

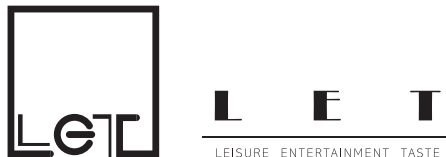
本綜合文件乃要件 請即處理

閣下如對LET要約、本綜合文件及/或隨附接納表格或將採取的行動任何方面有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、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LET Group Holdings Limited之股份，應立即將本綜合文件連同隨附接納表格交予買方或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附接納表格之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不因本綜合文件及隨附接納表格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。

本綜合文件應與隨附接納表格一併閱讀，表格內容構成LET要約之部分條款及條件。



MAJOR SUCCESS GROUP LIMITED
(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

LET GROUPOHOLDINGS LIMITED
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1383)

綜合文件

有關禹銘投資管理有限公司及金利豐證券有限公司代表
MAJOR SUCCESS GROUP LIMITED作出無條件強制性現金要約以
收購**LET GROUP HOLDINGS LIMITED**全部已發行股份及
註銷**LET GROUP HOLDINGS LIMITED**全部尚未行使購股權
(要約人及其一致行動人士已擁有或已協定將予收購者除外)

要約人之聯席財務顧問



LET之財務顧問
MERDEKA 領智

LET獨立董事委員會之獨立財務顧問



本封面頁所用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

禹銘及金利豐證券函件載於本綜合文件第13至24頁，當中載有(其中包括)LET要約條款及條件之詳情。LET董事會函件載於本綜合文件第25至34頁。LET獨立董事委員會函件(載有其就LET要約向獨立LET股東及獨立LET購股權持有人提出之推薦意見)載於本綜合文件第35至36頁。獨立財務顧問函件(載有其就LET要約向LET獨立董事委員會提出之建議)載於本綜合文件第37至73頁。

LET股份要約之接納及結算程序載於本綜合文件附錄一第74至84頁及隨附之LET股份要約接納表格。接納LET股份要約須在不遲於二零二二年十一月三日(星期四)下午四時正或要約人根據收購守則並經執行人員同意而可能決定並公佈之較後日期及/或時間，送交LET之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。

LET購股權要約之接納及結算程序載於本綜合文件附錄一第74至84頁及隨附之LET購股權要約接納表格。接納LET購股權要約須在不遲於二零二二年十一月三日(星期四)下午四時正或要約人根據收購守則並經執行人員同意而可能決定並公佈之較後日期及/或時間，送交LET之公司秘書(地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座17樓1705室)。

將或擬將本綜合文件及/或隨附接納表格轉交香港境外任何司法權區之任何人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)，於採取任何行動前務請細閱本綜合文件「禹銘及金利豐證券函件」內「LET要約 - LET海外股東及LET海外購股權持有人」一節以及附錄一。擬接納LET要約之LET海外股東及LET海外購股權持有人須自行全面遵守相關司法權區與接納LET要約相關之法例及法規，包括取得任何可能必要之政府、外匯管制或其他同意及辦理任何登記或存檔，或遵守其他必要手續、監管及/或法律規定及支付有關司法權區應付之任何轉讓或其他稅項。LET海外股東及LET海外購股權持有人於決定是否接納LET要約時務請諮詢專業意見。

二零二二年十月十三日

目 錄

	頁次
預期時間表	1
釋義	3
禹銘及金利豐證券函件	13
LET董事會函件	25
LET獨立董事委員會函件	35
獨立財務顧問函件	37
附錄一 - LET要約之其他條款及接納程序	74
附錄二 - LET集團之財務資料	85
附錄三 - 物業估值報告	98
附錄四 - 一般資料	125
隨附文件-接納表格	

預期時間表

下文所載預期時間表僅供說明且可能有變動。倘時間表有任何變動，要約人與LET將作出聯合公告。

二零二二年

本綜合文件及接納表格寄發日期及

LET要約開始日期(附註1).....十月十三日(星期四)

接納LET要約之最後日期及時間(附註3、4及5).....十一月三日(星期四)
下午四時正

截止日期(附註3、4及5).....十一月三日(星期四)

將於聯交所網站登載之LET要約結果公告

(或其展期或修訂(如有))(附註4).....不遲於十一月三日(星期四)
下午七時正

就接獲之LET要約項下有效接納寄交

股款之最後日期(附註5).....十一月十四日(星期一)

附註：

1. LET要約自二零二二年十月十三日(星期四)(即本綜合文件刊發之日)起供接納，並自該日起可供接納直至截止日期止。
2. 於中央結算系統以投資者戶口持有人身份直接持有或透過經紀或託管商參與者間接持有LET股份之LET股份實益擁有人，應留意根據中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則向中央結算系統發出指示之時間規定(載於附錄一)。
3. 接納最後日期及時間將為二零二二年十一月三日(星期四)下午四時正，除非要約人根據收購守則修訂或延長LET要約。要約人及LET將不遲於二零二二年十一月三日(星期四)下午七時正，於聯交所網站聯合發佈公告，載明LET要約結果及LET要約是否獲延長、修訂或到期。若要約人決定延長LET要約，將就此刊發延長公告，載明LET要約之下一截止日期或LET要約仍然可供接納直至另行通知止。若為後類情況，將在LET要約截止前至少14天以公告方式告知尚未接納LET要約之獨立LET股東及獨立LET購股權持有人。
4. 要約一經接納，即不可撤銷，亦不可撤回，惟屬本綜合文件附錄一「撤回權利」一段所載情況除外。
5. 有關接納LET要約之現金付款(於扣除接納獨立LET股東應佔之印花稅後)將盡快但無論如何於要約人接獲填妥之LET要約接納書及有關該等接納之LET股份及LET購股權之相關所有權文件(以使各LET要約之接納根據收購守則規則20.1及規則30.2註釋1屬完整及有效)之日起七(7)個營業日內寄發予接納獨立LET股東及獨立LET購股權持有人，郵誤風險概由彼等自行承擔。

預期時間表

- 倘於接納LET要約之最後日期及就有效接納寄交LET要約項下應付款項所涉股款之最後日期中午十二時正至下午四時正期間任何當地時間，香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或由超級颱風引致「極端情況」或「黑色暴雨警告信號」，則接納LET要約之最後日期及時間以及就有效接納寄交LET要約項下應付款項所涉股款之最後日期將不會生效。在此情況下，接納LET要約及寄交股款之最後時間將重新安排至上午九時正至下午四時正期間任何時間概無懸掛上述任何信號的下一營業日下午四時正。

本綜合文件及接納表格內對日期及時間的所有提述均指香港日期及時間。

釋 義

本綜合文件中，除非文意另有所指，否則下列辭彙應具有以下涵義：

「二零一八年可換股債券」	指	Better Linkage可換股債券及星望可換股債券；
「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞的相同涵義；
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞的相同涵義；
「Better Linkage」	指	Better Linkage Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，及其全部已發行股本由盧先生全資擁有；
「Better Linkage可換股債券」	指	本金總額為120,000,000港元，可按初始轉換價每股LET股份0.90港元轉換為133,333,333股LET股份，於二零二二年八月二十八日到期，由LET發行及於完成前由Better Linkage擁有之零票息可換股債券。Better Linkage可換股債券已於二零二二年八月二十八日到期，並自此變得不可轉換。其於二零二二年八月二十九日因未能還款而違約，其後於二零二二年九月十九日償還部分；
「借款人」	指	Star Soul Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，及其全部已發行股本由周先生全資擁有；
「營業日」	指	聯交所開門進行業務交易之日子；
「可換股債券」	指	Better Linkage可換股債券、名萃可換股債券及星望可換股債券；
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「截止日期」	指	二零二二年十一月三日(星期四)，LET要約之截止日期，或倘LET要約延長，則為經要約人延長並公佈並獲執行人員根據收購守則批准之LET要約之任何後續截止日期；
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成買賣協議項下的主體事項的買賣；

釋 義

「綜合文件」	指	由要約人及LET遵照收購守則聯合向LET股東、LET購股權持有人發行的本綜合要約及回應文件連同接納表格，當中載有(其中包括)LET要約詳情、LET獨立董事委員會向獨立LET股東及獨立LET購股權持有人作出之推薦建議以及獨立財務顧問就LET要約向LET獨立董事委員會提供之意見；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「轉讓契據」	指	新貸款人、貸款人與Wooco訂立的日期為二零二二年五月十三日的轉讓契據，據此，貸款人向新貸款人轉讓該貸款連同融資協議項下的其所有權利(包括已押記抵押)，代價為344,383,562港元；
「催款函」	指	貸款人及Wooco的法律顧問於二零二一年十二月八日向借款人發出的函件，以要求(其中包括)償還該貸款；
「產權負擔」	指	任何(i)按揭、押記、抵押、留置權、押貨預支、產權負擔或其他任何類別之抵押安排；(ii)任何選擇權、衡平權、索償、反向權益或任何類型之其他第三方權利；(iii)任何其權利附屬於該第三方任何權利之安排；或(iv)任何抵銷之合約權利，包括設立或促使設立或允許或容許設立或存續上述任何事項之任何協議或承擔；
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行理事或執行理事指派之任何人員；
「融資協議」	指	借款人、貸款人及Wooco就該貸款於二零二一年七月三十日訂立的融資協議；
「名萃」	指	名萃有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，及於完成前其全部已發行股本由周先生及鄭先生各自擁有50%及50%之權益，其全部已發行股本的實益權益已在完成後轉讓予要約人；

釋 義

「名萃可換股債券」	指	本金總額為402,000,000港元，可按初始轉換價每股LET股份0.26港元轉換為1,546,153,846股LET股份，於二零二二年十二月七日期滿，由LET發行及於完成前由名萃擁有之零票息可換股債券。名萃可換股債券因二零一八年可換股債券及承兌票據貸款違約而已於二零二二年八月二十九日交叉違約；
「名萃待售股份」	指	130,000股名萃已發行股份，即名萃的全部已發行股本；
「接納表格」	指	LET購股權要約接納表格及LET股份要約接納表格之統稱；
「LET購股權要約接納表格」	指	隨附於本綜合文件，有關LET購股權要約之LET購股權接納及註銷 粉色 表格；
「LET股份要約接納表格」	指	隨附於本綜合文件，有關LET股份要約之LET股份接納及過戶 白色 表格；
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司；
「香港中央結算(代理人)有限公司」	指	香港結算全資擁有之附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「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進行第1類(證券交易)、第2類(買賣期貨合約)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團，乃於香港註冊成立之有限公司，為LET之獨立財務顧問，就LET要約向LET獨立董事委員會、獨立LET股東及獨立LET購股權持有人提供意見；
「獨立LET購股權持有人」	指	除要約人及其一致行動人士以外的LET購股權持有人；
「獨立LET股東」	指	除要約人及其一致行動人士以外的LET股東；

釋 義

「聯合公告」	指	LET及要約人就LET要約聯合發佈之日期為二零二二年九月十四日之聯合公告，為根據收購守則規則3.5作出之公告；
「金利豐財務顧問」	指	金利豐財務顧問有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，於香港註冊成立之有限公司，為要約人有關LET要約的聯席財務顧問之一；
「金利豐證券」	指	金利豐證券有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)受規管活動的持牌法團，為要約人進行LET要約之代理及要約人之融資人；
「最後交易日」	指	二零二二年五月十二日，LET股份短暫停牌以待刊發規則3.7公告前的LET股份最後交易日；
「最後實際可行日期」	指	二零二二年十月十日(星期一)，即本綜合文件付印前為確認其中所載若干資料而言之最後實際可行日期；
「貸款人」	指	聯合融資有限公司、新鴻基結構融資有限公司及李成輝先生；
「LET」	指	LET Group Holdings Limited (前稱太陽城集團控股有限公司，股份代號：1383)，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於主板上市；
「LET董事會」	指	LET董事會；
「LET董事」	指	LET董事；
「LET集團」	指	LET及其附屬公司；
「LET獨立董事委員會」	指	包含全體LET獨立非執行董事(即杜健存先生、胡錦勳博士及盧衛東先生)的LET董事會獨立委員會已告成立，以就LET要約向獨立LET股東及獨立LET購股權持有人提供意見；

釋 義

「LET要約股份」	指	所有已發行LET股份，要約人及／或其一致行動人士已擁有及／或同意收購者除外；
「LET要約」	指	LET股份要約及LET購股權要約；
「LET購股權持有人」	指	LET購股權不時的持有人；
「LET購股權要約」	指	禹銘及金利豐證券為及代表要約人向LET購股權持有人作出的無條件強制性現金要約，以根據收購守則規則13註銷所有LET購股權(要約人及／或其一致行動人士已擁有及／或同意收購者除外)；
「LET待售股份」	指	在買賣協議(LET抵押)條款的規限下，新貸款人向要約人出售的新貸款人於買賣協議日期實益擁有的4,991,643,335股LET股份(佔最後實際可行日期LET全部已發行股本約74.86%)，及各為一股「LET待售股份」；
「LET抵押」	指	融資協議項下押記的部分LET抵押，包括永久證券、名萃可換股債券、星望可換股債券、Better Linkage可換股債券、承兌票據貸款及LET待售股份；
「LET股份」	指	LET已發行股本中每股面值0.10港元之LET普通股；
「LET股東」	指	LET股份不時的持有人；
「LET股份要約」	指	禹銘及金利豐證券代表要約人作出的無條件強制性現金要約，以根據收購守則規則26收購所有已發行LET股份(要約人及其一致行動人士已擁有及／或同意收購者除外)；
「LET股份要約價」	指	作出LET股份要約之價格，為每股LET要約股份0.069港元；
「LET購股權」	指	各自附帶權利認購一股新LET股份的購股權；

釋 義

「LET購股權計劃」	指	LET根據LET股東於二零零七年一月三十一日通過的一項普通決議案採納之購股權計劃(已於二零一六年六月二日終止)及LET根據LET股東於二零一六年六月二日通過的一項普通決議案採納之新購股權計劃；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「該貸款」	指	根據融資協議，貸款人向借款人授出的本金總額為300,000,000港元的貸款；
「名萃貸款」	指	名萃現時結欠及可能結欠周先生及／或鄭先生之款項，即已根據轉讓契據獲轉讓之主體事項；
「LET貸款」	指	LET現時結欠及可能結欠名萃之款項，即已根據轉讓契據獲轉讓之主體事項；
「星望貸款」	指	星望現時結欠及可能結欠周先生之款項，即已根據轉讓契據獲轉讓之主體事項；
「主板」	指	聯交所營運的聯交所主板(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM且與其並行運作；
「主酒店娛樂場」	指	位於菲律賓馬尼拉娛樂城之酒店娛樂場；
「周先生」	指	周焯華先生，完成前透過其於名萃持股50%而為LET控股股東、LET前董事會主席及LET前執行董事，其全資擁有借款人；
「鄭先生」	指	鄭丁港先生，完成前透過其於名萃持股50%而為LET控股股東；
「盧先生」	指	盧衍溢先生，LET控股股東(完成後)、LET董事會主席、LET執行董事，其全資擁有Better Linkage、新貸款人及要約人；

釋 義

「新貸款人」	指	Champion Trade Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，及其全部已發行股本由盧先生擁有；
「通知函」	指	貸款人法律顧問及Wooco於二零二一年十二月十六日向借款人發出的函件，旨在通知貸款人會根據融資協議的擔保文件行使對抵押的強制執行權；
「要約融資」	指	金利豐證券向要約人授出的日期為二零二二年九月八日、金額為104百萬港元之融資；
「要約期」	指	自二零二二年七月六日(即規則3.7公告日期)起計至LET要約截止之日止的期間；
「要約人」	指	Major Success Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，及其全部已發行股本由盧先生擁有；
「其他抵押」	指	融資協議項下押記的抵押的一部分，包括名萃待售股份、星望待售股份、名萃貸款、LET貸款及星望貸款；
「LET海外購股權持有人」	指	LET的記錄中顯示其地址位於香港境外的獨立LET購股權持有人；
「LET海外股東」	指	LET的股東名冊中顯示其地址位於香港境外的獨立LET股東；
「委員會」	指	收購及合併委員會；
「委員會會議」	指	委員會為釐定LET股份要約項下的合適要約價而於二零二二年八月十一日舉行的會議；
「永久證券」	指	LET向星望發行的年息5.00厘的6,000百萬港元永久證券，未償還本金總額為5,408,000,000港元；
「個人擔保」	指	盧先生根據要約融資為金利豐證券提供之個人擔保；

釋 義

「承兌票據貸款」	指	LET於日期為二零一八年八月二十八日的承兌票據(經日期為二零二零年七月三日的補充承兌票據修訂及/或補充)項下結欠星望的未償還本金額303,000,000港元之貸款。承兌票據貸款因未能還款而於二零二二年八月二十九日違約，其後於二零二二年九月十九日悉數償還；
「中國」	指	中華人民共和國，就本綜合文件而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣；
「過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司，LET之香港股份過戶登記分處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，為接收LET股份要約項下LET股份要約接納表格之代理；
「有關期間」	指	二零二二年一月六日(即要約期開始前六個月之日)起至最後實際可行日期止(包括該日)期間；
「規則3.7公告」	指	LET與要約人就LET要約聯合刊發的日期為二零二二年七月六日之公告，為根據收購守則規則3.7作出之首份公告；
「買賣協議」	指	買賣協議(LET抵押)及買賣協議(其他抵押)；
「抵押」	指	LET抵押及其他抵押；
「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；
「股份押記」	指	要約人(作為押記人)與金利豐證券(作為受押人)就因接納LET股份要約而將由要約人持有、擁有或收購的最多1,668,119,411股LET要約股份訂立之股份押記；

釋 義

「買賣協議(LET抵押)」	指	新貸款人(作為賣方)與要約人(作為買方)訂立的日期為二零二二年五月十三日的買賣協議，據此新貸款人同意向要約人出售(i)名萃可換股債券；(ii)星望可換股債券；(iii)Better Linkage可換股債券；及(iv)LET待售股份；及向要約人轉讓(i)承兌票據貸款；及(ii)永久證券；
「買賣協議(其他抵押)」	指	新貸款人(作為賣方)與要約人(作為買方)訂立的日期為二零二二年五月十三日的買賣協議，據此新貸款人同意向要約人出售(i)名萃待售股份；及(ii)星望待售股份；及向要約人轉讓(i)名萃貸款；(ii)LET貸款；及(iii)星望貸款；
「星望」	指	星望有限公司，一間於英屬處於群島註冊成立的公司，及其全部已發行股本於完成前由周先生全資擁有，其全部已發行股本的實益權益已在完成後轉讓予要約人；
「星望可換股債券」	指	本金總額為177,000,000港元，可按初始轉換價每股LET股份0.90港元轉換為196,666,666股LET股份，於二零二二年八月二十八日到期，由LET發行及於完成前由星望擁有之零票息可換股債券。星望可換股債券已於二零二二年八月二十八日到期，並自此變得不可轉換。其於二零二二年八月二十九日因未能還款而違約，其後於二零二二年九月十九日償還部分；
「星望待售股份」	指	1股星望已發行股份，即為星望全部已發行股本；
「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(股份代號：102)，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於主板上市，為LET的非全資附屬公司；
「凱升集團」	指	凱升及其附屬公司；
「Suntrust」	指	Suntrust Resort Holdings, Inc.，一間於菲律賓註冊成立的公司，其股份於The Philippines Stock Exchange Inc.上市(股份代號：SUN)，為LET擁有51%權益之附屬公司；

釋 義

「收購守則」	指	香港收購及併購守則；
「招標程序」	指	貸款人財務顧問進行的招標程序，以就對抵押表示有意而作出邀請；
「Wooco」	指	Wooco Secretarial Services Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，為貸款人銀團的代理人及抵押代理；
「禹銘」	指	禹銘投資管理有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供建議)、第6類(就公司融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團，及於香港註冊成立的有限公司，為要約人有關LET要約的聯席財務顧問之一；及
「%」	指	百分比。

1. 本綜合文件內對所有日期及時間的提述均指香港日期及時間。
2. 本綜合文件內若干數額及百分比數字已作約整調整。
3. 單數包含其複數涵義，反之亦然，惟文意另有所指則除外。
4. 對任何附錄、段落及其任何分段的提述是指對本綜合文件附錄及段落及其任何分段的提述。
5. 對任何法規或法定條款的提述包括在本綜合文件日期之前或之後對有關條款進行修訂、合併或取代的法規或法定條款。
6. 對單一性別的提述包含對所有或任何性別的提述。



敬啟者：

**禹銘投資管理有限公司及金利豐證券有限公司代表
MAJOR SUCCESS GROUP LIMITED作出無條件強制性現金要約以
收購LET GROUP HOLDINGS LIMITED全部已發行股份及
註銷LET GROUP HOLDINGS LIMITED全部尚未行使購股權
(要約人及其一致行動人士已擁有或已協定將予收購者除外)**

緒言

於二零二一年十二月十日，LET宣佈貸款人與Wooco之法律顧問、貸款人之代理人及抵押代理人已於二零二一年十二月八日就貸款人根據融資協議向借款人授予本金額為300,000,000港元的該貸款向借款人發出催款函。

根據催款函，(a)已因有關周先生(該貸款的擔保人)的事件(定義見LET日期為二零二一年十一月二十九日的公告)而發生融資協議項下違約事件，從而令該貸款抵押文件項下的抵押即時可強制執行；及(b)要求借款人於二零二一年十二月八日起計五(5)個營業日內全數償還該貸款的本金額連同其截至二零二一年十二月七日的應計利息合共313,610,959港元，否則，將在毋須另行通知借款人的情況下向借款人採取適當行動，包括但不限於為收回上述款項(連同所有相關成本、支出及費用)而向借款人採取的法律行動。

於二零二一年十二月十六日，LET宣佈貸款人與Wooco之法律顧問已於同日向借款人發出通知函。根據通知函，(a)借款人未能償還催款函所催繳的債務(即該貸款連同其截至二零二一年十二月七日的應計利息合共313,610,959港元)；及(b)貸款人別無其他選擇，將在毋須另行通知借款人的情況下行使抵押文件項下抵押的強制執行權，包括但不限於將抵押之全部或任何部分出售、變現、轉讓或以其他方式處置。

禹銘及金利豐證券函件

借款人並非LET集團成員公司，而是由周先生全資擁有的公司。貸款人及Wooco乃獨立於LET的人士，且不屬LET的關連人士。

根據融資協議為確保償還該貸款已押記或以其他方式轉讓予Wooco的抵押包括(其中包括)：

- (i) LET向星望發行的5,408,000,000港元的永久證券；
- (ii) LET向名萃發行的本金為402,000,000港元，初始轉換價為每股LET股份0.26港元及於二零二二年十二月七日期之名萃可換股債券；
- (iii) LET向星望發行的本金為177,000,000港元，初始轉換價為每股LET股份0.90港元及於二零二二年八月二十八日期之星望可換股債券；
- (iv) LET向Better Linkage發行的本金為120,000,000港元，初始轉換價為每股LET股份0.90港元及於二零二二年八月二十八日期之Better Linkage可換股債券；
- (v) LET向星望發行的本金為303,000,000港元及於二零二二年八月二十八日期之承兌票據貸款；及
- (vi) 名萃持有的4,991,643,335股LET股份，即LET待售股份。

招標程序

發出通知函後，貸款人於二零二二年四月一日委託開展招標程序為抵押尋找感興趣買家。

盧先生作為投標人參與招標程序。招標程序已於二零二二年五月十三日完成，盧先生於招標程序中順利中標。

轉讓契據

於二零二二年五月十三日，新貸款人(一間由盧先生全資擁有之公司)與貸款人及Wooco訂立轉讓契據，據此，貸款人將該貸款連同彼等於融資協議項下的所有權利(包括已押記抵押)轉讓予新貸款人，代價為344,383,562港元。

買賣協議

招標程序結束後，於二零二二年五月十三日，新貸款人與要約人訂立買賣協議。買賣協議(LET抵押)涉及收購永久證券、可換股債券、承兌票據貸款及LET待售股份，代價為344,383,557港元，而買賣協議(其他抵押)涉及收購名萃、星望之股份以及若干貸款，代價為5港元。完成已於二零二二年五月十三日作實。

禹銘及金利豐證券函件

緊接完成前，(i)要約人之最終實益擁有人盧先生透過其自身及其全資擁有實體持有7,000,000股LET股份；及(ii) LET董事歐中安先生及施文龍先生分別持有400,000股及810,000股LET股份。

緊隨完成後，就LET股份的權益而言，要約人及其一致行動人士於以下各項擁有權益：(i)要約人所持4,991,643,335股LET待售股份；(ii)盧先生透過其自身及其全資擁有實體持有的7,000,000股LET股份；(iii)歐中安先生及施文龍先生分別持有的400,000股及810,000股LET股份；(iv)要約人所持名萃可換股債券，可按初始轉換價每股LET股份0.26港元轉換為1,546,153,846股LET股份；(v)要約人所持星望可換股債券，可按初始轉換價每股LET股份0.90港元轉換為196,666,666股LET股份；及(vi)要約人所持Better Linkage可換股債券，可按初始轉換價每股LET股份0.90港元轉換為133,333,333股LET股份。

於最後實際可行日期，就LET股份的權益而言，要約人及其一致行動人士於以下各項擁有權益：(i)要約人所持4,991,643,335股LET待售股份，相當於LET已發行股本總額約74.86%；(ii)盧先生透過其自身及其全資擁有實體持有的7,000,000股LET股份，相當於LET已發行股本總額約0.1%；(iii)歐中安先生及施文龍先生分別持有的400,000股及810,000股LET股份，分別相當於LET已發行股本總額約0.01%及0.01%；及(iv)要約人所持名萃可換股債券，可按初始轉換價每股LET股份0.26港元轉換為1,546,153,846股LET股份。Better Linkage可換股債券及星望可換股債券已於二零二二年八月二十八日到期，並自此變得不可轉換。

於最後實際可行日期，盧先生亦於40,000,000份LET購股權(行使價為0.455港元)中擁有權益；及歐中安先生及施文龍先生分別於40,000,000份LET購股權(行使價為0.900港元)及3,000,000份LET購股權(行使價為0.455港元)中擁有權益。

因此，要約人須根據收購守則規則26.1就全部已發行LET股份(要約人及／或其一致行動人士已擁有或已協定將予收購者除外)作出LET股份要約。要約人亦須根據收購守則規則13作出LET購股權要約以註銷全部尚未行使LET購股權(要約人及／或其一致行動人士已擁有者除外)。

本函件構成綜合文件一部分，載有(其中包括)LET要約詳情、有關要約人之資料以及要約人有關LET的意向。有關LET要約之條款及接納程序之進一步詳情載於綜合文件附錄一及隨附接納表格。獨立LET股東及獨立LET購股權持有人在決定是否接納LET要約前，務請仔細考慮「LET董事會函件」、「LET獨立董事委員會函件」、「獨立財務顧問函件」、本綜合文件附錄及隨附接納表格所載的資料，並諮詢彼等的專業顧問。

LET要約

禹銘及金利豐證券謹此代表要約人根據收購守則按以下基準作出LET要約：

LET股份要約

每股LET要約股份 現金0.069港元

於最後實際可行日期，LET已發行6,667,972,746股LET股份。除要約人及其一致行動人士已擁有的4,999,853,335股LET股份外(佔LET已發行股本總額約74.98%)，LET要約股份總數為1,668,119,411股LET股份。

LET股份要約價每股LET要約股份0.069港元等於買賣協議項下總代價344,383,562港元除以4,991,643,335股LET待售股份，乃由委員會根據日期為二零二二年八月二十七日的委員會決定釐定。

LET購股權要約

根據LET購股權要約，由於尚未行使LET購股權之行使價高於LET股份要約價，故尚未行使LET購股權屬價外，而註銷每份LET購股權之要約價定於面值現金0.0001港元。

LET購股權之行使價	每份LET購股權之要約價	尚未行使LET購股權數目
0.344港元	0.0001港元	92,400,187
0.700港元	0.0001港元	16,500,000
0.455港元	0.0001港元	52,500,000
0.900港元	0.0001港元	45,100,000

於最後實際可行日期，除要約人及其一致行動人士已擁有的83,000,000份LET購股權外，根據LET購股權計劃授出123,500,187份尚未行使LET購股權，附帶權利認購123,500,187股新LET股份。

倘任何LET購股權於LET股份要約截止前根據相關LET購股權計劃條款獲行使，則因該行使而發行的任何LET股份將受LET股份要約規限。

於最後實際可行日期，除LET購股權及名萃可換股債券外，並無其他尚未行使購股權、認股權證、衍生工具或可轉換或交換為LET股份或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之證券。

因名萃可換股債券由要約人於完成後持有，故概無就名萃可換股債券作出要約。要約人亦表示，其不會於要約期內出售名萃可換股債券。有關可換股債券的進一步資料載於本綜合文件「LET董事會函件」第30頁「有關LET集團之資料」一段。

LET要約擴展至於LET要約作出日期(即本綜合文件寄發日期)已發行之所有LET股份及LET購股權，以及於作出LET要約之日後至LET要約截止之日前無條件配發或發行之任何其他LET股份及LET購股權，惟收購人及其一致行動人士所持者除外。根據LET股份要約將收購之LET股份須為繳足股款情況下收購，且不附帶任何產權負擔，並連同其所附帶之所有權利，包括全數收取參照LET股份要約作出日期(即本綜合文件寄發日期)或以後之記錄日期所宣派、作出或派付之所有股息及其他分派(如有)。

於最後實際可行日期，LET並未宣派任何尚未分派的股息，LET亦無計劃在LET要約截止前宣派、推薦或派付任何股息或作出任何其他分派。

有關LET要約之其他條款以及接納程序載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格。

LET股份要約價

LET股份要約價每股LET要約股份0.069港元相當於：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股LET股份0.056港元溢價約23.21%；
- (ii) 股份於截至最後交易日止5個交易日(包括當日)的平均收市價每股LET股份約0.061港元溢價約13.11%；
- (iii) 股份於截至最後交易日止10個交易日(包括當日)的平均收市價每股LET股份約0.065港元溢價約6.15%；
- (iv) 股份於截至最後交易日止30個交易日(包括當日)的平均收市價每股LET股份約0.069港元；
- (v) 股份於二零二二年八月十一日(即LET股份於有待刊發聯合公告前之最後交易日)的收市價每股LET股份約0.170港元折讓約59.41%；
- (vi) 股份於二零二二年十月十日(即最後實際可行日期)的收市價每股LET股份0.138港元折讓約50.00%；
- (vii) LET截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報所載於二零二一年十二月三十一日之LET權益持有人應佔經審核綜合資產淨值每股LET股份約0.516港元折讓約86.63%；

- (viii) LET截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告所載於二零二二年六月三十日之LET權益持有人應佔未經審核綜合資產淨值每股LET股份約0.450港元折讓約84.67%；及
- (ix) 於二零二二年六月三十日之LET權益持有人應佔經調整未經審核綜合資產淨值每股LET股份約0.494港元折讓約86.03%。於二零二二年六月三十日之每股LET股份LET權益持有人應佔經調整未經審核綜合資產淨值的計算載於本綜合文件附錄二第86頁「經調整未經審核資產淨值」一段。

LET要約之價值

在(i)於LET要約截止前概無LET購股權獲行使；及(ii)截至LET要約截止，LET已發行股本概無變動基準下，假設LET要約獲全面接納，合共1,668,119,411股已發行LET股份(即尚未由要約人及其一致行動人士持有或將予收購之LET股份)將涉及LET股份要約及合共123,500,187份未行使LET購股權將涉及LET購股權要約。要約人根據LET股份要約及LET購股權要約應付之最高現金代價將分別約為115,100,239港元及12,350港元。

