

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

收購柳州市柳元房地產開發有限公司的49%權益

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二零年六月十二日，柳韻房地產(本公司一間全資附屬公司)簽署成交確認書，確認柳韻房地產其已透過北部灣產權交易所舉辦的競標程序成功以人民幣1,000,000元的代價競得目標股權，並承擔目標公司結欠賣方的股東貸款人民幣256,725,000元。股權轉讓協議將於成交確認書日期後15個營業日內訂立。

上市規則之影響

由於有關收購事項之一項適用百分比率超過5%但低於25%，故收購事項構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章有關申報及公告之規定。

墊款完成後構成向目標公司提供財務資助。由於有關墊款之一項適用百分比率超過5%但低於25%，故墊款構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章有關申報及公告之規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二零年六月十二日，柳韻房地產(本公司一間全資附屬公司)簽署成交確認書，確認柳韻房地產其已透過北部灣產權交易所舉辦的競標程序成功以人民幣1,000,000元的代價競得目標股權，並承擔目標公司結欠賣方的股東貸款人民幣256,725,000元。股權轉讓協議將於成交確認書日期後15個營業日內訂立。

收購事項詳情

收購事項的主要條款如下：

成交確認書日期： 二零二零年六月十二日

訂約方： (a) 賣方(作為出讓人)；及
(b) 柳韻房地產(作為競得人)

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

主體事項： 賣方同意出售而柳韻房地產同意購買目標股權並承擔股東貸款。

代價及付款安排： 人民幣257,725,000元，乃經競標程序後達致，其包括(1)目標股權人民幣1,000,000元；及(2)股東貸款人民幣256,725,000元。柳韻房地產已支付人民幣80,000,000元作為保證金，其將用作代價。

餘下部分代價將於股權轉讓協議日期後五個營業日內一次性支付完畢。代價將以本集團的內部資源。

代價之基準： 代價乃經考慮目標股權及現有股東貸款的最低競標價、股東貸款及目標地塊的市價後釐定。

交割： 付清代價後十個營業日內，北部灣產權交易所將出具交易憑證，以供賣方憑交易憑證辦理工商變更登記等相關手續。交割無異議後雙方將簽署交割單。

有關目標公司的持續經營及管理之主要條款如下：

股東貸款： 為撥資目標地塊之地價，賣方及柳韻房地產將提供股東貸款，各自的股東貸款相等於目標地塊尚未支付的地價的25%。除從目標公司註冊資本及股東貸款所得資金外，目標公司可能透過其他資金出資選擇為目標地塊尚未支付的地價的付款餘額、稅項開支及預售獲取年利率不高於10%的額外資金。賣方及柳韻房地產將提供的股東貸款應按10%的年回報率計算回報。年回報率自墊付股東貸款之日起計算，並應按季度支付。

抵押： 倘目標公司為撥資目標地塊之地價尋求其他資金出資選擇，柳韻房地產可能須將其於目標公司的股權抵押予相關資金出資方或資金出資方指定的實體。本公司將於必要時在相關時候遵守上市規則。

- 項目管理：柳韻房地產將遵照董事會的授權及目標公司的企業管治負責目標公司的管理及目標公司所持土地的開發及建設。
- 企業管治：將舉行目標公司董事會及股東大會投票，以讓賣方能將目標公司合併計入其財務報表。
- 資本管理：土地開發項目產生的回報應首先用於滿足項目的日常運作。任何盈餘應按以下次序使用：(1)償還其他資金出資方提供的貸款；及(2)償還賣方及柳韻房地產提供的股東貸款，惟有關股東貸款須為根據股權轉讓協議提供，且須徵得目標公司全體股東同意。
- 利潤分配：目標公司的利潤應按比例分配予其股東。

於股權轉讓協議當日起計五個營業日內，訂約雙方應根據上述主要條款訂立一份合作管理協議。柳韻房地產應向賣方支付人民幣50,000,000元作為訂立合作管理協議的履約保證金。在訂約雙方訂立合作管理協議後，賣方應不計利息將履約保證金退還予柳韻房地產。

有關本公司、本集團及柳韻房地產的資料

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。

柳韻房地產為根據中國法律成立的有限公司，目前為本公司的全資附屬公司，其主要從事物業開發與運營。

有關賣方之資料

賣方為根據中國法律成立的有限公司，隸屬於國有企業廣西交通投資集團有限公司，其主要業務為房地產投資與開發。

有關目標公司之資料

目標公司為根據中國法律成立的有限公司，註冊資本為人民幣50百萬元，其主要業務為房地產投資與開發。當賣方及目標公司另一股東已完成轉讓，目標公司將持有目標地塊。

目標公司於二零一九年十二月二十五日成立，且於本公告日期並無業務。因此，目標公司於緊接交易前兩個財政年度並無淨利潤(稅前及稅後)。

根據第三方審計師提供的專項審計報告，目標公司於二零二零年一月八日的資產淨值為人民幣零元。

進行收購事項及墊款之理由及裨益

目標公司及目標地塊位於廣西柳州，本集團擁有一支經驗豐富且了解當地房地產市場的管理及運營團隊，並已開發物業項目。此外，賣方的實控人為廣西交通投資集團有限公司，本集團與其有多年良好的合作經歷，包括正在建設中的位於廣西南寧市武鳴區及梧州市的兩個物業開發項目。收購事項後，本集團與廣西交通投資集團有限公司基於雙方友好合作關係，將充分發揮各自優勢共同致力於目標地塊的開發，相信可以實現令人滿意的回報。

如上文所述，作為目標公司的股東向目標公司提供股東貸款，以撥資目標地塊的地價，屬於符合本集團計劃的正常商業安排，並因此符合本集團的利益。

董事(包括獨立非執行董事)認為收購事項及墊款符合本公司及其股東之整體利益，其條款乃按一般商務條款且於本集團的日常及一般業務過程中訂立，屬公平合理。

上市規則之影響

由於有關收購事項之一項適用百分比率超過5%但低於25%，故收購事項構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章有關申報及公告之規定。

墊款完成後構成向目標公司提供財務資助。由於有關墊款之一項適用百分比率超過5%但低於25%，故墊款構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章有關申報及公告之規定。

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：

「收購事項」	收購目標股權及承擔股東貸款
「墊款」	柳韻房地產承擔之股東貸款
「董事會」	董事會
「本公司」	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」	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	人民幣257,725,000元
「董事」	本公司董事
「股權轉讓協議」	賣方與柳韻房地產就收購事項訂立之股權轉讓協議
「本集團」	本公司及其附屬公司

「成交確認書」	日期為二零二零年六月十二日的成交確認書，確認柳韻房地產成功競得目標股權及承擔股東貸款
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「中國」	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
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「股東貸款」	目標公司欠付賣方之股東貸款人民幣256,725,000元
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「柳韻房地產」	柳州柳韻房地產有限公司，為一間於二零二零年五月二十一日根據中國法律成立之有限公司，現為本集團之全資附屬公司
「目標公司」	柳州市柳元房地產開發有限公司，為一間於二零一九年十二月二十五日根據中國法律成立之有限公司
「目標股權」	目標公司49%股權
「目標地塊」	作住宅及零售商業用途的兩幅地塊，位於中國柳州市靜蘭路西側西江路北側，土地總面積約為103.41畝

「賣方」 廣西地產集團有限公司，為一間於二零一一年十月十三日根據中國法律成立之有限公司

「%」 百分比

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
二零二零年六月十二日

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。

* 僅供識別