

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。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之要約。



SUNCITY GROUP HOLDINGS LIMITED

太陽城集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1383)

有關收購星將有限公司的全部股權及結欠的股東貸款 (涉及根據特別授權發行可換股債券)之 須予披露及關連交易

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一七年七月二十七日(聯交所交易時段後)，買方(本公司之直接全資附屬公司)、賣方及擔保人訂立收購協議，據此，(其中包括)買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售(i)待售股份，相當於目標公司的全部股權；及(ii)待售貸款，相當於目標公司結欠的股東貸款，總代價為600,000,000港元，須由本公司於完成時透過向賣方(或按其書面指示)發行本金額分別為303,000,000港元及297,000,000港元的承兌票據及可換股債券而支付。目標公司間接擁有項目公司約34%實際權益，項目公司現正發展一個位於會安，由一個娛樂場、酒店、住宅區及一個高爾夫球場組成的綜合度假村項目。

完成須待本公佈「收購協議」一節「先決條件」一段所載若干先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後,方可作實。

完成後,目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司,而金曜、新加坡控股公司、Hoi An South Development (HK) Limited、曜金企業(澳門)一人有限公司及項目公司將成為本集團的合營公司。因此,目標公司的財務業績將綜合入本集團的財務業績,而金曜、新加坡控股公司、Hoi An South Development (HK) Limited、曜金企業(澳門)一人有限公司及項目公司的財務業績將於本集團的綜合財務報表內按權益法入賬。

上市規則之涵義

由於收購事項的部分適用百分比率超過5%但低於25%,收購事項構成本公司的須予披露交易,因此須根據上市規則第14章遵守申報及公告規定。

賣方由周先生(執行董事兼本公司主席)全資擁有。於本公佈日期,名萃(由周先生擁有50%權益的公司)於本公司的已發行股本約72.17%中擁有權益,因此為本公司的控股股東。故此,賣方根據上市規則第14A章被視為本公司的關連人士,根據上市規則第14A章,收購協議項下擬進行之交易構成本公司的關連交易,須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

如本公司日期為二零一七年六月二十二日的公佈所披露,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(為執行董事)支付一定比例的已變現溢利,作為盧先生就該項目向周先生提供顧問及諮詢服務的代價,最高金額為120,000,000港元。由於周先生及盧先生於收購協議中擁有權益,周先生、盧先生及彼等各自的聯繫人須就擬於股東特別大會上提呈的有關收購協議及其項下擬進行之交易的普通決議案放棄投票。於本公佈日期,周先生及其聯繫人於4,345,489,489股股份中擁有權益,相當於本公司已發行股本約72.17%,盧先生並無於任何股份中擁有權益。除上述者外,據董事在作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信,並無其他股東須於股東特別大會上就收購協議及其項下擬進行之交易放棄投票。由於周先生及盧先生於收購協議中擁有權益,彼等已就有關收購協議及其項下擬進行之交易的相關董事會決議案放棄投票。除上述者外,並無其他董事於收購協議中擁有重大權益及須就批准收購協議及其項下擬進行之交易的董事會決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已成立，以就如何就收購協議項下擬進行的交易投票向獨立股東提供意見及推薦建議。就此而言，本公司將委任獨立財務顧問就收購協議的條款對本公司及獨立股東而言是否屬公平合理及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就如何就收購協議項下擬進行的交易投票向獨立股東提供意見。

將舉行及召開股東特別大會，以考慮及酌情批准收購協議及其項下擬進行之交易。一份載有(其中包括)(i)收購協議及其項下擬進行之交易的詳情；(ii)本集團及目標集團以及該項目的進一步資料；(iii)獨立董事委員會就收購協議及其項下擬進行之交易向獨立股東作出的推薦；(iv)獨立財務顧問就收購協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(v)股東特別大會通告的通函，預期於二零一七年八月二十五日或之前寄發予股東，原因是本公司需要額外時間編製將載入通函的若干資料。

完成須待本公佈「收購協議」一節「先決條件」一段所載先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後，方可作實。因此，收購事項未必一定會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時應審慎行事，而彼等如對本身之狀況及應採取的行動有任何疑問，建議諮詢彼等之專業顧問。

本公司確認，根據本公司取得的越南法律意見，該項目在越南屬合法。本公司亦已獲告知，在越南進行該項目及其項下擬進行之交易並未違反《賭博條例》(香港法例第148章)。股東及本公司潛在投資者應注意，根據聯交所發出的指引信HKEx-GL71-14，如擬建項目的經營未能遵守越南法律及／或違反《賭博條例》(香港法例第148章)，聯交所可根據上市規則第6.01條指示本公司採取補救行動及／或可暫停本公司證券買賣或撤銷本公司證券的上市地位。

緒言

茲提述本公司日期為二零一七年六月二十二日之公佈，內容有關(其中包括)買方(本公司之直接全資附屬公司)與賣方就可能收購目標公司的全部股權及結欠的股東貸款訂立諒解備忘錄。

董事會欣然宣佈，於二零一七年七月二十七日(聯交所交易時段後)，買方、賣方及擔保人訂立收購協議，據此，(其中包括)買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售(i)待售股份，相當於目標公司的全部股權；及(ii)待售貸款，相當於目標公司結欠的股東貸款，總代價為600,000,000港元，將由本公司於完成時向賣方(或按其書面指示)發行本金額分別為303,000,000港元及297,000,000港元的承兌票據及可換股債券而支付。收購協議之主要條款載列如下。

收購協議

日期

二零一七年七月二十七日

訂約方

買方： Goal Summit Limited，本公司之直接全資附屬公司；

賣方： 太陽城國際控股有限公司；及

擔保人： 周先生，擔保賣方履行於收購協議下的義務。

賣方為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。

賣方由周先生(執行董事兼本公司主席)全資擁有。名萃為本公司的控股股東，由周先生擁有50%。因此，賣方根據上市規則第14A章被視為本公司的關連人士。

標的事項

根據收購協議，買方將收購的資產為(i)待售股份，即目標公司的全部股權；及(ii)待售貸款，即目標公司於完成日期或之前任何時間對賣方及其聯繫人結欠或產生的所有義務、責任及債務。於本公佈日期，待售貸款金額約303,498,000港元。

