
此乃要件 請即處理

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

閣下如已售出或轉讓名下所有太陽城集團控股有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主、承讓人或經手買賣或轉讓之銀行經理、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



SUNCITY GROUP HOLDINGS LIMITED

太陽城集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1383)

主要及關連交易：
收購使用權資產－項目地盤付款
及
租賃協議

本公司之財務顧問

MERDEKA 領智

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

二零二零年三月二十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
附錄一 - 本集團之財務資料	I-1
附錄二 - 經擴大集團之未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 - 估值報告	III-1
附錄四 - 一般資料	IV-1

釋 義

於本通函中：

- (a) 除另有指明外，所有時間及日期均指香港時間。
- (b) 除另有指明外，條數及章數均指上市規則條數及章數。
- (c) 註有「*」之實體名稱為於日本註冊成立或成立之實體非官方英文名稱。
- (d) 除另有指明外，於換算時，本通函內所有港元金額分別按6.6142披索兌1.0港元及按7.8127港元兌1.0美元之匯率換算。
- (e) 除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載涵義：

「收購事項」	指	買方於公開市場上按SunTrust股份於在菲律賓證券交易所買賣之現行成交價及按本公司1029公告所披露透過私人出售向賣方收購1,147,500,000股SunTrust股份，相當於SunTrust 51%權益
「合併」	指	(a)關於項目地盤付款，根據第14.22條及第14A.84條將項目地盤付款與股份認購事項合併，而「合併基準」具有相應涵義；(b)關於使用權資產(租賃)，根據第14.22條及第14A.84條將使用權資產(租賃)與項目地盤付款、收購事項及股份認購事項合併，而「合併基準」具有相應涵義
「該等公告」	指	本公司日期分別為二零一九年十月二十九日之公告(「1029公告」)、二零一九年十一月二十五日之公告(「1125公告」)、二零二零年一月二十日之公告及二零二零年二月二十四日之公告的統稱
「年度租金」	指	SunTrust(作為承租人)根據本通函「租賃協議-年度租金」所述之租賃協議應支付之年度租金
「Aurora」	指	Aurora Securities, Inc.，於菲律賓註冊成立之公司，並為Aurora認購股份之認購人
「Aurora股份認購事項」	指	Aurora按照及根據Aurora股份認購協議按272,834,992披索(即按每股Aurora認購股份1.0披索之認購價計算的Aurora認購股份總認購價)有條件認購Aurora認購股份
「Aurora股份認購協議」	指	SunTrust(作為發行人)與Aurora(作為認購人)就Aurora股份認購事項訂立日期為二零一九年十月二十八日之有條件認購協議

釋 義

「Aurora 股份認購完成」	指	根據 Aurora 股份認購協議完成發行及認購 Aurora 認購股份
「Aurora 認購股份」	指	Aurora 根據 Aurora 股份認購協議有條件同意認購的 272,834,992 股新 SunTrust 股份
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	太陽城集團控股有限公司，於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1383)
「共同開發協議」	指	Westside 及 SunTrust 訂立之日期為二零一九年十月二十八日的協議(經日期為二零一九年十一月二十五日及二零二零年一月二十日的兩份補充協議所補充)(「補充協議」)
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「本公司控股股東」	指	名萃有限公司，於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之控股股東
「控股股東」	指	具上市規則所賦予之涵義
「加入契據」	指	Westside 與 Travellers 訂立日期為二零一三年三月十八日的加入契據，已獲 PAGCOR 接納、同意及批准，據此，Westside 成為博彩牌照及第 4 號及第 6 號地段合營協議所載 Travellers 一切權利、業權、權益及責任的合法及絕對共同擁有人
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	本公司及其附屬公司，包括(a)緊隨收購事項後之 SunTrust；(b)MSRD；(c)緊隨支付項目地盤付款後與其有關之使用權資產；及(d)使用權資產(租賃)
「賭博活動」	指	將於主酒店娛樂場開展之賭博活動，大體上涉及博彩及投注業務，據此 SunTrust 將獲委任為唯一及獨家經營商及管理人

釋 義

「博彩牌照」	指	PAGCOR向Travellers發出日期為二零零八年六月二日的臨時牌照，經PAGCOR向Travellers及Westside(作為(其中包括)項目地盤之共同持牌人及共同持有人)發出日期為二零一三年六月二十八日的經修訂成員證明書及臨時牌照所修訂，以及根據經上述所修訂的臨時牌照將向Travellers及Westside發出之正式娛樂場博彩牌照
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零二零年三月二十日，即本通函刊發前確定載入本通函內之若干資料之最後實際可行日期
「租賃協議」	指	出租人與承租人就出租人向承租人出租項目地盤訂立日期為二零二零年二月二十一日之的租賃協議，受該協議所載的之條款及條件所規限
「承租人」	指	SunTrust，租賃協議的承租人
「出租人」	指	Westside及Travellers，租賃協議的出租人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「第4號及第6號地段合營協議」	指	Travellers與PAGCOR就部分項目地盤訂立日期為二零一零年五月七日的合營協議
「主酒店娛樂場」	指	(a)最少四百(400)間客房的五星級酒店，標準客房平均面積不得少於34平方米；(b)娛樂場場所的中場及貴賓區域共設有約四百(400)張賭檯及一千二百(1,200)部角子機；及(c)已於或將於項目地盤上興建的五星級酒店及娛樂場場所提供的九百六十(960)個停車位
「Megaworld」	指	Megaworld Corporation，於菲律賓註冊成立之公司，其股份於菲律賓證券交易所上市(股份代號：MEG)

釋 義

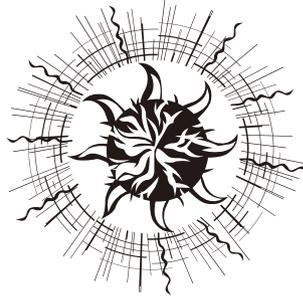
「Megaworld 股份認購事項」	指	Megaworld 按照及根據 Megaworld 股份認購協議按 2,177,165,008 披索(即按每股 Megaworld 認購股份 1.0 披索之認購價計算的 Megaworld 認購股份總認購價)有條件認購 Megaworld 認購股份
「Megaworld 股份認購協議」	指	SunTrust (作為發行人)與 Megaworld (作為認購人)就 Megaworld 股份認購事項訂立日期為二零一九年十月二十八日的有條件認購協議
「Megaworld 股份認購完成」	指	完成根據 Megaworld 股份認購協議發行及認購 Megaworld 認購股份
「Megaworld 認購股份」	指	Megaworld 根據 Megaworld 股份認購協議有條件同意認購的 2,177,165,008 股新 SunTrust 股份
「周先生」	指	周焯華先生，本公司執行董事兼主席，亦為本公司之控股股東
「MSRD」	指	MSRD Corporation Limited，於日本註冊成立之有限公司，以及於 MSRD 收購事項完成後為本公司之非全資附屬公司
「MSRD 收購事項」	指	Modest Achieve Limited (於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司)收購 MSRD 51% 的權益(詳情披露於本公司日期為二零一九年八月三十日之公告)，該收購已於二零一九年九月二日完成
「營運及管理協議」	指	就委任 SunTrust (或 SunTrust 可能提名的有關其他人士)為營運及管理主酒店娛樂場唯一及獨家經營商及管理人訂立的營運及管理/服務協議，主要條款載於共同開發協議
「PAGCOR」	指	菲律賓娛樂及博彩公司
「披索」	指	菲律賓披索，菲律賓法定貨幣
「中國」	指	中華人民共和國(不包括香港、澳門特別行政區及台灣)
「項目」	指	興建、開發、營運及管理主酒店娛樂場的項目

釋 義

「項目地盤」	指	位於菲律賓Paranaque市馬尼拉灣岸綜合城市(地盤A)的三幅地塊，據此，將於其上興建主酒店娛樂場
「項目地盤付款」	指	SunTrust應支付予Westside的200百萬美元付款，以按照及根據共同開發協議(經補充協議所補充)使用項目地盤及報銷項目地盤所產生的成本及於其上已完成的建築工程
「菲律賓證券交易所」	指	The Philippines Stock Exchange Inc.
「買方」	指	彩御有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「使用權資產(租賃)」	指	根據香港財務報告準則第16號「租賃」於綜合財務報表中代表本集團有權(作為承租人)使用租賃協議下項目地盤之價值之資產
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國法定貨幣
「證券交易委員會」	指	菲律賓證券交易委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	指	任何一股或以上股份之持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元的普通股
「股份認購事項」	指	買方按照及根據股份認購協議按股份認購價有條件認購認購股份
「股份認購協議」	指	SunTrust(作為發行人)、買方(作為認購人)及Westside及Travellers(作為保證人)就股份認購事項訂立日期為二零一九年十月二十八日的有條件認購協議
「股份認購價」	指	2,550,000,000披索，按每股認購股份1.0披索之認購價計算的認購股份總認購價
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「認購股份」	指	買方根據股份認購協議將有條件同意認購的2,550,000,000股新SunTrust股份
「SunTrust」	指	Suntrust Home Developers, Inc.，於菲律賓註冊成立之公司，其股份於菲律賓證券交易所上市(股份代號：SUN)
「SunTrust集團」	指	SunTrust及其不時之附屬公司
「SunTrust股份」	指	SunTrust股本中每股面值1.0披索的普通股
「Travellers」	指	Travellers International Hotel Group, Inc.，於菲律賓註冊成立之公司
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「估值師」	指	中證評估有限公司，本公司之獨立合資格評估師，對項目地盤進行評估，報告載於本通函附錄三
「Westside」	指	Westside City Resorts World Inc.，於菲律賓註冊成立之公司
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米



太陽城集團
SUNCITY GROUP

SUNCITY GROUP HOLDINGS LIMITED

太陽城集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1383)

執行董事：

周焯華先生(主席)

盧啟邦先生

歐中安先生

施文龍先生

獨立非執行董事：

杜健存先生

胡錦勳博士

盧衛東先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心

西座17樓1705室

敬啟者：

主要及關連交易：

收購使用權資產－項目地盤付款

及

租賃協議

緒言

茲提述有關(其中包括)項目地盤付款及租賃協議之該等公告。

董事會函件

項目地盤付款及租賃協議已透過本公司控股股東書面批准之方式獲批准，概無其他股東於項目地盤付款及租賃協議中擁有重大權益，且無須於本公司股東大會上(如將就批准項目地盤付款及租賃協議而召開及舉行之股東大會)放棄投票。聯交所已授出豁免根據第14.41(a)條規定於15個營業日內寄發本公司通函至二零二零年三月二十七日或之前。因此，本公司將不會召開及舉行股東特別大會以批准項目地盤付款及租賃協議。

本通函旨在向閣下提供以下各項之資料(其中包括)(i)項目地盤付款及租賃協議之進一步詳情；(ii)本集團及經擴大集團之若干財務資料及其他資料；(iii)項目地盤之估值報告；及(iv)賭博活動之資料，以供說明之用。上述所有資料均須根據上市規則之規定載入本通函。

項目地盤付款

按照及根據共同開發協議(經補充協議所補充)，Travellers及Westside將就項目出租項目地盤予SunTrust及委任SunTrust作為主酒店娛樂場之唯一及獨家經營商及管理人，而SunTrust將就項目地盤付款向Westside作出付款。

項目地盤付款指香港財務報告準則第16號「租賃」項下之使用權資產並構成SunTrust根據第14章下之資產收購。有關項目地盤付款之共同開發協議(經補充協議所補充)之詳情如下：

共同開發協議

日期： 二零一九年十月二十八日。

收款人： Westside。

Westside為Megaworld之聯繫人及本公司之關連人士。本通函內「董事會函件－有關Megaworld、Travellers及Westside之資料」載有Westside及Megaworld關係之詳情。

付款人： SunTrust，本公司緊隨收購事項完成後擁有51%之附屬公司。

項目地盤付款之
代價： 200,000,000美元。

項目地盤付款應自SunTrust可能集資以撥付開發及興建主酒店娛樂場資金之300,000,000美元中支付。

董事會函件

項目地盤付款乃經參考(i)估值師就項目地盤作出之估值340,000,000美元；及(ii)項目地盤所產生之成本及已完成建築工程約21,159,000美元。

董事(包括獨立非執行董事)認為項目地盤付款屬公平合理。有關基準請參照本通函下文「項目地盤付款及年度租金之公平性及合理性」。估值師進行之項目地盤估值報告載於本通函附錄三。

項目地盤付款之付款期： 項目地盤付款之支付時間表將由SunTrust與Westside協定。誠如本通函下文「項目地盤付款－補充協議」所披露之日期為二零二零年一月二十日之第二份補充協議，SunTrust與Westside已協定項目地盤付款之支付時間表。

項目地盤付款之先決條件： 項目地盤付款須待(其中包括)取得股東批准及簽署租賃協議以及營運及管理協議後，方可作實。

於本通函日期，已透過本公司控股股東書面批准之方式取得股東批准。租賃協議之詳情披露於下文「租賃協議」。營運及管理協議尚未協定及訂立。

補充協議

Westside及SunTrust訂立日期為二零一九年十一月二十五日之第一份補充協議以補充及修訂共同開發協議，其中包括，使共同開發協議及其項下擬進行之交易待根據上市規則取得股東批准後才落實。