假設(i)所有LET購股權於LET要約截止前獲獨立LET購股權持有人全面行使；及(ii)截至LET要約截止，LET已發行股本概無其他變動，合共1,791,619,598股LET股份(即尚未由要約人及其一致行動人士持有或將予收購之1,668,119,411股LET股份，及於獨立LET購股權持有人全面行使LET購股權時將予發行之123,500,187股新LET股份)將涉及LET股份要約，且要約人根據LET要約應付之最高現金代價將約為123,621,752港元。

LET股份之最高及最低收市價

於有關期間，LET股份於聯交所所報之最高及最低收市價分別為於二零二二年七月十八日每股LET股份0.285港元及於二零二二年五月十二日每股LET股份0.056港元。

財務資源確認

要約人計劃以其自身之內部現金資源20百萬港元及金利豐證券向其授出的要約融資104百萬港元支付LET要約項下應付的代價。

要約人確認，就上述融資安排支付利息、還款或就任何負債(或然或其他)提供抵押將不會在任何重大程度上依賴於LET集團之業務。金利豐財務顧問(作為要約人的聯席財務顧問之一)信納要約人具有充足的財務資源來滿足要約人在全面接納LET要約時應付的全部代價。

接納LET要約之影響

透過有效接納LET股份要約，獨立LET股東將向要約人出售彼等所提呈並無附帶一切產權負擔的LET股份，連同其隨附或附加之一切權利及利益，包括有權悉數收取乃經參考於作出LET股份要約日期(即寄發綜合文件之日期)當日或之後的記錄日期所宣派、作出或派付之所有股息及其他分派(如有)。於最後實際可行日期，LET並無宣派任何尚未分派之股息，及LET直至LET要約結束並無計劃宣派、建議或派付任何股息或作出任何其他分派。

獨立LET購股權持有人接納LET購股權要約，將導致該等尚未行使LET購股權(連同附帶的全部權利)被註銷。

根據收購守則之條文，接納LET要約乃屬不可撤回，亦不能撤銷。

LET海外股東及LET海外購股權持有人

要約人擬向全體獨立LET股東及獨立LET購股權持有人(包括LET海外股東及LET海外購股權持有人)作出LET要約。然而，LET要約涉及一間於開曼群島註冊成立公司之證券，並須遵守香港之程序及披露規定，而有關規定或有別於其他司法權區。

登記地址為香港境外之LET海外股東及LET海外購股權持有人如欲參與LET要約，須就其參與LET要約而遵守彼等各自司法權區之法律及法規，並可能須受其限制。屬於香港境外司法權區公民、居民或國民之LET海外股東及LET海外購股權持有人應遵守相關適用法律或監管規定，並於必要時尋求法律意見。如欲接納LET要約之LET海外股東及LET海外購股權持有人須負責自行確定就接納LET要約全面遵守相關司法權區之法律及法規(包括就該等司法權區取得任何可能需要之政府或其他同意，或接納LET要約之LET海外股東及LET海外購股權持有人遵守其他必要手續及支付任何應繳之轉讓稅或其他稅項)。

獨立LET股東及獨立LET購股權持有人以及屬於香港境外司法權區公民、居民或國民之LET股份或LET購股權之實益擁有人作出任何接納，將被視為有關人士向要約人作出聲明及保證：彼等已遵守當地法例及規定。獨立LET股東及獨立LET購股權持有人如存有疑問，應諮詢彼等各自的專業顧問。獨立LET股東或獨立LET購股權持有人如對彼等應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

香港印花稅

就接納LET股份要約而產生之賣方香港從價印花稅乃按有關獨立LET股東接納的應付代價或LET股份市價(以較高者為準)計算的0.13%(或其部分),將由要約人向接納LET股份要約的相關獨立LET股東的應付現金款項中扣除(倘印花稅計算中出現不足1港元之零頭,則印花稅將約整至最接近1港元)。要約人將根據香港法例第117章印花稅條例,代表接納LET股份要約的相關獨立LET股東安排支付賣方香港從價印花稅,並將就有關接納LET股份要約及轉讓LET股份支付買方香港從價印花稅。

無須就接納LET購股權要約支付印花稅。

稅務意見

建議獨立LET股東及獨立LET購股權持有人就接納或拒絕LET要約之稅務影響諮詢彼等本身之專業顧問。要約人及/或其一致行動人士、LET、禹銘、金利豐財務顧問、金利豐證券、領智企業融資有限公司、獨立財務顧問、過戶登記處以及彼等各自最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理或聯繫人或參與LET要約的任何其他人士概不對任何人士因接納或拒絕LET要約而產生之任何稅務影響或負債承擔責任。

有關要約人的資料

要約人為於英屬維爾京群島在二零二二年一月四日註冊成立的投資控股有限公司,由盧先生全資擁有。要約人的董事為盧先生、徐昊昊先生及蔡健民先生。

盧先生持有加拿大溫尼伯大學之文學士學位。於二零一七年三月九日,盧先生獲委任為LET執行董事。於二零二二年八月三十一日,盧先生獲委任為LET主席。於二零一八年十二月十二日,盧先生獲委任為凱升非執行董事,而於二零一九年四月二十六日,盧先生獲調任為凱升執行董事及獲委任為凱升之副主席。於二零二二年八月三十一日,盧先生獲調任為凱升主席。於二零二一年五月四日,盧先生獲委任為Suntrust Resort Holdings, Inc. (LET之間接非全資附屬公司,其股份於菲律賓證券交易所上市)之董事。於二零二一年十月二十六日,盧先生獲委任為Suntrust Resort Holdings, Inc.之主席。盧先生具有企業管理及併購以及博彩業經驗。

有關LET之資料

LET為一間於開曼群島註冊成立的投資控股有限公司，其股份於主板上市。LET集團主要從事(i)通過Suntrust及其附屬公司於菲律賓開發及經營主酒店娛樂；(ii)通過凱升集團，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；(iii)於日本從事物業開發；及(iv)於中國從事商場管理及營運。

有關LET集團之資料詳情，敬請垂注本綜合文件「LET董事會函件」第30頁所載「LET集團之資料」一段及附錄二、三及四。

要約人有關LET的意向

要約人擬繼續經營LET的現有業務。然而，鑒於(i)可換股債券及承兌票據貸款已於二零二二年八月二十九日違約；(ii)LET之核數師因對持續經營存在之不確定性就截至二零二一年十二月三十一日止財政年度出具保留意見及就截至二零二二年六月三十日止六個月出具不發表結論；及(iii)LET最新財務狀況，要約人將敦促LET考慮嚴格處置其任何有價值資產(所持Suntrust投資除外)及／或向第三方獲得再融資。於最後實際可行日期，LET並未確認LET集團可能用來出售的任何具體資產。

要約人並無計劃向LET注入任何資產或業務，或促使LET收購其他業務或任何資產。緊隨LET要約截止後，要約人將對LET的財務狀況及營運進行審查，以便為LET制定長遠策略，並探索其他商業／投資機會，以提升其未來發展及加強其收入基礎。於最後實際可行日期，要約人並無物色到有關投資或商業機會。

要約人擬於LET要約截止後向LET董事會提名新董事。LET董事會組成之任何變動將遵照收購守則及上市規則作出。然而，於最後實際可行日期，要約人並未就委任LET新董事確定任何人選。除此之外，要約人無意終止與任何LET僱員的僱傭關係，或對LET集團的任何僱傭關係作出大幅更改。

維持LET的上市地位

要約人無意將LET私有化，並擬維持LET股份於聯交所的上市地位。要約人全體董事及所有現任LET董事已經共同及個別向聯交所承諾採取適當步驟，以確保LET全部已發行股本當中不少於25%將於所有時間繼續由公眾持有。

聯交所表示，倘LET要約截止時，公眾所持有的股份少於LET適用的最低規定百分比(即佔LET已發行股份的25%)，或倘聯交所相信：

- (i) LET股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- (ii) 公眾持有LET股份數量並不足以維持有序市場，

則其將考慮行使酌情權暫停LET股份交易，直至恢復規定公眾持股量水平。

LET要約之接納

接納程序

為接納LET要約，獨立LET股東及／或獨立LET購股權持有人應按隨附接納表格上所印指示填妥並簽署有關表格，而前述指示構成LET要約之條款及條件一部分。

有關LET股份要約，已填妥及簽署的LET股份要約接納表格，應連同有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需的任何令人信納之彌償保證)送交過戶登記處(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，信封上註明「LET Group Holdings Limited – LET股份要約」，惟在任何情況下須不遲於截止日期下午四時正或要約人在獲執行人員同意後根據收購守則所決定及公佈的較後時間及／或日期送達。

有關LET購股權要約，已填妥及簽署的LET購股權要約接納表格，應連同LET購股權的有關證書或可證明獲授LET購股權之其他文件(如有)及任何所有權或權益文件(及／或就此所需的任何令人信納之彌償保證)送交LET之公司秘書(地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座17樓1705室)，惟在任何情況下須不遲於截止日期下午四時正或要約人在獲執行人員同意後根據收購守則所決定及公佈的較後時間及／或日期送達。

任何接納表格、股票及／或過戶收據、證書及／或其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)的接獲將不會獲確認。

閣下敬請注意本綜合文件附錄一第74頁所載之「接納程序」一段及隨附接納表格。

要約之結算

有關接納LET要約之現金付款(於扣除接納獨立LET股東應佔之印花稅後)將盡快但無論如何於要約人接獲填妥之LET要約接納書及有關該等接納之LET股份及LET購股權之相關所有權文件(以使各LET要約之接納根據收購守則規則20.1及規則30.2註釋1屬完整及有效)之日起七(7)個營業日內寄發予接納獨立LET股東及獨立LET購股權持有人，郵誤風險概由彼等自行承擔。

不足一仙的零頭金額將無需支付，現金代價金額將約整至最接近的仙。

代名人登記

為確保所有獨立LET股東能得到平等對待，作為代名人代表一名以上實益擁有人持有LET要約股份的獨立LET股東應在切實可行情況下盡量單獨處理有關實益擁有人的持股。為使其投資乃以代名人名義登記的LET要約股份實益擁有人能接納LET股份要約，彼等很有必要向其代名人提供彼等有關LET股份要約的意向的指示。

稅務影響

建議獨立LET股東及獨立LET購股權持有人向其專業顧問諮詢有關接納或拒絕LET要約所涉及之稅務影響。要約人概不對任何人士因彼等接納或拒絕LET要約而產生之任何稅務影響或負債承擔任何責任。

強制性收購

要約人無意於LET要約截止後利用任何權力強制收購LET股份。

一般事項

所有文件及匯款將以普通郵遞方式寄予獨立LET股東及獨立LET購股權持有人，風險由彼等自行承擔。該等文件及匯款將按彼等各自於股東名冊上所示地址寄發，倘屬聯名持有人，則以上述股東名冊上排名首位者為準，除非已填妥、交回並由過戶登記處收取的隨附接納表格另有指示。要約人及其一致行動人士、LET、禹銘、金利豐財務顧問、金利豐證券、領智企業融資有限公司、獨立財務顧問、過戶登記處或彼等最終實益擁有人、各自的董事、高級職員、聯營公司、代理或參與LET要約的任何其他人士將不會對該等文件及匯款的任何損失或延誤或因此而可能產生的任何其他責任負責。

其他資料

閣下務請留意本綜合文件各附錄及隨附接納表格(屬本綜合文件一部分)所載有關LET要約之額外資料。此外，閣下亦務請注意本綜合文件所載之「LET董事會函件」、「LET獨立董事委員會函件」內LET獨立董事委員會致獨立LET股東及獨立LET購股權持有人之推薦建議函及「獨立財務顧問函件」內獨立財務顧問致LET獨立董事委員會之意見函。

代表
禹銘投資管理有限公司
董事總經理
李華倫
謹啟

代表
金利豐證券有限公司
董事
朱沃裕
謹啟

此致

列位獨立LET股東及獨立LET購股權持有人 台照

二零二二年十月十三日



LET GROUP HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1383)

執行董事：

盧衍溢(主席)

歐中安

施文龍

獨立非執行董事：

杜健存

胡錦勳

盧衛東

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

敬啟者：

**禹銘投資管理有限公司及金利豐證券有限公司代表
MAJOR SUCCESS GROUP LIMITED作出無條件強制性現金要約以
收購LET GROUP HOLDINGS LIMITED全部已發行股份及
註銷LET GROUP HOLDINGS LIMITED全部尚未行使購股權
(要約人及其一致行動人士已擁有或已協定將予收購者除外)**

緒言

於二零二一年十二月十日，LET獲借款人告知，貸款人與Wooco之法律顧問、貸款人之代理人及抵押代理人已於二零二一年十二月八日就貸款人根據日期為二零二一年七月三十日的融資協議向借款人授予本金額為300,000,000港元的該貸款向借款人發出催款函。

LET董事會函件

根據催款函，(a)已因有關周先生(該貸款的擔保人)的事件(定義見LET日期為二零二一年十一月二十九日的公告)而發生融資協議項下違約事件，從而令該貸款抵押文件項下的抵押即時可強制執行；及(b)要求借款人於二零二一年十二月八日起計五(5)個營業日內全數償還該貸款的本金額連同其截至二零二一年十二月七日的應計利息合共313,610,959港元，否則，將在毋須另行通知借款人的情況下向借款人採取適當行動，包括但不限於為收回上述款項(連同所有相關成本、支出及費用)而向借款人採取的法律行動。

於二零二一年十二月十六日，LET獲借款人告知，貸款人與Wooco之法律顧問已於同日向借款人發出通知函。根據通知函，(a)借款人未能償還催款函所催繳的債務(即該貸款連同其截至二零二一年十二月七日的應計利息合共313,610,959港元)；及(b)貸款人別無其他選擇，將在毋須另行通知借款人的情況下行使抵押文件項下抵押的強制執行權，包括但不限於將抵押之全部或任何部分出售、變現、轉讓或以其他方式處置。

借款人並非LET集團成員公司，而是由周先生全資擁有的公司。貸款人及Wooco乃獨立於LET的人士，且不屬LET的關連人士。

根據融資協議為確保償還該貸款已押記或以其他方式轉讓予Wooco的抵押包括(其中包括)：

- (i) LET向星望發行的5,408,000,000港元的永久證券；
- (ii) LET向名萃發行的本金為402,000,000港元，初始轉換價為每股LET股份0.26港元及於二零二二年十二月七日期之名萃可換股債券；
- (iii) LET向星望發行的本金為177,000,000港元，初始轉換價為每股LET股份0.90港元及於二零二二年八月二十八日期之星望可換股債券；
- (iv) LET向Better Linkage發行的本金為120,000,000港元，初始轉換價為每股LET股份0.90港元及於二零二二年八月二十八日期之Better Linkage可換股債券；
- (v) LET向星望發行的本金為303,000,000港元及於二零二二年八月二十八日期之承兌票據貸款；及
- (vi) 名萃持有的4,991,643,335股LET股份，即LET待售股份。

招標程序

發出通知函後，貸款人於二零二二年四月一日委託開展招標程序為抵押尋找感興趣買家。招標程序已於二零二二年五月十三日完成，盧先生於招標程序中順利中標。

轉讓契據

於二零二二年五月十三日，新貸款人與貸款人及Wooco訂立轉讓契據，據此，貸款人將該貸款連同彼等於融資協議項下的所有權利(包括已押記抵押)轉讓予新貸款人，代價為344,383,562港元。新貸款人由盧先生全資擁有。

買賣協議

招標程序結束後，於二零二二年五月十三日，新貸款人與要約人訂立買賣協議。買賣協議(LET抵押)涉及收購永久證券、可換股債券、承兌票據貸款及LET待售股份，代價為344,383,557港元，而買賣協議(其他抵押)涉及收購名萃、星望之股份以及若干貸款，代價為5港元。完成已於二零二二年五月十三日作實。

緊接完成前，(i)要約人之最終實益擁有人盧先生透過其自身及其全資擁有實體持有7,000,000股LET股份；及(ii)LET董事歐中安先生及施文龍先生分別持有400,000股及810,000股LET股份。

緊隨完成後，就LET股份的權益而言，要約人及其一致行動人士於以下各項擁有權益：(i)要約人所持4,991,643,335股LET待售股份；(ii)盧先生透過其自身及其全資擁有實體持有的7,000,000股LET股份；(iii)歐中安先生及施文龍先生分別持有的400,000股及810,000股LET股份；(iv)要約人所持名萃可換股債券，可按初始轉換價每股LET股份0.26港元轉換為1,546,153,846股LET股份；(v)要約人所持星望可換股債券，可按初始轉換價每股LET股份0.90港元轉換為196,666,666股LET股份；及(vi)要約人所持Better Linkage可換股債券，可按初始轉換價每股LET股份0.90港元轉換為133,333,333股LET股份。

於最後實際可行日期，就LET股份的權益而言，要約人及其一致行動人士於以下各項擁有權益：(i)要約人所持4,991,643,335股LET待售股份，相當於LET已發行股本總額約74.86%；(ii)盧先生透過其自身及其全資擁有實體持有的7,000,000股LET股份，相當於LET已發行股本總額約0.1%；(iii)歐中安先生及施文龍先生分別持有的400,000股及810,000股LET股份，分別相當於LET已發行股本總額約0.01%及0.01%；及(iv)要約人所持名萃可換股債券，可按初始轉換價每股LET股份0.26港元轉換為1,546,153,846股LET股份。Better Linkage可換股債券及星望可換股債券已於二零二二年八月二十八日到期，並自此變得不可轉換。

於最後實際可行日期，盧先生亦於40,000,000份LET購股權(行使價為0.455港元)中擁有權益；及歐中安先生及施文龍先生分別於40,000,000份LET購股權(行使價為0.900港元)及3,000,000份LET購股權(行使價為0.455港元)中擁有權益。

LET董事會函件

因此，要約人須根據收購守則規則26.1就全部已發行LET股份(要約人及／或其一致行動人士已擁有或已協定將予收購者除外)作出LET股份要約，亦須根據收購守則規則13作出LET購股權要約以註銷全部尚未行使LET購股權(要約人及／或其一致行動人士已擁有者除外)。

LET獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據收購守則規則2.1，由獨立非執行董事(即所有LET獨立非執行董事杜健存先生、胡錦勳博士及盧衛東先生，彼等於LET要約中並無直接或間接權益)組成的LET獨立董事委員會已告成立，以就LET要約之條款是否公平合理以及是否接納LET要約向有關LET要約的獨立LET股東及獨立LET購股權持有人提供意見。

阿仕特朗資本管理有限公司已獲LET獨立董事委員會批准，獲委任為獨立財務顧問，就LET要約向LET獨立董事委員會提供意見。

本函件構成綜合文件一部分，載有(其中包括)LET要約詳情、有關要約人的資料以及要約人有關LET的意向。有關LET要約之條款及接納程序的進一步詳情載於綜合文件附錄一及隨附接納表格。強烈建議獨立LET股東及獨立LET購股權持有人仔細閱讀「LET董事會函件」、「LET獨立董事委員會函件」、「獨立財務顧問函件」、本綜合文件各附錄及隨附接納表格所載資料，並在就是否接納LET要約作出決定前諮詢自身的專業顧問。

LET要約

於最後實際可行日期，LET已發行6,667,972,746股LET股份。除要約人及其一致行動人士已擁有的4,999,853,335股LET股份外(佔LET已發行股本總額約74.98%)，LET要約股份總數將為1,668,119,411股LET股份。

於最後實際可行日期，除要約人及其一致行動人士已擁有的83,000,000份LET購股權外，根據LET購股權計劃授出123,500,187份尚未行使LET購股權，附帶權利認購123,500,187股新LET股份。

於最後實際可行日期，除LET購股權及名萃可換股債券外，並無其他尚未行使購股權、認股權證、衍生工具或可轉換或交換為LET股份或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之證券。

因名萃可換股債券由要約人及其一致行動人士於完成後持有，故概無就名萃可換股債券作出要約。要約人亦表示，其不會於要約期內出售名萃可換股債券。

LET董事會函件

LET要約之主要條款

本綜合文件所載「禹銘及金利豐證券函件」載有LET要約相關資料，包括下文載列者。

禹銘及金利豐證券代表要約人根據收購守則按以下基準作出LET要約：

LET股份要約

每股LET要約股份.....現金0.069港元

LET股份要約價每股LET要約股份0.069港元等於買賣協議項下總代價344,383,562港元除以4,991,643,335股LET待售股份，乃由委員會根據日期為二零二二年八月二十七日的委員會決定釐定。

LET購股權要約

根據LET購股權要約，由於尚未行使LET購股權之行使價高於LET股份要約價，故尚未行使LET購股權屬價外，而註銷每份LET購股權之要約價定於面值現金0.0001港元。

LET購股權之行使價	每份LET購股權之要約價	尚未行使LET購股權數目
0.344 港元	0.0001 港元	92,400,187
0.700 港元	0.0001 港元	16,500,000
0.455 港元	0.0001 港元	52,500,000
0.900 港元	0.0001 港元	45,100,000

倘任何LET購股權於LET股份要約截止前根據相關LET購股權計劃條款獲行使，則因該行使而發行的任何LET股份將受LET股份要約規限。

LET要約擴展至於LET要約作出日期(即本綜合文件寄發日期)已發行之所有LET股份及LET購股權，以及於作出LET要約之日後至LET要約截止之日前無條件配發或發行之任何其他LET股份及LET購股權，惟收購人及其一致行動人士所持者除外。根據LET股份要約將收購之LET股份須為繳足股款情況下收購，且不附帶任何產權負擔，並連同其所附帶之所有權利，包括全數收取參照LET股份要約作出日期(即本綜合文件寄發日期)或以後之記錄日期所宣派、作出或派付之所有股息及其他分派(如有)。

LET董事會函件

於最後實際可行日期，LET並未宣派任何尚未分派的股息，LET亦無計劃在LET要約截止前宣派、推薦或派付任何股息或作出任何其他分派。

有關LET要約的進一步詳情

有關LET要約的進一步詳情(包括LET要約的條款及接納程序)載於「禹銘及金利豐證券函件」、本綜合文件附錄一以及隨附接納表格。

有關LET集團之資料

LET為一間於二零零六年七月二十日在開曼群島註冊成立的投資控股有限公司，LET股份自二零零七年二月二十二日起，以股份代號1383在主板上市。

LET集團主要從事(i)通過Suntrust及其附屬公司於菲律賓開發及經營主酒店娛樂；(ii)通過凱升集團，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；(iii)於日本從事物業開發；及(iv)於中國從事商場管理及營運。於最後實際可行日期，LET無意，亦無計劃向其他方收購其他業務或資產。

閣下敬請留意本綜合文件附錄二及四，當中載有有關LET集團的進一步財務及一般資料。

在決定是否接納LET要約前，獨立LET股東及獨立LET購股權持有人務請考慮LET獨立核數師就LET集團於截至二零二二年六月三十日止六個月之中期業績發表的不發表結論(有關進一步詳情，請參閱本綜合文件附錄二)以及下文「可換股債券及承兌票據貸款違約」分節所載可換股債券及承兌票據貸款違約的最新進展(或會影響LET財務業績)。

根據收購守則規則2註釋3，LET董事會提請獨立LET股東及獨立LET購股權持有人注意不發表結論(有關詳情，請參閱本綜合文件附錄二)。不發表結論意味著，建議獨立LET股東及獨立LET購股權持有人慮及前述情況並仔細考慮LET要約之條款。若獨立LET股東及獨立LET購股權持有人決定不接納LET要約，彼等應了解與不發表結論相關的潛在風險。

LET董事會函件

可換股債券及承兌票據貸款違約

茲提述LET日期為二零二二年八月二十九日、二零二二年九月二日及二零二二年九月十九日之公告。根據二零一八年可換股債券及承兌票據貸款的相關條款及條件，前述所有證券已於二零二二年八月二十八日(若非營業日，則為其後首個營業日，即二零二二年八月二十九日)到期。鑒於二零一八年可換股債券及承兌票據貸款於到期日仍未支付，故被視為違約。違約亦觸發名萃可換股債券之交叉違約。要約人(作為可換股債券及承兌票據貸款持有人)表示，其原則上同意不會於二零二二年十二月七日(即名萃可換股債券到期日)或要約人可能書面協定的其他較後日期之前，要求立即支付二零一八年可換股債券及承兌票據貸款項下所有到期及應付之款項。

於二零二二年九月十九日，LET(作為借款人)與四名獨立第三方貸款人(作為貸款人)訂立貸款融資額度為400,000,000港元之貸款協議。已動用380,000,000港元，用作悉數償還承兌票據貸款及其應計利息以及部分償還二零一八年可換股債券。於最後實際可行日期，二零一八年可換股債券餘下未償還本金額約為226,000,000港元。

LET的股權架構

下表載列LET於緊接轉讓契據及買賣協議項下之交易前及完成後以及於最後實際可行日期之股權架構。

	緊接轉讓契據及 買賣協議項下之交易前		於完成後及 於最後實際可行日期	
	LET股份		LET股份	
	數目	%	數目	%
要約人及其一致行動人士				
要約人(附註1)	-	-	4,991,643,335	74.86%
盧先生(附註2)	7,000,000	0.10%	7,000,000	0.10%
歐中安先生(附註3)	400,000	0.01%	400,000	0.01%
施文龍先生(附註4)	810,000	0.01%	810,000	0.01%
	<u>8,210,000</u>	<u>0.12%</u>	<u>4,999,853,335</u>	<u>74.98%</u>
名萃(附註5)	4,991,643,335	74.86%	-	-
公眾股東	<u>1,668,119,411</u>	<u>25.02%</u>	<u>1,668,119,411</u>	<u>25.02%</u>
	<u>6,667,972,746</u>	<u>100%</u>	<u>6,667,972,746</u>	<u>100%</u>

LET董事會函件

附註：

1. 要約人的全部已發行股東由盧先生擁有。於二零二二年五月十三日，要約人獲結好證券有限公司授出融資，為轉讓契據項下之應付代價撥付資金。要約人已質押包括LET待售股份在內的LET抵押，作為有關融資之抵押。於二零二二年九月十九日，有關融資已悉數結清，有關LET抵押之質押獲解除。
2. 緊接轉讓契據及買賣協議項下之交易前，要約人的最終實益擁有人盧先生自身及透過其全資擁有的實體持有7,000,000股LET股份。
3. LET執行董事歐中安先生於400,000股LET股份中擁有權益。
4. LET執行董事施文龍先生於810,000股LET股份中擁有權益。
5. 於完成前，名萃由周先生及鄭先生分別擁有50%及50%權益。因此，周先生及鄭先生被視為於4,991,643,335股LET股份中擁有權益。

於緊隨轉讓契據項下之交易之前，於LET抵押之權益(包括名萃持有的LET待售股份)已於二零二一年七月三十日押記予Wooco，其為聯合融資有限公司、新鴻基結構融資有限公司及李成輝先生於融資項下之抵押代理。聯合融資有限公司由AG Capital Holding Limited全資擁有，而AG Capital Holding Limited則由聯合集團有限公司全資擁有。聯合集團有限公司為李成輝先生、李成煌先生及李淑慧女士的受控制法團。新鴻基結構融資有限公司由Shipshape Investments Limited全資擁有，而Shipshape Investments Limited則由新鴻基有限公司全資擁有。

有關要約人的資料

閣下敬請垂注本綜合文件第13至24頁所載「禹銘及金利豐證券函件」內「有關要約人的資料」一段。

要約人有關LET集團的意向

要約人擬繼續經營LET的現有業務。然而，鑒於(i)可換股債券及承兌票據貸款已於二零二二年八月二十九日違約；(ii)LET之核數師因對持續經營存在之不確定性就截至二零二一年十二月三十一日止財政年度出具保留意見及就截至二零二二年六月三十日止六個月出具不發表結論；及(iii)LET最新財務狀況，要約人將敦促LET考慮嚴格處置其任何有價值資產(所持Suntrust投資除外)及/或向第三方獲得再融資。於最後實際可行日期，LET並未確認LET集團可能用來出售的任何具體資產。

LET董事會了解到，要約人並無計劃向LET注入任何資產或業務，或促使LET收購其他業務或任何資產。緊隨LET要約截止後，要約人將對LET的財務狀況及營運進行審查，以便為LET制定長遠策略，並探索其他商業/投資機會，以提升其未來發展及加強其收入基礎。於最後實際可行日期，要約人並無物色到有關投資或商業機會。

LET董事會函件

要約人擬於LET要約截止後向LET董事會提名新董事。LET董事會組成之任何變動將遵照收購守則及上市規則作出。然而，於最後實際可行日期，要約人並未就委任LET新董事確定任何人選。除此之外，要約人無意終止與任何LET僱員的僱傭關係，或對LET集團的任何僱傭關係作出大幅更改。

LET董事會願與要約人開展合作，並將繼續以LET集團及LET股東整體最佳利益行事。

維持LET的上市地位

要約人無意將LET私有化，並擬維持LET股份於聯交所的上市地位。要約人全體董事及所有現任LET董事已經以及要約人將提名的所有新任LET董事將會共同及個別向聯交所承諾採取適當步驟，以確保LET全部已發行股本當中不少於25%將繼續一直由公眾持有。

聯交所表示，倘LET要約截止時，公眾所持有的股份少於LET適用的最低規定百分比(即佔已發行股份的25%)，或倘聯交所相信：

- (i) LET股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- (ii) 公眾持有LET股份數量並不足以維持有序市場，

則其將考慮行使酌情權暫停LET股份交易，直至恢復規定公眾持股量水平。

推薦建議

LET獨立董事委員會已告成立，以就LET要約是否公平合理及是否接納LET要約向獨立LET股東及獨立LET購股權持有人提供推薦建議。

閣下敬請垂注本綜合文件「LET獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」，當中載有(其中包括)彼等就LET要約提供的意見以及彼等在達致推薦建議時所考慮的主要因素。

獨立LET股東及獨立LET購股權持有人在就LET要約採取任何行動前，務必細閱該等函件。

LET董事會函件

其他資料

建議閣下閱讀本綜合文件及接納表格，以了解LET要約條款及LET要約接納程序及結算的相關資料。

亦請閣下垂注本綜合文件各附錄所載其他資料。

在考慮就LET要約採取何種行動時，閣下應考慮自身稅務狀況(如有)，如有任何疑問，請諮詢閣下之專業顧問。

承董事會命
LET Group Holdings Limited
公司秘書
趙敬仁

此致

列位獨立LET股東及獨立LET購股權持有人 台照

二零二二年十月十三日



LET GROUP HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1383)

敬啟者：

**禹銘投資管理有限公司及金利豐證券有限公司代表
MAJOR SUCCESS GROUP LIMITED作出無條件強制性現金要約以
收購LET GROUP HOLDINGS LIMITED全部已發行股份及
註銷LET GROUP HOLDINGS LIMITED全部尚未行使購股權
(要約人及其一致行動人士已擁有或已協定將予收購者除外)**

緒言

吾等謹此提述要約人與LET於二零二二年十月十三日聯合刊發的綜合文件，本函件亦為綜合文件的一部分。除文義另有所指外，綜合文件所界定詞彙與本函件所採用者具有相同涵義。

吾等獲LET董事會委任為LET獨立董事委員會成員，於計及獨立財務顧問供的意見後就以下事項向閣下提供推薦建議：(i) 吾等認為LET要約的條款對於獨立LET股東及獨立LET購股權持有人而言是否公平合理；及(ii) LET要約的接納情況。