目標公司為一家投資控股公司，其主要資產為金曜的50%股權，金曜擁有項目公司約68%權益。項目公司的主要資產為該項目，目標公司間接擁有項目公司的34%實際權益。

於本公佈日期，該項目處於發展階段。根據日期為二零一六年八月二日的投資登記證書，完成後本集團將因於該項目的34%權益而接手的該項目一期發展的投資承擔約26,220,000美元(相當於約204,700,000港元)。目標集團及該項目的詳情載於下文「目標集團之資料」及「該項目之資料」等段。

賣方之承諾

賣方不可撤回地承諾，如買方及／或目標公司無法就一期發展中目標公司的投資承擔從金融或信貸機構取得融資，賣方將按一般商業條款(而非以本集團任何資產抵押)向目標公司提供最多約26,220,000美元(相當於約204,700,000港元)的財務資助，以專門用於清償該投資承擔。

代價

待售股份及待售貸款的總代價為600,000,000港元，須由買方按以下方式支付：

- (i) 303,000,000港元須由買方透過促使本公司於完成後向賣方(或其按其書面指示)發行本金額為303,000,000港元的承兌票據而支付；及
- (ii) 297,000,000港元須由買方透過促使本公司於完成後向賣方(或其按其書面指示)發行本金額為297,000,000港元的可換股債券而支付。

如本公司日期為二零一七年六月二十二日的公佈所披露，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（為執行董事）支付一定比例的已變現溢利，作為盧先生就該項目向周先生提供顧問及諮詢服務的代價，賣方確認其將指示本公司向盧先生發行本金總額為120,000,000港元的可換股債券。

代價乃由買方與賣方參考（其中包括）(i)本公司委任的獨立專業估值師中證評估有限公司編製的項目公司全部股權於二零一七年六月三十日的估值約303,052,000美元（約2,365,988,000港元）；及(ii)本集團將就該項目一期發展接手的投資承擔約26,215,000美元（約204,666,000港元），經公平磋商後釐定。有關目標公司投資承擔及項目公司估值的詳情載列於下文「該項目之資料」及「估值」等節。

可換股債券

可換股債券之主要條款概述如下：

發行人	:	本公司
本金額	:	本金總額為297,000,000港元
面值	:	可換股債券須按每份3,000,000港元及其完整倍數的法定面值發行
利率	:	可換股債券不計任何利息
到期日	:	可換股債券發行日期起兩(2)年之日，或（如該日並非營業日）之後下一個營業日（「到期日」）
贖回	:	於到期日仍未償還的任何金額的可換股債券須按當時未償還本金額贖回

本公司可於到期日前任何時間向擬贖回可換股債券總額的持有人送達至少十(10)日的事先書面通知，按該可換股債券本金額的100%贖回（全部或部分（按許可面值））可換股債券

贖回或轉換的任何金額的可換股債券將立即註銷

所註銷可換股債券的證書將轉交或交付予本公司，該等可換股債券不得再次發行或再次出售

- 轉換期
- :
- 如轉換任何可換股債券不會導致股份的公眾持股量低於本公司已發行股份的25% (或上市規則規定的任何特定百分比)，可換股債券的持有人 (在遵守可換股債券的條款及條件所載程序後) 有權於可換股債券發行日期起直至到期日下午四時正 (香港時間) 將以其名義登記的可換股債券的未償還本金額全部或部分 (按許可面值) 按轉換價轉換成股份
- 轉換價
- :
- 初步轉換價為每股轉換股份0.90港元 (可予調整)
- 轉換價調整
- :
- 在發生以下任何事件後，初步轉換價須作出可換股債券的條款所載的慣常反攤薄調整：
- (i) 股份合併或拆細；(ii) 透過將溢利或儲備資本化而發行股份 (不包括以溢利或儲備支付，並代替特別宣派的現金股息全部或部分而發行股份)；(iii) 現金或實物分派；(iv) 供股或授出認購新股份的購股權或認股權證，而價格低於公佈發售或授出條款之日市價 (即截至確定市價之前最後交易日止最後五個聯交所交易日一股股份於聯交所的平均收市價) (「市價」) 的90%；(v) 按低於公佈該等證券的條款之日股份市價90%的每股初步實際代價總額，發行可轉換或交換或附帶權利認購新股份的任何證券，以完全換取現金；(vi) 按低於股份市價90%的每股價格發行任何股份，以完全換取現金；(vii) 按低於公佈發行條款之日股份市價90%的每股實際代價發行股份以收購資產；或(viii) 為以股代息而發行不構成本公司權益股本的股份

- 轉換股份之地位
- :
- 於可換股債券獲轉換時發行的轉換股份將在所有方面與該等轉換股份配發及發行日期已發行的股份具有同等地位，因此有權參與於相關轉換日期或之後宣派或建議或決議派付的所有股息或其他分派，不包括早前宣派或建議或決議派付的記錄日期為相關轉換日期或之前的任何股息或其他分派
- 投票
- :
- 可換股債券持有人不會僅因屬可換股債券持有人而有權出席本公司任何會議或投票
- 可轉讓性
- :
- 在向本公司發出不少於五(5)個營業日的事先通知後，可換股債券持有人可自由向承讓人(並非受限制持有人)轉讓或出讓可換股債券。未經本公司事先書面同意，可換股債券不得全部或部分轉讓或出讓予本公司任何關連人士，(i)周先生及其聯繫人及(ii)盧先生及其聯繫人除外。可換股債券的未償還本金額可全部或部分(按許可面值)轉讓或出讓，本公司須促成可換股債券的任何相關轉讓或出讓，包括向聯交所申請上述批准(如需要)

儘管有上文所述，可換股債券的持有人將獲准於任何時間將可換股債券轉讓予該可換股債券持有人的全資附屬公司或屬擁有該可換股債券持有人全部已發行股本的該可換股債券持有人之控股公司，前提是緊隨承讓人不再為該可換股債券持有人的全資附屬公司後或擁有該可換股債券持有人全部已發行股本的該可換股債券持有人之控股公司後，可換股債券須立即轉回該可換股債券持有人

