

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)

## 主要交易 提供財務資助

### 緒言

於2020年12月至2022年11月期間，本公司的全資附屬公司陽光100集團與借款人簽訂本金總額最高額為人民幣1,110,000,000元的貸款協議(包括人民幣250,000,000元、人民幣550,000,000元、人民幣250,000,000元和人民幣60,000,000元)。

### 上市規則之涵義

每項貸款的適用百分比率均超過5%但低於25%。然而，根據上市規則第14.22及14.23條，貸款應合併計算，併視為根據上市規則第14章計算規模測試的一項交易，因為部分貸款是在12個月內簽訂且尚未償還，貸款1和貸款2均由網信大廈間接擔保，且借款人是金融機構作為資產包交易介紹給本公司。

根據上市規則第14.07條，有關貸款(合併時)的一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，因此授出貸款構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准規定。

本公司承認沒有遵守上市規則第14章中有關貸款的申報、公告及股東批准規定，未及時披露貸款是一個無心之過。

## 緒言

於2020年12月至2022年11月期間，本公司的全資附屬公司陽光100置團與借款人簽訂本金總額最高額為人民幣1,110,000,000元的貸款協議(包括人民幣250,000,000元、人民幣550,000,000元、人民幣250,000,000元和人民幣60,000,000元)。

貸款的背景和主要條款如下：

## 貸款詳情

### 貸款1

#### 貸款1的背景

貸款1包括債務1A和債務1B

#### 債務1A

2018年10月30日，中國融資租賃與長安國際簽訂一份信託貸款合同1A。該合同約定，長安國際作為貸款人向借款人中國融資租賃授出人民幣300,000,000元(「**債務1A**」)。

債務1A由聯合創業，並由北京霄雲以其合法持有的網信大廈提供第二順位抵押擔保。

2019年12月26日，借款人A與長安國際簽訂一份債權轉讓協議1A，約定將信託貸款合同1A項下的債務1A及各擔保合同項下權利轉讓給借款人A，轉讓對價為313,640,865.26元。

#### 債務1B

2017年10月27日，吉林信託與北京恒瑞公司簽訂一份信託貸款合同1B。該合同約定，吉林信託作為貸款人向借款人北京恒瑞公司授出人民幣275,000,000元信託貸款(「**債務1B**」)。

債務1B由(i)喀什泓硯持有的3億股鳳凰資產股權；(ii)何奕瑄持有的1.5億股北京鼎世股權提供質押擔保；以及(iii)網信大廈提供第三順位抵押擔保。

2019年12月26日，吉林信託與借款人A簽訂一份債權轉讓協議1B，約定吉林信託將前述信託貸款合同1B項下的債務1B及各擔保合同項下權利轉讓給借款人A，轉讓對價為282,227,200.00元。

### 貸款1的主要條款

- 日期 : 2021年4月23日
- 訂約方 : (1)陽光100集團(作為貸款人)  
(2)借款人A(作為借款人)
- 本金 : 最高人民幣250,000,000元
- 截至本公告發佈之日 : 人民幣247,165,904.13元  
的未償本金金額
- 利率 : 每年8%
- 違約利率 : 如果借款人A逾期償還貸款，則自提款之日起  
起年利率為24%
- 期限 : 借款人A應在陽光100集團向借款人A發出書  
面還款通知之日起三天內償還
- 還款資金來源 : 借款人A應主動收回債務1A和債務1B，並將  
收回的金額優先用於償還陽光100集團。如  
果借款人A在貸款1到期時無法償還陽光100  
集團，陽光100集團要求借款人A以債務1A和  
債務1B的全部或部分抵償貸款1，借款人A應  
按照陽光100集團的要求予以配合
- 擔保 : 借款人A根據信託貸款合同1A、信託貸款合  
同1B、債權轉讓協議1A和債權轉讓協議1B，  
就中國融資租賃和北京恒瑞公司在債務1A  
和債務1B項下應付本金和利息所產生的應  
收賬款提供質押擔保

