

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)

### 內幕消息

- (1) 達成復牌指引
- (2) 針對審計問題的回復
- (3) 內部控制審查及改進
- (4) 恢復買賣

本公告乃由陽光100中國控股有限公司(「本公司」，連同其子公司統稱「本集團」)謹根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第13.09條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部而作出。

茲提述本公司日期為2022年3月31日、2022年5月10日、2022年7月22日及2022年6月29日的公告，內容有關暫停買賣本公司股份、本公司更換核數師、聯交所復牌指引及達成復牌指引(「該等公告」)。

## 1. 達成復牌指引

誠如該等公告所披露，鑒於本集團截至2021年12月31日止年度之經審核初步業績(「2021年經審核年度業績」)延遲刊發，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。

於2022年6月24日，本公司收到聯交所的函件，當中載列就恢復本公司股份於聯交所買賣所訂明的指引(「復牌指引」)。本公司僅此宣佈已按以下基準達成復牌指引。

## 復牌指引1-刊發上市規則規定的所有未刊發財務業績及處理任何審核修訂

本公司已於2023年9月20日刊發2021年經審核年度業績、截至2022年6月30日止六個月之初步中期業績、截至2022年12月31日止年度之經審核初步業績(「**2022年經審核年度業績**」)及截至2023年6月30日止六個月之初步中期業績。截至本公告發佈之日，根據上市規則規定本公司已無其他尚待刊發的財務業績。

請參閱下文本公告中標題為「對審計問題的回復」一節，了解有關審計問題導致2021年經審核年度業績延遲刊發的進一步信息。

## 復牌指引2-證明本公司遵守上市規則第13.24條

### **足夠的業務**

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。

根據本公司2022年經審核年度業績披露，本集團(i)經審核毛利約為人民幣455.9百萬元；及(ii)截至2022年12月31日的年度經審核收入約為人民幣2,357.6百萬元。此外，本集團的合約銷售金額為人民幣1,205百萬元(包括來自少數股東權益項目的銷售金額約為人民幣440百萬元)，對應的合同銷售面積約為106,454平方米。

### **足夠的資產**

截至2022年12月31日，本集團的(i)資產總額約為人民幣52,383.1百萬元；及(ii)截至2022年12月31日止淨資產約為人民幣3,986.1百萬元，詳見本公司2022年經審核年度業績。

本公司董事會(「**董事會**」)認為，本集團具有充足的營運水準和足夠價值的資產支持其營運以滿足上市規則第13.24條的規定，並保證公司股票繼續在聯交所上市。因此，本公司認為已經履行復牌指引第2項。

## 復牌指引3—公佈所有重要信息，以供本公司股東及投資者評估其狀況

自本公司的股份暫停買賣以來，本公司持續向市場更新最新進展情況，使其股東及其他投資者知悉最新進展，以評估本公司狀況。請參閱本公司於2022年4月1日至2023年9月20日期間發佈的公告。本公司已遵守證券及期貨條例(香港法律第571章)第XIVA部適用的上市規則和內部信息的披露，並公佈與本集團有關的所有重要信息，供本公司股東及投資者評估集團狀況。據此，本公司認為已經履行復牌指引第3項。

### 2. 針對審計問題的回復

茲提述本公司日期為2022年5月10日及2022年7月22日之公告，內容有關本公司更換核數師。誠如上述公告所披露，本公司前任核數師在致本公司的函件中指出了若干需要解釋及／或支持文件的事項(「未決事項」)。本公司的核數師中審眾環(香港)會計師事務所有限公司(「中審眾環」)已經進行了審計工作，並對未決事項形成了意見。本公司及其審核委員會(「審核委員會」)亦已就未決事項進行考慮並形成意見。董事會希望向本公司的股東和潛在投資者提供以下補充信息。

