

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，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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)

**(1) 主要交易**

**出售通達有限公司**

**及**

**(2) 可能租賃的不具約束力諒解備忘錄**

本公司財務顧問

**MERDEKA 領智**

## 出售事項

於2021年2月21日，本公司(作為賣方)與買方(作為買方)訂立有關出售事項的買賣協議。據此，本公司已有條件同意出售而買方已有條件同意收購待售股份，總代價人民幣155,290,000元(相當於約186,348,000港元)，惟受買賣協議的條款及條件所限。

## 諒解備忘錄

董事會欣然宣佈，於2021年2月21日，深圳聯天(本公司全資附屬公司，作為承租人)與可能出租人(作為出租人)訂立諒解備忘錄，據此深圳聯天有意租賃用作店舖之用的標的物業，自生效日期起為期72個月，每月租金為每平方米人民幣59元。

## 上市規則的涵義

由於有關出售事項的一項或以上適用百分比率(誠如上市規則所載)超過25%，但所有適用百分比率均低於75%，出售事項構成本公司根據上市規則第14章的主要交易，故須遵守申報、公告及股東批准規定。

## 一般事項

本公司將舉行股東特別大會，讓股東審議及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易。據董事在作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，並無股東於買賣協議中擁有重大權益。因此，並無股東須於股東特別大會上相應就決議案放棄投票。

由於需要額外時間擬備資料以供載入通函，一份載有(其中包括)(i)買賣協議、出售事項及其項下擬進行的交易的更多資料；(ii)該等物業的估值報告；(iii)根據上市規則須予披露的其他資料；及(iv)股東特別大會通告及代表委任表格的通告，預期由本公司於2021年3月26日或之前寄發予股東。

## 出售事項

於2021年2月21日，本公司(作為賣方)與買方(作為買方)訂立有關出售事項的買賣協議。據此，本公司已有條件同意出售而買方已有條件同意收購待售股份，總代價為人民幣155,290,000元(相當於約186,348,000港元)，惟須受買賣協議的條款及條件所規限。

買賣協議的主要條款載列如下：

日期：2021年2月21日

訂約方：(1) 本公司(作為賣方)；及  
(2) 買方(作為買方)

買方為英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。據董事在作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

### 待出售的資產

根據買賣協議，本公司已有條件同意出售而買方已有條件同意收購待售股份，為出售公司的全部已發行股本。

### 債務重組

根據買賣協議，於完成時，出售集團將實行債務重組，據此(i)出售集團及餘下集團將進行債務分配、轉讓、取代、抵銷及／或豁免，以致除深圳聯天貸款外，出售集團與餘下集團之間於完成後將不會存在任何未付負債、責任或債項；及(ii)出售集團、餘下集團及若干獨立第三方將進行債務分配、轉讓、取代、抵銷及／或豁免，以致出售集團的未付負債(不包括深圳聯天貸款及中信貸款)將不會超過約人民幣791,678,000百萬元(相當於約950,014,000港元)。債務重組的架構及相關協議將由本公司與買方於完成前協定。

## 深圳聯天貸款

於本公告日期，深圳聯天貸款的估計未付結餘於完成時將為人民幣501,749,000元(相當於約602,099,000港元)，視乎實際完成日期而定。完成前，由於出售集團仍為本集團的一部分，本集團因而將繼續有責任償還中信貸款的未付結餘。故此，視乎實際完成日期而定，深圳聯天或須根據深圳聯天貸款向出售集團提供額外信貸，務求履行上述責任，依照進度表概述如下：

日期	金額 人民幣元
2021年4月22日	7,500,000
2021年6月22日	10,000,000
2021年7月22日	7,500,000
2021年10月22日	7,500,000
2021年12月22日	10,000,000

於2021年1月，深圳聯天為償還中信貸款甲而向出售集團提供額外信貸人民幣7,500,000元，於本公告日期計入深圳聯天貸款的估計未付結餘內。深圳聯天為償還中信貸款而根據深圳聯天貸款向出售集團提供的任何上述進一步額外信貸須於完成日期後(1)一個月內償還。於本公告日期，中信貸款的未付結餘總額為人民幣317,500,000元。於完成後，深圳聯天貸款及中信貸款項下的本金金額將合共不得超過人民幣819,249,000元。

