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

（第一期）

募集说明书

发行人

（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

中泰证券股份有限公司
ZHONGTAI SECURITIES CO.,LTD

（注册地址：济南市市中区经七路 86 号）

联席主承销商

中山证券 ZHONGSHAN SECURITIES

（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）

中信证券股份有限公司 CITIC Securities Company Limited

（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）

東亞前海證券有限責任公司 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：2018 年 10 月 11 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

声　明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书（2015年修订）》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本期发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

债券受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、本募集说明书及债券受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，债券受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。债券受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及债券受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本期债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，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。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“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首期发行，基础发行规模为 5 亿元，可超额配售规模不超过 10 亿元（含 10 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、发行人本期债券基础发行规模为 5 亿元，可超额配售规模不超过 10 亿元（含 10 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 3,492,387.13 万元（截至 2018 年 6 月 30 日合并报表中所有者权益合计），合并报表资产负债率为 85.73%，母公司报表资产负债率为 88.80%；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 157,007.67 万元（2015 年、2016 年及 2017 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，且发行人在近三年及一期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、最近三年及一期末，发行人合并口径资产负债率分别为 80.42%、84.29%、85.66%和 85.73%；扣除预收账款后的资产负债率分别为 66.51%、69.48%、66.84%和 61.10%；最近三年及一期的 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.94、0.55、0.58 和 0.52；发行人 EBITDA 利息保障倍数偏低。2017 年末，发行人扣除预收账款后的资产负债率为 66.84%，大于 65%，触发了《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》中房地产业综合指标一项，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，发行人销售情况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、最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-387,871.13 万元、-258,122.93 万元、881,898.18 万元和 327,550.97 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。虽然发行人在

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2017 年度实现较大改善，经营活动现金流量净额实现转负为正。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、截至 2018 年 6 月末，阳光集团持有发行人股份为 709,136,962 股（占发行人截至 2018 年 6 月末总股本的 17.51%），质押的股份数为 530,304,462 股（占发行人截至 2018 年 6 月末总股本的 13.09%，占其持有股份的比例为 74.78%）；阳光集团的全资子公司东方信隆持有发行人股份为 620,370,947 股（占发行人截至 2018 年 6 月末总股本的 15.32%），质押的股份数为 539,581,233 股（占发行人截至 2018 年 6 月末总股本的 13.32%，占其持有股份的比例为 86.98%）；一致行动人福建康田实业集团有限公司持有的发行人股份为 411,785,923 股（占发行人截至 2018 年 6 月末总股本的 10.17%），质押的股份数为 341,159,613 股（占发行人截至 2018 年 6 月末总股本的 8.42%，占其持有股份的比例为 82.85%）。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 6 月末，发行人子公司股权质押借款总额为 516.20 亿元（具体参见本募集说明书第六节/六、（二）质押担保），占有息负债余额的 45.06%，占净资产的比例为 147.81%。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、最近三年及一期末，发行人存货分别为 4,238,268.90 万元、7,472,074.88 万元、12,649,051.05 万元和 14,112,987.63 万元，占总资产的比例分别为 60.40%、62.04%、59.32%和 57.68%，占比较高。发行人主要项目分布在福州、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 6 月末，发行人存货在杭州、福州、广州、北京和西安占比分别为 10.77%、10.62%、9.20%、8.09%和 5.82%，虽然发行人存货占比较高的五个城市全部为一二线城市，但仍存在一定的业务区域集中偏高的风险。截至 2018 年 6 月末，存货一二线项目占比 88.80%，少部分项目位于非一二线城市，如温州、漳州、泉州、嘉兴、龙岩、兰州和乌鲁木齐等，发行人存货中非一二线项目占比为 11.20%；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2017 年度，发行人房地产项目销售收入中三线城市占比为 4.65%。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 6 月末，公司下属子公司为商品房承购人提供按揭担保的总额为 4,659,542.95 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 6 月末，发行人为关联方提供的担保合计为 778,885.76 万元。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 6 月末，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、无形资产和其他非流动资产，账面价值合计为 8,487,411.95 万元，占发行人 2018 年 6 月末总资产的 34.69%，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、最近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 173,394.45 万元、787,173.23 万元、2,121,724.53 万元和 3,802,143.84 万元，占总资产的比例分别为 2.47%、6.54%、9.95%和 15.54%。截至 2018 年 6 月末，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 6 月末，公司拟建及在建项目共 145 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、最近三年及一期末，发行人总资产分别为 7,017,329.66 万元、12,043,052.17 万元、21,325,007.03 万元和 24,467,173.84 万元，增长速度较快。最近三年及一期，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 6 个、17 个、52 个和 10 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-299,589.25 万元、-1,711,387.00 万元、-3,201,834.62 万元和-682,530.15 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。2017 年新增土地项目 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、最近三年及一期，发行人期间费用合计分别为 103,450.67 万元、120,356.46 万元、226,546.06 万元和 163,481.64 万元，占同期营业收入的比重分别为 4.62%、6.14%、6.83%和 10.75%。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 6 月末，公司短期借款 1,310,809.00 万元，一年内到期的非流动负债 3,105,511.52 万元，其他流动负债为 7,579.00 万元，合计占有息负债 38.62%，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 6 月末，发行人为关联方提供的担保合计为 778,885.76 万元，占发行人截至 2018 年 6 月 30 日净资产的 22.30%。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 6 月末，公司已获得的多家银行的授信总额为 988.49 亿元，其中已使用授信额度 572.85 亿元，未使用授信余额 415.64 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。2015年度，公司新纳入合并报表范围的子公司共23家。2016年，公司新纳入合并报表范围的子公司共42家。截至2017年末，新纳入发行人合并报表的子公司共计177家。2018年1-6月，公司新纳入合并报表范围的子公司共187家。截至2018年6月末，纳入发行人合并报表的子公司共计476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、最近三年及一期，发行人实现营业利润234,896.34万元、206,432.02万元、367,544.86万元和175,150.16万元；归属于母公司所有者的净利润分别为141,820.49万元、123,005.98万元、206,196.55万元和103,125.64万元；营业毛利分别为25.56%、23.31%、25.08%和27.81%，受项目结转单价波动、土地成本上升影响，2015年、2016年毛利率空间不断收窄，但发行人2017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、最近三年及一期末，发行人长期股权投资金额分别为14,328.55万元、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

100,221.10 万元、187,544.50 万元和 406,550.05 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。最近三年及一期末，发行人合营、联营企业分别为 5 家、11 家、35 家和 93 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 2,237,996.92 万元、1,959,802.01 万元和 3,316,313.02 万元；发行人分别实现净利润 173,271.79 万元、143,136.70 万元和 222,835.23 万元；最近三年，发行人经营活动现金流入分别为 1,943,943.88 万元、2,798,025.41 万元和 6,499,054.31 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-387,871.13 万元、-258,122.93 万元和 881,898.18 万元；最近三年，发行人合并口径资产负债率分别为 80.42%、84.29%和 85.66%；最近三年 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.94、0.55 和 0.58。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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目 录

重大事项提示 3

释义 15

第一节 发行概况 19

一、发行人基本情况 19

二、本期发行的基本情况及发行条款 20

三、本期债券发行及上市安排 23

四、本期债券发行的有关机构 23

五、投资者承诺 26

六、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系 27

第二节 风险因素 28

一、与本期债券相关的投资风险 28

二、发行人的相关风险 29

第三节 发行人及本期债券的资信状况 48

一、本期债券的信用评级情况 48

二、公司债券信用评级报告主要事项 48

三、发行人的资信情况 50

第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施 56

一、增信机制 56

二、偿债计划 56

三、偿债资金来源 57

四、偿债应急保障方案 58

五、偿债保障措施 58

六、发行人违约责任及争议解决 61

第五节 发行人基本情况 63

一、发行人概况 63

二、发行人设立、上市及股本变化情况 64

三、发行人股权结构及前十名股东持股情况 78

四、发行人权益投资情况 79

五、发行人控股股东和实际控制人 93

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、发行人法人治理结构 100
七、董事、监事、高级管理人员情况 105
八、房地产行业状况及发行人竞争状况及发展战略 111
九、关联方关系及其交易 159
十、发行人内部管理制度 182
十一、信息披露事务与投资者关系管理 185
第六节 财务会计信息 187
一、公司最近三年及一期合并及母公司财务报表 187
二、合并报表范围的变化 198
三、最近三年及一期主要财务指标 207
四、管理层讨论与分析 208
五、发行人有息负债情况 253
六、资产抵押、质押和其他限制用途安排 258
七、发行公司债券后公司资产负债结构的变化 295
八、重大承诺及或有事项 296
九、资产负债表日后事项 297
第七节 募集资金运用 299
一、本期债券募集资金规模 299
二、募集资金运用计划 299
三、本期债券募集资金专项账户的管理安排 300
四、募集资金运用对发行人财务状况的影响 300
五、发行人已发行未到期债券募集资金使用情况 301
第八节 债券持有人会议 303
一、债券持有人行使权利的形式 303
二、债券持有人会议规则的主要内容 303
第九节 债券受托管理人 312
一、债券受托管理人 312
二、《债券受托管理协议》的主要内容 312
第十节 发行人、中介机构及相关人员声明 326
第十一节 备查文件 354
一、备查文件 354

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、查阅地点 354

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

释义

在本募集说明书中，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 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期），基础发行规模为 5 亿元，可超额配售规模不超过 10 亿元（含 10 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 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）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 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）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 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券债券受托管理协议》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、最近三年及一期	指	2015 年度、2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-6 月
最近三年及一期末	指	2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 6 月末
最近两年	指	2016 年度及 2017 年度

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

		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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

设立日期：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：国晓彤

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）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）。

3、发行规模：本期债券基础发行规模 5 亿元，可超额配售规模不超过 10 亿元（含 10 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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：2018年10月22日。

14、付息日：2019年至2021年每年的10月22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2019年至2020年每年的10月22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：2021年10月22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2020年10月22日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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：2018 年 10 月 19 日。

预计发行期限：2018 年 10 月 19 日至 2018 年 10 月 22 日，共 2 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

电话：010-59013955

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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发展大楼 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、姜乃轩

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、段亚平、唐俊、陈健冶

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：深圳市福田区中心四路 1 号嘉里建设广场第一座第 23 层

法定代表人：田洪

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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郏一工业区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：范鹿菁、张松涛

电话：021-60330988

传真：021-60330991

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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）接受本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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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 6 月 30 日，中信证券自营业务股票账户累计持有阳光城集团股份有限公司（000671.SZ）97 股；信用融券专户和资产管理业务股票账户均不持有该公司股票。

除前述披露信息之外，截至 2018 年 6 月 30 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第二节　风险因素

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与本期债券相关的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在深交所上市流通。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及核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在交易所交易流通，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、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于合格投资者范围内转让，发行人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。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好。在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（四）本期债券安排所特有的风险

本期债券为无担保债券。尽管在本期债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施以保障本期债券按时足额还本付息，但在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在最近三年及一期与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，发行人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，如果因客观原因导致本公司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。

（六）担保风险

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）评级风险

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。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、存货流动性及跌价的风险

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

最近三年及一期末，发行人存货分别为 4,238,268.90 万元、7,472,074.88 万元、12,649,051.05 万元和 14,112,987.63 万元，占总资产的比例分别为 60.40%、62.04%、59.32%和 57.68%，占比较高。发行人房地产项目大部分处于经济发达地区和具有较大发展潜力的城市，市场前景较好，变现能力较强。但如果未来市场发生不利变动，房地产价格发生不利变动，发行人存货无法及时变现或无法实现预期收入，将对发行人偿债能力和盈利能力带来一定负面影响。此外，发行人存货主要由房地产项目开发中的开发成本（含土地成本）和已建成尚未出售的开发产品构成，其可变现净值主要取决于房地产市场行情，鉴于土地和项目建设成本上升以及未来房价走势的不确定性，发行人存货亦存在一定跌价风险。

2、其他应收款回收风险

最近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 173,394.45 万元、787,173.23 万元、2,121,724.53 万元和 3,802,143.84 万元，占总资产的比例分别为 2.47%、6.54%、9.95%和 15.54%。截至 2018 年 6 月末，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。

3、未分配利润占所有者权益比重较大风险

最近三年及一期末，发行人未分配利润分别为 387,556.95 万元、481,998.86 万元、659,659.27 万元和 742,534.54 万元，占所有者权益的 28.20%、25.47%、21.58%和 21.26%。发行人目前利润分配政策遵照《公司法》、《证券法》等相关法律法规的有关规定执行，但考虑到未分配利润占所有者权益比重较大，若未来发行人出现较大规模的利润分配情况，将可能对所有者权益结构产生一定影响。

4、少数股东权益占比较高风险

最近三年及一期末，发行人少数股东权益分别为 172,762.27 万元、572,143.12 万元、1,141,946.39 万元和 1,393,097.59 万元，占所有者权益的比重分别为 12.57%、30.23%、37.36%和 39.89%。2016 年，发行人通过新设立及非同一控制下合并方式新增 42 家子公司；2017 年，发行人通过新设立及非同一控制下合并方式新增 172 家子公司；2018 年 1-6 月，发行人通过新设立及非同一控制下合并方式新增 187 家

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

子公司，少数股东权益近年来大幅上升。发行人少数股东权益占所有者权益总额比例较高，若未来发行人继续通过非同一控制下合并方式新增子公司，可能对净资产的稳定性产生一定影响。

5、应交税费余额较大风险

截至 2018 年 6 月末，发行人应交税费余额为 437,863.49 万元，主要包括：土地增值税、企业所得税、增值税、个人所得税、城建税、土地使用税、教育费附加等。发行人最近一年末的应交税费余额较大，在该等税费实际缴纳时可能会对当期经营业绩和现金流状况产生一定影响。

6、资产负债率较高的风险

最近三年及一期末，发行人合并口径资产负债率分别为 80.42%、84.29%、85.66%和 85.73%，处于较高水平。截至 2017 年末，发行人扣除预收账款后的资产负债率为 66.84%，大于 65%，触发了《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》中房地产业综合指标一项。随着业务的发展，为满足本公司的房地产开发项目的资金需求，未来本公司的负债规模可能继续增长，使得更多的经营活动现金流被用于偿本付息，可能减少用于运营支出、资本性支出等用途的现金流；同时，资产负债率的提高可能影响本公司的再融资能力，增加再融资成本，使公司面临一定的偿债压力。

7、EBITDA 利息保障倍数较低的风险

最近三年及一期，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.94、0.55、0.58 和 0.52，处于相对较低水平，主要是由于发行人有息负债融资规模增加较快、资本化利息支出较多且公司收入结转存在一定滞后效应所致。未来随着发行人的项目逐渐结转收入，EBITDA 利息保障倍数较低的情况将有所改善。

8、期间费用上升风险

最近三年及一期，发行人期间费用合计分别为 103,450.67 万元、120,356.46 万元、226,546.06 万元和 163,481.64 万元，占同期营业收入的比重分别为 4.62%、6.14%、6.83%和 10.75%。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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

9、盈利波动的风险

最近三年及一期，发行人实现营业利润 234,896.34 万元、206,432.02 万元、367,544.86 万元和 175,150.16 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 141,820.49 万元、123,005.98 万元、206,196.55 万元和 103,125.64 万元。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。

10、经营性现金流波动较大的风险

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-387,871.13 万元、-258,122.93 万元、881,898.18 万元和 327,550.97 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。虽然发行人在 2017 年度实现较大改善，经营活动现金流量净额实现转负为正。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。

11、短期债务规模较大导致的流动性风险

截至 2018 年 6 月末，公司短期借款 1,310,809.00 万元，一年内到期的非流动负债 3,105,511.52 万元，其他流动负债为 7,579.00 万元，合计占有息负债 38.62%，短期债务占比较高，存在着一定的流动性风险。

12、关联交易风险

截至 2018 年 6 月末，发行人为关联方提供的担保合计为 778,885.76 万元。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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

13、未来资金支出压力较大的风险

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 6 月末，公司拟建及在建项目共 145 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。

14、筹资风险

截至 2018 年 6 月末，公司已获得的多家银行的授信总额为 988.49 亿元，其中已使用授信额度 572.85 亿元，未使用授信余额 415.64 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，开工建设的项目较多，对资金的需求量较大，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。

15、受限资产占比较高的风险

截至 2018 年 6 月末，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、无形资产和其他非流动资产，账面价值合计为 8,487,411.95 万元，占发行人 2018 年 6 月末总资产的 34.69%，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。

16、按揭担保风险

目前，消费者普遍采用银行按揭贷款方式购房，开发商为购房人提供银行按揭贷款担保是商业银行向商品房购房人发放个人住房按揭贷款的必要条件。根据房地产行业的经营惯例，在购房人通过银行按揭贷款购买了商品房、支付了首期房款、并将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，在商品房办妥他项权证前（某些情况下在还清贷款前），银行会要求开发商为购房人的按揭贷款提供担保。尽管住房按揭贷款违约率极低，而且在阶段性连带保证担保中公司承担担保责任的时间较短，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

但如果购房人在商品房办妥他项权证前无法继续偿还银行贷款，且其抵押物拍卖价款不足以偿还相关债务，其差额部分形成的损失将由公司承担。

截至 2018 年 6 月末，公司下属子公司为商品房承购人提供按揭担保的总额为 4,659,542.95 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。

17、合并范围变化频繁风险

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。2015 年度，公司新纳入合并报表范围的子公司共 23 家。2016 年，公司新纳入合并报表范围的子公司共 42 家。2017 年，公司新纳入合并报表范围的子公司共 172 家。2018 年 1-6 月，公司新纳入合并报表范围的子公司共 187 家。截至 2018 年 6 月末，纳入发行人合并报表的子公司共计 476 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。

18、土地储备资金支出较大的风险

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-299,589.25 万元、-1,711,387.00 万元、-3,201,834.62 万元和-682,530.15 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。其中 2017 年新增土地项目 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。

19、长期股权投资金额增加，投资收益不确定性风险

最近三年及一期末，发行人长期股权投资金额分别为 14,328.55 万元、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

100,221.10 万元、187,544.50 万元和 406,550.05 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。最近三年及一期末，发行人合营、联营企业分别为 5 家、11 家、35 家和 93 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。

（二）经营风险

1、宏观经济、行业周期的风险

发行人所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

2、土地、原材料及劳动力成本上升及竞争加剧风险

近年来，受到国内外经济形势的影响，房地产项目的土地、原材料和劳动力成本均有较大幅度的上涨，且由于土地资源的稀缺性，同行业竞争加剧，加大了房地产企业盈利增长的难度。尽管本公司采取了一系列措施对业务成本进行有效控制，以抵御土地、原材料和劳动力成本上升的影响，但是由于房地产项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地价格、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动仍然存在，并都会在一定程度上影响项目的开发成本，从而影响公司的盈利能力。

3、市场竞争风险

近年来，国内增加了大量房地产开发商和房地产投资项目。本公司的主要竞争

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。本公司主要的项目开发地如上海、福建等地区的房地产市场环境由于激烈的竞争而发生着巨大的变化，要求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。

4、项目开发风险

房地产项目开发周期长、投资大、涉及相关行业广、合作单位多，需要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得本公司对项目开发控制的难度增大。尽管本公司具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、与政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，使得项目预期经营目标难以如期实现。

5、销售风险

房地产开发业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、项目定位、销售价格等多种因素影响的特点，这给房地产开发项目销售带来一定程度的不确定性。本公司也不能完全避免今后由于市场竞争和房地产行业特性可能带来的房地产销售风险。本公司房地产业务的开复工面积和竣工面积近年来增长较快，若市场环境发生不利变化，或者本公司销售策略出现失误，可能会导致本公司因开发项目不能及时出售而面临销售风险。

6、土地闲置风险

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的处置政策，包括 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2004 年 10 月国务院发布的《关于深化改革严格土地管理的决定》和 2008 年 1 月颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2010 年 9 月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住建部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。根

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

据 2012 年 5 月国土资源部修订通过的《闲置土地处置办法》等相关规定，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的除外。虽然本公司一贯遵守国家政策，严格在规定的时间内实现房地产开发项目的动工开发和销售，但是若本公司未来对所拥有的项目资源未能按规定期限动工开发，将使公司面临土地闲置处罚甚至土地被无偿收回的风险。

7、跨区域经营风险

公司目前主营业务在全国范围内较为分散。由于房地产开发具有地域性强的特征，各地气候、地质条件、居住生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等都存在一定的差异，为了保证项目开发的顺利进行，公司必须适应当地开发环境，否则将面临一定的经营风险。

8、工程质量风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，尽管公司一直以来均致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训，制定了各项制度及操作规范，建立了完整的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各个环节，但其中任何一个方面的纰漏都可能导致工程质量问题，将损害公司品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失，甚至导致法律诉讼。

9、扩张速度较快风险

最近三年及一期末，发行人总资产分别为 7,017,329.66 万元、12,043,052.17 万元、21,325,007.03 万元和 24,467,173.84 万元，增长速度较快。最近三年及一期，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 6 个、17 个、52 个和 10 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。同时，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。

10、重组公司整合失败的风险

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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全资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。

11、控股股东股权质押风险

截至 2018 年 6 月末，阳光集团持有发行人股份为 709,136,962 股（占发行人截至 2018 年 6 月末总股本的 17.51%），质押的股份数为 530,304,462 股（占发行人截至 2018 年 6 月末总股本的 13.09%，占其持有股份的比例为 74.78%）；阳光集团的全资子公司东方信隆持有发行人股份为 620,370,947 股（占发行人截至 2018 年 6 月末总股本的 15.32%），质押的股份数为 539,581,233 股（占发行人截至 2018 年 6 月末总股本的 13.32%，占其持有股份的比例为 86.98%）；一致行动人福建康田实业集团有限公司持有的发行人股份为 411,785,923 股（占发行人截至 2018 年 6 月末总股本的 10.17%），质押的股份数为 341,159,613 股（占发行人截至 2018 年 6 月末总股本的 8.42%，占其持有股份的比例为 82.85%）。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。

12、区域集中度偏高风险、一二线城市房价波动及非一二线项目去化的风险

最近三年及一期末，发行人存货分别为 4,238,268.90 万元、7,472,074.88 万元、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

12,649,051.05 万元和 14,112,987.63 万元，占总资产的比例分别为 60.40%、62.04%、59.32%和 57.68%，占比较高。发行人主要项目分部在福州、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 6 月末，发行人存货在杭州、福州、广州、北京和西安占比分别为 10.77%、10.62%、9.20%、8.09%和 5.82%，虽然发行人存货占比较高的五个城市全部为一二线城市，但仍存在一定的业务区域集中偏高的风险。截至 2018 年 6 月末，存货一二线项目占比 88.80%，少部分项目位于非一二线城市，如温州、漳州、泉州、嘉兴、龙岩、兰州和乌鲁木齐等，发行人存货中非一二线项目占比为 11.20%；2017 年度，发行人房地产项目销售收入中三线城市占比为 4.65%。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。

13、发行人授信不具有强制执行性的风险

截至 2018 年 6 月末，公司已获得的多家银行的授信总额为 988.49 亿元，其中已使用授信额度 572.85 亿元，未使用授信余额 415.64 亿元。虽然发行人授信总额较大且未使用授信余额较大，但上述授信不具有强制执行性，实际融资过程中，金融机构将视发行人经营及财务情况、融资项目情况等综合判断是否发放贷款。若未来市场行情发生不利变动或发行人经营发生异常，将对发行人的融资带来一定不利影响。

（三）管理风险

1、业务扩张带来的风险

公司近几年来经营情况良好，资产规模及净资产规模稳步提高。但是，因发行人结转结构及结转结构的调整，其 2016 年度营业收入及净利润有所下滑，2016 年度公司的营业收入及净利润较上年度的分别下降了 12.43%和 17.39%。2017 年度公司经营状况良好，2017 年度公司的营业收入及净利润较上年度的分别增加了 69.22%和 54.76%。总体而言，随着公司区域布局的不断发展延伸，以及公司经营规模的扩大和业务范围的拓宽，对企业的管理能力、治理结构、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求。若公司未能持续完善规范有效的控制机制，在人力资源保障、风险控制、项目管理、区域公司管理等方面不能同步跟进，公司将面临一定的管理风险。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、人才流失风险

本公司在职的高层管理人员的持续性提供服务是本公司未来成功的关键因素。现今国内地产界有经验的高层人士有限，任何一位高级主管的流失都可能会对公司造成损失。

3、实际控制人不当控制风险

截至 2018 年 6 月末，公司实际控制人为吴洁女士，享有公司控股股东阳光集团 89.34%的表决权；阳光集团直接持有发行人 17.51%的股份，通过其下属全资子公司东方信隆间接持有发行人 15.32%的股份，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 0.41%的股份，阳光集团通过直接和间接的方式合计持有发行人 33.24%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 43.41%的表决权。虽然公司建立了《股东大会议事规则》、《董事局议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作制度》以及《关联交易决策及实施制度》、《独立董事工作制度》等各项内控制度，从制度安排上可以避免实际控制人不当控制现象的发生，且自公司成立以来也未发生控股股东损害公司和其他股东利益的现象，但实际控制人仍有可能通过行使表决权等方式对公司的经营和财务决策、重大人事任免和利润分配等重大问题施加影响，从而出现影响公司经营决策的科学性和合理性，进而影响公司及其他股东利益的情形。

4、子公司管理控制的风险

公司总部目前不负责具体的房地产开发经营业务，全部房地产开发业务主要由各下属公司负责经营。这种经营模式使公司在业务、财务与资金、人事等方面面临管理与控制风险。虽然公司对于子公司运营管理有一套完善的内部管理机制，但如果内部管理机制不能适应子公司数量增多的状况要求，则可能带来管理失控的风险。

5、安全生产风险

在建筑工程的建造与安装中，安全生产是发行人业务的重点环节。在保障安全生产方面，发行人建立了一整套制度，但建筑施工作业具有一定的危险性，相关事故受偶发因素影响较大。若生产建设过程中发生安全事故，将打乱发行人生产经营

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

节奏，影响发行人经营与品牌形象。

6、资金监管风险

受房地产行业自身性质影响，房地产开发项目投资大、开发周期长，房地产项目投资要受到包括土地投资、综合开发、建筑施工和市场销售四个相互关联因素影响，资金一旦投入就需要至少经过上述四个市场流通才能最终形成利润回报。如公司对资金监管不够重视，缺少对项目投资、经营等各个环节的资金监管，则将导致项目各个环节成本费用超支、工期延长、资金沉淀严重等，影响资金及时回笼，降低资金使用效率，进而影响预期利润的实现。

7、突发事件引发的治理结构变化风险

公司按照《公司法》及现代企业制度要求，不断完善法人治理结构，制订了《公司章程》并建立了由股东大会、董事会、监事会、经营层组成的治理结构体系。如发生突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、发行人高级管理人员被执行强制措施或因故无法履行职责等，造成其部分董事会和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成发行人治理机制不能顺利运作，董事会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。

（四）政策风险

1、针对房地产行业的宏观政策风险

本公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。因此，从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。这些政策包括但不限于 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2005 年 5 月原建设部等七部委联合发布的《关于做好稳定住房价格工作的通知》、2006 年 5 月原建设部等九部委联合发布的《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》、2007 年 1 月国家税务总局《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》、2007 年 9 月国土资源部修正的《招标拍卖挂牌出让国有假设用地使用权规定》、2008 年 1 月国务院出台的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2008 年 10 月财政部和国家税务总局联合发布的《关于调整房地产交易环节税收政

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

策的通知》、2008 年 12 月国务院出台的《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》、2009 年 5 月国家税务总局发布的《土地增值税清算管理规程》以及同期国务院办公厅发布的《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》、2009 年 11 月财政部、国土资源部、中国人民银行、中华人民共和国监察部和中华人民共和国审计署联合发布的《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》等。

2010 年，政府在一年内出台了一系列法律法规，进一步规范房地产行业的健康发展。2010 年 1 月 21 日，国土资源部发布《国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》提出，申报住宅用地的，经济适用住房、廉租住房和中低价位、中小套型普通商品住房用地占住宅用地的比例不得低于 70%。2010 年 4 月 27 日，国务院发布了《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》对异地购房、二套房贷标准做出具体可执行的措施。2010 年 9 月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住房城乡建设部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。

2012 年 5 月，国土资源部修订通过《闲置土地处置办法》。2013 年上半年，国务院常务会议确定了五项加强房地产市场调控的政策措施，宣告房地产调控进一步趋紧，对北上广等一线城市投资投机需求的抑制再度升级。

此外，最近几年，政府正在努力解决房地产市场过热问题，出台了一系列旨在降低市场对投资性房地产需求的政策，例如：2010 年 1 月 7 日，国务院办公室发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》；2010 年 11 月，住建部和国家外汇管理局发布《进一步规范境外机构和个人购房管理的通知》；2011 年 1 月 26 日，国务院发布《进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》；2013 年 2 月 20 日，国务院发布“新国五条”，进一步明确了支持自住需求、抑制投机投资性购房是房地产市场调控必须坚持的一项基本政策；2013 年 3 月 1 日，国务院发布《关于继续做好房地产市场调控工作通知》，在“新国五条”的基础上进一步明确中央政府对房地产的调控决心与力度，旨在稳定房价、抑制投机性购房，并结合供给端的调整以期建立与完善房地产健康发展的长效机制。

2015 年下半年以来，国家为了稳增长及房地产行业的去库存，出台了一系列

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

宽松政策。2015 年 8 月 19 日，住建部、商务部、外汇局等六部委联合发布《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。2015 年 8 月 27 日，住建部、财政部、中国人民银行联合发布《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》，规定对于拥有 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%。2015 年 9 月 30 日，住建部、财政部、央行联合发布《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》，规定提高贷款额度、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。2015 年 9 月 24 日，央行、银监会发布《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%。2016 年 2 月 1 日，央行、银监会联合发布《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%。2016 年 2 月 17 日，财政部发布《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 平米以上首套房、90 平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。

2016 年下半年以来，北京、天津、苏州、郑州、成都、济南、无锡、合肥、武汉、南京、广州、深圳、佛山、厦门、东莞、珠海、福州、上海、杭州、南昌等 21 个城市相继出台了限购限贷政策。从信贷控制、住房资格限制两方面同时对楼市进行管控。

以北京为例，本市户籍限购两套非本市户籍限购 1 套的政策得到保持，此次调控着重增加了首付比例。详细调控情况如下：

项目	限购		限贷		
			首套房	二套房	
	本市户籍	非本市户籍		有 1 套住房且无房贷记录或房贷已结清	有 1 套住房且房贷未结清
调整前	限购 2 套	限购 1 套，需提供 5 年纳税证明	首套房调整前普通/非普通自住房最低首付比例	商贷最低首付比例 30%	商贷最低首付比例 50%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

			均为 30%		
调整后	不变	不变	普通自住房 35%，非普通自住房 40%	普通自住房首付比例最 60%，非普通自住房首付比例最低 80%	

以杭州为例，在 2016 年 9 月 19 日和 9 月 27 日连续发布调控政策，全面开启楼市限购。详细调控如下：

项目	限购		限贷		
			首套房	二套房	
	本市户籍	非本市户籍		有 1 套住房且无房贷记录或房贷已结清	有 1 套住房且房贷未结清
调整前	不限购	不限购	首付比例 30%	首付比例 30%	商贷首付比例 30%，公积金 40%
调整后（2016.9.19）	不限购	限购 1 套（但买房可落户）	不变	不变	首付比例均上升至 50%
调整后（2016.9.27）	不变	限购 1 套（买房不可落户）	不变	不变	不变

近年来，房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。调控政策坚持贯彻“房子是用来住的，不是用来炒的”总定位，地产调控政策未见放松，房价上涨较快的城市调控力度有所加大。预期未来整体调控基调将依然延续，并逐步向长效机制、因城施策转变。市场的竞争将更加激烈，房地产市场发展面临更大的政策不确定性风险。

2、信贷政策变化的风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金一直是影响房地产行业发展的关键因素之一。因此，贷款基准利率、存款准备金率、房地产开发贷款政策和购房按揭贷款政策将对房地产行业发展产生重大影响。

贷款基准利率和存款准备金率是影响房地产信贷供给与需求的重要政策变量。贷款基准利率上调，一方面将抑制购房者对银行按揭贷款的需求，对房地产消费需求产生不利影响；另一方面将增加发行人的资金成本，进而限制发行人正常运营开发以及业务拓展。存款准备金率上调则将减少金融市场整体资金供给，加大购房者贷款和房地产企业融资的难度，限制房地产市场的发展。

目前，我国的房地产开发贷款管理制度对房地产企业资质、项目资本金、贷款抵押物有较高要求，对贷款使用用途和贷款期限有一定限制。如果未来我国房地产

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

开发贷款要求进一步提高或限制进一步增加，可能对房地产企业的融资难度与融资成本产生不利影响，进而制约房地产企业的开发能力。

3、土地政策变化的风险

近年来，国家从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了对房地产行业的宏观调控，先后公布了《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》、《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》和《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》等文件，通过从紧控制新增建设用地、规范土地出让收支管理、约束拍地首付款比例及土地出让金缴纳期限等措施影响土地供应。如果未来上述土地政策发生重大变动，例如土地供给速度或出让金缴纳政策进行调整等，均可能对发行人的房地产开发业务造成重大影响。

4、税收政策变化的风险

政府的税收政策，特别是土地增值税、企业所得税等对房地产行业有特殊要求，其变动情况直接影响房地产开发企业的盈利和资金流情况。国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，将较大程度地影响商品房的购买需求，特别是投资性和改善居住条件的购房需求。这将对房地产市场和公司产品的销售产生阻碍。

此外，预期未来房产税征收范围将进一步扩大，如果公司对自身的业务发展战略不能作出及时调整，将对公司的盈利能力及未来发展产生较大的影响。

5、行政干预政策变化的风险

除上述宏观经济政策、金融政策、土地政策、税收政策对行业及公司的影响之外，房地产行业的行政干预政策也对公司经营产生重大影响。

房地产行业的行政干预手段主要是指房产限购政策的实施：2010 年 4 月 17 日国务院发布“新国十条”，提出“严格限制各种名目的炒房和投机性购房”，“地方人民政府可根据实际情况，采取临时性措施，在一定时期内限定购房套数”；2010 年 4 月 30 日，北京出台“新国十条”实施细则，率先规定“每户家庭只能新购一套商品房”；2010 年 9 月以来，国家有关部委分别出台措施强调对“房价过高、上

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

涨过快、供应紧张的城市，要在一定时间内限定居民家庭购房套数”，之后累计有北京、广州、上海等多个城市推出具体限购政策，并在执行及落实过程中。2016 年 3 月，上海市出台《关于进一步完善本市住房市场体系和保障体系促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》，调整非本市户籍居民家庭购房缴纳个人所得税或社会保险年限需自购房之日前连续缴纳满 5 年及以上；实行差别化住房信贷政策，二套普通住房首付比例不低于五成，二套非普通首付比例不低于七成等。同日，深圳市人民政府办公厅发布《关于完善住房保障体系促进房地产市场平稳健康发展的意见》，调整非深圳户籍居民家庭购房需能提供自购房之日起计算的前 3 年及以上在本市连续缴纳个人所得税或社会保险证明，并且购房人家庭名下在本市无房但近 2 年内有住房贷款记录的或在本市已有一套住房但已结清相应住房贷款的均算作二套房等。限购政策直接影响到市场需求，对于企业影响巨大。

此外，2016 年以来，在国家宏观调控下，房地产行业各条融资渠道均出台了加强监管的措施。证监会方面，2016 年 10 月，上海证券交易所、深圳证券交易所发布《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》，对房地产企业采取“基础范围+综合指标评价”的分类监管标准，重点调控的热点城市存在竞拍高价地、哄抬地价等行为的房企禁止发行公司债券。银监会官网 10 月 22 日发布中国银监会三季度经济金融形势分析会内容，会议明确指出要加强理财资金投资管理，严禁银行理财资金违规进入房地产领域；加强房地产信托业务合规经营。2016 年 11 月，国家发改委下发《关于企业债券审核落实房地产调控政策的意见》，要求严格限制房地产开发企业发行企业债券融资，用于商业性房地产项目。2017 年 2 月中国基金业协会发布了《证券期货经营机构私募资产管理计划备案管理规范第 4 号-私募资产管理计划投资房地产开发企业、项目》，明确对于证券期货经营机构设立的私募资产管理计划，投资于房地产价格上涨过快热点城市普通住宅地产项目的，基金业协会暂不予备案。以上对房地产行业融资的各项限制可能对公司未来经营造成一定不利影响。

6、严格执行节能环保政策的风险

本公司所有发展项目均需要严格执行国家有关建筑节能标准。目前，我国对环境保护的力度趋强，对原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律法规，本公司可能会因此增加环保

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

成本或其他费用支出；同时，由于环保审批环节增加、审批周期加长，本公司部分项目的开发进度可能受到不利影响。

（五）不可抗力风险

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第三节　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2018年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）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，中诚信证评也关注到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。公司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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

获取力度，且新进入多个城市。截至2018年3月末，公司在建及拟建项目建筑面积合计为3,156.48万平方米，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3月末公司总债务规模同比增长28.15%至1,166.82亿元；同时，公司期末资产负债率和净负债率分别为86.80%和276.96%，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3月末，公司短期债务合计444.42亿元，占总债务的比重为38.09%，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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 6 月末，公司已获得的多家银行的授信总额为 988.49 亿元，其中已使用授信额度 572.85 亿元，未使用授信余额 415.64 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	373,000	157,492	215,508
2	建设银行	550,000	68,500	481,500
3	中国银行	46,200	25,000	21,200
4	平安银行	160,000	105,000	55,000
5	渤海银行	1,575,000	1,135,000	440,000
6	中信银行	2,600,000	918,700	1,681,300
7	兴业银行	691,500	483,100	208,400
8	交通银行	110,000	104,930	5,070
9	民生银行	2,135,800	1,615,300	520,500
10	浙商银行	50,000	42,000	8,000
11	嘉兴银行	30,000	30,000	-
12	华夏银行	190,000	180,000	10,000
13	北京银行	50,000	-	50,000
14	恒丰银行	95,400	95,400	-
15	华兴银行	110,000	80,000	30,000
16	晋商银行	85,000	85,000	-
17	光大银行	52,000	36,000	16,000
18	上海银行	220,000	120,000	100,000
19	天津银行	267,000	139,061	127,939
20	招商银行	196,000	166,000	30,000
21	厦门银行	6,000	6,000	-
22	广州农商行	240,000	102,000	138,000
23	中原银行	40,000	22,000	18,000
24	北部湾银行	12,000	12,000	-
合计		**9,884,900**	**5,728,483**	**4,156,417**

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，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/	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	存续情况							
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	存续	10.00	4.00	2015-10-28	2018-10-28	2+1	6.50	私募债
15 阳光 04	存续	5.00	2.90	2015-11-12	2018-11-12	2+1	6.50	私募债
15 阳光 05	存续	5.00	3.30	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	0.73	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 ABN001 优先 A1	存续	2.70	2.70	2018-03-19	2019-03-21	1	6.60	交易商协会 ABN
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	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
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 Joy II	存续	2.5 亿美元	2.5 亿美元	2018-03-23	2019-09-23	1.5	9.50	美元债

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至募集说明书签署之日，上述各期债券募集资金已使用部分与发行人有权机构决议及募集说明书约定的用途一致。

（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或者在审债券、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：

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 2 月 23 日	中国银行间市场交易商协会出具编号为中市协注[2017]MTN92 号的接受注册通知书，接受阳光城集团股份有限公司 2016 年度第一期中期票据的注册。本次中期票据的注册金额为 58 亿元，由中信银行股份有限公司和中信证券股份有限公司联席主承销	已发行 54 亿，剩余可发行额度为 4 亿元	预计在 2018 年下半年视市场情况完成发行
2017 年 6 月 13 日	中国银行间市场交易商协会出具编号为中市协注[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	已发行 20 亿，剩余可发行额度为 38 亿元	预计在 2019 年完成发行 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 2018 年下半年完成发行
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	未发行，剩余可发行额度为 8.07 亿元	预计在 2018 年下半年完成发行

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	划发行额度为人民币 8.07 亿元		
2017 年 12 月 29 日	深圳证券交易所出具《关于阳光城集团股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券符合深交所转让条件的无异议函》（深证函[2017]707 号），本次私募债的发行面值不超过 60 亿元人民币	已发行 6 亿，剩余可发行额度为 54 亿元	预计在 2018 年完成发行 20 亿元，2019 年完成发行 34 亿元，具体根据市场情况进行确定
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	预计在 2018 年完成发行 15 亿元，2019 年完成发行 15 亿元，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	未发行，剩余可发行额度为 30 亿元	预计于 2018 年下半年完成第一期 12.1 亿元发行，剩余 17.9 亿元于 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）	未发行，剩余可发行额度为 49 亿	预计在 2018 年完成发行不超过 15 亿元，2019 年完成剩余额度发行，具体根据市场情况进行确定
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	未发行，剩余可发行额度为 15 亿美元	预计在 2018 年下半年完成发行 5 亿美元，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一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 2018 年下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	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
2018 年 9 月 1	交易商协会下发《接受注册通知书》	未发行，剩余可	预计在 2018 年完成

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

日	（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。	发行额度为 30 亿元	发行 10 亿元，2019 年完成发行 20 亿元，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。	正在进行
公司拟以持有的上海阳光控股大厦为底层物业资产（以下简称“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

（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

发行人本期债券基础发行规模为 5 亿元，可超额配售规模不超过 10 亿元（含 10 亿元）。发行人公开发行的公司债券累计余额为 32.71 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 47.71 亿元，占发行人 2018 年 6 月 30 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）299.24 亿元的比例为 15.94%，不超过发行人最近一期末净资产的 40.00%。

（七）发行人最近三年及一期合并财务报表口径下的主要财务指标

主要财务指标	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.60	1.69	2.20	1.69
速动比率（倍）	0.59	0.61	0.76	0.64
资产负债率（%）	85.73	85.66	84.29	80.42
主要财务指标	**2018 年 1-6 月**	**2017 年度**	**2016 年度**	**2015 年度**
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.52	0.58	0.55	0.94
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	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，最近一期财务指标经年化处理。

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）；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、2015 年权益性证券审批及发行情况

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的批复》，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）2015 年 12 月 23 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。

2、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。

3、2017 年无权益性证券审批及发行情况。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第四节　增信机制、偿债计划及其他保障措施

一、增信机制

本期债券无增信机制。

二、偿债计划

本期债券利息和本金的支付通过登记机构和有关机构办理。

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为2019年至2021年每年的10月22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2019年至2020年每年的10月22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）。

2、本期债券利息的支付通过债券登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

（二）本金的偿付

1、本期债券的兑付日期为2021年10月22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2020年10月22日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

2、本期债券本金的偿付通过债券登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、偿债资金来源

1、发行人日常经营成果

最近三年及一期，发行人合并口径营业收入分别为 2,237,996.92 万元、1,959,802.01 万元、3,316,313.02 万元和 1,520,750.89 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 141,820.49 万元、123,005.98 万元、206,196.55 万元和 103,125.64 万元。随着公司业务规模的逐步扩大，公司利润水平有望进一步提升，从而为本期债券本息的偿付提供保障。

最近三年及一期，发行人经营活动现金流入分别为 1,943,943.88 万元、2,798,025.41 万元、6,499,054.31 万元和 4,827,338.61 万元。随着业务规模的扩大和区域布局的优化，发行人未来销售收入将持续提升，带动公司经营活动现金流入增加。持续增加的经营活动现金流是本期债券偿债资金的重要资金来源。

2、货币资金

最近三年及一期末，发行人货币资金额分别为 1,379,497.68 万元、1,888,894.78 万元、3,637,350.92 万元和 3,328,989.25 万元，占流动资产的比重分别为 20.29%、16.49%、18.33%和 14.97%。2015 年以来，公司货币资金大幅增加，一是因为发行人近年来房地产业务高速发展，销售金额及预收购房款大幅增加；二是因为发行人通过股权、债权等多种形式持续融资。发行人货币资金稳步提升，对本期债券的按时还本付息具有一定的保证。

3、可变现资产

发行人拥有较多的可变现资产，截至 2018 年 6 月末，发行人应收账款余额为 44,384.36 万元，预付款项为 401,235.17 万元，其他应收款为 3,802,143.84 元，存货为 14,112,987.63 万元（其中已用于借款抵押的存货金额为 7,492,859.93 万元）。若出现信用评级下降、财务状况变化等可能影响债券持有人利益情况时，发行人可采取及时回收应收账款及其他应收款、及时变现存货等措施，以保证债券持有人利益。

4、外部融资

发行人资信状况较好，与众多金融机构建立了长期稳定的信贷业务关系，截至 2018 年 6 月末，公司已获得的多家银行的授信总额为 988.49 亿元，其中已使用授

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

信额度 572.85 亿元，未使用授信余额 415.64 亿元。发行人获得的充足授信将保证其流动性，为发行人正常经营和盈利能力的发挥提供保障。

自成立以来发行人从未违约，拥有优良的信用记录，具有较强的间接融资能力。同时，发行人作为 A 股上市公司，直接融资渠道畅通，为公司的持续快速发展提供了有力支持。

四、偿债应急保障方案

公司长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2018 年 6 月末，发行人流动资产余额为 22,239,515.55 万元，主要为存货及货币资金，其中货币资金余额 3,064,948.34 万元（扣除权利受限的货币资金 264,040.91 万元），存货余额为 6,620,127.70 万元（扣除已用于借款抵押的存货金额为 7,492,859.93 万元）。发行人流动资产规模较大，可为本期债券到期偿付提供有力保障。

单位：万元、%

项目	2018 年 6 月末	
	金额	占比
货币资金	3,328,989.25	14.97
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	222.60	-
应收账款	44,384.36	0.20
预付款项	401,235.17	1.80
其他应收款	3,802,143.84	17.10
存货	14,112,987.63	63.46
其他流动资产	549,552.70	2.47
流动资产合计	**22,239,515.55**	**100.00**

五、偿债保障措施

为了有效地维护债券持有人的利益，保证本次债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立募集资金专户和专项偿债账户、制定债券持有人会议规则、设立专门的偿付工作小组、引入债券受托管理人制度、严格履行信息披露义务及其他偿债保障措施等，努力形成一套完整的确保本次债券本息按约定偿付的保障体系。

（一）设立募集资金专户和专项偿债账户

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

为了保证本次债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金专户和专项偿债账户。

1、开立募集资金与偿债保障金专项账户专款专用

发行人开立募集资金与偿债保障金专项账户，专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，并将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。 发行人与债券受托管理人、募集资金监管银行签订本次债券募集资金监管协议，规定债券受托管理人和资金监管银行共同监督募集资金的使用、资金划转情况。

2、募集资金与偿债保障金专项账户资金来源

（1）资金来源本次债券的本息兑付资金主要来自发行人经营活动现金流和净利润。

（2）提取时间、频率及金额

发行人应在本次债券每次付息日前三个工作日将应付的利息资金全额划付至偿债保障金专项账户。

（3）募集资金与偿债保障金专项账户管理方式

①发行人指定财务部门负责偿债保障金专项偿债账户及其资金的归集、管理工作，负责协调本次债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合财务管理部在本次债券兑付日所在年度的财务预算中落实本次债券本息的兑付资金，确保本次债券本息如期偿付。

②发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

（4）监督安排

①债券受托管理人和资金监管银行共同监督偿债资金的存入、使用和支取情况。偿债保障金专项账户内资金专门用于本次债券本息的兑付，除此之外不得用于其他用途。

②本次债券受托管理人对偿债保障金专户资金的归集情况进行检查。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（5）信息披露

债券受托管理人和资金监管银行将依据监管规定及债券受托管理协议、资金监管协议的相关规定进行信息披露安排。

（二）制定债券持有人会议规则

发行人已按照《管理办法》的要求共同制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券本息的按约偿付做出了合理的制度安排。

（三）设立专门的偿付工作小组

发行人将组成本次债券本息偿付工作小组，自本次债券发行之日起至付息期限或本金兑付期限结束，工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（四）引入债券受托管理人制度

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在本次债券本息无法按约定偿付时，根据《债券持有人会议规则》及《债券受托管理协议》的规定，采取必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照债券受托管理协议的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送发行人承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据债券受托管理协议采取其他必要的措施。

（五）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人将按《管理办法》、《债券受托管理协议》及其他法律、法规和规范性文件的有关规定进行重大事项信息披露。

（六）发行人承诺

根据公司于 2018 年 1 月 29 日召开的第九届董事局第二十七次会议及于 2018

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

年 2 月 13 日召开的 2018 年第三次临时股东大会审议通过的关于公开发行公司债券的有关决议以及公司董事局作出的相关承诺，当出现预计不能按期偿付本次债券本息或者在本次债券到期时未能按期偿付债券本息时，至少采取如下措施：

（1）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

（2）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

（3）主要责任人不得调离。

六、发行人违约责任及争议解决

（一）违约责任

本公司保证按照本期债券发行募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若本公司未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向本公司进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向本公司进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

本公司承诺按照本期债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金，如果本公司不能按时支付利息或在本期债券到期时未按时兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，公司将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息。逾期未付的利息金额自该年度付息日起，按每日万分之二支付违约金；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自兑付日期起，按每日万分之二支付违约金。如果本公司发生其他“违约事件”，具体法律救济方式请参见本募集说明书第九节“债券受托管理人”的相关内容。

（二）争议解决方式

发行人和投资者双方对因上述情况引起的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应提交深圳国际仲裁院（深圳仲裁委员会）按照申请仲裁时该会实施的仲裁规则在深圳行仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有法律约束力。当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

协议》项下的其他义务。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第五节　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：国晓彤

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）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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湖集团公司、石狮新湖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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	福建省新湖集团公司	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	福建省石狮新湖工贸公司	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	王伟俦	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]

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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湖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，福建省新湖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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	福建省新湖集团科技信息中心	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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的批复》，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 2017 年末，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，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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

截至本募集说明书签署日，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

截至本募集说明书签署日，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

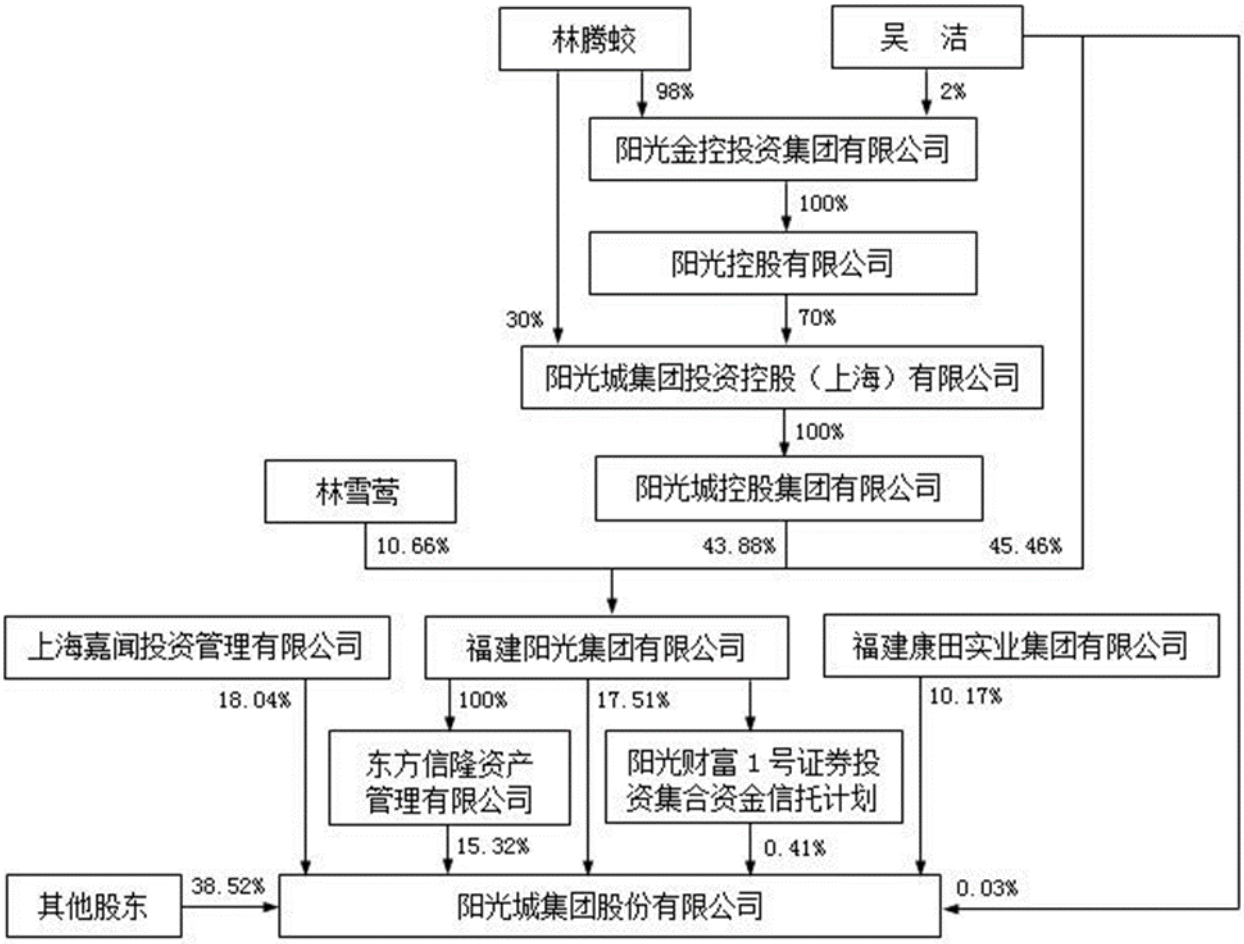
2016 年 8 月 24 日，中大地产、物产实业、物产民爆作出有效董事会决议或执行董事决定，同意本次交易相关事项；2016 年 9 月 26 日，物产中大召开第八届董事会第五次会议，审议通过了本次交易相关议案；2016 年 9 月 26 日，中大地产、物产实业、物产民爆作出有效股东会决议或股东决定，同意本次交易相关事项；2016 年 10 月 13 日，物产中大召开 2016 年第二次临时股东大会，审议通过了本次交易相关议案。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 6 月末，发行人股权结构如下图所示：



注：截至 2018 年 6 月末，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 0.41%的股份。

（二）发行人前十名股东持股情况

截至 2018 年 6 月末，公司前十大股东持股情况如下：

股东名称	股东性质	持股比例	持股数量（股）	持有无限售条件的股份数量（股）	质押或冻结情况	
					股份状态	数量（股）
上海嘉闻投资管理有限公司	境内非国有法人	18.04%	730,519,480	0	质押	730,519,400

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

股东名称	股东性质	持股比例	持股数量（股）	持有无限售条件的股份数量（股）	质押或冻结情况	
					股份状态	数量（股）
福建阳光集团有限公司[1]	境内非国有法人	17.51%	709,136,962	709,136,962	质押	530,304,462
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	539,581,233
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	341,159,613
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	1.40%	56,717,000	56,717,000		
林荣	境内自然人	1.36%	55,226,300	55,226,300		
中国证券金融股份有限公司	国有法人	1.23%	49,737,881	49,737,881		
何媚	境内自然人	0.73%	29,507,883	7,376,971	质押	5,810,000
合计		**70.16%**	**2,840,848,432**	**2,088,198,040**		**2,147,374,708**

上述公司前十大股东中，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无股权关系，双方已签署一致行动人协议并构成一致行动关系，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 6 月 30 日，发行人拥有子公司 476 家，该等子公司的基本情况如下：

[1] 福建阳光集团有限公司直接持有发行人股份为 709,136,962 股，持股比例为 17.51%；通过陕国投—阳光财富 1 号证券投资集合资金信托计划持有发行人股份为 16,605,301 股，持股比例为 0.41%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例		表决权比例	取得方式
				直接	间接		
1	福建阳光房地产开发有限公司	福州	房地产	100.00%		100.00%	非同一控制下合并
2	福州汇友房地产开发有限公司	福州闽侯	房地产	51.00%		51.00%	同一控制下合并
3	福州阳光新界房地产开发有限公司	福州	房地产	24.79%	25.62%	50.41%	设立或投资
4	福州滨江房地产开发有限公司	福州闽侯	房地产	100.00%		100.00%	非同一控制下合并
5	福建宏辉房地产开发有限公司	福州闽侯	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
6	福州康嘉房地产开发有限公司	福州	房地产	100.00%		100.00%	非同一控制下合并
7	福州大恒房地产开发有限公司	福州	房地产		55.00%	55.00%	设立或投资
8	阳光城集团福建有限公司	福州	房地产	38.71%	61.29%	100.00%	设立或投资
9	福州盛阳房地产开发有限公司	福州闽侯	房地产		51.00%	51.00%	设立或投资
10	福建汇泰房地产开发有限公司	福州	房地产	37.00%	63.00%	100.00%	非同一控制下合并
11	福州利博顺泰房地产开发有限公司	福州闽侯	房地产		50.00%	50.00%	设立或投资
12	福建臻阳房地产开发有限公司	福州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
13	福建金融国际中心建设有限公司	福州	房地产		50.00%	50.00%	非同一控制下合并
14	福州腾耀房地产开发有限公司	福州长乐	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
15	福建骏森投资有限公司	福州	投资管理		100.00%	100.00%	设立或投资
16	宁德阳光城房地产开发有限公司	宁德	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
17	福州海坤房地产开发有限公司	福州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
18	福州盛世达房地产开发有限公司	福州长乐	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
19	福州市鑫益博投资有限公司	福州闽侯	投资管理		100.00%	100.00%	设立或投资
20	福州利腾晖房地产开发有限公司	福州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
21	福州市马尾区乐鹏商贸有限公司	福州	投资管理		100.00%	100.00%	设立或投资
22	福州欣美达投资发展有限公司	福州	投资管理		100.00%	100.00%	设立或投资
23	福州美福缘投资发展有限公司	福州	投资管理		100.00%	100.00%	设立或投资
24	福州百兴阳房地产开发有限公司	福州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
25	福州盛景阳光城房地产开发有限公司	福州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
26	福建建树房地产开发有限公司	福州	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
27	莆田臻达阳光城房地产开发有限公司	莆田	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
28	福州博耀房地产开发有限公司	福州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
29	福州泓百隆房地产开发有限公司	福州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
30	福州钧鹏房地产开发有限公司	福州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
31	福州腾顺房地产开发有限公司	福州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
32	福州鑫科隆房地产开发有限公司	福州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
33	福州臻德房地产开发有限公司	福州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
34	福州创力纬房地产开发有限公司	福州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
35	福州德盛晖房地产开发有限公司	福州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
36	福州汇隆川房地产开发有限公司	福州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
37	福州康博益房地产开发有限公司	福州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
38	福州康德俊房地产开发有限公司	福州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
39	福州康泰然房地产开发有限公司	福州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
40	福州隆俊达房地产开发有限公司	福州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
41	福州盛兴泰房地产开发有限公司	福州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
42	福州兴胜博房地产开发有限公司	福州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
43	温州市欣科隆房地产开发有限公司	温州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
44	福州金鹏盛天房地产开发有限公司	福州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
45	福州博胜辉房地产开发有限公司	福州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
46	福州利康腾房地产开发有限公司	福州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
47	福州欣益泽房地产开发有限公司	福州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
48	福州鸿越德房地产开发有限公司	福州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
49	福州盛融辉房地产开发有限公司	福州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
50	福州胜宏泽房地产开发有限公司	福州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
51	福州融兴泰房地产开发有限公司	福州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
52	阳光城（厦门）置业有限公司	厦门	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
53	阳光城（石狮）房地产开发有限公司	石狮	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例		表决权比例	取得方式
				直接	间接		
54	晋江阳光城房地产开发有限公司	晋江	房地产		60.00%	60.00%	设立或投资
55	阳光城集团龙岩投资开发有限公司	龙岩	房地产	51.00%	49.00%	100.00%	设立或投资
56	龙岩花漾江山生态旅游开发有限公司	龙岩	房地产	51.00%	49.00%	100.00%	设立或投资
57	福建华鑫通国际旅游业有限公司	厦门	房地产		50.00%	50.00%	非同一控制下合并
58	厦门海峡时尚创意国际商业管理有限公司	厦门	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
59	漳州阳光城房地产开发有限公司	漳州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
60	厦门市中鸿德投资有限公司	厦门	房地产		50.00%	50.00%	非同一控制下合并
61	厦门伊时代资产管理有限公司（注 6）	厦门	房地产			100.00%	非同一控制下合并
62	漳州市富山房地产开发有限公司	漳州	房地产		50.00%	50.00%	非同一控制下合并
63	厦门市晟集翔房地产开发有限公司	厦门	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
64	漳州市新城物流服务有限公司	漳州	房地产		51.00%	51.00%	非同一控制下合并
65	泉州阳光新城房地产开发有限责任公司	泉州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
66	泉州阳光城晋瑞房地产开发有限公司	泉州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
67	龙岩嘉信房地产开发有限公司	龙岩	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
68	上海天骄房地产有限责任公司	上海	房地产	54.00%	46.00%	100.00%	非同一控制下合并
69	上海亚特隆房地产开发有限公司	上海	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
70	上海泓顺德房地产开发有限公司	上海	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
71	上海欣昊泽房地产开发有限公司	上海	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
72	上海富利腾房地产开发有限公司	上海	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
73	上海迅腾博房地产开发有限公司	上海	房地产		51.61%	51.61%	设立或投资
74	上海泓远盛房地产开发有限公司	上海	房地产		51.22%	51.22%	设立或投资
75	上海宇特顺房地产开发有限公司	上海	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
76	上海臻百利房地产开发有限公司	上海	房地产	83.33%	16.67%	100.00%	设立或投资
77	上海汤米投资管理有限公司	上海	投资管理		100.00%	100.00%	设立或投资
78	上海爵瑟房地产开发有限公司	上海	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
79	上海隽隆房地产开发有限公司	上海	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
80	上海豪建泽房地产开发有限公司	上海	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
81	上海浩达房地产置业有限公司	上海	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
82	上海诚楷企业管理有限公司	上海	咨询		100.00%	100.00%	设立或投资
83	上海金致房地产开发有限公司	上海	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
84	上海臻德房地产开发有限公司	上海	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
85	芜湖鹏华肆号投资中心（有限合伙）	芜湖	投资管理		100.00%	100.00%	设立或投资
86	上海润渝置业有限公司	上海	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
87	中大房地产集团上虞有限公司	绍兴	房地产	98.20%	1.80%	100.00%	非同一控制下合并
88	阳光城集团（上海）企业管理有限公司	上海	房地产	100.00%		100.00%	设立或投资
89	上海信业房地产有限公司	上海	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
90	上海兴申房地产经营有限公司	上海	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
91	启东富利腾房地产开发有限公司	启东	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
92	上海征辛企业管理有限公司	上海	商业管理		100.00%	100.00%	设立或投资
93	嘉兴臻阳房地产开发有限公司	嘉兴	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
94	余姚臻阳房地产开发有限公司	余姚	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
95	上海锦汇隆实业有限公司	上海	餐饮服务		100.00%	100.00%	设立或投资
96	上海臻巳利房地产开发有限公司	上海	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
97	上海臻子利房地产开发有限公司	上海	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
98	上海臻己利房地产开发有限公司	上海	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
99	上海臻未利房地产开发有限公司	上海	房地产		99.42%	99.42%	设立或投资
100	嘉兴臻子利房地产开发有限公司	嘉兴	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
101	上海臻司利房地产开发有限公司	上海	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
102	上海臻庚利房地产开发有限公司	上海	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例		表决权比例	取得方式
				直接	间接		
103	上海臻耳利房地产开发有限公司	上海	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
104	上海臻壬利房地产开发有限公司	上海	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
105	上海臻杉利房地产开发有限公司	上海	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
106	上海臻而利房地产开发有限公司	上海	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
107	上海臻亦利房地产开发有限公司	上海	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
108	上海臻亥利房地产开发有限公司	上海	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
109	嘉兴欣利泽房地产开发有限公司	嘉兴	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
110	长兴万益投资有限公司	长兴	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
111	盈标置业（上海）有限公司	上海	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
112	馨乐庭（西安）物业有限公司	西安	物业管理		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
113	上海臻陌利房地产开发有限公司	上海	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
114	上海臻申利房地产开发有限公司	上海	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
115	上海臻汀利房地产开发有限公司	上海	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
116	上海臻和利房地产开发有限公司	上海	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
117	上海臻阑利房地产开发有限公司	上海	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
118	上海臻墨利房地产开发有限公司	上海	房地产		51.00%	51.00%	设立或投资
119	上海云璧企业管理有限公司	上海	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
120	苏南阳光城置业（苏州）有限公司	苏州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
121	苏州汇德融房地产开发有限公司	苏州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
122	苏州鑫百祥房地产开发有限公司	苏州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
123	苏州惠友房地产开发有限公司	苏州	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
124	江苏中昂置业有限公司	苏州	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
125	苏州新万益投资有限公司	苏州	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
126	苏州恒昌房地产开发有限公司	苏州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
127	苏州汇丰隆房地产开发有限公司	苏州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
128	苏州鸿兴泰房地产开发有限公司	苏州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
129	苏州恒兴隆房地产开发有限公司	苏州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
130	苏州汇丰祥房地产开发有限公司	苏州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
131	苏州隽丰隆房地产开发有限公司	苏州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
132	苏州隽丰昌房地产开发有限公司	苏州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
133	苏州晟荣房地产开发有限公司	苏州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
134	苏州和晟房地产开发有限公司	苏州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
135	苏州隽茂房地产开发有限公司	苏州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
136	苏州恒阳房地产开发有限公司	苏州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
137	杭州臻博房地产开发有限公司	杭州	房地产	50.00%	50.00%	100.00%	设立或投资
138	杭州铭昇达房地产开发有限公司	杭州	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
139	杭州富泽隆房地产开发有限公司	杭州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
140	德清凯洋投资合伙企业（有限合伙）	浙江	投资咨询		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
141	浙江金澳置业有限公司	浙江	房地产		30.00%	52.00%	设立或投资
142	杭州泓璟达房地产开发有限公司	杭州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
143	杭州金臻阳房地产开发有限公司	杭州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
144	杭州拱运房地产有限公司	杭州	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
145	杭州汇荣欣悦房地产开发有限公司	杭州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
146	杭州富阳碧水源房地产有限公司	杭州	房地产	93.50%	6.50%	100.00%	非同一控制下合并
147	杭州富阳碧水源酒店管理有限公司	杭州	酒店管理		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
148	杭州中大圣马置业有限公司	杭州	房地产	50.00%	10.00%	60.00%	非同一控制下合并
149	宁波国际汽车城开发有限公司	宁波	房地产	100.00%		100.00%	非同一控制下合并
150	浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司	杭州	房地产	100.00%		100.00%	非同一控制下合并
151	浙江中大正能量房地产有限公司	杭州	房地产	98.20%	1.80%	100.00%	非同一控制下合并
152	杭州臻益腾房地产开发有限公司	杭州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
153	杭州金银洲房地产开发有限公司	杭州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
154	杭州博胜辉房地产开发有限公司	杭州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
155	杭州隆俊达房地产开发有限公司	杭州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例		表决权比例	取得方式
				直接	间接		
156	浙江清源房地产开发有限公司（二期）（注 1）	富阳	房地产		70.00%	70.00%	非同一控制下合并
157	浙江上林湖房地产开发有限公司（二期）（注 1）	富阳	房地产		70.00%	70.00%	非同一控制下合并
158	杭州腾顺房地产开发有限公司	杭州	房地产		96.70%	96.70%	设立或投资
159	杭州隆泰房地产开发有限公司	杭州	房地产		99.38%	99.38%	设立或投资
160	杭州鼎科房地产开发有限公司	杭州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
161	杭州钧鹏实业有限公司	杭州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
162	杭州弘泽辉房地产开发有限公司	杭州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
163	苏州胜博晖房地产开发有限公司	苏州	房地产		98.56%	98.56%	设立或投资
164	阳光城集团浙江置业有限公司	湖州	房地产	100.00%		100.00%	设立或投资
165	杭州康锦脞房地产开发有限公司	杭州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
166	宁波利泓房地产开发有限公司	宁波	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
167	宁波淮隆投资管理有限公司	宁波	投资		100.00%	100.00%	设立或投资
168	杭州利腾博房地产开发有限公司	杭州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
169	杭州盛资隆房地产开发有限公司	杭州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
170	杭州胜博泷房地产开发有限公司	杭州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
171	宁波兴胜博投资管理有限公司	宁波	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
172	宁波锐鸿投资管理有限公司	宁波	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
173	杭州达锦辉房地产开发有限公司	杭州	房地产		98.87%	98.87%	设立或投资
174	杭州兴百源房地产开发有限公司	杭州	房地产		98.87%	98.87%	设立或投资
175	杭州融鼎汇房地产开发有限公司	宁波	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
176	杭州雅德晖房地产开发有限公司	杭州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
177	杭州欣泽益房地产开发有限公司	杭州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
178	杭州益鑫成房地产开发有限公司	杭州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
179	杭州鸿德越房地产开发有限公司	杭州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
180	杭州臻康然房地产开发有限公司	杭州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
181	杭州鑫雅汇房地产开发有限公司	杭州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
182	杭州百鑫俊房地产开发有限公司	杭州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
183	台州钧光房地产开发有限公司	台州	房地产		98.30%	98.30%	设立或投资
184	深圳铭俊博房地产开发有限公司	深圳	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
185	深圳市大爱城房地产有限公司	深圳	房地产		76.00%	76.00%	非同一控制下合并
186	深圳市尚誉设计服务有限公司	深圳	建筑设计		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
187	东莞东协纸品有限公司	东莞	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
188	东莞喜东企业管理合伙企业（有限合伙）	东莞	企业管理		100.00%	100.00%	设立或投资
189	东莞富盛隆房地产开发有限公司	东莞	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
190	东莞滕顺房地产开发有限公司	东莞	房地产		50.00%	50.00%	设立或投资
191	深圳市阳光城实业发展有限公司	深圳	投资管理		100.00%	100.00%	设立或投资
192	嘉兴丰悦四号企业管理合伙企业（有限合伙）	嘉兴	投资管理		100.00%	100.00%	设立或投资
193	东莞市盛景阳光城房地产开发有限公司	东莞	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
194	深圳市光寓实业有限公司	深圳	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
195	广州利碧辉泽房地产开发有限公司	广州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
196	广东逸涛万国房地产有限公司（阳光城）（注 2）	南沙	房地产		50.00%	100.00%	非同一控制下合并
197	广东逸涛万国房地产有限公司（十八期）	南沙	房地产		50.00%	51.00%	非同一控制下合并
198	广州南沙经济开发区太古房地产有限公司	南沙	房地产		90.00%	90.00%	非同一控制下合并
199	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）（注 3）	南沙	房地产		90.00%	100.00%	非同一控制下合并
200	广州广晟海韵房地产有限公司	南沙	房地产		90.00%	90.00%	非同一控制下合并
201	广信江湾新城	广州	房地产		75.00%	75.00%	非同一控制下合并

