

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已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 出售通達有限公司

本公司財務顧問

**MERDEKA** 領智

領智企業融資有限公司

---

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具相同涵義。

本公司謹訂於2021年5月18日(星期二)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，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡早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，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前(即不遲於2021年5月16日(星期日)下午2時30分)交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(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。

#### 股東特別大會的預防措施及特別安排

鑒於爆發COVID-19疫情，股東特別大會上將實施若干措施，以應對出席人士受感染的風險，包括但不限於：

- 所有出席人士均須(a)接受體溫檢測；及(b)佩戴外科口罩，方可進入股東特別大會會場
- 接受香港特別行政區政府指定檢疫之出席人士不得進入股東特別大會會場
- 所有出席人士均須於股東特別大會期間佩戴外科口罩
- 適當座位安排
- 概不分發公司禮品或茶點

本公司提請出席人士根據自身情況慎重考慮出席股東特別大會之風險。此外，本公司謹此提醒股東無需親身出席股東特別大會行使表決權，並強烈建議股東委託股東特別大會主席為代表及盡早交回代表委任表格。視乎COVID-19疫情之發展，本公司可能會實施進一步變動及預防措施並可能適時就該等措施刊發進一步公告。

2021年4月26日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	7
附錄一 - 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 - 該等物業的估值報告 .....	II-1
附錄三 - 一般資料 .....	III-1
股東特別大會通告 .....	EGM-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，人民幣及港元金額按人民幣1元兌1.2000港元、1美元兌人民幣6.7400元、人民幣1元兌16.4474日圓、1美元兌7.75港元及1港元兌6.2285披索之匯率換算。換算僅供說明，不應視作人民幣或港元金額實際可按該等匯率或任何其他匯率兌換。
- (e) 下列詞彙具有下文所載涵義：

「該公告」	指	本公司日期為2021年2月21日的公告，內容有關(其中包括)出售事項
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於其整個正常營業時間內一般開門辦理業務的日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司設立及營運的中央結算及交收系統
「中信銀行」	指	中信銀行股份有限公司深圳分行
「中信貸款甲」	指	於最後實際可行日期，按照中信貸款協議甲的條款，深圳港隆城應付中信銀行貸款的未償還本金金額為人民幣277.5百萬元

---

## 釋 義

---

「中信貸款乙」	指	於最後實際可行日期，按照中信貸款協議乙的條款，太陽世紀地產應付中信銀行貸款的未償還本金金額為人民幣40百萬元
「中信貸款協議甲」	指	中信銀行(作為貸款人)與深圳港隆城(作為借款人)所訂立日期為2014年8月11日的貸款協議，內容有關提供本金金額為人民幣400百萬元的貸款
「中信貸款協議乙」	指	中信銀行(作為貸款人)與太陽世紀地產(作為借款人)所訂立日期為2013年6月9日的貸款協議，內容有關提供本金金額為人民幣150百萬元的貸款
「中信貸款」	指	中信貸款甲及中信貸款乙的統稱
「本公司」	指	太陽城集團控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1383)
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件，完成出售事項
「完成日期」	指	於買賣協議所載所有先決條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後五(5)個營業日內的日期(或買賣協議訂約方可能同意的有關其他日期)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	買賣待售股份的總代價
「COVID-19」	指	新型冠狀病毒(COVID-19)，識別為導致呼吸道疾病爆發的一種冠狀病毒
「債務重組」	指	具有本通函董事會函件內「出售事項」一節中「債務重組」一段內所賦予的涵義
「彌償契據」	指	本公司、買方與出售公司於完成時將予執行的彌償契據
「董事」	指	本公司董事

---

## 釋 義

---

「出售事項」	指	根據買賣協議本公司向買方建議出售待售股份
「出售公司」	指	通達有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司及本公司的全資附屬公司
「出售集團」	指	出售公司及其附屬公司
「東陽新光」	指	東陽新光太平洋實業有限公司，本公司的全資附屬公司
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2021年5月18日(星期二)下午2時30分假座香港干諾道中200號信德中心4樓401A雅辰會翡翠廳舉行的股東特別大會，以考慮將予提呈批准出售事項及其項下擬進行交易的普通決議案
「彩御」	指	彩御有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司及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	獨立於本公司及其關連人士的個人或公司
「獨立估值師」	指	中證評估有限公司，獨立專業物業估值師
「最後實際可行日期」	指	2021年4月21日，即本通函付印前為確定本通函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
「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

---

## 釋 義

---

「趙先生」	指	趙敬仁先生，作為深圳聯天代理
「未決訴訟」	指	誠如本公司截至2020年12月31日止年度的年度業績公告所披露的未決訴訟，有關位於出售集團若干投資物業的地段的使用權，據此根據深圳人民法院日期為2019年5月7日及2019年5月27日的判決，經扣押物業於2019年5月10日至2022年5月9日被扣押
「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，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	一部分深圳鴻隆廣場(包括港隆城購物中心及三個住宅單位)及半山道1號若干餘下未售出單位，詳情載於本通函董事會函件內「有關出售集團的資料」一節中「該等物業」一段
「物業按揭」	指	有關中國若干物業的按揭，須以趙先生為受益人(作為深圳聯天代理)由深圳紫瑞執行
「菲律賓證券交易所」	指	The Philippines Stock Exchange, Inc.
「買方」	指	睿龍有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「餘下集團」	指	完成後的本集團
「償還安排」	指	具有本通函董事會函件內「出售事項」一節中「償還安排」一段內所賦予的涵義
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「凱升集團」	指	凱升及其不時的附屬公司
「SA Investments」	指	Summit Ascent Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司及凱升的直接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

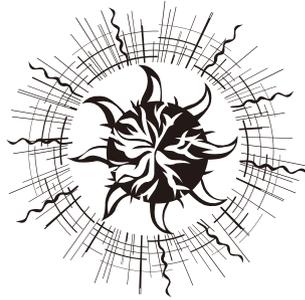
「買賣協議」	指	買方與本公司所訂立有關出售事項日期為2021年2月21日的協議
「待售股份」	指	出售公司的100,000股股份，為出售公司的全部已發行股本
「經扣押物業」	指	出售集團根據未決訴訟扣押的若干投資物業
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「深圳港隆城」	指	深圳市港隆城商業管理有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，由太陽世紀地產全資擁有
「深圳聯天」	指	深圳聯天置業有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，由本公司全資擁有
「深圳聯天貸款」	指	根據深圳聯天貸款協議，根據償還安排的條款於債務重組完成後深圳紫瑞將償還欠付深圳聯天的實際金額，償還進度表誠如本通函董事會函件內「出售事項」一節中「深圳聯天貸款」一段概述
「深圳聯天貸款協議」	指	於完成時，就有關深圳聯天貸款分別由(i)深圳紫瑞(作為借方及擔保人)、深圳聯天(作為貸方)與趙先生(作為深圳聯天代理)之間將予訂立的貸款及擔保協議；及(ii)深圳紫瑞(作為借方)與趙先生(作為深圳聯天代理)之間將予訂立的貸款協議

---

## 釋 義

---

「深圳太陽時代」	指	深圳市太陽時代物業服務有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，由太陽世紀地產全資擁有
「深圳紫瑞」	指	深圳市紫瑞房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，由太陽世紀地產全資擁有
「平方米」	指	平方米
「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，一間於百慕達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：102)，並為本公司擁有69.66%權益的附屬公司
「太陽世紀地產」	指	太陽世紀地產集團有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任外商獨資企業，由出售公司全資擁有
「太陽城博彩中介」	指	太陽城博彩中介一人有限公司，一間於澳門註冊成立的有限公司，由周先生全資擁有
「SunTrust」	指	Suntrust Home Developers, Inc.，一間於菲律賓註冊成立的有限公司，其股份於菲律賓證券交易所上市(股份代號：SUN)，並為本公司擁有51%權益的附屬公司
「SunTrust Group」	指	SunTrust及其不時的附屬公司
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣
「估值」	指	獨立估值師就該等物業於2021年1月31日的市值進行的估值
「估值報告」	指	獨立估值師就該等物業於2021年1月31日的市值編製的估值報告，其全文載於本通函附錄二
「%」	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

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**  
**出售通達有限公司**

**緒言**

茲提述該公告，內容有關(其中包括)出售事項。

本通函旨在向閣下提供(i)出售事項及其項下擬進行交易的進一步詳情；(ii)有關本集團的財務資料；(iii)估值報告；及(iv)召開股東特別大會通告。

### 出售事項

於2021年2月21日，本公司(作為賣方)與買方(作為買方)訂立有關出售事項的買賣協議，據此，本公司已有條件同意出售而買方已有條件同意收購待售股份，總代價為人民幣155,290,000元(相當於約186,348,000港元)，惟須受買賣協議的條款及條件所規限。

### 買賣協議

買賣協議的主要條款載列如下：

- 日期： 2021年2月21日
- 訂約方： (1) 本公司(作為賣方)；及  
(2) 買方(作為買方)

買方為英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股，其最終實益擁有人為Wu Weixuan女士，彼於中國物業投資方面擁有逾20年經驗。據董事在作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，買方及Wu Weixuan女士為獨立第三方。

### 待出售的資產

根據買賣協議，本公司已有條件同意出售而買方已有條件同意收購待售股份，即出售公司的全部已發行股本。

### 債務重組

根據買賣協議，於完成時，出售集團將實行債務重組，據此(i)出售集團及餘下集團將進行債務分配、取代、抵銷及／或豁免，以致除深圳聯天貸款外，出售集團與餘下集團之間於完成後將不會存在任何未付負債、責任或債項；及(ii)出售集團、餘下集團及若干獨立第三方將進行債務分配、取代、抵銷及／或豁免，以致出售集團的未付負債(不包括深圳聯天貸款及中信貸款)將不會超過約人民幣791,678,000元(相當於約950,014,000港元)。

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，債務重組的詳情概述如下。

(i) 深圳聯天貸款的估計未償還結餘明細：

	人民幣千元
出售集團於2020年12月31日應付本集團的款項總額	2,642,043
本集團於2020年12月31日應付出售集團的款項總額	<u>(1,474,159)</u>
出售集團於2020年12月31日應付本集團的未付結餘淨額	1,167,884
於債務重組完成後轉讓予本集團的出售集團於2020年 12月31日的其他借貸以及應付賬款及其他應付款 <sup>附註</sup>	98,767
根據債務重組將予豁免的金額	<u>(772,402)</u>
深圳聯天貸款於2020年12月31日的估計未付結餘	494,249
本集團於2021年1月清償中信貸款甲	<u>7,500</u>
深圳聯天貸款於最後實際可行日期的估計未付結餘	<u><u>501,749</u></u>

附註：

該金額包括於2020年12月31日計入出售集團銀行及其他借貸的其他借貸約人民幣79,641,000元及計入出售集團應付賬款及其他應付款的相關利息約人民幣19,126,000元。

