

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告之內容概不負責，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告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**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1383)

**主要及關連交易：**

**租賃協議**

誠如1029公告「買方進行的股份認購事項－先決條件-(6)」所披露，簽訂租賃協議(即主酒店娛樂場協議一部分)是股份認購協議之先決條件。誠如1125公告「項目地盤付款－先決條件」所披露，簽訂租賃協議是項目地盤付款之先決條件。租賃協議已予訂立，有關日期、訂約方及主要條款及條件載列於本公告內。

租賃協議須遵守第14章之公告及股東批准規定。租賃協議須遵守第14A章之申報及公告規定，惟獲豁免遵守第14A.101條之通函、獨立財務顧問及獨立股東批准之規定。

本公司將向聯交所申請豁免根據第14.41(a)條規定於15個營業日內就(其中包括)租賃協議寄發本公司通函至二零二零年三月二十七日或之前。倘豁免獲批出，租賃協議將以控股股東書面批准的方式批准。否則，租賃協議將須於本公司股東大會上以股東批准的方式批准。

茲提述第一份公告。除本公告另有界定者外，本公告所用詞彙與第一份公告所界定者具有相同涵義。

## 租賃協議

誠如1029公告「買方進行的股份認購事項－先決條件-(6)」所披露，簽訂租賃協議(即主酒店娛樂場協議一部分)是股份認購協議之先決條件。誠如1125公告「項目地盤付款－先決條件」所披露，簽訂租賃協議是項目地盤付款之先決條件。

董事會欣然宣佈已訂立租賃協議，有關日期、訂約方及主要條款及條件載列如下：

**租賃協議日期** : 二零二零年二月二十一日。

**出租人** : Travellers 及 Westside。

Travellers 及 Westside 各自為 Megaworld 之聯繫人及本公司附屬公司層面之關連人士，詳見本公告下文「有關出租人之資料」。

**承租人** : SunTrust，本公司擁有51%權益之附屬公司。

**物業** : 將於其上建設及經營主酒店娛樂場之項目地盤。

**租期及續租** : 自項目地盤交付予SunTrust之日開始直至二零三九年八月十九日止，應自動續租另外二十五(25)年，惟須受適用法律所限，除非出租人與承租人另行協定則除外，並按相同之租賃協議條款及條件(或出租人與承租人可能書面協定之該等其他條款及條件)續租。

**年度租金** : 10,600,000美元，不包括自主酒店娛樂場之賭場開始營運首日及先決條件(股東批准租賃協議除外)獲達成之較後者(或出租人與承租人可能互相協定之另一日期)起計每半年(或每六(6)個月)計算須分兩期支付之適用增值稅。

年度租金乃經參考獨立估值師對項目地盤之市值340,000,000美元進行之指示評估後釐定。

**利息罰金及附加費** : 倘承租人未能於其付款到期日將年度租金支付／匯款予出租人，承租人應有責任向出租人支付相當於每個月百分之一(1%)之罰息另加相當於付款到期日直至悉數支付前期租金及罰金／利息期間未付款項每月百分之一(1%)之附加費。

**分租及轉讓權利** : 經出租人事先書面批准，承租人可指讓或轉讓其根據租賃協議之權利，並將全部或任何部分項目地盤分租或訂立任何安排將任何部分之項目地盤之使用權或管有權轉移予經營主酒店娛樂場可能需要之任何人士，惟無須取得出租人事先書面批准，且就向或與身為承租人附屬公司之任何人士進行全部或任何以上事宜而言，向出租人發出書面通知應已足夠則除外。

**優先權** : 倘租賃協議年期內任何時候，出租人以其名義或其聯屬公司名義收購項目地盤或其任何部分，並決定將之出售(或獲得善意要約購買有關項目地盤或其任何部分)，承租人(或根據菲律賓法律符合資格收購之承租人之代名人)應遵照當時之相關法律於出租人以書面通知有關擬定出售(或善意購買要約)後二十一(21)日內根據與出租人可能協定之該等條款及條件有優先權進行有關出售(或進行善意購買要約以配合該要約)。

