阳光城集团股份有限公司
2020年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券
募集说明书

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

第一创业证券承销保荐有限责任公司

住所：北京市西城区武定侯街6号卓著中心10层

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

签署日期：2020年9月25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》（2019年修订）、《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次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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。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》（2019年修订）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三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、2020 年 6 月 22 日，中国证券监督管理委员会出具“证监许可[2020]1208号文”，同意阳光城集团股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）面向专业投资者发行面值不超过人民币 8 亿元公司债券的注册申请。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，发行规模为不超过 8 亿元（含 8 亿元），剩余部分自中国证监会核准发行之日起二十四个月内发行完毕。

二、发行人本期债券发行规模不超过 8 亿元（含 8 亿元）。发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。本期债券上市前，截至 2020 年 6 月 30 日公司的净资产为 5,549,514.43 万元（合并报表中所有者权益合计），合并报表资产负债率为 83.64%，母公司报表资产负债率为 83.59%；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 303,333.30 万元（2017 年、2018 年及 2019 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，本期债券仅面向专业投资者发行，普通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，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

五、本次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，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在深圳证券交易

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，本期债券仅面向专业投资者发行，不向公司股东优先配售，普通投资者不得参与发行认购。

六、本期债券为无担保债券。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、经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用评级为 AAA，本期债券的债券信用评级为 AAA，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期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，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期债券之行为均视为同意并接受本公司为本期债券制定的《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，公司聘任了第一创业证券承销保荐有限责任公司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期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 85.66%、84.42%、83.45%和 83.51%；扣除预收账款后的资产负债率分别为 66.84%、60.84%、57.40%和 57.26%；最近三年的 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.58、0.83 和 0.91；发行人 EBITDA 利息保障倍数偏低。发行人有息负债增加较快，若未来房地产市场出现重大波动，发行人销售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 881,898.18 万元、2,183,111.41 万元、1,539,602.24 万元和 127,219.68 万元。经营活动现金流量净额波动较大，主要系发行人房地产业务规模持续扩大，且项目开发周期较长，经营性现金流流出和流入存在阶段性的不匹配的情况所致。在政府对房地产调控政策处于动态变化情况下，如果发行人未能合理控制房地产业务的投入规模和现金回流速度，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、截至本募集说明书签署日，福建阳光集团有限公司合并持有的公司股份为 768,627,764 股（占公司总股本的比例为 18.66%），累计已质押的股份数为 593,851,560 股（占公司总股本的比例为 14.42%）；控股股东全资子公司东方信隆资产管理有限公司合并持有的公司股份为 620,370,947 股（占公司总股本的比例为 15.06%），累计已质押的股份数为 525,675,399 股（占公司总股本的比例为 12.76%）；控股股东一致行动人福建康田实业集团有限公司合并持有的公司股份为 411,785,923 股（占公司总股本的比例为 10.00%），累计已质押的股份数为 356,481,310 股（占公司总股本的比例为 8.65%）。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 2020 年 3 月 31 日，发行人子公司股权质押借款[1]总额为 520.86 亿元，占有息负债余额 1,138.55 亿元的 45.75%，占净资产 536.67 亿元的比例为 97.05%。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 12,649,051.05 万元、14,217,168.62 万元、17,583,853.00 万元和 18,310,974.53 万元，占总资产的比例分别为 59.32%、53.98%、57.17%和 56.25%，占比较高。发行人项目主要分布在福州、厦门、上海、杭州、北京、西安、广州、长沙等一二线城市。发行人存货分布区域集中度较高，截至 2019 年末，存货一二线项目占比 77.27%，少量项目位于非一二线城市，如漳州、泉州、龙岩、兰州、延安、莆田等，发行人存货中非一二线项目占比为 22.73%；2019 年度，发行人房地产项目销售收入中三四线城市占比为 13.62%。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

[1] 注：上述股权质押借款含同时采用质押、抵押、保证等多种担保方式的借款。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 5 年期，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 2020 年 3 月 31 日，公司下属子公司为商品房承购人提供按揭担保的总额为 701.03 亿元。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。

十九、截至 2019 年 12 月 31 日，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、无形资产等，账面价值合计为 9,846,321.32 万元，占发行人 2019 年 12 月 31 日总资产的 32.02%，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 2,121,724.53 万元、4,174,419.14 万元、3,799,559.99 和 4,175,979.10 万元，占总资产的比例分别为 9.95%、15.85%、12.35%和 12.83%。截至 2020 年 3 月 31 日，发行人其他应收款主要系合作方经营往来款、应收联营/合营企业款、股权收购意向金、土地竞拍保证金和保理周转金等。发行人已按照会计准则足额计提了坏账准备。但如未来经济形势发生变化，并影响到关联方的经营情况和付款进度，发行人将面临一定的其他应收款回收风险。

二十一、房地产项目的开发周期长、资金需求量大，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。近年来，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，支付地价的付款时间有所缩短，增加了前期土地储备资金支出负担，加上项目后续开发的资金需求，可能进一步导致现金流趋紧。截至 2019 年 12 月 31 日，公司拟建及在建项目共 132 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二十二、最近三年及一期末，发行人总资产分别为 21,325,007.03 万元、26,339,662.64 万元、30,755,188.39 万元和 32,550,117.42 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 53 个、22 个、12 个和 4 个，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-3,201,834.62 万元、-1,587,186.11 万元、-641,921.34 万元和-421,081.24 万元，主要系近年来国家对房地产调控政策收紧，从信贷控制、住房资格限制两方面同时对楼市不断进行管控，行业面临洗牌。在房地产行业产业集中度不断提升的环境下，公司为积极应对竞争环境，加大对外投资及兼并，对外投资规模较大。报告期内除了招拍挂方式获得土地储备外，发行人还会通过收并购的方式获得土地储备。2018 年度，发行人通过公开招拍挂、并购、合作等多种方式共计获得 80 个土地项目，新增计容面积 1,332.52 万平方米。其中，公司通过公开招拍挂新增 57 个土地项目（含合营或联营），计容面积 823.70 万平方米，按权益比例计算成交金额为 193.98 亿元；通过并购及合作方式获得 23 个项目，计容面积 508.82 万平方米，按权益比例计算成交金额为 112.60 亿元。2019 年度，公司以权益对价 491.77 亿元合计补充权益计容面积约 937.10 万平方米，合计 69 个地块，其中通过公开招拍挂的方式获取 39 个，其余为收并购方式获取；公司新增土储权益比例为 70.50%。未来如果发行人持续大量支出用于土地储备，未能合理控制房地产业务的投入规模和现金回流速度，且不能够通过筹资活动获得足够资金以稳定整体现金流情况，将会对发行人本期债券的偿债能力带来一定影响。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二十五、质押式回购安排。质押式回购安排：公司的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA，符合进行质押式回购交易的基本条件。具体折算率等事宜将按债券登记机构的相关规定执行。

二十六、最近三年及一期，发行人期间费用合计分别为 226,546.06 万元、394,886.16万元、566,227.20万元和103,324.27万元，占同期营业收入的比重分别为 6.83%、6.99%、9.27%和 15.39%。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2020年3月31日，公司短期借款489,518.00万元，一年内到期的非流动负债2,517,152.84万元，其他流动负债为296,999.10万元，合计占有息负债29.02%，短期债务规模较大，存在一定的流动性风险。

二十八、截至2020年3月31日，发行人为关联方提供的担保合计为103.14亿元，占发行人截至2020年3月31日净资产的19.22%。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。报告期内，发行人对关联企业的担保未发生过担保代偿。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2020年3月31日，公司已获得的多家银行的授信总额为1,088.49亿元，其中已使用授信额度613.29亿元，未使用授信余额475.20亿元。房地产行业对资金的需求量较大，稳定的资金筹措对房地产企业的持续、稳定发展具有重要影响，直接影响房地产企业能否按照计划完成房地产项目的开发及完工回款。公司目前正处于快速发展期，整体负债率较高，开工建设的项目较多，对资金的需求量较大，且房地产行业受宏观经济调控影响，如果公司不能有效地筹集所需资金，将直接影响公司项目的实施和后续发展。

三十、报告期内各期间，公司的合并财务报表范围均发生了一定变化。2017年，新纳入发行人合并报表的子公司共计172家，处置5家；2018年，新纳入发行人合并报表的子公司共计299家，处置11家；2019年，新纳入发行人合并报表的子公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

共计 175 家，处置 23 家。截至 2020 年 3 月 31 日，纳入发行人合并报表的子公司共计 758 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。截至 2017 年 11 月 4 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。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 368,086.50 万元、643,344.58 万元、682,657.58 万元和 74,324.71 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 206,196.55 万元、301,785.96 万元、402,017.39 万元和 43,326.01 万元；营业毛利率分别为 25.08%、26.06%、26.58%和 25.71%。虽然报告期内发行人营业毛利率不断上升，但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，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 187,544.50 万元、930,046.18 万元、1,484,825.09 万元和 1,724,084.05 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 35 家、119 家、135 家和 139 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。最近三年及一期，发行人分别实现投资收益 7,001.86 万元、5,453.86 万元、81,408.85 万元和 41,555.89 万元，占发行人同期利润总额的比重分别为 1.94%、0.85%、12.02%和 57.50%，波动较大，存在投资收益不确定性的风险。

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。最近三年及一期，发行人合并口径营业收入分别为 3,316,313.02 万元、5,647,009.07 万元、6,104,937.13 万元和 671,487.08 万元；发行人分别实现净利润 222,835.23 万元、390,636.40 万元、432,136.07 万元和 44,659.11 万元；最近三年及一期，发行人经营活动现金流入分别为 6,499,054.31 万元、9,787,770.00 万元、11,858,385.36 万元和 2,964,552.14 万元；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 881,898.18 万元、2,183,111.41 万元、1,539,602.24 万元和 127,219.68 万元；最近三年及一期，发行人合并口径资产负债率分别为 85.66%、84.42%、83.45%和 83.51%；最近三年，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.58 倍、0.83 倍和 0.91 倍。发行人所从事的房地产开发业务属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点。在本期债券存续期内，若发行人未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，发行人将面临一定的债务偿付压力，存在一定的有息负债集中偿付风险，可能会影响本期债券本息的按期兑付。

三十五、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。

2020 年 1 月 3 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 AAA 级，评级展望维持稳定，其调整原因为公司主要从事房地产开发与销售业务、酒店业务、商管业务以及建工板块业务等，跟踪期内公司签约销售规模快速增长，预收房款大幅增加，土地储备仍充足，且一、二线城市占比高；公司净利润水平大幅提升，2019 年 9 月末，短期有息债务规模及占比大幅下降，平均融资成本有所降低，融资结构有所改善。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2020 年 6 月 19 日，东方金诚国际信用评估有限公司出具跟踪评级报告，维持发行人主体评级 AAA 级，评级展望维持稳定。

2020 年 6 月 23 日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具跟踪评级报告，维持发行人主体评级 AA+级，评级展望由稳定调整为正面。本次评级展望调整为正面主要基于以下考量因素：2019 年公司销售业绩稳步增长并具有较好的持续性、区域竞争优势较为明显、公司持续调整投资策略使得经营获现能力逐步强化、公司加强财务纪律性使得净负债率逐步下降以及债务结构有所优化。同时，中诚信国际信用评级有限责任公司关注到房地产行业政策、盈利能力偏弱、偿债能力有待进一步加强以及股东股权受限情况等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

公司聘请了大公国际资信评估有限公司对本期债券发行的资信情况进行评级。根据大公国际出具的《阳光城集团股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券信用评级报告》，公司的主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。

中诚信国际信用评级有限责任公司与大公国际资信评估有限公司以及东方金诚国际信用评估有限公司对于公司主体评级存在差异，提请投资者予以关注。

三十六、根据大公国际出具的《阳光城集团股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券信用评级报告》，大公国际主要关注发行人的风险及挑战为：（1）房地产行业受宏观调控政策及部分城市调控政策的影响较大，行业融资渠道收紧，房企面临一定的融资压力，受年初疫情影响，房企一季度开工及销售具有较大的不确定性。（2）公司受限资产规模较大，对资产流动性产生一定不利影响，控股股东所持公司股份的质押比例较高，可能面临被平仓风险。（3）公司总有息债务规模较大，面临一定债务偿付压力。（4）公司对外担保金额较大，存在一定或有风险。

三十七、截至 2020 年 3 月 31 日，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 1,273,523.28 万元，公司资金支出压力较大，可能会增加公司的财务负担，导致现金流趋紧。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三十八、2020年新冠肺炎疫情爆发，对我国的房地产市场造成了一定不利影响。截至本募集说明书签署之日，境内疫情已基本得到控制，房地产市场环境基本恢复正常，发行人的生产经营能力和偿债能力未受到重大影响。

三十九、发行人为深交所上市公司，股票代码为：000671.SZ，截至本募集说明书签署日股票状态正常，不存在业绩下滑或重大违法违规影响发行及上市条件的情况。

四十、发行人于 2020 年 8 月 20 日披露了《阳光城集团股份有限公司 2020 年半年度报告》，2020 年 1-6 月，公司业务稳定、财务状况正常，未发生重大不利变化。截至 2020 年 6 月 30 日，公司合并口径下资产总计 33,924,784.33 万元，负债合计 28,375,269.90 万元，所有者权益合计 5,549,514.43 万元，资产负债率为 83.64%；2020 年 1-6 月，公司合并口径营业收入 2,412,025.95 万元，净利润 177,070.83 万元，经营活动产生的现金流量净额 1,538,532.01 万元。具体情况见深圳证券交易所网站 http://www.szse.cn）及巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn）。

本募集说明书中披露的财务数据在有效期内，发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定，本期债券符合《证券法》规定的公开发行公司债券的发行条件，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挂牌的上市条件。

四十一、2020 年 9 月 10 日，公司发布关于《关于控股股东与泰康人寿及泰康养老签署合作协议相关事项的公告》。2020 年 9 月 9 日，泰康人寿保险有限责任公司（以下简称“泰康人寿”）及泰康养老保险股份有限公司（以下简称“泰康养老”）与公司第二大股东上海嘉闻投资管理有限公司签订《股份转让协议》，约定泰康人寿及泰康养老通过协议受让的方式，从上海嘉闻受让公司 13.53%的股份（以下简称“标的股份”），共计 554,710,264 股，其中泰康人寿受让 8.53%股份、泰康养老受让 5.00%股份。本次股份转让的单价为 6.09 元/股（含税），标的股份转让价款为 33.78 亿元（含税）。阳光集团作为公司控股股东，为优化公司股东结构，促使本次引入长期股东交易的达成，积极助力公司更快更好的发展，提升整体股东回报，同时作出如下承诺：以 2019 年公司归属于公司股东的净利润（以下简称“归母净利润”）40.20 亿元为基础，公司归母净利润应满足以下要求：前 5 年（即 2020 年至 2024 年）公司归母净利润每年年均复合增长率不低于 15%且前 5 年累积归母净利润数不低于 340.59 亿元、2025 年承诺归母净利润数为 101.72 亿元、2026 年承诺归母净利润数为 111.90 亿元、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2027 年承诺归母净利润数为 123.08 亿元、2028 年承诺归母净利润数为 129.24 亿元、2029 年承诺归母净利润数为 135.70 亿元。业绩承诺期的前 5 年（即 2020 年至 2024 年）内，以 2019 年归母净利润为基数，如出现任一会计年度的年均复合增长率低于 15%，则阳光集团应对公司进行现金补偿，补偿金额为=（当期期末承诺归母净利润数-当期期末归母净利润数）；截至 2024 年末，如前 5 年累积实际归母净利润小于累积承诺归母净利润，则阳光集团应对公司进行现金补偿，补偿金额为=（截至当期期末累积承诺归母净利润数-截至当期期末累积归母净利润数-累积已补偿金额）；如前 5 年累积实际归母净利润达到累计承诺归母净利润，则阳光集团无需对公司进行现金补偿，阳光集团因平均年增长率低于 15%支付的现金补偿（如有），公司不予退回。业绩承诺期的后 5 年（即 2025 年至 2029 年）内，如出现任一会计年度的实际归母净利润小于承诺归母净利润，则阳光集团应对公司进行现金补偿，补偿金额为=（当期期末承诺归母净利润数-当期期末归母净利润数）。若触发业绩承诺未达成而现金补偿的情形，阳光集团应在公司相应会计年度的审计报告披露之日起出具后 10 个工作日内向公司足额支付现金补偿金额。若泰康人寿及泰康养老合并持股低于 9%，上述业绩承诺事项由各方另行协商并及时披露。

本次阳光城控股股东阳光集团引入泰康人寿、泰康养老战略合作伙伴，提高了阳光城资源整合及获取能力，有助于拓宽其融资渠道。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目 录

声 明 1
重大事项提示 3
目 录 15
第一节 释义 18
第二节 发行概况 21
一、本次发行的基本情况 21
二、本期债券发行及上市安排 25
三、本期债券发行的有关机构 26
四、认购人承诺 28
五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系 29
第三节 风险因素 30
一、本期债券的投资风险 30
二、发行人的相关风险 31
第四节 发行人的资信状况 50
一、本期债券的信用评级情况 50
二、信用评级报告的主要事项 50
三、发行人的资信情况 52
第五节 增信机制、偿债计划及其他保障措施 58
一、增信机制 58
二、偿债计划 58
三、偿债资金来源 59
四、偿债应急保障方案 60
五、偿债保障措施 60
六、发行人违约责任及争议解决 63
第六节 发行人基本情况 66
一、发行人概况 66

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、发行人设立、上市及股本变化情况.....67
三、发行人股权结构及前十名股东持股情况.....83
四、发行人权益投资情况.....84
五、发行人控股股东及实际控制人.....107
六、发行人法人治理结构.....114
七、董事、监事、高级管理人员情况.....119
八、房地产行业状况及发行人竞争状况及发展战略.....124
九、关联方关系及其交易.....188
十、发行人内部管理制度.....212
十一、信息披露事务与投资者关系管理.....215
第七节 发行人财务会计信息.....218
一、公司最近三年及一期合并及母公司财务报表.....218
二、合并报表范围的变化.....230
三、最近三年及一期主要财务指标.....249
四、管理层讨论与分析.....250
五、发行人有息负债情况.....303
六、资产抵押、质押和其他限制用途安排.....308
七、发行公司债券后公司资产负债结构的变化.....308
八、重大承诺及或有事项.....309
九、期后事项.....315
十、2020 年半年度财务数据.....316
第八节 募集资金运用.....324
一、本期债券募集资金规模.....324
二、募集资金运用计划.....324
三、关于公司债券募集资金的承诺.....332
四、本次债券募集资金专项账户的管理安排.....332
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....333
六、本次债券募集资金使用的信息披露.....333
七、发行人已发行未到期债券募集资金使用情况.....334

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第九节 债券持有人会议规则 336
一、债券持有人行使权利的形式 336
二、债券持有人会议规则主要内容 336
第十节 债券受托管理人 345
一、债券受托管理人 345
二、债券受托管理协议主要内容 346
第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明 360
发行人全体董事、监事和高级管理人员声明 361
第十二节 备查文件 385
一、备查文件 385
二、查阅地点 385

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第一节 释义

在本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

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、本期债券	指	发行人本次发行的“阳光城集团股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券”
本次发行	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 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券募集说明书》
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 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券募集说明书摘要》
主承销商	指	第一创业证券承销保荐有限责任公司、中信证券股份有限公司
簿记管理人、牵头主承销商、债券受托管理人、一创投行	指	第一创业证券承销保荐有限责任公司
联席主承销商	指	中信证券股份有限公司
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	指	大公国际资信评估有限公司
大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
东方金诚	指	东方金诚国际信用评估有限公司
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 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《阳光城集团股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项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	2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月
最近三年及一期末	指	2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月 31 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

石狮新发	指	福建省石狮新发股份有限公司
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
中大地产	指	中大房地产集团有限公司
物产中大	指	物产中大集团股份有限公司
物产实业	指	浙江物产实业控股（集团）有限公司
物产民爆	指	浙江物产民用爆破器材专营有限公司
中大圣马	指	杭州中大圣马置业有限公司
中大正能量	指	浙江中大正能量房地产有限公司
武汉巡司河	指	武汉市巡司河物业发展有限公司
武汉十里	指	武汉中大十里房地产开发有限公司
思源科技	指	四川思源科技开发有限公司
成都浙中大	指	成都浙中大地产有限公司
中大南昌	指	中大房地产集团南昌有限公司
宁波汽车城	指	宁波国际汽车城开发有限公司
富阳中大	指	富阳中大房地产有限公司
中大上虞	指	中大房地产集团上虞有限公司
中地投资	指	江西中地投资有限公司
南昌圣马	指	中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司
南昌中大	指	南昌中大房地产有限公司
银泰城购物中心	指	杭州中大银泰城购物中心有限公司
物产良渚	指	浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司
富阳中大酒店	指	杭州富阳中大酒店管理有限公司
本次重大资产重组、本次交易	指	2016 年 11 月 29 日，公司在浙江产权交易所有限公司举办的企业产权竞价转让活动中，以 13.51 亿元竞得物产中大全资子公司中大地产、物产实业、控股子公司物产民爆挂牌出售的中大圣马及物产良渚等 15 家公司股权组成的股权资产包，同时承接物产中大及子公司对标的公司及其项下投资的富阳中大酒店截至 2016 年 11 月 29 日的应收债权 91.18 亿元。
合约销售金额	指	所有合并报表范围内子公司及参股子公司全部实现的合约销售金额
权益销售金额	指	合并报表范围内子公司及参股子公司按照公司各自持有的权益比例计算的合约销售金额
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
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《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

第二节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（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：徐憨婧

信息披露事务联络人：柯毅

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）公司债券发行批准情况

本次债券发行于 2019 年 4 月 25 日经发行人第九届董事局第六十二次会议审议通过，并于 2019 年 5 月 13 日经 2019 年第七次临时股东大会审议通过，相关公告已于 2019 年 4 月 26 日及 2019 年 5 月 14 日披露于深圳证券交易所网站（http://www.szse.cn）。

（三）注册情况

2020 年 6 月 22 日，中国证券监督管理委员会出具“证监许可[2020]1208 号文”，同意公司面向专业投资者发行面值不超过人民币 8 亿元公司债券的注册申请。

（四）本期债券基本条款

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 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券。

3、发行规模：本期债券发行规模不超过 8 亿元（含 8 亿元）。

4、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

5、债券期限：本期债券期限为 5 年期，第 2 年末和第 4 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

6、债券利率或其确定方式：本期债券存续期内前 2 年的票面利率将由公司与主承销商按照国家有关规定根据簿记建档结果确定。本期债券存续期前 2 年的票面利率固定不变。

在本期债券存续期内第 2 年末，如公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券在债券存续期第 3 年及第 4 年的票面利率为债券存续期前 2 年票面年利率加上或减去调整基点，在债券存续期第 3 年及第 4 年固定不变。若公司未行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券在债券存续期第 3 年及第 4 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

在本期债券存续期内第 4 年末，如公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券在债券存续期第 5 年的票面利率为债券存续期第 3 年及第 4 年的票面年利率加上或减去调整基点，在债券存续期第 5 年固定不变。若公司未行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券在债券存续期第 5 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

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。

7、发行人调整票面利率选择权：本期债券附调整票面利率选择权，发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 2 年末和第 4 年末调整本期债券后续期限的票面利率。发行人将于本期债券存续期内第 2 个计息年度和第 4 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本期债券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，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8、投资者回售选择权：本期债券附投资者回售选择权，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，投资者有权选择在本期债券的第 2 个计息年度付息日和第 4 个计息年度付息日将其持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券；本期债券第 2 个计息年度和第 4 个计息年度付息日即为回售支付日，公司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。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，行使回售选择权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报；回售申报期不进行申报的，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。

10、还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

11、起息日：本期债券的起息日为2020年10月14日。

12、利息登记日：本期债券利息登记日按照深交所和证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、付息日：本期债券的付息日为本期债券存续期内每年的10月14日。如投资者于第2年末行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的付息日为2021年至2022年每年的10月14日；如投资者于第4年末行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的付息日为2021年至2024年每年的10月14日。如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

14、到期日：若投资者放弃回售选择权，则本期债券的到期日为2025年10月14日；若投资者于第2年末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为2022年10月14日；若投资者于第4年末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为2024年10月14日。

15、兑付登记日：本期债券的兑付登记日按照深交所和证券登记机构的相关规定办理。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

16、兑付日：本期债券的兑付日为2025年10月14日。若投资者于第2年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2022年10月14日；若投资者于第4年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2024年10月14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。

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

18、发行方式：本期债券面向专业投资者公开发行，采取网下面向专业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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

券交易所的相关规定进行。

19、发行对象：本期债券发行对象为符合《管理办法》、《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定条件的可以参与债券认购和转让的专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

20、向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东优先配售。

21、担保情况：本期债券无担保。

22、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。

23、信用级别及资信评级机构：经大公国际资信评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为AAA，发行人主体信用等级为AAA。

24、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。

25、牵头主承销商：第一创业证券承销保荐有限责任公司。

26、联席主承销商：中信证券股份有限公司

27、债券受托管理人：第一创业证券承销保荐有限责任公司。

28、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于住房租赁项目及补充营运资金等法律允许的用途。

29、拟上市地：深圳证券交易所。

30、质押式回购：发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA，符合进行质押式回购交易的基本条件。具体折算率等事宜将按债券登记机构的相关规定执行。

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

二、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：2020年10月13日。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

预计发行期限：2020 年 10 月 13 日至 2020 年 10 月 14 日，共 2 个交易日。

（二）本期债券上市时间安排

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。

三、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：柯毅

联系电话：021-80328628

传真：021-80328600

（二）牵头主承销商、受托管理人：第一创业证券承销保荐有限责任公司

法定代表人：王芳

住所：北京市西城区武定侯街 6 号卓著中心 10 层

项目组成员：王飞、吴震雄

联系电话：010-63212001

传真：010-66030102

（三）联席主承销商：中信证券股份有限公司

法定代表人：张佑君

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

项目组成员：唐俊、陈健冶、董文馨、袁梓哲

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

联系电话：010-60837525

传真：010-60837525

（四）发行人律师：北京观韬中茂律师事务所

负责人：韩德晶

住所：北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 18 层

经办律师：王刚、张佳俊

联系电话：021-31359919

传真：021-31359929

（五）审计机构：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：天津自贸试验区(东疆保税港区)亚洲路 6975 号金融贸易中心南区 1 栋 1 门 5017 室-11

负责人：李金才

联系人：林凤、陈小勇

联系电话：0591-83311816

传真：0591-83323577

（六）资信评级机构：大公国际资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 2901

联系地址：北京市海淀区西三环北路 89 号中国外文大厦 A 座 3 层

法定代表人：吕柏乐

评级分析师：肖尧、李小卉、白迪

电话：010-67413300

传真：010-67313555

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（七）公司债券申请上市的证券交易所：深圳证券交易所

总经理：沙雁

住所：深圳市福田区莲花街道福田区深南大道 2012 号

电话：0755-88668888

传真：0755-88666149

（八）公司债登记机构：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

（九）募集资金监管银行：兴业银行股份有限公司上海杨浦支行

负责人：杨敏

住所：上海市杨浦区隆昌路 612 号 1 层，隆昌路 588_2 号 905 室

联系人：许佳意

电话：13761037218

四、认购人承诺

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，均视作同意由一创投行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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

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

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

五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2020 年 6 月末，联席主承销商中信证券股份有限公司通过自营业务股票账户持有阳光城（000671.SZ）股票 121,863 股，通过信用融券专户持有阳光城（000671.SZ）股票 62,800 股。

除上述情形外，截至 2020 年 6 月末，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、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及其他利害关系。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第三节 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、本期债券的投资风险

（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，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，本期债券仅限于专业投资者范围内转让，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

一定的偿付风险。

（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）信用评级变化的风险

经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用评级为 AAA，本期债券的债券信用评级为 AAA，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

最近三年及一期末，发行人存货分别为 12,649,051.05 万元、14,217,168.62 万元、17,583,853.00 万元和 18,310,974.53 万元，占总资产的比例分别为 59.32%、53.98%、57.17%和 56.25%，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，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 2,121,724.53 万元、4,174,419.14 万元、3,799,559.99 和 4,175,979.10 万元，占总资产的比例分别为 9.95%、15.85%、12.35%和 12.83%。截至 2020 年 3 月 31 日，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 659,659.27 万元、914,724.92 万元、1,258,705.58 万元和 1,309,398.56 万元，占所有者权益的 21.58%、22.29%、24.73%和 24.40%。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 1,141,946.39 万元、1,805,109.83 万元、2,415,435.75 万元和 2,632,865.37 万元，占所有者权益的比重分别为 37.36%、44.00%、47.46%和 49.06%。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，发行人通过新设立及非同一控制下合并方式新增 297 家子公司，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。2019 年，发行人通过新设立及非同一控制下合并方式净新增 152 家子公司，少数股东权益持续增加。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

5、应交税费余额较大风险

截至 2020 年 3 月 31 日，发行人应交税费余额为 920,618.07 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。发行人最近一期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 85.66%、84.42%、83.45%和 83.51%，处于较高水平。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，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.58、0.83 和 0.91，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，发行人存在息税前利润对有息债务利息覆盖不足的风险。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 226,546.06 万元、394,886.16 万元、566,227.20 万元和 103,324.27 万元，占同期营业收入的比重分别为 6.83%、6.99%、9.27%和 15.39%。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。

9、盈利波动的风险

最近三年及一期，发行人实现营业利润 368,086.50 万元、643,344.58 万元、682,657.58 万元和 74,324.71 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 206,196.55 万元、301,785.96 万元、402,017.39 万元和 43,326.01 万元；营业毛利率分别为 25.08%、26.06%、26.58%和 25.71%。虽然报告期内发行人营业毛利率不断上升，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

但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，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 881,898.18 万元、2,183,111.41 万元、1,539,602.24 万元和 127,219.68 万元。经营活动现金流量净额波动较大，主要系发行人房地产业务规模持续扩大，且项目开发周期较长，经营性现金流流出和流入存在阶段性的不匹配的情况所致。在政府对房地产调控政策处于动态变化情况下，如果发行人未能合理控制房地产业务的投入规模和现金回流速度，且不能够通过筹资活动获得足够资金以稳定整体现金流情况，将会对发行人的资金平衡和偿债能力带来一定负面影响。

11、短期债务规模较大导致的流动性风险

截至 2020 年 3 月 31 日，公司短期借款 489,518.00 万元，一年内到期的非流动负债 2,517,152.84 万元，其他流动负债为 296,999.10 万元，合计占有息负债 29.02%，短期债务规模较大，存在一定的流动性风险。

12、关联交易风险

截至 2020 年 3 月 31 日，发行人为关联方提供的担保合计为 103.14 亿元。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。报告期内，发行人对关联企业的担保未发生过担保代偿。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。

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 2019 年 12 月 31 日，公司拟建及在建

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目共 132 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 2020 年 3 月 31 日，公司已获得的多家银行的授信总额为 1,088.49 亿元，其中已使用授信额度 613.29 亿元，未使用授信余额 475.20 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 2019 年 12 月 31 日，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、固定资产和无形资产，账面价值合计为 9,846,321.32 万元，占发行人 2019 年 12 月 31 日总资产的 32.02%，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，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 2020 年 3 月 31 日，公司下属子公司为商品房承购人提供按揭担保的总额为 701.03 亿元。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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

17、合并范围频繁变化风险

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。2017 年，公司新纳入合并报表范围的子公司共 172 家。2018 年，公司新纳入合并报表范围的子公司共 299 家。2019 年，公司新纳入合并报表范围的子公司共 175 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-3,201,834.62 万元、-1,587,186.11 万元、-641,921.34 万元和-421,081.24 万元，主要系近年来国家对房地产调控政策收紧，从信贷控制、住房资格限制两方面同时对楼市不断进行管控，行业面临洗牌。在房地产行业产业集中度不断提升的环境下，公司为积极应对竞争环境，加大对外投资及兼并，对外投资规模较大。报告期内除了招拍挂方式获得土地储备外，发行人还会通过收并购的方式获得土地储备。2018 年度，发行人通过公开招拍挂、并购、合作等多种方式共计获得 80 个土地项目，新增计容面积 1,332.52 万平方米。其中，公司通过公开招拍挂新增 57 个土地项目（含合营或联营），计容面积 823.70 万平方米，按权益比例计算成交金额为 193.98 亿元；通过并购及合作方式获得 23 个项目，计容面积 508.82 万平方米，按权益比例计算成交金额为 112.60 亿元。2019 年度，公司以权益对价 491.77 亿元合计补充权益计容面积约 937.10 万平方米，合计 69 个地块，其中通过公开招拍挂的方式获取 39 个，其余为收并购方式获取；公司新增土储权益比例为 70.50%。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 187,544.50 万元、930,046.18 万元、1,484,825.09 万元和 1,724,084.05 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 35 家、119 家、135 家和 139 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。最近三年及一期，发行人分别实现投资收益 7,001.86 万元、5,453.86 万元、81,408.85 万元和 41,555.89 万元，占发行人同期利润总额的比重分别为 1.94%、0.85%、12.02%和 57.50%，波动较大，存在投资收益不确定性的风险。

20、汇率波动风险

截至本募集说明书签署日，发行人美元债余额为 24.314 亿美元，金额较大，占净资产的比例较高。未来人民币与美元之间的汇率变动可能对发行人产生不利影响。

21、有息负债规模较大风险

报告期内，发行人包含短期借款、其他流动负债、一年内到期的非流动负债、长期借款和应付债券在内的有息负债分别为 1,134.89 亿元、1,126.13 亿元、1,123.21 亿元和 1,138.55 亿元，占负债总额比例分别为 62.12%、50.64%、43.76%和 41.88%。较高的有息负债总额使发行人的负债存在一定的偿付风险，若发行人持续融资能力受到限制或者未能及时、有效地做好偿债安排，可能面临的偿债压力或对发行人的日常经营产生一定影响。

（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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 21,325,007.03 万元、26,339,662.64

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

万元、30,755,188.39 万元和 32,550,117.42 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 53 个、22 个、12 个和 4 个，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。

10、重组公司整合失败的风险

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。截至 2017 年 11 月 4 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。

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

截至本募集说明书签署日，福建阳光集团有限公司合并持有的公司股份为 768,627,764 股（占公司总股本的比例为 18.66%），累计已质押的股份数为 593,851,560 股（占公司总股本的比例为 14.42%）；控股股东全资子公司东方信隆资产管理有限公司合并持有的公司股份为 620,370,947 股（占公司总股本的比例为 15.06%），累计已质押的股份数为 525,675,399 股（占公司总股本的比例为 12.76%）；控股股东一致行动人福建康田实业集团有限公司合并持有的公司股份为 411,785,923

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

股（占公司总股本的比例为 10.00%），累计已质押的股份数为 356,481,310 股（占公司总股本的比例为 8.65%）。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 12,649,051.05 万元、14,217,168.62 万元、17,583,853.00 万元和 18,310,974.53 万元，占总资产的比例分别为 59.32%、53.98%、57.17%和 56.25%，占比较高。发行人项目主要分布在福州、厦门、上海、杭州、北京、西安、广州、长沙等一二线城市。发行人存货分布区域集中度较高，截至 2019 年末，存货一二线项目占比 77.27%，少量项目位于非一二线城市，如漳州、泉州、龙岩、兰州、延安、莆田等，发行人存货中非一二线项目占比为 22.73%；2019 年度，发行人房地产项目销售收入中三四线城市占比为 13.62%。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 2020 年 3 月 31 日，公司获得多家银行授信总额 1,088.49 亿元，其中已使用授信额度 613.29 亿元，未使用授信额度 475.20 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。

14、发行人“高周转”模式引发的风险

发行人目前的房地产开发运营策略为“高周转、低成本”，在项目开发上，公司取得项目后，快速开发，快速去化。“高周转，低成本”的运营策略有助于公司提高工作效率，降低项目成本，但也可能会导致发行人及其下属子公司的施工安全保障程度有所下降，产品质量有所降低，从而可能会导致安全事故或者因为房屋质量问题而引发投诉或诉讼等问题，对发行人的生产经营产生不利影响。

15、新冠肺炎疫情引发的风险

2020 年新冠肺炎疫情爆发，对我国的房地产市场造成了一定不利影响。截至本

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

募集说明书签署之日，境内疫情已基本得到控制，房地产市场环境基本恢复正常，发行人的生产经营能力和偿债能力未受到重大影响。

（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。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%。2018 年度，公司的营业收入及净利润较上年度的分别增加了 70.28%和 75.30%。2019 年度，公司的营业收入及净利润较上年度同期分别增加了 8.11%和 10.62%。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。

2、人才流失风险

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 2020 年 3 月 31 日，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 768,627,764 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，阳光集团通过直接和间接的方式合计持有发行人 33.94%的股份，同时阳光集团一致行动人康田实业持有发行人 10.06%的股份，因此，阳光集团合计享有发行人 44.00%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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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%、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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均为 30%	商贷最低首付比例 30%	商贷最低首付比例 50%
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低 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

2020 年 8 月，中国人民银行、中华人民共和国住房和城乡建设部会同相关部门发布了“重点房地产企业资金监测和融资管理规则”，倡导房地产行业合理安排经营活动和融资行为。此类政策可能对包括发行人在内的房地产企业的经营和未来融资行为产生一定影响。

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，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

第四节 发行人的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

公司聘请了大公国际资信评估有限公司对本期债券发行的资信情况进行评级。根据大公国际出具的《阳光城集团股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券信用评级报告》，公司的主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的含义

发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，AAA 级表示说明偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告揭示的主要内容

1、大公国际出具的评级报告揭示的主要内容

本次评级结果表明公司签约销售规模快速增长，土地储备充足，盈利能力不断增强，融资结构有所改善；但同时行业融资渠道收紧，房企面临一定的融资压力，公司受限资产规模较大，总有息债务规模较大，对外担保存在一定或有风险。

（1）主要优势/机遇

1）公司签约销售金额和签约销售面积均保持快速增长，预收房款规模较大，为未来收入的可持续性提供保障；

2）公司土地储备总量充足，一、二线城市土地储备占比高，为未来项目销售结转收入提供保证；

3）2017-2019 年，公司净利润水平不断提高，盈利能力不断增强；

4）2017 年以来，融资结构有所改善，短期债务占比逐年下降。

（2）主要风险/挑战

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1）房地产行业受宏观调控政策及部分城市调控政策的影响较大，行业融资渠道收紧，房企面临一定的融资压力；

2）公司受限资产规模较大，对资产流动性产生一定不利影响，控股股东所持公司股份的质押比例较高，可能面临被平仓风险；

3）公司总有息债务规模较大，面临一定债务偿付压力；

4）公司对外担保金额较大，存在一定或有风险。

（三）跟踪评级的有关安排

1、大公国际跟踪评级的有关安排

自评级报告出具之日起，大公国际资信评估有限公司将对阳光城集团股份有限公司进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公国际将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项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。

跟踪评级安排包括以下内容：

（1）跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公国际将在本期债券存续期内，在每年发行人发布年度报告后两个月内，且不晚于发行人每一会计年度结束之日起六个月出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公国际将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下1个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

（2）跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会上会评审、出具评级报告、公告等程序进行。

大公国际的定期和不定期跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

时间。

（3）如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，大公国际将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布评级报告所公布的信用等级暂时失效直至发行人提供所需评级资料。

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

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 2020 年 3 月 31 日，公司已获得的多家银行的授信总额为 1,088.49 亿元，其中已使用授信额度 613.29 亿元，未使用授信余额 475.20 亿元。

单位：万元

授信银行名称	授信额度	已使用授信额度	未使用授信额度
工商银行	250,100	175,100	75,000
建设银行	700,000	202,000	498,000
中国银行	300,000	72,000	228,000
农业银行	60,000	34,000	26,000
平安银行	7,800	7,800	-
中信银行	2,600,000	961,170	1,638,830
兴业银行	900,000	784,100	115,900
交通银行	60,000	54,930	5,070
民生银行	3,000,000	1,983,000	1,017,000
浙商银行	220,000	166,700	53,300
浦发银行	300,000	-	300,000
华夏银行	70,000	70,000	-
北京银行	125,000	71,000	54,000
恒丰银行	70,000	70,000	-
华兴银行	99,000	99,000	-
晋商银行	85,000	85,000	-
光大银行	350,000	147,000	203,000
上海银行	200,000	198,000	2,000
天津银行	320,000	162,861	157,139
招商银行	700,000	478,000	222,000
广州农商行	150,000	102,000	48,000

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

大连银行	70,000	42,000	28,000
长沙银行	45,000	31,800	13,200
九江银行	11,000	9,686	1,314
东莞银行	40,000	40,000	-
新疆银行	40,000	40,000	-
南京银行	2,500	2,500	-
长安银行	9,500	2,300	7,200
上海农商行	55,000	3,000	52,000
广发银行	45,000	38,000	7,000
合计	**10,884,900**	**6,132,947**	**4,751,953**

（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

报告期内，发行人与主要客户发生业务往来时，未曾出现严重违约。

（三）最近三年及一期已发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至 2020 年 3 月末，发行人存续公司债券 104.21 亿元，其中公开发行公司债券 81.21 亿元，非公开发行公司债券 23 亿元。

发行人及其下属子公司在报告期内已发行的债券和其他债务融资工具全部按时还本付息，未发生违约事件。2017 年以来，发行人及其下属子公司已发行的债券和其他债务融资工具如下：

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）	截至募集说明书签署日余额（亿元）	发行日期	到期时间	期限（年）	票面利率（%）	品种
阳光城次级	已兑付	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	已兑付	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	14.70	2017-03-22	2022-03-24	3+2	7.40	一般中期票据
17 阳光城 MTN002	已兑付	12.00	-	2017-06-16	2022-06-20	3+2	6.90	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	已兑付	1.89	-	2018-02-13	2019-01-28	0.9562	6.95	证监会主管 ABS
阳光城 04	存续	1.64	1.64	2018-02-13	2022-01-28	3.9589	7.50	证监会主管 ABS

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	已兑付	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	已兑付	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	已兑付	4.00	-	2018-03-19	2020-03-21	2.0027	7.20	交易商协会 ABN
18 阳光城 MTN001	存续	10.00	10.00	2018-06-07	2021-06-08	3+N	8.00	一般中期票据
18 阳光 02	已兑付	6.00	-	2018-06-14	2021-06-15	2+1	7.80	私募债
18 阳光城 MTN002	已提前兑付	10.00	0	2018-07-25	2020-08-27	2+1	6.00	一般中期票据
18 阳城 01	存续	11.00	11.00	2018-10-18	2021-10-22	2+1	7.50	一般公司债
18 阳光城 MTN003	存续	4.00	4.00	2018-10-31	2021-11-02	2+1	7.50	一般中期票据
18 阳光 04	存续	17.00	17.00	2018-11-19	2021-11-19	2+1	7.80	私募债
18 阳城 02	存续	15.00	15.00	2018-12-24	2021-12-25	2+1	7.50	一般公司债
19 阳城 01	存续	15.00	15.00	2019-02-27	2022-02-28	2+1	7.50	一般公司债
19 阳光城 PPN001	存续	5.00	5.00	2019-03-20	2022-03-22	3	7.50	定向工具
19 阳城 02	存续	8.00	8.00	2019-04-11	2022-04-12	2+1	7.50	一般公司债
19 阳光城 CP001	已兑付	9.00	-	2019-04-18	2020-04-18	1	6.50	一般短期融资券
阳光优 A	存续	7.30	7.29	2019-04-19	2039-10-27	20.53	5.50	证监会主管 ABS
阳光优 B	存续	7.40	7.40	2019-04-19	2039-10-27	20.53	6.50	证监会主管 ABS
阳光优 C	存续	3.20	3.20	2019-04-19	2039-10-27	20.53	7.50	证监会主管 ABS
阳光权益	存续	3.10	3.10	2019-04-19	2039-10-27	20.53	-	证监会主管 ABS
20 阳城 01	存续	12.00	12.00	2020-04-22	2024-04-24	2+2	6.95	一般公司债
20 阳城 02	存续	8.00	8.00	2020-04-22	2025-04-24	3+2	7.30	一般公司债
20 阳光城 CP001	存续	9.00	9.00	2020-05-26	2021-05-27	1	6.20	一般短期融资券
20 阳光城 MTN001	存续	6.00	6.00	2020-06-22	2024-06-23	2+2	6.60	一般中期票据
20 阳光城 ABN001 次	存续	0.30	0.30	2020-07-20	2040-04-27	19.7781	-	交易商协会 ABN
20 阳光城 ABN001 优先 B	存续	2.55	2.55	2020-07-20	2040-04-27	19.7781	6.80	交易商协会 ABN
20 阳光城 ABN001 优先 A	存续	3.15	3.15	2020-07-20	2040-04-27	19.7781	5.80	交易商协会 ABN
20 阳光城 MTN002	存续	7.50	7.50	2020-07-22	2025-07-23	3+2	6.80	一般中期票据
20 阳城 03	存续	10.00	10.00	2020-08-20	2024-08-24	2+2	7.00	一般公司债
20 阳光城 ABN002 优先 A	存续	6.56	6.56	2020-08-28	2040-07-08	19.8493	5.95	交易商协会 ABN
20 阳光城 ABN002 优先 B	存续	1.44	1.44	2020-08-28	2040-07-08	19.8493	7.00	交易商协会 ABN
20 阳光城 ABN002 次	存续	0.2	0.2	2020-08-28	2040-07-08	19.8493	-	交易商协会 ABN
ProjectJoyl*	存续	2.50 亿美元	2.434 亿美元	2017-11-17	2020-11-16	3	7.50	美元债

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

ProjectRise	已兑付	38.75 亿港元	-	2017-12-12	2018-8-19	1	5.80	美元债
ProjectRise	已兑付	19.375 亿港元	-	2018-12-10	2019-12-10	1	5.80	美元债
ProjectJoyII	已兑付	2.50 亿美元	-	2018-03-23	2019-09-23	1.5	9.50	美元债
ProjectJoyIII	已兑付	1.2 亿美元	-	2019-01-02	2020-07-02	1.5	12.00	美元债
Joy IV	存续	2.5 亿美元	2.5 亿美元	2019-04-03	2021-04-03	2	9.50	美元债
Joy IV Tap	存续	1.5 亿美元	1.5 亿美元	2019-05-06	2021-04-03	2	9.50	美元债
Project Rise II	存续	0.9 亿美元	0.9 亿美元	2019-05-28	2020-11-28	1.5	9.00	美元债
Joy V	存续	3 亿美元	3 亿美元	2019-06-18	2022-03-18	2.75	10.25	美元债
Joy IV Tap II	存续	0.6 亿美元	0.6 亿美元	2019-07-08	2021-04-03	2	9.50	美元债
JOY VI	存续	2.5 亿美元	2.5 亿美元	2019-11-12	2023-02-11	2+1.25	10.00	美元债
Phoenix	存续	3 亿美元	3 亿美元	2020-01-15	2023-04-15	3.25	9.25	美元债
ProjectThunder	存续	3 亿美元	3 亿美元	2020-02-18	2023-11-25	3.75	8.25	美元债
Cornerstone	存续	1.88 亿美元	1.88 亿美元	2020-03-12	2021-03-11	1	6.80	美元债
Chameleon	存续	3 亿美元	3 亿美元	2020-07-15	2024-04-15	3.7534	7.50	美元债

注：截至 2020 年 8 月 1 日，根据股东大会对经营层的授权，发行人于公开市场回购债券 XS1709537622，回购金额为 47,988,750.00 美元，公司将根据相关法律法规及债券条款注销已回购债券。

数据来源：WIND 资讯

（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。

2020 年 1 月 3 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 AAA 级，评级展望维持稳定，其调整原因为公司主要从事房地产开发与销售业务、酒店业务、商管业务以及建工板块业务等，跟踪期内公司签约销售规模快速增长，预收房款大幅增加，土地储备仍充足，且一、二线城市占比高；公司净利润水平大幅提升，2019 年 9 月末，短期有息债务规模及占比大幅下降，平均融资成

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本有所降低，融资结构有所改善。

2020 年 6 月 19 日，东方金诚国际信用评估有限公司出具跟踪评级报告，维持发行人主体评级 AAA 级，评级展望维持稳定。

2020 年 6 月 23 日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具跟踪评级报告，维持发行人主体评级 AA+级，评级展望由稳定调整为正面。本次评级展望调整为正面主要基于以下考量因素：2019 年公司销售业绩稳步增长并具有较好的持续性、区域竞争优势较为明显、公司持续调整投资策略使得经营获现能力逐步强化、公司加强财务纪律性使得净负债率逐步下降以及债务结构有所优化。同时，中诚信国际信用评级有限责任公司关注到房地产行业政策、盈利能力偏弱、偿债能力有待进一步加强以及股东股权受限情况等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

本期债券发行经由大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的债券信用评级为 AAA。

（五）公司最近三年及一期合并报表口径下的主要财务指标

财务指标	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动比率	1.52	1.54	1.50	1.69
速动比率	0.55	0.55	0.59	0.61
资产负债率（%）	83.51	83.45	84.42	85.66
财务指标	**2020 年 1-3 月**	**2019 年度**	**2018 年度**	**2017 年度**
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.91	0.83	0.58
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：2020 年 1-3 月相关指标未作年化处理

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=负债合计/资产总计

（4）EBITDA 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）/（财务费用中的利息支出+当期资本化利息支出）

（5）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

（6）利息偿付率=实际支付利息/应付利息

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（六）最近三年及一期权益性证券发行情况

1、2017 年权益性证券审批及发行情况

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

2、2018 年权益性证券审批及发行情况

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

3、2019 年权益性证券审批及发行情况

2019 年度，发行人未发行权益性证券。

4、2020 年 1-3 月权益性证券审批及发行情况

2020 年 1-3 月，发行人未发行权益性证券。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第五节 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、本期债券的付息日为本期债券存续期内每年的10月14日。如投资者于第2年末行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的付息日为2021年至2022年每年的10月14日；如投资者于第4年末行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的付息日为2021年至2024年每年的10月14日。如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

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、本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为2025年10月14日。若投资者于第2年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2022年10月14日；若投资者于第4年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2024年10月14日。如遇法定及政府指定节假日或休息日，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

明。

三、偿债资金来源

（一）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 3,316,313.02 万元、5,647,009.07 万元、6,104,937.13 万元和 671,487.08 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 206,196.55 万元、301,785.96 万元、402,017.39 万元和 43,326.01 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 6,499,054.31 万元、9,787,770.00 万元、11,858,385.36 万元和 2,964,552.14 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。

（二）货币资金

最近三年末，发行人货币资金分别为 3,637,350.92 万元、3,784,831.79 万元和 4,197,819.58 万元，占流动资产的比重分别为 18.33%、16.08%和 15.40%，其中非受限货币资金分别为 3,279,503.76 万元、3,244,663.56 万元和 3,669,076.54 万元。2017 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。

（三）可变现资产

发行人拥有较多的可变现资产，截至 2019 年末，发行人应收账款账面价值为 116,765.37 万元、其他应收款为 3,799,559.99 万元、未受限存货为 9,803,658.03 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（四）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 2020 年 3 月 31 日，公司已获得的多家银行的授信总额为 1,088.49 亿元，其中已使用授信额度 613.29 亿元，未使用授信余额 475.20 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。

发行人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，直接融资渠道较为畅通，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 2019 年 12 月 31 日，发行人流动资产余额为 27,249,906.89 万元，主要为存货及货币资金，其中货币资金余额 4,197,819.58 万元（扣除权利受限的货币资金后为 3,669,076.54 万元），存货余额为 17,583,853.00 万元（扣除已用于借款抵押的存货金额后为 9,803,658.03 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	2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比
货币资金	4,197,819.58	15.40
交易性金融资产	40,794.06	0.15
应收票据	167.88	0.00
应收账款	116,765.37	0.43
预付款项	600,454.29	2.20
其他应收款	3,799,559.99	13.94
存货	17,583,853.00	64.53
一年内到期的非流动资产	200,000.00	0.73
其他流动资产	710,492.72	2.61
流动资产合计	**27,249,906.89**	**100.00**

五、偿债保障措施

为了有效地维护债券持有人的利益，保证本期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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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期债券本息按约定偿付的保障体系。

（一）设立募集资金专项账户和偿债资金专项账户

为了保证本期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期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

本期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

发行人应在本期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，负责协调本期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期债券兑付日所在年度的财务预算中落实本期债券本息的兑付资金，确保本期债券本息如期偿付。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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期债券本息的兑付，除此之外不得用于其他用途。

2）本期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。

（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，为保障本期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

发行人将组成本期债券本息偿付工作小组，自本期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

本期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，并在本期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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、发行人违约责任及争议解决

（一）构成债券违约的情形

根据《债券受托管理协议》，以下事件构成本次债券的违约事件：

（1）在本次债券到期或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；

（2）在本次债券付息期、本次债券到期或回购（若适用）时，发行人未能偿付本次债券的到期利息；

（3）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺（上述违约情形除外）且将实质影响发行人对本次债券的还本付息义务，且经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有未偿还本次债券本金总额 20%以上的债券持有人书面通知，该违约持续 30 天仍未得到纠正；

（4）在本次债券存续期间内，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；

（5）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》或本次债券项下义务的履行变得不合法；

（6）发行人及合并范围内子公司任何一笔债务（公司债/债务融资工具/企业债/境外债券/金融机构贷款/其他融资）出现本金或利息逾期未偿付单独或累计的总金额达到或超过发行人最近一年末合并财务报表净资产的 0.5%且在触发以上情形之日起 20 个工作日内仍未足额偿付逾期本金或利息；

（7）在本次债券存续期间，本次债券的担保人发生解散、注销、吊销、停业且发行人未能在该等情形发生之日起 20 个工作日内提供债券受托管理人认可的新担保人为本次债券提供担保，以及其他对本次债券的按期兑付产生重大不利的情形。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二）本次债券违约时的加速清偿的救济措施

1、加速清偿的宣布

如果本次债券的违约事件发生且一直持续 30 个连续工作日仍未解除，经未偿还本次债券持有人（包括债券持有人代理人）所持表决权的二分之一以上通过，前述债券持有人或债券受托管理人（须事先书面请求上述债券持有人同意）可以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还本次债券的本金和相应利息，立即到期应付。

2、取消加速清偿施

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，经未偿还本次债券持有人（包括债券持有人代理人）所持表决权的二分之一以上通过，前述债券持有人或债券受托管理人（须事先书面请求上述债券持有人同意）可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）向债券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）债券受托管理人的合理赔偿、费用和开支；（ii）所有迟付的利息；（iii）所有到期应付的本金；（iv）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）除未支付到期本金和利息而被宣布加速清偿外，所有的违约事件已得到救济或被豁免，并且豁免违约的决定不与任何法律法规或者法院（仲裁机构）的生效裁决相冲突。（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 个连续工作日仍未解除，债券受托管理人可根据经代表未偿还本次债券本金总额二分之一以上的债券持有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未偿还本次债券的本金和利息。

（三）适用法律和争议解决

1、《债券受托管理协议》受中国法律管辖，并根据中国法律进行解释。

2、因《债券受托管理协议》引起的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议应首先通过发行人、受托管理人双方之间的友好协商解决。如果在任何一方向另一方送达要求就前述争议进行协商解决的通知之日起 30 个工作日内未能得以解决，则任何一方有权将该争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会北京总会（“贸仲”）进行仲裁

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（且提交争议的仲裁机构仅应为贸仲）。仲裁裁决应是终局的，对发行人、受托管理人双方均有约束力。仲裁应根据申请仲裁时有效的贸仲仲裁规则进行（《债券受托管理协议》另有约定除外），且仲裁庭由三位仲裁员组成，提起仲裁的一方或多方应指定一位仲裁员，就仲裁作出答辩的一方或多方应指定一位仲裁员。首席仲裁员应为在国际金融、证券领域具有丰富经验和较高声望的专家，并由双方达成协议后共同选定，或若双方未在第二位仲裁员被指定之日起 20 个工作日内达成该项协议，则由贸仲主任指定。

3、在争议解决过程中，除争议事项外，发行人、受托管理人双方应继续全面履行《债券受托管理协议》。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第六节 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

住所：福州市经济技术开发区星发路 8 号

办公地址：上海市杨浦区杨树浦路 1058 号阳光控股大厦 18 层

邮政编码：200082

信息披露事务负责人：徐憨婧

信息披露事务联络人：柯毅

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。福建省石狮新发股份有限公司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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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]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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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。

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 6 月，中国证监会作出了《关于同意豁免福建阳光集团有限公司要约收购福建阳光实业发展股份有限公司股份义务的批复》（证监公司字[2006]107 号），同意豁免阳光集团因增持公司 5,316,337 股而应履行的要约收购义务。

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

（2）实施股权分置改革

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

股权分置换改革完成后，公司股本结构如下：

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

6、2008 年，定向发行股份购买资产

2008 年 12 月 8 日，中国证监会证监许可字[2008]1338 号《关于核准福建阳光实业发展股份有限公司向福建阳光集团有限公司、福建省东方投资担保有限公司、福建康田实业有限公司发行股份购买资产的批复》，核准公司以 14.80 元/股的发行价格

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

向阳光集团发行 9,778,121 股人民币普通股、向阳光集团子公司东方信隆发行 35,459,341 股人民币普通股、向阳光集团一致行动人康田实业发行 27,091,179 股人民币普通股购买上述发行对象的相关资产。

福建立信闽都会计师事务所有限责任公司对上述发行股份购买资产的募集资金进行了审验，根据闽信审字（2008）G78 号《验资报告》，截至 2008 年 12 月 15 日，阳光城已收到股东缴纳的新增股本合计人民币 72,328,641.00 元，其中阳光集团以其持有的福州汇友房地产开发有限公司 100%股权作为出资，出资额为人民币 9,778,121.00 元；东方信隆以其持有的福建阳光房地产开发有限公司 49%股权作为出资，出资额为人民币 35,459,341.00 元；康田实业以其持有的福州开发区华康实业有限公司 59.7%股权和福州康嘉房地产开发有限公司 100%股权作为出资，出资额为人民币 27,091,179.00 元。公司于 2008 年 12 月 15 日就发行股份购买资产事宜办理完成新增 72,328,641 股股份的登记手续。

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

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

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

7、2010 年，资本公积转增股本

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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

8、2010 年，实施分红

经公司 2010 年第三次临时股东大会审议通过，阳光城于 2010 年 9 月 16 日实施了 2010 年度中期权益分派方案，以截止 2010 年 6 月 30 日的公司总股本 335,003,466 股为基数，向全体股东每 10 股送 6 股红股。

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

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

9、2013 年，实施分红和资本公积转增股本

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，股权激励第一期行权

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，股权激励第一期行权已实施完毕。

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

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

11、2014 年 10 月，股权激励第二期行权（部分）

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

权（即 8,554,500 股）。

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

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

12、2014 年，实施非公开发行

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

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

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

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

股份类别	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	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

国有法人持股	-	-
境内非国有法人持股	23,334.03	18.21
境内自然人持股	1,457.91	1.14
外资持股	-	-
二、无限售条件股份	**103,313.82**	**80.65**
人民币普通股	103,313.82	80.65
合计	**128,105.75**	**100.00**

13、2014 年 11 月，股权激励第二期行权

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

14、2015 年，实施资本公积转增股本

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

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

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

15、2015 年，实施非公开发行

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

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

16、2013-2015 年，控股股东及实际控制人实施股份增持计划

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

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

2015 年 4 月 11 日公司发布公告，受公司股票停牌及定期报告披露等事项的影响，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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

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

17、2015 年 9 月至 2016 年 9 月，股权激励第三期行权

根据公司 2012 年第四次临时股东大会决议通过的《阳光城集团股份有限公司股票期权激励计划（草案）》以及相关调整方案，公司股权激励计划第三个行权期经考核合格的激励对象总计可行权 77,805,000 份股票期权（即 77,805,000 股），自 2015 年 9 月进入股权激励第三期行权期，行权期至 2016 年 9 月末结束。2016 年 9 月，公司股权激励计划第三期行权已全部行权完毕，经考核合格的 68 名激励对象自主行权 77,805,000 份股票期权。行权后，公司总股本增加至 4,050,073,315 股。

18、2017 年 4 月，控股股东实施股份增持计划

2017 年 4 月 15 日公司发布公告，公司控股股东阳光集团拟成立信托计划，并通过该信托计划账户在二级市场买入公司股票，自 2017 年 5 月 2 日起在 12 个月内拟通过二级市场增持公司股份不低于 8100 万股，累计增持比例不超过公司总股本的 2.00%。截至 2017 年 7 月 20 日，公司通过深圳证券交易所交易系统累计增持公司股份 81,000,004 股，按承诺完成本次增持计划。

19、2018 年 10 月，控股股东实施股份增持计划

2018 年 10 月 12 日公司发布公告，阳光集团或东方信隆或一致行动人康田实业拟于 2018 年 10 月 29 日起 12 个月内增持公司股份不少于本公司总股本的 1%、且不

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

超过 2%。2018 年 10 月 29 日至 2019 年 3 月 18 日期间，阳光集团及其关联方合计增持公司股份 42,956,885 股，增持比例达到公司总股本的 1.06%。

20、2019 年 6 月，控股股东同一控制的主体间股票转让

阳光集团实质控制的其所成立的陕国投·阳光财富 1 号证券投资集合资金信托计划于 2019 年 6 月 20 日到期，阳光集团通过大宗交易承接阳光财富 1 号所持有的全部股票 16,533,917 股。

截至 2019 年 9 月 30 日，阳光集团及其一致行动人合计持有公司股份 1,800,784,634 股，占公司总股本的 44.46%。

21、2020 年 1 月，控股股东同一控制的主体间股票转让

阳光集团实质控制的致恒铂金 14 号计划于 2020 年 2 月 8 日到期，阳光集团于 2020 年 1 月 8 日通过大宗交易承接致恒铂金 14 号持有的全部股票 21,039,458 股。

22、2020 年 1-7 月，2018 年股票期权激励计划第一期行权

公司 2018 年股票期权激励计划首次授予期权第一个行权期行权条件已经成就，激励对象期权在第一个行权期内获得行权资格，因部分激励对象进行行权，截至 2020 年 7 月 31 日，公司总股本变更为 4,100,339,115 股。

（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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、标的资产

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

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

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

3、资产重组实施结果

截至 2017 年 11 月 4 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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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2017年1月26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2017年11月3日，已有杭州中大圣马置业有限公司、浙江中大正能量房地产有限公司、武汉市巡司河物业发展有限公司、武汉中大十里房地产开发有限公司、四川思源科技开发有限公司、成都浙中大地产有限公司、中大房地产集团南昌有限公司、宁波国际汽车城开发有限公司、富阳中大房地产有限公司、中大房地产集团上虞有限公司、中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司、南昌中大房地产有限公司、杭州中大银泰城购物中心有限公司、浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司、江西中地投资有限公司共计 15 家标的公司的相关股权已转让至公司，上述股权的工商变更登记手续已经全部完成。

（3）债务偿还情况

截至2017年10月26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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

5、本次重大资产重组对公司的影响

本次交易完成后，阳光城取得了中大圣马及物产良渚等 15 家公司股权。这些标的公司持有的物业主要分布在浙江杭州、四川成都、湖北武汉、江西南昌等长江沿线城市。本次交易有利于扩大阳光城在长江沿线城市的战略布局，有利于阳光城实施“3+1+X”的发展战略，灵活利用多种手段多元化、有节奏地获取新的项目资源，拓展发展空间，提升阳光城的竞争力和品牌影响力，为阳光城带来持续、稳定的经营利润，增强阳光城持续经营能力和盈利能力。

2017 年，阳光城通过本次重大资产购买，承接了众多优质房地产开发项目，业务规模和相关财务指标明显提高，持续经营能力、综合竞争力和可持续发展能力都有所增强；2018 年，阳光城业务规模和相关财务指标得到明显提升和改善，持续经营能力、综合竞争力和可持续发展都有所增强，阳光城持续盈利能力不断增强，未来发展前景可期。

6、本次债券发行是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第五十一条的规定

（1）本次发行公司债券的相关财务数据及分析的数据来源均为实际数据未使用模拟数据，重组前的业绩未使用模拟报表。

（2）本次重大资产重组于 2017 年 11 月 4 日实施完成，截至本募集说明书签署日，本次重大资产重组事项完成已满一个完整会计年度，符合《上市公司重大资产重组管理办法》第五十一条第二款规定的间隔期要求。

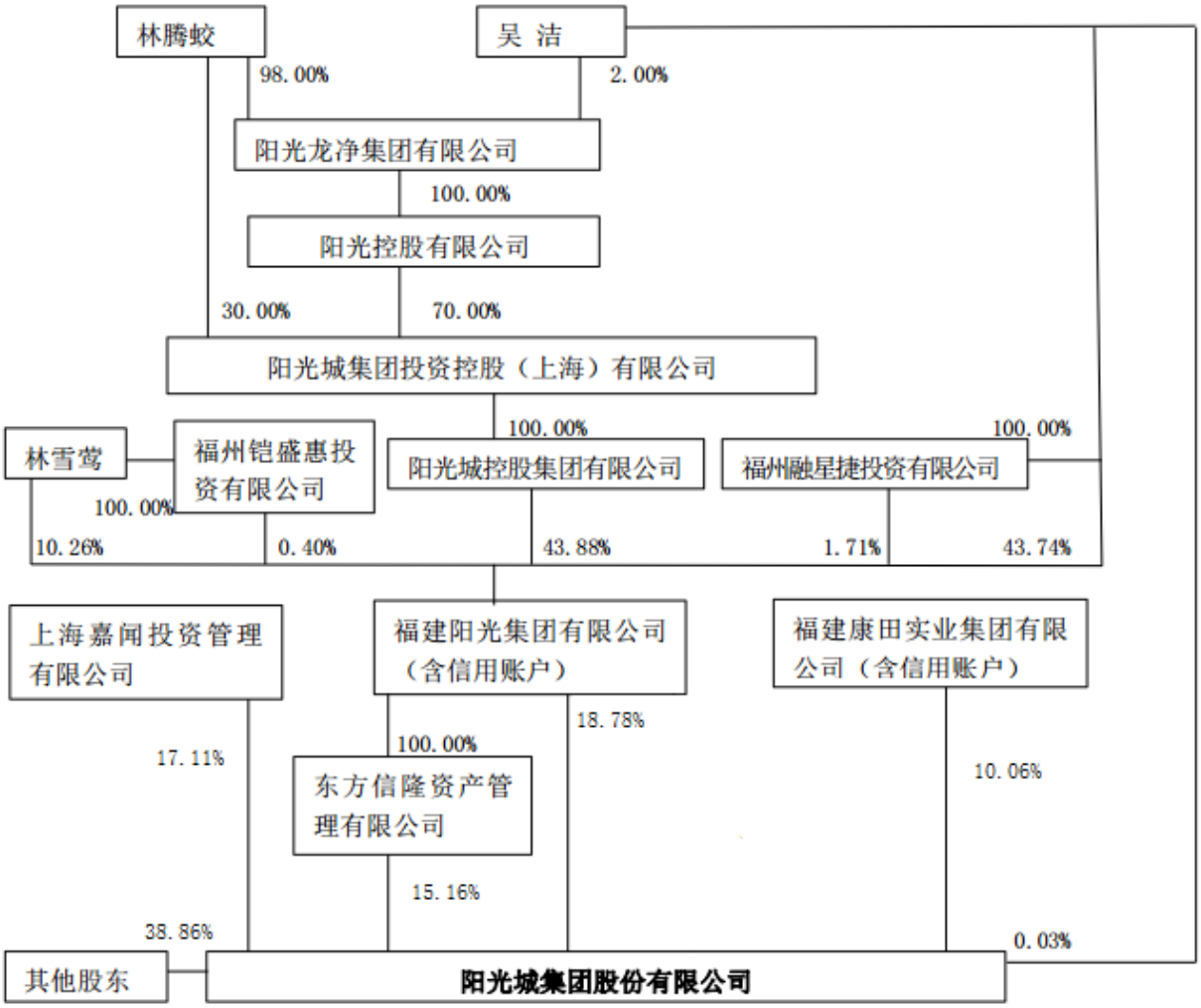
因此发行人报告期内的重大资产重组对本次公司债券发行不构成影响。

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 2020 年 3 月 31 日，发行人股权结构如下图所示：



备注：

1、福建阳光集团有限公司通过中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 32,169,801 股，普通账户持股 736,457,963 股，实际合计持有 768,627,764 股。

2、东方信隆资产管理有限公司通过华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 64,156,723 股，普通账户持股 556,214,224 股，实际合计持有 620,370,947 股。

3、福建康田实业集团有限公司通过中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 1 股，普通账户持股 411,785,922 股，实际合计持有 411,785,923 股。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二）发行人前十名股东持股情况

截至报告期末，发行人前 10 大股东及持股情况如下表所示：

单位：股

股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
福建阳光集团有限公司	境内非国有法人	18.78%	768,627,764	768,627,764	质押	706,485,717
上海嘉闻投资管理有限公司	境内非国有法人	17.11%	700,166,880	700,166,880	质押	700,166,880
东方信隆资产管理有限公司	境内非国有法人	15.16%	620,370,947	620,370,947	质押	530,223,927
福建康田实业集团有限公司	境内非国有法人	10.06%	411,785,923	411,785,923	质押	411,785,000
华夏人寿保险股份有限公司－传统产品	其他	2.64%	107,973,715	107,973,715		
华夏人寿保险股份有限公司－自有资金	其他	1.71%	69,872,341	69,872,341		
中国证券金融股份有限公司	国有法人	1.22%	49,737,881	49,737,881		
香港中央结算有限公司	境外法人	1.19%	48,590,821	48,590,821		
澳门金融管理局－自有资金	境外法人	1.02%	41,662,362	41,662,362		
东莞市惠丰资产管理有限公司－惠丰财富策略 1 号证券投资基金	其他	0.77%	31,408,031	31,408,031		

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

四、发行人权益投资情况

（一）发行人子公司情况

截至 2020 年 3 月末，发行人共有子公司 758 家，具体如下：

序号	子公司名称	经营地	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	取得方式
1	福建阳光房地产开发有限公司	福州	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	福州	房地产	100.00%	100.00%	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	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
4	福州滨江房地产开发有限公司	福州	福州	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	福州	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	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	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	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
9	福州盛阳房地产开发有限公司	福州	福州	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	福州	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
11	福建臻阳房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
12	福州腾耀房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

13	福建骏森投资有限公司	福州	福州	投资管理	100.00%	100.00%	设立或投资
14	福州海坤房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
15	福州盛世达房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
16	福州市鑫益博投资有限公司	福州	福州	投资管理	100.00%	100.00%	设立或投资
17	福州利腾晖房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
18	福州市马尾区乐鹏商贸有限公司	福州	福州	投资管理	100.00%	100.00%	设立或投资
19	福州欣美达投资发展有限公司	福州	福州	投资管理	100.00%	100.00%	设立或投资
20	福州美福缘投资发展有限公司	福州	福州	投资管理	100.00%	100.00%	设立或投资
21	福州百兴阳房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
22	福州盛景阳光城房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
23	福建建树房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
24	福州腾顺房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
25	福州博耀房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
26	福州钧鹏房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
27	福州鑫科隆房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
28	福州臻德房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
29	福州康博益房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
30	福州聚光房地产营销策划有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
31	福州汇隆川房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
32	福州隆俊达房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
33	福州盛兴泰房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
34	福州康泰然房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
35	福州博胜辉房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
36	福州金鹏盛天房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	51.00%	51.00%	设立或投资
37	福州利康腾房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
38	福州欣益泽房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
39	福州盛融辉房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
40	福州融兴泰房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
41	福州鸿越德房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
42	福州胜宏泽房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
43	福州利博顺泰房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	50.00%	50.00%	设立或投资
44	福建金融国际中心建设有限公司	福州	福州	房地产	50.00%	50.00%	非同一控制下合并
45	福州鼎成房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
46	福州旭泰腾房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
47	福州欣德辉房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
48	福州宇泰房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
49	福州鑫地源房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	51.00%	51.00%	设立或投资
50	福州璟地房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
51	福州锦弘基房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
52	福州德泰隆房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
53	福州隆昊房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
54	福州臻拓房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
55	福州欣泰然房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
56	福州龙博光房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
57	阳光云享咨询服务有限公司	福州	福州	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
58	福州龙泰光房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
59	福州阳光城商业管理有限公司	福州	福州	商业管理	100.00%	100.00%	设立或投资
60	福州阳光城商业物业管理有限公司	福州	福州	商业管理	100.00%	100.00%	设立或投资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