Westside及SunTrust訂立日期為二零二零年一月二十日之第二份補充協議以提供項目地盤付款之支付時間表及其他相關事項，內容如下：

- (1) 可退還按金20,000,000美元(「按金」)應於二零二零年一月三十一日或之前支付；
- (2) 項目地盤付款之餘額應於共同開發協議項下所有先決條件獲達成之日起計10日內支付；及
- (3) 倘共同開發協議項下的先決條件於二零二零年三月二十八日(或Westside與SunTrust可能書面協定的有關其他期間)之前未獲達成，則Westside應於10個營業日內向SunTrust退還按金。否則，由上述退還按金的到期付款日至實際收款日期(包括該日)將按年利率6%收取按金利息。

董事會函件

租賃協議

按照及根據租賃協議，Travellers及Westside(作為出租人)將就項目出租項目地盤予SunTrust(作為承租人)。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司將於其綜合財務報表中確認使用權資產(租賃)為資產。租賃協議被視為根據第14章下之資產收購。有關租賃協議日期、訂約方及主要條款及條件之詳情載列如下：

日期： 二零二零年二月二十一日。

出租人： Travellers及Westside。

Travellers及Westside各自為Megaworld之聯繫人及本公司之關連人士，本通函內「董事會函件－有關Megaworld、Travellers及Westside之資料」載有Travellers、Westside及Megaworld關係之詳情。

承租人： SunTrust，本公司緊隨收購事項完成後擁有51%之附屬公司。

物業： 將於其上建設及經營主酒店娛樂場之項目地盤。

租期及續租： 自項目地盤交付予SunTrust之日開始直至二零三九年八月十九日止，應自動續租另外二十五(25)年，惟須受適用法律所限，除非出租人與承租人另行協定則除外，並按相同之租賃協議條款及條件(或出租人與承租人可能書面協定之該等其他條款及條件)續租。

年度租金： 10,600,000美元，不包括適用增值稅，自主酒店娛樂場之賭場開始營運首日及先決條件(股東批准租賃協議除外)獲達成之較後者(或出租人與承租人可能互相協定之另一日期)起計分兩期每半年(或每六(6)個月)支付。

年度租金乃經參考估值師對項目地盤之市值340,000,000美元進行之指示評估後釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為年度租金屬公平合理。有關基準請參照本通函下文「項目地盤付款及年度租金之公平性及合理性」。估值師進行之項目地盤估值報告載於本通函附錄三。

董事會函件

- 利息罰金及附加費：倘承租人未能於其付款到期日將年度租金支付／匯款予出租人，承租人應有責任向出租人支付相當於每個月百分之一(1%)之罰息另加相當於付款到期日直至悉數支付前期租金及罰金／利息期間未付款項每月百分之一(1%)之附加費。
- 分租及轉讓權利：經出租人事先書面批准，承租人可指讓或轉讓其根據租賃協議之權利，並將全部或任何部分項目地盤分租或訂立任何安排將任何部分之項目地盤之使用權或管有權轉移予可能需要經營主酒店娛樂場之任何人士，惟向承租人附屬公司之任何人士進行全部或任何以上事宜，則無須取得出租人事先書面通知，且向出租人發出書面通知已足夠。
- 優先權：倘租賃協議年期內任何時候，出租人以其名義或其聯屬公司名義收購項目地盤或其任何部分，決定將之出售(或獲得善意要約購買有關項目地盤或其任何部分)，承租人(或根據菲律賓法律符合資格收購之承租人之代名人)應遵照當時之相關法律於出租人以書面通知有關擬定出售(或善意購買要約)後二十一(21)日內根據與出租人可能協定之該等條款及條件有優先權進行有關出售(或進行善意購買要約以配合該要約)。
- 延期：出租人與承租人應於25年續租期屆滿前真誠磋商以按出租人與承租人可能協定之條款及條件以根據菲律賓統計局(或可代替之其他主管機關)發佈或公佈於租賃協議年期內之菲律賓按年平均通脹率將予調整之年度租金進一步續租或延長租賃協議不少於二十五(25)年(或出租人與承租人將協定之較短租期)。

董事會函件

支付年度租金之
先決條件：

承租人落實支付年度租金之責任取決於以下各項：

- (1) 出租人取得菲律賓有關政府當局及該等其他有關第三方(如有)授予必要之不可撤回及無條件(或倘為有條件,僅對承租人屬合理之該等條件)批准、同意、執照、許可、授權或同意,以准許、容許及授權出租人全面及絕對之權利、權力、能力及授權以出租項目地盤並訂立租賃協議,而作為其向政府當局呈檔之一部分,容許承租人於租賃協議日期起計一年內享有絕對權利按菲律賓有關政府當局不時批准之項目實施計劃及/或其他適用項目計劃(及承租人可能要求之任何修訂)及租賃協議及營運及管理協議之條款構思、設計、開發、建設、維護、經營、投資主酒店娛樂場及/或撥付所需資金;
- (2) (如有需要)妥為簽訂所需之契據、協議及其他文件(如有)以賦予Westside(及如有必要)Travellers有關全面及絕對之權利、權力、能力及授權以出租並訂立租賃協議;
- (3) 妥為簽訂營運及管理協議;
- (4) 本公司根據上市規則取得必要之股東批准租賃協議及據此擬進行之交易;及
- (5) 出租人應於租賃協議日期起計一年內取得並向承租人交付菲律賓政府當局對就開發及建設主酒店娛樂場而言屬必要之經修訂項目實施計劃及其他項目計劃之書面批准,惟向菲律賓政府當局之申請應提及及訂明(其中包括)承租人參與撥付主酒店娛樂場所需資金及其作為發展商、獨家經營商及投資者之角色,並符合出租人根據博彩牌照及第4號及第6號地段合營協議(經加入契據所補充)下之投資承諾。

董事會函件

終止： 在租賃協議所載之若干情況下，承租人應有權透過向出租人發出有關終止通知後終止租賃協議，主要內容如下：

- (1) 出租人未能遵守租賃協議中任何重大條文；
- (2) 倘基於出租人任何作為導致租賃協議年期內承租人持續和平使用項目地盤或其任何部分受阻或被剝奪獨家擁有、開發、使用、享用及控制項目地盤之權利；
- (3) 出租人應由主管司法權區法院最終裁定破產、無力償債或處於重整旗鼓之狀態；
- (4) 出租人嚴重違反根據租賃協議之聲明或保證；
- (5) 基於任何原因博彩牌照不獲續牌或提前終止；
- (6) 基於全部或任何出租人之作為、不作為及／或失責導致營運及管理協議被終止，或全部或任何出租人嚴重違反租賃協議之條款及條件，以致不利影響承租人根據營運及管理協議及／或租賃協議之權利及權益；
- (7) 基於全部或任何出租人之作為、不作為及／或失責導致博彩牌照於任何曆年內被吊銷或撤銷或暫時吊銷持續三(3)個月或以上之期間，或全部或任何出租人嚴重違反或任何作為或不作為導致嚴重違反博彩牌照之條款及條件，以致不利影響承租人根據營運及管理協議及／或第4號及第6號地段合營協議及／或租賃協議之權利及權益；
- (8) 基於全部或任何出租人之作為、不作為及／或失責Westside出租項目地盤所包含其中一幅土地所依據之總租賃協議被終止，或全部或任何出租人嚴重違反或任何作為或不作為導致嚴重違反當中之條款及條件，以致不利影響承租人根據有關總租賃協議及／或營運及管理協議及／或租賃協議之權利及權益；

董事會函件

- (9) 基於全部或任何出租人之作為、不作為及／或失責第4號及第6號地段合營協議(經加入契據所補充)被終止，或全部或任何出租人嚴重違反或任何作為或不作為導致嚴重違反當中之條款及條件，以致不利影響承租人根據營運及管理協議及／或租賃協議之權利及權益；或
- (10) Westside出租項目地盤所包含其中一幅土地所依據之總租賃協議於初始首個25年年期屆滿後未獲續租。

項目地盤付款及年度租金之公平性及合理性

董事認為，根據下文所載基準，項目地盤付款及年度租金(根據香港財務報告準則第16號「租賃」總值約為363,000,000美元)屬公平及合理，且彼等各自之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，儘管項目地盤之指示市值為340,000,000美元，假設其於取得相關轉讓同意後可自由轉讓，惟由於尚未取得相關轉讓同意，估值師於其有關項目地盤之估值報告(詳見本通函附錄三)中評定其並無商業價值：

- 本集團(透過SunTrust)就項目對項目地盤之使用將有效地按照及根據有關項目地盤之租賃協議進行；
- 租賃協議實際上為長期租賃，年期直至二零六四年八月，初始租期直至二零三九年八月十九日，可於初始租期屆滿後續租多25年直至二零六四年八月；
- 長期租賃(如租賃協議)之實際影響與本集團收購項目地盤之影響非常相似；
- 按估值師所評估，項目地盤之指示市價為340,000,000美元，並假設其於取得轉讓項目地盤相關同意後可自由轉讓；
- 倘本集團為項目地盤之所有人，則其業權不可自由指讓或轉讓，故項目地盤現時並無商業價值與項目無關；
- 本集團有權根據租賃或牌照或其他方式(而非本集團對項目地盤之所有權)就項目使用項目地盤；

董事會函件

- 董事會已根據香港財務報告準則第16號「租賃」評估使用權資產之影響，使用權資產可能歸因於項目地盤付款(即200,000,000美元之付款扣除就項目地盤產生之成本及已完成之建築工程約21,000,000美元)及年度租金為10,600,000美元之租賃協議。董事會經評估後之估值(須按規定作出必要調整)為363,000,000美元。較項目地盤市值340,000,000美元溢價約23,000,000美元(假設可自由轉讓)屬公平合理並於下文詳述；
- 透過支付項目地盤付款及訂立租賃協議，本集團就項目獲授予權利進入及使用項目地盤；
- 項目地盤付款(即200,000,000美元)使本集團能夠就項目獲進入項目地盤，而非倘本集團收購項目地盤須悉數支付其市值(根據可自由轉讓基準假定為340,000,000美元)。倘本集團收購項目地盤，所帶來之額外好處為無須一次過支付額外140,000,000美元之付款而節省之利息以及本集團可以動用其原應支付本集團其他業務及本集團其他部署之該筆款項；
- 根據租賃協議租期之首三年基本上為免租，此乃由於年度租金廣義上應僅於主酒店娛樂場之娛樂場場所投入營運(預期於二零二三年之前)時才須支付；
- 自二零三九年續租租賃協議起，另外25年租期之年度租金款項將維持同一金額不變；及
- 在一般的租賃協議，通常須支付租金按金，而應付租金按金通常數額巨大。根據租賃協議，本集團無須支付任何租金按金。

項目地盤付款及租賃協議之財務影響

香港財務報告準則第16號「租賃」項下之使用權資產

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，SunTrust按照及根據共同開發協議應付予Westside之項目地盤付款將確認為使用權資產(「**使用權資產(項目地盤付款)**」)。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，使用權資產(租賃)將確認為使用權資產。

主酒店娛樂場於最後實際可行日期尚未投入營運，預期於二零二三年之前開始營運。於最後實際可行日期並無從項目地盤產生收入。因此，截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度，項目地盤並無使用權資產(項目地盤付款)及使用權資產(租賃)相關之可識別淨收入流。

董事會函件

使用權資產(項目地盤付款)及使用權資產(租賃)於本段下文統稱為使用權資產。

使用權資產之會計處理

本集團有關使用權資產之會計處理如下：

- 使用權資產之成本乃按照租賃負債初步計量之金額加於租賃開始日期或之前作出之任何租賃付款，減已收取之任何租賃優惠、本集團所產生之任何初始直接成本；以及按本集團拆徐及移除相關資產、修復地盤所在地原貌或修復相關資產至租賃之條款及條件所規定之狀況而估計將產生之成本進行初步計量。
- 使用權資產應使用成本法計量。
- 根據成本法，使用權資產乃按照成本減累計折舊及累計減值虧損進行計量。租賃負債乃按照整個租期(包括自動續租的年期)內未付之租賃付款以增量借款利率貼現至現值進行初步計量。
- 於初步確認使用權資產及租賃負債後，使用權資產按其估計可使用年期及租期(以較短者為準)以直線法折舊。鑒於SunTrust為承租人，本集團須確認租賃負債未償還餘額之應計利息開支。租賃負債乃按照攤銷成本計量，而利息開支使用實際利率法計算。

本公司將於其綜合財務報表確認使用權資產(項目地盤付款)及租賃負債價值，分別為178,841,000美元及178,841,000美元。

本公司可於其綜合財務報表確認租賃協議下之使用權資產(租賃)及租賃負債價值，分別為184,506,000美元及184,506,000美元。使用權資產(租賃)及租賃負債估值乃根據初步評估作出，惟有待按於租賃開始日期將予使用之貼現率最終確認。

誠如本通函「附錄二－經擴大集團之未經審核備考財務資料」所載，假設項目地盤付款及租賃協議已於二零一九年六月三十日作出及訂立，則於二零一九年六月三十日：

- 經擴大集團之未經審核備考綜合總資產會增加約人民幣2,642.7百萬元至約人民幣6,679.9百萬元；及
- 經擴大集團之未經審核備考綜合總負債會增加約人民幣2,642.7百萬元至約人民幣8,627.1百萬元。