## 貸款2

### 貸款2的背景

貸款1包括債務2

### 債務2

2017年11月29日，吉林信託與盈華公司簽訂一份信託貸款合同2，該合同約定吉林信託作為貸款人向借款人盈華公司授出人民幣700,000,000元信託貸款（「**債務2**」）。

債務2由聯合創業和中國融資租賃擔保，並由網信大廈提供第一順位抵押擔保。

2019年12月25日，借款人B與吉林信託簽訂一份債權轉讓協議2，約定吉林信託將前述信託貸款合同2項下的債務2及各擔保合同項下權利轉讓給借款人B，轉讓對價為726,326,275元。

### 貸款2A的主要條款

日期：2020年12月31日

訂約方：(1) 陽光100集團(作為貸款人)  
(2) 借款人B(作為借款人)

本金：最高人民幣300,000,000元

截至本公告發佈之日：人民幣236,000,000元  
的未償本金金額

利率：每年8%

違約利率：如果借款人B逾期償還貸款，則自提款之日起  
年利率為24%

期限 : 借款人B應在陽光100集團向借款人B發出書面還款通知之日起三天內償還

還款資金來源 : 借款人B應主動收回債務2，並將收回的金額優先用於償還陽光100集團。如果借款人B在貸款2A到期時無法償還陽光100集團，陽光100集團要求借款人B以債務2的全部或部分抵償貸款2A，借款人B應按照陽光100集團的要求予以配合

擔保 : 借款人B根據信託貸款合同2和債權轉讓協議2，就盈華公司在債務2項下應付本金和利息所產生的應收賬款提供質押擔保

#### 貸款2B的主要條款

日期 : 2021年3月1日

訂約方 : (1) 陽光100集團(作為貸款人)  
(2) 借款人B(作為借款人)

本金 : 最高人民幣250,000,000元

截至本公告發佈之日 : 人民幣207,311,130.90元  
的未償本金金額

利率 : 每年8%

違約利率 : 如果借款人B逾期償還貸款，則自提款之日起年利率為24%

期限 : 借款人B應在陽光100集團向借款人B發出書面還款通知之日起三天內償還

還款資金來源 : 借款人B應主動收回債務2，並將收回的金額優先用於償還陽光100集團。如果借款人B在貸款2B到期時無法償還陽光100集團，陽光100集團要求借款人B以債務2的全部或部分抵償貸款2B，借款人B應按照陽光100集團的要求予以配合

擔保 : 借款人B根據信託貸款合同2和債權轉讓協議2，就盈華公司在債務2項下應付本金和利息所產生的應收賬款提供質押擔保

### 貸款3

#### 貸款3的背景

貸款3包括債務3

#### 債務3

2018年6月6日，江蘇帝奧與一家金融機構(「**金融機構**」)簽訂一份流動資金貸款合同，該合同約定，金融機構作為貸款人向借款人江蘇帝奧授出人民幣297,000,000元(「**債務3**」)。

債務3由王進飛、蔡麗君、王豔妍和周覓四人提供擔保，並以江蘇帝奧地產和南通錦瑟以其持有的部分土地及房產(「**債務3土地和資產**」)作抵押擔保。

2019年12月31日，借款人C與金融機構簽訂一份債權轉讓協議3，約定將前述流動資金貸款合同項下的債務3及各擔保合同項下權利轉讓給借款人C，轉讓對價為270,085,046.91元。

### 貸款3的主要條款

日期	:	2020年12月29日
訂約方	:	(1) 陽光100集團(作為貸款人) (2) 借款人C(作為借款人)
本金	:	最高人民幣250,000,000元
截至本公告發佈之日 的未償本金金額	:	人民幣206,477,183.30元
利率	:	每年8%
違約利率	:	如果借款人C逾期償還貸款，則自提款之日起 年利率為24%
期限	:	借款人C應在陽光100集團向借款人C發出書 面還款通知之日起三天內償還
還款資金來源	:	借款人C應主動收回債務3，並將收回的金額 優先用於償還陽光100集團。如果借款人C在 貸款3到期時無法償還陽光100集團，陽光100 集團要求借款人C以債務3的全部或部分抵 償貸款3，借款人C應按照陽光100集團的要 求予以配合
擔保	:	借款人C根據信託貸款合同3和債權轉讓協議3， 就江蘇帝奧在債務3項下應付本金和利息所 產生的應收賬款提供質押擔保

