

**YanGO 阳光城**

**阳光城集团股份有限公司**

福州市经济技术开发区星发路 8 号

**2016 年面向合格投资者公开发行人公司债券  
(第一期)  
募集说明书**

主承销商

 **中信证券股份有限公司**  
CITIC SECURITIES CO.,LTD

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：2016 年 8 月 25 日

## 声明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会对本次债券的核准，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。公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中 财务会计报告真实、完整。

发行人全体董事、监事、高级管理人员和其他直接责任人员以及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；除承销机构以外的专业机构及其直接责任人员应当就其负有责任的部分承担赔偿责任，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、落实相应的还本付息安排。

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、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、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，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，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。受托管理人拒不履行、迟延履行或者不适当履行相关规定、约定及本声明中载明的职责，给债券持有人造成损失的，受托管理人承诺对损失予以相应赔偿。

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。

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

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

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

## 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、阳光城集团股份有限公司（以下简称“发行人”、“本公司”、“公司”或“阳光城”）公开发行不超过人民币 26 亿元公司债券（以下简称“本次债券”）已获得中国证券监督管理委员会证监许可[2016]1796 号文核准。阳光城本次债券采取分期发行的方式，其中阳光城集团股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）基础发行规模为 13 亿元，可超额配售不超过 13 亿元。

二、经中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，本次债券信用等级为 AA+。本期债券上市前，发行人最近一期末净资产为 140.81 亿元（截至 2016 年 3 月 31 日未经审计的合并报表中所有者权益合计数）；合并口径资产负债率为 80.58%，母公司口径资产负债率为 67.45%。本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 11.31 亿元（2013 年-2015 年度经审计的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、2015 年，发行人完成 45 亿元非公开股权融资并引入战略合作机构中民嘉业投资有限公司，总资产、净资产规模进一步扩大；2015 年全年销售额超过 300 亿元，销售金额及销售面积快速增长，跻身国内房地产企业 TOP20 行列。发行人在 2015 年年报出具后聘用中诚信证评为公司进行新的评级。中诚信证评给予发行人 AA+的主体信用评级，并在评级报告中表示关注公司业务快速扩张对财务杠杆较为依赖的风险以及公司债务期限结构不甚合理的风险。

四、发行人于 2015 年 7 月 31 日公开发行 15 亿元公司债券，并于 2015 年 8 月 11 日公开发行 13 亿元公司债券，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，并于 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，其主要原因为：中诚信证评肯定了阳光城丰富的房地产项目运作经验以及区域市场竞争实力、签约销售额及销售面积快速增长、项目储备资源丰富、以及引入战略投资者等因

素对公司信用质量的支持。中诚信证券评估有限公司与大公国际资信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。

五、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

六、最近三年及一期末，发行人全部债务分别为 137.01 亿元、202.61 亿元、376.25 亿元和 364.74 亿元，逐年增加。截至 2016 年 3 月末，发行人全部债务为 364.74 亿元，其中 2016 年底前到期的借款余额合计为 163.67 亿元，存在短时期内集中偿付的风险。发行人随着业务的发展，为满足房地产开发项目的资金需求，负债规模可能继续增长，如未来房地产项目销售回款的经营活动现金流入不及预期，会使得公司短期内面临一定的偿债压力。

七、目前，房地产行业尤其是三、四线城市面临一定的去库存压力。2013 年-2015 年，发行人房地产销售面积分别为 146.07 万平方米、175.80 万平方米及 237.04 万平方米；房地产销售金额分别为 174.70 亿元、230.69 亿元及 298.21 亿元，绝大多数已完工项目销售率已达到 90% 以上，销售情况良好。不过发行人仍有小部分项目位于三、四线城市，且发行人主要业务所在地福州 2015 年区域住宅下个月有小幅下降，未来可能产生房价下跌及库存压力大而导致的市场风险。

八、发行人将在本期债券发行结束后及时向深圳证券交易所提出上市交易申请，并将申请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（以下简称“双边挂牌”）。目前本期债券符合在深圳证券交易所双边挂牌的上市条件，但本期债券上市前，公司财务状况、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双边挂牌的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，投资者有权选择在上市前将本期债券回售予本公司。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。本期债券不在除深圳证券交易所以外的其它交易场所上市。

九、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。2013 年-2015 年度及 2016 年 1-3 月，发行人合并口径营业收入分别为 74.44 亿元、138.94 亿

元、223.80 亿元和 23.33 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 6.51 亿元、13.24 亿元、14.18 亿元和 1.24 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为-54.66 亿元、-56.41 亿元、-38.79 亿元和-11.61 亿元。2013 年-2015 年度，息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 9.27 亿元、19.56 亿元和 24.08 亿元。受拿地节奏及项目开发进度、销售回款等因素的影响，发行人经营活动现金流波动较大。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。发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但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，将可能会影响本期债券本息的按期兑付。

十、2013-2015 年度，发行人分别实现经营活动现金流入 1,490,702.92 万元、1,629,253.34 万元和 1,943,943.88 万元；同期分别实现经营活动现金流出 2,037,325.22 万元、2,193,346.35 万元和 2,331,815.02 万元；同期发行人分别实现经营活动产生的现金流量净额-546,622.30 万元、-564,093.01 万元和-387,871.13 万元。2013 年以来发行人经营活动产生的现金流量净额为负，这主要因为 1、发行人作为一家高成长性的房地产开发公司，正处于快速扩张成长的发展阶段，为满足后续开发的需要，发行人用于购置土地储备及项目建设支付的现金较多；2、房地产开发周期较长，从购置土地、支付项目建设成本到房屋销售回笼资金的周期较长，资金回笼滞后于资金支出。2015 年发行人经营活动现金流净额有所改善，主要原因为公司进一步优化现金流管控，本期销售回款增加大于工程及土地支出。

十一、房地产企业普遍存在资产负债率较高的特点。2013 年-2015 年末及 2016 年 3 月末，发行人合并口径资产负债率分别为 86.86%、84.69%、80.42%和 80.58%；扣除预收账款后的资产负债率分别为 79.80%、78.39%、77.26%和 76.26%。2014 年末及 2015 年末，公司资产负债率及剔除预收账款后的资产负债率均高于可比公司平均水平以及中位数水平。2013 年-2015 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.73、0.91 和 0.94。2013 年以来，由于公司经营规模的不断扩大，公司有息负债规模逐年大幅上升，导致公司 EBITDA 利息保障倍数小于 1。若未来房地产市场出现重大波动，可能对公司销售情况及资金回笼产生不利影响，导致公司流动资金紧张，财务风险加大，因而对公司正常经营活动产生不利影响。

十二、截至 2016 年 6 月 29 日，阳光集团持有发行人股份为 709,136,962 股（占发行人目前总股本的比例为 17.52%），累计已质押的股份数为 650,378,805 股（占发行人目前总股本的比例为 13.73%）；阳光集团的全资子公司东方信隆持有发行人股份为 555,904,860 股（占发行人目前总股本的比例为 13.73%），累计已质押的股份数为 417,190,000 股（占发行人总股本的比例为 10.31%）；一致行动人康田实业持有的发行人股份为 411,785,923 股（占发行人目前总股本的比例为 10.17%），累计已质押的股份数为 411,785,923 股（占发行人总股本的比例为 10.17%）。如未来公司股票价格持续下行，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。

十三、截至 2015 年 12 月 31 日，发行人子公司股权质押借款总额为 115.47 亿元（截至 2015 年末发行人子公司股权质押情况参见本募集说明书第 180 页），占公司借款余额的 37.78%，与净资产的比例为 84.03%。若未来公司无法如期偿还以上借款，可能面临子公司股权转让的风险。

十四、根据深圳证券交易所《关于阳光城集团股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券符合深交所转让条件的无异议函》（深证函[2016]233 号），发行人申请非公开发行面值不超过人民币 60 亿元的公司债券符合深交所转让条件。截至本募集说明书签署日，发行人已完成 2016 年非公开公司债券的发行。

十五、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。2006 年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。本期债券期限较长，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。

十六、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，对所有本期未偿还债券持有人（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）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并

受之约束。

十七、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。此外，截至 2015 年 12 月 31 日，公司抵、质押借款金额共为 233.97 亿元，占公司借款余额的 76.56%，与净资产的比例为 170.26%，占比较高。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。

十八、资信评级机构将在本期债券信用等级有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。资信评级机构的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过其网站（<http://www.ccxr.com.cn>）予以公告。发行人亦将通过深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）及监管部门指定的其他媒体将上述跟踪评级结果及报告予以公告，投资者可以在深圳证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

十九、根据《公司债券发行与交易管理办法》相关规定，本期债券仅面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

二十、本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司的相关规定执行。



## 目 录

重大事项提示 .....	4
释义 .....	12
第一节 发行概况 .....	18
一、本次发行的基本情况 .....	18
二、本期债券发行的有关机构 .....	23
第二节 风险因素 .....	27
一、与本期债券相关的投资风险 .....	27
二、发行人的相关风险 .....	28
第三节 发行人及本期债券的资信状况 .....	40
一、本期债券的信用评级情况 .....	40
二、信用评级报告的主要事项 .....	40
三、评级结果差异说明 .....	42
四、发行人的资信情况 .....	43
第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施 .....	47
一、增信机制 .....	47
二、偿债计划 .....	47
三、偿债资金来源 .....	47
四、偿债应急保障方案 .....	47
五、偿债保障措施 .....	48
六、发行人违约责任 .....	51
第五节 发行人基本情况 .....	53
一、发行人概况 .....	53
二、发行人设立、上市及股本变化情况 .....	54
三、发行人股本总额及前十名股东持股情况 .....	64
四、发行人权益投资情况 .....	66

五、发行人控股股东和实际控制人 .....	79
六、发行人法人治理结构 .....	86
七、董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	89
八、公司主营业务情况 .....	93
九、关联方及关联交易 .....	129
十、发行人内部管理制度 .....	137
十一、信息披露事务与投资者关系管理 .....	138
<b>第六节 财务会计信息 .....</b>	<b>139</b>
一、公司最近三年及一期合并及母公司财务报表 .....	139
二、合并报表范围的变化 .....	150
三、最近三年及一期主要财务指标 .....	151
四、发行人最近三年及一期非经常性损益明细表 .....	153
五、管理层讨论与分析 .....	154
六、重大或有事项或承诺事项 .....	186
七、资产抵押、质押和其他限制用途安排 .....	189
<b>第七节 募集资金运用 .....</b>	<b>192</b>
一、募集资金运用计划 .....	192
二、专项账户管理安排 .....	192
三、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	192
<b>第八节 债券持有人会议 .....</b>	<b>194</b>
一、债券持有人行使权利的形式 .....	194
二、债券持有人会议规则 .....	194
<b>第九节 债券受托管理人 .....</b>	<b>205</b>
一、债券受托管理人 .....	205
二、债券受托管理协议主要内容 .....	206
<b>第十节 发行人、中介机构及相关人员声明 .....</b>	<b>217</b>
<b>第十一节 备查文件 .....</b>	<b>226</b>

一、备查文件内容.....	226
二、备查文件查阅地点.....	226
三、备查文件查阅时间.....	227

## 释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

本公司、公司、发行人、阳光城	指	阳光城集团股份有限公司
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
康田实业	指	福建康田实业集团有限公司，其前身为福建康田实业有限公司
阳光房地产	指	福建阳光房地产开发有限公司
汇友源房地产	指	福建汇友源房地产开发有限公司
汇友房地产	指	福州汇友房地产开发有限公司
华康实业	指	福州开发区华康实业有限公司
康嘉房地产	指	福州康嘉房地产开发有限公司
滨江房地产	指	福州滨江房地产开发有限公司
盛阳房地产	指	福州盛阳房地产开发有限公司
利博顺泰房地产	指	福州利博顺泰房地产开发有限公司
汇泰房地产	指	福建汇泰房地产开发有限公司
臻阳房地产	指	福建臻阳房地产开发有限公司
宏辉房地产	指	福建宏辉房地产开发有限公司
阳光新界	指	福州阳光新界房地产开发有限公司

阳光城福建	指	阳光城集团福建有限公司
福建金融中心	指	福建金融国际中心建设有限公司
大恒房地产	指	福州大恒房地产开发有限公司
骏森投资	指	福建骏森投资有限公司
腾耀房地产	指	福州腾耀房地产开发有限公司
海坤房地产	指	福州海坤房地产开发有限公司
盛世达房地产	指	福州盛世达房地产开发有限公司
厦门置业	指	阳光城（厦门）置业有限公司
阳光城石狮	指	阳光城（石狮）房地产开发有限公司
龙岩投资	指	阳光城集团龙岩投资开发有限公司
花漾江山	指	龙岩花漾江山生态旅游开发有限公司
宁德阳光城	指	宁德阳光城房地产开发有限公司
晋江阳光城	指	晋江阳光城房地产开发有限公司
亚特隆房地产	指	上海亚特隆房地产开发有限公司
泓顺德房地产	指	上海泓顺德房地产开发有限公司
欣昊泽房地产	指	上海欣昊泽房地产开发有限公司
富利腾房地产	指	上海富利腾房地产开发有限公司
上海天骄	指	上海天骄房地产有限责任公司
迅腾博房地产	指	上海迅腾博房地产开发有限公司
泓远盛房地产	指	上海泓远盛房地产开发有限公司

宇特顺房地产	指	上海宇特顺房地产开发有限公司
苏南阳光城	指	苏南阳光城置业（苏州）有限公司
陕西实业	指	阳光城集团陕西实业有限公司
国中星城、国中置业	指	西安国中星城置业有限公司
隆丰置业	指	陕西隆丰置业有限公司
金鑫泰置业	指	陕西金鑫泰置业有限公司
上林苑	指	陕西上林苑投资开发有限公司
耀泓置业	指	陕西耀泓置业有限公司
盛得辉置业	指	陕西盛得辉置业有限公司
迅腾房地产	指	陕西迅腾房地产开发有限公司
沔德置业	指	陕西沔德置业有限公司
欣阳房地产	指	陕西欣阳房地产开发有限公司
富安泰置业	指	陕西富安泰置业有限公司
绿德置业	指	西安绿德置业有限公司
山西公司	指	阳光城集团山西有限公司
长风置业	指	太原长风置业有限公司
新南城房地产	指	太原新南城房地产开发有限公司
兰州实业	指	阳光城集团兰州实业有限公司
梨花岛置业	指	阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司
昭泰置业	指	兰州昭泰置业有限公司

鸿福房地产	指	兰州鸿福房地产开发有限公司
陕西臻极	指	陕西臻极置业有限公司
杭州臻博	指	杭州臻博房地产开发有限公司
上海臻百利	指	上海臻百利房地产开发有限公司
福建华鑫通	指	福建华鑫通国际旅游业有限公司
海峡时尚	指	厦门海峡时尚创意国际商务有限公司
海南实业	指	阳光城集团海南实业有限公司
棋子湾置业	指	阳光城（昌江）棋子湾置业有限公司
广西公司	指	阳光城集团广西有限公司
阳光城国际	指	阳光城集团国际投资有限公司
金川阳光城实业	指	广西金川阳光城实业有限公司
阳光物业	指	阳光城物业（福建）服务有限公司
陕西物业	指	阳光城集团陕西物业管理有限公司
本次债券	指	根据发行人 2016 年 3 月 31 日召开的第八届董事局第五十六次会议、2016 年 4 月 20 日召开的 2015 年度股东大会通过的有关决议，经中国证监会核准向合格投资者公开发行的不超过 26 亿元（含 26 亿元）的公司债券
本期债券	指	阳光城集团股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）
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 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》

中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住房和城乡建设部、住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
监察部	指	中华人民共和国监察部
深交所	指	深圳证券交易所
承销团	指	由主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商组成承销机构的总称
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 2016 年公开发行公司债券受托管理协议》及其变更和补充
投资人、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
公司股东大会	指	阳光城集团股份有限公司股东大会
公司董事会	指	阳光城集团股份有限公司董事会
公司监事会	指	阳光城集团股份有限公司监事会
主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
发行人律师	指	北京市博金律师事务所



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、评级机构、中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
新会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体准则，其后颁布的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
最近三年	指	2013 年度、2014 年度和 2015 年度
最近三年及一期	指	2013 年度、2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-3 月
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。

## 第一节 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：**4,014,777,315.00 元人民币

**成立日期：**1991 年 8 月 12 日

**注册地址：**福州市经济技术开发区星发路 8 号

**联系地址：**上海浦东新区洲海路 999 号森兰国际 A 栋 15 层

**统一社会信用代码：**91350000158164371W

**公司网址：**<http://www.yango.com.cn>

**联系电话：**0591-88089227、021-80328621

**邮政编码：**200120

**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。

#### （二）核准情况及核准规模

2016 年 3 月 31 日，本公司第八届董事会第五十六次会议审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》，并且逐项表决审议通过了《关于公司公开发行公司债券的议案》。

2016 年 4 月 20 日，本公司 2015 年度股东大会审议通过了《关于公司符合公开发行公司债券条件的议案》，并且逐项审议通过了《关于公司公开发行公司债券的议案》。

本公司 2015 年度股东大会决议公告于 2016 年 4 月 21 日披露于深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn/>）。

2016 年 8 月 11 日，本公司获得中国证监会《关于核准阳光城集团股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可[2016]1796 号），核准向合格投资者公开发行面值总额不超过 26 亿元的公司债券。

### （三）本期债券的主要条款

发行主体：阳光城集团股份有限公司

债券名称：阳光城集团股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（债券简称：16 阳城 01）。

发行规模：本次债券发行规模不超过 26 亿元，采用分期发行的方式，本期债券基础发行规模为 13 亿元，可超额配售不超过 13 亿元。

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。

债券期限：本期债券期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

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证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。

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率将由发行人和簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定。本期债券票面利率在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。

**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付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权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债券票面总额的本金。

**起息日：**本期债券的起息日为 2016 年 8 月 29 日。

**付息、兑付方式：**本期债券本息支付将按照证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证券登记机构的相关规定办理。

**付息日：**本期债券的付息日期为 2017 年至 2021 年每年的 8 月 29 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定及政府制定节假日或休息日，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）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 8 月 29 日（如遇法定及政府制定节假日或休息日，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）。

**兑付日：**本期债券的兑付日期为 2021 年 8 月 29 日（如遇法定及政府制定节假日或休息日，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）；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2019 年 8 月 29 日（如遇法定及政府制定节假日或休息日，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）。

**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**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 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

**回售登记期：**自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报

经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：根据中诚信证评出具的《阳光城集团股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。在本期债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用等级和本期债券信用等级进行一次跟踪评级。

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：本公司聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

发行对象：持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的《管理办法》规定的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

发行方式：采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由主承销商根据询价情况进行债券配售。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。

向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售。

配售规则：主承销商/簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，合格投资者的获配金额不会超过其累计有效申购金额。配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，当所有投资者的累计有效申购金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的申购利率确认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。本期债券发行最终认购不足 13 亿元部分全部由主承销商组织承销团余额包销，各承销方应足额划付各自承担余额包销责任比例对应的募集款项。

发行费用概算：本次发行费用概算不超过本期债券发行总额的 2%，主要包括承销费用、审计师费用、律师费用、资信评级费用、发行推介费用和信息披露费用等。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还金融机构借款。

拟上市交易场所：深圳证券交易所。

质押式回购：本公司主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司的相关规定执行。

上市安排：本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。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。但本期债券上市前，公司财务状况、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双边挂牌的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本公司。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。

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。

#### （四）本期债券发行及上市安排

##### 1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登时间：2016 年 8 月 25 日

发行首日：2016 年 8 月 29 日。

预计发行期限：2016 年 8 月 29 日至 2016 年 8 月 30 日，共 2 个工作日。

网下发行期限：2016 年 8 月 29 日至 2016 年 8 月 30 日。

##### 2、本期债券上市安排

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

## 二、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：上海浦东新区洲海路 999 号森兰国际 A 栋 15 层

法定代表人：林腾蛟

联系人：徐懋婧

联系电话：021-80328621

传真：021-80327000

### （二）主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：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

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：姜琪、赵宇驰、王翔驹、朱冰玉、王川、叶瀚清、余文诗、徐浩锋、肖文彬

联系电话：010-60837690、7483

传真：010-60833504

### （三）分销商：东海证券股份有限公司

办公地址：上海市浦东新区东方路 1928 号东海大厦 4 楼债券发行部

法定代表人：朱科敏

联系人：桓朝娜、阮洁琼

联系电话：021-20333219、3395

传真：021-50498839/50810150

**（四）发行人律师：北京市博金律师事务所**

住所：北京市西城区阜成门外大街 1 号四川大厦东塔楼 1314-1319

负责人：蓝晓东

经办律师：蓝晓东、何智娟

联系电话：010-88377759、010-88378703

传真：010-88378747

**（五）会计师事务所：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：天津市南开区宾水西道 333 号万拿大厦 C 区 10 层

负责人：李金才

联系人：邱秋星、孟翠香

联系电话：0591-83311816

传真：0591-83323577

**（六）资信评级机构：中诚信证券评估有限公司**

住所：上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

负责人：关敬如

联系人：庞珊珊、李诗哲

联系电话：021-80102475

传真：021-51019030

**（七）簿记管理人收款银行**

账户名称：中信证券股份有限公司

开户银行：中信银行北京瑞城中心支行

银行账户：7116810187000000121



汇入行人行支付系统号：302100011681

联系人：姜琪、赵宇驰

联系电话：010-60837690

传真：010-60833504

#### **（八）募集资金专项账户开户银行**

账户名称：阳光城集团股份有限公司

开户银行：中国邮政储蓄银行股份有限公司上海浦东新区分行

银行账户：931006010000897022

#### **（九）申请上市的证券交易所：深圳证券交易所**

住所：深圳市深南东路 5045 号

总经理：王建军

电话：0755-82083333

传真：0755-82083667

邮政编码：518010

#### **（十）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司**

住所：广东省深圳市深南中路 1093 号中信大厦 18 楼

负责人：戴文华

电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

邮政编码：518031

### **三、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；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市，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。

#### 四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2016 年 3 月 31 日，主承销商中信证券自营业务股票账户累计持有阳光城（000671）股票共计 124,400 股，信用融券账户不持有该公司股票，资产管理业务股票账户累计持有阳光城（000671）股票共计 1,240,500 股。公司买卖阳光城股票的自营业务账户，为通过自营交易账户进行 ETF、LOF、组合投资、避险投资、量化投资，以及依法通过自营交易账户进行的事先约定性质的交易及做市交易，根据证券业协会《证券公司信息隔离墙制度指引》的规定，该类自营业务账户可以不受到限制清单的限制。上述账户已经批准成为自营业务限制清单豁免账户。除上述事项外，截至 2016 年 3 月 31 日，本公司与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、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等实质性利害关系。

## 第二节 风险因素

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

### 一、与本期债券相关的投资风险

#### （一）利率风险

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

#### （二）流动性风险

本期债券发行结束后，本公司将积极申请在深交所上市。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在深交所上市，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深交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而无法立即出售本期债券的流动性风险，或者由于债券上市后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而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

本公司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，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

#### （四）本期债券安排所特有的风险

本公司拟依靠自身良好的经营业绩、多元化融资渠道以及良好的银企关系保障本期债券的按期偿付。但是，如果在本期债券存续期内，公司自身的经营业绩出现波动，或者由于金融市场和银企关系的变化导致公司融资能力削弱，则将可能影响本期债券的按期偿付。

#### （五）资信风险

本公司目前资信状况良好，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，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。

## 二、发行人的相关风险

### （一）财务风险

#### 1、资产负债率较高的风险

2013 年-2015 年末及 2016 年 3 月末，公司合并口径资产负债率分别为 86.86%、84.69%、80.42%和 80.58%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。

#### 2、EBITDA 利息保障倍数较低的风险

最近三年，公司 EBITDA 利息保障倍数 0.73、0.91 和 0.94，尽管处于逐年上升的趋势，但仍持续小于 1，主要是由于公司有息负债融资规模增加较快、资本化利息支出较多所致。未来随着发行人的项目逐渐结转收入，EBITDA 利息保障倍数较低的情况将有所改善。

### 3、经营性现金流持续为负的风险

公司最近三年及一期经营活动产生的现金净流量分别为-54.66 亿元、-56.41 亿元、-38.79 亿元和-11.61 亿元。虽然 2013 年以来公司销售资金回笼规模有明显的提升，但由于同期公司加大了项目的开发规模，新增多宗地块，资本支出规模较大，致使其经营性现金流呈现大幅净流出状态。截至 2016 年 3 月 31 日，公司现有拟建在建项目 51 个，预计未来短期内公司在建项目的支付压力较大，公司仍面临经营活动现金流大幅波动的风险。

### 4、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 2016 年 3 月 31 日，公司在建及拟建项目共 51 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。

### 5、筹资风险

截至 2016 年 3 月 31 日，公司已获得工商银行、建设银行、农业银行等多家机构的授信总额为 197.52 亿元，其中已使用授信额度 148.32 亿元，未使用授信余额 49.20 亿元。房地产行业对资金的需求量较大，资金的筹措对房地产企业的持续、稳定发展具有重要影响，它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。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的发展。

### 6、抵质押借款及受限资产较多的风险

截至 2015 年 12 月 31 日，公司抵、质押借款金额共为 233.97 亿元，占公司借款余额的 76.56%，与净资产的比例为 170.26%，占比较高。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。

### 7、销售按揭担保风险

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 2015 年 12 月 31 日，公司控股子公司为购房人按揭贷款担保的余额为 1,772,502.78 万元。尽管公司报告期内尚未发生过由于承担担保责任而发生损失的情形，但在极端情况下公司存在承担担保责任的可能性。

## （二）经营风险

### 1、宏观经济、行业周期的风险

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

### 2、土地、原材料及劳动力成本上升风险

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，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，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。

### 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。

虽然本公司积累了丰富的房地产开发经验，但是如果在房地产项目开发中的任何一个环节出现重大变化或问题，都将直接影响项目开发进度，进而影响项目开发收益。如政府调整用地规划或用地条件，项目开发将面临重大调整甚至中断的风险；如项目用地不能如期完成拆迁甚至拆迁无法进行，项目开发将面临延期的风险。

### 5、销售风险

房地产开发业务是本公司的主营业务。在目前的市场情况下，房地产开发企业面临着更激烈的市场竞争。房地产开发业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、项目定位、销售价格等多种因素影响的特点，这给房地产开发项目销售

带来一定程度的不确定性。本公司也不能完全避免今后由于市场竞争和房地产行业特性可能带来的房地产销售风险。本公司房地产业务的开复工面积和竣工面积近年来增长较快，若市场环境发生不利变化，或者本公司销售策略出现失误，可能会导致本公司因开发项目不能及时出售而面临销售风险。

## 6、土地闲置风险

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

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、房地产业务区域相对集中的风险

截至 2015 年 12 月末，公司土地储备的计容建筑面积合计 1,313.54 万平方米，其中福州 437.28 万平方米，西安 459.65 万平方米，未来房地产开发业务区域相对集中。一旦上述主要城市的房地产调控政策、市场需求或市场价格出现较大波动，将直接对公司的经营业绩产生较大的影响。

### 10、资产负债期限错配导致的流动性风险

截至 2016 年 3 月末，公司短期借款 133.82 亿元，一年内到期的非流动负债 60.01 亿元，合计占到了有息负债的 53.14%，短期债务占比较高。公司房地产业务主要集中在福州、厦门、上海、西安、兰州、太原、杭州七个城市，报告期内公司绝大部分项目去化率均处在正常水平。2015 年四季度，公司在西安的林隐天下、丽兹公馆、蔷薇溪谷等项目较三季度销售率增长缓慢（均低于 2%），主要是受公司在上述区域推盘进度的影响所致。如未来公司在西北地区的去化率持续低于预期，可能会影响公司短期偿债能力，引发资产负债期限错配导致的流动性风险。

## （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，规模、业绩等方面得到稳步提高。2013 年至 2015 年度，公司的总资产、净资产、营业收入和净利润的复合增长率分别达到了 46.47%、78.82%、73.39%和 70.15%。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、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求，加大管理风险。

### 2、人才流失风险

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

### 3、实际控制人不当控制风险

截至 2016 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；控股股东阳光集团及其全资子公司东方信隆合计持有公司 31.25%的股份，一致行动人康田实业持有公司 10.17%的股份，阳光集团、阳光集团全资子公司

东方信隆、阳光集团一致行动人康田实业合计持有公司 41.42% 的股份。虽然公司建立了《股东大会议事规则》、《董事局议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作制度》以及《关联交易决策及实施制度》、《独立董事工作制度》等各项内控制度，从制度安排上可以避免实际控制人不当控制现象的发生，且自公司成立以来也未发生控股股东损害公司和其他股东利益的现象，但实际控制人仍有可能通过行使表决权等方式对公司的经营和财务决策、重大人事任免和利润分配等重大问题施加影响，从而出现影响公司经营决策的科学性和合理性，进而影响公司及其他股东利益的情形。

#### 4、子公司管理控制的风险

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

#### 5、控股股东控制权变动的风险

根据公司 2016 年 6 月 29 日最新公告显示，阳光集团持有本公司股份为 709,136,962 股（占本公司目前总股本的比例为 17.52%），累计已质押的股份数为 650,378,805 股（占本公司目前总股本的比例为 13.73%）；阳光集团的全资子公司东方信隆持有本公司股份为 555,904,860 股（占本公司目前总股本的比例为 13.73%），累计已质押的股份数为 417,190,000 股（占本公司总股本的比例为 10.31%）；一致行动人康田实业持有的本公司股份为 411,785,923 股（占本公司目前总股本的比例为 10.17%），累计已质押的股份数为 411,785,923 股（占本公司总股本的比例为 10.17%）。如未来公司股票价格持续下行，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，本公司可能面临控制权转移的风险。

### （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，国务院办公厅发布《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 平方米以上首套房、90 平方米以下和以上的二套房的契税税率分别降至 1.5%、1% 和 2%。并将非普通住宅二手房营业税的免征年限同样缩减为 2 年。

上述宏观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较大的波动。如果公司不能适应宏观政策的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

## 2、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。

自 2014 年以来，为促进房地产行业平稳健康发展，我国出台了多项有利政策：央行下调首套房及二套房首付款比例，多次下调存款准备金率及基准存贷款利率，上述政策的出台有助于降低消费者的购房成本、促进房地产销售。如果未来这些政策发生变化，将对发行人产品销售带来一定风险。

## 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》、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》和《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》等文件，通过从紧控制新增建设用地、规范土地出让收支管理、约束拍地首付款比例及土地出让金缴纳期限等措施影响土地供应。如果未来上述土地政策发生重大变动，例如土地供给速度或出让金缴纳政策进行调整等，均可能对发行人的房地产开发业务造成重大影响。

## 4、税收政策变化的风险

政府的税收政策，特别是土地增值税、企业所得税等对房地产行业有特殊要求，其

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

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

#### 5、行政干预政策变化的风险

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

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

#### 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。

### 第三节 发行人及本期债券的资信状况

#### 一、本期债券的信用评级情况

经中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）综合评定，本公司的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。中诚信证评出具了《阳光城集团股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，该评级报告在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）和中诚信证评网站（<http://www.ccxr.com.cn/>）予以公布。

#### 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涵义

经中诚信证评综合评定，本公司的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+，评级展望为稳定，该级别反映了主体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。

##### （二）评级报告的内容摘要

中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）评定“阳光城集团股份有限公司 2016 年公司债券”信用级别为 AA+，该级别反映了本期债券的信用质量很高，信用风险很低。

中诚信证评评定发行主体阳光城集团股份有限公司（以下简称“阳光城”或“公司”）主体信用等级为 AA+。该级别反映了发行主体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。中诚信证评肯定了阳光城丰富的房地产项目运作经验以及区域市场竞争实力、签约销售额及销售面积快速增长、项目储备资源丰富、以及引入战略投资者等因素对公司信用质量的支持。同时，我们也关注到公司业务的快速扩张对财务杠杆较为依赖以及债务期限结构存在改进空间等因素可能对公司信用质量产生的影响。

##### 1、正面

（1）丰富的房地产项目运作经验以及区域市场竞争实力。公司坚持“区域聚焦、深耕发展”的发展战略，除了福建地区外，公司已经成功拓展长三角、京津



冀为新的增长极，并形成了成熟的产品线，在重点布局的大福建及长三角地区，实现多个楼盘的区域销售第一，具备较为明显的区域竞争实力。

（2）签约销售额及销售面积快速增长。公司实行快速周转的经营战略，同时依托精准的投资决策和高效的运营管理优势，近年来公司签约销售额及销售面积呈现快速增长，2015 年实现签约销售额和销售面积分别为 310.31 亿元和 246.49 万平方米，近三年年均复合增长率分别达 33.28% 和 29.90%，整体保持良好的上升势头。

（3）项目储备资源丰富。截至 2015 年末，公司土地储备建筑面积合计为 1,307.40 万平方米，主要集中于福州、西安和上海等一二线城市；同时公司深耕市场、聚集主要城市的核心和极具发展潜力地段的发展战略能够为公司持续发展提供很好的保障作用。

（4）引入战略投资者，资本实力持续增强。2015 年公司通过非公开发行引入战略合作机构中民嘉业投资有限公司（以下简称“中民嘉业”），至年末中民嘉业的持股比例为 18.2%。作为中国民生投资股份有限公司下属不动产投资平台，中民嘉业的引入在增强公司资本实力的同时也在业务协同效应发挥方面提供了可能。

## 2、关注

（1）公司业务的快速扩张对财务杠杆较为依赖。近年来公司债务增长较为明显，截至 2015 年末，其资产负债率和净负债率分别为 80.42% 和 173.41%，资本结构仍有待改善。

（2）公司债务期限结构存在改进空间。截至 2015 年末，公司短期债务为 215.45 亿元，占总债务的比重为 57.26%，占比较高的短期债务使得公司货币资金对其流动性支出保障有所不足，债务期限结构不甚合理。

### （三）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信证评评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信证评将在本次债券信用等级有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本

次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信证评将于发行主体及担保主体年度报告公布后二个月内完成该年度的定期跟踪评级，并发布定期跟踪评级结果及报告；在此期限内，如发行主体、担保主体（如有）发生可能影响本次债券信用等级的重大事件，应及时通知本公司，并提供相关资料，中诚信证评将就该项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

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

中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）和中诚信证评网站（[www.ccxr.com.cn](http://www.ccxr.com.cn)）予以公告。

### 三、评级结果差异说明

本公司于 2015 年 7 月 31 日公开发行 15 亿元公司债券，并于 2015 年 8 月 11 日公开发行 13 亿元公司债券，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，并于 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，其主要观点为：中诚信证评肯定了阳光城丰富的房地产项目运作经验以及区域市场竞争实力、签约销售额及销售面积快速增长、项目储备资源丰富、以及引入战略投资者等因素对公司信用质量的支持。同时，也关注到公司业务的快速扩张对财务杠杆较为依赖以及债务期限结构存在改进空间等因素可能对公司信用质量产生的影响。

2015 年，发行人完成 45 亿元非公开股权融资引入战略合作机构——中国民生投资股份有限公司下属不动产投资平台中民嘉业投资有限公司，总资产、净资产规模进一步扩大；2015 年全年销售额超过 300 亿元，销售金额及销售面积快速增长，跻身国内房地产企业 TOP20 行列。鉴于上述原因，中诚信证券评估有限公司和东方金诚国际信用评估有限公司都为发行人出具了主体 AA+ 的信用评级报告。但大公国际资信评估有限公司作为发行人 2015 年公司债券的评级机构在 2016 年度跟踪评级时维持公司 AA 的主体评级，与中诚信证券评估有限公司和东方金诚国际信用评估有限公司出具的上述评级机构存在差异。考虑到中诚信

证券评估有限公司在地产公司评级市场占有率较高、公信力相对较强，同时为反映 2015 年以来公司基本面的改善、进一步降低本次债券发行成本以利于节省财务费用，发行人决定选用中诚信证券评估有限公司作为本次债券的信用评级机构。

#### 四、发行人的资信情况

##### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

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

截至 2016 年 3 月 31 日，公司已获得工商银行、建设银行、农业银行等多家机构的授信总额为 197.52 亿元，其中已使用授信额度 148.32 亿元，未使用授信余额 49.20 亿元。

##### （二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年本公司与主要客户发生业务往来时，本公司未曾有严重违约。

##### （三）截至募集说明书签署日已发行的债券情况

债券简称	债券代码	发行规模 (亿元)	发行日期	到期时间	债券期限	票面利率
15阳光01	118325	13	2015-6-17	2018-6-17	2+1	8.00%
15阳光02	118334	7	2015-7-30	2018-7-30	2+1	8.00%
15阳房01	112260	15	2015-7-30	2020-7-30	3+2	5.18%
15阳房02	112267	13	2015-8-11	2020-8-11	3+2	5.40%
15阳光03	118390	10	2015-10-28	2018-10-28	2+1	6.50%
15阳光04	118421	5	2015-11-12	2018-11-12	2+1	6.50%
15阳光05	118490	5	2015-12-8	2018-12-8	2+1	7.50%
16阳光01	118696	22	2016-6-6	2019-6-6	2+1	7.50%
16阳房02	118753	31.1	2016-7-22	2019-7-22	2+1	6.50%
16阳光03	118814	6.9	2016-8-23	2019-8-23	2+1	5.50%

“15 阳房 01”“15 阳房 02”两期公开发行公司债合计融资规模 28 亿元，募集说明书约定“募集资金用途：本次公司债券的募集资金扣除发行费用后拟用于

调整债务结构、补充流动资金、项目建设以及未来可能的收购兼并项目等。具体募集资金用途提请股东大会授权董事局根据公司资金需求情况确定。”同时在“募集资金运用”章节具体约定“募集资金扣除发行费用后，全部用于补充公司营运资金。补充公司营运资金，有利于改善公司资金状况，满足公司未来经营发展对流动资金的需求，有助于公司业务的开展与扩张、市场的开拓及抗风险能力的增强。”经核查，上述募集资金用于发行人及下属子公司用于支付日常工程款项、税费、保证金、利息款、垫付收购资金缺口、垫付分期支付的土地款、置换到期流动资金借款以弥补短期流动资金不足等，与募集说明书约定的约定用途一致。2015 年 10 月下旬，中国证监会福建证监局对发行人进行了现场检查，对上述两期公司债券募集资金使用做了专项检查，未发现与募集说明书约定不一致的情况。

“15 阳光 01”“15 阳光 02”两期非公开发行公司债合计融资规模 20 亿元，募集说明书约定募集资金用于补充流动资金。经核查，用于发行人及下属子公司用于支付日常工程款项、税费、保证金、利息款、置换到期流动资金借款以弥补短期流动资金不足等，与募集说明书约定的约定用途一致。

“15 阳光 03”“15 阳光 04”“15 阳光 05”三期非公开发行公司债合计融资规模 20 亿元，募集说明书约定“募集资金扣除发行费用后，全部用于补充公司营运资金。补充公司营运资金，有利于改善公司资金状况，满足公司未来经营发展对流动资金的需求，有助于公司业务的开展与扩张、市场的开拓及抗风险能力的增强。”经核查，上述募集资金用于发行人及下属子公司用于支付日常工程款项、税费、利息款、垫付土地款、置换部分到期借款以弥补短期流动资金不足等，与募集说明书约定的约定用途一致。

“16 阳光 01”非公开公司债券于 2016 年 6 月发行，募集说明书约定募集资金偿还金融机构借款，截至 2016 年 8 月 15 日，已使用 21.13 亿元，全部用于偿还金融机构借款，与募集说明书约定的约定用途一致，尚未使用的募集资金亦将按照募集说明书约定偿还金融机构借款。

“16 阳房 02”非公开公司债券于 2016 年 7 月发行，募集说明书约定募集资金偿还金融机构借款，截至 2016 年 8 月 15 日，已使用 28.49 亿元，全部用于偿还金融机构借款，与募集说明书约定的约定用途一致，尚未使用的募集资金亦将按照募集说明书约定偿还金融机构借款。