董事會函件

項目地盤付款之物業估值與使用權資產之會計處理的差異

本通函「附錄三 – 估值報告」所載為由估值師(獨立估值師)編製之項目地盤估值報告。

估值師所採用之估值方法為市場法。據估值師建議，市場法為與項目地盤相似之物業估值常用之估值方法。根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一七年版)、皇家特許測量師學會頒佈之RICS全球估價標準二零一七年及國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則(二零一七年版)，市場法乃基於在相關市場可獲得之可資比較銷售憑證。

香港財務報告準則第16號「租賃」項下使用權資產之會計處理及估值師於項目地盤估值過程中採用之市場法，乃基於兩項不同的專業準則。有關使用權資產及項目地盤之兩項準則之差異概述如下：

	物業估值	會計處理
所採用之專業準則	: 香港測量師學會估值準則(二零一七年版)、皇家特許測量師學會頒佈之RICS全球估價標準二零一七年及國際估值準則(二零一七年版)。	香港財務報告準則第16號「租賃」。
主要事項	: 項目地盤。	項目地盤付款。 於租賃協議整個租期內年度租金之總現值。
市值	: 340,000,000美元(相當於約2,640,000,000港元)，假設項目地盤已取得相關同意並可於市場上自由轉讓。	不適用。
已確認之使用權資產 (項目地盤付款)	: 不適用。	178,841,000美元(相當於1,397,231,000港元)
已確認之使用權資產 (租賃)	: 不適用。	184,506,000美元(相當於1,441,490,000港元)

董事會函件

物業估值

物業估值方法及會計處理之差異

市場法乃基於在相關市場可獲得之可資比較銷售憑證。

會計處理

使用權資產乃按照成本進行初步計量，包括任何租賃負債之初始金額加上於開始日期或之前作出之任何租賃付款，以及所產生的任何初始直接成本。

使用權資產其後按成本減累計折舊及任何累計減值虧損列賬。

租賃負債乃按照整個租期內應付之租賃付款以增量借款利率貼現至現值進行初步計量。

市值並非與會計處理中已確認使用權資產完全相同。編製市值僅供說明用途。

此外，如上文所述，使用權資產乃按照成本進行初步計量，包括任何租賃負債之初始金額加上於開始日期或之前作出之任何租賃付款，以及所產生的任何初始直接成本。因此，此使用權資產之會計計量並不一定代表項目地盤於初步確認時之公允值。

本公司已評估使用權資產之可收回金額，並認為於初步確認後並無使用權資產減值虧損。

有關 MEGAWORLD、TRAVELLERS 及 WESTSIDE 之資料

Megaworld 為於菲律賓註冊成立之公司，其股份於菲律賓證券交易所上市。Megaworld 為其集團公司之上市工具，主要從事房地產發展業務。

Travellers 為於菲律賓註冊成立之公司，主要從事酒店、餐廳、遊樂園、娛樂中心及其他相關業務，包括經營娛樂場及其他博彩活動。Travellers 為 Megaworld (Megaworld 控股公司 Alliance Global Group, Inc. 之間接非全資附屬公司，持有約 68% 權益) 之同系附屬公司。

董事會函件

Westside為於菲律賓註冊成立之公司，主要從事酒店及餐飲業務。Westside為Travellers擁有95%權益之非全資附屬公司。

Megaworld於收購事項完成之日持有SunTrust 12.79%的權益，並由於Megaworld為本公司附屬公司(即SunTrust)之主要股東，彼為本公司之關連人士。Travellers及Westside各自為Megaworld之聯繫人，故為本公司附屬公司層面之關連人士。

Megaworld於Megaworld股份認購完成後持有SunTrust 34.00%的權益。Travellers及Westside概無於Megaworld股份認購完成後持有SunTrust之任何權益。

有關SUNTRUST及MSRD之資料

有關MSRD(已被本集團收購)及SunTrust(已被本集團收購及同意收購)各自於二零一八年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核賬目之編製日期)後之資料載列下文。

MSRD

MSRD為於日本註冊成立之投資控股公司。

MSRD之主要資產為位於日本沖繩縣宮古島市平良荷川取西原佔地面積為108,799平方米的一幅土地。上述土地於MSRD收購事項前之指定用途主要為自然土地、防風林/屏障、農地或公用道路。本公司有意向沖繩法務局申請更改目前指定用途以作度假村酒店發展項目之用。

MSRD於緊隨MSRD收購事項後成為本公司擁有51%的附屬公司，其財務業績將併入本集團之財務報表。

MSRD收購事項之代價總值為9,588,000美元，由周先生全資擁有之一間公司撥付，該公司先前為本公司提供本金額達1,500,000,000港元的融資，作本集團日常營運、併購、投資、業務發展及其他公司用途。除代價外，本集團已授予MSRD為數12,990,566美元以償還當時MSRD結欠AIIA (HK) Corporation Limited(作為賣方)之股東貸款。

自MSRD收購事項，應付MSRD董事之薪酬總額與MSRD董事應收之實物利益將維持不變。

SunTrust

SunTrust為於菲律賓註冊成立之公司，其股份(即SunTrust股份)於菲律賓證券交易所上市。

SunTrust主要從事投資控股(作為SunTrust集團於菲律賓證券交易所的上市工具)。SunTrust集團(透過其附屬公司)的主要業務曾為於菲律賓管理房地產物業及提供交通運輸服務。

SunTrust於緊隨收購事項後成為本公司擁有51%的附屬公司，其財務業績將併入本集團之財務報表。

收購事項之代價總值為1,100,569,230披索(相當於約166,394,912港元)，以星望有限公司(由周先生全資擁有之公司，故為本公司之關連人士)向本集團提供額度最高為1,750,000,000港元年利率為3.5%之貸款融資(「主要股東融資」)撥付。

於二零一九年十月二十八日，買方按照股份認購協議的條款及條件有條件同意認購認購股份(即2,550,000,000股新SunTrust股份)，其完成將與Megaworld股份認購完成及Aurora股份認購完成同時進行。按每股認購股份1.0披索之認購價計算的認購股份代價總值為2,550,000,000披索。代價將以主要股東融資撥付。

由於收購事項及／或股份認購事項完成，應付SunTrust董事薪酬總額與SunTrust董事應收之實物利益將維持不變。

有關本集團之資料以及項目地盤付款及租賃協議之理由

本集團主要(i)在中國廣東省及安徽省從事物業開發；(ii)中國深圳從事物業租賃；(iii)在越南及柬埔寨提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務；及(iv)提供旅遊相關產品及服務。本集團一直擴充及尋求機會擴充其旅遊相關業務，尤其是於東南亞地區(包括越南、柬埔寨及韓國投資綜合度假村及提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務)。

透過項目地盤付款及租賃協議，SunTrust將可進入項目地盤並擁有項目地盤使用權。董事認為，項目地盤付款及租賃協議的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。有關基準請參照本通函上文「項目地盤付款及年度租金之公平性及合理性」。

有關賭博活動之資料

賭博活動將於主酒店娛樂場進行，預期於二零二三年之前投入營運。SunTrust (本公司擁有51%之附屬公司)將於訂立營運及管理協議後按照及根據共同開發協議條款獲委任為唯一及獨家經營商及管理人。

獲授權賭博活動之類型

經營賭博活動之主酒店娛樂場之中場及貴賓區域將涉及約四百(400)張賭檯及一千二百(1,200)部角子機之營運。

目前根據博彩牌照獲授權將於主酒店娛樂場經營之賭博活動類型涵蓋百家樂、廿一點、英式廿一點、輪盤、賭場大戰、花旗骰、聯獎撲克、骰寶、幸運輪、牌九、普拉普拉、角子機、電子博彩機及撲克(統稱「**獲授權賭博活動**」)。

經營獲授權賭博活動須遵守下文所載之菲律賓適用牌照規定、反洗錢法例、其他規管經營獲授權賭博活動之法律、規則及規例(「**適用法例**」)。

菲律賓之適用法例

菲律賓之發牌機制

於菲律賓經營娛樂場為隸屬PAGCOR之受規管活動。PAGCOR為一間由政府擁有及控制之法團，負責發放牌照及監管於菲律賓之娛樂場，並執行適用法例。

每位娛樂場持牌人必須獲得PAGCOR發牌並取得PAGCOR發出之有效牌照以經營其賭博活動。PAGCOR已授予Travellers及Westside博彩牌照，授權彼等經營獲授權賭博活動及就娛樂場營運及／或管理訂立任何協議而無須取得PAGCOR事先書面同意，惟(i)有關協議將不會導致指讓、轉讓、銷售、租賃或分租博彩牌照；及(ii)獲委任之娛樂場管理人或經營商如為法律實體，應向證券交易委員會註冊且不包含在PAGCOR違禁人物名單內。

菲律賓之主要適用法例、規則及規例

獲授權賭博活動之業務須受以下所載之菲律賓主要法例、規則及規例所規限：

(1) 娛樂場牌照之娛樂場監管守則(二零一六年一月)(「娛樂場守則」)

- 娛樂場守則包括由PAGCOR制定及實施之詳細規例及準則，以(其中包括)維持有序及可預測之監管環境、執行牌照條款及條件、促進博彩公平廉潔及為負責任博彩行為提供相關平台。根據娛樂場守則，娛樂場持牌人及其實際經營商於經營獲授權賭博活動時應遵守娛樂場守則之規例。
- 於娛樂場投入營運之前，娛樂場持牌人須徵詢PAGCOR意見並制定其管理日常娛樂場業務之營運規則及指引。一旦獲PAGCOR確認，該營運規則及指引將構成牌照的組成部分。
- PAGCOR指派到不同的持牌娛樂場之監管小組負責監管娛樂場是否遵守PAGCOR之規則及規例。

(2) 博彩就業許可證守則以及申請人及僱員手冊(二零一六年四月)

- 博彩就業許可證(「博彩就業許可證」)為PAGCOR頒發之一項授權，賦予該名人士於菲律賓司法管轄區內優先獲聘任為博彩僱員之特權。
- 此乃於菲律賓任何博彩機構在就業方面之就業前及持續性規定，並應構成僱員手冊之一部分。
- 經營博彩設施之僱主一概不得聘用及留任沒有有效博彩就業許可證之人士。
- PAGCOR將對所有持牌人進行定期的博彩就業許可證合規性審核。

(3) 負責任博彩之行為守則

- 該行為守則訂明獲授權賭博機構中所有獲PAGCOR許可之實體將須採納有關負責任博彩之規則及指引，以降低對個人玩家及社區之潛在傷害、防止賭博成癮及禁止未成年人賭博。

(4) 臨時牌照

- 博彩牌照是否持續有效視乎有否遵守若干持續性責任及條件，包括但不限於遵守持牌人70-30之負債與權益比率、維持100百萬披索之業績保證以確保準時支付PAGCOR牌照費用、維持持牌人僱員100%持有博彩就業許可證及維持主酒店娛樂場總僱員人數至少95%當地聘用。

- 博彩牌照特別針對(其中包括)項目地盤。Travellers及Westside不得違反PAGCOR第4號及第6號地段合營協議以及Westside與其出租人(如本通函附錄三之項目地盤估值報告所述)訂立日期為二零一四年八月二十日之租賃協議之條款及條件,租賃協議之內容有關部分項目地盤以致喪失彼等佔用及開發項目地盤之權利。

(5) 菲律賓反洗錢法(「反洗錢法」)

- 反洗錢法及其實施規則及規例指定娛樂場為獲涵蓋人士,旨在規管與博彩業務有關之娛樂場現金交易。
- 反洗錢委員會(「反洗錢委員會」)、PAGCOR及菲律賓其他有關政府機構聯合採納及頒佈娛樂場實施規則及規例(「娛樂場實施規則及規例」),據此,菲律賓之娛樂場須遵守所需之客戶盡職調查、保留記錄及向反洗錢委員會上報釐定為可疑交易及獲涵蓋交易(單次娛樂場現金交易涉及金額超過5,000,000披索或其等值之任何其他貨幣)。
- 反洗錢委員會負責調查可疑交易及涉嫌可疑之獲涵蓋交易、洗錢及恐怖份子融資及反洗錢法之其他違規事項、其實施規則及規例、娛樂場實施規則及規例以及其他反洗錢委員會頒令;查核被視為與根據菲律賓法例定義為可疑罪行或洗錢罪行或恐怖份子融資之特定銀行賬戶;及進行實地合規性檢查以審核獲涵蓋人士是否遵守反洗錢法及娛樂場實施規則及規例之規定。

董事會於審閱及考慮本公司取得之菲律賓法律意見後,確認在主酒店娛樂場經營之獲授權賭博活動將被視為合法並符合適用法例。

上述法律法規之實施及詮釋以PAGCOR和其他行政機構最終決定為準,當中已考慮判例及先前之決定。然而,涉及娛樂場及賭博活動之判例或決定有限,且未來之行政機構可能修訂或修改該等決定及詮釋。

賭博條例(香港法例第148章)

