

阳光城集团股份有限公司
2021 年面向合格投资者公开发行公司债券
(第二期)
募集说明书摘要

发行人

YanGO 阳光城

住所：福州市经济技术开发区星发路 8 号

牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人



第一创业证券承销保荐有限责任公司

住所：北京市西城区武定侯街 6 号卓著中心 10 层

联席主承销商



住所：深圳市前海深港合作区南山街道
桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7
栋 401



住所：广东省深圳市福田区中心三路
8 号卓越时代广场（二期）北座

签署日期：2021 年 7 月 2 日

声 明

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

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

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

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

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

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

限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。债券受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及债券受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

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

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

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第三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，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、本次债券已获得中国证监会“证监许可〔2020〕468号”文核准发行，面值总额不超过 80 亿元。本次债券采用分期发行的方式，本期债券为本次债券的第四期发行，发行规模为不超过 15.00 亿元（含 15.00 亿元），剩余部分自中国证监会核准发行之日起二十四个月内发行完毕。

二、发行人本期债券发行规模不超过 15.00 亿元（含 15.00 亿元）。发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。本期债券上市前，公司最近一期末的净资产为 6,067,811.17 万元（截至 2021 年 3 月 31 日合并报表中所有者权益合计），合并报表资产负债率为 83.16%，母公司报表资产负债率为 81.22%；公司最近一年末的净资产为 5,925,725.51 万元（截至 2020 年 12 月 31 日合并报表中所有者权益合计），合并报表资产负债率为 83.18%，母公司报表资产负债率为 80.64%；本期债券上市前，公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 408,610.90 万元（2018 年、2019 年及 2020 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

三、受国民经济总体运行状况、国家施行的经济政策、货币政策及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定不确定性。同时，债券属于利率敏感型投资品种，由于本期债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使持有本期债券的投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

四、根据《公司债券发行与交易管理办法》及相关管理规定，本期债券仅面向合格投资者发行，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。

五、本次公司债券发行结束后将申请在深圳证券交易所上市流通。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于

有关主管部门的审批，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在深圳证券交易所上市流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。同时，本期债券上市前，发行人财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券的双边挂牌上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予发行人。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。根据《公司债券发行与交易管理办法》相关规定，本期债券仅面向合格投资者发行，不向公司股东优先配售，普通投资者不得参与发行认购。

六、本期债券为无担保债券。在本期债券存续期内，若受不可控制的因素影响如市场环境发生变化等，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。债券持有人亦无法通过保证人或担保物受偿本期债券本息，将可能对债券持有人的利益造成不利影响。

七、经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用评级为 AAA，本期债券的债券信用评级为 AAA，说明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。考虑到信用评级机构对发行人和本期债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来信用评级机构调低对发行人主体或者本期债券的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本期债券的投资者造成损失，甚至导致本期债券无法在证券交易场所进行交易流通。

八、在本期债券评级的信用等级有效期内，资信评级机构将对公司进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响发行人经营或财务状况的重大事件以及发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发行人的信用状况。资信评级机构将及时在评级机构网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告，同时报送发行人及相关监管部门，并由发行人在深圳证券交易所网站(<http://www.szse.cn>)及指定媒体予以公告，且深圳证券交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、

媒体或者其他场合公开披露的时间。

九、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购或购买或通过其他合法方式取得本期债券之行为均视为同意并接受本公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

十、为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任了第一创业证券承销保荐有限责任公司担任本次公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

十一、公司目前资产质量良好，盈利能力和现金获取能力强，能够按时偿付债务本息，且发行人在近三年与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生严重违约。在未来的业务经营中，本公司将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于宏观经济的周期性波动和行业自身的运行特点等客观因素导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

十二、最近三年末，发行人合并口径资产负债率分别为 84.42%、83.45%和 83.18%；扣除预收账款后的资产负债率分别为 60.84%、57.40%和 63.61%；最近三年，发行人的 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.83、0.91 和 1.24；发行人 EBITDA 利息保障倍数偏低。报告期内，发行人有息负债规模较大，若未来房地产市场出现重大波动，发行人销售情况及资金回笼发生不利变动，将对发行人的资金平衡带来一定不利影响。