#### （四）累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至本募集说明书签署日，公司公开发行的公司债券累计余额为 28 亿元，本次债券完成发行后，公司公开发行的公司债券累计余额为 54 亿元，占公司截至 2016 年 3 月 31 日未经审计净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为 38.35%，未超过公司最近一期末合并净资产的 40%。

#### （五）发行人最近三年及一期合并财务报表口径下的主要财务指标

主要财务指标	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动比率	1.69	1.69	1.46	1.63
速动比率	0.55	0.64	0.34	0.53
资产负债率	80.58	80.42	84.69%	86.86%
主要财务指标	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
利息保障倍数	-	0.94	0.91	0.73
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

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

#### （六）最近三年及一期权益性证券发行情况

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。

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

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

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

## 第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

### 一、增信机制

本次债券无担保。

### 二、偿债计划

本期债券的起息日为 2016 年 8 月 29 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，本期债券付息日期为 2017 年至 2021 年间每年的 8 月 29 日（遇法定节假日或休息日顺延，下同）；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 8 月 29 日。

本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

### 三、偿债资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。2013 年-2015 年，发行人合并口径营业收入分别为 74.44 亿元、138.94 亿元和 223.80 亿元；息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 9.27 亿元、19.56 亿元和 24.08 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 6.51 亿元、13.24 亿元和 14.18 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为-54.66 亿元、-56.41 亿元和-38.79 亿元。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。

### 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 2015 年 12 月 31 日，公司流动资产余额为 679.76 亿元，明细构成如下：其中受限的货币资金 2.93 亿元，受限的存货 217.15 亿元。

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)
货币资金	1,379,497.68	20.29
应收账款	57,215.40	0.84
预付款项	859,298.99	12.64
其他应收款	173,394.45	2.55
存货	4,238,268.90	62.35
其他流动资产	89,919.03	1.32
<b>流动资产合计</b>	<b>6,797,594.47</b>	<b>100.00</b>

## 五、偿债保障措施

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，本公司为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

### （一）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本次债券的《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，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

### （二）设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

### （三）制定并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿



债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

#### （四）充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照债券受托管理协议的约定，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公司履行承诺的情况，并在公司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及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

#### （五）严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

本公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：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；发行人信用评级或本次债券信用评级发生变化或发生可能导致该等变化的事件；发行人全部或主要资产被查封、扣押、冻结或被强制执行；发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；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；发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；发行人作出减资、合并、分立、解散、申请破产或其他涉及债券发行人主体变更的决定；发行人涉及或者可能涉及发重大诉讼、仲裁事项、或者受到重大行政处罚；发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，可能影响如期偿还本次债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；拟变更募集资

金用途，拟变更募集说明书的约定，或未能履行本次债券募集说明书的其他约定；未能或者预计不能按时偿付利息或到期兑付本息；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；拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的重大债务重组或资产重组或发行人提出债务重组方案的；本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；发生其他对投资者作出投资决策或债券持有人权益有重大影响的事项。

#### **（六）发行人董事会承诺**

根据本公司于 2016 年 3 月 31 日召开的第八届董事局第五十六次会议及于 2016 年 4 月 20 日召开的 2015 年度股东大会审议通过的关于公开发行公司债券的有关决议以及公司董事会作出的相关承诺，当出现预计不能按期偿付本次债券本息或者在本次债券到期时未能按期偿付债券本息时，至少采取如下措施：

- （1）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （2）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （3）主要责任人不得调离。

#### **（七）专项偿债账户**

为了保证本次债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人将在本次债券发行前设立募集资金与偿债保障金专项账户。

##### **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、募集资金监管银行股份有限公司签订本次债券募集资金监管协议，规定债券受托管理人和资金监管银行公司共同监督募集资金的使用、资金划转情况。

##### **2、募集资金与偿债保障金专项账户资金来源**

###### **（1）资金来源**

本次债券的本息兑付资金主要来自发行人经营活动现金流和净利润。

#### （2）提取时间、频率及金额

发行人应在本次债券每次付息日前两个工作日将应付的利息资金全额划付至偿债保障金专项账户。

#### （3）募集资金与偿债保障金专项账户管理方式

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

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

#### （4）监督安排

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

②本次债券受托管理人对偿债保障金专户资金的归集情况进行检查。

#### （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。

## 六、发行人违约责任

本公司保证按照本次债券发行募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本次债券利息及兑付本次债券本金。若本公司未按时支付本次债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协

议》代表债券持有人向本公司进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向本公司进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

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

《债券受托管理协议》项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应提交位于北京的北京仲裁委员会并按其提交仲裁时有效的仲裁规则进行最终裁决。仲裁应用中文进行。仲裁裁决为终局裁决，对《债券受托管理协议》签署各方均有约束力。

## 第五节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：阳光城集团股份有限公司

法定代表人：林腾蛟

统一社会信用代码：91350000158164371W

成立日期：1991 年 8 月 12 日

注册资本：4,014,777,315.00 元人民币

实缴资本：4,014,777,315.00 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：上海浦东新区洲海路 999 号森兰国际 A 栋 15 层

邮政编码：200120

信息披露事务负责人：徐懋婧

联系电话：0591-88089227、021-80328621

传真：021-80327000

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。

## 二、发行人设立、上市及股本变化情况

### （一）发行人改制与设立情况

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

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

### （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
<b>合计</b>	<b>5,318.58</b>	<b>100.00</b>

### （三）深圳证券交易所挂牌上市

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

上市完成后，石狮新发的股本结构如下：

股份类别	持股情况（万股）	占比（%）
<b>一、非流通股份</b>	<b>3,932.63</b>	<b>73.94</b>
发起人股	1,921.60	36.13
募集法人股	2,011.03	37.81
<b>二、可流通股份</b>	<b>1,385.95</b>	<b>26.06</b>
人民币普通股	1,385.95	26.06
<b>合计</b>	<b>5,318.58</b>	<b>100.00</b>

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
<b>合计</b>			<b>3,914.36</b>	<b>74.05</b>

#### （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（%）
<b>一、非流通股份</b>	<b>4,719.15</b>	<b>73.94</b>
发起人股	2,305.92	36.13
募集法人股	2,413.23	37.81
<b>二、可流通股份</b>	<b>1,663.14</b>	<b>26.06</b>
人民币普通股	1,663.14	26.06
<b>合计</b>	<b>6,382.29</b>	<b>100.00</b>

##### 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 元的价格向流通股股东配售 4,157,856 股，全部非流通股股东均放弃配股。本次配股募集资金总额 31,183,920 元，扣除配股相关费用 1,009,449.93 元后，募集资金净额为 30,174,470.07 元。经厦门会计师事务所[1998]厦会验字第 01 号验资报告审验，截至 1998 年 7 月 13 日上述配股募集资金已全部到位。

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

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

### 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（%）
<b>一、非流通股份</b>	<b>6,606.81</b>	<b>69.42</b>
发起人股	3,228.29	33.92
募集法人股	3,378.52	35.50
<b>二、可流通股份</b>	<b>2,910.50</b>	<b>30.58</b>
人民币普通股	2,910.50	30.58
<b>合计</b>	<b>9,517.31</b>	<b>100.00</b>

### 4、2002 年，大股东股权转让及公司更名

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



股，占上市公司总股本 27.71%，成为石狮新发第一大股东，福建省新潮集团公司不再持有石狮新发的股份。

本次股权转让完成后，石狮新发的前十大股东情况如下：

序号	股东名称	股东性质	持股情况（万股）	占比（%）
1	福建阳光投资有限公司	境内非国有法人	2,636.93	27.71
2	福建华恒鞋帽进出口公司	境内非国有法人	1,361.71	14.31
3	泉州元鸿手袋鞋帽厂	境内非国有法人	590.11	6.20
4	福建省新潮集团科技信息中心	境内非国有法人	379.65	3.99
5	福建省石狮市华新经济发展公司	境内非国有法人	377.63	3.97
6	北京瑞令商贸有限责任公司	境内非国有法人	255.63	2.69
7	福建省石狮市闽南羽绒服装厂	境内非国有法人	206.00	2.16
8	无锡市华信投资管理有限公司	境内非国有法人	200.55	2.11
9	福建省石狮市迅达运输公司	境内非国有法人	154.00	1.62
10	上海普劳工贸有限公司	境内非国有法人	130.00	1.37
合计			<b>6,292.21</b>	<b>66.11</b>

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

## 5、2006 年，实施股权分置改革

### （1）阳光集团收购公司股权

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

2006 年 5 月 19 日，公司召开股权分置改革相关股东大会，审议通过了《公司股权分置改革方案》。2006 年 6 月，中国证监会作出了《关于同意豁免福建阳光集团有限公司要约收购福建阳光实业发展股份有限公司股份义务的批复》（证

监公司字[2006]107号)，同意豁免阳光集团因增持公司 5,316,337 股而应履行的要约收购义务。

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

## （2）实施股权分置改革

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

股权分置换改革完成后，公司股本结构如下：

股份类别	持股情况（万股）	占比（%）
<b>一、有限售条件股份</b>	<b>6,315.76</b>	<b>66.36</b>
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	-	-
<b>二、无限售条件股份</b>	<b>3,201.55</b>	<b>33.64</b>
人民币普通股	3,201.55	33.64
<b>合计</b>	<b>9,517.31</b>	<b>100.00</b>

## 6、2008 年，定向发行股份购买资产

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

福建立信闽都会计师事务所有限责任公司对上述发行股份购买资产的募集

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

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

股份类别	持股情况（万股）	占比（%）
<b>一、有限售条件股份</b>	<b>11,792.60</b>	<b>70.40</b>
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	-	-
<b>二、无限售条件股份</b>	<b>4,957.57</b>	<b>29.60</b>
人民币普通股	4,957.57	29.60
<b>合计</b>	<b>16,750.17</b>	<b>100.00</b>

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

#### 7、2010 年，资本公积转增股本

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

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

股份类别	持股情况（万股）	占比（%）
<b>一、有限售条件股份</b>	<b>14,626.88</b>	<b>43.66</b>
国家持股	-	-
国有法人持股	-	-

股份类别	持股情况（万股）	占比（%）
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	-	-
<b>二、无限售条件股份</b>	<b>18,873.46</b>	<b>56.34</b>
人民币普通股	18,873.46	56.34
<b>合计</b>	<b>33,500.35</b>	<b>100.00</b>

#### 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（%）
<b>一、有限售条件股份</b>	<b>23,403.01</b>	<b>43.66</b>
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	-	-
<b>二、无限售条件股份</b>	<b>30,197.54</b>	<b>56.34</b>
人民币普通股	30,197.54	56.34
<b>合计</b>	<b>53,600.55</b>	<b>100.00</b>

#### 9、2013 年，实施分红和资本公积转增股本

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

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

股份类别	持股情况（万股）	占比（%）
<b>一、有限售条件股份</b>	<b>901.11</b>	<b>0.88</b>
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	-	-

股份类别	持股情况（万股）	占比（%）
<b>二、无限售条件股份</b>	<b>100,939.94</b>	<b>99.12</b>
人民币普通股	100,939.94	99.12
<b>合计</b>	<b>101,841.05</b>	<b>100.00</b>

#### 10、2013 年，股权激励第二期行权

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

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

股份类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
<b>一、有限售条件股份</b>	<b>1,849.39</b>	<b>1.77</b>
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	-	-
<b>二、无限售条件股份</b>	<b>102,553.81</b>	<b>98.23</b>
人民币普通股	102,553.81	98.23
<b>合计</b>	<b>104,403.20</b>	<b>100.00</b>

#### 11、2014 年 10 月，股权激励第二期行权（部分）

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

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

股份类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
<b>一、有限售条件股份</b>	<b>1,944.84</b>	<b>1.85</b>

股份类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
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	-	-
<b>二、无限售条件股份</b>	<b>103,313.82</b>	<b>98.15</b>
人民币普通股	103,313.82	98.15
<b>合计</b>	<b>105,258.65</b>	<b>100.00</b>

## 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批复》，核准公司非公开发行不超过 228,471,000 股新股。

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

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

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

	股份数量（万股）	股份比例（%）
<b>一、有限售条件股份</b>	<b>24,791.94</b>	<b>19.35</b>
国家持股	-	-
国有法人持股	-	-
境内非国有法人持股	23,334.03	18.21
境内自然人持股	1,457.91	1.14
外资持股	-	-
<b>二、无限售条件股份</b>	<b>103,313.82</b>	<b>80.65</b>

	股份数量（万股）	股份比例（%）
人民币普通股	103,313.82	80.65
<b>合计</b>	<b>128,105.75</b>	<b>100.00</b>

### 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（%）
<b>一、有限售条件股份</b>	<b>62,342.40</b>	<b>19.23</b>
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	-	-
<b>二、无限售条件股份</b>	<b>261,832.48</b>	<b>80.77</b>
人民币普通股	261,832.48	80.77
<b>合计</b>	<b>324,174.88</b>	<b>100.00</b>

### 15、2015 年，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）》，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）。2015 年部分激励对象自主行权了 54,973,000 份股票期权（即 54,973,000 股）（包括第二期行权及第三期行权）。

### 16、2015 年，实施非公开发行

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

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

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

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

	股份数量（万股）	股份比例（%）
<b>一、有限售条件股份</b>	<b>78,276.60</b>	<b>19.50</b>
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	-	-
<b>二、无限售条件股份</b>	<b>323,163.13</b>	<b>80.50</b>
人民币普通股	323,163.13	80.50
<b>合计</b>	<b>401,439.73</b>	<b>100.00</b>

### 三、发行人股本总额及前十名股东持股情况

#### （一）发行人股本结构

截至 2016 年 3 月 31 日，公司股本结构如下：

股份类别	持股情况（万股）	占比（%）
<b>一、有限售条件股份</b>	<b>78,276.60</b>	<b>19.50</b>
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	-	-



股份类别	持股情况（万股）	占比（%）
二、无限售条件股份	<b>323,201.13</b>	<b>80.50</b>
人民币普通股	323,201.13	80.50
合计	<b>401,477.73</b>	<b>100.00</b>

## （二）发行人前十名股东持股情况

截至 2016 年 3 月 31 日，公司前十大股东持股情况如下：

股东名称	股东性质	持股比例 （%）	持股数量 （股）	持有无限售条 件的股份数量 （股）	质押或冻结情况	
					股份 状态	数量 （股）
上海嘉闻投资管理 有限公司	境内非国 有法人	18.05	730,519,480	0	质押	730,519,400
福建阳光集团有限 公司	境内非国 有法人	17.52	709,136,962	709,136,962	质押	695,136,962
东方信隆融资担保 有限公司	境内非国 有法人	13.73	555,904,860	555,904,860	质押	554,944,860
福建康田实业集团 有限公司	境内非国 有法人	10.17	411,785,923	411,785,923	质押	410,648,423
民生加银基金-民 生银行-中粮信托- 中粮·新竹二号集 合资金信托计划	其他	4.34	175,746,923	175,746,923		
天弘基金-民生银 行-天弘基金定增 36 号新阳光资产 管理计划	其他	3.08	124,749,483	124,749,483		
新华基金-华夏银 行-新奥-阳光城分 级 1 号资产管理计 划	其他	2.32	93,857,642	93,857,642		
中国证券金融股份 有限公司	国有法人	2.01	81,474,005	81,474,005		
中国建设银行-华 夏优势增长股票型 证券投资基金	其他	1.26	51,062,854	51,062,854		
兴证证券资管—工 商银行—兴证资管 鑫众 5 号集合资产 管理计划	其他	1.06	42,980,847	42,980,847		
合计		<b>73.54</b>	<b>2,977,218,979</b>	<b>2,246,699,499</b>		<b>2,391,249,645</b>

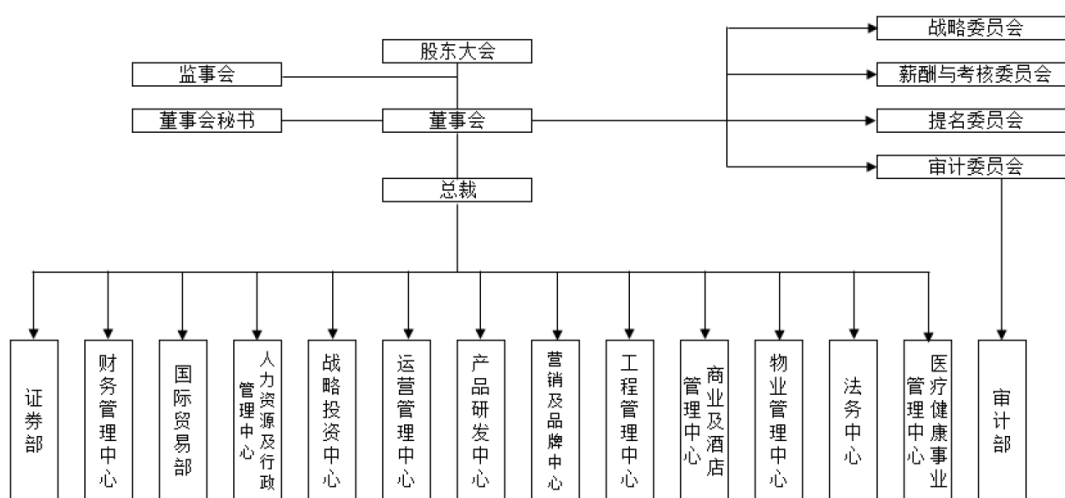
上述公司前十大股东中，东方信隆系阳光集团的全资子公司，阳光集团与康

田实业之间无股权关系，双方已签署一致行动人协议并构成一致行动关系。

## 四、发行人权益投资情况

### （一）发行人组织结构

公司建立、健全了法人治理结构，有完善的股东大会、董事会、监事会和管理层的独立运行机制，同时公司建立了与生产经营相适应的组织职能机构，保障了公司的运营效率。截至 2015 年 12 月 31 日，公司的组织结构如下图所示：



### （二）发行人重要权益投资情况

## 1. 发行人控股公司基本情况

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人拥有子公司 85 家，该等子公司的基本情况如下：

序号	公司名称	所处行业	成立时间	注册资本 (万元)	合并投资 权益比例	经营范围
1	福建阳光房地产开发有限公司	房地产	1994/12/29	42,433	100.00%	可承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目
2	福州汇友房地产开发有限公司	房地产	2004/11/10	25,000	100.00%	房地产开发；房地产项目委托管理、营销策划、销售代理；物业管理；房产租赁；市政工程、园林绿化工程、装饰装修工程的施工（以资质证书为准）；建筑材料批发、代购代销；对房地产、市政工程、园林工程及贸易行业的投资；企业担保咨询、投资咨询、资产管理重组咨询、上市咨询
3	福州阳光新界房地产开发有限公司	房地产	2009/11/26	61,000	100.00%	房地产开发、销售
4	福州滨江房地产开发有限公司	房地产	2009/12/9	28,556	100.00%	房地产开发、销售
5	福建宏辉房地产开发有限公司	房地产	2006/3/13	79,600	100.00%	房地产业开发、对房地产业的投资
6	福州康嘉房地产开发有限公司	房地产	2000/7/17	26,000	100.00%	房地产开发，商品房销售，建筑材料代购代销，物业管理
7	福州大恒房地产开发有限公司	房地产	2010/11/15	3,000	55.00%	房地产开发；商品房销售、管理
8	阳光城集团福建有限公司	房地产	2011/3/3	473,147	100.00%	房地产开发；对房地产业的投资；物业管理；房屋租赁；市政工程；园林绿化工程、装饰装修工程的施工
9	福州盛阳房地产开发有限公司	房地产	2012/7/23	3,921	100.00%	房地产开发、销售
10	福建汇泰房地产开发有限公司	房地产	2010/10/18	100,000	100.00%	房地产开发；对房地产业的投资
11	福建臻阳房地产开发有限公司	房地产	2012/12/5	1,961	51.00%	房地产开发、销售；以下经营范围仅限分支机构经营：酒店经营管理、餐饮服务、美容美发服务、健身服务、停车场管理，工艺美术品、酒店用品的批发、代购代销
12	福州腾耀房地产开发有限公司	房地产	2013/6/13	18,000	100.00%	房地产开发、销售
13	宁德阳光城房地产开发有限公司	房地产	2013/9/26	5,000	100.00%	房地产开发、销售

序号	公司名称	所处行业	成立时间	注册资本 (万元)	合并投资 权益比例	经营范围
14	福州利博顺泰房地产开发有限公司	房地产	2012/10/16	5,000	50.00%	房地产开发、对房地产业的投资
15	福建金融国际中心建设有限公司	房地产	2010/7/13	36,000	50.00%	房地产开发、对房地产业投资
16	福建骏森投资有限公司	投资业	2011/3/31	10,000	100.00%	对房地产业、教育、科研、酒店的投资；商务管理；塑料制品、服装鞋帽、针纺织品、建筑材料、汽车配件、化工产品（不含化学危险品）、化肥、饲料、电子产品、机械设备、家用电器、通讯器材、体育用品、教育器材、文化用品、日用百货、冶金炉料、有色金属、工艺品、钢材、钢坯、焦炭、五金交电、电梯的批发
17	福州海坤房地产开发有限公司	房地产	2013/12/10	10,000	100.00%	房地产开发、销售
18	福州盛世达房地产开发有限公司	房地产	2013/12/18	5,000	100.00%	房地产开发、销售（凭资质证书开展经营）
19	福州市鑫益博投资有限公司	投资业	2012/10/26	1,000	100.00%	对房地产、金融、酒店、市政工程、园林绿化工程、教育业的投资；基础设施的配套及项目的建设；市政工程、园林绿化工程、装饰装修工程的施工；物业管理；服装鞋帽、五金交电、家用电器、建筑材料和装饰材料的批发
20	阳光城（厦门）置业有限公司	房地产	2012/6/28	5,000	100.00%	对房地产业、酒店业的投资；对旅游产业的投资及资产管理；市政工程、园林绿化工程、装饰装修工程的施工；物业管理；自有商业房屋租赁；房地产开发与经营
21	晋江阳光城房地产开发有限公司	房地产	2013/10/22	10,000	60.00%	房地产开发与经营；对房地产业、旅游业、酒店业、教育业的投资；企业管理咨询；市政工程、园林绿化工程、装饰装修工程的施工；物业管理
22	阳光城（石狮）房地产开发有限公司	房地产	2013/5/8	21,569	100.00%	一般经营项目：房地产开发；对房地产业、酒店业、旅游产业的投资；市政工程、园林绿化工程、装饰装修工程的施工；物业管理；自有商业房屋租赁

序号	公司名称	所处行业	成立时间	注册资本 (万元)	合并投资 权益比例	经营范围
23	阳光城集团龙岩投资开发有限公司	房地产	2012/6/7	10,000	100.00%	对房地产业、酒店业、建筑业的投资，对旅游产业的投资及资产管理，房地产开发与经营，物业管理，自有商业房屋租赁
24	龙岩花漾江山生态旅游开发有限公司	房地产	2012/6/7	5,000	100.00%	对旅游产业的投资及资产管理，旅游产品展览服务，物业管理，大型活动组织服务，酒店管理，自有商业房屋租赁服务，农业观光休闲旅游
25	上海天骄房地产有限责任公司	房地产	1992/11/19	2,000	100.00%	房地产开发经营，建材、金属材料、矿产品（除专项审批）的销售
26	上海亚特隆房地产开发有限公司	房地产	2012/12/25	1,000	51.00%	房地产开发、销售，物业管理
27	上海泓顺德房地产开发有限公司	房地产	2013/1/29	1,000	51.00%	房地产开发、经营，物业管理
28	上海欣昊泽房地产开发有限公司	房地产	2013/5/3	1,000	100.00%	房地产开发、经营，物业管理
29	上海富利腾房地产开发有限公司	房地产	2013/5/22	1,000	100.00%	房地产开发经营，物业管理
30	上海迅腾博房地产开发有限公司	房地产	2013/10/16	2,000	100.00%	房地产开发经营，物业管理，建筑材料的销售
31	上海泓远盛房地产开发有限公司	房地产	2013/11/21	3,000	51.00%	房地产开发经营，物业管理，建筑材料的销售
32	上海宇特顺房地产开发有限公司	房地产	2013/12/17	2,000	100.00%	房地产开发经营，物业管理，建筑材料的销售
33	苏南阳光城置业（苏州）有限公司	房地产	2013/12/17	10,000	100.00%	房地产开发；对房地产业、酒店业的投资；对旅游产业投资及投资管理；市政工程、园林绿化工程、装饰装修工程的施工；物业管理；自有房屋租赁
34	西安国中星城置业有限公司	房地产	2004/12/9	21,487	100.00%	房地产的开发经营、物业租赁，物业管理，酒店管理，商铺及配套设施经营；建筑材料的生产并销售公司产品、咨询服务
35	阳光城集团陕西实业有限公司	房地产	2008/1/17	20,000	100.00%	房地产开发（凭证经营），房地产咨询、服务、销售；建筑材料销售

序号	公司名称	所处行业	成立时间	注册资本 (万元)	合并投资 权益比例	经营范围
36	陕西隆丰置业有限公司	房地产	2011/4/18	1,000	100.00%	房地产开发、销售
37	陕西金鑫泰置业有限公司	房地产	2011/7/11	2,000	51.00%	房地产开发、销售
38	陕西富安泰置业有限公司	房地产	2011/8/17	1,000	100.00%	房地产开发、销售
39	陕西上林苑投资开发有限公司	房地产	2004/4/5	20,000	100.00%	房地产开发（凭证经营）；与房产有关的咨询、服务、商品房销售；建筑材料的批发与零售
40	陕西盛得辉置业有限公司	房地产	2010/3/19	1,000	100.00%	房地产开发、销售
41	陕西耀泓置业有限公司	房地产	2010/3/19	1,000	100.00%	房地产开发、销售
42	陕西迅腾房地产开发有限公司	房地产	2010/3/18	1,000	100.00%	房地产开发、销售
43	陕西洋德置业有限公司	房地产	2010/4/9	1,000	100.00%	房地产开发、销售
44	陕西欣阳房地产开发有限公司	房地产	2010/4/29	1,000	100.00%	房地产开发、销售
45	西安绿德置业有限公司	房地产	2010/12/8	10,000	70.00%	房地产开发、销售；房地产中介服务（除国家规定的专控及前置许可项目）
46	阳光城集团兰州实业有限公司	房地产	2010/7/21	10,000	100.00%	房地产开发经营，实业投资及管理
47	阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司	房地产	2010/8/24	10,000	90.00%	房地产开发、商品房销售、建筑材料代购代销
48	兰州昭泰置业有限公司	房地产	2011/5/18	2,000	90.00%	房地产开发，商品房销售，建筑材料代购代销
49	兰州鸿福房地产开发有限公司	房地产	2011/8/30	2,000	90.00%	房地产开发，商品房销售
50	阳光城集团山西有限公司	房地产	2011/1/5	10,000	100.00%	房地产投资与开发；基础设施投资与开发；商品及技术进出口业务（国家专项审批的除外）
51	太原长风置业有限公司	房地产	2011/8/22	125,000	100.00%	房地产开发；房地产销售与咨询；对房地产业的投资；旅游项目开发；物业管理；房屋出租；市政工程；园林绿化工程；装饰装修工程的施工；对外贸易

序号	公司名称	所处行业	成立时间	注册资本 (万元)	合并投资 权益比例	经营范围
52	太原新南城房地产开发有限公司	房地产	2011/12/29	45,000	55.56%	房地产开发；房地产销售与咨询；房屋出租；旅游项目开发；物业管理；市政工程；园林绿化工程；装饰装修工程的施工；进出口贸易
53	阳光城集团海南实业有限公司	房地产	2010/10/27	5,000	100.00%	房地产投资开发；酒店投资管理；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与开发；机械设备、电子产品、家用电器、通讯器材、五金交电、建筑材料、汽车配件、化工产品（危险品除外）、塑胶制品、日用百货的销售
54	阳光城集团广西有限公司	房地产	2010/9/16	10,000	100.00%	对房地产、交通业、能源业、市政工程、建筑业的投资；销售：建筑材料（除危险化学品及木材）、有色金属（除国家专控产品）、钢材、化工产品（除危险化学品）；自营和代理一般经营项目商品的进出口业务，许可证经营项目商品的进出口业务须取得国家专项审批后方可经营
55	阳光城集团国际投资有限公司	投资业	2012/12/11	10,000 港币	100.00%	从事国际项目的投资
56	上海盛至隆投资发展有限公司	商业管理	2014/4/10	100	100.00%	实业投资，投资管理，酒店管理，物业管理，商场经营管理，投资咨询、商务咨询（以上咨询均除经纪），市场营销策划，展览展示服务，停车场服务，家政服务（不得从事职业中介、医疗、餐饮、住宿等前置性行政许可事项），室内保洁服务，建筑材料、五金交电、通讯器材、日用品、服装、百货的零售
57	杭州臻博房地产开发有限公司	房地产	2014/2/11	30,000	100.00%	许可经营项目：房地产开发；服务：实业投资，市政工程，园林绿化工程，装饰装修工程设计及施工，物业管理，自有房屋出租；其他无需报经审批的一切合法项目

序号	公司名称	所处行业	成立时间	注册资本 (万元)	合并投资 权益比例	经营范围
58	上海威至博医疗投资管理有限公司	医疗投资	2014/7/25	2,000	100.00%	投资管理，对医疗行业的投资，企业管理咨询（除经纪）
59	福州阳光城商业管理有限公司	商业管理	2014/9/9	1,000	100.00%	商业管理；对金融、酒店、市政工程、园林绿化工程、教育业的投资；投资管理；投资咨询；商务咨询；市场营销策划；展览展示服务；酒店管理；商场经营管理；物业管理；房地产中介服务；停车场服务；家政服务；建筑材料、五金交电、通讯器材、日用品百货、服装的批发
60	西安阳光城商业投资管理有限公司	商业管理	2014/9/12	500	100.00%	实业投资；投资管理（金融性投资除外）；投资咨询；商务信息咨询；市场营销策划；展览展示服务；酒店管理；商场经营管理；物业管理；房地产中介服务；停车场服务；家政服务；日用百货、建筑材料（除木材）、五金交电、通讯器材（不含地面卫星接收设备）、服装的销售
61	阳光天地商业管理有限公司	商业管理	2014/10/10	5,000	100.00%	投资管理，企业管理服务，实业投资，投资咨询、商务咨询（以上咨询均除经纪），市场营销策划，展览展示服务，酒店管理，物业管理，停车场经营，家政服务（不得从事职业中介、医疗、餐饮、住宿等前置性行政许可事项），建筑材料、五金交电、通讯器材、日用百货、服装的销售，保洁服务
62	上海臻百利房地产开发有限公司	房地产	2014/12/17	10,000	100.00%	房地产开发经营，物业管理
63	上海汤米投资管理有限公司	投资业	2013/10/25	50	100.00%	投资管理，实业投资，企业管理，物业管理，投资咨询，会务服务
64	陕西臻极置业有限公司	房地产	2010/4/9	1,000	100.00%	房地产开发、销售
65	福建华鑫通国际旅游业有限公司	房地产	2011/10/17	92,958	50.00%	对旅游产业的投资与管理；酒店管理；房地产开发经营；对外贸易；物业管理



序号	公司名称	所处行业	成立时间	注册资本 (万元)	合并投资 权益比例	经营范围
66	厦门海峡时尚创意国际商务有限公司	房地产	2014/6/3	888	50.00%	商务信息咨询；企业管理咨询；投资咨询（法律、法规另有规定除外）；市场管理；企业登记代理；物业管理；自有房地产经营活动；其他未列明房地产业；广告的设计、制作、代理、发布；文艺创作与表演；文化、艺术活动策划；会议及展览服务；提供企业营销策划服务；企业总部管理；其他企业管理服务；停车场管理；其他未列明商务服务业
67	上海汇涅典投资管理有限公司	商业管理	2015/2/16	1,000	100.00%	投资管理及咨询；实业投资；酒店管理；物业管理；商务信息咨询；市场营销策划；展览展示服务；停车场服务；家庭服务（不得从事职业中介、医疗、餐饮、住宿等前置性行政许可事项）；保洁服务；建筑材料、五金交电、通信器材、日用品、服装百货的销售
68	福州利腾晖房地产开发有限公司	房地产	2015/7/17	1,000	100.00%	房地产开发与经营；物业管理；自由商业房屋租赁；对房地产业、酒店业、旅游业的投资及资产管理。（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）
69	福州市马尾区乐鹏商贸有限公司	投资	2011/4/12	490	100.00%	塑料制品、装饰装修材料、日用百货、服装鞋帽、针纺织品、汽车配件、化工产品（不含化学危险品）、化肥、饲料、电子产品、机械设备、家用电器、通讯器材、农机产品、体育用品、教育器材、文化用品、冶金炉料、有色金属、工艺品、钢坯的批发；对房地产、金融的投资。

序号	公司名称	所处行业	成立时间	注册资本 (万元)	合并投资 权益比例	经营范围
70	福州欣美达投资发展有限公司	投资	2012/10/26	1,000	100.00%	一般经营项目：对房地产、金融、酒店、市政工程、园林绿化工程、教育业的投资；咨询服务；基础设施的配套及项目的建设；市政工程、园林绿化工程、装饰装修工程的施工；物业管理；房地产开发；服装鞋帽、五金交电、家用电器、建筑材料和装饰材料的销售；矿产品、焦炭、金属材料（不含贵重、稀有金属）、化工产品（不含危险化学品）、化肥、饲料的销售。 许可经营项目：(以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营)
71	漳州阳光城房地产开发有限公司	房地产	2015/8/26	1,000	100.00%	房地产开发与经营；对房地产业、酒店业的投资；对旅游产业的投资及资产管理；市政工程、园林绿化工程、装饰装修工程的施工；物业服务；房屋租赁。（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）
72	上海隼隆房地产开发有限公司	房地产	2015/8/27	1,000	100.00%	房地产开发、销售；物业管理
73	上海豪建泽房地产开发有限公司	房地产	2015/8/25	1,000	100.00%	房地产开发经营，物业管理。（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）
74	福州阳光城商业物业管理有限公司	商业管理	2015/9/11	1,000	100.00%	商业物业管理：房屋修缮；室内外清洁服务；园林绿化工程、消防工程、装饰装修工程的设计、施工；房屋居间服务；建筑材料、五金交电、通讯器材、日用百货、服装、办公用品的批发、代购代销；搬家服务；花卉苗木租赁；美容服务；健康管理服务；家庭服务。（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）

序号	公司名称	所处行业	成立时间	注册资本 (万元)	合并投资 权益比例	经营范围
75	福州美福缘投资发展有限公司	投资管理	2012/11/1	10,000	100%	对房地产、金融、酒店、市政工程、园林绿化工程、教育业的投资；基础设施的配套及项目的建设；市政工程、园林绿化工程、装饰装修工程的施工；服装鞋帽、五金交电、家用电器、建筑装饰材料的批发，（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）
76	上海爵瑟房地产开发有限公司	房地产开发	2015/5/27	27,300	100%	房地产开发经营，投资管理及咨询（不得从事经纪），实业投资，物业管理。（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）
77	杭州铭昇达房地产开发有限公司	房地产开发	2013/12/5	29,400	100%	房地产
78	杭州富泽隆房地产开发有限公司	房地产开发	2015/10/9	30,000	100%	房地产开发
79	苏州汇德融房地产开发有限公司	房地产开发	2015/10/19	10,000	100%	房地产开发投资
80	江苏中昂置业有限公司	房地产开发	2014/8/3	5,000	100%	房地产开发投资
81	上海越鹏投资管理有限公司	投资管理	2015/9/23	1,000	100%	投资管理，资产管理，实业投资，企业形象策划，投资咨询，财务咨询，商务咨询，从事货物及技术的进出口业务，电子商务（不得从事增值电信业务、金融业务），金融信息服务（除金融许可业务）。
82	苏州鑫百祥房地产开发有限公司	房地产开发	2015/11/20	10,000	100%	房地产开发投资

序号	公司名称	所处行业	成立时间	注册资本 (万元)	合并投资 权益比例	经营范围
83	北京泓博泰成房地产开发有限公司	房地产开发	2015/10/8	2,000	100%	物业管理；房地产开发；销售自行开发的商品房；出租商业用房；承办展览展示活动；游乐设施运营（不含电子游艺）；设计、制作、代理、发布广告；市场调查；销售服装、鞋帽、箱包、化妆品、工艺品、日用品、文化用品、体育用品；机动车公共停车场服务；体育运动项目经营（高危险性体育项目除外）；经济贸易咨询；投资管理；资产管理；项目投资；企业策划。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）
84	北京鑫博泰来房地产开发有限公司	房地产开发	2015/10/8	2,000	100%	房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房；出租商业用房（不得作为有形市场经营性用房）；承办展览展示；设计、制作、代理、发布广告；市场营销策划；销售服装鞋帽、箱包、化妆品、工艺品（不含文物）、日用品、五金交电、文化用品；机动车公共停车场经营管理；经济贸易咨询；投资管理；资产管理；项目投资；企业策划。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）
85	江苏惠友房地产开发有限公司	房地产开发	2015/11/20	12,700	100%	房地产开发投资

主要子公司（2015 年净利润排名前十大子公司）截至 2015 年末的总资产和净资产规模及其 2015 年度的营业收入和净利润情况如

下表所示:

单位: 万元

序号	公司名称	2015 年末总资产	2015 年末净资产	2015 年度营业收入	2015 年度净利润
1	福建金融国际中心建设有限公司	184,419.37	88,895.76	159,815.88	52,164.12
2	阳光城（厦门）置业有限公司	327,753.54	67,659.08	167,080.17	37,524.25
3	福建阳光房地产开发有限公司	1,226,906.55	97,620.40	1,876.97	35,107.46
4	福建臻阳房地产开发有限公司	194,476.95	24,623.99	382,553.45	30,642.23
5	福州滨江房地产开发有限公司	174,604.74	70,205.05	7,963.54	21,917.72
6	太原长风置业有限公司	318,190.94	137,939.91	68,766.98	18,330.67
7	福州利博顺泰房地产开发有限公司	192,765.33	18,702.63	85,650.52	16,793.28
8	福建汇泰房地产开发有限公司	144,260.17	117,112.23	99,073.98	14,196.70
9	福建宏辉房地产开发有限公司	624,538.72	96,237.92	98,039.13	12,873.93
10	上海富利腾房地产开发有限公司	473,297.60	11,169.94	57,640.27	11,158.71

## 2. 发行人参股公司基本情况

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人拥有参股公司 5 家，基本情况如下：

序号	公司名称	所处行业	成立时间	注册资本(万元)	合并投资权益比例	经营范围
1	阳光城物业（福建）服务有限公司	物业管理	2001/7/16	1,000.00	36.82%	物业管理服务（以资质证书为准）、房产中介、绿化工程、装修工程、家政服务
2	阳光城集团陕西物业管理有限公司	物业管理	2008/7/1	100.00	30.00%	物业管理
3	广西金川阳光城实业有限公司	房地产	2011/1/26	20,000.00	40.00%	房地产开发（按资质证核定等级、范围及有效期开展经营）；对房地产业、有色金属行业的投资；国内贸易

序号	公司名称	所处行业	成立时间	注册资本(万元)	合并投资权益比例	经营范围
4	天安中国房地产有限公司	房地产	1990/11/23	1,000 万港元	50.00%	不适用
5	福州融锦欣泰房地产开发有限公司	房地产	2015/12/8	10,000.00	50.00%	房地产开发、销售；对房地产业的投资；物业管理

