

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，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



SUNCITY GROUP HOLDINGS LIMITED
太陽城集團控股有限公司
(前稱「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)

- (I)有關建議收購星將有限公司全部股權
及股東貸款的諒解備忘錄；**
及
**(II)有關就越南會安一個綜合度假村項目提供
顧問及管理服務的諒解備忘錄**

本公佈乃由本公司根據上市規則第13.09(2)條及證券及期貨條例(香港法例第571章)第XIVA部作出。

收購諒解備忘錄

於二零一七年六月二十二日(聯交所交易時段後)，買方(本公司之直接全資附屬公司)與賣方就建議收購目標公司的全部股權及股東貸款訂立收購諒解備忘錄。目標公司(由周先生間接全資擁有的公司)擁有項目公司約34%股權。項目公司的主要資產為越南會安一個綜合度假村項目。

提供服務諒解備忘錄

於二零一七年六月二十二日(聯交所交易時段後)，管理公司(本公司之間接全資附屬公司)與項目公司就管理公司建議就越南會安一個綜合度假村項目提供顧問及管理服務而訂立提供服務諒解備忘錄。

董事會謹此強調，收購諒解備忘錄及提供服務諒解備忘錄不構成有關建議收購事項及建議提供服務的具有法律約束力的承擔。股東及本公司投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。本公司將遵照上市規則適時作出進一步公佈。

諮詢協議

於二零一七年六月二十二日，周先生與執行董事盧先生訂立顧問協議，據此，盧先生將就越南會安一個綜合度假村項目向周先生提供顧問及諮詢服務。

本公佈乃由本公司根據上市規則第13.09(2)條及證券及期貨條例(香港法例第571章)第XIVA部作出。

緒言

於二零一七年六月二十二日(聯交所交易時段後)，(i)買方(本公司之直接全資附屬公司)與賣方就建議收購目標公司的全部股權及股東貸款訂立諒解備忘錄(即收購諒解備忘錄)；及(ii)管理公司(本公司之間接全資附屬公司)與項目公司就管理公司建議就越南一個綜合度假村項目提供顧問及管理服務而訂立諒解備忘錄(即提供服務諒解備忘錄)。收購諒解備忘錄及提供服務諒解備忘錄的主要條款載列如下：

收購諒解備忘錄

日期： 二零一七年六月二十二日

訂約方： (i) Goal Summit Limited，本公司之直接全資附屬公司，為買方；及
(ii) 太陽城國際控股有限公司，為賣方

賣方由周先生(本公司主席兼執行董事以及控股股東)全資擁有，因此為本公司的關連人士。

標的事項

根據收購諒解備忘錄，買方擬收購而賣方擬出售待售股份及待售貸款。待售股份指目標公司的全部已發行股本，待售貸款指目標公司於完成時或之前任何時間結欠賣方的所有義務、負債及債務。

待訂立收購協議後，賣方須(i)將待售股份出售予買方，不附帶一切產權負擔，並連同現時及此後附帶的所有權利，包括但不限於收購諒解備忘錄日期或之後任何任何時間支付、宣派或作出的所有股息；及(ii)將待售貸款轉讓予買方，不附帶一切產權負擔，並連同現時及此後附帶的賣方於待售貸款中的所有權利。

代價

就待售股份及待售貸款應付的總代價將由買方與賣方進一步磋商。預期代價將由買方透過現金代價、發行承兌票據、促使本公司發行附帶按轉換價每股0.9港元轉換成新股份權利、到期時間為兩年的可換股債券，或結合上述任何一項或任何其他代價而支付予賣方。

盡職調查

買方須並須促使其顧問及代理於簽署收購諒解備忘錄後立即對目標集團及該項目的資產、負債、經營及事務進行其認為適當的調查，賣方須向目標集團及其代理提供並促使提供買方及其顧問及代理就該調查可能需要的協助。

收購協議

收購協議將由買方律師編製，並將載有(包括但不限於)：

- (i) 賣方將作出的與收購諒解備忘錄所預計的買賣待售股份及／或待售貸款類似的交易常見的聲明、保證、承諾及彌償保證；及
- (ii) 收購諒解備忘錄各方可能協定並載列於收購協議的條件，包括但不限於獨立股東批准。