趙先生(作為深圳聯天代理)與深圳紫瑞(作為擔保人)將於完成時訂立物業按揭，據此深圳紫瑞將抵押(i)半山道1號20個商業單位及店舖(根據獨立估值師擬備的初步估值，有關總賬面值約為人民幣134,511,000元，總公允值約為人民幣136,440,000元)；及(ii)半山道1號1個公寓及22幢別墅(根據獨立估值師擬備的初步估值，有關總賬面值約為人民幣178,514,000元，總公允值約為人民幣658,240,000元)，作為償還深圳聯天貸款的抵押。

## 償還安排

根據將於完成時訂立有關深圳聯天貸款的深圳聯天貸款協議，於買賣協議日期起直至完成日期止，深圳聯天貸款總金額為人民幣501,749,000元(相當於約602,099,000港元)及深圳聯天為償還中信貸款而根據深圳聯天向出售集團預付的實際金額須由深圳紫瑞償還予深圳聯天，依照進度表概述如下：

- (1) 任何超過人民幣501,749,000元的金額須於完成日期起一個月內償還；
- (2) 人民幣401,749,000元須於2022年3月31日或之前償還；及
- (3) 人民幣100,000,000元須於2023年6月30日或之前償還。

利息 : 無

罰息 : 年息12厘，就相關付款到期應付日期起的所有逾期未付金額計息

## 代價

出售事項的代價須為人民幣155,290,000元(相當於約186,348,000港元)。依照買賣協議，以港元列值的最終代價金額指於完成日期中國人民銀行宣佈人民幣兌港元的匯率中間價，買方須於完成時以港元現金方式向本公司支付。

代價乃經本公司與買方公平磋商後參考下列因素釐定：

### **(a) 出售集團的財務狀況**

出售集團於2020年12月31日錄得未經審核綜合負債淨額約人民幣845.57百萬元。

該等物業於2020年12月31日的未經審核總賬面值約為人民幣1,511.65百萬元，為投資物業賬面值約人民幣1,177.40百萬元及存貨賬面值約人民幣334.25百萬元的總和。

根據獨立估值師擬備的初步估值，該等物業於2020年12月31日的總公允值約為人民幣1,998.12百萬元，而出售集團的投資物業估值約為人民幣1,177.40百萬元，出售集團的存貨估值約為人民幣820.72百萬元。

經考慮(i)獨立估值師就存貨約人民幣820.72百萬元評估的指示性估值；(ii)存貨重估所產生的估計遞延稅項(包括但不限於土地增值稅、銷售稅、增值稅、印花稅、企業所得稅及城市維護建設稅)約人民幣299.10百萬元，及(iii)出售集團的綜合資產淨值於截至2020年12月31日債務重組完成後估計增加約人民幣772.40百萬元後，出售集團的經調整未經審核綜合資產淨值於2020年12月31日約為人民幣114.20百萬元(相當於約137.04百萬元)，假設已於2020年12月31日完成。

### **(b) 出售集團的財務表現及前景**

出售集團於截至2020年及2019年12月31日止年度錄得的淨虧損分別約人民幣363.45百萬元及人民幣184.85百萬元。

出售集團的兩個分部為廣東省的物業開發分部及物業租賃分部。就廣東省的物業開發分部而言，由於半山道1號為現時唯一可供出售的項目，因此將餘下未售出單位出售後不會再產生溢利。就物業租賃分部而言，由於投資物業的出租率一直下跌，因而預計淨虧損將持續下跌。

有關該兩個分部的財務表現，請參閱「出售事項的理由及裨益」一節。

### **(c) 出售集團缺乏潛在買家**

一名潛在買家於2017年為收購出售集團的唯一投資物業一度與本集團接洽。然而，由於買方並不同意收購出售集團所有餘下存貨而潛在買方不欲承擔出售集團任何負債，因此本集團及潛在買方未能就出售事項的條款達成協議。此後，本集團不再收到有關收購出售集團的意向或要約。鑒於投資物業的狀況、出租率下跌及通過線上零售進行的消費增加，本集團因而預計不會有要約價高於代價的要約出現。

**(d) 深圳聯天貸款**

按照根據償還安排將於完成時訂立的深圳聯天貸款協議，償還深圳聯天貸款(估計為人民幣501,749,000元(相當於約602,099,000港元))須視乎實際完成日期而定。

有關深圳聯天貸款及償還安排的更多詳情，請參閱上文「深圳聯天貸款」及「償還安排」多段。

**先決條件**

完成須受以下條件所規限，且須待(其中包括)以下條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後，方可作實：