上述参股公司截至 2015 年末的总资产和净资产规模及其 2015 年度的营业收入和净利润情况如下表所示：

单位：万元

序号	公司名称	2015 年末总资产	2015 年末净资产	2015 年营业收入	2015 年净利润
1	阳光城物业（福建）服务有限公司	7,136.68	250.61	15,444.86	-553.87
2	阳光城集团陕西物业管理有限公司	797.63	180.99	1,247.02	35.51
3	广西金川阳光城实业有限公司	151,255.61	18,175.07	66,760.23	3,863.51
4	天安中国房地产有限公司	10,182.34	3,866.66	-	-934.62
5	福州融锦欣泰房地产开发有限公司	257,500.95	9,999.95	-	-0.05

## 五、发行人控股股东和实际控制人

最近三年及一期，发行人的控股股东和实际控制人均为阳光集团和吴洁女士。截至 2016 年 3 月 31 日，阳光集团直接持有发行人 709,136,962 股，通过其下属全资子公司东方信隆间接持有发行人 555,904,860 股，阳光集团通过直接和间接的方式合计持有发行人 31.25% 的股份，同时，阳光集团一致行动人康田实业持有发行人 10.17% 的股份，因此，阳光集团合计享有发行人 41.42% 的表决权，为发行人的控股股东。

截至 2016 年 3 月 31 日，吴洁女士直接持有阳光集团 45.46% 的股权。根据吴洁女士与其家族成员林腾蛟先生签署的《一致行动协议》的安排，林腾蛟先生在处理有关阳光集团经营发展且根据《公司法》等有关法律法规和相关公司章程需要由相关股东会、董事会作出决议、提名等事项时与吴洁女士保持一致行动。因此，吴洁女士合计享有阳光集团 89.34% 的表决权，实际控制阳光集团，为发行人的实际控制人。

### （一）控股股东

公司名称：福建阳光集团有限公司

注册号：350000100007528

成立时间：2002 年 2 月 6 日

住所：福州市马尾区胙头村卧龙山庄西侧

法定代表人：吴洁

注册资本：376,000 万元

经营范围：计算机软硬件的研发；对信息技术服务业、教育业、房地产业的投资；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）

截至 2015 年 12 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	170,910.00	45.46

股东名称	出资额（万元）	占比（%）
林雪莺	40,090.00	10.66
阳光城控股集团有限公司	165,000.00	43.88
合计	376,000.00	100.00

2014 年度和 2015 年度，阳光集团合并口径的主要财务数据如下：

单位：万元

科目	2014 年 12 月 31 日/2014 年度 (经审计)	2015 年 12 月 31 日/2015 年度 (经审计)
总资产	4,622,943.66	7,017,329.66
净资产	707,859.92	1,374,210.20
营业总收入	1,389,412.57	2,237,996.92
净利润	128,179.03	173,271.79

## （二）实际控制人

吴洁女士：中国国籍，无境外永久居留权，1968 年出生，曾任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。现任阳光集团法定代表人，公司第七届监事会监事。

截至 2015 年 12 月 31 日，吴洁女士通过阳光集团对其他企业的投资情况如下：

序号	公司名称	注册资本 (万元)	权益比例 (%)	经营范围
1	东方信隆资产管理有限公司	70,000.00	100	企业资产管理；法律法规未规定许可的，均可自主选择经营项目开展经营活动
2	福建阳光投资有限公司	5,000.00	100	对金融、酒店、市政工程、园林绿化工程、教育业的投资；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；服装鞋帽、五金交电、家用电器、建筑材料和装饰材料的批发
3	福建阳光教育管理有限公司	1,000.00	100	教育管理、教育信息咨询；对教育业的投资
4	福建阳光前程教育管理有限公司	1,000.00	100	教育管理，教育信息咨询
5	福建汇智通达实业有限公司	5,000.00	100	对教育、科技、金融、酒店、市政工程、园林绿化工程的投资；投资管理、投资咨询、企业管理策划、财务顾问、法律咨询、经济信息咨询、技术交流、商务信息咨询、企业形象策划；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、润滑剂、燃料油、塑料制品、橡胶制品、饲料、煤炭的销售；对外贸易



6	福州博臻源投资管理有限公司	500.00	60	对房地产业、科技业、金融业、酒店业、建筑业、教育业的投资及投资管理；投资咨询（不含证券、期货）、财务顾问、法律信息咨询、经济信息咨询、商务信息咨询；企业管理策划、企业形象策划；基础设施的配套及项目的建设；市政工程、园林绿化工程、装修装饰工程的施工；物业管理；房地产开发；服装鞋帽、五金交电（不含电动车）、家用电器、建筑材料、装饰材料、矿产品（不含石油、天然气）、焦炭、金属材料（不含贵、稀有金属）、化工产品（不含危险化学品）、化肥、饲料的销售
7	福建中科阳光高新技术产业股权投资发展中心（有限合伙）	30,000.00	94	非证券类股权投资及与股权投资有关的咨询服务
8	福建格林贝特教育管理有限公司	1,000.00	100	教育管理；教育信息咨询；对教育业的投资
9	闽侯县上街格林贝特理想城幼儿园	50.00	100	幼儿教育
10	阳光博雅教育投资（北京）有限公司	1,000.00	100	投资管理；资产管理；项目投资；投资咨询；教育咨询(中介服务除外)；企业管理咨询；经济贸易咨询；自然科学研究与试验发展；技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务、技术推广；基础软件服务；应用软件开发；计算机系统服务；会议服务；承办展览展示活动；组织文化艺术交流活动（演出除外）；计算机技术培训、舞蹈培训、声乐培训。（1、不得以公开方式募集资金；2、不得公开交易证券类产品和金融衍生品；3、不得发放贷款；4、不得向所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益）
11	北京博雅春天教育科技有限公司	1,000.00	100	投资管理；资产管理；项目投资；投资咨询；教育咨询；企业管理咨询；经济贸易咨询；技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务、技术推广；基础软件服务；应用软件开发；计算机系统服务；软件开发；文艺创作；代理、发布广告；会议服务；承办展览展示活动；组织文化艺术交流活动（不含营业性演出）；计算机技术培训；舞蹈培训；声乐培训
12	六盘水阳光教育投资有限公司	1,000.00	100	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。 章程、协议、申请书记载的经营范围：投资管理；非金融资产管理；教育管理；对教育业的投资；投资咨询；教育咨询(中介服务除外)；企业管理咨询；经济贸易咨询；自然科学研究与试验发展；技术开发，技术咨询，技术转让、技术服务、技术推广；基础软件服务；应用软件开发；计算机系统服务；会议服务；承办展览展示会服务；组织文化艺术交流活动（演出除外）；计算机技术培训、舞蹈培训、声乐培训
13	福建阳光物流有限公司	13,000.00	100	货运代理、仓储、包装、搬运装卸、流通加工
14	阳光钢贸城（福建）有限公司	10,000.00	100	钢材市场管理、仓储加工装卸、钢材批发

15	福州万通达物流有限公司	5,000.00	100	普通货物运输代理及仓储服务（不含危险化学品）；集装箱拆拼箱、货物装卸；国际多式联运业务；网上销售钢材；设备租赁、物资配送；自有房屋租赁；物业管理；自理和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的商品和技术除外
16	福建阳光股权投资管理有限公司	1,000.00	100	受托对非证券类股权投资管理及与股权投资有关的咨询服务
17	福州阳光国际学校	10,504.76	100	全日制普通小学、初中、高中学历教育
18	福州市鼓楼区阳光中心幼儿园	30.00	100	幼儿教育
19	阳光国贸集团有限公司	30,000.00	100	计算机及相关设备、计算机应用软件的研究与开发；对信息产业、教育的投资；酒店管理咨询服务；普通机械、建筑材料、装饰装修材料、电梯、矿产品、焦炭、金属材料（不含贵重、稀有金属）、化工产品（不含危险化学品）、化肥、重油（不含成品油）、润滑油、燃料油（不含成品油）、塑料、塑胶、饲料、石材的销售；对外贸易
20	福建阳光集团厦门进出口有限公司	5,000.00	98	经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；化肥批发；建材批发；服装批发；金属及金属矿批发（不含危险化学品和监控化学品）；林业产品批发；电气设备批发；水产品批发；鞋帽批发；其他未列明批发业（不含需经许可审批的经营项目）；国内货运代理
21	福建阳光集团福建国际贸易有限公司	5,000.00	98	自营和代理各类商品和技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。钢材、建筑材料、日用百货、矿产品（除专项审批）、工艺品、化工产品（不含危险品）、化肥、电梯、机械电子设备、体育用品、文化用品、塑料制品、服装鞋帽、针纺织品、通讯器材、五金交电、汽车配件、饲料、焦炭、金属材料、煤炭、润滑油、燃料油（不含成品油）的批发、批发兼零售预包装食品
22	阳光国贸集团（上海）贸易有限公司	10,000.00	100	电子产品、家用电器、建筑材料、针纺织品、日用百货、五金交电、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）、化肥、饲料、机械设备、润滑油、燃料油（除成品油）、金属材料、电梯、煤炭、焦炭、金银饰品、钢材、矿产品、服装鞋帽的销售，从事货物及技术的进出口业务
23	福建旭瑞腾投资管理有限公司	1,000.00	100	企业投资管理；法律法规及国务院决定未规定许可的，均可自主选择经营项目开展经营。
24	福建兴源汇泽投资管理有限公司	1,000.00	100	企业投资管理；法律法规及国务院决定未规定许可的，均可自主选择经营项目开展经营
25	厦门盛福阳国际贸易有限公司	5,000.00	100	经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；其他未列明批发业（不含需经许可审批的经营项目）；非金属矿及制品批发（不含危险化学品和监控化学品）；金属及金属矿批发（不含危险化学品和监控化学品）；建材批发；其他化工产品批发（不含危险化学品和监控化学品）；五金产品批发；厨房、卫生间用具及日用杂货批发；服装批发；鞋帽批发；首饰、工艺品及收藏品批发（不含文物）；其他文化用品批发

26	福州腾隆实业有限公司	5,000.00	100	电子产品、家用电器、建筑材料、针纺织品、日用百货、五金交电、化工产品（不含危险品）、化肥、饲料、机械电子设备、重油（不含成品油）、润滑油、燃料油（不含成品油）、金属材料、电梯、煤炭、焦炭、金银饰品、钢材、化肥、矿产品、服装鞋帽的批发；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
27	阳光国贸（天津）有限公司	20,000.00	100	法律、法规、国务院决定禁止的，不得经营；应经审批的，未获批准前不得经营；法律、法规、国务院决定未规定审批的，自主经营
28	阳光国贸集团（香港）有限公司	100 万港币	100	国际贸易
29	天津盛福阳商际有限责任公司	5,000.00	100	批发和零售业；货物及技术进出口业务
30	香港腾隆实业有限公司	1 万港币	100	不适用
31	阳光（香港）国际贸易有限公司	1 万港币	100	不适用
32	鑫阳光（香港）发展有限公司	1 万港币	100	不适用
33	福建阳光科教股份有限公司	48,295.00	60	教育管理、教育信息咨询；对教育、科研、电子商务的投资；综合科学研究；办公设备及用品、教学仪器、教学设施及设备的贸易；计算机软件及网络技术的研究开发；技术服务；教育及科学专业咨询服务；机械设备、电子控制系统、日用百货、交电产品、汽车配件、化工产品（不含化学危险品）、装饰装修材料、家用电器、电梯、建筑材料、通讯器材、化肥、饲料、石材、焦炭、塑料制品、塑胶制品、金属材料（不含贵重、稀有金属）、重油（不含成品油）、润滑油、燃料油（不含成品油）的批发、零售；原粮销售
34	福州市仓山区阳光幼儿园	50.00	100	幼儿教育
35	福州大学阳光学院	33816.00	85.36%	全日制本科教育、继续教育、实用技术培训、培养高级专门人才。
36	福建阳光集团上海实业有限公司	43,000.00	100	实业投资，对信息产业、房地产业的投资，从事货物及技术的进出口业务，有色金属销售，酒店管理，物业管理，软件开发，室内外装修、装饰设计、施工，翻译服务，票务代理，房地产咨询、投资咨询（以上咨询除经纪），设计、制作、代理国内各类广告，文化艺术交流活动策划，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、五金交电、仪器仪表、木材、建筑材料、润滑油、燃料油、石油及制品（除危险品）的销售
37	北京盛世力腾商贸有限公司	1000.00	100	销售建筑材料、装饰材料、机械设备、电子产品、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、五金交电、金属材料、塑料制品、家用电器、化肥、饲料、矿产品、煤炭（不在北京地区开展实物碳的交易、储运活动）、焦炭、燃料油（不含成品油）、桶装润滑油、农药（危险化学品农药除外）；货物进出口、技术进出口、代理进出口（需专项审批的进出口业务除外）
38	南宁福泽隆投资管理有限公司	1,000.00	100	对金融业、旅游业、房地产业、建筑业、高新科技产业的投资；信息技术咨询服务；旅游资源开发
39	南宁铭俊博投资管理有限公司	1000.00	100	对金融业、旅游业、房地产业、建筑业、高新技术产业的投资；信息技术咨询服务；旅游资源开发（除国家专项规定外）

截至 2015 年 12 月 31 日，吴洁女士对外投资的其他企业的基本情况如下：

序号	公司名称	注册资本 (万元)	权益比例 (%)	主营业务
1	阳光金控投资集团有限公司	50000	2	实业投资、资产管理、投资管理、投资咨询、房地产咨询（以上咨询除经纪），从事货物及技术的进出口业务，转口贸易；空调设备、工艺礼品（除文物）、五金交电、有色金属（除专控）、金属材料及制品、矿产品（除专控）、钢材、机电设备、电子产品、仪器仪表、办公设备、计算机、软件及辅助设备（除计算机信息系统安全专用产品）、通讯设备（除卫星电视广播地面接收设施）、环保设备、劳防用品、化工产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、纺织品、木材、建材、润滑油、燃料油（除危险品）、石油制品（不含成品油）的销售，酒店管理，物业管理，从事计算机、信息科技专业领域内的技术服务、技术开发、技术咨询、技术转让，网络工程，电子商务（不得从事增值电信业务、金融业务）；室内装潢、建筑装饰装修建设工程设计与施工（凭资质经营），翻译服务，票务代理，设计、制作各类广告，电脑图文设计制作。（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）
2	福州博臻源投资管理有限公司	500	5	对房地产业、科技业、金融业、酒店业、建筑业、教育业的投资及投资管理；投资咨询（不含证券、期货）、财务顾问、法律信息咨询、经济信息咨询、商务信息咨询；企业管理策划、企业形象策划；基础设施的配套及项目的建设；市政工程、园林绿化工程、装修装饰工程的施工；物业管理；房地产开发；服装鞋帽、五金交电（不含电动车）、家用电器、建筑材料、装饰材料、矿产品（不含石油、天然气）、焦炭、金属材料（不含贵、稀有金属）、化工产品（不含危险化学品）、化肥、饲料的销售

### （三）发行人的独立性

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

#### 1. 业务独立情况

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

#### 2. 资产独立情况

公司及其控股子公司合法拥有完整的生产经营资产，对自身资产具有完全的

控制权与支配权，完全具备独立生产的能力；公司资产独立于控股股东，与控股股东的资产实现了从账务到实物分离，不存在资产产权界限不清的情形，不存在与控股股东、实际控制人及其关联方共享生产经营资产的情况，亦不存在主要股东占用、支配、控制公司的资金、资产或其他资源而损害公司利益的情形。

最近三年，公司股东及关联方均不存在非经营性占用公司资金的情形。

### 3. 机构独立情况

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

### 4. 人员独立情况

公司具有独立的人事任免权力和完整的劳动、人事、工资管理体系，高级管理人员的任免均由公司董事会通过合法程序决定，不存在控股股东及主要股东干预公司董事会和股东大会做出人事任免决定的情况；公司高级管理人员均在公司领取薪酬，均未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业任除董事、监事以外的其他职务；公司财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

### 5. 财务独立情况

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

## 六、发行人法人治理结构

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

### （一）股东大会

根据《公司章程》，股东大会是发行人的权力机构，依法行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事局的报告；
- （4）审议批准监事会报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （8）对发行公司债券作出决议；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （10）修改公司章程；
- （11）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- （12）审议批准《公司章程》第四十一条规定的担保事项；
- （13）审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；
- （14）审议批准变更募集资金用途事项；
- （15）审议股权激励计划；
- （16）审议法律、行政法规、部门规章或《公司章程》规定应当由股东大会决定的其他事项。

### （二）董事局

根据《公司章程》，发行人董事局由 9 名董事组成，其中独立董事 3 名，设董事局主席 1 人，董事局副主席若干人。董事会行使下列职权：

- (1) 召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- (2) 执行股东大会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- (7) 拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；
- (8) 在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；
- (9) 决定公司内部管理机构的设置；
- (10) 聘任或者解聘公司总裁、董事会秘书；根据总裁的提名，聘任或者解聘公司副总裁、财务负责人等其他高级管理人员；
- (11) 制订公司的基本管理制度；
- (12) 制订《公司章程》的修改方案；
- (13) 管理公司信息披露事项；
- (14) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；
- (15) 听取公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作；
- (16) 法律、行政法规、部门规章或《公司章程》授予的其他职权。

### （三）总裁

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

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事局决议，并向董事局报告工作；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；

- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请董事局聘任或者解聘公司副总裁、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事局决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 《公司章程》或董事局授予的其他职权。

#### （四）监事会

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

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

发行人自设立以来，股东大会、董事局、监事会、经营层等机构或人员均能够按照有关法律、法规、《公司章程》等规定，有效地进行运作并切实履行应尽的职责和义务。2013 年至今，发行人的“三会”运作规范，具体情况如下：

- (1) 依据有关法律法规和公司章程发布通知并按期召开“三会”；
- (2) 董事会和监事会按照有关法律法规和公司章程及时进行换届选举；
- (3) 会议文件完整，会议记录中时间、地点、出席人数等要件齐备，会议文件均归档保存；
- (4) 会议记录正常签署；



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

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

(7) 监事会正常发挥作用，具备切实的监督手段；

(8) “三会”决议的实际执行情况良好。

## 七、董事、监事、高级管理人员和员工情况

### (一) 董事、监事和高级管理人员情况

截至 2016 年 3 月 31 日，发行人有董事 7 名（其中独立董事 3 名），监事 3 名，总裁 1 名，副总裁 1 名，财务总监 1 名，董事会秘书 1 名（兼任董事）。

姓名	职务	性别	年龄	任期	直接持股情况（股，截至 2016 年 1 月 15 日）
林腾蛟	董事局主席	男	48	2014.1.13~2017.1.12	-
何媚	董事	女	44	2014.1.13~2017.1.12	28,864,783
林贻辉	董事	男	51	2014.1.13~2017.1.12	15,817,600
廖剑锋	董事、董事会秘书	男	44	2014.1.13~2017.1.12	19,512,600
王超	独立董事	男	58	2014.1.13~2017.1.12	-
刘利剑	独立董事	男	41	2014.1.13~2017.1.12	-
宁向东	独立董事	男	51	2014.4.23~2017.1.12	-
吴静	监事长	女	41	2015.8.17-2017.1.12	-
吴洁	监事	女	48	2014.1.13~2017.1.12	1,399,500
张敏	监事	女	41	2014.1.13~2017.1.12	-
张海民	总裁	男	47	2015.1.7~2017.1.12	5,700,000
饶俊	副总裁	男	49	2014.1.13~2017.1.12	4,750,000
辛琦	财务总监	男	40	2014.1.13~2017.1.12	1,900,000

林腾蛟先生及吴洁通过间接持有公司股权的情况参见“第五节（四）发行人的股权结构及权益投资情况”。

公司现任董事、监事、高级管理人员的任职资格符合有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，合法有效；聘任符合《公司章程》规定的任免程序和内部人事聘用制度；公司董事、监事、高级管理人员不存在违法、违规行为。

## （二）董事、监事、高级管理人员简历

### 1、董事

**林腾蛟先生**，男，汉族，1968 年 4 月出生，博士，全国人大代表，全国青联常委，中国侨商联合会副会长，中国民办教育协会副会长，北京大学福建校友会名誉会长。曾任公司第五届、第六届董事会董事长，第七届董事局主席，中民嘉业投资有限公司副董事长。现任公司第八届董事局主席，福建星网锐捷通讯股份有限公司副董事长，中国民生投资股份有限公司监事。

**何媚女士**，女，汉族，1972 年 9 月出生，清华大学经济管理学院硕士，福建省政协委员，福建省青联副主席，福建省青年商会会长。曾任共青团福建漳平县委书记，福建漳平市和平镇党委书记，共青团福建龙岩市委副书记，共青团中央副处长，福建省青年志愿服务指导中心常务副主任，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，第七届董事局董事。现任公司第八届董事局董事，阳光城控股集团总裁。

**林贻辉先生**，男，汉族，1965 年 12 月出生，集美财经学校外资专业毕业。曾任公司第五届、第六届董事会董事，第七届董事局董事。现任公司第八届董事局董事，福建阳光集团有限公司董事会投资审计委员会主任，福建星网锐捷通讯股份有限公司董事。

**廖剑锋先生**，男，汉族，1972 年 4 月出生，厦门大学金融专业毕业。曾任福建金山医药集团资本运营部总经理，福建缔邦集团法务总经理、董事会秘书，公司第五届、第六届董事会秘书，第七届董事局董事、董事会秘书。现任公司第八届董事局董事、董事会秘书，公司接受委托管理之项目公司铭昇达房地产的董事。

**王超先生**，男，汉族，1958 年 5 月出生，中共党员，吉林大学法律制度史专业毕业，硕士研究生，访问学者。曾任吉林大学法学院教师，国家工商行政管理局处长，中国证券监督管理委员会局长，北京市德恒律师事务所副主任、全球合伙人，太平洋证券股份有限公司董事、总裁。现任公司独立董事，北京方富投资管理有限公司董事长。

**刘利剑先生**，男，汉族，1975 年 2 月出生，中共党员，西安交通大学会计系毕业，注册会计师。曾任河北证监局主任科员，中国证监会副调研员。现任公司独立董事，鼎晖股权投资管理（天津）有限公司运营董事、总经理，山大地纬软件股份有限公司独立董事，巨力索具股份有限公司（002342.SZ）独立董事。

**宁向东先生**，男，满族，1965 年 5 月出生，中共党员，清华大学经济管理学院数量经济学专业毕业，博士研究生。曾任清华大学助教、讲师、副教授，清华大学中国经济研究中心常务副主任，哈佛商学院、伊利诺大学、新南威尔士大学、悉尼大学、香港中文大学访问学者。曾任大唐电信科技股份有限公司独立董事、山推工程机械股份有限公司独立董事、宏源证券股份有限公司独立董事、歌尔声学股份有限公司独立董事。现任清华大学经济管理学院教授、博士生导师，清华大学公司治理研究中心执行主任，兼任中国南方航空股份有限公司（600029.SH）、航天科技控股集团股份有限公司（000901.SZ）、四川长虹电器股份有限公司（600389.SH）独立董事。

## 2、监事

**吴静女士**，女，汉族，1975 年 12 月出生，厦门大学会计专业毕业，高级会计师。曾任新大陆环保科技公司财务副总监，TOM 集团福建公司财务总监，万鼎硅钢集团审计部总经理，上市筹备办主任。现任福建阳光集团有限公司财务总监，公司第七届监事监事长。

**吴洁女士**，女，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，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。现任福建阳光集团有限公司董事长及法定代表人，公司第七届监事会监事。

**张敏女士**，女，汉族，1975 年 11 月出生。曾任福建东百集团股份有限公司总裁办文员，公司公共事务管理中心高级文员，第五届、第六届监事会职工监事。现任公司第七届监事会职工监事、国贸部行政专员。

## 3、高级管理人员

**张海民先生**，男，汉族，1969 年 3 月出生，深圳大学应用数学专业毕业。曾任万科集团北京、深圳万科地产营销总经理，联想控股重庆融科智地房地产有

限公司总经理，上海星月投资有限公司副总裁，沿海地产（中国）华东公司总经理，公司执行副总裁。现任公司总裁。

**饶俊先生**，男，汉族，1967 年 5 月出生，中山大学哲学系毕业，大学本科。曾任海南省科学技术厅机要秘书，广东东莞新科电子厂人事行政部主管、高级主管、副经理、经理，百事食品（中国）有限公司人力资源部经理、高级人力资源经理，安利（中国）日用品有限公司人力资源部总监，合景泰富房地产控股有限公司人力资源副总裁。现任公司副总裁。

**辛琦先生**，男，汉族，1976 年 3 月出生，中共党员，上海财经大学金融学专业毕业，工商管理硕士，会计师。曾任中海发展（上海）有限公司财务总监，公司财务管理中心副总经理。现任公司财务总监，兼任财务管理中心总经理。

**廖剑锋先生**，个人简历请见本节“二、（一）董事”。现任公司董事会秘书。

### （三）董事、监事和高级管理人员兼职情况

截至 2015 年 12 月 31 日，公司现任董事、监事及高级管理人员的兼职情况如下：

姓名	公司职务	任职/兼职单位	担任职务	是否领取报酬津贴
林腾蛟	董事局主席	福建星网锐捷通讯股份有限公司	董事	否
		中国民生投资股份有限公司	监事	否
林贻辉	董事	福建星网锐捷通讯股份有限公司	董事	否
王超	独立董事	北京方富投资管理有限公司	董事长	是
刘利剑	独立董事	鼎辉股权投资管理（天津）有限公司	运营董事总经理	是
		山大地纬软件股份有限公司	独立董事	是
		巨力索具股份有限公司	独立董事	是
宁向东	独立董事	清华大学经济管理学院	教授、博士生导师	是
		航天科技控股集团股份有限公司	独立董事	是
		中国南方航空股份有限公司	独立董事	是
		四川长虹电器股份有限公司	独立董事	是
		潍柴动力股份有限公司	独立董事	是
吴洁	监事	阳光控股有限公司	执行董事兼总经理	否
		福建阳光集团有限公司	执行董事	否
		东方信隆融资担保有限公司	执行董事兼总经理	否
		福建阳光投资有限公司	执行董事兼总经理	否

		阳光假日酒店有限公司	执行董事	否
		福建阳光股权投资管理有限公司	执行董事兼总经理	否
		阳光金控投资集团有限公司	董事长	否
		福州博臻源投资管理有限公司	董事长兼总经理	否
		阳光国际集团有限公司	董事	否
		福州开发区璿铭商贸有限公司	执行董事兼总经理	否
		福州开发区臻鹏贸易有限公司	执行董事兼总经理	否
		福州开发区钰天成贸易有限公司	执行董事兼总经理	否
		福州开发区欣峰鼎贸易有限公司	执行董事兼总经理	否
		福建阳光控股有限公司	董事长兼总经理	否
		福建阳光投资有限公司	执行董事兼总经理	否
吴静	监事长	福建阳光集团有限公司	财务总监	是
		阳光博雅教育投资（北京）有限公司	董事	否
		北京博雅春天教育科技有限公司	董事	否
		福建阳光集团厦门进出口有限公司	董事	否
		阳光国贸集团（香港）有限公司	董事	是
		阳光控股有限公司	监事	否
		福建旭瑞腾投资管理有限公司	董事	否
		福建兴源汇泽投资管理有限公司	董事	否
		福建阳光控股有限公司	监事	否
		福建阳光集团福建国际贸易有限公司	董事	否
		南宁铭俊博投资管理有限公司	董事	否
		南宁福泽隆投资管理有限公司	董事	否
		福建阳光控股有限公司	董事长兼总经理	否
		福建阳光科教股份有限公司	监事	否
福建兴源汇泽投资管理有限公司	董事	否		

## 八、公司主营业务情况

### （一）房地产行业情况

#### 1、行业主管部门和管理体制

我国房地产行业由多个部门联合监管，主要包括国务院、住建部、国土资源部、国家发展和改革委员会、商务部、中国人民银行等部门。其中，国务院制定

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

## 2、行业主要法律、法规和政策

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

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

序号	时间	名称	核心内容
1	2009年1月	监察部、住建部《关于加强建设用地容积率管理和监督检查的通知》	要求加强建设用地容积率管理和监督检查
2	2009年5月	国土部土地利用管理司《关于切实落实保障性安居工程用地的通知》	对廉租房和经济适用房用地将给予减免费用的政策支持，同时，各地被要求在2009年6月30日前，完成未来3年保障性住房用地供应计划的制定
3	2009年5月	住建部、国家发改委、财政部《2009~2011年廉租住房保障规划》	计划用三年时间，基本解决747万户现有城市低收入住房困难家庭的住房问题。进一步健全实物配租和租赁补贴相结合的廉租住房制度，并以此为重点加快城市住房保障体系建设，完善相关的土地、财税和信贷支持政策
4	2009年5月	国务院公布了固定资产投资项目资本金比例的	普通商品住房项目投资的最低资本金比例从35%调低至20%

序号	时间	名称	核心内容
		调整结果	
5	2009年6月	财政部：房屋赠与新规	新政策规定，房屋受赠人无偿获赠房屋后，将缴纳接近房屋价值 20% 的个人所得税
6	2009年12月	温家宝总理主持召开国务院常务会议精神（国四条）	提出四大举措：增加供给、抑制投机、加强监管、推进保障房建设
7	2010年1月	国务院办公厅《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国十一条）	增加保障性住房和普通商品住房有效供给；差别化信贷、差别化税收；加强风险防范和市场监管；2012 年末解决 1,540 万户低收入家庭住房问题、加大保障房支持力度；落实地方政府责任
8	2010年3月	国土部《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（国十九条）	90 平方米以下住宅用地须占 70%；打击开发商囤地，进一步规范土地市场
9	2010年4月	国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（新国十条）	统一思想，建立问责机制；更加严格的差别化信贷和税收政策；增加供地、调整结构；580 万套保障房目标；收紧地产融资、监管交易秩序、完善信息披露制度；部分地区停发三套及以上贷款，非本地居民暂停发放贷款
10	2011年1月	国务院常务会议推出八条房地产市场调控措施（新国八条）	进一步落实政府责任，明确新房房价调控目标并公布；加大保障房建设力度；营业税免征时限 2 年变 5 年；强化差别化信贷，二套首付提至 60%；严格住房用地管理；合理引导需求，大范围实施存量限购；落实约谈机制；坚持强化舆论引导
11	2011年1月	上海市、重庆市开展对部分个人住房征收房产税试点	上海、重庆作为第一批试点城市征收房产税，上海征收对象为本市居民新购房且属于第二套及以上住房和非本市居民新购房，税率暂定为 0.6%；重庆征收对象是独栋别墅高档公寓，以及无工作无户口无投资人员所购二套房，税率为 0.5%-1.2%
12	2011年3月	国土部《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》	控价格、防“地王”，坚持招拍挂制度；确保 2011 年 1,000 万套保障房任务落地
13	2011年9月	国务院《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》	目标“十二五”期末保障房覆盖面积 20%，大力发展公租房
14	2013年2月	国务院办公厅《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（新国五条）	要求各直辖市、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

序号	时间	名称	核心内容
			全稳定房价工作的考核问责制度。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
15	2013年4月	住建部《关于做好2013年城镇保障性安居工程工作的通知》	2013年保障房安居工程要求基本建成470万套，新开工630套；“十二五”期末基本完成集中片区棚户区改造；尽量安排保障房选址于住房供求矛盾突出，外来务工人员聚集区域，全面执行绿色建筑标准；加快工程进度，完善配套设施；实施住房保障档案管理制度；健全住房保障信息公开制度；鼓励民间资本参与租赁型保障住房建设和运营；问责和违规追责的具体规定
16	2013年7月	国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》	进一步加大棚户区改造力度，2013年至2017年改造各类棚户区1,000万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高
17	2014年7月	国务院办公厅《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》	要求进一步完善棚户区改造规划，优化规划布局，加快项目前期工作，加强质量安全管理，加快配套建设，落实好各项支持政策，加强组织领导
18	2014年9月	中国人民银行、银监会《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	要求加大对保障性安居工程建设的金融支持；积极支持居民家庭合理的住房贷款需求，对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买商品住房，执行首套房贷款政策；增强金融机构个人住房贷款投放能力；继续支持房地产开发企业的合理融资需求
19	2014年11月	国务院《不动产登记暂行条例》	国家实行不动产统一登记制度，国务院国土资源主管部门会同有关部门建立统一的不动产登记信息管理基础平台，将信息统一纳入，确保国家、省、市、县四级登记信息的实时共享
20	2015年1月	住建部《关于加快培育和发展的住房租赁市场的指导意见》	培育和发展住房租赁市场，完善住房供应体系，解决不同需求居民住房问题；拓宽公共租赁住房房源渠道，完善住房保障体系；积极推进房地产投资信托基金（REITs）试点；支持从租赁市场筹集公共租赁住房房源
21	2015年3月	央行、住建部、银监会《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	对拥有一套住房且购房贷款未结清的居民家庭购二套房，最低首付款比例调整为不低于40%；使用住房公积金委托贷款购买首套普通



序号	时间	名称	核心内容
			自住房，最低首付款比例为 20%
22	2015 年 3 月	财政部《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	对外销售购买的普通住房需缴纳营业税的时间由 5 年更改为 2 年
23	2015 年 8 月	住建部、商务部、外汇局等六部委《住建部等部门关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知》	对有关外商投资房地产企业和境外机构、个人购房的部分政策进行调整，取消对境外个人在国内购买住房的限制条件，进一步敞开境外资本入市通道，稳定各类住房消费
24	2015 年 8 月	住建部、财政部、中国人民银行《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》	拥有 1 套住房并已结清购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，公积金最低首付款比例降至 20%
25	2015 年 9 月	住建部、财政部、央行《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》	提高贷款额度、拓宽资金筹集渠道，并将贷款期限延长至借款人法定退休年龄后 5 年，最长贷款年限 30 年
26	2015 年 9 月	央行、银监会《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	将非限购城市首套房商业贷款的首付比例下调至 25%
27	2016 年 2 月	央行、银监会《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	将非限购城市首套房和二套房商业贷款的首付比例分别下调至最低 20% 和 30%
28	2016 年 2 月	财政部《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》	取消契税征收环节“非普通住宅”的限定，144 平米以上首套房、90 平米以下和以上的二套房的契税税率分别降至 1.5%、1% 和 2%。并将非普通住宅二手房营业税的免征年限同样缩减为 2 年

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

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

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

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

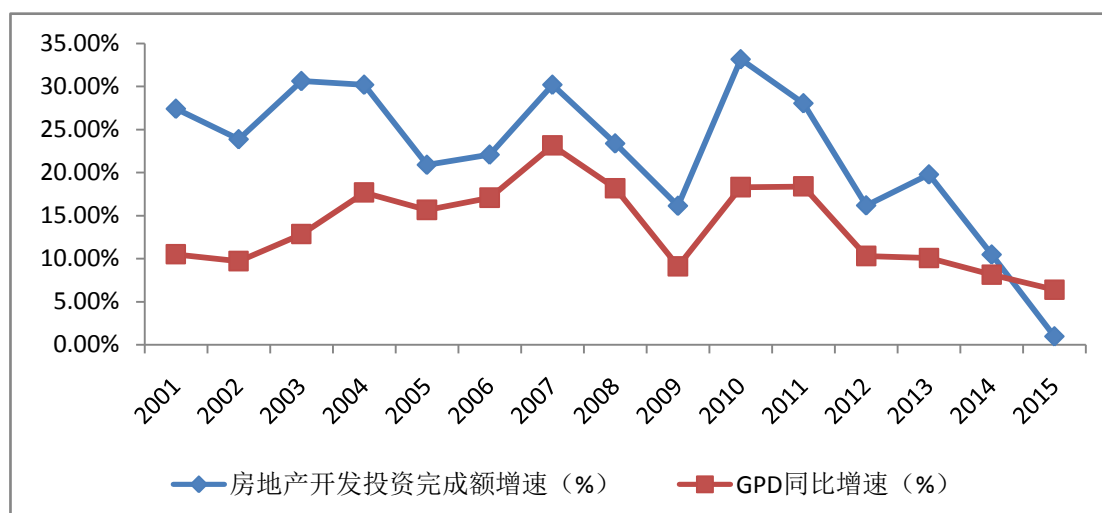
2016 年 2 月，国家出台了一系列促进房地产行业去库存的宽松政策。中央层面上，契税和营业税减免正式落地；下调非限购城市首付比例。地方层面，支持新市民住购房需求是地方政府政策的着力点。信贷政策方面，中国人民银行 3 月 1 日起下调存款准备金率 0.5 个百分点。

### 3、房地产行业分析

#### （1）近年来房地产业发展状况

##### 1) 房地产开发投资保持快速增长，增速有所放缓

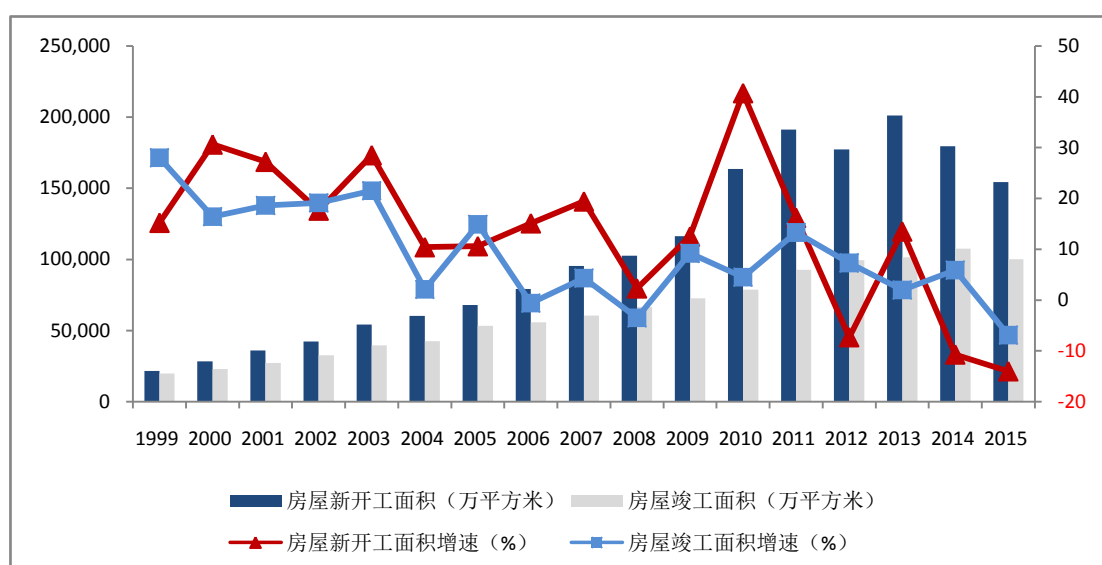
2000 年至今，我国房地产开发投资完成额保持 15% 以上的年复合增长率，高于 GDP 增速。其中 2000-2003 年，受益于政策的支持，房地产开发投资增长迅猛。2005 年后，国家对房地产行业的宏观政策调控使房地产开发投资增速出现较大的波动。2014 年，我国房地产开发投资完成额已达到 95,035.61 亿元，较上年同期增长 10.5%，房地产开发投资增速放缓。2015 年，我国房地产开发投资完成额为 95,978.85 亿元，较上年同期增长 1.0%。



数据来源：国家统计局、万得资讯

### 2) 房地产市场供给相对稳定，2011 年以来新开工面积增速回落

2000 年至 2011 年，房屋新开工面积呈快速增长趋势。2011 年以来，由于房地产调控政策趋紧，房地产开发企业投资趋于谨慎，房屋新开工面积增速出现明显的回落，2012 年首次出现新开工面积同比下降。2014 年，我国房屋新开工面积 179,592 万平方米，同比下降 10.70%；竣工面积 107,459 万平方米，同比上升 5.90%。2015 年，我国房屋新开工面积和竣工面积分别比上年同期下降 14.00% 和 6.90%。