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例		表决权比例	取得方式
				直接	间接		
202	阳光城房地产（广州）有限公司	广州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
203	广州利碧吾康房地产有限公司	广州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
204	广州利碧鎏欣房地产有限公司	广州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
205	广州利碧旗胜房地产有限公司	广州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
206	广州利碧八辉房地产有限公司	广州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
207	广州利碧久兴房地产有限公司	广州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
208	广州利碧时安房地产有限公司	广州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
209	清远天安产业园投资有限公司	清远	投资		95.00%	95.00%	非同一控制下合并
210	广州利碧壹远房地产有限公司	广州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
211	广州利碧尔富房地产有限公司	广州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
212	广州利碧叁腾房地产有限公司	广州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
213	广州利碧斯豪房地产有限公司	广州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
214	清远市泽辉利远房地产有限公司	清远	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
215	佛山阳光城房地产开发有限公司	佛山	房地产		93.79%	93.79%	设立或投资
216	佛山益得泓成房地产开发有限公司	佛山	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
217	佛山阳光智城置业发展有限公司（绿岛湖壹号）（注 4）	佛山	房地产		60.00%	60.00%	设立或投资
218	佛山信财置业开发有限公司	佛山	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
219	江门益得房地产开发有限公司	江门	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
220	阳光城置业佛山有限公司	佛山	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
221	佛山阳光尚城房地产开发有限公司	佛山	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
222	佛山万光房地产开发有限公司	佛山	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
223	北京泓博泰成房地产开发有限公司	北京	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
224	北京鑫博泰来房地产开发有限公司	北京	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
225	北京利璟汇达房地产开发有限公司	北京	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
226	北京福兴晟房地产开发有限公司	北京	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
227	北京富利源房地产开发有限公司	北京	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
228	北京臻德房地产开发有限公司	北京	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
229	曲水富百腾房地产开发有限公司	曲水	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
230	北京九合创业房地产开发有限公司	北京	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
231	济南九鼎置业有限公司	济南	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
232	北京雅思悦装修装饰有限公司	北京	装修		100.00%	100.00%	设立或投资
233	滦平臻达房地产开发有限公司	承德	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
234	北京慧诚房地产开发有限公司（阳光城）（注 5）	北京	房地产		38.00%	100.00%	非同一控制下合并
235	北京钧鹏商贸有限公司	北京	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
236	曲水泓百隆创业投资管理有限公司	西藏	投资		100.00%	100.00%	设立或投资
237	曲水鹏盛天创业投资管理有限公司	西藏	投资		100.00%	100.00%	设立或投资
238	曲水汇隆川创业投资管理有限公司	西藏	投资		100.00%	100.00%	设立或投资
239	北京利德源广告有限公司	北京	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
240	北京博耀广告有限公司	北京	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
241	北京博胜辉广告有限公司	北京	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
242	北京鑫科隆广告有限公司	北京	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
243	北京隆俊达广告有限公司	北京	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
244	北京利博盛广告有限公司	北京	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
245	北京鹏盛天广告有限公司	北京	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
246	北京欣泰然广告有限公司	北京	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
247	北京臻达广告有限公司	北京	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
248	北京欣科隆广告有限公司	北京	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
249	北京臻德广告有限公司	北京	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
250	西安国中星城置业有限公司	西安	房地产	100.00%		100.00%	非同一控制下合并
251	阳光城集团陕西实业有限公司	咸阳	房地产	92.20%	7.80%	100.00%	非同一控制下合并
252	陕西隆丰置业有限公司	咸阳	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
253	陕西金鑫泰置业有限公司	咸阳	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
254	陕西富安泰置业有限公司	咸阳	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例		表决权比例	取得方式
				直接	间接		
255	陕西上林苑投资开发有限公司	咸阳	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
256	陕西盛得辉置业有限公司	咸阳	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
257	陕西耀泓置业有限公司	咸阳	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
258	陕西迅腾房地产开发有限公司	咸阳	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
259	陕西沣德置业有限公司	咸阳	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
260	陕西欣阳房地产开发有限公司	咸阳	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
261	西安绿德置业有限公司	西安	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
262	陕西臻极置业有限公司	咸阳	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
263	陕西瑞朗置业有限公司	陕西	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
264	西安渊垣实业有限公司	西安	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
265	西安东晟汇锦置业有限公司	西安	房地产		58.35%	58.35%	非同一控制下合并
266	西安迪雅置业有限公司	西安	房地产		50.61%	50.61%	非同一控制下合并
267	延安市新区阳光城投资有限公司	延安	房地产		70.00%	70.00%	设立或投资
268	西安成坤置业有限公司	西安	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
269	阳光城集团甘肃实业有限公司	兰州	房地产	80.00%	20.00%	100.00%	设立或投资
270	阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司	兰州皋兰	房地产		90.00%	90.00%	设立或投资
271	兰州昭泰置业有限公司	兰州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
272	兰州鸿福房地产开发有限公司	兰州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
273	阳光城集团山西有限公司	太原	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
274	太原长风置业有限公司	太原	房地产	80.00%	20.00%	100.00%	设立或投资
275	太原新南城房地产开发有限公司	太原	房地产	5.56%	94.44%	100.00%	设立或投资
276	长治市鑫和城房地产开发有限公司	长治	房地产		60.00%	60.00%	设立或投资
277	山西南尚苑房地产开发有限公司	太原	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
278	山西太平洋亿洋房地产开发有限公司	太原	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
279	晋中太平洋时景置业有限公司	晋中	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
280	太原星光城房地产开发有限公司	太原	房地产		51.00%	51.00%	设立或投资
281	阳光城集团广西有限公司	南宁	房地产	80.00%	20.00%	100.00%	设立或投资
282	广西金川阳光城实业有限公司	南宁	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
283	南宁光翼投资管理有限公司	南宁	投资管理		100.00%	100.00%	设立或投资
284	南宁臻隆投资管理有限公司	南宁	投资管理		100.00%	100.00%	设立或投资
285	南宁宇澄投资管理有限公司	南宁	投资管理		100.00%	100.00%	设立或投资
286	南宁福泽盛投资管理有限公司	南宁	投资管理		100.00%	100.00%	设立或投资
287	南宁铭泽房地产开发有限公司	南宁	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
288	广西东鼎华光文化投资有限公司	玉林	投资管理		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
289	南宁利腾晖房地产开发有限公司	南宁	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
290	南宁泓兴晟房地产开发有限公司	南宁	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
291	南宁利腾源房地产开发有限公司	南宁	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
292	长沙中泛置业有限公司	长沙	房地产		85.00%	85.00%	非同一控制下合并
293	湖南中正房地产开发有限公司	湖南	房地产		70.00%	70.00%	非同一控制下合并
294	长沙汇隆川房地产开发有限公司	长沙	房地产	100.00%		100.00%	设立或投资
295	湖南湘江宾腾房地产开发有限公司	长沙	房地产		90.00%	90.00%	非同一控制下合并
296	长沙富百腾房地产开发有限公司	长沙	房地产	100.00%		100.00%	设立或投资
297	阳光城集团湖南有限公司	长沙	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
298	长沙鼎科实业有限公司	长沙	房地产	100.00%		100.00%	设立或投资
299	长沙弘泽辉实业有限责任公司	长沙	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
300	长沙欣利泽实业有限责任公司	长沙	房地产		70.00%	70.00%	设立或投资
301	长沙弘百隆实业有限责任公司	长沙	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
302	长沙思汇隆实业有限责任公司	长沙	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
303	长沙阳光鑫科隆实业有限责任公司	长沙	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
304	长沙雅思悦阳光实业有限责任公司	长沙	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
305	长沙弘百祥阳光实业有限责任公司	长沙	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
306	长沙康力源阳光实业有限责任公司	长沙	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
307	长沙臻达阳光实业有限责任公司	长沙	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例		表决权比例	取得方式
				直接	间接		
308	湖南华申宝信实业有限公司	长沙	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
309	成都福璟泰置业有限公司	成都	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
310	成都盛德辉置业有限公司	成都	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
311	四川思源科技开发有限公司	成都	房地产	85.00%	15.00%	100.00%	非同一控制下合并
312	成都利泓成置业有限公司	成都	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
313	成都汇百鑫置业有限公司	成都	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
314	成都其士房地产发展有限公司	成都	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
315	成都圣华房地产开发有限公司	成都	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
316	长晖投资有限公司	成都	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
317	都思有限公司	成都	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
318	西昌锦瑞光置业有限公司	四川凉山	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
319	阳光城集团四川有限公司	成都	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
320	成都阳光城斯泰置业有限公司	成都	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
321	成都阳光城杰胜置业有限公司	成都	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
322	成都阳光城新森置业有限公司	成都	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
323	成都阳光城贵缘置业有限公司	成都	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
324	成都阳光城盟荣置业有限公司	成都	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
325	郑州市旭天盛房地产开发有限公司	郑州	房地产		60.00%	60.00%	设立或投资
326	郑州欣宇原房地产开发有限公司	郑州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
327	郑州鑫岚光房地产开发有限公司	郑州	房地产		60.00%	60.00%	设立或投资
328	郑州阳光城清华誉置业有限公司	郑州	房地产		60.00%	60.00%	设立或投资
329	阳光城集团（河南）房地产开发有限公司	郑州	房地产	100.00%		100.00%	设立或投资
330	郑州昭泰房地产开发有限公司	郑州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
331	郑州瑞朗房地产开发有限公司	郑州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
332	郑州宇特顺房地产开发有限公司	郑州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
333	新郑市荣盛置业有限公司	新郑	房地产		51.00%	51.00%	非同一控制下合并
334	许昌晟博房地产开发有限公司	许昌	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
335	禹州光汇房地产开发有限公司	禹州	房地产		51.00%	51.00%	设立或投资
336	武汉中大十里房地产开发有限公司	武汉	房地产	85.00%	15.00%	100.00%	非同一控制下合并
337	武汉市巡司河物业发展有限公司	武汉	房地产	85.00%	15.00%	100.00%	非同一控制下合并
338	武汉利泓阳光城房地产开发有限公司	武汉	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
339	武汉盛景阳光城房地产开发有限公司	武汉	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
340	武汉隆盛阳光城房地产开发有限公司	武汉	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
341	武汉欣泰然房地产开发有限公司	武汉	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
342	武汉鼎新创城置业有限公司	武汉	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
343	武汉钧鹏房地产开发有限公司	武汉	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
344	武汉臻德房地产开发有限公司	武汉	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
345	武汉隆泰房地产开发有限公司	武汉	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
346	武汉腾顺房地产开发有限公司	武汉	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
347	阳光城（湖北）置业有限公司	武汉	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
348	南昌中大房地产有限公司	南昌	房地产	90.00%	10.00%	100.00%	非同一控制下合并
349	中大房地产集团南昌有限公司	南昌	房地产	70.00%	23.00%	93.00%	非同一控制下合并
350	中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司	南昌	房地产	60.00%	40.00%	100.00%	非同一控制下合并
351	江西中地投资有限公司	南昌	投资管理	85.00%		85.00%	非同一控制下合并
352	江西臻德房地产有限责任公司	南昌	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
353	江西腾顺房地产有限责任公司	南昌	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
354	江西鼎科房地产有限公司	南昌	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
355	九江阳光城房地产有限公司	九江	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
356	江西阳光城房地产有限公司	南昌	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
357	景德镇隆泰房地产有限公司	景德镇	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例		表决权比例	取得方式
				直接	间接		
358	上饶市钧鹏房地产有限公司	上饶	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
359	江西豫阳房地产有限公司	南昌	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
360	江西祺阳房地产有限公司	南昌	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
361	江西昂阳房地产有限公司	南昌	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
362	江西豫郡阳光房地产有限公司	南昌	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
363	江西盛阳房地产有限公司	南昌	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
364	江西顺阳房地产有限公司	南昌	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
365	江西鼎阳房地产有限公司	南昌	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
366	江西凌阳房地产有限公司	南昌	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
367	江西煌阳房地产有限公司	南昌	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
368	江西昌阳房地产有限公司	南昌	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
369	江西赣阳房地产有限公司	南昌	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
370	江西志阳房地产有限公司	南昌	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
371	天津宝蓟有限公司	天津	零售		95.00%	95.00%	非同一控制下合并
372	天津天兴投资发展有限公司	天津	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
373	天津南郡蓝山投资有限公司	天津	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
374	天津宏升房地产开发有限公司	天津	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
375	天津泰兴佳业房地产开发有限公司	天津	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
376	天津恒元汇房地产开发有限公司	天津	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
377	天津元合百诚房地产开发有限公司	天津	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
378	天津金泰丰房地产开发有限公司	天津	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
379	天津盛元兴房地产开发有限公司	天津	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
380	阳光城（天津）企业管理有限公司	天津	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
381	河北鸿展房地产开发有限公司	廊坊	房地产		80.00%	80.00%	设立或投资
382	广州腾辉房地产开发有限公司	广州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
383	广州鹏辉房地产开发有限公司	广州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
384	广州辉宏房地产开发有限公司	广州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
385	广州晟辉房地产开发有限公司	广州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
386	广州辉华房地产开发有限公司	广州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
387	广州力天世纪房地产开发有限公司	广州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
388	广州佳伟天成房地产开发有限公司	广州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
389	广州利辉房地产开发有限公司	广州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
390	广州胜远房地产开发有限公司	广州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
391	广州祥辉房地产开发有限公司	广州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
392	湛江市赤坎区阳光城房地产开发有限公司	湛江	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
393	湛江市赤坎区腾辉房地产开发有限公司	湛江	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
394	汕头市阳光鼎盛置业有限公司	汕头	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
395	金满门有限公司	香港	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
396	全满发展有限公司	香港	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
397	山东阳光城置业有限公司	济南	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
398	青岛龙图置业有限公司	青岛	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
399	青岛弘和富置业有限公司	青岛	房地产		70.00%	70.00%	设立或投资
400	青岛龙乾房地产开发有限公司	青岛	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
401	青岛通建房地产开发有限公司	青岛	房地产		61.00%	61.00%	设立或投资
402	济南龙兆房地产开发有限公司	济南	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
403	济南龙宏房地产开发有限公司	济南	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
404	济南隆康房地产开发有限公司	济南	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
405	东福置业（山东）有限公司	济南	房地产		70.00%	70.00%	非同一控制下合并
406	香港金江控股有限公司	香港	投资		78.60%	78.60%	非同一控制下合并
407	河北腾光房地产开发有限公司	石家庄	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
408	河北晟光房地产开发有限公司	石家庄	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
409	河北鼎阳房地产开发有限公司	石家庄	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
410	沧州光瑞房地产开发有限公司	沧州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例		表决权比例	取得方式
				直接	间接		
411	河北隽英房地产开发有限公司	石家庄	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
412	河北瑞光房地产开发有限公司	石家庄	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
413	河北瑞世房地产开发有限公司	石家庄	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
414	重庆惠登房地产开发有限公司	重庆	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
415	重庆市綦江区煦江房地产开发有限公司	重庆	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
416	重庆启阳盛实业有限公司	重庆	商业管理		100.00%	100.00%	设立或投资
417	重庆巢光实业有限公司	重庆	商业管理		100.00%	100.00%	设立或投资
418	阳光城集团海南实业有限公司	海南	房地产	80.00%	20.00%	100.00%	设立或投资
419	苏州鸿昌房地产开发有限公司	苏州	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
420	贵州筑梦阳光置业有限公司	贵阳	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
421	贵州君悦阳光置业有限公司	贵州龙里	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
422	阳光城（辽宁）房地产开发有限公司	大连	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
423	大连阳光城新煦置业有限公司	大连	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
424	沈阳阳光城耀龙房地产开发有限公司	沈阳	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
425	沈阳光耀恒荣房地产开发有限公司	沈阳	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
426	新疆阳光城房地产开发有限公司	乌鲁木齐	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
427	新疆晟泰佳房地产开发有限公司	乌鲁木齐	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
428	新疆光华阳房地产开发有限公司	乌鲁木齐	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
429	新疆中安光泰房地产开发有限公司	乌鲁木齐	房地产		70.00%	70.00%	设立或投资
430	新疆中安光耀房地产开发有限公司	乌鲁木齐	房地产		67.00%	67.00%	设立或投资
431	乌鲁木齐光程达房地产开发有限公司	乌鲁木齐	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
432	云南旭驰房地产开发有限公司	昆明	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
433	云南骁阔房地产开发有限公司	昆明	房地产		85.00%	85.00%	设立或投资
434	上海盛至隆商业经营管理有限公司	上海	商业管理		100.00%	100.00%	设立或投资
435	福州阳光城商业管理有限公司	福州	商业管理		100.00%	100.00%	设立或投资
436	西安阳光城商业投资管理有限公司	西安	商业管理		100.00%	100.00%	设立或投资
437	上海汇涅典投资管理有限公司	上海	商业管理		100.00%	100.00%	设立或投资
438	福州阳光城商业物业管理有限公司	福州	商业管理		100.00%	100.00%	设立或投资
439	阳光天地商业管理有限公司	上海	商业管理	100.00%		100.00%	设立或投资
440	苏州阳光城商业管理有限公司	苏州	商业管理		100.00%	100.00%	设立或投资
441	武汉阳光天地商业管理有限公司	武汉	商业管理		100.00%	100.00%	设立或投资
442	华济建设工程集团有限公司	闽侯	建筑工程		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
443	福州弘百祥实业有限公司	福州	投资管理		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
444	上海森意景观设计有限公司	上海	园林景观工程		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
445	福建省森泰然景观工程有限公司	福州	园林景观工程		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
446	福建省宜景生态园林有限公司	福州	园林景观工程		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
447	森泰然园林有限公司	福州	园林景观工程		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
448	上海创地建筑工程装饰有限公司	上海	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
449	南港建工有限公司	香港	建筑工程		100.00%	100.00%	设立或投资
450	香港创地有限公司	香港	建筑工程		100.00%	100.00%	设立或投资
451	香港弘百祥有限公司	香港	投资管理		100.00%	100.00%	设立或投资
452	福州经济技术开发区华济建筑工程有限公司	福州	建筑工程		100.00%	100.00%	设立或投资
453	福州经济技术开发区华济科技有限公司	福州	建筑工程		100.00%	100.00%	设立或投资
454	福州经济技术开发区华济投资有限公司	福州	投资管理		100.00%	100.00%	设立或投资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例		表决权比例	取得方式
				直接	间接		
455	福州经济技术开发区华梁科技有限公司	福州	建筑工程		100.00%	100.00%	设立或投资
456	福州经济技术开发区华梁实业有限公司	福州	投资管理		100.00%	100.00%	设立或投资
457	上海杲贵建筑工程有限公司	上海	建筑工程		100.00%	100.00%	设立或投资
458	上海隽瑾工程造价咨询有限公司	上海	建筑工程		100.00%	100.00%	设立或投资
459	上海臻蓁建筑设计有限公司	上海	建筑工程		100.00%	100.00%	设立或投资
460	阳光城集团国际投资有限公司	香港	投资管理	100.00%		100.00%	设立或投资
461	上海威至博医疗投资管理有限公司	上海	医疗	100.00%		100.00%	设立或投资
462	上海越鹏投资管理有限公司	上海	投资管理		100.00%	100.00%	设立或投资
463	鹏良有限公司	香港	投资管理		100.00%	100.00%	设立或投资
464	润洋有限公司	香港	投资管理		100.00%	100.00%	设立或投资
465	阳光城嘉世国际有限公司	香港	投资管理	100.00%		100.00%	设立或投资
466	香港黾兢有限公司	香港	投资管理		100.00%	100.00%	设立或投资
467	上海黾兢贸易有限公司	上海	零售		100.00%	100.00%	设立或投资
468	融博泰商业保理（上海)有限公司	上海	投资		100.00%	100.00%	设立或投资
469	安徽博雅同光房地产开发有限公司	合肥	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资
470	苏州虞行投资中心（有限合伙）	苏州	投资管理		100.00%	100.00%	设立或投资
471	上海陆笛企业发展合伙企业（有限合伙）	上海	投资管理		73.33%	73.33%	设立或投资
472	阳光城集团康耀城市综合开发（上海）有限公司	上海	新城镇开发	100.00%		100.00%	非同一控制下合并
473	南靖淳栋股权投资合伙企业（有限合伙）	漳州	咨询服务		100.00%	100.00%	设立或投资
474	镇江中轩置业有限公司	镇江	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
475	河南博泰恒信置业有限公司	南阳	房地产		56.00%	56.00%	非同一控制下合并
476	厦门利碧辉泽房地产开发有限公司	厦门	房地产		100.00%	100.00%	设立或投资

注 1、杭州臻博房地产开发有限公司持有杭州清源房地产开发有限公司 70%股权，根据协议杭州清源房地产开发有限公司名下二期项目由公司负责开发，且公司利润分配比例为 70%；杭州臻博房地产开发有限公司持有浙江上林湖房地产开发有限公司 70%股权，根据协议杭州上林湖房地产开发有限公司名下二期项目由公司负责开发，且公司利润分配比例为 70%。

注 2、上海富利腾房地产开发有限公司持有广东逸涛万国房地产有限公司 50%股权，根据协议广东逸涛万国房地产有限公司名下“七、八、九、十、十一、十四 B 期、广州沙螺湾”项目由公司负责开发，且公司利润分配比例为 100%；广东逸涛万国房地产有限公司名下“十八期”开发项目由公司负责开发，且公司利润分配比例为 51%。

注 3、上海富利腾房地产开发有限公司持有广州南沙经济技术开发区逸涛雅苑房地产有限公司 90%股权，根据协议广州南沙经济技术开发区逸涛雅苑房地产有限公司名下“阳光城”项目由公司负责开发，且公司利润分配比例为 100%。

注 4：子公司佛山信财置业开发有限公司开发项目包括绿岛湖壹号和陶博地块南庄项目，其中绿岛湖壹号系公司独立开发，公司享有其 100%权益。陶博地块南庄项目由公司与广州市中天盈房地产开发有限公司合作开发，双方各按 50%的权益比例共同开发。故绿岛湖壹号项目纳入公司合并范围，陶博地块南庄项目按照权益法核算。

注 5、北京臻德房地产开发有限公司持有北京慧诚房地产开发有限公司 38%股权，按照股权转让程序，转让方已经将未过户的北京慧诚房地产开发有限公司的 60%股权质押给公司子公司。北京慧诚房地产开发有限公司名下君山墅项目现房 350 套及未开发地块由公司负责开发、销售，且公司利润分配比例为 100%。

注 6、为满足地块招拍挂关于引入总部型企业的条件要求，公司控股子公司厦门市中鸿德投资有限公司将持有的厦门伊时代资产管理有限公司 100%股权，委托安溪华祥苑茶基地有限公司代为持有，股东权利仍由厦门市中鸿德投资有限公司行使。

注 7、持有半数及以下表决权但仍控制被投资单位的依据：

子公司名称	表决权比例	纳入合并范围的原因
福建金融国际中心建设有限公司	50.00%	在子公司的董事会席位占有超过半数的表决权，能够控制被投资单位，因此将其纳入合并 范围
福州利博顺泰房地产开发有限公司	50.00%	
福建华鑫通国际旅游业有限公司	50.00%	
厦门市中鸿德投资有限公司	50.00%	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

漳州市富山房地产开发有限公司	50.00%	
东莞滕顺房地产开发有限公司	50.00%	
浙江金澳置业有限公司	52.00%	公司持有浙江金澳置业有限公司 30%股权，根据相关协议，德信地产集团有限公司将其持有的 22%股权部分对应的表决权委托给公司行使。因此，实际拥有浙江金澳置业有限公司 52%的表决权能够控制被投资单位，因此将其纳入合并范围

2、对发行人影响重大的子公司情况

发行人重要子公司 2017 年度/末主要财务数据如下：

单位：万元

公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
福建阳光房地产开发有限公司	1,870,888.76	153,848.02	4,105.93	69,853.75
阳光城集团福建有限公司	642,230.40	529,819.93	270,351.46	51,364.87
上海臻百利房地产开发有限公司	414,581.52	92,806.76	274,040.13	40,538.53
苏州汇德融房地产开发有限公司	461,502.23	32,992.06	199,444.51	24,691.56
杭州富泽隆房地产开发有限公司	166,598.66	56,554.64	231,895.83	29,709.44

注：重要的子公司的重要性标准为：单家报表净利润大于合并报表净利润的 10%。

3、发行人合营、联营公司

截至 2018 年 6 月末，发行人的合营、联营企业情况如下表所示：

序号	合营、联营企业名称	注册地	业务性质	持股比例		表决权比例
				直接	间接	
1	阳光城物业服务（福建）有限公司	福州	物业管理		36.82%	36.82%
2	阳光城集团陕西物业管理有限公司	咸阳	物业管理		30.00%	30.00%
3	福州融锦欣泰房地产开发有限公司	福州	房地产		50.00%	50.00%
4	福州裕百川房地产开发有限公司	福州	房地产		28.10%	28.10%
5	厦门象阳投资有限公司	厦门	投资		50.00%	50.00%
6	平阳德信置业有限公司	平阳	房地产		45.00%	45.00%
7	福州市共赢百亿房地产有限公司	福州	房地产		25.00%	25.00%
8	莆田联福城房地产有限公司	莆田	房地产		33.30%	33.30%
9	福州科腾建设发展有限公司	福州	房地产		25.00%	25.00%
10	温州市利腾博房地产开发有限公司	温州	房地产		50.00%	50.00%
11	福州中隆泰实业有限公司	福州	房地产		30.88%	30.88%
12	荣泰(福州)置业发展有限公司	福州	房地产		33.34%	33.34%
13	漳浦臻阳房地产开发有限公司	漳浦	房地产		34.00%	34.00%
14	泉州唐城房地产有限公司	泉州	房地产		40.00%	40.00%
15	漳州唐兴房地产开发有限公司	漳州	房地产		20.00%	20.00%
16	南安源昌置业有限公司	南安	房地产		25.00%	25.00%
17	泉州唐美房地产有限公司	泉州	房地产		25.00%	25.00%
18	绍兴宇特顺房地产开发有限公司	绍兴	房地产		50.00%	50.00%
19	南通富利腾房地产开发有限公司	南通	房地产		20.00%	20.00%
20	绍兴臻阳房地产开发有限公司	绍兴	房地产		100.00%	50.00%
21	上海炯德实业发展有限公司	上海	企业管理		50.00%	50.00%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	合营、联营企业名称	注册地	业务性质	持股比例		表决权比例
				直接	间接	
22	芜湖融盛阳光资产管理有限公司	芜湖	投资管理		45.00%	45.00%
23	海门富利腾房地产开发有限公司	海门	房地产		35.00%	35.00%
24	南通崇通置业有限公司	南通	房地产		33.00%	33.00%
25	如东银阳房地产开发有限公司	如东	房地产		50.00%	50.00%
26	绍兴臻悦房地产开发有限公司	绍兴	房地产		24.70%	24.70%
27	浙江锦美投资管理有限公司	杭州	投资管理		50.00%	50.00%
28	浙江祺特投资管理有限公司	杭州	投资管理		33.00%	33.00%
29	杭州臻昱达房地产开发有限公司	杭州	房地产		20.00%	20.00%
30	嘉兴融光房地产开发有限公司	嘉兴	房地产		100.00%	35.00%
31	苏州隽泰房地产开发有限公司	苏州	房地产		33.40%	33.40%
32	苏州昌创置业有限公司	苏州	房地产		50.00%	50.00%
33	苏州和都置业有限公司	苏州	房地产		20.00%	20.00%
34	上海滨奥管理咨询有限公司	上海	管理咨询		31.10%	31.10%
35	宜兴市嘉誉房地产开发有限公司	宜兴	房地产			20.00%
36	江阴市嘉誉房地产开发有限公司	江阴	房地产			25.00%
37	苏州建合房地产开发有限公司	苏州	房地产		45.00%	45.00%
38	南京达泰筑茂置业有限公司	南京	房地产		30.00%	30.00%
39	杭州中大银泰城购物中心有限公司	杭州	物业管理	49.00%		49.00%
40	杭州销颖房地产开发有限公司	杭州	房地产		50.00%	50.00%
41	上海绍毅置业有限公司	上海	房地产		49.00%	49.00%
42	台州市中梁宇置业有限公司	台州	房地产		30.00%	30.00%
43	杭州鑫钧达房地产开发有限公司	杭州	房地产		40.00%	40.00%
44	重庆业博实业有限公司	重庆	零售		25.00%	25.00%
45	杭州水胜鑫房地产开发有限公司	杭州	房地产		100.00%	26.00%
46	慈溪星坤置业有限公司	慈溪	房地产			33.00%
47	重庆华宇业翔实业有限公司	慈溪	房地产			25.00%
48	杭州康益德房地产开发有限公司	杭州	房地产		50.00%	50.00%
49	清远天安智谷有限公司	清远	房地产		50.00%	50.00%
50	广州当代腾欣投资有限公司	广州	投资管理		49.00%	49.00%
51	阳光城粤港有限公司	香港		49.00%		49.00%
52	广东顺德力合智德科技园投资有限公司	顺德	投资管理		51.00%	51.00%
53	佛山市高明区龙光房地产有限公司	佛山	房地产		50.00%	50.00%
54	北京中展泓基置业有限公司	北京	房地产		40.00%	40.00%
55	北京梵天力行资产管理有限公司	北京	资产管理		50.00%	50.00%
56	曲水雅思悦装修装饰有限公司	曲水	装修		50.00%	50.00%
57	太原星光寰宇房地产开发有限公司	太原	房地产		24.00%	37.50%
58	山西亿量房地产开发有限公司	太原	房地产		51.00%	51.00%
59	广西唐昇投资有限公司	南宁	投资管理		30.00%	30.00%
60	广西众擎易举投资有限公司	南宁	投资管理		30.00%	30.00%
61	柳州市桂鼎房地产开发有限责任公司	柳州	房地产		49.00%	49.00%
62	成都浙中大地产有限公司	成都	房地产	38.11%	1.89%	40.00%
63	成都碧桂园合康置业有限公司	成都	房地产		35.00%	35.00%
64	郑州郑阳宛居房地产开发有限公司	郑州	房地产		51.00%	51.00%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	合营、联营企业名称	注册地	业务性质	持股比例		表决权比例
				直接	间接	
65	郑州景阳宛居房地产开发有限公司	郑州	房地产		51.00%	51.00%
66	焦作梁顺置业有限公司	焦作	房地产			50.00%
67	黄冈市碧达房地产开发有限公司	黄冈	房地产		33.00%	33.00%
68	成都碧桂园耀汇置业有限公司	成都	房地产		35.00%	35.00%
69	宜春中冶天工秀江置业有限公司	宜春	房地产		90.00%	20.00%
70	重庆市金科骏志房地产开发有限公司	重庆	房地产			33.00%
71	上饶市美宸房地产开发有限公司	上饶	房地产		50.00%	50.00%
72	天津隽达企业管理有限公司	天津	企业管理		50.00%	50.00%
73	恩平市康盛房地产开发有限公司	恩平	房地产		51.00%	51.00%
74	邯郸市锦光房地产开发有限公司	邯郸	房地产		50.00%	50.00%
75	济南鑫兆联房地产开发有限公司	济南	房地产		50.00%	50.00%
76	上海陆金朝阳资产管理有限公司	上海	资产管理		30.00%	30.00%
77	北影阳光产业发展有限公司	北京	投资管理	70.00%		70.00%
78	光大阳光金控资产管理有限公司	福州	资产管理		33.33%	33.33%
79	天安中国房地产有限公司	香港	房地产		50.00%	50.00%
80	佛山霆万房地产开发有限公司	佛山	房地产		50.00%	50.00%
81	九江市碧城房地产开发有限公司	九江	房地产		50.00%	50.00%
82	宜兴市嘉世房地产置业有限公司	宜兴	房地产		45.00%	45.00%
83	漳浦县碧溪房地产开发有限公司	漳浦	房地产		49.00%	49.00%
84	泉州振茂房地产有限公司	泉州	房地产			50.00%
85	重庆科嘉玺房地产开发有限公司	重庆	房地产		49.00%	49.00%
86	龙岩融禾房地产开发有限公司	龙岩	房地产			33.00%
87	延安阳光博雅文化产业有限公司	延安	文化产业		45.00%	45.00%
88	吉安市荣城房地产开发有限公司	吉安	房地产			50.00%
89	佛山信财置业开发有限公司（博陶地块南庄项目）（注 2）	佛山	房地产		50.00%	50.00%
90	重庆光锦房地产开发有限公司	重庆	房地产		50.00%	50.00%
91	新沂市祥都置业有限公司	新沂	房地产			49.00%
92	杭州昌益商务信息咨询有限公司	杭州	信息咨询		16.00%	16.00%
93	福州市碧荣房地产开发有限公司	福州	房地产		5.00%	5.00%

注 1、在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：本公司在合营、联营企业的表决权比例根据合作协议确定，在合营、联营公司的持股比例根据工商登记确认，随着合作项目的落地、各方根据合作协议完成出资后，表决权比例将和持股比例保持一致。

注 2、子公司佛山信财置业开发有限公司开发项目包括绿岛湖壹号和陶博地块南庄项目，其中绿岛湖壹号系公司独立开发，公司享有其 100%权益。陶博地块南庄项目由公司与广州市中天盈房地产开发有限公司合作开发，双方各按 50%的权益比例共同开发。故绿岛湖壹号项目纳入公司合并范围，陶博地块南庄项目按照权益法核算。

注 3、持有半数及以上表决权但不控制被投资单位的依据：

子公司名称	表决权比例	未纳入合并范围的原因
北影阳光产业发展有限公司	70.00%	根据章程规定，公司对被投资单位不能实施控制
山西亿量房地产开发有限公司	51.00%	根据章程规定，公司对被投资单位不能实施控制
广东顺德力合智德科技园投资有限公司	51.00%	根据合作协议规定，公司对被投资单位不能实施控制
郑州郑阳宛居房地产开发有限公司	51.00%	根据合作协议规定，公司对被投资单位不能实施控制
郑州景阳宛居房地产开发有限公司	51.00%	根据合作协议规定，公司对被投资单位不能实施控制
恩平市康盛房地产开发有限公司	51.00%	根据股权转让协议之前提条件，公司对被投资单位不能实施控制

发行人重要的合营、联营公司截至 2017 年末/2017 年度财务数据如下表所示：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

合营、联营企业名称	资产合计	净资产	营业收入	净利润
福州融锦欣泰房地产开发有限公司	981,150.53	6,920.20	22.03	-2,273.05
厦门象阳投资有限公司	347,105.92	42,039.91	-	-7,340.48
绍兴宇特顺房地产开发有限公司	226,354.49	-3,420.15	16.10	-420.15
北京梵天力行资产管理有限公司	421,917.14	96,337.92	145,805.72	-17,423.68
广州当代腾欣投资有限公司	537,694.42	94,408.23	-	-
成都浙中大地产有限公司	361,406.31	318,392.16	-	-2,676.20

五、发行人控股股东和实际控制人

（一）控股股东

截至 2018 年 6 月末，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 16,605,301 股，阳光集团通过直接和间接的方式合计持有发行人 33.24%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 43.41%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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 6 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 28,432,118.20 万元，负债合计 24,054,080.34 万元，所有者权益合计 4,378,037.86 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 6 月 30 日，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）

截至 2018 年 6 月末，控股股东阳光集团累计已质押的股份数为 530,304,462

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

股（占发行人总股本的比例为 13.09%），阳光集团的全资子公司东方信隆累计已质押的股份数为 539,581,233 股（占发行人总股本的比例为 13.32%）；一致行动人康田实业累计已质押的股份数为 341,159,613 股（占发行人总股本的比例为 8.42%）。

截至 2018 年 6 月末，阳光集团、东方信隆和康田实业股票质押情况如下：

股东名称	股东性质	持股比例	持股数量（股）	质押或冻结情况		
				股份状态	数量（股）	已质押股份占其持有股份的比例
福建阳光集团有限公司	境内非国有法人	17.51%	709,136,962	质押	530,304,462	74.78%
东方信隆资产管理有限公司	境内非国有法人	15.32%	620,370,947	质押	539,581,233	86.98%
福建康田实业集团有限公司	境内非国有法人	10.17%	411,785,923	质押	341,159,613	82.85%

由于股票质押担保可相应降低债务融资成本，阳光集团、东方信隆、康田实业上述股份质押主要用于向金融机构借款提供担保，其质权人主要为银行、证券公司、信托公司等金融机构，均已签署融资借款和质押合同并办理了股份质押登记证明。质押借款主要为满足借款人正常业务开展所需要的资金。

一方面，若借款人能按合同约定履行相关义务，如期偿还相关借款合同的本金、利息，其所质押的股份将相应解除质押，但若借款人无法如期偿还借款，质权人按照合同规定有权利处理所质押的股份；另一方面，根据合同约定，当上市公司股价下跌导致质押品价值降低到不满足担保要求时，金融机构有权要求借款人或担保人提供补充措施以保证偿付能力，若届时无法执行补充措施，所质押股份可能被质权人进行处理，将导致上市公司的股权变动。因此，若借款人出现债务违约，或股价下跌导致担保不足且无法进一步提供补充措施的情况下，质押股份存在被处置的可能。

最近 3 个月（2018 年 7 月 1 日至 2018 年 9 月 30 日），阳光城二级市场收盘价范围在 5.55-6.31 元/股，位于平仓线之上，被强制平仓风险可控。报告期内未触发质押股份遭强制平仓事件，也未发生主动大额减持上市公司股份用于偿还借款的情况。同时如果因股价下跌导致质押股份存在被强制平仓风险时，若为上述股东的自身借款，其将积极与借款机构协商，采取不限于及时补足保证金、补充担保物、差额部分提前还款等方式避免质押股份遭处置风险，保证上市公司股权结构稳定；若为对外担保对象的借款出现上述风险，上述股东方将积极敦促被担保人执行金融机构要求的相关补充措施，必要时可提供直接的资金支持、担保物替换等手段，避免质押股份被直接处置。阳光集团、东方信隆、康田实业所质押股份，因债务违

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

约并导致上市公司实际控制人变动的风险分析具体如下：

1、相关股东方实力较强、与金融机构保持良好的合作关系，债务违约风险较低

福建阳光集团有限公司，截至 2018 年 6 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 28,432,118.20 万元，负债合计 24,054,080.34 万元，所有者权益合计 4,378,037.86 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。福建阳光集团有限公司为 AA+，已经发行过多期债券产品，具有较好的资本市场认可度，资信情况良好。截至 2017 年末，阳光集团共获得主要合作银行的授信额度 1030 亿元，其中已使用授信额度 624 亿元，未使用授信余额 406 亿元。

东方信隆资产管理有限公司，截至 2017 年末，该公司总资产 144,681 万元，净资产 90,282 万元，资产负债率 37.60%；2017 年度，该公司实现营业收入 0 万元，净利润 1,173 万元。截至 2017 年末，东方信隆共获得主要合作银行的授信额度 5.5 亿元，其中已使用授信额度 5.3 亿元，未使用授信余额 5.2 亿元。

福建康田实业集团有限公司，截至 2017 年末，该公司总资产 419,886 万元，净资产 213,861 万元，资产负债率 49.07%；2017 年度，该公司实现营业收入 523,640 万元，净利润 30,782 万元。截至 2017 年末，康田实业共获得主要合作银行的授信额度 22 亿元，其中已使用授信额度 20 亿元，未使用授信余额 2 亿元。

同时，阳光集团、东方信隆、康田实业目前生产经营活动正常，历来与金融机构保持良好的合作关系，未出现违约等情况。

2、股份质押担保相对分散，同时违约的风险较小

根据统计，上述股份质押担保共涉及多家金融机构、多笔借款事项，偿付时间上存在一定的间隔，因此上述借款大量发生违约并导致质押股份大量被处置的可能性相对较低，一定程度上分散了整体违约风险。

3、出现偿付风险时存在其他的保障措施

首先，根据相关合同约定，对于上述质押借款事项，若金融机构因质押股份价值下跌或其他原因认为借款人偿付能力存疑，会先根据合同约定要求借款人/ 担保

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

人采取包括提供额外保证金、提供补充担保或提前清偿借款等补充措施。若借款人/担保人能够相应满足上述要求，则所质押的股份不会被金融机构直接处置；若借款方无法满足上述要求，即便最终触发强制清偿义务，部分融资合同下除了股份质押担保外，还存在固定资产担保、第三方连带责任保证等其他保障措施。其次，对于上述质押股份用于对外担保的相关融资合同，其第一偿还主体为借款方，若相关借款人出现违约风险，直接追偿主体为借款人。

综上，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，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。

（二）实际控制人

截至 2018 年 6 月末，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 2017 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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 2017 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、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）、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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业务、资产、机构、人员、财务等方面保持独立，完全具备直接面向市场独立经营的能力。

1.业务独立情况

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，具有独立健全的业务运营体系及自主经营能力；公司建立了健全的业务经营体系，拥有完整的决策机制，独立决策、自主经营、自负盈亏；公司与控股股东、实际控制人及其关联企业之间不存在显失公允的关联交易；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.资产独立情况

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，不存在与控股股东、实际控制人及其关联方共享生产经营资产的情况，亦不存在主要股东占用、支配、控制公司的资金、资产或其他资源而损害公司利益的情形。最近三年及一期，公司股东及关联方均不存在非经营性占用公司资金的情形。

3.机构独立情况

公司拥有独立健全的法人治理结构，不存在与主要股东或关联企业机构重叠的情况；公司具有健全的内部经营管理机构，董事会独立聘任总裁及其他高级管理人员；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，与控股股东及主要股东之间没有上下级关系，不存在公司股东和其它关联方干预公司内部机构设置和运作的情形。

4.人员独立情况

公司具有独立的人事任免权力和完整的劳动、人事、工资管理体系，高级管理

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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公司领取薪酬，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；公司财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

5.财务独立情况

公司设立独立的财务部门，设有财务总监，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；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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）修改公司章程；

（11）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；

（12）审议批准《公司章程》第四十一条规定的担保事项；

（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《公司章程》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。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；

（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《公司章程》的修改方案；

（13）管理公司信息披露事项；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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《公司章程》授予的其他职权。

（三）总裁

根据《公司章程》，发行人设总裁 1 名，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）《公司章程》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、本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；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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。2013 年至今，发行人的“三会”运作规范，具体情况如下：

（1）依据有关法律法规和公司章程发布通知并按期召开“三会”；

（2）董事会和监事会按照有关法律法规和公司章程及时进行换届选举；

（3）会议文件完整，会议记录中时间、地点、出席人数等要件齐备，会议文件均归档保存；

（4）会议记录正常签署；

（5）对重大投资、融资、经营决策、关联交易等事项的决策过程中，履行了公司章程和相关议事规则规定的程序；

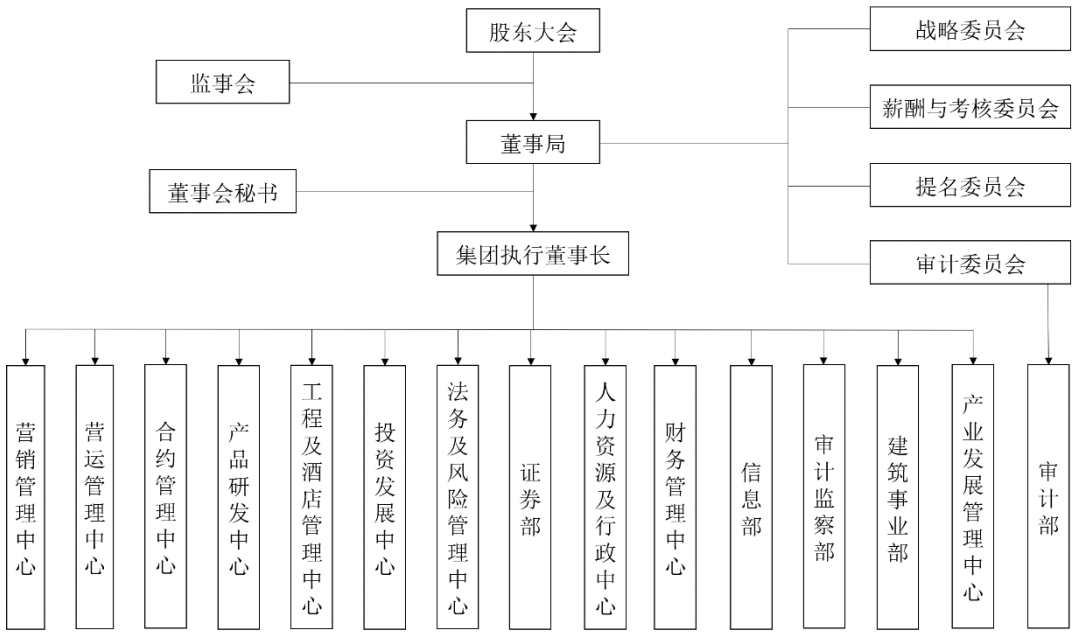
（6）涉及关联董事、关联股东或其他利益相关者应当回避的，该等人员均回避了表决；

（7）监事会正常发挥作用，具备切实的监督手段；

（8）“三会”决议的实际执行情况良好。

（五）发行人组织架构

发行人组织架构如下图所示：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至 2018 年 6 月末，发行人设有 15 个职能部（室），发行人各职能部门主要职能如下：

1、营销管理中心

负责公司品牌管理、项目策划、市场研究和产品定位管理；监督、指导地区公司的品牌管理、营销策划工作；参与协调公司与政府、合作方及客户的关系。

2、营运管理中心

负责公司运营、成本采购、以及流程信息化的管理与协调工作。

3、合约管理中心

负责公司目标管理，目标成本控制，目标管理制度实施和集中采购管理。

4、产品研发中心

负责公司产品研发工作，完善公司总部与各地区公司研发部门的管理体系。

5、工程及酒店管理中心

制定公司商业及酒店管理中心战略发展规划和思路，拓展商业及酒店项目；负责公司所有酒店项目、商业项目及街铺的定位、规划、招商和运营管理工作。

6、投资发展中心

负责公司战略投资，完善公司总部与各地区公司投资部门的管理体系。

7、法务及风险管理中心

负责公司法务工作，为公司的集团化管理与快速拓展战略提供优质、高效的法律支持方面的保障。

8、证券部

负责公司信息披露、进行证券投资与管理、维护投资者关系处理等。

9、人力资源及行政中心

负责公司人力资源管理与开发工作，为公司持续发展提供人力资源保障。

10、财务管理中心

负责公司财务管理工作，为公司发展提供财务管理、控制和资金保障。

11、信息部

负责维护公司信息系统，推进公司信息化建设。

12、审计监察部

负责拟定、实施公司审计监察工作的各项规章制度。

13、建筑事业部

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

负责公司工程施工的管理与协调工作。

14、产业发展管理中心

负责研究行业发展政策和动态，为企业决策提供信息支持。

15、审计部

负责公司内部审计及风险管理的相关工作。

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 6 月末，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	49	2017.4.10~2020.4.9	-	-
朱荣斌	执行董事长	男	45	2017.7.10~2020.4.9	14,434,600	-
彭心旷	董事	男	43	2018.7.30~2020.4.9	-	
何媚	董事	女	45	2017.4.10~2020.4.9	29,507,883	-
林贻辉	董事	男	52	2017.4.10~2020.4.9	16,625,000	-
廖剑锋	董事	男	45	2017.4.10~2020.4.9	20,320,000	-
仲长昊	董事	男	37	2017.5.30~2020.4.9	-	
陈汉文	独立董事	男	49	2017.4.10~2020.4.9	-	-
刘敬东	独立董事	男	49	2017.4.10~2020.4.9	-	-
陆肖马	独立董事	男	51	2017.4.10~2020.4.9	-	-
刘持金	独立董事	男	56	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，博士，全国人大代表，中国侨商联合会副会长，福建侨商会理事长，中华房地产投资商会副会长，中国民办教育协会副会长，福建省工商联副主席，北京大学福建校友会名誉会长。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。现任公司第九届董事局主席，福建星网锐捷通讯股份有限公司副董事长，中国民生投资股份有限公司监事。

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、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。现任公司第九届董事局执行董事长。

彭心旷先生，1975 年出生，硕士，曾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，上置集团有限公司（01207.HK）董事局主席。现任中民嘉业投资有限公司董事长，任公司第九届董事局董事。

何媚女士，汉族，1972 年 9 月出生，清华大学经济管理学院硕士，福建省政协委员，福建省青联副主席。曾任阳光城集团股份有限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。现任公司第九届董事局董事，阳光控股有限公司总裁。

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，福建星网锐捷通讯股份有限公司董事。

廖剑锋先生，汉族，1972 年 4 月出生，律师，厦门大学金融专业毕业。曾任福建金山医药集团资本运营部总经理，福建缔邦集团法务总经理、董事会秘书，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。现任公司第九届董事局董事。

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。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。现任公司第九届董事局董事。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，汉族，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。现任公司第九届董事局独立董事，康得投资集团有限公司常务副总裁。

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。现任公司第九届董事局独立董事。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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 6 月末，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	49	2017.4.10~2020.4.9	1,399,500	-
张敏	职工监事	女	42	2017.4.10~2020.4.9	-	-
陈超	监事	男	37	2017.4.10~2020.4.9	-	-

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），公司第八届监事会监事长。

张敏女士，汉族，1975 年 11 月出生。曾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，第五届、第六届、第七届监事会职工监事。现任本公司第八届监事会职工监事、阳光城物业服务（福建）有限公司行政主管。现任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。曾任安永（中国）财务咨询部联席总监、毕马威（中国）的审计经理、阳光城第七届监事会监事，主要从事审计及财务咨询工作。现任公司第八届监事会监事、中民嘉业投资有限公司首席风险官。

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 6 月末，发行人高级管理人员基本情况如下表所示：

单位：股

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	51	2017.11.15~2020.4.9	28,900	-
吴建斌	男	执行副总裁	55	2017.11.15~2020.4.9	-	-
陈霓	女	财务总监	41	2017.4.10~2020.4.9	-	-
徐憨婧	女	董事会秘书	34	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；现任阳光控股有限公司执行董事，阳光城集团股份有限公司执行副总裁。

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。现任公司财务总监，兼任财务管理中心副总经理、资金部总经理。

徐憨婧女士，汉族，1984 年生，大学本科，于 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至 2017 年末，公司现任董事、监事及高级管理人员的兼职情况如下：

姓名	在公司职务	任职/兼职单位	担任职务
林腾蛟	董事局主席	中国民生投资股份有限公司	监事
		阳光控股有限公司	董事长
		福建星网锐捷通讯股份有限公司	董事、副董事长
何媚	董事	阳光控股有限公司	董事
		阳光城集团投资控股（上海）有限公司	执行董事兼总经理
		福建阳光控股有限公司	董事
		阳光城控股集团有限公司	执行董事兼总经理
		阳光博雅教育投资（北京）有限公司	董事长
		福建阳光科教股份有限公司	董事
		阳光金控医疗投资管理有限公司	董事长
		阳光金控（上海）控股有限公司	董事长
		光大阳光金控资产管理有限公司	副董事长
		平潭阳光龙腾资产管理有限公司	董事长
林贻辉	董事	阳光控股有限公司	董事
		福建阳光集团有限公司	投资审计委员会主任
		福建阳光控股有限公司	董事
		福建阳光科教股份有限公司	董事
		福建星网锐捷通讯股份有限公司	董事
		平潭阳光龙腾资产管理有限公司	董事
		上海陆金朝阳资产管理有限公司	董事
		阳光金控（上海）控股有限公司	董事
		上海阳光新幼教育科技有限公司	董事
朱荣斌	董事	阳光控股有限公司	执行董事
仲长昊	董事	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
陆肖马	独立董事	康得投资集团有限公司	常务副总裁
刘敬东	独立董事	中国社会科学院国际法研究所	主任、研究员
		对外经济贸易大学法学院	博士生导师
陈汉文	独立董事	对外经济贸易大学	特聘教授
		兴业证券股份有限公司	独立董事
		民生控股股份有限公司	独立董事
刘持金	独立董事	北京泛太平洋管理咨询有限公司	创始人、董事长
		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
吴洁	监事长	阳光金控投资集团有限公司	董事长
		阳光控股有限公司	总裁
		福建阳光集团有限公司	董事长、经理
		东方信隆资产管理有限公司	执行董事兼总经理
		福建阳光投资有限公司	执行董事兼总经理
		阳光假日酒店集团有限公司	执行董事

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

姓名	在公司职务	任职/兼职单位	担任职务
		福州博臻源投资管理有限公司	董事长兼总经理
		福州开发区璿铭商贸有限公司	执行董事兼总经理
		福州开发区臻鹏贸易有限公司	执行董事兼总经理
		福州开发区钰天成贸易有限公司	执行董事兼总经理
		福州开发区欣峰鼎贸易有限公司	执行董事兼总经理
		福建阳光控股有限公司	董事长兼总经理
		福州市马尾区阳光汇鑫小额贷款有限公司	董事长兼总经理
陈超	监事	中民嘉业投资有限公司	首席风险官
		上海嘉闻投资管理有限公司	监事
吴建斌	高管	阳光控股有限公司	执行董事

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，进行差别化调控，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，制订质量标准和行业规范；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、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，房地产行业发展迅速，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	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	时间	名称	核心内容
		积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》	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 平米以上首套房、90 平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	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	时间	名称	核心内容
		庭租赁补贴工作的指导意见（建保[2016]281 号）	[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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

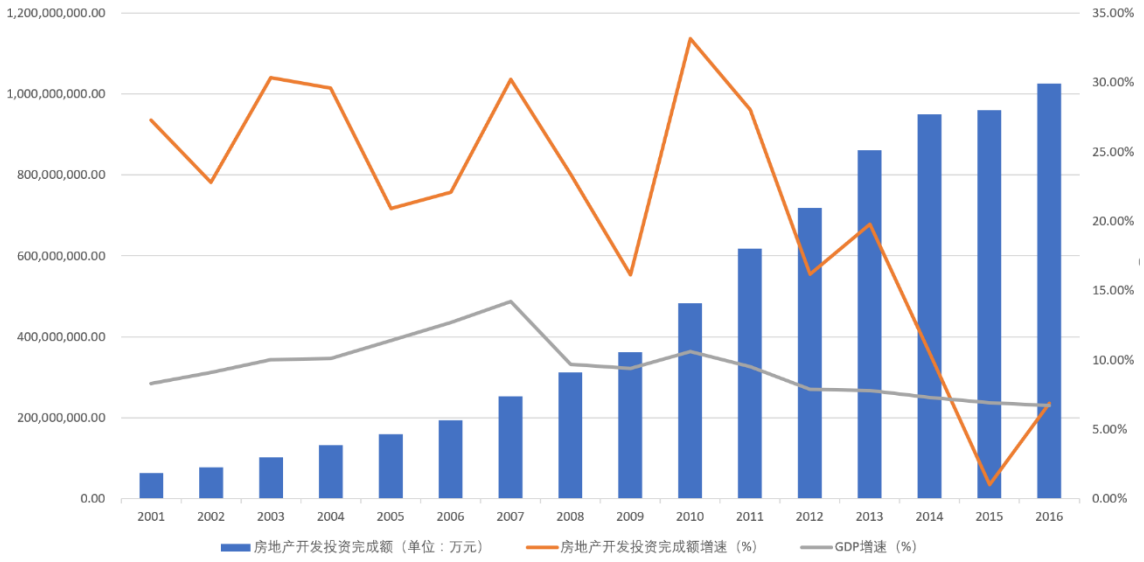
市民住购房需求是地方政府政策的着力点。信贷政策方面，中国人民银行 3 月 1 日起下调存款准备金率 0.5 个百分点。

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》，提出要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%。

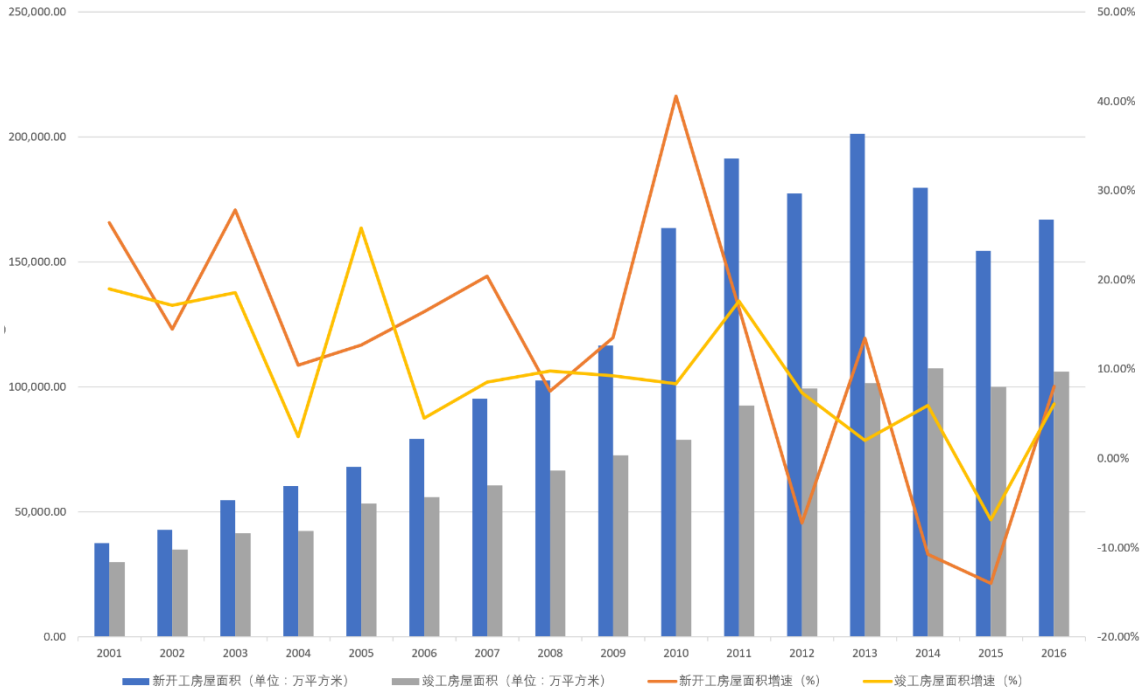


cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

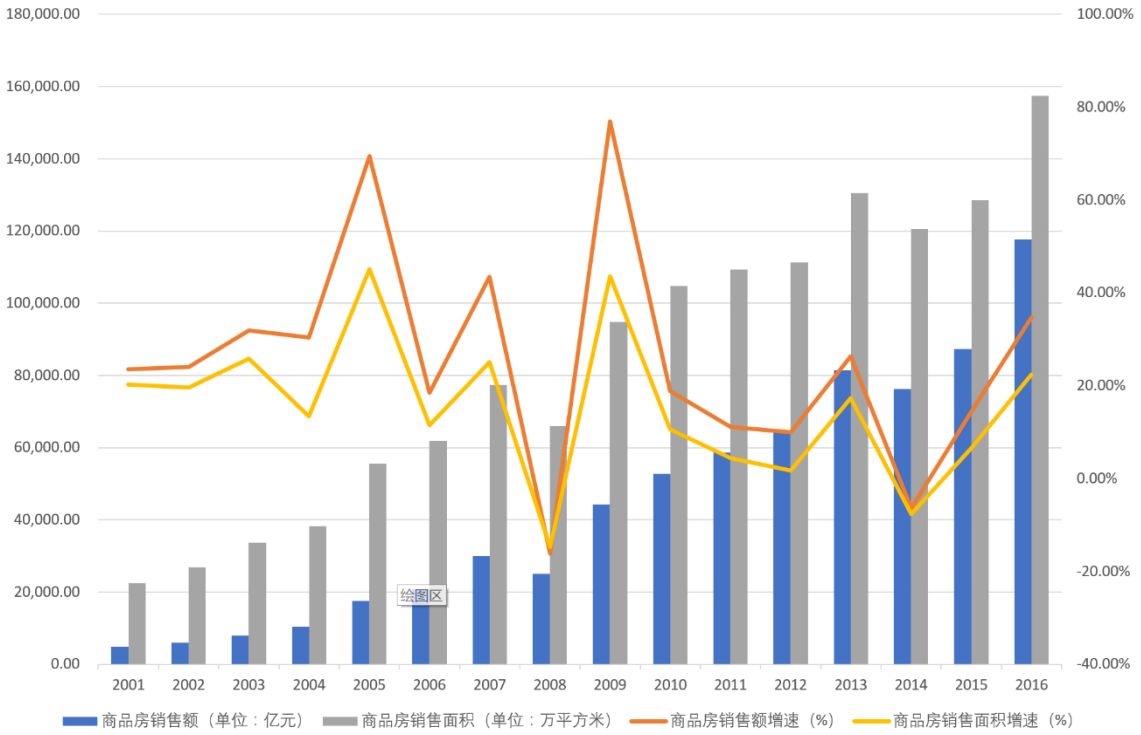
2001-2013 年，我国房屋竣工面积保持平稳增长，但受房屋新开工面积变动影响，房屋竣工面积的增速呈下降趋势。2015 年房屋竣工面积为 100,039.10 万平方米，同比下降 6.90%，首次出现竣工面积同比下降。2016 年，随着房地产市场的回暖和新开工房屋面积的增加，我国房屋竣工面积达 106,127.71 万平方米，同比增长 6.09%。2017 年，我国房屋竣工面积 101,486.00 万平方米，同比下降 4.40%。其中，住宅竣工面积 71,815.00 万平方米，同比下降 7.00%。

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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投资的财政政策推动下，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%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

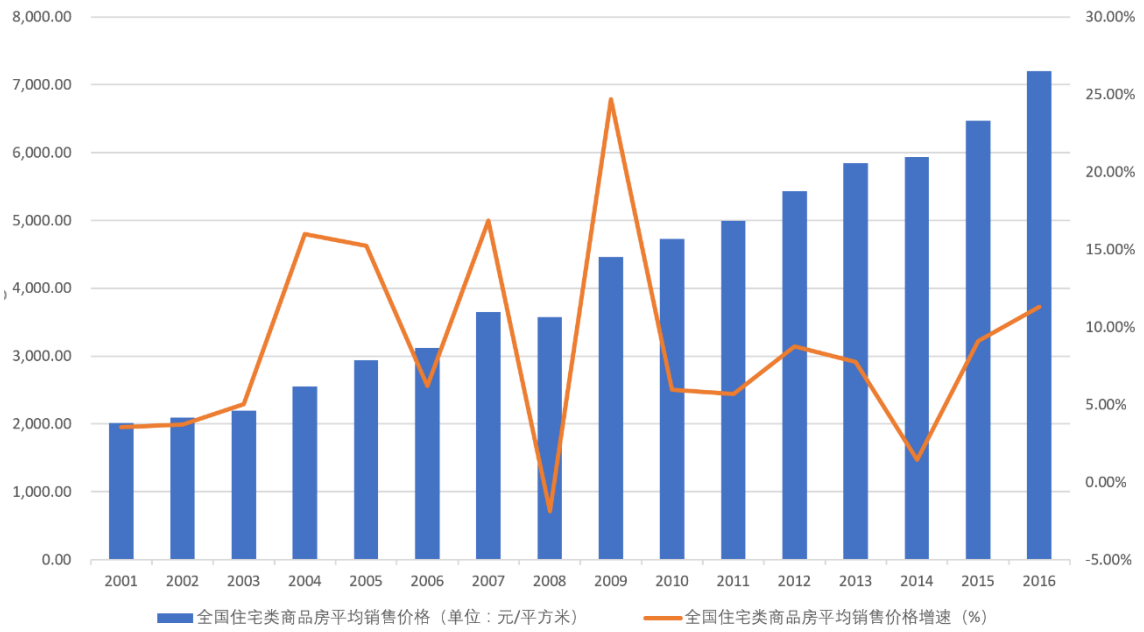


数据来源：Wind

（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%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



数据来源：Wind

（二）发行人经营情况及面临的竞争情况

1、发行人经营情况

2016 年，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。同时，公司在传统金融机构融资的基础上，充分利用资本市场直接融资工具，积极尝试并购基金、资产证券化、中期票据等多种创新融资方式，进一步降低了公司的融资成本。

（1）资产规模大幅增加：截至 2018 年 6 月末，公司合并报表总资产 2,446.72 亿元，较 2017 年末增长 14.73%；净资产 349.24 亿元，较 2017 年末增长 14.24%。

（2）土地储备增幅明显，拿地方式多元：面临土地溢价率高企、土地成本持续升高的情况，公司通过招拍挂、并购、增资扩股等多种方式增加土地储备并降低土地成本。最近一年及一期，公司取得土地项目的个数和计容面积情况如下表：

单位：个、万平方米

期间	招拍挂		并购及合作	
	个数	计容面积	个数	计容面积
2018 年 1-6 月	32	362.64	11	189.21
2017 年度	68	947.34	52	1,074.29

2016 年度公司通过多种方式共计新增 25 个项目，相较 2015 年度 17 个项目增幅明显；公司 2016 年度新增土地计容建筑面积 977.80 万平方米，相较 2015 年新增土地计容建筑面积 315.33 万平方米增幅为 210.12%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（3）销售金额增幅持续较快：2018 年 1-6 月，公司实现营业收入 152.08 亿元，同比增长 102.10%；合并报表归属于上市公司股东净利润 10.31 亿元，同比增长 214.27%。2017 年，公司实现销售面积 659.40 万平方米；实现销售金额 915.30 亿元，较 2016 年相比同比上升 97.94%。2016 年公司实现房地产销售金额 462.42 亿元，与 2015 年相比同比上升 55.07%，在 A 股上市公司销售规模 TOP20 的企业中，近年的增长水平维持在行业前列。

（4）融资成本控制卓有成效：2017 年度，公司整体平均融资成本 7.08%，比上年同期下降 1.34%，平均融资成本下降明显。

（5）客户认可持续提升：公司在布局的主要城市中持续得到认可，市场排名靠前。例如，以 2016 年统计情况，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；公司在上海房企销售权益金额排行榜中，名列第 19 名；公司在长沙市雨花区商品住宅成交套数排行榜中，名列第 3 名；厦门阳光城翡丽海岸单盘销售额在厦门市 SOHO 销售金额 TOP10 榜单，名列第 3 名。

2、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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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。

