

---

## 此乃要件 請即處理

---

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

閣下如已售出或轉讓名下所有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經理、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

---



**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)

主要交易：  
經補充協議修訂及補充  
有關興建主酒店娛樂場之建築協議

---

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」所界定者具相同涵義。

2021年2月11日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 - 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 - 一般資料 .....	II-1

## 釋 義

於本通函中，除另有指明外：

- (a) 所提述之時間及日期均指香港時間。
- (b) 所提述之條數及章數均指上市規則條數及章數。
- (c) 於本通函內，中文名稱或標記「#」之詞彙之英文譯名(倘指明)僅供參考，不應被視為有關中文名稱或詞彙之正式英文譯名。
- (d) 於換算時，本通函內所有港元金額按1.0港元兌6.2285披索、1.0港元兌人民幣0.8416元、1.0美元兌人民幣6.7400元及人民幣1.0元兌15.8228日圓之匯率換算。
- (e) 下列詞彙具有下文所載涵義：

「該等公告」	指	本公司日期分別為2020年11月13日及2020年12月18日之公告的統稱
「董事會」	指	董事會
「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)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「建築協議」	指	以下協議的統稱： <ul style="list-style-type: none"><li>(a) SunTrust向Megawide發出日期為2020年11月13日的中標書(於2020年11月13日獲Megawide接納及確認)，內容有關主酒店娛樂場的地庫、平台及大樓的建築工程(「<b>建築協議I</b>」)</li><li>(b) SunTrust向Megawide發出日期為2020年11月13日的中標書(於2020年11月13日獲Megawide接納及確認)，內容有關主酒店娛樂場樁帽、挖掘及側向承托以及額外樁帽面積的建築工程(「<b>建築協議II</b>」)</li></ul>
「控股股東」	指	名萃有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立的公司，為本公司的控股股東
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義

---

## 釋 義

---

「董事」	指	本公司的董事及各自為「董事」
「東陽新光」	指	東陽新光太平洋實業有限公司，於中國成立的有限公司
「彩御」	指	彩御有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司任何關連人士且與之並無關連以及其本身並非本公司關連人士的第三方
「日圓」	指	日圓，日本的法定貨幣
「最後實際可行日期」	指	2021年2月4日，即本通函刊發前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主酒店娛樂場」	指	於或將於菲律賓馬尼拉娛樂城的三幅地塊上興建的五星級酒店及娛樂場
「Megawide」	指	Megawide Construction Corporation，於菲律賓註冊成立的公司，其股份於菲律賓證券交易所上市(股份代號：MWIDE)
「周先生」	指	周焯華先生，本公司的執行董事及主席，亦為本公司的控股股東
「披索」	指	菲律賓披索，菲律賓的法定貨幣
「中國」	指	中華人民共和國(不包括香港、澳門特別行政區及台灣)
「菲律賓證券交易所」	指	The Philippines Stock Exchange, Inc.
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣

---

## 釋 義

---

「凱升集團」	指	凱升及其不時的附屬公司
「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	任何股份的持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「凱升」	指	凱升控股有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：102)，為本公司擁有69.66%權益的附屬公司
「SunTrust」	指	Suntrust Home Developers, Inc.，於菲律賓註冊成立的公司，其股份於菲律賓證券交易所上市(股份代號：SUN)，為本公司擁有51%權益的附屬公司
「補充協議」	指	SunTrust與Megawide於2020年12月18日所訂立有關興建主酒店娛樂場的建築協議的補充協議
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣
「工程」	指	以下各項的統稱：  (a) 本通函「建築協議I－標的事項」所界定的「工程I」  (b) 本通函「建築協議II－標的事項」所界定的「工程II」  (c) 本通函「補充協議－建築協議I所作的修訂」所界定的「額外工程I」  (d) 本通函「補充協議－建築協議II所作的修訂」所界定的「額外工程II」
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米



**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

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

西座17樓1705室

敬啟者：

主要交易：

經補充協議修訂及補充

有關興建主酒店娛樂場之建築協議

緒言

茲提述該等公告，內容有關(其中包括)經補充協議修訂及補充之建築協議。

---

## 董事會函件

---

經補充協議修訂及補充之建築協議已由控股股東以書面批准方式批准，而控股股東以及所有其他股東於經補充協議修訂及補充之建築協議中並無擁有重大權益，且倘本公司召開及舉行股東大會以批准經補充協議修訂及補充之建築協議，彼等毋須於會上放棄投票。聯交所已授出豁免根據第14.41(a)條規定於15個營業日內至2021年2月11日或之前寄發本通函。因此，本公司將不會召開及舉行股東特別大會以批准經補充協議修訂及補充之建築協議。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)經補充協議修訂及補充之建築協議之進一步詳情；及(ii)本集團之若干財務資料及其他資料，全部均為根據上市規則須載入本通函之資料，僅供說明用途。

### 建築協議

於2020年11月13日，SunTrust與Megawide訂立建築協議I及建築協議II，委任Megawide為承建商以承接主酒店娛樂場之若干建築工程，協議日期、訂約方及條款載列如下。

#### 建築協議I

日期：2020年11月13日

訂約方：(i) SunTrust (作為僱主)  
(ii) Megawide (作為總承建商)

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Megawide及其控股股東各自為獨立第三方。

標的事項：Megawide (作為總承建商) 承接主酒店娛樂場之地庫、平台及大樓之建築工程(「**工程I**」)。

項目地盤：位於Lot 5 & 6, Jose W. Diokno Boulevard, Barangay Tambo, Paranaque City, the Philippines，將於其上興建主酒店娛樂場。

合約金額：SunTrust根據建築協議I應付予Megawide之合約金額為4,017,000,000披索(相當於約644.9百萬港元)。

---

## 董事會函件

---

合約金額包括增值稅及其他必要徵稅、費用及稅項以及妥為執行工程I所需之催繳成本。

合約金額按以下方式支付：

- (i) 合約金額之25% (即1,004,250,000披索(相當於約161.2百萬港元))作為預付款(「**25%預付款**」)，將於Megawide向SunTrust提交金額等同於25%預付款之預付款保函後，由SunTrust酌情於2020年12月內發放予Megawide；及
- (ii) 合約金額之餘額將由SunTrust按相當於工程I之完成進度(或完成百分比)之進度基準支付予Megawide。SunTrust須於發出臨時證書日期起計28個曆日內每月支付Megawide可能發出之臨時證書所載之金額。

