

---

## 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或其他註冊證券機構、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凱升控股有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



### 凱升控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：102)

- 主要及關連交易：  
提供財務資助－  
(1) 新可換股債券認購事項；  
(2) SA 貸款協議；  
(3) 融資文件；  
及  
(4) 股東特別大會通告

本公司財務顧問



獨立董事委員會及  
獨立股東之獨立財務顧問



---

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第62至112頁。獨立董事委員會函件(當中載有其致獨立股東之推薦建議)載於本通函第61頁。

本公司謹訂於二零二三年九月十三日(星期三)下午四時正假座香港干諾道中200號信德中心4樓401A雅辰會翡翠廳V-VII舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。本通函隨附代表委任表格，以供股東特別大會之用。

不論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附的代表委任表格印備的指示填妥表格，並盡快交回本公司的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前(即二零二三年九月十一日(星期一)下午四時正前)送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票。在該情況下，委任代表之文據將被視作撤銷論。

二零二三年八月二十四日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	13
獨立董事委員會函件 .....	61
獨立財務顧問函件 .....	62
附錄一 - 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 - 一般資料 .....	II-1
股東特別大會通告 .....	SGM-1

## 釋 義

在本通函內，除另有指明外：

- (1) 所有時間及日期均指香港時間；
- (2) 所有條數及章數指上市規則條數及章數；及
- (3) 為方便說明，於換算時，(a)港元金額乃按1.0港元兌7.01菲律賓比索之匯率換算為菲律賓比索；及(b)美元金額乃按1.0美元兌7.75港元之匯率換算為港元。

「二零二零年可換股債券」	指	根據二零二零年認購協議，Suntrust於二零二零年十二月三十日向SA Investments發行本金總額為5,600,000,000菲律賓比索(相當於約798,900,000港元)票息率為6.0%之可換股債券，可按初步換股價(可予調整)每股Suntrust股份1.8菲律賓比索轉換為Suntrust股份，已由獨立股東於二零二零年九月七日舉行之本公司股東特別大會上批准
「二零二零年可換股債券換股價」	指	於二零二零年可換股債券項下換股權獲行使後換股股份將予發行的價格，最初為每股換股股份1.8菲律賓比索，可根據二零二零年可換股債券的條件予以調整
「二零二零年認購協議」	指	SA Investments(作為認購人)與Suntrust(作為發行人)就認購二零二零年可換股債券所訂立日期為二零二零年六月一日之有條件認購協議
「二零二一年認購協議」	指	SA Investments(作為認購人)與Suntrust(作為發行人)就認購二零二二年可換股債券所訂立日期為二零二一年九月二十日之有條件認購協議
「二零二二年可換股債券」	指	根據二零二一年認購協議，Suntrust於二零二二年六月十日向SA Investments發行本金總額為6,400,000,000菲律賓比索(相當於約913,000,000港元)票息率為6.0%之可換股債券，可按初步換股價(可予調整)每股Suntrust股份1.65菲律賓比索轉換為Suntrust股份，已由獨立股東於二零二一年十一月十六日舉行之本公司股東特別大會上批准

---

## 釋 義

---

「二零二二年可換股債券換股價」	指	於二零二二年可換股債券項下換股權獲行使後換股股份將予發行的價格，最初為每股換股股份1.65菲律賓比索，可根據二零二二年可換股債券的條件予以調整
「該等公告」	指	貸款融資公告及貸款融資補充公告及新可換股債券認購事項公告
「適用法律」	指	就新可換股債券認購協議之任何訂約方而言，適用於新可換股債券認購協議有關訂約方且具有菲律賓法律效力之任何政府機關或證券交易所或任何政府機關之其他政治分支(如適用於新可換股債券認購協議訂約方或新可換股債券認購協議之標的事項)之任何法律、法規、規則、通告、指引、條約、命令及其他立法、行政決定、司法決定或聲明
「轉讓貸款合約」	指	設立第一押記，並以擔保方式轉讓Suntrust與SA Investments訂立或將予訂立的證明或有關SA Investments根據抵押協議向Suntrust提供的貸款或墊款的所有現有及未來協議、合約、文件或文據(可換股債券除外)。進一步詳情請參閱本通函「董事會函件-擔保協議及由SA Investments提供的其他文件-擔保協議」
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「阿仕特朗」或「獨立財務顧問」	指	阿仕特朗資本管理有限公司，獲證券及期貨事務監察委員會批准可進行根據證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團，即經獨立董事委員會批准由本公司委任的獨立財務顧問，以就財務資助(即新可換股債券相關財務資助及貸款融資相關財務資助)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	菲律賓馬尼拉持牌銀行開放經營一般業務之日(不包括星期六及星期日)

---

## 釋 義

---

「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「可換股債券」	指	Suntrust向SA Investments發行及將予發行的所有現有及未來可換股債券
「本公司」	指	凱升控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：102)，並為LET擁有69.66%權益之非全資附屬公司
「完成」	指	新可換股債券認購事項完成
「完成日期」	指	根據新可換股債券認購協議先決條件達成或獲豁免後(視情況而定)第二個營業日(或SA Investments與Suntrust可能書面協定之有關其他日期)
「完成日期(預期)」	指	二零二四年四月三十日，釐定新可換股債券認購協議項下最高抵銷金額之預期完成日期
「先決條件」	指	新可換股債券認購協議之先決條件。進一步詳情請參見本通函「董事會函件—新可換股債券認購事項—新可換股債券認購協議—先決條件」
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「換股期」	指	自緊隨新可換股債券發行日期後當日起至到期日當日下午四時正止期間
「換股股份」	指	Suntrust於彩御可換股債券、二零二零年可換股債券、二零二二年可換股債券或新可換股債券任何持有人行使其於任何該等可換股債券項下之換股權後將予發行之Suntrust股份
「COVID-19」	指	新型冠狀病毒(COVID-19)，識別為導致呼吸道疾病爆發的一種冠狀病毒

---

## 釋 義

---

「CRA儲備規定」	指	Suntrust須於建設儲備賬戶維持不少於20,000,000美元(相當於約155,000,000港元)之信貸結餘，該結餘將以貸款人之抵押受託人之名義存置，以補足根據貸款協議興建主酒店娛樂場之任何超支成本
「董事」	指	本公司董事及各自為一名「董事」
「融資文件」	指	即擔保協議、從屬協議及補充平邊契據的統稱
「財務資助」	指	以下內容之統稱：  (1) 貸款融資相關財務資助；及  (2) 新可換股債券相關財務資助
「彩御」	指	彩御有限公司，LET之直接全資附屬公司
「彩御可換股債券」	指	根據彩御認購協議，Suntrust於二零二零年十二月三十日向彩御發行本金總額為7,300,000,000菲律賓比索(相當於約1,040,000,000港元)票息率為零的可換股債券，可按初步換股價(可予調整)每股Suntrust股份1.10菲律賓比索轉換為Suntrust股份
「彩御認購協議」	指	彩御(作為認購人)及Suntrust(作為發行人)就認購彩御可換股債券所訂立日期為二零二零年六月一日之有條件認購協議
「政府機構」	指	菲律賓的任何政府、準政府或官方、半官方、行政、財政或司法機構、部門、委員會、機關、法庭、代理或實體(包括菲律賓證券交易所及菲律賓證交會)及獲菲律賓適用法律授權可給予同意、批准、許可、牌照、認證、豁免或施加條件及／或規定的任何人士
「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」	指	中國香港特別行政區

## 釋 義

「增加法定股本」	指	Suntrust的法定股本由23,000,000,000菲律賓比索(分為23,000,000,000股Suntrust股份)增加至27,000,000,000菲律賓比索(分為27,000,000,000股Suntrust股份),以於新可換股債券項下的換股權獲悉數行使後發行及上市換股股份
「債務金額」	指	截至完成日期, Suntrust到期及應付SA Investments於二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券項下之未償還本金額連同應計利息(基於利息豁免)
「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立董事委員會,由全體獨立非執行董事組成,旨在就(其中包括)財務資助(即新可換股債券相關財務資助及貸款融資相關財務資助)是否公平合理向獨立股東提供建議
「獨立股東」	指	分別於融資文件(即新可換股債券相關財務資助及貸款融資相關財務資助)中並無重大權益的股東(LET、勝天、盧先生及彼等各自之聯繫人除外)
「獨立股東批准」	指	獨立股東批准、確認、採納及/或認可SA Investments簽立貸款協議,以及SA Investments根據貸款協議條款承擔的所有承諾及責任以及就SA Investments資產或財產提供或設立的任何及所有形式的擔保
「獨立股東批准日期」	指	取得、發佈及/或通過獨立股東批准日期
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司任何關連人士且與彼等概無關連以及本身並非本公司關連人士的第三方
「利息豁免」	指	SA Investments提供豁免,以按年息6.0厘收取二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券項下之利息,而非按較高逾期年息8厘收取(a)二零二零年可換股債券(自二零二二年十二月三十日起直到根據二零二零年可換股債券悉數支付所有到期或將到期的金額);及(b)二零二二年可換股債券(自二零二三年六月十日起直到根據二零二二年可換股債券悉數支付所有到期或將到期的金額)項下之利息(如有)

---

## 釋 義

---

「利息豁免批准」	指	於股東特別大會上獲得獨立股東批准利息豁免
「最後交易日」	指	二零二三年七月二十六日，即Suntrust股份於緊接新可換股債券認購協議前在菲律賓證券交易所之最後交易日
「最後可行日期」	指	二零二三年八月二十一日，即本通函刊發前為確定其中所載若干資料的最後可行日期
「租賃協議」	指	Westside 及 Travellers (作為出租人) 與 Suntrust (作為承租人) 就項目地盤租賃所訂立日期為二零二零年二月二十一日之有條件租賃協議
「貸款人」	指	China Banking Corporation，一間根據菲律賓法律籌組及存續的公司，及為一名獨立第三方
「LET」	指	LET Group Holdings Limited，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1383)
「LET通函」	指	LET日期為二零二零年三月二十六日之通函，內容有關Suntrust就項目地盤訂立租賃協議以建設、開發、營運及管理主酒店娛樂場
「LET集團」	指	LET及其不時之附屬公司，包括本集團及Suntrust集團
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	貸款融資下所有提取的本金總額
「貸款協議」	指	其他訂約方、貸款人、Suntrust (作為借款人)、盧先生(作為擔保人)、彩御及SA Investments (作為抵押提供方) 訂立日期為二零二三年六月八日與貸款人向Suntrust (作為借款人) 授出貸款融資有關的綜合貸款及擔保協議，經貸款修訂協議修訂



---

## 釋 義

---

「貸款修訂協議」	指	由(其中包括)貸款人、Suntrust、盧先生、彩御及SA Investments就修訂貸款協議所訂立日期為二零二三年七月二十六日之修訂協議
「貸款融資」	指	貸款人根據貸款協議向Suntrust(作為借款人)借予本金額最高25,000,000,000菲律賓比索(相當於約3,600,000,000港元)的定期貸款
「貸款融資公告」	指	本公司日期為二零二三年六月九日的公告，內容有關(其中包括)SA Investments根據貸款協議提供財務資助
「貸款融資相關財務資助」	指	融資文件、SA貸款協議及其項下分別擬進行的交易之統稱
「貸款融資及新可換股債券認購事項補充公告」	指	本公司日期為二零二三年七月二十六日的公告，內容有關(其中包括)訂立貸款修訂協議及新可換股債券認購協議、SA貸款協議及貸款修訂協議
「最後截止日期」	指	先決條件獲達成或(視情況而定)獲豁免的最後時間，即二零二四年四月三十日下午五時正(或SA Investments與Suntrust可能書面協定的有關較後時間及日期)
「主酒店娛樂場」	指	於項目地盤興建或將興建的五星級酒店及娛樂場綜合大樓
「到期日」	指	新可換股債券發行日期之第八(8)個週年日，可(待新可換股債券持有人按Suntrust要求協定後)延長至新可換股債券發行日期之第十(10)個週年日當日或(倘該日並非營業日)其後之首個營業日
「最高抵銷金額」	指	13,511,100,000菲律賓比索(相當於約1,930,000,000港元)，即SA Investments與Suntrust就抵銷項下將予抵銷的債務金額共同協定的最高上限。進一步詳情請參閱本通函「董事會函件－新可換股債券認購事項－抵銷」

## 釋 義

「Megaworld」	指	Megaworld Corporation，一家於菲律賓註冊成立的公司，其股份於菲律賓證券交易所上市(股份代號：MEG)，為獨立第三方Alliance Global Group, Inc.(其股份於菲律賓證券交易所上市(股份代號：AGI))的非全資附屬公司
「盧先生」	指	盧衍溢先生
「新可換股債券」	指	根據新可換股債券認購協議，Suntrust擬向SA Investments發行之本金總額最多為13,511,100,000菲律賓比索(相當於約1,930,000,000港元)票息率為零之可換股債券
「新可換股債券換股價」	指	每股換股股份1.10菲律賓比索，即於新可換股債券換股權獲行使後換股股份將予發行的初步價格，可根據有關條文予以調整
「新可換股債券換股權」	指	將新可換股債券轉換為換股股份的權利
「新可換股債券相關財務資助」	指	新可換股債券認購事項、利息豁免、抵銷及其項下分別擬進行的交易之統稱
「新可換股債券認購事項」	指	SA Investments根據新可換股債券認購協議按認購價認購新可換股債券
「新可換股債券認購協議」	指	Suntrust(作為發行人)與SA Investments(作為認購人)就新可換股債券認購事項所訂立日期為二零二三年七月二十六日之有條件認購協議
「該等付款債務」	指	Suntrust就於二零二二年十二月三十日到期的二零二零年可換股債券及於二零二三年六月十日到期的二零二二年可換股債券向SA Investments支付利息的付款責任。進一步詳情請參閱本通函「董事會函件－緒言」
「百分比率」	指	具有第14.07條所界定的涵義
「菲律賓」	指	菲律賓共和國
「菲律賓比索」	指	菲律賓比索，菲律賓法定貨幣
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

## 釋 義

「項目地盤」	指	位於菲律賓帕拉那克市Manila Bayshore Integrated City的三幅地塊(地盤A)，主酒店娛樂場將於其上興建
「項目資助」	指	即通過(a)向Suntrust的股權出資；或(b)向Suntrust延長次級債務為主酒店娛樂場籌集的額外資金
「菲律賓證券交易所」	指	The Philippine Stock Exchange, Inc.
「菲律賓證券交易所上市規則」	指	菲律賓證券交易所綜合上市及披露規則
「可換股債券所須條件」	指	(a) 只要貸款仍未償還，未經貸款人事先書面同意，不得對可換股債券(包括二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券)進行轉換或修訂，惟如至少百分之七十五(75%)貸款已予償還，則無需有關同意；  (b) 規定可換股債券從屬，且任何有關付款僅在不違反貸款協議條款的情況下方可作出；及  (c) 任何違反任何上述條件的轉換、修訂或付款均被視為無效
「規定可換股債券從屬」	指	任何可換股債券(包括二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券)項下收取本金、利息及其他應付款項付款的權利從屬
「SA Investments」	指	Summit Ascent Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司直接全資附屬公司
「SA貸款」	指	根據SA貸款協議，SA Investments有條件同意向Suntrust授出本金額最多20,000,000美元(相當於約155,000,000港元)之貸款融資
「SA貸款協議」	指	SA Investments(作為貸款人)與Suntrust(作為借款人)就SA貸款訂立日期為二零二三年七月二十六日之有條件貸款協議

---

## 釋 義

---

「SA 貸款先決條件」	指	SA 貸款協議及取得SA 貸款之先決條件。進一步詳情請參見本通函「董事會函件 – SA 貸款協議 – SA 貸款協議之先決條件」
「SA 貸款違約事件」	指	SA 貸款協議項下違約事件。進一步詳情請參見本通函「董事會函件 – SA 貸款協議 – 違約事件」
「SA 貸款最後截止日期」	指	SA 貸款先決條件獲達成或(視情況而定)獲豁免的最後時間，即二零二三年九月三十日下午五時正(或SA Investments 與Suntrust 可能書面協定的有關較後時間及日期)
「SA 貸款到期日」	指	根據SA 貸款協議自SA 貸款提取日期起計滿十(10)年當日
「SA 項目資助承諾」	指	SA Investments 承諾根據擔保協議向Suntrust 提供項目資助，以確保主酒店娛樂場及時竣工，並透過向Suntrust 提供項目資助及時為主酒店娛樂場項目的成本超支提供資金
「證券及交易委員會」	指	菲律賓證券及交易委員會
「抵押義務」	指	貸款人、其融資代理人、擔保受託人及股份託管人根據貸款協議的條款及作為其擔保的擔保文件可能產生的所有欠款及所有費用，及作為貸款協議一部分而納入
「擔保協議」	指	擔保協議，據此，SA Investments 提供若干擔保及承諾作為抵押義務的擔保，而抵押義務已納入為貸款協議的一部分。進一步詳情請參見本通函「董事會函件 – 擔保協議及由SA Investments 提供的其他文件 – 擔保協議」
「抵銷」	指	於完成日期將認購價與相同金額的債務金額(最多為最高抵銷金額)抵銷(全部或部分(視情況而定))
「抵銷契據」	指	SA Investments 及Suntrust 於完成後根據新可換股債券認購協議就抵銷將予簽立之抵銷契據

## 釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二三年九月十三日(星期三)下午四時正假座香港干諾道中200號信德中心4樓401A雅辰會翡翠廳V-VII召開及舉行的股東特別大會，以考慮(其中包括)財務資助(即新可換股債券相關財務資助及貸款融資相關財務資助)
「股東」	指	已發行股份的持有人
「股份」	指	本公司已發行及未發行股本中每股面值0.025港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「次級債務」	指	Suntrust於向Suntrust作出的所有墊款及貸款項下結欠SA Investments的所有現有及未來債務、負債或責任(不論直接或間接、或然或非或然)，而SA Investments已不可撤回地從屬於後該等抵押義務，且付款地位次於該等抵押義務。進一步詳情請參見本通函「董事會函件－擔保協議及由SA Investments提供的其他文件－從屬協議」
「從屬協議」	指	SA Investments在貸款融資下首次提取前於二零二三年七月二十六日所簽署關於SA Investments的次級債務從屬於抵押義務的從屬協議。進一步詳情請參見本通函「董事會函件－擔保協議及由SA Investments提供的其他文件－從屬協議」
「認購價」	指	新可換股債券最多為13,511,100,000菲律賓比索(相當於約1,930,000,000港元)的本金額
「Suntrust」	指	Suntrust Resort Holdings, Inc. (前稱Suntrust Home Developers, Inc.)，一間於菲律賓註冊成立的公司，其已發行股份於菲律賓證券交易所上市(股份代號：SUN)，並為由LET間接擁有51%權益的非全資附屬公司
「Suntrust集團」	指	Suntrust及其不時之附屬公司

---

## 釋 義

---

「Suntrust 股份」	指	Suntrust 股本中每股面值 1.0 菲律賓比索的普通股
「補充平邊契據」	指	Suntrust 及 SA Investments 於二零二三年七月二十六日簽立的兩份有條件補充平邊契據，以分別修訂二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券的若干條款及條件。進一步詳情請參見本通函「董事會函件－擔保協議及由 SA Investments 提供的其他文件－補充平邊契據」
「Travellers」	指	Travellers International Hotel Group, Inc.
「承諾函」	指	SA Investments 以貸款人為受益人所簽立日期為二零二三年七月二十六日之承諾函。進一步詳情請參見本通函「董事會函件－擔保協議及由 SA Investments 提供的其他文件－承諾函」
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「勝天」	指	勝天控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司並為 LET 之直接全資附屬公司
「Westside」	指	Westside City Resorts World Inc.
「%」	指	百分比

本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。



**凱升控股有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：102)

執行董事：

盧衍溢先生(主席)

蔡明發先生(行政總裁)

趙敬仁先生

獨立非執行董事

林君誠先生

劉幼祥先生

李澤雄先生

註冊辦事處：

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

干諾道中200號

信德中心

西翼17樓1704室

敬啟者：

- 主要及關連交易：**  
**提供財務資助-**  
**(1) 新可換股債券認購事項；**  
**(2) SA 貸款協議；**  
**(3) 融資文件；**  
**及**  
**(4) 股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述有關(其中包括)貸款融資相關財務資助及新可換股債券相關財務資助之該等公告。

本公司的同系附屬公司及LET集團的成員Suntrust建議通過訂立貸款協議，從貸款人(即China Banking Corporation)取得貸款融資(即本金額最高25,000,000,000菲律賓比索(相當於約3,600,000,000港元)的定期貸款)，以資助其於菲律賓的主酒店娛樂場項目。Suntrust、盧先生(LET的控股股東)及LET集團一名成員彩御將或(視情況而定)已向貸款人提供保證及擔保，作為抵押義務的擔保。



## 董事會函件

貸款人其中一項規定為SA Investments須按照貸款協議(經由貸款修訂協議修改及修訂)的條款向貸款人的擔保受託人提供若干擔保，並提供本通函所披露的其他文件，作為抵押義務的擔保。

於二零二零年六月一日，SA Investments與Suntrust訂立二零二零年認購協議，據此Suntrust有條件同意發行而SA Investments有條件同意認購本金總額為5,600,000,000菲律賓比索(相當於約798,900,000港元)的二零二零年可換股債券。二零二零年可換股債券由Suntrust於二零二零年十二月三十日發行予SA Investments。

於二零二一年九月二十日，SA Investments與Suntrust訂立二零二一年認購協議，據此Suntrust有條件同意發行而SA Investments有條件同意認購本金總額為6,400,000,000菲律賓比索(相當於約913,000,000港元)的二零二二年可換股債券。二零二二年可換股債券由Suntrust於二零二二年六月十日發行予SA Investments。

二零二零年可換股債券年息6.0厘，按不時未贖回的二零二零年可換股債券本金總額計息，自二零二零年可換股債券發行日期(即二零二零年十二月三十日)起計按一年365天基準每年支付一次。二零二二年可換股債券年息6.0厘，按不時未贖回的二零二二年可換股債券本金總額計息，自二零二二年可換股債券發行日期(即二零二二年六月十日)起計按一年365天基準每年支付一次。

Suntrust已就二零二零年可換股債券向SA Investments悉數結清於二零二一年十二月三十日到期的第一筆利息付款336,000,000菲律賓比索(相當於約47,900,000港元)。考慮到Suntrust當前的財務狀況、現金流量及資本開支需求，Suntrust尚未向SA Investments支付(i)二零二零年可換股債券項下的於二零二二年十二月三十日到期的第二筆利息付款336,000,000菲律賓比索(相當於約47,900,000港元)；及(ii)二零二二年可換股債券項下的於二零二三年六月十日到期的第一筆利息付款382,900,000菲律賓比索(相當於約54,600,000港元)(統稱為「該等付款債務」)。鑒於可能通過利用二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券項下的直至完成日期(預期)到期的未償還總額抵銷認購價而發行新可換股債券，SA Investments原則上已同意重組該等付款債務。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)財務資助(即新可換股債券相關財務資助及貸款融資相關財務資助)及其項下擬進行交易之其他詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv)上市規則規定之其他資料；及(v)召開股東特別大會之通告。



### 新可換股債券認購事項

於二零二三年七月二十六日(交易時段後)，SA Investments與Suntrust訂立新可換股債券認購協議，據此Suntrust有條件同意發行而SA Investments有條件同意認購本金額最高為13,511,100,000菲律賓比索(相當於約1,930,000,000港元，即最高抵銷金額)的新可換股債券，並通過悉數或(倘適用)部分抵銷於完成日期的債務金額而支付認購價(最多為最高抵銷金額)。截至最後可行日期，二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券的本金額及所有應計利息分別為約6,224,400,000菲律賓比索(相當於約887,900,000港元)及約6,885,300,000菲律賓比索(相當於約982,200,000港元)。

### 利息豁免

根據二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券的條款，二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券的逾期年息為8厘，自各自的利息到期日(二零二二年十二月三十日及二零二三年六月十日)起計算，直至該等付款債務獲償還。根據Suntrust與SA Investments之間有關抵銷債務金額(以最高抵銷金額為限)的公平磋商，SA Investments同意根據非逾期年息6厘計算應計利息，因此豁免已計的及直至完成待計的二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券逾期利息項下的額外2厘年息。假設於完成日期(預期)之前沒有清償該等付款債務，根據二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券，截至完成日期(預期)根據利息豁免所沒收的利息金額分別為約149,800,000菲律賓比索(相當於約21,400,000港元)及約114,300,000菲律賓比索(相當於約16,300,000港元)。

董事會認為，鑒於菲律賓博彩業前景樂觀，促進主酒店娛樂場落成及開業對本集團於Suntrust之投資取得回報至關重要。新可換股債券認購事項以利息豁免為先決條件，而利益豁免可以(i)大幅解決Suntrust的融資需求，並允許Suntrust專注於主酒店娛樂場的建設及滿足開業時間表，這可能會隨著時間的推移提高Suntrust的價值，更好地滿足本公司於Suntrust投資的長遠利益；及(ii)與二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券相比，讓本集團於行使新可換股債券附帶之換股權時透過降低換股價及取得更多Suntrust股權而取得新可換股債券之更佳條款，因此，董事認為利息豁免屬正當、公平合理，並符合本公司及股東之利益。

### 新可換股債券認購協議

新可換股債券認購協議之主要條款載列如下：

日期：二零二三年七月二十六日

訂約方：(i) Suntrust(作為發行人)；及

---

## 董事會函件

---

(ii) SA Investments (作為認購人)

Suntrust 為由 LET (於最後可行日期直接及間接於已發行股份中合共擁有約 69.66% 權益，為本公司控股股東) 間接擁有 51% 權益的非全資附屬公司，因而為本公司的關連人士。

### 先決條件

完成及發行新可換股債券須待以下條件於最後截止日期前獲達成(或獲豁免)後方告作實：

- (a) Suntrust 根據適用法律取得證券交易委員會及其他相關政府機關對新可換股債券認購協議(就有關發行新可換股債券及新可換股債券認購協議項下擬進行之其他相關交易(即(倘要求)抵銷及利息豁免)而言)之必要同意、批准及豁免，包括(如必要)取得證券交易委員會之事先批准，確認發行新可換股債券獲豁免遵守菲律賓證券規例守則第 10.1 條；
- (b) Suntrust 遵守菲律賓證券交易所上市規則有關新可換股債券認購協議(就有關發行新可換股債券及新可換股債券認購協議項下擬進行之其他相關交易(即(倘要求)抵銷及利息豁免)而言)之適用規定(如有)，包括(如必要)透過菲律賓證券交易所之電子披露生成技術以全面公司披露方式披露菲律賓證券交易所上市規則規定之資料；
- (c) 獨立股東批准新可換股債券認購協議(包括新可換股債券認購事項、抵銷及新可換股債券認購協議項下擬進行之其他相關交易(即利息豁免))，以及本公司就此遵守上市規則之其他適用要求；
- (d) 取得利息豁免批准；
- (e) Suntrust 股東批准新可換股債券認購協議(包括 Suntrust 發行新可換股債券及新可換股債券認購協議項下擬進行之其他相關交易(即(倘要求)抵銷及利息豁免))，以及 Suntrust 就此遵守菲律賓證券交易所上市規則之其他適用要求；

---

## 董事會函件

---

- (f) (倘需要)LET股東批准新可換股債券認購協議(包括Suntrust發行新可換股債券、抵銷及新可換股債券認購協議項下擬進行之其他交易(即利息豁免)，以及LET就此遵守上市規則之其他適用要求；及
- (g) 於新可換股債券認購協議日期及直至完成日期，並無發生任何情況或事件個別或共同造成或可能造成重大不利影響或菲律賓證券交易所全面長期暫停或嚴格限制Suntrust之證券交易。