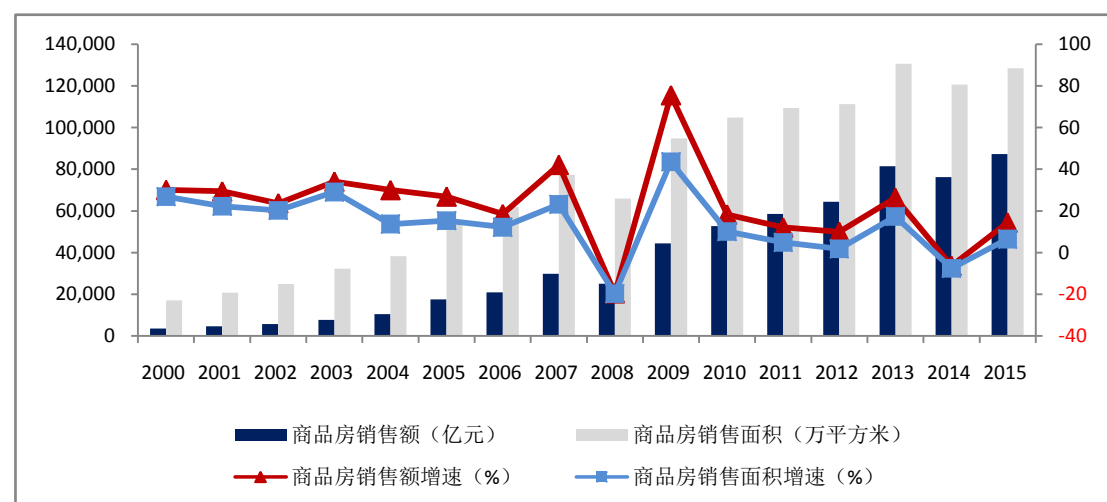


数据来源：国家统计局、万得资讯

### 3) 商品房销售规模受宏观政策影响较大，整体保持上升趋势，2014 年起出

## 现下降趋势

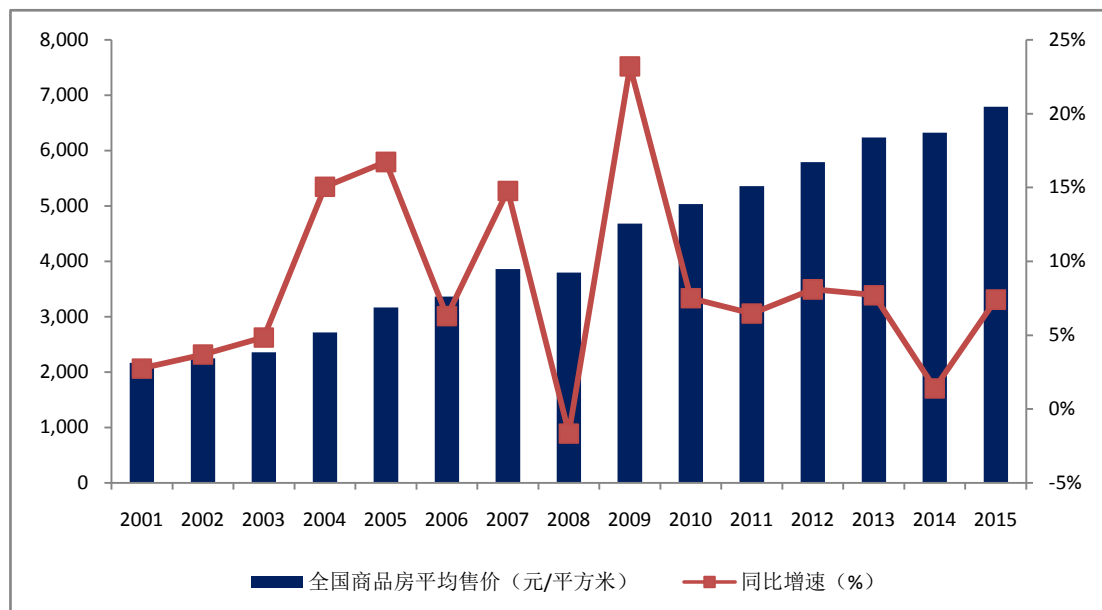
2000 年至今，商品房销售额总体呈上升趋势，但是易受经济环境和宏观调控政策的影响。2008 年，在全球经济放缓及政府宏观调控的影响下，商品房销售面积及销售额首次出现负增长；2009 年，在国家加大基础设施投资的财政政策推动下，房地产行业获得较快发展；2010 年至 2013 年，国家频繁出台针对房地产行业的调控政策，通过限购、调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等多种方式对房地产市场进行调控，商品房销售额增速逐渐趋于平稳。2014 年以来，我国房地产市场较为低迷，商品房销售面积为 120,648.54 万平方米，同比下降 7.6%，商品房销售额为 76,292.41 亿元，同比下降 6.3%；2015 年，我国商品房销售面积和商品房销售额同比增长 6.5% 和 14.4%。



数据来源：国家统计局、万得资讯

4) 商品房价整体持续上涨，2010 年起增幅回归理性，2014 年出现小幅回调

2000 年以来，我国商品房平均销售价格总体呈现上涨的趋势，但自 2010 年以来，受宏观经济环境、宏观调控政策等因素影响，商品房平均销售价格上涨速度放缓。截至 2014 年末，全国商品房平均售价为 6,323 元/平方米，同比增长 1.38%。2015 年，全国商品房平均售价为 6,792.55 元/平方米，同比增长 7.41%。



数据来源：国家统计局、万得资讯

## （二）公司在行业中竞争的状况

### 1、核心竞争优势

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

#### （1）精准的投资决策优势

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

#### （2）高效的运营管理优势

高效的运营管理是系统化能力的综合体现。公司实施“简单透明、结果导向、同甘共苦”的企业文化，坚持“高周转、低成本”的运营策略，在全面提升运

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。

## 2、公司的行业地位和荣誉

作为一家高成长性的房地产上市公司，阳光城依托清晰化的公司战略，坚持高周转、低成本的运作模式，逐步提升“精准投资，高效运营，适销产品”的核心竞争力。根据中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心发布的测评结果，2015 中国房地产百强升至第 22 位、运营效率 10 强第 1 名，根据 CRIC 发布的《2015 年中国房地产企业销售 TOP50》，在 2015 年的成交金额方面，阳光城位列第 28 位，保持良好的上升势头。

### （三）公司经营方针及战略

长久以来，公司致力坚持一个可供长期坚持的经营策略，可以让公司穿越周期，稳健前行。未来，面对“新常态”的地产行业，公司将“笃守正道，以新制胜”，继续实现“有质量的成长”。

守正：公司将继续围绕地产业务不动摇，继续坚持“高周转+低成本”、“丰富产品线+精选城市”、“股加债+健康融资”、“信息对称+评价到位”、“扁平化+青年近卫军”的五大策略，坚定深耕有潜力的区域城市，充分夯实大运营平台，不断提升管理精细化水平，打好可以实现快速发展的稳健根基。

出新：公司将顺势而为，以新制胜，促进战略目标顺利完成。

(1) 加码并购：快速做大企业规模

公司将持续深耕聚焦大福建和长三角两个增长极，并关注和介入京津冀的投资机会，灵活利用并购等手段切入有市场容量且有潜力的城市和市场。

(2) 搭建融资平台：有力提供资金支持

公司将加大与金融机构的战略合作力度，继续实现创新融资，广泛建立资金池，密切关注基金投资机会，以期为公司实现快速发展提供强有力的资金后盾。

(3) 善用资本市场：借力实现阶段升级公司将善用资本市场的融资手段，灵活进行股债结合，做大公司规模，增强吸附能力，降低资金成本，借力实现升级成长。

#### (四) 发行人主营业务收入构成情况

公司的主营业务为房地产开发、商业运营及国际贸易，当前的业务结构以房地产开发业务为主、贸易业务为补充。2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-3 月，公司房产销售收入占公司主营业务收入比重已达到 93.59%、94.42% 和 97.02%。

##### 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	2016 年 1-3 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房地产业务	225,291.83	97.02	2,111,152.33	94.42	1,300,371.31	93.59	605,754.30	81.37
贸易业务	5,582.33	2.40	124,083.54	5.55	87,618.89	6.31	138,053.95	18.54
商管收入	1,017.11	0.44	302.47	0.01				
酒店收入	331.82	0.14	432.40	0.02				
合计	<b>232,223.09</b>	<b>100.00</b>	<b>2,235,970.74</b>	<b>100.00</b>	<b>1,387,990.20</b>	<b>100.00</b>	<b>743,808.24</b>	<b>100.00</b>

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不断提升，2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-3 月已达

93.59%、94.42%和 97.02%。随着公司长期发展战略的不断实施和房地产行业的持续稳步发展，未来公司房地产业务将保持良好的增长趋势。

## 2、区域分布情况

最近三年及一期，发行人主营业务收入分区域的情况如下：

单位：万元、%

地区名称	2016 年 1-3 月		2015 年		2014 年度		2013 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
华东地区	205,685.77	88.57	1,953,567.17	87.37	1,013,805.69	72.97	480,363.67	64.58
华南地区	1,206.24	0.52						
西北地区	20,177.23	8.69	203,944.65	9.12	259,115.40	18.65	200,154.74	26.91
华北地区	5,153.85	2.22	74,607.88	3.34	89,960.09	6.47	7.90	0.00
境外地区	-		3,851.04	0.17	25,109.03	1.81	63,281.93	8.51
<b>合计</b>	<b>232,223.09</b>	<b>100.00</b>	<b>2,235,970.74</b>	<b>100.00</b>	<b>1,387,990.20</b>	<b>100.00</b>	<b>743,808.24</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期，公司主营业务收入主要来源于华东地区、西北地区，来源于境外地区的收入均为贸易业务收入。

最近三年及一期，公司房地产业务的地区分布情况如下：

单位：万元、%

地区名称	2016 年 1-3 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
华东地区	206,054.90	91.46	1,886,448.07	89.36	951,299.17	73.16	405,600.58	66.96
西北地区	19,236.94	8.54	156,233.93	7.40	259,115.38	19.93	200,153.72	33.04
华北地区	-	0.00	68,470.34	3.24	89,956.76	6.92	-	-
<b>合计</b>	<b>225,291.83</b>	<b>100.00</b>	<b>2,111,152.33</b>	<b>100.00</b>	<b>1,300,371.31</b>	<b>100.00</b>	<b>605,754.30</b>	<b>100.00</b>

发行人最近三年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	2015 年主营业务收入		2014 年主营业务收入		2013 年主营业务收入	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
福州	1,009,522.96	47.82%	711,339.78	54.70%	363,692.24	60.04%
厦门	167,080.17	7.91%	181,471.90	13.96%	41,908.35	6.92%
泉州	56,152.82	2.66%		0.00%		0.00%
龙岩	35,416.75	1.68%		0.00%		0.00%
上海	618,275.37	29.29%	58,487.49	4.50%		0.00%
西安	54,195.94	2.57%	99,861.02	7.68%	66,508.21	10.98%
咸阳	78,260.90	3.71%	136,203.54	10.47%	105,693.84	17.45%
兰州	23,777.08	1.13%	23,050.82	1.77%	27,951.67	4.61%
太原	68,470.34	3.24%	89,956.76	6.92%		0.00%
<b>合计</b>	<b>2,111,152.33</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,300,371.31</b>	<b>100.00%</b>	<b>605,754.30</b>	<b>100.00%</b>



最近三年及一期，公司房地产业务主要集中在福建省、上海市等华东重点区域，同时公司聚焦兰州、西安、太原等西北重点城市。最近三年，发行人商品房销售收入主要来源于福州，占比分别为 60.04%、54.70%和 47.82%；同时发行人调整项目区域分布结构，加强了在一线城市的投入，在上海地区的销售收入持续上升，2015 年已占主营业务收入的 29.29%。最近三年，发行人来源于三、四线城市（兰州、龙岩、泉州及咸阳）的销售收入占比分别为 22.06%、12.24%及 9.18%，占比较低，受三、四线城市去库存压力影响较小。

## （五）发行人房地产开发经营业绩

### 1、发行人房地产开发资质

截至 2015 年末，发行人及其下属子公司已经取得了与其业务经营相关的资质或许可，具体情况如下：

序号	公司名称	资质类型	证书编号	颁发单位	有效期
1	阳光房地产	一级资质 (房地产开发)	建开企 [2011]1174 号	中华人民共和国住房和 城乡建设部	2015.6.23 至 2017.12.29
2	康嘉房地产	四级资质 (房地产开发)	FZ-4405000000 0046	福州市城乡建设委员 会	2015.8.9 至 2016.10.31
3	阳光新界	四级资质 (房地产开发)	FZ-0900000047 9000	福州市城乡建设委员 会	2015.9.9 至 2016.10.31
4	滨江房地产	四级资质 (房地产开发)	FZMH-0062000 0000044	闽侯县住房和城乡建 设局	2015.12.18 至 2016.12.18
5	腾耀房地产	暂定资质 (房地产开发)	FZCL-01570000 000064	长乐市住房和城乡建 设局	2015.7.21 至 2016.7.1
6	盛阳房地产	四级资质 (房地产开发)	FZMH-0086000 00066	闽侯县住房和城乡建 设局	2015.12.30 至 2016.12.31
7	臻阳房地产	暂定资质 (房地产开发)	FZ-4406000056 9000	福州市城乡建设委员 会	2015.1.15 至 2017.1.21
8	阳光城福建	四级资质 (房地产开发)	FZ-0963000053 5000	福州市城乡建设委员 会	2015.9.30 至 2016.10.31
9	汇泰房地产	四级资质 (房地产开发)	FZ-0943000052 5000	福州市城乡建设委员 会	2015.8.18 至 2016.10.31
10	宏辉房地产	四级资质 (房地产开发)	FZGX-0022000 0007000	福州高新技术产业开发区 国土规划建设局	2015.9.30 至 2016.10.31
11	大恒房地产	三级资质 (房地产开发)	FZ-0946000051 9000	福州市城乡建设委员 会	2015.9.30 至 2016.10.31

序号	公司名称	资质类型	证书编号	颁发单位	有效期
12	汇友房地产	四级资质 (房地产开发)	FZMH-0063000 0000050	闽侯县住房和城乡建设局	2015.12.18 至 2016.12.18
13	利博顺泰房地产	暂定资质 (房地产开发)	FZMH-0214000 0000071	闽侯县住房和城乡建设局	2013.1.21 至 2017.3.2
14	福建金融中心	三级资质 (房地产开发)	FZ-0936000050 9000	福州市城乡建设委员会	2015.9.30 至 2016.10.31
15	厦门置业	四级资质 (房地产开发)	FDC350213200 023189	厦门市建设与管理局	2015.1.21 至 2017.1.20
16	阳光城石狮	暂定资质 (房地产开发)	QZSS-02130000 000045	石狮市住房和城乡建设局	2015.9.17 至 2016.9.16
17	亚特隆房地产	暂定资质 (房地产开发)	沪房管(宝山) 第 0000439 号	上海市住房保障和房屋管理局	2013.4.1 至 2015.12.31
18	泓顺德房地产	暂定资质(房地产开发)	沪房管(嘉定) 第 0000562 号	上海市住房保障和房屋管理局	2013.5.7 至 2016.5.7
19	欣昊泽房地产	暂定资质 (房地产开发) (注)	沪房管(浦东) 第 0001411 号	上海市住房保障和房屋管理局	2014.7.16 至 2015.6.18
20	富利腾房地产	暂定资质 (房地产开发)	沪房管(浦东) 第 0001412 号	上海市住房保障和房屋管理局	2015.6.18 至 2016.6.18
21	陕西实业	三级资质(房地产开发)	陕建房[2013] 141 号	陕西省住房和城乡建设厅	2015.7.2 至 2018.7.2
22	国中星城	二级资质 (房地产开发)	陕建房 [2014]347 号	陕西省住房和城乡建设厅	2014.9.1 至 2016.9.30
23	上林苑	四级资质 (房地产开发)	陕建房[2008] 372 号	陕西省住房和城乡建设厅	2014.2.14 至 2018.3.31
24	隆丰置业	四级资质 (房地产开发)	陕建房暂 [2014]028 号	陕西省住房和城乡建设厅	2014.2.14 至 2018.3.31
25	耀泓置业	四级资质 (房地产开发)	咸建房 [2014]002 号	咸阳市住房和城乡建设规划局	2014.5.30 至 2018.6.30
26	金鑫泰置业	四级资质 (房地产开发)	陕建房暂 [2014]026 号	陕西省住房和城乡建设厅	2014.2.14 至 2018.3.31
27	梨花岛置业	暂定资质(注 2) (房地产开发)	甘建房(开) 6220120053 号	甘肃省住房和城乡建设厅	2015.6.4 至 2018.6.3
28	长风置业	四级资质 (房地产开发)	01409882481A	太原市住房和城乡建设委员会	2013.12.4 至 2016.12.4
29	新南城房地产	四级资质 (房地产开发)	01400570179A	太原市住房和城乡建设委员会	2014.7.9 至 2017.7.9
30	龙岩投资	暂定资质 (房地产开发)	LY-0923000092 3000	龙岩市住房和城乡建设局	2015.9.27 至 2016.9.26
31	陕西臻	四级资质	咸建房	咸阳市住房和城乡建设局	2014.6.30 至

序号	公司名称	资质类型	证书编号	颁发单位	有效期
	极置业	(房地产开发)	[2014]015 号	设规划局	2016.6.30
32	宁德阳光城	暂定资质 (房地产开发)	ND-1473000017 1000	宁德市住房和城乡建设局	2015.11.22 至 2016.11.22
33	海坤房地产	暂定资质 (房地产开发)	FZ-5207000060 5000	福州市城乡建设委员会	2014.1.8 至 2017.1.7
34	盛世达房地产	暂定资质 (房地产开发)	FZCL-01990000 000071	长乐市住房和城乡建设局	2014.1.3 至 2016.12.31
35	晋江阳光城	暂定资质(房地产开发)(注3)	QZJJ-0445-0000 000137	晋江市住房和城乡建设局	2015.5.8 至 2016.5.8
36	迅腾博房地产	暂定资质 (房地产开发)	沪房管(浦东) 第 0001439 号	上海市住房保障和房屋管理局	2014.11.12 至 2016.11.18
37	泓远盛房地产	暂定资质 (房地产开发)	沪房管(浦东) 第 0001446 号	上海市住房保障和房屋管理局	2013.12.6 至 2016.12.6
38	宇特顺房地产	暂定资质 (房地产开发)	沪房管(浦东) 第 0001463 号	上海市住房保障和房屋管理局	2015.3.4 至 2017.3.3
39	苏南阳光城	暂定资质 (房地产开发)	苏州 KF14056	江苏省住房和城乡建设厅	2014.7.18 至 2017.6.14
40	绿德置业	四级资质 (房地产开发)	西建房(2014) 92 号	西安市城乡建设委员会	2014.7.15 至 2016.7.31
41	杭州臻博	暂定资质 (房地产开发)	杭房项 501 号	杭州市城乡建设委员会	2015.9.11 至 2016.9.8
42	上海臻百利	暂定资质 (房地产开发)	沪房管(杨浦) 第 0000469 号	上海市住房保障和房屋管理局	2015.1.22 至 2017.12.31
43	福建华鑫通	四级资质 (房地产开发)	FDC350000100 039036	厦门市建设与管理局	2014.12.10 至 2017.10.12
44	福建海宏国际	暂定资质 (房地产开发)	FDC350000100 039044	厦门市建设与管理局	2014.10.30 至 2017.10.12
45	利腾晖	暂定资质 (房地产开发)	FZ-5900000065 8000	福州市城乡建设委员会	2015.9.11 至 2016.9.10
46	豪建泽房地产	暂定资质 (房地产开发)	沪房管(浦东) 第 0001533 号	上海市住房保障和房屋管理局	2015.9.17 至 2016.9.17
47	隽隆房地产	暂定资质 (房地产开发)	沪房管(杨浦) 第 0000474 号	上海市住房保障和房屋管理局	2015.9.28 至 2016.9.28
48	杭州铭昇达	暂定资质 (房地产开发)	萧房顶字 201406 号	杭州市萧山区住房和城乡建设局	2015.5.26 至 2017.5.14

注：截至 2016 年 6 月 30 日，上述表格中的欣昊泽房地产、亚特隆房地产、泓顺德房地产、富利腾房地产开发的项目已竣工备案，且尚未有开发建设其他项目的计划，因此，资质到期后不再续办；陕西臻极置业的资质更新工作已办理完毕，纸质资质证书预计将于近期取得；晋江阳光的资质更新工作已办理完毕，纸质资质证书预计将于近期取得；腾耀房地产的资质更新工作正在办理过程中，更新后的资质预计将于 2016 年 8 月底取得。上述资质更新均属于发行人日常生产经营过程中的例行工作，预计将按期取得新的资质文

件，对发行人日常生产经营影响较小。除上述表格及注释说明的情况外，公司其他经营范围包含房地产开发业务的下属子公司未实际开展房地产开发业务，故未取得相应资质。

## 2、房地产开发业务情况

发行人及其下属子公司已完工且主要在报告期内销售的项目、截至报告期末在建及拟建的项目主要集中在福州、厦门、上海、西安、兰州、太原、杭州七个城市。上述城市房地产市场供求、价格变动及去库存的变化趋势如下：

### （1）公司所在区域的住宅价格情况

城市	住宅价格（元/平方米）			
	2013 年度	2014 年度	2015 年度	房价走势分析
上海	28,956.17	32,145.50	34,182.83	呈总体上涨趋势
厦门	16,778.42	20,122.00	21,427.75	呈总体上涨趋势
福州	14,543.50	14,977.67	13,096.17	2015 年略有所下降
西安	7,212.00	7,149.25	6,620.25	呈总体下降趋势
兰州	7,229.67	7,311.75	7,052.17	呈总体平稳态势
太原	6,408.67	6,881.50	7,041.83	呈总体上涨趋势
杭州	17,089.50	17,267.17	16,063.08	2015 年略有所下降

数据来源：wind 资讯

近三年，上海地区、厦门地区和太原地区房价呈现较为明显的上涨趋势；福州、杭州地区的房价出现了波动，2015 年略有下降；西安地区整体房价呈下降趋势；兰州地区房价基本保持平稳。

### （2）公司所在区域的房地产开发投资情况

城市	城市房地产开发投资额（亿元）			
	2013 年度	2014 年度	2015 年度	房地产开发投资额走势分析
上海	2,819.59	3,206.48	3,468.94	呈总体上涨趋势
厦门	531.80	704.06	774.07	呈总体上涨趋势
福州	1,264.79	1,455.07	1,381.12	呈总体上涨趋势，2015 年略有下降
西安	1,572.65	1,742.28	1,820.85	呈总体上涨趋势
兰州	257.44	317.08	320.56	呈总体上涨趋势
太原	416.23	469.68	597.83	呈总体上涨趋势
杭州	1,853.28	2,301.98	2,472.60	呈总体上涨趋势

数据来源：wind 资讯

从 2013 年至 2015 年发行人所在七个城市房地产开发投资额情况来看，基本保持较高水平且呈总体上涨趋势。

### （3）公司所在区域的商品房新开工情况

城市	城市商品房新开工面积（万平方米）			
	2013 年度	2014 年度	2015 年度	新开工面积走势分析
上海	2,705.95	2,782.02	2,605.08	2015 年出现下降
厦门	689.50	739.58	592.47	2015 年出现下降
福州	1,760.15	1,746.33	1,388.91	呈下降趋势
西安	2,524.92	2,438.30	2,509.70	小幅波动
兰州	575.16	624.36	621.81	保持稳定水平
太原	681.06	730.79	1,061.08	呈上升趋势
杭州	2,039.06	2,411.72	2,030.82	小幅波动

数据来源：wind 资讯

最近三年，七个城市的新开工面积出现分化：其中，太原的新开工面积呈上涨趋势；兰州新开工面积保持稳定水平；上海和厦门的新开工面积均在 2015 年出现了较为明显的下降；其余三个城市总体保持稳定。

#### （4）公司所在区域的商品房竣工情况

城市	城市商品房竣工面积（万平方米）			
	2013 年度	2014 年度	2015 年度	竣工面积走势分析
上海	2,254.44	2,313.29	2,647.18	呈上升趋势
厦门	343.79	585.48	446.65	2013 至 2014 年上升，2015 年下降
福州	832.55	833.86	1,064.05	呈上升趋势
西安	795.35	1,514.14	955.62	2013 至 2014 年上升，2015 年下降
兰州	158.49	118.52	194.51	2013 至 2014 年下降，2015 年回升
太原	248.39	585.79	423.32	2013 至 2014 年上升，2015 年下降
杭州	1,172.24	1,501.64	1,665.23	呈上升趋势

数据来源：wind 资讯

最近三年，七个城市商品房竣工面积情况略有不同：其中，厦门、西安、太原的竣工面积呈先上升，2015 年下降的趋势；上海、福州、杭州的竣工面积呈持续上升趋势；兰州的竣工面积则是先下降，2015 年回升。

#### （5）公司所在区域的商品房销售面积情况

城市	城市商品房销售面积（万平方米）			
	2013 年度	2014 年度	2015 年度	商品房销售面积走势分析
上海	2,382.20	2,084.66	2,431.36	小幅波动
厦门	786.71	790.21	570.83	2015 年出现下降
福州	1,256.49	965.60	914.70	呈下降趋势
西安	1,632.85	1,696.39	1,762.70	呈上升趋势
兰州	253.46	480.36	628.12	呈上升趋势

城市	城市商品房销售面积（万平方米）			
	2013 年度	2014 年度	2015 年度	商品房销售面积走势分析
太原	423.31	419.21	448.28	呈小幅上升趋势
杭州	1,139.13	1,122.91	1,428.17	总体呈上升水平

数据来源：wind 资讯

最近三年，西安、兰州、太原、杭州的商品房销售面积呈总体上升趋势，去化情况较好；上海商品房销售面积基本保持稳定，去化情况良好；福州最近三年的销售面积呈下降趋势，厦门 2015 年销售面积出现下降。

最近三年公司在主要区域的开发经营情况如下：

项目/区域	2015 年度	2014 年度	2013 年度
<b>新开工面积（万平方米）</b>	<b>145.25</b>	<b>270.37</b>	<b>276.53</b>
其中：			
福州	50.48	73.74	135.9
厦门	41.9	35.2	27.6
龙岩	2	4.3	11.5
兰州及西安	3.02	64.8	65.6
太原	8.49	0	10.2
上海	16.88	46.63	25.8
苏州	22.48	16.9	
杭州		24.8	
南宁		4	5.6
<b>竣工面积（万平方米）</b>	<b>252.25</b>	<b>142.92</b>	<b>72.32</b>
其中：			
福州	99.2	69.71	46.84
西安及兰州	59.4	41.92	22.04
太原	12.62	8.87	
上海	33.1	1.81	
厦门	47.93	20.61	3.44
<b>销售面积（万平方米）</b>	<b>237.04</b>	<b>175.80</b>	<b>146.07</b>
其中：			
福州	83.35	82.95	69.83
厦门	38.66	21.67	23.61
龙岩	4.85	8.56	2.31
西安及兰州	43.76	28.33	35.95
太原	7.42	3.83	11.86
上海	20.31	16.09	2.51
苏州	21.03	5.78	
杭州		2.13	
南宁		6.46	

销售金额（亿元）	298.21	230.69	174.70
其中：			
福州	100.03	106.32	92.28
厦门	29.3	23.62	28.01
龙岩	3.71	5.37	1.45
西安及兰州	37	26.98	31.89
太原	9.43	6.73	13.88
上海	70	44.13	7.19
苏州	23.13	5.43	
杭州	25.6	2.56	
南宁		9.55	
<b>平均售价（元/平方米）</b>	<b>12,580.58</b>	<b>13,122.30</b>	<b>11,960.13</b>
福州	12,001.20	12,817.36	13,215.74
厦门		10,899.86	11,862.65
龙岩		6,273.36	6,268.03
西安	8,455.21	9,854.08	8,961.38
兰州		7,992.05	8,536.76
太原	12,708.89	17,571.80	11,705.96
上海	34,465.78	27,426.97	28,610.02
苏州	11,003.33	9,394.46	
杭州	14,496.04	12,018.78	
南宁	12,001.20	14,783.28	

最近三年，公司竣工面积、销售面积、销售金额逐年上升。公司 2014 年新开工面积略低于 2013 年水平，2015 年新开工面积亦低于上年同期。主要是由于 2014 年以来公司加强了一线城市的布局，开工在上海及长三角区域的占比较 2013 年以前有较大提升，单价较高，开工的区域结构较前三年有了本质的区别。因此公司 2015 年公司适当降低了开工面积，虽然较 2014 年有一定幅度下降，但考虑单价因素公司 2015 年末可售货值高于 2014 年的水平。

公司未来将继续加强在一线城市的投入，调整项目区域分布结构，继续坚持高周转的策略，保持持续稳定的经营发展。截至目前公司在上述主要城市的房地产项目去化率良好。从已完工项目来看，除了上海阳光城花满墅、阳光城新界及福州海西金融大厦三个项目是 2015 年完工销售率低于 80% 外，其余完工项目截至 2015 年末销售率基本均高于 90%，销售率情况良好。从在建工程的销售率来看，公司绝大部分项目去化率均处在正常水平，但在西安、福州、杭州的部分项目四季度销售率较三季度变化较小。但造成这样的原因主要是由于个别项目推盘节奏不同所致，从整体来看，公司 2015 年 1-6 月销售 115 亿元，2015 年销售

298 亿元，推盘去化均在 70%左右，处于较好水平。

公司在从事房地产开发业务的主要城市中均得到了当地市场消费者的认可，市场排名靠前。以 2015 年以来最新统计情况，公司在福州地区销售额、销售面积双料冠军，市场占有率第一；公司在厦门开发的厦门翡丽湾项目在厦门去化率排名前三；公司在太原的商业办公项目销售额当地前三；公司在上海唐镇 Modo 项目单盘销售额区域前三，愉景湾项目川沙销售额区域第一，丽景湾 plus 项目周浦区域销售额第一。

2016 年 1-3 月，公司新开工面积 36.19 万平方米，竣工面积 16.47 万平方米，销售面积 37.6 万平方米，销售金额达 75 亿元。



## （六）发行人房地产开发项目情况

### 1. 已完工项目情况

#### 最近三年及一期发行人主要已完工项目情况

序号	公司名称	项目名称	地理位置	土地用途	土地面积 (万平方米)	建筑面积 (万平方米)	截至报告期末 销售率 (%)
1	阳光新界	福州·阳光城新界	福州市仓山区	住宅、商业	7.53	20.35	99.88
2	康嘉房地产	福州·阳光城时代广场	福州市台江区	商业	1.07	6.08	100.00
3	阳光房地产	阳光城世纪广场(福州·阳光城 SOHO)	福州市马尾区	商业、办公	2.32	10.75	92.10
4	阳光房地产	福州·理想城丹宁顿小镇	福州市闽侯县	住宅、商业	20.92	38.68	99.09
5	汇友房地产	福州·理想城揽香 (D 区)	福州市闽侯县	住宅、商业	4.30	10.48	99.59
6	盛阳房地产	福州·阳光城西海岸 (领海二期)	福州市闽侯县	住宅、商业	7.34	27.70	93.01
7	汇泰房地产	福州·阳光凡尔赛宫 A	福州市台江区	住宅、商业	4.53	17.26	90.72
8	滨江房地产	福州·阳光城领海	福州市闽侯县	住宅	6.58	22.45	95.87
9	富利腾房地产	上海·阳光城 MODO 自由区	上海市浦东新区	商业、办公	0.79	3.06	98.18
10	欣昊泽房地产	上海·阳光天地	上海市浦东新区	商业	1.53	2.08	100
11	梨花岛置业	兰州·林隐天下一期	兰州市皋兰县	住宅、商业	13.86	9.20	90.41
12	新南城房地产	太原·翡丽湾一期	太原市晋源区	商业、住宅	9.05	10.13	99.66
13	康嘉房地产	福州·理想城花语海 (康嘉)	福州市闽侯县	住宅、商业	2.59	6.21	96.44
14	亚特隆房地产	上海·阳光城花满墅	上海市宝山区	住宅	3.46	6.46	66.00
15	泓顺德房地产	上海·阳光城新界	上海市嘉定区	住宅、商业、	2.28	6.72	79.72

序号	公司名称	项目名称	地理位置	土地用途	土地面积 (万平方米)	建筑面积 (万平方米)	截至报告期末 销售率 (%)
				办公			
16	福建金融国际 中心	福州海西金融大厦	福州市台江区	商业	1.56	12.50	47.85
17	阳光城(厦门) 置业	厦门阳光城翡丽湾	厦门市翔安新区	住宅、商业	11.30	28.47	99.50
18	迅腾博房地产	上海阳光城愉景湾	上海市浦东新区	住宅	6.98	14.36	84.01
19	泓远盛房地产	上海阳光城丽景湾	上海市浦东新区	住宅	3.05	3.66	97.57
20	阳光城石狮	石狮·阳光城丽兹公馆	石狮市	住宅、商业	3.3	12.22	53.60
21	臻阳房地产	福州·奥体阳光花园	福州市仓山区	住宅、商业、 办公	17.32	39.78	86.00

注：上海·阳光城花满墅截至报告期末销售率为 61.81%，销售率较低主要原因为上海花满墅位于上海美兰湖板块，该板块热度仍需培养，公司已获得该板块同类住宅销售第一名，截至一季度实现销售进度 66%；上海·阳光城新界截至报告期末销售率为 79.72%，销售率较低主要原因为住宅销售进度 99%，剩余部分为底商，目前正在研究自持方案；福州海西金融大厦截至报告期末销售率为 47.85%，销售率较低主要原因为已经取得预售证部分已经售罄，剩余部分属于超高层，还在和相关机构协商取证或自持事宜；石狮阳光城丽兹公馆项目为最近一期竣工项目，截至 2016 年 6 月末销售进度超过 80%。

## 2. 在建项目情况

截至 2016 年 3 月末发行人主要在建房地产开发项目情况

序号	公司名称	项目名称	地理位置	土地用途	土地面积 (万平方米)	建筑面积 (万平方米)	预计总投资额 (亿元)	截至报告期末 已投资额 (亿元)	项目 证照	截至报告期末 销售率 (%)
1	阳光城福建	福州·阳光凡尔赛宫 B	福州市台江区	住宅、商业	14.26	48.08	58.79	52.27	五证	52.75
2	宏辉房地产	福州·阳光城翡丽湾二期	福州市闽侯县	住宅	19.94	35.17	33.76	16.96	五证	61.06
3	宏辉房地产	福州·阳光城翡丽湾一期	福州市闽侯县	住宅	11	26.58	23.37	12.82	五证	
4	利博顺泰房地产	福州·领海三期	福州市闽侯县	住宅、商业	12.48	43.47	13.10	16.21	五证	76.70
5	大恒房地产	福州·阳光城山与海（福州马八）	福州市马尾区	住宅、商业	7.74	24.36	15.34	8.13	五证	22.78
6	腾耀房地产	福州·长乐阳光城翡丽湾	长乐市首占新区	住宅	6.45	20.41	19.68	16.66	五证	25.54
7	海坤房地产	福州·阳光城大都会	福州市仓山区	住宅、商业	19.76	59.27	86.50	52.59	五证	24.39
8	龙岩投资	龙岩·林隐天下	龙岩市新罗区	住宅	26.26	37.28	15.05	11.73	五证	29.22

序号	公司名称	项目名称	地理位置	土地用途	土地面积 (万平方米)	建筑面积 (万平方米)	预计总投资额 (亿元)	截至报告期末 已投资额 (亿元)	项目 证照	截至报告期末 销售率 (%)
9	宁德阳光城	宁德·丽兹公馆	宁德市蕉城区	住宅、商业	2.67	10.49	6.07	4.81	五证	39.43
10	长风置业	太原·环球金融中心	太原市晋源区	商务金融用地	2.93	19.9	16.89	11.26	五证	49.62
11	梨花岛置业	兰州·林隐天下二期	兰州市皋兰县	住宅、商业	6.54	7.91	3.85	3.18	五证	46.55
12	梨花岛置业	兰州·林隐天下三期	兰州市皋兰县	住宅	6.6	8.37	4.27	1.40	五证	19.92
13	国中星城	西安·林隐天下	西安市高新区	住宅、商业	19.04	56.9	29.97	25.87	五证	86.87
14	绿德置业	西安·丽兹公馆	西安市曲江新区	住宅、商业	9.92	47.02	26.44	13.37	五证	13.20
15	陕西实业	西安·上林雅苑	西安市西咸新区	住宅、商业	19.1	63.57	31.99	2.56	四证	-
16	上林苑	西安·西西安小镇	西安市西咸新区	住宅	27.95	47.7	22.22	15.71	五证	55.02
17	隆丰置业	西安·阳光城巴塞阳光	西安市西咸新区	住宅	11.2	35.6	14.85	8.65	五证	31.24
18	陕西实业	西安·阳光城蔷薇溪谷	西安市西咸新区	住宅	21.42	41.63	19.90	12.42	五证	38.22
19	金鑫泰置业	西安·阳光城西西里	西安市西咸新区	住宅	9.76	32.15	13.13	7.55	五证	29.22

序号	公司名称	项目名称	地理位置	土地用途	土地面积 (万平方米)	建筑面积 (万平方米)	预计总投资额(亿元)	截至报告期末已投资额 (亿元)	项目 证照	截至报告期末 销售率(%)
20	陕西臻极	西安·上林沔盛 (西安蔷薇溪谷 C4)	西安市西咸新区	住宅	10.53	17.78	10.85	4.18	五证	19.41
21	宇特顺房地产	上海·阳光城 MODO(上海唐镇项目)	上海市浦东新区	商业、办公	5.63	26.23	45.03	27.91	五证	51.34
22	杭州臻博	杭州·翡丽湾	杭州江干区	住宅	5.53	18.58	20.87	16.98	五证	29.61
23	苏南阳光城	苏州·阳光天地	苏州市吴中经济开发区	住宅、商业	10.44	41.72	40.33	25.42	五证	68.04
24	福建华鑫通	万丽酒店	厦门市同安区	酒店	7.06	11.36	14.22	2.69	四证	-
25	福建华鑫通	厦门·翡丽海岸项目	厦门市同安区	商业居住办公	11.25	40.19	30.44	9.50	五证	12.68
26	上海臻百利	上海·杨浦平凉项目	上海市杨浦区	住宅	2.05	6.89	36.15	25.19	四证	-
27	上海豪建泽	上海·丽景湾 plus	上海市浦东新区	住宅	4.62	8.19	18.72	14.88	五证	96.14
28	晋江阳光城房地产	晋江·翡丽湾项目一期	晋江市经济开发区	住宅	4.36	29.8	3.91	2.74	五证	30.73
		晋江·翡丽湾项目三期	晋江市经济开发区	住宅	10.62	13.60	9.54	6.69	五证	

序号	公司名称	项目名称	地理位置	土地用途	土地面积 (万平方米)	建筑面积 (万平方米)	预计总投资额 (亿元)	截至报告期末已投资额 (亿元)	项目证照	截至报告期末销售率 (%)
		晋江·翡丽湾项目三期	晋江市经济开发区	住宅	7.67	10.63	7.46	5.23	五证	
29	漳州阳光城房地产	漳州·凡尔赛宫项目	角美	住宅	9.69	27.75	27.75	6.55	四证	26.76
30	铭昇达房地产	杭州萧山上府	杭州市萧山区	住宅	6.48	19.45	40.93	28.05	五证	12.00
31	新南城房地产	太原 翡丽湾二期	太原市晋源区	住宅、商业	6.71	5.82	6.06	2.96	四证	-
32	苏州汇德融	苏州·愉景湾	苏州市吴中经济开发区	住宅	7.11	15.74	18.46	11.32	四证	-