十三、最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别 2,183,111.41 万元、1,539,602.24 万元和 2,135,351.27 万元。经营活动现金流量净额波动较大，主要系发行人房地产业务规模持续扩大，且项目开发周期较长，经营性现金流流出和流入存在阶段性的不匹配的情况所致。在政府对房地产调控政策处于动态变化情况下，如果

发行人未能合理控制房地产业务的投入规模和现金回流速度，且不能够通过筹资活动获得足够资金以稳定整体现金流情况，将会对发行人的资金平衡和偿债能力带来一定负面影响。

十四、截至 2021 年 3 月末，福建阳光集团有限公司合并持有的公司股份为 771,399,864 股，累计已质押的股份数为 586,646,550 股，已质押股份占其持有股份的比例为 76.05%；福建阳光集团有限公司全资子公司东方信隆资产管理有限公司合并持有的公司股份为 620,370,947 股，累计已质押的股份数为 539,265,399 股，已质押股份占其持有股份的比例为 86.93%；福建阳光集团有限公司一致行动人福建康田实业集团有限公司合并持有的公司股份为 411,785,923 股，累计已质押的股份数为 313,478,570 股，已质押股份占其持有股份的比例为 76.13%。阳光集团、东方信隆、康田实业所质押股份主要用于金融机构借款融资的担保，但如未来公司股票价格下行，阳光集团、东方信隆、康田实业所质押的股票可能面临被平仓的风险，发行人可能面临控制权转移的风险。

十五、截至 2020 年 12 月 31 日，发行人子公司股权质押借款¹总额为 441.11 亿元，占有息负债余额 1,060.39 亿元的 41.60%，占净资产 592.57 亿元的比例为 74.44%。若未来公司发生重大不利变动以至于无法如期偿还以上借款，可能面临子公司股权被处置的风险。

十六、最近三年末，发行人存货分别为 14,217,168.62 万元、17,583,853.00 万元和 18,711,822.97 万元，占总资产的比例分别为 53.98%、57.17%和 53.11%，占比较高。发行人项目主要分布在福州、厦门、上海、杭州、北京、西安、广州、长沙等一二线城市。发行人存货分布区域集中度较高，截至 2020 年末，存货一二线项目占比 73.67%，部分项目位于非一二线城市，如漳州、泉州、龙岩、兰州、延安、莆田等，发行人存货中非一二线项目占比为 26.33%；2020 年，发行人房地产项目销售收入中三四线城市占比为 30.00%。在目前宏观经济仍然面临整体下行的背景下，发行人仍面临一定的房价波动及库存去化的压力。

十七、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。

¹ 注：上述股权质押借款含同时采用质押、抵押、保证等多种担保方式的借款。

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。

十八、发行人对外担保金额较大。其中，发行人及其子公司根据行业惯例会作为项目开发商为购房人提供银行按揭贷款担保。截至 2020 年 12 月 31 日，公司下属子公司为商品房承购人提供按揭担保的总额为 834.43 亿元。尽管公司报告期内尚未发生过由于承担担保责任而发生损失的情形，但在极端情况下公司存在承担担保责任的可能性。

十九、截至 2020 年 12 月 31 日，公司受限资产主要系因借款而抵质押的存货、货币资金、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产和其他非流动资产等，账面价值合计为 12,589,440.82 万元，占发行人 2020 年 12 月 31 日总资产的 35.73%，发行人受限资产较大。若未来公司未能按时、足额偿付银行借款导致公司资产被冻结和处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力及本期债券的还本付息。

二十、最近三年末，发行人其他应收款分别为 4,174,419.14 万元、3,799,559.99 万元和 4,084,029.30 万元，占总资产的比例分别为 15.85%、12.35%和 11.59%。截至 2020 年 12 月 31 日，发行人其他应收款主要系合作方经营往来款、应收联营/合营企业款、股权收购意向金、土地竞拍保证金和保理周转金等。发行人已按照会计准则足额计提了坏账准备。但如未来经济形势发生变化，并影响到关联方的经营情况和付款进度，发行人将面临一定的其他应收款回收风险。