SA Investments可於最後截止日期下午五時正或之前酌情及按其認為適當的條款豁免遵守上文所載之先決條件(g)。新可換股債券認購協議訂約方不得豁免其他先決條件。倘任何先決條件於最後截止日期或之前尚未獲達成或(視情況而定)獲SA Investments豁免，新可換股債券認購協議應予終止，而新可換股債券認購協議訂約方將獲解除及免除其各自於新可換股債券認購協議項下關於發行及認購新可換股債券、利息豁免及抵銷之責任。

於最後可行日期，除上述第(f)項未作要求外，概無其他先決條件已獲達成或豁免。

### 稅項

發行新可換股債券應付的文本印花稅應由Suntrust單獨承擔及支付。

### 完成

完成將於先決條件獲達成(或獲豁免)後的第二個營業日(或由SA Investments與Suntrust可能書面協定的有關其他日期)作實。

### 新可換股債券的主要條款

新可換股債券的建議主要條款載列如下：

- 發行人 : Suntrust。
- 本金額 : 最高13,511,100,000菲律賓比索(相當於約1,930,000,000港元)。
- 形式及面值 : 新可換股債券將以記名形式發行，最低面值為每份10,000,000菲律賓比索，除非新可換股債券的未贖回金額少於10,000,000菲律賓比索，於此情況下新可換股債券可以較低金額發行。

---

## 董事會函件

---

- 發行價 : 新可換股債券本金總額的100% (按新可換股債券之全額面值)。
- 利息 : 零。
- 罰息 : 年息8.0厘，就付款到期應付日期起直至及包括悉數付款日期的所有逾期未付金額計息。
- 到期日 : 新可換股債券發行日期八(8)週年之日，在新可換股債券持有人同意的情況下，可應Suntrust的要求延長至新可換股債券發行日期十(10)週年之日，如該日並非營業日，則為其後的首個營業日(「**到期日**」)。
- 新可換股債券換股價 : 因轉換而發行換股股份的價格初步為每股換股股份1.10菲律賓比索(受限於調整條文)，其簡要詳情載列於下文的「調整事件」。新可換股債券換股價較菲律賓證券交易所所報的下列Suntrust股份收市價：

新可換股債券換股價1.10菲律賓比索較：

- (i) 菲律賓證券交易所所報於最後交易日之收市價每股Suntrust股份0.85菲律賓比索溢價約29.41%；
- (ii) 菲律賓證券交易所所報直至及包括最後交易日的最後五個交易日的收市價每股Suntrust股份0.88菲律賓比索溢價約25.00%；
- (iii) 菲律賓證券交易所所報直至及包括最後交易日的最後十個交易日的收市價每股Suntrust股份0.86菲律賓比索溢價約27.91%；及
- (iv) 菲律賓證券交易所所報於最後可行日期的收市價每股Suntrust股份0.80菲律賓比索溢價約37.50%。

---

## 董事會函件

---

調整事件 : 惟倘於所有情況下，新可換股債券換股價不得低於Suntrust股份的面值，發生若干事件時，應根據新可換股債券的條款及條件項下的有關條文不時調整新可換股債券換股價，包括但不限於下列事件：

(i) 合併、分拆或重新分類Suntrust股份；

倘及每當Suntrust股份之面值因合併或拆細或重新分類而出現變動，則新可換股債券換股價須作出調整，方式為將緊接有關變動前生效之新可換股債券換股價乘以下列分數：

$$\frac{A}{B}$$

當中：

A 為緊隨有關變動後一股Suntrust股份的面值；及

B 為緊接有關變動前一股Suntrust股份的面值。

該調整將於有關變動生效當日生效。

(ii) 溢利或儲備的資本化(代替現金股息除外)；

---

## 董事會函件

---

新可換股債券換股價須作出調整，方式為將緊接以溢利或儲備(代替現金股息除外)資本化方式發行Suntrust股份前生效之新可換股債券換股價乘以下列分數：

$$\frac{A}{B}$$

當中：

A 指緊接有關發行前已發行Suntrust股份的總面值；

B 指緊隨有關發行後已發行Suntrust股份的總面值；

(iii) 在當前市價超過相關現金股息金額的情況下，透過以股代息方式發行Suntrust股份；

倘以股代息，就每股現有Suntrust股份發行之Suntrust股份之市值高於現金股息(或其相關部分)之金額，則新可換股債券換股價須作出調整，方式為將緊接有關發行前生效之新可換股債券換股價乘以下列分數：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

---

## 董事會函件

---

當中：

- A 指緊接有關發行前已發行Suntrust股份之總面值；
- B 指透過有關以股代息發行之Suntrust股份總面值乘以下列分數：
  - (aa) 分子為每股Suntrust股份的現金股息金額或其相關部分；及
  - (bb) 分母為就每股現有Suntrust股份以股代息方式發行以代替全部現金股息之Suntrust股份或其相關部分之市值；及
- C 指透過有關以股代息發行之Suntrust股份之總面值；及

**市值**指Suntrust向股東刊發的有關以股代息的公告、通函或其他文件所載或根據條款計算於刊發上述公告、通函或其他文件之時的Suntrust股份價格或價值，用於釐定將透過以股代息方式發行的Suntrust股份的面值，惟倘市值低上述公告、通函或其他文件刊發前一個交易日的現行市價的80%，市值將被視為現行市價。

該調整將於緊隨有關發行(如有)的記錄日期後當日起及有關Suntrust股份之發行日期(以較早者為準)起生效。

- (iv) 向Suntrust股東分派資本；

---

## 董事會函件

---

倘及每當Suntrust須向股東支付或作出任何資本分派(倘新可換股債券換股價須根據上文第(ii)或(iii)分段予以調整則除外)，則新可換股債券換股價須作出調整，方式為將緊接有關資本分派前生效之新可換股債券換股價乘以下列分數：

$$\frac{A - B}{A}$$

當中：

- A 指於緊接公佈資本分派日期前之交易日或(倘未能作出有關公佈)緊接資本分派日期前之交易日一股Suntrust股份之現行市價；及
- B 指一股Suntrust股份應佔資本分派部分於有關公告日期(或(視情況而定)資本分派日期之交易日)之公平市值，乃由認可投資銀行或核數師(作為專家)真誠釐定。

倘認可投資銀行或核數師認為，上述公平市值產生的結果嚴重不公平，則認可投資銀行或核數師可作為專家釐定(而在此情況下，上述公式應據此詮釋)應適當計入資本分派價值的金額。

有關調整將於公佈有關資本分派當日或(視乎情況需要而定)作出有關資本分派之當個交易日生效。



---

## 董事會函件

---

- (v) 以低於每股Suntrust股份當前市價的80%進行Suntrust股份的供股或就Suntrust股份授出購股權<sup>(附註)</sup>；

倘及每當Suntrust以供股方式向全體或絕大部分股東(作為一個類別)發行Suntrust股份，或以供股方式向全體或絕大部分股東(作為一個類別)發行或授出可認購或購買或以其他方式收購任何Suntrust股份之購股權、認股權證或其他權利，而在各情況下每股Suntrust股份之價格低於緊接公佈發行或授出該等Suntrust股份、購股權、認股權證或其他權利之條款當日前之交易日每股Suntrust股份現行市價之80%，則新可換股債券換股價須作出調整，方式為將緊接有關發行或授出前生效之新可換股債券換股價乘以下列分數：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

當中：

- A 指緊接有關公告日期前已發行的Suntrust股份數目；
- B 指就以供股方式發行之Suntrust股份或以供股方式發行之購股權或認股權證或其他權利及就當中包含之Suntrust股份總數應付之總額(如有)按有關每股Suntrust股份現行市價將認購或購買之Suntrust股份數目；及
- C 指已發行或(視情況而定)授出所包括之Suntrust股份總數。

該調整將於發行該等Suntrust股份或發行或授出該等購股權、認股權證或其他權利(視情況而定)當日生效。

(vi) Suntrust 進行其他證券的供股；

倘及每當 Suntrust 以供股方式向全體或絕大部分股東(作為一個類別)發行任何證券(Suntrust 股份或可認購或購買任何 Suntrust 股份的購股權、認股權證或其他權利除外)，或以供股方式向全體或絕大部分股東(作為一個類別)授出購股權、認股權證或可認購或購買任何證券(Suntrust 股份或可認購或購買 Suntrust 股份的購股權、認股權證或其他權利除外)的其他權利，則新可換股債券換股價須作出調整，方式為將緊接有關發行或授出前生效的新可換股債券換股價乘以下列分數：

$$\frac{A - B}{A}$$

當中：

- A 指於緊接公開宣佈有關發行或授出當日前的交易日或(如無作出有關公告)緊接有關發行或授出的記錄日期前的交易日，一股 Suntrust 股份的新可換股債券換股價或一股 Suntrust 股份的現行市價(以較低者為準)；及
- B 指由認可投資銀行或核數師(作為專家)所真誠釐定一股 Suntrust 股份應佔權利部分於該公佈日期(或(視乎情況需要而定)於該發行或授出之記錄日期的交易日)之公平市值。

有關調整將於有關發行或授出之記錄日期翌日開始生效。

(vii) 發行(上文(v)中所述者除外)，或發行或授出(上文(v)段中所述者除外)任何購股權、認股權證或其他權利，以按每股 Suntrust 股份的價格(低於每股 Suntrust 股份當前市價的 80%)認購或購買任何 Suntrust 股份<sup>(附註)</sup>；

---

## 董事會函件

---

倘及每當Suntrust發行(上文(v)段所述者除外)任何Suntrust股份(於行使新可換股債券換股權或轉換或交換或認購Suntrust股份之任何權利時發行之Suntrust股份除外)以全數換取現金，或發行或授出(上文(v)段所述者除外)任何購股權、認股權證或其他權利以認購或購買任何Suntrust股份，而每股Suntrust股份之價格低於緊接公佈有關發行或授出條款當日前之交易日每股Suntrust股份現行市價之80%，新可換股債券換股價須作出調整，方式為將緊接有關發行前生效之新可換股債券換股價乘以下列分數：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

---

## 董事會函件

---

當中：

- A 指緊接發行該等額外Suntrust股份前已發行的Suntrust股份數目；
- B 指就發行有關額外Suntrust股份應收之總代價按有關現行市價可購買之Suntrust股份數目；及
- C 指因發行該等額外Suntrust股份或於購股權、認股權證或其他權利按初步轉換或交換或認購比率或價格獲行使而將予發行的最高Suntrust股份數目。

該調整將於發行或授出該等額外Suntrust股份、購股權、認股權證或其他權利當日生效。

- (viii) Suntrust或其附屬公司(上述(v)、(vi)或(vii)所述者除外)發行附帶可轉換、交換或認購Suntrust股份的權利的其他任何證券，或按其條款可能被重新指定為Suntrust股份的證券，而Suntrust就有關轉換、交換、認購或重新指定而應收的每股Suntrust股份的代價低於每股Suntrust股份當前市價的80%<sup>(附註)</sup>；

除因根據本(viii)段所述證券本身之條款兌換或交換其他證券而發行證券外，倘及當Suntrust或任何附屬公司或(按Suntrust或任何附屬公司之指示或要求或根據與之訂立之任何安排)任何其他公司、人士或實體(上文(v)、(vi)或(vii)分段所述者除外)須僅為現金發行任何證券(新可換股債券除外)，而根據其發行條款，該等證券附帶權利可兌換或交換或認購，Suntrust股份(或就據此發行之現有證券授出任何有關權利)或根據其條款可能重新指定為Suntrust股份之證券，而Suntrust就有關兌換、交換、認購或重新指定而應收之每股Suntrust股份代價低於緊接公佈有關證券之條款(或有關授出之條款)當日前之交易日每股Suntrust股份現行市價之80%，則新可換股債券換股價須作出調整，方式為將緊接有關發行或授出前生效之新可換股債券換股價乘以下列分數：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

當中：

- A 指緊接有關發行或授出前已發行的Suntrust股份數目；
- B 指Suntrust就因轉換或交換或行使有關證券所附認購權而將予發行或以其他方式提呈之Suntrust股份應收之總代價(如有)按有關每股Suntrust股份現行市價可購買之Suntrust股份數目；及

---

## 董事會函件

---

C 指因按初步轉換、交換或認購價或比率轉換或交換該等證券或行使該等證券所附帶之有關認購權而將予發行之最高 Suntrust 股份數目。

該調整將於發行或授出該等證券當日生效。

- (ix) 對上文(viii)所述的任何證券附帶的轉換、交換、認購或重新指定權作出修改，致使進行此類修改後，Suntrust就有關轉換、交換、認購或重新指定而應收的每股Suntrust股份的代價低於每股Suntrust股份當前市價的80%<sup>(附註)</sup>；及

倘及每當對上文(viii)段所述任何有關證券附帶之轉換、交換、認購或重新指定權利作出任何修訂(新可換股債券及根據適用於有關證券之條款對換股價作出之任何調整除外)，致使於有關修訂後，Suntrust就有關轉換、交換、認購或重新指定應收之每股Suntrust股份代價低於緊接有關修訂建議之公告日期前之交易日每股Suntrust股份現行市價之80%，則新可換股債券換股價須作出調整，方式為將緊接有關修訂前生效之新可換股債券換股價乘以下列分數：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

---

## 董事會函件

---

當中：

- A 指緊接有關修訂前之已發行Suntrust股份數目；
- B 指Suntrust就因轉換、交換或重新指定或經修訂證券所附認購權獲行使而將予發行或以其他方式可供發行之Suntrust股份應收之總代價(如有)按有關每股Suntrust股份現行市價或有關證券之現有轉換、交換、認購或重新指定價格將購買之Suntrust股份數目；及
- C 指因按經修改轉換、交換、重新指定或認購價或比率轉換、交換或重新指定該等證券或行使該等證券附帶之有關認購權而將予發行或以其他方式提呈之最高Suntrust股份數目，惟就根據本段或上文第(viii)段作出之任何先前調整按認可投資銀行或核數師(作為專家)真誠認為適當之有關方式(如有)作出抵免。

該調整將於修改該等證券附帶之轉換、交換、認購或重新指定之權利當日生效。

---

## 董事會函件

---

- (x) Suntrust或其附屬公司或與有權參與相關安排的Suntrust股東有關的任何其他人士以其他方式進行證券發售，據此，該等證券可由彼等收購。

倘及每當Suntrust或其任何附屬公司或(按Suntrust或其任何附屬公司的指示或要求或根據與其訂立的任何安排)任何其他公司、人士或實體出售或分派任何與要約有關的證券，而股東(就此而言，指予以有關要約時至少60%發行在外Suntrust股份的持有人)一般有權參與安排，據此，彼等可按每股Suntrust股份的實際價格(低於緊接有關要約條款公告日期前交易日每股Suntrust股份現行市價的80%)收購有關證券(惟新可換股債券換股價須根據上文第(iv)至(viii)段予以調整除外)，則新可換股債券換股價須予以調整，方式為將緊接予以有關要約前生效的新可換股債券換股價乘以下列分數：

$$\frac{A - B}{A}$$

當中：

- A 指於緊接公佈有關要約之條款日期前之交易日之一股Suntrust股份現行市價；及
- B 指一股Suntrust股份應佔權利部分於有關公告日期之公平市值，由認可投資銀行或核數師(作為專家)真誠釐定。



---

## 董事會函件

---

有關調整將於發行、出售或分派證券當日生效。

附註：低於每股Suntrust股份現行市價80%之基準乃參考有關聯交所上市公司發行之可換股債券調整條款之現行市場慣例而作出。

董事認為，鑒於新可換股債券之長期到期日，上述調整事件可透過確保新可換股債券換股價可準確反映Suntrust於上述事件發生時之資本架構變動，保障SA Investments作為新可換股債券持有人於Suntrust之權益。因此，董事認為上述調整事件屬公平合理。

- 換股期 : 緊隨新可換股債券發行日期後當日起至到期日下午四時正止期間(「換股期」)。
- 換股條件 : 在貸款已償還至少百分之七十五(75%)之前，新可換股債券持有人不得行使任何新可換股債券換股權或同意對新可換股債券的條款及條件作出任何修訂。
- 轉換 : 各新可換股債券持有人有權於換股期任何時間將其持有的全部或任何部分新可換股債券轉換為Suntrust股份並入賬列作繳足，惟須受換股條件所限。

每次轉換的數額應不少於10,000,000菲律賓比索的完整倍數，惟新可換股債券餘下未贖回本金總額少於10,000,000菲律賓比索除外，在此情況下，所有結餘(而非其中部分)可轉換為換股股份並入賬列作繳足，惟須受新可換股債券換股條件(定義見下文)所限。

---

## 董事會函件

---

因任何新可換股債券換股權獲行使而將予發行的換股股份數目將以將予轉換的新可換股債券的菲律賓比索本金額除以相關轉換日期之實際新可換股債券換股價釐定。概無因新可換股債券換股權獲行使而將發行任何零碎換股股份，且並無就其作出任何現金付款或其他調整。

換股股份將在所有方面與當時已發行Suntrust股份(包括Suntrust之後不時宣派、作出或支付的分派或其他付款的任何權利)具有同等地位。

贖回條件 : 新可換股債券項下所有結欠及應付款項將從屬於抵押義務，且在付款方面位列其後，直至悉數支付抵押義務止。只要貸款融資項下任何貸款仍未償還，SA Investments不得(不論直接或間接)向Suntrust收取、要求及/或接收新可換股債券項下任何本金、利息、罰息、罰款或其他應付款項(「贖回條件」)。

贖回 : **Suntrust 提早贖回：**

Suntrust有權於新可換股債券發行日期第一(1)週年後至到期日(或倘延期，則經延期到期日)止隨時按其未贖回本金額的100%連同直至贖回日期的應計利息(包括罰息，如有)以及可令將予贖回之新可換股債券自新可換股債券發行日期起之年度回報率達至6%的補足金額註銷及贖回全部新可換股債券，惟須受贖回條件所限。Suntrust註銷及贖回新可換股債券之決定乃透過向新可換股債券持有人發出七(7)個營業日的事先書面通知(指明建議贖回日期)的方式作出。

### 新可換股債券持有人要求提早贖回：

新可換股債券持有人可於緊隨新可換股債券發行日期的第一(1)週年後當日至到期日(或倘延期，則經延期到期日)止期間任何時間要求Suntrust按未贖回本金額100%連同其截至贖回日期的應計利息(包括罰息，如有)以及可令將予贖回之新可換股債券自新可換股債券發行日期起之年度回報率達至6%的補足金額提早贖回新可換股債券，惟新可換股債券持有人僅可在事先諮詢Suntrust後作出上述贖回要求，且合理信納Suntrust將能在按贖回條件作出贖回後支付到期債務。新可換股債券持有人贖回新可換股債券的決定應透過提前七(7)個營業日通知Suntrust而向Suntrust發出書面通知。

### 於到期時贖回：

除非先前已贖回、轉換、購買或註銷，否則Suntrust將於到期日或(倘延期)經延期到期日按以下金額贖回新可換股債券，惟須受贖回條件所限：

- 直至到期日或(倘延期)經延期到期日未贖回的本金額；
- 自新可換股債券發行日期起至到期日或(如延長)經延長到期日止計算按新可換股債券6%補足將予贖回之新可換股債券年度回報率的金額；及
- 新可換股債券項下任何其他到期但未支付的未償還款項。

### 因違約事件贖回：

於發生違約事件(其簡要詳情載於下文「違約事件」)後，Suntrust將按以下金額贖回新可換股債券，惟須受贖回條件所限：

- 其未贖回本金額100%連同直至贖回日期止的應計利息；及
- 新可換股債券項下任何其他到期但未支付的未償還款項。

違約事件：於慣常違約事件中，新可換股債券下的主要違約事件載列如下：

- (1) **拖欠付款：**到期時未支付新可換股債券之任何到期款項，且該違約行為尚未透過Suntrust於到期日後15日內支付之方式補救；或
- (2) **違反新可換股債券認購協議：**Suntrust嚴重違反新可換股債券認購協議的任何條款，包括違反當中的任何保證、契諾及／或承諾；或
- (3) **Suntrust或Suntrust一間附屬公司非自願解散及出售：**通過決議案或具司法管轄權之法院頒令將Suntrust或Suntrust的一間附屬公司清盤或解散，或Suntrust或Suntrust的一間附屬公司出售其全部或絕大部分資產，而在任何有關情況下，為或根據及於其後進行合併、兼併、併購或重組(其條款須事先經新可換股債券持有人以特別決議案書面批准)者除外；或
- (4) **暫停買賣及除牌：**倘Suntrust股份被菲律賓證券交易所停牌連續30個交易日或Suntrust股份於菲律賓證券交易所的上市地位被撤銷或撤回；或

---

## 董事會函件

---

- (5) **未能取得股東批准：**未能就換股股份於菲律賓證券交易所上市取得所需的大多數Suntrust少數權益股東的必要批准；或
- (6) **未獲上市批准：**自新可換股債券持有人可能指定的提交相關上市申請之日起該段期間內，未能取得菲律賓證券交易所批准換股股份於菲律賓證券交易所上市；或
- (7) **增加法定股本：**未能應新可換股債券持有人的書面要求獲得增加法定股本的必要同意、批准及／或豁免，以致沒有足夠數量的法定但未發行的Suntrust股份可用於履行有關轉換新可換股債券的義務；或
- (8) **交叉違約：**Suntrust或Suntrust任何附屬公司為或有關已借入或籌集款項之任何其他現時或將來債務因違約事件(不論其名稱為何)而於指定到期日前到期及應付。

只要貸款仍未償還，SA Investments不得宣佈任何新可換股債券項下之違約事件。

轉讓條件 : 只要貸款仍未償還，新可換股債券持有人不得對所有或任何新可換股債券進行、導致或實行任何轉讓、出讓或其他處置，亦不得對任何新可換股債券設立或導致或允許設立任何留置權或產權負擔，惟貸款協議明確允許者除外。

新可換股債券的可轉讓性 : 在符合新可換股債券的條款及條件以及轉讓條件之情況下，新可換股債券可按10,000,000菲律賓比索的完整倍數(或可代表其全部本金的較少金額)轉讓、受讓或以其他方式按揭、質押或抵押予任何人士。

---

## 董事會函件

---

將新可換股債券轉讓、受讓、按揭、質押或抵押予 Suntrust 的任何關聯方(持有 Suntrust 至少 10% 或以上股權的股東、其直系親屬、或公司、其母公司或聯屬公司的任何董事、高級職員或僱員)應(i)立即向菲律賓證券交易所報告及披露，及(ii)在簽立後五(5)個曆日內向證券交易委員會報告及披露。惟前提是，倘該轉讓或受讓將導致新可換股債券於任何時間由十九(19)名以上持有人持有，則不得轉讓或受讓新可換股債券。

- 轉換限制 : 不論新可換股債券任何其他條款及條件，新可換股債券的持有人僅在經 Suntrust 書面確認，表示根據新可換股債券換股權的行使向有關新可換股債券持有人配發及發行換股股份不會導致 Suntrust 違反相關菲律賓證券交易所規則或通函規定的相關最低公眾持股量(就 Suntrust 而言目前為 10%)情況下，方可行使新可換股債券附帶的新可換股債券換股權。
- 投票權 : 新可換股債券不賦予其持有人於 Suntrust 任何股東大會投票之權利。
- 新可換股債券並無上市 : 概無且將不會申請新可換股債券於菲律賓證券交易所或任何其他證券交易所上市。

### 抵銷

完成後，Suntrust 將應用認購價按以下其中一種方式贖回二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券：(a) (倘認購價等於或高於債務金額)全額支付債務金額；或(b) (倘認購價低於債務金額)按等於認購價的金額部分支付債務金額，差額由 Suntrust 以現金支付。就上述者而言，作為新可換股認購協議條款的一部分，SA Investments 及 Suntrust 將於完成後訂立抵銷契據，以達成抵銷及(當認購價低於債務金額時)由 Suntrust 以現金支付任何差額，認購價低於債務金額的原因包括但不限於實際完成日期遲於完成日期(預期)。抵銷契據項下的抵銷須待(i)獨立股東於股東特別大會批准；及(ii)達成(或豁免)新可換股債券認購協議項下的其他先決條件後方可作實。

## 董事會函件

董事會已諮詢本集團的法律顧問，而根據其意見及過往申請，向證券交易委員會申請批准發行新可換股債券預期需要自申請日期起計約七(7)個月。由於新可換股債券的本金額須於Suntrust自證券交易委員會及菲律賓其他相關政府機關取得有關發行新可換股債券的必要同意、批准及豁免後方可確認，SA Investments及Suntrust雙方同意設定新可換股債券認購協議項下可予抵銷的債務金額最高上限(「最高抵銷金額」)，其將計及達成所有先決條件的預期時間。

假設完成日期(預期)為二零二四年四月三十日，抵銷項下的最高抵銷金額將為13,511,100,000菲律賓比索(相當於約1,930,000,000港元)，包括以下：

- (a) 二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券的本金額(分別為5,600,000,000菲律賓比索(相當於約798,900,000港元)及6,400,000,000菲律賓比索(相當於約913,000,000港元))；及
- (b) 直至完成日期(預期)，二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券的到期應付應計利息(有關金額乃基於本金額利息豁免)分別為約785,200,000菲律賓比索(相當於約112,000,000港元)及約725,900,000菲律賓比索(相當於約103,600,000港元)。

根據Suntrust與SA Investments之間有關抵銷的公平磋商，作為新可換股債券認購協議條款的一部分，SA Investments有條件同意利息豁免，而SA Investments及Suntrust將於完成後訂立豁免契據，作為新可換股債券認購協議條款的一部分。

### 新可換股債券換股價基準

新可換股債券換股價1.10菲律賓比索乃Suntrust與SA Investments參考以下各項後經公平磋商後釐定：(i) Suntrust股份的現行市價，即菲律賓證券交易所所報之Suntrust股份於最後交易日之收市價每股0.85菲律賓比索及於直至最後交易日(包括該日)的最後五個交易日之收市價每股0.88菲律賓比索；(ii)二零二零年可換股債券換股價及二零二二年可換股債券換股價；(iii)彩御可換股債券的換股價每股Suntrust股份1.10菲律賓比索；及(iv)二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券項下的到期債務金額。Suntrust及SA Investments各自認為參考第(iii)及(iv)點在商業上屬合理，原因為新可換股債券的到期期限及規模(將用於抵銷全部或部分債務金額)與彩御可換股債券相若，故Suntrust及SA Investments同意將新可換股債券換股價定為與彩御可換股債券換股價相同，對Suntrust可換股債券持有人而言屬公平。

新可換股債券換股價為1.10菲律賓比索，較二零二零年可換股債券換股價每股換股股份1.80菲律賓比索及二零二二年可換股債券換股價每股換股股份1.65菲律賓比索分別折讓約38.9%及33.3%。



---

## 董事會函件

---

於最後可行日期，Suntrust的收市價為菲律賓證券交易所所報每股Suntrust股份0.80菲律賓比索。

由於相較於二零二零年可換股債券換股價及二零二二年可換股債券各自換股價的有關折讓，新可換股債券悉數轉換後將予發行的Suntrust股份數目，相較於二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券悉數轉換後將予發行的Suntrust股份合計數目，將增加約75.7%，由合計6,989,898,989股Suntrust股份增加至12,282,859,277股Suntrust股份。