注：原晋江·九玺项目已并入晋江·翡丽湾项目第一期、第二期、第三期中进行核算。

### 3. 拟建项目情况

截至 2016 年 3 月末发行人主要拟建房地产开发项目情况

序号	公司名称	项目名称	地理位置	土地用途	土地面积 (万平方米)	建筑面积 (万平方米)	预计开工时间	预计总投资额 (亿元)
1	盛世达房地产	福州·长乐阳光城花满墅	长乐市鹤上物流片区	住宅、商业	14.08	37.68	2016 年 5 月	18.08
2	上林苑	西安·耀泓家园二期	西安市西咸新区	住宅、商业	6.96	19.3	2017 年 12 月	9.34
3	耀泓置业	西安·耀泓家园一期	西安市西咸新区	住宅、商业	7.6	23.32	2017 年 6 月	9.47

序号	公司名称	项目名称	地理位置	土地用途	土地面积 (万平方米)	建筑面积 (万平方米)	预计开工时间	预计总投资额 (亿元)
4	梨花岛置业	兰州·林隐天下四期	兰州市皋兰县	住宅	6.39	13.93	2016年12月	4.95
5	梨花岛置业	兰州·林隐天下五期	兰州市皋兰县	住宅	5.7	5.57	2016年12月	2.72
6	梨花岛置业	兰州·林隐天下六期	兰州市皋兰县	住宅	6.56	13.11	2016年12月	5.13
7	梨花岛置业	兰州·林隐天下七期	兰州市皋兰县	住宅	6.81	10.22	2016年12月	5.81
8	福州利腾晖房地产开发有限公司	福州·愉景花园	福州晋安区	住宅	3.37	15.19	2016年7月	20.82
9	上海爵瑟房地产开发有限公司	上海·杨浦大桥项目	上海市杨浦区	住宅	1.53	3.51	2016年9月	29.61
10	杭州富泽隆	杭州·上塘	杭州	住宅	3.26	11.99	2016年7月	23.33
11	江苏中昂置业	苏州丽景湾	苏州市角直镇	住宅	10.20	37.23	待定	28.36
12	惠友房地产	苏州丽景湾 PLUS	苏州市角直镇	住宅	2.61	11.7	待定	8.97
13	北京鑫博泰来房地产开发有限公司	北京通州区台湖镇 B-07 地块	北京通州区	住宅	4.21	11.78	2016年6月	31.89
14	陕西富安泰置业有限公司	西安沣太花园 F2-2 东地块	西咸新区	住宅	5.9	23.59	2016年11月	11.68
15	陕西富安泰置业有限公司	西安沣太花园 F2-2 西地块	西咸新区	住宅	4.55	18.22	2016年7月	9.02
16	陕西盛得辉置业有限公司	西安沣太花园 F2-1 南地块	西咸新区	住宅	3.60	15.13	2016年7月	6.34
17	陕西欣阳房地产开发有限公司	西安沣太花园 F2-1 北地块	西咸新区	住宅	5.94	24.88	待定	9.66

序号	公司名称	项目名称	地理位置	土地用途	土地面积 (万平方米)	建筑面积 (万平方米)	预计开工时间	预计总投资额 (亿元)
18	陕西上林苑投资 开发有限公司	西安欣阳花园南地 块	西咸新区	住宅	1.62	2.44	待定	0.89
19	陕西上林苑投资 开发有限公司	西安欣阳花园北地 块	西咸新区	住宅	6.48	22.7	待定	8.29

#### 4、发行人关于房地产业务自查情况及相关承诺

发行人已根据中国证监会于 2015 年 1 月 16 日发布的《调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》文件的相关要求，按照国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10 号）、国务院办公厅《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号）等相关文件规定，对发行人及实际从事房地产开发业务的子公司在报告期内（2013 年 1 月 1 日至 2016 年 3 月 31 日）的商品房开发项目是否存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查，并出具了自查报告。经自查，报告期内，发行人及下属公司纳入核查范围商品房开发项目不存在闲置土地的情形；不存在《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号）及《房地产管理法》所规定的炒地行为；不存在捂盘惜售、哄抬房价的行为；未因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为受到行政处罚或正在被（立案）调查。

发行人董事、监事、高级管理人员及发行人控股股东、实际控制人做出书面承诺：



“阳光城已在《阳光城集团股份有限公司关于房地产业务是否存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等问题的专项自查报告》中对公司及实际从事房地产开发业务的子公司在报告期内（2013 年 1 月 1 日至 2016 年 3 月 31 日）的商品房开发项目是否存在闲置土地、炒地、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进行了信息披露。

如阳光城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，并因此给阳光城和投资者造成损失的，本人 / 本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。”

## 5. 土地储备情况

截至 2016 年 3 月末发行人主要土地储备情况

单位：亿元、万平方米、元/平方米

区域	计容建筑面积	土地款	楼面价	土地储备面积
福州	437.28	164.18	3,755.03	161.73
西安	459.65	29.77	652.67	319.04
上海	58.93	101.75	17,308.67	24.02
太原	76.54	8.70	1,175.86	55.05
苏州	88.11	37.34	4,199.30	88.11
厦门	139.86	48.84	3,503.50	42.16

杭州	41.39	45.76	11,113.80	41.39
北京	11.78	18.73	16,129.03	11.78
合计	<b>1,313.54</b>	<b>455.06</b>	-	<b>743.28</b>

## （七）发行人房地产开发项目的业务运行模式

### 1、市场定位及主要产品线

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

#### （1）城市新筑

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

#### （2）浪漫城邦

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

#### （3）时尚公寓

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

#### （4）生态住宅

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

#### （5）商务办公

以太原环球金融中心为代表的阳光城商务办公，地处核心商务区，旨在凭

籍精益求精的地标级营造标准，全面提升区域形象，积极打造城市品牌。代表项目：太原环球金融中心、福州阳光城时代广场、福州阳光城国际金融中心。

#### （6）商业旗舰

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

### 2、主要从事房地产项目的类型

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

### 3、房地产项目的定价模式

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

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

### 4、采用的主要融资方式

公司房地产开发项目的主要融资方式为银行贷款、信托融资、房地产基金合作等。同时，公司不断拓宽融资渠道和积极探索创新融资模式，2014 年度及 2015 年度，公司实施了 A 股非公开发行股票融资。2015 年度，公司还实施了公开及非公开发行债券融资。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。

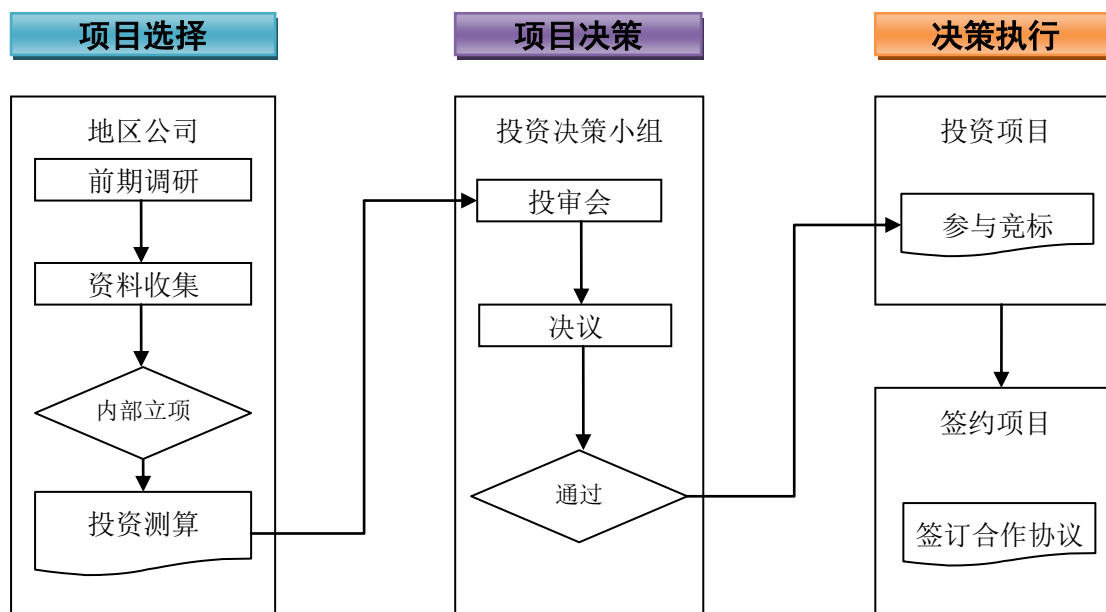
由于建筑工程设计、监理的合同额远小于施工合同额，报告期内公司房地产业务的前五大供应商均是建筑施工单位。因此，报告期内公司向前五名供应商采购总金额占当期房地产业务采购总金额的比重分别为 48.58%、38.36% 和 50.33%，相对集中。但由于建筑施工市场从业者众多，市场竞争激烈，发行人不存在依赖单一供应商的风险。

## 6、主要销售模式

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

## 7、项目决策与获取程序

公司项目决策与执行程序分为三个主要阶段：



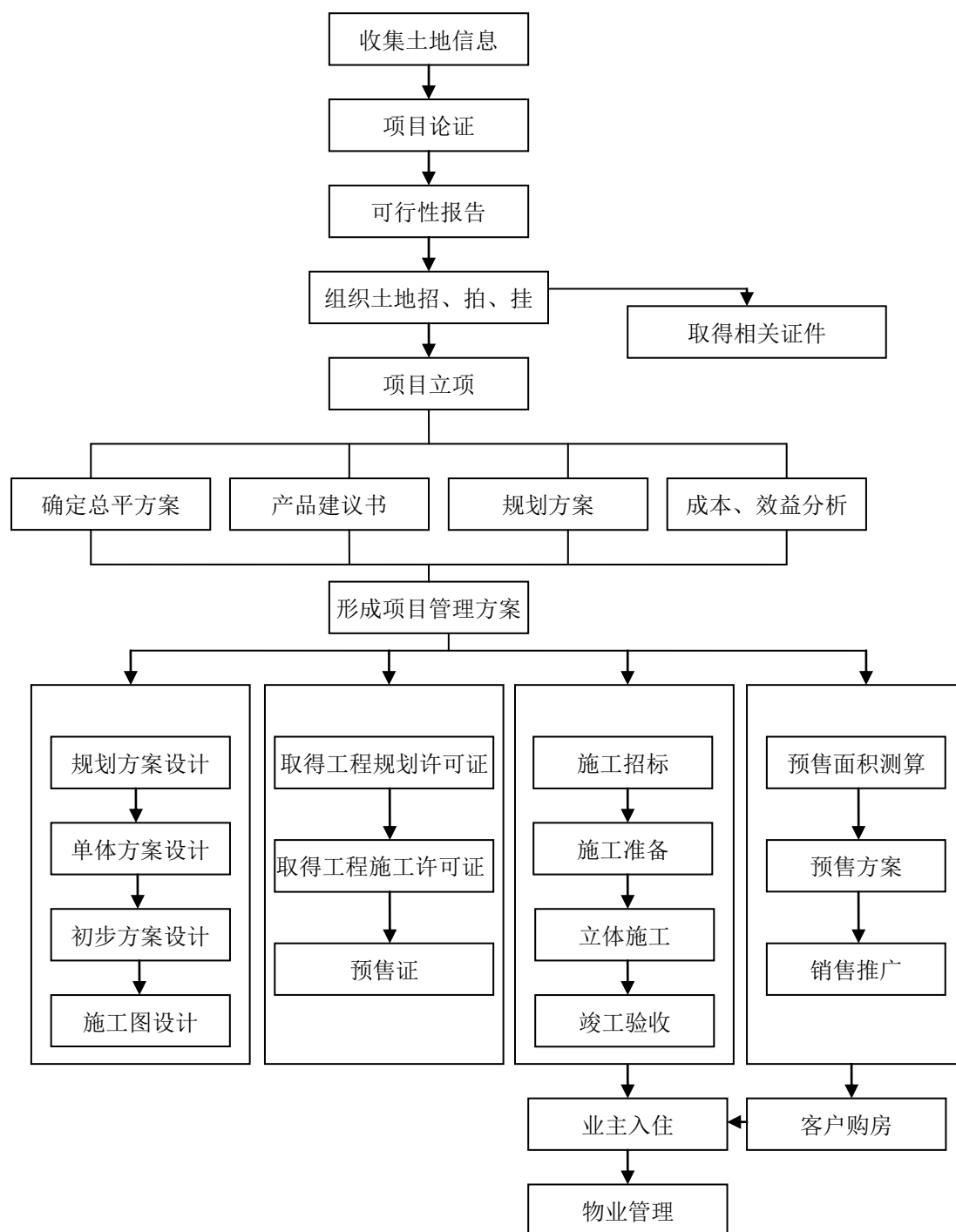
(1) 项目选择：由各地区公司的土地拓展人员收集土地信息，展开相关谈判与资料初步搜集工作，办理公司内部立项申请；项目内部立项后，地区公司项目拓展人员、市场营销人员、设计专业人员和成本专业人员共同展开项目前期投资测算，准备项目前期论证资料及相关合同协议稿等，提交项目投资测算（含经济测算）至投资决策小组。

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

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

## 8、项目开发流程

发行人房地产开发业务流程如下图所示：



## （八）发行人主要客户及供应商

### 1、主要客户

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

最近三年及一期，本公司房地产业务前五大客户情况如下：

年度	名次	客户名称	销售金额 (万元)	占房地产业务 收入比例
2016年1-3 月	1	客户 1	2,154.77	0.96
	2	客户 2	2,136.33	0.95
	3	客户 3	1,229.87	0.55
	4	客户 4	1,155.64	0.51
	5	客户 5	1,014.54	0.45
			小计	<b>7,691.16</b>
2015 年	1	客户 1	9,656.84	0.46%
	2	客户 2	7,915.48	0.37%
	3	客户 3	7,500.00	0.36%
	4	客户 4	4,263.71	0.20%
	5	客户 5	3,988.18	0.19%
			小计	<b>33,324.21</b>
2014 年	1	客户 1	1,314.08	0.10%
	2	客户 2	1,055.39	0.08%
	3	客户 3	1,043.86	0.08%
	4	客户 4	984.60	0.08%
	5	客户 5	901.24	0.07%
			小计	<b>5,299.17</b>
2013 年	1	客户 1	2,269.09	0.37%
	2	客户 2	1,993.69	0.33%
	3	客户 3	1,307.49	0.22%
	4	客户 4	1,055.45	0.17%
	5	客户 5	953.89	0.16%
			小计	<b>7,579.61</b>

## 2、主要供应商

最近三年，本公司房地产业务前五大供应商情况如下：

年度	名次	客户名称	采购金额 (万元)	占房地产业务 采购额比例
2015 年	1	中国建筑第四工程局有限公司	120,939.79	22.53%
	2	名筑建工集团有限公司	43,967.47	8.19%
	3	上海绿地建设(集团)有限公司	20,176.00	3.76%
	4	上海青浦西岑建筑安装工程公司	20,028.41	3.73%
	5	江苏南通二建集团有限公司	16,747.94	3.12%
			小计	<b>244,919.35</b>
2014 年	1	名筑建工集团有限公司	203,223.85	18.59%
	2	江苏江都建设集团有限公司	64,282.91	5.88%
	3	中国建筑第四工程局有限公司	61,545.38	5.63%
	4	福建省九龙建设集团有限公司	56,245.44	5.14%



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
	5	江苏省南通三建集团有限公司	34,097.29	3.12%
		<b>小计</b>	<b>419,394.87</b>	<b>38.36%</b>
2013 年	1	名筑实业集团有限公司	207,116.39	24.93%
	2	福建六建集团有限公司	93,974.46	11.31%
	3	江苏南通二建集团有限公司	35,830.56	4.31%
	4	福建建工集团总公司厦门分公司	34,090.00	4.10%
	5	中建五局第三建设有限公司	32,584.30	3.92%
			<b>小计</b>	<b>403,595.71</b>

## 九、关联方及关联交易

### （一）关联方及关联关系

根据《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则（2014 年修订）》和《企业会计准则第 36 号——关联方披露》，公司的关联方及关联关系如下：

#### 1、控股股东和实际控制人

公司控股股东为阳光集团，实际控制人为吴洁。

#### 2、持有公司股份 5% 以上的股东

持有公司 5% 以上股份的股东为阳光集团、东方信隆、康田实业、民生加银基金管理有限公司、上海嘉闻投资管理有限公司。

#### 3、控股股东及实际控制人控制的关联方

参见第五节“五、发行人控股股东与实际控制人”。

#### 4、公司的子公司和实际控制公司

参见第五节“四（二）发行人重要权益投资情况”。

#### 5、公司的联营企业

参见第五节“四（二）发行人重要权益投资情况”。

#### 6、关联自然人及其投资、担任董事或高级管理人员的企业

公司的关联自然人为董事、监事、高级管理人员及与其关系密切的家庭成员，包括配偶、父母、配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、配偶的兄弟姐妹和子女配偶的父母。

截至 2015 年 12 月 31 日，公司关联自然人的对外投资情况如下：

序号	姓名	企业名称	注册资本 (万元)	拥有的权益 比例 (%)
1	林腾蛟	阳光城集团投资控股(上海)有限公司	35,500	98.6
2	林腾蛟	阳光金控投资集团有限公司	50,000	98
3	吴洁	阳光金控投资集团有限公司	50,000	2
4	吴洁	福建阳光集团有限公司	376,000	45.46
5	吴洁	福州博臻源投资管理有限公司	500	5

截至 2015 年 12 月 31 日，公司的关联自然人担任董事或高级管理人员的企业详见本节“七、(三) 董事、监事和高级管理人员兼职情况”。

## (二) 最近三年关联交易情况

最近三年，公司与关联方发生的关联交易如下：

### 1、关联担保情况

#### (1) 接受关联方的银行借款担保

序号	融资主体	担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日
1	阳光城福建	阳光集团	40,000.00	2013-06-21	2016-06-13
2	阳光城福建	阳光集团	20,000.00	2013-06-25	2016-06-13
3	阳光城福建	阳光集团	12,500.00	2014-01-03	2016-06-13
4	阳光城福建	阳光集团	2,000.00	2014-04-18	2016-06-13
5	阳光城福建	阳光集团	500.00	2014-05-14	2016-06-13
6	宏辉房地产	阳光集团	5,000.00	2014-03-20	2017-01-03
7	宏辉房地产	阳光集团	20,900.00	2014-03-21	2017-01-03
8	宏辉房地产	阳光集团	14,100.00	2014-03-28	2017-01-03
9	宏辉房地产	阳光集团	15,000.00	2014-04-04	2017-01-03
10	宏辉房地产	阳光集团	2,000.00	2014-04-18	2017-01-03
11	宏辉房地产	阳光集团	1,000.00	2014-05-14	2017-01-03
12	宏辉房地产	阳光集团	5,000.00	2014-06-13	2017-01-03
13	宏辉房地产	阳光集团	2,000.00	2014-06-30	2017-01-03
14	宏辉房地产	阳光集团	1,500.00	2014-09-29	2017-01-03
15	宏辉房地产	阳光集团	6,500.00	2015-01-09	2017-01-03
16	宏辉房地产	阳光集团	500.00	2015-02-25	2017-01-03
17	宏辉房地产	阳光集团	3,500.00	2015-03-16	2017-01-03
18	利博顺泰房地产	滨江房地产、融信集团	100.00	2014-02-14	2017-02-13
19	利博顺泰房地产	滨江房地产、融信集团	4,400.00	2015-03-31	2017-02-13
20	福建金融中心	阳光城集团、上海升龙集团、林亿	893.40	2015-08-05	2016-02-05

序号	融资主体	担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日
21	福建金融中心	阳光城集团、上海升龙集团、林亿	1,786.70	2015-08-05	2016-08-05
22	福建金融中心	阳光城集团、上海升龙集团、林亿	3,573.40	2015-08-05	2017-02-05
23	福建金融中心	阳光城集团、上海升龙集团、林亿	5,360.00	2015-08-05	2017-08-05
24	福建金融中心	阳光城集团、上海升龙集团、林亿	7,146.50	2015-08-05	2018-02-05
25	福建金融中心	阳光城集团、上海升龙集团、林亿	8,040.00	2015-08-05	2018-08-03
26	宇特顺房地产	阳光城集团、林腾蛟、吴洁	20,000.00	2015-03-13	2016-02-01
27	宇特顺房地产	阳光城集团、林腾蛟、吴洁	20,000.00	2015-03-13	2016-04-01
28	宇特顺房地产	阳光城集团、林腾蛟、吴洁	20,000.00	2015-03-13	2016-06-01
29	宇特顺房地产	阳光城集团、林腾蛟、吴洁	20,000.00	2015-03-13	2016-08-01
30	宇特顺房地产	阳光城集团、林腾蛟、吴洁	20,000.00	2015-03-13	2016-10-08
31	宇特顺房地产	阳光城集团、林腾蛟、吴洁	20,000.00	2015-03-13	2016-12-01
32	宇特顺房地产	阳光城集团、林腾蛟、吴洁	20,000.00	2015-03-13	2017-02-01
33	宇特顺房地产	阳光城集团、林腾蛟、吴洁	20,000.00	2015-03-13	2017-04-01
34	宇特顺房地产	阳光城集团、林腾蛟、吴洁	20,000.00	2015-03-13	2017-06-01
35	宇特顺房地产	阳光城集团、林腾蛟、吴洁	20,000.00	2015-03-13	2017-08-01
36	宇特顺房地产	阳光城集团、林腾蛟、吴洁	20,000.00	2015-03-13	2017-10-08
37	宇特顺房地产	阳光城集团、林腾蛟、吴洁	20,000.00	2015-03-13	2018-03-09
38	阳光城	林腾蛟	17,000.00	2015-08-17	2016-08-16
39	阳光城	阳光集团、林腾蛟	25,000.00	2015-11-13	2016-05-16
40	厦门置业	林腾蛟、阳光城集团	50,000.00	2015-12-17	2016-12-16
41	阳光城石狮	林腾蛟、康嘉房地产	2,000.00	2014-04-04	2017-04-04
42	阳光城石狮	林腾蛟、康嘉房地产	3,840.00	2014-6-10	2017-06-10
43	阳光城石狮	林腾蛟、康嘉房地产	2,000.00	2014-8-19	2017-08-19
44	阳光城石狮	林腾蛟、康嘉房地产	1,500.00	2015-1-17	2018-01-17

序号	融资主体	担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日
45	阳光城石狮	林腾蛟、康嘉房地产	2,000.00	2015-04-09	2018-04-09
46	龙岩投资	林腾蛟、阳光房地产	1,000.00	2014-03-26	2018-03-18
47	龙岩投资	林腾蛟、阳光房地产	10,000.00	2014-04-04	2018-03-18
48	龙岩投资	林腾蛟、阳光房地产	10,000.00	2014-07-16	2017-07-15
49	龙岩投资	林腾蛟、阳光房地产	1,100.00	2014-08-03	2017-07-31
50	龙岩投资	林腾蛟、阳光房地产	500.00	2014-08-20	2017-08-10
51	龙岩投资	林腾蛟、阳光房地产	1,700.00	2014-08-23	2017-08-10
52	龙岩投资	林腾蛟、阳光房地产	5,700.00	2014-09-28	2017-08-11
53	龙岩投资	林腾蛟、阳光房地产	3,400.00	2015-01-17	2017-11-22
54	龙岩投资	林腾蛟、阳光房地产	3,000.00	2015-08-21	2018-03-15

## (2) 接受关联方的其他担保

### ① 关联方为公司开具信用证的敞口部分提供连带责任担保。

截至报告期各期末，关联方为公司开具信用证的敞口部分提供担保的具体情况如下：

A、截至 2013 年 12 月 31 日，不存在关联方为公司开具信用证的敞口部分提供担保的情形；

B、截至 2014 年 12 月 31 日，不存在关联方为公司开具信用证的敞口部分提供担保的情形；

C、截至 2015 年 12 月 31 日，不存在关联方为公司开具信用证的敞口部分提供担保的情形。

### ② 关联方为公司开具银行承兑汇票的敞口部分提供连带责任担保。

截至报告期各期末，关联方为公司开具银行承兑汇票的敞口部分提供担保的具体情况如下：

A、截至 2013 年 12 月 31 日，不存在关联方为公司开具银行承兑汇票的敞口部分提供担保的情形；

B、截至 2014 年 12 月 31 日，不存在关联方为公司开具银行承兑汇票的敞口部分提供担保的情形；

C、截至 2015 年 12 月 31 日，不存在关联方为公司开具银行承兑汇票的敞口部分提供担保的情形。

### ③ 关联方为公司的信托、委托贷款等融资计划提供连带责任担保

序号	信托机构或委托贷款方	融资主体	到账金额（万元）	提供担保的关联方	担保起始日
1	汇添富资本管理有限公司	利腾晖房地产	50,000	吴洁	2015-09-29
2	汇添富资本管理有限公司	腾耀房地产	3,000	吴洁	2015-07-01
3	汇添富资本管理有限公司	腾耀房地产	10,000	吴洁	2015-07-31
4	汇添富资本管理有限公司	腾耀房地产	20,000	吴洁	2015-07-31
5	汇添富资本管理有限公司	利博顺泰房地产	5,000	阳光城集团、融信集团	2015-09-11
6	汇添富资本管理有限公司	利博顺泰房地产	10,000	阳光城集团、融信集团	2015-09-11
7	汇添富资本管理有限公司	利博顺泰房地产	15,000	滨江房地产、融信集团	2015-09-11
8	钜洲资产管理（上海）有限公司	隽隆房地产	1,000	吴洁	2015-10-23
9	钜洲资产管理（上海）有限公司	隽隆房地产	1,000	吴洁	2015-10-29
10	钜洲资产管理（上海）有限公司	隽隆房地产	1,000	吴洁	2015-11-05
11	钜洲资产管理（上海）有限公司	隽隆房地产	1,000	吴洁	2015-11-11
12	钜洲资产管理（上海）有限公司	隽隆房地产	1,000	吴洁	2015-11-18
13	钜洲资产管理（上海）有限公司	隽隆房地产	1,000	吴洁	2015-11-25
14	钜洲资产管理（上海）有限公司	隽隆房地产	1,000	吴洁	2015-12-02
15	钜洲资产管理（上海）有限公司	隽隆房地产	1,000	吴洁	2015-12-10
16	钜洲资产管理（上海）有限公司	隽隆房地产	1,000	吴洁	2015-12-16
17	钜洲资产管理（上海）有限公司	隽隆房地产	1,000	吴洁	2015-12-23
18	杭州工商信托股份有限公司	铭昇达房地产	50,000	阳光集团、林腾蛟	2015-04-30
19	中建投信托有限责任公司	国中星城	70,000	阳光集团、林腾蛟	2015-11-12
20	杭州工商信托股份有限公司	新南城房地产	42,000	阳光城集团、林腾蛟、吴洁	2015-11-26

序号	信托机构或委托贷款方	融资主体	到账金额（万元）	提供担保的关联方	担保起始日
21	交银国际信托有限公司	晋江阳光城	24,070	阳光城集团、福建盼盼生物科技股份有限公司	2015-10-16
22	交银国际信托有限公司	晋江阳光城	5,930	阳光城集团、福建盼盼生物科技股份有限公司	2015-10-22
23	钜洲资产管理（上海）有限公司（委托贷款）	漳州阳光城	15,970	吴洁	2015-09-25
24	钜洲资产管理（上海）有限公司（委托贷款）	漳州阳光城	20,040	吴洁	2015-09-30
25	钜洲资产管理（上海）有限公司（委托贷款）	漳州阳光城	13,730	吴洁	2015-10-14
26	钜洲资产管理（上海）有限公司（委托贷款）	漳州阳光城	8,350	吴洁	2015-10-21
27	钜洲资产管理（上海）有限公司（委托贷款）	漳州阳光城	8,000	吴洁	2015-10-28
28	钜洲资产管理（上海）有限公司（委托贷款）	漳州阳光城	2,270	吴洁	2015-11-05
29	钜洲资产管理（上海）有限公司（委托贷款）	漳州阳光城	2,470	吴洁	2015-11-13
30	钜洲资产管理（上海）有限公司（委托贷款）	漳州阳光城	3,100	吴洁	2015-11-20
31	钜洲资产管理（上海）有限公司（委托贷款）	漳州阳光城	3,400	吴洁	2015-12-02
32	钜洲资产管理（上海）有限公司（委托贷款）	漳州阳光城	10,290	吴洁	2015-12-11
33	钜洲资产管理（上海）有限公司（委托贷款）	漳州阳光城	1,610	吴洁	2015-12-28
34	钜洲资产管理（上海）有限公司（委托贷款）	漳州阳光城	770	吴洁	2015-12-31
35	汇添富资产管理有限公司	中昂置业	14,000	吴洁	2015-12-18
36	汇添富资产管理有限公司	中昂置业	100,000	吴洁	2015-12-04
37	汇添富资产管理有限公司	汇德融房地产	50,000	吴洁	2015-10-30
38	杭州迪荡投资管理合伙企业	汇德融房地产	40,000	阳光集团、林腾蛟	2015-12-14

序号	信托机构或委托贷款方	融资主体	到账金额（万元）	提供担保的关联方	担保起始日
39	中融（北京）资产管理有限公司	上海盛至隆投资	5,410	阳光城集团、吴洁、林伟民	2015-12-31

### （三）最近三年内与关联方资金往来情况

报告期各期末，公司与关联方应收应付款项往来余额如下表：

单位：万元

关联方	2015.12.31	2014.12.31	2013.12.31
<b>1、其他应收款</b>			
阳光城物业（福建）服务有限公司（注 1）	463.81	346.52	540.14
阳光城集团陕西物业管理有限公司（注 2）	38.16	23.43	120.17
广西金川阳光城实业有限公司（注 3）	-	1,002.78	-
福州融锦欣泰房地产开发有限公司（注 4）	46,500.00	-	-
天安中国房地产有限公司（注 5）	3,121.46	-	-
<b>2、其他应付款</b>			
福建金融国际中心建设有限公司（注 6）	-	-	-
阳光集团（注 7）	-	967.30	140,286.75
阳光假日酒店有限公司（后更名为“阳光假日酒店集团有限公司”）	-	18.08	13.24

注 1：报告期内，公司控股子公司阳光房地产、华康实业、汇友源等公司开发楼盘的物业由公司参股子公司阳光城物业（福建）服务有限公司管理，上述楼盘的水电公用事业前期立户由阳光房地产、华康实业、汇友源等公司申请办理，并代垫相关公用事业费，因上述公用事业费用由阳光城物业（福建）服务有限公司代为收回，故形成关联往来款。

注 2：报告期内，公司控股公司国中星城、上林苑、陕西实业开发楼盘的物业由公司参股子公司阳光城集团陕西物业管理有限公司管理，因代垫水电等相关公用事业费形成了关联往来款。

注 3：2014 年，公司与参股子公司金川阳光城实业签订了借款合同及其补充协议，约定公司借款 1,000.00 万元予金川阳光城实业，截至 2015 年 12 月 31 日，该笔借款已经偿付。

注 4：报告期内，公司和融侨集团股份有限公司合作取得福州台屿地块（总地价 515,000 万元，公司持有 50% 的股权比例），并按上述比例成立项目公司福州融锦欣泰，公司按比例承担相应的土地价款。

注 5：报告期内，经审计评估，公司以 5,300 万元收购岳家霖先生合并持有的天安中国房地产 50% 的股权及其对天安中国房地产 50% 的应收债权 3,121.46 万元，并协商拟将该部分债权转为以后的股本投入。

注 6：2012 年末，福建金融国际中心建设有限公司为公司持股 25% 的联营企业，公司应付福建金融国际中心建设有限公司的往来款余额 7,625.86 万元，不存在资金占用费；2013 年初，公司购回福建金融国际中心建设有限公司 25% 股权并实施并表。

注 7：2013 年末、2014 年末及 2015 年末公司应付阳光集团的往来款余额分别为 140,286.75 万元、967.30 万元及 0 万元，其中包括 2013 年以来公司分别计提了 13,089.38 万元、967.30 万元及 0 万元资金占用费。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人已向阳光集团支付完毕其向发行人提供的财务资助本金及相应资金占用费，发行人对阳光集团应付款余额为 0。

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

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



### 3、报告期内关联交易决策权限与程序的履行情况

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

### 4、独立董事对关联交易的意见

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

## 十、发行人内部管理制度

### （一）财务管理和会计核算

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

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

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

在融资管理方面，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）风险控制

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。

## （三）重大事项决策

参见本节“六、发行人法人治理结构”。

## 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。

## 第六节 财务会计信息

### 一、公司最近三年及一期合并及母公司财务报表

发行人 2013 年度、2014 年度、2015 年度财务报告及 2016 年度第 1-3 月财务报表均按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他有关规定编制。发行人 2013 年度、2014 年度及 2015 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（2014）D-0088 号、立信中联审字（2015）D-0028 号及立信中联审字（2016）D-0032 号标准无保留意见的审计报告。2016 年 1-3 月财务报表未经审计。

#### 公司最近三年及一期末合并资产负债表

单位：元

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	11,042,272,082.19	13,794,976,813.92	3,960,624,456.22	2,577,713,272.95
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据	16,760,000.00			
应收账款	505,455,690.96	572,154,029.98	437,376,903.52	513,306,656.21
预付款项	7,015,865,744.86	8,592,989,926.78	4,037,036,585.42	6,813,572,893.42
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	2,882,183,302.75	1,733,944,504.94	1,000,201,541.09	792,893,457.94
买入返售金融资产				
存货	47,643,816,558.30	42,382,689,036.56	35,051,991,640.06	21,899,737,566.64
一年内到期的非流动资产				

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
其他流动资产	1,183,052,718.98	899,190,348.99	1,064,256,468.94	
<b>流动资产合计</b>	<b>70,289,406,098.04</b>	<b>67,975,944,661.17</b>	<b>45,551,487,595.25</b>	<b>32,597,223,847.16</b>
<b>非流动资产：</b>				
发放委托贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	156,040,201.06	143,285,452.86	60,431,245.12	69,472,457.30
投资性房地产	1,245,791,611.00	1,245,791,611.00		
固定资产	207,656,872.60	211,135,624.21	22,577,724.36	28,758,868.45
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	9,824,923.75	10,409,487.34	8,825,032.01	3,712,254.40
开发支出				
商誉	3,642,290.38	3,642,290.38	3,701,023.88	3,701,023.88
长期待摊费用	913,775.50	896,506.13	3,150,308.79	4,596,872.36
递延所得税资产	11,474,712.23	10,156,261.25	7,229,011.74	3,154,571.45
其他非流动资产	572,034,687.00	572,034,687.00	572,034,687.00	
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,207,379,073.52</b>	<b>2,197,351,920.17</b>	<b>677,949,032.90</b>	<b>113,396,047.84</b>
<b>资产总计</b>	<b>72,496,785,171.56</b>	<b>70,173,296,581.34</b>	<b>46,229,436,628.15</b>	<b>32,710,619,895.00</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	13,382,160,200.00	16,917,818,000.00	4,864,408,380.00	1,630,900,000.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据	333,711,711.12	381,640,844.44		3,600,000.00

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应付账款	5,047,772,658.57	5,399,349,550.34	3,241,018,458.57	1,390,614,325.66
预收款项	13,193,449,679.63	9,754,593,062.62	13,469,512,705.18	11,438,858,733.10
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	17,302,169.58	67,588,345.95	53,417,841.70	59,831,569.97
应交税费	1,607,497,776.82	1,693,157,859.29	1,039,361,881.15	93,106,135.12
应付利息	605,071,576.45	427,511,012.95	176,074,174.64	42,374,377.07
应付股利	13,098,315.29	13,098,315.29	10,607,406.88	10,315,248.04
其他应付款	1,317,731,224.66	1,311,339,086.30	897,411,953.05	2,983,370,789.56
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	6,001,084,000.00	4,245,350,000.00	7,485,213,055.56	2,398,792,200.00
其他流动负债				
<b>流动负债合计</b>	<b>41,518,879,312.12</b>	<b>40,211,446,077.18</b>	<b>31,237,025,856.73</b>	<b>20,051,763,378.52</b>
非流动负债：				
长期借款	10,068,065,000.00	9,399,599,000.00	7,911,582,800.00	8,344,900,000.00
应付债券	6,688,715,608.47	6,680,789,971.13		
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债	140,264,674.60	139,359,497.92	2,228,782.42	16,252,073.51
其他非流动负债				
<b>非流动负债合计</b>	<b>16,897,045,283.07</b>	<b>16,219,748,469.05</b>	<b>7,913,811,582.42</b>	<b>8,361,152,073.51</b>
<b>负债合计</b>	<b>58,415,924,595.19</b>	<b>56,431,194,546.23</b>	<b>39,150,837,439.15</b>	<b>28,412,915,452.03</b>
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	4,048,123,915.00	4,014,777,315.00	1,284,235,534.00	1,044,032,035.00
资本公积	3,625,756,131.91	3,599,745,664.40	2,388,259,813.72	578,086,188.97

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
减：库存股				
其他综合收益	438,552,006.86	438,552,006.86		
专项储备				
盈余公积	85,834,853.06	85,834,853.06	60,161,482.23	58,974,461.66
一般风险准备				
未分配利润	3,999,904,629.28	3,875,569,543.48	2,690,024,816.68	1,594,010,186.04
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	12,198,171,536.11	12,014,479,382.80	6,422,681,646.63	3,275,102,871.67
少数股东权益	1,882,689,040.26	1,727,622,652.31	655,917,542.37	1,022,601,571.30
所有者权益合计	<b>14,080,860,576.37</b>	<b>13,742,102,035.11</b>	<b>7,078,599,189.00</b>	<b>4,297,704,442.97</b>
负债和所有者权益总计	<b>72,496,785,171.56</b>	<b>70,173,296,581.34</b>	<b>46,229,436,628.15</b>	<b>32,710,619,895.00</b>

## 公司最近三年及一期合并利润表

单位：元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、营业总收入	<b>2,332,623,302.24</b>	<b>22,379,969,159.30</b>	<b>13,894,125,701.53</b>	<b>7,444,185,000.75</b>
其中：营业收入	2,332,623,302.24	22,379,969,159.30	13,894,125,701.53	7,444,185,000.75
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	<b>2,010,776,213.90</b>	<b>20,040,568,631.73</b>	<b>12,048,275,669.68</b>	<b>6,569,514,480.64</b>
其中：营业成本	1,555,837,039.07	16,659,630,528.07	9,845,270,316.79	5,227,119,019.43
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	219,103,470.78	2,107,550,352.99	1,275,565,202.31	756,347,881.29
销售费用	79,653,242.57	456,805,956.17	449,187,297.69	330,711,802.90
管理费用	139,192,895.01	554,468,046.88	376,847,240.40	242,870,460.88

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
财务费用	10,836,327.53	23,232,698.66	68,540,000.28	19,841,370.23
资产减值损失	6,153,238.94	238,881,048.96	32,865,612.21	-7,376,054.09
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	-7,245,251.80	9,562,835.35	30,717,371.08	12,421,125.57
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>314,601,836.54</b>	<b>2,348,963,362.92</b>	<b>1,876,567,402.93</b>	<b>887,091,645.68</b>
加：营业外收入	4,814,789.02	15,981,847.15	17,185,033.98	20,389,409.81
减：营业外支出	2,225,877.58	4,532,863.74	54,898,375.29	16,076,276.73
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>317,190,747.98</b>	<b>2,360,412,346.33</b>	<b>1,838,854,061.62</b>	<b>891,404,778.76</b>
减：所得税费用	116,289,274.23	627,694,452.15	557,063,774.71	292,939,830.31
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>200,901,473.75</b>	<b>1,732,717,894.18</b>	<b>1,281,790,286.91</b>	<b>598,464,948.45</b>
归属于母公司所有者的净利润	124,335,085.80	1,418,204,903.07	1,323,712,448.59	651,685,059.19
少数股东损益	76,566,387.95	314,512,991.11	-41,922,161.68	-53,220,110.74
<b>六、每股收益：</b>				
（一）基本每股收益	<b>0.03</b>	<b>0.44</b>	<b>1.22</b>	<b>0.64</b>
（二）稀释每股收益	<b>0.03</b>	<b>0.43</b>	<b>1.20</b>	<b>0.62</b>
<b>七、其他综合收益</b>				
<b>八、综合收益总额</b>	<b>200,901,473.75</b>	<b>2,171,269,901.04</b>	<b>1,281,790,286.91</b>	<b>598,464,948.45</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	124,335,085.80	1,856,756,909.93	1,323,712,448.59	651,685,059.19
归属于少数股东的综合收益总额	76,566,387.95	314,512,991.11	-41,922,161.68	-53,220,110.74