有關獨立財務顧問的意見以及其達致推薦建議已考慮的主要因素的詳情載於綜合文件的「獨立財務顧問函件」。有關LET要約的詳情載於綜合文件的「禹銘及金利豐證券函件」、附錄一以及隨附接納表格。

LET獨立董事委員會函件

吾等亦謹請閣下垂注綜合文件「LET董事會函件」章節及附註所載其他資料。

推薦建議

經計及LET要約的條款、綜合文件所載資料以及獨立財務顧問的意見及推薦建議以及其達致其意見函件所載意見已考慮的主要因素，吾等認為(i)就獨立LET股東而言，LET股份要約的條款並非公平合理；及(ii)就獨立LET購股權持有人而言，LET購股權要約的條款屬公平合理。因此，我們建議(i)獨立LET股東不接納LET股份要約；及(ii)獨立LET購股權持有人接納LET購股權要約。

然而，獨立LET股東及獨立LET購股權持有人(尤其是擬接納LET要約的人士)敬請注意LET股份價格的近期波動。概不保證LET股份的目前市價於接納LET要約期間及之後將會或將不會持續，亦不保證其將會或將不會高於LET股份要約價。敬請擬接納LET要約的獨立LET股東及獨立LET購股權持有人密切監察LET股份於接納LET要約期間的市價及流動狀況，如銷售有關LET股份或LET購股權所得款項淨額(扣除所有交易成本)將高於根據LET要約將予收取的款項，應經計及其自身狀況及投資目標後考慮於公開市場出售其LET股份或LET購股權，而非接納LET要約。

此外，亦敬請獨立LET股東及獨立LET購股權持有人注意，其決定出售或持有於LET證券的投資視乎其個人狀況及投資目標。

儘管吾等提供的推薦建議，獨立LET股東及獨立LET購股權持有人應審慎考慮LET要約之條款及綜合文件內「獨立財務顧問函件」。

此 致

列位獨立LET股東及獨立LET購股權持有人 台照

代表獨立董事委員會
LET GROUP HOLDINGS LIMITED
LET獨立非執行董事

杜健存先生

胡錦勳博士
謹啟

盧衛東先生

二零二二年十月十三日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問之意見函，內容有關其對LET要約條款提供之意見，以供載入本綜合文件。



香港金鐘夏慤道18號
海富中心第一座27樓2704室

敬啟者：

**禹銘投資管理有限公司及金利豐證券有限公司代表
MAJOR SUCCESS GROUP LIMITED作出無條件強制性現金要約以
收購LET GROUP HOLDINGS LIMITED全部已發行股份及
註銷LET GROUP HOLDINGS LIMITED全部尚未行使購股權
(要約人及其一致行動人士已擁有或已協定將予收購者除外)**

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就禹銘投資管理有限公司(「禹銘」)及金利豐證券有限公司(「金利豐證券」)代表Major Success Group Limited(「要約人」)作出無條件強制性現金要約(「LET要約」)以收購LET Group Holdings Limited(「LET」)全部已發行股份及註銷LET全部尚未行使購股權(要約人及其一致行動人士已擁有或已協定將予收購者除外)向LET獨立董事委員會(「LET獨立董事委員會」)作出推薦建議。LET要約之詳情披露於要約人與LET就LET要約聯合刊發日期為二零二二年十月十三日之綜合要約及回應文件(「綜合文件」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

獨立財務顧問函件

於二零二一年十二月十日，LET宣佈貸款人與Wooco之法律顧問、貸款人之代理人及抵押代理人已於二零二一年十二月八日就貸款人根據融資協議向借款人授予本金額為300,000,000港元的該貸款向借款人發出催款函。

根據催款函，(a)已因有關周先生(該貸款的擔保人)的事件(定義見LET日期為二零二一年十一月二十九日的公告)而發生融資協議項下違約事件，從而令該貸款抵押文件項下的抵押即時可強制執行；及(b)要求借款人於二零二一年十二月八日起計五(5)個營業日內全數償還該貸款的本金額連同其截至二零二一年十二月七日的應計利息合共313,610,959港元，否則，將在毋須另行通知借款人的情況下向借款人採取適當行動，包括但不限於為收回上述款項(連同所有相關成本、支出及費用)而向借款人採取的法律行動。

於二零二一年十二月十六日，LET宣佈貸款人與Wooco之法律顧問已於同日向借款人發出通知函。根據通知函，(a)借款人未能償還催款函所催繳的債務(即該貸款連同其截至二零二一年十二月七日的應計利息合共313,610,959港元)；及(b)貸款人別無其他選擇，將在毋須另行通知借款人的情況下行使抵押文件項下抵押的強制執行權，包括但不限於將抵押之全部或任何部分出售、變現、轉讓或以其他方式處置。

借款人並非LET集團成員公司，而是由周先生全資擁有的公司。貸款人及Wooco乃獨立於LET的人士，且不屬LET的關連人士。

根據融資協議為確保償還該貸款已押記或以其他方式轉讓予Wooco的抵押包括(其中包括)：

- (i) LET向星望發行的5,408,000,000港元的永久證券；
- (ii) LET向名萃發行的本金為402,000,000港元，初始轉換價為每股LET股份0.26港元及於二零二二年十二月七日期之名萃可換股債券；
- (iii) LET向星望發行的本金為177,000,000港元，初始轉換價為每股LET股份0.90港元及於二零二二年八月二十八日期之星望可換股債券；
- (iv) LET向Better Linkage發行的本金為120,000,000港元，初始轉換價為每股LET股份0.90港元及於二零二二年八月二十八日期之Better Linkage可換股債券；
- (v) LET向星望發行的本金為303,000,000港元及於二零二二年八月二十八日期之承兌票據貸款；及
- (vi) 名萃持有的4,991,643,335股LET股份，即LET待售股份。

獨立財務顧問函件

發出通知函後，貸款人於二零二二年四月一日委託開展招標程序為抵押尋找感興趣買家。盧先生作為投標人參與招標程序。招標程序已於二零二二年五月十三日完成，盧先生於招標程序中順利中標。

於二零二二年五月十三日，新貸款人(一間由盧先生全資擁有之公司)與貸款人及Wooco訂立轉讓契據，據此，貸款人將該貸款連同彼等於融資協議項下的所有權利(包括已押記抵押)轉讓予新貸款人，代價為344,383,562港元。

招標程序結束後，於二零二二年五月十三日，新貸款人與要約人訂立買賣協議。買賣協議(LET抵押)涉及收購永久證券、可換股債券、承兌票據貸款及LET待售股份，代價為344,383,557港元，而買賣協議(其他抵押)涉及收購名萃、星望之股份以及若干貸款，代價為5港元。完成已於二零二二年五月十三日作實。

緊接完成前，(i)要約人之最終實益擁有人盧先生透過其自身及其全資擁有實體持有7,000,000股LET股份；及(ii)LET董事歐中安先生及施文龍先生分別持有400,000股及810,000股LET股份。

緊隨完成後，就LET股份的權益而言，要約人及其一致行動人士於以下各項擁有權益：(i)要約人所持4,991,643,335股LET待售股份；(ii)盧先生透過其自身及其全資擁有實體持有的7,000,000股LET股份；(iii)歐中安先生及施文龍先生分別持有的400,000股及810,000股LET股份；(iv)要約人所持名萃可換股債券，可按初始轉換價每股LET股份0.26港元轉換為1,546,153,846股LET股份；(v)要約人所持星望可換股債券，可按初始轉換價每股LET股份0.90港元轉換為196,666,666股LET股份；及(vi)要約人所持Better Linkage可換股債券，可按初始轉換價每股LET股份0.90港元轉換為133,333,333股LET股份。

於最後實際可行日期，就LET股份的權益而言，要約人及其一致行動人士於以下各項擁有權益：(i)要約人所持4,991,643,335股LET待售股份，相當於LET已發行股本總額約74.86%；(ii)盧先生透過其自身及其全資擁有實體持有的7,000,000股LET股份，相當於LET已發行股本總額約0.1%；(iii)歐中安先生及施文龍先生分別持有的400,000股及810,000股LET股份，分別相當於LET已發行股本總額約0.01%及0.01%；及(iv)要約人所持名萃可換股債券，可按初始轉換價每股LET股份0.26港元轉換為1,546,153,846股LET股份。Better Linkage可換股債券及星望可換股債券已於二零二二年八月二十八日到期，並自此變得不可轉換。

於最後實際可行日期，盧先生亦於40,000,000份LET購股權(行使價為0.455港元)中擁有權益，及歐中安先生及施文龍先生分別於40,000,000份LET購股權(行使價為0.900港元)及3,000,000份LET購股權(行使價為0.455港元)中擁有權益。

獨立財務顧問函件

因此，要約人須根據收購守則規則26.1就全部已發行LET股份(要約人及／或其一致行動人士已擁有或已協定將予收購者除外)作出LET股份要約。要約人亦須根據收購守則規則13作出LET購股權要約以註銷全部尚未行使LET購股權(要約人及／或其一致行動人士已擁有者除外)。

LET獨立董事委員會

根據收購守則規則2.1及2.8，由全體LET獨立非執行董事(即杜健存先生、胡錦勳博士及盧衛東先生，彼等於LET要約中並無直接或間接權益)組成的LET獨立董事委員會已告成立，以就LET要約之條款是否公平合理以及是否接納LET要約向有關LET要約的獨立LET股東及獨立LET購股權持有人提供意見。吾等(阿仕特朗資本管理有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向LET獨立董事委員會提供意見。吾等的委任已根據收購守則規則2.1獲LET獨立董事委員會批准。

獨立性聲明

過去兩年內，吾等曾(i)就一項關連交易擔任LET的獨立財務顧問；(ii)就若干關連交易擔任凱升的獨立財務顧問；(iii)就若干關連交易擔任帝國金融集團有限公司(股份代號：8029)及帝國科技集團有限公司(股份代號：776)的獨立財務顧問，而鄭先生(彼於完成前透過於名萃持股50%而為其中一名LET控股股東)為該兩間上市公司的執行董事、董事會主席及其中一名控股股東；及(iv)就無條件強制性現金要約擔任時代環球集團控股有限公司(股份代號：2310)的獨立財務顧問，而鄭先生於二零二一年十二月完成銷售股份前為其中一名控股股東(「**過往委聘**」)。鑒於(i)各項過往委聘均為單獨委任阿仕特朗資本管理有限公司擔任獨立財務顧問，以就不同的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見；(ii)根據過往委聘，阿仕特朗資本管理有限公司自相關公司收取正常專業費用；及(iii)與過往委聘相關的專業費用已悉數結清，吾等認為過往委聘不會影響吾等的獨立性或令阿仕特朗資本管理有限公司擔任LET獨立董事委員會有關LET要約的獨立財務顧問時產生利益衝突。

獨立財務顧問函件

除上述所披露者外，吾等並不知悉阿仕特朗資本管理有限公司、LET、要約人、盧先生、新貸款人、Better Linkage、星望、名萃、周先生、借款人、鄭先生、貸款人、Wooco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及／或與彼等任何一方一致行動或被推定為一致行動的任何人士之間存在任何關係或利益。過去兩年內，LET集團與阿仕特朗資本管理有限公司之間並無任何委聘。除就該項委聘向吾等支付正常的諮詢費用外，不存在其他安排，使吾等可以從LET集團收取任何費用及／或利益。因此，阿仕特朗資本管理有限公司為上市規則及收購守則所界定的獨立人士，可就LET要約擔任LET獨立董事委員會的獨立財務顧問。

吾等意見的基準

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)聯合公告、LET截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報(「二零二一年年報」)、LET截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告(「二零二二年中期報告」)、委員會就釐LET股份要約價所作出日期為二零二二年八月二十七日的決定以及綜合文件所載資料。吾等亦已與LET集團管理層(「LET管理層」)討論並審閱彼等所提供有關LET集團業務及前景的資料。

吾等依賴LET董事及LET管理層所提供的資料及事實以及所發表的意見，並假設該等資料、事實及意見於最後實際可行日期在所有重大方面均屬真實、準確、完整及並無誤導，而根據收購守則規則9.1，LET股東將盡快獲知會有關聲明及本函件內容的任何重大變動。吾等已尋求並獲得LET董事確認，彼等向吾等提供的資料及表達的意見並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等所獲得的資料足以令吾等達致本函件所載的意見及推薦建議，並為吾等依賴該等資料提供理據。吾等並無理由懷疑吾等所獲提供資料的真實性、準確性或完整性，亦無理由相信有任何重大資料遭遺漏或隱瞞。然而，吾等並無對LET集團的業務及事務進行任何獨立調查，亦無對獲提供的資料進行任何獨立核證。

吾等並無考慮獨立LET股東及獨立LET購股權持有人接納或不接納LET要約對彼等的稅務及監管影響，原因為有關影響因彼等自身的個別情況而異。尤其是，身為香港境外居民或須就證券買賣繳納海外稅項或香港稅項的獨立LET股東及獨立LET購股權持有人應就LET要約考慮彼等本身的稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢彼等本身的專業顧問。

LET要約之主要條款

禹銘及金利豐證券代表要約人根據收購守則按以下基準作出LET要約：

LET股份要約

每股LET要約股份.....現金**0.069**港元

於最後實際可行日期，LET已發行6,667,972,746股LET股份。除要約人及其一致行動人士已擁有的4,999,853,335股LET股份外(佔LET已發行股本總額約74.98%)，LET要約股份總數為1,668,119,411股LET股份。

LET股份要約價每股LET要約股份0.069港元等於買賣協議項下總代價344,383,562港元除以4,991,643,335股LET待售股份，乃由委員會根據日期為二零二二年八月二十七日的委員會決定釐定。

LET購股權要約

根據LET購股權要約，由於尚未行使LET購股權之行使價高於LET股份要約價，故尚未行使LET購股權屬價外，而註銷每份LET購股權之要約價定於面值現金0.0001港元。

LET購股權之行使價	每份LET購股權之要約價	尚未行使LET購股權數目
0.344 港元	0.0001 港元	92,400,187
0.700 港元	0.0001 港元	16,500,000
0.455 港元	0.0001 港元	52,500,000
0.900 港元	0.0001 港元	45,100,000

於最後實際可行日期，除要約人及其一致行動人士已擁有的83,000,000份LET購股權外，根據LET購股權計劃授出123,500,187份尚未行使LET購股權，附帶權利認購123,500,187股新LET股份。

倘任何LET購股權於LET股份要約截止前根據相關LET購股權計劃條款獲行使，則因該行使而發行的任何LET股份將受LET股份要約規限。

於最後實際可行日期，除LET購股權及名萃可換股債券外，並無其他尚未行使購股權、認股權證、衍生工具或可轉換或交換為LET股份或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之證券。

獨立財務顧問函件

因名萃可換股債券由要約人於完成後持有，故概無就名萃可換股債券作出要約。要約人亦表示，其不會於要約期內出售名萃可換股債券。有關可換股債券的進一步資料載於LET董事會函件「有關LET之資料」一段。

LET要約擴展至於LET要約作出日期(即綜合文件寄發日期)已發行之所有LET股份及LET購股權，以及於作出LET要約之日後至LET要約截止之日前無條件配發或發行之任何其他LET股份及LET購股權，惟收購人及其一致行動人士所持者除外。根據LET股份要約將收購之LET股份須為繳足股款情況下收購，且不附帶任何產權負擔，並連同其所附帶之所有權利，包括全數收取參照LET股份要約作出日期(即綜合文件寄發日期)或以後之記錄日期所宣派、作出或派付之所有股息及其他分派(如有)。

於最後實際可行日期，LET並未宣派任何尚未分派的股息，LET亦無計劃在LET要約截止前宣派、推薦或派付任何股息或作出任何其他分派。

有關LET要約的進一步詳情(包括LET要約的條款及接納程序)，請參閱綜合文件第13至24頁所載的「禹銘及金利豐證券函件」、綜合文件附錄一及隨附接納表格。

所考慮之主要因素及理由

於達致有關LET要約條款之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. LET集團之業務、財務表現及前景

A. LET集團之業務

LET為一間於開曼群島註冊成立的投資控股有限公司，其股份於主板上市。LET集團主要從事(i)通過Suntrust及其附屬公司於菲律賓開發及經營主酒店娛樂場；(ii)通過凱升集團，於俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區(「濱海邊疆綜合娛樂區」)經營酒店及博彩業務；(iii)於日本從事物業開發；及(iv)於中國從事商場管理及營運。

獨立財務顧問函件

B. LET集團之財務資料

下表概述LET集團截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止年度(分別為「二零二零財政年度」及「二零二一財政年度」)的經審核綜合財務業績(摘錄自二零二一年年報)及LET集團截至二零二一年六月三十日及二零二二年六月三十日止六個月(分別為「二零二一年上半年」及「二零二二年上半年」)的未經審核簡明綜合中期業績(摘錄自二零二二年中期報告)：

表1：LET集團之綜合財務業績概要

	二零二零 財政年度 (經審核) (經重列) 千港元	二零二一 財政年度 (經審核) 千港元	二零二一年 上半年 (未經審核) (經重列) 千港元	二零二二年 上半年 (未經審核) 千港元
來自持續經營業務之收入	181,858	340,437	144,619	190,445
– 商場管理及營運收入	1,503	28,789	15,167	12,553
– 博彩及酒店營運 ^(附註1)	47,685	265,519	129,452	177,892
– 旅遊代理服務收入 ^(附註2)	1,596	702	–	–
– 銷售旅遊相關產品 ^(附註2)	122,208	41,491	–	–
– 酒店及綜合度假村之一 般顧問服務收入 ^(附註2)	8,866	3,284	–	–
– 包機服務收入 ^(附註2)	–	652	–	–
毛利	27,174	90,110	40,362	93,798
除稅前溢利/(虧損)	1,277,229	(623,063)	240,706	(181,624)
來自持續經營業務之年/ 期內溢利/(虧損)	1,273,633	(646,212)	228,899	(181,292)
來自已終止經營業務之年/ 期內溢利/(虧損)	(402,067)	176,815	114,360	(52,722)
年/期內溢利/(虧損)	871,566	(469,397)	343,259	(234,014)
LET權益持有人應佔年/ 期內溢利/(虧損)	884,781	(258,265)	384,317	(252,965)

獨立財務顧問函件

附註：

1. 於二零二一年上半年及二零二二年上半年呈報的博彩及酒店營運於二零二二年上半年分類為於俄羅斯聯邦經營綜合度假村。
2. 此等業務分部已於二零二二年上半年終止經營。

	於 二零二零年 十二月 三十一日 (經審核) (經重列) 千港元	於 二零二一年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	於 二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元
銀行結餘及現金	2,634,018	1,571,507	1,503,014
非流動資產	7,056,422	5,615,172	5,130,236
流動資產	3,674,442	2,716,659	2,750,609
流動(負債)	(2,068,882)	(2,017,404)	(2,268,388)
流動資產淨值	1,605,560	699,255	482,221
非流動(負債)	(3,195,483)	(1,487,659)	(1,236,083)
資產總值	10,730,864	8,331,831	7,880,845
(負債)總額	(5,264,365)	(3,505,063)	(3,504,471)
LET權益持有人 應佔權益	3,814,513	3,439,134	2,998,869

資料來源：二零二一年年報及二零二二年中期報告

(i) 截至二零二一年十二月三十一日止年度(即二零二一財政年度)

LET集團來自持續經營業務之收入由二零二零財政年度的約181.9百萬港元增加至二零二一財政年度的約340.4百萬港元，增幅約為87.2%。有關增加乃主要由於(i)來自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(透過凱升(自二零二零年十月起LET擁有約69.67%權益之附屬公司))之收入由二零二零財政年度的約47.7百萬港元飆升約456.8%至二零二一財政年度的約265.5百萬港元；及(ii)中國浙江省商場管理及營運(自二零二零年十一月起透過全資附屬東陽新光太平洋實業有限公司(「東陽新光」))之收入由二零二零財政年度的約1.5百萬港元上升約1,815.4%至二零二一財政年度的約28.8百萬港元，部分被銷售旅遊相關產品因新型冠狀病毒疫情的長期影響及自二零二一年十二月一日起暫停營運而由二零二零財政年度的約122.2百萬港元下跌約66.0%至二零二一財政年度的約41.5百萬港元所抵銷。由於總收入增加，LET集團之毛利亦由二零二零財政年度的約27.2百萬港元增加約231.6%至二零二一財政年度的約90.1百萬港元。

獨立財務顧問函件

儘管毛利上升，惟LET集團於二零二一財政年度錄得來自持續經營業務之虧損約646.2百萬港元，而二零二零財政年度則錄得來自持續經營業務之溢利約1,273.6百萬港元。轉盈為虧乃主要由於：

- (a) 衍生金融工具之公允值收益減少約704.4百萬港元至二零二一財政年度的約825.8百萬港元(二零二零財政年度：1,530.3百萬港元)；
- (b) 二零二一財政年度並無收購附屬公司(即凱升集團)之議價收購收益(二零二零財政年度：348.3百萬港元)；
- (c) 於二零二一財政年度確認向合營公司貸款、向合營公司權益貸款及應收合營公司款項之減值虧損合共約336.8百萬港元(二零二零財政年度：無)，該合營公司為金曜企業有限公司，LET集團透過該公司持有越南廣南省會安南的綜合度假村開發項目約34%權益(「合營公司」)；
- (d) 於重新評估凱升集團有關水晶虎宮殿之物業、經營權及設備之公允值以及現金流量預期變動後，確認減值虧損約287.1百萬港元(二零二零財政年度：無)；
- (e) 二零二一財政年度並無Better Linkage可換股債券、名萃可換股債券及星望可換股債券公允值變數(二零二零財政年度：公允值收益240.2百萬港元)；
- (f) 應佔合營公司虧損增加約160.5百萬港元至二零二一財政年度的約438.0百萬港元(二零二零財政年度：277.5百萬港元)；及
- (g) 行政開支因於二零二零年第四季度收購凱升集團令員工成本上升而增加約80.5百萬港元至二零二一財政年度的約269.7百萬港元(二零二零財政年度：189.2百萬港元)；

被以下各項部分抵銷：(i)二零二一財政年度並無於業務合併時重新計量於一間聯營公司(即凱升)之現有權益之虧損(二零二零財政年度：122.4百萬港元)；(ii)毛利增加約62.9百萬港元至二零二一財政年度的約90.1百萬港元(二零二零財政年度：27.2百萬港元)；(iii)二零二一財政年度並無於一間聯營公司(即凱升)權益之減值虧損(二零二零財政年度：53.3百萬港元)；及(iv)融資成本下跌約45.2百萬港元至二零二一財政年度的約283.9百萬港元(二零二零財政年度：329.1百萬港元)，乃由於Suntrust就興建主酒店娛樂場產生之租賃負債利息資本化所致。

獨立財務顧問函件

於二零二一財政年度，LET集團錄得來自己終止經營業務之溢利約176.8百萬港元，而二零二零財政年度則錄得來自己終止經營業務之虧損約402.1百萬港元。有關已終止經營業務包括通達有限公司及其附屬公司下於深圳的物業開發及物業租賃業務。LET集團於二零二一財政年度出售通達有限公司之全部股權，並確認出售收益約201.7百萬港元。出售收益(被已終止經營業務之虧損約24.9百萬港元抵銷)於二零二一財政年度貢獻來自己終止經營業務的純利約176.8百萬港元。

於二零二一年十二月三十一日，LET集團的資產總值及負債總額分別為約8,331.8百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約10,730.9百萬港元)及約3,505.1百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約5,264.4百萬港元)。LET權益持有人應佔權益由二零二零年十二月三十一日的約3,814.5百萬港元減少至二零二一年十二月三十一日的約3,439.1百萬港元。有關減少乃主要由於二零二一財政年度LET權益持有人應佔虧損約258.3百萬港元及二零二一財政年度換算海外業務而產生之匯兌差異約226.8百萬港元所致。

(ii) 截至二零二二年六月三十日止六個月(即二零二二年上半年)

於二零二二年上半年，LET集團從事以下持續經營業務：(i)透過Suntrust集團開發及營運於菲律賓之綜合度假村；(ii)透過凱升集團營運於俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區之酒店及博彩業務；(iii)於日本從事物業開發；及(iv)於中國從事商場管理及經營。自二零二二年四月一日起，LET集團已停止及終止經營旅遊相關產品及服務以及酒店及綜合度假村之一般顧問服務業務。LET集團來自持續經營業務之收入由二零二一年上半年的約144.6百萬港元增加至二零二二年上半年的約190.4百萬港元，增幅約為31.7%。有關增加乃主要由於來自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之收入由二零二一年上半年的約129.5百萬港元上升至二零二二年上半年的約177.9百萬港元，惟被中國浙江省商場管理及營運之收入由二零二一年上半年的約15.2百萬港元減少至二零二二年上半年的約12.6百萬港元輕微抵銷。由於總收入增加，LET集團之毛利亦由二零二一年上半年的約40.4百萬港元增加約132.4%至二零二二年上半年的約93.8百萬港元。

儘管毛利上升，惟LET集團於二零二二年上半年錄得期內虧損約234.0百萬港元，而二零二一年上半年則錄得溢利約343.3百萬港元。有關變動乃主要由於：

- (a) 衍生金融工具之公允值收益減少約526.1百萬港元至二零二二年上半年的約13.2百萬港元(二零二一年上半年：539.3百萬港元)；

獨立財務顧問函件

- (b) 於二零二二年上半年確認已終止經營業務之虧損約52.7百萬港元(二零二一年上半年：溢利約114.4百萬港元(經重列))；及
- (c) 於二零二二年上半年確認向合營公司貸款、向合營公司權益貸款及應收合營公司款項之減值虧損約47.3百萬港元(二零二一年上半年：無)。

被以下各項部分抵銷：(i)毛利增加約53.4百萬港元至二零二二年上半年的約93.8百萬港元(二零二一年上半年：40.4百萬港元)；及(ii)其他收入、收益及虧損增加約85.7百萬港元至二零二二年上半年的約144.8百萬港元(二零二一年上半年：59.1百萬港元)，乃由於(a)於二零二二年上半年確認匯兌收益淨額約81.9百萬港元(二零二一年上半年：匯兌收益淨額10.0百萬港元)，此乃主要由於二零二二年上半年以外幣計值之資產及負債換算；及(b)銀行利息收入上升。

於二零二二年六月三十日，LET集團的資產總值及負債總額分別為約7,880.8百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約8,331.8百萬港元)及約3,504.5百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約3,505.1百萬港元)。LET權益持有人應佔權益由二零二一年十二月三十一日的約3,439.1百萬港元減少至二零二二年六月三十日的約2,998.9百萬港元。有關減少乃主要由於二零二二年上半年LET權益持有人應佔虧損約253.0百萬港元及二零二二年上半年換算海外業務而產生之匯兌差異虧損約190.2百萬港元所致。

(iii) 持續經營

誠如二零二二年中期報告所披露，下列情況顯示存在重大不確定因素，可能對LET集團持續經營之能力構成重大疑問：(i)於二零二二年上半年，LET集團錄得淨虧損約234.0百萬港元及經營現金流出淨額約65.8百萬港元；(ii)於二零二二年六月三十日，LET集團已承諾資本開支約33億港元；(iii)於二零二二年六月三十日，LET集團有本金額約303百萬港元之承兌票據貸款及其所附利息以及本金額為297百萬港元於二零二二年八月二十八日到期之二零一八年可換股債券(已於二零二二年八月二十九日違約)；及(iv)於二零二二年六月三十日，LET集團有本金額為402百萬港元於二零二二年十二月七日到期的名萃可換股債券(已於二零二二年八月二十九日交叉違約)。

LET董事會已採取若干措施以減輕流動資金壓力並改善LET集團的財務狀況及表現，包括但不限於以下各項：(i)於二零二二年七月完成出售事項(定義及詳情見下文「(iv)報告期後事項」一段)，履行其於二零二二年六月三十日償還其他借貸約929.6百萬港元及其利息的責任；(ii)開始就出售其若干非核心資產進行磋商，包括但不限於日本的地塊；(iii)與直接控股公司磋商(包括延長還款及／或豁免違約金)，致使其不會要求即時還款；(iv)繼續採取積極措施以控制營運開支；及(v)繼續尋求債務或股本融資。LET董事經考慮上述措施後認為，LET集團將有充足營運資金為其營運提供資金及履行其於二零二二年六月三十日起計未來十二個月內到期之財務承擔。儘管如此，LET集團能否實現上文第(ii)至(v)項所述之計劃及措施仍存在重大不確定性。LET集團營運資金是否足夠滿足其自二零二二年六月三十日起計至少未來十二個月之現時責任，乃取決於LET集團是否有能力產生充足融資及經營活動現金流量。

(iv) 報告期後事項

A. 完成出售事項

誠如LET日期為二零二二年五月十日的公告(「出售事項公告」)所述，LET及LET全資附屬公司鉅富控股有限公司(「鉅富」，作為賣方)與美諾發展有限公司(「美諾」，作為買方)於二零二二年五月十日訂立買賣協議，據此，LET及鉅富已有條件同意出售而美諾已有條件同意購買進達投資有限公司及寶昇投資有限公司(連同其附屬公司統稱為「出售集團」)全部已發行股本，代價為1港元(「出售事項」)。有關出售事項的進一步詳情，請參閱出售事項公告。

根據LET日期為二零二二年七月二十二日的公告，出售事項已根據買賣協議之條款及條件於二零二二年七月二十二日完成。誠如LET管理層告知，出售事項所得收益估計將約為182.0百萬港元，有待審核。

B. 融資

誠如LET日期為二零二二年八月二十九日的公告(「二零二二年八月公告」)所披露，承兌票據貸款、星望可換股債券及Better Linkage可換股債券(連同星望可換股債券統稱為「二零一八年可換股債券」)已於二零二二年八月二十八日到期。於二零二二年八月公告日期，承兌票據貸款及二零一八年可換股債券尚未支付。未能付款構成承兌票據貸款及二零一八年可換股債券的違約事件，繼而觸發於二零二二年十二月七日到期的名萃可換股債券的交叉違約。

獨立財務顧問函件

於二零二二年九月十九日，LET(作為借方)與四名獨立第三方貸款人(「二零二二年貸款人」，作為貸方)就授予400,000,000港元的貸款融資(「二零二二年貸款」)訂立貸款協議(「貸款協議」)，該貸款為期12個月，於二零二三年九月十八日到期。二零二二年貸款項下的應付利率(「該利率」)為(i)每年18%；或(ii)香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐銀行」)可能不時提供的港元最優惠貸款利率加每年13%(以較高者為準)，須每季支付。一旦出現違約，二零二二年貸款項下應付的違約利率將為該利率加每年6%，須按要求支付。根據貸款協議，(i)LET及勝天控股有限公司(「勝天」，LET全資附屬公司)分別向二零二二年貸款人質押123,255,000股及3,018,306,811股凱升普通股，佔凱升已發行股份總數約69.67%，作為二零二二年貸款的抵押；及(ii)LET訂立債權證以對其業務、財產及資產創設第一固定及浮動押記，作為二零二二年貸款的抵押。有關二零二二年貸款的進一步詳情，請參閱LET日期為二零二二年九月十九日的公告(「二零二二年九月公告」)。

根據二零二二年九月公告，二零二二年貸款當中(i)380,000,000港元將用於悉數償還承兌票據貸款(包括其項下應計利息)309,441,863港元及部分償還二零一八年可換股債券70,558,137港元；及(ii)經扣除相關開支後，二零二二年貸款的餘額將用作LET集團的一般營運資金。