### 新可換股債券之利率

新可換股債券按零利率計息，乃由Suntrust與SA Investments經考慮以下各項後公平磋商釐定：(i)在贖回條件規限下，SA Investments將於Suntrust提早贖回新可換股債券時收取相當於新可換股債券6%年度回報之金額；(a) Suntrust提早贖回；(b)新可換股債券持有人要求提早贖回；及(c)於到期時贖回；(ii)新可換股債券換股價較二零二零年可換股債券換股價及二零二二年可換股債券換股價大幅下跌，可能令本集團得以把握Suntrust前景的上升潛力；及(iii)降低Suntrust的現金流壓力，以促進主酒店娛樂場的竣工及開業，這將隨著時間的推移可能增加Suntrust的價值，並更好地滿足本公司於Suntrust投資的長遠利益。因此，董事認為新可換股債券的零利息屬合理，屬公平合理，並符合本公司及股東的利益。

### 新可換股債券之換股條件

根據新可換股債券，各方同意，於償還貸款至少百分之七十五(75%)前，新可換股債券持有人不得行使任何新可換股債券換股權或同意對新可換股債券之條款及條件作出任何修訂(「新可換股債券之轉換條件」)。董事認為，儘管貸款人與Suntrust訂立貸款協議，惟貸款可大幅解決Suntrust之融資需求及促進主酒店娛樂場之建設，直接提升本集團於Suntrust之投資之預期長期價值及回報，新可換股債券之轉換條件屬合理，屬公平合理，並符合本公司及股東之利益。

### 以貸款人為受益人之新可換股債券押記及新可換股債券從屬

自獨立股東批准日期起，(a)根據擔保協議，新可換股債券將構成押記予貸款人的抵押一部分；及(b)根據從屬協議，新可換股債券將構成次級債務一部分，並從屬於以貸款人為受益人的抵押義務。有關押記及從屬的進一步詳情，載列於本通函「董事會函件－擔保協議及由SA Investments提供的其他文件－擔保協議」及「董事會函件－擔保協議及由SA Investments提供的其他文件－從屬協議」。



## 董事會函件

### 對SUNTRUST股權結構之影響

僅供說明用途，(i)於最後可行日期；(ii)緊隨僅彩御可換股債券獲悉數轉換；(iii)緊隨僅二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券獲悉數轉換；及(iv)緊隨彩御可換股債券、二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券獲悉數轉換後，Suntrust股權結構(假設自最後可行日期及直至彩御可換股債券、二零二零年可換股債券或二零二二年可換股債券任何一項獲轉換，Suntrust股權結構並無其他變動)如下：

	於最後可行日期		僅彩御可換股 債券獲轉換		僅二零二零年 可換股債券及 二零二二年 可換股債券獲轉換		彩御可換股債券、 二零二零年可換股 債券及二零二二年 可換股債券獲轉換	
	<i>Suntrust</i> 股份數目	%	<i>Suntrust</i> 股份數目	%	<i>Suntrust</i> 股份數目	%	<i>Suntrust</i> 股份數目	%
<b>LET集團</b>								
SA Investments	-	-	-	-	6,989,898,989	49.1	6,989,898,989	33.5
彩御	3,697,500,000	51.0	10,333,863,636	74.4	3,697,560,000	26.0	10,333,863,636	49.5
小計	<b>3,697,500,000</b>	<b>51.0</b>	<b>10,333,863,636</b>	<b>74.4</b>	<b>10,687,398,989</b>	<b>75.1</b>	<b>17,323,762,625</b>	<b>83.0</b>
Megaworld及其關聯方	2,513,694,000	34.7	2,513,694,000	18.1	2,513,694,000	17.6	2,513,694,000	12.0
Suntrust董事 (盧先生及蔡明發 先生除外)	3	0.0	3	0.0	3	0.0	3	0.0
公眾	<u>1,038,805,997</u>	<u>14.3</u>	<u>1,038,805,997</u>	<u>7.5</u>	<u>1,038,805,997</u>	<u>7.3</u>	<u>1,038,805,997</u>	<u>5.0</u>
總計	<u><u>7,250,000,000</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>13,886,363,636</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>14,239,898,989</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>20,876,262,625</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

## 董事會函件

僅供說明用途，(i)於最後可行日期；(ii)緊隨僅彩御可換股債券獲悉數轉換；(iii)緊隨僅新可換股債券獲悉數轉換；及(iv)緊隨彩御可換股債券及新可換股債券獲悉數轉換後，Suntrust股權結構(假設自最後可行日期及直至彩御可換股債券或新可換股債券任何一項獲轉換，Suntrust股權結構並無其他變動)如下：

	於最後可行日期		僅彩御可換股債券 獲轉換		僅新可換股債券 獲轉換		彩御可換股債券 及新可換股債券 獲轉換	
	Suntrust		Suntrust		Suntrust		Suntrust	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
<b>LET集團</b>								
SA Investments	-	-	-	-	12,282,859,277	62.9	12,282,859,277	46.9
彩御	3,697,500,000	51.0	10,333,863,636	74.4	3,697,500,000	18.9	10,333,863,636	39.5
小計	<b>3,697,500,000</b>	<b>51.0</b>	<b>10,333,863,636</b>	<b>74.4</b>	<b>15,980,359,277</b>	<b>81.8</b>	<b>22,616,722,914</b>	<b>86.4</b>
Megaworld及其關聯方	2,513,694,000	34.7	2,513,694,000	18.1	2,513,694,000	12.9	2,513,694,000	9.6
Suntrust董事(盧先生及蔡明發先生除外)	3	0.0	3	0.0	3	0.0	3	0.0
公眾	1,038,805,997	14.3	1,038,805,997	7.5	1,038,805,997	5.3	1,038,805,997	4.0
總計	<u>7,250,000,000</u>	<u>100.0</u>	<u>13,886,363,636</u>	<u>100.0</u>	<u>19,532,859,277</u>	<u>100.0</u>	<u>26,169,222,914</u>	<u>100.0</u>

### SA 貸款協議

根據貸款協議，Suntrust須於個建設儲備賬戶維持信貸結餘不少於20,000,000美元(相當於約155,000,000港元)，該賬戶將以貸款人之擔保受託人名義設立，以支付建設主酒店娛樂場的任何超支費用(「CRA儲備規定」)。

於二零二三年七月二十六日，SA Investments(作為貸款人)與Suntrust訂立SA貸款協議，據此於取得獨立股東批准及下述其他SA貸款先決條件之前提下，SA Investments將向Suntrust提供貸款融資最多20,000,000美元(相當於約155,000,000港元)，僅用於Suntrust履行CRA儲備規定。

## 董事會函件

SA貸款協議之日期、訂約方以及主要條款及條件載列如下：

- 日期：二零二三年七月二十六日。
- 貸款人：SA Investments，本公司之全資附屬公司。
- 借款人：Suntrust。
- 融資金額：最高20,000,000美元(約155,000,000港元)。
- 目的：僅用於Suntrust履行CRA儲備規定。
- 利率：年利率百分之六(6.0%)。
- 違約利率：年利率百分之八(8.0%)。
- 提款期：由所有SA貸款先決條件達成起計六十(60)日期間(或SA Investments可按其唯一絕對酌情權認為適當的有關較長期間)。
- 期限：自SA貸款融資項下SA貸款的提取日期起計十(10)年(「SA貸款到期日」)。
- 在Suntrust向SA Investments遞交書面申請後，SA貸款到期日每次可以延期一(1)個月，惟可予延長的總期限不得超過三(3)個月(除非SA Investments另行按其唯一絕對酌情權同意較長的期限)，而有關每次延長須在SA Investments以其唯一絕對酌情權施加有關條款及條件後且受其所規限。
- 償還：SA貸款連同其所有應計利息以及SA貸款協議項下到期應付的所有款項須由Suntrust於以下最早者悉數償還：
- (i) SA貸款到期日或已延長SA貸款到期日，可依照SA貸款協議予以延長；及
  - (ii) 隨即在SA貸款違約事件發生後。
- 稅項及其他收費：Suntrust因SA貸款而應付的所有適用稅項及其他收費。

---

## 董事會函件

---

- 違約事件：
- ：
- 以下載列違約事件，在發生任何其中一者後，毋須進一步通知或要求下，SA貸款連同其上所有應計利息及SA貸款協議項下應付及欠負SA Investments的所有金額須立即到期及應付SA Investments：
- (i) Suntrust未能依照SA貸款協議的條款支付；或
  - (ii) Suntrust違反履行或遵守SA貸款協議，而有關違反無法在已向Suntrust發出有關書面通知後三十(30)日內予以補救；或
  - (iii) 證明Suntrust任何聲明、保證及承諾屬不正確或具有誤導成分，在作出或視為作出時或在任何重大方面重複作出或應當違反；或
  - (iv) 就Suntrust合併、清盤或解散發出命令或通過有效決議案或進行類似法律程序(緊隨SA Investments早前書面批准進行合併或重組及就此目的的情況則除外)；或
  - (v) 任何產權負擔人接管，或倘接管人或其他類似人員獲委任，或倘對Suntrust的全部經營、資產或財產或任何部分提出或實施扣押或執行，且並未在提出或實施後三十(30)日內履行；或
  - (vi) Suntrust任何為所借或籌得款項或與之有關的其他現有或日後債務在其所列到期日前變成到期應付，或Suntrust未能在到期時支付其於就任何所借或籌得的款項作出的任何現有或日後擔保項下應付的任何金額；或
  - (vii) 倘Suntrust的股份於菲律賓證券交易所暫停買賣持續三十(30)個交易日或以上，或Suntrust的股份於菲律賓證券交易所撤回或撤銷上市；或
  - (viii) 任何法院、仲裁庭或其他相關機構針對Suntrust目前進行、待決或面臨威脅前進行的任何重大訴訟、仲裁或行政程序；或

- (ix) Suntrust須總體上停止向債權人付款，或應無法支付其債項；或
- (x) SA Investments認為Suntrust的財政狀況出現重大不利變動，或發生SA Investments認為有可能對Suntrust履行其SA貸款協議項下義務之能力造成重大不利影響的任何其他事件或狀況；或
- (xi) SA貸款協議及任何其他附屬文件應不再具有十足效力及作用；或
- (xii) 在Suntrust任何相關司法權區的法律下，據此發生任何事件對任何上述事件存在類似或同等影響。

#### SA貸款協議之先決條件

SA貸款協議及取得SA貸款須待以下各項獲達成後，方可作實：

- (i) 本公司遵守上市規則獲獨立股東批准SA貸款協議及其項下擬進行的所有交易，並已遵守聯交所可能要求的規定；
- (ii) Suntrust已取得菲律賓證券規例守則所規定有關關聯方交易的一切必要批准、同意或豁免(如適合)，涵蓋授出SA貸款及其後履行SA貸款協議及其項下擬進行的所有交易；及
- (iii) Suntrust之所有聲明、保證及承諾在每次作出時且截至當時作出時仍屬真實及正確，如同每次均參考當時存在的事實及情況而作出。

SA Investments可按其唯一絕對酌情權隨時於SA貸款最後截止日期或之前向Suntrust發出書面通知全部或部分豁免上文第(iii)項所載的SA貸款先決條件。

倘任何SA貸款先決條件未能於SA貸款最後截止日期或之前達成(或倘(視情況而定)獲SA Investments豁免，原因是可根據SA貸款協議的條款予以豁免)，則SA貸款協議應告終止，而訂約方於SA貸款協議項下的相關責任應告失效及終止，概無訂約方應對其他訂約方提出任何申索，惟任何先前違約情況則除外。

於最後可行日期，除上文第(ii)項之外(並無要求Suntrust取得)，其他SA貸款協議先決條件概無獲達成。

## 董事會函件

### 以貸款人為受益人之SA貸款協議押記及SA貸款從屬

從屬自獨立股東批准日期起，(a)根據擔保協議，SA貸款協議將構成押記予貸款人的抵押(即轉讓貸款合約)一部分；及(b)根據從屬協議，SA貸款將構成次級債務一部分，並從屬於以貸款人為受益人的抵押義務。有關押記及從屬的進一步詳情，載列於本通函「董事會函件－擔保協議及由SA Investments提供的其他文件－擔保協議」及「董事會函件－擔保協議及由SA Investments提供的其他文件－從屬協議」。

### 貸款融資

根據貸款協議(經由貸款修訂協議修改及修訂)進行的貸款融資的主要條款如下：

日期： 二零二三年六月八日(經日期為二零二三年七月二十六日之貸款修訂協議)。

貸款主要金額： 最高25,000,000,000菲律賓比索(相當於約3,600,000,000港元)。

貸款融資可用期限： 期限由貸款協議日期起，直至以下較早者終止：(a)貸款融資被Suntrust悉數提取之日；(b)主酒店娛樂場竣工並向公眾開放，以及獲菲律賓有關當局頒發開始經營賭場的有效許可證，以展開商業運營之日；或(c)貸款融資被悉數註銷或貸款融資根據貸款協議被終止之日。

提款時間表：	計劃提款日期	提款金額
	二零二三年七月	2,000,000,000.00 菲律賓比索
	二零二三年九月	1,340,000,000.00 菲律賓比索
	二零二三年十月	5,400,000,000.00 菲律賓比索
	二零二四年六月	2,260,000,000.00 菲律賓比索
	二零二五年四月	7,520,000,000.00 菲律賓比索
	二零二五年十月	6,480,000,000.00 菲律賓比索
	<b>總計</b>	<b>25,000,000,000.00 菲律賓比索</b>

可予調整，乃由於貸款人與Suntrust可能以書面共同協定。

截至最後可行日期，Suntrust已於二零二三年七月三十一日根據貸款融資提取2,000,000,000 菲律賓比索。

---

## 董事會函件

---

- 貸款的應用： 為主酒店娛樂場的建設及發展提供部分資金。
- 到期日： 貸款融資下首次提款日期的第八(8)週年，或倘該日期並非於菲律賓馬卡蒂市及達義市商業銀行通常開門營業的銀行日，則緊接前一個銀行日。
- 利率： 年利率應在相關提取日前兩(2)個銀行日(「**利率設定日**」)，以(a)基準利率加息差以及(b)下限利率兩者中的較高者為基準而初步確定，在各情況下均要除以0.99(適用於初始提款日第三(3)週年之前的計息期)及0.95(適用於初始提款日第三週年或之後開始但於第五(5)週年前之計息期)的利息溢價系數。
- 所有利率均應在初始提款日第五(5)週年前一(1)個銀行日(「**利率重設日**」)，以(a)基準利率加息差以及(b)下限利率兩者中的較高者為基準而重設，在各情況下均要除以利息溢價系數0.95。
- 息差：每年175個基點。
- 下限利率：年利率7.00%。

---

## 董事會函件

---

- 基準利率： 於相關利率設定日：
- 彭博PDEx頁面(或出版機構的有關後續頁面)在緊接相關利率設定日之前及截至該日止連續三(3)個銀行日約下午5時公佈的五(5)年PHP BVAL Reference Rate的簡單平均值。
- 於利率重設日：
- 彭博PDEx頁面(或出版機構的有關後續頁面)在緊接利率重設日之前及截至該日止連續三(3)個銀行日約下午5時公佈的三(3)年PHP BVAL Reference Rate的簡單平均值。
- 倘不能按上述規定確定基準利率，則各方應商定雙方均能接受的機制來確定基準利率或雙方均能接受的利率。在暫無有關商議的情況下，提取潛在貸款融資項下之資金將不獲許可。
- 利息支付： 須於每個利息期的最後一日支付(即從首次提款日起至貸款融資到期日止的每個連續三(3)個月期間)。
- 違約利率： 年利率24%。
- 保證人： 盧先生，作為抵押義務的保證人。
- 擔保提供者：
- (a) Suntrust；
  - (b) 彩御，LET之直接全資附屬公司；及
  - (c) SA Investments。



---

## 董事會函件

---

融資貸款下提款的先決條件：

以下為融資貸款下首次提款的主要先決條件：

- (a) 向貸款人及其融資代理人交付由各方正式簽署的貸款協議；
- (b) 已修訂彩御可換股債券，以反映與可換股債券所須條件類似的條款，並放棄其持有人要求或宣佈其違約的權利，所有該等均令貸款人滿意；
- (c) 向貸款人及其擔保代理人交付由Suntrust及彩御將簽立所需的擔保文件，作為擔保提供者，向貸款人的擔保代理人提供擔保以履行抵押義務；
- (d) 向貸款人的融資代理人交付一份由彩御正式簽立的從屬協議，將Suntrust所有現時及將來拖欠彩御債務排列於抵押義務之後；
- (e) 一份由盧先生作為保證人正式簽立的保證協議，以履行抵押義務，並向Suntrust提供項目資助，以(i)確保及時完成主酒店娛樂場；及(ii)通過向Suntrust提供項目資助，及時為主酒店娛樂場項目的成本超支提供資金；
- (f) 向貸款人的融資代理人交付貸款人要求的法律意見；
- (g) 向貸款人的融資代理人交付由Suntrust編製的財務模型，預測主酒店娛樂場項目的建設、融資、收入及支出；
- (h) 向貸款人及其擔保代理人交付由SA Investments正式簽立的擔保協議；

---

## 董事會函件

---

- (i) 向貸款人的融資代理人交付由SA Investments正式簽立的從屬協議；
- (j) 向貸款人及其融資代理人交付由Suntrust及SA Investments正式簽立的補充平邊契據；及
- (k) 向貸款人及其融資代理交付由Suntrust和SA Investments正式簽立的承諾函。

貸款融資項下的後續提款須以下列主要先決條件為條件：

- (l) 第二次提取：於二零二三年九月三十日或之前，(a) Suntrust已為以貸款人之擔保受託人名義備存之建設儲備賬戶注資，總額不少於20,00,000美元；及(b)已取得獨立股東批准且獨立股東批准日期已發生；
- (m) 第三次提取：貸款人的融資代理人已獲得Suntrust及其指定主酒店娛樂場項目承包商認證，並經貸款人的技術顧問驗證，確認主酒店娛樂場項目的通電及塔樓防水已完成；
- (n) 第四次提取：貸款人的融資代理人已獲得Suntrust及其指定主酒店娛樂場項目承包商認證，並經貸款人的技術顧問驗證，確認已簽發主酒店娛樂場項目的適當消防安全認證，並已遞交必要消防安全合規及委託報告；

---

## 董事會函件

---

- (o) 第五次提取：貸款人的融資代理人已獲得 Suntrust 及其指定主酒店娛樂場項目承包商認證，並經貸款人的技術顧問驗證，確認主酒店娛樂場項目的平台裝修已完成，已頒發主酒店娛樂場的適當部分佔用許可證，且主酒店娛樂場項目施工已完成至少 85%，菲律賓有關當局已發出通知以開始營運主酒店娛樂場項目的娛樂場，以及彩御、盧先生及 SA Investments 已向主酒店娛樂場注入額外現金股本<sup>(附註)</sup>至少 78.7 億菲律賓比索；及
- (p) 第六次提取：貸款人的融資代理人已獲得 Suntrust 及其指定主酒店娛樂場項目承包商認證，並經貸款人的技術顧問驗證，確認主酒店娛樂場項目的酒店裝修已經完成，且彩御、盧先生及 SA Investments 已向主酒店娛樂場注入額外現金股本<sup>(附註)</sup>至少 115.0 億菲律賓比索。

附註：於最後可行日期，除向 Suntrust 提供 20,000,000 美元（相當於約 155,000,000 港元）的 SA 貸款協議外，僅就 Suntrust 達成 CRA 儲備規定而言，本公司並不知悉有任何進一步注資需要。

SA Investments 並無義務提供額外現金權益。倘 SA Investments 提供額外現金權益，本公司將遵守上市規則的相關規定。

若待於股東特別大會上向獨立股東提呈以批准財務資助的任何決議案獲獨立股東於股東特別大會上投票否決，則 SA Investments 將不承擔貸款融資項下任何義務或責任。

### 擔保協議及由SA INVESTMENTS提供的其他文件

SA Investments為貸款協議的一方，作為擔保提供者之一，於Suntrust根據貸款融資首次提款前，提供下列擔保及其他文件：

#### 擔保協議

擔保協議乃作為日期為二零二三年六月八日的貸款協議的一部分而納入其中，而非作為獨立文件。因此，SA Investments簽立貸款協議相當於SA Investments於二零二三年六月八日簽立擔保協議。根據擔保協議，SA Investments已(a)設立第一押記，並以擔保方式轉讓(i) Suntrust向SA Investments發行或將來可能發行的所有可現有及未來的可換股債券(「可換股債券」)(包括但不限於已發行的二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券)；及(ii) Suntrust與SA Investments之間已訂立或將訂立的所有現有及未來協議、合同、文件或文書(除可換股債券外)，以證明或與SA Investments向Suntrust提供貸款或墊款有關(「轉讓貸款合約」)；(b)對SA Investments擁有或持有或未來可能擁有或持有的所有Suntrust股份設立第一押記；及(c)承諾及時向Suntrust提供項目資助，以確保主酒店娛樂場及時竣工及透過向Suntrust提供項目資助(「SA項目資助承諾」)，及時為主酒店娛樂場項目的成本超支提供資金。於最後可行日期，除SA貸款協議外，本公司並不知悉根據SA項目資助承諾須作出的任何進一步注資。

根據貸款修訂協議：

- 二零二零年可換股債券、二零二二年可換股債券及新可換股債券將僅構成根據自獨立股東批准日期起生效的擔保協議押記及／或轉讓的可換股債券的一部分；
- SA Investments擁有或持有或未來可能擁有或持有的Suntrust股份將僅構成自獨立股東批准日期起生效的擔保協議項下的押記及／或轉讓的一部分；
- SA貸款協議將僅構成根據自獨立股東批准日期起生效的擔保協議押記或以其他方式轉讓的轉讓貸款合約的一部分；及
- SA Investments根據擔保協議提供的SA項目資助承諾自二零二三年六月八日起經修改及修訂，據此，SA Investments將僅在獨立股東批准日期及之後提供有關承諾。鑒於已作出的修改及修訂，SA項目資助承諾的提供符合上市規則規定，與擔保協議相關條款亦無任何衝突。

---

## 董事會函件

---

彩御已根據其於貸款融資下首次提款前簽立的擔保協議，為彩御可換股債券、其(或其代名人)持有的所有Suntrust股份提供擔保，以及向貸款人的擔保受託人提供與SA項目資助承諾相同的承諾。

在獲得獨立股東批准前提下，SA Investments於完成後獲發行的新可換股債券將構成可換股債券的組成部分，並且SA貸款協議將構成擔保協議項下向貸款人或其代理人押記的證券(即轉讓貸款合約)的組成部分。有關SA Investments認購新可換股債券及SA貸款協議的詳情，請分別參閱「董事會函件—新可換股債券認購事項」及「董事會函件—SA貸款協議」。

### 從屬協議

根據SA Investments於貸款融資項下首次提款之前簽立之日期為二零二三年七月二十六日的從屬協議，SA Investments已不可撤回地將Suntrust根據所有向Suntrust提供的墊款及貸款欠付SA Investments及在支付有抵押責任方面排名較低的直接或間接、或然或非或然之任何及所有現時及未來債務、負債或義務(「次級債務」)置於從屬地位。

根據從屬協議，SA Investments不得(不論直接或間接)向Suntrust要求、收取、接納及/或接收Suntrust根據SA貸款協議項下應付SA Investments之任何本金、利息、罰息、罰款或其他款項。

根據貸款修訂協議：

- Suntrust根據新可換股債券結欠及應付SA Investments(作為新可換股債券持有人)之所有款項均應被視為並成為次級債務，自獨立股東批准日期起生效；及
- Suntrust根據SA貸款結欠及應付SA Investments之所有款項均應被視為並成為次級債務，自獨立股東批准日期起生效。

彩御已根據其於貸款融資下首次提取前簽立的從屬協議，將Suntrust拖欠其以貸款人為受益人的所有現時及將來的債務置於抵押義務之下，並於支付上置於次要地位。

在獲得獨立股東批准的前提下，Suntrust根據新可換股債券應付SA Investments(作為新可換股債券持有人)之所有款項，將根據從屬協議及SA貸款，在付款方面從屬於抵押義務，且位列其後。

### CRA儲備規定

根據貸款修訂協議，Suntrust須遵守CRA儲備規定及須取得獨立股東批准，且獨立股東批准日期須為二零二三年九月三十日或之前。

### 補充平邊契據

於二零二三年七月二十六日，Suntrust及SA Investments簽立補充平邊契據。補充平邊契據的主要條款及條件相同，具體如下：

二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券分別進行修訂，在下述補充平邊契據的先決條件獲達成的情況下，自有關先決條件獲達成日期及二零二四年二月二十九日(以較早者為準)起生效，二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券將予修訂，加入以下各項：

- (a) SA Investments與貸款人同意並承諾達成規定可換股債券條件。
- (b) 就二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券而言，SA Investments同意放棄在其到期日或之前宣佈其項下違約事件的權利，以遵守規定可換股債券條件下的從屬。

補充平邊契據均受限於以下先決條件：

- (aa) 補充平邊契據項下擬進行二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券的條款變更取得聯交所的必要同意及批准；及
- (bb) 於本公司股東特別大會上補充平邊契據項下擬進行二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券的條款變更取得獨立股東批准。

上文(aa)所述之「規定可換股債券條件」一詞於本通函釋義一節界定，並就二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券重複載列如下：

- (i) 只要貸款仍未償還，未經貸款人事先書面同意，不得對二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券進行轉換或修訂，惟如至少百分之七十五(75%)貸款已予償還，則無需有關同意；
- (ii) 任何二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券本金、利息及其他金額的支付均應從屬於貸款，且任何有關付款僅在不違反貸款協議條款的情況下方可作出；及
- (iii) 任何違反上述任何條件的轉換、修訂或付款均被視為無效。

倘先決條件於二零二三年九月三十日或Suntrust與SA Investments可能同意的較後日期前尚未得到滿足，則補充平邊契據將失效，而Suntrust及SA Investments將根據契據相互解除各自的所有義務。

## 董事會函件

鑒於聯交所同意及批准並非更改補充平邊契據項下擬進行之二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券之條款，故毋須就補充平邊契據之先決條件(aa)取得聯交所同意及批准。補充平邊契據之先決條件(aa)並不適用及毋須達成。

補充平邊契據之先決條件(bb)不可豁免。於最後可行日期，先決條件(bb)未獲達成，有待獨立股東於股東特別大會上批准。

於取得獨立股東批准根據抵押協議向貸款人抵押可換股債券(包括二零二零年可換股債券、二零二二年可換股債券及新可換股債券)前，補充平邊契據為貸款人提供臨時保障。

彩御亦於首次提款前簽立一份日期為二零二三年七月二十六日的補充平邊契據，按本通函「貸款融資－根據貸款融資提款的先決條件－(b)」所述修訂彩御可換股債券。

董事認為，上述(a)及(b)項下擬進行之修訂對載入Suntrust之補充平邊契據以取得貸款(可大幅解決Suntrust之融資需求及促進主酒店娛樂場之建設，直接提升本集團於Suntrust之投資之預期長期價值及回報)至關重要，因此屬公平合理，並符合本公司及股東之利益。

### 承諾函

於二零二三年七月二十六日，SA Investments簽署以貸款人為受益人的承諾函(「承諾函」)，同意、保證及承諾貸款人：

- (a) 倘超過百分之二十五(25%)的貸款仍未償還，SA Investments須於行使其任何或全部二零二零年可換股債券及／或二零二二年可換股債券下可能擁有的任何換股權前尋求並取得貸款人的書面同意；
- (b) 倘任何貸款仍未償還，則SA Investments須於以下行動前尋求並取得貸款人的書面同意：
  - (i) 出售、分配、轉讓或以其他方式處置任何或全部二零二零年可換股債券及／或二零二二年可換股債券；
  - (ii) 建立或同意建立任何或全部二零二零年可換股債券及／或二零二二年可換股債券的留置權；
  - (iii) 直接或間接從Suntrust收集、要求及／或接收任何或全部二零二零年可換股債券及／或二零二二年可換股債券下的任何本金、利息、違約利息、罰金或其他應付款項；及／或
  - (iv) 宣佈任何二零二零年可換股債券及／或二零二二年可換股債券下的任何違約事件。