## 董事會函件

- (ii) 出售集團與本集團於2020年12月31日的未付集團內公司間負債明細(根據債務重組將予豁免)：

性質	人民幣千元
出售集團應付本集團款項	
- 出售公司應付本公司款項	(1,000,980)
- 深圳紫瑞應付本公司款項	(406,694)
- 深圳太陽時代應付本公司款項	(16,997)
- 深圳太陽時代應付深圳聯天款項	(51,479)
- 太陽世紀地產應付深圳聯天款項	(404,898)
- 深圳紫瑞應付深圳聯天款項	(259,890)
- 深圳紫瑞應付巢湖寶昇旅遊開發有限公司 (「巢湖寶昇」) <sup>附註1</sup>	(6,856)
- 根據債務重組將予取代及/或抵銷的出售集團應付 本集團款項總額	(2,147,794)
本集團應付出售集團款項	
- 本公司應付太陽世紀地產款項	873,385
- 永豐國際有限公司(「永豐」)應付出售公司款項 <sup>附註1</sup>	89
- 利好投資有限公司(「利好投資」)應付太陽世紀地產 款項 <sup>附註1</sup>	10,000
- 躍行有限公司(「躍行」)應付太陽世紀地產款項 <sup>附註1</sup>	192
- 深圳聯天應付深圳港隆城款項	320,636
- 深圳聯天應付深圳市太陽聯動置業有限公司 (「深圳太陽聯動」)款項 <sup>附註2</sup>	1,000
- 深圳聯天應付深圳市太陽華創實業有限公司(「深圳華創」) 款項 <sup>附註2</sup>	58,500
- 深圳聯天應付出售公司款項	9,565
- 巢湖寶昇應付太陽世紀地產款項 <sup>附註1</sup>	200,792
- 根據債務重組將予取代及/或抵銷的本集團應付出售 集團款項總額	1,474,159
根據債務重組將予豁免的出售集團應付本集團的 未付結餘淨額	(673,635)
根據債務重組已轉讓及將予轉讓及豁免的出售集團 其他借貸以及應付賬款及其他應付款	(98,767)
根據債務重組將予豁免的出售集團應付本集團的 未付淨負債總額	(772,402)

## 董事會函件

附註：

1. 巢湖寶昇、永豐、利好投資及躍行均為本公司的全資附屬公司及本集團的一部分。
2. 深圳華創及深圳太陽聯動均為出售公司的全資附屬公司及出售集團的一部分。

(iii) 出售集團的未付負債對賬：

	人民幣千元
出售集團於2020年12月31日的債務總額	2,383,327
減：根據債務重組將予豁免款項	(772,402)
減：於最後實際可行日期深圳聯天貸款的估計未付結餘	(501,749)
減：於最後實際可行日期中信貸款的結餘	(317,500)
	<u>791,676</u>
於債務重組完成後出售集團的估計債務	<u>791,676</u>

債務重組的架構及相關協議將由本公司與買方於完成前協定。於最後實際可行日期後及於完成前，債務重組架構的任何變動將於深圳聯天貸款中反映，且將不會影響代價。

經考慮(i)誠如本通函董事會函件內「出售事項的理由及裨益」一節所披露，截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，半山道1號總可銷售面積僅約14%尚未售出，而港隆城購物中心的出租率分別約為67%、60%及58%；及(ii)誠如本通函董事會函件內「有關出售集團的財務資料」一節所披露，出售集團於截至2019年及2020年12月31日止年度分別錄得除稅後虧損約人民幣184.851百萬元及約人民幣357.296百萬元，董事會認為，出售集團現時及將會繼續無法清償其過度負債約人民幣23.80億元(誠如本通函董事會函件內「償還安排的基準」一段所披露)。經考慮(i)上述出售集團無法清償其過度負債；及(ii)買方願意償還出售集團於根據深圳聯天貸款下應付本集團的未付集團內公司間負債人民幣501.749百萬元，董事會認為，根據債務重組豁免出售集團應付本集團的集團內公司間負債人民幣772.402百萬元屬公平合理。

---

## 董事會函件

---

### 中信貸款

中信貸款甲的主要條款載列如下：

協議日期	:	2004年8月11日
貸款人	:	中信銀行
借款人	:	深圳港隆城
本金	:	人民幣400,000,000元
利率	:	中國人民銀行頒佈的貸款市場報價年利率(「 <b>年利率</b> 」)另加與中信銀行協定的基點年利率。於2020年12月31日，適用年利率為5.635%，由貸款市場報價年利率4.65%加協定基點年利率0.985%計算得出。
到期日	:	2029年8月11日
貸款本金的償還進度表	:	第一年：人民幣5,000,000元 第二年：人民幣15,000,000元 第三年：人民幣20,000,000元 第四至六年：每年人民幣25,000,000元，合共人民幣75,000,000元 第七至十二年：每年人民幣30,000,000元，合共人民幣180,000,000元 第十三至十五年：每年人民幣35,000,000元，合共人民幣105,000,000元
提早償還的罰款	:	相等於(i)提早償還金額；(ii)直至到期的年數；(iii)適用利率；及(iv)罰款率20%的倍數的金額

---

## 董事會函件

---

- 抵押品
- :
1. 特定存款銀行戶口的銀行結餘(「存款銀行戶口」)。有抵押投資物業產生的所有收入須存入存款銀行戶口，而存款銀行戶口的任何結餘須用於償還貸款。於2020年12月31日，存款銀行戶口的銀行結餘約為人民幣1,165,000元
  2. 於2021年1月31日按公允值計量的投資物業人民幣769,210,000元

中信貸款乙的主要條款載列如下：

- 協議日期
- :
- 2013年6月9日
- 貸款人
- :
- 中信銀行
- 借款人
- :
- 太陽世紀地產
- 本金
- :
- 人民幣150,000,000元
- 利率
- :
- 中國人民銀行頒佈的貸款市場報價年利率另加與中信銀行協定的基點年利率。於2020年12月31日，適用年利率為5.635%，由貸款市場報價年利率4.65%加協定基點年利率0.985%計算得出。
- 到期日
- :
- 2022年12月20日
- 貸款本金的償還進度表
- :
- 2013年12月20日：人民幣5,000,000元
- 2014年12月20日：人民幣15,000,000元
- 2015年12月20日：人民幣15,000,000元
- 2016年12月20日：人民幣15,000,000元
- 2017年12月20日：人民幣15,000,000元
- 2018年12月20日：人民幣15,000,000元
- 2019年12月20日：人民幣15,000,000元

## 董事會函件

2020年12月20日：人民幣15,000,000元

2021年12月20日：人民幣20,000,000元

2022年12月20日：人民幣20,000,000元

提早償還的罰款：相等於(i)提早償還金額；(ii)直至到期的年數；(iii)適用利率；及(iv)罰款率20%的倍數的金額

抵押品：1. 存款銀行戶口的銀行結餘。於2020年12月31日，存款銀行戶口的結餘約為人民幣1,165,000元

2. 於2021年1月31日按公允值計量的投資物業人民幣397,340,000元

### 深圳聯天貸款

於最後實際可行日期，深圳聯天貸款的估計未付結餘於完成時將為人民幣501,749,000元(相當於約602,099,000港元)，視乎實際完成日期而定。完成前，由於出售集團仍為本集團的一部分，本集團因而將繼續有責任償還中信貸款的未付結餘。故此，視乎實際完成日期而定，深圳聯天或須根據深圳聯天貸款向出售集團提供額外信貸，務求履行上述責任，依照進度表概述如下：

日期	金額 人民幣元
2021年4月22日	7,500,000
2021年6月22日	10,000,000
2021年7月22日	7,500,000
2021年10月22日	7,500,000
2021年12月22日	10,000,000

於最後實際可行日期，深圳聯天為償還中信貸款甲而向出售集團提供額外信貸人民幣7,500,000元，於最後實際可行日期計入深圳聯天貸款的估計未付結餘內。深圳聯天為償還中信貸款而根據深圳聯天貸款向出售集團提供的任何上述進一步額外信貸須於完成日期後(1)一個月內償還。於最後實際可行日期，中信貸款的未付結餘總額為人民幣317,500,000元。於完成後，深圳聯天貸款及中信貸款項下的本金金額將合共不得超過人民幣819,249,000元。

---

## 董事會函件

---

趙先生(作為深圳聯天代理)與深圳紫瑞(作為擔保人)將於完成時訂立物業按揭，據此深圳紫瑞將抵押(i)半山道1號20個商業單位及店舖(有關總賬面值約為人民幣134,511,000元，根據估值總公允值約為人民幣137,140,000元)；及(ii)半山道1號1個公寓及22幢別墅(有關總賬面值約為人民幣178,514,000元，根據估值總公允值約為人民幣660,130,000元)，作為償還深圳聯天貸款的抵押。董事會認為，物業按揭屬公平合理，原因為根據物業按揭將予抵押的該等物業的公允值總額(即約人民幣797,270,000元)遠高於深圳聯天貸款於最後實際可行日期完成時的估計未付結餘(即人民幣501,749,000元)。

買賣協議及深圳聯天貸款協議互為條件。倘深圳聯天貸款的未付結餘根據債務重組架構的任何變動由人民幣501,749,000元調整，則不會對代價作出額外調整。

### 償還安排

根據將於完成時訂立有關深圳聯天貸款的深圳聯天貸款協議，於買賣協議日期起直至完成日期止，深圳聯天貸款總金額為人民幣501,749,000元(相當於約602,099,000港元)及深圳聯天為償還中信貸款而根據深圳聯天向出售集團預付的實際金額須由深圳紫瑞償還予深圳聯天，依照進度表概述如下：

- (1) 任何超過人民幣501,749,000元的金額須於完成日期起一個月內償還；
- (2) 人民幣401,749,000元須於2022年3月31日或之前償還；及
- (3) 人民幣100,000,000元須於2023年6月30日或之前償還。

利息： 無

罰息： 年息12厘，就相關付款到期應付日期起的所有逾期未付金額計息

### 償還安排的基準

深圳聯天貸款的條款(包括償還安排)乃由本公司與買方經考慮出售集團於2020年12月31日的現有負債後公平磋商釐定。

---

## 董事會函件

---

董事會認為，深圳聯天貸款協議的條款(包括但不限於深圳聯天貸款的償還進度表)屬公平合理，原因為買方將負責出售集團應付獨立第三方的大部分借貸，且出售集團在並無進行出售事項的情況下無法償還其負債。

於完成後不就深圳聯天貸款收取任何利率的決定乃本公司與買方根據整體出售事項的架構及本集團的資本承擔作出的商業決定。

由於出售集團表現每況愈下及負債過多，本公司一直尋求將出售集團出售。於2020年12月31日，出售集團的負債約為人民幣23.80億元，而未經審核綜合負債淨額約為人民幣8.40億元。出售集團應付獨立第三方債務(i)約人民幣51.57百萬元(包括銀行借貸人民幣40百萬元、其他借貸利息人民幣10.07百萬元及未付管理費人民幣1.5百萬元)已逾期；及(ii)約人民幣424.54百萬元於2022年底到期，其中約人民幣56.78百萬元於2021年底到期。誠如本通函董事會函件「完成後的本集團業務」一節所披露，本集團有若干其他重大資本承擔，前景較出售集團更為樂觀。

經考慮(i)約80%的深圳聯天貸款將於2022年3月31日前償還，而餘額將於2023年6月30日前償還；(ii)深圳聯天貸款的違約利息年利率為12%；(iii)根據物業按揭將予抵押的物業(其公允值超過深圳聯天貸款的價值)已以餘下集團為受益人提供；(iv)自2017年起買方為出售集團的唯一潛在買方；(v)出售集團的龐大負債；及(vi)出售事項的估計收益人民幣220.70百萬元(有待審核)，董事會認為，就買賣協議的整體條款和及時將出售集團出售而言，不就深圳聯天貸款收取利息乃屬公平合理。

