

证券代码：000671

证券简称：阳光城

公告编号：2016-041

阳光城集团股份有限公司 2015 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

所有董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以本次分红派息股权登记日登记的总股本数为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.53 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

公司简介

股票简称	阳光城	股票代码	000671
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	廖剑锋	徐愨婧、江信建	
办公地址	上海浦东新区金新路 99 号、福州市鼓楼区乌山西路 68 号	上海浦东新区金新路 99 号、福州市鼓楼区乌山西路 68 号	
传真	0591-88089227	021-20800300	
电话	0591-83353145	021-20800301、0591-88089227	
电子信箱	sunshine000671@163.com		sunshine000671@163.com

二、报告期主要业务或产品简介

公司主营业务以房地产开发为核心，坚持面向合理自住需求，坚定“区域聚焦、深耕发展”的区域布局，深耕沿海经济带，择机进入战略机遇点，重点布局最具发展潜力的成长性城市。除了大本营福建地区外，公司已经成功拓展长三角、京津冀为新的增长极，并积极关注珠三角一带的投资机会，同时储备以西咸新区为代表的战略机遇点作为利润补充，逐步形成3+1+X的战略布局，进一步树立和提升“阳光城”的品牌力。

在坚持房地产主业不动摇的前提下，公司积极把握中国服务消费升级趋势，稳步拓展教育行业的投资机会，一方面促进公司转型升级，培育新的业务增长点；另一方面协同整合公司社区服务资源，提升公司房地产项目和社区的附加价值，与公司房地产主业形成协同发展的新态势。

三、主要会计数据和财务指标

1、近三年主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

单位：人民币元

	2015 年	2014 年	本年比上年增减	2013 年
营业收入	22,379,969,159.30	13,894,125,701.53	61.08%	7,444,185,000.75
归属于上市公司股东的净利润	1,418,204,903.07	1,323,712,448.59	7.14%	651,685,059.19
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,406,223,047.09	1,316,551,155.81	6.81%	626,102,596.19
经营活动产生的现金流量净额	-3,878,711,331.77	-5,640,930,142.29	31.24%	-5,466,222,988.82
基本每股收益（元/股）	0.44	0.49	-10.20%	0.25
稀释每股收益（元/股）	0.43	0.48	-10.42%	0.25
加权平均净资产收益率	20.42%	32.37%	-11.95%	24.82%
	2015 年末	2014 年末	本年末比上年末增减	2013 年末
总资产	70,173,296,581.34	46,229,436,628.15	51.79%	32,710,619,895.00
归属于上市公司股东的净资产	12,014,479,382.80	6,422,681,646.63	87.06%	3,275,102,871.67

2、分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,858,770,500.91	2,629,371,555.21	3,621,639,779.04	14,270,187,324.14
归属于上市公司股东的净利润	179,889,849.57	138,950,733.38	349,750,158.94	749,614,161.18
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	180,042,350.81	134,477,042.14	346,442,568.09	745,261,086.06
经营活动产生的现金流量净额	766,428,734.97	1,709,831,163.89	-4,794,153,753.00	-1,560,817,477.63

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

四、股本及股东情况

1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	76,467	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	80,305	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有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	18.20%	730,519,480	0			
福建阳光集团有限公司	境内非国有法人	17.66%	709,136,962	709,136,962	质押	607,349,462	
东方信隆融资担保有限公司	境内非国有法人	13.85%	555,904,860	555,904,860	质押	494,654,860	
福建康田实业集团有限公司	境内非国有法人	10.26%	411,785,923	411,785,923	质押	410,648,423	
民生加银基金－民生银行－中粮信托－中粮 新竹二号集合资金信托计划	境内非国有法人	4.38%	175,746,923	175,746,923			
天弘基金－民生银行－天弘基金定增 36 号新阳光资产管理计划	境内非国有法人	3.12%	125,219,683	125,219,683			