---

## 董事會函件

---

於上述(a)及(b)規定的任何情況下，貸款人可按貸款人的唯一及絕對酌情權授予、預扣或拒絕SA Investments尋求的任何同意，惟不影響貸款人於貸款協議項下的權利、利益及留置權，包括與二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券有關的權利、利益及留置權。

承諾函於Suntrust根據貸款融資首次提款後於二零二三年七月三十一日生效，並將維持有效及生效，直至抵押義務獲悉數及不可撤銷地支付或於二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券獲悉數贖回為止。

倘SA Investments不遵守承諾函，則將構成貸款協議下的違約事件。

### LET的彌償

根據LET簽立日期為二零二三年六月八日以SA Investments為受益人的反彌償契據，LET同意就SA Investments在以下情況下可能招致、遭受或承受的所有直接、間接及相應責任及損失、付款、賠償金、要求、申索、費用(包括全額彌償的法律費用)、任何形式的開支、訴訟、行動及其他後果向SA Investments彌償並使其得到充分彌償：(a)貸款人按照或根據任何或所有融資文件及／或承諾函及／或貸款協議向SA Investments作出支付任何款項的請求或要求；或(b)貸款人根據任何或所有融資文件及／或承諾函及／或貸款協議對SA Investments強制執行其任何或所有權利及補救措施；或(c)貸款人強制執行根據任何或所有融資文件設立的任何或所有擔保；或(d) SA Investments有責任按照或根據任何或所有融資文件及／或承諾函及／或貸款協議向貸款人支付任何款項；或(e)彼等由任何或所有融資文件及／或承諾函及／或貸款協議引起的或作為其結果。

### 貸款融資相關財務資助及新可換股債券相關財務資助之財務影響

就貸款融資相關財務資助而言，建議SA貸款協議最高金額20,000,000美元(相當於約155,000,000港元)相當於本集團於二零二二年十二月三十一日之資產淨值約4.5%。SA貸款協議將按現行存款利率為本集團產生利息收入，各財政年度達到約9,300,000港元。除此之外，本公司認為，緊隨簽立貸款融資相關財務資助後將不會對本集團之盈利、資產及負債造成任何重大影響。倘本集團將履行SA項目資助承諾，則本集團的負債將增加約1,116,000,000港元，即為建設主酒店娛樂場而安排的股本或融資，而此項負債增加將透過LET於二零二三年六月八日以SA Investments為受益人簽立的反彌償契據予以彌償。



---

## 董事會函件

---

就新可換股債券相關財務資助而言，新可換股債券最高金額13,511,100,000菲律賓比索(相當於約1,930,000,000港元)相當於本集團於二零二二年十二月三十一日之資產淨值約55.2%。由於認購價將以抵銷方式支付，新可換股債券認購事項將不會對本集團的總資產、總負債及資產淨值造成任何重大影響。新可換股債券為零票息債券，換股期內將不會向本集團支付任何利息，除非到期或提早贖回。於到期日，除非先前已贖回、兌換、購買或註銷，否則Suntrust將以其未贖回本金額贖回新可換股債券，另加可令換股期的年度回報率達至6%而應向本集團支付的補足款項，在發行日期8週年及(倘到期日延長)10週年到期時將分別約為6,485,300,000菲律賓比索(相當於約925,100,000港元)及8,106,700,000菲律賓比索(相當於約1,156,400,000百萬元)。

假設於完成日期(預期)前並無清償該等付款責任，本集團就二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券項下截至完成日期(預期)之利息豁免沒收利息總額分別約為149,800,000菲律賓比索(相當於約21,400,000港元)及約為114,300,000菲律賓比索(相當於約16,300,000港元)。

### 有關LET集團、彩御及SUNTRUST集團之資料

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。Suntrust集團主要從事菲律賓主酒店娛樂場之開發及經營，預期於二零二四年開始營運。酒店娛樂場將包括(i)具有超過450間酒店客房的五星級酒店；(ii)娛樂場場所設有約300張賭桌及1,300部角子機；及(iii)將於項目地盤上興建的酒店及娛樂場所提供約1,000個停車位。進一步詳情載於LET通函。

於最後可行日期，Suntrust由LET間接擁有51%權益，並為LET之非全資附屬公司。LET為一間於開曼群島註冊成立的投資控股公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1383)。LET集團主要(i)透過Suntrust集團於菲律賓開發及經營主酒店娛樂場；(ii)透過本集團於俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區(「濱海綜合娛樂區」)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。

彩御為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為LET的直接全資附屬公司，其主要從事投資控股。

### 有關本集團之資料

本公司為於百慕達註冊成立之投資控股有限公司。本集團主要於(i)俄羅斯聯邦濱海綜合娛樂區從事酒店經營及博彩業務；及(ii)於日本從事物業發展。本集團透過於東雋有限公司(本公司間接非全資附屬公司)的77.5%股本權益進行博彩及酒店業務。本公司為LET直接及間接擁有合共69.66%權益的附屬公司。

### 進行貸款融資相關財務資助及新可換股債券相關財務資助之理由及裨益

根據主酒店娛樂場的最新發展計劃及時間表，主酒店娛樂場將開始運營的建設及發展總成本估計合共約為1,100,000,000美元(相當於約8,525,000,000港元)，其中496,000,000美元(相當於約3,844,000,000港元)已於本通函日期募集。於最後可行日期，Megaworld (Alliance Global Group, Inc. (「Alliance Group」)的非全資附屬公司，兩家公司的股份均於菲律賓證券交易所上市)及關聯方持有Suntrust的34.7%股權。Alliance Global為菲律賓最著名的企業集團之一，旗下業務包含(其中包括)房地產業務，並自二零零九年起在馬尼拉經營首個綜合度假村「Newport World Resorts」(前稱Resorts World Manila)。結合LET及Alliance Group的優勢，並在其能人志士共同領導和管理下，主酒店娛樂場有望發展成為一流的世界級娛樂度假勝地，為國內外遊客帶來無窮樂趣。

誠如貸款融資公告所披露，Suntrust已與貸款人訂立貸款協議，獲授貸款融資為其菲律賓主酒店娛樂場項目撥付資金。Suntrust未能支付二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券項下的到期利息，可能會阻礙貸款人及／或任何投資者為主酒店娛樂場開發的剩餘資本開支需求提供資金，從而可能大幅推遲其完工及開業。根據新可換股債券的條款，新可換股債券換股價較二零二零年可換股債券換股價及二零二二年可換股債券換股價分別大幅折讓約38.9%及約33.3%，新可換股債券的本金額將包括截至完成日期(預期)二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券項下可能包括的最高金額的累計未償還利息(基於應計利息豁免)，增加了於主酒店娛樂場最終開業時本集團於Suntrust投資的預期長期價值及回報以及本集團於Suntrust的潛在股權，潛在換股股份數量增加約75.0%。

主酒店娛樂場仍在建設中，尚未投入運營。截至二零二三年六月三十日，Suntrust集團已就主酒店娛樂場項目支付約461,100,000美元，約佔估計總建設開發成本的42%。主酒店娛樂場第12層已實現結構封頂，外牆工程正在進行中。裙樓現處於防水狀態，以便在未來數月開始內部裝修工程。Suntrust集團亦已開始主酒店娛樂場運營團隊的員工招聘工作。倘SA Investments不重組與Suntrust的該等付款債務，貸款融資將受到不利影響，Suntrust可能無法為主酒店娛樂場獲得足夠的資金。因此，

---

## 董事會函件

---

本集團不大可能收回其於Suntrust的投資。促進主酒店娛樂場的完工及開業對於本集團確保投資回報至關重要。新可換股債券相關財務資助及SA貸款協議，連同其他貸款融資相關財務資助將在很大程度上幫助取得貸款融資及解決Suntrust的融資需求，使Suntrust能夠專注於完成主酒店娛樂場的建設並為其開業作準備。

經考慮上文所述，董事(包括身為獨立董事委員會委員的獨立非執行董事，彼等建議載於本通函「獨立董事委員會函件」)認為，財務資助(即新可換股債券相關財務資助及貸款融資相關財務資助)的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並非於本集團一般及日常業務過程中訂立，且符合本公司及股東的整體利益。

盧先生(為本公司、LET及Suntrust共同董事以及LET的控股股東)及蔡明發先生(為本公司及Suntrust的共同董事)被視為於新可換股債券相關財務資助及SA貸款協議中擁有重大權益(或視情況而定，潛在利益衝突)。於董事會批准新可換股債券財務資助及SA貸款協議的會議上，盧先生及蔡明發先生已就批准新可換股債券相關財務資助及SA貸款協議的決議案放棄投票。

### 上市規則的涵義

#### 第14章

根據第14章，財務資助(即貸款融資相關財務資助及新可換股債券相關財務資助)構成SA Investments向Suntrust提供財務資助。儘管有關財務資助的部分適用百分比率超過100%，惟財務資助並非本公司的收購事項，僅構成本公司的主要交易(而非非常重大收購事項)，須遵守第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

#### 第14A章

Suntrust為由LET(於最後可行日期直接及間接於已發行股份中合共擁有約69.66%權益，為本公司控股股東)間接擁有51%權益的非全資附屬公司，因而為本公司的關連人士。

財務資助構成本公司根據第14A章的關連交易。由於有關財務資助的一項或多項適用百分比率超過25%，故財務資助須遵守第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

### 股東批准

於二零二三年六月八日簽立貸款協議後，貸款人已根據貸款修訂協議同意取得獨立股東批准由SA Investments根據擔保協議及從屬協議向Suntrust提供財務資助，作為根據本通函「擔保協議及由SA Investments提供的其他文件－擔保協議」及「擔保協議及由SA Investments提供的其他文件－從屬協議」中披露的貸款融資項下首次提取貸款後的條件。

新可換股債券認購協議、SA 貸款協議及融資文件(包括擔保協議、從屬協議及補充平邊契據)並不互為條件。

於最後可行日期，新可換股債券認購事項、SA貸款協議及融資文件(包括擔保協議、從屬協議及補充平邊契據)尚未生效，並須待將於股東特別大會上向獨立股東提呈以批准財務資助的決議案獲獨立股東於股東特別大會上通過後方會生效。獨立股東於股東特別大會上投票否決有關決議案將不會對本公司本身造成任何合約影響，而本公司將不會承擔新可換股債券認購協議、SA貸款協議及融資文件項下的任何義務或責任。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就分別根據新可換股債券認購協議、融資文件及SA貸款協議條款進行財務資助(即新可換股債券相關財務資助及貸款融資相關財務資助)是否公平合理以及財務資助是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見及推薦建議，並就獨立股東如何就向彼等提出的批准分別根據新可換股債券認購協議、融資文件及SA貸款協議條款進行財務資助的擬議決議案投票提供意見。

本公司已委任阿仕特朗，以就分別根據(其中包括)新可換股債券認購協議、融資文件及SA貸款協議條款進行的財務資助是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 股東特別大會及投票表決

本公司將於二零二三年九月十三日(星期三)下午四時正假座香港干諾道中200號信德中心4樓401A雅辰會翡翠廳V-VII召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准財務資助(即新可換股債券相關財務資助及貸款融資相關財務資助)。

於股東特別大會上，於財務資助中擁有重大權益的任何股東將須就將於股東特別大會上提呈予獨立股東批准財務資助的擬議決議案放棄投票。盧先生為本公司、LET及Suntrust的共同董事以及LET及本公司的控股股東，間接於已發行LET股份擁有約72.07%權益及於已發行股份擁有69.77%權益。因此，LET及其聯繫人勝天各自分別持有123,255,000股及3,018,306,811股股份(佔已發行股份合共約69.66%權益)以及盧先生之聯繫人Better Linkage Limited及Ever Smart Capital Limited各自分別持有520,000股及4,452,000股股份(佔股份合共約0.11%權益)將於股東特別大會就批准財務資助提呈予獨立股東的決議案放棄投票。除以上所述外，據董事在作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，並無其他股東於財務資助中擁有重大權益，須於股東特別大會上就該等決議案放棄投票。

股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁，本通函隨附代表委任表格，以供股東特別大會之用。不論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附的代表委任表格印備的指示填妥表格，並盡快交回本公司的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票。

為遵守上市規則，將於股東特別大會上提呈之決議案將以投票方式表決。

### 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二三年九月八日(星期五)至二零二三年九月十三日(星期三)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，藉以釐定可出席股東特別大會並於會上投票之股東權利，期間不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席將於二零二三年九月十三日(星期三)舉行之股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，須不遲於二零二三年九月七日(星期四)下午四時三十分送達至本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)，方為有效。



---

## 董事會函件

---

### 推薦建議

謹請閣下垂注載於本通函第61頁之獨立董事委員會函件(當中載有其就財務資助(即新可換股債券相關財務資助及貸款融資相關財務資助)致獨立股東之推薦建議)及載於本通函第62至112頁之獨立財務顧問函件(當中載有其就此方面致獨立董事委員會及獨立股東之意見)。

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問之意見後，認為財務資助(即新可換股債券相關財務資助及貸款融資相關財務資助)乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，而財務資助(儘管並非於本集團日常及一般業務過程中進行)符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈以批准財務資助之普通決議案。

### 其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
凱升控股有限公司  
主席  
盧衍溢  
謹啟

二零二三年八月二十四日

## 獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件全文，編製以供載入本通函。



### 凱升控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：102)

敬啟者：

**主要及關連交易：**  
**提供財務資助－**  
**(1) 新可換股債券認購事項；**  
**(2) SA貸款協議；及**  
**(3) 融資文件**

吾等謹此提述本公司日期為二零二三年八月二十四日之通函(「**通函**」)(本函件構成其中一部分)。除文義另有所指外，本函件所用專有詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就分別根據新可換股債券認購協議、融資文件及SA貸款協議條款進行財務資助(即新可換股債券相關財務資助及貸款融資相關財務資助)向獨立股東提供意見。阿仕特朗資本管理有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等提供意見。吾等謹請閣下垂注通函所載董事會函件及獨立財務顧問函件。

經考慮獨立財務顧問意見函件所述其考慮主要因素及理由以及意見，吾等認為，分別根據新可換股債券認購協議、融資文件及SA貸款協議條款進行財務資助(即新可換股債券相關財務資助及貸款融資相關財務資助)乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且儘管並非於本集團日常及一般業務過程中進行，分別根據新可換股債券認購協議融資文件及SA貸款協議條款進行財務資助符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈以批准分別根據新可換股債券認購協議、融資文件及SA貸款協議條款進行財務資助之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表  
獨立董事委員會

獨立非執行董事  
林君誠先生

獨立非執行董事  
劉幼祥先生  
謹啟

獨立非執行董事  
李澤雄先生

二零二三年八月二十四日



香港金鐘夏慤道18號  
海富中心1座27樓2704室

敬啟者：

**主要及關連交易：**  
**提供財務資助－**  
**(1) 新可換股債券認購事項；**  
**(2) SA貸款協議；及**  
**(3) 融資文件**

**緒言**

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就(i)融資文件、SA貸款協議及其項下分別擬進行之交易(統稱「**貸款融資相關財務資助**」)；(ii)新可換股債券認購事項、抵銷、利息豁免及其項下分別擬進行之交易(統稱「**新可換股債券相關財務資助**」，連同貸款融資相關財務資助統稱「**財務資助**」)向凱升控股有限公司(「**貴公司**」)之獨立董事委員會(「**獨立董事委員會**」)及獨立股東(「**獨立股東**」)提供推薦建議。財務資助之詳情披露於 貴公司日期為二零二三年六月九日及二零二三年七月二十六日之公告(「**該等公告**」)以及 貴公司日期為二零二三年八月二十四日致股東之通函(「**該通函**」，本函件構成其中一部分)第13至60頁所載之董事會函件(「**董事會函件**」)內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。



(i) 貸款融資相關財務資助

Suntrust(貴公司之同系附屬公司及LET集團之成員公司)建議透過訂立貸款協議向貸款人(即China Banking Corporation)取得貸款融資(即本金額最多25,000,000,000菲律賓比索(相當於約3,600,000,000港元)之定期貸款),以為其於菲律賓之主酒店娛樂場項目提供資金。Suntrust、盧先生(LET之控股股東)及彩御(LET集團之成員公司)將向貸款人提供擔保及抵押,作為抵押義務之擔保。貸款人的其中一項要求為SA Investments須按照董事會函件披露的貸款協議條款(經由貸款修訂協議修改及修訂)向貸款人的抵押受託人提供若干抵押及其他文件,作為抵押義務的抵押。

根據貸款協議, Suntrust須於建築儲備賬戶中維持不少於20,000,000美元(相當於約155,000,000港元)之信貸結餘,該結餘將以貸款人之抵押受託人之名義存置,以補足興建主酒店娛樂場之任何超支成本(「CRA儲備規定」)。於二零二三年七月二十六日, SA Investments(作為貸款人)與Suntrust訂立SA貸款協議,據此,待取得獨立股東批准及其他SA貸款先決條件後, SA Investments將向Suntrust提供最多20,000,000美元(相當於約155,000,000港元)之貸款融資,僅供Suntrust滿足CRA儲備規定。

(ii) 新可換股債券相關財務資助

於二零二零年六月一日, SA Investments與Suntrust訂立二零二零年認購協議,據此, Suntrust有條件同意發行,而SA Investments有條件同意認購本金總額為5,600,000,000菲律賓比索(相當於約798,900,000港元)的二零二零年可換股債券。二零二零年可換股債券由Suntrust於二零二零年十二月三十日向SA Investments發行。二零二零年可換股債券年息6.0厘,按不時未贖回的二零二零年可換股債券本金總額計息,自二零二零年可換股債券發行日期(即二零二零年十二月三十日)起計按一年365天基準每年支付一次。

於二零二一年九月二十日, SA Investments與Suntrust訂立二零二一年認購協議,據此, Suntrust有條件同意發行,而SA Investments有條件同意認購本金總額為6,400,000,000菲律賓比索(相當於約913,000,000港元)的二零二二年可換股債券。二零二二年可換股債券由Suntrust於二零二二年六月十日向SA Investments發行。二零二二年可換股債券年息6.0厘,按不時未贖回的二零二二年可換股債券本金總額計息,自二零二二年可換股債券發行日期(即二零二二年六月十日)起計按一年365天基準每年支付一次。

## 獨立財務顧問函件

Suntrust已就二零二零年可換股債券向SA Investments悉數結清於二零二一年十二月三十日到期的第一筆利息付款336,000,000菲律賓比索(相當於約47,900,000港元)。考慮到Suntrust當前的財務狀況、現金流量及資本開支需求，Suntrust尚未向SA Investments支付(i)二零二零年可換股債券項下的於二零二二年十二月三十日到期的第二筆利息付款336,000,000菲律賓比索(相當於約47,900,000港元)；及(ii)二零二二年可換股債券項下的於二零二三年六月十日到期的第一筆利息付款382,900,000菲律賓比索(相當於約54,600,000港元)(統稱為「該等付款債務」)。鑒於可能通過利用二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券項下的直至完成日期(預期)到期的未償還總額抵銷認購價而發行新可換股債券，SA Investments原則上已同意重組該等付款債務。

於二零二三年七月二十六日(交易時段後)，SA Investments與Suntrust訂立新可換股債券認購協議，據此Suntrust有條件同意發行而SA Investments有條件同意認購本金額最高為13,511,100,000菲律賓比索(相當於約1,930,000,000港元，即最高抵銷金額)的新可換股債券，並通過悉數或(倘適用)部分抵銷於完成日期的債務金額(最多為最高抵銷金額)而支付認購價。截至最後可行日期，二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券的本金額及所有應計利息分別為約6,224,400,000菲律賓比索(相當於約887,900,000港元)及約6,885,300,000菲律賓比索(相當於約982,200,000港元)。

根據二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券的條款，二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券的逾期年息為8厘，自各自的利息到期日(二零二二年十二月三十日及二零二三年六月十日)起計算，直至該等付款債務獲償還。根據Suntrust與SA Investments之間有關抵銷債務金額(以最高抵銷金額為限)的公平磋商，SA Investments同意根據非逾期年息6厘計算應計利息，因此豁免已計的及直至完成待計的二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券逾期利息項下的額外2厘年息。假設於完成日期(預期)之前沒有清償該等付款債務，根據二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券，截至完成日期(預期)根據利息豁免所沒收的利息金額分別為約149,800,000菲律賓比索(相當於約21,400,000港元)及約114,300,000菲律賓比索(相當於約16,300,000港元)。

完成後，Suntrust將應用認購價按以下其中一種方式贖回二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券：(a)(倘認購價等於或高於債務金額)全額支付債務金額；或(b)(倘認購價低於債務金額)按等於認購價的金額部分支付債務金額，差額由Suntrust以現金支付。就上述者而言，作為新可換股認購協議條款的一部分，SA Investments及Suntrust將於完成後訂立抵銷契據，以達成抵銷及(當認購價低於債務金額時)由Suntrust以現金支付任何差額，認購價低於債務金額的原因包括但不限於實際完成日期遲於完成日期(預期)。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據上市規則第14章，財務資助(即貸款融資相關財務資助及新可換股債券相關財務資助)構成SA Investments向Suntrust提供財務資助。儘管有關財務資助的部分適用百分比率超過100%，惟財務資助並非 貴公司的收購事項，僅構成 貴公司的主要交易(而非非常重大收購事項)，須遵守第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

Suntrust為由LET(於最後可行日期直接及間接於已發行股份中合共擁有約69.66%權益，為 貴公司控股股東)間接擁有51%權益的非全資附屬公司，因而為 貴公司的關連人士。

根據上市規則第14A章，財務資助構成 貴公司根據第14A章的關連交易。由於有關財務資助的一項或多項適用百分比率超過25%，故財務資助須遵守第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

於二零二三年六月八日簽立貸款協議後，貸款人已根據貸款修訂協議同意取得獨立股東批准由SA Investments根據擔保協議及從屬協議向Suntrust提供財務資助，作為根據本通函「擔保協議及由SA Investments提供的其他文件－擔保協議」及「貸款融資－從屬協議」中披露的貸款融資項下首次提取貸款後的條件。

新可換股債券認購協議、SA貸款協議及融資文件(包括擔保協議、從屬協議及補充平邊契據)並非互為條件。

於最後可行日期，新可換股債券認購事項、SA貸款協議及融資文件(包括擔保協議、從屬協議及補充平邊契據)尚未生效，並僅於獨立股東於股東特別大會上通過批准財務資助之決議案後方會生效。獨立股東於股東特別大會上否決該等決議案將不會對 貴公司本身造成任何合約影響，而 貴公司將不會承擔新可換股債券認購協議、SA貸款協議及融資文件項下的任何義務或責任。

---

## 獨立財務顧問函件

---

貴公司將舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准財務資助(即新可換股債券相關財務資助及貸款融資相關財務資助)。股東特別大會將以投票表決方式進行。於股東特別大會上，任何於財務資助中擁有重大權益之股東須就將於股東特別大會上向獨立股東提呈以批准財務資助之建議決議案放棄投票。盧先生為 貴公司、LET及Suntrust之共同董事，並為LET及 貴公司之控股股東，間接擁有LET約72.07%已發行股份及69.77%已發行股份之權益。因此，LET及其聯繫人勝天(各自分別持有123,255,000股股份及3,018,306,811股股份(合共佔已發行股份權益約69.66%))以及盧先生之聯繫人Better Linkage Limited及Ever Smart Capital Limited(各自分別持有520,000股股份及4,452,000股股份(合共佔股份權益約0.11%))將就於股東特別大會上向獨立股東提呈以批准財務資助之決議案放棄投票。除上述者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無其他股東於財務資助中擁有重大權益而須於股東特別大會上就該等決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事(即林君誠先生、劉幼祥先生及李澤雄先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就財務資助及於股東特別大會上投票向獨立股東提供推薦建議。吾等(阿仕特朗資本管理有限公司)已獲委任為 貴公司之獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 獨立性聲明

於過去兩年，吾等曾就(a)涉及認購二零二二年可換股債券之貸款變動(詳情載於 貴公司日期為二零二一年十月二十六日之通函)(「二零二一年貸款變動通函」)；(b)向LET提供本金額最多為500,000,000港元之循環貸款(詳情載於LET與 貴公司日期為二零二三年一月二十七日之聯合公告)，其後於二零二三年五月十日終止；及(c)有關收購若干公司之主要及關連交易(詳情載於 貴公司日期為二零二三年六月二十八日之通函)擔任 貴公司之獨立財務顧問；及(ii) 貴公司其中一名控股股東LET有關強制性現金要約的獨立財務顧問。鑒於上述各項委聘均為阿仕特朗資本管理有限公司擔任獨立財務顧問的個別委聘，以就不同交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見，吾等認為，過往委聘概不會損害吾等的獨立性，亦不會導致阿仕特朗資本管理有限公司就財務資助擔任獨立董事委員會的獨立財務顧問產生利益衝突。

---

## 獨立財務顧問函件

---

除上文所披露者外，於最後可行日期，吾等並不知悉阿仕特朗資本管理有限公司、貴公司、LET、Suntrust、貸款人及／或彼等各自之任何主要股東、董事或主要行政人員或彼等各自之任何聯繫人之間有任何關係或利益，且 貴集團、LET、Suntrust、貸款人及阿仕特朗資本管理有限公司之間並無其他委聘。除就有關財務資助之相關委聘而應付吾等之一般顧問費用外，概無其他安排致使吾等將自 貴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屬獨立(定義見上市規則第13.84條)，可就財務資助擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

### 吾等意見的基準

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)該公告、該通函、有關認購二零二零年可換股債券之二零二零年認購協議(經日期為二零二零年九月十一日之延期函件所補充)、有關認購二零二二年可換股債券之二零二一年認購協議、新可換股債券認購協議、貸款協議(經由貸款修訂協議修訂)、擔保協議、補充平邊契據、從屬協議、SA貸款協議、貴公司截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止兩個財政年度之年報(分別為「二零二一年年報」及「二零二二年年報」)。吾等亦已審閱 貴公司管理層(「管理層」)所提供之有關 貴集團之營運、財務狀況及前景之若干資料。吾等亦已(i)考慮吾等認為相關之其他資料、分析及市場數據；及(ii)與管理層就財務資助、貴集團之業務及未來前景進行討論。吾等已假設該等資料及陳述以及向吾等所作出之所有聲明，於本函件日期在所有重大方面均屬真實、準確及完整，並依賴其達致吾等之意見。

全體董事願就該等公告及該通函所載有關 貴公司之資料共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，該等公告及該通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，而該等公告及該通函並無遺漏其他事項，致使本函件或該等公告及該通函所載任何聲明產生誤導。吾等認為，吾等已採取一切必要步驟，使吾等可就財務資助之條款及理由達致知情意見，並具備充分理據信賴所獲提供之資料，以為意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑任何重大資料遭董事或管理層隱瞞，或存在誤導、失實或不準確之處。然而，就是次委聘而言，吾等並無對 貴集團之業務或事務或未來前景進行任何獨立詳細調查或審核。吾等之意見必定基於最後可行日期當時之財務、經濟、市場及其他狀況，以及吾等獲提供之資料。本函件僅為向獨立董事委員會及獨立股東提供資料而發出，以供彼等考慮財務資助。除載入該通函外，未經吾等事先書面同意，不得引述或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件用作任何其他用途。



---

## 獨立財務顧問函件

---

除本函件另有指明外，(a)以美元計值的金額已分別按1.00美元兌7.75港元及1.00美元兌54.3275菲律賓比索的匯率換算為港元及菲律賓比索；及(b)以港元計值的金額已按1.00港元兌7.01菲律賓比索的匯率換算為菲律賓比索。

