

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公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不因本公佈全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**SUN CENTURY GROUP LIMITED**

**太陽世紀集團有限公司\***

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1383)

**關於建議出售該等物業及  
深圳市鴻隆商業管理有限公司的全部已發行股本  
之非常重大出售事項  
及  
恢復買賣**

**框架協議**

於二零一二年三月二十七日(交易時段後)，本公司的間接全資附屬公司鴻隆地產訂立框架協議，據此，鴻隆地產已同意出售而買方已同意購買深圳物業及待售股本，代價總額為人民幣780,000,000元(相等於約959,400,000港元)。根據框架協議，買方將代鴻隆管理償還該貸款，而還款金額將被視為代價總額的一部分。

於完成建議出售事項後，目標公司將不再為本公司的附屬公司。

**上市規則涵義**

根據上市規則，由於相關百分比率超過100%，框架協議項下擬進行的建議出售事項構成本公司的非常重大出售事項。因此，框架協議及其項下擬進行的交易須於股東特別大會上以投票表決方式取得股東的批准。董事經作出一切合理查詢後，就其所深知、盡悉及確信，概無股東須於股東特別大會上就批准有關框架協議及其項下擬進行的交易的普通決議案放棄投票。

\* 僅供識別

本公司將於二零一二年五月七日或之前根據上市規則向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）建議出售事項的詳情、鴻隆地產持有的深圳物業及注資物業的估值報告以及召開股東特別大會的通告。

### 恢復買賣

應本公司要求，本公司股份由二零一二年三月二十八日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請本公司股份由二零一二年四月十六日上午九時正起恢復買賣。

### 框架協議

日期： 於二零一二年三月二十七日（交易時段後）

訂約方： (1) 鴻隆地產（作為賣方）  
(2) 買方（作為買方）  
(3) 鴻隆管理（作為確認方）

鴻隆地產為本公司於中國成立的間接全資附屬公司，主要從事投資控股及房地產開發，其持有目標公司的全部註冊股本。

買方為一間於中國成立的公司，主要從事房地產投資及管理。董事經作出一切合理查詢後，就其所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

鴻隆管理為本公司於中國成立的間接全資附屬公司，主要從事物業管理，其管理深圳物業及注資物業。

### 建議出售事項

根據框架協議的條款，鴻隆地產已同意出售而買方已同意購買深圳物業及待售股本。

### 代價

深圳物業的代價為人民幣320,000,000元（相等於約393,600,000港元），而待售股本的代價為人民幣460,000,000元（相等於約565,800,000港元）。代價總額為人民幣780,000,000元（相等於約959,400,000港元）。

代價總額將由買方按下列方式以現金支付：

- (a) 股東於股東特別大會上通過批准框架協議及其項下擬進行的交易的所有必要決議案後，支付人民幣201,000,000元（相等於約247,230,000港元）作為代價總額的首期付款；
- (b) 約人民幣440,600,000元（相等於約541,940,000港元）及其利息將於股東於股東特別大會上通過批准框架協議及其項下擬進行的交易的所有必要決議案後五日內，以現金向該銀行支付作為該貸款的還款。就該貸款的還款及其利息須支付的實際金額將按該銀行發出的還款通知釐定。買方就該貸款的還款及其利息向該銀行支付的實際金額（不包括截止日期至還款日期所產生的該貸款利息（如有））將被視為代價總額的第二期付款；
- (c) 代價總額餘額須於轉讓目標公司、向買方發出深圳物業的新土地使用權證及買方與深圳物業及注資物業的現有租戶訂立新的租賃協議完成後10日內以現金支付予鴻隆地產指定賬戶。

代價總額乃經框架協議訂約各方公平磋商而達致。

代價總額為人民幣780,000,000元，根據獨立估值師的意見，其較深圳物業及注資物業的公平市值人民幣約370,000,000元及人民幣684,000,000元之總額減少人民幣274,000,000元，並較公平市值折讓約26%。儘管代價總額較公平市值折讓約26%，經考慮(i)自二零一一年六月三十日起出售項目及籌得資金的所得款項約人民幣257,000,000元大部分已用於結算本集團之項目建設成本；(ii)建議出售事項可使本集團變現其於深圳物業及注資物業之投資，從而獲得即時現金流入，尤其是代價總額超過該貸款及未支付利息，從而可提升本集團之現金狀況；(iii)由於透過建議出售事項所得款項償還貸款，本集團將在未來減少其財務成本；及(iv)貸款將於建議出售事項之後全額償還，進而可避免可能訴訟，故董事認為，代價總額就本公司而言屬商業上可接納，且公平合理。