61	福州弘百祥实业有限公司	福州	福州	投资管理	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
62	森泰然园林有限公司	福州	福州	园林景观工程	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
63	福建省森泰然景观工程有限公司	福州	福州	园林景观工程	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
64	福建省宜景生态园林有限公司	福州	福州	园林景观工程	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
65	新鸿天装饰工程有限公司	福州	福州	建筑装饰工程	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
66	福建富百腾投资有限公司	福州	福州	投资	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
67	福州光旭阳房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
68	阳光城物业服务有限公司	福州	福州	房地产业	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
69	阳光城（厦门）置业有限公司	厦门	厦门	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
70	福建华鑫通国际旅游业有限公司	厦门	厦门	房地产	50.00%	50.00%	非同一控制下合并
71	厦门市中鸿德投资有限公司	厦门	厦门	房地产	50.00%	50.00%	非同一控制下合并
72	厦门伊时代资产管理有限公司	厦门	厦门	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
73	厦门市晟集翔房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
74	厦门阳光泉顺房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
75	厦门阳光锦华房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
76	厦门利碧辉泽房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
77	厦门海峡时尚创意国际商业管理有限公司	厦门	厦门	商业管理	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
78	厦门泓博泰成房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
79	厦门利博顺泰房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
80	厦门融锦欣泰房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
81	厦门鑫博泰来房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
82	厦门阳光天成房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
83	厦门阳光泽惠房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
84	上海天骄房地产有限责任公司	上海	上海	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
85	上海亚特隆房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
86	上海泓顺德房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	51.00%	51.00%	设立或投资
87	上海欣昊泽房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
88	阳光城集团上海置业有限公司	上海	上海	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
89	上海迅腾博房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	51.61%	51.61%	设立或投资
90	上海泓远盛房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	51.22%	51.22%	设立或投资
91	上海宇特顺房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
92	上海臻百利房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
93	上海爵瑟房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
94	上海隽隆房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
95	上海豪建泽房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	51.00%	51.00%	设立或投资
96	上海浩达房地产置业有限公司	上海	上海	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
97	上海诚楷企业管理有限公司	上海	上海	咨询	100.00%	100.00%	设立或投资
98	上海金致房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
99	上海臻德房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
100	上海润渝置业有限公司	上海	上海	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
101	阳光城集团（上海）企业管理有限公司	上海	上海	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
102	上海信业房地产有限公司	上海	上海	房地产	99.00%	99.00%	非同一控制下合并
103	上海兴申房地产经营有限公司	上海	上海	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
104	上海亓通建设工程咨询有限公司	上海	上海	建筑业	100.00%	100.00%	设立或投资
105	上海臻子利房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

106	上海臻己利房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
107	上海臻巳利房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
108	上海锦汇隆实业有限公司	上海	上海	餐饮服务	100.00%	100.00%	设立或投资
109	上海臻亥利房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
110	上海臻司利房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
111	上海臻壬利房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
112	上海臻庚利房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
113	上海臻杉利房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
114	上海臻而利房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
115	上海臻墨利房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	51.00%	51.00%	设立或投资
116	上海臻阑利房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
117	上海臻申利房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
118	上海臻和利房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
119	上海臻陌利房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
120	上海臻汀利房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
121	上海云璧企业管理有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
122	上海业照丰企业管理有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
123	上海归嵩企业管理有限公司	上海	上海	商业管理	51.00%	51.00%	设立或投资
124	上海名御扬企业管理有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
125	上海盈辛物业管理有限公司	上海	上海	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
126	上海明索企业管理有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
127	上海臻未利房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	99.42%	99.42%	设立或投资
128	上海慈斐企业管理有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
129	上海桑祥企业管理有限公司	上海	上海	资产管理	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
130	上海盛至隆商业经营管理有限公司	上海	上海	商业管理	100.00%	100.00%	设立或投资
131	上海汇涅典投资管理有限公司	上海	上海	商业管理	100.00%	100.00%	设立或投资
132	阳光天地商业管理有限公司	上海	上海	商业管理	100.00%	100.00%	设立或投资
133	上海创地建筑工程装饰有限公司	上海	上海	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
134	上海森意景观设计有限公司	上海	上海	园林景观工程	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
135	上海隽瑾工程造价咨询有限公司	上海	上海	科学研究和技术服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
136	上海杲贵建筑工程有限公司	上海	上海	建筑业	100.00%	100.00%	设立或投资
137	上海臻蓁建筑设计有限公司	上海	上海	科学研究和技术服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
138	上海腾光晟房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
139	上海臻光隆置业有限公司	上海	上海	房地产	60.00%	60.00%	设立或投资
140	上海黾兢贸易有限公司	上海	上海	零售	100.00%	100.00%	设立或投资
141	上海威至博医疗投资管理有限公司	上海	上海	医疗	100.00%	100.00%	设立或投资
142	上海越鹏投资管理有限公司	上海	上海	投资管理	100.00%	100.00%	设立或投资
143	上海晨栝企业管理有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
144	上海初北企业管理有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
145	阳光城集团上海慧智优家企业管理有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

146	上海富如房地产经纪有限公司	上海	上海	房地产业	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
147	杭州鼎科房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	96.18%	96.18%	设立或投资
148	杭州臻光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
149	杭州铭昇达房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
150	杭州富承光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
151	杭州泓璟达房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
152	杭州金臻阳房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
153	杭州拱运房地产有限公司	杭州	杭州	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
154	杭州欣锦然房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	97.91%	97.91%	设立或投资
155	杭州汇荣欣悦房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
156	杭州富阳碧水源房地产有限公司	杭州	杭州	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
157	杭州富阳碧源光酒店管理有限公司	杭州	杭州	酒店管理	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
158	杭州中大圣马置业有限公司	杭州	杭州	房地产	60.00%	60.00%	非同一控制下合并
159	浙江物产良渚源光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
160	浙江正能光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
161	杭州益腾光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
162	杭州顺州光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
163	杭州胜光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
164	杭州隆俊光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
165	杭州顺光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	96.70%	96.70%	设立或投资
166	杭州钧利光实业有限公司	杭州	杭州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
167	杭州弘泽辉房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
168	杭州瑞光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
169	杭州源义光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	99.38%	99.38%	设立或投资
170	杭州康光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
171	杭州盛资隆房地产开发有限公司	杭州	杭州	租赁和商务服务业	51.00%	51.00%	设立或投资
172	杭州胜博泷房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
173	杭州融鼎汇房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
174	杭州国益光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
175	杭州益鑫成房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	60.00%	60.00%	设立或投资
176	杭州光然达房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
177	杭州鑫雅汇房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	98.88%	98.88%	设立或投资
178	杭州光百圣房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
179	杭州兴百源房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	98.87%	98.87%	设立或投资
180	杭州达锦辉房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	98.87%	98.87%	设立或投资
181	杭州富阳利光和房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
182	杭州聚光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
183	杭州隆光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
184	杭州仁光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
185	杭州欣光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
186	杭州光立汇房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
187	杭州碧光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
188	杭州弘科辉房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
189	杭州汇光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
190	杭州洪光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
191	苏南阳光城置业（苏州）有限公司	苏州	苏州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
192	苏州汇德融房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

193	苏州鑫百祥房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
194	苏州惠友房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
195	江苏中昂置业有限公司	苏州	苏州	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
196	苏州新万益投资有限公司	苏州	苏州	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
197	苏州汇丰隆房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产	98.85%	98.85%	设立或投资
198	苏州鸿兴泰房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产	95.79%	95.79%	设立或投资
199	苏州恒昌房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产	94.61%	94.61%	设立或投资
200	苏州隽丰隆房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产	96.43%	96.43%	设立或投资
201	苏州隽丰昌房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产	98.33%	98.33%	设立或投资
202	苏州汇丰祥房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产	96.43%	96.43%	设立或投资
203	苏州恒兴隆房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产	99.21%	99.21%	设立或投资
204	苏州晟荣房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产	97.02%	97.02%	设立或投资
205	苏州和晟房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产	99.11%	99.11%	设立或投资
206	苏州恒阳房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产	98.62%	98.62%	设立或投资
207	苏州康阳房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
208	苏州月阳房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
209	镇江中轩置业有限公司	苏州	苏州	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
210	苏州黎阳房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
211	苏州煜阳房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
212	苏州鸿昌房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
213	苏州胜博光房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产	98.56%	98.56%	设立或投资
214	苏州阳光城商业管理有限公司	苏州	苏州	商业管理	100.00%	100.00%	设立或投资
215	苏州虞行投资中心（有限合伙）	苏州	苏州	投资管理	100.00%	100.00%	设立或投资
216	苏州鸿光房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
217	北京泓博泰成房地产开发有限公司	北京	北京	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
218	北京利璟汇达房地产开发有限公司	北京	北京	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
219	北京富利源房地产开发有限公司	北京	北京	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
220	北京臻德房地产开发有限公司	北京	北京	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
221	北京九合创业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
222	北京慧诚房地产开发有限公司（阳光城）	北京	北京	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
223	北京雅思悦装修装饰有限公司	北京	北京	装修	100.00%	100.00%	设立或投资
224	北京博胜辉广告有限公司	北京	北京	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
225	北京欣泰然广告有限公司	北京	北京	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
226	北京臻达广告有限公司	北京	北京	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
227	北京钧鹏商贸有限公司	北京	北京	批发和零售业	100.00%	100.00%	设立或投资
228	北京臻德兴云置业有限公司	北京	北京	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
229	北京豪斯凯宾物业管理有限公司	北京	北京	房地产业	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
230	莆田臻达阳光城房地产开发有限公司	莆田	莆田	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
231	宁德阳光城房地产开发有限公司	宁德	宁德	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
232	温州市欣科隆房地产开发有限公司	温州	温州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
233	阳光城（石狮）房地产开发有限公司	石狮	石狮	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
234	晋江阳光城房地产开发有限公司	晋江	晋江	房地产	60.00%	60.00%	设立或投资
235	阳光城集团龙岩投资开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
236	龙岩花漾江山生态旅游开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

237	漳州阳光城房地产开发有限公司	漳州	漳州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
238	漳州市富山房地产开发有限公司	漳州	漳州	房地产	50.00%	50.00%	非同一控制下合并
239	漳州市新城物流服务有限公司	漳州	漳州	仓储物流	51.00%	51.00%	非同一控制下合并
240	龙岩嘉信房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
241	泉州阳光城晋瑞房地产开发有限公司	泉州	泉州	房地产	60.00%	60.00%	设立或投资
242	泉州阳光城晋泰房地产开发有限公司	泉州	泉州	房地产	34.00%	67.00%	设立或投资
243	中大房地产集团上虞有限公司	绍兴	绍兴	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
244	启东富利腾房地产开发有限公司	启东	启东	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
245	余姚臻阳房地产开发有限公司	余姚	余姚	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
246	嘉兴臻阳房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
247	嘉兴臻子利房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
248	西安瑞光物业有限公司	西安	西安	物业管理	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
249	绍兴光越房地产开发有限公司	绍兴	绍兴	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
250	长兴万益投资有限公司	长兴	长兴	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
251	嘉兴欣利泽房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
252	芜湖鹏华肆号投资中心（有限合伙）	芜湖	芜湖	投资管理	100.00%	100.00%	设立或投资
253	太仓彤光房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产	60.00%	60.00%	设立或投资
254	南京锦阳房地产开发有限公司	南京	南京	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
255	南京煜阳房地产开发有限公司	南京	南京	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
256	南京阳光恒茂置业有限公司	南京	南京	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
257	德清凯洋投资合伙企业（有限合伙）	浙江	浙江	投资咨询	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
258	浙江金澳置业有限公司	浙江	浙江	房地产	30.00%	52.00%	设立或投资
259	宁波国际汽车城开发有限公司	宁波	宁波	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
260	浙江清源房地产开发有限公司（二期）（注 1）	富阳	富阳	房地产	70.00%	70.00%	非同一控制下合并
261	浙江上林湖房地产开发有限公司（二期）（注 1）	富阳	富阳	房地产	70.00%	70.00%	非同一控制下合并
262	宁波利泓房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
263	阳光城集团浙江置业有限公司	湖州	湖州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
264	宁波淮隆投资管理有限公司	宁波	宁波	租赁和商务服务业	99.09%	99.09%	设立或投资
265	台州钧光房地产开发有限公司	台州	台州	房地产	98.30%	98.30%	设立或投资
266	浙江博丰光房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
267	台州融欣光房地产开发有限公司	台州	台州	房地产	96.90%	96.90%	设立或投资
268	深圳阳光城控股有限公司	深圳	深圳	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
269	东莞富盛隆房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
270	东莞滕顺房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产	50.00%	50.00%	设立或投资
271	东莞市盛景阳光城房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
272	东莞东协纸品有限公司	东莞	东莞	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
273	深圳市尚誉设计服务有限公司	深圳	深圳	建筑设计	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
274	东莞喜东企业管理合伙企业（有限合伙）	东莞	东莞	企业管理	100.00%	100.00%	设立或投资
275	深圳市光寓实业有限公司	深圳	深圳	批发和零售业	100.00%	100.00%	设立或投资
276	深圳市阳光城实业发展有限公司	深圳	深圳	投资管理	100.00%	100.00%	设立或投资
277	樟树市德宸世纪企业管理中心（有限合伙）	宜春	宜春	投资管理	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
278	广州利碧辉泽房地产开发有限公司	广州	广州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
279	广东逸涛万国房地产有限公司（十八	南沙	南沙	房地产	50.00%	51.00%	非同一控制下合并

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	期）（注 2）						
280	广东逸涛万国房地产有限公司（阳光城）（注 2）	南沙	南沙	房地产	50.00%	100.00%	非同一控制下合并
281	广州市百顺欣光房地产有限公司	南沙	南沙	房地产	90.00%	90.00%	非同一控制下合并
282	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	南沙	房地产	90.00%	100.00%	非同一控制下合并
283	广州广晟海韵房地产有限公司	南沙	南沙	房地产	90.00%	90.00%	非同一控制下合并
284	广信江湾新城	广州	广州	房地产	75.00%	75.00%	非同一控制下合并
285	阳光城房地产（广州）有限公司	广州	广州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
286	广州利碧时安房地产有限公司	广州	广州	房地产	51.00%	51.00%	设立或投资
287	广州阳光城万鼎八房地产有限公司	广州	广州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
288	广州利碧吾康房地产有限公司	广州	广州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
289	广州阳光城万康肆房地产有限公司	广州	广州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
290	广州利碧旗胜房地产有限公司	广州	广州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
291	广州利碧鎏欣房地产有限公司	广州	广州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
292	广州阳光城吉如玖房地产有限公司	广州	广州	房地产	51.00%	51.00%	设立或投资
293	广州阳光城贵丰贰房地产有限公司	广州	广州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
294	广州阳光城辉圣壹房地产有限公司	广州	广州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
295	广州阳光城同富叁房地产有限公司	广州	广州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
296	清远市泽辉利远房地产有限公司	清远	清远	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
297	清远天安产业园投资有限公司	广州	广州	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
298	佛山阳光城房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产	93.79%	93.79%	设立或投资
299	佛山益得泓成房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
300	佛山阳光智城置业发展有限公司	佛山	佛山	房地产	60.00%	60.00%	设立或投资
301	佛山信财置业开发有限公司（绿岛湖壹号）（注 4）	佛山	佛山	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
302	阳光城置业佛山有限公司	佛山	佛山	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
303	江门益得房地产开发有限公司	江门	江门	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
304	佛山阳光尚城房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
305	佛山市臻德阳光城置业有限公司	佛山	佛山	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
306	佛山市全汇阳光城置业有限公司	佛山	佛山	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
307	佛山市昊景阳光城房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
308	佛山市恒祺阳光城置业有限公司	佛山	佛山	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
309	曲水富百腾房地产开发有限公司	曲水	曲水	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
310	济南九鼎置业有限公司	济南	济南	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
311	滦平臻达房地产开发有限公司	承德	承德	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
312	曲水鹏盛天创业投资管理有限公司	曲水	曲水	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
313	曲水汇隆川创业投资管理有限公司	曲水	曲水	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
314	曲水泓百隆创业投资管理有限公司	曲水	曲水	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
315	赤峰渝能置业有限责任公司	赤峰	赤峰	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
316	西藏隆俊达文化传媒有限公司	达孜	达孜	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
317	西安国中星城置业有限公司	西安	西安	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
318	阳光城集团陕西实业有限公司	咸阳	咸阳	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
319	陕西隆丰置业有限公司	咸阳	咸阳	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
320	陕西金鑫泰置业有限公司	咸阳	咸阳	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
321	陕西富安泰置业有限公司	咸阳	咸阳	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
322	陕西上林苑投资开发有限公司	咸阳	咸阳	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

323	陕西盛得辉置业有限公司	咸阳	咸阳	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
324	陕西耀泓置业有限公司	咸阳	咸阳	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
325	陕西迅腾房地产开发有限公司	咸阳	咸阳	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
326	陕西沣德置业有限公司	咸阳	咸阳	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
327	陕西欣阳房地产开发有限公司	咸阳	咸阳	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
328	西安绿德置业有限公司	西安	西安	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
329	陕西臻极置业有限公司	咸阳	咸阳	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
330	陕西瑞朗置业有限公司	陕西	陕西	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
331	西安渊垣实业有限公司	西安	西安	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
332	西安成坤置业有限公司	西安	西安	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
333	西安东晟汇锦置业有限公司	西安	西安	房地产	58.35%	58.35%	非同一控制下合并
334	延安市新区阳光城投资有限公司	延安	延安	房地产	70.00%	70.00%	设立或投资
335	西安迪雅置业有限公司	西安	西安	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
336	陕西安康安悦置业有限公司	西安	西安	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
337	阳光城集团西安实业有限公司	西安	西安	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
338	阳光城集团陕西有限公司	西安	西安	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
339	阳光城集团山西有限公司	太原	太原	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
340	太原长风置业有限公司	太原	太原	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
341	太原新南城房地产开发有限公司	太原	太原	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
342	长治市鑫和城房地产开发有限公司	长治	长治	房地产	60.00%	60.00%	设立或投资
343	山西南尚苑房地产开发有限公司	太原	太原	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
344	山西太平洋亿洋房地产开发有限公司	太原	太原	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
345	晋中太平洋时景置业有限公司	晋中	晋中	房地产	95.28%	95.28%	设立或投资
346	太原星光城房地产开发有限公司（注 5）	太原	太原	房地产	51.00%	51.00%	设立或投资
347	太原翡丽湾房地产开发有限公司	太原	太原	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
348	阳光城集团广西有限公司	南宁	南宁	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
349	广西金川阳光城实业有限公司	南宁	南宁	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
350	南宁光翼投资管理有限公司	南宁	南宁	投资管理	92.62%	92.62%	设立或投资
351	南宁臻隆投资管理有限公司	南宁	南宁	投资管理	100.00%	100.00%	设立或投资
352	南宁宇澄投资管理有限公司	南宁	南宁	投资管理	96.96%	96.96%	设立或投资
353	南宁福泽盛投资管理有限公司	南宁	南宁	投资管理	100.00%	100.00%	设立或投资
354	南宁铭泽房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
355	广西东鼎华光文化投资有限公司	玉林	玉林	投资管理	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
356	南宁利腾晖房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
357	南宁利腾源房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
358	南宁泓兴晟房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
359	北海正泓阳投资管理有限公司	北海	北海	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
360	北海阳正宏光房地产开发有限公司	北海	北海	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
361	桂林正孜泓阳投资管理有限公司	桂林	桂林	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
362	南宁正灿光投资管理有限公司	南宁	南宁	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
363	南宁正隆光投资管理有限公司	南宁	南宁	租赁和商务服务业	98.11%	98.11%	设立或投资
364	南宁正杰光投资管理有限公司	南宁	南宁	租赁和商务服务业	96.96%	96.96%	设立或投资
365	南宁正懿光投资管理有限公司	南宁	南宁	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
366	长沙中泛置业有限公司	长沙	长沙	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

367	湖南中正房地产开发有限公司	湖南	湖南	房地产	70.00%	70.00%	非同一控制下合并
368	长沙阳光汇隆川房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产	85.00%	85.00%	设立或投资
369	长沙阳光富百腾房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
370	湖南湘江宾腾房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
371	长沙阳光鼎科实业有限公司	长沙	长沙	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
372	阳光城集团湖南有限公司	长沙	长沙	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
373	长沙阳光弘泽辉实业有限责任公司	长沙	长沙	批发和零售业	97.94%	97.94%	设立或投资
374	长沙阳光欣利泽实业有限责任公司	长沙	长沙	批发和零售业	70.00%	70.00%	设立或投资
375	长沙阳光思汇隆实业有限责任公司	长沙	长沙	批发和零售业	99.36%	99.36%	设立或投资
376	湖南阳光宝信实业有限公司	长沙	长沙	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
377	长沙臻达阳光城实业有限公司	长沙	长沙	批发和零售业	100.00%	100.00%	设立或投资
378	长沙盛景阳光城实业有限公司	长沙	长沙	批发和零售业	100.00%	100.00%	设立或投资
379	长沙利泓阳光城实业有限公司	长沙	长沙	批发和零售业	100.00%	100.00%	设立或投资
380	成都福璟光置业有限公司	成都	成都	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
381	成都阳光城盛德置业有限公司	成都	成都	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
382	四川思源光房地产开发有限公司	成都	成都	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
383	成都阳光城泓成置业有限公司	成都	成都	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
384	成都阳光城百鑫置业有限公司	成都	成都	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
385	成都其士房地产发展有限公司	成都	成都	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
386	成都圣华房地产开发有限公司	成都	成都	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
387	都思有限公司	香港	香港	投资管理	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
388	长晖投资有限公司	香港	香港	投资管理	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
389	西昌锦瑞光置业有限公司	西昌	西昌	房地产	90.00%	90.00%	设立或投资
390	阳光城集团四川有限公司	成都	成都	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
391	成都阳光城新森置业有限公司	成都	成都	房地产业	100.00%	100.00%	设立或投资
392	成都阳光城杰胜置业有限公司	成都	成都	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
393	成都阳光城贵缘置业有限公司	成都	成都	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
394	成都阳光城盟荣置业有限公司	成都	成都	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
395	成都阳光城丞泽置业有限公司	成都	成都	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
396	成都阳光城斯泰置业有限公司	成都	成都	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
397	成都阳光城慧旗置业有限公司	成都	成都	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
398	宜宾钰鸣光置业有限公司	宜宾	宜宾	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
399	成都阳光城迤达置业有限公司	成都	成都	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
400	成都阳光城杰轲置业有限公司	成都	成都	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
401	成都阳光城晟枫置业有限公司	成都	成都	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
402	郑州市旭天盛房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产	60.00%	60.00%	设立或投资
403	郑州欣宇原房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
404	郑州鑫岚光房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产	60.00%	60.00%	设立或投资
405	阳光城集团（河南）房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
406	郑州宇特顺房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
407	郑州昭泰房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
408	许昌晟博房地产开发有限公司	许昌	许昌	房地产	98.55%	98.55%	设立或投资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

409	新郑市荣盛置业有限公司	新郑	新郑	房地产	51.00%	51.00%	非同一控制下合并
410	禹州光汇房地产开发有限公司	禹州	禹州	房地产	51.00%	51.00%	设立或投资
411	河南博泰恒信置业有限公司	河南	河南	房地产	56.00%	56.00%	非同一控制下合并
412	武汉中大十里房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
413	武汉市巡司河物业发展有限公司	武汉	武汉	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
414	武汉利泓阳光城房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
415	武汉盛景阳光城房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
416	武汉腾顺房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
417	武汉欣泰然房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
418	武汉隆盛阳光城房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
419	武汉钧鹏房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
420	武汉臻德房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产	95.21%	95.21%	设立或投资
421	武汉隆泰房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产	98.66%	98.66%	设立或投资
422	武汉鼎新创城置业有限公司	武汉	武汉	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
423	阳光城（湖北）置业有限公司	武汉	武汉	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
424	南昌中大房地产有限公司	南昌	南昌	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
425	中大房地产集团南昌有限公司	南昌	南昌	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
426	中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司	南昌	南昌	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
427	江西臻德房地产有限责任公司	南昌	南昌	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
428	江西腾顺房地产有限责任公司	南昌	南昌	房地产	88.80%	88.80%	设立或投资
429	江西鼎科房地产有限公司	南昌	南昌	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
430	九江阳光城房地产有限公司	九江	九江	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
431	江西阳光城房地产有限公司	南昌	南昌	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
432	景德镇隆泰房地产有限公司	景德镇	景德镇	房地产	51.00%	51.00%	设立或投资
433	江西豫阳房地产有限公司	南昌	南昌	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
434	江西祺阳房地产有限公司	南昌	南昌	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
435	江西昂阳房地产有限公司	南昌	南昌	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
436	江西豫郡阳光房地产有限公司	南昌	南昌	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
437	江西盛阳房地产有限公司	南昌	南昌	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
438	江西顺阳房地产有限公司	南昌	南昌	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
439	江西鼎阳房地产有限公司	南昌	南昌	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
440	江西凌阳房地产有限公司	南昌	南昌	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
441	江西煌阳房地产有限公司	南昌	南昌	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
442	江西昌阳房地产有限公司	南昌	南昌	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
443	江西赣阳房地产有限公司	南昌	南昌	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
444	江西志阳房地产有限公司	南昌	南昌	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
445	江西浩阳房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
446	江西茂阳房地产有限公司	南昌	南昌	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
447	江西润阳房地产有限公司	南昌	南昌	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
448	江西聚阳房地产有限公司	南昌	南昌	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
449	江西科阳房地产有限公司	南昌	南昌	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
450	江西达阳房地产有限公司	南昌	南昌	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
451	天津泰兴佳业房地产开发有限公司	天津	天津	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
452	天津宏升房地产开发有限公司	天津	天津	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
453	天津恒元汇房地产开发有限公司	天津	天津	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
454	天津盛元兴房地产开发有限公司	天津	天津	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
455	天津金泰丰房地产开发有限公司	天津	天津	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

456	天津元合百诚房地产开发有限公司	天津	天津	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
457	阳光城（天津）企业管理有限公司	天津	天津	企业管理	100.00%	100.00%	设立或投资
458	河北鸿展房地产开发有限公司	廊坊	廊坊	房地产	80.00%	80.00%	设立或投资
459	天津阳光金嘉禾房地产开发有限公司	天津	天津	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
460	广东南粤阳光城房地产开发有限公司	广州	广州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
461	广州辉宏房地产开发有限公司	广州	广州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
462	广州晟辉房地产开发有限公司	广州	广州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
463	广州鹏辉房地产开发有限公司	广州	广州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
464	广州力天世纪房地产开发有限公司	广州	广州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
465	广州佳伟天成房地产开发有限公司	广州	广州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
466	广州利辉房地产开发有限公司	广州	广州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
467	广州祥辉房地产开发有限公司	广州	广州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
468	湛江市赤坎区阳光城房地产开发有限公司	湛江	湛江	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
469	全满发展有限公司	香港	香港	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
470	金满门有限公司	香港	香港	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
471	湛江市赤坎区腾辉房地产开发有限公司	湛江	湛江	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
472	中山市东升光旭实业有限公司	中山	中山	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
473	中山市东升扬光实业有限公司	中山	中山	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
474	茂名市鸿光房地产开发有限公司	茂名	茂名	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
475	信宜市誉光房地产开发有限公司	信宜	信宜	房地产	68.64%	68.64%	设立或投资
476	河北晟光房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产	98.50%	98.50%	设立或投资
477	河北腾光房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
478	沧州光瑞房地产开发有限公司	沧州	沧州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
479	河北鼎阳房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
480	河北隽英房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
481	河北瑞世房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
482	河北瑞光房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
483	河北冀腾阳光城房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
484	河北昌瑞阳光城房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
485	南靖淳栋股权投资合伙企业（有限合伙）	漳州	漳州	投资	100.00%	100.00%	设立或投资
486	张家口冠科房地产开发有限公司（注 6）	张家口	张家口	房地产	68.00%	100.00%	非同一控制下合并
487	山东阳光城置业有限公司	济南	济南	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
488	青岛龙图置业有限公司	青岛	青岛	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
489	青岛弘和富置业有限公司（注 7）	青岛	青岛	房地产	70.00%	100.00%	设立或投资
490	青岛龙乾房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
491	青岛通建房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产	61.00%	61.00%	设立或投资
492	东福置业（山东）有限公司	济南	济南	房地产	70.00%	70.00%	非同一控制下合并
493	济南龙兆房地产开发有限公司	济南	济南	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
494	济南龙宏房地产开发有限公司	济南	济南	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
495	济南隆康房地产开发有限公司	济南	济南	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
496	香港金江控股有限公司	香港	香港	投资	78.60%	78.60%	非同一控制下合并
497	重庆惠登房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
498	重庆阳光城企业管理咨询有限公司	重庆	重庆	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
499	重庆市綦江区煦江房地产开发有限	重庆	重庆	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	公司						
500	重庆巢光实业有限公司	重庆	重庆	房地产	98.65%	98.65%	设立或投资
501	重庆溪光萌实业有限公司	重庆	重庆	房地产	97.56%	97.56%	设立或投资
502	重庆渝能晨阳置业有限公司	重庆	重庆	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
503	重庆渝能置业发展有限公司	重庆	重庆	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
504	重庆上善置地有限公司	重庆	重庆	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
505	重庆渝能产业（集团）有限公司	重庆	重庆	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
506	新疆阳光城房地产开发有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
507	新疆晟泰佳房地产开发有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
508	新疆光华阳房地产开发有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
509	乌鲁木齐阳光锦华房地产开发有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
510	乌鲁木齐光程达房地产开发有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
511	新疆中安光耀房地产开发有限公司（注 8）	乌鲁木齐	乌鲁木齐	房地产	67.00%	100.00%	设立或投资
512	新疆润唐置业有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
513	阳光城集团甘肃实业有限公司	兰州	兰州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
514	阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司	兰州	兰州	房地产	90.00%	90.00%	设立或投资
515	兰州阳光城昭泰置业有限公司	兰州	兰州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
516	兰州阳光城鸿福房地产开发有限公司	兰州	兰州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
517	兰州阳光城房地产开发有限公司	兰州	兰州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
518	宁夏鸿福房地产开发有限公司	银川	银川	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
519	贵州筑梦阳光置业有限公司	贵阳	贵阳	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
520	贵州君悦阳光置业有限公司	贵阳	贵阳	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
521	贵州众森阳光置业有限公司	贵阳	贵阳	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
522	贵州星辉阳光置业有限公司	贵阳	贵阳	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
523	贵州启辰阳光置业有限公司	贵阳	贵阳	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
524	贵州君厚阳光置业有限公司	贵阳	贵阳	房地产	85.00%	85.00%	设立或投资
525	贵州致知阳光置业有限公司	贵阳	贵阳	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
526	阳光城（辽宁）房地产开发有限公司	大连	大连	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
527	沈阳阳光城耀龙房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
528	大连阳光城新煦置业有限公司	大连	大连	房地产	98.54%	98.54%	设立或投资
529	沈阳光耀恒荣房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
530	沈阳龙光贸易有限公司	沈阳	沈阳	建筑材料销售	70.00%	70.00%	设立或投资
531	大连阳光城宏达发展有限公司	大连	大连	建筑材料销售	99.69%	99.69%	设立或投资
532	沈阳熙光贸易有限公司	沈阳	沈阳	建筑材料销售	99.70%	99.70%	设立或投资
533	云南骁阔房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产	99.21%	99.21%	设立或投资
534	云南阳光城房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
535	云南阳耀房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产	85.00%	85.00%	设立或投资
536	昆明阳光城达通房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
537	安徽博雅同光房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
538	安徽阳耀光城房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

539	安徽阳昇光城房地产有限公司	合肥	合肥	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
540	安徽阳崇光城房地产有限公司	合肥	合肥	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
541	汕头市阳光鼎盛置业有限公司	汕头	汕头	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
542	汕头市阳光鑫盛房地产开发有限公司	汕头	汕头	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
543	揭阳市光启房地产开发有限公司	揭阳	揭阳	房地产	51.00%	51.00%	设立或投资
544	阳光城集团海南实业有限公司	海南	海南	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
545	西安阳光城商业投资管理有限公司	西安	西安	商业管理	100.00%	100.00%	设立或投资
546	武汉阳光天地商业管理有限公司	武汉	武汉	商业管理	100.00%	100.00%	设立或投资
547	广州阳光天地商业管理有限公司	广州	广州	商业管理	100.00%	100.00%	设立或投资
548	华济建设工程集团有限公司	闽侯	闽侯	建筑工程	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
549	重庆渝能建筑安装工程有限公司	重庆	重庆	建筑工程	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
550	南港建工有限公司	香港	香港	建筑工程	100.00%	100.00%	设立或投资
551	香港弘百祥有限公司	香港	香港	投资管理	100.00%	100.00%	设立或投资
552	香港创地有限公司	香港	香港	建筑工程	100.00%	100.00%	设立或投资
553	萍乡攀珑营销策划有限公司	萍乡	萍乡	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
554	萍乡骞腾营销策划有限公司	萍乡	萍乡	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
555	萍乡聚璟营销策划有限公司	萍乡	萍乡	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
556	萍乡贮亿营销策划有限公司	萍乡	萍乡	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
557	阳光城集团国际投资有限公司	香港	香港	投资管理	100.00%	100.00%	设立或投资
558	润洋有限公司	香港	香港	投资管理	100.00%	100.00%	设立或投资
559	鹏良有限公司	香港	香港	投资管理	100.00%	100.00%	设立或投资
560	阳光城嘉世国际有限公司	香港	香港	投资管理	100.00%	100.00%	设立或投资
561	香港黾兢有限公司	香港	香港	投资管理	100.00%	100.00%	设立或投资
562	成都熙祥光置业有限公司	成都	成都	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
563	云南继光房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
564	宜昌腾顺阳光城房地产开发有限公司	宜昌	宜昌	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
565	重庆穆光房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产	85.00%	85.00%	设立或投资
566	惠州市聚恒源实业有限公司	惠州	惠州	房地产	90.00%	90.00%	非同一控制下合并
567	陕西安康阳光城置业有限公司	安康	安康	房地产	60.00%	60.00%	设立或投资
568	西宁阳光唐道置业有限公司	西宁	西宁	房地产	51.00%	51.00%	设立或投资
569	七星关鸿基房地产开发有限公司	毕节	毕节	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
570	嘉兴蔚泰投资管理有限公司	嘉兴	嘉兴	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
571	萍乡臻百瑞营销策划有限公司	萍乡	萍乡	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
572	萍乡阳耀贸易有限公司	萍乡	萍乡	批发和零售业	100.00%	100.00%	设立或投资
573	萍乡阳源贸易有限公司	萍乡	萍乡	批发和零售业	100.00%	100.00%	设立或投资
574	萍乡骏腾营销策划有限公司	萍乡	萍乡	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
575	汕头市阳光丰盛房地产开发有限公司	汕头	汕头	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
576	梅州市光耀房地产开发有限公司	梅州	梅州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
577	汕头市阳光昌盛投资发展有限公司	汕头	汕头	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
578	广州市百耀欣光房地产有限公司	广州	广州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
579	广州阳光城壹远房地产有限公司	广州	广州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

580	广州阳光城贰富房地产有限公司	广州	广州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
581	佛山万光房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
582	肇庆市昊阳房地产开发有限公司	肇庆	肇庆	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
583	陕西旭之光置业有限公司	西咸	西咸	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
584	西安追光置业有限公司	西安	西安	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
585	太原晋潞府房地产开发有限公司	太原	太原	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
586	桂林正璟阳投资管理有限公司	广西	广西	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
587	北海正裕阳投资有限公司	北海	北海	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
588	北海阳正韶光房地产开发有限公司	北海	北海	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
589	南宁正珏阳投资有限公司	南宁	南宁	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
590	南宁正澜阳投资有限公司	南宁	南宁	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
591	郑州瑞朗房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
592	许昌盛光房地产开发有限公司	许昌	许昌	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
593	郑州阳光城天地置业有限公司	郑州	郑州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
594	武汉科腾阳光城房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
595	武汉鼎科阳光城房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产	99.56%	99.56%	设立或投资
596	武汉博辉阳光城房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
597	荆州鼎科阳光城房地产开发有限公司	荆州	荆州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
598	赣州市旭光房地产开发有限公司	赣州	赣州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
599	景德镇裕光房地产有限公司	景德镇	景德镇	房地产	60.00%	60.00%	设立或投资
600	河北骏腾阳光城房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
601	河北瑞辰阳光城房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
602	河北冀祥阳光城房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
603	河北弘辉阳光城房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
604	茂名市鹏辉房地产开发有限公司	茂名	茂名	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
605	广州生辉房地产开发有限公司	广州	广州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
606	广州怡辉房地产开发有限公司	广州	广州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
607	广州映辉房地产开发有限公司	广州	广州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
608	广州明辉房地产开发有限公司	广州	广州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
609	重庆睿尚云典实业有限公司	重庆	重庆	批发和零售业	100.00%	100.00%	设立或投资
610	天水光耀房地产开发有限公司	天水	天水	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
611	西宁阳光城置业有限公司	西宁	西宁	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
612	大连阳光城宏瑞发展有限公司	大连	大连	批发和零售业	100.00%	100.00%	设立或投资
613	沈阳瑞光贸易有限公司	沈阳	沈阳	批发和零售业	100.00%	100.00%	设立或投资
614	大连阳光城宏隆发展有限公司	大连	大连	批发和零售业	100.00%	100.00%	设立或投资
615	沈阳光盛恒荣房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
616	沈阳光煜恒荣房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
617	沈阳旭光建材贸易有限公司	沈阳	沈阳	批发和零	100.00%	100.00%	设立或投资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

				售业			
618	昆明阳光城华信房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
619	安徽阳煜光城房地产有限公司	合肥	合肥	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
620	蚌埠光睿房地产开发有限公司	蚌埠	蚌埠	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
621	蚌埠光旭房地产开发有限公司	蚌埠	蚌埠	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
622	南京盛阳房地产开发有限公司	南京	南京	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
623	南京文澜崇光房地产开发有限公司	南京	南京	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
624	南京浩阳房地产开发有限公司	南京	南京	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
625	南京毅阳房地产开发有限公司	南京	南京	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
626	闽侯阳光城物业服务有限公司	闽侯	闽侯	房地产业	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
627	广东江湾新城物业管理有限公司	广州	广州	房地产业	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
628	阳光城集团陕西物业管理有限公司	咸阳	咸阳	房地产业	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
629	乌鲁木齐阳光城物业服务有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	房地产业	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
630	长沙兴胜博物业服务有限公司	长沙	长沙	房地产业	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
631	重庆渝能物业服务有限公司	重庆	重庆	房地产业	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
632	阳光城中光电（重庆）实业有限公司	重庆	重庆	批发和零售业	51.00%	51.00%	设立或投资
633	金华瑞翔房地产开发有限公司	金华	金华	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
634	金华荣德投资管理有限公司	金华	金华	租赁和商务服务业	34.00%	34.00%	设立或投资
635	南宁阳正昇光房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产	91.94%	91.94%	设立或投资
636	贵港市润佳置业有限公司	贵港	贵港	房地产	85.00%	85.00%	非同一控制下合并
637	北海钰城房地产开发有限公司	北海	北海	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
638	铜仁嘉豪房地产开发有限公司	铜仁	铜仁	房地产	80.00%	80.00%	非同一控制下企业合并
639	上海兢正企业管理合伙企业（有限合伙）	上海	上海	租赁和商务服务业	89.00%	89.00%	设立或投资
640	阳光城集团上海信息科技有限公司	上海	上海	信息传输、软件和信息技术服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
641	上海沛怀企业管理有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
642	上海南旭企业管理有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
643	南通汇涅光房地产开发有限公司	南通	南通	房地产业	100.00%	100.00%	设立或投资
644	上海光璟房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	100.00%	100.00%	设立或投资
645	阳光城（湖州）置业有限公司	湖州	湖州	房地产业	100.00%	100.00%	设立或投资
646	上海光榕企业管理有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
647	上海翰辛企业管理有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业	99.00%	99.00%	非同一控制下合并
648	上海环绿实业有限公司	上海	上海	批发和零售业	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
649	上海适家旅店管理有限公司	上海	上海	住宿和餐饮业	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
650	上海光毓房地产开发有限公司	上海	上海	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
651	上海天翊安企业管理有限公司	上海	上海	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
652	天安智谷（上海）建设发展有限公司	上海	上海	房地产	75.00%	75.00%	非同一控制下合并
653	天嵘安（上海）企业管理有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
654	福州钧利光企业管理有限公司	福州	福州	租赁和商	100.00%	100.00%	设立或投资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

				务服务业			
655	厦门阳光顺德房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
656	泉州阳光城嘉丰实业有限公司	厦门	厦门	批发和零售业	100.00%	100.00%	设立或投资
657	厦门阳光城天顺房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
658	苏州梦享家生活有限公司	苏州	苏州	批发和零售业	100.00%	100.00%	设立或投资
659	杭州水盛泽房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
660	杭州梦享家企业发展有限公司	杭州	杭州	批发和零售业	100.00%	100.00%	设立或投资
661	惠州市光晟实业有限公司	惠州	惠州	批发和零售业	100.00%	100.00%	设立或投资
662	汕尾市阳光达盛实业有限公司	汕尾	汕尾	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
663	东莞市光智投资发展有限公司	东莞	东莞	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
664	汕尾市万德隆投资有限公司（注 9）	汕尾	汕尾	房地产	51.00%	100.00%	非同一控制下合并
665	广州阳光城八辉房地产有限公司	广州	广州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
666	广州阳光城叁腾房地产有限公司	广州	广州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
667	广州阳光城时安房地产有限公司	广州	广州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
668	广州阳光城鎏欣房地产有限公司	广州	广州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
669	广州阳光城玖兴房地产有限公司	广州	广州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
670	广州阳光城吾康房地产有限公司	广州	广州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
671	广州阳光城旗胜房地产有限公司	广州	广州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
672	广州阳光城斯豪房地产有限公司	广州	广州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
673	佛山市梦享家企业管理有限公司	佛山	佛山	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
674	西安谱光置业有限公司	西安	西安	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
675	西安鸿顺德置业有限公司	西安	西安	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
676	榆林市恒昌伟业房地产开发有限公司	榆林	榆林	房地产	60.00%	60.00%	非同一控制下企业合并
677	西安汇泰房地产开发有限公司	西安	西安	房地产	51.00%	51.00%	设立或投资
678	南宁正瑾阳投资有限公司	南宁	南宁	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
679	长沙梦享家咨询管理有限公司	长沙	长沙	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
680	郑州豫盛阳光城置业有限公司	郑州	郑州	房地产业	100.00%	100.00%	设立或投资
681	郑州阳光城万益置业有限公司	郑州	郑州	房地产业	100.00%	100.00%	设立或投资
682	郑州阳光城鑫博置业有限公司	郑州	郑州	房地产业	100.00%	100.00%	设立或投资
683	郑州阳光城润坤置业有限公司	郑州	郑州	房地产业	100.00%	100.00%	设立或投资
684	襄阳钧鹏阳光城房地产开发有限公司（注 10）	襄阳	襄阳	房地产业	70.00%	100.00%	设立或投资
685	武汉臻阳阳光城房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产业	100.00%	100.00%	设立或投资
686	武汉瑞鸿阳光城房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产业	100.00%	100.00%	设立或投资
687	萍乡市梦阳企业管理咨询有限公司	萍乡	萍乡	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
688	河北邦特房地产开发有限公司	唐山	唐山	房地产业	100.00%	100.00%	设立或投资
689	重庆中光惠实业有限公司	重庆	重庆	批发和零售业	100.00%	100.00%	设立或投资
690	重庆睿之光房屋经纪有限公司	重庆	重庆	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
691	重庆光冕商贸有限公司	重庆	重庆	批发和零	100.00%	100.00%	设立或投资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

				售业			
692	重庆合裕光科技有限公司	重庆	重庆	批发和零售业	100.00%	100.00%	设立或投资
693	重庆锦光锐企业管理咨询有限公司	重庆	重庆	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
694	重庆玥睿光企业管理咨询有限公司	重庆	重庆	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
695	贵州逐梦阳光置业有限公司	贵州	贵州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
696	长春光耀恒荣房地产开发有限公司	长春	长春	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
697	沈阳韵光建材贸易有限公司	沈阳	沈阳	批发和零售业	100.00%	100.00%	设立或投资
698	大连光宏鑫辰建材贸易有限公司	大连	大连	批发和零售业	100.00%	100.00%	设立或投资
699	大连光宏鑫益建材贸易有限公司	大连	大连	批发和零售业	100.00%	100.00%	设立或投资
700	长春光盛恒荣房地产开发有限公司	长春	长春	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
701	西藏恒盈科技有限责任公司（注 11）	西藏	西藏	批发和零售业	50.00%	100.00%	设立或投资
702	昆明通盈房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产业	100.00%	100.00%	设立或投资
703	云南阳光城众和房地产开发有限公司	云南	云南	房地产业	100.00%	100.00%	设立或投资
704	云南阳光城永隆房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产业	100.00%	100.00%	设立或投资
705	安徽阳聚光城房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产业	100.00%	100.00%	设立或投资
706	安徽阳光城置业有限公司	合肥	合肥	房地产业	100.00%	100.00%	设立或投资
707	安徽阳旭光城企业管理有限公司	合肥	合肥	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
708	海南旭之光房地产开发有限公司	海口	海口	房地产业	100.00%	100.00%	设立或投资
709	南京顺阳实业有限公司	南京	南京	批发和零售业	100.00%	100.00%	设立或投资
710	阳光城（广东）城市开发投资有限公司	广州	广州	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
711	上海梦享家企业发展有限公司	上海	上海	批发和零售业	100.00%	100.00%	设立或投资
712	北京盛兴泰酒店管理服务有限责任公司	北京	北京	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
713	嘉兴嘉岚投资合伙企业（有限合伙）	嘉兴	嘉兴	租赁和商务服务业	99.00%	99.00%	设立或投资
714	嘉兴景河投资合伙企业（有限合伙）	嘉兴	嘉兴	租赁和商务服务业	99.00%	99.00%	设立或投资
715	嘉兴鑫蕊投资合伙企业（有限合伙）	嘉兴	嘉兴	租赁和商务服务业	99.80%	99.80%	设立或投资
716	辽宁高校后勤集团房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产业	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
717	天津瑞光房地产开发有限公司	天津	天津	房地产业	70.00%	70.00%	设立或投资
718	天津正隆阳光科技产业有限公司	天津	天津	批发和零售业	100.00%	100.00%	设立或投资
719	天水光恒房地产开发有限公司	天水	天水	房地产业	61.43%	61.43%	设立或投资
720	西藏利博盛文化传媒有限公司	西藏	西藏	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
721	西藏鑫科隆文化传媒有限公司	西藏	西藏	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
722	阳光城（嘉兴）置业有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产业	100.00%	100.00%	设立或投资
723	瑞安市光博翔房地产开发有限公司	温州	温州	房地产	75.00%	75.00%	设立或投资
724	福州光旭泰房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
725	德化阳光隆恩房地产开发有限公司	泉州	泉州	房地产	51.00%	51.00%	设立或投资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

726	杭州益瑞光实业有限公司	杭州	杭州	批发和零售业	100.00%	100.00%	设立或投资
727	保亿钜轩（杭州）建设开发有限公司	杭州	杭州	房地产	51.00%	51.00%	设立或投资
728	保亿丽光（杭州）置业有限公司	杭州	杭州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
729	南宁正洹阳投资有限公司	南宁	南宁	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
730	北海正霆阳工程管理服务有限公司	北海	北海	建筑工程	100.00%	100.00%	设立或投资
731	南宁阳正煦光房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
732	长沙市湘坤房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产	90.00%	90.00%	非同一控制下合并
733	长沙利腾博光房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
734	沈阳彤鑫园房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
735	福州光纬实业有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
736	福州光鹏实业有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
737	泉州阳光城嘉源实业有限公司	泉州	泉州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
738	杭州光润置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
739	惠州市嘉霖宏发投资有限公司	惠州	惠州	房地产	90.00%	90.00%	非同一控制下合并
740	惠州市嘉霖骏祺投资有限公司	惠州	惠州	房地产	100.00%	100.00%	非同一控制下合并
741	南宁正韶阳投资有限公司	南宁	南宁	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
742	南宁正沁澜阳投资有限公司	南宁	南宁	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
743	南宁正璟琅阳投资有限公司	南宁	南宁	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
744	长春光煜恒荣房地产开发有限公司	长春	长春	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
745	上海大壮建筑劳务有限公司	上海	上海	建筑工程	100.00%	100.00%	设立或投资
746	上海光韵企业管理有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
747	上海光耘企业管理有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业	49.00%	49.00%	设立或投资
748	福州光太实业有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
749	福州光裕实业有限公司	福州	福州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
750	福州永同昌商务咨询有限公司	福州	福州	咨询	100.00%	100.00%	设立或投资
751	宁波光润置业有限公司	宁波	宁波	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
752	杭州高光置业有限公司	杭州	杭州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
753	杭州历光置业有限公司	杭州	杭州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
754	杭州驰光置业有限公司	杭州	杭州	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
755	长沙博辉阳光城实业有限公司	长沙	长沙	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
756	梦享家（天津）企业管理有限公司	天津	天津	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%	设立或投资
757	合肥光煜房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
758	南宁正沁琅阳商业管理有限公司	南宁	南宁	商业管理	100.00%	100.00%	设立或投资

注 1：杭州臻光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%；杭州臻光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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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：阳光城集团山西有限公司持有太原星光城房地产开发有限公司51%股权，合作协议约定公司利润分配比例为37.5%。

注6：河北冀腾阳光城房地产开发有限公司持有张家口冠科房地产开发有限公司68%股权，另一方股东在项目整体交付后按固定回报退出，公司负责项目开发经营，且公司利润分配比例为100%。

注7：青岛龙图置业有限公司持有青岛弘和富置业有限公司70%股权，另一股东仅享有协议约定的固定利润。公司负责项目开发经营，且公司利润分配比例为100%。

注8：新疆晟泰佳房地产开发有限公司持有新疆中安光耀房地产开发有限公司67%股权，另一方股东在目标地块摘牌并按固定回报退出，公司负责项目开发经营，且公司利润分配比例为100%。

注9：汕尾市阳光达盛实业有限公司持有汕尾市万德隆投资有限公司51%的股权，根据协议汕尾市万德隆投资有限公司名下的物业由公司负责开发，并且享有可售物业的 100%的权益，其他方股东取得固定分红后退出。

注10：武汉钧鹏房地产开发有限公司持有襄阳钧鹏阳光城房地产开发有限公司70%的股权，根据协议襄阳钧鹏阳光城房地产开发有限公司名下项目由公司开发经营，并且享有全部运营权益和利润，另一方股东取得固定回报后退出。

注11：云南阳光城众和房地产开发有限公司持有西藏恒盈科技有限责任公司50%股权，其他方股东仅享有协议约定的固定利润。公司负责项目开发经营，且公司利润分配比例为100%。

（二）对发行人影响重大的子公司情况

发行人主要子公司2019年末/2019年度主要财务数据如下：

单位：万元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

子公司名称	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
福建阳光房地产开发有限公司	2,766,257.66	667,652.00	1,071.19	87,132.99	92,832.12
阳光城集团上海置业有限公司	3,879,271.62	137,307.93	8,290.27	70,158.25	66,011.63
阳光城（厦门）置业有限公司	536,449.42	75,293.41	2,729.54	61,636.88	61,612.79
广西金川阳光城实业有限公司	1,050,623.60	104,132.94	334,599.12	79,341.10	57,690.11
杭州臻光房地产开发有限公司	629,829.05	112,743.77	548.16	45,792.48	45,755.91
福建宏辉房地产开发有限公司	1,158,135.23	163,133.69	65,872.14	44,848.51	40,898.75
上海创地建筑工程装饰有限公司	88,253.37	40,225.71	82,580.85	53,462.84	40,097.13

（三）发行人合营、联营公司

截至 2020 年 3 月末，发行人的合营、联营企业情况如下表所示：

单位：万元

序号	合营、联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		表决权
					直接	间接	比例
1	福州融锦欣泰房地产开发有限公司	福州	福州	房地产		50.00%	50.00%
2	福州裕百川房地产开发有限公司	福州	福州	房地产		28.10%	28.10%
3	厦门象阳投资有限公司	厦门	厦门	投资		50.00%	50.00%
4	平阳德信置业有限公司	平阳	平阳	房地产		45.00%	45.00%
5	福州市共赢百亿房地产有限公司	福州	福州	房地产		25.00%	25.00%
6	莆田联福城房地产有限公司	莆田	莆田	房地产		33.30%	33.30%
7	福州科腾建设发展有限公司	福州	福州	房地产		25.00%	25.00%
8	温州市利腾博房地产开发有限公司	温州	温州	房地产		50.00%	50.00%
9	福州泓百隆房地产开发有限公司	福州	福州	房地产		50.00%	50.00%
10	荣泰（福州）置业发展有限公司	福州	福州	房地产		33.34%	33.34%
11	漳浦臻阳房地产开发有限公司	漳浦	漳浦	房地产		34.00%	34.00%
12	泉州唐城房地产有限公司	泉州	泉州	房地产		50.00%	50.00%
13	南安源昌置业有限公司	南安	南安	房地产		25.00%	25.00%
14	泉州唐美房地产有限公司	泉州	泉州	房地产		25.00%	25.00%
15	绍兴宇特顺房地产开发有限公司	绍兴	绍兴	房地产		50.00%	50.00%
16	绍兴臻阳房地产开发有限公司	绍兴	绍兴	房地产		100.00%	50.00%
17	上海炯德实业发展有限公司	上海	上海	企业管理		50.00%	50.00%
18	海门富利腾房地产开发有限公司	海门	海门	房地产		35.00%	35.00%
19	如东银阳房地产开发有限公司	如东	如东	房地产		50.00%	50.00%
20	绍兴臻悦房地产开发有限公司	绍兴	绍兴	房地产		24.70%	24.70%
21	浙江锦美投资管理有限公司	杭州	杭州	投资管理		50.00%	50.00%
22	浙江祺特投资管理有限公司	杭州	杭州	投资管理		33.00%	33.00%
23	杭州臻昱达房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产		20.00%	20.00%
24	嘉兴融光房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产		35.00%	35.00%
25	苏州隽泰房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产		33.40%	33.40%
26	苏州昌创置业有限公司	苏州	苏州	房地产		50.00%	50.00%
27	苏州和都置业有限公司	苏州	苏州	房地产		20.00%	20.00%
28	上海滨奥管理咨询有限公司	上海	上海	管理咨询		31.10%	31.10%
29	宜兴市嘉誉房地产开发有限公司	宜兴	宜兴	房地产		20.00%	20.00%
30	江阴市嘉誉房地产开发有限公司	江阴	江阴	房地产		25.00%	25.00%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

31	苏州建合房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产		45.00%	45.00%
32	南京达泰筑茂置业有限公司	南京	南京	房地产		30.00%	30.00%
33	杭州中大银泰城购物中心有限公司	杭州	杭州	物业管理	49.00%		49.00%
34	杭州销颖房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产		50.00%	50.00%
35	上海绍毅置业有限公司	上海	上海	房地产		49.00%	49.00%
36	台州市中梁宇置业有限公司	台州	台州	房地产		30.00%	30.00%
37	杭州鑫钧达房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产		40.00%	40.00%
38	重庆业博实业有限公司	重庆	重庆	零售		25.00%	25.00%
39	杭州康益德房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产		50.00%	50.00%
40	清远天安智谷有限公司	清远	清远	房地产		48.75%	48.75%
41	广州当代腾欣投资有限公司	广州	广州	投资管理		49.00%	49.00%
42	阳光城粤港有限公司	香港	香港			49.00%	49.00%
43	广东顺德力合智德科技园投资有限公司	顺德	顺德	投资管理		51.00%	51.00%
44	佛山市高明区龙光房地产有限公司	佛山	佛山	房地产		50.00%	50.00%
45	北京梵天力行资产管理有限公司	北京	北京	资产管理		50.00%	50.00%
46	曲水雅思悦装修装饰有限公司	曲水	曲水	装修		50.00%	50.00%
47	太原星光寰宇房地产开发有限公司	太原	太原	房地产		24.00%	24.00%
48	山西亿量房地产开发有限公司	太原	太原	房地产		51.00%	51.00%
49	广西唐昇投资有限公司	南宁	南宁	投资管理		30.00%	30.00%
50	广西众擎易举投资有限公司	南宁	南宁	投资管理		30.00%	30.00%
51	柳州市桂鼎房地产开发有限责任公司	柳州	柳州	房地产		49.00%	49.00%
52	成都浙中大地产有限公司	成都	成都	房地产	38.11%	1.89%	40.00%
53	成都碧桂园合康置业有限公司	成都	成都	房地产		35.00%	35.00%
54	郑州郑阳宛居房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产		51.00%	51.00%
55	郑州景阳宛居房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产		51.00%	51.00%
56	焦作梁顺置业有限公司	焦作	焦作	房地产		50.00%	50.00%
57	黄冈市碧达房地产开发有限公司	黄冈	黄冈	房地产		33.00%	33.00%
58	成都碧桂园耀汇置业有限公司	成都	成都	房地产		35.00%	35.00%
59	宜春中冶天工秀江置业有限公司	宜春	宜春	房地产		90.00%	20.00%
60	上饶市美宸房地产开发有限公司	上饶	上饶	房地产		50.00%	50.00%
61	天津隽达企业管理有限公司	天津	天津	企业管理		50.00%	50.00%
62	恩平市康盛房地产开发有限公司	恩平	恩平	房地产		51.00%	51.00%
63	邯郸市锦光房地产开发有限公司	邯郸	邯郸	房地产		50.00%	50.00%
64	济南鑫兆联房地产开发有限公司	济南	济南	房地产		50.00%	50.00%
66	北影阳光产业发展有限公司	北京	北京	投资管理	28.00%		28.00%
67	光大阳光金控资产管理有限公司	福州	福州	资产管理		33.33%	33.33%
68	天安中国房地产有限公司	香港	香港	房地产		50.00%	50.00%
69	佛山霆万房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产		50.00%	50.00%
70	九江市碧城房地产开发有限公司	九江	九江	房地产		50.00%	50.00%
71	宜兴市嘉世房地产置业有限公司	宜兴	宜兴	房地产		45.00%	45.00%
72	漳浦县碧溪房地产开发有限公司	漳浦	漳浦	房地产		49.00%	49.00%
73	泉州振茂房地产有限公司	泉州	泉州	房地产		50.00%	50.00%
74	重庆科嘉玺房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产		49.00%	49.00%
75	龙岩融禾房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产		33.00%	33.00%
76	延安阳光博雅文化产业有限公司	延安	延安	文化产业		45.00%	45.00%
77	吉安市荣城房地产开发有限公司	吉安	吉安	房地产		50.00%	50.00%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

78	佛山信财置业开发有限公司（陶博地块南庄项目）	佛山	佛山	房地产		50.00%	50.00%
79	重庆光锦房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产		50.00%	50.00%
80	杭州昌益商务信息咨询有限公司	杭州	杭州	信息咨询		16.00%	9.80%
81	句容市金嘉润房地产开发有限公司	句容	句容	房地产		19.00%	19.00%
82	句容市锐翰房地产开发有限公司	句容	句容	房地产		16.50%	16.50%
83	句容泫垠置业有限公司	句容	句容	房地产		49.00%	49.00%
84	常州市美阳房地产发展有限公司	常州	常州	房地产		49.00%	49.00%
85	杭州滨景投资管理有限公司	杭州	杭州	租赁和商务服务业		33.00%	33.00%
86	广西唐沁同光投资有限公司	南宁	南宁	租赁和商务服务业		16.50%	16.50%
87	长沙悦安广厦置业有限公司	长沙	长沙	房地产		50.00%	50.00%
88	成都武侯锦瑞置业有限公司	成都	成都	房地产		49.00%	49.00%
89	宜昌隆泰阳光城房地产开发有限公司	宜昌	宜昌	房地产		51.00%	51.00%
90	重庆渝能万怡房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产		45.00%	45.00%
91	大连龙湖泽迎置业有限公司	大连	大连	房地产		49.00%	49.00%
92	浙江锦臻投资管理有限公司	湖州	湖州	投资管理		22.00%	22.00%
93	湖州新城亿捷房地产开发有限公司	湖州	湖州	房地产		50.00%	50.00%
94	浙江翌成投资管理有限公司	湖州	湖州	投资管理		33.00%	33.00%
95	温州万贤置业有限公司	温州	温州	房地产		20.00%	20.00%
96	福州康德俊房地产开发有限公司	福州	福州	房地产		50.00%	50.00%
97	上饶市高运房地产开发有限公司	上饶	上饶	房地产		33.00%	33.00%
98	玉山县碧晟房地产开发有限公司	上饶	上饶	房地产		27.25%	27.25%
99	闽清县梅圆房地产开发有限公司	福州	福州	房地产		20.00%	20.00%
100	福建欣中贵置业有限公司	福州	福州	房地产		40.00%	40.00%
101	广州鹤领投资有限公司	广州	广州	租赁和商务服务业		49.00%	49.00%
102	北京金科德远置业有限公司	北京	北京	房地产		49.00%	49.00%
103	云南保晟房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产		40.00%	40.00%
104	合肥泽旸置业有限公司	合肥	合肥	房地产		33.00%	33.00%
105	广西鑫台阳资产管理有限公司	南宁	南宁	资产管理		30.00%	30.00%
106	九江富力志盛置业有限公司	九江	九江	房地产		33.30%	33.30%
107	福州兴胜博房地产开发有限公司	福州	福州	房地产		50.00%	50.00%
108	深圳市佳兆业健康养老服务有限公司	深圳	深圳	居民服务、修理和其他服务业		49.00%	49.00%
109	南京博光置业有限公司	南京	南京	房地产		60.00%	60.00%
110	福州蓝光和骏置业有限公司	福州	福州	房地产		50.00%	50.00%
111	葛城（南京）房地产开发有限公司	南京	南京	房地产		36.00%	36.00%
112	广西阳唐茂房地产有限公司	南宁	南宁	房地产		34.00%	34.00%
113	桂林嘉阳投资管理有限公司	桂林	桂林	房地产		50.00%	50.00%
114	西藏博胜辉装修装饰有限公司	西藏	西藏	房地产		50.00%	50.00%
115	台州椒江方远荣安置业有限公司	台州	台州	房地产		20.00%	20.00%
116	陕西永安康达置业有限公司	西安	西安	房地产		40.00%	40.00%
117	泉州弘光房地产开发有限公司	泉州	泉州	房地产		20.00%	20.00%
118	广州佳兆业产业投资有限公司	广州	广州	房地产		49.00%	49.00%
119	义乌市润勋贸易有限公司	义乌	义乌	房地产		34.00%	34.00%
120	义乌市联鼎置业有限公司	义乌	义乌	房地产		34.00%	34.00%
121	福州海光荣创置业有限公司	福州	福州	房地产		24.50%	24.50%
122	启东光勋房地产开发有限公司	启东	启东	房地产		51.00%	51.00%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

123	上海汀业企业管理有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业		50.00%	50.00%
124	江西聚光房地产有限公司	南昌	南昌	房地产		50.00%	50.00%
125	江西浩光房地产有限公司	南昌	南昌	房地产		50.00%	50.00%
126	吉安金晨房地产开发有限公司	吉安	吉安	房地产		50.00%	50.00%
127	广西唐欣旭光投资有限公司	南宁	吉安	租赁和商务服务业		26.00%	26.00%
128	杭州中创光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		49.00%	49.00%
129	深圳市汇珠实业有限公司	深圳	深圳	批发和零售业		30.00%	30.00%
130	南平世阳达置业有限公司	南平	南平	房地产业		34.00%	34.00%
131	嘉兴钇和置业有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产业		50.00%	50.00%
132	宁波中交美庐置业有限公司	宁波	宁波	房地产业		30.00%	30.00%
133	温州锦澜置业有限公司	温州	温州	房地产业		49.00%	49.00%
134	南宁正满阳投资有限公司	南宁	南宁	租赁和商务服务业		55.00%	55.00%
135	金华天琨企业管理有限公司	金华	金华	房地产		33.00%	33.00%
136	台州椒江方远荣安阳光城置业有限公司	台州	台州	房地产		40.00%	40.00%
137	南昌临空德开房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产		37.00%	37.00%
138	杭州利腾博房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产		36.00%	36.00%

注：部分公司表决权大于 50%但未纳入合并报表范围的公司，主要系根据公司章程或合作协议规定，公司对被投资单位不能实施控制。

（四）发行人重要的合营、联营公司情况

发行人重要的合营、联营公司截至 2019 年末/2019 年度财务数据如下表所示：

单位：万元

公司名称	资产合计	净资产	营业收入	净利润
杭州销颖房地产开发有限公司	153,574.52	69,978.77	303,556.89	44,646.03
广州佳兆业产业投资有限公司	510,000.00	509,996.67	-	-3.33
深圳市佳兆业健康养老服务有限公司	320,001.54	319,999.04	-	-0.96

五、发行人控股股东及实际控制人

（一）控股股东

截至 2020 年 3 月末，阳光集团直接持有发行人 768,627,764 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，阳光集团通过直接和间接的方式合计持有发行人 33.94%的股份，同时阳光集团一致行动人康田实业持有发行人 10.06%的股份，因此，阳光集团合计享有发行人 44.00%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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 796,000.00 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、环保业、金融业、医疗业的投资；企业管理咨询服务；机械设备、建材、室内装饰材料、电梯、矿产品、焦炭、金属材料、化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、化肥、润滑油、燃料油、塑料制品、橡胶制品、饲料、煤炭的销售；对外贸易；批发兼零售预包装食品；批发兼零售乳制品（含婴幼儿配方奶粉）；黄金销售（不含黄金交易）；市政公用工程、园林绿化工程、建筑装修装饰工程、建筑工程的施工；花卉种植。

截至 2019 年末，福建阳光集团有限公司合并口径资产总计 35,963,420.00 万元，负债合计 29,765,446.16 万元，所有者权益合计 6,197,973.84 万元；2019 年度，福建阳光集团有限公司实现营业收入 9,053,371.81 万元，净利润 561,950.42 万元。

截至 2020 年 3 月 31 日，阳光集团的股权结构为：

股东名称	出资额（万元）	占比（%）
吴洁	348,202.63	43.74
林雪莺	81,664.59	10.26
阳光城控股集团有限公司	349,297.25	43.88
福州融星捷投资有限公司	13,637.18	1.71
福州铠盛惠投资有限公司	3,198.35	0.40
合计	**796,000.00**	**100.00**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）

截至本募集说明书签署日，控股股东阳光集团累计已质押的股份数为 593,851,560 股（占发行人总股本的比例为 14.42%），阳光集团的全资子公司东方信隆累计已质押的股份数为 525,675,399 股（占发行人总股本的比例为 12.76%），一致行动人康田实业累计已质押的股份数为 356,481,310 股（占发行人总股本的比例为 8.65%）。

截至本募集说明书签署日，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	18.66%	768,627,764	质押	593,851,560	77.26%
东方信隆资产管理有限公司	境内非国有法人	15.06%	620,370,947	质押	525,675,399	84.74%
福建康田实业集团有限公司	境内非国有法人	10.00%	411,785,923	质押	356,481,310	86.57%

阳光集团、东方信隆、康田实业上述股份质押主要作为补充风险缓释手段，用于向金融机构借款提供增信，以降低债务融资成本。质押借款主要为满足借款人正常业务开展所需要的资金，相关股份质押均已签署融资借款和质押合同，办理了股份质押

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

登记证明，发行人已按照相关规定履行信息披露义务。

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增信要求时，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，或股价下跌导致增信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。

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）债务人与金融机构合作关系良好

截至 2019 年 12 月 31 日，福建阳光集团有限公司合并口径资产总计 35,963,420.00 万元，负债合计 29,765,446.16 万元，所有者权益合计 6,197,973.84 万元；2019 年度，福建阳光集团有限公司实现营业收入 9,053,371.81 万元，净利润 561,950.42 万元。

福建阳光集团有限公司主体评级为 AA+，已经发行过多期债券产品，资信情况良好。截至 2020 年 6 月末，福建阳光集团有限公司获得主要贷款银行授信额度为 1,355.07 亿元，其中未使用的授信额度为 561.61 亿元。

（2）债务到期时间相对分散

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，股票质押期限多为 1-3 年，偿付时间上存在一定的间隔，一定程度上分散了处置风险。

（3）债务的保障措施较为充足

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根据相关合同约定，对于上述质押借款事项，若触发会先根据合同约定要求借款人/担保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。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。

（4）极端情况下未出现平仓事件

报告期内，受到股市整体下跌等影响，发行人股票收盘价格曾于 2018 年出现低值，未出现平仓事件。同时，福建阳光集团及其一致行动人曾主动解押部分股票以防范相关风险。

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 2020 年 3 月 31 日，吴洁女士直接持有阳光集团 43.74%的股权，通过其参股公司阳光龙净集团有限公司持有阳光集团 0.88%的股权，通过其全资子公司福州融星捷投资有限公司持有阳光集团 1.71%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、第七届及第八届监事会监事长。现任福建阳光集团有限公司董事长（法定代表人），本公司第九届监事会监事长。

截至 2020 年 3 月末，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

序号	子公司名称	企业类型	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	享有的表决权

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	子公司名称	企业类型	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	享有的表决权
1	东方信隆资产管理有限公司	境内非银行金融子企业	福州	担保	70,000.00	100.00%	100.00%
2	福州阳光国际学校	境内非金融子企业	福州	教育	10,504.80	100.00%	100.00%
3	龙净实业集团有限公司	境内非金融子企业	平潭	投资管理	802,617.38	94.69%	94.69%
4	西藏新阳光实业有限公司	境内非金融子企业	西藏	环保	30,000.00	51.00%	51.00%
5	西藏阳光瑞泽实业有限公司	境内非金融子企业	西藏	贸易	1,000.00	100.00%	100.00%
6	西藏阳光泓瑞工贸有限公司	境内非金融子企业	西藏	贸易	1,000.00	100.00%	100.00%
7	Yango Investment PTE.LTD	境外非金融子企业	新加坡	投资管理	1（美元）	100.00%	100.00%

截至 2020 年 3 月末，除阳光集团及其控制的企业之外，实际控制人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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

炭、金属材料（不含贵、稀有金属）、化工产品（不含危险化学品）、化肥、饲料的销售。

3、福州融星捷投资有限公司

福州融星捷投资有限公司，注册资本 10,000.00 万元，吴洁女士持股 100%，该公司经营范围：对租赁和商务服务业的投资；对建筑业的投资；对信息传输、软件和信息技术服务业的投资；对批发和零售业的投资；投资咨询服务(不含证券、期货、保险)；企业管理咨询服务；网上商务咨询；提供企业营销策划服务；绿化管理服务；建材批发；纺织品、针织品及原料批发；日用家电批发；日用杂货批发；其他机械设备及电子产品批发；其他金属及金属矿批发；建筑装修装饰工程专业承包相应资质等级承包工程范围的工程施工；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。

（三）发行人的独立性

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

1、业务独立

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

2、人员独立

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

3、资产独立

公司及其控股子公司合法拥有完整的生产经营资产，对自身资产具有完全的控制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

权与支配权，完全具备独立生产的能力；公司资产独立于控股股东，与控股股东的资产实现了从账务到实物分离，不存在资产产权界限不清的情形，不存在控股股东或实际控制人及其关联方占用、支配、控制公司的资金、资产或其他资源的情形。

4、机构独立

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

5、财务独立

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

六、发行人法人治理结构

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

（一）股东大会

根据《公司章程》，股东大会是发行人的权力机构，依法行使下列职权：

1、决定公司的经营方针和投资计划；

2、选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

3、审议批准董事局的报告；

4、审议批准监事会报告；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

5、审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

6、审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

7、对公司增加或者减少注册资本作出决议；

8、对发行公司债券作出决议；

9、对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

10、修改章程；

11、对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；

12、审议批准规定的担保事项：

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

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

（3）为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；

（4）单笔担保额超过公司最近一期经审计净资产 10%的担保；

（5）对公司股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

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

14、审议批准变更募集资金用途事项；

15、审议股权激励计划；

16、审议法律、行政法规、部门规章或章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

（二）董事局

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

1、召集股东大会，并向股东大会报告工作；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、执行股东大会的决议；

3、决定公司的经营计划和投资方案；

4、制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

5、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6、制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；

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

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

9、决定公司内部管理机构的设置；

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

11、制订公司的基本管理制度；

12、制订章程的修改方案；

13、管理公司信息披露事项；

14、向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

15、听取公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作；

16、法律、行政法规、部门规章或章程授予的其他职权。

（三）总裁

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

1、主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事局决议，并向董事局报告工作；

2、组织实施公司年度经营计划和投资方案；

3、拟订公司内部管理机构设置方案；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4、拟订公司的基本管理制度；

5、制定公司的具体规章；

6、提请董事局聘任或者解聘公司副总裁、财务负责人；

7、决定聘任或者解聘除应由董事局决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

8、章程或董事局授予的其他职权。

（四）监事会

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

1、应当对董事局编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；

2、检查公司财务；

3、对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

4、当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

5、提议召开临时股东大会，在董事局不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；

6、向股东大会提出提案；

7、依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

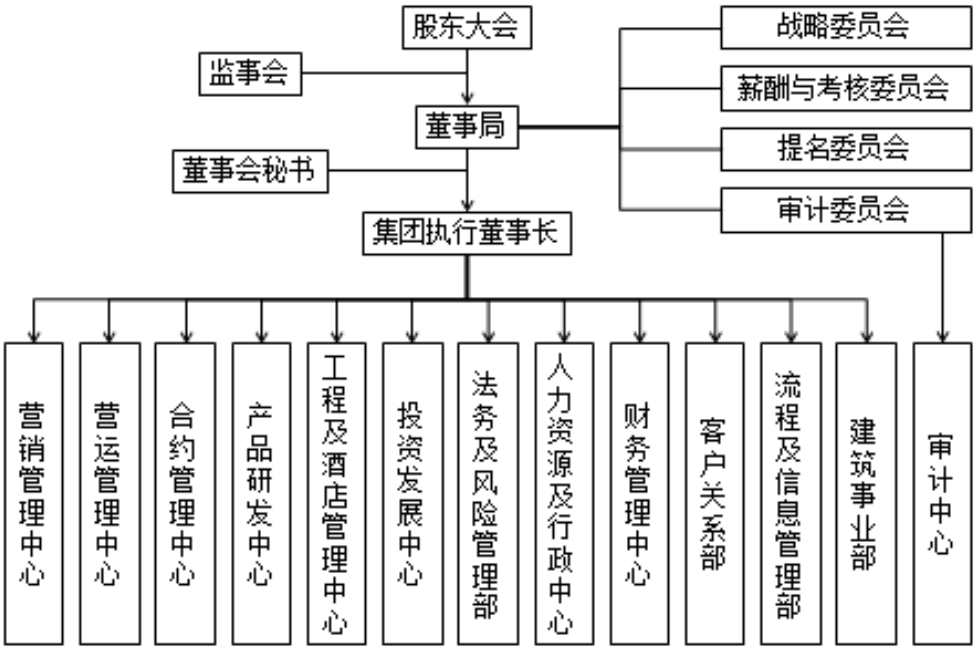
8、发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