### 主要考慮因素及理由

於考慮財務資助之條款對獨立股東而言是否屬公平合理時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 有關 貴集團的資料

貴集團主要(i)於俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區(「濱海綜合娛樂區」)經營酒店及博彩業務；及(ii)於日本從事物業發展。貴集團透過於Oriental Regent Limited(貴公司間接非全資附屬公司)的77.5%股本權益進行博彩及經營酒店。貴公司為LET直接及間接合共擁有約69.66%權益的附屬公司。

誠如 貴集團二零二二年年報所披露，貴集團持有一項獲俄羅斯政府批授為無限期之博彩牌照，以及俄羅斯遠東濱海綜合娛樂區內三幅相鄰土地(即地段8、地段9及地段10，地盤面積分別約為73,000平方米、90,000平方米及154,000平方米)之發展權，而濱海綜合娛樂區為俄羅斯五個獲准進行博彩及娛樂場活動之指定地區中最大之地區。名為Tigre de Cristal之首個博彩及酒店項目建於地段9之上，其於二零一五年第四季度開業。地段8部分建有宿舍、燃氣發電站及儲存區，稱為公用設施區。地段8餘下土地與整個地段10的土地現均空置，用於日後分期發展Tigre de Cristal。

Tigre de Cristal擁有121間酒店客房及套房，其平均酒店入住率於二零一九年的週末維持在約88%的水平及於平日維持在約63%的水平(即疫前水平)，這在很大程度上限制了外國旅客人數的增長。因此，Tigre de Cristal二期(「**TdC二期**」)的發展計劃旨在改善其住宿容量及非博彩設施，以服務有意在濱海綜合娛樂區過夜的潛在大豪客。然而，自二零二零年初以來，COVID-19疫情對全球經濟造成嚴重負面影響，並嚴重衝擊旅遊業，這亦阻礙了TdC二期的前期建設階段，包括設計、採購建築材料、招標及相關付款。儘管俄羅斯旅遊業正從COVID-19疫情中緩慢復甦，但自二零二二年二月底以來，由於俄羅斯與烏克蘭的衝突顯著升級，其目前面臨巨大的不確定性。美國、歐盟及其盟友對俄羅斯實施前所未有的制裁及出口管制，旨在削弱其為特別軍事行動提供資金的能力，包括但不限於從國際銀行同業金融電信協會營運的SWIFT訊息系統中移除主要俄羅斯銀行。許多大型全球企業亦已自願暫停其於俄羅斯的業務。若干政府已禁止俄羅斯飛機飛經其空域，並已發出旅遊警告，要求其國民避免前往俄羅斯。俄羅斯政府對該等國家採取對等禁令。衝突及制裁升級對國際遊客自由進出俄羅斯的積極性及選擇產生負面影響，從而影響Tigre de Cristal的客戶群。目前並無跡象顯示軍事衝突及相關制裁將於何時結束。

考慮到上述俄羅斯－烏克蘭衝突的影響及不確定因素，董事會對Tigre de Cristal的前景並不樂觀，並認為開發TdC二期將令開支大幅增加，且在當前經濟環境下的潛在投資回報甚微。因此，TdC二期的發展已暫停。貴公司於二零二零年進行的供股(「**供股**」)(有關供股的進一步詳情，請參閱貴公司日期為二零二零年八月十四日的通函)及貴公司於二零一九年進行的配售(「**配售事項**」)(有關配售事項的進一步詳情，請參閱貴公司日期為二零一九年七月二十五日的公告)的部分所得款項淨額分別約為186,400,000港元及約292,900,000港元，原本擬用於開發TdC二期，貴集團毋須立即使用。誠如貴公司日期為二零二三年六月二十八日之通函所披露，貴集團擬將該等所得款項用於以下用途：(i)280,000,000港元用作償付收購(a)Modest Achieve Limited全部已發行股本及其結欠LET尚未償還免息負債之代價；及(b) Joyful Award Limited之全部已發行股本及其結欠Solid Impact Limited尚未償還免息負債之代表(「**收購事項**」)(詳情載於貴公司日期為二零二三年六月二十八日的通函)；(ii)125,000,000港元用作設計、規劃及撥付根據收購事項收購位於日本沖繩縣宮古島市之地塊之部分未來發展；及(iii)餘下約74,300,000港元用作貴集團之一般營運資金或潛在投資機會(「**所得款項變動**」)。所得款項變動已於二零二三年七月十四日舉行之貴公司股東特別大會上獲當時之獨立股東正式批准。

### 2. 有關Suntrust的資料

根據董事會函件，Suntrust為於菲律賓註冊成立的公司，其股份於菲律賓證券交易所上市。Suntrust集團主要於菲律賓從事主酒店娛樂場之發展及營運。於最後可行日期，Suntrust由LET間接持有51%權益，故為LET的非全資附屬公司。LET為一間於開曼群島註冊成立之投資控股有限公司，其股份於聯交所主板上市。LET集團主要(i)透過Suntrust集團於菲律賓開發及經營主酒店娛樂場；(ii)透過 貴集團於俄羅斯聯邦濱海綜合娛樂區經營酒店及博彩業務；(iii)於日本從事物業發展；及(iv)於中國管理及經營商場。

誠如LET日期為二零二零年三月二十六日之通函(「LET通函」)及LET截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報所披露，Suntrust就項目地盤簽署租賃協議，以建設、發展、營運及管理主酒店娛樂場，預期將於二零二四年開始營運。主酒店娛樂場將包括(i)一間設有超過450間客房的五星級酒店；(ii)設有約300張賭?及1,300台電子博彩機的娛樂場；及(iii)將於項目地盤興建的酒店及娛樂場大樓約1,000個停車位。進一步詳情載於LET通函。

### 3. 訂立二零二零年認購協議及二零二一年認購協議的背景

於二零二零年六月一日，Suntrust(作為發行人)與SA Investments(作為認購人)訂立二零二零年認購協議，據此，Suntrust有條件同意發行而SA Investments有條件同意認購本金總額為5,600,000,000菲律賓比索(相當於約798,900,000港元)的二零二零年可換股債券，票面年利率為6%。董事會認為，認購二零二零年可換股債券使 貴公司能夠多元化 貴集團的資產基礎並進入新的發展中地區市場，而經考慮(其中包括)(i)博彩牌照的可及性，因為並非所有亞洲司法權區均計劃頒發新的博彩牌照；(ii)投資規模，因為 貴集團無法承擔購買大型綜合度假村的控股權益(視乎 貴集團自身的資產總值及人力資源而定)；(iii)監管機構是否已就博彩行業制定完善的法律及監管框架以及成熟的規則；(iv)潛在競爭；(v)時間表的確定性；及(vi)與業務夥伴(如博彩中介人及旅遊代理)的合作後，認購二零二零年可換股債券為實現 貴集團多元化目標的最佳可行選擇。認購二零二零年可換股債券已於二零二零年九月七日舉行的 貴公司股東特別大會上獲當時的獨立股東正式批准。二零二零年可換股債券認購事項其後於二零二零年十二月三十日作實。



## 獨立財務顧問函件

誠如上文「1.有關 貴集團的資料」一節所述，由於COVID-19的持續影響，貴集團發展TdC二期的施工前階段(包括設計、採購建築材料、招標及相關付款)的進度受到影響。因此，原本擬用作發展TdC二期的資金200,000,000美元(相當於約1,550,000,000港元)(包括供股部分所得款項淨額60,000,000美元(相當於約465,000,000港元)) (「二期發展資金」)閒置於銀行，按平均年息0.72厘計息。於二零二一年二月二十三日，SA Investments (作為貸款人)與Suntrust (作為借方)訂立一份貸款協議(「二零二一年貸款協議」)，據此，SA Investments將向Suntrust有條件提供本金額為120,000,000美元(相當於約930,000,000港元)之貸款(「二零二一年貸款」)。二零二一年貸款年息6厘計息，並將於自二零二一年貸款發放日期起計三個月屆滿當日到期，其後可連續展期，每次展期一個月，惟可予延長的總期限不得超過三個月(除非SA Investments另行全權酌情同意更長的期限)。鑒於二期發展基金閒置於銀行且利率極低，貴公司認為二零二一年貸款為貴集團提供機會賺取目前年息6厘計算的利息收入，且二零二一年貸款的回報率優於銀行及金融機構定期存款所賺取的回報率。有關二零二一年貸款的進一步詳情，請參閱貴公司日期為二零二一年三月二十六日的通函。二零二一年貸款其後於二零二一年五月十八日墊付予Suntrust。

於訂立二零二一年貸款協議時，有跡象顯示菲律賓的COVID-19疫情因菲律賓緊急部署各種COVID-19疫苗及感染減少趨勢而有所改善。然而，其後菲律賓的COVID-19情況惡化。由於目前正發展主酒店娛樂場所位於的馬尼拉COVID-19疫情情況持續惡化，當地採取不同階段的加強檢疫及封城措施以應對COVID-19新發現變種病毒的傳播，嚴重限制了企業及政府服務。居家令嚴重阻礙Suntrust與多名第三方就取得發展主酒店娛樂場的融資進行磋商，原因為有意為發展主酒店娛樂場提供融資的銀行及金融機構未能充分履行彼等各自的了解你的客戶及盡職審查相關程序，例如與Suntrust管理層舉行面對面會議。因此，Suntrust未能於原定預期時間表內取得足夠融資。因此，於二零二一年九月二十日(聯交所交易時段後)，SA Investments與Suntrust訂立二零二一年認購協議，據此，Suntrust有條件同意發行，而SA Investments有條件同意認購本金總額最高為6,400,000,000菲律賓比索(相當於約913,000,000港元)的二零二二年可換股債券。SA Investments根據二零二一年認購協議應付之總認購金額將透過以相等於SA Investments於二零二二年可換股債券認購事項完成時應付之總認購金額之金額抵銷Suntrust根據二零二一年貸款協議結欠SA Investments尚未償還金額(「二零二一年貸款抵銷」)之方式支付。有關認購二零二二年可換股債券及二零二一年貸款抵銷之進一步詳情，請參閱二零二一年貸款變更通函。二零二二年可換股債券認購事項已於二零二一年十一月十六日舉行的貴公司股東特別大會上獲當時的獨立股東正式批准。認購本金額為6,400,000,000菲律賓比索的二零二二年可換股債券其後於二零二二年六月十日作實。

#### 4. 訂立融資文件及其項下擬進行之交易之理由及裨益

##### (i) 主酒店娛樂場被視為穩健投資項目

主酒店娛樂場被視為穩健的投資項目，透過認購二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券進行投資，為貴集團提供良機將其業務擴展至菲律賓，並帶來潛在可觀回報。Philippines Amusement and Gaming Corp (一間國營博彩監管機構及營運商，「PAGCOR」) 的網站 ([www.pagcor.ph](http://www.pagcor.ph)) 表明，菲律賓的博彩收益總額由截至二零一六年十二月三十一日止財政年度約158,100,000,000菲律賓比索穩定增長至截至二零一九年十二月三十一日止財政年度約256,500,000,000菲律賓比索，複合年增長率(「複合年增長率」)約為17.5%。菲律賓的博彩收益總額其後由截至二零一九年十二月三十一日止財政年度約256,500,000,000菲律賓比索減少約61.5%至截至二零二零年十二月三十一日止財政年度約98,800,000,000菲律賓比索，並於截至二零二一年十二月三十一日止財政年度維持於約113,100,000,000菲律賓比索的低水平。董事認為，有關惡化乃主要由於COVID-19爆發所致。菲律賓政府實施多項措施以控制COVID-19的傳播(包括但不限於大規模疫苗注射)後，自二零二二年起，居民及遊客的檢疫及疫苗要求逐漸放寬，菲律賓的博彩業呈現復甦跡象。截至二零二二年十二月三十一日止年度，菲律賓的博彩收益總額錄得年度增長約89.5%至約214,300,000,000菲律賓比索，相當於二零一九年錄得的收益(即COVID-19之前的水平)約83.6%。於二零二三年上半年，菲律賓的博彩收益總額進一步增加至約136,400,000,000菲律賓比索，較二零二二年同期的約91,700,000,000菲律賓比索增加約48.7%。根據PAGCOR網站發佈的新聞稿，PARCOR對博彩業的表現持樂觀態度，並預期菲律賓的博彩收益總額將於二零二三年增加至244,800,000,000菲律賓比索，年增長率為14.2%。此外，根據高盛Global Investment Research於二零二三年七月二十四日發佈的研究報告，預期菲律賓的博彩收益總額將於二零二五年進一步增加至約5,500,000,000美元(相當於約298,800,000,000菲律賓比索)。

此外，菲律賓政府已表示有意進一步發展菲律賓旅遊業。於二零二三年三月，菲律賓國家旅遊局公佈二零二三年至二零二八年國家旅遊發展計劃，作為菲律賓旅遊業的行政藍圖及發展框架，並預期到二零二八年國際遊客人數將達到12,000,000人，而二零一九年則約為8,300,000人(即疫前水平)。

鑒於上文所述，董事認為，菲律賓博彩業前景樂觀，為主酒店娛樂場的營運提供有利環境。

根據董事會函件，於最後可行日期，Megaworld (為Alliance Global Group, Inc. (「Alliance Group」)的非全資附屬公司，兩間公司的股份均於菲律賓證券交易所上市)及關聯方持有Suntrust 34.7%股權。Alliance Group為菲律賓最重要的綜合企業之一，旗下業務包括(其中包括)其房地產業務，並自二零零九年起於馬尼拉經營首個綜合度假村「Newport World Resorts」(前稱Resorts World Manila)。主酒店娛樂場將由LET及Alliance Group負責領導及管理，兩間公司優勢互補，發揮各自專業知識，主酒店娛樂場預期將發展為頂尖的世界級娛樂度假村，以滿足及吸引國內外遊客。

**(ii) Suntrust迫切需要籌集大量資金用於建設主酒店娛樂場**

隨著COVID-19疫情穩定及菲律賓取消嚴格的檢疫措施，主酒店娛樂場的建築進度能夠在最小干擾下順利推進。截至二零二三年六月三十日，Suntrust集團已就主酒店娛樂場項目支付約461,100,000美元，佔估計總建築及開發成本約42%。主酒店娛樂場12樓的結構封頂已完成，而外牆工程正在進行中。裙樓目前處於防水狀態，可在未來數月開始室內裝修工程。Suntrust集團亦開始主酒店娛樂場營運團隊的僱員招聘程序。誠如管理層告知，主酒店娛樂場策略性地計劃分階段開業，主要收益來源(包括娛樂場樓層、美食廣場及一座酒店大樓)計劃於二零二四年十二月開業，而另一座酒店大樓、高級套房及會所以及其他設施預期於二零二五年第二季度開業。於主酒店娛樂場開業前，貴集團不大可能收回其於Suntrust的投資。

## 獨立財務顧問函件

根據主酒店娛樂場之最新發展計劃及時間表，Suntrust已付及估計應付之總建築及開發成本(包括項目地盤之租賃付款)如下：

表1：主酒店娛樂場的總建築及開發成本

	建築及 開發成本 (百萬美元)
截至二零二三年六月三十日已繳足	461.1
於二零二三年七月一日至二零二三年 十二月三十一日期間應付	154.9
截至二零二四年十二月三十一日止年度應付	265.7
截至二零二五年十二月三十一日止年度應付	204.2
截至二零二六年十二月三十一日止年度應付	14.1
<b>總計</b>	<b>1,100.0</b>

附註：誠如管理層所告知，合約金額5%的保證金將保留至一年缺陷責任期(自相關建築工程竣工起開始)屆滿。根據主酒店娛樂場的最新發展計劃及時間表，最後一期建築工程將於二零二五年第四季度完成。因此，主酒店娛樂場建築及開發成本的最後一期付款將於二零二六年第四季度支付。

此外，吾等自管理層了解到，客戶保留合約金額的一部分(通常為5%)作為保留金(須於保修期屆滿後支付)乃屬正常市場慣例。我們認為此安排可確保承包商於一年缺陷責任期內履行承諾，從而保障Suntrust的利益。鑒於上文所述，吾等認為建設及開發成本屬合理。

## 獨立財務顧問函件

誠如上文表1所示，主酒店娛樂場的總建築及開發成本估計合共約為1,100,000,000美元(相當於約8,525,000,000港元)，其中約461,100,000美元(相當於約3,573,500,000港元)已於二零二三年六月三十日前支付。誠如管理層所告知，上述1,100,000,000美元(相當於約8,525,000,000港元)已籌集及將安排之融資如下：

表2：資金來源

資金來源	百萬美元	預期償還日期
(i) 由Suntrust股東認購Suntrust股份	73	不適用
(ii) 彩御認購彩御可換股債券	150	二零三零年 五月
(iii) SA Investments認購二零二零 年可換股債券	117	二零三零年 十二月
(iv) SA Investments認購二零二二 年可換股債券	120	二零二八年 七月
(v) Major Success Group Limited (控股股東)提供的貸款	6	二零二八年 五月
(vi) Megaworld結清Suntrust的繳足 股本	25	不適用
(vii) LET提供的貸款	5	二零三三年 七月
	<b>496</b>	
(viii) 貸款融資(附註1)	460	二零三一年 七月
	<b>956</b>	
將予安排的股本或融資(附註2)	144	
<b>總計</b>	<b>1,100</b>	

## 獨立財務顧問函件

附註：

1. 根據貸款協議，貸款融資之提款時間表如下：

計劃提款日期	提款金額
二零二三年七月	2,000,000,000 菲律賓比索 (相當於約 37,000,000 美元)
二零二三年九月	1,340,000,000 菲律賓比索 (相當於約 25,000,000 美元)
二零二三年十月	5,400,000,000 菲律賓比索 (相當於約 99,000,000 美元)
二零二四年六月	2,260,000,000 菲律賓比索 (相當於約 42,000,000 美元)
二零二五年四月	7,520,000,000 菲律賓比索 (相當於約 138,000,000 美元)
二零二五年十月	6,480,000,000 菲律賓比索 (相當於約 119,000,000 美元)
<b>總計</b>	<b>25,000,000,000 菲律賓比索 (相當於約 460,000,000 美元)</b>

截至最後可行日期，Suntrust 已於二零二三年七月三十一日根據貸款融資提取 2,000,000,000 菲律賓比索。

2. 於最後可行日期，除根據 SA 貸款協議向 Suntrust 提供 SA 貸款最多 20,000,000 美元 (相當於約 155,000,000 港元) 僅為 Suntrust 達成 CRA 儲備規定 (詳情載於下文「5. 訂立 SA 貸款協議之理由及裨益」一節) 外，董事並不知悉任何規定，或 貴集團有任何意向向 Suntrust 提供進一步財務資助。倘 貴集團向 Suntrust 提供進一步財務資助，其將遵守上市規則項下之相關規定 (包括取得獨立股東之批准 (如需要))。

倘於股東特別大會上向獨立股東提呈以批准財務資助之決議案遭獨立股東於股東特別大會上投票否決，SA Investments 將毋須承擔貸款融資項下之任何義務或責任。

在並無取得貸款人提供的最高達 25,000,000,000 菲律賓比索 (相當於約 460,000,000 美元) 的貸款融資的情況下，預期用於興建及發展主酒店娛樂場的餘下可用資金將於二零二三年九月前不久投入營運，導致主酒店娛樂場暫停興建及發展以及延遲開業，這將增加整體項目成本並導致收益損失及喪失業務機會，從而對 貴集團的投資資產價值及其因二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券的債券持有人而獲得的潛在回報產生負面影響。鑒於上文所述，吾等認同董事會之意見，認為取得貸款融資以確保繼續進行主酒店娛樂場之建築工程，以應付緊迫之項目時間表，從而保障 貴公司及股東之利益，對 Suntrust 而言至關重要。



**(iii) 貸款融資為目前可供Suntrust集團籌集可觀資金規模的唯一可行方式及最佳選擇**

於刊發有關二零二二年可換股債券認購事項之二零二一年貸款變更通函時，Suntrust已就來自若干金融機構(「該等金融機構」)之600,000,000美元(相當於約4,650,000,000港元)長期貸款融資進行詳細討論。該等金融機構對主酒店娛樂場及Suntrust申請相關貸款融資持積極態度。然而，自此以後，LET集團就其股權及LET董事變動進行多項重組。由於LET(為持有Suntrust已發行股本51%的Suntrust控股股東)的擁有權存在不確定性，Suntrust集團與該等金融機構的討論不可避免地遭到擱置，而Suntrust集團難以就相關貸款融資與該等金融機構磋商有利於Suntrust集團的條款。COVID-19導致的持續出行限制亦阻礙了面對面溝通，進一步阻礙了與該等金融機構的有效磋商。

於二零二二年LET控股股東變動後，Suntrust於二零二二年第四季度與該等金融機構重新討論可能的貸款融資。然而，由於COVID-19疫情及持續的地緣政治緊張局勢帶來的全球經濟不確定性，全球投資情緒普遍走低。經過長時間磋商後，貸款人表示願意提供可觀規模的貸款融資，金額最高達25,000,000,000菲律賓比索(相當於約460,000,000美元)，大致上與Suntrust就興建及發展主酒店娛樂場的資金需求相符，且條款獲Suntrust集團接納。

除債務融資外，Suntrust集團亦曾考慮進行股權融資，為興建及發展主酒店娛樂場籌集充足資金。然而，經計及(i) Suntrust集團於二零二三年三月三十一日之流動負債淨額狀況約1,630,400,000菲律賓比索；及(ii)發展主酒店娛樂場之活躍項目狀況將被視為較高投資風險，Suntrust集團預期資金成本高昂，且鑒於集資規模龐大，彼等難以在不提供認購價較Suntrust股份現行市價大幅折讓之情況下招攬投資者，此將導致擁有權大幅攤薄。此外，Suntrust可能需要較長時間物色合適投資者投資於Suntrust集團，而集資時間表可能無法配合主酒店娛樂場建築成本之付款時間表。

鑒於上文所述，吾等認同董事之意見，認為最多25,000,000,000菲律賓比索(相當於約460,000,000美元)之貸款融資為目前可供Suntrust集團籌集可觀資金規模以滿足興建及發展主酒店娛樂場之資金需要之唯一可行方式及最佳選擇。



- (iv) 向貸款人及其融資代理人交付融資文件及承諾函為貸款融資項下貸款之首次提款之先決條件，對主酒店娛樂場之發展及完成至關重要

根據貸款協議，貸款融資項下貸款之首次提款須待(其中包括)(i)向貸款人及其擔保代理人交付SA Investments正式簽立之抵押協議後，方可作實；(ii)向貸款人的融資代理人交付SA Investments正式簽立的從屬協議；(iii)向貸款人及其融資代理人交付Suntrust及SA Investments正式簽立之補充平邊契據；及(iv)向貸款人及其融資代理人交付Suntrust及SA Investments正式簽立之承諾函。

(a) 擔保協議

董事會函件表明，根據擔保協議，SA Investments (a)以抵押以下各項的方式設立第一押記及轉讓：(i) Suntrust向SA Investments發行或未來可能發行的所有現有及未來可換股債券(即可換股債券)(包括但不限於已發行二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券)；(ii) Suntrust與SA Investments已訂立或將訂立之證明或有關SA Investments向Suntrust提供之貸款或墊款之所有現有及未來協議、合約、文件或文據(可換股債券除外)(即轉讓貸款合約)；(b)對SA Investments擁有或持有或未來可能擁有或持有的所有Suntrust股份設立第一押記；及(c)承諾向Suntrust提供項目資助，以確保主酒店娛樂場及時竣工，並透過向Suntrust提供項目資助(即SA項目資助承諾)及時為主酒店娛樂場項目的成本超支提供資金。據 貴公司了解，Suntrust擬透過LET及/或外部投資者的股權或債務融資籌集未償還建築及開發成本144,000,000美元(相當於約1,116,000,000港元)。於最後可行日期，除根據SA貸款協議向Suntrust提供SA貸款最多20,000,000美元(相當於約155,000,000港元)僅為Suntrust達成CRA儲備規定(詳情載於下文「5.訂立凱升貸款協議之理由及裨益」一節)外，董事並不知悉有任何規定，或 貴集團有任何意向Suntrust提供進一步財務資助。倘 貴集團向Suntrust提供進一步財務資助，其將遵守上市規則項下之相關規定(包括取得獨立股東之批准(如需要))。

(b) 從屬協議

根據SA Investments於首次提取貸款融資項下貸款前簽立的日期為二零二三年七月二十六日的從屬協議，SA Investments已不可撤回地將Suntrust於向Suntrust作出的所有墊款及貸款(即次級債務)項下結欠SA Investments的任何及所有現有及未來債務、負債或責任(直接或間接、或然或非或然)從屬於抵押義務的付款。此外，根據從屬協議，SA Investments不得直接或間接要求、收取、接受及/或接收Suntrust根據SA貸款協議應付SA Investments之任何本金、利息、違約利息、罰款或其他款項。

(c) 補充平邊契據

根據Suntrust與SA Investments訂立之補充平邊契據，SA Investments須(i)與貸款人協定及承諾(a)只要貸款仍未償還，未經貸款人事先書面同意，不得轉換或修訂二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券，惟倘貸款至少百分之七十五(75%)已獲償還，則毋須取得有關同意；(b)規定可換股債券從屬，而任何有關付款僅在其將不會違反貸款協議之條款之情況下方會作出；及(c)任何違反上述任何條件的轉換、修訂或付款將被視為無效(即規定可換股債券條件)；及(ii)就二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券各自而言，同意放棄於到期日或之前宣佈其項下違約事件的權利，以遵守規定可換股債券條件項下的從屬。經考慮(i)鑒於主酒店娛樂場被視為穩健的投資項目及透過新可換股債券認購事項進行投資為貴集團將其業務擴展至菲律賓並帶來潛在可觀回報的良機，貴集團現時無意贖回新可換股債券(倘新可換股債券認購事項於股東特別大會上獲獨立股東批准)；及(ii)為盡量提高主酒店娛樂場於開業後的潛在盈利能力，貴集團有意於到期日(即新可換股債券發行日期之第八(8)個週年日，可根據Suntrust之要求經新可換股債券持有人同意延長至新可換股債券發行日期之第十(10)個週年日當日)行使新可換股債券轉換權，預期Suntrust已根據貸款協議向貸款人悉數償還貸款融資，吾等認為，規定可換股債券條件對貴集團而言屬可接受，屬公平合理，並符合貴公司及股東之整體利益。就豁免宣佈二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券項下違約事件之權利而言，吾等認同董事之意見，認為可避免觸發Suntrust集團之其他可換股債券及/或貸款(包括但不限於彩御可換股債券)之交叉違約，其可能導致Suntrust集團就所有該等可換股債券及/或貸款承擔即時還款責任，從而進一步惡化Suntrust集團之財務狀況

及增加Suntrust集團籌集資金以滿足發展主酒店娛樂場之餘下資本開支需求之難度。鑒於上文所述，吾等認為，放棄宣佈二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券項下違約事件的權利屬合理，屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

### (d) 承諾函

於二零二三年七月二十六日，SA Investments以貸款人為受益人簽立承諾函，以貸款人為受益人同意、保證及承諾：(a)只要超過百分之二十五(25%)的貸款仍未償還，SA Investments須尋求及取得貸款人的書面同意後，方可行使其於任何或全部二零二零年可換股債券及／或二零二二年可換股債券項下可能擁有的任何換股權；(b)只要任何貸款仍未償還，SA Investments應尋求並取得貸款人的書面同意，方可：(i)出售、出讓、轉讓或以其他方式出售任何或全部二零二零年可換股債券及／或二零二二年可換股債券；(ii)就任何或全部二零二零年可換股債券及／或二零二二年可換股債券設立或同意設立任何留置權；(iii)直接或間接向Suntrust收取、要求及／或接收任何或全部二零二零年可換股債券及／或二零二二年可換股債券項下的任何本金、利息、違約利息、罰款或其他應付款項；及／或(iv)宣佈任何二零二零年可換股債券及／或二零二二年可換股債券項下之任何違約事件。於上文(a)及(b)所規定之任何情況下，貸款人可全權酌情授出、不同意或拒絕SA Investments尋求之任何同意，而不影響貸款人於貸款協議項下之權利、權益及留置權，包括有關二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券之權利、權益及留置權。