- 上市 : 本公司不會申請可換股債券於聯交所或任何其他股票或證券交易所上市
- 本公司將向上市委員會申請批准轉換股份上市及買賣
- 違約事件 : 如發生可換股債券的條款及條件所載任何違約事件，本公司須於該事件發生後十(10)日內向可換股債券的持有人發出通知
- 於本公司寄發通知後十(10)日內，可換股債券持有人可通知本公司可換股債券即時到期應付，此後可換股債券須立即到期應付

初步轉換價比較：

初步轉換價乃參考截至二零一七年六月二十二日(即賣方與買方訂立的有關收購事項的諒解備忘錄日期)止最後連續五個交易日的每股股份平均收市價0.784港元釐定。初步轉換價每股轉換股份0.90港元較：

- (i) 最後交易日聯交所所報每股股份收市價0.570港元溢價約57.9%；
- (ii) 截至最後交易日止(包括該日)最後連續五個交易日聯交所所報每股股份平均收市價0.570港元溢價約57.9%；
- (iii) 截至最後交易日止(包括該日)最後連續十個交易日聯交所所報每股股份平均收市價0.569港元溢價約58.2%；及
- (iv) 於二零一六年十二月三十一日股東應佔每股股份資產淨值約人民幣0.0654元(相當於約0.0731港元)(按於二零一六年十二月三十一日股東應佔資產淨值約人民幣393,175,000元(相當於約439,176,000港元)及於二零一六年十二月三十一日已發行股份總數計算)約12.32倍。

轉換股份

按初步轉換價每股轉換股份0.90港元計算，可換股債券可轉換為最多330,000,000股轉換股份，相當於：(i)本公司現有已發行股本約5.5%；及(ii)經於可換股債券獲悉數轉換時配發及發行轉換股份而擴大的本公司已發行股本約5.2%。轉換股份將根據將於股東特別大會上尋求的本公司特別授權配發及發行。

承兌票據

將於完成時發行的承兌票據之主要條款如下：

發行人	:	本公司
本金額	:	303,000,000港元
到期日	:	承兌票據發行日期第二週年之日(「承兌票據到期日」)
利率	:	承兌票據須按每年2%之利率計息，利息基於未償還本金額按每年365日計算，須於截至承兌票據到期日前每年支付前期利息，首個付息日為承兌票據發行日期首週年
擔保	:	無擔保承兌票據
可轉讓性	:	如承兌票據持有人已向發行人發出不少於五個營業日的事先書面通知，告知其轉讓或出讓承兌票據的意向，承兌票據可全部自由轉讓及出讓予除本公司關連人士以外的任何人士
提早贖回	:	經發出不少於十(10)個營業日的事先書面通知，本公司可於承兌票據到期日前任何時間全權酌情選擇償還承兌票據項下仍未償還的全部或任何部分金額(不得低於3,000,000港元)連同應計利息

先決條件

完成須待以下條件達成或獲豁免(視情況而定)後,方可作實:

- (i) 買方合理滿意對目標集團的資產、負債、經營及事務的盡職調查結果(須由買方的代理及顧問進行);
- (ii) 買方已收到買方選擇的專業估值師事務所有關項目公司的估值報告,該報告的形式及內容令買方滿意,並顯示項目公司的價值不低於303,000,000美元(相當於約2,365,600,000港元);
- (iii) 買方已收到一家越南律師事務所發出的有關收購協議及其項下擬進行之交易及該項目,且形式及內容令買方滿意的法律意見(包括越南政府就該項目授予項目公司的投資證書),及(在買方酌情下)買方已收到一家新加坡律師事務所發出的有關新加坡控股公司的合法性及有效性,且形式及內容令買方滿意的法律意見;
- (iv) 買方、賣方及目標公司一方就收購協議及其項下擬進行之交易須取得的一切必要同意及批准,已取得並仍然具有十足效力;
- (v) 有權於將予召開及舉行的本公司股東大會上投票且毋須根據上市規則放棄投票之獨立股東,通過必要普通決議案以批准收購協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於發行承兌票據及可換股債券及於可換股債券獲轉換時配發及發行轉換股份),且買方根據上市規則及/或其他適用法律及法規須取得的所有其他同意及行為已取得及完成,或(視情況而定)已向聯交所取得對遵守任何該等規定之相關豁免;
- (vi) 上市委員會已批准轉換股份上市及買賣;
- (vii) 賣方於收購協議項下作出的聲明、保證及承諾在所有重大方面仍然真實、完整及準確;

- (viii) 買方合理相信目標公司、金曜、新加坡控股公司、項目公司及／或彼等的附屬公司的財務狀況、業務或物業、經營業績自收購協議日期起並無任何重大不利變動；及
- (ix) 項目公司已按令買方合理滿意的方式取得該項目第一期發展不少於163公頃的部分土地的所有權。

買方可隨時全權酌情書面(全部或部分)豁免上文所載條件(i)、(ii)、(iii)、(vii)及／或(viii)。除上述者外，任何條件不得由收購協議任何一方豁免。

如上述條件未於二零一七年十二月三十一日(或賣方與買方可能書面協定的較遲日期)或之前達成或獲豁免(視情況而定)，收購協議將結束及終止，此後任何一方不得採取任何行動請求作出損害賠償或強制履行或任何其他權利及補救，先前違反收購協議者除外。

完成

完成將於收購協議的先決條件達成(或獲豁免)(視情況而定)後第五個營業日(或買方與賣方可能書面協定的其他日期)發生。

完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而金曜、新加坡控股公司、Hoi An South Development (HK) Limited、曜金企業(澳門)一人有限公司及項目公司將成為本集團的合營公司。因此，目標公司的財務業績將綜合入本集團的財務業績，而金曜、新加坡控股公司、Hoi An South Development (HK) Limited、曜金企業(澳門)一人有限公司及項目公司的財務業績將於本集團的綜合財務報表內按權益法入賬。

本公司股權架構

下文載列本公司(i)於本公佈日期；及(ii)於完成時及緊隨於可換股債券獲悉數轉換時配發及發行轉換股份後(假設本公司已發行股本自本公佈日期起並無其他變動)之股權架構如下：

(ii)於完成時及緊隨於可換股債券獲悉數轉換時配發及發行轉換股份後(假設本公司已發行股本自本公佈日期起並無其他變動)