二十一、房地产项目的开发周期长、资金需求量大，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。近年来，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，支付地价的付款时间有所缩短，增加了前期土地储备资金支出负担，加上项目后续开发的资金需求，可能进一步导致现金流趋紧。截至 2020 年 12 月 31 日，公司拟建及在建项目共 132 个，具备较强的持续发展后劲，但也给公司带来了较大的资金支出压力。

二十二、最近三年末，发行人总资产分别为 26,339,662.64 万元、30,755,188.39 万元和 35,230,185.31 万元，增长速度较快。最近三年，发行人公司通过并购纳入合并报表范围的子公司合计分别为 22 个、12 个和 12 个，公司经营规模的扩大和子公司增加较快对企业的经营管理能力提出了更高的要求。发行人作为一家高成长性的房地产开发公司，正处于快速扩张成长的发展阶段，依托清晰化的公司战略，公司形成了“精准投资，高效运营，适销产品”的核心竞争力。快速扩张同时带来资金支出压力较大、有息负债持续增加等问题，若公司未来受宏观调控的影响不能及时回笼资金，可能会对本期债券的还本付息造成一定影响。

二十三、报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-1,587,186.11 万元、-641,921.34 万元和-1,772,144.85 万元，主要系近年来国家对房地产调控政策收紧，从信贷控制、住房资格限制两方面同时对楼市不断进行管控，行业面临洗牌。在房地产行业产业集中度不断提升的环境下，公司为积极应对竞争环境，加大对外投资及兼并，对外投资规模较大。报告期内除了招拍挂方式获得土地储备外，发行人还会通过收并购的方式获得土地储备。2019 年度，公司以权益对价 491.77 亿元合计补充权益计容面积约 937.10 万平方米，合计 69 个地块，其中通过公开招拍挂的方式获取 39 个，其余为收并购方式获取；公司新增土储权益比例为 70.50%。2020 年度，发行人通过公开招拍挂、并购、合作等多种方式共计获得 68 个土地项目，新增计容面积 1,114.64 万平方米，其中，公司通过公开招拍挂新增 44 个土地项目（含合营或联营），计容面积 626.32 万平方米，按权益比例计算成交金额为 275.72 亿元；通过并购及合作方式获得 24 个项目，计容面积 488.32 万平方米，按权益比例计算成交金额为 126.24 亿元。未来如果发行人持续大量支出用于土地储备，未能合理控制房地产业务的投入规模和现金回流速度，且不能够通过筹资活动获得足够资金以稳定整体现金流情况，将会对发行人本期债券的偿债能力带来一定影响。

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

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

二十六、最近三年，发行人期间费用合计分别为 394,886.16 万元、566,227.20 万元和 528,752.65 万元，占同期营业收入的比重分别为 6.99%、9.27%和 6.43%。如发行人未来不能合理控制期间费用占比水平，将可能对公司盈利能力、营运资金流动性及本期债券偿债保障造成一定影响。

二十七、截至 2020 年 12 月 31 日，公司短期借款 371,324.50 万元，一年内到期的非流动负债 2,600,834.09 万元，其他流动负债（有息部分）为 280,888.63 万元，合计占有息负债 30.68%，短期债务规模较大，存在一定的流动性风险。

二十八、截至 2020 年 12 月 31 日，发行人为关联方提供的担保合计为 168.77 亿元，占发行人截至 2020 年 12 月 31 日净资产的 28.48%。报告期内，发行人还与关联方发生购销商品、接受服务的关联交易、接受了关联方的银行借款担保及其他担保，并有应收应付款项资金往来。发行人的公司章程对关联交易决策权限和程序进行了明确规定，并建立了《关联交易决策及实施制度》，报告期内公司与关联方之间的关联交易均履行了相关审批程序，公平合理。报告期内，发行人对关联企业的担保未发生过担保代偿。但若关联方发生经营风险导致无法偿还到期债务，形成发行人对外代偿义务，将可能对发行人的资金流动性及损益情况产生负面影响。