发行人自设立以来，股东大会、董事局、监事会、经营层等机构或人员均能够按照有关法律、法规、《公司章程》等规定，有效地进行运作并切实履行应尽的职责和义务。

（五）发行人组织架构

发行人组织架构如下图所示：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



截至 2020 年 3 月末，发行人设有 13 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、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。

9、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。

10、客户关系部

客户关系部围绕项目开发全生命周期的风险预控及客户满意度管控，建立深度和聚焦的服务闭环的客户关系管理。

11、流程及信息管理部

负责维护公司信息系统，推进公司信息化建设。

12、建筑事业部

负责公司工程施工的管理与协调工作。

13、审计中心

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 10 名，其中独立董事 4 名。发行人董事基本情况如下：

姓名	职务	性别	任职起止期	截至报告期末持有本公司股数（股）	截至报告期末持有本公司债券情况
林腾蛟	董事局主席	男	2014.1~2023.5	-	-
朱荣斌	执行董事长	男	2017.7~2023.5	14,434,600	-
何媚	董事	女	2014.1~2023.5	29,507,883	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

姓名	职务	性别	任职起止期	截至报告期末持有本公司股数（股）	截至报告期末持有本公司债券情况
林贻辉	董事	男	2014.1~2023.5	16,625,000	-
廖剑锋	董事	男	2014.1~2023.5	20,320,000	-
仲长昊	董事	男	2018.5~2023.5	-	
刘敬东	独立董事	男	2017.4~2023.5	-	-
陆肖马	独立董事	男	2017.4~2023.5	-	-
吴向东	独立董事	男	2019.12~2023.5	-	-
郭永清	独立董事	男	2020.05~2023.5		

发行人各董事简历如下：

林腾蛟先生，汉族，1968 年 4 月出生，北京大学光华管理学院硕士，全国人大代表，中国侨商联合会副会长，中国民办教育协会副会长，中华房地产投资商会副会长，福建省工商联副主席。曾任本公司第五届、第六届董事会董事长，第七届、第八届、第九届董事局主席。现任本公司第十届董事局主席，兴业银行股份有限公司董事，阳光控股有限公司董事局主席，星网锐捷通讯股份有限公司副董事长。

朱荣斌先生，1972 年 12 月出生，清华大学土木工程系毕业，硕士学位，国家注册监理工程师，国家注册造价工程师及高级工程师。1995 年-2008 年任职于中海地产，曾任中海地产董事、助理总经理兼华东区总经理；2008 年-2013 年任职于富力地产，曾任副总裁兼华南地区总经理；2013 年起任职于碧桂园，曾任联席总裁、执行董事。曾任广东省房地产协会常务副会长，拥有 20 余年房地产开发及相关业务经验，在业内享有较高声誉。现任本公司第十届董事局执行董事长、总裁，阳光控股有限公司执行董事。

何媚女士，汉族，1972 年 9 月出生，清华大学经济管理学院硕士，福建省第十三届人大代表。曾任本公司第五届董事会董事、常务副总经理，第六届董事会董事兼总裁，第七届董事局执行董事长，第八届、第九届董事局董事。现任本公司第十届董事局董事，阳光控股有限公司董事长，福建龙净环保股份有限公司董事长。

林贻辉先生，汉族，1965 年 12 月出生，集美财经学校外资专业毕业。曾任本公司第五届、第六届董事会董事，第七届董事局董事，第八届、第九届董事局董事。现任本公司第十届董事局董事，福建阳光集团有限公司董事会投资审计委员会主任，福建龙净环保股份有限公司董事。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

廖剑锋先生，汉族，1972 年 4 月出生，律师，厦门大学财政金融系金融专业毕业。曾任本公司第五届、第六届董事会秘书，第七届、第八届董事局董事、董事会秘书，第九届董事局董事。现任本公司第十届董事局董事，龙净实业集团有限公司董事长，福建龙净环保股份有限公司董事、董事会秘书，福建三木集团股份有限公司董事。

仲长昊先生，1981 年 9 月出生，本科学历，西北政法大学法学学士，2005 年 7 月参加工作。曾任北京全景视觉网络科技有限公司法务部法务总监，新时代信托股份有限公司合规法律部/风险管理部副总经理。现任本公司第十届董事局董事，2015 年 5 月起任华夏久盈资产管理有限责任公司合规负责人兼首席风险管理执行官。

刘敬东先生，汉族，1968 年 10 月出生，黑龙江省哈尔滨市人，国际法学博士，美国哥伦比亚大学、瑞士苏黎世大学访问学者。1990 年中国政法大学法律系法学专业毕业，1993 年中国政法大学研究生院国际法专业学习，获法学硕士学位，2001 年在中国政法大学研究生院毕业，获得国际法学博士学位。曾在中国社会科学院法学所博士后流动站学习、工作。现任本公司第十届董事局独立董事，中国社会科学院国际法研究所国际经济法室主任、研究员，研究生院教授，最高人民法院特约咨询员，中国法学会 WTO 法研究会副会长，中国仲裁法学会常务理事。

陆肖马先生，1966 年 6 月出生，1988 年清华大学热能工程专业大学本科毕业，1993 年清华大学热能工程专业硕士研究生毕业，1999 年取得波士顿学院工商管理硕士（MBA）学位。曾任清华大学热能系讲师，美国道富银行中国首席代表，中国建设银行股份有限公司非执行董事，深圳证券交易所副总经理，大连万达集团金融集团副总裁兼投资公司首席执行官，康得投资集团有限公司常务副总裁。现任本公司第十届董事局独立董事，深圳前海东方弘远资产管理公司管理合伙人。

吴向东先生，男，1967 年出生，清华大学建筑管理学和工程力学双学士学位、清华大学交通工程硕士学位及美国旧金山大学工商管理硕士学位。历任华润置地有限公司常务副总经理、董事总经理、董事局主席、提名委员会主席、执行委员会及企业管治委员会成员、执行董事。现任华夏幸福联席董事长、首席执行官（CEO）暨总裁。

郭永清先生，汉族，1974 年 10 月出生，毕业于上海财经大学，获管理学（会计学）博士。现任上海国家会计学院教授，兼任财政部企业会计准则咨询委员会第一届委员、第二届委员。出版有专著《财务报表分析与股票估值》、《管理会计实践》等。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人董事均具备相应的任职主体资格。根据《公司章程》，发行人董事局由 11 名董事组成，发行人目前董事局由 10 名董事构成，低于《公司章程》约定。但发行人目前董事局人数高于法定人数，不会对公司董事局的正常运作产生影响，符合《公司法》等相关法律法规的规定。

（二）监事

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

姓名	职务	性别	任职起止期	截至报告期末持有本公司股数（股）	截至报告期末持有本公司债券情况
吴洁	监事长	女	2014.1~2023.5	1,399,500	-
张敏	职工监事	女	2014.1~2023.5	-	-
于蒙	监事	男	2020.5~2023.5	-	-

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，第七届及第八届监事会监事长。现任福建阳光集团有限公司董事长（法定代表人），本公司第九届监事会监事长。

张敏女士，汉族，1975 年 11 月出生，大专学历。历任福建东百集团股份有限公司总裁办文员，本公司公共事务管理中心高级文员、国贸部行政主管，本公司第五届、第六届、第七届及第八届监事会职工监事。现任阳光城物业服务（福建）有限公司行政主管，本公司第九届监事会职工监事。

于蒙先生，汉族，1987 年 12 月出生，东京大学博士，现任阳光城集团财务管理中心金融部融资高级经理，本公司第九届监事会监事。

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

（三）高级管理人员

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

姓名	职务	性别	任职起止期	截至报告期末持有本公司股数（股）	截至报告期末持有本公司债券情况
朱荣斌	总裁	男	2017.11~2023.5	17,184,600	-
阚乃桂	执行副总裁	男	2017.11~2023.5	28,900	-
吴建斌	执行副总裁	男	2017.11~2023.5	-	-
陈霓	财务总监	女	2017.11~2023.5	300,000	
徐憨婧	董事会秘书	女	2018.7~2023.5	125,000	-

发行人高级管理人员简历如下：

朱荣斌先生，简历见“第五节发行人基本情况”、“七董事、监事、高级管理人员”、“（一）董事”。

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

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

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

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

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

发行人董事、监事及高级管理人员报告期内不存在违法违规的情况。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（四）董事、监事和高级管理人员兼职情况

截至 2020 年 3 月 31 日，公司现任董事、监事及高级管理人员主要的对外兼职情况如下：

人员姓名	单位名称	职务	起始日期	终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
林腾蛟	福建星网锐捷通讯股份有限公司	副董事长	2015.03	-	否
	兴业银行股份有限公司	董事	2017.07	-	否
陆肖马	深圳前海东方弘远资产管理公司	管理合伙人	2018.01	-	是
刘敬东	中国社会科学院国际法研究所	主任、研究员	2006.12	-	是
	对外经济贸易大学法学院	博士生导师	2015.07	-	否
	京投发展股份有限公司	监事	2018.09	-	是
	澜起科技股份有限公司	独立董事	2018.11	-	是
陈汉文	对外经济贸易大学国际商学院	教授	2015.07	-	是
吴向东	华夏幸福基业股份有限公司	联席董事长、首席执行官（CEO）暨总裁	2019.02	-	是
	新鸿基地产发展有限公司	独立非执行董事	2019.09	-	是
何媚	福建龙净环保股份有限公司	董事、董事长	2017.11	-	否
林贻辉	福建龙净环保股份有限公司	董事	2017.11	-	否
廖剑锋	福建龙净环保股份有限公司	董事、董事会秘书	2017.11	-	否
	福建三木集团股份有限公司	董事	2018.06	-	否
仲长昊	东莞勤上光电股份有限公司	董事	2018.01	-	否
	中民嘉业投资有限公司	董事	2018.01	-	否

八、房地产行业状况及发行人竞争状况及发展战略

（一）房地产行业情况

1、行业概述

改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。过去的十年间，全国房地产开发投资完成额从 2009 年的 36,241.80 亿元提高到 2019 年的 132,194.26 亿元，年均增长 13.82%；同期，全国房屋竣工面积累计达 104.95 亿平方米，年均竣工面积达 9.54 亿平方米；全国商品房销售面积累计 146.99 亿平方米，年均销售 13.36 亿平方米，其中住宅销售面积 128.88 亿平方米，年均销售 11.72 亿平方米。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

2、行业政策情况

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来房地产行业属国家重点调控对象。国家对土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

（1）土地政策

近年来，土地是政府对房地产行业宏观调控的重点对象，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。

土地供给数量方面，2010 年 3 月，国土资源部发布《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（以下简称“国十九条”），明确提出确保保障性住房、棚户改造和自住型中小套型商品房建房用地，须确保上述用地不低于住房建设用地供应总量的 70%，同时，要严格控制大套型住房建设用地，严禁向别墅供地，保障性住房用地亦不得从事商业性房地产开发。2012 年 2 月，国土资源部发布《关于做好 2012 年房地产用地管理和调控重点工作的通知》，要求计划总量不低于前五年年均实际供给量，其中保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于总量的 70%，严格控制高档住宅用地，不得以任何形式安排别墅用地。2012 年 5 月，国土资源部、国家发改委联合印发《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》，明确限定住宅项目容积率不得低于 1，别墅类房地产项目列入禁止用地项目目录。2013 年 2 月 20 日，国务院常务会议确定的五项加强房地产市场调控的政策措施（以下简称“国五条”）明确规定：增加普通商品住房及用地供应；2013 年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量；加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。2013 年 4 月 16 日，国土资源部公布《2013

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

年全国住房用地供应计划》，明确 2013 年全国住房用地计划供应 15.08 万公顷，是过去 5 年年均实际供应量的 1.5 倍，其中“保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品房用地计划”占住房用地计划总量的 79.4%。2013 年 4 月 27 日，国土资源部印发《关于下达<2013 年全国土地利用计划>的通知》，要求统筹安排城乡建设用地，控制大城市建设用地规模，合理安排中小城市和小城镇建设用地，对农村地区实行新增建设用地计划指标单列。2016 年，国土资源部印发《全国土地利用总体规划纲要（2006～2020）调整方案》，要求对于建设用地调整，应按照严守底线、调整结构、深化改革的思路，严控增量，盘活存量，优化结构，提升效率，切实提高城镇建设用地集约化程度，到 2020 年，全国建设用地总规模为 4,071.93 万公顷（61,079 万亩）。

土地供给方式方面，经营性土地使用权已经建立招标、拍卖、挂牌的出让方式。2006 年 5 月，国土资源部明确房地产开发用地必须采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让。2006 年 8 月，国土资源部通告实施《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》，进一步完善国有土地出让制度，严格规定了允许划拨用地和协议出让土地的范围。2006 年 8 月，国务院出台《关于加强土地调控有关问题的通知》，要求严把土地“闸门”，规范土地出让收支管理，调整建设用地有关税费政策，着重解决当前土地管理和调控中存在的突出问题，统一制定并公布工业用地出让最低标准，以租代征等非法占地行为被禁止。2007 年 9 月，国土资源部通过《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》明确将工业用地纳入招标拍卖挂牌出让范围；规定未按国有建设用地使用权出让合同约定缴清全部土地出让款的，不得发放国有建设用地使用权证书，也不得按出让金缴纳比例分割发放建设用地使用权证书。2009 年 8 月，国土资源部下发了《关于进一步落实工业用地出让制度的通知》，要求严格执行工业用地招标拍卖挂牌制度，凡属于农用地转用和土地征收审批后由政府供应的工业用地，政府收回、收购国有土地使用权后重新供应的工业用地，必须采取招标拍卖挂牌方式公开确定土地价格和土地使用权人；依法不属于招标拍卖挂牌出让范围的工业用地，方可按照《协议出让国有土地使用权规范》规定的程序，办理协议出让。2009 年 12 月 23 日，国土资源部召开了挂牌督办房地产开发闲置土地处置新闻通气会。新闻通气会旨在加强对房地产市场的宏观调控，督促各地严格落实闲置土地清理处置政策，促进供应土地的及时开发利用，尽快形成住房的有效供给，改善住房的供求关系；督促房地产开发企业根据实际开发能力理性取得土地，按合同约定及时

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

开发利用，为城市居民提供住房保障，并接受新闻媒体和社会公众的监督。2010年3月，“国十九条”亦再次强调要求各地按照公开、公平、公正的原则和统一、规范的市场建设要求，坚持和完善招拍挂出让制度。2011年1月7日的国土资源部“全国国土资源工作会议”和2月5日的《关于切实做好2011年城市住房用地管理和调控重点工作的通知》都提出要进一步完善土地招拍挂制度；5月13日，国土资源部更专门针对土地招拍挂制度发布《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》，并指出，为进一步落实中央关于房地产市场调控各项政策和工作要求，促进地价房价合理调整，2011年我国继续坚持和完善招拍挂出让制度。

土地供给成本方面，2006年11月7日，财政部、国土资源部、中国人民银行发布《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》，要求从2007年1月1日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高1倍。2007年9月，国土资源部颁布了《关于加大闲置土地处置力度的通知》以及2008年1月国务院颁布的《关于促进节约集约用地的通知》，规定闲置满一年按土地价款征收20%闲置费。2011年12月，国土资源部关于土地使用草案中规定，国土资源主管部门与土地使用者未能就土地处置方式达成一致的，土地闲置满1年，经批准后可按土地出让或划拨的价款的20%上交土地闲置费；未动工开发建设，土地闲置2年的经批准后可无偿收回土地使用权。2012年6月，国土资源部公布了经过修订后的《闲置土地处置办法》，提出对囤地问题的部分预防和监管措施，要求土地使用者对项目竣工时间进行约定和公示。原规定闲置土地超过出让合同约定的动工开发日期满1年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金20%以下的土地闲置费；满2年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权。修订后，土地闲置费征收标准统一改为20%，并首次明确土地闲置费不得列入生产成本。

2009年11月18日，财政部、国土资源部、中国人民银行、监察部、审计署联合发布了《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》，明确提出规范土地出让收入分期缴纳的行为。根据该通知，市县国土资源管理部门与土地受让人在土地出让合同中依法约定的分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年；经当地土地出让协调决策机构集体认定，特殊项目可以约定在两年内全部缴清；首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的50%；土地租赁合同约定的当期应缴土地价款（租金）应当一次全部缴清，不得分期缴纳。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2010 年 3 月，“国十九条”明确规定：（1）严格规范土地出让底价。招标、拍卖、挂牌和协议出让底价应当依据土地估价结果、供地政策和土地市场行情等，集体决策，综合确定；土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的 70%，竞买保证金不得低于出让最低价的 20%。（2）严格土地出让合同管理。土地出让成交后，必须在 10 个交易日内签订土地出让合同，土地出让合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50%的首付款，余款要按土地出让合同约定及时缴纳，最迟付款时间不得超过一年；土地出让合同必须明确约定土地面积、用途、容积率、建筑密度、套型面积及比例、定金、交地时间及方式、价款缴纳时间及方式、开竣工时间及具体认定标准、违约责任处理；上述条款约定不完备的，不得签订土地出让合同，违规签订土地出让合同的，必须追究出让人责任；受让人逾期不签订土地出让合同的，终止供地、不得退还定金，已签土地出让合同不缴纳出让价款的，必须收回土地。（3）严格土地竞买人资格审查。对土地使用人欠缴土地出让价款、闲置土地、囤地炒地、土地开发规模超过实际开发能力以及不履行土地出让合同的行为，市、县国土资源管理部门要禁止其在一定期限内参加土地竞买，对存在的违法违规用地行为，要严肃查处。2012 年 2 月 22 日，国土资源部下发《关于严格土地利用总体规划实施管理的通知》指出，要严格土地利用总体规划的实施，加强土地利用机会调控，严格建设项目用地预审，严格中心城区规划控制范围的管控，规范土地利用总体规划评估修改，保障土地利用总体规划有效实施。

2012 年 3 月 16 日，国土资源部印发《关于大力推进节约集约用地制度建设的意见》，要求各省级国土资源主管部门在 2012 年底前基本建立符合本地区经济社会发展水平、土地资源利用条件和发展需要的节约集约用地制度，研究出台制度建设的规范性文件；加快制定规划管控和计划调节的专项制度，严格落实规划管控制度，严格土地利用总体规划审查，实行土地利用计划差别化管理；进一步完善节约集约用地鼓励政策，加快研究促进经济发展方式转变和市场配置土地要求的供地政策和地价政策。

2013 年 6 月 8 日，国土部发布了《关于建立土地利用动态巡查制度加强建设用地供后开发利用全程监管的通知》，决定在总结土地利用动态巡查试点城市经验和做法的基础上，在全国范围内建立土地利用动态巡查制度，对建设用地开发利用情况实行全程监管。土地利用动态巡查制度主要包括八方面内容，从建设项目跟踪、信息现场公示、价款缴纳提醒、开竣工预警提醒、开竣工申报、现场核查、闲置土地查处、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

建立诚信档案八个方面加强监管。

2014 年 5 月 22 日，国土部发布了《节约集约利用土地规定》，限定特大城市开发边界、扩大土地有偿使用范围、减少用地划拨、先出租后出让、禁止变相减免土地出让价款、提高工业用地利用率等。

2016 年 2 月 2 日，财政部、国土资源部、中国人民银行和银监会发布《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》，要求清理压缩现有土地储备机构，进一步规范土地储备行为，合理确定土地储备总体规模和妥善处置存量土地储备债务。同时明确，土地储备机构新增土地储备项目所需资金，应当严格按照规定纳入政府性基金预算，从国有土地收益基金、土地出让收入和其他财政资金中统筹安排，不足部分在国家核定的债务限额内通过省级政府代发地方政府债券筹集资金解决。自 2016 年 1 月 1 日起，各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款。由于土地是开发房地产的必需资源，如果未来国家继续执行严格的土地政策，从严控制土地的供应，严格的土地政策将对未来的市场供求产生重大影响，从而对公司业务开展带来重大影响。

2017 年 4 月 7 日，住房城乡建设部、国土资源部联合下发《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》，强化住宅用地供应“五类”调控目标管理，保证住宅用地供应平稳有序，坚决防止出现区域性总价、土地或楼面单价新高等情况，严防高价地扰乱市场预期。

2017 年 8 月 28 日，国土资源部、住房和城乡建设部联合发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，确定第一批在北京、上海等 13 个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。试点方案提出，村镇集体经济组织可以自行开发运营，也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。

2018 年 1 月 3 日，国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会四部门通知实施联合修订后的《土地储备管理办法》。新修版《土地储备管理办法》强调要贯彻落实党的十九大关于加强自然资源资产管理和防范化解重大风险的要求，进一步规范土地储备管理，增强政府对城乡统一建设用地市场的调控和保障能力，促进土地资源的高效配置和合理利用。

2018 年 3 月 26 日，国务院办公厅印发《城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂管理办法》，要求帮扶省份严格控制城镇建设用地扩张；人均城镇建设用地水平

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

较低、规划建设用地规模确有不足的，可以使用跨省域调剂节余指标少量增加规划建设用地规模，并在新一轮土地利用总体规划编制时予以调整。

（2）住房供应结构政策

2006年5月，中华人民共和国住房和城乡建设部等中央九部委联合发布了《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》（以下简称《意见》），该《意见》规定自2006年6月1日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积90平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%以上；个人购买套型建筑面积90平方米以上的住房按揭贷款首付款比例不得低于30%。2008年1月3日，国务院发布《关于促进节约集约用地的通知》，重申必须确保不低于70%的住宅用地用于廉租房、经济适用房、限价房和90平方米以下中小套型普通商品房的建设，防止大套型商品房多占土地。

2008年12月，国务院办公厅下发了《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》，提出了加大保障性住房建设力度的政策，计划用3年时间基本解决城市低收入住房困难家庭住房及棚户区改造问题。2009年12月，温家宝总理主持召开的国务院常务会议要求，在保持政策连续性和稳定性的同时，加快保障性住房建设，加强市场监管，稳定市场预期，遏制部分城市房价过快上涨的势头。2010年1月7日，国务院办公厅发布了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、合理引导住房消费、抑制投资投机性购房需求、加强风险防范和市场监管、加快推进保障性安居工程建设、落实地方各级人民政府责任五个方面，进一步加强房地产市场调控。2012年5月23日，国土资源部、国家发改委联合印发《限制用地项目目录（2012年本）》和《禁止用地项目目录（2012年本）》，明确限定住宅容积率不得低于1，别墅类房地产项目进入禁止用地项目目录。2013年2月20日，“国五条”明确规定：（1）完善稳定房价工作责任制。各直辖市、计划单列市和除拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则，制定并公布年度新建商品住房价格控制目标。建立健全稳定房价工作的考核问责制度。（2）坚决抑制投机投资性购房。严格执行商品住房限购措施，已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市要在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面，按统一要求完善限购措施。其他城市房价上涨过快的，省级政府应要求其及时采取限购等措施。严格实施差别化住房信贷政策。扩大个人住房房产税改革试点范围。（3）增加普通商品住房及用地供应。2013

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量。加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。（4）加快保障性安居工程规划建设。全面落实 2013 年城镇保障性安居工程基本建成 470 万套、新开工 630 万套的任务。配套设施要与保障性安居工程项目同步规划、同期建设、同时交付使用。完善并严格执行准入退出制度，确保公平分配。2013 年底前，地级以上城市要把符合条件的外来务工人员纳入当地住房保障范围。（5）加强市场监管。加强商品房预售管理，严格执行商品房销售明码标价规定，强化企业信用管理，严肃查处中介机构违法违规行为。推进城镇个人住房信息系统建设，加强市场监测和信息发布管理。

2015 年 11 月 10 日，中共中央总书记、国家主席、中央军委主席、中央财经领导小组组长习近平主持召开中央财经领导小组第十一次会议，更是明确提出要化解房地产库存，促进房地产行业的持续健康发展。

2016 年 9 月 30 日，北京市住房城乡建设委、规划和国土资源管理委员会、工商局、金融局、人民银行营业管理部、北京银监局联合发布《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的若干措施》，指出应加大住宅用地供应力度，合理调整土地供应结构、加快自住型商品住房用地供应、强化“控地价、限房价”的交易方式、进一步完善差别化住房信贷政策、加强对房地产开发企业及其销售行为的管理等。同时明确指出购买首套普通自住房的首付款比例不低于 35%，购买首套非普通自住房的首付款比例不低于 40%（自住型商品住房、两限房等政策性住房除外）。对拥有 1 套住房的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房的，无论有无贷款记录，首付款比例均不低于 50%；购买非普通自住房的，首付款比例不低于 70%。

2016 年 10 月 10 日，住房和城乡建设部发布《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》，指出了房地产开发企业的“九不准”行为，具体包括：（一）发布虚假房源信息和广告；（二）通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价；（三）未取得预售许可证销售商品房；（四）不符合商品房销售条件，以认购、预订、排号、发卡等方式向买受人收取或者变相收取定金、预订款等费用，借机抬高价格；（五）捂盘惜售或者变相囤积房源；（六）商品房销售不予明码标价，在标价之外加价出售房屋或者收取未标明的费用；（七）以捆绑搭售或者附加条件等限定方式，迫使购房人接受商品或者服务价格；（八）将已作为商品房销售合同标的物的商品房再销售给他人；（九）其他不正当经营行为。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2017 年 8 月 28 日，国土资源部和住建部发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，旨在增加租赁住房供应，缓解住房供需矛盾，构建购租并举的住房体系，建立健全房地产平稳健康发展长效机制。方案根据地方自愿，确定第一批在北京、上海、沈阳等 13 个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。

2017 年 12 月 9 日，北京、上海、成都、武汉等地陆续出台新一轮住房租赁方面的扶持政策，多家银行和房企也相继发布租赁住房业务方面的发展规划。

2018 年 1 月 29 日，国土资源部办公厅和住房城乡建设部办公厅发布《关于沈阳等 11 个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案意见的函》，原则同意沈阳、南京、杭州等 11 个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案。2018 年 5 月 19 日，住房和城乡建设部就《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》公开征求意见，明确提出直辖市、市、县人民政府要建立住房租金发布制度，定期公布分区域的市场租金水平等信息，以引导当事人合理确定租金价格；在租金缴纳方面，为减轻承租人集中支付租金的压力，征求意见稿规定，除当事人另有约定外，承租人应当按月支付租金。对住房租赁合同中未约定租金调整次数和幅度的，征求意见稿规定出租人不得单方面提高租金。

2018 年 5 月 21 日，住房城乡建设部发布《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，提出 3-5 年内热点城市租赁住房、共有产权住房用地占新增住房用地供应 50%以上。

2019 年 9 月 26 日，住建部表示将加快完善住房保障体系和住房市场体系，加快解决城镇中低收入居民，特别是新市民住房问题，促进实现全体人民住有所居。主要有四个方面，一是进一步做好公租房保障工作；二是大力发展和培育住房租赁市场；三是因地制宜发展共有产权住房；四是稳步推进城镇棚户区改造。

上述政策的贯彻实施将对房地产市场的供给结构产生深刻的影响，从而对公司的市场开发能力提出了更高的要求。

（3）税收政策

政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。税收政策历来是常用的房地产宏观调控手段，其变动情况将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流情况。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2006 年 3 月、2006 年 12 月和 2007 年 1 月财政部、国家税务总局相继颁布有关房地产企业土地增值税预征及清算的具体规定，要求土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算，对于分期开发的项目，以分期项目为单位清算。2009 年 5 月 12 日，国家税务总局下发了《关于印发<土地增值税清算管理规程>的通知》，进一步强调并细化了土地增值税的清算工作，对土地增值税清算的前期管理、清算受理、清算审核和核定征收等环节作出具体规定。公司已严格按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》及开发项目所在地土地增值税管理办法的规定，对有关项目涉及的土地增值税进行了预提。如未来国家税务总局改变土地增值税征收政策及清算标准，则会对公司现金流情况造成影响。

根据财政部与国家税务总局 2011 年 1 月 27 日发布的《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，个人将购买不足 5 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

2013 年 2 月 26 日，国务院办公厅发布《关于继续做好房地产市场调整工作的通知》，明确表示充分发挥税收政策的调节作用；税务、住房城乡建设部门要密切配合，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的 20%计征；总结个人住房房产税改革试点城市经验，加快扩大试点工作，引导住房合理消费；税务部门要继续推进应用房地产价格评估方法加强存量房交易税收征管工作。2013 年 5 月 24 日，国务院批转发改委《2013 年深化经济体制改革重点工作的意见》，要求扩大个人住房房产税改革试点范围。

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，也将对房地产市场和公司产品的销售带来不利影响；尽管公司持有的投资性物业的量比较小，开征物业税可能会对公司业绩造成一定影响。2015 年 3 月 30 日，财政部、国税总局发布了《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，通知规定个人将购买不足 2 年的住房

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

2016 年 2 月 17 日，财政部、国家税务局及住房和城乡建设部发布《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》，规定对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为 90 平方米及以下的，减按 1%的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5%的税率征收契税；对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1%的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2%的税率征收契税。个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征营业税。

2016 年 5 月 1 日，财政部发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》。经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。房地产行业，现行营业税率为 5%，营改增后适用 11%的税率。

2016 年 6 月 18 日，财政部、国家税务总局发布《关于进一步明确全面推开营改增试点有关再保险、不动产租赁和非学历教育等政策的通知》。规定房地产开发企业中的一般纳税人，出租自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率计算应纳税额。房地产开发企业中的一般纳税人，出租其 2016 年 5 月 1 日后自行开发的与机构所在地不在同一县（市）的房地产项目，应按照 3%预征率在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。房地产开发企业中的小规模纳税人，出租自行开发的房地产项目，按照 5%的征收率计算应纳税额。纳税人出租自行开发的房地产项目与其机构所在都不在同一县（市）的，应按照上述计税方法再不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。

2017 年 5 月 19 日，住建部发布《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》，旨在建立购租并举的住房制度，规范住房租赁和销售行为。条例鼓励出租人与承租人签订 3 年以上的租赁合同，房租按月支付；同时拟严禁开发商捂盘惜售，要求买房中介服务费施行明码标价。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2018 年 4 月 27 日，全国人大常委会公布的 2018 年立法工作计划中的预备审议项目纳入房地产税法，将房地产税法列入立法规划。

（4）房地产金融调控政策

近年来，国家针对房地产开发企业的信贷、消费者购房贷款等方面实施了一系列金融调控政策。

2008 年，国内外经济环境发生巨大变化，中国人民银行 5 次下调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由 7.47%下调到 5.31%。2010 年 10 月 20 日至 2011 年 7 月 7 日，中国人民银行连续 5 次上调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由 5.31%上调到 6.56%。2012 年以来，中国人民银行已连续八次下调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由 6.56%下调到 4.35%。

2010 年 2 月 22 日，中国人民银行和银监会联合发布《关于贯彻落实国务院办公厅关于促进房地产业市场平稳健康发展的通知》，要求对于查实存在囤地、炒地、捂盘惜售等违法违纪行为的房地产开发企业，金融机构不得发放新增贷款，已有贷款要迅速采取保全措施。同时，各地也在出台预售款监管制度，房地产开发企业商品房预售款必须开设专用账户，专款专用，该等政策的变化会对公司资金的运用效率产生影响。

2013 年 7 月，国务院发布《国务院办公厅关于金融支持经济结构调整及转型升级的指导意见》，提出对房地产行业继续秉持“有保有压”原则，在防控融资风险的前提下，进一步落实差别化信贷政策，加大对居民首套住房的支持力度，同时抑制投资投机需求，促进市场需求结构合理回归。

2014 年 9 月，中国人民银行和银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，重申首套房最低首付比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍，要求银行业金融机构要缩短放贷审批周期，合理确定贷款利率，优先满足居民家庭贷款购买首套普通自住房和改善型普通自住房的信贷需求；在首套房认定标准方面，对拥有 1 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普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策；要求金融机构积极支持棚户区改造和保障房建设。

2015 年 1 月 16 日，证监会发布了《调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

业务监管政策》，根据国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》和 2013 年《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》的规定，对存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，将暂停上市、再融资和重大资产重组。

2015 年 3 月 30 日，人民银行、住建部、银监会联合发布了《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，通知中调整个人住房贷款政策，对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%。在住房公积金方面，调整后，缴存职工家庭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%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。

2015 年 8 月 31 日，人民银行、住建部、财政部联合发布《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》，对首付比例进行了又一次调整。除北上广深一线城市外，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，申请公积金购买二套住房，最低首付款比例由 30%降低至 20%。

2015 年 9 月 15 日，住房和城乡建设部发布了《住房城乡建设部关于住房公积金异地个人住房贷款有关操作问题的通知》，该通知明确了住房公积金异地贷款的职责分工及办理流程，并要求各城市公积金管理部门抓紧出台相关细则。

2015 年 9 月 24 日，中国人民银行和中国银监会发布了《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》，提出在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%。

2015 年 9 月 28 日，住房和城乡建设部、财政部和中国人民银行发布了《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》，明确自 2015 年 10 月 8 日起，全面推行异地贷款业务。缴存职工在缴存地以外地区购房，可按购房地住房公积金个人住房贷款政策向购房地住房公积金管理中心申请个人住房贷款。

2016 年 2 月 12 日，中国人民银行和中国银监会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，明确在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。对于实施“限购”措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。

2016 年 5 月 1 日，国务院常务会议决定：为减轻企业负担，增强企业活力，促进增加就业和职工现金收入，从 2016 年 5 月 1 日起两年内，阶段性降低企业社保缴费费率和住房公积金缴存比例。规范住房公积金缴存比例，对高于 12%的一律予以规范调整，同时由各省（区、市）结合实际，阶段性适当降低住房公积金缴存比例；生产经营困难企业除可降低缴存比例外，还可依法申请缓缴公积金，待效益好转后再提高缴存比例或恢复缴存并补缴缓缴的公积金。

2016 年 5 月 6 日，中央国家机关住房资金管理中心发布《关于进一步改进住房公积金个人贷款管理服务工作的通知》。提出了简化申请材料、提高办事效率和推进网上服务三点要求。

2017 年 4 月 10 日，中国银监会印发《关于银行业风险防控工作的指导意见》，提出应分类实施房地产信贷调控。认真落实中央经济工作会议精神，明确住房居住属性。坚持分类调控、因城施策，严厉打击“首付贷”等行为，切实抑制热点城市房地产泡沫，建立促进房地产健康发展的长效机制。在房地产风险管控方面，银行业金融机构要建立全口径房地产风险监测机制，将房地产企业贷款、个人按揭贷款、以房地产为抵押的贷款、房地产企业债券，以及其他形式的房地产融资纳入监测范围，定期开展房地产压力测试。加强房地产业务合规性管理，严禁资金违规流入房地产领域。各级监管机构要重点关注房地产融资占比高、贷款质量波动大的银行业金融机构，以及房地产信托业务增量较大、占比较高的信托公司。对于房地产押品管理方面，银行业金融机构要完善押品准入管理机制，建立健全房地产押品动态监测机制，及时发布内部预警信息，采取有效应对措施。4 月 21 日，银监会召开一季度经济金融形势分析（电视电话）会议，提出要合理控制房地产融资业务增速，有效防范集中度风险，严禁银行资金违规流入房地产领域。会议还要求，大力治理金融乱象。一是以解决突出问题为导向，以回归本源、服务实体、防范风险为目标，全面排查，列出清单，逐一整改；二是统筹推进各项工作；三是严格开展自查和检查。

2017 年 6 月 2 日，财政部、国土资源部联合下发通知，明确 2017 年在土地储备领域开展试点，发行土地储备专项债券，规范土地储备融资行为。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2017 年 11 月 6 日，住房和城乡建设部、人民银行、银监会联合部署规范购房融资和加强反洗钱工作，提出严禁房地产开发企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资，严禁互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供“首付贷”等购房融资产品或服务，严禁房地产中介机构、互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供房地产场外配资，严禁个人综合消费贷款等资金挪用于购房。要求银行业金融机构加大对首付资金来源和借款人收入证明真实性的审核力度，严格对个人住房贷款和个人综合消费贷款实行分类管理，强化对个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等业务的额度和资金流向管理，严格按照合同约定监控贷款用途，严禁挪用资金购房。

2018 年 4 月 26 日，住建部和证监会发布《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》，明确优先支持大中城市、雄安新区等国家政策重点支持区域和利用集体建设用地建设租赁住房试点城市的住房租赁项目开展资产证券化。

2018 年 6 月 1 日，银保监会发布《关于保险资金参与长租市场有关事项的通知》，明确保险公司可通过直接投资、保险资产管理机构通过发起设立债权投资计划、股权投资计划、资产支持计划、保险私募基金等方式间接参与长租市场，所投长租项目应位于人口净流入的大中型试点城市，满足效益、权属、土地使用性质和审批程序等方面的要求。

2019 年 7 月 31 日，中国人民银行提出要转变传统信贷路径依赖，合理控制房地产贷款投放，加强对经济社会发展重点领域和薄弱环节信贷支持。要保持房地产金融政策连续性稳定性；保持个人住房贷款合理适度增长，严禁消费贷款违规用于购房，加强对银行理财、委托贷款等渠道流入房地产的资金管理；加强对存在高杠杆经营的大型房企的融资行为的监管和风险提示，合理管控企业有息负债规模和资产负债率。

3、行业运行情况

2008 年下半年开始，随着全球金融危机的爆发及国际国内宏观经济形势的急剧变化，房地产市场景气程度下降，房地产行业有关调控政策趋于宽松，刺激内需促进房地产市场发展成为宏观政策的主基调。受逐渐转暖的宏观经济环境及政策扶持影响，房地产市场自 2009 年起走出了之前成交量低迷、市场观望气氛浓厚的局面，出现快速回暖，土地价格及商品房成交价格快速升温的现象。

2009 年末至 2011 年初，国务院又出台了相关调控政策，遏制房价过快上涨的势

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

头，维护房地产市场的健康发展。2012 年，全国房地产市场呈现出低开高走的格局，国家对房地产行业的调控政策体现了“严控和发展并举”、有的放矢的目标和思路。2013 年全国房地产市场开发进入快速扩张高速发展阶段，房地产投资开发及销售均取得了量价齐升的辉煌业绩。然而 2014 年受宏观经济不景气和房地产市场自身调整的双重影响令房地产市场进入调控政策的“拐点”，市场不断降温。

经过中央政府和地方政府长达一年双管齐下的救市政策刺激，2015 年我国房地产市场呈逐步回暖态势，特别是二季度以来成交增长显著。在整体宏观环境压力仍存的背景下，中央定调稳定住房消费，多轮金融信贷政策发力，改善市场环境，促进需求入市。与此同时，各地因城施策出台一系列宽松政策，以公积金政策调整为主，包括财政补贴和税费减免等掀起地方新政高潮，刺激需求特别是改善性需求释放。由于供求关系的改变，城市间的房价分化也日益加剧，一线城市的房价涨幅较为明显，甚至出现了“日光盘”，但多数三、四线城市的房价仍在持续下调。2016 年 9 月底开始，重点城市推出调控政策，以抑制房价过快上涨，核心城市房地产市场有所回温。2017 年起，热点城市政策频频加码，周边三四线城市也同步联动调控，传统限贷政策不断升级，创新性的限售政策抑制投资投机需求，房地产供需两端信贷和资金逐步收紧。

2018 年，住房与城乡建设部开启新一轮调控。本轮政策从各地库存高低不同出发，因城施策，因时调整。一二线和三四线市场周期由此错峰，全国销售周期整体被拉长，波动收窄。目前，热点城市调控已经取得成效，新房价格涨幅收窄、京沪等核心城市二手房价步入下行通道。住建部一方面强调差异化调控，支持居民首套刚需等合理需求，另一方面明确将在高库存的三四线城市继续去库存，同时一批二线城市通过实施人才新政放宽了人才落户购房的条件，我国房地产市场在政府的调控下稳步发展。

2019 年，中共中央政治局会议强调“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段”，确定了 2019 年度政策基调，各部委在土地、财税金融等方面出台相关政策落实房地产市场长效管理机制，防范房地产金融风险，同时推动商业、体育、养老消费，保障相关设施用地。各省、市调控政策松紧有度，一方面部分城市加强“限购”“限价”“限售”措施，另一方面积极培育和发展租赁住房市场，在引进人才落户上持续发力。

新常态下，中国经济发展将加速从要素驱动、投资驱动向创新驱动转变，房地产

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

与稳增长、调结构、转方式、惠民生、防风险都有关系，例如保障房问题涉及稳增长和惠民生；旅游地产、养老地产等新业态涉及调结构；房地产库存消化涉及防风险；通过信息化、智能化来推进建筑行业的现代化涉及转方式。

（1）大中城市房地产销售总体呈上升趋势，而政策调控出现分化

近些年，中国房地产市场以 2014 年放松房贷条件与鼓励银行增加信贷投放的政策为契机，依靠一线城市房地产行业的蓬勃发展，实现了 2015 年全年波澜壮阔的行情。分城市来看，虽然大中城市房价的基数较高，各线城市在 2015 年下半年的增长速度有所放缓，但主流城市的房屋单价依然徘徊在历史高位，央行的宽松流动性政策也为行情的持续打下了坚实的基础。2015 年全年，全国 40 大中城市商品房销售金额为 4.9 万亿元，同比增长 20.0%，全国商品房销售面积达 5.0 亿平方米，同比增长 9.1%。由于房地产行业具有较强的金融属性，此次行情的背后实质上反映的是流动性释放的结果。

自 2016 年下半年开始，随着一、二线热点城市房价持续走高，多个重点城市相继出台新的房价调控政策。2016 年 1-12 月，全国 40 大中城市商品房销售金额为 6.7 万亿元，同比增长 36.7%，全国 40 大中城市商品房销售面积达 6.2 亿平方米，同比增长 24.0%。未来伴随着宏观政策和市场流动性的不确定性，房地产行业的持续增长也存在着一定的不可预见性。

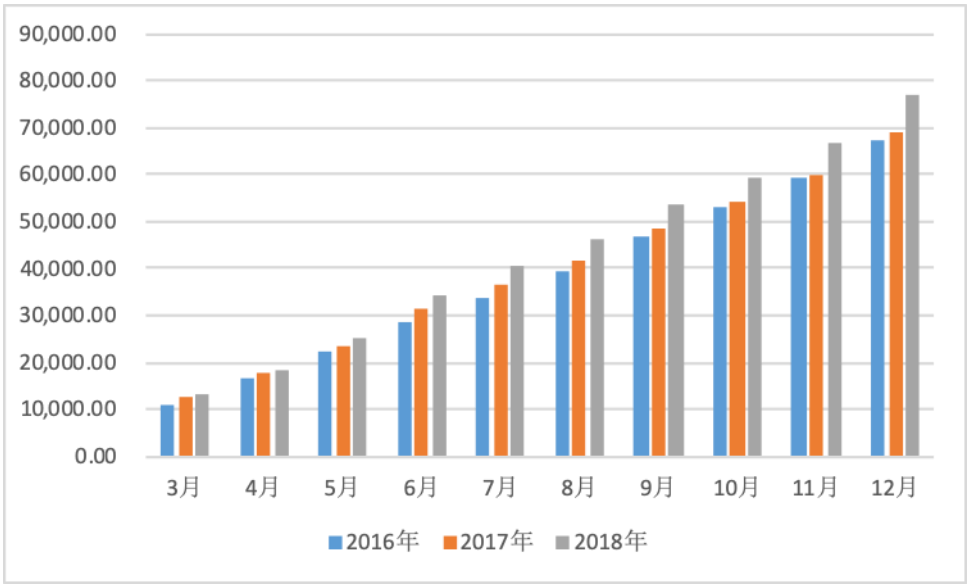
2017 年，热点调控城市政策继续加码，周边三四线城市也同步联动调控，传统限贷政策不断升级，加上创新性的限售政策，投机需求被有效抑制。2017 年，全国 40 大中城市商品房销售金额为 6.9 万亿元，同比增长 2.99%；销售面积达 6.0 亿平方米，同比下降 2.0%；平均销售单价为 11,428.1 元/平方米，同比增长 0.4%。全国商品房销售面积 16.94 亿平方米，同比上升约 7.7%；其中住宅销售面积 14.48 亿平方米，占商品房总销售面积 85.47%。商品房销售额 133,701 亿元，与上年同期相比增长 13.7%，增速回落 21.1 个百分点，其中住宅销售额为 110,240 亿元，与上年同期相比增长 11.3%。房地产开发投资完成额为 109,799 亿元，与上年同期相比增长 7.0%，房地产市场在政策调控下保持了平稳增长的态势。

2018 年度，受部分城市调控政策收紧影响，房屋销售面积保持平稳回落，房地产企业土地购置意愿偏弱，新开工意愿偏弱。房地产供应放款，需求不减，由此推高

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

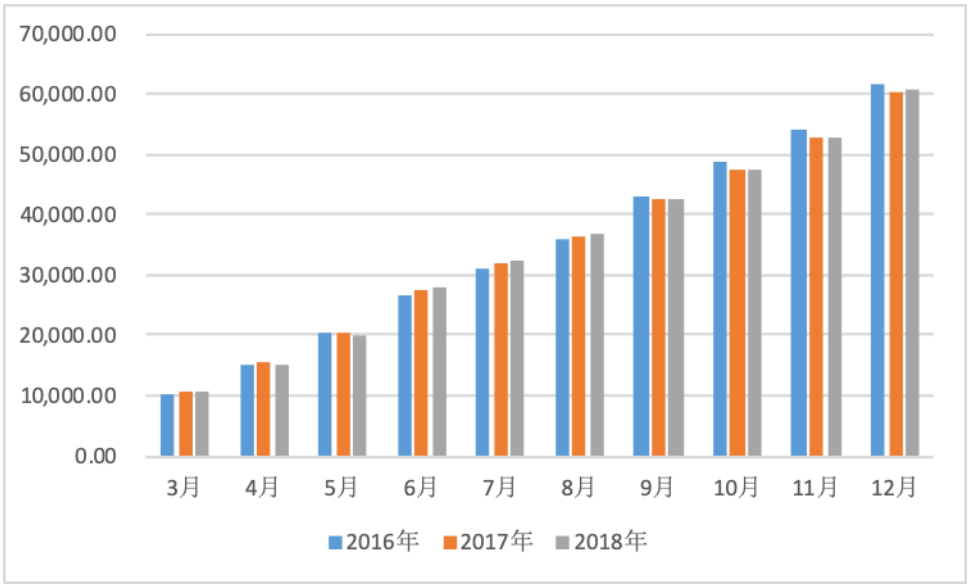
了部分城市的平均销售单价。2018 年，全国 40 大中城市商品房销售金额为 7.7 万亿元，同比增长 11.6%；销售面积达 6.1 亿平方米，同比增长 1.67%；平均销售单价为 12,715.2 元/平方米，同比增长 11.26%。由于宏观层面将防风险放在首位，可以预见在未来短期到中期内，供需两端和信贷资金逐步收紧的情况下，房地产市场将持续保持平稳态势。

全国 40 大中城市商品房销售金额（亿元）



资料来源：wind

全国 40 大中城市商品房销售面积（万平方米）



资料来源：wind

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2019 年，商品房销售面积跌幅收窄，销售金额增速扩大。2019 年新建商品房销售面积 171,558 万平方米，同比下降 0.06%，跌幅较上半年收窄 1.74 个百分点；其中期房销售面积 146,664 万平方米，同比增长 4.3%，占总销量比重为 85.5%。商品房销售金额 159,725 亿元，增长 6.5%，增幅较上半年扩大 0.9 个百分点；其中期房销售金额 139,909.28 亿元，同比增长 9.5%，占总销售金额的 87.6%。分类物业销售面积中住宅上涨 1.1%，办公楼和商业营业用房分别下降 11.0%、13.7%。

目前房地产市场整体运行平稳，各项指标向好，不过在金融监管对房地产领域不断趋严下，企业资金链存在一定风险。同时，共享办公、长租公寓、特色小镇等细分市场在发展过程中处境两难，尚需找到平衡点和破解之处。

（2）产品细分程度逐渐增强，改善型房源成为热点

随着部分大中城市的限购解禁以及二套房贷的松动，改善性需求崛起，逐步取代了过去以刚需户型为主的商品房市场。同时，受到二胎政策落地的影响，对于大户型的需求逐步增加，以首次改善为主要购房目的的需求渐成主流。中低端的刚需型住房受到一定的冲击。

另一方面，从全国来看，根据 2019 年 7 月份云房数据联合和讯房产联合发布《2019 上半年中国房地产投资回报率调查报告》显示，从 2011 上半年开始，全国高端住宅价格和租金的走势，整体呈上涨趋势。其中，房价在 2014 年底至 2016 年快速增长，2016 上半年达到峰值后开始下滑，但是 2017 年下半开始新一轮的高速上涨。2019 上半年，17 个城市高端住宅成交均价为 39,618 元/㎡，同比增长 3.9%，除上海、南京、武汉、福州四个城市外，其他城市价格均呈上涨态势。这表明在整体经济下行压力较大和资产荒的大背景下，消费者对于高端改善的需求有所提高，体现了高档产品保值增值的特征。

同时，随着房地产行业的不断发展，购房者对房地产开发产品要求不断提高，需求不断多元化，房地产的开发也呈现出地域化、多样化、个性化的特征。房地产的开发类型以及相配套的物业管理设施都根据地区的差异化和消费人群的多样化而改变。产品差异化的竞争也使得开发企业更加注重为客户群体分类设计，提供更为多样的产品类型。

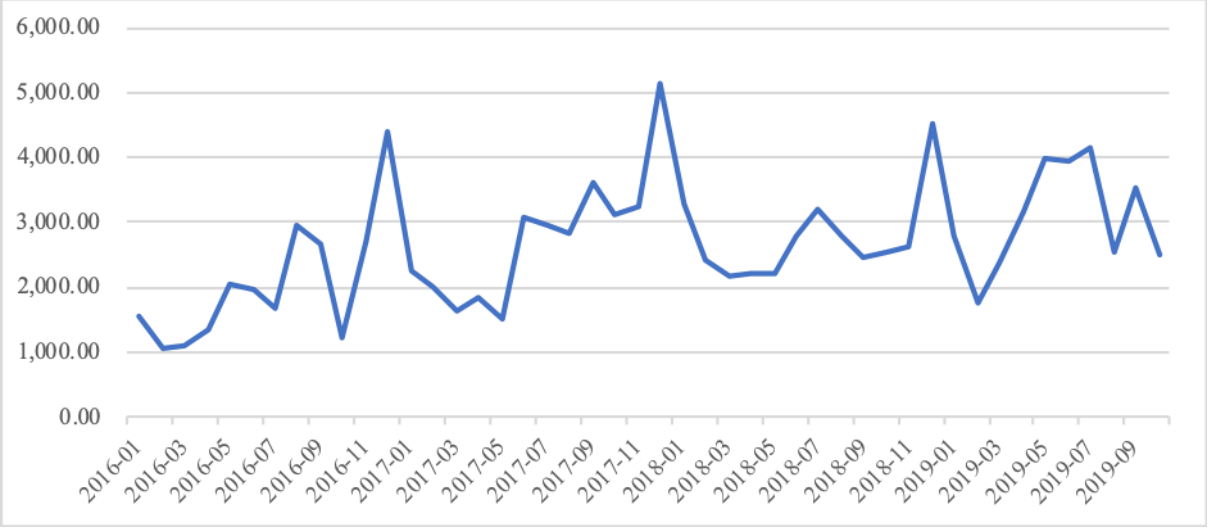
（3）区域分化明显，房地产投资向核心一、二线城市集中

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

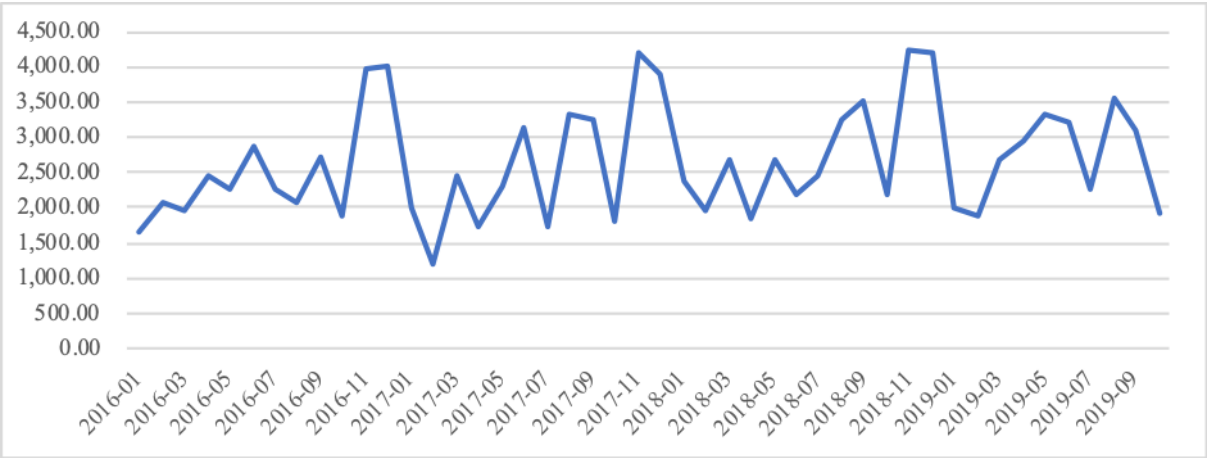
人们在追求更好的工作、更高的收入以及更好的生活过程中，会产生人口迁徙的聚集效应，直接导致了房地产市场结构的分化，使土地投资逐渐向东部的一、二线城市聚集。随着城市化进程的不断深入，一、二线城市核心区土地呈现供不应求的局面，随着银行流动性持续宽松，资金链得到改善，开发商对一、二线城市的整体投资意愿不断增强。

虽然全国房地产的投资面积与金额未达到历史同期高点，但一、二线城市的房地产投资趋势持续被强化，这说明房地产开发商对于不同市场有着截然不同的偏好。随着房地产行业不断向一、二线城市集中，这一趋势进一步强化了开发商对主流城市土地空前的追捧，而三、四线城市则可能面临有价无市的局面。

全国 100 个大中城市土地成交金额



100 大中城市供应土地占地面积



资料来源：wind

今年以来，全国 100 个大中城市（一、二线城市）土地供应面积达 26,936.86 万平方米，成交总价合计 30,761.48 亿元，创近 4 年来同期新高。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（4）房地产投融资模式持续进化，商业模式不断创新

近些年，面对日益复杂的市场环境，房地产企业融资模式的创新不再是锦上添花的模式，而是应对中国经济发展新常态下的必备要素之一。房地产开发企业身处资金密集型行业，开辟更多的低成本融资渠道，不断利用资本市场实现自身业务的发展。

目前，房地产企业正利用资本市场，逐步从间接融资向直接融资转变，从通过开发、建设、销售获取利润的传统行业营运模式向轻资产、重营运的创新营运模式转变。现阶段，以万科、万达为代表的房地产企业，通过“小股操盘”、合作开发等创新的业务模式，利用自身品牌影响力以及建设管理的能力，代替了以往凭借大量资金投入获取收益的开发模式。同时，借助移动互联网概念，部分房地产企业对自身业务进行转型，开始从单纯的房地产开发商转变为综合社区服务提供商，为住户提供综合的社区服务，从而提高产品的附加值。伴随着政策的逐步松绑，房地产企业也在探索设立房地产投资基金，在资本市场上募资，利用自身在房地产行业的优势，对市场上的优质项目进行投资以获取投资收益。

未来，相较于传统大型地产企业，可快速增长的轻资产营运公司更被资本所看好。新型轻资产领域将成为资本追逐的热点，如青年公寓、养老社区、蓝领公寓、创新办公等，未来的 3 年-5 年将迎来快速发展的机遇期。

4、行业壁垒和上下游关联性

（1）行业壁垒

我国房地产开发市场主要的进入壁垒有土地壁垒、资金壁垒和政策壁垒。

优质的土地资源是进入房地产行业的主要壁垒之一。土地资源作为房地产行业的核心生产要素，对于房地产企业的生存与发展起着至关重要的作用。城市优质土地资源具有稀缺性与不可再生性，伴随着房地产行业的快速发展，现有城市的优质土地资源已较为有限，且市场竞争激烈。因此，新进入的企业往往面临着土地资源稀缺与土地成本持续升高的压力，进入行业的门槛较高。

房地产开发行业具有资金密集和投资周期长的特点，对资金投入的需求较大，购置土地储备、项目开发也都需要房地产企业投入大量现金。2017 年，重点城市房地产开发企业土地购置平均单价已超过 9,000 元/平方米，加上建安成本及各种税费，开发 10,000 平方米较小规模低档次的普通住宅房地产所需的平均成本已达到较高水平。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

这些对于新进入企业的资金实力提出了较高的要求。

政策壁垒指政府为优化市场资源配置，采取行政手段指导和干预企业进入行为而形成的进入障碍。根据住建部《房地产开发企业资质管理规定》，未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务；各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担业务。而在一、二线城市，由于地价较高且土地市场竞争激烈，土地通常被实力较强的房地产开发商竞得，而在地方城市，政府对土地开发还寄予了招商、带动区域发展的期望，能够带动区域的实力开发商在拿地过程中更有优势取得政府的支持和政策倾斜。

（2）上下游关联性

房地产开发与销售的上游行业涵盖：土地市场、为房地产行业提供材料的供应商，提供建筑劳务的建筑公司、装修公司，提供其他服务的广告公司、运输公司等。

房地产开发与销售的下游行业包括：为房地产销售提供服务的代理商、经销商，以及为房地产提供服务的物业公司等。代理商与经销商主要以撮合客户交易二手房为主，其有效的活跃了二手房交易市场，提升了房屋的供给量与需求量，营造了良好的房地产市场氛围。物业管理是房地产综合开发的派生物。作为房地产市场的消费环节，物业管理实质上是房地产综合开发的延续和完善，是一种社会化和专业化的服务方式。物业管理对于房地产开发建设、销售、使用的全过程起着至关重要的作用，良好的物业管理能够为房地产企业加强品牌效应，提升房地产企业的销售量，增加产品的附加值。

近些年，物业管理作为房地产行业的重要增长点和提高居民生活品质的重要载体，加速融合移动互联等新技术，服务质量和管理模式不断升级创新，受到了社会和资本市场的广泛关注，迎来新的一轮发展机遇。在这样的背景下，物业服务品牌企业紧抓“互联网+”发展机遇，积极运用新技术新工具创新服务模式，以客户为核心改造传统服务业务，并积极探索社区养老、房屋经纪、社区 O2O 等增值服务领域，不断满足业主多维度高品质服务需求，加速行业内整合，形成了各具特色的物业服务特色品牌，有效促进了房地产企业品牌价值的全面提升。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二）发行人经营情况及面临的竞争情况

1、发行人经营情况

（1）销售及规模保持增长

2019 年度，公司全口径销售金额 2,110.31 亿元，同比增长 30%；权益销售金额（合并报表项目*权益比例+参股子公司项目*权益比例）1,351.43 亿元，同比增长 14.21%。结算方面，公司当期实现结算营业收入 610.49 亿元，同比增长 8.11%；合并归属于上市公司股东净利润 40.20 亿元，同比增长 33.21%。

2019 年末，公司合并报表总资产 3,075.52 亿元，较上年末增长 16.76%；公司账面预收款项 801.06 亿元，同比增长 28.95%。

（2）财务品质持续改善

1）盈利能力：2019 年度，公司合并报表净利率比上年期期末提升 0.16 个百分点达到 7.08%，合并报表归母净利润率提升 1.24 个百分点至 6.59%，加权平均净资产收益率提升 2.54 个百分点至 18.92%。

2）偿债指标：2019 年度，公司有息负债规模 1,123.21 亿元，近三年均保持规模相当，其中短期有息债务规模 335.49 亿元，占有息负债比例较去年年末下降 12.94 个百分点至 29.87%，非银融资占比较去年年末的 52.57%下降至 24.94%，负债结构持续优化。同时，公司在资产规模增长、优质土储增加、而有息负债规模控中有降的前提条件下，有效降低资产负债率至 83.45%，较 2018 年底减少 0.97 个百分点；降低有息资产负债率至 36.52%，较 2018 年底减少 6.23 个百分点；降低净负债率至 138.20%，较 2018 年底下降 44.02 个百分点，平均融资成本 7.71%，比 2018 年年末优化 23 个基点。

3）现金流情况：2019 年度，公司进一步加强了现金流管理，平均回款率约 80.20%，实现经营性净现金流入 153.96 亿元，继续保持正值；期末账面货币资金 419.78 亿元，全额覆盖 335.49 亿元的短期有息负债，长短期债务比由 1.34 提高至 2.35，现金状况持续改善。

（3）土地投资保持合理规模及布局

2019 年度，公司共以权益对价 491.77 亿元合计补充权益土地储备约 937.10 万

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

平方米，新增土储权益比例为 70.50%（以可售货值测算）。截至 2019 年末，公司累计土地储备总计 4,101.20 万平方米，其中一二线城市预计未来可售货值占比 72.60%，累计成本地价 4,355.78 元/平方米。根据公司公告的 2019 年销售均价 12,317 元/平方米，地售比良好。除此之外，公司有效拓展一二级联动合作、产业联动等多种拿地方式，已锁定约 421.54 万方的土储，将分期确权。

2、土地储备情况

最近三年及一期，公司新增土地储备情况如下：

单位：亿元、万平方米

项目	2020 年 1-3 月	2019年度	2018年度	2017年度
权益对价	105.95	491.77	306.58	723.63
--公开招拍挂	85.92	348.16	193.98	217.66
--并购及合作	20.03	143.61	112.60	505.97
新增土储计容面积	280.37	1,268.65	1,332.52	2,021.23
--公开招拍挂	177.21	568.24	823.70	947.34
--并购及合作	103.16	700.41	508.82	1,074.29

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 年度，发行人通过公开招拍挂、并购、合作等多种方式共计获得 120 个土地项目，新增计容面积 2,021.23 万平方米。其中，公司通过公开招拍挂新增 68 个土地项目（含合营或联营），计容面积 947.34 万平方米，按权益比例计算成交金额为 217.66 亿元；通过并购及合作方式获得 52 个项目，计容面积 1,074.29 万平方米，按权益比例计算成交金额为 505.97 亿元。

2018 年度，发行人通过公开招拍挂、并购、合作等多种方式共计获得 80 个土地项目，新增计容面积 1,332.52 万平方米。其中，公司通过公开招拍挂新增 57 个土地项目（含合营或联营），计容面积 823.70 万平方米，按权益比例计算成交金额为 193.98 亿元；通过并购及合作方式获得 23 个项目，计容面积 508.82 万平方米，按权益比例计算成交金额为 112.60 亿元。

2019 年度，发行人通过公开招拍挂、并购、合作等多种方式共计获得 69 个土地项目，新增计容面积 1,268.65 万平方米。其中，公司通过公开招拍挂新增 39 个土地项目（含合营或联营），计容面积 568.24 万平方米，按权益比例计算成交金额为 348.16

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

亿元；通过并购及合作方式获得 30 个项目，计容面积 700.41 万平方米，按权益比例计算成交金额为 143.61 亿元。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司累计土地储备情况如下表：

单位：万平方米、元/平方米

区域	总占地面积	总建筑面积	剩余可售建筑面积	面积占比	单价
内地	1,342.41	4,302.63	2,173.23	52.99%	9,735.50
大福建	833.83	1,647.09	570.64	13.91%	16,496.36
长三角	675.31	1,758.03	526.83	12.85%	16,618.23
珠三角	282.99	1,064.05	641.26	15.64%	18,578.72
京津冀	159.22	344.28	189.24	4.61%	22,584.33
合计	**3,293.76**	**9,116.08**	**4,101.20**	**100%**	**13,535.95**

注：该表包括公司合并报表范围内子公司及参股子公司全部的土地储备，未考虑权益比例。截至 2019 年末，公司土地储备权益比例约为 67.92%。

2020 年 1-3 月，发行人通过公开招拍挂、并购、合作等多种方式共计获得 14 个土地项目，新增计容面积 280.37 万平方米。其中，公司通过公开招拍挂新增 12 个土地项目（含合营或联营），计容面积 177.21 万平方米，按权益比例计算成交金额为 85.92 亿元；通过并购及合作方式获得 2 个项目，计容面积 103.16 万平方米，按权益比例计算成交金额为 20.03 亿元。

2019 年 4 月 1 日至 2020 年 8 月 31 日，发行人通过公开招拍挂、并购、合作等多种方式共计获得 40 个土地项目，新增计容面积 627.81 万平方米。其中，公司通过公开招拍挂新增 27 个土地项目（含合营或联营），计容面积 375.66 万平方米，按权益比例计算成交金额为 233.78 亿元；通过并购及合作方式获得 13 个项目，计容面积 252.15 万平方米，按权益比例计算成交金额为 53.66 亿元。

自 2017 年 1 月 1 日至 2020 年 8 月 31 日，发行人及下属子公司不存在因囤地炒地、哄抬地价等扰乱房地产市场秩序的重大违法行为而受到住建、国土资源等主管部门的行政处罚的情形。

3、“招拍挂”方式拿地项目情况

2017-2019 年及 2020 年 1-3 月，发行人采用“招拍挂”方式拿地项目（含权益类）具体如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万平方米、亿元、万元/平方米

序号	拿地时间	宗地	所在地	用途	土地面积	计容建筑面积	成交价格	楼面单价	是否为重点调控城市	是否存在地王报道	拿地资金来源
1	2017 年	PS 拍-2017-03 号地块	莆田	住宅	4.16	9.98	9.58	0.96	否	否	自有资金
2	2017 年	马宗地 2017-08 地块	福州	商住	1.88	4.24	4.14	0.98	是	否	自有资金
3	2017 年	浦土拍 2017-14	莆田	商住	6.99	16.79	2.85	0.17	否	否	自有资金
4	2017 年	温州市永强北片区瑶溪北单元 11-C-01、11-C-04 地块	温州	住宅	3.33	4.67	2.86	0.61	否	否	自有资金
5	2017 年	温州市三溪片区货站单元 A-04、A-05 地块	温州	商住	8.10	21.53	14.83	0.69	否	否	自有资金
6	2017 年	莆田涵江 ps-2017-13 号地	莆田	住宅	9.47	23.68	10.35	0.44	否	否	自有资金
7	2017 年	温州平阳鳌江镇 C-06 项目	温州	住宅	3.65	7.30	3.06	0.42	否	否	自有资金
8	2017 年	福州 2017-12 号地	福州	住宅	15.65	28.17	36.53	1.30	是	否	自有资金
9	2017 年	福州 2017-13 号地	福州	住宅	3.40	7.82	8.44	1.08	是	否	自有资金
10	2017 年	温州 42 号地项目	温州	住宅	6.51	16.81	14.57	0.87	否	否	自有资金
11	2017 年	温州平阳鳌江镇 C-11 项目	温州	住宅	1.72	2.58	1.18	0.46	否	否	自有资金
12	2017 年	福州 2017-16 号地	福州	住宅	13.20	15.84	12.25	0.77	是	否	自有资金
13	2017 年	福州 2017-18 号地	福州	住宅	7.71	11.57	8.89	0.77	是	否	自有资金
14	2017 年	马宗地 2017-09 地块	福州	住宅	4.20	10.50	3.93	0.37	是	否	自有资金
15	2017 年	LJ2017-02-04	泉州	住宅、商业	5.65	14.12	4.60	0.33	否	否	自有资金
16	2017 年	鹿溪北岸 201718 号	漳州	住宅、商业	4.30	12.05	3.31	0.27	否	否	自有资金
17	2017 年	漳浦 201719	漳州	商住	3.85	10.78	3.25	0.30	否	否	自有资金
18	2017 年	启东市挂[2017]9 号编号 1608 地块	南通	商住	3.33	8.65	6.32	0.73	否	否	自有资金
19	2017 年	柯岩 C-32 地块	绍兴	住宅	12.73	16.55	19.79	1.20	否	否	自有资金
20	2017 年	海盐 17-49	嘉兴	商住	4.56	9.11	5.54	0.61	否	否	自有资金
21	2017 年	余姚 2017－46	宁波	商住	6.01	13.22	4.60	0.35	否	否	自有资金
22	2017 年	海盐 17-92	嘉兴	住宅	6.42	10.91	6.99	0.64	否	否	自有资金
23	2017 年	柯桥城区 G-46	绍兴	住宅	7.77	17.10	14.39	0.84	否	否	自有资金
24	2017 年	南通 R2017-029	南通	住宅	6.67	10.00	3.54	0.35	否	否	自有资金
25	2017 年	如东 1710-01，1710-02 地块	南通	住宅	8.53	12.75	2.45	0.19	否	否	自有资金
26	2017 年	CR2017-028 地块	南通	住宅	5.59	8.38	1.76	0.21	否	否	自有资金
27	2017 年	CR17028	南通	商住	10.06	20.12	14.58	0.72	否	否	自有资金
28	2017 年	南京市江宁区 2017G61	南京	住宅、商业	3.32	8.30	12.20	1.47	是	否	自有资金

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

29	2017 年	宜兴宜地（2017）26 号地块	宜兴	住宅、商业	3.10	15.34	2.13	0.32	否	否	自有资金
30	2017 年	宜兴宜地（2017）28 号地块			1.45		1.28		否	否	自有资金
31	2017 年	宜兴宜地（2017）29 号地块			1.70		1.44		否	否	自有资金
32	2017 年	挂 12-8 号地块	昆山	住宅、商业	12.82	24.31	14.51	0.60	否	否	自有资金
33	2017 年	苏地 2017-WG-61 号	苏州	住宅	3.46	7.62	9.44	1.24	是	否	自有资金
34	2017 年	澄地 2017-C-22	江阴	住宅、商业	2.75	5.50	3.98	0.72	否	否	自有资金
35	2017 年	经开 2017-11 号	嘉兴	商住	2.76	6.06	5.53	0.91	否	否	自有资金
36	2017 年	海曙区横街镇上阵村住宅、商业地块	宁波	商住	4.80	7.20	3.02	0.42	否	否	自有资金
37	2017 年	台州台土告字[2017]078 号地块	台州	商住	5.14	11.31	6.77	0.60	否	否	自有资金
38	2017 年	桐乡桐土储[2017]52 号地块	嘉兴	商住	6.28	15.06	4.85	0.32	否	否	自有资金
39	2017 年	温岭市 XQ060216 地块（河边村村留地）	台州	住宅	2.06	5.40	5.15	0.95	否	否	自有资金
40	2017 年	德清 2011-078-2 项目	湖州	住宅	5.83	7.58	5.51	0.73	否	否	自有资金
41	2017 年	德清 2017-335	湖州	商住	5.25	10.98	6.30	0.57	否	否	自有资金
42	2017 年	台州台土告字[2017]048 号地块	台州	商住	15.08	34.53	20.40	0.59	否	否	自有资金
43	2017 年	柯桥城区 R-15 地块	绍兴	住宅	13.60	34.01	24.98	0.73	否	否	自有资金
44	2017 年	粤（2017）顺德区不动产权第 2217000077 号	顺德	商住	11.81	40.64	7.48	0.18	否	否	自有资金
45	2017 年	杨和镇 TD2017(GM)WG 0052 地块	佛山	商住	2.99	8.98	2.74	0.31	否	否	自有资金
46	2017 年	津辰风（挂）2017-007 号	天津	住宅、商服、科教	7.36	9.68	5.39	0.56	是	否	自有资金
47	2017 年	津西青（挂）2017-06-1	天津	住宅、商服	7.64	13.29	20.77	1.56	是	否	自有资金
48	2017 年	津西青（挂）2017-06-2	天津	文体娱乐、街巷	1.33		0.44	-	是	否	自有资金
49	2017 年	津武（挂）2016-067 号	天津	住宅、商服	10.87	16.30	19.58	1.20	是	否	自有资金
50	2017 年	郑政出[2016]215 号（网）	郑州	住宅	2.94	18.38	3.77	0.20	是	否	自有资金
51	2017 年	郑政出[2016]216 号（网）	郑州	住宅	3.26	19.13	4.05	0.21	是	否	自有资金
52	2017 年	郑政出[2016]217 号（网）	郑州	住宅	2.18	12.77	2.70	0.21	是	否	自有资金
53	2017 年	新郑出〔2016〕067 号（网）	郑州	住宅	4.47	10.28	1.01	0.10	是	否	自有资金
54	2017 年	新郑出〔2016〕068 号（网）	郑州	住宅	3.50	10.16	0.79	0.08	是	否	自有资金

