

阳光城集团股份有限公司

关于拟签订经营管理委托协议暨关联交易的公告

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

一、交易概述

因阳光城集团股份有限公司（以下简称“公司”或“乙方”）的自身品牌优势、运营管理体系优势及规模优势，福建三木集团股份有限公司（以下简称“三木集团”或“甲方”）拟将其房地产相关日常经营业务委托给公司经营管理工作。根据相关协议，公司仅对受托管理项目进行建设和销售等日常经营管理工作，并对输出的管理工作收取固定比例的受托管理费用，不享有其他受益权。三木集团仍拥有项目公司股权、资产购买处置、投融资行为等重大事项决策权，享有项目公司的收益权。该交易事项所属项目公司资产的风险和报酬仍为三木集团所有。

公司根据受托管理期间所托管项目含税销售收入总额的 1%计取委托管理费用。若项目委托管理期间实际发生的管理费用和销售费用低于管控标准的约定费率（即现有费率）计算的，则结余部分由项目公司按照结余部分的 30%分别支付给公司。

本次委托管理的房地产项目涉及的总货值预计总计人民币 402,469.02 万元。（以 2018 年 12 月 31 日为基准日，根据具有从事证券相关业务资格的福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司出具的闽中兴评字(2019)第 JC20001 号《福建三木集团股份有限公司拟项目委托管理所涉及的房地产项目预期货值资产评估报告》）

公司董事廖剑锋先生兼任三木集团董事，根据《深圳证券交易所股票上市规则》第 10.1.3(三)规定，三木集团为本公司的关联法人，该事项构成关联交易。

同时，根据《深圳证券交易所股票上市规则》第 10.2.4 规定，因受托管理房地产项目未来的总收益未达到公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上，无需提交董事会及股东大会审议，本次事项亦不构成重大资产重组。

二、交易对方基本情况

(一) 公司名称: 福建三木集团股份有限公司;

(二) 成立时间: 1992年10月24日;

(三) 注册资本: 46,551.96万元;

(四) 企业地址: 福州市开发区君竹路162号;

(五) 法定代表人: 卢少辉;

(六) 经营范围: 基础设施投资建设, 土地开发, 房地产综合开发(凭资质等级证书), 房地产中介。建筑材料、电器机械、金属材料、化工原料、石油制品(不含汽油、煤油、柴油); 纺织品、服装。自营和代理各类商品及技术的进出口业务, 但国家限定公司经营或国家禁止出口的商品及技术除外, 经营进料加工和“三来一补”业务, 经营对外销贸易和转口贸易。(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);

(七) 经查询, 关联方不是失信被执行人;

(八) 三木集团最近一年又一期财务状况

单位: 元

	2018年12月31日(经审计)	2019年3月31日(未经审计)
总资产	7,772,599,548.99	7,900,625,387.01
归属上市公司股东净资产	1,303,434,463.92	1,316,599,280.07
	2018年1-12月	2019年1-3月
营业收入	7,012,565,071.67	1,309,367,774.42
净利润	31,377,040.76	27,767,456.98

以上2018年财务数据经福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具闽华兴所[2019]审字A-068号审计报告。

三、交易标的的基本情况

(一) 受托管理项目具体如下:

项目	项目公司	项目地址	三木持股比例	用地面积(m ²)	土地用途	容积率	当前施工进度	销售情况	评估范围(m ²)	
									不含车位面积	车位数
三木·水岸君山	福建沁园春房地产开发有限公司	福州马尾	100%	599,700.45	居住用地	0.74	公园里组团在建	在售	26,595.98	1289
三木·幸福里	福建三木置业集团有限公司	福州马尾	100%	19,143.70	住宅用地、幼儿园用地	1.6	在建	未开盘	25,086.27	326

三木·海立方	福建三木滨江建设发展有限公司	福州马尾	100%	18,744.90	文化设施用地、商业用地、商务用地	2.91	在建	在售	32,484.39	640
武夷山自遊小镇（武夷观岚）	福建武夷山三木自驾营地有限公司	武夷山	100%	135,327.30	商服用地-住宿餐饮用地（旅馆、酒店）	0.13	在建	未开盘	16,204.57	
福清铂玥府	福清金森缘房地产有限公司	福清	33.33%	41,675.00	商服用地-批发零售用地；住宅用地-城镇住宅用地	2.5	在建	在售	53,724.93	522
三木·空港小镇（璟云）	青岛胶东新城投资发展有限公司	青岛胶州	40.80%	56,629.29	住宅兼商业	1.8	在建	在售	87,031.28	806
南平云澜	南平世茂新纪元置业有限公司	南平	43%	32,699.11	零售商业用地、批发市场用地，其他普通商品住房用地	2.07	在建	在售	62,762.08	386

