

阳光城集团股份有限公司
2019 年面向合格投资者公开发行公司债券
(第二期)

募集说明书摘要



(住所: 福州市经济技术开发区星发路 8 号)

牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人



(注册地址: 济南市市中区经七路 86 号)

联席主承销商



(注册地址: 深圳市南山区科技中一路西华强高新发展大楼 7 层、8 层)



(注册地址: 广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场(二期)北座)



東亞前海證券有限公司
East Asia Qianhai Securities Co., Ltd

(注册地址: 深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室)

签署日期: 2019 年 4 月 9 日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本期发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、本次债券已获得中国证监会“证监许可〔2018〕1042 号”文核准发行，面值总额不超过 49 亿元。本次债券采用分期发行的方式，本期债券为本次债券的第四期发行，发行规模不超过 8 亿元（含 8 亿元），剩余部分自中国证监会核准发行之日起二十四个月内发行完毕。

二、发行人本期债券发行规模不超过 8 亿元（含 8 亿元）。发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。本期债券上市前，公司最近一期末的净资产为 4,102,980.44 万元（截至 2018 年 12 月 31 日合并报表中所有者权益合计），合并报表资产负债率为 84.42%，母公司报表资产负债率为 90.13%；本期债券上市前，公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 210,329.50 万元（2016 年、2017 年及 2018 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

三、受国民经济总体运行状况、国家施行的经济政策、货币政策及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定不确定性。同时，债券属于利率敏感型投资品种，由于本期债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使持有本期债券的投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

四、根据《公司债券发行与交易管理办法》及相关管理规定，本期债券仅面向合格投资者中的机构投资者发行，公众投资者和合格个人投资者不得参与发行认购，本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限合格投资者中的机构投资者参与交易，其他类型投资者认购或买入的交易行为无效。

五、本期公司债券发行结束后将申请在深圳证券交易所上市流通。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在深圳证券交易所上市流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等

因素的影响，公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。同时，本期债券上市前，发行人财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券的双边挂牌上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予发行人。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。根据《公司债券发行与交易管理办法》相关规定，本期债券仅面向合格机构投资者发行，不向公司股东优先配售，公众投资者及合格投资者中的个人投资者不得参与发行认购。

六、本期债券为无担保。在本期债券存续期内，若受不可控制的因素影响如市场环境发生变化等，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。债券持有人亦无法通过保证人或担保物受偿本期债券本息，将可能对债券持有人的利益造成不利影响。

七、经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人主体信用评级为 AA+，本期债券的债券信用评级为 AA+，说明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。考虑到信用评级机构对发行人和本期债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来信用评级机构调低对发行人主体或者本期债券的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本期债券的投资者造成损失，甚至导致本期债券无法在证券交易场所进行交易流通。

八、在本期债券评级的信用等级有效期内，资信评级机构将对公司进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响发行人经营或财务状况的重大事件以及发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发行人的信用状况。资信评级机构将及时在评级机构网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告，同时报送发行人及相关监管部门，并由发行人在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）及指定媒体予以公告，且深圳证券交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

九、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）均有同等约束力。在本次债券

存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购或购买或通过其他合法方式取得本次债券之行为均视为同意并接受本公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

十、为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任了中泰证券担任本次公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本次债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

十一、公司目前资产质量良好，盈利能力和现金获取能力强，能够按时偿付债务本息，且发行人在近三年与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生严重违约。在未来的业务经营中，本公司将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于宏观经济的周期性波动和行业自身的运行特点等客观因素导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

十二、最近三年末，发行人合并口径资产负债率分别为 84.29%、85.66%和 84.42%；扣除预收账款后的资产负债率分别为 69.48%、66.84%和 60.84%；最近三年的 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.55、0.58 和 0.83；发行人 EBITDA 利息保障倍数偏低。发行人有息负债增加较快，若未来房地产市场出现重大波动，发行人销售及资金回笼发生不利变动，将对发行人的资金平衡带来一定不利影响。

十三、最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别-258,122.93 万元、881,898.18 万元和 2,183,111.41 万元。经营活动现金流量净额波动较大，主要系发行人房地产业务规模持续扩大，且项目开发周期较长，经营性现金流流出和流入存在阶段性的不匹配的情况所致。在政府对房地产调控政策处于动态变化情况下，如果发行人未能合理控制房地产业务的投入规模和现金回流速度，且不能够通过筹资活动获得足够资金以稳定整体现金流情况，将会对发行人的资金平衡和偿债能力带来一定负面影响。

十四、2019 年 3 月 9 日，发行人发布公告披露了截至公告日股东所持股份质押的最新情况，阳光集团持有公司股份 728,598,069 股（占公司总股本的比例为 17.99%），累计已质押的股份数为 685,827,161 股（占公司总股本的比例为 16.93%）；阳光集团的全资子公司东方信隆持有公司股份 620,370,947 股（占公司总股本的比

例为 15.32%)，累计已质押的股份数为 579,732,752 股（占公司总股本的比例为 14.31%）；一致行动人康田实业持有公司股份 411,785,923 股（占公司总股本的比例为 10.17%），累计已质押的股份数为 392,253,422 股（占公司总股本的比例为 9.69%）。阳光集团、东方信隆、康田实业所质押股份主要用于金融机构借款融资的担保，但如未来公司股票价格下行，阳光集团、东方信隆、康田实业所质押的股票可能面临被平仓的风险，发行人可能面临控制权转移的风险。

十五、截至 2018 年末，发行人子公司股权质押借款总额为 516.71 亿元，占有息负债余额的 45.88%，占净资产的比例为 125.94%。若未来公司发生重大不利变动以至于无法如期偿还以上借款，可能面临子公司股权被处置的风险。

十六、最近三年末，发行人存货分别为 7,472,074.88 万元、12,649,051.05 万元和 14,217,168.62 万元，占总资产的比例分别为 62.04%、59.32%和 53.98%，占比较高。发行人项目主要分布在福州、厦门、上海、杭州、北京、西安、广州、长沙等一二线城市。发行人存货分布区域集中度较高，截至 2018 年末，存货一二线项目占比 85.31%，少量项目位于非一二线城市，如温州、漳州、泉州、嘉兴、龙岩、绍兴、中山、镇江、宜宾、兰州、乌鲁木齐等，发行人存货中非一二线项目占比为 14.69%；2018 年度，发行人房地产项目销售收入中三线城市占比为 9.46%。在目前宏观经济仍然面临整体下行的背景下，发行人仍面临一定的房价波动及库存去化的压力。

十七、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。2006 年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。本期债券期限为不超过 3 年，在债券存续期内房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整可能会对发行人的经营及发展带来一定的不利影响，进一步影响本期债券的本息偿付。

十八、发行人对外担保金额较大。其中，发行人及其子公司根据行业惯例会作为项目开发商为购房人提供银行按揭贷款担保。截至 2018 年末，公司下属子公司为商品房承购人提供按揭担保的总额为 5,500,671.05 万元。尽管公司报告期内尚未发生过由于承担担保责任而发生损失的情形，但在极端情况下公司存在承担担保责任的可能性。

同时，截至 2018 年末，发行人为关联方提供的担保合计为 809.77 亿元。若发行人关联方发生经营风险导致无法偿还到期债务，将可能对发行人的相关业务及持续稳定发展产生负面影响。

十九、截至 2018 年末，公司受限资产主要系因借款而抵质押的存货、货币资金、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产、其他流动资产和其他非流动资产，账面价值合计为 7,581,109.46 万元，占发行人 2018 年末总资产的 28.78%，发行人受限资产较大。若未来公司未能按时、足额偿付银行借款导致公司资产被冻结和处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力及本期债券的还本付息。

二十、最近三年末，发行人其他应收款分别为 787,173.23 万元、2,121,724.53 万元和 4,174,419.14 万元，占总资产的比例分别为 6.54%、9.95%和 15.85%。截至 2018 年末，发行人其他应收款主要系合作方经营往来款、应收联营/合营企业款、股权收购意向金、土地竞拍保证金和保理周转金等。发行人已按照会计准则足额计提了坏账准备。但如未来经济形势发生变化，并影响到关联方的经营情况和付款进度，发行人将面临一定的其他应收款回收风险。

二十一、房地产项目的开发周期长、资金需求量大，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。近年来，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，支付地价的付款时间有所缩短，增加了前期土地储备资金支出负担，加上项目后续开发的资金需求，可能进一步导致现金流趋紧。截至 2018 年末，公司拟建及在建项目共 119 个，具备较强的持续发展后劲，但也给公司带来了较大的资金支出压力。

二十二、最近三年末，发行人总资产分别为 12,043,052.17 万元、21,325,007.03 万元和 26,339,662.64 万元，增长速度较快。最近三年，发行人公司通过并购纳入合并报表范围的子公司合计分别为 17 个、52 个和 22 个，报告期内并购行为较为频繁，公司经营规模的扩大和子公司增加较快对企业的经营管理能力提出了更高的要求。发行人作为一家高成长性的房地产开发公司，正处于快速扩张成长的发展阶段，依托清晰化的公司战略，公司形成了“精准投资，高效运营，适销产品”的核心竞争力。快速扩张同时带来资金支出压力较大、有息负债持续增加等问题，若公司未来受宏观调控的影响不能及时回笼资金，可能会对本期债券的还本付息造成一定影响。

二十三、报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-1,711,387.00 万元、-3,201,834.62 万元和-1,587,186.11 万元。主要系最近两年，国家对房地产调控政策收紧，从信贷控制、住房资格限制两方面同时对楼市不断进行管控，行业面临洗牌。在房地产行业产业集中度不断提升的环境下，公司为积极应对竞争环境，加大对外投资及兼并，对外投资规模较大。报告期内除了招拍挂方式获得土地储备外，发行人还会通过收并购的方式获得土地储备。2018 年度，发行人通过公开招拍挂、并购、合作等多种方式共计获得 80 个土地项目，新增计容面积 1,332.52 万平方米。其中，公司通过公开招拍挂新增 57 个土地项目（含合营或联营），计容面积 823.70 万平方米，通过并购及合作方式获得 23 个项目，计容面积 508.82 万平方米。2017 年度，年发行人新增土地项目 120 个，新增计容面积 2,021.63 万平方米，其中通过公开招拍挂新增 68 个土地项目（含权益类），计容面积 947.34 万平方米，按权益比例计算成交金额为 2,176,519.45 万元；通过并购获得 52 个地块项目，计容面积 1,074.29 万平方米，成交金额为 5,556,036.39 万元。未来如果发行人持续大量支出用于土地储备，未能合理控制房地产业务的投入规模和现金回流速度，且不能够通过筹资活动获得足够资金以稳定整体现金流情况，将会对发行人本期债券的偿债能力带来一定影响。

二十四、对发行人及实际从事房地产开发业务的子公司在报告期内的商品房开发项目是否存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况发行人进行了专项自查，并出具了自查报告。同时，发行人董事、监事、高级管理人员及发行人控股股东、实际控制人做出相应的书面承诺，具体内容请参见募集说明书正文部分。

二十五、质押式回购安排。发行人主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+，本期债券不满足进行质押式回购交易的基本条件，无法进行质押式回购。

二十六、最近三年，发行人期间费用合计分别为 120,356.46 万元、226,546.06 万元和 394,886.16 万元，占同期营业收入的比重分别为 6.14%、6.83%和 6.99%。如发行人未来不能合理控制期间费用占比水平，将可能对公司盈利能力、营运资金流动性及本期债券偿债保障造成一定影响。

二十七、截至 2018 年末，公司短期借款 1,764,736.39 万元，一年内到期的非流动负债 3,027,313.53 万元，其他流动负债为 29,055.00 万元，合计占有息负债

42.81%，短期债务占比较高，存在一定的流动性风险。

二十八、截至 2018 年末，发行人为关联方提供的担保合计为 809.77 亿元，占发行人截至 2018 年末净资产的 197.36%。报告期内，发行人还与关联方发生购销商品、接受服务的关联交易、接受了关联方的银行借款担保及其他担保，并有应收应付款项资金往来。发行人的公司章程对关联交易决策权限和程序进行了明确规定，并建立了《关联交易决策及实施制度》，报告期内公司与关联方之间的关联交易均履行了相关审批程序，公平合理。但若关联方发生经营风险导致无法偿还到期债务，形成发行人对外代偿义务，将可能对发行人的资金流动性及损益情况产生负面影响。

二十九、截至 2018 年末，公司已获得的多家银行的授信总额为 1,013.13 亿元，其中已使用授信额度 589.89 亿元，未使用授信余额 423.24 亿元。房地产行业对资金的需求量较大，稳定的资金筹措对房地产企业的持续、稳定发展具有重要影响，直接影响房地产企业能否按照计划完成房地产项目的开发及完工回款。公司目前正处于快速发展期，整体负债率较高，开工建设的项目较多，对资金的需求量较大，且房地产行业受宏观经济调控影响，如果公司不能有效地筹集所需资金，将直接影响公司项目的实施和后续发展。

三十、报告期内各期间，公司的合并财务报表范围均发生了一定变化。2016 年，公司新纳入合并报表范围的子公司共 42 家。2017 年，新纳入发行人合并报表的子公司共计 172 家。2018 年，新纳入发行人合并报表的子公司共计 299 家。截至 2018 年末，纳入发行人合并报表的子公司共计 581 家。未来，若公司合并范围频繁变化，可能会对公司的经营状况及财务指标产生一定影响。

三十一、2016 年 11 月 29 日，公司以 13.51 亿元竞得物产中大集团股份有限公司三家子公司挂牌出售转让的下属杭州中大圣马置业有限公司等 15 家子公司股权组成的资产包，同时承接物产中大集团股份有限公司及其子公司截至 2016 年 8 月末对标的资产及对物产中大控股子公司杭州富阳中大酒店管理有限公司合计 91.18 亿元的应收债权。本次交易总成交金额 104.69 亿元，超过公司 2015 年末经审计净资产的 50%，构成重大资产重组。本次交易已经公司股东大会审议并经深圳证券交易所等监管部门批准，目前已完成全部 15 家标的公司的相关股权工商过户手续。从整体的角度来看，公司的资产规模和业务范围都得到扩大，公司与标的公司需在企业文化、经营管理、业务拓展等方面进行融合，但公司和标的公司之间

能否通过整合既保证公司对标的公司的控制力又保持标的公司原有竞争优势并充分发挥本次交易的协同效应，具有不确定性，整合结果可能未能充分发挥本次交易的协同效应，并可能会对标的公司的经营产生不利影响，从而给公司利益造成一定的影响。

三十二、最近三年，发行人实现营业利润 206,432.02 万元、368,086.50 万元和 643,344.58 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 123,005.98 万元、206,196.55 万元和 301,785.96 万元；营业毛利率分别为 23.31%、25.08%和 26.06%，受项目结转单价波动、土地成本上升影响，2016 年毛利率空间不断收窄，但发行人 2017 年、2018 年营业毛利率出现一定回升。由于每年结转项目的毛利率和结转项目的收入存在不确定性，因此公司净利润存在一定波动，随着商品房开发成本的进一步上涨，不排除公司未来的盈利能力出现下降的风险。

三十三、最近三年末，发行人长期股权投资金额分别为 100,221.10 万元、187,544.50 万元和 930,046.18 万元，报告期内发行人长期股权投资金额增加较快。发行人长期股权投资金额增加较快，主要是因为合作开发的项目增加，导致投资的联营、合营的企业增加。最近三年末，发行人合营、联营企业分别 11 家、35 家和 119 家，增幅较大。发行人改变了经营性策略，增加了拿地方式，对发行人业务规模扩大具有较好帮助，但是合营、联营企业由于不受发行人完全控制，存在一定的管理控制风险，未来的投资收益具有不确定性。

三十四、本期债券的偿债资金将主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。最近三年，发行人合并口径营业收入分别为 1,959,802.01 万元、3,316,313.02 万元和 5,647,009.07 万元；发行人分别实现净利润 143,136.70 万元、222,835.23 万元和 390,636.40 万元；最近三年，发行人经营活动现金流入分别为 2,798,025.41 万元、6,499,054.31 万元和 9,787,770.00 万元；最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-258,122.93 万元、881,898.18 万元和 2,183,111.41 万元；最近三年，发行人合并口径资产负债率分别为 84.29%、85.66%和 84.42%；最近三年 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.55、0.58 和 0.83 倍。发行人所从事的房地产开发业务属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点。在本期债券存续期内，若发行人未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，发行人将面临一定的债务偿付压力，存在一定的有息负债集中偿付风险，可能会影响本期债券本息的按期兑付。

三十五、2018 年 9 月 20 日，公司在深圳证券交易所（<http://www.szse.cn>）披露了《阳光城集团股份有限公司关于收购项目公司股权的公告》。公司持有 100% 权益的子公司重庆启阳盛实业有限公司与西藏旭瑞嘉创业投资管理有限公司拟签订股权转让协议，以总对价 497,105 万元受让其持有的上海桑祥企业管理有限公司 100% 股权以及对其的应收债权。该次交易不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定重大资产重组。该次交易已于 2018 年 9 月 19 日经公司第九届董事局第四十六次会议审议通过，无需提交公司股东大会审议。截至募集说明书签署日，公司已支付股权转让款，标的公司股权已办理工商变更登记。

三十六、本期债券为本次债券项下的第四期发行。由于自然年度的变更，本期债券名称变更为“阳光城集团股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）”，发行人承诺本期债券名称变更不改变与本期债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。

三十七、有关本次发行的其他事宜，发行人和主承销商将视需要在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）上及时公告，敬请投资者关注。

目 录

重大事项提示	2
目录	11
释义	13
第一节 发行概况.....	17
一、发行人基本情况	17
二、本期发行的基本情况及发行条款	17
三、本期债券发行及上市安排	20
四、本期债券发行的有关机构	21
五、投资者承诺	24
六、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系	25
第二节 发行人及本期债券的资信状况.....	26
一、本期债券的信用评级情况	26
二、公司债券信用评级报告主要事项	26
三、发行人的资信情况	28
第三节 发行人基本情况	35
一、发行人概况	35
二、发行人设立、上市及股本变化情况	36
三、发行人股权结构及前十名股东持股情况	50
四、发行人权益投资情况	51
五、发行人控股股东和实际控制人	52
六、发行人法人治理结构	57
七、董事、监事、高级管理人员情况	60
八、房地产行业状况及发行人竞争状况及发展战略	65
九、信息披露事务与投资者关系管理	109
第四节 财务会计信息	111
一、公司最近三年合并及母公司财务报表	111
二、合并报表范围的变化	119
第五节 募集资金运用	135
一、本期债券募集资金规模	135

二、募集资金运用计划	135
三、本期债券募集资金专项账户的管理安排	136
四、募集资金运用对发行人财务状况的影响	136
五、发行人已发行未到期债券募集资金使用情况	137
第十一节 备查文件	139
一、备查文件	139
二、查阅地点	139

释义

在本募集说明书摘要中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

本公司、公司、发行人、阳光城	指	阳光城集团股份有限公司
本次债券	指	经证监会“证监许可〔2018〕1042号”核准，总额不超过49亿元的“阳光城集团股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券”
本期债券	指	阳光城集团股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期），发行规模不超过8亿元（含8亿元）
本次发行	指	本次债券的发行
本期发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《阳光城集团股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《阳光城集团股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要》
主承销商	指	中泰证券股份有限公司、中山证券有限责任公司、中信证券股份有限公司、东亚前海证券有限责任公司
簿记管理人、牵头主承销商、债券受托管理人、中泰证券	指	中泰证券股份有限公司
联席主承销商	指	中山证券有限责任公司、中信证券股份有限公司、东亚前海证券有限责任公司
发行人律师	指	北京观韬中茂律师事务所
审计机构、立信中联	指	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、中诚信、中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
证券登记结算机构、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
公司章程	指	阳光城集团股份有限公司章程及其修正案
股东大会	指	阳光城集团股份有限公司股东大会
董事局	指	阳光城集团股份有限公司董事局
监事会	指	阳光城集团股份有限公司监事会
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《阳光城集团股份有限公司（发行人）与中泰证券股份有限公司（受托管理人）关于阳光城集团股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《阳光城集团股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》及其变更和补充
报告期、最近三年	指	2016年度、2017年度及2018年度
最近三年末	指	2016年末、2017年末及2018年末
最近两年	指	2017年度及2018年度

阳光集团	指	福建阳光集团有限公司，其前身为福建阳光投资有限公司
东方信隆	指	东方信隆融资担保有限公司，其前身为福建省东方投资担保有限公司
上海嘉闻	指	上海嘉闻投资管理有限公司
康田实业	指	福建康田实业集团有限公司，其前身为福建康田实业有限公司
阳光房地产	指	福建阳光房地产开发有限公司
汇友源房地产	指	福建汇友源房地产开发有限公司
汇友房地产	指	福州汇友房地产开发有限公司
华康实业	指	福州开发区华康实业有限公司
康嘉房地产	指	福州康嘉房地产开发有限公司
滨江房地产	指	福州滨江房地产开发有限公司
盛阳房地产	指	福州盛阳房地产开发有限公司
利博顺泰房地产	指	福州利博顺泰房地产开发有限公司
汇泰房地产	指	福建汇泰房地产开发有限公司
臻阳房地产	指	福建臻阳房地产开发有限公司
宏辉房地产	指	福建宏辉房地产开发有限公司
阳光新界	指	福州阳光新界房地产开发有限公司
阳光城福建	指	阳光城集团福建有限公司
福建金融中心	指	福建金融国际中心建设有限公司
大恒房地产	指	福州大恒房地产开发有限公司
骏森投资	指	福建骏森投资有限公司
腾耀房地产	指	福州腾耀房地产开发有限公司
海坤房地产	指	福州海坤房地产开发有限公司
盛世达房地产	指	福州盛世达房地产开发有限公司
厦门置业	指	阳光城（厦门）置业有限公司
阳光城石狮	指	阳光城（石狮）房地产开发有限公司
龙岩投资	指	阳光城集团龙岩投资开发有限公司
花漾江山	指	龙岩花漾江山生态旅游开发有限公司
宁德阳光城	指	宁德阳光城房地产开发有限公司
晋江阳光城	指	晋江阳光城房地产开发有限公司
亚特隆房地产	指	上海亚特隆房地产开发有限公司
泓顺德房地产	指	上海泓顺德房地产开发有限公司
欣昊泽房地产	指	上海欣昊泽房地产开发有限公司
富利腾房地产	指	上海富利腾房地产开发有限公司
上海天骄	指	上海天骄房地产有限责任公司
迅腾博房地产	指	上海迅腾博房地产开发有限公司
泓远盛房地产	指	上海泓远盛房地产开发有限公司
宇特顺房地产	指	上海宇特顺房地产开发有限公司
苏南阳光城	指	苏南阳光城置业（苏州）有限公司
陕西实业	指	阳光城集团陕西实业有限公司
国中星城、国中置业	指	西安国中星城置业有限公司
隆丰置业	指	陕西隆丰置业有限公司
金鑫泰置业	指	陕西金鑫泰置业有限公司
上林苑	指	陕西上林苑投资开发有限公司
耀泓置业	指	陕西耀泓置业有限公司
盛得辉置业	指	陕西盛得辉置业有限公司
迅腾房地产	指	陕西迅腾房地产开发有限公司

沣德置业	指	陕西沣德置业有限公司
欣阳房地产	指	陕西欣阳房地产开发有限公司
富安泰置业	指	陕西富安泰置业有限公司
绿德置业	指	西安绿德置业有限公司
山西公司	指	阳光城集团山西有限公司
长风置业	指	太原长风置业有限公司
新南城房地产	指	太原新南城房地产开发有限公司
兰州实业	指	阳光城集团兰州实业有限公司
梨花岛置业	指	阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司
昭泰置业	指	兰州昭泰置业有限公司
鸿福房地产	指	兰州鸿福房地产开发有限公司
陕西臻极	指	陕西臻极置业有限公司
杭州臻博	指	杭州臻博房地产开发有限公司
上海臻百利	指	上海臻百利房地产开发有限公司
福建华鑫通	指	福建华鑫通国际旅游业有限公司
海峡时尚	指	厦门海峡时尚创意国际商务有限公司
海南实业	指	阳光城集团海南实业有限公司
棋子湾置业	指	阳光城（昌江）棋子湾置业有限公司
广西公司	指	阳光城集团广西有限公司
阳光城国际	指	阳光城集团国际投资有限公司
金川阳光城实业	指	广西金川阳光城实业有限公司
阳光物业	指	阳光城物业（福建）服务有限公司
陕西物业	指	阳光城集团陕西物业管理有限公司
中大地产	指	中大房地产集团有限公司
物产中大	指	物产中大集团股份有限公司
物产实业	指	浙江物产实业控股（集团）有限公司
物产民爆	指	浙江物产民用爆破器材专营有限公司
中大圣马	指	杭州中大圣马置业有限公司
中大正能量	指	浙江中大正能量房地产有限公司
武汉巡司河	指	武汉市巡司河物业发展有限公司
武汉十里	指	武汉中大十里房地产开发有限公司
思源科技	指	四川思源科技开发有限公司
成都浙中大	指	成都浙中大地产有限公司
中大南昌	指	中大房地产集团南昌有限公司
宁波汽车城	指	宁波国际汽车城开发有限公司
富阳中大	指	富阳中大房地产有限公司
中大上虞	指	中大房地产集团上虞有限公司
中地投资	指	江西中地投资有限公司
南昌圣马	指	中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司
南昌中大	指	南昌中大房地产有限公司
银泰城购物中心	指	杭州中大银泰城购物中心有限公司
物产良渚	指	浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司
富阳中大酒店	指	杭州富阳中大酒店管理有限公司
本次重大资产重组、本次交易	指	2016 年 11 月 29 日，公司在浙江产权交易所有限公司举办的企业产权竞价转让活动中，以 13.51 亿元竞得物产中大全资子公司中大地产、物产实业、控股子公司物产民爆挂牌出售的中大圣马及物产良渚等 15 家公司股权组成的股权资产包，同时承接物产中大及子公司对标的公司及其项下投资的富阳中大酒店截至 2016 年 11 月 29 日的应

		收债权 91.18 亿元。
财政部	指	中华人民共和国财政部
银监会	指	原中国银行业监督管理委员会
国土资源部	指	原中华人民共和国国土资源部
住房和城乡建设部、住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
监察部	指	中华人民共和国监察部
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
新会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体准则，其后颁布的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	深圳证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行概况

一、发行人基本情况

注册名称：阳光城集团股份有限公司

英文名称：Yango Group Co., Ltd

法定代表人：林腾蛟

注册资本：4,050,073,315.00 元人民币

成立日期：1991 年 8 月 12 日

注册地址：福州市经济技术开发区星发路 8 号

联系地址：上海市杨浦区杨树浦路 1058 号阳光控股大厦 18 层

信息披露事务负责人：徐懋婧

统一社会信用代码：91350000158164371W

公司网址：<http://www.yango.com.cn>

联系电话：021-80328700

传真：021-80328600

邮政编码：200082

经营范围：对外贸易（不含国家禁止、限制的商品和技术）；电力生产，代购代销电力产品和设备；电子通信技术开发，生物技术产品开发，农业及综合技术开发；基础设施开发、房地产开发；家用电器及电子产品，机械电子设备、五金交电、建筑材料，百货，针纺织品、化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、重油（不含成品油）、润滑油、燃料油（不含成品油）、金属材料的批发、零售；化肥的销售；对医疗健康行业的投资及投资管理；批发兼零售预包装食品；企业管理咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、本期发行的基本情况及发行条款

（一）公司债券发行批准情况

本次债券发行经发行人董事局于 2018 年 1 月 29 日审议通过，并经 2018 年 2 月 13 日由股东大会审议通过，相关公告已于 2018 年 1 月 30 日及 2018 年 2 月 14 日披露于深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）。

（二）核准情况及核准规模

2018年6月28日，经中国证监会“证监许可〔2018〕1042号”文核准，公司获准公开发行不超过人民币49亿元的公司债券。

（三）本期债券的主要条款

1、发行主体：阳光城集团股份有限公司。

2、债券名称：阳光城集团股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）。

3、发行规模：本期债券发行规模不超过 8 亿元（含 8 亿元）。

4、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

5、债券期限：本期债券期限为 3 年，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

6、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第 2 年末调整本期债券后 1 年的票面利率。发行人将于第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在深圳证券交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

7、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在公告的回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

8、回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售

登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

9、债券利率或其确定方式：本期债券为固定利率债券，票面利率将根据网下簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商确定，但不得超过国务院限定的利率水平。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

10、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

11、还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

12、利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

13、起息日：2019年4月12日。

14、付息日：2020年至2022年每年的4月12日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2020年至2021年每年的4月12日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

15、本金兑付日：2022年4月12日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2021年4月12日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

16、利息、兑付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

17、发行方式和发行对象：本期债券面向《管理办法》规定的合格机构投资者公开发行，采取网下面向合格机构投资者询价配售的方式，由主承销商根据询价情

况进行债券配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行；发行对象为拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立的合格A股证券账户的合格机构投资者。

18、向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东优先配售。

19、担保情况：本期债券无担保。

20、募集资金专项账户：公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

账户名称：阳光城集团股份有限公司

开户银行：兴业银行股份有限公司上海五角场支行

银行账户：216450100100079222

21、信用级别及资信评级机构：经中诚信证券评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为AA+，发行人主体信用等级为AA+。

22、承销方式：由主承销商组织承销团，采取余额包销的方式承销。

23、牵头主承销商：中泰证券股份有限公司。

24、联席主承销商：中山证券有限责任公司、中信证券股份有限公司、东亚前海证券有限责任公司。

25、债券受托管理人：中泰证券股份有限公司。

26、募集资金用途：本期债券拟用于偿还公司债券。

27、拟上市地：深圳证券交易所。

28、质押式回购：发行人主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+，本期债券不满足进行质押式回购交易的基本条件，无法进行质押式回购。

29、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

三、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行首日和发行截止日：2019 年 4 月 12 日。

预计发行期限：2019 年 4 月 12 日，共 1 个交易日。

（二）本期债券上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请，办理有关上市手续，具体上市时间将另行公告。

四、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：阳光城集团股份有限公司

住所：福州市经济技术开发区星发路 8 号

联系地址：上海市杨浦区杨树浦路 1058 号阳光控股大厦 18 层

法定代表人：林腾蛟

联系人：付凡

联系电话：021-80328628

传真：021-80328600

（二）主承销商

1、牵头主承销商：中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路86号

法定代表人：李玮

联系地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同28号太平洋保险大厦5层

联系人：陈雅婷、唐伟杰、杨舒然、赵常村

电话：010-59013955

传真：010-59013945

2、联席主承销商：中山证券有限责任公司

住所：深圳市南山区科技中一路西华强高新大厦 7 层、8 层

法定代表人：黄扬录

联系地址：上海浦东新区世纪大道 210 号二十一世纪大厦 3 层

联系人：梅佳、王璞玦、杨潇

联系电话：021-50801138

传真：021-68597087

3、联席主承销商：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

联系人：姜琪、赵宇驰、余朝锋、马凯、王翔驹、潘韦豪、姜昊天、吴江博、
闫嘉璇、朱雅各、段亚平、唐俊、陈健治

电话：010-60837690

传真：010-60833504

4、联席主承销商：东亚前海证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室

法定代表人：田洪

联系地址：深圳市福田区中心四路 1 号嘉里建设广场第一座第 23 层

联系人：马广方、陈元祺、王开立

电话：0755-21376888

传真：0755-21376999

（三）发行人律师：北京观韬中茂律师事务所

住所：北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 18 层

负责人：韩德晶

经办律师：张佳骏、时丹

电话：021-31359919

传真：021-31359929

（四）会计师事务所：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：天津市南开区宾水西道 333 号万拿大厦 C 区 10 层

负责人：李金才

联系人：林凤、陈小勇

联系电话：0591-83311816

传真：0591-83323577

（五）债券受托管理人：中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路86号

法定代表人：李玮

联系地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同28号太平洋保险大厦5层

联系人：陈雅婷、唐伟杰、杨舒然、赵常村

电话：010-59013955

传真：010-59013945

（六）资信评级机构：中诚信证券评估有限公司

住所：上海市青浦区工业园区郑一工业区7号3幢1层C区113室

联系地址：上海市黄浦区西藏南路760号21楼

法定代表人：闫衍

评级分析师：樊春裕、宗志敏

电话：021-60330988

传真：021-60330991

（七）募集资金专项账户开户银行：兴业银行股份有限公司上海五角场支行

住所：上海市杨浦区淞沪路290号101、103、104室

负责人：杨敏

联系人：许佳意

电话：021-33811249

传真：021-33811875

（八）申请上市的证券交易所：深圳证券交易所

总经理：王建军

住所：深圳市福田区深南大道2012号

电话：0755-88668888

传真：0755-88666149

（九）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所：深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼

负责人：周宁

电话：0755-21899999

五、投资者承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（二）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由中泰证券担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本期债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

（三）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

（四）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更。

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深圳证券交易所上市流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

六、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2018 年 12 月 31 日，中信证券自营业务股票账户和资产管理业务股票账户分别累计持有阳光城集团股份有限公司（000671.SZ）37,897 股和 1,237,900 股，信用融券专户不持有该公司股票。

除前述披露信息之外，截至 2018 年 12 月 31 日，发行人与本期发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

公司聘请了中诚信证券评估有限公司对本期债券发行的资信情况进行评级。根据中诚信证评出具的《阳光城集团股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》，公司的主体信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+。

二、公司债券信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信证评评定，公司的主体信用等级为AA+，反映了公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低；本期债券信用等级为AA+，评级展望为“稳定”，反映了本期债券的信用质量很高，信用风险很低。

（二）评级报告的主要内容

中诚信证评肯定了阳光城较为明显的区域市场竞争优势、销售业绩快速增长且行业地位有所提升、项目储备资源丰富等因素对公司信用质量的支持。同时，公司业务的快速扩张对财务杠杆较为依赖以及面临一定再融资压力等因素可能对公司信用质量产生的影响。

1、正面

（1）持续保持较为明显的区域竞争优势。近年来，公司坚持“区域聚焦，深耕发展”的发展战略，在深耕福州地区的基础上，成功拓展长三角、京津冀为新的增长极，同时积极拓展内地城市。2017年，公司在福州、杭州及西安等区域销售排名位居前列，区域竞争优势得以保持。

（2）销售业绩快速增长且行业地位有所提升。阳光城实行快速周转的经营战略，同时依托精准的投资决策和高效的运营管理优势，近年来其签约销售额及销售面积呈现快速增长，2017年公司实现签约销售金额915.30亿元，同比大幅增长97.94%，快速增长的销售金额使公司在房地产行业的销售排名进一步上升。

（3）土地储备资源丰富且区域分布广泛。2017年公司进一步加大土地储备的

获取力度，且新进入多个城市。截至2018年6月末，公司在建及拟建项目总可售面积合计为3,560.30万平方米，主要分布在西部战略城市及长三角、珠三角区域的一、二线城市，土地储备资源丰富、区域布局广泛。

2、关注

（1）快速扩张的业务模式对财务杠杆较为依赖。2017年公司大幅新增土地储备推升其杠杆比例进一步上升，截至2018年6月末公司总债务规模增长至1,147.47亿元；同时，公司期末资产负债率和净负债率分别为85.73%和233.24%，财务杠杆仍处于较高水平。

（2）面临一定再融资压力。截至2018年6月末，公司短期债务合计444.39亿元，占总债务的比重为38.73%，债务水平上升较快且货币资金不能覆盖短期债务，公司面临一定短期偿债压力。

（三）跟踪评级的有关安排

自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信证评将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信证评将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后2个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信证评将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知本公司并提供相关资料，中诚信证评将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在中诚信网站（www.ccxr.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信证评将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

本公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2018 年末，公司已获得的多家银行的授信总额为 1,013.13 亿元，其中已使用授信额度 589.89 亿元，未使用授信余额 423.24 亿元。

