

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，並明確表示概不會就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之任何損失承擔任何責任。



SUNCITY GROUP HOLDINGS LIMITED

太陽城集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1383)

**須予披露交易 -
收購凱升控股有限公司約24.68%股權**

收購事項

於2019年4月23日，買方(本公司全資附屬公司)、該等賣方及第二擔保人訂立協議，據此，買方有條件同意收購而該等賣方有條件同意出售該等待售股份，佔本公佈日期目標公司已發行股本約24.68%，代價為717,812,540.16港元。

完成於2019年4月23日進行。完成前，本集團持有目標公司已發行股本約3.29%。完成後，本集團於目標公司的權益將由約3.29%增至約27.97%。

上市規則的涵義

有關收購事項的適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，而所有該等比率均少於25%。收購事項構成本公司根據上市規則的須予披露交易，故須遵守上市規則第14章的申報及公佈規定。

收購事項

於2019年4月23日，買方(本公司全資附屬公司)、該等賣方及第二擔保人訂立協議，據此，買方有條件同意收購而該等賣方有條件同意出售該等待售股份，佔本公佈日期目標公司已發行股本約24.68%，代價為717,812,540.16港元。

協議的主要條款如下：

標的事宜

買方有條件同意收購而該等賣方有條件同意出售該等待售股份，佔本公佈日期目標公司已發行股本約24.68%。

該等待售股份包括第一待售股份及第二待售股份，佔本公佈日期目標公司已發行股本分別約5.60%及約19.08%。

代價

須就每股待售股份支付的價格為1.94港元，較：

- (a) 目標公司股份於協議日期在聯交所所報收市價每股1.48港元溢價約31.08%；
- (b) 目標公司股份於緊接協議日期前連續五個交易日在聯交所所報平均收市價每股1.496港元溢價約29.68%；及
- (c) 目標公司股份於緊接協議日期前連續10個交易日在聯交所所報平均收市價每股1.511港元溢價約28.39%。

代價717,812,540.16港元將於完成時由買方支付，當中162,878,520.00港元應支付予第一賣方，而554,934,020.16港元應支付予第二賣方。

代價以本公司執行董事兼主席周焯華先生全資擁有的公司的融資撥付，其先前已向本公司提供本金額達1,500百萬港元的融資，作本集團日常營運、公司併購、投資、業務發展及其他企業用途。

代價乃經考慮(其中包括)(a)目標集團的財務表現、業務增長及前景；(b)目標股份於聯交所所報的近期市價；及(c)下文「進行收購事項的理由及裨益」一節所述的因素後由買方及該等賣方公平磋商達致。

經考慮上文所述後，董事認為，代價屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

先決條件

買方落實完成的責任須待達成以下條件後，方可作實：

- (a) 經考慮於完成日存續的事實及情況後，該等賣方及第二擔保人根據協議的聲明、保證及承諾於截至完成日在任何方面仍屬真實、準確及完備；
- (b) 該等賣方及第二擔保人已履行彼等須於完成日或之前履行的協議項下所有責任；
- (c) 目標股份於完成日仍於聯交所主板上市及買賣，且於完成日，聯交所概無表示基於協議擬進行的交易或其他事項，目標股份於聯交所的上市及／或買賣將於緊隨完成後任何時間遭暫停、撤銷或撤回；
- (d) 概無發生與目標集團任何成員公司有關的重大不利影響，及概無與目標集團有關的任何法規、規例、法律程序或命令已頒佈、生效、啟動、授出或發出且於完成日存續或待決並將會或經合理預期可能會禁止或限制協議項下擬進行的交易的完成；
- (e) 買方信納與目標集團有關的盡職審查結果；及

- (f) 於完成前已就訂立或實施或完成協議項下擬進行的交易獲得本公司股東或任何相關政府或監管機構或任何其他第三方的(如適用)一切所需同意、批准、授權、許可、豁免、命令、特許及通知，且未獲撤銷或撤回。