二十九、截至 2020 年 12 月 31 日，公司已获得的多家银行的授信总额为 1,177.19 亿元，其中已使用授信额度 628.69 亿元，未使用授信余额 548.50 亿元。房地产行业对资金的需求量较大，稳定的资金筹措对房地产企业的持续、稳定发展具有重要影响，直接影响房地产企业能否按照计划完成房地产项目的开发及完工回款。公司目前正处于快速发展期，整体负债率较高，开工建设的项目较多，对资金的需求量较大，且房地产行业受宏观经济调控影响，如果公司不能有效地筹集所需资金，将直接影响公司项目的实施和后续发展。

三十、报告期内各期间，公司的合并财务报表范围均发生了一定变化。2018 年，新纳入发行人合并报表的子公司共计 299 家，处置 11 家；2019 年，新纳入发行人合并报表的子公司共计 175 家，处置 23 家；2020 年，新纳入发行人合并报表的子公司

共计 184 家，处置 52 家。截至 2020 年 12 月 31 日，纳入发行人合并报表的子公司共计 870 家。未来，若公司合并范围频繁变化，可能会对公司的经营状况及财务指标产生一定影响。

三十一、最近三年，发行人实现营业利润 643,344.58 万元、682,657.58 万元和 914,932.49 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 301,785.96 万元、402,017.39 万元和 522,029.34 万元；营业毛利率分别为 26.06%、26.58%和 20.06%。2020 年度发行人毛利率下降幅度较大，主要是由于每年结转项目的毛利率和结转项目的收入存在不确定性。随着商品房开发成本的进一步上涨，不排除公司未来的盈利能力出现进一步下降的风险。

三十二、最近三年末，发行人长期股权投资金额分别为 930,046.18 万元、1,484,825.09 万元和 3,011,414.38 万元，报告期内发行人长期股权投资金额增加较快。发行人长期股权投资金额增加较快，主要是因为合作开发的项目增加，导致投资的联营、合营的企业增加。最近三年末，发行人合营、联营企业分别 119 家、135 家和 163 家，增幅较大。发行人改变了经营性策略，增加了拿地方式，对发行人业务规模扩大具有较好帮助，但是合营、联营企业由于不受发行人完全控制，存在一定的管理控制风险，未来的投资收益具有不确定性。最近三年，发行人分别实现投资收益 5,453.86 万元、81,408.85 万元和 239,095.01 万元，占发行人同期利润总额的比重分别为 0.85%、12.02%和 27.11%，报告期内发行人投资收益规模和占利润总额比重持续上升。如果未来房地产行业出现不景气的情形，发行人可能将面临投资损失，对发行人的盈利能力及偿债能力产生不利影响。

三十三、最近三年末，发行人包含短期借款、其他流动负债、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和其他非流动负债在内的有息负债分别为 1,126.13 亿元、1,123.21 亿元和 1,060.39 亿元，占负债总额比例分别为 50.64%、43.76%和 36.19%。较高的有息负债总额使发行人的负债存在一定的偿付风险，若发行人持续融资能力受到限制或者未能及时、有效地做好偿债安排，可能面临的偿债压力或对发行人的日常经营产生一定影响。

三十四、本期债券的偿债资金将主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。最近三年，发行人合并口径营业收入分别为 5,647,009.07 万元、6,104,937.13 万元

和 8,217,124.45 万元；发行人分别实现净利润 390,636.40 万元、432,136.07 万元和 549,134.54 万元；最近三年，发行人经营活动现金流入分别为 9,787,770.00 万元、11,858,385.36 万元和 13,187,271.47 万元；最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 2,183,111.41 万元、1,539,602.24 万元和 2,135,351.27 万元；最近三年末，发行人合并口径资产负债率分别为 84.42%、83.45%和 83.18%；最近三年，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.83 倍、0.91 倍和 1.24 倍。发行人所从事的房地产开发业务属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点。在本期债券存续期内，若发行人未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，发行人将面临一定的债务偿付压力，存在一定的有息负债集中偿付风险，可能会影响本期债券本息的按期兑付。