於最後實際可行日期，25%預付款已支付。

SunTrust根據建築協議I應付之合約金額將由SunTrust籌集之資金撥付，以為開發及興建主酒店娛樂場提供資金。

SunTrust根據建築協議I應付之合約金額乃與Megawide經參考建築工程之估計成本、類似性質項目之市價及投標者之投標價後公平磋商釐定。Megawide被視為最合適之投標者，因為其擁有作為多個建築項目總承建商之豐富經驗。

董事(包括獨立非執行董事)認為，建築協議I屬公平合理。



---

## 董事會函件

---

保修期：自SunTrust接管主酒店娛樂場之地庫、平台及大樓之日起計12個月。

完工日期：自建築協議I開始日期起計910個曆日，即不遲於簽署建築協議I後14個曆日。

### 建築協議II

日期：2020年11月13日

訂約方：(i) SunTrust (作為僱主)  
(ii) Megawide (作為總承建商)

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Megawide及其控股股東各自為獨立第三方。

標的事項：Megawide (作為總承建商) 承接主酒店娛樂場樁帽、挖掘及側向承托以及額外樁帽面積的建築工程(「工程II」)。

項目地盤：位於Lot 5 & 6, Jose W. Diokno Boulevard, Barangay Tambo, Paranaque City, the Philippines，將於其上興建主酒店娛樂場。

合約金額：SunTrust根據建築協議II應付予Megawide之合約金額為2,268,888,888披索(相當於約364.3百萬港元)。

合約金額包括增值稅及其他必要徵稅、費用及稅項以及妥為執行工程II所需之催繳成本。

合約金額按以下方式支付：

(i) 合約金額的28% (即635,288,888披索(相當於約102.0百萬港元)) 作為預付款(「28%預付款」)，將於Megawide向SunTrust提交金額等同於28%預付款之預付款保函後發放予Megawide；及

---

## 董事會函件

---

- (ii) 合約金額之餘額將由SunTrust按相當於工程II之完成進度(或完成百分比)之進度基準支付予Megawide。SunTrust須於發出臨時證書日期起計28個曆日內每月支付Megawide可能發出之臨時證書所載之金額。

於最後實際可行日期，28%預付款已支付。

SunTrust根據建築協議II應付之合約金額將由SunTrust籌集之資金撥付，以為開發及興建主酒店娛樂場提供資金。

SunTrust根據建築協議II應付之合約金額乃與Megawide經參考建築工程之估計成本、類似性質項目之市價及投標者之投標價後公平磋商釐定。Megawide被視為最合適之投標者，因為其擁有作為多個建築項目總承建商之豐富經驗。

董事(包括獨立非執行董事)認為，建築協議II屬公平合理。

- 保修期： 自SunTrust接管主酒店娛樂場樁帽、挖掘及側向承托以及額外樁帽面積之建築工程之日起計12個月。
- 完工日期： 自建築協議II開始日期起計252個曆日，即不遲於簽署建築協議II後14個曆日。

---

## 董事會函件

---

### 補充協議

於2020年12月18日，SunTrust與Megawide訂立補充協議進行修訂，通過擴大Megawide(作為總承建商)之工程範疇，並增加根據建築協議應付之合約金額。除補充協議所修訂及補充者外，建築協議之條款維持不變。建築協議之日期、訂約方及所作修訂以及補充協議之條件載列如下：

日期： 2020年12月18日

訂約方： (i) SunTrust(作為僱主)  
(ii) Megawide(作為總承建商)

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Megawide及其控股股東各自為獨立第三方。

建築協議I所作之修訂：Megawide(作為總承建商)有關工程I之額外工程範疇：

- (a) 主酒店娛樂場額外建築、結構及土木工程之設計開發之潛在更改；
- (b) 向SunTrust將直接委任之承建商提供工地設施服務(「協助」)；及
- (c) 將授予分包商之分包合約項下之額外工程包括以下各項：
  - (1) 幕牆、建築維修單位及巨型招牌；
  - (2) 機電、電氣、供水及消防；
  - (3) 超低電壓系統；
  - (4) 專門系統；
  - (5) 後勤區裝修；及
  - (6) 提供協調及合作服務並向分包商提供工地設施服務(「利潤及協助」)

---

## 董事會函件

---

以及將授予以供應商之供應合約項下將購入之額外建築材料。

(統稱「額外工程I」)

合約金額增加：19,600,000,000披索(相當於約3,146.8百萬港元)

經修訂合約金額：由4,017,000,000披索(相當於約644.9百萬港元)修訂為23,617,000,000披索(相當於約3,791.8百萬港元)，包括以下各項：

- (i) 4,017,000,000披索(相當於約644.9百萬港元)用於工程I；
- (ii) 額外工程I：
  - (a) 2,800,000,000披索(相當於約449.5百萬港元)用於主酒店娛樂場額外建築、結構及土木工程設計開發之潛在更改；
  - (b) 660,000,000披索(相當於約106.0百萬港元)用於向SunTrust就興建主酒店娛樂場將直接委任之其他承建商提供協助；及
  - (c) 16,140,000,000披索(相當於約2,591.3百萬港元)用於以下額外工程(包括利潤及協助)：
    - (1) 2,220,000,000披索(相當於約356.4百萬港元)用於幕牆、建築維修單位及巨型招牌之額外工程；
    - (2) 9,680,000,000披索(相當於約1,554.1百萬港元)用於機電、電氣、供水及消防之額外工程；
    - (3) 2,530,000,000披索(相當於約406.2百萬港元)用於超低電壓系統之額外工程；

---

## 董事會函件

---

- (4) 1,000,000,000披索(相當於約160.6百萬港元)用於專門系統之額外工程；及
- (5) 710,000,000披索(相當於約114.0百萬港元)用於後勤區裝修之額外工程。

額外工程I之合約金額之額外支付條款：由SunTrust按相當於額外工程I之完成進度(或完成百分比)之進度基準支付予Megawide。SunTrust須於發出臨時證書日期起計28個曆日內每月支付臨時證書所載之金額。

建築協議II所作之修訂：Megawide(作為總承建商)有關工程II之額外工程範疇：主酒店娛樂場設計開發之潛在更改(「**額外工程II**」)

合約金額增加：400,000,000披索(相當於約64.2百萬港元)

經修訂合約金額：由2,268,888,888披索(相當於約364.3百萬港元)修訂為2,668,888,888披索(相當於約428.5百萬港元)，包括以下各項：

- (i) 2,268,888,888披索(相當於約364.3百萬港元)用於工程II；及
- (ii) 400,000,000披索(相當於約64.2百萬港元)用於額外工程II。