3、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

2、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、规模上台阶，指标更优化

公司将以“双赢机制”和“战略评价体系”为驱动力，坚定不移地实施“三全”投资策略与“五圆”发展模型，在“规模上台阶、品质树标杆”的策略下，积极扩大公司销售规模，持续提升营销能力，确保顺利跨入千亿及千亿以上目标的实现。同时，通过强化现金流管理、引进战略投资者等举措，加大现金流管理及充实股本金管理，合理控制公司负债率水平，实现优化公司财务结构的承诺，确保公司良性

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

健康可持续发展。

2、构建强控运营体系，发挥大运营作用

公司将继续调整与优化管控系统，搭建行业内的优秀人才体系，构建“梦之队”，实现品牌价值大幅提升。同时，公司将围绕项目管理的需要，进一步整合内部职能资源，控制好里程碑节点，发挥板块之间的协同效应。建立全过程管控机制，通过提前预警，过程参与，灵活调整等管理动作，抓落实，保供货。在营销方面，结合市场情况，合理安排销售节奏和销售价格，保证去化率，保证回款率。通过以上举措，最终达到“三保一不”目标，即保证里程碑节点的实现、保证供货量的实现、保证去化率的实现，不失管控，由此建立及推动强控型运营，建立大运营管理体系。

3、降本增效，落实全面预算目标

公司积极推进全面预算管理工作，努力提升公司经营管理效益。人力行政方面，合理控制行政开支，合理安排人力成本；财务管理方面，努力建立税筹体系，努力降低融资成本；营销管理方面，努力实现年度销售目标，严控营销费用，加强案场管理；设计研发方面，完善产品设计标准库，建立设计成本限额，提高设计的经济性；合约管理方面，持续推进“锋刃工程”，建立目标管理机制，严格结算管理；工程管理方面，全面梳理标准工期，建立科学的施工管理机制；商业、物业管理方面，降低无效成本，提升高品质运营能力；酒店管理方面，努力提升运营效益；建筑事业部，做好集采和施工安排。

4、顺应国家政策变化，做好产城融合的布局

伺机参与城市更新及棚户区改造，提前布局二线城市更新机会；鼓励获取与相邻国有建设用地差价较大的集体建设用地项目；鼓励明显低于市场价的不良资产项目，但要求产权清晰、风险可量化，严控资不抵债项目；紧跟国家政策，整合内部资源（包括母公司资源），进军产城融合和长租公寓市场。

5、顺应产业升级和新型城镇化发展趋势，快速实现产业地产的战略布局

遵循阳光城新的三全五圆战略方向，充分发挥与阳光控股旗下的环保、教育、金融等业务板块的产业协同，同时，抓住消费升级和科技创新的机遇，与文旅、健康养老和科技等战略新兴行业的领先企业打造战略合作关系，快速在全国拓展产城融合项目，建立长期优质的土地储备，并带来稳定的产业收益。

6、着力建设三大平台，加速一体化发展

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

大力拓展企业间的合作，试点外部合伙人机制，打造面向外部的合作发展平台。加大对新区域的帮扶力度，成熟区域试点城市化、片区化管理，培养集团化的区域公司，建立“做多做大”、“做实做强”区域的集团管理服务平台。团队合作，互助发展，孵化充分发挥个人激情和才智的人才发展平台。

7、发布绿色智能+，优化产品品质标准

重点打造“绿色健康、智慧居家、健康生活”主题概念，推动建筑技术创新，促进低碳、节能工艺的推广使用，将致力于环境保护和可持续发展。

8、量力而行，积极回馈社会

公司根据自身实际情况，致力于履行企业社会责任，不仅认真履行对股东、员工等方面应尽的责任和义务，更努力为社会公益事业做出力所能及的贡献，促进公司与社会实现自然和谐的发展。具体而言，在实现企业快速发展的同时，关注民生，支持公益，携手慈善，共建和谐，努力实现“做受尊敬的成长性（房地产）企业”的企业目标及愿景，为社会发展做出应有贡献。

最后，公司将以开发理念的升级推动地产开发迈向高效化，以资本运作的升级推动资本价值实现最大化，以管理能力的升级增强企业内生动力，促进公司各项经营目标的顺利完成，在造福社会的同时，努力再造一个阳光城集团，为股东创造佳绩。

（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。最近三年及一期，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

最近三年及一期，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 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房地产业务	1,490,043.99	98.79	3,272,053.57	99.33	1,937,025.58	99.16	2,111,152.33	94.42
其中：住宅	1,119,142.41	74.20	2,778,537.51	84.35	1,349,121.56	69.07	1,445,944.80	64.67
商业	370,901.58	24.59	493,516.06	14.98	587,904.02	30.10	665,207.53	29.75
商品贸易	-	-	-	-	5,583.53	0.29	120,232.50	5.38
出口贸易	-	-	-	-	-	-	3,851.04	0.17
商管收入	7,280.14	0.48	8,344.30	0.25	5,016.49	0.26	302.47	0.01

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

业务类型	2018 年 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
酒店收入	5,178.19	0.34	6,522.52	0.20	3,592.97	0.18	432.40	0.02
教育管理收入	-	-	1,613.31	0.05	2,124.59	0.11	-	-
建工板块收入	5,807.23	0.39	5,713.32	0.17	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	**1,508,309.54**	**100.00**	**3,294,247.02**	**100.00**	**1,953,343.15**	**100.00**	**2,235,970.74**	**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，最近三年及一期已达 94.42%、99.16%、99.33%和 98.79%。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

最近三年及一期，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1-6月		2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
华东地区	1,181,643.39	78.34	2,346,052.71	71.22	1,660,774.68	85.02	1,953,567.17	87.37
西北、华北、华南地区	206,640.35	13.70	481,283.22	14.61	208,582.03	10.68	278,552.53	12.46
华中、东北、西南	120,025.79	7.96	466,911.08	14.17	83,986.44	4.30	-	-
境外地区	-	-	-	-	-	-	3,851.04	0.17
合计	**1,508,309.54**	**100.00**	**3,294,247.01**	**100.00**	**1,953,343.15**	**100.00**	**2,235,970.74**	**100.00**

公司主营业务收入主要来源于华东地区，最近三年及一期，公司来源于华东地区的营业收入占比分别为 87.37%、85.02%、71.22%和 78.34%。最近两年以来，公司开拓了华中、东北和西南地区市场，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。

最近一年及一期，公司房地产业务情况如下：

2018 年 1-6 月，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 1-6 月/2018 年 6 月 30 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	2.82	3.00	102,234.37	6.88	3,336,915.25	23.69
二线城市合计	63.37	67.40	1,057,700.07	71.15	9,169,497.00	65.10
其他城市合计	27.83	29.60	326,539.84	21.97	1,577,890.10	11.20
总计	**94.01**	**100.00**	**1,486,474.28**	**100.00**	**14,084,302.35**	**100.00**

注：2018 年 1-6 月份，发行人房地产业务销售收入按城市级别划分的合计数占房地产业务附

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

注数据的 99.76%，略有差异，主要系公司在编制房地产项目销售明细时，一些数据微小的项目未计入在内。

2017 年，公司房地产业务情况如下：

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 6 月末账面价值的 99.80%。

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。2017 年度，公司一二线城市销售面积占公司销售面积的比例为 90.50%，一二线城市的销售收入占当期收入的比例为 95.35%。

截至 2018 年 6 月末，公司开发成本和开发产品的余额分别为 12,269,915.20 万元和 1,686,159.63 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 23.69%和 65.10%。

最近三年及一期，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 1-6 月主营业务收入		2017 年主营业务收入		2016 年主营业务收入		2015 年主营业务收入	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
福州	95,506.89	6.43%	808,392.44	24.71%	559,314.07	28.87%	1,009,522.96	47.82%
厦门	99,342.68	6.68%	6,616.56	0.20%	26,217.03	1.35%	167,080.17	7.91%
泉州	-	-	49,954.34	1.53%	48,128.26	2.48%	56,152.82	2.66%
宁德	3,201.51	0.22%	50,518.64	1.54%	-	-	-	-
龙岩	-	-	15,115.31	0.46%	239.95	0.01%	35,416.75	1.68%
上海	91,096.02	6.13%	355,070.77	10.85%	714,130.83	36.87%	618,275.37	29.29%
苏州	44,424.78	2.99%	362,795.70	11.09%	175,402.99	9.06%	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

杭州	604,505.00	40.67%	684,039.62	20.91%	133,020.27	6.87%	-	-
广州	11,138.35	0.75%	153,545.35	4.69%	4,904.52	0.25%	-	-
佛山	-	-	9,875.41	0.30%	-	-	-	-
西安	30,006.93	2.02%	182,663.73	5.58%	155,843.47	8.05%	54,195.94	2.57%
北京	-	-	26,863.18	0.82%	-	-	-	-
咸阳	-	-	-	-	-	-	78,260.90	3.71%
兰州	18,925.6	1.27%	36,851.86	1.13%	20,988.34	1.08%	23,777.08	1.13%
太原	29,552.52	1.99%	60,766.67	1.86%	14,849.42	0.77%	68,470.34	3.24%
长沙	1003.46	0.07%	85,208.37	2.60%	83,986.44	4.34%	-	-
南宁	-	-	2,072.90	0.06%	-	-	-	-
成都	14,045.77	0.94%	51,551.13	1.58%	-	-	-	-
武汉	35,572.06	2.39%	219,846.42	6.72%	-	-	-	-
南昌	-	-	110,305.16	3.37%	-	-	-	-
天津	50,575.48	3.40%	-	-	-	-	-	-
漳州	304,412.73	20.48%	-	-	-	-	-	-
东莞	53,164.50	3.58%	-	-	-	-	-	-
合计	**1,486,474.28**	**100.00%**	**3,272,053.57**	**100.00%**	**1,937,025.58**	**100.00%**	**2,111,152.33**	**100.00%**

最近三年及一期，公司房地产业务主要集中在福建省、上海市、苏州、杭州等华东重点区域，同时公司聚焦兰州和西安等西北重点城市。2017 年度，公司进一步扩展了业务版图，取得了来自武汉、成都和南昌等城市营业收入。最近三年，发行人商品房销售收入主要来源于福州和上海，来自福州的业务收入占比分别为 47.82%、28.87%和 24.71%，呈下降趋势；来自上海的业务收入占比分别为 29.29%、36.87%和 10.85%。最近三年，发行人来源于非一二线城市（漳州、泉州、嘉兴、龙岩和兰州等）的销售收入占比分别为 8.05%、2.49%和 4.65%，占比较低，发行人受非一二线城市去库存压力影响较小。

发行人各主要业务所在地的房地产行业情况和经营情况分析：

（1）发行人在福州市经营情况以及房地产行业情况

2017 年度，发行人来源于福州市的主营业务收入达 80.84 亿元。根据中指数据库的资料显示，2017 年福州市房地产投资保持稳定，较 2016 年小幅增长 0.9%，达到 1,694 亿元，房地产新开工面积为 1212 万平方米，同比下降 14.0%。从土地市场看，市场成交较 2016 年相对理性，2017 年福州市土地供应面积大幅增加，达到 588 万平方米，同比增长 142.9%，土地成交面积 360 万平方米，同比增长 60.5%，呈现稳步增长的态势，土地溢价率为 15%，溢价率水平较之前年份明显放缓。根据

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

CRIC 的数据显示，2017 年福州市商品房销售面积为 367 万平方米，同比下降 12.1%，商品房销售金额达 752 亿元，同比增长 9.8%，显示出量跌价升的情况。2017 年福州市商品房成交均价为 20,496 元/平方米，同比增长 24.9%，房价增长速度较快。截至 2017 年末的库存去化周期（21.6 个月）有所延长。

（2）发行人在上海市经营情况以及房地产行业情况

2017 年度，发行人来源于上海市的主营业务收入达 35.51 亿元。根据上海市统计局的资料显示，2017 年上海市房地产投资达 3,863 亿元，较 2016 年小幅增长 3.8%，总体保持稳健态势，房地产新开工面积为 2,618 万平方米，同比下降 7.8%。从土地市场看，2017 年上海市土地供应面积达到 1,955 万平方米，同比增长 17.5%，土地成交面积 1,888 万平方米，同比增长 20.5%，呈现平稳增长的态势，土地溢价率为 18%，溢价率水平较之前年份有所放缓。根据中指数据库的数据显示，2017 年上海市商品房销售面积为 1,853 万平方米，同比下降 42.1%，商品房销售金额达 4,534 亿元，同比下降 43.5%，受到当地房地产限制的影响，2017 年上海市商品房销售面积和金额显示出双降的情况。2017 年上海市商品房成交均价为 24,472 元/平方米，同比下降 2.4%。截至 2017 年末，上海市库存去化周期为 15.8 个月。

（3）发行人在苏州市经营情况以及房地产行业情况

2017 年度，发行人来源于苏州市的主营业务收入达 36.28 亿元。根据苏州市统计局的资料显示，2017 年苏州市房地产投资达 2,306 亿元，较 2016 年同比增长 6.6%，房地产投资额稳步增长，房地产新开工面积为 2,565 万平方米，同比下降 13.5%。从土地市场看，2017 年苏州市土地供应面积达到 1,300 万平方米，同比下降 21.4%，土地成交面积 979 万平方米，同比下降 30.7%，呈现双降的情况，土地溢价率为 26%，溢价率保持在较高水平。根据 CRIC 的数据显示，2017 年苏州市商品房销售面积为 978 万平方米，同比下降 30.7%，商品房销售金额达 1,799 亿元，同比下降 26.2%，2017 年苏州市商品房销售面积和金额显示出量价齐跌的情况。2017 年苏州市商品房成交均价为 18,394 元/平方米，同比增长 6.5%。截至 2017 年末，苏州市库存去化周期为 18.2 个月。

（4）发行人在杭州市经营情况以及房地产行业情况

2017 年度，发行人来源于杭州市的主营业务收入达 68.40 亿元。根据杭州市

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

统计局的资料显示，2017 年杭州市房地产投资达 2,734 亿元，较 2016 年小幅增长 4.9%，房地产新开工面积为 2,177 万平方米，同比增长 1.9%，总体保持稳健增长态势，但增速较之前年份放缓。从土地市场看，市场成交较 2016 年相对理性，2017 年杭州市土地供应面积达到 2,627 万平方米，同比增长 16.0%，土地成交面积 2,357 万平方米，同比增长 14.2%，呈现稳步增长的态势，土地溢价率为 46%，溢价率保持在较高水平。根据 CRIC 的数据显示，2017 年杭州市商品房销售面积为 1,756 万平方米，同比下降 14.7%，商品房销售金额达 3,987 亿元，同比增长 11.8%，显示出量跌价升的情况。2017 年杭州市商品房成交均价为 22,701 元/平方米，同比增长 31.0%，房价增长速度较快。截至 2017 年末，杭州市库存去化周期为 6.3 个月。

（5）发行人在广州市经营情况以及房地产行业情况

2017 年度，发行人来源于广州市的主营业务收入达 15.35 亿元。根据中指数据库的资料显示，2017 年广州市房地产投资达 2,703 亿元，较 2016 年小幅增长 6.4%，房地产新开工面积为 1,854 万平方米，同比下降 13.1%，新开工面积小幅下降。从土地市场看，2017 年广州市土地供应面积达到 3,201 万平方米，同比增长 106.3%，土地成交面积 2,879 万平方米，同比增长 105.4%，呈现大幅增长的态势，土地溢价率为 9%，溢价率水平较之前年份明显放缓。根据 CRIC 的数据显示，2017 年广州市商品房销售面积为 1,324 万平方米，同比下降 25.4%，商品房销售金额达 2,343 亿元，同比下降 23.2%，受到当地房地产限制的影响，2017 年广州市商品房销售面积和金额显示出双降的情况。2017 年广州市商品房成交均价为 17,694.00 元/平方米，同比增长 3.0%，房价增速平稳。截至 2017 年末的库存去化周期为 15.9 个月。

（6）发行人在北京市经营情况以及房地产行业情况

2017 年度，发行人来源于北京市的主营业务收入达 2.69 亿元。根据北京市统计局的资料显示，2017 年北京市房地产投资达 3,746 亿元，较 2016 年小幅下降 7.4%，房地产新开工面积为 2,476 万平方米，同比下降 12.0%。从土地市场看，2017 年北京市土地供应面积达到 1,705 万平方米，同比增长 190.1%，土地成交面积 1,399 万平方米，同比增长 137.8%，呈现大幅增长的态势，土地溢价率为 28%，溢价率保持在较高水平。根据 CRIC 的数据显示，2017 年北京市商品房销售面积为 874 万平方米，同比下降 51.5%，商品房销售金额达 2,903 亿元，同比下降 46.2%，受到

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

当地房地产限制的影响，2017 年北京市商品房销售面积和金额显示出双降的情况。2017 年北京市商品房成交均价为 33,196 元/平方米，同比增长 10.9%。截至 2017 年末，北京市库存去化周期为 23.8 个月。

（7）发行人在西安市经营情况以及房地产行业情况

2017 年度，发行人来源于西安市的主营业务收入达 18.27 亿元。根据中指数据库的资料显示，2017 年西安市房地产投资达 2,333 亿元，较 2016 年同比增长 15.0%，房地产投资额稳步增长，房地产新开工面积为 2,490 万平方米，同比下降 13.1%。从土地市场看，2017 年西安市土地供应面积达到 3,237 万平方米，同比增长 23.0%，土地成交面积 2215 万平方米，同比增长 14.3%，呈现较快增长的态势，土地溢价率为 3%，溢价率保持在较低水平。根据 CRIC 的数据显示，2017 年西安市商品房销售面积为 1,949 万平方米，同比增长 10.1%，商品房销售金额达 2,202 亿元，同比增长 53.6%，2017 年西安市商品房销售面积和金额显示出量价齐增的情况。2017 年西安市商品房成交均价为 11,295 元/平方米，同比增长 39.5%。截至 2017 年末，西安市库存去化周期为 17 个月。

（8）发行人在厦门市经营情况以及房地产行业情况

2017 年度，发行人来源于厦门市的主营业务收入达 0.66 亿元。根据中指数据库的资料显示，2017 年厦门市房地产投资达 880 亿元，较 2016 年同比增长 14.9%，房地产新开工面积为 605 万平方米，同比增长 10.4%，总体呈现稳健增长的态势。从土地市场看，2017 年厦门市土地供应面积达到 519 万平方米，同比增长 14.8%，土地成交面积 440 万平方米，同比增长 16.7%，呈现平稳增长的态势，土地溢价率为 30%，溢价率保持在较高水平。根据 CRIC 的数据显示，2017 年厦门市商品房销售面积为 316 万平方米，同比下降 29.4%，商品房销售金额达 747 亿元，同比下降 22.2%，受到当地房地产限制的影响，2017 年厦门市商品房销售面积和金额显示出双降的情况。2017 年厦门市商品房成交均价为 23,616 元/平方米，同比增长 10.2%。截至 2017 年末，厦门市库存去化周期为 29.2 个月。

近三年来，公司的主营业务收入主要来自于福州、上海、苏州、杭州、广州、西安、厦门、北京、太原、兰州等城市。2017 年以来，随着公司在武汉、长沙、南昌、成都、南宁等城市的布局完成，公司的主营业务收入地域构成更加的丰富均衡。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至 2017 年末发行人拟建及在建项目共 135 个，项目建成时间较为分散，其中已经获得预售证照的项目预售情况较好。公司未来将继续加强在一线城市的投入，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。

（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（房地产开发）	FZGX-00220000007000	福州高新技术产业开发区规划建设局
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-008600000066	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	资质类型	资质编号	颁发单位
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-2470000000000	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
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	暂定资质	沪房管（浦东）第	上海市住房保障和房屋

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	资质类型	资质编号	颁发单位
	产	（房地产开发）	0001533 号	管理局
43	上海隽隆房地产	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（房地产开发）	咸建房[2017]003 号	咸阳市住房和城乡建设规划局
61	西安渊垣实业	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	资质类型	资质编号	颁发单位
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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	资质类型	资质编号	颁发单位
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
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。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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（1） 房地产投资与新开工情况

单位：亿元、万平方米

城市	房地产投资		房地产新开工面积	
	金额	同比	面积	同比
福州	665	-29.2%	788	53.6%
厦门	425	11.0%	179	-28.3%
上海	1,817	3.6%	1,130	-6.4%
苏州	1,393	13.1%	1,848	26.3%
北京	1,430	-6.5%	879	-6.3%
天津	1,301	9.1%	1,602	10.3%
广州	1,172	6.3%	852	-12.9%
深圳	1,103	16.7%	764	25.9%
西安	1,020	0.9%	992	-22.3%
长沙	679	-7.9%	1,394	49.3%
成都	1,092	-19.5%	2,208	-10.3%
郑州	1,478	7.1%	1,922	-31.5%
太原	293	23.1%	787	59.5%
武汉	1,425	6.3%	1,468	-13.0%
南宁	505	23.1%	905	20.2%
南昌	345	7.4%	462	-40.7%

数据来源：wind 数据库

房地产投资方面，一线城市除了北京，其余三个城市投资额相对稳健增长，但增速放缓。二线城市西安、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、厦门、成都、郑州、武汉均呈现不等同程度下滑，主要因为 2017 年基数较高所致。

（2）主要业务所在地土地市场供求情况

单位：万平方米

城市	土地供应面积		土地成交面积	
	面积	同比	面积	同比
北京	779	-10.3%	683	-15.7%
天津	2,359	47.7%	1,626	20.3%
福州	279	143.9%	245	138.2%
厦门	259	43.7%	261	39.3%
上海	1,252	48.1%	1,161	40.4%
苏州	1,466	28.4%	1,101	33.4%
杭州	2,394	62.6%	1,370	36.0%
广州	1,070	-23.5%	1,006	-24.4%
深圳	368	39.2%	333	22.9%
东莞	458	48.8%	423	43.0%
佛山	1,351	65.7%	1,202	41.7%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

重庆	1,749	-11.4%	1,671	-5.2%
南昌	893	93.9%	793	93.7%

数据来源：各地国土局

从土地市场看，福州、南昌、佛山、杭州土地供应面积上升幅度比较明显，北京、广州、重庆供应量缩减。土地 成交方面，北京、广州、重庆成交面积有所缩减，其他城市均有不同程度上升，其中福州、南昌上升幅度最大。

（3）主要业务所在地商品房市场情况

单位：万平方米、亿元、元

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	同比	数值	同比	数值	同比
福州	796	7.9%	1,057	30.3%	13,277	20.7%
厦门	282	3.2%	610	0.3%	21,601	-2.7%
上海	734	3.0%	1,712	-13.9%	23,322	-16.5%
苏州	885	-6.7%	1,321	-7.8%	14,936	-1.2%
北京	230	-45.7%	794	-45.9%	34,522	-0.5%
天津	582	-27.3%	943	-27.5%	16,188	-0.3%
广州	598	-32.3%	1,161	-26.0%	19,412	9.2%
深圳	326	12.3%	1,733	27.9%	53,144	13.9%
西安	1,211	8.3%	1,200	36.1%	9,907	25.7%
长沙	996	0.5%	785	7.1%	7,877	6.6%
成都	1,716	-7.9%	1,684	7.8%	9,818	17.0%
郑州	1,411	27.3%	1,233	26.0%	8,735	-1.1%
太原	461	50.2%	492	80.3%	10,671	20.0%
武汉	1,825	7.0%	2,322	26.9%	12,722	18.6%
南宁	782	20.2%	610	20.5%	7,801	0.3%
南昌	708	17.3%	615	24.8%	8,690	6.3%

数据来源：wind数据库

从商品房销售看，一线城市有所分化，深圳量价齐升，而北京量价齐降，公司进入的代表城市销售面积同比平均增长 2.33%，销售额同比增长 10.43%，销售均价小幅上行。

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	2017 年度	2016 年度	2015 年度
新开工面积	736.91	300.88	145.25
竣工面积	203.43	180.92	252.25
销售面积	659.40	360.66	237.04

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
销售金额	915.30	462.42	298.21
结算面积	241.34	145.41	143.19
结算金额	327.21	193.70	211.12

2016 年公司竣工面积有一定幅度的下降，主要原因是因为 2014 年以来公司加强了一线城市的布局，开工在上海及长三角区域的占比较以前有较大提升，单价较高，开工的区域结构较前三年有了本质的区别，因此公司 2015 年适当降低了开工面积，导致公司 2016 年竣工面积相应下降，但考虑单价因素公司 2016 年末可售货值高于前两年的水平，最近三年销售面积和销售金额上升较快。

公司未来将继续加强在一线城市的投入，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 2017 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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6月末，发行人已完工房地产开发项目共计51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

序号	区域	公司名称	项目名称	建筑面积	总投资额	可售面积	已售面积	已回款金额	截至 2018 年 6 月末销售进度（按面积）
1	福州	福建阳光房地产开发有限公司	福州阳光城 SOHO	9.79	70,602.21	9.79	8.11	78,922.17	82.89%
2	福州	福建阳光房地产开发有限公司	福州阳光城丹宁顿 A 区	13.59	174,036.01	12.58	12.38	204,321.76	98.37%
3	福州	福州汇友房地产开发有限公司	福州阳光理想城揽香 D 区	10.40	47,737.12	9.77	9.77	83,115.01	100.00%
4	福州	福州阳光新界房地产开发有限公司	福州阳光城新界	18.97	138,300.06	18.97	18.96	219,364.47	99.94%
5	福州	福州滨江房地产开发有限公司	福州阳光城领海	19.96	131,206.93	19.96	19.92	147,549.14	99.83%
6	福州	福州康嘉房地产开发有限公司	福州阳光城时代广场	4.36	46,815.70	2.93	2.93	62,958.55	100.00%
7	福州	福州康嘉房地产开发有限公司	福州阳光理想城花语海	36.09	41,910.00	5.72	5.72	55,434.06	100.00%
8	福州	阳光城集团福建有限公司	福州阳光凡尔赛宫 B 地块	43.32	587,933.46	43.32	39.12	773,951.19	90.29%
9	福州	福州盛阳房地产开发有限公司	福州阳光城西海岸	24.90	137,404.98	24.90	24.74	196,620.04	99.34%
10	福州	福建汇泰房地产开发有限公司	福州阳光凡尔赛宫 A 地块	15.54	197,565.35	15.54	13.51	236,899.99	86.91%
11	福州	福州利博顺泰房地产开发有限公司	福州西海岸利博顺泰	39.18	207,576.37	39.18	34.81	286,664.67	88.84%
12	福州	福建臻阳房地产开发有限公司	福州奥体阳光花园	32.29	463,983.10	30.86	29.36	459,619.60	95.13%
13	福州	福建金融国际中心建设有限公司	福州海西金融大厦	15.04	164,379.60	15.04	7.61	207,712.07	50.57%
14	福州	福州腾耀房地产开发有限公司	福州长乐翡丽湾	17.59	192,153.21	17.59	15.91	198,485.80	90.46%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	区域	公司名称	项目名称	建筑面积	总投资额	可售面积	已售面积	已回款金额	截至 2018 年 6 月末销售进度（按面积）
15	福州	宁德阳光城房地产开发有限公司	宁德丽兹公馆	9.67	59,399.31	9.67	8.20	56,924.40	84.81%
16	厦门	阳光城（厦门）置业有限公司	厦门阳光城翡丽湾	34.97	242,431.95	34.97	34.47	399,065.39	98.57%
17	厦门	阳光城（石狮）房地产开发有限公司	石狮阳光城丽兹公馆	11.51	79,448.24	11.51	9.36	59,560.00	81.29%
18	厦门	漳州阳光城房地产开发有限公司	漳州角美凡尔赛宫 A 区	13.12	101,940.33	13.12	11.51	114,459.14	87.79%
19	厦门	漳州阳光城房地产开发有限公司	漳州角美凡尔赛宫 B 区	18.91	174,979.47	18.91	16.70	235,193.46	88.31%
20	上海	上海亚特隆房地产开发有限公司	上海阳光城花满墅	3.36	71,030.19	3.19	3.11	85,057.80	97.42%
21	上海	上海泓顺德房地产开发有限公司	上海阳光城新界	6.11	70,412.99	6.11	4.51	74,365.37	73.91%
22	上海	上海欣昊泽房地产开发有限公司	上海阳光城阳光天地	1.81	36,845.29	1.81	1.81	66,485.08	100.00%
23	上海	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）	2.98	36,997.77	2.98	-	58,348.10	0.00%
24	上海	上海迅腾博房地产开发有限公司	上海阳光城愉景湾	17.17	449,075.95	17.17	16.53	474,723.42	96.25%
25	上海	上海泓远盛房地产开发有限公司	上海阳光城丽景湾	4.43	98,989.76	4.43	4.29	107,562.21	96.83%
26	上海	上海宇特顺房地产开发有限公司	上海阳光城 MODO	14.96	460,308.25	14.96	9.87	391,584.82	65.99%
27	上海	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）	7.49	362,979.47	7.49	-	329,091.43	0.00%
28	上海	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）	7.86	217,672.52	7.86	-	234,395.17	0.00%
29	上海	上海诚楷企业管理有限公司	上海森兰美伦项目	2.23	69,685.46	2.23	2.18	82,112.42	98.08%
30	上海	上海兴申房地产经营有限公司	上海君御豪庭商办项目	9.89	116,073.68	3.17	-	-	0.00%
31	浙江	杭州臻博房地产开发有限公司	杭州阳光城翡丽湾	15.26	209,754.06	15.26	15.25	246,892.28	99.89%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	区域	公司名称	项目名称	建筑面积	总投资额	可售面积	已售面积	已回款金额	截至 2018 年 6 月末销售进度（按面积）
32	浙江	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）	21.95	422,245.63	21.95	21.06	507,295.65	95.96%
33	浙江	杭州富泽隆房地产开发有限公司	杭州望澜府（原杭州文澜府项目）	9.24	246,895.12	9.24	8.85	286,779.07	95.73%
34	浙江	杭州中大圣马置业有限公司	杭州中大银泰城	18.84	387,506.53	13.43	10.45	189,054.56	77.85%
35	浙江	宁波国际汽车城开发有限公司	宁波国际汽车城	8.00	25,746.63	3.34	0.05	168.21	1.39%
36	浙江	浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司	杭州荀庄	7.79	128,830.54	7.45	7.45	161,605.08	100.00%
37	浙江	浙江中大正能量房地产有限公司	杭州中大普升	11.53	210,813.11	11.53	10.02	191,738.25	86.89%
38	广州	广信江湾新城	广州江湾 298	2.30	66,917.32	2.30	1.98	49,943.44	86.03%
39	佛山	佛山信财置业开发有限公司	佛山绿岛湖壹号（悦湖湾）	11.87	99,426.41	11.87	10.15	118,020.88	85.50%
40	陕西	西安国中星城置业有限公司	西安林隐天下	54.99	306,143.77	39.16	36.22	301,936.60	92.49%
41	陕西	陕西上林苑投资开发有限公司	西西安小镇一期、二期	26.05	158,135.32	26.05	25.42	198,418.07	97.58%
42	山西	太原新南城房地产开发有限公司	太原翡丽湾一期 4#地块	8.88	65,644.05	8.88	8.76	86,713.19	98.59%
43	湖南	长沙中泛置业有限公司	长沙学府公寓	5.96	36,832.37	5.96	5.09	38,061.43	85.38%
44	四川	四川思源科技开发有限公司	成都君悦金沙	69.77	256,416.93	69.77	69.60	490,214.19	99.77%
45	四川	成都其士房地产发展有限公司	成都艾玛仕项目（1.1 期）	1.20	12,854.53	1.20	1.16	18,641.42	96.67%
46	四川	成都圣华房地产开发有限公司	成都艾玛仕项目（1.2 期）	7.50	68,285.77	7.50	5.85	52,793.18	77.97%
47	江西	南昌中大房地产有限公司	南昌中大青山湖花园	26.30	87,417.19	26.30	25.98	128,085.88	98.79%
48	江西	中大房地产集团南昌有限公司	阳光城青山湖大境一、二期	30.67	293,844.06	30.67	26.92	291,895.04	87.76%
49	江西	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	9.37	56,583.01	9.37	9.31	75,292.73	99.29%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	区域	公司名称	项目名称	建筑面积	总投资额	可售面积	已售面积	已回款金额	截至 2018 年 6 月末销售进度（按面积）
50	重庆	重庆市綦江区煦江房地产开发有限公司	綦江东部新城	17.99	95,192.70	17.69	-	-	0.00%
51	江苏	苏州汇德融房地产开发有限公司	苏州愉景湾	12.40	198,498.61	12.40	12.02	243,891.26	96.90%
合计				**845.35**	**8,683,858.39**	**777.04**	**676.94**	**9,657,987.14**	**87.12%**

注：表中金额均不含税。

2、在建项目情况

截至 2018 年 6 月末，发行人主要在建房地产开发项目情况如下表所示：

单位：万平方米、万元

序号	区域	公司名称	项目名称	总建筑面积	可售面积	已售面积	未售面积	已售金额（合同销售）	未售金额	已回款金额	总投资金额（不含税）	已投资金额（不含税）	投资比例
1	福州	福建宏辉房地产开发有限公司	福州阳光城翡丽湾	61.49	61.49	45.16	16.33	506,517.97	251,646.00	502,748.32	493,460.20	370,546.32	75.09%
2	福州	福州大恒房地产开发有限公司	福州山与海	22.21	22.21	19.97	2.23	185,300.72	14,767.83	175,060.71	149,955.83	119,369.87	79.60%
3	福州	福州海坤房地产开发有限公司	福州阳光城大都会	59.51	59.51	31.04	28.47	425,948.53	471,295.91	404,589.86	925,482.34	670,018.34	72.40%
4	福州	福州盛世达房地产开发有限公司	福州长乐花满墅	34.17	34.17	-	34.17	-	333,789.00	-	213,824.30	47,212.48	22.08%
5	福州	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）	13.90	13.90	11.64	2.25	276,715.68	20,355.50	232,627.50	207,464.15	180,226.20	86.87%
6	福州	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）	19.66	19.66	3.77	15.89	45,158.44	197,092.03	39,204.28	155,009.25	94,929.88	61.24%
7	福州	福州盛景阳光城房地产开发有限公司	福州五一新城项目	9.86	9.86	-	9.86	-	274,307.13	-	240,117.67	163,979.22	68.29%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	区域	公司名称	项目名称	总建筑面积	可售面积	已售面积	未售面积	已售金额（合同销售）	未售金额	已回款金额	总投资金额（不含税）	已投资金额（不含税）	投资比例
8	福州	福建建树房地产开发有限公司	福州润华山庄	11.52	11.52	-	11.52	-	296,025.10	-	205,425.82	70,641.00	34.39%
9	福州	莆田臻达阳光城房地产开发有限公司	莆田溪白地块项目	11.08	11.08	0.71	10.38	13,358.12	187,647.69	4,482.12	165,812.03	114,934.30	69.32%
10	福州	福州创力纬房地产开发有限公司	福州翡丽公馆	5.49	5.49	-	5.49	-	80,029.40	-	67,673.43	43,839.95	64.78%
11	福州	温州市欣科隆房地产开发有限公司	温州三溪项目	33.68	33.68	-	33.68	-	416,295.84	-	322,280.96	156,009.36	48.41%
12	厦门	晋江阳光城房地产开发有限公司	晋江阳光城翡丽湾	30.11	30.11	24.10	6.01	161,831.10	79,167.02	155,322.35	233,191.92	215,406.58	92.37%
13	厦门	晋江阳光城房地产开发有限公司	晋江阳光城翡丽湾 8 号地块	9.98	9.98	8.10	1.88	66,845.12	17,372.88	51,422.05	57,880.05	19,833.53	34.27%
14	厦门	阳光城集团龙岩投资开发有限公司	龙岩林隐天下一期	25.69	25.69	10.82	14.87	69,155.01	106,019.78	60,991.59	157,824.59	140,997.85	89.34%
15	厦门	福建华鑫通国际旅游业有限公司	厦门万丽酒店	7.01	-	-	-	-	-	-	160,262.98	69,122.89	43.13%
16	厦门	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）	34.72	34.72	24.78	9.94	487,860.23	199,875.22	453,880.09	427,851.36	385,683.75	90.14%
17	厦门	厦门伊时代资产管理有限公司	厦门时代中心	5.27	5.27	1.66	3.62	44,877.09	63,958.19	29,508.19	62,576.02	43,392.91	69.34%
18	厦门	漳州市富山房地产开发有限公司	漳州阳光城丽景湾	27.94	27.94	6.36	21.58	115,361.80	365,190.55	55,516.07	251,943.19	88,375.28	35.08%
19	厦门	厦门市晟集翔房地产开发有限公司	厦门文澜府项目	14.92	14.92	-	14.92	-	606,800.17	-	444,909.61	371,097.08	83.41%
20	厦门	泉州阳光城晋瑞房地产开发有限公司	晋江池店项目	5.05	5.05	-	5.05	-	-	-	34,860.19	17,528.54	50.28%
21	厦门	龙岩嘉信房地产开发有限公司	龙岩双龙路	8.27	8.27	-	8.27	-	-	-	70,472.12	48,698.46	69.10%
22	上海	上海隽隆房地产开发有限公司	上海杨浦大桥 101 地块	5.12	5.12	-	5.12	-	350,395.06	-	305,012.31	249,998.21	81.96%
23	上海	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	9.03	8.93	-	8.93	-	-	-	111,334.74	18,937.97	17.01%
24	上海	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	1.94	1.94	-	1.94	-	-	-	52,765.12	38,646.30	73.24%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	区域	公司名称	项目名称	总建筑面积	可售面积	已售面积	未售面积	已售金额（合同销售）	未售金额	已回款金额	总投资金额（不含税）	已投资金额（不含税）	投资比例
			公项目）										
25	上海	中大房地产集团上虞有限公司	杭州中大君悦龙山	22.03	22.03	20.98	1.05	192,511.42	9,898.93	170,479.68	199,002.40	155,105.14	77.94%
26	上海	启东富利腾房地产开发有限公司	上海启东项目	9.50	9.50	7.79	1.71	94,821.25	27,728.16	86,658.37	120,398.94	90,054.60	74.80%
27	上海	嘉兴臻阳房地产开发有限公司	嘉兴海盐 17-49 地块项目	10.82	10.82	9.75	1.07	107,347.68	8,642.69	63,586.40	100,404.86	69,533.72	69.25%
28	上海	余姚臻阳房地产开发有限公司	宁波余姚项目	13.27	13.02	-	13.02	-	150,090.50	-	122,875.95	55,821.30	45.43%
29	上海	嘉兴臻子利房地产开发有限公司	嘉兴海盐翡丽湾项目	10.91	10.82	1.36	9.46	16,476.00	126,721.13	5,954.90	128,084.18	77,094.45	60.19%
30	上海	嘉兴欣利泽房地产开发有限公司	嘉兴项目	7.42	7.42	-	7.42	-	120,028.41	-	102,750.74	60,776.27	59.15%
31	上海	长兴万益投资有限公司	浙江长兴项目	18.87	18.87	-	18.87	-	-	-	100,045.27	20,529.94	20.52%
32	浙江	浙江金澳置业有限公司	杭州海德公园	15.91	15.91	13.03	2.88	256,815.54	31,279.77	256,530.50	155,162.69	116,949.57	75.37%
33	浙江	杭州泓璟达房地产开发有限公司	杭州檀悦项目	7.95	7.95	7.37	0.58	246,205.62	19,854.24	242,915.42	241,563.84	193,131.88	79.95%
34	浙江	杭州金臻阳房地产开发有限公司	杭州未来科技城	25.90	25.90	4.60	21.29	133,962.30	645,966.79	121,501.80	697,504.37	429,588.31	61.59%
35	浙江	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）	1.31	1.31	-	1.31	-	65,630.09	-	51,304.28	26,843.32	52.32%
36	浙江	杭州汇荣欣悦房地产开发有限公司	杭州萧山新街项目	15.82	15.82	8.25	7.57	166,126.81	155,161.34	144,627.35	298,784.68	204,568.73	68.47%
37	浙江	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）	46.31	46.31	22.65	23.66	324,371.19	725,066.81	275,955.26	834,491.64	476,259.00	57.07%
38	浙江	浙江清源房地产开发有限公司（二期）	浙江清源项目	11.73	11.73	3.77	7.96	82,271.17	159,939.83	50,223.70	138,563.34	94,438.54	68.16%
39	浙江	浙江上林湖房地产开发有限公司（二期）	浙江上林湖项目	8.52	8.52	-	8.52	-	194,361.00	-	87,951.36	51,698.95	58.78%
40	浙江	宁波利泓房地产开发有限公司	宁波横街项目	8.40	8.40	-	8.40	-	99,218.94	-	82,401.15	33,146.03	40.23%
41	深莞	深圳市大爱城房地产有限公司	深圳联城城市更新项目	3.58	3.17	-	3.17	-	-	-	230,913.57	169,315.17	73.32%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	区域	公司名称	项目名称	总建筑面积	可售面积	已售面积	未售面积	已售金额（合同销售）	未售金额	已回款金额	总投资金额（不含税）	已投资金额（不含税）	投资比例
42	深莞	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）	8.84	8.84	6.47	2.36	118,170.25	44,297.67	124,808.71	143,761.29	104,158.51	72.45%
43	深莞	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	9.10	6.76	-	6.76	-	-	14,594.86	163,750.82	117,716.65	71.89%
44	深莞	东莞东协纸品有限公司	东莞石碣项目	11.54	11.50	-	11.50	-	-	-	137,868.42	47,360.44	34.35%
45	广州	广东逸涛万国房地产有限公司（阳光城）	广州万国七八期	32.52	32.52	10.35	22.18	173,606.02	268,438.89	117,749.74	202,659.79	105,980.83	52.29%
46	广州	广东逸涛万国房地产有限公司（阳光城）	广州万国十、十一期	31.40	31.40	-	31.40	-	493,100.00	-	328,104.83	5,612.17	1.71%
47	广州	广东逸涛万国房地产有限公司（阳光城）	广州万国十四期 B	10.43	10.43	4.53	5.90	73,360.10	64,044.35	66,266.44	72,328.19	33,038.20	45.68%
48	广州	广东逸涛万国房地产有限公司（十八期）	广州丽景湾-北区（原广晟海韵星州花园）	16.87	16.55	16.30	0.25	194,864.99	15,981.74	194,786.99	172,052.83	154,123.94	89.58%
49	广州	广东逸涛万国房地产有限公司（十八期）	广州丽景湾-南区（原广晟海韵星州花园）	9.09	8.72	3.56	5.16	60,676.60	89,425.49	42,589.70	53,259.65	11,559.98	21.70%
50	广州	广州南沙经济开发区太古房地产有限公司	广州太古地块	45.30	45.30	-	45.30	-	815,397.58	-	565,705.36	166,558.97	29.44%
51	广州	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	20.00	20.08	-	20.08	-	432,218.19	-	191,010.32	72,506.83	37.96%
52	广州	广信江湾新城	广州滨江悦	6.20	-	-	-	-	-	-	609,729.14	166,819.06	27.36%
53	广州	清远市泽辉利远房地产有限公司	阳光城富强路项目	3.59	3.59	-	3.59	-	-	-	34,386.81	19,000.00	55.25%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	区域	公司名称	项目名称	总建筑面积	可售面积	已售面积	未售面积	已售金额（合同销售）	未售金额	已回款金额	总投资金额（不含税）	已投资金额（不含税）	投资比例
54	佛山	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）	1.45	1.45	1.34	0.12	23,314.12	1,191.88	18,420.66	20,415.25	17,522.70	85.83%
55	佛山	佛山信财置业开发有限公司	佛山绿岛湖壹号（地块一）	6.70	6.25	1.82	4.44	25,883.21	78,531.10	19,872.29	96,095.68	65,007.82	67.65%
56	佛山	佛山信财置业开发有限公司	佛山绿岛湖壹号（地块三）	26.65	26.65	-	26.65	-	626,672.04	-	226,222.79	152,798.80	67.54%
57	佛山	佛山信财置业开发有限公司	佛山绿岛湖壹号（映月湾花园）	26.25	26.25	11.64	14.61	189,793.16	206,281.07	142,849.83	259,971.96	188,559.51	72.53%
58	佛山	佛山信财置业开发有限公司	佛山绿岛湖壹号（地块五）	34.92	34.92	1.26	33.66	22,969.00	618,360.85	12,449.91	394,735.88	185,774.12	47.06%
59	佛山	佛山信财置业开发有限公司	佛山绿岛湖壹号（南庄项目）	5.58	5.58	-	5.58	-	70,030.70	-	57,620.20	32,248.48	55.97%
60	北京	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）	14.44	14.44	13.45	0.99	325,974.24	62,250.37	270,825.88	322,846.98	275,710.45	85.40%
61	北京	北京福兴晟房地产开发有限公司	北京顺义后沙峪项目	3.90	3.83	0.83	3.00	54,000.92	237,065.08	34,195.66	249,529.29	196,704.09	78.83%
62	北京	北京九合创业房地产开发有限公司	北京西直门项目	1.98	1.98	0.04	1.94	265.38	118,947.88	265.38	105,906.34	74,660.42	70.50%
63	北京	北京慧诚房地产开发有限公司	北京·君山墅	47.17	47.17	6.47	40.71	154,026.66	1,597,439.34	120,431.95	1,183,287.07	676,879.67	57.20%
64	陕西	阳光城集团陕西实业有限公司	西西安蔷薇溪谷	36.14	36.14	27.81	8.33	191,876.68	69,749.73	185,122.65	185,037.83	158,390.93	85.60%
65	陕西	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）	55.22	55.22	11.88	43.34	159,223.81	227,400.04	126,585.62	319,947.76	54,014.91	16.88%
66	陕西	陕西隆丰置业有限公司	西西安巴塞阳光	30.70	30.70	26.07	4.64	193,168.63	20,158.37	187,284.93	148,494.85	104,175.84	70.15%
67	陕西	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）	32.76	32.76	27.45	5.31	171,821.18	31,050.79	168,888.47	160,440.27	133,463.73	83.19%
68	陕西	陕西上林苑投资开发有限公司	上林悦（原西西安小镇三期）	12.27	12.27	-	12.27	-	94,737.12	-	55,839.89	11,982.36	21.46%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	区域	公司名称	项目名称	总建筑面积	可售面积	已售面积	未售面积	已售金额（合同销售）	未售金额	已回款金额	总投资金额（不含税）	已投资金额（不含税）	投资比例
69	陕西	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	29.84	29.84	18.42	11.42	225,668.21	70,394.28	164,309.28	172,015.47	44,237.91	25.72%
70	陕西	陕西上林苑投资开发有限公司	西安西工大附小项目	2.39	-	-	-	-	-	-	14,367.32	3,585.31	24.95%
71	陕西	陕西欣阳房地产开发有限公司	西安沣太花园 F2-1 北地块	24.49	24.49	4.62	19.86	27,194.81	59,022.89	24,925.07	100,610.45	40,634.64	40.39%
72	陕西	西安绿德置业有限公司	西安阳光城丽兹公馆	41.14	41.14	25.86	15.28	245,583.57	76,979.74	244,543.00	311,571.73	290,693.66	93.30%
73	陕西	陕西臻极置业有限公司	西安蔷薇溪谷 C4	24.14	24.14	9.57	14.56	55,938.87	110,539.80	54,680.27	109,197.35	56,497.32	51.74%
74	陕西	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）	12.64	12.64	-	12.64	-	335,776.00	-	165,143.91	83,711.26	50.69%
75	陕西	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）	35.09	25.57	17.17	8.40	204,918.44	106,815.43	188,295.24	222,580.45	106,209.97	47.72%
76	陕西	延安市新区阳光城投资有限公司	延安北大阳光教育小镇	58.11	57.86	4.38	53.48	35,640.32	503,868.85	13,402.70	412,317.52	117,326.54	28.46%
77	甘肃	阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司	兰州林隐天下 A1A2B1B2 酒店	29.56	26.79	21.08	5.71	169,753.34	41,253.10	154,269.94	188,611.09	135,437.86	71.81%
78	甘肃	阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司	兰州林隐天下剩余地块 C1C2A3	24.72	24.31	1.38	22.93	10,601.59	188,276.01	8,793.49	139,498.61	28,380.83	20.34%
79	山西	太原长风置业有限公司	太原环球金融中心	16.40	12.62	11.94	0.68	170,264.90	5,752.61	153,051.06	164,606.30	145,158.64	88.19%
80	山西	太原新南城房地产开发有限公司	太原翡丽湾二期 5#地块	7.14	7.14	4.16	2.97	52,611.85	34,732.94	48,830.85	62,393.24	56,566.81	90.66%
81	山西	太原新南城房地产开发有限公司	太原翡丽湾三期 3#住宅地块	5.60	5.54	4.21	1.32	46,803.74	3,818.43	44,887.78	40,810.07	17,802.02	43.62%
82	山西	太原新南城房地产开发有限公司	太原翡丽湾五期 1#地块	13.65	9.96	2.08	7.88	23,678.35	85,240.65	10,990.68	83,579.25	24,704.27	29.56%
83	山西	太原新南城房地产开发有限公司	太原翡丽湾 11#地块	2.27	-	-	-	-	-	-	20,762.61	10,572.09	50.92%
84	山西	晋中太平洋时景置业有限公司	晋中文澜府一期	28.63	28.51	-	28.51	-	215,465.39	-	164,708.86	56,391.75	34.24%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	区域	公司名称	项目名称	总建筑面积	可售面积	已售面积	未售面积	已售金额（合同销售）	未售金额	已回款金额	总投资金额（不含税）	已投资金额（不含税）	投资比例
85	广西	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）	69.59	69.59	43.93	25.67	416,276.14	248,751.11	374,825.34	518,476.91	247,771.93	47.79%
86	广西	广西金川阳光城实业有限公司	广西阳光城南宁时代中心	13.52	10.55	-	10.55	-	133,030.51	-	147,040.46	37,889.90	25.77%
87	广西	南宁铭泽房地产开发有限公司	南宁半山湾项目	9.01	9.01	3.22	5.79	29,487.95	41,279.05	-	49,668.88	22,436.98	45.17%
88	广西	广西东鼎华光文化投资有限公司	玉林丽景公馆	23.38	23.38	2.85	20.52	17,076.82	126,590.18	7,316.97	89,725.35	16,607.41	18.51%
89	湖南	长沙中泛置业有限公司	长沙中央公园青云苑	52.46	52.46	48.22	4.23	325,631.17	31,142.90	322,444.34	258,561.25	222,709.93	86.13%
90	湖南	长沙中泛置业有限公司	长沙尚东湾 15#地块	8.57	8.57	6.33	2.24	56,029.11	13,045.66	51,831.65	46,841.61	17,501.65	37.36%
91	湖南	长沙中泛置业有限公司	长沙尚东湾 11-1#地块	52.84	52.84	4.12	48.72	37,400.45	91,913.58	34,784.25	97,075.78	36,464.02	37.56%
92	湖南	长沙中泛置业有限公司	长沙剩余地块	340.35	340.35	-	340.35	-	2,959,149.76	-	1,543,996.75	458,650.58	29.71%
93	湖南	湖南中正房地产开发有限公司	长沙劳动广场项目	11.47	11.47	-	11.47	-	158,235.26	-	108,239.24	41,265.00	38.12%
94	湖南	湖南湘江宾腾房地产开发有限公司	湖南湘江宾馆项目	17.32	17.32	-	17.32	-	245,640.20	-	161,807.40	78,896.45	48.76%
95	四川	成都福璟泰置业有限公司	成都阳光城檀府项目	15.42	15.42	12.33	3.09	208,582.11	19,169.53	206,454.10	202,888.01	160,309.82	79.01%
96	四川	成都其士房地产发展有限公司	成都艾玛仕项目（2.1 期）	4.35	4.35	-	4.35	-	54,807.57	-	48,132.43	23,893.91	49.64%
97	四川	成都其士房地产发展有限公司	成都艾玛仕项目（3 期)）	6.03	6.03	-	6.03	-	121,620.36	-	74,568.54	35,072.94	47.03%
98	四川	成都圣华房地产开发有限公司	成都艾玛仕项目（2.2 期）	16.34	16.34	-	16.34	-	261,641.43	-	128,500.69	58,171.92	45.27%
99	四川	西昌锦瑞光置业有限公司	西昌文澜府	28.81	28.81	-	28.81	-	268,547.45	-	196,256.02	45,765.77	23.32%
100	河南	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）	117.99	117.99	17.63	100.37	158,792.64	793,934.14	156,404.49	859,098.04	119,378.82	13.90%
101	河南	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）	31.80	24.16	1.57	22.59	81,060.02	448,494.58	37,746.03	608,597.88	347,403.10	57.08%
102	河南	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）	49.08	39.42	9.79	29.64	154,532.49	378,674.18	121,906.03	402,752.85	170,083.23	42.23%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	区域	公司名称	项目名称	总建筑面积	可售面积	已售面积	未售面积	已售金额（合同销售）	未售金额	已回款金额	总投资金额（不含税）	已投资金额（不含税）	投资比例
103	河南	许昌晟博房地产开发有限公司	河南阳光城·翡丽公园项目	20.87	20.87	-	20.87	-	147,022.62	-	107,669.39	33,070.73	30.72%
104	湖北	武汉中大十里房地产开发有限公司	武汉十里新城项目	42.52	35.03	33.74	1.29	441,908.15	24,868.83	410,691.69	381,719.51	365,620.93	95.78%
105	湖北	武汉市巡司河物业发展有限公司	武汉长江紫都项目	78.09	78.09	62.95	15.14	432,139.38	15,937.85	431,393.80	354,564.49	322,742.00	91.02%
106	湖北	武汉隆盛阳光城房地产开发有限公司	武汉央座项目（一期）	22.79	4.43	1.96	2.47	61,537.91	110,594.83	28,493.90	135,952.23	98,311.11	72.31%
107	湖北	武汉欣泰然房地产开发有限公司	武汉央座项目（二期）	7.45	7.45	-	7.45	-	237,786.20	-	245,721.06	173,090.21	70.44%
108	江西	中大房地产集团南昌有限公司	阳光城青山湖大境三期	9.82	9.82	-	9.82	66,543.65	41,982.37	33,501.97	76,382.67	44,660.16	58.47%
109	江西	江西鼎科房地产有限公司	江西湾里丽景湾全地块项目	14.94	14.94	-	14.94	-	142,339.67	-	121,767.90	64,648.40	53.09%
110	江西	九江阳光城房地产有限公司	江西九江项目	9.68	9.68	-	9.68	-	69,061.96	-	56,053.88	26,942.63	48.07%
111	江西	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	11.97	11.97	-	11.97	-	78,001.58	-	65,193.21	28,191.52	43.24%
112	天津	天津天兴投资发展有限公司	天津宝坻剑桥郡项目	24.84	24.84	20.70	4.14	194,504.66	42,732.34	176,477.86	177,607.66	147,878.43	83.26%
113	天津	天津南郡蓝山投资有限公司	天津蓟县御园项目	11.91	11.10	5.51	5.59	67,989.60	83,781.40	68,609.60	132,607.33	101,861.48	76.81%
114	天津	天津宏升房地产开发有限公司	天津 C2 项目	11.89	11.65	-	11.65	-	151,725.00	-	120,001.47	65,266.23	54.39%
115	山东	东福置业（山东）有限公司	济南阳光城·丽景公馆项目	31.02	31.02	-	31.02	-	267,635.12	-	149,820.35	27,859.05	18.59%
116	河北	沧州光瑞房地产开发有限公司	沧州阳光城翡丽公园	21.29	21.29	-	21.29	-	-	-	135,154.07	49,804.52	36.85%
117	重庆	重庆惠登房地产开发有限公司	重庆翡丽公园	11.54	11.42	-	11.42	-	-	-	111,261.08	60,324.79	54.22%
118	辽宁	沈阳光耀恒荣房地产开发有限公司	沈阳装备西项目	1.68	1.68	-	1.68	-	-	-	31,619.94	17,717.06	56.03%
119	江苏	苏南阳光城置业（苏州）有限公司	苏州阳光天地	35.39	35.39	28.70	6.69	339,740.38	13,075.51	324,919.16	400,298.61	339,721.82	84.87%
120	江苏	苏州惠友房地产开发有限公司	苏州丽景湾 PLUS	13.90	13.90	4.49	9.41	70,077.43	74,878.73	63,749.14	102,241.64	42,704.63	41.77%
121	江苏	江苏中昂置业有限公司	苏州丽景湾	33.15	33.15	25.81	7.33	375,111.08	18,294.63	354,324.59	268,812.13	240,650.06	89.52%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	区域	公司名称	项目名称	总建筑面积	可售面积	已售面积	未售面积	已售金额（合同销售）	未售金额	已回款金额	总投资金额（不含税）	已投资金额（不含税）	投资比例
122	江苏	苏州新万益投资有限公司	苏州平江项目	36.87	32.95	1.70	31.26	24,847.84	649,533.24	19,786.47	504,272.55	216,158.54	42.87%
123	新疆	新疆光华阳房地产开发有限公司	经开区马家庄招拍挂项目	11.92	11.75	-	11.75	-	111,467.00	-	93,623.59	23,250.00	24.83%
合计				**2,934.50**	**2,840.31**	**919.31**	**1,921.00**	**10,980,760.71**	**23,668,711.65**	**9,768,416.92**	**27,357,950.01**	**15,245,269.14**	**55.73%**

注：表中金额均不含税。

3、拟建项目情况

截至 2018 年 6 月末，发行人主要拟建房地产开发项目情况如下表所示：

单位：万平方米、万元

序号	区域	公司名称	项目名称	总建筑面积	可售面积	已售面积	未售面积	已售金额	未售金额	已回款金额	总投资金额	已投资金额	投资比例
1	广州	广东逸涛万国房地产有限公司	广州万国九期	5.96	5.96	-	5.96	-	98,928.68	-	57,224.37	896.27	1.57%
2	广州	广东逸涛万国房地产有限公司	广州沙螺湾地块	2.40	-	-	-	-	-	-	34,622.90	1,035.91	2.99%
3	广州	广东逸涛万国房地产有限公司	广州万国十八期一地块	96.66	96.66	-	96.66	-	1,840,554.82	-	995,257.54	280,161.55	28.15%
4	广州	广州南沙经济技术开发区逸涛雅苑房地产有限公司	广州雅苑十四期	10.10	10.18	-	10.18	-	186,583.20	-	118,543.95	34,768.21	29.33%
5	广州	广州广晟海韵房地产有限公司	广州万国十九期地块（海韵）	46.10	44.95	-	44.95	-	960,335.64	-	440,661.14	134,688.08	30.57%
6	陕西	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	41.80	38.82	-	38.82	-	236,559.79	-	206,982.28	24,113.23	11.65%
7	陕西	陕西上林苑投资开发有限公司	西安耀泓家园二期	17.14	17.14	-	17.14	-	107,140.00	-	80,198.66	15,157.09	18.90%
8	陕西	陕西盛得辉置业有限公司	西安沣太花园 F2-1 南地块	17.18	17.18	-	17.18	-	97,738.03	-	63,361.26	6,874.84	10.85%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	区域	公司名称	项目名称	总建筑面积	可售面积	已售面积	未售面积	已售金额	未售金额	已回款金额	总投资金额	已投资金额	投资比例
9	陕西	陕西耀泓置业有限公司	西安耀泓家园一期	19.50	19.50	-	19.50	-	150,168.10	-	94,658.48	10,670.37	11.27%
10	陕西	西安东晟汇锦置业有限公司	西安翡丽公园项目	30.94	30.94	-	30.94	-	316,387.00	-	255,287.12	45,624.66	17.87%
11	陕西	西安迪雅置业有限公司	檀悦（原西安凤城一路项目）	10.70	10.70	-	10.70	-	152,715.00	-	138,597.42	44,975.56	32.45%
12	山西	太原新南城房地产开发有限公司	太原翡丽湾四期 2#住宅地块	14.54	8.81	-	8.81	-	136,923.00	-	90,401.52	25,696.57	28.42%
13	山西	太原新南城房地产开发有限公司	太原翡丽湾六期 2#3#商业地块	8.35	8.35	-	8.35	-	112,232.00	-	19,524.52	5,890.82	30.17%
14	山西	晋中太平洋时景置业有限公司	晋中文澜府地块一、二	40.92	40.36	-	40.36	-	310,413.59	-	237,633.20	75,275.98	31.68%
15	河南	禹州光汇房地产开发有限公司	禹州高铁新城	10.01	10.01	-	10.01	-	61,873.64	-	48,757.37	14,586.00	29.92%
16	湖北	武汉鼎新创城置业有限公司	武汉中华城 B 地块项目	24.48	24.48	-	24.48	-	-	-	380,453.20	85,957.91	22.59%
17	江苏	镇江中轩置业有限公司	镇江尚海名苑项目	10.02	10.02	-	10.02	100.00	112,601.33	0.95	82,503.69	32,149.54	38.97%
18	南粤	金满门有限公司、全满发展有限公司	中山阳光城愉景公馆（原名中山檀府项目）	13.45	9.50	-	9.50	-	137,994.00	-	111,715.00	23,841.00	21.34%
19	新疆	乌鲁木齐光程达房地产开发有限公司	后泉路项目	15.95	15.68	-	15.68	-	148,650.86	-	106,376.00	28,525.00	26.82%
20	新疆	新疆中安光泰房地产开发有限公司	中信七道湾项目 1 号地块	18.60	18.48	-	18.48	-	157,518.00	-	120,310.68	18,195.00	15.12%
21	新疆	新疆中安光耀房地产开发有限公司	中信七道湾项目 2 号地块	30.13	29.33	-	29.33	-	206,077.72	-	151,625.91	29,960.00	19.76%
22	贵州	贵州君悦阳光置业有限公司	龙溪新城项目	343.55	252.93	-	252.93	-	2,491,153.00	-	1,979,800.00	30,000.00	1.52%
合计				**828.50**	**719.99**	-	**719.99**	**100.00**	**8,022,547.39**	**0.95**	**5,814,496.21**	**969,043.57**	**16.67%**

注：表中金额均不含税。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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》（国发办［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》（国发办[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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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，参照同区域的同类

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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竞争状况，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

等进行审核，通过综合评比，确定最终采购方。

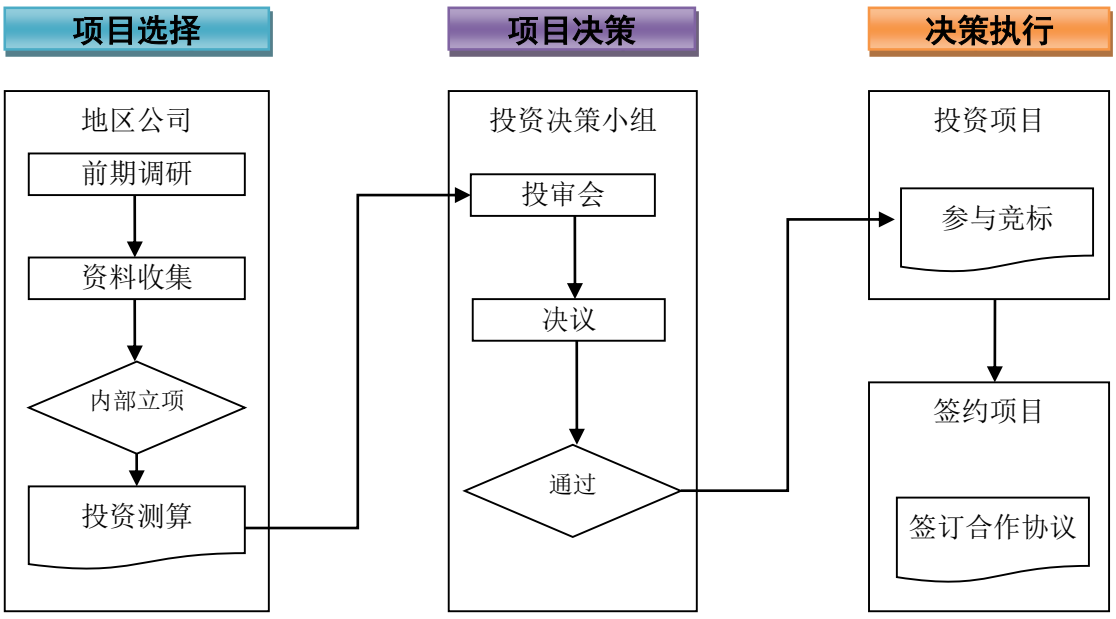
由于建筑工程设计、监理的合同额远小于施工合同额，报告期内公司房地产业务的前五大供应商均是建筑施工单位。虽然报告期内公司向前五名供应商采购总金额占当期房地产业务采购总金额的比重较大，但由于建筑施工市场从业者众多，市场竞争激烈，发行人不存在依赖单一供应商的风险。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

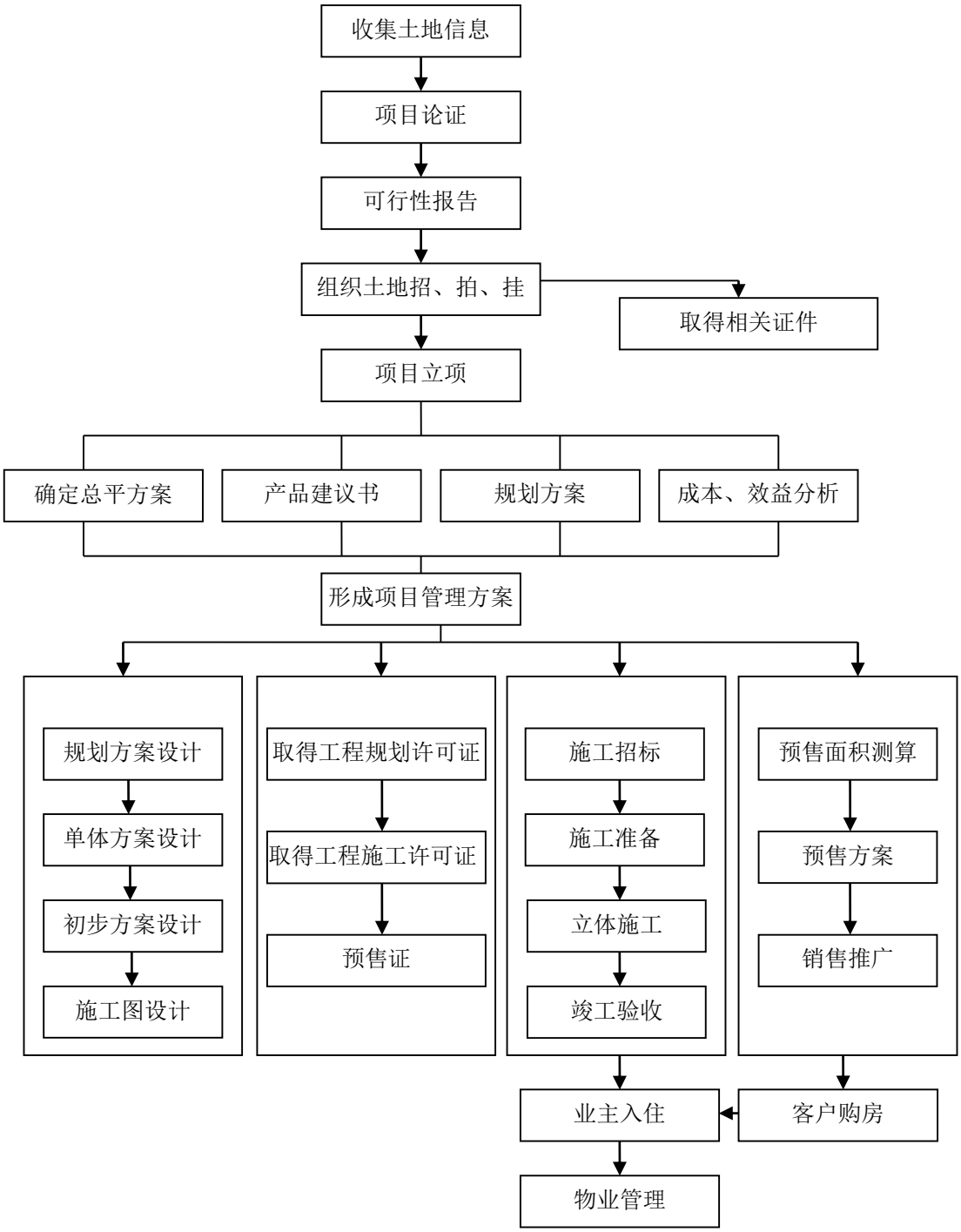
（2）项目决策：“投审会”由公司投资决策小组成员参加，就项目投资与否进行讨论和决策。根据具体授权，对公司投资决策小组形成的初步决策提交公司相应决策机构审议。

（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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