公司最近三年及一期合并现金流量表

单位：元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
<b>一.经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	5,482,539,652.03	18,565,823,352.23	15,741,462,945.90	14,522,345,107.34
客户存款和同业存放款项净增				

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还	978,842.94	19,420,204.87	50,227,206.64	47,890,485.31
收到其他与经营活动有关的现金	512,173,144.79	854,195,268.58	500,843,214.54	336,793,582.30
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>5,995,691,639.76</b>	<b>19,439,438,825.68</b>	<b>16,292,533,367.08</b>	<b>14,907,029,174.95</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	4,647,226,811.60	18,777,978,057.01	17,340,972,483.15	17,127,742,011.86
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	255,715,868.82	596,434,379.99	445,132,403.39	218,173,723.11
支付的各项税费	703,348,135.94	2,024,072,308.63	1,976,749,403.69	1,273,991,214.85
支付其他与经营活动有关的现金	1,550,099,110.92	1,919,665,411.82	2,170,609,219.14	1,753,345,213.95
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>7,156,389,927.28</b>	<b>23,318,150,157.45</b>	<b>21,933,463,509.37</b>	<b>20,373,252,163.77</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,160,698,287.52</b>	<b>-3,878,711,331.77</b>	<b>-5,640,930,142.29</b>	<b>-5,466,222,988.82</b>
<b>二.投资活动产生的现金流量:</b>				
收回投资所收到的现金	-	245,700,000.00		20,000,000.00
取得投资收益收到的现金	-	542,860.27		110,311.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	210,881.67	1,779,849.16	802,649.41	70,820.56
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-		711,571,999.48	9,770,815.42



项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
收到其他与投资活动有关的现金	-		1,162.69	31,620.25
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>210,881.67</b>	<b>248,022,709.43</b>	<b>712,375,811.58</b>	<b>29,983,567.87</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,423,782.70	13,201,817.91	14,923,635.35	14,376,155.59
投资支付的现金	34,500,000.00	745,926,661.13	1,051,536,478.28	331,800,000.00
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	2,484,786,761.02		125,297,293.52
支付其他与投资活动有关的现金	-			1,267,256.40
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>35,923,782.70</b>	<b>3,243,915,240.06</b>	<b>1,066,460,113.63</b>	<b>472,740,705.51</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-35,712,901.03</b>	<b>-2,995,892,530.63</b>	<b>-354,084,302.05</b>	<b>-442,757,137.64</b>
<b>三.筹资活动产生的现金流量:</b>				
吸收投资收到的现金	171,723,360.90	4,886,307,516.80	2,653,196,207.77	1,268,403,990.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	78,500,000.00	260,210,000.00	157,000,000.00	1,149,007,800.00
取得借款收到的现金	7,199,276,200.00	29,334,665,000.00	15,652,332,800.00	11,733,992,200.00
发行债券收到的现金	-	6,707,900,000.00		
收到其他与筹资活动有关的现金	12,000,119.51		594,926,923.82	4,564,151,158.28
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>7,382,999,680.41</b>	<b>40,928,872,516.80</b>	<b>18,900,455,931.59</b>	<b>17,566,547,348.28</b>
偿还债务支付的现金	8,349,213,450.91	21,147,904,235.56	7,864,939,144.44	4,972,129,065.96
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	550,575,441.80	2,504,140,643.88	2,279,208,073.77	1,294,014,520.73
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-			
支付其他与筹资活动有关的现金	68,478,348.29	181,185,314.86	1,914,374,300.00	3,748,174,908.35
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>8,968,267,241.00</b>	<b>23,833,230,194.30</b>	<b>12,058,521,518.21</b>	<b>10,014,318,495.04</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,585,267,560.59</b>	<b>17,095,642,322.50</b>	<b>6,841,934,413.38</b>	<b>7,552,228,853.24</b>
<b>四.汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-274.68</b>	<b>2,948.30</b>	<b>210,637.88</b>	<b>331,084.90</b>
<b>五.现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-2,781,679,023.82</b>	<b>10,221,041,408.40</b>	<b>847,130,606.92</b>	<b>1,643,579,811.68</b>
加：期初现金及现金等价物余额	13,557,931,911.43	3,336,890,503.03	2,489,759,896.11	846,180,084.43
<b>六.期末现金及现金等价物余额</b>	<b>10,776,252,887.61</b>	<b>13,557,931,911.43</b>	<b>3,336,890,503.03</b>	<b>2,489,759,896.11</b>

公司最近三年及一期末母公司资产负债表

单位：元

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>				
货币资金	2,403,139,194.95	999,794,902.08	278,679,143.50	699,476,312.59
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	72,351,826.76	12,531,073.10	28,470,558.90	18,998,085.04
预付款项	118,595,607.96	27,715,128.35	13,932,456.25	2,004,725,266.70
应收利息				
应收股利	1,132,000,000.00	632,000,000.00	380,000,000.00	130,000,000.00
其他应收款	17,636,860,525.54	13,046,881,463.91	9,402,681,769.20	4,870,030,993.76
存货	42,313.23	48,516.14	217,157.56	556,271.12
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	281,377.74	115,433.55	96,893.41	
<b>流动资产合计</b>	<b>21,363,270,846.18</b>	<b>14,719,086,517.13</b>	<b>10,104,077,978.82</b>	<b>7,723,786,929.21</b>
<b>非流动资产:</b>				
可供出售金融资产				
持有至到期投资	80,000,000.00	80,000,000.00	80,000,000.00	
长期应收款				
长期股权投资	10,744,917,518.41	10,724,917,518.41	6,169,380,319.92	3,910,905,248.85
投资性房地产				
固定资产	2,358,031.22	2,575,084.48	3,512,971.67	4,384,934.27
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	6,926,243.87	7,301,328.77	6,423,048.14	1,949,809.64
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	111,284,391.53	119,210,028.87	666,666.56	1,333,333.28
递延所得税资产			25,489.26	3,828.53
其他非流动资产				
<b>非流动资产合计</b>	<b>10,945,486,185.03</b>	<b>10,934,003,960.53</b>	<b>6,260,008,495.55</b>	<b>3,918,577,154.57</b>

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
<b>资产总计</b>	<b>32,308,757,031.21</b>	<b>25,653,090,477.66</b>	<b>16,364,086,474.37</b>	<b>11,642,364,083.78</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	420,000,000.00	420,000,000.00	99,218,380.00	138,000,000.00
交易性金融负债				
应付票据	100,000,000.00	100,000,000.00		3,600,000.00
应付账款	62,084,494.10	1,883,807.46	12,110,177.34	12,703,627.90
预收款项	693,339.16	696,815.94	6,694,145.27	236,172,514.20
应付职工薪酬	516,183.78	638,502.78	870,484.88	835,117.08
应交税费	48,620,598.67	73,378,734.03	5,572,130.78	4,734,860.97
应付利息		264,527.08	336,111.11	646,800.00
应付股利	3,919,639.12	3,919,639.12	3,140,548.88	2,848,390.04
其他应付款	21,156,260,410.65	15,266,887,220.05	10,992,112,799.93	9,140,586,865.44
一年内到期的非流动负债			99,800,000.00	200,000.00
其他流动负债				
<b>流动负债合计</b>	<b>21,792,094,665.48</b>	<b>15,867,669,246.46</b>	<b>11,219,854,778.19</b>	<b>9,540,328,175.63</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款				99,800,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
<b>非流动负债合计</b>				99,800,000.00
<b>负债合计</b>	<b>21,792,094,665.48</b>	<b>15,867,669,246.46</b>	<b>11,219,854,778.19</b>	<b>9,640,128,175.63</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
实收资本（或股本）	4,048,123,915.00	4,014,777,315.00	1,284,235,534.00	1,044,032,035.00
资本公积	4,620,357,033.53	4,594,346,566.02	2,733,445,714.85	370,626,325.99
减：库存股	-			
盈余公积	225,425,748.53	225,425,748.53	199,752,377.70	139,590,895.47
未分配利润	1,622,755,668.67	950,871,601.65	926,798,069.63	447,986,651.69
<b>所有者权益</b>	<b>10,516,662,365.73</b>	<b>9,785,421,231.20</b>	<b>5,144,231,696.18</b>	<b>2,002,235,908.15</b>

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
(或股东权益) 合计				
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计	32,308,757,031.21	25,653,090,477.66	16,364,086,474.37	11,642,364,083.78

公司最近三年及一期母公司利润表

单位：元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、营业收入	55,823,263.23	1,315,835,374.60	957,908,354.62	1,460,539,458.78
减：营业成本	55,739,054.77	1,245,896,959.30	953,947,014.01	1,366,331,419.40
营业税金及附加	1,687.62	4,359,185.24	4,669,211.64	4,548,756.22
销售费用	188,466.31	2,380,125.65	4,870,674.92	8,062,611.22
管理费用	8,988,559.61	61,753,905.51	49,926,974.22	59,212,736.50
财务费用	9,383,996.29	36,328,935.07	21,295,001.59	18,204,584.53
资产减值损失	337,478.74	-2,843,591.27	1,359,102.12	-1,052,104.52
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)				
投资收益 (损失以“-”号填列)	690,700,000.00	288,687,000.00	587,654,964.82	245,426,223.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)	671,884,019.89	256,646,855.10	591,616,305.43	250,657,678.73
加：营业外收入	6,275.33	159,780.55	10,318,664.39	9,128,867.04
减：营业外支出	6,228.20	44,387.03	341,808.28	73,344.08
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	671,884,067.02	256,759,197.55	601,593,161.54	259,713,201.69
减：所得税费用		25,489.26	-21,660.73	1,175.44
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)	671,884,067.02	256,733,708.29	601,614,822.27	259,712,026.25
五、其他综合收益				
六、综合收益总额	671,884,067.02	256,733,708.29	601,614,822.27	259,712,026.25

公司最近三年及一期母公司现金流量表

单位：元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 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	5,012,282.16	1,460,665,608.56	734,471,311.24	1,628,626,102.70
收到的税费返还	978,842.94	19,420,204.87	50,227,206.64	47,895,485.31

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
收到其他与经营活动有关的现金	11,421,591,605.08	18,599,669,433.48	6,113,572,331.67	6,631,767,529.65
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>11,427,582,730.18</b>	<b>20,079,755,246.91</b>	<b>6,898,270,849.55</b>	<b>8,308,289,117.66</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	4,986,760.58	926,261,347.49	878,553,892.16	1,661,789,646.46
支付给职工以及为职工支付的现金	26,675,241.72	10,552,409.61	9,108,115.78	17,254,672.41
支付的各项税费	6,639,009.71	7,625,088.51	6,795,480.90	847,420.31
支付其他与经营活动有关的现金	10,016,278,472.28	18,180,750,684.95	6,548,057,092.04	5,688,898,100.14
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>10,054,579,484.29</b>	<b>19,125,189,530.56</b>	<b>7,442,514,580.88</b>	<b>7,368,789,839.32</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,373,003,245.89</b>	<b>954,565,716.35</b>	<b>-544,243,731.33</b>	<b>939,499,278.34</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金			280,745,035.18	7,876,854.78
取得投资收益收到的现金			107,654,964.82	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	10,311.67	31,178.00	30,130.20	11,553.13
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>10,311.67</b>	<b>31,178.00</b>	<b>388,430,130.20</b>	<b>7,888,407.91</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	644,110.00	6,607,586.80	7,239,622.00	1,713,824.19
投资支付的现金	20,000,000.00	4,550,407,444.91	2,617,465,807.77	457,881,353.99
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>20,644,110.00</b>	<b>4,557,015,031.71</b>	<b>2,624,705,429.77</b>	<b>459,595,178.18</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-20,633,798.33</b>	<b>-4,556,983,853.71</b>	<b>-2,236,275,299.57</b>	<b>-451,706,770.27</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	93,223,360.90	4,626,097,516.80	2,576,196,207.77	119,396,190.00
取得借款收到的现金		170,000,000.00		363,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	119.51		24,286,923.82	834,151,158.28
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>93,223,480.41</b>	<b>4,796,097,516.80</b>	<b>2,600,483,131.59</b>	<b>1,316,547,348.28</b>
偿还债务支付的现金		199,018,380.00	138,200,000.00	339,962,901.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,188,360.42	218,128,258.27	77,741,363.27	117,807,727.88
支付其他与筹资活动有关的现金	40,060,000.00	145,419,930.89	750,000.00	778,958,158.35
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>42,248,360.42</b>	<b>562,566,569.16</b>	<b>216,691,363.27</b>	<b>1,236,728,787.81</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>50,975,119.99</b>	<b>4,233,530,947.64</b>	<b>2,383,791,768.32</b>	<b>79,818,560.47</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-274.68</b>	<b>2,948.30</b>	<b>211,546.47</b>	<b>326,126.15</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>1,403,344,292.87</b>	<b>631,115,758.58</b>	<b>-396,515,716.11</b>	<b>567,937,194.69</b>

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
加：期初现金及现金等价物余额	909,794,902.08	278,679,143.50	675,194,859.61	107,257,664.92
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>2,313,139,194.95</b>	<b>909,794,902.08</b>	<b>278,679,143.50</b>	<b>675,194,859.61</b>

## 二、合并报表范围的变化

2015 年	变动原因
<b>新增合并单位</b>	
福州利腾晖房地产开发有限公司	设立或投资
福州市马尾区乐鹏商贸有限公司	设立或投资
福州欣美达投资发展有限公司	设立或投资
福建华鑫通国际旅游业有限公司	非同一控制下合并
厦门海峡时尚创意国际商务有限公司	非同一控制下合并
漳州阳光城房地产开发有限公司	设立或投资
上海汤米投资管理有限公司	设立或投资
上海爵瑟房地产开发有限公司	设立或投资
上海隽隆房地产开发有限公司	设立或投资
上海豪建泽房地产开发有限公司	设立或投资
陕西臻极置业有限公司	非同一控制下合并
上海汇涅典投资管理有限公司	设立或投资
杭州富泽隆房地产开发有限公司	设立或投资
苏州汇德融房地产开发有限公司	设立或投资
北京泓博泰成房地产开发有限公司	设立或投资
北京鑫博泰来房地产开发有限公司	设立或投资
上海越鹏投资管理有限公司	设立或投资
苏州鑫百祥房地产开发有限公司	设立或投资
福州阳光城商业物业管理有限公司	设立或投资
福州美福缘投资发展有限公司	设立或投资
杭州铭昇达房地产开发有限公司	非同一控制下合并
苏州中昂置业有限公司	非同一控制下合并
江苏惠友房地产开发有限公司	非同一控制下合并
<b>2014 年</b>	<b>变动原因</b>
<b>新增合并单位</b>	
杭州臻博房地产开发有限公司	新设，权益比例 100%
上海盛至隆投资发展有限公司	新设，权益比例 100%
上海威至博医疗投资管理有限公司	新设，权益比例 100%
阳光天地商业管理有限公司	新设，权益比例 100%
福州阳光城商业管理有限公司	新设，权益比例 100%
上海臻百利房地产开发有限公司	新设，权益比例 100%
西安阳光城商业投资管理有限公司	新设，权益比例 100%
福州市鑫益博投资有限公司	信托计划结束按约回购股权，权益比例 100%

<b>减少合并单位</b>	
福建汇友源房地产开发有限公司	股权转让
阳光城（昌江）棋子湾置业有限公司	股权转让
福州开发区华康实业有限公司	股权转让
<b>2013 年</b>	<b>变动原因</b>
<b>新增合并单位</b>	
阳光城集团国际投资有限公司	新设，权益比例 100%
上海泓顺德房地产开发有限公司	新设，权益比例 51%
阳光城（石狮）房地产开发有限公司	新设，权益比例 51%
上海欣昊泽房地产开发有限公司	新设，权益比例 100%
上海富利腾房地产开发有限公司	新设，权益比例 100%
福州腾耀房地产开发有限公司	新设，权益比例 55.56%
宁德阳光城房地产开发有限公司	新设，权益比例 100%
上海迅腾博房地产开发有限公司	新设，权益比例 51%
晋江阳光城房地产开发有限公司	新设，权益比例 60%
上海泓远盛房地产开发有限公司	新设，权益比例 51%
西安绿德置业有限公司	股权收购，权益比例 100%
上海宇特顺房地产开发有限公司	新设，权益比例 90%
福州海坤房地产开发有限公司	新设，权益比例 100%
福州盛世达房地产开发有限公司	新设，权益比例 100%
苏南阳光城置业（苏州）有限公司	新设，权益比例 100%
福建骏森投资有限公司	信托计划结束按约回购股权，权益比例 100%
福建金融国际中心建设有限公司	信托计划结束按约回购股权，权益比例 50%
福建汇泰房地产开发有限公司	信托计划结束按约回购股权，权益比例 100%
<b>减少合并单位</b>	
阳光城集团陕西物业管理有限公司	股权转让
阳光城科技发展（北京）有限公司	股权转让

### 三、最近三年及一期主要财务指标

#### （一）发行人最近三年及一期主要财务指标

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
资产总额（亿元）	724.97	701.73	462.29	327.11
负债总额（亿元）	584.16	564.31	391.51	284.13
全部债务（亿元）	364.74	376.25	202.61	137.01
所有者权益（亿元）	140.81	137.42	70.79	42.98
流动比率	1.69	1.69	1.46	1.63
速动比率	0.55	0.64	0.34	0.53
资产负债率（合并报表）（%）	80.58	80.42	84.69	86.86

债务资本比率（%）	72.15	73.25	74.11	76.12
项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
营业收入（亿元）	23.33	223.80	138.94	74.44
营业利润（亿元）	3.15	23.49	18.77	8.87
利润总额（亿元）	3.17	23.60	18.39	8.91
净利润（亿元）	2.01	17.33	12.82	5.98
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	1.24	14.18	13.24	6.52
归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后净利润（亿元）	1.21	14.06	13.17	6.26
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-11.61	-38.79	-56.41	-54.66
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-0.36	-29.96	-3.54	-4.43
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-15.85	170.96	68.42	75.52
营业毛利率（%）	33.30	25.56	29.14	29.78
总资产报酬率（%）	-	4.11	4.92	3.72
加权平均净资产收益率（%）	-	20.42	32.37	24.82
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-	20.29	32.19	23.28
EBITDA（亿元）	-	24.08	19.56	9.27
EBITDA 全部债务比	-	6.40%	9.65%	6.76%
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.94	0.91	0.73
应收账款周转率（次）	17.32	44.34	29.23	25.11
存货周转率（次）	0.14	0.43	0.35	0.32

注：2016年1-3月的应收账款周转率、存货周转率为年化比率。

## （二）上述财务指标的计算方法

上述指标均依据合并报表口径计算。各指标的具体计算公式如下：

全部债务=长期债务+短期债务；其中，长期债务=长期借款+应付债券+其他应付款中的长期有息债务；短期债务=短期借款+应付票据+一年内到期的非流动负债+其他应付款中的一年内到期的有息债务；

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；

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；

加权平均净资产收益率= $P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$ ，

其中：P 对应于归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E<sub>0</sub> 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub> 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E<sub>j</sub> 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub> 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E<sub>k</sub> 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M<sub>k</sub> 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出；

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

存货周转率=营业成本/存货平均余额。

#### 四、发行人最近三年及一期非经常性损益明细表

根据中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。发行人最近三年及一期非经常性损益情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年	2014 年	2013 年
非流动资产处置损益	-8.14	40.42	3,960.19	24.51

项目	2016年1-3月	2015年	2014年	2013年
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	98.00	252.90	1,253.80	995.67
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	38.61	647.40	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	88.30	-	1,928.75
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	279.26	-	11.03
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	261.74	763.28	-5,009.46	-545.84
少数股东权益影响额	-	-45.09	-65.95	78.21
所得税影响额	-26.64	-219.50	-69.85	65.92
<b>合计</b>	<b>324.96</b>	<b>1,198.19</b>	<b>716.13</b>	<b>2,558.25</b>

## 五、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	2016.3.31		2015.12.31		2014.12.31		2013.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产合计	7,028,940.61	96.96	6,797,594.47	96.87	4,555,148.76	98.53	3,259,722.38	99.65
非流动资产合计	220,737.91	3.04	219,735.19	3.13	67,794.90	1.47	11,339.60	0.35
<b>资产总计</b>	<b>7,249,678.52</b>	<b>100.00</b>	<b>7,017,329.66</b>	<b>100.00</b>	<b>4,622,943.66</b>	<b>100.00</b>	<b>3,271,061.99</b>	<b>100.00</b>

随着公司业务的快速发展，公司总资产规模不断提高。截至 2013 年-2015 年末及 2016 年 3 月末，公司资产总额分别为 3,271,061.99 万元、4,622,943.66 万

元、70,173,296,581.34 万元和 7,249,678.52 万元。公司主营业务为房地产开发，属于资金密集型行业，资产结构呈现流动资产占比较高的特点，截至 2013 年-2015 年末及 2016 年 3 月末，公司流动资产占资产总额的比例分别为 99.65%、98.53%、96.87% 和 96.96%，占比保持相对稳定。

### （1）流动资产分析

截至 2013 年-2015 年及 2016 年 3 月末，公司流动资产结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2016.3.31		2015.12.31		2014.12.31		2013.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	1,104,227.21	15.71	1,379,497.68	20.29	396,062.45	8.69	257,771.33	7.91
应收票据	1,676.00	0.02						
应收账款	50,545.57	0.72	57,215.40	0.84	43,737.69	0.96	51,330.67	1.57
预付款项	701,586.57	9.98	859,298.99	12.64	403,703.66	8.86	681,357.29	20.90
其他应收款	288,218.33	4.10	173,394.45	2.55	100,020.15	2.20	79,289.35	2.43
存货	4,764,381.66	67.78	4,238,268.90	62.35	3,505,199.16	76.95	2,189,973.76	67.18
其他流动资产	118,305.27	1.68	89,919.03	1.32	106,425.65	2.34	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>7,028,940.61</b>	<b>100.00</b>	<b>6,797,594.47</b>	<b>100.00</b>	<b>4,555,148.76</b>	<b>100.00</b>	<b>3,259,722.38</b>	<b>100.00</b>

公司流动资产以货币资金、预付款项和存货为主。截至 2013 年-2015 年末及 2016 年 3 月末，公司货币资金、预付款项和存货合计占公司流动资产的比例为 95.99%、94.51% 和 95.28%。截至 2016 年 3 月末，公司货币资金、预付款项和存货合计占公司流动资产的比例为 93.47%。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用为购房按揭贷款保证金等。截至 2013 年-2015 年末，公司货币资金余额分别为 257,771.33 万元、396,062.45 万元、1,379,497.68 万元和 1,104,227.21 万元，占流动资产的比例分别为 7.91%、8.69%、20.29% 和 15.71%。

2013 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 2014 年通过非公开发行融资 26 亿元，2015 年非公开发行融资 45 亿元、公开发行公司债券融资 28 亿元、非公开发行公司债券融资 40 亿元所致。

总体来看，公司始终保持一定比例的货币资金，这将为其未来业务的开展提供有强力地支持和保障。公司的货币资金主要以银行存款的形式存在。

截至 2014 年末及 2015 年末，公司货币资金结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
库存现金	37.84	0.00	49.92	0.01
银行存款	1,350,243.02	97.88	333,639.13	84.24
其他货币资金	29,216.82	2.12	62,373.40	15.75
合计	<b>1,379,497.68</b>	<b>100.00</b>	<b>396,062.45</b>	<b>100.00</b>

发行人其他货币资金全部系保证金存款，在履约期间使用权受到限制。截至 2014 年末和 2015 年末，发行人其他货币资金构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
银行承兑汇票保证金	4,000.00	13.69		
客户购房按揭贷款保证金	10,548.97	36.11	61,798.48	99.08
贷款保证金	9,667.85	33.09	574.92	0.92
信用证保证金	5,000.00	17.11		
合计	<b>29,216.82</b>	<b>100.00</b>	<b>62,373.40</b>	<b>100.00</b>

## ② 应收账款

截至 2013 年-2015 年末及 2016 年 3 月末，公司应收账款期末净额分别为 51,330.67 万元、43,737.69 万元、57,215.40 万元和 50,545.57 万元，占流动资产的比重分别为 1.57%、0.96%、0.84%和 0.72%。

公司应收账款包括房地产业务应收账款以及进出口贸易应收账款，最近三年，公司应收账款主要为应收购房款，即银行尚未发放的客户按揭贷款，随着公司房地产业务规模的扩大，应收账款呈总体上升趋势，但应收账款净额占流动资产、

总资产的比例均相对较低。

从应收账款账龄结构来看，最近三年公司应收账款账龄以 1 年以内为主，应收账款回收情况良好。发行人账龄超过 1 年的应收账款主要为部分房地产开发项目因实测面积与预售合同约定面积差异所产生的应收房款、按揭贷款合同变更相应的应收按揭款以及进出口贸易的应收货款。截至 2014 年末和 2015 年末，公司应收账款账龄结构如下表所示：

单位：万元、%

账龄	2015 年 12 月 31 日			2014 年 12 月 31 日		
	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	55,992.58	96.98	279.96	41,105.26	92.50	205.53
1-2 年（含 2 年）	1,063.89	1.84	53.19	2,118.49	4.77	105.92
2-3 年（含 3 年）	508.40	0.88	101.68	726.51	1.63	145.30
3 年以上	170.74	0.30	85.37	488.37	1.10	244.18
<b>合计</b>	<b>57,735.61</b>	<b>100.00</b>	<b>520.21</b>	<b>44,438.63</b>	<b>100.00</b>	<b>700.93</b>

截至 2015 年末，公司应收账款分业务板块的账龄情况如下表所致：

单位：万元

	贸易板块	房地产板块	合计
其中：1 年以内	516.44	55,476.13	55,992.58
1—2 年	778.15	285.74	1063.89
2—3 年		508.40	508.40
3 年以上		170.74	170.74
<b>合计</b>	<b>1,294.60</b>	<b>56,441.02</b>	<b>57,735.61</b>

### 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。截至 2013 年-2015 年末及 2016 年 3 月末，公司预付款项期末余额分别为 681,357.29 万元、403,703.66 万元、859,298.99 万元和 701,586.57 万元，占公司流动资产的比例分别为 20.90%、8.86%、12.64%和 9.98%。

2014 年末公司预付款项期末余额较 2013 年末减少 277,653.63 万元，降幅为 40.75%，主要原因为公司 2014 年获取土地数量较 2013 年有所减少，仅取得 4 宗土地，合计面积为 22.6 万平方米。2015 年末公司预付款项期末余额较 2014

年末增加 455,595.33 万元，增幅为 112.85%，主要原因为预付土地款增加。从预付账款账龄结构来看，截至 2014 年末和 2015 年末，公司账龄在 1 年以内（含 1 年）的预付款项占比分别为 95.63%和 85.36%。截至 2014 年末和 2015 年末，发行人预付款项账龄结构如下表所示：

单位：万元、%

账龄	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	733,468.34	85.36	386,067.20	95.63
1-2 年（含 2 年）	120,219.10	13.99	16,592.63	4.11
2-3 年（含 3 年）	5,252.35	0.61	947.29	0.23
3 年以上	359.20	0.04	96.54	0.02
合计	<b>859,298.99</b>	<b>100.00</b>	<b>403,703.66</b>	<b>100.00</b>

截至 2015 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	预付时间	未及时结算原因
苏州市国土资源局	201,093.21	2014 年 2015 年	预付土地款
上海杨浦区国土局	173,000.00	2015 年	预付土地款
北京市土地整理储备中心	100,388.22	2015 年	预付土地款
漳州台商投资区财政局	82,400.00	2015 年	预付土地款
福州市国土资源局	76,949.22	2015 年	预付土地款
合计	<b>633,830.65</b>		

#### ④ 其他应收款

公司其他应收款主要系支付的土地履约保证金和往来款，其中合作方往来款形成的原因为：公司与合作方在项目初期，按持股比例向项目公司投入资金，在项目成熟后为盘活流动资金，将项目富余资金按持股比例投入公司和少数股东，该资金不计息、不分红、无还款要求，无其他限制。截至 2013 年-2015 年末及 2016 年 3 月末，发行人其他应收款期末净额分别为 79,289.35 万元、100,020.15 万元、173,394.45 万元和 288,218.33 万元，占流动资产的比重分别为 2.43%、2.20%、2.55%和 4.10%。2014 年末公司其他应收款较 2013 年末有所增加，主要系新增应收合作方融信（福建）投资集团有限公司往来款 2.35 亿元。2015 年末公司其他应收款期末净额较 2014 年末增加 73,374.30 万元，增幅为 73.36%，主要由于公司按比例承担联营公司融锦欣泰合作项目土地款 4.65 亿，未来随着合作项目

资金的回笼，公司和合作方根据相应持股比例统筹安排利用项目公司富余资金。2016 年 3 月末公司其他应收款期末净额较 2015 年末增加 114,823.88 万元，增幅为 66.22%，主要由于公司本期缴纳土地竞拍保证金以及按比例承担合作项目相应支出所致。

截至 2014 年末和 2015 年末，其他应收款分类情况如下表所示：

单位：万元、%

类别	2015 年末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	177,181.63	100.00	3,787.18	2.14	173,394.45
组合 1：采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	163,358.96	92.20	3,787.18	2.32	159,571.78
组合 2：有确凿证据表明可收回的其他应收款	13,822.67	7.80	-		13,822.67
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项	-		-		
<b>合计</b>	<b>177,181.63</b>	<b>100.00</b>	<b>3,787.18</b>	<b>2.14</b>	<b>173,394.45</b>

类别	2014 年末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	102,766.52	100.00	2,746.37	2.67	100,020.15
组合 1：采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	77,631.60	75.54	2,746.37	3.54	74,885.23
组合 2：有确凿证据表明可收回的其他应收款	25,134.92	24.46	-		25,134.92
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项	-		-		
<b>合计</b>	<b>102,766.52</b>	<b>100.00</b>	<b>2,746.37</b>	<b>2.67</b>	<b>100,020.15</b>

从其他应收账款账龄结构来看，公司其他应收款中主要部分账龄在 1 年以内（含 1 年），总体来看账龄结构较好。截至 2014 年末和 2015 年末，公司采用账

龄分析法计提坏账准备的其他应收款账龄结构如下表所示：

单位：万元、%

账 龄	2015 年 12 月 31 日			2014 年 12 月 31 日		
	账面余额	占比	坏账准备	账面余额	占比	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	143,570.84	87.89	717.85	44,339.29	57.11	221.70
1-2 年（含 2 年）	10,142.79	6.21	507.14	30,534.73	39.33	1,526.74
2-3 年（含 3 年）	7,534.92	4.61	1,506.98	1,269.51	1.64	253.90
3 年以上	2,110.41	1.29	1,055.20	1,488.07	1.92	744.03
<b>合 计</b>	<b>163,358.96</b>	<b>100.00</b>	<b>3,787.18</b>	<b>77,631.60</b>	<b>100.00</b>	<b>2,746.37</b>

截至 2016 年 3 月末及 2015 年末，公司其他应收款按类别划分情况如下表所示：

单位：万元、%

项 目	2016 年 3 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	账面余额	占比	账面余额	占比
土地保证金等政府部门 保证金	94,323.64	32.72	15,418.91	8.89
合作方经营往来款	95,776.98	33.22	84,960.26	49.00
应收联营/合营企业款	69,883.31	24.24	50,123.43	28.91
应收押金及其他保证金	9,250.77	3.21	7,160.93	4.13
代收代付款	2,730.58	0.95	8,507.09	4.91
出口退税	294.59	0.10	5.82	0.00
其他	20,294.12	7.04	11,005.20	6.35
小 计	292,553.99	101.47	177,181.63	102.18
其他应收款坏账准备	4,237.99	1.47	3,787.18	2.18
<b>合 计</b>	<b>288,316.00</b>	<b>100.00</b>	<b>173,394.45</b>	<b>100.00</b>

截至 2015 年末，公司其他应收款前五名单位情况如下表所示：

单位：万元、%

单位名称	性质或内容	期末余额	年限	占其他应收款账 面余额的比例
福州融锦欣泰房地产开发 有限公司	合作项目土地款	46,500.00	1 年以内	26.24
上海升龙投资集团有 限公司	不高于同比例合作方往 来款	39,025.86	1 年以内、1-2 年、2-3 年	22.03
融信（福建）投资集 团有限公司	不高于同比例合作方往 来款	28,700.00	1 年以内	16.20
华鑫通国际招商集团 股份有限公司	不高于同比例合作方往 来款	17,234.40	1 年以内	9.73
长乐市土地发展中心	福州长乐阳光城花满墅	10,000.00	2-3 年	5.64



单位名称	性质或内容	期末余额	年限	占其他应收款账面余额的比例
	项目履约保证金			
合计		141,460.26		79.84

⑤ 存货

截至 2013 年末-2015 年末及 2016 年 3 月末，公司存货期末余额分别为 2,189,973.76 万元、3,505,199.16 万元、4,238,268.90 万元和 4,764,381.66 万元，占流动资产的比重分别为 67.18%、76.95%、62.35%和 67.78 %。公司的存货主要是房地产业务中的开发成本（在建商品房）和开发产品（完工商品房）。最近三年，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 2013 年-2015 年末，公司存货类别如下表：

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	5.64	-	5.64
库存商品	14.50	-	14.50
开发成本	3,387,943.90	20,719.58	3,367,224.32
开发产品	873,255.05	2,230.60	871,024.45
出租开发产品	-	-	-
合计	4,261,219.08	22,950.18	4,238,268.90

项目	2014 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	21.72	-	21.72
开发成本	3,329,529.53	-	3,329,529.53
开发产品	172,745.24	1,572.28	171,172.96
出租开发产品	4,474.96	-	4,474.96
合计	3,506,771.44	1,572.28	3,505,199.16

项目	2013 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	55.63	-	55.63

项目	2013 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	-	-	-
开发成本	2,093,937.57	-	2,093,937.57
开发产品	91,413.63	41.95	91,371.68
出租开发产品	4,608.87	-	4,608.87
<b>合计</b>	<b>2,190,015.71</b>	<b>41.95</b>	<b>2,189,973.76</b>

2015 年末开发成本分项目情况如下：

单位：万元

项目名称	预计投资总额(亿元)	期末余额	期初余额
福州阳光城翡丽湾	44.02	102,245.72	112,101.78
福州山与海	15.34	74,067.51	33,704.82
福州阳光凡尔赛宫 B 地块	58.79	200,608.06	328,278.70
福州西海岸利博顺泰	20.77	58,701.51	113,766.21
福州奥体阳光花园	42.74	53,490.17	301,881.49
福州长乐翡丽湾	19.68	149,970.54	124,322.54
宁德丽兹公馆	6.07	37,069.09	29,802.01
福州阳光城大都会	86.50	487,604.25	431,554.90
福州长乐花满墅	18.08	885.02	311.82
福州阳光愉景花园	20.82	4,486.80	-
石狮阳光城丽兹公馆	8.18	10,456.59	54,812.96
晋江阳光城翡丽湾	20.63	97,077.52	71,247.60
龙岩林隐天下一期	15.05	19,795.37	72,622.38
厦门万丽酒店	14.22	33,730.40	-
厦门翡丽海岸	30.44	163,584.70	-
漳州角美凡尔赛宫 A 区	10.24	57,904.86	-
上海阳光城 MODO	45.03	262,226.75	71,218.89
上海阳光城滨江悦	36.15	243,101.09	-
上海杨浦大桥 101 地块	28.64	5,329.39	-
上海丽景湾 PLUS	18.74	142,384.93	-
杭州阳光城翡丽湾	20.87	156,878.36	128,451.22
杭州萧山上府	40.93	273,653.35	-
杭州上塘项目	23.33	1,576.52	-
苏州阳光天地	40.33	240,761.84	196,496.85
苏州愉景湾	18.46	3,999.43	-
西安林隐天下	29.97	20,022.30	52,798.47
西西安蔷薇溪谷	19.90	38,027.31	42,994.06
西安上林雅苑一期	31.99	25,491.37	23,392.93
西西安巴塞阳光	14.85	3,086.01	15,069.35
西安阳光城西西里	13.13	31,302.13	44,310.81

西咸片区剩余地块	71.52	38,296.54	30,574.59
西安阳光城丽兹公馆	26.44	125,918.38	101,621.47
西安蔷薇溪谷 C4	10.85	13,825.90	-
兰州林隐天下 A1A2B1B2 酒店	19.22	29,103.24	35,256.54
太原环球金融中心	16.89	50,956.77	58,629.25
太原翡丽湾二期 5#地块	6.06	26,806.30	27,833.78
太原翡丽湾剩余地块 1-3#	22.05	62,739.16	53,715.81
北京市通州区台湖 B-07 地块	30.35	66.12	-
苏州丽景湾	28.36	22,272.52	-
苏州丽景湾 PLUS	8.97	18,440.11	-
在建转至完工		-	772,758.29
<b>合计</b>		<b>3,387,943.90</b>	<b>3,329,529.53</b>

2015 年末开发产品分项目情况如下：

单位：万元

项目名称	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
福州罗星花园	4.83	-	4.83	-
福州阳光城假日公寓	921.21	-	921.21	-
福州阳光城 SOHO	9,954.14	1,000.00	1,067.72	9,886.42
福州阳光城二区	532.86	-	-	532.86
福州阳光理想城	1,876.97	13,672.90	12,073.52	3,476.34
福州阳光城时代广场	19,444.09	0.00	18,697.87	746.21
福州阳光城新界	1,126.73	-	-54.42	1,181.15
福州阳光城领海	1,376.06	16,096.07	10,952.73	6,519.40
福州阳光城翡丽湾	12,980.73	76,176.75	66,672.21	22,485.27
福州阳光凡尔赛宫 B 地块	3,042.74	178,104.09	133,164.18	47,982.66
福州阳光城西海岸	15,781.12	-279.39	4,277.27	11,224.45
福州阳光凡尔赛宫 A 地块	18,388.75	75,027.27	68,145.70	25,270.32
福州西海岸利博顺泰	-	91,326.58	51,721.18	39,605.40
福州奥体阳光花园	-	372,397.39	324,895.36	47,502.03
福州海西金融大厦	-	153,305.24	61,649.08	91,656.15
厦门阳光城翡丽湾	4,864.60	88,617.30	86,387.30	7,094.61
石狮阳光城丽兹公馆	-	66,888.05	40,441.31	26,446.74
晋江阳光城翡丽湾	-	37,063.73	8,454.24	28,609.49
龙岩林隐天下一期	-	96,733.78	31,544.44	65,189.34
上海天骄大厦	1,331.31	-	-	1,331.31
上海阳光城花满墅	-	63,420.25	39,227.01	24,193.24
上海阳光城新界	-	66,237.74	47,290.21	18,947.53
上海阳光城阳光天地	4,839.16	346.55	5,185.71	-
上海阳光城 MODO 自由区	-	31,978.88	30,978.16	1,000.72