单位：万元

序号	银行名称	授信额度	已使用额度	结余额度
1	工商银行	526,000.00	179,492.18	346,507.82
2	建设银行	550,000.00	230,540.00	319,460.00
3	农业银行	87,000.00	82,000.00	5,000.00
4	平安银行	160,000.00	105,000.00	55,000.00
5	渤海银行	985,000.00	905,000.00	80,000.00
6	中信银行	2,600,000.00	930,500.00	1,669,500.00
7	兴业银行	778,000.00	513,100.00	264,900.00
8	交通银行	110,000.00	104,930.00	5,070.00
9	民生银行	2,221,000.00	1,661,974.00	559,026.00
10	浙商银行	50,000.00	42,000.00	8,000.00
11	华夏银行	70,000.00	70,000.00	-
12	北京银行	125,000.00	121,000.00	4,000.00
13	恒丰银行	50,000.00	-	50,000.00
14	华兴银行	149,000.00	106,000.00	43,000.00
15	晋商银行	85,000.00	85,000.00	-
16	光大银行	270,000.00	114,100.00	155,900.00
17	上海银行	220,000.00	120,000.00	100,000.00
18	天津银行	277,000.00	167,861.00	109,139.00
19	招商银行	287,300.00	102,725.00	184,575.00
20	厦门银行	16,000.00	-	16,000.00
21	广州农商行	240,000.00	102,000.00	138,000.00
22	中原银行	60,000.00	60,000.00	-
23	成都银行	60,000.00	40,000.00	20,000.00
24	江西银行	35,000.00	20,000.00	15,000.00
25	长沙银行	8,000.00	8,000.00	-
26	九江银行	45,000.00	-	45,000.00
27	泉州银行	15,000.00	-	15,000.00

序号	银行名称	授信额度	已使用额度	结余额度
28	东莞银行	40,000.00	15,700.00	24,300.00
29	北部湾银行	12,000.00	12,000.00	-
合计		10,131,300.00	5,898,922.18	4,232,377.82

（二）最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年，本公司与主要客户发生业务往来时，本公司未曾有严重违约。

（三）发行人发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

债券简称	截至募集说明书签署日兑付/存续情况	发行金额（亿元）	当前余额（亿元）	发行日期	到期时间	期限（年）	票面利率（%）	品种
15 阳光 01	已兑付	13.00	-	2015-06-17	2018-06-17	2+1	8.00	私募债
15 阳房 01	存续	15.00	0.30	2015-07-30	2020-07-30	3+2	5.18	一般公司债
15 阳光 02	已兑付	7.00	-	2015-07-30	2018-07-30	2+1	8.00	私募债
15 阳房 02	存续	13.00	6.41	2015-08-11	2020-08-12	3+2	5.40	一般公司债
15 阳光 03	已兑付	10.00	-	2015-10-28	2018-10-28	2+1	6.50	私募债
15 阳光 04	已兑付	5.00	-	2015-11-12	2018-11-12	2+1	6.50	私募债
15 阳光 05	已兑付	5.00	-	2015-12-08	2018-12-08	2+1	7.50	私募债
16 阳光 01	存续	22.00	11.20	2016-06-06	2019-06-06	2+1	7.50	私募债
16 阳房 02	存续	31.10	10.00	2016-07-22	2019-07-22	2+1	6.50	私募债
16 阳光 03	已兑付	6.90	-	2016-08-23	2019-08-23	2+1	5.50	私募债
16 阳城 01	存续	13.00	13.00	2016-08-26	2021-08-29	3+2	4.80	一般公司债
16 阳城 02	存续	13.00	13.00	2016-09-23	2021-09-26	3+2	4.50	一般公司债
阳光城次级	存续	2.70	2.70	2017-03-08	2019-08-19	2.4329	-	证监会主管 ABS
阳光城 A	已兑付	11.50	-	2017-03-08	2017-08-17	0.4274	5.50	证监会主管 ABS
阳光城 B	已兑付	7.90	-	2017-03-08	2018-08-17	1.4274	6.00	证监会主管 ABS
阳光城 C	存续	3.70	3.70	2017-03-08	2019-08-19	2.4329	6.30	证监会主管 ABS
17 阳光城 MTN001	存续	20.00	20.00	2017-03-22	2022-03-24	3+2	6.20	一般中期票据
17 阳光城 MTN002	存续	12.00	12.00	2017-06-16	2022-06-20	3+2	7.00	一般中期票据
17 阳光城 MTN003	存续	10.00	10.00	2017-09-28	2020-09-29	3+N	7.50	一般中期票据
17 阳光城 MTN004	存续	12.00	12.00	2017-10-30	2022-10-31	3+2	7.00	一般中期票据
阳光城 01	存续	1.89	-	2018-02-13	2019-01-28	0.9562	6.95	证监会主管 ABS
阳光城 04	存续	1.64	1.64	2018-02-13	2022-01-28	3.9589	7.50	证监会主管 ABS
阳光次级	存续	0.50	0.50	2018-02-13	2022-01-28	3.9589	-	证监会主管 ABS
阳光城 03	存续	1.53	1.53	2018-02-13	2021-01-28	2.9589	7.50	证监会主管 ABS
阳光城 02	存续	1.44	1.44	2018-02-13	2020-01-28	1.9562	7.15	证监会主管 ABS
18 阳光城 ABN001 优先 A3	存续	6.80	6.80	2018-03-19	2021-03-21	3.0027	7.50	交易商协会 ABN
18 阳光城 ABN001 次	存续	1.40	1.40	2018-03-19	2021-03-21	3.0027	-	交易商协会 ABN
18 阳光城	存续	2.70	2.70	2018-03-19	2019-03-21	1	6.60	交易商协会 ABN

ABN001 优先 A1								
18 阳光城 ABN001 优先 A2	存续	4.00	4.00	2018-03-19	2020-03-21	2.0027	7.20	交易商协会 ABN
18 阳光城 MTN001	存续	10.00	10.00	2018-06-07	2021-06-08	3+N	8.00	一般中期票据
18 阳光 02	存续	6.00	6.00	2018-06-14	2021-06-15	2+1	7.80	私募债
18 阳光城 MTN002	存续	10.00	10.00	2018-07-25	2021-07-27	2+1	7.50	一般中期票据
18 阳城 01	存续	11.00	11.00	2018-10-22	2021-10-22	2+1	7.50	一般公司债
18 阳光城 MTN003	存续	4.00	4.00	2018-11-02	2021-11-02	2+1	7.50	一般中期票据
18 阳光 04	存续	17.00	17.00	2018-11-19	2021-11-19	2+1	7.80	私募债
18 阳城 02	存续	15.00	15.00	2018-12-25	2021-12-25	2+1	7.50	一般公司债
19 阳城 01	存续	15.00	15.00	2019-02-28	2022-02-28	2+1	7.50	一般公司债
Project Joy I	存续	2.50 亿美元	2.50 亿美元	2017-11-17	2020-8-17	3	7.50	美元债
Project Rise	已兑付	38.75 亿港元	-	2017-12-12	2018-8-19	1	5.80	美元债
Project Rise	存续	19.375 亿港元	19.375 亿港元	2018-12-10	2019-12-10	1	5.80	美元债
Project Joy II	存续	2.50 亿美元	2.50 亿美元	2018-03-23	2019-09-23	1.5	9.50	美元债
Project Joy III	存续	1.2 亿美元	1.2 亿美元	2019-01-02	2020-07-02	1.5	12.00	美元债

（四）发行人报告期内境内发行债券、债务融资评级情况

大公国际资信评估有限公司于 2015 年 5 月 12 日首次评级时给予发行人 AA 级主体评级，其后于 2016 年 5 月 30 日跟踪评级时给予发行人 AA 级主体评级。2016 年 5 月 10 日，中诚信证券评估有限公司给予发行人 AA+ 级主体评级。2017 年 6 月 6 日，大公国际资信评估有限公司出具跟踪评级报告，将发行人主体评级上调至 AA+ 级，评级展望维持稳定。本期债券发行经由中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人主体信用评级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的债券信用评级为 AA+，与发行人目前存续债券之主体评级一致。

（五）截至募集说明书签署日已获批未发行完成或在审债券、债务融资工具情况

1、公司已取得有关部门核准尚未发行完成的债券或者其他债务融资工具情况及未来发行计划如下表所示：

公告或批文获取时间	批文情况	截至募集说明书签署日的发行情况	未来发行计划
2017 年 6 月 13	中国银行间市场交易商协会出具编	已发行 20 亿，	预计在 2019 年完成

日	号为中市协注[2017]MTN356 号的接受注册通知书，接受阳光城集团股份有限公司 2017 年度第二期长期限含权中期票据（永续中票）的注册。本次永续票据的注册金额为 58 亿元，由中国民生银行股份有限公司主承销	剩余可发行额度为 38 亿元	发行 18 亿元，具体根据市场情况进行确定
2017 年 11 月 16 日	本公司拟设立购房尾款资产支持专项计划，融资规模不超过 30 亿元	已募集 14.9 亿，剩余可发行额度为 15.1 亿元	剩余额度预计在 2019 年上半年完成发行
2017 年 12 月 12 日	深圳证券交易所出具《关于确认“平安-滇中供应链金融 1 号资产支持专项计划”》（深证函[2017]665 号）挂牌无异议函，本次资产支持专项计划发行额度为人民币 8.07 亿元	未发行，剩余可发行额度为 8.07 亿元	预计在 2019 年上半年完成发行
2018 年 1 月 10 日	交易商协会下发《接受注册通知书》（中市协注[2017]PPN537 号）文件，接受阳光城集团股份有限公司 2018 年度定向债务融资工具的注册。本次定向债务融资工具的注册金额为 30 亿元，由上海银行股份有限公司主承销	未发行，剩余可发行额度为 30 亿元	2019 年完成发行，具体根据市场情况进行确定
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》，获准发行总额不超过 30 亿元，发行期数不超过 4 期	已募集 12.1 亿元，剩余可发行额度为 17.9 亿元	预计 2019 年上半年视市场情况完成发行
2018 年 6 月 27 日	公司获准面向合格投资者公开发行不超过 49 亿元的公司债券（证监许可（2018）1042 号）	已发行 41 亿，剩余可发行额度为 8 亿	预计在 2019 年 4 月完成剩余 8 亿发行
2018 年 8 月 14 日	公司以境外全资子公司 YANGO JUSTICE INTERNATIONAL LIMITED（阳光城嘉世国际有限公司，以下简称“发行人”）作为发行主体，在境外发行规模不超过 15 亿美元（包含 15 亿美元或等值货币）的债券	已募集 19.375 亿港元、1.2 亿美元	预计在 2019 年完成发行 10 亿美元，具体根据市场情况进行确定
2018 年 8 月 24 日	交易商协会下发《接受注册通知书》（中市协注[2018]CP119 号）文件，接受阳光城集团股份有限公司第二期短期融资券的注册。本次注册金额为 10 亿元，注册额度自接受注册通知书（中市协注[2018]CP119）落款之日起 2 年内有效，由平安银行股份有限公司主承销	未发行，剩余可发行额度为 10 亿元	预计在 2019 年上半年视市场情况完成发行
2018 年 8 月 24 日	交易商协会下发《接受注册通知书》（中市协注[2018]CP120 号）文件，接受阳光城集团股份有限公司第二期短期融资券的注册。本次注册金	未发行，剩余可发行额度为 9 亿元	预计在 2019 年上半年视市场情况完成发行

	额为 9 亿元，注册额度自接受注册通知书（中市协注[2018]CP120）落款之日起 2 年内有效，由国泰君安证券股份有限公司和招商银行股份有限公司联席主承销		
2018 年 9 月 1 日	交易商协会下发《接受注册通知书》（中市协注[2018]PPN270 号）文件，接受公司定向债务融资工具注册，金额为 30 亿元，注册额度自通知书落款之日起 2 年内有效，由光大证券股份有限公司和上海银行股份有限公司联席主承销。	未发行，剩余可发行额度为 30 亿元	预计在 2019 年完成发行，具体根据市场情况进行确定
2018 年 9 月 8 日	公司拟开展上游供应商、施工方对公司及其项目公司的应收账款供应链金融资产证券化工作，总计不超过人民币 50 亿元。	已募集 10.977 亿元	预计在 2019 年募集完成，具体根据市场情况进行确定
2018 年 11 月 14 日	公司拟与五矿国际信托有限公司、深圳市五顺方商业保理有限公司合作，以公司及下属子公司项下房地产项目在施工过程中形成的购房应收款为基础资产发行相关产品进行融资，总规模不超过人民币本金 50 亿元。	已募集 29.6 亿元	预计在 2019 年募集完成，具体根据市场情况进行确定
2018 年 12 月 15 日	公司拟与山东省国际信托股份有限公司、融博泰商业保理（上海）有限公司合作，以公司及下属子公司项下房地产项目在施工过程中形成的购房应收款为基础资产发行相关产品进行融资，总规模不超过人民币本金 20 亿元。	已募集 19.2 亿元	预计在 2019 年募集完成，具体根据市场情况进行确定
2019 年 2 月 26 日	公司收到深交所《关于华泰资管“华泰佳越—阳光控股大厦资产支持专项计划”符合深交所挂牌条件的无异议函》（深证函[2019]88 号），专项计划发行总额不超过 21 亿元，本次专项计划管理人为华泰证券（上海）资产管理有限公司，财务顾问为华泰联合证券有限责任公司。	未发行，剩余可发行额度为 21 亿元	预计在 2019 年完成发行，具体根据市场情况进行确定
2019 年 3 月	公司收到深交所《关于渤海汇金“渤海汇金—阳光城福州阳光天地资产支持专项计划”符合深交所挂牌条件的无异议函》（深证函[2019]102 号），发行总额不超过 12 亿元。	未发行，剩余可发行额度为 12 亿元	预计在 2019 年完成发行，具体根据市场情况进行确定

2、公司目前处于在申请状态的债券或者其他债务融资工具情况如下表所示：

申报情况	截至募集说明书签署日的申报进度
公司拟在银行间市场申请发行 30 亿元的定向债务融资工具	正在进行
公司拟通过申请发行北京金融资产交易所债权融资计划的方式	正在进行

筹集资金，拟发行金额为人民币 30 亿元，期限不超过 5 年（含 5 年）。发行利率参照市场利率与投资者协商确定。	
本公司以下属子公司上海润渝置业有限公司所持有的上海阳光控股大厦为底层物业资产设立办公物业类 REITs 资产支持专项计划，开展资产证券化融资工作，发行规模不超过 25 亿元。	正在进行，公司第九届董事会第五十五次会议已就本计划发行规模、产品期限等要素进行调整

（六）累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

发行人本期债券发行规模不超过 8 亿元（含 8 亿元）。发行人公开发行的公司债券累计余额为 73.71 亿元，如发行人本期申请的公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕后，发行人累计公开发行的公司债券余额为不超过人民币 81.71 亿元，占发行人 2018 年 12 月 31 日扣除永续债券权益净资产（合并报表中股东权益扣除永续债券合计）360.30 亿元的比例为 22.68%，不超过发行人最近一期末净资产的 40.00%。

（七）发行人最近三年合并财务报表口径下的主要财务指标

主要财务指标	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.50	1.69	2.20
速动比率（倍）	0.59	0.61	0.76
资产负债率（%）	84.42	85.66	84.29
主要财务指标	2018 年度	2017 年度	2016 年度
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.83	0.58	0.55
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算：

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产；
- 4、利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

（八）最近三年权益性证券发行情况

1、2016 年权益性证券审批及发行情况

2016 年 9 月 1 日，发行人向证监会提交 2016 年非公开发行 A 股股票预案，拟非公开发行不超过 1,086,956,521 股，募集资金不超过人民币 70 亿元，拟用于福

州大都会项目、上海杨浦大桥 101 地块项目等 7 个项目的建设；2016 年 11 月 24 日，发行人收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可申请受理通知书》（163419 号），中国证监会决定对公司 2016 年非公开发行股票申请予以受理。发行人非公开发行股票事宜已收到中国证监会于 2017 年 1 月 12 日出具的《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》（163419 号）。发行人已于 2017 年 3 月 13 日与中介机构就反馈意见所列问题进行了认真研究和逐项落实，并按照反馈意见的要求对相关事项进行了逐项核查和回复。鉴于资本市场环境和融资政策等因素发生诸多变化，同时发行人非公开发行的股东大会决议暨授权董事会期限因逾期已经失效，2017 年 10 月 17 日，发行人向中国证监会申请撤回非公开发行股票申请文件。

2、2017 年权益性证券审批及发行情况

发行人于 2017 年 6 月完成 58 亿永续中期票据的注册工作，并取得编号为“中市协注[2017]MTN356 号”的注册通知书。于 2017 年 9 月 28 日完成首期发行，发行规模 10 亿元人民币，票面利率 7.50%。

3、2018 年权益性证券审批及发行情况

2018 年 6 月 7 日，发行人完成第二期永续中票的发行工作，发行规模 10 亿元人民币，票面利率 8.00%。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：阳光城集团股份有限公司

法定代表人：林腾蛟

统一社会信用代码：91350000158164371W

设立日期：1991 年 8 月 12 日

注册资本：4,050,073,315.00 元人民币

实缴资本：4,050,073,315.00 元人民币

住所：福州市经济技术开发区星发路 8 号

办公地址：上海市杨浦区杨树浦路 1058 号阳光控股大厦 18 层

邮政编码：200082

信息披露事务负责人：徐懋婧

联系电话：021-80328700

传真：021-80328600

所属行业：房地产业

经营范围：对外贸易（不含国家禁止、限制的商品和技术）；电力生产，代购代销电力产品和设备；电子通信技术开发，生物技术产品开发，农业及综合技术开发；基础设施开发、房地产开发；家用电器及电子产品，机械电子设备、五金交电、建筑材料，百货，针纺织品、化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、重油（不含成品油）、润滑油、燃料油（不含成品油）、金属材料的批发、零售；化肥的销售；对医疗健康行业的投资及投资管理；批发兼零售预包装食品；企业管理咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、发行人设立、上市及股本变化情况

（一）发行人改制与设立情况

公司前身为 1991 年 8 月成立的福建省石狮新发股份有限公司（以下简称“石狮新发”）。石狮新发是由福建省新潮集团公司、石狮新潮工贸公司和石狮市开发企业（服装）有限公司三家乡镇企业联合发起，经福建省体改委闽体改[1991]010 号文批准成立，并经中国人民银行福建省分行闽银函（1991）118 号文批准，采用募集方式设立的股份制企业，设立时总股本为 8,000,000 股，注册资本 800 万元。公司设立时的股本结构如下：

股份类别	持股数（万股）	占比（%）
发起人股	300.00	37.50
募集法人股	18.00	2.25
内部职工股	482.00	60.25
合计	800.00	100.00

（二）上市前历次股权变动情况

石狮新发设立后，经过 1992 年的增资扩股及配股、1993 年的增资扩股及股权转让、1994 年的资本公积金转增股本及吸收合并式的增资扩股、1995 年的配股后，首次公开发行并上市前的股本结构如下：

股份类别	持股数（万股）	占比（%）
发起人股	1,921.60	36.13
募集法人股	2,011.03	37.81
内部职工股	1,385.95	26.06
合计	5,318.58	100.00

（三）深圳证券交易所挂牌上市

根据福建省体改委函（1996）13 号和福建省证券委闽证委（1996）18 号文，石狮新发内部职工持有的 1,385.95 万股使用福建省 1995 年股票发行额度上市，并转为社会公众股。经中国证券监督管理委员会证监发字（1996）375 号文批准，并根据深圳证券交易所深证发（1996）第 482 号《上市通知书》，石狮新发于 1996 年 12 月 18 日在深圳证券交易所上市。

上市完成后，石狮新发的股本结构如下：

股份类别	持股情况（万股）	占比（%）
一、非流通股份	3,932.63	73.94
发起人股	1,921.60	36.13

股份类别	持股情况（万股）	占比（%）
募集法人股	2,011.03	37.81
二、可流通股份	1,385.95	26.06
人民币普通股	1,385.95	26.06
合计	5,318.58	100.00

上市完成后，石狮新发的前十大股东情况如下：

序号	股东名称	股东性质	持股情况（万股）	占比（%）
1	福建省新潮集团公司	境内非国有法人	1,569.60	29.51
2	福建省华恒鞋帽进出口公司	境内非国有法人	810.54	15.24
3	泉州元鸿手袋鞋帽厂	境内非国有法人	351.26	6.60
4	石狮市仕林服装工艺厂	境内非国有法人	274.78	5.17
5	石狮市闽南羽绒服装厂	境内非国有法人	274.78	5.17
6	深圳松明机械工业有限公司	境内非国有法人	193.68	4.24
7	福建省石狮新潮工贸公司	境内非国有法人	192.00	3.61
8	石狮市开发企业服装有限公司	境内非国有法人	168.00	3.01
9	泉州市华龙制鞋厂	境内非国有法人	54.95	1.03
10	王伟传	境内自然人	24.77	0.47
合计			3,914.36	74.05

（四）上市后历次股权变动情况

1、1997 年，实施分红

经石狮新发第七届股东大会审议通过，石狮新发于 1997 年 7 月 25 日实施 1996 年度利润分配方案，以截至 1996 年 12 月 31 日石狮新发总股本为基数，向全体股东按每 10 股送 2 股红股，共送红股 10,637,154 股。

本次送红股完成后，石狮新发总股本增至 63,822,924 股，股本结构如下：

股份类别	持股情况（万股）	占比（%）
一、非流通股份	4,719.15	73.94
发起人股	2,305.92	36.13
募集法人股	2,413.23	37.81
二、可流通股份	1,663.14	26.06
人民币普通股	1,663.14	26.06
合计	6,382.29	100.00

2、1998 年，实施配股

经福建省证券监督管理委员会闽证监（1998）9 号文批准，并经中国证券监督管理委员会证监上字（1998）39 号文复审通过，石狮新发于 1998 年 6 月 15 日实施了配股方案，以每股 7.50 元的价格向流通股东配售 4,157,856 股，全部非流通股股东均放弃配股。本次配股募集资金总额 31,183,920 元，扣除配股相关费用 1,009,449.93 元后，募集资金净额为 30,174,470.07 元。经厦门会计师事务所[1998]

厦会验字第 01 号验资报告审验，截至 1998 年 7 月 13 日上述配股募集资金已全部到位。

本次配股完成后，石狮新发总股本增至 67,980,780 股，股本结构如下：

股份类别	持股情况（万股）	占比（%）
一、非流通股份	4,719.15	69.42
发起人股	2,305.92	33.92
募集法人股	2,413.23	35.50
二、可流通股份	2,078.93	30.58
人民币普通股	2,078.93	30.58
合计	6,798.08	100.00

3、1999 年，实施分红和公积金转增股本

经石狮新发第七届股东大会审议通过，石狮新发于 1999 年 4 月 12 日实施了 1998 年度利润分配方案，以截至 1998 年 12 月 31 日石狮新发总股本为基数，向全体股东每 10 股送 2 股红股，同时实施资本公积金转增股本方案，向全体股东每 10 股转增 2 股。

本次送红股和资本公积转增股本完成后，石狮新发总股本增至 95,173,092 股，股本结构如下：

股份类别	持股情况（万股）	占比（%）
一、非流通股份	6,606.81	69.42
发起人股	3,228.29	33.92
募集法人股	3,378.52	35.50
二、可流通股份	2,910.50	30.58
人民币普通股	2,910.50	30.58
合计	9,517.31	100.00

4、2002 年，大股东股权转让及公司更名

2002 年 4 月 12 日，石狮新发第一大股东福建省新潮集团公司与阳光集团签订《股权转让协议》，将持有的石狮新发法人股 26,369,280 股转让给阳光集团，转让价格为每股 1.93 元，转让总金额为人民币 5,083 万元。2002 年 5 月 20 日，双方完成股权过会。本次股权转让完成后，阳光集团持有公司 26,369,280 股法人股，占上市公司总股本 27.71%，成为石狮新发第一大股东，福建省新潮集团公司不再持有石狮新发的股份。

本次股权转让完成后，石狮新发的前十大股东情况如下：

序号	股东名称	股东性质	持股情况（万股）	占比（%）
1	福建阳光投资有限公司	境内非国有法人	2,636.93	27.71
2	福建华恒鞋帽进出口公司	境内非国有法人	1,361.71	14.31

序号	股东名称	股东性质	持股情况（万股）	占比（%）
3	泉州元鸿手袋鞋帽厂	境内非国有法人	590.11	6.20
4	福建省新潮集团科技信息中心	境内非国有法人	379.65	3.99
5	福建省石狮市华新经济发展公司	境内非国有法人	377.63	3.97
6	北京瑞令商贸有限责任公司	境内非国有法人	255.63	2.69
7	福建省石狮市闽南羽绒服装厂	境内非国有法人	206.00	2.16
8	无锡市华信投资管理有限公司	境内非国有法人	200.55	2.11
9	福建省石狮市迅达运输公司	境内非国有法人	154.00	1.62
10	上海普劳工贸有限公司	境内非国有法人	130.00	1.37
合计			6,292.21	66.11

本次股权转让及控股股东变更完成后，经 2002 年度股东大会审议通过，公司于 2004 年 2 月 17 日更名为“福建阳光实业发展股份有限公司”（以下简称“阳光发展”）。2004 年 3 月 19 日，经深圳证券交易所核准，公司股票简称由“石狮新发”变更为“阳光发展”，股票代码不变，为“000671”。

5、2006 年，实施股权分置改革

（1）阳光集团收购公司股权

2006 年，深圳证券交易所将阳光城列入第二十四批股权分置改革的上市公司。由于公司第一大股东阳光集团持有的公司股份已全部质押给银行，为尽快推进公司股权分置改革工作，阳光集团拟通过受让公司第三大股东杭州哲慧投资顾问有限公司（以下简称“杭州哲慧”）所持有的阳光发展股份，为实现向流通股股东执行对价安排创造条件和提供来源。根据阳光集团与杭州哲慧签署的《股份转让协议书》，杭州哲慧以每股 3.3 元的转让价格，将其所持有的 5,316,337 股非流通股（占阳光发展当时总股本的 5.59%）转让给阳光集团，合计转让价款为 17,543,912 元。

2006 年 5 月 19 日，公司召开股权分置改革相关股东大会，审议通过了《公司股权分置改革方案》。2006 年 6 月，中国证监会作出了《关于同意豁免福建阳光集团有限公司要约收购福建阳光实业发展股份有限公司股份义务的批复》（证监公司字[2006]107 号），同意豁免阳光集团因增持公司 5,316,337 股而应履行的要约收购义务。

在股东大会审议通过股权分置改革方案及中国证监会豁免邀约收购义务后，阳光集团与杭州哲慧完成了本次股权转让。交易完成后，阳光集团持有阳光发展 31,685,617 股，持股比例为 33.29%，为公司第一大股东，杭州哲慧不再持有公司股份。

（2）实施股权分置改革

2006 年 5 月 19 日，公司召开股权分置改革相关股东大会，审议通过了《公司股权分置改革方案》。2006 年 7 月 17 日，公司实施了股权分置改革方案：以股权分置改革前的流通总股本 29,104,995 股为基数，由非流通股股东向方案实施股份变更登记日（2006 年 7 月 14 日）登记在册的公司流通股股东按每 10 股送 1 股，原非流通股股东向流通股股东共执行 2,910,499 股的对价安排，原非流通股股东持有的非流通股股份性质变更为有限售条件的流通股。

股权分置换改革完成后，公司股本结构如下：

股份类别	持股情况（万股）	占比（%）
一、有限售条件股份	6,315.76	66.36
国家持股	-	-
国有法人持股	-	-
境内非国有法人持股	6,315.76	66.36
境内自然人持股	-	-
外资持股	-	-
二、无限售条件股份	3,201.55	33.64
人民币普通股	3,201.55	33.64
合计	9,517.31	100.00

6、2008 年，定向发行股份购买资产

2008 年 12 月 8 日，中国证监会证监许可字[2008]1338 号《关于核准福建阳光实业发展股份有限公司向福建阳光集团有限公司、福建省东方投资担保有限公司、福建康田实业有限公司发行股份购买资产的批复》，核准公司以 14.80 元/股的发行价格向阳光集团发行 9,778,121 股人民币普通股、向阳光集团子公司东方信隆发行 35,459,341 股人民币普通股、向阳光集团一致行动人康田实业发行 27,091,179 股人民币普通股购买上述发行对象的相关资产。

福建立信闽都会计师事务所有限责任公司对上述发行股份购买资产的募集资金进行了审验，根据闽信审字（2008）G78 号《验资报告》，截至 2008 年 12 月 15 日，阳光城已收到股东缴纳的新增股本合计人民币 72,328,641.00 元，其中阳光集团以其持有的福州汇友房地产开发有限公司 100%股权作为出资，出资额为人民币 9,778,121.00 元；东方信隆以其持有的福建阳光房地产开发有限公司 49%股权作为出资，出资额为人民币 35,459,341.00 元；康田实业以其持有的福州开发区华康实业有限公司 59.7%股权和福州康嘉房地产开发有限公司 100%股权作为出资，出资额为人民币 27,091,179.00 元。公司于 2008 年 12 月 15 日就发行股份购买资产事宜

办理完成新增 72,328,641 股股份的登记手续。

本次定向发行股份购买资产完成后，公司总股本增至 167,501,733 股，股本结构如下：

股份类别	持股情况（万股）	占比（%）
一、有限售条件股份	11,792.60	70.40
国家持股	-	-
国有法人持股	-	-
境内非国有法人持股	11,792.16	70.40
境内自然人持股	0.44	0.00
外资持股	-	-
二、无限售条件股份	4,957.57	29.60
人民币普通股	4,957.57	29.60
合计	16,750.17	100.00

经 2008 年年度股东大会审议批准，公司于 2009 年 5 月 20 日更名为“阳光城集团股份有限公司”。2009 年 6 月 1 日，经深圳证券交易所核准，公司股票简称由“阳光发展”变更为“阳光城”，股票代码不变，为“000671”。

7、2010 年，资本公积转增股本

经公司 2009 年度股东大会审议通过，阳光城于 2010 年 4 月 19 日实施了 2009 年度利润分配方案，以截至 2009 年 12 月 31 日的总股本 167,501,733 股为基数，向全体股东以资本公积金每 10 股转增 10 股的方案。

本次资本公积转增股本完成后，公司总股本增加至 335,003,466 股，股本结构如下：

股份类别	持股情况（万股）	占比（%）
一、有限售条件股份	14,626.88	43.66
国家持股	-	-
国有法人持股	-	-
境内非国有法人持股	14,625.90	43.66
境内自然人持股	0.98	0.00
外资持股	-	-
二、无限售条件股份	18,873.46	56.34
人民币普通股	18,873.46	56.34
合计	33,500.35	100.00

8、2010 年，实施分红

经公司 2010 年第三次临时股东大会审议通过，阳光城于 2010 年 9 月 16 日实施了 2010 年度中期权益分派方案，以截止 2010 年 6 月 30 日的公司总股本

335,003,466 股为基数，向全体股东每 10 股送 6 股红股。

本次送红股完成后，公司总股本增加至 536,005,545 股，股本结构如下：

股份类别	持股情况（万股）	占比（%）
一、有限售条件股份	23,403.01	43.66
国家持股	-	-
国有法人持股	-	-
境内非国有法人持股	23,401.44	43.66
境内自然人持股	1.57	0.00
外资持股	-	-
二、无限售条件股份	30,197.54	56.34
人民币普通股	30,197.54	56.34
合计	53,600.55	100.00

9、2013 年，实施分红和资本公积转增股本

经公司 2012 年年度股东大会审议通过，阳光城于 2013 年 5 月 14 日实施了 2012 年度利润分配方案，以截至 2012 年 12 月 31 日的公司总股本 536,005,545 股为基数，向全体股东每 10 股送 6 股红股，同时实施资本公积金转增股本方案，向全体股东每 10 股转增 3 股。

本次送红股和资本公积转增股本完成后，公司总股本增加至 1,018,410,535 股，股本结构如下：

股份类别	持股情况（万股）	占比（%）
一、有限售条件股份	901.11	0.88
国家持股	-	-
国有法人持股	-	-
境内非国有法人持股	486.93	0.48
境内自然人持股	414.18	0.41
外资持股	-	-
二、无限售条件股份	100,939.94	99.12
人民币普通股	100,939.94	99.12
合计	101,841.05	100.00

10、2013 年，股权激励第二期行权

根据公司 2012 年第四次临时股东大会决议通过的《阳光城集团股份有限公司股票期权激励计划（草案）》，公司股权激励计划第一个行权期经考核合格的激励对象总计可行权 25,621,500 份股票期权（即 25,621,500 股）。截至 2013 年 12 月 31 日，股权激励第二期行权已实施完毕。

上述股票期权行权后，公司总股本增加至 1,044,032,035 股，公司的股本结构

如下：

股份类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
一、有限售条件股份	1,849.39	1.77
国家持股	-	-
国有法人持股	-	-
境内非国有法人持股	486.93	0.47
境内自然人持股	1,362.46	1.30
外资持股	-	-
二、无限售条件股份	102,553.81	98.23
人民币普通股	102,553.81	98.23
合计	104,403.20	100.00

11、2014 年 10 月，股权激励第二期行权（部分）

根据公司 2012 年第四次临时股东大会决议通过的《阳光城集团股份有限公司股票期权激励计划（草案）》，公司股权激励计划第二个行权期经考核合格的激励对象总计可行权 24,196,500 份股票期权（即 24,196,500 股）。截至 2014 年 10 月 28 日，公司股权激励计划第二个行权期经考核合格的激励对象累计行权 8,554,500 份股票期权（即 8,554,500 股）。

上述股票期权行权后，公司总股本增加至 1,052,586,535 股，公司的股本结构如下：

股份类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
一、有限售条件股份	1,944.84	1.85
国家持股	-	-
国有法人持股	-	-
境内非国有法人持股	486.93	0.46
境内自然人持股	1,457.91	1.39
外资持股	-	-
二、无限售条件股份	103,313.82	98.15
人民币普通股	103,313.82	98.15
合计	105,258.65	100.00

12、2014 年，实施非公开发行

2014 年 7 月 25 日，中国证监会证监许可字[2014]710 号《关于核准阳光城集团股份有限公司非公开发行股票的批复》，核准公司非公开发行不超过 228,471,000 股新股。

根据投资者认购情况，本次非公开发行新股合计 228,470,999 股，发行价格 11.38 元/股。其中，招商财富资产管理有限公司获配 22,847,100 股，华夏基金管理有限公司获配 22,847,100 股，建信基金管理有限责任公司获配 22,847,100 股，民生加银基金管理有限公司获配 70,298,769 股，天弘基金管理有限公司获配 50,087,873 股，新华基金管理有限公司获配 39,543,057 股。

根据立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）2014 年 10 月 27 日出具的立信中联验字（2014）D-0012 号《验资报告》，本次发行募集资金总额为人民币 2,599,999,968.62 元，扣除发行费用人民币 68,534,160.85 元，募集资金净额为人民币 2,531,465,807.77 元。公司于 2014 年 11 月 5 日就非公开发行事宜办理完成新增 228,470,999 股股份的登记手续。

本次非公开发行完成后，公司总股本为 1,281,057,534 股，股本结构如下：

	股份数量（万股）	股份比例（%）
一、有限售条件股份	24,791.94	19.35
国家持股	-	-
国有法人持股	-	-
境内非国有法人持股	23,334.03	18.21
境内自然人持股	1,457.91	1.14
外资持股	-	-
二、无限售条件股份	103,313.82	80.65
人民币普通股	103,313.82	80.65
合计	128,105.75	100.00

13、2014 年 11 月，股权激励第二期行权

根据公司 2012 年第四次临时股东大会决议通过的《阳光城集团股份有限公司股票期权激励计划（草案）》，公司股权激励计划第二个行权期经考核合格的激励对象总计可行权 24,196,500 份股票期权（即 24,196,500 股），其中 2014 年 10 月已行权 8,554,500 份股票期权（即 8,554,500 股）。

14、2015 年，实施资本公积转增股本

经公司 2015 年第十四次临时股东大会审议通过，阳光城实施 2015 年半年度权益分派方案，以本次分红派息的股权登记日公司的总股本 1,296,699,534 股为基数，向全体股东每 10 股转增 15 股。

本次资本公积转增股本完成后，公司总股本增加至 3,241,748,835 股，股本结

构如下：

股份类别	持股情况（万股）	占比（%）
一、有限售条件股份	62,342.40	19.23
国家持股	-	-
国有法人持股	-	-
境内非国有法人持股	58,335.08	17.99
境内自然人持股	4,007.33	1.24
外资持股	-	-
二、无限售条件股份	261,832.48	80.77
人民币普通股	261,832.48	80.77
合计	324,174.88	100.00

15、2015 年，实施非公开发行

2015 年 11 月 9 日，中国证监会证监许可字[2015]2480 号《关于核准阳光城集团股份有限公司非公开发行股票批复》，核准公司非公开发行不超过 730,519,480 股新股。

根据投资者认购情况，本次非公开发行新股合计 730,519,480 股，发行价格 6.16 元/股。本次非公开发行的发行对象为上海嘉闻，系中民嘉业全资子公司，共认购 730,519,480 股股份。