## 貸款4的主要條款

日期	:	2022年11月11日
訂約方	:	(1) 陽光100集團(作為貸款人) (2) 借款人A(作為借款人)
本金	:	最高人民幣60,000,000元
截至本公告發佈之日 的未償本金金額	:	人民幣5,243,448.00元
利率	:	每年8%
違約利率	:	如果借款人A逾期償還貸款，則自提款之日起 年利率為24%
期限	:	借款人A應在陽光100集團向借款人A發出書 面還款通知之日起三天內償還
還款資金來源	:	借款人A應主動收回債務1A和債務1B，並將 收回的金額優先用於償還陽光100集團。如 果借款人A在貸款4到期時無法償還陽光100 集團，陽光100集團要求借款人A以債務1A和 債務1B的全部或部分抵償貸款4，借款人A應 按照陽光100集團的要求予以配合
擔保	:	借款人A根據信託貸款合同1A、信託貸款合 同1B、債權轉讓協議1A和債權轉讓協議1B， 就中國融資租賃和北京恒瑞公司在債務1A 和債務1B項下應付本金和利息所產生的應 收賬款提供質押擔保

## 貸款的理由及裨益

集團授出貸款主要出於以下商業原因：

### 貸款1和貸款2

借款人A和借款人B是經由與本公司有長期戰略合作關係的金融機構介紹。

網信大廈作為抵押物為貸款1和貸款2提供了間接擔保。網信大廈是位於北京核心商業區域的一座商業大廈。本公司認為提供貸款1和貸款2可以使本公司有機會以有吸引力的價格獲得網信大廈。

本公司的管理團隊認為，網信大廈可以成為本公司投資組合中的一項有價值的資產，提供貸款1和貸款2使得公司有機會收購網信大廈。根據本公司於2019年12月針對網信大廈進行的一項可行性研究，網信大廈的估值約為12億至13億元人民幣。此外，本公司認為，如果將網信大廈從商業辦公改造為高端服務公寓，納入本公司旗下廣受歡迎的喜馬拉雅公寓系列，它可能會獲得更高估值和回報。本公司對網信大廈的商業潛力充滿信心。本公司還獲得了獨立評估師關於網信大廈於2020年12月31日的初始評估報告。基於市場比較法，網信大廈於2020年12月31日的估值約為13億元人民幣，印證了本公司對該物業公允價值的評估。

在提供貸款1和貸款2之前，本公司法務部門通過搜索公開信息對網信大廈進行了法務盡職調查。搜索結果與公司掌握的擔保情況相符，本公司沒有發現任何其他重要的危險信息。此外，本公司法務部在與外部律師溝通後，還考慮了在相關借款人違約的情況下取得該物業的法律可行性。

本公司認為，在法律上，本公司仍有可能以低於市場價值的折扣價收購網信大廈，因此，本公司決定提供貸款1和貸款2。

### 貸款3

借款人C是經由與本公司有長期戰略合作關係的金融機構介紹。

貸款3由債務3土地和資產間接擔保。據本公司瞭解，債務3土地和資產的價值超過人民幣10億元，本公司查閱的檔包括：(i)金融機構與江蘇帝奧地產簽訂的四份抵押協議以及金融機構與南通錦瑟簽訂的兩份抵押協議中列出的債務3土地和資產清單；以及(ii)金融機構從獨立評估機構獲得的有關債務3土地和資產的估值報告。

### 貸款4

正如本公告下文「貸款情況更新」一節所述，借款人A已對債務1A和債務1B的最終借款人等提起法律訴訟，要求償還債務1A和債務1B的未償本金和應計利息，並強制執行對網信大廈的押記。考慮到借款人A就債務1A和債務1B採取的法律行動和利益與本集團的利益相一致，及借款人A的現金流需求，集團因此向借款人A授出了貸款4。