**延期** : 出租人與承租人應於25年續租期屆滿前真誠磋商以按出租人與承租人可能協定之條款及條件以根據菲律賓統計局(或可代替之其他主管機關)發佈或公佈於租賃協議年期內之菲律賓按年平均通脹率將予調整之年度租金進一步續租或延長租賃協議不少於二十五(25)年(或出租人與承租人將協定之較短租期)。

**先決條件** : 承租人落實支付年度租金之責任取決於以下各項：

- (1) 出租人取得菲律賓有關政府當局及該等其他有關第三方(如有)授予必要之不可撤回及無條件(或倘為有條件，僅對承租人屬合理之該等條件)批准、同意、執照、許可、授權或同意，以准許、容許及授權出租人全面及絕對之權利、權力、能力及授權以出租項目地盤並訂立租賃協議，而作為其向政府當局呈檔之一部分，容許承租人於租賃協議日期起計一年內享有絕對權利按菲律賓有關政府當局不時批准之項目實施計劃及／或其他適用項目計劃(及承租人可能要求之任何修訂)及租賃協議及O&M協議之條款構思、設計、開發、建設、維護、經營、投資主酒店娛樂場及／或撥付所需資金；

- (2) (如有需要)妥為簽訂所需之契據、協議及其他文件(如有)以賦予Westside(及如有必要)Travellers有關全面及絕對之權利、權力、能力及授權以出租並訂立租賃協議;
- (3) 妥為簽訂O&M協議;
- (4) 本公司根據上市規則取得必要之股東批准租賃協議及據此擬進行之交易;及
- (5) 出租人應於租賃協議日期起計一年內取得並向承租人交付菲律賓政府當局對就開發及建設主酒店娛樂場而言屬必要之經修訂項目實施計劃及其他項目計劃之書面批准,惟向菲律賓政府當局之申請應提及及訂明(其中包括)承租人參與撥付主酒店娛樂場所需資金及其作為發展商、獨家經營商及投資者之角色,並符合出租人根據博彩牌照及第4號及第6號地段合營協議(經加入契據所補充)下之投資承諾。

## 終止

： 在租賃協議所載之若干情況下，承租人應有權透過向出租人發出有關終止通知後終止租賃協議，主要內容如下：

- (1) 出租人未能遵守租賃協議中任何重大條文；
- (2) 倘基於出租人任何作為導致租賃協議年期內承租人持續和平使用項目地盤或其任何部分受阻或被剝奪獨家擁有、開發、使用、享用及控制項目地盤之權利；

- (3) 出租人應由主管司法權區法院最終裁定破產、無力償債或處於重整旗鼓之狀態；
- (4) 出租人嚴重違反根據租賃協議之聲明或保證；
- (5) 基於任何原因博彩牌照不獲續牌或提前終止；
- (6) 基於全部或任何出租人之作為、不作為及／或失責導致O&M協議被終止，或全部或任何出租人嚴重違反租賃協議之條款及條件，以致不利影響承租人根據O&M協議及／或租賃協議之權利及權益；
- (7) 基於全部或任何出租人之作為、不作為及／或失責導致博彩牌照於任何曆年內被吊銷或撤銷或暫時吊銷持續三(3)個月或以上之期間，或全部或任何出租人嚴重違反或任何作為或不作為導致嚴重違反博彩牌照之條款及條件，以致不利影響承租人根據O&M協議及／或第4號及第6號地段合營協議及／或租賃協議之權利及權益；
- (8) 基於全部或任何出租人之作為、不作為及／或失責Westside出租項目地盤所包含其中一幅土地所依據之總租賃協議被終止，或全部或任何出租人嚴重違反或任何作為或不作為導致嚴重違反當中之條款及條件，以致不利影響承租人根據有關總租賃協議及／或O&M協議及／或租賃協議之權利及權益；