三十五、大公国际资信评估有限公司于 2015 年 5 月 12 日首次评级时给予发行人 AA 级主体评级，其后于 2016 年 5 月 30 日跟踪评级时给予发行人 AA 级主体评级。2016 年 5 月 10 日，中诚信证券评估有限公司给予发行人 AA+级主体评级。2017 年 6 月 6 日，大公国际资信评估有限公司出具跟踪评级报告，将发行人主体评级上调至 AA+级，评级展望维持稳定。

2020 年 1 月 3 日，大公国际资信评估有限公司出具跟踪评级报告，将发行人主体评级上调至 AAA 级，评级展望维持稳定，其调整原因为公司主要从事房地产开发与销售业务、酒店业务、商管业务以及建工板块业务等，跟踪期内公司签约销售规模快速增长，预收房款大幅增加，土地储备仍充足，且一、二线城市占比高；公司净利润水平大幅提升，2019 年 9 月末，短期有息债务规模及占比大幅下降，平均融资成本有所降低，融资结构有所改善。2020 年 6 月 19 日，东方金诚国际信用评级有限公司出具跟踪评级报告，维持发行人主体评级 AAA 级，评级展望维持稳定。

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

股权受限情况等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

2021 年 6 月 15 日，东方金诚国际信用评估有限公司出具跟踪评级报告，维持发行人主体评级 AAA 级，评级展望维持稳定；2021 年 6 月 15 日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具跟踪评级报告，维持发行人主体评级 AA+级，评级展望维持正面。

公司聘请了大公国际资信评估有限公司对本期债券发行的资信情况进行评级。根据大公国际出具的《阳光城集团股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》，公司的主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。

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

三十六、根据大公国际出具的《阳光城集团股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》，大公国际主要关注发行人的风险及挑战为：（1）房地产行业受宏观调控政策及部分城市调控政策的影响较大，行业融资渠道收紧，房企面临一定的融资压力。（2）公司受限资产规模较大，对资产流动性产生一定不利影响，控股股东福建阳光集团有限公司所持公司股份的质押比例较高，可能面临被平仓风险。（3）公司总有息债务规模较大，面临一定债务偿付压力。（4）公司对外担保金额较大，存在一定或有风险。

三十七、截至 2020 年 12 月 31 日，合并报表范围内，根据已签订的不可撤销的国有土地使用权出让合同，公司未来最低应支付土地出让金及保障房异地建设专项基金 112,495.79 万元，公司资金支出压力较大，可能会增加公司的财务负担，导致现金流趋紧。

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

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

四十、2020 年 9 月 10 日，公司发布关于《关于控股股东与泰康人寿及泰康养老

签署合作协议相关事项的公告》。2020 年 9 月 9 日，泰康人寿保险有限责任公司（以下简称“泰康人寿”）及泰康养老保险股份有限公司（以下简称“泰康养老”）与公司第二大股东上海嘉闻投资管理有限公司签订《股份转让协议》，约定泰康人寿及泰康养老通过协议受让的方式，从上海嘉闻受让公司 13.53% 的股份（以下简称“标的股份”），共计 554,710,264 股，其中泰康人寿受让 8.53% 股份、泰康养老受让 5.00% 股份。本次股份转让的单价为 6.09 元/股（含税），标的股份转让价款为 33.78 亿元（含税）。阳光集团作为公司控股股东，为优化公司股东结构，促使本次引入长期股东交易的达成，积极助力公司更快更好的发展，提升整体股东回报，同时作出如下承诺：以 2019 年公司归属于公司股东的净利润（以下简称“归母净利润”）40.20 亿元为基础，公司归母净利润应满足以下要求：前 5 年（即 2020 年至 2024 年）公司归母净利润每年年均复合增长率不低于 15% 且前 5 年累积归母净利润数不低于 340.59 亿元、2025 年承诺归母净利润数为 101.72 亿元、2026 年承诺归母净利润数为 111.90 亿元、2027 年承诺归母净利润数为 123.08 亿元、2028 年承诺归母净利润数为 129.24 亿元、2029 年承诺归母净利润数为 135.70 亿元。业绩承诺期的前 5 年（即 2020 年至 2024 年）内，以 2019 年归母净利润为基数，如出现任一会计年度的年均复合增长率低于 15%，则阳光集团应对公司进行现金补偿，补偿金额为=（当期期末承诺归母净利润数-当期期末归母净利润数）；截至 2024 年末，如前 5 年累积实际归母净利润小于累积承诺归母净利润，则阳光集团应对公司进行现金补偿，补偿金额为=（截至当期期末累积承诺归母净利润数-截至当期期末累积归母净利润数-累积已补偿金额）；如前 5 年累积实际归母净利润达到累计承诺归母净利润，则阳光集团无需对公司进行现金补偿，阳光集团因平均年增长率低于 15% 支付的现金补偿（如有），公司不予退回。业绩承诺期的后 5 年（即 2025 年至 2029 年）内，如出现任一会计年度的实际归母净利润小于承诺归母净利润，则阳光集团应对公司进行现金补偿，补偿金额为=（当期期末承诺归母净利润数-当期期末归母净利润数）。若触发业绩承诺未达成而现金补偿的情形，阳光集团应在公司相应会计年度的审计报告披露之日起出具后 10 个工作日内向公司足额支付现金补偿金额。若泰康人寿及泰康养老合并持股低于 9%，上述业绩承诺事项由各方另行协商并及时披露。

