

阳光城集团股份有限公司

2022年年度报告



本公司承诺本报告不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，
并对本报告的真实性、准确性、完整性承担法律责任。

二〇二三年四月二十九日

重要声明

本公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证定期报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及银行间市场相关自律管理要求履行了相关内部程序。

本公司 2022 年度执行审计的会计师事务所发表了保留意见的审计报告，提醒投资者关注。

风险提示

1、政策风险

中央在房地产行业政策方面依然延续“房住不炒”的总基调，在此基础上加大了对房地产行业的支持力度，“保交楼、保民生、保稳定”，促进房地产行业平稳健康发展。地方层面，中央支持各地“因城施策”完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，2022年二季度以来，各地“四限”政策不断改善，下半年以来高线城市也开始放松限购、限贷政策等等，总体政策环境不断优化。

2、市场风险

房地产行业近期以来的持续下行，有可能使得市场各方，尤其是购房者、资本方持续保持一定观望情绪。行业调整期的市场也有可能出现分化格局，不同区域、不同城市，甚至同一城市的板块之间都可能出现较大的市场表现差异，对销售去化带来一定的不确定性，也对公司的市场敏感性以及经营管理水平提出了更高要求。

3、经营风险

房地产项目开发具有周期长、投资大、涉及相关行业多等特点，项目建设环节繁多，公司在经营过程中可能面临销售环境的变化、产品与原材料价格波动、城市规划调整、拆迁、合作方违约等外部因素，导致公司的房地产项目产生开发与销售难度增大、项目盈利空间缩小等业务经营风险，并在土地储备管理、工程质量管理 and 安全生产管理中面临一定的挑战，当前房地产行业建筑

原材料大幅涨价，建安成本增加，项目利润水平将被进一步缩减。部分供应商因资金问题难以正常履约，出现供货不及时现象，影响项目工期。

4、管理风险

面对政策、市场环境不断发生的剧烈变化，以及此前公司经营规模的快速扩大和业务范围的高速拓宽所造成的影响，导致公司在人力资源保障、风险控制、项目管理、区域公司管理等方面未能及时跟进。伴随开发业务的竞争烈度不断增强、业务复杂程度不断增加，公司的组织资源分布仍较为分散，对企业的管理能力、治理结构、风险识别控制能力、融资能力等方面提出了更高的挑战，倘若公司未能持续完善规范有效的控制机制，公司将面临一定的管理风险。

5、财务风险

房地产行业属于资金密集型行业，项目的开发需要投入较多的资金。财政政策及融资监管政策对房地产行业的收紧，叠加行业正处于信用的低谷期，业内很多房企融资渠道不畅。房地产开发高杠杆融资模式遇到了明显的困难，销售规模和再融资能力之间的正反馈被打断。公司的融资及现金流也可能存在一定风险。

6、流动性风险

受到宏观经济形势和融资环境的影响，房地产行业近年来面临着融资难的问题，许多实体企业尤其是民营企业均不同程度出现流动性问题。而房地产行业存在负债规模普遍较大、负债率普遍较高的特点。截至报告期末，公司有息负债规模较大，存在流动性风险。

目录

第一章 企业基本情况	5
第二章 债务融资工具存续情况	6
第三章 报告期内重要事项	15
第四章 财务报告	17
第五章 备查文件	19

第一章 企业基本情况

1、中文注册名称：阳光城集团股份有限公司

2、英文注册名称：Yango Group Co.,Ltd

3、简称：阳光城

4、信息披露事务负责人：陶红亮

5、信息披露事务负责人职务：阳光城集团股份有限公司董
事会秘书

6、联系地址：上海市杨浦区杨树浦路 1058 号阳光控股大
厦 18 层

7、电话：021-80328700

8、电子邮箱：000671@yango.com.cn

第二章 债务融资工具存续情况

(一) 存续期债券

截至本报告披露日存续的债务融资工具情况如下：

表 1：截至本报告披露日尚未偿还的债务融资工具情况

序号	债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额(亿元)	当期票面利率(%)	付息兑付方式	交易场所	主承销商	存续期管理机构
1	阳光城集团股份有限公司2017年度第一期中期票据	17阳光城MTN001	101759017.IB	2017-3-23	2017-3-24	2022-3-24	14.70	7.40	每年付息一次，到期一次还本付息	全国银行间债券市场	中信银行股份有限公司	中信银行股份有限公司
2	阳光城集团股份有限公司2017年度第四期中期票据	17阳光城MTN004	101759069.IB	2017-10-30	2017-10-31	2022-10-31	11.05	6.90	每年付息一次，到期一次还本付息	全国银行间债券市场	中信银行股份有限公司	中信银行股份有限公司
3	阳光城集团股份有限公司2020年度第一期中期票据	20阳光城MTN001	102001273.IB	2020-06-22	2020-06-23	2024-06-23	6.00	6.60	每年付息一次，到期一次还本付息	全国银行间债券市场	中国建设银行股份有限公司	中国建设银行股份有限公司
4	阳光城集团股份有限公司2020年度	20阳光城ABN001次	082000445.IB	2020-07-20	2020-07-22	2040-04-27	0.30	-	到期一次还本付息	全国银行间债	上海浦东发展银行	上海浦东发展银行