- (9) 基於全部或任何出租人之作為、不作為及／或失責第4號及第6號地段合營協議(經加入契據所補充)被終止，或全部或任何出租人嚴重違反或任何作為或不作為導致嚴重違反當中之條款及條件，以致不利影響承租人根據O&M協議及／或租賃協議之權利及權益；或
- (10) Westside出租項目地盤所包含其中一幅土地所依據之總租賃協議於初始首個年期屆滿後未獲續租。

### 有關出租人之資料

Travellers(出租人)為於菲律賓註冊成立之公司，主要從事酒店、餐飲、休憩公園、娛樂中心及其他相關業務，包括經營娛樂場及其他博彩活動。

Westside(出租人)為於菲律賓註冊成立之公司，主要從事酒店及餐飲業務。

Travellers為Megaworld(Megaworld控股公司Alliance Global Group, Inc.之間接非全資附屬公司，持有約68%權益)之同系附屬公司。Westside為Travellers擁有95%權益之非全資附屬公司。Megaworld僅基於身為本公司擁有51%權益之附屬公司SunTrust之主要股東而成為本公司附屬公司層面之關連人士，目前持有SunTrust 34.00%權益。Westside及Travellers(作為出租人)各自基於身為Megaworld之聯繫人而成為本公司附屬公司層面之關連人士。

### 有關本集團之資料

本集團主要(i)在中華人民共和國廣東省及安徽省從事物業開發；(ii)在中華人民共和國深圳從事物業租賃；(iii)在越南及柬埔寨提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務；及(iv)提供旅遊相關產品及服務。本集團一直於東南亞地區擴充其旅遊相關業務。



## 租賃協議之財務影響

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司將按成本初步確認使用權資產(租賃)，包括任何租賃負債之初始金額加上於租賃開始日期或之前作出之任何租賃付款，以及所產生的任何初始直接成本。租賃負債將按照租賃協議整個年期(包括租賃協議自動續租的年期)內應付之租賃付款以增量借款利率貼現至現值進行初步確認。

本公司可於其綜合財務報表確認租賃協議下之使用權資產(租賃)及租賃負債價值，分別為184,506,000美元及184,506,000美元。使用權資產(租賃)及租賃負債之估值乃根據初步評估作出，惟有待按於租賃開始日期將予使用之貼現率最終確認。

於本公告日期並無從項目地盤產生收入。因此，截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度，項目地盤並無使用權資產(租賃)相關之可識別淨收入流。

## 訂立租賃協議之理由及裨益

進行收購事項、股份認購事項、Megaworld股份認購事項、Aurora股份認購事項及可換股債券認購事項之理由及裨益於1029公告中披露。進行項目地盤付款之理由及裨益於1125公告中披露。

將委任SunTrust為唯一及獨家經營商之主酒店娛樂場應位於及建設及發展於項目地盤上。藉著租賃協議，SunTrust(作為項目地盤之承租人)獲賦予權利就項目使用項目地盤。

董事認為，租賃協議按公平合理之條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

概無董事於租賃協議中擁有權益，故概無董事須就批准租賃協議之董事會決議案放棄投票。



## 上市規則之涵義

### 第14章

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司將於其綜合財務報表中確認**使用權資產(租賃)**為資產。就第14章而言，租賃協議視為根據第14.04(1)(a)條下之資產收購。

當釐定其本身根據第14章之分類時，本公司根據香港財務報告準則第16號「租賃」可確認之使用權資產(租賃)價值須按合併基礎合併。

由於有關使用權資產(租賃)之其中一項適用百分比率按合併基準計算超過25%但低於100%，根據第14章，租賃協議構成本公司之主要交易，須遵守第14章之公告及股東批准規定。

### 第14A章

就第14A章而言，租賃協議視為根據第14A.24(a)條下之資產收購。Westside及Travellers(作為出租人)各自為本公司附屬公司層面之關連人士，詳見本公告「有關出租人之資料」。根據第14A章，租賃協議構成本公司之關連交易。