獨佔性

買方獲授予收購諒解備忘錄日期起三個月(或收購諒解備忘錄各方可能協定的較長期間)的獨佔期間(「收購諒解備忘錄獨佔期」)，期內賣方不會並將促使目標公司及其各董事、高級人員、僱員、代表及代理不會就出售或另外處置待售股份及／或待售貸款或出售、認購或配發其中任何部分或目標公司任何股份，而直接或間接(i)招攬、發起或鼓勵除買方以外的任何人士或實體提出查詢或要約；或(ii)發起或繼續與除買方以外的任何人士或實體之間的磋商或討論或向有關人士或實體提供任何資料；或(iii)訂立任何協議或意向書或諒解。如目標公司或賣方收到該查詢或要約，賣方將立即通知買方。

買方可酌情將其於收購諒解備忘錄項下的權利、義務及／或利益轉讓予其一間同系附屬公司，並可提名其一間同系附屬公司訂立收購協議。

一般事項

收購諒解備忘錄載有關於(其中包括)盡職調查及獨佔性的若干具有法律約束力的義務。然而，收購諒解備忘錄各方並無有關簽署收購協議的具有約束力的義務。收購協議的條款尚待買方與賣方協定。收購諒解備忘錄未必一定會促成訂立收購協議，其項下擬進行之交易未必一定會完成。

如收購協議未於收購諒解備忘錄獨佔期屆滿時訂立，除非收購諒解備忘錄各方另外書面協定，收購諒解備忘錄將停止及終止，任何一方毋須就此承擔任何義務及負債(有關先前違反條款者除外)。

提供服務諒解備忘錄

日期： 二零一七年六月二十二日

訂約方： (i) 太陽城集團管理顧問(會安)一人有限公司，為本公司之間接全資附屬公司(即管理公司)；及

(ii) Hoi An South Development Ltd(即項目公司)。

項目公司由目標公司(由周先生間接全資擁有的公司)間接擁有約34%，項目公司的餘下約32%及34%股權分別由兩名獨立第三方間接擁有。

標的事項

根據提供服務諒解備忘錄，項目公司擬委聘管理公司(且管理公司擬接受委聘)就該項目提供顧問及管理服務。就此而言，管理公司及項目公司須真誠磋商，以按照提供服務諒解備忘錄訂立技術服務協議及管理協議。

建議條款及費用

技術服務協議

技術服務協議為管理公司與項目公司將就管理公司於娛樂場開業前就娛樂場提供諮詢及管理服務而訂立的正式協議(形式及內容令各方滿意)。

受限於技術服務協議的條款及條件，簽署技術服務協議起初步十二(12)個月期間的開業前顧問服務費將為1,600,000美元(相當於約12,400,000港元)。800,000美元(相當於約6,200,000港元)須於簽署技術服務協議後支付，餘下800,000美元(相當於約6,200,000港元)須於第七至十二個月期間每月末支付，每月133,333美元(相當於約1,033,331港元)。初步十二(12)個月後提供的任何額外服務將僅在管理公司收到項目公司進行該服務的書面指示後進行，此後，該等服務將按每月133,333美元(相當於約1,033,331港元)的費率期後收費。

管理協議

管理協議為管理公司與項目公司將就管理公司就娛樂場及餐飲設施提供諮詢及管理服務而訂立的娛樂場管理正式協議(形式及內容令各方滿意)。

受限於管理協議的條款及條件，管理協議的預計期限將由娛樂場開業起開始，持續十(10)年(並可另外續期十(10)年)，或直至該項目的投資登記證書終止(以較早者為準)。根據管理協議將提供的管理服務將包括有關經營娛樂場及餐飲設施的管理服務。

(A) 有關娛樂場的服務費

管理娛樂場經營的服務費將結合(i)基本管理費及(ii)激勵費。激勵費將為博彩EBITDA的6%，而基本管理費將為等於以下各項總和的季度費用：

- (i) 相關財政季度中場博彩毛收入(扣除增值稅)的3%；及
- (ii) 如相關財政季度每月平均貴賓廳轉碼數：
 - (a) 等於或低於6,000,000,000港元，則為相關財政季度貴賓廳博彩毛收入(扣除增值稅)的1%；
 - (b) 超過6,000,000,000港元但等於或低於10,000,000,000港元，則為相關財政季度貴賓廳博彩毛收入(扣除增值稅)的1.5%；
 - (c) 超過10,000,000,000港元但等於或低於15,000,000,000港元，則為相關財政季度貴賓廳博彩毛收入(扣除增值稅)的2%；
 - (d) 超過15,000,000,000港元，則為相關財政季度貴賓廳博彩毛收入(扣除增值稅)的3%；及