- (a) 完成獲買方信納的盡職審查結果；
- (b) 買方已就買賣協議及其項下擬進行的交易獲得一切所需同意及批准；
- (c) 買方所作出的承諾、聲明及保證自買賣協議日期起直至完成日期止仍屬真實、準確及無誤導成份，且概無構成違反買賣協議項下買方所提供任何聲明及保證的事項、事實及情況；
- (d) 於股東特別大會上根據上市規則就買賣協議及其項下擬進行的交易取得股東批准；
- (e) 本公司已就買賣協議及其項下擬進行的交易獲得一切所需同意及批准；
- (f) 本公司所作出的承諾、聲明及保證自買賣協議日期起直至完成日期止仍屬真實、準確及無誤導成份，且概無構成違反買賣協議項下本公司所提供任何聲明及保證的事項、事實及情況；

- (g) 深圳港隆城已取得中信銀行發出的同意書，內容有關中信銀行同意提早償還中信貸款甲連同豁免就中信貸款甲繳納的20%提早償還罰金，並同意變更深圳港隆城的間接控股股東(如有需要)；
- (h) 太陽世紀地產已取得中信銀行發出的同意書，內容有關中信銀行同意提早償還中信貸款乙連同豁免就中信貸款乙繳納的20%提早償還罰金，並同意變更太陽世紀地產的間接控股股東(如有需要)；
- (i) 債務重組相關協議的架構、形式及內容以及彌償契據、深圳聯天貸款協議及物業按揭的形式及內容已由本公司及買方協定；
- (j) 本公司及買方已獲得由本公司及買方核准的稅務顧問發出有關買賣協議項下及出售集團旗下交易的稅項意見並獲得批准；
- (k) 本公司及買方於中國已獲得由本公司中國法律顧問就債務重組及深圳聯天貸款提供的中國法律意見，而有關內容已獲得批准；及
- (l) 未決訴訟已獲解決及經扣押物業的扣押已獲解除。

除買方可以書面豁免的上述條件(a)、(f)、(g)、(h)、(j)、(k)及(l)以及本公司可以書面豁免的上述條件(c)外，概無上文載列的條件可由買賣協議的任何訂約方豁免。

倘任何以上先決條件未能於2021年5月31日下午四時正前(或本公司與買方可能書面同意的較後日期)達成或獲豁免，則買賣協議須告自動終止且不再具有任何效力，而本公司與買方概無任何性質的任何索賠或買賣協議項下的責任，惟先前違反買賣協議的任何條款則另作別論。



## 完成

完成將於買賣協議項下所有先決條件達成或獲豁免後五個營業日內(或買賣協議訂約方可能同意的其他日期)發生。

於完成後，出售集團旗下的所有公司將不再為本集團的附屬公司，而出售集團的財務業績將不再綜合計入本集團的財務業績。

## 彌償契據

根據本公司與買方於完成時將訂立的買賣協議及彌償契據，本公司將向買方彌償若干稅項、訴訟及或然負債，除訴訟負債外，總金額不得超過(i)代價；及(ii)深圳聯天貸款於完成時的本金金額。彌償契據的形式必須於完成前經本公司及買方批准。

