

阳光城集团股份有限公司 关于拟以长租公寓资产支持专项计划 开展创新型资产运作模式的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

阳光城集团股份有限公司（以下简称“公司”）2018年2月11日第九届董事局第二十八次会议审议通过了《关于公司拟以长租公寓资产支持专项计划开展创新型资产运作模式的议案》（详见公告2018-030）。2018年4月4日，公司收到深圳证券交易所《关于中信证券“中信证券-阳光城长租公寓系列资产支持专项计划”符合深交所挂牌条件的无异议函》，文件指出“该专项计划采取分期发行方式，发行总额不超过30亿元，发行期数不超过4期”，与此前审议议案存在差异，现公告如下：

为优化公司债务结构，为产业转型及轻资产运营提供有利条件，公司拟通过创新融资工具盘活存量资产。公司作为承租人拟以上海盈标企业管理有限公司（以下简称“上海盈标”）持有的上海馨乐庭物业为底层资产整体包租，并以此设立长租公寓类REITs资产支持专项计划，开展资产证券化融资工作，预计第一期发行总规模不超过12.1亿元。

根据相关法律法规及公司章程的规定，本次开展证券化融资事项，不构成关联交易，未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，已经公司第九届董事局第三十七次会议审议通过，无需提交公司股东大会审议批准。

一、发行要素

- 1、挂牌场所：拟申请在深圳证券交易所挂牌；
- 2、储架额度：注册储架30亿元，根据达到发行条件的项目分期发行，注册有效期2年；
- 3、第一期发行总规模：不超过12.1亿元，具体资产支持证券分层情况以本次长租公寓类REITs资产支持专项计划设立时签署的专项计划文件为准；

- 3、基础资产：单一资金信托的信托受益权；
- 4、产品期限：不超过18年，具体各档资产支持证券年限情况以此次长租公寓类REITs资产支持专项计划设立时签署的专项计划文件为准；
- 5、利率：以届时市场利率发行为准；
- 6、募集资金用途：拟用于相关监管部门所允许的用途范围，包括但不限于偿还公司债务、补充流动资金等；
- 7、公司担任本次资产支持专项计划的流动性支持承诺人和差额补足义务人；
- 8、专项计划所涉及的其他主要参与方：
 - (1) 中信证券股份有限公司拟担任此次资产支持专项计划的计划管理人和销售机构；
 - (2) 华泰证券股份有限公司拟担任此次资产支持专项计划的代理销售机构；
 - (3) 北京市中伦(上海)律师事务所拟担任此次资产支持专项计划的法律顾问；
 - (4) 普华永道会计师事务所(特殊普通合伙)拟担任此次资产支持专项计划的会计师；
 - (5) 中诚信证券评估有限公司拟担任此次资产支持专项计划的评级服务机构；
- 9、决议有效期：决议有效期为自公司董事会审议通过之日起24个月内。

二、运作模式

- 1、公司作为承租人，整体包租上海盈标所持有的目标物业。公司整体包租目标物业的用途为：经营和对外出租（转租）。
- 2、租赁期限内，公司放弃对目标物业的优先购买权。租赁期限届满后，上海盈标有权收回目标物业，公司应如期交还；如上海盈标继续出租，在同等条件下公司有优先续租权，除非公司书面放弃；公司有意继续承租的，应提前三个月向上海盈标提出书面申请，征得上海盈标同意后双方应重新签订房屋租赁合同。
- 3、在租赁期限内，公司按期向上海盈标支付包租租金。
- 4、资产标的的交付状态、交付和过户时间安排，将后续及时披露进展。

三、授权事项

为保证长租公寓类REITs资产支持专项计划的发行工作能够有序、高效地进行，拟提请公司董事会授权经营管理层，根据公司需要以及市场条件决定资产证券化项

目的具体条款、条件，并签署所有相关法律文件，办理与资产证券化项目有关的其他必要事宜，包括但不限于下列事项：

1、在法律、法规允许的范围内，根据公司、市场及政策法规的具体情况，制定、修订及调整发行方案等涉及发行的相关条件；

2、根据市场条件决定本次资产支持专项计划的具体条款和条件以及相关事宜，包括但不限于资产支持专项计划的付息日、付息方式、发行时间、募集资金用途用于偿还公司债务的明细、发行安排等；

3、根据发行资产支持专项计划的需要，委任或变更中介机构、决定公司签署交易涉及的交易文件，并同意公司根据交易文件的约定转让基础资产相关权益、提供增信措施或实施交易文件约定的其他事项；授权指定人士就交易的相关事宜与其他相关各方进行洽谈、谈判和协商，并全权处理与前述事项相关的一切事宜，包括但不限于协商、签署及修改相关交易文件，以及执行为完成相关事项所需的相关审批、登记、交割手续。

四、开展资产支持专项计划开展目的、存在的风险和对公司的影响

为优化公司债务结构，为产业转型及轻资产运营提供有利条件，公司拟通过创新融资工具盘活存量资产。按照上述资产运作模式，公司在实施过程中将签署长期租约，以获得稳定的租金回报。公司将实现上海征辛股权及所持上海馨乐庭项目出表；通过第一期REITs项目发行，上市公司预计可实现不超5亿元利润，所得税基于企业重组特殊税务处理，实现递延。上海征辛股权项下的西安馨乐庭项目公司股权剥离出上海征辛合并范围，由上海臻己利房地产开发有限公司持有西安馨乐庭项目100%股权。股权剥离后，上海盈标股权及上海馨乐庭项目物业抵押给信托计划作为本次专项计划的增信条件。整体来看，对以后年度的经营效益不会产生大的影响。

特此公告。

阳光城集团股份有限公司

董事会

二〇一八年六月二日