此外，每筆貸款的利率均由陽光100集團與借款人經公平磋商後協定，並充分考慮了雙方的現金流需求及市場上類似貸款所提供的利率。因此，董事會(包括審核委員會)認為各項貸款涉及的交易均按正常商業條款進行，各項貸款的條款公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

### 有關訂約方的資料

#### 本公司、本集團及陽光100集團

本公司是一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其已發行股票在聯交所主板上市。公司的主要業務為投資控股。本集團主要在中國從事物業及土地開發、物業投資與物業管理及酒店經營。

陽光100集團是一間於2001年4月19日根據中國法律成立的有限責任公司，目前為本公司的全資附屬公司。該公司主要從事投資控股業務。

## 借款人A

瀋陽融宇達企業管理服務有限公司是一間於中國境內成立的有限責任公司。該公司主要從事企業管理，企業管理諮詢，企業形象策劃，住房租賃，非居住房地產租賃，物業管理，停車場服務，酒店管理，廣告製作，廣告設計、代理及廣告發佈。借款人A在相關時間由鄭文朝個人全資擁有。

## 借款人B

無錫市普易達電子有限公司是一間於中國境內成立的有限責任公司。該公司主要從事電子產品、五金交電、通用機械及配件、建築用材料的銷售及百貨零售。借款人B在相關時間分別由羅琦及劉丹華兩名人士擁有60%及40%權益。

## 借款人C

武漢睿迪易達管理諮詢有限公司是一間於中國境內成立的有限責任公司。法定代表人為柳萍。該公司主要從事企業管理諮詢、企業行銷策劃、房地產信息諮詢及對房地產專案的投資。借款人C由張雷個人100%擁有，張雷在相關時間是本公司兩家附屬公司隨州陽光一百置業有限公司和武漢興和世紀建築裝飾工程有限公司的監事。由於根據上市規則第14A.09條，關聯附屬公司隨州陽光一百置業有限公司和武漢興和世紀建築裝飾工程有限公司合計為非重要附屬公司，因此根據上市規則第14A章，張雷和借款人C不屬於本公司的關連人士。截至本公告發佈之日，據公司所知、所悉和所信，柳萍是借款人C的唯一股東。

除上述披露外，就董事在相關時間作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，各借款人及債務1A、債務1B、債務2和債務3的最終借款人、質押人、擔保人和抵押擔保人及其各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

## 上市規則之涵義

每項貸款的適用百分比率均超過5%但低於25%。然而，根據上市規則第14.22及14.23條，貸款應合併計算，並視為作根據上市規則第14章計算規模測試的一項交易，因為部分貸款是在12個月內簽訂且尚未償還，貸款1和貸款2均由網信大廈間接擔保，且借款人是金融機構作為資產包交易介紹給本公司。

根據上市規則第14.07條，有關貸款(合併時)的一項或多項這用百分比率超過25%但低於75%，因此授出貸款構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准規定。

本公司承認沒有遵守上市規則第14章中有關貸款的申報、公告及股東批准規定，未及時披露貸款是一個無心之過。

## 內部控制措施

為防止今後發生類似事件，公司採取了以下主要內部控制措施：

1. 本公司已本公告，告知股東有關貸款的詳情；
2. 本公司已聘請內部控制顧問，審查(其中包括)有關付款和合規等方面的內部控制政策和程序；
3. 公司的關連人清單已經更新、批准並在高級管理層中傳閱；
4. 完成了對高級管理人員、財務人員及員工的培訓；
5. 指定專人負責在進行重大交易前進行比例測試，並妥善保存比例測試記錄，以供日後參考；

6. 為每位審批人設定付款審批和貸款合同審批的上限。當付款或貸款金額超過上限時，需要兩名執行董事的批准；以及
7. 公司還聘請了外部內部控制顧問，定期對公司進行內部控制審查。