買方可全權酌情決定隨時向該等賣方發出特別書面通知以豁免上文所載的先決條件(惟上文第(f)段的先決條件除外)。

該等賣方應該而第二擔保人應該促使第二賣方盡最大努力促使於最後截止日期前達成所有先決條件，惟獲買方豁免者則除外。

除協議另有明確規定者外，倘上文第(f)段所載先決條件未能於最後截止日期之前達成，或上文第(a)、(b)、(c)、(d)及(e)段所載先決條件未能於完成日或之前達成或獲買方豁免，則協議及其所載全部內容將告失效及無效且不具效力，惟若干存續條文應繼續維持十足效力及作用及協議任何訂約方有關任何先前違反協議的任何責任除外。

完成

完成於2019年4月23日進行。完成前，本集團持有目標公司已發行股本約3.29%。完成後，本集團於目標公司的權益將由約3.29%增至約27.97%。目標集團的財務業績於完成後將不會併入本公司的財務業績。

有關目標集團的資料

目標公司為於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：102)。

目標公司主要從事投資控股。目標集團的主要業務為在俄羅斯聯邦濱海地區綜合娛樂區經營酒店及博彩業務。

誠如目標公司日期為2019年3月18日的公佈所披露：

- (a) 目標集團主要透過於東雋有限公司(「東雋」)的60%股權而進行博彩及酒店業務。目標集團亦收取按在俄羅斯聯邦註冊成立並由東雋全資擁有的G1 Entertainment Limited Liability Company(「G1 Entertainment」)帶來的總博彩收益(扣除回贈)的3%計算的管理費收入；
- (b) G1 Entertainment持有一項獲批授為無限期之博彩牌照，以及俄羅斯遠東濱海邊疆地區綜合娛樂區內兩幅毗連土地(即地段9和地段10)的開發權。濱海邊疆地區綜合娛樂區為俄羅斯聯邦五個指定區中最大，當地批准博彩和娛樂場活動。名為水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)之首個博彩及酒店項目建於地段9之上，其於2015年第四季度開業。目標集團現正完善地段10之第二期項目的設計及建設元素，目標是第二期項目首階段將於2021年夏季率先登場；及
- (c) 水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)是濱海邊疆地區綜合娛樂區目前唯一一個娛樂場、酒店和娛樂體驗勝地。自2017年10月起，水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)獲認證為五星級酒店，並於世界旅遊大獎在2018年6月30日舉行的2018年度歐洲頒獎禮(Europe Gala Ceremony 2018)中獲選為「2018年度俄羅斯最佳度假村(Russia's Leading Resort 2018)」。

以下為目標集團的財務資料，乃摘錄自目標公司截至2018年12月31日止年度的年度業績，詳見目標公司日期為2019年3月18日的公佈：

| | 截至2018年 12月31日 止年度 (港元) | 截至2017年 12月31日 止年度 (港元) |
|-----------|----------------------------------|----------------------------------|
| 除稅前溢利(虧損) | 4,164,000 | (9,851,000) |
| 除稅後溢利(虧損) | 4,056,000 | (9,960,000) |
| | 於2018年 12月31日 (港元) | 於2017年 12月31日 (港元) |
| 總資產 | 2,005,279,000 | 2,006,311,000 |

有關本集團的資料

本集團主要在中國廣東省、遼寧省及安徽省從事住宅及商業物業之開發和商業物業之租賃業務以及提供酒店及綜合度假村之管理及顧問服務及旅遊代理服務。

買方為本公司的全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

有關該等賣方的資料

第一賣方為郭人豪先生，於完成前為第一待售股份的法定及實益擁有人。於本公佈日期，彼亦為目標公司的主席及非執行董事。

第二賣方為於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為第二擔保人的全資附屬公司。第二賣方主要從事投資控股。

第二擔保人為於台灣註冊成立的有限公司，其股份於台灣證券交易所上市。第二擔保人主要從事散乾貨運業務、專業船舶管理業務及船員服務，包括船員招聘及甄選及培訓。第二擔保人已訂立協議，以擔保第二賣方履行根據協議的責任。