獨立財務顧問函件

下表概述LET集團於於最後實際可行日期的負債：

		未償還本金額	利率	到期日
1.	二零一八年可換股債券	226,441,863 港元	無	二零二二年 八月二十八日 (附註)
2.	名萃可換股債券	402,000,000 港元	無	二零二二年 十二月七日
3.	二零二二年貸款	400,000,000 港元	(i) 每年18%；或(ii) 匯豐銀行可能不時提供的港元最優惠貸款利率加每年13% (以較高者為準)	二零二三年 九月十八日

附註：二零一八年可換股債券原於二零二二年八月二十八日到期。根據LET日期為二零二二年九月二日的公告，要約人已表示原則上同意不會於二零二二年十二月七日(即名萃可換股債券的到期日)(或要約人可能書面同意的較後日期)之前要求即時支付二零一八年可換股債券項下所有到期應付款項。

獨立財務顧問函件

(v) 經調整未經審核資產淨值

根據綜合文件附錄二「1. 三年財務資料概要」一節下「經調整未經審核資產淨值」一段，下表載列於二零二二年六月三十日LET權益持有人應佔經調整未經審核綜合資產淨值（「經調整未經審核資產淨值」），已計及下列各項之影響：(i) 於二零二二年七月完成出售事項；及(ii) 截至二零二二年八月三十一日LET集團所持物業權益的估值產生之重新估值：

	千港元
於二零二二年六月三十日LET權益持有人應佔 未經審核綜合資產淨值	2,998,869
調整：	
(i) 出售事項產生之影響	182,001
(ii) 估值產生之重估儲備 ^(附註1)	115,077
	<u>3,295,947</u>
經調整未經審核資產淨值	<u>3,295,947</u>
每股LET股份經調整未經審核資產淨值(港元) ^(附註2)	<u>0.494</u>

附註：

- 指截至二零二二年八月三十一日，LET集團所持物業權益於現況下的市值增加產生的重估儲備約115.5百萬港元（經獨立估值師評估），而有關權益於二零二二年六月三十日的相應賬面淨值約為2,893.9百萬港元。中證評估有限公司、泓亮諮詢及評估有限公司及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（均為LET集團的獨立物業估值師）就LET集團所持物業權益於二零二二年八月三十一日的估值發出的物業估值報告概要載於綜合文件附錄三。
- 基於截至最後實際可行日期的已發行LET股份6,667,972,746股計算。

(vi) 分析

鑒於上文所述，特別是(i)LET集團於二零二二年上半年錄得淨虧損約234.0百萬港元及經營現金流出淨額約65.8百萬港元；(ii)LET集團的前景及未來表現仍存在不明朗因素(請參閱吾等載於下文「C. LET集團之業務前景」一段的分析)；(iii)於二零二二年六月三十日，LET集團已承諾資本開支約33億港元；及(iv)LET集團在應付未來十二個月內到期的財務承擔方面承受巨大壓力，包括二零一八年可換股債券、名萃可換股債券及二零二二年貸款，未償還本金總額為1,028.4百萬港元，尚未能確定LET集團能否於短期內改善其財務表現，及LET集團能否及時為二零一八年可換股債券、名萃可換股債券及二零二二年貸款進行再融資或結算。有意保留部分或全部LET股份的獨立LET股東應考慮下文「C. LET集團之業務前景」一段所詳述LET集團的過往財務表現及LET集團的業務前景，否則務請密切監察LET集團的發展及LET就此刊發的文件(包括綜合文件)。

(vii) 派付股息

根據二零二一年年報，於決定是否建議或宣派股息以及釐定股息金額及派付方式時，LET董事會考慮的因素為(其中包括)：(i)整體業務條件及可能對LET業務產生影響的其他內外因素；(ii)LET集團財務表現及狀況；(iii)LET集團流動性資金狀況；(iv)LET集團資本及債務水平；(v)LET集團預期資本要求及未來擴展計劃；(vi)法定及監管限制；(vii)LET集團向股東或LET附屬公司向LET派付股息的合約限制；及(viii)LET董事會可能認為相關的其他因素。於二零一零年二月五日，LET董事會宣派特別股息每股LET股份0.15港元(「二零一零年特別股息」)。除二零一零年特別股息外，LET董事會自LET股份於二零零七年二月在聯交所上市以來並無宣派任何股息。

鑒於(i)除二零一零年特別股息外，LET董事會自LET股份於二零零七年二月在聯交所上市以來並無宣派任何股息；(ii)LET集團僅於中國從事商場管理及營運及透過凱升集團營運於俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區之酒店及博彩業務產生收入；(iii)與LET集團的現金需求相比，過往於商場管理及營運所得收入極少；(iv)除非凱升向其股東(包括LET)宣派股息，否則LET集團不能動用凱升集團的現金(透過於LET集團的資產負債表綜合入賬)；(v)LET集團須為二零一八年可換股債券、於二零二二年十二月七日到期的名萃可換股債券及於二零二三年九月十八日到期的二零二二年貸款進行再融資或結算；(vi)由於在二零二二年九月提取二零二二年貸款，LET集團須承擔額外融資成本，金額最少為72百萬港元；及(viii)於二零二二年六月三十日，LET集團已承諾資本開支約33億港元，LET於可見未來不大可能向LET股東派付股息。

C. LET集團之業務前景

LET集團主要從事(i)通過Suntrust及其附屬公司於菲律賓開發及經營主酒店娛樂場；(ii)通過凱升集團，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；(iii)於日本從事物業開發；及(iv)於中國從事商場管理及營運。誠如二零二二年中期報告所披露，LET集團已開始就出售日本的地塊進行磋商，以減輕LET集團的流動資金壓力。因此，吾等專注於分析以下各項的前景：(i)於菲律賓經營綜合度假村；(ii)於俄羅斯聯邦經營綜合度假村；及(iii)於中國管理及營運商場。

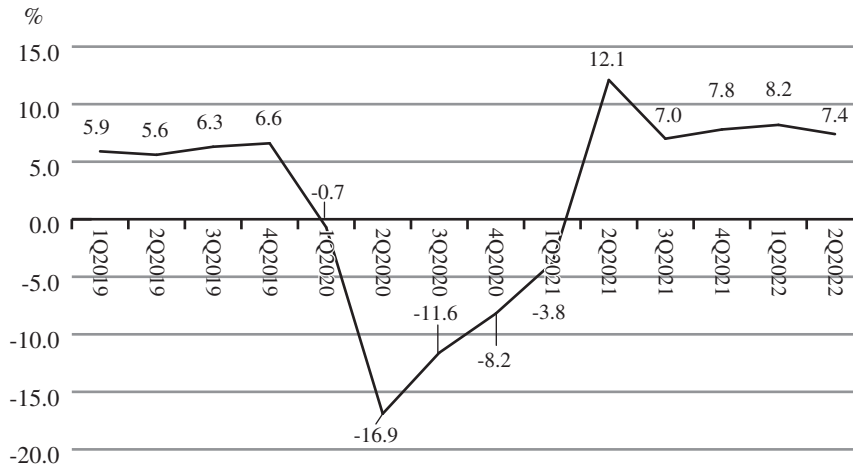
(i) 於菲律賓經營綜合度假村

於最後實際可行日期，主酒店娛樂場的建築物結構工程已完成至五樓，並已開展幕牆安裝工程。主酒店娛樂場預期於二零二四年投入營運。

獨立財務顧問函件

於二零二一年第二季度，菲律賓經濟開始從新型冠狀病毒疫情當中復甦。根據菲律賓政府菲律賓統計局網站顯示，二零二一年第二季度以來，菲律賓國內生產總值(「國內生產總值」)重拾按年正增長，並於二零二一年第二季度至二零二二年第二季度保持超過7%的按年增長。下圖展示二零一九年第一季度至二零二二年第二季度菲律賓國內生產總值的年增長率：

圖1：菲律賓國內生產總值的年增長率



資料來源：菲律賓政府菲律賓統計局

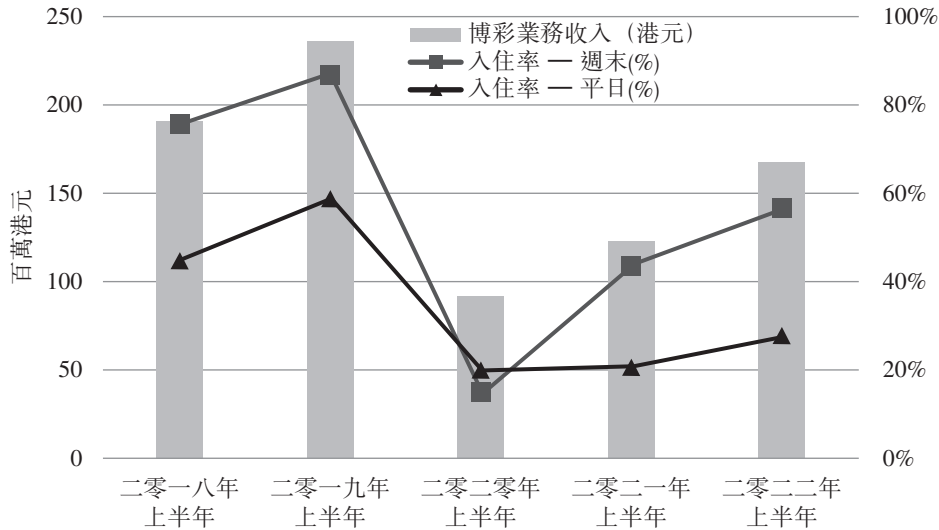
自二零二零年以來因新型冠狀病毒疫情爆發而對國際遊客關閉邊境近兩年後，菲律賓政府於二零二二年二月重新對已接種疫苗的國際遊客開放邊境。於二零二二年三月，菲律賓政府亦宣佈馬尼拉的綜合度假村獲准全面營運。根據馬尼拉國際機場管理局網站顯示，尼諾伊·亞基諾國際機場(菲律賓最繁忙的機場，亦是最接近主酒店娛樂場的機場)的入境國際遊客人數從二零二一年上半年的約380,000人次增加到二零二二年上半年的約1,695,000人次，增幅約為3.5倍。儘管如此，於二零二二年上半年入境國際遊客人數仍遠低於疫情前的水平，僅佔二零一九年上半年(「二零一九年上半年」)的約27.1%。根據菲律賓娛樂及博彩公司(為國有博彩監管機構和營運商)網站顯示，菲律賓的博彩收益總額(「博彩收益總額」)從二零二一年上半年的約517億菲律賓披索增長約77.4%至二零二二年上半年的約917億菲律賓披索。博彩業持續復甦，菲律賓二零二二年上半年的博彩收益總額達到二零一九年上半年的約四分之三。雖然菲律賓旅遊業一直穩步復甦，惟尚未恢復至疫情前的水平。

儘管博彩及旅遊業復甦，惟吾等認為菲律賓新型冠狀病毒疫情的發展以及政府的相應措施及政策可能會阻礙主酒店娛樂場的建設及裝潢進度，進而妨礙主酒店娛樂場的開業。

(ii) 於俄羅斯聯邦經營綜合度假村

水晶虎宮殿的營運已從新型冠狀病毒疫情當中恢復，博彩業務的收入及平均酒店入住率已在二零二零年因新型冠狀病毒疫情爆發而大幅下降後持續改善。下圖展示二零一八年至二零二二年各上半年水晶虎宮殿的博彩業務收入及平均酒店入住率：

圖2：水晶虎宮殿的博彩業務收入及平均酒店入住率



資料來源：LET及凱升的財務報告

如上圖2所示，水晶虎宮殿的博彩業務收入由二零二零年上半年的約92.3百萬港元增加至二零二一年上半年的約122.7百萬港元，並進一步增加至二零二二年上半年的約167.6百萬港元。水晶虎宮殿的平日平均入住率由二零二零年上半年的約20%增加至二零二一年上半年的約21%，並進一步增加至二零二二年上半年的約28%。水晶虎宮殿週末平均入住率的增長更加令人鼓舞，由二零二零年上半年的約15%增加至二零二一年上半年的約44%，並進一步增加至二零二二年上半年的約57%。然而，水晶虎宮殿的營運尚未從新型冠狀病毒疫情中全面恢復。水晶虎宮殿二零二二年上半年的博彩業務收入僅佔二零一九年上半年的約70.8%，而二零二二年上半年的平均入住率亦較二零一九年上半年大幅下降。

自二零二零年三月因新型冠狀病毒疫情爆發而對國際遊客關閉邊境後，俄羅斯政府於二零二二年三月對哈薩克斯坦及蒙古的遊客重新開放邊境，並於二零二二年七月進一步取消對以航空、海路和陸路入境的新型冠狀病毒檢測結果呈陰性的遊客的限制。

然而，俄烏衝突導致多個發達國家(如美國、加拿大及歐盟)對俄羅斯聯邦實施國際制裁，而俄羅斯政府亦對多個國家實施制裁，包括禁止食品進口及控制對歐洲的天然氣供應。由於近期俄烏衝突發展仍不明朗，預計俄烏衝突可能對俄羅斯經濟及旅遊業造成重大的長期損害。

儘管水晶虎宮殿的營運表現已從新型冠狀病毒疫情的不利影響當中持續恢復以及俄羅斯政府最近對遊客重新開放邊境，惟吾等認為，俄烏衝突的發展仍將是俄羅斯經濟及旅遊業復甦的最大不確定因素，因此於俄羅斯聯邦經營綜合度假村的前景尚未明朗。

(iii) 於中國管理及營運商場

LET集團現正從事管理及營運位於中國浙江省東陽市的商場，即新光天地一期購物廣場及二期生活廣場(「商場」)，總建築面積為65,241.98平方米。由於LET集團於二零二零年十一月收購東陽新光之全部股權，商場之佔用率維持於約80%。

根據東陽市統計局網站顯示，東陽市的國內生產總值由二零二零年的約人民幣638億元增長至二零二一年的約人民幣731億元，增幅約為14.5%。東陽市二零二二年第一季度的國內生產總值亦上升至約人民幣175億元，而二零二二年第一季度則為約人民幣166億元，按期增長約5.7%。此外，東陽市居民年均可支配收入由二零二零年的約人民幣48,837元增加至二零二一年的約人民幣54,431元，年增長率約為11.5%，而東陽市居民年均消費支出由二零二零年的約人民幣33,573元增加至二零二一年的約人民幣39,409元，年增長率約為17.4%。根據東陽市人民政府於二零二二年二月十一日發佈的東陽市人民政府工作報告，東陽市將二零二二年國內生產總值及居民年均可支配收入增速目標分別定為7.5%及8%。由於東陽市國內生產總值、居民年均可支配收入及年均消費支出均呈增長趨勢，預計此有利於LET集團特許專櫃銷售的佣金收入，亦能保持商場之高佔用率，進而維持近期對物業管理服務的需求。

儘管預計東陽市物業管理服務的需求將於短期內維持，惟經考慮(i)於俄羅斯聯邦經營綜合度假村的收入佔LET集團二零二一財政年度來自持續經營業務的總收入的約78.0%，然而，俄烏衝突繼續對於俄羅斯聯邦經營綜合度假村構成重大風險及於俄羅斯聯邦經營綜合度假村的前景尚未明朗；及(ii)菲律賓新型冠狀病毒疫情的發展以及政府的相應措施及政策可能會阻礙主酒店娛樂場的建設及裝潢進度，進而妨礙主酒店娛樂場的開業，吾等認為LET集團之前景及未來表現尚不確定。

2. LET要約之主要條款

LET股份要約

每股LET要約股份 現金0.069港元

LET股份要約價每股LET要約股份0.069港元等於買賣協議項下總代價344,383,562港元除以4,991,643,335股LET待售股份，乃由委員會根據日期為二零二二年八月二十七日的委員會決定釐定。

LET股份要約將擴展至於LET股份要約作出日期(即綜合文件寄發日期)已發行之所有LET股份，以及於作出LET股份要約之日後至LET股份要約截止之日前無條件配發或發行之任何其他LET股份，惟收購人及其一致行動人士所持者除外。根據LET股份要約將收購之LET股份須為繳足股款情況下收購，且不附帶任何產權負擔，並連同其所附帶之所有權利，包括全數收取參照LET股份要約作出日期(即綜合文件寄發日期)或以後之記錄日期所宣派、作出或派付之所有股息及其他分派(如有)。

於最後實際可行日期，LET並未宣派任何尚未分派的股息，LET亦無計劃在LET要約截止前宣派、推薦或派付任何股息或作出任何其他分派。

獨立財務顧問函件

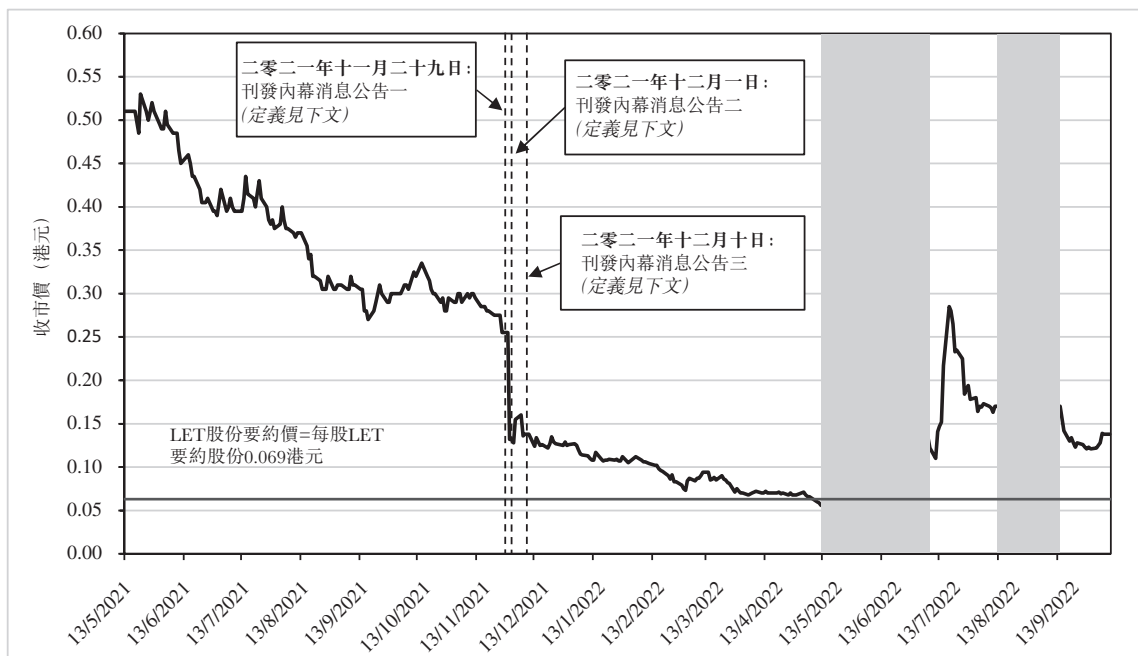
LET股份要約價每股LET要約股份0.069港元相當於：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股LET股份0.056港元溢價約23.21%；
- (ii) 股份於截至最後交易日止5個交易日(包括當日)(「最後5個交易日」)的平均收市價每股LET股份約0.061港元溢價約13.11%；
- (iii) 股份於截至最後交易日止10個交易日(包括當日)(「最後10個交易日」)的平均收市價每股LET股份約0.065港元溢價約6.15%；
- (iv) 股份於截至最後交易日止30個交易日(包括當日)的平均收市價每股LET股份約0.069港元；
- (v) 股份於二零二二年八月十一日(即LET股份於有待刊發聯合公告前之最後交易日)的收市價每股LET股份約0.170港元折讓約59.41%；
- (vi) 股份於二零二二年十月十日(即最後實際可行日期)的收市價每股LET股份0.138港元折讓50.00%；
- (vii) 二零二一年年報所載於二零二一年十二月三十一日之LET權益持有人應佔經審核綜合資產淨值每股LET股份約0.516港元折讓約86.63%；
- (viii) 二零二二年中期報告所載於二零二二年六月三十日之LET權益持有人應佔未經審核綜合資產淨值每股LET股份約0.450港元折讓約84.67%；及
- (ix) 於二零二二年六月三十日之經調整未經審核綜合資產淨值每股LET股份約0.494港元折讓約86.03%，其計算載於綜合文件附錄二「三年財務資料概要」一節「經調整未經審核資產淨值」一段。

A. LET股份的歷史價格表現

下圖載列自二零二一年五月十三日起期間(即最後交易日前十二個月期間)至最後實際可行日期(包括當日)(「回顧期」)在聯交所所報LET股份每日收市價，吾等認為該期間具有合理足夠的時間跨度以說明LET股份收市價的過往趨勢及變動水平：

圖3：LET股份於回顧期內之收市價



資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：LET股份於以下日期暫停買賣：(i)於二零二一年十一月二十九日，以待刊發有關周先生的新聞報導的公告，其構成LET的內幕消息；(ii)於二零二一年十二月一日，以待刊發有關太陽城博彩中介一人有限公司(「太陽城博彩中介」，周先生全資擁有的公司)於澳門開展貴賓業務的新聞報導的公告，其構成LET的內幕消息；(iii)二零二一年十二月九日起至二零二一年十二月十日，以待刊發有關借款人可能違約貸款及可能強制執行抵押證券的公告，其構成LET的內幕消息；(iv)二零二二年五月十三日起至二零二二年七月六日，以待刊發規則3.7公告；及(v)二零二二年八月十二日起至二零二二年九月十四日，以待刊發聯合公告。

如上圖3所示，於回顧期內，LET股份的收市價介乎於二零二二年五月十二日記錄的最低收市價每股LET股份0.056港元至於二零二一年五月二十一日記錄的最高收市價每股LET股份0.530港元，平均價約為每股LET股份0.233港元。LET股份要約價分別較(i) LET股份的最低收市價溢價約23.2%；(ii) LET股份的最高收市價折讓約87.0%；及(iii) LET股份於回顧期內的平均收市價折讓約70.4%。於回顧期內，僅有12個交易日的LET股份的收市價低於或相等於LET股份要約價。

於二零二一年五月十三日起至二零二一年十二月二十六日期間，LET股份的收市價呈下跌趨勢，並於二零二一年十一月二十六日達致較低收市價每股LET股份0.255港元。吾等已與LET管理層討論LET股價的下跌趨勢，並獲悉，除(i) LET擁有51%權益之附屬公司Suntrust於二零二一年五月十四日、二零二一年八月十六日及二零二一年十一月十五日分別刊發截至二零二一年三月三十一日、二零二一年六月三十日及二零二一年九月三十日止三個月之未經審核季度業績公告；(ii) LET於二零二一年八月三十一日刊發中期業績公告；及(iii) LET與凱升日期為二零二一年九月二十日有關SA Investments(凱升的直接全資附屬公司)與Suntrust訂立認購協議及抵銷契據的聯合公告外，其並不知悉導致LET股份價格下跌趨勢的其他特定原因。

應LET要求，LET股份於二零二一年十一月二十九日在聯交所暫停買賣，以待刊發有關周先生的新聞報導的公告。如LET日期為二零二一年十一月二十九日的公告(「**內幕消息公告一**」)所述，LET董事會注意到若干新聞報導，涉及(i)溫州市人民檢察院於二零二一年十一月二十六日批准逮捕周先生，當中指稱周先生涉及非法跨境賭博活動；(ii)澳門司法警察局逮捕並扣留周先生，並指稱周先生涉及不法經營賭博及清洗黑錢；及(iii)名為水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)的綜合娛樂度假村(位於俄羅斯聯邦濱海邊疆綜合娛樂區，其77.5%的控股股權由凱升間接持有)派遣職員到中國為其博彩業務招攬客人，從而涉及非法跨境賭博活動(「**事件**」)。太陽城博彩中介(由周先生全資擁有的公司)乃LET集團旅遊相關業務分部之酒店住宿產品的主要供應商，且於二零二一年上半年為LET集團之持續經營業務總收入貢獻約18.1%。一旦太陽城博彩中介未能為LET集團提供酒店住宿產品而LET集團亦未能找到替代的供應商，LET集團的旅遊相關業務分部將受到不利影響。此外，如LET二零二一年上半年之中期報告所披露，LET集團依賴周先生及其關聯公司的財務支援。一旦LET集團(不論出於任何理由)失去周先生的支持，LET集團之財務狀況、業務及營運將受到不利影響。就有關水晶虎宮殿涉及參與跨境賭博活動的指稱而言，LET董事會澄清，有關指稱乃屬不實，且概無LET集團任何成員公司之董

獨立財務顧問函件

事、高級職員或員工曾在中國為水晶虎宮殿的博彩業務招攬客人。周先生亦已於內幕消息公告一中表示有意辭任LET董事會主席及LET執行董事的職務。於二零二一年十一月三十日恢復買賣後，LET股份的收市價暴跌至每股LET股份0.132港元，較於二零二一年十一月二十六日(即刊發內幕消息公告一前的最後一個交易日)的每股LET股份0.255港元下跌約48.2%。吾等認為，LET股份收市價下跌可能是由於市場對內幕消息公告一的反應。

應LET要求，LET股份自二零二一年十二月一日起在聯交所暫停買賣，以待刊發有關太陽城博彩中介於澳門進行的貴賓業務的新聞報導的公告。根據LET日期為二零二一年十二月一日的公告(「內幕消息公告二」)，LET董事會注意到有關新聞報導，內容指由太陽城博彩中介於澳門經營的貴賓廳業務自二零二一年十二月一日起完全停止營運。部分新聞報導提及，有關貴賓廳業務乃由LET集團經營，而從事貴賓廳業務的僱員將要接受停薪留職安排。LET董事會澄清，LET集團於澳門並無經營任何貴賓廳業務，有關業務乃由太陽城博彩中介經營。此外，LET董事會宣佈已收到來自周先生的函件，內容有關彼辭任LET董事會主席及LET執行董事的職務，自二零二一年十二月一日起生效。刊發內幕消息公告二後，LET股份於二零二一年十二月二日恢復買賣。LET股份於二零二一年十二月二日至二零二一年十二月八日期間的收市價於每股LET股份0.128港元至每股LET股份0.160港元之間波動。

獨立財務顧問函件

應LET要求，LET股份自二零二一年十二月九日至二零二一年十二月十日在聯交所暫停買賣，以待刊發有關借款人可能拖欠貸款及可能強制執行已押記抵押的公告。於二零二一年十二月十日，LET宣佈，借款人已於二零二一年十二月八日接獲由貸款人及Wooco(貸款人之代理人及抵押代理人)之法律顧問就貸款人根據融資協議向借款人授予本金額為300,000,000港元的貸款而發出的催款函。有關催款函的進一步詳情，請參閱LET日期為二零二一年十二月十日之公告(「**內幕消息公告三**」，連同內幕消息公告一及內幕消息公告二，統稱「**該等內幕消息公告**」)。於二零二一年十二月十三日恢復買賣後，LET股份的收市價呈下跌趨勢，並於二零二二年五月十二日觸及每股LET股份0.056港元的最低點。吾等已向LET管理層問詢並獲悉，除(i)LET於二零二一年十二月十五日刊發有關出售飛機的公告；(ii)LET於二零二一年十二月十六日刊發有關貸款人及Wooco的法律顧問向借款人送達通知函的內幕消息公告；(iii)LET於二零二二年三月二十三日刊發有關二零二一財政年度的盈利警告及拖欠合營公司貸款的公告；(iv)LET於二零二二年三月三十日刊發於二零二一財政年度的全年業績公告；(v)LET於二零二二年四月一日刊發有關LET集團自二零二二年四月一日起暫停旅遊及相關業務的內幕消息公告；及(vi)LET於二零二二年五月十日刊發有關出售事項的公告外，彼等並不知悉導致LET股份價格下跌趨勢的其他特定原因。

應LET要求，LET股份於二零二二年五月十三日至二零二二年七月六日期間在聯交所暫停買賣，以待刊發規則3.7公告。於二零二二年七月七日恢復買賣後，LET股份的收市價由於二零二二年五月十二日的最低水平每股LET股份0.056港元反彈至於二零二二年七月十八日的較高水平每股LET股份0.285港元。吾等認為LET股份收市價的有關反彈可能是由於市場對LET要約公告的反應所致。其後，LET股份收市價呈下跌趨勢，於二零二二年八月十一日跌至每股LET股份0.170港元，隨後經歷另一輪暫停買賣。

應LET要求，LET股份於二零二二年八月十二日至二零二二年九月十四日在聯交所暫停買賣，以待刊發聯合公告。聯合公告刊發後，LET股份於二零二二年九月十五日恢復買賣。其後LET股份於每股LET股份0.121港元至每股LET股份0.157港元的範圍內買賣，且於最後實際可行日期以每股LET股份0.138港元收市。

獨立LET股東務請注意，上述資料並非LET股份未來表現的指標，而LET股份的價格可能會較其於最後實際可行日期後的收市價上升或下跌。

B. LET股份的歷史成交量

下表載列於回顧期內LET股份的成交量：

表2：於回顧期內LET股份的成交量

月份／期間(附註1)	總成交量 (LET股份 數目)	交易日數	日均成交量 (LET股份 數目)	日均成交量 佔已發行 LET股份 總數的 百分比 (附註2)	日均成交量 佔LET公眾 股東所持 已發行LET 股份數目的 百分比 (附註3)
二零二一年五月 (自五月十三日起)	112,511,824	12	9,375,985	0.1406%	0.5621%
二零二一年六月	214,661,516	21	10,221,977	0.1533%	0.6128%
二零二一年七月	265,195,900	21	12,628,376	0.1894%	0.7570%
二零二一年八月	279,366,000	22	12,698,455	0.1904%	0.7612%
二零二一年九月	96,451,800	21	4,592,943	0.0689%	0.2753%
二零二一年十月	46,182,200	18	2,565,678	0.0385%	0.1538%
二零二一年十一月	253,529,200	21	12,072,819	0.1811%	0.7237%
二零二一年十二月	509,849,517	19	26,834,185	0.4024%	1.6086%
二零二二年一月	125,152,799	21	5,959,657	0.0894%	0.3573%
二零二二年二月	83,393,088	17	4,905,476	0.0736%	0.2941%
二零二二年三月	226,253,292	23	9,837,100	0.1475%	0.5897%
二零二二年四月	26,992,000	18	1,499,556	0.0225%	0.0899%
二零二二年五月	11,470,423	7	1,638,632	0.0246%	0.0982%
二零二二年六月	-	-	不適用	不適用	不適用
二零二二年七月	1,239,830,631	17	72,931,214	1.0938%	4.3721%
二零二二年八月	31,320,139	9	3,480,015	0.0522%	0.2086%
二零二二年九月	130,996,600	12	10,916,383	0.1637%	0.6544%
二零二二年十月(直至最後實 際可行日期)	28,431,400	5	5,686,280	0.0853%	0.3409%

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

獨立財務顧問函件

附註：

1. LET股份於以下日期暫停買賣：(i)於二零二一年十一月二十九日，以待刊發內幕消息公告一；(ii)於二零二一年十二月一日，以待內幕消息公告二；(iii)二零二一年十二月九日起至二零二一年十二月十日，以待刊發有關內幕消息公告三；(iv)二零二二年五月十三日起至二零二二年七月六日，以待刊發規則3.7公告；及(v)二零二二年八月十二日起至二零二二年九月十四日，以待刊發聯合公告。
2. 其乃根據LET股份的日均成交量除以LET於最後實際可行日期的已發行股本總額(即6,667,972,746股LET股份)計算。
3. 其乃根據LET股份的日均成交量除以LET公眾股東於最後實際可行日期持有的LET股份數目(即1,668,119,411股LET股份)。

如上表2所示，於回顧期內各月份／期間的日均成交量介乎約1,499,556股LET股份至約72,931,214股LET股份，佔於最後實際可行日期已發行LET股份總數的約0.0225%至約1.0938%，或LET公眾股東於最後實際可行日期所持已發行LET股份總數的約0.0899%至約4.3721%。