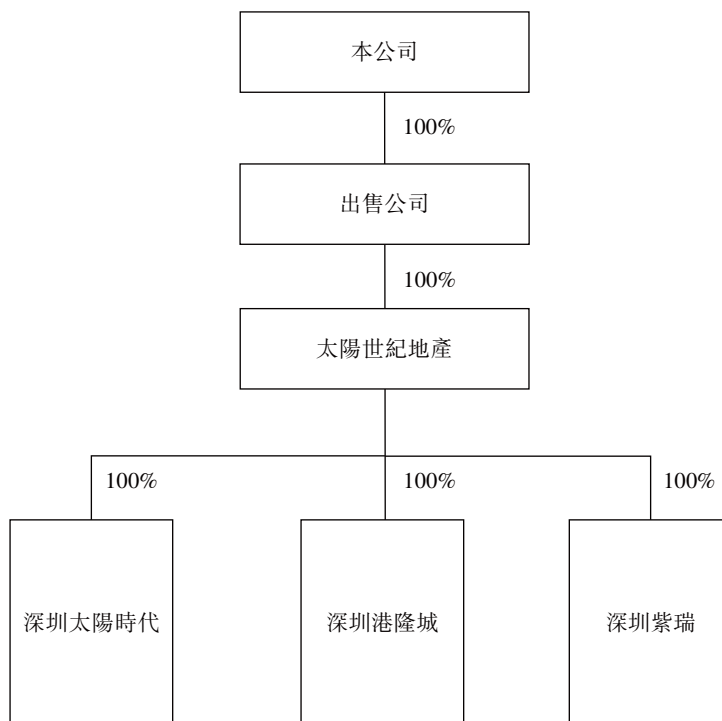
## 有關本公司的資料

本公司為投資控股公司。本集團主要(i)於中國及日本從事物業開發；(ii)於中國從事物業租賃以及商場管理及營運；(iii)於越南提供酒店及綜合度假村的一般顧問服務；(iv)提供旅遊相關產品及服務；(v)於菲律賓開發及經營綜合度假村；及(vi)透過凱升集團於俄羅斯聯邦濱海地區綜合娛樂區經營酒店及博彩業務。本集團一直擴展及尋找機會擴充其旅遊相關業務，尤其是於東南亞地區投資於綜合度假村以及提供酒店及綜合度假村的一般顧問服務。

## 有關出售集團的資料

### 出售集團的股權架構

於買賣協議日期，出售集團的簡化股權架構載列如下：



出售公司為投資控股公司及本公司全資附屬公司。該公司的主要資產為於太陽世紀地產的全部股權。

太陽世紀地產主要從事物業開發及物業投資。該公司的主要資產為(1)鴻隆廣場；及(2)於深圳紫瑞的權益。深圳紫瑞主要從事物業開發，其主要資產為半山道1號的餘下未售出單位。

深圳太陽時代及深圳港隆城主要從事鴻隆廣場的物業管理。

## 該等物業

### 鴻隆廣場

鴻隆廣場為本集團開發的商住綜合大樓，位於中國廣東省深圳市。當中包括於一座樓高五層的商業平台(即港隆城購物中心)上興建的多棟住宅樓宇。於買賣協議日期，太陽世紀地產擁有(i)港隆城購物中心及地庫樓層的一個商業單位，兩者均持作租賃之用；以及(ii)三個住宅單位。

### 半山道1號

半山道1號為本集團開發的物業開發項目，位於中國廣東省深圳市。半山道1號的預售於2013年展開。於2020年12月31日，半山道1號的總可銷售面積約86%經已售出。於買賣協議日期，半山道1號的1個公寓、22幢別墅以及20個商業單位及店舖尚未售出。

## 有關出售集團的財務資料

按照香港財務報告準則編製的出售集團截至2019年及2020年12月31日止年度的未經審核綜合財務資料載列如下：

	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
收入	37,674	63,651
除稅前(虧損)/溢利	(468,089)	(173,701)
除稅後(虧損)/溢利	(363,446)	(184,851)

於2020年12月31日，出售集團錄得未經審核綜合負債淨額約人民幣845.57百萬元。

## 出售事項的理由及裨益

出售事項為本集團帶來以下機遇：(i)於單一交易中出售半山道1號所有餘下未售出單位；(ii)變現其於鴻隆廣場的投資；(iii)將其資源集中並部署於餘下集團的業務上；及(iv)削減本集團債務。

### (i) 銷售半山道1號的餘下單位

半山道1號的預售於2013年展開，於2020年12月31日，半山道1號總可銷售面積約14%尚未售出。半山道1號乃本集團於其日常及一般業務過程中開發用作銷售的物業。於2019年的滯銷情況於截至2020年12月31日止年度期間仍然繼續，原因為按揭申請措施收緊及施加每人購買住宅物業的配額以及COVID-19爆發嚴重影響中國當地及環球經濟。出售事項將讓本集團於單一交易中變現半山道1號所有餘下未售出單位。

### (ii) 變現本集團於鴻隆廣場的投資

於截至2017年12月31日止年度，出售集團所持港隆城購物中心的出租率約為82%。截至2018年及2019年12月31日止年度，出租率分別下跌至67%及60%。有關下跌主要由於來自於寶安區開業的其他現代購物中心(即(其中包括)壹方城及海雅繽紛城)的激烈競爭。截至2020年12月31日止年度，出租率進一步下跌至58%，主要由於COVID-19爆發造成2020年上半年中國全國各地及地方封城，嚴重影響零售店所致。

鑒於深圳零售空間的供應預計持續增加及由門市零售至線上購物的轉移以及COVID-19爆發的影響，因此董事會認為港隆城購物中心的出租率將不大可能提升，且物業租賃分部不大可能會轉虧為盈。