為保障 貴集團的利益，LET(作為Suntrust的控股股東)於二零二三年六月八日簽署一份以SA Investments為受益人的反彌償契據，同意就SA Investments在以下情況下可能招致、遭受或承受的所有直接、間接及相應責任及損失、付款、賠償金、要求、申索、費用(包括全額彌償的法律費用)、任何形式的開支、訴訟、行動及其他後果向SA Investments彌償並使其得到充分彌償：(a)貸款人按照或根據任何或所有融資文件及／或承諾函及／或貸款協議向SA Investments作出支付任何款項的請求或要求；或(b)貸款人根據任何或所有融資文件及／或承諾函及／或貸款協議對SA Investments強制執行其任何或所有權利及補救措施；或(c)貸款人強制執行根據任何或所有融資文件設立的任何或所有擔保；或(d)SA Investments有責任按照或根據任何或所有融資文件及／或承諾函及／或貸款協議向貸款人支付任何款項；或(e)彼等由任何或所有融資文件及／或承諾函及／或貸款協議引起的或作為其結果。

---

## 獨立財務顧問函件

---

誠如管理層所告知，貸款人要求交付融資文件(包括擔保協議、從屬協議及補充平邊契據)及承諾函，作為貸款融資項下貸款首次提款之先決條件，以保障彼等之利益。誠如上文「(ii) Suntrust急切需要為興建主酒店娛樂場籌集大量資金」一段所討論，在並無取得貸款人提供的最多25,000,000,000菲律賓比索(相當於約460,000,000美元)的貸款融資的情況下，預期興建及發展主酒店娛樂場的餘下可用資金將於二零二三年九月前不久耗盡，導致主酒店娛樂場暫停建設及發展，並推遲開業，從而增加項目總體成本，導致收入損失，錯失商機，進而因二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券的債券持有人原因而對 貴集團的投資資產價值及其潛在回報造成不利影響。因此，吾等認同董事之意見，認為取得貸款融資以確保繼續進行主酒店娛樂場之建築工程以符合緊迫之項目時間表，從而保障 貴公司及股東之利益，對Suntrust而言至關重要。

毫無疑問，獨立交付融資文件及承諾函以及提供SA項目資助承諾可能不符合 貴公司的最佳利益。然而，交付融資文件及承諾函構成財務資助(包括新可換股債券相關財務資助及貸款融資相關財務資助)之一部分。因此，吾等認為，於評估交付融資文件及承諾函之公平性及合理性時，吾等亦應考慮下文「6.進行新可換股債券認購事項、抵銷及利息豁免之理由及裨益」一節論述的進行新可換股債券認購事項之理由及裨益。特別是，為體現 貴公司為協助取得貸款融資而向貸款人提供融資文件及承諾函之商譽，Suntrust同意將新可換股債券換股價降低至1.10菲律賓比索，較二零二零年可換股債券換股價每股換股股份1.80菲律賓比索及二零二二年可換股債券換股價每股換股股份1.65菲律賓比索分別大幅折讓約38.9%及約33.3%。與現有可換股債券相比，降低新可換股債券換股價使 貴集團在行使新可換股債券所附換股權時獲得更多Suntrust的股權。按於最後交易日每股Suntrust股份之收市價0.85菲律賓比索計算，5,292,960,288股額外Suntrust股份(定義見下文)之市值約為4,499,000,000菲律賓比索(相當於約641,800,000港元)。

## 獨立財務顧問函件

根據董事會函件，於二零二三年六月八日簽立貸款協議後，貸款人已透過貸款修訂協議同意取得獨立股東批准，批准SA Investments根據擔保協議及從屬協議向Suntrust提供財務資助，作為根據貸款融資提取貸款之後續條件（「該安排」）。根據貸款融資的條款，須於第二次提取貸款前（即二零二三年九月三十日或之前）取得獨立股東批准。誠如上文所述，貸款人要求交付融資文件（包括擔保協議、從屬協議及補充平邊契據）及承諾函，作為貸款融資項下貸款之先決條件或首次提款之先決條件，而擔保協議及從屬協議為貸款人同樣為保障其權益而要求之典型抵押文件。吾等認為，該安排一方面讓Suntrust可首次提取貸款2,000,000,000菲律賓比索，以緩解Suntrust之緊張現金狀況及滿足發展主酒店娛樂場之現有資本開支需求，另一方面為 貴公司提供充足時間取得獨立股東批准，以根據擔保協議及從屬協議向Suntrust提供財務資助。倘於股東特別大會上向獨立股東提呈以批准擔保協議及從屬協議之相關決議案獲獨立股東投票否決，Suntrust將無法提取餘下各期貸款，導致對主酒店娛樂場之發展造成災難性影響。

鑒於上文所述，尤其是(i)貸款融資的首次提款須待（其中包括）向貸款人及其融資代理人交付融資文件（包括抵押協議、從屬協議及補充平邊契據）及承諾函後方可作實；(ii)取得獨立股東批准SA Investments根據擔保協議及從屬協議向Suntrust提供財務資助為根據貸款融資首次提取貸款之後續條件；(iii)取得本金額25,000,000,000菲律賓比索（相當於約460,000,000美元）之貸款融資，以確保繼續進行主酒店娛樂場的建築工程，以符合緊迫的項目時間表，從而保障 貴公司及股東的利益；(iv)貸款融資為現時可供Suntrust集團籌集可觀資金規模以配合興建及發展主酒店娛樂場之資金需要之唯一可行方式及最佳選擇；(v) 貴集團難以在主酒店娛樂場營運前收回其於Suntrust的投資；(vi)抵押協議及從屬協議乃貸款人為保障其權益而要求的典型抵押文件；(vii) LET將就SA Investments可能產生、蒙受或遭受的所有直接、間接及相應負債及虧損、付款、損害、要求、申索、成本（包括按悉數彌償基準計算的法律費用）、任何類型的開支、訴訟、行動及其他後果向SA Investments作出彌償並使SA Investments獲得全面彌償；(viii)下文「6.進行新可換股債券認購事項、抵銷及利息豁免之理由及裨益」一節論述的進行新可換股債券認購事項之理由及裨益；及(ix)新可換股債券之條款就獨立股東而言屬



公平合理(請參閱下文「7.新可換股債券之主要條款」一節所載吾等之分析)，吾等同意董事會之意見，認為按融資文件及承諾函之條款提供財務資助及提供SA項目資助承諾函乃公平合理，符合 貴公司及股東整體利益。

### (v) 總結

經考慮上文所述，尤其是(i)主酒店娛樂場被視為穩健投資項目；(ii)在並無取得貸款人提供的最高達25,000,000,000菲律賓比索(相當於約460,000,000美元)的貸款融資的情況下，預期用於興建及發展主酒店娛樂場的餘下可用資金將於二零二三年九月前不久投入營運，導致主酒店娛樂場暫停興建及發展以及延遲開業；(iii) Suntrust取得貸款融資以確保繼續進行主酒店娛樂場的建築工程以符合緊迫的項目時間表至關重要，從而保障 貴公司及股東的利益；(iv)貸款融資為現時可供Suntrust集團籌集具意義資金規模之唯一可行方式及最佳選擇，以配合興建及發展主酒店娛樂場之資金需要；(v)貸款融資項下貸款的首次提款須待(其中包括)向貸款人及其融資代理人交付融資文件(包括抵押協議、從屬協議及補充平邊契據)及承諾函後，方可作實；(vi)抵押協議及從屬協議為貸款人為保障其權益而要求的典型抵押文件；(vii) LET將就SA Investments可能產生、蒙受或遭受的所有直接、間接及相應負債及虧損、付款、損害、要求、申索、成本(包括按悉數彌償基準計算的法律費用)、任何類型的開支、訴訟、行動及其他後果向SA Investments作出彌償並使SA Investments獲得全面彌償；及(viii)下文「6.進行新可換股債券認購事項、抵銷及利息豁免之理由及裨益」一節論述的進行新可換股債券認購事項之理由及裨益，吾等認同董事的觀點，認為訂立融資文件符合 貴公司及股東的整體利益。

### 5. 訂立SA貸款協議之理由及裨益

根據貸款協議，Suntrust須於建築儲備賬戶中維持不少於20,000,000美元(相當於約155,000,000港元)之信貸結餘，該結餘將以貸款人之抵押受託人之名義存置，以補足興建主酒店娛樂場之任何超支成本(即CRA儲備規定)。於二零二三年七月二十六日，SA Investments(作為貸款人)與Suntrust訂立SA貸款協議，據此，待取得獨立股東批准及董事會函件「SA貸款協議」一節「SA貸款協議的先決條件」一段所載之其他SA貸款先決條件後，SA Investments將向Suntrust提供最多20,000,000美元(相當於約155,000,000港元)之貸款融資，僅供Suntrust滿足CRA儲備規定。

董事認為SA貸款為 貴集團提供按年息6厘收取穩定利息收入之機會。根據(i)最高本金額20,000,000美元(相當於約155,000,000港元)；及(ii) SA貸款將按年息6厘6%計息，將為 貴集團產生應收利息收入每年約9,300,000港元。

此外，吾等已研究 貴集團的財務表現及狀況(尤其是其現金狀況)。根據二零二二年年報， 貴集團轉虧為盈，於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得 貴公司擁有人應佔溢利約11,800,000港元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度則錄得虧損約230,000,000港元。 貴集團於二零二二年十二月三十一日的資產總值及負債總額分別為約3,734,500,000港元及約240,300,000港元，導致資產淨值約3,494,200,000港元。於二零二二年十二月三十一日， 貴集團的現金及銀行結餘約為831,900,000港元，較二零二一年十二月三十一日約606,600,000港元顯著增加約37.1%。該增加乃主要由於(i)經營活動所得現金淨額約85,800,000港元；(ii)外匯匯率變動的正面影響約57,600,000港元；(iii) Suntrust償還部分短期貸款約53,300,000港元；及(iv)收取衍生金融工具的利息收入約41,000,000港元。於二零二二年十二月三十一日， 貴集團的現金及現金等價物為831,900,000港元。經扣除(i)收購事項之代價280,000,000港元及根據收購事項收購位於日本沖繩縣宮古島市之地塊之開發成本125,000,000港元；及(ii)最高本金額為20,000,000美元(相當於約155,000,000港元)之SA貸款， 貴集團於二零二二年十二月三十一日之餘下現金及銀行結餘將約為271,900,000港元。董事認為，如無不可預見的情況， 貴集團擁有充足現金應付未來數年之日常營運。



鑒於上文所述，尤其是(i)根據貸款協議需要滿足CRA儲備規定；(ii) Suntrust取得貸款融資以確保繼續進行主酒店娛樂場的建築工程以符合緊迫的項目時間表至關重要(請參閱上文「4.訂立融資文件及其項下擬進行之交易之理由及裨益」一節所披露吾等的分析)；(iii) SA貸款將按最高本金額20,000,000美元(相當於約155,000,000港元)及年息6厘為貴集團產生應收利息收入每年約9,300,000港元；(iv) 貴集團之財務狀況維持穩健；(v) SA貸款最高本金額為20,000,000美元(相當於約155,000,000港元)僅佔貴集團於二零二二年十二月三十一日的現金及銀行結餘以及資產淨值分別約18.6%及約4.4%；及(vi)除不可預見的情況外，預期貴集團擁有充足現金應付其未來數年的日常營運，吾等與董事一致認為，訂立SA貸款協議符合貴公司及股東的整體利益。

### 6. 進行新可換股債券認購事項、抵銷及利息豁免之理由及裨益

#### (i) Suntrust無法履行該等付款債務，而抵銷將大幅有助於確保貸款融資及解決Suntrust的融資需求

誠如上文「3.訂立二零二零年認購協議及二零二一年認購協議之背景」一節所述，貴集團分別於二零二零年十二月三十日及二零二二年六月十日認購由Suntrust發行本金額為5,600,000,000菲律賓比索(相當於約798,900,000港元)之二零二零年可換股債券及本金額為6,400,000,000菲律賓比索(相當於約913,000,000港元)之二零二二年可換股債券。二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券(統稱「現有可換股債券」)均按不時尚未償還之相關可換股債券本金總額以年息6厘計息，自相關可換股債券發行日期起按每年365日之基準每年支付，最後一期利息將於相關到期日支付。

根據董事會函件，Suntrust已就於二零二一年十二月三十日到期的二零二零年可換股債券向SA Investments正式支付首筆利息336,000,000菲律賓比索(相當於約47,900,000港元)。然而，考慮到Suntrust目前的財務狀況、現金流量及資本開支需求，Suntrust並無向SA Investments支付(i)於二零二二年十二月三十日到期的二零二零年可換股債券項下的第二筆利息336,000,000菲律賓比索(相當於約47,900,000港元)；及(ii)二零二二年可換股債券項下於二零二三年六月十日到期的首筆利息付款382,900,000菲律賓比索(相當於約54,600,000港元)(即該等付款債務)。

然而，Suntrust未能支付二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券項下之到期利息可能會阻礙貸款人及／或任何投資者為發展主酒店娛樂場之餘下資本開支提供資金，並可能大幅延遲其完成及開業。特別是，根據貸款協議，貸款融資項下的首次提款須待(其中包括)向貸款人及其融資代理人交付Suntrust及SA Investments正式簽立的補充契據後方可作實。根據Suntrust與SA Investments訂立的補充平邊契據，SA Investments須(i)與貸款人協定及承諾規定可換股債券條件；及(ii)就二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券各自而言，同意放棄於到期日或之前宣佈其項下違約事件的權利，以遵守規定可換股債券條件項下的從屬。

於最後可行日期，主酒店娛樂場仍在建設中，尚未投入營運。倘SA Investments並無與Suntrust重組該等付款債務，Suntrust可能無法提取貸款人提供的最多25,000,000,000菲律賓比索(相當於約460,000,000美元)的貸款融資，以滿足興建及發展主酒店娛樂場的資金需要。因此，倘該等付款債務無法解決，貴集團不大可能收回其於Suntrust的投資。因此，推動主酒店娛樂場的落成及開業，對貴集團取得其投資回報而言至關重要，乃透過進行交易以追求長期回報而非收取短期回報。經考慮上文所述，吾等認同董事會之意見，認為抵銷將顯著有助於取得貸款融資，並解決Suntrust之融資需求，使Suntrust可專注於完成主酒店娛樂場之建設及籌備其開業，因此符合貴公司及股東之整體利益。

**(ii) 新可換股債券換股價低於二零二零年可換股債券換股價及二零二二年可換股債券換股價，LET集團於行使新可換股債券附帶之換股權時取得Suntrust更多股權**

根據新可換股債券認購協議，新可換股債券換股價為每股換股股份1.10菲律賓比索，較二零二零年可換股債券換股價每股換股股份1.80菲律賓比索及二零二二年可換股債券換股價每股換股股份1.65菲律賓比索分別大幅折讓約38.9%及約33.3%。

## 獨立財務顧問函件

下表載列(i)於最後可行日期；(ii)緊隨二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券分別按二零二零年可換股債券換股價及二零二二年可換股債券換股價獲悉數兌換後；及(iii)緊隨新可換股債券按新可換股債券換股價獲悉數兌換後(假設新可換股債券認購事項於股東特別大會上獲獨立股東批准，且Suntrust已發行股本並無其他變動)之股權架構，僅供說明用途：

**表3：Suntrust的股權架構**

Suntrust股東	於最後可行日期		緊隨二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券按二零二零年可換股債券換股價及二零二二年可換股債券換股價獲悉數轉換後		緊隨新可換股債券按新可換股債券換股價獲悉數轉換後	
	<i>Suntrust</i> 股份數目	%	<i>Suntrust</i> 股份數目	%	<i>Suntrust</i> 股份數目	%
<b>LET集團</b>						
彩御有限公司	3,697,500,000	51.0	3,697,500,000	26.0	3,697,500,000	18.9
SA Investments	-	-	6,989,898,989	49.1	12,282,859,277	62.9
<b>小計</b>	<b>3,697,500,000</b>	<b>51.0</b>	<b>10,687,398,989</b>	<b>75.1</b>	<b>15,980,359,277</b>	<b>81.8</b>
Megaworld及 關連人士	2,513,694,000	34.7	2,513,694,000	17.7	2,513,694,000	12.9
Suntrust董事，盧先生 及蔡明發先生除外	3	0.0	3	0.0	3	0.0
公眾股東	1,038,805,997	14.3	1,038,805,997	7.3	1,038,805,997	5.3
<b>總計</b>	<b>7,250,000,000</b>	<b>100.0</b>	<b>14,239,898,989</b>	<b>100.0</b>	<b>19,532,859,277</b>	<b>100.0</b>

附註：上表所列總額與金額總和之間的任何差異乃因四捨五入所致。

經計及(i)新可換股債券換股價較二零二零年可換股債券換股價及二零二二年可換股債券換股價分別大幅折讓約38.9%及約33.3%；及(ii)新可換股債券的本金額將包括二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券的累計未償還利息(以直至完成日期(預期)可能包括的最高金額為限)，於新可換股債券獲悉數轉換後將予發行的Suntrust股份數目與二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券獲悉數轉換後將予發行的Suntrust股份總數比較，將由合共6,989,898,989股Suntrust股份增加約75.7%至12,282,859,277股Suntrust股份(假設已取得利息豁免批准(詳情於下文「(iii) 利息豁免」一段披露))。按最後交易日於菲律賓證券交易所所報之收市價每股Suntrust股份0.85菲律賓比索計算，5,292,960,288股額外Suntrust股份(「額外Suntrust股份」)之市值約為4,499,000,000菲律賓比索(相當於約641,800,000港元)。

經考慮(i)主酒店娛樂場被視為穩健投資項目；(ii)菲律賓博彩業前景樂觀，為主酒店娛樂場的營運提供有利環境；(iii)與現有可換股債券相比，新可換股債券認購事項讓 貴集團於行使新可換股債券附帶之換股權時取得更多Suntrust股權；及(iv)根據於最後交易日之收市價每股Suntrust股份0.85菲律賓比索，5,292,960,288股額外Suntrust股份之市值約為4,499,000,000菲律賓比索(相當於約641,800,000港元)，吾等認為，訂立新可換股債券認購協議可令 貴集團增加其於Suntrust之投資及 貴集團於Suntrust之潛在股權於主酒店娛樂場最終開業後之預期長期價值及回報，對 貴集團乃屬有利。

### **(iii) 利息豁免**

於最後可行日期，未付該等付款債務仍未償還。根據二零二零年認購協議及二零二一年認購協議，二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券自其各自的利息到期日(即分別為二零二二年十二月三十日及二零二三年六月十日)起按逾期年息8厘計息，直至償付該等付款債務為止。根據Suntrust與SA Investments就以認購價抵銷債務金額(以最高抵銷金額為限)進行之公平磋商，SA Investments同意根據未逾期年息6厘計算應計利息，從而豁免二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券於完成前已累計及將予累計之逾期年息2厘之額外利息。假設於完成日期(預期)前並無清償該等付款債務，二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券項下截至完成日期(預期)根據利息豁免沒收的利息總額分別約為149,800,000菲律賓比索(相當於約21,400,000港元)及約為114,300,000菲律賓比索(相當於約16,300,000港元)(合共約為264,100,000菲律賓比索(相當於約37,700,000港元)) (「沒收利息」)。

## 獨立財務顧問函件

謹此建議，利息豁免按單獨基準計算並不符合 貴公司及股東之整體利益。然而，鑒於新可換股債券認購事項須待獨立股東於股東特別大會上批准利息豁免批准後方可作實，加上上文所討論新可換股債券認購事項之裨益(尤其是(i)新可換股債券認購事項將大幅解決Suntrust之融資需求，並讓Suntrust專注於完成主酒店娛樂場之建設及籌備其開業)；(ii)推動主酒店娛樂場的落成及開業，對 貴集團取得其投資回報而言至關重要，乃透過爭取長期回報而非收取短期回報；(iii)主酒店娛樂場被視為穩健投資項目；(iv)與現有可換股債券相比，新可換股債券認購事項讓 貴集團於行使新可換股債券附帶之換股權時取得更多Suntrust股權；及(v)根據於最後交易日每股Suntrust股份之收市價0.85菲律賓比索，5,292,960,288股額外Suntrust股份之市值約為4,499,000,000菲律賓比索(相當於約641,800,000港元)，遠高於沒收利息，吾等認為利息豁免屬正當、公平合理。

### (iv) 總結

經考慮上文所述，尤其是(i)經考慮Suntrust目前的財務狀況、現金流量及資本開支需求，Suntrust無法履行該等付款債務；(ii) Suntrust未能支付二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券項下之到期利息可能會阻礙貸款人及／或任何投資者為發展主酒店娛樂場之餘下資本開支提供資金，並可能大幅延遲其完成及開業；(iii)倘該等付款債務無法解決， 貴集團不大可能收回其於Suntrust的投資；(iv)抵銷將顯著有助於獲得貸款融資，並解決Suntrust的融資需求，使Suntrust可專注於完成主酒店娛樂場的建設及籌備其開業；(v)主酒店娛樂場被視為穩健投資項目；(vi)與現有可換股債券相比，新可換股債券認購事項讓 貴集團於行使新可換股債券附帶之換股權時取得更多Suntrust股權；(vii)按於最後交易日每股Suntrust股份的收市價0.85菲律賓比索計算，5,292,960,288股額外Suntrust股份的市值約為4,499,000,000菲律賓比索(相當於約641,800,000港元)，遠高於沒收利息；(viii)訂立新可換股債券認購協使 貴集團能夠提高其於Suntrust之投資之預期長期價值及回報，以及於主酒店娛樂場最終開業後 貴集團於Suntrust之潛在股權，對 貴集團乃屬有利；及(ix)新可換股債券之條款(包括但不限於新可換股債券換股價)就獨立股東而言屬公平合理(請參閱下文「7.新可換股債券之主要條款」一節所載吾等之分析)，吾等認同董事之意見，認為新可換股債券認購事項、抵銷及利息豁免符合 貴公司及股東之整體利益。

7. 新可換股債券之主要條款

- 發行人： Suntrust。
- 本金額： 最高13,511,000,000菲律賓比索(相當於約1,930,000,000港元)。
- 形式及面值： 新可換股債券將以記名形式發行，最低面值為每份10,000,000菲律賓比索，除非新可換股債券的未贖回金額少於10,000,000菲律賓比索，於此情況下，新可換股債券可以較低金額發行。
- 發行價： 新可換股債券本金總額的100%(按新可換股債券之全額面值)。
- 利率： 零。
- 罰息： 年息8.0厘，就付款到期應付日期起直至及包括悉數付款日期的所有逾期未付金額計息。
- 到期日： 新可換股債券發行日期八(8)週年之日，在新可換股債券持有人同意的情況下，可應Suntrust的要求延長至新可換股債券發行日期十(10)週年之日，如該日並非營業日，則為其後的首個營業日(「到期日」)。



**新可換股債券換股價：** 因轉換而發行換股股份的價格初步為每股換股股份1.10菲律賓比索(受限於調整條文)，其簡要詳情載列於下文的「調整事件」。新可換股債券換股價較菲律賓證券交易所所報的下列Suntrust股份收市價。新可換股債券換股價每股換股股份1.10菲律賓比索較：

- (i) 菲律賓證券交易所所報於最後交易日之收市價每股Suntrust股份0.85菲律賓比索溢價約29.41%；
- (ii) 菲律賓證券交易所所報直至及包括最後交易日的最後五個交易日的收市價每股Suntrust股份0.88菲律賓比索溢價約25.00%；
- (iii) Suntrust股份於截至最後交易日(包括該日)止最後十個交易日在菲律賓證券交易所所報之收市價每股0.86菲律賓比索溢價約27.91%；及
- (iv) 較於最後可行日期在菲律賓證券交易所所報之收市價每股Suntrust股份0.80菲律賓比索溢價37.5%。

**調整事件：** 惟倘於所有情況下，新可換股債券換股價不得低於Suntrust股份的面值，發生若干事件時，應根據新可換股債券的條款及條件項下的有關條文不時調整新可換股債券換股價，包括但不限於下列事件：

- (i) 合併、分拆或重新分類Suntrust股份；
- (ii) 溢利或儲備的資本化(代替現金股息除外)；



- (iii) 在當前市價超過相關現金股息金額的情況下，透過以股代息方式發行Suntrust股份；
- (iv) 向Suntrust股東分派資本；
- (v) 以低於每股Suntrust股份當前市價的80%進行Suntrust股份的供股或就Suntrust股份授出購股權<sup>(附註)</sup>；
- (vi) Suntrust進行其他證券的供股；
- (vii) 發行(上文(v)中所述者除外)，或發行或授出(上文(v)段中所述者除外)任何購股權、認股權證或其他權利，以按每股Suntrust股份的價格(低於每股Suntrust股份當前市價的80%)認購或購買任何Suntrust股份<sup>(附註)</sup>；
- (viii) Suntrust或其附屬公司(上述(v)、(vi)或(vii)所述者除外)發行附帶可轉換、交換或認購Suntrust股份的權利的其他任何證券，或按其條款可能被重新指定為Suntrust股份的證券，而Suntrust就有關轉換、交換、認購或重新指定而應收的每股Suntrust股份的代價低於每股Suntrust股份當前市價的80%<sup>(附註)</sup>；
- (ix) 對上文(viii)所述的任何證券附帶的轉換、交換、認購或重新指定權作出修改，致使進行此類修改後，Suntrust就有關轉換、交換、認購或重新指定而應收的每股Suntrust股份的代價低於每股Suntrust股份當前市價的80%<sup>(附註)</sup>；及

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (x) Suntrust或其附屬公司或與有權參與相關安排的Suntrust股東有關的任何其他人士以其他方式進行證券發售，據此，該等證券可由彼等收購。

附註：低於每股Suntrust股份現行市價80%之基準乃參考有關聯交所上市公司發行之可換股債券調整條款之現行市場慣例而作出。

有關調整事件之進一步詳情，請參閱董事會函件「新可換股債券認購事項」一節「新可換股債券的主要條款」一段。

**換股期：** 自緊隨新可換股債券發行日期翌日起至到期日下午四時正止期間（「**換股期**」）。

**換股條件：** 在貸款已償還至少百分之七十五(75%)之前，新可換股債券持有人不得行使任何新可換股債券換股權或同意對新可換股債券的條款及條件作出任何修訂。

**贖回條件：** 新可換股債券項下所有結欠及應付款項將從屬於抵押義務，且在付款方面位列其後，直至悉數支付抵押義務止。只要貸款融資項下任何貸款仍未償還，SA Investments不得（不論直接或間接）向Suntrust收取、要求及／或接收新可換股債券項下任何本金、利息、罰息、罰款或其他應付款項（「**贖回條件**」）。

贖回：

**Suntrust 提早贖回：**

Suntrust 有權於新可換股債券發行日期第一(1)週年後至到期日(或倘延期，則經延期到期日)止隨時按其未贖回本金額的100%連同直至贖回日期的應計利息(包括罰息，如有)以及可令將予贖回之新可換股債券自新可換股債券發行日期起之年度回報率達至6%的補足金額註銷及贖回全部新可換股債券，惟須受贖回條件所限。Suntrust 註銷及贖回新可換股債券之決定乃透過向新可換股債券持有人發出七(7)個營業日的事先書面通知(指明建議贖回日期)的方式作出。