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

55	2017 年	新郑出（2016）069 号（网	郑州	住宅	4.47	12.95	1.01	0.08	是	否	自有资金
56	2017 年	新郑出（2017）010 号（网）	郑州	住宅	3.27	9.48	0.74	0.08	是	否	自有资金
57	2017 年	新郑出（2017）011 号（网）	郑州	住宅	3.72	10.79	0.84	0.08	是	否	自有资金
58	2017 年	南昌湾里区 DAIJ2017026	南昌	商住	8.93	13.40	5.58	0.42	是	否	自有资金
59	2017 年	九江经开区 DGD2017017 号地块	九江	商住	3.44	7.54	2.53	0.34	否	否	自有资金
60	2017 年	KTP-2017-15 号	沧州	商住	8.79	15.83	4.35	0.27	否	否	自有资金
61	2017 年	450108100008GB00300	广西	商住	13.78	55.12	16.45	0.30	否	否	自有资金
62	2017 年	450108100008GB00368						-	否	否	自有资金
63	2017 年	450108100008GB00303						-	否	否	自有资金
64	2017 年	重庆（破）沙坪坝组团双碑 D 分区 5-1-2/03 号地块	重庆	商住	2.88	11.54	5.43	0.47	否	否	自有资金
65	2017 年	江南大道地块	上饶	住宅、批发零售用地、住宿餐饮用地	4.09	9.82	3.27	0.33	否	否	自有资金
66	2017 年	景德镇 DHA2017073 地块	景德镇	商住	4.06	9.33	2.58	0.28	否	否	自有资金
67	2017 年	邛崃南河 55 亩地块	成都	住宅、商业	3.68	9.21	1.99	0.22	是	否	自有资金
68	2017 年	邛崃南河 67 亩地块	成都		4.50	11.24	2.43	0.22	是	否	自有资金
69	2017 年	南宁市第 65 期	南宁	商住	9.57	23.94	11.25	0.47	否	否	自有资金
70	2017 年	玉林 2017062 地块	玉林	商住	14.03	49.12	1.25	0.03	否	否	自有资金
71	2018 年	经开区滨海十五路	温州	商住	9.02	22.55	9.41	0.42	否	否	自有资金
72	2018 年	南安 2017P11	泉州	商业、住宅	1.04	2.69	0.49	0.18	否	否	自有资金
73	2018 年	南安 2017P12	泉州	商业、住宅	0.94	2.46	0.43	0.18	否	否	自有资金
74	2018 年	南安 2017P10	泉州	商业、住宅	2.42	6.29	1.11	0.18	否	否	自有资金
75	2018 年	双龙路两侧 F 地块	龙岩	住宅	3.08	7.09	4.29	0.61	否	否	自有资金
76	2018 年	泉州台投区 S2017-07 号地块	泉州	商住	19.96	41.91	24.42	0.58	否	否	自有资金
77	2018 年	龙岩小洋文景小区地块	龙岩	住宅	2.69	7.81	5.06	0.65	否	否	自有资金
78	2018 年	泉州晋江市 P2017—37 号地块	泉州	商业、住宅	1.63	4.08	1.70	0.42	否	否	自有资金
79	2018 年	泉州晋江市 P2018-21 号地块	泉州	住宅	11.08	27.34	4.29	0.16	否	否	自有资金
80	2018 年	罗星街道 2016-52-1 号	嘉兴	住宅	4.31	10.77	7.62	0.71	否	否	自有资金

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

81	2018 年	越城区（镜湖）绿洲路一号地块	绍兴	商住	5.57	8.92	10.39	1.17	否	否	自有资金
82	2018 年	WG2018-26-2 号地块	太仓	住宅	4.40	7.92	6.97	0.88	否	否	自有资金
83	2018 年	苏地 2017-WG-79 号	苏州	住宅	2.23	4.45	4.58	1.03	是	否	自有资金
84	2018 年	苏地 2017-WG-61 号	苏州	住宅	3.46	7.62	9.44	1.24	是	否	自有资金
85	2018 年	张家港 2013-B27 地块	张家港	住宅	2.71	4.06	2.87	0.71	否	否	自有资金
86	2018 年	JZX20181001	常州	住宅	3.62	7.23	5.68	0.79	否	否	自有资金
87	2018 年	萧政储出[2018]2 号	杭州	商业、住宅	3.07	9.22	16.44	1.78	是	否	自有资金
88	2018 年	余杭良渚北居住地块一（余政储出[2018]15 号）	杭州	住宅	5.33	13.32	13.18	0.99	是	否	自有资金
89	2018 年	慈土资告[2018]238 号界牌 2#地块	宁波	住宅	4.86	7.77	5.87	0.76	否	否	自有资金
90	2018 年	慈土资告[2018]238 号新潮塘 1#地块	宁波	住宅	3.67	5.91	4.05	0.69	否	否	自有资金
91	2018 年	慈土资告[2018]238 号新潮塘 2#地块	宁波	住宅	4.43	9.85	6.73	0.68	否	否	自有资金
92	2018 年	富政储出[2018]16 号	杭州	住宅	7.19	17.26	19.05	1.10	是	否	自有资金
93	2018 年	杭政储出[2018]32 号	杭州	住宅	3.23	8.73	26.18	3.00	是	否	自有资金
94	2018 年	包河 S1807	合肥	住宅	2.58	4.64	4.86	1.05	是	否	自有资金
95	2018 年	TD2018(CC)XG0002	佛山	商业、住宅	1.06	4.26	3.13	0.74	否	否	自有资金
96	2018 年	清远市 2018-034 号地块	清远	住宅	1.10	2.75	1.80	0.66	否	否	自有资金
97	2018 年	花都湖北 J11-XH05 地块	广州	住宅	5.75	11.18	17.93	1.60	是	否	自有资金
98	2018 年	PM-B18013	梅州	住宅	3.18	9.55	3.46	0.37	否	否	自有资金
99	2018 年	JDR2018007 地块	揭阳	二类居住、用地	1.60	4.79	1.32	0.28	否	否	自有资金
100	2018 年	信宜 XYWG2018-002 宗地	茂名	商住	2.39	11.93	2.64	0.22	否	否	自有资金
101	2018 年	XYWG2018-009 地块	东莞	商住	4.59	22.93	3.74	0.16	否	否	自有资金
102	2018 年	装备西地块	沈阳	住宅	0.84	1.68	1.68	1.00	否	否	自有资金
103	2018 年	2018-29 宗地	福州	商住	12.74	31.85	4.39	0.14	是	否	自有资金
104	2018 年	DGA2017008	九江	商业、住宅	4.02	8.80	2.94	0.33	否	否	自有资金
105	2018 年	上饶·文澜府	上饶	商业、住宅	4.09	9.82	3.27	0.33	否	否	自有资金
106	2018 年	上饶高铁新城 DEA2017055 号地块	上饶	商业、住宅	13.70	32.88	8.22	0.25	否	否	自有资金
107	2018 年	上饶玉山 2017-A、B 号地块	上饶	商业、住宅	8.62	12.63	2.73	0.22	否	否	自有资金

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

108	2018 年	DDA2018013	南昌	商业、住宅	8.25	18.14	7.63	0.42	是	否	自有资金
109	2018 年	赣州市蓉江新区 RJ05-e06-01 地块	赣州	商住	3.63	7.27	1.61	0.22	否	否	自有资金
110	2018 年	CW2017-19#	许昌	住宅	5.01	17.55	2.94	0.17	否	否	自有资金
111	2018 年	禹州市区（2018）007 号宗地	禹州	商业、住宅	4.17	8.32	1.40	0.17	否	否	自有资金
112	2018 年	梁平 LP-1-293 地块	重庆	商业、住宅	10.24	20.38	2.51	0.12	否	否	自有资金
113	2018 年	巴南区界石组团 T 分区 T12-4/02、T12-5/03 号宗地	重庆	二类住宅	7.05	15.66	5.66	0.36	否	否	自有资金
114	2018 年	延安新区 A1-24、A1-27、A2-05、A2-14、A2-02-02 地块	延安	住宅、教育设施用地	47.84	58.11	10.18	0.18	否	否	自有资金
115	2018 年	西部城区 B1-24 号地块	西昌	住宅	1.74	5.22	2.04	0.39	否	否	自有资金
116	2018 年	西部城区 B1-26 号地块	西昌	住宅	5.83	17.50	7.10	0.41	否	否	自有资金
117	2018 年	BQ11-01-02	宜宾	居住用地	2.89	5.20	3.39	0.65	否	否	自有资金
118	2018 年	WH07（251/21）：2018-039 号地块	成都	住宅	1.08	3.23	5.15	1.59	是	是	自有资金
119	2018 年	2018-C-105	亳州	商业、住宅	3.67	9.30	4.60	0.50	否	否	自有资金
120	2018 年	后泉路项目	乌鲁木齐	商业、住宅	5.37	15.93	5.91	0.37	否	否	自有资金
121	2018 年	中信七道湾项目 1 号地块	乌鲁木齐	商业、住宅	4.03	14.90	4.06	0.27	否	否	自有资金
122	2018 年	中信七道湾项目 2 号地块	乌鲁木齐	商业、住宅	7.97	23.92	6.83	0.29	否	否	自有资金
123	2018 年	[2018]网挂第 070 号	株洲	商住	8.45	21.13	10.42	0.49	否	否	自有资金
124	2018 年	宜土网挂（2018）018 号	宜昌	住宅	5.23	13.07	5.49	0.42	否	否	自有资金
125	2018 年	南宁市第 55 期 GC2018-059	南宁	商住	11.11	44.46	11.00	0.25	否	否	自有资金
126	2018 年	南宁市 2018 年第 88 期 GC2018-094 地块	南宁	商住	9.09	25.46	12.28	0.48	否	否	自有资金
127	2018 年	南宁市第 103 期 GC2018-110	南宁	住宅	16.00	64.00	22.39	0.35	否	否	自有资金
128	2019 年	福建大区-福州长乐金峰	福州	住宅	2.44	4.87	1.56	0.32	是	否	自有资金
129	2019 年	福建大区-福州市 2019-02 号地	福州	商住	10.63	33.94	42.60	1.26	是	否	自有资金
130	2019 年	福建大区 -P2018-22 号地块	泉州	商住	12.61	31.73	4.87	0.15	否	否	自有资金
131	2019 年	福建大区-福州晋安区化工路福兴商服地块	福州	商服	1.65	5.28	6.06	1.15	是	否	自有资金
132	2019 年	福建大区-温州瑞安 2019-89 地块	温州	商住	2.03	6.46	5.98	0.93	否	否	自有资金
133	2019 年	江苏区域公司 -2018G68 南京江宁区麒麟街道地铁小镇国七地块	南京	住宅	2.58	4.38	7.80	1.78	是	否	自有资金

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

134	2019 年	浙江大区-台土告字[2018]120	台州	住宅	7.93	18.25	6.83	0.37	否	否	自有资金
135	2019 年	江苏区域公司-2018-WG-33 号地块	苏州	住宅	6.21	15.53	26.01	1.67	是	否	自有资金
136	2019 年	浙江大区-杭州三塘	杭州	住宅	2.49	5.98	15.71	2.63	是	否	自有资金
137	2019 年	上海大区-启东 1904	南通	商住	7.80	16.38	14.70	0.90	否	否	自有资金
138	2019 年	上海大区-越城区迪荡湖 2 号地块	绍兴	住宅	18.11	25.35	42.39	1.67	否	是	自有资金
139	2019 年	上海大区-奉贤区青村镇 07-02 地块	上海	住宅	3.70	6.66	7.83	1.18	是	否	自有资金
140	2019 年	浙江大区-金华婺城新区地块	金华	住宅	7.44	13.40	7.04	0.53	否	否	自有资金
141	2019 年	浙江大区-临安区青山湖科技城天柱街地块	杭州	住宅	5.67	12.48	12.88	1.03	是	否	自有资金
142	2019 年	浙江大区-蚌埠市蚌挂（2019）10 号地块	蚌埠	住宅	14.38	25.86	14.83	0.57	否	是	自有资金
143	2019 年	浙江大区-蚌埠市蚌挂（2019）11 号地块	蚌埠	住宅	5.98	7.17	5.07	0.71	否	是	自有资金
144	2019 年	深圳区域公司-梅州市 PM-B19023 号地块	梅州	住宅	1.37	3.56	0.98	0.28	否	否	自有资金
145	2019 年	广州区域公司-DZ2019-04 肇庆市端州区规划 108 区蓝塘中路南侧地段	肇庆	商住	8.63	26.89	19.80	0.74	否	否	自有资金
146	2019 年	北京区域公司-密云区溪翁庄 MY02-0201-6001 地块	北京	住宅	13.07	15.30	18.90	1.24	是	否	自有资金
147	2019 年	津冀区域公司-津海河园(挂)2019-047	天津	住宅	9.29	12.54	12.00	0.96	是	否	自有资金
148	2019 年	津冀区域公司-天津市津海河园（挂）2019-148	天津	住宅	5.02	7.03	6.40	0.91	是	否	自有资金
149	2019 年	云贵区域公司-昆明安宁太平新区 ANCB-2018T003、T004、T005 地块	昆明	商住	14.98	29.97	5.81	0.19	否	否	自有资金
150	2019 年	云贵区域公司-CHZ20180812-1 地块	黔南	住宅	6.80	6.95	0.84	0.12	否	否	自有资金
151	2019 年	辽宁区域公司-沈阳铁西功勋地块南地块	沈阳	商住	5.90	14.16	10.65	0.75	否	否	自有资金
152	2019 年	川渝区域公司-渝北区两路组团 F 分区 F47-1、F48-1 号宗地	重庆	住宅	10.44	18.43	17.50	0.95	否	否	自有资金

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

153	2019 年	福建大区-青山湖区朱桥东路以南、东升大道以西	南昌	住宅	3.97	7.94	5.14	0.65	是	否	自有资金
154	2019 年	福建大区-西湖区丹桂路以西、九洲高架以北、云天路以南	南昌	住宅	1.16	2.89	2.72	0.94	是	否	自有资金
155	2019 年	上海大区-宜土网挂（2019）12 号	宜昌	住宅	5.48	15.35	8.02	0.52	否	是	自有资金
156	2019 年	上海大区-P（2019）001 号地块	荆州	住宅	10.79	32.36	12.48	0.39	否	否	自有资金
157	2019 年	豫鲁区域公司-CW2018-45#（北城区 86-1#）	许昌	住宅	3.87	9.68	1.74	0.18	否	否	自有资金
158	2019 年	陕甘区域公司-XXJH-GZ01-66	西安	住宅	2.80	7.00	2.64	0.38	否	否	自有资金
159	2019 年	福建大区-景兴路东侧纬四路北侧地块	景德镇	商住	5.85	12.87	3.52	0.27	否	否	自有资金
160	2019 年	福建大区-吉州区五里棚户区改造 3#地块;溪山北路以东、韶山西路以南、翠岭路以西、恒荣桂苑小区以北	吉安	二类居住用地	3.22	7.40	2.90	0.39	否	否	自有资金
161	2019 年	豫鲁区域公司-历下区奥体中路以西、花园东路以北	济南	住宅	3.12	7.80	11.23	1.44	是	否	自有资金
162	2019 年	辽宁区域公司-沈阳市铁西经开区四号街-1 地块	沈阳	商住	2.98	5.06	2.84	0.56	否	否	自有资金
163	2019 年	豫鲁区域公司-泰安市岱岳区高王寺地块	泰安	住宅	1.90	2.66	1.25	0.47	否	否	自有资金
164	2019 年	广西区域公司-南宁市 2019 年第 21 期 GC2019-021	南宁	商住	3.67	12.86	12.40	0.96	否	否	自有资金
165	2019 年	云贵区域公司-CHZ20181402/CHZ20181403/CHZ20181404	黔南	住宅	13.28	13.54	1.72	0.13	否	否	自有资金
166	2019 年	广西区域公司-南宁市 123 期 267 亩	南宁	商住	17.80	62.28	30.70	0.49	否	否	自有资金
167	2020 年 1-3 月	合肥市滨湖区 BK202001	合肥	商住及教育	11.52	27.80	29.61	1.07	是	否	自有资金
168	2020 年 1-3 月	宁波市北仑区 BLZB09-04-02h 地块	宁波	住宅	3.62	7.67	9.84	1.28	否	否	自有资金
169	2020 年 1-3 月	漳州市区 2020P03 号地块	漳州	商住	8.38	20.95	11.60	0.55	否	否	自有资金
170	2020 年 1-3 月	淀粉厂地块	无锡	住宅	4.21	9.27	11.63	1.25	是	否	自有资金

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

171	2020 年 1-3 月	经开区 XDG-2019-29 号地块	无锡	住宅	8.35	16.69	30.02	1.80	是	否	自有资金
172	2020 年 1-3 月	惠阳区秋长街道	惠州	商住	2.66	7.81	1.98	0.25	否	否	自有资金
173	2020 年 1-3 月	闽侯 2019-27 号	福州市	商住	5.79	13.31	5.00	0.38	否	否	自有资金
174	2020 年 1-3 月	建阳 JY2019006 号	南平市	商住	6.91	13.82	6.81	0.49	否	否	自有资金
175	2020 年 1-3 月	钱塘新区大江东核心区	杭州市	住宅	2.86	7.44	7.16	0.96	否	否	自有资金
176	2020 年 1-3 月	椒江区中心大道以西、规划道路一以北	台州市	商住	7.60	18.23	10.41	0.57	否	否	自有资金
177	2020 年 1-3 月	路桥区公园路以东、肖谢泾以北	台州市	商住	11.75	20.57	7.18	0.35	否	否	自有资金
178	2020 年 1-3 月	[2019]望城区 037 号	长沙市	住宅	6.83	13.65	3.25	0.24	否	否	自有资金

发行人对以上报告期内“招拍挂”获取的土地情况均进行自查，购置土地资金均来源于自有资金，符合相关法律法规及监管要求。

对于上述媒体出现“地王”相关报道的房地产项目，发行人主要采用对比宗地竞拍成交价与起拍价以及同时期、同区域其他地块的成交价，综合分析地块面积、用地性质、所处位置等因素进行核查，具体核查情况如下：

（1）四川成都项目“武侯区红瓦寺 11、13 号，一环路南一段 16 号地块”宗地位于成都市武侯区，于 2018 年 12 月 14 日竞拍取得，成交楼面价为 1.59 万元/平方米，部分媒体曾出现“地王”相关报道。通过查询成都市规划和自然资源局网（http://mpnr.chengdu.gov.cn/），存在比该地块楼面价高的地块，具体如下：

单位：平方米、万元、元/平方米

单位	成交时间	地块编号	土地面积	计容建面	容积率	地块总价	楼面价
成都德商置业有限公司	2019/3/12	N12（251/211）：2018-069	33276	99,829	1-3	171,706	17,200

2019 年 3 月 12 日，“JN12（251/211）：2018-069”宗地楼面成交为 1.72 万元/平方米，高于发行人“武侯区红瓦寺 11、13 号，一环路南一段 16 号地块”宗地成交楼面价。同时，该地块起拍价即达到 1.41 万元/平方米，已远高于同期同区块其他地块的成交价格，发行人成交溢价率仅 12.86%，符合市场水平。根据发行人的说明，发行人竞拍该地块是发行人巩固成都房地产市场的重要举措，同时经比较发行人竞拍地价以及同时期、可比区域其他地块的成交价格，发行人竞拍“武侯区红瓦寺 11、13 号，一环路南一段 16 号地块”宗地的报价系基于当地土地竞买市场情况及发行人当年房地产业务发展规划而确定，是市场化的竞拍行为，不存在扰乱房地产业秩序、以异常高

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

价购买土地或以哄抬地价为目的的情形。

（2）湖北宜昌项目“宜土网挂（2019）12 号”宗地位于宜昌市高新区，于 2019 年 3 月 28 日竞拍取得，成交楼面价为 0.52 万元/平方米，部分媒体曾出现“地王”相关报道。通过查询宜昌公共资源交易信息网（http://gtjy.yichang.gov.cn），存在比该地块楼面价高的地块，具体如下：

单位：平方米、万元、元/平方米

单位	成交时间	地块编号	土地面积	计容建面	容积率	地块总价	楼面价
武汉联投置业有限公司	2019-07-24	宜土网挂（2019）22 号	70,295.53	94,805.42	≤1.3	55,300	5,833

2019 年 7 月 24 日，“宜土网挂（2019）22 号结果公告”宗地楼面成交为 0.58 万元/平方米，高于发行人“宜土网挂（2019）12 号”宗地成交楼面价。根据发行人的说明，发行人竞拍该地块是发行人巩固宜昌房地产市场的重要举措，同时经比较发行人竞拍地价以及同时期、可比区域其他地块的成交价格，发行人竞拍“宜土网挂（2019）12 号”宗地的报价系基于当地土地竞买市场情况及发行人当年房地产业务发展规划而确定，是市场化的竞拍行为，不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地或以哄抬地价为目的的情形。

（3）安徽蚌埠项目“蚌挂（2019）10 号、蚌挂（2019）11 号”宗地位于蚌埠市经开区，于 2019 年 3 月 27 日竞拍取得，成交楼面价为 0.60 万元/平方米，部分媒体曾出现“地王”相关报道。通过查询蚌埠市自然资源和规划局政务公开网（http://zwgk.bengbu.gov.cn/），存在比该地块楼面价高的地块，具体如下：

单位：平方米、万元、元/平方米

单位	成交时间	地块编号	土地面积	计容建面	容积率	地块总价	楼面价
蚌埠市金汇房地产开发有限公司	2017-05-12	蚌挂(2017)33 号	11,958.22	21,528.09	-	13,900	6,456.68

2017 年 5 月 10 日，“蚌挂(2017)33 号”宗地楼面成交为 0.64 万元/平方米，高于发行人“蚌挂（2019）10 号、蚌挂（2019）11 号”宗地成交楼面价。根据发行人的说明，发行人竞拍该地块是发行人首次进入蚌埠房地产市场的重要举措，同时经比较发行人竞拍地价以及同时期、可比区域其他地块的成交价格，发行人竞拍“蚌挂（2019）10 号、蚌挂（2019）11 号”宗地的报价系基于当地土地竞买市场情况及发行人当年房地产业务发展规划而确定，是市场化的竞拍行为，不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地或以哄抬地价为目的的情形。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（4）浙江绍兴“越城区迪荡湖 2 号地块”宗地位于绍兴市越城区，于 2019 年 5 月 21 日竞拍取得，成交楼面价为 1.67 万元/平方米，部分媒体曾出现“地王”相关报道。该地块为发行人与其它地产公司联合竞买，参与该项目的投资是发行人巩固绍兴房地产市场的重要举措。发行人与合作方竞拍“越城区迪荡湖 2 号地块”宗地的报价系基于当地土地竞买市场情况及双方当年房地产业务发展规划而确定，是市场化的竞拍行为。

通过查询绍兴公告资源交易网（http://ggb.sx.gov.cn/）及宁波市自然资源和规划局网站（http://zgj.ningbo.gov.cn/）等网站，越城区及处于同城效应的地区存在比该地块楼面价及溢价率高的地块，具体如下：

单位：平方米、万元、元/平方米

单位	成交时间	地块编号	土地面积	计容建面	容积率	地块总价	楼面价
祥生地产集团有限公司	2018-3-30	越城区骆家葑区块 01C-01F 地块	68,993	137,986-139,366	2.0-2.02	140,000	10,045.49
中海宏洋地产集团有限公司	2019-4-22	越城区 YC-04F-03 号地块	40,372	68,632-72,670	1.7-1.8	106,200	15,000
宁波中海海富房地产有限公司	2019-4-30	海曙区Ⅱ-4g/4j 地块（原高塘四村）	71,182	71,182-163,718.6	1.0-2.3	339,716	20,750
宁波东韵置业有限公司	2019-7-2	鄞州区*I-1(江南公路地段 JD08)	53,048	53,048-106,096	1.0-2.0	220,000	20,750
杭州众弘企业管理有限公司	2020-3-27	越城区 YC-04F-05 号地块	43,412	52528	1.21	113,300	21,569

2018 年，同位于越城区的“骆家葑区块 01C-01 地块”宗地成交楼面价为 1.00 万元/平方米，溢价率 81.8%，高于发行人“越城区迪荡湖 2 号地块”宗地成交溢价率 63.23%；2019 年，同位于越城区的“越城区 YC-04F-03 号地块”宗地成交楼面价为 1.5 万元/平方米，亦与发行人“越城区迪荡湖 2 号地块”宗地成交楼面价相当；2020 年 3 月，同位于越城区的“越城区 YC-04F-05 号地块”宗地成交楼面价为 2.16 万元/平方米，高于发行人“越城区迪荡湖 2 号地块”宗地成交楼面价。另结合浙江省第十四次党代会提出杭州湾一体化协同发展，2019 年，处于同城效应的“海曙区Ⅱ-4g/4j 地块（原高塘四村）”宗地及“鄞州区*I-1(江南公路地段 JD08)”宗地成交楼面价均为 2.08 万元/平方米，远高于同期发行人“越城区迪荡湖 2 号地块”宗地成交价。

综上，经自查，报告期内，本公司及其纳入合并报表范围内从事房地产开发业务的子公司在重点调控的热点城市通过招拍挂方式获取土地的成交价格在同时期、同区域属于合理范围内，不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地等其他违法违规行为。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4、发行人面临的竞争情况分析

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

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

（1）土地资源获取方面的竞争

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

（2）销售方面的竞争

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

（3）融资方面的竞争

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

5、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

步巩固和提升专业化的运营管理能力，逐步形成了具有“阳光城特色”的核心竞争力。公司的核心竞争优势主要体现在：

（1）精准的投资决策优势

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

（2）高效的运营管理优势

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

（3）领先的产品研发优势

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

（4）丰富的管理经验优势

房地产开发项目的运作实质上是多种资源的整合过程，管理团队的经营水平和核心团队的稳定程度对房地产企业的持续发展至为关键。公司延揽了大量来自全国一线房企的人才，管理团队有着近十年的房地产开发经营经验，项目决策、定位、开发、推广和管理经验丰富。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

6、公司的行业地位和荣誉

公司凭借快速提升的企业综合实力及品牌价值，成功跻身行业 15 强。在由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中指研究院组成的中国房地产 TOP10 研究组主办的 2020 中国房地产百强企业研究成果发布会上，公司位列“2020 中国房地产百强企业”第 13 名，同时荣获“成长性 TOP10”第五名；在中国房地产业协会联合中国房地产测评中心共同发布的 2020 中国房地产 500 强榜单上，公司同样位列第 13 位，并荣获“成长速度 10 强”第一。公司品牌价值持续获得市场更多认可，行业地位稳步提升。

（三）公司经营方针及战略

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

1、勇猛精进，狠抓销售和回款工作

持续进行平台升维、队伍升级，并通过定位提速、去化提速、品牌提升和客关提升，同时辅以产品差异化竞争优势，增强客户黏性，全面实现营销增速。

2、经营驱动，投资工作稳中求进

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

3、现金为王，继续精细全面预算管控

公司将继续坚持“三收三支”的管理要求，增权益、降负债，顺势而为灵活融资，同时通过买地与现金回流强挂钩机制，确保经营现金流为正的战略安排。

4、管理增效，进一步提升公司盈利能力

公司继续优化完善行业领先的管理体系、打造高效灵活的管理风格、保持开放的思考和强大的学习能力，全面提升管理运营效能；同时公司将继续积极推进全面预算

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

管理工作，从人力行政、营销管理、设计研发、工程合约管理多方面，降本增效。公司相信优秀的管理机制将为公司实现进一步发展、提升盈利能力保驾护航。

5、产业链延伸，力求创造新的盈利增长点

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

6、产品领先，助力公司进一步提升核心竞争力

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

7、人才精进，全面支撑公司未来发展

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

8、信息化升级，技术支持公司统筹发展

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

9、战略强化，构建可持续发展模式

公司未来三年的战略规划已经制定完成，将继续聚集住宅产业，适度发展相关产

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

业，力争挤进行业的领先地位。公司期待经过几年的努力，将阳光城集团发展成为一家又快、又好、又强的集团公司，为股东创造佳绩，并回报社会，做一个有理想、有信念、有口碑、可传承、可持续发展的受社会尊敬的典范企业。

（四）发行人主营业务收入构成情况

公司的主营业务为房地产开发与销售，当前的业务结构以房地产开发业务为主、商管、酒店和物业等配套业务为补充。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 99.33%、99.06%、97.92%和 95.15%。

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	2020 年 1-3 月		2019 年		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房地产业务	628,163.66	95.15	5,875,274.19	97.92	5,550,126.81	99.06	3,272,053.57	99.33
其中：住宅	585,979.67	88.76	5,178,834.27	86.32	4,296,717.29	76.69	2,778,537.51	84.35
商业	16,087.46	2.44	212,727.15	3.55	281,003.74	5.02	493,516.06	14.98
其他	26,096.53	3.95	483,712.77	8.06	972,405.78	17.36	-	-
商管收入	21,687.63	3.29	77,113.48	1.29	17,532.10	0.31	8,344.30	0.25
酒店收入	2,356.23	0.36	16,822.44	0.28	13,237.61	0.24	6,522.52	0.20
教育管理收入	-	-	-	-	-	-	1,613.31	0.05
物业板块	-	-	-	-	-	-	-	-
建工板块收入	7,426.67	1.12	30,575.93	0.51	22,101.29	0.39	5,713.32	0.17
公寓收入	562.48	0.09	-	-	-	-	-	-
合计	**660,196.68**	**100.00**	**5,999,786.03**	**100.00**	**5,602,997.81**	**100.00**	**3,294,247.01**	**100.00**

注：公寓收入均为租金收入，主要是上海君御豪庭（长租公寓）的租金收入。

最近三年及一期，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保持在 95%以上。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、%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

地区名称	2020年1-3月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
华东地区	154,653.16	23.43	2,611,408.51	43.53	3,804,163.06	67.90	2,346,052.71	71.22
西北、华北、华南地区	469,034.35	71.04	2,175,762.06	36.26	1,343,934.72	23.99	481,283.22	14.61
华中、东北、西南	36,509.16	5.53	1,212,615.46	20.21	454,900.02	8.12	466,911.08	14.17
合计	**660,196.68**	**100.00**	**5,999,786.03**	**100.00**	**5,602,997.81**	**100.00**	**3,294,247.01**	**100.00**

公司主营业务收入主要来源于华东地区，最近三年，公司来源于华东地区的营业收入占比分别为 71.22%、67.90%、43.53%，呈逐年下降趋势。近年来，公司开拓了西北、华北、华南地区市场，来源于此地区的营收占比逐渐提高，公司主营业务收入的区域分布更加均衡。

2019 年，公司房地产业务按城市划分情况如下：

单位：万平方米、亿元、%

城市	2019 年度/2019 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	53.24	11.72	107.50	18.30	260.56	14.84
二线城市合计	319.07	70.26	400.02	68.09	1,096.39	62.44
其他城市合计	81.79	18.01	80.00	13.62	399.09	22.73
总计	**454.10**	**100.00**	**587.53**	**100.00**	**1,756.05**	**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。

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。2019 年度，公司一二线城市销售面积占公司销售面积的比例为 81.99%，一二线城市的销售收入占当期收入的比例为 86.38%。

截至 2019 年末，公司开发成本和开发产品的账面价值分别为 15,392,764.29 万元和 1,906,670.73 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

市的比重为 77.27%。

最近三年，发行人商品房销售收入按地区（地市级）划分的明细如下表所示：

单位：万元

所属地区	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
福州	401,998.70	6.84%	1,260,861.31	22.72%	808,392.44	24.71%
厦门	60,829.82	1.04%	39,052.47	0.70%	6,616.56	0.20%
泉州	45,368.22	0.77%	342.89	0.01%	49,954.34	1.53%
宁德	895.20	0.02%	8,014.85	0.14%	50,518.64	1.54%
龙岩	60,624.02	1.03%	-	-	15,115.31	0.46%
上海	345,756.58	5.88%	289,590.35	5.22%	355,070.77	10.85%
苏州	148,647.94	2.53%	395,149.45	7.12%	362,795.70	11.09%
杭州	872,934.52	14.86%	1,229,660.30	22.16%	684,039.62	20.91%
广州	705,304.49	12.00%	86,775.84	1.56%	153,545.35	4.69%
佛山	196,823.80	3.35%	126,818.79	2.28%	9,875.41	0.30%
西安	274,806.22	4.68%	212,958.40	3.84%	182,663.73	5.58%
北京	23,982.14	0.41%	432,767.23	7.80%	26,863.18	0.82%
兰州	29,963.43	0.51%	53,683.63	0.87%	36,851.86	1.13%
太原	59,909.34	1.02%	54,137.68	0.98%	60,766.67	1.86%
长沙	171,786.75	2.92%	181,614.19	3.27%	85,208.37	2.60%
南宁	384,061.03	6.54%	116,143.24	2.09%	2,072.90	0.06%
成都	212,198.39	3.61%	27,683.91	0.50%	51,551.13	1.58%
武汉	189,133.08	3.22%	96,011.69	1.73%	219,846.42	6.72%
南昌	82,650.79	1.41%	75,886.22	1.37%	110,305.16	3.37%
天津	9,682.36	0.16%	115,735.97	2.09%	-	-
漳州	100,297.85	1.71%	346,404.50	6.24%	-	-
东莞	278,464.34	4.74%	134,536.84	2.42%	-	-
晋江	-	0.00%	116,746.16	2.10%	-	-
郑州	272,235.49	4.63%	99,907.15	1.80%	-	-
重庆	311,873.05	5.31%	49,641.98	0.89%	-	-
赤峰	-	0.00%	1.81	-	-	-
嘉兴	180,734.19	3.08%	-	-	-	-
乌鲁木齐	95,474.17	1.63%	-	-	-	-
莆田	107,041.40	1.82%	-	-	-	-
湛江	74,546.17	1.27%				
宁波	72,196.40	1.23%				
景德镇	60,914.58	1.04%				

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他	44,139.73	0.75%	-	-	-	-
合计	**5,875,274.19**	**100.00%**	**5,550,126.81**	**100.00%**	**3,272,053.57**	**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、杭州市、广州市、苏州市、北京市等重点区域，同时公司聚焦兰州和西安等西北重点城市。2018 年度，公司进一步扩展了业务版图，取得了来自天津、漳州、东莞、晋江、郑州、重庆、赤峰等城市的营业收入。最近三年，发行人商品房销售收入主要来源于福州、上海、杭州和广州，来自福州的业务收入占比分别为 24.71%、22.72%和 6.84%，来自上海的业务收入占比分别为 10.85%、5.22%和 5.88%，整体呈下降趋势；来自杭州的业务收入占比分别为 20.91%、22.16%和 14.86%，来自广州的业务收入占比分别为 4.69%、1.56%和 12.00%。最近三年，发行人来源于非一二线城市的销售收入占比分别为 4.66%、9.46%和 13.62%，占比呈逐年上升趋势，但总体水平仍然较低，发行人受非一二线城市去库存压力影响较小。

（五）发行人房地产开发经营业绩

1、房地产项目所在城市市场情况

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。2019 年，上述城市房地产市场供求、价格变动及去库存的变化趋势如下：

2019 年房地产投资与新开工情况

城市	房地产投资		房地产新开工面积	
	数值（亿元）	同比	数值（万 m2）	同比
福州	1,813.00	25.90%	1,743.00	-4.80%
厦门	900.00	1.70%	505.00	21.90%
上海	4,231.00	4.90%	3,063.00	14.00%
苏州	2,686.00	5.00%	2,761.00	-1.40%
北京	3,838.00	-0.90%	2,073.00	-10.70%
天津	2,757.00	13.70%	2,569.00	3.60%
广州	3,102.00	14.80%	2,221.00	25.10%
深圳	3,042.00	15.20%	1,447.00	-5.40%
西安	2,008.00	-9.30%	2,364.00	-2.90%
长沙	1,672.00	10.90%	3,479.00	18.70%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

成都	2,612.00	14.90%	4,602.00	-2.50%
郑州	3,350.00	2.80%	4,669.00	7.00%
太原	697.00	31.60%	1,751.00	39.60%
武汉	2,966.00	6.70%	3,431.00	10.40%
南宁	1,496.00	35.20%	2,165.00	26.60%
南昌	913.00	2.50%	1,426.00	11.60%
重庆	4,439.00	4.50%	6,725.00	-8.90%
沈阳	1,175.00	17.90%	1,310.00	-7.50%
大连	711.00	3.30%	669.00	15.20%
杭州	3,397.00	10.70%	2,435.00	-10.10%
昆明	2,096.00	13.90%	3,163.00	85.50%
合肥	1,556.00	1.90%	1,620.00	-9.50%
济南	1,489.00	8.70%	2,163.00	-16.90%
青岛	1,804.00	21.50%	3,473.00	23.90%
东莞	797.00	7.20%	576.00	-10.10%
佛山	2,147.00	6.30%	1,707.00	-21.70%

数据来源：WIND 资讯

2019 年土地市场情况

城市	土地供应面积		土地成交面积	
	数值（万 m2）	同比	数值（万 m2）	同比
福州	347.00	16.90%	778.00	101.30%
厦门	271.00	7.30%	853.00	34.90%
上海	1,455.00	17.40%	2,516.00	8.10%
苏州	1,000.00	-11.20%	1,809.00	-8.30%
北京	553.00	6.30%	914.00	6.80%
天津	2,711.00	12.40%	3,343.00	28.00%
广州	1,414.00	47.40%	3,763.00	54.10%
深圳	247.00	74.10%	784.00	27.60%
西安	1,971.00	-11.20%	3,572.00	-13.30%
长沙	1,033.00	35.90%	2,296.00	29.60%
成都	1,752.00	12.50%	3,780.00	14.20%
郑州	1,345.00	-30.40%	3,417.00	-19.20%
太原	992.00	-17.60%	2,488.00	9.70%
武汉	2,322.00	-1.20%	4,387.00	-5.10%
南宁	786.00	15.70%	1,850.00	28.40%
南昌	469.00	-49.80%	795.00	-52.10%
重庆	1,691.00	16.00%	2,292.00	4.00%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

沈阳	1,552.00	40.10%	1,733.00	26.10%
大连	665.00	51.30%	823.00	122.60%
杭州	1,818.00	33.60%	4,135.00	48.10%
昆明	1,799.00	38.20%	3,885.00	57.70%
合肥	747.00	-2.40%	1,152.00	16.60%
济南	2,169.00	-0.50%	3,524.00	7.50%
青岛	2,130.00	-7.80%	3,377.00	10.00%
东莞	750.00	39.90%	1,943.00	72.30%
佛山	929.00	0.90%	2,148.00	-9.20%

数据来源：各地国土资源局

2019 年商品房市场情况

城市	商品房销售面积		商品房销售金额		商品房成交均价	
	数值（万 m2）	同比	数值（亿元）	同比	数值（元/m2）	同比
福州	1,813.00	25.90%	1,743.00	-4.80%	347.00	16.90%
厦门	900.00	1.70%	505.00	21.90%	271.00	7.30%
上海	4,231.00	4.90%	3,063.00	14.00%	1,455.00	17.40%
苏州	2,686.00	5.00%	2,761.00	-1.40%	1,000.00	-11.20%
北京	3,838.00	-0.90%	2,073.00	-10.70%	553.00	6.30%
天津	2,757.00	13.70%	2,569.00	3.60%	2,711.00	12.40%
广州	3,102.00	14.80%	2,221.00	25.10%	1,414.00	47.40%
深圳	3,042.00	15.20%	1,447.00	-5.40%	247.00	74.10%
西安	2,008.00	-9.30%	2,364.00	-2.90%	1,971.00	-11.20%
长沙	1,672.00	10.90%	3,479.00	18.70%	1,033.00	35.90%
成都	2,612.00	14.90%	4,602.00	-2.50%	1,752.00	12.50%
郑州	3,350.00	2.80%	4,669.00	7.00%	1,345.00	-30.40%
太原	697.00	31.60%	1,751.00	39.60%	992.00	-17.60%
武汉	2,966.00	6.70%	3,431.00	10.40%	2,322.00	-1.20%
南宁	1,496.00	35.20%	2,165.00	26.60%	786.00	15.70%
南昌	913.00	2.50%	1,426.00	11.60%	469.00	-49.80%
重庆	4,439.00	4.50%	6,725.00	-8.90%	1,691.00	16.00%
沈阳	1,175.00	17.90%	1,310.00	-7.50%	1,552.00	40.10%
大连	711.00	3.30%	669.00	15.20%	665.00	51.30%
杭州	3,397.00	10.70%	2,435.00	-10.10%	1,818.00	33.60%
昆明	2,096.00	13.90%	3,163.00	85.50%	1,799.00	38.20%
合肥	1,556.00	1.90%	1,620.00	-9.50%	747.00	-2.40%
济南	1,489.00	8.70%	2,163.00	-16.90%	2,169.00	-0.50%
青岛	1,804.00	21.50%	3,473.00	23.90%	2,130.00	-7.80%
东莞	797.00	7.20%	576.00	-10.10%	750.00	39.90%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

佛山	2,147.00	6.30%	1,707.00	-21.70%	929.00	0.90%

数据来源：WIND 资讯

从城市数据的角度看，市场整体比较稳定，但城市间也存在较为明显的分化。

（1）房地产投资方面，四大一线城市中，广深增长较快，上海略有增长，而北京同比下滑 1%。二线城市中，南宁、太原、福州、青岛增速较快，公司进入的城市整体都较为稳定。新开工方面，昆明新开工面积大幅增长，太原、南宁、广州、青岛、厦门也有超过 20%的增速，而佛山、济南下降幅度较大。

（2）从土地市场看，深圳、大连、广州、沈阳土地供应面积上升幅度比较明显，超过 40%，而南昌、郑州供应量缩减超过 20%。土地成交方面，大连、东莞、昆明、广州、杭州受供给放量影响成交增长较快，而福州、厦门两个海西城市在供给增速不高的情况下成交大幅增长，土地市场热度较高。

（3）从商品房销售看，一线城市有所分化，北京、深圳量价齐升，而上海、广州则量跌价升。公司进入的代表城市销售面积同比平均下滑 0.6%，销售额同比增长 6.6%，销售均价同比上涨 7.3%。

2、公司房地产开发情况

最近三年及一期，公司房地产开发情况如下：

单位：万平方米、亿元

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
新开工面积（全口径）	288	1,722	2,721.75	736.91
竣工面积	121	528.56	398.88	203.43
合约销售面积	266.98	1,713.27	1,266.40	659.40
合约销售金额	283.33	2,110.31	1,628.56	915.30
权益销售面积	163.72	1,095.61	895.11	606.67
权益销售金额	184.22	1,351.43	1,183.25	842.10
结算面积	64.34	454.10	382.27	241.34
结算金额	62.82	587.53	555.01	327.21

最近三年及一期，公司房地产开发的各项数据均呈快速增长趋势，业务开展情况良好。公司未来将继续加强在一二线城市的投入，调整项目区域分布结构，继续坚持高周转的策略，保持持续稳定的经营发展。截至目前，公司在上述主要城市的房地产项目去化率良好。从已完工项目来看，大部分已完工项目截至 2020 年 3 月 31 日销

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 2019 年 12 月 31 日，发行人合并报表范围内已完工房地产开发项目共计 75 个，大部分项目销售进度情况良好，主要位于上海、杭州、福州、西安、苏州、武汉、北京、厦门等一二线城市，大部分项目销售进度情况良好，整体去化率较高，发行人主要已完工房地产开发项目情况如下表所示：

单位：万元、万平方米

序号	项目名称	项目业态	项目位置	权益比例	预计总投资额	截至 2019 年末实际已投资	占地面积	规划计容建筑面积	剩余可售面积	去化率
1	福州凡尔赛宫 A	住宅	福州	100.00%	197,765.35	194,988.96	4.53	11.12	0.54	96.52%
2	福州凡尔赛宫 B	住宅	福州	100.00%	587,933.46	579,679.51	14.26	36.64	2.09	95.09%
3	福州奥体阳光花园	综合	福州	100.00%	463,983.10	459,235.86	13.28	33.26	0.43	98.59%
4	福州阳光城 SOHO	商业	福州	100.00%	70,602.21	67,110.77	2.32	8.67	1.16	87.57%
5	宁德丽兹公馆	住宅	宁德	100.00%	60,393.55	60,259.44	2.67	8.75	0.59	93.81%
6	福州长乐翡丽湾	住宅	福州	100.00%	193,227.41	188,797.90	6.45	14.55	0.29	98.31%
7	福州檀悦	综合	福州	100.00%	223,902.22	209,433.38	3.34	12.18	1.05	92.49%
8	莆田檀悦	住宅	莆田	100.00%	161,102.45	141,410.53	4.16	9.98	1.65	84.58%
9	巴塞阳光	住宅	西安	100.00%	149,708.15	128,771.82	11.20	26.07	0.26	97.91%
10	西西里	住宅	西安	100.00%	163,446.06	158,703.97	9.76	33.22	3.07	90.56%
11	西安林隐天下	住宅	西安	100.00%	308,194.92	308,194.91	19.04	38.80	-	100.00%
12	西西安小镇一期二期	住宅	西安	100.00%	159,529.67	153,498.09	23.28	23.52	-	100.00%
13	环球金融中心	商业	太原	100.00%	164,613.93	164,131.00	2.93	16.92	0.09	99.24%
14	厦门文澜府	住宅	厦门	50.00%	426,563.85	418,892.11	4.22	12.99	13.38	18.62%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	项目业态	项目位置	权益比例	预计总投资额	截至 2019 年末实际已投资	占地面积	规划计容建筑面积	剩余可售面积	去化率
15	厦门时代中心	商业	厦门	50.00%	57,091.49	49,833.86	0.44	3.83	1.97	57.61%
16	漳州角美凡尔赛宫	住宅	泉州	100.00%	275,696.17	249,389.54	9.69	27.36	-	100.00%
17	厦门翡丽海岸	综合	厦门	50.00%	446,925.89	327,420.27	11.25	24.53	5.59	83.61%
18	晋江翡丽湾	住宅	泉州	60.00%	266,608.05	233,041.97	28.55	31.45	3.67	90.33%
19	石狮丽兹公馆	综合	泉州	100.00%	88,881.94	88,258.62	3.27	9.81	1.64	85.51%
20	厦门阳光城翡丽湾	住宅	厦门	100.00%	257,431.95	257,431.95	11.30	28.47	0.09	99.75%
21	花满墅	住宅	上海	100.00%	74,430.19	68,483.49	3.46	3.63	-	100.00%
22	新界	住宅	上海	51.00%	70,412.99	68,639.20	2.28	4.57	-	100.00%
23	阳光天地	综合	上海	100.00%	36,871.05	-	1.53	1.52	-	100.00%
24	MODO 自由区	商业	上海	100.00%	50,424.39	50,424.38	0.79	2.35	-	100.00%
25	愉景湾	住宅	上海	51.61%	450,426.68	447,470.21	6.98	13.96	-	100.00%
26	丽景湾	住宅	上海	51.22%	98,989.76	96,325.78	3.05	3.66	-	100.00%
27	唐镇 MODO	商业	上海	100.00%	552,697.00	546,953.24	5.63	14.06	-	100.00%
28	滨江悦	住宅	上海	100.00%	376,839.77	375,179.74	2.05	5.13	0.62	89.89%
29	檀悦 101	住宅	上海	100.00%	307,947.70	280,971.58	1.53	3.51	0.52	89.11%
30	丽景湾 PLUS	综合	上海	51.00%	217,672.52	215,618.95	4.62	6.38	-	100.00%
31	周浦沈梅路	商业	上海	100.00%	50,122.18	49,608.31	0.63	1.56	-	100.00%
32	启东海悦府	住宅	南通	100.00%	120,068.07	112,102.57	3.33	9.02	0.82	91.80%
33	海盐翡丽海岸	住宅	嘉兴	100.00%	101,557.22	97,435.26	4.56	9.11	0.51	95.32%
34	海盐翡丽湾	住宅	嘉兴	100.00%	137,809.34	125,774.57	6.42	10.91	4.91	63.22%
35	上虞君悦龙山	住宅	绍兴	100.00%	179,957.58	168,642.90	13.03	21.49	0.71	96.84%
36	苏州阳光天地	综合	苏州	100.00%	413,616.92	354,840.64	10.44	32.29	0.13	99.55%
37	苏州愉景湾	住宅	苏州	100.00%	198,418.93	193,638.35	7.12	10.67	-	100.00%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	项目业态	项目位置	权益比例	预计总投资额	截至 2019 年末实际已投资	占地面积	规划计容建筑面积	剩余可售面积	去化率
38	苏州丽景湾	住宅	苏州	100.00%	301,675.59	300,185.44	10.20	25.50	0.23	99.23%
39	苏州丽景湾 PLUS	综合	苏州	100.00%	109,740.90	104,433.51	2.61	11.75	0.15	98.73%
40	杭州翡丽湾	住宅	杭州	100.00%	210,796.85	207,272.99	5.53	13.80	0.01	99.95%
41	杭州丽兹公馆	住宅	杭州	100.00%	422,470.11	395,443.74	6.48	19.45	0.65	97.07%
42	杭州文澜府	住宅	杭州	100.00%	235,974.24	218,855.58	3.26	8.04	0.12	98.47%
43	杭州檀悦	住宅	杭州	100.00%	246,985.99	229,290.59	3.17	6.89	0.10	98.69%
44	杭州海德公园	住宅	杭州	30.00%	156,320.35	145,708.05	6.37	14.01	0.56	96.51%
45	杭州普升	住宅	杭州	100.00%	210,813.11	203,444.75	4.76	10.48	0.35	96.96%
46	杭州荀庄	住宅	杭州	100.00%	129,810.37	128,884.27	17.37	7.79	-	100.00%
47	杭州银泰城	商业	杭州	60.00%	400,363.37	390,342.78	3.79	18.75	0.32	97.02%
48	赤峰渝能	住宅	北京	100.00%	45,759.19	44,414.57	5.55	7.50	0.22	97.51%
49	佛山文澜阁	住宅	佛山	100.00%	23,124.35	21,849.62	0.45	1.45	0.03	97.98%
50	东莞 MODO	商业	东莞	100.00%	137,132.52	132,842.67	2.35	8.21	0.01	99.90%
51	成都阳光城檀府	住宅	成都	100.00%	207,673.45	186,014.35	3.49	11.22	3.18	79.60%
52	成都君悦金沙	住宅	成都	100.00%	256,612.79	248,970.64	0.73	3.08	0.04	24.14%
53	长江紫都	住宅	武汉	100.00%	354,764.49	347,715.56	41.85	7.39	1.32	98.18%
54	中华城 A 地块央座住宅	住宅	武汉	100.00%	135,262.75	122,135.76	1.00	4.42	0.74	84.43%
55	中华城 A 地块央座写字楼	商业	武汉	100.00%	201,831.43	187,145.82	0.45	7.45	7.44	-
56	茶园长悦府	综合	重庆	100.00%	84,071.47	67,532.60	4.83	9.47	0.08	99.14%
57	乌鲁木齐银河财智中心	商业	乌鲁木齐	100.00%	44,993.41	39,883.30	1.68	4.86	3.26	56.09%
58	福州利博顺泰	综合	福州	50.00%	202,937.75	196,380.30	12.47	33.79	1.86	95.14%
59	福州丽景湾	住宅	福州	100.00%	167,362.95	139,402.29	5.69	17.08	1.96	90.04%
60	漳州港丽景湾	综合	漳州	50.00%	247,642.90	231,042.64	9.32	23.31	22.90	23.46%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	项目业态	项目位置	权益比例	预计总投资额	截至 2019 年末实际已投资	占地面积	规划计容建筑面积	剩余可售面积	去化率
61	龙岩檀悦	住宅	龙岩	100.00%	75,454.22	64,298.01	3.08	7.09	2.46	70.79%
62	晋江愉景湾	住宅	泉州	60.00%	36,667.13	33,968.50	1.63	4.09	1.03	79.46%
63	君御豪庭	商业	上海	100.00%	118,129.63	117,360.01	0.50	-	-	100.00%
64	余姚翡丽湾	住宅	宁波	100.00%	126,332.66	85,596.31	6.01	13.27	10.15	34.99%
65	杭州拱宸府	住宅	杭州	100.00%	40,869.65	40,137.26	0.59	1.17	0.07	93.92%
66	杭州翡丽公园	住宅	杭州	100.00%	295,615.25	245,071.88	5.58	14.20	1.00	93.86%
67	宁波君望府	住宅	宁波	100.00%	85,257.80	71,526.65	4.80	7.20	1.76	77.99%
68	南宁半山湾	住宅	南宁	100.00%	61,145.92	43,953.51	2.17	8.72	2.40	72.48%
69	广州丽景湾-万国十八期地块二	综合	广州	51.00%	235,582.55	222,554.30	10.86	25.71	8.04	75.65%
70	广州丽景湾-万国七、八期	综合	广州	100.00%	272,903.10	124,825.94	6.86	24.00	8.24	73.48%
71	广州丽景湾-万国十四期 B	住宅	广州	100.00%	86,896.49	42,126.96	3.74	8.59	2.56	74.17%
72	郑州丽景湾	综合	郑州	60.00%	859,098.04	191,751.80	8.94	22.84	4.14	84.65%
73	景德镇翡丽公园	住宅	景德镇	51.00%	61,598.00	46,668.94	4.06	9.33	2.55	81.17%
74	湛江丽景湾	住宅	湛江	100.00%	66,757.45	44,589.71	2.74	7.32	1.75	81.62%
75	乌鲁木齐文澜府	住宅	乌鲁木齐	100.00%	88,430.96	63,932.44	3.67	9.18	3.09	74.42%

注 1：去化率=累计销售面积/（累计销售面积+剩余可售面积）

注 2：截至 2019 年末，发行人部分已完工项目去化率较低，具体情况说明如下：

（1）中华城 A 地块央座写字楼项目以及乌鲁木齐银河财智中心项目均为商业项目，且均位于省会级城市，发行人未来考虑自行持有并出租。

（2）广州江湾项目项目为收并购项目，且分段开发，发行人权属部分尚未开工。

（3）厦门文澜府、漳州港丽景湾、成都君悦金沙、余姚翡丽湾项目受销售时间较短以及当地市场景气度等因素影响，去化率较低。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、在建项目情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人合并报表范围内主要在建房地产开发项目共 110 个，情况如下表所示：

单位：万元、万平方米

序号	项目名称	项目业态	项目位置	权益比例	预计总投资额	截至 2019 年末实际已投资	占地面积	规划计容建筑面积	剩余可售面积
1	福州大都会	综合	福州	100.00%	917,183.68	821,994.48	19.75	59.26	7.50
2	福州五一新城	住宅	福州	100.00%	277,412.11	188,832.92	3.11	7.15	4.62
3	福州檀境	综合	福州	100.00%	669,081.33	470,115.57	10.63	33.94	34.39
4	福州翡丽湾	住宅	福州	100.00%	493,460.20	407,204.64	30.97	49.50	3.98
5	福州山与海	住宅	福州	55.00%	141,015.83	126,156.51	7.02	20.16	1.31
6	福州长乐花满墅	综合	福州	100.00%	227,086.19	112,608.14	14.08	29.34	5.79
7	福州长乐丽景湾	住宅	福州	100.00%	41,674.38	22,332.52	2.44	4.87	4.65
8	温州愉景公馆	住宅	温州	100.00%	341,192.13	229,849.36	8.10	21.53	2.68
9	西安翡丽公园	综合	西安	60.00%	251,948.69	-	6.75	26.73	29.64
10	西安檀悦	综合	西安	100.00%	138,597.42	58,098.98	2.82	8.93	6.65
11	延安阳光城	综合	延安	70.00%	412,317.52	268,443.96	47.80	58.11	35.64
12	西安丽兹公馆	住宅	西安	100.00%	314,571.73	274,879.21	9.92	34.71	4.20
13	西安丽兹 PLUS	住宅	西安	100.00%	222,580.45	198,624.32	9.10	24.58	1.89
14	官邸（F1）	住宅	西安	100.00%	154,320.58	77,561.92	6.48	24.33	3.42
15	沣太花园	住宅	西安	100.00%	164,134.22	103,942.53	9.14	26.50	8.05
16	F2-2	住宅	西安	100.00%	207,702.83	40,293.54	10.45	40.60	39.60
17	上林悦	综合	西安	100.00%	58,249.30	20,250.45	4.10	13.86	3.32
18	西安上林府	住宅	西安	100.00%	319,947.76	115,595.02	6.94	13.37	1.77
19	安康翡丽公馆	住宅	安康	100.00%	23,251.76	12,384.89	2.07	3.56	3.04

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	项目业态	项目位置	权益比例	预计总投资额	截至 2019 年末实际已投资	占地面积	规划计容建筑面积	剩余可售面积
20	西安文澜府	住宅	西安	100.00%	63,947.41	29,339.29	2.82	7.04	7.37
21	翡丽湾	综合	太原	100.00%	382,324.90	257,112.31	37.83	40.33	10.44
22	文澜府	综合	晋中	95.28%	366,007.59	185,733.51	19.85	55.49	32.60
23	并州府	综合	太原	37.50%	616,856.72	168,236.69	36.96	112.55	109.88
24	龙岩花漾江山	住宅	龙岩	100.00%	188,577.05	152,152.15	26.26	26.02	14.50
25	晋江丽景湾	住宅	泉州	34.00%	148,471.16	55,701.36	11.08	34.79	19.84
26	绍兴檀悦	住宅	绍兴	100.00%	184,452.09	147,580.19	5.57	9.23	7.22
27	嘉兴中山府	住宅	嘉兴	100.00%	101,539.08	73,311.69	2.76	6.13	0.14
28	长兴太湖湾	综合	湖州	100.00%	118,797.00	60,055.14	10.01	13.98	8.49
29	平江悦	商业	苏州	100.00%	566,175.86	369,039.29	7.81	36.87	22.69
30	苏州檀悦	住宅	苏州	100.00%	371,115.48	241,010.47	6.21	15.19	16.04
31	杭州未来悦	住宅	杭州	100.00%	598,412.65	545,516.64	9.53	19.06	1.53
32	杭州翡丽海岸	综合	杭州	100.00%	894,097.64	588,863.69	36.84	57.50	19.39
33	杭州上林湖	住宅	杭州	70.00%	238,519.64	195,233.47	20.34	14.18	3.14
34	杭州悦江府	住宅	杭州	60.00%	351,489.50	231,171.21	7.19	17.26	10.41
35	金华婺江印月	住宅	金华	34.00%	256,859.53	163,027.73	6.17	12.95	12.31
36	南宁丽景湾	综合	南宁	100.00%	537,321.30	385,188.88	23.76	75.55	13.29
37	南宁时代中心	商业	南宁	100.00%	165,333.54	111,464.25	2.25	12.83	0.11
38	南宁江山璟原	住宅	南宁	91.94%	233,761.93	123,922.40	3.67	17.29	16.38
39	贵港文澜府	住宅	贵港	85.00%	70,523.23	24,990.67	6.73	30.13	29.74
40	北海悦江海	综合	北海	100.00%	653,677.62	172,677.26	24.41	69.83	69.83
41	佛山绿岛湖壹号	综合	佛山	100.00%	1,267,843.52	822,985.22	33.68	77.80	48.29
42	肇庆阳光城檀府	住宅	佛山	100.00%	385,495.72	216,633.24	8.63	26.89	34.49
43	尚东湾	综合	长沙	100.00%	1,998,490.21	1,011,367.70	69.63	354.74	204.16

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	项目业态	项目位置	权益比例	预计总投资额	截至 2019 年末实际已投资	占地面积	规划计容建筑面积	剩余可售面积
44	檀府（劳动广场）	综合	长沙	70.00%	108,321.54	47,081.43	1.21	9.67	9.23
45	檀悦（湘江宾馆）	综合	长沙	100.00%	170,467.74	114,198.58	2.86	16.96	12.70
46	东莞愉景湾	综合	东莞	100.00%	152,215.68	139,725.21	3.85	11.54	1.65
47	东莞金地风华公馆	住宅	东莞	50.00%	149,336.55	142,214.97	3.44	6.65	2.27
48	深圳天悦	商业	深圳	100.00%	230,187.29	200,965.88	0.54	4.27	2.37
49	揭阳丽景湾项目	住宅	揭阳	51.00%	35,660.17	19,535.36	1.60	4.79	4.52
50	梅州文澜公馆	住宅	梅州	100.00%	82,851.56	48,534.36	3.18	9.55	8.53
51	梅州文澜府	住宅	梅州	100.00%	27,961.16	12,270.05	1.37	3.56	4.41
52	成都半山悦	综合	成都	100.00%	289,312.40	240,799.14	4.33	16.72	5.06
53	西昌阳光城文澜府	住宅	西昌	90.00%	200,884.53	153,249.59	7.57	22.72	19.57
54	宜宾珑山悦	住宅	宜宾	100.00%	66,605.95	48,977.83	2.89	5.20	3.41
55	成都阳光城檀悦	住宅	成都	100.00%	94,227.15	65,943.43	1.08	3.22	4.34
56	广州花都湖项目	住宅	广州	51.00%	272,103.35	202,552.76	5.75	11.18	13.85
57	清远愉景公馆	住宅	清远	100.00%	32,225.94	24,693.39	1.10	2.75	1.95
58	郑州丽兹公馆	住宅	郑州	60.00%	388,346.19	368,559.68	9.38	31.83	9.57
59	许昌翡丽公园	住宅	许昌	100.00%	104,303.45	55,494.74	5.01	16.84	4.07
60	南阳丽景公园	住宅	南阳	56.00%	57,436.83	22,182.85	3.78	10.56	2.85
61	禹州文澜府	住宅	禹州	51.00%	49,453.81	24,296.27	5.06	8.25	2.42
62	许昌文澜公园	住宅	许昌	100.00%	62,021.00	22,689.05	3.87	9.61	11.65
63	宜昌文澜府项目	住宅	宜昌	100.00%	181,337.31	90,449.74	5.48	15.35	19.27
64	荆州文澜公馆项目	住宅	宜昌	100.00%	190,623.65	139,697.19	10.79	32.36	37.38
65	青山湖东园	住宅	南昌	100.00%	320,170.13	314,887.83	12.31	30.80	0.53
66	南昌丽景湾	住宅	南昌	100.00%	119,117.39	101,133.03	8.93	13.40	2.54
67	九江愉景湾	住宅	九江	100.00%	59,532.35	49,243.55	3.44	7.54	2.31

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	项目业态	项目位置	权益比例	预计总投资额	截至 2019 年末实际已投资	占地面积	规划计容建筑面积	剩余可售面积
68	赣州翡丽湾	住宅	赣州	100.00%	50,712.22	27,149.08	3.63	7.27	3.38
69	景德镇昌南新区项目	住宅	景德镇	60.00%	89,488.01	44,138.70	5.85	12.87	10.17
70	天津北辰翡丽公园	住宅	天津	100.00%	135,152.23	88,902.66	7.36	9.70	6.92
71	沧州翡丽公园	住宅	沧州	100.00%	140,688.84	90,370.27	8.79	15.78	5.57
72	天津海河教育园文澜府	住宅	天津	70.00%	204,260.80	133,723.64	9.29	12.54	13.01
73	茂南翡丽公馆	住宅	茂名	100.00%	96,648.55	59,361.91	2.42	9.44	4.05
74	茂名信宜 69 亩	住宅	茂名	51.00%	136,504.98	54,412.20	4.59	22.93	25.82
75	翡丽公园	综合	重庆	100.00%	114,973.49	101,685.74	2.88	11.53	6.91
76	翡丽云邸	住宅	重庆	100.00%	92,818.54	56,453.84	7.20	17.98	9.27
77	江津中央大道	综合	重庆	100.00%	167,817.67	140,502.46	9.54	30.02	10.83
78	渝能蔡家项目	住宅	重庆	100.00%	1,041,816.19	538,257.72	12.86	102.24	97.37
79	中央公园项目	住宅	重庆	85.00%	342,402.07	192,458.71	10.44	18.43	26.08
80	南京文澜府	住宅	南京	100.00%	120,788.94	95,331.12	2.58	4.38	0.83
81	济南丽景公馆	住宅	济南	55.02%	160,177.42	75,675.72	8.67	24.27	13.61
82	合肥悦澜府	住宅	合肥	100.00%	89,898.75	64,594.74	2.58	4.64	2.88
83	蚌埠麓山悦项目	住宅	蚌埠	100.00%	364,897.85	220,622.10	20.35	33.03	34.75
84	沈阳市璞悦项目	住宅	沈阳市	100.00%	31,544.09	28,114.46	0.84	1.68	0.67
85	沈阳未来悦项目	综合	沈阳市	100.00%	194,836.62	141,418.99	5.90	14.16	9.27
86	沈阳翡丽府项目	住宅	沈阳市	70.00%	63,271.74	32,474.41	2.98	5.06	5.99
87	昆明文澜公馆	住宅	昆明	100.00%	199,935.69	76,226.54	14.98	29.27	28.68
88	阳光城·望乡（一期）	住宅	龙里	100.00%	149,220.33	43,074.40	20.65	21.96	22.88
89	毕节翡丽公馆	综合	毕节	100.00%	81,302.66	28,550.75	5.54	22.56	23.24
90	铜仁丽景湾	住宅	铜仁	80.00%	52,365.66	18,564.14	2.57	11.54	8.44
91	乌鲁木齐文澜公馆	住宅	乌鲁木齐	100.00%	93,582.54	71,188.89	5.37	12.81	3.95

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	项目业态	项目位置	权益比例	预计总投资额	截至 2019 年末实际已投资	占地面积	规划计容建筑面积	剩余可售面积
92	乌鲁木齐丽景湾	住宅	乌鲁木齐	100.00%	170,653.31	88,308.86	7.97	23.92	21.74
93	兰州林隐天下	综合	兰州	90.00%	333,819.73	218,844.41	52.79	52.21	19.35
94	福州 2019-23 号地	商业	福州	100.00%	104,452.66	63,943.26	1.65	5.28	6.56
95	蔷薇溪谷 C2/C3	住宅	西安	100.00%	185,037.83	166,360.40	21.42	31.73	4.64
96	蔷薇溪谷 C4	住宅	西安	100.00%	109,195.94	62,972.31	9.28	23.21	11.00
97	太仓翡丽云邸	住宅	苏州	60.00%	138,428.76	91,895.28	4.40	7.92	8.49
98	张江产业园	工业	上海	99.00%	15,634.29	14,455.29	0.65	0.90	-
99	长兴岛	综合	上海	75.00%	144,793.31	39,791.37	7.64	13.17	6.65
100	镇江文澜府	住宅	镇江	100.00%	93,968.07	48,574.03	6.33	8.47	7.67
101	玉林丽景公馆	综合	玉林	100.00%	99,848.98	53,151.22	5.41	23.35	13.91
102	九和大厦	商业	北京	100.00%	91,394.16	83,570.65	0.29	1.09	-
103	君山墅	住宅	北京	100.00%	1,183,287.07	701,127.25	37.14	35.15	58.81
104	溪翁庄	住宅	北京	100.00%	397,030.19	206,199.25	13.07	15.29	22.79
105	广州丽景湾-万国九、十、十一期	综合	广州	100.00%	430,586.82	141,908.33	6.64	33.27	38.31
106	广州丽景湾-雅苑十四期	商业	广州	100.00%	118,543.95	48,124.42	2.26	10.17	12.64
107	广州丽景湾-雅苑五期	住宅	广州	100.00%	191,010.32	148,811.04	6.86	20.58	7.92
108	郑州阳光天地	综合	郑州	100.00%	608,597.88	390,659.34	7.07	34.75	13.90
109	十里新城	住宅	武汉	100.00%	473,282.75	446,632.00	11.43	41.56	8.53
110	张家口翡丽府	住宅	张家口	100.00%	47,600.13	24,365.12	3.42	6.15	6.23

3、拟建项目情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人合并报表范围内主要拟建房地产开发项目共 22 个，情况如下表所示：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元、万平方米

序号	项目名称	项目业态	项目位置	权益比例	计划投资额	截至 2019 年末累计投资总金额	土地面积	规划计容建筑面积	剩余可售面积
1	福州润华山庄	住宅	福州	100.00%	205,425.82	72,459.26	7.01	7.03	7.36
2	D3/D4	住宅	西安	100.00%	175,857.14	28,263.73	13.07	28.82	28.10
3	大团	住宅	上海	100.00%	141,820.52	19,103.33	6.25	-	-
4	杭州三塘项目	住宅	杭州	100.00%	260,074.34	164,651.95	2.49	5.98	6.28
5	惠州龙丰项目	住宅	惠州	90.00%	24,956.69	761.78	0.39	2.45	2.45
6	汕尾万德隆阳光城愉景湾	综合	汕尾	100.00%	595,837.86	45,153.35	14.74	78.28	58.34
7	绿野村	住宅	成都	100.00%	73,136.26	38,236.71	2.68	4.83	6.44
8	中华城 B 地块	住宅	武汉	100.00%	675,386.30	113,602.61	5.44	13.84	10.11
9	奉贤青村镇	住宅	上海	100.00%	147,493.83	88,618.21	3.69	6.66	7.95
10	广州丽景湾-万国十八期地块一	住宅	广州	51.00%	995,257.54	251,623.49	24.44	32.69	32.04
11	广州丽景湾-万国十九期	住宅	广州	90.00%	440,661.14	157,576.76	16.70	38.73	46.43
12	广州丽景湾-太古地块	商业	广州	90.00%	565,705.36	177,231.57	6.74	36.49	30.67
13	广州江湾项目	综合	广州	75.00%	497,405.94	258,864.50	2.77	12.51	7.09
14	中山愉景公馆	住宅	中山	100.00%	112,404.16	27,537.12	4.11	10.28	12.40
15	西安檀府	综合	西安	100.00%	184,907.10	122,376.44	3.96	9.77	10.50
16	西安 F1 商业	商业	西安	100.00%	24,813.99	3,820.45	1.62	2.74	2.53
17	榆林璞悦	住宅	榆林	60.00%	155,598.19	29,746.97	14.42	28.83	36.16
18	成纪新城项目	住宅	天水	61.43%	70,000.00	70,000.00	7.88	15.75	15.36
19	襄阳华强北路项目	综合	襄阳	100.00%	144,857.21	42,299.75	9.65	21.67	29.12
20	济南檀悦项目	住宅	济南	100.00%	195,659.05	121,990.80	3.12	10.24	9.29
21	沈阳雅宾利项目	综合	沈阳	100.00%	338,517.79	120,860.25	7.44	21.62	21.94

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	项目业态	项目位置	权益比例	计划投资额	截至 2019 年末累计投资总金额	土地面积	规划计容建筑面积	剩余可售面积
22	昆明滇池半山项目	住宅	昆明	100.00%	791,311.42	320,327.31	37.34	54.20	58.15

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。

（2）浪漫城邦

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，通过公司债券、中期票据、ABS、ABN 及 CMBS 进行融资，上述多元化的融资方式有利于公司房地产业务实现有效、稳健的发展。

5、主要采购模式

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

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

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

（3）施工单位自行采购：个别辅助性材料由施工单位自行采购。

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

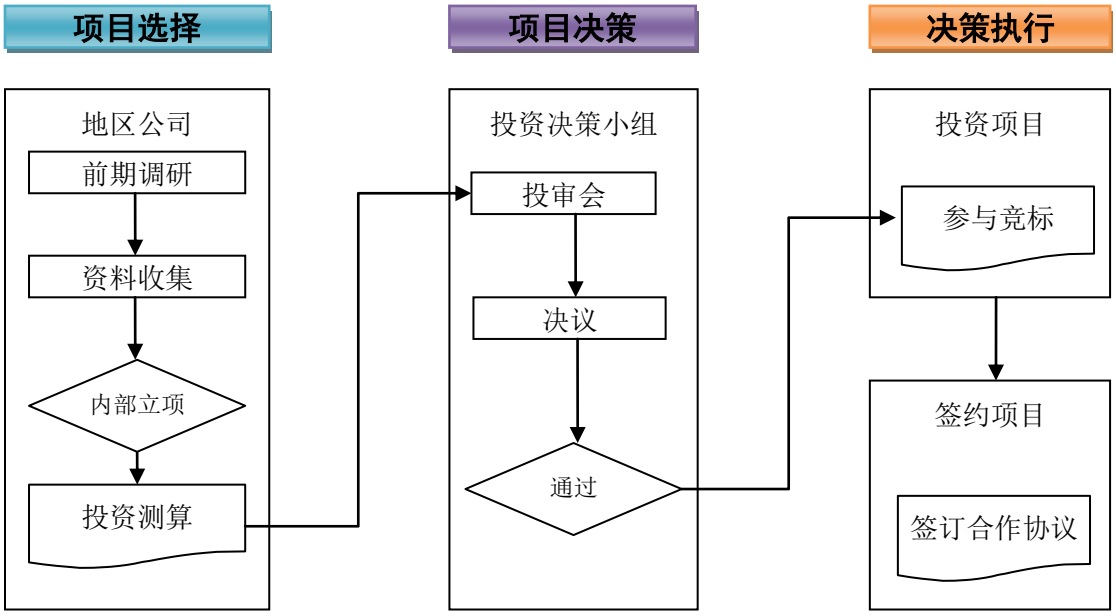
激烈，发行人不存在依赖单一供应商的风险。

6、主要销售模式

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

7、项目决策与获取程序

公司项目决策与执行程序分为三个主要阶段：



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

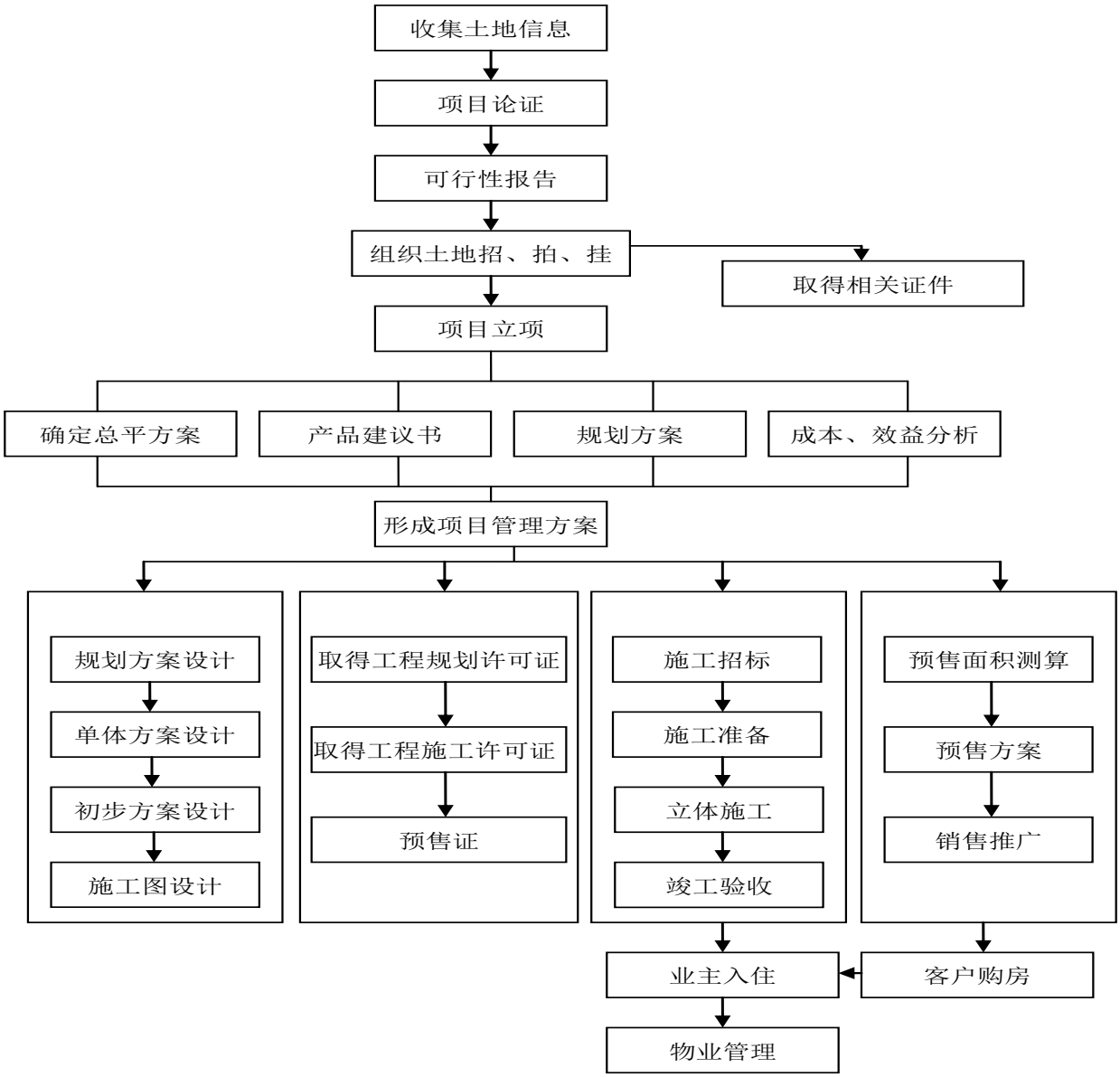
（2）项目决策：“投审会”由公司投资决策小组成员参加，就项目投资与否进行讨论和决策。根据具体授权，对公司投资决策小组形成的初步决策提交公司相应决策机构审议。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