### 代價

出售事項的代價須為人民幣155,290,000元(相當於約186,348,000港元)。依照買賣協議，以港元列值的最終代價金額指於完成日期中國人民銀行宣佈人民幣兌港元的匯率中間價，買方須於完成時以港元現金方式向本公司支付。

代價乃經本公司與買方公平磋商後參考下列因素釐定：

#### (a) 出售集團的財務狀況

出售集團於2020年12月31日錄得未經審核綜合負債淨額約人民幣839.42百萬元。

---

## 董事會函件

---

經考慮(i)獨立估值師就存貨約人民幣821.98百萬元評估的估值；(ii)存貨重估所產生的估計遞延稅項負債總額(包括但不限於土地增值稅、銷售稅、增值稅、印花稅、企業所得稅及城市維護建設稅)約人民幣300.90百萬元；(iii)獨立估值師就投資物業約人民幣1,186.41百萬元評估的估值；(iv)投資物業重估所產生的估計遞延稅項負債約人民幣0.20百萬元；及(v)出售集團的綜合資產淨值於截至2020年12月31日債務重組完成後估計增加約人民幣772.40百萬元後，出售集團的經調整未經審核綜合資產淨值於2020年12月31日約為人民幣120.42百萬元(相當於約144.50百萬港元)，假設已於2020年12月31日完成。

### **(b) 出售集團的財務表現及前景**

出售集團於截至2020年及2019年12月31日止年度錄得的淨虧損分別約人民幣357.30百萬元及人民幣184.85百萬元。

出售集團的兩個分部為廣東省的物業開發分部及物業租賃分部。就廣東省的物業開發分部而言，由於半山道1號為現時唯一可供出售的項目，因此將餘下未售出單位出售後不會再產生溢利。就物業租賃分部而言，由於投資物業的出租率一直下跌，因而預計淨虧損將持續上升。

有關該兩個分部的財務表現，請參閱「出售事項的理由及裨益」一節。

### **(c) 出售集團缺乏潛在買家**

一名潛在買家於2017年為收購出售集團的唯一投資物業一度與本集團接洽。然而，由於買方並不同意收購出售集團所有餘下存貨而潛在買方不欲承擔出售集團任何負債，因此本集團及潛在買方未能就出售事項的條款達成協議。此後，本集團不再收到有關收購出售集團的意向或要約。鑒於投資物業的狀況、出租率下跌及由門市零售轉移至線上購物的消費增加，本集團因而預計不會有要約價高於代價的要約出現。

### **(d) 深圳聯天貸款**

按照根據償還安排將於完成時訂立的深圳聯天貸款協議，償還深圳聯天貸款(於最後實際可行日期估計其於完成時將為人民幣501,749,000元(相當於約602,099,000港元))須視乎實際完成日期而定。

---

## 董事會函件

---

有關深圳聯天貸款及償還安排的更多詳情，請參閱上文「深圳聯天貸款」及「償還安排」多段。

### 先決條件

完成須受以下條件所規限，且須待(其中包括)以下條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後，方可作實：

- (a) 完成獲買方信納的盡職審查結果；
- (b) 買方已就買賣協議及其項下擬進行的交易獲得一切所需同意及批准；
- (c) 買方所作出的承諾、聲明及保證自買賣協議日期起直至完成日期止仍屬真實、準確及無誤導成份，且概無構成違反買賣協議項下買方所提供任何聲明及保證的事項、事實及情況；
- (d) 於股東特別大會上根據上市規則就買賣協議及其項下擬進行的交易取得股東批准；
- (e) 本公司已就買賣協議及其項下擬進行的交易獲得一切所需同意及批准；
- (f) 本公司所作出的承諾、聲明及保證自買賣協議日期起直至完成日期止仍屬真實、準確及無誤導成份，且概無構成違反買賣協議項下本公司所提供任何聲明及保證的事項、事實及情況；
- (g) 深圳港隆城已取得中信銀行發出的同意書，內容有關中信銀行同意提早償還中信貸款甲連同豁免就中信貸款甲繳納的20%提早償還罰金，並同意變更深圳港隆城的間接控股股東(如有需要)；
- (h) 太陽世紀地產已取得中信銀行發出的同意書，內容有關中信銀行同意提早償還中信貸款乙連同豁免就中信貸款乙繳納的20%提早償還罰金，並同意變更太陽世紀地產的間接控股股東(如有需要)；
- (i) 債務重組相關協議的架構、形式及內容以及彌償契據、深圳聯天貸款協議及物業按揭的形式及內容已由本公司及買方協定；

---

## 董事會函件

---

- (j) 本公司及買方已獲得由本公司及買方核准的稅務顧問發出有關買賣協議項下及出售集團旗下交易的稅項意見並獲得批准；
- (k) 本公司及買方於中國已獲得由本公司中國法律顧問就債務重組及深圳聯天貸款提供的中國法律意見，而有關內容已獲得批准；及
- (l) 未決訴訟已獲解決及經扣押物業的扣押已獲解除。

除買方可以書面豁免的上述條件(a)、(f)、(g)、(h)、(j)、(k)及(l)以及本公司可以書面豁免的上述條件(c)外，概無上文載列的條件可由買賣協議的任何訂約方豁免。

倘任何以上先決條件未能於2021年5月31日下午四時正前(或本公司與買方可能書面同意的較後日期)達成或獲豁免，則買賣協議須告自動終止且不再具有任何效力，而本公司與買方概無任何性質的任何索賠或買賣協議項下的責任，惟先前違反買賣協議的任何條款則另作別論。

於最後實際可行日期，上述條件概未達成。

### 完成

完成將於買賣協議項下所有先決條件達成或獲豁免後五(5)個營業日內(或買賣協議訂約方可能同意的其他日期)發生。

於完成後，本公司將不再持有出售集團任何股本權益，因此出售集團旗下的所有公司將不再為本集團的附屬公司，而出售集團的財務業績將不再綜合計入本集團的財務業績。

### 彌償契據

根據買賣協議及本公司、買方及出售公司於完成時將訂立的彌償契據，本公司將向買方彌償若干稅項、訴訟及或然負債，除訴訟負債外，總金額不得超過(i)代價；及(ii)深圳聯天貸款於完成時的本金金額。彌償契據的形式必須於完成前經本公司及買方批准。

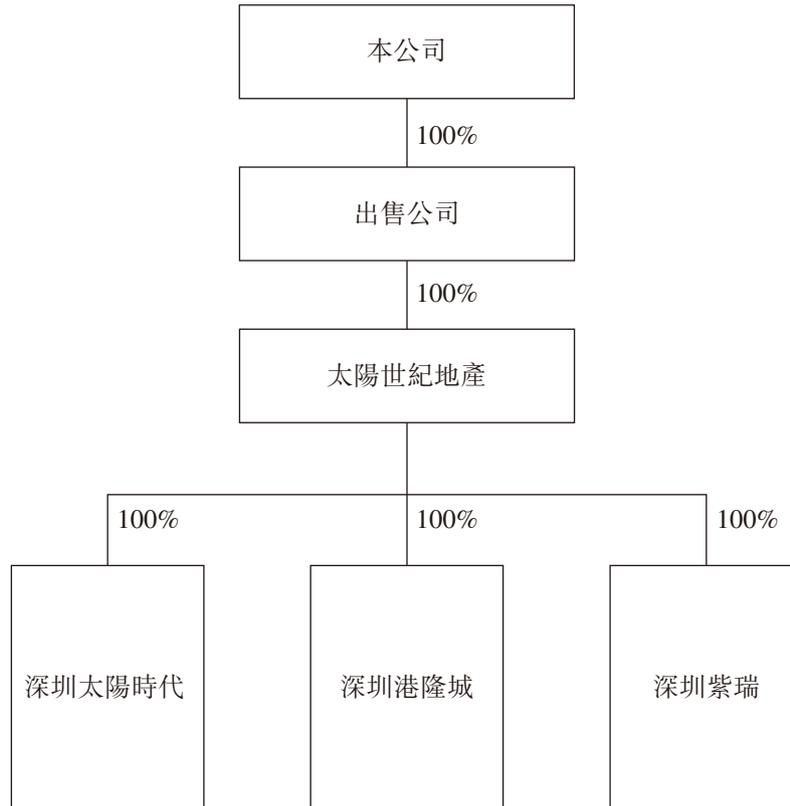
### 有關本公司的資料

本公司為投資控股公司。本集團主要(i)於中國及日本從事物業開發；(ii)於中國從事物業租賃以及商場管理及營運；(iii)於越南提供酒店及綜合度假村的一般顧問服務；(iv)提供旅遊相關產品及服務；(v)透過SunTrust集團於菲律賓開發及經營綜合度假村；及(vi)透過凱升集團於俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區經營酒店及博彩業務。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。

### 有關出售集團的資料

#### 出售集團的股權架構

於最後實際可行日期，出售集團的簡化股權架構載列如下：



出售公司為投資控股公司及本公司全資附屬公司。該公司的主要資產為於太陽世紀地產的全部股權。

---

## 董事會函件

---

太陽世紀地產主要從事物業開發及物業投資。該公司的主要資產為(1)鴻隆廣場；及(2)於深圳紫瑞的權益。深圳紫瑞主要從事物業開發，其主要資產為半山道1號的餘下未售出單位。

深圳太陽時代及深圳港隆城主要從事鴻隆廣場的物業管理。

### 該等物業

#### 鴻隆廣場

鴻隆廣場為本集團開發的商住綜合大樓，位於中國廣東省深圳市。當中包括於一座樓高五層的商業平台(即港隆城購物中心)上興建的多棟住宅樓宇。於最後實際可行日期，太陽世紀地產擁有(i)港隆城購物中心及地庫樓層的一個商業單位，兩者均持作租賃之用；以及(ii)三(3)個住宅單位。

#### 半山道1號

半山道1號為本集團開發的物業開發項目，位於中國廣東省深圳市。半山道1號的預售於2013年展開。於最後實際可行日期，半山道1號的總可銷售面積約86%經已售出。於最後實際可行日期，半山道1號的一(1)個公寓、二十二(22)幢別墅以及二十(20)個商業單位及店舖尚未售出。

#### 經扣押物業

根據未決訴訟，經扣押物業已被深圳市人民法院扣押。董事會已就未決訴訟徵詢本集團中國律師意見，並已確認在未決訴訟尚未獲解決的情況下進行出售事項的出售事項合法有效性。

#### 估值

該等物業於2020年12月31日的未經審核總賬面值約為人民幣1,519.85百萬元，為投資物業賬面值約人民幣1,185.60百萬元及存貨賬面值約人民幣334.25百萬元的總和。

根據估值，該等物業於2021年1月31日的總公允值約為人民幣2,008.39百萬元，而出售集團的投資物業估值約為人民幣1,186.41百萬元，出售集團的存貨估值約為人民幣821.98百萬元。

## 董事會函件

經審閱及考慮(i)估值工作範圍；(ii)獨立估值師有關編製估值報告的資格及經驗；(iii)獨立估值師就進行估值所採取的步驟及盡職審查措施；(iv)獨立估值師採用的方法(即市場法，乃該等物業估值最常用的方法)；及(v)獨立估值師就估值作出的假設符合行業慣例，董事會認為，就對出售集團存貨作出的調整而言，估值屬公平合理。

### 有關出售集團的財務資料

按照香港財務報告準則編製的出售集團截至2019年及2020年12月31日止年度的未經審核綜合財務資料載列如下：

	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
收入	37,674	63,651
除稅前虧損	459,889	173,701
除稅後虧損	357,296	184,851