於二零二一年五月十三日至最後交易日期間(「公告前期間」)，吾等注意到LET股份於二零二一年十二月的日均成交量高於公告前期間的其他月份。吾等已就LET股份二零二一年十二月的較高成交量與LET管理層進行討論，並獲悉LET股份於二零二一年十二月的較高成交量可能是由於刊發內幕消息公告所致。除上文所述LET股份於二零二一年十二月的日均成交量尤為高外，LET股份於公告前期間的日均成交量較少。

於自二零二二年七月七日(即規則3.7公告刊發後的首個交易日)起至最後實際可行日期止期間(「公告後期間」)，LET股份的日均成交量由公告前期間的約9,340,289股LET股份激增至約33,269,274股股份。吾等認為，LET股份於公告後期間的成交量增加可能是由於市場對LET要約公告的反應所致。

尚不確定LET股份是否具備充足流動性以供獨立LET股東於公開市場出售大量LET股份而不會壓低LET股價。因此，吾等認為，LET股份要約為獨立LET股東(尤其是持有大量LET股份者)提供機會以按LET股份要約價出售其部分或全部LET股份(如彼等有意如此行事)。

C. 與其他可資比較公司的比較

鑒於市盈率(「**市盈率**」)及市賬率(「**市賬率**」)為評估公司估值的常用估值基準(此乃由於計算該等比率的數據可直接自公開資料中獲取並反映公開市場釐定的公司價值)，於評估LET股份要約價的公平性及合理性時，吾等嘗試使用市盈率及市賬率將LET股份要約價與其他可資比較公司的市場估值進行比較。然而，由於LET於二零二一財政年度錄得LET權益持有人應佔虧損約258.3百萬港元，故使用隱含市盈率評估LET股份要約價的公平性及合理性並不可行。

鑒於(i)LET集團於二零二一財政年度來自持續經營業務之收入中約78.0%產生自通過凱升於俄羅斯聯邦濱海邊強區綜合娛樂區內的博彩及酒店業務；及(ii)LET於最後實際可行日期的市值約為920.2百萬港元，吾等試圖根據以下標準物色聯交所上市公司：(i)最近一個完整財政年度超過75%的收入來自俄羅斯聯邦的博彩及酒店業務；及(ii)於最後實際可行日期的市值低於10億港元。然而，除凱升外，吾等並未發現任何符合上述甄選標準的可資比較公司。

有鑒於此，吾等放寬該等聯交所上市公司(「**可資比較公司**」)的甄選標準，該等公司(i)最近一個完整財政年度超過75%的收入來自博彩及酒店業務；(ii)最近一個完整財政年度超過90%的收入來自亞洲(包括俄羅斯聯邦)的業務；及(iii)於最後實際可行日期的市值低於20億港元。根據聯交所網站的公開資料，吾等已於最後實際可行日期物色到符合上述標準的2家可資比較公司的詳盡清單。

獨立財務顧問函件

表3：可資比較公司詳情

公司名稱 (股份代號)	主要業務	於最後實際 可行日期之市值 (千港元)	於最後實際 可行日期前根據 最近刊發之財務 報表之權益持有 人應佔資產淨值 (附註1) (千港元)	市賬率 (倍)
英皇娛樂酒店有限公司(股份代號：296)	於澳門及香港從事博彩及酒店經營，以及租賃酒店及服務式公寓之投資物業	594,745	3,794,415	0.16
澳門勵駿創建有限公司(股份代號：1680)	於澳門從事提供博彩相關服務，於老撾人民民主共和國經營娛樂場，以及經營其物業內的酒店、娛樂及休閒設施	1,506,888	3,827,120	0.39
			最高值：	0.39
			最低值：	0.16
			平均值：	0.28
			中間值：	0.28
LET		460,090 (附註2)	3,295,947 (附註3)	0.14

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)及相關可資比較公司之財務報告

附註：

- 根據最近刊發的年報或中期報告所載相關可資比較公司的數據計算。
- LET的市值乃根據LET股份要約價及於最後實際可行日期已發行LET股份數目(即6,667,972,746股LET股份)計算。
- 根據於二零二二年六月三十日的經調整未經審核資產淨值約3,295,947,000港元計算(有關計算經調整未經審核資產淨值的詳情，請參閱綜合文件附錄二「1.三年財務資料概要」一節下的「經調整未經審核資產淨值」一段)。

如上文表3所載，可資比較公司的市賬率介乎約0.16倍至約0.39倍，平均值約為0.28倍及中間值約為0.28倍。LET股份要約價所隱含的LET市賬率約0.14倍低於可資比較公司的最低市賬率。

D. 結論

儘管：

- (i) LET股份要約價較LET股份於最後交易日、最後5個交易日及最後10個交易日的平均收市價分別溢價約23.21%、約13.11%及約6.15%；及
- (ii) LET股份於回顧期內的日均成交量偏低(惟LET股份於二零二一年十二月及公告後期間之日均成交量尤為高)，尚不確定LET股份是否具備充足流動性以供獨立LET股東於公開市場出售大量LET股份而不會壓低LET股價。

經考慮(i)於回顧期內，僅有12個交易日的LET股份的收市價低於或相等於LET股份要約價；及(ii)LET股份要約價較(a)於回顧期內LET股份的平均收市價大幅折讓約70.4%；(b)LET股份於最後實際可行日期的收市價折讓50.0%；(c)LET股份要約價所隱含的LET市賬率約0.14倍低於可資比較公司的最低市賬率；及(d)於二零二二年六月三十日的每股LET股份經調整未經審核資產淨值折讓約86.03%，吾等認為，就有關獨立LET股東而言，LET股份要約價並非屬公平合理。

3. 有關要約人之資料及要約人有關LET集團的意向

A. 有關要約人之資料

根據綜合文件所載「禹銘及金利豐證券函件」，要約人為於英屬維爾京群島在二零二二年一月四日註冊成立的投資控股有限公司，由盧先生全資擁有。要約人的董事為盧先生、徐昊昊先生及蔡健民先生。

盧先生持有加拿大溫尼伯大學之文學士學位。於二零一七年三月九日，盧先生獲委任為LET執行董事。於二零二二年八月三十一日，盧先生獲委任為LET主席。於二零一八年十二月十二日，盧先生獲委任為凱升非執行董事，而於二零一九年四月二十六日，盧先生獲調任為凱升執行董事及獲委任為凱升之副主席。於二零二二年八月三十一日，盧先生獲調任為凱升主席。於二零二一年五月四日，盧先生獲委任為Suntrust (LET之間接非全資附屬公司，其股份於菲律賓證券交易所上市)之董事。於二零二一年十月二十六日，盧先生獲委任為Suntrust之主席。盧先生具有企業管理及併購以及博彩業經驗。

B. 要約人有關LET集團的意向

根據綜合文件所載「禹銘及金利豐證券函件」，要約人擬繼續經營LET的現有業務。然而，鑒於(i)可換股債券及承兌票據貸款已於二零二二年八月二十九日違約；(ii)LET之核數師因對持續經營存在之不確定性就截至二零二一年十二月三十一日止財政年度出具不發表意見及就截至二零二二年六月三十日止六個月出具不發表結論；及(iii)LET最新財務狀況，要約人將敦促LET考慮嚴格處置其任何有價值資產(所持Suntrust股權除外)及/或向第三方獲得再融資。於最後實際可行日期，LET並未確認LET集團可能用來出售的任何具體資產。

要約人並無計劃向LET注入任何資產或業務，或促使LET收購其他業務或任何資產。緊隨LET要約截止後，要約人將對LET的財務狀況及營運進行審查，以便為LET制定長遠策略，並探索其他商業/投資機會，以提升其未來發展及加強其收入基礎。於最後實際可行日期，要約人並無物色到有關投資或商業機會。

要約人擬於LET要約截止後向LET董事會提名新董事。LET董事會組成之任何變動將遵照收購守則及上市規則作出。然而，於最後實際可行日期，要約人並未就委任LET新董事確定任何人選。除此之外，要約人無意終止與任何LET僱員的僱傭關係，或對LET集團的任何僱傭關係作出大幅更改。

經考慮(i)盧先生為LET董事會的現任主席並擬繼續經營LET集團的現有業務；(ii)LET集團的前景及未來表現仍存在不明朗因素(詳情請參閱上文「1. LET集團之業務、財務表現及前景」一節「C. LET集團之業務前景」一段所披露吾等的分析)；(iii)LET集團在應付未來十二個月內到期的財務承擔方面承受巨大壓力，包括尚未償還二零一八年可換股債券、名萃可換股債券及二零二二年貸款，未償還本金總額為1,028.4百萬港元；(iv)要約人擬於LET要約截止後向LET董事會提名新董事，然而，於最後實際可行日期，要約人並未就委任新LET董事確定任何人選；及(v)尚不清楚將獲委任的新LET董事是否具備管理LET集團相關業務的足夠經驗，尤其是在如此充滿挑戰的經營環境下，吾等認為，在盧先生及新獲委任LET董事的領導下，LET集團的未來表現仍存在不確定性。

C. 公眾持股量及維持LET的上市地位

根據綜合文件所載「禹銘及金利豐證券函件」，要約人無意將LET私有化，並擬維持LET股份於聯交所的上市地位。要約人全體董事及所有現任LET董事已經，以及將由要約人提名的所有新任LET董事將共同及個別向聯交所承諾採取適當步驟，以確保LET全部已發行股本當中不少於25%將於所有時間繼續由公眾持有。

聯交所表示，倘LET要約截止時，公眾所持有的股份少於LET適用的最低規定百分比(即佔已發行股份的25%)，或倘聯交所相信：

- (i) LET股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- (ii) 公眾持有LET股份數量並不足以維持有序市場，

則其將考慮行使酌情權暫停LET股份交易，直至恢復規定公眾持股量水平。

購股權要約

於最後實際可行日期，除要約人及其一致行動人士已擁有的83,000,000份LET購股權外，根據LET購股權計劃授出123,500,187份尚未行使LET購股權，附帶權利認購123,500,187股新LET股份。

鑒於尚未行使的LET認股權的行使價(分別為0.344港元、0.700港元、0.455港元及0.900港元)大幅高於LET股份要約價，尚未行使的LET認股權已嚴重虧損。吾等認為，就獨立LET購股權持有人而言，註銷每份LET購股權的面值0.0001港元的要約價屬公平合理。

意見及推薦建議

LET股份要約

經考慮以下LET股份的價格比較：

- (i) 於回顧期內，僅有12個交易日的LET股份的收市價低於或相等於LET股份要約價；
- (ii) LET股份要約價較(a)於回顧期內LET股份的平均收市價大幅折讓約70.4%；(b)LET股份於最後實際可行日期的收市價折讓50.0%；及(c)於二零二二年六月三十日的每股LET股份經調整未經審核資產淨值折讓約86.03%；及
- (iii) LET股份要約價所隱含的LET市賬率約0.14倍低於可資比較公司的最低市賬，

吾等認為，就有關獨立LET股東而言，LET股份要約的條款(包括LET股份要約價)並非屬公平合理。因此，吾等建議LET獨立董事委員會向LET獨立股東建議(且吾等本身亦作出推薦建議)不接納LET股份要約。

然而，吾等提請獨立LET股東注意：

- (i) LET集團的財務表現及財務狀況仍然嚴峻，鑒於(i)於二零二二年上半年LET集團錄得淨虧損約234.0百萬港元及經營現金流出淨額約65.8百萬港元；(ii)於二零二二年六月三十日，LET集團已承諾資本開支約33億港元；及(iii)LET集團在應付未來十二個月內到期的財務承擔方面承受巨大壓力，包括尚未償還二零一八年可換股債券、名萃可換股債券及二零二二年貸款，未償還本金總額為1,028.4百萬港(詳情請參閱上文「1. LET集團之業務、財務表現及前景」一節「B. LET集團之財務資料」一段)；及
- (ii) 貴集團之未來表現仍存在不確定性，包括(i)俄烏衝突繼續對於俄羅斯聯邦經營綜合度假村構成重大風險；及(ii)菲律賓新型冠狀病毒疫情的發展以及政府的相應措施及政策可能會阻礙主酒店娛樂場的建設及裝潢進度，進而妨礙主酒店娛樂場的開業(詳情請參閱上文「1. LET集團之業務、財務表現及前景」一節「C. LET集團之業務前景」一段)。

獨立財務顧問函件

倘獨立LET股東對LET集團的基礎及前景有嚴重憂慮，而倘出售LET股份所得款項淨額將超過LET股份發售項下的應收淨額，彼等應考慮在公開市場直接出售LET股份，而非接納LET股份要約。然而，獨立LET股東(尤其是持股規模較大的人士)應注意在不影響市場價格的情況下，於短期內於公開市場出售大量LET股份可能存在困難。倘獨立LET股東(尤其是持股規模較大的人士)有意於公開市場出售LET股份惟因流動性問題而面臨困難，儘管LET股份要約價不利，彼等仍應重新考慮接納LET股份要約，乃由於LET股份要約在要約期內仍為獨立LET股東提供一次嘗試退出投資的機會。在任何情況下，有意出售LET股份的獨立LET股東應密切監察LET股份在公開市場的交易，並留意要約期的最後一天(根據綜合文件「預期時間表」一節所載的LET要約的最新時間表，即二零二二年十一月三日(星期四))，並根據市場情況及其個別情況作出撤資決定。

另一方面，鑒於綜合文件所載「禹銘及金利豐證券函件」所詳述的要約人的背景及未來意向，就對LET集團未來前景有信心的獨立LET股東而言，彼等可能會因應自身情況，考慮保留部分或全部在LET股份中的權益。然而，彼等亦應審慎監察LET集團的財務表現、財務狀況及前景，以及要約人有關LET集團發展策略的意向。彼等亦應注意在LET股份要約截止後，出售其於LET股份的投資時可能遇到的潛在困難。吾等強烈建議獨立LET股東基於個別情況及投資目標而作出決定變現或繼續持有其於LET股份的投資。

LET購股權要約

鑒於尚未行使的LET認股權的行使價(分別為0.344港元、0.700港元、0.455港元及0.900港元)大幅高於LET股份要約價，尚未行使的LET認股權已嚴重虧損。吾等認為，就獨立LET購股權持有人而言，註銷每份LET購股權的面值0.0001港元的要約價屬公平合理。因此，吾等建議LET獨立董事委員會向獨立LET購股權持有人作出推薦建議接納LET購股權要約。

重要通知

在決定是否接納LET要約前，獨立LET股東及獨立LET購股權持有人務請考慮LET獨立核數師就 貴集團於二零二二年上半年之中期業績發表的不發表結論(有關進一步詳情，請參閱本綜合文件附錄二)以及LET董事會函件「可換股債券及承兌票據貸款違約」分節所載可換股債券及承兌票據貸款違約的最新進展(或會影響LET財務業績)。

獨立財務顧問函件

根據收購守則規則2註釋3，LET董事會提請獨立ELT股東及LET獨立董事委員會注意不發表結論(有關詳情，請參閱本綜合文件附錄二)。不發表結論意味著，建議獨立LET股東及獨立LET購股權持有人慮及前述情況並仔細考慮LET要約之條款。若獨立LET股東及獨立LET購股權持有人決定不接納LET要約，彼等應了解與不發表結論相關的潛在風險。

吾等亦謹此提醒獨立LET股東及獨立LET購股權持有人，倘有意接納LET要約，務請仔細閱讀接納LET要約的程序，詳情載於綜合文件附錄一及隨附的接納表格。

LET Group Holdings Limited 獨立董事委員會 台照

為及代表
阿仕特朗資本管理有限公司
董事總經理
關振義
謹啓

二零二二年十月十三日

附註：關振義先生自二零零六年起為證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，並已參與及完成多項獨立財務顧問交易。

1. 接納程序

LET股份要約

- (a) 閣下接納LET股份要約，則應按照LET股份要約接納表格上所印列之指示(其為LET股份要約條款其中一部分)填妥及簽署有關表格。
- (b) 倘閣下LET股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)乃以閣下名義登記，而閣下欲就LET股份(不論全部或部分)接納LET股份要約，則閣下必須將已填妥及簽署之LET股份要約接納表格，連同就閣下擬接納LET股份要約之LET股份數目之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)放進註明「LET Group Holdings Limited - LET股份要約」之信封，盡快惟無論如何須於截止日期下午四時正前或要約人根據收購守則的規定可能釐定及公佈的較後時間及／或日期前寄回或送交過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。
- (c) 倘有關閣下LET股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)乃以代名人公司名義或以閣下本身以外之名義登記，而閣下欲接納LET股份要約(不論全部或部分)，則閣下必須：
- (i) 將閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)送達該代名人公司或其他代名人，並作出指示授權其代表閣下接納LET股份要約，並要求其將已填妥及簽署之LET股份要約接納表格，連同閣下之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)放進註明「LET Group Holdings Limited - LET股份要約」之信封，送交過戶登記處；或
- (ii) 透過過戶登記處安排LET將LET股份登記於閣下名下，並將已填妥及簽署之LET股份要約接納表格，連同閣下之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)放進註明「LET Group Holdings Limited - LET股份要約」之信封，送交過戶登記處；或

- (iii) 倘閣下的LET股份已透過中央結算系統寄存於閣下的持牌證券交易商／註冊證券交易商／託管銀行，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定的期限或之前指示閣下的持牌證券交易商／註冊證券交易商／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司代表閣下接納LET股份要約。為趕及香港中央結算(代理人)有限公司設定的期限，閣下應向閣下的持牌證券交易商／註冊證券交易商／託管銀行查詢處理閣下指示所需時間，並按閣下的持牌證券交易商／註冊證券交易商／託管銀行的要求向彼等提交閣下的指示；或
- (iv) 倘閣下的LET股份已寄存於閣下於中央結算系統的投資者戶口持有人的賬戶，則於香港中央結算(代理人)有限公司設定的期限或之前透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統授權閣下的指示。
- (d) 倘無法提供及／或已遺失閣下LET股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需的一項或多項令人信納的彌償保證)，而閣下欲就閣下的LET股份接納LET股份要約，則閣下仍須將已填妥及簽署的LET股份要約接納表格，連同註明閣下已遺失或無法提供一張或多張股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需的一項或多項令人信納的彌償保證)的函件一併送交過戶登記處，信封上註明「LET Group Holdings Limited – LET股份要約」。倘閣下尋回或可提供有關文件，則應於其後盡快將其轉交過戶登記處。倘閣下已遺失閣下的股票，亦應致函過戶登記處索取彌償保證書，並應按所給予的指示填妥後交回過戶登記處。
- (e) 倘閣下已送達有關閣下任何LET股份的過戶文件以登記於閣下名下，惟尚未收到閣下的股票，而閣下欲就閣下的LET股份接納LET股份要約，則閣下仍應填妥及簽署LET股份要約接納表格，連同閣下正式簽署的過戶收據一併送交過戶登記處，信封上註明「LET Group Holdings Limited – LET股份要約」。此舉將被視為不可撤銷指示及授權禹銘及／或金利豐證券及／或要約人及／或任何彼等各自的代理各方，在相關股票發行時代表閣下向LET或過戶登記處領取，並將相關股票送交過戶登記處，並授權及指示過戶登記處按照LET股份要約的條款及條件持有有關股票，猶如有關股票乃連同LET股份要約接納表格一併送交過戶登記處。

- (f) LET股份要約的接納須待過戶登記處於截止日期下午四時正，或要約人根據收購守則的規定可能釐定及公佈的較後時間及／或日期前接獲已填妥及簽署的LET股份要約接納表格，且過戶登記處已記錄LET股份要約接納表格及收購守則規則30.2註釋1規定的任何相關文件已收訖，並符合下列各項後，方被視為有效：
- (i) 隨附相關股票及／或其他所有權文件(及／或就此所需的一項或多項令人信納的彌償保證)，而倘該等股票並非以閣下的名義登記，則隨附確立閣下成為相關LET股份登記持有人的權利的有關其他文件(例如一張由登記持有人簽立的空白或以閣下為受益人並妥為繳納印花稅的相關LET股份過戶表格)；或
 - (ii) 由登記LET股東或其個人代表送達(惟最多僅為登記持有的數額，並僅以本(f)段其他分段並無計入的有關LET股份的接納為限)；或
 - (iii) 經過戶登記處或聯交所證明。倘LET股份要約接納表格由登記LET股東以外的人士簽立，則必須出示令過戶登記處信納的適當授權文件憑證(例如遺囑認證書或經認證的授權文件副本)。
- (g) 於香港，接納LET股份要約所產生之賣方從價印花稅(金額按就獨立LET股東的相關接納應付之代價或(倘較高)LET股份市值之0.13%(或其部分)計算)將自要約人應向接納LET股份要約的有關獨立LET股東支付之現金金額(倘計得之印花稅中含有不足1港元之分數，則印花稅將向上約整至最接近的1港元)中扣除。要約人將根據香港法例第117章印花稅條例代表接納LET股份要約之相關獨立LET股東安排繳納賣方香港從價印花稅，並就接納LET股份要約及LET股份過戶支付買方香港從價印花稅。
- (h) 概不就接獲之任何LET股份要約接納表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)發出收訖單據。

LET購股權要約

- (a) 為接納LET購股權要約，閣下應按LET購股權要約接納表格所印備的指示(構成LET購股權要約條款其中一部分)填妥及簽署表格。
- (b) 倘閣下為獨立LET購股權持有人，而閣下欲接納閣下LET購股權之LET購股權要約(不論是全部或部份)，則閣下必須儘快及無論如何於要約截止日期下午四時正或要約人可能為遵守收購守則的要求而釐定及公佈之較後時間及/或日期前，將填妥及已簽署之LET購股權要約接納表格，連同相關LET購股權之證書(倘適用)及/或有關閣下所持並擬就LET購股權要約交出之LET購股權本金總額之任何其他所有權或享有權文件(及/或就此所需任何令人信納之一項或多項彌償保證)寄回或送交LET之公司秘書，地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座17樓1705室，並於信封註明「LET Group Holdings Limited – LET購股權要約」
- (c) 無須就接納LET購股權要約支付印花稅。
- (d) 概不就接獲之任何LET股份要約接納表格、LET購股權證書(倘適用)及/或任何其他所有權文件(及/或就此所需之任何令人信納之彌償保證)發出收訖單據。

2. LET要約項下之交收**LET股份要約**

倘收購守則規則30.2註釋1所規定之有效LET股份要約接納表格及相關LET股份之有關股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或就此所需任何令人信納之一項或多項彌償保證)就各方面乃屬完整並妥為交回，且股份過戶登記處已於截止日期下午四時正前收訖上述文件，則一張金額相等於每名接納LET股份要約之獨立LET股東根據其於LET股份要約項下交回LET要約股份之應收款項(減賣方從價印花稅)之支票或銀行本票，將盡快且無論如何於妥為完成接納LET股份要約及股份過戶登記處接獲所有有關接納之相關所有權文件致使該項接納申請成為完整及有效當日後七(7)個營業日內，以平郵方式寄發有關獨立LET股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

LET購股權要約

倘有效LET購股權要約接納表格及相關LET購股權之有關LET購股權的證書或證明LET購股權授出之其他文件(如有)及任何有關所有權或享有權文件(及/或就此所需任何令人信納之一項或多項彌償保證)就各方面乃屬完整並妥為交回,且LET公司秘書已於要約截止日期下午四時正前收訖上述文件,則一張金額相等於每名接納LET購股權要約之獨立LET購股權持有人根據其於LET購股權要約項下交回LET購股權之應收款項之支票或銀行本票,將盡快且無論如何於妥為完成接納LET購股權要約及LET公司秘書接獲所有有關接納之相關所有權文件致使該項接納申請成為完整及有效當日後七(7)個營業日內,以平郵方式寄發有關獨立LET購股權持有人,郵誤風險概由彼自行承擔。

任何LET股東或LET購股權持有人於LET股份要約或LET購股權要約項下(視情況而定)有權收取之代價將按照LET股份要約或LET購股權要約之條款悉數結算(有關LET股份要約之賣方從價印花稅之款項除外),不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或其他類似權利,或要約人可能或聲稱享有針對該獨立LET股東或獨立LET購股權持有人之權利。

不足一仙之款項將不予支付,而應付接納LET股份要約或LET購股權要約之獨立LET股東或獨立LET購股權持有人之現金代價將向上調整至最接近仙位。

3. 接納期限及修訂

- (a) 除非LET要約先前曾在執行人員同意的情況下經延長或修訂,否則根據收購守則,接納表格必須根據各接納表格上印列之指示在截止日期下午四時正前交回過戶登記處(就LET股份要約而言)或LET(就LET購股權要約而言),且LET要約將於截止日期截止。LET要約為無條件。
- (b) 要約人及LET將遵照收購守則在不遲於截止日期下午七時正前透過聯交所及LET網站聯合刊發公佈,載明LET要約是否已延長、修訂或屆滿。
- (c) 倘要約人決定延長LET要約,於接納LET要約之最後時間及日期前將以公佈方式向尚未接納LET要約的獨立LET股東或獨立LET購股權持有人發出至少十四(14)日的通知。

- (d) 倘要約人修訂LET要約之條款，則全體獨立LET股東可獨立LET購股權持有人(不論彼等是否已接納經修訂LET要約)將有權接納經修訂條款。經修訂之LET要約須於經修訂要約文件寄發當日起計最少十四(14)日維持可供接納。
- (e) 倘LET要約截止日期須予延期，則除文義另有所指外，在本綜合文件及接納表格中凡對截止日期之任何提述，均被視為經延期之LET要約截止日期。

4. 行使LET購股權

欲接納LET股份要約之獨立LET購股權持有人可(i)於LET要約截止前透過填妥、簽署並向LET之公司秘書交付行使LET購股權之通知，連同支付認購款項之支票及相關購股權證書(如適用)行使其購股權(以可行使者為限)；及(ii)同時或無論如何不遲於截止日期下午四時正填妥及簽署LET股份要約接納表格，並將表格連同已送交LET之公司秘書以行使LET購股權之該套文件副本送交過戶登記處。行使LET購股權須受LET購股權計劃之各自條款及條件，以及授出相關LET購股權所附帶之條款所規限。向過戶登記處交回經填妥及簽署之LET購股權接納表格並不表示已完成行使LET購股權，而僅將被視為向要約人及／或禹銘及／或金利豐證券及／或任何彼等各自之代理，或彼等可能指示之其他人士不可撤銷授權，以代其向LET或過戶登記處收取當LET購股權獲行使時所發行之相關股票，猶如相關股票乃隨LET購股權接納表格送交過戶登記處。倘LET購股權持有人未能按上述者及根據LET購股權計劃之各自條款及條件行使其LET購股權，概不保證LET會及時向有關LET購股權持有人就根據其行使LET購股權而配發之股份發出相關股票，以供其作為有關LET股份之LET股東根據LET股份要約之條款接納LET股份要約。

5. LET購股權將不會因LET要約而失效

根據LET購股權計劃之條款，若以收購方式向全體獨立LET股東提出全面要約，而有關要約於LET購股權屆滿前成為或宣佈為無條件，則即使相關LET購股權的行使期於全面要約發生時尚未生效，獨立LET購股權持有人亦有權於任何有關要約人發出有關全面要約成為無條件的通知後及直至截止日期止任何時間悉數行使LET購股權(以尚未行使者為)。為免生疑問，並未如此行使的LET購股權將根據其條款維持有效，並受全面要約之前對其適用的限制所規限。因此，未根據LET購股權計劃行使的尚未行使LET購股權將維持有效，且不會於要約期屆滿後失效。

除上述者外，本綜合文件或LET購股權要約中之內容概無延長根據LET購股權計劃失效之任何LET購股權之期限。不得就任何已失效之LET購股權行使LET購股權或接納LET購股權要約。

6. 代名人登記

為確保全體獨立LET股東獲平等待遇，以代名人身份為多於一名實益擁有人持有LET股份之登記獨立LET股東務請在切實可行情況下分開處理各實益擁有人所持權益。LET股份實益擁有人之投資如以代名人名義登記，則務必就彼等有關LET股份要約之意向向其代名人提供指示。

7. 公告

- (a) 於截止日期下午六時正(或在特殊情況下執行人員可能准許之較後日期及/或時間)前，要約人必須知會執行人員及聯交所其有關該等LET要約屆滿、修訂或延期之決定。要約人須在截止日期下午七時正前於聯交所網站登載公佈，列明LET要約之結果以及(除收購守則第19.1條要求之其他資料外)LET要約是否經已修訂、延期或屆滿。

公告須列明下列事項：

- (i) 已就LET股份要約接獲之接納所涉及之LET要約股份總數；
- (ii) 已就LET購股權要約接獲之接納所涉及之LET購股權總數；
- (iii) 要約人及其一致行動人士於要約期之前持有、控制或指示之LET股份數目及LET股份權利；及
- (iv) 要約人及其一致行動人士於要約期內已收購或同意將予收購之LET股份總數及LET股份權利。

公佈亦必須載有要約人或任何與其一致行動人士借入或借出LET任何有關證券(定義見收購守則第22條註釋4)之詳情，惟任何轉借或已售出之借入LET股份除外，並列明此等股份數目於LET已發行股本中所佔之百分比及於LET投票權中所佔之百分比。

- (b) 計算接納所代表之LET股份及LET購股權總數或本金金額時，僅登記處(就LET股份要約而言)或LET之公司秘書(就LET購股權要約而言)分別於截止日期下午四時正前接獲，且已填妥並符合本附錄第一節所載接納條件之有效接納方會計算在內。
- (c) 根據收購守則之規定，執行人員及聯交所已確認彼等並無任何進一步意見之有關該等LET要約之所有公告須按照收購守則及上市規則之規定作出。

8. 撤回權

獨立LET股東及獨立LET購股權持有人所提交之LET要約接納書為不可撤回，亦不得撤銷，惟在下一段所載情況則除外。

倘要約人未能遵守本附錄「7.公告」一段所載規定，執行人員可根據收購守則規則19.2要求已提交LET要約接納書之獨立LET股東及獨立LET購股權持有人獲授予撤銷權，條款須獲執行人員接納，直至符合根據收購守則規則19的規定為止。

在此情況下，倘獨立LET股東及／或獨立LET購股權持有人撤回彼等之接納，要約人須盡快(惟無論如何須於十(10)日內)以平郵方式就LET要約股份及／或LET購股權(視情況而定)將連同相關接納表格一併送達之有關LET股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需之任何滿意彌償保證)退回予有關獨立LET股東或獨立LET購股權持有人(視情況而定)，郵誤風險概由有關獨立LET股東及獨立LET購股權持有人(視情況而定)自行承擔。

9. LET海外股東及LET海外購股權持有人

登記地址為香港境外之LET海外股東及LET海外購股權持有人如欲參與LET要約，須就其參與LET要約而遵守彼等各自司法權區之法律及法規，並可能須受其限制。屬於香港境外司法權區公民、居民或國民之LET海外股東及LET海外購股權持有人應遵守相關適用法律或監管規定，並於必要時尋求法律意見。如欲接納LET要約之LET海外股東及LET海外購股權持有人須負責自行確定就接納LET要約全面遵守相關司法權區之法律及法規(包括就該等司法權區取得任何可能需要之政府或其他同意，或接納LET要約之LET海外股東及LET海外購股權持有人遵守其他必要手續及支付任何應繳之轉讓稅或其他稅項)。