	(i)於本公佈日期		(ii)於完成時及緊隨於可換股債券獲悉數轉換時配發及發行轉換股份後(假設本公司已發行股本自本公佈日期起並無其他變動)	
	股份數目	%	股份數目	%
名萃(附註1)	4,345,489,489	72.17	4,345,489,489	68.42
賣方	—	—	196,666,667	3.10
周先生及其聯繫人	4,345,489,489	72.17	4,542,156,156	71.52
盧先生(附註2)	—	—	133,333,333	2.10
歐中安先生及其聯繫人(附註3)	400,000	0.01	400,000	0.01
Manuel Assis Da Silva先生(附註4)	810,000	0.01	810,000	0.01
公眾股東	1,674,119,411	27.81	1,674,119,411	26.36
總計	6,020,818,900	100.00	6,350,818,900	100.00

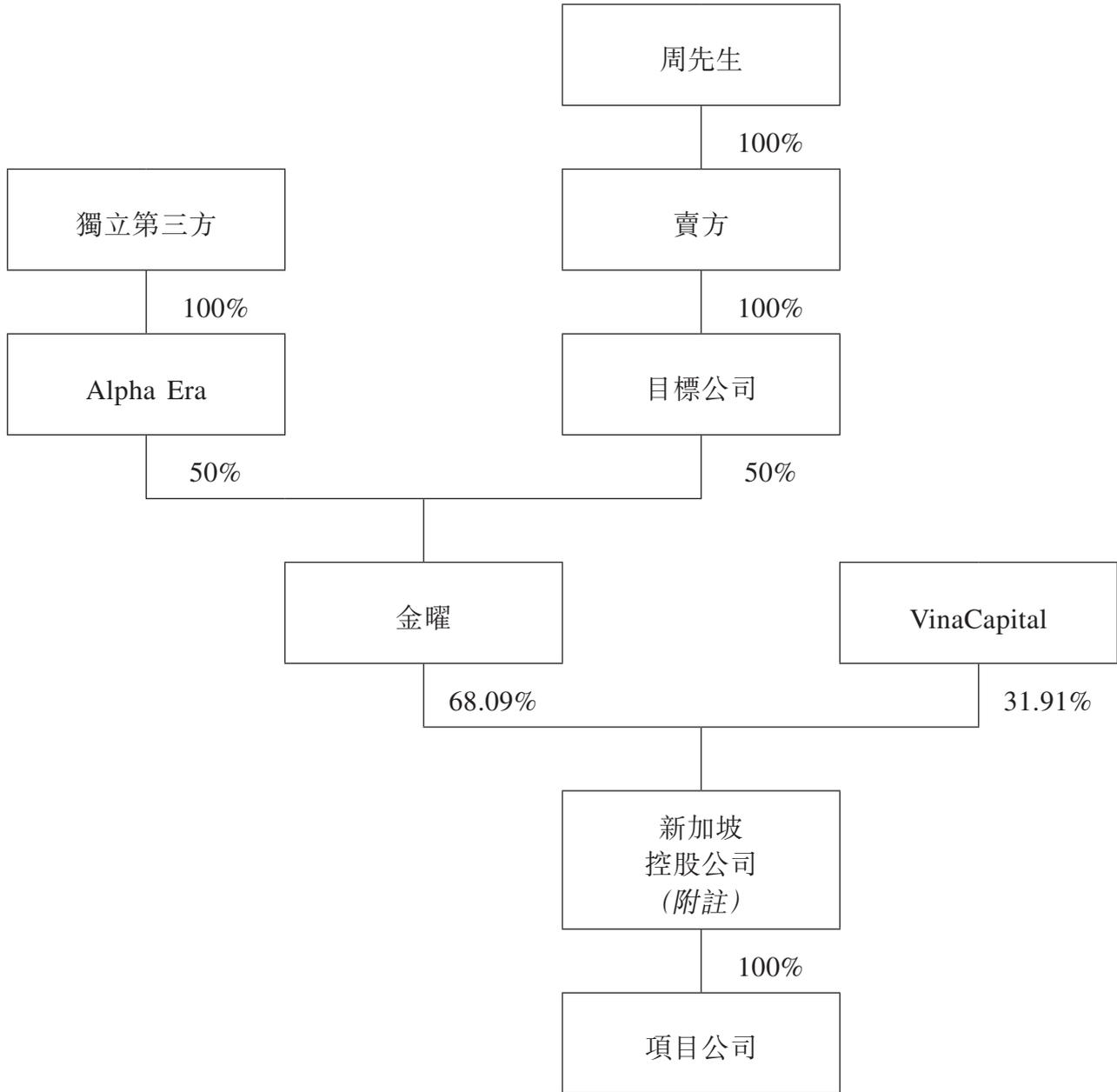
附註：

1. 名萃由周先生及鄭丁港先生分別擁有50%。因此，周先生被視為於名萃持有的股份中擁有權益。
2. 賣方確認其將指示本公司向盧先生(為執行董事)發行本金總額為120,000,000港元的可換股債券，作為盧先生就該項目向周先生提供顧問及諮詢服務的代價。
3. 此指歐中安先生(為執行董事)的配偶持有的400,000股股份，因此，歐中安先生被視為於該等股份中擁有權益。
4. 此指Manuel Assis Da Silva先生(為執行董事)持有的520,000股股份及Manuel Assis Da Silva先生的配偶持有的290,000股股份。因此，Manuel Assis Da Silva先生及其配偶被視為於810,000股股份中擁有權益。