2020 年 10 月 26 日，上海嘉闻与泰康人寿及泰康保险在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成公司股票的过户登记手续，本次转让股票性质为无限售流通

股。过户完成后，泰康人寿及泰康保险分别持有发行人 8.49%及 4.98%的股份，上海嘉闻持有发行人 2.54%的股份。

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

四十一、发行人于 2020 年 12 月 29 日收到控股股东福建阳光集团有限公司的通知，基于对公司未来持续稳定发展和长期投资价值的坚定信心，福建阳光集团有限公司或其全资子公司东方信隆资产管理有限公司或一致行动人福建康田实业集团有限公司拟于 2020 年 12 月 30 日起 12 个月内增持公司股份不少于公司总股本的 1%、且不超过 2%（以增持实施期间的公司总股本计算）。

根据发行人于 2021 年 5 月 7 日披露的《关于控股股东及关联方增持公司股份的进展公告》，2021 年 2 月 3 日，阳光集团增持公司股份 2,772,100 股，增持均价 6.08 元/股，增持金额 16,866,929.00 元，增持方式为集中竞价交易；2021 年 4 月 30 日，阳光集团及东方信隆增持公司股份 11,000,000 股，增持均价为 5.68 元/股，增持金额为 62,516,307.15 元，增持方式为集中竞价交易；2021 年 5 月 6 日，阳光集团及东方信隆增持公司股份 6,590,000 股，增持均价为 5.68 元/股，增持金额为 37,432,362.85 元，增持方式为集中竞价交易。

本次增持行为符合《公司法》、《证券法》、《上市公司收购管理办法》等法律法规的相关规定。发行人将继续关注增持人增持公司股份的有关情况，并依据相关规定及时履行信息披露义务。本次增持公司股份计划不会导致发行人的股权分布不具备上市条件。本次增持计划若实施过程中出现因证券市场发生变化等因素，导致无法完成增持计划等风险情形，发行人将及时披露。

四十二、经公司董事会会议审议通过，2019 年度利润分配预案为：公司 2019 年末总股本 4,081,996,565 股，扣除不享受股东红利的公司回购股数 24,300,509 股后股本数为 4,057,696,056 股，以此为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.00 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本，共计派发现金红利 8.12 亿元。

本次权益分派股权登记日为：2020 年 6 月 11 日，除权除息日为：2020 年 6 月 12 日。截至 2020 年 6 月 12 日，本次权益分派已完成。

发行人 2020 年度利润分配预案为：以公司 2020 年末总股本 4,136,521,400 股扣除不享受股东红利的公司回购股数 24,300,509 股后 4,112,220,891 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金股利 3.81 元（含税），不以公积金转增股本，留存未分配利润转入以后年度分配。