(iii) 專注於餘下集團

本集團的現有業務分部

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，本集團的呈報業務分部及其對本集團收入的相關貢獻載列如下：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2018年		2017年	
	(經審核)	%	(經審核)	%	(經審核)	%
	人民幣		人民幣		人民幣	
	千元		千元		千元	
分部收入						
(1) 旅遊相關產品 及服務	525,534	85.90	542,820	68.48	354,113	65.01
(2) 物業開發	18,901	3.09	177,400	22.38	132,543	24.33
(3) 物業租賃	44,750	7.31	52,629	6.64	55,513	10.19
(4) 酒店及綜合度假村的 一般顧問服務	14,450	2.36	19,794	2.50	2,539	0.47
(5) 其他	8,192	1.34	-	-	-	-
總計	<u>611,827</u>	<u>100.00</u>	<u>792,643</u>	<u>100.00</u>	<u>544,708</u>	<u>100.00</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，本集團呈報業務分部的分部溢利或虧損載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2018年	2017年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部溢利／(虧損)			
(1) 旅遊相關產品及服務	9,001	31,928	17,807
(2) 物業開發	(41,248)	69,435	(50,467)
(3) 物業租賃	(117,447)	(15,365)	(7,551)
(4) 酒店及綜合度假村的一般顧問服務	4,110	2,966	(16,271)
(5) 其他	2,958	—	—
<b>總計</b>	<b>(142,626)</b>	<b>88,964</b>	<b>(56,482)</b>

出售集團於鴻隆廣場所持物業的租賃指本集團於完成收購東陽新光的全部股權前的整體物業租賃業務。

誠如上表所示，截至2019年12月31日止年度，「旅遊相關產品及服務」及「酒店及綜合度假村的一般顧問服務」兩個分部產生分部溢利，而物業租賃及物業開發分部則錄得分部虧損，而物業租賃分部以外的所有分部於截至2018年12月31日止年度均產生分部溢利。

### 完成後的本集團業務

於完成後，本集團的主要收入來源將包括(i)於日本從事物業開發；(ii)於中國從事物業租賃以及商場管理及營運；(iii)於越南提供酒店及綜合度假村的一般顧問服務；(iv)提供旅遊相關產品及服務；(v)於菲律賓開發及經營綜合度假村；(vi)透過凱升集團於俄羅斯聯邦濱海地區綜合娛樂區經營酒店及博彩業務；及(vii)其他開發中業務。

(1) 旅遊相關產品及服務銷售分部

(i) 銷售酒店住宿產品為旅遊相關產品及服務銷售分部的唯一收入來源。自2018年起，本集團已將(i)所提供旅遊相關產品的範圍擴大至交通券、活動門票及一攬子產品；及(ii)其地理覆蓋擴大至越南、柬埔寨及土耳其，一直從獨立供應商採購。本集團現正將有關提供旅遊套票的業務擴展至越南及俄羅斯，預計新旅遊套票產品將於2021年下半年推出。

(ii) 包機服務

於2020年1月，本集團完成收購一架飛機。本集團於2021年開始提供包機服務，而所產生的相關收入將記錄為本集團「旅遊相關產品及服務」分部類別下本集團的部分收益。

(2) 於俄羅斯聯邦濱海地區綜合娛樂區經營酒店及博彩業務

於本公告日期，本集團直接及間接持有凱升約69.66%股權，其股份於聯交所主板上市(股份代號：102)。

凱升於俄羅斯聯邦遠東地區一項名為「水晶虎宮殿」的綜合度假村持有控股權益77.5%。水晶虎宮殿一期自2015年起已投入營運，當中設有約30張貴賓賭檯、35張中場賭檯、330部角子機的博彩區以及擁有121間客房並設有餐飲及零售門市的五星級酒店。現正開發的水晶虎宮殿二期包括一間四星級酒店，設有350間客房、50張貴賓賭桌、25張中場賭桌及300部角子機、四間餐廳、額外娛樂及零售設施，以及室內海灘俱樂部及水療館。

(3) 於越南提供酒店及綜合度假村的一般顧問服務

(i) 於2018年8月，本集團完成收購一間位於海安的綜合度假村(「會安南岸綜合度假村項目」)約34%間接股權。會安南岸綜合度假村項目獲分類為本公司的合營公司。

會安南岸綜合度假村項目預計分七期開發，為期13年，佔地約985.5公頃。第一期包括超過1,000間酒店客房、一間擁有140張賭桌及逾300部角子機的娛樂場以及一個高爾夫球場；第一期於2020年6月28日試業，預計於2021年正式開業。提供顧問服務所產生的收入獲確認為本集團的收入，而會安南岸綜合度假村項目的經營業績於本集團綜合財務報表入賬為應佔一間合營公司業績。