額外工程II之合約金額之額外支付條款：由SunTrust按相當於額外工程II之完成進度(或完成百分比)之進度基準支付予Megawide。SunTrust須於發出臨時證書日期起計28個曆日內每月支付臨時證書所載之金額。

---

## 董事會函件

---

經補充協議修訂之  
合約金額增加之  
釐定基準：

SunTrust根據補充協議應付之合約金額增加經參考(1)工程I及II之設計開發之潛在更改所涉及材料之市場成本及估計將予調配之勞動力；(2)類似性質項目之協助服務以及利潤及協助服務之市價；(3)類似性質項目之分包合約所用材料之市價及勞動力之市場工資；及(4)類似性質項目之供應商所供材料之市價後與Megawide公平磋商釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，補充協議屬公平合理。

補充協議之先決條件：

本公司依照上市規則獲股東批准經補充協議修訂及補充之建築協議及據該等協議擬進行之交易。

SunTrust根據補充協議應付之已增加合約金額將由SunTrust將籌集之資金撥付，以為開發及興建主酒店娛樂場提供資金。

### 經補充協議修訂及補充之建築協議之財務影響

經補充協議修訂及補充之建築協議之經修訂總合約金額為26,285,888,888披索(相當於約4,220.3百萬港元)，預期將由SunTrust將籌集之資金撥付。於工程完成後，本集團之物業、廠房及設備預期將增加約26,285,888,888披索(相當於約4,220.3百萬港元)，相當於支付經修訂總合約金額。物業、廠房及設備增加將被本集團銀行結餘及現金減少以及本集團銀行借貸增加(指SunTrust將籌集之外部融資)所抵銷。因此，本集團之資產淨值預期不會有重大變動。

本公司預期主酒店娛樂場之工程完成不會對其緊隨完成後之盈利造成任何重大影響。主酒店娛樂場開始營運可能對本集團之長遠盈利產生正面影響。

### 有關MEGAWIDE之資料

Megawide為於菲律賓註冊成立之公司，其股份於菲律賓證券交易所上市。Megawide主要從事一般建築業務，包括建造、擴建、維修或進行任何樓宇、房屋及公寓、道路、廠房、橋樑、碼頭、水務工程、鐵路及其他構築物之工程。其亦參與其他聯合建築工程業務，如建築及銷售預製件、混凝土生產以及買賣及／或租賃模板系統及工程設備。

### 有關本集團之資料

本集團主要(i)在中國及日本從事物業開發；(ii)在中國從事物業租賃以及商場管理及營運；(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)透過凱升集團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之一般顧問服務。

### 有關凱升之資料

下表載列凱升之資料，凱升於2019年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期)後成為本集團之非全資附屬公司。

凱升為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：102)。

凱升為投資控股公司，凱升集團主要從事經營俄羅斯聯邦濱海地區綜合娛樂區之酒店及博彩業務。

緊隨勝天控股有限公司(本公司之全資附屬公司，作為包銷商及股東)及本公司(作為股東)根據凱升供股按每持有兩股凱升現有股份獲發三股供股股份之基準以認購價每股凱升供股股份0.6港元承購凱升供股股份(「認購事項」)後，凱升成為本公司擁有69.66%權益之附屬公司。凱升之財務業績於本集團截至2020年12月31日止年度之綜合財務報表綜合入賬。

---

## 董事會函件

---

認購事項之代價總值為1,617,152,008港元，並以星望有限公司(「星望」，為本公司之關連人士，因星望為周先生全資擁有之公司)向本集團提供之貸款融資最多1,650,000,000港元(年利率為3.5%)償付，其後於根據日期為2020年8月18日之認購協議發行相應金額之永久證券時抵銷，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%之永久證券。因此，認購事項之代價已結清。

應付予凱升董事之薪酬總額及凱升董事應收之實物利益將不會因認購事項而有所變動。

### 有關東陽新光之資料

下文載列東陽新光之資料，該公司於2019年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期)後成為本集團之全資附屬公司。

東陽新光為一間於中國成立之有限公司，主要於中國從事商場管理及營運。

東陽新光就作為購物商場承租人訂立租賃協議(經修訂及補充)，自2015年1月1日起至2034年12月31日止為期二十(20)年。該購物商場共有620個單位，總樓面面積為65,241.98平方米，位於浙江省東陽市吳寧街道南街51號新光天地。

於2020年11月13日，本公司全資附屬公司深圳聯天置業有限公司在公開拍賣平台按浙江省金華市中級人民法院之指示進行之司法拍賣中，成功以競投價人民幣26,500,000元(相當於約31,488,000港元)收購東陽新光100%股權(「司法拍賣」)，並自2020年11月19日起登記為東陽新光100%股權之登記擁有人。東陽新光成為本公司之全資附屬公司，其財務業績於本集團截至2020年12月31日止年度之綜合財務報表綜合入賬。

司法拍賣之代價總值人民幣26,500,000元(相當於約31,488,000港元)由本集團之內部資源撥付。

於司法拍賣後，應付東陽新光董事之薪酬總額及彼等應收之實物利益將不會出現變動。



### 訂立經補充協議修訂及補充之建築協議之理由及裨益

承建商須獲委任以為興建主酒店娛樂場進行建築工程。根據建築協議，Megawide獲委任為工程I及工程II之總承建商。

根據補充協議，興建主酒店娛樂場之建築工程之範疇加以擴大，以涵蓋將由Megawide(作為總承建商)展開之額外工程，其中包括主酒店娛樂場設計開發之潛在更改(包括額外建築、結構及土木工程)以及協助、將授予分包商之分包合約項下之以下額外工程：(1)幕牆、建築維修單位及巨型招牌；(2)機電、電氣、供水及消防；(3)超低電壓系統；(4)專門系統；(5)後勤區裝修；以及(6)利潤及協助，以及將授予供應商之供應合約項下將購入之額外建築材料。

董事認為經補充協議修訂及補充之建築協議乃按公平合理之條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

概無董事於經補充協議修訂及補充之建築協議中擁有權益，故概無董事須就批准經補充協議修訂及補充之建築協議之董事會決議案放棄投票。

### 上市規則之涵義

根據經補充協議修訂及補充之建築協議將予興建或以其他方式開發之主酒店娛樂場乃於本集團日常業務過程中作自用，經補充協議修訂及補充之各建築協議項下擬進行之交易毋須純粹基於第14.23(3)條所載原因(即涉及收購一項資產之組成部分)而與其他建築協議合併計算並被視為一項交易。