序号	债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额(亿元)	当期票面利率(%)	付息兑付方式	交易场所	主承销商	存续期管理机构
	第一期资产支持票据次级									券市场	股份有限公司	股份有限公司
5	阳光城集团股份有限公司 2020年度第一期资产支持票据优先A	20阳光城 ABN001 优先A	08200 0443.IB	2020- 07-20	2020- 07-22	2040- 04-27	3.092	5.80	每半年付息一次, 每年还本一次	全国银行间债券市场	上海浦东发展银行股份有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司
6	阳光城集团股份有限公司 2020年度第一期资产支持票据优先B	20阳光城 ABN001 优先B	08200 0444.IB	2020- 07-20	2020- 07-22	2040- 04-27	2.535	6.80	每半年付息一次, 每年还本一次	全国银行间债券市场	上海浦东发展银行股份有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司
7	阳光城集团股份有限公司 2020年度第二期中期票据	20阳光城 MTN002	10200 1413.IB	2020- 07-22	2020- 07-23	2025- 07-23	7.50	6.80	每年付息一次, 到期一次还本付息	全国银行间债券市场	上海浦东发展银行股份有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司
8	阳光城集团股份有限公司 2020年度第三期中期票据	20阳光城 MTN003	10200 2022.IB	2020- 10-27	2020- 10-28	2024- 10-28	16.50	6.80	每年付息一次, 到期一次还本付息	全国银行间债券市场	上海浦东发展银行股份有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司
9	阳光城集团股份有限公司 2021年度	21阳光城 MTN001	10210 0220.IB	2021- 01-28	2021- 01-29	2025- 01-29	5.80	6.92	每年付息一次,	全国银行间债	招商银行股份有限公司	招商银行股份有限公司

序号	债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额(亿元)	当期票面利率(%)	付息兑付方式	交易所	主承销商	存续期管理机构
	第一期中期票据								到期一次还本付息	券市场	有限公司	有限公司
10	阳光城集团股份有限公司2019年度第一期定向债务融资工具	19阳光城PPN001	031900235.IB	2019-3-22	2019-3-22	2022-3-22	5.00	7.50	每年付息一次,到期一次还本付息	全国银行间债券市场	上海银行股份有限公司	上海银行股份有限公司

截至本报告披露日,发行人存在到期(含加速到期)未支付债务融资工具本息的情形,具体明细如下:

表2:截至本报告披露日到期(含加速到期)未支付债务融资工具情况

债券简称	到期(含加速到期)未支付本息金额 (单位:亿元)	未支付原因	处置进展
17阳光城MTN001	15.75	受宏观经济、行业环境、融资环境叠加影响,公司出现流动性阶段性紧张	截至本报告披露日,公司暂无具体的关于本期债券最新的兑付安排计划。
17阳光城MTN004	11.32	同上	同上
20阳光城MTN001	6.29	同上	同上
20阳光城MTN002	7.86	同上	同上
20阳光城MTN003	16.92	同上	同上
21阳光城MTN001	6.29	同上	同上
19阳光城PPN001	5.38	同上	同上
20阳光城ABN001优先A	3.092	同上	同上
20阳光城ABN001优先B	2.535	同上	同上
20阳光城ABN001次	0.3	同上	同上