鑒於獲授權賭博活動將於香港境外之主酒店娛樂場進行或以其他方式進行,該賭博活動將不受《賭博條例》(香港法例第148章)規管及不會違反該條例。

內部監控

項目仍處於施工及規劃階段。只有於完成興建及開發主酒店娛樂場後,獲授權賭博活動才可於二零二三年之前投入營運。

董事會函件

為確保符合適用法例(包括反洗錢法例)，本集團將：

- 徵詢本集團內部監控顧問(預期將為國際知名核數師行)，針對獲授權賭博活動之營運**制定**內部監控、政策及程序(包括有關反洗錢及防止嚴重罪行之內部監控、政策及程序)；
- 安排由獨立顧問於採納及實施所制定之內部監控、政策及程序之前對彼等進行獨立**審查及評估**；
- 由內部監控顧問安排對其不時採納並根據需要提出改善意見之內部監控、政策及程序進行獨立**審查及審核**；
- 向菲律賓法律顧問及其他專業顧問尋求**建議**，並於必要時定期並根據需要與菲律賓有關政府當局保持聯繫，以了解適用法例之相關要求並遵守適用法例；
- 根據娛樂場實施規則及規例，指定一名高級管理職位之合規人員，其權限及職責為確保本集團日常遵守反洗錢及打擊恐怖份子融資，包括上報有關其反洗錢及打擊恐怖份子融資義務之事項，確保遵守反映有關洗錢、恐怖份子融資及追蹤技術新趨勢之隨時可用資料之措施；
- 指定一名單獨人員負責娛樂場實施規則及規例項下之所有記錄保留規定；及
- 根據其專業顧問之建議，成立反洗錢委員會以制定、監控、實施與獲授權賭博活動有關之內部監控、政策及程序，以確保其不時在合規環境中之營運，該委員會將由本公司現任執行董事施文龍先生(「**施先生**」)領導。施先生曾於澳門博彩監管機構博彩監察協調局(「**博監局**」)任職超過43年，並於二零零三年至二零一六年獲委任為博監局之監察主管，期間負責澳門之娛樂場營運。施先生是亞洲區娛樂場博彩規則、娛樂場內部監控、博彩中介人及貴賓客戶博彩營運監控以及博彩機監管方面之認可專家。

本公司將刊發公告以提供內部監控工作之最新狀況及進度，並於本公司之中期報告及年報中披露內部監控措施之實施及跟進情況。

獲授權賭博活動之營運風險

以下為有關營運獲授權賭博活動之若干特定風險。董事現時並不知悉之任何其他風險及不明朗因素，或並無於下文闡述或引伸之其他風險及不明朗因素，或董事現時認為非屬重大之其他風險及不明朗因素，亦有可能對獲授權賭博活動之營運產生重大不利影響。

本公司於聯交所主板之上市地位及SunTrust於菲律賓證券交易所之上市地位有被暫停或撤銷之風險

只要本集團直接或間接營運或投資賭博活動，股份在聯交所主板上市及SunTrust之股份在菲律賓證券交易所上市，就必須遵守適用法例。倘不遵守適用法例，本公司及SunTrust分別在聯交所主板及菲律賓證券交易所之上市地位有被暫停及撤銷之風險。

獲授權賭博活動以博彩為主，內在涉及非SunTrust所能控制的幸運因素

博彩業之特徵是基於幸運因素。除幸運因素外，理論上預期獲勝率亦受到其他因素影響，包括玩家之技術及經驗、玩家之財務資源、主酒店娛樂場之玩家下注的數量以及玩家進行賭博時間的長短。該等因素無論單獨或合併起來都可能對獲勝率產生負面影響。因此，實際獲勝率可能會在短期內(包括季度之間)出現巨大變化，並且可能導致獲授權賭博活動之經營業績出現波動。

儘管遵守適用法例仍可能會發生洗錢情況

博彩業容易出現潛在之洗錢及其他非法活動的情況。儘管遵守適用法例，本集團仍可能未必能打擊洗錢及其他非法活動。

玩家欺詐或作弊之風險

獲授權賭博活動之玩家可能會欺詐或企圖作弊，使用偽造貨幣、籌碼或其他手段增加獎金。未能及時發現該等行為可能導致獲授權賭博活動之營運錄得虧損。此外，因該等行為引起之負面宣傳可能對本集團之聲譽造成重大不利影響，從而損害主酒店娛樂場之業務、現金流量、財務狀況、經營業績基金前景。

無直接營運歷史

項目現處於施工及規劃階段。只有於主酒店娛樂場之興建及開發完成後，獲授權賭博活動才有望於二零二三年之前投入營運。本集團可能無法對業務環境、經濟及／或適用法例之任何不利變動做好準備及作出應對。倘未能成功管理該等風險，則可能對主酒店娛樂場之經營業績、財務業績及業務產生重大不利影響。

主酒店娛樂場在菲律賓及亞洲其他地區可能面臨激烈競爭

本集團預期菲律賓之競爭將十分激烈，此乃由於菲律賓的多個綜合娛樂場度假村項目已獲批准，且菲律賓當局正在將項目地盤所在之菲律賓馬尼拉娛樂城發展成為馬尼拉娛樂場中心。娛樂城內目前有三間娛樂場。其他酒店、娛樂場及娛樂綜合項目亦可能得到菲律賓當局及亞洲其他地區之批准。菲律賓博彩業之競爭壓力可能對主酒店娛樂場之業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

對經濟下行、經濟不確定性及其他影響可選擇消費支出的因素之敏感度

對奢華服務、博彩相關服務及休閒活動之需求易受全球經濟下行所影響。經濟狀況亦可帶動可選擇消費支出或消費偏好變化。消費者對博彩相關服務需求之減退可對主酒店娛樂場之業務產生不利影響。

於菲律賓開展業務涉及若干經濟及政治風險

於菲律賓開展業務涉及若干經濟及政治風險。菲律賓政治、經濟及社會狀況之變動將影響菲律賓經濟的商業營運環境。其他可能影響菲律賓商業營運之因素包括但不限於政府政策、菲律賓法律法規之變化、外匯管制規例變動、海外投資及資本返還之潛在限制以及旅遊政策。

吸引及挽留足夠人數之合資格員工以經營業務之能力

主酒店娛樂場將視乎其能否吸引及挽留足夠人數之合資格員工以經營獲授權賭博活動之業務及主酒店娛樂場之設施。保持其競爭力之能力很大程度上取決於主要管理及營運人員之努力、技能及持續服務。主要管理及營運人員流失可能對主酒店娛樂場之業務產生不利影響。

博彩牌照續牌取決於PAGCOR特許令之延期

博彩牌照之期限應與根據菲律賓PAGCOR特許令(又稱總統旨令第1869號,經共和國法案第9487號修訂)(「**PAGCOR特許令**」)授予之PAGCOR專營權之期限相同,即將於二零三三年七月屆滿。博彩牌照應根據PAGCOR特許令之延期條款續牌。目前不確定PAGCOR特許令延期時,博彩牌照是否會自動續牌,而倘博彩牌照自動續牌,亦不確定博彩牌照之有效期是否將與PAGCOR特許令之期限相同。博彩牌照續牌之不確定性可對主酒店娛樂場之營運造成重大不利影響。

博彩牌照之持續有效性取決於Westside及Travellers是否繼續遵守總體發展規劃

博彩牌照規定項目之總體發展規劃(「**總體發展規劃**」)及項目實施計劃(「**項目實施計劃**」)之主要條款,以開發位於Paranaque市馬尼拉灣岸地區之多幅土地(項目地盤構成其一部分)。總體發展規劃及項目實施計劃之任何重大變動均需要取得PAGCOR之事先書面批准,此乃由於SunTrust根據最新獲批的項目實施計劃僅負責按總體發展規劃開發項目地盤及其他地盤,其對Westside及Travellers(博彩牌照之共同持牌人及共同持有人)是否持續遵守最新獲批的項目實施計劃開發其他土地並無控制權。於取得PAGCOR事先書面批准之前,Westside及Travellers如未能遵守總體發展規劃及最新獲批的項目實施計劃,可能成為撤銷博彩牌照之依據,因而影響主酒店娛樂場之營運。

疫情及其他傳染病可能會影響吾等之業務營運

疫情及其他傳染病(如豬流感、禽流感、沙士及二零一九年新型冠狀病毒疾病(「**COVID-19**」))之爆發為本集團所能控制範圍以外。隨著菲律賓確診COVID-19之病例數目不斷增加,PAGCOR已頒令自三月中起暫停所有博彩業務,並將於菲律賓政府對國家首都區域進行社區檢疫之期間持續有效。該等事件可能會對項目當前之施工及規劃階段以及菲律賓經濟之商業營運環境帶來不利影響。獲授權賭博活動預計於二零二三年之前投入營運。

上市規則之涵義

項目地盤付款指按照及根據共同開發協議就使用項目地盤及報銷項目地盤所產生之成本及於其上已完成建築工程的付款。使用權資產(租賃)指按照及根據共同開發協議就使用項目地盤之現值。項目地盤付款及使用權資產(租賃)各自指根據香港財務報告準則第16號「租賃」下之使用權資產,根據第14章及第14A章構成SunTrust收購資產。

董事會函件

由於項目地盤付款及使用權資產(租賃)各自之其中一項適用百分比率按合併基準計算超過25%但少於100%，項目地盤付款及使用權資產(租賃)各自構成本公司根據第14章的主要交易，故須遵守第14章項下之公告及股東批准規定。

誠如本通函「有關Megaworld、Travellers及Westside之資料」所概述，Westside及Travellers各自為本公司之關連人士。

SunTrust之項目地盤付款及租賃協議各自構成本公司根據第14A章之關連交易。根據第14A.101條，由於(a)董事會已批准項目地盤付款及租賃協議；及(b)全體獨立非執行董事已確認，項目地盤付款及租賃協議之條款屬公平合理，項目地盤付款及租賃協議按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益，項目地盤付款及租賃協議各自須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守第14A章之通函、獨立財務顧問及獨立股東批准之規定。概無董事於項目地盤付款及租賃協議中擁有權益，故概無董事須就批准項目地盤付款及租賃協議之董事會決議案放棄投票。

因此，項目地盤付款及租賃協議將須取得第14章下之股東批准。

就董事深知，概無股東(包括本公司控股股東，本公司一名控股股東持4,991,643,335股股份(相當於本公司74.87%權益)並無於項目地盤付款及租賃協議中擁有重大權益)須於本公司股東大會上(如將就批准項目地盤付款及租賃協議而召開及舉行之股東大會)放棄投票。

由於本公司需要時間收集須載入本通函之資料，包括(其中包括)項目地盤估值報告、本集團資產及負債(連同與項目地盤付款相關之使用權資產及使用權資產(租賃))之備考報表及本集團(包括自二零一八年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期)起本集團已收購或同意收購將成為本公司附屬公司之任何公司)之其他財務資料、債務聲明及就營運資金充足性聲明而作出之營運資金預測，聯交所已向本公司授出豁免嚴格遵守第14.41(a)條於15個營業日內根據該條所規定就(其中包括)項目地盤付款及租賃協議寄發本通函至二零二零年三月二十七日或之前。項目地盤付款及租賃協議各自已透過本公司控股股東書面批准的方式獲批准。因此，本公司將不會召開或舉行股東特別大會以批准項目地盤付款及租賃協議。

董事會函件

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

警告通知

由於項目地盤付款及租賃協議須待本通函「董事會函件－項目地盤付款－共同開發協議－項目地盤付款之先決條件」及「董事會函件－租賃協議－支付年度租金之先決條件」所載之先決條件獲達成後，方為有效，項目地盤付款及租賃協議未必一定進行。本公司股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事，而倘若彼等對其狀況及應採取之行動有任何疑問，均應諮詢彼等之專業顧問。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
太陽城集團控股有限公司
主席
周焯華
謹啟

二零二零年三月二十六日

1. 財務概要

有關本集團截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止三個財政年度之溢利及虧損、財務記錄及狀況載於本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報第6及7頁之比較列表內。

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核財務報表連同其附註載於聯交所網站(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0430/ltn201904301107.pdf>)於二零一九年四月三十日登載為「二零一八年年報」之本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報，並載入本通函供參考之用。

2. 債務聲明

本集團

於二零二零年一月三十一日(即就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團合計有以下尚未償還債務：

	有抵押 人民幣千元	無抵押 人民幣千元	總計 人民幣千元
銀行借貸之賬面值	419,705	—	419,705
其他借貸之賬面值	216,442	618,000	834,442
來自非控股股東貸款之賬面值	82,952	—	82,952
來自非控股股東應付利息之 賬面值	—	824	824
應付一名董事款項之賬面值	—	4,947	4,947
應付一間關聯公司款項之 本金額	—	268,428	268,428
應付一間關聯公司款項應付 利息之賬面值	—	2,303	2,303
應付關聯公司可換股債券之 本金額	—	619,244	619,244
來自一間關聯公司貸款之 本金額	—	1,736,942	1,736,942
來自一間關聯公司貸款應付 利息之賬面值	—	36,290	36,290
租賃負債	3,873	—	3,873
	<u>722,972</u>	<u>3,286,978</u>	<u>4,009,950</u>