然而，經補充協議修訂及補充之各建築協議之交易對手為同一訂約方(即Megawide)，根據第14.23(1)條，於釐定彼等於第14章項下之分類時，經補充協議修訂及補充之建築協議將須互相合併計算。由於有關經補充協議修訂及補充之建築協議之若干適用百分比率(定義見第14章)按合併基準計算超過25%但全部低於100%，故根據第14章，經補充協議修訂及補充之建築協議構成本公司之主要交易，並須遵守第14章項下之公告及股東批准規定。

---

## 董事會函件

---

就董事深知，概無股東(包括控股股東，彼持有4,991,643,335股股份(相當於本公司約74.85%權益)，彼等並無於經補充協議修訂及補充之建築協議中擁有重大權益)須於本公司股東大會上(如將就批准經補充協議修訂及補充之建築協議而召開及舉行之股東大會)放棄投票。

由於本公司需要時間收集須載入通函之資料(其中包括債務聲明及營運資金充足性聲明)，本公司已向聯交所申請而聯交所已授出豁免根據第14.41(a)條規定於15個營業日內至2021年2月11日或之前寄發一份有關(其中包括)經補充協議修訂及補充之建築協議之本公司通函。經補充協議修訂及補充之建築協議已以控股股東書面批准之方式批准。因此，本公司將不會召開及舉行股東特別大會以批准經補充協議修訂及補充之建築協議。

### 其他資料

亦請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

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  
謹啟

2021年2月11日

## 1. 財務概要

有關本集團截至2019年12月31日止三個財政年度之損益、財務記錄及狀況之財務資料概要載於本公司截至2019年12月31日止年度之年報第6及7頁之比較表格。

本集團截至2019年12月31日止年度之經審核綜合財務報表連同其附註載於本公司於2020年6月11日在聯交所網站([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0611/2020061100381\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0611/2020061100381_c.pdf))以「2019年年報」刊發之截至2019年12月31日止年度年報，並以參考方式載入本通函。

有關凱升截至2019年12月31日止三個財政年度之損益、財務記錄及狀況之財務資料概要載於凱升截至2019年12月31日止年度之年報第141頁之比較表格。

凱升截至2019年12月31日止年度之經審核綜合財務報表連同其附註載於凱升於2020年4月22日在聯交所網站([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0422/2020042200697\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0422/2020042200697_c.pdf))以「2019年年報」刊發之截至2019年12月31日止年度年報，並以參考方式載入本通函。

## 2. 債務聲明

## 本集團

於2020年12月31日(即就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團有以下未償還債務總額：

	有抵押 人民幣千元	無抵押 人民幣千元	總計 人民幣千元
銀行借貸之賬面值	376,507	–	376,507
其他借貸之賬面值	242,416	693,725	936,141
附屬公司非控股股東貸款 之本金額	83,613	160,510	244,123
一間附屬公司非控股股東 貸款應付利息之賬面值	–	2,666	2,666
應付一名董事款項之 賬面值	–	4,700	4,700
應付一間關連公司款項之 本金額	–	255,005	255,005
應付一間關連公司款項之 應付利息之賬面值	–	1,761	1,761
應付關連公司可換股債券 之本金額	–	607,853	607,853
租賃負債	8,575	824,509	833,084
	<u>711,111</u>	<u>2,550,729</u>	<u>3,261,840</u>
已發行永久證券之本金額	<u>–</u>	<u>4,768,970</u>	<u>4,768,970</u>
已發行永久證券產生之 建議分派	<u>–</u>	<u>76,599</u>	<u>76,599</u>

於2020年12月31日，除約人民幣51,508,000元之銀行貸款由周先生擔保外，所有上述債務均無擔保。

**已抵押資產**

本集團就授予本集團之信貸融資抵押一間附屬公司之全部股權、其若干物業、廠房及設備、投資物業、存貨及銀行存款。本集團之有抵押及無擔保租賃負債由本集團支付之租金按金作抵押。

於2020年12月31日，本公司合營公司之附屬公司Hoi An South Development Limited(「HASD」)約34%之間接股權已就HASD獲授之銀行融資抵押予一間銀行。

#### **或然負債及擔保**

於2020年12月31日，本集團就本集團物業買家訂立之按揭貸款而獲授之按揭融資約人民幣623,000元向若干銀行提供擔保。根據擔保合約之條款，倘按揭出現任何違約情況，本集團須負責償還違約買方結欠銀行之未償還按揭本金連同應計利息及罰款。本集團之後有權接管相關物業之法定業權及所有權。該等擔保應於相關買方之物業所有權證獲發出及由銀行保管時予以解除。

於2020年12月31日，銀行結餘約人民幣299,000元已抵押予銀行，作為銀行向本集團物業買家授出按揭貸款融資之擔保按金。

於2020年12月31日，本集團涉及與多名承包商及供應商(獨立於本公司及凱升之第三方)有關興建本集團位於中國之發展中物業之多宗訴訟。鑒於意見認為訴訟仍在進行，並參考本公司中國律師之法律意見，管理層認為，本集團資源進一步流出之可能性極微。因此，有關該等訴訟之負債已披露作為或然負債。

#### **一般事項**

除上文所述者以及集團內公司間負債及日常業務過程中產生之一般應付賬款外，於2020年12月31日，本集團並無任何已發行及未償還以及已授權或以其他方式設立但未發行之債務證券、任何其他未償還貸款資本、任何其他借貸或屬借貸性質之債務，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)、按揭及押記、承兌信貸、租購承擔、其他重大或然負債或未償還擔保。

### 3. 重大不利變動

誠如以下所披露：

- (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)凱升集團於2020年上半年之總收入為96.0百萬港元，較2019年同期下降63%，乃由於水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)之博彩業務自2020年3月28日起被臨時暫停直至2020年7月16日重新開業及各國政府因新型冠狀病毒疫情而頒佈入境限制、簽證暫停並對旅客採取隔離措施後，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7月15日之自願公告，內容有關水晶虎宮殿獲准自2020年7月16日起重新開放營業，而博彩區、酒店及其他設施根據俄羅斯政府建議的相關措施獲許可恢復營運；
- (iii) 凱升日期為2020年8月11日之盈利警告公告，內容有關凱升集團於當時之管理賬目之初步審閱，新型冠狀病毒爆發對凱升集團於2020年上半年之博彩及酒店營運造成重大影響，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年初之訪客造成不利影響，及(b)凱升集團之博彩營運自2020年3月28日或前後起暫停，以遵守俄羅斯政府宣佈之防控新型冠狀病毒疫情措施；及
- (iv) 本公司日期為2020年8月18日之盈利警告公告，內容有關本集團管理賬目之初步審閱，新型冠狀病毒爆發對本集團於2020年上半年之旅遊相關產品及服務造成重大影響，乃由於中國澳門特別行政區(「澳門」)政府實施旅遊限制及於2020年上半年澳門旅客人數減少所致。