（二）评估情况

三木集团聘请福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司以 2018 年 12 月 31 日为基准日，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了市场比较法结合趋势分析法对委托评估资产进行了资产评估，出具了闽中兴评字(2019)第 JC20001 号《福建三木集团股份有限公司拟项目委托管理所涉及的房地产项目预期货值资产评估报告》，评估结果为预期货值总计人民币 402,469.02 万元，具体如下表所示：

项目名称	预计可售面积 (不含车位 m ²)	车位个数	物业类型	评估结果 (万元)
三木·水岸君山	26,595.98	1289 个	住宅、商业、车位	61,565.51
三木·幸福里	25,086.27	326 个	住宅、车位	43,412.62
三木·海立方	32,484.39	640 个	办公、商业、车位	87,836.37
武夷山自遊小镇（武夷观岚）	16,204.57		商墅	23,188.94
福清铂玥府	53,724.75	522 个	住宅、商业、车位	70,696.99
三木·空港小镇（璟云）	87,031.28	806 个	住宅、商业、车位	71,798.76
南平云澜	62,762.08	386 个	住宅、商业、车位	43,969.83
合计	303,889.32			402,469.02

（三）委托管理费用定价政策和定价依据

公司根据受托管理期间所托管项目含税销售收入总额的 1% 计取受托管理费用，具体明细为：营销受托管理费用、工程受托管理费用分别按照公司受托管理期间项

目含税销售收入总额的 0.5%计取，若项目委托管理期间实际发生的管理费用和销售费用低于管控标准的约定费率（即现有费率）计算的，则结余部分由项目公司按照结余部分的 30%分别支付给公司。

公司的关联交易严格遵守《上市规则》等有关规定，合法合规，该关联交易定价参照可比较的市场价格确定。

四、委托管理合同主要内容

（一）甲方委托乙方进行项目开发建设及销售（包括但不限于项目的开发报建、规划设计、成本管理、合约管理、工程建设、营销策划、竣工验收和交付管理等工作）；乙方作为受托方输出管理平台及管理标准，为项目提供开发建设的全过程管理服务。但项目公司进行重大资产购置、处置、重大投融资行为等根据《上市公司信息披露管理办法》《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等规定需要上市公司履行审议程序的情形，或其他可能对项目公司价值具有重大影响的业务时，需经甲方书面同意。

（二）甲方负责筹措项目开发建设所需的全部资金，依法享有项目的投资收益，承担项目的经营风险及责任；乙方根据本合同约定，代表甲方负责项目的日常经营管理工作，但不承担项目的商业风险，并按合同约定收取管理费。

（三）项目公司的财务沿用甲方财务体系（包括财务管理制度、财务核算体系、财务核算系统等），财务负责人及财务人员由甲方财务人员担任。

（四）委托管理费用是指乙方为项目提供开发管理服务所收取的平台管理费用，不包含项目自身运营必然产生的管理费用、营销费用以及项目建设开发过程中的其他费用，该费用由项目公司据实列支。

（五）委托管理费用按照乙方受托管理期间项目含税销售收入总额的 1%计取，具体明细为：营销委托管理费用、工程委托管理费用分别按照乙方受托管理期间项目含税销售收入总额的 0.5%计取，若项目委托管理期间实际发生的管理费用和销售费用低于管控标准的约定费率（即现有费率）计算的，则结余部分由项目公司按照结余部分的 30%分别支付给阳光城。本合同生效后 1 个月内，甲方为 7 个托管项目向乙方提供项目委托管理启动费各 100 万元，共计 700 万元。自首期开盘后的销售期，甲方每月按照上月实际销售回款额的 1%向乙方预付委托管理费（不包含本合同生效

前已售物业的回款额)。

单个项目委托管理结束时，双方办理结算，以上启动费用和预付费用在项目最终结算时抵扣，甲方在双方完成结算后十个工作日内向乙方一次性支付该项目剩余管理费（若有）。

甲乙双方按照合同履行相应的责任及义务。

五、与该关联人累计已发生的关联交易情况

截至披露日，除该受托管理事项外，本公司与三木集团未发生其他关联交易行为。

六、本次交易的目的和对公司的影响

公司受托管理项目体量较大，有助于公司对相关区域的深耕，且公司在相应区域有较成熟的管理团队。本次受托管理房地产项目的日常经营有助于公司品牌的传播，并增加公司的利润，符合公司的战略规划。该关联交易定价参照可比较的市场价格确定，交易公允。

七、备查文件

- （一）拟签订的《经营管理委托协议》；
- （二）评估报告。

特此公告。

阳光城集团股份有限公司

董事会

二〇一九年五月二十五日