

## 阳光城集团股份有限公司

### 关于与专业投资机构合作设立房地产产业投资基金的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告所载资料真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

#### 一、对外投资概述

阳光城集团股份有限公司（以下简称：“公司”或“阳光城”）或其子公司控股的项目公司拟与浙江天堂硅谷地产股权投资基金管理有限公司（以下简称：“天堂硅谷”）签订《合作框架协议》。本次合作围绕阳光城未来发展规划，就公司房地产领域的投资、开发及并购等需求，双方拟设立人民币 100 亿元的房地产产业投资基金，首期不超过人民币 20 亿元，公司拟以自有资金人民币不超过 6.67 亿元认购首期投资基金的劣后级份额，成为该基金的劣后级有限合伙人。

本次对外投资不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，并经公司第九届董事局第五次会议审议通过。根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《主板信息披露业务备忘录第 8 号——上市公司与专业投资机构合作投资》的相关规定，本次交易事项尚需提交公司股东大会审议。

#### 二、交易方基本情况

- 1、专业投资机构：浙江天堂硅谷地产股权投资基金管理有限公司
- 2、统一社会信用代码：91330000313604550Q
- 3、成立时间：2014 年 09 月 18 日
- 4、住所：浙江省杭州市西湖区教工路 199 号 513 室
- 5、法定代表人：周晓乐
- 6、股东：法人股东浙江天堂硅谷资产管理集团有限公司持有其 78%股权；法人股东宁波天堂硅谷股权投资管理有限公司持有其 10%股权；自然人股东徐院凌持有其

2%股权；自然人股东许航柯持有其 10%股权。

7、注册资本：2000 万人民币

8、经营范围：地产股权投资基金管理，投资管理。

### 三、关联关系或其他利益关系说明

天堂硅谷与公司及下属公司不存在关联关系或利益安排，与公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不存在关联关系或利益安排，与其他参与设立投资基金的投资人亦不存在一致行动关系，天堂硅谷没有直接或间接持有上市公司股份。

### 四、投资基金基本情况及合作框架协议的主要内容

1、基金形式：为有限合伙企业，暂名“阳光城硅谷地产投资合伙企业（有限合伙）”。

2、基金投资期限：每期不超过 3 年。

3、基金规模：认缴规模 100 亿元，首期不超过 20 亿元，以实缴规模为准。

4、基金结构：

（1）夹层投资类投资：以结构化方式为主，其中劣后级份额由阳光城或其子公司认购。

（2）股权类投资：可平行或结构化设计。

（3）阳光城或其子公司出资比例为基金总规模的三分之一。

5、出资时间：投资人应在合同签署之日承诺出资，在基金管理人发出缴款通知之日起二十个工作日内按认缴出资比例缴付认缴出资。为提高基金运作效率、有利于获取项目，在基金设立之时，各投资人可按其认缴出资额的一定比例出资，作为基金启动、运作费用。剩余认缴出资额可根据具体投资项目分期出资到位。