8、项目开发流程

发行人房地产开发业务流程如下图所示：



（八）发行人主要客户及供应商

1、主要客户

发行人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，发行人房地产业务前五大客户情况如下：

年度	名次	客户名称	销售金额（万元）	占房地产业务收入比例

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2019 年	1	客户 1	75,077.79	1.28%
	2	客户 2	24,653.87	0.42%
	3	客户 3	5,787.43	0.10%
	4	客户 4	4,887.33	0.08%
	5	客户 5	2,604.29	0.04%
	小计		**113,010.71**	**1.92%**
2018 年	1	客户 1	50,696.45	0.90%
	2	客户 2	6,619.05	0.12%
	3	客户 3	3,333.58	0.06%
	4	客户 4	2,447.56	0.04%
	5	客户 5	2,338.24	0.04%
	小计		**43,213.48**	**65,434.88**
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		**17,441.96**	**43,213.48**

2、主要供应商

最近三年，发行人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**
2019 年	1	第一名	486,822.84	7.25%
	2	第二名	331,612.08	4.94%
	3	第三名	260,083.21	3.87%
	4	第四名	200,495.08	2.99%
	5	第五名	199,000.00	2.96%
	小计		**1,478,013.20**	**22.01%**
2018 年	1	第一名	353,581.61	10.60%
	2	第二名	148,326.00	4.45%
	3	第三名	139,875.00	4.19%
	4	第四名	95,225.00	2.86%
	5	第五名	91,400.00	2.74%
	小计		**796,188.81**	**828,407.61**
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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	5	第五名	105,140.00	3.25%
	小计		**912,702.99**	**796,188.81**

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“第六节 发行人基本情况”中“四、发行人权益投资情况”相关内容。

3、发行人合作的项目公司

合营或联营企业名称	与本公司关系
福建省万荣建设实业有限公司	公司合作项目
泉州台商投资区鑫泉房地产开发有限公司	公司合作项目
福建晨曦房地产开发有限公司	公司合作项目
陕西丰浩置业有限公司	公司合作项目

4、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“第六节 发行人基本情况”中“四、发行人权益投资情况”相关内容。

与发行人发生关联方交易，或前期与发行人发生关联方交易形成余额的合营或联营企业的下一级企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
株洲欣盛万博置业有限公司	合营企业长沙悦安广厦置业有限公司持有其 100%股权
杭州益光房地产开发有限公司	联营企业杭州康益德房地产开发有限公司持有其 100%股权
台州兴胜业房地产开发有限公司	合营企业杭州鑫钧达房地产开发有限公司持有其 51.02%股权
菏泽光华房地产开发有限公司	合营企业济南鑫兆联房地产开发有限公司持有其 90%股权
乐清昌悦置业有限公司	联营企业杭州昌益商务信息咨询有限公司持有其 100%股权
广州市汉国恒生房地产开发有限公司	联营企业广州当代腾欣投资有限公司持有其 75%股权
无锡金丰投资有限公司	合营企业苏州隽泰房地产开发有限公司持有其 100%股权
福州中隆泰实业有限公司	合营企业福州泓百隆房地产开发有限公司持有其 30.88%股权
天津融锦欣盛房地产开发有限公司	合营企业福州融锦欣泰房地产开发有限公司持有其 100%股权

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

南平市汇隆川房地产开发有限公司	合营企业福州科腾建设发展有限公司持有其 100%股权
温岭市中梁安置业有限公司	联营企业上海绍毅置业有限公司持有其 100%股权
德清德锦置业有限公司	合营企业浙江锦美投资管理有限公司持有其 100%股权
德清锦鸿置业有限公司	合营企业浙江祺特投资管理有限公司持有其 100%股权
德清锦澜置业有限公司	合营企业浙江翌成投资管理有限公司持有其 100%股权
德清锦皓置业有限公司	合营企业浙江锦臻投资管理有限公司持有其 100%股权
温州德信东宸置业有限公司	合营企业福州康德俊房地产开发有限公司持有其 50%股权
天安登云（福建）房地产开发有限公司	合营企业厦门象阳投资有限公司间接持有其 100%股权
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	合营企业重庆业博实业有限公司持有其 100%股权
天津隽泰房地产开发有限公司	合营企业天津隽达企业管理有限公司持有其 100%股权
温岭滨岭房地产开发有限公司	合营企业杭州滨景投资管理有限公司持有其 100%股权
陆金朝阳(常熟)资产管理有限公司	合营企业上海陆金朝阳资产管理有限公司持有其 100%股权
天安地产投资发展（深圳）有限公司	合营企业天安中国房地产有限公司持有其 100%股权
天安智谷（上海）企业发展有限公司	合营企业天安中国房地产有限公司间接持有其 100%股权
深圳市天安智谷企业发展有限公司	合营企业天安中国房地产有限公司间接持有其 100%股权
深圳市俊领投资发展有限公司	合营企业天安中国房地产有限公司合计持有其 95%股权
深圳市包深稀土有限公司	合营企业天安中国房地产有限公司间接持有其 89.43%股权
Smooth Ever Investments Limited	联营企业广州当代腾欣投资有限公司持有其 100%股权
昆山乾睿置业有限公司	合营企业上海滨奥管理咨询有限公司持有其 100%股权
福建安泰嘉健康产业有限公司	合营企业福建欣中贵置业有限公司持有其 90%股权
杭州隆远光房地产开发有限公司	合营企业福建欣中贵置业有限公司间接持有其 100%股权
杭州滨望房地产开发有限公司	合营企业福建欣中贵置业有限公司间接持有其 16%股权
上海臻亦利房地产开发有限公司	合营企业福建欣中贵置业有限公司间接持有其 90.48%股权
上海臻耳利房地产开发有限公司	合营企业福建欣中贵置业有限公司间接持有其 93.48%股权
广州胜远房地产开发有限公司	合营企业福建欣中贵置业有限公司间接持有其 100%股权
信宜市誉辉房地产开发有限公司	合营企业福建欣中贵置业有限公司间接持有其 100%股权
重庆频毅光实业有限公司	合营企业福建欣中贵置业有限公司间接持有其 100%股权
重庆市金科骏志房地产开发有限公司	合营企业福建欣中贵置业有限公司间接持有其 33%股权
苏州隽茂房地产开发有限公司	合营企业福建欣中贵置业有限公司间接持有其 97.28%股权
新沂市祥都置业有限公司	合营企业福建欣中贵置业有限公司间接持有其 49%股权
浙江光泓明宇投资有限公司	合营企业福建欣中贵置业有限公司持有其 90%股权
宁波锐鸿投资管理有限公司	合营企业福建欣中贵置业有限公司间接持有其 100%股权
重庆华宇业翔实业有限公司	合营企业福建欣中贵置业有限公司间接持有其 25%股权
慈溪华宇业瑞房地产开发有限公司	合营企业福建欣中贵置业有限公司间接持有其 25%股权
新疆阳光泰裕房地产开发有限公司	合营企业福建欣中贵置业有限公司间接持有其 100%股权
广州辉华房地产开发有限公司	合营企业福建欣中贵置业有限公司间接持有其 100%股权
杭州悦光房地产开发有限公司	合营企业福建欣中贵置业有限公司间接持有其 100%股权
杭州水胜鑫房地产开发有限公司	合营企业福建欣中贵置业有限公司间接持有其 26%股权

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

宁波光凯房地产开发有限公司	合营企业福建欣中贵置业有限公司间接持有其 26%股权
宁波兴胜博投资管理有限公司	合营企业福建欣中贵置业有限公司间接持有其 100%股权
慈溪星坤置业有限公司	合营企业福建欣中贵置业有限公司间接持有其 33%股权
余姚海吉星农产品批发市场有限公司	联营企业上海炯德实业发展有限公司间接持有其 80%股权
新疆中安光泰房地产开发有限公司	合营企业福建欣中贵置业有限公司间接持有其 100%股权
天曜安（上海）企业发展有限公司	合营企业天安中国房地产有限公司间接持有其 100%股权
重庆渝能物业服务有限公司	联营企业阳光城物业服务（福建）有限公司持有其 100%股权
长沙兴胜博物业服务有限公司	联营企业阳光城物业服务（福建）有限公司持有其 100%股权
上海天安长兴岛地产投资发展有限公司	合营企业天安中国房地产有限公司持有其 100%股权
清远天安智谷有限公司	合营企业天安中国房地产有限公司持有其 50%股权
北京豪斯凯宾物业管理有限公司	联营企业阳光城物业服务（福建）有限公司持有其 100%股权
广东江湾新城物业管理有限公司	联营企业阳光城物业服务（福建）有限公司持有其 100%股权
天安登云(福建)房地产开发有限公司	联营企业厦门象阳投资有限公司的控股子公司

5、发行人的其他主要关联方

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人其他主要关联方情况如下表所示：

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
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%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	本公司董事局主席为其董事
福建三木集团股份有限公司	本公司董事为其董事
上置集团有限公司	本公司董事为其董事长
阳光学院	公司控股股东福建阳光集团有限公司的子公司
福州安景房地产开发有限公司	子公司福建阳光房地产开发有限公司持有其股权
福州市碧荣房地产开发有限公司	子公司福建阳光房地产开发有限公司持有其股权
邯郸市锦光房地产开发有限公司	子公司福建阳光房地产开发有限公司持有其股权
龙岩融禾房地产开发有限公司	子公司福建阳光房地产开发有限公司持有其股权
莆田中澜投资有限公司	子公司福建阳光房地产开发有限公司持有其股权
福州阳光国际学校	公司控股股东福建阳光集团有限公司的子公司
福建明德后勤服务有限公司	公司控股股东福建阳光集团有限公司的子公司
福建龙净环保股份有限公司	与本公司受同一实质控制人控制的公司

（二）发行人的关联交易情况

1、采购商品、接受劳务情况

最近三年，公司发生的采购商品、接受劳务的关联交易情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

关联方	关联交易内容	2019 年度	2018 年度	2017 年度
福建明德后勤服务有限公司	采购商品	1,756.10	-	-
重庆渝能万怡房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	112.54	15.55	-
福建龙净环保股份有限公司	提供房地产项目相关服务	45.16	-	-
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	-	27,972.33	12,243.21
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	-	169.41	32.27
其他联营、合营企业或其下级企业	其他	-	90.90	-
合计		1,913.80	28,248.19	12,275.48

2、出售商品、提供劳务的关联交易

最近三年，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	2019 年度	2018 年度	2017 年度
宜春中冶天工秀江置业有限公司	提供房地产项目相关服务	7,568.36	112.34	-
绍兴臻悦房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	7,133.46	-	-
成都浙中大地产有限公司	提供资金	1,186.31	-	-
福州融锦欣泰房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务、提供资金	4,452.68	164.32	472.93
阳光城物业服务（福建）有限公司	养护工程款	-	-	42.28
杭州中大银泰城购物中心有限公司	提供房地产项目相关服务、提供资金	3,030.76	3,030.76	2,864.44
阳光学院	提供房地产项目相关服务	285.71	2,188.92	88.57
重庆光锦房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务、提供资金	200.57	1,480.24	-
恩平市康盛房地产有限公司	提供房地产项目相关服务	1,547.46	1,259.90	-
广州市汉国恒生房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	19.33	1,254.47	-
绍兴宇特顺房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务、提供资金	9,233.66	-	-
北京金科德远置业有限公司	提供房地产项目相关服务	2,975.72	8.69	-
德清锦鸿置业有限公司	提供房地产项目相关服务	2,852.88	337.01	-
泉州振茂房地产有限公司	提供房地产项目相关服务	2,493.42	991.95	-
余姚海吉星农产品批发市场有限	提供房地产项目相	2,384.29	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司	关服务、提供资金			
福州中隆泰实业有限公司	提供房地产项目相关服务	2,197.93	753.78	-
杭州益光房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	1,851.30	63.17	-
云南保晟房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	1,746.05	-	-
上饶市高运房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	1,499.09	595.45	-
台州市中梁宇置业有限公司	提供房地产项目相关服务	1,464.78	-	-
新疆中安光泰房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	1,413.57	-	-
绍兴臻阳房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	1,226.37	-	-
海门富利腾房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	1,214.88	-	-
南平市汇隆川房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	1,207.08	40.42	-
成都碧桂园合康置业有限公司	提供房地产项目相关服务	1,194.34	-	-
昆山乾睿置业有限公司	提供房地产项目相关服务	1,020.02	-	-
台州兴胜业房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	1,009.56	501.72	-
宁波中交美庐置业有限公司	提供资金	846.1	-	-
如东银阳房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	842.60	-	-
广西阳唐茂房地产有限公司	提供房地产项目相关服务	788.62	-	-
玉山县碧晟房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	753.34	-	-
江西浩光房地产有限公司	提供房地产项目相关服务	672.08	-	-
泉州弘光房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	659.07	-	-
菏泽光华房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	621.48	-	-
葛城（南京）房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	618.13	-	-
合肥泽旸置业有限公司	提供房地产项目相关服务	601.20	-	-
广西唐欣旭光投资有限公司	提供房地产项目相关服务	549.43	-	-
温岭市中梁安置业有限公司	提供房地产项目相关服务	548.16	519.39	-
德清锦皓置业有限公司	提供房地产项目相关服务	534.59	-	-
成都碧桂园耀汇置业有限公司	提供房地产项目相	530.66	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	关服务			
重庆市金科骏志房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	500.58	-	-
新沂市祥都置业有限公司	提供房地产项目相关服务	478.30	-	-
义乌市联鼎置业有限公司	提供房地产项目相关服务	476.68	-	-
苏州和都置业有限公司	提供房地产项目相关服务	523.60	-	-
重庆渝能万怡房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	457.12	-	-
广东顺德力合智德科技园投资有限公司	提供房地产项目相关服务	441.41	35.84	-
柳州市桂鼎房地产开发有限责任公司	提供房地产项目相关服务	431.91	458.35	-
德清德锦置业有限公司	提供房地产项目相关服务	430.83	62.26	-
荣泰（福州）置业发展有限公司	提供房地产项目相关服务	407.72	-	-
台州椒江方远荣安置业有限公司	提供房地产项目相关服务	373.58	-	-
常州市美阳房地产发展有限公司	提供房地产项目相关服务	370.56	-	-
南通崇通置业有限公司	提供房地产项目相关服务	362.58	-	-
江阴市嘉誉房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	348.81	-	-
邯郸市锦光房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	348.33	-	-
天津融锦欣盛房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	344.46	44.09	-
嘉兴融光房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	343.87	-	-
宜兴市嘉誉房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	343.53	-	-
吉安市荣城房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	343.47	-	-
山西亿量房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	335.27	16.52	-
南通富利腾房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	307.55	-	-
德清锦澜置业有限公司	提供房地产项目相关服务	266.64	116.72	-
龙岩融禾房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	253.68	22.92	-
无锡金丰投资有限公司	提供房地产项目相关服务	241.10	-	-
温州市利腾博房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	240.59	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

宁波光凯房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	236.69	-	-
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	230.50	-	-
苏州建合房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	227.29	-	-
江西聚光房地产有限公司	提供房地产项目相关服务	222.46	-	-
乐清昌悦置业有限公司	提供房地产项目相关服务	214.82	-	-
焦作梁顺置业有限公司	提供房地产项目相关服务	204.32	-	-
宜昌隆泰阳光城房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	203.56	-	-
福州裕百川房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	204.83	15.94	-
佛山霆万房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	176.58	19.20	-
株洲欣盛万博置业有限公司	提供房地产项目相关服务	175.12	795.98	-
泉州唐城房地产有限公司	提供房地产项目相关服务	171.84	208.50	-
慈溪星坤置业有限公司	提供房地产项目相关服务	170.50	-	-
信宜市誉辉房地产有限公司	提供房地产项目相关服务	155.66	-	-
深圳市包深稀土有限公司	提供房地产项目相关服务	155.47	-	-
南平世阳达置业有限公司	提供房地产项目相关服务	133.10	-	-
温岭滨岭房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	126.53	-	-
广西唐昇投资有限公司	提供房地产项目相关服务	123.33	380.11	-
杭州销颖房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	107.30	107.30	-
平阳德信置业有限公司	提供房地产项目相关服务	104.56	-	-
清远天安智谷有限公司	提供房地产项目相关服务	83.13	0.73	-
温州万贤置业有限公司	提供房地产项目相关服务	75.42	31.08	-
启东光勋房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	75.31	-	-
信宜市誉辉房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	70.01	-	-
苏州昌创置业有限公司	提供房地产项目相关服务	64.13	-	-
福州祯泰置业有限公司	提供房地产项目相关服务	47.34	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

杭州滨望房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	47.17	-	-
南安源昌置业有限公司	提供房地产项目相关服务	45.43	-	-
九江富力志盛置业有限公司	提供房地产项目相关服务	39.77	-	-
天津隽泰房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	19.97	-	-
句容泫垠置业有限公司	提供房地产项目相关服务	16.01	-	-
福州阳光国际学校	提供房地产项目相关服务	9.45	-	-
深圳市俊领投资发展有限公司	提供房地产项目相关服务	4.70	-	-
陕西永安康达置业有限公司	提供房地产项目相关服务	1.40	-	-
佛山信财置业开发有限公司(陶博地块南庄项目)	提供房地产项目相关服务	-	147.16	-
九江市碧城房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	38.24	-
重庆渝能物业服务有限公司	提供房地产项目相关服务	-	36.83	-
天安登云(福建)房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	1.65	-
合计		**83,890.95**	**15,841.95**	**3,468.22**

3、关联方受托管理

公司受托管理情况表：

委托方	受托资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益定价依据	2019 年确认的托管收益（含税）
福建三木集团股份有限公司	房地产项目开发建设及销售	2019/6/10	2022/6/10	销售收入的 1%及成本节约奖励	213.38

4、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 2019 年 12 月 31 日，发行人为关联方提供担保（发行人及其子公司作为担保方）明细如下表所示：

被担保方	担保金额（万元）
福州融锦欣泰房地产开发有限公司	40,000.00
福州安景房地产有限公司	5,425.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

厦门象阳投资有限公司	126,349.80
福州中隆泰实业有限公司	15,440.00
福州市碧荣房地产开发有限公司	2,705.00
荣泰（福州）置业发展有限公司	13,336.00
乐清昌悦置业有限公司	4,800.00
福州蓝骏置业有限公司	17,500.00
台州兴胜业房地产开发有限公司	6,473.20
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	29,625.00
温岭滨岭房地产开发有限公司	6,930.00
台州椒江方远荣安置业有限公司	3,600.00
杭州临光房地产开发有限公司	3,234.00
义乌市联鼎置业有限公司	10,829.00
泉州振茂房地产有限公司	55,000.00
漳浦臻阳房地产开发有限公司	5,916.00
广东顺德力合智德科技园投资有限公司	7,650.00
佛山信财置业开发有限公司（博陶地块南庄项目）	25,000.00
德清锦皓置业有限公司	45,000.00
嘉兴融光房地产开发有限公司	14,700.00
湖州新城亿捷房地产开发有限公司	11,000.00
德清锦澜置业有限公司	19,780.20
绍兴臻阳房地产开发有限公司	42,870.00
深圳市俊领投资发展有限公司	21,033.00
苏州建合房地产开发有限公司	12,375.00
苏州昌创置业有限公司	8,500.00
无锡金丰投资有限公司	14,474.22
常州市美阳房地产发展有限公司	12,005.00
北京金科德远置业有限公司	34,790.00
邯郸市锦光房地产开发有限公司	20,000.00
天津隽泰房地产开发有限公司	71,200.00
新疆中安光泰房地产开发有限公司	10,000.00
广西众擎易举投资有限公司	14,899.20
广西唐沁同光投资有限公司	17,488.35
绍兴汀光房地产开发有限公司	84,350.00
恩平市康盛房地产开发有限公司	7,000.00
信宜市誉辉房地产开发有限公司	18,000.00
清远天安智谷有限公司	2,411.01
句容泫垠置业有限公司	18,560.00
合肥泽旸置业有限公司	4,950.00
葛城（南京）房地产开发有限公司	36,684.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

宜昌隆泰阳光城房地产开发有限公司	14,945.00
株洲欣盛万博置业有限公司	19,125.00
佛山市高明区龙光房地产有限公司	12,000.00
上饶市美宸房地产开发有限公司	14,000.00
九江市碧城房地产开发有限公司	24,998.00
九江富力志盛置业有限公司	4,329.00
江西聚光房地产有限公司	12,000.00
吉安金晨房地产开发有限公司	12,500.00
重庆市金科骏志房地产开发有限公司	5,874.00
江西浩光房地产有限公司	1,700.00
宁波光凯房地产开发有限公司	11,662.20
慈溪华宇业瑞房地产开发有限公司	10,625.00
慈溪星坤置业有限公司	1,650.00
宜春中冶天工秀江置业有限公司	27,075.00
宜春中冶天工秀江置业有限公司	9,949.46
吉安市荣城房地产开发有限公司	4,358.60
莆田中澜投资有限公司	3,000.00
闽清县梅圆房地产开发有限公司	6,600.00
福州祯泰置业有限公司	18,144.00
温州德信东宸置业有限公司	4,600.00
杭州益光房地产开发有限公司	40,000.00
广西唐昇投资有限公司	19,200.00
清远天安智谷有限公司	4,400.00
天津融锦欣盛房地产开发有限公司	49,750.00
重庆光锦房地产开发有限公司	17,150.00
合计	1,271,518.24

（2）发行人及子公司接受关联方的担保

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人及子公司接受关联方担保的明细如下表所示：

债务存续余额（万元）	担保方	被担保方	借款日	到期日
170,000.00	本公司、福建阳光集团有限公司	福州龙博光房地产开发有限公司	2019/4/19	2021/4/19
99,950.00	本公司、福建阳光集团有限公司	福州龙博光房地产开发有限公司	2019/10/17	2020/10/17
30,050.00	本公司、福建阳光集团有限公司	福州龙博光房地产开发有限公司	2019/10/25	2020/10/25
70,000.00	本公司、林腾蛟及其配偶	深圳市大爱城房地产有限公司	2019/4/12	2020/4/11
1,870.00	福建阳光集团有限公司	梅州市阳光城房地产开发有限公司	2019/1/25	2020/1/9
44,861.00	本公司、福建阳光集团有限	佛山阳光智城置业发	2017/12/14	2020/12/10

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	公司	展有限公司		
21,000.00	本公司、吴洁个人	佛山信财置业开发有限公司	2018/9/14	2021/9/13
4,400.00	本公司、吴洁个人	佛山信财置业开发有限公司	2018/9/29	2021/9/13
30,000.00	福建阳光集团有限公司	成都其士房地产发展有限公司	2018/6/29	2020/6/29
170,697.42	福建阳光集团有限公司、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	2018/6/6	2021/6/6
209,102.10	本公司、福建阳光集团有限公司	上海润渝置业有限公司	2019/4/24	2039/10/27
120,000.00	本公司、福建阳光集团有限公司	福建臻阳房地产开发有限公司	2019/12/10	2037/10/31
70,000.00	吴洁	广西唐欣旭光投资有限公司	2019/4/12	2022/4/12
43,170.00	福建阳光集团有限公司	菏泽光华房地产开发有限公司	2019/9/6	2021/9/6
70,000.00	启东光勋房地产开发有限公司	长兴万益投资有限公司	2019/8/30	2022/8/30
20,000.00	广西阳唐茂房地产有限公司	福建阳光房地产开发有限公司	2019/6/14	2021/6/13
7,300.00	广西阳唐茂房地产有限公司	福建阳光房地产开发有限公司	2019/6/17	2021/6/16
8,860.00	广西阳唐茂房地产有限公司	福建阳光房地产开发有限公司	2019/6/20	2021/6/19
2,610.00	广西阳唐茂房地产有限公司	福建阳光房地产开发有限公司	2019/6/21	2021/6/20
3,230.00	广西阳唐茂房地产有限公司	福建阳光房地产开发有限公司	2019/6/21	2021/6/20
17,000.00	广西阳唐茂房地产有限公司	福建阳光房地产开发有限公司	2019/6/21	2021/6/20
34,000.00	广西阳唐茂房地产有限公司	福建阳光房地产开发有限公司	2019/7/3	2021/7/2
7,000.00	广西阳唐茂房地产有限公司	福建阳光房地产开发有限公司	2019/7/17	2021/7/16
45,940.00	广西阳唐茂房地产有限公司	福建阳光房地产开发有限公司	2019/7/31	2021/7/30
14,060.00	广西阳唐茂房地产有限公司	福建阳光房地产开发有限公司	2019/8/13	2021/8/12
500.00	深圳市合丹物流有限公司、梅州融丰实业有限公司	深圳市大爱城房地产有限公司	2018/9/3	2020/9/3
6,000.00	深圳市合丹物流有限公司、梅州融丰实业有限公司	深圳市大爱城房地产有限公司	2018/11/21	2020/9/3
10,000.00	深圳市合丹物流有限公司、梅州融丰实业有限公司	深圳市大爱城房地产有限公司	2019/1/11	2020/9/3
3,000.00	深圳市合丹物流有限公司、梅州融丰实业有限公司	深圳市大爱城房地产有限公司	2019/1/18	2020/9/3
14,420.00	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	2018/2/12	2020/2/11

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

5,100.00	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	2018/2/28	2020/2/27

（3）报告期内其他关联交易

1）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 2017 年末，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。

2）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性发表了独立董事意见。

3）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 2018 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 150,000 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 3,000 万美元。

5、关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	2019 年度	2018 年度	2017 年度
上置集团有限公司（注 1）	股权收购	112,125.00	-	-
浙江光泓明宇投资有限公司（注 2）	股权转让	5,228.00	-	-
福建安泰嘉健康产业有限公司（注 2）	股权转让	-	-	-
合计		117,353.00	**-**	**-**

注 1：2019 年度，发行人以 115,000.00 万元收购上置集团有限公司及上海亚罗企业管理合伙企业(有限合伙)合计持有的辽宁高校后勤集团房地产开发有限公司 100%股权，其中与上置集团有限公司的股权交易对价款为 112,125.00 万元。

注 2：引入合作方后，发行人通过浙江光泓明宇投资有限公司和福建安泰嘉健康

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

产业有限公司持有项目公司的权益比例为 36%。

6、关键管理人员薪酬

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
董事、监事和高级管理人员	**2,765.50**	2,728.87	2,819.71

（三）关联方资金往来情况

1、应收关联方款项

最近三年末，发行人与关联方应收款项的明细情况如下，报告期内持续保持较快增长趋势，主要系发行人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。

单位：万元

项目名称	关联方	2019 年末余额		2018 年末余额		2017 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	上海汀业企业管理有限公司	222,774.92	222.77	-	-	-	-
其他应收款	广州当代腾欣投资有限公司	115,606.71	115.61	120,506.71	120.51	20,814.64	-
其他应收款	广西阳唐茂房地产有限公司	110,763.14	110.76	-	-	-	-
其他应收款	天津隽达企业管理有限公司	103,562.15	103.56	103,562.15	103.56	101,062.15	-
其他应收款	启东光勋房地产开发有限公司	77,961.10	77.96	-	-	-	-
其他应收款	天安登云（福建）房地产开发有限公司	73,322.00	73.32	1,592.00	1.59	-	-
其他应收款	绍兴臻阳房地产开发有限公司	64,334.24	64.33	79,670.53	79.67	-	-
其他应收款	长沙悦安广厦置业有限公司	61,368.81	61.37	57,894.26	57.89	-	-
其他应收款	杭州中创光房地产开发有限公司	53,072.86	53.07	-	-	-	-
其他应收款	柳州市桂鼎房地产开发有限责任公司	50,383.94	50.38	49,078.68	49.08	-	-
其他应收款	嘉兴钇和置业有限公司	48,095.99	48.10	-	-	-	-
其他应收款	深圳市俊领投资发展有限公司	45,720.64	45.72	73,301.00	73.30	51,000.00	-
其他应收款	杭州隆远光房地产开发有限公司	44,220.05	44.22	-	-	-	-
其他应收款	宁波中交美庐置业有限公司	37,652.24	37.65	-	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他应收款	新疆中安光泰房地产开发有限公司	37,371.60	37.37	-	-	-	-
其他应收款	福州融锦欣泰房地产开发有限公司	34,049.92	34.05	143,739.60	143.74	288,466.52	-
其他应收款	深圳市天安智谷企业发展有限公司	30,000.00	30.00	30,000.00	30.00	-	-
其他应收款	杭州康益德房地产开发有限公司	29,858.76	29.86	32,993.78	32.99	-	-
其他应收款	北京梵天力行资产管理有限公司	26,536.95	26.54	6,250.00	6.25	6,250.00	-
其他应收款	济南鑫兆联房地产开发有限公司	26,536.00	26.54	29,819.44	29.82	-	-
其他应收款	福州兴胜博房地产开发有限公司	25,347.08	25.35	12,651.08	12.65	-	-
其他应收款	重庆渝能万怡房地产开发有限公司	24,158.99	2,415.90	25,119.69	2,511.97	-	-
其他应收款	上海炯德实业发展有限公司	23,801.00	23.80	17,151.00	17.15	18,701.00	-
其他应收款	宁波兴胜博投资管理有限公司	22,821.67	22.82	-	-	-	-
其他应收款	苏州隽泰房地产开发有限公司	22,312.03	22.31	45,768.02	45.77	60,871.44	-
其他应收款	宜昌隆泰阳光城房地产开发有限公司	21,381.77	21.38	22,315.91	22.32	-	-
其他应收款	山西亿量房地产开发有限公司	20,792.70	20.79	2,770.30	2.77	54,411.00	-
其他应收款	陕西永安康达置业有限公司	20,417.95	20.42	-	-	-	-
其他应收款	漳浦县碧溪房地产开发有限公司	17,651.39	17.65	-	-	-	-
其他应收款	宁波锐鸿投资管理有限公司	15,336.67	15.34	-	-	-	-
其他应收款	葛城（南京）房地产开发有限公司	15,203.04	15.20	-	-	-	-
其他应收款	句容泫垠置业有限公司	14,171.88	14.17	-	-	-	-
其他应收款	深圳市汇珠实业有限公司	14,100.00	14.10	-	-	-	-
其他应收款	保亿钜轩（杭州）建设开发有限公司	13,139.44	13.14	-	-	-	-
其他应收款	南平世阳达置业有限公司	12,779.74	12.78	-	-	-	-
其他应收款	重庆频毅光实业有限公司	12,639.74	12.64	1,056.00	1.06	-	-
其他应收款	福州泓百隆房地产开发有限公司	12,610.13	12.61	19,078.28	19.08	-	-
其他应收款	佛山霆万房地产开发有限公司	12,383.72	12.38	-	-	-	-
其他应收款	恩平市康盛房地产开发有限公司	12,122.90	12.12	4,662.21	4.66	-	-
其他应收款	郑州郑阳宛居房地	11,998.84	12.00	11,998.84	12.00	6,335.84	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	产开发有限公司						
其他应收款	嘉兴融光房地产开发有限公司	11,690.95	11.69	28,000.95	28.00	-	-
其他应收款	九江富力志盛置业有限公司	11,555.95	11.56	423.04	0.42	-	-
其他应收款	杭州水胜鑫房地产开发有限公司	11,059.09	11.06	10,799.09	10.80	-	-
其他应收款	Smooth Ever Investments Limited	10,942.20	10.94	10,942.20	10.94	10,942.20	-
其他应收款	江西浩光房地产有限公司	10,546.39	10.55	-	-	-	-
其他应收款	郑州景阳宛居房地产开发有限公司	10,036.00	10.04	10,257.00	10.26	10,257.00	-
其他应收款	龙岩融禾房地产开发有限公司	9,942.04	9.94	15,213.79	15.21	-	-
其他应收款	福州市共赢百亿房地产有限公司	8,307.45	8.31	20,907.45	20.91	21,745.84	-
其他应收款	光大阳光金控资产管理有限公司	8,012.42	8.01	8,512.42	8.51	8,512.42	-
其他应收款	焦作梁顺置业有限公司	7,978.50	7.98	6,663.50	6.66	-	-
其他应收款	义乌市润勋贸易有限公司	7,339.43	7.34	-	-	-	-
其他应收款	佛山信财置业开发有限公司（陶博地块南庄项目）	6,973.83	6.97	7,002.40	7.00	-	-
其他应收款	上海臻亦利房地产开发有限公司	6,760.88	6.76	6,760.88	6.76	-	-
其他应收款	南京泽阳实业有限公司	6,263.40	6.26	-	-	-	-
其他应收款	漳浦臻阳房地产开发有限公司	6,253.03	6.25	12,169.03	12.17	-	-
其他应收款	句容市锐翰房地产开发有限公司	6,217.81	6.22	6,102.31	6.10	-	-
其他应收款	台州椒江方远荣安置业有限公司	6,170.00	6.17	-	-	-	-
其他应收款	句容市金嘉润房地产开发有限公司	5,778.00	5.78	5,672.82	5.67	-	-
其他应收款	苏州昌创置业有限公司	5,587.48	5.59	1,287.48	1.29	-	-
其他应收款	清远天安智谷有限公司	4,761.48	4.76	16,286.48	16.29	20.00	-
其他应收款	温州市利腾博房地产开发有限公司	4,642.63	4.64	2,742.63	2.74	-	-
其他应收款	厦门象阳投资有限公司	4,629.00	4.63	58,679.00	58.68	80,406.00	-
其他应收款	新疆阳光泰裕房地产开发有限公司	4,228.00	4.23	-	-	-	-
其他应收款	天安地产投资发展（深圳）有限公司	3,865.71	3.87	3,450.00	3.45	1,750.00	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他应收款	昆山乾睿置业有限公司	3,587.18	3.59	38,433.80	38.43	-	-
其他应收款	重庆光锦房地产开发有限公司	3,533.60	3.53	24,033.60	24.03	-	-
其他应收款	江西聚光房地产有限公司	3,190.94	3.19	-	-	-	-
其他应收款	天安中国房地产有限公司	3,123.95	3.12	3,121.46	3.12	3,121.46	-
其他应收款	浙江锦臻投资管理有限公司	2,530.00	2.53	5,456.00	5.46	-	-
其他应收款	温岭市中梁安置业有限公司	2,517.90	2.52	5,947.90	5.95	24,990.00	-
其他应收款	浙江锦美投资管理有限公司	2,500.00	2.50	2,500.00	2.50	1,909.00	-
其他应收款	福州海光荣创置业有限公司	1,705.12	1.71	-	-	-	-
其他应收款	泉州弘光房地产开发有限公司	1,635.20	1.64	-	-	-	-
其他应收款	上海臻耳利房地产开发有限公司	1,507.28	1.51	1,507.28	1.51	-	-
其他应收款	杭州滨景投资管理有限公司	905.65	0.91	16,580.65	16.58	-	-
其他应收款	泉州唐美房地产有限公司	630.00	0.63	-	-	-	-
其他应收款	南安源昌置业有限公司	427.64	0.43	-	-	-	-
其他应收款	重庆市金科骏志房地产开发有限公司	330.00	0.33	8,547.00	8.55	-	-
其他应收款	台州兴胜业房地产开发有限公司	60.00	0.06	60.00	0.06	-	-
其他应收款	成都浙中大地产有限公司	26.99	0.03	-	-	14,804.32	-
其他应收款	苏州隽茂房地产开发有限公司	21.30	0.02	21.30	0.02	-	-
其他应收款	信宜市誉辉房地产开发有限公司	16.85	0.02	16.85	0.02	-	-
其他应收款	浙江翌成投资管理有限公司	3.30	-	3.30	-	-	-
其他应收款	杭州悦光房地产开发有限公司	1.00	-	-	-	-	-
其他应收款	南宁正满阳投资有限公司	0.55	-	-	-	-	-
其他应收款	天曜安（上海）企业发展有限公司	0.50	-	-	-	-	-
其他应收款	南京博光置业有限公司	0.22	-	-	-	-	-
其他应收款	泉州振茂房地产有限公司	-	-	62,692.07	62.69	-	-
其他应收款	绍兴臻悦房地产开发有限公司	-	-	61,739.25	61.74	-	-
其他应收款	海门富利腾房地产	-	-	52,529.14	52.53	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	开发有限公司						
其他应收款	绍兴宇特顺房地产开发有限公司	-	-	40,563.86	40.56	99,662.85	-
其他应收款	台州市中梁宇置业有限公司	-	-	37,170.00	37.17	30,000.00	-
其他应收款	杭州滨望房地产开发有限公司	-	-	27,964.78	27.96	-	-
其他应收款	福州康德俊房地产开发有限公司	-	-	24,985.00	24.99	-	-
其他应收款	重庆业博实业有限公司	-	-	18,905.67	18.91	-	-
其他应收款	邯郸市锦光房地产开发有限公司	-	-	18,088.74	18.09	-	-
其他应收款	杭州鑫钧达房地产开发有限公司	-	-	17,392.28	17.39	-	-
其他应收款	广西唐沁同光投资有限公司	-	-	15,592.50	15.59	-	-
其他应收款	德清锦澜置业有限公司	-	-	14,475.42	14.48	-	-
其他应收款	广西唐欣旭光投资有限公司	-	-	13,514.31	13.51	-	-
其他应收款	慈溪华宇业瑞房地产开发有限公司	-	-	10,833.67	10.83	-	-
其他应收款	常州市美阳房地产发展有限公司	-	-	10,314.41	10.31	-	-
其他应收款	黄冈市碧达房地产开发有限公司	-	-	9,783.13	9.78	-	-
其他应收款	杭州昌益商务信息咨询有限公司	-	-	7,312.00	7.31	-	-
其他应收款	上海天安长兴岛地产投资发展有限公司	-	-	6,750.00	6.75	3,750.00	-
其他应收款	闽清县梅圆房地产开发有限公司	-	-	6,538.03	6.54	-	-
其他应收款	南京达泰筑茂置业有限公司	-	-	5,967.29	5.97	37,718.54	-
其他应收款	杭州臻昱达房地产开发有限公司	-	-	5,265.44	5.27	-	-
其他应收款	湖州新城亿捷房地产开发有限公司	-	-	4,510.84	4.51	-	-
其他应收款	福州科腾建设发展有限公司	-	-	4,312.50	4.31	-	-
其他应收款	苏州建合房地产开发有限公司	-	-	3,885.84	3.89	-	-
其他应收款	成都碧桂园耀汇置业有限公司	-	-	2,821.42	2.82	-	-
其他应收款	平阳德信置业有限公司	-	-	2,800.00	2.80	18,495.00	-
其他应收款	宜兴市嘉誉房地产开发有限公司	-	-	2,776.81	2.78	-	-
其他应收款	长沙兴胜博物业服	-	-	2,637.21	2.64	330.01	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	务有限公司						
其他应收款	太原星光寰宇房地产开发有限公司	-	-	2,540.00	2.54	-	-
其他应收款	云南保晟房地产开发有限公司	-	-	977.96	0.98	-	-
其他应收款	阳光城物业服务有限公司	-	-	886.86	0.89	71.81	-
其他应收款	广东江湾新城物业管理有限公司	-	-	777.13	0.78	-	-
其他应收款	北京豪斯凯宾物业管理有限公司	-	-	120.00	0.12	120.00	-
其他应收款	广州胜远房地产开发有限公司	-	-	112.55	0.11	-	-
其他应收款	乌鲁木齐阳光城物业服务有限公司	-	-	23.52	0.02	-	-
其他应收款	上海富如房地产经纪有限公司	-	-	9.00	0.01	-	-
其他应收款	浙江祺特投资管理有限公司	-	-	6.60	0.01	6.60	-
其他应收款	陕西丰浩置业有限公司	-	-	-	-	21,070.00	-
其他应收款	泉州台商投资区鑫泉房地产开发有限公司	-	-	-	-	23,148.15	-
其他应收款	莆田联福城房地产开发有限公司	-	-	-	-	1,203.33	-
其他应收款	广东顺德力合智德科技园投资有限公司	-	-	-	-	49,212.84	-
其他应收款	福建晨曦房地产开发有限公司	-	-	-	-	10,390.63	-
其他应收款	德清锦鸿置业有限公司	-	-	-	-	15,833.40	-
其他应收款	德清德锦置业有限公司	-	-	-	-	11,345.00	-
其他应收款	福州中隆泰实业有限公司	-	-	-	-	39,024.60	-
应收账款	绍兴臻悦房地产开发有限公司	7,018.75	7.02	-	-	-	-
应收账款	重庆渝能万怡房地产开发有限公司	2,718.47	271.85	4,547.72	-	-	-
应收账款	余姚海吉星农产品批发市场有限公司	2,473.96	2.47	101.00	-	-	-
应收账款	宜春中冶天工秀江置业有限公司	2,285.56	2.29	19.65	-	-	-
应收账款	新疆中安光泰房地产开发有限公司	1,573.67	1.57	-	-	-	-
应收账款	杭州益光房地产开发有限公司	1,447.40	1.45	-	-	-	-
应收账款	宁波中交美庐置业有限公司	896.86	0.90	-	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应收账款	恩平市康盛房地产开发有限公司	1,088.88	1.09	469.30	-	-	-
应收账款	福州融锦欣泰房地产开发有限公司	861.32	0.86	339.07	-	445.90	-
应收账款	如东银阳房地产开发有限公司	790.86	0.79	-	-	-	-
应收账款	义乌市联鼎置业有限公司	503.63	0.50	-	-	-	-
应收账款	台州椒江方远荣安置业有限公司	396.00	0.40	-	-	-	-
应收账款	上饶市高运房地产开发有限公司	373.90	0.37	-	-	-	-
应收账款	福州中隆泰实业有限公司	366.78	0.37	-	-	-	-
应收账款	清远天安智谷有限公司	358.53	0.36	292.87	-	-	-
应收账款	德清德锦置业有限公司	155.00	0.16	-	-	-	-
应收账款	德清锦澜置业有限公司	450.01	0.45	-	-	-	-
应收账款	山西亿量房地产开发有限公司	272.29	0.27	-	-	-	-
应收账款	台州市中梁宇置业有限公司	181.13	0.18	-	-	-	-
应收账款	宜兴市嘉誉房地产开发有限公司	164.66	0.16	-	-	-	-
应收账款	柳州市桂鼎房地产开发有限责任公司	420.52	0.42	244.44	-	-	-
应收账款	重庆光锦房地产开发有限公司	152.67	0.15	-	-	-	-
应收账款	台州兴胜业房地产开发有限公司	178.39	0.18	24.00	-	-	-
应收账款	泉州振茂房地产有限公司	144.00	0.14	-	-	-	-
应收账款	云南保晟房地产开发有限公司	139.14	0.14	-	-	-	-
应收账款	温岭滨岭房地产开发有限公司	134.12	0.13	-	-	-	-
应收账款	广东顺德力合智德科技园投资有限公司	132.10	0.13	80.09	-	-	-
应收账款	信宜市誉辉房地产开发有限公司	146.18	0.15	9.77	-	-	-
应收账款	杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	116.15	0.12	-	-	-	-
应收账款	杭州销颖房地产开发有限公司	113.74	0.11	113.74	-	-	-
应收账款	成都碧桂园耀汇置业有限公司	90.45	0.09	-	-	-	-
应收账款	启东光勋房地产开发有限公司	77.57	0.08	-	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应收账款	泉州唐城房地产有限公司	68.46	0.07	-	-	-	-
应收账款	泉州弘光房地产开发有限公司	55.05	0.06	-	-	-	-
应收账款	无锡金丰投资有限公司	47.60	0.05	-	-	-	-
应收账款	绍兴臻阳房地产开发有限公司	42.61	0.04	-	-	-	-
应收账款	江西聚光房地产有限公司	38.92	0.04	-	-	-	-
应收账款	玉山县碧晟房地产开发有限公司	37.75	0.04	-	-	-	-
应收账款	江西浩光房地产有限公司	32.46	0.03	-	-	-	-
应收账款	佛山霆万房地产开发有限公司	31.41	0.03	-	-	-	-
应收账款	深圳市包深稀土有限公司	29.12	0.03	-	-	-	-
应收账款	苏州建合房地产开发有限公司	25.54	0.03	-	-	-	-
应收账款	慈溪星坤置业有限公司	25.38	0.03	-	-	-	-
应收账款	菏泽光华房地产开发有限公司	23.12	0.02	393.50	-	-	-
应收账款	南平市汇隆川房地产开发有限公司	18.15	0.02	-	-	-	-
应收账款	广西唐欣旭光投资有限公司	17.24	0.02	-	-	-	-
应收账款	广西唐昇投资有限公司	17.07	0.02	-	-	-	-
应收账款	句容泫垠置业有限公司	16.97	0.02	-	-	-	-
应收账款	乐清昌悦置业有限公司	16.00	0.02	-	-	-	-
应收账款	龙岩融禾房地产开发有限公司	12.42	0.01	24.30	-	-	-
应收账款	苏州昌创置业有限公司	2.63	-	-	-	-	-
应收账款	九江市碧城房地产开发有限公司	2.10	-	-	-	-	-
应收账款	焦作梁顺置业有限公司	1.60	-	-	-	-	-
应收账款	陕西永安康达置业有限公司	1.48	-	-	-	-	-
应收账款	湖州新城亿捷房地产开发有限公司	0.11	-	0.11	-	-	-
应收账款	株洲欣盛万博置业有限公司	-	-	700.46	-	-	-
应收账款	重庆渝能物业服务有限公司	-	-	129.63	-	-	-
应收账款	佛山信财置业开发	-	-	106.10	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	有限公司（陶博地块南庄项目）						
应收账款	温州万贤置业有限公司	-	-	32.94	-	-	-
应收账款	天安登云（福建）房地产开发有限公司	-	-	1.01	-	-	-
应收账款	清远天安智谷有限公司	-	-	-	-	492.87	-
应收账款	阳光城物业服务（福建）有限公司	-	-	-	-	215.12	-
应收账款	阳光学院	128.17	0.64	429.80	2.55	296.89	2.06
	合计	**1,873,073.59**	**4,534.45**	**1,734,715.84**	**4,216.05**	**1,149,204.37**	**2.06**

2、预付关联方款项

最近三年末，公司与关联方预付款项往来情况如下：

单位：万元

关联方	2019 年末余额	2018 年末余额	2017 年末余额
重庆渝能万怡房地产开发有限公司	19.33	-	-
上海陆金朝阳资产管理有限公司	15.92	-	-
阳光城集团陕西物业管理有限公司	-	35.92	35.92
阳光城物业服务（福建）有限公司	-	494.25	447.36
合计	**35.25**	**530.17**	**483.27**

3、应付关联方款项

最近三年末，公司与关联方应付款项明细情况如下：

单位：万元

应付账款	关联方	2019 年末余额	2018 年末余额	2017 年末余额
应付账款	重庆渝能万怡房地产开发有限公司	209.12	15.55	-
应付账款	阳光城物业服务有限公司	-	5,273.59	1,903.31
应付账款	重庆渝能物业服务有限公司	-	267.90	-
应付账款	乌鲁木齐阳光城物业服务有限公司	-	3.99	-
其他应付款	浙江光泓明宇投资有限公司	219,867.75	-	-
其他应付款	宜春中冶天工秀江置业有限公司	100,581.73	32,385.84	-
其他应付款	广西众擎易举投资有限公司	70,613.61	4,312.88	-
其他应付款	天津隽泰房地产开发有限公司	63,756.32	44,833.52	-
其他应付款	福建安泰嘉健康产业有限公司	56,290.66	32,999.00	-
其他应付款	广东顺德力合智德科技园投资有限公司	47,875.01	7,503.26	-
其他应付款	福建欣中贵置业有限公司	47,811.76	49,989.26	-
其他应付款	台州市中梁宇置业有限公司	43,500.00	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他应付款	云南保晟房地产开发有限公司	41,306.14	-	-
其他应付款	广州辉华房地产开发有限公司	38,879.65	-	-
其他应付款	广州市汉国恒生房地产开发有限公司	36,253.84	58,667.13	-
其他应付款	广西唐欣旭光投资有限公司	34,094.61	-	-
其他应付款	泉州振茂房地产有限公司	30,307.93	-	-
其他应付款	杭州销颖房地产开发有限公司	26,817.00	26,817.00	8,733.97
其他应付款	株洲欣盛万博置业有限公司	25,448.19	25,499.45	-
其他应付款	福州裕百川房地产开发有限公司	25,425.97	25,541.87	25,541.87
其他应付款	常州市美阳房地产发展有限公司	24,500.00	-	-
其他应付款	北京金科德远置业有限公司	19,926.43	6.67	-
其他应付款	德清锦鸿置业有限公司	19,045.52	9,871.12	-
其他应付款	福州蓝光和骏置业有限公司	17,554.33	-	-
其他应付款	宜兴市嘉世房地产置业有限公司	17,550.00	6,703.00	-
其他应付款	德清德锦置业有限公司	16,415.00	17,415.00	-
其他应付款	上海绍毅置业有限公司	15,190.00	15,190.00	16,022.00
其他应付款	无锡金丰投资有限公司	14,662.60	14,662.60	-
其他应付款	大连龙湖泽迎置业有限公司	13,428.57	-	-
其他应付款	湖州新城亿捷房地产开发有限公司	13,239.16	-	-
其他应付款	江阴市嘉誉房地产开发有限公司	12,500.00	5,750.00	-
其他应付款	南京达泰筑茂置业有限公司	12,000.00	-	-
其他应付款	绍兴宇特顺房地产开发有限公司	11,780.87	-	-
其他应付款	上饶市高运房地产开发有限公司	11,550.03	10,810.34	-
其他应付款	广西唐沁同光投资有限公司	10,543.50	-	-
其他应付款	吉安市荣城房地产开发有限公司	9,929.27	34,429.49	-
其他应付款	九江市碧城房地产开发有限公司	9,751.97	19,451.00	-
其他应付款	广西唐昇投资有限公司	9,600.00	35,702.83	-
其他应付款	苏州建合房地产开发有限公司	8,550.00	-	-
其他应付款	宜兴市嘉誉房地产开发有限公司	8,210.19	-	-
其他应付款	天安智谷（上海）企业发展有限公司	7,450.71	44.24	-
其他应付款	海门富利腾房地产开发有限公司	6,636.00	-	-
其他应付款	天津融锦欣盛房地产开发有限公司	6,549.00	49,934.99	-
其他应付款	余姚海吉星农产品批发市场有限公司	6,459.71	20,030.53	-
其他应付款	太原星光寰宇房地产开发有限公司	6,338.63	-	-
其他应付款	成都碧桂园合康置业有限公司	5,485.86	7,740.06	-
其他应付款	广州胜远房地产开发有限公司	4,834.64	-	-
其他应付款	温州万贤置业有限公司	4,600.00	-	-
其他应付款	吉安金晨房地产开发有限公司	4,409.34	-	-
其他应付款	福州康德俊房地产开发有限公司	4,263.98	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他应付款	佛山市高明区龙光房地产有限公司	4,172.53	4,172.53	-
其他应付款	德清锦澜置业有限公司	3,666.30	-	-
其他应付款	苏州和都置业有限公司	3,544.74	3,503.29	-
其他应付款	义乌市联鼎置业有限公司	3,400.00	-	-
其他应付款	福州科腾建设发展有限公司	3,000.00	-	-
其他应付款	上海陆金朝阳资产管理有限公司	2,472.02	-	-
其他应付款	合肥泽旸置业有限公司	2,225.47	-	-
其他应付款	荣泰（福州）置业发展有限公司	2,167.73	-	-
其他应付款	杭州鑫钧达房地产开发有限公司	1,999.00	-	-
其他应付款	上饶市美宸房地产开发有限公司	1,849.81	1,048.19	-
其他应付款	黄冈市碧达房地产开发有限公司	1,749.00	-	-
其他应付款	玉山县碧晟房地产开发有限公司	1,614.19	4,900.37	-
其他应付款	成都碧桂园耀汇置业有限公司	1,311.71	-	-
其他应付款	如东银阳房地产开发有限公司	1,203.08	585.08	-
其他应付款	邯郸市锦光房地产开发有限公司	838.41	-	-
其他应付款	闽清县梅圆房地产开发有限公司	791.97	-	-
其他应付款	泉州唐城房地产有限公司	625.61	1,473.79	-
其他应付款	杭州臻昱达房地产开发有限公司	534.56	-	-
其他应付款	杭州中大银泰城购物中心有限公司	500.00	-	-
其他应付款	平阳德信置业有限公司	360.00	-	-
其他应付款	重庆业博实业有限公司	294.33	-	-
其他应付款	莆田联福城房地产有限公司	85.98	12,129.97	-
其他应付款	杭州昌益商务信息咨询有限公司	33.60	-	-
其他应付款	慈溪星坤置业有限公司	-	20,361.00	-
其他应付款	阳光城物业服务有限公司	-	14,100.91	-
其他应付款	重庆华宇业翔实业有限公司	-	5,000.00	-
其他应付款	杭州新城创盛房地产开发有限公司	-	3,050.00	-
其他应付款	成都浙中大地产有限公司	-	1,228.74	-
其他应付款	南安源昌置业有限公司	-	1,200.00	-
其他应付款	佛山霆万房地产开发有限公司	-	985.85	-
其他应付款	泉州唐美房地产有限公司	-	905.15	-
其他应付款	漳州唐兴房地产开发有限公司	-	859.96	-
其他应付款	光大阳光金控资产管理有限公司	-	500.00	-
其他应付款	句容泫垠置业有限公司	-	440.19	-
其他应付款	阳光城集团陕西物业管理有限公司	-	418.45	89.59
其他应付款	重庆渝能物业服务有限公司	-	168.48	-
其他应付款	陆金朝阳(常熟)资产管理有限公司	-	14.00	-
其他应付款	闽侯阳光城物业服务有限公司	-	0.16	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他应付款	福建省万荣建设实业有限公司	-	-	7,115.37
其他应付款	福州融锦欣泰房地产开发有限公司	-	-	-
其他应付款	广东江湾新城物业管理有限公司	-	-	1,736.34
其他应付款	天安登云(福建)房地产开发有限公司	-	-	36,500.00
合计		**1,280,434.67**	**638,898.20**	**97,642.46**

（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。”

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（一）存续期内定期信息披露

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

（二）存续期内重大事项的信息披露

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

1、发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；

2、发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

3、发行人出售、转让主要资产或者发生重大资产重组；

4、发行人放弃债权、财产或者其他导致发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

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、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

7、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或者自律组织纪律处分；

8、发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或者依法进入破产程序；

9、发行人或者其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员涉嫌犯罪或者重大违法、失信行为，或者发行人董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员无法履行职责或者发生重大变动；

10、发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

11、发行人发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化；

12、发行人主体或者债券信用评级发生变化；

13、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

14、发行人拟变更募集说明书的约定；

15、发行人不能按期支付本息；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

16、本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

17、其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

18、发生其他按照《公司债券临时报告信息披露格式指引》中要求对外公告的事项；

19、法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者中国证监会、深圳证券交易所要求的其他事项。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第七节 发行人财务会计信息

一、公司最近三年及一期合并及母公司财务报表

发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月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 2017 年度、2018 年度和 2019 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 F（2018）D-0115 号、立信中联审字[2019]D-0152 号和立信中联审字[2020]D-0356 号标准无保留意见的审计报告，2020 年 1-3 月财务报告未经审计。

非经特别说明，本募集说明书中引用的发行人 2017 年度、2018 年度和 2019 年度年度的财务数据分别来自经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）的 2018 年审计报告期初数及期末数、2019 年审计报告期末数。

（一）会计政策变更说明

1、2017 年度

（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。

（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》

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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

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

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

2、2018 年度

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、2019 年度

（1）一般企业报表格式的修改

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受重要影响的报表项目名称和金额
财政部分别于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 日发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号），对财务报表格式进行了修订。	发行人已按照财政部要求编制 2019 年度财务报表，并采用追溯调整法对可比会计期间的比较数据进行了调整。	见下表

2018 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表项目和金额：

单位：万元

原列报表项目及金额		新列报表项目及金额	
应收票据及应收账款	125,608.58	应收票据	537.55
		应收账款	125,071.03
应付票据及应付账款	1,642,773.18	应付票据	61,375.42
		应付账款	1,581,397.77

2018 年 12 月 31 日受影响的母公司资产负债表项目和金额：

单位：万元

原列报表项目及金额		新列报表项目及金额	
应付票据及应付账款	34.08	应付票据	
		应付账款	34.08

（2）新金融工具准则

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》等(以下合称“新金融工具准则”)，本公司已采用新金融工具准则编制 2019 年度财务报表，对于首次执行该准则的累积影响数调整 2019 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，2018 年度的比较财务报表未重列。新金融工具准则对合并财务报表及母公司各项目的影响汇总如下：

单位：万元

	合并资产负债表

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	2018 年 12 月 31 日	重分类金额	重新计量调整金额	2019 年 1 月 1 日
	账面金额	新金融工具准则影响		账面金额
资产：				
交易性金融资产（注 1）	-	157,029.63	-	157,029.63
其他应收款	4,174,419.14	-	-5,647.24	4,168,771.90
其他流动资产	640,240.50	-142,000.00	-	498,240.50
可供出售金融资产	42,762.45	-42,762.45	-	-
其他权益工具投资（注 2）	-	19,312.82	-	19,312.82
其他非流动金融资产（注 1）	-	8,420.00	-	8,420.00
股东权益：				
未分配利润	914,724.92	-	-5,647.24	909,077.68

单位：万元

	母公司资产负债表			
	2018 年 12 月 31 日	重分类金额	重新计量调整金额	2019 年 1 月 1 日
	账面金额	新金融工具准则影响		账面金额
资产：				
交易性金融资产（注 1）	-	42,029.63	-	42,029.63
其他应收款	16,014,319.33	-	-264.80	16,014,054.53
可供出售金融资产	73,229.63	-73,229.63	-	-
其他非流动金融资产（注 1）	-	31,200.00	-	31,200.00
股东权益：				
未分配利润	334,910.30	-	-264.80	334,645.50

注 1：此类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；
注 2：此类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

（3）非货币性资产交换

财政部于 2019 年颁布了修订后的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》。修订后的准则自 2019 年 6 月 10 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至准则施行日之间发生的非货币性资产交换根据该准则规定进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不再进行追溯调整。采用该准则未对本公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

（4）债务重组

财政部于 2019 年颁布了修订后的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至准则施行日之间发生的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

债务重组根据该准则规定进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不再进行追溯调整。采用该准则未对本公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

4、2020 年 1-3 月

2017 年 7 月 5 日，财政部发布了《关于修订印发<企业会计准则第 14 号—收入>的通知》（财会[2017]22 号），新准则规定境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业自 2018 年 1 月 1 日起施行新收入准则，其他境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起施行新收入准则，非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起施行新收入准则。发行人于 2020 年 1 月 1 日起执行本准则。

修订后的收入准则将现行的收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型；以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准；对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供了更明确的指引；对于某些特定交易（或事项）的收入确认和计量给出了明确规定。

按照收入准则的要求，发行人将在编制 2020 年各期间财务报告时，根据首次执行收入准则的累积影响数，调整 2020 年年初未分配利润及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。同时，发行人将在定期财务报告附注中披露与原规定相比，执行本收入准则对当期财务报告相关项目的影响金额。

本次执行收入准则将使得发行人调整 2020 年年初未分配利润和少数股东权益，即 2020 年年初未分配利润增加 0.74 亿元，少数股东权益增加 0.24 亿元。

（二）合并财务报表

1、公司合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 3 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：				
货币资金	4,138,098.27	4,197,819.58	3,784,831.79	3,637,350.92
交易性金融资产	34,370.20	40,794.06	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	280.61
应收票据	598.97	167.88	537.55	-
应收账款	79,580.07	116,765.37	125,071.03	52,357.86

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

预付款项	933,201.69	600,454.29	595,306.26	904,388.73
其他应收款	4,175,979.10	3,799,559.99	4,174,419.14	2,121,724.53
其中：应收利息	343.00	343.00	-	-
存货	18,310,974.53	17,583,853.00	14,217,168.62	12,649,051.05
合同资产	107,099.63	-	-	-
一年内到期的非流动资产	200,000.00	200,000.00	-	-
其他流动资产	828,937.14	710,492.72	640,240.50	476,142.52
流动资产合计	**28,808,839.59**	**27,249,906.89**	**23,537,574.90**	**19,841,296.22**
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	42,762.45	30,020.00
长期股权投资	1,724,084.05	1,484,825.09	930,046.18	187,544.50
其他权益工具投资	8,891.47	10,342.30	-	-
其他非流动金融资产	12,010.00	12,030.00	-	-
投资性房地产	1,162,071.42	1,162,071.42	857,495.18	552,896.89
固定资产	412,995.47	414,944.56	333,604.38	352,809.83
在建工程	5,270.76	4,726.41	1,630.36	1,630.36
无形资产	98,407.23	99,362.68	82,198.25	79,900.05
商誉	364.23	364.23	364.23	364.23
长期待摊费用	4,049.18	4,294.89	4,141.89	1,192.18
递延所得税资产	12,712.53	12,154.23	6,563.42	1,533.37
其他非流动资产	300,421.50	300,165.70	543,281.40	275,819.40
非流动资产合计	**3,741,277.82**	**3,505,281.50**	**2,802,087.74**	**1,483,710.80**
资产总计	**32,550,117.42**	**30,755,188.39**	**26,339,662.64**	**21,325,007.03**
流动负债：				
短期借款	489,518.00	774,555.00	1,764,736.39	1,740,726.63
应付票据	293,224.99	307,375.28	61,375.42	16,973.98
应付账款	1,831,726.26	1,732,214.82	1,581,397.77	878,397.38
预收款项	768.43	8,010,633.04	6,212,070.18	4,015,111.93
合同负债	8,545,868.47			
应付职工薪酬	29,734.59	103,841.21	68,580.33	45,054.28
应交税费	920,618.07	935,861.73	697,146.35	451,174.18
其他应付款	4,060,829.52	3,230,972.94	2,242,155.85	1,439,314.84
其中：应付利息	127,442.19	118,418.11	82,322.72	82,321.62
应付股利	24,287.72	5,787.72	5,890.32	1,435.22
一年内到期的非流动负债	2,517,152.84	2,417,367.56	3,027,313.53	3,111,388.16
其他流动负债	296,999.10	162,980.00	29,055.00	11,523.20
流动负债合计	**18,986,440.26**	**17,675,801.58**	**15,683,830.82**	**11,709,664.59**
非流动负债：				

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

长期借款	6,280,325.63	6,651,904.07	5,141,776.87	5,627,486.98
应付债券	1,801,494.93	1,225,276.36	1,298,451.20	857,748.03
预计负债	44,731.70	44,971.46	50,457.83	11,383.44
递延所得税负债	70,460.58	67,356.99	62,165.48	59,163.12
其他非流动负债	-	-	-	2,602.63
非流动负债合计	**8,197,012.84**	**7,989,508.87**	**6,552,851.37**	**6,558,384.20**
负债合计	**27,183,453.10**	**25,665,310.45**	**22,236,682.20**	**18,268,048.79**
所有者权益：				
实收资本（或股本）	409,275.55	408,199.66	405,007.33	405,007.33
其他权益工具	500,000.00	500,000.00	500,000.00	400,000.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	500,000.00	500,000.00	500,000.00	400,000.00
资本公积	397,695.24	388,918.21	357,543.73	354,875.61
减：库存股	14,391.39	14,391.39	1,915.52	-
其他综合收益	74,664.02	75,853.17	79,562.30	71,491.73
盈余公积	57,156.98	57,156.98	42,947.85	23,977.91
未分配利润	1,309,398.56	1,258,705.58	914,724.92	659,659.27
归属于母公司所有者权益合计	**2,733,798.95**	**2,674,442.19**	**2,297,870.61**	**1,915,011.85**
少数股东权益	2,632,865.37	2,415,435.75	1,805,109.83	1,141,946.39
所有者权益合计	**5,366,664.32**	**5,089,877.94**	**4,102,980.44**	**3,056,958.24**
负债和所有者权益总计	**32,550,117.42**	**30,755,188.39**	**26,339,662.64**	**21,325,007.03**

2、公司合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	**671,487.08**	**6,104,937.13**	**5,647,009.07**	**3,316,313.02**
其中：营业收入	671,487.08	6,104,937.13	5,647,009.07	3,316,313.02
二、营业总成本	**643,968.11**	**5,439,980.29**	**4,966,782.30**	**2,970,337.32**
其中：营业成本	498,875.58	4,482,287.29	4,175,474.63	2,484,671.13
税金及附加	41,768.24	391,465.80	396,421.50	259,120.13
销售费用	45,834.54	256,881.79	175,748.72	96,088.40
管理费用	37,428.57	218,768.94	157,739.38	117,660.06
财务费用	20,061.16	90,576.47	61,398.07	12,797.60
加：其他收益	1,862.89	3,984.12	5,654.32	541.63
投资收益（损失以“-”号填列）	41,555.89	81,408.85	5,453.86	7,001.86
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	232.33	-946.67	-4,951.74	12,505.33
资产减值损失（损失以“-”号填列）	81.84	-58,823.12	-43,206.96	1,915.95

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

信用减值损失（损失以“-”号填列）	3,060.59	-8,072.76	-	-
资产处置收益	12.18	150.31	168.32	146.02
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	**74,324.71**	**682,657.58**	**643,344.58**	**368,086.50**
加：营业外收入	2,867.51	8,358.94	5,994.67	3,231.09
减：营业外支出	4,926.25	13,954.22	10,419.79	10,940.65
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**72,265.96**	**677,062.29**	**638,919.46**	**360,376.93**
减:所得税费用	27,606.85	244,926.22	248,283.06	137,541.71
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**44,659.11**	**432,136.07**	**390,636.40**	**222,835.23**
归属于母公司所有者的净利润	43,326.01	402,017.39	301,785.96	206,196.55
少数股东损益	1,333.10	30,118.68	88,850.43	16,638.68
六、其他综合收益的税后净额	**-1,189.15**	**-3,720.77**	**8,312.38**	**33,668.93**
七、综合收益总额	**43,469.97**	**428,415.30**	**398,948.78**	**256,504.16**
归属于母公司所有者的综合收益总额	42,136.86	398,308.27	309,856.53	222,809.85
归属于少数股东的综合收益总额	1,333.10	30,107.03	89,092.25	33,694.31

3、公司合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 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	1,343,580.83	8,334,864.87	7,936,321.61	5,736,563.00
收到的税费返还	-	-	3,150.80	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,620,971.30	3,523,520.49	1,848,297.59	762,491.30
经营活动现金流入小计	**2,964,552.14**	**11,858,385.36**	**9,787,770.00**	**6,499,054.31**
购买商品、接受劳务支付的现金	1,853,524.33	6,712,576.66	3,335,047.30	3,236,145.37
支付给职工以及为职工支付的现金	149,160.59	429,297.47	281,469.03	133,592.93
支付的各项税费	202,424.52	812,434.42	696,481.50	505,717.38
支付其他与经营活动有关的现金	632,223.01	2,364,474.57	3,291,660.76	1,741,700.46
经营活动现金流出小计	**2,837,332.46**	**10,318,783.12**	**7,604,658.60**	**5,617,156.13**
经营活动产生的现金流量净额	**127,219.68**	**1,539,602.24**	**2,183,111.41**	**881,898.18**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	7,203.30	239,853.09	173,824.69	48,000.13
取得投资收益收到的现金	394.76	7,791.71	3,621.74	6,914.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	21.58	10,302.85	165.95	327.98
处置子公司及其他营业单位收到的现金净	-	38,012.25	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

额				
收到其他与投资活动有关的现金	9,000.00	16,742.12	74,748.50	61,029.59
投资活动现金流入小计	**16,619.64**	**312,702.02**	**252,360.89**	**116,272.28**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	936.63	5,796.23	8,681.07	5,742.38
投资支付的现金	236,790.27	687,376.85	925,128.77	383,548.78
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	132,144.20	153,678.35	222,532.29	1,389,090.04
支付其他与投资活动有关的现金	67,829.78	107,771.92	683,204.87	1,539,725.70
投资活动现金流出小计	**437,700.89**	**954,623.36**	**1,839,547.00**	**3,318,106.90**
投资活动产生的现金流量净额	**-421,081.24**	**-641,921.34**	**-1,587,186.11**	**-3,201,834.62**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	266,504.79	531,388.51	959,341.57	766,604.83
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	247,918.00	527,785.35	859,341.57	366,604.81
取得借款收到的现金	1,615,626.87	8,010,780.63	6,468,640.80	7,675,899.01
发行债券收到的现金	-	-	785,588.01	952,436.50
收到其他与筹资活动有关的现金	5,299.63	158,627.81	55,596.07	99,507.34
筹资活动现金流入小计	**1,887,431.29**	**8,700,796.95**	**8,269,166.45**	**9,494,447.69**
偿还债务支付的现金	1,374,305.57	7,849,276.82	7,480,077.52	4,450,284.95
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	213,983.34	933,906.21	889,433.25	683,437.94
支付其他与筹资活动有关的现金	451,114.47	403,750.66	528,763.73	389,398.78
筹资活动现金流出小计	**2,039,403.39**	**9,186,933.70**	**8,898,274.50**	**5,523,121.67**
筹资活动产生的现金流量净额	**-151,972.09**	**-486,136.75**	**-629,108.06**	**3,971,326.02**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**12,966.71**	**12,868.83**	**-1,657.43**	**-2,655.82**
五、现金及现金等价物净增加额	**-432,866.95**	**424,412.98**	**-34,840.19**	**1,648,733.76**
加：期初现金及现金等价物余额	3,669,076.54	3,244,663.56	3,279,503.76	1,630,770.00
六、期末现金及现金等价物余额	**3,236,209.59**	**3,669,076.54**	**3,244,663.56**	**3,279,503.76**

（三）母公司财务报表

1、公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 3 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：				
货币资金	358,060.77	317,805.89	503,285.16	791,541.71
交易性金融资产	4,200.00	3,600.00	-	-
应收账款	-	-	-	-
预付款项	720.04	7,430.43	6,566.92	1,601.67
其他应收款	10,782,802.16	9,824,068.28	16,014,319.33	8,995,533.77