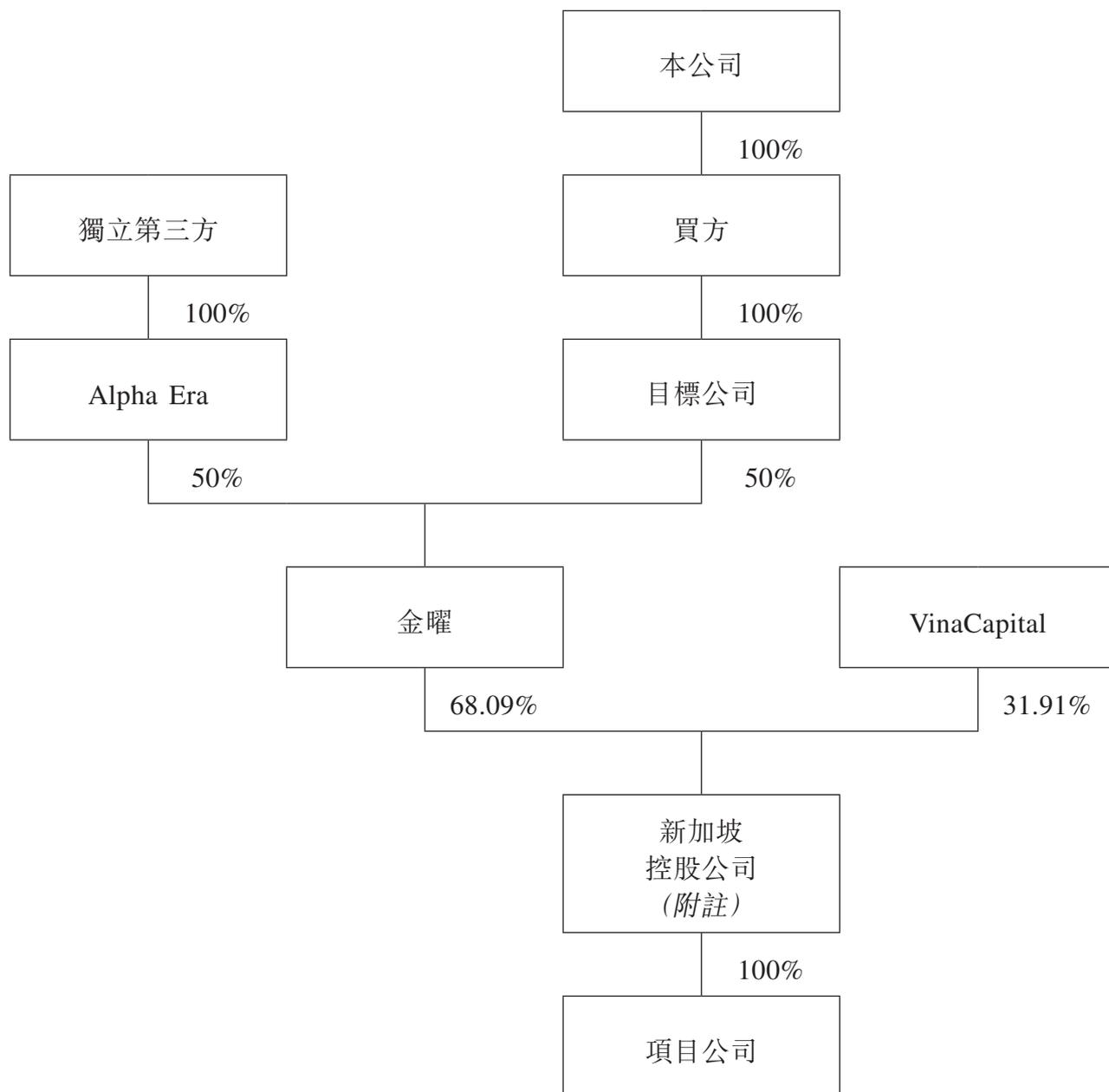
目標集團之資料

目標集團之股權

下文載列目標集團於本公佈日期之股權架構：



緊隨完成後目標集團之股權架構載列如下：



附註：據賣方告知，新加坡控股公司有另外兩家全資附屬公司Hoi An South Development (HK) Limited及曜金企業(澳門)一人有限公司的100%股權，該兩家公司均主要從事向目標集團提供諮詢及管理服務。

目標集團之背景

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，而賣方由周先生全資擁有。

賣方於項目公司的原始投資成本約303,498,000港元。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Alpha Era持有，該公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由一名獨立第三方全資擁有。金曜為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股。金曜的主要資產為於新加坡控股公司的約68%股權。餘下約32%股權由獨立第三方VinaCapital持有。

新加坡控股公司為於新加坡註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股。新加坡控股公司的主要資產為項目公司的全部股權。新加坡控股公司亦持有另外兩家附屬公司Hoi An South Development (HK) Limited及曜金企業(澳門)一人有限公司，該等公司均主要從事向目標集團提供諮詢及管理服務。

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、旅遊代理業務及進行贏獎遊戲商業活動。項目公司的主要資產為該項目，詳情載於本公佈下文「該項目之資料」一節。

目標集團之財務資料

下文載列目標集團截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度按照國際財務報告準則編製的未經審核綜合財務資料：

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 (未經審核)	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 (未經審核)
除稅前虧損	131,714美元 (相當於 約1,028,318港元)	2,981,557美元 (相當於 約23,277,612港元)

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 (未經審核)	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 (未經審核)
除稅後虧損	131,714美元 (相當於 約1,028,318港元)	2,981,557美元 (相當於 約23,277,612港元)
		於二零一六年 十二月三十一日 (未經審核)
負債淨額		4,018,352美元 (相當於 約31,372,078港元)

該項目之資料

該項目為位於越南廣南省會安南(越南新興旅遊目的地)的一個綜合度假村發展項目。該項目將包括旅遊區、一個綜合度假村及居住區。如日期為二零一六年八月二日的投資登記證書所訂明，該項目的全部發展預期於20年期間在一幅約985.5公頃的土地上分七期進行，一期土地面積約270公頃。根據於本公佈日期的發展計劃，僅土地面積約163公頃的一期發展已落實。一期發展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、一個有313間客房的大眾市場酒店、一個有136間套房(包括141間臥室)的全套房酒店、一個有70個單位(包括74間臥室)、30個用於銷售及分時租賃的別墅單位(包括68間臥室)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(包括408間臥室)的公寓酒店組成。