(二) 对应债务融资工具相关中介机构情况

表 3：截至 2022 年末存续期债务融资工具相关中介机构情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
17 阳光城 MTN001、 17 阳光城 MTN004	中信银行股份有限公司	北京市东城区朝阳门北大街 9 号	-	刘海平	010-89937968
17 阳光城 MTN001、 17 阳光城 MTN004	中信证券股份有限公司	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代	-	姜琪、赵宇驰、马凯、余朝锋、王翔驹、朱冰	010-60837690
19 阳光城 PPN001	光大证券股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 6 号	-	杨奔	010-58377821
19 阳光城 PPN001	上海银行股份有限公司	上海市浦东新区银城中路 168 号	-	唐石	021-63235317
20 阳光城 MTN001、 20 阳光城 MTN002、 20 阳光城 MTN003	中国建设银行股份有限公司	北京西城区闹市口大街 1 号院 1 号楼	-	梁岩松	010-67596348
20 阳光城 MTN001、 20 阳光城 MTN002、 20 阳光城 MTN003	上海浦东发展银行股份有限公司	上海市北京东路 689 号东银大厦 17 楼	-	郭志远	021-61616041
21 阳光城 MTN001	招商证券股份有限公司	上海市浦东新区陆家嘴环路 1088 号 10 楼	-	宋纪飞	021- 20777433
20 阳光城 ABN001 优 A、20 阳光城 ABN001 优 B、20 阳光城 ABN001 次	上海浦东发展银行股份有限公司	福建省福州市鼓楼区湖东路 222 号	-	张滢、陈潇	0591-38288282、 0591-38501797
20 阳光城 ABN002 优 A、 20 阳光城 ABN002 优 B、 20 阳光城 ABN002 次	上海浦东发展银行股份有限公司	福建省福州市鼓楼区湖东路 222 号	-	张滢、陈潇	0591-38288282、 0591-38501797

(三) 债务融资工具作出的评级结果

(1) 2022 年 1 月 21 日，大公国际资信评估有限公司将阳光城主体信用等级调整为 AA+，评级展望为负面，“21 阳光城 MTN001”、“21 阳城 01”、“21 阳城 02”、“20 阳城 01”、“20 阳城 02”、“20 阳城 03”、“20 阳城 04”、“20 阳光城 MTN001”、“20 阳光城 MTN002”和“20 阳光城 MTN003”信用等级调整为 AA+。

(2) 2022年1月24日，中诚信国际信用评级有限责任公司将阳光城集团股份有限公司的主体信用等级由AA+调降至AA，将“17阳光城MTN001”、“17阳光城MTN004”的债项信用等级由AA+调降至AA，并将上述主体及债项信用等级继续列入可能降级的观察名单。

(3) 2022年1月30日，中诚信国际信用评级有限责任公司将阳光城集团股份有限公司的主体信用等级由AA调降至BBB，将“17阳光城MTN001”、“17阳光城MTN004”的债项信用等级由AA调降至BBB，并将上述主体及债项信用等级继续列入可能降级的观察名单。

(4) 2022年2月7日，大公国际资信评估有限公司将阳光城主体信用等级调整为BBB，评级展望维持负面，“21阳光城MTN001”、“21阳城01”、“21阳城02”、“20阳城01”、“20阳城02”、“20阳城03”、“20阳城04”、“20阳光城MTN001”、“20阳光城MTN002”和“20阳光城MTN003”信用等级调整为BBB。

(5) 2022年2月18日，中诚信国际信用评级有限责任公司将阳光城集团股份有限公司的主体信用等级由BBB调降至BB，将“17阳光城MTN001”、“17阳光城MTN004”的债项信用等级由BBB调降至BB，并将上述主体及债项信用等级继续列入可能降级的观察名单。

(6) 2022年2月24日，大公国际资信评估有限公司将阳光城主体信用等级调整为BB，评级展望维持负面，“21阳光城

MTN001”、“21 阳城 01”、“21 阳城 02”、“20 阳城 01”、“20 阳城 02”、“20 阳城 03”、“20 阳城 04”、“20 阳光城 MTN001”、“20 阳光城 MTN002”和“20 阳光城 MTN003”信用等级调整为 BB。

(7) 2022 年 6 月 28 日，东方金诚国际信用评级有限公司决定终止对阳光城主体及相关债项的评级。

(8) 2022 年 6 月 29 日，大公国际资信评估有限公司和中诚信国际信用评级有限责任公司决定终止对阳光城主体及相关债项的评级。

(四) 募集资金使用情况

表 4：募集资金使用情况（截至 2022 年 12 月 31 日）

单元：亿元

债务融资工具简称	募集总金额	资金用途	资金投向行业	计划使用金额	已使用金额	是否与承诺用途或最新披露用途一致	未使用金额
17 阳光城 MTN001	15	项目建设	房地产	15	15	是	0.00
17 阳光城 MTN001	5	偿还委托借款	房地产	5	5	是	0.00
17 阳光城 MTN004	12	项目建设	房地产	12	12	是	0.00
18 阳光城 ABN001	10.4	偿还金融机构借款	房地产	10.4	10.4	是	0.00
18 阳光城 ABN001	4.5	补充流动资金	房地产	4.5	4.5	是	0.00
18 阳光城 MTN001	10	偿还金融机构借款	房地产	10	10	是	0.00
19 阳光城 PPN001	5	项目建设	房地产	5	5	是	0.00
20 阳光城 CP001	9	偿还债券	房地产	9	9	是	0.00
20 阳光城 MTN001	6	偿还债券	房地产	6	6	是	0.00
20 阳光城 ABN001	4.5	偿还金融机构借款	房地产	4.5	4.5	是	0.00
20 阳光城 ABN001	1.5	偿还债券	房地产	1.5	1.5	是	0.00
20 阳光城 MTN002	7.5	偿还债券	房地产	7.5	7.5	是	0.00
20 阳光城 ABN002	8.2	偿还金融机构借款及债券	房地产	8.2	8.2	是	0.00
20 阳光城 MTN003	16.5	偿还债券	房地产	16.5	16.5	是	0.00
21 阳光城 MTN001	5.8	偿还债券	房地产	5.8	5.8	是	0.00

(五) 特殊条款触发和执行情况

截至 2022 年末，本公司存续债务融资工具附发行人或投资者选择权条款、投资人保护条款等特殊条款及报告期内相关条款的触发和执行情况如下：

表 5：报告期内特殊条款触发和执行情况

序号	证券名称	调整票面利率选择权/投资者回售选择权/发行人赎回选择权	投资者保护条款	报告期内投资者保护条款触发和执行情况
1	17 阳光城 MTN001	回售,调整票面利率	交叉保护,事先约束,控制权变更	触发交叉保护条款,持有人会议未豁免。
2	17 阳光城 MTN004	调整票面利率,回售	交叉保护	触发交叉保护条款,持有人会议未能有效召开。
3	19 阳光城 PPN001	—	交叉保护	触发交叉保护条款,持有人会议有条件豁免。
4	20 阳光城 MTN001	回售,调整票面利率	财务指标承诺,交叉保护,控制权变更	触发交叉保护条款,持有人会议未豁免。
5	20 阳光城 ABN001 次	调整票面利率,赎回,回售	交叉保护,控制权变更	触发交叉保护条款,持有人会议未豁免。
6	20 阳光城 ABN001 优先 A	调整票面利率,赎回,回售	交叉保护,控制权变更	触发交叉保护条款,持有人会议未豁免。
7	20 阳光城 ABN001 优先 B	调整票面利率,回售,赎回	交叉保护,控制权变更	触发交叉保护条款,持有人会议未豁免。
8	20 阳光城 MTN002	调整票面利率,回售	财务指标承诺,控制权变更,交叉保护	触发交叉保护条款,持有人会议未豁免。
9	20 阳光城 MTN003	调整票面利率,回售	交叉保护,财务指标承诺,控制权变更	触发交叉保护条款,持有人会议未豁免。
10	21 阳光城 MTN001	调整票面利率,回售	出售/转移重大资产,对外提供重大担保,债务重组,控制权变更,交叉保护,财务指标承诺,无保留审计意见承诺,年报按时披露承诺	触发交叉保护条款、无保留审计意见承诺,持有人会议未能有效召开。

(六) 存续债务融资工具增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

（1）担保变化情况

公司非金融企业债务融资工具发行时均未设置担保，截至本报告披露日，担保情况变化如下：

21 阳光城 MTN001 利息展期事项：2022 年 2 月 8 日，召开阳光城集团股份有限公司 2021 年度第一次中期票据 2022 年第二次持有人会议。本次会议通过了《关于变更“21 阳光城 MTN001”兑付方案的议案》、《关于变更“21 阳光城 MTN001”宽限期条款的议案》、《有条件同意阳光城对本期中期票据增加林腾蛟先生无限连带责任担保的议案》等议案。阳光城集团董事局主席林腾蛟先生为 21 阳光城 MTN001”展期后的本金及利息提供全额连带责任担保。

（2）偿债计划变化情况

21 阳光城 MTN001 利息展期：21 阳光城 MTN001”应于 2022 年 1 月 29 日支付利息，但由于公司偿债资金筹措压力较大，且“21 阳光城 MTN001”2022 年第一次持有人会议未能通过利息展期的议案。“21 阳光城 MTN001”募集说明书设置了 5 个工作日的宽限期，若公司在该期限内对应付利息进行了足额偿还，则不构成发行人在本期中期票据项下的违约。根据“21 阳光城 MTN001”募集说明书约定及持有人会议规程等相关法律、法规及自律文件的规定，招商银行股份有限公司作为召集人，于 2022 年 2 月 8 日召开阳光城集团股份有限公司 2021 年度第一次中期票据 2022 年第二次持有人会议。本次会议通过了《关于变更“21 阳光城