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其中：应收股利	-	-	-	193,200.00
存货	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	14,000.00	-	-	-
其他流动资产	-	-	10.76	395.33
流动资产合计	**11,159,782.98**	**10,152,904.59**	**16,524,182.17**	**9,789,072.48**
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	73,229.63	57,000.00
持有至到期投资	-	-	-	-
长期股权投资	1,226,679.91	1,217,461.20	1,189,449.27	1,107,387.17
其他非流动金融资产	21,200.00	35,200.00	-	-
固定资产	234.18	226.22	324.23	415.19
无形资产	2,561.46	2,772.68	2,911.56	2,832.60
长期待摊费用	770.48	1,023.74	2,169.55	164.08
其他非流动资产	-	-	50,000.00	-
非流动资产合计	**1,251,446.02**	**1,256,683.83**	**1,318,084.23**	**1,167,799.05**
资产总计	**12,411,229.00**	**11,409,588.42**	**17,842,266.40**	**10,956,871.53**
流动负债：				
短期借款	44,850.00	44,850.00	147,178.00	134,827.40
应付账款	-		34.08	23.60
预收款项	2,052.04	2,067.27	-	-
应付职工薪酬	63.75	411.42	329.06	24.02
应交税费	393.41	1,585.59	1,766.42	16.53
其他应付款	8,063,202.45	7,106,003.39	13,238,842.19	6,293,504.59
其中：应付利息	-	-	105.03	-
应付股利	646.80	-	578.22	517.35
一年内到期的非流动负债	1,032,388.23	1,179,355.67	763,950.67	1,309,439.31
其他流动负债	90,000.00	90,000.00	-	-
流动负债合计	**9,232,949.88**	**8,424,273.33**	**14,152,100.41**	**7,737,835.44**
非流动负债：				
长期借款	437,542.74	566,480.35	796,184.04	1,025,950.00
应付债券	679,576.12	532,686.23	1,132,586.04	696,031.70
非流动负债合计	**1,117,118.86**	**1,099,166.58**	**1,928,770.08**	**1,721,981.70**
负债合计	**10,350,068.74**	**9,523,439.91**	**16,080,870.49**	**9,459,817.14**
所有者权益：				
股本	409,275.55	408,199.66	405,007.33	405,007.33
其他权益工具	500,000.00	500,000.00	500,000.00	400,000.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	500,000.00	500,000.00	500,000.00	400,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资本公积	505,618.57	496,876.94	466,486.86	462,178.85
减：库存股	14,391.39	14,391.39	1,915.52	-
盈余公积	71,116.07	71,116.07	56,906.94	37,937.00
未分配利润	589,541.47	424,347.24	334,910.30	191,931.20
所有者权益合计	**2,061,160.26**	**1,886,148.51**	**1,761,395.91**	**1,497,054.38**
负债和所有者权益总计	**12,411,229.00**	**11,409,588.42**	**17,842,266.40**	**10,956,871.53**

2、公司利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	**1,199.27**	**17,001.38**	**54,240.16**	**15,608.57**
减：营业成本	-	-	-	-
税金及附加	-	235.95	151.30	484.79
销售费用	6.13	-	-	59.47
管理费用	3,457.15	16,082.00	16,731.69	8,087.92
财务费用	205.73	1,924.86	19,625.46	12,813.31
资产减值损失	-	-	3,276.59	175.55
加：其他收益	-	226.65	390.58	-
投资收益（损失以“-”号填列）	168,078.18	141,211.16	174,823.72	89,064.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-132.17	5,395.39	16,435.17	-67.07
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-697.19	3,626.30	-	-
资产处置收益	-	-	-	7.59
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**164,911.26**	**143,822.67**	**189,669.43**	**83,059.26**
加：营业外收入	-	-	33.14	5.15
减：营业外支出	657.26	200.25	3.17	206.64
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**164,254.00**	**143,622.42**	**189,699.40**	**82,857.76**
减：所得税费用	-940.22	1,531.17	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**165,194.23**	**142,091.25**	**189,699.40**	**82,857.76**
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	**165,194.23**	**142,091.25**	**189,699.40**	**82,857.76**

3、公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 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	-	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-	63.39

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

收到其他与经营活动有关的现金	4,214,318.59	10,298,366.59	7,982,335.21	4,524,206.86
经营活动现金流入小计	**4,214,318.59**	**10,298,366.59**	**7,982,335.21**	**4,524,270.25**
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	15.31	**-**
支付给职工以及为职工支付的现金	552.18	1,062.93	231.57	603.08
支付的各项税费	193.45	2,940.53	378.16	708.98
支付其他与经营活动有关的现金	4,185,506.87	10,274,897.81	8,191,046.81	5,208,365.33
经营活动现金流出小计	**4,186,252.51**	**10,278,901.27**	**8,191,671.85**	**5,209,677.39**
经营活动产生的现金流量净额	**28,066.08**	**19,465.32**	**-209,336.64**	**-685,407.14**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	65,029.63	22,000.00	1,582.65
取得投资收益收到的现金	210.36	4,602.17	2,057.21	-
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
收到其他与投资活动有关的现金	197,840.84	1,684,372.81	1,371,346.32	17,123.00
投资活动现金流入小计	**198,051.19**	**1,754,004.61**	**1,395,403.91**	**18,711.77**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	161.25	653.82	2,693.43
投资支付的现金	5,600.00	122,600.00	98,444.16	30,600.00
支付其他与投资活动有关的现金	30,000.00	1,236,413.09	946,424.07	115,465.80
投资活动现金流出小计	**35,600.00**	**1,359,174.34**	**1,045,522.05**	**148,759.23**
投资活动产生的现金流量净额	**162,451.19**	**394,830.27**	**349,881.85**	**-130,047.46**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	18,586.79	1,803.16	100,000.00	400,000.00
取得借款收到的现金	-	414,190.00	448,105.26	1,714,707.01
发行债券收到的现金	-	-	628,786.00	438,080.00
收到其他与筹资活动有关的现金	440.00	7,405.48	1,455.32	0.02
筹资活动现金流入小计	**19,026.79**	**423,398.64**	**1,178,346.58**	**2,552,787.03**
偿还债务支付的现金	128,643.33	780,408.39	1,352,250.36	1,306,520.22
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	37,018.75	208,920.91	233,534.28	226,658.50
支付其他与筹资活动有关的现金	6,229.00	26,748.40	28,459.50	7,999.67
筹资活动现金流出小计	**171,891.08**	**1,016,077.70**	**1,614,244.13**	**1,541,178.40**
筹资活动产生的现金流量净额	**-152,864.28**	**-592,679.06**	**-435,897.55**	**1,011,608.63**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**-**	**-**	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**37,652.99**	**-178,383.47**	**-295,352.35**	**196,154.03**
加：期初现金及现金等价物余额	317,805.89	496,189.36	791,541.71	595,387.67
六、期末现金及现金等价物余额	**355,458.88**	**317,805.89**	**496,189.36**	**791,541.71**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、合并报表范围的变化

（一）2017 年发行人财务报表合并范围变动情况

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

151	九江阳光城房地产有限公司	新纳入	设立
152	江西阳光城房地产有限公司	新纳入	设立
153	天津宏升房地产开发有限公司	新纳入	设立
154	天津泰兴佳业房地产开发有限公司	新纳入	设立
155	天津恒元汇房地产开发有限公司	新纳入	设立
156	天津元合百诚房地产开发有限公司	新纳入	设立
157	山东阳光城置业有限公司	新纳入	设立
158	青岛龙图置业有限公司	新纳入	设立
159	河北腾光房地产开发有限公司	新纳入	设立
160	河北晟光房地产开发有限公司	新纳入	设立
161	苏州阳光城商业管理有限公司	新纳入	设立
162	鹏良有限公司	新纳入	设立
163	润洋有限公司	新纳入	设立
164	阳光城嘉世国际有限公司	新纳入	设立
165	南港建工有限公司	新纳入	设立
166	东莞喜东企业管理合伙企业（有限合伙）	新纳入	设立
167	武汉鼎新创城置业有限公司	新纳入	设立
168	苏州虞行投资中心（有限合伙）	新纳入	设立
169	香港黾兢有限公司	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

（二）2018 年发行人财务报表合并范围变动情况

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

（三）2019 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	七星关鸿基房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
2	惠州市聚恒源实业有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
3	阳光城物业服务有限公司（合并）	新增合并	非同一控制下企业合并
4	阳光城集团陕西物业管理有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
5	贵港市润佳置业有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
6	铜仁嘉豪房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
7	上海翰辛企业管理有限公司（合并）	新增合并	非同一控制下企业合并
8	上海天翊安企业管理有限公司（合并）	新增合并	非同一控制下企业合并

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

9	天嵘安（上海）企业管理有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
10	汕尾市万德隆投资有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
11	榆林市恒昌伟业房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
12	辽宁高校后勤集团房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
13	福州龙博光房地产开发有限公司	新增合并	设立
14	阳光云享咨询服务有限公司	新增合并	设立
15	福州龙泰光房地产开发有限公司	新增合并	设立
16	福州光旭阳房地产开发有限公司	新增合并	设立
17	厦门泓博泰成房地产开发有限公司	新增合并	设立
18	厦门利博顺泰房地产开发有限公司	新增合并	设立
19	厦门融锦欣泰房地产开发有限公司	新增合并	设立
20	厦门鑫博泰来房地产开发有限公司	新增合并	设立
21	厦门阳光天成房地产开发有限公司	新增合并	设立
22	厦门阳光泽惠房地产开发有限公司	新增合并	设立
23	上海晨栝企业管理有限公司	新增合并	设立
24	上海初北企业管理有限公司	新增合并	设立
25	阳光城集团上海慧智优家企业管理有限公司	新增合并	设立
26	杭州瑞光房地产开发有限公司	新增合并	设立
27	杭州碧光房地产开发有限公司	新增合并	设立
28	杭州弘科辉房地产开发有限公司	新增合并	设立
29	杭州汇光房地产开发有限公司	新增合并	设立
30	杭州洪光房地产开发有限公司	新增合并	设立
31	苏州鸿光房地产开发有限公司	新增合并	设立
32	北京钧鹏商贸有限公司	新增合并	设立
33	北京臻德兴云置业有限公司	新增合并	设立
34	成都熙祥光置业有限公司	新增合并	设立
35	云南继光房地产开发有限公司	新增合并	设立
36	宜昌腾顺阳光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
37	重庆穆光房地产开发有限公司	新增合并	设立
38	陕西安康阳光城置业有限公司	新增合并	设立
39	西宁阳光唐道置业有限公司	新增合并	设立
40	嘉兴蔚泰投资管理有限公司	新增合并	设立
41	萍乡臻百瑞营销策划有限公司	新增合并	设立
42	萍乡阳耀贸易有限公司	新增合并	设立
43	萍乡阳源贸易有限公司	新增合并	设立
44	萍乡骏腾营销策划有限公司	新增合并	设立
45	汕头市阳光丰盛房地产开发有限公司	新增合并	设立
46	梅州市光耀房地产开发有限公司	新增合并	设立
47	汕头市阳光昌盛投资发展有限公司	新增合并	设立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

48	广州市百耀欣光房地产有限公司	新增合并	设立
49	广州阳光城壹远房地产有限公司	新增合并	设立
50	广州阳光城贰富房地产有限公司	新增合并	设立
51	佛山万光房地产开发有限公司	新增合并	设立
52	肇庆市昊阳房地产开发有限公司	新增合并	设立
53	陕西旭之光置业有限公司	新增合并	设立
54	西安追光置业有限公司	新增合并	设立
55	太原晋潞府房地产开发有限公司	新增合并	设立
56	桂林正璟阳投资管理有限公司	新增合并	设立
57	北海正裕阳投资有限公司	新增合并	设立
58	北海阳正韶光房地产开发有限公司	新增合并	设立
59	南宁正珏阳投资有限公司	新增合并	设立
60	南宁正澜阳投资有限公司	新增合并	设立
61	郑州瑞朗房地产开发有限公司	新增合并	设立
62	许昌盛光房地产开发有限公司	新增合并	设立
63	郑州阳光城天地置业有限公司	新增合并	设立
64	武汉科腾阳光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
65	武汉鼎科阳光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
66	武汉博辉阳光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
67	荆州鼎科阳光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
68	赣州市旭光房地产开发有限公司	新增合并	设立
69	景德镇裕光房地产有限公司	新增合并	设立
70	河北骏腾阳光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
71	河北瑞辰阳光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
72	河北冀祥阳光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
73	河北弘辉阳光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
74	茂名市鹏辉房地产开发有限公司	新增合并	设立
75	广州生辉房地产开发有限公司	新增合并	设立
76	广州怡辉房地产开发有限公司	新增合并	设立
77	广州映辉房地产开发有限公司	新增合并	设立
78	广州明辉房地产开发有限公司	新增合并	设立
79	重庆睿尚云典实业有限公司	新增合并	设立
80	天水光耀房地产开发有限公司	新增合并	设立
81	西宁阳光城置业有限公司	新增合并	设立
82	大连阳光城宏瑞发展有限公司	新增合并	设立
83	沈阳瑞光贸易有限公司	新增合并	设立
84	大连阳光城宏隆发展有限公司	新增合并	设立
85	沈阳光盛恒荣房地产开发有限公司	新增合并	设立
86	沈阳光煜恒荣房地产开发有限公司	新增合并	设立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

87	沈阳旭光建材贸易有限公司	新增合并	设立
88	昆明阳光城华信房地产开发有限公司	新增合并	设立
89	安徽阳煜光城房地产有限公司	新增合并	设立
90	蚌埠光睿房地产开发有限公司	新增合并	设立
91	蚌埠光旭房地产开发有限公司	新增合并	设立
92	南京盛阳房地产开发有限公司	新增合并	设立
93	南京文澜崇光房地产开发有限公司	新增合并	设立
94	南京浩阳房地产开发有限公司	新增合并	设立
95	南京毅阳房地产开发有限公司	新增合并	设立
96	阳光城中光电（重庆）实业有限公司	新增合并	设立
97	金华瑞翔房地产开发有限公司	新增合并	设立
98	金华荣德投资管理有限公司	新增合并	设立
99	南宁阳正昇光房地产开发有限公司	新增合并	设立
100	北海钰城房地产开发有限公司	新增合并	设立
101	上海兢正企业管理合伙企业（有限合伙）	新增合并	设立
102	阳光城集团上海信息科技有限公司	新增合并	设立
103	上海沛怀企业管理有限公司	新增合并	设立
104	上海南旭企业管理有限公司	新增合并	设立
105	南通汇涅光房地产开发有限公司	新增合并	设立
106	上海光璟房地产开发有限公司	新增合并	设立
107	阳光城（湖州）置业有限公司	新增合并	设立
108	上海光榕企业管理有限公司	新增合并	设立
109	上海光毓房地产开发有限公司	新增合并	设立
110	福州钧利光企业管理有限公司	新增合并	设立
111	厦门阳光顺德房地产开发有限公司	新增合并	设立
112	泉州阳光城嘉丰实业有限公司	新增合并	设立
113	厦门阳光城天顺房地产开发有限公司	新增合并	设立
114	苏州梦享家生活有限公司	新增合并	设立
115	杭州水盛泽房地产开发有限公司	新增合并	设立
116	杭州梦享家企业发展有限公司	新增合并	设立
117	惠州市光晟实业有限公司	新增合并	设立
118	汕尾市阳光达盛实业有限公司	新增合并	设立
119	东莞市光智投资发展有限公司	新增合并	设立
120	广州阳光城八辉房地产有限公司	新增合并	设立
121	广州阳光城叁腾房地产有限公司	新增合并	设立
122	广州阳光城时安房地产有限公司	新增合并	设立
123	广州阳光城鎏欣房地产有限公司	新增合并	设立
124	广州阳光城玖兴房地产有限公司	新增合并	设立
125	广州阳光城吾康房地产有限公司	新增合并	设立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

126	广州阳光城旗胜房地产有限公司	新增合并	设立
127	广州阳光城斯豪房地产有限公司	新增合并	设立
128	佛山市梦享家企业管理有限公司	新增合并	设立
129	西安谱光置业有限公司	新增合并	设立
130	西安鸿顺德置业有限公司	新增合并	设立
131	西安汇泰房地产开发有限公司	新增合并	设立
132	南宁正瑾阳投资有限公司	新增合并	设立
133	长沙梦享家咨询管理有限公司	新增合并	设立
134	郑州豫盛阳光城置业有限公司	新增合并	设立
135	郑州阳光城万益置业有限公司	新增合并	设立
136	郑州阳光城鑫博置业有限公司	新增合并	设立
137	郑州阳光城润坤置业有限公司	新增合并	设立
138	襄阳钧鹏阳光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
139	武汉臻阳阳光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
140	武汉瑞鸿阳光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
141	萍乡市梦阳企业管理咨询有限公司	新增合并	设立
142	河北邦特房地产开发有限公司	新增合并	设立
143	重庆中光惠实业有限公司	新增合并	设立
144	重庆睿之光房屋经纪有限公司	新增合并	设立
145	重庆光冕商贸有限公司	新增合并	设立
146	重庆合裕光科技有限公司	新增合并	设立
147	重庆锦光锐企业管理咨询有限公司	新增合并	设立
148	重庆玥睿光企业管理咨询有限公司	新增合并	设立
149	贵州逐梦阳光置业有限公司	新增合并	设立
150	长春光耀恒荣房地产开发有限公司	新增合并	设立
151	沈阳韵光建材贸易有限公司	新增合并	设立
152	大连光宏鑫辰建材贸易有限公司	新增合并	设立
153	大连光宏鑫益建材贸易有限公司	新增合并	设立
154	长春光盛恒荣房地产开发有限公司	新增合并	设立
155	昆明通盈房地产开发有限公司	新增合并	设立
156	西藏恒盈科技有限责任公司	新增合并	设立
157	云南阳光城众和房地产开发有限公司	新增合并	设立
158	云南阳光城永隆房地产开发有限公司	新增合并	设立
159	安徽阳聚光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
160	安徽阳光城置业有限公司	新增合并	设立
161	安徽阳旭光城企业管理有限公司	新增合并	设立
162	海南旭之光房地产开发有限公司	新增合并	设立
163	南京顺阳实业有限公司	新增合并	设立
164	阳光城（广东）城市开发投资有限公司	新增合并	设立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

165	上海梦享家企业发展有限公司	新增合并	设立
166	北京盛兴泰酒店管理服务有限责任公司	新增合并	设立
167	嘉兴嘉岚投资合伙企业（有限合伙）	新增合并	设立
168	嘉兴景河投资合伙企业（有限合伙）	新增合并	设立
169	嘉兴鑫蕊投资合伙企业（有限合伙）	新增合并	设立
170	天津瑞光房地产开发有限公司	新增合并	设立
171	天津正隆阳光科技产业有限公司	新增合并	设立
172	天水光恒房地产开发有限公司	新增合并	设立
173	西藏利博盛文化传媒有限公司	新增合并	设立
174	西藏鑫科隆文化传媒有限公司	新增合并	设立
175	阳光城（嘉兴）置业有限公司	新增合并	设立
176	长沙阳光泓百隆实业有限责任公司	减少合并	注销
177	长沙阳光鑫科隆实业有限责任公司	减少合并	注销
178	长沙雅思悦阳光实业有限责任公司	减少合并	注销
179	长沙弘百祥阳光实业有限责任公司	减少合并	注销
180	长沙康力源阳光实业有限责任公司	减少合并	注销
181	长沙臻达阳光实业有限责任公司	减少合并	注销
182	沈阳光瑞房地产开发有限公司	减少合并	注销
183	上饶市钧鹏房地产有限公司	减少合并	注销
184	上海陆笛企业发展合伙企业（有限合伙）	减少合并	注销
185	郑州阳光城清华誉置业有限公司	减少合并	注销
186	宁波兴胜博投资管理有限公司	减少合并	处置子公司
187	杭州隆远光房地产开发有限公司	减少合并	处置子公司
188	杭州悦光房地产开发有限公司	减少合并	处置子公司
189	宁波锐鸿投资管理有限公司	减少合并	处置子公司
190	天津宝蓟有限公司（合并）	减少合并	处置子公司
191	北京福兴晟房地产开发有限公司	减少合并	处置子公司
192	北京鑫博泰来房地产开发有限公司	减少合并	处置子公司
193	张家口蓝之盾盛景房地产开发有限公司	减少合并	处置子公司
194	南宁正晖光投资管理有限公司	减少合并	处置子公司
195	福州创力纬房地产开发有限公司	减少合并	处置子公司
196	嘉兴丰悦四号企业管理合伙企业（有限合伙）	减少合并	处置子公司
197	广州辉华房地产开发有限公司	减少合并	处置子公司
198	新疆中安光泰房地产开发有限公司	减少合并	处置子公司

（四）2020 年 1-3 月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	瑞安市光博翔房地产开发有限公司	新增	设立
2	福州光旭泰房地产开发有限公司	新增	设立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3	德化阳光隆恩房地产开发有限公司	新增	设立
4	杭州益瑞光实业有限公司	新增	设立
5	保亿钜轩（杭州）建设开发有限公司	新增	设立
6	保亿丽光（杭州）置业有限公司	新增	设立
7	南宁正洹阳投资有限公司	新增	设立
8	北海正霆阳工程管理服务有限公司	新增	设立
9	南宁阳正煦光房地产开发有限公司	新增	设立
10	长沙市湘坤房地产开发有限公司	新增	非同一控制下合并
11	长沙利腾博光房地产开发有限公司	新增	设立
12	沈阳彤鑫园房地产开发有限公司	新增	非同一控制下合并
13	福州光纬实业有限公司	新增	设立
14	福州光鹏实业有限公司	新增	设立
15	泉州阳光城嘉源实业有限公司	新增	设立
16	杭州光润置业有限公司	新增	设立
17	惠州市嘉霖宏发投资有限公司	新增	非同一控制下合并
18	惠州市嘉霖骏祺投资有限公司	新增	非同一控制下合并
19	南宁正韶阳投资有限公司	新增	设立
20	南宁正沁澜阳投资有限公司	新增	设立
21	南宁正璟琅阳投资有限公司	新增	设立
22	长春光煜恒荣房地产开发有限公司	新增	设立
23	上海大壮建筑劳务有限公司	新增	设立
24	上海光韵企业管理有限公司	新增	设立
25	上海光耘企业管理有限公司	新增	设立
26	福州光太实业有限公司	新增	设立
27	福州光裕实业有限公司	新增	设立
28	福州永同昌商务咨询有限公司	新增	设立
29	宁波光润置业有限公司	新增	设立
30	杭州高光置业有限公司	新增	设立
31	杭州历光置业有限公司	新增	设立
32	杭州驰光置业有限公司	新增	设立
33	长沙博辉阳光城实业有限公司	新增	设立
34	梦享家（天津）企业管理有限公司	新增	设立
35	合肥光煜房地产开发有限公司	新增	设立
36	南宁正沁琅阳商业管理有限公司	新增	设立
37	深圳市大爱城房地产有限公司	减少	出售
38	梅州市光启房地产开发有限公司	减少	出售
39	梅州市阳光城房地产开发有限公司	减少	出售
40	北京博耀广告有限公司	减少	注销
41	北京鼎科广告有限公司	减少	注销

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

42	北京弘泽辉广告有限公司	减少	注销
43	北京泓百隆广告有限公司	减少	注销
44	北京利博盛广告有限公司	减少	注销
45	北京利德源广告有限公司	减少	注销
46	北京隆俊达广告有限公司	减少	注销
47	北京鹏盛天广告有限公司	减少	注销
48	北京思汇隆广告有限公司	减少	注销
49	北京欣科隆广告有限公司	减少	注销
50	北京欣利泽广告有限公司	减少	注销
51	北京鑫科隆广告有限公司	减少	注销
52	北京臻德广告有限公司	减少	注销
53	江西中地投资有限公司	减少	出售
54	杭州利腾博房地产开发有限公司	减少	转权益法公司
55	阳光城集团康耀城市综合开发（上海）有限公司	减少	出售

三、最近三年及一期主要财务指标

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
全部债务（亿元）	1,167.87	1,153.95	1,132.27	1,136.58
流动比率（倍）	1.52	1.54	1.50	1.69
速动比率（倍）	0.55	0.55	0.59	0.61
资产负债率（合并，%）	83.51	83.45	84.42	85.66
扣除预收款项资产负债率（合并，%）	57.26	57.40	60.84	66.84
债务资本比率（%）	68.52	69.39	73.40	78.80
项目	**2020 年 1-3 月**	**2019 年度**	**2018 年度**	**2017 年度**
营业毛利率（%）	25.71	26.58	26.06	25.08
总资产报酬率（%）	0.29	2.72	2.96	2.39
净资产收益率（%）	0.85	9.40	10.91	9.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（亿元）	3.71	39.17	29.68	19.08
EBITDA（亿元）	-	78.86	73.06	40.85
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.91	0.83	0.58
应收账款周转率（次）	6.84	50.49	63.65	49.90
存货周转率（次）	0.03	0.28	0.31	0.25

注：上述指标均依据合并报表口径计算，其中总资产报酬率、净资产收益率、应收账款周转率、存货周转率等指标未进行年化处理。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）；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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-合同负债）/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/（当期资本化利息+计入财务费用的利息支出）；

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	2020 年 3 月 31 日		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产合计	28,808,839.59	88.51	27,249,906.89	88.60	23,537,574.90	89.36	19,841,296.22	93.04
非流动资产合计	3,741,277.82	11.49	3,505,281.50	11.40	2,802,087.74	10.64	1,483,710.80	6.96
资产总计	**32,550,117.42**	**100.00**	**30,755,188.39**	**100.00**	**26,339,662.64**	**100.00**	**21,325,007.03**	**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 21,325,007.03 万元、26,339,662.64 万元、30,755,188.39 万元和 32,550,117.42 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 93.04%、89.36%、88.60%和 88.51%，占比逐年下降。

（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	2020 年 3 月 31 日		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	4,138,098.27	14.36	4,197,819.58	15.40	3,784,831.79	16.08	3,637,350.92	18.33
交易性金融资产	34,370.20	0.12	40,794.06	0.15	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-	280.61	-
应收票据	598.97	0.00	167.88	0.00	537.55	-	-	-
应收账款	79,580.07	0.28	116,765.37	0.43	125,071.03	0.53	52,357.86	0.26
预付款项	933,201.69	3.24	600,454.29	2.20	595,306.26	2.53	904,388.73	4.56
其他应收款	4,175,979.10	14.50	3,799,559.99	13.94	4,174,419.14	17.74	2,121,724.53	10.69
存货	18,310,974.53	63.56	17,583,853.00	64.53	14,217,168.62	60.40	12,649,051.05	63.75
合同资产	107,099.63	0.37	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	200,000.00	0.69	200,000.00	0.73	-	-	-	-
其他流动资产	828,937.14	2.88	710,492.72	2.61	640,240.50	2.72	476,142.52	2.40
流动资产合计	**28,808,839.59**	**100.00**	**27,249,906.89**	**100.00**	**23,537,574.90**	**100.00**	**19,841,296.22**	**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 97.33%、96.75%、96.08%和 95.66%。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等。最近三年及一期末，公司货币资金分别为 3,637,350.92 万元、3,784,831.79 万元、4,197,819.58 万元和 4,138,098.27 万元，占流动资产的比例分别为 18.33%、16.08%、15.40%和 14.36%。

2017 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，通过

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行公司债券、中期票据、资产证券化、资产支持票据、PPN 等产品进行融资。最近三年及一期末，公司货币资金结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月 31 日		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
库存现金	79.21	-	77.86	-	50.67	-	47.84	-
银行存款	3,231,393.73	78.09	3,666,315.16	87.34	3,242,546.05	85.67	3,279,455.91	90.16
其他货币资金	906,625.34	21.91	531,426.57	12.66	542,235.07	14.33	357,847.16	9.84
合计	**4,138,098.27**	**100.00**	**4,197,819.58**	**100.00**	**3,784,831.79**	**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	2020 年 3 月末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例
贷款保证金	795,836.01	87.78	412,295.28	77.58
客户购房按揭贷款保证金	31,304.45	3.45	33,761.69	6.35
房地产开发保证金	49,840.43	5.50	54,801.65	10.31
银行承兑汇票保证金	17,018.78	1.88	17,009.68	3.20
存出投资款及其他	4,147.22	0.46	2,683.53	0.50
其他保证金	8,478.44	0.94	10,874.74	2.05
合计	**906,625.34**	**100.00**	**531,426.57**	**100.00**

2）应收账款

最近三年及一期末，公司应收账款分别为 52,357.86 万元、125,071.03 万元、116,765.37 万元和 79,580.07 万元，占流动资产的比例分别为 0.26%、0.53%、0.43%和 0.28%。

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，但应收账款净额始终保持在较低水平。2018 年末公司应收账款较 2017 年末增加 138.88%，主要系本期新增结利导致应收账款增加所致。2019 年末公司应收账款较 2018 年末下降 6.64%，主要系本期应收售房款减少所致。2020 年 3 月末公司应收账款较 2019 年末下降 31.85%，主要系本期回款增加减少应收购房款所致。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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以及按揭贷款合同变更相应的应收按揭款。

最近一年一期末，发行人应收账款分类情况如下：

单位：万元、%

类别	2020 年 3 月末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	559.18	0.68	55.92	10.00	503.26
按组合计提坏账准备的应收账款	82,205.80	99.32	3,129.00	3.81	79,076.81
组合一	59,039.46	71.33	3,105.83	5.26	55,933.63
组合二	23,166.34	27.99	23.17	0.10	23,143.18
合计	**82,764.99**	**100.00**	**3,184.92**		**79,580.07**
类别	**2019 年末余额**				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	2,718.47	2.27	271.85	10.00	2,446.62
按组合计提坏账准备的应收账款	117,129.58	97.73	2,810.82	2.40	114,318.75
组合一	26,792.29	22.35	26.79	0.10	26,765.49
组合二	90,337.29	75.38	2,784.03	3.08	87,553.26
合计	**119,848.04**	**100.00**	**3,082.67**		**116,765.37**

注 1：组合一按债务单位的信用风险特征划分，主要为经单独测试后未减值的应收本公司关联方/合作方款项、应收拍地保证金及贷款保证金等类别的款项，此类款项发生信用损失的可能性极小。

注 2：组合二为除组合一及单项计提损失准备的应收款项之外的部分。本组合按历史损失经验对应收款项计提损失准备。

最近一年及一期末，公司应收账款按账龄分析如下：

单位：万元、%

账龄	2020 年 3 月末		2019 年末	
	余额	比例	余额	比例
1 年以内	72,049.99	90.54	106,821.59	91.48
1 至 2 年	5,029.37	6.32	6,164.75	5.28
2 至 3 年	2,911.09	3.66	2,026.35	1.74
3 年以上	2,774.53	3.49	4,835.36	4.14
小计	82,764.99	104.00	119,848.04	102.64

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

减：坏账准备	3,184.92	4.00	3,082.67	2.64
合计	**79,580.07**	**100.00**	**116,765.37**	**100.00**

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，公司预付款项分别为 904,388.73 万元、595,306.26 万元、600,454.29 万元和 933,201.69 万元，占公司流动资产的比例分别为 4.56%、2.53%、2.20%和 3.24%。报告期内，发行人预付土地款和工程款呈逐年下降趋势。

从预付账款账龄结构来看，公司预付款项账龄主要为 1 年以内及 1-2 年。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	2020 年 3 月 31 日		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	758,628.16	81.29	440,202.82	73.31
1-2 年（含 2 年）	25,710.85	2.76	138,501.83	23.06
2-3 年（含 3 年）	135,657.77	14.54	9,884.49	1.65
3 年以上	13,204.91	1.42	11,865.16	1.98
合计	**933,201.69**	**100.00**	**600,454.29**	**100.00**

截至 2020 年 3 月 31 日，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（对方单位）	金额	未及时结算原因	是否关联方
名筑建工集团有限公司	323,194.53	预付工程款	非关联方
森帝木业（深圳）有限公司	167,091.61	待拆迁完毕后结算	非关联方
太原市万柏林区城中村改造工作领导组办公室	122,527.00	预付拆迁安置款，待土地确权后结算	非关联方
南宁市公共资源交易中心	41,000.00	预付土地款	非关联方
瑞安市财政局	29,922.95	预付土地款	非关联方
合计	**683,736.09**		

截至 2019 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	是否关联方
森帝木业（深圳）有限公司	185,342.37	待拆迁完毕后结算	非关联方
太原市万柏林区城中村改造工作领导组	132,527.00	预付拆迁安置款，待	非关联方

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	金额	未及时结算原因	是否关联方
办公室		土地确权后结算	
名筑建工集团有限公司	47,475.43	预付工程款	非关联方
南宁市公共资源交易中心	41,000.00	预付土地款	非关联方
天津土地交易中心	20,000.00	预付土地款	非关联方
合计	**426,344.80**		

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。最近三年及一期末，公司其他应收款分别为 2,121,724.53 万元、4,174,419.14 万元、3,799,559.99 万元和 4,175,979.10 万元，占流动资产的比重分别为 10.69%、17.74%、13.94%和 14.50%。截至 2020 年 3 月末，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。

报告期内发行人其他应收款明细如下：

单位：万元

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收股利	-	-	-	-
应收利息	343.00	343.00	-	-
其他应收款	4,175,636.10	3,799,216.99	4,174,419.14	2,121,724.53
合计	**4,175,979.10**	**3,799,559.99**	**4,174,419.14**	**2,121,724.53**

截至 2018 年末，公司的其他应收款较 2017 年末增加 2,052,694.61 万元，增幅为 96.75%，主要系对联营合营企业款、合作方经营往来款、未转为股权对价的房地产项目合作意向金增加所致。

截至 2019 年末，公司的其他应收款较 2018 年末减少 374,859.15 万元，降幅为 8.98%，主要系合作方经营往来款、未转为股权对价的房地产项目合作意向金减少所致。

最近一年末，发行人其他应收款分类情况如下表所示：

单位：万元、%

类别	2019 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	
按单项计提坏账准备	37,658.99	0.98	3,765.90	10.00	33,893.09

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

按组合计提坏账准备	3,793,166.23	99.02	27,842.33	0.73	3,765,323.90
组合一	3,225,874.80	84.21	2,950.62	0.09	3,222,924.18
组合二	567,291.43	14.81	24,891.71	4.39	542,399.72
合计	**3,830,825.22**	**100.00**	**31,608.23**		**3,799,216.99**

注 1：组合一按债务单位的信用风险特征划分，主要为经单独测试后未减值的应收本公司关联方/合作方款项、应收拍地保证金及贷款保证金等类别的款项，此类款项发生信用损失的可能性极小。

注 2：组合二为除组合一及单项计提损失准备的应收款项之外的部分。本组合按历史损失经验对应收款项计提损失准备。

2019 年度，公司其他应收款坏账准备变动情况如下表所示：

单位：万元

坏账准备	**第一阶段**	**第二阶段**	**第三阶段**	**合计**
	未来 12 个月预期信用损失	**整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）**	**整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）**	
2018 年 12 月 31 日余额	10,676.89	7,304.06	-	17,980.95
会计政策变更	3,135.27	2,511.97	-	5,647.24
2019 年 1 月 1 日余额	13,812.16	9,816.03	-	23,628.19
2019 年 1 月 1 日余额在本年	-	-	-	-
-转入第一阶段	-	-	-	-
-转入第二阶段	-	-	-	-
-转入第三阶段	-	-	-	-
-转入第四阶段	-	-	-	-
本年计提	61.48	7,573.80	-	7,635.28
本年转回	-	-	-	-
本年转销	-	-	-	-
本年核销	215.39	-	-	215.39
合并范围变化	560.15	-	-	560.15
2019 年 12 月 31 日余额	**14,218.39**	**17,389.84**	**-**	**31,608.23**

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	**2020 年 3 月末**		**2019 年末**	
	账面余额	**占比**	**账面余额**	**占比**
应收联营/合营企业款（注 1）	1,967,593.92	47.17	1,846,159.54	48.59
合作方经营往来款（注 2）	902,742.95	21.64	801,212.43	21.09
合作经营保证金	262,171.34	6.28	274,573.51	7.23

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2020 年 3 月末		2019 年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比
收购股权项目意向金（注 3）	226,760.98	5.44	526,714.60	13.86
应收押金及其他保证金（注 4）	504,723.16	12.10	233,856.99	6.16
代收代付款及其他（注 5）	335,562.06	8.04	148,308.14	3.90
小计	4,199,554.41	100.67	3,830,825.22	100.83
其他应收款坏账准备	28,133.31	0.67	31,608.23	0.83
合计	4,171,421.09	100.00	3,799,216.99	100.00

注 1：根据房地产行业发展规律，公司近年来陆续开展合资合作，按照房地产公司经营惯例及合资合作协议的约定，公司或其控股子公司与合作方作为房地产项目公司股东，通常以资本金和股东借款相结合的方式投入资金以满足项目公司日常经营的资金需求。因此，应收联营、合营企业款主要为履行股东义务按相关比例承担投资开发资金。

注 2、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 3、收购股权项目意向金是本公司支付的标的公司股权收购意向金。

注 4、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 5、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 2020 年 3 月 31 日，其他应收款科目中包含 22.68 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。

截至 2020 年 3 月末，发行人其他应收款前五大明细情况如下所示：

单位：万元、%

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
上海汀业企业管理有限公司	应收联营/合营企业款	1 年以内	229,274.92	5.46
广州当代腾欣投资有限公司	应收联营/合营企业款	1 年以内、2－3 年	164,606.71	3.92
福建登云房地产开发有限公司	应收联营/合营企业款	1 年以内、1-2 年	110,222.00	2.62
天津隽达企业管理有限公司	应收联营/合营企业款	1-2 年	103,562.15	2.47
重庆协信远涪房地产开发有限公司	收购意向金	1 年以内	132,678.25	3.16
合计			**740,344.04**	**17.63**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至 2019 年末，发行人其他应收款前五大明细情况如下所示：

单位：万元、%

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
上海汀业企业管理有限公司（注 1）	应收联营/合营企业款	1 年以内	222,774.92	5.82
广州当代腾欣投资有限公司（注 1）	应收联营/合营企业款	2-3 年	115,606.71	3.02
广西阳唐茂房地产有限公司（注 1）	应收联营/合营企业款	1 年以内	110,763.14	2.89
天津隽达企业管理有限公司（注 1）	应收联营/合营企业款	1-2 年	103,562.15	2.70
重庆协信远涪房地产开发有限公司（注 2）	收购意向金	1 年以内	100,000.00	2.61
合计			**652,706.93**	**17.04**

注 1：公司向项目公司投入资金，从而形成的往来款。
注 2：截止募集说明书签署日，公司已取得标的公司 30%股权。

5）存货

最近三年及一期末，公司存货期末账面价值分别为 12,649,051.05 万元、14,217,168.62 万元、17,583,853.00 万元和 18,310,974.53 万元，占流动资产的比重分别为 63.75%、60.40%、64.53%和 63.56%。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。报告期内，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。

截至 2020 年 3 月 31 日，公司存货类别如下表：

单位：万元

项目	2020 年 3 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	408.24	-	408.24
库存商品	10,889.53	-	10,889.53
开发成本	16,181,005.35	28,608.75	16,152,396.60
开发产品	1,991,714.52	41,333.02	1,950,381.50
出租开发产品	9,743.26	-	9,743.26
土地整理	184,263.57	-	184,263.57
消耗性生物资产	3,097.17	205.34	2,891.83
建造合同形成的已完工未结算资产	-	-	-
合计	**18,381,121.64**	**70,147.11**	**18,310,974.53**

截至 2019 年 12 月 31 日，公司存货类别如下表：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	516.54	-	516.54
库存商品	9,380.39	-	9,380.39
开发成本	15,421,373.04	28,608.75	15,392,764.29
开发产品	1,952,050.13	45,379.40	1,906,670.73
出租开发产品	9,831.05	-	9,831.05
土地整理	177,229.82	-	177,229.82
消耗性生物资产	2,893.89	205.34	2,688.55
建造合同形成的已完工未结算资产	84,771.63	-	84,771.63
合计	**17,658,046.48**	**74,193.48**	**17,583,853.00**

截至 2018 年 12 月 31 日，公司存货类别如下表：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	251.07	-	251.07
库存商品	6,776.14	-	6,776.14
开发成本	11,983,161.77	27,799.55	11,955,362.22
开发产品	2,035,021.03	10,528.02	2,024,493.01
出租开发产品	16,126.65	-	16,126.65
土地整理	142,767.86	-	142,767.86
消耗性生物资产	2,664.95	-	2,664.95
建造合同形成的已完工未结算资产	68,726.72	-	68,726.72
合计	**14,255,496.19**	**38,327.57**	**14,217,168.62**

截至 2017 年 12 月 31 日，公司存货类别如下表：

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	120.51	-	120.51
库存商品	10.41	-	10.41
开发成本	10,669,649.45	4,095.48	10,665,553.97
开发产品	1,837,092.26	6,789.95	1,830,302.31
出租开发产品	16,662.58	-	16,662.58
土地整理	116,175.43	-	116,175.43
消耗性生物资产	2,823.95	-	2,823.95
建造合同形成的已完工未结算资产	17,401.90	-	17,401.90

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合计	**12,659,936.47**	**10,885.42**	**12,649,051.05**

截至 2019 年 12 月 31 日，公司开发成本分项目情况如下：

项目名称	最近一期开工时间/预计开工时间	预计下批次竣工时间	2019 年末余额(万元）
福州阳光城翡丽湾	2014 年 5 月	2020 年 12 月	42,387.45
福州山与海	2015 年 6 月	2021 年 9 月	133.23
福州阳光城大都会	2018 年 12 月	2020 年 12 月	215,753.75
福州长乐花满墅	2018 年 6 月	2020 年 9 月	113,449.07
福州五一新城项目	2018 年 12 月	2021 年 7 月	175,128.10
福州润华山庄	2008 年 5 月	2020 年 12 月	67,718.18
温州三溪项目	2018 年 6 月	2021 年 3 月	220,090.12
长乐丽景湾	2019 年 7 月	2020 年 11 月	25,570.76
福州悠澜郡	2019 年 6 月	2021 年 9 月	474,007.04
福州檀悦商务中心	2019 年 12 月	2021 年 12 月	64,308.37
龙岩林隐天下一期	2014 年 12 月	2020 年 6 月	7,719.80
厦门海峡时尚创意中心	2016 年 7 月	2020 年 9 月	24,155.90
厦门万丽酒店	2015 年 12 月	2020 年 6 月	25,309.48
晋江丽景湾北地块	2019 年 3 月	2021 年 5 月	55,295.06
上海金玉佳苑（大团旧改）项目	2020 年 7 月	2022 年 12 月	15,155.64
杭州中大君悦龙山	2016 年 3 月	2020 年 5 月	995.66
宁波余姚项目	2018 年 1 月	2020 年 4 月	104,294.41
绍兴阳光城檀悦	2018 年 7 月	2022 年 6 月	146,850.23
浙江长兴项目	2017 年 3 月	2020 年 12 月	55,325.01
嘉兴阳光城中山府	2018 年 2 月	2021 年 3 月	77,133.46
太仓科教新城项目	2019 年 4 月	2020 年 12 月	90,599.96
上海铂悦名庭全地块	2019 年 12 月	2021 年 4 月	41,284.40
上海青溪水岸	2019 年 11 月	2020 年 9 月	88,618.21
苏州阳光天地	2015 年 5 月	2020 年 8 月	50,112.19
苏州丽景湾 PLUS	2018 年 1 月	2020 年 4 月	32,508.74
苏州平江项目	2017 年 9 月	2020 年 6 月	333,668.97
镇江尚海名苑项目	2018 年 6 月	2020 年 11 月	42,010.17
苏州檀悦	2019 年 6 月	2020 年 11 月	302,201.87
杭州未来悦	2017 年 11 月	2020 年 9 月	201,051.16
杭州翡丽海岸	2017 年 4 月	2021 年 9 月	333,564.40
浙江清源项目	2017 年 5 月	2020 年 11 月	41,518.19
浙江上林湖项目	2018 年 9 月	2020 年 1 月	71,190.86
杭州悦江府	2019 年 1 月	2020 年 11 月	229,783.85
金华婺江印月	2019 年 5 月	2021 年 12 月	161,761.48
杭州三塘项目	2019 年 9 月	2022 年 2 月	165,379.99

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

东莞万江项目	2017 年 7 月	2020 年 6 月	2,155.86
东莞石碣项目	2018 年 3 月	2020 年 4 月	5,004.03
惠州龙丰项目-地块一	2019 年 6 月	2021 年 8 月	1,045.74
梅州阳光城文澜府	2019 年 8 月	2020 年 12 月	12,171.48
汕尾市城区和顺上村改造项目	2019 年 11 月	2022 年 6 月	127,223.57
深圳联城城市更新项目	2017 年 8 月	2020 年 4 月	196,501.75
广州阳光城丽景湾-北区	2018 年 3 月	2020 年 3 月	11,831.47
广州阳光城丽景湾-丽景湾二期	2018 年 5 月	2020 年 12 月	2,940.18
广州万国广晟十八期 A	2021 年 1 月	2022 年 12 月	314,787.77
广州沙螺湾地块	2020 年 1 月	2022 年 12 月	965.62
广州万国九、十、十一期	2018 年 12 月	2022 年 12 月	136,715.16
广州万国七八期	2017 年 11 月	2020 年 3 月	9,227.00
广州万国十四期 B	2017 年 11 月	2020 年 3 月	4,246.35
广州太古地块	2020 年 12 月	2025 年 12 月	176,356.39
广州雅苑五期	2018 年 9 月	2022 年 12 月	142,623.11
广州雅苑十四期	2019 年 9 月	2021 年 12 月	47,962.18
广州万国十九期地块（海韵）	2021 年 12 月	2026 年 12 月	206,236.04
广信江湾新城-西区地块	2020 年 1 月	2022 年 1 月	233,655.77
清远富强路项目	2018 年 6 月	2020 年 10 月	25,380.72
广州花都湖项目	2019 年 4 月	2021 年 4 月	200,493.75
佛山绿岛湖壹号（地块三）	2019 年 3 月	2020 年 9 月	173,578.23
佛山绿岛湖壹号（地块五）	2018 年 3 月	2020 年 6 月	238,781.89
佛山绿岛湖壹号（地块一）	2017 年 11 月	2020 年 6 月	58,615.09
佛山绿岛湖壹号（映月湾花园）	2017 年 6 月	2020 年 1 月	229,779.42
端州阳光城檀府	2019 年 10 月	2022 年 6 月	216,076.89
北京·君山墅	2020 年 12 月	2023 年 6 月	478,853.01
北京密云溪翁庄项目	2019 年 10 月	2022 年 4 月	209,883.51
西安上林府	2017 年 3 月	2020 年 6 月	10,806.43
西西安蔷薇溪谷	2013 年 12 月	2021 年 6 月	29,475.81
西安沣太花园 F2-2 东地块、西地块	2018 年 7 月	2021 年 8 月	28,258.74
西安上林悦	2018 年 8 月	2020 年 6 月	37,211.70
陕西上林苑 F1 独立商业	2019 年 12 月	2021 年 12 月	3,868.34
西安西工大附小项目	2017 年 5 月	2020 年 8 月	12,179.74
西安耀泓家园二期	2020 年 6 月	2023 年 9 月	17,283.80
西安上林苑壹号官邸	2017 年 10 月	2020 年 6 月	56,556.50
西安沣太花园 F2-1 南地块	2018 年 7 月	2022 年 12 月	10,256.03
西安耀泓家园一期	2019 年 3 月	2021 年 9 月	10,687.39
西安沣太花园 F2-1 北地块	2018 年 8 月	2021 年 12 月	58,625.35
西安阳光城丽兹公馆	2017 年 5 月	2020 年 12 月	86,321.77

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

西安蔷薇溪谷 C4	2013 年 11 月	2020 年 12 月	11,698.68
西安檀府项目	2018 年 8 月	2020 年 12 月	122,994.55
西安丽兹 PLUS 项目	2018 年 1 月	2020 年 4 月	192,708.92
延安北大阳光教育小镇	2018 年 5 月	2020 年 12 月	231,570.31
西安阳光城檀悦	2018 年 4 月	2020 年 3 月	73,189.06
安康翡丽公馆	2018 年 9 月	2020 年 12 月	11,222.60
西安泾河新城项目地块一	2019 年 6 月	2022 年 1 月	31,940.50
榆林通源路项目	2020 年 5 月	2022 年 9 月	37,533.16
成纪新城项目	2020 年 4 月	2021 年 12 月	70,000.00
太原翡丽湾 11#地块	2020 年 9 月	2021 年 12 月	14,833.36
太原翡丽湾四期 1#2#住宅地块	2018 年 9 月	2020 年 6 月	65,971.09
太原翡丽湾五期 2#3#商业地块	2020 年 6 月	2021 年 12 月	5,995.56
晋中文澜府一期	2018 年 5 月	2020 年 8 月	92,862.93
晋中文澜府地块二	2019 年 5 月	2022 年 3 月	53,450.00
晋中文澜府地块一	2019 年 8 月	2022 年 6 月	42,722.24
太原并州府 3 号地块	2020 年 4 月	2022 年 4 月	2,709.29
太原并州府 5、6、7 号地块	2019 年 5 月	2022 年 5 月	23,777.35
太原并州府 12、13、14 号地块	2020 年 3 月	2023 年 3 月	878.92
广西阳光城南宁丽景湾	2018 年 2 月	2020 年 12 月	47,267.49
广西阳光城南宁时代中心	2018 年 6 月	2020 年 8 月	78,248.47
玉林丽景公馆	2018 年 5 月	2020 年 6 月	49,209.97
北海悦江海项目	2019 年 11 月	2022 年 12 月	148,853.12
南宁江山璟原项目	2019 年 6 月	2021 年 5 月	137,198.22
贵港文澜公园地块一	2019 年 6 月	2021 年 10 月	36,232.45
长沙阳光城尚东湾-1-1#地块	2018 年 6 月	2020 年 12 月	111,167.90
长沙阳光城尚东湾-1-2#地块	2018 年 12 月	2020 年 12 月	39,742.01
长沙阳光城尚东湾-16#地块一期	2018 年 12 月	2020 年 12 月	27,377.20
长沙阳光城尚东湾-剩余地块	2018 年 12 月	2020 年 12 月	464,204.99
长沙阳光城檀府	2018 年 3 月	2020 年 12 月	47,443.32
长沙阳光城檀悦	2018 年 4 月	2020 年 10 月	109,355.10
成都艾玛仕项目（2.1 期）	2018 年 6 月	2020 年 11 月	45,155.82
成都艾玛仕项目（3 期)	2019 年 3 月	2021 年 5 月	40,506.89
成都艾玛仕项目（2.2 期）	2018 年 6 月	2020 年 11 月	102,597.58
西昌文澜府	2018 年 5 月	2020 年 3 月	101,248.02
宜宾珑山悦项目-宜宾市南部新区（北区）	2018 年 8 月	2020 年 4 月	47,409.95
成都武侯区 16 亩地块	2019 年 3 月	2021 年 11 月	62,739.96
郑州阳光城丽景湾	2017 年 12 月	2023 年 12 月	62,901.23
郑州阳光城阳光天地项目	2017 年 11 月	2020 年 8 月	410,953.56
郑州阳光城丽兹公馆	2017 年 8 月	2020 年 9 月	105,471.19

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

河南阳光城·翡丽公园项目	2018 年 3 月	2020 年 9 月	52,865.29
禹州高铁新城	2018 年 7 月	2020 年 8 月	23,837.79
南阳丽景公园	2018 年 10 月	2020 年 10 月	22,709.47
许昌文澜公园许昌延安路项目北城区 86 地块	2019 年 6 月	2021 年 8 月	21,570.46
中大十里新城三期项目	2017 年 10 月	2021 年 6 月	50,071.88
武汉央座项目（一期）	2017 年 12 月	2024 年 4 月	13,846.88
襄阳华强北路项目	2020 年 3 月	2022 年 6 月	42,378.80
宜昌高新区项目	2019 年 7 月	2021 年 5 月	95,341.19
荆州荆北新区地块一	2019 年 10 月	2022 年 2 月	139,328.87
江西湾里丽景湾全地块项目	2018 年 7 月	2020 年 6 月	99,259.63
江西九江项目	2018 年 7 月	2020 年 2 月	46,649.61
赣州蓉江新区项目	2019 年 5 月	2021 年 3 月	24,896.75
江西景德镇文澜府	2019 年 8 月	2021 年 12 月	44,851.73
天津北辰翡丽公园	2018 年 6 月	2020 年 6 月	84,989.22
海教园文澜府	2019 年 8 月	2021 年 7 月	132,679.25
中山愉景公馆	2018 年 6 月	2021 年 4 月	38,565.38
茂名翡丽公馆	2019 年 5 月	2021 年 3 月	60,024.09
信宜文澜学府-茂名信宜 69 亩	2019 年 4 月	2020 年 12 月	56,371.96
沧州阳光城翡丽公园	2019 年 5 月	2020 年 8 月	85,914.24
张家口下花园翡丽府	2019 年 2 月	2021 年 10 月	25,871.30
济南阳光城·丽景公馆项目	2018 年 6 月	2020 年 10 月	94,381.52
济南檀悦项目	2019 年 7 月	2022 年 3 月	121,484.19
重庆翡丽公园	2018 年 4 月	2020 年 11 月	68,429.98
綦江东部新城	2018 年 9 月	2020 年 4 月	38,248.72
重庆江津项目	2018 年 8 月	2020 年 6 月	38,750.46
重庆蔡家项目	2018 年 10 月	2020 年 6 月	753,802.17
重庆中央公园项目	2019 年 5 月	2020 年 8 月	196,787.37
乌鲁木齐后泉路项目	2018 年 7 月	2020 年 9 月	91,981.89
乌鲁木齐中信 2#项目	2018 年 7 月	2020 年 10 月	109,256.85
兰州林隐天下 A1A2B1B2 酒店	2014 年 9 月	2020 年 3 月	18,852.05
兰州林隐天下剩余地块 C1C2A3	2017 年 7 月	2020 年 3 月	7,878.91
龙溪新城项目	2019 年 3 月	2021 年 7 月	41,085.44
鸿基·半山豪庭	2019 年 4 月	2021 年 7 月	28,466.79
江岸豪庭	2019 年 5 月	2021 年 6 月	15,680.73
沈阳璞悦	2018 年 7 月	2020 年 9 月	25,566.12
沈阳未来悦项目	2019 年 6 月	2021 年 7 月	140,374.23
沈阳翡丽府项目	2019 年 10 月	2021 年 12 月	32,046.52
沈阳和平 101 项目	2019 年 11 月	2022 年 1 月	159,772.90
昆明阳光城名苑	2019 年 4 月	2020 年 8 月	86,871.74

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

昆明滇池半山花园	2019 年 9 月	2021 年 3 月	410,667.10
合肥包河 S1807-合肥 S1807 地块	2018 年 12 月	2020 年 4 月	64,475.73
蚌埠虎山项目 10 号地块	2019 年 7 月	2020 年 6 月	171,247.93
蚌挂（2019）11 号地块	2020 年 3 月	2021 年 3 月	54,992.24
揭阳丽景湾项目	2019 年 4 月	2020 年 12 月	18,752.18
梅州梅县阳光城文澜公馆	2018 年 12 月	2020 年 8 月	50,187.55
南京文澜府	2019 年 1 月	2020 年 9 月	103,074.75
上海长兴岛项目	2018 年 9 月	2020 年 12 月	34,231.51
在建转至完工			-
本期处置			-
合计			**15,421,373.04**

截至 2019 年 12 月 31 日，开发产品分项目情况如下：

单位：万元

项目名称	最近一次竣工时间	2019 年末余额
福州阳光城翡丽湾	2019 年 12 月	2,251.01
福州阳光凡尔赛宫 A 地块	2015 年 3 月	5,517.33
福州海西金融大厦	2015 年 12 月	31,317.44
福州阳光城 SOHO	2013 年 12 月	10,299.24
福州奥体阳光花园	2016 年 11 月	4,543.32
福州阳光城丽景湾	2019 年 6 月	13,257.51
福州阳光城领海	2015 年 3 月	360.13
福州山与海	2017 年 12 月	2,220.50
福州阳光城大都会	2019 年 12 月	29,795.48
福州阳光城时代广场	2014 年 3 月	620.56
福州阳光理想城花语海	2015 年 9 月	-
福州西海岸利博顺泰	2016 年 6 月	12,609.51
福州阳光城檀悦	2018 年 12 月	8,167.56
福州阳光城西海岸	2014 年 12 月	61.91
福州长乐翡丽湾	2017 年 9 月	2,588.20
福州阳光城新界	2012 年 12 月	80.23
宁德丽兹公馆	2017 年 6 月	1,653.38
莆田檀悦项目	2019 年 8 月	33,499.93
福州阳光凡尔赛宫 B 地块	2017 年 12 月	19,451.15
厦门海峡时尚创意中心	2018 年 12 月	56,475.71
厦门万丽酒店	2019 年 8 月	-
晋江阳光城翡丽湾	2018 年 12 月	35,496.97
晋江愉景湾	2019 年 12 月	8,646.68
厦门文澜府项目	2019 年 4 月	371,582.81

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

厦门时代中心	2018 年 10 月	26,084.36
龙岩檀悦	2019 年 12 月	25,991.04
厦门阳光城翡丽湾	2015 年 11 月	1,766.93
石狮阳光城丽兹公馆	2016 年 9 月	15,259.91
漳州阳光城丽景湾	2019 年 12 月	173,455.62
漳州角美凡尔赛宫 A 区	2018 年 1 月	4,616.30
漳州角美凡尔赛宫 B 区	2018 年 6 月	11,360.00
龙岩林隐天下一期	2019 年 12 月	74,211.71
嘉兴海盐 17-49 地块项目	2019 年 12 月	3,650.28
嘉兴海盐翡丽湾项目	2019 年 9 月	45,561.75
上海森兰美伦项目	2017 年 5 月	4,017.12
上海丽景湾 PLUS	2016 年 9 月	3,915.12
上海金玉佳苑（大团旧改）项目	2014 年 2 月	5,505.22
上海阳光城新界	2015 年 9 月	9,163.43
上海阳光城丽景湾	2015 年 12 月	70.77
上海沈梅路项目	2018 年 10 月	46,674.20
上海杨浦大桥 101 地块	2018 年 12 月	10,217.35
上海天骄大厦	2005 年 11 月	1,045.54
上海阳光城阳光天地	2013 年 12 月	101.15
上海君御豪庭商办项目	2009 年 1 月	32,380.55
上海阳光城愉景湾	2015 年 12 月	1,942.03
上海阳光城花满墅	2015 年 3 月	401.94
上海阳光城 MODO	2017 年 12 月	21,314.85
上海启东项目	2019 年 3 月	23,732.33
上海阳光城滨江悦	2017 年 12 月	29,897.24
上海阳光城 MODO 自由区	2017 年 12 月	693.55
杭州中大君悦龙山	2019 年 3 月	1,167.39
苏州丽景湾	2017 年 12 月	3,794.53
苏州阳光天地	2017 年 12 月	3,583.42
苏州愉景湾	2017 年 12 月	2,158.60
苏州丽景湾 PLUS	2019 年 12 月	2,523.24
苏州平江项目	2019 年 11 月	-
杭州海德公园	2018 年 10 月	2,365.40
浙江清源项目	2019 年 5 月	8,921.50
杭州中大普升	2017 年 3 月	2,570.09
镇江尚海名苑项目	2018 年 6 月	5,193.79
杭州望澜府	2017 年 12 月	1,410.35
杭州翡丽海岸	2016 年 12 月	8,603.91
杭州拱宸府项目	2019 年 6 月	1,719.10

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

杭州檀悦项目	2018 年 11 月	2,199.12
杭州翡丽公园	2019 年 12 月	6,512.86
杭州未来悦	2019 年 12 月	6,301.38
杭州丽兹公馆	2018 年 6 月	4,178.19
杭州阳光城翡丽湾	2016 年 9 月	171.93
杭州中大银泰城	2015 年 6 月	5,050.84
宁波国际汽车城	2006 年 6 月	28,570.56
宁波君望府	2019 年 12 月	12,582.05
东莞石碣项目	2019 年 12 月	8,103.42
东莞 MODO 项目	2018 年 7 月	134.29
东莞万江项目	2019 年 4 月	36,733.06
广州阳光城丽景湾-北区	2018 年 12 月	332.43
广州阳光城丽景湾-丽景湾二期	2019 年 12 月	1,077.32
广州万国七八期	2019 年 12 月	3,912.18
广州万国十四期 B	2019 年 12 月	1,038.89
广信江湾新城-东区地块	2017 年 12 月	5,290.09
佛山绿岛湖壹号（地块一）	2019 年 12 月	-
佛山绿岛湖壹号（映月湾花园）	2019 年 12 月	13,096.63
佛山绿岛湖壹号（悦湖湾）	2016 年 9 月	11,329.90
佛山文澜阁项目（盐步地块）	2018 年 12 月	796.58
北京·君山墅	2017 年 10 月	82,093.78
北京西直门项目	2018 年 12 月	1,897.73
赤峰华府尚城住宅小区	2017 年 10 月	1,735.52
西安阳光城西西里（上林雅苑二期）	2019 年 7 月	18,152.30
西西安巴塞阳光	2019 年 12 月	6,364.89
西西安小镇一期、二期	2013 年 12 月	3,956.31
西安上林苑壹号官邸	2019 年 6 月	-
西安沣太花园 F2-1 北地块	2018 年 12 月	1,394.92
西安蔷薇溪谷 C4	2016 年 6 月	3,912.44
西安林隐天下	2016 年 6 月	16,217.90
西安阳光城丽兹公馆	2019 年 12 月	12,504.50
西安上林府	2019 年 12 月	5,898.96
西西安蔷薇溪谷	2016 年 9 月	9,300.64
太原花满墅一期	2019 年 9 月	1,095.08
太原翡丽湾一期	2014 年 12 月	1,790.66
太原环球金融中心	2015 年 12 月	8,786.04
太原翡丽湾二期	2019 年 10 月	21,937.15
广西阳光城南宁丽景湾	2019 年 6 月	27,826.60
南宁半山湾项目	2019 年 11 月	7,795.80

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

长沙蓝莓苑一期	2019 年 6 月	12,220.89
长沙学府公寓	2017 年 12 月	948.38
长沙蜜桃园	2019 年 6 月	4,897.95
长沙中央公园青云苑二期	2018 年 12 月	6,347.42
长沙中央公园青云苑一期	2018 年 6 月	5,345.02
西昌文澜府	2019 年 12 月	6,729.91
成都君悦金沙	2017 年 6 月	343.28
成都阳光城檀府项目	2019 年 6 月	11,225.42
成都艾玛仕项目（1.2 期）	2015 年 12 月	8,618.50
郑州阳光城丽景湾	2019 年 9 月	7,351.54
郑州阳光城丽兹公馆	2019 年 12 月	6,043.44
武汉长江紫都项目	2018 年 12 月	8,174.33
武汉央座项目（一期）-写字楼	2018 年 12 月	-
武汉央座项目（一期）-住宅	2018 年 12 月	11,568.95
武汉十里新城项目	2019 年 6 月	21,644.99
江西景德镇景德大道全地块项目	2019 年 12 月	4,875.97
湛江丽景湾	2019 年 12 月	4,034.56
南昌中大云锦苑	2014 年 4 月	181.70
南昌阳光城青山湖大境三期	2019 年 10 月	18,857.42
南昌阳光城青山湖大境一、二期	2017 年 12 月	14,689.18
南昌中大青山湖花园	2009 年 12 月	291.72
重庆翡丽公园	2019 年 12 月	1,261.40
重庆蔡家项目	2019 年 12 月	26,589.96
綦江东部新城	2019 年 12 月	7,440.06
重庆产业项目	2000 年 7 月	657.95
重庆茶园项目	2019 年 3 月	14,282.48
重庆江津项目	2019 年 12 月	21,180.02
乌鲁木齐马家庄项目	2019 年 11 月	16,671.26
乌鲁木齐银河财智中心	2019 年 2 月	13,736.89
兰州林隐天下 A1A2B1B2 酒店	2016 年 9 月	6,174.98
兰州林隐天下剩余地块 C1C2A3	2019 年 11 月	12,988.50
沈阳绿洲雅宾利花园项目	2018 年 5 月	29,064.92
本期处置		-
合计		**1,952,050.13**

（I）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，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，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。

②审计机构将发行人存货跌价准备计提作为关键审计事项

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。评估房地产项目存货可变现净值的主要审计程序具体如下：

a.了解并测试阳光城编制项目预算及动态总投成本相关的关键内部控制，并评价其设计、执行的有效性；

b.选取样本对存货项目进行实地观察，了解项目开发进度以及估计的总投成本是否发生重大变化；

c.从结合项目已开发进度或是可比项目的实际完工成本，评估存货可变现净值测试中的项目估计总投成本是否合理；

d.结合项目已签约的售价或是周边可比项目售价，评估管理层所采用的项目估计售价是否合理；

e.评估管理层所采用的估计税费的比率是否合理，复核存货可变现净值的测算过程和会计处理。

③公司经营政策是 “高周转、低成本”；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。从在建项目的销售率来看，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。

④存货跌价准备情况

2018 年度，发行人存货跌价减值损失为 34,991.91 万元主要是根据市场情况，出于谨慎性考虑对厦门文澜府项目、天津蓟县御园项目、西安阳光城丽兹公馆等项目进行减值测试产生。

2019 年度，发行人存货跌价减值损失为 58,823.12 万元，主要是根据市场情况，出于谨慎性考虑对厦门文澜府项目、成都艾玛仕项目（1.2 期）、成都艾玛仕项目（2.1 期）、西安丽兹 plus 一期等项目进行减值测试产生。

⑤截至 2019 年末，发行人开发产品中部分项目竣工时间较长，主要形成的原因如下：

a.“重庆产业项目”、“上海金玉佳苑（大团旧改）项目”等项目为发行人近年来新收购的项目，收购前已进行了一定程度的开发，相关项目会待进一步开发、符合相关规定后出售；

b.“上海君御豪庭商办项目”、“杭州中大银泰城”、“上海阳光城新界”等项目为剩余少量尾盘，主要为车位或者商铺等，未来除正常推动销售外，发行人还计划打包出售给物业或招租等。

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。对于新收购的项目，发行人在收购时根据评估价值确定交易对价，已考虑可能发生的跌价准备；对于剩余车位或者商铺等，发行人结合当地市场情况及去化措施综合判断可变现净值，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

并按成本高于可变现净值的差额相应计提存货跌价准备。

综合以上情况，发行人存货主要集中在一二线城市，截至 2019 年末，发行人存货中的开发成本、开发产品、出租开发产品和土地整理等四项中一二线城市余额占比达 77.27%，非一二线城市余额占比仅为 22.73%；同时大部分项目销售进度情况良好，且去化率较高，截至 2019 年末，已完工项目整体去化率超过 85%，存货跌价的可能性较小。同时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。此外，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 476,142.52 万元、640,240.50 万元、710,492.72 万元和 828,937.14 万元，占流动资产的比例分别为 2.40%、2.72%、2.61%和 2.88%。

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部分税金，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。报告期内，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：

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月 31 日		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可供出售金融资产	-	-	-	-	42,762.45	1.53	30,020.00	2.02
长期股权投资	1,724,084.05	46.08	1,484,825.09	42.36	930,046.18	33.19	187,544.50	12.64
其他权益工具投资	8,891.47	0.24	10,342.30	0.30	-	-	-	-
其他非流动金融资产	12,010.00	0.32	12,030.00	0.34	-	-	-	-
投资性房地产	1,162,071.42	31.06	1,162,071.42	33.15	857,495.18	30.60	552,896.89	37.26

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

固定资产	412,995.47	11.04	414,944.56	11.84	333,604.38	11.91	352,809.83	23.78
在建工程	5,270.76	0.14	4,726.41	0.13	1,630.36	0.06	1,630.36	0.11
无形资产	98,407.23	2.63	99,362.68	2.83	82,198.25	2.93	79,900.05	5.39
商誉	364.23	0.01	364.23	0.01	364.23	0.01	364.23	0.02
长期待摊费用	4,049.18	0.11	4,294.89	0.12	4,141.89	0.15	1,192.18	0.08
递延所得税资产	12,712.53	0.34	12,154.23	0.35	6,563.42	0.23	1,533.37	0.10
其他非流动资产	300,421.50	8.03	300,165.70	8.56	543,281.40	19.39	275,819.40	18.59
非流动资产合计	**3,741,277.82**	**100.00**	**3,505,281.50**	**100.00**	**2,802,087.74**	**100.00**	**1,483,710.80**	**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

最近三年及一期末，公司可供出售金融资产分别为 30,020.00 万元、42,762.45 万元、零和零，占非流动资产的比例分别为 2.02%、1.53%、零和零。截至 2018 年末，发行人可供出售金融资产为 42,762.45 万元，较 2017 年末增长 42.45%，主要系可供出售权益工具增加所致。

截至 2018 年末，发行人按公允价值计量的可供出售金融资产的具体明细如下：

单位：万元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	其他	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	12,538.90	-	-	12,538.90
公允价值	19,312.82	-	-	19,312.82
累计计入其他综合收益的公允价值变动损益	6,773.92	-	-	6,773.92
已计提减值金额	-	-	-	-

注：公司以港币 15,550.00 万元购买 ChinaRealEstateInformationCorporation 持有易居（中国）企业控股有限公司的 1.31%的股权（HK02048），截止 2018 年 12 月 31 日，股权对价款已全部支付，折合人民币 12,538.90 万元。期末根据收盘价确认可供出售金融资产公允价值调整 6,773.92 万元。

截至 2018 年末，发行人按成本计量的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 年末账面余额			
	期初	本次增加	本次减少	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	-
歌斐改造增值并购基金（注 3)	2,000.00	-	-	2,000.00
深圳滇中保理供应链一期保理劣后（注 4）	-	4,052.63	-	4,052.63

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

开源-城尚开利供应链次级认购（注 5）	-	10,977.00	-	10,977.00
私募基金(注 6）	10,000.00	400.00	10,000.00	400.00
其他	20.00	-	-	20.00
合计	**30,020.00**	**15,429.63**	**22,000.00**	**23,449.63**

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 12 月 31 日公司已实缴人民币 6,000 万元。

注 2：公司以人民币 13,200 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 12 月 31 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：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 12 月 31 日，公司持有 A 类份额 2000 万元。

注 4：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 5：开源证券股份有限公司设立并管理开源-城尚开利供应链金融 1-1 号资产支持专项计划，专项计划基础资产为供应商对公司享有的应收账款债权。专项计划规模 109,777 万元，公司认购次级份额 10,977 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、阳光城启东贷款集合资金信托计划 100 万元，合计 400 万元。

2019 年以来，受企业会计准则变更的影响，发行人的可供出售金融资产改为通过其他权益工具投资、其他非流动金融资产等科目核算。

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分别为 187,544.50 万元、930,046.18 万元、1,484,825.09 万元和 1,724,084.05 万元，占非流动资产的比重分别为 12.64%、33.19%、42.36%和 46.08%。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。

截至 2018 年末，发行人长期股权投资较 2017 年末增长 742,501.68 万元，增幅为 395.91%，主要系本次进一步增加对合营、联营企业投资所致。截至 2019 年末，发行人长期股权投资较 2018 年末增长 554,778.91 万元，增幅为 59.65%，主要系本期对联营合营企业投资增加所致。

截至 2020 年 3 月 31 日，发行人长期股权投资明细情况如下：

单位：万元

序号	被投资单位	注册地址	持股比例（%）	核算方法	期末余额	减值情况
1	温州锦澜置业有限公司	温州	49.00	权益法	293,993.96	-
2	广州佳兆业产业投资有限公司	广州	49.00	权益法	249,898.37	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3	深圳市佳兆业健康养老服务有限公司	深圳	49.00	权益法	156,799.56	-
4	重庆科嘉玺房地产开发有限公司	重庆	49.00	权益法	89,995.22	-
5	成都武侯锦瑞置业有限公司	成都	49.00	权益法	69,562.20	-
6	泉州振茂房地产有限公司	泉州	50.00	权益法	62,656.34	-
7	大连龙湖泽迎置业有限公司	大连	49.00	权益法	59,307.58	-
8	宜春中冶天工秀江置业有限公司	宜春	90.00	权益法	48,260.65	-
9	广东顺德力合智德科技园投资有限公司	顺德	51.00	权益法	39,394.00	-
10	启东光勋房地产开发有限公司	启东	51.00	权益法	35,550.52	-
11	杭州销颖房地产开发有限公司	杭州	50.00	权益法	34,753.69	-
12	云南保晟房地产开发有限公司	昆明	40.00	权益法	29,254.42	-
13	广西阳唐茂房地产有限公司	南宁	34.00	权益法	26,518.53	-
14	绍兴宇特顺房地产开发有限公司	绍兴	50.00	权益法	24,132.61	-
15	常州市美阳房地产发展有限公司	常州	49.00	权益法	23,429.54	-
16	福州融锦欣泰房地产开发有限公司	福州	50.00	权益法	23,275.08	-
17	北京梵天力行资产管理有限公司	北京	50.00	权益法	22,708.93	-
18	成都浙中大地产有限公司	成都	40.00	权益法	21,748.32	-
19	厦门象阳投资有限公司	厦门	50.00	权益法	21,480.33	-
20	福州蓝光和骏置业有限公司	福州	50.00	权益法	19,517.91	-
21	江西浩光房地产有限公司	南昌	50.00	权益法	19,240.59	-
22	福州海光荣创置业有限公司	福州	24.50	权益法	18,230.80	-
23	清远天安智谷有限公司	清远	48.75	权益法	17,919.96	-
24	湖州新城亿捷房地产开发有限公司	湖州	50.00	权益法	15,388.05	-
25	福州裕百川房地产开发有限公司	福州	28.10	权益法	15,120.02	-
26	广西唐欣旭光投资有限公司	吉安	26.00	权益法	14,705.90	-
27	苏州建合房地产开发有限公司	苏州	45.00	权益法	13,506.37	-
28	上饶市高运房地产开发有限公司	上饶	33.00	权益法	13,415.06	-
29	浙江祺特投资管理有限公司	杭州	33.00	权益法	13,386.20	-
30	北京金科德远置业有限公司	北京	49.00	权益法	12,395.32	-
31	浙江翌成投资管理有限公司	湖州	33.00	权益法	11,681.40	-
32	重庆业博实业有限公司	重庆	25.00	权益法	11,532.96	-
33	浙江锦美投资管理有限公司	杭州	50.00	权益法	11,009.25	-
34	广西唐昇投资有限公司	南宁	30.00	权益法	10,795.28	-
35	南京达泰筑茂置业有限公司	南京	30.00	权益法	10,755.94	-
36	宜兴市嘉世房地产置业有限公司	宜兴	45.00	权益法	10,314.21	-
37	上海绍毅置业有限公司	上海	49.00	权益法	9,547.16	-
38	宁波中交美庐置业有限公司	宁波	30.00	权益法	8,904.67	-
39	吉安市荣城房地产开发有限公司	吉安	50.00	权益法	8,482.30	-
40	金华天琨企业管理有限公司	金华	33.00	权益法	7,254.41	-
41	如东银阳房地产开发有限公司	如东	50.00	权益法	7,132.94	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