此外，由於本通函「附錄二(一般資料)-7.訴訟」所述就2013年訴訟查封投資物業之若干部分，本集團一間附屬公司違反有關銀行借貸之契諾，導致有關銀行借貸出現違約事件。因此，截至2020年6月30日，該筆銀行借貸人民幣47,500,000元已從非流動負債重新分類至流動負債。於發現違約時，本公司已通知相關銀行並開始磋商以取得豁免嚴格遵守相關財務契諾。

除上文以及本公司截至2019年12月31日止年度之年報「49.報告期後事項」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」章節所披露者外，於最後實際可行日期，董事確認，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)起直至最後實際可行日期(包括該日)，本集團之財務或業務狀況並無任何重大不利變動。

#### 4. 主酒店娛樂場之估計興建及發展成本詳情

就主酒店娛樂場而言，本集團已付及估計應付之興建及發展成本總額如下：

	截至2020年 12月31日 止年度			
	截至12月31日止年度			
	2021年	2022年	2023年	總計
本集團已付之興建及發展成本總額(約百萬美元)				220
本集團預期應付之估計興建及發展成本總額(約百萬美元)	280	400	100	780

根據主酒店娛樂場之目前發展計劃及時間表，主酒店娛樂場於2023年開始營運所需之興建及發展成本總額(「初始成本總額」)估計約為1,000百萬美元(相當於約人民幣6,740百萬元)。

鑒於主酒店娛樂場之興建及發展仍處於其設計及興建之初步階段，上表所載按年度計算之初始成本總額明細並非正式資料，屬估計性質，且受多項因素影響，包括但不限於設計開發之更改、發展時間表及發展期數之變動，尤其是新型冠狀病毒疫情對其發展進度、時間表及／或政府批准之影響，其可能需要作出進一步變更。

本集團正考慮進行借貸及／或股本融資，以籌集本集團預期於截至2021年12月31日止年度應付之估計興建及發展成本280百萬美元。

有關本集團就預期於截至2022年及2023年12月31日止年度分別應付之估計興建及發展成本400百萬美元及100百萬美元之所需資金需要而言，本集團可進行股本集資、銀行、金融機構或其他人士之貸款融資、借貸融資或類似活動。

## 5. 營運資金充足性

於2020年12月31日，本集團之總借貸(包括銀行及其他借貸、來自附屬公司非控股股東之貸款、應付關連公司之可換股債券、應付一間關連公司、一間附屬公司非控股股東及一名董事之非貿易相關款項以及租賃負債)約為人民幣3,261,840,000元。

董事已審閱本集團之現金流量預測，其涵蓋自本通函日期起計不少於十二個月之期間。彼等認為，根據本集團之現有資源及成功實施以下措施(其將為本集團產生充足融資及經營現金流入)，本集團將擁有充足營運資金以應付其自本通函日期起計未來十二個月到期之財務責任：

- SunTrust將成功透過借貸及／或股本融資籌集資金達350百萬美元(相當於人民幣2,359百萬元)以滿足自本通函日期起計未來十二個月興建及發展主酒店娛樂場之資金需求總額350百萬美元(相當於約人民幣2,359百萬元)。

倘無法籌集350百萬美元(相當於約人民幣2,359百萬元)之融資(不大可能發生)，基於評估本集團之營運資金充足性預測時已考慮到本公司(作為發行人)及星望有限公司(「星望」)(作為認購人)根據日期為2020年8月18日之認購協議分別同意發行及認購之本公司6,000百萬港元5.00%永久證券(「永久證券」)之未認購部分628百萬港元(相當於約人民幣529百萬元)之可動用程度以及周先生在本集團有需要時所提供之持續融資支持及周先生之承諾函件(將自最後實際可行日期起計15個月期間保持有效)所述其確認將促使其控制之公司不會要求償還本集團應付予其之款項，營運資金充足性預測之影響將微乎其微。

- 本集團擁有根據日期為2019年8月30日之貸款及抵押協議以及日期為2020年7月21日之補充協議來自MSRD Corporation Limited(「MSRD」)非控股股東之若干貸款，本金額為1,323,000,000日圓(相當於約人民幣83,613,000元)。貸款將於2021年7月21日到期。本集團已取得MSRD非控股股東之承諾書，承諾非控股股東貸款將於2021年7月獲進一步重續一年以上(如有需要)。



- MSRD非控股股東將注資約200百萬日圓(相當於約人民幣12.6百萬元)，即於2021年認購MSRD將予發行之49%新股份或進一步股東貸款之代價。
- 其控股股東周先生將向本集團提供財務支持，以於有需要時履行其財務責任。根據董事會對周先生之財務背景及資料、資產支持及周先生持續向本集團提供財務支持之往績記錄之審閱，董事會認為，周先生擁有充足財務資源向本集團提供財務支持。

經考慮上述本集團之業務前景、控股股東之財務支持、內部資源及可動用之已承諾及未承諾融資信貸及安排、股本發行後，董事信納，本集團擁有充足營運資金應付其自本通函日期起計至少未來十二個月之現時需求。

儘管有上文所述，本集團能否實現上述計劃及措施存在顯著不確定性。本集團營運資金是否足夠滿足其自本通函日期起計未來至少十二個月之現時需求高度依賴本集團能否從其控股股東周先生取得足夠財務支持，並透過成功從銀行或金融機構取得融資、延長將自本通函日期起計未來十二個月到期之貸款、透過附屬公司發行可換股債券及股份及其他長期融資產生足夠融資現金流量。

## 6. 本集團之財務及業務前景

本集團繼續(i)在中國及日本從事物業開發；(ii)在中國從事物業租賃以及商場管理及營運；(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)透過凱升集團在俄羅斯聯邦濱海地區綜合娛樂區營運酒店及博彩業務。

於大中華地區以外，除於2018年在越南訂立若干技術服務及娛樂場管理協議外，本集團一直於東南亞地區擴展其旅遊相關業務。本集團於2018年成功收購一間主要持有會安南岸綜合娛樂度假村約34%股權之合營公司。有關會安南岸綜合娛樂度假村於越南經營娛樂場業務之合資格經營娛樂場業務證書已於2020年5月授出，並於2020年6月28日試營。會安南岸綜合娛樂度假村是一個附設娛樂場的綜合度假村，場內設有賭桌、電子博彩機、亞洲以至其他國際美饌，以及逾1,000間酒店客房及一個18洞高爾夫球場。由於已遵守有關娛樂場業務活動之所有相關監管規定，會安南岸綜合娛樂度假村計劃於2021年正式開幕。