**新可換股債券持有人要求提早贖回：**

新可換股債券持有人可於緊隨新可換股債券發行日期的第一(1)週年後當日至到期日(或倘延期，則經延期到期日)止期間任何時間要求 Suntrust 按未贖回本金額100%連同其截至贖回日期的應計利息(包括罰息，如有)以及可令將予贖回之新可換股債券自新可換股債券發行日期起之年度回報率達至6%的補足金額提早贖回新可換股債券，惟新可換股債券持有人僅可在事先諮詢 Suntrust 後作出上述贖回要求，且合理信納 Suntrust 將能在按贖回條件作出贖回後支付到期債務。新可換股債券持有人贖回新可換股債券的決定應透過提前七(7)個營業日通知 Suntrust 而向 Suntrust 發出書面通知。

### 於到期時贖回：

除非先前已贖回、轉換、購買或註銷，否則 Suntrust 將於到期日或(倘延期)經延期到期日按以下金額贖回新可換股債券，惟須受贖回條件所限：

- 直至到期日或(倘延期)經延期到期日未贖回的本金額；
- 自新可換股債券發行日期起至到期日或(如延長)經延長到期日止計算按新可換股債券6%補足將予贖回之新可換股債券年度回報率的金額；及
- 新可換股債券項下任何其他到期但未支付的未償還款項。

### 因違約事件贖回：

於發生違約事件(其簡要詳情載於下文「**違約事件**」)後，Suntrust 將按以下金額贖回新可換股債券，惟須受贖回條件所限：

- 其未贖回本金額100%連同直至贖回日期止的應計利息；及
- 新可換股債券項下任何其他到期但未支付的未償還款項。

### 轉讓條件：

只要貸款仍未償還，新可換股債券持有人不得對所有或任何新可換股債券進行、導致或實行任何轉讓、出讓或其他處置，亦不得對任何新可換股債券設立或導致或允許設立任何留置權或產權負擔，惟貸款協議明確允許者除外。

## 獨立財務顧問函件

有關新可換股債券主要條款的進一步詳情，請參閱董事會函件。

於評估新可換股債券條款之公平性及合理性時，吾等已嘗試透過彭博識別於菲律賓證券交易所上市之公司所公佈之可換股債券／票據清單以及於菲律賓證券交易所網站(edge.pse.com.ph)刊發之公司存檔。鑒於(i)新可換股債券之到期期限(即8年)；及(ii)新可換股債券之最高本金額(即約13,511,100,000菲律賓比索(相當於約1,930,000,000港元))，吾等已嘗試識別於菲律賓證券交易所上市之公司於緊接新可換股債券認購協議日期前三個月期間(即二零二三年四月二十七日至二零二三年七月二十六日)公佈之所有可換股債券，且該等債券(i)到期期限超過或等於五年；及(ii)可換股債券的本金額高於1,000,000,000港元。然而，吾等透過彭博及於菲律賓證券交易所網站無法找到於菲律賓證券交易所上市之公司發行之任何其他可換股債券／票據。其後，吾等嘗試放寬選擇標準，選擇於菲律賓證券交易所上市之公司於緊接新可換股債券認購協議日期前過去兩年(即二零二一年七月二十七日至二零二三年七月二十六日)公佈之可換股債券，且該等可換股債券(i)到期期限超過一年；及(ii)可換股債券之本金額高於500,000,000港元。然而，據吾等所深知，吾等僅可找到一份符合上述選擇標準的可換股債券(由Suntrust發行，即二零二二年可換股債券)。由於樣本規模較小，吾等嘗試識別於菲律賓證券交易所上市的公司發行的所有可換股債券(不論可換股債券的條款)。就吾等所深知及所悉，除Cebu Air, Inc. (股份代號：CEB.PM，以下簡稱「**Cebu Air**」)於二零二一年發行的可換股債券及二零二二年可換股債券外，吾等無法透過彭博及於菲律賓證券交易所網站找到於菲律賓證券交易所上市的公司自二零二一年起發行的任何其他可換股債券／票據。

誠如Cebu Air截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報所披露，於二零二一年四月十六日，Cebu Air與三名獨立第三方訂立協議(「**Cebu Air**協議」)，以發行本金總額為250,000,000美元(相當於約1,937,500,000港元)按年息4.5厘計息之可換股債券(「**Cebu Air**可換股債券」)，附帶轉換權可按每股Cebu Air股份38.00菲律賓比索之換股價轉換為Cebu Air股份(「**Cebu Air**股份」)，並於二零二七年五月十日期到期。Cebu Air可換股債券換股價38.00菲律賓比索較(i)於二零二一年四月十六日(即Cebu Air協議日期)在菲律賓證券交易所所報收市價每股Cebu Air股份50.10菲律賓比索折讓約24.15%；及(ii)截至Cebu Air協議日期(包括該日)止最後五個交易日在菲律賓證券交易所所報平均收市價每股Cebu Air股份48.85菲律賓比索折讓約22.21%。吾等注意到，Cebu Air可換股債券乃由Cebu Air於二零二零年爆發COVID-19疫情導致的不利環境下發行，而Cebu Air可換股債券所得款項的90%將用作Cebu Air的營運資金、償還債務及租賃負債。鑒於(i) Cebu Air可換股債券為吾等可找到的唯一可資比較可換股債券(Suntrust發行的可換股債券除外)；及(ii) Cebu Air的業務於發行Cebu Air可換股債券時受到COVID-19疫情爆發的重大影響，吾等認為Cebu Air可換股債券無法真實反映當前市場氣氛。

---

## 獨立財務顧問函件

---

因此，吾等已識別聯交所上市公司公佈之可換股債券／票據清單。鑒於(i)新可換股債券之到期期限(即8年)；及(ii)新可換股債券之最高本金額(即約13,511,100,000菲律賓比索(相當於約1,930,000,000港元))，吾等已嘗試識別聯交所上市公司於緊接新可換股債券認購協議日期前三個月期間(即二零二三年四月二十七日至二零二三年七月二十六日)公佈之所有可換股債券／票據，且該等債券(i)到期期限超過或等於五年；及(ii)可換股債券的本金額高於1,000,000,000港元。然而，吾等僅能找到兩份符合上述選擇標準的可資比較可換股債券。鑒於樣本數量有限，吾等已將審閱期間由三個月延長至六個月(即二零二三年一月二十七日至二零二三年七月二十六日)。然而，吾等未能找到任何符合上述選擇標準的額外可資比較可換股債券。

就此而言，吾等進一步放寬選擇標準至緊接新可換股債券認購協議日期前十二個月期間(即二零二二年七月二十七日至二零二三年七月二十六日)聯交所上市公司(「可資比較發行人」)所公佈之可換股債券(「可資比較可換股債券」)，其(i)到期期限超過或等於三年；及(ii)可換股債券之本金額高於500,000,000港元。根據聯交所網站所得資料，吾等已識別符合上述標準且於最後可行日期尚未失效的七份可資比較可換股債券的詳盡清單。吾等認為，十二個月的回顧期間為反映近期市況的充足時間，為吾等的分析提供充足的樣本規模，並且可資比較可換股債券屬公平，且具有代表性。

然而，股東應注意，Suntrust的業務、營運及前景與可資比較可換股債券發行人的業務、營運及前景並不相同。儘管如此，吾等認為可資比較可換股債券乃於類似市況及氣氛下釐定，因此為此類交易之主要條款提供一般參考。因此，吾等認為可資比較可換股債券為評估新可換股債券主要條款(包括但不限於新可換股債券換股價)是否屬公平合理的指標。下表載列可資比較可換股債券之相關詳情：

## 獨立財務顧問函件

表 4：可資比較可換股債券詳情

公佈日期	公司名稱	股票代碼	本金額 (百萬港元)	期限 (年)	年利率 (%)	換股價較	換股價較
						換股價較 相關協議 日期前最後 日期前最後 交易日之 收市價溢價 /(折讓) (「溢價/ 折讓」- 最後日期)]	相關協議 日期前最後 5個交易日 之平均收市 價溢價 /(折讓) (「溢價/ 折讓」- 5日)]
二零二三年六月 二十八日	綠葉製藥有限 公司	2186	1,395 (附註1)	5.0	6.25	26.1%	27.4%
二零二三年六月 十三日	融創中國控股 有限公司	1918	7,750 (附註1及3)	9.0	1.00	336.7% (附註4)	1,224.5% (附註5)
二零二三年六月 十三日	融創中國控股 有限公司	1918	17,050 (附註1及3)	5.0	0.00	31.0%	297.4%
二零二三年三月 二十九日	嘉里物流聯網 有限公司	636	780	永續	3.30	44.2%	46.6%
二零二二年十二月 二十八日	環球新材國際 控股有限公司(「環球新 材」)	6616	550 (附註2)	4.0	3.50	90.0%	92.9%
二零二二年 八月十八日	聯想集團有限 公司	992	5,231 (附註1)	7.0	2.50	42.2%	41.8%
二零二二年八月 十五日	渣打集團有限 公司(「渣打」)	2888	9,688 (附註1)	永續	7.75	(0.9)%	2.5%



## 獨立財務顧問函件

公佈日期	公司名稱	股票代碼	本金額 (百萬港元)	期限 (年)	年利率 (%)	換股價較	換股價較
						相關協議 日期前最後 日期前最後 交易日之 收市價溢價 /(折讓) (「溢價/ 折讓)-	相關協議 日期前最後 5個交易日 之平均收市 價溢價 /(折讓) (「溢價/ 折讓)- 5日])

### 所有可資比較可換股債券

最高：	永續 (附註6)	7.75	336.7%	1,224.5%
最低：	4.0 (附註6)	0.00	(0.9)%	2.5%
中位數：	5.0 (附註6)	3.30	42.2%	46.6%
平均：	6.0 (附註6)	3.47	81.3%	247.6%
標準偏差：	2.0 (附註6)	2.74	115.9%	442.0%

### 所有可資比較可換股債券(不包括離群值)

最高：	永續 (附註6)	7.75	90.0%	297.4%
最低：	4.0 (附註6)	0.00	(0.9)%	2.5%
中位數：	5.0 (附註6)	3.30	36.6%	44.2%
平均：	6.0 (附註6)	3.47	38.8%	84.7%
新可換股債券：		8.0	0.00	29.41%
				25.00%

## 獨立財務顧問函件

資料來源：

聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

1. 該金額以美元列示，並按1.00美元兌7.75港元的匯率換算為港元。
2. 該金額以人民幣列示，並按人民幣1.00元兌1.10港元的匯率換算為港元。
3. 根據融創中國控股有限公司(股份代號：1918) (「融創」)日期為二零二三年六月十三日的公告，融創建議發行三份可換股債券，本金總額分別為1,000,000,000美元(「融創可換股債券(A)」)、1,750,000,000美元(「融創可換股債券(B)」)及450,000,000美元(「融創可換股債券(C)」)。由於融創可換股債券(A)的期限及換股價與融創可換股債券(B)及融創可換股債券(C)的期限及換股價不同，而融創可換股債券(B)及融創可換股債券(C)的期限及換股價彼此相同，因此，就吾等的分析而言，吾等將融創可換股債券(B)及融創可換股債券(C)視為一份可資比較可換股債券。
4. 由於融創發行的可換股債券(即融創可換股債券(A))的換股價所代表的溢價/(折讓)-最後日期超過可資比較可換股債券的平均值的兩個標準差，吾等認為，融創可換股債券(A)的換股價所代表的溢價/(折讓)-最後日期為異常值，並已從吾等對可資比較可換股債券的換股價所代表的溢價/(折讓)-最後日期的分析中排除，以避免吾等分析結果發生扭曲。
5. 由於融創發行的可換股債券(即融創可換股債券(A))的換股價所代表的溢價/(折讓)-5日超過可資比較可換股債券的平均值的兩個標準差，吾等認為，融創可換股債券(A)的換股價所代表的溢價/(折讓)-5日為異常值，並已從吾等對可資比較可換股債券的換股價所代表的溢價/(折讓)-5日的分析中排除，以避免吾等分析結果出現扭曲。
6. 於可資比較可換股債券中，吾等注意到嘉里物流聯網有限公司(股份代號：636)及渣打集團有限公司(股份代號：2888)發行的可換股債券(統稱「永續可換股債券」)期限為永久。就吾等之分析而言，永續可換股債券已計入可資比較可換股債券最高及最低期限之計算內，惟不包括在可資比較可換股債券期限之中位數、平均數及標準偏差之計算內。

### (i) 期限

於可資比較可換股債券中，吾等注意到永續可換股債券的期限為永久。就吾等之分析而言，永續可換股債券已計入可資比較可換股債券之最長及最短期限之計算，但不計入可資比較可換股債券之中位數及平均期限之計算。

根據上文表4，可資比較可換股債券的期限介乎三年至永久，平均為六年(並無計及永續可換股債券)。新可換股債券的期限為8年，處於可資比較可換股債券的期限範圍內。

## 獨立財務顧問函件

吾等從 貴公司了解到，新可換股債券之期限乃由 貴集團與 Suntrust 參考以下因素經公平磋商後釐定：(i) 主酒店娛樂場之建設及發展計劃；(ii) 主酒店娛樂場的預期開業日期；及 (iii) 貴集團的財務狀況。誠如上文「5. 訂立 SA 貸款協議之理由及裨益」一節所論述，貴集團之財務狀況及現金狀況穩健，且 貴集團擁有充足現金應付其未來數年之日常營運。誠如上文「1. 有關 貴集團的資料」一節所述，由於俄羅斯聯邦的營商環境不明朗，T&C 二期的發展已暫停。除收購事項外，貴集團概無任何重大資本承擔。吾等認同董事之觀點，認為新可換股債券之 8 年期限足以讓 Suntrust 集團完成興建及發展主酒店娛樂場，而另一方面，令 貴集團於就是否行使新可換股債券換股權作出正確決定前取得主酒店娛樂場之充足營運歷史。鑒於上文所述，吾等認為新可換股債券之期限對獨立股東而言屬公平合理。

### (ii) 新可換股債券換股價

根據董事會函件，新可換股債券換股價 1.10 菲律賓比索乃由 Suntrust 與 SA Investments 參考以下因素後公平磋商釐定：(i) Suntrust 股份之現行市價，即於最後交易日之收市價每股 Suntrust 股份 0.85 菲律賓比索及於截至最後交易日（包括該日）止最後五個交易日在菲律賓證券交易所所報之收市價每股 Suntrust 股份 0.88 菲律賓比索；(ii) 二零二零年可換股債券換股價及二零二二年可換股債券換股價；(iii) 彩御可換股債券換股價每股 Suntrust 股份 1.10 菲律賓比索；及 (iv) 二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券項下應付債務金額。

根據新可換股債券認購協議，新可換股債券換股價為每股換股股份 1.10 菲律賓比索，較二零二零年可換股債券換股價每股換股股份 1.80 菲律賓比索及二零二二年可換股債券換股價每股換股股份 1.65 菲律賓比索分別折讓約 38.9% 及約 33.3%。因此，與現有 SA 可換股債券相比，新可換股債券認購事項讓 貴集團於行使新可換股債券附帶之換股權時獲得更多 Suntrust 股權。

此外，誠如上文表 4 所示，由於融創發行的可換股債券（即融創可換股債券(A)）的換股價所代表的溢價／（折讓）- 最後日期與超過兩項與可資比較可換股債券平均值之間的標準偏差，吾等認為融創可換股債券(A) 的換股價所代表的溢價／（折讓）- 最後日期為異常值，並已從吾等對可資比較可換股債券的換股價所代表的溢價／（折讓）- 最後日期的分析中排除，以避免吾等分析結果發生扭曲。可資比較可換股債券之換股價所代表之溢價／（折讓）- 最後日期介乎折讓約 0.9% 至溢價約 90.0%，中位數為溢價約 36.6% 及平均為溢價約 38.8%。新可換股債券換股價所代表之溢價／（折讓）- 最後日期為溢價約 29.41%，處於可資比較可換股債券換股價所代表之溢價／（折讓）- 最後日期之範圍內，並低於其平均值及中位數。

由於融創發行的可換股債券(即融創可換股債券(A))的換股價所代表的溢價/(折讓)-5日超過可資比較可換股債券的平均值的兩個標準差，吾等認為，融創可換股債券(A)的換股價所代表的溢價/(折讓)-5日為異常值，並已從吾等對可資比較可換股債券的換股價所代表的溢價/(折讓)-5日的分析中排除，以避免吾等分析結果出現扭曲。可資比較可換股債券之換股價所代表之溢價/(折讓)-5日介乎溢價約2.5%至溢價約297.4%，中位數為溢價約44.2%及平均為溢價約84.7%。新可換股債券換股價所代表之溢價/(折讓)-5日為溢價約25.00%，處於可資比較可換股債券換股價所代表之溢價/(折讓)-5日之範圍內，並低於其平均值及中位數。

鑒於上文所述，吾等認為新可換股債券換股價對獨立股東而言屬公平合理。

### (iii) 利率

根據董事會函件，新可換股債券為零利率，乃經Suntrust與SA Investments考慮以下因素後公平磋商釐定：(i)在贖回條件的規限下，SA Investments將於(a) Suntrust提早贖回新可換股債券時；(b)新可換股債券持有人要求提早贖回時；及(c)於到期贖回時，收取相當於新可換股債券6%年度回報的金額；(ii)新可換股債券換股價大幅下跌，可能令 貴集團得以把握Suntrust前景上升潛力；及(iii)減輕Suntrust的現金流壓力，以促進主酒店娛樂場的落成及開業。

如上表4所示，可資比較可換股債券的年利率介乎零至7.75%，中位數為3.30%及平均數為3.47%。新可換股債券之零利率相等於可資比較可換股債券之最低利率。

儘管新可換股債券免息，倘新可換股債券(i)由Suntrust提早贖回；(ii)新可換股債券持有者人要求提早贖回；及(iii)於到期日被Suntrust贖回，Suntrust須於到期日按以下金額贖回新可換股債券未贖回金額：(i)截至到期日的未償還本金額；(ii)由新可換股債券發行日期起至到期日止計算之新可換股債券年回報率達到6.0%之補足金額；及(iii)新可換股債券項下任何其他到期但未付的未償還金額。於可資比較可換股債券中，吾等注意到，除環球新材發行的可換股債券(「環球新材可換股債券」)有條件提供每年9.0%的內部回報率擔保(倘可換股債券於到期時贖回或由環球新材提早贖回)及每年15.0%的內部回報率擔保(倘認購人發出的轉換要求被拒絕)外，所有其他可資比較可換股債券並無提供任何每年回報率或內部回報率擔保。新可換股債券之年度回報率6%處於該範圍內，並高於可資比較可換股債券之平均利率。鑒於上文所述，吾等認為，新可換股債券之年度回報率6%符合 貴公司及股東之整體利益。

毫無疑問，新可換股債券的零利率單獨而言可能不符合 貴公司及股東的最佳利益。然而，經考慮(i)上文「6.進行新可換股債券認購事項、抵銷及利息豁免之理由及裨益」一節所論述進行新可換股債券認購事項之理由及裨益(尤其是(a)主酒店娛樂場被視為穩健投資項目)；(b)抵銷將顯著有助於獲得貸款融資，並解決Suntrust的融資需求，使Suntrust可專注於完成主酒店娛樂場的建設及籌備其開業；(c)與現有SA可換股債券相比，新可換股債券認購事項讓 貴集團於行使新可換股債券附帶之換股權時獲得更多Suntrust股權；及(d)根據於最後交易日的收市價每股Suntrust股份0.85菲律賓比索，5,292,960,288股額外Suntrust股份的市值約為4,499,000,000菲律賓比索(相當於約641,800,000港元)，遠高於沒收利息；(ii)新可換股債券之年度回報率6%處於可資比較可換股債券之利率範圍內，並高於其平均利率；(iii)新可換股債券的零利率相當於可資比較可換股債券的最低利率，在現行市況下並非罕見；(iv)新可換股債券換股價較二零二零年可換股債券換股價每股換股股份1.80菲律賓比索及二零二二年可換股債券換股價每股換股股份1.65菲律賓比索分別折讓約38.9%及約33.3%；及(v)新可換股債券換股價所代表之溢價／(折讓)–最後日期及溢價／(折讓)–5日分別低於可資比較可換股債券換股價所代表之溢價／(折讓)–最後日期及溢價／(折讓)–5日之平均值及中位數，吾等認為新可換股債券認購事項之整體裨益大於新可換股債券零利率帶來之負面影響，因此，吾等認為新可換股債券之利率屬正當、公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

### **(iv) 換股條件、贖回條件及轉讓條件**

根據新可換股債券之條款，只要貸款仍有百分之二十五(25%)或以上尚未償還，新可換股債券持有人不得行使任何新可換股債券換股權或同意對新可換股債券之條款及條件作出任何修訂(即新可換股債券換股條件)。此外，只要貸款融資項下之貸款仍未償還，(i) SA Investments須尋求及取得貸款人之書面同意後，方可直接或間接向Suntrust收取、要求及／或接收新可換股債券項下之任何本金、利息、罰息、罰款或其他應付款項(即贖回條件)；及(ii)新可換股債券持有人不得對所有或任何新可換股債券作出、促使或進行任何轉讓、出讓或其他處置，或對任何新可換股債券設立或促使或允許設立任何留置權或產權負擔，惟貸款協議明確允許者除外(「轉讓條件」，連同新可換股債券換股條件及贖回條件統稱「條件」)。



誠如上文「4.訂立融資文件及其項下擬進行之交易之理由及裨益」一節「(iv)向貸款人及其融資代理交付融資文件及承諾函為貸款融資項下貸款首次提取之先決條件，對主酒店娛樂場之發展及完成至關重要」一段所述，SA Investments已簽立擔保協議及從屬協議，據此(其中包括)(i) SA Investments (a)以抵押方式就所有現有及未來由Suntrust向SA Investments發行或未來可能發行之可換股債券(即可換股債券)設立第一押記及轉讓；及(b)就所有由SA Investments擁有或持有或未來可能由SA Investments擁有或持有的Suntrust股份設立第一押記；(ii) SA Investments已不可撤回地將Suntrust根據所有向Suntrust提供的墊款及貸款欠付SA Investments及在支付有抵押責任方面排名較低的直接或間接、或然或非或然之任何及所有現時及未來債務、負債或義務(即次級債務)置於從屬地位；及(iii) SA Investments不得直接或間接向Suntrust要求、收取、接受及／或接收任何本金、利息、違約利息、罰款或Suntrust根據SA貸款協議應付SA Investments的其他款項。吾等認為，對新可換股債券所設置的條件可確保SA Investments遵守擔保協議及從屬協議的條款。

此外，誠如上文「4.訂立融資文件及其項下擬進行之交易之理由及裨益」一節所述，董事認為，主酒店娛樂場為穩健投資項目，透過認購二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券(或新可換股債券認購事項，倘獲獨立股東於股東特別大會上批准)進行投資，乃 貴集團將其業務擴展至菲律賓並帶來潛在可觀回報之良機。因此， 貴集團目前無意轉讓或贖回新可換股債券。相反， 貴集團有意於到期日行使新可換股債券換股權，以盡量提高主酒店娛樂場於開始營運後之潛在盈利能力。

經考慮(i)對新可換股債券設置的條件可確保SA Investments遵守擔保協議及從屬協議的條款；(ii)上文「4.訂立融資文件及其項下擬進行之交易之理由及裨益」一節論述的根據融資文件(包括但不限於擔保協議及從屬協議)之條款提供財務資助之理由及裨益；及(iii) 貴集團擬於到期日行使新可換股債券轉換權，以盡量提高主酒店娛樂場開業後的潛在盈利能力，吾等認為條件對 貴集團而言屬可接受，且屬公平合理，符合 貴公司及股東之利益。

### (v) 換股期

根據新可換股債券認購協議，換股期由緊隨新可換股債券發行日期後當日起至到期日下午四時正止，意味SA Investments可於到期日下午四時正前任何時間行使新可換股債券換股權，惟須受上述新可換股債券之轉換條件所規限。

鑒於(i) SA Investments可於到期日下午四時正前任何時間行使新可換股債券轉換權，惟須受上述新可換股債券的換股條件所規限；(ii)誠如上文「(iv)轉換條件、贖回條件及轉讓條件」一段所論述，條件(包括新可換股債券之轉換條件)為 貴集團可接受，屬公平合理，並符合 貴公司及股東之利益；及(iii) 貴集團擬於到期日行使新可換股債券轉換權，吾等認為，換股期屬公平合理，並符合 貴公司及股東之利益。

### (vi) 調整事件

根據新可換股債券之條款，惟於所有情況下，新可換股債券換股價不得低於Suntrust股份之面值，於發生若干事件時(包括但不限於(i) Suntrust股份合併、拆細或重新分類；(ii)溢利或儲備資本化；(iii)分派；(iv) Suntrust股份之供股或Suntrust股份之購股權；及(v) Suntrust其他證券之供股)，新可換股債券換股價須不時根據新可換股債券之條款及條件項下之相關條文作出調整。根據吾等對有關可資比較可換股債券之相關公告所披露之主要條款之審閱，吾等注意到，所有可資比較可換股債券之換股價整體上受限於與新可換股債券類似之調整事件。

此外，吾等同意董事的觀點，認為鑒於新可換股債券的到期時間較長，調整事件可透過確保新可換股債券換股價能夠準確反映於發生調整事件後Suntrust的資本架構變動，保障SA Investments作為新可換股債券持有人於Suntrust的權益。

鑒於上文所述，吾等認為新可換股債券之調整事件屬公平合理，並符合 貴公司及股東之利益。

### (vii) 總結

經考慮上文所述，吾等認為新可換股債券之條款就獨立股東而言屬公平合理。



8. SA貸款協議之主要條款

- 日期：二零二三年七月二十六日。
- 貸款人：SA Investments，貴公司之全資附屬公司。
- 借款人：Suntrust。
- 融資金額：最高20,000,000美元(相當於約155,000,000港元)。
- 目的：僅用於Suntrust履行CRA儲備規定。
- 利率：年利率6.0%。
- 違約利率：年利率8.0%。
- 提款期：由所有SA貸款先決條件達成起計六十(60)日期間(或SA Investments可按其唯一絕對酌情權認為適當的有關較長期間)。
- 期限：自SA貸款融資之提取日期起計十(10)年(「SA貸款到期日」)。

在Suntrust向SA Investments遞交書面申請後，SA貸款到期日每次可以延期一(1)個月，惟可予延長的總期限不得超過三(3)個月(除非SA Investments另行按其唯一絕對酌情權同意較長的期限)，而有關每次延長須在SA Investments以其唯一絕對酌情權施加有關條款及條件後且受其所規限。