獨立LET股東及獨立LET購股權持有人以及屬於香港境外司法權區公民、居民或國民之LET股份或LET購股權之實益擁有人作出任何接納，將被視為有關人士向要約人作出聲明及保證：彼等已遵守當地法例及規定。獨立LET股東及獨立LET購股權持有人如存有疑問，應諮詢彼等各自的專業顧問。獨立LET股東或獨立LET購股權持有人如對彼等應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

10. 稅務意見

建議獨立LET股東及獨立LET購股權持有人向其專業顧問諮詢有關接納或拒絕LET要約所涉及之稅務影響。要約人及／或其一致行動人士、LET、禹銘、金利豐財務顧問、金利豐證券、領智企業融資有限公司、獨立財務顧問、過戶登記處或彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理或聯繫人士或參與LET要約之任何其他人士，概不會對任何人士因彼等接納或拒絕LET要約而產生之任何稅務影響或負債承擔任何責任。

11. 一般資料

- (a) 將送達或寄交或來自LET股東及／或LET購股權持有人之所有通訊、通知、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之一份或多份彌償保證)及匯款以結清根據LET要約應付之代價，將向或由彼等或彼等指定代理以平郵送達或寄發，郵誤風險概由彼等自行承擔，而要約人、其實益擁有人、LET、禹銘、金利豐財務顧問、金利豐證券、領智企業融資有限公司、獨立財務顧問、過戶登記處或彼等各自之任何董事及專業顧問或LET之公司秘書、以及參與LET要約之任何其他人士及彼等各自之任何代理概不承擔任何郵遞損失或延遲之任何責任或任何其他可能因此而產生之責任。
- (b) LET股份要約接納表格及LET購股權接納表格所載之條文分別構成LET股份要約及LET購股權的條款及條件之一部分。
- (c) 意外地遺漏將本綜合文件及／或接納表格或任何一份寄交予向其提出LET股份要約之任何人士，並不會在LET股份要約或LET購股權的任何方面令LET要約無效。
- (d) LET要約及所有接納均受香港法例管轄並按其詮釋。

- (e) 正式簽立接納表格將構成向要約人、禹銘、金利豐證券或要約人可能指定之人士不可撤回授權代表接納LET要約之人士填妥、修訂及簽立任何文件，以及作出任何其他可能必須或適當的行為，藉此將已接納LET要約之人士之LET股份或LET購股權歸屬要約人或其可能指示之人士所有。
- (f) 任何獨立LET股東或獨立LET購股權持有人接納LET要約均將被視為構成該人士向要約人及LET保證，其於LET要約項下之LET股份及LET購股權(視情況而定)不存在所有第三方權利及產權負擔，並帶有該等股份或購股權所累計或隨附之所有權利，包括(就LET股份而言)悉數收取於本綜合文件日期或之後建議、宣派、作出或派付之全部股息及分派之權利。
- (g) 於本綜合文件及接納表格內對LET要約之提述，將包括任何有關修訂及／或延長。
- (h) 向LET海外股東及LET海外購股權持有人提出LET要約可能會受有關司法權區之法例禁止或影響。LET海外股東及LET海外購股權持有人應自行了解及遵守任何適用法律及監管規定。每名有意接納LET要約之LET海外股東及LET海外購股權持有人，均有責任確保彼等就此全面遵守有關司法權區之法律及法規，包括(但不限於)取得任何可能所需的政府、外匯管制或其他同意及作出任何可能需要之登記或存檔及遵守所有必要之正式手續、監管及／或法律規定。該等LET海外股東及LET海外購股權持有人須全權負責支付該等LET海外股東及LET海外購股權持有人於有關司法權區應付之任何轉讓或註銷或其他稅項及稅費。LET海外股東及LET海外購股權持有人在決定是否接納LET要約時應尋求專業意見。
- (i) 任何代名人接納LET要約均將被視為構成該代名人向LET保證，接納表格中所述之LET股份數目或LET購股權數目為該代名人為接納LET要約之該實益擁有人持有之LET股份或LET購股權總數。

- (j) 在作出決定時，獨立LET股東及獨立LET購股權持有人必需依賴彼等自身對要約人、LET集團以及LET股份要約及LET購股權要約條款之判斷，包括所涉及之優點及風險。本綜合文件之內容，包括本文件所含之任何一般意見或建議，以及接納表格不應被視為要約人、其實益擁有人、LET、禹銘、金利豐財務顧問、金利豐證券、領智企業融資有限公司或獨立財務顧問或彼等各自之專業顧問之任何法律或商業意見。獨立LET股東及獨立LET購股權持有人應諮詢其專業顧問之專業意見。
- (k) 除收購守則允許之情況外，獨立LET股東及獨立LET購股權持有人於接納表格中作出之所有接納、指示、授權及承諾均不可撤銷。

1. 三年財務資料概要

下文是LET集團於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個財政年度各年的經審核綜合財務業績概要(摘錄自LET截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度的年報)以及截至二零二一年及二零二二年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期財務業績概要(摘錄自LET截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告)。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
來自持續經營業務之收入	572,269	181,858	340,437	144,619	190,445
來自持續經營業務之除稅前 (虧損)/溢利	(1,495,053)	1,277,229	(623,063)	240,706	(181,624)
來自持續經營業務之稅項	(14,219)	(3,596)	(23,149)	(11,807)	332
來自持續經營業務之(虧損)/溢利	(1,509,272)	1,273,633	(646,212)	228,899	(181,292)
來自已終止經營業務之(虧損)/ 溢利	-	(402,067)	176,815	114,360	(52,722)
年/期內(虧損)/溢利	(1,509,272)	871,566	(469,397)	343,259	(234,014)
LET權益持有人應佔(虧損)/溢利	(1,484,266)	884,781	(258,265)	384,317	(252,965)
非控股權益應佔(虧損)/溢利	(25,006)	(13,215)	(211,132)	(41,058)	18,951
年/期內其他全面收益/(開支)：					
從功能貨幣換算為呈列貨幣而產生 之匯兌差異	-	270,142	62,910	62,910	-
換算海外業務而產生之匯兌差異	45,080	(271,652)	(286,536)	(118,666)	(219,343)
應佔一間合營企業及一間聯營公司 其他全面開支，扣除有關所得稅	462	(3,745)	(900)	(353)	2,163
於業務合併時重新計量於一間聯營 公司之現有權益時之儲備撥回	-	(27,132)	-	-	-
出售一間聯營公司時之儲備撥回	-	-	(76)	(76)	-
	45,542	(32,387)	(224,602)	(56,185)	(217,180)
年/期內全面(虧損)/收入總額：					
LET權益持有人應佔全面 (虧損)/收入總額	(1,439,585)	850,507	(441,959)	336,531	(441,027)
非控股權益應佔全面虧損總額	(24,145)	(11,328)	(252,040)	(49,457)	(10,167)
	(1,463,730)	839,179	(693,999)	287,074	(451,194)

	人民幣分	港仙	港仙	港仙	港仙
來自持續經營業務及已終止 經營業務的每股LET股份基本 盈利/(虧損)	10.65	11.94	(7.91)	3.77	(5.80)
來自持續經營業務及已終止 經營業務的每股LET股份攤薄 盈利/(虧損)	(10.72)	(12.09)	(15.52)	(2.93)	(6.15)
每股LET股份的已宣派/派付股息 總額	-	-	-	-	-

附註：

出售通達有限公司(連同其附屬公司統稱「出售集團」)於中國的業務於二零二一年六月三十日完成。出售集團的財務業績在淨額基礎上呈列為「已終止經營業務溢利(虧損)」，而截至二零二零年十二月三十一日止年度的比較數字已相應重列。然而，二零一九年的財務業績並無重列，因此已終止經營業務的溢利為零。

除本附錄「3.不發表意見或結論」一節所披露者外，LET集團於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度各年度並無在規模、性質或影響程度方面屬特殊之特殊或非經常性項目。

經調整未經審核資產淨值

下文載列於二零二二年六月三十日LET權益持有人應佔經調整未經審核綜合資產淨值(「經調整未經審核資產淨值」)，已計及下列各項之影響：(i)於二零二二年七月完成出售集團之出售；及(ii)截至二零二二年八月三十一日LET集團所持物業權益的估值產生之重新估值：

	千港元
於二零二二年六月三十日LET權益持有人應佔 未經審核綜合資產淨值	2,998,869
調整：	
(i) 出售出售集團產生之影響	182,001
(ii) 估值產生之重估儲備 ^(附註1)	115,077
經調整未經審核資產淨值	3,295,947
經調整未經審核每股LET股份資產淨值(港元) ^(附註2)	0.494

附註：

1. 指截至二零二二年八月三十一日，LET集團所持物業權益於現況下的市值增加產生的重估儲備約115.5百萬港元(經獨立估值師評估)，而有關權益於二零二二年六月三十日的相應賬面淨值約為2,893.9百萬港元。中證評估有限公司、泓亮諮詢及評估有限公司及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(均為LET集團的獨立物業估值師)就LET集團所持物業權益於二零二二年八月三十一日的估值發出的物業估值報告概要載於本綜合文件附錄三。
2. 基於截至最後實際可行日期的已發行LET股份6,667,972,746股計算。

2. 綜合財務報表

LET集團須於本綜合文件載列或提述LET集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零一九年財務報表」)、截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零二零年財務報表」)及截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零二一年財務報表」)所示之綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表、LET集團截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表(「二零二二年中期財務報表」)以及主要會計政策連同與閱讀上述財務資料有重大關連的相關已刊發賬目的附註。

二零一九年財務報表載列於在二零二零年六月十一日刊發的LET集團二零一九年年報(「二零一九年年報」)第90至272頁。二零一九年年報刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)，並於下述連結可供閱覽：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0611/2020061100381_c.pdf

二零二零年財務報表載列於在二零二一年四月二十八日刊發的LET集團二零二零年年報(「二零二零年年報」)第134至376頁。二零二零年年報刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)，並於下述連結可供閱覽：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0428/2021042802299_c.pdf

二零二一年財務報表載列於在二零二二年四月二十八日刊發的LET集團二零二一年年報(「二零二一年年報」)第105至296頁。二零二一年年報刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)，並於下述連結可供閱覽：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042801714_c.pdf

二零二二年中期財務報表載列於在二零二二年九月三十日刊發的LET集團二零二二年中期報告(「二零二二年中期報告」)第36至125頁。二零二二年中期報告刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)，並於下述連結可供閱覽：

https://www1.hkexnews.hk//listedco/listconews/sehk/2022/0929/2022092901393_c.pdf

二零一九年財務報表、二零二零年財務報表、二零二一年財務報表及二零二二年中期財務報表(而非各自所屬之二零一九年年報、二零二零年年報、二零二一年年報及二零二二年中期報告之任何其他部分)以提述形式納入本綜合文件中並構成本綜合文件的一部分。

3. 不發表意見或結論

截至二零二二年六月三十日止六個月

誠如二零二二年中期報告所載，國富浩華(香港)會計師事務所有限公司就LET集團截至二零二二年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表發表不發表結論，摘錄如下：

不發表結論

我們不對 貴集團的中期財務資料發表結論。由於我們出具的報告「不發表結論之基礎」一節所述之事宜，我們無法就中期財務資料作出結論。

不發表結論之基礎

與持續經營相關之多項不確定性因素

誠如簡明綜合財務報表附註2所載，貴集團於截至二零二二年六月三十日止六個月錄得淨虧損約234,014,000港元及經營現金流出淨額約65,752,000港元。於二零二二年六月三十日，貴集團已承諾資本開支約3,254,000,000港元。

此外，貴集團有本金額約303,000,000港元之應付直接控股公司款項及本金額為297,000,000港元之可換股債券已於二零二二年八月二十八日到期(或倘該日並非營業日，其後首個營業日，即二零二二年八月二十九日)及本金額為402,000,000港元之可換股債券將於二零二二年十二月七日期到期。於本公告日期，本金額為303,000,000港元之應付直接控股公司款項及其利息以及本金額為297,000,000港元之可換股債券各自仍未償還，未能還款構成違約事件。該等違約事件觸發於二零二二年十二月七日期到期本金額為402,000,000港元之另一可換股債券之交叉違約。

該等情況顯示存在重大不確定因素，可能對 貴集團持續經營之能力構成重大疑問。

貴公司董事已採取措施改善 貴集團之流動資金及財務狀況，為其營運再融資及重組其借貸，詳情載於簡明綜合財務報表附註2。編製簡明綜合財務報表所依據之持續經營假設之有效性取決於該等措施之結果，而該等措施受多項不確定因素影響，包括(i)變現 貴集團的非流動資產(包括位於日本的地塊)以獲得新的資金來源；(ii)與 貴集團直接控股公司協定，包括延長還款及／或豁免直接控股公司之違約金，致使其將不會要求即時償還逾期可換股債券及應付直接控股公司款項及其利息或對 貴集團採取進一步行動；(iii)成功採取積極措施控制經營開支；及(iv)能夠獲得新的債務或股本融資來源。

倘 貴集團無法持續經營，則須作出調整以將 貴集團資產之賬面值減至其可收回金額，就可能進一步產生之負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響尚未於簡明綜合財務報表中反映。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

誠如二零二一年年報所載，國富浩華(香港)會計師事務所有限公司在其有關LET集團綜合財務報表的核數師報告中發表保留意見，摘錄如下：

保留意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已獲委任以審核載於第105至296頁LET Group Holdings Limited(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，其中包括於二零二一年十二月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

由於本報告不發表意見之基礎一節所述事項之重要性，我們未能取得足夠適當之審核憑證，以就綜合財務報表之審核意見提供基礎，故我們不對 貴集團之綜合財務報表發表意見。在所有其他方面，我們認為綜合財務報表已根據香港公司條例之披露規定妥為編製。

保留意見之基礎

與持續經營相關之多項不確定性因素。

誠如綜合財務報表附註2所載，貴集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得本年度淨虧損約469,397,000港元及經營現金流出淨額約219,471,000港元。於二零二一年十二月三十一日，貴集團已承諾資本開支約3,600,183,000港元。

此外，貴集團有於二零二二年八月二十八日到期之應付一間關聯公司款項本金額約303,000,000港元、於一年內到期之其他借貸約823,101,000港元(包括分別於二零二二年三月三十一日到期之366,928,000港元及於二零二二年四月三十日到期之約220,157,000港元)、分別於二零二二年八月二十八日及二零二二年十二月七日期到之可換股債券本金額297,000,000港元及402,000,000港元。

該等情況顯示存在重大不確定因素，可能對貴集團持續經營之能力構成重大疑問。

董事已採取措施改善貴集團之流動資金及財務狀況，為其營運再融資及重組其借貸，詳情載於綜合財務報表附註2。編製綜合財務報表所依據之持續經營假設之有效性取決於該等措施之結果，而該等措施受多項不確定因素影響，包括i)與貴集團現有貸款人就重續或延長償還所有借貸達成一致；ii)與可換股債券持有人就延長還款日期達成一致；iii)可獲得新融資來源或成功與債務人協商及時結算；iv)變現貴集團之非流動資產(包括於日本之地塊)以獲得新融資來源；及v)成功採取措施控制營運費用。

倘貴集團無法持續經營，則須作出調整以將貴集團資產之賬面值減至其可收回金額，就可能進一步產生之負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響尚未於該等綜合財務報表中反映。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

誠如二零二零年年報所載，國富浩華(香港)會計師事務所有限公司在其有關LET集團綜合財務報表的核數師報告中發表保留意見，摘錄如下：

保留意見

我們已審核載於第134至376頁LET Group Holdings Limited(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，其中包括於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，除我們於本報告內保留意見基準一節所述事宜之潛在影響外，綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）真實而公平地反映 貴集團於二零二零年十二月三十一日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例之披露規定妥為編製。

保留意見之基礎

貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表乃由另一名核數師審核，其已於二零二零年六月八日就該等報表發出修訂意見。

誠如日期為二零二零年六月八日之核數師報告所詳述， 貴集團於二零一九年十二月三十一日存有受限制銀行存款人民幣22,969,000元之若干銀行戶口被中華人民共和國相關當地部門凍結（「二零一九年被凍結銀行戶口」），詳情載於綜合財務報表附註25。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，其中一個結餘約為人民幣22,969,000元之被凍結銀行戶口已於二零二零年六月獲解除，而另一個結餘約為人民幣250元之銀行戶口於二零二零年十二月三十一日仍被凍結，但隨後於二零二一年二月獲解除。截至二零二零年十二月三十一日止年度，於二零二零年七月，於二零二零年十二月三十一日之若干銀行結餘合共約人民幣858,000元被中華人民共和國相關當地部門凍結（「二零二零年被凍結銀行戶口」）。管理層未能自相關當地部門或銀行取得有關二零二零年被凍結銀行戶口之足夠資料。 貴集團並無就有關凍結行動於二零二零年十二月三十一日確認任何撥備。我們未能進行其他審核程序以確定二零一九年及二零二零年被凍結銀行戶口之結餘是否不涉及重大失實陳述或需否確認任何潛在負債。就二零一九年及二零二零年被凍結銀行戶口於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之結餘，其發現屬必要之任何調整或會對 貴集團截至該日止年度之損益及現金流量，以及綜合財務報表之相關披露事項造成影響。

我們已按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則（「香港核數準則」）進行審核工作。我們於該等準則下之責任於本報告「核數師審核綜合財務報表之責任」一節詳述。根據香港會計師公會之專業會計師操守守則（「守則」），我們獨立於 貴集團，且我們已根據守則履行其他道德責任。我們相信，我們獲取之審核證據屬充分、適當，且為發表保留意見提供基礎。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

誠如二零一九年年報所載，德勤•關黃陳方會計師行在其有關LET集團綜合財務報表的核數師報告中發表保留意見，摘錄如下：

保留意見

我們已審核載於第90至272頁LET Group Holdings Limited (「貴公司」) 及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，其中包括於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，除我們於本報告內「保留意見基準」一節所述事宜之潛在影響外，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映貴集團於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例之披露規定妥為編製。

保留意見之基礎

誠如綜合財務報表附註26所披露，貴集團存有受限制銀行存款人民幣22,969,000元之若干銀行戶口被中華人民共和國相關當地部門凍結(「被凍結銀行戶口」)。管理層未能提供足夠相關當地部門或銀行有關被凍結銀行戶口之資料。我們未能進行其他審核程序以確定被凍結銀行戶口之結餘是否不涉及重大失實陳述或需否確認任何潛在負債。發現屬必要之任何調整或會對於二零一九年十二月三十一日之受限制銀行存款、貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，以及綜合財務報表之相關披露事項造成影響。

我們已按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則(「香港核數準則」)進行審核工作。我們於該等準則下之責任於本報告「核數師審核綜合財務報表之責任」一節詳述。根據香港會計師公會之「專業會計師操守守則」(「守則」)，我們獨立於貴集團，且我們已根據守則履行其他道德責任。我們相信，我們獲取之審核證據屬充分、適當，且為發表保留意見提供基礎。

負債

於二零二二年八月三十一日(即本綜合文件印製前就本債項聲明的最後實際可行日期)，LET集團的未償還債務總額如下：

	有抵押 千港元	無抵押 千港元	總計 千港元
來自附屬公司非控股股東借貸的 本金	75,014	193,082	268,096
來自附屬公司非控股股東借貸的 應付利息賬面值	—	5,391	5,391
應付一名前董事的金額賬面值	—	484	484
應付直接控股公司的金額本金	—	303,000	303,000
應付直接控股公司金額的應付 利息賬面值	—	6,126	6,126
應付直接控股公司的可換股債券 本金	—	699,000	699,000
應付附屬公司一名前非控股 股東的可換股債券本金	—	23,547	23,547
租賃負債	11,092	913,058	924,150
	<u>86,106</u>	<u>2,143,688</u>	<u>2,229,794</u>
已發行永久證券的本金	—	5,408,000	5,408,000
已發行永久證券所產生的建議 分派	—	538,282	538,282

已抵押資產

於二零二二年八月三十一日，約1.5百萬港元的已抵押銀行存款已就太陽旅遊有限公司(LET的全資附屬公司)抵押予特許人及供應商。

於二零二二年八月三十一日，於Hoi An South Development Limited(「HASD」，LET合營企業的附屬公司)約34%之間接股權已抵押予一間銀行，作為HASD獲授予融資之抵押。

於二零二二年八月三十一日，於Hoi An South Investment Pte. Limited(「HASI」，HASD之直接控股公司)約68%之間接股權及HASD約66%股權已抵押予一名合營夥伴，作為授予HASD及HASI之貸款之抵押。

或然負債

於二零二一年六月三十日，根據有關出售通達有限公司(「通達」)之買賣協議及LET、買方及通達訂立之彌償契據，LET將就若干稅項、訴訟及或然負債(訴訟負債除外)合共不超過(i)出售通達的代價人民幣155,290,000元(相當於約176,888,000港元)；及(ii)深圳聯天應收貸款之本金金額人民幣519,249,000元(相當於約591,467,000港元)之總和(即合共人民幣674,539,000元(相當於約768,355,000港元))向買方作出彌償。就此，約人民幣20,481,000元(相當於約23,329,000港元)已於截至二零二二年八月三十一日之綜合財務報表內列賬為計入「其他應付款」之彌償撥備。

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，於二零二二年八月三十一日，LET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。

4. 重大變動

除下文所披露者外，LET董事確認，截至最後實際可行日期，自二零二一年十二月三十一日(即LET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)，LET集團的財務或業務狀況或前景並無重大變動：

- (a) 自二零二二年四月一日起，LET集團已停止及終止經營旅遊相關產品及服務以及酒店及綜合度假村之一般顧問服務業務。有關終止LET集團旅遊相關產品及服務業務之詳情載於LET日期為二零二二年四月一日之公告；
- (b) 於二零二二年五月十日，LET與一名獨立第三方訂立買賣協議(「二零二二年五月買賣協議」)。根據二零二二年五月買賣協議，LET及其附屬公司同意出售而買方同意購買LET全資附屬公司(包括(i)進達投資有限公司及其附屬公司(東陽新光太平洋實業有限公司(「東陽新光」)除外)及(ii)寶昇投資有限公司及其附屬公司)之全部股權，總現金代價為1港元，惟須受二零二二年五月買賣協議之條款及條件所規限(「二零二二年五月出售事項」)。二零二二年五月出售事項已於二零二二年七月二十二日完成。其詳情載於LET日期為二零二二年五月十日及二零二二年七月二十二日之公告；
- (c) 根據二零二二年中期報告，LET集團於截至二零二二年六月三十日止六個月(「二零二二年上半年」)錄得LET權益持有人應佔虧損約234.0百萬港元，而於截至二零二一年六月三十日止六個月(「二零二一年上半年」)錄得溢利約343.3百萬港元。有關變動主要由於：(a)衍生金融工具之公允值收益變動減少約526.1百萬港元至二零二二年上半年的約13.2百萬港元(二零二一年上半年：539.3百萬港元)；(b)於二零二二年上半年確認已終止經營業務之虧損約52.7百萬港元(二零二一年上半年：溢利約114.4百萬港元(經重列))；及(c)於二零二二年上半年確認向合營公司貸款、向合營公司權益貸款及應收合營公司款項之減值虧損約47.3百萬港元(二零二一年上半年：無)，惟被以下各項部分抵銷：(i)毛利增加約53.4百萬港元至二零二二年上半年的約93.8百萬港元(二零二一年上半年：40.4百萬港元)；及(ii)其他收入、收益及虧損增加約85.7百萬港元至二零二二年上半年的約144.8百萬港元(二零二一年上半年：59.1百萬港元)，乃由於(a)於二零二二年上半年確認匯兌收益淨額約81.9百萬港元(二零二一年上半年：匯兌收益淨額10.0百萬港元)，此乃主要由於二零二二年上半年以外幣計值之資產及負債換算；及(b)銀行利息收入上升；

- (d) 誠如二零二二年中期報告所述，於二零二二年上半年，政府為應對新冠疫情在LET集團營運及客戶市場的傳播而實施的社交距離及旅遊相關措施持續影響LET集團的整體營運。此外，俄羅斯與烏克蘭衝突引發對俄羅斯實施的西方制裁，可能對俄羅斯經濟及當地旅遊業造成重大長期損害，從而可能對LET集團於俄羅斯聯邦濱海綜合娛樂區的酒店及博彩業務造成負面影響；
- (e) 有關更改公司名稱之特別決議案已於二零二二年八月十五日舉行之LET股東特別大會上獲LET股東通過。開曼群島公司註冊處處長已於二零二二年八月十六日發出更改名稱註冊證書，證明LET名稱由「Suncity Group Holdings Limited太陽城集團控股有限公司」更改為「LET Group Holdings Limited」。其詳情於LET日期為二零二二年八月十八日之公告；
- (f) 誠如二零二二年中期報告所述，於二零二二年六月三十日後，俄羅斯盧布（「盧布」）兌港元之匯率已貶值約20%。凱升集團主要面臨盧布兌港元（凱升集團及LET集團之功能貨幣）產生之貨幣風險。於二零二二年六月三十日，LET集團因凱升集團產生以盧布計值之貨幣資產及負債之賬面值分別約為555,032,000港元及70,544,000港元。根據敏感度分析，包括以盧布計值的未償還貨幣項目及於二零二二年六月三十日調整其換算，倘盧布兌港元貶值20%，則二零二二年上半年之除稅後溢利減少約80,748,000港元；
- (g) 於二零二二年八月二十九日，已於二零二二年八月二十八日（或倘該日並非營業日，其後首個營業日，即二零二二年八月二十九日）到期及本金額為303,000,000港元之承兌票據貸款及其利息以及已於二零二二年八月二十八日（或倘該日並非營業日，其後首個營業日，即二零二二年八月二十九日）到期及本金總額為297,000,000港元之二零一八年可換股債券仍未償還，未能還款構成違約事件（「**承兌票據違約事件及二零一八年可換股債券違約事件**」）。承兌票據違約事件及二零一八年可換股債券違約事件已觸發於二零二二年十二月七日期到期及本金額為402,000,000港元之名萃可換股債券之交叉違約。其詳情載於LET日期為二零二二年八月二十九日及二零二二年九月二日之公告；及

- (h) 於二零二二年九月十九日，LET(作為借款人)與四名獨立第三方貸款人(作為貸款人)訂立貸款融資額度為400,000,000港元(「二零二二年九月貸款」)之貸款協議(「二零二二年九月貸款協議」)。根據二零二二年九月貸款協議，(i) LET及勝天控股有限公司(LET全資附屬公司)分別向該等貸款人質押123,255,000股及3,018,306,811股凱升普通股，作為二零二二年九月貸款的抵押。於二零二二年九月十九日，有關已質押股份佔凱升已發行股份總數約69.67%；及(ii) LET亦訂立債權證以對其業務、財產及資產創設第一固定及浮動押記，作為二零二二年九月貸款的抵押。已動用二零二二年九月貸款380,000,000港元，用作悉數償還承兌票據貸款及其應計利息以及部分償還二零一八年可換股債券。二零一八年可換股債券餘下未償還本金額約為226,000,000港元。有關詳情載於LET日期為二零二二年九月十九日之公告。

以下為三名獨立估值師中證評估有限公司(「中證評估」)、泓亮諮詢及評估有限公司(「泓亮」)及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)就LET集團持有之物業權益之估值於二零二二年八月三十一日發出之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本綜合文件。

A. 中證評估就菲律賓物業的估值報告



中證評估有限公司
香港灣仔
告士打道109-111號
東惠商業大廈
22樓2204室

敬啟者：

關於：位於 Westside City, Brgy. Tambo, Paranaque City, Metro Manila, the Philippines 的 Suntrust Resort Holdings, Inc. 之在建工程(「在建工程」)(「該物業」)的市值估值

背景

吾等謹遵照閣下指示，對LET Group Holdings Limited(下文稱為「貴公司」)(前稱太陽城集團控股有限公司)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)所持位於菲律賓共和國(下文稱為「菲律賓」)之在建工程進行估值，吾等確認，吾等已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估值場所之在建工程於二零二二年八月三十一日(「估值日期」)在最高及最佳用途下之市值之意見以供載入貴公司於本函件日期就一般要約向貴公司股東寄發之綜合文件。

在建工程於本評估指就物業、廠房及設備建設支銷之開支，在建工程包括已產生之累計建築成本(「已產生建築成本」)、土地租賃的租賃負債之資本化利息以及使用權資產(即土地租賃)之資本化攤銷。

吾等之估值代表吾等對有關在建工程市值之意見。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

於對該物業的在建工程(於估值日期仍然在建中)進行估值時，吾等已假設其將根據 貴集團向吾等提供之最新建築合約開發及竣工。

於達至吾等之估值意見時，鑒於該物業之地塊所有權並不屬於 貴集團及因而並無商業價值，吾等已計及於估值日期與建築階段相關之應計建築成本及專業費用。吾等已依賴 貴集團根據該物業於估值日期之建築階段提供之應計建築成本及專業費用資料，並無發現與其他相似發展項目之任何重大不一致差異。

一般假設

吾等於估值時，假設業主將在建工程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，以提高在建工程之價值而獲益。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在建工程的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。吾等假設在建工程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，貴集團之菲律賓法律顧問Martinez Vergara Gonzalez & Serrano提供日期為二零二零年二月二十四日及二零二二年十月三日之法律意見(「菲律賓法律意見」)所述相關政府機關對該物業及在建工程的同意、批准及許可證並無變動及／或新規定。吾等亦假設在建工程將如期進行，不會出現不當時間延誤。

所有權調查

吾等已獲提供在建工程相關的業權文件摘要。然而，吾等並無促使於菲律賓相關政府部門對該物業之租賃土地項下在建工程進行業權查冊，吾等亦無查閱文件正本以核實所有權、繁重負擔或存在吾等獲提供的副本中可能並無顯示的任何其後修訂。對菲律賓在建工程進行估值時，吾等依賴菲律賓法律意見之法律意見及相關假設，當中指定土地的所有權及合法性^{附註1(a)}。

根據菲律賓法律意見，貴集團在相關地方機關之批准下已獲授權於標的土地上概念化、進行設計、開發及建設發展項目。根據建築許可證第210200045號以及環保合規證書第ERC-NCR-2108-0017號，貴集團已獲相關地方機關授予批准開展總建築面積約206,625.91平方米之該物業建築。

資料來源

吾等在相當程度上依賴貴集團提供的資料及菲律賓法律意見，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、土地及建築面積及在建工程識別及其他相關事宜等之意見。吾等並無理由懷疑貴集團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

由於二零一九年新型冠狀病毒在亞洲(包括菲律賓)爆發，吾等於估值過程中就在建工程進行實地調查並不可行及不切實際。

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，吾等無法呈報在建工程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

對在建工程進行估值時，吾等之估值乃根據皇家特許測量師學會(「**皇家特許測量師學會**」)頒佈的皇家特許測量師學會估值－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而言及根據菲律賓法律意見，在菲律賓出售 貴集團所持在建工程將產生潛在稅項負債。根據菲律賓法律意見，在建工程構成交易或業務所用之資產物業，分類為「普通資產」，而非「資本資產」，而出售在建工程所得任何損益構成普通損益，須按25%/20%的稅率繳納企業所得稅。通常，國內公司的企業所得稅率為所有來源淨收入的25%，而總資產不超過1億披索且應課稅收入總淨額不超過500萬披索的國內公司為20%，並繳納12%增值稅。此外，有關出售或須繳納文書印花稅，稅率為銷售價格每1,000披索徵收15披索。於在建工程實現後應付稅項之確實金額將視乎相關稅務機關於出售時透過呈列相關交易文件發出的正式稅務意見。再者，誠如 貴公司所告知，潛在稅項負債實現之可能性極微，乃由於 貴公司無意將其出售。