於本公佈日期，項目公司已就該項目一期發展投資約89,000,000美元(相當於約694,800,000港元)，其中約30,300,000美元(相當於約236,600,000港元)來自賣方(因其所分佔權益)。此外，已就一期發展項目取得最多484,000,000美元(相當於約3,778,700,000港元)的有條件銀行信貸。按日期為二零一六年八月二日的投資登記證書訂明的所需計劃投資成本650,000,000美元(相當於約5,074,700,000港元)計算，項目公司將需要額外投入約77,000,000美元(相當於約601,200,000港元)，其中約26,220,000美元(相當於約204,700,000港元)將由目標公司投資(因其分佔該項目的權益)。完成後，本集團預期將接手一期發展項目中目標公司的投資承擔。於本公佈日期，該項目處於發展階段，一期發展預期於二零一九年中或之前完成。

本公司確認，根據本公司取得的越南法律意見，該項目在越南屬合法。本公司亦已獲告知，在越南進行該項目及其項下擬進行之交易並未違反《賭博條例》(香港法例第148章)。

估值

本公司就項目公司委聘的獨立專業估值師中證評估有限公司編製的日期為二零一七年七月十日的估值報告採用收入基礎法，使用貼現現金流法，涉及溢利、盈利及現金流預測(被視為上市規則第14.61條的盈利預測(「盈利預測」))。根據上市規則第14.62(1)條，盈利預測所依據的主要假設(包括商業假設)詳情如下：

- (i) 越南(項目公司經營業務所在地)的現有政治、法律及經濟狀況不會出現重大變動；
- (ii) 越南(項目公司經營業務所在地)的現行稅務法律不會出現重大變動，應付稅率維持不變，並將遵守所有適用的法律及法規；
- (iii) 實際稅率、匯率及利率不會與現行者出現重大差別；
- (iv) 融資供給不會限制項目公司經營的預測增長；
- (v) 行業趨勢及市場狀況不會出現對項目公司應估的收入、溢利、現金流造成重大影響的重大偏離或變動；
- (vi) 於二零一七年七月一日至二零二九年六月三十日期間的財務預測以及項目公司與本公司管理層提供的相關假設乃按合理基準編製，反映經適當審慎考慮後的估計；
- (vii) 項目公司將透過優化資源利用、擴大營銷網絡及投資博彩、酒店、房地產及高爾夫業務，成功維持其競爭力及市場份額；
- (viii) 項目公司能緊跟行業最新發展，以維持其競爭力及盈利能力；
- (ix) 項目公司將利用及維持其現有經營、行政及技術設施，以擴展及增加其盈利能力；

- (x) 項目公司將維持及具備勝任的管理層、主要人員及技術員工，以支持其現有經營；
- (xi) 項目公司已取得並將取得所有必要的許可、牌照、證書及批准，以按財務預測中的規劃經營業務；
- (xii) 該項目一期將由項目公司落實的發展面積約163公頃與根據投資證書訂明面積約270公頃之間的不一致不會產生任何重大潛在負債；
- (xiii) 該項目一期將於二零一九年第二季度前開始經營，至少1,000間住宿間已竣工；
- (xiv) 採納3%的永久增長率，反映越南的長期通脹率；
- (xv) 項目公司於二零一七年七月一日至二零二九年六月三十日期間的債務與權益比率假定為該期間的平均債務與權益比率；
- (xvi) 項目公司將於終止年度維持0%的債務與權益比率；
- (xvii) 參考項目公司的貸款協議，假定提取後首年及第二年的借貸成本分別為4.5%及5.68%；及
- (xviii) 美元匯率假定為二零一七年六月三十日的1美元兌7.8072港元。

德勤•關黃陳方會計師行(本公司有關收購事項的申報會計師)已按照上文假設就日期為二零一七年七月十日的估值報告所載中證評估有限公司編製的項目公司100%股權之估值的貼現未來估計現金流量的編製向董事彙報。董事對上述假設承擔全部責任，德勤•關黃陳方會計師行進行的工作不包括對假設的合理性及有效性的任何評估。

本公司財務顧問創越融資有限公司已考慮估值報告及德勤•關黃陳方會計師行專門向董事及專門為董事利益而發出的上述報告所載預測，並已出席本公司管理層與中證評估有限公司的討論。創越融資有限公司相信，估值報告所載預測乃由董事經適當審慎查詢後作出。

德勤•關黃陳方會計師行及創越融資有限公司的告慰函按照上市規則第14.60A條分別載列於本公佈附錄一及二。

已提供載於本公佈的意見及建議之專家的資格如下：

名稱	資格
中證評估有限公司	專業估值師
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
創越融資有限公司	根據證券及期貨條例獲發牌可從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團

於本公佈日期，上述各專家均無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券的任何權利(不論是否可依法強制行使)。

上述各專家已就刊發載有其報告的本公佈及按其所示形式及文義提述及名稱授出及並未撤回其書面同意。

進行收購事項之理由及裨益

本集團主要從事在中國廣東、遼寧及安徽省發展住宅及商業物業及租賃商業物業，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，本集團一直探索及計劃投資具有良好潛力的潛在項目及商機，並將其旅遊相關業務進一步拓展至亞洲國家(中國除外)，而越南一直是本集團的首選目標市場之一。

越南一直是增長最快的經濟體之一，根據世界銀行的統計數字，自二零零零年起其人均國內生產總值實現每年逾6%的穩固增長。隨著越南經濟穩步增長，該國旅遊市場蓬勃發展。根據越南國家旅遊局的官方統計數字，二零一六年前往越南的國際遊客總數逾1千萬人，按年增長約26.0%。考慮到遊客人數龐大及持續的增長刺激，本集團對越南旅遊業的前景具有信心，並相信該國熱門旅遊目的地(包括廣南省，當地二零一六年共接待越南外國遊客總數近四分之一)的度假設施需求將不斷增加。

此外，越南政府於二零一七年初頒佈命令，為選定國內娛樂場接受越南賭客的投注舖平道路。越南政府此前一直禁止本國人在該國境內娛樂場賭博。儘管該國已有多家娛樂場，但只能向外國護照持有者開門營業，因此該等娛樂場的規模一般較小。董事會(不包括獨立非執行董事，在考慮獨立財務顧問的意見後，彼等的意見將載入通函)認為，頒佈該命令標誌著越南決心進一步開放博彩市場，而該國逾9,000萬人加上上述海外入境游客，可支持越南博彩市場繁榮發展。