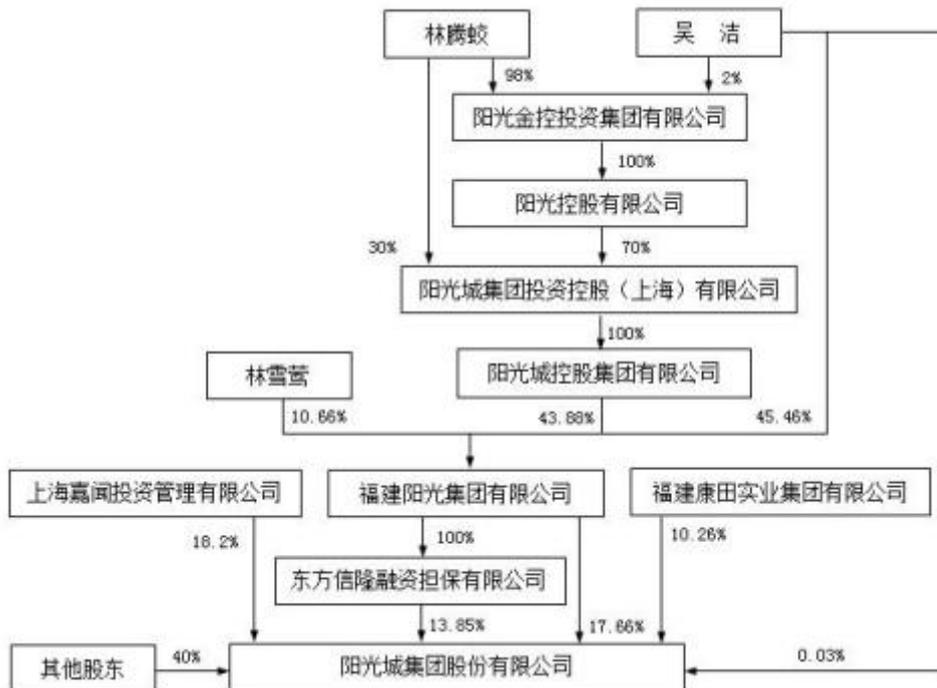
新华基金—华夏银行—新奥—阳光城分级 1 号资产管理计划	境内非国有法人	2.46%	98,857,642	98,857,642		
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	2.03%	81,474,005	81,474,005		
中国建设银行股份有限公司—华夏优势增长混合型证券投资基金	境内非国有法人	1.24%	49,714,296	49,714,296		
兴证证券资管—工商银行—兴证资管鑫众 5 号集合资产管理计划	境内非国有法人	1.07%	42,980,847	42,980,847		
上述股东关联关系或一致行动的说明	前 10 名股东中，东方信隆系阳光集团的全资子公司，阳光集团与康田实业之间系一致行动人关系；兴证资管鑫众 5 号集合资产管理计划为控股股东员工增持计划，与其他股东不存在关联关系，也不属于一致行动人；除此之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无					

2、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

3、以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



五、管理层讨论与分析

1、报告期经营情况简介

报告期内，公司坚定实施“区域聚焦、深耕发展”的发展战略，坚持“3+1+X”（长三角、京津冀、珠三角+大福建+战略城市点）的区域布局，始终面向主流市场，在经历了3年近10倍的高速增长后，进一步夯实管理内功，锤炼运营体系，降成本控费率，最终实现稳健增长。

同时，公司在继续扎实推进房地产主业的同时，积极利用资本市场融资工具，顺利完成了2015年度非公开发行A股股份和3次公司债券的发行募集工作，显著优化了公司的资本结构和财务指标，降低了公司的融资成本，为企业后续发展提供了

巨大的成长空间，成为公司实现“稳增长、保利润”的重要推手和有力保障。

2015年，公司主要经营业绩如下：

1、资产结构大幅改善：合并报表总资产701.73亿，同比增加52%，净资产137.42亿，同比增加94%，资产负债率同期下降4.27%；

2、经营业绩平稳增长：实现营业收入223.80亿元，同比增加61.08%，净利润17.33亿元，同比增加35%（其中归属于上市公司股东净利润14.18亿元）；

3、成本控制卓有成效：本报告期，公司加权融资成本9.41%，同比下降近1.5%；销售及管理费率合计4.52%，同比下降1.43%；

4、客户认可持续提升：公司在布局的主要城市中继续得到认可，市场排名靠前。例如，以2015年以来最新统计情况，公司在福州地区取得销售额、销售面积双料冠军，市场占有率第一；公司在上海地区愉景湾项目川沙销售额区域第一，丽景湾plus项目周浦区域销售额第一，上海唐镇Modo项目单盘销售额区域前三，市场排名前列。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产销售	21,111,523,309.80	15,395,926,995.68	27.07%	62.35%	71.60%	-14.65%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

