

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%股權之補充公告**

茲提述陽光100中國控股有限公司(「本公司」)日期為二零一九年十二月二十七日之公告(「該公告」)，內容有關根據陽光壹佰集團(本公司之全資附屬公司)、北京信託及項目公司所訂立之項目文件出售溫州中信吳園投資有限公司(「溫州中信吳園」)90%股權之須予披露及獲豁免關連交易。除另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

本公司謹此補充以下資料：

有關股權轉讓協議之進一步資料

代價之進一步資料

誠如該公告所述，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、成立信託及所有項目文件妥為簽立及其他慣常行政類的條件。

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(即股息)，(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的其他投資收益(如有)(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，則股權投資所得達致人民幣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，則股權投資所得達致人民幣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。

上述約定機制主要與北京信託擬獲得的股權投資回報有關。倘基礎股權投資回報達標，則須支付第二期付款，倘超額股權投資回報達標，則須支付第三期付款。經本公司合理審查，本公司認為北京信託要求之基礎及超額股權投資回報符合與本公司規模及概況相似的企業達成合作的一般有關條款。

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，房地產行業的集合資金信託(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按第三方提供予北京信託的相同條款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，同時考慮到土地一級整治項目對溫州生態城所持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。購買項目公司股權之代價將基於項目公司現時之估值，並計及與本公司附屬公司溫州生態城所持鄰近阿爾勒項目之潛在協同效應。本公司預計項目公司的估值將於土地一級整治工作數年後增加，此為本公司目前購買項目公司股權的意圖。根據本公司與北京信託的過往合作(包括東莞市清遠孵化器有限公司所持位於東莞市松山湖的項目以及興隆縣華貿建設開發有限公司所持興隆項目)，本公司有理由相信將能夠按合理條款購買相關股權。

為免存疑，倘及當信託出售其持有的項目公司股權且陽光壹佰集團選擇行使優先購買權時，及倘股權投資所得滿足約定機制計算的金額時，陽光壹佰集團均有權獲得第二期付款及第三期付款。

代價基準

代價乃由陽光壹佰集團與北京信託經公平協商後協定。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，已於二零一九年十二月四日完成工商登記，及(ii)項目公司的初步估值。項目公司100%股權的初步估值乃由獨立估值師採用現金流量折現法編製，於二零一九年十月三十一日約為人民幣871.9百萬元。有關項目公司估值之進一步詳情將根據上市規則第14A.60條於適當時候刊發。

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一級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。

董事會認為，該公告披露之股權轉讓合同之支付條款乃按正常商業條款於本集團日常業務過程中訂立，其條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。董事已考慮(i)本公司與北京信託之長期(超過八年)業務關係，(ii)過往數個與北京信託成功進行的項目，(iii)適用於此類房地產信託投資之中國現行法規，及(iv)北京信託預計將向項目公司投入資金約人民幣1,910,000,000元，此將有助於項目公司加速進行土地一級整治，進而增加項目公司之估值。由於項目公司為本公司之子公司，且其可增加溫州生態城所持鄰近阿爾勒項目的價值，故此舉對本公司有益。基於本公司與其審計師的討論，本公司認為儘管出售了項目公司90%股權，項目公司仍為本公司之子公司，其主要因為根據項目公司管理協議及項目公司公司章程，(i)項目公司的重大決策須經其董事會一致通過，及(ii)項目公司包括法定代表人在內的管理及運營團隊僅包含陽光壹佰集團指定的人員。

有關投資協議之進一步資料

日期

二零一九年十二月二十六日

訂約方

- (i) 甲方：北京信託
- (ii) 乙方：溫州中信昊園
- (iii) 丙方：陽光壹佰集團

主體事項

根據投資協議，陽光壹佰集團已有條件同意向北京信託出售及北京信託已有條件同意向陽光壹佰集團購買根據股權轉讓合同轉讓給買方的項目公司90%的股權，代價最高為人民幣790,000,000元。股權轉讓詳情載列於股權轉讓合同。

根據投資協議，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元將用於向陽光壹佰集團支付股權轉讓合同項下的第一期付款，根據增資協議，剩餘的募集資金將向項目公司投資。增資協議詳情載列如下。

根據投資協議，陽光壹佰集團應主要負責根據項目管理協議對項目公司進行管理及運營。項目管理協議詳情載列如下且載列於該公告。

有關增資協議之進一步資料

日期

二零一九年十二月二十六日

訂約方

- (i) 甲方：北京信託
- (ii) 乙方：溫州中信吳園
- (iii) 丙方：陽光壹佰集團

主體事項

根據增資協議，北京信託應於支付陽光壹佰集團股權轉讓合同項下第一期付款後向項目公司投資信託所募集之資金。預計信託將可籌集約人民幣2,000,000,000元。

增資

預期以資本公積的形式向項目公司投資約人民幣1,910,000,000元(不會稀釋陽光壹佰集團於項目公司中的股權)並將根據信託實際募集資金進度分期付款。

第一期投資應於滿足先決條件後進行(預計於二零二零年第一季度進行)，該等條件包括：

- (i) 項目公司通過必要內部審批並完成北京信託作為項目公司一名股東之登記；
- (ii) 信託已成立且籌集資金不少於人民幣90,000,000元；
- (iii) 項目公司(在陽光壹佰集團協助下)已完成陽光壹佰集團及北京信託共同管理項目公司之行政程序，包括移交項目公司之印章、商標及許可證；及

(iv) 項目公司之註冊資本保持實際繳足。

後續幾期投資應當於滿足下列先決條件後十個工作日內進行：

(i) 信託已籌集相應資金；

(ii) 仍需滿足所規定的第一期增資付款之先決條件；及

(iii) 資金用途與增資協議項下之所得款項用途要求一致。

為免存疑，後續每期投資的時間及每期投資的相應金額取決於北京信託能夠從潛在投資者籌資相應金額資金的時間。一旦北京信託收到投資者若干金額的資金，其應將該資金投入項目公司，前提是上文所載其他先決條件均已達成。

所得款項用途

北京信託根據增資協議對項目公司進行之投資將用於償還外部借款(包括陽光壹佰集團向項目公司之借款)、支付溫州中信昊園項目開發及建設的費用及北京信託書面同意的其他用途。

項目公司管理協議

日期

二零一九年十二月二十六日

訂約方

- (i) 甲方：北京信託
- (ii) 乙方：溫州中信吳園
- (iii) 丙方：陽光壹佰集團

項目公司董事會之組成

根據項目公司公司章程及項目公司管理協議，項目公司董事會由三名成員組成，其中兩名由北京信託委任，一名由陽光壹佰集團委任。董事長應為陽光壹佰集團委任之董事。項目公司的重大決策須經董事會一致通過。

根據項目公司公司章程及項目公司管理協議，項目公司應由北京信託委任一名監事。

項目公司之管理團隊及運營團隊

陽光壹佰集團有權根據項目公司管理協議指派管理團隊及運營團隊，以繼續管理項目公司之日常運營，並負責項目公司之其他管理事項，惟公司章程規定的董事會、監事及股東權利除外。

項目公司總經理由陽光壹佰集團提任。總經理亦為項目公司法定代表人。

根據項目公司管理協議，北京信託有權對項目公司之運營及項目開發進行檢查及監督。

上市規則涵義

董事(包括獨立非執行董事)認為投資協議、增資協議及項目公司管理協議的條款屬公平合理，乃按正常商業條款訂立，並符合本公司及其股東之整體利益。

北京信託的最終實益擁有人

基於北京信託二零一八年年報，北京信託分別由北京國資公司、航天科技財務、威益及中石化擁有約34.3%、15.32%、15.30%及14.29%的權益。北京信託的其餘股東各自持有北京信託之權益均低於10%。

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：

- 「航天科技財務」 指 航天科技財務有限責任公司，一家於中國成立由國務院國有資產監督管理委員會持有最終股權之公司。
- 「北京國資公司」 指 北京市國有資產經營有限責任公司，一家於中國成立由中國北京市政府全資擁有之公司。
- 「中石化」 指 中國石油化工股份有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：386)。根據中石化截至二零一九年六月三十日止期間之中期報告，於二零一九年六月三十日，中國石化集團公司(一家由中央人民政府最終持有之國有企業)持有中石化約68.31%股權。

「威益」

指 威益投資有限公司，一家於香港成立之有限責任公司。基於於本公告日期的公開所得資料，其由中信資本金融控股有限公司(由中信資本控股有限公司全資擁有)全資擁有。Forever Glory Holdings Limited、Fubon Life Insurance Co., Ltd.、Mount Everest Investment Limited、Qatar Holding LLC以及CCHL Management Holding Limited分別擁有中信資本控股有限公司約19.90%、18.00%、20.70%、18.73%以及10.00%股權。中信資本控股有限公司的其餘股東各自持有中信資本控股有限公司之權益均低於10%。

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

二零二零年一月八日

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。