根据立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）2014 年 10 月 27 日出具的立信中联验字（2015）D-0054 号《验资报告》，本次发行募集资金总额为人民币 4,499,999,996.80 元，扣除发行费用人民币 48,592,551.89 元，募集资金净额为人民币 4,451,407,444.91 元。公司于 2015 年 12 月 30 日就非公开发行事宜办理完成新增 730,519,480 股股份的登记手续。

本次非公开完成发行后，公司总股本为 4,014,397,315 股，股本结构如下：

	股份数量（万股）	股份比例（%）
一、有限售条件股份	78,276.60	19.50
国家持股	-	-
国有法人持股	-	-
境内非国有法人持股	74,269.28	18.50
境内自然人持股	4,007.33	1.00
外资持股	-	-
二、无限售条件股份	323,163.13	80.50
人民币普通股	323,163.13	80.50
合计	401,439.73	100.00

16、2013-2015 年，控股股东及实际控制人实施股份增持计划

2013 年 10 月 31 日公司发布公告，公司控股股东阳光集团及其实际控制人吴洁女士自 2013 年 10 月 30 日起在 12 个月内以自身名义通过二级市场增持公司股份，累计增持比例不超过公司总股本的 2.00%。截至 2014 年 1 月 15 日，上述增持已经实施完成，阳光集团及吴洁女士合计增持公司股份 20,801,857 股，控股股东及实际控制人此次增持股份计划实施完毕。

2014 年 10 月 14 日公司发布公告，公司控股股东阳光集团及实际控制人吴洁女士自 2014 年 11 月 1 日起在 12 个月内以自身名义通过二级市场增持公司股份，累计增持比例不超过公司总股本的 2.00%，并且自 2014 年 11 月 1 日起 6 个月内累计增持公司股票比例不低于公司总股本的 1.50%。

2015 年 4 月 11 日公司发布公告，受公司股票停牌及定期报告披露等事项的影响，公司控股股东及实际控制人上述阶段性增持计划无法在 2015 年 4 月 30 日前实施完成。因此，公司控股股东及实际控制人共同承诺，阶段性增持计划的期限在公司股票复牌后顺延，顺延时间不超过 3 个月，其余承诺事项不变。上述承诺变更事项已经公司第八届董事局第二十三次会议和 2015 年第五次临时股东大会审议通过。

2015 年 6 月 27 日公司发布公告，公司控股股东阳光集团（含全资子公司东方信隆）及实际控制人吴洁女士已完成阶段性增持承诺，此次合计增持 19,456,439 股，占上述公告当日公司总股本的比例为 1.50%。

2015 年 11 月 3 日公司发布公告，公司控股股东阳光集团（含全资子公司东方信隆）及实际控制人吴洁女士自 2014 年 11 月 1 日以来的 12 个月内，通过深圳证券交易所系统允许的方式（包括但不限于集中竞价和大宗交易）增持公司股份 19,456,439 股（除权前），公司实施 2015 年半年度每 10 股转增 15 股的利润分配方案后，上述增持股份数除权后为 48,641,098 股，占公司总股本的 1.50%，增持计划实施完毕。

17、2015 年 9 月至 2016 年 9 月，股权激励第三期行权

根据公司 2012 年第四次临时股东大会决议通过的《阳光城集团股份有限公司股票期权激励计划（草案）》以及相关调整方案，公司股权激励计划第三个行权期经考核合格的激励对象总计可行权 77,805,000 份股票期权（即 77,805,000 股），自

2015 年 9 月进入股权激励第三期行权期，行权期至 2016 年 9 月末结束。2016 年 9 月，公司股权激励计划第三期行权已全部行权完毕，经考核合格的 68 名激励对象自主行权 77,805,000 份股票期权。行权后，公司总股本增加至 4,050,073,315 股。

18、2017 年 4 月，控股股东实施股份增持计划

2017 年 4 月 15 日公司发布公告，公司控股股东阳光集团拟成立信托计划，并通过该信托计划账户在二级市场买入公司股票，自 2017 年 5 月 2 日起在 12 个月内拟通过二级市场增持公司股份不低于 8100 万股，累计增持比例不超过公司总股本的 2.00%，增持人就未来的增持行为未设定其他实施条件。截至 2018 年 9 月末，阳光集团已通过陕国投—阳光财富 1 号证券投资集合资金信托计划增持发行人 0.41% 的股份。

（五）2016 年重大资产重组

1、交易方案

2016 年 11 月 29 日，在浙江产权交易所有限公司举办的企业产权竞价转让活动中，公司以 13.51 亿元竞得物产中大全资子公司中大地产、物产实业、控股子公司物产民爆挂牌出售的中大圣马及物产良渚等 15 家公司股权组成的股权资产包，同时承接物产中大及子公司对标的公司及其项下投资的富阳中大酒店截至 2016 年 11 月 29 日的应收债权 91.18 亿元。本次交易总成交金额 104.69 亿元，超过公司 2015 年末经审计净资产的 50%，构成重大资产重组。本次交易的支付方式为现金支付。

满足合同约定的前提条件下，在不迟于公司付清全部转让价款 13.51 亿元且清偿相关合同项下全部债务（即 91.18 亿元）及相应利息后的 20 个工作日内办理完毕 15 家标的公司的股权变更登记手续。登记机关办理完毕 15 家标的公司的股权变更登记手续之日，视为产权交易完成之日。

2、标的资产

本次重大资产重组的标的资产是指中大地产持有的 14 家公司股权以及物产实业和物产民爆分别持有的物产良渚 90% 和 10% 股权共同组成一个股权资产包；以及物产中大及其子公司截至 2016 年 11 月 29 日对标的公司及其项下投资的富阳中大酒店合计 91.18 亿元的应收债权。其中，标的资产中各家公司股权的转让价格分

别为：

序号	股权	转让价款（万元）
1	中大圣马 50%股权	-18,478.12
2	中大正能量 98.2%股权	21,859.19
3	武汉巡司河 85%股权	12,991.09
4	武汉十里 85%股权	41,614.33
5	思源科技 85%股权的	9,343.05
6	成都浙中大 98.11%股权	44,826.80
7	中大南昌 70%股权	51,501.47
8	宁波汽车城 100%股权	-9,885.86
9	富阳中大 93.5%股权	-35,645.97
10	中大上虞 98.2%股权	5,792.77
11	中地投资 85%股权	-3,171.35
12	南昌圣马 60%股权	2,464.11
13	南昌中大 90%股权	5,936.75
14	银泰城购物中心 49%股权	2,532.81
15	物产良渚 90%股权	3,095.05
	物产良渚 10%股权	343.89
合计		135,120.01

本次交易系产权交易所竞拍交易，交易对方以 2016 年 3 月 31 日为评估基准日的评估值为依据设定竞买底价，最终的成交价格系通过浙江产权交易所的网络竞价形成。发行人聘请万邦评估作为本次交易的评估机构，以 2016 年 9 月 30 日为评估基准日，出具了《评估报告》，评估值为 139,157.55 万元（中大地产集团股权包涉及的部分长期股权投资评估值为 1,335,890,724.63 元，良渚花苑房地产公司股东全部权益评估值为 55,684,817.32 元），作为本次交易的参考依据，并非本次交易的定价依据。

3、资产重组所处阶段

截至募集说明书签署日，公司本次重大资产购买事项涉及的资产交割、债务偿还等工作已全部实施完毕。本次重大资产购买事项进展如下：

（1）标的股权价款支付情况

公司已于 2016 年 12 月 5 日前向浙江产权交易所支付了标的股权转让价款 135,120.00 万元。截至募集说明书签署日，标的股权转让价款已全部支付完毕。

（2）标的股权过户情况

截至募集说明书签署日，已有杭州中大圣马置业有限公司、浙江中大正能量房

地产有限公司、武汉市巡司河物业发展有限公司、武汉中大十里房地产开发有限公司、四川思源科技开发有限公司、成都浙中大地产有限公司、中大房地产集团南昌有限公司、宁波国际汽车城开发有限公司、富阳中大房地产有限公司、中大房地产集团上虞有限公司、中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司、南昌中大房地产有限公司、杭州中大银泰城购物中心有限公司、浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司、江西中地投资有限公司共计 15 家标的公司的相关股权完成了工商过户手续。

（3）债务偿还情况

截至募集说明书签署日，公司已向中大地产及物产实业偿付完成本次重组的承接应收债权款项 91.18 亿元。

4、已履行的法律程序

本次交易构成重大资产重组，采用现金收购方式，根据《重组管理办法》相关规定，无需提交中国证监会并购重组审核委员会审核。本次交易已经公司批准、经交易对方及其控股股东的批准，并签订了相关协议，过程合法合规。交易双方的批准情况如下：

（1）公司相关的批准和授权

2017 年 1 月 5 日，阳光城召开第八届董事局第八十九次会议，审议通过《关于公司本次重大资产重组方案的议案》等本次重组的相关议案，并同意将相关议案提交阳光城股东大会审议表决。

2017 年 1 月 24 日，阳光城召开 2017 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于公司本次重大资产重组方案的议案》等本次重组的相关议案。

（2）交易对方及其控股股东的批准和授权

2016 年 8 月 24 日，中大地产、物产实业、物产民爆作出有效董事会决议或执行董事决定，同意本次交易相关事项；2016 年 9 月 26 日，物产中大召开第八届董事会第五次会议，审议通过了本次交易相关议案；2016 年 9 月 26 日，中大地产、物产实业、物产民爆作出有效股东会决议或股东决定，同意本次交易相关事项；2016 年 10 月 13 日，物产中大召开 2016 年第二次临时股东大会，审议通过了本次交易相关议案。

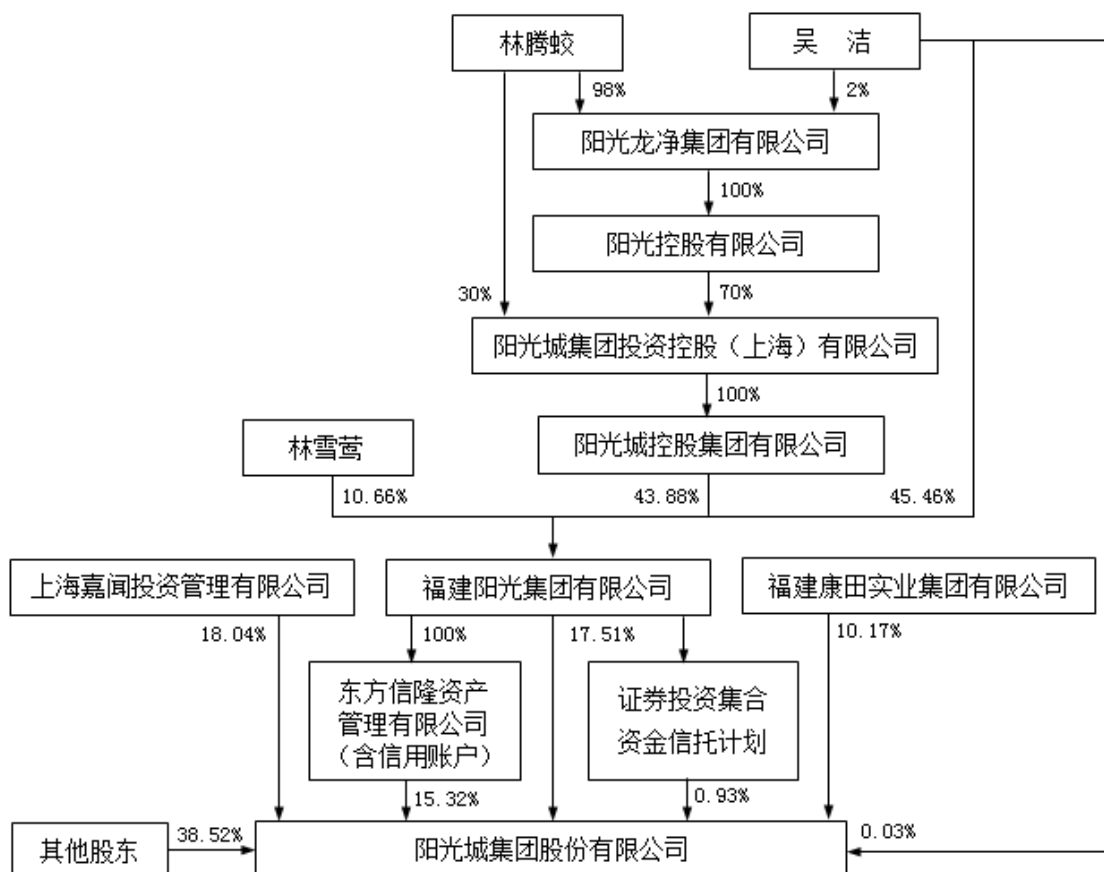
三、发行人股权结构及前十名股东持股情况

（一）发行人股权结构

截至 2018 年末，发行人股权结构如下图所示：

（一）发行人股权结构

截至 2018 年末，发行人股权结构如下图所示：



注：截至 2018 年末，福建阳光集团有限公司通过陕国投—阳光财富 1 号证券投资集合资金信托计划增持发行人 0.93% 的股份。

（二）发行人前十名股东持股情况

截至 2018 年末，公司前十大股东持股情况如下：

单位：股

股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
上海嘉闻投资管理有限公司	境内非国有法人	18.04%	730,519,480	730,519,480	质押	730,518,800
福建阳光集团有限公司	境内非国有法人	17.51%	709,136,962	709,136,962	质押	683,067,161
东方信隆资产管理有限公司	境内非国有法人	15.32%	620,370,947	620,370,947	质押	579,732,752

福建康田实业集团有限公司	境内非国有法人	10.17%	411,785,923	411,785,923	质押	392,253,422
华夏人寿保险股份有限公司—传统产品	其他	2.67%	107,973,715	107,973,715		
华夏人寿保险股份有限公司—自有资金	其他	1.73%	69,872,341	69,872,341		
招商银行股份有限公司—光大保德信优势配置混合型证券投资基金	其他	1.27%	51,615,900	51,615,900		
中国证券金融股份有限公司	国有法人	1.23%	49,737,881	49,737,881		
林荣	境内自然人	1.16%	46,970,000	46,970,000		
何媚	境内自然人	0.73%	29,507,883	7,376,971	质押	15,390,000

前十大股东中，东方信隆系阳光集团的全资子公司，阳光集团与康田实业之间系一致行动人关系；何媚为公司董事。

四、发行人权益投资情况

（一）发行人重要权益投资情况

1、发行人控股公司基本情况

截至 2018 年末，发行人拥有子公司 581 家。

2、对发行人影响重大的子公司情况

发行人重要非全资子公司 2018 年度/末主要财务数据如下：

单位：万元

子公司名称	资产合计	净资产	营业收入	净利润
上海泓顺德房地产开发有限公司	308,767.90	285,723.98	782.96	-15.66
上海迅腾博房地产开发有限公司	486,414.42	310,252.22	1,719.78	443.32
上海泓远盛房地产开发有限公司	320,281.74	307,528.25	504.76	-32.05
上海豪建泽房地产开发有限公司	404,805.81	203,724.07	4,979.89	64.81
上海臻墨利房地产开发有限公司	183,700.16	183,700.12	-	0.12
福州汇友房地产开发有限公司	240,163.39	200,906.37	-	-3,098.12
福州盛阳房地产开发有限公司	435,344.55	258,247.79	3,041.72	3,210.96
福州鑫地源房地产开发有限公司	320,000.82	319,999.52	-	-0.48
福建华鑫通国际旅游业有限公司	791,970.82	275,362.24	405,372.45	42,667.24
厦门市晟集翔房地产开发有限公司	351,815.65	309,065.16	-	-22,012.95
广东逸涛万国房地产有限公司（十八期）	431,270.09	222,168.24	65,425.61	12,857.24
浙江金澳置业有限公司	89,619.15	9,514.94	252,180.93	73,407.45
郑州市旭天盛房地产开发有限公司	257,437.51	25,279.55	99,907.15	25,239.69

3、发行人合营、联营公司

截至 2018 年末，发行人共有合营、联营公司 119 家。

发行人重要的合营、联营公司截至 2018 年末/2018 年度财务数据如下表所示：

单位：万元

	资产合计	负债合计	净资产	营业收入	净利润
深圳市佳兆业健康养老服务有限公司	320,000.50	0.50	320,000.00	-	-
重庆科嘉玺房地产开发有限公司	183,665.07	0.20	183,664.87	-	-33.40
成都浙中大地产有限公司	192,178.35	108,974.98	83,203.38	391,669.54	38,560.16
成都武侯锦瑞置业有限公司	141,973.92	-	141,973.92	-	-25.17
泉州振茂房地产有限公司	279,979.21	151,706.20	128,273.00	-	-1,727.00
大连龙湖泽迎置业有限公司	245,020.06	116,016.67	129,003.39	-	-1,096.61

五、发行人控股股东和实际控制人

（一）控股股东

截至 2018 年末，阳光集团直接持有发行人 709,136,962 股，通过其下属全资子公司东方信隆间接持有发行人 620,370,947 股，通过陕国投—阳光财富 1 号证券投资集合资金信托计划间接持有发行人 37,665,682 股，阳光集团通过直接和间接的方式合计持有发行人 33.76%的股份，同时阳光集团一致行动人康田实业持有发行人 10.17%的股份，因此，阳光集团合计享有发行人 43.93%的表决权，为发行人的控股股东。

2008 年 5 月 5 日，阳光集团与康田实业签署了《一致行动协议》，约定康田实业在发行人资本运作过程中（包括历次股东大会决策程序中）与阳光集团保持一致行动（包括但不限于表决权上的一致性，包括涉及阳光集团及其关联方与上市公司的关联交易决策事项时的回避表决）。一致行动的期限自康田实业成为发行人的股东之日起至阳光集团不再为发行人的控股股东之日或康田实业不再持有发行人股权之日止。

1、福建阳光集团有限公司

注册名称：福建阳光集团有限公司

成立日期：2002 年 2 月 6 日

注册地址：福建省福州市马尾区罗星街道登龙路 99 号

注册资本：人民币 716,000.00 万元

统一社会信用代码：91350000735658436D

法定代表人：吴洁

经营范围：计算机软硬件的研发；对信息技术服务业、教育业、房地产业、环保业、金融业、医疗业的投资；企业管理咨询服务；机械设备、建材、室内装饰材料、电梯、矿产品、焦炭、金属材料、化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、化肥、润滑油、燃料油、塑料制品、橡胶制品、饲料、煤炭的销售；对外贸易；批发兼零售预包装食品；批发兼零售乳制品（含婴幼儿配方奶粉）；黄金销售（不含黄金交易）；市政公用工程、园林绿化工程、建筑装修装饰工程、建筑工程的施工；花卉种植。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2018 年 9 月末，未经审计的财务数据，福建阳光集团有限公司合并口径资产总计 30,884,421.28 万元，负债合计 26,197,082.06 万元，所有者权益合计 4,687,339.23 万元。2017 年度，福建阳光集团有限公司实现营业收入 5,854,297.01 万元，净利润 316,491.25 万元。

截至 2018 年末，阳光集团的股权结构为：

股东名称	出资额（万元）	占比（%）
吴洁	325,474.00	45.46
林雪莺	76,334.00	10.66
阳光城控股集团有限公司	314,192.00	43.88
合计	716,000.00	100.00

2、福建康田实业集团有限公司

注册名称：福建康田实业集团有限公司

统一社会信用代码：91350105751354221M

成立时间：2003 年 6 月 11 日

注册地址：福州市马尾区马限山一号 6#楼轮运大厦三层 310 室

法定代表人：施志敏

注册资本：37,800 万元

经营范围：计算机软件的开发及设备维护、数据处理；智能化系统技术的研究开发；酒店投资管理；对房地产业的投资；通讯器材（不含卫星地面接收设施）、建筑材料、汽车配件、化工产品（不含危险品）、塑胶制品、机械产品、电梯、塑料制品、金属材料（不含贵重、稀有金属）、化肥、饲料、石材、焦炭、重油、润

滑油、燃料油、木材的批发；代理销售农药（不含危险品，详见委托书及委托企业经营范围）；原粮购销；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）实际控制人

截至 2018 年末，吴洁女士直接持有阳光集团 45.46%的股权。根据吴洁女士与其家族成员林腾蛟先生签署的《一致行动协议》的安排，林腾蛟先生在处理有关阳光集团经营发展且根据《公司法》等有关法律法规和相关公司章程需要由相关股东会、董事会作出决议、提名等事项时与吴洁女士保持一致行动。因此，吴洁女士合计享有阳光集团 89.34%的表决权，实际控制阳光集团，为发行人的实际控制人。

报告期内，发行人实际控制人和控股股东均未发生变化。

吴洁女士，汉族，1968 年 5 月出生，香港工商管理学院工商管理专业毕业。曾任福建革新机械厂团干，本公司第四届监事会监事、第五届监事会副主席、第六届监事会监事、第七届监事会监事长。现任福建阳光集团有限公司董事长（法定代表人），本公司第八届监事会监事长。

截至 2018 年末，公司实际控制人通过福建阳光集团对外的主要投资如下：

单位：万元

企业名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	享有的表决权
东方信隆资产管理有限公司	福州	担保	70,000.00	100.00%	100.00%
阳光教育管理有限公司	福州	教育	6,000.00	99.00%	99.00%
上海圣莎酒店投资管理有限公司	上海	酒店管理	5,000.00	100.00%	100.00%
福州阳光国际学校	福州	教育	10,504.80	100.00%	100.00%
福州万通达物流有限公司	福州	物流	5,000.00	100.00%	100.00%
福建阳光投资有限公司	福州	投资	5,000.00	100.00%	100.00%
阳光国贸集团有限公司	福州	贸易	3,0000.00	100.00%	100.00%
福建阳光科教股份有限公司	福州	教育	48,295.00	60.00%	60.00%
龙净实业集团有限公司	平潭	投资管理	80,000.00	100.00%	100.00%
西藏新阳光环保科技有限公司	西藏	环保	30,000.00	51.00%	51.00%
西藏阳光瑞泽实业有限公司	西藏	贸易	1,000.00	100.00%	100.00%
西藏阳光泓瑞工贸有限公司	西藏	贸易	1,000.00	100.00%	100.00%

截至 2018 年末，除阳光集团及其控制的企业之外，实际控制人吴洁女士未控

制其他企业。吴洁女士对外投资的其他企业的基本情况如下：

1、阳光龙净集团有限公司

阳光龙净集团有限公司，注册资本 269,934.40 万元，吴洁女士持股 2%，该公司经营范围：实业投资、资产管理、投资管理、投资咨询、房地产咨询（以上咨询除经纪），从事货物及技术的进出口业务，转口贸易；空调设备、工艺礼品（除文物）、五金交电、有色金属（除专控）、金属材料及制品、矿产品（除专控）、钢材、机电设备、电子产品、仪器仪表、办公设备、计算机、软件及辅助设备（除计算机信息系统安全专用产品）、通讯设备（除卫星电视广播地面接收设施）、环保设备、劳防用品、化工产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、纺织品、木材、建材、润滑油、燃料油（除危险品）、石油制品（不含成品油）的销售，酒店管理，物业管理，从事计算机、信息科技专业领域内的技术服务、技术开发、技术咨询、技术转让，网络工程，电子商务（不得从事增值电信业务、金融业务）；室内装潢、建筑装饰装修建设工程设计与施工（凭资质经营），翻译服务，票务代理，设计、制作各类广告，电脑图文设计制作。

2、福州博臻源投资管理有限公司

福州博臻源投资管理有限公司，注册资本 500 万元，吴洁女士持股 5%，该公司经营范围：对房地产业、科技业、金融业、酒店业、建筑业、教育业的投资及投资管理；投资咨询（不含证券、期货）、财务顾问、法律信息咨询、经济信息咨询、商务信息咨询；企业管理策划、企业形象策划；基础设施的配套及项目的建设；市政工程、园林绿化工程、装修装饰工程的施工；物业管理；房地产开发；服装鞋帽、五金交电（不含电动车）、家用电器、建筑材料、装饰材料、矿产品（不含石油、天然气）、焦炭、金属材料（不含贵、稀有金属）、化工产品（不含危险化学品）、化肥、饲料的销售。

（三）发行人的独立性

公司已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的规章及规范性文件等的要求，建立了比较完善的法人治理结构，与控股股东、实际控制人及其关联企业之间在资产、业务、人员、财务、机构等方面保持独立，完全具备直接面向市场独立经营的能力。

1、业务独立

公司是独立从事生产经营的企业法人，经营范围明确，主营业务突出，拥有完整的业务链，具有独立健全的运营体系及自主经营能力。公司拥有完整的决策机制，独立决策、自主经营、自负盈亏；公司对主要股东不存在依赖关系，与控股股东、实际控制人及其关联方之间不存在同业竞争。

2、人员独立

公司拥有独立、完整的人力资源管理体系，公司高级管理人员的任免均由公司董事会通过合法程序决定，不存在控股股东及主要股东干预公司董事会和股东大会做出人事任免决定的情况。公司高级管理人员均在本公司任职并领取薪酬，均未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业任除董事、监事以外的其他职务。

3、资产独立

公司及其控股子公司合法拥有完整的生产经营资产，对自身资产具有完全的控制权与支配权，完全具备独立生产的能力；公司资产独立于控股股东，与控股股东的资产实现了从账务到实物分离，不存在资产产权界限不清的情形，不存在控股股东或实际控制人及其关联方占用、支配、控制公司的资金、资产或其他资源的情形。

4、机构独立

公司拥有独立健全的法人治理结构和内部经营管理机构。公司董事会、监事会、经理层分别独立运作，公司独立行使经营决策、管理职权，公司具有独立设立、调整各职能部门的权力，各组织机构均独立运作，与控股股东及其各职能部门之间没有从属关系，不存在控股股东和其它关联方干预公司内部机构的设置和运作的情形。

5、财务独立

公司设立独立的财务部门，自主配备专职财务人员，独立进行财务决策；公司财务机构及下属单位财务机构独立办理会计业务，实行独立会计核算；公司建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，与控股股东严格分开运作；公司开设独立的银行帐号和纳税专户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银

行账户的情况，并作为独立纳税人依法独立办理纳税登记，独立纳税。

六、发行人法人治理结构

发行人按照《公司法》及现代企业制度要求，不断完善公司法人治理结构，制订了《公司章程》并建立了由股东大会、董事局、监事会、经营层组成的治理结构体系；同时建立了完善的制度体系，规范各项议事规则和程序，形成了集中控制、分级管理、责权利分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。

（一）股东大会

根据《公司章程》，股东大会是发行人的权力机构，依法行使下列职权：

- 1、决定公司的经营方针和投资计划；
- 2、选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 3、审议批准董事局的报告；
- 4、审议批准监事会报告；
- 5、审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 6、审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7、对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 8、对发行公司债券作出决议；
- 9、对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- 10、修改章程；
- 11、对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- 12、审议批准规定的担保事项；

（1）公司及公司控股子公司的对外担保总额，达到或超过公司最近一期经审计净资产的 50%以后提供的任何担保，其中公司为购房客户提供按揭担保不包含在章程所述的对外担保范畴之内；

（2）公司的对外担保总额，达到或超过公司最近一期经审计总资产的 30%以后提供的任何担保；

（3）为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；

（4）单笔担保额超过公司最近一期经审计净资产 10%的担保；

（5）对公司股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

13、审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；

14、审议批准变更募集资金用途事项；

15、审议股权激励计划；

16、审议法律、行政法规、部门规章或章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

（二）董事局

根据《公司章程》，发行人董事局由 11 名董事组成，其中独立董事 4 名，设董事局主席 1 人，董事局副主席若干人。董事局行使下列职权：

1、召集股东大会，并向股东大会报告工作；

2、执行股东大会的决议；

3、决定公司的经营计划和投资方案；

4、制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

5、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6、制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；

7、拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案，并对公司因章程第二十三条第（三）项、第（五）项、第（六）项规定的收购情形作出决议，通过该决议的董事局会议出席人数需达到三分之二以上；

8、在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；

9、决定公司内部管理机构的设置；

10、聘任或者解聘公司总裁、董事会秘书；根据总裁的提名，聘任或者解聘公司副总裁、财务负责人等其他高级管理人员；

11、制订公司的基本管理制度；

12、制订章程的修改方案；

13、管理公司信息披露事项；

14、向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

15、听取公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作；

16、法律、行政法规、部门规章或章程授予的其他职权。

（三）总裁

根据《公司章程》，发行人设总裁 1 名，列席董事局会议，由董事局聘任或解聘。总裁对董事会负责，行使下列职权：

- 1、主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事局决议，并向董事局报告工作；
- 2、组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- 3、拟订公司内部管理机构设置方案；
- 4、拟订公司的基本管理制度；
- 5、制定公司的具体规章；
- 6、提请董事局聘任或者解聘公司副总裁、财务负责人；
- 7、决定聘任或者解聘除应由董事局决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- 8、章程或董事局授予的其他职权。

（四）监事会

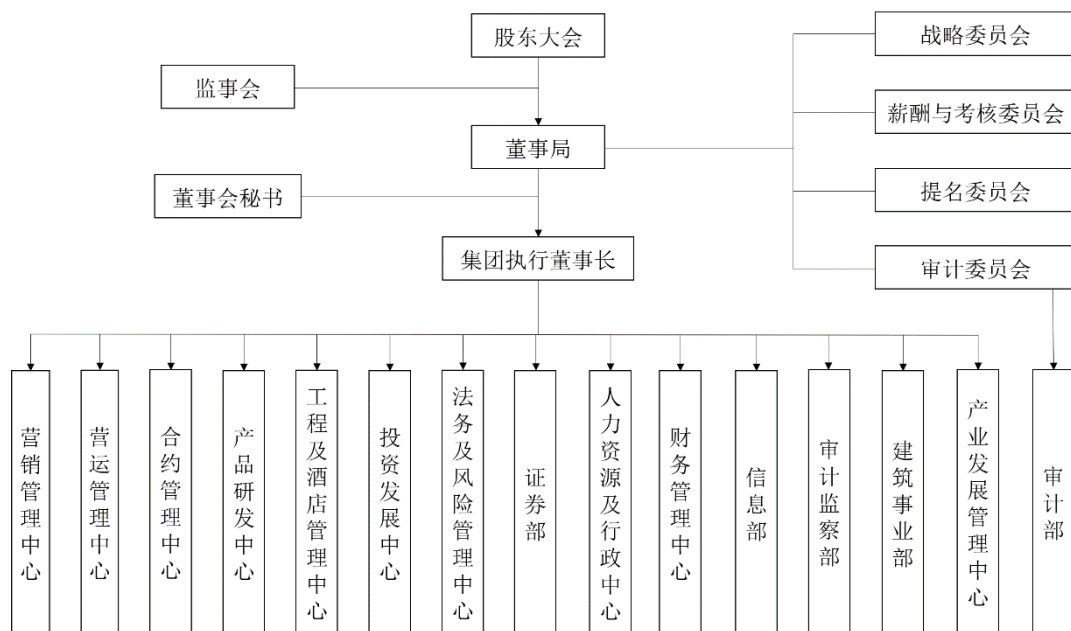
根据《公司章程》，发行人监事会由 3 名监事组成，其中职工监事的比例不低于 1/3。监事会行使下列职权：

- 1、应当对董事局编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；
- 2、检查公司财务；
- 3、对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- 4、当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- 5、提议召开临时股东大会，在董事局不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；
- 6、向股东大会提出提案；
- 7、依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- 8、发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。发行人自设立以来，股东大会、董事局、监事会、经营层等机构或人员均能够按照有关法律、法规、《公

司章程》等规定，有效地进行运作并切实履行应尽的职责和义务。

（五）发行人组织架构

发行人组织架构如下图所示：



七、董事、监事、高级管理人员情况

（一）董事

发行人有董事 11 名，其中独立董事 4 名。截至 2018 年末，发行人董事基本情况如下：

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期	持有发行人股权	持有发行人债券
林腾蛟	董事局主席	男	51	2014.1.13~2020.4.9	-	-
朱荣斌	执行董事长	男	47	2017.7.10~2020.4.9	14,434,600	-
彭心旷	董事	男	44	2018.7.30~2020.4.9	-	-
何媚	董事	女	47	2014.1.13~2020.4.9	29,507,883	-
林贻辉	董事	男	54	2014.1.13~2020.4.9	16,625,000	-
廖剑锋	董事	男	47	2014.1.13~2020.4.9	20,320,000	-
仲长昊	董事	男	38	2018.5.30~2020.4.9	-	-
陈汉文	独立董事	男	49	2017.4.10~2020.4.9	-	-
刘敬东	独立董事	男	51	2017.4.10~2020.4.9	-	-
陆肖马	独立董事	男	53	2017.4.10~2020.4.9	-	-
刘持金	独立董事	男	57	2017.5.30~2020.4.9	-	-

发行人各董事简历如下：

林腾蛟先生，汉族，1968 年 4 月出生，北京大学光华管理学院硕士，全国人大代表，中国侨商联合会副会长，中国民办教育协会副会长，中华房地产投资商会副会长，福建省工商联副主席。曾任本公司第五届、第六届董事会董事长，第七届、第八届董事局主席。现任本公司第九届董事局主席，兴业银行股份有限公司董事，阳光控股有限公司董事局主席，星网锐捷通讯股份有限公司副董事长。

朱荣斌先生，1972 年 12 月出生，清华大学土木工程系毕业，硕士学位，国家注册监理工程师，国家注册造价工程师及高级工程师。1995 年-2008 年任职于中海地产，曾任中海地产董事、助理总经理兼华东区总经理；2008 年-2013 年任职于富力地产，曾任副总裁兼华南地区总经理；2013 年起任职于碧桂园，曾任联席总裁、执行董事。曾任广东省房地产协会常务副会长，拥有 20 余年房地产开发及相关业务经验，在业内享有较高声誉。现任本公司第九届董事局执行董事长、总裁，阳光控股有限公司执行董事。

彭心旷先生，1975 年 12 月出生，中南大学高级工商管理硕士。曾担任长沙青竹湖管委会项目建设部部长、规划建设局局长、管委会副主任，湖南湘江新区项目建设部副部长、长沙梅溪湖实业有限公司执行董事、总经理，先导公共设施公司董事长，梅溪湖投资（长沙）有限公司董事长。现任本公司第九届董事局董事，中民嘉业投资有限公司董事长，上置集团有限公司（01207.HK）董事局主席。

何媚女士，汉族，1972 年 9 月出生，清华大学经济管理学院硕士，福建省第十三届人大代表。曾任本公司第五届董事会董事、常务副总经理，第六届董事会董事兼总裁，第七届董事局执行董事长，第八届董事局董事。现任本公司第九届董事局董事，阳光控股有限公司董事长，福建龙净环保股份有限公司董事长。

林贻辉先生，汉族，1965 年 12 月出生，集美财经学校外资专业毕业。曾任本公司第五届、第六届董事会董事，第七届董事局董事，第八届董事局董事。现任本公司第九届董事局董事，福建阳光集团有限公司董事会投资审计委员会主任，福建龙净环保股份有限公司董事。

廖剑锋先生，汉族，1972 年 4 月出生，律师，厦门大学财政金融系金融专业毕业。曾任本公司第五届、第六届董事会秘书，第七届、第八届董事局董事、董事会秘书。现任本公司第九届董事局董事，龙净实业集团有限公司董事长，福建龙净

环保股份有限公司董事、董事会秘书，福建三木集团股份有限公司董事。

仲长昊先生，1981 年 9 月出生，本科学历，西北政法大学法学学士，2005 年 7 月参加工作。曾任北京全景视觉网络科技有限公司法务部法务总监，新时代信托股份有限公司合规法律部/风险管理部副总经理。现任本公司第九届董事局董事，2015 年 5 月起任华夏久盈资产管理有限责任公司合规负责人兼首席风险管理执行官。

陈汉文先生，汉族，1968 年 1 月出生，籍贯四川，经济学博士(1997)、教授(1999)、博士生导师(2001)、博士后联系导师(2001)。曾任厦门大学学术委员会秘书长、研究生院副院长、管理学院副院长、会计系主任，曾任国家级教学团队厦门大学会计学教学团队总负责人，厦门大学国家级重点学科会计学术带头人，教育部人文社会科学重点研究基地厦门大学会计发展中心学术带头人，曾兼任财政部会计准则委员会咨询专家、中国会计学会财务成本分会副会长、中国注册会计师协会职业道德委员会委员、中国会计学会内部控制委员会委员、中国金融会计学会专家委员会委员兼副秘书长、中国审计学会常务理事、全国审计专业硕士学位研究生教育指导委员会委员、审计署商业银行审计指南评审专家等。现任公司第九届董事局独立董事，对外经济贸易大学特聘教授，中国大连高级经理学院讲座教授，兼任兴业证券股份有限公司、民生控股股份有限公司独立董事。