於2020年12月31日，出售集團錄得未經審核綜合負債淨額約人民幣839.42百萬元。

### 出售事項的理由及裨益

出售事項為本集團帶來以下機遇：(i)於單一交易中出售半山道1號所有餘下未售出單位；(ii)變現其於鴻隆廣場的投資；(iii)將其資源集中並部署於餘下集團的業務上；及(iv)削減本集團債務。

#### (i) 銷售半山道1號的餘下單位

半山道1號的預售於2013年展開，於2020年12月31日，半山道1號總可銷售面積約14%尚未售出。半山道1號乃本集團於其日常及一般業務過程中開發用作銷售的物業。於2019年的滯銷情況於截至2020年12月31日止年度期間仍然繼續，原因為按揭申請措施收緊及施加每人購買住宅物業的配額以及COVID-19爆發嚴重影響中國當地及環球經濟。出售事項將讓本集團於單一交易中變現半山道1號所有餘下未售出單位。

## 董事會函件

### (ii) 變現本集團於鴻隆廣場的投資

於截至2017年12月31日止年度，出售集團所持港隆城購物中心的出租率約為82%。截至2018年及2019年12月31日止年度，出租率分別下跌至67%及60%。有關下跌主要由於來自於寶安區開業的其他現代購物中心(即(其中包括)壹方城及海雅繽紛城)的激烈競爭。截至2020年12月31日止年度，出租率進一步下跌至58%，主要由於爆發COVID-19疫情造成2020年上半年中國全國各地及地方封城，嚴重影響零售店所致。

鑒於深圳零售空間的供應預計持續增加及由門市零售轉移至線上購物以及爆發COVID-19疫情的影響，因此董事會認為港隆城購物中心的出租率將不大可能提升，且物業租賃分部不大可能會轉虧為盈。

### (iii) 專注於餘下集團

#### 本集團的現有業務分部

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，本集團的呈報業務分部及其對本集團收入的相關貢獻載列如下：

	截至12月31日止年度					
	2020年		2019年		2018年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(經審核)		(經審核)		(經審核)	
分部收入						
(1) 旅遊相關產品及服務	110,024	55.21	525,534	85.90	542,820	68.48
(2) 物業開發	-	-	18,901	3.09	177,400	22.38
(3) 物業租賃及商場管理 及營運	39,011	19.58	44,750	7.31	52,629	6.64
(4) 酒店及綜合度假村 的一般顧問服務	7,879	3.95	14,450	2.36	19,794	2.50
(5) 於菲律賓營運綜合 度假村	-	-	-	-	-	-
(6) 於俄羅斯聯邦營運 綜合度假村	42,377	21.26	-	-	-	-
(7) 其他	-	-	8,192	1.34	-	-
總計	<u>199,291</u>	<u>100.00</u>	<u>611,827</u>	<u>100.00</u>	<u>792,643</u>	<u>100.00</u>

## 董事會函件

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，本集團呈報業務分部的分部溢利或虧損載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元 (經審核)	2019年 人民幣千元 (經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
分部溢利／(虧損)			
(1) 旅遊相關產品及服務	(29,376)	9,001	31,928
(2) 物業開發	(72,738)	(41,248)	69,435
(3) 物業租賃及商場管理及 營運	(419,092)	(117,447)	(15,365)
(4) 酒店及綜合度假村的 一般顧問服務	(13,866)	4,110	2,966
(5) 於菲律賓營運綜合 度假村	(27,992)	-	-
(6) 於俄羅斯聯邦營運綜合 度假村	(17,515)	-	-
(7) 其他	-	2,958	-
<b>總計</b>	<b><u>(580,579)</u></b>	<b><u>(142,626)</u></b>	<b><u>88,964</u></b>

出售集團於鴻隆廣場所持物業的租賃指本集團於完成收購東陽新光的全部股權前的整體物業租賃業務。

誠如上表所示，截至2020年12月31日止年度，物業租賃以及商場管理及營運分部佔本集團虧損約72.19%，僅佔本集團收益約19.58%。截至2020年12月31日止年度，出售集團的物業租賃業務佔本集團虧損約人民幣418,418,000元約72.07%，僅佔本集團收益約18.09%。截至2019年12月31日止年度，旅遊相關產品及服務及酒店及綜合度假村的一般顧問服務兩個分部產生分部溢利，而物業租賃及物業開發分部則錄得分部虧損，而物業租賃分部以外的所有分部於截至2018年12月31日止年度均產生分部溢利。

茲提述聯交所指引信HKEX-GL96-18第32至35段，內容有關上市發行人嚴重依賴各方。誠如上文所披露，本集團大部分收入來自旅遊相關產品及服務分部（「**旅遊業務**」），倘撇除凱升（亦為一間於聯交所上市的公司）產生的收入則更是如此。旅遊業務的大部分收入來自向太陽城博彩中介（一間由周先生持有的公司，周先生為本公司的關連人士）採購產品及銷售產品及服務，而其餘的旅遊業務收入則來自獨立第三方。

---

## 董事會函件

---

就本公司與周先生的關係而言，由於旅遊業務對雙方均有利，且作為本公司控股股東，周先生於本公司擁有重大權益，故本公司與周先生就旅遊業務的業務關係不大可能被終止。

董事會知悉本集團透過旅遊業務嚴重依賴周先生，並於近年積極多元化發展旅遊業務產品供應，將其產品由酒店住宿服務產品及船票延伸至旅遊套票及其他娛樂套票，而酒店住宿服務產品亦已由澳門延伸至柬埔寨及越南等其他地區，該等產品均採購自獨立第三方採購，而於過去數年來自獨立第三方的收入比例呈持續上升趨勢。

本集團近年亦透過(i)會安南岸綜合娛樂度假村項目；(ii)發展主酒店娛樂場；(iii)收購東陽新光；(iv)提供酒店及綜合度假村的一般顧問服務；(v)收購日本土地作度假村發展；(vi)收購凱升；及(vii)策劃餐飲業務，積極拓展新業務分部。有關上述發展及項目的進一步詳情於下文「完成後的本集團業務」一節披露。

此外，由於COVID-19疫情，旅遊業務一直大幅縮減，且由於全球(包括中國、香港及澳門)的旅遊限制於最後實際可行日期仍大致生效，旅遊業務預期於截至2021年12月31日止年度進一步收縮，而本集團的其他業務分部預期在本集團的支持下擴大，原因是本集團主要專注於多元化發展及擴展其業務，與旅遊業務獨立分開，此舉將降低本集團對旅遊業務的依賴。

### 完成後的本集團業務

於完成後，本集團的主要業務分部將包括(i)於日本從事物業開發；(ii)於中國從事物業租賃以及商場管理及營運；(iii)於越南提供酒店及綜合度假村的一般顧問服務；(iv)提供旅遊相關產品及服務；(v)透過SunTrust集團於菲律賓開發及經營綜合度假村；(vi)透過凱升集團於俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區經營酒店及博彩業務；及(vii)其他開發中業務。

### 1. 旅遊相關產品及服務銷售分部

(1) 銷售酒店住宿產品為旅遊相關產品及服務銷售分部的唯一收入來源。自2018年起，本集團已將(i)所提供旅遊相關產品的範圍擴大至交通券、活動門票及一攬子產品；及(ii)其地理覆蓋擴大至越南、柬埔寨及土耳其，一直從獨立供應商採購。截至2020年12月31日，該分部僱用31名僱員及2名顧問，預期將能夠處理該分部的擴張。本集團計劃(i)擴大其產品種類，以涵蓋於其他地區(尤其是俄羅斯聯邦及其他亞洲國家，如日本及菲律賓)銷售酒店住宿服務產品；及(ii)提升其平台，尤其是電子平台，以擴大其客戶基礎。本集團正持續發展此分部，而有關擴展將毋須任何重大資本承擔。

(2) 包機服務。

於2020年1月，本集團完成收購一架飛機。本集團於2021年開始提供包機服務，而所產生的相關收入將記錄為本集團旅遊相關產品及服務分部類別下本集團的部分收益。

### 2. 於俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區經營酒店及博彩業務

於最後實際可行日期，本集團直接及間接持有凱升約69.66%股權，其股份於聯交所主板上市(股份代號：102)。

凱升於俄羅斯聯邦遠東地區一項名為「水晶虎宮殿」的綜合度假村持有控股權益約77.5%。水晶虎宮殿一期自2015年起已投入營運，當中設有約30張貴賓賭桌、35張中場賭桌、330部角子機的博彩區以及擁有121間客房並設有餐飲及零售門市的五星級酒店。截至2020年12月31日，凱升集團僱用1,081名僱員。水晶虎宮殿二期的酒店客房數量將會是目前的三倍，以及賭桌及角子機數量將會是目前的兩倍。於水晶虎宮殿二期開幕前，將額外招聘僱員以應付經擴大業務。

水晶虎宮殿二期目前正在開發中，鑒於COVID-19疫情的持續影響，前期建設階段的進度受到影響，預計將於2023年或較後日期投入營運。凱升集團希望在俄羅斯成功實施疫苗接種計劃，以減輕COVID-19疫情對水晶虎宮殿二期發展項目的建設前階段的影響，並協助達成其原定的建設及發展時間表。水晶虎宮殿二期的開發預計需要投資總額約200百萬美元(相當於約1,550百萬港元)。

### 3. 於越南提供酒店及綜合度假村的一般顧問服務

- (i) 於2018年8月，本集團完成收購一間位於會安南岸的綜合度假村（「會安南岸綜合度假村項目」）約34%間接股權。會安南岸綜合度假村項目獲分類為本公司的合營公司。會安南岸綜合度假村項目預計分七期開發，為期13年，佔地約985.5公頃。一期包括超過1,000間酒店客房、一間擁有140張賭桌及逾300部角子機的娛樂場以及一個高爾夫球場；一期於2020年6月28日試業。提供顧問服務所產生的收入獲確認為本集團的收入，而會安南岸綜合度假村項目的經營業績於本集團綜合財務報表入賬為應佔一間合營公司業績。會安南岸綜合度假村項目二期至七期目前正在規劃或正在開發中，並預期開發至2027年。由於二期至七期的開發計劃仍處於規劃階段，會安南岸綜合度假村項目二期至七期的資本承擔目前仍在釐定中。

截至2020年12月31日止年度，本集團自提供酒店及綜合度假村的一般顧問服務產生收入人民幣7.88百萬元。在娛樂場試業後，本集團已開始賺取基於娛樂場的博彩收入及銷售餐飲所產生的收益以及所管理娛樂場及餐飲門市的EBITDA的收入。提供顧問服務的期限為十年，可續期十年。截至2020年12月31日，該分部僱用12名僱員及9名顧問。

- (ii) 於2017年9月，本集團就將於越南廣寧省雲屯縣開發的一個綜合度假村項目（「該項目」）訂立技術服務協議。本集團現與該項目擁有人商議延長技術服務協議的服務期限，當中涵蓋於該項目開業前提供的顧問服務，並旨在於該項目開業後提供顧問服務。本集團計劃增聘4名僱員，以應對此分部的進一步業務發展。

### 4. 管理及經營中國浙江省多個商場

於2020年11月19日，本集團收購東陽新光的全部股權，而東陽新光為租賃新光天地一期購物廣場及新光天地二期生活廣場（包括620個單位，總建築面積為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）的承租人，租期自2015年1月1日起至2034年12月31日止為期二十(20)年。一期購物廣場及二期生活廣場於截至2020年12月31日止年度的出租率分別約為87.02%及79.28%。