42	杭州中大银泰城购物中心有限公司	杭州	49.00	权益法	6,629.26	-
43	西藏博胜辉装修装饰有限公司	西藏	50.00	权益法	6,577.55	-
44	泉州弘光房地产开发有限公司	泉州	20.00	权益法	6,413.12	-
45	葛城（南京）房地产开发有限公司	南京	36.00	权益法	6,112.67	-
46	重庆渝能万怡房地产开发有限公司	重庆	45.00	权益法	5,942.94	-
47	杭州滨景投资管理有限公司	杭州	33.00	权益法	5,572.62	-
48	光大阳光金控资产管理有限公司	福州	33.33	权益法	5,507.21	-
49	南昌临空德开房地产开发有限公司	南昌	37.00	权益法	5,100.03	-
50	郑州景阳宛居房地产开发有限公司	郑州	51.00	权益法	5,082.09	-
51	郑州郑阳宛居房地产开发有限公司	郑州	51.00	权益法	5,020.53	-
52	重庆光锦房地产开发有限公司	重庆	50.00	权益法	3,972.83	-
53	泉州唐城房地产有限公司	泉州	50.00	权益法	3,847.38	-
54	苏州隽泰房地产开发有限公司	苏州	33.40	权益法	3,568.44	-
55	句容市锐翰房地产开发有限公司	句容	16.50	权益法	3,409.11	-
56	南平世阳达置业有限公司	南平	34.00	权益法	3,042.64	-
57	曲水雅思悦装修装饰有限公司	曲水	50.00	权益法	2,877.64	-
58	苏州和都置业有限公司	苏州	20.00	权益法	2,779.27	-
59	柳州市桂鼎房地产开发有限责任公司	柳州	49.00	权益法	2,589.88	-
60	杭州臻昱达房地产开发有限公司	杭州	20.00	权益法	2,542.62	-
61	福州科腾建设发展有限公司	福州	25.00	权益法	2,485.59	-
62	其他				22,054.02	-
	合计				**1,724,084.05**	**-**

截至 2019 年末，发行人长期股权投资明细情况如下：

单位：万元

序号	被投资单位	注册地址	持股比例（%）	核算方法	期末余额	减值情况
1	广州佳兆业产业投资有限公司	广州	49.00	权益法	249,898.37	-
2	深圳市佳兆业健康养老服务有限公司	深圳	49.00	权益法	156,799.56	-
3	温州锦澜置业有限公司	温州	49.00	权益法	97,999.98	-
4	重庆科嘉玺房地产开发有限公司	重庆	49.00	权益法	89,995.06	-
5	成都武侯锦瑞置业有限公司	成都	49.00	权益法	69,562.17	-
6	泉州振茂房地产有限公司	泉州	50.00	权益法	62,807.32	-
7	大连龙湖泽迎置业有限公司	大连	49.00	权益法	60,202.91	-
8	宜春中冶天工秀江置业有限公司	宜春	90.00	权益法	48,328.78	-
9	广东顺德力合智德科技园投资有限公司	顺德	51.00	权益法	39,471.30	-
10	启东光勋房地产开发有限公司	启东	51.00	权益法	35,570.67	-
11	杭州销颖房地产开发有限公司	杭州	50.00	权益法	34,989.39	-
12	云南保晟房地产开发有限公司	昆明	40.00	权益法	29,620.07	-
13	广西阳唐茂房地产有限公司	南宁	34.00	权益法	26,823.90	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

14	北京梵天力行资产管理有限公司	北京	50.00	权益法	23,892.93	-
15	常州市美阳房地产发展有限公司	常州	49.00	权益法	23,481.07	-
16	厦门象阳投资有限公司	厦门	50.00	权益法	22,365.18	-
17	成都浙中大地产有限公司	成都	40.00	权益法	21,972.59	-
18	福州蓝光和骏置业有限公司	福州	50.00	权益法	19,517.14	-
19	江西浩光房地产有限公司	南昌	50.00	权益法	19,353.18	-
20	福州海光荣创置业有限公司	福州	24.50	权益法	18,263.11	-
21	清远天安智谷有限公司	清远	48.75	权益法	18,181.77	-
22	绍兴宇特顺房地产开发有限公司	绍兴	50.00	权益法	16,594.85	-
23	湖州新城亿捷房地产开发有限公司	湖州	50.00	权益法	15,408.28	-
24	福州裕百川房地产开发有限公司	福州	28.10	权益法	14,895.77	-
25	广西唐欣旭光投资有限公司	吉安	26.00	权益法	14,747.30	-
26	苏州建合房地产开发有限公司	苏州	45.00	权益法	13,754.02	-
27	浙江祺特投资管理有限公司	杭州	33.00	权益法	13,483.66	-
28	浙江翌成投资管理有限公司	湖州	33.00	权益法	12,467.77	-
29	北京金科德远置业有限公司	北京	49.00	权益法	12,375.08	-
30	重庆业博实业有限公司	重庆	25.00	权益法	11,648.25	-
31	浙江锦美投资管理有限公司	杭州	50.00	权益法	10,977.58	-
32	南京达泰筑茂置业有限公司	南京	30.00	权益法	10,821.76	-
33	宜兴市嘉世房地产置业有限公司	宜兴	45.00	权益法	10,376.10	-
34	上海绍毅置业有限公司	上海	49.00	权益法	9,280.78	-
35	宁波中交美庐置业有限公司	宁波	30.00	权益法	8,940.95	-
36	上饶市高运房地产开发有限公司	上饶	33.00	权益法	8,727.90	-
37	吉安市荣城房地产开发有限公司	吉安	50.00	权益法	8,661.99	-
38	如东银阳房地产开发有限公司	如东	50.00	权益法	6,916.34	-
39	泉州弘光房地产开发有限公司	泉州	20.00	权益法	6,752.81	-
40	西藏博胜辉装修装饰有限公司	西藏	50.00	权益法	6,551.48	-
41	杭州中大银泰城购物中心有限公司	杭州	49.00	权益法	6,528.20	-
42	葛城（南京）房地产开发有限公司	南京	36.00	权益法	6,360.53	-
43	杭州滨景投资管理有限公司	杭州	33.00	权益法	5,888.82	-
44	重庆渝能万怡房地产开发有限公司	重庆	45.00	权益法	5,713.93	-
45	光大阳光金控资产管理有限公司	福州	33.33	权益法	5,590.93	-
46	郑州景阳宛居房地产开发有限公司	郑州	51.00	权益法	5,082.09	-
47	福州融锦欣泰房地产开发有限公司	福州	50.00	权益法	5,080.44	-
48	郑州郑阳宛居房地产开发有限公司	郑州	51.00	权益法	5,020.53	-
49	重庆光锦房地产开发有限公司	重庆	50.00	权益法	4,259.53	-
50	泉州唐城房地产有限公司	泉州	50.00	权益法	4,051.12	-
51	苏州隽泰房地产开发有限公司	苏州	33.40	权益法	3,869.46	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

52	句容市锐翰房地产开发有限公司	句容	16.50	权益法	3,422.41	-
53	南平世阳达置业有限公司	南平	34.00	权益法	3,085.75	-
54	杭州臻昱达房地产开发有限公司	杭州	20.00	权益法	2,872.58	-
55	苏州和都置业有限公司	苏州	20.00	权益法	2,781.34	-
56	曲水雅思悦装修装饰有限公司	曲水	50.00	权益法	2,617.79	-
57	柳州市桂鼎房地产开发有限责任公司	柳州	49.00	权益法	2,489.72	-
58	上海陆金朝阳资产管理有限公司	上海	30.00	权益法	2,471.87	-
59	广西唐昇投资有限公司	南宁	30.00	权益法	2,104.57	-
60	焦作梁顺置业有限公司	焦作	50.00	权益法	2,070.71	-
61	其他				20,983.63	-
	合计				**1,484,825.09**	**-**

截至 2018 年末，发行人长期股权投资明细情况如下：

单位：万元

序号	被投资单位	注册地址	持股比例（%）	核算方法	期末余额	减值情况
1	深圳市佳兆业健康养老服务有限公司	深圳	49	权益法	156,800.00	-
2	重庆科嘉玺房地产开发有限公司	重庆	49	权益法	89,995.79	-
3	成都武侯锦瑞置业有限公司	成都	49	权益法	69,567.67	-
4	泉州振茂房地产有限公司	泉州	50	权益法	64,136.50	-
5	大连龙湖泽迎置业有限公司	大连	49	权益法	63,211.66	
6	广东顺德力合智德科技园投资有限公司	佛山	51	权益法	35,999.44	-
7	北京梵天力行资产管理有限公司	北京	50	权益法	35,092.43	-
8	成都浙中大地产有限公司	成都	40	权益法	33,281.35	-
9	云南保晟房地产开发有限公司	昆明	40	权益法	32,912.86	-
10	宜春中冶天工秀江置业有限公司	宜春	20	权益法	26,946.73	-
11	曲水雅思悦装修装饰有限公司	拉萨	50	权益法	22,304.09	-
12	厦门象阳投资有限公司	厦门	50	权益法	21,044.95	-
13	杭州滨惠投资管理有限公司	杭州	16	权益法	15,970.07	-
14	湖州新城亿捷房地产开发有限公司	湖州	50	权益法	15,928.41	-
15	广西唐欣旭光投资有限公司	南宁	26	权益法	15,578.36	-
16	北京金科德远置业有限公司	北京	49	权益法	14,379.63	-
17	苏州建合房地产开发有限公司	苏州	45	权益法	13,365.55	-
18	浙江翌成投资管理有限公司	湖州	33	权益法	13,149.71	-
19	慈溪星坤置业有限公司	宁波	33	权益法	13,026.73	-
20	清远天安智谷有限公司	清远	50	权益法	13,011.78	-
21	杭州销颖房地产开发有限公司	杭州	50	权益法	12,666.37	-
22	重庆业博实业有限公司	重庆	25	权益法	12,431.45	-
23	南京达泰筑茂置业有限公司	南京	30	权益法	11,595.75	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

24	宜兴市嘉世房地产置业有限公司	宜兴	45	权益法	10,951.87	-
25	吉安市荣城房地产开发有限公司	吉安	50	权益法	9,683.75	-
26	光大阳光金控资产管理有限公司	福州	33.33	权益法	7,781.75	-
27	杭州滨景投资管理有限公司	杭州	33	权益法	6,555.97	-
28	浙江祺特投资管理有限公司	湖州	33	权益法	6,135.48	-
29	重庆万怡房地产开发有限公司	重庆	45	权益法	6,103.99	-
30	郑州景阳宛居房地产开发有限公司	郑州	51	权益法	5,203.82	-
31	重庆华宇业翔实业有限公司	重庆	25	权益法	4,904.95	-
32	郑州郑阳宛居房地产开发有限公司	郑州	51	权益法	4,898.23	-
33	常州市美阳房地产发展有限公司	常州	49	权益法	4,782.62	-
34	杭州中大银泰城购物中心股份有限公司	杭州	50	权益法	4,725.79	-
35	上海陆金朝阳资产管理有限公司	上海	30	权益法	4,189.49	-
36	句容市锐翰房地产开发有限公司	句容	16.5	权益法	3,622.60	-
37	杭州臻昱达房地产开发有限公司	杭州	20	权益法	3,556.13	-
38	苏州隽泰房地产开发有限公司	苏州	33.4	权益法	3,315.26	-
39	广西唐昇投资有限公司	南宁	30	权益法	2,587.59	-
40	重庆光锦房地产开发有限公司	重庆	50	权益法	2,252.10	-
41	焦作梁顺置业有限公司	焦作	50	权益法	2,248.60	-
42	天津隽达企业管理有限公司	天津	50	权益法	2,091.67	-
43	福州泓百隆房地产开发有限公司	福州	50	权益法	1,994.62	-
44	福州科腾建设发展有限公司	福州	25	权益法	1,918.19	-
45	佛山霆万房地产开发有限公司	佛山	50	权益法	1,737.72	-
46	浙江锦美投资管理有限公司	杭州	50	权益法	1,628.46	-
47	荣泰（福州）置业发展有限公司	福州	33.34	权益法	1,506.48	-
48	杭州鑫钧达房地产开发有限公司	杭州	40	权益法	1,491.40	-
49	平阳德信置业有限公司	温州	45	权益法	1,418.72	-
50	福州融锦欣泰房地产开发有限公司	福州	50	权益法	1,410.43	
51	广西众擎易举投资有限公司	南宁	30	权益法	1,192.41	-
52	上海绍毅置业有限公司	上海	49	权益法	1,158.78	-
53	其他				16,600.01	
	合计				**930,046.18**	**-**

截至 2017 年末，发行人长期股权投资明细情况如下：

单位：万元

序号	被投资单位	注册地址	持股比例（%）	核算方法	期末余额	减值情况
1	北京梵天力行资产管理有限公司	北京	50	权益法	48,168.96	-
2	广东顺德力合智德科技园投资有限公司	广东	51	权益法	28,560.82	-
3	厦门象阳投资有限公司	厦门	50	权益法	21,019.95	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4	成都浙中大地产有限公司	成都	40	权益法	17,205.66	-
5	杭州销颖房地产开发有限公司	杭州	50	权益法	15,342.53	-
6	浙江祺特投资管理有限公司	浙江	33	权益法	6,580.57	-
7	光大阳光金控资产管理有限公司	福州	40	权益法	6,405.93	-
8	曲水雅思悦装修装饰有限公司	拉萨	50	权益法	5,302.37	-
9	郑州郑阳宛房地产开发有限公司	郑州	51	权益法	5,083.05	-
10	郑州景阳宛房地产开发有限公司	郑州	51	权益法	5,081.51	-
11	上海陆金朝阳资产管理有限公司	上海	30	权益法	4,088.77	-
12	杭州中大银泰城购物中心有限公司	杭州	49	权益法	3,526.56	-
13	福州融锦欣泰房地产开发有限公司	福州	50	权益法	3,460.10	-
14	苏州隽泰房地产开发有限公司	苏州	33.4	权益法	3,340.24	-
15	绍兴宇特顺房地产开发有限公司	绍兴	100	权益法	2,789.92	-
16	上海绍毅置业有限公司	上海	49	权益法	2,410.30	-
17	浙江锦美投资管理有限公司	浙江	50	权益法	2,403.12	-
18	山西亿量房地产开发有限公司	山西	51	权益法	2,044.63	-
19	台州市中梁宇置业有限公司	台州	30	权益法	1,437.94	-
20	福州裕百川房地产开发有限公司	福州	33.33	权益法	1,245.44	-
21	其他				2,046.11	
	合计	**-**	**-**	**-**	**187,544.50**	**-**

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 552,896.89 万元、857,495.18 万元、1,162,071.42 万元和 1,162,071.42 万元，占非流动资产比例为 37.26%、30.60%、33.15%和 31.06%。截至 2018 年末，发行人投资性房地产较 2017 年末增长 304,598.29 万元，增幅为 55.09%，主要系部分存货转投资性房地产所致。截至 2019 年末，发行人投资性房地产较 2018 年末增长 304,576.24 万元，增幅为 35.52%，主要系上海阳光城 MODO、上海君御豪庭商办项目等项目由存货转入所致。

截至 2020 年 3 月 31 日，公司主要投资性房地产情况如下：

单位：万元

序号	项目	金额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1	上海阳光城 MODO	156,070.65
2	上海君御豪庭商办项目	75,962.30
3	上海阳光城阳光天地	10,629.80
4	苏州阳光天地	48,366.42
5	福州阳光假日公寓	17,389.26
6	福州阳光城时代广场	39,506.65
7	福州奥体阳光花园	75,257.73
8	福州海西金融大厦	77,633.34
9	厦门海峡时尚创意中心	17,450.30
10	厦门万丽酒店商业地块	41,547.00
11	北京西直门项目	68,132.52
12	杭州中大银泰城	159,558.46
13	广信江湾新城-中东区商业	97,299.48
14	西安阳光天地	74,170.00
15	武汉央座项目（一期）	184,231.80
16	重庆渝能国际	6,924.07
17	重庆江津城市新锐	4,191.97
18	重庆江津都市经典	854.95
19	重庆蔡家项目	1,224.86
20	重庆静园小区	5,669.86
合计		**1,162,071.42**

截至 2020 年 3 月 31 日，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	投资性房地产金额	未办妥产权证书原因
福州海西金融大厦	77,633.34	空军限高
厦门海峡时尚创意中心	17,450.30	证照正在办理中
厦门万丽酒店商业地块	41,547.00	证照正在办理中
苏州阳光天地	863.80	证照正在办理中
北京西直门项目	68,132.52	证照正在办理中
合计	**205,626.95**	

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，公司固定资产分别为 352,809.83 万元、333,604.38 万元、414,944.56 万元和 412,995.47 万元，占非流动资产的比重分别 23.78%、11.91%、11.84%和 11.04%。截至 2018 年末，发行人固定资产较 2017 年末减少 19,205.45 万元，小幅下降 5.44%，主要系合并范围变化所致。截至 2019 年末，公司固定资产较 2018 年增加 24.38%，主要系厦

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

门万丽酒店项目转为固定资产所致。

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，发行人无形资产分别为 79,900.05 万元、82,198.25 万元、99,362.68 万元和 98,407.23 万元，占非流动资产的比重分别为 5.39%、2.93%、2.83%和 2.63 %。截至 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 1,533.37 万元、6,563.42 万元、12,154.23 万元和 12,712.53 万元，占非流动资产的比重分别为 0.10%、0.23%、0.35%和 0.34%。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 年末，发行人递延所得税资产较 2017 年末大幅增加 328.04%，主要系资产减值准备确认的递延所得税资产大幅增加所致。截至 2019 年末，发行人递延所得税资产较上年末增幅为 85.18%，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。

7）其他非流动资产

最近三年及一期末，公司其他非流动资产分别为 275,819.40 万元、543,281.40 万元、300,165.70 万元和 300,421.50 万元，占非流动资产的比重分别为 18.59%、19.39%、8.56%和 8.03%。截至 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 年末，公司其他非流动资产余额为 543,281.40 万元，较 2017 年末增加 267,462.00 万元，增幅为 96.97%，主要系本年预付股权投资款及合作项目投资款增加所致。截至 2019 年末，公司其他非流动资产余额为 300,165.70 万元，降幅为 44.75%，主要系本期部分资产转为流动资产所致。

2、负债结构分析

单位：万元、%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2020 年 3 月 31 日		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债合计	18,986,440.26	69.85	17,675,801.58	68.87	15,683,830.82	70.53	11,709,664.59	64.10
非流动负债合计	8,197,012.84	30.15	7,989,508.87	31.13	6,552,851.37	29.47	6,558,384.20	35.90
负债合计	**27,183,453.10**	**100.00**	**25,665,310.45**	**100.00**	**22,236,682.20**	**100.00**	**18,268,048.79**	**100.00**

最近三年及一期末，公司负债合计分别为 18,268,048.79 万元、22,236,682.20 万元、25,665,310.45 万元和 27,183,453.10 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/合同负债后发行人流动负债占负债总额的比重分别为 42.12%、42.59%、37.66%和 38.41%。

（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所示：

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月 31 日		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	489,518.00	2.58	774,555.00	4.38	1,764,736.39	11.25	1,740,726.63	14.87
应付票据	293,224.99	1.54	307,375.28	1.74	61,375.42	0.39	16,973.98	0.14
应付账款	1,831,726.26	9.65	1,732,214.82	9.80	1,581,397.77	10.08	878,397.38	7.50
预收款项	768.43	0.00	8,010,633.04	45.32	6,212,070.18	39.61	4,015,111.93	34.29
合同负债	8,545,868.47	45.01	-	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	29,734.59	0.16	103,841.21	0.59	68,580.33	0.44	45,054.28	0.38
应交税费	920,618.07	4.85	935,861.73	5.29	697,146.35	4.45	451,174.18	3.85
其他应付款	4,060,829.52	21.39	3,230,972.94	18.28	2,242,155.85	14.30	1,439,314.84	12.29
一年内到期的非流动负债	2,517,152.84	13.26	2,417,367.56	13.68	3,027,313.53	19.30	3,111,388.16	26.57
其他流动负债	296,999.10	1.56	162,980.00	0.92	29,055.00	0.19	11,523.20	0.10
流动负债合计	**18,986,440.26**	**100.00**	**17,675,801.58**	**100.00**	**15,683,830.82**	**100.00**	**11,709,664.59**	**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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

最近三年及一期末，公司的短期借款分别 1,740,726.63 万元、1,764,736.39 万元、774,555.00 万元和 489,518.00 万元，占流动负债的比例分别为 14.87%、11.25%、4.38%和 2.58%。截至 2018 年末，公司短期借款较 2017 年末增加 24,009.76 万元，增幅为 1.38%，总体保持稳定。截至 2019 年末，发行人短期借款较 2018 年末减少了 990,181.39 万元，降幅为 56.11%，主要系为优化房地产项目融资结构，主动偿还短期借款所致。截至 2020 年 3 月末，公司短期借款较 2019 年末减少 285,037.00 万元，降幅为 36.80%，主要系本期优化融资结构、置换偿还短期借款减少所致。

截至 2020 年 3 月 31 日，发行人短期借款构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月 31 日	
	金额	占比
质押借款	12,010.00	2.45
信用借款	20,000.00	4.09
保证借款	32,500.00	6.64
质押及抵押借款	41,378.00	8.45
抵押及保证借款	50,650.00	10.35
质押及保证借款	92,260.00	18.85
质押及抵押、保证借款	240,720.00	49.17
合计	**489,518.00**	**100.00**

截至 2019 年末，发行人短期借款构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2019 年末	
	金额	占比
信用借款	20,000.00	2.58
质押借款	31,500.00	4.07
保证借款	42,030.00	5.43
抵押及保证借款	146,410.00	18.90
质押及抵押借款	25,378.00	3.28
质押及保证借款	163,997.00	21.17
质押及抵押、保证借款	345,240.00	44.57
合计	**774,555.00**	**100.00**

2）应付票据

最近三年及一期末，公司应付票据分别为 16,973.98 万元、61,375.42 万元、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

307,375.28 万元和 293,224.99 万元，占流动负债的比例分别为 0.14%、0.39%、1.74%和 1.54%。截至 2019 年 12 月 31 日，公司应付票据较 2018 年末增幅为 400.81%，主要系本期工程款结算采用商业承兑汇票增加所致。

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，公司应付账款分别为 878,397.38 万元、1,581,397.77 万元、1,732,214.82 万元和 1,831,726.26 万元，占流动负债的比重分别为 7.50%、10.08%、9.80%和 9.65%。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。

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	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
应付及预提工程款	1,600,640.90	87.38	1,562,693.20	90.21
应付土地及相关费用	43,690.05	2.39	69,405.09	4.01
应付货款	139,056.36	7.59	65,126.86	3.76
应付劳务款	15,381.41	0.84	19,936.43	1.15
其他	32,957.55	1.80	15,053.24	0.87
合计	**1,831,726.26**	**100.00**	**1,732,214.82**	**100.00**

截至 2020 年 3 月 31 日，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	是否关联方
福建科欣隆商业保理有限公司	25,605.95	应付及预提工程相关款项	非关联方
上海市静安区土地规划管理局	22,588.49	应付土地及相关款项	非关联方
北京市西城区园林市政管理中心	20,881.91	应付土地及相关款项	非关联方
中国建筑第四工程局有限公司	14,099.39	应付及预提工程相关款项	非关联方
福建六建集团有限公司	12,553.73	应付及预提工程相关款项	非关联方
合计	**95,729.48**		

截至 2019 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	是否关联方
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	非关联方

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	期末余额	未偿还或结转的原因	是否关联方
北京市西城区园林市政管理中心	20,881.91	应付土地及相关费用	非关联方
福建科欣隆商业保理有限公司	18,670.95	应付及预提工程相关款项	非关联方
中国建筑第四工程局有限公司	14,090.98	应付及预提工程相关款项	非关联方
福建六建集团有限公司	11,432.49	应付及预提工程相关款项	非关联方
合计	**87,664.82**		

4）预收款项及合同负债

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，公司预收款项分别为 4,015,111.93 万元、6,212,070.18 万元、8,010,633.04 万元和 768.43 万元，占流动负债的比重分别为 34.29%、39.61%、45.32%和 0.00%，其中预收售房款分别为 3,999,993.72 万元、6,184,068.86 万元、7,956,698.20 万元和零。报告期内，公司预收款项大幅增加，均主要系公司业务规模扩大，预收房款增加。

根据财政部修订的《企业会计准则第 14 号——收入》的要求，发行人将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。因此，2020 年 3 月末公司预收款项为 768.43 万元，原该科目下预收房款按照新修订的收入准则确认为合同负债。2019 年末公司合同负债为 8,545,868.47 万元，占公司流动负债合计的比例为 45.01%。

最近三年及一期末，公司预收款项构成情况具体如下：

单位：万元

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年末	2018 年末	2017 年末
预售房产收款		7,956,698.20	6,184,068.86	3,999,993.72
预收工程款		34,766.77	23,204.46	12,000.58
商业物业预收款		-	-	-
其他	768.43	19,168.07	4,796.87	3,117.64
合计	**768.43**	**8,010,633.04**	**6,212,070.18**	**4,015,111.93**

5）其他应付款

报告期内，发行人其他应付款明细如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应付利息	127,442.19	118,418.11	82,322.72	82,321.62
应付股利	24,287.72	5,787.72	5,890.32	1,435.22
其他应付款	3,909,099.61	3,106,767.11	2,153,942.81	1,355,558.00
合计	**4,060,829.52**	**3,230,972.94**	**2,242,155.85**	**1,439,314.84**

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，公司其他应付款分别为 1,355,558.00 万元、2,153,942.81 万元、3,106,767.11 万元和 3,909,099.61 万元，占流动负债的比重分别为 11.58%、13.73%、17.58%和 20.59%。报告期内，发行人其他应付款持续快速增长，主要系应付合作方款项、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（不含应付利息、应付股利）的款项性质如下：

单位：万元

项目	2020 年 3 月末	2019 年末
应付合作方款项	1,657,182.69	1,094,125.96
应付关联方往来款	1,474,059.33	1,280,225.55
购房意向金	215,291.99	158,149.48
应付股权款	223,565.61	212,365.60
应付押金及保证金	150,421.15	127,891.77
代收代付款及其他	152,977.92	184,067.46
收购企业原股东及其关联方往来款	35,600.93	49,941.29
合计	**3,909,099.61**	**3,106,767.11**

截至 2020 年 3 月 31 日，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	占比	未偿还或结转的原因	是否关联方
西咸新区山水实业有限公司	125,209.03	3.20	购房意向金	否
绍兴元垄房地产开发有限公司	75,144.48	1.92	应付合作方往来款	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	期末余额	占比	未偿还或结转的原因	是否关联方
福建安泰嘉健康产业有限公司	52,159.06	1.33	应付合营联营方往来款	是
天津隽泰房地产开发有限公司	43,501.18	1.11	应付合营联营方往来款	是
广东省广晟资产经营有限公司	43,451.80	1.11	应付合作方往来款	否
合计	**339,465.55**	**8.68**		

截至 2019 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	占比	未偿还或结转的原因	是否关联方
西咸新区山水实业有限公司	110,209.03	3.55	政府安置房团购定金	否
海宁银泰百货有限公司	86,953.80	2.80	应付合作方款项	否
广东省广晟资产经营有限公司	83,451.80	2.69	应付合作方款项	否
浙江元垄地产集团有限公司	75,144.48	2.42	应付合作方款项	否
广州汇来控股有限公司	49,694.99	1.60	应付合作方款项、应付股权款	否
合计	**405,454.10**	**13.05**		

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分别为 3,111,388.16 万元、3,027,313.53 万元、2,417,367.56 万元和 2,517,152.84 万元，占流动负债的比重分别为 26.57%、19.30%、13.68%和 13.26%。截至 2018 年末，公司一年内到期的非流动负债较 2017 年末保持基本稳定。截至 2019 年末，公司一年内到期的非流动负债期末余额较 2018 年末减少 609,945.97 万元，降幅为 20.15%，主要系原期限少于一年的长期借款和应付债券到期所致。

（2）非流动负债分析

最近三年及一期末，公司非流动负债结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月 31 日		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	6,280,325.63	76.62	6,651,904.07	83.26	5,141,776.87	78.47	5,627,486.98	85.81
应付债券	1,801,494.93	21.98	1,225,276.36	15.34	1,298,451.20	19.82	857,748.03	13.08
预计负债	44,731.70	0.55	44,971.46	0.56	50,457.83	0.77	11,383.44	0.17
递延所得税负债	70,460.58	0.86	67,356.99	0.84	62,165.48	0.95	59,163.12	0.90
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	2,602.63	0.04

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

非流动负债合计	**8,197,012.84**	**100.00**	**7,989,508.87**	**100.00**	**6,552,851.37**	**100.00**	**6,558,384.20**	**100.00**

最近三年及一期末，公司非流动负债分别为 6,558,384.20 万元、6,552,851.37 万元、7,989,508.87 万元和 8,197,012.84 万元，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 5,627,486.98 万元、5,141,776.87 万元、6,651,904.07 万元和 6,280,325.63 万元，占非流动负债的比例分别为 85.81%、78.47%、83.26%和 78.47%。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。

最近三年及一期末，公司长期借款构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	**2020 年 3 月 31 日**		**2019 年末**		**2018 年末**		**2017 年末**	
	金额	**占比-**	**金额**	**占比**	**金额**	**占比**	**金额**	**占比**
信用借款	196,308.00	3.13	-	-	-	-	20,000.00	0.36
质押借款	104,100.00	1.66	209,842.00	3.15	78,100.00	1.52	54,150.00	0.96
保证借款	490,369.67	7.81	293,964.67	4.42	542,453.95	10.55	478,329.69	8.50
抵押借款	229,002.10	3.65	-	-	-	-	145,100.00	2.58
抵押及保证借款	1,193,640.80	19.01	1,035,842.80	15.57	788,150.00	15.33	1,510,228.00	26.84
质押及抵押借款	2,000.00	0.03	129,300.00	1.94	-	-	64,200.00	1.14
质押及保证借款	941,219.00	14.99	910,656.00	13.69	512,061.00	9.96	816,287.10	14.51
质押及抵押、保证借款	3,033,343.32	48.30	3,897,018.24	58.59	2,991,627.88	58.18	2,502,192.19	44.46
资产证券化借款	90,342.74	1.44	175,280.35	2.64	229,384.04	4.46	37,000.00	0.66
合计	**6,280,325.63**	**100.00**	**6,651,904.07**	**100.00**	**5,141,776.87**	**100.00**	**5,627,486.98**	**100.00**

2）应付债券

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，发行人应付债券分别为 857,748.03 万元、1,298,451.20 万元、1,225,276.36 万元和 1,801,494.93 万元，占非流动负债的比例分别为 13.08%、19.82%、15.34%和 21.98%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、所有者权益分析

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月末		2019 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
股本	409,275.55	7.63	408,199.66	8.02	405,007.33	9.87	405,007.33	13.25
其他权益工具	500,000.00	9.32	500,000.00	9.82	500,000.00	12.19	400,000.00	13.08
资本公积	397,695.24	7.41	388,918.21	7.64	357,543.73	8.71	354,875.61	11.61
减：库存股	14,391.39	0.27	14,391.39	0.28	1,915.52	0.05	-	-
其他综合收益	74,664.02	1.39	75,853.17	1.49	79,562.30	1.94	71,491.73	2.34
盈余公积	57,156.98	1.07	57,156.98	1.12	42,947.85	1.05	23,977.91	0.78
未分配利润	1,309,398.56	24.40	1,258,705.58	24.73	914,724.92	22.29	659,659.27	21.58
归属母公司所有者权益合计	**2,733,798.95**	**50.94**	**2,674,442.19**	**52.54**	**2,297,870.61**	**56.00**	**1,915,011.85**	**62.64**
少数股东权益	2,632,865.37	49.06	2,415,435.75	47.46	1,805,109.83	44.00	1,141,946.39	37.36
所有者权益合计	**5,366,664.32**	**100.00**	**5,089,877.94**	**100.00**	**4,102,980.44**	**100.00**	**3,056,958.24**	**100.00**

最近三年及一期末，发行人所有者权益合计分别为 3,056,958.24 万元、4,102,980.44 万元、5,089,877.94 万元和 5,366,664.32 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，在所有者权益中合计占比分别为 83.79%、84.87%、87.85%和 88.50%。截至 2020 年 3 月 31 日，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 9.32%。

（1）股本

最近三年及一期末，发行人股本期末余额分别为 405,007.33 万元、405,007.33 万元、408,199.66 万元和 409,275.55 万元，占所有者权益总额的比重分别为 13.25%、9.87%、8.02%和 7.63%。

（2）其他权益工具

最近三年及一期末，发行人其他权益工具期末余额分别为 400,000.00 万元、500,000.00 万元、500,000.00 万元和 500,000.00 万元，占所有者权益总额的比重分别为 13.08%、12.19%、9.82%和 9.32%。

截至 2020 年 3 月末，发行人其他权益工具明细情况具体如下：

单位：万元

序号	金融工具	发行时间	股利率或利息率	金额	到期日或续期情况	转股条件	转换情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1	2017 年度第三期中期票据（注 1）	2017 年 9 月	7.50%	100,000.00	可续期	-	-
2	可续期信托贷款（注 2）	2017 年 12 月	7.00%	300,000.00	可续期	-	-
3	2018 年度第一期中期票据（注 1）	2018 年 6 月	8.00%	100,000.00	可续期	-	-
合计				**500,000.00**		**-**	**-**

截至 2019 年末，发行人其他权益工具明细情况具体如下：

单位：万元

序号	金融工具	发行时间	股利率或利息率	金额	到期日或续期情况	转股条件	转换情况
1	2017 年度第三期中期票据（注 1）	2017 年 9 月	7.50%	100,000.00	可续期	-	-
2	可续期信托贷款（注 2）	2017 年 12 月	7.00%	300,000.00	可续期	-	-
3	2018 年度第一期中期票据（注 1）	2018 年 6 月	8.00%	100,000.00	可续期	-	-
合计				**500,000.00**	**-**	**-**	**-**

截至 2018 年末，发行人其他权益工具明细情况具体如下：

单位：万元

序号	金融工具	发行时间	股利率或利息率	金额	到期日或续期情况	转股条件	转换情况
1	2017 年度第三期中期票据（注 1）	2017 年 9 月	7.50%	100,000.00	可续期	-	-
2	可续期信托贷款（注 2）	2017 年 12 月	7.00%	300,000.00	可续期	-	-
3	2018 年度第一期中期票据（注 1）	2018 年 6 月	8.00%	100,000.00	可续期	-	-
合计				500,000.00	-	-	-

截至 2017 年末，发行人其他权益工具明细情况具体如下：

单位：万元

序号	金融工具	发行时间	股利率或利息率	金额	到期日或续期情况	转股条件	转换情况
1	2017 年度第三期中期票据（注 1）	2017 年 9 月	7.50%	100,000.00	可续期	-	-
2	可续期信托贷款（注 2）	2017 年 12 月	7.00%	300,000.00	可续期	-	-
合计				400,000.00	-	-	-

注 1：2017 年 6 月，公司收到中国银行间市场交易商协会下发的《接受注册通知书》（中市协注[2017]MTN356 号），核准公司发行 58 亿元永续中票。2017 年 9 月，公司发行 10 亿永续中票，无固定期限，前 3 个计息年度票面利率固定为 7.5%/年；2018 年 6 月，公司发行 10 亿元永续中票，无固定期限，前三个计息年度票面利率固定为 8.0%/年。

注 2：2017 年 12 月，公司与国民信托有限公司签署《国民信托·阳光 1 号单一资金信托可续期债权投资协议》及补充协议。国民信托发起信托计划，前三个年度利率

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

为 7%/年，无固定期限。

（3）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 354,875.61 万元、357,543.73 万元、388,918.21 万元和 397,695.24 万元，占所有者权益总额的比重分别为 11.61%、8.71%、7.64%和 7.41%。截至 2018 年末，公司资本公积较 2017 年末增加 2,668.12 万元，主要系本次因收购子公司少数股东股权造成股本溢价小幅增长所致。2019 年末，发行人资本公积较 2018 年末小幅增加 31,374.48 万元，增幅为 8.78%，主要系本次实施股权激励所致。

最近一年及一期末，发行人资本公积构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
股本溢价	376,921.32	94.78	371,398.86	95.50
其他资本公积	20,773.91	5.22	17,519.35	4.50
合计	**397,695.24**	**100.00**	**388,918.21**	**100.00**

（4）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 659,659.27 万元、914,724.92 万元、1,258,705.58 万元和 1,309,398.56 万元，占所有者权益总额的比重分别为 21.58%、22.29%、24.73%和 24.40%。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。

（5）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 1,141,946.39 万元、1,805,109.83 万元、2,415,435.75 万元和 2,632,865.37 万元，占所有者权益总额的比重分别为 37.36%、44.00%、47.46%和 49.06%。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	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

经营活动现金流入小计	2,964,552.14	11,858,385.36	9,787,770.00	6,499,054.31
经营活动现金流出小计	2,837,332.46	10,318,783.12	7,604,658.60	5,617,156.13
经营活动产生的现金流量净额	**127,219.68**	**1,539,602.24**	**2,183,111.41**	**881,898.18**
投资活动现金流入小计	16,619.64	312,702.02	252,360.89	116,272.28
投资活动现金流出小计	437,700.89	954,623.36	1,839,547.00	3,318,106.90
投资活动产生的现金流量净额	**-421,081.24**	**-641,921.34**	**-1,587,186.11**	**-3,201,834.62**
筹资活动现金流入小计	1,887,431.29	8,700,796.95	8,269,166.45	9,494,447.69
筹资活动现金流出小计	2,039,403.39	9,186,933.70	8,898,274.50	5,523,121.67
筹资活动产生的现金流量净额	**-151,972.09**	**-486,136.75**	**-629,108.06**	**3,971,326.02**
现金及现金等价物净增加额	**-432,866.95**	**424,412.98**	**-34,840.19**	**1,648,733.76**

（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 6,499,054.31 万元、9,787,770.00 万元、11,858,385.36 万元和 2,964,552.14 万元；同期分别实现经营活动现金流出 5,617,156.13 万元、7,604,658.60 万元、10,318,783.12 万元和 2,837,332.46 万元；同期发行人分别实现经营活动产生的现金流量净额 881,898.18 万元、2,183,111.41 万元、1,539,602.24 万元和 127,219.68 万元。2018 年，发行人经营活动现金流入同比增加 50.60%，主要系 2018 年房地产销售回款及收回往来款增加所致；同期经营活动现金流出同比增加 35.38%，主要系支付往来款增加所致。2019 年，发行人经营活动现金流入同比增加 21.16%，主要系 2019 年房地产销售回款及收回往来款增加所致；同期经营活动现金流出同比增加 35.69%，主要系本期土地款和工程款支出增加所致。

2017 年，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。2018 年，公司经营活动产生的现金流量持续表现为净流入，且较 2017 年同比增长 147.55%，主要系房地产销售回款大幅增加所致。2019 年，公司经营性净现金流为 1,539,602.24 万元，持续表现为净流入，较上年减少 29.48%，主要系本期土地款支出增加所致。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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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-3,201,834.62 万元、-1,587,186.11 万元、-641,921.34 万元和-421,081.24 万元。2018 年，公司投资活动产生的现金流量净额同比增加 50.43%，主要系 2018 年购买子公司支付的现金减少所致。2019 年，公司投资活动产生的现金流量净额较 2018 年同期增加 59.56%，主要系本期收并购子公司支付的现金减少所致。

报告期内，发行人分别实现投资活动现金流入 116,272.28 万元、252,360.89 万元、312,702.02 万元和 16,619.64 万元。2018 年，发行人投资活动现金流入小计较 2017 年增加 117.04%，主要系 2018 年收回投资收到的现金增加所致。2019 年，发行人投资活动现金流入小计同比增加 23.91%，主要系本期收回投资收到的现金增加所致。

报告期内，发行人分别实现投资活动现金流出 3,318,106.90 万元、1,839,547.00 万元、954,623.36 万元和 437,700.89 万元。2018 年，发行人投资活动现金流出较 2017 年减少 44.56%，主要系 2018 年买子公司支付的现金减少所致；2019 年，投资活动现金流出小计同比减少 48.11%，主要系本期购买子公司支付的现金减少所致。

（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 3,971,326.02 万元、-629,108.06 万元、-486,136.75 万元和-151,972.09 万元。发行人实现的营收利润高增长态势需要高负债的支撑，2018 年发行人筹资活动现金流入同比减少 12.91%，筹资活动现金流出同比增加 61.11%，现金流量净额转正为负。2019 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额同比增加 22.73%，主要系本期优化房地产项目融资结构，收回的贷款保证金净额较上期增加所致。

报告期内，发行人分别实现筹资活动现金流入 9,494,447.69 万元、8,269,166.45 万元、8,700,796.95 万元和 1,887,431.29 万元。发行人筹资活动产生的现金流入主要来源于金融机构借款、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。

报告期内，发行人分别实现筹资活动现金流出 5,523,121.67 万元、8,898,274.50 万元、9,186,933.70 万元和 2,039,403.39 万元。2017 年起，发行人实现的筹资活动

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

现金流出持续大幅增长，这主要系因为公司继续优化融资成本，归还到期借款或置换相对较高利息借款增加所致。

5、偿债分析

项目	2020 年 3 月 31 日 /2020 年 1-3 月	2019 年末 /2019 年度	2018 年末 /2018 年度	2017 年末 /2017 年度
流动比率（倍）	1.52	1.54	1.50	1.69
速动比率（倍）	0.55	0.55	0.59	0.61
资产负债率（%）	83.51	83.45	84.42	85.66
扣除预收账款的资产负债率（%）	57.26	57.40	60.84	66.84
EBITDA（亿元）	-	78.86	73.06	40.85
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.91	0.83	0.58

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、1.50、1.54 和 1.52，速动比率分别为 0.61、0.59、0.55 和 0.55。报告期内，公司流动比率和速动比率呈显著下降趋势，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 85.66%、84.42%、83.45%和 83.51%。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。2018 年末，公司资产负债率较 2017 年末有所下降。

最近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.58、0.83 和 0.91，受益于报告期内营收和利润水平的大幅增长，发行人盈利覆盖利息支出的能力有所增强。

6、资产周转能力分析

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
应收账款周转率（次/年）	6.84	50.49	63.65	49.90
存货周转率（次/年）	0.03	0.28	0.31	0.25

（1）应收账款周转率

最近三年及一期，发行人应收账款周转率分别 49.90、63.65、50.49 和 6.84。报告期内，发行人应收账款周转情况总体较好，由于发行人对客户销售通常采用预售模式，应收账款金额相对较小。

（2）存货周转率

最近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.25、0.31、0.28 和 0.03，由于房地产项目开发周期相对较长，从购买土地到正式交付产品、结转收入成本，通常需 2-3

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

年时间，因此公司存货周转率偏低。

7、盈利能力分析

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	**671,487.08**	**6,104,937.13**	**5,647,009.07**	**3,316,313.02**
其中：营业收入	671,487.08	6,104,937.13	5,647,009.07	3,316,313.02
二、营业总成本	**643,968.11**	**5,439,980.29**	**4,966,782.30**	**2,970,337.32**
其中：营业成本	498,875.58	4,482,287.29	4,175,474.63	2,484,671.13
税金及附加	41,768.24	391,465.80	396,421.50	259,120.13
销售费用	45,834.54	256,881.79	175,748.72	96,088.40
管理费用	37,428.57	218,768.94	157,739.38	117,660.06
财务费用	20,061.16	90,576.47	61,398.07	12,797.60
加：其他收益	1,862.89	3,984.12	5,654.32	541.63
投资收益（损失以“-”号填列）	41,555.89	81,408.85	5,453.86	7,001.86
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	232.33	-946.67	-4,951.74	12,505.33
资产减值损失（损失以“-”号填列）	81.84	-58,823.12	-43,206.96	1,915.95
信用减值损失（损失以“-”号填列）	3,060.59	-8,072.76		
资产处置收益	12.18	150.31	168.32	146.02
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	**74,324.71**	**682,657.58**	**643,344.58**	**368,086.50**
加：营业外收入	2,867.51	8,358.94	5,994.67	3,231.09
减：营业外支出	4,926.25	13,954.22	10,419.79	10,940.65
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**72,265.96**	**677,062.29**	**638,919.46**	**360,376.93**
减:所得税费用	27,606.85	244,926.22	248,283.06	137,541.71
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**44,659.11**	**432,136.07**	**390,636.40**	**222,835.23**
归属于母公司所有者的净利润	43,326.01	402,017.39	301,785.96	206,196.55
少数股东损益	1,333.10	30,118.68	88,850.43	16,638.68
六、其他综合收益的税后净额	**-1,189.15**	**-3,720.77**	**8,312.38**	**33,668.93**
七、综合收益总额	**43,469.97**	**428,415.30**	**398,948.78**	**256,504.16**
归属于母公司所有者的综合收益总额	42,136.86	398,308.27	309,856.53	222,809.85
归属于少数股东的综合收益总额	1,333.10	30,107.03	89,092.25	33,694.31

（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 3,316,313.02 万元、5,647,009.07 万元、6,104,937.13 万元和 671,487.08 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。发行人 2018 年度营业收入较 2017 年增长 70.28%，发行人 2019 年营业收入较 2018 年增长 8.11%，主要系房地产项目结算规

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

模增加所致。

（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 2,484,671.13 万元、4,175,474.63 万元、4,482,287.29 万元和 498,875.58 万元，占同期营业收入的比重分别为 74.92%、73.94%、73.42%和 74.29%。总体而言，公司营业成本占营业收入的比例稳中有降。

（3）毛利润及毛利率分析

最近三年及一期，发行人毛利润分别为 831,641.89 万元、1,471,534.44 万元、1,622,649.84 万元和 172,611.50 万元，毛利率分别为 25.08%、26.06%、26.58%和 25.71%。报告期内，因房地产项目结算均价逐年提升，发行人毛利润及毛利率水平均逐年提升。

（4）税金及附加分析

最近三年及一期，发行人发生的税金及附加分别为 259,120.13 万元、396,421.50 万元、391,465.80 万元和 41,768.24 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	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
营业税	-27.90	-0.07	195.04	0.05	7,897.38	1.99	21,214.80	8.19
城建税	2,620.21	6.27	20,970.74	5.36	17,494.75	4.41	10,278.85	3.97
教育费附加	1,946.21	4.66	14,481.02	3.70	13,974.40	3.53	11,047.39	4.26
土地增值税	34,303.11	82.13	338,348.01	86.43	342,198.43	86.32	203,249.39	78.44
其他	2,926.62	7.01	17,470.98	4.46	14,856.54	3.75	13,329.69	5.14
合计	**41,768.24**	**100.00**	**391,465.80**	**100.00**	**396,421.50**	**100.00**	**259,120.13**	**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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 9%，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%

（5）期间费用分析

单位：万元、%

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
销售费用	45,834.54	6.83	256,881.79	4.21	175,748.72	3.11	96,088.40	2.90
管理费用	37,428.57	5.57	218,768.94	3.58	157,739.38	2.79	117,660.06	3.55
财务费用	20,061.16	2.99	90,576.47	1.48	61,398.07	1.09	12,797.60	0.39
合计	**103,324.27**	**15.39**	**566,227.20**	**9.27**	**394,886.16**	**6.99**	**226,546.06**	**6.83**

注 1：比例指占营业收入的比重；
注 2：最近三年，资本化利息支出分别为 66.24 亿元、81.60 亿元和 75.90 亿元。

最近三年及一期，发行人期间费用合计分别为 226,546.06 万元、394,886.16 万元、566,227.20 万元和 103,324.27 万元，占同期营业收入的比重分别为 6.83%、6.99%、9.27%和 15.39%。

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 96,088.40 万元、175,748.72 万元、256,881.79 万元和 45,834.54 万元，占发行人同期营业收入的比重分别为 2.90%、3.11%、4.21%和 6.83%。报告期内，发行人销售费用规模和占营业收入的比例整体呈上升趋势，主要系发随行人合约销售规模逐年增加，相应销售人员薪酬、代理销售费用及广告费等费用大幅上升所致。最近三年及一期，发行人合约销售金额分别为 915.30 亿元、1,628.56 亿元、2,110.31 亿元及 151.96 亿元，销售费用占同期合约销售金额的比例为 1.05%、1.08%、1.22%及 3.01%，占比基本保持稳定。

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 117,660.06 万元、157,739.38 万元、218,768.94 万元和 37,428.57 万元，占发行人同期营业收入的比重分别为 3.55%、2.79%、3.58%和 5.57%。总体来看，最近三年发行人经营情况良好，经营规模和在建项目持续增加，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

职工薪酬、税费等相应增加。2018 年度，公司管理费用较 2017 年增长 34.06%，主要系新增项目较多，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。2019 年度，发行人管理费用较 2018 年增长 38.69%，主要系本期公司规模扩大相应管理相关费用增加所致。

最近三年及一期，发行人发生的财务费用分别为 12,797.60 万元、61,398.07 万元、90,576.47 万元和 20,061.16 万元，占发行人同期营业收入的比重分别为 0.39%、1.09%、1.48%和 2.99%。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。报告期内发行人财务费用增长较快，主要系利息费用化、融资相关费用和汇兑损益及其他大幅增长所致。

（6）投资收益分析

最近三年及一期，发行人分别实现投资收益 7,001.86 万元、5,453.86 万元、81,408.85 万元和 41,555.89 万元，占发行人同期利润总额的比重分别为 1.94%、0.85%、12.02%和 57.50%。

最近一年及一期，发行人投资收益具体情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年	是否可持续
权益法核算的长期股权投资收益	36,440.28	70,710.04	是
处置长期股权投资产生的投资收益	4,965.78	4,891.95	否
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	251.46	1,196.36	是
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	-165.45	-	否
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	4,427.83	否
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	-	174.34	否
处置其他非交易性金融资产取得的投资收益	63.81	10.03	否
其他	-	-1.71	否
合计	**41,555.89**	**81,408.85**	

其中，最近一年及一期权益法核算的长期股权投资收益情况分别如下：

单位：万元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

被投资单位	2019 年度确认投资收益
杭州销颖房地产开发有限公司	22,323.01
绍兴宇特顺房地产开发有限公司	16,594.85
福州裕百川房地产开发有限公司	14,157.65
浙江锦美投资管理有限公司	9,349.13
上海绍毅置业有限公司	8,122.00
其他合营联营公司	163.41
合计	**70,710.04**

单位：万元

被投资单位	2020 年 1-3 月确认投资收益
福州融锦欣泰房地产开发有限公司	**18,194.65**
广西唐昇投资有限公司	8,690.71
杭州销颖房地产开发有限公司	7,537.76
其他合营联营公司	2,017.16
合计	**36,440.28**

2019 年及 2020 年 1-3 月，发行人投资收益金额较大，同比大幅增加，主要系权益法核算的长期股权投资收益增加。2019 年及 2020 年 1-3 月，发行人的联营、合营企业杭州销颖房地产开发有限公司、绍兴宇特顺房地产开发有限公司以及福州融锦欣泰房地产开发有限公司等公司陆续结利，发行人按持股比例确认投资收益，故投资收益金额大幅增加。

（7）净利润分析

最近三年及一期，发行人分别实现净利润 222,835.23 万元、390,636.40 万元、432,136.07 万元和 44,659.11 万元。总体来看，最近三年及一期发行人经营情况良好，实现的净利润快速增长。

（8）盈利能力指标分析

单位：%

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业毛利率	25.71	26.58	26.06	25.08
营业利润率	11.07	11.18	11.39	11.10
净利润率	6.65	7.08	6.92	6.72
净资产收益率	0.85	9.40	10.91	9.00
总资产报酬率	0.29	2.54	2.96	2.39

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

最近三年及一期，发行人毛利率分别为 25.08%、26.06%、26.58%和 25.71%，营业利润率分别为 11.10%、11.39%、11.18%和 11.07%，净利润率分别为 6.72%、6.92%、7.08%和 6.65%。报告期内，发行人毛利率及营业利润率逐年稳步上升，净利润率有所波动，但整体呈上升趋势。

最近三年及一期，发行人净资产收益率分别为 9.00%、10.91%、9.40%和 0.85%，总资产报酬率分别为 2.39%、2.96%、2.54%和 0.29%。得益于报告期内净利润的持续大幅增长，发行人加权平均净资产收益率和总资产报酬率保持持续转好态势。

（9）资产减值损失及信用减值损失分析

最近三年及一期，发行人资产减值损及信用减值损失的明细情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
坏账损失	-3,060.59	8,072.76	8,215.05	-4,187.67
存货跌价损失	-81.84	58,823.12	34,991.91	2,271.72
商誉减值损失	-	-	-	-
合计	**-3,142.44**	**66,895.88**	**43,206.96**	**-1,915.95**

2017 年度，发行人资产减值损失为负，主要系因为发行人 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次财务报表的影响：减少合并资产减值损失从而增加 2018 年净利润 8,295.48 万元，增加 2018 年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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，当年计提 10,365.01 万元，当年转回或者转销 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。

2018 年度，发行人资产减值损失为 43,206.96 万元，其中存货跌价减值损失 34,991.91 万元、坏账损失 8,215.05 万元。2018 年度，发行人存货跌价减值损失金额较大，主要是根据市场情况，出于谨慎性考虑对厦门文澜府项目、天津蓟县御园项目、西安阳光城丽兹公馆等项目进行减值测试产生。

2019 年度，发行人资产减值损失为 58,823.12 万元，全部为存货跌价减值损失，主要是成都半山悦项目政府限价所致。受企业会计准则变更的影响，2019 年度，发行人坏账损失转至信用减值损失科目核算，2019 年度信用减值损失为 8,072.76 万元。

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

1、未来，公司要在保证安全有序运营的基础上，充分发挥精准、高效、灵活的优势，追求实现持续、高速、优质的发展。面对市场与政策的波动变化，公司管理团队将继续保持定力，做到以下三个坚持：

（1）坚定不移地执行既定的战略目标：坚持“规模上台阶，品质树标杆”的战略目标不动摇，追求有品质的发展。战略目标在企业的不同发展阶段有不同的侧重点，在规模实现跨越后，品质的重要性越发凸显。公司要追求在规模、产品品质、财务指标均好、员工满意度提升、管理优化基础上的高品质的发展和有质量的增长。

（2）坚定对形势的判断：中央政府政策目标已明确为“稳地价、稳房价、稳预期、防风险”，在此形势下，公司应始终保持投资理性，对市场保持敬畏，充分做好底线管理，发挥精准灵活优势，捕捉市场小周期。

（3）坚持不懈地改进创新和优化调整：公司应积极应对市场变化，在销售规模跨越1000亿后，从各个层级主动地思考自身的管理、理念、措施和机制是否匹配公司现在的经营格局和规模，不断对公司的管理进行改进和创新。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、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；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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 2020 年 3 月 31 日，公司合并口径的有息负债余额为 1,138.55 亿元，报告期内，公司不存在借款逾期事项。最近一期末，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	2020 年 3 月 31 日	
	金额	占比
短期借款	489,518.00	4.30
其他流动负债	296,999.10	2.61
一年内到期的非流动负债	2,517,152.84	22.11
长期借款	6,280,325.63	55.16
应付债券	1,801,494.93	15.82
合计	**11,385,490.50**	**100.00**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二）有息负债期限结构

单位：亿元、%

期限结构	金额	占比
1 年之内	330.37	29.02
1-2 年	511.34	44.91
2-3 年	169.31	14.87
3 年以上	127.54	11.20
合计	**1,138.55**	**100.00**

注：以上一年内到期的债券金额包含境内外债券，包含待行权的相关债券。

（三）信用与担保结构

截至 2020 年 3 月 31 日，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	1.20	5.54	2.10	10.41	-	19.25
抵押	-	-	0.01	22.90	-	22.91
保证	3.25	2.00	10.74	49.04	-	65.03
信用	2.00	22.16	124.93	19.63	180.15	348.88
质押、抵押	4.14	-		0.20	-	4.34
质押、保证	9.23	-	18.28	94.12	-	121.63
抵押、保证	5.07	-	12.84	119.36	-	137.27
质押、抵押、保证	24.07	-	74.48	303.33	-	401.88
资产证券化借款	-	-	8.33	9.03	-	17.36
合计	**48.95**	**29.70**	**251.72**	**628.03**	**180.15**	**1,138.55**

（四）偿债能力分析

1、未来资本性支出

截至 2019 年末，发行人合并报表范围内主要在建房地产开发项目共 110 个，总投资额为 2,873.28 亿元，其中已投资 1,799.38 亿元，尚需投资 1,073.90 亿元。截至 2019 年末，发行人房地产项目全口径剩余可售建筑面积约 4,101.20 万平方米，预估剩余可售货值 5,551.37 亿元，预估权益剩余可售货值 3,467.89 亿元，剩余可售金额可良好覆盖未来投资。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至 2019 年末，主要拟建房地产开发项目共 22 个，总投资额为 681.71 亿元，其中已投资 227.51 亿元，尚需投资 454.20 亿元，未来拟建项目主要通过开发贷等贷款或项目自身销售回流完成剩余投资。

2、销售回款情况

2017-2019 年度，发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 573.66 亿元、793.63 亿元和 833.49 亿元，近三年回款情况良好且呈快速增加趋势。

截至 2019 年末，发行人房地产项目剩余可售建筑面积约 4,101.20 万平方米，土地储备充分，预计未来合约销售额将进一步提升。

3、有息负债期限结构

截至 2020 年 3 月 31 日，公司合并口径的有息负债余额为 1,138.55 亿元，主要集中在 3 年以内到期，其中一年之内到期金额为 330.37 亿元，占比为 29.02%；1-2 年到期金额为 511.34 亿元，占比为 44.91%；2-3 年到期金额为 169.31 亿元，占比为 14.87%，期限分布较为均匀，具体如下：

单位：亿元

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	520.62	75.63	258.84	140.52	45.62
债券	358.13	155.44	114.78	25.39	62.53
非银行类贷款	259.81	99.30	137.72	3.40	19.39
合计	**1,138.55**	**330.37**	**511.34**	**169.31**	**127.54**

注：以上一年内到期的债券金额包含境内外债券，包含待行权的相关债券。

4、资产受限情况

截至 2019 年 12 月 31 日，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、固定资产和无形资产等，账面价值合计为 9,846,321.32 万元，占发行人 2019 年 12 月 31 日总资产的 32.02%。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人受限资产的分类情况如下：

科目	金额（万元）	受限原因
货币资金	528,743.04	按揭担保保证金、银行贷款保证金以及其他
存货	7,780,194.97	融资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

长期股权投资	227,763.74	融资
投资性房地产	808,722.30	融资
固定资产	361,617.88	融资
无形资产	73,779.39	融资
其他非流动资产	65,500.00	融资
合计	9,846,321.32	

5、本期债券的发行方案以及未来债务融资安排

本期债券发行规模为不超过 8 亿元（含 8 亿元）。

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 2020 年 3 月末，发行人已获得的多家银行的授信总额为 1,088.49 亿元，其中已使用授信额度 613.29 亿元，未使用授信余额 475.20 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 AAA，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的债券有公司债券 50 亿元、中期票据 16.5 亿元、定向债务融资工具 25 亿元、资产支持专项计划 53.20 亿元、短期融资券 10 亿元和美元债 2.7 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 2019 年末发行人非银行类贷款融资余额为 280.10 亿元，规模较大，非传统银行融资将为发行人提供有效补充。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 3,316,313.02 万元、5,647,009.07 万元、6,104,937.13 万元和 671,487.08 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 206,196.55 万元、301,785.96 万元、402,017.39 万元和 43,326.01 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 6,499,054.31 万元、9,787,770.00 万元、11,858,385.36 万元和 2,964,552.14 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

最近三年末，发行人货币资金额分别为 3,637,350.92 万元、3,784,831.79 万元和 4,197,819.58 万元，占流动资产的比重分别为 18.33%、16.08%和 15.40%，其中非受限货币资金分别为 3,279,503.76 万元、3,244,663.56 万元和 3,669,076.54 万元。2017 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 2019 年末，发行人应收账款账面价值为 116,765.37 万元、其他应收款为 3,799,559.99 万元、未受限存货为 9,803,658.03 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。

根据发行人有息负债到期情况，发行人在未来三年（2020-2022 年），有息债务到期金额为 335.49 亿元、454.48 亿元和 242.14 亿元。一方面报告期内发行人最近三年偿还债务支付的现金为 445.03 亿元、748.01 亿元和 784.93 亿元，平均金额为 659.32 亿元，发行人未来三年到期偿还规模与最近三年偿还债务支付的现金相比相对

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

较小。另一方面随着发行人前期储备土地逐步达到可销售状态，发行人经营活动现金流明显改善。最近三年及一期，发行人经营活动现金流入分别为 649.91 亿元、978.78 亿元、1,185.84 亿元及 296.46 亿元，规模较大且增速较快，经营活动现金流流入亦将为发行人有息债务的到期偿还提供强有力保障。

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 2019 年 12 月 31 日，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、固定资产和无形资产等，账面价值合计为 9,846,321.32 万元，占发行人 2019 年 12 月 31 日总资产的 32.02%。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人受限资产的分类情况如下：

科目	金额（万元）	受限原因
货币资金	528,743.04	按揭担保保证金、银行贷款保证金以及其他
存货	7,780,194.97	融资
长期股权投资	227,763.74	融资
投资性房地产	808,722.30	融资
固定资产	361,617.88	融资
无形资产	73,779.39	融资
其他非流动资产	65,500.00	融资
合计	**9,846,321.32**	

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 2020 年 3 月 31 日；

2、假设本期债券的募集资金净额为 8 亿元，不考虑融资过程中所产生的相关费用；

3、本期债券募集资金扣除发行费用后，5.60 亿元用于项目建设，2.40 亿元用于补充营运资金；

4、假设公司债券于 2020 年 3 月 31 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	2020 年 3 月 31 日（原报表）	2020 年 3 月 31 日（模拟报表）	模拟变动额
流动资产	28,808,839.59	28,832,839.59	24,000.00
非流动资产	3,741,277.82	3,797,277.82	56,000.00
资产总计	32,550,117.42	32,630,117.41	80,000.00
流动负债	18,986,440.26	18,986,440.26	-
非流动负债	8,197,012.84	8,277,012.84	80,000.00
负债合计	27,183,453.10	27,263,453.10	80,000.00
资产负债率（%）	83.51	83.55	0.04
流动比率（倍）	1.52	1.52	0.00
速动比率（倍）	0.55	0.55	0.00

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）

1、按揭担保情况

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 2020 年 3 月 31 日，公司下属子公司为商品房承购人提供按揭担保的余额为 701.03 亿元。

2、除按揭担保外的对外担保情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至 2020 年 3 月 31 日，公司除按揭担保以外的对外担保余额为 1,031,432.62 万元，占发行人净资产的 19.22%，均为对合营、联营公司的融资提供担保。发行人合营、联营公司主要为发行人与合作方合作开发的房地产项目的项目公司，由于房地产行业为资金密集型行业，在项目建设前期合作方一般按照持股比例为项目公司融资进行担保，待项目取得预售许可证后陆续销售回款，项目公司融资的还款来源主要为项目自身的销售回款。

截至本募集说明书签署之日，被担保公司信用状况良好，项目开发正常，不存在重大偿债风险，且均按时足额偿付本金或利息，未发生逾期或违约情形。因此，公司的代偿风险较小，上述关联担保事项对公司偿债能力未产生重大不利影响。

截至 2020 年 3 月 31 日，公司及其子公司除按揭担保外的对外担保（不包含对子公司的担保）情况如下表：

单位：万元

序号	担保对象名称	起始日	终止日	担保余额
1	厦门象阳投资有限公司	2017/6/1	2022/6/1	126,349.80
2	福州市碧荣房地产开发有限公司	2018/7/31	2021/7/11	1,205.00
3	福州市碧荣房地产开发有限公司	2018/9/27	2021/7/11	500.00
4	福州市碧荣房地产开发有限公司	2019/1/8	2021/7/11	1,000.00
5	荣泰（福州）置业发展有限公司	2019/4/30	2022/3/27	13,336.00
6	福州祯泰置业有限公司	2019/12/25	2022/12/25	6,006.00
7	福州祯泰置业有限公司	2019/12/26	2022/12/26	4,914.00
8	福州祯泰置业有限公司	2019/12/30	2022/12/30	2,184.00
9	福州祯泰置业有限公司	2020/1/3	2023/1/3	7,891.00
10	福州祯泰置业有限公司	2020/1/8	2023/1/8	975.00
11	福州祯泰置业有限公司	2020/3/26	2023/3/26	4,368.00
12	福州祯泰置业有限公司	2020/3/27	2023/3/27	1,872.00
13	福州海光荣创置业有限公司	2020/1/20	2023/1/20	10,290.00
14	福州海光荣创置业有限公司	2020/2/28	2023/2/28	1,837.50
15	莆田中澜投资有限公司	2018/11/12	2021/11/1	400.00
16	莆田中澜投资有限公司	2018/11/13	2021/11/1	1,600.00
17	乐清昌悦置业有限公司	2019/1/7	2021/9/7	800.00
18	乐清昌悦置业有限公司	2019/2/20	2021/9/7	1,600.00
19	乐清昌悦置业有限公司	2019/3/13	2021/9/7	1,600.00
20	乐清昌悦置业有限公司	2019/3/26	2021/9/7	800.00
21	福州中隆泰实业有限公司	2018/12/17	2021/11/30	15,440.00
22	福州安景房地产开发有限公司	2018/12/19	2020/12/18	775.00
23	福州安景房地产开发有限公司	2018/12/21	2020/12/18	1,550.00
24	福州安景房地产开发有限公司	2018/12/24	2020/12/18	3,100.00
25	福州蓝骏置业有限公司	2019/11/22	2021/10/21	17,500.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

26	南平世阳达置业有限公司	2020/2/28	2022/12/31	3,400.00
27	南平世阳达置业有限公司	2020/3/18	2022/12/31	3,400.00
28	泉州振茂房地产有限公司	2019/1/4	2021/12/20	30,000.00
29	泉州振茂房地产有限公司	2019/3/14	2021/12/20	15,000.00
30	泉州振茂房地产有限公司	2019/8/20	2021/12/20	5,000.00
31	泉州振茂房地产有限公司	2019/9/27	2021/12/20	5,000.00
32	漳浦臻阳房地产开发有限公司	2019/9/24	2022/9/24	5,916.00
33	北京金科德远置业有限公司	2018/11/26	2021/11/26	29,400.00
34	北京金科德远置业有限公司	2018/12/18	2021/11/26	5,390.00
35	邯郸市锦光房地产开发有限公司	2018/11/27	2020/11/21	1,000.00
36	邯郸市锦光房地产开发有限公司	2018/12/24	2020/12/23	4,900.00
37	邯郸市锦光房地产开发有限公司	2018/12/29	2020/12/28	14,100.00
38	新疆中安光泰房地产开发有限公司	2019/11/28	2021/11/27	10,000.00
39	新疆中安光泰房地产开发有限公司	2020/1/3	2021/11/27	28,000.00
40	株洲欣盛万博置业有限公司	2018/9/26	2021/9/26	4,125.00
41	株洲欣盛万博置业有限公司	2018/9/28	2021/9/28	2,900.00
42	株洲欣盛万博置业有限公司	2018/10/15	2021/10/14	7,000.00
43	重庆市金科骏志房地产开发有限公司	2019/3/11	2021/9/11	4,405.50
44	温岭滨岭房地产开发有限公司	2019/2/18	2021/2/18	330.00
45	温岭滨岭房地产开发有限公司	2019/3/15	2021/3/15	5,940.00
46	慈溪华宇业瑞房地产开发有限公司	2019/5/28	2022/5/16	7,125.00
47	慈溪华宇业瑞房地产开发有限公司	2019/11/15	2022/5/27	1,500.00
48	上饶市美宸房地产开发有限公司	2018/7/27	2021/7/26	3,000.00
49	九江市碧城房地产开发有限公司	2018/9/26	2021/2/23	1,298.00
50	九江市碧城房地产开发有限公司	2018/9/30	2021/2/23	16,200.00
51	吉安市荣城房地产开发有限公司	2018/7/20	2020/7/19	4,842.89
52	九江富力志盛置业有限公司	2019/6/3	2021/4/30	999.00
53	九江富力志盛置业有限公司	2019/7/30	2021/4/30	1,665.00
54	江西聚光房地产有限公司	2019/9/9	2022/8/28	7,500.00
55	江西聚光房地产有限公司	2019/10/30	2022/8/28	2,000.00
56	江西聚光房地产有限公司	2019/12/30	2022/8/28	2,500.00
57	江西浩光房地产有限公司	2019/12/26	2021/9/17	1,700.00
58	江西浩光房地产有限公司	2020/1/3	2021/9/17	19,300.00
59	吉安金晨房地产开发有限公司	2019/10/31	2021/3/26	4,220.00
60	吉安金晨房地产开发有限公司	2019/11/1	2021/3/26	6,215.00
61	吉安金晨房地产开发有限公司	2019/11/7	2021/3/26	1,850.00
62	吉安金晨房地产开发有限公司	2019/11/19	2021/3/26	215.00
63	广西众擎易举投资有限公司	2018/11/30	2021/7/23	4,500.00
64	广西众擎易举投资有限公司	2018/12/13	2021/7/23	7,500.00
65	广西唐沁同光投资有限公司	2019/2/22	2022/1/25	2,308.35
66	广西唐沁同光投资有限公司	2019/3/27	2022/1/25	3,630.00
67	广西唐沁同光投资有限公司	2019/4/29	2022/1/25	3,300.00
68	广西唐沁同光投资有限公司	2019/5/31	2022/1/25	1,650.00
69	广西唐沁同光投资有限公司	2019/8/1	2022/1/25	825.00
70	广西唐沁同光投资有限公司	2019/8/16	2022/1/25	825.00
71	广西唐沁同光投资有限公司	2019/11/1	2022/1/25	330.00
72	广西唐沁同光投资有限公司	2019/11/29	2022/10/31	3,300.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

73	广西阳唐茂房地产有限公司	2020/3/13	2023/3/12	20,400.00
74	苏州建合房地产开发有限公司	2018/11/16	2021/11/5	135.00
75	苏州建合房地产开发有限公司	2018/11/26	2021/11/5	2,250.00
76	苏州建合房地产开发有限公司	2018/12/6	2021/11/5	2,250.00
77	苏州建合房地产开发有限公司	2018/12/14	2021/11/5	3,240.00
78	苏州建合房地产开发有限公司	2019/1/18	2021/11/5	1,575.00
79	苏州建合房地产开发有限公司	2019/3/22	2021/11/5	675.00
80	苏州建合房地产开发有限公司	2019/4/1	2021/11/5	2,250.00
81	无锡金丰投资有限公司	2018/11/29	2021/6/29	8,996.62
82	无锡金丰投资有限公司	2018/11/30	2021/6/29	5,477.60
83	无锡金丰投资有限公司	2020/2/26	2021/6/29	9,185.00
84	无锡金丰投资有限公司	2020/3/16	2021/6/29	3,096.18
85	常州市美阳房地产发展有限公司	2019/3/29	2021/9/28	735.00
86	常州市美阳房地产发展有限公司	2019/5/9	2021/9/28	4,900.00
87	常州市美阳房地产发展有限公司	2019/5/30	2021/9/28	4,900.00
88	句容泫垠置业有限公司	2019/12/12	2020/12/12	3,210.00
89	句容泫垠置业有限公司	2019/12/19	2020/12/19	5,350.00
90	句容泫垠置业有限公司	2019/12/30	2020/12/30	10,000.00
91	句容泫垠置业有限公司	2020/1/2	2021/1/2	300.00
92	句容泫垠置业有限公司	2020/1/8	2021/1/8	400.00
93	句容泫垠置业有限公司	2020/1/16	2021/1/16	2,300.00
94	句容泫垠置业有限公司	2020/2/19	2021/2/19	2,440.00
95	葛城（南京）房地产开发有限公司	2019/5/30	2020/5/30	15,084.00
96	合肥泽旸置业有限公司	2019/4/30	2022/4/29	4,950.00
97	慈溪星坤置业有限公司	2019/12/27	2020/6/26	660.00
98	慈溪星坤置业有限公司	2019/12/31	2020/6/26	990.00
99	慈溪星坤置业有限公司	2020/1/15	2021/1/14	759.00
100	慈溪星坤置业有限公司	2020/1/15	2021/7/14	330.00
101	慈溪星坤置业有限公司	2020/2/27	2021/2/26	891.00
102	慈溪星坤置业有限公司	2020/3/6	2020/9/6	1,650.00
103	慈溪星坤置业有限公司	2020/3/6	2021/3/6	1,650.00
104	慈溪星坤置业有限公司	2020/3/6	2021/9/6	2,970.00
105	杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	2019/7/19	2022/7/19	29,625.00
106	宁波光凯房地产开发有限公司	2019/8/2	2021/5/6	3,092.25
107	宁波光凯房地产开发有限公司	2019/8/29	2021/5/6	7,509.75
108	宁波光凯房地产开发有限公司	2019/11/15	2021/5/6	1,060.20
109	台州椒江方远荣安置业有限公司	2019/10/29	2022/10/28	1,000.00
110	台州椒江方远荣安置业有限公司	2019/11/15	2022/11/14	1,000.00
111	台州椒江方远荣安置业有限公司	2019/12/10	2022/12/9	600.00
112	台州椒江方远荣安置业有限公司	2019/12/20	2022/12/19	1,000.00
113	台州椒江方远荣安置业有限公司	2020/1/15	2023/1/14	1,720.00
114	义乌市联鼎置业有限公司	2019/11/14	2021/2/13	1,162.80
115	义乌市联鼎置业有限公司	2019/11/21	2021/2/20	5,256.40
116	义乌市联鼎置业有限公司	2019/11/28	2021/2/27	2,352.80
117	义乌市联鼎置业有限公司	2019/12/4	2021/3/3	748.00
118	义乌市联鼎置业有限公司	2019/12/26	2021/3/25	1,309.00
119	义乌市联鼎置业有限公司	2020/1/2	2021/4/1	1,462.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