刘敬东先生，汉族，1968 年 10 月出生，黑龙江省哈尔滨市人，国际法学博士，美国哥伦比亚大学、瑞士苏黎世大学访问学者。1990 年中国政法大学法律系法学专业毕业，1993 年中国政法大学研究生院国际法专业学习，获法学硕士学位，2001 年在中国政法大学研究生院毕业，获得国际法学博士学位。曾在中国社会科学院法学所博士后流动站学习、工作。现任本公司第九届董事局独立董事，中国社会科学院国际法研究所国际经济法室主任、研究员，研究生院教授，最高人民法院特约咨询员，中国法学会 WTO 法研究会副会长，中国仲裁法学会常务理事。

陆肖马先生，1966 年 6 月出生，1988 年清华大学热能工程专业大学本科毕业，1993 年清华大学热能工程专业硕士研究生毕业，1999 年取得波士顿学院工商管理硕士（MBA）学位。曾任清华大学热能系讲师，美国道富银行中国首席代表，中国建设银行股份有限公司非执行董事，深圳证券交易所副总经理，大连万达集团金融集团副总裁兼投资公司首席执行官，康得投资集团有限公司常务副总裁。现任本

公司第九届董事局独立董事，深圳前海东方弘远资产管理公司管理合伙人。

刘持金先生，汉族，1962 年 6 月出生，厦门大学物理学学士（1985 年）、美国孟菲斯大学物理学硕士（1990 年），哈佛大学商学院 MBA（1997 年）。曾任诺基亚（中国）投资有限公司副总裁、爱立信（中国）有限公司高级副总裁、爱立信中国学院创办人及首任院长、中国建材股份有限公司（香港 H 股上市公司）独立监事。现任本公司第九届董事局独立董事，北京泛太平洋管理咨询有限公司创始人、董事长，并兼任中国国家行政学院兼职教授、清华大学五道口金融学院客座教授、中国人寿集团国际战略委员会委员、厦门国际信托公司独立董事、哈佛大学商学院北京校友会创会主席等职务。

发行人董事均具备相应的任职主体资格。发行人对董事的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。

（二）监事

发行人监事会由 3 名监事组成，设主席 1 名，由全体监事过半数选举产生。发行人监事会中职工代表的比例不低于 1/3。

截至 2018 年末，发行人监事基本情况如下表所示：

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期	持有发行人股权	持有发行人债券
吴洁	监事长	女	51	2014.1.13~2020.4.9	1,399,500	-
张敏	职工监事	女	44	2014.1.13~2020.4.9	-	-
陈超	监事	男	39	2016.7.15~2020.4.9	-	-

发行人各监事简历如下：

吴洁女士，汉族，1968 年 5 月出生，香港工商管理学院工商管理专业毕业。曾任福建革新机械厂团干，本公司第四届监事会监事、第五届监事会副主席，第六届监事会监事，第七届监事会监事长。现任福建阳光集团有限公司董事长（法定代表人），本公司第八届监事会监事长。

张敏女士，汉族，1975 年 11 月出生，大专学历。历任福建东百集团股份有限公司总裁办文员，本公司公共事务管理中心高级文员、国贸部行政主管，本公司第五届、第六届、第七届监事会职工监事。现任阳光城物业服务（福建）有限公司行政主管，本公司第八届监事会职工监事。

陈超先生，汉族，1980 年 2 月出生，2002 年复旦大学国际企业管理专业毕业，中国注册会计师。曾任本公司第七届监事会监事，安永（中国）财务咨询部联席总监、毕马威（中国）的审计经理，主要从事审计及财务咨询工作。现任中民嘉业投资有限公司副总裁，本公司第八届监事会监事。

发行人监事均具备相应的任职主体资格。发行人对监事的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。

（三）高级管理人员

发行人总裁、副总裁、财务总监、董事会秘书为公司高级管理人员。发行人设总裁 1 名，副总裁若干名，均由董事会聘任或解聘。

截至 2018 年末，发行人高级管理人员基本情况如下表所示：

单位：股

姓名	性别	职务	年龄	公司任职起止日期	持有发行人股权	持有发行人债券
朱荣斌	男	总裁	45	2017.11.15~2020.4.9	14,434,600	-
阚乃桂	男	执行副总裁	52	2017.11.15~2020.4.9	28,900	-
吴建斌	男	执行副总裁	57	2017.11.15~2020.4.9	-	-
陈霓	女	财务总监	43	2017.4.10~2020.4.9	-	-
徐懋婧	女	董事会秘书	35	2018.7.13~2020.4.9	-	-

发行人高级管理人员简历如下：

朱荣斌先生，简历见“第五节 发行人基本情况”、“七 董事、监事、高级管理人员”、“（一）董事”。

阚乃桂先生，汉族，1967 年 11 月出生，研究生学历，具有造价工程师资格。曾任中海发展（广州）有限公司副总经理，中海地产集团有限公司发展管理部总经理，中海地产天津公司总经理，世茂集团助理总裁兼成本中心负责人，世茂集团副总裁，世茂集团执行董事兼成本中心负责人和设计中心负责人等职务。现任本公司执行副总裁。

吴建斌先生，汉族，1962 年 9 月出生，工商管理博士学历，高级会计师，西安交通大学和上海经贸大学兼职教授。曾任中国海外集团有限公司常务董事、财务总监、副总经理，中国海外发展有限公司执行董事、财务总监，碧桂园控股集团有限公司执行董事、首席财务官。现任本公司执行副总裁，阳光控股有限公司执行董事。

陈霓女士，汉族，1976 年 10 月出生，福建福州人。曾任福建阳光集团有限公司财务部经理、财务总监，本公司资金部总经理。现任本公司财务总监兼任财务管理中心总经理。

徐懋婧女士，汉族，1984 年 12 月出生，大学本科，2011 年取得深圳证券交易所颁发的《董事会秘书资格证书》，曾任职于阳光城（000671.SZ）、光大嘉宝（600622.SH）、国脉科技（002093.SZ），担任证券事务代表、证券总监等职。现任本公司董事会秘书。

发行人高级管理人员均具备相应的任职主体资格。发行人对高级管理人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。

发行人董事、监事及高级管理人员报告期内不存在违法违规的情况。

（四）董事、监事和高级管理人员兼职情况

截至 2018 年末，公司现任董事、监事及高级管理人员主要的对外兼职情况如下：

人员姓名	单位名称	职务	起始日期	终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
林腾蛟	福建星网锐捷通讯股份有限公司	副董事长	2015.03	-	否
	兴业银行股份有限公司	董事	2017.07	-	否
陆肖马	深圳前海东方弘远资产管理公司	管理合伙人	2018.01	-	是
刘敬东	中国社会科学院国际法研究所	主任、研究员	2006.12	-	是
	对外经济贸易大学法学院	博士生导师	2015.07	-	否
刘持金	北京泛太平洋管理咨询有限公司	董事长	2002.06	-	是
	厦门国际信托公司	独立董事	2013.05	-	是
何媚	福建龙净环保股份有限公司	董事、董事长	2017.11	-	否
林贻辉	福建龙净环保股份有限公司	董事	2017.11	-	否
廖剑锋	福建龙净环保股份有限公司	董事、董事会秘书	2017.11	-	否
	福建三木集团股份有限公司	董事	2018.06	-	否
仲长昊	东莞勤上光电股份有限公司	董事	2018.01	-	否
	中民嘉业投资有限公司	董事	2018.01	-	否

八、房地产行业状况及发行人竞争状况及发展战略

（一）房地产行业情况

从宏观政策层面看，自十九大以来，政府提出坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，提出加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，进

行差异化调控，完善长效机制，让全体人民住有所居，上述政策公司是认同的，因此对房地产市场来说将面临一些重大机遇和挑战。

1、行业主管部门和管理体制

我国房地产行业由多个部门联合监管，主要包括国务院、住建部、国土资源部、国家发展和改革委员会、商务部、中国人民银行等部门。其中，国务院制定宏观方针、政策；住建部主要负责制定住房政策，制订质量标准 and 行业规范；国土资源部主要负责制定国家土地政策以及与土地出让制度相关的政策；国家发展和改革委员会主要负责控制投资规模、制定产业政策和价格政策等；商务部主要负责外商投资国内房地产的监管、审批及相关政策的制定；中国人民银行主要负责房地产信贷相关政策的制定；地方政府对房地产行业的监管由上述各中央部委在地方的对口行政部门联合实施。

2、行业主要法律、法规和政策

国家对房地产开发过程中主要环节制定了严格的法律法规，主要包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国建筑法》等。在涉及到房地产开发建设、装修、销售、物业管理、税收等具体业务环节，国家也制定了相应的法律法规进行规范，主要包括：《物权法》、《经济适用住房管理办法》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《物业管理条例》等。

近年来，房地产业发展迅速，在我国国民经济中具有重要的地位。为了规范和引导房地产行业的健康发展，国家出台了一系列宏观调控的政策，房地产行业涉及的主要政策包括：

序号	时间	名称	核心内容
1	2014 年 7 月	国务院办公厅《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》	要求进一步完善棚户区改造规划，优化规划布局，加快项目前期工作，加强质量安全管理，加快配套建设，落实好各项支持政策，加强组织领导
2	2014 年 9 月	中国人民银行、银监会《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	要求加大对保障性安居工程建设的金融支持；积极支持居民家庭合理的住房贷款需求，对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买商品房，执行首套房贷款政策；增强金融机

序号	时间	名称	核心内容
			构个人住房贷款投放能力；继续支持房地产开发企业的合理融资需求
3	2014 年 11 月	国务院《不动产登记暂行条例》	国家实行不动产统一登记制度，国务院国土资源主管部门会同有关部门建立统一的不动产登记信息管理基础平台，将信息统一纳入，确保国家、省、市、县四级登记信息的实时共享
4	2015 年 1 月	住建部《关于加快培育和发展的住房租赁市场的指导意见》	培育和发展住房租赁市场，完善住房供应体系，解决不同需求居民住房问题；拓宽公共租赁住房房源渠道，完善住房保障体系；积极推进房地产投资信托基金（REITs）试点；支持从租赁市场筹集公共租赁住房房源
5	2015 年 3 月	央行、住建部、银监会《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	对拥有一套住房且购房贷款未结清的居民家庭购二套房，最低首付款比例调整为不低于 40%；使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%
6	2015 年 3 月	财政部《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	对外销售购买的普通住房需缴纳营业税的时间由 5 年更改为 2 年
7	2015 年 8 月	住建部、商务部、外汇局等六部委《住建部等部门关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知》	对有关外商投资房地产企业和境外机构、个人购房的部分政策进行调整，取消对境外个人在国内购买住房的限制条件，进一步敞开境外资本入市通道，稳定各类住房消费
8	2015 年 8 月	住建部、财政部、中国人民银行《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》	拥有 1 套住房并已结清购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，公积金最低首付款比例降至 20%
9	2015 年 9 月	住建部、财政部、央行《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》	提高贷款额度、拓宽资金筹集渠道，并将贷款期限延长至借款人法定退休年龄后 5 年，最长贷款年限 30 年
10	2015 年 9 月	央行、银监会《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	将非限购城市首套房商业贷款的首付比例下调至 25%
11	2016 年 2 月	央行、银监会《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	将非限购城市首套房和二套房商业贷款的首付比例分别下调至最低 20%和 30%
12	2016 年 2 月	财政部《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》	取消契税征收环节“非普通住宅”的限定，144 平方米以上首套房、90 平方米以下和以上的二套房的契税税率分别降至 1.5%、1%和 2%。并将非普通住宅二手房营业税的免征年限同样缩减为 2 年
13	2016 年 3 月	财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》	自 5 月 1 日起，个人购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 5%的征收率全额缴纳增值税，个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征增值税。对北上广深四市，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 5%的征收率全额缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对

序号	时间	名称	核心内容
			外销售的，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照 5% 的征收率缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征增值税
14	2016 年 5 月	国务院办公厅《加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》	建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。目标是到 2020 年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系
15	2016 年 7 月	住建部、国家发改委、工业和信息化部、中国人民银行、国税局、国家工商总局、中国银行业监督管理委员会《加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》（建房[2016]168 号）	房地产中介行业是房地产业的重要组成部分。近年来，房地产中介行业发展较快，在活跃市场、促进交易等方面发挥了重要作用。为加强房地产中介管理，保护群众合法权益，促进行业健康发展，提出规范中介服务行为、完善行业管理制度、加强中介市场监管的意见
16	2016 年 10 月	住房城乡建设部关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知（建房[2016]223 号）	为净化房地产市场环境，维护房地产市场秩序，保护消费者合法权益，促进房地产市场平稳健康发展，就进一步规范房地产开发企业经营行为，将积极引导房地产开发企业规范经营，依法查处房地产开发企业不正当经营行为
17	2016 年 12 月	住房城乡建设部、财政部关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见（建保[2016]281 号）	为贯彻落实《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发[2016]39 号），进一步做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作，完善住房保障制度，城镇住房保障采取实物配租与租赁补贴相结合的方式，逐步转向以租赁补贴为主
18	2017 年 7 月	《关于人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》	充分认识加快发展住房租赁市场，培育机构化、规模化住房租赁企业，建设政府住房租赁交易服务平台，增加租赁住房有效供应，创新住房租赁管理和服务体制。

2010年以来，针对房地产市场规模的迅速增长及局部过热情况，国家通过出台一系列土地管理、差异化信贷、税收及限购的政策，有效抑制了投机性需求，合理引导住房消费；通过加大土地供应及保障房支持力度的调控措施，平衡了市场供需，促进房地产行业平稳健康发展。上述房地产调控政策对整个房地产市场发展产生较大影响，并使得市场发生一定程度的短期波动。

2014 年 4 月开始，房地产市场行政调控政策相继放松或退出。2014 年 9 月和 10 月，中国人民银行会同银监会、财政部、住建部等部门下发通知，放松商业贷款和住房公积金贷款的限制政策，支持居民家庭合理的住房贷款需求。2014 年以

来，中国人民银行多次下调存款准备金率及基准存贷款利率，2015 年下调二套房首付款比例，上述政策的出台有助于降低消费者的购房成本、促进房地产销售。2015 年 3 月，国务院总理在两会表态房地产调控将支持合理的自住需求，对房地产市场要因城因地分类调控，抑制投机炒卖需求，建立长效机制，促进房地产市场健康发展。随着我国宏观经济发展进入新常态，房地产行业的调控也将更为市场化。

2015 年下半年以来，国家进一步出台各项政策促进房地产市场健康、稳定发展：住建部、商务部、外汇局等六部委出台取消外资购房限制，有助于进一步敞开境外资本入市通道，稳定住房消费；中国人民银行自 8 月 26 日起下调贷款和存款基准利率，此次降息是中国人民银行自 2014 年 11 月以来第五次降息，同时，自 9 月 6 日起下调存款准备金 0.5 个百分点；住建部、财政部、中国人民银行等六部委出台下调公积金个人住房贷款最低首付比例的政策，二套房公积金贷款门槛再降低，有助于缓解部分群体购房压力，进一步推动改善型住房需求入市。2015 年 10 月 24 日起，中国人民银行再次下调贷款和存款基准利率。

2016 年 2 月，国家出台了一系列促进房地产行业去库存的宽松政策。中央层面上，契税和营业税减免正式落地；下调非限购城市首付比例。地方层面，支持新市民住购房需求是地方政府政策的着力点。信贷政策方面，中国人民银行 3 月 1 日起下调存款准备金率 0.5 个百分点。

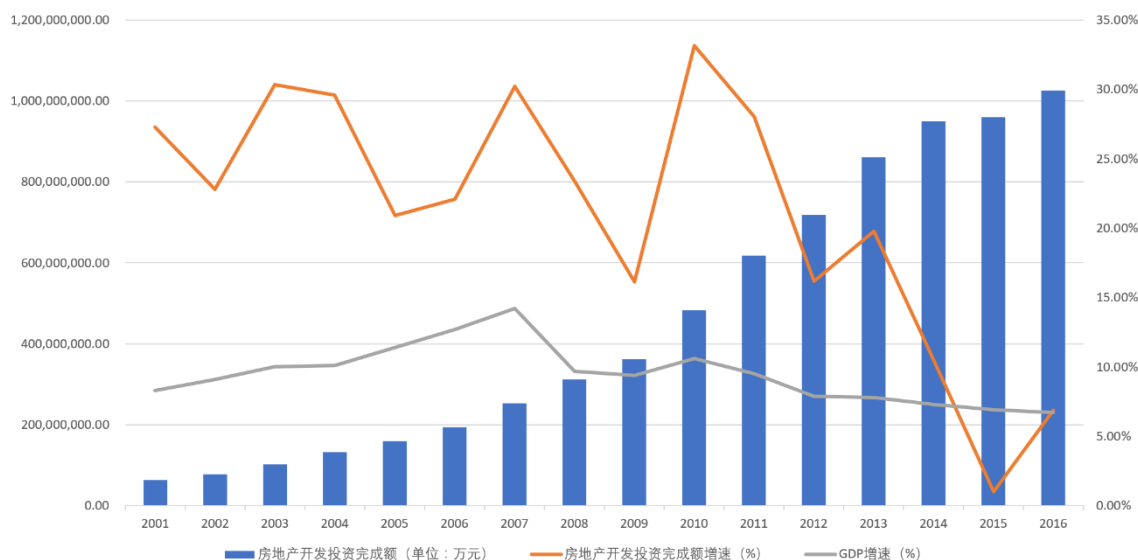
2017 年 7 月，住房城乡建设部等九部委联合发布《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，提出充分认识加快发展住房租赁市场的重要意义，多措并举，加快发展住房租赁市场，培育机构化、规模化住房租赁企业，建设政府住房租赁交易服务平台，增加租赁住房有效供应，创新住房租赁管理和服务体制。与此同时，纳入首批开展住房租赁试点的 12 个城市也纷纷出台了发展住房租赁市场的相关意见。

3、房地产行业发展状况分析

（1）房地产开发投资持续稳定增长，2010 年以来增速逐渐放缓

自 2001 年至 2010 年，受益于国民经济的快速发展和政府政策的支持，我国房地产开发投资完成额保持高速地增长，远高于同期我国 GDP 增速，房地产行业成为国民经济中的支柱产业。2010 年以后，随着国家宏观经济政策的调整，特别

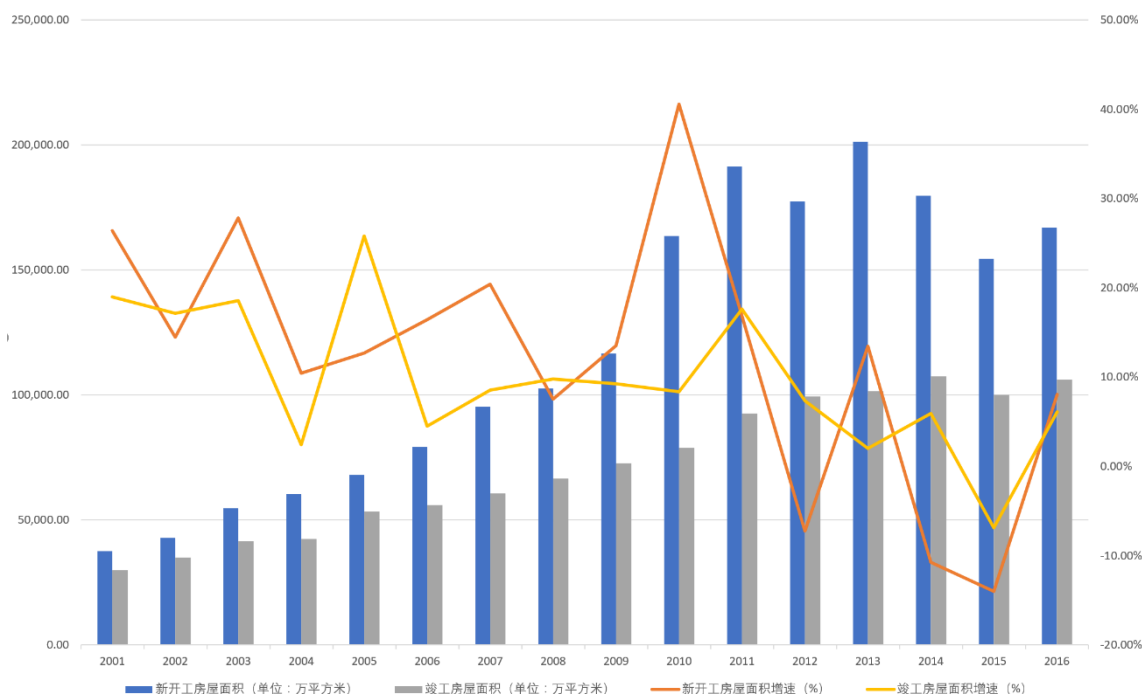
是针对房地产行业的宏观调控,使得房地产开发投资完成额增速逐渐放缓。最近三年,我国房地产开发投资完成额分别为 95,978.85 亿元、102,580.61 亿元和 109,799.00 亿元;就增速而言,2016 年较 2015 年增长率为 6.88%,与当期 GDP 增速基本持平。2017 年较 2016 年名义增长 7.00%,增速比 2017 年 1-11 月份回落 0.5 个百分点。其中,住宅投资 75,148.00 亿元,增长 9.40%。住宅投资占房地产开发投资的比重为 68.40%。



数据来源: Wind

(2) 房地产市场供给相对稳定, 2011 年以来新开工面积增速回落

2001 年至 2010 年, 房屋新开工面积呈快速增长趋势。2010 年以来, 受房地产调控政策影响, 房地产企业投资趋于谨慎, 房屋新开工面积增速出现较明显地回落, 2011 年首次出现新开工面积同比下降。尽管我国从 2014 年开始逐步放松了一系列房地产市场行政调控政策, 但房屋新开工面积仍处于下降趋势。2015 年, 我国房屋新开工面积同比下降 14.00%。2016 年, 我国房地产市场开始回暖, 房屋新开工面积达 166,928.13 万平方米, 同比增长 8.08%。2017 年, 我国房地产开发企业房屋施工面积 781,484.00 万平方米, 比上年增长 3.00%, 房屋新开工面积 178,654.00 万平方米, 比上年增长 7.00%,



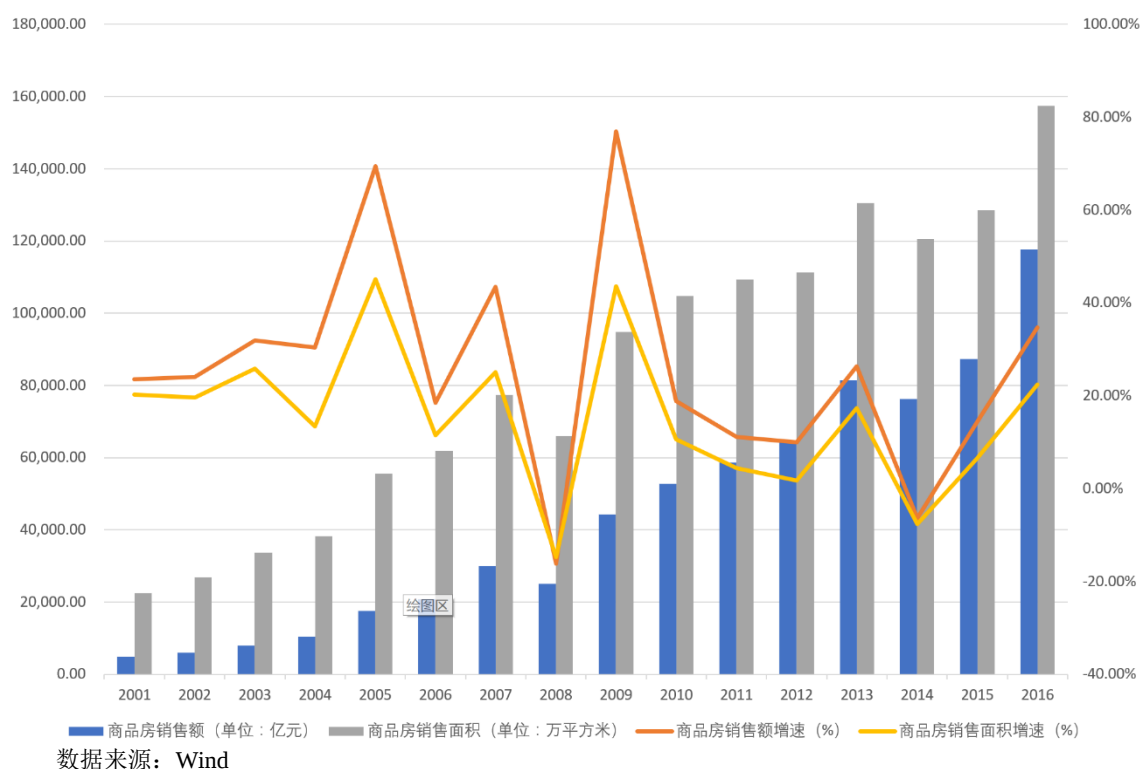
数据来源: Wind

2001-2013 年,我国房屋竣工面积保持平稳增长,但受房屋新开工面积变动影响,房屋竣工面积的增速呈下降趋势。2015 年房屋竣工面积为 100,039.10 万平方米,同比下降 6.90%,首次出现竣工面积同比下降。2016 年,随着房地产市场的回暖和新开工房屋面积的增加,我国房屋竣工面积达 106,127.71 万平方米,同比增长 6.09%。2017 年,我国房屋竣工面积 101,486.00 万平方米,同比下降 4.40%。其中,住宅竣工面积 71,815.00 万平方米,同比下降 7.00%。

(3) 商品房销售整体保持上升趋势,易受宏观经济和调控政策影响

2001 年至今,商品房销售面积和销售额总体呈上升趋势,但是易受经济环境和宏观调控政策的影响。2001 年至 2007 年,商品房销售面积快速增长,其中 2005 年销售面积增长最快,较 2004 年增长 45.13%。商品房销售额的变动趋势与销售面积的趋势基本保持一致,其中 2005 年和 2007 年,受商品房价格过快上涨的影响,商品房销售额的增速分别高达 69.40%和 43.52%,明显高于同期商品房销售面积的增速。2008 年起,全球金融危机对我国实体经济的负面影响开始逐渐显现,受此影响我国商品房销售面积和销售额首次出现负增长;2009 年,在国家四万亿基础设施建设的财政政策推动下,我国商品房市场触底反弹,当年销售面积和销售额较 2008 年同期增速分别达 43.63%和 76.94%;2010 年至 2013 年,国家频繁出台针对房地产行业的调控政策,通过住宅限购、信贷调整、税收政策以及推进保障

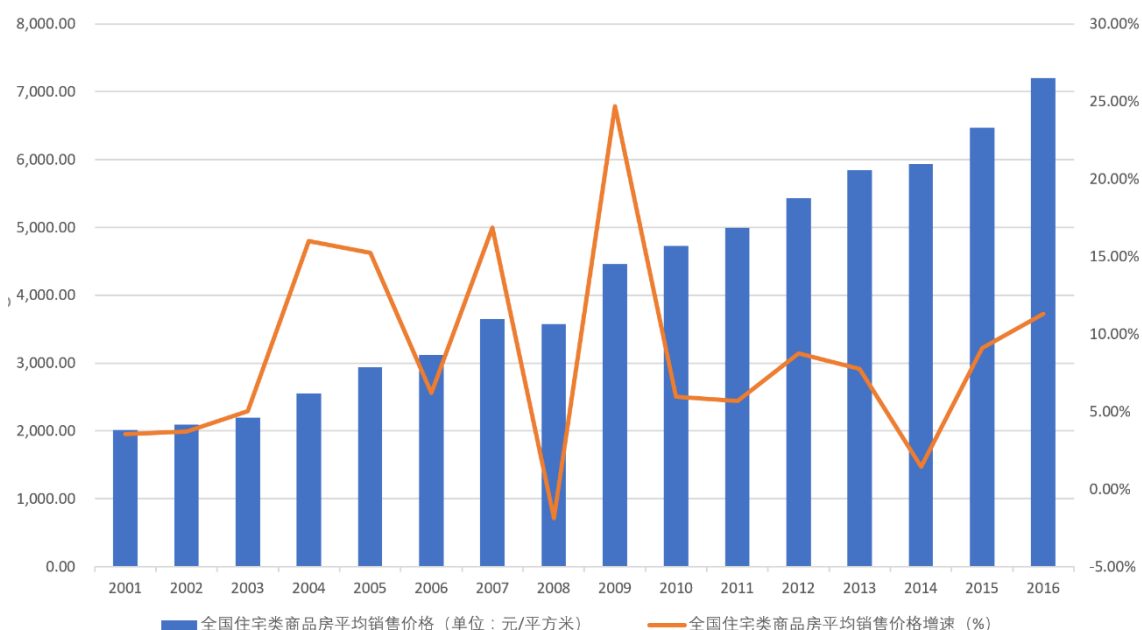
性安居工程建设等多种方式对房地产市场进行调控，商品房销售面积和销售额的增速逐渐趋于平稳。2014 年，我国房地产市场较为低迷，商品房销售面积和销售额分别下降 7.58%和 6.31%，继 08 年金融危机后再次出现负增长。2016 年，受益于中央政府“房地产去库存”的一系列调控措施，我国商品房市场开始回暖，当年实现商品房销售面积和销售额分别为 157,348.53 万平方米和 117,627.05 亿元，较 2015 年分别增长 22.46%和 34.77%。2017 年，我国商品房销售面积 169,408.00 万平方米，比上年增长 7.70%。其中，住宅销售面积增长 5.30%，办公楼销售面积增长 24.30%，商业营业用房销售面积增长 18.70%。商品房销售额 133,701.00 亿元，增长 13.70%，增速提高 1 个百分点。其中，住宅销售额增长 11.30%，办公楼销售额增长 17.50%，商业营业用房销售额增长 25.30%。



(4) 商品房价格整体持续上涨，增幅逐渐趋于理性

2001 年以来，我国住宅类商品房平均销售价格总体呈现上涨的趋势，尤其在 2008 年金融危机前后呈现快速上涨趋势。自 2010 年以来，随着中央和地方政府抑制房价过快上涨的一系列调控政策出台和落实，平均销售价格增幅得以控制，2014 年销售价格仅较 2013 年增长 1.42%。2015 年和 2016 年，伴随着商品房市场的复苏，房价上涨逐渐加快，销售价格分别为 6,472.36 元/平方米和 7,203.00 元/平方米，

增速分别为 9.09%和 11.29%。



(二) 发行人经营情况及面临的竞争情况

1、发行人经营情况

(1) 成长依然保持高速

在“三全投资战略”和“五圆发展模型”协同组合的有效实施下，公司持续优化整合，管理运作水平进一步提升，有效保障了公司的高速增长：

1) 资产规模持续扩大：截至 2018 年末，公司合并报表总资产 2,633.97 亿元，较 2017 年末增长 23.52%；合并报表净资产 410.30 亿元，较 2017 年末增长 34.22%。

2) 业绩水平不断提升：2018 年，公司全口径销售金额达到 1,628.56 亿元，权益销售金额（合并报表项目*权益比例+联营项目*权益比例）1,183.25 亿元；实现结算营业收入 564.70 亿元，同比增长 70.28%；合并报表净利润 39.06 亿元，同比增长 75.30%，合并归属于上市公司股东净利润 30.18 亿元，同比增长 46.36%。

(2) 发展趋于有质稳健

1) 财务指标不断优化：2018 年，公司扣除预收账款的资产负债率为 60.84%，同比减少 6.00 个百分点，公司净负债率为 182.22%，同比减少 70.04 个百分点。公司持续优化财务结构，为进一步发展提供了更为稳健的安全边际。

2) 盈利能力持续提升：2018 年，伴随公司资产负债率、净负债率持续降低，同时依托优秀的土地储备、不断优化的成本管控，公司房地产项目毛利率持续改善。2018 年，公司房地产及相关业务毛利率 26.06%，同比增加约 1.00 个百分点，公司合并报表净利润率提升至近 7.00%，盈利能力进一步提升。

3) 现金流保持稳健：2018 年，公司进一步加强现金流管控，通过“三收三支”等措施落实到位，实现销售金额 1,628.56 亿元，权益销售金额 1,183.25 亿元，平均回款率约 80.05%，公司 2018 年末账面货币资金 378.48 亿元，同时实现经营性净现金流入 218.31 亿元，继续保持为正。

4) 融资活动顺势灵敏：2018 年，在整体信用收缩的融资环境下，公司顺势选择融资方式，公司发行了国内首单西部地区商业资产的 CMBS（西安阳光天地 CMBS）、银行间市场交易商协会首单 ABN 购房尾款等，2018 年公司平均融资成本 7.68%，实现有效控制。

2、土地储备情况

2018 年度，发行人通过公开招拍挂、并购、合作等多种方式共计获得 80 个土地项目，新增计容面积 1,332.52 万平方米。

公开招拍挂：2018 年度，公司通过公开招拍挂新增 57 个土地项目（含合营或联营），计容面积 823.70 万平方米。

并购及合作：2018 年度，公司通过并购及合作方式获得 23 个项目，计容面积 508.82 万平方米。

截至 2018 年末，公司累计土地储备情况如下表：

单位：万平方米、万元、元/平方米

大区	总占地面积	总建筑面积	总对价	剩余可售面积	取地单价
大福建	773.59	1,467.79	6,080,183.41	671.87	5,427.77
长三角	559.50	1,484.08	8,042,063.90	752.99	7,909.15
珠三角	249.73	861.39	2,790,090.24	656.91	4,007.85
京津冀	128.31	284.35	1,909,183.64	201.48	9,319.31
内地	1,076.45	3,346.41	6,339,613.26	2,134.52	2,296.78
总计	2,787.58	7,444.03	25,161,134.45	4,417.77	4,339.44

注 1：上表包括公司合并报表范围内子公司及参股子公司全部的土地储备，未考虑权益比例。

注 2：上述合同对价不含税，可能根据项目合作情况根据实际情况有所调整。

注 3：报告期披露取地单价=总对价÷总可售面积，过往报告期披露楼面价=总对价÷总计容面积。

注 4：公司在内地城市的土地储备包括长沙、成都、武汉、郑州、西安、太原、南昌、昆明、贵阳、乌鲁木齐等城市。

3、发行人面临的竞争情况分析

近年来，国内增加了大量房地产开发商和房地产投资项目。发行人的主要竞争对手包括大型全国或地区性开发商，以及小型区域性开发商。近年来在土地购买环节的竞争越来越激烈，加之某些区域出现的房地产市场供给过剩的情况已经对当地房价造成了一定压力，使得本公司的经营策略和财务状况都受到挑战。这就要求本公司及时根据市场环境的变化调整经营策略，并比竞争对手更敏锐而有效地对市场需求变化做出反应。

随着行业竞争加剧、集中度上升，土地资源竞争更加激烈；此外国家限购政策不断出台、金融机构贷款额度有所缩减，发行人在拿地、融资及销售方面面临多方面的竞争，拿地能力、产品质量与口碑、销售能力及融资能力等均成为决定房地产企业综合实力的重要因素，具体面临的主要竞争如下：

（1）土地资源获取方面的竞争

发行人作为国内大型房地产企业，实施了大量并购，扩充了业务规模。但随着集中度的提高，行业并购重组加剧，未来市场招拍挂拿地及并购竞争将更加激烈，土地资源的获取将面临更大的竞争。

（2）销售方面的竞争

发行人销售业绩实现良好，产品质量及口碑均较好，但房地产企业为了规避三四线去化风险，多数企业集中转型至一二线区域，且随着国家限购政策不断出台，所在区域房地产去化周期加长，发行人亦面临一定的库存去化和周边竞品的竞争压力。

（3）融资方面的竞争

虽然发行人授信额度充足，且融资情况良好，但目前各金融机构对房地产企业融资额度均有所缩减，为保证业务正常发展及适度规模扩张，与金融机构的合作关系、融资能力、自有资金水平已成为企业实力的重要衡量因素。发行人在融资方面亦存在和其他房地产企业加剧竞争的情况。

4、核心竞争优势

在清晰化战略的指引下，公司依托丰富的项目储备和专业化的人才团队，以市场、客户、股东为导向，持续提升效率，优化管理，在销售和开发稳步增长的同时，进一步巩固和提升专业化的运营管理能力，逐步形成了具有“阳光城特色”的核心竞争力。公司的核心竞争优势主要体现在：