上海阳光城愉景湾	-	415,552.47	317,987.16	97,565.31
上海阳光城丽景湾	-	89,198.50	80,051.88	9,146.62
西安林隐天下	31,722.72	84,277.05	69,048.99	46,950.78
西西安蔷薇溪谷	12,249.81	26,232.05	6,498.14	31,983.73
西西安巴塞阳光	8,026.27	42,321.39	8,121.32	42,226.33
西安阳光城西西里	-	53,617.15	24,113.69	29,503.46
西西安小镇一期、二期	8,376.82	-786.97	1,103.44	6,486.41
西安蔷薇溪谷 C4	-	43,199.31	24,454.61	18,744.70
兰州林隐天下 A1A2B1B2 酒店	15,691.64	38,402.76	15,830.63	38,263.77
太原环球金融中心	-	104,070.59	32,991.66	71,078.93
太原翡丽湾一期 4#地块	212.67	-170.38	-381.08	423.37
<b>合计</b>	<b>172,745.24</b>	<b>2,324,027.10</b>	<b>1,623,517.29</b>	<b>873,255.05</b>

2013 年-2015 年，公司对存货进行存货跌价测试，对于可变现净值低于成本的项目计提存货跌价准备。

(1) 公司认为，未来房地产市场将继续延续分化格局。短期来看，全国大部分地区仍面临较大的库存去化压力，但热点一、二线城市人口持续流入，需求空间较大，库存压力较小，房地产市场前景良好；另一方面，部分二线城市及多数三四线城市却依然存在较大库存去化压力，未来延续分化是必然趋势。基于对未来市场的审慎判断，公司对位于一、二线城市周边地区的楼盘计提了减值准备，其中：对福州周边长乐翡丽湾计提存货跌价准备 12,799.44 万元、对福州周边宁德丽兹公馆计提存货跌价准备 1,451.30 万元、对福州周边龙岩林隐天下计提存货跌价准备 398.54 万元、对西安阳光城丽兹公馆计提存货跌价准备 6,189.59 万元；

(2) 为加速去化剩余少量住宅产品及车位调低售价，公司对以下项目计提减值准备：对福建阳光理想城计提存货跌价准备 80.87 万元、对西西安蔷薇溪谷于计提存货跌价准备 509.53 万元、对福州阳光城领海计提存货跌价准备 368.07 万元、对福州阳光城翡丽湾计提 570.37 万元；

(3) 因政府限价因素，对上海阳光城新界少量剩余住宅计提存货跌价准备 582.46 万元。

最近一期末，发行人存货按地区（地市级）划分明细如下：

单位：万元

所属地区	开发成本期末余额	开发产品期末余额	合计	占比
------	----------	----------	----	----

福州	1,083,422.66	333,685.94	1,417,108.60	29.60%
宁德	41,065.45		41,065.45	0.86%
西安	152,946.15	39,619.12	192,565.27	4.02%
咸阳	164,365.25	125,684.22	290,049.47	6.06%
兰州	38,392.72	38,056.85	76,449.57	1.60%
龙岩	21,621.37	64,497.20	86,118.57	1.80%
泉州	117,251.67	49,586.93	166,838.60	3.49%
厦门	205,138.91	6,828.42	211,967.33	4.43%
漳州	147,411.93		147,411.93	3.08%
上海	862,718.45	113,244.09	975,962.54	20.39%
太原	143,476.04	70,972.96	214,449.00	4.48%
苏州	512,541.19		512,541.19	10.71%
杭州	446,646.83		446,646.83	9.33%
北京	7,562.75		7,562.75	0.16%
<b>合计</b>	<b>3,944,561.38</b>	<b>842,175.72</b>	<b>4,786,737.10</b>	<b>100.00%</b>

截至 2016 年 3 月末，发行人期末开发成本余额 3,944,561.38 万元，开发产品余额 842,175.72 万元，发行人存货主要集中于福州、上海、苏州及杭州等华东重点区域，占比分别为 29.60%、20.39%、10.71%及 9.33%。另有少量存货位于三、四线城市，其中位于宁德、兰州、龙岩、漳州、泉州、咸阳等三四线城市的存货余额合计为 530,108.39 万元，占比为 16.89%。发行人三线四线城市的房产项目主要位于咸阳、漳州、泉州，截至 2016 年 3 月末发行人在漳州的凡尔赛宫项目投资进度 24.82%，销售进度 26.76%，符合去化的正常水平。此外由于发行人在三线四线城市分布的项目占比较低，如未来所在地项目存在较大去化压力，对发行人整体经营情况不会产生重大不利影响。

#### ⑥ 其他流动资产

截至 2013 年末-2015 年末及 2016 年 3 月末，发行人其他流动资产金额分别为 0.00 万元、106,425.65 万元、89,919.03 万元和 118,305.27 万元，占流动资产的比例分别为 0.00%、2.34%、1.32%和 1.68%。

公司其他流动资产为预缴税费。公司房地产项目预售时，预收房款根据税法规定预缴营业税及部分土地增值税，同时按当期流转税额缴纳城建税和教育费附加等相关税费。2014 年以前，公司预缴税费作为扣减项列示在应交税费科目中，2014 年起，为更加准确地反映公司的资产负债情况，公司对预缴税费进行列报

重分类，将其列示在其他流动资产科目中，从而导致 2014 年末及 2015 年末其他流动资产大幅增加。2016 年 3 月末公司其他流动资产余额较 2015 年末增加 28,386.24 万元，增幅为 31.57%，主要由于本期预缴税款增加所致。

## （2）非流动资产分析

2013 年-2015 年末及 2016 年 3 月末，公司非流动资产结构如下表所示：

单位：万元

项目	2016 年 3 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
长期股权投资	15,604.02	7.07	14,328.55	6.52	6,043.12	8.91	6,947.25	61.27
投资性房地产	124,579.16	56.44	124,579.16	56.70				
固定资产	20,765.69	9.41	21,113.56	9.61	2,257.77	3.33	2,875.89	25.36
无形资产	982.49	0.45	1,040.95	0.47	882.50	1.30	371.23	3.27
商誉	364.23	0.17	364.23	0.17	370.10	0.55	370.10	3.26
长期待摊费用	91.38	0.04	89.65	0.04	315.03	0.46	459.69	4.05
递延所得税资产	1,147.47	0.52	1,015.63	0.46	722.90	1.07	315.46	2.78
其他非流动资产	57,203.47	25.91	57,203.47	26.03	57,203.47	84.38	0.00	0.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>220,737.91</b>	<b>100.00</b>	<b>219,735.19</b>	<b>100.00</b>	<b>67,794.90</b>	<b>100.00</b>	<b>11,339.60</b>	<b>100.00</b>

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、递延所得税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 长期股权投资

发行人长期股权投资均为对联营企业投资。截至 2013 年-2015 年末及 2016 年 3 月末，发行人长期股权投资期末余额分别为 6,947.25 万元、6,043.12 万元、14,328.55 万元和 15,604.02 万元，占非流动资产的比重分别为 61.27%、8.91%、6.52%和 7.07%。发行人长期股权投资采用权益法核算，其账面金额主要受联营企业当期净利润以及联营企业处置情况的影响。2015 年末长期股权投资的账面价值较上年末增加 8,285.43 万元，增幅为 137.11%，其主要原因是本期增加投资联营企业。

### ② 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，公允价值的确定由独

立专业合格评估师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。本次会计政策变更对公司 2014 年度财务报表不会产生影响，无需进行追溯调整。截至 2015 年末及 2016 年 3 月末，发行人投资性房地产期末余额为 124,579.16 万元和 124,579.16 万元，占非流动资产比例为 56.70% 和 56.44%。

截至 2015 年末，公司主要投资性房地产情况如下：

单位：万元

项目	期初公允价值	存货、原成本法计量余额转入	本期公允价值变动	期末公允价值
阳光假日公寓	-	5,295.74	10,096.35	15,392.08
上海阳光城阳光天地	-	5,336.53	2,899.53	8,236.06
西安阳光天地	-	37,543.18	24,707.26	62,250.44
福州阳光城时代广场	-	18,129.71	20,570.86	38,700.57
<b>合计</b>	-	<b>66,305.16</b>	<b>58,274.01</b>	<b>124,579.16</b>

截至 2016 年 3 月末，公司未办妥产权证书的投资性房地产项目如下表，未办妥的原因为正在办理中。

单位：万元

项目	账面价值
上海阳光城阳光天地	8,236.06
西安阳光天地	62,250.44
福州阳光城时代广场	38,700.57
<b>合计</b>	<b>109,187.08</b>

### ③ 固定资产

公司固定资产主要由运输设备、电子设备等构成。截至 2013 年-2015 年末及 2016 年 3 月末，公司固定资产期末账面价值分别为 2,875.89 万元、2,257.77 万元、21,113.56 万元和 20,765.69 万元，占非流动资产的比重分别 25.36%、3.33%、9.61% 和 9.41%。2015 年末，公司固定资产较 2014 年末增加 18,855.79 万元，增幅为 835.15%，主要原因为本期自持酒店福州阳光希尔顿酒店竣工转入。

截至 2016 年 3 月末，公司未办妥产权证书的固定资产项目如下表，未办妥的原因为正在办理中。

单位：万元

项目	账面价值
福州奥体阳光花园酒店	19,304.22

## ④ 无形资产

公司无形资产主要由土地使用权、软件构成。截至 2013 年-2015 年末及 2016 年 3 月末，发行人无形资产账面价值分别为 371.23 万元、882.50 万元、1,040.95 万元及 982.49 万元，占非流动资产的比重分别为 3.27%、1.30%、0.47% 和 0.45%。

## ⑤ 递延所得税资产

截至 2013 年-2015 年末及 2016 年 3 月末，公司递延所得税资产分别为 315.46 万元、722.90 万元、1,015.63 万元和 1,147.47 万元，占流动资产的比重分别为 2.78%、1.07%、0.46% 和 0.52%。最近三年及一期，公司递延所得税资产主要由资产减值准备及存货跌价准备构成。

## ⑥ 其他非流动资产

公司 2014 年对不能在一年内或一个营业周期内结转的预付账款进行了重分类，调整至其他非流动资产。2014 年末及 2015 年末公司其他非流动资产余额均为 57,203.47 万元，主要系公司支付的西安市西咸新区欣阳花园及沣太新农村花园项目的土地意向金，占非流动资产比例分别为 84.38% 和 26.03%。截至 2016 年 3 月末，公司其他非流动资产余额为 57,203.47 万元，占非流动资产的比例为 25.91%。

## 2、负债结构分析

单位：万元、%

项目	2016 年 3 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债合计	4,151,887.93	71.07	4,021,144.61	71.26	3,123,702.59	79.79	2,005,176.34	70.57
非流动负债合计	1,689,704.53	28.93	1,621,974.85	28.74	791,381.16	20.21	836,115.21	29.43
负债合计	<b>5,841,592.46</b>	<b>100.00</b>	<b>5,643,119.45</b>	<b>100.00</b>	<b>3,915,083.74</b>	<b>100.00</b>	<b>2,841,291.55</b>	<b>100.00</b>

截至 2013 年-2015 年末，公司负债合计分别为 2,841,291.55 万元、3,915,083.74



万元和 5,643,119.45 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等。截至 2013 年末-2015 年末，公司流动负债合计分别为 2,005,176.34 万元、3,123,702.59 万元和 4,021,144.61 万元，占负债总额的比重分别为 70.57%、79.79%和 71.26%；同期，公司非流动负债合计分别为 836,115.21 万元、791,381.16 万元和 1,621,974.85 万元，占负债总额的比重分别为 29.43%、20.21%和 28.74%。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，负债结构基本保持稳定，这也反映了房地产开发企业的一般特点。截至 2013 年-2015 年末，扣除预收款项后发行人其他流动负债占负债总额的比重分别为 30.31%、45.38%和 53.97%。

截至 2016 年 3 月末，公司负债总额为 5,841,592.46 万元，其中流动负债为 4,151,887.93 万元，非流动负债为 1,689,704.53 万元，占负债总额的比例分别为 71.07 %和 28.93%。

#### (1) 流动负债分析

2013 年-2015 年末及 2016 年 3 月末，公司流动负债结构如下表示：

单位：万元、%

项目	2016 年 3 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	1,338,216.02	32.23	1,691,781.80	42.07	486,440.84	15.57	163,090.00	8.13
应付票据	33,371.17	0.80	38,164.08	0.95	-	-	360.00	0.02
应付账款	504,777.27	12.16	539,934.96	13.43	324,101.85	10.38	139,061.43	6.94
预收款项	1,319,344.97	31.78	975,459.31	24.26	1,346,951.27	43.12	1,143,885.87	57.05
应付职工薪酬	1,730.22	0.04	6,758.83	0.17	5,341.78	0.17	5,983.16	0.30
应交税费	160,749.78	3.87	169,315.79	4.21	103,936.19	3.33	9,310.61	0.46
应付利息	60,507.16	1.46	42,751.10	1.06	17,607.42	0.56	4,237.44	0.21
应付股利	1,309.83	0.03	1,309.83	0.03	1,060.74	0.03	1,031.52	0.05
其他应付款	131,773.12	3.17	131,133.91	3.26	89,741.20	2.87	298,337.08	14.88
一年内到期的非流	600,108.40	14.45	424,535.00	10.56	746,521.31	23.96	239,879.22	11.96

项目	2016年3月31日		2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
动负债								
流动负债合计	4,151,887.93	100.00	4,021,144.61	100.00	3,123,702.59	100.00	2,005,176.34	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

截至 2013 年-2015 年末及 2016 年 3 月末，公司的短期借款分别 163,090.00 万元、486,440.84 万元、1,691,781.80 万元和 1,338,216.02 万元，占流动负债的比例分别为 8.13%、15.57%、42.07%和 32.23%。最近三年，为支持公司房地产业务发展，公司扩大融资规模并拓展多元化融资渠道，短期借款及非银行借款金额及占比逐渐提高，主要原因为：银行开发贷的期限通常为 3-4 年，而信托和基金的借款期限通常为 1-2 年，2014 年以来银行授信收紧贷款审批流程冗长，为配合“高周转”模式下的资金需求，故公司增加信托及基金等非银行金融机构的短期借款。2015 年，公司纯信用保证类融资增加（由 1 年期试行），且拓展资金池为新的融资方式，以短期借款计量的融资增加。

截至 2014 年末和 2015 年末，发行人短期借款构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
质押借款	71,550.00	4.23	30,200.00	6.21
保证借款	674,540.00	39.87	9,921.84	2.04
抵押及保证借款	290,510.00	17.17	56,599.00	11.64
质押及保证借款	637,501.70	37.68	379,720.00	78.06
质押及抵押、保证借款	17,680.10	1.05	10,000.00	2.06
合计	1,691,781.80	100.00	486,440.84	100.00

#### ② 应付票据

截至 2013 年-2015 年末及 2016 年 3 月末，公司应付票据余额分别为 360.00

万元、0.00 万元、38,164.08 万元和 33,371.17 万元，占流动负债的比例分别为 0.02%、0.00%、0.95%和 0.80%。2013-2014 年，公司应付票据为公司进行的贸易业务所产生的银行承兑汇票；2015 年公司新增商业承兑汇票 38,164.08 万元，主要原因为公司从 2015 年开始采用商业汇票方式结算部分工程款，可以在一定程度上推迟经营性现金支出，降低公司支付压力。

### ③ 应付账款

公司应付账款主要系应付工程款等。截至 2013 年-2015 年末及 2016 年 3 月末，公司应付账款期末净额分别为 139,061.43 万元、324,101.85 万元、539,934.96 万元和 504,777.27 万元，占流动负债的比重分别为 6.94%、10.38%、13.43%和 12.16%。公司应付账款主要为应付工程款，最近三年，随着公司房地产开发项目的增加，发行人应付账款呈上升趋势。

截至 2015 年末公司主要账龄超过 1 年的应付账款情况

单位：万元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
名筑建工集团有限公司	1,419.09	应付工程款，未到结算期
福建卓越建设工程开发有限公司	1,382.21	应付工程款，未到结算期
森泰然园林（福建）有限公司	1,004.34	应付工程款，未到结算期
福建六建建设集团有限公司	932.68	应付工程款，未到结算期
陕西建工集团第七建筑工程有限公司	930.37	应付工程款，未到结算期
<b>合计</b>	<b>5,668.69</b>	

### ④ 预收款项

公司的预收账款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。截至 2013 年-2015 年末及 2016 年 3 月末，预收售房款的余额分别为 1,143,885.87 万元、1,346,951.27 万元、975,459.31 万元和 1,319,344.97 万元，占流动负债的比重分别为 57.05%、43.12%、24.26%和 31.78%。2014 年末公司预收款项期末余额较 2013 年末增加 203,065.40 万元，增幅为 17.75%，主要系福州利博顺泰西海岸（甘蔗 20#21#地块）、福州奥体阳光花园、厦门阳光城翡丽湾、上海阳光城愉景湾等项目预售增加。2015 年末公司

预收款项期末余额较 2014 年末减少 371,491.96 万元，降幅为 27.58%，主要是由于：（1）预收房款随着结利项目增加而相应减少；（2）2015 年公司有大量签约集中于年末。2016 年 3 月末公司预收款项期末余额较 2015 年末增加 343,885.66 万元，增幅为 35.25%，主要是由于本期预收房款增加所致。

#### ⑤ 其他应付款

公司的其他应付款主要包括关联方财务资助、应付合作方往来款、预收的购房意向金等。如前所述，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。截至 2013 年-2015 年末及 2016 年 3 月末，公司其他应付款期末净额分别为 298,337.08 万元、89,741.20 万元、131,133.91 万元和 131,773.12 万元，占流动负债的比重分别为 14.88%、2.87%、3.26%和 3.17%。2014 年末公司其他应付款期末净额较 2013 年末减少 208,595.88 万元，降幅为 69.92%，这主要是因为：1）公司 2014 年偿还控股股东阳光集团财务资助款本金及利息 13.93 亿元；2）项目公司归还了合作方融信（福建）投资集团有限公司以及福州美福缘投资有限公司的部分投入款，共计 3.41 亿元；3）公司 2014 年放宽预售确认政策，部分地区首付达到 20%即确认预售，购房意向金由其他应付款转入预收款项，故 2014 年末购房意向金较 2013 年末减少 2.76 亿元。2015 年末公司其他应付款期末净额较 2014 年末增加 41,392.71 万元，增幅为 46.12%，主要因为购房意向金增加 2.83 亿以及合作项目合作方按持股比例向项目公司投入资金增加所致。

截至 2015 年末，公司账龄超过 1 年的其他应付款情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
福建盼盼投资有限公司	23,600.00	合作方投入款
上海美彤实业发展有限公司	12,251.25	合作方投入款
龙岩市新罗区江山镇财政所	2,398.76	配套设施建设费返还未使用
购房意向金	606.00	未签约或未还款
咸阳国土资源局	260.22	配套设施建设费返还未使用
<b>合计</b>	<b>39,116.23</b>	

⑥ 一年内到期的非流动负债

截至 2013 年-2015 年末及 2016 年 3 月末，公司一年内到期的非流动负债期末余额分别为 239,879.22 万元、738,521.31 万元、424,535.00 万元和 600,108.40 万元，占非流动负债的比重分别为 11.96%、23.96%、10.56%和 14.45%。2014 年末公司一年内到期的非流动负债期末余额较 2013 年末增加 498,642.09 万元，增幅为 207.87%，主要系公司为加快业务发展提高融资规模，大量长期借款将于 2015 年到期。2015 年末公司一年内到期的非流动负债期末余额较 2014 年末减少 746,521.31 万元，减幅为 43.13%，主要系公司偿还一年内到期借款所致。2016 年 3 月末公司一年内到期的非流动负债期末余额较 2015 年末增加 175,573.40 万元，增幅为 41.36%，主要系本期长期借款一年到期增加所致。

(2) 非流动负债分析

单位：万元、%

项目	2016.3.31		2015.12.31		2014.12.31		2013.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	1,006,806.50	59.58	939,959.90	57.95	791,158.28	99.97	834,490.00	99.81
应付债券	668,871.56	39.59	668,079.00	41.19				
递延所得税负债	14,026.47	0.83	13,935.95	0.86	222.88	0.03	1,625.21	0.19
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,689,704.53</b>	<b>100.00</b>	<b>1,621,974.85</b>	<b>100.00</b>	<b>791,381.16</b>	<b>100.00</b>	<b>836,115.21</b>	<b>100.00</b>

公司的非流动负债主要由长期借款构成。截至 2013 年-2015 年末及 2016 年 3 月末，公司长期借款期末余额分别为 834,490.00 万元、791,158.28 万元、939,959.90 万元和 1,006,806.50 万元，占非流动负债的比重分别为 99.81%、99.97%、57.95%和 59.58%。近年来公司长期借款余额增长较快主要是由于 2013 年度公司新增开展的贷款融资、信托融资、房地产基金融资所致。

截至 2014 年末和 2015 年末，公司长期借款构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
抵押借款	11,800.00	1.26	32,500.00	4.11

项目	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
保证借款	42,000.00	4.47	309,073.28	39.07
质押及保证借款	35,000.00	3.72		
抵押及保证借款	439,040.00	46.71	299,585.00	37.87
质押及抵押、保证借款	412,119.90	43.84	150,000.00	18.96
<b>合计</b>	<b>939,959.90</b>	<b>100.00</b>	<b>791,158.28</b>	<b>100.00</b>

### 3、现金流量分析

单位：万元

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动现金流入小计	599,569.16	1,943,943.88	1,629,253.34	1,490,702.92
经营活动现金流出小计	715,638.99	2,331,815.02	2,193,346.35	2,037,325.22
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-116,069.83</b>	<b>-387,871.13</b>	<b>-564,093.01</b>	<b>-546,622.30</b>
投资活动现金流入小计	21.09	24,802.27	71,237.58	2,998.36
投资活动现金流出小计	3,592.38	324,391.52	106,646.01	47,274.07
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-3,571.29</b>	<b>-299,589.25</b>	<b>-35,408.43</b>	<b>-44,275.71</b>
筹资活动现金流入小计	738,299.97	4,092,887.25	1,890,045.59	1,756,654.73
筹资活动现金流出小计	896,826.72	2,383,323.02	1,205,852.15	1,001,431.85
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-158,526.76</b>	<b>1,709,564.23</b>	<b>684,193.44</b>	<b>755,222.89</b>
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.03	0.29	21.06	33.11
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-278,167.90</b>	<b>1,022,104.14</b>	<b>84,713.06</b>	<b>164,357.98</b>

#### (1) 经营活动产生的现金流量分析

2013-2015 年度，发行人分别实现经营活动现金流入 1,490,702.92 万元、1,629,253.34 万元和 1,943,943.88 万元；同期分别实现经营活动现金流出 2,037,325.22 万元、2,193,346.35 万元和 2,331,815.02 万元；同期发行人分别实现经营活动产生的现金流量净额-546,622.30 万元、-564,093.01 万元和-387,871.13 万元。2013 年以来发行人经营活动产生的现金流量净额为负，这主要因为 1) 发行人作为一家高成长性的房地产开发公司，正处于快速扩张成长的发展阶段，为满足后续开发的需要，发行人用于购置土地储备及项目建设支付的现金较多；2) 房地产开发周期较长，从购置土地、支付项目建设成本到房屋销售回笼资金的周期较长，资金回笼滞后于资金支出。2015 年发行人经营活动现金流净额有所改善，主要原因为公司进一步优化现金流管控，本期销售回款增加大于工程及土地支出。

2016 年 1-3 月，发行人实现经营活动现金流入 599,569.16 万元，经营活动现金流出 715,638.99 万元，经营活动产生的现金流量净额为-116,069.83 万元。

发行人收到/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间、联营企业发生的经营性资金往来及期间费用支出。2013-2015 年，发行人收到/支付其他与经营活动有关的现金情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
收到其他与经营活动有关的现金	85,419.53	50,084.32	33,679.36
支付其他与经营活动有关的现金	191,966.54	217,060.92	175,334.52

### (2) 投资活动产生的现金流量分析

2013-2015 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-44,275.71 万元、-35,408.43 万元和-299,589.25 万元。总体来看，受发行人对外投资活动以及子公司分红等因素影响，发行人投资活动产生的现金流量金额表现出一定的波动性。

2013-2015 年度，发行人分别实现投资活动现金流入 2,998.36 万元、71,237.58 万元和 24,802.27 万元。2014 年度，发行人实现的投资活动现金流入较上年出现大幅增加，这主要是由于 2014 年度公司处置福建汇友源房地产开发公司、阳光城（昌江）棋子湾置业有限公司、福建开发区华康实业有限公司实现投资性现金流净流入 71,157.20 万元所致。2015 年度，发行人实现的投资活动现金流入较上年下降，这主要是由于上年处置了 3 家子公司涉及金额约 7.11 亿，本期无此项业务。

2013-2015 年度，发行人分别实现投资活动现金流出 47,274.07 万元、106,646.01 万元和 324,391.52 万元。2015 年度，发行人实现的投资活动现金流出较上年大幅增加，这主要是由于本期并购、增持的子公司较上期大幅增加。

2016 年 1-3 月，发行人实现投资活动现金流入 21.09 万元，投资活动现金流出 3,592.38 万元，投活动产生的现金流量净额为-3,571.29 万元。

### (3) 筹资活动产生的现金流量分析

2013-2015 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 755,222.89 万元、684,193.44 万元和 1,709,564.23 万元，持续表现为现金净流入。

2013-2015 年度，发行人分别实现筹资活动现金流入 1,756,654.73 万元、1,890,045.59 万元和 4,092,887.25 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、非公开发行股票、公开及非公开发行债券、子公司吸收少数股东投资以及控股股东财务资助等。

2013-2015 年度，发行人分别实现筹资活动现金流出 1,001,431.85 万元、1,205,852.15 万元和 2,383,323.02 万元。2015 年度，发行人实现的筹资活动现金流出出现大幅增长，这主要是因为公司继续优化融资成本，本期归还到期借款或置换相对较高利息借款较上期增加所致。

2016 年 1-3 月，发行人实现筹资活动现金流入 738,299.97 万元，筹资活动现金流出 896,826.72 万元，筹资活动产生的现金流量净额为-158,526.76 万元。

#### 4、偿债能力分析

##### (1) 主要偿债指标

项目	2016 年 3 月 31 日/2016 年 1-3 月	2015 年 12 月 31 日/2015 年度	2014 年 12 月 31 日/2014 年度	2013 年 12 月 31 日/2013 年度
流动比率	1.69	1.69	1.46	1.63
速动比率	0.55	0.64	0.34	0.53
资产负债率（合并报表，%）	80.58	80.42	84.69	86.86
扣除预收账款的资产负债率（合并报表）	76.26	77.26	78.39	79.80
EBITDA（亿元）	-	24.08	19.56	9.27
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.94	0.91	0.73

从短期偿债指标看，截至 2013 年-2015 年末，发行人的流动比率分别为 1.63、1.46 和 1.69；发行人的速动比率分别为 0.53、0.34 和 0.64。公司 2013 年-2014 年流动比率及速动比率近年来呈下降趋势，主要原因是：一方面，随着业务规模的扩大，公司需要加大项目投入，短期借款和一年内到期的长期借款均增长较快；另一方面，随着公司房地产销售面积的增加，公司预收账款增加较多，截至 2015



年末的公司预收账款 97.55 亿元。2015 年公司公开发行 28 亿元公司债券、非公开发行 40 亿元公司债券，募集资金用于补充营运资金，因此流动比率及速动比率均有一定程度改善。2016 年 3 月末，发行人流动比率为 1.69，速动比率为 0.55。

截至 2013 年-2015 年末，发行人的资产负债率分别为 86.86%、84.69% 和 80.42%。公司资产负债率较高主要一是由于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。2015 年，公司非公开发行 45 亿元股票，资产负债率下降。2016 年 3 月末，发行人资产负债率为 80.58%，扣除预收账款后的资产负债率为 76.26%。

2014 年末及 2015 年末，公司资产负债率及剔除预收账款后的资产负债率均高于可比公司平均水平以及中位数水平。

#### 2014 年末及 2015 年末同行业可比上市公司资产负债率对比情况

单位：%

公司名称	2015 年末资产负债率	2014 年末资产负债率	2015 年末扣除预收账款的资产负债率	2014 年末扣除预收账款的资产负债率
荣盛发展	78.60	79.58	72.02	71.77
首开股份	82.70	83.47	79.26	79.53
金科股份	83.95	83.96	77.76	77.92
新城控股	79.54	76.03	73.30	67.72
滨江集团	74.11	75.92	55.60	62.83
中天城投	76.61	82.41	70.75	73.95
中粮地产	79.96	76.97	75.52	71.86
嘉凯城	90.51	83.76	89.42	82.55
泰禾集团	79.87	89.23	75.39	86.85
冠城大通	56.11	64.35	51.39	59.00
迪马股份	76.69	73.59	69.74	66.44
华发股份	79.30	80.74	77.38	79.15
华远地产	78.16	79.08	74.80	74.80
福星股份	72.61	72.06	67.32	67.68
苏宁环球	61.41	77.20	46.30	66.21
可比公司平均数	<b>76.68</b>	<b>78.52</b>	<b>70.40</b>	<b>72.43</b>
可比公司中位数	<b>78.60</b>	<b>79.08</b>	<b>73.30</b>	<b>71.86</b>
阳光城	<b>80.42</b>	<b>84.69</b>	<b>77.26</b>	<b>78.39</b>

数据来源：万得资讯

2013 年-2015 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.73 倍，0.91 倍和 0.94 倍。总体呈现上升趋势，主要是由于发行人融资成本呈下降趋势，且利润水平持续上升。

(2) 公司有息负债情况

截至 2015 年末，公司有息负债余额为 3,762,519.78 万元，期限结构如下：

单位：万元

期限	短期借款	应付票据	一年内到期的长期借款	长期借款	应付债券	合计
1 年以内	1,691,781.80	38,164.08	424,535.00			2,154,480.88
1-3 年期				909,959.90	393,840.87	1,303,800.77
3-5 年期				30,000.00	274,238.13	304,238.13
5 年以上						
<b>合计</b>	<b>1,691,781.80</b>	<b>38,164.08</b>	<b>424,535.00</b>	<b>939,959.90</b>	<b>668,079.00</b>	<b>3,762,519.78</b>

截至 2015 年末，公司有息负债信用融资与担保融资的结构如下：

单位：万元

类型	短期借款	应付票据	一年内到期的长期借款	长期借款	应付债券	合计
信用借款	-	38,164.08	-	-	668,079.00	706,243.08
质押借款	71,550.00	-	-	-	-	71,550.00
保证借款	674,540.00	-	-	42,000.00	-	716,540.00
抵押借款	-	-	-	11,800.00	-	11,800.00
抵押及保证借款	290,510.00	-	269,885.00	439,040.00	-	999,435.00
质押及保证借款	637,501.70	-	34,650.00	35,000.00	-	707,151.70
质押及抵押、保证借款	17,680.10	-	120,000.00	412,119.90	-	549,800.00
<b>合计</b>	<b>1,691,781.80</b>	<b>38,164.08</b>	<b>424,535.00</b>	<b>939,959.90</b>	<b>668,079.00</b>	<b>3,762,519.78</b>

截至 2016 年 3 月末，发行人全部债务为 364.74 亿元，期限结构如下表：

到期时间	全部债务（亿元）
2016 年	163.67
2017 年	77.42

到期时间	全部债务（亿元）
2018 年	79.76
2019 年	16.45
2020 年	27.45

## 5、资产周转能力分析

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度	2014 度	2013 年度
应收账款周转率（次/年）	17.32	44.34	29.23	25.11
存货周转率（次/年）	0.14	0.43	0.35	0.32

### （1）应收账款周转率

2013 年度、2014 年度和 2015 年度，发行人应收账款周转率分别 25.11 次/年、29.23 次/年和 44.34 次/年。由于发行人对客户销售通常采用预售模式，应收账款相对较小，因此应收账款周转率相对较高。2016 年 1-3 月，发行人应收账款周转率为 17.32。

### （2）存货周转率

2013 年度、2014 年度和 2015 年度，发行人存货周转率分别为 0.32 次/年、0.35 次/年和 0.43 次/年。2016 年 1-3 月，发行人存货周转率为 0.14。

发行人坚持高周转的运营策略，2014 年末及 2015 年末，发行人存货周转率均高于同行业可比公司平均水平及中位数水平。

发行人与同行业可比上市公司存货周转率对比情况如下表所示：

同行业可比上市公司存货周转率对比情况

公司名称	2015 年	2014 年
荣盛发展	0.28	0.34
首开股份	0.17	0.21
金科股份	0.21	0.25
新城控股	0.55	0.52
滨江集团	0.27	0.29
中天城投	0.31	0.28
中粮地产	0.28	0.18
嘉凯城	0.14	0.25
泰禾集团	0.19	0.15
冠城大通	0.50	0.49

公司名称	2015 年	2014 年
迪马股份	0.30	0.41
华发股份	0.10	0.12
华远地产	0.34	0.36
福星股份	0.40	0.43
苏宁环球	0.28	0.19
可比公司平均数	<b>0.29</b>	<b>0.30</b>
可比公司中位数	<b>0.28</b>	<b>0.28</b>
阳光城	<b>0.43</b>	<b>0.35</b>

数据来源：万得资讯

## 6、盈利能力分析

单位：万元

项目	2016年1-3月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>233,262.33</b>	<b>2,237,996.92</b>	<b>1,389,412.57</b>	<b>744,418.50</b>
其中：营业收入	233,262.33	2,237,996.92	1,389,412.57	744,418.50
<b>二、营业总成本</b>	<b>201,077.62</b>	<b>2,004,056.86</b>	<b>1,204,827.57</b>	<b>656,951.45</b>
其中：营业成本	155,583.70	1,665,963.05	984,527.03	522,711.90
营业税金及附加	21,910.35	210,755.04	127,556.52	75,634.79
销售费用	7,965.32	45,680.60	44,918.73	33,071.18
管理费用	13,919.29	55,446.80	37,684.72	24,287.05
财务费用	1,083.63	2,323.27	6,854.00	1,984.14
资产减值损失	615.32	23,888.10	3,286.56	-737.61
加：投资收益	-724.53	956.28	3,071.74	1,242.11
<b>三、营业利润</b>	<b>31,460.18</b>	<b>234,896.34</b>	<b>187,656.74</b>	<b>88,709.16</b>
加：营业外收入	481.48	1,598.18	1,718.50	2,038.94
减：营业外支出	222.59	453.29	5,489.84	1,607.63
<b>四、利润总额</b>	<b>31,719.07</b>	<b>236,041.23</b>	<b>183,885.41</b>	<b>89,140.48</b>
减：所得税费用	11,628.93	62,769.45	55,706.38	29,293.98
<b>五、净利润</b>	<b>20,090.15</b>	<b>173,271.79</b>	<b>128,179.03</b>	<b>59,846.49</b>
归属于母公司所有者的净利润	12,433.51	141,820.49	132,371.24	65,168.51
少数股东损益	7,656.64	31,451.30	-4,192.22	-5,322.01

### （1）营业收入分析

2013 年度、2014 年度和 2015 年度，发行人分别实现营业收入 744,418.5 万元、1,389,412.57 万元和 2,237,996.92 万元，年均复合增长率达到 73.39%，这主要系发行人房地产项目竣工交楼面积持续快速增长带动收入结算增加。公司房地产业务收入的确认条件为：对于房地产开发产品销售收入在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证

明（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）时确认销售收入的实现。截至 2015 年末，发行人预收账款 97.55 亿元，为公司未来营业收入的平稳增长打下了坚实的基础。2016 年 1-3 月，公司营业收入为 233,262.33 万元。

### （2）营业成本分析

2013 年度、2014 年度和 2015 年度，发行人分别发生营业成本 522,711.90 元、984,527.03 万元和 1,665,963.05 万元，年均复合增长率为 78.53%。2016 年 1-3 月，发行人营业成本为 155,583.70 万元。

### （3）营业税金及附加分析

2013 年度、2014 年度和 2015 年度及 2016 年 1-3 月，发行人发生的营业税金及附加分别为 75,634.79 万元、127,556.52 万元、210,755.04 万元和 21,910.35 万元。发行人营业税金及附加主要包括土地增值税、营业税等。2013-2015 年，发行人营业税金及附加构成如下表所示：

单位：万元、%

项目	2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业税	112,529.79	53.39	65,475.44	51.33	30,721.15	40.62
城建税	5,360.10	2.54	3,787.43	2.97	1,851.27	2.45
教育费附加	5,211.13	2.47	3,277.54	2.57	1,521.89	2.01
土地增值税	87,206.79	41.38	54,788.64	42.95	41,453.27	54.81
其他	447.22	0.21	227.46	0.18	87.21	0.12
<b>合计</b>	<b>210,755.04</b>	<b>100.00</b>	<b>127,556.52</b>	<b>100.00</b>	<b>75,634.79</b>	<b>100.00</b>

最近三年，发行人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	25%
增值税	按税法规定计算的销售货物为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后差额部分为应交增值税	17%，13%，3%，0%
营业税	应税营业收入	5%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	按照超率累进税率 30%-60%
城市维护建设	实际缴纳的流转税	按公司所在地政策缴纳

税种	计税依据	税率
税		
教育费附加	实际缴纳的流转税	5%

#### （4）期间费用分析

单位：万元、%

项目	2016 年 1-3 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	7,965.32	3.41	45,680.60	2.04	44,918.73	3.23	33,071.18	4.44
管理费用	13,919.29	5.97	55,446.80	2.48	37,684.72	2.71	24,287.05	3.26
财务费用	1,083.63	0.46	2,323.27	0.10	6,854.00	0.49	1,984.14	0.27
<b>合 计</b>	<b>22,968.25</b>	<b>9.85</b>	<b>103,450.67</b>	<b>4.62</b>	<b>89,457.45</b>	<b>6.44</b>	<b>59,342.36</b>	<b>7.97</b>

注：表中占比指占营业收入的比重

2013-2015 年度，发行人期间费用合计分别为 59,342.36 万元、89,457.45 万元和 103,450.67 万元，占同期营业收入的比重分别为 7.97%、6.44% 和 4.62%。最近三年，发行人业务规模持续扩大，公司期间费用占营业收入的比重稳步下降。2016 年 1-3 月，发行人期间费用合计为 22,968.25 万元，与当期营业收入的比例为 9.85%。

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。2013 年度、2014 年度和 2015 年度，发行人发生的销售费用分别为 33,071.18 万元、44,918.73 万元和 45,680.60 万元，占发行人同期营业收入的比重分别为 4.44%、3.23% 和 2.04%，稳步下降。最近三年，随着发行人在售项目和销售规模的持续扩大，相应的广告费用、销售活动费等相应增加。2016 年 1-3 月，发行人销售费用为 7,965.32 万元，与当期营业收入的比例为 3.41%。

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。2013-2015 年度，发行人发生的管理费用分别为 24,287.05 万元、37,684.72 万元和 55,446.80 万元，占发行人同期营业收入的比重分别为 3.26%、2.71% 和 2.48%。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，职工薪酬、税费等相应增加。2016 年 1-3 月，发行人管理费用为 13,919.29 万元，与当期营业收入的比例为 5.97%。

2013-2015 年度，发行人发生的财务费用分别为 1,984.14 万元、6,854.00 万元和 2,323.27 万元，占发行人同期营业收入的比重分别为 0.27%、0.49% 和 0.10%。

发行人财务费用主要包括控股股东财务资助利息、贸易业务融资利息以及房地产已完工项目未进行资本化的利息。发行人 2014 年利息支出较 2013 年增加 6,289.19 万元，主要系福州阳光城时代广场已完工，但其对应的开发贷尚未偿还完毕，故该项目 2014 年度开发贷利息 6,154.16 万元计入财务费用。2015 年，发行人财务费用较低，主要系利息费用化金额比上年同期减少所致。2016 年 1-3 月，发行人财务费用为 1,083.63 万元，与当期营业收入的比例为 0.46%。