於2020年12月31日，東陽新光旗下約有60名僱員，而東陽新光以往財務資料的詳情已於本公司日期為2020年12月18日的公告中披露。

## 5. 其他發展中業務

於最後實際可行日期，本集團開發中的投資項目如下所示。

### (i) 開發菲律賓綜合度假村

於2019年10月，本集團收購SunTrust（一間於菲律賓證券交易所上市的公司，股份代號：SUN）的51%股權。SunTrust入賬為本公司的附屬公司。於2020年2月，SunTrust就租賃用於開發菲律賓馬尼拉娛樂城的一間主酒店娛樂場（「主酒店娛樂場」）的項目地盤訂立租賃協議。租賃協議的更多詳情於本公司日期為2020年2月24日的公告及本公司日期為2020年3月26日的通函中披露。截至2020年12月31日，提供酒店及綜合度假村的一般顧問服務分部項下聘用(i) 2名菲律賓僱員；(ii) 9名香港僱員；及(iii) 一支澳門團隊，負責發展綜合度假村。

主酒店娛樂場的規劃及設計工作經已展開，預計於2023年開業。主酒店娛樂場的總平面圖已獲確認，已委任一名總承建商，並已於2020年動工。截至2020年12月31日已招致約人民幣267.64百萬元。本集團計劃於主酒店娛樂場開始營運前約12至18個月為主酒店娛樂場招聘僱員，而僱員人數將於當時落實。本公司估計投資總額約為10億美元（包括收購使用權資產，即主酒店娛樂場的土地）。於開業後，SunTrust將會是主酒店娛樂場的唯一營運者及管理人，有關財務業績將綜合計入本集團的綜合財務報表。

主酒店娛樂場已透過(i)根據日期分別為2020年5月29日及2020年6月1日的認購協議由SunTrust發行並由本集團認購本金額分別為73億披索及56億披索（相當於約11億港元及899百萬港元）的可換股債券；及(ii)凱升一間全資附屬公司根據日期為2021年2月23日的貸款協議向SunTrust提供的120百萬美元（相當於930百萬港元）貸款（其後已於2021年4月20日獲凱升股東批准）提供資金。

SunTrust一直與七家金融機構就外部貸款融資進行磋商，以進一步為發展及興建主酒店娛樂場提供資金。本集團及凱升集團擁有進行債務及／或股本集資活動的經驗豐富，並與多間銀行、金融機構及博彩業投資者維持良好及穩定的關係，彼等均可協助SunTrust進行集資活動。

(ii) 開發日本度假村

- (a) 於2019年9月2日，本集團完成收購MSRD Corporation Limited(「MSRD」)的51%權益。MSRD的主要資產為位於日本沖繩縣宮古島總佔地面積達108,799平方米的一幅土地。本集團有意向沖繩法務局申請更改目前指定用途以作度假村酒店發展項目之用。本集團旨在建設40幢別墅及擁有超過100間客房的酒店大樓。截至2020年12月31日，香港有9名僱員負責開發上述土地。

上述40幢別墅將會售出，而酒店大樓將由本集團持有。本集團現正落實發展計劃，並預期於2022年動工及預期於2024年前竣工。根據初步發展計劃，本公司估計發展該土地需要約23.70億港元。本集團預計將錄得銷售別墅產生的收益、有關向別墅提供經常性管理服務的管理費收入及酒店大樓業務產生的收益。

本集團目前正與當地政府磋商、挑選建築師及承包商、編製項目設計，以及正進行地質調查。本集團即將落實委聘一間專業公司作為項目的財務顧問，以就融資目的編製詳盡的可行性報告，而就融資而言，本集團目前正與一間日本當地銀行進行磋商。

- (b) 於2021年1月，本集團完成收購位於日本北海道二世谷總佔地面積為220,194平方米的地塊。本集團有意建設50幢別墅及20幢聯排別墅以及一間設有40間客房的酒店。截至2020年12月31日，香港有9名僱員負責開發上述土地。地表勘察工程經已展開，預計於2024年竣工。根據初步發展計劃，本公司估計發展該土地需要約25.30億港元。

本集團目前正與當地政府磋商、挑選建築師及承包商、編製項目設計，而初步地質調查經已完成。本集團正處於為項目委聘建築師的最後階段。本集團目前正準備委聘財務顧問，以就融資目的編製詳盡的可行性報告，而就融資而言，本集團計劃與一間日本當地銀行展開磋商。

### (iii) 餐飲業務

誠如本公司日期為2021年2月21日的公告所披露，深圳聯天訂立諒解備忘錄，內容有關租賃若干物業。本集團有意翻新該等物業為現代美食街風格的自助餐飲區，以結合多家小型餐飲及食品業店舖為概念，其將會作為本集團的新業務分部。本集團將利用本身內部餐飲團隊，致力加強本集團物業開發項目及各項目的各餐飲門市。本集團正考慮根據現代美食街風格美食廣場的發展範圍增聘5名僱員，而詳細人數將於2021年底至2022年初前後落實。現代美食街風格美食廣場的估計開發成本約為人民幣15百萬元。

### (iv) 削減本集團負債

由於債務重組及出售事項，出售集團應付的出售集團的未付負債約人民幣791.68百萬元(不計及深圳聯天貸款及中信貸款金額)及中信貸款於完成後不再為本集團的未償還責任，而償還深圳聯天貸款的所得款項亦將用於償還餘下集團其他借貸。

假設出售事項於2020年12月31日完成，根據本通函所披露出售事項的條款及架構，本集團預期將錄得出售事項收益約人民幣220.70百萬元(有待審核)。因此，假設債務重組於完成前完成，本公司的綜合資產淨值預期將因出售事項由約人民幣4,600.61百萬元增加至2020年12月31日約人民幣4,821.31百萬元。

於2020年12月31日，出售集團擁有總資產約人民幣30.20億元及63名僱員及顧問，分別佔本集團總資產約人民幣90.30億元及1,295名僱員及顧問的約33.44%及4.86%。於完成後，本集團仍將保留總資產約人民幣60.10億元及1,232名僱員及顧問。倘不計凱升集團，本集團仍將保留總資產約人民幣33.70億元及151名僱員及顧問。

---

## 董事會函件

---

於完成後，物業租賃及管理以及商場營運分部將由2020年11月所收購的東陽新光的業務表現代表。儘管受到COVID-19的影響，東陽新光經營的商場截至2020年12月31日的出租率分別為87.02%及79.28%，而根據與租戶及客戶的現有合約，董事會預期該特定分部的收入將穩步增長。同時，隨著各種旅遊限制的預期最終解除，會安南岸綜合娛樂度假村預期於不久將來全面開幕，此舉將導致酒店及綜合度假村的一般顧問服務分部的收入增加。鑒於上文所述，董事會預期該兩個業務分部的總收入將超過旅遊業務的收入，並成為本集團收入(不包括於菲律賓及俄羅斯聯邦經營綜合度假村)的主要來源，並減少本集團對其控股股東的整體依賴。此外，本集團預期將從於日本開發的度假村(已開始初步籌備工作)產生收入。

於現況下，由於董事會預期出售集團於可見將來不會獲利，故出售集團並無為減輕本集團對旅遊業務的依賴作出貢獻。預期出售集團的表現將繼續未如理想，原因為網上購物在COVID-19疫情加速推動下已呈現不可逆轉的增長趨勢。董事會預期，即使COVID-19疫情得到解決，消費者的網上購物行為趨勢亦不會改變。不再向前景暗淡的出售集團投放資源及努力，並變現於出售集團的投資及將資源重新調配至前景更佳的其他業務分部，乃符合本公司及其股東的利益。董事會亦認為，出售集團將主動阻礙及可能延遲本集團多元化及擴展其業務分部的努力，原因是倘出售事項尚未完成，出售集團的龐大負債及虧損將阻礙本集團的現金流量，亦可能影響本集團積極發展其他業務。

出售事項對上述項目的發展至關重要，原因是本集團的未償還負債大幅減少及本集團的盈利能力改善將令本集團的資產負債比率大幅改善，從而更容易尋求債務融資及磋商更佳融資條款。多元化發展至新餐飲業務亦依賴出售事項，原因是倘出售事項並無進行，本集團將須優先處理其現有業務分部及結算未償還負債。

考慮到所有上述因素，董事會認為，出售事項及其項下擬進行的交易(包括代價)的條款乃按正常商業條款訂立，且屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。除本通函所披露的出售事項及有關餐飲業務分部的租賃外，本公司無意於完成後進一步出售其現有業務的任何其他分部或收購任何新業務。

## 董事會函件

### 出售事項的財務影響

根據出售集團截至2020年12月31日止年度的未經審核綜合財務報表，待進行審核後，估計出售事項的收益約為人民幣220.70百萬元，乃經扣除以下各項後的代價得出：(i)有關出售事項的估計支出約人民幣1.61百萬元；(ii)出售集團的綜合資產淨值於債務重組完成後截至2020年12月31日為止估計增加約人民幣772.40百萬元；及(iii)出售集團於2020年12月31日的未經審核綜合負債淨額約人民幣839.42百萬元。

股東應注意，本公司將錄得出售事項的實際收益或虧損，將取決於出售集團於完成日期當日的財務狀況。

### 擬定所得款項用途

本公司擬動用出售事項所得款項淨額約人民幣655.43百萬元(相當於約786.52百萬港元)，視乎實際完成日期概述如下：

就償還深圳聯天貸款人民幣501,749,000元而言，所得款項將用於償還本集團的其他借貸，概述如下：

序號	性質	對手方	關係	金額 人民幣千元	到期日期
1.	其他借貸	非金融機構	獨立第三方	49,000	2021年6月3日
2.	其他借貸	非金融機構	獨立第三方	25,000	2021年12月1日
3.	其他借貸	非金融機構	獨立第三方	14,000	2021年12月19日
4.	其他借貸	非金融機構	獨立第三方	108,000	2022年1月15日
5.	其他借貸	非金融機構	獨立第三方	60,000	2022年1月16日
6.	其他借貸	非金融機構	獨立第三方	70,000	2022年1月21日
7.	其他借貸	非金融機構	獨立第三方	51,749	2022年1月22日
8.	其他借貸	非金融機構	獨立第三方	34,000	2022年3月19日

## 董事會函件

序號	性質	對手方	關係	金額 人民幣千元	到期日期
9.	其他借貸	非金融機構	獨立第三方	<u>90,000</u>	2023年1月7日
			總計	<u><u>501,749</u></u>	

就代價所得款項淨額約184,420,000港元而言，(i)約166,265,000港元將用於償還一間關聯公司於2022年1月7日到期的貸款；及(ii)餘下18,155,000港元將用作本集團的一般營運資金。

### 上市規則的涵義

由於有關出售事項的一項或以上適用百分比率(誠如上市規則所載)超過25%，但所有適用百分比率均低於75%，出售事項構成本公司根據上市規則第14章的主要交易，故須遵守上市規則項下申報、公告及股東批准規定。

由於上市規則所載有關深圳聯天貸款的一項或多項適用百分比率超過5%但所有適用百分比率均低於25%，故根據上市規則第14章，深圳聯天貸款構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則項下的申報及公告規定。

