

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)

**重大交易及  
獲豁免關連交易：  
收購溫州三間項目公司之剩餘股權**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零一五年十一月一日的公告，當中載述於二零一五年九月至十月期間本公司之全資附屬公司陽光壹佰集團訂立若干協議，據此，陽光壹佰集團收購溫州中心51%的股權、溫州生態城51%的股權及溫州中信吳園49%的股權。

董事會欣然宣佈，於二零一九年十一月二十二日，陽光壹佰集團與當前持有人、賣方以及項目公司訂立股權轉讓協議。根據股權轉讓協議，作為交割之條件，當前持有人首先將其持有的項目公司剩餘股權轉讓予賣方，當中包括溫州中心49%的股權、溫州生態城49%的股權及溫州中信吳園51%的股權。其後，再由賣方將項目公司剩餘股權轉讓給陽光壹佰集團，總代價為人民幣1,105,966,262.43元。

**上市規則涵義**

由於股權轉讓協議項下擬進行的交易的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但均低於75%，故根據上市規則第14章，股權轉讓協議項下擬進行的交易構成本公司的重大交易，並須遵守申報、公告及股東批准規定。

溫州中心分別由陽光壹佰集團及中行吳園擁有51%及49%的股權。溫州生態城分別由陽光壹佰集團及重慶世和擁有51%及49%的股權。世和恒業直接持有中行吳園及重慶世和100%的股權。因此，世和恒業、中行吳園及重慶世和為本公司附屬公司層面的關連人士。溫州中信吳園分別由上海吳銘及陽光壹佰集團擁有51%及49%的股權。世和恒業亦直接持有上海吳銘100%的股權。因此，世和恒業的附屬公司上海吳銘及溫州中信吳園亦均為本公司附屬公司層面的關連人士。故此，股權轉讓協議項下擬進行的交易亦構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

股權轉讓協議已獲董事會批准且董事(包括獨立非執行董事)已確認，股權轉讓協議的條款屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司及其股東之整體利益。由於世和恒業及各當前持有人為本公司附屬公司層面的關連人士，根據上市規則第14A.101條，股權轉讓協議獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

概無董事於股權轉讓協議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協議放棄投票。

### **股東書面批准**

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並無股東於股權轉讓協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，故倘召開股東大會以批准股權轉讓協議，亦無股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，作為召開本公司股東大會的替代方式，已自樂昇控股有限公司(本公司控股股東，直接持有1,693,273,906股股份，相當於截至本公告日期止本公司已發行股本總額約66.11%，當中包括9.18%衍生權益)取得有關股權轉讓協議的股東書面批准。

## 一般資料

根據上市規則第14.41(a)條，載有(其中包括)股權轉讓協議進一步資料的通函將於本公告刊發後十五個營業日內(即二零一九年十二月十三日或之前)寄發。

股東及有意投資者謹請留意股權轉讓協議項下擬進行的交易完成須待條件獲達成(或獲豁免)後方可作實。股東及有意投資者於買賣股份及本公司其他證券時務請審慎行事。

## 緒言

茲提述本公司日期為二零一五年十一月一日的公告，當中載述於二零一五年九月至十月期間本公司之全資附屬公司陽光壹佰集團訂立若干協議，據此，陽光壹佰集團收購溫州中心51%的股權、溫州生態城51%的股權及溫州中信吳園49%的股權。

於本公告日期，中行吳園擁有溫州中心的剩餘49%股權、重慶世和擁有溫州生態城的剩餘49%股權及上海吳銘擁有溫州中信吳園的剩餘51%股權。

董事會欣然宣佈，於二零一九年十一月二十二日，陽光壹佰集團與當前持有人、賣方以及項目公司訂立股權轉讓協議。根據股權轉讓協議，作為交割之條件，當前持有人首先將其持有的項目公司剩餘股權轉讓予賣方，當中包括溫州中心49%的股權、溫州生態城49%的股權及溫州中信吳園51%的股權。其後，再由賣方將項目公司剩餘股權轉讓給陽光壹佰集團，總代價為人民幣1,105,966,262.43元。