截至2019年12月31日止年度，本集團自提供酒店及綜合度假村的一般顧問服務產生收入人民幣14.45百萬元。在娛樂場試業後，本集團已開始賺取基於娛樂場的博彩收入及銷售餐飲所產生的收益以及所管理娛樂場及餐飲門市的EBITDA的收入。

- (ii) 於2017年9月，本集團就將於越南廣寧省雲屯縣開發的一個綜合度假村項目(「該項目」)訂立技術服務協議。本集團現與該項目擁有人商議延長技術服務協議的服務期限。

#### (4) 管理及經營中國浙江省多個商場

於2020年11月18日，本集團收購東陽新光的全部股權，而東陽新光為租賃新光天地一期購物廣場及新光天地二期生活廣場(包括620個單位，總建築面積為65,241.98平方米，位於浙江省東陽市吳寧街道南街51號新光天地)的承租人，租期自2015年1月1日起至2034年12月31日止為期二十(20)年。一期購物廣場及二期生活廣場於截至2020年12月31日止年度的出租率分別約為87.02%及79.28%。

於2020年12月31日，東陽新光旗下約有60名僱員，而東陽新光以往財務資料的詳情已於本公司日期為2020年12月18日的公告中披露。



(5) 其他發展中業務

於本公告日期，本集團開發中的投資項目如下所示。

(i) 開發菲律賓綜合度假村

於2019年10月，本集團收購SunTrust Home Developers, Inc. (「Suntrust」) (一間於菲律賓證券交易所上市的公司，股份代號：SUN) 的51%股權。SunTrust入賬為本公司的附屬公司。於2020年2月，SunTrust就租賃用於開發菲律賓馬尼拉娛樂城的一間主酒店娛樂場(「主酒店娛樂場」)的項目地盤訂立租賃協議。租賃協議的更多詳情於本公司日期為2020年2月24日的公告及本公司日期為2020年3月26日的通函中披露。

主酒店娛樂場的規劃及設計工作經已展開，預計於2023年啓業。於開業後，SunTrust將會是主酒店娛樂場的唯一營運者及管理人，有關財務業績將綜合計入本集團的綜合財務報表。

(ii) 開發日本度假村

(a) 於2019年9月2日，本集團完成收購MSRD Corporation Limited (「MSRD」) 的51%權益。MSRD的主要資產為位於日本沖繩縣宮古島市平良荷川取西原佔地面積達108,799平方米的一幅土地。本集團有意向沖繩法務局申請更改目前指定用途以作度假村酒店發展項目之用。本集團旨在建設40幢連泳池的別墅及擁有超過100間客房的酒店大樓。

項目工程預計於2021年展開，並於2023年竣工。上述40幢別墅將會售出，而酒店大樓將由本集團持有。本集團預計將錄得銷售別墅產生的收益、有關向別墅提供經常性管理服務的管理費收入及酒店大樓業務產生的收益。

- (b) 於2021年1月，本集團完成收購位於日本二世古虻田郡俱知安町字山田佔地面積為220,194平方米的一幅地塊。本集團有意建設50幢別墅及20幢聯排別墅，設有40間客房。地表勘察工程經已展開，預計於2024年竣工。

(iii) 餐飲業務

誠如本公告以下「諒解備忘錄」一節所披露，於2021年2月21日，深圳聯天訂立諒解備忘錄，內容有關租賃標的物業。本集團有意翻新標的物業為現代美食街風格的自助餐飲區，以結合多家小型餐飲及食品業店舖為概念，其將會作為本集團的新業務分部。本集團將利用本身內部餐飲團隊，致力加強本集團物業開發項目及各項目的各餐飲門市。

(iv) 削減本集團負債

由於債務重組及出售事項，出售集團應付的出售集團的未付負債約人民幣791.68百萬元(不計及深圳聯天貸款及中信貸款金額)及中信貸款於完成後不再為本集團的未償還責任，而償還深圳聯天貸款的所得款項亦將用於償還餘下集團其他借貸。

考慮到所有上述因素，董事會認為，出售事項及其項下擬進行的交易(包括代價)的條款乃按正常商業條款訂立，且屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

**出售事項的財務影響**

根據出售集團截至2020年12月31日止年度的未經審核綜合財務報表，待進行審核後，估計出售事項的收益約為人民幣226.85百萬元，乃經扣除以下各項後的代價得出：(i)有關出售事項的估計支出約人民幣1.61百萬元；(ii)出售集團的綜合資產淨值於債務重組完成後截至2020年12月31日為止估計增加約人民幣772.40百萬元；及(iii)出售集團於2020年12月31日的未經審核綜合負債淨額約人民幣845.57百萬元。

