

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)

進一步公告

有關出售溫州中信昊園90%的股權之盈利預測

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及本公司日期為二零二零年一月八日之補充公告(「該等公告」)，內容有關出售項目公司90%的股權。除另有所指外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

遵守上市規則

獨立估值師華坊諮詢評估有限公司(「估值師」)已對項目公司進行了估值，其構成釐定代價基準之一部分。由於估值按照折現現金流量法編製，故根據上市規則第14.61條，有關估值構成盈利預測。因此，上市規則第14.60A條及第14.62條項下之規定屬適用。

有關估值方法之盈利預測

根據估值報告(「估值報告」)，盈利預測所依據的主要假設(包括商業假設)之詳情載列如下：

1. 提供予估值師的數據及本公司所提供的意見及聲明乃經合理審慎編製。
2. 本公司提供的資料屬真實準確。

3. 向估值師提供的資料並無遺漏任何重要事實。
4. 溫州中信吳園能夠以令人滿意或合理的商業條款及時獲取充足融資以支持土地開發項目。
5. 項目進度將根據溫州中信吳園項目計劃時間表推進。
6. 中國房地產市場，尤其是項目目前所處的溫州市場，於可見將來將不會面臨不利發展。
7. 預測中所依據的各種價格、成本、稅項、運營資金及資本支出假設均基於溫州中信吳園最優估計值，該估計值反映了典型的一級土地開發公司的商業模式。
8. 溫州中信吳園目前所處司法權區的現有政治、法律、財政、技術及經濟狀況將不會發生重大的、不可預見的變動。
9. 溫州中信吳園目前所處司法權區的稅務法律及法規將不會發生重大的、不可預見的變動。

確認

根據上市規則第14.62(2)條，本公司已委任申報會計師畢馬威會計師事務所就估值報告所依據的計算方法作出報告。

畢馬威會計師事務所已就估值報告所載估值師編製之有關溫州中信吳園投資有限公司估值之折現未來現金流量的編製情況向董事報告。董事對上述假設負全責且畢馬威會計師事務所進行的工作不包含任何對基準及假設之合理性或有效性的評估。折現未來現金流量並無涉及採用會計政策。

董事已審閱編製項目公司估值所依據的假設，並已審議畢馬威會計師事務所報告。董事確認項目公司之估值乃經審慎周詳查詢後作出。

畢馬威會計師事務所根據上市規則第14.62(2)條於二零二零年一月二十日發出的報告及董事會根據上市規則第14.62(3)條於二零二零年一月二十日發出的函件已提交至聯交所，其內容分別載於本公告附錄一及附錄二。

專家及同意書

於本公告發出聲明的專家的資格如下：

名稱	資格
華坊諮詢評估有限公司	估值師
畢馬威會計師事務所	香港執業會計師

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，估值師及畢馬威會計師事務所均為獨立於本集團及其關連人士的第三方。

就董事所知、所悉及所信，於本公告日期，估值師及畢馬威會計師事務所概無於本集團任何成員公司直接或間接持有任何股權，亦無擁有任何權利(不論是否可依法執行)以認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何證券。

估值師及畢馬威會計師事務所均已就刊發本公告發出同意書，同意按本公告所載形式及涵義載入其名稱、聲明及引述其名稱(包括其資格)，且迄今並無撤回同意書。

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
二零二零年一月二十日

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。

附錄一—畢馬威會計師事務所報告

以下為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本公告。

有關溫州中信吳園投資有限公司估值之折現未來現金流量報告

致陽光100中國控股有限公司董事會

吾等提述華坊諮詢評估有限公司就評估溫州中信吳園投資有限公司(「目標公司」)之51%股權於二零一九年十月三十一日之市場價值所編製日期為二零二零年一月二十日之估值(「估值」)所依據之折現未來現金流量。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61段，由於估值根據折現未來現金流量編製，故被視作盈利預測。

董事之責任

陽光100中國控股有限公司的董事(「董事」)負責根據董事所確定及估值所載之基準及假設編製折現未來現金流量。此項責任包括執行與編製估值所依據折現未來現金流量有關之適當程序及應用恰當編製基準；以及作出在相關情況下屬合理之估計。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之專業會計師道德守則中之獨立性及其他道德要求，而該項守則乃建立在誠信、客觀、專業能力和應有之審慎、保密及專業行為之基本原則上。

本所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「進行財務報表審計及審閱以及其他核證及相關服務委聘之事務所之質量控制」，並就此維持全面的質量控制系統，包括就遵守道德要求、專業準則以及適用法律及監管規定制定書面政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第14.62(2)段之規定，對估值所依據之折現未來現金流量之計算作出報告。折現未來現金流量並無涉及採用會計政策。

意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審計或審閱以外之鑒證業務」進行吾等之工作。該準則要求吾等規劃及執行工作，以合理確定就計算而言董事是否根據估值所載由董事採納之基準及假設妥為編製折現未來現金流量。吾等已根據董事所採納之基準及假設對折現未來現金流量的算術計算及編製執行程序。吾等之工作範圍遠小於根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則進行核數之範圍。因此，吾等概不發表審計意見。

意見

吾等認為，就計算而言，折現未來現金流量於所有重大方面已根據估值所載由董事採納之基準及假設妥為編製。

其他事項

在毋須作出保留意見之情況下，吾等謹請閣下注意，吾等並非對折現未來現金流量所依據之基準及假設之適當性及有效性作出報告，吾等之工作亦不構成對目標公司之任何估值或對估值發表審計或審閱意見。

折現未來現金流量取決於未來事件及多項無法如過往業績般進行確認及核實之假設，且並非全部假設於整段期間內一直成立。此外，由於折現未來現金流量與未來事件有關，實際結果可能因事件和情況往往不會如預期般出現而與折現未來現金流量有所差異，且差異可能重大。吾等之工作旨在根據上市規則第14.62(2)段僅向閣下報告，而不作其他用途。吾等概不向任何其他人士承擔吾等之工作所涉及、產生或相關之任何責任。

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港

二零二零年一月二十日

附錄二－董事會函件

香港中環康樂廣場8號
交易廣場二期12樓
香港聯合交易所有限公司
上市科

敬啟者，

吾等謹此提述本公司日期為二零一九年十二月二十七日之公告及本公司日期為二零二零年一月八日之補充公告(「**該等公告**」)，本函件構成其中一部分。除非文義另有所指，否則該等公告所界定的詞彙與本函件所使用者具有相同涵義。

茲提述獨立估值師華坊諮詢評估有限公司(「**估值師**」)就溫州中信吳園投資有限公司之估值編製之日期為二零二零年一月二十日之估值報告(「**估值報告**」)。估值乃基於溫州中信吳園的折現未來估計現金流量，其被視為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.61條項下之盈利預測。

吾等已與估值師進行討論，並已審閱編製估值報告所依據之假設。吾等亦已委任畢馬威會計師事務所就估值報告中採用的折現未來現金流量的計算方法作出報告及審議畢馬威會計師事務所報告。

基於上文所述，吾等確認估值報告所載之盈利預測乃經審慎周詳查詢後作出。

此致

代表董事會
陽光100中國控股有限公司
主席兼執行董事
易小迪
謹啟

二零二零年一月二十日