（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。

最近三年及一期，本公司房地产业务前五大客户情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 1-6 月	1	客户 1	1,730.09	0.11%
	2	客户 2	1,610.40	0.11%
	3	客户 3	1,609.79	0.11%
	4	客户 4	1,586.10	0.10%
	5	客户 5	1,570.43	0.10%
	小计		**8,106.81**	**0.53%**
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%**
2015 年	1	客户 1	9,656.84	0.46%
	2	客户 2	7,915.48	0.37%
	3	客户 3	7,500.00	0.36%
	4	客户 4	4,263.71	0.20%
	5	客户 5	3,988.18	0.19%
	小计		**33,324.21**	**1.58%**

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
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%**
2015 年	1	中国建筑第四工程局有限公司	120,939.79	22.53%
	2	名筑建工集团有限公司	43,967.47	8.19%
	3	上海绿地建设(集团)有限公司	20,176.00	3.76%
	4	上海青浦西岑建筑安装工程公司	20,028.41	3.73%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	5	江苏南通二建集团有限公司	16,747.94	3.12%
	小计		**244,919.35**	**41.32%**

九、关联方关系及其交易

（一）发行人的关联方

1、发行人的控股股东

发行人的控股股东为阳光集团。

2、发行人的子公司

发行人子公司的具体情况参见本募集说明书“第五节 发行人基本情况”中“四、发行人权益投资情况”相关内容。

3、发行人的合营和联营企业

发行人合营和联营企业的具体情况参见本募集说明书“第五节发行人基本情况”中“四、发行人权益投资情况”相关内容。

4、发行人的其他主要关联方

截至 2018 年 6 月末，发行人其他主要关联方情况如下表所示：

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海嘉闻投资管理有限公司	公司股东，持有本公司 18.04%股份
东方信隆资产管理有限公司	公司股东，持有本公司 15.32%股份；福建阳光集团有限公司的全资子公司
福建康田实业集团有限公司	公司股东，持有本公司 10.17%的股份
林腾蛟	公司董事局主席
吴洁	公司实际控制人
兴业银行股份有限公司	其董事为本公司董事局主席
阳光学院	公司控股股东福建阳光集团有限公司的子公司

（二）发行人的关联交易情况

1、采购商品、接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度
阳光城物业服务（福建）有限公司	提供售场服务、前期介入服务等	8,530.21	12,243.21	8,410.84
阳光城集团陕西物业管理有限公司	提供售场服务、前期介入服务等	33.25	32.27	210.45
合计		**8,563.46**	**12,275.48**	**8,621.29**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、出售商品、提供劳务的关联交易

2017 年度，公司关联公司福州融锦欣泰房地产开发有限公司、阳光城物业服务（福建）有限公司和阳光学院接受本公司提供的景观工程、养护工程服务，服务金额分别为 472.93 万元、42.28 万元和 88.57 万元。公司关联公司杭州中大银泰城购物中心有限公司接受本公司提供的租赁服务，服务金额为 2,864.44 万元。

2018 年 1-6 月，公司发生的出售商品、提供劳务的关联交易情况如下：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2018 年 1-6 月
福州融锦欣泰房地产开发有限公司	养护工程款	1.07
福州裕百川房地产开发有限公司	景观工程	7.88
南平市汇隆川房地产开发有限公司	景观工程	24.25
阳光学院	景观工程	56.40
德清锦鸿置业有限公司	景观工程	41.39
广东顺德力合智德科技园投资有限公司	景观工程	5.25
佛山霆万房地产开发有限公司	景观工程	19.20
恩平市康盛房地产开发有限公司	园林设计工程	1,219.37
天津融锦欣盛房地产开发有限公司	园林设计工程	37.38
山西亿量房地产开发有限公司	软装工程	13.89
广西唐昇投资有限公司	景观工程	467.18
柳州市桂鼎房地产开发有限责任公司	园林设计工程	23.24
九江市碧城房地产开发有限公司	景观工程	40.54
合计		**1,957.05**

3、关联担保情况

公司关联担保情况如下：

（1）发行人为关联方提供担保

截至 2018 年 6 月末，发行人为关联方提供担保明细如下表所示。

担保方	被担保方	债务存续余额（万元）	担保金额(万元）
本公司担保 50%、融侨集团股份有限公司担保 50%	福州融锦欣泰房地产开发有限公司	31,900.00	15,950.00
本公司担保 100%	厦门象阳投资有限公司	138,665.76	138,665.76
本公司担保 100%	杭州销颖房地产开发有限公司	60,000.00	60,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本公司担保 49%、当代节能置业股份有限公司担保 100%	广州当代腾欣投资有限公司	220,000.00	107,800.00
本公司担保 100%	陕西丰浩置业有限公司	90,000.00	90,000.00
本公司担保 100%	上海绍毅置业有限公司	33,000.00	33,000.00
本公司担保 30.6%	广东顺德力合智德科技园投资有限公司	25,000.00	7,650.00
本公司担保 50%	福州融锦欣泰房地产开发有限公司	103,000.00	51,500.00
本公司担保 30%	台州市中梁宇置业有限公司	90,000.00	27,000.00
本公司担保 33%	德清锦鸿置业有限公司	40,000.00	13,200.00
本公司担保 50%	佛山市高明区龙光房地产有限公司	30,000.00	15,000.00
本公司担保 30%	广西唐昇投资有限公司	69,000.00	20,700.00
本公司担保 50%	福州融锦欣泰房地产开发有限公司	119,100.00	59,550.00
本公司担保 100%	福州融锦欣泰房地产开发有限公司	89,140.00	89,140.00
本公司担保 20%	苏州和都置业有限公司	38,000.00	7,600.00
本公司担保 100%	绍兴臻阳房地产开发有限公司	42,130.00	42,130.00
合计		**1,218,935.76**	**778,885.76**

截至 2017 年末，发行人为关联方提供担保明细如下表所示。

担保方	被担保方	债务存续余额（万元）	担保金额(万元）	备注
本公司担保 50%、融侨集团股份有限公司担保 50%	福州融锦欣泰房地产开发有限公司	63,400.00	31,700.00	注 1
本公司担保 50%、融侨集团股份有限公司担保 50%	福州融锦欣泰房地产开发有限公司	60,000.00	30,000.00	注 2
本公司担保 50%、中国光大实业（集团）有限责任公司担保 50%	光大阳光金控资产管理有限公司	44,400.00	22,200.00	注 3
本公司担保 100%	厦门象阳投资有限公司	143,088.00	143,088.00	注 4
本公司担保 100%	陕西丰浩置业有限公司	60,000.00	60,000.00	注 5
本公司担保 100%	德清德锦置业有限公司	45,530.00	45,530.00	注 6
本公司担保 100%	杭州销颖房地产开发有限公司	55,000.00	55,000.00	注 7
本公司担保 100%	成都浙中大地产有限公司	21,000.00	21,000.00	注 8
本公司担保 100%	上海绍毅置业有限公司	33,000.00	33,000.00	注 9
合计		**525,418.00**	**441,518.00**	

注 1：经公司第九届董事局第二十四次会议及 2017 年第二十六次临时股东大会决议公

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

告审议通过，兴业国际信托有限公司向联营企业福州融锦欣泰房地产开发有限公司提供的不超过 10.3 亿元的贷款，期限不超过 18 个月。融锦欣泰房地产以其名下仓山区凤山路南侧、金洲南路东侧 G06 地块提供抵押，公司及融锦欣泰房地产另一股东融侨集团股份有限公司分别按其持股比例为本次交易提供连带责任保证担保，且条件相等。

注 2：经公司第八届董事局第九十六次会议及 2017 年第九次临时股东大会审议通过，中信信托有限责任公司通过中信银行股份有限公司福州分行向联营企业福州融锦欣泰房地产开发有限公司提供不超过 11.6 亿元的委托贷款，期限不超过 36 个月。融锦欣泰房地产以其名下 G16 地块在建工程提供抵押，公司及融锦欣泰房地产另一股东融侨集团股份有限公司分别按其持股比例为本次交易提供连带责任保证担保。融锦欣泰房地产为本次交易向公司及融侨集团提供同等金额的反担保。

注 3：经公司第八届董事会第九十五次会议及 2017 年第八次临时股东大会审议通过，平安德成拟向联营企业光大阳光提供不超过 7.94 亿元的贷款，期限不超过 36 个月。光大阳光以其开发项目浦江中心项目及其持有 100%权益的子公司杭州富丽达名下杭州田园国际项目土地之使用权提供抵押，杭州富丽达为本次交易提供全额担保，公司和光大阳光其他股东平潭利聚成、上海沪岭及光大实业资本之关联方光大实业集团分别按其持股比例提供连带责任保证担保（即公司为光大阳光提供责任保证担保金额 2.65 亿元），光大阳光为本次交易向公司提供同等金额的反担保。本期已归还 3.5 亿元。

注 4：经公司第九届董事局第六次会议及 2017 年第十二次临时股东大会审议通过，国民信托向联营企业厦门象阳投资提供不超过 14.74 亿元的贷款，期限不超过 60 个月。公司为本次交易提供连带责任保证担保，厦门象屿集团有限公司为本次交易向公司提供 50%反担保。

注 5：经公司第九届董事局第二十一次会议决议及 2017 年第二十四次临时股东大会审议通过，五矿国际信托有限公司向联营企业陕西丰浩置业提供不超过 10 亿元的贷款，期限 2 年，陕西丰浩置业以其持有的土地使用权及在建工程抵押，公司持有 100%权益子公司阳光城集团陕西实业有限公司以其持有的陕西丰浩置业 51%股权质押，陕西丰浩置业另一股东曾本东以其持有的陕西丰浩置业 49%股权质押，公司为本次交易提供连带责任保证担保，曾本东按 49%持股比例为本次交易向公司提供 4.9 亿元的反担保。

注 6：经公司第九届董事局第十九次会议及 2017 年第二十三次临时股东大会审议通过，中信信托有限责任公司通过信托计划募集资金向联营企业德清德锦置业，提供不超过 5 亿元的贷款，期限 2 年，德清德锦置业以其持有的宗地编号为 2011-078-2 号的国有土地使用权抵押，公司合并持有 50%权益的子公司浙江锦美投资管理有限公司拟以其持有的德清德锦置业 100%股权质押，公司按 50%持股比例对德清德锦置业融资总金额的 50%即 2.5 亿元提供连带责任保证担保。

注 7：经公司第九届董事局第二十次会议及 2017 年第二十四次临时股东大会审议通过，上海银行股份有限公司杭州分行向联营公司杭州销颖房地产开发有限公司，提供不超过 6.5 亿元的房地产开发贷款，期限 3 年，作为担保：杭州销颖房地产以其持有的位于杭州市余杭区临平街道荷花路与 320 国道交汇东南处的土地及在建工程作抵押担保，公司和景瑞地产(集团)有限公司分别提供连带责任保证担保，且条件相等。

注 8：经公司第八届董事局第九十三次会议及 2017 年第七次临时股东大会审议通过，成都银行股份有限公司锦江支行向成都浙中大地产有限公司提供的 7 亿元的融资，期限不超过 36 个月，成都浙中大地以其名下项目土地之使用权提供抵押，公司为本次交易提供连带责任保证担保。

注 9：经公司第九届董事局第二十一次会议及 2017 年第二十四次临时股东大会审议通过，国投泰康信托有限公司发起集合信托计划向参股子公司上海绍毅置业有限公司的全资子公司温岭市中梁安置业有限公司募集资金不超过 3.3 亿元对其进行股权投资，期限 2 年，公司为本次交易中上海绍毅置业在《保证合同》项下涉及的相关债务提供连带责任保证担保。

截至 2016 年末，发行人为关联方提供担保明细如下表所示。

序号	担保方	被担保方	总债务存续余额（万元）	借款日	到期日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1	融侨集团股份有限公司担保 50%、本公司担保 50%	福州融锦欣泰房地产开发有限公司	309,000.00	2015/12/22	2017/12/22
合计			**309,000.00**		

截至 2015 年末，发行人为关联方提供担保明细如下表所示。

序号	担保方	被担保方	总债务存续余额（万元）	借款日	到期日
1	融侨集团股份有限公司担保 50%、本公司担保 50%	福州融锦欣泰房地产开发有限公司	309,000.00（注 1）	2015/12/22	2017/12/22
合计			**309,000.00**		

注 1：经公司第八届董事局第四十七次会议及 2016 年第一次临时股东大会审议通过，渤海证券股份有限公司委托中信银行福州分行向联营企业福州融锦欣泰房地产开发有限公司发放贷款 309,000 万元，由融侨集团股份有限公司及本公司按股权比例（各持股 50%）提供保证担保,由融侨集团股份有限公司及福建宏辉房地产开发有限公司以持有的福州融锦欣泰房地产开发有限公司股权提供质押，福州融锦欣泰房地产开发有限公司名下土地进行押，担保期限：2015 年 12 月 22 日至 2017 年 12 月 22 日。

（2）发行人及子公司接受关联方的担保

截至 2018 年 6 月末，发行人及子公司接受关联方担保明细如下表所示。

序号	担保方	被担保方	债务存续余额（万元）	借款日	到期日
1	吴洁	阳光城集团股份有限公司	306.39	2016/10/21	2019/10/21
2	吴洁	阳光城集团股份有限公司	559.92	2016/10/21	2019/10/21
3	吴洁	阳光城集团股份有限公司	1,223.18	2016/10/21	2019/10/21
4	吴洁	阳光城集团股份有限公司	1,677.62	2016/10/21	2019/10/21
5	吴洁	阳光城集团股份有限公司	4,204.11	2016/9/30	2019/10/4
6	吴洁	阳光城集团股份有限公司	3,919.41	2016/9/30	2019/10/3
7	吴洁	阳光城集团股份有限公司	12,698.04	2016/10/21	2019/10/21
8	吴洁	阳光城集团股份有限公司	26,728.14	2016/9/30	2019/10/5
9	吴洁	阳光城集团股份有限公司	3,818.31	2016/10/21	2019/10/21
10	吴洁	阳光城集团股份有限公司	600.59	2016/10/21	2019/10/21
11	吴洁	阳光城集团股份有限公司	1,814.01	2016/10/21	2019/10/21
12	吴洁	阳光城集团股份有限公司	8,562.24	2016/9/30	2019/10/2
13	吴洁	阳光城集团股份有限公司	2,144.74	2016/9/30	2019/10/1
14	吴洁	阳光城集团股份有限公司	11,743.33	2016/9/30	2019/9/30
15	吴洁	阳光城集团股份有限公司	50,000.00	2018/6/7	2020/1/17
16	本公司、吴洁	上海富利腾房地产开发有限公司	10,000.00	2017/8/3	2019/8/2
17	本公司、吴洁	上海富利腾房地产开发有限公司	20,000.00	2017/8/1	2019/7/31
18	本公司、吴洁	上海富利腾房地产开发有限公司	4,000.00	2017/9/1	2019/8/31

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	担保方	被担保方	债务存续余额（万元）	借款日	到期日
19	本公司、吴洁	上海富利腾房地产开发有限公司	350.00	2017/10/18	2019/10/17
20	本公司、吴洁	上海富利腾房地产开发有限公司	2,650.00	2017/10/13	2019/10/12
21	本公司、吴洁	上海富利腾房地产开发有限公司	10,000.00	2017/7/28	2019/7/27
22	本公司、吴洁及其配偶	上海隽隆房地产开发有限公司	26,500.00	2016/3/28	2019/10/12
23	本公司、吴洁及其配偶	上海隽隆房地产开发有限公司	29,500.00	2016/3/28	2019/3/21
24	本公司、吴洁及其配偶	上海隽隆房地产开发有限公司	29,500.00	2016/3/28	2018/12/21
25	本公司、吴洁及其配偶	上海隽隆房地产开发有限公司	29,500.00	2016/3/28	2018/9/21
26	本公司、吴洁	北京鑫博泰来房地产开发有限公司	1,250.00	2016/7/20	2018/7/20
27	本公司、吴洁	北京鑫博泰来房地产开发有限公司	11,960.00	2016/7/8	2018/7/8
28	柳州市桂鼎房地产开发有限公司	广西金川阳光城实业有限公司	5,150.00	2018/6/15	2019/9/28
29		广西金川阳光城实业有限公司	3,150.00	2018/6/8	2019/9/28
30		广西金川阳光城实业有限公司	3,000.00	2018/6/25	2019/9/28
31		广西金川阳光城实业有限公司	4,230.00	2018/6/22	2019/9/28
32		广西金川阳光城实业有限公司	2,840.00	2018/5/17	2019/9/28
33		广西金川阳光城实业有限公司	3,690.00	2018/5/9	2019/9/28
34		广西金川阳光城实业有限公司	1,660.00	2018/5/8	2019/9/28
35	恩平市康盛房地产开发有限公司	广州鹏辉房地产开发有限公司	5,100.00	2018/2/28	2020/2/27
36		广州鹏辉房地产开发有限公司	14,420.00	2018/2/12	2020/2/11
37	阳光城物业服务（福建）有限公司、长沙兴胜博物业服务有限公司、广东江湾新城物业管理有限公司、阳光城集团陕西物业管理有限公司 吴洁	阳光城集团股份有限公司	5,500.00	2018/2/13	2021/1/28
38		阳光城集团股份有限公司	3,200.00	2018/2/13	2020/10/28
39		阳光城集团股份有限公司	4,100.00	2018/2/13	2021/7/28
40		阳光城集团股份有限公司	3,100.00	2018/2/13	2021/4/28
41		阳光城集团股份有限公司	3,800.00	2018/2/13	2020/7/28
42		阳光城集团股份有限公司	3,000.00	2018/2/13	2019/10/28
43		阳光城集团股份有限公司	3,600.00	2018/2/13	2019/7/28
44		阳光城集团股份有限公司	2,800.00	2018/2/13	2020/4/28
45		阳光城集团股份有限公司	5,200.00	2018/2/13	2020/1/28
46		阳光城集团股份有限公司	5,700.00	2018/2/13	2022/1/28
47		阳光城集团股份有限公司	3,500.00	2018/2/13	2021/10/28
48		阳光城集团股份有限公司	2,600.00	2018/2/13	2018/10/28
49		阳光城集团股份有限公司	3,200.00	2018/2/13	2018/7/28
50		阳光城集团股份有限公司	2,600.00	2018/2/13	2019/4/28
51		阳光城集团股份有限公司	4,700.00	2018/2/13	2019/1/28
52		阳光城集团股份有限公司	0.84	2018/2/13	2018/7/28
合计			**405,050.87**		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至 2017 年末，发行人及子公司接受关联方担保明细如下表所示。

序号	担保方	被担保方	债务存续余额（万元）	借款日	到期日
1	吴洁	福州海坤房地产开发有限公司	30,000.00	2016/04/25	2018/04/25
2	吴洁	福州海坤房地产开发有限公司	30,000.00	2016/05/26	2018/05/28
3	吴洁	福州海坤房地产开发有限公司	30,000.00	2016/06/30	2018/06/30
4	本公司、林腾蛟	阳光城集团龙岩投资开发有限公司	1,000.00	2014/03/26	2018/03/18
5	本公司、林腾蛟	阳光城集团龙岩投资开发有限公司	3,000.00	2015/08/21	2018/03/15
6	本公司、林腾蛟	阳光城集团龙岩投资开发有限公司	10,000.00	2014/04/04	2018/03/18
7	本公司、林腾蛟、吴洁及其配偶	上海宇特顺房地产开发有限公司	20,000.00	2015/03/13	2018/03/09
8	本公司、吴洁及其配偶	上海隽隆房地产开发有限公司	2,000.00	2016/03/28	2018/03/21
9	本公司、吴洁及其配偶	上海隽隆房地产开发有限公司	29,500.00	2016/03/28	2018/06/21
10	本公司、吴洁及其配偶	上海隽隆房地产开发有限公司	29,500.00	2016/03/28	2018/09/21
11	本公司、吴洁及其配偶	上海隽隆房地产开发有限公司	29,500.00	2016/03/28	2018/12/21
12	本公司、吴洁及其配偶	上海隽隆房地产开发有限公司	29,500.00	2016/03/28	2019/03/21
13	本公司、吴洁	启东富利腾房地产开发有限公司	350.00	2017/10/18	2019/10/17
14	本公司、吴洁	启东富利腾房地产开发有限公司	2,650.00	2017/10/13	2019/10/12
15	本公司、吴洁	启东富利腾房地产开发有限公司	3,000.00	2017/06/28	2019/06/27
16	本公司、吴洁	启东富利腾房地产开发有限公司	4,000.00	2017/09/01	2019/08/31
17	本公司、吴洁	启东富利腾房地产开发有限公司	10,000.00	2017/07/28	2019/07/27
18	本公司、吴洁	启东富利腾房地产开发有限公司	10,000.00	2017/08/03	2019/08/02
19	本公司、吴洁	启东富利腾房地产开发有限公司	20,000.00	2017/08/01	2019/07/31
20	本公司、福建臻阳房地产开发有限公司、吴洁	福建阳光房地产开发有限公司	95,000.00	2016/09/09	2018/09/07
21	吴洁	广东逸涛万国房地产有限公司（阳光城）	10,000.00	2016/10/21	2019/10/21

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	担保方	被担保方	债务存续余额（万元）	借款日	到期日
22	吴洁	广东逸涛万国房地产有限公司（阳光城）	70,000.00	2016/09/30	2019/09/30
23	本公司、吴洁	北京鑫博泰来房地产开发有限公司	1,250.00	2016/07/20	2018/07/20
24	本公司、吴洁	北京鑫博泰来房地产开发有限公司	11,960.00	2016/07/08	2018/07/08
25	本公司、吴洁	北京鑫博泰来房地产开发有限公司	16,290.00	2016/06/08	2018/06/08
26	本公司、吴洁	北京鑫博泰来房地产开发有限公司	20,500.00	2016/06/17	2018/06/17
27	本公司、林腾蛟	陕西金鑫泰置业有限公司	32,000.00	2016/04/01	2018/04/01
28	本公司、林腾蛟	陕西金鑫泰置业有限公司	4,140.00	2016/04/26	2018/04/26
29	本公司、林腾蛟	陕西金鑫泰置业有限公司	8,670.00	2016/04/15	2018/04/15
30	本公司、林腾蛟	陕西金鑫泰置业有限公司	12,190.00	2016/04/22	2018/04/22
31	本公司、吴洁	陕西上林苑投资开发有限公司	26,000.00	2017/10/20	2018/10/20
32	本公司、林腾蛟	阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司	6,060.00	2016/03/16	2018/03/15
33	本公司、林腾蛟	阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司	16,700.00	2016/03/11	2018/03/09
34	本公司、林腾蛟	阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司	17,060.00	2016/03/03	2018/03/02
35	吴洁	长沙中泛置业有限公司	44,260.00	2017/03/29	2018/03/29
36	本公司、吴洁	长沙中泛置业有限公司	27,690.30	2017/07/31	2018/01/31
37	本公司、吴洁	成都福璟泰置业有限公司	50,000.00	2017/08/10	2018/08/09
合计			**763,770.30**		

截至 2016 年末，发行人及子公司接受关联方担保明细如下表所示。

序号	担保方	被担保方	债务存续余额(万元）	借款日	到期日
1	福建阳光集团有限公司	福建宏辉房地产开发有限公司	7,900.00	2014/3/21	2017/1/3
2	福建阳光集团有限公司	福建宏辉房地产开发有限公司	7,100.00	2014/3/28	2017/1/3
3	福建阳光集团有限公司	福建宏辉房地产开发有限公司	5,000.00	2014/4/4	2017/1/3
4	福建阳光集团有限公司	福建宏辉房地产开发有限公司	2,000.00	2014/4/18	2017/1/3
5	福建阳光集团有限公司	福建宏辉房地产开发有限公司	6,000.00	2015/1/9	2017/1/3
6	福建阳光集团有限公司	福建宏辉房地产开发有限公司	2,000.00	2015/3/16	2017/1/3
7	吴洁	福州海坤房地产开发有限公司	5,000.00	2016/6/30	2017/6/30
8	吴洁	福州海坤房地产开发有限公司	5,000.00	2016/6/30	2017/12/30

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	担保方	被担保方	债务存续余额(万元）	借款日	到期日
9	吴洁	福州海坤房地产开发有限公司	30,000.00	2016/4/25	2018/4/25
10	吴洁	福州海坤房地产开发有限公司	30,000.00	2016/5/26	2018/5/28
11	吴洁	福州海坤房地产开发有限公司	30,000.00	2016/6/30	2018/6/30
12	吴洁	福州海坤房地产开发有限公司	50,000.00	2016/8/26	2018/8/26
13	林腾蛟、福建阳光房地产开发有限公司	阳光城集团龙岩投资开发有限公司	1,000.00	2014/3/26	2018/3/18
14	林腾蛟、福建阳光房地产开发有限公司	阳光城集团龙岩投资开发有限公司	10,000.00	2014/4/4	2018/3/18
15	林腾蛟、福建阳光房地产开发有限公司	阳光城集团龙岩投资开发有限公司	10,000.00	2014/7/16	2017/7/15
16	林腾蛟、福建阳光房地产开发有限公司	阳光城集团龙岩投资开发有限公司	1,100.00	2014/8/3	2017/7/31
17	林腾蛟、福建阳光房地产开发有限公司	阳光城集团龙岩投资开发有限公司	500.00	2014/8/20	2017/8/10
18	林腾蛟、福建阳光房地产开发有限公司	阳光城集团龙岩投资开发有限公司	1,700.00	2014/8/23	2017/8/10
19	林腾蛟、福建阳光房地产开发有限公司	阳光城集团龙岩投资开发有限公司	5,700.00	2014/9/28	2017/8/11
20	林腾蛟、福建阳光房地产开发有限公司	阳光城集团龙岩投资开发有限公司	3,400.00	2015/1/17	2017/11/22
21	林腾蛟、福建阳光房地产开发有限公司	阳光城集团龙岩投资开发有限公司	3,000.00	2015/8/21	2018/3/15
22	吴洁	苏州新万益投资有限公司	50,000.00	2016/8/15	2017/8/14
23	吴洁	苏州新万益投资有限公司	50,000.00	2016/8/17	2017/8/16
24	吴洁	东莞富盛隆房地产开发有限公司	14,000.00	2016/7/6	2017/1/6
25	吴洁	广东逸涛万国房地产有限公司	28,020.00	2016/9/29	2017/3/28
26	吴洁	广东逸涛万国房地产有限公司	28,000.00	2016/11/10	2017/5/9
27	吴洁	广东逸涛万国房地产有限公司	30,000.00	2016/12/9	2017/6/12
28	吴洁	广东逸涛万国房地产有限公司	3,497.00	2016/10/20	2017/9/20
29	吴洁	广东逸涛万国房地产有限公司	6,000.00	2016/10/26	2017/9/20
30	吴洁	广东逸涛万国房地产有限公司	70,000.00	2016/9/30	2019/9/30
31	吴洁	广东逸涛万国房地产有限公司	10,000.00	2016/10/21	2019/10/21
32	吴洁	广州南沙经济技术开发区逸涛雅苑房地产有限公司	85,160.00	2016/8/12	2018/8/12
33	吴洁	广州南沙经济技术开发区逸涛雅苑房地产有限公司	31,060.00	2016/8/18	2018/8/18
34	吴洁	广州南沙经济技术开发区逸涛雅苑房地产有限公司	19,580.00	2016/8/19	2018/8/19
35	吴洁	广州南沙经济技术开发区逸涛雅苑房地产有限公司	14,200.00	2016/8/25	2018/8/25
36	吴洁	北京福兴晟房地产开发有限公司	36,000.00	2016/8/5	2018/8/5
37	吴洁及其配偶、本公司	上海隽隆房地产开发有限公司	2,000.00	2016/3/28	2018/3/28
38	吴洁及其配偶、本公司	上海隽隆房地产开发有限公司	29,500.00	2016/3/28	2018/6/28
39	吴洁及其配偶、本公司	上海隽隆房地产开发有限公司	29,500.00	2016/3/28	2018/9/28
40	吴洁及其配偶、本公司	上海隽隆房地产开发有限公司	29,500.00	2016/3/28	2018/12/28

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	担保方	被担保方	债务存续余额(万元）	借款日	到期日
41	吴洁及其配偶、本公司	上海隽隆房地产开发有限公司	29,500.00	2016/3/28	2019/3/28
42	吴洁、本公司	江苏中昂置业有限公司	45,000.00	2016/6/3	2017/6/5
43	吴洁、本公司	江苏中昂置业有限公司	45,000.00	2016/6/21	2017/6/21
44	吴洁、本公司	江苏中昂置业有限公司	30,000.00	2016/8/1	2018/8/1
45	吴洁、本公司、福建臻阳房地产开发有限公司	广东逸涛万国房地产有限公司	95,000.00	2016/9/9	2017/9/9
46	吴洁、本公司、福建臻阳房地产开发有限公司	广东逸涛万国房地产有限公司	105,000.00	2016/8/3	2017/9/9
47	吴洁、本公司	广州广晟海韵房地产有限公司	25,000.00	2016/9/8	2017/3/7
48	吴洁、本公司	广州广晟海韵房地产有限公司	25,000.00	2016/9/9	2017/3/8
49	吴洁、本公司	广州广晟海韵房地产有限公司	8,745.00	2016/9/13	2017/3/12
50	吴洁、本公司	广州广晟海韵房地产有限公司	4,173.00	2016/9/21	2017/3/20
51	吴洁、本公司	广州广晟海韵房地产有限公司	4,000.00	2016/9/27	2017/3/26
52	吴洁、本公司	广州广晟海韵房地产有限公司	15,100.00	2016/9/27	2017/3/26
53	吴洁、本公司	北京鑫博泰来房地产开发有限公司	20,500.00	2016/6/8	2018/6/7
54	吴洁、本公司	北京鑫博泰来房地产开发有限公司	16,290.00	2016/6/17	2018/6/16
55	吴洁、本公司	北京鑫博泰来房地产开发有限公司	11,960.00	2016/7/8	2018/7/8
56	吴洁、本公司	北京鑫博泰来房地产开发有限公司	1,250.00	2016/7/20	2018/7/20
57	林腾蛟、本公司	陕西金鑫泰置业有限公司	1,800.00	2016/4/15	2017/4/15
58	林腾蛟、本公司	陕西金鑫泰置业有限公司	8,670.00	2016/4/15	2018/4/15
59	林腾蛟、本公司	陕西金鑫泰置业有限公司	8,110.00	2016/4/22	2017/4/22
60	林腾蛟、本公司	陕西金鑫泰置业有限公司	12,190.00	2016/4/22	2018/4/22
61	林腾蛟、本公司	陕西金鑫泰置业有限公司	4,140.00	2016/4/26	2018/4/26
62	吴洁、本公司	西安绿德置业有限公司	50,000.00	2016/11/4	2017/11/4
63	林腾蛟、本公司	阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司	17,060.00	2016/3/3	2018/3/2
64	林腾蛟、本公司	阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司	16,700.00	2016/3/11	2018/3/9
65	林腾蛟、本公司	阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司	6,060.00	2016/3/16	2018/3/15
66	林腾蛟、本公司	太原新南城房地产开发有限公司	32,000.00	2015/11/26	2017/10/29
67	吴洁、本公司	成都福璟泰置业有限公司	125,000.00	2016/8/10	2017/8/9
合计			**1,710,665.00**		

截至 2015 年末，发行人及子公司接受关联方担保明细如下表所示。

序号	担保方	被担保方	债务余额(万元）	借款日	到期日
1	福建阳光集团有限公司	阳光城集团福建有限公司	40,000.00	2013/06/21	2016/06/13
2	福建阳光集团有限公司	阳光城集团福建有限公司	20,000.00	2013/06/25	2016/06/13
3	福建阳光集团有限公司	阳光城集团福建有限公司	12,500.00	2014/01/03	2016/06/13
4	福建阳光集团有限公司	阳光城集团福建有限公司	2,000.00	2014/04/18	2016/06/13
5	福建阳光集团有限公司	阳光城集团福建有限公司	500.00	2014/05/14	2016/06/13

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	担保方	被担保方	债务余额(万元）	借款日	到期日
6	福建阳光集团有限公司	福建宏辉房地产开发有限公司	5,000.00	2014/03/20	2017/01/03
7	福建阳光集团有限公司	福建宏辉房地产开发有限公司	20,900.00	2014/03/21	2017/01/03
8	福建阳光集团有限公司	福建宏辉房地产开发有限公司	14,100.00	2014/03/28	2017/01/03
9	福建阳光集团有限公司	福建宏辉房地产开发有限公司	15,000.00	2014/04/04	2017/01/03
10	福建阳光集团有限公司	福建宏辉房地产开发有限公司	2,000.00	2014/04/18	2017/01/03
11	福建阳光集团有限公司	福建宏辉房地产开发有限公司	1,000.00	2014/05/14	2017/01/03
12	福建阳光集团有限公司	福建宏辉房地产开发有限公司	5,000.00	2014/06/13	2017/01/03
13	福建阳光集团有限公司	福建宏辉房地产开发有限公司	2,000.00	2014/06/30	2017/01/03
14	福建阳光集团有限公司	福建宏辉房地产开发有限公司	1,500.00	2014/09/29	2017/01/03
15	福建阳光集团有限公司	福建宏辉房地产开发有限公司	6,500.00	2015/01/09	2017/01/03
16	福建阳光集团有限公司	福建宏辉房地产开发有限公司	500.00	2015/02/25	2017/01/03
17	福建阳光集团有限公司	福建宏辉房地产开发有限公司	3,500.00	2015/03/16	2017/01/03
18	吴洁	福州利腾晖房地产开发有限公司	50,000.00	2015/09/29	2016/03/29
19	吴洁	福州腾耀房地产开发有限公司	3,000.00	2015/07/01	2016/01/04
20	吴洁	福州腾耀房地产开发有限公司	10,000.00	2015/07/31	2016/02/01
21	吴洁	福州腾耀房地产开发有限公司	20,000.00	2015/07/31	2016/02/01
22	阳光城集团股份有限公司、融信(福建)投资集团有限公司	福州利博顺泰房地产开发有限公司	5,000.00	2015/09/11	2016/03/11
23	阳光城集团股份有限公司、融信(福建)投资集团有限公司	福州利博顺泰房地产开发有限公司	10,000.00	2015/09/11	2016/09/11
24	福州滨江房地产开发有限公司、融信(福建)投资集团有限公司	福州利博顺泰房地产开发有限公司	100.00	2014/02/14	2017/02/13
25	福州滨江房地产开发有限公司、融信(福建)投资集团有限公司	福州利博顺泰房地产开发有限公司	4,400.00	2015/03/31	2017/02/13
26	福州滨江房地产开发有限公司、融信(福建)投资集团有限公司	福州利博顺泰房地产开发有限公司	15,000.00	2015/09/11	2017/03/11
27	阳光城集团股份有限公司、上海升龙投资集团有限公司、林亿	福建金融国际中心建设有限公司	893.40	2015/08/05	2016/02/05
28	阳光城集团股份有限公司、上海升龙投资集团有限公司、林亿	福建金融国际中心建设有限公司	1,786.70	2015/08/05	2016/08/05
29	阳光城集团股份有限公司、上海升龙投资集团有限公司、林亿	福建金融国际中心建设有限公司	3,573.40	2015/08/05	2017/02/05
30	阳光城集团股份有限公司、上海升龙投资集团有限公司、林亿	福建金融国际中心建设有限公司	5,360.00	2015/08/05	2017/08/05
31	阳光城集团股份有限公司、上海升龙投资集团有限公司、林亿	福建金融国际中心建设有限公司	7,146.50	2015/08/05	2018/02/05
32	阳光城集团股份有限公	福建金融国际中心建设有限公			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	担保方	被担保方	债务余额(万元）	借款日	到期日
	司、上海升龙投资集团有限公司、林亿	司	8,040.00	2015/08/05	2018/08/03
33	阳光城集团股份有限公司、林腾蛟、吴洁	上海宇特顺房地产开发有限公司	20,000.00	2015/03/13	2016/02/01
34	阳光城集团股份有限公司、林腾蛟、吴洁	上海宇特顺房地产开发有限公司	20,000.00	2015/03/13	2016/04/01
35	阳光城集团股份有限公司、林腾蛟、吴洁	上海宇特顺房地产开发有限公司	20,000.00	2015/03/13	2016/06/01
36	阳光城集团股份有限公司、林腾蛟、吴洁	上海宇特顺房地产开发有限公司	20,000.00	2015/03/13	2016/08/01
37	阳光城集团股份有限公司、林腾蛟、吴洁	上海宇特顺房地产开发有限公司	20,000.00	2015/03/13	2016/10/08
38	阳光城集团股份有限公司、林腾蛟、吴洁	上海宇特顺房地产开发有限公司	20,000.00	2015/03/13	2016/12/01
39	阳光城集团股份有限公司、林腾蛟、吴洁	上海宇特顺房地产开发有限公司	20,000.00	2015/03/13	2017/02/01
40	阳光城集团股份有限公司、林腾蛟、吴洁	上海宇特顺房地产开发有限公司	20,000.00	2015/03/13	2017/04/01
41	阳光城集团股份有限公司、林腾蛟、吴洁	上海宇特顺房地产开发有限公司	20,000.00	2015/03/13	2017/06/01
42	阳光城集团股份有限公司、林腾蛟、吴洁	上海宇特顺房地产开发有限公司	20,000.00	2015/03/13	2017/08/01
43	阳光城集团股份有限公司、林腾蛟、吴洁	上海宇特顺房地产开发有限公司	20,000.00	2015/03/13	2017/10/08
44	阳光城集团股份有限公司、林腾蛟、吴洁	上海宇特顺房地产开发有限公司	20,000.00	2015/03/13	2018/03/09
45	吴洁	上海隽隆房地产开发有限公司	1,000.00	2015/10/23	2016/10/21
46	吴洁	上海隽隆房地产开发有限公司	1,000.00	2015/10/29	2016/10/21
47	吴洁	上海隽隆房地产开发有限公司	1,000.00	2015/11/05	2016/10/21
48	吴洁	上海隽隆房地产开发有限公司	1,000.00	2015/11/11	2016/10/21
49	吴洁	上海隽隆房地产开发有限公司	1,000.00	2015/11/18	2016/10/21
50	吴洁	上海隽隆房地产开发有限公司	1,000.00	2015/11/25	2016/10/21
51	吴洁	上海隽隆房地产开发有限公司	1,000.00	2015/12/02	2016/10/21
52	吴洁	上海隽隆房地产开发有限公司	1,000.00	2015/12/10	2016/10/21
53	吴洁	上海隽隆房地产开发有限公司	1,000.00	2015/12/16	2016/10/21
54	吴洁	上海隽隆房地产开发有限公司	1,000.00	2015/12/23	2016/10/21
55	福建阳光集团有限公司、林腾蛟	杭州铭昇达房地产开发有限公司	50,000.00	2015/04/30	2016/04/29
56	阳光集团股份有限公司、林腾蛟	西安国中星城置业有限公司	70,000.00	2015/11/12	2016/02/12
57	阳光城集团股份有限公司、林腾蛟	太原新南城房地产开发有限公司	42,000.00	2015/11/26	2017/10/29
58	林腾蛟	阳光城集团股份有限公司	17,000.00	2015/08/17	2016/08/16
59	福建阳光集团有限公司、林腾蛟	阳光城集团股份有限公司	25,000.00	2015/11/13	2016/05/16
60	林腾蛟、阳光城集团股份有限公司	阳光城（厦门）置业有限公司	50,000.00	2015/12/17	2016/12/16

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	担保方	被担保方	债务余额(万元）	借款日	到期日
61	林腾蛟、福州康嘉房地产开发有限公司	阳光城（石狮）房地产开发有限公司	2,000.00	2014/04/04	2017/04/04
62	林腾蛟、福州康嘉房地产开发有限公司	阳光城（石狮）房地产开发有限公司	3,840.00	2014/06/10	2017/06/10
63	林腾蛟、福州康嘉房地产开发有限公司	阳光城（石狮）房地产开发有限公司	2,000.00	2014/08/19	2017/08/19
64	林腾蛟、福州康嘉房地产开发有限公司	阳光城（石狮）房地产开发有限公司	1,500.00	2015/01/17	2018/01/17
65	林腾蛟、福州康嘉房地产开发有限公司	阳光城（石狮）房地产开发有限公司	2,000.00	2015/04/09	2018/04/09
66	阳光城集团股份有限公司、福建盼盼生物科技股份有限公司	晋江阳光城房地产开发有限公司	24,070.00	2015/10/16	2017/10/15
67	阳光城集团股份有限公司、福建盼盼生物科技股份有限公司	晋江阳光城房地产开发有限公司	5,930.00	2015/10/22	2017/10/21
68	吴洁	漳州阳光城房地产开发有限公司	15,970.00	2015/09/25	2016/09/24
69	吴洁	漳州阳光城房地产开发有限公司	20,040.00	2015/09/30	2016/09/29
70	吴洁	漳州阳光城房地产开发有限公司	13,730.00	2015/10/14	2016/10/13
71	吴洁	漳州阳光城房地产开发有限公司	8,350.00	2015/10/21	2016/10/20
72	吴洁	漳州阳光城房地产开发有限公司	8,000.00	2015/10/28	2016/10/27
73	吴洁	漳州阳光城房地产开发有限公司	2,270.00	2015/11/05	2016/11/04
74	吴洁	漳州阳光城房地产开发有限公司	2,470.00	2015/11/13	2016/11/12
75	吴洁	漳州阳光城房地产开发有限公司	3,100.00	2015/11/20	2016/11/19
76	吴洁	漳州阳光城房地产开发有限公司	3,400.00	2015/12/02	2016/12/01
77	吴洁	漳州阳光城房地产开发有限公司	10,290.00	2015/12/11	2016/12/10
78	吴洁	漳州阳光城房地产开发有限公司	1,610.00	2015/12/28	2016/12/27
79	吴洁	漳州阳光城房地产开发有限公司	770.00	2015/12/31	2016/12/30
80	吴洁	江苏中昂置业有限公司	14,000.00	2015/12/18	2016/05/29
81	吴洁	江苏中昂置业有限公司	100,000.00	2015/12/04	2016/05/31
82	吴洁	苏州汇德融房地产开发有限公司	50,000.00	2015/10/30	2016/05/04
83	福建阳光集团有限公司、林腾蛟	苏州汇德融房地产开发有限公司	40,000.00	2015/12/14	2016/06/14
84	林腾蛟、福建阳光房地产开发有限公司	阳光城集团龙岩投资开发有限公司	1,000.00	2014/03/26	2018/03/18

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	担保方	被担保方	债务余额(万元）	借款日	到期日
85	林腾蛟、福建阳光房地产开发有限公司	阳光城集团龙岩投资开发有限公司	10,000.00	2014/04/04	2018/03/18
86	林腾蛟、福建阳光房地产开发有限公司	阳光城集团龙岩投资开发有限公司	10,000.00	2014/07/16	2017/07/15
87	林腾蛟、福建阳光房地产开发有限公司	阳光城集团龙岩投资开发有限公司	1,100.00	2014/08/03	2017/07/31
88	林腾蛟、福建阳光房地产开发有限公司	阳光城集团龙岩投资开发有限公司	500.00	2014/08/20	2017/08/10
89	林腾蛟、福建阳光房地产开发有限公司	阳光城集团龙岩投资开发有限公司	1,700.00	2014/08/23	2017/08/10
90	林腾蛟、福建阳光房地产开发有限公司	阳光城集团龙岩投资开发有限公司	5,700.00	2014/09/28	2017/08/11
91	林腾蛟、福建阳光房地产开发有限公司	阳光城集团龙岩投资开发有限公司	3,400.00	2015/01/17	2017/11/22
92	林腾蛟、福建阳光房地产开发有限公司	阳光城集团龙岩投资开发有限公司	3,000.00	2015/08/21	2018/03/15
93	阳光城集团股份有限公司、吴洁、林伟民	上海盛至隆投资发展有限公司	5,410.00	2015/12/31	2016/06/30
合计			**1,177,450.00**		

（3）其他关联交易

1）经公司第八届董事局第二十五次会议及公司 2016 年第二十次临时股东大会审议通过，2015 年 4 月 23 日，公司与上海嘉闻投资管理有限公司（以下简称“上海嘉闻”）签署了附生效条件的《阳光城集团股份有限公司非公开发行股票之认购协议》。公司此次非公开发行募集资金 45 亿元，发行价格为 15.56 元/股，该价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%。认购方上海嘉闻以现金认购本次非公开发行的全部股份。本次非公开发行完成后，上海嘉闻将持有公司 289,203,085 股股票，占本次发行后总股本的 18.27%，其认购的股份自本次发行结束之日起三十六个月内不得转让。此次非公开发行认购对象上海嘉闻系中民嘉业投资有限公司（以下简称“中民嘉业”）之全资子公司，公司董事长林腾蛟先生最近 12 个月内曾担任中民嘉业副董事长。

2）经 2015 年 9 月 17 日第八届董事局第三十七次会议及公司及 2015 年 10 月 8 日公司 2015 年第十七次临时股东大会审议通过，批准公司持有 100%权益的子公司杭州臻博房地产开发有限公司拟以不超过 16.5 亿元收购福州开发区君凯经济发展有限公司持有的杭州铭昇达房地产开发有限公司 100%股东全部权益，因公司委托管理该公司向其委派了部分高级管理人员任其董事，本次交易构成了

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关联交易。公司独立董事已对本次交易已进行事前认可，同时对本次交易的公允性发表了独立董事意见。

3）经 2016 年 6 月 17 日公司第八届董事局第六十一次会议决议通过（关联股东回避表决），公司及关联方阳光城控股集团有限公司与深圳新奥投资基金管理有限公司（以下简称“新奥基金”）签署相关协议，合作发起设立基金管理公司（公司、阳光城控股及新奥基金的持股比例分别为 20%、25%和 55%），并由该基金管理公司募集设立教育产业并购基金，专项用于教育产业并购事项。该基金规模不超过 30 亿元，公司、阳光城控股及新奥基金同时作为 LP 认购金额不超过 10.0 亿元，其中公司作为 LP 参与认购不超过 2.0 亿元，阳光城控股或其指定的出资人作为 LP 参与认购不超过 6.0 亿元，新奥基金作为 LP 参与认购不超过 2.0 亿元。

4）2016 年 7 月，持有公司控股股东福建阳光集团有限公司（以下简称“阳光集团”）44%股权的关联方阳光城控股集团有限公司（以下简称“阳光城控股”）及无关联第三方上海磐基房地产有限公司（以下简称“磐基房地产”）与天安中国投资有限公司（以下简称“天安投资”）签署相关协议，以合计 16.42 亿元港币（折合人民币 14.17 亿元）收购天安投资全资子公司 Turbo Rich Holdings Limited 持有的 Full Choice Resources Limited（以下简称“Full Choice”）100%的股权，其中阳光城控股以不超过 8.21 亿元港币（折合人民币 7.08 亿元）收购 Full Choice 50%的股权，并承诺在审计、评估的基础上，同时在保证 Full Choice 权属清晰、不存在重大风险事项的前提条件下，如公司同意，阳光城控股参照 Full Choice 经评估净资产金额，按照公允定价由公司收购承接上述股权。同时，阳光城控股承诺：在取得 Full Choice 股权至该股权过户登记到公司名下之前，Full Choice 如有盈利由公司享有，如有亏损由阳光城控股或其指定第三方承担，同时在此期间阳光城控股在 Full Choice 享有的包括但不限于董事委派权、监事委派权、经营管理层提名及聘任权、经营管理权以及表决权、董事会提案权、股东会召集权等股东权利全部交由公司行使。

2016 年 8 月，阳光城控股及磐基房地产共同设立厦门象阳投资有限公司（以下简称“象阳投资”或“标的公司”）作为实施主体收购 Full Choice100%股权，注册资本人民币 5 亿元。截至本公告披露日，阳光城控股持有象阳投资 50%股

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

权，磐基房地产持有象阳投资 50%股权。阳光城控股认缴象阳投资 2.5 亿元注册资本、并以债权形式向象阳投资提供 7.92 亿元的股东投入（共计 10.42 亿元），以完成象阳投资实施收购相关事宜，且阳光城控股承担上述股东投入不超过其在象阳投资的持股比例。

2016 年 9 月，象阳投资合计以 20.93 亿元收购天安投资合并持有的 Full Choice100%的股权及天安投资以债权形式对 Full Choice 参股子公司提供的股东投入，其中：（1）以 14.17 亿元收购天安投资合并持有的 Full Choice100%的股权；（2）以 2.81 亿元收购天安投资以债权形式对 Full Choice 参股子公司天安登云（福建）房地产开发有限公司（以下简称“天安登云”）提供的同等金额的股东投入，以 3.95 亿元收购天安投资以债权形式对 Full Choice 参股子公司 Foo Chow Holdings Limited（以下简称“Foo Chow”）提供的同等金额的股东投入。

经公司第八届董事局第八十三次会议及公司 2016 年第二十九次临时股东大会审议通过，公司受让关联方阳光城控股集团有限公司持有厦门象阳投资有限公司 50%的股权。公司与阳光城控股签署协议，由公司全资子公司以 2.50 亿元的价格受让阳光城控股持有的象阳投资 50%的股权，以 7.92 亿元受让阳光城控股对象阳投资同等金额的债权。

5）经 2017 年 5 月 3 日公司第九届董事会第四次会议决议通过（关联董事回避表决），公司与控股股东阳光控股有限公司、北京电影学院三方拟签署《合作协议》，在全国范围内合作发展影视产业及特色小镇项目，开展影视全产业链合作及影视园区建设等经营事项。本次合作将有助于公司在全国核心一、二线城市范围内，通过模式复制及产业联动，发展启动影视小镇项目。截至募集说明书签署日，已成立北影阳光产业发展有限公司，实收资本为人民币 1 亿元，其中，本公司认缴注册资本 7,000 万元，青年电影制片厂认缴注册资本 3,000 万元。

6）经 2017 年 6 月 1 日公司第九届董事局第六次会议及 2017 年 6 月 19 日公司 2017 年第十二次临时股东大会审议通过，批准公司为持有 50%权益的厦门象阳投资接受国民信托有限公司提供不超过 14.74 亿元的贷款提供连带责任保证担保，厦门象屿集团有限公司（持有厦门象阳投资 49%权益）为本次交易向公司提供 50%反担保。根据相关法律法规的规定，公司为厦门象阳投资提供担保事项构成了关联交易。公司独立董事已对本次交易已事前认可，同时对本次交易的公允

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

性发表了独立董事意见。

7）公司董事局主席林腾蛟先生为兴业银行股份有限公司董事。截至 2017 年 12 月 31 日，公司在兴业银行的银行存款人民币余额为 451,474.57 万元、港币余额为 37,050.44 万元，银行借款余额为港币 127,900 万元。同时，兴业银行股份有限公司购买本公司发行的非公开债券 3000 万美元。

（三）关联方资金往来情况

1、应收关联方款项

截至 2018 年 6 月末，公司与关联方应收款项往来账面余额 1,649,030.00 万元，明细如下：

单位：万元

关联方	期末余额	
	账面余额	坏账准备
阳光城物业服务（福建）有限公司	1,051.45	-
长沙兴胜博物业服务有限公司	2,476.03	-
福州融锦欣泰房地产开发有限公司	169,940.81	-
光大阳光金控资产管理有限公司	8,512.42	-
天安中国房地产有限公司	3,121.46	-
上海天安长兴岛地产投资发展有限公司	3,750.00	-
厦门象阳投资有限公司	58,590.00	-
北京梵天力行资产管理有限公司	6,250.00	-
郑州郑阳宛居房地产开发有限公司	6,930.84	-
郑州景阳宛居房地产开发有限公司	10,257.00	-
浙江祺特投资管理有限公司	6.60	-
浙江锦美投资管理有限公司	2,500.00	-
温岭市中梁安置业有限公司	27,540.00	-
天津隽达企业管理有限公司	103,517.15	-
天安地产投资发展（深圳）有限公司	3,392.90	-
台州市中梁宇置业有限公司	36,870.00	-
深圳市俊领投资发展有限公司	24,292.86	-
绍兴宇特顺房地产开发有限公司	122,964.39	-
上海炯德实业发展有限公司	18,701.00	-
陕西丰浩置业有限公司	23,370.00	-
山西亿量房地产开发有限公司	46,151.00	-
泉州台商投资区鑫泉房地产开发有限公司	13,153.77	-
清远天安智谷有限公司	16,286.48	-
莆田联福城房地产开发有限公司	870.03	-
平阳德信置业有限公司	7,650.00	-
广州当代腾欣投资有限公司	53,799.57	-
广东顺德力合智德科技园投资有限公司	22,614.87	-
福建晨曦房地产开发有限公司	4,457.22	-
福州市共赢百亿房地产有限公司	21,582.45	-
成都浙中大地产有限公司	14,804.32	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关联方	期末余额	
	账面余额	坏账准备
北京豪斯凯宾物业管理有限公司	1,100.00	-
Smooth Ever Investments Limited	10,942.20	-
南京达泰筑茂置业有限公司	27,263.54	-
苏州隽泰房地产开发有限公司	54,585.62	-
福州中隆泰实业有限公司	19,724.60	-
重庆业博实业有限公司	8,721.00	-
重庆市金科骏志房地产开发有限公司	198.00	-
重庆光锦房地产开发有限公司	24,438.65	-
长沙和光新晟置业有限公司	10,762.00	-
漳州唐兴房地产开发有限公司	4,360.04	-
漳浦臻阳房地产开发有限公司	11,727.03	-
漳浦县碧溪房地产开发有限公司	16,910.00	-
宜兴市嘉誉房地产开发有限公司	8,576.81	-
宜兴市嘉世房地产置业有限公司	180.00	-
宜春中冶天工秀江置业有限公司	445.75	-
新沂市祥都置业有限公司	11,944.73	-
温州市利腾博房地产开发有限公司	22,200.00	-
天津融锦欣盛房地产开发有限公司	6,749.00	-
台州兴胜业房地产开发有限公司	30.00	-
苏州建合房地产开发有限公司	2,688.84	-
苏州和都置业有限公司	13,451.26	-
苏州昌创置业有限公司	10,637.48	-
绍兴臻悦房地产开发有限公司	18,802.60	-
绍兴臻阳房地产开发有限公司	125,523.83	-
上饶市美宸房地产开发有限公司	17,034.56	-
如东银阳房地产开发有限公司	10,714.92	-
泉州唐城房地产有限公司	3,384.58	-
南通富利腾房地产开发有限公司	2,897.14	-
南通崇通置业有限公司	2,697.81	-
柳州市桂鼎房地产开发有限责任公司	38,352.44	-
九江市碧城房地产开发有限公司	50.00	-
焦作梁顺置业有限公司	5,153.50	-
江阴市嘉誉房地产开发有限公司	550.00	-
嘉兴融光房地产开发有限公司	17,432.88	-
济南鑫兆联房地产开发有限公司	34,000.05	-
黄冈市碧达房地产开发有限公司	12,258.13	-
杭州鑫钧达房地产开发有限公司	26,737.00	-
杭州水胜鑫房地产开发有限公司	11,059.09	-
杭州康益德房地产开发有限公司	19,984.00	-
杭州昌益商务信息咨询有限公司	12,214.58	-
海门富利腾房地产开发有限公司	52,054.14	-
广西众擎易举投资有限公司	45,203.21	-
广东江湾新城物业管理有限公司	903.54	-
福州科腾建设发展有限公司	5,312.50	-
福建省万荣建设实业有限公司	0.28	-
佛山信财置业开发有限公司（南庄地块）	16,888.29	-
佛山霆万房地产开发有限公司	13,179.16	-
佛山市高明区龙光房地产有限公司	24,827.47	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关联方	期末余额	
	账面余额	坏账准备
恩平市康盛房地产开发有限公司	13,122.61	-
慈溪星坤置业有限公司	264.00	-
慈溪华宇业瑞房地产开发有限公司	10,333.67	-
福州市碧荣房地产开发有限公司	4,530.82	-
清远天安智谷有限公司	292.87	-
福州融锦欣泰房地产开发有限公司	78.44	-
阳光城物业服务（福建）有限公司		-
南平市汇隆川房地产开发有限公司	25.71	-
天津融锦欣盛房地产开发有限公司		-
宜春中冶天工秀江置业有限公司	24.45	-
广东顺德力合智德科技园投资有限公司	28.86	-
阳光学院	71.73	2.87
合计	**1,649,030.00**	**2.87**

截至 2017 年末，公司与关联方应收款项往来账面余额 1,149,204.37 万元，明细如下：

单位：万元

关联方	期末余额	
	账面余额	坏账准备
阳光城物业服务（福建）有限公司	71.81	-
长沙兴胜博物业服务有限公司	330.01	-
福州融锦欣泰房地产开发有限公司	288,466.52	-
福州裕百川房地产开发有限公司		-
光大阳光金控资产管理有限公司	8,512.42	-
天安中国房地产有限公司	3,121.46	-
上海天安长兴岛地产投资发展有限公司	3,750.00	-
厦门象阳投资有限公司	80,406.00	-
北京梵天力行资产管理有限公司	6,250.00	-
郑州郑阳宛居房地产开发有限公司	6,335.84	-
郑州景阳宛居房地产开发有限公司	10,257.00	-
浙江祺特投资管理有限公司	6.60	-
浙江锦美投资管理有限公司	1,909.00	-
温岭市中梁安置业有限公司	24,990.00	-
天津隽达企业管理有限公司	101,062.15	-
天安地产投资发展（深圳）有限公司	1,750.00	-
台州市中梁宇置业有限公司	30,000.00	-
深圳市俊领投资发展有限公司	51,000.00	-
绍兴宇特顺房地产开发有限公司	99,662.85	-
上海炯德实业发展有限公司	18,701.00	-
陕西丰浩置业有限公司	21,070.00	-
山西亿量房地产开发有限公司	54,411.00	-
泉州台商投资区鑫泉房地产开发有限公司	23,148.15	-
清远天安智谷有限公司	20.00	-
莆田联福城房地产开发有限公司	1,203.33	-
平阳德信置业有限公司	18,495.00	-
广州当代腾欣投资有限公司	20,814.64	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关联方	期末余额	
	账面余额	坏账准备
广东顺德力合智德科技园投资有限公司	49,212.84	-
福建晨曦房地产开发有限公司	10,390.63	-
福州市共赢百亿房地产有限公司	21,745.84	-
德清锦鸿置业有限公司	15,833.40	-
德清德锦置业有限公司	11,345.00	-
成都浙中大地产有限公司	14,804.32	-
北京豪斯凯宾物业管理有限公司	120.00	-
SmoothEver Investments Limited	10,942.20	-
南京达泰筑茂置业有限公司	37,718.54	-
苏州隽泰房地产开发有限公司	60,871.44	-
福州中隆泰实业有限公司	39,024.60	-
清远天安智谷有限公司	492.87	-
福州融锦欣泰房地产开发有限公司	445.90	-
阳光城物业服务（福建）有限公司	215.12	-
阳光学院	296.89	2.06
合计	**1,149,204.37**	**2.06**

截至 2016 年末，公司与关联方应收款项往来账面余额 264,883.17 万元，明细如下：

单位：万元

关联方	账面余额	坏账余额
阳光城物业服务（福建）有限公司	511.08	135.94
长沙兴胜博物业服务有限公司	706.79	21.60
福州融锦欣泰房地产开发有限公司	114,981.73	2,158.76
福州裕百川房地产开发有限公司	2,460.00	12.30
光大阳光金控资产管理有限公司	26,527.12	132.64
天安中国房地产有限公司	3,121.46	156.07
上海天安长兴岛地产投资发展有限公司	1,125.00	5.63
厦门象阳投资有限公司	79,200.00	396.00
北京梵天力行资产管理有限公司	36,250.00	181.25
合计	**264,883.17**	**3,200.18**

截至 2015 年末，公司与关联方应收款项往来账面余额 50,123.43 万元，明细如下：

单位：万元

关联方	账面余额	坏账余额
阳光城物业服务（福建）有限公司	463.81	2.32
阳光城集团陕西物业管理有限公司	38.16	0.19
福州融锦欣泰房地产开发有限公司	46,500.00	232.50
天安中国房地产有限公司	3,121.46	15.61
合计	**50,123.43**	250.62

注：2015 年度，公司收回以前年度对参股公司的广西金川阳光城实业有限公司的投入。

截至 2018 年 6 月末，公司与关联方应收款项往来账面余额为 1,649,030.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

万元，在报告期内持续保持较快增长趋势，主要系发行人改变了经营策略，增加了拿地方式，在项目拿地时选择了与其他开发商合作拿地进行开发，合作开发的项目增加较多，从而导致发行人对关联方的应收款项增加较快。

2、预付关联方款项

截至 2018 年 6 月末，公司与关联方预付款项往来余额 24.86 万元，明细如下：

单位：万元

关联方	账面余额
阳光城集团陕西物业管理有限公司	-
阳光城物业服务（福建）有限公司	24.86
合计	**24.86**

截至 2017 年末公司与关联方预付款项往来余额 483.27 万元，明细如下：

单位：万元

关联方	账面余额
阳光城集团陕西物业管理有限公司	35.92
阳光城物业服务（福建）有限公司	447.36
合计	**483.27**

3、应付关联方款项

截至 2018 年 6 月末，公司与关联方应付款项往来余额 187,580.50 万元，明细如下：

单位：万元

关联方	账面余额
阳光城物业服务（福建）有限公司	1,145.32
阳光城物业服务（福建）有限公司	6,523.48
天津融锦欣盛房地产开发有限公司	56,821.54
广东江湾新城物业管理有限公司	-
阳光城集团陕西物业管理有限公司	759.50
天安登云(福建)房地产开发有限公司	4,447.00
上海绍毅置业有限公司	16,022.00
杭州销颖房地产开发有限公司	26,733.97
福州裕百川房地产开发有限公司	25,533.52
福建省万荣建设实业有限公司	8,185.57
德清德锦置业有限公司	8,155.00
德清锦鸿置业有限公司	713.43
广西唐昇投资有限公司	26,135.00
天津隽泰房地产开发有限公司	4,955.79
泉州唐美房地产有限公司	905.15
天安智谷（上海）企业发展有限公司	44.24
光大阳光金控资产管理有限公司	500.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合计	**187,580.50**

截至 2017 年末公司与关联方应付款项往来余额 97,642.46 万元，明细如下：

单位：万元

关联方	账面余额
阳光城物业服务（福建）有限公司	1,903.31
广东江湾新城物业管理有限公司	1,736.34
阳光城集团陕西物业管理有限公司	89.59
天安登云(福建)房地产开发有限公司	36,500.00
上海绍毅置业有限公司	16,022.00
杭州销颖房地产开发有限公司	8,733.97
福州裕百川房地产开发有限公司	25,541.87
福建省万荣建设实业有限公司	7,115.37
合计	**97,642.46**

截至 2016 年末公司与关联方应付款项往来余额 1,957.12 万元，明细如下：

单位：万元

关联方	账面余额
阳光城物业服务（福建）有限公司	127.61
福州融锦欣泰房地产开发有限公司	2.21
阳光城物业服务（福建）有限公司	1,827.30
合计	**1,957.12**

发行人 2015 年末不存在与关联方应付款项往来余额。

（四）对关联交易决策权力和程序规范的制度安排及履行情况

1、公司章程对关联交易决策权限和程序的规定

为保证公司可能产生的关联交易合法、公允，公司章程就关联交易决策权限与程序作了如下规定：

“股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。如有特殊情况关联股东无法回避时，公司在征得有权部门的同意后，可以按照正常程序进行表决，并在股东大会决议公告中作出详细说明。

公司与关联人发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额在 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易，董事局应当聘请具有执行证券、期货相关业务资格的中介机构，对交易标的进行评估或审计，由董事局决议通过后将该关联交易提交股东大会审议。”

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、《关联交易决策及实施制度》对关联交易的规范

公司 2007 年 6 月通过的《关联交易决策及实施制度》对关联交易中关联方的认定标准、关联交易的决策权限、关联交易的审议程序等事项作出了具体的规定。

该制度规定：

“公司与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上的关联交易（公司提供担保除外），应当及时披露。

公司与关联法人发生的交易金额在 300 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上的关联交易（公司提供担保除外），应当及时披露。

公司与关联人发生的交易（公司提供担保、受赠现金资产除外）金额在 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易，除应当及时披露外，还应按照《深圳证券交易所股票上市规则》的规定，聘请具有执行证券、期货相关业务资格的中介机构，对交易标的进行审计或评估，并将该交易提交股东大会审议。

公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后及时披露，并提交股东大会审议。”

3、报告期内关联交易决策权限与程序的履行情况

报告期内公司与关联方之间的关联交易均出于生产经营的需要，按照一般商业交易条件公允地进行，不存在损害公司及其他股东利益的情况；公司与关联方的关联交易价格公允，不存在损害中小股东利益的情况；公司按照关联交易相关规定已履行了审批程序，关联交易的决策程序合法有效。

4、独立董事对关联交易的意见

公司独立董事对公司与关联方发生的重大关联交易发表了独立意见，认为公司关联交易公平、合理，未损害广大股东尤其是中小股东的利益。

（五）报告期内是否存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

发行人具有严格的《财务管理制度》《关联交易制度》等内部管理制度，报

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，亦不存在为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情形。

十、发行人内部管理制度

经过多年发展，发行人已经建立了一套较为完善的内部控制制度，涉及财务管理、人力资源管理、子公司管理、对外投资管理、产品质量管理、采购管理、销售管理、关联交易管理等多个方面。发行人通过岗位职能的科学设置、强有力的监督机制等手段保证制度的有效执行，确保战略目标的实现。

（一）对财务的管理控制

公司根据《企业会计准则》和相关法律、法规制定了《财务管理制度》等一系列规定，从制度上加强和完善了会计核算和财务管理。公司各级会计人员均具备应有的专业素质并定期不定期接受公司组织的业务培训；会计岗位设置贯彻了“责任分离、相互制约”原则，会计基础工作规范，会计管理控制制度完整、合理、有效。

在会计核算与财务报告方面，发行人严格按照会计制度及相关规定要求，使用统一的核算系统、设置统一的会计科目进行核算，并在此基础上通过规范各项具体业务核算方法。同时，发行人建立了完整的财务报告体系，编制月度财务报表和财务分析报告，并严格按照信息披露要求开展定期报告披露工作，持续强化财务信息保密机制。

在资金管理方面，发行人实行严格的资金审批程序，各类款项支付均需履行相应的审批程序，严格控制银行账户的开立和撤销，严格控制外部融资权限。

在投资管理方面，公司对证券投资、衍生品投资、委托理财、投资设立有限责任公司或股份有限公司等分别设立了严格的标准及决策程序，由证券部负责对投资的可行性、风险、回报等事宜进行专门研究和评估，并监督执行进展及向董事局报告。

在融资管理方面，发行人拥有多元化的融资渠道，综合权衡融资方式，降低融资成本，合理确定公司资本及债务结构。发行人总部财务管理中心负责本

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

部的长、短期负债融资，并对各子公司的所有借款和资金使用进行集中管理，统筹调度，提升资金使用效率。

（二）对子公司的管理控制

公司制定了《控股子公司管理办法》，控股子公司的各项经营管理活动必须遵守国家各项法律、法规、规章和政策，并结合公司发展规划和经营计划，制定和不断修订自身经营管理目标，确保公司及其他股东的投资收益。控股子公司应遵守公司统一的财务管理规定，与公司实行统一的会计制度。子公司从事的各项财务活动不得违背《企业会计制度》、《企业会计准则》等国家政策、法规的要求。公司财务部负责对各控股子公司的会计核算、财务管理进行业务指导和监督。

（三）对关联交易的管理控制

公司制定了《关联交易决策及实施制度》，努力避免关联交易，实在无法避免的关联交易应按市场公允性原则确定其交易条件，为使公司关联交易有章可循。

（四）对对外担保的管理控制

公司制定了《对外担保管理制度》，公司对外担保的最高决策机构为公司股东大会，董事局根据《公司章程》有关董事局对外担保审批权限的规定，行使对外担保的决策权。超过《公司章程》规定权限的，董事局应当提出预案，报请股东大会批准。董事局组织管理和实施经股东大会通过的对外担保事项。

（五）对信息披露管理的控制

公司制定了《信息披露管理制度》和《银行间债券市场债务融资工具信息披露事务管理制度》，加强对公司信息披露工作的管理，保护公司股东、债权人及其他利益相关人的合法权益，提高公司信息披露质量，促使公司信息披露规范化，加强投资者关系管理。