6、投资方向：包括但不限于流动性较好的以住宅或类住宅为主的项目；投资地域范围以一二线城市为主，三四线城市为辅。具体可由双方另行商定投资准入标准。

7、管理方式：

（1）天堂硅谷子公司、阳光城子公司共同担任本基金的 GP。

（2）基金管理人：浙江天堂硅谷地产股权投资基金管理有限公司（登记编码：

P1005683)。

(3) 托管人：聘请具有托管资格的托管机构。

(4) 投资人：基金向特定合格投资人募集，以金融机构、产业投资人为主。

(5) 投资决策机制：双方需一致同意方可投资。由阳光城先做评估与决策，并提交项目可行性报告。天堂硅谷以一票否决权形式决定是否投资。

8、财产管理：未经全体投资人一致同意，就基金因投资目标项目取得的所有或任何部分的可分配现金或资产，不再滚动投资。

#### 9、运营费用及分担

(1) 发行费：根据具体情况确定。

(2) 管理费：不超过 2%/年，按基金实缴出资规模为基数。

(3) 托管费：不超过 0.1%/年。

(4) 杂费等其他费用：包括法律顾问费、银行手续费、财务审计费、工商年检等日常费用及其他因投资需要而产生的必要费用，按实收取。

#### 10、业绩报酬：

(1) 业绩报酬①：单项目退出即分配，投资人实缴出资额及业绩比较基准收益以上部分为超额收益，管理人可提取不超过 20%作为单项目的业绩报酬①。

基金清算时再按实结算，即基金整体的超额收益不超过 20%作为业绩报酬①。

(2) 业绩报酬②：公司及公司关联公司（不含公司设立的 GP）合计实缴出资额总额（含公司及公司关联公司在基金层面的劣后级出资额及在并购公司层面的出资额）所获得的年化收益（公司及公司关联公司在并购公司层面的股权收益按实缴出资额比例参照基金在并购公司层面的股权收益计算）达到 20%/年以上时，20%/年年收益率以上部分的 20%作为业绩报酬②。

上述业绩报酬①和业绩报酬②由基金管理人和阳光城设立的 GP 按 80%: 20%比例进行分享，阳光城设立的 GP 分享的前提为需在基金中对每个项目出资不少于 100 万元。

11、退出方式：投资本息回收；担保方资金补足；项目清算或其他股东回购股权。

#### 12 收益分配：

(1) 扣除向基金管理人支付的管理费，向相关方支付各类税费；

- (2) 分配优先级 LP 的实缴出资额；
- (3) 分配优先级 LP 业绩比较基准收益；
- (4) 分配中间级 LP（如有）实缴出资额；
- (5) 分配中间级 LP（如有）业绩比较基准；
- (6) 分配 GP 实缴出资额；
- (7) 分配劣后级 LP 实缴出资额；
- (8) 分配基金管理人和阳光城设立的 GP 对应的业绩报酬①；
- (9) 按照约定比例分配优先级 LP 和中间级 LP 超额收益（如有）；
- (10) 剩余超额收益分配劣后级 LP，直至公司及公司关联公司合计实缴出资总额所获得的年化收益达到 20%/年；
- (11) 分配基金管理人和阳光城设立的 GP 对应的业绩报酬②；
- (12) 剩余部分分配给劣后级 LP。

## 五、投资的目的、存在的风险和对公司的影响

### 1、本次投资的目的及对公司的影响

本公司或其子公司控股的项目公司以自有资金参与设立房地产产业投资基金，主要目的是为了整合合作各方的专业力量与资源优势，通过专业管理和市场化运作，增强公司投资与管理的能力，提高公司资金利用效率，提升公司的持续盈利能力，促进公司的稳定发展。

本次设立房地产产业投资基金的各方均以现金方式出资，完全按照市场规则进行，各方约定的权利义务不存在违反各方《公司章程》和相关法律法规的事项，不存在损害广大中小股东利益的情形。

### 2、本次投资存在的风险

投资基金在投资过程中将受到经济环境、行业周期、投资标的经营管理、交易方案、监管政策等多种因素影响，存在以下风险：

- (1) 存在投资基金未能募集到足够的资金以确保成功设立投资基金的风险。
- (2) 存在投资基金投资的项目在投资实施中可能存在因政策调整、市场准入限制、股权转让限制等因素，导致无法收购的风险。
- (3) 存在因决策失误或行业环境发生重大变化，导致投资项目的经营成果低于

预期的风险以及投资基金因管理风险导致不能按期退出的风险等。

（4）存在投资基金因正常投资事宜发生亏损，且亏损金额大于合伙人实际出资部分，由普通合伙人共同承担该部分损失的风险。

本公司将密切关注基金经营管理状况及投资项目的实施过程，严格风险管控，以切实降低投资风险。

## 六、其他

本公司将根据有关规定，结合基金运营的进展情况及时履行后续信息披露义务。

## 七、备查文件

- 1、公司第九届董事会第五次会议决议；
- 2、合作框架协议草案。

特此公告。

阳光城集团股份有限公司

董事会

二〇一七年五月十九日