於二零二零年一月三十一日，除周先生擔保之銀行貸款約人民幣60,955,000元外，上述所有債務均為無擔保。

已抵押資產

本集團已抵押一間附屬公司全部股權、其若干物業、廠房及設備、投資物業、存貨、使用權資產及銀行存款，作為本集團獲授予信貸融資之擔保。

於二零二零年一月三十一日，Hoi An South Development Ltd (「HASD」，本公司合營公司之附屬公司)約34%之間接股權已抵押予一間銀行，作為HASD獲授予銀行融資之擔保。

或然負債及擔保

於二零二零年一月三十一日，本集團就有關本集團約人民幣1百萬元之物業買方所訂立之按揭貸款而授出之按揭融資，向若干銀行提供擔保。根據擔保合約條款，倘按揭出現任何違約情況，則本集團須負責償還違約買方應付予銀行之未償還按揭本金額連同應計利息及罰款。本集團之後有權接管相關物業之法定業權及所有權。有關擔保應於出具相關買方之物業所有權證及由銀行保管後解除。

於二零二零年一月三十一日，銀行結餘約人民幣298,000元已抵押予銀行，作為銀行向本集團物業買方授出之按揭貸款融資之保證金。

於二零二零年一月三十一日，本集團涉及與數名承包商(獨立於本集團之第三方)有關興建本集團位於中國之發展中物業之數宗訴訟。根據中國律師之法律意見，本集團不大可能須對該等訴訟承擔責任，因此有關該等訴訟之負債已於或然負債披露。

一般事項

除上述及集團內公司間負債以及日常業務過程中的一般應付賬款外，於二零二零年一月三十一日，本集團概無任何已發行但未償還及已授權或以其他方式設立但未發行之債務證券、任何其他未償還之借貸資本、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擔保。

3. 重大不利變動

由於就本通函「附錄四(一般資料)-7.訴訟」所載之二零一三年訴訟若干部分投資物業被查封，本集團之附屬公司違反了一筆銀行借貸之契諾，導致發生有關銀行借貸之違約事件。因此，銀行借貸人民幣62,500,000元於二零一九年六月三十日由非流動負債重新分類至流動負債。發現該違規情況後，本公司已通知相關銀行並展開磋商，以獲取豁免嚴格遵守相關財務契諾。截至最後實際可行日期，本集團未從相關銀行取得書面豁免，且本集團未收到須即時償付該銀行借貸之任何要求。

誠如本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告所披露，本集團截至二零一九年六月三十日止六個月錄得淨虧損人民幣1,254,366,000元，而於二零一九年六月三十日，本集團之流動負債超出其流動資產人民幣3,029,405,000元及總負債超出其總資產人民幣1,947,176,000元。

大部分負債人民幣2,679,143,000元乃歸因於公允值變動導致與本公司可換股債券有關之衍生金融工具，並不會對本公司之營運有任何影響。

誠如本公司日期為二零二零年三月二十日之公告所公佈，截至二零一九年十二月三十一日止財政年度，本集團預期本公司擁有人應佔虧損約人民幣1,510百萬元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔虧損則為人民幣1,460百萬元。進一步詳情載於上述之本公司公告中。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事確認，本集團之財務或貿易狀況自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)起直至及包括最後實際可行日期止概無任何重大不利變動。

4. 營運資金充足性

於二零二零年一月三十一日，本集團之借貸總額包括銀行及其他借貸、來自一間關聯公司及非控股股東之貸款、應付關聯公司之可換股債券、應付關聯公司、非控股股東及一名董事之非貿易相關款項及租賃負債，約為人民幣4,009,950,000元。

董事已審閱本集團涵蓋自本通函日期起不少於12個月期間之現金流量預測。彼等認為，根據本集團現有資源，且成功實施以下措施後將為本集團帶來足夠的融資及經營現金流入，本集團將有足夠營運資金應付於本通函日期起未來十二個月內到期之財務責任，包括項目地盤付款：

- SunTrust將成功透過債務及／或股權融資集資為數166億披索(相當於人民幣23億元)，其中25.5億披索(相當於約人民幣3.6億元)由本集團認購並以一間關聯公司授出之現有貸款融資撥付，以為二零二零年之項目地盤付款提供資金。

在極少數情況下若無法籌集166億披索(相當於約25億港元)之融資，將不會對營運資金充足性預測有很大影響甚微(如有)，而在評估本集團營運資金充足性預測時，已考慮到前題是可獲得之主要股東融資17.5億港元及周先生於財務資助函件中表示周先生將於本集團需要時提供持續財務資助。

- 於二零二零年一月三十一日，本集團有來自MSRD非控股股東本金額為1,323,000,000日圓(相當於約人民幣82,952,000元)之若干貸款，該貸款將於二零二零年七月到期。本集團已取得MSRD非控股股東之承諾書，承諾非控股股東之貸款將於相關到期日後重續一年以上。
- 於二零二零年一月三十一日，本集團有尚未償還本金額402,000,000港元(相當於約人民幣356,132,000元)之二零一六年可換股債券及未償還本金額297,000,000港元(相當於約人民幣263,112,000元)之二零一八年可換股債券，由周先生(本集團之控股股東)及盧啟邦先生(本集團之董事)控制之關聯公司持有，將分別於二零二零年十二月及二零二零年八月到期。本集團已取得周先生及盧啟邦先生之書面協議，二零一六年可換股債券及二零一八年可換股債券將於相關到期日後延期一年以上。
- 於二零二零年一月三十一日，本集團有向一間關聯公司發行之承兌票據，本金額為303,000,000港元(相當於約人民幣268,428,000元)，將於二零二零年八月到期。本集團已取得周先生之書面協議，承兌票據將於相關到期日後延期一年以上。
- 於二零二零年一月三十一日，本集團有向本公司一名董事發行之承兌票據，本金額為5,584,000港元(相當於約人民幣4,947,000元)，將於二零二零年八月到期。本集團已取得周先生之書面協議，承兌票據將於相關到期日後延期一年以上。
- 本集團目前正與一間銀行磋商，為日本MSRD之酒店項目提供約12,433百萬日圓(相當於人民幣780百萬元)之額外融資。本集團已收到銀行發出之還款期為一年以上之銀行融資初步建議。

- MSRD非控股股東將於二零二零年最終確定MSRD土地發展規劃後，向MSRD注資約2,031百萬日圓(相當於約人民幣127百萬元)，相當於可能認購MSRD將發行之新股份49%或其他股東貸款之代價。
- 控股股東周先生將於需要時向本集團提供財務資助以應對其財務責任。基於董事會對周先生財務背景及資料之審閱、資產支持以及周先生為本集團提供持續財務資助之過往記錄，董事會認為周先生擁有足夠財務資源以向本集團提供財務資助。

於最後實際可行日期，周先生擁有之關聯公司已向本集團授出最高總額為3,970,000,000港元之無條件貸款融資，其中約2,011,000,000港元已被提取，而未動用融資款項約為2,000百萬港元。無條件貸款融資約2,000百萬港元之未動用款項中，約一半將用作本集團於SunTrust投資之主要股東融資並已於評估本集團營運資金充足性時作為因素考慮。

經考慮本集團之業務前景、來自控股股東之財務、內部資源、備用已承諾及未承諾融資信貸及安排以及上述之股本發行，董事信納，本集團有充足營運資金應付自本通函日期起計最少未來十二個月之現時需求。

儘管如此，本集團能否達成上文所述計劃及措施存在重大不確定性。本集團滿足其自本通函日期起計最少未來至少十二個月之現時需求之營運資金之充足性，很大程度上取決於本集團能否從其控股股東周先生取得充足之財務資助、透過成功獲得來自銀行或金融機構之融資獲得充足之融資現金流量、延期將於本通函日期起計未來十二個月內到期之貸款、可換股債券及承兌票據、附屬公司發行可換股債券及股份以及其他長期融資。

5. 本集團之財務及貿易前景

本集團繼續(i)於中國廣東省及安徽省從事物業開發；(ii)於中國深圳從事物業租賃；(iii)於越南及柬埔寨提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務；及(iv)旅遊相關產品及服務。

大中華地區以外，除了在二零一八年於越南及柬埔寨訂立多份技術服務及娛樂場管理協議，本集團一直於東南亞地區拓展其旅遊相關業務。本集團已於二零一八年成功收購一間合營公司，其主要持有Hoiana項目約34%股權。Hoiana項目的第一期現正開發中，預期於二零二零年第一季度落成。其將包括超過1,000間酒店房、一個擁有140張賭檯及逾300部角子機的娛樂場以及一個18洞高爾夫球場。

本集團擁有凱升控股有限公司(「凱升」)約24.74%股權。凱升持有俄羅斯遠東地區一項名為「水晶虎宮殿」的綜合度假村已發行股本的60%。水晶虎宮殿一期已自二零一五年起投入營運，當中設有30張貴賓賭檯、35張中場賭檯、330部角子機的博彩區以及擁有121間客房並設有餐飲及零售店舖的五星級酒店。水晶虎宮殿二期預期將包括一間四星級酒店，當中設有350間客房、50張貴賓賭檯、25張中場賭檯及300部角子機、四間餐廳、其他娛樂及零售設施以及一個室內海灘會所。

本集團亦擁有MSRD已發行股本之51%，MSRD持有位於日本沖繩縣宮古島總佔地面積為108,799平方米之一幅土地。待本集團批准最終發展規劃後，MSRD擬於該幅土地上建設40幢連泳池的別墅及超過100間客房之酒店。

於二零一九年十月二十八日收購事項完成後，SunTrust成為本公司擁有51%的附屬公司。根據共同開發協議擬進行的營運及管理協議，SunTrust將為主酒店娛樂場的唯一及獨家經營商及管理人，主酒店娛樂場將為菲律賓馬尼拉娛樂城一座五星級酒店及娛樂場綜合大樓，預計於二零二三年前投入營運。娛樂城是馬尼拉的娛樂場樞紐。投資SunTrust標誌著本集團進軍菲律賓娛樂場及娛樂事業的第一步，使本集團能夠從此不斷增長的市場中分一杯羹，並與本集團在東南亞地區的整體旅遊相關業務發揮協同效益。

本集團將繼續多元化其業務，拓展亞洲各國之旅遊相關業務，把握機會提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務。於二零一九年，本集團已與Paradise Co., Ltd. (「Paradise」)簽訂一份無法律約束力的諒解備忘錄，內容關於Paradise於韓國釜山的娛樂場一項可能的合作事宜，以及我們相信此合作能使雙方發揮協同效益，提升自身優勢、資源及專長。本集團目標是建設綜合旅遊相關平台，於綜合度假村作股本投資，並為亞洲區內之綜合度假村充當旅遊相關服務供應商。

本集團於亞洲國家之旅遊相關業務策略將會繼續。長遠而言本集團致力於為股東帶來更高的價值。

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料之編製基準

於二零一九年十月二十八日，Suntrust Home Developers, Inc. (「SunTrust」，太陽城集團控股有限公司(「本公司」)之非全資附屬公司)與Westside City Resorts World Inc. (「Westside」，Travellers International Hotel Group, Inc. (「Travellers」)之附屬公司)訂立共同開發協議(「共同開發協議」)。於二零二零年二月二十一日，SunTrust與Westside及Travellers訂立租賃協議(「租賃協議」)。根據共同開發協議及租賃協議之條款，Westside and Travellers將向SunTrust出租項目地盤(「項目地盤」)，以於菲律賓開發主酒店娛樂場(「該等交易」)。

以下為本公司及其附屬公司(「本集團」)連同就該等交易之使用權資產及物業(合稱「經擴大集團」)之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)，乃由本公司董事(「董事」)根據上市規則第4.29條編製，以說明建議該等交易對經擴大集團的財務影響，猶如該等交易已於二零一九年六月三十日完成。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零一九年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表編製，乃摘錄自本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之已刊發中期綜合財務報表，當中已作出有關該等交易之備考調整，猶如該等交易已於二零一九年六月三十日完成。

未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計及不確定性編製。因此，基於其假設性質，未必能真實反映經擴大集團於二零一九年六月三十日或任何未來日子完成該等交易的財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本集團的過往財務資料一併閱覽，有關過往財務資料載於本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之已刊發中期綜合財務報表及本通函其他地方所載之其他財務資料。

其他備考資料乃關於有關情景，猶如該等交易與(i)收購MSRD Corporation Limited(「MSRD」，持有日本若干永久業權土地)51%股權(「MSRD收購事項」)；(ii)收購SunTrust 51%股權連同與SunTrust非控股股東的關聯公司發行的SunTrust 51%股權有關的認沽期權，據此，本集團有權按其全權酌情認為於期權期間發生任何認沽期權事件(定義見本公司日期為二零一九年十月二十九日之公告)時行使，當中已考慮其對SunTrust原投資另加年利率3.5%之利息(「認沽期權」)(「SunTrust收購事項」)及(iii)其後視作出售First Oceanic Property Management, Inc(「FOPM」，SunTrust之附屬公司)75.73%股權(「FOPM出售事項」)，該公司與FOPM之附屬公司在菲律賓進行物業管理業務，即SunTrust於SunTrust收購事項時之唯一業務同時進行。儘管第(i)至(iii)項之交易於二零一九年八月至十一月期間發生，為方便說明，董事亦已自願編製

該等交易以說明MSRD收購事項、SunTrust收購事項、FOPM出售事項及該等交易同時進行之影響，以為投資者及本通函其他使用者提供更多資料。本公司謹提呈閣下注意，MSRD收購事項、SunTrust收購事項、FOPM出售事項與該等交易之完成為獨立及並非互為條件。

B. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

(1) 經擴大集團於二零一九年六月三十日之未經審核備考簡明綜合財務狀況表

	根據上市規則第14.67條編製之 未經審核備考財務資料		其他備考資料				經擴大集團， 猶如該等 交易、MSRD 收購事項、 SunTrust 收購事項及 FOPM出售 事項已於 二零一九年 六月三十日 完成
	本集團，於 二零一九年 六月三十日 人民幣千元 附註1	該等交易之 備考調整 (猶如該等 交易已完成) 人民幣千元 附註2	本集團，於 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	MSRD收購事項、SunTrust 收購事項及FOPM出售事項 之備考調整 人民幣千元 附註3a	備考 調整總額 人民幣千元	備考 調整總額 人民幣千元	
非流動資產：							
物業、廠房及設備	2,761	145,422	148,183	-	305,486	305,486	453,669
使用權資產	2,954	2,497,231	2,500,185	-	-	-	2,500,185
投資物業	1,657,400	-	1,657,400	-	-	-	1,657,400
就非流動資產之預付金及 按金	28,219	-	28,219	-	-	-	28,219
已抵押銀行存款	7,150	-	7,150	-	-	-	7,150
於聯營公司權益	735,352	-	735,352	19,422	-	19,422	754,774
於一間合營公司權益	767,592	-	767,592	-	-	-	767,592
衍生金融工具	-	-	-	2,619	-	2,619	2,619
遞延稅項資產	83,419	-	83,419	-	-	-	83,419
	<u>3,284,847</u>	<u>2,642,653</u>	<u>5,927,500</u>	<u>22,041</u>	<u>305,486</u>	<u>327,527</u>	<u>6,255,027</u>

(1) 經擴大集團於二零一九年六月三十日之未經審核備考簡明綜合財務狀況表(續)

	根據上市規則第14.67條編製之 未經審核備考財務資料		其他備考資料				經擴大集團， 猶如該等 交易、MSRD 收購事項、 SunTrust 收購事項及 FOPM出售 事項已於 二零一九年 六月三十日 完成
	本集團，於 二零一九年 六月三十日 人民幣千元 附註1	該等交易之 備考調整 (猶如該等 交易已完成) 人民幣千元 附註2	本集團，於 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	MSRD收購事項、SunTrust 收購事項及FOPM出售事項 之備考調整 人民幣千元 附註3a	備考 調整總額 人民幣千元 附註3b	備考 調整總額 人民幣千元	
流動資產							
存貨	596,470	-	596,470	-	-	-	596,470
應收賬款及其他應收款及 預付款	66,018	-	66,018	298	-	298	66,316
應收董事款項	250	-	250	-	-	-	250
應收關聯公司款項	-	-	-	3,768	-	3,768	3,768
已抵押銀行存款	303	-	303	-	-	-	303
受限制銀行存款	2,301	-	2,301	-	-	-	2,301
銀行結餘及現金	87,037	-	87,037	175,882	282	176,164	263,201
	<u>752,379</u>	<u>-</u>	<u>752,379</u>	<u>179,948</u>	<u>282</u>	<u>180,230</u>	<u>932,609</u>
總資產	<u>4,037,226</u>	<u>2,642,653</u>	<u>6,679,879</u>	<u>201,989</u>	<u>305,768</u>	<u>507,757</u>	<u>7,187,636</u>
流動負債							
應付賬款及其他應付款項	214,368	145,422	359,790	7,224	339	7,563	367,353
應付關聯公司款項	47,135	-	47,135	-	-	-	47,135
合約負債	129,310	-	129,310	-	-	-	129,310
預收賬款	903	-	903	-	-	-	903
租金及其他按金	7,108	-	7,108	-	-	-	7,108
就潛在索償之撥備	22,564	-	22,564	-	-	-	22,564
銀行及其他借貸	290,752	-	290,752	-	-	-	290,752
租賃負債	1,001	1,229,148	1,230,149	-	-	-	1,230,149
來自非控股股東貸款	-	-	-	-	88,712	88,712	88,712
衍生金融工具	2,679,143	-	2,679,143	-	-	-	2,679,143
即期稅項負債	389,500	-	389,500	-	-	-	389,500
	<u>3,781,784</u>	<u>1,374,570</u>	<u>5,156,354</u>	<u>7,224</u>	<u>89,051</u>	<u>96,275</u>	<u>5,252,629</u>

(1) 經擴大集團於二零一九年六月三十日之未經審核備考簡明綜合財務狀況表(續)

	根據上市規則第14.67條編製之 未經審核備考財務資料		其他備考資料				經擴大集團， 猶如該等 交易、MSRD 收購事項、 SunTrust 收購事項及 FOPM出售 事項已於 二零一九年 六月三十日 完成
	本集團，於 二零一九年 六月三十日 人民幣千元 附註1	該等交易之 備考調整 (猶如該等 交易已完成) 人民幣千元 附註2	本集團，於 二零一九年 六月三十日 人民幣千元	MSRD收購事項、SunTrust 收購事項及FOPM出售事項 之備考調整 人民幣千元 附註3a	備考 調整總額 人民幣千元 附註3b	備考 調整總額 人民幣千元	
非流動負債							
銀行及其他借貸	520,500	-	520,500	-	-	-	520,500
應付利息	5,959	-	5,959	-	-	-	5,959
租賃負債	1,832	1,268,083	1,269,915	-	-	-	1,269,915
應付一間關聯公司款項	252,627	-	252,627	876	-	876	253,503
應付一名董事款項	4,912	-	4,912	-	-	-	4,912
來自一間關聯公司貸款	525,515	-	525,515	60,816	72,627	133,443	658,958
可換股債券	544,004	-	544,004	-	-	-	544,004
遞延稅項負債	347,269	-	347,269	-	-	-	347,269
	<u>2,202,618</u>	<u>1,268,083</u>	<u>3,470,701</u>	<u>61,692</u>	<u>72,627</u>	<u>134,319</u>	<u>3,605,020</u>
總負債	<u>5,984,402</u>	<u>2,642,653</u>	<u>8,627,055</u>	<u>68,916</u>	<u>161,678</u>	<u>230,594</u>	<u>8,857,649</u>
(負債)資產淨值	<u>(1,947,176)</u>	<u>-</u>	<u>(1,947,176)</u>	<u>133,073</u>	<u>144,090</u>	<u>277,163</u>	<u>(1,670,013)</u>
資本及儲備							
股本	582,811	-	582,811	-	-	-	582,811
儲備	<u>(2,532,418)</u>	<u>-</u>	<u>(2,532,418)</u>	<u>(48,800)</u>	<u>83,142</u>	<u>34,342</u>	<u>(2,498,076)</u>
本公司擁有人應佔(虧絀)							
權益	<u>(1,949,607)</u>	<u>-</u>	<u>(1,949,607)</u>	<u>(48,800)</u>	<u>83,142</u>	<u>34,342</u>	<u>(1,915,265)</u>
非控股權益	<u>2,431</u>	<u>-</u>	<u>2,431</u>	<u>181,873</u>	<u>60,948</u>	<u>242,821</u>	<u>245,252</u>
虧絀總額	<u>(1,947,176)</u>	<u>-</u>	<u>(1,947,176)</u>	<u>133,073</u>	<u>144,090</u>	<u>277,163</u>	<u>(1,670,013)</u>

(2) 經擴大集團之未經審核備考簡明綜合財務狀況表附註

1. 該等款項乃摘錄自本集團之未經審核簡明中期綜合財務報表，詳見本公司日期為二零一九年八月二十九日之截至二零一九年六月三十日止六個月之已刊發中期綜合財務報表。
2. 調整反映因該等交易產生之物業、使用權資產、其他應付款及租賃負債之備考公允值。

根據共同開發協議及租賃協議，SunTrust將向Westside及／或Travellers支付(1)200,000,000美元(「美元」)(按人民幣6.8728元兌1美元之匯率計算相當於約人民幣1,374,570,000元)作為前期付款(「前期付款」)，有關前期付款預計將於二零二零年三月二十七日或互相協定之較後日期償付；及(2)為數10,600,000美元，不包括適用增值稅(相當於約人民幣72,852,000元)之固定年租，作為使用土地之權益之代價，年期自主酒店娛樂場投入營運首天開始直至二零六四年為止(「租賃付款」)。

共同開發協議及租賃協議完成之先決條件之一為SunTrust需要集資300,000,000美元(相當於約人民幣2,061,840,000元)，以建設及開發主酒店娛樂場。就編製未經審核備考財務資料，假定(1)前期付款僅作使用土地並將以現金支付；及(2)主酒店娛樂場的娛樂場所投入營運首天將為二零二三年一月一日。

前期付款包括(1)178,841,000美元(相當於約人民幣1,229,148,000元)將支付以使用項目地盤，將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第16號「租賃」以租賃會計法入賬；及(2)21,159,000美元(相當於約人民幣145,422,000元)將支付作為就項目地盤產生之成本報銷，而就項目地盤已完成之建築工程將資本化為經擴大集團之物業。

使用權資產及租賃負債之備考公允值包括前期付款178,841,000美元(相當於約人民幣1,229,148,000元)及租賃付款184,506,000美元(相當於約人民幣1,268,083,000元)。該等交易應佔使用權資產及租賃負債之備考公允值乃根據董事估計，當中已考慮中證評估有限公司發出日期為二零二零年三月二十六日之估值報告，而該物業之備考公允值乃根據董事估計，當中已考慮Rider Levett Bucknall Philipines, Inc. 發出日期為二零二零年二月二十四日之工料測量報告。

3. 已作出以下其他備考調整經，作為經擴大集團於二零一九年六月三十日之未經審核備考簡明綜合財務狀況表之其他備考財務資料，並假設該等交易(連同MSRD收購事項、SunTrust收購事項及FOPM出售事項，乃為獨立於該等交易部分，且並非互為條件)已於二零一九年六月三十日進行。

- a. SunTrust從事物業管理業務(由其附屬公司FOPM及FOPM之附屬公司負責進行)並在菲律賓證券交易所上市。SunTrust收購事項已於二零一九年十月二十八日完成，以建立本集團於菲律賓不斷增長的娛樂場及娛樂市場之業務據點。

FOPM之主要業務與本集團所投資的菲律賓娛樂場及娛樂市場完全無關，且從未成為本集團投資SunTrust之基礎。為使SunTrust將其資源用於旅遊相關業務，FOPM出售事項已於二零一九年十二月十日完成。

根據FOPM出售事項，FOPM向SunTrust非控股股東之關聯公司發行150,000,000股新股份，而SunTrust持有FOPM之股權由100%攤薄至24.27%。因此，SunTrust失去對FOPM之控制權，FOPM自二零一九年十二月十日起不再為本集團之附屬公司，並自同日起成為本集團之聯營公司。

於FOPM出售事項完成後，大部分資產包括商譽、與SunTrust收購事項有關之負債已終止確認及FOPM 24.27%之保留權益已列賬於本集團之聯營公司，FOPM出售事項之虧損於損益確認。

未經審核調整反映SunTrust於二零一九年十二月三十一日之未經審核綜合財務狀況，即以下各項之淨影響：(i)與SunTrust收購事項有關之所收購可資識別資產及所承擔負債之臨時公允值調整以及所收購認沽期權之臨時公允值；及(ii)與FOPM出售事項有關之終止確認資產及負債以及確認聯營公司之權益(詳見SunTrust之管理賬目)並轉換為本集團之呈列貨幣。SunTrust綜合財務狀況表內之菲律賓披索(「披索」)換算人民幣乃按7.2674披索兌人民幣1元之匯率換算，該匯率為於二零一九年十二月三十一日通行之匯率。並不代表披索金額已經、可已經或可以按該匯率或任何其他匯率或任何匯率換算為人民幣，反之亦然。

就經擴大集團之未經審核備考財務資料而言，聯營公司之投資成本乃按照FOPM 24.27%之保留權益之臨時公允值計算。該臨時公允值未經審核，於聯營公司權益之公允值於FOPM出售事項實際完成日期落實時予以調整。

就經擴大集團之未經審核備考財務資料而言，本集團管理層認為，根據香港會計準則第36號並無有關聯營公司權益之減值跡象。

然而，倘聯營公司業務出現任何不利變動(包括但不限於其後出現任何營運不利變動)，可能須根據香港會計準則第36號及本集團之會計政策就聯營公司權益確認減值。

董事確認，倘存在任何減值跡象，彼等將根據香港會計準則第36號之規定於其後報告期間對聯營公司權益之減值進行評估。

- b. 於二零一九年九月二日，MSRD收購事項已完成。MSRD之主要業務為持有土地，並無其他重大資產及業務營運，該收購被視為一項資產收購。就經擴大集團之未經審核備考財務資料而言，假設MSRD收購事項已於二零一九年六月三十日完成。

調整反映MSRD於二零一九年八月三十一日之未經審核綜合財務狀況，詳見MSRD管理賬目，並按本集團之呈列貨幣換算。就MSRD財務狀況表而言，日圓(「日圓」)按0.067日圓兌人民幣1元之匯率換算，該匯率為於二零一九年八月三十一日通行之匯率。並不代表日圓金額已經、可已經或可以按該匯率或任何其他匯率或任何匯率換算為人民幣，反之亦然。