凱升持有俄羅斯遠東名為「水晶虎宮殿」之綜合度假村控股權益77.5%。水晶虎宮殿一期自2015年起開始營運，博彩區設有約30張貴賓賭桌、35張中場賭桌及330部角子機，以及擁有121間客房、餐飲及零售店之五星級酒店。水晶虎宮殿二期預期於2022年投入營運，包括擁有350間客房之四星級酒店、50張貴賓賭桌、25張中場賭桌及300部角子機、四間餐廳、更多娛樂及零售設施以及一個室內海灘會所。於完成按每持有兩股凱升現有股份獲發三股供股股份之基準以認購價每股凱升供股股份0.6港元進行之凱升供股，以及根據凱升與勝天控股有限公司(本公司之全資附屬公司，作為包銷商)訂立日期為2020年6月1日之包銷協議後，本集團於凱升之權益由約24.74%增加至約69.66%，而凱升已成為本公司之附屬公司。

本集團亦擁有MSRD已發行股本之51%，MSRD持有位於日本沖繩宮古島總佔地面積為108,799平方米之一幅土地。待本集團批准最終發展計劃後，MSRD擬於該土地上興建40幢連泳池別墅及擁有逾100間客房之酒店。

本集團亦擁有Honour City Limited(「**Honour City**」)已發行股本之100%，Honour City持有位於日本北海道總佔地面積為220,194平方米之地塊。待本集團批准最終發展計劃後，Honour City擬於該土地上興建50棟別墅、20棟聯排別墅及擁有40間客房之酒店。

於2019年10月28日，彩御完成收購1,147,500,000股SunTrust股份後，SunTrust成為本公司擁有51%權益之附屬公司。根據Westside City Resorts World Inc.(作為委任人)與SunTrust(作為獲委任人)就委任SunTrust為唯一及獨家營運商以經營及管理日期為2019年10月28日之共同開發協議(經不時補充及修訂)項下擬進行之主酒店娛樂場所訂立日期為2020年5月4日之營運及管理/服務協議，SunTrust將為主酒店娛樂場之唯一及獨家經營商及管理人，而主酒店娛樂場將為菲律賓馬尼拉娛樂城之五星級酒店及娛樂場綜合設施。主酒店娛樂場預期於2023年開始營運。

於2020年5月29日，SunTrust與彩御訂立將由SunTrust向彩御發行73億披索(相當於約11億港元)零息SunTrust可換股債券(「**彩御認購之可換股債券**」)之認購協議。彩御就根據認購協議認購彩御認購之可換股債券應付之認購價將由SunTrust用於發展主酒店娛樂場。按初步換股價每股SunTrust股份1.1披索轉換彩御認購之可換股債券為SunTrust股份(「**SunTrust 兌換股份**」)之權利獲悉數行使後，SunTrust將由本公司擁有74.42%權益(以SunTrust於本通函日期已發行7,250,000,000股股份為基準及假設除發行SunTrust兌換股份外該數目並無變動)。

於2020年6月1日，SunTrust（作為發行人）與Summit Ascent Investments Limited（凱升之全資附屬公司，作為認購人）訂立認購協議，據此，Summit Ascent Investments Limited已有條件同意認購本金總額最多為56億披索（相當於899百萬港元）之6%票息可換股債券（可按初步換股價每股SunTrust股份1.8披索轉換為SunTrust股份）（「凱升認購之可換股債券」）。

SunTrust已於2020年12月分別向彩御及Summit Ascent Investments Limited發行彩御認購之可換股債券及凱升認購之可換股債券。

本集團將繼續多元化其業務，拓展亞洲各國之旅遊相關業務，把握機會提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務。本集團目標是建設綜合旅遊相關平台，於綜合度假村作股本投資，並為亞洲區內之綜合度假村充當旅遊相關服務供應商。

本集團之業務策略將繼續於亞洲各國從事旅遊相關業務。本集團致力於長遠為股東帶來更大價值。

## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。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確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### 董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部之涵義)之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文董事或本公司主要行政人員被當作或視作擁有之權益或淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述之登記冊內之任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉：

#### (i) 於本公司股份及／或相關股份之好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目	按股本衍生 工具持有相關 股份之數目	總計	佔本公司 已發行股本之 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	100.99%
盧衍溢先生	受控制法團權益	5,770,000 (附註3)	133,333,333 (附註4)	139,103,333	2.08%
	實益擁有人	1,230,000	40,000,000 (附註5)	41,230,000	0.61%
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%

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 已發行股本之 百分比 (附註8)
施文龍先生	實益擁有人	290,000	3,000,000 (附註7)	3,290,000	0.04%
	配偶權益	520,000	-	520,000	0.01%

## 附註：

- 此指周先生透過名萃有限公司(「名萃」)，持有4,991,643,335股股份持有之權益。周先生於名萃擁有50%權益，因而被視為於4,991,643,335股股份中擁有權益。
- 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有限公司(「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，因而被視為於1,546,153,846股相關股份中擁有權益。  
  
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，因而被視為於196,666,666股相關股份中擁有權益。
- 此指盧衍溢先生透過Better Linkage Limited及Ever Smart Capital Limited(均為盧衍溢先生全資及實益擁有之公司)持有之權益。
- 此指於本公司另行向Better Linkage Limited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。盧衍溢先生擁有Better Linkage Limited的100%權益，因此被視為於133,333,333股相關股份中擁有權益。
- 盧衍溢先生於40,000,000份購股權中擁有權益，可按行使價每股股份0.455港元認購股份。
- 歐中安先生於40,000,000份購股權中擁有權益，可按行使價每股股份0.90港元認購股份。
- 施文龍先生於3,000,000份購股權中擁有權益，可按行使價每股股份0.455港元認購股份。
- 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6,667,972,746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 股本百分比 (附註2)
凱升	周先生	受控制法團權益 (附註1)	3,141,561,811	69.66%

附註：

- 該等3,141,561,811股股份指本公司實益擁有之123,255,000股凱升股份及勝天控股有限公司(「勝天」)實益持有之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74.85%，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之凱升股份(包括勝天擁有權益者)中擁有權益。
- 該百分比乃根據於最後實際可行日期已發行凱升股份總數(即4,509,444,590股凱升股份)計算。