由娛樂場開始經營起計。

(B) 有關餐飲設施的服務費

根據管理協議管理餐飲設施的管理費將等於(i)等於相關財政年度餐飲毛收入3%的年度費用；與(ii)等於相關財政年度餐飲EBITDA 6%的年度費用的總和。

項目公司須即時向管理公司補償管理公司因根據管理協議履行職責及義務所實際產生的任何及所有合理成本及開支，包括但不限於就娛樂場博彩業務所出售或消耗的食物及飲料成本(包括合理的贈品)。

盡職調查

提供服務諒解備忘錄各方(「**檢查方**」)須並有權指定其顧問及代理對該項目的資產、負債、經營及事務進行其認為適當的調查及檢查，並要求提供服務諒解備忘錄的另一方(「**披露方**」)提供相關資料。披露方須於最後截止日期或之前提供或促使其顧問及代理提供所合理要求的有關該調查的資料，惟該盡職調查不得對該項目的業務經營造成重大不利影響。

獨佔性

自提供服務諒解備忘錄日期起，直至簽署技術服務協議及管理協議或提供服務諒解備忘錄終止(以較早者為準)，項目公司不得與該項目博彩業務的任何潛在管理人(管理公司(或本公司的指定全資附屬公司)除外)磋商、請求或訂立任何書面合約。

提供服務諒解備忘錄的訂約方同意及協定：(i)管理公司有權向項目公司發出事先書面通知及經項目公司事先書面批准，將其於該備忘錄項下的任何權利及／或義務轉讓或出讓予本公司的指定全資附屬公司；及(ii)項目公司有權向管理公司發出事先書面通知，將其於該備忘錄項下的任何權利及／或義務轉讓或出讓予項目公司的指定附屬公司或聯繫人。

終止

除非提供服務諒解備忘錄各方同意延長提供服務諒解備忘錄的期限，在發生以下任何事件後，提供服務諒解備忘錄須予終止：

- (i) 提供服務諒解備忘錄各方共同書面協定終止提供服務諒解備忘錄；
- (ii) 最後截止日期，除非提供服務諒解備忘錄各方已於該日或之前簽署技術服務協議及管理協議；或
- (iii) 簽署技術服務協議及管理協議。

於提供服務諒解備忘錄終止後，在不影響各方於經簽署技術服務協議及管理協議項下任何權利的情況下，提供服務諒解備忘錄任何一方毋須根據提供服務諒解備忘錄對其他方承擔任何義務及責任，根據有關保密及成本的若干條款除外。

一般事項

提供服務諒解備忘錄載有關於(其中包括)盡職調查及獨佔性及終止的若干具有法律約束力的義務。然而，提供服務諒解備忘錄各方並無有關簽署技術服務協議及管理協議的具有約束力的義務。技術服務協議及管理協議的條款尚待管理公司與項目公司協定。提供服務諒解備忘錄未必一定會促成訂立技術服務協議及管理協議，其項下擬進行之交易未必一定會完成。

目標集團及該項目之資料

目標公司為於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由賣方全資擁有，而賣方由周先生(本公司主席兼執行董事以及控股股東)全資擁有。

目標公司擁有金曜的50%股權，金曜為於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。金曜的餘下50%股權由一名獨立第三方擁有。金曜的主要資產為新加坡控股公司(於新加坡註冊成立之投資公司)約68%股權。新加坡控股公司餘下約32%股權由一名獨立第三方擁有。新加坡控股公司的主要資產為項目公司的全部股權。

項目公司為於越南註冊成立之有限公司，其主要業務為房地產、提供短期酒店服務及旅遊代理業務。項目公司的主要資產為該項目。該項目將包括總土地面積約985.5公頃(第一期土地面積約270公頃)的旅遊區、綜合度假村及居住區。第一期發展計劃包括建設一個帶有娛樂及零售設施的綜合度假村，由一個共140張賭枱及1,000台角子機的娛樂場、一個高爾夫球場會所、一間有313間客房的大眾市場酒店、一間有136間套房的全套房酒店、一個有70個單位、30個用於銷售及分時租賃的別墅單位的酒店別墅度假村，以及一個有236間用於銷售及分時租賃的客房的公寓酒店組成。於本公佈日期，該項目處於發展階段，預期該項目的第一期將於二零一九年完成。