就經擴大集團之未經審核備考財務資料而言，本集團管理層認為，根據香港會計準則第36號有關物業、廠房及設備並無減值跡象。

董事確認，倘存在任何減值跡象，彼等將根據香港會計準則第36號之規定於其後報告期間對物業、廠房及設備之減值進行評估。

C. 獨立申報會計師有關編製經擴大集團之未經審核備考財務資料之鑒證報告

以下為申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就編製之經擴大集團之未經審核財務資料而發出的報告全文，僅供載入本通函之用。



獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料之鑒證報告

致太陽城集團控股有限公司列位董事

吾等已對太陽城集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料(由貴公司董事(「董事」)編製，並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括貴公司於二零二零年三月二十六日刊發之通函(「通函」)第II-1至II-7頁所載於二零一九年六月三十日之未經審核備考資產及負債報表以及相關附註。董事用於編製未經審核備考財務資料之適用標準載於通函第II-1至II-7頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明確認使用權資產對貴集團於二零一九年六月三十日之財務狀況之影響，猶如收購事項已於二零一九年六月三十日已經發生。在此過程中，董事從貴集團截至二零一九年六月三十日止期間之財務報表中摘錄有關貴集團財務狀況之資料，而上述財務資料已公佈審閱報告。

董事對未經審核備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及品質控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「職業會計師道德守則」中之獨立性及其他道德規範，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有之審慎、保密及專業行為之基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審核及審閱、其他鑒證及相關服務業務實施之質量控制」，因此維持全面之質量控制制度，包括設立有關遵守道德規範、專業準則以及適用之法律及監管要求之成文政策與程序。

申報會計師之責任

吾等之責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料時所採用之任何財務資料發出之任何報告，除對該等報告出具日之報告收件人負責外，吾等概不承擔任何其他責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告之鑒證業務」執行工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本次委託而言，吾等沒有責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料所使用之過往財務資料而發出之任何報告或意見，且在本次委託工作過程中，吾等亦不會審核或審閱編製未經審核備考財務資料所使用之財務資料。

將未經審核備考財務資料收錄於投資通函，目的僅為說明某一重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事項或交易已在為說明目的而選擇之較早日期發生。因此，吾等概不保證該事項或交易於二零一九年六月三十日之實際結果會否與呈報之方式相同。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥善編製之合理保證之鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料之適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成之重大影響，並須就以下事項獲取充分適當之證據：

- 相關備考調整是否按照該等標準妥善編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出之適當調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質之了解、與編製未經審核備考財務資料有關之事項或交易以及其他相關業務情況之了解。

本次委託也包括評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲取充分適當之證據，作為吾等意見之基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥善編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港，二零二零年三月二十六日

以下為獨立物業估值師中證評估有限公司就本公司於菲律賓共和國將收購物業權益於二零二零年一月三十一日之估值之意見而編製之函件及估值報告全文，以供載入本通函。



Grant
Sherman

香港
灣仔
告士打道151號
資本中心10樓1005室

敬啟者：

吾等謹遵照閣下指示，對太陽城集團控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）將收購位於菲律賓共和國（「菲律賓」）之物業權益進行估值，吾等確認，吾等已進行視察，作出相關查詢並取得吾等認為必需之其他資料，以向閣下發表吾等所認為該等物業權益於二零二零年一月三十一日（「估值日期」）現況下之市值之意見以供載入貴公司於本函件日期發出之通函。

吾等之估值代表吾等對有關物業權益市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當推銷後，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。

於評估該物業之物業權益時，吾等已採用市場法進行估值，並假設在現況下出售，當中已參考有關市場上可用之可比銷售證據。

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

吾等已獲提供有關菲律賓物業權益之業權文件之摘要副本。然而，吾等並未於菲律賓有關政府部門對該等物業權益進行業權查冊，且吾等亦無檢查文件正本以核實所有權、產權負擔或核實吾等獲提供之副本有否任何未顯示之其後修訂。對菲律賓之物業權益進行估值時，吾等依賴 貴集團菲律賓法律顧問Martinez Vergara Gonzalez & Serrano提供之法律意見（「**菲律賓法律意見**」）。

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

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

進行視察時，吾等已視察該等物業外部，並無發現該等物業有任何嚴重實質損毀。

吾等並無就將建於其上之任何物業發展項目展開調查以釐定地質狀況或設施之適用性。吾等之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。此外，吾等假設該土地之使用及裝修將位於業主所持有或准許將由業主佔用地盤之邊界範圍內。此外，除估值報告內說明者外，吾等已假設概無出現佔用或侵佔之情況。

吾等之估值並無考慮該等物業權益所結欠之任何抵押、按揭或款項或在出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業權益概無附帶可影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

對該等物業權益進行估值時，吾等已全面遵守香港測量師學會(HKIS)頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一七年版本)、皇家特許測量師學會(RICS)頒佈之RICS全球估價標準二零一七年及香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及應用指引第12項所載之規定。

除另有註明外，所有款額均以美元(美元)列值。於估值日期對菲律賓物業權益進行估值時所採用之匯率為1美元兌7.7643港元。該貨幣兌美元之匯率於估值日期至本函件日期止並無重大波動。

吾等隨函附奉吾等之估值報告。

此 致

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

代表
中證評估有限公司
房地產部
董事
陳嘉華
MRICS MHKIS RPS(GP)MCIREA MHIREA
英國皇家特許測量師學會
註冊估值師
謹啟

二零二零年三月二十六日

附註：

陳嘉華先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量組)以及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員，於香港、澳門、中國及亞洲區物業估值方面積累逾16年經驗。

估值報告

第一類 – 貴集團將收購持作日後發展之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 一月三十一日 現況下之市值
位於菲律賓馬尼拉大都會 Paranaque市Barangay Tambo, Westside City土地面積約 44,531.9平方米之三幅相連 地塊之租賃權益	Westside City(「發展項目」) 由總土地面積約134,292平 方米之三幅相連商業地塊 組成。 該物業包括發展項目中總 土地面積約44,531.9平方米 之三幅相連地塊之租賃權 益。 該物業之土地使用權已出 租，年期直至二零三九年 八月十九日為止，可續期 25年，作綜合酒店及娛樂 場綜合用途。	該物業於估值日期為空地。	無商業價值

附註：

- 根據貴集團菲律賓法律顧問Martinez Vergara Gonzalez & Serrano提供之菲律賓法律意見，當中包括以下及其他資料：
 - 總土地面積約為134,292平方米之發展項目之註冊所有人如下：

地段	概約土地面積 (平方米)	權屬人
第4號地段	68,953	菲律賓娛樂及博彩公司
第5號地段	54,276	Nayong Pilipino Foundation
第6號地段	11,063	菲律賓娛樂及博彩公司
合計	<u>134,292</u>	

- 第4、5及6號地段均以永久業權持有；

- (c) 根據菲律賓娛樂及博彩公司(「**PAGCOR**」)與Travellers International Hotel Group, Inc. (「**Travellers**」)日期為二零一零年五月七日之合營協議(「**合營協議**」)，第4及6號地段(「**該等地段**」)之所有權將於該等地段上之發展項目落成後從PAGCOR轉移至Travellers。其後，根據加入契據，Travellers於合營協議之權益已從Travellers轉移至Westside City Resorts World Inc. (「**Westside City**」)(前稱「**Resorts World Bayshore City, Inc.**」)；
- (d) 根據Nayong Pilipino Foundation (「**Nayong**」)與Westside City日期為二零一四年八月二十日訂立之租賃協議(「**NPF租賃**」)，Nayong向Westside City出租第5號地段，為期25年，可續租多25年；
- (e) 發展項目不附帶任何按揭、命令及其他法律產權負擔而可能對發展項目之業權造成不利影響；
- (f) 該物業所有人為PAGCOR及Nayong，而該物業之所有權不歸屬予 貴公司，故 貴公司不得轉讓該物業；及
- (g) 於估值日期，尚未獲得附註4所述PAGCOR及相關政府機構對發展建議之批准。然而，預計 貴公司在獲取有關批准方面不會有法律障礙。
2. 根據 貴公司所提供Westside City與Suntrust Home Developers Inc. (「**Suntrust**」)日期為二零一九年十月二十八日之共同開發協議(「**共同開發協議**」)，Westside City與Suntrust應訂立租賃協議(「**租賃協議**」)，更多詳情載於附註3，而Suntrust應就佔用該物業及就該物業產生之成本報銷向Westside City支付200,000,000美元。
3. 根據Westside City及Travellers (「**出租人**」)與Suntrust (「**承租人**」)將訂立之租賃協議，該物業之總土地面積約44,531.90平方米應由出租人出租予承租人。概約佔地面積之詳細分析如下：

地段編號	概約土地面積 (平方米)
第4號地段部分	1,386.75
第5號地段部分	32,092.00
第6號地段部分	11,053.15
	<hr/>
合計	44,531.90
	<hr/> <hr/>

承租人應將該物業開發為：

- (a) 約400間客房之五星級酒店，標準客房面積不少於34平方米(「**五星級酒店**」)；
- (b) 娛樂場所(「**娛樂場所**」)之中場及貴賓區域共設有約400張賭檯及1,200部角子機；及
- (c) 五星級酒店及娛樂場所提供共960個停車位。

承租人應向出租人支付年租10,600,000美元，不包括適用增值稅，於娛樂場所投入營運首天或租賃協議所載先決條件獲達成之較後者開始。該物業之租期應由交付該物業之日開始至二零三九年八月十九日為止，可續租多25年。

4. 根據 貴公司所提供發展建議(「發展建議」)，該物業將發展為總建築面積約173,696平方米之綜合酒店及娛樂場綜合樓，連同土地面積約26,764平方米之園景地方。詳情如下：

用途	概約建築面積 (平方米)	樓層
娛樂場	23,722	1至3樓
酒店及零售設施	48,472	1至4樓
客房	45,126	3至12樓
停車位	56,376	高層地下
合計	173,696	(包括停車位)

建議發展項目將包括(a)最少400間客房之五星級酒店，標準客房平均面積不少於34平方米；(b)娛樂場所之中場及貴賓區域共設有約400張賭檯及1,200部角子機；及(c)五星級酒店落成後提供共960個停車位。

5. 該物業已由陳坤樂先生(B.Sc.)及黃驛軒先生(M.Sc.)於二零一九年十月三十日進行視察，該物業狀況屬合理。
6. 根據 貴公司所提供Rider Levett Bucknall Philippines, Inc.編製日期為二零二零年二月二十四日之成本計劃報告，發展項目已產生之開發成本(不包括土地成本)約為21,159,000美元(相當於約164,000,000港元)。倘所提供資料與實際已產生建築成本有任何差異，吾等保留權利修改吾等之估值意見。
7. 根據 貴公司所提供之資料，該物業估計於二零二三年前開始投入營運。
8. 根據 貴公司所提供之資料，Suntrust為於菲律賓註冊成立之公司，其股份於菲律賓證券交易所上市(股份代號：SUN)，為 貴集團擁有51%權益之附屬公司。
9. 該物業位於帕賽市Jose Diokno Boulevard South，區內發展項目屬中高層度假酒店、娛樂場及商場，前往尼諾伊·阿基諾國際機場約10分鐘車程，可乘坐的士及巴士前往該物業。
10. 區內商用土地於估值日期之平均單價介乎每平方米6,000美元至每平方米9,000美元不等。
11. 根據菲律賓法律意見，貴公司不得轉讓該物業。於吾等之估值過程中，由於該物業不得轉讓，吾等賦予該物業無商業價值。

然而，為作說明用途，假設該物業已取得相關同意及可於市場上自由轉讓，於估值日期，該物業之地塊及建於其上之在建工程之市值分別為340,000,000美元(相當於約2,640,000,000港元)及21,000,000美元(相當於約163,000,000港元)。假設該物業已取得相關同意及可於市場上自由轉讓，於估值日期，貴集團應佔該物業之地塊及建於其上之在建工程之51%權益之市值分別為173,400,000美元(相當於約1,346,400,000港元)及10,710,000美元(相當於約83,130,000港元)。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。各董事願就此共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之權益

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

(i) 於本公司股份及／或相關股份之好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目	按股本衍生 工具持有 相關股份 之數目	總計	佔本公司 已發行股本 之百分比 (附註8)
周先生	受控制法團權益	4,991,643,335 (附註1)	1,742,820,512 (附註2)	6,734,463,847	101.01%
盧啟邦先生	受控制法團權益	5,770,000 (附註3)	133,333,333 (附註4)	139,103,333	2.09%
	實益擁有人	1,230,000	40,000,000 (附註5)	41,230,000	0.62%
歐中安先生	實益擁有人	-	40,000,000 (附註6)	40,000,000	0.59%
	配偶權益	400,000	-	400,000	0.01%
施文龍先生	實益擁有人	290,000	3,000,000 (附註7)	3,290,000	0.05%
	配偶權益	520,000	-	520,000	0.01%

附註：

1. 此指周先生透過名萃有限公司(持有4,991,643,335股股份)持有之權益。周先生持有名萃有限公司之50%權益，因而被視為於4,991,643,335股股份中擁有權益。
2. 1,742,820,512股相關股份當中，1,546,153,846股相關股份及196,666,666股相關股份分別由名萃有限公司及星望有限公司持有。