120	义乌市联鼎置业有限公司	2020/1/9	2021/4/8	1,309.00
121	杭州临光房地产开发有限公司	2019/12/31	2022/12/30	3,234.00
122	杭州临光房地产开发有限公司	2020/1/13	2023/1/12	9,702.00
123	杭州临光房地产开发有限公司	2020/1/19	2023/1/18	584.58
124	杭州临光房地产开发有限公司	2020/3/13	2123/3/12	3,557.40
125	宁波中交美庐置业有限公司	2020/1/10	2022/12/30	18,000.00
126	宁波中交美庐置业有限公司	2020/3/13	2022/12/30	1,500.00
127	宁波中交美庐置业有限公司	2020/3/20	2022/12/30	5,400.00
128	深圳市俊领投资发展有限公司	2019/11/4	2021/11/4	17,532.25
129	深圳市俊领投资发展有限公司	2019/11/30	2021/11/30	3,289.99
130	广东顺德力合智德科技园投资有限公司	2018/1/4	2020/12/10	7,650.00
131	佛山市高明区龙光房地产有限公司	2018/7/13	2020/6/21	12,000.00
132	信宜市誉辉房地产开发有限公司	2019/4/15	2020/4/14	800.00
133	信宜市誉辉房地产开发有限公司	2019/4/26	2020/4/25	8,200.00
134	信宜市誉辉房地产开发有限公司	2019/4/30	2020/4/29	1,000.00
135	清远天安智谷有限公司	2019/5/20	2024/5/20	218.64
136	清远天安智谷有限公司	2019/5/22	2024/5/22	475.00
137	清远天安智谷有限公司	2019/5/23	2024/5/23	475.00
138	清远天安智谷有限公司	2019/5/24	2024/5/24	608.00
139	清远天安智谷有限公司	2019/6/28	2024/6/28	114.00
140	清远天安智谷有限公司	2019/10/31	2024/5/14	416.58
141	清远天安智谷有限公司	2019/12/25	2024/5/20	103.79
142	清远天安智谷有限公司	2020/1/16	2024/5/20	366.75
143	湖州新城亿捷房地产开发有限公司	2019/6/27	2021/12/19	5,500.00
144	嘉兴融光房地产开发有限公司	2019/2/28	2022/2/28	7,000.00
145	嘉兴融光房地产开发有限公司	2019/6/5	2022/6/5	4,200.00
146	德清锦澜置业有限公司	2019/3/22	2020/9/22	7,755.00
147	德清锦澜置业有限公司	2019/3/29	2020/9/29	1,155.00
148	德清锦澜置业有限公司	2019/4/3	2020/10/3	990.00
149	德清锦澜置业有限公司	2019/4/11	2020/10/11	1,650.00
150	德清锦皓置业有限公司	2019/3/15	2021/3/15	6,000.00
151	德清锦皓置业有限公司	2019/4/26	2021/4/26	20,000.00
152	德清锦皓置业有限公司	2019/5/29	2021/5/29	10,000.00
153	绍兴汀光房地产开发有限公司	2019/12/26	2021/3/25	16,865.00
154	绍兴汀光房地产开发有限公司	2019/12/26	2021/6/25	25,350.00
155	绍兴汀光房地产开发有限公司	2019/12/26	2021/12/25	42,135.00
156	启东光勋房地产开发有限公司	2020/2/21	2022/10/21	40,000.00
157	启东光勋房地产开发有限公司	2020/2/25	2022/10/21	40,000.00
合计				**1,031,432.62**

截至 2020 年 3 月 31 日，除上述担保事项外，发行人无应披露而未披露的其他担保事项。

（二）重大未决诉讼、仲裁事项

截至 2020 年 3 月 31 日，发行人不存在对其生产经营或偿债能力产生重大影响

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的未决诉讼或未决仲裁。

（三）房地产开发项目支出承诺

截至 2020 年 3 月 31 日，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 1,273,523.28 万元。

（四）股权收购承诺

2015年以来，在土地成本持续升高的背景下，公司灵活利用收并购等手段多元化、有节奏地获取新的项目资源。截至 2019 年 12 月 31 日，合并报表范围内，根据已签订的股权受让合同，公司未来应支付的交易价款为 359,518.76 万元，主要为公司收购相关项目的尾款以及尚未达到付款条件的款项等。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人主要已签订的尚未履行或尚未完全履行的股权转让合同情况具体如下：

单位：万元

受让方	标的公司	合同总价	尚需投资
广信江湾新城	广州利碧辉泽房地产开发有限公司	134,232.77	92,988.22
沈阳瑞光贸易有限公司	辽宁高校后勤集团房地产开发有限公司	186,000.00	66,200.00
陕西臻极置业有限公司	西安东晟汇锦置业有限公司	89,628.00	54,130.52
汕尾市阳光达盛实业有限公司	汕尾市万德隆投资有限公司	70,000.00	21,993.00
金满发展有限公司	中山市东升光旭实业有限公司	38,965.00	15,000.00
福建阳光房地产开发有限公司	长沙中泛置业有限公司	225,550.00	14,057.32
浙江正能光房地产开发有限公司	杭州铭昇达房地产开发有限公司	14,000.00	14,000.00
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	646,958.00	13,000.00
阳光城集团上海置业有限公司	广州广晟海韵房地产有限公司	146,553.10	12,380.32
深圳阳光城控股有限公司	惠州市聚恒源实业有限公司	12,400.00	11,304.76
其他			44,464.63
合计			**359,518.76**

上述交易有利于公司实施“3+X”（长三角+大福建+京津冀+战略城市点）的发展战略，增加公司房地产项目储备资源，有利于提高公司未来房地产项目的盈利能力。截至 2019 年 12 月 31 日，公司未来应支付的交易价款为 359,518.76 万元，占净资产的比例为 7.06%，金额及占比均较小。因此，公司股权收购承诺事项对公司偿债能力预计不会产生重大不利影响。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（五）其他承诺事项

2018 年 9 月，公司发行中信证券-阳光城长租公寓 1 号资产支持证券。本公司由于转租专项计划中上海盈标企业管理有限公司持有的物业资产，可能承担专项计划存续期间租金波动、装修费用、维护费费用、运营成本、税费差异支出，因而计提预计负债。至 2019 年 12 月 31 日，预计负债期末余额为 39,825.36 万元。

根据长租公寓 1 号资产计划的规定，专项计划存续期间，公司、公司控股股东福建阳光集团有限公司按照《流动性支持承诺函》的约定承担流动性支持补足义务。专项计划或信托以出售或其他方式全额处置“信托受益权”、“标的股权”、“信托贷款债权”和/或“标的物业”权益时，按照《差额补足承诺函》的约定，公司对优先级资产支持证券持有人不足偿付的本息的差额承担部分补足义务，补足最高限额 2.5 亿元。

截至本募集说明书签署日，未触发由公司进行差额补足义务的情形。

九、期后事项

1、公司第九届董事局第六十二次会议及 2019 年第七次临时股东大会审议通过了《关于公司开展债券融资的议案》，同意公司境外全资子公司发行不超过 6.8 亿美元（包含 6.8 亿美元或等值货币）的美元债券且公司为发行提供无条件及不可撤销的跨境担保。2020 年 7 月 8 日，公司境外全资子公司阳光城嘉世国际有限公司完成 3 亿美元的高级无抵押定息债券发行。

2、2020 年 9 月 10 日，公司发布关于《关于控股股东与泰康人寿及泰康养老签署合作协议相关事项的公告》。2020 年 9 月 9 日，泰康人寿保险有限责任公司（以下简称“泰康人寿”）及泰康养老保险股份有限公司（以下简称“泰康养老”）与公司第二大股东上海嘉闻投资管理有限公司签订《股份转让协议》，约定泰康人寿及泰康养老通过协议受让的方式，从上海嘉闻受让公司 13.53%的股份（以下简称“标的股份”），共计 554,710,264 股，其中泰康人寿受让 8.53%股份、泰康养老受让 5.00%股份。本次股份转让的单价为 6.09 元/股（含税），标的股份转让价款为 33.78 亿元（含税）。阳光集团作为公司控股股东，为优化公司股东结构，促使本次引入长期股东交易的达成，积极助力公司更快更好的发展，提升整体股东回报，同时作出如下承诺：以 2019 年公司归属于公司股东的净利润（以下简称“归母净利润”）40.20 亿元为基础，公司归母净利润应满足以下要求：前 5 年（即 2020 年至 2024 年）公司归母净利润每年

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

年均复合增长率不低于 15%且前 5 年累积归母净利润数不低于 340.59 亿元、2025 年承诺归母净利润数为 101.72 亿元、2026 年承诺归母净利润数为 111.90 亿元、2027 年承诺归母净利润数为 123.08 亿元、2028 年承诺归母净利润数为 129.24 亿元、2029 年承诺归母净利润数为 135.70 亿元。业绩承诺期的前 5 年（即 2020 年至 2024 年）内，以 2019 年归母净利润为基数，如出现任一会计年度的年均复合增长率低于 15%，则阳光集团应对公司进行现金补偿，补偿金额为=（当期期末承诺归母净利润数-当期期末归母净利润数）；截至 2024 年末，如前 5 年累积实际归母净利润小于累积承诺归母净利润，则阳光集团应对公司进行现金补偿，补偿金额为=（截至当期期末累积承诺归母净利润数-截至当期期末累积归母净利润数-累积已补偿金额）；如前 5 年累积实际归母净利润达到累计承诺归母净利润，则阳光集团无需对公司进行现金补偿，阳光集团因平均年增长率低于 15%支付的现金补偿（如有），公司不予退回。业绩承诺期的后 5 年（即 2025 年至 2029 年）内，如出现任一会计年度的实际归母净利润小于承诺归母净利润，则阳光集团应对公司进行现金补偿，补偿金额为=（当期期末承诺归母净利润数-当期期末归母净利润数）。若触发业绩承诺未达成而现金补偿的情形，阳光集团应在公司相应会计年度的审计报告披露之日起出具后 10 个工作日内向公司足额支付现金补偿金额。若泰康人寿及泰康养老合并持股低于 9%，上述业绩承诺事项由各方另行协商并及时披露。

本次阳光城控股股东阳光集团引入泰康人寿、泰康养老战略合作伙伴，提高了阳光城资源整合及获取能力，有助于拓宽其融资渠道。

十、2020 年半年度财务数据

（一）说明

发行人于 2020 年 8 月 20 日披露了《阳光城集团股份有限公司 2020 年半年度报告》，2020 年 1-6 月，公司业务稳定、财务状况正常，未发生重大不利变化。截至 2020 年 6 月 30 日，公司合并口径下资产总计 33,924,784.33 万元，负债合计 28,375,269.90 万元，所有者权益合计 5,549,514.43 万元，资产负债率为 83.64%；2020 年 1-6 月，公司合并口径营业收入 2,412,025.95 万元，净利润 177,070.83 万元，经营活动产生的现金流量净额 1,538,532.01 万元。

（二）财务报表

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	4,835,002.32	4,197,819.58
交易性金融资产	13,047.00	40,794.06
应收票据	937.18	167.88
应收账款	85,293.25	116,765.37
预付款项	619,907.02	600,454.29
其他应收款	4,541,815.76	3,799,559.99
其中：应收利息	-	343.00
应收股利	4,215.00	-
存货	18,316,549.35	17,583,853.00
合同资产	134,105.56	-
一年内到期的非流动资产	200,000.00	200,000.00
其他流动资产	856,101.44	710,492.72
流动资产合计	**29,602,758.88**	**27,249,906.89**
非流动资产：		
长期股权投资	2,126,293.61	1,484,825.09
其他权益工具投资	12,381.51	10,342.30
其他非流动金融资产	12,010.00	12,030.00
投资性房地产	1,162,071.42	1,162,071.42
固定资产	447,843.77	414,944.56
在建工程	2,185.29	4,726.41
无形资产	97,906.66	99,362.68
商誉	364.23	364.23
长期待摊费用	4,334.39	4,294.89
递延所得税资产	15,130.60	12,154.23
其他非流动资产	441,503.97	300,165.70
非流动资产合计	**4,322,025.45**	**3,505,281.50**
资产总计	**33,924,784.33**	**30,755,188.39**
流动负债：		
短期借款	679,598.00	774,555.00
应付票据	312,863.50	307,375.28
应付账款	1,959,227.63	1,732,214.82
预收款项	2,543.16	8,010,633.04
合同负债	8,501,724.50	-
应付职工薪酬	32,792.89	103,841.21

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
应交税费	1,002,354.32	935,861.73
其他应付款	5,222,445.23	3,230,972.94
其中：应付利息	126,978.35	118,418.11
应付股利	25,197.08	5,787.72
一年内到期的非流动负债	2,790,325.89	2,417,367.56
其他流动负债	295,272.63	162,980.00
流动负债合计	**20,799,147.76**	**17,675,801.58**
非流动负债：		
长期借款	5,942,701.99	6,651,904.07
应付债券	1,508,159.26	1,225,276.36
预计负债	47,839.04	44,971.46
递延所得税负债	77,421.85	67,356.99
非流动负债合计	**7,576,122.13**	**7,989,508.87**
负债合计	**28,375,269.90**	**25,665,310.45**
所有者权益：		
股本	409,459.70	408,199.66
其他权益工具	500,000.00	500,000.00
其中：优先股	-	-
永续债	500,000.00	500,000.00
资本公积	403,189.37	388,918.21
减：库存股	14,391.39	14,391.39
其他综合收益	84,064.46	75,853.17
盈余公积	57,156.98	57,156.98
未分配利润	1,347,230.63	1,258,705.58
归属于母公司所有者权益合计	**2,786,709.74**	**2,674,442.19**
少数股东权益	2,762,804.69	2,415,435.75
所有者权益合计	**5,549,514.43**	**5,089,877.94**
负债和所有者权益总计	**33,924,784.33**	**30,755,188.39**

2、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	570,962.88	317,805.89
交易性金融资产	600.00	3,600.00
预付款项	2,102.35	7,430.43
其他应收款	10,219,679.57	9,824,068.28
一年内到期的非流动资产	14,000.00	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产合计	**10,807,344.80**	**10,152,904.59**
非流动资产：		
长期股权投资	1,231,839.84	1,217,461.20
其他非流动金融资产	21,200.00	35,200.00
固定资产	208.09	226.22
无形资产	2,360.67	2,772.68
长期待摊费用	954.24	1,023.74
非流动资产合计	**1,256,562.84**	**1,256,683.83**
资产总计	**12,063,907.64**	**11,409,588.42**
流动负债：		
短期借款	30,000.00	44,850.00
预收款项	2,843.32	2,067.27
应付职工薪酬	61.34	411.42
应交税费	577.24	1,585.59
其他应付款	7,786,134.67	7,106,003.39
其中：应付利息	-	-
应付股利	889.53	-
一年内到期的非流动负债	1,079,790.54	1,179,355.67
其他流动负债	90,000.00	90,000.00
流动负债合计	**8,989,407.11**	**8,424,273.33**
非流动负债：		
长期借款	384,542.74	566,480.35
应付债券	709,845.45	532,686.23
非流动负债合计	**1,094,388.19**	**1,099,166.58**
负债合计	**10,083,795.30**	**9,523,439.91**
所有者权益：		
股本	409,459.70	408,199.66
其他权益工具	500,000.00	500,000.00
其中：优先股	-	-
永续债	500,000.00	500,000.00
资本公积	509,519.48	496,876.94
减：库存股	14,391.39	14,391.39
盈余公积	71,116.07	71,116.07
未分配利润	504,408.48	424,347.24
所有者权益合计	**1,980,112.33**	**1,886,148.51**
负债和所有者权益总计	**12,063,907.64**	**11,409,588.42**

3、合并利润表

单位：万元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业总收入	**2,412,025.95**	**2,251,147.01**
其中：营业收入	2,412,025.95	2,251,147.01
二、营业总成本	**2,112,711.92**	**2,051,738.21**
其中：营业成本	1,772,830.92	1,632,700.35
税金及附加	141,778.74	210,038.66
销售费用	92,668.94	101,963.52
管理费用	71,928.47	82,858.36
财务费用	33,504.85	24,177.33
其中：利息费用	35,748.28	31,431.28
利息收入	13,990.69	15,425.13
加：其他收益	6,753.22	1,443.32
投资收益（损失以“－”号填 列）	38,921.22	61,076.82
其中：对联营企业和合营企业 的投资收益	49,865.53	46,091.86
公允价值变动收益（损失以 允－”号填列）	267.11	-281.26
信用减值损失（损失以“用减号填 列）	-3,219.87	1,055.45
资产减值损失（损失以“产减号填 列）	-26,722.81	-4,440.78
资产处置收益（损失以“产处号填 列）	68.31	88.30
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	**315,381.20**	**258,350.64**
加：营业外收入	6,310.56	3,090.91
减：营业外支出	12,377.19	5,818.44
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**309,314.57**	**255,623.11**
减：所得税费用	132,243.74	101,623.35
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	**177,070.83**	**153,999.75**
（一）按经营持续性分类	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“－””号填列）	177,070.83	153,999.75
2.终止经营净利润（净亏损以“－””号填列）	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-
1.归属于母公司所有者的净利润	170,311.97	144,912.92
2.少数股东损益	6,758.86	9,086.83
六、其他综合收益的税后净额	**8,211.29**	**-3,819.48**
归属母公司所有者的其他综合收益 的税后净额	8,211.29	-3,819.48
（一）不能重分类进损益的其他综	2,039.21	-4,803.98
（二）将重分类进损益的其他综合收益	6,172.08	984.50
七、综合收益总额	**185,282.12**	**150,180.27**
归属于母公司所有者的综合收益 总额	178,523.26	141,093.44
归属于少数股东的综合收益总额	6,758.86	9,086.83
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.37	0.31

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
（二）稀释每股收益	0.37	0.31

4、母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业收入	**7,641.17**	**8,952.65**
减：营业成本	-	-
税金及附加	59.59	179.09
销售费用	24.50	407.50
管理费用	8,330.54	6,250.33
研发费用	-	-
财务费用	-622.60	-496.16
其中：利息费用	2,173.84	1,539.23
利息收入	3,073.91	3,958.71
加：其他收益	32.50	226.65
投资收益（损失以“－”号填 列）	170,456.26	139,505.63
其中：对联营企业和合营企 业的投资收益	2,142.03	3,689.85
信用减值损失（损失以“用减号 填列）	-1,017.02	2,353.32
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	**169,320.87**	**144,697.48**
加：营业外收入	27.00	0.00
减：营业外支出	705.42	200.25
三、利润总额（亏损总额以“－”号填 列）	**168,642.45**	**144,497.23**
减：所得税费用	-572.68	590.95
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	**169,215.13**	**143,906.28**
五、其他综合收益的税后净额	**-**	**-**
六、综合收益总额	**169,215.13**	**143,906.28**

5、合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
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	3,367,906.41	3,882,549.53
收到其他与经营活动有关的现金	3,627,431.78	2,463,487.30
经营活动现金流入小计	**6,995,338.19**	**6,346,036.83**
购买商品、接受劳务支付的现金	2,298,057.00	3,786,443.55
支付给职工以及为职工支付的现金	235,639.31	226,316.42
支付的各项税费	453,597.71	474,830.68

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
支付其他与经营活动有关的现金	2,469,512.16	988,620.22
经营活动现金流出小计	**5,456,806.18**	**5,476,210.87**
经营活动产生的现金流量净额	**1,538,532.01**	**869,825.96**
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	40,803.30	156,223.70
取得投资收益收到的现金	831.76	1,188.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	128.72	196.15
收到其他与投资活动有关的现金	9,000.00	116,700.00
投资活动现金流入小计	**50,763.78**	**274,307.87**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,566.58	2,501.83
投资支付的现金	699,397.60	519,427.67
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	141,473.85	72,929.83
支付其他与投资活动有关的现金	99,154.34	31,454.55
投资活动现金流出小计	**942,592.38**	**626,313.88**
投资活动产生的现金流量净额	**-891,828.60**	**-352,006.01**
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	512,346.97	424,508.35
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	487,168.00	424,508.35
取得借款收到的现金	3,949,518.27	4,158,446.06
收到其他与筹资活动有关的现金	52,155.02	415,960.81
筹资活动现金流入小计	**4,514,020.26**	**4,998,915.22**
偿还债务支付的现金	3,707,038.38	3,966,997.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	536,249.41	471,682.48
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	325.32
支付其他与筹资活动有关的现金	705,577.29	501,481.96
筹资活动现金流出小计	**4,948,865.09**	**4,940,162.00**
筹资活动产生的现金流量净额	**-434,844.83**	**58,753.22**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**11,915.67**	**4,553.64**
五、现金及现金等价物净增加额	**223,774.25**	**581,126.81**
加：期初现金及现金等价物余额	3,669,076.54	3,244,663.56
六、期末现金及现金等价物余额	**3,892,850.79**	**3,825,790.37**

6、母公司现金流量表

单位：万元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
收到其他与经营活动有关的现金	7,275,558.09	6,823,285.97
经营活动现金流入小计	**7,275,558.09**	**6,823,285.97**
支付给职工以及为职工支付的现金	538.81	678.98
支付的各项税费	624.31	2,391.97
支付其他与经营活动有关的现金	7,095,133.94	6,628,831.59
经营活动现金流出小计	**7,096,297.07**	**6,631,902.54**
经营活动产生的现金流量净额	**179,261.02**	**191,383.43**
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,600.00	15,029.63
取得投资收益收到的现金	314.23	4,602.17
收到其他与投资活动有关的现金	513,039.61	813,119.09
投资活动现金流入小计	**516,953.84**	**832,750.89**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	87.55	119.21
投资支付的现金	5,600.00	1,500.00
支付其他与投资活动有关的现金	180,000.00	819,975.28
投资活动现金流出小计	**185,687.55**	**821,594.49**
投资活动产生的现金流量净额	**331,266.29**	**11,156.40**
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	25,178.97	-
取得借款收到的现金	349,240.00	384,190.00
收到其他与筹资活动有关的现金	446.12	2.33
筹资活动现金流入小计	**374,865.09**	**384,192.33**
偿还债务支付的现金	469,532.93	388,284.60
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	158,246.37	97,300.79
支付其他与筹资活动有关的现金	7,059.99	22,346.57
筹资活动现金流出小计	**634,839.29**	**507,931.96**
筹资活动产生的现金流量净额	**-259,974.20**	**-123,739.62**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**-**	**-**
五、现金及现金等价物净增加额	**250,553.10**	**78,800.21**
加：期初现金及现金等价物余额	317,805.89	496,189.36
六、期末现金及现金等价物余额	**568,358.99**	**574,989.57**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第八节 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，公司拟面向专业投资者公开发行不超过 8 亿元（含 8 亿元）的公司债券。

二、募集资金运用计划

本期债券发行总额不超过 8 亿元，其中 5.60 亿元拟用于住房租赁项目，2.40 亿元拟用于补充公司营运资金。

（一）住房租赁项目

随着我国住房租赁刚性需求的持续强劲以及国家鼓励发展住房租赁市场政策的陆续出台，住房租赁市场得以迅速兴起，并具有广阔的发展空间。国务院办公厅印发《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》提出“支持房地产开发企业利用已建成住房或新建住房开展租赁业务、出租库存商品住房”。

发行人拟将本期债券不超过 5.60 亿元用于公司住房租赁项目，具体项目情况如下：

表：拟用于住房租赁项目情况表

单位：亿元

序号	项目名称	住房租赁部分投资规模	可使用募集资金	拟使用募集资金
1	奉贤区青村镇 07-02 区域地块项目	3.66	2.09	2.09
2	杭钱塘储出（2019）10 号地块项目	0.79	0.36	0.36
3	杭政储出〔2019〕11 号地块住宅兼容商业商务用房项目	5.30	1.85	1.85
4	津海河园（挂）2019-047 号地块项目	4.74	2.15	1.30
合计		**14.49**	**6.45**	**5.60**

注：上表中“住房租赁部分投资规模”包含地价款和建安费用，本期债券中拟使用募集资金已剔除地价款，仅用于住房租赁部分的建安费用。

上述项目的开发主体在本期债券发行前均纳入发行人合并财务报表范围内。根据不动产权证书和/或土地出让合同和/或其他政府文件的要求，上述项目完工后，住房

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

租赁部分仅能自持用于出租之目的或者无偿移交相关住房保障机构或者公共租赁住房运营机构，其中自持部分的持有期限不短于本期债券的存续期。因此上述项目符合当地住房租赁相关政策的要求。具体项目情况如下：

1、奉贤区青村镇 07-02 区域地块项目

（1）项目基本情况

奉贤区青村镇 07-02 区域地块项目位于上海市奉贤区青村镇东至青鼎路，西致中和桥路，南至青茂路，北至团青公路，项目用地面积为 36,998.20 平方米，土地性质为普通商品住宅用地。根据《上海市企业投资项目备案证明》【项目代码（上海代码：310120MA1HU85X120191D3101001，国家代码：2019-310120-70-03-008670）】，该项目已于 2019 年 12 月 13 日完成备案，备案总投资金额为 183,000.00 万元。

（2）住房租赁部分建设内容及投资

该项目住房租赁部分包括自持租赁以及配建保障性住房两部分，具体如下：

1）根据《国有建设用地使用权出让合同》约定，发行人应当按出让年限（70 年）自持建筑面积不低于 15%（计 9,989.51 平方米以上）的住宅物业（除按照相关规定及合同约定应当移交政府及政府有关部门的保障房等物业外），以上自持面积须用于租赁；自持物业应整体抵押，不得分割抵押。发行人承诺自持房产将按出让年限（70 年）持有，并全部用于公开对外租赁。

2）根据《国有建设用地使用权出让合同》约定，配建保障性住房建筑面积应占该出让宗地规划总建筑面积额 5.0%以上，计 3,329.84 平方米以上，上述配建保障性住房按规定无偿移交给奉贤区住房保障机构或者公共租赁住房运营机构。配建的保障性住房的开发成本及由此产生的全部费用由发行人承担，保障性住房本身无收益，通过整个项目中商品住宅和商业用房的出售及出租收入来平衡项目收益。

该项目总投资 18.30 亿元，土地价款为 7.83 亿元，扣除土地价款后建安费用为 10.47 亿元。该项目地上建筑面积 66,596.76 平方米，其中自持部分 9,989.51 平方米、配建保障性住房建筑面积为 3,329.84 平方米，住房租赁部分建筑面积合计占地上建筑面积的比例为 20%，扣除土地价款后计算 20%建安费用为 2.09 亿元。

（3）项目建设情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

该项目土地受让权人为发行人合并范围下属项目公司上海光毓房地产开发有限公司，并由其负责开发建设。该项目已于 2020 年 3 月获得施工许可证并正式施工，项目拟竣工时间为 2022 年 6 月。截至 2020 年 6 月末，该项目住房租赁部分尚未发生投入，发行人拟使用募集资金 2.09 亿元投入该项目公司专项用于住房租赁部分建设。

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

表：奉贤区青村镇 07-02 区域地块项目审批情况表

批文类型	批文名称	文号	发文/备案机关	印发/备案时间
立项	上海市企业投资项目备案证明	项目代码（上海代码：310120MA1HU85X120191D3101001，国家代码：2019-310120-70-03-008670）	奉贤区发展和改革委	2019-12-13
环评	建设项目环境影响登记表	202031012000000167	上海市奉贤区环境保护局	2020-03-05
土地	不动产权证	沪（2020）奉字不动产权第 000803 号	上海市自然资源局	2020-01-10
规划	建筑工程规划许可证	沪奉建(2020)FA310120202000216	上海市奉贤区规划和自然资源局	2020-03-06
施工	建筑工程施工许可证	1902FX0279D01	上海市奉贤区建设和管理委员会	2020-03-09

（4）项目权利受限情况

根据上海光毓房地产开发有限公司与交通银行上海杨浦支行签署的抵押合同，上海光毓房地产开发有限公司以奉贤区青村镇07-02区域地块项目的国有建设土地使用权及地上建筑工程作为抵押物，为交通银行上海杨浦支行 7 亿元借款提供抵押担保。

因本期债券的发行时间、募集金额尚不确定等因素，从本期债券申报至本期债券发行时，若公司已将自筹资金或其他融资预先投入奉贤区青村镇 07-02 区域地块项目住房租赁部分的建设运营，本期债券发行后，公司将安排募集资金置换自筹资金或其他融资。上述置换完成后，奉贤区青村镇 07-02 区域地块项目仍符合项目资本金出资要求、项目相关批复以及相关合同的规定和约定。

2、杭钱塘储出（2019）10 号地块项目

（1）项目基本情况

杭钱塘储出（2019）10 号地块项目位于浙江省杭州市钱塘新区，东至青东一路，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

南至规划道路，西、北至小泗埠横湾绿化带，项目用地面积为 34,769 平方米，土地性质为住宅用地（设配套公建）。根据《浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表》【项目代码：2020-330191-70-03-108953】，该项目已于 2020 年 3 月 12 日完成备案，备案固定投资金额为 131,688.00 万元。

（2）住房租赁部分建设内容及投资

根据《国有建设用地使用权出让合同》约定，地块建成后受让人自持商品房屋应全部为商品住房，并应全部用于公开对外租赁，自持商品住房面积占地上计容面积（不含移交房屋、物业用房等公共面积）的比例不少于 6%；在地块所建商品房屋（预）售前，受让人须先予明确自持的商品房屋，自持房产须作为单一产权进行不动产登记，该房产不得分割登记，不得转让、不得抵押，并按照《杭州市企业自持商品房屋租赁管理实施细则》和《关于进一步加强对企业自持商品房屋租赁管理的通知》执行。发行人承诺自持房产将按出让年限（70 年）持有，并全部用于公开对外租赁。

该项目总投资 13.17 亿元，土地价款为 7.16 亿元，扣除土地价款后建安费用为 6.01 亿元。该项目地上计容面积（不含移交房屋、物业用房等公共面积）73,164.15 平方米，其中自持部分 4,389.85 平方米，住房租赁部分建筑面积占地上计容面积的比例约为 6%，扣除土地价款后计算 6%建安费用为 0.36 亿元。

（3）项目建设情况

该项目土地受让权人为发行人合并范围下属项目公司杭州光润置业有限公司，并由其负责开发建设。该项目已于 2020 年 4 月获得施工许可证并正式施工，项目拟竣工时间为 2023 年 3 月。截至 2020 年 6 月末，该项目住房租赁部分尚未发生投入，发行人拟使用募集资金 0.36 亿元投入该项目公司专项用于住房租赁部分建设。

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

表：杭钱塘储出（2019）10 号地块项目审批情况表

批文类型	批文名称	文号	发文/备案机关	印发/备案时间
立项	浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表	项目代码：2020-330191-70-03-108953	钱塘新区行政审批局	2020-03-12
环评	建设项目环境影响登记表	202033018600000011	注	2020-03-16
土地	不动产权证	浙（2020）杭州市不动产权第 0049545 号	杭州市规划和自然资源局	2020-04-07

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

规划	建筑工程规划许可证	330100202000087	杭州市规划和自然资源局	2020-04-01
施工	建筑工程施工许可证	330191202094070101	杭州市钱塘新区管理委员会	2020-04-07

注：本项目已于 2020 年 3 月 16 日在“建设项目环境影响登记表备案系统（浙江）”完成了备案登记。

（4）项目权利受限情况

截至报告期末，杭钱塘储出（2019）10 号地块项目的住房租赁部分无任何抵押、质押等权利受限情形。

因本期债券的发行时间、募集金额尚不确定等因素，从本期债券申报至本期债券发行时，若公司已将自筹资金或其他融资预先投入杭钱塘储出（2019）10 号地块项目住房租赁部分的建设运营，本期债券发行后，公司将安排募集资金置换自筹资金或其他融资。上述置换完成后，杭钱塘储出（2019）10 号地块项目仍符合项目资本金出资要求、项目相关批复以及相关合同的规定和约定。

3、杭政储出〔2019〕11 号地块住宅兼容商业商务用房项目

（1）项目基本情况

杭政储出〔2019〕11 号地块住宅兼容商业商务用房项目位于浙江省杭州市下城区，东至东新路，南至规划新西路，西至华日冰箱装配检测销售中心、规划支路七，北至善贤路，项目用地面积为 24,923 平方米，土地性质为城镇住宅用地。根据《浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表》【项目代码：2019-330103-70-03-801322】，该项目已于 2020 年 1 月 2 日完成备案，备案固定投资金额为 240,982.77 万元。

（2）住房租赁部分建设内容及投资

根据《国有建设用地使用权出让合同》约定，地块建成后受让人自持商品房屋应全部为商品住房，并应全部用于公开对外租赁，自持商品住房面积占地上计容面积（不含移交房屋、物业用房等公共面积）的比例不少于 22%；在地块所建商品房屋（预）售前，受让人须先予明确自持的商品房屋，自持房产须作为单一产权进行不动产登记，该房产不得分割登记，不得转让、不得抵押，并按照《杭州市企业自持商品房屋租赁管理实施细则》和《关于进一步加强对企业自持商品房屋租赁管理的通知》执行。发行人承诺自持房产将按出让年限（70 年）持有，并全部用于公开对外租赁。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

该项目总投资 24.10 亿元，土地价款为 15.71 亿元，扣除土地价款后建安费用为 8.39 亿元。该项目地上计容面积（不含移交房屋、物业用房等公共面积）58,270.14 平方米，其中自持部分 12,819.50 平方米，住房租赁部分建筑面积占地上计容面积的比例约为 22%，扣除土地价款后计算 22%建安费用为 1.85 亿元。

（3）项目建设情况

该项目土地受让权人为发行人合并范围下属项目公司杭州碧光房地产开发有限公司，并由其负责开发建设。该项目已于 2020 年 1 月获得施工许可证并正式施工，项目拟竣工时间为 2022 年 12 月。截至 2020 年 6 月末，该项目住房租赁部分尚未发生投入，发行人拟使用募集资金 1.85 亿元投入该项目公司专项用于住房租赁部分建设。

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

表：杭政储出〔2019〕11 号地块住宅兼容商业商务用房项目审批情况表

批文类型	批文名称	文号	发文/备案机关	印发/备案时间
立项	浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表	项目代码：2019-330103-70-03-801322	杭州市下城区发展改革和经济信息化局	2020-01-02
环评	建设项目环境影响登记表	2020330103000000020	注	2020-03-16
土地	不动产权证	浙（2019）杭州市不动产权第 0301794 号	杭州市规划和自然资源局	2019-12-23
规划	建筑工程规划许可证	330100391900318	杭州市规划和自然资源局	2019-09-10
施工	建筑工程施工许可证	330103202001080101	杭州市下城区住房和城市建设局	2020-01-08

注：本项目已于 2020 年 3 月 16 日在“建设项目环境影响登记表备案系统（浙江）”完成了备案登记。

（4）项目权利受限情况

截至报告期末，杭政储出〔2019〕11 号地块项目的住房租赁部分无任何抵押、质押等权利受限情形。

因本期债券的发行时间、募集金额尚不确定等因素，从本期债券申报至本期债券发行时，若公司已将自筹资金或其他融资预先投入杭政储出〔2019〕11 号地块住宅兼容商业商务用房项目住房租赁部分的建设运营，本期债券发行后，公司将安排募集

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资金置换自筹资金或其他融资。上述置换完成后，杭政储出〔2019〕11 号地块住宅兼容商业商务用房项目仍符合项目资本金出资要求、项目相关批复以及相关合同的规定和约定。

4、津海河园（挂）2019-047 号地块项目

（1）项目基本情况

津海河园（挂）2019-047 号地块项目坐落于天津市海河教育园区瑞明路与雅馨路交口西南侧，项目用地面积为 92,863 平方米，土地性质为城镇住宅用地。根据《关于天津海河教育园区 02 单元 02-13 项目备案的证明》（津海河园经建发[2019]5 号），该项目已于 2019 年 6 月 6 日完成备案，备案固定投资金额为 220,000.00 万元。

（2）住房租赁部分建设内容及投资

根据《天津市国有建设用地使用权出让合同》约定，受让人应自持租赁住房建筑面积 27,000 平方米，自持租赁住房建筑面积为出让地块内规划住宅建筑面积，不含配套公共服务设施面积；受让人对竞报自持租赁住房必须以套为单位，不得低于竞报成交的自持租赁住房建筑面积，且受让人对竞报的自持租赁住房须确定集中设置的位置，不得办理销售许可，对自持租赁住房整体办理不动产权属登记，办理不动产权属登记后以租赁方式自持经营，不得分割转让、分割抵押；对自持租赁住房若实施整体转让、整体抵押等处置的，处置后仍为租赁住房，不得销售。发行人承诺自持房产将按出让年限（70 年）持有，并全部用于公开对外租赁。

该项目总投资 22.00 亿元，土地价款为 12.00 亿元，扣除土地价款后建安费用为 10.00 亿元。该项目地上建筑面积 125,362 平方米，其中自持建筑面积 27,000 平方米，住房租赁部分建筑面积占地上建筑面积的比例约为 21.54%，扣除土地价款后计算 21.54%建安费用约为 2.15 亿元。

（3）项目建设情况

该项目土地受让权人为发行人合并范围下属项目公司天津瑞光房地产开发有限公司，并由其负责开发建设。该项目分为三期开发建设，其中第三期为住房租赁部分。该项目住房租赁部分已于 2020 年 4 月获得施工许可证并正式施工，项目拟竣工时间为 2022 年 9 月。截至 2020 年 6 月末，该项目住房租赁部分已投入 0.52 亿元，发行人拟使用募集资金 1.30 亿元投入该项目公司专项用于住房租赁部分建设。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

表：津海河园（挂）2019-047 号地块项目审批情况表

批文类型	批文名称	文号	发文/备案机关	印发/备案时间
立项	关于天津海河教育园区 02 单元 02-13 项目备案的证明	津海河园经建发[2019]5 号	天津海河教育园区经济和城乡建设管理局	2019-06-06
环评	建设项目环境影响登记表	20191201000800000003	注	2019-06-13
土地	不动产权证	津（2019）天津海河教育园区不动产权第 1005461 号	天津市规划和自然资源局（海河教育园区）	2019-08-21
规划	建筑工程规划许可证（一期）	2019 教园建证 0007 号	天津海河教育园区经济和城乡建设管理局	2019-07-23
	建筑工程规划许可证（二期）	2019 教园建证 0017 号	天津海河教育园区经济和城乡建设管理局	2019-10-12
	建筑工程规划许可证（三期）	2019 教园建证 0019 号	天津海河教育园区经济和城乡建设管理局	2019-10-17
施工	建筑工程施工许可证（一期）	1202272019080102121	天津海河教育园区经济和城乡建设管理局	2019-09-01
	建筑工程施工许可证（二期）	1202272020042302121	天津海河教育园区经济和城乡建设管理局	2020-04-23
	建筑工程施工许可证（三期）	1202272020042301121	天津海河教育园区经济和城乡建设管理局	2020-04-23

注：本项目已于 2019 年 6 月 13 日在“天津海河教育园区网站”完成了备案登记。

（4）项目权利受限情况

根据天津瑞光房地产开发有限公司与招商银行股份有限公司天津分行签署的抵押合同，天津瑞光房地产开发有限公司以津海河园（挂）2019-047 号地块项目的国有建设土地使用权及 12 号楼在建建筑物作为抵押物，为招商银行股份有限公司天津分行 7 亿元借款提供抵押担保，该借款当前余额为 4.5 亿元。

因本期债券的发行时间、募集金额尚不确定等因素，从本期债券申报至本期债券发行时，若公司已将自筹资金或其他融资预先投入津海河园（挂）2019-047 号地块项目住房租赁部分的建设运营，本期债券发行后，公司将安排募集资金置换自筹资金或其他融资。上述置换完成后，津海河园（挂）2019-047 号地块项目仍符合项目资本金出资要求、项目相关批复以及相关合同的规定和约定。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本期债券募集资金将用于上述住房租赁项目的建安费用（已剔除地价款），或偿还与上述住房租赁项目相关的有息债务。

根据公司生产经营规划和项目建设进度需要，公司未来可能对募投项目进行调整，投资于其他符合要求的住房租赁项目。如公司将募集资金投资于其他住房租赁项目，公司将经公司内部相应授权和决策机制批准后，进行临时信息披露。

根据募投项目建设进度，公司可以根据公司财务管理制度履行内部决策程序，在不影响项目建设的前提下，将闲置的债券募集资金用于暂时补充营运资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。补充营运资金到期日之前，发行人承诺将该部分资金归还至募集资金专项账户。

（二）补充流动资金

本期债券募集资金拟使用 2.40 亿元用于补充公司日常生产经营所需流动资金，包括但不限于支付工程款、支付职工薪酬、购买原材料等。

本公司承诺本期债券募集资金不用于购置土地，不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。根据公司财务状况和资金使用需求，公司未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务。

三、关于公司债券募集资金的承诺

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，本次发行规模不超过 8 亿元（含 8 亿元）。发行人承诺本次面向专业投资者公开发行公司债券募集资金将按照募集说明书约定的用途使用，不用于购置土地，不直接或间接用于房地产项目的普通住宅及商业部分，且募集资金所投向的住房租赁项目的运营期限不短于本期债券的存续期限。

四、本次债券募集资金专项账户的管理安排

发行人本次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次债券募集资金的接收、存储、划转，不得用作其他用途。

1、发行人将把本次债券的募集资金集中存放于募集资金专户内。发行人对本次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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、募集资金专户内的资金必须严格用于本次债券《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，发行人聘请第一创业证券承销保荐有限责任公司作为本次债券的受托管理人，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，发行人将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次债券募集资金。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。

五、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 2020 年 3 月 31 日合并报表口径为基准，发行人的资产负债率水平将由 83.51%上升至 83.55%，基本保持稳定。

（二）对发行人财务成本的影响

发行人通过本次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。

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。

六、本次债券募集资金使用的信息披露

公司将在每年的年报和半年报中披露本次公司债券的募集资金使用情况。此外，公司已聘请第一创业证券承销保荐有限责任公司担任本次债券的受托管理人，受托管理人将在定期披露的受托管理报告中披露本次募集资金的使用情况。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

七、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（当期）	发行方式	募集说明书约定用途	实际用途
112436.SZ	16阳城01	2016-08-29	2021-08-29	13.00	7.28	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	7.28	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
112770.SZ	18阳城01	2018-10-22	2021-10-22	11.00	7.50	公开	扣除发行费用后用于偿还到期或者投资者进行回售的公司债券	扣除发行费用后用于置换“16阳房02”回售所使用的自筹贷款或自有资金，已全部使用完毕
114405.SZ	18阳光04	2018-11-19	2021-11-19	17.00	7.80	非公开	扣除发行费用后拟用于偿还金融机构借款	扣除发行费用后用于偿还金融机构借款，已全部使用完毕
112835.SZ	18阳城02	2018-12-25	2021-12-25	15.00	7.50	公开	扣除发行费用后用于偿还到期或者投资者进行回售的公司债券	扣除发行费用后，10.20 亿元已用于置换“15 阳光 03、15 阳光 04、15 阳光 05”到期所使用的自筹贷款或自有资金；4.8 亿元已用于偿还“16 阳光 01”到期本金
112859.SZ	19阳城01	2019-02-28	2022-02-28	15.00	7.50	公开	扣除发行费用后用于偿还到期或者投资者进行回售的公司债券	扣除发行费用后，6.4 亿元已用于偿还“16 阳光 01”公司债券到期本金，8.6 亿元已用于偿还”16 阳房 02”公司债券到期本金。
112885.SZ	19阳城02	2019-04-12	2022-04-12	8.00	7.50	公开	扣除发行费用后用于偿还到期或者投资者进行回售的公司债券	扣除发行费用后，1.40 亿元已用于偿还“16 阳房 02”公司债券到期本金,0.506219 亿元已用于偿还“16 阳城 01”和“16 阳城 02”于 2019 年的回售金额，6.093781 亿元已用于偿还“15 阳城 02”公司债券到期本金
140103.SZ	20阳城01	2020-04-24	2024-04-24	12.00	6.95	公开	扣除发行费用后，拟用于偿还到期或回售的公司债券	扣除发行费用后，6.00 亿元已用于偿还“18 阳光 02”于 2020 年的回售金额，0.297947 亿元已用于偿还“15 阳房 01”公司债券到期本金，0.320191 亿元已用于偿还“15 阳房 02”的到期本金。为提高资金使用效率，根据募集说明书约定，剩余募集资金暂时先用于补充流动资金，后续将按照募集说明书约定偿还到期或回售的公司债券。
149104.SZ	20阳城02	2020-04-24	2025-04-24	8.00	7.30	公开	扣除发行费用后，拟用于偿还到期或回售的公司债券	

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（当期）	发行方式	募集说明书约定用途	实际用途
149208.SZ	20阳城03	2020-08-24	2024-08-24	10.00	7.00	公开	扣除发行费用后，拟用于偿还到期或回售的公司债券	为提高资金使用效率，根据募集说明书约定，募集资金暂时先用于补充流动资金，后续将按照募集说明书约定偿还到期或回售的公司债券。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第九节 债券持有人会议规则

为保证本次债券持有人的合法权益，发行人根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，制定了《债券持有人会议规则》。

债券持有人认购或以其他合法方式取得本次债券的行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》并受其约束。本节列示了本次债券的《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。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》所规定债券持有人会议职权范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身利益。但债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人为合法持有本次债券的法人和自然人，包括但不限于以认购、购买或以其他合法方式取得本次债券的债券持有人。债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

债券持有人认购或持有本次债券的行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》。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、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人，下同）均有同等约束力。

二、债券持有人会议规则主要内容

（一）总则

债券持有人认购或持有本次债券的行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》。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、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人，下同）均有同等约束力。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二）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、当发行人提出变更本次债券募集资金用途或变更本次债券募集说明书的其它约定时，对是否同意发行人的建议作出决议，法律法规和监管要求禁止变更的内容除外；

2、当发行人已经或预计不能按期、足额支付本次债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议；

3、当发行人进行债务或资产重组等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项时，在适用法律法规要求的情况下，对是否同意发行人的债务或资产重组方案作出决议；

4、当发行人决定减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化时，对是否接受发行人提出的方案，以及行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

5、对变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容作出决议；

6、对修改债券持有人会议规则作出决议；

7、增信机构（如有）、增信措施（如有）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时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

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，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

9、发行人提出债务重组方案的，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

10、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议。

（三）债券持有人会议的召集

1、债券持有人会议由债券受托管理人负责召集。当出现债券持有人会议权限范

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

围内的任何事项时，债券受托管理人应自其知悉该等事项之日起按勤勉尽责的要求尽快发出会议通知。

2、发行人、单独或合并持有未偿还本次债券面值总额10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议的，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债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，受托管理人应当于书面回复日起15个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或合并持有未偿还本次债券面值总额10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

3、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的召集人。单独或合并持有未偿还本次债券面值总额10%以上的债券持有人根据《债券持有人会议规则》第九条召集债券持有人会议的，由合并发出会议通知的债券持有人推举一名债券持有人为召集人。

4、债券持有人会议召集通知发出后，除非因不可抗力，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间的，不得因此而变更债券持有人债权登记日。

5、债券持有人会议召集人应至少于债券持有人会议召开日前10个交易日在监管部门指定的媒体上公告债券持有人会议通知，召集人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的除外。债券持有人会议的通知应包括以下内容：

（1）债券发行情况；

（2）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。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，召集人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（5）会议拟审议议案；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（6）会议议事程序，包括债券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。应当为债券持有人会议召开日前1个交易日；

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

6、于债权登记日在证券登记结算机构托管名册上登记的未偿还本次债券持有人，有权出席该次债券持有人会议。

7、发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照受托管理人或者召集人的要求出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。

资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

8、发行人应当在会议召开日期之前2日向债券受托管理人提供：

（1）持有未偿还本次债券且持有发行人5%以上股份的股东或上述股东及发行人的关联方的姓名/名称；

（2）证券登记结算机构提供的在债权登记日持有本次债券的债券持有人名册及相应的未偿还本次债券面值和表决权数额。

9、召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人所在地召开。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人应承担合理的场租费用及会议组织费用，若有）。

（四）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，有利于保护债券持有人利益，并有明确的议题和具体决议事项。

2、受托管理人拟召集债券持有人会议的，发行人、单独或合并持有未偿还本次债券面值总额10%以上的债券持有人可以提出议案，受托管理人应当将相关议案提交

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

债券持有人会议审议。受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

3、发行人、单独或合并持有未偿还本次债券面值总额10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第10日，将内容完整的临时议案书面提交召集人，召集人应在收到临时议案之日起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，并公告临时议案内容。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议案或增加新的议案。债券持有人会议通知（包括增加临时议案的补充通知）中未列明的议案，或不符合《债券持有人会议规则》第十七条内容要求的议案不得进行表决并作出决议。

4、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。债券受托管理人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者除外）。若债券持有人为发行人、持有发行人5%以上股份的股东或上述股东及发行人的关联方、债券清偿义务承继方或与债券持有人会议拟审议事项有重大利益关系时，应当回避表决，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，并且其代表的本次未偿还债券的面值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未偿还债券的面值总额。

5、债券持有人本人出席会议的，应按照召集人公告的会议通知进行参会登记，并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，应出示债券持有人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明及本人身份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、被代理人依法出具的代理委托书、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。

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

（1）委托人的姓名/名称；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）代理人的姓名/名称；

（3）代理人是否具有表决权；

（4）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；

（5）代理委托书签发日期和有效期限；

（6）委托人签字或盖章。

7、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。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。

（五）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议应当采取现场方式召开，也可以采取其他有利于债券持有人参加会议的方式召开。拟参与持有人会议的债券持有人，需按照召集人公告的会议通知进行参会登记，未登记的持有人视为不参与会议。

2、债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主持人。如债券受托管理人未能履行职责时，由发行人董事长担任会议主持人；如发行人董事长亦未能主持会议，由发行人董事长授权一名发行人董事担任会议主持人；如果发行人董事长和董事长授权董事均未能主持会议，则由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主持人；如在该次会议开始后1小时内未能按前述规定共同推举出会议主持，则应当由出席该次会议的持有本次未偿还债券面值总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主持人。

3、债券持有人会议正式召开后，应首先由会议主持人按照规定程序宣布会议议事程序及注意事项，确定和公布监票人，之后由会议主持人宣读议案，经讨论后进行表决，经律师见证后形成债券持有人会议决议。

4、下列机构或人员可以参加债券持有人会议，但没有表决权：

（1）债券发行人的董事、监事和高级管理人员；

（2）债券担保人；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（3）发行人的其他重要关联方。

5、会议召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本次未偿还债券面值总额及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

6、债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

7、会议主持人有权经会议同意后决定休会及改变会议地点。若经会议指令，会议主持人应当决定修改及改变会议地点。延期会议上不得对在原先正常召集的会议上未批准的事项做出决议。

8、发行人董事会应当自行承担费用聘请律师出席债券持有人会议，对会议的召集、召开、出席会议人员资格、表决程序和表决结果等事项出具见证意见，并向债券持有人披露法律意见书。

（六）债券持有人会议的表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式委托的代理人投票表决。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）拥有一票表决权。

2、债券持有人会议的各项议案或同一项议案内并列的各项议题应当分别审议，逐项表决。除因不可抗力等原因导致债券持有人会议中止或无法作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知（包括补充通知）载明的议案或议题进行搁置或不予表决。

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。

3、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参与持有人会议但未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的每期债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

债券持有人会议可通过投票表决方式决定以后召开的债券持有人会议投票表决

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

方式。

4、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名债券持有人（或债券持有人代理人）、一名债券受托管理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

5、现场召开债券持有人会议的，会议主持人根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。以非现场方式召开持有人会议的，或以现场和非现场方式相结合方式召开持有人会议的，表决结果以会议决议公告为准。

6、现场召开债券持有人会议的，会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

7、除《债券受托管理协议》、募集说明书或《债券持有人会议规则》另有规定外，债券持有人会议作出的决议，须经代表本次未偿还债券面值总额二分之一以上表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）同意方为有效。

8、债券持有人会议决议自作出之日起对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）生效，但其中需中国证监会或其他有权机构批准的，经有权机构批准后方能生效。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。在决议涉及的主体（不包括债券持有人）按照其章程或内部规定作出接受债券持有人会议决议或决定之前，债券持有人会议对该主体不具有法律约束力。但债券持有人会议作出的更换债券受托管理人的决议及债券持有人会议通过的由该主体提出的议案除外。

9、债券受托管理人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日将决议于监管部门指定的媒体上公告。会议决议公告内容包括：

（1）出席会议的债券持有人所持表决权情况；

（2）会议有效性；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（3）各项议案的议题和表决结果。

10、会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议的会议记录。会议记录记载以下内容：

（1）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的未偿还本次债券面值总额，占发行人未偿还本次债券面值总额的比例；

（2）召开会议的日期、具体时间、地点；

（3）会议主持人姓名、会议议程；

（4）各发言人对每个审议事项的发言要点；

（5）每一表决事项的表决结果；

（6）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

（7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

11、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而无法协调的，有关当事人应将该争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会北京总会进行仲裁。

12、债券持有人会议记录由出席会议的召集人代表、见证律师和记录员签名。债券持有人会议的会议通知、会议记录、表决票、会议决议、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，由债券受托管理人保管，保管期限为本次债券到期之日或本息全部清偿后五年。法律、行政法规和中国证监会行政规章或规范性文件对前述保管期限另有规定的从其规定。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十节 债券受托管理人

凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本次债券的投资者均视为同意《债券受托管理协议》，接受《债券受托管理协议》相关约定之约束，且认可发行人与债券受托管理人依据《债券受托管理协议》之约定而享有的各项权利及所需承担的各项义务。

本节列示了本次债券之《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

2020年3月，发行人与第一创业证券承销保荐有限责任公司签订了《阳光城集团股份有限公司2020年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券之受托管理协议》，第一创业证券承销保荐有限责任公司受聘担任本次债券的债券受托管理人。除作为本次债券发行的主承销商之外，一创投行与本公司不存在其他可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

（一）债券受托管理人基本情况

债券受托管理人名称：第一创业证券承销保荐有限责任公司

法定代表人：王芳

住所：北京市西城区武定侯街6号卓著中心10层

联系人：王飞

邮编：100033

联系电话：010-63212001

传真：010-66030102

（二）债券受托管理人与发行人的利害关系

截至报告期末，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在其他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

二、债券受托管理协议主要内容

在本次债券存续期内，为维护全体债券持有人的最大利益，根据《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》以及《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请一创投行为本次债券的债券受托管理人，一创投行将根据相关法律法规、部门规章的规定、《债券受托管理协议》的约定以及债券持有人会议决议的授权行使权利和履行义务。

（一）受托管理事项

1、为维护本次债券全体债券持有人的利益，发行人聘请一创投行作为发行人发行的本次债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。

2、在本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

3、根据中国法律的规定、募集说明书和《债券受托管理协议》的约定以及债券持有人会议的授权，受托管理人作为本次债券全体债券持有人的代理人处理本次债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

4、债券持有人认购或持有本次债券即视作同意受托管理人作为本次债券的受托管理人，且视作同意《债券受托管理协议》项下的相关规定。

5、一创投行作为本次债券的受托管理人，不应被视为受托管理人对发行人提供任何保证或担保。受托管理人不承担本次债券本金和/或利息的偿还义务，也不为本次债券提供任何形式的保证或担保。

（二）发行人的权利和义务

1、发行人应当依据法律、法规和募集说明书的规定享有各项权利、承担各项义务，按期支付本次债券的利息和本金。

2、发行人应当为本次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、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发行人

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应当履行的各项职责和义务。

4、本次债券存续期内，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。

5、在本次债券存续期限内，发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》项下的职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并根据受托管理人要求提供其履行债券受托人职责所需的全部信息、文件、资料，并保证该等信息、文件、资料的真实、准确、完整。

6、受托管理人变更时，发行人应该配合受托管理人及新受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

7、发行人应该指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通。

8、发行人在债券持有人会议公告明确的债权登记日之下一个交易日，负责从证券登记结算机构取得该债权登记日交易结束时持有本次债券的债券持有人名册，并将该名册提供给受托管理人，并承担相应费用。除上述情形外，发行人应每年（或根据债券受托管理人合理要求的间隔更短的时间）向债券受托管理人提供更新后的债券持有人名单。

9、如果发行人发生可能影响其偿债能力或者债券价格的以下重大事项，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻的，发行人应当在三个工作日内书面通知受托管理人，按照监管机构的规定披露临时报告（如需），说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并根据受托管理人要求持续书面通知及披露事件进展和结果。如发行人未及时披露的，受托管理人可以按照《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的规定向债券持有人披露，信息披露费用由发行人负担。发行人未按约定将前述重大事件书面报告受托管理人，导致受托管理人未能及时向债券持有人披露，致使债券持有人遭受损失的，受托管理人免于未能及时披露之责任：

（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）发行人主体或者债券信用评级发生变化；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

（4）发行人出售、转让主要资产或者发生重大资产重组；

（5）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

（6）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；

（7）发行人放弃债权或财产或者其他导致发行人发生超过上年末净资产的百分之十的重大损失；

（8）发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或者依法进入破产程序；

（9）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或者自律组织纪律处分；

（10）保证人、担保物或者其他偿债保障措施（如有）发生重大变化；

（11）发行人发生导致可能不符合公司债券上市条件的重大变化；

（12）发行人或者其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员涉嫌犯罪、或者重大违法、失信行为，或者发行人董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员无法履行职责或者发生重大变动；

（13）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

（14）发行人拟变更募集说明书的约定；

（15）发行人不能按期支付本息；

（16）本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

（17）发生其他对债券持有人权益或对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

（18）法律、行政法规、部门规章、规范性文件或者中国证监会、交易所要求的其他事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向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。发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

整改情况。

10、发行人应按期向受托管理人支付债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

11、预计不能偿还债务时，发行人应当按照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。

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

（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。

13、发行人及其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信机构及其他专业机构应当配合受托管理人履行受托管理职责，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，维护债券持有人合法权益。

14、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

15、发行人应遵守《债券受托管理协议》、募集说明书以及监管机构规定的其他义务。

（三）债券受托管理人的职责、权利和义务

1、本次公司债券的发行，受托管理人不收取受托管理费用及受托管理报酬。

2、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。

3、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。

4、受托管理人应持续关注发行人和保证人（如有）的经营状况、财务状况、资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

信状况、担保物状况、增信措施的有效性及偿债保障措施的实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债券受托管理协议》第3.9条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）至少每年定期查阅一次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。

5、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。在本次债券存续期内，受托管理人应当至少每年定期检查一次发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

受托管理人应当在募集资金到位后一个月内与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

6、受托管理人应当持续督导发行人履行还本付息、信息披露及有关承诺的义务，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，并应当通过债券主管机构或交易所指定的信息披露报纸或网站，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次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。

7、受托管理人应当每年对发行人进行回访，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。

8、出现《债券受托管理协议》第3.9条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，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，并督促发行人或相关方落实会议决议。

9、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，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

监督债券持有人会议决议的实施。

10、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。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次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。

11、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、及时有效地采取相关措施，包括但不限于督促发行人、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依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序。

12、受托管理人应当真实、准确、完整、及时、公平地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

受托管理人应当将披露的信息刊登在本次债券交易场所的互联网网站，同时将披露的信息或信息摘要刊登在至少一种中国证监会指定的报刊，供公众查阅。

披露的信息包括但不限于定期受托管理事务报告、临时受托管理事务报告、中国证监会及自律组织要求披露的其他文件。

13、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《债券受托管理协议》第3.11条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。

受托管理人预计发行人不能偿还债务时，在采取上述措施的同时告知交易所和债券登记托管机构。

14、发行人不能偿还债务时，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依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

15、在本次债券存续期内，受托管理人应勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

16、发行人为本次债券设定担保的，受托管理人应当在本次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，并妥善保管。

17、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。

18、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（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

19、除上述各项外，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。

20、在本次债券存续期内，受托管理人不得将其在《债券受托管理协议》项下的职责和义务委托其他第三方代为履行。

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、信用评级机构、资产评估机构等专业机构协助其履行职务。债券受托管理人聘请专业机构所产生的费用，由发行人承担。

（四）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保持有效存续的股份有限公司。

（2）发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人公司内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、行政法规和部门规章的规定，也没有违反发行人与第三方签订的任何合同或者协议之规定。

2、受托管理人保证以下各项陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

准确：

（1）受托管理人是一家按照中国法律合法注册并保持有效存续的证券公司。

（2）受托管理人具备担任本次债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格。

（3）受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到受托管理人公司内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、行政法规和部门规章的规定，也没有违反受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议之规定。

（五）债券受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度报告和临时报告。

2、债券存续期内，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）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）发行人偿债意愿和能力分析；

（5）发行人偿债意愿和能力分析；

（6）发行人增信措施的有效性分析以及公司债券的本息偿付情况；

（7）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；

（8）债券持有人会议召开的情况；

（9）发生《债券受托管理协议》第3.9条情形的，说明基本情况及处理结果。

（10）对债券持有人权益有重大影响的其他事项及受托管理人采取的应对措施

3、在本次债券存续期内，出现以下情形之一的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（1）受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突；

（2）发行人募集资金使用情况和公司债券募集说明书不一致；

（3）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化；

（4）发生《债券受托管理协议》第3.9条情形的。

（六）利益冲突的风险防范机制及豁免

1、发行人与受托管理人在履行受托管理职责时存在其他现实及潜在的利益冲突情形时，应及时在债券募集说明书及存续期信息披露文件中予以充分披露。

2、受托管理人不得为本次债券提供担保，且受托管理人承诺，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、受托管理人与发行人承诺除（1）《债券受托管理协议》第7.1条所披露的和（2）《债券受托管理协议》第7条所豁免的情形之外，在《债券受托管理协议》签订之时，双方不存在其他现实及潜在的利益冲突。任何一方违反本条规定，应当依法承担相应的违约责任。

4、发行人承认并确认，受托管理人是一家从事证券业务并提供投资银行服务的证券公司。受托管理人集团在其正常业务范围内可能会通过自己的账户或其客户账户对发行人及其关联公司或在《债券受托管理协议》拟定交易中涉及的其它实体的债务类或股本类证券，随时进行买空或卖空的交易或进行其它交易。

5、发行人确认，受托管理人集团可能不时向其它一些与发行人或交易存在利益冲突的客户及顾客提供投资银行、商业银行和财务顾问服务。

6、发行人进一步承认受托管理人集团可能具有受信人身份或其它关系，因此受托管理人集团可能会对不同人持有的各种证券行使投票权，这些证券可能包括发行人的证券，本次债券的潜在购买者和其它对本次债券感兴趣方的证券。发行人承认不管受托管理人与发行人关系如何，受托管理人集团可以行使受信人或与其它关系有关的权利并发挥相关作用。

（七）债券受托管理人的变更

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

行变更受托管理人的程序：

（1）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）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）受托管理人提出书面辞职；

（4）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。

2、发行人、单独或合并代表10%以上有表决权的未偿还本次债券面值总额的债券持有人要求变更受托管理人的，发行人应召集债券持有人会议审议解除受托管理人的受托管理人职责并聘请新的受托管理人，变更受托管理人的决议须经代表本次未偿还债券面值总额二分之一以上表决权的债券持有人（或其代理人）同意方能形成有效决议。发行人和受托管理人应当根据债券持有人会议的决议和《债券受托管理协议》的规定完成与变更受托管理人有关的全部工作。

3、受托管理人可以辞去受托管理人的聘任，但至少提前30天书面通知发行人。在债券持有人会议决议聘请新的受托管理人之前，受托管理人仍应履行债券受托管理人的职责。在此情况下，发行人应根据债券持有人会议规则召集债券持有人会议并通过决议更换受托管理人。

4、自债券持有人会议作出变更受托管理人决议之日（“变更日”）起，原受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务终止，《债券受托管理协议》约定的受托管理人的权利和义务由新任受托管理人享有和承担，但并不免除受托管理人在《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。原任受托管理人对变更日之前的管理行为承担法律责任，原任受托管理人在变更日之前有违约行为的，应根据《债券受托管理协议》的约定承担违约责任，新任受托管理人对原任受托管理人的违约行为不承担任何责任。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

5、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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

6、新的受托管理人，必须符合下列条件：

（1）新任受托管理人符合监管机构的有关规定；

（2）新任受托管理人已经披露与发行人的利害关系；

（3）新任受托管理人与债券持有人不存在利益冲突。

7、受托管理人因涉嫌债券承销活动中违法违规正在接受中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）调查或出现中国证监会认定的其他不再适合担任受托管理人情形的，在依据相关法律和《债券受托管理协议》约定变更受托管理人之前，中国证监会可以临时指定中证中小投资者服务中心有限责任公司承担受托管理职责，直至债券持有人会议选任出新的受托管理人为止。

（八）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。

（九）免责声明

受托管理人不对本次债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律、法规和规则和《债券受托管理协议》出具的证明文件外，不对与本次债券有关的任何声明负责。为避免疑问，若受托管理人同时为本次债券的主承销商，则上述免责声明不影响受托管理人作为本次债券的主承销商应承担的责任。

（十）违约责任和补偿

1、如果《债券受托管理协议》任何一方未按《债券受托管理协议》的规定履行义务，应当依法承担违约责任。守约方有权依据中国法律、募集说明书及《债券受托

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

管理协议》之规定追究违约方的违约责任。

2、发行人向受托管理人（代表其本身并作为其它受补偿方的受托人）保证，补偿受补偿方（1）与受托管理人根据《债券受托管理协议》提供服务相关的或（2）由发行人违反了其在《债券受托管理协议》的任何义务、责任或声明、保证及承诺或违反了与本次发行相关的任何法律规定或上市规则（包括但不限于因本次发行的申请文件或募集说明书以及本次债券的有效期内的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）而引起的受补偿方在相应司法管辖区受到的直接或间接的索赔、诉讼、法律程序、要求、责任、损失、损害、费用和支出（包括但不限于他人对受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔）并使受补偿方不受任何损害。接到补偿要求后，发行人应立即补偿受补偿方的以上的损失、费用和支出，包括受补偿方与调查、准备或辩护本条范围内即将发生的或可能发生的诉讼或索赔及与相关事件有关而支付或发生的费用和支出。

3、发行人同意，受补偿方无需就发行人公告承担任何责任。

4、受托管理人就监管机构拟对受托管理人采取的监管措施或追究法律责任提出申辩时，发行人应积极协助受托管理人并提供受托管理人合理要求的有关证据。

（十一）本次债券的违约及救济

1、以下事件构成本次债券的违约事件：

（1）在本次债券到期或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；

（2）在本次债券付息期、本次债券到期或回购（若适用）时，发行人未能偿付本次债券的到期利息；

（3）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺（上述违约情形除外）且将实质影响发行人对本次债券的还本付息义务，且经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有未偿还本次债券本金总额20%以上的债券持有人书面通知，该违约持续30天仍未得到纠正；

（4）在本次债券存续期间内，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；

（5）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、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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》或本次债券项下义务的履行变得不合法；

（6）发行人及合并范围内子公司任何一笔债务（公司债/债务融资工具/企业债/境外债券/金融机构贷款/其他融资）出现本金或利息逾期未偿付单独或累计的总金额达到或超过发行人最近一年末合并财务报表净资产的0.5%且在触发以上情形之日起20个工作日内仍未足额偿付逾期本金或利息；

（7）在本次债券存续期间，本次债券的担保人发生解散、注销、吊销、停业且发行人未能在该等情形发生之日起20个工作日内提供债券受托管理人认可的新担保人为本次债券提供担保，以及其他对本次债券的按期兑付产生重大不利的情形。

2、本次债券违约时的加速清偿的救济措施

（1）加速清偿的宣布

如果本次债券的违约事件发生且一直持续30个连续工作日仍未解除，经未偿还本次债券持有人（包括债券持有人代理人）所持表决权的二分之一以上通过，前述债券持有人或债券受托管理人（须事先书面请求上述债券持有人同意）可以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还本次债券的本金和相应利息，立即到期应付。

（2）取消加速清偿

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，经未偿还本次债券持有人（包括债券持有人代理人）所持表决权的二分之一以上通过，前述债券持有人或债券受托管理人（须事先书面请求上述债券持有人同意）可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）向债券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：（ⅰ）债券受托管理人的合理赔偿、费用和开支；（ⅱ）所有迟付的利息；（ⅲ）所有到期应付的本金；（ⅳ）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）除未支付到期本金和利息而被宣布加速清偿外，所有的违约事件已得到救济或被豁免，并且豁免违约的决定不与任何法律法规或者法院（仲裁机构）的生效裁决相冲突。（3）债券持有人会议同意的其他措施。

（3）其他救济方式

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

如果发生违约事件且一直持续30个连续工作日仍未解除，债券受托管理人可根据经代表未偿还本次债券本金总额二分之一以上的债券持有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未偿还本次债券的本金和利息。

（十二）适用法律和争议解决

1、《债券受托管理协议》受中国法律管辖，并根据中国法律进行解释。

2、因《债券受托管理协议》引起的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议应首先通过双方之间的友好协商解决。如果在任何一方向另一方送达要求就前述争议进行协商解决的通知之日起30个工作日内未能得以解决，则任何一方有权将该争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会北京总会（“贸仲”）进行仲裁（且提交争议的仲裁机构仅应为贸仲）。仲裁裁决应是终局的，对《债券受托管理协议》双方均有约束力。仲裁应根据申请仲裁时有效的贸仲仲裁规则进行（《债券受托管理协议》另有约定除外），且仲裁庭由三位仲裁员组成，提起仲裁的一方或多方应指定一位仲裁员，就仲裁作出答辩的一方或多方应指定一位仲裁员。首席仲裁员应为在国际金融、证券领域具有丰富经验和较高声望的专家，并由双方达成协议后共同选定，或若双方未在第二位仲裁员被指定之日起20个工作日内达成该项协议，则由贸仲主任指定。

3、在争议解决过程中，除争议事项外，《债券受托管理协议》双方应继续全面履行《债券受托管理协议》。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十一节 发行人、中介机构及相关人员声明

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人声明

根据《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》及其他现行法律、法规的规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（签字）：

林腾蛟

阳光城集团股份有限公司

2020年9月25日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及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、误导性陈述或者重大遗漏，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

2020年9月25日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及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、误导性陈述或者重大遗漏，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

2020 年 9 月 25 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及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、误导性陈述或者重大遗漏，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

2010年9月25日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及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、误导性陈述或者重大遗漏，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

2020年9月25日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及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、误导性陈述或者重大遗漏，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

2020年9月25日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及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、误导性陈述或者重大遗漏，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

2020年9月25日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及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、误导性陈述或者重大遗漏，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

2020年9月25日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及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、误导性陈述或者重大遗漏，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

2020年9月25日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及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、误导性陈述或者重大遗漏，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：

吴向东

阳光城集团股份有限公司

2020年9月25日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及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、误导性陈述或者重大遗漏，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：

郭永清

阳光城集团股份有限公司

2020 年 9 月 25 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及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、误导性陈述或者重大遗漏，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

2020年9月25日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及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、误导性陈述或者重大遗漏，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

2020年9月25日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及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、误导性陈述或者重大遗漏，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：

于蒙

于蒙

阳光城集团股份有限公司

2020年9月25日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及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、误导性陈述或者重大遗漏，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

2020年9月25日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及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、误导性陈述或者重大遗漏，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

2020年9月25日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及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、误导性陈述或者重大遗漏，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

2020年9月25日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事和高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及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、误导性陈述或者重大遗漏，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：

徐懋婧

阳光城集团股份有限公司

2020年9月25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。

法定代表人或其授权代表（签名）：

王 勇

项目负责人（签字）：

王 飞

第一创业证券承销保荐有限责任公司

2020 年 9 月 25 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。

项目负责人签字：

唐 俊

法定代表人或授权代表签字：

高愈湘

中信证券股份有限公司

2020年9月25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。

经办律师签字：

王刚　　张佳俊

律师事务所负责人签字：

韩德晶

北京观韬中茂律师事务所

2020 年 9 月 25 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的报告立信中联审字F（2017）D-0086号、立信中联审字F（2018）D-0115号和立信中联审字[2019]D-0152号不存在矛盾。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，确认募集说明书及其不致因所引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：

林凤　　陈小勇

邱秋星

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）

2020年9月25日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

信用评级机构声明

本机构及签字的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资信评级报告不存在矛盾。本机构及签字的评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的资信评级报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、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。

评级人员（签名）　　肖尧　　贾月华

资信评级机构负责人（签名）　　吕柏乐

大公国际资信评估有限公司

2020 年 9 月 25 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，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。

法定代表人或其授权代表（签名）：

王勇

项目负责人（签字）：

王飞

王飞

第一创业证券承销保荐有限责任公司

2020 年 9 月 25 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十二节 备查文件

一、备查文件

本次债券供投资者查阅的有关备查文件如下：

1、发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度财务报告及审计报告，2020 年 1-3 月财务报告；

2、主承销商出具的核查意见；

3、发行人律师出具的法律意见书；

4、评级机构出具的资信评级报告；

5、《债券受托管理协议》；

6、《债券持有人会议规则》；

7、中国证监会同意本次债券注册的文件。

二、查阅地点

在本次债券发行期限内，投资者可至公司及主承销商处查阅本次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.cn）查阅本次债券募集说明书及摘要。

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