---

## 獨立財務顧問函件

---

償還： SA貸款連同其所有應計利息以及SA貸款協議項下到期應付的所有款項須由Suntrust於以下最早者悉數償還：

- (i) SA貸款到期日或已延長SA貸款到期日，可依照SA貸款協議予以延長；及
- (ii) 隨即在SA貸款違約事件發生後。

有關SA貸款協議之主要條款之進一步詳情，請參閱董事會函件。

於評估SA貸款協議之條款是否屬公平合理時，吾等已將SA貸款之條款與聯交所上市公司(或透過其附屬公司)向關連人士提供之貸款之條款進行比較。鑒於SA貸款之特點(尤其是到期期限為十年及最高本金額為20,000,000美元(相當於155,000,000港元))，吾等嘗試識別於聯交所上市之公司(或透過其附屬公司)向關連人士提供之貸款，而該等貸款(i)到期期限超過三年；(ii)貸款本金額超過50,000,000港元但少於300,000,000港元；及(iii)公司於緊接SA貸款協議日期前三個月期間內初步公佈貸款。然而，就吾等所深知及所悉，吾等未能找到任何符合上述標準的可資比較貸款。就此，吾等已放寬選擇標準至於聯交所上市公司(或透過其附屬公司)向關連人士提供之所有貸款，而該等貸款(i)到期期限超過一年；及(ii)公司於緊接SA貸款協議日期前六個月期間內初步公佈貸款。據吾等所深知及全悉，吾等已識別11項符合上述標準且於最後可行日期尚未失效的可資比較貸款(「可資比較貸款」)的詳盡清單。吾等已審閱可資比較貸款之相關公告並從中獲悉可資比較貸款(倘有提及)用作借款人的開發及經營(包括但不限於(i)研發新產品；(ii)支付施工開支；及/或(iii)一般營運資金)。吾等認為以六個月作為審閱期間，對於掌握在現行市場狀況及氣氛下向關連人士提供貸款之近期市場慣例並在另一方面提供足以供分析用之樣本規模乃屬適當，可資比較貸款屬公平，且具代表性。

## 獨立財務顧問函件

股東務請注意，(i) 貴公司之業務、營運及前景與提供可資比較貸款之相關上市公司並不相同；及(ii) Suntrust之信貸風險可能與可資比較貸款之借款人之信貸風險並不相同，而可資比較貸款之借款人之信貸風險並未於上市公司之相關公告內全面披露，因此，SA貸款與可資比較貸款之主要條款比較未必屬於一致性比較。然而，吾等認為有關比較可被視為SA貸款公平性及合理性之指標。可資比較貸款的相關詳情載於下表5：

**表5：可資比較貸款詳情**

公佈日期	公司名稱	股票代碼	本金額 (百萬港元)	期限 (年)	年利率 (%)
二零二三年六月十二日	時代天使科技有限 公司	6699	19 (附註1)	5.0	4.30
二零二三年五月三十一日	亨鑫科技有限公司	1085	231 (附註1)	1.0	4.90
二零二三年五月二十三日	高鑫零售有限公司	6808	110 (附註1)	1.0	3.65
二零二三年五月九日	伯明翰體育控有 限公司	2309	303 (附註3)	7.0	11.90
二零二三年五月八日	步陽國際控有 限公司	2457	16	3.0	6.00
二零二三年四月二十八日	亨鑫科技有限公司	1085	44 (附註1)	1.0	4.90
二零二三年四月二十八日	中化化肥控有 限公司	297	1,638 (附註1)	6.0	3.25 (附註4)
二零二三年三月二十二日	中國智能健康控 股有限公司	348	9	1.0	8.88 (附註5)
二零二三年三月十日	深圳控有 限公司	604	341 (附註1)	1.0	3.50
二零二三年二月二十八日	康利國際控有 限公司	6890	22 (附註1)	3.0	5.50
二零二三年二月十三日	數字王國集團有 限公司	547	23 (附註3)	3.0	10.00 (附註6)
			最高：	7.0	11.90
			最低：	1.0	3.25
			平均：	2.9	6.07
			中位數：	3.0	4.90
	SA貸款		155	10.0	6.00

## 獨立財務顧問函件

資料來源：

聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

1. 該金額以人民幣列示，並按人民幣1.00元兌1.10港元的匯率換算為港元。
2. 該金額以英鎊(大不列顛及北愛爾蘭聯合王國之法定貨幣，「英鎊」)列值，並按1.00英鎊兌10.10港元的匯率換算為港元。
3. 該金額以美元列示，並按1.00美元兌7.75港元的匯率換算為港元。
4. 根據中化化肥控股有限公司(股份代號：297)日期為二零二三年四月二十八日的公告，貸款利率將根據全國銀行間同業拆借中心(「NIFC」)於緊接有關資金實際提款日期前的營業日公佈的五年期或以上貸款的最新貸款市場報價利率(「5年期LPR」)減95個基點釐定。根據NIFC網站，於最後可行日期，5年期LPR為每年4.20%。就吾等之分析而言，吾等假設貸款之年利率為3.25%(即(4.20%-0.95%)。)
5. 根據中國智能健康控股有限公司(股份代號：348)日期為二零二三年三月二十二日之公告，貸款利率將根據香港上海滙豐銀行(「滙豐」)不時所報之港元最優惠貸款利率加計每年3%釐定。根據滙豐銀行網站，於最後可行日期，港元最優惠貸款年利率為5.875厘。就吾等的分析而言，吾等假設貸款的年利率為8.875厘(即5.875% + 3%)。)
6. 根據數字王國集團有限公司(股份代號：547)日期為二零二三年二月十三日的公告，貸款期限為三年，貸款利率(i)第一年為每年8%；(ii)第二年為每年10%；及(iii)其後每年12%。就吾等之分析而言，吾等假設貸款之年利率為10%。

### (i) 期限

根據上文表5，可資比較貸款的期限介乎1年至7年，平均為2.9年。新可換股債券的期限為10年，並不屬於可資比較貸款的期限範圍內。

吾等從 貴公司了解到，SA貸款的期限乃由 貴集團與Suntrust參考以下因素經公平磋商後釐定：(i) CRA儲備規定；(ii)從屬協議之條款，據此，Suntrust根據SA貸款應付SA Investments之所有款項應次於支付抵押義務；(iii)貸款融資之期限；及(iv) 貴集團的資本承擔及現金流量預測。誠如上文「5.訂立SA貸款協議之理由及裨益」一節所討論， 貴集團之財務狀況及現金狀況穩健，且 貴集團擁有充足現金應付其未來數年之日常營運。誠如上文「1.有關 貴集團的資料」一節所述，由於俄羅斯聯邦的營商環境不明朗，TdC二期的發展已暫停。除收購事項外， 貴集團概無任何重大資本承擔。吾等認同董事之觀點，認為SA貸款之期限長達10年足以令Suntrust集團完成主酒店娛樂場之建設及發展，並產生足夠資金以償還貸款融資及SA貸款(連同應計利息)。鑒於上文所述，吾等認為SA貸款之期限屬正當、公平合理。

### (ii) 利率

如上表5所示，可資比較貸款的年利率介乎3.20%至11.90%，平均值為6.07%，中位數為4.90%。SA貸款之利率處於可資比較貸款之利率範圍內，並且高於可資比較貸款之利率中位數。

此外，SA貸款之利率6.00%相等於二零二零年可換股債券、二零二一年貸款及二零二二年可換股債券之利率。

鑒於上文所述，吾等認為SA貸款之利率乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理。

### (iii) 總結

經考慮上文所述，吾等認為SA貸款之條款就獨立股東而言屬公平合理。

## 9. 貸款融資相關財務資助及新可換股債券相關財務資助之財務影響

就貸款融資相關財務資助而言，建議SA貸款最多20,000,000美元(相當於約155,000,000港元)佔 貴集團於二零二二年十二月三十一日之資產淨值約4.4%。訂立SA貸款協議將為 貴集團產生應收利息收入每年約9,300,000港元。除此之外， 貴公司認為，緊隨簽立貸款融資相關財務資助後， 貴集團的盈利、資產及負債將不會受到任何重大影響。倘 貴集團履行SA項目資助承諾， 貴集團之負債將增加約1,116,000,000港元(即就興建主酒店娛樂場將予安排之股權或融資)，而有關金額將透過LET以SA Investments為受益人所簽立日期為二零二三年六月八日之反彌償契據獲得彌償。

就新可換股債券相關財務資助而言，新可換股債券之最高金額為13,511,100,000菲律賓比索(相當於約1,930,000,000港元)，相當於 貴集團於二零二二年十二月三十一日之資產淨值約55.2%。由於認購價將以抵銷方式結算，故新可換股債券認購事項將不會對 貴集團之資產總值、負債總額及資產淨值造成任何重大影響。新可換股債券為零份票息債券，於換股期內將不會向 貴集團支付任何利息。於到期日，除非先前已贖回、轉換、購買或註銷，否則Suntrust須於到期後第8週年當日及(倘到期日獲延長)其發行日期第10週年當日分別按其未償還本金額加應付 貴集團之金額(令於換股期內年度回報率達到6%之補足金額)約6,485,300,000菲律賓比索(相當於約925,100,000港元)及8,106,700,000菲律賓比索(相當於約1,156,400,000港元)贖回新可換股債券。

## 獨立財務顧問函件

假設於完成日期(預期)前並無清償該等付款債務，貴集團於二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券項下截至完成日期(預期)止就利息豁免沒收的利息總額分別約為149,800,000菲律賓比索(相當於約21,400,000港元)及約為114,300,000菲律賓比索(相當於約16,300,000港元)。

### 意見

儘管(i)交付融資文件及承諾函、提供SA項目資助承諾及授出利息豁免可能(按單獨基準)不符合貴公司的最佳利益；及(ii)新可換股債券不計息，但經考慮以下事實：

- (i) 主酒店娛樂場被視為穩健的投資項目；
- (ii) Suntrust未能支付二零二零年可換股債券及二零二二年可換股債券項下之到期利息可能會阻止貸款人及／或任何投資者為開發主酒店娛樂場之餘下資本開支需求提供資金，並可能大幅延遲其完成及開業；
- (iii) 倘該等付款債務無法獲得解決，貴集團不大可能收回其於Suntrust的投資；
- (iv) 抵銷將大幅有助於獲得貸款融資，並解決Suntrust的融資需求，使Suntrust可專注於完成主酒店娛樂場的建設及籌備其開業；
- (v) 在並無取得貸款人提供最高達25,000,000,000菲律賓比索(相當於約460,000,000美元)的貸款融資的情況下，預期用於興建及發展主酒店娛樂場的餘下可用資金將於二零二三年九月前不久耗盡，導致主酒店娛樂場暫停興建及發展以及延遲開業；
- (vi) Suntrust取得貸款融資對確保繼續進行主酒店娛樂場的建築工程以符合緊迫的項目時間表，從而保障貴公司及股東的利益至關重要；
- (vii) 貸款融資為現時可供Suntrust集團籌集可觀資金規模以配合興建及發展主酒店娛樂場之資金需要之唯一可行方式及最佳選擇；
- (viii) 貸款融資項下貸款的首次提款須待(其中包括)向貸款人及其融資代理交付融資文件及承諾函後，方可作實；
- (ix) 擔保協議及從屬協議為貸款人為保障其權益而要求的典型擔保文件；



## 獨立財務顧問函件

- (x) LET將就SA Investments可能產生、蒙受或遭受的所有直接、間接及相應負債及虧損、付款、損害、要求、申索、成本(包括按悉數彌償基準計算的法律費用)、任何類型的開支、訴訟、行動及其他後果向SA Investments作出彌償及使SA Investments獲得全面彌償；
- (xi) 與現有可換股債券相比，新可換股債券認購事項可令 貴集團於行使新可換股債券附帶之換股權時獲得更多Suntrust股權，而按於最後交易日每股Suntrust股份之收市價0.85菲律賓比索計算，5,292,960,288股額外Suntrust股份之市值約為4,499,000,000菲律賓比索(相當於約641,800,000港元)，遠高於沒收利息；
- (xii) SA貸款將按最高本金額20,000,000美元(相當於約155,000,000港元)及年息6厘為 貴集團產生應收利息收入每年約9,300,000港元；
- (xiii) SA貸款的最高本金額為20,000,000美元(相當於約155,000,000港元)的SA貸款僅佔 貴集團於二零二二年十二月三十一日的現金及銀行結餘以及資產淨值分別約18.6%及約4.4%；
- (xiv) 在無不可預見的情況下，預期 貴集團擁有充足現金應付未來數年的日常營運；及
- (xv) 新可換股債券(包括但不限於新可換股債券換股價)及SA貸款之條款就獨立股東而言屬公平合理，

吾等認為，儘管提供財務資助(即新可換股債券相關財務資助及貸款融資相關財務資助)並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行，但財務資助之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成相關決議案，以批准財務資助及其項下擬進行之交易。

此 致

凱升控股有限公司  
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
阿仕特朗資本管理有限公司  
董事總經理  
關振義  
謹啟

二零二三年八月二十四日

附註：關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)受規管活動之負責人員，曾參與及完成多項獨立財務顧問交易。



## 1. 本集團之財務概要

本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務資料詳情披露於已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(http://www.saholdings.com.hk)的以下文件。

- (i) 本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核財務資料在本公司於二零二三年四月二十七日所刊發截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報第98至170頁披露；

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042702415\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042702415_c.pdf)

- (ii) 本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核財務資料在本公司於二零二二年四月二十五日所刊發截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報第81至156頁披露；

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0425/2022042502387\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0425/2022042502387_c.pdf)

- (iii) 本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核財務資料在本公司於二零二一年四月二十二日所刊發截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報第75至152頁披露；

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0422/2021042200706\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0422/2021042200706_c.pdf)

## 2. 債務聲明

於二零二三年六月三十日，即於本通函付印前就確定本債務聲明而言之最後可行日期，本集團有無抵押及無擔保債務，包括(i)來自本集團一間附屬公司之非控股股東本金金額約116,320,000港元之貸款及(ii)本金金額約23,508,000港元之應付可換股債券。

於二零二三年六月三十日，本集團就租賃土地、樓宇及辦公室擁有未償還租賃負債約6,542,000港元，包括(i)有抵押及無擔保租賃負債約3,283,000港元，以本集團支付之租賃按金作抵押；及(ii)無抵押及無擔保租賃負債約3,259,000港元。

除上文所述或本通函其他部分所披露者，且除集團內部間負債及一般業務過程中的一般貿易應付款項外，於二零二三年六月三十日，本集團並無任何重大按揭、押記、債權證、貸款資本、債務證券、貸款、未動用銀行融資、銀行透支、租購承擔或其他類似債項、承兌負債、承兌信貸(有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、擔保或其他或然負債。

### 3. 重大不利變動

茲提述日期為二零二三年八月十四日之盈利預警公告，內容有關基於對本集團截至二零二三年六月三十日止六個月期間的最近期未經審核綜合管理賬目的初步審閱，預期本集團將就截至二零二三年六月三十日止六個月期間錄得本公司擁有人應佔虧損約16,100,000港元，而二零二二年同期則錄得本公司擁有人應佔溢利約85,200,000港元。於截至二零二三年六月三十日止六個月期間，本公司擁有人預期應佔虧損主要歸因於俄羅斯盧布匯率波動導致確認外匯虧損約35,200,000港元，而二零二二年同期則錄得外匯收益約157,100,000港元。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事並不知悉自二零二二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)起，本集團之財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

### 4. 營運資金充足性

董事認為，經考慮本集團目前可用財務資源，包括但不限於本集團一間附屬公司之非控股股東貸款、其主要業務產生之收益以及手頭現金及現金等值項目，本集團可用營運資金足以滿足本集團自本通函刊發日期起未來至少十二個月之需求。董事確認已符合第14.66(12)條之規定。

### 5. 財務及貿易前景

本集團主要於俄羅斯聯邦濱海綜合娛樂區經營名為水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)之酒店及博彩業務，誠如本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報所披露，其為本集團目前唯一經營及須予報告分部。

本集團樂見當地的中場及角子機業務於二零二二年全面復甦。二零二二年的表現令人驚喜，這歸因於商業環境的巨大變化，讓綜合度假村的營運與疫情前的時代無法相比。然而，這些不利因素並未阻礙本集團在中場博彩市場中打破本身紀錄，進一步增強了綜合度假村在俄羅斯遠東地區客戶心中的優越地位。

除了穩健的財務業績外，俄羅斯與烏克蘭的衝突繼續為本集團的營運帶來挑戰。對俄羅斯聯邦的制裁及旅遊警示仍然生效，海外進口繼續受到管制，而主要國際目的地的國際航班尚未恢復。於二零二二年全年，本集團通過本地採購、儲備一些食品及飲料項目以及對營銷策略、服務及價格作出微調。水晶虎宮殿意識到當地客戶的重要性，並將繼續與當地社區建立牢固的關係，例如通過向當地企業採購全面支持當地企業、為俄羅斯客人舉辦受歡迎的當地活動，並通過我們全面的當地企業社會責任舉措努力成為當地社區的積極參與成員。

鑒於不可預測及不穩定的地緣政治緊張局勢，本集團正採取保守策略，以放緩水晶虎宮殿第二期發展項目的進度。儘管本集團遺憾地須作出此無可避免的決定，但綜合度假村的營商環境瞬息萬變，我們的使命是確保本集團為股東創造價值。本公司一直在探索替代方案，並可能尋找能夠在俄羅斯遠東的綜合度假村營運方面帶來價值的當地戰略合作夥伴。

除專注於俄羅斯聯邦的當地休閒及娛樂業務外，本公司亦透過Suntrust投資菲律賓的博彩業。菲律賓已證明其本身為東南亞一個樞紐，可暫時應對缺乏國際旅客的情況，原因是其在過去兩年邊境關閉的情況下，被認為是亞洲博彩業表現最佳的其中一個國家。憑藉在開發及營運一所世界級綜合度假村水晶虎宮殿方面的專業知識，本集團將能夠在俄羅斯當地市場建立穩固地位，同時在未來有潛力轉向其他市場。

## 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，而董事共同及個別為本通函承擔全部責任。各董事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，於最後可行日期，概無董事或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須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉如下：

#### (i) 於股份及／或相關股份之好倉

##### (a) 普通股

董事 姓名	身份／權益 性質	所持 股份數目	佔全部已發行 股份之 概約百分比 (附註1)
盧先生	受控制法團 之權益	3,146,533,811 (附註2)	69.77%
李澤雄先生	實益擁有人	400,000	0.00%

## (b) 本公司授出之購股權

董事 姓名	身份／權益 性質	根據購股權 持有相關 股份數目 (附註3)	佔全部已發行 股份之概約 百分比 (附註1)
劉幼祥先生	實益擁有人	937,500	0.02%
李澤雄先生	實益擁有人	937,500	0.02%

附註：

- 百分比已根據於最後可行日期之已發行股份總數(即4,509,444,590股股份)計算。
- LET(本公司的上市控股公司)為123,255,000股股份的實益擁有人,亦透過其全資附屬公司勝天於3,018,306,811股股份中擁有權益。於最後可行日期,LET主要由Major Success Group Limited(「Major Success」,由盧先生全資擁有)控制。此外,Better Linkage Limited(「Better Linkage」,盧先生全資擁有的公司)為520,000股股份的實益擁有人,亦透過其全資附屬公司Ever Smart Capital Limited(「Ever Smart」)於4,452,000股股份中擁有權益。根據證券及期貨條例,盧先生被視為於LET、勝天、Better Linkage及Ever Smart合共持有之3,146,533,811股股份中擁有權益。
- 所有相關股份為本公司根據本公司購股權計劃於二零一八年十二月十三日按行使價每股股份1.050港元向董事授出之購股權,並以董事(亦即實益持有人)的名義登記。

## (ii) 於本公司相聯法團股份及相關股份之好倉

## (a) LET之普通股

董事 姓名	身份／權益 性質	持有之 LET股份 數目 (附註2)	佔全部已發行 股份之概約 百分比 (附註1)
盧先生	受控制法團 之權益	4,999,694,857 (附註2)	72.07%
趙敬仁先生	實益擁有人	80,000	0.00%

## (b) LET授出之購股權

董事 姓名	身份／權益 性質	根據LET 購股權持有之 LET相關 股份數目	佔LET全部 已發行股份 之概約百分比 (附註1)
盧先生	實益擁有人	40,000,000 (附註3)	0.58%
趙敬仁先生	實益擁有人	6,000,000 (附註4)	0.09%

## 附註：

1. 百分比已根據於最後可行日期之LET已發行股份總數(即6,936,972,746股股份)計算。
2. LET主要由Major Success控制，而Major Success由盧先生全資擁有。根據證券及期貨條例，盧先生被視為於Major Success擁有的4,999,694,857股LET股份中擁有權益。
3. 所有LET相關股份為LET根據LET購股權計劃於二零一七年九月四日按行使價每股股份0.455港元向盧先生授出之LET購股權，並分為三批：自二零一七年九月四日起可行使8,000,000份購股權、自二零一八年九月四日起可行使12,000,000份購股權及自二零一九年九月四日起至二零二七年九月三日可行使餘下20,000,000份購股權，以認購LET股份。
4. 所有LET相關股份為LET根據LET購股權計劃於二零一七年九月四日按行使價每股股份0.455港元向趙敬仁先生授出之LET購股權，並分為三批：自二零一七年九月四日起可行使1,200,000份購股權、自二零一八年九月四日起可行使1,800,000份購股權及自二零一九年九月四日起至二零二七年九月三日可行使餘下3,000,000份購股權，以認購LET股份。



**(iii) 主要股東之權益**

於最後可行日期，就董事所知，以下人士(董事及本公司主要行政人員除外)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或已記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉：

於股份及／或相關股份之好倉

名稱	身份／權益性質	所持股份數目	佔全部已發行股份之概約百分比 (附註1)
LET	實益擁有人	123,255,000	2.73%
	受控法團之權益 (附註2)	3,018,306,811	66.93%
		3,141,561,811	69.66%
勝天	實益擁有人 (附註2)	3,018,306,811	66.93%
Major Success	受控法團之權益 (附註2)	3,141,561,811	69.66%

附註：

1. 百分比已根據於最後可行日期之已發行股份總數(即4,509,444,590股股份)計算。
2. LET為123,255,000股股份的實益擁有人，亦透過其全資附屬公司勝天於3,018,306,811股股份中擁有權益。於最後可行日期，LET主要由Major Success(由盧先生全資擁有)控制。

**3. 競爭權益**

於最後可行日期，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. 專業人士資格及同意書

以下為於本通函提供意見或建議或聲明之專家之資格：

名稱	資格
阿仕特朗	一間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(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團

- (a) 於最後可行日期，上述專家概無於本公司或本集團任何其他成員公司擁有股權，亦無權利(不論是否可依法執行)認購或提名他人認購本公司或本集團任何其他成員公司之證券。
- (b) 於最後可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)起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。
- (c) 上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所載形式及涵義，分別轉載其函件、報告或其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

#### 5. 董事服務合約

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

#### 6. 董事於資產、合約或安排之權益

於最後可行日期，概無任何董事於當中擁有重大權益且對本集團業務而言屬重大之合約或安排仍然存續。於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核賬目之編製日期)所(i)已收購或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬收購或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 7. 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) Suntrust (作為二零二二年可換股債券發行人)與SA Investments (作為二零二二年可換股債券認購人)訂立日期為二零二一年九月二十日之有條件認購協議；
- (2) SA Investments與Suntrust訂立日期為二零二二年六月十日之抵銷契據，內容有關以Suntrust結欠SA Investments的約120,900,000美元抵銷二零二二年可換股債券總認購金額之美元等值金額約120,900,000美元；
- (3) LET (作為借款人)與本公司(作為貸款人)訂立日期為二零二三年一月二十七日之循環貸款協議，據此，本公司有條件同意向LET授出本金額最多為500,000,000港元的循環貸款，而循環貸款協議其後根據LET與本公司訂立日期為二零二三年五月十日之終止契據予以終止；
- (4) 日期為二零二三年五月十八日之有條件買賣協議，據此，(其中包括)LET(作為賣方)有條件同意出售而本公司(作為買方)有條件同意收購達謙有限公司之全部已發行股本及股東貸款，代價為142,800,000港元；
- (5) 日期為二零二三年五月十八日之有條件買賣協議，據此，(其中包括)Solid Impact Limited(作為賣方)有條件同意出售而本公司(作為買方)有條件同意收購Joyful Award Limited之全部已發行股本及股東貸款，代價為137,200,000港元；
- (6) 貸款協議(納入擔保協議)；
- (7) 貸款修訂協議；
- (8) 補充平邊契據；
- (9) 從屬協議；
- (10) 承諾函；
- (11) 新可換股債券認購協議；及
- (12) SA貸款協議。

## 8. 訴訟

於最後可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟或申索，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

## 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)(公眾假期除外)於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.saholdings.com.hk>)刊登：

- (a) 本公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄二「7.重大合約」一段所述的合約；
- (c) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第61頁；
- (d) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函第62至112頁；
- (e) 本公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度之年報；
- (f) 本附錄二「4.專業人士資格及同意書」一段所述之書面同意；及
- (g) 本通函。

## 10. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為莫明慧女士，為特許秘書及特許企業管治專業人員，亦為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會之資深會士。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (c) 本公司之香港總部及主要營業地點為香港干諾道中200號信德中心西座17樓1704室。
- (d) 本公司之股份過戶登記總處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為4th floor North, Cedar House, 41 Cedar Avenue, Hamilton HM 12, Bermuda。
- (e) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (f) 本通函之中英文本如有歧異，概以英文本為準。

# 股東特別大會通告



## 凱升控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：102)

### 股東特別大會通告

茲通告凱升控股有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司統稱「本集團」謹訂於二零二三年九月十三日(星期三)下午四時正假座香港干諾道中200號信德中心4樓401A雅辰會翡翠廳V-VII舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)本公司下列決議案。除另有指示外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二三年八月二十四之通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

#### 普通決議案

##### 「動議

- (a) 批准及授權以及(如需要)追認、確認、批准及授權以下文件項下擬進行的財務資助(即新可換股債券相關財務資助及貸款融資相關財務資助)：
- (i) SA Investments (作為認購人)訂立之新可換股債券認購協議及新可換股債券認購事項、利息豁免及其項下擬進行之抵銷(註有「A」字樣之新可換股債券認購協議副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)；
  - (ii) SA Investments (作為貸款人)訂立之SA貸款協議及SA Investments據此向Suntrust提供SA貸款(SA貸款協議註有「B」字樣之副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)；及
  - (iii) (aa)貸款協議(包括擔保協議)(經貸款修訂協議修訂及修改)及SA Investments據此就可換股債券、轉讓貸款合約及Suntrust股份提供擔保，以及SA Investments根據貸款及SA項目資助承諾提供項目資助；(bb)從屬協議及SA Investments根據從屬協議而從屬於從屬債務；及(cc)SA Investments訂立之補充平邊契據及SA Investments據此作出之承諾及豁免(註有「C」、「D」、「E」、「F」及「G」字樣之貸款協議(包括擔保協議)、貸款修訂協議、從屬協議及補充平邊契據各自之副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)；

## 股東特別大會通告

- (b) 授權本公司董事(「董事」)簽署、簽立、完善、交付及作出彼等可能酌情認為就全面進行及實施財務資助而言屬必要、適宜或權宜之一切有關文件、契據、行動、事宜及事項(視情況而定)，並同意董事合理認為符合本公司及其股東整體利益之有關變動、修訂或豁免(惟有關變動、修訂或豁免須根本上跟與財務資助有關之新可換股債券認購協議、SA貸款協議(擔保協議納入其中)、貸款修訂協議、從屬協議及補充平邊契據所訂明之條款無分別)。」

承董事會命  
凱升控股有限公司  
主席  
盧衍溢

香港，二零二三年八月二十四日

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

香港主要營業地點：

香港  
干諾道中200號  
信德中心  
西翼17樓1704室

附註：

- (1) 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之任何股東，均有權委派一位(倘其為兩股或以上股份持有人，則一位以上)代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 代表委任文據須以書面方式由委任人或其正式書面授權代表親筆簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑒或經由任何高級職員或獲正式授權的代表或其他人士親筆簽署。
- (3) 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或該授權書或授權文件經簽署證明之副本，必須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間不少於48小時前送達本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
- (4) 為確定出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二三年九月八日(星期五)至二零二三年九月十三日(星期三)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記本公司任何股份轉讓。為有權出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶表格連同相關股票須不遲於二零二三年九月七日(星期四)下午四時三十分交回本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。