建議收購事項及建議提供服務之理由及裨益

本集團主要從事在中國進行物業發展與物業租賃及管理業務，以及提供酒店及綜合度假村管理及顧問服務及旅遊代理服務。如本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報所披露，本集團擬探索及投資潛在項目與商機，並進一步探索亞洲市場其他國家的旅遊相關業務。

建議收購事項將令本集團可進軍越南旅遊行業及博彩行業。該項目位於越南廣南省，二零一六年該省佔前往越南的外國遊客近四分之一。根據越南國家旅遊局的資料，二零一六年前往越南的國際遊客逾10,000,000人，按年增長約26.0%。經考慮遊客人數強勁增長，本集團相信，對度假設施的需求將持續增長。

此外，本集團認為，建議提供服務與其日常及一般業務一致，並將令本集團可為有關酒店及綜合度假村的管理及顧問業務增長建立牢固基礎。鑒於該項目蓬勃發展，本集團相信其是本集團在越南加強據點及進一步擴展業務的絕佳機會。本集團亦將繼續物色韓國、日本、菲律賓及歐洲(尤其是倫敦)的機會。

經考慮上述理由，本集團認為，建議收購事項及建議提供服務將符合本公司及股東的整體利益。

一般事項

如收購協議落實，其項下擬進行之交易將構成上市規則第14章項下本公司的須予公佈交易及上市規則第14A章項下本公司的關連交易。本公司將按照上市規則規定作出進一步公佈。

如收購協議未落實，而技術服務協議及管理協議落實，其項下擬進行之交易可能構成上市規則第14章項下本公司的持續關連交易。本公司將按照上市規則規定作出進一步公佈。

董事會謹此強調，收購諒解備忘錄及提供服務諒解備忘錄不構成有關建議收購事項及建議提供服務的具有法律約束力的承擔。

股東及本公司投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。本公司將遵照上市規則適時作出進一步公佈。

諮詢協議

於二零一七年六月二十二日，周先生(本公司主席兼執行董事以及控股股東)與盧先生(本公司執行董事)訂立顧問協議，據此，盧先生將就該項目向周先生提供顧問及諮詢服務。

該項目的投資機會由盧先生引薦及安排予周先生。作為其服務的代價，周先生同意促使賣方於變現或出售其於該項目的權益後向盧先生支付一定比例的已變現溢利，最高金額為120,000,000港元。

諮詢協議各方進一步承認，變現後的代價可透過現金或發行其他權益或債務工具結算，且賣方須分擔該現金代價或相應提供轉讓相關權益或債務工具。

周先生及盧先生均已就批准收購諒解備忘錄及提供服務諒解備忘錄的相關董事會決議案放棄投票。

釋義

於本公佈中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購協議」	指	買方與賣方將就買賣待售股份及待售貸款訂立的協議
「收購諒解備忘錄」	指	日期為二零一七年六月二十二日有關建議收購事項的諒解備忘錄
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「娛樂場」	指	該項下將建立的一個娛樂場
「本公司」	指	太陽城集團控股有限公司，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(股份代號：1383)
「完成」	指	按照收購協議之條款及條件完成買賣待售股份及待售貸款
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「諮詢協議」	指	周先生與盧先生於二零一七年六月二十二日訂立的顧問協議，據此，盧先生將就該項目向周先生提供顧問及諮詢服務
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「餐飲EBITDA」	指	相關財政年度的餐飲毛收入，減去相關財政年度經營、監督及運作餐飲設施應佔的所有成本及開支