- (2) 人民幣150,000,000元(「**第一期付款**」)應於自股權轉讓協議日期起30個營業日內支付至各項目公司之共同賬戶(各由陽光壹佰集團及賣方共同管理)(統稱「**共同賬戶**」)；
- (3) 人民幣398,785,000元(「**第二期付款**」)應於支付第一期付款後90天內支付予賣方，可選擇提前支付最多人民幣100,000,000元；及
- (4) 人民幣548,785,000元(「**第三期付款**」)應於支付第一期付款後270天內支付予賣方。

陽光壹佰集團有權延遲支付第二期付款及第三期付款最多180天，期間每延遲一天應分別按6%及9%的年利率計算資金佔用費。為免生疑問，延遲支付第二期付款及／或第三期付款最多180天不被視為陽光壹佰集團之違約事件。

假設陽光壹佰集團根據股權轉讓協議行使其延遲支付第二期付款及第三期付款最多180天的權利，陽光壹佰集團須支付的資金佔用費總額為人民幣36,156,698.63元。代價加上該資金佔用費不會導致股權轉讓協議構成上市規則第14章項下本公司之非常重大收購事項。

### **交割及先決條件**

根據股權轉讓協議的條款，當前持有人及賣方應於支付第一期付款後30個營業日內滿足以下條件：

- (1) 當前持有人應將項目公司的剩餘股權轉讓予賣方(「**重組**」)；
- (2) 於完成重組後，賣方應將項目公司的剩餘股權轉讓予陽光壹佰集團並就該轉讓完成工商機關登記；
- (3) 當前持有人及賣方應配合將項目公司的管理人員(包括法定代表人、董事、監事、經理及財務經理)變更為陽光壹佰集團指定的代表；及
- (4) 當前持有人及賣方應將項目公司的所有文件、印章、許可證、項目文件、財務賬簿及賬目、銀行電子密鑰及其他文件交付予陽光壹佰集團。

於滿足上述條件後，共同賬戶中的第一期付款應釋放予賣方及交割應被視為已發生。於交割後，溫州中心及溫州生態城將繼續為本公司之間接附屬公司，及溫州中信吳園將成為本公司之間接附屬公司。

## 代價基準

為釐定項目公司剩餘股權之代價，本集團已考慮多項因素，包括但不限於溫州中心項目、溫州生態城項目及溫州中信吳園項目的預期投資回報率、可比土地的市場價格、項目土地實際取得成本、前期開發成本及合理的利息成本、項目公司實收資本金及獨立估值師出具的剩餘股權之初步估值等。本集團將以其內部資源支付代價。

## 擔保

根據股權轉讓協議的條款，項目公司已同意就陽光壹佰集團向賣方支付第二期付款及第三期付款提供連帶擔保。

## 終止

倘(a)因當前持有人或賣方的原因，任何或所有剩餘股權未於陽光壹佰集團將第一期付款支付至共同賬戶後30個營業日屆滿後30天內轉讓予陽光壹佰集團；或(b)當前持有人或賣方嚴重違反其保證及承諾，導致剩餘股權的轉讓存在重大障礙，陽光壹佰集團有權終止股權轉讓協議。

倘陽光壹佰集團(a)未能於股權轉讓協議日期起30個營業日屆滿後30天內支付任何第一期付款相關款項至共同賬戶；或(b)於股權轉讓協議日期起30個營業日屆滿後30天內支付部分第一期付款，但未能於60天內支付剩餘第一期付款，當前持有人及賣方有權終止股權轉讓協議。

## 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。

### 買方

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

### 項目公司

#### 溫州中心

溫州中心為根據中國法律成立的有限責任公司，其為本公司的間接附屬公司，分別由陽光壹佰集團及中行吳園持有51%及49%的股權。其主要業務為持有溫州中心項目之土地使用權及對其進行開發及管理。

溫州中心項目位於浙江省溫州市鹿城區七都島，總建築規模約48萬平方米，擬建設為包含商業、酒店、公寓、住宅等多種業態的綜合體。於本公告日期，該項目並未竣工。

節錄於溫州中心按照《國際財務報告準則》編製的未經審核綜合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)	116,971	89,747
稅後淨利潤(虧損)	87,677	37,495

根據溫州中心截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表，於二零一九年六月三十日，溫州中心的總資產及資產淨值分別為約人民幣3,690.32百萬元及約人民幣522.88百萬元。

### 溫州生態城

溫州生態城為根據中國法律成立的有限責任公司，其為本公司的間接附屬公司，分別由陽光壹佰集團及重慶世和分別持有51%及49%的股權。其主要業務為持有溫州生態城項目之土地使用權及對其進行開發及管理。

溫州生態城項目位於浙江省溫州市鹿城區林里單元，規劃總佔地約3,160畝，總建築規模約300萬平方米，擬建設成為面向中上階層的大型、生態宜居社區，目前已通過公開摘牌取得六塊住宅、商業用地，共計佔地面積約571畝。

節錄於溫州生態城按照《國際財務報告準則》編製的未經審核綜合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)	(67,919)	(116,502)
稅後淨利潤(虧損)	(51,022)	(87,515)

根據溫州生態城截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表，於二零一九年六月三十日，溫州生態城的總資產及資產淨值分別為約人民幣4,603.83百萬元及約人民幣38.93百萬元。

### 溫州中信昊園

溫州中信昊園為根據中國法律成立的有限責任公司，分別由上海昊銘及陽光壹佰集團持有51%及49%的股權。其主要業務為在溫州林里片區進行土地一級整治等工作。

溫州中信昊園項目位於浙江省溫州市鹿城區，土地一級整治規模約400公頃。

節錄於溫州中信昊園按照《國際財務報告準則》編製的未經審核綜合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)

根據溫州中信昊園截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表，於二零一九年六月三十日，溫州中信昊園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。

#### 當前持有人及世和恒業

中行昊園、重慶世和及上海昊銘均為根據中國法律成立的有限責任公司。中行昊園、重慶世和及上海昊銘各自的主要業務分別為對溫州中心、溫州生態城及溫州中信昊園進行投資控股。

各當前持有人均為重慶世和恒業地產(集團)有限公司(「世和恒業」)的直接全資附屬公司。世和恒業為根據中國法律成立的有限責任公司且主要從事對當前持有人進行投資控股。

當前持有人及世和恒業為本公司附屬公司層面的關連人士。

## 賣方

賣方均為根據中國法律成立的有限責任公司且各自為世和恒業的直接股東。賣方的主要業務為對世和恒業進行投資控股。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及彼等之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

## 交易事項之理由及裨益

由於本集團已開發管理溫州中心項目及溫州生態城項目一段時間，收購事項將有利於更高效管理及後續開發。本公司認為，溫州中心項目及溫州生態城項目系本公司主力產品喜馬拉雅高端共用式服務式公寓及阿爾勒小鎮。此外，溫州中信昊園項目進行一級土地整治的範圍涵蓋阿爾勒項目已開發及周邊土地，獲取溫州中信昊園項目有利於提升該範圍整體環境及品質，進而提升阿爾勒項目價值，同時獲取高額的合同收益。本公司認為股權轉讓協議項下的代價合理並認為本次收購將取得較好收益，並有利於本集團及其股東的整體利益。此外，收購事項將有利於陽光壹佰集團主導該等項目的管理及營運，亦有利於本公司對「陽光100」品牌使用的控制。

## 上市規則涵義

由於股權轉讓協議項下擬進行的交易的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但均低於75%，故根據上市規則第14章，股權轉讓協議項下擬進行的交易構成本公司的重大交易，並須遵守申報、公告及股東批准規定。

溫州中心分別由陽光壹佰集團及中行吳園擁有51%及49%的股權。溫州生態城分別由陽光壹佰集團及重慶世和擁有51%及49%的股權。世和恒業直接持有中行吳園及重慶世和100%的股權。因此，世和恒業、中行吳園及重慶世和均為本公司附屬公司層面的關連人士。溫州中信吳園分別由上海吳銘及陽光壹佰集團擁有51%及49%的股權。世和恒業亦直接持有上海吳銘100%的股權。因此，世和恒業的附屬公司上海吳銘及溫州中信吳園亦為本公司附屬公司層面的關連人士。故此，股權轉讓協議項下擬進行的交易亦構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

股權轉讓協議已獲董事會批准且董事(包括獨立非執行董事)已確認，股權轉讓協議的條款屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本公司及其股東之整體利益。由於世和恒業及各當前持有人為本公司附屬公司層面的關連人士，根據上市規則第14A.101條，股權轉讓協議獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准規定。

概無董事於股權轉讓協議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協議放棄投票。

## 股東書面批准

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並無股東於股權轉讓協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，故倘召開股東大會以批准股權轉讓協議，亦無股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，作為召開本公司股東大會的替代方式，已自樂昇控股有限公司(本公司控股股東，直接持有1,693,273,906股股份，相當於截至本公告日期止本公司已發行股本總額約66.11%，當中包括9.18%衍生權益)取得有關股權轉讓協議的股東書面批准。

## 一般資料

根據上市規則第14.41(a)條，載有(其中包括)股權轉讓協議進一步資料的通函將於本公告刊發後十五個營業日內(即二零一九年十二月十三日或之前)寄發。

**股東及有意投資者謹請留意股權轉讓協議項下擬進行的交易完成須待條件獲達成(或獲豁免)後方可作實。股東及有意投資者於買賣股份及本公司其他證券時務請審慎行事。**

## 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
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「重慶世和」	指	重慶世和同晟投資有限公司，一間根據中國法律成立之公司
「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	股權轉讓協議項下擬進行之交易完成
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

「代價」	指	總代價人民幣1,105,966,262.43元，包括(i)溫州中心49%股權之股權轉讓價人民幣220,396,262.43元、(ii)溫州生態城49%股權之股權轉讓價人民幣441,950,000元、及(iii)溫州中信吳園51%股權之股權轉讓價人民幣443,620,000元
「當前持有人」	指	中行吳園、重慶世和及上海吳銘
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	陽光壹佰集團、當前持有人、賣方及項目公司於二零一九年十一月二十二日訂立之股權轉讓協議
「第一期付款」	指	具有「代價及支付條款」一段賦予該詞的涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「共同賬戶」	指	各項目公司之共同賬戶，由陽光壹佰集團及賣方共同管理
「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	溫州中心、溫州生態城及溫州中信吳園
「剩餘股權」	指	(i)溫州中心之49%股權、(ii)溫州生態城之49%股權、及(iii)溫州中信吳園之51%股權
「重組」	指	具有「交割及先決條件」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「代價及支付條款」一段賦予該詞的涵義
「賣方」	指	(i)成都榮仁雅樂商貿有限公司；(ii)朔州市三源商業集團有限公司；(iii)重慶溪上花泔農業科技有限公司；(iv)四川華漢能源開發有限公司；及(v)拉薩市豫勇汽車服務有限責任公司，均為根據中國法律成立之公司
「上海昊銘」	指	上海昊銘股權投資基金管理有限公司，一間根據中國法律成立之公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「世和恒業」	指	重慶世和恒業地產(集團)有限公司，一間根據中國法律成立之公司，其持有各當前持有人100%股權並分別由成都榮仁雅樂商貿有限公司、朔州市三源商業集團有限公司、重慶溪上花泔農業科技有限公司、四川華漢能源開發有限公司及拉薩市豫勇汽車服務有限責任公司持有18%、25%、25%、20%及12%的股權
「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
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

「陽光壹佰集團」或指「買方」		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
「第三期付款」	指	具有「代價及支付條款」一段賦予該詞的涵義
「溫州生態城」	指	溫州世和生態城開發有限公司，一間根據中國法律成立之公司
「溫州中心」	指	溫州中心大廈建設發展有限公司，一間根據中國法律成立之公司
「溫州中信昊園」	指	溫州中信昊園投資有限公司，一間根據中國法律成立之公司
「中行昊園」	指	四川中行昊園投資有限公司，一間根據中國法律成立之公司

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  
 二零一九年十一月二十二日

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。