（六）对房地产业务的内部控制

公司在从事房地产业务经营过程中制定了较为严格的控制标准并采用了相应的控制措施，包括授权与审批、复核与查证、业务规程与操作程序、岗位权

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

限与职责分工、相互独立与制衡、应急与预防等。公司内控体系涵盖了公司财务管理、招标采购管理、工程管理、项目销售管理、战略计划预算审核危机管理、行政与人力资源管理等整个项目开发过程，确保各项工作均有章可循，形成了规范的管理体系。

公司在项目开发过程中制定了相应的项目开发业务规范及流程，主要包括：项目工程质量管理流程、项目工程进度管理流程、项目工程安全管理流程、现场工程签证管理流程、工程验收管理流程、项目内部验收管理流程、工程检查监督管理流程。

公司各项业务管理的相关制度、各类业务流程和内部控制制度健全有效。各类业务的授权与审批、复核与查证、业务规程与操作程序、岗位权限与职责分工等措施合理有效。

（七）预算控制

为充分发挥预算管理在公司经营管理中的重要作用，有效提升公司经营效益及核心竞争力，公司建立了《预算管理制度》，明确并规范预算管理的要求、流程和具体内容，对公司生产经营活动的全过程进行管理，包括事前（年度预算编制）、事中（月度预算达成情况分析、年中预算回顾）、事后（根据战略评价体系考核）。

（八）信息系统控制

公司已建立了《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》、《重大信息内部报告制度》，为向管理层和有关各方及时有效地提供重大信息报告建立了强大的信息系统，信息系统人员恪敬职守、勤勉工作，能够有效地履行赋予的职责。与此同时，公司管理层提供了适当的人力、财力以保障整个信息系统的正常、有效运行。

公司针对可疑的不恰当事项和行为建立了有效地沟通渠道和机制，使管理层就员工职责和控制责任能够进行有效沟通。组织内部沟通的充分性使员工能够有效地履行其职责，与客户、供应商、监管者和其他外部人士的有效沟通，使管理层面对各种变化能够及时采取适当的进一步行动。

（九）对内部控制的监督机制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司制定了《内部审计工作制度》，对内部审计的审计纪律，工作职责、权限、程序等做出了明确规定，内部审计涵盖了公司各项业务、各分支机构、财务会计、数据系统和内部控制制度的执行情况等方面。内审部作为公司董事会对公司的内部控制进行监督和评价的机构，独立于公司经营管理层行使监督职能，具有较强的独立性、专职性、权威性。公司现有的内部控制能够预防和及时发现、纠正公司运营过程可能出现的重要错误和舞弊，保护公司资产的安全和完整，保证会计记录和会计信息的真实性、准确性和及时性，在完整性、合理性及有效性方面不存在重大缺陷。

（十）突发事件应急管理制度

为了提高处置突发事件和保障经营安全的能力，最大限度地预防和减少突发事件及其造成的影响和损失，维护公司正常的生产经营秩序和稳定，保护广大投资者的合法利益，促进公司全面、协调、可持续发展，公司制定了《突发事件处理制度》，建立了快速反应和应急处置机制，制定了相关的工作流程，有效的降低治理类、经营类、政策及环境类、信息类的突发事件对公司造成的影响。

十一、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、高级管理人能正常履职责，导致债务清偿力面临严重确定 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第六节　财务会计信息

一、公司最近三年及一期合并及母公司财务报表

发行人 2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年半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 2015 年度、2016 年度和 2017 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（2016）D-0032 号、立信中联审字 F（2017）D-0086 号、立信中联审字 F（2018）D-0115 号标准无保留意见的审计报告，2018 年半年度财务报告未经审计。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

“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。

（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 6 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动资产：				
货币资金	3,328,989.25	3,637,350.92	1,888,894.78	1,379,497.68
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	222.60	280.61	-	-
应收账款	44,384.36	52,357.86	80,548.32	57,215.40
预付款项	401,235.17	904,388.73	1,078,085.93	859,298.99
其他应收款	3,802,143.84	2,121,724.53	787,173.23	173,394.45
存货	14,112,987.63	12,649,051.05	7,472,074.88	4,238,268.90
其他流动资产	549,552.70	476,142.52	149,300.88	89,919.03
流动资产合计	**22,239,515.55**	**19,841,296.22**	**11,456,078.02**	**6,797,594.47**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
非流动资产：				
可供出售金融资产	24,911.53	30,020.00	26,000.00	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期股权投资	406,550.05	187,544.50	100,221.10	14,328.55
投资性房地产	556,406.14	552,896.89	205,698.69	124,579.16
固定资产	394,804.60	352,809.83	68,447.10	21,113.56
在建工程	1,630.36	1,630.36	-	-
无形资产	79,236.82	79,900.05	1,488.03	1,040.95
商誉	364.23	364.23	6,480.36	364.23
长期待摊费用	1,057.36	1,192.18	374.36	89.65
递延所得税资产	2,511.56	1,533.37	2,155.44	1,015.63
其他非流动资产	760,185.64	275,819.40	176,109.07	57,203.47
非流动资产合计	**2,227,658.29**	**1,483,710.80**	**586,974.15**	**219,735.19**
资产总计	**24,467,173.84**	**21,325,007.03**	**12,043,052.17**	**7,017,329.66**
流动负债：				
短期借款	1,310,809.00	1,740,726.63	1,457,145.00	1,691,781.80
应付票据	19,952.65	16,973.98	-	38,164.08
应付账款	1,073,321.13	878,397.38	690,951.91	539,934.96
预收款项	6,024,530.59	4,015,111.93	1,783,113.43	975,459.31
应付职工薪酬	16,162.40	45,054.28	19,762.32	6,758.83
应交税费	437,863.49	451,174.18	192,316.47	169,315.79
应付利息	117,736.11	82,321.62	62,309.26	42,751.10
应付股利	11,796.22	1,435.22	1,374.35	1,309.83
其他应付款	1,748,655.34	1,355,558.00	562,244.39	131,133.91
一年内到期的非流动负债	3,105,511.52	3,111,388.16	387,631.88	424,535.00
其他流动负债	7,579.00	11,523.20	58,289.00	-
流动负债合计	**13,873,917.44**	**11,709,664.59**	**5,215,138.01**	**4,021,144.61**
非流动负债：				
长期借款	5,946,466.66	5,627,486.98	3,379,041.60	939,959.90
应付债券	1,084,376.46	857,748.03	1,525,184.41	668,079.00
长期应付款	-	-	-	-
预计负债	9,361.23	11,383.44	12,029.13	-
递延所得税负债	60,664.92	59,163.12	19,223.16	13,935.95
其他非流动负债	-	2,602.63	-	-
非流动负债合计	**7,100,869.27**	**6,558,384.20**	**4,935,478.31**	**1,621,974.85**
负债合计	**20,974,786.71**	**18,268,048.79**	**10,150,616.32**	**5,643,119.45**
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	401,477.73
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	354,318.10	354,875.61	362,715.97	359,974.57
其他综合收益	73,451.65	71,491.73	54,878.44	43,855.20
盈余公积	23,977.91	23,977.91	15,692.13	8,583.49
未分配利润	742,534.54	659,659.27	481,998.86	387,556.95
归属于母公司所有者权益合计	2,099,289.54	1,915,011.85	1,320,292.73	1,201,447.94

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
少数股东权益	1,393,097.59	1,141,946.39	572,143.12	172,762.27
所有者权益合计	**3,492,387.13**	**3,056,958.24**	**1,892,435.85**	**1,374,210.20**
负债和所有者权益总计	**24,467,173.84**	**21,325,007.03**	**12,043,052.17**	**7,017,329.66**

2、公司合并利润表

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业总收入	**1,520,750.89**	**3,316,313.02**	**1,959,802.01**	**2,237,996.92**
其中：营业收入	1,520,750.89	3,316,313.02	1,959,802.01	2,237,996.92
二、营业总成本	**1,358,836.86**	**2,968,421.37**	**1,755,597.26**	**2,004,056.86**
其中：营业成本	1,097,775.65	2,484,671.13	1,503,056.41	1,665,963.05
税金及附加	92,609.30	259,120.13	124,661.27	210,755.04
销售费用	62,256.27	96,088.40	48,375.41	45,680.60
管理费用	66,052.27	117,660.06	67,816.10	55,446.80
财务费用	35,173.10	12,797.60	4,164.95	2,323.27
资产减值损失	4,970.26	-1,915.95	7,523.12	23,888.10
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-58.01	12,505.33	5,872.16	-
投资收益（损失以“-”号填列）	13,535.26	7,001.86	-3,475.13	956.28
资产处置收益	-241.12	146.02	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	**175,150.16**	**367,544.86**	**206,432.02**	**234,896.34**
加：营业外收入	3,334.63	3,772.72	3,836.71	1,598.18
减：营业外支出	4,732.98	10,940.65	4,928.39	453.29
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**173,751.81**	**360,376.93**	**205,340.34**	**236,041.23**
减:所得税费用	70,257.68	137,541.71	62,203.64	62,769.45
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**103,494.13**	**222,835.23**	**143,136.70**	**173,271.79**
归属于母公司所有者的净利润	103,125.64	206,196.55	123,005.98	141,820.49
少数股东损益	368.49	16,638.68	20,130.72	31,451.30
六、其他综合收益的税后净额	**1,959.92**	**33,668.93**	**11,023.24**	**43,855.20**
七、综合收益总额	**105,454.05**	**256,504.16**	**154,159.94**	**217,126.99**
归属于母公司所有者的综合收益总额	105,085.56	222,809.85	134,029.21	185,675.69
归属于少数股东的综合收益总额	368.49	33,694.31	20,130.72	31,451.30

3、公司合并现金流量表

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一.经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收	3,781,435.87	5,736,563.00	2,625,691.12	1,856,582.34

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
到的现金				
收到的税费返还	185.96	-	430.51	1,942.02
收到其他与经营活动有关的现金	1,045,716.78	762,491.30	171,903.77	85,419.53
经营活动现金流入小计	**4,827,338.61**	**6,499,054.31**	**2,798,025.41**	**1,943,943.88**
购买商品、接受劳务支付的现金	1,435,184.80	3,236,145.37	2,432,671.03	1,877,797.81
支付给职工以及为职工支付的现金	133,433.55	133,592.93	75,749.55	59,643.44
支付的各项税费	394,793.31	505,717.38	269,284.71	202,407.23
支付其他与经营活动有关的现金	2,536,375.97	1,741,700.46	278,443.05	191,966.54
经营活动现金流出小计	**4,499,787.64**	**5,617,156.13**	**3,056,148.34**	**2,331,815.02**
经营活动产生的现金流量净额	**327,550.97**	**881,898.18**	**-258,122.93**	**-387,871.13**
二.投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	124,300.00	48,000.13	-	24,570.00
取得投资收益收到的现金	2,550.04	6,914.59	-	54.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	93.98	327.98	62.92	177.98
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	6,729.03	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	72,648.50	61,029.59	1,031.51	-
投资活动现金流入小计	**206,321.55**	**116,272.28**	**1,094.43**	**24,802.27**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,677.64	5,742.38	3,236.24	1,320.18
投资支付的现金	185,547.13	383,548.78	118,959.86	74,592.67
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	166,844.16	1,389,090.04	870,002.08	248,478.68
支付其他与投资活动有关的现金	534,782.77	1,539,725.70	720,283.25	-
投资活动现金流出小计	**888,851.70**	**3,318,106.90**	**1,712,481.44**	**324,391.52**
投资活动产生的现金流量净额	**-682,530.15**	**-3,201,834.62**	**-1,711,387.00**	**-299,589.25**
三.筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	490,240.00	766,604.83	22,838.97	488,630.75
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	390,240.00	366,604.81	15,000.00	26,021.00
取得借款收到的现金	3,027,386.39	7,675,899.01	5,705,801.82	2,933,466.50
发行债券收到的现金	216,270.01	952,436.50	913,676.20	670,790.00
收到其他与筹资活动有关的现金	316,878.76	99,507.34	12,631.51	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
筹资活动现金流入小计	**4,050,775.16**	**9,494,447.69**	**6,654,948.51**	**4,092,887.25**
偿还债务支付的现金	3,146,078.47	4,450,284.95	3,774,105.02	2,114,790.42
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	390,542.35	683,437.94	387,705.61	250,414.06
支付其他与筹资活动有关的现金	373,247.80	389,398.78	248,651.29	18,118.53
筹资活动现金流出小计	**3,909,868.62**	**5,523,121.67**	**4,410,461.91**	**2,383,323.02**
筹资活动产生的现金流量净额	**140,906.54**	**3,971,326.02**	**2,244,486.60**	**1,709,564.23**
四.汇率变动对现金及现金等价物的影响	**-482.78**	**-2,655.82**	**0.15**	**0.29**
五.现金及现金等价物净增加额	**-214,555.42**	**1,648,733.76**	**274,976.81**	**1,022,104.14**
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	333,689.05
六.期末现金及现金等价物余额	**3,064,948.34**	**3,279,503.76**	**1,630,770.00**	**1,355,793.19**

（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 6 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动资产：				
货币资金	281,516.88	791,541.71	595,387.67	99,979.49
应收账款	-	-	1,315.02	1,253.11
预付款项	4,923.83	1,601.67	1,588.88	2,771.51
应收股利	273,755.56	193,200.00	113,200.00	63,200.00
其他应收款	13,450,951.96	8,802,333.77	4,596,403.26	1,304,688.15
存货	-	-	-	4.85
其他流动资产	980.02	395.33	74.40	11.54
流动资产合计	**14,012,128.24**	**9,789,072.48**	**5,307,969.23**	**1,471,908.65**
非流动资产：				-
可供出售金融资产	62,252.63	57,000.00	17,000.00	-
持有至到期投资	-	-	-	8,000.00
长期股权投资	1,166,116.65	1,107,387.17	1,072,991.75	1,072,491.75
固定资产	364.03	415.19	555.29	257.51
无形资产	2,892.10	2,832.60	1,096.97	730.13
长期待摊费用	146.35	164.08	14,815.59	11,921.00
其他非流动资产	270,000.00	-	135,905.60	-
非流动资产合计	**1,501,771.76**	**1,167,799.05**	**1,242,365.19**	**1,093,400.40**
资产总计	**15,513,900.00**	**10,956,871.53**	**6,550,334.42**	**2,565,309.05**
流动负债：			-	-
短期借款	138,200.00	134,827.40	-	42,000.00
应付票据	-	-	-	10,000.00
应付账款	93.77	23.60	166.54	188.38
预收款项	-	-	74.44	69.68

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
应付职工薪酬	23.46	24.02	70.10	63.85
应交税费	2.01	16.53	5,229.64	7,337.87
应付利息	-	-	-	26.45
应付股利	10,878.35	517.35	456.48	391.96
其他应付款	10,499,645.16	6,292,987.24	5,499,890.27	1,526,688.72
一年内到期的非流动负债	1,219,899.88	1,316,000.00	-	-
流动负债合计	**11,868,742.63**	**7,744,396.14**	**5,505,887.46**	**1,586,766.92**
非流动负债：				
长期借款	1,151,333.68	1,025,950.00	10,000.00	-
应付债券	755,943.06	689,471.01	#VALUE!	-
非流动负债合计	**1,907,276.74**	**1,715,421.01**	**10,000.00**	**-**
负债合计	**13,776,019.37**	**9,459,817.14**	**5,515,887.46**	**1,586,766.92**
所有者权益：				
实收资本	405,007.33	405,007.33	405,007.33	401,477.73
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	462,178.85	462,178.85	462,178.82	459,434.66
盈余公积	37,937.00	37,937.00	29,651.22	22,542.57
未分配利润	332,757.45	191,931.20	137,609.58	95,087.16
所有者权益合计	**1,737,880.63**	**1,497,054.38**	**1,034,446.96**	**978,542.12**
负债和所有者权益总计	**15,513,900.00**	**10,956,871.53**	**6,550,334.42**	**2,565,309.05**

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业收入	**-**	**15,608.57**	**15,076.93**	**131,583.54**
减：营业成本	-	-	5,727.51	124,589.70
税金及附加	15.40	484.79	0.17	435.92
销售费用	-	59.47	151.51	238.01
管理费用	5,706.33	8,087.92	5,282.51	6,175.39
财务费用	3,513.72	12,813.31	4,067.22	3,632.89
资产减值损失	3,629.52	175.55	212.76	-284.36
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）	173,918.45	89,064.13	70,350.00	28,868.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	15,464.25	-67.07	-	-
资产处置收益	0.38	7.59	-	-
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	**161,053.84**	**83,059.26**	**69,984.61**	**25,664.69**
加：营业外收入	22.77	5.15	1,202.38	15.98
减：营业外支出	-	206.64	100.50	4.74
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	**161,076.61**	**82,857.76**	**71,086.49**	**25,675.92**
减：所得税费用	-	-	-	2.55

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**161,076.61**	**82,857.76**	**71,086.49**	**25,673.37**
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	**161,076.61**	**82,857.76**	**71,086.49**	**25,673.37**

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 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	146,066.56
收到的税费返还	-	63.39	192.11	1,942.02
收到其他与经营活动有关的现金	4,080,959.82	4,524,206.86	5,415,644.06	1,859,966.94
经营活动现金流入小计	**4,080,959.82**	**4,524,270.25**	**5,422,368.22**	**2,007,975.52**
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	6,531.93	92,626.13
支付给职工以及为职工支付的现金	120.56	603.08	831.93	1,055.24
支付的各项税费	44.71	708.98	786.18	762.51
支付其他与经营活动有关的现金	4,755,987.04	5,208,365.33	4,672,384.53	1,818,075.07
经营活动现金流出小计	4,756,152.31	5,209,677.39	4,680,534.57	1,912,518.95
经营活动产生的现金流量净额	**-675,192.49**	**-685,407.14**	**741,833.65**	**95,456.57**
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	1,501.65	-	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	3.12
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	399,449.34	17,123.00	-	-
投资活动现金流入小计	**422,951.37**	**18,711.77**	**9,283.72**	**3.12**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	332.27	2,693.43	1,334.74	660.76
投资支付的现金	37,252.63	30,600.00	19,000.00	455,040.74
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	290,024.91	115,465.80	182,318.86	-
投资活动现金流出小计	**327,609.81**	**148,759.23**	**202,653.60**	**455,701.50**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
投资活动产生的现金流量净额	**95,341.56**	**-130,047.46**	**-193,369.88**	**-455,698.39**
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	462,609.75
取得借款收到的现金	410,405.26	1,714,707.01	10,000.00	17,000.00
发行债券收到的现金	59,468.00	438,080.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	20.00	0.02	9,000.48	-
筹资活动现金流入小计	**569,893.26**	**2,552,787.03**	**26,839.46**	**479,609.75**
偿还债务支付的现金	395,321.38	1,306,520.22	42,000.00	19,901.84
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	95,607.47	226,658.50	21,933.02	21,812.83
支付其他与筹资活动有关的现金	9,138.30	7,999.67	6,962.17	14,541.99
筹资活动现金流出小计	**500,067.15**	**1,541,178.40**	**70,895.19**	**56,256.66**
筹资活动产生的现金流量净额	**69,826.11**	**1,011,608.63**	**-44,055.73**	**423,353.09**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**-**	**-**	**0.15**	**0.29**
五、现金及现金等价物净增加额	**-510,024.82**	**196,154.03**	**504,408.18**	**63,111.58**
加：期初现金及现金等价物余额	791,541.71	595,387.67	90,979.49	27,867.91
六、期末现金及现金等价物余额	**281,516.88**	**791,541.71**	**595,387.67**	**90,979.49**

（三）备考财务报表

根据中国证券监督管理委员会发布的《上市公司重大资产重组管理办法》及《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》的相关规定，基于“第五节 二（五）2016 年重大资产重组”所列示的发行人 2016 年的重大资产重组情况，编制备考合并财务报表。

发行人 2015 年度和 2016 年 1-9 月模拟财务报表均按照财政部于 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。

公司 2015 年度和 2016 年 1-9 月备考财务报表系模拟公司本次重大资产重组完成后的架构编制。即于 2015 年 1 月 1 日，公司已经完成对杭州中大圣马珞业及浙江物产良渚花苑等 15 家公司股权组成的股权资产包的收购，并按照此架构持续经营，对模拟合并范围内公司相互之间的交易事项和债权债务已经抵消，编

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

制了 2015 年度、2016 年 1-9 月的备考合并财务报表。

公司购买杭州中大圣马置业及浙江物产良渚花苑等 15 家公司股权，其中 14 家属于非同一控制下的企业合并，按照非同一控制下企业合并处理；1 家属于联营公司，按权益法核算长期股权投资。

1、备考合并资产负债表

单位：元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日
流动资产：		
货币资金	21,508,913,277.69	14,544,238,204.45
应收账款	303,625,636.58	577,875,155.42
预付款项	9,960,362,129.57	8,602,907,555.37
其他应收款	3,517,712,463.10	2,231,648,490.92
存货	87,863,812,891.86	58,710,158,421.84
其他流动资产	2,085,163,076.22	1,102,047,795.66
流动资产合计	**125,239,589,475.02**	**85,768,875,623.66**
非流动资产：		
可供出售金融资产	30,920,864.81	920,864.81
长期股权投资	205,088,477.05	175,173,445.83
投资性房地产	2,702,071,071.25	2,670,495,611.00
固定资产	778,523,055.54	410,455,935.36
在建工程	13,880,579.57	13,845,210.57
无形资产	96,611,240.88	97,137,257.67
商誉	67,223,121.13	3,642,290.38
长期待摊费用	3,308,409.72	3,229,093.17
递延所得税资产	16,504,558.20	11,184,390.40
其他非流动资产	496,963,546.05	666,963,546.05
非流动资产合计	**4,411,094,924.20**	**4,053,047,645.24**
资产合计	**129,650,684,399.22**	**89,821,923,268.90**
流动负债：		
短期借款	14,472,472,000.00	17,187,818,000.00
应付票据	-	381,640,844.44
应付账款	6,357,525,415.69	6,909,991,011.70
预收款项	25,530,588,099.68	12,682,388,788.51
应付职工薪酬	48,311,203.04	82,185,987.32
应交税费	1,803,893,079.19	1,838,935,776.03
应付利息	582,044,429.51	454,478,996.16
应付股利	13,743,499.39	13,098,315.29

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他应付款	9,199,511,989.17	5,345,638,368.28
一年内到期的非流动负债	8,967,922,237.78	7,817,350,000.00
其他流动负债	21,930,000.00	-
流动负债合计	**66,997,941,953.45**	**52,713,526,087.73**
非流动负债：		
长期借款	30,247,331,755.55	16,383,137,000.00
应付债券	15,238,095,558.00	6,680,789,971.13
预计负债	111,704,234.68	-
递延所得税负债	153,112,107.79	142,191,113.41
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	**45,750,243,656.02**	**23,206,118,084.54**
负债合计	**112,748,185,609.47**	**75,919,644,172.27**
所有者权益：		
归属于母公司所有者权益合计	11,801,909,014.13	11,925,040,864.20
少数股东权益	5,100,589,775.62	1,977,238,232.43
所有者权益合计	**16,902,498,789.75**	**13,902,279,096.63**
负债和所有者权益总计	**129,650,684,399.22**	**89,821,923,268.90**

2、备考合并利润表

单位：元

项目	2016年1-9月	2015年度
一、营业总收入	**10,336,422,043.27**	**25,672,741,365.99**
其中：营业收入	10,336,422,043.27	25,672,741,365.99
二、营业总成本	**9,787,109,155.77**	**23,321,774,861.56**
其中：营业成本	7,397,728,383.48	19,201,258,253.40
营业税金及附加	698,953,922.74	2,413,167,434.94
销售费用	417,327,112.77	579,402,213.45
管理费用	492,644,264.71	639,383,422.62
财务费用	241,671,757.83	153,771,211.11
资产减值损失	538,783,714.24	334,792,326.04
加：公允价值变动收益（损失以-”号填列）	-31,589,000.00	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-5,158,146.35	16,122,728.32
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	**512,565,741.15**	**2,367,089,232.75**
加：营业外收入	33,118,635.28	21,034,188.20
减：营业外支出	24,772,642.45	10,538,485.07
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**520,911,733.98**	**2,377,584,935.88**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

减:所得税费用	406,270,389.97	737,798,289.09
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**114,641,344.01**	**1,639,786,649.79**
归属于母公司所有者的净利润	17,970,922.73	1,301,089,170.24
少数股东损益	96,670,421.28	338,697,476.55
七、其他综合收益的税后净额	**10,746,115.85**	**442,799,430.09**
八、综合收益总额	**125,387,459.86**	**2,082,586,076.88**
归属于母公司所有者的综合收益总额	28,717,038.58	1,743,888,600.33
归属于少数股东的综合收益总额	98,347,584.74	342,944,899.78

二、合并报表范围的变化

1、2015 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	福州利腾晖房地产开发有限公司	新纳入	设立或投资
2	福州市马尾区乐鹏商贸有限公司	新纳入	设立或投资
3	福州欣美达投资发展有限公司	新纳入	设立或投资
4	福建华鑫通国际旅游业有限公司	新纳入	非同一控制下合并
5	厦门海峡时尚创意国际商务有限公司	新纳入	非同一控制下合并
6	漳州阳光城房地产开发有限公司	新纳入	设立或投资
7	上海汤米投资管理有限公司	新纳入	设立或投资
8	上海爵瑟房地产开发有限公司	新纳入	设立或投资
9	上海隽隆房地产开发有限公司	新纳入	设立或投资
10	上海豪建泽房地产开发有限公司	新纳入	设立或投资
11	陕西臻极置业有限公司	新纳入	非同一控制下合并
12	上海汇涅典投资管理有限公司	新纳入	设立或投资
13	杭州富泽隆房地产开发有限公司	新纳入	设立或投资
14	苏州汇德融房地产开发有限公司	新纳入	设立或投资
15	北京泓博泰成房地产开发有限公司	新纳入	设立或投资
16	北京鑫博泰来房地产开发有限公司	新纳入	设立或投资
17	上海越鹏投资管理有限公司	新纳入	设立或投资
18	苏州鑫百祥房地产开发有限公司	新纳入	设立或投资
19	福州阳光城商业物业管理有限公司	新纳入	设立或投资
20	福州美福缘投资发展有限公司	新纳入	设立或投资
21	杭州铭昇达房地产开发有限公司	新纳入	非同一控制下合并
22	苏州中昂置业有限公司	新纳入	非同一控制下合并
23	江苏惠友房地产开发有限公司	新纳入	非同一控制下合并

2、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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	变动情况	变动原因
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
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

3、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	上海臻巳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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	杭州康锦脞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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	香港黾兢有限公司	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

4、2018 年 1-6 月份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	温州市欣科隆房地产开发有限公司	新纳入	设立
2	福州金鹏盛天房地产开发有限公司	新纳入	设立
3	福州博胜辉房地产开发有限公司	新纳入	设立
4	福州利康腾房地产开发有限公司	新纳入	设立
5	福州欣益泽房地产开发有限公司	新纳入	设立
6	福州鸿越德房地产开发有限公司	新纳入	设立
7	福州盛融辉房地产开发有限公司	新纳入	设立
8	福州胜宏泽房地产开发有限公司	新纳入	设立
9	福州融兴泰房地产开发有限公司	新纳入	设立
10	泉州阳光新城房地产开发有限责任公司	新纳入	设立
11	泉州阳光城晋瑞房地产开发有限公司	新纳入	设立
12	龙岩嘉信房地产开发有限公司	新纳入	设立
13	上海臻陌利房地产开发有限公司	新纳入	设立
14	上海臻申利房地产开发有限公司	新纳入	设立
15	上海臻汀利房地产开发有限公司	新纳入	设立
16	上海臻和利房地产开发有限公司	新纳入	设立
17	上海臻阑利房地产开发有限公司	新纳入	设立
18	上海臻墨利房地产开发有限公司	新纳入	设立
19	苏州恒兴隆房地产开发有限公司	新纳入	设立
20	苏州汇丰祥房地产开发有限公司	新纳入	设立
21	苏州隽丰隆房地产开发有限公司	新纳入	设立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	变动情况	变动原因
22	苏州隽丰昌房地产开发有限公司	新纳入	设立
23	苏州晟荣房地产开发有限公司	新纳入	设立
24	苏州和晟房地产开发有限公司	新纳入	设立
25	苏州隽茂房地产开发有限公司	新纳入	设立
26	苏州恒阳房地产开发有限公司	新纳入	设立
27	宁波利泓房地产开发有限公司	新纳入	设立
28	宁波淮隆投资管理有限公司	新纳入	设立
29	杭州利腾博房地产开发有限公司	新纳入	设立
30	杭州盛资隆房地产开发有限公司	新纳入	设立
31	杭州胜博泷房地产开发有限公司	新纳入	设立
32	宁波兴胜博投资管理有限公司	新纳入	设立
33	宁波锐鸿投资管理有限公司	新纳入	设立
34	杭州达锦辉房地产开发有限公司	新纳入	设立
35	杭州兴百源房地产开发有限公司	新纳入	设立
36	杭州融鼎汇房地产开发有限公司	新纳入	设立
37	杭州雅德晖房地产开发有限公司	新纳入	设立
38	杭州欣泽益房地产开发有限公司	新纳入	设立
39	杭州益鑫成房地产开发有限公司	新纳入	设立
40	杭州鸿德越房地产开发有限公司	新纳入	设立
41	杭州臻康然房地产开发有限公司	新纳入	设立
42	杭州鑫雅汇房地产开发有限公司	新纳入	设立
43	杭州百鑫俊房地产开发有限公司	新纳入	设立
44	台州钧光房地产开发有限公司	新纳入	设立
45	东莞市盛景阳光城房地产开发有限公司	新纳入	设立
46	深圳市光寓实业有限公司	新纳入	设立
47	广州利碧吾康房地产有限公司	新纳入	设立
48	广州利碧鎏欣房地产有限公司	新纳入	设立
49	广州利碧旗胜房地产有限公司	新纳入	设立
50	广州利碧八辉房地产有限公司	新纳入	设立
51	广州利碧久兴房地产有限公司	新纳入	设立
52	广州利碧时安房地产有限公司	新纳入	设立
53	广州利碧壹远房地产有限公司	新纳入	设立
54	广州利碧尔富房地产有限公司	新纳入	设立
55	广州利碧叁腾房地产有限公司	新纳入	设立
56	广州利碧斯豪房地产有限公司	新纳入	设立
57	清远市泽辉利远房地产有限公司	新纳入	设立
58	阳光城置业佛山有限公司	新纳入	设立
59	佛山阳光尚城房地产开发有限公司	新纳入	设立
60	佛山万光房地产开发有限公司	新纳入	设立
61	北京钧鹏商贸有限公司	新纳入	设立
62	曲水泓百隆创业投资管理有限公司	新纳入	设立
63	曲水鹏盛天创业投资管理有限公司	新纳入	设立
64	曲水汇隆川创业投资管理有限公司	新纳入	设立
65	北京利德源广告有限公司	新纳入	设立
66	北京博耀广告有限公司	新纳入	设立
67	北京博胜辉广告有限公司	新纳入	设立
68	北京鑫科隆广告有限公司	新纳入	设立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	变动情况	变动原因
69	北京隆俊达广告有限公司	新纳入	设立
70	北京利博盛广告有限公司	新纳入	设立
71	北京鹏盛天广告有限公司	新纳入	设立
72	北京欣泰然广告有限公司	新纳入	设立
73	北京臻达广告有限公司	新纳入	设立
74	北京欣科隆广告有限公司	新纳入	设立
75	北京臻德广告有限公司	新纳入	设立
76	西安成坤置业有限公司	新纳入	设立
77	太原星光城房地产开发有限公司	新纳入	设立
78	南宁利腾晖房地产开发有限公司	新纳入	设立
79	南宁泓兴晟房地产开发有限公司	新纳入	设立
80	南宁利腾源房地产开发有限公司	新纳入	设立
81	阳光城集团湖南有限公司	新纳入	设立
82	长沙鼎科实业有限公司	新纳入	设立
83	长沙弘泽辉实业有限责任公司	新纳入	设立
84	长沙欣利泽实业有限责任公司	新纳入	设立
85	长沙弘百隆实业有限责任公司	新纳入	设立
86	长沙思汇隆实业有限责任公司	新纳入	设立
87	长沙阳光鑫科隆实业有限责任公司	新纳入	设立
88	长沙雅思悦阳光实业有限责任公司	新纳入	设立
89	长沙弘百祥阳光实业有限责任公司	新纳入	设立
90	长沙康力源阳光实业有限责任公司	新纳入	设立
91	长沙臻达阳光实业有限责任公司	新纳入	设立
92	湖南华申宝信实业有限公司	新纳入	设立
93	西昌锦瑞光置业有限公司	新纳入	设立
94	阳光城集团四川有限公司	新纳入	设立
95	成都阳光城斯泰置业有限公司	新纳入	设立
96	成都阳光城杰胜置业有限公司	新纳入	设立
97	成都阳光城新森置业有限公司	新纳入	设立
98	成都阳光城贵缘置业有限公司	新纳入	设立
99	成都阳光城盟荣置业有限公司	新纳入	设立
100	阳光城集团（河南）房地产开发有限公司	新纳入	设立
101	郑州昭泰房地产开发有限公司	新纳入	设立
102	郑州瑞朗房地产开发有限公司	新纳入	设立
103	郑州宇特顺房地产开发有限公司	新纳入	设立
104	许昌晟博房地产开发有限公司	新纳入	设立
105	禹州光汇房地产开发有限公司	新纳入	设立
106	阳光城（湖北）置业有限公司	新纳入	设立
107	景德镇隆泰房地产有限公司	新纳入	设立
108	上饶市钧鹏房地产有限公司	新纳入	设立
109	江西豫阳房地产有限公司	新纳入	设立
110	江西祺阳房地产有限公司	新纳入	设立
111	江西昂阳房地产有限公司	新纳入	设立
112	江西豫郡阳光房地产有限公司	新纳入	设立
113	江西盛阳房地产有限公司	新纳入	设立
114	江西顺阳房地产有限公司	新纳入	设立
115	江西鼎阳房地产有限公司	新纳入	设立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	变动情况	变动原因
116	江西凌阳房地产有限公司	新纳入	设立
117	江西煌阳房地产有限公司	新纳入	设立
118	江西昌阳房地产有限公司	新纳入	设立
119	江西赣阳房地产有限公司	新纳入	设立
120	江西志阳房地产有限公司	新纳入	设立
121	天津金泰丰房地产开发有限公司	新纳入	设立
122	天津盛元兴房地产开发有限公司	新纳入	设立
123	阳光城（天津）企业管理有限公司	新纳入	设立
124	河北鸿展房地产开发有限公司	新纳入	设立
125	广州晟辉房地产开发有限公司	新纳入	设立
126	广州辉华房地产开发有限公司	新纳入	设立
127	广州力天世纪房地产开发有限公司	新纳入	设立
128	广州佳伟天成房地产开发有限公司	新纳入	设立
129	广州利辉房地产开发有限公司	新纳入	设立
130	广州胜远房地产开发有限公司	新纳入	设立
131	广州祥辉房地产开发有限公司	新纳入	设立
132	青岛弘和富置业有限公司	新纳入	设立
133	青岛龙乾房地产开发有限公司	新纳入	设立
134	青岛通建房地产开发有限公司	新纳入	设立
135	济南龙兆房地产开发有限公司	新纳入	设立
136	济南龙宏房地产开发有限公司	新纳入	设立
137	济南隆康房地产开发有限公司	新纳入	设立
138	河北鼎阳房地产开发有限公司	新纳入	设立
139	沧州光瑞房地产开发有限公司	新纳入	设立
140	河北隽英房地产开发有限公司	新纳入	设立
141	河北瑞光房地产开发有限公司	新纳入	设立
142	河北瑞世房地产开发有限公司	新纳入	设立
143	汕头市阳光鼎盛置业有限公司	新纳入	设立
144	重庆惠登房地产开发有限公司	新纳入	设立
145	重庆市綦江区煦江房地产开发有限公司	新纳入	设立
146	重庆启阳盛实业有限公司	新纳入	设立
147	重庆巢光实业有限公司	新纳入	设立
148	贵州筑梦阳光置业有限公司	新纳入	设立
149	贵州君悦阳光置业有限公司	新纳入	设立
150	阳光城（辽宁）房地产开发有限公司	新纳入	设立
151	大连阳光城新煦置业有限公司	新纳入	设立
152	沈阳阳光城耀龙房地产开发有限公司	新纳入	设立
153	沈阳光耀恒荣房地产开发有限公司	新纳入	设立
154	新疆阳光城房地产开发有限公司	新纳入	设立
155	新疆晟泰佳房地产开发有限公司	新纳入	设立
156	新疆光华阳房地产开发有限公司	新纳入	设立
157	新疆中安光泰房地产开发有限公司	新纳入	设立
158	新疆中安光耀房地产开发有限公司	新纳入	设立
159	乌鲁木齐光程达房地产开发有限公司	新纳入	设立
160	云南旭驰房地产开发有限公司	新纳入	设立
161	云南骁阔房地产开发有限公司	新纳入	设立
162	上海黾兢贸易有限公司	新纳入	设立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	变动情况	变动原因
163	融博泰商业保理（上海)有限公司	新纳入	设立
164	福州经济技术开发区华济建筑工程有限公司	新纳入	设立
165	福州经济技术开发区华济科技有限公司	新纳入	设立
166	福州经济技术开发区华济投资有限公司	新纳入	设立
167	福州经济技术开发区华梁科技有限公司	新纳入	设立
168	福州经济技术开发区华梁实业有限公司	新纳入	设立
169	上海杲贵建筑工程有限公司	新纳入	设立
170	上海隽瑾工程造价咨询有限公司	新纳入	设立
171	上海臻蓁建筑设计有限公司	新纳入	设立
172	安徽博雅同光房地产开发有限公司	新纳入	设立
173	上海云璧企业管理有限公司	新纳入	设立
174	武汉阳光天地商业管理有限公司	新纳入	设立
175	南靖淳栋股权投资合伙企业（有限合伙）	新纳入	设立
176	厦门利碧辉泽房地产开发有限公司	新纳入	设立
177	南平市汇隆川房地产开发有限公司	新纳入	设立
178	河南博泰恒信置业有限公司	新纳入	非同一控制下合并
179	镇江中轩置业有限公司	新纳入	非同一控制下合并
180	东福置业（山东）有限公司	新纳入	非同一控制下合并
181	香港金江控股有限公司	新纳入	非同一控制下合并
182	金满门有限公司	新纳入	非同一控制下合并
183	全满发展有限公司	新纳入	非同一控制下合并
184	清远天安产业园投资有限公司	新纳入	非同一控制下合并
185	湛江市赤坎区阳光城房地产开发有限公司	新纳入	非同一控制下合并
186	湛江市赤坎区腾辉房地产开发有限公司	新纳入	非同一控制下合并
187	新郑市荣盛置业有限公司	新纳入	非同一控制下合并
188	晋中耀阳房地产开发有限公司	减少	处置
189	杭州臻昱达房地产开发有限公司	减少	处置
190	杭州鑫钧达房地产开发有限公司	减少	处置
191	福州科腾建设发展有限公司（合并）	减少	处置

三、最近三年及一期主要财务指标

（一）发行人最近三年及一期主要财务指标

项目	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
全部债务（亿元）	1,147.47	1,136.58	680.73	376.25
流动比率	1.60	1.69	2.20	1.69
速动比率	0.59	0.61	0.76	0.64
资产负债率（合并）（%）	85.73	85.66	84.29	80.42
扣除预收款项资产负债率（合并，%）	61.10	66.84	69.48	66.52
债务资本比率（%）	76.67	78.80	78.25	73.25
项目	**2018 年 1-6 月**	**2017 年度**	**2016 年度**	**2015 年度**
营业毛利率（%）	27.81	25.08	23.31	25.56
总资产报酬率（%）	1.76	2.39	2.29	4.11

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

净资产收益率(%)	6.32	9.00	8.76	16.64
EBITDA（亿元）	42.34	40.85	22.09	24.08
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.52	0.58	0.55	0.94
应收账款周转率（次）	62.88	49.90	28.45	44.34
存货周转率（次）	0.16	0.25	0.26	0.43

（二）上述财务指标的计算方法

上述指标均依据合并报表口径计算，最近一期财务指标已经年化处理，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。

四、管理层讨论与分析

发行人管理层结合最近三年及一期财务报告及会计政策调整对财务报表科目的影响，对公司的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析。

（一）最近三年及一期合并报表口径分析

1、资产结构分析

单位：万元、%

项目	2018 年 6 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产合计	22,239,515.55	90.90	19,841,296.22	93.04	11,456,078.02	95.13	6,797,594.47	96.87
非流动资产合计	2,227,658.29	9.10	1,483,710.80	6.96	586,974.15	4.87	219,735.19	3.13
资产总计	**24,467,173.84**	**100.00**	**21,325,007.03**	**100.00**	**12,043,052.17**	**100.00**	**7,017,329.66**	**100.00**

随着公司业务的快速发展，公司总资产规模不断提高。最近三年及一期末，公司资产总额分别为 7,017,329.66 万元、12,043,052.17 万元、21,325,007.03 万元和 24,467,173.84 万元。公司主营业务为房地产开发，属于资金密集型行业，资产结构呈现流动资产占比较高的特点，最近三年及一期末，公司流动资产占资产总额的比例分别为 96.87%、95.13%、93.04%和 90.90%，占比保持相对稳定。

（1）流动资产分析

最近三年及一期末，公司流动资产结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2018 年 6 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	金额	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	3,328,989.25	14.97	3,637,350.92	18.33	1,888,894.78	16.49	1,379,497.68	20.29
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	222.60	-	280.61	-	-	-	-	-
应收账款	44,384.36	0.20	52,357.86	0.26	80,548.32	0.70	57,215.40	0.84
预付款项	401,235.17	1.80	904,388.73	4.56	1,078,085.93	9.41	859,298.99	12.64
其他应收款	3,802,143.84	17.10	2,121,724.53	10.69	787,173.23	6.87	173,394.45	2.55
存货	14,112,987.63	63.46	12,649,051.05	63.75	7,472,074.88	65.22	4,238,268.90	62.35
其他流动资产	549,552.70	2.47	476,142.52	2.40	149,300.88	1.30	89,919.03	1.32
流动资产合计	**22,239,515.55**	**100.00**	**19,841,296.22**	**100.00**	**11,456,078.02**	**100.00**	**6,797,594.47**	**100.00**

公司流动资产以货币资金、预付款项、其他应收款和存货为主。最近三年及一期末，公司货币资金、预付款项、其他应收款和存货合计占公司流动资产的比例为 97.83%、97.99%、97.33%和 97.33%。公司主要流动资产具体情况如下：

①货币资金

公司货币资金包括库存现金、银行存款和其他货币资金。其中其他货币资金主要为贷款保证金、用于担保的定期存款或通知存款和客户购房按揭贷款保证金

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

等。最近三年及一期末，公司货币资金余额分别为 1,379,497.68 万元、1,888,894.78 万元、3,637,350.92 万元和 3,328,989.25 万元，占流动资产的比例分别为 20.29%、16.49%、18.33%和 14.97%。

2015 年以来，公司货币资金大幅增加，一是因为发行人近年来房地产业务高速发展，销售金额及预收购房款大幅增加；二是因为发行人开展了较多融资活动，2015 年非公开发行股票融资 45 亿元、发行公司债券融资 68 亿元；2016 年发行公司债券融资 86 亿元及 2017 年发行了中期票据融资 54 亿元、资产证券产品 47.70 亿所致。截至 2018 年 6 月末，公司货币资金较 2017 年末减少 308,361.67 万元，降幅为 8.48%，主要系本期融资净流入减少所致。

最近一年及一期末，公司货币资金结构如下表所示：

单位：万元，%

项目	2018 年 6 月末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例
库存现金	51.69	-	47.84	-
银行存款	3,064,896.65	92.07	3,279,455.91	90.16
其他货币资金	264,040.91	7.93	357,847.16	9.84
合计	**3,328,989.25**	**100.00**	**3,637,350.92**	**100.00**

发行人其他货币资金主要系保证金存款，在履约期间使用权受到限制。最近一年及一期末，发行人其他货币资金构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2018 年 6 月末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例
客户购房按揭贷款保证金	21,500.60	8.14	40,078.19	11.20
贷款保证金	155,152.65	58.76	192,902.46	53.91
用于担保的定期存款或通知存款	83,500.00	31.62	120,500.00	33.67
其他保证金	3,887.66	1.47	4,366.52	1.22
合计	**264,040.91**	**100.00**	**357,847.17**	**100.00**

②应收账款

最近三年及一期末，公司应收账款期末净额分别为 57,215.40 万元、80,548.32 万元、52,357.86 万元和 44,384.36 万元，占流动资产的比重分别为 0.84%、0.70%、0.26%和 0.20%。

公司应收账款包括房地产业务应收账款以及进出口贸易应收账款。最近三年及一期，公司应收账款主要为应收购房款，虽然公司房地产业务规模不断扩大，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

但应收账款净额始终保持在较低水平，且占流动资产、总资产的比例呈逐年下降趋势。2017 年末公司的应收账款较 2016 年末下降 35.00%，截至 2018 年 6 月末公司的应收账款较 2017 年末进一步下降 15.23%，均主要系按揭回款加速以及应收款催收力度加大，账龄在 1 年以内的应收账款大量回收所致。

从应收账款账龄结构来看，报告期内公司的应收账款账龄以 1 年以内为主，应收账款回收情况良好。发行人账龄超过 1 年的应收账款主要为部分房地产开发项目因实测面积与预售合同约定面积差异所产生的应收房款、按揭贷款合同变更相应的应收按揭款以及进出口贸易的应收货款。

最近一年及一期末，公司按账龄分析法计提坏账准备的应收账款如下表所示：

单位：万元、%

账龄	2018 年 6 月末			2017 年末		
	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	39,782.24	88.32	198.91	43,723.56	88.30	218.62
1-2 年（含 2 年）	3,157.53	7.01	157.88	3,501.37	7.07	175.07
2-3 年（含 3 年）	994.82	2.21	198.96	1,651.06	3.33	330.21
3 年以上	1,110.41	2.47	555.21	642.94	1.30	321.47
合计	**45,045.00**	**100.00**	**1,110.96**	**49,518.93**	**100.00**	**1,045.37**

③ 预付款项

公司预付款项主要系预付土地款和预付的工程款等。最近三年及一期末，公司预付款项期末余额分别为 859,298.99 万元、1,078,085.93 万元、904,388.73 万元和 401,235.17 万元，占公司流动资产的比例分别为 12.64%、9.41%、4.56%和 1.80%。截至 2018 年 6 月末，公司预付账款较 2017 年末下降 55.63%，主要系本期预付土地款和预付货款减少所致。

从预付账款账龄结构来看，公司预付款项账龄主要为 1 年以内。最近一年及一期末，公司预付款项账龄结构如下表所示：

单位：万元、%

账龄	2018 年 6 月末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	362,878.36	90.44	727,353.89	80.42
1-2 年（含 2 年）	16,202.94	4.04	119,436.49	13.21
2-3 年（含 3 年）	4,431.69	1.10	3,452.56	0.38
3 年以上	17,722.18	4.42	54,145.78	5.99
合计	**401,235.17**	**100.00**	**904,388.73**	**100.00**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至 2017 年末，发行人预付款项金额前五名单位情况如下表所示：

单位：万元

项目	金额	未及时结算原因
福州市土地资源局	155,000.00	预付土地款
太原市万柏林区城中村改造工作领导组办公室	125,000.00	预付土地款
晋中市国土资源交易事物中心	76,142.00	预付土地款
绍兴市柯桥区财政局	71,950.00	预付土地款
温州市行政审批与公共资源交易服务管理中心	71,263.00	预付工程款
合计	**499,355.00**	

④ 其他应收款

公司其他应收款主要为股权或债权受让意向金、合作方往来款、应收合营、联营往来款、应收押金及其他保证金和代收代付款等。报告期内，发行人其他应收款均产生于经营性活动，不存在非经营性往来占款情况。合作方往来款形成的原因为：公司与合作方在项目初期，按持股比例向项目公司投入资金，在项目成熟后为盘活流动资金，将项目富余资金按持股比例返还公司和少数股东，该资金不计息、不分红、无还款要求，无其他限制。最近三年及一期末，公司其他应收款期末净额分别为 173,394.45 万元、787,173.23 万元、2,121,724.53 万元和 3,802,143.84 万元，占流动资产的比重分别为 2.55%、6.87%、10.69%和 17.10%。

2016 年末公司其他应收款期末净额较 2015 年末增加 613,778.78 万元，增幅为 353.98%，主要系 2016 年公司股权或债权受让意向金及合作项目按比例承担资金增加所致。债权受让意向金或受让预付款系公司收购物产中大集团股份有限公司下属 15 家公司股权产生，根据产权交易合同，公司应承接的债权共 91.18 亿。截至 2016 年末，公司已经支付 273,545.63 万元，分别承接了中大房地产集团有限公司 265,102.23 万元、浙江物产实业控股（集团）有限公司 8,443.40 万元的债权。截至 2017 年末，公司的其他应收款相比 2016 年末大幅增加 169.54%，主要系本期土地竞拍保证金、股权受让意向金及合作项目按比例承担资金增加所致。其他应收款科目中包含 14.56 亿元的股权或债权受让意向金，系收购前期支付给合作方（原股东）的意向金。收并购是发行人拿地的重要手段，发行人在收购项目时，根据项目的需要，在前期需要对项目的原股东支付一定金额的收购意向金，随着收购的项目推进，该意向金将转为收购价款或退回。

截至 2018 年 6 月末，公司的其他应收款较 2017 年末增加 1,680,419.31 万

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

元，增幅为 79.20%，主要系本期对联营合营企业投入相关款项、未转为股权对价的房地产项目合作意向金增加所致。

最近一年及一期末，发行人其他应收款分类情况如下表所示：

单位：万元、%

类别	2018 年 6 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	3,814,949.25	100.00	12,805.41	0.34	3,802,143.84
组合 1：采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	1,056,427.50	27.69	12,805.41	1.21	1,043,622.09
组合 2：有确凿证据表明可收回的其他应收款	197,519.80	5.18	0.00	-	197,519.80
组合 3：合营、联营、合作方的其他应收款	2,561,001.95	67.13	0.00	-	2,561,001.95
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项	-	-	-	-	-
合计	**3,814,949.25**	**100.00**	**12,805.41**	-	**3,802,143.84**
类别	**2017 年 12 月 31 日**				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	2,131,897.07	100.00	10,172.55	0.48	2,121,724.53
组合 1：采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	323,452.26	15.17	10,172.55	3.14	313,279.71
组合 2：有确凿证据表明可收回的其他应收款	160,014.34	7.51	-	-	160,014.34
组合 3：合营、联营、合作方的其他应收款	1,648,430.48	77.32	-	-	1,648,430.48
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项	-	-	-	-	-
合计	**2,131,897.07**	**100.00**	**10,172.55**	-	**2,121,724.53**

最近一年及一期末，公司采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况如下表所示：

单位：万元

账龄	2018 年 6 月 30 日		2017 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	1,009,938.56	5,055.98	277,044.31	1,385.22
1-2 年（含 2 年）	28,947.60	1,447.38	28,382.73	1,419.14
2-3 年（含 3 年）	8,228.72	1,645.74	5,481.39	1,096.28
3 年以上	9,312.61	4,656.31	12,543.82	6,271.91

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

账龄	2018 年 6 月 30 日		2017 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合计	1,056,427.50	12,805.41	323,452.26	10,172.55

从其他应收账款账龄结构来看，公司其他应收款中主要部分账龄在 1 年以内（含 1 年），总体来看账龄结构较好。

最近一年及一期末，公司其他应收款按款项性质划分情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2018 年 6 月 30 日		2017 年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比
应收联营/合营企业款	1,648,507.95	43.36	1,147,753.59	54.10
合作方经营往来款（注 1）	912,494.00	24.00	500,676.89	23.60
房地产合作项目意向金（注 2）	799,652.25	21.03	145,557.26	6.86
应收押金及其他保证金（注 3)	253,556.05	6.67	218,259.93	10.29
保理周转金	146,274.47	3.85	80,374.52	3.79
代收代付款及其他(注 4）	54,464.53	1.43	39,274.88	1.85
小计	**3,814,949.25**	**100.34**	**2,131,897.07**	**100.48**
其他应收款坏账准备	12,805.41	-0.34	10,172.55	-0.48
合计	**3,802,143.84**	**100.00**	**2,121,724.53**	**100.00**

注 1、合作方经营往来款，包括：（1）本公司非全资子公司在运营中形成的盈余资金，公司和合作方参考权益比例统筹安排利用项目公司富余资金形成的往来款；（2）合作项目中，公司支付给合作方先行垫付的土地款、运营资金。
注 2、房地产合作项目意向金是本公司支付的标的公司股权收购意向金。
注 3、应收押金及其他保证金，主要包括土地竞拍保证金、信托保证金以及其他履约保证金。
注 4、代收代付款及其他，主要包括支付维修基金等代垫款项以及其他往来款。

截至 2017 年末，其他应收款科目中包含 14.56 亿元的股权或债权受让意向金，系收购前期支付给合作方（原股东）的意向金。随着收购的项目推进完成，该意向金将转为收购价款或退回。

最近一年及一期末，发行人其他应收款前五大明细情况如下所示：

单位：万元，%

2018 年 6 月 30 日				
单位名称	性质或内容	年限	期末余额	占其他应收款账面余额比例
福州融锦欣泰房地产开发有限公司（注 1）	应收联营/合营企业 款	1-2 年	176,689.81	4.63
福建汇博投资有限公司	合作项目意向金	1 年以内	141,814.04	3.72
绍兴臻阳房地产开发有限公司（注 1）	应收联营/合营企业 款	1 年以内	125,523.83	3.29
绍兴宇特顺房地产开发有限公司（注 1）	应收联营/合营企业 款	1 年以内	123,329.39	3.23
尚隽商业保理（上海）有限公司（注 2）	保理周转金	1 年以内	109,913.58	2.88
合计			**677,270.64**	**17.75**

注 1、公司与合作方按持股比例向项目公司投入资金，从而形成的往来款。
注 2、公司作为委托人，与尚隽商业保理（上海）有限公司合作供应链资产支持专项计划，具体以资金形成保理资产收益权用于收购本公司供应商的应收账款，形成保理资产后申报发行供应链资产支持专项计划，待专项计划募集资金后，保理公司将该资金通过资管计划归还给公司。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元，%

2017 年 12 月 31 日				
单位名称	性质或内容	年限	期末余额	占其他应收款账面余额比例
福州融锦欣泰房地产开发有限公司（注 1）	应收联营/合营企业款	1 年以内	288,466.52	13.53
天津隽达企业管理有限公司（注 1）	应收联营/合营企业款	1 年以内	101,062.15	4.74
绍兴宇特顺房地产开发有限公司（注 1）	应收联营/合营企业款	1 年以内	100,027.85	4.69
厦门象阳投资有限公司（注 1）	应收联营/合营企业款	1 年以内	80,406.00	3.77
浙商资管-浙商聚金阳光城 1 号定向资产管理计划	保理周转金	1 年以内	80,374.52	3.77
合计			**650,337.04**	**30.50**

注 1、公司与合作方在项目初期，按持股比例向项目公司投入资金，随着项目资金的回笼，公司和合作方根据相应持股比例统筹安排利用项目公司富余资金，从而形成的往来款。

⑤ 存货

最近三年及一期末，公司存货期末账面价值分别为 4,238,268.90 万元、7,472,074.88 万元、12,649,051.05 万元和 14,112,987.63 万元，占流动资产的比重分别为 62.35%、65.22%、63.75%和 63.46%。公司的存货主要是房地产业务中的开发成本和开发产品，另有少量库存商品、出租开发产品和土地整理。最近三年及一期末，公司存货规模大幅增加，主要原因系公司处于房地产高速发展阶段，公司坚定实施“高周转、低成本”的运作模式，导致相应土地储备、在建项目及已完工项目规模持续增加。

最近一年及一期末，公司存货类别如下表：

单位：万元

项目	2018 年 6 月 30 日			2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	156.68	-	156.68	120.51	-	120.51
库存商品	38.72	-	38.72	10.41	-	10.41
开发成本	12,269,915.20	786.29	12,269,128.91	10,669,649.45	4,095.48	10,665,553.97
开发产品	1,686,159.63	9,951.89	1,676,207.74	1,837,092.26	6,789.95	1,830,302.31
出租开发产品	16,461.70	-	16,461.70	16,662.58	-	16,662.58
土地整理	127,348.11	-	127,348.11	116,175.43	-	116,175.43
消耗性生物资产	2,823.85	-	2,823.85	2,823.95	-	2,823.95
建造合同形成的已完工未结算资产	20,821.91	-	20,821.91	17,401.90	-	17,401.90
合计	**14,123,725.81**	**10,738.18**	**14,112,987.63**	**12,659,936.47**	**10,885.42**	**12,649,051.05**

截至 2018 年 6 月末，公司开发成本分项目情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

项目名称	期末余额
福州阳光城大都会	623,410.68
福州翡丽公馆	44,030.58
福州润华山庄	66,605.57
福州阳光城翡丽湾	60,486.02
莆田溪白地块项目	117,248.46
福州阳光城檀悦	124,689.68
福州山与海	84.12
福州长乐花满墅	42,145.73
福州阳光城丽景湾	90,881.95
福州五一新城项目	167,780.92
温州三溪项目	154,508.85
厦门时代中心	42,249.34
漳州阳光城丽景湾	85,446.21
晋江阳光城翡丽湾	56,145.28
晋江阳光城翡丽湾 8 号地块	24,257.80
厦门文澜府项目	360,325.60
厦门万丽酒店	69,101.01
厦门海峡时尚创意中心	197,220.99
龙岩林隐天下一期	27,266.30
晋江池店项目	17,528.48
龙岩双龙路	44,211.98
上海杨浦大桥 101 地块	241,086.52
上海金玉佳苑（大团旧改）项目	14,855.75
上海沈梅路项目	41,736.63
杭州中大君悦龙山	51,584.06
阳光城海悦府	86,854.52
嘉兴海盐 17-49 地块项目	69,151.27
宁波余姚项目	56,176.76
嘉兴海盐翡丽湾项目	77,002.46
浙江长兴项目	20,667.23
苏州阳光天地	100,940.52
苏州丽景湾	168,772.41
苏州平江项目	222,628.33
苏州丽景湾 PLUS	41,529.85
镇江尚海名苑项目	26,772.33
嘉兴项目	60,660.22
杭州拱宸府项目	27,521.21
杭州檀悦项目	188,226.17
宁波横街项目	33,022.24
杭州海德公园	112,354.08
杭州萧山新街项目	213,994.09
杭州未来科技城	438,395.85
杭州翡丽海岸	236,675.84
浙江清源项目	94,703.86
浙江上林湖项目	42,629.76
深圳联城城市更新项目	169,156.90
东莞 MODO 项目	51.04

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

东莞石碣项目	65,116.27
东莞万江项目	118,413.85
广州万国七八期	154,062.72
广州万国九期	15,284.30
广州万国十、十一期	75,393.56
广州万国十四期 B	45,690.48
广州沙螺湾地块	10,013.93
广州丽景湾-北区	56,185.92
广州丽景湾-南区	8,926.65
广州万国十八期一地块	257,104.35
广州太古地块	169,713.00
广州.雅苑五期	71,646.50
广州.雅苑十四期	33,636.53
广州万国十九期地块（海韵）	176,573.45
广州滨江悦	203,463.89
佛山绿岛湖壹号（地块一）	67,632.54
佛山绿岛湖壹号（地块三）	154,703.19
佛山绿岛湖壹号（映月湾花园）	158,424.63
佛山绿岛湖壹号（地块五）	181,341.07
佛山文澜阁项目（盐步地块）	16,299.49
湛江丽景湾项目	11,597.92
中山檀府项目	22,145.00
北京滦平项目	442.72
北京西直门项目	76,580.93
北京顺义后沙峪项目	193,150.94
北京·京兆府	265,214.51
北京·君山墅	417,581.40
天津宝坻剑桥郡	65,709.57
天津蓟县御园项目	48,460.35
天津 C2 项目	60,167.26
济南阳光城·丽景公馆项目	48,580.57
沈阳装备西项目	17,646.80
沧州翡丽公园	49,700.61
西安阳光城檀悦项目	60,596.41
西安蔷薇溪谷 C4	10,911.18
西西安蔷薇溪谷	32,176.75
西安上林府	77,264.83
西安丽兹 PLUS 项目	132,269.47
西安阳光城丽兹公馆	94,026.14
西安檀府项目	85,691.41
延安北大阳光教育小镇	117,155.45
西安沣太花园 F2-1 南地块	6,850.33
西安上林悦	12,254.88
西安耀泓家园二期	17,522.38
西安欣阳花园南地块、北地块	40,122.23
西安西工大附小项目	3,760.70
西安阳光城西西里（上林雅苑二期）	37,980.50
西安耀泓家园一期	10,632.52
西西安巴塞阳光	12,635.09

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

西安沣太花园 F2-2 东地块、西地块	23,919.49
西安沣太花园 F2-1 北地块	39,441.81
晋中文澜府一期	55,989.33
晋中文澜府地块一、二	75,275.98
长治长运项目	56.60
山西宬流村项目	627.02
太原翡丽湾二期 5#地块	26,254.19
太原翡丽湾三期 3#住宅地块	16,362.01
太原翡丽湾四期 2#住宅地块	25,448.20
太原翡丽湾五期 1#地块	25,863.12
太原翡丽湾六期 2#3#商业地块	5,890.82
太原翡丽湾 11#地块	10,842.94
太原环球金融中心	7,247.14
南宁半山湾项目	22,440.04
玉林丽景公馆	17,046.80
阳光城南宁翡丽湾	193,433.60
南宁时代中心	42,812.72
长沙中央公园青云苑	70,602.25
长沙尚东湾 15#地块	10,566.20
长沙尚东湾 11-1#地块	20,479.26
长沙剩余地块	466,883.65
长沙劳动广场项目	40,878.69
湖南湘江宾馆项目	78,020.42
成都阳光城檀府项目	153,797.56
成都艾玛仕项目（2.2 期）	57,474.79
成都艾玛仕项目（2.1 期）	23,323.71
成都艾玛仕项目（3 期)	35,072.94
西昌文澜府	45,735.22
禹州高铁新城	14,586.00
河南阳光城·翡丽公园项目	32,487.77
郑州阳光城丽兹公馆	164,263.78
郑州阳光城丽景湾	116,963.68
郑州阳光城阳光天地项目	348,817.93
南阳丽景公园	16,460.81
武汉央座项目（二期）	173,093.87
武汉央座项目（一期）	3,821.87
武汉长江紫都项目	3,280.06
武汉十里新城项目	96,798.40
阳光城青山湖大境	61,635.36
江西湾里丽景湾全地块项目	64,468.19
江西九江项目	26,865.79
江西景德镇景德大道全地块项目	28,192.29
重庆翡翠公园	60,335.82
阳光城翡丽云邸	19,326.26
昆明山水云亭项目	65.19
乌鲁木齐马家庄项目	23,250.00
乌鲁木齐后泉路项目	28,450.00
乌鲁木齐中信 1#项目	22,423.00
乌鲁木齐中信 2#项目	41,920.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

兰州林隐天下 A1A2B1B2 酒店	2,420.26
兰州林隐天下剩余地块 C1C2A3	6,971.74
合计	**12,269,915.20**

截至 2018 年 6 月末，开发产品分项目情况如下：

单位：万元

项目名称	期末余额
福州阳光凡尔赛宫 A 地块	17,207.97
福州阳光城新界	78.78
福州阳光城大都会	2,925.63
福州西海岸利博顺泰	19,227.25
福州奥体阳光花园	8,283.39
福州阳光城 SOHO	9,051.20
福州阳光城丹宁顿 A 区	1,029.69
福州阳光城翡丽湾	6,875.44
福州阳光城领海	360.13
福州阳光城时代广场	620.56
福州阳光理想城花语海	39.83
福州阳光城檀悦	4,413.23
福州阳光城西海岸	864.26
福州山与海	7,991.11
宁德丽兹公馆	6,085.09
福州长乐翡丽湾	15,120.00
福州阳光城凡尔赛宫 B	29,870.73
福州海西金融大厦	33,799.20
晋江阳光城翡丽湾	40,110.73
厦门阳光城翡丽湾	2,838.68
厦门海峡时尚创意中心	6,981.38
漳州角美凡尔赛宫 A 区	6,712.19
漳州角美凡尔赛宫 B 区	40,237.10
石狮阳光城丽兹公馆	16,687.17
龙岩林隐天下一期	58,936.79
上海阳光城花满墅	1,939.44
上海阳光城新界	9,940.58
上海阳光城愉景湾	3,135.33
上海阳光城丽景湾	733.82
上海丽景湾 PLUS	6,149.42
上海金玉佳苑（大团旧改）项目	5,505.22
上海森兰美伦项目	7,550.87
杭州中大君悦龙山	19,338.46
上海君御豪庭商办项目	98,763.01
上海阳光城 MODO 自由区	687.56
上海阳光城 MODO	180,100.24
上海阳光城滨江悦	120,295.83
苏州阳光天地	21,530.46
苏州愉景湾	13,477.68
苏州丽景湾	1,585.06
镇江尚海名苑项目	4,534.91

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

杭州中大普升	25,872.63
杭州望澜府	8,136.47
宁波国际汽车城	29,761.01
杭州翡丽海岸	74,385.91
杭州阳光城翡丽湾	174.26
杭州丽兹公馆	7,128.76
杭州中大银泰城	18,576.49
东莞 MODO 项目	78,899.42
广州江湾 298	17,774.16
佛山绿岛湖壹号（悦湖湾）	41,893.58
北京西直门项目	2,121.17
北京·君山墅	184,717.02
天津宝坻剑桥郡项目	14,872.51
天津蓟县御园项目	3,480.57
太原翡丽湾二期 5#地块	8,801.13
太原环球金融中心	21,580.63
西安蔷薇溪谷 C4	5,280.49
西西安蔷薇溪谷	11,255.32
西安上林府	155.59
西安阳光城丽兹公馆	23,391.57
西安林隐天下	19,944.03
西西安小镇一期、二期	4,361.91
西安阳光城西西里（上林雅苑二期）	4,782.69
西西安巴塞阳光	7,462.32
太原翡丽湾一期 4#地块	4,428.14
广西阳光城南宁丽景湾	12,840.70
长沙学府公寓	2,168.57
长沙中央公园青云苑	9,209.82
成都君悦金沙	4,089.36
成都艾玛仕项目（1.1 期）	2,219.47
成都艾玛仕项目（1.2 期）	32,044.60
武汉央座项目（一期）	75,601.24
武汉长江紫都项目	12,498.49
武汉十里新城项目	12,190.30
南昌中大云锦	832.01
南昌中大青山湖花园	1,231.34
阳光城青山湖大境一、二期	22,850.14
兰州林隐天下 A1A2B1B2 酒店	29,009.67
兰州林隐天下剩余地块 C1C2A3	18,520.71
合计	**1,686,159.63**

存货跌价准备分析

1）存货跌价准备计提政策

期末，存货按成本与可变现净值孰低法计价，在对存货进行全面盘点的基础上，按各类存货单个项目的存货成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。可变现净值，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可以合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

期末房地产存货按成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备，确定可变现净值的依据为：直接用于出售的开发产品，以该产品的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；正在开发中的存货，以所开发的开发产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。