#### (1) 向第三方提供貸款及支付財務顧問費和利息費用(「交易」)及其與上市規則有關的影響

##### 背景資料

本公司的前任核數師注意到，截至2021年12月31日，本公司有金額為人民幣1,389.9百萬元的應收款。其中，人民幣838.1百萬元與本公司於2020年12月至2021年4月期間向若干第三方授出的若干定期貸款(「貸款」)有關，而人民幣551.8百萬元為根據若干貸款協議(「貸款協議」)及若干財務顧問協議(「財務顧問協議」)於2021年4月至2021年7月向若干第三方支付的融資成本(包括利息費用及財務顧問費)。本公司的前核數師進一步注意到，根據上市規則第14章及14A章，貸款可能構成本公司之須予公佈交易及／或關連交易。

貸款包括三筆貸款，最高本金金額分別為人民幣250,000,000元、人民幣550,000,000元和人民幣250,000,000元。其中兩筆貸款以位於北京主要商業區的一棟商業大廈(「大廈」)作為抵押物提供間接擔保，所有三筆貸款的借款人均由一家金融機構作為資產包交易介紹給本公司。集團發放貸款的主要原因是考慮到發放貸款後，公司將有機會以具有吸引力的價格收購該大廈。詳情請參閱本公司日期為2023年9月20日有關提供財務資助的主要交易公告。

集團在2020年3月至2021年3月期間與三位貸款人簽訂了貸款協議。其中一位向集團提供人民幣200百萬元貸款的貸款人是子公司層面的關連人士。由於人民幣200百萬元貸款是按一般商業條款或更佳條款發放，根據上市規則第14A.90條，該貸款完全豁免遵守申報、公告和獨立股東批准的規定。集團亦於2020年9月至2021年3月期間與四位財務顧問簽訂了財務顧問協議。財務顧問利用其知識、經驗及人脈為公司尋找和獲取資金，以滿足公司的短期流動資金需求。2020年初，受新冠疫情及相應防控措施的影響，公司在2020年開始出現流動性問題。有息負債、公司債務和利息需到期償還。為防止出現債務違約而引起連鎖不良反應，在財務顧問的協調下，公司簽訂了這些貸款協議，以獲取短期資金來償還公司到期債務。

## 中審眾環所做的審計工作

在處理這些事項時，中審眾環執行了若干精確的審計程序，包括但不限於：(1)與集團管理層討論及了解交易和貸款的背景(包括性質、商業理由、經濟實質和交易對手的關係)，並參考本集團與前任核數師之間的相關往來函件、相關證明文件(包括協議及其他交易記錄)、外部專業法律諮詢及與選定交易對手面談；(2)審查及評估交易付款的內部程序和控制措施；(3)參照本集團的內部信貸評估及外部專業估值師的意見，評估貸款的預期信用損失(「**預期信用損失**」)準備金；以及(4)評估公司截至2021年12月31日止年度綜合財務報表(「**2021年度綜合財務報表**」)中對關聯／連方交易及餘額披露。

## 中審眾環的觀點和重大發現

### 交易背景

儘管與貸款方簽訂的某些貸款協議和財務顧問協議未由交易對手正式簽署和／或由集團保留，但已直接向交易對手發出確認函和／或安排與交易對手進行面談，以確認相關的主要交易條款。2021年度綜合財務報表中，本集團已在與貸款方簽訂的貸款協議和財務顧問協議項下的應付債務進行了充分的計提。

中審眾環對於管理層所提供的並在2021年度綜合財務報表中披露的交易和貸款的背景(包括性質、商業理由、經濟實質和交易對手的關係)沒有發現與之相矛盾的證據。

### 內部控制

對於企業管治的最佳做法，中審眾環建議集團制定一個更明確的內部控制政策和付款審批矩陣程序。詳情請參閱本公告下文「內部控制審查及改進」一節。

## 預期信用損失準備金

中審眾環認為貸款的預期信用損失準備金已在2021年度綜合財務報表中得到適當確認和披露。

## 關聯／連方交易和餘額的披露

中審眾環認為，2021年度綜合財務報表已根據《香港會計準則第24號》對關聯方進行了充分披露。已確定符合上市規則規定的潛在關連人士，並已通知管理層作進一步評估。

## 公司及審核委員會的意見

本公司及審核委員會認為，在管理層進一步澄清交易性質及與核數師達成會計處理結論之前，會計團隊最初不慎將人民幣551.8百萬元的財務費用在業務團隊提供的背景資料有限和／或溝通不暢的情況下，計入本集團未經審計管理賬目中的「應收賬款」科目，此會計差錯並不異常。