## 貸款情況更新

截至本公告發佈之日，陽光100集團尚未向任何借款人發出書面還款通知，因此目前沒有任何貸款逾期。

借款人A已向北京恒瑞公司(債務1B的最終借款人)、北京霄雲(網信大廈業主)和喀什鴻硯(債務1B的質權人)提起法律訴訟，要求索賠債務1B項下的未償還本金和應計利息，並強制執行抵押物網信大廈。2023年3月，中國法院作出判決，裁定(其中包括)(i)北京恒瑞公司立即支付瀋陽融宇達期內貸款本、息合計2.79億元；(ii)北京恒瑞公司支付瀋陽融宇達自2019年9月21日起至實際支付日止的利息(按年息24%計算)；(iii)瀋陽融宇達有權處置網信大廈，其收益應根據判決和抵押登記順位優先支付；(iv)瀋陽融宇達有權對喀什鴻硯提供質押的鳳凰資產管理有限公司3億股股權進行處置。處置所得，在本案判決的給付款範圍內優先受償。北京霄雲和喀什鴻硯已提起上訴，上訴正在進行中。

借款人A還對中國融資租賃(債務1A的最終借款人)、北京霄雲(網信大廈業主)和聯合創業(債務1A的擔保人)提起法律訴訟，要求索賠債務1A項下的未償還本金和應計利息，並強制執行抵押物網信大廈。2023年7月，中國法院作出判決，裁定(其中包括)(i)中國融資租賃立即支付瀋陽融宇達期內貸款本、息合計3.33億元；(ii)中國融資租賃支付瀋陽融宇達自2020年11月2日起至實際支付日止的利息(按年息24%計算)；以及(iii)瀋陽融宇達有權處置網信大廈，其收益應根據判決和抵押登記順位優先支付。判決將在上訴期(2023年8月6日)屆滿後成為最終判決並生效。截至本文件提交之日，就本公司所知、所悉及所信，瀋陽融宇達尚未收到法院的任何上訴通知。

借款人B已對盈華公司(債務2的最終借款人)、北京霄雲(網信大廈業主)、中國融資租賃和聯合創業(債務2的擔保人)提起法律訴訟，要求索賠債務2項下的未償還本金和應計利息，並強制執行抵押的網信大廈。北京霄雲提出管轄異議，法院於2023年6月13日作出駁回管轄異議的判決。2023年6月27日，北京霄雲就管轄異議提起上訴，目前尚在法院待審。

除上文披露外，本公司未曾就貸款、債務1A、債務1B、債務2和債務3提起任何其他法律程序，據董事在相關時間作出一切合理查詢後所知、所悉和所信，借款人也未曾就貸款、債務1A、債務1B、債務2和債務3提起任何其他法律程序。

本公司將繼續密切關注此事的任何進一步發展，並將遵守上市規則在適當的時候發佈進一步公告，以通知其股東。

## 恢復買賣

應本公司要求，本公司股份已自2022年4月1日上午9時正起於聯交所暫停買賣。本公司已申請於2023年9月21日上午9時正起恢復本公司股份在聯交所買賣。

## 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：

「北京鼎世」	指	北京鼎世盈嘉商貿有限公司，一間於中國境內成立的有限責任公司
「北京恒瑞公司」	指	北京聯合恒瑞投資管理有限公司，一間於中國境內成立的有限責任公司
「北京霄雲」	指	北京霄雲華園置業有限公司，一間於中國境內成立的有限責任公司
「董事會」	指	董事會

「借款人A」	指	瀋陽融宇達企業管理服務有限公司，一間於中國境內成立的有限責任公司
「借款人B」	指	無錫市普易達電子有限公司，一間於中國境內成立的有限責任公司
「借款人C」	指	武漢睿迪易達管理諮詢有限公司，一間於中國境內成立的有限責任公司
「借款人」	指	借款人A、借款人B和借款人C
「長安國際」	指	長安國際信託股份有限公司，一間於中國境內成立的有限責任公司
「中國融資租賃」	指	中國融資租賃有限公司，一間於中國境內成立的有限責任公司
「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的有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「債權轉讓協議1A」	指	2019年12月26日，借款人A與長安國際簽訂一份債權轉讓協議1A，約定將信託貸款合同1A項下的債務1A及各擔保合同項下權利轉讓給借款人A，轉讓對價為313,640,865.26元。
「債權轉讓協議1B」	指	2019年12月26日，吉林信託與借款人A簽訂一份債權轉讓協議1B，約定吉林信託將前述信託貸款合同1B項下的債務1B及各擔保合同項下權利轉讓給借款人A，轉讓對價為282,227,200.00元。