該項目(包括娛樂場及酒店度假設施的發展)位於越南廣南省。透過收購事項，本集團可收購該項目的權益，從而進軍越南前景廣闊的旅遊業，並可能拓展越南博彩市場，這與本集團發展越南旅遊相關業務的目標一致。儘管完成後本集團將僅取得目標集團的少數權益，不會控制目標集團(因此不會控制該項目)，但本公司認為，收購事項將令本集團受益於與其他投資者(即目標公司現有股東)合作發展該項目，利用彼等的經驗及資源促進本集團在越南(為本集團的新市場)的業務發展。

收購協議項下代價乃由本公司與賣方根據本公司委任的獨立專業估值師中證評估有限公司編製的估值，參考項目公司的股權於二零一七年六月三十日之公允值應佔權益，按公平原則磋商後釐定。估值報告乃基於盈利預測編製。德勤•關黃陳方會計師行(本公司有關收購事項的申報會計師)已按照上文假設就日期為二零一七年七月十日的估值報告所載中證評估有限公司編製的項目公司100%股權之估值的貼現未來估計現金流量編製向董事彙報。董事對上述假設承擔全部責任，德勤•關黃陳方會計師行進行的工作不包括對假設的合理性及有效性的任何評估。創越融資有限公司(本公司有關收購事項的財務顧問)已確認，其相信盈利預測乃由董事經適當審慎查詢後作出。盈利預測的詳情載列於本公佈上文「估值」一節。

鑒於上文所述，董事會(不包括獨立非執行董事，在考慮獨立財務顧問的意見後，彼等的意見將載入通函)認為，收購協議的條款屬公平合理，且訂立收購協議及其項下擬進行之交易符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義

由於收購事項的部分適用百分比率超過5%但低於25%，收購事項構成本公司的須予披露交易，因此須根據上市規則第14章遵守申報及公告規定。

賣方由周先生(執行董事兼本公司主席)全資擁有。於本公佈日期，名萃(周先生擁有50%的公司)擁有本公司已發行股本約72.17%。故此，賣方根據上市規則第14A章被視為本公司的關連人士，因此根據上市規則第14A章，收購協議及其項下擬進行之交易亦構成本公司的關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

如本公司日期為二零一七年六月二十二日的公佈所披露，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(為執行董事)支付一定比例的已變現溢利，作為盧先生就該項目向周先生提供顧問及諮詢服務的代價，最高金額為120,000,000港元。由於周先生及盧先生於收購協議中擁有權益，周先生、盧先生及彼等各自的聯繫人須就擬於股東特別大會上提呈的有關收購協議及其項下擬進行之交易的普通決議案放棄投票。於本公佈日期，周先生及其聯繫人於4,345,489,489股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本約72.17%，盧先生並無於任何股份中擁有權益。除上述者外，據董事在作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，並無其他股東須於股東特別大會上就收購協議及其項下擬進行之交易放棄投票。由於周先生及盧先生於收購協議中擁有權益，彼等已就有關收購協議及其項下擬進行之交易的相關董事會決議案放棄投票。除上述者外，並無其他董事於收購協議中擁有重大權益及須就批准收購協議及其項下擬進行之交易的董事會決議案放棄投票。

股東特別大會

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已成立，以就有關收購協議項下擬進行之交易的投票向獨立股東提供意見及推薦建議。就此而言，本公司將委任獨立財務顧問就收購協議的條款對本公司及獨立股東而言是否屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就收購協議項下擬進行之交易的投票向獨立股東提供意見。

將舉行及召開股東特別大會，以考慮及酌情批准收購協議及其項下擬進行之交易。一份載有(其中包括)(i)收購協議及其項下擬進行之交易的詳情；(ii)本集團及目標集團以及該項目的進一步資料；(iii)獨立董事委員會就收購協議及其項下擬進行之交易向獨立股東作出的推薦；(iv)獨立財務顧問就收購協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(v)股東特別大會通告的通函，預期於二零一七年八月二十五日或之前寄發予股東，原因是本公司需要額外時間編製將載入通函的若干資料。

完成須待本公佈「收購協議」一節「先決條件」一段所載先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後，方可作實。因此，收購事項未必一定會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時應審慎行事，而彼等如對本身之狀況及應採取的行動有任何疑問，建議諮詢彼等之專業顧問。

本公司確認，根據本公司取得的越南法律意見，該項目在越南屬合法。本公司亦已獲告知，在越南進行該項目及其項下擬進行之交易並未違反《賭博條例》(香港法例第148章)。股東及本公司潛在投資者應注意，根據聯交所發出的指引信HKEx-GL71-14，如擬建項目的經營未能遵守越南法律及／或違反《賭博條例》(香港法例第148章)，聯交所可根據上市規則第6.01條指示本公司採取補救行動及／或可暫停本公司證券買賣或撤銷本公司證券的上市地位。

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：

「收購事項」	指	按照收購協議之條款及條件買賣待售股份及待售貸款
「收購協議」	指	買方、賣方及擔保人就收購事項訂立的日期為二零一七年七月二十七日的收購協議
「Alpha Era」	指	Alpha Era Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由一名獨立第三方全資擁有
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常營業時間一般開門辦理業務之日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「娛樂場」	指	該項目下將建立的娛樂場
「本公司」	指	太陽城集團控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1383)
「完成」	指	收購事項按照收購協議之條款及條件完成
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	本公司根據收購協議就收購事項應付的代價
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

「轉換價」	指	可換股債券的每股轉換股份0.90港元(可予調整)
「轉換股份」	指	於可換股債券按初步轉換價轉換時可能須予配發及發行的最多330,000,000股新股份
「可換股債券」	指	本公司將向賣方(或按其書面指示)發行以結算代價的可換股債券
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	將為供獨立股東考慮及酌情批准收購協議及其項下擬進行之交易而舉行及召開的本公司股東特別大會
「名萃」	指	名萃有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公佈日期為本公司控股股東
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「金曜」	指	金曜企業有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由目標公司擁有50%及由Alpha Era擁有50%
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即杜健存先生、胡錦勳博士及盧衛東先生)組成的獨立董事委員會，乃為就收購協議及其項下擬進行之交易向獨立股東作出推薦而成立