**股東應注意，本公司將錄得出售事項的實際收益或虧損，將取決於出售集團於完成日期當日的財務狀況。**

## 擬定所得款項用途

本公司擬動用出售事項所得款項淨額約人民幣655.43百萬元(相當於約786.52百萬港元)，視乎實際完成日期而定，(i)約501.75百萬港元(相當於約602.10百萬港元)用於償還其他借貸；及(ii)約人民幣153.68百萬元(相當於184.42百萬港元)用於本集團一般營運資金。

## 諒解備忘錄

董事會欣然宣佈，於2021年2月21日，深圳聯天(本公司全資附屬公司，作為承租人)與可能出租人(作為出租人)訂立諒解備忘錄，據此深圳聯天有意租賃標的物業，自生效日期起為期72個月，每月租金約為每平方米人民幣59元。

根據諒解備忘錄(惟須受深圳聯天與可能出租人之間就可能租賃最終訂立的任何正式協議的條款所規限)，免租期將為3個月，且深圳聯天將有優先權租賃在相同A及B棟的標的物業的直接上層。

據董事在作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，可能出租人及其最終實益擁有人為獨立第三方。

## 諒解備忘錄的不具約束力性質

諒解備忘錄不具法律約束力，且可能租賃須受(i)深圳聯天與可能出租人之間訂立的正式協議；及(ii)本公司的內部及外部審批程序所規限(如有需要)。

## 訂立諒解備忘錄的理由及裨益

本公司有意將標的物業翻新為具現代美食街風格的自助餐飲區，以結合多家小型餐飲業店舖為概念。本集團將利用本身內部餐飲團隊，致力加強本集團物業開發及各項目的多家餐飲門市。

COVID-19爆發造成消費者習慣出現各種變化，尤其是推動消費者轉移至線上購物及外賣自取。為應對消費行為上的有關變化，本集團有意將其現有物業租賃分部由傳統門市零售租戶轉型為快捷餐飲市場，此會涉及更多小型餐飲供應商。本集團將能夠從更龐大的租戶群中產生租金收入，亦可能藉與標的物業未來租戶促成的溢利共享安排產生可觀收入，以上將會增加本集團的收入及溢利。

## 上市規則的涵義

由於有關出售事項的一項或以上適用百分比率(誠如上市規則所載)超過25%，但所有適用百分比率均低於75%，出售事項構成本公司根據上市規則第14章的主要交易，故須遵守申報、公告及股東批准規定。

### 一般事項

本公司將舉行股東特別大會，讓股東審議及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易。據董事在作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，並無股東於買賣協議中擁有重大權益。因此，並無股東須於股東特別大會上相應就決議案放棄投票。

由於需要額外時間擬備資料，以供載入通函，一份載有(其中包括)(i)買賣協議、出售事項及其項下擬進行的交易的更多資料；(ii)有關該等物業的估值報告；(iii)根據上市規則須予披露的其他資料；及(iv)股東特別大會通告及代表委任表格的通告，預期本公司於2021年3月26日或之前寄發予股東。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列表述具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	持牌銀行於其整個正常營業時間內一般開門辦理業務的日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「中信銀行」	指	中信銀行股份有限公司深圳分行
「中信貸款甲」	指	於本公告日期，按照中信貸款協議甲的條款，深圳港隆城應付中信銀行貸款的未償還本金金額為人民幣277.5百萬元
「中信貸款乙」	指	於本公告日期，按照中信貸款協議乙的條款，太陽世紀地產應付中信銀行貸款的未償還本金金額為人民幣40百萬元
「中信貸款」	指	中信貸款甲及中信貸款乙的統稱
「中信貸款協議甲」	指	中信銀行(作為貸款人)與深圳港隆城(作為借款人)所訂立日期為2014年8月11日的貸款協議，內容有關提供本金金額為人民幣400百萬元的貸款
「中信貸款協議乙」	指	中信銀行(作為貸款人)與太陽世紀地產(作為借款人)所訂立日期為2013年6月9日的貸款協議，內容有關提供本金金額為人民幣150百萬元的貸款
「本公司」	指	太陽城集團控股有限公司，一間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	根據買賣協議的條款及條件，完成出售事項