### 3. 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。

### 4. 董事服務合約

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。

### 5. 董事於資產、合約或安排之權益

於2019年11月5日，太陽旅遊有限公司(「太陽旅遊」，本公司之全資附屬公司)與太陽城博彩中介一人有限公司(「太陽城博彩中介」)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」)。由於周先生全資擁有太陽城博彩中介，故周先生被視為於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(作為認購人)訂立認購協議，據此，本公司已同意發行而星望已同意認購本公司6,000百萬港元之5.00%永久證券。於最後實際可行日期，本公司已發行為數5,372百萬港元之永久證券，其中為數3,887百萬港元之第一批永久證券已於2020年8月18日發行，以償還本公司根據星望授出之貸款融資應付星望同等金額之款項。於最後實際可行日期，本公司已悉數結清根據星望授出之貸款融資應付星望之款項。

於2021年1月8日，太陽旅遊與周先生訂立一份協議，內容有關提供及取得包機服務，包括營運飛機及提供太陽旅遊為或向客戶組織或提供之包機航班(「**總包機服務協議**」)，據此，太陽旅遊應於自2021年1月8日至2022年12月31日之固定期間內向周先生及其聯繫人提供包機服務。由於總包機服務協議之對手方為周先生及其聯繫人，故周先生被視為於總包機服務協議中擁有重大權益。

於2021年1月8日，太陽旅遊與周先生訂立一份協議，內容有關提供及取得有關(i)銷售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及其他相關服務；(ii)銷售酒店住宿及其他相關服務及(iii)提供旅遊代理服務，包括但不限於預訂直升機、航班及豪華轎車服務以及其他相關服務(統稱「**旅遊相關服務**」)(「**旅遊相關服務總協議**」)，據此，太陽旅遊應於自2021年1月8日至2022年12月31日期間不時向周先生及其聯繫人(惟不包括太陽城博彩中介及其附屬公司)提供旅遊相關服務。由於旅遊相關服務總協議之對手方為周先生及其聯繫人，故周先生被視為於旅遊相關服務總協議中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，本集團有本金總額為402,000,000港元之尚未轉換零息可換股債券(「**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。根據日期為2020年10月15日之補充契據，尚未行使之2016年可換股債券到期日已由2020年12月7日延長24個月至2022年12月7日。2016年可換股債券可按轉換價每股股份0.26港元(可予調整)轉換為股份。

於最後實際可行日期，本集團有本金總額為297,000,000港元之尚未轉換零息可換股債券(「**2018年可換股債券**」)，2018年可換股債券分別由星望及Better Linkage Limited(一間由本公司執行董事盧衍溢先生實益全資擁有之公司)持有。根據日期為2020年7月3日之補充契據，2018年可換股債券到期日已由2020年8月28日延長24個月至2022年8月28日。2018年可換股債券可按轉換價每股股份0.90港元(可予調整)轉換為股份。

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。

## 6. 重大合約

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

- (1) (i)勝天(本公司之全資附屬公司，作為買方)、(ii)郭人豪先生及Heritage Riches Limited(統稱賣方)及(iii) First Steamship Company Limited(作為第二擔保人)訂立日期為2019年4月23日之協議，據此，勝天有條件同意以代價717,812,540港元收購凱升24.68%之權益；
- (2) 太陽城集團管理顧問(會安)一人有限公司(「SGMC(會安)」，本公司之間接全資附屬公司)與Hoi An South Development Ltd(於越南註冊成立之公司)訂立日期為2019年5月13日之協議，內容有關(i)向目前於越南廣南省正在開發之綜合度假村項目(「廣南項目」)下將開發之娛樂場提供管理服務及(ii)SGMC(會安)向Hoi An South Development Ltd獨家提供廣南項目餐飲設施；
- (3) 凱升(作為發行人)與金利豐證券有限公司(作為配售代理)訂立日期為2019年7月25日之配售協議，據此，金利豐證券有限公司有條件同意按盡力基準促使不少於六名承配人認購最多300,000,000股凱升股份；
- (4) AIIA (HK) Corporation Limited(作為賣方)與Modest Achieve Limited(本公司之全資附屬公司，作為買方)訂立日期為2019年8月30日之協議，據此，Modest Achieve Limited以代價9,588,000美元收購MSRD 51%之權益；
- (5) SunTrust(作為發行人)、彩御(作為認購人)與Westside City Resorts World Inc. (「Westside」)及Travellers International Hotel Group, Inc.(作為擔保人)訂立日期為2019年10月28日之有條件認購協議(經日期為2020年3月28日及2020年7月23日之兩份補充協議補充)，內容有關彩御以2,550,000,000披索有條件認購2,550,000,000股新SunTrust股份；



- (6) SunTrust (作為發行人) 與 Megaworld Corporation (作為認購人) 訂立日期為 2019 年 10 月 28 日之有條件認購協議，內容有關 Megaworld Corporation 以 2,177,165,008 披索有條件認購 2,177,165,008 股新 SunTrust 股份；
- (7) SunTrust (作為發行人) 與 Aurora Securities Inc. (作為認購人) 訂立日期為 2019 年 10 月 28 日之有條件認購協議，內容有關 Aurora Securities Inc. 以 272,834,992 披索有條件認購 272,834,992 股新 SunTrust 股份；
- (8) Westside 與 SunTrust 訂立日期為 2019 年 10 月 28 日之共同開發協議 (經日期為 2019 年 11 月 25 日、2020 年 1 月 20 日、2020 年 3 月 28 日、2020 年 6 月 15 日 及 2020 年 7 月 23 日之五份補充協議補充)，內容有關主酒店娛樂場之開發、建設、營運及管理安排；
- (9) First Oceanic Property Management, Inc (「FOPM」，SunTrust 之全資附屬公司及本公司於緊接完成認購 150 百萬股新 FOPM 普通股 (「FOPM 認購股份」) 前擁有 51% 權益之間接附屬公司) 與 Asian E-Commerce, Inc. (本公司附屬公司層面之關連人士，作為認購人) 訂立日期為 2019 年 11 月 28 日之股份認購協議，據此，Asian E-Commerce, Inc. 同意以 150 百萬披索認購 FOPM 認購股份；
- (10) 星將有限公司 (本公司之間接全資附屬公司，作為貸款人) 與金曜企業有限公司 (由星將有限公司擁有 50% 權益，作為借款人) 訂立日期為 2020 年 1 月 7 日之貸款協議，據此，星將有限公司將授予金曜企業有限公司為數 17,022,500 美元之貸款，用作投資及開發正在越南廣南省會安南開發之綜合度假村項目，該項目由金曜企業有限公司及其附屬公司負責；
- (11) Westside 及 Travellers International Hotel Group, Inc. (作為出租人) 與 SunTrust (作為承租人) 訂立日期為 2020 年 2 月 21 日之租賃協議，以租賃位於菲律賓帕拉納克市馬尼拉灣岸綜合城市之三幅地塊 (將於其上興建主酒店娛樂場)，並受其所載條款及條件規限；
- (12) 星將有限公司 (本公司之間接全資附屬公司，作為貸款人) 與金曜企業有限公司 (由星將有限公司擁有 50% 權益，作為借款人) 訂立日期為 2020 年 3 月 6 日之貸款協議，據此，星將有限公司將授予金曜企業有限公司為數 17,022,500 美元之貸款，用作投資及開發正在越南廣南省會安南開發之綜合度假村項目，該項目由金曜企業有限公司及其附屬公司負責；
- (13) Westside (作為委任人) 與 SunTrust (作為獲委任人) 訂立日期為 2020 年 5 月 4 日之經營及管理／服務協議，內容有關委任 SunTrust 為唯一及獨家經營商以經營及管理主酒店娛樂場；