3）存货跌价准备充分性分析举例

a、发行人 2017 年末存在减值迹象项目的跌价准备测试过程

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

			可变现净值的计算过程						
项目名称	项目类型	账面价值（具有减值迹象部分）	可售商品的估计售价	继续生产的成本	销售费用	税金	合计	可收回价值低于账面价值金额	跌价金额
计入开发成本的项目									
西安阳光城丽兹公馆	住宅	36,448.63	35,142.42	1,089.27	702.85	210.85	2,002.97	-3,309.19	3,309.19
西西安蔷薇溪谷	车位	970.23	940.95	-	18.82	5.65	24.46	-53.74	53.74
苏州阳光天地	商业	2,124.11	2,812.68	1,350.80	56.25	14.06	1,421.12	-724.60	732.55
计入开发产品的项目		-	-	-	-	-	-	-	-
成都君悦金沙	车位、商业	3,762.77	3,309.24	-	-	19.86	19.86	-807.67	473.39
兰州林隐天下剩余地块	住宅	12,990.30	11,578.23	-	172.52	405.24	577.75	-1,989.83	1,989.83
西安蔷薇溪谷 C4	住宅	4,486.84	4,373.33	-	87.47	113.71	201.17	-314.68	314.68
西安阳光城丽兹公馆	住宅	891.35	794.29	-	15.89	4.77	20.65	-117.72	117.72
西西安巴塞阳光	车位	1,023.05	923.81	-	19.86	24.02	43.88	-143.12	143.12
西安林隐天下	车位	5,425.97	4,915.24	-	49.15	29.49	78.64	-589.37	589.37
西西安蔷薇溪谷	车位	7,002.45	6,797.14	-	135.94	103.93	239.87	-445.18	445.18
苏州阳光天地	商业	6,905.93	5,735.15	-	114.70	28.68	143.38	-1,314.15	1,314.15
上海丽景湾 PLUS（原：上海周浦西地块）	车库	6,768.00	6,445.71	-	-	22.56	22.56	-344.85	344.85
龙岩林隐天下一期	住宅	4,617.52	4,548.61	-	90.97	22.74	113.72	-203.28	182.62
晋江阳光城翡丽湾	住宅	2,120.08	2,052.68	-	41.05	114.95	156.00	-223.40	223.40
厦门阳光城翡丽湾	车位	885.79	814.70	-	2.24	4.07	6.32	-77.40	77.40
宁德丽兹公馆	住宅、车位	4,421.86	4,382.70	-	87.65	27.98	115.63	-154.79	154.79
福州阳光城领海	车位	26.96	19.05	-	0.02	0.10	0.12	-8.03	8.03

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

福州阳光城翡丽湾	车位	1,343.83	1,037.97	-	21.80	83.76	105.56	-411.42	411.42
合计									**10,885.43**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

b、发行人主要业务经营城市 2017 年的商品房成交均价整体处于上升状态

城市	商品房成交均价	
	数值(元/㎡)	同比
福州	20,496	24.9%
厦门	23,616	10.2%
上海	24,472	-2.4%
苏州	18,394	6.5%
杭州	22,701	31.0%
北京	33,196	10.9%
广州	17,694	3.0%
深圳	56,796	6.4%
东莞	17,872	22.1%
佛山	10,655	10.8%
西安	11,295	39.5%
长沙	9,128	25.1%
成都	11,716	25.6%
郑州	12,106	20.4%
太原	10,481	19.8%
武汉	10,207	7.2%
南宁	9,864	17.1%

注：数据来源：上海、西安数据来源于中指数据库，太原数据来源于山西朗润智业房地产信息咨询有限公司2017年年报，其余城市来源于CRIC，均统计城市市辖区数据。

公司主要业务经营城市 2017 年的商品房成交均价及同比数据如上表所示，各线城市房价整体处于上涨状态。上海市成交均价出现小幅下降，因未剔除征收安置住房和共有产权保障住房等保障性住房，导致平均价格较低。总体来看，商品房成交价格的稳健增长趋势保障了可售商品的估计售价，进而有利于项目的可变现净值维持在高于账面价值的水平，避免造成跌价损失。

c、公司坚持“高周转、低成本”的经营政策

公司坚持“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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。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。

综上，发行人成熟的项目运营能力、良好的预售销售情况和正常的去化率有效地控制了房地产项目减值的风险。

d、审计机构将发行人存货跌价准备计提作为关键审计事项

根据立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)出具的立信中联审字 F[2018]D-0115 号《审计报告》，审计机构已把“存货可变现净值的评估”作为关键审计事项，且做了相应的审计应对。

综合以上情况，发行人存货主要集中在一二线城市，主要城市的商品房成交价目前均处于增长状态，存货跌价的可能性较小。且发行人已根据会计准则对存货进行了跌价测试，并根据房地产市场及项目销售的实际情况，对可变现净值低于成本的房地产项目计提了存货跌价准备。且 2017 年度发行人审计机构亦把存货跌价准备计提作为关键审计事项，发行人对存货跌价准备进行了充分计提。

⑥ 其他流动资产

最近三年及一期末，发行人其他流动资产金额分别为 89,919.03 万元、149,300.88 万元、476,142.52 万元和 549,552.70 万元，占流动资产的比例分别为 1.32%、1.30%、2.40%和 2.47%。

公司其他流动资产为预缴税费。公司房地产项目预售时，预收房款根据税法规定预缴营业税及部分土地增值税，同时按当期流转税额缴纳城建税和教育费附加等相关税费。2014 年以前，公司预缴税费作为扣减项列示在应交税费科目中；2014 年起，为更加准确地反映公司的资产负债情况，公司对预缴税费进行列报重分类，将其列示在其他流动资产科目中。最近一年及一期末，公司其他流动资产余额大幅增加，主要由于预售款持续增加导致相应预缴税款增加所致。

（2）非流动资产分析

最近三年及一期末，公司非流动资产结构如下表所示：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元、%

项目	2018 年 6 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	24,911.53	1.12	30,020.00	2.02	26,000.00	4.43	-	-
长期股权投资	406,550.05	18.25	187,544.50	12.64	100,221.10	17.07	14,328.55	6.52
投资性房地产	556,406.14	24.98	552,896.89	37.26	205,698.69	35.04	124,579.16	56.70
固定资产	394,804.60	17.72	352,809.83	23.78	68,447.10	11.66	21,113.56	9.61
在建工程	1,630.36	0.07	1,630.36	0.11	-	-	-	-
无形资产	79,236.82	3.56	79,900.05	5.39	1,488.03	0.25	1,040.95	0.47
商誉	364.23	0.02	364.23	0.02	6,480.36	1.10	364.23	0.17
长期待摊费用	1,057.36	0.05	1,192.18	0.08	374.36	0.06	89.65	0.04
递延所得税资产	2,511.56	0.11	1,533.37	0.10	2,155.44	0.37	1,015.63	0.46
其他非流动资产	760,185.64	34.12	275,819.40	18.59	176,109.07	30.00	57,203.47	26.03
非流动资产合计	**2,227,658.29**	**100.00**	**1,483,710.80**	**100.00**	**586,974.15**	**100.00**	**219,735.19**	**100.00**

公司非流动资产主要包括长期股权投资、投资性房地产、固定资产和其他非流动资产等。公司主要非流动资产的具体情况如下：

① 可供出售金融资产

截至 2017 年末，发行人可供出售金融资产期末余额为 30,020.00 万元，较 2016 年末增长 15.46%，增长原因系增加投资交创阳光翡丽湾私募基金和三峡金石（深圳）股权投资基金合伙企业（有限合伙），主要为可供出售权益融资工具。截至 2018 年 6 月末，发行人可供出售金融资产期末余额为 24,911.53 万元，较 2017 年末减少 17.02%，主要系减少对易居企业（中国）集团有限公司、房地产开发建设融资基金的投资所致。

截至 2018 年 6 月末，发行人可供出售金融资产的具体明细如下：

单位：万元、%

被投资单位	2018 年 6 月末账面余额			
	期初	本期增加	本期减少	期末
三峡金石（深圳）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（注 1）	6,000.00	-	-	6,000.00
易居企业（中国）集团有限公司(注 2）	12,000.00	-	12,000.00	-
易居企业(中国)集团有限公司 E-House(China) EnterpriseHoldingsLinmited（注 3）	-	12,538.90	-	12,538.90
歌斐改造增值并购基金（注 4)	2,000.00	-	-	2,000.00
深圳滇中保理供应链一期保理劣后（注 5）	-	4,052.63	-	4,052.63
私募基金(注 6）	10,000.00	300.00	10,000.00	300.00
其他	20.00	-	-	20.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合计	**30,020.00**	**16,891.53**	**22,000.00**	**24,911.53**

注 1、经公司第八届董事局第五十七次会议审议通过，公司作为有限合伙人参与投资以三峡金石投资管理有限公司为唯一普通合伙人所设立的“三峡金石（深圳）股权投资基金合伙企业(有限合伙)”，基金规模 50 亿元，公司认购金额人民币 1 亿元，对其不具有控制、共同控制或重大影响。截至 2018 年 6 月 30 日公司已实缴人民币 6000 万元。

注 2、公司以人民币 132,000 万元的价格转让其持有的易居企业（中国）集团有限公司 1.5%的股份给香港房友软件技术有限公司，截至 2018 年 6 月 30 日，公司已收到全部股权对价款，相应确认股权转让收益 1,200 万元。

注 3、公司以港币 15,550.00 万元购买 China Real EstateI nformation Corporation 持有易居（中国）企业控股有限公司的 1.31%的股权，截止 2018 年 6 月 30 日，股权对价款已全部支付，折合人民币 12,538.90 万元。

注 4、金融机构歌斐资产管理有限公司设立房地产改造增值相关基金，规模 30 亿元。截至 2018 年 6 月 30 日，公司持有 A 类份额 2000 万元。

注 5、深圳滇中商业保理有限公司为公司供应商提供保理服务，收购供应商对公司享有的应收账款债权，并设立专项计划“平安-滇中供应链金融 1 号”，专项计划规模 81,052.63 万元，上述专项计划资金由公司使用，公司认购并持有专项计划劣后级份额 4,052.63 万元。

注 6、公司与金融机构合作设立基金用于公司房地产开发建设融资。报告期末余额包括淳石阳光城投资发展私募基金 100 万元、合凡资产阳光城集团上虞项目私募投资基金 200 万元，合计 300 万元。

② 长期股权投资

发行人长期股权投资均为对合营、联营企业的投资。最近三年及一期末，发行人长期股权投资期末余额分别为 14,328.55 万元、100,221.10 万元、187,544.50 万元和 406,550.05 万元，占非流动资产的比重分别为 6.52%、17.07%、12.64%和 18.25%。发行人长期股权投资采用权益法核算，其账面金额主要受参股企业当期净利润以及参股企业处置情况的影响。2016 年末公司长期股权投资较 2015 年末增加 85,892.55 万元，增幅为 599.45%，主要系公司对联营企业追加投资所致具体为：1）发行人全资子公司上海富利腾房地产与陆家嘴国际信托有限公司、上海陆家嘴投资发展有限公司合作设立上海陆金朝阳资产管理有限公司，已实缴出资 1,500 万元，将该参股公司计入长期股权投资，当期确认投资收益 670.11 万元；2）发行人全资子公司福建阳光房地产开发有限公司与光大实业资本管理（深圳）有限公司、平潭利聚成投资管理有限公司合作设立福建光大阳光投资有限公司（现已更名为“光大阳光金控资产管理有限公司”），已实缴出资 2,000 万元，将该参股公司计入长期股权投资，当期确认投资收益-895.70 万元；3）发行人出资 2.5 亿元收购厦门象阳投资有限公司 50%股权，将该参股公司计入长期股权投资，当期确认投资收益-74.76 万元；4）发行人全资子公司福建阳光房地产开发有限公司出资 2,000 万元增资认缴福州裕百川房地产开发有限公司 50%股权，将

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

该参股公司计入长期股权投资，当期确认投资收益-6.00 万元；5）发行人全资子公司北京富利源房地产开发有限公司以 58,832.26 万元收购北京梵天力行资产管理有限公司 50%股权，将该参股公司计入长期股权投资，当期确认投资收益-1,952.06 万元；6）福州融锦欣泰、天安中国房地产等参股公司因房地产开发项目尚未结算出现亏损，导致按照权益法确认的投资收益为负。

2017 年末发行人长期股权投资账面余额较 2016 年末增加 87.13%，主要系增加对广东顺德力合智德科技园投资有限公司、杭州销颖房地产开发有限公司和成都浙中大地产有限公司等联营合营企业的投资所致。截至 2018 年 6 月末，发行人长期股权投资较 2017 年末增长 219,005.55 万元，增幅为 116.78%，主要系本期进一步增加对合营、联营企业投资所致。

③ 投资性房地产

公司投资性房地产主要为用于出租的持有型商业物业，公司自 2015 年 10 月 1 日起对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的确定由北京中企华资产评估有限责任公司按公开市值及现有用途基准进行评估。2015 年发行人将部分存货明确出租用途，转为投资性房地产。最近三年及一期末，发行人投资性房地产期末余额为 124,579.16 万元、205,698.69 万元、552,896.89 万元和 556,406.14 万元，占非流动资产比例为 56.70%、35.04%、37.26%和 24.98%。公司 2017 年末投资性房地产较 2016 年末增加 347,198.20 万元，增幅为 168.79%，主要系公司收购新增杭州中大银泰城项目、广州广信江湾新城项目及福州海西金融大厦明确用途本期转为投资性房地产所致。

截至 2018 年 6 月末，公司主要投资性房地产情况如下：

单位：万元

项目	公允价值
福州阳光假日公寓	16,710.33
福州阳光城时代广场	41,965.31
福州阳光城翡丽湾	1,209.91
福州奥体阳光花园	74,544.24
福州海西金融大厦	77,111.62
上海阳光城阳光天地	9,443.31
上海阳光城 MODO 自由区	751.05
上海天骄大厦	3,364.29

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

广州广信江湾新城	111,014.43
杭州中大银泰城	149,979.13
西安阳光天地	70,312.53
合计	**556,406.14**

截至 2018 年 6 月末，由于产权证书正在办理中，公司未办妥产权证书的投资性房地产项目如下表：

单位：万元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
福州海西金融大厦	77,111.62	空军限高
杭州中大银泰城	539.18	经营性用房，一直无产权
合计	**77,650.80**	

截至 2017 年末，公司主要投资性房地产情况如下：

单位：万元

项目	公允价值
阳光假日公寓	16,710.33
上海阳光城阳光天地	10,194.36
西安阳光天地	70,312.53
福州阳光城时代广场	41,965.31
福州阳光城翡丽湾	1,209.91
福州奥体阳光花园	74,544.24
福州海西金融大厦	77,111.62
杭州中大银泰城	149,979.13
广州区域公司-东区裙楼车库	110,869.46
合计	**552,896.89**

截至 2017 年末，由于产权证书正在办理中，公司未办妥产权证书的投资性房地产项目如下表：

单位：万元

项目	账面价值
西安阳光天地	70,312.53
福州奥体阳光花园	17,564.24
福州海西金融大厦	77,111.62
杭州中大银泰城	539.18
福州阳光城翡丽湾	1,209.91

④ 固定资产

公司固定资产主要由运输设备、电子设备等构成。最近三年及一期末，公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

固定资产期末账面价值分别为 21,113.56 万元、68,447.10 万元、352,809.83 万元和 394,804.60 万元，占非流动资产的比重分别 9.61%、11.66%、23.78%和 17.72%。2016 年末，公司固定资产较 2015 年末增加 47,333.54 万元，增幅为 224.19%，主要原因为项目配建酒店完工以及并购转入自持房屋建筑所致。2017 年末，公司固定资产较 2016 年大幅增加 415.45%，主要系滨江国际广场转为固定资产所致。截至 2018 年 6 月末，发行人固定资产较 2017 年末增加 41,994.77 万元，增幅为 11.90%，主要系本期太原酒店转为固定资产所致。

截至 2017 年末，由于产权证书正在办理中，公司未办妥产权证书的固定资产项目如下表：

单位：万元

项目	账面价值
西安国中林隐天下-写字楼	811.33
西安国中高新旭日酒店-房屋	23,738.27
西安国中高新旭日酒店-车位	630697.89
合计	**25,247.50**

⑤ 无形资产

公司无形资产主要由土地使用权、软件构成。最近三年及一期末，发行人无形资产账面价值分别为 1,040.95 万元、1,488.03 万元、79,900.05 万元和 79,236.82 万元，占非流动资产的比重分别为 0.47%、0.25%、5.39%和 3.56%。2017 年末发行人无形资产较 2016 年末增加 5,269.51%，主要系收购富阳中大酒店转入土地使用权，北京慧诚房地产开发有限公司会所等资产所分摊的土地使用权和漳州市新城物流服务有限公司物流企业仓储用地土地使用权大量增加所致。

⑥ 递延所得税资产

最近三年及一期末，公司递延所得税资产分别为 1,015.63 万元、2,155.44 万元、1,533.37 万元和 2,511.56 万元，占非流动资产的比重分别为 0.46%、0.37%、0.10%和 0.11%。报告期内，发行人递延所得税资产主要由资产减值准备、存货跌价准备和以公允价值计量的金融资产的变动引起的可抵扣暂时性差异构成。截至 2018 年 6 月末，发行人递延所得税资产较 2017 年末增加 63.79%，主要系本期资产减值准备确认的递延所得税资产增加所致。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

⑦ 其他非流动资产

公司 2014 年对预计不能在一年内或一个营业周期内结转的预付账款进行了重分类，调整至其他非流动资产。2015 年末公司其他非流动资产余额为 57,203.47 万元，主要系公司支付的西安市西咸新区欣阳花园及沣太新农村花园项目的土地意向金，占非流动资产比例分比为 26.03%。截至 2016 年末，公司其他非流动资产余额为 176,109.07 万元，占非流动资产的比例为 30.00%，主要系收购物产中大集团股份有限公司下属 15 家公司股权产生。2017 年末，公司其他非流动资产余额为 275,819.40 万元，主要由土地相关款项、定期存单、股权投资相关款项构成，较上年末增加 99,710.33 万元，增幅为 56.62%，主要系定期存单及合作项目投资款增加所致。截至 2018 年 6 月末，公司其他非流动资产余额为 760,185.64 万元，较 2017 年末增加 484,366.24 万元，增幅为 175.61%，主要系本期预付股权投资款及合作项目投资款增加所致。

2、负债结构分析

单位：万元、%

项目	2018 年 6 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债合计	13,873,917.44	66.15	11,709,664.59	64.10	5,215,138.01	51.38	4,021,144.61	71.26
非流动负债合计	7,100,869.27	33.85	6,558,384.20	35.90	4,935,478.31	48.62	1,621,974.85	28.74
负债合计	**20,974,786.71**	**100.00**	**18,268,048.79**	**100.00**	**10,150,616.32**	**100.00**	**5,643,119.45**	**100.00**

最近三年及一期末，公司负债合计分别为 5,643,119.45 万元、10,150,616.32 万元、18,268,048.79 万元和 20,974,786.71 万元，与资产总额的变动趋势基本保持一致。公司流动负债主要包括预收款项、短期借款、应付账款、一年内到期的非流动负债和其它应付款等，非流动负债主要包括长期借款、应付债券等。

总体来看，由于以商品房销售款为主的预收款项规模较大，公司负债结构呈现出流动负债占比较高，非流动负债占比较低的特点，这也反映了房地产开发企业的一般特点。最近三年及一期末，扣除预收款项后发行人其他流动负债占负债总额的比重分别为 53.97%、33.81%、42.12%和 37.42%。

（1）流动负债分析

最近三年及一期末，公司流动负债结构如下表示：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元、%

项目	2018 年 6 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	1,310,809.00	9.45	1,740,726.63	14.87	1,457,145.00	27.94	1,691,781.80	42.07
应付票据	19,952.65	0.14	16,973.98	0.14	-	-	38,164.08	0.95
应付账款	1,073,321.13	7.74	878,397.38	7.50	690,951.91	13.25	539,934.96	13.43
预收款项	6,024,530.59	43.42	4,015,111.93	34.29	1,783,113.43	34.19	975,459.31	24.26
应付职工薪酬	16,162.40	0.12	45,054.28	0.38	19,762.32	0.38	6,758.83	0.17
应交税费	437,863.49	3.16	451,174.18	3.85	192,316.47	3.69	169,315.79	4.21
应付利息	117,736.11	0.85	82,321.62	0.70	62,309.26	1.19	42,751.10	1.06
应付股利	11,796.22	0.09	1,435.22	0.01	1,374.35	0.03	1,309.83	0.03
其他应付款	1,748,655.34	12.60	1,355,558.00	11.58	562,244.39	10.78	131,133.91	3.26
一年内到期的非流动负债	3,105,511.52	22.38	3,111,388.16	26.57	387,631.88	7.43	424,535.00	10.56
其他流动负债	7,579.00	0.05	11,523.20	0.10	58,289.00	1.12	-	-
流动负债合计	**13,873,917.44**	**100.00**	**11,709,664.59**	**100.00**	**5,215,138.01**	**100.00**	**4,021,144.61**	**100.00**

公司流动负债以短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债为主。公司主要流动负债的具体情况如下：

①短期借款

最近三年及一期末，公司的短期借款分别 1,691,781.80 万元、1,457,145.00 万元、1,740,726.63 万元和 1,310,809.00 万元，占流动负债的比例分别为 42.07%、27.94%、14.87%和 9.45%。最近三年及一期末，为支持公司房地产业务发展，公司扩大融资规模并拓展多元化融资渠道，短期非银行借款金额及占比逐渐提高。2015 年，公司纯信用保证类融资增加（由 1 年期试行），且拓展资金池为新的融资方式，以短期借款计量的融资增加。2016 年以来，在市场利率曲线趋于平坦的背景下，发行人主动调整了负债期限结构，更多通过长期借款方式获取资金、同时置换短期借款，因此截至 2016 年末发行人短期借款的规模及占比较 2015 年末也有一定程度的下降。截至 2017 年末，发行人短期借款规模较 2016 年末增加了 283,581.63 万元，增幅为 19.46%，主要系在金融去杠杆的市场环境下资金面较紧，长期限的借款获取难度加大，发行人相应增加了短期借款融资。截至 2018 年 6 月末，公司短期借款较 2017 年末减少 429,917.63 万元，降幅为 24.70%，主要系本期偿还借款增加所致。

截至 2018 年 6 月末，发行人短期借款构成情况如下表所示：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元、%

项目	2018 年 6 月末	
	金额	占比
信用借款	38,200.00	2.91
质押借款	69,300.00	5.29
保证借款	241,849.00	18.45
抵押及保证借款	217,200.00	16.57
质押及保证借款	273,000.00	20.83
质押及抵押、保证借款	471,260.00	35.95
合计	**1,310,809.00**	**100.00**

截至 2017 年末，发行人短期借款构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2017 年末	
	金额	占比
信用借款	69,755.40	4.01
质押借款	293,039.93	16.83
保证借款	309,720.00	17.79
抵押及保证借款	168,530.00	9.68
质押及保证借款	667,411.30	38.34
质押及抵押、保证借款	232,270.00	13.34
合计	**1,740,726.63**	**100.00**

② 应付票据

最近三年及一期末，公司应付票据余额分别为 38,164.08 万元、0.00 万元、16,973.98 万元和 19,952.65 万元，占流动负债的比例分别为 0.95%、0.00%、0.14%和 0.14%。2015 年公司新增商业承兑汇票 38,164.08 万元，主要原因为公司从 2015 年开始采用商业汇票方式结算部分工程款，可以在一定程度上推迟经营性现金支出，降低公司支付压力。2016 年末，公司应付票据已到期偿还。截至 2017 年末，公司新增商业承兑汇票 16,973.98 万元。截至 2018 年 6 月末，公司商业承兑汇票新增 2,978.67 万元。

③ 应付账款

公司应付账款主要系应付及预提工程款等。最近三年及一期末，公司应付账款期末余额分别为 539,934.96 万元、690,951.91 万元、878,397.38 万元和 1,073,321.13 万元，占流动负债的比重分别为 13.43%、13.25%、7.50%和 7.74%。随着公司房地产开发项目的增加，发行人应付账款规模整体呈上升趋势。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

最近一年及一期末，发行人应付账款分类情况具体如下：

单位：万元、%

项目	2018 年 6 月末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比
应付及预提工程款	1,001,687.59	93.33	814,419.77	92.72
应付土地款及相关费用	46,592.41	4.34	45,458.57	5.18
应付采购款等	25,041.13	2.33	18,519.04	2.11
合计	**1,073,321.13**	**100.00**	**878,397.38**	**100.00**

截至 2018 年 6 月末，公司重要的账龄超过 1 年的应付账款情况具体如下：

单位：万元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海市静安区土地规划管理局	22,588.49	应付商办项目土地出让金，待项目销售时支付
北京市西城区市政园林管理中心	20,881.91	暂估代征地征建费
名筑建工集团有限公司	19,794.81	应付及预提工程款，未到结算时间
上海绿地建设（集团）有限公司	18,339.74	应付及预提工程款，未到结算时间
福建六建集团有限公司	15,462.95	应付及预提工程款，未到结算时间
合计	**97,067.90**	

截至 2017 年末，公司重要的账龄超过 1 年的应付账款情况具体如下：

单位：万元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海市静安区土地规划管理局	22,588.49	应付土地及相关费用
名筑建工集团有限公司	21,081.69	应付及预提工程相关款项
北京市西城区市政园林管理中心	20,881.91	代征地征建费
福建六建集团有限公司	17,730.92	应付及预提工程相关款项
华北建设集团有限公司	11,660.77	应付及预提工程相关款项
合计	**93,943.78**	

④ 预收款项

公司的预收款项主要是房地产开发产品的预收售房款，将在以后达到收入确认条件后确认为销售收入，为正常情况下无需公司实际偿付的负债，随着公司经营规模的扩大，预收款项也呈现上升的趋势。最近三年及一期末，预收售房款的余额分别为 974,635.19 万元、1,781,342.45 万元、3,999,993.72 万元和 5,962,160.97 万元，占流动负债的比重分别为 24.26%、34.19%、34.16%和 42.97%。2015 年末发行人预收购房款较 2014 年末减少 371,491.96 万元，主要系多项目同时达到收

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

入确认条件，将预收购房款转出确认为销售收入；2016 年末公司预收款项期末余额较 2015 年末增加 807,654.13 万元，增幅为 82.80%，2017 年末公司预收款项期末余额较 2016 年末增加 2,231,998.50 万元，增幅为 125.17%；截至 2018 年 6 月末，公司预收款项期末余额较 2017 年末增加 2,009,418.65 万元，增幅为 50.05%，均主要系公司业务规模扩大，预收房款增加。

最近一年及一期末，公司预收款项构成情况具体如下：

单位：万元

项目	2018 年 6 月末	2017 年末
预售房产收款	5,962,160.97	3,999,993.72
预收工程款	58,232.88	12,000.58
其他	4,136.74	3,117.64
合计	**6,024,530.59**	**4,015,111.93**

⑤ 其他应付款

公司的其他应付款主要包括代收代付款及其他、关联方财务资助、应付合作方往来款、预收的购房意向金等。代收代付款及其他是指在房地产销售过程中公司代收代缴的款项，主要是指公共维修基金。应付合作方往来款形成的原因为：公司与合作方在项目初期，按持股比例向项目公司投入超过实收资本的资金，该往来款形成项目公司对合作方的其他应付款。最近三年及一期末，公司其他应付款期末净额分别为 131,133.91 万元、562,244.39 万元、1,355,558.00 万元和 1,748,655.34 万元，占流动负债的比重分别为 3.26%、10.78%、11.58%和 12.60%。报告期内，发行人其他应付款具有一定的波动性。2016 年末公司其他应付款期末净额较 2015 年末增加 431,110.48 万元，增幅为 328.76%，主要系应付合作方往来款增加所致。截至 2017 年末，公司其他应付款期末净额较 2016 年末增加 793,313.61 万元，增幅为 141.10%，主要系应付合作方往来款、应付股权款及购房意向金增加所致。截至 2018 年 6 月末，公司其他应付款较 2017 年末增加 393,097.33 万元，增幅为 29.00%，主要系本期应付合作方款项、应付关联方往来款、代收代付款及购房意向金增加所致。

最近一年及一期末，发行人其他应付款的款项性质如下：

单位：万元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2018 年 6 月末	2017 年末
应付合作方款项	721,010.41	545,803.33
应付关联方往来款	186,435.19	95,739.14
应付股权款	198,725.13	248,325.02
应付押金及保证金	60,254.56	45,103.60
代收代付款及其他	103,405.50	35,062.26
购房意向金	455,674.16	293,003.60
合作意向金	9,748.20	53,244.60
收购企业原股东及其关联方往来款	12,967.35	38,449.48
配套建设设施及其他返还	434.85	826.98
合计	**1,748,655.34**	**1,355,558.00**

截至 2018 年 6 月末，公司账龄超过 1 年的其他应付款情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
海宁银泰百货有限公司	86,953.80	合作方往来款
广东省广晟资产经营有限公司	81,769.53	合作方往来款
东莞市金地投资发展有限公司	52,338.61	合作方往来款
福建盼盼投资有限公司	26,833.36	合作方往来款
广州南沙经济技术开发区鸿图建材有限公司	16,703.18	应付股权款
合计	**264,598.48**	

截至 2017 年末，公司账龄超过 1 年的其他应付款情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
广东省广晟资产经营有限公司	123,351.93	合作方往来款
东莞市金地投资发展有限公司	52,338.61	合作方往来款
福建盼盼投资有限公司	29,279.04	合作方往来款
广州南沙经济技术开发区鸿图建材有限公司	16,703.18	应付股权款
厦门明昇集团有限公司	14,179.98	应付股权款与合作方往来款
合计	**235,852.75**	

⑥ 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款、应付债券等转入所致。最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债期末余额分别为 424,535.00 万元、387,631.88 万元、3,111,388.16 万元和 3,105,511.52 万元，占非流动负债的比重分别为 10.56%、7.43%、26.57%和 22.38%。2017 年末公司一年内到期的非流动负债期末余额较 2016 年末增加 2,723,756.28 万元，增幅为 702.67%，主要系部分长期借款和应付债券将在 1 年内到期所致。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）非流动负债分析

单位：万元、%

项目	2018 年 6 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	5,946,466.66	83.74	5,627,486.98	85.81	3,379,041.60	68.46	939,959.90	57.95
应付债券	1,084,376.46	15.27	857,748.03	13.08	1,525,184.41	30.90	668,079.00	41.19
预计负债	9,361.23	0.13	11,383.44	0.17	12,029.13	0.24	-	-
递延所得税负债	60,664.92	0.85	59,163.12	0.90	19,223.16	0.39	13,935.95	0.86
其他非流动负债	-	-	2,602.63	0.04	-	-	-	-
非流动负债合计	**7,100,869.27**	**100.00**	**6,558,384.20**	**100.00**	**4,935,478.31**	**100.00**	**1,621,974.85**	**100.00**

最近三年及一期末，公司非流动负债分别为 1,621,974.85 万元、4,935,478.31 万元、6,558,384.20 万元和 7,100,869.27 万元，呈持续较快增长趋势，公司非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。

① 长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为 939,959.90 万元、3,379,041.60 万元、5,627,486.98 万元和 5,946,466.66 万元，占非流动负债的比例分别为 57.95%、68.46%、85.81%和 83.74%。报告期内，因业务扩展带来的资金需求，发行人长期借款大幅增加。发行人的长期借款主要为附带保证、抵质押和担保条款的金融机构借款。

最近一年及一期末，公司长期借款构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2018 年 6 月末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比
信用借款	-	-	20,000.00	0.36
质押借款	-	-	54,150.00	0.96
保证借款	353,572.77	5.95	478,329.69	8.50
抵押借款	60,810.92	1.02	145,100.00	2.58
抵押及保证借款	1,514,980.00	25.48	1,510,228.00	26.84
质押及抵押借款	161,300.00	2.71	64,200.00	1.14
质押及保证借款	645,444.20	10.85	816,287.10	14.51
质押及抵押、保证借款	2,944,025.09	49.51	2,502,192.19	44.46
资产证券化借款	266,333.68	4.48	37,000.00	0.66
合计	**5,946,466.66**	**100.00**	**5,627,486.98**	**100.00**

② 应付债券

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2015 年以来发行人进一步拓宽了债务融资渠道，通过发行公司债、中期票据和资产证券化产品的方式进行融资，因此应付债券规模增加、负债结构有所调整。最近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为 668,079.00 万元、1,525,184.41 万元、857,748.03 万元和 1,084,376.46 万元，占非流动负债的比例分别为 41.19%、30.90%、13.08%和 15.27%。

截至 2018 年 6 月末，发行人应付债券的明细情况如下：

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	存续	10.00	4.00	2015-10-28	2018-10-28	2+1	6.50	私募债
15 阳光 04	存续	5.00	2.90	2015-11-12	2018-11-12	2+1	6.50	私募债
15 阳光 05	存续	5.00	3.30	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
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 MTN004	存续	12.00	12.00	2017-10-30	2022-10-31	3+2	7.00	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
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 Joy II	存续	2.5 亿美元	2.5 亿美元	2018-03-23	2019-09-23	1.5	9.50	美元债

注：一年内到期的债券已计入一年内到期的非流动负债科目。

3、所有者权益分析

单位：万元、%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2018 年 6 月末		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
股本	405,007.33	11.60	405,007.33	13.25	405,007.33	21.40	401,477.73	29.22
其他权益工具	500,000.00	14.32	400,000.00	13.08	-	-	-	-
资本公积	354,318.10	10.15	354,875.61	11.61	362,715.97	19.17	359,974.57	26.20
其他综合收益	73,451.65	2.10	71,491.73	2.34	54,878.44	2.90	43,855.20	3.19
盈余公积	23,977.91	0.69	23,977.91	0.78	15,692.13	0.83	8,583.49	0.62
未分配利润	742,534.54	21.26	659,659.27	21.58	481,998.86	25.47	387,556.95	28.20
归属母公司所有者权益合计	2,099,289.54	60.11	1,915,011.85	62.64	1,320,292.73	69.77	1,201,447.94	87.43
少数股东权益	1,393,097.59	39.89	1,141,946.39	37.36	572,143.12	30.23	172,762.27	12.57
所有者权益合计	**3,492,387.13**	**100.00**	**3,056,958.24**	**100.00**	**1,892,435.85**	**100.00**	**1,374,210.20**	**100.00**

最近三年及一期末，发行人所有者权益合计分别为 1,374,210.20 万元、1,892,435.85 万元、3,056,958.24 万元和 3,492,387.13 万元，规模整体呈持续增加趋势。发行人所有者权益以股本、资本公积、未分配利润和少数股东权益为主，在所有者权益中占比分别为 96.18%、96.27%、83.79%和 82.90%。截至 2018 年 6 月末，发行人其他权益工具为 500,000.00 万元，在所有者权益中占比为 14.32%。

（1）股本

最近三年及一期末，发行人股本期末余额分别为 401,477.73 万元、405,007.33 万元、405,007.33 万元和 405,007.33 万元，占所有者权益总额的比重分别为 29.22%、21.40%、13.25%和 11.60%。

2016 年末发行人股本期末余额较 2015 年末增加 3,529.60 万元，主要是发行人股权激励计划行权所致。经 2015 年 9 月 21 日公司第八届董事局第三十八次会议审议通过，公司实施《2012 年股权激励计划第三个行权期行权相关事项》。2016 年，公司部分股权激励对象自主行权了 35,296,000 份股票期权。截至 2016 年 12 月 31 日，公司总股本增加至 4,050,073,315 股。

（2）资本公积

最近三年及一期末，发行人资本公积期末余额分别为 359,974.57 万元、362,715.97 万元、354,875.61 万元和 354,318.10 万元，占所有者权益总额的比重分别为 26.20%、19.17%、11.61%和 10.15%。2016 年末发行人资本公积较 2015 年末小幅增加 2,741.40 万元，增幅为 0.76%，主要系资本公积-股本溢价因股票期

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

权激励对象行权而本期增加 2,743.69 万元，因本期收购子公司浙江金澳置业有限公司 1%股权减少 2.77 万元，另资本公积-其他资本公积本期因收到行权款利息而增加 0.48 万元。2017 年末发行人资本公积较 2016 年末小幅减少 7,840.36 万元，降幅为 2.16%，主要系本期收购子公司少数股东股权减少 7,840.38 万元，因收到行权款利息而增加 0.02 万元。截至 2018 年 6 月末，公司资本公积较 2017 年末减少 557.51 万元，主要系本期因收购子公司少数股东股权造成股本溢价小幅减少所致。

截至 2018 年 6 月末，发行人资本公积构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2018 年 6 月 30 日	
	金额	占比
股本溢价	353,441.08	99.75
其他资本公积	877.02	0.25
合计	**354,318.10**	**100.00**

（3）未分配利润

最近三年及一期末，发行人未分配利润期末余额分别为 387,556.95 万元、481,998.86 万元、659,659.27 万元和 742,534.54 万元，占所有者权益总额的比重分别为 28.20%、25.47%、21.58%和 21.26%。报告期内，发行人未分配利润持续快速增长，主要系发行人经营情况良好，净利润持续转入所致。

（4）少数股东权益

最近三年及一期末，发行人少数股东权益期末余额分别为 172,762.27 万元、572,143.12 万元、1,141,946.39 万元和 1,393,097.59 万元，占所有者权益总额的比重分别为 12.57%、30.23%、37.36%和 39.89%。报告期内，公司的少数股东权益呈持续增长趋势，主要系开放合作以及并购合作拿地所致。

4、现金流量分析

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动现金流入小计	4,827,338.61	6,499,054.31	2,798,025.41	1,943,943.88
经营活动现金流出小计	4,499,787.64	5,617,156.13	3,056,148.34	2,331,815.02
经营活动产生的现金流量净额	**327,550.97**	**881,898.18**	**-258,122.93**	**-387,871.13**
投资活动现金流入小计	206,321.55	116,272.28	1,094.43	24,802.27

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
投资活动现金流出小计	888,851.70	3,318,106.90	1,712,481.44	324,391.52
投资活动产生的现金流量净额	**-682,530.15**	**-3,201,834.62**	**-1,711,387.00**	**-299,589.25**
筹资活动现金流入小计	4,050,775.16	9,494,447.69	6,654,948.51	4,092,887.25
筹资活动现金流出小计	3,909,868.62	5,523,121.67	4,410,461.91	2,383,323.02
筹资活动产生的现金流量净额	**140,906.54**	**3,971,326.02**	**2,244,486.60**	**1,709,564.23**
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-482.78	1,648,733.76	0.15	0.29
现金及现金等价物净增加额	**-214,555.42**	**1,648,733.76**	**274,976.81**	**1,022,104.14**

（1）经营活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人分别实现经营活动现金流入 1,943,943.88 万元、2,798,025.41 万元、6,499,054.31 万元和 4,827,338.61 万元；同期分别实现经营活动现金流出 2,331,815.02 万元、3,056,148.34 万元、5,617,156.13 万元和 4,499,787.64 万元；同期发行人分别实现经营活动产生的现金流量净额-387,871.13 万元、-258,122.93 万元、881,898.18 万元和 327,550.97 万元。2016 年度，发行人经营活动现金流入同比增加 43.94%，主要是 2016 年度预收房款增加所致；同期经营活动现金流出同比增加 31.06%，主要是土地储备增加所致。2017 年度，发行人经营活动现金流入同比增加 132.27%，主要是 2017 年度预收房款增加所致；同期经营活动现金流出同比增加 83.80%，主要是土地储备增加所致以及随着业务规模增加支付职工现金和税费增加所致。

2015-2016 年，发行人经营活动产生的现金流量净额为负，这主要因为：一方面，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，为满足后续开发的需要，发行人用于购置土地储备及项目建设支付的现金较多；另一方面，房地产项目开发周期较长，从购置土地、支付项目建设成本到房屋销售回笼资金的周期较长，资金回笼滞后于资金支出。近三年年发行人经营活动现金流净额逐年改善，主要原因为公司进一步优化现金流管控，前期拿地项目销售情况较好，本期回款增加大于工程及土地款支出。

2017 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额转负为正，主要系公司近年来的土地储备达到预售条件的项目增加，由于一二线城市政府政策调控限价，致使部分项目购房者首付比例提高等因素，房地产销售收入和回款大幅增长，经营活动现金流状况已大幅改善。

最近三年及一期，发行人经营活动现金流净额逐年改善，且在 2017 年实现

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

经营活动产生的现金流量净额 881,898.18 万元。2018 年 1-6 月，公司经营活动产生的现金流量持续表现为净流入。较大金额的经营活动产生的现金流量净额将为本期债券本息的偿还形成较强有力保障。

发行人支付其他与经营活动有关的现金主要系发行人与下属子公司合作方股东经营性资金往来，联营企业发生的经营性资金往来及期间费用支出。

（2）投资活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-299,589.25 万元、-1,711,387.00 万元、-3,201,834.62 万元和-682,530.15 万元。总体来看，受发行人对外投资活动以及子公司分红等因素影响，发行人投资活动产生的现金流量金额表现出较大幅度的持续下降趋势。

报告期内，发行人分别实现投资活动现金流入 24,802.27 万元、1,094.43 万元、116,272.28 万元和 206,321.55 万元。2016 年度，发行人实现的投资活动现金流入大幅下降至 1,094.43 万元，主要是因为 2016 年度发行人无处置子公司收回投资业务。

报告期内，发行人分别实现投资活动现金流出 324,391.52 万元、1,712,481.44 万元、3,318,106.90 万元和 888,851.70 万元。2016 年度，发行人实现的投资活动现金流出较上年大幅增加，这主要是由于本期并购、增持的子公司较上期大幅增加。2017 年度，发行人投资活动现金流入较 2016 年度增长 115,177.85 万元，增幅为 10,523.97%，主要系处置子公司收回投资、收到其他与投资活动有关的现金和取得投资收益所致；同期发行人投资活动现金流出较 2016 年度增长 1,605,625.46 万元，增幅为 93.76%，主要系持续并购、增持子公司股份所致。

（3）筹资活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,709,564.23 万元、2,244,486.60 万元、3,971,326.02 万元和 140,906.54 万元，持续表现为现金净流入。

报告期内，发行人分别实现筹资活动现金流入 4,092,887.25 万元、6,654,948.51 万元、9,494,447.69 万元和 4,050,775.16 万元。发行人筹资活动产生

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的现金流入主要来源于金融机构借款、非公开发行股票、公开及非公开发行债券、子公司吸收少数股东投资以及控股股东财务资助等。2015 年发行人筹资活动现金流入大幅增加，除借款规模持续增加外，主要系 2015 年公司通过非公开发行股票募集资金 45 亿元、发行债券募集资金 68 亿元。2016 年发行人筹资活动现金流入较 2015 年有所增加，主要系公司当期扩大了长期借款、公司债券发行等债务融资的规模。2017 年度，发行人实现的筹资活动现金流入较 2016 年度增加 42.67%，主要系子公司吸收少数股东投资收到的现金和取得借款增加所致。

报告期内，发行人分别实现筹资活动现金流出 2,383,323.02 万元、4,410,461.91 万元、5,523,121.67 万元和 3,909,868.62 万元。2016 年度，发行人实现的筹资活动现金流出出现大幅增长，这主要是因为公司继续优化融资成本，本期归还到期借款或置换相对较高利息借款较上期增加所致。2017 年度，发行人筹资活动现金流出较 2016 年度增加 25.23%，主要系偿还债务减少所致。

5、偿债分析

项目	2018 年 6 月 30 日 /2018 年 1-6 月	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度	2016 年 12 月 31 日 /2016 年度	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度
流动比率	1.60	1.69	2.20	1.69
速动比率	0.59	0.61	0.76	0.64
资产负债率（%）	85.73	85.66	84.29	80.42
扣除预收账款的资产负债率（%）	61.10	66.84	69.48	66.51
EBITDA（亿元）	42.34	40.85	22.09	24.08
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.52	0.58	0.55	0.94

从短期偿债指标看，最近三年及一期末，发行人的流动比率分别为 1.69、2.20、1.69 和 1.60，速动比率分别为 0.64、0.76、0.61 和 0.59。最近一年及一期末，公司流动比率和速动比率较前期有所下降，主要系发行人流动负债增加较快。

报告期内，发行人的资产负债率分别为 80.42%、84.29%、85.66%和 85.73%。公司资产负债率较高，主要系随着公司房地产业务规模的快速增长，公司负债规模增长幅度较大所致。2015 年，公司非公开发行了 45 亿元股票，资产负债率有所下降。

报告期内，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.94 倍、0.55 倍、0.58 倍

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

和 0.52 倍。2016 年以来，公司 EBITDA 利息保障倍数较之前年度有所下降，主要是由于业务快速发展需要，发行人债务融资规模扩大，利息支出大幅增加，且由于房地产项目开发周期较长，公司的盈利水平并没有相应增加。未来随着公司开发项目的增多、项目结算的有序进行和项目运营经验的积累，公司的盈利水平会进一步的改善和提高。2017 年度，公司 EBITDA 利息保障倍数较 2016 年度有所上升。

6、资产周转能力分析

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
应收账款周转率（次/年）	62.88	49.90	28.45	44.34
存货周转率（次/年）	0.16	0.25	0.26	0.43

（1）应收账款周转率

近三年及一期，发行人应收账款周转率分别 44.34 次/年、28.45 次/年、49.90 次/年和 62.88 次/年。由于发行人对客户销售通常采用预售模式，应收账款相对较小，因此应收账款周转率相对较高。

（2）存货周转率

发行人一直以来坚持高周转的运营策略。近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.43 次/年、0.26 次/年、0.25 次/年和 0.16 次/年。

7、盈利能力分析

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业总收入	**1,520,750.89**	**3,316,313.02**	**1,959,802.01**	**2,237,996.92**
其中：营业收入	1,520,750.89	3,316,313.02	1,959,802.01	2,237,996.92
二、营业总成本	**1,358,836.86**	**2,968,421.37**	**1,755,597.26**	**2,004,056.86**
其中：营业成本	1,097,775.65	2,484,671.13	1,503,056.41	1,665,963.05
税金及附加	92,609.30	259,120.13	124,661.27	210,755.04
销售费用	62,256.27	96,088.40	48,375.41	45,680.60
管理费用	66,052.27	117,660.06	67,816.10	55,446.80
财务费用	35,173.10	12,797.60	4,164.95	2,323.27
资产减值损失	4,970.26	-1,915.95	7,523.12	23,888.10
加：公允价值变动收益	-58.01	12,505.33	5,872.16	-
投资收益	13,535.26	7,001.86	-3,475.13	956.28
资产处置收益	-241.12	146.02	-	-
三、营业利润	**175,150.16**	**367,544.86**	**206,432.02**	**234,896.34**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
加：营业外收入	3,334.63	3,772.72	3,836.71	1,598.18
减：营业外支出	4,732.98	10,940.65	4,928.39	453.29
四、利润总额	**173,751.81**	**360,376.93**	**205,340.34**	**236,041.23**
减：所得税费用	70,257.68	137,541.71	62,203.64	62,769.45
五、净利润	**103,494.13**	**222,835.23**	**143,136.70**	**173,271.79**
归属于母公司所有者的净利润	103,125.64	206,196.55	123,005.98	141,820.49
少数股东损益	368.49	16,638.68	20,130.72	31,451.30

（1）营业收入分析

最近三年及一期，发行人分别实现营业收入 2,237,996.92 万元、1,959,802.01 万元、3,316,313.02 万元和 1,520,750.89 万元。近年来，发行人处于高速发展阶段，业务规模迅速扩大，营业收入增加较快。2016 年度营业收入相比 2015 年度同比下降 12.43%，主要由两方面原因导致：一是发行人结转的项目的价格下降，公司结转面积较 2015 年度基本持平，但是结转均价同比下降 9.85%，大福建、长三角以及中西部城市 3 个板块主要结转项目的均价都有所下降；二是公司 2016 年度销售的项目达到可结算条件的相对较少。公司房地产业务收入的确认条件为：对于房地产开发产品销售收入在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）时确认销售收入的实现。公司 2016 年末预收账款 1,783,113.43 万元，较 2015 年增长 82.80%，为公司未来两年业绩实现奠定良好基础。2017 年度营业收入实现大幅增长，相比 2016 年度同比增长 69.22%，经营状况良好。2018 年 1-6 月，发行人营业收入较 2017 年同期增长 102.10%，主要系本期达到结利条件的房地产收入增加所致。

（2）营业成本分析

最近三年及一期，发行人分别发生营业成本 1,665,963.05 万元、1,503,056.41 万元、2,484,671.13 万元和 1,097,775.65 万元，占同期营业收入的比重分别为 74.44%、76.69%、74.92%和 72.19%。总体而言，公司营业成本占营业收入的比例较为稳定。

（3）税金及附加分析

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

最近三年及一期，发行人发生的税金及附加分别为 210,755.04 万元、124,661.27 万元、259,120.13 万元和 92,609.30 万元。发行人税金及附加主要包括土地增值税、营业税等。最近三年及一期，税金及附加构成如下表所示：

单位：万元、%

项目	2018 年 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业税	1,094.89	1.18	21,214.80	8.19	55,947.73	44.88	112,529.79	53.39
城建税	4,355.95	4.70	10,278.85	3.97	4,242.85	3.4	5,360.10	2.54
教育费附加	3,481.37	3.76	11,047.39	4.26	4,592.70	3.68	5,211.13	2.47
土地增值税	76,225.18	82.31	203,249.39	78.44	58,559.08	46.97	87,206.79	41.38
其他	7,451.91	8.05	13,329.69	5.14	1,318.92	1.06	447.22	0.21
合计	**92,609.30**	**100.00**	**259,120.13**	**100.00**	**124,661.27**	**100.00**	**210,755.04**	**100.00**

发行人目前所适用的主要税种及税率如下表所示：

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	本公司及设立于中国境内子公司适用所得税税率为 25%、本公司设立于香港地区的子公司适用 16.5%所得税税率
增值税	房地产业如选择一般征收计税方法，应税收入按适用税率计算销项税额，抵扣进项税额后缴纳增值税；如选择简易征收计税方法，应税收入按适用征收率计算	一般征收计税方法 10%，简易计税方法 5%
土地增值税	按转让房地产所得取得的增值额和规定的税率计征	按超率累计税率 30%-60%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	实际缴纳的流转税	5%

（4）期间费用分析

单位：万元、%

项目	2018 年 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	62,256.27	4.09	96,088.40	2.90	48,375.41	2.47	45,680.60	2.04
管理费用	66,052.27	4.34	117,660.06	3.55	67,816.10	3.46	55,446.80	2.48
财务费用	35,173.10	2.31	12,797.60	0.39	4,164.95	0.21	2,323.27	0.10
合计	**163,481.64**	**10.75**	**226,546.06**	**6.83**	**120,356.46**	**6.14**	**103,450.67**	**4.62**

注 1：表中占比指占营业收入的比重；

注 2：最近三年及一期，资本化利息支出分别为 251,747.15 万元、388,949.75 万元、662,371.15 万元和 377,293.70 万元。

近三年及一期，发行人期间费用合计分别为 103,450.67 万元、120,356.46 万元、226,546.06 万元和 163,481.64 万元，占同期营业收入的比重分别为 4.62%、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

6.14%、6.83%和 10.75%。

发行人的销售费用主要包括广告费用、销售活动费用、销售人员薪酬等。最近三年及一期，发行人发生的销售费用分别为 45,680.60 万元、48,375.41 万元、96,088.40 万元和 62,256.27 万元，占发行人同期营业收入的比重分别为 2.04%、2.47%、2.90%和 4.09%。报告期内，随着进入预售阶段房地产项目逐步增多，公司销售费用有所增加，2017 年度发行人销售费用较上期大幅增长 98.63%，主要系本期签约额大幅上升，相应销售人员薪酬及业务宣传费大幅上升所致。2018 年 1-6 月，公司销售费用占同期营业收入的比重大幅上升，主要系本期间新增并购项目较 2017 年同期大幅增加，职工薪酬、销售代理费、售楼部及销售活动费、广告及业务宣传费及水电物业费大幅增加所致。

发行人的管理费用主要包括职工薪酬、税费、中介机构费用等。最近三年及一期，发行人发生的管理费用分别为 55,446.80 万元、67,816.10 万元、117,660.06 万元和 66,052.27 万元，占发行人同期营业收入的比重分别为 2.48%、3.46%、3.55%和 4.34%。总体来看，最近三年及一期发行人经营情况良好，经营规模和在建项目持续增加，职工薪酬、税费等相应增加。2017 年度发行人管理费用较上期大幅增长 73.50%，主要系本期新增区域及项目管理人员薪酬和中介机构费用增加所致。2018 年 1-6 月，公司管理费用占同期营业收入的比重大幅上升，主要系本期间新增项目较多，新增大量人员导致职工薪酬同比增加，同时新增上海滨江国际广场等固定资产，导致折旧摊销同比增长。

最近三年及一期，发行人发生的财务费用分别为 2,323.27 万元、4,164.95 万元、12,797.60 万元和 35,173.10 万元，占发行人同期营业收入的比重分别为 0.10%、0.21%、0.39%和 2.31%。发行人财务费用主要包括控股股东财务资助利息、贸易业务融资利息、房地产已完工项目未进行资本化的利息和其他财务费用。报告期内，发行人财务费用占营业收入比重较低，主要原因为发行人房地产开发业务采取快速周转模式，项目回款相对较快，大部分借款在项目完工前已偿付完毕，且利息资本化较多，故利息支出计入财务费用的金额较小。2015 年，因福州阳光城 SOHO 项目的房地产开发贷已偿还，故当期财务费用有所回落。2016 年，发行人财务费用较上年度增加 1,841.68 万元，增幅为 79.27%，主要系当期资本化利息

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

占利息支出总额的比例相对较低，从而导致计入财务费用的净利息支出金额有所增加。报告期内，发行人利息收入主要为存款、受限资金等带来的利息收入。发行人其他财务费用主要为公司融资财务顾问费和债券承销费，2015 年以来，随着发行人公司债券发行规模增加，相应摊销的债券承销费增加。2017 年度发行人财务费用较上期大幅增长 207.27%，主要系本期利息费用化和融资相关费用增加所致。

（5）投资收益分析

最近三年及一期，发行人分别实现投资收益 956.28 万元、-3,475.13 万元和 7,001.86 万元和 13,535.26 万元。其中 2016 年度发行人投资收益为负，主要系参股公司天安中国房地产、福州融锦欣泰、光大阳光金控资产、北京梵天力行等公司因房地产开发项目尚未结算等原因出现亏损，导致当期权益法核算的长期股权投资总计亏损 3,500.13 万元。2018 年 1-6 月，公司的投资收益较 2017 年度增长 93.31%，来源主要系对成都浙中大地产有限公司的长期股权投资收益以及处置可供出售金融资产取得的投资收益。

（6）净利润分析

最近三年及一期，发行人分别实现净利润 173,271.79 万元、143,136.70 万元、222,835.23 万元和 103,494.13 万元。总体来看，最近三年发行人经营情况良好，实现的净利润稳中有升，2016 年由于受项目结转周期影响，公司营业收入有所下滑，带动净利润小幅下滑，2017 年度发行人净利润较上期大幅增长 55.68%。

（7）盈利能力指标分析

单位：%

项目	2018 年 1-6 月	2017 年	2016 年	2015 年
营业利润率	11.52	11.08	10.53	10.50
净利润率	6.81	6.72	7.30	7.74
净资产收益率	6.32	9.00	8.76	16.64
总资产报酬率	1.76	2.39	2.29	4.11

最近三年及一期，发行人营业利润率分别为 10.50%、10.54%、11.08%和 11.52%，净利润率分别为 7.74%、7.30%、6.72%和 6.81%。发行人营业利润率逐年稳步上升，净利润率则有所下降。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

最近三年及一期，发行人净资产收益率分别为16.64%、8.76%、9.00%和6.32%，总资产报酬率分别为 4.11%、2.29%、2.39%和 1.76%。2015-2016 年度发行人加权平均净资产收益率和总资产报酬率逐渐下降，主要是因为发行人处于快速发展阶段，发行人总资产规模和净资产规模增长较快，但是由于房地产项目开发周期较长，收入形成较慢，导致发行人盈利水平并没有相应提高，进而导致发行人加权平均净资产收益率和总资产报酬率逐渐下降。随着房地产项目的推进成熟，发行人营业收入和净利润将呈增长趋势，相关盈利指标也将会得到改善。2017 年度发行人加权平均净资产收益率和总资产报酬率较上年度均有所上升，主要得益于 2017 年度净利润的大幅增加。

（8）资产减值损失分析

最近一年及一期，发行人资产减值损失的明细情况如下：

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度
坏账损失	2,696.20	-4,187.67
存货跌价损失	2,274.06	2,271.72
合计	**4,970.26**	**-1,915.95**

2017 年度发行人资产减值损失为负主要是因为发行人 2017 年度坏账损失为-4,187.67 万元。发行人 2017 年坏账损失冲回较多，主要系发行人在 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本期财务报表的影响：减少合并资产减值损失从而增加本期净利润 8,295.48 万元，增加本期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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

本次会计估计变更合理性的说明：根据房地产企业“合作开发”的经营模式，伴随着合作项目的增加，公司与合营企业、联营企业及合作方的应收款项占公司全部应收款的比例越来越高，该部分应收款项将随着项目销售回笼而回收，原会计估计划分为账龄组合，按照账龄分析法计提坏账准备，不能准确反映公司此类应收款项坏账情况。为匹配公司业务发展需求，恰当反映公司应收款项的可收回金额，公司对应收款项坏账准备会计估计进行了变更。变更后可以更加客观地反映公司的资产状况和经营成果。

此外，2017 年发行人存在部分存货跌价转回的情况。2017 年，存货跌价准备期初余额为 14,653.14 万元，本期计提 10,365.01 万元，本期转回或者转销 14,132.73 万元，期末余额为 10,885.42 万元。在资产负债表日，发行人对存货进行跌价准备测试，当以前减记存货价值的影响因素已经消失，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回。发行人存货主要为开发产品和开发成本，发行人存货所在区域房价具有一定的波动性，若房价出现回暖现象，那么之前计提的存货跌价准备应予转回。发行人已根据会计准则对存货进行了跌价测试，存货跌价准备转回符合会计准则和实际情况，具有合理性。

（二）可能影响公司盈利能力持续性、稳定性的因素分析

最近三年及一期公司的房地产业务发展势头良好，在行业内的竞争优势逐步突显。但受房地产行业和公司自身特点的影响，公司盈利能力的持续性、稳定性可能受以下因素的影响：

1、公司所处的房地产业受国家的宏观经济政策影响较大。国家通过土地政策、信贷政策、税收政策等对房地产企业的投资、融资、税收进行调控，影响购房者的消费需求，影响公司的销售及收入水平，从而影响公司的盈利水平。如果公司不能适应国家宏观政策的变化，不能积极采取应变之策，可能对公司的经营和发展产生负面影响。

2、项目开发进度直接影响公司经营业绩。房地产项目的开发周期较长，开发流程复杂，涉及项目开发、设计、销售、工程质量等多个环节。任何环节出现

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

问题，都可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、公司经营目标难以如期实现，进而影响公司经营业绩的稳定性。

3、公司房地产项目所在城市的房地产市场状况将对公司的发展产生直接影响。房地产业务为公司最重要的利润来源，如果房地产项目所在城市房地产市场转向低迷，销售价格下降，销售进度放慢，公司的经营业绩也会随之下降。

4、上游行业发展状况会对公司经营业绩产生较大影响。房地产企业对钢材、水泥、装饰材料等有着较大的需求，房地产开发过程中设计及施工等工作基本上都采用委托承包方式，上游行业原材料价格和劳务报酬水平的波动造成公司业绩的波动。

（三）公司未来发展的战略目标和战略定位

长期战略来看，公司将继续坚定实施“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）的战略布局，坚持“选择性高周转”的运营策略，全面提升运营管理能力，持续金融创新之路。

2018 年是公司将为进军千亿做准备，包括组织变革、并购合作、地产金融等诸多领域。公司将以开发理念的升级推动地产开发迈向高效化，以资本运作的升级推动资本价值实现最大化，以管理能力的升级增强企业内生动力，促进公司各项经营工作的高效开展。

1、稳健经营，强化现金流管理

财务继续坚持“三收三支”的管理要求，努力通过价值创造，多元化融资等手段，增权益、降负债，保证公司生产经营活动流畅、稳健，支持各项经营工作顺利开展。法务部门将严防风险，重构法律体系，防范法律风险，减少诉讼率，为业务发展创造良好的工作环境，为公司生产经营活动保驾护航。

2、勇猛精进，狠抓销售和回款工作

公司将持续进行平台升维、队伍升级工作，强化总部、战区、区域团队，提升营销的核心竞争力。公司将通过建立营销学院，孕育阳光城“千兵百将”的营销精英团队。公司将通过定位提速、去化提速、品牌提升和客关提升，不断提高客户满意度；同时依托产品差异化竞争优势，增强客户黏性，全面实现营销增速；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

对于长期库存产品，会通过促销和金融等手段，变资产为现金。力争回款率实现年初制定的全年目标。

3、增加土储，为规模上台阶做有效补充

首先，投资系统将坚定不移地实施“三全”战略，全地域、全方式、全业态拿地，为公司实现跨越发展夯实基础；其次，公司将加大战略型资源的拓展力度，由单个项目获取模式升级成规模获取模式，力争蜕变为城市综合运营服务商；第三，公司将进一步深化现有区域和城市解读，严控项目风险，进一步实现精准投资；第四，公司将进一步明晰投拓组织架构，充分协调资源，优化决策流程，实现速度、效益和规模均好。

4、强化运营团队，提升运营的执行能力

公司将着力提高周转效率，推动项目供应。在项目前期，公司将做好前策工作，在明确项目经营思路，提升决策效率；在项目开发运营中，公司将强化过程管控，严控项目运营节点，在保证质量的前提下，提高项目周转速度。此外，公司营运部门将加强体系结构优化，人才储备培养和专业知识沉淀，全面提升部门专业水平，优化公司整体经营指标。公司继续关注和推进目标成本管理法，通过科学论证和计算模拟，力争使目标成本既达到优化，又切实可行；同时在过程中进行实时监控，保证目标成本的实现。

5、发布品质宣言，落实“品质树标杆”理念

公司将正式推出品质宣言，并将加大研究力度，提高设计水平，打造明星产品线和成熟产品线，筑品质，树品牌；同时，将继续以用户需求为导向，提供物有所值的适销产品；并通过重策划、严管控、精标准、强支持、提品质等措施，全面提升产品品质。在物业管理方面，推行客户至上，服务为本。在建筑工程方面，推行保工期，守底线，扬专业。

6、落实战略规划，布局未来三年发展

公司将继续夯实已有的住宅主业的发展优势，放眼未来，前瞻性的布局存量运营业务，力求建立标准，树立品牌，同时聚焦商办和长租物业领域，以期获取稳定的利润来源和业务增长。商办领域，公司将积极拓展和主业协同的业务规模

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

和运营能力，努力提高管理面积和资产回报率，扩大品牌影响力；长租物业领域，公司将顺应行业变化趋势，建立品牌，不断探索和优化业务发展模式，轻重结合，加快推进首批长租公寓入市。

五、发行人有息负债情况

截至2018年6月末，公司合并口径的有息负债余额为1,145.47亿元，截至募集说明书签署日，公司不存在借款逾期事项。最近一年及一期末，公司有息负债总额、期限结构、信用融资与担保融资的结构情况下所示：

（一）有息负债总额

单位：万元

项目	2018 年 6 月 30 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	1,310,809.00	11.44%	1,740,726.63	15.34%
其他流动负债	7,579.00	0.07%	11,523.20	0.10%
一年内到期的非流动负债	3,105,511.52	27.11%	3,111,388.16	27.42%
长期借款	5,946,466.66	51.91%	5,627,486.98	49.59%
应付债券	1,084,376.46	9.47%	857,748.03	7.56%
合计	**11,454,742.64**	**100.00%**	**11,348,873.00**	**100.00%**

（二）有息负债期限结构

单位：亿元

项目	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
1 年以内	442.39	486.36
1-2 年	343.52	301.78
2-3 年	169.73	114.67
3 年以上	189.84	232.08
合计	**1,145.47**	**1,134.89**

（三）信用与担保结构

截至2018年6月末，发行人有息负债信用融资与担保融资的结构如下：

单位：亿元

项目	短期借款	其他流动负债	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	合计
质押	6.93	-	17.33	26.63	-	**50.89**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

抵押	-	-	-	6.08	-	**6.08**
保证	24.18	0.76	66.49	35.36	-	**126.79**
信用	3.82	-	95.66	-	108.44	**207.92**
质押、抵押	-	-	-	16.13	-	**16.13**
质押、保证	27.30	-	51.97	64.54	-	**143.81**
抵押、保证	21.72	-	45.51	151.50	-	**218.73**
质押、抵押、保证	47.13	-	33.59	294.40	-	**375.12**
合计	**131.08**	**0.76**	**310.55**	**594.65**	**108.44**	**1145.47**

截至2017年末，发行人有息负债信用融资与担保融资的结构如下：

单位：亿元

项目	短期借款	其他流动负债	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	合计
质押	29.30	-	7.90	9.12	-	46.32
抵押	-	-	-	14.51	-	14.51
保证	30.97	1.15	58.30	47.83	-	138.25
信用	6.98	-	110.04	2.00	85.77	204.79
质押、抵押	-	-	-	6.42	-	6.42
质押、保证	66.74	-	53.79	112.63	-	233.16
抵押、保证	16.85	-	42.66	151.02	-	210.53
质押、抵押、保证	23.23	-	38.45	219.22	-	280.90
合计	**174.07**	**1.15**	**311.14**	**562.75**	**85.77**	**1134.88**

（四）有息负债偿债分析

1、有息负债构成

单位：万元

项目	2018 年 6 月 30 日	
	金额	占比
短期借款	1,310,809.00	11.44%
其他流动负债	7,579.00	0.07%
一年内到期的非流动负债	3,105,511.52	27.11%
长期借款	5,946,466.66	51.91%
应付债券	1,084,376.46	9.47%
合计	**11,454,742.64**	**100.00%**

2、有息负债期限结构

发行人有息负债，1 年之内占比 38.62%，1-2 年占比 29.99%。

单位：亿元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

融资种类	金额	融资期限结构			
		1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	417.92	85.29	98.53	77.38	156.72
债券①	234.49	126.06	62.20	28.33	17.91
非银行类贷款	493.06	231.04	182.78	64.02	15.21
合计	**1,145.47**	**442.39**	**343.52**	**169.73**	**189.84**

注：债券包括所有发行人已发行且处于存续期的公开发行公司债券、中期票据、美元债等

3、有息负债到期情况统计

根据有息负债期限情况，截至 2019 年 6 月，将有 442.39 亿元到期；截至 2020 年 6 月，将有 343.52 亿元到期。具体统计情况如下：

单位：亿元

项目	2019 年 6 月	2020 年 6 月	2021 年 6 月
银行贷款	85.29	98.53	77.38
债券	126.06	62.20	28.33
非银行类贷款	231.04	182.78	64.02
合计	**442.39**	**343.52**	**169.73**

4、资产受限情况

截至 2018 年 6 月末，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、无形资产和其他非流动资产，账面价值合计为 8,487,411.95 万元，占发行人 2018 年 6 月末总资产的 34.69%。

截至 2018 年 6 月末，发行人受限资产的分类情况如下：

项目	金额（万元）	受限原因
货币资金	264,040.91	按揭担保保证金、银行贷款保证金，以及其他保证金
存货	7,492,859.93	融资相应担保措施
长期股权投资	68,421.08	融资相应担保措施
投资性房地产	269,089.85	融资相应担保措施
固定资产	293,676.87	融资相应担保措施
无形资产	57,932.81	融资相应担保措施
其他非流动资产	41,390.51	融资相应担保措施
合 计	**8,487,411.95**	

5、本期债券的发行方案以及未来债务融资安排

本次债券拟发行规模不超过 49 亿元，计划分期发行，首期发行基础规模为 5 亿元，可超额配售规模不超过 10 亿元（10 亿元），预计 2018 和 2019 年全部发

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

行完毕，具体视发行人资金需求和市场情况综合确定。

发行人资产规模较大，融资渠道丰富，融资产品类型多，融资方式主要可分为银行贷款融资、发行债券融资和非标融资。

（1）银行贷款

发行人资信状况较好，发行人作为 A 股上市公司，与众多金融机构建立了长期稳定的信贷业务关系。银行贷款将仍然作为发行人主要的融资渠道，截至 2018 年 6 月末，公司已获得的多家银行的授信总额为 988.49 亿元，其中已使用授信额度 572.85 亿元，未使用授信余额 415.64 亿元，其额度较大，银行贷款未来仍然为发行人主要的融资渠道，同时发行人目前尚有较大规模的优质存货资产尚未抵押，可用于抵押增信。

（2）发行债券融资

发行人资产规模较大，主体评级为 AA+，已经发行过多期公司债券、银行间非金融企业融资工具、境外美元债券等产品，债券融资渠道丰富。截止到本募集说明书签署日，发行人已获批但未发行债券有私募债券为 54 亿元、中期票据为 4 亿元、永续中期票据为 38 亿元、定向债务融资工具 60 亿元，资产支持专项计划 53.17 亿和美元债 15 亿美元，将为发行人提供长期限、低成本资金提供保障。未来随着市场融资产品类型不断丰富，发行人将逐步提高直接融资比例，调整有息负债结构，以获得规模大、期限长、低成本的资金。

（3）非银行类贷款融资

在传统银行贷款的基础上，发行人还积极与信托公司、资产管理公司以及基金公司等展开合作。截至 2018 年 6 月末，发行人非银行类贷款融资余额为 493.06 亿元，规模较大，非传统银行融资将为发行人提供有效补充。