（1）精准的投资决策优势

精准的投资决策对于成长型的房企极为关键。多年来，公司始终坚定“区域聚焦、深耕发展”的发展战略，在进入城市及区域的选择上，重点布局最具发展潜力的成长性城市，深耕沿海经济带，择机进入战略机遇点，坚持把城市做精做透，把产品线做长做强；同时，公司依托敏锐、专业的战略投资团队，在购买地块前充分分析和关注项目的核心指标，审慎判定，精准投资，实现灵敏、审慎、准确的项目投资决策。

（2）高效的运营管理优势

高效的运营管理是系统化能力的综合体现。公司实施“简单透明、结果导向、同甘共苦”的企业文化，坚持“高周转、低成本”的运营策略，全面提升运营管理能力。在项目开发上，公司在精准定位的前提下，秉承“不囤地、不捂盘”的原则，取得项目后，快速开发，快速去化；在产品结构上，公司已经形成了较为成熟的产品体系，并通过产品线的复制，进一步提高研发工作效率，有效降低研发成本；在工程进度的管控上，公司合理安排项目前期各项工作，快速实现开工，并通过一整套严格有效的生产管理系统和完善的业务流程，严格控制主要生产节点，缩短项目开发周期。

（3）领先的产品研发优势

开发适销产品是房地产实现高速周转的前提条件。在取地的类型以及开发产品的定位上，公司一直坚持顺应地产调控政策的要求，精确细分客户需求，坚持推出服务于客户、契合客户的需求的适销产品，重点关注刚性需求和首次改善需求人群，并辅以合理的产品定价和灵活的营销策略，实现公司销售的稳健发展。

（4）丰富的管理经验优势

房地产开发项目的运作实质上是多种资源的整合过程，管理团队的经营水平和核心团队的稳定程度对房地产企业的持续发展至为关键。公司延揽了大量来自

全国一线房企的人才，管理团队有着近十年的房地产开发经营经验，项目决策、定位、开发、推广和管理经验丰富。

5、公司的行业地位和荣誉

作为一家高成长性的房地产上市公司，阳光城依托清晰化的公司战略，坚持高周转、低成本的运作模式，逐步提升“精准投资，高效运营，适销产品”的核心竞争力。根据中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心发布的测评结果，公司位列 2018 年中国房地产百强第 27 位。

（三）公司经营方针及战略

为了适应市场变化，公司将积极围绕“上规模”、“强管理”、“树标杆”的经营策略需要，在土地储备策略、组织变革调整、产城融合、长租物业拓展及产融结合等领域作出有益的安排。具体而言，将落实以下举措：

1、勇猛精进，狠抓销售和回款工作

持续进行平台升维、队伍升级，并通过定位提速、去化提速、品牌提升和客关提升，同时辅以产品差异化竞争优势，增强客户黏性，全面实现营销增速。2019 年公司全口径销售目标为在不低于 2018 年实现业绩，同时进一步优化回款率超过 2018 年平均水平。

2、经营驱动，投资工作稳重求进

在经营性驱动不断加强、财务指标持续保持稳健优化的前提下，2019 年，公司将灵活应对外部变化，投资活动稳中求进。公司坚持聚焦一、二线城市、刚需改善产品的总策略，进一步深化区域和城市解读，在传统招拍挂的拿地方式基础上，充分发挥并购能力的优势，加大战略型资源的拓展力度，多方式并举取得优质土储。同时持续加大投后管理力度，不断完善投资指标动态管理机制，实现风险可控，速度、效益和规模均好。

3、现金为王，继续精细全面预算管控

公司将继续坚持“三收三支”的管理要求，增权益、降负债，顺势而为灵活融资，同时通过买地与现金回流强挂钩机制，确保经营现金流为正的战略安排。2019 年，公司预计在融资净额不新增的基础上，主要依靠销售回款（以不低于 2018 年全口径销售业绩的底限测算），可以支撑约 800 亿的投资，公司“手有余粮”，将灵

活根据市场情况择机取得优质土地。

4、管理增效，进一步提升公司盈利能力

公司继续优化完善行业领先的管理体系、打造高效灵活的管理风格、保持开放的思考和强大的学习能力，全面提升管理运营效能；同时公司将继续积极推进全面预算管理工作，从人力行政、营销管理、设计研发、工程合约管理多方面，降本增效。公司相信优秀的管理机制将为公司实现进一步发展、提升盈利能力保驾护航。

5、产业链延伸，力求创造新的盈利增长点

公司将在继续夯实已有的住宅主业的发展优势的同时，（1）放眼未来、前瞻性地尝试布局聚焦商办和长租物业等存量物业领域；（2）整合上下游，实现建工一体化；（3）充分发挥产业联动的优势（环保、教育等）不断探索取地方式和城市运营路径。不断扩大品牌影响力，为公司创造新的利润增长点。

6、产品领先，助力公司进一步提升核心竞争力

未来，公司进一步以用户需求为导向，弘扬设计师的工匠精神、奋斗精神，坚持设计一步到位、超越标杆、避免缺陷，成立绿色智慧家研究院，真正落地绿色智慧家的品质宣言。2019 年，公司力争做到标杆项目顺利亮相、并迅速形成行业口碑；同时在物业管理方面，推行客户至上，服务为本；建工方面，推行保工期，守底线。扬专业，筑品质、树品牌，让“匠心筑梦，一路阳光”落地生根，使品牌溢价成为未来公司扩大合作发展规模、竞争取胜的关键。

7、人才精进，全面支撑公司未来发展

公司将人才发展作为公司的第一战略，以人为本，顺应市场，持续推进“光合工程”人才发展培育体系，力求建立人员素质优秀、工作作风踏实、永葆奋斗精神、高标准严要求的人才梯队，输出具备懂业务、高敬业、讲情怀的阳光基因人才。与此同时，努力完善多维度激励、考核机制（包括“双赢机制”、战略评价机制及经营奖励办法），助力公司在未来保持竞争优势，实现持续而高质量的增长。

8、信息化升级，技术支持公司统筹发展

公司将坚决贯彻“全面共享”的信息化建设战略，年度内，力争地产、商业、建筑、物业版块全部实现“业财一体，财务共享”的管理体系，强化预算、费用、资金的集团统一管控，夯实“降本增效”管理举措，构建行业领先的物联网（IoT）中控平台，助力集团实现数字化、精细化经营决策，加速公司“品质树标杆”的战

略目标顺利达成。

9、战略强化，构建可持续发展模式

公司未来三年的战略规划已经制定完成，将继续聚集住宅产业，适度发展相关产业，力争挤进行业的领先地位。公司期待经过几年的努力，将阳光城集团发展成为一家又快、又好、又强的集团公司，为股东创造佳绩，并回报社会，做一个有理想、有信念、有口碑、可传承、可持续发展的受社会尊敬的典范企业。

（四）发行人主营业务收入构成情况

公司的主营业务为房地产开发、商业运营及国际贸易，当前的业务结构以房地产开发业务为主、贸易业务为补充。最近三年，公司房产销售收入占公司主营业务收入比重分别为 94.42%、99.16%、99.33%和 98.79%。

1、主营业务收入情况

最近三年，发行人主营业务收入按业务构成情况如下：

单位：万元、%

业务类型	2018 年		2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房地产业务	5,550,126.81	99.06	3,272,053.57	99.33	1,937,025.58	99.16
其中：住宅	4,296,717.29	76.69	2,778,537.51	84.35	1,349,121.56	69.07
商业	281,003.74	5.02	493,516.06	14.98	587,904.02	30.10
其他	972,405.78	17.36	-	-	-	-
商品贸易	-	-	-	-	5,583.53	0.29
商管收入	17,532.10	0.31	8,344.30	0.25	5,016.49	0.26
酒店收入	13,237.61	0.24	6,522.52	0.20	3,592.97	0.18
教育管理收入	-	-	1,613.31	0.05	2,124.59	0.11
建工板块收入	22,101.29	0.39	5,713.32	0.17	-	-
合计	5,602,997.81	100.00	3,294,247.02	100.00	1,953,343.15	100.00

最近三年，公司的房地产业务保持较快增长，同时，房地产业务收入占主营业务收入比重也呈增长趋势，最近三年已达 99.16%、99.33%和 99.06%。随着公司长期发展战略的不断实施和房地产行业的持续稳步发展，未来公司房地产业务将保持良好的增长趋势。

2、区域分布情况

最近三年，发行人主营业务收入分区域的情况如下：

单位：万元、%

地区名称	2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
华东地区	3,804,163.06	67.90	2,346,052.71	71.22	1,660,774.68	85.02
西北、华北、华南地区	1,343,934.72	23.99	481,283.22	14.61	208,582.03	10.68
华中、东北、西南	454,900.02	8.12	466,911.08	14.17	83,986.44	4.30
境外地区	-	-	-	-	-	-
合计	5,602,997.81	100.00	3,294,247.01	100.00	1,953,343.15	100.00

公司主营业务收入主要来源于华东地区，最近三年，公司来源于华东地区的营业收入占比分别为 85.02%、71.22%和 67.90%，呈逐年下降趋势。最近两年，公司开拓了西北、华北、华南地区市场，来源于此地区的营收占比逐渐提高，公司主营业务收入的区域分布更加均衡。公司来源于境外地区的收入均为贸易业务收入。

最近两年，公司房地产业务情况如下：

2018 年，公司房地产业务按城市划分情况如下：

单位：万平方米、万元、%

城市	2018 年度/2018 年 12 月 31 日					
	销售面积	占比	销售收入	占比	存货余额	占比
一线城市合计	30.77	8.05	809,133.41	14.58	3,073,804.14	21.68
二线城市合计	297.08	77.71	4,215,799.57	75.96	9,021,012.25	63.63
其他城市合计	54.42	14.24	525,193.83	9.46	2,082,260.91	14.69
总计	382.27	100.00	5,550,126.81	100.00	14,177,077.30	100.00

2017 年，公司房地产业务按城市划分情况如下：

单位：万平方米、万元、%

城市	2017 年度/2017 年 12 月 31 日					
	销售面积	占比	销售收入	占比	存货余额	占比
一线城市合计	22.44	9.30	535,479.29	16.37	3,318,629.12	26.26
二线城市合计	195.98	81.20	2,584,134.12	78.98	8,617,330.74	68.18
其他城市合计	22.92	9.50	152,440.15	4.66	703,619.87	5.57
总计	241.34	100.00	3,272,053.57	100.00	12,639,579.73	100.00

注 1：一线城市包括北京、上海、广州及深圳；

注 2：二线城市包括天津、重庆、石家庄、太原、沈阳、长春、哈尔滨、南京、杭州、合肥、福州、南昌、济南、郑州、武汉、长沙、南宁、成都、昆明、大连、青岛、苏州、佛山、东莞、宁波、厦门、西安、无锡；

注 3：存货数据列示了开发成本、开发产品、出租开发产品和土地整理四项按城市级别分类的数据，这四项合计占存货 2017 年末账面价值的 99.84%，占存货 2018 年末账面价值的 99.72%。

公司始终坚定“区域聚焦、深耕发展”的发展战略，除了深耕大本营福建区域

保持龙头优势外，公司已经成功拓展长三角、京津冀、珠三角作为新的增长极，同时储备战略机遇城市作为利润补充，逐步形成“3+1+X”的战略布局。2018 年度，公司一二线城市销售面积占公司销售面积的比例为 85.76%，一二线城市的销售收入占当期收入的比例为 90.54%。

截至 2018 年末，公司开发成本和开发产品的余额分别为 11,955,362.22 万元和 2,024,493.01 万元，公司存货大部分集中在一二线城市，发行人存货在一二线城市的比重分别为 21.68%和 63.63%。

最近三年，发行人商品房销售收入按地区（地市级）划分的明细如下表所示：

单位：万元

所属地区	2018 年主营业务收入		2017 年主营业务收入		2016 年主营业务收入	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
福州	1,260,861.31	22.72%	808,392.44	24.71%	559,314.07	28.87%
厦门	39,052.47	0.70%	6,616.56	0.20%	26,217.03	1.35%
泉州	342.89	0.01%	49,954.34	1.53%	48,128.26	2.48%
宁德	8,014.85	0.14%	50,518.64	1.54%	-	-
龙岩	-	-	15,115.31	0.46%	239.95	0.01%
上海	289,590.35	5.22%	355,070.77	10.85%	714,130.83	36.87%
苏州	395,149.45	7.12%	362,795.70	11.09%	175,402.99	9.06%
杭州	1,229,660.30	22.16%	684,039.62	20.91%	133,020.27	6.87%
广州	86,775.84	1.56%	153,545.35	4.69%	4,904.52	0.25%
佛山	126,818.79	2.28%	9,875.41	0.30%	-	-
西安	212,958.40	3.84%	182,663.73	5.58%	155,843.47	8.05%
北京	432,767.23	7.80%	26,863.18	0.82%	-	-
兰州	53,683.63	0.97%	36,851.86	1.13%	20,988.34	1.08%
太原	54,137.68	0.98%	60,766.67	1.86%	14,849.42	0.77%
长沙	181,614.19	3.27%	85,208.37	2.60%	83,986.44	4.34%
南宁	116,143.24	2.09%	2,072.90	0.06%	-	-
成都	27,683.91	0.50%	51,551.13	1.58%	-	-
武汉	96,011.69	1.73%	219,846.42	6.72%	-	-
南昌	75,886.22	1.37%	110,305.16	3.37%	-	-
天津	115,735.97	2.09%	-	-	-	-
漳州	346,404.50	6.24%	-	-	-	-
东莞	134,536.84	2.42%	-	-	-	-
晋江	116,746.16	2.10%	-	-	-	-
郑州	99,907.15	1.80%	-	-	-	-
重庆	49,641.98	0.89%	-	-	-	-

赤峰	1.81	-	-	-	-	-
合计	5,550,126.81	100.00%	3,272,053.57	100.00%	1,937,025.58	100.00%

最近三年，公司房地产业务主要集中在福建省、上海市、杭州、苏州、北京等华东重点区域，同时公司聚焦兰州和西安等西北重点城市。2018 年度，公司进一步扩展了业务版图，取得了来自天津、漳州、东莞、晋江、郑州、重庆、赤峰等城市的营业收入。最近三年，发行人商品房销售收入主要来源于福州、上海和杭州，来自福州的业务收入占比分别为 28.87%、24.71%和 22.72%，来自上海的业务收入占比分别为 36.87%、10.85%和 5.22%，呈逐年下降趋势；来自杭州的商品房销售占比迅速提高，最近三年分别为 6.87%、20.91%和 22.16%。最近三年，发行人来源于非一二线城市（漳州、泉州、嘉兴、龙岩、兰州、赤峰、晋江等）的销售收入占比分别为 2.49%、4.66%和 9.46%，占比呈逐年上升趋势占总体水平仍然较低，发行人受非一二线城市去库存压力影响较小。

（五）发行人房地产开发经营业绩

1、发行人房地产开发资质

截至 2017 年末，发行人及其下属子公司已经取得了与其业务经营相关的资质或许可，主要资质情况如下：

序号	公司名称	资质类型	资质编号	颁发单位
1	福建阳光房地产	一级资质 (房地产开发)	建开企[2011]1174 号	中华人民共和国住房和城乡建设部
2	福州康嘉房地产	四级资质 (房地产开发)	FZ-44050000000046	福州市城乡建设委员会
3	福州阳光新界	四级资质 (房地产开发)	FZ-09000000479000	福州市城乡建设委员会
4	福建臻阳房地产	暂定资质 (房地产开发)	FZ-44060000569000	福州市城乡建设委员会
5	阳光城福建公司	四级资质 (房地产开发)	FZ-09630000535000	福州市城乡建设委员会
6	福建汇泰房地产	四级资质 (房地产开发)	FZ-09430000525000	福州市城乡建设委员会
7	福州大恒房地产	三级资质 (房地产开发)	FZ-09460000519000	福州市城乡建设委员会
8	福建金融中心	三级资质 (房地产开发)	FZ-09360000509000	福州市城乡建设委员会
9	福州海坤房地产	暂定资质 (房地产开发)	FZ-52070000605000	福州市城乡建设委员会
10	福州利腾晖房地产	暂定资质 (房地产开发)	FZ-59000000658000	福州市城乡建设委员会
11	福建宏辉房地产	四级资质	FZGX-	福州高新技术产业开发

序号	公司名称	资质类型	资质编号	颁发单位
		(房地产开发)	00220000007000	区规划建设局
12	福州滨江房地产	四级资质 (房地产开发)	FZMH- 00620000000044	闽侯县住房和城乡建设局
13	福州盛阳房地产	四级资质 (房地产开发)	FZMH-0086000000066	闽侯县住房和城乡建设局
14	福州汇友房地产	四级资质 (房地产开发)	FZMH- 00630000000050	闽侯县住房和城乡建设局
15	福州利博顺泰	暂定资质 (房地产开发)	FZMH- 02140000000071	闽侯县住房和城乡建设局
16	福州腾耀房地产	暂定资质 (房地产开发)	FZCL- 01570000000064	长乐市住房和城乡建设局
17	福州盛世达房地产	暂定资质 (房地产开发)	FZCL- 01990000000071	长乐市住房和城乡建设局
18	福州百兴阳房地产	暂定资质 (房地产开发)	FZGX- 00270000000000	福州高新技术产业开发区规划建设局
19	福州盛景房地产	暂定资质 (房地产开发)	FZ-59390000680000	福州市城乡建设委员会
20	福建建树房地产	三级资质 (房地产开发)	FZ-00980000075000	福州市城乡建设委员会
21	厦门置业	四级资质 (房地产开发)	FDC350213200023189	厦门市建设与管理局
22	福建华鑫通	四级资质 (房地产开发)	FDC350000100039036	厦门市建设与管理局
23	福建晨曦房地产	暂定资质	QZAX- 00780000000000	中华人民共和国住房和城乡建设部
24	龙岩投资	暂定资质 (房地产开发)	LY-09230000923000	龙岩市住房和城乡建设局
25	宁德房地产	三级资质 (房地产开发)	ND-14730000171000	宁德市住房和城乡建设局
26	晋江房地产	暂定资质 (房地产开发)	QZJJ-0445- 0000000137	晋江市住房和城乡规划建设局
27	石狮房地产	暂定资质 (房地产开发)	QZSS- 02130000000045	石狮市住房和城乡规划建设局
28	漳州房地产	暂定资质 (房地产开发)	ZZ-16921690000014	漳州市台商投资区建设局
29	伊时代资管	暂定资质 (房地产开发)	FDCA350203717	厦门市建设局
30	漳州市富山房地产	三级资质 (房地产开发)	ZZ-14390000252000	漳州市住房和城乡建设局
31	福建万荣建设	暂定资质	QZ-28440000000092	中华人民共和国住房和城乡建设部
32	泉州鑫泉房地产	暂定资质	QZ-24700000000000	中华人民共和国住房和城乡建设部
33	厦门晟集翔房地产	暂定资质	FDCA350203723	中华人民共和国住房和城乡建设部
34	上海亚特隆房地产	暂定资质 (房地产开发)	沪房管(宝山)第 0000439 号	上海市住房保障和房屋管理局
35	上海泓顺德房地产	暂定资质 (房地产开发)	沪房管(嘉定)第 0000562 号	上海市住房保障和房屋管理局

序号	公司名称	资质类型	资质编号	颁发单位
36	上海欣昊泽房地 产	暂定资质 (房地产开发)	沪房管(浦东)第 0001411 号	上海市住房保障和房屋 管理局
37	上海富利腾房地 产	暂定资质 (房地产开发)	沪房管(浦东)第 0001412 号	上海市住房保障和房屋 管理局
38	上海迅腾博房地 产	暂定资质 (房地产开发)	沪房管(浦东)第 0001439 号	上海市住房保障和房屋 管理局
39	上海泓远盛房地 产	暂定资质 (房地产开发)	沪房管(浦东)第 0001446 号	上海市住房保障和房屋 管理局
40	上海宇特顺房地 产	暂定资质 (房地产开发)	沪房管(浦东)第 0001463 号	上海市住房保障和房屋 管理局
41	上海臻百利房地 产	暂定资质 (房地产开发)	沪房管(杨浦)第 0000469 号	上海市住房保障和房屋 管理局
42	上海豪建泽房地 产	暂定资质 (房地产开发)	沪房管(浦东)第 0001533 号	上海市住房保障和房屋 管理局
43	上海隼隆房地产	暂定资质 (房地产开发)	沪房管(杨浦)第 0000474 号	上海市住房保障和房屋 管理局
44	上海润渝置业	暂定资质	沪房管(杨浦)第 0000438 号	中华人民共和国住房和 城乡建设部
45	上海金致房地产	暂定资质	沪房管(浦东)第 0001616 号	中华人民共和国住房和 城乡建设部
46	上海浩达房地产	暂定资质	沪房管(浦东)第 0001289 号	中华人民共和国住房和 城乡建设部
47	中大房地产上虞 公司	暂定资质	虞建房开字[2017]第 024 号	中华人民共和国住房和 城乡建设部
48	启东富利腾房地 产	三级资质	沪房管开第 02120 号	中华人民共和国住房和 城乡建设部
49	陕西实业	三级资质 (房地产开发)	陕建房[2015]085 号	陕西省住房和城乡建设 厅
50	西安国中星城	二级资质 (房地产开发)	陕建房[2014]347 号	陕西省住房和城乡建设 厅
51	西安绿德置业	四级资质 (房地产开发)	西建房(2014)92 号	西安市城乡建设委员会
52	陕西上林苑	四级资质 (房地产开发)	咸建房[2016]016 号	陕西省住房和城乡建 设厅
53	陕西隆丰置业	四级资质 (房地产开发)	咸建房[2016]019 号	陕西省住房和城乡建 设厅
54	陕西金鑫泰置业	四级资质 (房地产开发)	咸建房[2015]029 号	陕西省住房和城乡建 设厅
55	陕西耀泓置业	四级资质 (房地产开发)	咸建房[2014]002 号	咸阳市住房和城乡建 设规划局
56	陕西臻极置业	三级资质 (房地产开发)	陕建房[2016]151 号	陕西省住房和城乡建 设厅
57	陕西瑞朗置业	三级资质 (房地产开发)	陕建房[2012]597 号	陕西省住房和城乡建 设厅
58	陕西富安泰置业	四级资质 (房地产开发)	咸建房[2017]005 号	咸阳市住房和城乡建 设规划局
59	陕西盛得辉置业	四级资质 (房地产开发)	咸建房[2017]004 号	咸阳市住房和城乡建 设规划局
60	陕西欣阳房地产	四级资质	咸建房[2017]003 号	咸阳市住房和城乡建

序号	公司名称	资质类型	资质编号	颁发单位
		(房地产开发)		规划局
61	西安洲垣实业	三级资质	陕建房[2017]078 号	中华人民共和国住房和城乡建设部
62	兰州梨花岛置业	暂定资质 (房地产开发)	甘建房(开) 6220120053 号	甘肃省住房和城乡建设厅
63	太原长风置业	暂定资质 (房地产开发)	01019705486A	太原市住房和城乡建设委员会
64	太原新南城房地产	四级资质 (房地产开发)	01400570179A	太原市住房和城乡建设委员会
65	山西亿量房地产	暂定资质	01020315680A	中华人民共和国住房和城乡建设部
66	苏南置业	暂定资质 (房地产开发)	苏州 KF14056	江苏省住房和城乡建设厅
67	苏州汇德融房地产	暂定资质 (房地产开发)	苏州 KF14356	江苏省住房和城乡建设厅
68	苏州惠友房地产	暂定资质 (房地产开发)	苏州 KF14211	江苏省住房和城乡建设厅
69	江苏中昂置业	暂定资质 (房地产开发)	苏州 KF14254	江苏省住房和城乡建设厅
70	苏州新万益投资	暂定资质 (房地产开发)	苏州 KF14504	江苏省住房和城乡建设厅
71	杭州臻博房地产	暂定资质 (房地产开发)	杭房项 501 号	杭州市城乡建设委员会
72	杭州富泽隆房地产	暂定资质 (房地产开发)	杭房项 570 号	杭州市城乡建设委员会
73	杭州铭昇达房地产	暂定资质 (房地产开发)	萧房项字 201406 号	杭州市萧山区住房和城乡建设局
74	杭州泓璟达房地产	暂定资质 (房地产开发)	萧房项字 201708 号	杭州市萧山区住房和城乡建设局
75	杭州中大圣马	暂定资质	杭房项 353 号	中华人民共和国建设部
76	浙江中大正能量	暂定资质	杭房项 409 号	中华人民共和国建设部
77	浙江物产良渚花苑	暂定资质	余房开字 183 号	中华人民共和国住房和城乡建设部
78	杭州富阳碧水源	暂定资质	杭房项(富) 13 号	中华人民共和国建设部
79	杭州泓璟达	暂定资质	萧房项字 201708 号	中华人民共和国住房和城乡建设部
80	杭州拱运房地产	暂定资质	杭房项 603 号	中华人民共和国建设部
81	杭州金臻阳房地产	暂定资质	余房开字 167 号	中华人民共和国住房和城乡建设部
82	杭州汇荣欣悦	暂定资质	萧房项字 201720 号	中华人民共和国住房和城乡建设部
83	长兴万益投资	暂定资质	苏州 KF14504	中华人民共和国住房和城乡建设部
84	浙江清源房地产	三级资质	富房开 109 号	中华人民共和国建设部
85	嘉兴欣利泽	暂定资质	嘉房开经 147 号	中华人民共和国住房和城乡建设部
86	浙江上林湖房地产	暂定资质	富房开 101 号	中华人民共和国建设部

序号	公司名称	资质类型	资质编号	颁发单位
87	宁波国际汽车城开发	三级资质	甬综字 059 号	中华人民共和国住房和城乡建设部
88	金澳置业	暂定资质 (房地产开发)	余房项字 052 号	杭州市余杭区住房和城乡建设局
89	北京鑫博泰来	暂定资质 (房地产开发)	TZ-A-X6255	北京市通州区住房和城乡建设委员会
90	北京福兴晟房地产	暂定资质 (房地产开发)	SY-A-X7767	北京市顺义区住房和城乡建设委员会
91	天津天兴投资发展	四级资质	津建房证[2013]第 S2270 号	中华人民共和国住房和城乡建设部
92	天津南郡蓝山投资	四级资质	津建房证[2013]第 S2250 号	中华人民共和国住房和城乡建设部
93	长沙中泛置业	二级资质 (房地产开发)	湘建房开(长)字第 0520045 号	湖南省住房和城乡建设厅
94	湖南中正投资	暂定资质 (房地产开发)	湘建房开(长)字第 0250607 号	长沙市住房和城乡建设委员会
95	成都福璟泰	暂定资质 (房地产开发)	510107DG34346427	四川省住房和城乡建设厅
96	逸涛万国房地产	三级资质 (房地产开发)	6310030	广州南沙开发区建设和交通局
97	逸涛雅苑房地产	三级资质 (房地产开发)	6310031	广州南沙开发区建设和交通局
98	广信江湾新城	暂定资质	1520196-06	中华人民共和国住房和城乡建设部
99	深圳市大爱城房地产	暂定资质	深房开字(2017)959 号	中华人民共和国住房和城乡建设部
100	东莞富盛隆房地产	暂定资质 (房地产开发)	粤(莞)房开证字暂 1001381 号	东莞市住房和城乡建设局
101	东莞滕顺房地产	暂定资质	粤(莞)房开证字暂 1001442 号	中华人民共和国住房和城乡建设部
102	佛山益得泓成房地产	暂定资质 (房地产开发)	粤佛房开证字第 1302446 号	佛山市住房和城乡建设管理局
103	广东顺德力合智德科技园	暂定资质	粤佛房开证字第 1303820 号	中华人民共和国住房和城乡建设部
104	佛山信财置业	四级资质	粤佛房开证字第 1301169 号	中华人民共和国住房和城乡建设部
105	郑州欣宇原房地产	暂定资质 (房地产开发)	410148135	郑州市住房保障和房地产管理局
106	郑州鑫岚光房地产	暂定资质 (房地产开发)	410148785	郑州市住房保障和房地产管理局
107	郑州市旭天盛房地产	暂定资质 (房地产开发)	410149245	郑州市住房保障和房地产管理局
108	中大房地产南昌公司	四级资质	赣建房开字 5449 号	中华人民共和国住房和城乡建设部
109	成都其士房地产	三级资质	510100AA2432016	中华人民共和国住房和城乡建设部
110	成都圣华房地产	暂定资质	510122DL4432474Z	中华人民共和国住房和城乡建设部
111	成都福璟泰	暂定资质	510107DG3434642Z	中华人民共和国住房和城乡建设部

序号	公司名称	资质类型	资质编号	颁发单位
				城乡建设部
112	广西金川阳光城	暂定资质	4501L1993	中华人民共和国住房和城乡建设部

2、房地产开发业务情况

公司主要的房地产项目分布在大福建、长三角、珠三角以及战略城市等区域，公司主要业务所在地包括福州、厦门、上海、苏州、杭州、北京、广州、深圳、西安、长沙、成都和郑州等。2018 年，上述城市房地产市场供求、价格变动及去库存的变化趋势如下：

（1）2018 年房地产投资与新开工情况

城市	房地产投资		房地产新开工面积	
	数值（亿元）	同比（%）	数值（万平方米）	同比（%）
福州	1,439.68	-15.02	1,830.94	51.01
广州	2,701.93	8.20	1,775.45	-4.23
甘肃	1,116.39	18.20	2,443.03	2.88
兰州	575.22	37.53	914.92	7.83
长沙	1,508.72	1.02	2,931.94	38.75
陕西	3,534.67	13.90	5,451.76	27.40
湖北	4,693.12	2.60	8,495.32	9.31
浙江	9,944.93	20.90	12,879.28	27.30
杭州	3,068.90	12.24	2,708.53	24.44
广西	3,004.13	11.90	6,059.30	23.35
大连	688.51	21.51	680.83	13.40
新疆	1,033.44	-0.40	2,390.67	-7.29
厦门	884.58	0.54	414.56	-31.52
上海	4,033.18	4.60	2,687.17	2.64
苏州	2,557.91	10.93	2,800.76	9.19
北京	3,873.35	4.90	2,321.11	-1.71
天津	2,424.49	8.60	2,479.34	6.20
深圳	2,640.71	23.93	1,529.57	57.55
西安	2,213.68	-0.95	2,433.41	-2.29
长沙	1,058.72	1.02	2,931.94	38.75
成都	2,273.16	-8.18	4,722.45	11.40
郑州	3,258.41	-2.99	4,363.47	-19.93
太原	529.41	12.49	1,254.29	23.98
武汉	2,780.01	3.49	3,106.93	2.88
南宁	1,106.36	15.48	1,709.74	15.04
南昌	890.43	12.61	1,277.60	-22.06

注：数据来源于 wind 数据库

（2）2018 年土地市场情况

城市	土地供应面积		土地成交面积	
	数值（万平方米）	同比（%）	数值(万平方米)	同比（%）
北京	585.39	-39.74	489.40	-38.33
天津	2,063.38	17.38	1,612.48	-0.38
福州	235.88	-18.57	166.41	-9.06
厦门	257.95	14.68	238.02	21.86
上海	1,306.00	6.92	1,199.78	21.98
苏州	1,100.03	-2.62	1,084.63	10.56
杭州	1,622.98	1.65	1,560.83	8.35
广州	1,332.87	4.07	1,116.24	-6.21
深圳	126.96	-16.07	146.80	20.78
东莞	557.33	69.01	486.10	31.80
佛山	860.62	-7.68	760.62	-16.84
重庆	4,094.30	-0.31	3,348.88	-9.51
南昌	935.41	-13.07	842.76	-18.04
兰州	368.73	81.94	271.20	47.84
长沙	778.43	18.70	704.51	24.29
杭州	1,622.98	1.65	1,560.83	8.35
大连	535.72	-48.64	269.01	-69.83
乌鲁木齐	1,469.97	154.11	1,267.39	206.12
西安	1,429.34	23.21	1,178.71	8.96
长沙	778.43	18.70	704.51	24.29
成都	1,529.62	18.69	1,209.08	-0.21
郑州	911.66	-18.45	892.27	-21.45
太原	1,188.24	116.66	834.68	108.82
武汉	2,386.77	-2.27	2,148.37	4.94
南宁	845.46	-3.33	771.21	0.01
南昌	935.41	-13.07	842.76	-18.04

注：数据来源于各地国土局

(3) 2018 年商品房市场情况

城市	商品房销售面积		商品房销售金额		商品房成交均价	
	数值（万平方米）	同比（%）	数值（亿元）	同比（%）	数值（元/平方米）	同比（%）
福州	1711.05	1.52	2315.10	24.23	13,530.29	22.37
厦门	529.42	0.29	1106.85	-7.22	20,906.84	-7.49
上海	1,767.01	4.46	4751.50	18.00	26,890.06	12.96
苏州	1,994.13	2.97	3117.83	7.75	15,635.04	4.64
北京	696.19	-19.97	2377.00	-14.99	34,142.98	6.35
天津	1,249.87	-15.67	2006.62	-11.69	16,054.63	4.72
广州	1,550.28	-11.80	3102.66	0.10	20,013.55	13.50
深圳	722.01	7.60	3908.42	21.51	54,132.49	12.93
西安	2,621.72	6.60	2666.55	27.36	10,170.99	19.47
长沙	2,386.74	5.57	1958.67	12.65	8,206.47	6.70
成都	3,682.52	-6.20	3633.40	5.98	9,866.61	12.98
郑州	3,712.11	19.83	3134.00	17.21	8,442.64	56.25

太原	839.42	6.74	928.28	30.91	11,058.59	22.64
武汉	3,636.94	3.24	4780.50	15.23	13,144.29	11.92
南宁	1,745.19	13.02	1358.14	13.11	7,782.19	0.08
南昌	1,846.31	14.65	1580.58	15.11	8,560.75	0.33
甘肃	1,595.65	2.32	922.34	3.60	5,780.34	1.25
兰州	642.42	-7.95	509.05	-4.46	7,923.94	3.80
陕西	4,118.56	5.86	3407.45	28.05	8,273.40	20.95
湖北	8,865.38	8.71	7531.38	20.33	8,495.27	10.69
浙江	9,755.49	1.62	14089.85	14.18	14,443.00	12.36
杭州	1,675.98	-18.41	4008.49	-4.13	23,917.29	17.51
广西	6,212.90	20.15	3826.50	26.85	6,158.96	26.85
大连	775.95	-7.61	895.93	3.42	11,546.23	11.94
新疆	1,452.23	-9.31	863.26	8.80	5,944.38	19.73

注：数据来源于 wind 数据库

从城市数据的角度看，市场整体比较稳定，但城市间也存在较为明显的分化。

（1）房地产投资方面：一线城市除北京外，其余三个城市投资额相对稳健增长，其中深圳相对增速较快。二、三线城市山西、浙江、大连、太原投资额度大幅增加。公司进入的城市整体都较为稳定。新开工方面，广州、新疆、厦门、郑州均呈现不同程度下滑，主要因为去年基数较高所致。

（2）从土地市场看，东莞、兰州、乌鲁木齐、太原土地供应面积上升幅度较为明显，北京、福州、深圳、大连供应量缩减。土地成交方面，北京、大连、郑州、佛山、重庆、南昌成交面积有所缩减，其他城市略有上升或下降。

（3）从商品房销售看，一线城市除北京外，其他三城量价齐升，公司进入代表城市整体销售面积稳定增长。

最近三年，公司房地产开发情况如下：

单位：万平方米、亿元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
新开工面积	2,721.75	736.91	300.88
竣工面积	398.88	203.43	180.92
销售面积	1,628.40	659.40	360.66
销售金额	1,238.90	915.30	462.42
结算面积	382.27	241.34	145.41
结算金额	555.01	327.21	193.70

最近三年，公司房地产开发的各项数据均呈快速增长趋势，业务开展情况良好。公司未来将继续加强在一二线城市的投入，调整项目区域分布结构，继续坚持

高周转的策略，保持持续稳定的经营发展。截至目前，公司在上述主要城市的房地产项目去化率良好。从已完工项目来看，大部分已完工项目截至 2018 年末销售率情况良好。从在建工程的销售率来看，公司绝大部分项目去化率均处在正常水平。

