

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的任何損失承擔任何責任。



Sunshine 100 China Holdings Ltd

陽光100中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2608)

須予披露交易
出售東莞清園100%股權

緒言

深圳睿迪易達科技有限公司(「睿迪易達」)(一家獨立第三方)、目標公司與北京信託於二零一八年三月簽署了一系列信託融資協議，根據該等信託融資協議約定，睿迪易達與北京信託同意合作開發物業開發項目，睿迪易達將主導目標公司的運營而北京信託將提供人民幣150,000,000元的資金。於合作過程中，睿迪易達已把目標公司的所有股權轉讓予北京信託，而目標公司仍由睿迪易達進行日常運營及管理。歸還北京信託人民幣150,000,000元的資金及於北京信託收到協定投資回報後，睿迪易達有權贖回目標公司所有股權。

於二零一八年十一月二十九日，深圳首佳控股發展有限公司，一間本公司間接全資附屬公司(「賣方」)，睿迪易達及目標公司訂立一系列協議，據此，賣方受讓睿迪易達在前述一系列日期為二零一八年三月的信託融資協議中的全部權力義務。目標公司自此被視為本公司的附屬公司。於同日，賣方、北京信託及目標公司訂立陽光壹佰信託融資協議，協議的條款與二零一八年三月所訂立的上述信託融資協議基本相同。根據陽光壹佰信託融資協議，賣方應確保北京信託於二零二零年九月十九日或之前收到協定投資回報，並償還北京信託向目標公司提供的全部債務，並於二零二零年九月十九日以協定價格贖回目標公司的所有股權。陽光壹佰信託融資協議當時並不構成上市規則第14章或14A章項下的一項須予公佈或關連交易。訂立陽光壹佰信託融資協議當時北京信託也並非本公司的關連人士。於二零一八年十二月十九日，北京信託根據陽光壹佰信託融資協議自目標公司收到協定投資回報。

董事會欣然宣佈，於二零一九年八月二日，賣方與(其中包括)買方及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買目標公司100%股權及貸款(定義見下文)，總代價為人民幣513,000,000元，須以現金支付，其中包括(i)權益代價人民幣116,840,000元(「**權益代價**」)；(ii)貸款代價人民幣347,511,954.12元(「**貸款代價**」)；及(iii)債務代價人民幣48,648,045.88元(「**債務代價**」)。

權益代價為購買目標公司100%股權的代價。貸款代價包括目標公司分別欠付陽光壹佰集團及北京信託的貸款人民幣282,007,951.12元及人民幣59,600,000元以及溢價人民幣5,904,003元。債務代價包括目標公司欠付第三方的債務人民幣38,390,511.64元(「**第三方債務**」)及目標公司應付北京信託的利息人民幣10,257,534.24元(「**應付利息**」，連同第三方債務統稱「**債務**」)。

上市規則的影響

由於一項或多項相關百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故股權轉讓協議構成本公司的一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下有關申報及公告的規定，但獲豁免遵守通函及股東批准的規定。

緒言

深圳睿迪易達科技有限公司(「**睿迪易達**」)(一家獨立第三方)、目標公司與北京信託於二零一八年三月簽署了一系列信託融資協議，根據該等信託融資協議約定，睿迪易達與北京信託同意合作開發物業開發項目，睿迪易達將主導目標公司的運營而北京信託將提供人民幣150,000,000元的資金。於合作過程中，睿迪易達已把目標公司的所有股權轉讓予北京信託，而目標公司仍由睿迪易達進行的日常運營及管理。歸還北京信託人民幣150,000,000元的資金及於北京信託收到協定投資回報後，睿迪易達有權贖回目標公司所有股權。

於二零一八年十一月二十九日，深圳首佳控股發展有限公司，一間本公司間接全資附屬公司（「賣方」），睿迪易達及目標公司訂立一系列協議，據此，賣方受讓睿迪易達在前述一系列日期為二零一八年三月的信託融資協議中的全部權力義務。目標公司自此被視為本公司的附屬公司。於同日，賣方、北京信託及目標公司訂立陽光壹佰信託融資協議，協議的條款與二零一八年三月所訂立的上述信託融資協議基本相同。根據陽光壹佰信託融資協議，賣方應確保北京信託於二零二零年九月十九日或之前收到協定投資回報，並償還北京信託向目標公司提供的**所有債務**，並於二零二零年九月十九日以協定價格贖回目標公司的**所有股權**。陽光壹佰信託融資協議當時並不構成上市規則第14章或14A章項下的一項須予公佈或關連交易。訂立陽光壹佰信託融資協議當時北京信託也並非本公司的關連人士。於二零一八年十二月十九日，北京信託根據陽光壹佰信託融資協議自目標公司收到協定投資回報。

董事會欣然宣佈，於二零一九年八月二日，賣方與（其中包括）買方及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買目標公司100%股權及貸款（定義見下文），總代價為人民幣513,000,000元，須以現金支付，其中包括(i)權益代價人民幣116,840,000元（「**權益代價**」）；(ii)貸款代價人民幣347,511,954.12元（「**貸款代價**」）；及(iii)債務代價人民幣48,648,045.88元（「**債務代價**」，連同權益代價及貸款代價，統稱「**總代價**」）。

權益代價為購買目標公司100%股權的代價。貸款代價包括目標公司分別欠付陽光壹佰集團及北京信託的貸款人民幣282,007,951.12元及人民幣59,600,000元以及溢價人民幣5,904,003元。債務代價包括目標公司欠付第三方的債務人民幣38,390,511.64元（「**第三方債務**」）及目標公司應付北京信託的利息人民幣10,257,534.24元（「**應付利息**」，連同第三方債務統稱「**債務**」）。

股權轉讓協議的詳情載列如下：

股權轉讓協議

日期

二零一九年八月二日

訂約方

- (i) 賣方： 深圳首佳控股發展有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，為本公司擁有的間接全資附屬公司
- (ii) 賣方擔保人： 陽光壹佰集團
- (iii) 買方： 深圳市誠進控股集團有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司
- (iv) 買方擔保人： 林先生及其配偶肖晴女士。林先生為買方的最終實益擁有人
- (v) 目標公司： 東莞市清園孵化器有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司。目標公司被視為本公司的附屬公司

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，截至本公告日期，買方及買方擔保人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

擬出售的資產

根據股權轉讓協議的條款，賣方已有條件同意(i)向買方轉讓目標公司的100%股權，代價為人民幣116,840,000元(即權益代價)，及(ii)向買方轉讓尚未償還金額合共為人民幣341,607,951.12元的貸款，代價為人民幣347,511,954.12元(即貸款代價)，而買方已有條件同意清償債務，代價為人民幣48,648,045.88元(即債務代價)。因此，股權轉讓協議項下的總代價為人民幣513,000,000元。

目標公司的主要資產為位於中國廣東省東莞市松山湖的物業開發項目，地盤面積約為102畝，計容建築面積約為87,756平方米，可開發作辦公用途。物業開發項目包括六幅土地，目前正處於不同建設階段。

代價

應付賣方的權益代價及貸款代價合共為人民幣464,351,954.12元，將按下列方式支付：

- (i) 人民幣30,000,000元，即權益代價及貸款代價的約6.46%（「第一期付款」），將分兩筆支付；
- (ii) 人民幣20,000,000元，即權益代價及貸款代價的約4.31%（「第二期付款」）；
- (iii) 人民幣35,851,954.12元，即權益代價及貸款代價的約7.72%（「第三期付款」）；
- (iv) 人民幣148,500,000元，即權益代價及貸款代價的約31.98%（「第四期付款」）；及
- (v) 人民幣230,000,000元，即權益代價及貸款代價的餘額（「最後一期付款」）。

就債務代價人民幣48,648,045.88元而言，買方應在支付第一期付款後直接向相關債權人支付債務代價以清償債務。經相關債權人書面確認，債務代價與未償還債務之間存在差額的，由賣方承擔差額並於貸款代價予以調整。

第一期付款

買方應在股權轉讓協議日起五(5)個工作日內向賣方指定的賬戶支付第一期付款的首筆款項人民幣20,000,000元。

賣方應在收到第一期付款的首筆金額之日起五(5)個工作日內將目標公司的所有公司文件交付予賣方和買方共同保管。於賣方履行有關義務後，買方應向賣方指定的賬戶支付第一期付款的餘下款項，即金額人民幣10,000,000元。

自第一期付款支付之日起至股權轉讓協議完成為止：

- (i) 買方有權對目標公司的項目進行開發和建設，而賣方有權對有關項目進行監控並提出建議。此外，賣方應對物業開發項目的開發、建設及融資提供協助，並根據買方的意見管理及經營目標公司以及物業開發項目；及
- (ii) 目標公司的經營現金流入應存入賣方和目標公司的共管銀行賬戶中，且僅可用作項目建設或支付目標公司因就現有合同違約而產生的賠償金。

第二期付款

買方應於二零一九年十月十五日之前向賣方指定的賬戶支付第二期付款。

第三期付款

買方應於二零一九年十二月二十日前向賣方指定的賬戶支付第三期付款。

第四期付款及第一次交割

買方應於二零二零年八月三十一日向賣方指定的賬戶支付第四期付款。於賣方歸還北京信託本金(即人民幣150,000,000元)至少五(5)個工作日前，買方亦應根據陽光壹佰信託融資協議向北京信託支付截至贖回目標公司股份之日(預計為二零二零年九月十九日)的應計利息結餘。

於支付第四期付款後，賣方於履行以下義務後第一次交割(「**第一次交割**」)將被視作落實：

- (i) 賣方及目標公司已根據陽光壹佰信託融資協議於二零二零年九月十九日或之前向北京信託償還本金及利息(「**還款日期**」)；
- (ii) 賣方於二零二零年九月十九日向北京信託贖回目標公司全部股權及自還款日期起十五(15)個工作日內，根據陽光壹佰信託融資協議的規定，北京信託向賣方轉讓目標公司100%股權轉讓登記及控制權及所有權變更(包括目標公司董事、監事及公司章程的變更)登記已向工商機關備案；及
- (iii) 自還款日期起二十五(25)個工作日內，有關賣方向買方轉讓目標公司80%股權的股權轉讓協議已獲簽署。此外，目標公司的公司章程、法定代表人、股東、董事、總經理及高級管理層應當向工商機關辦理相應的變更登記。

第一次交割後，買方將成為目標公司的大股東。

最後一期付款及第二次交割

買方應於簽訂股權轉讓協議後三十七(37)個月內向賣方指定的賬戶支付最後一期付款。賣方應於收取最後一期付款當日起五(5)個工作日內履行以下義務。義務履行完成後，第二次交割(「**第二次交割**」)應被視為落實：

- (i) 有關賣方向買方轉讓目標公司餘下20%股權的股權轉讓協議已獲簽署，並已於工商機關完成有關變更登記。

總代價的基準

賣方考慮到公司獲得目標公司100%股權需實際支付的股權代價金額。貸款代價及債務代價由賣方與買方經計及貸款和債務的賬面淨值後達成。

總權代價由賣方與買方經公平磋商後達成。

擔保

陽光壹佰集團為賣方擔保人，保證賣方履行股權轉讓協議下的義務。

林先生及其配偶肖晴女士為買方擔保人，保證買方履行股權轉讓協議下的義務。

終止

買方有權於若干情況發生後終止股權轉讓協議，包括但不限於：

- (i) 目標公司未能將公司文件交賣方及買方共同保管或買方未能根據股權轉讓協議的條款對本公司行使管理權，於該情況下，買方有權要求退還已付代價及要求賠償損失；及
- (ii) 第一次交割延遲的時間超過第四期付款後十五(15)個工作日，買方有權要求退還已付代價、獲得人民幣40,000,000元的賠償及按日利率0.05%計算的違約利息。

如買方未能按協定的時限支付任何款項，賣方有權終止股權轉讓協議及索償協定的違約賠償及利息。

有關訂約方的資料

本公司

本公司為在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。本公司的主要業務為投資控股。本集團主要於中國從事物業及土地開發、物業投資及物業管理以及酒店營運。

陽光壹佰集團

陽光壹佰集團為根據中國法律成立的有限責任公司，目前為本公司的全資附屬公司，其主要業務為投資控股。其為賣方擔保人。

賣方

深圳首佳控股發展有限公司，為根據中國法律成立的有限責任公司及本公司擁有其全部已發行股本的間接附屬公司。

買方

買方為根據中國法律成立的有限責任公司，其主要業務為房地產開發。林先生為買方的最終實益擁有人。

買方擔保人

林文冠先生及其配偶肖晴女士為中國公民，是買方的最終實益擁有人，主要從事房地產方面的投資工作。

目標公司

目標公司為一間根據中國法律成立的有限責任公司。根據陽光壹佰信託融資協議，於協議期間，目標公司所有股權應以北京信託的名義持有。然而，賣方應保留對目標公司的運營及管理控制。就會計處理而言，目標公司被視為本公司的附屬公司。於交割後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，且目標公司的財務業績將不再合併入本集團的賬目。

目標公司截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度的未經審核綜合財務資料之概要載列如下：

| | 截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元) | 截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元) |
|-----------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 稅前淨利潤(虧損) | (1,988) | (7,749) |
| 稅後淨利潤(虧損) | (1,988) | (7,749) |

於二零一八年十二月三十一日，目標公司未經審核綜合財務報表所示的目標公司資產淨值為人民幣120,045,926.61元(有待審核)。

出售事項之理由及裨益

目標公司持有位於中國廣東省東莞市松山湖的物業開發項目。

出售目標公司的100%股權及貸款使得本公司提前退出，有利於改善本公司的經營性現金流，持續降低本公司的財務風險。

此外，本集團將自出售事項錄得現金流入人民幣464,351,954.12元，進而改善本集團的財務狀況。

考慮到上述事項，董事認為，出售事項是本集團收回於目標公司的投資並將其資源集中於其他業務及潛在投資的良機。

董事認為，股權轉讓協議乃按正常商業條款訂立，且有關條款及其項下擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

出售事項的財務影響及出售事項所得款項用途

預計本集團將自出售事項錄得除稅前收益約人民幣30,000元(有待審核)，乃參考總代價、本公司賬簿所載目標公司於二零一九年六月三十日的資產淨值及若干視為必要的綜合調整後計算而得。

出售事項所得收益反映總代價與目標公司資產淨值之間的差額，乃主要由於與買方協商確定所致。

將載入本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度綜合損益表的出售事項所得收益之實際金額有待審核，並將根據目標公司於第二次交割日期的財務狀況計算(扣除任何雜項開支)，因此或會與上文所提供的數據有所不同。

本集團擬將出售所得款項用於一般營運資金及於適當機會出現時用於潛在收購及投資事項。

上市規則的影響

由於一項或多項相關百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故股權轉讓協議構成本公司的一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下有關申報及公告的規定，但獲豁免遵守通函及股東批准的規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|--------|---|---|
| 「工商機關」 | 指 | 中國的工商管理機關，或倘文義所指，國家工商管理總局或其省級、市級或其他地方級別的授權機關 |
| 「北京信託」 | 指 | 北京國際信託有限公司，一間根據中國法律正式成立並有效存續的信託公司，是本公司附屬公司層面的關連人士 |
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「工作日」 | 指 | 除星期六、星期日及中國的法定節假日以外的任何日子 |
| 「本公司」 | 指 | 陽光100中國控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市 |

| | | |
|----------|---|--|
| 「交割」 | 指 | 根據股權轉讓協議的規定就出售事項的交割 |
| 「公司文件」 | 指 | 公章、財務章、法人代表章、營業執照原件及銀行賬戶USB安全密鑰 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「債務」 | 指 | 具有「緒言」一段賦予該詞的涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 根據股權轉讓協議，賣方向買方出售目標公司的100%股權及陽光壹佰集團向買方轉讓貸款 |
| 「股權代價」 | 指 | 具有「擬出售的資產」一段賦予該詞的涵義 |
| 「股權轉讓協議」 | 指 | 賣方、賣方擔保人、買方、買方擔保人及目標公司於二零一九年八月二日就出售事項訂立之股權轉讓協議 |
| 「最後一期付款」 | 指 | 具有「代價」一段賦予該詞的涵義 |
| 「第一期付款」 | 指 | 具有「代價」一段賦予該詞的涵義 |
| 「第一次交割」 | 指 | 具有「交割」一段賦予該詞的涵義 |
| 「第四期付款」 | 指 | 具有「代價」一段賦予該詞的涵義 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「應付利息」 | 指 | 具有「緒言」一段賦予該詞的涵義 |

| | | |
|----------|---|---|
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「貸款」 | 指 | 具有「緒言」一段賦予該詞的涵義 |
| 「貸款代價」 | 指 | 具有「擬出售的資產」一段賦予該詞的涵義 |
| 「林先生」 | 指 | 林文冠先生，買方的最終實益擁有人 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣 |
| 「物業開發項目」 | 指 | 於位於中國廣東省東莞市松山湖的物業開發項目的權利及權益 |
| 「買方」 | 指 | 深圳市誠進控股集團有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司 |
| 「買方擔保人」 | 指 | 林先生及其配偶肖晴女士 |
| 「還款日期」 | 指 | 具有「代價」一段賦予該詞的涵義 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國的法定貨幣 |
| 「第二期付款」 | 指 | 具有「代價」一段賦予該詞的涵義 |
| 「第二次交割」 | 指 | 具有「交割」一段賦予該詞的涵義 |
| 「賣方」 | 指 | 深圳首佳控股發展有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司，本公司的間接全資附屬公司 |
| 「賣方擔保人」 | 指 | 陽光壹佰集團 |

| | | |
|------------------|---|--|
| 「陽光壹佰信託 融資協議」 | 指 | 北京信託、賣方及目標公司於二零一八年十一月二十九日訂立之信託融資協議 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「附屬公司」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「陽光壹佰集團」 | 指 | 陽光壹佰置業集團有限公司(前稱為北京陽光壹佰房地產開發有限責任公司及北京陽光壹佰置業集團有限公司)，一間根據中國法律成立的有限責任公司及本集團的間接全資附屬公司 |
| 「目標公司」 | 指 | 東莞市清園孵化器有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司，被視為本公司的附屬公司 |
| 「第三期付款」 | 指 | 具有「代價」一段賦予該詞的涵義 |
| 「第三次交割」 | 指 | 具有「代價」一段賦予該詞的涵義 |
| 「第三方債務」 | 指 | 具有「緒言」一段賦予該詞的涵義 |
| 「總代價」 | 指 | 具有「擬出售的資產」一段賦予該詞的涵義 |

承董事會命
陽光100中國控股有限公司
易小迪
 主席兼執行董事

中國，北京
 二零一九年八月四日

於本公告日期，本公司執行董事為易小迪先生及范小冲先生；本公司非執行董事為范曉華女士及王功權先生；本公司獨立非執行董事為顧雲昌先生、黃博愛先生及王波先生。