营业收入2015年度22,379,969,159.30元，较上年增加61.08%，主要系本年达到收入确认条件的房地产收入增加所致。

营业成本2015年度20,040,568,631.73元，较上年增加66.34%，主要系本年达到收入确认条件的房地产收入增加所致。

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

六、涉及财务报告的相关事项

1、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

(1) 会计政策变更

2015年10月29日，公司第八届董事局第四十次会议、第七届监事会第十七次会议审议通过了《关于对公司投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的议案》，决定对投资性房地产由成本模式改为公允价值模式进行后续计量，自2015年10月1日起执行。本次会计政策变更对公司2014年度财务报表不会产生影响，无需进行追溯调整。

上述变更事项参见刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上的相关信息。

(2) 会计估计变更

经2015年12月17日公司第八届董事局第四十六次会议第七届监事会第十九次会议审议通过，根据《企业会计准则》的相关规定，公司决定调整公司房屋及建筑物的折旧年限。

变更前后的会计估计对照

资产类别	变更前折旧年限（年）	变更后折旧年限（年）
房屋及建筑物	20	20-40

本次会计估计变更采用未来适用法进行会计处理，不会对公司已披露的财务报表产生影响，也无需对已披露的以前年度财务报告进行追溯调整，对以往各年度财务状况和经营成果不会产生影响。

上述变更事项参见刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上的相关信息。

2、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

3、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

1、本报告期，公司以人民币1,180.67万元受让非关联方持有的陕西臻极置业有限公司100%股权。截至本报告期末，股权转让的相关工商手续已完成，公司本年新增合并陕西臻极置业。

2、本报告期，经公司第八届董事局第二十六次会议审议通过，公司全资子公司阳光城（厦门）置业有限公司以人民币89,000.00万元受让非关联方持有的福建华鑫通国际旅游业有限公司50%股权（含福建华鑫通国际持有厦门海峡时尚创意国际商务有限公司100%股权）。截至本报告期末，股权转让的相关工商手续已完成，公司本年新增合并福建华鑫通国际、厦门海峡时尚。

3、本报告期，经公司第八届董事局第三十七次会议审议通过，公司全资子公司杭州臻博房地产开发有限公司以人民币165,000.00万元受让非关联方持有的杭州铭昇达房地产开发有限公司100%股权。截至本报告期末，股权转让的相关工商手续已完成，公司本年新增合并杭州铭昇达房地产。

4、本报告期，经公司第八届董事局第四十四次会议审议通过，公司全资子公司苏州鑫百祥房地产开发有限公司以人民币17,576.80万元受让非关联方持有的江苏中昂置业有限公司和江苏惠友房地产开发有限公司100%股权。截至本报告期末，股权转让的相关工商手续已完成，公司本年新增合并江苏中昂置业、江苏惠友房地产。

5、本报告期，公司全资子公司上海富利腾房地产开发有限公司按约以人民币55.95万元回购渤海国际信托有限公司持有的上海汤米投资管理有限公司（持有上海宇特顺房地产开发有限公司10%股权）100%股权。截至本报告期末，回购股权的相关工商手续已完成，公司本年新增合并上海汤米投资。

6、本报告期，公司全资子公司上海富利腾房地产开发有限公司设立上海汇涅典投资管理有限公司，上海富利腾房地产持有上海汇涅典投资100%股权。截至本报告期末，设立公司的相关工商手续已完成，公司本年新增合并上海汇涅典投资。

7、本报告期，公司全资子公司上海富利腾房地产开发有限公司和平安信托有限责任公司设立上海爵瑟房地产开发有限公司，上海富利腾房地产持有上海爵瑟房地产51%股权。截至本报告期末，设立公司的相关工商手续已完成，公司本年新增合并上海爵瑟房地产。

8、本报告期，公司全资子公司福建宏辉房地产开发有限公司和公司控股子公司上海爵瑟房地产开发有限公司设立福州利腾晖房地产开发有限公司，福建宏辉房地产持有福州利腾晖房地产其51%股权，上海爵瑟房地产持有福州利腾晖房地产49%股权。截至本报告期末，设立公司的相关工商手续已完成，公司本年新增合并福州利腾晖房地产。