公司及審核委員會對交易的付款安排及2021年度綜合財務報表中的會計處理(包括貸款及其應計利息、預期信用損失準備、財務費用等)表示滿意。特別是本公司及審核委員會認為本集團根據貸款協議和財務顧問協議進行交易和貸款具有充分的商業理由及經濟實質。從公司流動性狀況而言，公司獲得的相關貸款所產生的相對較高的總融資成本是合理的，而且獲得該等融資以維持公司的流動性符合公司股東的整體最佳利益。

本公司及審核委員會認為，經本公司兩名董事授權的交易付款符合本公司內部控制及企業管治政策。為了更好地提升企業治理水平，本公司及審核委員會同意中審眾環的建議，即採用內部控制和公司管治的最佳做法。因此內部控制強化措施已有序進行並實施。詳情請參閱本公告下文「內部控制審查及改進」一節。

參考專業估值師對貸款的信用評估報告以及管理層對相關信用風險敞口的評估，本公司及審核委員會認為已在2021年度綜合財務報表中適當確認並披露了足夠的預期信用損失準備金。

本公司及審核委員會已審閱中審眾環就潛在關連人士評估得出的工作結論，並確認貸款交易對手不涉及上市規則下的任何關連人士。本公司還被告知，根據上市規則第14章，貸款協議在合計基礎上構成了本公司的主要交易。本公司承認未能遵守上市規則第14章中有關貸款的申報、公告及股東批准規定，構成違反上市規則的行為。未能及時披露貸款是一個無心之過，部分原因是本公司在簽訂貸款之時或前後公司發生人員變動，導致對上市規則的誤解。詳情請參閱本公司日期為2023年9月20日發佈的公告。公司也承認其內部控制程序存在缺陷。詳情請參閱本公告下文「內部控制審查及改進」一節。

## **(2) 關於逾期貸款和借款、債券和票據的違約和交叉違約、與持續經營相關的重大不確定性**

### **背景**

若干貸款和借款已逾期。此外，某些債券和票據亦已逾期，並觸發了若干優先綠色票據和優先票據的交叉違約。

前任核數師未能獲得關於綜合財務報表中貸款和借款分類以及與評估或然負債和持續經營基礎有關的審計工作的足夠資料及／或證明文件用於編製2021年度綜合財務報表。

## **中審眾環所做的審計工作**

在處理這些事項時，中審眾環執行了若干精確的審計程序，包括但不限於：(1)通過審查相關貸款協議和合同，評估逾期貸款和借款，債券和票據的違約和交叉違約(「**逾期、違約和交叉違約**」)及或然負債的分類、披露和確認，與集團管理層討論了解逾期、違約和交叉違約的最新情況，了解與主要債權人的最新談判情況及和解計畫(如有)，並進行訴訟查詢；以及(2)了解及評估管理層對與持續經營相關的重大不確定性的評估。

## **中審眾環的觀點和重大發現**

中審眾環認為，有關逾期、違約和交叉違約及或然負債的事實和情況已在2021年度綜合財務報表中適當披露，2021年度綜合財務報表中對逾期、違約和交叉違約影響的認定、計量和披露是適當的。由於逾期、違約和交叉違約，導致存在與持續經營相關的多重重大不確定性，2021年度綜合財務報表中已充分披露公司為解決持續經營問題採取的措施(「**公司措施**」)。然而，公司措施的未來潛在結果有關的多重重大不確定性仍未解決，在沒有任何已承諾的債務重組和/或未來融資計劃的情況下，無法通過披露的方式解決此類多重重大不確定性。由於與持續經營相關的多重重大不確定性，中審眾環就2021年度綜合財務報表出具無法表示意見的審計意見。

## 公司及審核委員會的意見

儘管如此，公司及審核委員會仍對公司的持續經營狀況持樂觀態度。然而，公司及審核委員會認識到，在沒有承諾債務重組和／或未來融資計劃的情況下，公司尚無法完全解決多重重大不確定性。