- (14) SunTrust (作為發行人) 與彩御 (作為認購人) 訂立日期為2020年5月29日之有條件認購協議 (經日期為2020年7月31日之補充協議補充)，內容有關SunTrust將向彩御發行73億披索 (相當於約11億港元) 之零息SunTrust可換股債券；
- (15) SunTrust (作為發行人) 與Summit Ascent Investments Limited (作為認購人) 訂立日期為2020年6月1日之認購協議 (經日期為2020年9月11日之延長函件補充)，內容有關認購及發行SunTrust將向Summit Ascent Investments Limited發行本金總額最高為56億披索 (相當於約847百萬港元) 之6.0%票息可換股債券 (可轉換為SunTrust股份)；
- (16) 凱升與領智證券有限公司 (作為配售代理) 訂立日期為2020年6月1日之配售協議，內容有關領智證券有限公司按盡力基準向承配人配售凱升股份；
- (17) 勝天與凱升訂立日期為2020年6月1日之包銷協議，內容有關凱升供股事項之包銷安排；
- (18) 星將有限公司 (本公司之間接全資附屬公司，作為貸款人) 與金曜企業有限公司 (由星將有限公司擁有50%權益，作為借款人) 訂立日期為2020年7月6日之貸款協議，據此，星將有限公司將授予金曜企業有限公司為數30,000,000美元之貸款，用作投資及開發正在越南廣南省會安南開發之綜合度假村項目，該項目由金曜企業有限公司及其附屬公司負責；
- (19) 卓威控股有限公司 (「卓威」，作為賣方)、Summit Ascent Russia Limited (「SA Russia」，凱升之直接全資附屬公司，作為買方) 與凱升訂立日期為2020年10月30日之有條件買賣協議，內容有關SA Russia向卓威收購3,500股東雋有限公司 (「東雋」) 股份及1,892,275美元之東雋股東貸款 (「東雋股份收購事項」)；
- (20) 凱升 (作為發行人) 向卓威發出日期為2020年10月30日之可換股債券文據，內容有關本金總額為3,000,000美元之零票息可換股債券，可按初步換股價每股股份3.5港元轉換為凱升股份，自發行日期起計為期五年，悉數支付SA Russia按照及根據東雋股份收購事項應付卓威之代價；
- (21) Joyful Happiness Limited (「Joyful」，作為賣方) 與SA Russia (作為買方) 訂立日期為2020年10月30日之有條件買賣協議，內容有關SA Russia向Joyful收購7,000股東雋股份及3,784,550美元之東雋股東貸款；

- (22) 東雋、SA Russia與Firich Investment Limited(作為認購人)訂立日期為2020年11月16日之有條件認購協議，內容有關認購新東雋股份；及
- (23) 深圳聯天置業有限公司(本公司之全資附屬公司)與浙江省金華市中級人民法院訂立日期為2020年11月18日之完成協議，以透過司法拍賣按競投價人民幣26,500,000元收購東陽新光100%股權，該司法拍賣乃由一個公開拍賣平台按照浙江省金華市中級人民法院之指示主持。

## 7. 訴訟

誠如本公司截至2020年6月30日止六個月之中期報告(「2020年中期報告」)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」)。原告指稱彼已訂立舖位承包合同，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，廣東省高級人民法院作出再審裁定，撤銷一審、二審判決，並發還深圳人民法院重審。

根據日期分別為2019年5月7日及2019年5月27日之法院裁定，本集團公允值約人民幣432,000,000元之若干投資物業於2019年5月10日至2022年5月9日期間被查封。

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(「9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9月判決入稟上訴，二審聆訊日期已訂於2021年4月14日。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(均為本公司及凱升之獨立第三方)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之法律意見後，管理層認為本集團進一步流出資源之可能性甚微。

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。

## 8. 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) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄第6段所指之重大合約；
- (c) 建築協議；
- (d) 補充協議；
- (e) 凱升截至2020年6月30日止六個月之中期報告；
- (f) 凱升載有其截至2019年12月31日止三個年度之經審核綜合財務報表之年報；
- (g) 本公司載有其截至2019年12月31日止三個年度之經審核綜合財務報表之年報；
- (h) 2020年中期報告；
- (i) 凱升日期為2020年7月15日之自願公告；
- (j) 凱升日期為2020年8月11日之盈利警告公告；
- (k) 本公司日期為2020年8月18日之盈利警告公告；
- (l) 本公司日期為2020年3月26日有關收購使用權資產－項目地盤付款及租賃協議之主要及關連交易通函；

- (m) 本公司日期為2020年7月31日有關建議延長2018年可換股債券到期日之  
關連交易通函；
- (n) 本公司日期為2020年8月12日有關收購凱升權益之主要交易通函；
- (o) 本公司日期為2020年11月13日有關建議延長尚未行使2016年可換股債券  
到期日之關連交易通函；及
- (p) 本通函。

## 9. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為趙敬仁先生，為香港會計師公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681,  
Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (c) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港干諾道中168-200號信  
德中心西座17樓1705室。
- (d) 本公司之主要股份過戶登記處為Suntera (Cayman) Limited，地址為Royal  
Bank House, 3rd Floor, 24 Shedden Road, P.O. Box 1586, Grand Cayman KY1-  
1110, Cayman Islands。
- (e) 本公司之香港股份過戶登記分處為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。
- (f) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。