9、本报告期，公司全资子公司阳光城厦门置业有限公司和公司控股子公司上海爵瑟房地产开发有限公司设立漳州阳光城房地产开发有限公司，厦门置业持有漳州房地产51%股权，上海爵瑟房地产持有漳州房地产49%股权。截至本报告期末，设立公司的相关工商手续已完成，公司本年新增合并漳州房地产。

10、本报告期，公司控股子公司上海爵瑟房地产开发有限公司设立上海隼隆房地产开发有限公司，上海爵瑟房地产持有上海隼隆房地产100%股权。截至本报告期末，设立公司的相关工商手续已完成，公司本年新增合并上海隼隆房地产。

11、本报告期，公司全资子公司上海富利腾房地产开发有限公司设立上海豪建泽房地产开发有限公司，上海富利腾房地产持有上海豪建泽房地产100%股权。截至本报告期末，设立公司的相关工商手续已完成，公司本年新增合并上海豪建泽房地产。

12、本报告期，公司全资子公司杭州臻博房地产开发有限公司设立杭州富泽隆房地产开发有限公司，杭州臻博房地产持有杭州富泽隆房地产100%股权。截至本报告期末，设立公司的相关工商手续已完成，公司本年新增合并杭州富泽隆房地产。

13、本报告期，公司控股子公司上海爵瑟房地产开发有限公司设立苏州汇德融房地产开发有限公司，上海爵瑟房地产持有苏州汇德融房地产100%股权。截至本报告期末，设立公司的相关工商手续已完成，公司本年新增合并苏州汇德融房地产。

14、本报告期，公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司按约以人民币3,471.49万元回购芜湖歌斐祥宇投资中心（有限合伙）持有的福州市马尾区乐鹏商贸有限公司（福州乐鹏商贸持有的上海亚特隆房地产开发有限公司49%股权）100%股权。截至本报告期末，回购股权的相关工商手续已完成，公司本年新增合并福州乐鹏商贸。

15、本报告期，公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司按约以人民币3,124.77万元回购芜湖歌斐祥宇投资中心（有限合伙）持有的福州欣美达投资发展有限公司（福州欣美达投资持有的上海泓顺德房地产开发有限公司49%股权）100%股权。截至本报告期末，回购股权的相关工商手续已完成，公司本年新增合并福州欣美达投资。

16、本报告期，公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司按约以人民币1,000万元购买郑丽金持有的福州美福缘投资发展有限公司（福州美福缘投资持有的上海泓远盛房地产开发有限公司49%股权）100%股权。截至本报告期末，回购股权的相关工商手续已完成，公司本年新增合并福州美福缘投资。

17、本报告期，公司全资子公司福建宏辉房地产开发有限公司设立北京泓博泰成房地产开发有限公司，福建宏辉房地产持有北京泓博泰成100%股权。截至本报告期末，设立公司的相关工商手续已完成，公司本年新增合并北京泓博泰成。

18、本报告期，公司全资子公司北京泓博泰成房地产开发有限公司设立北京鑫博泰来房地产开发有限公司，北京泓博泰成持有北京鑫博泰来100%股权。截至本报告期末，设立公司的相关工商手续已完成，公司本年新增合并北京鑫博泰来。

19、本报告期，公司全资子公司上海富利腾房地产开发有限公司设立上海越鹏投资管理有限公司，该公司注册资本1,000万元，上海富利腾房地产持有其100%股权。截至本报告期末，设立公司的相关工商手续已完成，公司本年新增合并上海越鹏投资。

20、本报告期，公司全资子公司上海富利腾房地产开发有限公司设立苏州鑫百祥房地产开发有限公司，上海富利腾房地产持有苏州鑫百祥房地产100%股权。截至本报告期末，设立公司的相关工商手续已完成，公司本年新增合并苏州鑫百祥房地产。

21、本报告期，公司全资子公司福州阳光城商业管理有限公司设立福州阳光城商业物业管理有限公司，福州阳光城商业持有福州商业物业100%股权。截至本报告期末，设立公司的相关工商手续已完成，公司本年新增合并福州商业物业。

4、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

阳光城集团股份有限公司

2016年3月31日