董事在作出一切合理查詢後，就其所知、所悉及所信，第一賣方、第二賣方及第二擔保人各自獨立於本公司及本公司的關連人士(定義見上市規則)。

進行收購事項的理由及裨益

本集團銳意發展為綜合度假村股權投資平台，並發展為亞洲區綜合度假村的旅遊相關服務提供者。董事相信，收購事項符合本公司及其股東的整體利益，理由如下：

1. 為本公司帶來協同效益

The本公司銳意增加其於中國以外地區的旅遊相關物業項目的投資，當中，本公司認為俄羅斯是理想的投資之地。根據公開可得資料，俄羅斯是2018年最受中國旅客歡迎的三大歐洲旅遊目的地(僅次於英國及法國)。於2017，近180萬中國旅客到訪俄羅斯。

太陽旅遊有限公司(本公司全資附屬公司)一直透過其營運獲得客戶(主要為中國客戶)，該等客戶可能希望到訪設有博彩設施的目的地。本公司認為此將為本集團帶來協同效益。投資於Vietnam Hoiana Resort(詳情載於本公司日期為2017年11月1日的通函及本公司日期為2018年8月28日的公佈)是第一步，而與Paradise於韓國釜山娛樂場的可能合作(詳情於本公司日期為2019年2月21日的公佈披露)及目前於俄羅斯的項目(即收購事項標的)將形成區內的策略性據點。於可見將來，在推出太陽旅遊有限公司手機應用程式後，可能提升本公司於其平台的覆蓋及不同項目之間的交叉銷售以取得更佳業績。

2. 水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)之第二期發展項目

由於目標集團將開發水晶虎宮殿(Tigre de Cristal)第二期，本公司是正確時間增加於目標集團的股權，使本公司能夠對第二期發展項目有更大影響力。本公司的管理團隊在開發設有娛樂場的綜合度假村擁有豐富經驗。

3. 推動旅遊業

近年來，濱海邊疆地區綜合娛樂區的旅遊業蓬勃發展，旅客來自中國、南韓及日本等鄰近國家。Primorsky Krai Department of Tourism持續加大其推廣力度，過去數年來自該等地區的直航航班一直上升。

董事會認為，協議的條款屬公平合理，而訂立協議及項下擬進行的交易符合本公司及本公司股東的整體利益。

上市規則的涵義

有關收購事項的適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，而所有該等比率均少於25%。收購事項構成本公司根據上市規則的須予披露交易，故須遵守上市規則第14章的申報及公佈規定。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|--------|---|--|
| 「收購事項」 | 指 | 根據協議條款買賣該等待售股份 |
| 「協議」 | 指 | 買方、該等賣方及第二擔保人於2019年4月23日就收購事項訂立的協議 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 太陽城控股集團有限公司，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 | 協議的完成 |
| 「完成日」 | 指 | 完成發生之日 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「第一待售股份」 | 指 | 83,958,000股目標股份 |
| 「第一賣方」 | 指 | 郭人豪先生 |
| 「G1 Entertainment」 | 指 | 具本公佈「 有關目標集團的資料 」一節所載的涵義 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其不時的附屬公司 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「最後截止日期」 | 指 | 2019年4月29日或買方與該等賣方可能書面協定的較後日期 |
| 「東雋」 | 指 | 具本公佈「 有關目標集團的資料 」一節所載的涵義 |
| 「買方」 | 指 | Victor Sky Holdings Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司 |
| 「該等待售股份」 | 指 | 第一待售股份及第二待售股份 |
| 「第二擔保人」 | 指 | First Steamship Company Limited，於台灣註冊成立的有限公司 |
| 「第二待售股份」 | 指 | 286,048,464股目標股份 |

| | | |
|--------|---|---|
| 「第二賣方」 | 指 | Heritage Riches Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為第二擔保人的全資附屬公司 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「目標公司」 | 指 | 凱升控股有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所(股份代號：102)主板上市 |
| 「目標集團」 | 指 | 目標公司及其附屬公司 |
| 「目標股份」 | 指 | 目標公司已發行股本中的股份 |
| 「該等賣方」 | 指 | 第一賣方及第二賣方 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

承董事會命
太陽城集團控股有限公司
 主席
周焯華

香港，2019年4月23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；以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。