由名萃有限公司持有之1,546,153,846股相關股份指按初步兌換價0.26港元(可予調整)悉數兌換本公司向名萃有限公司發行之可換股債券時將予發行之最多1,546,153,846股兌換股份。周先生於名萃有限公司擁有50%權益，因而被視為於1,546,153,846股相關股份中擁有權益。

由星望有限公司持有之196,666,666股相關股份指按初步兌換價0.90港元(可予調整)悉數兌換本公司另行向星望有限公司發行之可換股債券時將予發行之最多196,666,666股兌換股份。周先生於星望有限公司擁有100%權益，因而被視為於196,666,666股相關股份中擁有權益。

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

(ii) 於本公司相聯法團股份及／或相關股份之好倉

相聯法團名稱	董事姓名	身份／權益性質	持有 股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比 (附註2)
凱升控股有限公司 (「凱升」)	周先生	受控制法團權益 (附註1)	446,308,464	24.74%

附註：

1. 於二零一九年四月二十三日，本集團收購370,006,464股凱升普通股(即於二零一九年四月二十三日凱升已發行股本約24.68%) (「收購事項」)。於收購事項前，本集團持有49,302,000股凱升普通股(即於二零一九年四月二十三日凱升已發行股本約3.29%)。於收購事項完成後，凱升分類為本集團之聯營公司。於收購事項後，本集團從公開市場進一步收購27,000,000股凱升普通股。於最後實際可行日期，本集團持有446,308,464股凱升普通股(即凱升已發行股本約24.74%)。根據證券及期貨條例，周先生被當作於本集團持有之446,308,464股凱升普通股中擁有權益，乃因其透過名萃有限公司持有於本公司之權益。此即被視作相關董事透過其受控制法團持有之權益。
2. 該百分比乃根據凱升於最後實際可行日期已發行股份總數(即1,803,777,836股)計算。

3. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，各董事或任何彼等之緊密聯繫人概無於本集團業務以外與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何本集團相關成員公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止之任何現有或建議服務合約。

5. 董事於合約或資產之權益

於二零一七年二月六日，太陽旅遊(「太陽旅遊」，本公司之間接全資附屬公司)與太陽城博彩中介一人有限公司(「太陽城博彩中介」，周先生全資擁有之公司)訂立兩份協議，內容分別有關(i)太陽城博彩中介向太陽旅遊提供酒店住宿及相關服務，經日期為二零一七年五月十五日之補充協議修訂及(ii)太陽旅遊向太陽城博彩中介提供船票及相關服務(統稱「二零一七年持續關連交易協議」)。由於周先生全資擁有太陽城博彩中介，故周先生被視為於二零一七年持續關連交易協議中擁有重大權益。

於二零一八年七月二十七日，本公司與星望有限公司(周先生實益全資擁有之一間公司)訂立貸款融資協議，後者作為一筆無條件貸款融資金額最高為400,000,000港元之貸款人，截至最後實際可行日期，本集團已自該融資提取全額400,000,000港元。有關融資乃無抵押、按3.5%年利率計息及須於融資日期起計60個月後(或貸款人與本集團可能協議之較長期間)償還。

於二零一九年四月八日，本公司與星望有限公司訂立貸款融資協議，後者作為一筆無條件貸款融資金額最高為1,500,000,000港元之貸款人，截至最後實際可行日期，本集團已自該融資提取約991,000,000港元之額度。有關融資乃無抵押、按3.5%年利率計息及須於融資日期起計60個月後(或貸款人與本集團可能協議之較長期間)償還。

於二零一九年十月三十日，本集團與星望有限公司訂立貸款融資協議，後者作為一筆無條件貸款融資金額最高為1,750,000,000港元之貸款人，截至最後實際可行日期，本集團已自該融資提取約570,000,000港元之額度。有關融資乃無抵押、按3.5%年利率計息及須於融資日期起計60個月後(或貸款人與本集團可能協議之較長期間)償還。

於二零一九年十一月五日，太陽旅遊與太陽城博彩中介訂立兩份協議，內容分別有關(i)太陽城博彩中介向太陽旅遊提供酒店住宿及相關服務及(ii)太陽旅遊向太陽城博彩中介提供旅遊相關產品及服務包括來往香港及澳門船票、娛樂節目門票／禮券、旅遊套票及其他交通車票(統稱「二零一九年持續關連交易協議」)。由於周先生全資擁有太陽城博彩中介，故周先生被視為於二零一九年持續關連交易協議中擁有重大權益。

於二零二零年三月六日，本公司與星望有限公司訂立貸款融資協議，後者作為一筆無條件貸款融資金額最高為320,000,000港元之貸款人，截至最後實際可行日期，本集團已自該融資提取約50,000,000港元之額度。有關融資乃無抵押、按3.5%年利率計息及須於融資日期起計60個月後(或貸款人與本集團可能協議之較長期間)償還。

於最後實際可行日期，本集團有本金額402,000,000港元之未兌換可換股債券(「二零一六年可換股債券」)，二零一六年可換股債券由名萃有限公司(本公司之直接控股公司，周先生擁有其50%)持有。二零一六年可換股債券將於二零二零年十二月七日到期及為免息。二零一六年可換股債券可按兌換價每股0.26港元(可予調整)兌換股份。

於最後實際可行日期，本集團有本金額297,000,000港元之未兌換可換股債券(「二零一八年可換股債券」)，二零一八年可換股債券分別由星望有限公司(周先生實益全資擁有之一間公司)及Better Linkage Limited(本公司一名執行董事盧啟邦先生實益全資擁有之一間公司)持有。二零一八年可換股債券將於二零二零年八月二十八日到期及為免息。二零一八年可換股債券可按兌換價每股0.90港元(可予調整)兌換股份。

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

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來已收購或出售或租賃，或經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

6. 重大合約

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

- (1) 股份認購協議；
- (2) Megaworld股份認購協議；
- (3) Aurora股份認購協議；
- (4) 太陽城集團管理顧問(西港)一人有限公司(「**SGMC(西港)**」，本公司之全資附屬公司)與吳利娛樂有限公司(於柬埔寨註冊成立之公司)於二零一八年九月二十九日訂立協議，內容有關**SGMC(西港)**於正在柬埔寨西哈努克進行開發之綜合度假村項目下擬建立娛樂場開業前向吳利娛樂有限公司提供開業前及技術服務；
- (5) **SGMC(西港)**與吳利娛樂有限公司於二零一八年九月二十九日訂立協議，內容有關**SGMC(西港)**於正在柬埔寨西哈努克進行開發之綜合度假村項目下擬建立娛樂場開業後向吳利娛樂有限公司提供管理服務；
- (6) 星將有限公司(本公司之間接全資附屬公司，作為貸款人)與金曜企業有限公司(由星將有限公司擁有50%股權，作為借款人)於二零一八年十二月六日訂立貸款協議，據此，星將有限公司將授予金曜企業有限公司為數26,214,650美元之貸款，用作投資及開發正在越南廣南省會安開發之綜合度假村項目，該項目由金曜企業有限公司及其附屬公司負責；
- (7) (i)Victor Sky Holdings Limited(本公司之全資附屬公司，作為買方)、(ii)郭人豪先生及Heritage Riches Limited(統稱賣方)；及(iii)First Steamship Company Limited(作為第二擔保人)於二零一九年四月二十三日訂立協議，據此，Victor Sky Holdings Limited有條件同意以代價717,812,540港元收購凱升控股有限公司24.68%的權益；
- (8) 太陽城集團管理顧問(會安)一人有限公司(「**SGMC(會安)**」，本公司之間接全資附屬公司)與Hoi An South Development Ltd(於越南註冊成立之公司)於二零一九年五月十三日訂立協議，內容有關(i)向目前於越南廣南省正在開發之綜合度假村項目(「**廣南項目**」)下將開發之娛樂場提供管理服務及(ii)**SGMC(會安)**向Hoi An South Development Ltd獨家提供廣南項目餐飲設施；

- (9) AIIA (HK) Corporation Limited (作為賣方)與Modest Achieve Limited (本公司之全資附屬公司，作為買方)於二零一九年八月三十日訂立協議，據此，Modest Achieve Limited以代價9,588,000美元收購MSRD 51%的權益；
- (10) First Oceanic Property Management, Inc (「FOPM」，SunTrust之全資附屬公司及本公司緊接完成認購150,000,000股新FOPM普通股(「FOPM認購股份」)前擁有51%權益之間接附屬公司)與Asian E-Commerce, Inc.(本公司附屬公司層面之關連人士，作為認購人)於二零一九年十一月二十八日訂立認購協議，據此，Asian E-Commerce, Inc.同意以150,000,000披索認購FOPM認購股份；
- (11) 星將有限公司(本公司之間接全資附屬公司，作為貸款人)與金曜企業有限公司(由星將有限公司擁有50%權益，作為借款人)於二零二零年一月七日訂立貸款協議，據此，星將有限公司將授予金曜企業有限公司為數17,022,500美元之貸款，用作投資及開發正在越南廣南省會安南開發之綜合度假村項目，該項目由金曜企業有限公司及其附屬公司負責；及
- (12) 星將有限公司(本公司之間接全資附屬公司，作為貸款人)與金曜企業有限公司(由星將有限公司擁有50%權益，作為借款人)於二零二零年三月六日訂立貸款協議，據此，星將有限公司將授予金曜企業有限公司為數17,022,500美元之貸款，用作投資及開發正在越南廣南省會安南開發之綜合度假村項目，該項目由金曜企業有限公司及其附屬公司負責。

7. 訴訟

誠如本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告(「二零一九年中期報告」)所披露，於二零一三年，本集團一間附屬公司(「被告」)被牽涉有關位於本集團若干投資物業一處地方(「單位」)之使用權與一名個人(「原告」)之訴訟(「二零一三年訴訟」)。原告指稱彼已訂立租賃協議，有權於二零一一年九月二十六日至二零六二年十月二十四日期間使用單位，並就因未能使用單位而產生損失提出索償(「索償」)。於二零一四年至二零一九年期間共作出四次判決。法官駁回原告於一審及二審之所有要求，但於二零一八年底，法官接納原告上訴，並發還深圳人民法院復審。

根據日期分別為二零一九年五月七日及二零一九年五月二十七日之法院判決，本集團公允值約人民幣533,000,000元之若干部分投資物業於二零一九年五月十日至二零二二年五月九日被查封。

於二零一九年九月十五日，被告獲頒令(i)就二零一一年十月二十六日至二零一九年六月二十五日期間單位之租金收入損失向原告賠償人民幣1,595,136元及(ii)承擔法律成本約人民幣29,000元(「九月判決」)。

於最後實際可行日期，原告已入稟上訴，就有權於二零一一年九月二十六日至二零二二年十月二十四日期間使用單位進一步提出索償。

被告亦已就九月判決入稟上訴。於最後實際可行日期，仍未訂出聆訊日期。根據所獲取之法律意見，被告就二零一三年訴訟可能面對之潛在賠償額累計約為人民幣27,800,000元。於最後實際可行日期，本集團已就索償之潛在責任撥備人民幣27,800,000元。

此外，本集團涉及與數名承包商有關於二零一九年興建本集團位於中國之發展中物業之數宗訴訟(「二零一九年訴訟」)。二零一九年訴訟之法律程序目前仍在進行中，且尚未作出任何判決。

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

8. 專業人士資格及同意書

(a) 以下為提供本通函所載意見、建議或聲明之專業人士資格：

名稱	資格
中證評估有限公司	獨立合資格估值師
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師

(b) 於最後實際可行日期，上述各專業人士並無於本公司或本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無擁有認購或提名他人認購本公司或本集團任何成員公司證券之任何權利(無論在法律上是否可強制執行)。

- (c) 於最後實際可行日期，上述各專業人士並無於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。
- (d) 上述各專業人士已就刊發本通函發出其書面同意，表示同意按本通函所載形式及涵義，轉載其函件、報告或引述其名稱，且彼迄今並無撤回書面同意。

9. 備查文件

下列文件副本由本通函日期起計14天(包括該日)內之任何營業日(公眾假期除外)之正常辦公時間上午九時三十分至下午五時三十分在本公司之香港主要營業地點(地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座17樓1705室)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 共同開發協議及補充協議；
- (c) 租賃協議；
- (d) 本附錄「重大合約」一節項下所指之重大合約；
- (e) 德勤•關黃陳方會計師行就編製經擴大集團之未經審核備考財務資料刊發之鑒證報告，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 估值師就項目地盤刊發之估值報告，其全文載於本通函附錄三；
- (g) 本公司載有截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度各自之經審核綜合財務報表之年報；
- (h) 本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告；
- (i) 本附錄第8段所述之專業人士書面同意；
- (j) 本公司日期為二零一九年十二月三日有關重續持續關連交易之通函；及
- (k) 本通函。

10. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為吳永禎先生，為香港會計師公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (c) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港干諾道中168-200號信德中心西座17樓1705室。
- (d) 本公司之股份過戶登記總處為SMP Partners (Cayman) Limited，地址為Royal Bank House, 3rd Floor, 24 Shedden Road, P.O. Box 1586, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands。
- (e) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (f) 本通函之中英文本如有歧異，概以英文本為準。