「餐飲設施」	指	將位於娛樂場內的餐飲設施或管理協議期限內不時可能知悉的餐飲設施
「財政季度」	指	管理協議期限內各財政年度於一月一日、四月一日、七月一日及十月一日起各三個月期間
「財政年度」	指	每個由一月一日開始的財政年度
「博彩」	指	進行任何商業博彩或賭博活動，包括操作任何博彩設備、桌台或其他博彩遊戲，賭博或其他成功率遊戲，或博彩機關批准的任何其他遊戲或設備
「博彩機關」	指	(i)現時或於提供服務諒解備忘錄日期後任何時間對娛樂場博彩活動具有管轄權；或(ii)現時負責或於提供服務諒解備忘錄日期後任何時間負責解釋、管理及執行監管或有關娛樂場、合法博彩或賭博的任何適用法律的適用博彩理事會、委員會或其他政府機關，或該機關的任何繼任者
「博彩EBITDA」	指	根據國際財務報告準則，相關財政年度的博彩毛收入減去相關財政年度的經營開支
「博彩設施場所」	指	位於該項目內經營博彩業務的場所，已獲越南國家主管部門按照越南有關娛樂場業務的法律授予娛樂場業務條件達成證書
「博彩毛收入」	指	娛樂場博彩業務一切類型的所有收入(來自現金、信貸、支票及其他可轉讓票據交易)，減去支付予娛樂場博彩玩家作為贏款的所有款項總和

「餐飲毛收入」	指	餐飲設施一切類型的所有收入(來自現金、信貸、支票及其他可轉讓票據交易)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「金曜」	指	金曜企業有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	提供服務諒解備忘錄日期起滿三個月(或備忘錄各方可能書面協定的較長期間)之日
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「管理協議」	指	項目公司與管理公司將按照提供服務諒解備忘錄就管理公司就娛樂場及餐飲設施提供顧問及管理服務而訂立的娛樂場管理正式協議(形式及內容令各方滿意)
「管理公司」	指	太陽城集團管理顧問(會安)一人有限公司，於澳門註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中場博彩毛收入」	指	博彩毛收入減去貴賓廳博彩毛收入
「每月平均貴賓廳轉碼數」	指	(就作出釐定的期間而言)平均每月貴賓廳轉碼數

「周先生」	指	周焯華先生，為本公司主席兼執行董事以及本公司控股股東
「盧先生」	指	盧啟邦先生，為執行董事
「經營開支」	指	(就作出釐定的期間而言)經營、監督及運作娛樂場應佔的所有成本及開支的總額，包括增值稅，但不包括利息開支、企業所得稅、折舊及攤銷
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門及台灣
「該項目」	指	會安南項目，為將於越南廣南省會安南開發的綜合度假村項目
「項目公司」	指	Hoi An South Development Ltd，於越南註冊成立的公司，為該項目的業主
「建議收購事項」	指	買方建議向賣方收購待售股份及待售貸款
「建議提供服務」	指	管理公司建議就該項目提供顧問及管理服務
「買方」	指	Goal Summit Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「待售貸款」	指	目標公司於完成時或之前任何時間結欠賣方及其聯繫人或對賣方及其聯繫人產生的所有義務、責任及債務(不論是否實際、或然或遞延，亦不論是否於完成時到期應付)
「待售股份」	指	目標公司已發行股本中50,000股
「提供服務諒解備忘錄」	指	日期為二零一七年六月二十二日有關建議提供服務的諒解備忘錄

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「新加坡控股公司」	指	Hoi An South Investments Pte. Ltd.，於新加坡註冊成立之有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「技術服務協議」	指	項目公司與管理公司將按照提供服務諒解備忘錄就管理公司於娛樂場開業前就該項目提供顧問及管理服務而訂立的正式協議(形式及內容令各方滿意)
「增值稅」	指	適用的增值稅
「賣方」	指	太陽城國際控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「貴賓廳博彩毛收入」	指	娛樂場來自貴賓廳客戶(包括按與娛樂場協定的信貸條款、透過博彩中介人或其他方式或使用轉碼參與博彩的客戶)的所有博彩毛收入
「越南」	指	越南社會主義共和國
「目標公司」	指	星將有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「目標集團」	指	目標公司、金曜、新加坡控股公司及項目公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「美元」	指	美元，美國法定貨幣

「%」

指 百分比

為便於參考，本公佈中港元及美元金額乃按1美元兌7.75港元的匯率換算，這並不表示美元可按該匯率換算為港元，反之亦然。

承董事會命
太陽城集團控股有限公司
主席
周焯華

香港，二零一七年六月二十二日

於本公佈日期，執行董事為周焯華先生、楊素梅女士、盧啟邦先生、歐中安先生及Manuel Assis Da Silva先生；及獨立非執行董事為杜健存先生、胡錦勳博士及盧衛東先生。