由於深圳聯天貸款協議將於完成後訂立，本公司將於適時就深圳聯天貸款作出進一步公告。

### 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥，並盡早交回本公司的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前(即不遲於2021年5月16日(星期日)下午2時30分)交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。在該情況下，委任代表的文據將被視作撤銷論。

---

## 董事會函件

---

為遵守上市規則，將於股東特別大會上提呈的決議案將以投票方式表決。據董事在作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，並無股東於買賣協議中擁有重大權益。因此，並無股東須於股東特別大會上相應就決議案放棄投票。

### 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2021年5月13日至2021年5月18日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東身份。該期間不會辦理任何股份過戶登記。於2021年5月18日名列本公司股東名冊的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，股份的未登記持有人應確保所有過戶表格連同有關股票須於2021年5月12日下午4時30分前送交本公司的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

### 推薦建議

董事認為，出售事項及其項下擬進行的交易屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成批准出售事項及其項下擬進行的決議案。

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

2021年4月26日

## 1. 本公司的財務資料

本集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的經審核綜合財務資料詳情於下列文件中披露，該等文件已刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<https://www.suncitygroup.com.hk/>)。

- (i) 本集團截至2020年12月31日止年度的經審核財務資料於2021年3月29日刊發的本公司截至2020年12月31日止年度的年度業績公告第2至44頁中披露。

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0330/2021033000138\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0330/2021033000138_c.pdf)

- (ii) 本集團截至2019年12月31日止年度的經審核財務資料於本公司於2020年6月11日刊發的截至2019年12月31日止年度的年報第81至272頁中披露；

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0611/2020061100381\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0611/2020061100381_c.pdf)

- (iii) 本集團截至2018年12月31日止年度的經審核財務資料於本公司於2019年4月30日刊發的截至2018年12月31日止年度的年報第63至224頁中披露；

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0430/lt201904301108\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0430/lt201904301108_c.pdf)

凱升集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的經審核綜合財務資料詳情於下列文件中披露，該等文件已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及凱升網站(http://www.saholdings.com.hk)。

- (i) 凱升集團截至2020年12月31日止年度的經審核財務資料於凱升於2021年3月23日刊發的截至2020年12月31日止年度的年度業績公告第2至15頁中披露。

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0323/2021032301688\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0323/2021032301688_c.pdf)

- (ii) 凱升集團截至2019年12月31日止年度的經審核財務資料於凱升於2020年4月22日刊發的截至2019年12月31日止年度的年報第66至140頁中披露；

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0422/2020042200697\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0422/2020042200697_c.pdf)

- (iii) 凱升集團截至2018年12月31日止年度的經審核財務資料於凱升於2019年4月29日刊發的截至2018年12月31日止年度的年報第58至126頁中披露；

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/lt201904291147\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/lt201904291147_c.pdf)

## 2. 債務聲明

於2021年2月28日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，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	366,716	-	366,716
其他借貸之賬面值	242,416	704,481	946,897
附屬公司非控股股東貸款之本金額	80,438	159,192	239,630
一間附屬公司非控股股東貸款			
應付利息之賬面值	-	2,877	2,877
應付一名董事款項之賬面值	-	4,660	4,660
應付一間關聯公司款項之本金額	-	252,854	252,854
應收一間關聯公司貸款之賬面值	-	136,858	136,858
應收一間關聯公司貸款之應付			
利息之賬面值	-	682	682
應付一間關聯公司款項之應付			
利息之賬面值	-	2,563	2,563
應付關聯公司可換股債券之本金額	-	583,315	583,315
應付可換股債券之本金額	-	19,414	19,414
租賃負債	12,787	821,145	833,932
	<u>702,357</u>	<u>2,688,041</u>	<u>3,390,398</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>112,833</u>	<u>112,833</u>

於2021年2月28日，除約人民幣49,216,000元之銀行貸款由周先生擔保外，所有上述債務均無擔保。

於2021年2月28日，本公司已取得銀行透支融資最多80,000,000港元。該融資將於動用該融資後以相應金額之存款作抵押，按(i)隔夜香港銀行同業拆息加1.5%或(ii)已抵押銀行存款之存款利率加1%之年利率(以較高者為準)計息，並須於授出該融資日期起計一年後償還。於2021年2月28日，概無抵押存款，亦無動用任何融資。

### **已抵押資產**

本集團就授予本集團之信貸融資抵押附屬公司之全部股權、其若干物業、經營權及設備、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2021年2月28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獲授之融資抵押予一間銀行。

### **或然負債及擔保**

於2021年2月28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615,000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2021年2月28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2021年2月28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2021年2月28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

由於本通函「附錄三(一般資料)-7.訴訟」所述有關未決訴訟的經扣押物業被扣押，本集團一間附屬公司違反有關中信貸款乙之契諾，導致有關銀行借貸出現違約事件。因此，截至2020年12月31日，中信貸款乙人民幣40,000,000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。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事確認，自2020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)，財務或業務狀況並無任何重大不利變動。

### 4. 營運資金充足性

於2021年2月28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及一間關聯公司之貸款、應付關聯公司之可換股債券及可換股債券、應付一間關聯公司、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3,390,398,000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523百萬元)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80,438,000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12.2百萬元)，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。

## 5. 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)透過SunTrust Group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邊疆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牌照已於2020年5月授出，並於2020年6月28日試業。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、角子機、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。

凱升持有俄羅斯遠東名為「水晶虎宮殿」之綜合度假村約77.5%控股權益。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。水晶虎宮殿二期將會為現時的客房數量之三倍，賭桌、角子機數量將會雙倍。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二世谷總佔地面積為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及管理人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。

以下為獨立物業估值師中證評估有限公司就本集團於中華人民共和國將收購物業權益於2021年1月31日之估值之意見而編製之函件及估值報告全文，以供載入本通函。



香港  
灣仔  
告士打道151號  
資本中心10樓1005室

敬啟者：

**關於：中華人民共和國多項物業（「該等物業」或「該物業」）的估值**

### 背景

吾等謹遵照閣下指示，對太陽城集團控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）所持位於中華人民共和國（「中國」）之物業權益進行估值，吾等確認，吾等已進行視察，作出相關查詢並取得吾等認為必需之其他資料，以向閣下發表吾等所認為該等物業權益於2021年1月31日（「估值日期」）現況下之市值之意見以供載入貴公司於本函件日期發出之通函（「通函」）。

吾等之估值代表吾等對有關物業權益市值之意見。所謂市值，就國際估值準則委員會（「國際估值準則委員會」）頒佈的國際估值準則所下定義而言，乃指「物業經適當推銷後，自願買方及自願賣方於雙方均在知情、審慎及非強迫情況下於估值日期進行公平交易之估計款額」。

市值乃理解為一項物業於不計及出售或購買（或交易）成本及未抵銷任何相關稅項或潛在稅項之情況下之估計價值。

## 估值方法

對第一類物業的物業權益進行估值時，吾等已採納收入法及市場法。

就第一類物業的商業部分而言，吾等已採用收入法對該物業進行估值，當中計及物業權益的現時租金及租約的復歸潛力。於釐定住宅部分的市值及租賃的復歸潛力時，吾等已採納市場法，並參考近期銷售交易及建議租賃以及鄰近類似物業的情況。

對第二類物業的物業權益進行估值時，吾等採用市場法對該物業進行估值，並假設在現況下出售，當中已參考有關市場上可用之可比銷售證據。

## 一般假設

吾等於估值時，假設業主將該等物業權益於現況下在公開市場出售而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似之安排，以提高該等物業權益之價值而獲益。此外，吾等在估值時，假設並無出現任何形式之強迫銷售情況。

吾等的估值並無考慮該等物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業並無附帶任何可影響其價值的繁重負擔、限制或支銷。

吾等並無被勒令進行或作出環境影響研究。除估值報告另有說明、界定及考慮外，吾等假設適用的國家、省級及地方環境法律法規已獲全面遵守。就估值報告所涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已經或能夠從任何地方、省級或國家政府私人實體或組織取得或重續一切所需牌照、同意或其他法律或行政授權。

吾等假設有關政府機關已就該等物業授出所有同意、批文及許可證，且並無附帶任何可能影響其價值的繁重條件或不當延誤。除非估值報告中已聲明、界定及考慮不合規情況，否則吾等假設已遵守所有適用的分區及使用法規及限制。此外，除估值報告另有說明外，吾等已假設該等物業的使用及裝修均在所述該等物業的範圍內進行，且不存在侵佔或侵入的情況。

### 所有權調查

吾等已獲提供該等物業相關的業權文件摘要。然而，吾等並無對該等物業進行土地查冊，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或核實吾等獲提供的副本中可能並無顯示的任何修訂。吾等概不就法律事宜的性質承擔任何責任，亦無調查所評估該等物業的業權或任何負債。於是次估值中，吾等假設該等物業的業權良好及有價值，且該等物業並無不能透過正常程序清償的產權負擔。就業權確立而言，建議尋求合資格法律顧問的意見。

對中國物業權益進行估值時，吾等依賴 貴集團中國法律顧問廣東儼道律師事務所提供日期為2021年2月4日的法律意見及 貴集團另一中國法律顧問上海錦天城律師事務所深圳分所提供日期為2021年4月8日的法律意見。

### 資料來源

吾等在相當程度上依賴 貴集團提供之資料，並接納 貴集團給予吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、土地及建築面積及該物業識別及其他相關事宜等之意見。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供且對估值屬重要之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，提供予吾等之資料中並無隱瞞或遺漏任何重要事實，且吾等並無理由懷疑有任何重要資料已遭隱瞞。所有文件僅供參考之用。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見。

估值證書所載全部尺寸、量度及面積均以吾等獲 貴集團提供之文件所載資料為基準，並僅為約數。吾等並無進行任何實地量度。

### 實地調查

吾等已視察該物業的外部，而吾等已獲提供進行估值所需的有關資料。

吾等並無進行結構測量，亦無檢查木工或被覆蓋、遮蔽或不可通達的其他建築部分，因此，吾等無法呈報該物業的任何有關部分是否確無損壞，惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。吾等亦無對任何樓宇設施進行測試。

吾等並無就將建於其上的任何物業發展項目展開調查以釐定地質狀況或設施的適用性。吾等的估值乃基於該等方面令人滿意且於建設期間將不會產生任何特別開支或延誤而作出。

## 估值準則

對物業權益進行估值時，吾等之估值乃根據皇家特許測量師學會(「RICS」)頒佈的RICS估值－全球準則、國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則以及香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及應用指引第12項以及證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購及合併守則規則11所載的規定編製。

就遵守公司收購及合併守則規則11.3而言及誠如 貴公司所告知，出售於中國的該等物業可能產生的潛在稅項負債包括：(i)土地增值稅、(ii)銷售稅、(iii)增值稅、(iv)印花稅、(v)企業所得稅及(vi)城市維護建設稅。由於 貴公司無意出售或轉讓相關物業權益，故不大可能於短期內出現有關稅項負債。根據吾等的既定慣例，於吾等的估值過程中，吾等並無核實亦無計及有關稅項負債。

## 服務條款

除另有註明外，所有款額均以人民幣(人民幣)列值。於估值日期對該物業進行估值時所採用之匯率為1港元兌人民幣0.8293元。人民幣兌港元的匯率於估值日期至本函件日期止並無重大波動。

隨函附奉估值概要及估值報告。

此 致

香港干諾道中168-200號  
信德中心西座  
17樓1705室  
太陽城集團控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
中證評估有限公司  
房地產部  
助理董事  
林永健