服務條款

除另有註明外，所有款額均以菲律賓披索(披索)列值。於估值日期對在建工程進行估值時所採用之匯率為1港元兌7.1310披索。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。

隨函附奉估值報告。

此 致

香港干諾道中168-200號
信德中心西座
17樓1705室

LET Group Holdings Limited

董事會 台照

代表

中證評估有限公司

董事

黃庭榕

ASA、*CFA*、*CMA*、*CVA*、*FRM*、*MIPA*、
MRICS、皇家特許測量師學會註冊估值師
謹啟

二零二二年十月十三日

附註：

黃庭榕先生為美國評估師協會的認可高級評估師(業務估值)、特許金融分析師、澳洲管理會計師、特許估值師及估價師、財務風險管理師、澳洲公共會計師、及皇家特許測量師學會特許會員及註冊估值師。彼自二零零三年起在金融行業工作，經驗涵蓋企業銀行、企業融資、股票分析、房地產與業務及衍生工具估值。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值
位於 Westside City, Brgy. Tambo, Paranaque City, Metro Manila, the Philippines 的 Suntrust Resort Holdings, Inc. 之在建建築工程	<p>在建工程包括已產生建築成本、土地租賃的租賃負債之資本化利息以及使用權資產(即土地租賃)之資本化攤銷。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業包括多個在建建築工程。在建工程於估值日期之已產生建築成本為8,398,000,000披索(相當於1,178,000,000港元)。在建工程之地基工程已於二零二一年進行，而在建工程之平台結構於估值日期正在建設中。該物業一期估計將於二零二四年竣工及開始營運。</p> <p>該物業包括該物業三幅總佔地面積約44,531.90平方米的相鄰地塊部分之租賃權益。</p> <p>該物業之土地使用權租期於二零三九年八月十九日屆滿，用作綜合酒店及賭場綜合大樓用途。</p>	<p>在建工程於估值日期仍在建中。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據 貴集團之菲律賓法律顧問Martinez Vergara Gonzalez & Serrano提供之菲律賓法律意見：

(a) 總佔地面積約134,292平方米的土地之註冊擁有人如下：

地段編號	概約佔地面積 (平方米)	擁有人
地段第4號	68,953	菲律賓娛樂及博彩公司
地段第5號	54,276	Nayong Pilipino Foundation
地段第6號	11,063	菲律賓娛樂及博彩公司
總計	<u>134,292</u>	

(b) 地段第4、5及6號均按永久業權基準持有。

- (c) 根據菲律賓娛樂及博彩公司(「菲律賓娛樂及博彩公司」)與Travellers International Hotel Group, Inc.(「Travellers」)訂立日期為二零一零年五月七日之合營公司協議(「合營公司協議」)，地段第4及6號(「該等地段」)之所有權將於該等地段開發完成時由菲律賓娛樂及博彩公司轉讓予Travellers。其後，Travellers於合營公司協議之權益根據加入契據由Travellers轉讓予Westside City Resorts World Inc.(「Westside City」)(前稱「Resorts World Bayshore City, Inc.」)。
- (d) 根據Nayong Pilipino Foundation(「Nayong」)與Westside City訂立日期為二零一四年八月二十日之租賃協議(「NPF租賃」)，地段第5號由Nayong出租予Westside City，租期為25年，可進一步續期25年。
- (e) 該物業之擁有人為菲律賓娛樂及博彩公司及Nayong，而該物業之所有權並無歸屬於貴集團，因此，貴集團無權轉讓該物業。
2. 根據建築許可證第210200045號以及環保合規證書第ERC-NCR-2108-0017號，貴集團已獲相關地方機關授予批准開展總建築面積約206,625.91平方米之該物業建築。
3. 根據貴集團所提供由Westside City與Suntrust Resort Holdings Inc.(「Suntrust」，前稱「Suntrust Home Developers Inc.」)訂立日期為二零一九年十月二十八日之共同發展協議，Westside City與Suntrust將訂立於附註3更詳盡說明之租賃協議(「租賃協議」)。Suntrust將就佔用該物業及償付對該物業產生之成本向Westside City支付200,000,000美元。
4. 根據Westside City及Travellers(「出租人」)將與Suntrust(「承租人」)訂立之租賃協議，該物業總佔地面積44,531.9平方米之地塊(「該等地塊」)由出租人出租予承租人，年租為10,600,000美元，不包括適用增值稅，租期自Casino Establishment開展營運首日及租賃協議所載先決條件獲達成當日(以較後者為準)開始。該物業之租期為20年，自該物業移交當日起至二零三九年八月十九日屆滿。詳情如下：

地段編號	概約佔地面積 (平方米)
地段第4號部分	1,386.75
地段第5號部分	32,092.00
地段第6號部分	11,053.15
總計	44,531.90

該物業獲准開發為綜合酒店及賭場綜合大樓，附加以旅遊為主的設施及景點、商業及混合用途設施以及餐飲門市。

5. 根據貴集團提供的資料，於估值日期，在建工程並無任何可能對在建工程的業權造成不利影響之按揭、命令及其他法律產權負擔。
6. 根據貴集團提供的資料，該物業一期估計將於二零二四年竣工及開始營運。
7. 根據貴集團提供的資料，Suntrust為貴公司間接擁有51%股權之附屬公司。
8. 根據貴集團提供的資料，該物業包括多個在建建築工程。於估值日期，已產生建築成本為8,398,000,000披索(相當於1,178,000,000港元)。

9. 吾等已獲指示僅對該物業之在建建築工程進行估值。然而，在建建築工程不可在不附帶任何土地的情況下自由轉讓。於吾等之估值過程中，吾等認為在建工程並無商業價值。

就指示性目的而言，根據 貴集團提供的資料，在建工程於估值日期之市值為10,196,000,000披索(相當於1,429,000,000港元)，其中在建工程之已產生建築成本為8,551,000,000披索(相當於1,199,000,000港元)，當中假設該等物將會獲授相關同意及可於市場上自由轉讓，以及收取租賃負債之資本化利息約388,000,000披索(相當於54,000,000港元)及使用權資產之資本化攤銷約1,257,000,000披索(相當於176,000,000港元)。

因此，於估值日期，該物業之在建工程及將歸屬於 貴集團的該物業之在建工程之已產生建築成本的51%權益市值分別為4,361,000,000披索(相當於611,000,000港元)及5,200,000,000披索(相當於729,000,000港元)，當中假設該物業將會獲授相關同意及可於市場上自由轉讓。

B. 泓亮就日本物業的估值報告

泓亮諮詢及評估有限公司

香港

德輔道中308號

富衛金融中心

16樓1602-4室



敬啟者：

指示及估值日期

吾等遵照閣下指示，評估LET Group Holdings Limited（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）持有位於日本之物業權益的市值，以作公開披露用途。吾等確認已進行視察及作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要之其他資料，以便就物業權益於二零二二年八月三十一日（「估值日期」）之市值向閣下提供吾等的意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會所頒佈並於二零二零年十二月三十一日生效之香港測量師學會估值準則（二零二零年），並參考國際評估準則委員會所頒佈並於二零二二年一月三十一日生效之《國際估值準則》；以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載規定；及香港證券及期貨事務監察委員會發佈之公司收購及合併守則規則11而編製。

估值基準

吾等之估值乃按市值基準作出。市值之定義為「在進行適當市場推銷後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響物業權益價值之類似安排獲利而作出。

概無就物業權益所作之任何抵押、按揭或所欠付之款項，以及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，物業權益乃假定並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

由於物業業權以永久業權權益持有，故吾等已假設擁有人有權自由且不受干擾地使用物業權益。

估值方法

在評估本集團持有之物業權益時，吾等採用了市場法。

市場法乃公認為對大部分形式的物業進行估值最為被接受之估值方法。市場法涉及分析近期類似物業的市場憑證，以便與所估物業作比較。各項可比物業乃按其單位價格作出分析；各項可比物業的特質其後與標的物業作比較，倘有任何差異，單位價格將予調整，就此因應多項因素（例如時間、地區、大小、形狀等）對單位價格作出百分比調整，以達致對標的物業而言屬恰當的單位價格。

潛在稅項責任

誠如 貴集團所告知，可能來自出售日本物業權益之潛在稅項責任包括：

- (i) 按物業應課稅價值之標準稅率1.4%評估之物業稅；
- (ii) 就持有期間相等於二零二三年三月三十一日後5年或以下之物業出售而言，按出售年度應付企業所得稅之10%基準評估之資本收益稅；及
- (iii) 就持有期間超過二零二三年三月三十一日後5年之物業出售而言，按出售年度應付企業所得稅之5%基準評估之資本收益稅。

就 貴集團於日本持有之物業權益而言，其目前由 貴集團持有及於本報告日期並無進行交易。因此，該等物業權益之任何潛在稅項責任實現之可能性極低。

土地年期及業權調查

吾等已獲提供有關物業權益業權的文件副本，包括法務局發出的業權登記文件。然而，吾等並無審查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。吾等已在相當大程度上依賴 貴集團提供的資料。

本函件、估值概要及估值證書所披露的所有法律文件僅供參考。吾等對本函件、估值概要及及估值證書所載有關物業權益法定業權的任何法律事宜概不負責。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料。吾等亦已接納就物業識別、佔用詳情、面積及所有其他相關事宜向吾等提供之意見。估值所載之尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供之文件所載資料為基準，故僅為約數。

吾等亦獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。吾等相信，編製吾等之估值所使用之假設屬合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值而言屬重大之資料之真實性及準確性。

視察及調查

該物業已於二零二二年九月二十一日及二零二二年九月二十二日分別由庵經弘 *FD Land Surveying* 及宮城有香 *BA* 進行外部及內部視察。儘管於視察時並非所有範圍均可進入，吾等已盡力視察該物業之所有範圍。必要時會進行調查。吾等之調查乃獨立進行，且不受任何第三方以任何方式影響。

吾等並無測試該物業的任何設備，因此無法呈報其現況。吾等並無進行任何實地調查，以確定地面狀況是否適合任何未來發展。吾等編製估值時，乃假設該等方面均令人滿意，且毋須支付額外費用或出現延誤。

吾等並無進行任何實地量度，以核實物業面積的準確性，惟假設文件所示或從圖則推斷的面積均屬正確。所有文件及圖則僅供參考，因此所有尺寸、量度及面積均為約數。

貨幣

除另有說明外，本報告所述的所有金額均以日圓(「日圓」)及港元(「港元」)計值。吾等之估值採納之匯率約為1.00日圓=0.0567港元，即約為於估值日期的當前匯率。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
干諾道中168-200號
信德中心西座
17樓1705室
LET Group Holdings Limited
董事會 台照

代表
泓亮諮詢及評估有限公司
董事總經理
張翹楚
BSc(Hons) MBA FRICS MHKIS RPS(GP)
MCIREA MHKSI MISC MHIREA
皇家特許測量師學會註冊估值師
中國註冊房地產估價師及經紀人
謹啟

二零二二年十月十三日

附註：

張翹楚為皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員、根據香港測量師註冊條例(第417章)註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員、皇家特許測量師學會註冊估值師及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人。彼具備合適資格進行估值工作，並在評估標的地區此種規模和性質的物業方面擁有超過25年經驗。

估值概要

貴集團於日本持作未來發展之物業權益

編號	物業	於二零二二年 八月三十一日 之市值	貴集團 應佔權益	於二零二二年 八月三十一日 貴集團應佔 之市值
1	日本北海道縣虻田郡俱知安町字山 田地第17-1、17-2、17-3、17-4、 24-1、24-2、24-3、24-4、24-6、 24-7、25-4、48及48-2號	2,950,000,000日圓 (相當於 167,265,000港元)	100%	2,950,000,000日圓 (相當於 167,265,000港元)
2	日本沖繩縣宮古島市平良荷川取地 段第693-2、693-6、693-8、756-1、 762-1、762-2、763-1、763-2、764- 1、764-2、764-3、766-1、766-2、 767-1、769-1、775、776、777-2、 779-2、780-1、780-2、780-3、781、 783-1、783-2、785-1、787-1及787-3 號	4,896,000,000日圓 (相當於 277,603,200港元)	51%	2,496,960,000日圓 (相當於 141,577,632港元)
總計：		7,846,000,000日圓 (相當於 444,868,200港元)		5,446,960,000日圓 (相當於 308,842,632港元)

估值證書

貴集團於日本持作未來發展之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 八月三十一日 之市值
1	日本北海道縣虻田郡 俱知安町字山田地段 第17-1、17-2、17-3、 17-4、24-1、24-2、 24-3、24-4、24-6、 24-7、25-4、48及48-2號	該物業包括13幅位於日本北海 道縣虻田郡俱知安町字山田的 相連地塊。 據業權登記文件顯示，該物業之 總佔地面積約為220,194.00平方 米(「平方米」)。 根據附註5所述最新開發條件， 該物業的最大可允許建築面積 (「建築面積」)約為440,388.00平方 米。 該物業按永久業權權益持有。	據吾等實地視 察及貴集團 提供的資料顯 示，該物業目 前空置。	2,950,000,000日圓 (相當於 167,265,000港元) 貴集團應佔 100%權益： 2,950,000,000日圓 (相當於 167,265,000港元)

附註：

- 該物業由庵經弘 *FD Land Surveying* 於二零二二年九月二十一日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚 (*BSc(Hons) MBA FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISC MHIREA* 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人) 及張杰雄 (*BSc(Hons) MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA* 皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 該物業日期為二零二二年九月十五日之業權登記文件詳情概述如下：

項目	詳情
地段編號：	17-1、17-2、17-3、17-4、24-1、24-2、24-3、24-4、24-6、24-7、25-4、48及48-2
註冊擁有人：	Honour City株式會社(「Honour City」) 根據日期為二零二一年一月十四日的轉讓書，註冊摘要編號為168
年期：	永久業權
總佔地面積：	220,194.00平方米
按揭：	無

4. 根據俱知安町政府頒佈日期為二零零九年三月二十五日之特定用途限制地域位置地圖，該物業分類為「鄉村住宅區」，獲准用途不包括設有原動設備及地盤覆蓋超過500平方米的工廠、地盤覆蓋超過1,500平方米的儲存爆炸品、卡拉OK、麻將館、彈珠店、射擊場、場外投注場所、場外投注分行、公共浴室、物流倉庫、商店或餐廳、保齡球中心、溜冰場、高爾夫球練習場、棒球擊球籠、歌舞表演、夜總會、舞廳、劇院、電影院、歌劇院及看台座位。

5. 根據俱知安町政府頒佈日期為二零零八年二月八日之俱知安町準都市規劃區域計劃，該物業被劃為「雙子山區」內，最高地積比率、最高地盤覆蓋及最高建築物高度分別限制為2.0、40%及13.0米。

6. 據 貴集團提供的資料顯示，Honour City為 貴公司之全資附屬公司。

7. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

地點：	該物業位於日本北海道縣虻田郡俱知安町字山田。
交通：	新千歲機場及俱知安鐵路車站分別距離該物業約109.0公里及3.7公里。
週邊地區性質：	該地區主要位於具有少量中低層住宅和商業樓宇的虻田郡鄉村地區。

8. 於進行該物業估值之過程中，吾等已考慮並分析鄰近地區可比土地銷售。此等可比事項被視為就外觀及地點而言與該物業相關，故加以採用。所採用可比單位按最大可允許建築面積為基準之單位價格介乎每平方米3,781日圓至9,074日圓。估值中所用單位價格與相關可比單位之單位價格在不同屬性作適當調整後屬一致。該物業所採用單位按最大可允許建築面積為基準之單位價格為每平方米6,700日圓。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二二年 八月三十一日 之市值
2	日本沖繩縣宮古島市平良荷川取地段第693-2、693-6、693-8、756-1、762-1、762-2、763-1、763-2、764-1、764-2、764-3、766-1、766-2、767-1、769-1、775、776、777-2、779-2、780-1、780-2、780-3、781、783-1、783-2、785-1、787-1及787-3號	<p>該物業包括28幅位於日本沖繩縣宮古島市平良荷川取的相連地塊。</p> <p>據業權登記文件顯示，該物業之總佔地面積約為108,799.00平方米。</p> <p>根據附註5所述最新開發條件，該物業的最大可允許建築面積約為217,598.00平方米。</p> <p>該物業按永久業權權益持有。</p>	據吾等實地視察及貴集團提供的資料顯示，該物業目前空置。	<p>4,896,000,000日圓 (相當於 277,603,200港元)</p> <p>貴集團應佔 51%權益：</p> <p>2,496,960,000日圓 (相當於 141,577,632港元)</p>

附註：

- 該物業由宮城有香BA於二零二二年九月二十二日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚(BSc(Hons) MBA FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISC MHIREA皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)及張杰雄(BSc(Hons) MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)編製。
- 該物業日期為二零二二年九月十五日之業權登記文件詳情概述如下：

項目	詳情
地段編號：	693-2、693-6、693-8、756-1、762-1、762-2、763-1、763-2、764-1、764-2、764-3、766-1、766-2、767-1、769-1、775、776、777-2、779-2、780-1、780-2、780-3、781、783-1、783-2、785-1、787-1及787-3
註冊擁有人：	MSRD Corporation Limited (「MSRD」) 根據日期為二零一八年十一月一日的轉讓書，註冊摘要編號為4837
年期：	永久業權
總佔地面積：	108,799.00平方米
按揭：	<p>(i) 日期為二零一九年七月二十三日之1,053,000,000日圓貸款按揭，註冊摘要編號為3044</p> <p>(ii) 日期為二零一九年七月二十三日之270,000,000日圓貸款按揭，註冊摘要編號為3044</p> <p>(iii) 日期為二零一九年十月二十一日之最高金額1,377,000,000日圓貸款按揭，註冊摘要編號為4593</p>

- 根據沖繩縣知事發出日期為二零一七年七月二十七日之開發批准證書，該物業所在主區土地作酒店及度假村發展(即宮古島市平良字荷川取西原693番2他99筆)之建議土地用途已獲允許。
- 根據宮古島市政府頒佈之當前宮古島市準都市規劃區域計劃，該物業被劃為「中央區」內，最高地積比率及最高地盤覆蓋分別限制為2.0及60%。
- 據貴集團提供的資料顯示，MSRD為貴公司間接擁有51%股權之附屬公司。

7. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

- 地點： 該物業位於日本沖繩縣宮古島市平良荷川取。
- 交通： 宮古機場及平良港分別距離該物業約8.6公里及3.0公里。
- 週邊地區性質： 該地區主要位於具有少量中低層住宅及商業樓宇的平良鄉村地區。

8. 於進行該物業估值之過程中，吾等已考慮並分析鄰近地區可比土地銷售。此等可比事項被視為就外觀及地點而言與該物業相關，故加以採用。所採用可比單位按最大可允許建築面積為基準之單位價格介乎每平方米20,819日圓至30,298日圓。估值中所用單位價格與相關可比單位之單位價格在不同屬性作適當調整後屬一致。該物業所採用單位按最大可允許建築面積為基準之單位價格為每平方米22,500日圓。

C. 仲量聯行就俄羅斯物業的估值報告



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對LET Group Holdings Limited(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)持有的物業權益進行估值，吾等證實曾進行視察，作出有關查詢、調查及搜集吾等認為必要的其他資料，以向閣下呈述吾等對該等物業權益於二零二二年八月三十一日(「估值日期」)的市場價值的意見。

吾等之估值乃基於市場價值進行。市場價值被界定為為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

由於物業的分租土地性質，故吾等只對樓宇部分物業權益按折舊重置成本基準進行估值。折舊重置成本的定義為「以其當前等價資產重置一項資產的當前成本，減去有關外在損耗及所有相關形式的陳舊及優化的扣減」。此乃根據現有土地用途的估計市值，另加有關改造的當前重置(重建)成本，減去有關外在損耗及所有相關形式的陳舊及優化的扣減計算。由於物業的分租土地性質，故吾等只對樓宇部分物業權益進行估值，惟僅供參考。

吾等作出之估值乃假設賣方於市場出售物業權益，而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響物業權益之價值。

吾等之報告並無考慮任何所估物業權益欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重性產權負擔、限制及支銷。

於對物業權益進行估值時，吾等已遵守公司收購及合併守則（「收購守則」）規則11所載所有規定。此外，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估值－全球準則、香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則以及國際估值準則委員會出版的國際估值準則所載的所有規定。

吾等於很大程度上倚賴 貴集團提供之資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事宜之意見。

吾等已獲提供多份有關物業權益的業權文件副本，包括土地租賃文件、分租文件、國家業權登記證書、建築平面圖及概念設計方案，並已作出有關查詢。吾等已於可能情況下查閱文件正本，以核實有關國家物業權益的現有業權，及該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等相當倚賴 貴公司法律顧問「NORINA & PARTNERS」就俄羅斯物業權益有效性所提供日期為二零二二年九月十三日的意見（「俄羅斯法律意見」）。

吾等並無詳細測量以核實物業面積是否準確，但已假設吾等所獲業權文件及正式地盤圖則所示的面積均正確無誤。所有文件和合同僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地面狀況及設施是否適合在其上進行開發。吾等編製估值時乃假設該等方面的狀況均為良好。此外，吾等並無進行結構測量，但在吾等視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷，亦無測試任何設施。

於二零二二年九月二十七日，Dmitry Davydov先生已進行實地視察。Dmitry先生為特許測量師及皇家特許測量師學會會員，於俄羅斯房地產估值方面擁有超過20年專業經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦已徵求 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料，可達致知情的意見，亦無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明者外，本報告呈列的所有貨幣單位均為俄羅斯盧布（俄羅斯盧布）。吾等估值所採納的匯率為約1俄羅斯盧布兌0.1298港元，此乃估值日期的概約現行匯率。

潛在稅項負債

就遵守收購守則規則11.3而言及經 貴集團告知，出售估值項下物業權益可能產生的潛在稅項負債包括俄羅斯企業利潤稅，稅率為該賣方在財政年度產生的利潤的20%，以及俄羅斯增值稅，稅率為估值項下物業權益的售價與折舊價值之間的差額的20%，惟須遵守若干條件及豁免。誠如 貴集團所確認，於最後可行日期， 貴集團無意出售估值項下物業權益，因此產生相關稅項負債的可能性極小。

吾等獲指示僅根據估值日提供吾等對價值的意見。此乃基於估值日當時的經濟狀況、市況及其他狀況，以及截至估值日吾等所得的資料而作出，吾等概不負責更新或修改此後該等事件的資料。具體而言，自二零二零年三月十一日宣佈新型冠狀病毒疫情為全球大型流行病以來，其對全球經濟活動造成了嚴重干擾。於報告日期，俄羅斯經濟正逐漸復甦，預期對商業活動的影響將穩步減少。吾等亦注意到，有關特定市場分部的市場活動及市場情緒仍維持穩定。然而，吾等將保持謹慎，因為在疫情爆發期間，全球經濟復甦步伐的不確定性可能會對房地產市場帶來未來影響。因此，吾等建議閣下時常審閱該物業的估值。

吾等之估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此 致

香港

干諾道中168-200號

信德中心西座

17樓1705室

LET Group Holdings Limited

董事會 台照

代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

高級董事

陳志康

MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啟

二零二二年十月十三日

附註：陳志康為特許測量師，於香港物業估值方面擁有28年經驗，並於亞太地區物業估值方面擁有26年經驗。

估值概要

貴集團於俄羅斯持有的物業權益

物業

於二零二二年
八月三十一日的
現況下的市值
俄羅斯盧布

一幅土地面積90,455平方米(「地段9」)的地塊連同其上稱為「水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)」的綜合度假村，及其他兩幅土地面積73,460平方米(「地段8」)及154,351平方米(「地段10」)的地塊。該三幅地塊均位於地籍號為25:27:020102:133的bld. 11, coat of the Pionerskaya Bay, town of Artyom, Primorski Krai, Russia的地段內

無商業價值
(見下文附註)

附註：由於其上樓宇及構築物的分租土地性質，吾等並無賦予物業任何商業價值。然而，就參考而言，吾等認為樓宇及構築物(土地部分除外)於估值日期的折舊重置成本為9,725,000,000俄羅斯盧布(相當於1,262,305,000港元)。

估值證書

於二零二二年
八月三十一日
現況下的市值
俄羅斯盧布

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二二年 八月三十一日 現況下的市值 俄羅斯盧布
一幅土地面積90,455平方米(「地段9」)的地塊連同其上稱為「水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)」的綜合度假村,及其他兩幅土地面積73,460平方米(「地段8」)及154,351平方米(「地段10」)的地塊。該三幅地塊均位於地籍號為25:27:020102:133的bld. 11, coat of the Pionerskaya Bay, town of Artyom, Primorski Krai, Russia的地段內	物業包括三幅地塊(構成地籍號為25:27:020102:133位於bld. 11, coat of the Pionerskaya Bay, town of Artyom, Primorski Krai, Russia的地段一部分)。 根據分租協議,三幅標的地塊的地盤面積如下:	地段9目前估用作綜合度假村(包括酒店及娛樂場)。部分地段8建有宿舍及燃氣發電站。餘下部分地段8及地段10為空置土地。	無商業價值 (見附註8)
		地盤面積 (平方米)	
	地段8	73,460(土地面積27,727平方米、17,941平方米及27,792平方米的總和)	
	地段9	90,455	
	地段10	154,351	
	地段9地盤上目前建有一個稱為「水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)」的綜合度假村,於二零一五年左右完成開發,包括121間酒店客房。開發項目的總建築面積約為35,983.2平方米,如下:		
	樓層	總建築面積 (平方米)	
	第一層	8,581.2	
	娛樂場層	8,924.0	
	辦公層	8,426.5	
	酒店2樓	4,878.5	
	酒店3樓	4,878.5	
	通往屋頂的出口	294.5	
	總計:	35,983.2	

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二二年 八月三十一日 現況下的市值 俄羅斯盧布
	<p>物業位於濱海綜合娛樂區(綜合娛樂區)。Artyom鎮距海參崴市中心約52.5公里，距Knevichi國際機場約12公里。</p>		
	<p>除部分地段8上分別建有於二零二零年落成總建築面積為2,097平方米的宿舍以及於二零一五年落成總建築面積為2,632平方米的燃氣發電站(包括329平方米的儲存罐及143平方米的燃氣發電)，地段8及地段10的餘下部分為空置地盤，持作未來水晶虎宮殿II期的開發，目前仍處於計劃階段，目標為不早於二零二五年啟用。</p>		
	<p>地段8、地段9及地段10由 貴集團根據多份分租協議及補充協議持有。地段8及地段9的分租期將持續有效直至二零二五年七月二十日，而地段10的分租期將持續有效直至二零二五年十二月三十日。</p>		

附註：

1. 根據 貴集團提供的二零一五年八月二十五日博彩許可證(法人實體基本國家註冊號(Primary State Registration Number of Legal Entity) 1102502002239)翻譯版本副本，上述許可證已授予 貴公司間接非全資擁有的附屬公司G1 Entertainment Limited Liability Company (G1 Entertainment LLC)，有權自二零一五年三月二十七日起從事博彩活動。

2. 根據「MINISTRY OF ECONOMIC DEVELOPMENT OF THE RUSSIAN FEDERATION、THE FEDERAL SERVICE OF STATeregistration, CADASTER AND CARTOGRAPHY (ROSREESTR)、THE DIRECTORATE OF THE FEDERAL SERVICE OF STATE REGISTRATION, CADASTER AND CARTOGRAPHY FOR PRIMORSKI REGION」頒發的國家產權登記證書(Certificate of State Registration of Title)翻譯版本副本，文件及業權如下所述：

- i) 日期為二零一一年七月二十七日之分租協議(編號1)，登記日期為二零一一年九月二十三日(編號25-25-06/041/2011-307)。
- ii) 日期為二零一一年十二月五日之二零一一年七月二十七日之分租協議(編號1)之補充協議，登記日期為二零一一年十二月二十六日(編號25-25-06/069/2011-027)。
- iii) 日期為二零一二年五月三十一日之施工許可證(編號RU25302000-000032)，頒發機關：The Department for Architecture and Urban Development of Artem City District Administration, Primorski Region。
- iv) 日期為二零一三年二月十四日之在建設地籍證，頒發機關：濱海地區聯邦國家預算機構分部(Branch of the Federal State Budgetary Institution)「The Federal Cadastral Chamber of the Federal Service of State Registration, Cadaster and Cartography」。
- v) 日期為二零一五年十月一日之設施投產許可證(編號RU25-302-046-2015)，頒發機關：The Department for architecture and Urban Development of Artem City District Administration。

法人實體(主體)：G1 Entertainment, Limited Liability Company，納稅人識別號：2502041903, PSRN：1102502002239

業權類型：所有權

合法設施：酒店及娛樂場(施工一期)，用途：非住宅樓宇，面積31,487.1平方米，樓層數：2、3、5，設施地址(地點)：73 Muravyinaya Bay, Artem, Primorski Region。

業權現有限制(產權負擔)：未登記

3. 根據 貴集團的資料及俄羅斯法律意見，開放式股份公司「Nash Dom - Primorye」(下稱「承租人」)已根據日期為二零一一年七月二十七日的分租協議(編號1)及日期為二零一一年十二月五日、二零一二年四月十二日、二零一二年十二月二十八日、二零一三年九月六日及二零一九年二月二十七日的多項補充協議分租地籍編號25:27:020102:133/45項下地盤面積為90,455.0平方米的地段(地段9)予「The First Gambling Company of the East, Limited Liability Company」(G1 Entertainment LLC之前稱)(下稱「分租人」)，用作建築項目「附帶娛樂場的多功能娛樂中心」。分租期持續有效直至二零二五年七月二十日。

4. 根據 貴集團的資料及俄羅斯法律意見，開放式股份公司「Nash Dom - Primorye」(下稱「承租人」)已根據日期為二零一一年十二月三十日的分租協議(編號3)及日期為二零一三年五月二十九日及二零一一年十月二十七日的多項補充協議分租地籍編號25:27:020102:133/60項下地盤面積為154,351.0平方米的地段(地段10)予有限責任公司「DALTA-Vostok-1」(下稱「分租人」)，作興建「附帶娛樂場的四星級酒店」設施之用。分租期持續有效直至二零二五年十二月三十日。

誠如 貴集團所告知，日期為二零一一年十二月三十日土地分租合同(編號3)項下的權利及責任根據日期為二零一三年十二月二十六日的協議由DALTA-Vostok 1, LLC轉讓予First Gambling Company of the East, LLC (G1 Entertainment LLC之前稱)。

5. 根據 貴集團的資料及俄羅斯法律意見，開放式股份公司「Nash Dom - Primorye」(下稱「承租人」)已根據日期為二零一一年七月二十七日的分租協議(編號2)及日期為二零一一年十二月五日、二零一二年十二月二十八日、二零一三年九月六日及二零一九年二月二十七日的多項補充協議分租(包括地籍編號25:27:020102:133/48項下地盤面積為17,941.0平方米、地籍編號25:27:020102:133/42項下地盤面積為27,727.0平方米及地籍編號25:27:020102:133/54項下地盤面積為27,792.0平方米)總地盤面積為73,460.0平方米的地段(地段8)予「The First Gambling Company of the East, Limited Liability Company」(G1 Entertainment LLC之前稱)(下稱「分租人」)，作興建「服務區」設施之用。分租期持續有效直至二零二五年七月二十日。

6. The First Gambling Company of the East, LLC於二零一五年變更公司名稱為G1 Entertainment LLC。

7. 吾等已獲提供 貴集團所持物業權益的俄羅斯法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

G1 Entertainment LLC (下稱「*G1 Company*」)