當釐定根據第14A章適用於其之上市規則規定時，本公司根據香港財務報告準則第16號「租賃」可確認之使用權資產(租賃)價值須按合併基礎合併。

由於有關使用權資產(租賃)之其中一項適用百分比率按合併基準計算超過25%但低於100%，租賃協議應須遵守第14A章之申報、公告、通函、獨立財務顧問及獨立股東批准規定，惟根據第14A.101條符合下文所披露之情況除外。

#### 第14A.101條項下之豁免

根據第14A.101條，由於(a)董事會已批准租賃協議；及(b)全體獨立非執行董事已確認，租賃協議之條款屬公平合理，租賃協議按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益，租賃協議須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守第14A章之通函、獨立財務顧問及獨立股東批准之規定。

## 控股股東之書面批准

因此，租賃協議將須取得第14章下之股東批准。

就董事深知，概無股東(包括控股股東，本公司一名控股股東持有4,991,643,335股股份(相當於本公司74.87%權益)並無於租賃協議中擁有重大權益)須於本公司股東大會上(如將就批准租賃協議而召開及舉行之股東大會)放棄投票。

由於本公司需要時間收集及落實須載入通函之財務資料(包括但不限於本集團資產及負債(連同使用權資產(租賃))之備考報表、債務聲明及就營運資金充足性聲明而作出之營運資金預測)，本公司將向聯交所申請豁免根據第14.41(a)條規定於15個營業日內就(其中包括)租賃協議寄發本公司通函至二零二零年三月二十七日或之前。倘豁免獲批出，租賃協議將以控股股東書面批准的方式批准而毋須就第14章取得股東批准而言召開本公司股東大會以獲得批准。否則，租賃協議將須於本公司股東大會上以股東批准的方式批准。

## 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載涵義：

- 「第一份公告」 指 本公司日期分別為(1)二零一九年十月二十九日有關收購事項、股份認購事項、Megaworld股份認購事項及Aurora股份認購事項之公告(「**1029公告**」)；(2)二零一九年十一月五日有關Megaworld股份認購事項之公告(「**1105公告**」)；(3)二零一九年十一月二十五日有關項目地盤付款之公告(「**1125公告**」)；及(4)二零二零年一月二十日有關項目地盤付款之支付時間表之公告之統稱
- 「合併」 指 根據第14.22條及第14A.84條將使用權資產(租賃)與項目地盤付款、收購事項及股份認購事項合併，而「**合併基準**」具有相應涵義

「年度租金」	指	SunTrust (作為承租人) 根據本公告「租賃協議 – 年度租金」所述之租賃協議應支付之年度租金
「先決條件」	指	本公告「租賃協議 – 先決條件」所載之先決條件
「控股股東」	指	名萃有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為本公司之控股股東
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「租賃協議」	指	出租人與承租人就出租人按當中所載之條款及條件向承租人出租項目地盤訂立日期為二零二零年二月二十一日之租賃協議
「出租人」	指	Westside 及 Traveller，即租賃協議之出租人
「承租人」	指	SunTrust，即租賃協議之承租人
「使用權資產(租賃)」	指	根據香港財務報告準則第16號「租賃」於綜合財務報表中代表本集團有權(作為承租人)使用租賃協議下項目地盤之價值之資產

附註：

- (1) 除另有指明外，所有時間及日期均指香港時間。
- (2) 於本公告內，除另有指明外，條數及章數指上市規則條數及章數。
- (3) 於換算時，本公告內所有港元金額分別按6.6142披索兌1.0港元及按7.8127港元兌1.0美元的匯率換算。

承董事會命  
太陽城集團控股有限公司  
主席  
周焯華

香港，二零二零年二月二十四日

於本公告日期，執行董事為周焯華先生、盧啟邦先生、歐中安先生及施文龍先生；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。