6、偿债资金来源

（1）发行人日常经营成果

最近三年及一期，发行人合并口径营业收入分别为 2,237,996.92 万元、1,959,802.01 万元、3,316,313.02 万元和 1,520,750.89 万元；归属于母公司所有者

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的净利润分别为 141,820.49 万元、123,005.98 万元、206,196.55 万元和 103,125.64 万元。随着公司业务规模的逐步扩大，公司利润水平有望进一步提升，从而为本期债券本息的偿付提供保障。

最近三年及一期，发行人经营活动现金流入分别为 1,943,943.88 万元、2,798,025.41 万元、6,499,054.31 万元和 4,827,338.61 万元。随着业务规模的扩大和区域布局的优化，发行人未来销售收入将持续提升，带动公司经营活动现金流入增加。持续增加的经营活动现金流是本期债券偿债资金的重要资金来源。

（2）货币资金

最近三年及一期末，发行人货币资金额分别为 1,379,497.68 万元、1,888,894.78 万元、3,637,350.92 万元和 3,328,989.25 万元，占流动资产的比重分别为 20.29%、16.49%、18.33%和 14.97%。2015 年以来，公司货币资金大幅增加，一是因为发行人近年来房地产业务高速发展，销售金额及预收购房款大幅增加；二是因为发行人通过股权、债权等多种形式持续融资。发行人货币资金稳步提升，对本期债券的按时还本付息具有一定的保证。

（3）可变现资产

发行人拥有较多的可变现资产，截至 2018 年 6 月末，发行人应收账款余额为 44,384.36 万元，预付款项为 401,235.17 万元，其他应收款为 3,802,143.84 元，存货为 14,112,987.63 万元（其中已用于借款抵押的存货金额为 7,492,859.93 万元）。若出现信用评级下降、财务状况变化等可能影响债券持有人利益情况时，发行人可采取及时回收应收账款及其他应收款、及时变现存货等措施，以保证债券持有人利益。

（4）偿债应急保障方案

公司长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2018 年 6 月末，发行人流动资产余额为 22,239,515.55 万元，主要为存货及货币资金，其中货币资金余额 3,064,948.34 万元（扣除权利受限的货币资金 264,040.91 万元），存货余额为 6,620,127.70 万元（扣除已用于借款抵押的存货金额为 7,492,859.93 万元）。发行人流动资产规模

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

较大，可为本期债券到期偿付提供有力保障。

单位：万元、%

项目	2018 年 6 月末	
	金额	占比
货币资金	3,328,989.25	14.97
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	222.60	-
应收账款	44,384.36	0.20
预付款项	401,235.17	1.80
其他应收款	3,802,143.84	17.10
存货	14,112,987.63	63.46
其他流动资产	549,552.70	2.47
流动资产合计	**22,239,515.55**	**100.00**

根据发行人历史有息债务偿还规模情况以及发行人资产规模情况、业务经营情况以及可变现资产情况，将对发行人未来三年有息债务的偿还形成较好保障。但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，发行人仍面临一定的债务偿付压力，存在一定的集中偿付债务的风险。

基于上述相关分析，考虑到本期债券的发行规模，并综合考量发行人报告期持续提升的营业收入和经营性现金流入、稳步提升的货币资金、可变现资产规模较大，以及较为通畅的直接及间接融资渠道，未来发行人可以通过经营活动的现金流入、可变现资产的变现、提用各类融资渠道的资金等方式，保障本期债券的还本付息，对偿债保障的程度较好。

六、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2018 年 6 月末，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、无形资产和其他非流动资产，账面价值合计为 8,487,411.95 万元，占发行人 2018 年 6 月末总资产的 34.69%。

截至 2018 年 6 月末，发行人受限资产的分类情况如下：

项目	金额（万元）	受限原因
货币资金	264,040.91	按揭担保保证金、银行贷款保证金，以及其他保证金
存货	7,492,859.93	融资相应担保措施
长期股权投资	68,421.08	融资相应担保措施
投资性房地产	269,089.85	融资相应担保措施
固定资产	293,676.87	融资相应担保措施

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

无形资产	57,932.81	融资相应担保措施
其他非流动资产	41,390.51	融资相应担保措施
合 计	**8,487,411.95**	

截至 2017 年末，发行人受限资产的分类情况如下：

项目	金额（万元）	受限原因
货币资金	357,847.16	按揭担保保证金、银行贷款保证金，以及项目监管资金
存货	5,914,877.16	融资
长期股权投资	66,786.43	融资
投资性房地产	240,597.66	融资
固定资产	298,159.62	融资
无形资产	58,529.12	融资
其他非流动资产	41,390.51	融资
合计	**6,978,187.67**	

截至 2018 年 6 月末，发行人抵押、质押资产和保证情况如下：

（一）抵押担保

截至 2018 年 6 月末，发行人抵押担保余额为 6,165,129.30 万元，明细具体如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

借款报表科目	债务存续余额（万元）	抵押期限		公司归属	抵押物类别	抵押物
长期借款	61,200.00	2017/11/22	2020/11/21	阳光城集团股份有限公司	存货	成都半山悦项目
短期借款	1,800.00	2018/6/25	2018/12/20	阳光城集团股份有限公司	固定资产	上海滨江国际大厦
短期借款	3,400.00	2018/6/22	2019/2/20	阳光城集团股份有限公司	固定资产	
短期借款	14,800.00	2018/6/22	2019/5/20	阳光城集团股份有限公司	固定资产	
长期借款	300,000.00	2017/2/15	2022/2/15	阳光城集团股份有限公司	存货、无形资产	杭州翡丽海岸（原杭州中大西郊半岛）
长期借款	7,600.00	2017/6/30	2022/2/15	阳光城集团股份有限公司	存货、无形资产	
长期借款	90,500.00	2017/3/10	2022/2/15	阳光城集团股份有限公司	存货、无形资产	
长期借款	100,000.00	2017/6/19	2022/2/15	阳光城集团股份有限公司	存货、无形资产	
长期借款	70,500.00	2017/3/10	2022/2/15	阳光城集团股份有限公司	存货、无形资产	
长期借款	77,833.68	2018/1/26	2036/1/26	阳光城集团股份有限公司	投资性房地产	自持物业和阳光天地购物中心
短期借款	29,830.00	2018/4/2	2019/4/2	福建阳光房地产开发有限公司	投资性房地产	福州奥体阳光花园
短期借款	6,620.00	2018/4/10	2019/4/10	福建阳光房地产开发有限公司	投资性房地产	
短期借款	1,000.00	2018/1/29	2019/1/29	福建阳光房地产开发有限公司	投资性房地产	
短期借款	5,000.00	2018/5/16	2019/5/16	福建阳光房地产开发有限公司	投资性房地产	
短期借款	6,050.00	2018/5/10	2019/5/10	福建阳光房地产开发有限公司	投资性房地产	
短期借款	15,000.00	2017/9/15	2018/9/15	福建阳光房地产开发有限公司	投资性房地产	
短期借款	10,100.00	2017/8/29	2018/8/29	福建阳光房地产开发有限公司	投资性房地产	
短期借款	2,250.00	2017/11/21	2018/11/21	福建阳光房地产开发有限公司	投资性房地产	
短期借款	11,950.00	2017/10/26	2018/10/26	福建阳光房地产开发有限公司	投资性房地产	
短期借款	8,190.00	2017/9/21	2018/9/21	福建阳光房地产开发有限公司	投资性房地产	
短期借款	20,000.00	2017/12/5	2018/12/5	福建阳光房地产开发有限公司	投资性房地产	
长期借款	91,430.00	2016/9/30	2019/9/30	福建阳光房地产开发有限公司	存货	阳光城尚东湾
一年内到期的非流动负债	1,600.00	2017/5/27	2019/3/20	福建阳光房地产开发有限公司	投资性房地产	福州阳光理想城揽香 B 区
长期借款	10,200.00	2017/5/27	2027/5/27	福建阳光房地产开发有限公司	投资性房地产	
长期借款	6,600.00	2017/7/14	2027/5/27	福建阳光房地产开发有限公司	投资性房地产	
长期借款	110,000.00	2017/7/19	2019/7/18	福建阳光房地产开发有限公司	存货	杭州萧山新街项目
一年内到期的非流动负债	2,532.98	2017/6/7	2018/12/6	福建臻阳房地产开发有限公司	投资性房地产	福州奥体阳光花园
一年内到期的非流动负债	2,602.63	2017/6/7	2019/6/6	福建臻阳房地产开发有限公司	投资性房地产	
长期借款	20,000.00	2018/5/8	2019/10/19	福州海坤房地产开发有限公司	存货	福州阳光城大都会
长期借款	15,000.00	2018/1/30	2019/10/19	福州海坤房地产开发有限公司	存货	
长期借款	5,000.00	2017/10/20	2019/10/19	福州海坤房地产开发有限公司	存货	
长期借款	22,500.00	2017/6/9	2019/10/19	福州海坤房地产开发有限公司	存货	
长期借款	30,000.00	2017/6/27	2020/6/27	福州百兴阳房地产开发有限公司	存货	阳光城丽景湾项目

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

一年内到期的非流动负债	10,000.00	2017/8/2	2018/8/1	福州百兴阳房地产开发有限公司	存货	莆田溪白地块项目（阳光城檀悦花园）
长期借款	20,000.00	2017/11/8	2019/8/1	福州百兴阳房地产开发有限公司	存货	
长期借款	29,990.00	2017/8/2	2019/8/1	福州百兴阳房地产开发有限公司	存货	
短期借款	26,000.00	2018/5/25	2018/11/24	莆田臻达阳光城房地产开发有限公司	存货	长乐花满墅
短期借款	20,000.00	2018/5/31	2019/5/30	莆田臻达阳光城房地产开发有限公司	存货	
短期借款	20,000.00	2018/5/25	2019/5/24	莆田臻达阳光城房地产开发有限公司	存货	
长期借款	19,000.00	2018/6/1	2019/11/25	温州市欣科隆房地产开发有限公司	存货	温州三溪项目
长期借款	58,200.00	2018/4/20	2021/4/20	福建华鑫通国际旅游业有限公司	存货	厦门文澜府项目
长期借款	97,000.00	2018/2/13	2021/2/13	福建华鑫通国际旅游业有限公司	存货	
长期借款	39,130.00	2017/12/20	2019/12/20	福建华鑫通国际旅游业有限公司	存货	厦门海峡时尚创意中心
长期借款	37,470.00	2017/12/20	2019/12/20	福建华鑫通国际旅游业有限公司	存货	
一年内到期的非流动负债	5,000.00	2016/6/25	2018/11/1	福建华鑫通国际旅游业有限公司	存货	厦门万丽酒店
长期借款	10,000.00	2016/12/16	2021/6/30	福建华鑫通国际旅游业有限公司	存货	
长期借款	4,000.00	2016/6/25	2021/6/30	福建华鑫通国际旅游业有限公司	存货	
长期借款	24,930.00	2017/5/2	2021/6/30	福建华鑫通国际旅游业有限公司	存货	
长期借款	10,000.00	2017/1/18	2021/6/30	福建华鑫通国际旅游业有限公司	存货	
长期借款	10,000.00	2017/4/10	2020/4/10	漳州市富山房地产开发有限公司	存货	漳州阳光城丽景湾
长期借款	30,000.00	2017/3/30	2020/3/30	漳州市富山房地产开发有限公司	存货	
长期借款	50,000.00	2017/9/5	2022/7/18	上海欣昊泽房地产开发有限公司	存货	佛山绿岛湖项目
长期借款	50,000.00	2017/9/12	2022/7/18	上海欣昊泽房地产开发有限公司	存货	
长期借款	100,000.00	2017/7/31	2022/7/18	上海欣昊泽房地产开发有限公司	存货	
长期借款	80,000.00	2017/8/18	2022/7/18	上海欣昊泽房地产开发有限公司	存货	
短期借款	9,110.00	2017/12/8	2018/12/8	上海富利腾房地产开发有限公司	存货	逸涛雅苑十四地块
短期借款	3,000.00	2017/12/5	2018/12/5	上海富利腾房地产开发有限公司	存货	
短期借款	2,000.00	2017/12/12	2018/12/12	上海富利腾房地产开发有限公司	存货	
短期借款	4,000.00	2017/12/1	2018/12/1	上海富利腾房地产开发有限公司	存货	
短期借款	2,500.00	2017/11/21	2018/11/21	上海富利腾房地产开发有限公司	存货	
短期借款	2,530.00	2017/11/17	2018/11/17	上海富利腾房地产开发有限公司	存货	
短期借款	4,000.00	2017/11/28	2018/11/28	上海富利腾房地产开发有限公司	存货	
短期借款	3,960.00	2017/11/24	2018/11/24	上海富利腾房地产开发有限公司	存货	
短期借款	3,130.00	2017/11/14	2018/11/14	上海富利腾房地产开发有限公司	存货	
短期借款	3,500.00	2017/11/10	2018/11/10	上海富利腾房地产开发有限公司	存货	
短期借款	2,300.00	2018/5/11	2019/5/10	上海富利腾房地产开发有限公司	存货	
短期借款	5,000.00	2018/5/4	2019/5/3	上海富利腾房地产开发有限公司	存货	
短期借款	6,890.00	2018/6/1	2019/5/31	上海富利腾房地产开发有限公司	存货	
短期借款	22,860.00	2018/5/25	2019/5/24	上海富利腾房地产开发有限公司	存货	
短期借款	1,600.00	2018/2/28	2019/2/23	上海富利腾房地产开发有限公司	存货	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

短期借款	2,400.00	2018/3/8	2019/3/3	上海富利腾房地产开发有限公司	存货	
短期借款	1,910.00	2018/4/20	2019/4/19	上海富利腾房地产开发有限公司	存货	
短期借款	4,710.00	2018/4/13	2019/4/12	上海富利腾房地产开发有限公司	存货	
一年内到期的非流动负债	46,861.26	2016/10/28	2018/10/28	上海富利腾房地产开发有限公司	存货	广州万国九期、逸涛雅苑十、十一期、太古地块、广晟海韵十九期地块
一年内到期的非流动负债	22,262.91	2016/10/28	2018/10/28	上海富利腾房地产开发有限公司	存货	
长期借款	9,609.39	2016/10/28	2019/10/28	上海富利腾房地产开发有限公司	存货	
长期借款	61,092.88	2016/10/28	2019/10/28	上海富利腾房地产开发有限公司	存货	
长期借款	8,958.64	2016/10/28	2019/10/28	上海富利腾房地产开发有限公司	存货	
长期借款	4,902.26	2016/10/28	2019/10/28	上海富利腾房地产开发有限公司	存货	
长期借款	19,570.84	2016/10/28	2019/10/28	上海富利腾房地产开发有限公司	存货	
长期借款	29,024.09	2016/10/28	2019/10/28	上海富利腾房地产开发有限公司	存货	
一年内到期的非流动负债	6,871.72	2016/10/28	2018/10/28	上海富利腾房地产开发有限公司	存货	
一年内到期的非流动负债	7,370.88	2016/10/28	2018/10/28	上海富利腾房地产开发有限公司	存货	
一年内到期的非流动负债	15,011.80	2016/10/28	2018/10/28	上海富利腾房地产开发有限公司	存货	
一年内到期的非流动负债	20,589.06	2016/10/28	2018/10/28	上海富利腾房地产开发有限公司	存货	
一年内到期的非流动负债	3,760.28	2016/10/28	2018/10/28	上海富利腾房地产开发有限公司	存货	
长期借款	26,841.90	2016/10/28	2019/10/28	上海富利腾房地产开发有限公司	存货	
长期借款	3,810.92	2018/1/11	2020/1/11	上海宇特顺房地产开发有限公司	存货	上海阳光城 MODO
一年内到期的非流动负债	48,000.00	2016/4/18	2018/12/28	上海臻百利房地产开发有限公司	存货	上海阳光城滨江悦（原：上海杨浦平凉地块）
一年内到期的非流动负债	22,000.00	2016/1/25	2018/12/28	上海臻百利房地产开发有限公司	存货	
一年内到期的非流动负债	10,000.00	2015/12/29	2018/12/28	上海臻百利房地产开发有限公司	存货	
一年内到期的非流动负债	26,500.00	2016/3/28	2019/6/21	上海隽隆房地产开发有限公司	存货	檀悦 101（原：上海杨浦大桥 101 地块)
一年内到期的非流动负债	29,500.00	2016/3/28	2019/3/21	上海隽隆房地产开发有限公司	存货	
一年内到期的非流动负债	29,500.00	2016/3/28	2018/12/21	上海隽隆房地产开发有限公司	存货	
一年内到期的非流动负债	29,500.00	2016/3/28	2018/9/21	上海隽隆房地产开发有限公司	存货	
一年内到期的非流动负债	1,667.00	2017/7/27	2018/7/6	上海隽隆房地产开发有限公司	存货	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

一年内到期的非流动负债	833	2017/9/11	2018/7/6	上海隽隆房地产开发有限公司	存货	
长期借款	5,000.00	2017/7/27	2019/7/6	上海隽隆房地产开发有限公司	存货	
长期借款	2,500.00	2017/9/11	2019/7/6	上海隽隆房地产开发有限公司	存货	
一年内到期的非流动负债	2,500.00	2017/11/9	2018/7/6	上海隽隆房地产开发有限公司	存货	
一年内到期的非流动负债	5,000.00	2017/11/9	2019/1/6	上海隽隆房地产开发有限公司	存货	
长期借款	10,000.00	2017/7/27	2020/1/6	上海隽隆房地产开发有限公司	存货	
长期借款	7,500.00	2017/11/9	2019/7/6	上海隽隆房地产开发有限公司	存货	
长期借款	15,000.00	2017/11/9	2020/1/6	上海隽隆房地产开发有限公司	存货	
一年内到期的非流动负债	1,667.00	2017/9/11	2019/1/6	上海隽隆房地产开发有限公司	存货	
一年内到期的非流动负债	3,333.00	2017/7/27	2019/1/6	上海隽隆房地产开发有限公司	存货	
长期借款	5,000.00	2017/9/11	2020/1/6	上海隽隆房地产开发有限公司	存货	
长期借款	25,000.00	2018/2/12	2020/2/12	上海金致房地产开发有限公司	存货	上海沈梅路项目（原：上海周浦镇 03 单元 30-03 地块办公项目）
一年内到期的非流动负债	4,000.00	2017/4/12	2018/10/10	上海臻德房地产开发有限公司	固定资产	上海滨江国际大厦
长期借款	99,992.19	2017/4/12	2020/3/16	上海臻德房地产开发有限公司	固定资产	
长期借款	11,200.00	2018/1/26	2020/7/26	中大房地产集团上虞有限公司	存货	杭州中大君悦龙山
短期借款	1,200.00	2018/6/4	2019/6/4	中大房地产集团上虞有限公司	存货	北京、武汉、成都 3354 个车位
短期借款	720	2018/6/15	2019/6/15	中大房地产集团上虞有限公司	存货	
短期借款	300	2018/5/20	2019/5/20	中大房地产集团上虞有限公司	存货	
短期借款	790	2018/5/16	2019/5/16	中大房地产集团上虞有限公司	存货	
一年内到期的非流动负债	27,000.00	2017/7/19	2019/1/19	启东富利腾房地产开发有限公司	存货	启东海悦府（上海启东项目
一年内到期的非流动负债	135.36	2017/10/31	2018/10/31	上海征辛企业管理有限公司	固定资产	馨乐庭项目
长期借款	41,024.64	2017/10/31	2020/10/31	上海征辛企业管理有限公司	固定资产	
一年内到期的非流动负债	55.74	2017/11/2	2018/10/31	上海征辛企业管理有限公司	固定资产	
长期借款	17,584.26	2017/11/2	2020/10/31	上海征辛企业管理有限公司	固定资产	
短期借款	2,580.00	2018/2/5	2018/11/4	嘉兴臻阳房地产开发有限公司	存货	嘉兴海盐裴丽海岸项目
短期借款	1,330.00	2018/1/29	2018/10/8	嘉兴臻阳房地产开发有限公司	存货	
短期借款	6,280.00	2018/2/11	2018/11/10	嘉兴臻阳房地产开发有限公司	存货	
短期借款	9,770.00	2018/3/5	2018/12/4	嘉兴臻阳房地产开发有限公司	存货	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

短期借款	970	2018/3/9	2018/12/8	嘉兴臻阳房地产开发有限公司	存货	
短期借款	2,700.00	2017/12/12	2018/9/11	嘉兴臻阳房地产开发有限公司	存货	
短期借款	1,080.00	2017/12/6	2018/9/5	嘉兴臻阳房地产开发有限公司	存货	
短期借款	3,000.00	2017/12/28	2018/9/27	嘉兴臻阳房地产开发有限公司	存货	
短期借款	4,320.00	2018/1/29	2018/10/28	嘉兴臻阳房地产开发有限公司	存货	
短期借款	4,000.00	2018/1/3	2018/10/2	嘉兴臻阳房地产开发有限公司	存货	
短期借款	40,000.00	2018/4/18	2019/4/17	余姚臻阳房地产开发有限公司	存货	宁波余姚项目
长期借款	51,950.00	2018/3/26	2019/9/25	嘉兴臻子利房地产开发有限公司	存货	嘉兴海盐翡丽湾项目
长期借款	30,000.00	2018/2/6	2021/3/9	嘉兴欣利泽房地产开发有限公司	存货	嘉兴项目
短期借款	8,606.00	2018/3/23	2019/3/22	苏南阳光城置业（苏州）有限公司	存货	苏州阳光天地
短期借款	51,394.00	2018/3/23	2019/3/22	苏南阳光城置业（苏州）有限公司	存货	
一年内到期的非流动负债	35,530.00	2017/4/28	2019/4/27	苏州汇德融房地产开发有限公司	存货	浙江长兴项目
一年内到期的非流动负债	4,470.00	2017/5/5	2019/5/4	苏州汇德融房地产开发有限公司	存货	
一年内到期的非流动负债	14,500.00	2016/8/29	2019/6/6	苏州汇德融房地产开发有限公司	存货	苏州愉景湾
一年内到期的非流动负债	500	2016/6/22	2018/12/20	苏州汇德融房地产开发有限公司	存货	
一年内到期的非流动负债	19,500.00	2016/6/22	2019/6/6	苏州汇德融房地产开发有限公司	存货	
一年内到期的非流动负债	500	2016/8/29	2018/12/20	苏州汇德融房地产开发有限公司	存货	
长期借款	3,500.00	2017/7/4	2021/7/3	苏州惠友房地产开发有限公司	存货	苏州丽景湾PLUS
长期借款	6,000.00	2018/2/2	2022/2/1	苏州惠友房地产开发有限公司	存货	
长期借款	6,000.00	2018/3/2	2022/3/1	苏州惠友房地产开发有限公司	存货	
长期借款	17,500.00	2017/5/26	2021/5/25	苏州惠友房地产开发有限公司	存货	
长期借款	17,500.00	2017/5/27	2021/5/26	苏州惠友房地产开发有限公司	存货	
长期借款	3,500.00	2017/6/29	2021/6/28	苏州惠友房地产开发有限公司	存货	
一年内到期的非流动负债	500	2016/6/20	2018/12/20	江苏中昂置业有限公司	存货	苏州丽景湾
一年内到期的非流动负债	14,500.00	2016/6/20	2019/6/15	江苏中昂置业有限公司	存货	
一年内到期的非流动负债	1,000.00	2017/11/24	2018/12/20	苏州新万益投资有限公司	存货	苏州平江悦
长期借款	143,000.00	2017/11/24	2022/11/20	苏州新万益投资有限公司	存货	
长期借款	5,000.00	2017/8/18	2019/8/18	杭州臻博房地产开发有限公司	存货	杭州拱运宸桥项目
一年内到期的非流动负债	800	2017/8/18	2019/2/18	杭州臻博房地产开发有限公司	存货	
一年内到期的非流动负债	5,800.00	2017/8/18	2018/8/18	杭州臻博房地产开发有限公司	存货	
长期借款	29,711.66	2018/1/8	2020/11/30	杭州臻博房地产开发有限公司	存货	浙江清源项

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

长期借款	4,740.34	2018/3/23	2020/11/30	杭州臻博房地产开发有限公司	存货	目、浙江上林湖项目
长期借款	3,432.66	2018/3/23	2020/11/30	杭州臻博房地产开发有限公司	存货	
长期借款	21,515.34	2018/1/8	2020/11/30	杭州臻博房地产开发有限公司	存货	
长期借款	34,300.00	2017/7/14	2019/7/13	杭州铭昇达房地产开发有限公司	存货	杭州翡丽海岸（原杭州中大西郊半岛）
一年内到期的非流动负债	12,700.00	2017/7/14	2018/7/13	杭州铭昇达房地产开发有限公司	存货	
短期借款	5,110.00	2017/8/11	2018/8/11	杭州泓璟达房地产开发有限公司	存货	杭州中大普升项目、杭州阳光城翡丽海岸
短期借款	13,270.00	2017/8/4	2018/8/4	杭州泓璟达房地产开发有限公司	存货	
短期借款	1,630.00	2017/8/23	2018/8/23	杭州泓璟达房地产开发有限公司	存货	
短期借款	4,810.00	2017/8/18	2018/8/18	杭州泓璟达房地产开发有限公司	存货	
短期借款	7,680.00	2017/7/28	2018/7/28	杭州泓璟达房地产开发有限公司	存货	
短期借款	7,300.00	2017/7/26	2018/7/26	杭州泓璟达房地产开发有限公司	存货	
长期借款	40,000.00	2016/10/21	2019/10/18	杭州泓璟达房地产开发有限公司	存货	杭州檀悦项目
一年内到期的非流动负债	10,000.00	2016/6/28	2019/6/28	杭州泓璟达房地产开发有限公司	存货	
短期借款	18,000.00	2018/5/16	2019/5/15	杭州金臻阳房地产开发有限公司	存货	宁波横街项目
长期借款	120,000.00	2018/6/22	2020/6/8	杭州金臻阳房地产开发有限公司	存货	杭州未来科技城
长期借款	4,500.00	2017/10/31	2020/10/12	杭州拱运房地产有限公司	存货	杭州拱运宸桥项目
长期借款	500	2017/10/31	2020/4/30	杭州拱运房地产有限公司	存货	
一年内到期的非流动负债	500	2017/10/31	2019/4/30	杭州拱运房地产有限公司	存货	
一年内到期的非流动负债	500	2017/10/31	2018/10/31	杭州拱运房地产有限公司	存货	
长期借款	4,000.00	2017/10/31	2019/10/31	杭州拱运房地产有限公司	存货	
长期借款	53,000.00	2018/2/8	2021/2/7	杭州汇荣欣悦房地产开发有限公司	存货	杭州萧山新街项目
长期借款	35,000.00	2018/5/15	2021/5/15	杭州富阳碧水源房地产有限公司	存货	杭州翡丽海岸（原杭州中大西郊半岛）
长期借款	8,000.00	2018/4/28	2021/3/9	浙江清源房地产开发有限公司（二期）	存货	浙江清源项目
长期借款	11,000.00	2018/6/15	2021/3/9	浙江清源房地产开发有限公司（二期）	存货	
短期借款	20,000.00	2018/6/29	2018/12/29	浙江上林湖房地产开发有限公司（二期）	存货	浙江上林湖项目
长期借款	15,310.00	2017/10/25	2021/10/25	广州利碧辉泽房地产开发有限公司	存货、投资性房地产	广州江湾项目
长期借款	53,190.00	2017/11/17	2021/11/17	广州利碧辉泽房地产开发有限公司	存货、投资性房地产	
长期借款	40,000.00	2017/9/27	2021/9/27	广州利碧辉泽房地产开发有限公司	存货、投资性房地产	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

长期借款	36,400.00	2017/9/27	2021/9/27	广州利碧辉泽房地产开发有限公司	存货、投资性房地产	
长期借款	10,000.00	2018/4/23	2020/12/24	广东逸涛万国房地产有限公司（阳光城）	存货	广州万国八期地块
长期借款	10,000.00	2018/4/9	2020/12/24	广东逸涛万国房地产有限公司（阳光城）	存货	
长期借款	37,000.00	2018/1/30	2020/12/24	广东逸涛万国房地产有限公司（阳光城）	存货	
长期借款	14,000.00	2017/11/2	2020/9/28	广东逸涛万国房地产有限公司（阳光城）	存货	广州万国十四期 B
长期借款	11,700.00	2017/12/1	2020/9/28	广东逸涛万国房地产有限公司（阳光城）	存货	
长期借款	19,300.00	2017/11/10	2020/9/28	广东逸涛万国房地产有限公司（阳光城）	存货	
长期借款	50,000.00	2018/3/30	2020/2/13	佛山信财置业开发有限公司	存货	佛山绿岛湖项目
长期借款	40,000.00	2018/5/22	2020/2/13	佛山信财置业开发有限公司	存货	
长期借款	70,000.00	2018/2/13	2020/2/13	佛山信财置业开发有限公司	存货	
一年内到期的非流动负债	50,000.00	2016/8/2	2018/8/2	北京鑫博泰来房地产开发有限公司	存货	北京·京兆府（原北京通州台湖项目）
一年内到期的非流动负债	40,000.00	2016/1/13	2019/1/11	北京鑫博泰来房地产开发有限公司	存货	
一年内到期的非流动负债	120,000.00	2017/6/16	2019/6/16	北京福兴晟房地产开发有限公司	存货	北京顺义后沙峪项目
长期借款	198,455.00	2017/6/9	2022/6/9	北京臻德房地产开发有限公司	存货、固定资产、无形资产	北京·君山墅
长期借款	55,000.00	2018/3/30	2023/3/30	北京臻德房地产开发有限公司	存货、固定资产、无形资产	
一年内到期的非流动负债	10,445.00	2017/6/9	2018/12/9	北京臻德房地产开发有限公司	存货、固定资产、无形资产	
长期借款	110,000.00	2017/11/30	2022/11/30	北京臻德房地产开发有限公司	存货、固定资产、无形资产	
长期借款	29,500.00	2018/1/26	2020/1/26	曲水富百腾房地产开发有限公司	存货	九合大厦
长期借款	5,500.00	2018/1/12	2020/1/12	曲水富百腾房地产开发有限公司	存货	
长期借款	32,000.00	2017/5/10	2020/5/10	西安国中星城置业有限公司	存货	西安檀府项目
一年内到期的非流动负债	12,000.00	2018/4/3	2018/7/5	陕西上林苑投资开发有限公司	存货	阳光城.欣阳花园
长期借款	13,890.00	2017/9/8	2019/9/8	陕西瑞朗置业有限公司	存货	北京顺义后沙峪项目
长期借款	36,110.00	2018/2/26	2020/2/26	陕西瑞朗置业有限公司	存货	
一年内到期的非流动负债	200	2017/6/20	2018/12/20	太原长风置业有限公司	存货	环球金融中心
长期借款	39,800.00	2017/6/20	2020/6/8	太原长风置业有限公司	存货	
长期借款	34,800.00	2017/6/2	2020/6/1	太原新南城房地产开发有限公司	存货	太原翡丽湾项

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

一年内到期的非流动负债	200	2017/6/2	2018/12/31	太原新南城房地产开发有限公司	存货	目
长期借款	83,000.00	2017/9/29	2020/9/28	阳光城集团广西有限公司	存货	阳光城南宁丽景湾
长期借款	5,000.00	2018/3/1	2019/9/28	广西金川阳光城实业有限公司	存货	玉林丽景公馆
长期借款	5,000.00	2018/2/13	2019/9/28	广西金川阳光城实业有限公司	存货	
长期借款	4,050.00	2018/3/8	2019/9/28	广西金川阳光城实业有限公司	存货	
长期借款	5,270.00	2018/3/1	2019/9/28	广西金川阳光城实业有限公司	存货	
长期借款	4,870.00	2018/2/2	2019/9/28	广西金川阳光城实业有限公司	存货	
长期借款	5,000.00	2018/1/31	2019/9/28	广西金川阳光城实业有限公司	存货	
长期借款	3,960.00	2018/3/30	2019/9/28	广西金川阳光城实业有限公司	存货	
长期借款	12,000.00	2018/3/30	2021/3/30	南宁铭泽房地产开发有限公司	存货	南宁半山湾项目
短期借款	21,230.00	2018/6/29	2019/6/29	长沙中泛置业有限公司	存货	长沙中泛剩余地块
长期借款	2,910.00	2018/6/13	2019/12/12	长沙中泛置业有限公司	存货	
长期借款	6,100.00	2018/5/22	2020/5/22	长沙中泛置业有限公司	存货	
长期借款	1,200.00	2018/6/14	2020/6/14	长沙中泛置业有限公司	存货	
长期借款	32,370.00	2018/4/20	2020/4/20	长沙中泛置业有限公司	存货	
长期借款	3,000.00	2018/5/14	2020/5/14	长沙中泛置业有限公司	存货	
长期借款	5,000.00	2018/4/24	2020/4/24	长沙中泛置业有限公司	存货	
短期借款	93,000.00	2017/7/28	2018/7/28	长沙汇隆川房地产开发有限公司	存货	湘江宾馆项目
一年内到期的非流动负债	15,260.00	2017/6/30	2019/6/29	郑州市旭天盛房地产开发有限公司	存货	郑州阳光城丽景湾（原名：郑州城后马项目）
长期借款	183,000.00	2018/1/31	2021/1/30	郑州欣宇原房地产开发有限公司	存货	郑州阳光城阳光天地项目（原名：郑州经开项目）
长期借款	55,000.00	2017/10/23	2019/10/22	郑州鑫岚光房地产开发有限公司	存货	郑州阳光城丽兹公馆（原名：郑州石羊项目）
长期借款	30,000.00	2017/9/28	2019/9/28	武汉中大十里房地产开发有限公司	存货	阳光城十里新城
长期借款	50,000.00	2017/11/28	2019/11/28	武汉中大十里房地产开发有限公司	存货	
长期借款	53,975.00	2018/5/9	2021/5/9	武汉鼎新创城置业有限公司	存货	武汉央座项目（一期）、武汉央座项目（二期）
长期借款	182,404.00	2018/6/6	2021/6/6	武汉鼎新创城置业有限公司	存货	
一年内到期的非流动负债	2,000.00	2017/9/29	2018/9/20	中大房地产集团南昌有限公司	存货	南昌青山湖大境

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

长期借款	32,500.00	2017/9/29	2020/9/20	中大房地产集团南昌有限公司	存货	
长期借款	35,000.00	2018/5/25	2021/5/24	江西鼎科房地产有限公司	存货	江西湾里丽景湾全地块项目
长期借款	14,500.00	2018/6/27	2021/6/21	景德镇隆泰房地产有限公司	存货	江西景德镇景德大道全地块项目
一年内到期的非流动负债	33,900.00	2017/11/17	2018/11/17	天津宝蓟有限公司	存货	天津博御园项目
长期借款	30,000.00	2018/6/29	2019/12/28	天津宏升房地产开发有限公司	存货	天津 C2 项目
短期借款	30,450.00	2017/12/28	2018/9/2	天津宏升房地产开发有限公司	存货	
短期借款	5,550.00	2017/12/28	2018/9/2	天津宏升房地产开发有限公司	存货	
长期借款	13,200.00	2018/5/30	2019/8/29	广州辉宏房地产开发有限公司	存货	湛江丽景湾项目
短期借款	2,000.00	2018/5/22	2019/5/21	河北腾光房地产开发有限公司	存货	沧州阳光城翡丽公园
短期借款	10,000.00	2018/5/24	2019/5/23	沧州光瑞房地产开发有限公司	存货	
长期借款	20,000.00	2018/6/26	2019/12/20	重庆惠登房地产开发有限公司	存货	重庆翡丽公园
短期借款	22,000.00	2018/6/26	2019/6/20	重庆惠登房地产开发有限公司	存货	
长期借款	100,100.00	2016/12/28	2019/12/27	上海陆笛企业发展合伙企业（有限合伙）	存货	深圳联城城市更新项目
合计	**6,165,129.30**					

注：公司归属指的是作为融资合同的签约方，与金融机构签订贷款合同的公司及公司子公司。

（二）质押担保

截至 2018 年 6 月末，公司质押担保余额 5,802,886.97 万元，明细具体如下：

借款报表科目	债务存续余额（万元）	质押期限		公司归属	质押物
长期借款	61,200.00	2017/11/22	2020/11/21	阳光城集团股份有限公司	持有的成都其士房地产发展有限公司 100%股权、持有的成都圣华房地产开发有限公司 100%股权
长期借款	18,347.66	2016/12/19	2019/12/19	阳光城集团股份有限公司	持有的上海臻百利房地产开发有限公司 100%股权
长期借款	4,595.87	2016/12/19	2019/12/19	阳光城集团股份有限公司	
长期借款	8,398.73	2016/12/19	2019/12/19	阳光城集团股份有限公司	
长期借款	164.28	2016/12/19	2019/12/19	阳光城集团股份有限公司	
长期借款	9,008.80	2016/12/19	2019/12/19	阳光城集团股份有限公司	
长期借款	27,210.08	2016/12/19	2019/12/19	阳光城集团股份有限公司	
长期借款	57,274.58	2016/12/19	2019/12/19	阳光城集团股份有限公司	
短期借款	2,402.35	2016/12/15	2018/12/25	阳光城集团股份有限公司	持有的陕西臻极置业有限公司 100%股权+500 万存单
短期借款	2,239.66	2016/12/15	2018/12/25	阳光城集团股份有限公司	
短期借款	15,273.22	2016/12/15	2018/12/25	阳光城集团股份有限公司	
短期借款	4,892.71	2016/12/15	2018/12/25	阳光城集团股份有限公司	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

短期借款	1,225.57	2016/12/15	2018/12/25	阳光城集团股份有限公司	
短期借款	13,966.50	2016/12/15	2018/12/25	阳光城集团股份有限公司	
一年内到期的非流动负债	27,000.00	2018/3/21	2019/3/20	阳光城集团股份有限公司	对购房人享有的应收款收益权
长期借款	68,000.00	2018/3/21	2021/3/20	阳光城集团股份有限公司	
长期借款	40,000.00	2018/3/21	2020/3/20	阳光城集团股份有限公司	
一年内到期的非流动负债	79,000.00	2017/12/27	2018/12/20	阳光城集团股份有限公司	
长期借款	37,000.00	2017/12/27	2019/12/26	阳光城集团股份有限公司	
一年内到期的非流动负债	54,150.00	2017/2/27	2019/2/26	阳光城集团股份有限公司	持有的太原长风置业有限公司 100%股权
一年内到期的非流动负债	17,114.00	2017/3/10	2018/9/9	阳光城集团股份有限公司	持有的太原新南城房地产开发有限公司 100%股权
一年内到期的非流动负债	18,786.00	2017/3/3	2018/9/2	阳光城集团股份有限公司	
一年内到期的非流动负债	4,100.00	2017/3/17	2018/9/16	阳光城集团股份有限公司	
长期借款	300,000.00	2017/2/15	2022/2/15	阳光城集团股份有限公司	持有的四川思源科技开发有限公司 85%股权、持有的成都浙中大地产有限公司 98.11%股权、持有的杭州富阳碧水源房地产有限公司 93.5%股权、持有的杭州富阳碧水源酒店管理有限公司 100%股权、持有的浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司 100%股权、持有的南昌中大房地产有限公司 90%股权、持有的宁波国际汽车城开发有限公司 100%股权、持有的武汉市巡司河物业发展有限公司 85%股权、持有的中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司 60%股权、持有的浙江中大正能量房地产开发有限公司 98.2%股权、持有的中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司 30%股权、持有的杭州中大圣马置业有限公司 50%股权
长期借款	7,600.00	2017/6/30	2022/2/15	阳光城集团股份有限公司	
长期借款	90,500.00	2017/3/10	2022/2/15	阳光城集团股份有限公司	
长期借款	100,000.00	2017/6/19	2022/2/15	阳光城集团股份有限公司	
长期借款	70,500.00	2017/3/10	2022/2/15	阳光城集团股份有限公司	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

长期借款	77,833.68	2018/1/26	2036/1/26	阳光城集团股份有限公司	西安国中星城置业有限公司应收款收益权
短期借款	2,540.00	2018/3/30	2019/3/29	阳光城集团股份有限公司	持有的苏州惠友房地产开发有限公司 100%股权及其派生权益
短期借款	17,222.00	2017/12/6	2018/12/5	阳光城集团股份有限公司	
短期借款	10,724.00	2018/3/2	2019/3/1	阳光城集团股份有限公司	
短期借款	2,145.00	2018/2/14	2019/2/13	阳光城集团股份有限公司	
短期借款	1,000.00	2018/3/14	2019/3/13	阳光城集团股份有限公司	
短期借款	6,369.00	2018/2/14	2019/2/13	阳光城集团股份有限公司	
短期借款	29,830.00	2018/4/2	2019/4/2	福建阳光房地产开发有限公司	持有的福州腾耀房地产开发有限公司 100%股权
短期借款	6,620.00	2018/4/10	2019/4/10	福建阳光房地产开发有限公司	
短期借款	1,000.00	2018/1/29	2019/1/29	福建阳光房地产开发有限公司	
短期借款	5,000.00	2018/5/16	2019/5/16	福建阳光房地产开发有限公司	
短期借款	6,050.00	2018/5/10	2019/5/10	福建阳光房地产开发有限公司	
短期借款	15,000.00	2017/9/15	2018/9/15	福建阳光房地产开发有限公司	
短期借款	10,100.00	2017/8/29	2018/8/29	福建阳光房地产开发有限公司	
短期借款	2,250.00	2017/11/21	2018/11/21	福建阳光房地产开发有限公司	
短期借款	11,950.00	2017/10/26	2018/10/26	福建阳光房地产开发有限公司	
短期借款	8,190.00	2017/9/21	2018/9/21	福建阳光房地产开发有限公司	
短期借款	20,000.00	2017/12/5	2018/12/5	福建阳光房地产开发有限公司	
长期借款	20,000.00	2017/9/1	2020/5/2	福建阳光房地产开发有限公司	持有的福建建树房地产开发有限公司 100%股权
长期借款	91,430.00	2016/9/30	2019/9/30	福建阳光房地产开发有限公司	持有的长沙中泛置业有限公司 85%股权
长期借款	110,000.00	2017/7/19	2019/7/18	福建阳光房地产开发有限公司	持有的杭州汇荣欣悦房地产开发有限公司 100%股权
一年内到期的非流动负债	50,000.00	2016/5/25	2019/5/5	福州海坤房地产开发有限公司	持有的福州海坤房地产开发有限公司 100%股权
一年内到期的非流动负债	30,000.00	2016/5/25	2018/11/9	福州海坤房地产开发有限公司	
短期借款	1,500.00	2017/12/29	2018/12/29	福州利腾晖房地产开发有限公司	持有的福州利腾晖房地产开发有限公司 100%股权
短期借款	2,719.00	2017/12/14	2018/12/14	福州利腾晖房地产开发有限公司	
短期借款	477	2018/2/2	2019/2/1	福州利腾晖房地产开发有限公司	
短期借款	3,574.00	2018/1/19	2019/1/18	福州利腾晖房地产开发有限公司	
短期借款	4,254.00	2017/11/28	2018/11/28	福州利腾晖房地产开发有限公司	
短期借款	6,096.00	2017/10/20	2018/10/20	福州利腾晖房地产开发有限公司	
短期借款	3,420.00	2017/11/10	2018/11/10	福州利腾晖房地产开发有限公司	
短期借款	17,960.00	2017/11/1	2018/11/1	福州利腾晖房地产开发有限公司	
一年内到期的非流动负债	10,000.00	2017/8/2	2018/8/1	福州百兴阳房地产开发有限公司	持有的莆田臻达阳光城房地产开发有限公司 100%股权
长期借款	20,000.00	2017/11/8	2019/8/1	福州百兴阳房地产开发有限公司	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

长期借款	29,990.00	2017/8/2	2019/8/1	福州百兴阳房地产开发有限公司	
短期借款	26,000.00	2018/5/25	2018/11/24	莆田臻达阳光城房地产开发有限公司	持有的福州盛世达房地产开发有限公司 100%股权
短期借款	20,000.00	2018/5/31	2019/5/30	莆田臻达阳光城房地产开发有限公司	
短期借款	20,000.00	2018/5/25	2019/5/24	莆田臻达阳光城房地产开发有限公司	
长期借款	19,000.00	2018/6/1	2019/11/25	温州市欣科隆房地产开发有限公司	持有的温州市欣科隆房地产开发有限公司 100%股权
短期借款	6,000.00	2017/11/9	2018/11/9	阳光城（厦门）置业有限公司	持有的福建晨曦房地产开发有限公司 51%股权
长期借款	17,800.00	2017/12/7	2020/12/7	阳光城（厦门）置业有限公司	持有的泉州台商投资区鑫泉房地产开发有限公司 50%股权
长期借款	30,000.00	2017/4/10	2020/4/9	阳光城（厦门）置业有限公司	持有的漳州市富山房地产开发有限公司 50%股权
短期借款	13,000.00	2017/8/23	2018/8/23	阳光城（厦门）置业有限公司	持有的福建省万荣建设实业有限公司 80%股权
长期借款	58,200.00	2018/4/20	2021/4/20	福建华鑫通国际旅游业有限公司	持有的厦门市晟集翔房地产开发有限公司 100%股权
长期借款	97,000.00	2018/2/13	2021/2/13	福建华鑫通国际旅游业有限公司	
长期借款	10,000.00	2017/4/10	2020/4/10	漳州市富山房地产开发有限公司	持有的漳州市富山房地产开发有限公司 100%股权
长期借款	30,000.00	2017/3/30	2020/3/30	漳州市富山房地产开发有限公司	
长期借款	50,000.00	2017/9/5	2022/7/18	上海欣昊泽房地产开发有限公司	持有的上海信业房地产开发有限公司 99%股权、持有的上海欣昊泽房地产开发有限公司 100%股权
长期借款	50,000.00	2017/9/12	2022/7/18	上海欣昊泽房地产开发有限公司	
长期借款	100,000.00	2017/7/31	2022/7/18	上海欣昊泽房地产开发有限公司	
长期借款	80,000.00	2017/8/18	2022/7/18	上海欣昊泽房地产开发有限公司	
长期借款	10,000.00	2017/8/3	2019/8/2	上海富利腾房地产开发有限公司	持有的上海隽隆房地产有限公司 100%股权
长期借款	20,000.00	2017/8/1	2019/7/31	上海富利腾房地产开发有限公司	
长期借款	4,000.00	2017/9/1	2019/8/31	上海富利腾房地产开发有限公司	
长期借款	350	2017/10/18	2019/10/17	上海富利腾房地产开发有限公司	
长期借款	2,650.00	2017/10/13	2019/10/12	上海富利腾房地产开发有限公司	
长期借款	10,000.00	2017/7/28	2019/7/27	上海富利腾房地产开发有限公司	
一年内到期的非流动负债	46,861.26	2016/10/28	2018/10/28	上海富利腾房地产开发有限公司	上海富利腾房地产开发有限公司在渤海银行广州分行保证金专户中交纳的保证金及保证金利息
一年内到期的非流动负债	22,262.91	2016/10/28	2018/10/28	上海富利腾房地产开发有限公司	
长期借款	9,609.39	2016/10/28	2019/10/28	上海富利腾房地产开发有限公司	
长期借款	61,092.88	2016/10/28	2019/10/28	上海富利腾房地产开发有限公司	
长期借款	8,958.64	2016/10/28	2019/10/28	上海富利腾房地产开发有限公司	
长期借款	4,902.26	2016/10/28	2019/10/28	上海富利腾房地产开发有限公司	
长期借款	19,570.84	2016/10/28	2019/10/28	上海富利腾房地产开发有限公司	
长期借款	29,024.09	2016/10/28	2019/10/28	上海富利腾房地产开发有限公司	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

一年内到期的非流动负债	6,871.72	2016/10/28	2018/10/28	上海富利腾房地产开发有限公司	
一年内到期的非流动负债	7,370.88	2016/10/28	2018/10/28	上海富利腾房地产开发有限公司	
一年内到期的非流动负债	15,011.80	2016/10/28	2018/10/28	上海富利腾房地产开发有限公司	
一年内到期的非流动负债	20,589.06	2016/10/28	2018/10/28	上海富利腾房地产开发有限公司	
一年内到期的非流动负债	3,760.28	2016/10/28	2018/10/28	上海富利腾房地产开发有限公司	
长期借款	26,841.90	2016/10/28	2019/10/28	上海富利腾房地产开发有限公司	
短期借款	2,600.00	2017/9/15	2018/9/15	上海富利腾房地产开发有限公司	持有的广州市南沙经济开发区太古房地产开发有限公司 90%股权
短期借款	2,590.00	2018/5/15	2019/5/14	上海富利腾房地产开发有限公司	
短期借款	6,470.00	2018/3/20	2019/3/15	上海富利腾房地产开发有限公司	
短期借款	1,000.00	2018/1/4	2019/1/5	上海富利腾房地产开发有限公司	
短期借款	2,040.00	2017/10/31	2018/10/31	上海富利腾房地产开发有限公司	
短期借款	10,100.00	2017/9/28	2018/9/28	上海富利腾房地产开发有限公司	
短期借款	4,200.00	2017/11/17	2018/11/17	上海富利腾房地产开发有限公司	
短期借款	1,000.00	2017/11/3	2018/11/3	上海富利腾房地产开发有限公司	
一年内到期的非流动负债	48,000.00	2016/4/18	2018/12/28	上海臻百利房地产开发有限公司	持有的上海臻百利房地产开发有限公司 83.33%股权
一年内到期的非流动负债	22,000.00	2016/1/25	2018/12/28	上海臻百利房地产开发有限公司	
一年内到期的非流动负债	10,000.00	2015/12/29	2018/12/28	上海臻百利房地产开发有限公司	
长期借款	13,610.00	2017/11/22	2019/11/20	上海爵瑟房地产开发有限公司	持有的杭州泓璟达房地产开发有限公司 100%股权以及该股权在质押登记有限期内的公积金转增股权、拆分股权、股息、红利以及派生的其他权益
长期借款	25,000.00	2018/2/12	2020/2/12	上海金致房地产开发有限公司	持有的上海金致房地产开发有限公司 50%股权
一年内到期的非流动负债	4,000.00	2017/4/12	2018/10/10	上海臻德房地产开发有限公司	持有的上海润渝置业有限公司 100%股权

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

长期借款	99,992.19	2017/4/12	2020/3/16	上海臻德房地产开发有限公司	
短期借款	1,200.00	2018/6/4	2019/6/4	中大房地产集团上虞有限公司	持有的成都盛德辉置业有限公司 80%股权、持有的武汉臻德房地产开发有限公司 80%股权、持有的云南旭驰房地产开发有限公司的 80%股权
短期借款	720	2018/6/15	2019/6/15	中大房地产集团上虞有限公司	
短期借款	300	2018/5/20	2019/5/20	中大房地产集团上虞有限公司	
短期借款	790	2018/5/16	2019/5/16	中大房地产集团上虞有限公司	
长期借款	35,000.00	2017/12/15	2019/10/31	上海兴申房地产经营有限公司	持有的上海信业房地产开发有限公司 99%股权
一年内到期的非流动负债	12,500.00	2017/12/16	2018/12/16	上海兴申房地产经营有限公司	
一年内到期的非流动负债	27,000.00	2017/7/19	2019/1/19	启东富利腾房地产开发有限公司	持有的启东富利腾房地产开发有限公司 100%股权
一年内到期的非流动负债	135.36	2017/10/31	2018/10/31	上海征辛企业管理有限公司	持有的盈标置业（上海）有限公司 100%股权
长期借款	41,024.64	2017/10/31	2020/10/31	上海征辛企业管理有限公司	
一年内到期的非流动负债	55.74	2017/11/2	2018/10/31	上海征辛企业管理有限公司	持有的盈标置业（上海）有限公司 100%股权、持有的馨乐庭（西安）物业有限公司 100%股权
长期借款	17,584.26	2017/11/2	2020/10/31	上海征辛企业管理有限公司	
短期借款	2,580.00	2018/2/5	2018/11/4	嘉兴臻阳房地产开发有限公司	持有的嘉兴臻阳房地产开发有限公司 80%股权
短期借款	1,330.00	2018/1/29	2018/10/8	嘉兴臻阳房地产开发有限公司	
短期借款	6,280.00	2018/2/11	2018/11/10	嘉兴臻阳房地产开发有限公司	
短期借款	9,770.00	2018/3/5	2018/12/4	嘉兴臻阳房地产开发有限公司	
短期借款	970	2018/3/9	2018/12/8	嘉兴臻阳房地产开发有限公司	
短期借款	2,700.00	2017/12/12	2018/9/11	嘉兴臻阳房地产开发有限公司	
短期借款	1,080.00	2017/12/6	2018/9/5	嘉兴臻阳房地产开发有限公司	
短期借款	3,000.00	2017/12/28	2018/9/27	嘉兴臻阳房地产开发有限公司	
短期借款	4,320.00	2018/1/29	2018/10/28	嘉兴臻阳房地产开发有限公司	
短期借款	4,000.00	2018/1/3	2018/10/2	嘉兴臻阳房地产开发有限公司	
短期借款	40,000.00	2018/4/18	2019/4/17	余姚臻阳房地产开发有限公司	持有的余姚臻阳房地产开发有限公司 100%股权
长期借款	51,950.00	2018/3/26	2019/9/25	嘉兴臻子利房地产开发有限公司	持有的嘉兴臻子利房地产开发有限公司 100%股权
短期借款	8,606.00	2018/3/23	2019/3/22	苏南阳光城置业（苏州）有限公司	持有的苏南阳光城置业（苏州）有限公司 100%股权
短期借款	51,394.00	2018/3/23	2019/3/22	苏南阳光城置业（苏州）有限公司	
一年内到期的非流动负债	35,530.00	2017/4/28	2019/4/27	苏州汇德融房地产开发有限公司	
一年内到期的非流动负债	4,470.00	2017/5/5	2019/5/4	苏州汇德融房地产开发有限公司	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

一年内到期的非流动负债	1,000.00	2017/11/24	2018/12/20	苏州新万益投资有限公司	持有的苏州新万益投资有限公司 100%股权
长期借款	143,000.00	2017/11/24	2022/11/20	苏州新万益投资有限公司	
长期借款	5,000.00	2017/8/18	2019/8/18	杭州臻博房地产开发有限公司	持有的杭州拱运房地产开发有限公司 100%股权
一年内到期的非流动负债	800	2017/8/18	2019/2/18	杭州臻博房地产开发有限公司	
一年内到期的非流动负债	5,800.00	2017/8/18	2018/8/18	杭州臻博房地产开发有限公司	
长期借款	29,711.66	2018/1/8	2020/11/30	杭州臻博房地产开发有限公司	持有的浙江清源房地产开发有限公司 70%股权、持有的浙江上林湖房地产开发有限公司 70%股权、持有杭州臻博房地产开发有限公司 100%股权
长期借款	4,740.34	2018/3/23	2020/11/30	杭州臻博房地产开发有限公司	
长期借款	3,432.66	2018/3/23	2020/11/30	杭州臻博房地产开发有限公司	
长期借款	21,515.34	2018/1/8	2020/11/30	杭州臻博房地产开发有限公司	
一年内到期的非流动负债	35,000.00	2017/4/1	2019/3/31	杭州富泽隆房地产开发有限公司	持有的杭州富泽隆房地产开发有限公司 100%股权
一年内到期的非流动负债	130,000.00	2016/9/27	2018/9/27	杭州金臻阳房地产开发有限公司	持有的杭州金臻阳房地产开发有限公司 100%股权
短期借款	29,300.00	2018/6/28	2018/12/28	杭州金臻阳房地产开发有限公司	3 亿存单
长期借款	35,000.00	2018/5/15	2021/5/15	杭州富阳碧水源房地产有限公司	持有的杭州臻益腾房地产开发有限公司 100 股权
长期借款	34,000.00	2017/10/9	2019/10/9	深圳铭俊博房地产开发有限公司	持有的东莞滕顺房地产开发有限公司 50%股权
一年内到期的非流动负债	45,000.00	2017/4/20	2019/4/19	东莞富盛隆房地产开发有限公司	持有的东莞富盛隆房地产开发有限公司 100%股权
一年内到期的非流动负债	45,000.00	2016/8/30	2018/8/30	东莞富盛隆房地产开发有限公司	
长期借款	69,973.20	2017/12/29	2019/12/29	东莞东协纸品有限公司	持有的深圳市尚誉设计服务有限公司 100%股权
长期借款	44,861.00	2017/12/14	2020/12/10	佛山阳光智城置业发展有限公司	持有的佛山阳光智城置业发展有限公司 100%股权、持有的广东顺德力合智德科技园投资有限公司 51%股权
一年内到期的非流动负债	19,000.00	2016/10/24	2018/10/24	北京泓博泰成房地产开发有限公司	持有的北京福兴晟房地产开发有限公司 100%股权
一年内到期的非流动负	1,250.00	2016/7/20	2018/7/20	北京鑫博泰来房地产开发有限公司	持有的陕西上林苑投资开发有限公司 100%股权，北京泓博泰

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

债					成房地产开发有限公司应收款收益权
一年内到期的非流动负债	11,960.00	2016/7/8	2018/7/8	北京鑫博泰来房地产开发有限公司	持有的陕西上林苑投资开发有限公司 100%股权，北京泓博泰成房地产开发有限公司应收款收益权
一年内到期的非流动负债	20,000.00	2017/4/14	2019/4/14	北京富利源房地产开发有限公司	持有的北京富利源房地产开发有限公司 100%股权
长期借款	30,000.00	2017/4/14	2020/4/14	北京富利源房地产开发有限公司	
长期借款	198,455.00	2017/6/9	2022/6/9	北京臻德房地产开发有限公司	持有的北京臻德房地产开发有限公司 100%股权
长期借款	55,000.00	2018/3/30	2023/3/30	北京臻德房地产开发有限公司	
一年内到期的非流动负债	10,445.00	2017/6/9	2018/12/9	北京臻德房地产开发有限公司	
长期借款	110,000.00	2017/11/30	2022/11/30	北京臻德房地产开发有限公司	
长期借款	29,500.00	2018/1/26	2020/1/26	曲水富百腾房地产开发有限公司	持有的北京九合创业房地产开发有限公司 100%股权
长期借款	5,500.00	2018/1/12	2020/1/12	曲水富百腾房地产开发有限公司	
短期借款	144,000.00	2017/11/23	2018/11/23	北京慧诚房地产开发有限公司	持有的北京利璟汇达房地产开发有限公司 100%股权
长期借款	32,000.00	2017/5/10	2020/5/10	西安国中星城置业有限公司	持有的陕西瑞朗置业有限公司 100%股权
一年内到期的非流动负债	50,000.00	2017/8/4	2018/8/4	西安绿德置业有限公司	持有的西安绿德置业有限公司 100%股权
长期借款	5,150.00	2018/6/15	2019/9/28	广西金川阳光城实业有限公司	持有的柳州市桂鼎房地产开发有限公司 100%股权
长期借款	3,150.00	2018/6/8	2019/9/28	广西金川阳光城实业有限公司	
长期借款	3,000.00	2018/6/25	2019/9/28	广西金川阳光城实业有限公司	
长期借款	4,230.00	2018/6/22	2019/9/28	广西金川阳光城实业有限公司	
长期借款	2,840.00	2018/5/17	2019/9/28	广西金川阳光城实业有限公司	
长期借款	3,690.00	2018/5/9	2019/9/28	广西金川阳光城实业有限公司	
长期借款	1,660.00	2018/5/8	2019/9/28	广西金川阳光城实业有限公司	
长期借款	94,700.00	2017/9/29	2019/9/28	广西金川阳光城实业有限公司	
短期借款	21,230.00	2018/6/29	2019/6/29	长沙中泛置业有限公司	持有的长沙中泛置业有限公司 50%股权
长期借款	2,910.00	2018/6/13	2019/12/12	长沙中泛置业有限公司	
长期借款	6,100.00	2018/5/22	2020/5/22	长沙中泛置业有限公司	
长期借款	1,200.00	2018/6/14	2020/6/14	长沙中泛置业有限公司	
长期借款	32,370.00	2018/4/20	2020/4/20	长沙中泛置业有限公司	
长期借款	3,000.00	2018/5/14	2020/5/14	长沙中泛置业有限公司	
长期借款	5,000.00	2018/4/24	2020/4/24	长沙中泛置业有限公司	
短期借款	93,000.00	2017/7/28	2018/7/28	长沙汇隆川房地产开发有限公司	持有的长沙汇隆川房地产开发有限公司 100%股权、湖南湘江宾腾房地产开发有限公司 90%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

					股权
长期借款	183,000.00	2018/1/31	2021/1/30	郑州欣宇原房地产开发有限公司	持有的郑州欣宇原房地产开发有限公司 100%股权
长期借款	5,000.00	2017/9/30	2019/9/29	郑州鑫岚光房地产开发有限公司	持有的郑州鑫岚光房地产开发有限公司 60%股权
长期借款	10,000.00	2018/1/9	2020/1/8	郑州鑫岚光房地产开发有限公司	
长期借款	13,500.00	2017/12/5	2019/12/4	郑州鑫岚光房地产开发有限公司	
长期借款	20,000.00	2017/7/13	2019/7/12	郑州鑫岚光房地产开发有限公司	
一年内到期的非流动负债	30,000.00	2017/6/30	2019/6/29	郑州鑫岚光房地产开发有限公司	
长期借款	10,000.00	2017/8/30	2019/8/29	郑州鑫岚光房地产开发有限公司	
长期借款	25,000.00	2017/7/27	2019/7/26	郑州鑫岚光房地产开发有限公司	
长期借款	53,975.00	2018/5/9	2021/5/9	武汉鼎新创城置业有限公司	持有的武汉鼎新创城置业有限公司 100%股权
长期借款	182,404.00	2018/6/6	2021/6/6	武汉鼎新创城置业有限公司	
长期借款	35,000.00	2018/5/25	2021/5/24	江西鼎科房地产有限公司	持有的江西鼎科房地产开发有限公司 100%股权
一年内到期的非流动负债	33,900.00	2017/11/17	2018/11/17	天津宝蓟有限公司	持有的天津天兴投资发展有限公司 100%股权、持有的天津南郡蓝山投资有限公司 100%股权
短期借款	30,450.00	2017/12/28	2018/9/2	天津宏升房地产开发有限公司	持有的天津宏升房地产开发有限公司 80%的股权
短期借款	5,550.00	2017/12/28	2018/9/2	天津宏升房地产开发有限公司	
长期借款	5,100.00	2018/2/28	2020/2/27	广州鹏辉房地产开发有限公司	持有的恩平市康盛房地产开发有限公司 51%股权
长期借款	14,420.00	2018/2/12	2020/2/11	广州鹏辉房地产开发有限公司	
长期借款	13,200.00	2018/5/30	2019/8/29	广州辉宏房地产开发有限公司	持有的湛江市赤坎区阳光城房地产开发有限公司 100%股权及其派生的权益
长期借款	100,100.00	2016/12/28	2019/12/27	上海陆笛企业发展合伙企业（有限合伙）	持有的深圳市大爱城房地产开发有限公司 90%股权
合计	**5,802,886.97**				

（三）保证担保

截至 2018 年 6 月末，公司保证担保余额合计 9,075,445.94 万元，明细具体如下：

债务存续余额（万元）	担保方	被担保方	借款日	到期日
18,347.66	福建阳光房地产开发有限公司、上海臻百利房地产开发有限公司	阳光城集团股份有限公司	2016/12/19	2019/12/19
4,595.87	福建阳光房地产开发有限公司、上海臻百利房地产开发有限公司	阳光城集团股份有限公司	2016/12/19	2019/12/19

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

债务存续余额（万元）	担保方	被担保方	借款日	到期日
8,398.73	福建阳光房地产开发有限公司、上海臻百利房地产开发有限公司	阳光城集团股份有限公司	2016/12/19	2019/12/19
164.28	福建阳光房地产开发有限公司、上海臻百利房地产开发有限公司	阳光城集团股份有限公司	2016/12/19	2019/12/19
9,008.80	福建阳光房地产开发有限公司、上海臻百利房地产开发有限公司	阳光城集团股份有限公司	2016/12/19	2019/12/19
27,210.08	福建阳光房地产开发有限公司、上海臻百利房地产开发有限公司	阳光城集团股份有限公司	2016/12/19	2019/12/19
57,274.58	福建阳光房地产开发有限公司、上海臻百利房地产开发有限公司	阳光城集团股份有限公司	2016/12/19	2019/12/19
27,000.00	本公司	阳光城集团股份有限公司	2018/03/21	2019/03/20
68,000.00	本公司	阳光城集团股份有限公司	2018/03/21	2021/03/20
40,000.00	本公司	阳光城集团股份有限公司	2018/03/21	2020/03/20
5,500.00	本公司	阳光城集团股份有限公司	2018/02/13	2021/01/28
3,200.00	本公司	阳光城集团股份有限公司	2018/02/13	2020/10/28
4,100.00	本公司	阳光城集团股份有限公司	2018/02/13	2021/07/28
3,100.00	本公司	阳光城集团股份有限公司	2018/02/13	2021/04/28
3,800.00	本公司	阳光城集团股份有限公司	2018/02/13	2020/07/28
3,000.00	本公司	阳光城集团股份有限公司	2018/02/13	2019/10/28
3,600.00	本公司	阳光城集团股份有限公司	2018/02/13	2019/07/28
2,800.00	本公司	阳光城集团股份有限公司	2018/02/13	2020/04/28
5,200.00	本公司	阳光城集团股份有限公司	2018/02/13	2020/01/28
5,700.00	本公司	阳光城集团股份有限公司	2018/02/13	2022/01/28
3,500.00	本公司	阳光城集团股份有限公司	2018/02/13	2021/10/28
2,600.00	本公司	阳光城集团股份有限公司	2018/02/13	2018/10/28
3,200.00	本公司	阳光城集团股份有限公司	2018/02/13	2018/07/28
2,600.00	本公司	阳光城集团股份有限公司	2018/02/13	2019/04/28
4,700.00	本公司	阳光城集团股份有限公司	2018/02/13	2019/01/28
0.84	本公司	阳光城集团股份有限公司	2018/02/13	2018/07/28
79,000.00	本公司	阳光城集团股份有限公司	2017/12/27	2018/12/20
37,000.00	本公司	阳光城集团股份有限公司	2017/12/27	2019/12/26
17,114.00	太原新南城房地产开发有限公司	阳光城集团股份有限公司	2017/03/10	2018/09/09
18,786.00	太原新南城房地产开发有限公司	阳光城集团股份有限公司	2017/03/03	2018/09/02
4,100.00	太原新南城房地产开发有限公司	阳光城集团股份有限公司	2017/03/17	2018/09/16
1,800.00	阳光城集团广西有限公司、广西金川阳光城实业有限公司	阳光城集团股份有限公司	2018/06/25	2018/12/20
3,400.00	阳光城集团广西有限公司、广西金川阳光城实业有限公司	阳光城集团股份有限公司	2018/06/22	2019/02/20
14,800.00	阳光城集团广西有限公司、广西金川阳光城实业有限公司	阳光城集团股份有限公司	2018/06/22	2019/05/20
300,000.00		阳光城集团股份有限公司	2017/02/15	2022/02/15