G1 Company 於物業的權利(不包括地塊)：

- i) 根據 *G1 Company* 提供的資料，目前意見的條款 1.1.2 至 1.1.14. 所載的物業由 *G1 Company* 全資擁有。有關產權已按照既定程序在 *Russian Unified State Register of Real Estate* 中登記，任何相關人士均可透過從 *Unified State Register of Real Estate* 獲取摘錄的方式(包括透過 *Russian Rosreestr/Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography* 官方網站)核實有關事實。

條款 1.1.2. : 附帶娛樂場的酒店度假村(地籍編號 : 25:27:020102:983) (以下簡稱「1 號資本設施」)

條款 1.1.14. : 博彩區「*Primorye*」的公共區域(第一階段)。供水管線(地籍編號 25:27:020102:1011)

- ii) 根據 *G1 Company* 在 *Unified State Register of Real Estate* 中存置關於目前意見條款 1.1.2. 至 1.1.14. 訂明的物業的資料，概無抵押、其他限制及產權負擔(目前意見條款 3.2.3 訂明的已訂立租賃協議項下的第三方租賃權益除外)。吾等亦已查閱法庭案件資料庫，並無發現任何與該等物業有關的未決訴訟。

條款 3.2.3. : 就「附帶娛樂場的酒店項目」物業而言，*Unified State Register* 載有有關超過一年的長期租賃權的登記資料。註冊編號：

- No. 25:27:020102:983-25/006/2017-3 (日期為二零一七年四月二十八日)；
- No. 25:27:020102:983-25/006/2017-4 (日期為二零一七年五月二十六日)；
- No. 25:27:020102:983-25/006/2019-17 (日期為二零一九年八月二十一日)；
- No. 25:27:020102:983-25/006/2018-18 (日期為二零一九年八月二十一日)。

根據 *G1 Company* 提供的資料，亦已就若干處所訂立年期不超過一年的短期租賃協議(無須進行國家登記)。

- iii) 基於上述內容，*G1 Company* 為 1 號資本設施及條款 1.1.2. 至 1.1.14. 中提及的其他物業的唯一擁有人，並有權酌情決定佔用、使用及處置特定物業，具體而言，即出售、出租、抵押及使用特定物業於俄羅斯聯邦法律並無禁止的任何活動。
- iv) *G1 Company* 產權受有效法律保護。*G1 Company* 不得被無理剝奪其對物業的所有權。

地籍編號25:27:02 01 02:133項下2,630,928平方米的地塊地段(下稱「地塊」)

G1 Company於地塊的權利：

i) G1 Company根據已簽署的分租協議使用地塊中獲分配的地段：

日期為二零一一年七月二十七日的分租協議(編號1)(經日期為二零一一年十二月五日(編號1)、日期為二零一二年四月十二日(編號1)、日期為二零一二年十二月二十八日、日期為二零一三年三月六日(編號2)及日期為二零一九年二月二十七日(編號3)及日期為二零二一年十月二十七日(編號4)的補充文件修訂),有效期至二零二五年七月二十日,內容有關面積為90,455.0平方米的地塊(地籍號:25:27:020102:133/45),作興建博彩區建築(「附帶娛樂場的酒店項目」、「變電站」、「電纜線」、「低層公園酒店」、「多功能娛樂中心」、「水晶虎宮殿II期」之用(地段9)。

日期為二零一一年七月二十七日的分租協議(編號2)(經日期為二零一一年十二月五日(編號1)、日期為二零一二年十二月二十八日、日期為二零一三年九月六日(編號1)、日期為二零一九年二月二十七日(編號2)的補充文件修訂),有效期至二零二五年七月二十日：

- 內容有關面積為17,941.0平方米的地塊(地籍號:25:27:020102:133/48),作興建「服務區」設施之用(地段8(第I部分))；
- 內容有關面積為27,727.0平方米的地塊(地籍號:25:27:020102:133/42),作興建「服務區」設施之用(地段8(第II部分))；
- 內容有關面積為27,792.0平方米的地塊(地籍號:25:27:020102:133/54),作興建「服務區」設施之用(地段8(第III部分))；

日期為二零一一年十二月三十日的分租協議(編號3)(受日期為二零一三年五月二十九日及日期為二零二一年十月二十七日的補充文件所規限),有效期至二零二五年十二月三十日,內容有關面積為154,351.0平方米的地塊(地籍編號:25:27:020102:133/60),作興建「多功能娛樂中心水晶虎宮殿II期」附帶娛樂場的四星級酒店設施之用(地段10)。最初,分租協議(編號3)為與DALTA-Vostok-1 LLC訂立,然後根據由DALTA-Vostok-1 LLC與OOO Pervaya Igrovaya Companya Vostoka所訂立日期為二零一三年十二月二十六日關於日期為二零一一年十二月三十日的分租協議(編號3)項下權利及義務轉讓的協議,將協議項下的權利及義務轉讓予G1 Company。

ii) G1 Company就地塊的各地段(即地段8(第I部分)、地段8(第II部分)、地段8(第III部分)、地段9及地段10)的分租事項已於Unified State Register of Real Estate按照既定程序註冊。地段8(第I部分)、地段8(第II部分)、地段8(第III部分)、地段9及地段10並非單獨的地塊,而是面積為2,630,928平方米的單一地塊的部分。

iii) 作為分租人,G1 Company享有與承租人同等的權利,以佔用及使用該地塊的分租地段,尤其是用於建設房地產設施。

iv) 1號資本設施位於地段9,而G1 Company擁有透過購買或租賃獲得上述地段所有權的獨家權利。目前意見條款1.1.3.至1.1.14訂明的輔助公用設施,部分位於地段8及地段9,因此G1 Company亦擁有透過購買或租賃地段9以獲得所有權的獨家權利。

條款1.1.3.: 室外供氣系統(地籍編號25:27:020102:985)

條款1.1.14.: 博彩區「Primorye」的公共區域(第一階段)。供水管線(地籍編號25:27:020102:1011)。

v) 位於地段8(第II部分)、地段8(第III部分)及地段10的設施建設及調試完成後,G1 Company將擁有同等權利以收購地塊上述地段的所有權或租賃地塊上述地段。

總結：

- i) *G1 Company*為目前意見條款1.1.2.至1.1.14所載物業的實益擁有人，故而*G1 Company*有權佔用、使用、出租、轉讓、押記及以其他方式處置指定物業。
 - ii) 於本報告日期，*G1 Company*享有收購地段8(第I部分)及地段9擁有權的獨家權利。
 - iii) 無論*G1 Company*是否收購該等地塊(地段8(第I部分)、地段8(第II部分)、地段8(第III部分)、地段9、地段10)的所有權，*G1 Company*應有權佔用及使用該等*G1 Company*擁有的房地產設施營運所需的地塊。
8. 於吾等的估值中，吾等依賴地段8、地段9及地段10的多份分租協議及補充協議的翻譯版本，亦考慮有關 貴集團持有的物業權益的俄羅斯法律意見。由於其上樓宇及構築物的分租土地性質，吾等並無賦予物業任何商業價值。然而，就參考而言，吾等認為樓宇及構築物(土地部分除外)於估值日期的折舊重置成本為9,725,000,000俄羅斯盧布(相當於1,262,305,000港元)。
9. 據 貴集團告知，於地段8及地段10的水晶虎宮殿II期開發目前正處於規劃階段，目標為不早於二零二五年啟用。

1. 責任聲明

本綜合文件載有遵照收購守則所提供有關LET要約、要約人及LET集團之資料。

LET董事願就本綜合文件所載資料的準確性共同及個別地承擔全部責任(與要約人及其一致行動人士有關之資料除外)，及在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知，本綜合文件所發表的意見(要約人董事以其要約人董事身份發表之意見除外)乃經審慎仔細考慮後達致，且本綜合文件並無遺漏任何其他事項，足以令致本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

要約人董事願就本綜合文件所載資料的準確性共同及個別地承擔全部責任(與LET有關之資料除外)，及在作出一切合理查詢後，確認就彼所深知，本綜合文件所發表的意見(LET董事以其LET董事身份發表之意見除外)乃經審慎仔細考慮後達致，且本綜合文件並無遺漏任何其他事項，足以令致本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

2. LET股本

於最後實際可行日期，LET的法定普通股本為5,000,000,000港元分為50,000,000,000股每股0.10港元的LET股份。於最後實際可行日期，LET的法定及已發行普通股本如下：

於最後實際可行日期

法定：

港元

50,000,000,000股LET股份

5,000,000,000.00

已發行及繳足：

6,667,972,746股已發行LET股份

666,797,274.60

所有已發行LET股份相互之間在各方面享有同等地位，包括與資本、股息及投票有關之權利。

自二零二一年十二月三十一日(即LET集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)起及直至最後實際可行日期(包括當日)，LET並無發行或購回任何LET股份。此外，LET並無於緊接最後實際可行日期前12個月期間內購回LET股份。

於最後實際可行日期，LET尚有206,500,187份尚未行使LET購股權，詳情載列如下：

授出日期	每份LET 購股 權行使價 (港元)	行使期	於最後實際 可行日期 尚未行使
二零一三年十二月十二日	0.344	二零一三年十二月十三日至 二零二三年十二月十二日	92,400,187
二零一七年四月十九日	0.700	二零一七年四月十九日至 二零二七年四月十八日	16,500,000
二零一七年九月四日	0.455	二零一七年九月四日至 二零二七年九月三日	10,500,000
二零一七年九月四日	0.455	二零一八年九月四日至 二零二七年九月三日	15,750,000
二零一七年九月四日	0.455	二零一九年九月四日至 二零二七年九月三日	26,250,000
二零二零年九月二十二日	0.900	二零二零年九月二十二日至 二零三零年九月二十一日	13,530,000
二零二零年九月二十二日	0.900	二零二一年九月二十二日至 二零三零年九月二十一日	13,530,000
二零二零年九月二十二日	0.900	二零二二年九月二十二日至 二零三零年九月二十一日	18,040,000
		合計	206,500,187

於最後實際可行日期，LET的不計息名萃可換股債券本金額合計402,000,000港元，可按初始轉換價每股LET股份0.26港元轉換為1,546,153,846股LET股份，將於二零二二年十二月七日期到。

除上文所披露者外，LET並無尚未行使的可轉換或交換為LET股份或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的購股權、認股權證、衍生工具或證券。

3. 市價

下表載列LET股份於(i)有關期間各曆月最後一個營業日；(ii)最後交易日；(iii)緊接聯合公告日期前的最後交易日；及(iv)最後實際可行日期在聯交所所報之收市價：

日期	每股LET 股份收市價 港元
二零二二年一月三十一日	0.105
二零二二年二月二十八日	0.079
二零二二年三月三十一日	0.070
二零二二年四月二十九日	0.068
二零二二年五月十二日(即最後交易日)	0.056
二零二二年六月三十日 ¹	暫停
二零二二年七月二十九日	0.178
二零二二年八月十一日(即緊接聯合公告日期前的最後交易日)	0.170
二零二二年八月三十一日 ²	暫停
二零二二年九月三十日	0.121
最後實際可行日期	0.138

附註：

- (1) LET股份於二零二二年五月十三日至二零二二年七月六日期間暫停買賣，待刊發規則3.7公告；及
- (2) LET股份於二零二二年八月十二日至二零二二年九月十四日期間暫停買賣，待刊發聯合公告。

LET股份於有關期間在聯交所所報之最高及最低收市價分別為於二零二二年七月十八日之每股LET股份0.285港元及於二零二二年五月十二日之每股LET股份0.056港元。

4. 權益披露

(a) LET董事及主要行政人員於之權益及淡倉

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，LET董事概無於LET股份、相關LET股份及LET債權證或任何LET相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有或被視為擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會LET及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為或被當作擁有的權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指的登記冊內的權益及淡倉；或(iii)須根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會LET及聯交所，或根據收購守則須予以披露的權益及淡倉：

於LET股份之好倉

(i) 於LET股份及／或相關LET股份之好倉

LET董事姓名	身份／ 權益性質	LET 股份數目	於權益衍生 工具項下 持有之 相關LET 股份數目	總計	有利益關係 之LET股份 合共佔 已發行股份 總數之 百分比
盧先生	受控制法團 之權益	4,997,413,335 ¹	1,546,153,846 ²	6,543,567,181	98.13%
	實益擁有人	1,230,000	40,000,000 ³	41,230,000	0.61%
歐中安先生	實益擁有人	-	40,000,000 ⁴	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 ⁵	3,290,000	0.04%
	配偶權益	520,000	-	520,000	0.01%

附註：

1. 指盧先生透過要約人、Better Linkage及Ever Smart Capital Limited (均為盧先生全資及實益擁有之公司)持有的權益。
2. 指LET先前發行的名萃可換股債券獲全面行使時可予發行的LET可換股股份最高數目1,546,153,846股。
3. 指盧先生於40,000,000份LET購股權中的權益，行使價為每份LET購股權0.455港元。
4. 指歐中安先生於40,000,000份LET購股權中的權益，行使價為每份LET購股權0.900港元。
5. 指施文龍先生於3,000,000份LET購股權中的權益，行使價為每份LET購股權0.455港元。

(ii) 於LET債權證之好倉

LET董事姓名	身份／權益性質	債務合計值
盧先生	受控制法團之權益	5,634,441,863港元 ^(附註)

附註：指盧先生於未償還金額為5,408,000,000港元的永久證券以及盧先生透過要約人所持未償還金額為226,441,863港元的不可轉換之二零一八年可轉換債券中的權益。

(iii) 於LET相聯法團之股份及／或相關股份之好倉

相聯法團名稱	LET董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目	佔已發行股份數目百分比
凱升	盧先生	受控制法團之權益	3,146,533,811 ¹	69.77% ²
要約人	盧先生	實益擁有人	130,000	100.00% ³

附註：

1. 該等3,146,533,811股凱升股份指LET及其附屬公司實益擁有的3,141,561,811股凱升股份以及盧先生透過Better Linkage及Ever Smart Capital Limited (均為盧先生全資及實益擁有之公司)實益持有的4,972,000股凱升股份。於二零二二年九月十九日，LET及其全資附屬公司向四名獨立第三方合共質押3,141,561,811股凱升普通股，作為該等貸款人向LET提供的貸款融資之抵押。

2. 該百分比已根據截至最後實際可行日期之凱升已發行股份總數而計算(即4,509,444,590股凱升股份)。
3. 該百分比已根據截至最後實際可行日期之要約人已發行股份總數而計算(即130,000股要約人股份)。

(b) LET主要股東之權益及淡倉

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，就LET董事或LET主要行政人員所知，並無任何其他人士(除董事及LET主要行政人員外)於LET股份及相關LET股份中擁有或被視為或當作擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文通知LET及聯交所、根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下可於LET集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上權益。

姓名	身份/ 權益性質	LET 股份數目	於權益衍生 工具項下 持有之相關 LET股份數目	總計	有利益關係 之LET股份 合共佔 已發行股份 總數之 百分比
要約人	實益擁有人	4,991,643,335	1,546,153,846 ¹	6,537,797,181	98.05%
盧先生	受控制法團之權益	4,997,413,335 ²	1,546,153,846 ¹	6,543,567,181	98.13%
	實益擁有人	1,230,000	40,000,000 ³	41,230,000	0.61%

附註：

1. 指LET先前發行的名萃可換股債券獲全面行使時可予發行的LET可換股股份最高數目1,546,153,846股。
2. 指盧先生透過要約人、Better Linkage及Ever Smart Capital Limited(均為盧先生全資及實益擁有之公司)持有的權益。
3. 指盧先生於40,000,000份LET購股權中的權益，行使價為每份LET購股權0.455港元。

(c) 要約人的一致行動人士於LET股份之權益

於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士於以下各項擁有權益：(i)要約人所持4,991,643,335股LET待售股份，相當於LET已發行股本總額約74.86%；(ii)盧先生透過其自身及其全資擁有實體持有的7,000,000股LET股份，相當於LET已發行股本總額約0.1%；(iii)歐中安先生及施文龍先生分別持有的400,000股及810,000股LET股份，分別相當於LET已發行股本總額約0.01%及0.01%；及(iv)要約人所持名萃可換股債券，可按初始轉換價每股LET股份0.26港元轉換為1,546,153,846股LET股份。

5. 其他權益及買賣披露

- (a) 除(i)於二零二二年五月十三日完成的轉讓契據及買賣協議項下擬進行之交易；(ii)要約人於完成後向結好證券有限公司質押可換股債券；(iii)要約人向結好證券有限公司質押LET抵押，作為日期為二零二二年五月十三日的貸款融資項下的抵押；及(iv)金利豐證券(就要約人以金利豐證券為受益人作出的股份押記以及代表其客戶作出的非酌情交易而言)外，要約人、要約人董事或彼等任何一位的任何一致行動人士於有關期間內概無買賣任何LET股份或LET的可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具以換取價值。
- (b) 於最後實際可行日期，除(i)要約人所持LET待售股份；(ii)盧先生透過其自身及其全資擁有實體持有之7,000,000股LET股份及盧先生持有之40,000,000份LET購股權；(iii)歐中安先生持有之400,000股LET股份及40,000,000份LET購股權；(iv)施文龍先生持有之810,000股LET股份及3,000,000份LET購股權；及(v)名萃可換股債券外，要約人、其董事、最終實益擁有人或彼等任何一位之一致行動人士概無擁有或控制或指令LET股份或LET可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具之任何投票權或權利。
- (c) 於最後實際可行日期，除股份押記外，根據LET要約收購的證券將不會轉讓、押記或質押予任何其他人士，亦無就此訂立任何協議、安排或諒解。
- (d) 於最後實際可行日期，概無人士(包括LET董事)不可撤銷地承諾彼等將接納或拒絕LET要約。
- (e) 於最後實際可行日期，除要約融資、股份押記及個人擔保外，要約人或其任何一致行動人士概無與任何其他人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別的任何安排。

- (f) 於最後實際可行日期，要約人或其任何一致行動人士概無借入或借出任何LET股份或LET的任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。
- (g) 於最後實際可行日期，除要約融資、股份押記及個人擔保外，要約人或其任何一致行動人士概無與任何LET董事、新任LET董事、LET股東或新任LET股東訂立任何與LET要約有關或取決於LET要約之協議、安排或諒解(包括任何補償安排)。
- (h) 於最後實際可行日期，要約人概無訂立涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引LET要約的先決條件或條件的情況之協議或安排。
- (i) 於最後實際可行日期，要約人或其任何一致行動人士概無與任何其他人士訂立收購守則規則22註釋8第三段所述類別的安排。
- (j) 於最後實際可行日期，LET並無於要約人的股份、可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具擁有任何實益權益，而於有關期間內，LET並無買賣要約人的任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。
- (k) 於最後實際可行日期，除要約人之最終實益擁有人盧先生外，LET董事概無於要約人的任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或其他衍生工具擁有任何權益，而於有關期間內，除根據日期為二零二二年五月十三日的貸款融資將要約人的全部已發行股本質押予結好證券有限公司作為抵押(有關貸款融資其後於二零二二年九月十九日悉數結清，而相關質押亦已獲解除)外，LET董事概無買賣要約人的任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或其他衍生工具以換取價值。
- (l) 除(i)轉讓契據及買賣協議項下擬進行之交易；(ii)要約人於完成後向結好證券有限公司質押可換股債券；及(iii)要約人向結好證券有限公司質押LET抵押，作為日期為二零二二年五月十三日的貸款融資項下的抵押外，於有關期間內，LET董事概無買賣LET的任何LET股份、可換股證券、認股權證、購股權或其他衍生工具以換取價值。
- (m) 於最後實際可行日期，概無(i) LET附屬公司；(ii) LET或LET附屬公司的退休基金；或(iii)收購守則中「一致行動人士」定義第(5)類推定與LET一致行動的任何人士或收購守則中「聯繫人」定義第(2)類的LET聯繫人(惟不包括任何獲豁免主要交易商及獲豁免基金管理人)擁有或控制LET的股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，而於有關期間內，彼等概無買賣LET的任何LET股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

- (n) 於最後實際可行日期，除要約人於LET股份要約完成後將持有的LET要約股份外，概無LET股份、認股權證、購股權、衍生工具或可轉換為LET股份的其他證券由與LET或與收購守則項下「一致行動人士」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類推定與LET一致行動的人士或與收購守則項下「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類的LET聯繫人訂立收購守則規則22註釋8所述類別的任何安排之人士擁有或控制，而於有關期間內，除金利豐證券(就要約人以金利豐證券為受益人作出的股份押記以及代表其客戶作出的非酌情交易而言)外，有關其他人士概無買賣LET的任何LET股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。
- (o) 於最後實際可行日期，概無LET的股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與LET有關連的基金經理以全權委託方式管理，而於有關期間內，彼等概無買賣LET的任何LET股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。
- (p) 於最後實際可行日期，除本附錄「4.權益披露」一段所披露者(即盧先生、歐中安先生及施文龍先生，彼等均為要約人之一致行動人士)外，LET董事概無於LET持有任何實益股權。
- (q) 於最後實際可行日期，LET股份或附帶投票權的其他LET證券或LET的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具概無已由任何LET董事或LET借入或借出。
- (r) 於最後實際可行日期，概無且不會向任何LET董事提供利益(法定賠償除外)以作為LET集團任何成員公司的離職補償或其他與LET要約有關的補償。
- (s) 於最後實際可行日期，任何LET董事概無與任何其他人士訂有任何以LET要約結果為條件或取決於LET要約結果或在其他方面與LET要約有關的協議或安排。
- (t) 除轉讓契據、買賣協議、要約融資、股份押記及個人擔保外，要約人概無訂立任何LET董事擁有重大個人利益的重大合約。
- (u) 任何LET股東與(a)要約人及／或其一致行動人士；或(b)LET、其附屬公司或聯營公司之間概無訂立諒解、安排、協議或特別交易。

6. LET董事服務合約

於二零二一年十月二十六日，盧先生與Suntrust Resort Holdings, Inc. (LET之間接非全資附屬公司)訂立委聘函，擔任Suntrust Resort Holdings, Inc.董事會主席，任期自二零二一年十月二十六日開始至二零二三年十月二十五日，為期三年，每月顧問費為30,000美元。所述委聘函項下並無應付的可變薪酬。

於二零二二年四月二十六日，盧先生與凱升訂立委任函(「委任函」)，擔任凱升執行董事兼副主席，任期自二零二二年四月二十六日開始至二零二五年四月二十五日，為期三年，且將自動另續三年，惟須按照上市規則及凱升之公司細則規定於股東週年大會上輪值退任及應選連任。盧先生有權獲取年度董事酬金1,200,000港元。於二零二二年八月一日，盧先生與凱升就凱升承擔的實物福利約每年2,400,000港元(即向盧先生提供的住所的年度市場租金之估計貨幣值)訂立補充函(連同委任函，統稱「該等委任函」)。於二零二二年八月三十一日，盧先生就其由凱升董事會副主席調任為主席而與凱升訂立委任函，其中，該等委任函的所有其他條款及條件維持不變。該等委任函項下並無應付的可變薪酬。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，LET董事概無與LET集團任何成員公司或LET聯營公司訂立符合以下各項之服務合約：

- (i) 已於要約期開始前六個月內訂立或修訂(包括連續性及固定期限合約)；
- (ii) 屬通知期為十二個月或以上的連續性合約；或
- (iii) 屬期限為十二個月以上(不論通知期)的固定期限合約。

7. 重大合約

LET集團成員公司於緊接要約期開始當日前兩年內及直至最後實際可行日期已訂立以下合約(即並非在LET集團日常業務過程中訂立的合約)，該等合約屬或可能屬重大合約：

- (1) 卓威控股有限公司(「卓威」，作為賣方)、Summit Ascent Russia Limited(「SA Russia」，凱升的直接全資附屬公司，作為買方)與凱升訂立日期為二零二零年十月三十日的有條件買賣協議，內容有關自東雋收購3,500股東雋有限公司(「東雋」)股份及1,892,275美元股東貸款，代價為3,000,000美元(相當於23,250,000港元)，以本金總額為3,000,000美元的零票息可換股債券償付，可按初步換股價每股3.5港元轉換成凱升股份，自凱升向卓威發行之日起計為期五年；

- (2) Joyful Happiness Limited (「**Joyful**」，作為賣方)與SA Russia(作為買方)訂立日期為二零二零年十月三十日的有條件買賣協議，內容有關收購7,000股東雋股份及向東雋提供3,784,550美元股東貸款，代價為5,382,758美元(相當於41,716,375港元)；
- (3) Suntrust向Megawide Construction Corporation (「**Megawide**」)發出日期為二零二零年十一月十三日的中標書(於二零二零年十一月十三日獲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，合約金額為4,017,000,000披索(相當於約644.9百萬港元)(「**建築協議一**」)，以及Suntrust向Megawide發出日期為二零二零年十一月十三日的中標書(於二零二零年十一月十三日獲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，合約金額為2,268,888,888披索(相當於約364.3百萬港元)(「**建築協議二**」，連同建築協議一，統稱「**建築協議**」)；
- (4) 東雋、SA Russia及Firich Investment Limited (「**Firich**」)訂立日期為二零二零年十一月十六日的有條件認購協議，內容有關(其中包括)SA Russia以代價53,598,293美元(相當於約415,386,771港元)認購東雋234,755股普通股；
- (5) 深圳聯天置業有限公司與浙江省金華市中級人民法院訂立日期為二零二零年十一月十八日的完成協議，以於二零二零年十一月十三日透過司法拍賣按競投價人民幣26,500,000元(相當於約31,005,000港元)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；
- (6) Suntrust與Megawide訂立日期為二零二零年十二月十八日的建築協議補充協議，內容有關(其中包括)建築協議一的合約金額增加19,600,000,000披索(相當於約3,146.8百萬港元)及建築協議二的合約金額增加400,000,000披索(相當於約64.2百萬港元)，均因主承包商Megawide的工程範圍增加所致；
- (7) 太陽旅遊有限公司(「**太陽旅遊**」)與周先生訂立日期為二零二一年一月八日的協議，內容有關太陽旅遊提供並由周先生及其聯繫人(定義見上市規則)取得包機服務，LET董事會就截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度各年釐定的服務年度上限分別為8,000,000港元及8,000,000港元；
- (8) 太陽旅遊與周先生訂立日期為二零二一年一月八日的協議，內容有關太陽旅遊提供並由周先生及其聯繫人(定義見上市規則)取得旅遊相關服務，LET董事會就截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度各年釐定的服務年度上限分別為2,400,000港元及2,400,000港元；

- (9) 睿龍有限公司與LET訂立日期為二零二一年二月二十一日的有條件買賣協議，內容有關LET建議以代價人民幣155,290,000元(相當於約186,348,000港元)向睿龍有限公司出售100,000股通達有限公司股份；
- (10) Summit Ascent Investments Limited (「SA Investments」，凱升的全資附屬公司，作為貸款人)與Suntrust(作為借款人)訂立日期為二零二一年二月二十三日的有條件貸款協議，內容有關期限為三個月、年利率為6%的貸款120,000,000美元(相當於約930,000,000港元)；
- (11) Suntrust(作為賣方)與Asian E-Commerce, Inc.(作為買方)訂立日期為二零二一年三月二十五日的有條件買賣協議，內容有關銷售48,062,500股First Oceanic Property Management, Inc(Suntrust的全資附屬公司及LET間接擁有51%股權的附屬公司)股份，代價為153,728,294披索(相當於約24,681,431港元)；
- (12) SA Investments(作為認購人)與Suntrust(作為發行人)訂立日期為二零二一年九月二十日的有條件認購協議，內容有關最高本金總額64億披索、票息率6%、初始年期為三年(可在雙方協定下延長至最多六年)的可換股債券；
- (13) Golden Medal Limited(LET的間接全資附屬公司，作為賣方)與Jetcraft Global (UK) Limited(作為買方)就一架飛機出售訂立日期為二零二一年十二月十五日的有條件買賣協議，代價為10,000,000美元(相當於約77,500,000港元)；
- (14) 鉅富控股有限公司(LET的全資附屬公司)及LET(作為賣方)與美諾發展有限公司(作為買方)就進達投資有限公司及寶昇投資有限公司的全部已發行股本訂立日期為二零二二年五月十日的有條件買賣協議，合共代價為1港元；及
- (15) LET(作為借款人)與四名獨立第三方(作為貸款人)就授予400,000,000港元的貸款融資訂立的日期為二零二二年九月十九日之貸款協議。該貸款為期12個月，貸款項下的應付利率為(i)每年18%；或(ii)香港上海滙豐銀行有限公司可能不時提供的港元最優惠貸款利率加每年13%(以較高者為準)，須每季支付。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，LET及其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁或申索，且LET或其任何附屬公司亦無涉及待決或威脅針對其提出的重大訴訟或仲裁或申索。

9. 專家資格及同意書

以下為作出本綜合文件所載意見或建議之專家之資格：

名稱	專家資格
阿仕特朗資本管理有限公司	獲准根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第6類(就公司融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團
中證評估有限公司	獨立專業估值師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立專業估值師
金利豐財務顧問	獲准根據證券及期貨條例可從事第6類(就公司融資提供意見)受規管活動的持牌法團
金利豐證券	獲准根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)受規管活動的持牌法團
泓亮諮詢及評估有限公司	獨立專業估值師
禹銘	獲准根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供建議)、第6類(就公司融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團

上述專家已各自就刊發本綜合文件發出同意書，同意按本綜合文件所載形式及涵義轉載其函件以及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無擁有LET集團任何成員公司之任何股權或可認購或提名他人認購LET集團任何成員公司證券之任何權利(無論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，上述專家概無於LET集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日(即LET集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 展示文件

自本綜合文件日期起直至截止日期或LET要約失效或撤回日期(以較早者為準)(包括該日)期間,以下文件副本將於證監會網站(www.sfc.hk)及LET網站(www.letgroup Holdings.com)可供查閱:

- (a) LET的組織章程大綱及細則;
- (b) 要約人的組織章程大綱及細則;
- (c) 買賣協議;
- (d) LET截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度的年報;
- (e) LET截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告;
- (f) 禹銘及金利豐證券函件,全文載於本綜合文件第13至24頁;
- (g) LET董事會函件,全文載於本綜合文件第25至34頁;
- (h) LET獨立董事委員會致獨立LET股東的函件,全文載於本綜合文件第35至36頁;
- (i) 獨立財務顧問致LET獨立董事委員會的函件,全文載於本綜合文件第37至73頁;
- (j) 本附錄四「7.重大合約」一段所述重大合約;
- (k) 本附錄四「9.專家資格及同意書」一段所述書面同意書;
- (l) 本附錄四「6.LET董事服務合約」一節所述LET董事的服務合約;及
- (m) 中證評估有限公司、泓亮諮詢及評估有限公司及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司發出的物業估值報告全文(包括估值證書),其概要載於本綜合文件附錄三。

11. 其他事項

- (a) LET的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，而其總部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。
- (b) LET的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (c) 要約人由盧先生最終實益擁有100%股權。要約人董事為盧先生、徐昊昊先生及蔡健民先生，彼等的通訊地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座17樓1705室。
- (d) 要約人的註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands，而其通訊地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座17樓1705室。
- (e) 領智企業融資有限公司的註冊辦事處位於香港干諾道中111號永安中心11樓1108-1110室。
- (f) 金利豐財務顧問及金利豐證券的註冊辦事處位於香港中環皇后大道中99號中環中心72樓。
- (g) 禹銘的註冊辦事處位於香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈18樓1801室。
- (h) 獨立財務顧問的註冊辦事處位於香港金鐘夏慤道18號海富中心1座27樓2704室。
- (i) 本綜合文件及隨附接納表格的中英文本如有歧異，概以英文本為準。