「債權轉讓協議2」	指	2019年12月25日，借款人B與吉林信託簽訂一份債權轉讓協議2，約定吉林信託將前述信託貸款合同2項下的債務2及各擔保合同項下權利轉讓給借款人B，轉讓對價為726,326,275元。
「債權轉讓協議3」	指	2019年12月31日，借款人C與金融機構簽訂一份債權轉讓協議3，約定將前述流動資金貸款合同項下的債務3及各擔保合同項下權利轉讓給借款人C，轉讓對價為270,085,047元。
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「江蘇帝奧」	指	江蘇帝奧控股集團股份有限公司，一間於中國境內成立的有限責任公司
「江蘇帝奧地產」	指	江蘇帝奧地產發展有限公司，一間於中國境內成立的有限責任公司
「吉林信託」	指	吉林省信託有限責任公司，一間於中國境內成立的有限責任公司
「喀什泓硯」	指	喀什泓硯清潔能源有限公司，一間於中國境內成立的有限責任公司
「聯合創業」	指	聯合創業融資擔保集團有限公司，一間於中國境內成立的有限責任公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款1」	指	陽光100集團根據與借款人A於2021年4月23日簽訂的貸款協議授出人民幣250,000,000元貸款

「貸款2A」	指	陽光100集團根據與借款人B於2020年12月31日簽訂的貸款協議授出人民幣300,000,000元貸款
「貸款2B」	指	陽光100集團根據與借款人B於2021年3月1日簽訂的貸款協議授出人民幣250,000,000元貸款
「貸款2」	指	貸款2A和貸款2B
「貸款3」	指	陽光100集團根據與借款人C於2020年12月29日簽訂的貸款協議授出人民幣250,000,000元貸款
「貸款4」	指	陽光100集團根據與借款人A於2022年11月11日簽訂的貸款協議授出人民幣60,000,000元貸款
「貸款」	指	貸款1、貸款2、貸款3和貸款4
「南通錦瑟」	指	南通錦瑟房地產有限公司，一間於中國境內成立的有限責任公司
「鳳凰資產」	指	鳳凰資產管理有限公司，一間於中國境內成立的有限責任公司
「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
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股東」	指	股份的持有人
「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

「陽光100集團」	指	陽光壹佰置業集團有限公司(原名北京陽光壹佰房地產開發有限責任公司和北京陽光壹佰置業集團有限公司)，一間根據中國法律於2001年4月19日成立的有限責任公司，目前為本公司的全資附屬公司
「信託貸款合同1A」	指	中國融資租賃與長安國際於2018年10月30日簽訂的信託貸款合同
「信託貸款合同1B」	指	吉林信託與北京恒瑞公司於2017年10月23日簽訂的信託貸款合同
「信託貸款合同2」	指	吉林信託與盈華公司於2017年11月29日簽訂的信託貸款合同
「網信大廈」	指	中冶霄雲國際A座寫字樓，位於北京市朝陽區霄雲路28號院2號樓，建築面積22052.36平米，為北京霄雲合法持有
「流動資金貸款合同」	指	江蘇帝奧與金融機構於2018年6月6日簽訂的貸款合同
「盈華公司」	指	盈華融資租賃有限公司，一間於中國境內成立的有限責任公司

承董事會命  
**陽光100中國控股有限公司**  
**易小迪**  
主席兼執行董事

中國北京  
2023年9月20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；以及本公司獨立非執行董事為顧雲昌先生、黃博愛先生及李春平先生。