MRICS, RICS 註冊估值師, CFA, FRM  
謹啟

2021年4月26日

附註：

林永健先生為英國皇家特許測量師學會會員、RICS註冊估值師、特許財務分析師及財務風險管理師，自2009年以來一直從事金融業，於香港、中國及亞洲地區的房地產、業務股權、無形資產及各種用途的衍生工具估值方面擁有豐富經驗。

## 估值概要

## 第一類 – 貴集團於中國持作投資用途的物業權益

編號	物業	於估值日期 現況下的市值
1.	位於中國廣東省深圳市寶安區西鄉鎮80區廣深東路的鴻隆廣場商業平台部分、地庫一層一個商業單位及三個住宅單位	人民幣780,780,000元  第一類附註2及3 部分的指示性價格  <u>人民幣405,630,000元</u>
	小計	<u><b>人民幣1,186,410,000元</b></u>

## 第二類 – 貴集團於中國持作銷售用途的物業權益

編號	物業	於估值日期 現況下的市值
2.	位於中國廣東省深圳市龍崗區布吉鎮步狗窩半山道1號(前稱紫瑞花園)未售出部分(不包括停車位)	人民幣772,260,000元  第二類附註2及3 部分的指示性價格  <u>人民幣49,720,000元</u>
	小計	<u><b>人民幣821,980,000元</b></u>
	總計	<u><b>人民幣2,008,390,000元</b></u>

## 估值報告

## 第一類 – 貴集團於中國持作投資用途的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值
1.	位於中國廣東省深圳市寶安區西鄉鎮80區廣深東路的鴻隆廣場商業平台部分、地庫一層一個商業單位及三個住宅單位	該物業包括於2006年前後落成的住宅商業綜合發展項目的5層高商業平台部分、地庫一層一個商業單位及C座10樓三個住宅單位。  5層高商業平台部分、地庫一層一個商業單位及C座10樓三個住宅單位的總建築面積分別約為64,397.13平方米、563平方米及144.6平方米。  該物業已獲授土地使用權，於2062年10月24日屆滿，作商業及住宅用途。	該物業總建築面積約37,562.06平方米的商業平台部分於估值日期由租戶估用作零售及商業用途。  該物業總建築面積約26,835.07平方米的商業平台部分於估值日期為空置。  該物業地庫樓層於估值日期由一名租戶估用作商業用途。  該物業的住宅單位於估值日期為空置。	人民幣780,780,000元  <b>附註2及3部分的 指示性價值</b>  人民幣405,630,000元

附註：

1. 根據8份深圳市房地產所有權證，該物業總建築面積約64,541.73平方米的所有權歸屬於太陽世紀地產集團有限公司(「太陽世紀地產」)，於2062年10月24日屆滿，作商業、金融及住宅用途。詳情如下：

物業	房地產所有權證 (文件編號)	概約建築 面積 (平方米)	竣工日期	用途
鴻隆廣場1座101號	深房抵字第 5000575707號	12,776.27	2006年10月20日	商業及金融
鴻隆廣場1座201號	深房抵字第 5000575709號	12,507.05	2006年10月20日	商業及金融
鴻隆廣場1座306號	深房抵字第 5000575705號	12,632.04	2006年10月20日	商業及金融
鴻隆廣場1座401號	深房抵字第 5000575708號	13,960.03	2006年10月20日	商業及金融
鴻隆廣場1座501號	深房抵字第 5000575687號	12,521.74	2006年10月20日	商業及金融
鴻隆廣場1C座1001號	深房抵字第 5000553806號	48.20	2006年10月20日	住宅
鴻隆廣場1C座1002號	深房抵字第 5000553813號	48.20	2006年10月20日	住宅
鴻隆廣場1C座1003號	深房抵字第 5000553814號	48.20	2006年10月20日	住宅
<b>總計</b>		<b><u>64,541.73</u></b>		

2. 根據 貴公司提供的資料，該物業包括地庫一層一個商業單位，建築面積約為563平方米，並無房地產所有權證。於估值過程中，吾等並無賦予不可轉讓的地庫任何市值。

為方便說明，假設地庫部分已取得相關業權文件且可在市場上合法轉讓，地庫部分於估值日期的市值為人民幣8,290,000元。

3. 根據中國法律意見，該物業的商業平台部分(鴻隆廣場1座101號)自2019年5月10日起至2022年5月9日止遭法院扣押。根據該命令，該物業的相關部分(「被扣押部分」)不得轉讓。於估值過程中，吾等並無賦予不可轉讓的被扣押部分任何市值。

為方便說明，假設被扣押部分可在市場上合法轉讓，被扣押部分於估值日期的市值為人民幣397,340,000元。

4. 根據四份最高額抵押合同(文件編號：2013深銀景最抵字第13號及2014深銀旗艦抵字第010至012號)，該物業的商業平台(鴻隆廣場1座101、201、306、401及501號)已抵押予中信銀行股份有限公司深圳分行。

5. 根據 貴公司提供的由太陽世紀地產與董博然訂立的抵押合同，該物業的三個住宅單位已抵揭予 貴公司的獨立第三方董博然。
6. 根據 貴公司提供的資料，總建築面積約37,562.06平方米的商業平台部分訂有多份租約，最遲到期日為2026年8月31日，總月租為約人民幣2,710,000元(不包括管理費及其他經營開支)，總建築面積約26,835.07平方米的商業平台部分為空置。
7. 吾等已委任中誠達行資產評估顧問有限公司為吾等的實地視察代表，邱凌峰(MSc)已於2021年2月25日視察該物業，該物業的狀況屬合理。
8. 該物業位於寶安區西鄉鎮，區內樓宇包括多幢住宅／商業樓宇、學校、公園及醫院。深圳西部火車站及深圳寶安國際機場與該物業相距約20分鐘車程，可乘搭的士及有多條巴士路線通往該物業。
9. 於估值日期，區內類似商業物業的市場租金介乎每月每平方米人民幣130元至人民幣210元。於估值日期，區內住宅單位的單位價格介乎每平方米人民幣75,000元至人民幣85,000元。
10. 根據 貴公司提供的資料，太陽世紀地產為 貴集團的全資附屬公司。
11. 吾等獲 貴公司中國法律顧問上海錦天城律師事務所深圳分所提供有關該物業的中國法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (a) 太陽世紀地產為該物業商業平台及住宅單位的唯一擁有人，並有權佔用、轉讓、租賃及抵押附註1所述該物業的單位；
  - (b) 除附註2至5外，該物業並無任何可能對該物業的所有權造成不利影響的按揭、法定押記、命令及其他產權負擔；及
  - (c) 附註2所述地庫的房地產所有權證尚未申請登記，太陽世紀地產無權轉讓及按揭該物業地庫。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問廣東儼道律師事務所提供有關該物業的中國法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (a) 該物業的商業平台部分(鴻隆廣場1座101號)自2019年5月10日起至2022年5月9日止遭法院扣押。根據該命令，該物業的相關部分不得轉讓。

## 估值報告

## 第二類 – 貴集團於中國持作銷售用途的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值
1.	位於中國廣東省深圳市龍崗區布吉鎮步狗窩半山路1號(前稱紫瑞花園)未售出部分(不包括停車位)	該物業包括於2014年前後落成的住宅/商業綜合發展項目的一個公寓單位、17間聯排別墅、5幢獨立/半獨立別墅及20個商業單位。  該物業的總建築面積約為12,644.22平方米。詳細明細如下：	該物業於估值日期為空置。	人民幣772,260,000元  附註2及3部分的 指示性價值  人民幣49,720,000元
		部分	概約建築面積 (平方米)	
		公寓	187.44	
		聯排別墅	4,039.89	
		獨立/半獨立別墅	2,567.48	
		商舖	5,849.41	
		總計	<u>12,644.22</u>	
		該物業已獲授土地使用權，於2075年4月28日屆滿，作商業及住宅用途。		

附註：

1. 根據43份深圳市房地產所有權證，該物業總建築面積約12,644.22平方米的土地使用權已授予深圳市紫瑞房地產開發有限公司(「深圳紫瑞」)，作商業及住宅用途，於2075年4月28日到期。詳情如下：

物業	房地產所有權證 (文件編號)	概約建築 面積 (平方米)	竣工日期	用途
紫瑞花園10座2201號	深房抵字第 6000624659號	187.44	2014年1月2日	住宅
紫瑞花園1座103號	深房抵字第 6000621924號	237.40	2014年1月2日	住宅
紫瑞花園1座105號	深房抵字第 6000621779號	237.42	2014年1月2日	住宅
紫瑞花園1座106號	深房抵字第 6000621923號	237.40	2014年1月2日	住宅
紫瑞花園3座101號	深房抵字第 6000621915號	238.39	2014年1月2日	住宅
紫瑞花園3座103號	深房抵字第 6000621919號	237.78	2014年1月2日	住宅
紫瑞花園3座105號	深房抵字第 6000621906號	238.39	2014年1月2日	住宅
紫瑞花園5座101號	深房抵字第 6000621908號	238.02	2014年1月2日	住宅
紫瑞花園5座102號	深房抵字第 6000621917號	237.40	2014年1月2日	住宅
紫瑞花園5座103號	深房抵字第 6000622837號	237.41	2014年1月2日	住宅
紫瑞花園5座105號	深房抵字第 6000622834號	237.41	2014年1月2日	住宅
紫瑞花園6座101號	深房抵字第 6000622098號	238.39	2014年1月2日	住宅
紫瑞花園6座102號	深房抵字第 6000622842號	237.78	2014年1月2日	住宅
紫瑞花園6座103號	深房抵字第 6000622102號	237.78	2014年1月2日	住宅
紫瑞花園12座101號	深房抵字第 6000621920號	512.96	2014年1月2日	住宅
紫瑞花園12座102號	深房抵字第 6000621770號	512.96	2014年1月2日	住宅

物業	房地產所有權證 (文件編號)	概約建築 面積 (平方米)	竣工日期	用途
紫瑞花園13座101號	深房抵字第 6000621766號	514.22	2014年1月2日	住宅
紫瑞花園13座103號	深房抵字第 6000621922號	513.67	2014年1月2日	住宅
紫瑞花園13座105號	深房抵字第 6000621768號	513.67	2014年1月2日	住宅
紫瑞花園15座103號	深房抵字第 6000623970號	237.22	2014年1月2日	住宅
紫瑞花園15座105號	深房抵字第 6000623963號	237.24	2014年1月2日	住宅
紫瑞花園15座106號	深房抵字第 6000623965號	237.22	2014年1月2日	住宅
紫瑞花園15座107號	深房抵字第 6000623966號	237.24	2014年1月2日	住宅
紫瑞花園4座101號	深房抵字第 6000625706號	457.80	2014年1月2日	商業
紫瑞花園4座102號	深房抵字第 6000623984號	451.81	2014年1月2日	商業
紫瑞花園4座311號	深房抵字第 6000625733號	225.95	2014年1月2日	商業
紫瑞花園4座312號	深房抵字第 6000625725號	109.93	2014年1月2日	商業
紫瑞花園4座313號	深房抵字第 6000625723號	148.24	2014年1月2日	商業
紫瑞花園4座314號	深房抵字第 6000625719號	97.32	2014年1月2日	商業
紫瑞花園4座415號	深房抵字第 6000625714號	339.13	2014年1月2日	商業
紫瑞花園4座416號	深房抵字第 6000624005號	254.76	2014年1月2日	商業
紫瑞花園4座417號	深房抵字第 6000624003號	221.32	2014年1月2日	商業
紫瑞花園4座418號	深房抵字第 6000623985號	221.32	2014年1月2日	商業
紫瑞花園4座419號	深房抵字第 6000625704號	339.13	2014年1月2日	商業