（六）发行人房地产开发项目情况

1、已完工项目情况

截至2018年末，发行人已完工房地产开发项目共计66个，大部分项目销售进度情况良好，发行人主要已完工房地产开发项目情况如下表所示：

单位：万平方米、万元

	项目公司	项目名称	项目业态	权益比例	计划投资额	2018 年实际投资额	占地面积	规划计容建筑面积	累计竣工面积	可售面积
1	福建阳光房地产开发有限公司	福州阳光城 SOHO	商业	100%	70,602.21	2,071.95	2.32	8.67	9.79	7.34
2	福建阳光房地产开发有限公司	福州阳光城丹宁顿 A 区	综合	100%	174,036.01	705.66	4.53	13.59	12.58	13.03
3	福州阳光新界房地产开发有限公司	福州阳光城新界	住宅	100%	138,631.83	342.59	7.53	17.31	18.97	18.97
4	福州滨江房地产开发有限公司	福州阳光城领海	住宅	100%	131,206.93	2,146.04	6.58	18.43	19.96	19.96
5	福州康嘉房地产开发有限公司	福州阳光城时代广场	综合	100%	46,815.70	1,692.46	1.06	4.36	5.52	2.93
6	阳光城集团福建有限公司	福州阳光凡尔赛宫 B 地块	住宅	100%	587,933.46	7,656.67	14.26	36.64	43.33	35.26
7	福州盛阳房地产开发有限公司	福州阳光城西海岸	住宅	51%	137,404.98	11,321.57	7.34	21.36	24.90	24.90
8	福建汇泰房地产开发有限公司	福州阳光凡尔赛宫 A 地块	住宅	100%	197,614.02	5,669.65	4.53	11.12	15.54	13.03
9	福州利博顺泰房地产开发有限公司	福州西海岸利博顺泰	综合	50%	207,576.37	11,534.25	12.47	33.79	39.18	33.22
10	福建臻阳房地产开发有限公司	福州奥体阳光花园	综合	100%	463,983.10	2,075.08	13.28	33.26	38.09	26.06
11	福建金融国际中心建设有限公司	福州海西金融大厦	商业	50%	164,379.60	1,894.50	1.56	12.50	15.04	12.29
12	福州腾耀房地产开发有限公司	福州长乐翡丽湾	住宅	100%	192,153.21	4,649.14	6.45	14.55	17.59	13.32
13	宁德阳光城房地产开发有限公司	宁德丽兹公馆	住宅	100%	59,754.31	1,218.77	2.67	8.75	9.49	8.26

14	阳光城（石狮）房地产开发有限公司	石狮阳光城丽兹公馆	综合	100%	88,648.68	9,570.20	3.27	9.81	11.29	11.29
15	晋江阳光城房地产开发有限公司	晋江阳光城翡丽湾	住宅	60%	288,410.81	265,638.25	28.55	31.45	40.24	36.94
16	阳光城集团龙岩投资开发有限公司	龙岩林隐天下一期	住宅	100%	157,824.59	431.85	21.28	20.54	18.47	20.51
17	漳州阳光城房地产开发有限公司	漳州角美凡尔赛宫	住宅	100%	273,468.38	58,929.91	9.69	27.36	28.28	32.28
18	厦门伊时代资产管理有限公司	厦门时代中心	商业	50%	62,576.02	6,071.57	0.44	3.83	5.27	5.24
19	漳州市新城物流服务有限公司	漳州角美物流地块	住宅	51%	-	-	20.47	-	-	-
20	上海亚特隆房地产开发有限公司	上海阳光城花满墅	住宅	100%	71,030.19	3,723.86	3.46	3.63	3.19	3.19
21	上海泓顺德房地产开发有限公司	上海阳光城新界	住宅	51%	70,412.99	2,340.29	2.28	4.57	6.11	3.90
22	上海富利腾房地产开发有限公司	上海阳光城 MODO 自由区 （原上海外高桥 MODO 自由区）	商业	100%	36,997.77	193.96	0.79	2.35	2.98	2.38
23	上海迅腾博房地产开发有限公司	上海阳光城愉景湾	住宅	51.61%	449,075.95	440,845.74	6.98	13.96	17.17	16.72
24	上海泓远盛房地产开发有限公司	上海阳光城丽景湾	住宅	51%	98,989.76	2,778.69	3.05	3.66	4.43	3.55
25	上海宇特顺房地产开发有限公司	上海阳光城 MODO	商业	100%	460,308.25	6,966.94	5.63	14.06	24.49	14.96
26	上海臻百利房地产开发有限公司	上海阳光城滨江悦（原上海杨浦平凉地块）	住宅	100%	362,979.47	36,547.95	2.05	5.13	7.57	4.79
27	上海隽隆房地产开发有限公司	上海杨浦大桥 101 地块	住宅	100%	286,739.82	284,739.82	1.53	3.51	6.10	3.46
28	上海豪建泽房地产开发有限公司	上海丽景湾 PLUS（原上海周浦西地块）	综合	51%	217,672.52	4,368.50	4.62	6.38	7.86	6.46
29	上海浩达房地产置业有限公司	上海金玉佳苑（大团旧改）项目	住宅	100%	111,334.74	18,944.72	6.25	9.03	0.61	9.03
30	上海诚楷企业管理有限公司	上海森兰美伦项目	商业	100%	69,685.46	64,123.27	-	2.23	2.23	2.23

31	上海金致房地产开发有限公司	上海沈梅路项目（原上海周浦镇 03 单元 30-03 地块办公项目）	商业	100%	49,132.18	47,168.91	0.63	1.56	1.55	1.55
32	中大房地产集团上虞有限公司	杭州中大君悦龙山	住宅	100%	179,957.58	33,029.13	13.03	21.49	21.75	20.66
33	苏南阳光城置业（苏州）有限公司	苏州阳光天地	综合	100%	400,298.61	24,638.75	10.44	32.29	32.34	32.68
34	苏州汇德融房地产开发有限公司	苏州愉景湾	住宅	100%	198,498.61	10,782.34	7.12	10.67	12.40	12.40
35	苏州惠友房地产开发有限公司	苏州丽景湾 PLUS	综合	100%	102,219.25	27,959.31	2.61	11.75		9.67
36	江苏中昂置业有限公司	苏州丽景湾	住宅	100%	297,812.13	34,353.25	10.20	25.47	30.58	24.72
37	杭州臻光房地产开发有限公司	杭州阳光城翡丽湾	住宅	100%	210,254.06	6,279.14	5.53	13.80	15.26	13.58
38	杭州铭昇达房地产开发有限公司	杭州丽兹公馆（原杭州萧山上府）	住宅	100%	422,470.11	28,706.59	6.48	19.45	21.94	19.18
39	杭州富承光房地产开发有限公司	杭州望澜府（原杭州文澜府项目）	住宅	100%	243,792.30	23,665.78	3.26	8.14	9.24	11.20
40	浙江金澳置业有限公司	杭州海德公园	住宅	30%	155,383.79	28,871.47	6.37	14.01	15.91	13.80
41	杭州泓璟达房地产开发有限公司	杭州檀悦项目	住宅	100%	244,592.67	44,262.97	3.17	6.89	7.95	6.89
42	杭州中大圣马置业有限公司	杭州中大银泰城	商业	60%	387,506.53	16,070.50	3.79	18.75	20.53	10.56
43	宁波国际汽车城开发有限公司	宁波国际汽车城	商业	100%	50,996.61	210.72	4.71	8.03	5.35	7.99
44	浙江物产良渚源光房地产开发有限公司	杭州荀庄	住宅	100%	131,018.37	2,513.21	17.37	7.79	7.45	7.44
45	浙江正能光房地产开发有限公司	杭州中大普升	住宅	100%	210,813.11	827.33	4.76	10.48	11.60	10.28
46	东莞富盛隆房地产开发有限公司	东莞 MODO 项目（原东莞南城商办项目）	商业	100%	136,077.04	28,964.34	2.35	8.21	8.84	8.20
47	佛山益得泓成房地产开发有限公司	佛山文澜阁项目（盐步地块）	住宅	100%	20,896.51	3,759.24	0.45	1.45	1.45	1.45

48	北京鑫博泰来房地产开发有限公司	北京·京兆府（原北京通州台湖项目）	住宅	100%	322,846.98	51,245.55	4.20	11.89	16.52	15.79
49	北京九合创业房地产开发有限公司	北京西直门项目	商业	100%	92,163.10	11,835.28	0.29	1.09	0.48	-
50	北京慧诚房地产开发有限公司	北京·君山墅	住宅	100%	1,183,287.07	39,381.77	37.14	35.15	11.51	55.71
51	赤峰渝能置业有限责任公司	华府尚城住宅小区	住宅	100%	46,091.58	44,634.96	5.55	7.50	8.51	0.22
52	天津天兴投资发展有限公司	天津宝坻剑桥郡项目	住宅	100%	203,524.13	115,497.56	14.81	22.61	28.05	22.44
53	西安国中星城置业有限公司	西安林隐天下	住宅	100%	306,143.77	2,623.63	19.04	38.80	49.03	33.92
54	阳光城集团陕西实业有限公司	西西安蔷薇溪谷	住宅	100%	185,037.83	5,247.34	15.98	20.79	21.17	20.71
55	陕西上林苑投资开发有限公司	西西安小镇一期、二期	住宅	100%	159,407.00	2,881.18	23.28	23.52	26.05	10.40
56	陕西臻极置业有限公司	西安蔷薇溪谷 C4	住宅	100%	109,192.85	5,968.53	9.28	23.21	11.53	24.14
57	太原长风置业有限公司	太原环球金融中心	商业	100%	164,606.30	13,383.33	2.93	16.92	12.63	12.63
58	四川思源光房地产开发有限公司	成都君悦金沙	住宅	100%	256,501.99	-	0.73	3.08	69.76	4.05
59	成都其士房地产发展有限公司	成都艾玛仕项目（1.1 期）	住宅	100%	13,717.63	13,717.63	1.36	0.91	1.20	0.91
60	成都圣华房地产开发有限公司	成都艾玛仕项目（1.2 期）	住宅	100%	68,367.15	66,850.17	4.08	4.59	7.50	4.59
61	武汉中大十里房地产开发有限公司	武汉十里新城项目	住宅	100%	417,192.64	48,454.74	11.43	46.80	30.22	10.00
62	武汉市巡司河物业发展有限公司	武汉长江紫都项目	住宅	100%	354,564.49	3,780.00	41.85	7.39	72.92	4.82
63	武汉欣泰然房地产开发有限公司	武汉央座项目（二期）	商业	100%	245,721.06	106,933.39	0.45	7.44	7.22	7.44
64	武汉隆盛阳光城房地产开发有限公司	武汉央座项目（一期）	住宅	100%	135,952.23	40,047.56	1.00	4.43	4.43	4.82
65	南昌中大房地产有限公司	南昌中大青山湖花园	住宅	100%	87,417.19	90.86	15.26	22.91	26.30	25.36
66	中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司	南昌中大云锦苑	住宅	100%	56,583.01	387.92	2.29	8.00	9.16	9.27
合计					13,528,284.59	2,194,218.23	518.14	923.09	1,094.60	884.97

注：表中金额均不含税。

2、在建项目情况

截至 2018 年末，发行人主要在建房地产开发项目共 102 个，情况如下表所示：

单位：万平方米、万元

	项目公司	项目名称	项目业态	权益比例	计划投资额-扣税	2018 年实际投资额	占地面积	规划计容建筑面积	累计竣工面积	可售面积	2018 年预售面积
1	福建宏辉房地产开发有限公司	福州阳光城翡丽湾	住宅	100%	493,460.20	45,744.71	30.97	49.50	48.92	51.06	3.14
2	福州大恒房地产开发有限公司	福州山与海	住宅	55%	148,455.83	7,141.04	7.02	20.16	21.59	19.70	-
3	福州海坤房地产开发有限公司	福州阳光城大都会	综合	100%	915,174.72	71,044.15	19.75	59.26	37.44	51.41	7.41
4	福州盛世达房地产开发有限公司	福州长乐花满墅	综合	100%	207,151.81	28,715.33	14.08	29.34	-	25.32	9.51
5	福州利腾晖房地产开发有限公司	福州阳光城檀悦（原福州阳光愉景花园）	综合	100%	223,902.22	60,047.32	3.34	12.18	13.90	11.26	-
6	福州百兴阳房地产开发有限公司	福州阳光城丽景湾（原南屿尧沙项目）	住宅	100%	160,077.98	31,024.74	5.69	17.08	13.49	16.26	2.89
7	莆田臻达阳光城房地产开发有限公司	莆田溪白地块项目	住宅	100%	161,035.32	20,938.66	4.16	9.98	-	9.37	3.64
8	福州创力纬房地产开发有限公司	福州翡丽公馆	住宅	100%	67,673.43	36,347.97	1.88	4.25	-	3.85	-
9	温州市欣科隆房地产开发有限公司	温州三溪项目	住宅	100%	322,280.96	182,634.75	8.10	21.53	-	21.98	12.88
10	阳光城（厦门）置业有限公司	厦门阳光城翡丽湾	住宅	100%	252,431.95	11,543.53	2.74	0.98	34.97	1.27	-
11	福建华鑫通国际旅游业有限公司	厦门海峡时尚创意中心（原厦门翡丽海岸）	综合	50%	590,688.44	81,741.57	11.25	24.53	36.30	34.69	1.12
12	漳州市富山房地产开发有限公司	漳州阳光城丽景湾	综合	50%	250,614.73	29,780.54	9.32	23.31	-	28.37	14.76
13	厦门市晟集翔房地产开发有限公司	厦门文澜府项目	住宅	50%	427,599.11	17,952.66	4.22	12.99	-	14.92	-

14	泉州阳光城晋瑞房地产开发有限公司	晋江池店项目	住宅	60%	36,714.23	21,554.66	1.63	4.09	-	5.16	5.16
15	龙岩嘉信房地产开发有限公司	龙岩双龙路	住宅	100%	78,075.09	51,677.78	3.08	7.09	-	8.27	8.31
16	启东富利腾房地产开发有限公司	上海启东项目	住宅	100%	120,398.94	25,193.72	3.33	9.03		8.96	-
17	上海兴申房地产经营有限公司	上海君御豪庭商办项目	商业	100%	116,119.62	106,326.56	0.50	1.91	-	1.91	-
18	余姚臻阳房地产开发有限公司	宁波余姚项目	住宅	100%	120,718.00	21,300.83	6.01	13.27	-	12.99	8.19
19	嘉兴臻阳房地产开发有限公司	嘉兴海盐 17-49 地块项目	住宅	100%	101,548.97	22,129.28	4.56	9.93	-	9.02	5.05
20	嘉兴臻子利房地产开发有限公司	嘉兴海盐翡丽湾项目	住宅	100%	132,652.64	47,329.22	6.42	11.06	-	10.81	10.81
21	绍兴光越房地产开发有限公司	绍兴越城绿洲路项目	住宅	100%	188,965.74	111,235.74	5.57	9.25	-	9.12	-
22	嘉兴欣利泽房地产开发有限公司	嘉兴项目	住宅	100%	107,673.63	10,094.89	2.76	6.13	-	5.66	2.27
23	长兴万益投资有限公司	浙江长兴项目	综合	100%	109,014.82	38,284.76	10.01	13.98	-	16.98	3.44
24	苏州新万益投资有限公司	苏州平江项目	商业	100%	504,272.55	42,153.16	7.81	36.87	-	29.79	-
25	杭州金臻阳房地产开发有限公司	杭州未来科技城	住宅	100%	697,504.37	45,038.39	9.53	19.06	-	18.77	8.30
26	杭州拱运房地产有限公司	杭州拱宸府项目（原杭州拱运项目）	住宅	100%	51,304.28	6,368.17	0.59	1.17	-	1.66	1.16
27	杭州汇荣欣悦房地产开发有限公司	杭州萧山新街项目	住宅	100%	298,784.68	38,170.68	5.58	13.96	-	13.52	11.69
28	杭州富阳碧水源房地产有限公司	杭州翡丽海岸（原杭州中大西郊半岛）	综合	100%	834,491.64	54,154.99	36.84	56.50	21.40	50.69	8.66
29	浙江上林湖房地产开发有限公司（合作项目）	浙江上林湖项目	住宅	70%	225,697.31	70,292.96	20.34	14.21	2.24	13.78	3.56
30	宁波利泓房地产开发有限公司	宁波横街项目	住宅	100%	82,646.73	56,137.06	4.80	7.22	-	7.36	4.65
31	杭州富阳利光和房地产开发有限公司	杭州富阳鹿山项目	住宅	60%	340,817.70	96,905.18	7.19	17.26	-	16.77	-
32	安徽阳耀光城房地产开发有限公司	合肥包河 S1807	住宅	100%	91,727.43	25,452.83	2.58	4.64	-	6.85	-
33	深圳市大爱城房地产有限公司	深圳联城城市更新项目	商业	100%	222,965.25	19,576.13	0.54	4.27	-	3.14	3.14

34	东莞滕顺房地产开发有限公司	东莞万江项目（原：东莞新城中路 2016WG025 地块）	住宅	50%	171,292.35	131,065.99	3.45	6.65	4.26	6.12	6.13
35	东莞东协纸品有限公司	东莞石碣项目	综合	100%	153,790.11	91,310.32	3.85	11.54	-	11.24	11.24
36	广州南沙经济技术开发区逸涛雅苑房地产有限公司（阳光城）	广州雅苑五期	住宅	100%	191,010.32	100,125.36	6.86	20.58	-	19.66	19.66
37	广信江湾新城	广信江湾项目	综合	75%	486,832.34	213,291.98	2.77	2.77	2.30	8.40	-
38	广东逸涛万国房地产有限公司（十八期）	广州阳光城丽景湾-北区	住宅	51%	172,052.83	137,667.47	6.51	16.93	16.27	16.56	-
39	广东逸涛万国房地产有限公司（十八期）	广州阳光城丽景湾-丽景湾二期	住宅	51%	63,300.00	35,821.87	4.35	8.78	-	8.56	8.56
40	广东逸涛万国房地产有限公司（阳光城）	广州万国七八期	住宅	100%	202,659.79	139,166.53	6.86	24.00	-	23.14	20.51
41	广东逸涛万国房地产有限公司（阳光城）	广州万国十四期 B	住宅	100%	72,328.19	47,171.24	3.74	8.59	-	7.45	4.82
42	清远市泽辉利远房地产有限公司	清远富强路项目	住宅	100%	32,337.37	20,024.42	1.10	2.75	-	3.62	-
43	佛山信财置业开发有限公司（我方）	佛山绿岛湖壹号	住宅	100%	1,238,038.68	764,462.60	34.45	77.80	22.92	92.50	17.66
44	梅州市光启房地产开发有限公司	梅州梅县阳光城文澜公馆	住宅	100%	77,838.20	38,265.43	3.18	9.55	-	12.64	-
45	中山市东升光旭实业有限公司	中山愉景公馆项目	住宅	100%	110,694.24	40,936.08	4.11	10.28	-	9.50	-
46	湛江市赤坎区阳光城房地产开发有限公司	湛江丽景湾项目	住宅	100%	57,496.37	27,541.70	2.74	7.46	-	9.54	3.78
47	北京福兴晟房地产开发有限公司	北京顺义后沙峪项目	综合	100%	249,529.29	28,047.89	1.77	3.91	-	6.51	-
48	天津南郡蓝山投资有限公司	天津蓟县御园项目	住宅	100%	132,607.33	75,529.53	13.56	10.71	5.79	9.89	2.24
49	天津宏升房地产开发有限公司	天津 C2 项目	住宅	100%	127,648.30	38,745.90	7.36	9.69	-	8.57	6.43
50	东福置业（山东）有限公司	济南阳光城·丽景公馆项目	住宅	55.02%	149,820.35	18,053.04	8.67	24.27	-	24.83	3.36

51	沧州光瑞房地产开发有限公司	沧州阳光城翡丽公园	住宅	100%	127,268.29	20,810.17	8.79	15.78	-	16.51	7.66
52	沈阳阳光耀恒荣房地产开发有限公司	沈阳装备西项目	住宅	100%	30,816.09	22,987.03	0.84	1.68		1.67	1.67
53	阳光城集团陕西实业有限公司	西安上林府（原西安上林雅苑一期）	住宅	100%	319,947.76	70,925.52	6.94	13.37	4.37	12.29	7.65
54	陕西隆丰置业有限公司	西西安巴塞阳光	住宅	100%	148,494.85	10,510.47	11.20	26.07	18.38	25.57	-
55	陕西金鑫泰置业有限公司	西安阳光城西西里（上林雅苑二期）	住宅	100%	160,446.06	144,398.81	9.76	33.22	29.05	30.19	-
56	陕西富安泰置业有限公司	西安沣太花园 F2-2 东地块、西地块	住宅	100%	206,982.28	2,508.84	10.45	40.60	-	39.60	-
57	陕西上林苑投资开发有限公司	上林悦（原西西安小镇三期）	综合	100%	55,839.89	4,327.28	4.10	9.85	-	12.08	9.72
58	陕西上林苑投资开发有限公司	西安欣阳花园南地块、北地块	住宅	100%	172,015.47	23,185.48	6.48	22.69	-	27.69	22.69
59	陕西盛得辉置业有限公司	西安沣太花园 F2-1 南地块	住宅	100%	63,361.26	1,185.99	3.59	14.86	-	14.86	-
60	陕西欣阳房地产开发有限公司	西安沣太花园 F2-1 北地块	住宅	100%	100,610.45	86,664.01	9.14	26.50	5.17	21.09	12.60
61	西安绿德置业有限公司	西安阳光城丽兹公馆	住宅	100%	311,571.73	77,088.46	9.92	34.71	14.74	32.84	3.15
62	陕西瑞朗置业有限公司	西安檀府项目（原西安大唐不夜城项目）	综合	100%	165,149.07	12,458.76	3.96	9.77	-	8.36	1.24
63	西安渊垣实业有限公司	西安丽兹 PLUS 项目（原西安漫香林项目）	住宅	100%	222,580.45	40,304.16	9.10	24.58	-	24.49	2.93
64	西安东晟汇锦置业有限公司	西安翡丽公园项目	综合	60%	255,287.12	54,503.74	6.75	26.73	-	26.18	-
65	延安市新区阳光城投资有限公司	延安北大阳光教育小镇	综合	70%	429,317.52	149,547.71	47.80	58.11	-	70.86	54.99
66	西安迪雅置业有限公司	檀悦（原西安凤城一路项目）	综合	51%	155,987.92	5,114.92	2.82	8.93	-	8.89	-

67	陕西安康安悦置业有限公司	安康翡丽公馆	住宅	100%	24,538.07	7,512.68	2.07	4.47	-	4.37	-
68	太原新南城房地产开发有限公司	太原翡丽湾	综合	100%	382,324.90	226,627.58	37.83	40.33	13.56	48.23	13.99
69	晋中太平洋时景置业有限公司	晋中文澜府	综合	95%	402,342.58	147,588.27	15.86	55.49		55.10	22.58
70	广西金川阳光城实业有限公司	广西阳光城南宁丽景湾（原南宁翡丽湾）	综合	100%	593,476.91	571,719.11	25.02	73.79	17.63	72.39	41.40
71	广西金川阳光城实业有限公司	广西阳光城南宁时代中心	商业	100%	147,040.46	80,785.14	2.25	17.18	-	10.46	10.50
72	南宁铭泽房地产开发有限公司	南宁半山湾项目	住宅	100%	54,836.63	29,242.10	2.17	9.01	-	9.38	9.01
73	广西东鼎华光文化投资有限公司	玉林丽景公馆	综合	100%	96,643.23	23,596.56	5.41	23.86	-	23.38	9.26
74	长沙中泛置业有限公司	长沙阳光城尚东湾	住宅	85%	1,687,914.13	768,238.04	69.63	355.18	49.67	354.74	33.18
75	湖南中正房地产开发有限公司	长沙劳动广场项目	综合	70%	108,239.24	-	1.21	7.44		9.56	-
76	湖南湘江滨腾房地产开发有限公司	长沙阳光城檀悦	综合	100%	158,734.61	14,180.08	2.86	14.84		17.31	-
77	成都福璟光置业有限公司	成都阳光城檀府项目	住宅	100%	193,275.23	8,097.11	3.49	11.22	-	11.16	-
78	成都其士房地产发展有限公司	成都艾玛仕项目（2.1 期）	住宅	100%	48,132.43	28,869.73	1.68	3.10	-	3.09	3.09
79	成都圣华房地产开发有限公司	成都艾玛仕项目（2.2 期）	住宅	100%	128,500.69	72,997.84	2.65	13.62	-	12.98	12.86
80	西昌锦瑞光置业有限公司	西昌文澜府	住宅	90%	211,539.64	102,968.99	7.57	22.72	-	22.65	22.59
81	宜宾钰鸣光置业有限公司	宜宾珑山悦项目-宜宾市南部新区（北区）BQ11-01-02	住宅	100%	66,228.64	36,647.58	2.89	5.20	-	6.38	-
82	郑州市旭天盛房地产开发有限公司	郑州阳光城丽景湾（原名：郑州城后马项目）	综合	60%	881,860.79	74,889.49	8.94	22.84	15.45	22.60	4.77
83	郑州欣宇原房地产开发有限公司	郑州阳光城阳光天地项目（原名：郑州经开项目）	住宅	100%	623,974.99	380,446.49	3.24	15.03	-	14.77	7.90
84	郑州鑫岚光房地产开发有限公司	郑州阳光城丽兹公馆（原名：郑州石羊项目）	住宅	60%	402,752.85	200,279.37	9.38	31.83	-	31.26	12.69
85	许昌晟博房地产开发有限公司	河南阳光城·翡丽公园项目	住宅	100%	107,669.39	40,570.28	5.01	16.84	-	16.56	11.10

86	禹州光汇房地产开发有限公司	禹州高铁新城	住宅	51%	48,757.37	16,204.78	5.06	8.25	-	8.09	2.62
87	河南博泰恒信置业有限公司	南阳丽景公园	住宅	56%	61,195.65	19,674.67	3.78	10.56	-	10.29	-
88	中大房地产集团南昌有限公司	阳光城青山湖大境	住宅	93%	413,059.14	222,230.62	12.31	30.80	30.69	30.68	29.12
89	江西鼎科房地产有限公司	江西湾里丽景湾全地块项目	住宅	100%	122,953.17	20,311.79	8.93	13.40	-	13.06	8.52
90	九江阳光城房地产有限公司	江西九江项目	住宅	100%	58,117.39	33,872.94	3.28	7.54	-	7.47	7.17
91	景德镇隆泰房地产有限公司	江西景德镇景德大道全地块项目	住宅	51%	59,778.40	32,741.95	4.06	9.33	-	9.22	12.02
92	重庆惠登房地产开发有限公司	重庆翡丽公园	住宅	100%	111,884.71	77,163.24	2.88	11.53	-	11.42	6.20
93	重庆市綦江区煦江房地产开发有限公司	綦江东部新城	住宅	100%	95,752.27	27,747.02	7.20	17.98	-	17.67	4.43
94	重庆渝能晨阳置业有限公司	重庆茶园项目	综合	100%	96,770.32	47,817.26	4.83	9.47	2.03	11.70	8.19
95	重庆渝能置业发展有限公司	重庆江津项目	综合	100%	234,226.57	126,117.95	11.94	30.02	2.71	35.53	12.89
96	重庆上善置地有限公司	重庆蔡家项目	住宅	93%	1,041,816.19	418,647.18	66.93	102.24	12.26	137.55	10.62
97	新疆光华阳房地产开发有限公司	乌鲁木齐马家庄项目	住宅	100%	89,056.24	53,703.98	3.67	9.18	-	11.74	7.42
98	乌鲁木齐光程达房地产开发有限公司	乌鲁木齐后泉路项目	住宅	100%	115,353.79	62,179.34	5.37	12.88	-	15.58	8.16
99	新疆中安光泰房地产开发有限公司	乌鲁木齐中信 1#项目	综合	100%	129,280.98	19,919.57	4.03	14.90	-	18.48	6.16
100	新疆中安光耀房地产开发有限公司	乌鲁木齐中信 2#项目	住宅	100%	182,491.85	37,195.79	7.97	23.92	-	29.93	10.47
101	新疆润唐置业有限公司	乌鲁木齐银河财智中心	商业	100%	60,308.34	3,293.89	1.68	4.86	6.28	7.38	-
102	阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司	兰州林隐天下	综合	90%	326,985.99	15,569.88	52.79	52.21	26.87	49.59	-
合计					24,865,406.37	8,257,430.95	945.03	2,282.76	530.65	2,364.32	717.34

注：表中金额均不含税。

3、拟建项目情况

截至 2018 年末，发行人主要拟建房地产开发项目共 17 个，情况如下表所示：

单位：万平方米、万元

	项目公司	项目名称	项目 业态	权益比 例	计划投资额	2018 年实际投 资额	占地面 积	规划计容 建筑面积	可售面 积
1	福州盛景阳光城房地产开发有限公司	福州五一新城项目	住宅	100%	240,117.67	6,842.75	3.11	7.15	6.80
2	福建建树房地产开发有限公司	福州润华山庄	住宅	100%	205,425.82	1,445.22	7.01	7.03	6.77
3	泉州阳光城晋泰房地产开发有限公司	晋江 p2018-21 号地块	住宅	100%	154,375.03	44,304.53	11.08	27.34	32.05
4	镇江中轩置业有限公司	镇江尚海名苑项目	住宅	100%	86,035.19	34,586.83	6.33	8.58	8.03
5	广州南沙经济技术开发区逸涛雅苑房地产有限公司（阳光城）	广州雅苑十四期	住宅	100%	118,543.95	37,282.09	2.26	10.17	9.79
6	广东逸涛万国房地产有限公司（十八期）	广州万国广晟十八期 A	住宅	51%	954,927.28	257,130.72	24.44	32.69	32.69
7	广东逸涛万国房地产有限公司（阳光城）	广州万国九、十、十一期	住宅	100%	385,329.20	107,297.37	6.64	33.27	33.11
8	广州南沙经济开发区太古房地产有限公司	广州太古地块	住宅	90%	565,705.36	9,748.58	6.74	36.49	24.12
9	广州广晟海韵房地产有限公司	广州万国十九期地块（海韵）	住宅	90%	440,661.14	7,906.90	16.70	38.73	38.73
10	茂名市鸿光房地产开发有限公司	茂名阳光城檀悦	住宅	100%	97,833.92	16,476.52	2.42	9.44	12.34
11	揭阳市光启房地产开发有限公司	揭阳新项目-揭阳市 JDR2018007 号宗地	住宅	51%	34,767.64	-	1.60	4.79	4.69
12	张家口冠科房地产开发有限公司	张家口下花园 50 亩项目	住宅	100%	47,186.49	8,094.00	3.42	6.09	6.02
13	陕西耀泓置业有限公司	西安耀泓家园	住宅	100%	174,857.14	719.77	13.07	28.82	28.10
14	太原星光城房地产开发有限公司	太原窰流村	住宅	38%	734,767.61	123,809.30	26.80	112.55	111.17

15	成都其士房地产发展有限公司	成都艾玛仕项目（3期）	住宅	100%	74,568.54	34,668.12	2.68	4.83	4.82
16	武汉鼎新创城置业有限公司	武汉中华城 B 地块项目	住宅	100%	569,064.51	13,522.27	5.44	10.31	12.73
17	贵州君悦阳光置业有限公司	龙溪新城项目	住宅	100%	280,033.50	1,401.27	40.11	30.34	34.28
合计					5,164,199.99	705,236.24	179.85	408.62	406.24

注：表中金额均不含税。

4、发行人关于房地产业务自查情况及相关承诺

发行人已根据中国证监会于 2015 年 1 月 16 日发布的《调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》文件的相关要求，按照国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10 号）、国务院办公厅《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号）等相关文件规定，对发行人及实际从事房地产开发业务的子公司在报告期内的商品房开发项目是否存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查，并出具了自查报告。经自查，报告期内，发行人及下属公司纳入核查范围商品房开发项目不存在闲置土地的情形；不存在《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号）及《房地产管理法》所规定的炒地行为；不存在捂盘惜售、哄抬房价的行为；未因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为受到行政处罚或正在被（立案）调查。

发行人董事、监事、高级管理人员及发行人控股股东、实际控制人做出书面承诺：“如阳光城在自查范围内因存在未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给公司和投资者造成损失的，承诺人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应的赔偿责任”。

（七）发行人房地产开发项目的业务运行模式

1、市场定位及主要产品线

公司坚持面向合理自住需求，并积极参与城市建设，致力让公司房地产项目产品大跨度响应市场，涵盖所有业务的生活需求。公司已经形成包括住宅（城市新筑、浪漫城邦、时尚公寓、生态住宅）和商业（商务办公、商业旗舰等）两大类产品体系，公司目前的主要产品线及具体情况如下：

（1）城市新筑

以阳光城·凡尔赛宫为代表的城市新筑，择址地段稀缺，户型紧凑实用，外观简洁环保，全面满足首置首改人群对于享受城市中心丰富资源和便捷配套的居住需求。代表项目为福州阳光白金瀚宫、福州阳光乌山荣域、福州·阳光凡尔赛宫。

（2）浪漫城邦

以阳光城·翡丽湾为代表的浪漫城邦，由多种业态、多种产品组合，全面满足多样化居住需求。代表项目为福州·阳光城翡丽湾、厦门·阳光城翡丽湾、太原·阳光城翡丽湾、西安·西西安小镇。

（3）时尚公寓

以阳光城·新界为代表的时尚公寓，户型结构小巧有致，建筑风格现代简约，周边商业交通配套纯熟，力求满足年轻人的时尚宜居需求和首次置业目标。代表项目为福州·阳光城新界、上海·阳光城新界、福州·阳光城 SOHO。

（4）生态住宅

以阳光城·林隐天下为代表的阳光城生态住宅，选择在城郊自然景色优美的环境区域，以低密度住宅为主的产品类型，主要针对改善性需求的客户。代表项目为西安·林隐天下、兰州·林隐天下。

（5）商务办公

以太原环球金融中心为代表的阳光城商务办公，地处核心商务区位，旨在凭籍精益求精的地标级营造标准，全面提升区域形象，积极打造城市品牌。代表项目：太原环球金融中心、福州阳光城时代广场、福州阳光城国际金融中心。

（6）商业旗舰

以阳光天地代表的阳光城商业旗舰，旨在整合购物、餐饮、娱乐、休闲、居住、商务等各类城市资源，为居民提供一站式便捷服务，为城市提升商业氛围。代表项目：上海阳光 MODO 自由区、上海阳光天地。

2、主要从事房地产项目的类型

公司目前开发的房地产项目为住宅、办公和商业，开发方式以自主开发经营为主。公司开发的项目以销售为主，同时选择性保留一些商业物业，以适度调整公司的产品结构，增强抗风险能力。

3、房地产项目的定价模式

公司房地产项目的定价模式主要以“市场比较法”为基础，参照同区域同类型

产品市场价格，结合所预期的楼盘销售速度，主动推行价格竞争策略。在对具体项目定价时，首先综合分析项目成本和项目细分市场状况，确定项目初步的定价区间；然后全面评估项目的产品构成、规划布局、面积设置、户外景观和用材品质等，确定每一销售单位的定价；最后，根据目标客户对项目定价的认同程度，以及项目实际销售情况，对销售价格进行动态调整，以适应市场和竞争的需要。

公司进行项目定价时主要考虑因素包括产品成本及利润率指标、产品市场竞争状况、产品地理位置、产品类型、产品配套、公司资金周转情况、项目开发周期等。

4、采用的主要融资方式

公司房地产开发项目的主要融资方式为银行贷款、信托融资、房地产基金合作等。同时，公司不断拓宽融资渠道和积极探索创新融资模式，2014 年度及 2015 年度，公司实施了 A 股非公开发行股票融资。2015 年度和 2016 年度，公司实施了公开发行和非公开发行公司债券融资。2017 年以来，公司进一步拓展融资渠道，通过中期票据、ABS 及 CMBS 进行融资，上述多元化的融资方式有利于公司房地产业务实现有效、稳健的发展。

5、主要采购模式

公司从事房地产开发所用原材料主要是建筑材料及设备，包括门窗、墙体材料、建筑装饰材料、园林绿化材料、设备等，原材料及设备采购主要采购方式有：

（1）直接采购：由公司直接从原材料生产企业集中采购，如门窗、墙体材料、建筑装饰材料等。

（2）代理采购：公司与施工单位、监理单位三方共同对厂家进行考察，监督施工单位通过招标方式确定具体产品。原材料的具体供应工作由施工单位负责控制实施，公司通过合理的监督和协助，保证供应的及时可靠，如钢筋、水泥等。

（3）施工单位自行采购：个别辅助性材料由施工单位自行采购。

为控制工程质量和降低开发成本，公司采购实行招投标方式，选择符合资质的 3 家以上投标单位（含 3 家），对设备供货合同、安装条款、期限、质量保证等进行审核，通过综合评比，确定最终采购方。

