

7月16日，阳光100中国（02608.HK）披露了一纸担保公告，董事会主席易小迪与控股股东广西万通，为其附属公司温州中心大厦的建设提供了19.8亿的融资担保。

2019年11月，阳光100收购了该项目剩余的49%股权，全资控股了温州中心项目。两年后，项目仍处在源源不断的投入期。

同一天，远在1400公里外的天津阳光100天塔喜马拉雅，却迎来了截然相反的命运。它已被阳光100悄悄摆上了货架。

阳光100天塔喜马拉雅的项目公司，为天津琅壹达企业管理有限公司（以下简称“天津琅壹达”），后者此前由阳光100持股80%，是由阳光100在2019年9月拿下的。目前阳光100已经退出该项目的投资，新接盘方是昆仑信托。

喜马拉雅被认为是阳光100转型“非住宅”的三大主力产品线之一，近些年在高端服务公寓领域已小有名气。而天津阳光100天塔喜马拉雅项目，因优越的地理位置，更是阳光100主推的力作。

如今，随着阳光100的退出，天津阳光100天塔喜马拉雅或将成为其首个整体出售的喜马拉雅项目。

新接盘方昆仑信托

详细的工商登记信息显示，7月16日当天，天津琅壹达的投资方出现变更，大股东由阳光100变更为昆仑信托有限责任公司（以下简称“昆仑信托”）。

此前，天津琅壹达由阳光100持股80%，北京金蚁咨询有限公司持股20%；变更完成后，昆仑信托代替阳光100成为大股东，持有天津琅壹达80%。剩下的20%仍由北京金蚁持有。

此举意味着，阳光100将彻底退出天津琅壹达。

天津琅壹达为天津阳光100天塔喜马拉雅的项目公司。该项目最大的亮点，是位置极其优越。其所处的天津南开水上奥体板块，是当之无愧的富人区。

项目东面与415.2米高的地标天津电视塔仅一路之隔，西边便是天津规模最大的综合性公园——水上公园，有得天独厚的地理优势。

事实上，该项目最先由雅戈尔所拿，阳光100是后来被引进联合开发。只是随后，后来者阳光100完成了对项目剩下股权的收购，控制并持有了该项目。

早在2018年4月，雅戈尔资子公司苏州琅壹达企业管理有限公司（以下简称“苏州琅壹达”）通过法拍，以10亿元成功竞的天津市南开区卫津南路与天塔道交口西南侧亿豪大厦房地产项目。该标的总建筑面积9.49万平米，土地使用面积9120.3平米。

雅戈尔拍下时，项目为空置、毛坯状态。

亿豪大厦最早建成于2011年左右，为3栋41层的建筑，包括商业裙房、写字楼、公寓、车库及附属用房等，原本为开发商弘泽旗下的商业综合体。但由于资金问题，项目开发停摆，烂尾多年。

雅戈尔拿下项目后，2018年6月，阳光100、上海雅戈尔、宁波泓懿三方订立合资协议，向苏州琅壹达注资。完成后，项目由阳光100、上海雅戈尔及宁波泓懿拥有20%、40%及40%股权。随后，亿豪大厦有了全新的名字——天塔喜马拉雅。

当年9月，天津琅壹达通过吸收合并的方式，完成对苏州琅壹达的合并。合并完成后，苏州琅壹达注销，天津琅壹达作为合并后公司继续存续。合并各方的债权、债务由天津琅壹达承继。自此，天塔喜马拉雅的项目公司变为了天津琅壹达。

阳光100对项目的并表控制则发生在一年之后。

2019年9月，阳光100以最高代价4.41亿元向上海雅戈尔以及宁波泓懿收购天津阳光100天塔喜马拉雅项目剩余80%股权。收购完成后，阳光100将持有了项目100%股权。只是后来，阳光100又将天津琅壹达的20%股权转给了北京金蚁，自己保留80%。

资料显示，北京金蚁成立于2019年9月，注册资本仅500万元，法定代表人、执行董事胡素坤。该公司疑似与法定代表人为中信资本的多家企业有所关联。

“精简”非住宅

极其核心的交通、地理位置，正是阳光100旗下喜马拉雅高端服务公寓产品所追求的。2014年香港主板上市后，易小迪提出了向街区综合体转型的目标，阳光100成为了当时为数不多的以非住宅业务为主的房企。

随后，该公司发展出了街区商业综合体、喜马拉雅服务式公寓、阿尔勒小镇三个产品系列。而街区综合体、喜马拉雅更成为阳光100“租售结合”商业模式下的主力产品。

2018年7月，位于重庆CBD“金三角”的重庆阳光100喜马拉雅作为该公司旗下首个喜马拉雅系项目正式开业。其主打知识精英阶层、移动商旅客群的产品定位一度引起热议。

自2014年旗下喜马拉雅酒店服务公寓诞生以来，7年时间，阳光100已在重庆、天津、无锡、温州、烟台、潍坊、岳阳等城市落地。在天津，除了此次转让予昆仑信托的阳光100天塔喜马拉雅项目，阳光100在2018年还收购了天津丽津大厦项目，打造为南开喜马拉雅项目。

据了解，阳光100全新打造的天津阳光100天塔喜马拉雅，近10万平方米，被誉为天津城市地标综合体。其中A、B座为服务公寓，面积3.99万平方米；C座为行政公馆，面积2.03万平方米；D座6层裙楼为商业，面积1.81万平方米。

根据该公司2020年年报，天津阳光100天塔喜马拉雅项目完工进度已达71%，预计竣工时间为2021年。2019年、2020年，该项目已为阳光100贡献了5.75亿元以及5.31亿元的合约销售。期间，该公司两年的销售金额分别为103.38亿元、105.3亿元。

2020年，受疫情的冲击及金融端调控，喜马拉雅公寓及商业街项目产品销售经受较大的挑战与困难。及至年底，产品库存达到190亿。

据了解，该公司此前存货中非住宅产品占到50%以上，为应对过去一年的挑战，阳光100迅速调整，加大了原有住宅项目的开发力度。

事实上，为度过转型的阵痛，阳光100在2019年时就曾频繁出售旗下项目。当中包括出售重庆项目予融创中国，以及将广东清远项目售予佳兆业。而此次，将天津阳光100天塔喜马拉雅转让，或许也有预兆。

乐居财经查阅了解，2020年12月23日，阳光100将持有的天津琅壹达8800万元股权数额出质，质权人为南宁长源投资管理有限公司。该部分股权数额是阳光100所持有的全部股份。出质目前仍为有效状态。

随着阳光100彻底退出天津琅壹达，天津阳光100天塔喜马拉雅或将成为其首个整体出售的喜马拉雅项目。

本文源自乐居财经