#### （5）投资收益分析

2013-2015 年度，发行人分别实现投资收益 1,242.11 万元、3,071.74 万元和 956.28 万元，这主要系发行人联营、合营企业当期实现的盈利中归属于发行人的部分。2016 年 1-3 月，发行人实现投资收益-724.53 万元。

#### （6）净利润分析

2013-2015 年度，发行人分别实现净利润 59,846.49 万元、128,179.03 万元和 173,271.79 万元。总体来看，最近三年发行人经营情况良好，实现的净利润持续稳步增长。2016 年 1-3 月，发行人净利润为 20,090.15 万元。

#### （7）盈利能力指标分析

单位：%

项目	2016 年 1-3 月	2015 年	2014 年度	2013 年度
营业利润率	33.30	10.50	13.51	11.92
净利润率	8.61	7.74	9.23	8.04
加权平均净资产收益率	-	20.42	32.37	24.82
总资产报酬率	-	4.11	4.92	3.72

2013 年-2015 年度，发行人营业利润率分别为 11.92%、13.51%和 10.50%，净利润率分别为 8.04%、9.23%和 7.74%。最近三年，发行人营业利润率基本保持稳定。2016 年 1-3 月，发行人营业利润率为 33.30%，净利润率为 8.65%。

2013 年-2015 年度，发行人加权平均净资产收益率分别为 24.82%、32.37%和 20.42%，总资产收益率分别为 3.72%、4.92%和 4.11%。总体来看，最近三年发行人净资产收益率和总资产收益率的变动不大。

## （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

长期战略来看，公司始终坚持经营策略必须可供长期坚持，引领公司穿越周期，稳健前行。未来，面对“新常态”的地产行业，公司将“以终为始，精细营运”，继续实现“有质量的成长”。

#### （1）打通逻辑，坚持深耕战略布局

大本营稳健增长：公司将继续深耕大本营福建区域，精准把握客户需求，专注产品打造，进一步提升市场份额，充分发挥区域龙头优势实现稳健增长。

三大增长极保驾护航：公司以上海、北京、深圳为核心，坚持布局长三角、



京津冀和珠三角的热点城市，并充分复制上海公司 3 年突破 50 亿的营运经验，力保三大增长极助力公司进一步实现跨越增长。

战略机会城市互为补充：以西咸新区的土地布局为代表，在政策红利续存及土地成本较低的前提下，公司将充分发挥资源，培养该等城市作为利润补充的战略机遇点。

#### （2）加码并购与合作，获取优质土地资源

在坚定不移地实施“3+1+X”战略布局的前提下，面对当前及未来“面粉比面包贵的形势”，公司将打通资源平台，严控风险成本，开放合作，加码并购，切入有市场容量且有潜力的城市，并延续 2015 年并购即销售的高效运营态势，积极获取优质土地。

#### （3）区域发力，进一步提升输出效能

公司经过 3 年“强总部、培育地区”的锤炼，各大区域已具备强自营能力和管理输出能力。未来公司将以“大公司、小组织、微团队”为导向，老区域齐发力，新区域快复制，全面实现地产板块运营升级，管理模块上，将进一步精细化管理，强化商业体系、物业体系、产业地产体系和酒店体系，与区域管理形成交叉联动。

#### （4）微创新，提升地产营运精细化

2016 年，公司将进一步提升地产营运精细化，着力推行强化客户体验为导向的产品创新（如“神户型”），加大推行精装修力度，提升产品力，提高溢价能力和和销售额；同时公司将打破传统营销模式，采取主动自营自销的办法，结合自媒体，跨界营销，圈层营销，营销自队伍等，进一步激活营销潜力；另外，在发展传统地产的基础上，公司将积极搭建合作平台，做好产业园、城市更新布局，培养轻资产高利润的新盈利模式。

#### （5）促销售回款+创新融资，降成本优结构

公司将进一步升级金融合作伙伴，提升销售回款能力，为公司发展提供充足现金保障；同时公司将充分利用资本市场的融资功能，通过非公开增发、公司债、中期票据、资产证券化等创新金融工具，进一步优化公司资产负债结构，降低融

资成本，以期为公司实现快速发展提供强有力的后盾。

#### （6）跨界互动，实现协同增长

未来公司将教育行业作为第二增长极，利用资源及平台优势，继续加大对幼教行业的整合和收购，提升品牌溢价能力，形成“幼儿园孵化基地”，占据更大的市场份额，提升公司盈利能力，同时为公司已有地产项目和社区增加附加值，实现协同发展。

2016 年，项目储备方面，除深耕已有区域外，公司将实现切入珠三角，同时加大并购力度；开工和销售结构方面，公司计划以已布局一、二线城市的刚需、改善类项目为主力，积极展开营运、销售工作；同时继续通过公司债、资产证券化等新型融资方式进一步降低融资成本，带动公司债务结构的进一步优化。

## 六、重大或有事项或承诺事项

### （一）公司对外担保情况（不包含对子公司的担保）

截至 2015 年末，公司为客户按揭贷款 1,772,502.78 万元提供保证担保。

除上述对外担保及对合并报表范围内子公司的担保外，公司不存在其他的对外担保情形。

### （二）未决诉讼、仲裁事项

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人不存在作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事。

### （三）重大合同

#### 1、借款合同

截至 2015 年末，发行人及其下属子公司与金融机构签署的且正在执行中的金额超过 5 亿元的借款合同详见下表：

序号	借款方	贷款方	合同编号	借款金额 (万元)	借款余额 (万元)	借款期限
1	福州利腾晖房地产开发有限公司	平安信托有限责任公司	T150512446-A	80,290.00	56,202.30	2015.7-2016.8
2	福州利腾晖房地产开发有限公司	汇添富资本管理有限公司	HTFZB[2015]-D-SYQ	50,000.00	50,000.00	2015.9-2016.3
3	福州海坤房地产开发有限公司	歌斐资产管理有限公司	NO.3101062015000018	300,000.00	249,140.00	2015.1-2016.6
4	阳光城集团福建有限公司	中国工商银行福州广达支行	14020251-2013 年（南门）字 0071 号	80,000.00	75,000.00	2013.6-2016.6
5	福建宏辉房地产开发有限公司	中国工商银行福州广达支行	14020251-2014 年（南门）字 0007 号	80,000.00	77,000.00	2014.3-2017.1
6	福建宏辉房地产开发有限公司	上海长江财富资产管理有限公司	35010620150000069	200,000.00	200,000.00	2015.11-2016.3
7	福州腾耀房地产开发有限公司	汇添富资本管理有限公司	20150408001	80,000.00	13,000.00	2015.7-2016.2
8	上海宇特顺房地产开发有限公司	深圳市融通资本财富管理有限公司	渤沪分委贷（2015）第 5 号	250,000.00	240,000.00	2015.3-2018.3
9	上海臻百利房地产开发有限公司	中信信诚资产管理有限公司	（2015）沪银权质字第 731131153051 号、（2015）沪银保字第 731131153013 号	143,000.00	143,000.00	2015.2-2017.2
10	上海臻百利房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司上海分行	（2015）沪银贷字第 731131150037 号	120,000.00	50,000.00	2015.12-2018.12
11	上海隼隆房地产开发有限公司	平安信托有限责任公司	T150512446	140,352.93	138,949.40	2015.9-2016.6
12	上海豪建泽房地产开发有限公司	深圳平安大华汇通财富管理有限公司	085C03120150002	75,000.00	75,000.00	2015.11-2017.11
13	北京鑫博泰来房地产开发有限公司	博时资本管理有限公司	渤海-博时-委贷 01 号	180,000.00	30,000.00	2015.12-2016.12
14	杭州臻博房地产开发有限公司	深圳平安大华汇通财富	2014 年委借字第 0804000046 号	130,000.00	120,000.00	2014.8-2016.8
15	杭州富泽隆房地产开发有限公司	西藏信托有限公司	XYHT(2015)007-HKHT	85,000.00	85,000.00	2015.11-2017.11

序号	借款方	贷款方	合同编号	借款金额 (万元)	借款余额 (万元)	借款期限
16	杭州铭昇达房地产开发有限公司	杭州工商信托股份有限公司	(2015)年(抵)字第(008)号	50,000.00	50,000.00	2015.4-2016.4
17	江苏中昂置业有限公司	恒丰银行苏州分行/富滇银行安宁支行	上海财通与中昂之投资协议	71,550.00	71,550.00	2015.11-2016.4
18	江苏中昂置业有限公司	汇添富资产管理有限公司	HTFZB[2015]-D-SYQ 字第 8 号-05	100,000.00	100,000.00	2015.12-2016.6
19	苏州汇德融房地产开发有限公司	汇添富资产管理有限公司	HTFZB[2015]-D-SYQ 字第 8 号-06	50,000.00	50,000.00	2015.10-2016.5
20	苏州汇德融房地产开发有限公司	平安信托	T150512446-【31】	51,707.07	51,190.00	2015.9-2016.6
21	西安绿德置业有限公司	平安信托有限责任公司	平银含光委贷字 20151012 第 001 号	50,000.00	50,000.00	2015.11-2017.1
22	阳光城集团陕西实业有限公司	平安信托有限责任公司	T150721726-1	65,000.00	56,520.00	2015.8-2016.8
23	西安国中星城置业有限公司	中建投信托有限责任公司	中建投信(2015)成二单 001-01 号	70,000.00	70,000.00	2015.11-2016.2
24	阳光城(厦门)置业有限公司	福建海峡银行股份有限公司厦门分公司	流动资金借款协议	50,000.00	50,000.00	2015.12-2016.12
25	漳州阳光城房地产开发有限公司	钜洲资产管理(上海)有限公司(委托贷款)	JM-CW-001	100,000.00	90,000.00	2015.9-2016.12
26	上海盛至隆投资发展有限公司	中融(北京)资产管理有限公司	20151126001	100,000.00	5,410.00	2015.12-2016.6

## 2、业务合同

发行人业务合同主要为施工合同等。截至 2015 年 12 月 31 日，发行人正在履行的主要业务合同如下：

序号	签约日期	签约乙方	合同名称	合同金额 (万元)
1	2015-07-01	中国建筑第四工程局有限公司	厦门海峡国际时尚创意中心总承包工程合同	94,740.65
2	2014-07-02	上海绿地建设(集团)有限公司	唐镇新市镇 A-6-4 地块商办项目地下施工总承包工程合同	46,494.73
3	2014-07-30	江苏江都建设集团有限公司	阳光城集团苏州公司苏地 2013-G-87 号南地块总承包工程合同	40,469.75
4	2014-11-26	福建卓越建设工程开	上林雅苑二期 5-8、12-15 楼及地下车库	38,374.14

序号	签约日期	签约乙方	合同名称	合同金额 (万元)
		发有限公司	总包合同	
5	2014-07-23	名筑建工集团有限公司	福州阳光城环站新城 1 地块（住宅、SOHO）土建及安装总承包工程施工合同（第一标段）	38,109.12
6	2014-07-30	江苏南通三建集团有限公司	阳光城集团苏州公司苏地 2013-G-87 号北地块总承包工程合同	34,182.29
7	2014-07-23	名筑建工集团有限公司	福州阳光凡尔赛宫(天御城)B2 地块土建及安装总承包工程施工合同	31,462.71
8	2014-07-23	中国建筑第四工程局有限公司	福州阳光城环站新城 3、4、5 地块土建及安装总承包工程施工合同(第二标段)	29,435.67
9	2014-08-05	湖北卓越集团建设有限公司	曲江丽兹公馆项目一期主体及附属车库总承包工程三方协议	26,315.96
10	2015-07-01	中国建筑第四工程局有限公司	厦门华鑫通国际度假酒店总承包工程合同	26,199.15

除上述事项外，截至 2015 年 12 月 31 日，公司无需予以披露的其他重大承诺事项。

#### （四）资产负债表日后事项

截至公司 2015 年度报告出具日，发行人无资产负债表日后事项。

## 七、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2015 年 12 月 31 日，公司受限资产主要为因借款而抵押的存货、投资性房地产等，具体情况如下：

单位：万元

科目	受限原因	账目价值
货币资金	银行承兑汇票保证金	4,000.00
	客户购房按揭贷款保证金	10,548.97
	信用证保证金	5,000.00
	贷款保证金	9,667.85
存货	融资	2,171,537.37
投资性房地产	融资	113,366.78
固定资产	融资	19,304.22
合计		2,333,425.20

截至 2015 年 12 月 31 日，公司主要子公司股权质押情况如下：

财务报表科目	借款金额 (万元)	质押期限		质押物
一年内到期的非流动负债	34,650.00	2015/07/17	2016/08/16	持有的上海爵瑟房地产开发有限公司 51% 股权、福州利腾晖房地产开发有限公司 100% 股权、上海隼隆房地产开发有限公司 100% 股权、苏州汇德融房地产开发有限公司 100% 股权
短期借款	21,552.30	2015/11/10	2016/08/16	持有的上海爵瑟房地产开发有限公司 51% 股权、福州利腾晖房地产开发有限公司 100% 股权、上海隼隆房地产开发有限公司 100% 股权、苏州汇德融房地产开发有限公司 100% 股权
长期借款	50,000.00	2015/02/11	2017/02/11	持有的上海臻百利房地产开发有限公司 100% 股权质押
长期借款	93,000.00	2015/02/11	2017/02/11	持有的上海臻百利房地产开发有限公司 100% 股权质押
长期借款	50,000.00	2015/12/29	2018/12/28	持有的上海臻百利房地产开发有限公司 100% 股权质押
短期借款	9,200.00	2015/09/11	2016/06/22	持有的上海爵瑟房地产开发有限公司 51% 股权、福州利腾晖房地产开发有限公司 100% 股权、上海隼隆房地产开发有限公司 100% 股权、苏州汇德融房地产开发有限公司 100% 股权
短期借款	129,749.40	2015/09/22	2016/06/22	持有的上海爵瑟房地产开发有限公司 51% 股权、福州利腾晖房地产开发有限公司 100% 股权、上海隼隆房地产开发有限公司 100% 股权、苏州汇德融房地产开发有限公司 100% 股权
长期借款	29,310.00	2015/10/21	2018/04/21	持有的西安国中星城置业有限公司 100% 股权
长期借款	5,690.00	2015/10/22	2018/04/22	持有的西安国中星城置业有限公司 100% 股权
长期借款	75,000.00	2015/11/17	2017/11/16	持有的上海豪建泽房地产开发有限公司 100% 的股权
一年内到期的非流动负债	46,000.00	2014/08/05	2016/02/05	持有的杭州臻博房地产开发有限公司 100% 股权质押

一年内到期的非流动负债	4,000.00	2014/11/19	2016/02/05	持有的杭州臻博房地产开发有限公司 100%股权质押
一年内到期的非流动负债	70,000.00	2014/11/19	2016/08/05	持有的杭州臻博房地产开发有限公司 100%股权质押
长期借款	85,000.00	2015/11/11	2017/11/10	持有的杭州富泽隆房地产开发有限公司 100%股权质押
短期借款	71,550.00	2015/11/01	2016/01/12	江苏中昂置业有限公司 51%股权
短期借款	100,000.00	2015/12/04	2016/05/31	持有的阳光城集团福建有限公司 100%
短期借款	51,190.00	2015/09/11	2016/06/22	持有的上海爵瑟房地产开发有限公司 51%股权、福州利腾晖房地产开发有限公司 100%股权、上海隼隆房地产开发有限公司 100%股权、苏州汇德融房地产开发有限公司 100%股权
短期借款	18,810.00	2015/09/23	2016/06/22	持有的上海爵瑟房地产开发有限公司 51%股权、福州利腾晖房地产开发有限公司 100%股权、上海隼隆房地产开发有限公司 100%股权、苏州汇德融房地产开发有限公司 100%股权
短期借款	40,000.00	2015/12/14	2016/06/14	持有的福州盛世达房地产开发有限公司 100%股权
短期借款	15,000.00	2015/07/02	2016/07/01	持有的陕西隆丰置业有限公司 100%股权
长期借款	35,000.00	2015/07/01	2017/07/01	持有的陕西隆丰置业有限公司 100%股权
短期借款	70,000.00	2015/11/12	2016/02/12	持有的福建宏辉房地产开发有限公司 100%股权
短期借款	50,000.00	2015/12/17	2016/12/16	持有的福建华鑫通国际旅游业有限公司 50%股权
<b>合计</b>	<b>1,154,701.70</b>			

截至 2015 年 12 月 31 日，除上述披露的受限资产之外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

## 第七节 募集资金运用

### 一、募集资金运用计划

本期债券基础发行规模为 13 亿元，可超额配售不超过 13 亿元，拟全部用于偿还金融机构借款。

公司发行公司债券偿还金融机构借款，可以优化债务结构，节约财务费用。

### 二、专项账户管理安排

公司将在本期债券发行前设立资金监管账户，该账户专项用于本次公司债券募集资金的接收、使用及未来本息兑付，独立于公司其他账户，该账户基本信息如下：

账户名称：阳光城集团股份有限公司

开户银行：中国邮政储蓄银行股份有限公司上海浦东新区分行

银行账户：931006010000897022

本期债券募集资金到位后，公司将严格按照募集说明约定的用途提取使用募集资金。根据《公司债券受托管理人执业行为准则》，受托管理人将在募集资金到位后一个月内与公司以及存放募集资金的银行订立监管协议。

### 三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

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

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2015 年 12 月 31 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 26 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金净额 26 亿元计入 2015 年 12 月 31 日的资产负债表；



5、本期债券募集资金 26 亿元，全部用于偿还金融机构借款；

6、假设本期债券于 2015 年 12 月 31 日完成发行。

基于上述假设，本期债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

### 合并资产负债表

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	6,797,594.47	6,797,594.47	-
非流动资产合计	219,735.19	219,735.19	-
<b>资产总计</b>	<b>7,017,329.66</b>	<b>7,017,329.66</b>	-
流动负债合计	4,021,144.61	3,761,144.61	-260,000.00
非流动负债合计	1,621,974.85	1,881,974.85	+260,000.00
<b>负债合计</b>	<b>5,643,119.45</b>	<b>5,643,119.45</b>	-
<b>资产负债率</b>	<b>80.42%</b>	<b>80.42%</b>	<b>0.00%</b>
<b>流动比率</b>	<b>1.69</b>	<b>1.81</b>	<b>+0.12</b>
<b>速动比率</b>	<b>0.64</b>	<b>0.68</b>	<b>+0.04</b>

#### （一）对发行人负债结构的影响

以 2015 年 12 月 31 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的资产负债率水平保持不变；合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 28.74% 增至发行后的 33.35%。

#### （二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2015 年 12 月 31 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司合并财务报表的流动比率将由发行前的 1.69 增加至发行后的 1.81。公司流动比率将有一定的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

## 第八节 债券持有人会议

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

### 一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；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，维护自身的利益。

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

### 二、债券持有人会议规则

#### 第一章 总则

第一条 为规范阳光城集团股份有限公司 2016 年公开发行公司债券（“本次债券”）债券持有人会议的组织行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）和《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）及相关法律法规及其他规范性文件的规定，制定本规则。

第二条 债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券，即视为同意并接受本债券持有人会议规则，受本规则之约束。

第三条 债券持有人会议根据本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的债券持有人，持有无表

决权的本次债券之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）具有同等的效力和约束力。

债券持有人单独行使权利的，不适用本规则的相关规定。债券持有人单独行使权利，不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。

债券持有人会议可就涉及全体债券持有人利益相关的事项进行表决，但不得对发行人的正常经营活动进行干涉。

本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《阳光城集团股份有限公司 2016 年公开发行公司债券募集说明书》（以下简称“本次债券募集说明书”）的规定行使权利，维护自身利益。

第四条 本规则中使用的词语与《阳光城集团股份有限公司 2016 年公开发行公司债券受托管理协议》（“《债券受托管理协议》”）中定义的词语具有相同的含义。

## 第二章 债券持有人会议的权限范围

第五条 债券持有人会议的权限范围如下：

（1）变更本次债券募集说明书的约定，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、变更本次债券利率、取消募集说明书中的回购条款；

（2）变更本次债券受托管理人及其授权代表；

（3）发行人不能按期支付本次债券的本息时，决定采取何种措施维护债券持有人权益，决定是否通过诉讼等程序强制发行人偿还本次债券本息；

（4）发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时决定采取何种措施维护债券持有人权益；

（5）变更本规则或债券受托管理协议的主要内容；

（6）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，决定采取何种措施

维护债券持有人权益；

（7）根据法律及本规则的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

### 第三章 债券持有人会议的召集

第六条 存在下列情况的，应当召开债券持有人会议：

- （1）拟变更债券募集说明书的约定；
- （2）拟修改债券持有人会议规则；
- （3）拟变更债券受托管理人或者受托管理协议的主要内容；
- （4）发行人不能按期支付本息或发生债券受托管理协议项下的其他违约事件；
- （5）发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- （6）增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （7）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；
- （8）发行人提出债务重组方案；
- （9）发行人、单独或者合计持有本次债券总额 10% 以上的债券持有人书面提议召开；
- （10）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

第七条 债券持有人会议由债券受托管理人负责召集。

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持有人会议。同意召集会议的，受托管理人应当于书面回复日起 15 个交易日内召开会议。

当出现债券持有人会议权限范围内及本规则第六条所述的任何事项时，债券受托管理人应自其知悉该等事项之日起 5 个交易日内，以公告方式发出召开债券

持有人会议的通知；会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前 10 个交易日，但经代表本次债券表决权总数三分之二以上的债券持有人和/或代理人同意的除外。

第八条 如债券受托管理人未能按本规则第七条的规定履行其职责，单独或合并持有的本次债券表决权总数 10% 以上的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。就债券持有人会议权限范围内的事项，发行人向债券受托管理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个交易日内，债券受托管理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

第九条 债券持有人会议召集通知发出后，除非发生不可抗力或本规则另有规定，不得变更债券持有人会议召开时间或取消会议，也不得变更会议通知中列明的议案；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间、取消会议或变更会议通知中所列议案的，召集人应当在原定召开日期的至少 5 个交易日之前以公告方式发出补充通知并说明原因。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。新的开会时间应当至少提前 5 个交易日公告，但不得因此变更债权登记日。

债券持有人会议通知发出后，如果召开债券持有人会议的拟决议事项消除的，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，受托管理人是债券持有人会议召集人；发行人根据本规则发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人；单独持有本次债券表决权总数 10% 以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人；合并持有本次债券表决权总数 10% 以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则该等债券持有人推举一名债券持有人为召集人。

第十条 债券持有人会议通知应包括以下内容：

- （1）债券发行情况；
- （2）受托管理人或召集人、会务负责人姓名及联系方式；

(3) 会议时间和地点；

(4) 会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，受托管理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：议案属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和本规则的相关规定；

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

(7) 债权登记日：应当为持有人会议召开日前的第五个交易日；

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

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

第十一条 债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前第 5 个交易日。债权登记日收市时在有关登记托管机构的托管名册上登记的未获偿还的本次债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

第十二条 召开债券持有人会议的地点原则上应在北京市内。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供。

#### **第四章 议案、委托及授权事项**

第十三条 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的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

第十四条 单独或合并持有本次债券表决权总数 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。发行人及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。

临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 5 个交易日，将内容完整的临时议案提交召集人，召集人应在会议召开日的至少 2 个交易日前发出债券持有人会议补充通知，并公告提出临时议案的债券持有人姓名或名称、持有债券的比例和临时议案内容，补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。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。

第十五条 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，也可以书面委托代理人代为出席并表决。受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者或征集人除外）。应单独和/或合并持有本次债券表决权总数 10% 以上的债券持有人、或者债券受托管理人的要求，发行人的董事、监事和高级管理人员（合称“发行人代表”）应当出席债券持有人会议。发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券受托管理人的询问作出解释和说明。若债券持有人为发行人、持有发行人 10% 以上股份的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本次债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本次债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

经会议主席同意，本次债券其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明，但无表决权。

第十六条 债券持有人本人出席会议的，应出示本人有效身份证明文件和持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人有效身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人有效身份证明文件、被代理

人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、被代理人有效身份证明文件、被代理人持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。

第十七条 债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名、身份证号码；
- （2）代理人的权限，包括但不限于是否具有表决权；
- （3）是否有分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）授权委托书签发日期和有效期限；
- （5）委托人签字或盖章。

第十八条 授权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。授权委托书应在债券持有人会议召开前送交召集人和受托管理人。

## 第五章 债券持有人会议的召开

第十九条 债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。

第二十条 债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主席并主持。如债券受托管理人未能履行职责时，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）担任会议主席并主持会议；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未偿还的本次债券表决权总数最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

第二十一条 会议主席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、持有或者代表的未偿还的本次债券表决权总数及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。



第二十二條 債券持有人及其代理人出席債券持有人會議的差旅費用、食宿費用等，均由債券持有人自行承擔。

第二十三條 債券持有人會議須經單獨或合併持有本次債券表決權總數 50% 以上的債券持有人（或債券持有人代理人）出席方可召開。

第二十四條 會議主席有權經會議同意後決定休會、復會及改變會議地點。經會議決議要求，會議主席應當按決議修改會議時間及改變會議地點。休會後復會的會議不得對原先會議議案範圍外的事項做出決議。

第二十五條 發行人、債券清償義務承繼方等關聯方及增信機構應當按照受託管理人或者召集人的要求列席債券持有人會議。資信評級機構可應受託管理人或者召集人邀請列席會議，持續跟蹤債券持有人會議動向，並及時發表公開評級意見。

第二十六條 債券持有人會議應當有律師見證。見證律師對會議的召集、召開、表決程序、出席會議人員資格和有效表決權等事項出具法律意見書。法律意見書應當與債券持有人會議決議一同披露。

## 第六章 表決、決議及會議記錄

第二十七條 向會議提交的每一議案應由與會的有權出席債券持有人會議的登記持有人或其正式任命的代理人投票表決。每一張未償還的債券擁有一票表決權。債券持有人與債券持有人會議擬審議事項有關聯關係時，應當回避表決。

第二十八條 債券持有人或其代理人對議案進行表決時，只能投票表示：同意或反對或棄權。

第二十九條 債券持有人會議採取記名方式投票表決。每次債券持有人會議之監票人為兩人，負責該次會議之計票、監票。會議主席應主持推舉該次債券持有人會議之監票人，監票人由出席會議的債券持有人或其代理人擔任。與發行人有關聯關係的債券持有人及其代理人不得擔任監票人。債券持有人會議對議案進行表決時，應由監票人負責計票、監票。

第三十條 債券持有人會議不得就未經公告的議案進行表決。債券持有人會

议审议议案时，不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案，不得在该次会议上进行表决。

债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主席应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

会议主席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。

第三十一条 会议主席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；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

第三十二条 除《债券受托管理协议》或本规则另有规定外，债券持有人会议形成的决议须经超过持有本期未偿还债券总额二分之一有表决权的债券持有人同意才能生效；但对于免除或减少发行人在本次债券项下的义务的决议（债券持有人会议权限内），须经出席会议的代表本次债券表决权三分之二以上的债券持有人（或债券持有人代理人）同意才能生效。

第三十三条 债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。会议主席应向发行人所在地中国证监会派出机构及交易所报告债券持有人会议的情况和会议结果，对于不能作出决议或者终止会议的情形，还应当说明理由。

债券持有人会议的有效决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让取得本债券的持有人）具有同等的效力和约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。债券持有人单独行使债权，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

第三十四条 债券持有人会议召集人应在债券持有人会议做出生效决议之日的次日将决议进行公告，发行人应予协助和配合。

第三十五条 债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

- (1) 召开会议的日期、具体时间、地点；
- (2) 会议主席姓名、会议议程；
- (3) 出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券的张数以及出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券表决权总数占所有本次债券表决权总数的比例；
- (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。

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

- (1) 出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- (2) 会议有效性；
- (3) 各项议案的议题和表决结果。

第三十六条 债券持有人会议应当有书面会议记录。债券持有人会议记录由出席会议的受托管理人或者召集人代表和见证律师签名，并由召集人交债券受托管理人保存，并按证券交易所要求向证券交易所提供。债券持有人会议记录的保管期限至少为本次债券到期之日起十年。

## 第七章 附则

第三十七条 债券受托管理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

第三十八条 除涉及发行人商业秘密或受适用法律规定的限制外，出席会议

的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议做出答复或说明。

第三十九条 对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应在发行人住所地人民法院通过诉讼解决。

第四十条 法律对债券持有人会议规则有明确规定的，从其规定。

第四十一条 本规则项下公告的方式为：中国证监会或深圳证券交易所指定的媒体上进行公告。

第四十二条 债券持有人会议的会议费、公告费、律师费等费用由发行人承担。

第四十三条 本规则所称“以上”、“内”，含本数；“过”、“低于”、“多于”，不含本数。

## 第九节 债券受托管理人

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意中信证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，且视作同意本公司与债券受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》的全文置备于本公司与债券受托管理人的办公场所。

### 一、债券受托管理人

根据本公司与中信证券于 2016 年 5 月签署的《阳光城集团股份有限公司 2016 年公开发行公司债券受托管理协议》，中信证券受聘担任本次债券的债券受托管理人。

中信证券作为首家在上海证券交易所上市的国内证券公司，是目前资产规模最大、经营牌照最全、盈利能力最强的证券公司之一，中信证券在近 10 年间共有 9 年在国内证券公司同业中债券承销市场份额排名第一，在国内债券市场中占据重要地位，具有丰富的债券项目执行经验。除作为本次债券发行的主承销商之外，与本公司不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

本次债券受托管理人的联系方式如下：

**债券受托管理人名称：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

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

邮编：100026

联系人：姜琪、赵宇驰、王翔驹、朱冰玉、王川、叶瀚清、余文诗、徐浩锋、肖文彬

联系电话：010-60837690、7483

传真：010-60833504

## 二、债券受托管理协议主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

### （一）发行人权利和义务

发行人在此向债券受托管理人承诺，依据法律和募集说明书的规定享有相关权利、承担相关义务，且只要本次债券尚未偿付完毕，其将严格遵守《债券受托管理协议》和本次债券条款的约定，履行如下承诺：

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付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、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。

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

- （1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）债券信用评级发生变化；
- （3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废等；
- （4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况或者延迟支付本息的；
- （5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

- (6) 发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- (7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 发行人作出减资、合并、分立、分拆、解散及申请破产或其他涉及发行人主体变更的决定；
- (9) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- (10) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (11) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- (12) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- (13) 发行人拟变更募集说明书的约定；
- (14) 发行人不能按期支付本息；
- (15) 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；
- (16) 发行人提出债务重组方案的；
- (17) 本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- (18) 发行人涉及需要说明的市场传闻；
- (19) 甲方的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，可能影响如期偿还本次债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；
- (20) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；
- (21) 发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。

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。

5、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前或者受托管理人认

为有必要时取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务，及时向受托管理人通报与本次债券相关的信息，为受托管理人履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

7、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《受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并应当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。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，受托管理人申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本次债券持有比例承担。

8、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，并及时通知受托管理人和债券持有人。

9、发行人应对受托管理人履行《受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。在不违反法律规定的法律规定的的前提下，于每个会计期间结束且发行人年度报告已公布后，尽可能快地向受托管理人提供经审计的会计报告；于公布半年度报告和/或季度报告后，应尽快向受托管理人提供半年度和/或季度财务报表；根据受托管理人的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

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

11、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。

12、发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以《受托管理协议》约定的通知方式及时通知受托管理人。

13、发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于（1）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人董事会和/或股东大会审议的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会和/或股东大会审



议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对发行人全体股东是否公平发表独立意见；和（2）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

14、发行人不得在其任何资产、财产或股权上设定担保，或对外提供保证担保，除非（1）该等担保在募集说明书公告日已经存在；或（2）募集说明书公告日后，为了债券持有人利益而设定担保；或（3）该等担保属于发行人正常经营活动且不会对本次债券的还本付息能力产生实质重大不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定担保。

15、发行人不得怠于行使或放弃权利，致使对本次债券的还本付息能力产生实质重大不利影响。

16、发行人仅可在以下情况下出售其资产：（1）出售资产的对价公平合理且不会对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质重大不利影响；或（2）经债券持有人会议决议同意。

17、一旦发生第 4 条约定的事项时，发行人应立即书面通知受托管理人，同时附带发行人高级管理人员（为避免疑问，《受托管理协议》中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位）就该等事项签署的说明文件，详细说明该等事项的情形及拟采取的措施。

18、发行人应按照本次债券条款的约定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项。在本次债券任何一笔应付款到期日前发行人应按照本次债券兑付代理人的相关要求，将应付款项划付至兑付代理人指定账户，并通知受托管理人。

19、发行人应当根据《受托管理协议》第 4.17 条的规定向受托管理人支付本次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。

20、在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，债券受托管理人在履行《受托管理协议》项下债券受托管理人责任时发生的以下费用，由发行人承担：

(1) 因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

(2) 在取得发行人同意（发行人同意债券受托管理人基于合理且必要的原则聘用）后聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

(3) 因发行人未履《受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致债券受托管理人额外支出的费用。

如需发生上述（1）或（2）项下的费用，由发行人直接支付，但债券受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人的同意，但发行人不得以不合理的理由拒绝同意。

发行人同意补偿债券受托管理人行使《受托管理协议》项下债券受托管理职责而发生的上述（1）、（2）和（3）项下的合理费用，直至一切未偿还的本次债券均已根据其条款得到兑付或成为无效。发行人应首先补偿受托管理人上述费用，再偿付本次债券的到期本息。

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

## **（二）受托管理人的职责、权利和义务**

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《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《受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。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，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

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

(1) 就《受托管理协议》第 3.4 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) 每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；
- (3) 调取发行人、保证人银行征信记录；
- (4) 对发行人和保证人进行现场检查；
- (5) 约见发行人或者保证人进行谈话。

3、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，受托管理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

4、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过本次债券交易场所的网站和中国证监会指定的报刊，向债券持有人披露包括但不限于受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及中国证监会及自律组织要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项或文件。

5、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。

6、出现《受托管理协议》第 3.4 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。

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

8、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《受托管理协议》的约定报告债券持有人。

9、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《受托管理协议》第 3.7 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。

10、本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人为本次债券设定担保的，担保财产为信托财产。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，并在担保期间妥善保管。

12、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提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

13、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

14、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《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。

对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经发行人签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，受托管理人应得到保护且不应对此承担责任。

15、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。

16、在本次债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人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《受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

17、《受托管理协议》项下服务，受托管理人不收取债券受托管理报酬。发行人应当根据《受托管理协议》第 3.20 条的规定向受托管理人支付受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

18、如果发行人发生《受托管理协议》第 3.4 条项下的事件，受托管理人有权根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式回收未偿还的本次债券本金和利息以保障全体债券持有人权益。

19、受托管理人有权行使《受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他权利，应当履行《受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

### **(三) 受托管理事务报告**

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、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) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

- (5) 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- (6) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- (7) 债券持有人会议召开的情况；
- (8) 发生《受托管理协议》第 3.4 条第（一）项至第（十二）项等情形的，说明基本情况及处理结果；
- (9) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

上述内容可根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求进行修订、调整。

3、公司债券存续期内，出现受托管理人在履行受托管理职责时与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第 3.4 条第（一）项至第（十二）项等情形以及其他对债券持有人权益有重大影响的事项的，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。

#### **（四）利益冲突的风险防范机制**

1、受托管理人在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

（1）受托管理人通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与受托管理人履行《受托管理协议》之受托管理职责产生利益冲突。

（2）受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候：（1）向任何其他客户提供服务；（2）从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易；或（3）为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，受托管理人已采取以下解决机制：受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：（1）受托管理人承担《受托管理协议》职责的雇员不受冲突利益的影响；（2）受托管理人承担《受托管理协议》职责的雇员持有的保密信息不会披露给与《受托管理协议》无关的任何其他人；（3）相关保密信息不被受托管理人用于《受托管理协议》之外的其他目的；

(4) 防止与《受托管理协议》有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

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、发行人或受托管理人任何一方违反《受托管理协议》利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

#### **(五) 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，履行变更受托管理人的程序：

- (1) 受托管理人未能持续履行《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、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议之日起，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及《受托管理协议》项下的权利和义务，《受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效日起的十五个工作日内与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在《受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在《受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

## （六）法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应在发行人住所地人民法院通过诉讼解决。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。



## 第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

### 发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，  
本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人签名：



林腾蛟

阳光城集团股份有限公司



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

### 1、发行人董事声明

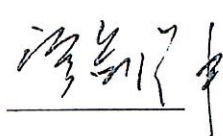

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

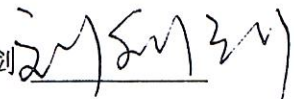
因本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。

公司全体董事签名：

林腾蛟  媚 

林贻辉 

廖剑锋  王超 

刘利剑 

宁向东 

阳光城集团股份有限公司



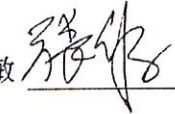
2016年8月25日



## 2、发行人监事承诺书

阳光城集团股份有限公司全体监事对公司本次公开发行公司债券申请文件的真实性、准确性、完整性进行了核查，保证所提交的申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

监事签名：

吴 静  吴 洁  张 敏 

阳光城集团股份有限公司

2016年8月25日



### 3、发行人非董事高级管理人员声明

本公司全体董事、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、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

因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，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺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。

非董事高级管理人员签名：

张海民  饶俊  辛琦 



## 主承销商声明


本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织、落实相应的还本付息安排。

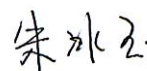
项目负责人（签字）：



姜琪



赵宇驰



朱冰玉

授权代表（签字）：



马尧






## 受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

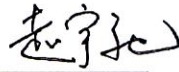
发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

受托管理人拒不履行、迟延履行或者不适当履行相关规定、约定及本声明中载明的职责，给债券持有人造成损失的，受托管理人承诺对损失予以相应赔偿。

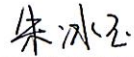
项目负责人（签字）：



姜琪



赵宇驰



朱冰玉

授权代表（签字）：



马尧




## 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、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。

北京市博金律师事务所（盖章）

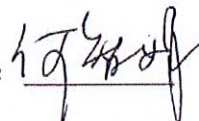
负责人

蓝晓东：



经办律师（签字）：

蓝晓东：

何智娟：

2016年8月25日

## 会计师事务所声明

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不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：



【邱秋星】



【孟翠香】

会计师事务所负责人（签字）：



【李金才】

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）



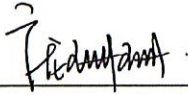
2016年8月25日



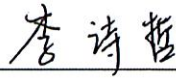
## 资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、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。

签字资信评级人员（签字）：



庞珊珊



李诗哲

资信评级机构负责人（签字）：



关敬如



## 第十一节 备查文件

### 一、备查文件内容

本募集说明书的备查文件如下：

- 1、阳光城集团股份有限公司 2013 年度、2014 年度及 2015 年度经审计的财务报告及 2016 年一季度财务报告；
- 2、中信证券股份有限公司关于阳光城集团股份有限公司 2016 年公开发行公司债券的核查意见；
- 3、北京市博金律师事务所关于阳光城集团股份有限公司发行 2016 年公开发行公司债券的法律意见书；
- 4、阳光城集团股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告；
- 5、阳光城集团股份有限公司 2016 年公开发行公司债券持有人会议规则；
- 6、阳光城集团股份有限公司 2016 年公开发行公司债券受托管理协议；
- 7、中国证监会监督管理委员会核准本次发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）查阅本募集说明书及摘要。

### 二、备查文件查阅地点

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

**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：上海浦东新区洲海路 999 号森兰国际 A 栋 15 层

法定代表人：林腾蛟

联系人：徐愨婧

联系电话：021-80328621

传真：021-80327000

**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

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：姜琪、赵宇驰、王翔驹、朱冰玉、王川、叶瀚清、余文诗、徐浩锋、  
肖文彬

联系电话：010-60837690、010-60837483

传真：010-60833504

### 三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

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。