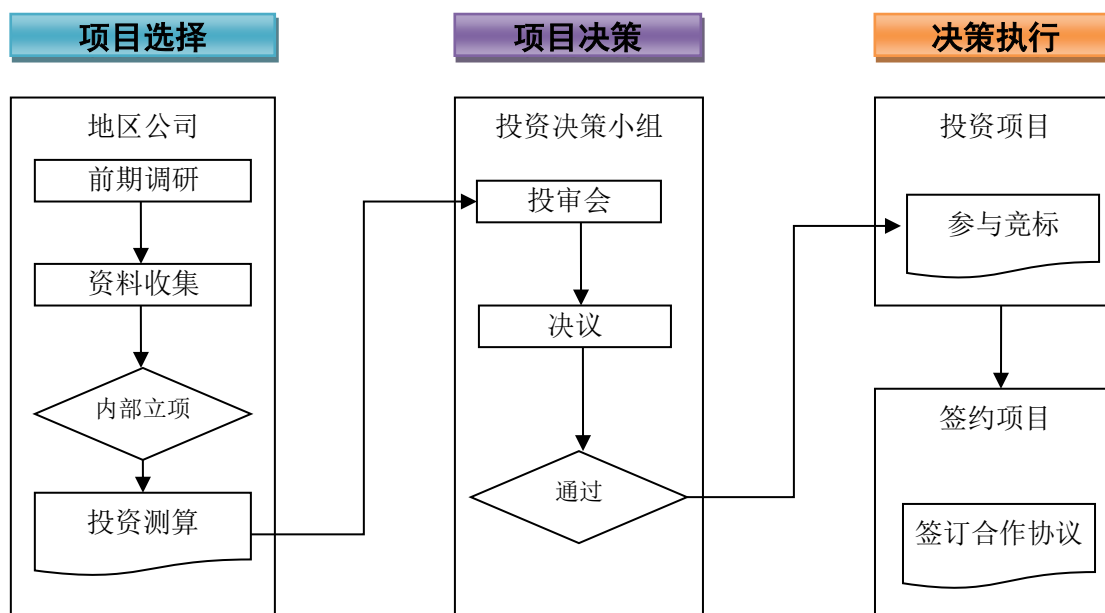
由于建筑工程设计、监理的合同额远小于施工合同额，报告期内公司房地产业务的前五大供应商均是建筑施工单位。虽然报告期内公司向前五名供应商采购总金额占当期房地产业务采购总金额的比重较大，但由于建筑施工市场从业者众多，市场竞争激烈，发行人不存在依赖单一供应商的风险。

6、主要销售模式

公司开发项目均在达到政府规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后组织销售。公司目前采用的销售模式主要为自主销售，即在项目现场建造售楼处营造良好的销售环境，建造样板房让客户更直观地了解产品。公司通过自主销售模式，能够更及时、准确地掌握顾客的购买动机和需求特点，有利于促进销售。

7、项目决策与获取程序

公司项目决策与执行程序分为三个主要阶段：



(1) 项目选择：由各地区公司的土地拓展人员收集土地信息，展开相关谈判与资料初步搜集工作，办理公司内部立项申请；项目内部立项后，地区公司项目拓展人员、市场营销人员、设计专业人员和成本专业人员共同展开项目前期投资测算，准备项目前期论证资料及相关合同协议稿等，提交项目投资测算（含经济测算）至投资决策小组。

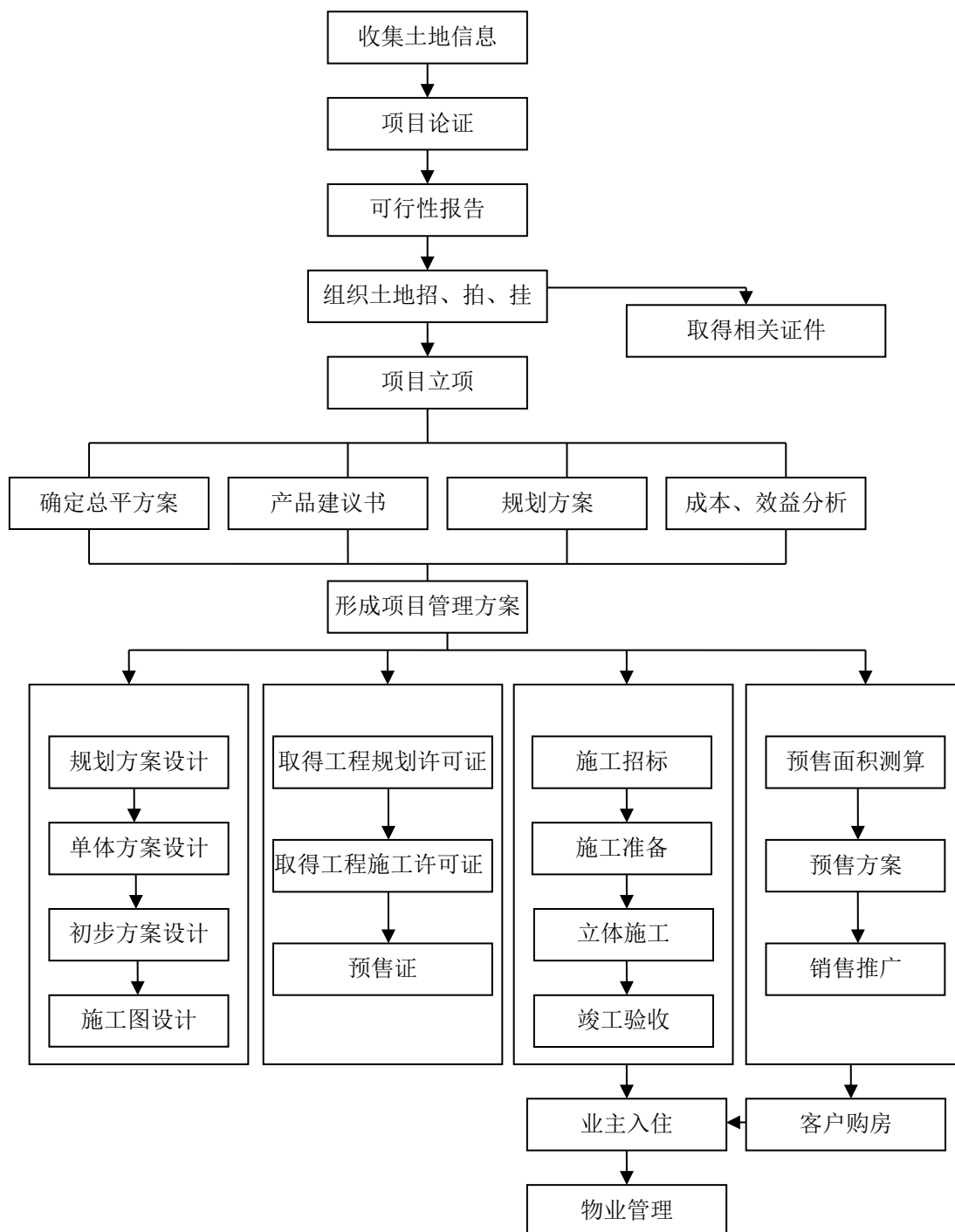
(2) 项目决策：“投审会”由公司投资决策小组成员参加，就项目投资与否进行讨论和决策。根据具体授权，对公司投资决策小组形成的初步决策提交公司相应

决策机构审议。

（3）决策执行：决策通过后，公司相关部门根据项目的类型，分别采取参与竞标（招、拍、挂）或对外签订合作协议的形式执行公司决策。

8、项目开发流程

发行人房地产开发业务流程如下图所示：



（八）发行人主要客户及供应商

1、主要客户

本公司房地产业务的客户主要为个人消费者，相对较为分散，不存在严重依赖个别客户的情况。

最近三年，本公司房地产业务前五大客户情况如下：

年度	名次	客户名称	销售金额 (万元)	占房地产业务 收入比例
2018 年	1	客户 1	50,696.45	0.90%
	2	客户 2	6,619.05	0.12%
	3	客户 3	3,333.58	0.06%
	4	客户 4	2,447.56	0.04%
	5	客户 5	2,338.24	0.04%
	小计		65,434.88	1.16%
2017 年	1	客户 1	30,551.12	0.92%
	2	客户 2	3,626.25	0.11%
	3	客户 3	3,032.71	0.09%
	4	客户 4	3,020.40	0.09%
	5	客户 5	2,983.00	0.09%
	小计		43,213.48	1.30%
2016 年	1	客户 1	5,153.85	0.26%
	2	客户 2	4,586.42	0.23%
	3	客户 3	2,784.77	0.14%
	4	客户 4	2,493.78	0.13%
	5	客户 5	2,423.15	0.12%
	小计		17,441.96	0.88%

2、主要供应商

最近三年，本公司房地产业务前五大供应商情况如下：

年度	名次	客户名称	采购金额 (万元)	占房地产业务 采购额比例
2018 年	1	第一名	353,581.61	10.60%
	2	第二名	148,326.00	4.45%
	3	第三名	139,875.00	4.19%
	4	第四名	95,225.00	2.86%
	5	第五名	91,400.00	2.74%
	小计		828,407.61	24.84%
2017 年	1	第一名	196,593.09	6.07%
	2	第二名	191,335.72	5.91%

	3	第三名	178,120.00	5.50%
	4	第四名	125,000.00	3.86%
	5	第五名	105,140.00	3.25%
	小计		796,188.81	24.60%
2016 年	1	第一名	318,400.00	13.09%
	2	第二名	219,159.00	9.01%
	3	第三名	128,000.00	5.26%
	4	第四名	123,848.55	5.09%
	5	第五名	123,295.44	5.07%
	小计		912,702.99	37.52%

九、信息披露事务与投资者关系管理

公司信息披露事务负责人及其他相关人员已经充分了解《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》所确定的信息披露制度，公司作为上市公司已按照中国证监会《上市公司信息披露管理办法》专门制定了《信息披露事务管理制度》、《接待和推广工作制度》和《投资者关系管理制度》，建立起有关信息披露和投资者关系管理的负责部门，并委任了相关负责人，向投资者提供了沟通渠道。

（一）存续期内定期信息披露

公司将在每一会计年度结束之日起 4 个月内及每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别披露上一年度经审计的年度报告和当年度中期报告。

（二）存续期内重大事项的信息披露

本公司在期债券存续间，向市场公开披露可能影响投资者实现其权力的重大事项，包括：

- （1）发行人经营方针、范围或生产营外部条件等发生重大变化；
- （2）债券信用评级发生变化；
- （3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- （6）发行人放弃债权或者财产，超过上年末净资产的 10%；

- （7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （8）发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- （9）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- （10）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （11）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- （12）发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员能正常履行职责，导致债务清偿力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- （13）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；
- （14）法律、行政法规、规章规定或中国证监会、深交所规定的其他事项。

第四节 财务会计信息

一、公司最近三年合并及母公司财务报表

发行人 2016 年度、2017 年度和 2018 年度财务报告均按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他有关规定编制。发行人 2016 年度、2017 年度和 2018 年度合并及母公司财务报告经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了立信中联审字立信中联审字 F（2017）D-0086 号、立信中联审字 F（2018）D-0115 号和立信中联审字[2019]D-0152 号标准无保留意见的审计报告。

非经特别说明，募集说明书中引用的发行人 2016 年度、2017 年度和 2018 年度的财务数据分别来自经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）的 2017 年审计报告期初数、2018 年审计报告期初数及期末数。

会计政策变更说明：

1、根据《企业会计准则第 16 号—政府补助（2017 年修订）》（财会〔2017〕15 号）相关规定和要求，对政府补助的会计政策进行调整。对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理，对 2017 年 1 月 1 日至该准则施行日之间新增的政府补助根据修订后的准则进行调整。根据《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号），原在利润表的营业外收入项目列报的政府补助，变更为：与企业日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益；与企业日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目，计入其他收益的政府补助在该项目中反映。无需对可比期间的比较数据进行调整。

根据上述规定，公司未取得与企业日常活动相关的政府补助。

2、2017 年 4 月 28 日，财政部发布了《关于印发<企业会计准则第 42 号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营>的通知》（财会〔2017〕13 号），自 2017 年 5 月 28 日施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，采用未来适用法处理。根据准则以及《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》

（财会〔2017〕30 号）的规定和要求，原在利润表的营业外收支列报，满足持有待售类别划分条件的非流动资产或处置组的处置损益，以及未划分为持有待售的非流动资产处置损益，变更为在利润表中新增“资产处置收益”项目列报，并对净利润按经营持续性进行了分类列报。同时，在资产负债表新增了“持有待售资产”和“持有待售负债”项目。

根据上述规定，公司将 2017 年处置未划分为持有待售的非流动资产处置收益 1,460,202.58 元计入“资产处置收益”项目。同时，对本公司 2016 年的比较数据进行列报调整，2016 年在营业外收入中列示的非流动资产处置收益 208,442.06 元和营业外支出中列示的非流动资产处置损失 1,905,984.52 元，合计-1,697,542.46 元转入“资产处置收益”项目列示。

3、发行人在 2017 年进行了应收款项会计估计变更。该会计估计变更已经阳光城集团股份有限公司第九届董事会第十八次会议审议通过。根据《企业会计准则-会计政策、会计估计变更和会计差错更正》的相关规定，本次变更采用未来适用法进行相应的会计处理，无需追溯调整，对以往各年度财务状况和经营成果不会产生影响。公司本次会计估计变更从 2017 年 10 月 1 日开始执行，此次会计估计变更对 2017 年度财务报表的影响：减少合并资产减值损失从而增加 2017 年度净利润 8,295.48 万元，增加 2017 年度归属于母公司股东的净利润 7,188.37 万元。

发行人应收款项会计估计变更的说明：变更前，公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失情况，结合实际情况确定以资产负债日应收款项账龄作为判断信用风险特征的主要依据并藉此划分资产组合，根据公司经验，确定坏账准备计提比例。变更后，发行人对信用风险资产组合（除合营、联营、合作方企业之外）采用账龄分析法，按原账龄分析法计提坏账准备；对于合营、联营和合作方企业，采用其他方法，不计提坏账。

4、2018 年 6 月 15 日，财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2018】15 号），要求尚未执行新金融准则和新收入准则的企业应当按照企业会计准则和通知的要求编制财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。

（一）合并财务报表

1、公司合并资产负债表

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动资产：			
货币资金	3,784,831.79	3,637,350.92	1,888,894.78
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	280.61	-
应收票据及应收账款	125,608.58	52,357.86	80,548.32
其中：应收票据	537.55	-	-
应收账款	125,071.03	52,357.86	80,548.32
预付款项	595,306.26	904,388.73	1,078,085.93
其他应收款	4,174,419.14	2,121,724.53	787,173.23
存货	14,217,168.62	12,649,051.05	7,472,074.88
其他流动资产	640,240.50	476,142.52	149,300.88
流动资产合计	23,537,574.90	19,841,296.22	11,456,078.02
非流动资产：			
可供出售金融资产	42,762.45	30,020.00	26,000.00
长期股权投资	930,046.18	187,544.50	100,221.10
投资性房地产	857,495.18	552,896.89	205,698.69
固定资产	333,604.38	352,809.83	68,447.10
在建工程	1,630.36	1,630.36	-
无形资产	82,198.25	79,900.05	1,488.03
商誉	364.23	364.23	6,480.36
长期待摊费用	4,141.89	1,192.18	374.36
递延所得税资产	6,563.42	1,533.37	2,155.44
其他非流动资产	543,281.40	275,819.40	176,109.07
非流动资产合计	2,802,087.74	1,483,710.80	586,974.15
资产总计	26,339,662.64	21,325,007.03	12,043,052.17
流动负债：			
短期借款	1,764,736.39	1,740,726.63	1,457,145.00
应付票据及应付账款	1,642,773.18	895,371.36	690,951.91
其中：应付票据	61,375.42	16,973.98	-
应付账款	1,581,397.77	878,397.38	690,951.91
预收款项	6,212,070.18	4,015,111.93	1,783,113.43
应付职工薪酬	68,580.33	45,054.28	19,762.32
应交税费	697,146.35	451,174.18	192,316.47
其他应付款	2,242,155.85	1,439,314.84	625,928.00
其中：应付利息	82,322.72	82,321.62	62,309.26
应付股利	5,890.32	1,435.22	1,374.35

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
一年内到期的非流动负债	3,027,313.53	3,111,388.16	387,631.88
其他流动负债	29,055.00	11,523.20	58,289.00
流动负债合计	15,683,830.82	11,709,664.59	5,215,138.01
非流动负债：			
长期借款	5,141,776.87	5,627,486.98	3,379,041.60
应付债券	1,298,451.20	857,748.03	1,525,184.41
预计负债	50,457.83	11,383.44	12,029.13
递延所得税负债	62,165.48	59,163.12	19,223.16
其他非流动负债	-	2,602.63	-
非流动负债合计	6,552,851.37	6,558,384.20	4,935,478.31
负债合计	22,236,682.20	18,268,048.79	10,150,616.32
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	405,007.33	405,007.33	405,007.33
其他权益工具	500,000.00	400,000.00	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	500,000.00	400,000.00	-
资本公积	357,543.73	354,875.61	362,715.97
其他综合收益	79,562.30	71,491.73	54,878.44
盈余公积	42,947.85	23,977.91	15,692.13
未分配利润	914,724.92	659,659.27	481,998.86
归属于母公司所有者权益合计	2,297,870.61	1,915,011.85	1,320,292.73
少数股东权益	1,805,109.83	1,141,946.39	572,143.12
所有者权益合计	4,102,980.44	3,056,958.24	1,892,435.85
负债和所有者权益总计	26,339,662.64	21,325,007.03	12,043,052.17

2、公司合并利润表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	5,647,009.07	3,316,313.02	1,959,802.01
其中：营业收入	5,647,009.07	3,316,313.02	1,959,802.01
二、营业总成本	5,009,989.25	2,968,421.37	1,755,597.26
其中：营业成本	4,175,474.63	2,484,671.13	1,503,056.41
税金及附加	396,421.50	259,120.13	124,661.27
销售费用	175,748.72	96,088.40	48,375.41
管理费用	157,739.38	117,660.06	67,816.10
财务费用	61,398.07	12,797.60	4,164.95
资产减值损失	43,206.96	-1,915.95	7,523.12
加：公允价值变动收益（损失以	-4,951.74	12,505.33	5,872.16

“-”号填列)			
投资收益（损失以“-”号填列）	5,453.86	7,001.86	-3,475.13
资产处置收益	168.32	146.02	-
其他收益	5,654.32	541.63	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	643,344.58	368,086.50	206,432.02
加：营业外收入	5,994.67	3,231.09	3,836.71
减：营业外支出	10,419.79	10,940.65	4,928.39
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	638,919.46	360,376.93	205,340.34
减：所得税费用	248,283.06	137,541.71	62,203.64
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	390,636.40	222,835.23	143,136.70
归属于母公司所有者的净利润	301,785.96	206,196.55	123,005.98
少数股东损益	88,850.43	16,638.68	20,130.72
六、其他综合收益的税后净额	8,312.38	33,668.93	11,023.24
七、综合收益总额	398,948.78	256,504.16	154,159.94
归属于母公司所有者的综合收益总额	309,856.53	222,809.85	134,029.21
归属于少数股东的综合收益总额	89,092.25	33,694.31	20,130.72

3、公司合并现金流量表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	7,936,321.61	5,736,563.00	2,625,691.12
收到的税费返还	3,150.80	-	430.51
收到其他与经营活动有关的现金	1,848,297.59	762,491.30	171,903.77
经营活动现金流入小计	9,787,770.00	6,499,054.31	2,798,025.41
购买商品、接受劳务支付的现金	3,335,047.30	3,236,145.37	2,432,671.03
支付给职工以及为职工支付的现金	281,469.03	133,592.93	75,749.55
支付的各项税费	696,481.50	505,717.38	269,284.71
支付其他与经营活动有关的现金	3,291,660.76	1,741,700.46	278,443.05
经营活动现金流出小计	7,604,658.60	5,617,156.13	3,056,148.34
经营活动产生的现金流量净额	2,183,111.41	881,898.18	-258,122.93
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	173,824.69	48,000.13	-
取得投资收益收到的现金	3,621.74	6,914.59	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	165.95	327.98	62.92
收到其他与投资活动有关的现金	74,748.50	61,029.59	1,031.51

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
投资活动现金流入小计	252,360.89	116,272.28	1,094.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,681.07	5,742.38	3,236.24
投资支付的现金	925,128.77	383,548.78	118,959.86
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	222,532.29	1,389,090.04	870,002.08
支付其他与投资活动有关的现金	683,204.87	1,539,725.70	720,283.25
投资活动现金流出小计	1,839,547.00	3,318,106.90	1,712,481.44
投资活动产生的现金流量净额	-1,587,186.11	-3,201,834.62	-1,711,387.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	959,341.57	766,604.83	22,838.97
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	859,341.57	366,604.81	15,000.00
取得借款收到的现金	6,468,640.80	7,675,899.01	5,705,801.82
发行债券收到的现金	785,588.01	952,436.50	913,676.20
收到其他与筹资活动有关的现金	55,596.07	99,507.34	12,631.51
筹资活动现金流入小计	8,269,166.45	9,494,447.69	6,654,948.51
偿还债务支付的现金	7,480,077.52	4,450,284.95	3,774,105.02
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	889,433.25	683,437.94	387,705.61
支付其他与筹资活动有关的现金	528,763.73	389,398.78	248,651.29
筹资活动现金流出小计	8,898,274.50	5,523,121.67	4,410,461.91
筹资活动产生的现金流量净额	-629,108.06	3,971,326.02	2,244,486.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,657.43	-2,655.82	0.15
五、现金及现金等价物净增加额	-34,840.19	1,648,733.76	274,976.81
加：期初现金及现金等价物余额	3,279,503.76	1,630,770.00	1,355,793.19
六、期末现金及现金等价物余额	3,244,663.56	3,279,503.76	1,630,770.00

（二）母公司财务报表

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动资产：			
货币资金	503,285.16	791,541.71	595,387.67
应收票据及应收账款	-	-	1,315.02
预付款项	6,566.92	1,601.67	1,588.88
其他应收款	16,014,319.33	8,995,533.77	4,709,603.26
其中：应收股利	-	193,200.00	-
存货	-	-	-

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
其他流动资产	10.76	395.33	74.40
流动资产合计	16,524,182.17	9,789,072.48	5,307,969.23
非流动资产：			
可供出售金融资产	73,229.63	57,000.00	17,000.00
持有至到期投资	-	-	-
长期股权投资	1,189,449.27	1,107,387.17	1,072,991.75
固定资产	324.23	415.19	555.29
无形资产	2,911.56	2,832.60	1,096.97
长期待摊费用	2,169.55	164.08	14,815.59
其他非流动资产	50,000.00	-	135,905.60
非流动资产合计	1,318,084.23	1,167,799.05	1,242,365.19
资产总计	17,842,266.40	10,956,871.53	6,550,334.42
流动负债：			
短期借款	147,178.00	134,827.40	-
应付票据及应付账款	34.08	23.60	166.54
预收款项	-	-	74.44
应付职工薪酬	329.06	24.02	70.10
应交税费	1,766.42	16.53	5,229.64
其他应付款	13,238,158.94	6,292,987.24	5,500,346.75
应付利息	105.03	-	-
应付股利	578.22	517.35	-
一年内到期的非流动负债	763,950.67	1,309,439.31	-
流动负债合计	14,152,100.41	7,737,835.44	5,505,887.46
非流动负债：			
长期借款	796,184.04	1,025,950.00	10,000.00
应付债券	1,132,586.04	696,031.70	-
非流动负债合计	1,928,770.08	1,721,981.70	10,000.00
负债合计	16,080,870.49	9,459,817.14	5,515,887.46
所有者权益：			
实收资本	405,007.33	405,007.33	405,007.33
其他权益工具	500,000.00	400,000.00	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	500,000.00	400,000.00	-
资本公积	466,486.86	462,178.85	462,178.82
盈余公积	56,906.94	37,937.00	29,651.22
未分配利润	334,910.30	191,931.20	137,609.58
所有者权益合计	1,761,395.91	1,497,054.38	1,034,446.96
负债和所有者权益总计	17,842,266.40	10,956,871.53	6,550,334.42

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	54,240.16	15,608.57	15,076.93
减：营业成本	-	-	5,727.51
税金及附加	151.30	484.79	0.17
销售费用	-	59.47	151.51
管理费用	16,731.69	8,087.92	5,282.51
财务费用	19,625.46	12,813.31	4,067.22
资产减值损失	3,276.59	175.55	212.76
加：公允价值变动收益 （损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号 填列）	174,823.72	89,064.13	70,350.00
其中：对联营企业和合营 企业的投资收益	16,435.17	-67.07	-
资产处置收益	-	7.59	-
其他收益	390.58	-	-
二、营业利润（亏损以 “-”号填列）	189,669.43	83,059.26	69,984.61
加：营业外收入	33.14	5.15	1,202.38
减：营业外支出	3.17	206.64	100.50
三、利润总额（亏损总额 以“-”号填列）	189,699.40	82,857.76	71,086.49
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润（净亏损以 “-”号填列）	189,699.40	82,857.76	71,086.49
五、其他综合收益的税后 净额	-	-	-
六、综合收益总额	189,699.40	82,857.76	71,086.49

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	6,532.05
收到的税费返还	-	63.39	192.11
收到其他与经营活动有关的现金	7,982,335.21	4,524,206.86	5,415,644.06
经营活动现金流入小计	7,982,335.21	4,524,270.25	5,422,368.22
购买商品、接受劳务支付的现金	15.31	-	6,531.93
支付给职工以及为职工支付的现金	231.57	603.08	831.93
支付的各项税费	378.16	708.98	786.18

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
支付其他与经营活动有关的现金	8,191,046.81	5,208,365.33	4,672,384.53
经营活动现金流出小计	8,191,671.85	5,209,677.39	4,680,534.57
经营活动产生的现金流量净额	-209,336.64	-685,407.14	741,833.65
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	22,000.00	1,582.65	8,000.00
取得投资收益收到的现金	2,057.21	-	1,280.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.38	6.12	3.72
收到其他与投资活动有关的现金	1,371,346.32	17,123.00	-
投资活动现金流入小计	1,395,403.91	18,711.77	9,283.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	653.82	2,693.43	1,334.74
投资支付的现金	98,444.16	30,600.00	19,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	946,424.07	115,465.80	182,318.86
投资活动现金流出小计	1,045,522.05	148,759.23	202,653.60
投资活动产生的现金流量净额	349,881.85	-130,047.46	-193,369.88
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	100,000.00	400,000.00	7,838.97
取得借款收到的现金	448,105.26	1,714,707.01	10,000.00
发行债券收到的现金	628,786.00	438,080.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	1,455.32	0.02	9,000.48
筹资活动现金流入小计	1,178,346.58	2,552,787.03	26,839.46
偿还债务支付的现金	1,352,250.36	1,306,520.22	42,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	233,534.28	226,658.50	21,933.02
支付其他与筹资活动有关的现金	28,459.50	7,999.67	6,962.17
筹资活动现金流出小计	1,614,244.13	1,541,178.40	70,895.19
筹资活动产生的现金流量净额	-435,897.55	1,011,608.63	-44,055.73
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	0.15
五、现金及现金等价物净增加额	-295,352.35	196,154.03	504,408.18
加：期初现金及现金等价物余额	791,541.71	595,387.67	90,979.49
六、期末现金及现金等价物余额	496,189.36	791,541.71	595,387.67

二、合并报表范围的变化

1、2016 年发行人财务报表合并范围变动情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	师汇优创教育投资（北京）有限公司	新纳入	非同一控制下合并

序号	公司名称	变动情况	变动原因
2	德清凯洋投资合伙企业（有限合伙）	新纳入	非同一控制下合并
3	长沙中泛置业有限公司	新纳入	非同一控制下合并
4	深圳市大爱城房地产有限公司	新纳入	非同一控制下合并
5	杭州拱运房地产有限公司	新纳入	非同一控制下合并
6	厦门市中鸿德投资有限公司	新纳入	非同一控制下合并
7	厦门伊时代资产管理有限公司	新纳入	非同一控制下合并
8	广州南沙经济开发区太古房地产有限公司	新纳入	非同一控制下合并
9	广州南沙经济技术开发区逸涛雅苑房地产有限公司	新纳入	非同一控制下合并
10	广州广晟海韵房地产有限公司	新纳入	非同一控制下合并
11	上海浩达房地产置业有限公司	新纳入	非同一控制下合并
12	陕西瑞朗置业有限公司	新纳入	非同一控制下合并
13	福建建树房地产开发有限公司	新纳入	非同一控制下合并
14	广东逸涛万国房地产有限公司	新纳入	非同一控制下合并
15	漳州市富山房地产开发有限公司	新纳入	非同一控制下合并
16	苏州新万益投资有限公司	新纳入	非同一控制下合并
17	湖南中正投资有限公司	新纳入	非同一控制下合并
18	深圳铭俊博房地产开发有限公司	新纳入	设立
19	浙江金澳置业有限公司	新纳入	设立
20	杭州泓璟达房地产开发有限公司	新纳入	设立
21	福建新阳光幼教投资管理有限公司	新纳入	设立
22	福州新阳光后勤服务有限公司	新纳入	设立
23	福州新阳光教育咨询服务有限公司	新纳入	设立
24	福州百兴阳房地产开发有限公司	新纳入	设立
25	福州盛景阳光城房地产开发有限公司	新纳入	设立
26	杭州金臻阳房地产开发有限公司	新纳入	设立
27	成都福璟泰置业有限公司	新纳入	设立
28	东莞富盛隆房地产开发有限公司	新纳入	设立
29	佛山阳光城房地产开发有限公司	新纳入	设立
30	佛山益得泓成房地产开发有限公司	新纳入	设立
31	广州利碧辉泽房地产开发有限公司	新纳入	设立
32	北京利璟汇达房地产开发有限公司	新纳入	设立
33	北京福兴晟房地产开发有限公司	新纳入	设立
34	北京富利源房地产开发有限公司	新纳入	设立
35	郑州市旭天盛房地产开发有限公司	新纳入	设立
36	上海诚楷企业管理有限公司	新纳入	设立
37	杭州汇荣欣悦房地产开发有限公司	新纳入	设立
38	东莞滕顺房地产开发有限公司	新纳入	设立
39	成都盛德辉置业有限公司	新纳入	设立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
40	郑州欣宇原房地产开发有限公司	新纳入	设立
41	郑州鑫岚光房地产开发有限公司	新纳入	设立
42	上海陆笛企业发展合伙企业（有限合伙）	新纳入	设立

2、2017 年发行人财务报表合并范围变动情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	上海润渝置业有限公司	新纳入	非同一控制下合并
2	上海信业房地产有限公司	新纳入	非同一控制下合并
3	上海兴申房地产经营有限公司	新纳入	非同一控制下合并
4	佛山信财置业开发有限公司	新纳入	非同一控制下合并
5	上海创地建筑工程装饰有限公司	新纳入	非同一控制下合并
6	长兴万益投资有限公司	新纳入	非同一控制下合并
7	浙江清源房地产开发有限公司（二期）	新纳入	非同一控制下合并
8	浙江上林湖房地产开发有限公司（二期）	新纳入	非同一控制下合并
9	广信江湾新城	新纳入	非同一控制下合并
10	北京九合创业房地产开发有限公司(合并)	新纳入	非同一控制下合并
11	济南九鼎置业有限公司	新纳入	非同一控制下合并
12	西安渊垣实业有限公司	新纳入	非同一控制下合并
13	中大房地产集团上虞有限公司	新纳入	非同一控制下合并
14	富阳中大房地产有限公司（现名杭州富阳碧水源房地产有限公司）	新纳入	非同一控制下合并
15	杭州富阳中大酒店管理有限公司（现名称变更为杭州富阳碧水源酒店管理有限公司）	新纳入	非同一控制下合并
16	杭州中大圣马置业有限公司	新纳入	非同一控制下合并
17	宁波国际汽车城开发有限公司	新纳入	非同一控制下合并
18	浙江中大正能量房地产有限公司	新纳入	非同一控制下合并
19	成都浙中大地产有限公司	新纳入	非同一控制下合并
20	四川思源科技开发有限公司	新纳入	非同一控制下合并
21	武汉中大十里房地产开发有限公司	新纳入	非同一控制下合并
22	武汉市巡司河物业发展有限公司	新纳入	非同一控制下合并
23	南昌中大房地产有限公司	新纳入	非同一控制下合并
24	中大房地产集团南昌有限公司	新纳入	非同一控制下合并
25	中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司	新纳入	非同一控制下合并
26	江西中地投资有限公司	新纳入	非同一控制下合并
27	浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司	新纳入	非同一控制下合并
28	厦门市晟集翔房地产开发有限公司	新纳入	非同一控制下合并
29	漳州市新城物流服务有限公司	新纳入	非同一控制下合并
30	盈标置业（上海）有限公司	新纳入	非同一控制下合并
31	馨乐庭（西安）物业有限公司	新纳入	非同一控制下合并

32	北京慧诚房地产开发有限公司	新纳入	非同一控制下合并
33	西安东晟汇锦置业有限公司	新纳入	非同一控制下合并
34	西安迪雅置业有限公司	新纳入	非同一控制下合并
35	广西金川阳光城实业有限公司	新纳入	非同一控制下合并
36	广西东鼎华光文化投资有限公司	新纳入	非同一控制下合并
37	湖南湘江宾腾房地产开发有限公司	新纳入	非同一控制下合并
38	成都其士房地产发展有限公司	新纳入	非同一控制下合并
39	成都圣华房地产开发有限公司	新纳入	非同一控制下合并
40	长晖投资有限公司	新纳入	非同一控制下合并
41	都思有限公司	新纳入	非同一控制下合并
42	天津宝蓟有限公司	新纳入	非同一控制下合并
43	天津天兴投资发展有限公司	新纳入	非同一控制下合并
44	天津南郡蓝山投资有限公司	新纳入	非同一控制下合并
45	阳光城集团康耀城市综合开发（上海）有限公司	新纳入	非同一控制下合并
46	福州南港建筑工程有限公司	新纳入	非同一控制下合并
47	福州弘百祥实业有限公司	新纳入	非同一控制下合并
48	上海森意景观设计有限公司	新纳入	非同一控制下合并
49	福建省森泰然景观工程有限公司	新纳入	非同一控制下合并
50	福建省宜景生态园林有限公司	新纳入	非同一控制下合并
51	森泰然园林有限公司	新纳入	非同一控制下合并
52	深圳市尚誉设计服务有限公司	新纳入	非同一控制下合并
53	东莞东协纸品有限公司	新纳入	非同一控制下合并
54	莆田臻达阳光城房地产开发有限公司	新纳入	设立
55	福州博耀房地产开发有限公司	新纳入	设立
56	福州泓百隆房地产开发有限公司	新纳入	设立
57	福州钧鹏房地产开发有限公司	新纳入	设立
58	福州科腾建设发展有限公司	新纳入	设立
59	福州腾顺房地产开发有限公司	新纳入	设立
60	福州鑫科隆房地产开发有限公司	新纳入	设立
61	福州臻德房地产开发有限公司	新纳入	设立
62	福州创力纬房地产开发有限公司	新纳入	设立
63	福州德盛晖房地产开发有限公司	新纳入	设立
64	福州汇隆川房地产开发有限公司	新纳入	设立
65	福州康博益房地产开发有限公司	新纳入	设立
66	福州康德俊房地产开发有限公司	新纳入	设立
67	福州康泰然房地产开发有限公司	新纳入	设立
68	福州隆俊达房地产开发有限公司	新纳入	设立
69	福州盛兴泰房地产开发有限公司	新纳入	设立
70	福州兴胜博房地产开发有限公司	新纳入	设立