MTN001”兑付方案的议案》、《关于变更“21 阳光城 MTN001”宽限期条款的议案》、《有条件同意阳光城对本期中期票据增加林腾蛟先生无限连带责任担保的议案》等议案，“21 阳光城 MTN001”付息日展期至 2022 年 7 月 29 日。

因受宏观经济环境、行业环境、融资环境叠加影响，公司流动性出现阶段性紧张，目前尚在制定综合风险化解方案。若前述影响继续恶化，或者出现其他负面因素，可能导致公司无法正常履行偿债计划，从而使债券持有人面临一定的偿付风险。

第三章 报告期内重要事项

一、重要会计政策和会计估计的变更

本公司于2022年度执行了财政部颁布的以下企业会计准则相关规定及指引。

1、执行《企业会计准则解释第15号》

财政部颁布的《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号）对“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”和“关于亏损合同的判断”做出了规定。执行相关规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、执行《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》

财政部于2022年5月19日颁布了《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》（财会〔2022〕13号），执行财会〔2022〕13号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

3、执行《企业会计准则解释第16号》

财政部于2022年12月13日颁布《企业会计准则解释第16号》，其中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”自公布之日起施行。

执行相关规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

本期无会计估计变更。

二、合并报表范围亏损

报告期内，公司合并报表净利润为-126.42亿元，占2022年末合并净资产的-50.46%，主要系本期达到结利条件的项目减少、计提财务费用增加所致。

三、对外担保金额

截至2022年12月31日，公司及控股子公司对参股公司提供担保的实际发生金额为126.01亿元，占最近一期经审计合并报表归属母公司净资产241.40%

四、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产10%

表6：亏损超过上年末净资产10%情况

亏损情况	报告期内公司净利润为-1,264,236.40万元
亏损原因	主要系本期计提财务费用增加、补偿金支出增加、投资收益减少所致
对公司生产经营和偿债能力的影响	公司受流动性紧缩等因素影响，陷入负增长和债务困局，经营面临严峻压力，公司偿债资金筹措压力较大。

五、受限资产情况

截至2022年末，本公司受限制的资产总计1,401.04亿元，占2022年末合并报表总资产的46.75%，受限资产的产生原因如下表所示：

表7：报告期末受限资产情况

项目	金额	受限原因
货币资金	2,952,218,363.89	银行贷款保证金、客户购房按揭贷款保证金、冻结等
存货	117,154,943,552.97	融资担保、司法查封
长期股权投资	2,582,919,590.40	融资担保
其他权益工具投资	207,551,150.51	其他
其他非流动金融资产	120,100,000.00	诉讼被冻结
投资性房地产	11,451,091,872.51	融资担保
固定资产	4,112,603,090.10	融资担保
无形资产	525,660,243.92	融资担保
其他非流动资产	997,036,445.00	融资担保
合计	140,104,124,309.30	

六、报告期末的有息债务逾期情况

注：截至本报告披露日，根据公司审计报告，公司已到期未支付的债务（包含金融机构借款、合作方款项、公开市场相关产品等）本金合计金额 647.32 亿元，正与金融机构或其他合作方进行谈判。公开市场方面，境外公开市场债券未按期支付本金累计 22.44 亿美元。

第四章 财务报告

本公司已于 2022 年 4 月 29 日在深圳证券交易所网站披露了 2022 年年度报告。具体的披露文件请参见：

<http://www.szse.cn/disclosure/listed/bulletinDetail/index.html?2d4a6177-bc71-49be-be7c-6301e3a6e9bb>

本公司将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及《银行间债券市场非金融企业

债务融资工具信息披露规则》等银行间债券市场自律规则指引的规定，在存续期内做好相关信息披露工作，请投资者密切关注。

特此公告。

第五章 备查文件

一、备查文件

1、阳光城集团股份有限公司 2022 年经审计的合并及母公司财务报告。

2、阳光城集团股份有限公司银行间债券市场债务融资工具信息披露事务管理制度。

二、查询地址

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询本公司。

1、阳光城集团股份有限公司

联系地址：上海市杨浦区杨树浦路 1058 号阳光控股大厦

18 层

法定代表人：林腾蛟

联系人：阳光城债券项目组

电话：021-80328620

传真：021-80327000

2、查询网站

投资人可以至下列互联网网址查阅上述备查文件：

上海清算所网站：<http://www.shclearing.com>

中国货币网：<http://www.chinamoney.com.cn>