「獨立財務顧問」	指	本公司將經獨立董事委員會批准而委任的獨立財務顧問，以就收購協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除周先生、盧先生、名萃及彼等各自的聯繫人以外的股東
「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
「最後交易日」	指	二零一七年七月二十六日，即緊接本公佈刊發前的最後交易日
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「周先生」或「擔保人」	指	周焯華先生，為執行董事兼本公司主席
「盧先生」	指	盧啟邦先生，為執行董事
「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，一個正在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，於越南註冊成立之公司，為該項目的業主
「承兌票據」	指	本公司將發行的本金額為303,000,000港元的承兌票據

「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
「待售股份」	指	賣方將根據收購協議的條款及條件出售而買方將收購的目標公司已發行股本中50,000股股份，為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)
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「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，由金曜及VinaCapital分別擁有約68.09%及約31.91%
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	星將有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司、金曜、新加坡控股公司、Hoi An South Development (HK) Limited、曜金企業(澳門)一人有限公司及項目公司的統稱
「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，由周先生全資擁有
「越南」	指	越南社會主義共和國

「VinaCapital」	指	VinaCapital Corporate Finance Ltd，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由獨立第三方全資擁有
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

為便於參考，本公佈中港元、美元及人民幣金額乃按1美元兌7.8072港元及人民幣1元兌1.117港元的匯率換算。這並不表示美元及人民幣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，二零一七年七月二十七日

於本公佈日期，執行董事為周焯華先生、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。

以下為德勤•關黃陳方會計師行(執業會計師)就Hoi An South Development Ltd估值發出的函件，以供載入本公佈。



德勤

有關HOI AN SOUTH DEVELOPMENT LTD股權估值的貼現未來估計現金流量計算的獨立鑒證報告

致太陽城集團控股有限公司董事

我們已檢查中證評估有限公司所編製日期為二零一七年七月十日就Hoi An South Development Ltd於二零一七年六月三十日的100%股權之估值(「估值」)所依據的貼現未來估計現金流量的計算。Hoi An South Development Ltd為一間於越南註冊成立的公司，為會安南項目的業主，該項目為一個正在越南廣南省會安南開發的綜合度假村項目。估值基於貼現未來估計現金流量，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61條被視為盈利預測，並將載於太陽城集團控股有限公司(「貴公司」)就收購星將有限公司全部股權而刊發日期為二零一七年七月二十七日之公佈(「該公佈」)。

董事就貼現未來估計現金流量之責任

貴公司董事負責按照董事所釐定並載列於該公佈的基準及假設(「假設」)編製貼現未來估計現金流量。該責任包括就估值進行與編製貼現未來估計現金流量相關的適當程序，應用適當的編製基準，並作出在有關情況下的合理估計。

我們的獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的專業會計師操守準則，該準則建基於有關誠信、客觀性、專業勝任能力及適當審慎、保密性及專業行為方面的根本原則。

我們已採納香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「審核及審閱財務報表以及進行其他鑒證及相關服務工作的事務所質量控制」，並相應設有全面的質量控制系統，包括有關遵守操守要求、專業準則及適用的法律及監管規定的成文政策及程序。

申報會計師之責任

我們的責任為就估值所依據的貼現未來估計現金流量計算之算術準確性表達意見，並按照上市規則14.62(2)條之規定(而非其他目的)向閣下(作為機構)彙報。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們的工作按照香港會計師公會頒佈的香港鑒證工作準則第3000號(經修訂)「除歷史財務資料的審核或審閱以外的鑒證工作」進行。該準則要求我們遵守操守要求，並規劃及實施鑒證工作，以就貼現未來估計現金流量就計算而言是否按照假設適當編製而取得合理保證。我們的工作主要限於查詢貴公司管理層，考慮貼現未來估計現金流量所依據的分析及假設，並檢查貼現未來估計現金流量編製的算術準確性。我們的工作並不構成對Hoi An South Development Ltd進行任何估值。

由於估值涉及貼現未來估計現金流量，編製時並無採納貴公司會計政策。假設包括有關未來事件及管理層行動的假設，假設無法按與過往結果相同的方式確認及核實，且未必一定會發生。即使所預期的事件及行動確實發生，實際結果亦可能不同於估值，且可能有重大差別。因此，我們並無審閱、考慮假設的合理性及有效性或就此進行任何工作，且並不就此發表任何意見。

意見

基於上文所述，我們認為，就計算而言，貼現未來估計現金流量乃在所有重大方面按照假設適當編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一七年七月二十七日

附錄二－創越融資有限公司函件

以下為本公司財務顧問創越融資有限公司就Hoi An South Development Ltd估值發出的函件，以供載入本公佈。



香港中環
康樂廣場1號
怡和大廈
15樓1501室

敬啟者：

茲提述中證評估有限公司(「中證」)就Hoi An South Development Ltd(「項目公司」)的100%股權估值編製的日期為二零一七年七月十日之估值報告(「估值」)。項目公司為一間於越南註冊成立的公司，為會安南項目的業主，該項目為一個正在越南廣南省會安南開發的綜合娛樂場度假村項目。除另有註明者外，本函件所用專有詞彙具有太陽城集團控股有限公司日期為二零一七年七月二十七日之公佈(「該公佈」)所界定的相同涵義。

我們注意到，估值(乃基於(其中包括)貼現現金流量分析編製)根據上市規則第14章被視為盈利預測。我們注意到，估值乃基於(其中包括)項目公司的現金流量預測及估計貼現率(基於估計權益成本，並經考慮相關無風險利率及一定的風險溢價)編製。

我們已與 貴公司管理層及中證討論估值的基準及假設，並亦已審閱該公佈附錄一所載德勤•關黃陳方會計師行發出的日期為二零一七年七月二十七日之函件，該函件載有其對就計算的算術準確性而言現金流量預測是否由董事按照基準及假設適當編製之意見。

基於上文所述及德勤•關黃陳方會計師行的意見，我們認為，與估值相關的現金流量預測(董事就此承擔全部責任)乃經審慎周詳查詢後作出。

此 致

太陽城集團控股有限公司

董事會 台照

香港

干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈

12樓1201-1202室

代表
創越融資有限公司
高級董事
吳家保
謹啟

二零一七年七月二十七日