審核委員會已審閱截至2021年12月31日止年度審計報告(包括無法表示意見的審計意見)，並與公司管理層和核數師討論了無法表示意見的審計意見。審核委員會同意公司管理層關於無法表示意見的審計意見之觀點，並同意中審眾環就2021年度綜合財務報表有關持續經營發表無法表示意見的審計意見。審核委員會與公司之間就無法表示意見的審計意見沒有任何分歧。

### 3. 內部控制審查及改進

本公司已接受中審眾環有關改進並提升內部控制管理的建議，並聘請外部第三方內部控制顧問(「顧問」)進行內部控制審查，協助管理層改進本公司的內部控制體系。

#### 內部控制審查的工作範圍

內部控制審查對本集團制定的程序、制度和監督措施的有效性進行記錄、測試和評估，審查範圍涵蓋本集團的以下公司：

- 本公司；以及
- 陽光壹佰置業集團有限公司

審查涵蓋了上述公司的以下營運循環：

- 上市規則第14章和第14A章之須予公佈交易及關連交易程序；
- 付款管理循環；及
- 借款管理循環

## 主要缺陷

以下是顧問在內部控制審查中發現的主要缺陷：

### 內部控制審查中發現的主要缺陷

#### **1 上市規則第14章和第14A章之須予公佈交易及關連交易程序**

本公司的前核數師注意到截至2021年12月31日，本公司有金額為人民幣1,389.9百萬元的應收款。其中，人民幣838.1百萬元與本公司於2020年12月至2021年4月期間向若干第三方授出的若干定期貸款(即貸款)有關，而人民幣551.8百萬元為根據若干貸款協議及若干財務顧問協議於2021年4月至2021年7月向若干第三方支付融資成本(包括利息費用及財務顧問費)。本公司的前核數師進一步注意到，根據上市規則第14章及14A章，貸款可能構成本公司之須予公佈交易及／或關連交易。

然而，本公司未能遵守上市規則第14章中有關貸款的申報、公告及股東批准規定。

顧問建議，在進行主要交易之前，應指定專人進行規模測試。顧問亦建議應妥善保存規模測試記錄，以供日後查閱之用。

本公司已於2023年9月20日發佈就第十四章有關貸款須予公佈交易之公告。詳情請參閱該公告。公司已落實上述建議。

## **2 付款管理循環**

在付款審批方面，本公司和陽光壹佰置業集團有限公司均未設立各審批人的付款審批金額上限。

顧問建議在授權矩陣中為每一位審批人設定有關付款審批金額上限。

本公司已修訂審批權限表，並為審批人設定了審批金額上限。當審批金額超過上限時，則需要兩名執行董事的批准。

## **3 借款管理循環**

在貸款合同審批方面，本公司和陽光壹佰置業集團有限公司均未設定各審批人融資類合同的審批金額上限。

顧問建議在授權矩陣中為每一位審批人設定貸款合同審批金額上限。

本公司已修訂融資管理辦法及審批權限表，並為每一位審批人設定了審批金額上限。當貸款金額超過最高限額時，則需要兩名執行董事的批准。

顧問還對已發現的缺陷及風險提出了其他相應的整改意見，公司已積極採取措施落實意見。這些措施包括對公司董事、公司高級管理層及公司員工進行培訓，加強和制定適當的內部控制管理和公司管治政策。整改計劃有序進行並已完成：本公司多項管治政策已修訂並獲得批准，包括付款政策及融資政策；關連人清單已更新及批准並在公司高級管理層中傳閱；對高級管理層、財務人員及員工的多次培訓也已完成。

本公司進一步聘請外部內部控制顧問定期對公司的以下方面進行內部控制審查：(i)上市規則第14章和第14A章之須予公佈交易及關連交易程序；(ii)付款管理循環；及(iii)借款管理循環。

基於上述情況，公司和審核委員會認為公司已制定足夠的內部控制制度和程序，以履行上市規則規定的義務。顧問將於內部控制整改完成1-2個月並在獲得足夠的交易樣本後進行進一步審查，以確保內部控制得到有效實施。

#### 4. 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於聯交所的買賣。

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  
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。