「完成日期」	指	於買賣協議所載所有先決條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後五個營業日內的日期(或買賣協議訂約方將同意的有關其他日期)
「代價」	指	買賣待售股份的總代價
「COVID-19」	指	新型冠狀病毒(COVID-19)，識別為導致呼吸道疾病爆發的一種冠狀病毒
「債務重組」	指	具有本公告「出售事項」一節中「債務重組」一段內所賦予的涵義
「彌償契據」	指	本公司、買方與出售公司於完成時將予執行的彌償契據
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議本公司向買方建議出售待售股份
「出售公司」	指	通達有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司及本公司的全資附屬公司
「出售集團」	指	出售公司及其附屬公司
「東陽新光」	指	東陽新光太平洋實業有限公司，本公司的全資附屬公司
「生效日期」	指	根據諒解備忘錄深圳聯天與可能出租人將予訂立的正式租賃協議的生效日期
「股東特別大會」	指	本公司就審議及酌情批准買賣協議及其項下擬進行交易將召開及舉行的股東特別大會

「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「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的個人或公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「諒解備忘錄」	指	深圳聯天(作為承租人)已與深圳市佳德諾實業有限公司(作為出租人)訂立日期為2021年2月21日的諒解備忘錄，內容有關深圳聯天可能租賃標的物業
「趙先生」	指	趙敬仁先生，作為深圳聯天代理
「未決訴訟」	指	誠如本公司截至2020年6月30日止六個月中期報告所披露的未決訴訟，有關位於出售集團若干投資物業的地段的使用權，據此根據深圳人民法院日期為2019年5月7日及2019年5月27日的判決，經扣押物業於2019年5月10日至2022年5月9日被扣押
「可能租賃」	指	深圳聯天可能租賃標的物業
「可能出租人」	指	深圳市佳德諾實業有限公司，一間於中國成立的有限公司，其最終實益擁有人為獨立第三方
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

「該等物業」	指	一部分深圳鴻隆廣場(包括港隆城購物中心及三個住宅單位)及半山道1號若干餘下未售出單位，詳情載於本公告「該等物業」一節
「物業按揭」	指	有關中國若干物業的按揭，須以趙先生為受益人(作為深圳聯天代理)由深圳紫瑞執行
「買方」	指	睿龍有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「餘下集團」	指	完成後的本集團
「償還安排」	指	具有本公告「出售事項」一節中「償還安排」一段內所賦予的涵義
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「買賣協議」	指	買方與本公司所訂立有關出售事項日期為2021年2月21日的協議
「待售股份」	指	出售公司的100,000股股份，為出售公司的全部已發行股本
「經扣押物業」	指	出售集團根據未決訴訟扣押的若干投資物業
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「深圳港隆城」	指	深圳市港隆城商業管理有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，由太陽世紀地產全資擁有



「深圳聯天」	指	深圳聯天置業有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，由本公司全資擁有
「深圳聯天貸款」	指	根據深圳聯天貸款協議，根據償還安排的條款於債務重組完成後深圳紫瑞將償還欠付深圳聯天的實際金額，償還進度表誠如本公告「出售事項」一節中「深圳聯天貸款」一段概述
「深圳聯天貸款協議」	指	(i)於完成時，深圳紫瑞(作為借方及擔保人)、深圳聯天(作為貸方)與趙先生(作為深圳聯天代理)之間將予訂立的貸款及擔保協議；及(ii)深圳紫瑞(作為借方)與趙先生(作為深圳聯天代理)之間各自將予訂立的貸款協議，內容有關深圳聯天貸款
「深圳太陽時代」	指	深圳市太陽時代物業服務有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，由太陽世紀地產全資擁有
「深圳紫瑞」	指	深圳市紫瑞房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，由太陽世紀地產全資擁有
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「標的物業」	指	深圳聯天根據諒解備忘錄將可能租賃位於中國深圳市羅湖區建設路2018號南方證券大廈東洋國際時裝批發廣場第五層A及B棟、面積約2,449平方米的地段

「凱升」	指	凱升控股有限公司，一間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)，並為本公司非全資擁有的附屬公司
「凱升集團」	指	凱升及其不時的附屬公司
「太陽世紀地產」	指	太陽世紀地產集團有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任外商獨資企業，由出售公司全資擁有
「%」	指	百分比

本公佈中人民幣金額乃按人民幣1元兌1.20港元的匯率換算為港元。換算僅供說明，不應視作人民幣金額實際可按所示匯率或任何其他匯率兌換為港元金額。

\* 僅供識別

承董事會命  
太陽城集團控股有限公司  
主席  
周焯華

香港，2021年2月21日

於本公告日期，執行董事為周焯華先生、盧衍溢先生、歐中安先生及施文龍先生；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。