71	上海金致房地产开发有限公司	新纳入	设立
72	上海臻德房地产开发有限公司	新纳入	设立
73	芜湖鹏华肆号投资中心（有限合伙）	新纳入	设立
74	阳光城集团（上海）企业管理有限公司	新纳入	设立
75	启东富利腾房地产开发有限公司	新纳入	设立
76	上海征辛企业管理有限公司	新纳入	设立
77	嘉兴臻阳房地产开发有限公司	新纳入	设立
78	余姚臻阳房地产开发有限公司	新纳入	设立
79	上海锦汇隆实业有限公司	新纳入	设立
80	上海臻已利房地产开发有限公司	新纳入	设立
81	上海臻子利房地产开发有限公司	新纳入	设立
82	上海臻己利房地产开发有限公司	新纳入	设立
83	上海臻未利房地产开发有限公司	新纳入	设立
84	嘉兴臻子利房地产开发有限公司	新纳入	设立
85	上海臻司利房地产开发有限公司	新纳入	设立
86	上海臻庚利房地产开发有限公司	新纳入	设立
87	上海臻耳利房地产开发有限公司	新纳入	设立
88	上海臻壬利房地产开发有限公司	新纳入	设立
89	上海臻杉利房地产开发有限公司	新纳入	设立
90	上海臻而利房地产开发有限公司	新纳入	设立
91	上海臻亦利房地产开发有限公司	新纳入	设立
92	上海臻亥利房地产开发有限公司	新纳入	设立
93	苏州鸿昌房地产开发有限公司	新纳入	设立
94	苏州恒昌房地产开发有限公司	新纳入	设立
95	苏州汇丰隆房地产开发有限公司	新纳入	设立
96	苏州鸿兴泰房地产开发有限公司	新纳入	设立
97	杭州臻益腾房地产开发有限公司	新纳入	设立
98	杭州金银洲房地产开发有限公司	新纳入	设立
99	杭州博胜辉房地产开发有限公司	新纳入	设立
100	杭州隆俊达房地产开发有限公司	新纳入	设立
101	嘉兴欣利泽房地产开发有限公司	新纳入	设立
102	杭州腾顺房地产开发有限公司	新纳入	设立
103	杭州臻益腾房地产开发有限公司	新纳入	设立
104	杭州隆泰房地产开发有限公司	新纳入	设立
105	杭州鼎科房地产开发有限公司	新纳入	设立
106	杭州钧鹏实业有限公司	新纳入	设立
107	杭州弘泽辉房地产开发有限公司	新纳入	设立
108	苏州胜博晖房地产开发有限公司	新纳入	设立
109	阳光城集团浙江置业有限公司	新纳入	设立

110	杭州臻昱达房地产开发有限公司	新纳入	设立
111	杭州康锦胜房地产开发有限公司	新纳入	设立
112	杭州鑫钧达房地产开发有限公司	新纳入	设立
113	佛山阳光智城置业发展有限公司	新纳入	设立
114	江门益得房地产开发有限公司	新纳入	设立
115	阳光城房地产（广州）有限公司	新纳入	设立
116	广州腾辉房地产开发有限公司	新纳入	设立
117	广州鹏辉房地产开发有限公司	新纳入	设立
118	广州辉宏房地产开发有限公司	新纳入	设立
119	嘉兴丰悦四号企业管理合伙企业（有限合伙）	新纳入	设立
120	深圳市阳光城实业发展有限公司	新纳入	设立
121	北京臻德房地产开发有限公司	新纳入	设立
122	曲水富百腾房地产开发有限公司	新纳入	设立
123	北京雅思悦装修装饰有限公司	新纳入	设立
124	滦平臻达房地产开发有限公司	新纳入	设立
125	延安市新区阳光城投资有限公司	新纳入	设立
126	长治市鑫和城房地产开发有限公司	新纳入	设立
127	晋中耀阳房地产开发有限公司	新纳入	设立
128	山西太平洋亿洋房地产开发有限公司	新纳入	设立
129	山西南尚苑房地产开发有限公司	新纳入	设立
130	晋中太平洋时景置业有限公司	新纳入	设立
131	南宁光翼投资管理有限公司	新纳入	设立
132	南宁臻隆投资管理有限公司	新纳入	设立
133	南宁宇澄投资管理有限公司	新纳入	设立
134	南宁福泽盛投资管理有限公司	新纳入	设立
135	南宁铭泽房地产开发有限公司	新纳入	设立
136	长沙汇隆川房地产开发有限公司	新纳入	设立
137	长沙富百腾房地产开发有限公司	新纳入	设立
138	成都利泓成置业有限公司	新纳入	设立
139	成都汇百鑫置业有限公司	新纳入	设立
140	郑州阳光城清华誉置业有限公司	新纳入	设立
141	武汉利泓阳光城房地产开发有限公司	新纳入	设立
142	武汉盛景阳光城房地产开发有限公司	新纳入	设立
143	武汉欣泰然房地产开发有限公司	新纳入	设立
144	武汉隆盛阳光城房地产开发有限公司	新纳入	设立
145	武汉钧鹏房地产开发有限公司	新纳入	设立
146	武汉臻德房地产开发有限公司	新纳入	设立
147	武汉隆泰房地产开发有限公司	新纳入	设立
148	江西臻德房地产有限责任公司	新纳入	设立

149	江西腾顺房地产有限责任公司	新纳入	设立
150	江西鼎科房地产有限公司	新纳入	设立
151	九江阳光城房地产有限公司	新纳入	设立
152	江西阳光城房地产有限公司	新纳入	设立
153	天津宏升房地产开发有限公司	新纳入	设立
154	天津泰兴佳业房地产开发有限公司	新纳入	设立
155	天津恒元汇房地产开发有限公司	新纳入	设立
156	天津元合百诚房地产开发有限公司	新纳入	设立
157	山东阳光城置业有限公司	新纳入	设立
158	青岛龙图置业有限公司	新纳入	设立
159	河北腾光房地产开发有限公司	新纳入	设立
160	河北晟光房地产开发有限公司	新纳入	设立
161	苏州阳光城商业管理有限公司	新纳入	设立
162	鹏良有限公司	新纳入	设立
163	润洋有限公司	新纳入	设立
164	阳光城嘉世国际有限公司	新纳入	设立
165	南港建工有限公司	新纳入	设立
166	东莞喜东企业管理合伙企业（有限合伙）	新纳入	设立
167	武汉鼎新创城置业有限公司	新纳入	设立
168	苏州虞行投资中心（有限合伙）	新纳入	设立
169	香港龟兢有限公司	新纳入	设立
170	香港创地有限公司	新纳入	设立
171	香港弘百祥有限公司	新纳入	设立
172	阳光城置业佛山有限公司	新纳入	设立
173	成都浙中大地产有限公司	减少合并	处置
174	福建新阳光幼教投资管理有限公司	减少合并	处置
175	师汇优创教育投资（北京）有限公司	减少合并	处置
176	福州新阳光后勤服务有限公司	减少合并	处置
177	福州新阳光教育咨询服务有限公司	减少合并	处置

3、2018 年发行人财务报表合并范围变动情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	清远天安产业园投资有限公司	新增合并	非同一控制下合并
2	香港金江控股有限公司	新增合并	非同一控制下合并
3	东福置业（山东）有限公司	新增合并	非同一控制下合并
4	金满门有限公司	新增合并	非同一控制下合并
5	全满发展有限公司	新增合并	非同一控制下合并
6	镇江中轩置业有限公司	新增合并	非同一控制下合并
7	河南博泰恒信置业有限公司	新增合并	非同一控制下合并
8	湛江市赤坎区阳光城房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下合并

9	湛江市赤坎区腾辉房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下合并
10	新郑市荣盛置业有限公司	新增合并	非同一控制下合并
11	陕西安康安悦置业有限公司	新增合并	非同一控制下合并
12	福建富百腾投资有限公司	新增合并	非同一控制下合并
13	名筑装饰工程有限公司	新增合并	非同一控制下合并
14	上海桑祥企业管理有限公司	新增合并	非同一控制下合并
15	赤峰渝能置业有限责任公司	新增合并	非同一控制下合并
16	重庆渝能晨阳置业有限公司	新增合并	非同一控制下合并
17	重庆渝能置业发展有限公司	新增合并	非同一控制下合并
18	重庆上善置地有限公司	新增合并	非同一控制下合并
19	重庆渝能产业（集团）有限公司	新增合并	非同一控制下合并
20	新疆润唐置业有限公司	新增合并	非同一控制下合并
21	重庆渝能建筑安装工程有限公司	新增合并	非同一控制下合并
22	张家口冠科房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下合并
23	上海隽瑾工程造价咨询有限公司	新增合并	设立
24	上海杲贵建筑工程有限公司	新增合并	设立
25	上海臻蓁建筑设计有限公司	新增合并	设立
26	萍乡攀珑营销策划有限公司	新增合并	设立
27	萍乡蹇腾营销策划有限公司	新增合并	设立
28	萍乡聚璟营销策划有限公司	新增合并	设立
29	萍乡贮亿营销策划有限公司	新增合并	设立
30	上海腾光晟房地产开发有限公司	新增合并	设立
31	上海臻光隆置业有限公司	新增合并	设立
32	上海亓通建设工程咨询有限公司	新增合并	设立
33	上海臻墨利房地产开发有限公司	新增合并	设立
34	上海臻阡利房地产开发有限公司	新增合并	设立
35	上海臻申利房地产开发有限公司	新增合并	设立
36	上海臻和利房地产开发有限公司	新增合并	设立
37	上海臻陌利房地产开发有限公司	新增合并	设立
38	上海臻汀利房地产开发有限公司	新增合并	设立
39	上海云璧企业管理有限公司	新增合并	设立
40	绍兴光越房地产开发有限公司	新增合并	设立
41	上海业照丰企业管理有限公司	新增合并	设立
42	上海归嵩企业管理有限公司	新增合并	设立
43	上海名御扬企业管理有限公司	新增合并	设立
44	上海明索企业管理有限公司	新增合并	设立
45	太仓彤光房地产开发有限公司	新增合并	设立
46	福州博胜辉房地产开发有限公司	新增合并	设立
47	福州金鹏盛天房地产开发有限公司	新增合并	设立

48	福州利康腾房地产开发有限公司	新增合并	设立
49	温州市欣科隆房地产开发有限公司	新增合并	设立
50	福州欣益泽房地产开发有限公司	新增合并	设立
51	福州盛融辉房地产开发有限公司	新增合并	设立
52	福州融兴泰房地产开发有限公司	新增合并	设立
53	福州鸿越德房地产开发有限公司	新增合并	设立
54	福州胜宏泽房地产开发有限公司	新增合并	设立
55	福州鼎成房地产开发有限公司	新增合并	设立
56	福州旭泰腾房地产开发有限公司	新增合并	设立
57	福州欣德辉房地产开发有限公司	新增合并	设立
58	福州宇泰房地产开发有限公司	新增合并	设立
59	福州鑫地源房地产开发有限公司	新增合并	设立
60	福州璟地房地产开发有限公司	新增合并	设立
61	福州锦弘基房地产开发有限公司	新增合并	设立
62	福州德泰隆房地产开发有限公司	新增合并	设立
63	福州隆昊房地产开发有限公司	新增合并	设立
64	福州臻拓房地产开发有限公司	新增合并	设立
65	福州欣泰然房地产开发有限公司	新增合并	设立
66	龙岩嘉信房地产开发有限公司	新增合并	设立
67	泉州阳光城晋瑞房地产开发有限公司	新增合并	设立
68	厦门阳光泉顺房地产开发有限公司	新增合并	设立
69	厦门阳光锦华房地产开发有限公司	新增合并	设立
70	厦门利碧辉泽房地产开发有限公司	新增合并	设立
71	泉州阳光城晋泰房地产开发有限公司	新增合并	设立
72	苏州隼丰隆房地产开发有限公司	新增合并	设立
73	苏州隼丰昌房地产开发有限公司	新增合并	设立
74	苏州汇丰祥房地产开发有限公司	新增合并	设立
75	苏州恒兴隆房地产开发有限公司	新增合并	设立
76	苏州晟荣房地产开发有限公司	新增合并	设立
77	苏州和晟房地产开发有限公司	新增合并	设立
78	苏州恒阳房地产开发有限公司	新增合并	设立
79	苏州康阳房地产开发有限公司	新增合并	设立
80	苏州月阳房地产开发有限公司	新增合并	设立
81	苏州黎阳房地产开发有限公司	新增合并	设立
82	苏州煜阳房地产开发有限公司	新增合并	设立
83	宁波利泓房地产开发有限公司	新增合并	设立
84	杭州利腾博房地产开发有限公司	新增合并	设立
85	杭州盛资隆房地产开发有限公司	新增合并	设立
86	杭州胜博泷房地产开发有限公司	新增合并	设立

87	宁波兴胜博投资管理有限公司	新增合并	设立
88	宁波锐鸿投资管理有限公司	新增合并	设立
89	宁波淮隆投资管理有限公司	新增合并	设立
90	杭州融鼎汇房地产开发有限公司	新增合并	设立
91	杭州国益光房地产开发有限公司	新增合并	设立
92	杭州悦光房地产开发有限公司	新增合并	设立
93	杭州益鑫成房地产开发有限公司	新增合并	设立
94	杭州隆远光房地产开发有限公司	新增合并	设立
95	杭州光然达房地产开发有限公司	新增合并	设立
96	杭州鑫雅汇房地产开发有限公司	新增合并	设立
97	杭州光百圣房地产开发有限公司	新增合并	设立
98	台州钧光房地产开发有限公司	新增合并	设立
99	杭州兴百源房地产开发有限公司	新增合并	设立
100	杭州达锦辉房地产开发有限公司	新增合并	设立
101	浙江博丰光房地产开发有限公司	新增合并	设立
102	杭州富阳利光和房地产开发有限公司	新增合并	设立
103	杭州聚光房地产开发有限公司	新增合并	设立
104	杭州隆光房地产开发有限公司	新增合并	设立
105	杭州仁光房地产开发有限公司	新增合并	设立
106	杭州欣光房地产开发有限公司	新增合并	设立
107	杭州光立汇房地产开发有限公司	新增合并	设立
108	台州融欣光房地产开发有限公司	新增合并	设立
109	东莞市盛景阳光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
110	深圳市光寓实业有限公司	新增合并	设立
111	广州利碧时安房地产有限公司	新增合并	设立
112	广州阳光城万鼎八房地产有限公司	新增合并	设立
113	广州利碧吾康房地产有限公司	新增合并	设立
114	广州阳光城万康肆房地产有限公司	新增合并	设立
115	广州利碧旗胜房地产有限公司	新增合并	设立
116	广州利碧臻欣房地产有限公司	新增合并	设立
117	广州阳光城吉如玖房地产有限公司	新增合并	设立
118	广州阳光城贵丰贰房地产有限公司	新增合并	设立
119	广州阳光城辉圣壹房地产有限公司	新增合并	设立
120	广州阳光城同富叁房地产有限公司	新增合并	设立
121	清远市泽辉利远房地产有限公司	新增合并	设立
122	阳光城置业佛山有限公司	新增合并	设立
123	佛山阳光尚城房地产开发有限公司	新增合并	设立
124	佛山市臻德阳光城置业有限公司	新增合并	设立
125	佛山市全汇阳光城置业有限公司	新增合并	设立

126	佛山市昊景阳光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
127	佛山市恒祺阳光城置业有限公司	新增合并	设立
128	曲水鹏盛天创业投资管理有限公司	新增合并	设立
129	曲水汇隆川创业投资管理有限公司	新增合并	设立
130	曲水泓百隆创业投资管理有限公司	新增合并	设立
131	北京博胜辉广告有限公司	新增合并	设立
132	北京博耀广告有限公司	新增合并	设立
133	北京鼎科广告有限公司	新增合并	设立
134	北京弘泽辉广告有限公司	新增合并	设立
135	北京泓百隆广告有限公司	新增合并	设立
136	北京利博盛广告有限公司	新增合并	设立
137	北京利德源广告有限公司	新增合并	设立
138	北京隆俊达广告有限公司	新增合并	设立
139	北京鹏盛天广告有限公司	新增合并	设立
140	北京思汇隆广告有限公司	新增合并	设立
141	北京欣科隆广告有限公司	新增合并	设立
142	北京欣利泽广告有限公司	新增合并	设立
143	北京欣泰然广告有限公司	新增合并	设立
144	北京鑫科隆广告有限公司	新增合并	设立
145	北京臻达广告有限公司	新增合并	设立
146	北京臻德广告有限公司	新增合并	设立
147	张家口蓝之盾盛景房地产开发有限公司	新增合并	设立
148	西藏隆俊达文化传媒有限公司	新增合并	设立
149	西安成坤置业有限公司	新增合并	设立
150	阳光城集团西安实业有限公司	新增合并	设立
151	阳光城集团陕西有限公司	新增合并	设立
152	太原星光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
153	太原翡丽湾房地产开发有限公司	新增合并	设立
154	南宁利腾晖房地产开发有限公司	新增合并	设立
155	南宁利腾源房地产开发有限公司	新增合并	设立
156	南宁泓兴晟房地产开发有限公司	新增合并	设立
157	北海正泓阳投资管理有限公司	新增合并	设立
158	北海阳正宏光房地产开发有限公司	新增合并	设立
159	桂林正孖泓阳投资管理有限公司	新增合并	设立
160	南宁正灿光投资管理有限公司	新增合并	设立
161	南宁正隆光投资管理有限公司	新增合并	设立
162	南宁正杰光投资管理有限公司	新增合并	设立
163	南宁正懿光投资管理有限公司	新增合并	设立
164	南宁正晖光投资管理有限公司	新增合并	设立

165	长沙阳光鼎科实业有限公司	新增合并	设立
166	阳光城集团湖南有限公司	新增合并	设立
167	长沙阳光弘泽辉实业有限责任公司	新增合并	设立
168	长沙阳光欣利泽实业有限责任公司	新增合并	设立
169	长沙阳光泓百隆实业有限责任公司	新增合并	设立
170	长沙阳光思汇隆实业有限责任公司	新增合并	设立
171	长沙阳光鑫科隆实业有限责任公司	新增合并	设立
172	长沙雅思悦阳光实业有限责任公司	新增合并	设立
173	长沙弘百祥阳光实业有限责任公司	新增合并	设立
174	长沙康力源阳光实业有限责任公司	新增合并	设立
175	长沙臻达阳光实业有限责任公司	新增合并	设立
176	湖南阳光宝信实业有限公司	新增合并	设立
177	长沙臻达阳光城实业有限公司	新增合并	设立
178	长沙盛景阳光城实业有限公司	新增合并	设立
179	长沙利泓阳光城实业有限公司	新增合并	设立
180	西昌锦瑞光置业有限公司	新增合并	设立
181	阳光城集团四川有限公司	新增合并	设立
182	成都阳光城新森置业有限公司	新增合并	设立
183	成都阳光城杰胜置业有限公司	新增合并	设立
184	成都阳光城贵缘置业有限公司	新增合并	设立
185	成都阳光城盟荣置业有限公司	新增合并	设立
186	成都阳光城丞泽置业有限公司	新增合并	设立
187	成都阳光城斯泰置业有限公司	新增合并	设立
188	成都阳光城慧旗置业有限公司	新增合并	设立
189	宜宾钰鸣光置业有限公司	新增合并	设立
190	成都阳光城迤达置业有限公司	新增合并	设立
191	成都阳光城杰轲置业有限公司	新增合并	设立
192	成都阳光城晟枫置业有限公司	新增合并	设立
193	阳光城集团（河南）房地产开发有限公司	新增合并	设立
194	郑州宇特顺房地产开发有限公司	新增合并	设立
195	郑州昭泰房地产开发有限公司	新增合并	设立
196	许昌晟博房地产开发有限公司	新增合并	设立
197	禹州光汇房地产开发有限公司	新增合并	设立
198	阳光城（湖北）置业有限公司	新增合并	设立
199	景德镇隆泰房地产有限公司	新增合并	设立
200	上饶市钧鹏房地产有限公司	新增合并	设立
201	江西豫阳房地产有限公司	新增合并	设立
202	江西祺阳房地产有限公司	新增合并	设立
203	江西昂阳房地产有限公司	新增合并	设立

204	江西豫郡阳光房地产有限公司	新增合并	设立
205	江西盛阳房地产有限公司	新增合并	设立
206	江西顺阳房地产有限公司	新增合并	设立
207	江西鼎阳房地产有限公司	新增合并	设立
208	江西凌阳房地产有限公司	新增合并	设立
209	江西煌阳房地产有限公司	新增合并	设立
210	江西昌阳房地产有限公司	新增合并	设立
211	江西赣阳房地产有限公司	新增合并	设立
212	江西志阳房地产有限公司	新增合并	设立
213	江西浩阳房地产开发有限公司	新增合并	设立
214	江西茂阳房地产有限公司	新增合并	设立
215	江西润阳房地产有限公司	新增合并	设立
216	江西聚阳房地产有限公司	新增合并	设立
217	江西科阳房地产有限公司	新增合并	设立
218	江西达阳房地产有限公司	新增合并	设立
219	天津盛元兴房地产开发有限公司	新增合并	设立
220	天津金泰丰房地产开发有限公司	新增合并	设立
221	阳光城（天津）企业管理有限公司	新增合并	设立
222	河北鸿展房地产开发有限公司	新增合并	设立
223	天津阳光金嘉禾房地产开发有限公司	新增合并	设立
224	广州晟辉房地产开发有限公司	新增合并	设立
225	广州辉华房地产开发有限公司	新增合并	设立
226	广州力天世纪房地产开发有限公司	新增合并	设立
227	广州佳伟天成房地产开发有限公司	新增合并	设立
228	广州利辉房地产开发有限公司	新增合并	设立
229	广州祥辉房地产开发有限公司	新增合并	设立
230	中山市东升光旭实业有限公司	新增合并	设立
231	中山市东升扬光实业有限公司	新增合并	设立
232	茂名市鸿光房地产开发有限公司	新增合并	设立
233	信宜市誉光房地产开发有限公司	新增合并	设立
234	沧州光瑞房地产开发有限公司	新增合并	设立
235	河北鼎阳房地产开发有限公司	新增合并	设立
236	河北隽英房地产开发有限公司	新增合并	设立
237	河北瑞世房地产开发有限公司	新增合并	设立
238	河北瑞光房地产开发有限公司	新增合并	设立
239	河北冀腾阳光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
240	河北昌瑞阳光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
241	南靖淳栋股权投资合伙企业（有限合伙）	新增合并	设立
242	青岛弘和富置业有限公司	新增合并	设立

243	青岛龙乾房地产开发有限公司	新增合并	设立
244	青岛通建房地产开发有限公司	新增合并	设立
245	济南龙兆房地产开发有限公司	新增合并	设立
246	济南龙宏房地产开发有限公司	新增合并	设立
247	济南隆康房地产开发有限公司	新增合并	设立
248	重庆惠登房地产开发有限公司	新增合并	设立
249	重庆启阳盛实业有限公司	新增合并	设立
250	重庆市綦江区煦江房地产开发有限公司	新增合并	设立
251	重庆巢光实业有限公司	新增合并	设立
252	重庆溪光萌实业有限公司	新增合并	设立
253	新疆阳光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
254	新疆晟泰佳房地产开发有限公司	新增合并	设立
255	新疆光华阳房地产开发有限公司	新增合并	设立
256	乌鲁木齐阳光锦华房地产开发有限公司	新增合并	设立
257	乌鲁木齐光程达房地产开发有限公司	新增合并	设立
258	新疆中安光泰房地产开发有限公司	新增合并	设立
259	新疆中安光耀房地产开发有限公司	新增合并	设立
260	兰州阳光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
261	宁夏鸿福房地产开发有限公司	新增合并	设立
262	贵州筑梦阳光置业有限公司	新增合并	设立
263	贵州君悦阳光置业有限公司	新增合并	设立
264	贵州众森阳光置业有限公司	新增合并	设立
265	贵州星辉阳光置业有限公司	新增合并	设立
266	贵州启辰阳光置业有限公司	新增合并	设立
267	贵州君厚阳光置业有限公司	新增合并	设立
268	贵州致知阳光置业有限公司	新增合并	设立
269	阳光城（辽宁）房地产开发有限公司	新增合并	设立
270	沈阳阳光城耀龙房地产开发有限公司	新增合并	设立
271	大连阳光城新煦置业有限公司	新增合并	设立
272	沈阳光耀恒荣房地产开发有限公司	新增合并	设立
273	沈阳龙光贸易有限公司	新增合并	设立
274	沈阳光瑞房地产开发有限公司	新增合并	设立
275	大连阳光城宏达发展有限公司	新增合并	设立
276	沈阳熙光贸易有限公司	新增合并	设立
277	云南骁阔房地产开发有限公司	新增合并	设立
278	云南阳光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
279	云南阳耀房地产开发有限公司	新增合并	设立
280	昆明阳光城达通房地产开发有限公司	新增合并	设立
281	安徽博雅同光房地产开发有限公司	新增合并	设立

282	安徽阳耀光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
283	安徽阳昇光城房地产有限公司	新增合并	设立
284	安徽阳崇光城房地产有限公司	新增合并	设立
285	汕头市阳光鼎盛置业有限公司	新增合并	设立
286	梅州市光启房地产开发有限公司	新增合并	设立
287	汕头市阳光鑫盛房地产开发有限公司	新增合并	设立
288	梅州市阳光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
289	揭阳市光启房地产开发有限公司	新增合并	设立
290	南京锦阳房地产开发有限公司	新增合并	设立
291	南京煜阳房地产开发有限公司	新增合并	设立
292	南京阳光恒茂置业有限公司	新增合并	设立
293	武汉阳光天地商业管理有限公司	新增合并	设立
294	广州阳光天地商业管理有限公司	新增合并	设立
295	上海崑兢贸易有限公司	新增合并	设立
296	上海慈斐企业管理有限公司	新增合并	设立
297	杭州欣锦然房地产开发有限公司	新增合并	设立
298	樟树市德宸世纪企业管理中心（有限合伙）	新增合并	其他
299	上海盈辛物业管理有限公司	新增合并	其他
300	晋中耀阳房地产开发有限公司	减少合并	股权转让
301	杭州臻昱达房地产开发有限公司	减少合并	股权转让
302	杭州鑫钧达房地产开发有限公司	减少合并	股权转让
303	福州科腾建设发展有限公司	减少合并	股权转让
304	上海汤米投资管理有限公司	减少合并	股权转让
305	上海征辛企业管理有限公司	减少合并	股权转让
306	上海臻耳利房地产开发有限公司	减少合并	股权转让
307	上海臻亦利房地产开发有限公司	减少合并	股权转让
308	福州泓百隆房地产开发有限公司	减少合并	股权转让
309	福州兴胜博房地产开发有限公司	减少合并	股权转让
310	福州康德俊房地产开发有限公司	减少合并	股权转让

三、最近三年主要财务指标

（一）发行人最近三年主要财务指标

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
全部债务（亿元）	1,132.27	1,136.58	680.73
流动比率（倍）	1.50	1.69	2.20
速动比率（倍）	0.59	0.61	0.76
资产负债率（合并）（%）	84.42	85.66	84.29
扣除预收款项资产负债率（合并，%）	60.84	66.84	69.48

债务资本比率（%）	73.40	78.80	78.25
项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业毛利率（%）	26.06	25.08	23.31
总资产报酬率（%）	2.96	2.39	2.29
净资产收益率（%）	10.91	9.00	8.76
EBITDA（亿元）	73.06	40.85	22.09
EBITDA 利息保障倍（倍）	0.83	0.58	0.55
应收账款周转率（次）	63.65	49.90	28.45
存货周转率（次）	0.31	0.25	0.26

上述指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

全部债务=短期债务+长期债务；短期债务=短期借款+应付票据+一年内到期的非流动负债+其他流动负债（应付短期债券）+其他应付款（付息项）；长期债务=长期借款+应付债券+长期应付款（付息项）；

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产合计；

扣除预收款项资产负债率=（负债合计-预收款项）/资产合计；

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额

净资产收益率=净利润/（（本年所有者权益+上年所有者权益）/2）×100%

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出；

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

存货周转率=营业成本/存货平均余额。

第五节 募集资金运用

一、本期债券募集资金规模

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，公司拟面向合格投资者公开发行不超过 49 亿元的公司债券。本期债券的发行规模不超过 8 亿元（含 8 亿元）。

二、募集资金运用计划

（一）本期募集资金用途

本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还到期或者投资者进行回售的公司债券。发行人承诺本期募集资金将用于核准的用途，不得用于弥补亏损或非生产性支出；亦不得转借他人。未经监管机构批准，本期债券募集资金用途不得变更。

本期债券募集资金中的 1.40 亿元拟用于偿还“16 阳房 02”债券未到期金额，剩余部分拟用于偿还“16 阳城 01”和“16 阳城 02”债券未来的回售金额（由于上述两期债券未来实际回售金额不能确定，根据公司已发行公司债券的回售情况，合理预计上述两期公司债券将在回售日进行部分的回售，如果上述两期债券未来未发生回售或实际回售总金额小于本期债券募集资金剩余部分，则本期债券的剩余金额将用于偿还其他公司债券）。

具体拟偿还借款如下：

债券简称	本次债券申报时余额 (亿元)	当前余额 (亿元)	发行日期	到期时间	期限 (年)	状态
16 阳房 02	31.10	10.00	2016-07-22	2019-07-22	2+1	尚未到期，“19 阳城 01”募集资金中的 8.60 亿元已用于偿还“16 阳房 02”债券未到期金额，本期债券募集资金中的 1.40 亿元拟用于偿还剩余未到期金额
16 阳城 01	13.00	13.00	2016-08-29	2021-08-29	3+2	“16 阳城 01”债券将于 2019 年 8 月 29 日进行回售，本期债券拟用于偿还“16 阳城 01”债券全部或部分回售金额
16 阳城 02	13.00	13.00	2016-09-26	2021-09-26	3+2	“16 阳城 02”债券将于 2019 年 9 月 26 日进行回售，本期债券拟用于偿还“16 阳城 02”债券全部或部分回售金额
合计	57.10	36.00				

在上述公司债券到期日前，为提高资金使用效率，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金。

（二）关于公司债券募集资金不用于购置土地的承诺

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合发行人财务状况及未来资金需求，本期发行规模不超过 8 亿元（含 8 亿元）。发行人承诺本期面向合格投资者公开发行公司债券募集资金将按照募集说明书约定的用途使用，不用于购置土地。

三、本期债券募集资金专项账户的管理安排

发行人本期债券募集资金采取专项账户监管模式，募集资金专户仅用于本期债券募集资金的接收、存储、划转，不得用作其他用途。

1、发行人将把本期债券的募集资金集中存放于募集资金专户内。发行人对本期债券募集资金款项的接收和支出活动，均必须通过上述募集资金专户进行划转。

2、募集资金专户内的资金必须严格用于本期债券《募集说明书》约定的用途，不得擅自变更资金用途，发行人使用资金时，监管银行有权要求发行人提供有关资金用途的文件。

为保证全体债券持有人的最大利益，发行人聘请中泰证券作为本期债券的受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。根据协议，债券受托管理人在债券存续期内监督发行人募集资金的使用情况。

同时，根据内部资金管理制度及有关规定，严格按照募集说明书的约定使用本期债券募集资金。发行人制定了募集资金管理制度，规范募集资金的使用，在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续。

四、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人资产负债结构的影响

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2018 年 12 月 31 日合并报表口径为基准，发行人的资产负债率水平将保持不变。

（二）对发行人财务成本的影响

发行人通过本期发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷

款利率波动风险。

（三）对于发行人短期偿债能力的影响

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2018 年 12 月 31 日合并报表口径计算，发行人的流动比率将从发行前的 1.50 增加至 1.51，速动比率将从发行前的 0.59 增加至 0.60。

综上所述，本期债券的发行将为公司业务发展提供稳定的中长期资金支持，满足了公司正常的生产及运营的需要，满足公司的流动资金需求，符合公司和全体股东的利益，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步提高公司盈利能力和核心竞争能力。

五、发行人已发行未到期债券募集资金使用情况

截至募集说明书签署之日，发行人已按照公司有权机构审议通过的用途及募集说明书约定全部使用完毕已发行公司债券的募集资金。发行人已发行、未到期的公司债券的明细及募集资金用途如下表所示：

单位：亿元、%

债券代码	债券简称	起息日	到期日	发行规模	票面利率	发行方式	募集说明书约定用途	实际用途
112260.SZ	15阳房01	2015-07-30	2020-07-30	15.00	5.18	公开	扣除发行费用后用于补流	扣除发行费用后用于补流，已全部使用完毕
112267.SZ	15阳房02	2015-08-12	2020-08-12	13.00	5.40	公开	扣除发行费用后用于补流	扣除发行费用后用于补流，已全部使用完毕
118696.SZ	16阳光01	2016-06-06	2019-06-06	22.00	7.50	非公开	扣除发行费用后用于偿还金融机构借款	扣除发行费用后用于偿还金融机构借款，已全部使用完毕
118753.SZ	16阳房02	2016-07-22	2019-07-22	31.10	6.50	非公开	扣除发行费用后用于偿还金融机构借款	扣除发行费用后用于偿还金融机构借款，已全部使用完毕
112436.SZ	16阳城01	2016-08-29	2021-08-29	13.00	4.80	公开	扣除发行费用后用于偿还金融机构借款	扣除发行费用后用于偿还金融机构借款，已全部使用完毕
112452.SZ	16阳城02	2016-09-26	2021-09-26	13.00	4.50	公开	扣除发行费用后用于偿还金融机构借款	扣除发行费用后用于偿还金融机构借款，已全部使用完毕
114339.SZ	18阳光02	2018-06-15	2021-06-15	6.00	7.80	非公开	扣除发行费用	扣除发行费用后

债券代码	债券简称	起息日	到期日	发行规模	票面利率	发行方式	募集说明书约定用途	实际用途
							后用于偿还金融机构借款	用于偿还金融机构借款，已全部使用完毕
112770.SZ	18阳城01	2018-10-22	2021-10-22	11.00	7.50	公开	扣除发行费用后用于偿还到期或者投资者进行回售的公司债券	扣除发行费用后用于置换“16 阳房 02”回售所使用的自筹贷款或自有资金，已全部使用完毕
114405.SZ	18阳光04	2018-11-19	2021-11-19	17.00	7.80	非公开	扣除发行费用后拟用于偿还金融机构借款	扣除发行费用后用于偿还金融机构借款，已全部使用完毕
112835.SZ	18阳城02	2018-12-25	2021-12-25	15.00	7.50	公开	扣除发行费用后用于偿还到期或者投资者进行回售的公司债券	扣除发行费用后，10.20 亿元用于置换“15 阳光 03、15 阳光 04、15 阳光 05”到期所使用的自筹贷款或自有资金；在“16 阳光 01”到期日前，为提高资金使用效率，剩余 4.8 亿元闲置资金暂时先用于补充流动资金，后续将严格按照募集说明书约定用于偿还“16 阳光 01”到期本金
112859.SZ	19阳城01	2019-02-28	2022-02-28	15.00	7.50	公开	扣除发行费用后用于偿还到期或者投资者进行回售的公司债券	因拟偿还的“16 阳光 01”和“16 阳房 02”债券尚未到期，为提高资金使用效率，债券募集资金暂时先用于补充流动资金，后续将严格按照募集说明书约定用于偿还“16 阳光 01”和“16 阳房 02”的到期本金
合计				181.30				

第十一节 备查文件

一、备查文件

本期债券供投资者查阅的有关备查文件如下：

- 1、发行人最近三年的财务报告及审计报告；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、法律意见书；
- 4、资信评级报告；
- 5、债券持有人会议规则；
- 6、债券受托管理协议；
- 7、中国证监会核准本期发行的文件。

二、查阅地点

在本期债券发行期限内，投资者可至公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件，或访问深交所网站（<http://www.szse.com.cn>）查阅本期债券募集说明书及摘要。

（一）发行人：阳光城集团股份有限公司

住所：福州市经济技术开发区星发路 8 号

联系地址：上海市杨浦区杨树浦路 1058 号阳光控股大厦 18 层

法定代表人：林腾蛟

联系人：付凡

联系电话：021-80328628

传真：021-80328600

（二）牵头主承销商：中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路86号

法定代表人：李玮

联系地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同28号太平洋保险大厦5层

联系人：陈雅婷、唐伟杰、杨舒然、赵常村

电话：010-59013955

传真：010-59013945

（三）联席主承销商：中山证券有限责任公司

住所：深圳市南山区科技中一路西华强高新大厦 7 层、8 层

法定代表人：黄扬录

联系地址：上海浦东新区世纪大道 210 号二十一世纪大厦 3 层

联系人：梅佳、王璞玦、杨潇、

联系电话：021-50801138

传真：021-68597087

（四）联席主承销商：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

联系人：姜琪、赵宇驰、余朝锋、马凯、王翔驹、潘韦豪、姜昊天、吴江博、
闫嘉璇、朱雅各、段亚平、唐俊、陈健治

电话：010-60837690

传真：010-60833504

（五）联席主承销商：东亚前海证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室

法定代表人：田洪

联系地址：深圳市福田区中心四路 1 号嘉里建设广场第一座第 23 层

联系人：马广方、陈元祺、王开立

电话：0755-21376888

传真：0755-21376999

投资者若对本募集说明书摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

（本页无正文，为《阳光城集团股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要》之签章页）

阳光城集团股份有限公司



2019年4月9日