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

债务存续余额（万元）	担保方	被担保方	借款日	到期日
7,600.00	杭州富阳碧水源房地产有限公司、中大房地产集团南昌有限公司、浙江中大正能量房地产有限公司、成都浙中大房地产有限公司、杭州富阳碧水源酒店管理有限公司、浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司、中大房地产集团上虞有限公司、武汉中大十里房地产开发有限公司	阳光城集团股份有限公司	2017/06/30	2022/02/15
90,500.00		阳光城集团股份有限公司	2017/03/10	2022/02/15
100,000.00		阳光城集团股份有限公司	2017/06/19	2022/02/15
70,500.00		阳光城集团股份有限公司	2017/03/10	2022/02/15
2,540.00	长沙中泛置业有限公司	阳光城集团股份有限公司	2018/03/30	2019/03/29
17,222.00	长沙中泛置业有限公司	阳光城集团股份有限公司	2017/12/06	2018/12/05
10,724.00	长沙中泛置业有限公司	阳光城集团股份有限公司	2018/03/02	2019/03/01
2,145.00	长沙中泛置业有限公司	阳光城集团股份有限公司	2018/02/14	2019/02/13
1,000.00	长沙中泛置业有限公司	阳光城集团股份有限公司	2018/03/14	2019/03/13
6,369.00	长沙中泛置业有限公司	阳光城集团股份有限公司	2018/02/14	2019/02/13
29,830.00	本公司	福建阳光房地产开发有限公司	2018/04/02	2019/04/02
6,620.00	本公司	福建阳光房地产开发有限公司	2018/04/10	2019/04/10
1,000.00	本公司	福建阳光房地产开发有限公司	2018/01/29	2019/01/29
5,000.00	本公司	福建阳光房地产开发有限公司	2018/05/16	2019/05/16
6,050.00	本公司	福建阳光房地产开发有限公司	2018/05/10	2019/05/10
15,000.00	本公司	福建阳光房地产开发有限公司	2017/09/15	2018/09/15
10,100.00	本公司	福建阳光房地产开发有限公司	2017/08/29	2018/08/29
2,250.00	本公司	福建阳光房地产开发有限公司	2017/11/21	2018/11/21
11,950.00	本公司	福建阳光房地产开发有限公司	2017/10/26	2018/10/26
8,190.00	本公司	福建阳光房地产开发有限公司	2017/09/21	2018/09/21
20,000.00	本公司	福建阳光房地产开发有限公司	2017/12/05	2018/12/05
20,000.00	本公司	福建阳光房地产开发有限公司	2017/09/01	2020/05/02
91,430.00	本公司	福建阳光房地产开发有限公司	2016/09/30	2019/09/30

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

债务存续余额（万元）	担保方	被担保方	借款日	到期日
1,600.00	本公司	福建阳光房地产开发有限公司	2017/05/27	2019/03/20
10,200.00	本公司	福建阳光房地产开发有限公司	2017/05/27	2027/05/27
6,600.00	本公司	福建阳光房地产开发有限公司	2017/07/14	2027/05/27
110,000.00	本公司	福建阳光房地产开发有限公司	2017/07/19	2019/07/18
49,990.00	本公司	福建宏辉房地产开发有限公司	2017/03/01	2020/02/29
2,532.98	本公司	福建臻阳房地产开发有限公司	2017/06/07	2018/12/06
2,602.63	本公司	福建臻阳房地产开发有限公司	2017/06/07	2019/06/06
20,000.00	本公司	福州海坤房地产开发有限公司	2018/05/08	2019/10/19
15,000.00	本公司	福州海坤房地产开发有限公司	2018/01/30	2019/10/19
5,000.00	本公司	福州海坤房地产开发有限公司	2017/10/20	2019/10/19
22,500.00	本公司	福州海坤房地产开发有限公司	2017/06/09	2019/10/19
50,000.00	本公司	福州海坤房地产开发有限公司	2016/05/25	2019/05/05
30,000.00	本公司	福州海坤房地产开发有限公司	2016/05/25	2018/11/09
10,000.00	本公司	福州海坤房地产开发有限公司	2018/02/09	2018/11/09
10,000.00	本公司	福州海坤房地产开发有限公司	2018/02/09	2019/02/08
1,200.00	本公司	福州利腾晖房地产开发有限公司	2017/07/07	2018/07/07
1,150.00	本公司	福州利腾晖房地产开发有限公司	2017/08/04	2018/08/04
1,800.00	本公司	福州利腾晖房地产开发有限公司	2017/08/25	2018/08/25
870.00	本公司	福州利腾晖房地产开发有限公司	2017/09/15	2018/09/15
2,870.00	本公司	福州利腾晖房地产开发有限公司	2017/07/21	2018/07/21

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

债务存续余额（万元）	担保方	被担保方	借款日	到期日
1,500.00	本公司	福州利腾晖房地产开发有限公司	2017/12/29	2018/12/29
2,719.00	本公司	福州利腾晖房地产开发有限公司	2017/12/14	2018/12/14
477.00	本公司	福州利腾晖房地产开发有限公司	2018/02/02	2019/02/01
3,574.00	本公司	福州利腾晖房地产开发有限公司	2018/01/19	2019/01/18
4,254.00	本公司	福州利腾晖房地产开发有限公司	2017/11/28	2018/11/28
6,096.00	本公司	福州利腾晖房地产开发有限公司	2017/10/20	2018/10/20
3,420.00	本公司	福州利腾晖房地产开发有限公司	2017/11/10	2018/11/10
17,960.00	本公司	福州利腾晖房地产开发有限公司	2017/11/01	2018/11/01
24,750.00	本公司	福州利腾晖房地产开发有限公司	2017/02/23	2020/02/22
30,000.00	本公司	福州百兴阳房地产开发有限公司	2017/06/27	2020/06/27
10,000.00	本公司	福州百兴阳房地产开发有限公司	2017/08/02	2018/08/01
20,000.00	本公司	福州百兴阳房地产开发有限公司	2017/11/08	2019/08/01
29,990.00	本公司	福州百兴阳房地产开发有限公司	2017/08/02	2019/08/01
26,000.00	本公司	莆田臻达阳光城房地产开发有限公司	2018/05/25	2018/11/24
20,000.00	本公司	莆田臻达阳光城房地产开发有限公司	2018/05/31	2019/05/30
20,000.00	本公司	莆田臻达阳光城房地产开发有限公司	2018/05/25	2019/05/24
19,000.00	本公司、福州利腾晖房地产开发有限公司	温州市欣科隆房地产开发有限公司	2018/06/01	2019/11/25
6,000.00	本公司	阳光城（厦门）置业有限公司	2017/11/09	2018/11/09
17,800.00	本公司	阳光城（厦门）置业有限公司	2017/12/07	2020/12/07
30,000.00	本公司	阳光城（厦门）置业有限公司	2017/04/10	2020/04/09
13,000.00	本公司	阳光城（厦门）置业有限公司	2017/08/23	2018/08/23
58,200.00	本公司	福建华鑫通国际旅游业有限公司	2018/04/20	2021/04/20

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

债务存续余额（万元）	担保方	被担保方	借款日	到期日
97,000.00	本公司	福建华鑫通国际旅游业有限公司	2018/02/13	2021/02/13
39,130.00	本公司、华鑫通国际招商集团有限公司	福建华鑫通国际旅游业有限公司	2017/12/20	2019/12/20
37,470.00	本公司、华鑫通国际招商集团有限公司	福建华鑫通国际旅游业有限公司	2017/12/20	2019/12/20
5,000.00	华鑫通国际招商集团股份有限公司、本公司	福建华鑫通国际旅游业有限公司	2016/06/25	2018/11/01
10,000.00	华鑫通国际招商集团股份有限公司、本公司	福建华鑫通国际旅游业有限公司	2016/12/16	2021/06/30
4,000.00	华鑫通国际招商集团股份有限公司、本公司	福建华鑫通国际旅游业有限公司	2016/06/25	2021/06/30
24,930.00	华鑫通国际招商集团股份有限公司、本公司	福建华鑫通国际旅游业有限公司	2017/05/02	2021/06/30
10,000.00	华鑫通国际招商集团股份有限公司、本公司	福建华鑫通国际旅游业有限公司	2017/01/18	2021/06/30
10,000.00	本公司、泉州市富山房地产开发有限公司、厦门永润楷实业有限公司、厦门福三商贸有限公司及陈建德	漳州市富山房地产开发有限公司	2017/04/10	2020/04/10
30,000.00	本公司、泉州市富山房地产开发有限公司、厦门永润楷实业有限公司、厦门福三商贸有限公司及陈建德	漳州市富山房地产开发有限公司	2017/03/30	2020/03/30
50,000.00	本公司、上海兴申房地产经营有限公司、佛山信财置业开发有限公司	上海欣昊泽房地产开发有限公司	2017/09/05	2022/07/18
50,000.00	本公司、上海兴申房地产经营有限公司、佛山信财置业开发有限公司	上海欣昊泽房地产开发有限公司	2017/09/12	2022/07/18
100,000.00	本公司、上海兴申房地产经营有限公司、佛山信财置业开发有限公司	上海欣昊泽房地产开发有限公司	2017/07/31	2022/07/18
80,000.00	本公司、上海兴申房地产经营有限公司、佛山信财置业开发有限公司	上海欣昊泽房地产开发有限公司	2017/08/18	2022/07/18
9,110.00	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2017/12/08	2018/12/08
3,000.00	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2017/12/05	2018/12/05
2,000.00	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2017/12/12	2018/12/12
4,000.00	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2017/12/01	2018/12/01
2,500.00	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2017/11/21	2018/11/21

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

债务存续余额（万元）	担保方	被担保方	借款日	到期日
2,530.00	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2017/11/17	2018/11/17
4,000.00	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2017/11/28	2018/11/28
3,960.00	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2017/11/24	2018/11/24
3,130.00	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2017/11/14	2018/11/14
3,500.00	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2017/11/10	2018/11/10
2,300.00	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2018/05/11	2019/05/10
5,000.00	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2018/05/04	2019/05/03
6,890.00	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2018/06/01	2019/05/31
22,860.00	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2018/05/25	2019/05/24
1,600.00	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2018/02/28	2019/02/23
2,400.00	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2018/03/08	2019/03/03
1,910.00	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2018/04/20	2019/04/19
4,710.00	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2018/04/13	2019/04/12
46,861.26	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2016/10/28	2018/10/28
22,262.91	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2016/10/28	2018/10/28
9,609.39	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2016/10/28	2019/10/28
61,092.88	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2016/10/28	2019/10/28
8,958.64	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2016/10/28	2019/10/28
4,902.26	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2016/10/28	2019/10/28
19,570.84	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2016/10/28	2019/10/28

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

债务存续余额（万元）	担保方	被担保方	借款日	到期日
29,024.09	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2016/10/28	2019/10/28
6,871.72	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2016/10/28	2018/10/28
7,370.88	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2016/10/28	2018/10/28
15,011.80	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2016/10/28	2018/10/28
20,589.06	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2016/10/28	2018/10/28
3,760.28	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2016/10/28	2018/10/28
26,841.90	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2016/10/28	2019/10/28
2,600.00	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2017/09/15	2018/09/15
2,590.00	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2018/05/15	2019/05/14
6,470.00	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2018/03/20	2019/03/15
1,000.00	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2018/01/04	2019/01/05
2,040.00	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2017/10/31	2018/10/31
10,100.00	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2017/09/28	2018/09/28
4,200.00	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2017/11/17	2018/11/17
1,000.00	本公司	上海富利腾房地产开发有限公司	2017/11/03	2018/11/03
7,579.00	本公司	上海宇特顺房地产开发有限公司	2018/01/05	2018/07/19
48,000.00	本公司	上海臻百利房地产开发有限公司	2016/04/18	2018/12/28
22,000.00	本公司	上海臻百利房地产开发有限公司	2016/01/25	2018/12/28
10,000.00	本公司	上海臻百利房地产开发有限公司	2015/12/29	2018/12/28
13,610.00	本公司	上海爵瑟房地产开发有限公司	2017/11/22	2019/11/20

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

债务存续余额（万元）	担保方	被担保方	借款日	到期日
1,667.00	本公司	上海隽隆房地产开发有限公司	2017/07/27	2018/07/06
833.00	本公司	上海隽隆房地产开发有限公司	2017/09/11	2018/07/06
5,000.00	本公司	上海隽隆房地产开发有限公司	2017/07/27	2019/07/06
2,500.00	本公司	上海隽隆房地产开发有限公司	2017/09/11	2019/07/06
2,500.00	本公司	上海隽隆房地产开发有限公司	2017/11/09	2018/07/06
5,000.00	本公司	上海隽隆房地产开发有限公司	2017/11/09	2019/01/06
10,000.00	本公司	上海隽隆房地产开发有限公司	2017/07/27	2020/01/06
7,500.00	本公司	上海隽隆房地产开发有限公司	2017/11/09	2019/07/06
15,000.00	本公司	上海隽隆房地产开发有限公司	2017/11/09	2020/01/06
1,667.00	本公司	上海隽隆房地产开发有限公司	2017/09/11	2019/01/06
3,333.00	本公司	上海隽隆房地产开发有限公司	2017/07/27	2019/01/06
5,000.00	本公司	上海隽隆房地产开发有限公司	2017/09/11	2020/01/06
5,000.00	本公司、上海臻百利房地产开发有限公司	上海隽隆房地产开发有限公司	2018/04/13	2019/01/13
5,000.00	本公司、上海臻百利房地产开发有限公司	上海隽隆房地产开发有限公司	2018/03/06	2019/03/06
1,000.00	本公司、上海臻百利房地产开发有限公司	上海隽隆房地产开发有限公司	2018/04/04	2019/01/04
8,440.00	本公司、上海臻百利房地产开发有限公司	上海隽隆房地产开发有限公司	2018/04/13	2019/04/13
560.00	本公司、上海臻百利房地产开发有限公司	上海隽隆房地产开发有限公司	2018/04/17	2019/04/17
25,000.00	本公司	上海金致房地产开发有限公司	2018/02/12	2020/02/12
36,100.00	本公司	上海臻德房地产开发有限公司	2017/03/16	2020/03/17
4,000.00	本公司	上海臻德房地产开发有限公司	2017/04/12	2018/10/10

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

债务存续余额（万元）	担保方	被担保方	借款日	到期日
99,992.19	本公司	上海臻德房地产开发有限公司	2017/04/12	2020/03/16
11,200.00	本公司	中大房地产集团上虞有限公司	2018/01/26	2020/07/26
1,200.00	本公司	中大房地产集团上虞有限公司	2018/06/04	2019/06/04
720.00	本公司	中大房地产集团上虞有限公司	2018/06/15	2019/06/15
300.00	本公司	中大房地产集团上虞有限公司	2018/05/20	2019/05/20
790.00	本公司	中大房地产集团上虞有限公司	2018/05/16	2019/05/16
35,000.00	本公司、佛山信财置业开发有限公司	上海兴申房地产经营有限公司	2017/12/15	2019/10/31
12,500.00	本公司、佛山信财置业开发有限公司	上海兴申房地产经营有限公司	2017/12/16	2018/12/16
27,000.00	本公司	启东富利腾房地产开发有限公司	2017/07/19	2019/01/19
135.36	本公司	上海征辛企业管理有限公司	2017/10/31	2018/10/31
41,024.64	本公司	上海征辛企业管理有限公司	2017/10/31	2020/10/31
55.74	本公司	上海征辛企业管理有限公司	2017/11/02	2018/10/31
17,584.26	本公司	上海征辛企业管理有限公司	2017/11/02	2020/10/31
2,580.00	本公司	嘉兴臻阳房地产开发有限公司	2018/02/05	2018/11/04
1,330.00	本公司	嘉兴臻阳房地产开发有限公司	2018/01/29	2018/10/08
6,280.00	本公司	嘉兴臻阳房地产开发有限公司	2018/02/11	2018/11/10
9,770.00	本公司	嘉兴臻阳房地产开发有限公司	2018/03/05	2018/12/04
970.00	本公司	嘉兴臻阳房地产开发有限公司	2018/03/09	2018/12/08
2,700.00	本公司	嘉兴臻阳房地产开发有限公司	2017/12/12	2018/09/11
1,080.00	本公司	嘉兴臻阳房地产开发有限公司	2017/12/06	2018/09/05
3,000.00	本公司	嘉兴臻阳房地产开发有限公司	2017/12/28	2018/09/27
4,320.00	本公司	嘉兴臻阳房地产开发有限公司	2018/01/29	2018/10/28

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

债务存续余额（万元）	担保方	被担保方	借款日	到期日
4,000.00	本公司	嘉兴臻阳房地产开发有限公司	2018/01/03	2018/10/02
40,000.00	本公司	余姚臻阳房地产开发有限公司	2018/04/18	2019/04/17
2,000.00	本公司	嘉兴臻子利房地产开发有限公司	2018/05/16	2018/11/14
1,500.00	本公司	嘉兴臻子利房地产开发有限公司	2018/05/25	2018/11/23
1,500.00	本公司	嘉兴臻子利房地产开发有限公司	2018/05/29	2018/11/27
1,500.00	本公司	嘉兴臻子利房地产开发有限公司	2018/05/15	2018/11/13
1,500.00	本公司	嘉兴臻子利房地产开发有限公司	2018/05/09	2018/11/06
1,000.00	本公司	嘉兴臻子利房地产开发有限公司	2018/05/11	2018/11/08
2,700.00	本公司	嘉兴臻子利房地产开发有限公司	2018/05/10	2018/11/07
1,000.00	本公司	嘉兴臻子利房地产开发有限公司	2018/05/21	2018/11/19
1,500.00	本公司	嘉兴臻子利房地产开发有限公司	2018/05/23	2018/11/21
1,500.00	本公司	嘉兴臻子利房地产开发有限公司	2018/05/31	2018/11/29
1,100.00	本公司	嘉兴臻子利房地产开发有限公司	2018/05/29	2018/11/27
1,500.00	本公司	嘉兴臻子利房地产开发有限公司	2018/06/05	2018/12/04
700.00	本公司	嘉兴臻子利房地产开发有限公司	2018/06/08	2018/12/07
1,000.00	本公司	嘉兴臻子利房地产开发有限公司	2018/06/07	2018/12/06
51,950.00	本公司	嘉兴臻子利房地产开发有限公司	2018/03/26	2019/09/25
30,000.00	本公司	嘉兴欣利泽房地产开发有限公司	2018/02/06	2021/03/09
8,606.00	本公司	苏南阳光城置业（苏州）有限公司	2018/03/23	2019/03/22
51,394.00	本公司	苏南阳光城置业（苏州）有限公司	2018/03/23	2019/03/22

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

债务存续余额（万元）	担保方	被担保方	借款日	到期日
11,150.00	本公司	苏南阳光城置业（苏州）有限公司	2017/09/15	2018/09/14
3,510.00	本公司	苏南阳光城置业（苏州）有限公司	2017/10/13	2018/10/12
5,490.00	本公司	苏南阳光城置业（苏州）有限公司	2017/09/29	2018/09/28
5,420.00	本公司	苏南阳光城置业（苏州）有限公司	2017/11/17	2018/11/16
300.00	本公司	苏南阳光城置业（苏州）有限公司	2017/11/10	2018/11/09
1,570.00	本公司	苏南阳光城置业（苏州）有限公司	2017/10/20	2018/10/19
500.00	本公司	苏南阳光城置业（苏州）有限公司	2017/10/27	2018/10/26
1,100.00	本公司	苏南阳光城置业（苏州）有限公司	2017/11/03	2018/11/02
20,442.77	本公司	苏南阳光城置业（苏州）有限公司	2017/04/06	2020/04/05
35,530.00	本公司	苏州汇德融房地产开发有限公司	2017/04/28	2019/04/27
4,470.00	本公司	苏州汇德融房地产开发有限公司	2017/05/05	2019/05/04
14,500.00	本公司	苏州汇德融房地产开发有限公司	2016/08/29	2019/06/06
500.00	本公司	苏州汇德融房地产开发有限公司	2016/06/22	2018/12/20
19,500.00	本公司	苏州汇德融房地产开发有限公司	2016/06/22	2019/06/06
500.00	本公司	苏州汇德融房地产开发有限公司	2016/08/29	2018/12/20
3,500.00	本公司	苏州惠友房地产开发有限公司	2017/07/04	2021/07/03
6,000.00	本公司	苏州惠友房地产开发有限公司	2018/02/02	2022/02/01
6,000.00	本公司	苏州惠友房地产开发有限公司	2018/03/02	2022/03/01
17,500.00	本公司	苏州惠友房地产开发有限公司	2017/05/26	2021/05/25
17,500.00	本公司	苏州惠友房地产开发有限公司	2017/05/27	2021/05/26

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

债务存续余额（万元）	担保方	被担保方	借款日	到期日
3,500.00	本公司	苏州惠友房地产开发有限公司	2017/06/29	2021/06/28
30,000.00	本公司	苏州惠友房地产开发有限公司	2018/06/15	2020/06/15
500.00	本公司	江苏中昂置业有限公司	2016/06/20	2018/12/20
14,500.00	本公司	江苏中昂置业有限公司	2016/06/20	2019/06/15
1,000.00	本公司	苏州新万益投资有限公司	2017/11/24	2018/12/20
143,000.00	本公司	苏州新万益投资有限公司	2017/11/24	2022/11/20
5,000.00	本公司	杭州臻博房地产开发有限公司	2017/08/18	2019/08/18
800.00	本公司	杭州臻博房地产开发有限公司	2017/08/18	2019/02/18
5,800.00	本公司	杭州臻博房地产开发有限公司	2017/08/18	2018/08/18
29,711.66	本公司、浙江清源房地产开发有限公司、浙江上林湖房地产开发有限公司	杭州臻博房地产开发有限公司	2018/01/08	2020/11/30
4,740.34	本公司、浙江清源房地产开发有限公司、浙江上林湖房地产开发有限公司	杭州臻博房地产开发有限公司	2018/03/23	2020/11/30
3,432.66	本公司、浙江清源房地产开发有限公司、浙江上林湖房地产开发有限公司	杭州臻博房地产开发有限公司	2018/03/23	2020/11/30
21,515.34	本公司、浙江清源房地产开发有限公司、浙江上林湖房地产开发有限公司	杭州臻博房地产开发有限公司	2018/01/08	2020/11/30
34,300.00	本公司	杭州铭昇达房地产开发有限公司	2017/07/14	2019/07/13
12,700.00	本公司	杭州铭昇达房地产开发有限公司	2017/07/14	2018/07/13
35,000.00	本公司	杭州富泽隆房地产开发有限公司	2017/04/01	2019/03/31
30,000.00	本公司	杭州富泽隆房地产开发有限公司	2017/02/13	2019/02/12
5,110.00	本公司	杭州泓璟达房地产开发有限公司	2017/08/11	2018/08/11
13,270.00	本公司	杭州泓璟达房地产开发有限公司	2017/08/04	2018/08/04
1,630.00	本公司	杭州泓璟达房地产开发有限公司	2017/08/23	2018/08/23
4,810.00	本公司	杭州泓璟达房地产开发有限公司	2017/08/18	2018/08/18
7,680.00	本公司	杭州泓璟达房地产开发有限公司	2017/07/28	2018/07/28

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

债务存续余额（万元）	担保方	被担保方	借款日	到期日
7,300.00	本公司	杭州泓璟达房地产开发有限公司	2017/07/26	2018/07/26
40,000.00	本公司	杭州泓璟达房地产开发有限公司	2016/10/21	2019/10/18
10,000.00	本公司	杭州泓璟达房地产开发有限公司	2016/06/28	2019/06/28
18,000.00	本公司	杭州金臻阳房地产开发有限公司	2018/05/16	2019/05/15
130,000.00	本公司	杭州金臻阳房地产开发有限公司	2016/09/27	2018/09/27
120,000.00	本公司	杭州金臻阳房地产开发有限公司	2018/06/22	2020/06/08
4,500.00	本公司	杭州拱运房地产有限公司	2017/10/31	2020/10/12
500.00	本公司	杭州拱运房地产有限公司	2017/10/31	2020/04/30
500.00	本公司	杭州拱运房地产有限公司	2017/10/31	2019/04/30
500.00	本公司	杭州拱运房地产有限公司	2017/10/31	2018/10/31
4,000.00	本公司	杭州拱运房地产有限公司	2017/10/31	2019/10/31
53,000.00	本公司	杭州汇荣欣悦房地产开发有限公司	2018/02/08	2021/02/07
35,000.00	本公司	杭州富阳碧水源房地产有限公司	2018/05/15	2021/05/15
8,000.00	本公司	浙江清源房地产开发有限公司（二期）	2018/04/28	2021/03/09
11,000.00	本公司	浙江清源房地产开发有限公司（二期）	2018/06/15	2021/03/09
20,000.00	本公司	浙江上林湖房地产开发有限公司（二期）	2018/06/29	2018/12/29
34,000.00	本公司	深圳铭俊博房地产开发有限公司	2017/10/09	2019/10/09
100,100.00	本公司	深圳市大爱城房地产有限公司	2016/12/27	2018/12/27
45,000.00	本公司	东莞富盛隆房地产开发有限公司	2017/04/20	2019/04/19
45,000.00	本公司	东莞富盛隆房地产开发有限公司	2016/08/30	2018/08/30
69,973.20	本公司	东莞东协纸品有限公司	2017/12/29	2019/12/29
15,310.00	本公司	广州利碧辉泽房地产开发有限公司	2017/10/25	2021/10/25
53,190.00	本公司	广州利碧辉泽房地产开发有限公司	2017/11/17	2021/11/17

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

债务存续余额（万元）	担保方	被担保方	借款日	到期日
40,000.00	本公司	广州利碧辉泽房地产开发有限公司	2017/09/27	2021/09/27
36,400.00	本公司	广州利碧辉泽房地产开发有限公司	2017/09/27	2021/09/27
14,000.00	本公司、上海富利腾房地产开发有限公司	广东逸涛万国房地产有限公司（阳光城）	2017/11/02	2020/09/28
11,700.00	本公司、上海富利腾房地产开发有限公司	广东逸涛万国房地产有限公司（阳光城）	2017/12/01	2020/09/28
19,300.00	本公司、上海富利腾房地产开发有限公司	广东逸涛万国房地产有限公司（阳光城）	2017/11/10	2020/09/28
10,000.00	本公司	广东逸涛万国房地产有限公司（阳光城）	2018/01/19	2021/01/11
20,000.00	本公司	广东逸涛万国房地产有限公司（阳光城）	2018/01/12	2021/01/11
20,000.00	本公司	广东逸涛万国房地产有限公司（阳光城）	2018/01/26	2021/01/11
15,000.00	本公司	广东逸涛万国房地产有限公司（阳光城）	2018/06/15	2021/06/14
44,861.00	本公司、福建阳光集团有限公司	佛山阳光智城置业发展有限公司	2017/12/14	2020/12/10
50,000.00	本公司、上海兴申房地产经营有限公司、佛山信财置业开发有限公司	佛山信财置业开发有限公司	2018/03/30	2020/02/13
40,000.00	本公司、上海兴申房地产经营有限公司、佛山信财置业开发有限公司	佛山信财置业开发有限公司	2018/05/22	2020/02/13
70,000.00	本公司、上海兴申房地产经营有限公司、佛山信财置业开发有限公司	佛山信财置业开发有限公司	2018/02/13	2020/02/13
70,000.00	本公司、佛山信财置业开发有限公司	佛山信财置业开发有限公司	2018/03/28	2018/09/28
27,000.00	本公司、佛山信财置业开发有限公司	佛山信财置业开发有限公司	2018/02/28	2018/08/27
19,000.00	本公司	北京泓博泰成房地产开发有限公司	2016/10/24	2018/10/24
80,000.00	本公司	北京鑫博泰来房地产开发有限公司	2017/01/03	2018/07/03
60,000.00	本公司	北京鑫博泰来房地产开发有限公司	2016/08/04	2018/08/04
50,000.00	本公司	北京鑫博泰来房地产开发有限公司	2016/08/02	2018/08/02
40,000.00	本公司	北京鑫博泰来房地产开发有限公司	2016/01/13	2019/01/11
120,000.00	本公司	北京福兴晟房地产开发有限公司	2017/06/16	2019/06/16

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

债务存续余额（万元）	担保方	被担保方	借款日	到期日
20,000.00	本公司	北京富利源房地产开发有限公司	2017/04/14	2019/04/14
30,000.00	本公司	北京富利源房地产开发有限公司	2017/04/14	2020/04/14
198,455.00	本公司	北京臻德房地产开发有限公司	2017/06/09	2022/06/09
55,000.00	本公司	北京臻德房地产开发有限公司	2018/03/30	2023/03/30
10,445.00	本公司	北京臻德房地产开发有限公司	2017/06/09	2018/12/09
110,000.00	本公司	北京臻德房地产开发有限公司	2017/11/30	2022/11/30
29,500.00	本公司	曲水富百腾房地产开发有限公司	2018/01/26	2020/01/26
5,500.00	本公司	曲水富百腾房地产开发有限公司	2018/01/12	2020/01/12
144,000.00	北京臻德房地产开发有限公司	北京慧诚房地产开发有限公司	2017/11/23	2018/11/23
3,070.00	本公司、北京鑫博泰来房地产开发有限公司	北京慧诚房地产开发有限公司	2017/12/24	2019/06/23
16,300.00	本公司、北京鑫博泰来房地产开发有限公司	北京慧诚房地产开发有限公司	2017/12/24	2020/06/23
32,000.00	本公司	西安国中星城置业有限公司	2017/05/10	2020/05/10
12,000.00	本公司	陕西上林苑投资开发有限公司	2018/04/03	2018/07/05
50,000.00	本公司	西安绿德置业有限公司	2017/08/04	2018/08/04
13,890.00	本公司、西安国中星城置业有限公司	陕西瑞朗置业有限公司	2017/09/08	2019/09/08
36,110.00	本公司、西安国中星城置业有限公司	陕西瑞朗置业有限公司	2018/02/26	2020/02/26
200.00	本公司	太原长风置业有限公司	2017/06/20	2018/12/20
39,800.00	本公司	太原长风置业有限公司	2017/06/20	2020/06/08
34,800.00	本公司	太原新南城房地产开发有限公司	2017/06/02	2020/06/01
200.00	本公司	太原新南城房地产开发有限公司	2017/06/02	2018/12/31
33,000.00	本公司	太原新南城房地产开发有限公司	2018/01/11	2018/07/10
540.00	本公司、阳光城集团山西有限公司	太原新南城房地产开发有限公司	2017/05/26	2019/05/25
83,000.00	本公司	阳光城集团广西有限公司	2017/09/29	2020/09/28
5,150.00	本公司	广西金川阳光城实业有限公司	2018/06/15	2019/09/28

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

债务存续余额（万元）	担保方	被担保方	借款日	到期日
3,150.00	本公司	广西金川阳光城实业有限公司	2018/06/08	2019/09/28
3,000.00	本公司	广西金川阳光城实业有限公司	2018/06/25	2019/09/28
4,230.00	本公司	广西金川阳光城实业有限公司	2018/06/22	2019/09/28
2,840.00	本公司	广西金川阳光城实业有限公司	2018/05/17	2019/09/28
3,690.00	本公司	广西金川阳光城实业有限公司	2018/05/09	2019/09/28
1,660.00	本公司	广西金川阳光城实业有限公司	2018/05/08	2019/09/28
5,000.00	本公司	广西金川阳光城实业有限公司	2018/03/01	2019/09/28
5,000.00	本公司	广西金川阳光城实业有限公司	2018/02/13	2019/09/28
4,050.00	本公司	广西金川阳光城实业有限公司	2018/03/08	2019/09/28
5,270.00	本公司	广西金川阳光城实业有限公司	2018/03/01	2019/09/28
4,870.00	本公司	广西金川阳光城实业有限公司	2018/02/02	2019/09/28
94,700.00	本公司	广西金川阳光城实业有限公司	2017/09/29	2019/09/28
5,000.00	本公司	广西金川阳光城实业有限公司	2018/01/31	2019/09/28
3,960.00	本公司	广西金川阳光城实业有限公司	2018/03/30	2019/09/28
12,000.00	本公司	南宁铭泽房地产开发有限公司	2018/03/30	2021/03/30
21,230.00	本公司	长沙中泛置业有限公司	2018/06/29	2019/06/29
2,910.00	本公司	长沙中泛置业有限公司	2018/06/13	2019/12/12
6,100.00	本公司	长沙中泛置业有限公司	2018/05/22	2020/05/22
1,200.00	本公司	长沙中泛置业有限公司	2018/06/14	2020/06/14
32,370.00	本公司	长沙中泛置业有限公司	2018/04/20	2020/04/20
3,000.00	本公司	长沙中泛置业有限公司	2018/05/14	2020/05/14
5,000.00	本公司	长沙中泛置业有限公司	2018/04/24	2020/04/24
93,000.00	本公司	长沙汇隆川房地产开发有限公司	2017/07/28	2018/07/28
15,260.00	本公司	郑州市旭天盛房地产开发有限公司	2017/06/30	2019/06/29

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

债务存续余额（万元）	担保方	被担保方	借款日	到期日
115,000.00	本公司	郑州市旭天盛房地产开发有限公司	2017/03/01	2019/02/28
183,000.00	本公司	郑州欣宇原房地产开发有限公司	2018/01/31	2021/01/30
5,000.00	本公司	郑州鑫岚光房地产开发有限公司	2017/09/30	2019/09/29
10,000.00	本公司	郑州鑫岚光房地产开发有限公司	2018/01/09	2020/01/08
13,500.00	本公司	郑州鑫岚光房地产开发有限公司	2017/12/05	2019/12/04
20,000.00	本公司	郑州鑫岚光房地产开发有限公司	2017/07/13	2019/07/12
30,000.00	本公司	郑州鑫岚光房地产开发有限公司	2017/06/30	2019/06/29
10,000.00	本公司	郑州鑫岚光房地产开发有限公司	2017/08/30	2019/08/29
25,000.00	本公司	郑州鑫岚光房地产开发有限公司	2017/07/27	2019/07/26
55,000.00	本公司	郑州鑫岚光房地产开发有限公司	2017/10/23	2019/10/22
30,000.00	本公司	武汉中大十里房地产开发有限公司	2017/09/28	2019/09/28
50,000.00	本公司	武汉中大十里房地产开发有限公司	2017/11/28	2019/11/28
53,975.00	本公司、福建阳光房地产开发有限公司	武汉鼎新创城置业有限公司	2018/05/09	2021/05/09
182,404.00	本公司、福建阳光房地产开发有限公司	武汉鼎新创城置业有限公司	2018/06/06	2021/06/06
2,000.00	中大房地产集团南昌有限公司	中大房地产集团南昌有限公司	2017/09/29	2018/09/20
32,500.00	中大房地产集团南昌有限公司	中大房地产集团南昌有限公司	2017/09/29	2020/09/20
35,000.00	本公司	江西鼎科房地产有限公司	2018/05/25	2021/05/24
14,500.00	本公司	景德镇隆泰房地产有限公司	2018/06/27	2021/06/21
33,900.00	本公司	天津宝蓟有限公司	2017/11/17	2018/11/17
3,049.00	本公司	天津宝蓟有限公司	2018/04/27	2019/04/26
3,500.00	本公司	天津宝蓟有限公司	2018/03/30	2018/09/29
30,000.00	本公司	天津宏升房地产开发有限公司	2018/06/29	2019/12/28
30,450.00	本公司	天津宏升房地产开发有限公司	2017/12/28	2018/09/02

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

债务存续余额（万元）	担保方	被担保方	借款日	到期日
5,550.00	本公司	天津宏升房地产开发有限公司	2017/12/28	2018/09/02
5,100.00	本公司	广州鹏辉房地产开发有限公司	2018/02/28	2020/02/27
14,420.00	本公司	广州鹏辉房地产开发有限公司	2018/02/12	2020/02/11
13,200.00	本公司	广州辉宏房地产开发有限公司	2018/05/30	2019/08/29
2,000.00	本公司	河北腾光房地产开发有限公司	2018/05/22	2019/05/21
610.00	本公司	南靖淳栋股权投资合伙企业（有限合伙）	2018/06/08	2019/06/07
500.00	本公司	南靖淳栋股权投资合伙企业（有限合伙）	2018/06/01	2019/05/31
830.00	本公司	南靖淳栋股权投资合伙企业（有限合伙）	2018/06/15	2019/06/14
960.00	本公司	南靖淳栋股权投资合伙企业（有限合伙）	2018/06/29	2019/06/28
850.00	本公司	南靖淳栋股权投资合伙企业（有限合伙）	2018/06/22	2019/06/21
2,100.00	本公司	南靖淳栋股权投资合伙企业（有限合伙）	2018/05/18	2019/05/17
1,000.00	本公司	南靖淳栋股权投资合伙企业（有限合伙）	2018/05/08	2019/05/07
1,010.00	本公司	南靖淳栋股权投资合伙企业（有限合伙）	2018/05/24	2019/05/23
510.00	本公司	南靖淳栋股权投资合伙企业（有限合伙）	2018/05/31	2019/05/30
10,000.00	本公司	沧州光瑞房地产开发有限公司	2018/05/24	2019/05/23
20,000.00	本公司	重庆惠登房地产开发有限公司	2018/06/26	2019/12/20
22,000.00	本公司	重庆惠登房地产开发有限公司	2018/06/26	2019/06/20
60,990.00	本公司	苏州虞行投资中心（有限合伙）	2017/09/28	2020/09/27
164,019.17	本公司	阳光城嘉世国际有限公司	2017/10/30	2020/10/29
326,332.03	本公司	阳光城嘉世国际有限公司	2017/12/10	2018/12/09
131,477.02	本公司	阳光城嘉世国际有限公司	2018/03/23	2019/09/23
32,937.22	本公司	阳光城嘉世国际有限公司	2018/04/30	2019/09/23
9,075,445.94	**合计**			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至 2018 年 6 月末，除以上披露的受限资产之外，发行人无应披露而未披露的其他可对抗第三人的优先偿付负债。

七、发行公司债券后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，将引起公司资产负债结构发生变化，假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

1、相关财务数据模拟调整的基准日为2018年6月30日；

2、假设本期债券的募集资金净额为15亿元，不考虑融资过程中所产生的相关费用；

3、本期债券拟用于偿还到期或者投资者进行回售的公司债券；

4、假设公司债券于2018年6月30日完成发行；

5、假设财务数据基准日与本期债券发行完成日之间不发生重大资产、负债、权益变化。

基于上述假设，本期债券发行对发行人合并口径资产负债结构的影响如下：

单位：万元

项目	2018 年 6 月 30 日（原报表）	2018 年 6 月 30 日（模拟报表）	模拟变动额
流动资产	22,239,515.55	22,239,515.55	-
非流动资产	2,227,658.29	2,227,658.29	-
资产总计	**24,467,173.84**	**24,467,173.84**	-
流动负债	13,873,917.44	13,723,917.44	-150,000.00
非流动负债	7,100,869.27	7,250,869.27	150,000.00
负债合计	**20,974,786.71**	**20,974,786.71**	-
资产负债率（%）	85.73%	85.73%	不变
流动比率（倍）	1.60	1.62	增加 0.02 倍
速动比率（倍）	0.59	0.59	不变

如上表，本期债券发行完成且按上述募集资金运用计划予以执行后，公司合并财务报表资产不变、流动负债减少150,000.00万元、非流动负债增加150,000.00万元，资产负债率不变，流动比率增加0.02倍，速动比率不变。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

八、重大承诺及或有事项

（一）公司对外担保情况（不包含对子公司的担保）

公司下属子公司按照房地产经营惯例为商品房承购人向银行申请按揭贷款提供阶段性担保，截至 2018 年 6 月末，公司下属子公司为商品房承购人提供按揭担保的余额为 4,659,542.95 万元。

截至 2018 年 6 月末，公司及其子公司的对外担保（不包含对子公司的担保）情况如下表：

单位：万元

担保对象名称	担保额度	实际担保金额	担保类型	担保期	是否为关联方担保
成都浙中大地产有限公司	28,000	-	连带责任保证	36 个月	否
光大阳光金控有限公司	26,500	-	连带责任保证	36 个月	否
福州融锦欣泰房地产有限公司	58,000	15,950	连带责任保证	36 个月	否
厦门象阳投资有限公司	147,400	138,665.76	连带责任保证	60 个月	否
福州裕百川房地产有限公司	14,850	-	连带责任保证	24 个月	否
德清德锦置业有限公司	25,000	-	连带责任保证	24 个月	否
杭州销颖房地产有限公司	65,000	60,000	连带责任保证	36 个月	否
上海绍毅置业有限公司	33,000	33,000	连带责任保证	24 个月	否
广东力合智德有限公司	45,900	7,650	连带责任保证	36 个月	否
福州融锦欣泰房地产有限公司	51,500	51,500	连带责任保证	18 个月	否
台州中梁宇置业有限公司	30,000	27,000	连带责任保证	12 个月	否
福州融锦欣泰有限公司	60,000	59,550	连带责任保证	12 个月	否
苏州隽泰房地产有限公司	20,040	-	连带责任保证	36 个月	否
福州融锦欣泰房地产有限公司	200,000	89,140	连带责任保证	12 个月	否
广西唐昇投资有限公司	20,700	20,700	连带责任保证	24 个月	否
德清锦鸿置业有限公司	13,200	13,200	连带责任保证	12 个月	否
温州利腾博房地产有限公司	15,000	-	连带责任保证	12 个月	否
佛山龙光房地产有限公司	30,000	15,000	连带责任保证	24 个月	否
成都碧桂园合康置业有限公司	27,500	-	连带责任保证	36 个月	否
福州碧荣房地产有限公司	3,150	-	连带责任保证	36 个月	否
苏州和都置业有限公司	16,000	7,600	连带责任保证	36 个月	否
台州兴胜业房地产有限公司	24,000	-	连带责任保证	24 个月	否
合计	**954,740.00**	**538,955.76**			

截至 2018 年 6 月末，除上述担保事项外，发行人无应披露而未披露的其他

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

担保事项。

（二）重大未决诉讼、仲裁事项

截至 2018 年 6 月末，发行人不存在对其生产经营或偿债能力产生重大影响的未决诉讼或未决仲裁。

（三）房地产开发项目支出承诺

截至 2018 年 6 月末，合并报表范围内，根据已签订的不可撤销的国有土地使用权出让合同，公司未来最低应支付土地出让金及保障房异地建设专项基金 212,035.96 万元。

（四）股权收购相关支出

截至 2018 年 6 月末，根据已签订的股权转让合同，公司未来应支付股权转让价款 425,815.42 万元。根据已经签订的合作协议，公司未来应支付合作项目公司股权出资额 142,962.31 万元。

九、资产负债表日后事项

项目	内容
重要土地购置	2018 年 7 月 12 日，公司全资子公司汕头市阳光鼎盛置业有限公司在梅州市公共资源交易中心举办的国有建设用地使用权网上拍卖出让活动中，以人民币 34,600 万元竞得编号 PM-B18013 地块的国有建设用地使用权；公司全资子公司成都阳光城新森置业有限公司在宜宾市公共资源交易中心举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动中，以人民币 33,853.22 万元竞得宜宾市南部新区（北区）BQ11-01-02 地块的国有建设用地使用权。
	2018 年 6 月 26 日，公司全资子公司福州康德俊房地产开发有限公司与温州鑫来投资管理有限公司联合在浙江省土地使用权网上交易系统举行的国有土地使用权挂牌出让活动中，以人民币 94,060 万元竞得编号金海园区 C-09 地块的国有建设用地使用权；2018 年 6 月 29 日，公司全资子公司南宁泓兴晟房地产开发有限公司与广西唐润投资有限公司联合在南宁市公共资源交易中心举办拍卖出让活动中，以人民币 110,026.65 万元竞得南宁市 GC2018-059 地块(宗地号：450108100209GB00058、450108100209GB00059，以下简称“南宁项目”)的国有建设用地使用权。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	内容
重要的融资	经公司第九届董事局第四十次会议审议通过《关于将福建臻阳房地产及其所持有的物业作为底层资产并设立资产支持专项计划的议案》，公司拟将福建臻阳房地产开发有限公司及其所持有的福州奥体阳光天地等物业资产作为底层资产，设立资产支持专项计划。本次专项计划拟发行的资产支持证券规模预计不超过人民币 13 亿元，存续期限预计不超过 18 年，发行利率以发行时的市场利率为准。截至本报告出具日，该事项尚在进行中。
股权激励	经公司第九届董事局第四十次会议审议及 2018 年第十三次临时股东大会决议通过《公司 2018 年股票期权激励计划（草案）》拟向激励对象授予的股票期权数量为 34,500 万份，约占公司股本总额 405,007.3315 万股的 8.52%。其中首次授予 28,100 万份，占本激励计划股票期权授予总数的 81.45%；预留 6,400 万份，占本激励计划股票期权授予总数的 18.55%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第七节　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。本期债券的基础发行规模为 5 亿元，可超额配售规模不超过 10 亿元（含 10 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。

根据发行人已发行公司债券到期及回售时间约定，自本次债券申报至今，共合计 11.50 亿元公司债券到期、60.09 亿元回售，剩余 38.11 亿元公司债券将于 2018 年底至 2020 年陆续到期。

由于本期债券发行日晚于本次债券申报时募集资金拟偿还的公司债券到期日或回售日，故本期债券募集资金拟用于置换下表所列已发行公司债券到期或回售所使用的合计 21.10 亿元的自筹贷款或自有资金。

具体拟偿还借款如下：

简称	本次债券申报时余额（亿元）	当前余额（亿元）	发行日期	到期日期	回售日期	债券期限（年）	状态
16 阳房 02	31.10	10.00	2016-7-22	2019-7-22	2018-7-22	2+1	已使用自筹贷款或自有资金偿还回售部分 21.10 亿元

（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，本期债券基础发行规模为 5 亿元，可超额配售规模不超过 10 亿元（含 10 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 6 月 30 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 6 月 30 日合并报表口径计算，发行人的流动比率将从发行前的 1.60 增加至 1.62，速动比率

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

保持不变。

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

截至本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
118390.SZ	15阳光03	2015-10-28	2018-10-28	4.00	6.50	非公开	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
118421.SZ	15阳光04	2015-11-12	2018-11-12	2.90	6.50	非公开	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
118490.SZ	15阳光05	2015-12-08	2018-12-08	3.30	7.50	非公开	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	扣除发行费用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	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
合计				**123.30**				

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第八节　债券持有人会议

为保证本次债券持有人的合法权益，公司根据《证券法》、《管理办法》的有关规定，制定了《债券持有人会议规则》。

投资者认购、购买或以其他合法方式取得本次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。债券持有人会议决议对全体本次债券持有人具有同等的效力和约束力。

本节仅列示《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于公司办公场所。

一、债券持有人行使权利的形式

债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

债券持有人会议依据法律、《管理办法》、《募集说明书》的规定行使职权。

二、债券持有人会议规则的主要内容

（一）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议的权限范围如下：

1、就发行人拟变更募集说明书的约定条款作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、变更本次债券项下任意一期债券的利率；

2、在发行人不能偿还本次债券本息时，决定委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债券受托管理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

3、决定发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产时债券持有人依据

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

相关法律法规享有的权利的行使；

4、应发行人提议或其担保人或其提供担保物发生重大变化的情况下，决定变更担保人、担保物或担保方式；

5、决定发行人重大资产/债务重组方案；

6、决定发行人与受托管理人发生的交易单项或一年内累计交易金额达到5,000万元或达到发行人上一年度净资产的20%的交易；

7、决定变更债券受托管理人；

8、法律、行政法规和部门规章规定和受托管理协议约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（二）会议的召集

1、债券存续期间，出现下列情形之一的，受托管理人应当及时召集债券持有人会议：

（1）拟变更债券募集说明书的重要约定；

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟变更债券受托管理人或者受托管理协议的主要内容；

（4）发行人不能按期支付本息；

（5）发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；

（6）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响；

（7）发行人、单独或者合计持有本次债券项下各期债券存续本金总额百分之十以上的债券持有人向受托管理人书面提议召开；

（8）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

（9）发行人提出债务重组方案的；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（10）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

2、下列机构或人士可以向受托管理人书面提议召开本次债券的债券持有人会议：

（1）单独持有本次债券项下各期债券存续本金总额百分之十以上本次债券持有人；

（2）合并持有本次债券项下各期债券存续本金总额百分之十以上本次债券持有人；

（3）发行人；

（4）法律、法规规定的其他机构或人士。

3、受托管理人应当自收到书面提议之日起5个交易日内向提议人书面回复是否召集本次债券的持有人会议。同意召集会议的，受托管理人应于书面回复日起15个交易日内召开会议。

4、受托管理人应当召集而未召集本次债券的债券持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券项下各期债券存续本金总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

5、会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。会议召集人按照以下条款确认：

（1）债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，债券受托管理人是债券持有人会议召集人。

（2）单独持有本次债券项下各期债券存续本金总额百分之十以上的本次债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人。

（3）合并持有本次债券项下各期债券存续本金总额百分之十以上的本次债券多个债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人。

（4）发行人根据本募集说明书第八节二（二）第4项规定发出召开债券持有

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

人会议通知的，则发行人为召集人。

6、受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称“召集人”）应当至少于持有人会议召开日前10个交易日发布召开持有人会议的公告，公告内容包括但不限于下列事项：

（1）债券发行情况；

（2）受托管理人或者召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（3）会议时间和地点；

（4）会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，召集人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（5）会议拟审议议案：议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和相关规定；

（6）会议议事程序。包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

（7）债权登记日。应当为持有人会议召开日前的第5个交易日；

（8）提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

（9）委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

7、会议召集人可以就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日5天前发出。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一信息披露媒体上公告。

债券持有人会议拟审议事项应属于债券持有人会议职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和债券持有人会议规则的有关规定。

8、债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据债券持有人会议规则决定。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单独或者合并持有本次债券项下各期债券存续本金总额百分之十以上的本次债券持有人可以向召集人书面建议拟审议事项。

9、债券持有人会议应在发行人住所地或债券受托管理人住所地召开。

10、发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消，一旦出现延期或取消的情形，召集人应在原定召开日前至少5天公告并说明原因。

（三）议案、委托及授权事项

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

2、单独或合并持有本次债券项下各期债券存续本金总额百分之十以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人10%以上股份的股东及其他重要关联方可提出临时议案并参加债券持有人会议。

临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第10日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起5日内在监管部门指定的媒体上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。

除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合本募集说明书第八节二（二）第1项内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

3、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。若债券持有人为持有发行人10%以上股份的股东或上述股东及发行人的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其代表的本次债券项下各期债券存续本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本次债券存续本金总额。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权。。在以下两种情况下，债券受托管理人拥有表决权：

（1）债券受托管理人亦为债券持有人者；

（2）受托管理人作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

4、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

5、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

（1）代理人的姓名；

（2）是否具有表决权；

（3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；

（4）投票代理委托书签发日期和有效期限；

（5）委托人签字或盖章。

6、投票代理委托书应当注明，如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开24小时之前送交债券受托管理人。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（四）债券持有人会议的召开

1、债券受托管理人委派出席债券持有人会议之授权代表担任会议主持人。如果上述应担任会议主持人之人士未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。

2、发行人、债券清偿义务承继方等关联方及增信机构应当按照受托管理人或者召集人的要求列席债券持有人会议。资信评级机构可应受托管理人或者召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时发表公开评级意见。

3、持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

4、每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举本次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人担任。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

5、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力特殊原因导致持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

6、债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

7、债券持有人会议投票表决可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式。

采用现场投票表决方式的，债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本次债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

采用非现场或者现场与非现场相结合的投票表决方式的，应遵循召集人事先披露的投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等规定。

8、下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本次债券张数不计入出席本次债券持有人会议的出席张数：

（1）债券持有人为持有发行人10%以上权利的股东；

（2）上述股东及发行人的关联方。

9、向债券持有人会议提交的每一议案应由与会的有权出席会议的债券持有人或其合法授权的代理人投票表决。债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券（面值为人民币100元）享有一票表决权。债券持有人与债券持有人会议拟审议事项有关联关系时，应当回避表决。

债券持有人会议对表决事项作出决议，经代表本次债券项下各期债券存续本金总额（无表决权除外）二分之一以上的债券持有人和/或代理人同意方可生效。

10、债券持有人会议通过的决议，对所有债券持有人均有同等约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。债券持有人包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人。

11、任何与本次债券有关的决议如果导致变更发行人、债券持有人之间的权利义务关系的，除法律、行政法规、募集说明书和受托管理协议等明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力的情形之外：

（1）如果该决议是根据债券持有人、债券受托管理人的提议做出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人和全体债券持有人有约束力；

（2）如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人和全体债券持有人有约束力。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

12、会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录,并由出席会议的受托管理人或者召集人代表和见证律师签名。

13、受托管理人或者召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（1）出席会议的债券持有人所持表决权情况；

（2）会议有效性；

（3）各项议案的议题和表决结果。

14、债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由召集人保管，保管期限至本次债券最后一期债券期限截止之日起五年期限届满之日结束。

（五）附则

1、债券受托管理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

2、除涉及发行人商业秘密外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

3、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应首先通过协商解决；无法达成解决方案的，则应提交深圳国际仲裁院（深圳仲裁委员会）按照申请仲裁时该会实施的仲裁规则在深圳进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有法律约束力。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第九节　债券受托管理人

任何债券持有人一经通过认购或者购买或者其他合法方式取得本次债券，即视为同意中泰证券股份有限公司作为本次债券的受托管理人，且视为同意《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。

一、债券受托管理人

（一）债券受托管理人的基本情况

名称：中泰证券股份有限公司

法定代表人：李玮

住所：济南市市中区经七路86号

电话：010-59013955

传真：010-59013945

联系人：陈雅婷、唐伟杰、杨舒然

（二）债券受托管理人的聘任

根据发行人与中泰证券股份有限公司签署的《债券受托管理协议》，中泰证券股份有限公司受聘担任本次债券的债券受托管理人。

（三）债券受托管理人与发行人的利害关系

中泰证券股份有限公司除作为本次债券发行的主承销商之外，与发行人不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

二、《债券受托管理协议》的主要内容

（一）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本次债券项下各期债券的利息和本金。

2、发行人应当为本次债券项下各期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3、本次债券项下各期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本次债券项下各期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个工作日内书面通知债券受托管理人，并根据债券受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人经营方针、经营范围或生产经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、抵押、质押、出售、转让、报废等；

（4）发行人发生债务违约或者延迟支付本息的；

（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百分之二十；

（6）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；

（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、解散及申请破产及其他涉及发行人主体变更的决定；

（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）发行人涉嫌违法行为被有关机关调查，发行人的董事、监事和高级管理人员涉嫌违法行为被有关机关调查或者被采取强制措施；

（11）担保人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（12）发行人情况发生重大变化导致可能不符合债券上市条件；

（13）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

（14）法律、行政法规和中国证监会、深交所认定的其他事项；

发行人披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对发行人偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当及时披露后续进展或者变化情况及其影响。

就上述事件通知债券受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券项下各期债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、发行人应当协助债券受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券项下各期债券持有人名册，并承担相应费用。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债券受托管理人要求追加担保，并履行债券受托管理协议约定的其他偿债保障措施，并可以配合债券受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

前款所称其他偿债保障措施是指发行人承诺的如下措施：

（1）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

（2）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

（3）主要责任人不得调离。

8、发行人无法按时偿付本次债券项下各期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

前款所称后续偿债措施可以包括但不限于：

（1）部分偿付及其安排；

（2）全部偿付措施及其实现期限；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（3）由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；

（4）重组或者破产的安排。

9、发行人应对债券受托管理人履行债券受托管理协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券项下各期债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通。

10、受托管理人变更时，发行人应当配合债券受托管理人及新任受托管理人完成债券受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行债券受托管理协议项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

11、在本次债券项下各期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12、发行人应当根据本募集说明书第九节二（二）第17、18项的规定向债券受托管理人支付本次债券项下各期债券受托管理报酬和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

13、发行人应当履行债券受托管理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（二）债券受托管理人的职责、权利和义务

1、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及债券受托管理协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及债券受托管理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、债券受托管理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就本募集说明书第九节二（一）第4项约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）每年定期查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人银行征信记录；

（4）对发行人和保证人进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人进行谈话。

3、债券受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

债券受托管理人应当至少在募集资金到位前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券项下各期债券存续期内，债券受托管理人应当每年定期检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、债券受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露债券受托管理协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过深圳证券交易所网站以及监管部门指定的信息披露媒体，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券项下各期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、债券受托管理人应当每年定期对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现本募集说明书第九节二（一）第4项情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债券受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则、债券受托管理协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、债券受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。债券受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券项下各

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券项下各期债券本息偿付的影响，并按照债券受托管理协议的约定报告债券持有人。

9、债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行本募集说明书第九节二（一）第7项约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。债券受托管理人应当在采取上述措施的同时告知债券交易场所和债券登记托管机构。

10、本次债券项下各期债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人为本次债券项下各期债券设定担保的，债券受托管理人应当在本次债券项下首期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、发行人不能偿还债务时，债券受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

13、债券受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

14、债券受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于债券受托管理协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明，保管时间不得少于本次债券项下最后一期债券到期之日或本息全部清偿后五年。

15、除上述各项外，债券受托管理人还应当履行以下职责：

（1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

（2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

16、在本次债券项下各期债券存续期内，债券受托管理人不得将其受托管理

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债券受托管理人在履行债券受托管理协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

17、债券受托管理人本次债券受托管理事务报酬为0元。

18、在本次公司债券项下各期债券存续期间，债券受托管理人为债券持有人合法利益，履行债券受托管理协议项下债券受托管理人责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）在与发行人协商后，债券受托管理人为债券持有人利益，聘请为履行受托职责而必须聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务所产生的合理费用；

（3）因发行人未履行债券受托管理协议和募集说明书项下的义务而导致债券受托管理人额外支出的费用。

如需发生上述第（1）或第（2）项下费用，债券受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额。上述所有费用发行人应在收到债券受托管理人出具账单及相关凭证之日起五个工作日内按债券受托管理人的账单向债券受托管理人支付。

债券持有人会议通过决议委托债券受托管理人代理本次债券项下各期债券有关的诉讼、仲裁及其他司法程序应付的报酬及费用，应由债券持有人与债券受托管理人自行约定其承担及支付方式。

19、债券受托管理人应当至少提前二十个工作日掌握债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排，督促发行人按时履约。

20、发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或风险的，受托管理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼，申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等。

（三）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、债券受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

（1）债券受托管理人履行职责情况；

（2）发行人的经营与财务状况；

（3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；

（4）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

（5）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；

（6）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；

（7）债券持有人会议召开的情况；

（8）发生本募集说明书第九节二（一）第4项所列举情形的，说明基本情况及处理结果；

（9）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

因故无法按时披露的，应当提前披露受托管理事务报告延期披露公告，说明延期披露的原因及其影响。

3、公司债券存续期内，出现债券受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现本募集说明书第九节二（一）第4项所列举情形且对债券持有人权益有重大影响的，债券受托管理人在

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向深圳证券交易所报告并向市场公告临时受托管理事务报告。

（四）利益冲突的风险防范机制

1、针对可能出现的影响债券受托管理人履行受托管理职责的利益冲突，合同双方应遵守以下条款：

（1）发行人发行本次债券项下各期债券所募集之资金，除本次债券项下各期债券的承销费外，不得用于与债券受托管理人发生的任何交易，但按照债券受托管理协议约定支付受托管理人报酬的情形除外。

（2）在债券受托管理协议约定的受托管理期限内，发行人与债券受托管理人发生的交易单项或一年内累计交易金额达到5,000万元或达到发行人上一年度净资产的20%的，应按照债券持有人会议规则规定的程序取得债券持有人会议的批准；未经过债券持有人会议批准，发行人与债券受托管理人发生的前述交易行为无效。

（3）若本次债券项下各期债券与债券受托管理人持有的除本次债券项下各期债券外的债务人为发行人的其他债权同时到期时，本次债券项下各期债券较债券受托管理人持有的除本次债券项下各期债券外债务人为发行人的其他债权优先受偿。

2、债券受托管理人不得为本次债券提供担保，且债券受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、发行人与债券受托管理人如违反上述利益防范机制，应承担的责任如下：

（1）若发行人违反上述利益冲突防范机制与债券受托管理人进行相关交易的，单独和/或合并持有本次债券项下各期债券存续本金合计总额10%以上的本次债券持有人有权提议召开债券持有人会议，并遵照债券持有人会议规则确认前述交易行为无效。

（2）若债券受托管理人违反上述相关风险防范机制，债券持有人可根据受

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

托管理协议或债券持有人会议规则规定的程序变更或解聘受托管理人。

（五）受托管理人的变更

1、在本次债券项下各期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（1）债券受托管理人未能持续履行债券受托管理协议约定的受托管理人职责；

（2）债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）债券受托管理人提出书面辞职；

（4）债券受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券项下各期债券存续本金合计总额10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、本次债券持有人会议决议决定变更本次债券的受托管理人或者解聘债券受托管理人的，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起，新任受托管理人继承债券受托管理人在法律、法规和规则及债券受托管理协议项下的权利和义务，债券受托管理协议自动终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

新任受托管理人应当符合相关法律、法规和规定关于受托管理人的资格要求。

3、债券受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

原任受托管理人职责终止的，应当自完成移交手续之日起5个工作日内，由新任受托管理人向协会报告，报告内容包括但不限于：新任受托管理人的名称，新任受托管理人履行职责起始日期，受托管理人变更原因以及资料移交情况。

4、债券受托管理人在债券受托管理协议中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除债券受托管理

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

人在债券受托管理协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（六）陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在债券受托管理协议签订之日均属真实和准确：

（1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司法人；

（2）发行人签署和履行债券受托管理协议已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、债券受托管理人保证以下陈述在债券受托管理协议签订之日均属真实和准确；

（1）债券受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）债券受托管理人具备担任本次债券受托管理人的资格，且就债券受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致债券受托管理人丧失该资格；

（3）债券受托管理人签署和履行债券受托管理协议已经得到债券受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于债券受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反债券受托管理人的公司章程以及债券受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（七）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署债券受托管理协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致债券受托管理协议的目标无法实现，则债券受托管理协议提前终止。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（八）违约责任及救济

1、以下事件构成债券受托管理协议和本次债券项下发行人的违约事件：

（1）在本次债券项下某期债券到期、加速清偿或回购（如适用）时，发行人未能按时偿付到期应付本金；

（2）发行人未能偿付本次债券项下某期债券的到期利息，且该违约持续超过30个连续工作日仍未得到纠正；

（3）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（4）任何适用的现行或将来的法律法规、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在债券受托管理协议或本次债券项下各期债券项下义务的履行变得不合法；

（5）其他对本次债券项下各期债券的按期兑付产生重大不利的情形。

2、如发行人发生违约事件，受托管理人可以采取加速清偿的方式对本次债券项下各期债券进行救济。加速清偿及措施如下：

（1）加速清偿的宣布：如果本次债券项下的某期债券发行债券受托管理协议项下的违约事件且一直持续30个连续自然日仍未解除，经代表本次债券各期债券存续本金合计总额（无表决权除外）二分之一以上的债券持有人和/或代理人通过，以书面方式通知发行人，宣布所有本次债券项下各期债券未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。

（2）加速清偿的救济措施：在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施之一，经代表本次债券各期债券存续本金合计总额（无表决权除外）二分之一以上的债券持有人和/或代理人通过，以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定：

1）向受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：①受托管理人的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息；③所有到期应付的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本金；④适用法律允许范围内就迟延支付的债券本金计算的利息。

2）相关的违约事件已得到救济或被豁免。

3）债券持有人会议同意的其他措施。

3、其他救济方式。如果发生违约事件且一直持续30个连续自然日仍未解除，受托管理人可根据经代表本次债券各期债券存续本金合计总额（无表决权除外）二分之一以上的债券持有人和/或代理人通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式收回本次未偿还债券的本金和利息。

4、债券受托管理协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及债券受托管理协议的规定追究违约方的违约责任。

5、由于协议一方的过错不履行债券受托管理协议的规定，或者履行债券受托管理协议不充分、不及时或不完整，而造成债券受托管理协议其他方无法达到债券受托管理协议约定的目的，或者给其他方造成损失的，守约方有权向违约方索赔，追索其所遭受的损失（包括但不限于直接经济损失、相应利息及因追索该损失所发生的诉讼费、律师费及其它索赔费用）；如各方均有过错的，根据过错程度，由各方分别承担各自应负的违约责任。

6、债券受托管理人超越受托管理权限的受托管理行为无效，其责任由债券受托管理人承担。但债券受托管理人超越受托管理权限的受托管理行为，在事后得到债券持有人会议决议同意的除外。

7、因不可抗力原因，任何一方均按事故对债券受托管理协议影响的程度，由协议各方共同协商决定是否解除或变更债券受托管理协议，并免除责任方所应承担任何责任。

（九）法律适用和争议解决

1、债券受托管理协议适用于中国法律并依其解释。

2、债券受托管理协议项下所产生的或与债券受托管理协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应提交深圳国际仲裁院（深圳仲裁委员会）按照申请仲裁时该会实施的仲裁规则在深圳进行仲裁。仲裁裁决

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

是终局的，对各方均有法律约束力。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使债券受托管理协议项下的其他权利，并应履行债券受托管理协议项下的其他义务。

（十）协议的生效、变更及终止

1、债券受托管理协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本次债券获取中国证监会发行核准并首期债券成功发行之日起生效。

2、除非法律、法规和规则另有规定，债券受托管理协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。债券受托管理协议于本次债券项下各期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为债券受托管理协议之不可分割的组成部分，与债券受托管理协议具有同等效力。

3、债券受托管理协议的终止条件：

（1）本次债券项下各期债券本息全部结清之日，债券受托管理协议自动终止；

（2）经协议各方协商一致债券受托管理协议终止；

（3）一方违反债券受托管理协议的任何条款，且该违约行为导致债券受托管理协议的目的无法实现。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人签名：

林腾蛟

阳光城集团股份有限公司

2018 年 10 月 11 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签名：

林腾蛟

阳光城集团股份有限公司

2018 年 10 月 11 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签名：

朱荣斌

阳光城集团股份有限公司

2018 年 10 月 11 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签名：

彭心旷

阳光城集团股份有限公司

2018 年 10 月 [illegible] 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签名：

何媚

阳光城集团股份有限公司

2018年10月11日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签名：

林贻辉

阳光城集团股份有限公司

2018 年 10 月 11 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签名：

廖剑锋

阳光城集团股份有限公司

2018 年 10 月 11 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签名：

仲长昊

阳光城集团股份有限公司

2018 年 10 月 11 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签名：

陈汉文

阳光城集团股份有限公司

2018 年 10 月 11 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签名：

刘敬东

阳光城集团股份有限公司

2018 年 10 月 11 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签名：

陆肖马

阳光城集团股份有限公司

2018 年 10 月 11 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签名：

刘持金

阳光城集团股份有限公司

2018 年 10 月 11 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司监事签名：

吴洁

阳光城集团股份有限公司

2018 年 10 月 11 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司监事签名：

张敏

阳光城集团股份有限公司

2018年10月11日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司监事签名：

陈超

阳光城集团股份有限公司

2018年10月11日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：

阚乃桂

阳光城集团股份有限公司

2018 年 10 月 11 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：

吴建斌

阳光城集团股份有限公司

2018 年 10 月 11 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：

陈霓

阳光城集团股份有限公司

2018 年 10 月 31 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司非董事高级管理人员：

徐憨婧

阳光城集团股份有限公司

2018 年 10 月 11 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人签名：

陈雅婷　　唐伟杰

法定代表人签名：

李　玮

中泰证券股份有限公司

2018 年 1 月 11 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人签名：

梅佳

法定代表人签名：

黄扬录

中山证券有限责任公司

2018 年 10 月 11 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人签名：

赵宇驰　　余朝锋　　段亚平

法定代表人授权代表签名：

马尧

中信证券股份有限公司

2018 年 10 月 11 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

证授字[HT13-2018]

授 权 书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权本公司马尧先生作为被授权人，代表公司签署与投行委业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自 2018 年 2 月 1 日至 2019 年 1 月 31 日（或至本授权书提前解除之日）止。

授权人：

中信证券股份有限公司法定代表人

张佑君

2018 年 2 月 1 日

被授权人

马尧

此件与原件一致，仅供
办 理 阳光城 公司债券相关事宜 用，
有效期 叁拾 天。
中信证券股份有限公司
2018 年 9 月 11 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织、落实相应的还本付息安排。

项目负责人签字：

马广方　　陈元祺

法定代表人签字：

田洪

东亚前海证券有限责任公司

2018 年 10 月 11 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

债券受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或者违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人签名：

陈雅婷　　唐伟杰

法定代表人签名：

李　玮

受托管理人：中泰证券股份有限公司

2018 年 10 月 11 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签名：

张佳俊　　时 丹

律师事务所负责人签名：

韩德晶

北京观韬中茂律师事务所

2018 年 9 月 21 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具与本所出具的报告立信中联审字（2015）D-0028 号、立信中联审字（2016）D-0032 号及立信中联审字 F（2017）D-0086 号、立信中联审字 F（2018）D-0115 号不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签名：

邱秋星　　孟翠香

林 凤　　陈小勇

会计师事务所负责人签名：

李金才

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

2018 年 10 月 11 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

承担资信评业务级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办资信评级人员签名：

范鹿菁　　张松涛

资信评级机构负责人签名：

闫 衍

中诚信证券评估有限公司

2018 年 10 月 11 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、发行人最近三年及一期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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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发展大楼 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、姜乃轩、王璞玦

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、段亚平、唐俊、陈健冶

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：深圳市福田区中心四路 1 号嘉里建设广场第一座第 23 层

法定代表人：田洪

联系人：马广方、陈元祺、王开立

电话：0755-21376888

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

传真：0755-21376999

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn