

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)

**須予披露及獲豁免關連交易  
出售溫州中信吳園90%的股權**

**緒言**

於二零一九年十二月二十六日，陽光壹佰集團(本公司之全資附屬公司)、北京信託及項目公司訂立一系列項目文件，包括股權轉讓合同、投資協議、增資協議及項目公司管理協議，據此，各方將合作開發溫州中信吳園項目，而陽光壹佰集團將主要負責項目公司的管理及運營，北京信託將投資項目公司並享有作為項目公司股東相應的權利。作為合作的一部分，項目公司90%的股權將自陽光壹佰集團轉讓予北京信託，代價最高為人民幣790,000,000元，而項目公司的日常運營及管理將仍主要由陽光壹佰集團負責。

**上市規則涵義**

由於北京信託為本公司附屬公司層面的關連人士，根據上市規則第14A章，項目文件項下擬進行的交易構成關連交易。鑒於項目文件已獲董事會批准且獨立非執行董事已確認，項目文件的條款屬公平合理，按正常商業條款訂立，並符合本公司及其股東之整體利益，根據上市規則第14A.101條，項目文件獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

由於一項或多項相關百分比率(定義見上市規則)超過5%但均低於25%，故根據上市規則第14章，股權轉讓合同及其項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守申報及公告規定但獲豁免遵守通函及股東批准規定。

## 本公司與北京信託之項目合作

於二零一九年十二月二十六日，陽光壹佰集團(本公司之全資附屬公司)、北京信託及項目公司訂立一系列項目文件，包括股權轉讓合同、投資協議、增資協議及項目公司管理協議，據此，各方將合作開發溫州中信昊園項目，而陽光壹佰集團將主要負責項目公司的管理及運營，北京信託將投資項目公司並享有作為項目公司股東相應的權利。作為合作的一部分，項目公司90%的股權將自陽光壹佰集團轉讓予北京信託，代價最高為人民幣790,000,000元，而項目公司的日常運營及管理將仍主要由陽光壹佰集團負責。

根據增資協議及投資協議，北京信託將成立信託並向合格投資者籌集資金。預計信託將可籌集約人民幣2,000,000,000元，其中人民幣90,000,000元用於支付陽光壹佰集團第一期付款，剩餘的募集資金將向項目公司投資，項目公司將使用投資款償還其債務、支持溫州中信昊園項目開發及北京信託書面同意的其他用途。

根據項目公司管理協議，陽光壹佰集團應主要負責項目公司的管理及運營。

股權轉讓合同的詳情載列如下：

## 股權轉讓合同

### 日期

二零一九年十二月二十六日

### 訂約方

(i) 賣方： 陽光壹佰集團

(ii) 買方： 北京信託

### 將予出售的資產

根據股權轉讓合同，陽光壹佰集團已有條件同意向北京信託出售且北京信託已有條件同意購買項目公司90%的股權，代價最高為人民幣790,000,000元。

項目公司位於浙江省溫州市鹿城區，主要業務為在浙江省溫州市林里片區進行土地一級整治工作，土地一級整治涉及土地規模約400公頃。

### 代價

代價人民幣790,000,000元應按以下方式支付予陽光壹佰集團：

(i) 第一期付款人民幣90,000,000元（「第一期付款」）；

(ii) 第二期付款人民幣100,000,000元（「第二期付款」）；

(iii) 第三期付款人民幣600,000,000元（「第三期付款」）。

### 第一期付款

北京信託應在先決條件滿足後向陽光壹佰集團指定賬戶支付第一期付款人民幣90,000,000元，該等條件包括完成向北京信託轉讓項目公司90%股權的工商登記、成立信託及其他慣常的條件。

## 第二期付款

第二期付款為人民幣100,000,000元，北京信託應在其取得的(a)項目公司向北京信託分配的利潤，(b)北京信託向陽光壹佰集團或任何其他第三方出售其於項目公司的任何或全部股權後將收款的款項，及(c)與其持有的項目公司權益有關其他投資收益(統稱「股權投資所得」)之和滿足約定機制計算的金額後方支付。如假定信託投資期限為三年，則股權投資所得最高將達人民幣28.2億元後，北京信託方向陽光壹佰集團指定賬戶支付第二期付款人民幣100,000,000元。

倘股權投資所得不足約定機制計算的金額，北京信託應無須支付第二期付款(及相應的第三期付款)。

## 第三期付款

第三期付款最高達人民幣600,000,000元，北京信託應在股權投資所得滿足約定機制計算的金額後方支付，支付金額以股權投資所得超出約定機制計算的金額的數額為限且不超過人民幣600,000,000元。如假定信託投資期限為三年，則股權投資所得最高將達人民幣30億元後，北京信託方向陽光壹佰集團指定賬戶支付第三期付款人民幣。

倘股權投資所得不足約定機制計算的金額，北京信託應無須支付第三期付款。

股權轉讓合同並未約定第二期付款及第三期付款的付款時間，而是規定北京信託將於收到上述股權投資所得後支付第二期付款及第三期付款。根據市場慣例，集合資金信託(如同信託)的存續期一般為兩到三年，因此預期信託將在三年內退出項目公司並出售其持有的項目公司股權，屆時信託將可通過使用出售所得款項及股權投資所得項下其他款項，滿足支付第二期付款及第三期付款的付款條件。

根據中國法律及項目公司公司章程，倘及當信託出售其持有的項目公司股權時，陽光壹佰集團擁有優先選擇權購買北京信託出售的項目公司之任何或全部股權。作為主要負責項目公司日常運營及管理的股東，同時考慮到土地整治項目對溫州阿爾勒項目品質與價值的影響(詳情請見本公司於日期二零一九年十一月二十二日發佈的公告)，陽光壹佰集團將會積極考慮在北京信託退出對項目公司投資時向北京信託購買項目公司的股權。

## 代價基準

於釐定代價人民幣790,000,000元時，陽光壹佰集團已考慮：(i)收購項目公司51%股權時需支付的代價人民幣443,620,000元，及(ii)項目公司的初步估值。代價乃由陽光壹佰集團與北京信託經公平協商後協定。

項目公司的主要業務為土地一級整治工作，其主要收益來源於與溫州市鹿城區人民政府簽訂的該項目合作協議及一系列項目實施協議，而溫州市鹿城區人民政府就土地整治工作向項目公司支付約定的投資回報，相關回報屬於穩定有保障的收入來源。陽光壹佰集團向北京信託轉讓項目公司90%股權後，北京信託預計將向項目公司投入資金人民幣1,910,000,000元，投資款有助於項目公司加速進行土地一級整治專案。基於上述情形，本集團認為未來兩到三年內，北京信託可獲得足夠的股權投資所得金額使其滿足支付陽光壹佰集團第二期付款及第三期付款的付款條件。

## 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，現為本公司的全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

## 北京信託

北京信託為根據中國法律經中國銀行保險監督管理委員會批准成立並有效存續的信託公司。北京信託目前為本公司附屬公司層面的關連人士。

## 項目公司

項目公司為根據中國法律成立的有限責任公司且於本公告日期為陽光壹佰集團的全資附屬公司。其主要業務為在溫州林里片區進行土地一級整治等工作。本交易完成後，項目公司為本公司的子公司，因為本公司主要負責對項目公司的運營及管理。

節錄於項目公司按照《國際財務報告準則》編製的未經審核綜合財務報表截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度的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)	(4,410)	(15,245)
稅後淨利潤(虧損)	(4,410)	(15,245)

根據項目公司截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核財務報表，於二零一九年六月三十日，項目公司的總資產及資產淨值分別為約人民幣2,520.43百萬元及約人民幣39.81百萬元。

## 交易之理由及裨益

陽光壹佰集團向北京信託出售項目公司90%股權，以引入北京信託對項目公司的投資，這一舉動將為項目公司土地一級整治業務的建設與快速開發提供所需要資金。此外，陽光壹佰集團認為項目公司土地一級整治工作將會提升溫州阿爾勒項目的品質與價值。

此外，訂約方同意將北京信託的部分投資資金用於償還陽光壹佰集團向項目公司提供的股東貸款，這將有利於本集團回籠資金、增加現金流，改善本集團的財務狀況。

## 交易之財務影響及交易所得款項用途

預計本集團將自項目文件項下的交易錄得稅前收益約人民幣30,000,000元(待審核)，其乃參照人民幣790,000,000元之代價及項目公司截至二零一九年六月三十日之資產淨值計算得出。

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合損益表中錄得的精確收益額待審核，因此可能與上述數據不同。

本集團擬於機會出現時將出售所得款項用於一般營運資金及潛在收購及投資。

## 上市規則涵義

由於北京信託及陽光壹佰集團為本公司附屬公司層面的關連人士，根據上市規則第14A章，項目文件項下擬進行的交易構成關連交易。鑒於項目文件已獲董事會批准且獨立非執行董事已確認，項目文件的條款屬公平合理，按正常商業條款訂立，並符合本公司及其股東之整體利益，根據上市規則第14A.101條，項目文件獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

由於一項或多項相關百分比率(定義見上市規則)超過5%但均低於25%，故根據上市規則第14章，股權轉讓合同構成本公司的須予披露交易，並須遵守申報及公告規定但獲豁免遵守通函及股東批准規定。

董事(包括獨立非執行董事)認為股權轉讓合同的條款屬公平合理，按正常商業條款訂立，並符合本公司及其股東之整體利益。

概無本公司董事於股權轉讓合同及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此彼等均無須於董事會會議上就批准股權轉讓合同放棄投票。

## 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：

「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，是本司附屬公司層面的關建人士
「董事會」	指	本公司董事會
「增資協議」	指	北京信託、陽光壹佰集團及項目公司於二零一九年十二月二十六日訂立之增資協議
「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
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓合同」	指	北京信託與陽光壹佰集團於二零一九年十二月二十六日訂立之股權轉讓合同



「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「投資協議」	指	北京信託及項目公司於二零一九年十二月二十六日訂立之投資協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「項目公司」	指	溫州中信昊園投資有限公司，一間根據中國法律成立的公司
「項目公司管理協議」	指	北京信託、陽光壹佰集團及項目公司於二零一九年十二月二十六日訂立之項目公司管理協議
「項目文件」	指	股權轉讓合同、投資協議、增資協議及項目公司管理協議
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「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公司及本集團的間接全資附屬公司
- 「信託」 指 北京信託將成立之北京信託•穩健資本199號集合資金信託計劃

承董事會命  
陽光100中國控股有限公司  
主席兼執行董事  
易小迪

中國，北京  
二零一九年十二月二十七日

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。