## 先決條件：

框架協議須待下列先決條件達成後方告完成：

- (1) 股東於股東特別大會上通過所有必需決議案以批准框架協議及據此擬進行的交易，且已獲得上市規則規定的所有其他同意及行動；
- (2) 買方已完成對深圳物業的盡職審查，並書面確認對深圳物業的狀況滿意；
- (3) 鴻隆地產已完成有關將注資物業注入目標公司之所有程序；及
- (4) 買方已完成對目標公司的盡職審查，並書面確認其對目標公司的狀況總體滿意。

買方可豁免上述第(2)至(4)項先決條件。第(1)項先決條件不能豁免。倘先決條件於二零一二年四月三十日或之前或訂約各方可能書面協定的其他較後日期未獲達成或獲豁免(視情況而定)，則將終止框架協議。

## 解除及移交程序

根據框架協議，於償還該貸款及其利息起計2日內，鴻隆地產須與買方合作進行有關深圳物業及注資物業的解除押記登記及扣押程序。

鴻隆地產須於解除有關深圳物業的押記登記及扣押完成後將深圳物業轉讓予買方。

就待售股本而言，鴻隆地產須於解除有關注資物業的押記登記及扣押完成及將注資物業注入目標公司完成後，將待售股本轉讓予買方。

鴻隆地產須承擔有關深圳物業及注資物業的債務及於轉讓深圳物業及待售股本予買方完成前目標公司的現有債務。

深圳物業及鴻隆地產租戶於截止日期後已支付的租金、管理費及公用設施開支乃屬於買方及由鴻隆地產代表買方收取。於截止日期後的公用設施開支、相關稅務及該貸款利息須由買方承擔，並

由鴻隆地產代表買方支付。當代價總額的餘額已根據框架協議的條款支付時，上述金額須由鴻隆地產與買方結清。

於待售股本的建議出售事項完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司。

### **有關目標公司、鴻隆管理、深圳物業及注資物業的資料**

目標公司(鴻隆地產的直接全資附屬公司)為於二零一二年二月二十七日在中國成立的有限公司，主要從事物業控股及管理。

鴻隆管理(鴻隆地產的直接全資附屬公司)為於中國成立的有限公司，主要從事物業管理。於本公佈日期，其為深圳物業及注資物業的管理公司。

深圳物業為位於深圳市寶安區的一個商業單位，其總建築面積約為12,776.27平方米。注資物業包括位於深圳市寶安區的四個商業單位及一個停車場。注資物業的總建築面積約為51,620.86平方米。

於本公佈日期，深圳物業及注資物業由鴻隆地產持作租賃。根據獨立估值師的意見，深圳物業及注資物業於二零一一年十二月三十一日的公平市值為人民幣1,054,000,000元(相等於約1,296,420,000港元)。

根據鴻隆物業及鴻隆管理按照中國公認會計原則編製截至二零一零年十二月三十一日止年度之未經審核財務報表，深圳物業及注資物業產生租金總額及管理費收入約人民幣42,000,000元(相等於約51,660,000港元)及收入淨額約人民幣31,000,000元(相等於約38,130,000港元)(經扣除直接開支及撇除物業重估之公平值收益／虧損)。該貸款相關之融資成本約為人民幣28,000,000元(相等於約34,440,000港元)。

根據鴻隆物業及鴻隆管理按照中國公認會計原則編製截至二零一一年十二月三十一日止年度之未經審核財務報表，深圳物業及注資物業產生租金總額及管理費收入約人民幣26,000,000元(相等於約31,980,000港元)及收入淨額約人民幣20,000,000元(相等於約24,600,000港元)(經扣除直接開支及撇除物業重估之公平值收益／虧損)。該貸款相關之融資成本約為人民幣27,000,000元(相等於約33,210,000港元)。

根據目標公司從其註冊成立日期起至二零一二年二月二十九日之未經審核財務報表(根據中國公認會計原則編製),目標公司營業額為人民幣零元,扣除稅項及非經常項目前後的淨虧損分別均為人民幣零元。於二零一二年二月二十九日,目標公司的未經審核資產淨值約為人民幣1,000,000元(相等於約1,230,000港元)。

## 有關該貸款的資料

於二零零九年二月二十七日,鴻隆管理與該銀行訂立一份貸款協議,據此,該銀行同意貸出而鴻隆管理同意借入金額人民幣600,000,000元(相等於約738,000,000港元)連應付利息。根據該貸款協議,鴻隆地產已與該銀行訂立附屬協議,據此,深圳物業及注資物業已抵押予該銀行,作為該貸款的抵押品。

