之流動資金及營運資金壓力。

於延長生效後，尚未行使可換股債券之到期日將由2020年12月7日延長至2022年12月7日，而尚未行使可換股債券將由流動負債重新分類至非流動負債。因此，預期延長將降低 貴集團之流動負債(由於重新分類)，從而對 貴集團之流動負債淨額狀況產生正面影響。

阿仕特朗函件

(ii) 對盈利的影響

根據延長，尚未行使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尚未行使可換股債券於2020年12月7日及各其後報告日期之公允值之結果，尚未行使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。

(iii) 對資產淨值之影響

尚未行使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11月13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2012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>5,000,000,000.00</u>
已發行及繳足：		
<u>6,666,972,746</u>	股股份	<u>666,697,274.60</u>

緊隨尚未行使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>5,000,000,000.00</u>
已發行及繳足：		
6,666,972,746	股於最後實際可行日期之股份	666,697,274.60
1,546,153,846	股於悉數行使本金總額為402,000,000 港元之尚未行使可換股債券附帶之 轉換權後將配發及發行之轉換股份	154,615,384.60
<u>8,213,126,592</u>	緊隨配發及發行轉換股份後已發行 股份	<u>821,312,659.20</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條本公司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%
盧衍溢先生 (「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：

1. 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。
2. 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. 此指盧先生透過其本身、Better Linkage Limited(「**Better Linkage**」)及Ever Smart Capital Limited(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0.90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

相聯法團名稱	董事姓名	身份／權益性質	持有本公司相聯法團股份數目	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)	3,141,561,811	69.66%

附註：

1. 該等3,141,561,811股股份指本公司實益擁有的123,255,000股凱升股份、勝天控股有限公司(「勝天」)實益持有的3,018,306,811股凱升股份。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4,509,444,590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條本公司須存置之登記冊所記錄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。

4. 董事於資產、合約或安排之權益

於2019年11月5日，太陽旅遊與太陽城博彩中介一人有限公司(「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8月18日，本公司(作為發行人)與星望有限公司(「星望」)(作為認購人)訂立認購協議，據此，本公司同意發行而星望同意認購本公司6,000百萬港元5.00%永久證券(「**永久證券**」)。於最後實際可行日期，本公司已發行金額為5,093百萬港元之永久證券，其中金額為3,887百萬港元之第一批永久證券已於2020年8月18日發行，以按比例償還本公司應付星望之款項。於最後實際可行日期，本公司已悉數結清應付星望之款項。

於最後實際可行日期，本集團有本金額為402,000,000港元之尚未行使可換股債券，由名萃持有。根據補充契據(僅於所有先決條件獲達成後方會生效)，尚未行使可換股債券將於2020年12月7日到期及為免息。尚未行使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港元之仍未償還可換股債券（「**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。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，概無任何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

如以下所披露：

- (i) 凱升截至2020年6月30日止六個月（「**2020年上半年**」）之中期報告，(a)凱升及其附屬公司（「**凱升集團**」）於2020年上半年之總收益為96.0百萬港元，較2019年同期減少63%，乃由於水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)的博彩業務自2020年3月28日起被臨時暫停直至其於2020年7月16日重新開業及各國政府因2019冠狀病毒病疫情而頒佈入境限制、簽證暫停並對旅客採取隔離措施，導致到訪凱升集團物業之外國人人數銳減；及(b)凱升集團於2020年上半年錄得凱升擁有人應佔虧損47.0百萬港元，而2019年同期則為溢利42.8百萬港元；
- (ii) 凱升日期為2020年8月11日之盈利警告公告，內容有關凱升集團初步審閱之管理賬目，於2020年上半年爆發2019冠狀病毒病疫情對凱升集團博彩及酒店業務造成重大影響，乃由於(a)俄羅斯聯邦對外國公民（包括來自香港及澳門外國公民）實施臨時入境禁令，此舉對凱升集團於2020年初的訪客造成不利影響；及(b)凱升集團之博彩業務自2020年3月28日或前後起暫停營運，以遵守俄羅斯政府宣佈之防控2019冠狀病毒病疫情措施；及

- (iii) 凱升日期為2020年7月15日之自願公告，內容有關水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)獲准自2020年7月16日起重新開放營業，而博彩區、酒店及其他設施獲許根據俄羅斯政府建議之相關措施恢復營運。

此外，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47,500,000元於2020年6月30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。

除上文所披露者及本公司截至2020年6月30日止六個月之中期報告(「**2020年中期報告**」)「28. 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任何重大不利變動。

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2020年中期報告所披露，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12月3日(星期四)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11月13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」字樣之副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簽署，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尚未行使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11月13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任何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2020年11月30日至2020年12月3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12月3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11月27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。

股東特別大會通告

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，而疫情於股東特別大會舉行之際仍難以預測。本公司提醒與會者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。如有任何欲出席股東特別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，本公司保留拒絕有關人士進入股東特別大會會場的權利。
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拒絕進入股東特別大會會場及不會獲准出席股東特別大會。
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，每位出席人士將獲分配指定座位。
6. 股東特別大會上將不會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。