物業	房地產所有權證 (文件編號)	概約建築 面積 (平方米)	竣工日期	用途
紫瑞花園4座420號	深房抵字第 6000625703號	232.52	2014年1月2日	商業
紫瑞花園4座521號	深房抵字第 6000625135號	597.95	2014年1月2日	商業
紫瑞花園4座522號	深房抵字第 6000625137號	215.04	2014年1月2日	商業
紫瑞花園4座523號	深房抵字第 6000625139號	215.04	2014年1月2日	商業
紫瑞花園4座524號	深房抵字第 6000625129號	576.73	2014年1月2日	商業
紫瑞花園4座621號	深房抵字第 6000625131號	397.56	2014年1月2日	商業
紫瑞花園4座624號	深房抵字第 6000625132號	397.56	2014年1月2日	商業
紫瑞花園4座625號	深房抵字第 6000625133號	72.81	2014年1月2日	商業
紫瑞花園4座626號	深房抵字第 6000625127號	277.49	2014年1月2日	商業
<b>總計</b>		<b>12,644.22</b>		

2. 根據中國法律意見，該物業的兩個單位(4座101及314號)自2020年7月14日起至2023年7月13日止被法院扣押。根據該命令，該物業的相關單位(「被扣押部分」)不得轉讓。於估值過程中，吾等並無賦予不得轉讓的被扣押部分任何市值。

為方便說明，假設被扣押部分可在市場上合法轉讓，被扣押部分於估值日期的市值為人民幣25,010,000元。

3. 根據貴公司提供的資料，該物業包括該物業的多個單位(前稱第4座306至310號)，建築面積約為1,009.42平方米，並無房地產所有權證。於估值過程中，由於並無房地產所有權證，該等單位不得轉讓及按揭，故吾等並無賦予市值。

為方便說明，假設該等單位已取得相關業權文件且可在市場上合法轉讓，該等單位於估值日期的市值為人民幣24,710,000元。

4. 根據日期為2016年4月20日的業務合作協議(文件編號：中長資深合字[2016]第0323154438號)，該物業的22個單位(1座103號、105號及106號、3座101號及103號、5座101號、102號、103號及105號、6座101號、102號及103號、10座2201號、12座101號及102號、13座101號、103號及105號以及15座103號、105號、106號及107號)受以德陽銀行股份有限公司成都分行為受益人的按揭限制，期限為2016年4月21日至2016年10月20日，最高貸款金額為人民幣200,000,000元。

5. 根據日期為2016年10月14日的債務整合協議(文件編號：中長資深合字[2016]第1012172706號)，附註4所述的抵押轉讓予中國長城資產管理公司深圳辦事處，期限為2016年10月21日至2017年10月20日，最高貸款金額為人民幣200,000,000元。
6. 根據日期為2017年11月20日的債權債務確認書及日期為2018年10月11日的債權債務展期確認書，附註4所述按揭的餘下貸款(包括利息)為人民幣172,546,577元(「餘下貸款」)。餘下貸款的權利轉讓予深圳市康貿投資管理有限公司，年期自2017年11月1日起至2019年10月31日止，年利率為12%。
7. 根據日期為2019年10月18日的債權債務展期確認書，附註6所述的餘下貸款(包括利息)為人民幣216,442,426元，年期已延長至2022年10月31日，年利率為12%。
8. 根據深圳紫瑞與董博然所訂立日期為2018年9月30日的按揭協議，該物業的20個商業單位及1個單位(3座105號)已抵押予 貴公司獨立第三方董博然。
9. 吾等已委任中誠達行資產評估顧問有限公司為吾等的實地視察代表，邱凌峰(MSc)已於2021年2月25日視察該物業，該物業的狀況屬合理。
10. 該物業位於龍崗區布吉鎮，區內樓宇包括多幢住宅／商業樓宇、學校及公園。深圳東部火車站及長隆地鐵站與該物業分別相距約20分鐘及15分鐘車程，可乘搭的士及有多條巴士路線通往該物業。
11. 於估值日期，區內類似商業物業的單位價格介乎每平方米人民幣50,000元至人民幣70,000元。於估值日期，區內住宅單位(公寓)的單位價格介乎每平方米人民幣39,000元至人民幣55,000元。於估值日期，區內住宅單位(房屋)的單位價格介乎每平方米人民幣90,000元至人民幣145,000元。
12. 根據 貴公司提供的資料，深圳紫瑞為 貴集團的全資附屬公司。
13. 吾等獲 貴公司中國法律顧問上海錦天城律師事務所深圳分所提供有關該物業的中國法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (a) 深圳紫瑞為該物業商業平台及住宅單位的唯一擁有人，並有權佔用、轉讓、租賃及抵押附註1所述該物業的單位；
  - (b) 除附註2至8外，該物業並無任何可能對該物業的所有權造成不利影響的按揭、法定押記、命令及其他產權負擔；及
  - (c) 4座306至310號房地產所有權證尚未申請登記，深圳紫瑞有權佔用及租賃但無權轉讓及抵押該物業的該等單位。
14. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問廣東儼道律師事務所提供有關該物業的中國法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (a) 該物業的2個單位(4座101及314號)自2020年7月14日起至2023年7月13日止遭法院扣押。根據該命令，該物業的相關單位不得轉讓。

## 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XV部第2及第3分部；(iii)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(iv)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

- (1) 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。
- (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。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 歐中安先生於40,000,000份購股權中擁有權益, 可按行使價每股股份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, 可按行使價每股股份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6,667,972,746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。

於最後實際可行日期，本集團擁有來自星望(本公司之關聯公司，由周先生擁有100%權益)之貸款，未償還本金額為164,000,000港元。該貸款按年利率3.5%計息，並須於提取日期起計一年內償還。

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2020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)勝天控股有限公司(「**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(「**Modest Achieve**」,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 Construction Corporation(「**Megaworld**」,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.(「**Aurora**」,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(「星將」，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(「金曜」，由星將擁有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，星將將授予金曜為數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(本公司之間接全資附屬公司，作為貸款人)與金曜(由星將擁有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，星將將授予金曜為數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SA Investments(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SA Investments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(本公司之間接全資附屬公司，作為貸款人)與金曜(由星將擁有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，星將將授予金曜為數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，內容有關凱升向卓威收購3,500股東雋有限公司(「東雋」)股份及1,892,275美元之東雋股東貸款，代價為3,000,000美元(相當於23,250,000港元)，透過凱升向卓威發行本金總額為3,000,000美元之零票息可換股債券之方式支付，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；
- (20) 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，代價為5,382,758美元(相當於41,716,375港元)；
- (21) SunTrust於2020年11月13日向Megawide Construction Corporation(「Megawide」)發出並獲Megawide接納及確認的日期為2020年11月13日的中標函，內容有關主酒店娛樂場的地庫、平台及大樓的建築工程，以及SunTrust於2020年11月13日向Megawide發出並獲Megawide接納及確認的日期為2020年11月13日的中標函，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(統稱「建築協議」)；
- (22) 東雋、SA Russia與Firich Investment Limited(「Firich」)(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SA Russia及Firich認購新東雋股份；
- (23) 深圳聯天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，以於2020年11月13日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；
- (24) SunTrust與Megawide於2020年12月18日就興建主酒店娛樂場訂立的建築協議的補充協議；
- (25) 買賣協議；

- (26) SA Investments (作為貸款人)與SunTrust (作為借款人)訂立日期為2021年2月23日的有條件貸款協議，內容關於120,000,000美元的貸款；及
- (27) SunTrust (作為賣方)與Asian E-Commerce, Inc. (作為買方)訂立日期為2021年3月25日之有條件買賣協議，內容關於出售48,062,500股FOPM股份。

## 7. 訴訟

誠如本公司截至2020年12月31日止年度之年度業績公告所披露，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」)之未決訴訟。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，於2020年12月31日公允值約人民幣397,380,000元之經扣押物業於2019年5月10日至2022年5月9日期間被扣押。

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，二審聆訊日期已於2021年4月14日舉行，惟於最後實際可行日期並無作出判決。根據所獲取之法律意見，被告就未決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. 專業人士資格及同意書

以下為提供本通函所載意見、函件或建議之專業人士資格：

名稱	資格
中證評估有限公司	獨立專業物業估值師

於最後實際可行日期，中證評估有限公司並無於本公司直接或間接擁有任何股權，亦無擁有認購或提名他人認購本公司證券之任何權利(無論在法律上是否可強制執行)。

於最後實際可行日期，中證評估有限公司並無於本公司自2020年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核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。

中證評估有限公司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，轉載其名稱及／或意見或報告，且彼迄今並無撤回同意書。

## 9. 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) 本附錄第8段所述之同意書；
- (d) 買賣協議；
- (e) 凱升日期為2021年3月23日之年度業績公告，當中載有凱升截至2020年12月31日止年度之經審核綜合財務報表；

- (f) 凱升載有其截至2018年12月31日及2019年12月31日止年度之經審核綜合財務報表之年報；
- (g) 本公司日期為2021年3月29日之年度業績公告，當中載有本公司截至2020年12月31日止年度之經審核綜合財務報表；
- (h) 本公司年報，當中載有本公司截至2018年12月31日及2019年12月31日止年度之經審核綜合財務報表；
- (i) 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；
- (j) 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；
- (k) 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；
- (l) 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；
- (m) 有關本公司主要交易之通函，內容有關建築協議，經日期為2021年2月11日有關興建主酒店娛樂場之補充協議所修訂；及
- (n) 本通函。

## 10. 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Suite 3204, Unit 2A, Block 3, Building D, P.O. Box 1586, Gardenia Court, Camana Bay, Grand Cayman KY1-1100, 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。



**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2021年5月18日(星期二)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)：

**普通決議案**

**「動議**

- (a) 確認、批准及追認本公司(作為賣方)與睿龍有限公司(作為買方)訂立日期為2021年2月21日的買賣協議(「買賣協議」)，內容有關(其中包括)本公司建議向睿龍有限公司出售通達有限公司的全部已發行股本(其註有「A」字樣的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)及其項下擬進行的交易，並授權本公司董事(「董事」)作出彼等認為必要、適宜或權宜的一切有關行動及事宜，並簽立彼等認為必要、適宜或權宜的一切有關文件，以實行及落實買賣協議及其項下擬進行之交易；及

## 股東特別大會通告

- (b) 授權任何董事代表本公司簽署其認為買賣協議及其項下擬進行之交易附屬或附帶或其全權酌情認為對落實買賣協議中擬進行之事項及其項下擬進行之交易屬必要、適宜或權宜的所有其他文件、文據及協議(不論是否加蓋公章),並作出所有相關行為或事宜,以及同意董事認為符合本公司及其股東的整體利益的修改、修訂或豁免。」

承董事會命  
太陽城集團控股有限公司  
主席  
周焯華

香港, 2021年4月26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2021年5月13日至2021年5月18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2021年5月18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2021年5月12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。

於本通告日期,執行董事為周焯華先生、盧衍溢先生、歐中安先生及施文龍先生;以及獨立非執行董事為杜健存先生、胡錦勳博士及盧衛東先生。

## 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。