於本公佈日期,金額約人民幣440,600,000元(相等於約541,940,000港元)及其累計利息仍未支付。

## 建議出售事項的理由及益處

本集團主要於中國從事中高檔住宅及商業物業的開發及租賃業務。

於二零一二年三月五日,鴻隆管理收到該銀行的民事訴訟令狀,據此(其中包括),其要求鴻隆管理於悉數償還未償還的該貸款本金的截止日期償還未償還的該貸款本金人民幣440,600,000元及其未支付的累計利息。根據令狀,該銀行聲稱(i)鴻隆管理並無根據貸款合約作出償還且出現其他貸款違約事件;及(ii)鴻隆物業及前任董事並未履行其於抵押合約下之責任以保障該銀行信貸資產之安全。倘建議出售事項未能完成及本公司未能獲得其他融資以償還貸款及其未支付累計利息,則該銀行將以強制拍賣方式出售深圳物業及注資物業。因此鴻隆管理須變現深圳物業及注資物業,並於實際可行情況下盡快將所得款項用於償還該貸款。由於時間限制,董事認為建議出售事項乃本集團按合理價格變現深圳物業及注資物業的良機。本公司並無因令狀而違反其他銀行/貸款契約。

因進行建議出售事項,董事預計本集團將會錄得建議出售事項的未經審核虧損約338,250,000港元,即建議出售事項的估計所得款項淨額約958,170,000港元(經扣除所有相關費用及開支後)與1,296,420,000港元(即目標公司於對注資物業注資後的估計資產淨值與深圳物業的公平市值的總和)的差額。建議出售事項的所得款項淨額將用於償還該銀行貸款及本集團的一般營運資金。

基於上述理由，董事認為建議出售事項的條款及條件乃公平合理且按正常商業條款訂立以及符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則涵義

根據上市規則，由於相關百分比率超過 100%，框架協議項下擬進行的建議出售事項構成本公司的非常重大出售事項。因此，框架協議及其項下擬進行的交易須於股東特別大會上以投票表決方式取得股東的批准。董事經作出一切合理查詢後，就其所深知、盡悉及確信，概無股東須於股東特別大會上就批准有關框架協議及其項下擬進行的交易的普通決議案放棄投票。

本公司將於二零一二年五月七日或之前根據上市規則向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）建議出售事項的詳情、深圳物業及注資物業的估值報告以及召開股東特別大會的通告。

## 恢復買賣

應本公司要求，本公司股份由二零一二年三月二十八日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請本公司股份由二零一二年四月十六日上午九時正起恢復買賣。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙於本公佈所使用時具有以下涵義：

「代價總額」	指	買方就收購待售股本及深圳物業將予支付的代價人民幣 780,000,000 元（相等於約 959,400,000 港元）
「該銀行」	指	中國建設銀行深圳分行
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	太陽世紀集團有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「先決條件」	指	完成框架協議時須達成的先決條件
「截止日期」	指	二零一二年二月一日

「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准框架協議及據此擬進行的交易
「前任董事」	指	曾勝先生
「框架協議」	指	鴻隆地產、買方及鴻隆管理於二零一二年三月二十七日就買賣待售股本及深圳物業訂立的框架協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「鴻隆管理」	指	深圳市鴻隆商業管理有限公司，一間於中國成立的公司，並為鴻隆地產的直接全資附屬公司
「鴻隆地產」	指	鴻隆地產集團有限公司(前稱鴻隆地產(深圳)有限公司)，一間於中國成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司及國有房地產權證編號深房地字第5000248406、5000248405、5000248404、5000248401及5000248402號下土地使用權的持有人
「獨立第三方」	指	董事經作出一切合理查詢後，就其所深知、盡悉及確信，為獨立於本公司及其關連人士的第三方的任何人士或公司及其各自的最終實益擁有人
「注資物業」	指	包括四個商業單位(鴻隆廣場第二層至第五層)及一個停車場的物業，總建築面積約為51,620.86平方米，根據國有房地產權證編號深房地字第5000248406、5000248405、5000248404及5000248402號其土地使用權歸屬於鴻隆地產
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該貸款」	指	鴻隆管理欠付該銀行的貸款

「中國」	指	中華人民共和國（就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣）
「建議出售事項」	指	建議鴻隆地產根據框架協議的條款及條件出售待售股本及深圳物業
「買方」	指	深圳市鴻鼎盛投資有限公司，一間於中國註冊成立的公司，為本集團的獨立第三方
「深圳物業」	指	總建築面積約為12,776.27平方米的商業單位（鴻隆廣場第一層），根據國有房地產權證編號深房地字第5000248401號其土地使用權歸屬於鴻隆地產
「待售股本」	指	目標公司之全部註冊資本
「股東」	指	本公司已發行股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	深圳市港隆城商業管理有限公司，一間於中國註冊成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣

承董事會命  
太陽世紀集團有限公司  
周焯華  
主席

香港，二零一二年四月十三日

就本公佈而言，除另有所指外，按概約匯率人民幣1.00元兌1.23港元將人民幣兌換為港元。此匯率僅供說明用途，並不構成任何金額已經、應或可按此或任何其他匯率換算的聲明。

於本公佈日期，本公司執行董事為周焯華先生、曾雲樞先生、李志成先生、楊素梅女士、鄭美程女士、楊素麗女士及梁銘浩先生；以及獨立非執行董事為李珺博士、張毅林先生及張國裕先生。