上述利润分配预案已经公司第十届董事局第十八次会议、第九届监事会第十次会议及 2020 年年度股东大会审议通过。截至本募集说明书签署日，本次权益分派尚未完成。

四十三、2020 年 4 月，发行人第九届董事局以及第八届监事会已届满，公司进行了董事局及监事会换届选举工作。2020 年 5 月 15 日，发行人召开 2019 年股东大会，审议通过《关于选举公司第十届董事局独立董事的议案》以及《关于公司监事会换届选举的议案》等，郭永清先生当选公司独立董事、于蒙先生当选公司监事会监事，陈汉文先生不再担任公司独立董事、陈超先生不再担任公司监事。

2020 年 11 月 21 日，发行人召开 2020 年第十六次临时股东大会，审议通过《关于选举夏大慰先生为公司独立董事的议案》以及《关于增选陈奕伦先生及姜佳立先生为公司董事的议案》，夏大慰先生当选公司独立董事、陈奕伦先生及姜佳立先生当选公司董事，吴向东先生因个人原因，不再担任公司独立董事。

四十四、发行人于 2021 年 4 月 27 日披露了《阳光城集团股份有限公司 2021 年第一季度报告》，2021 年 1-3 月，公司业务稳定、财务状况正常，未发生重大不利变化。截至 2021 年 3 月 31 日，公司合并口径下资产总计 36,026,750.18 万元，负债合计 29,958,939.02 万元，所有者权益合计 6,067,811.17 万元，资产负债率为 83.16%；2021 年 1-3 月，公司合并口径营业收入 752,269.27 万元，净利润 47,857.08 万元，经营活动产生的现金流量净额 14,657.83 万元。

2021 年 3 月 31 日，发行人全部债务为 1,102.71 亿元、流动比率为 1.38、速动比率为 0.49、资产负债率为 83.16%、扣除预收款项资产负债率为 60.85%、债务资本比率为 64.51%；2021 年 1-3 月，发行人营业毛利率为 20.87%、总资产报酬率为 0.30%、净资产收益率为 1.57%、归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 3.91 亿元、EBITDA 为 11.08 亿元、EBITDA 利息保障倍数为 0.60、应收账款周转率为 5.59、存货周转率为 0.03。与上年同期相比，发行人最近一期主要财务指标

未发生重大不利变化。

发行人最近一期主要财务指标具体如下：

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 3 月 31 日
全部债务（亿元）	1,102.71	1,167.87
流动比率（倍）	1.38	1.52
速动比率（倍）	0.49	0.55
资产负债率（合并，%）	83.16	83.51
扣除预收款项资产负债率（合并，%）	60.85	57.26
债务资本比率（%）	64.51	68.52
项目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-3 月
营业毛利率（%）	20.87	25.71
总资产报酬率（%）	0.30	0.29
净资产收益率（%）	1.57	1.60
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 （亿元）	3.91	3.71
EBITDA（亿元）	11.08	9.65
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.60	0.36
应收账款周转率（次）	5.59	6.84
存货周转率（次）	0.03	0.03

注：上述指标均依据合并报表口径计算，其中 2021 年 1-3 月及 2020 年 1-3 月的总资产报酬率、净资产收益率、应收账款周转率、存货周转率等指标未经年化处理。

具体情况见深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）。

四十五、2021 年 1-3 月，发行人归属于母公司股东的净利润为 48,537.94 万元，同比上升 12.03%，不存在最近一期归母净利润同比下滑 30%或亏损的情形。

四十六、因涉及跨年，按照命名规则，本期债券名称拟使用“阳光城集团股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）”。本期债券名称变更不改变原签订的与本次债券及本期债券相关文件的法律效力。前述法律文件包括但不限于：《阳光城集团股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》、《阳光城集团股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》等。

目 录

声 明	1
重大事项提示	3
目 录	17
第一节 释义	19
第二节 发行概况	22
一、本次发行的基本情况	22
二、本期债券发行及上市安排	26
三、本期债券发行的有关机构	26
四、认购人承诺	29
五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	30
第三节 发行人的资信状况	31
一、本期债券的信用评级情况	31
二、信用评级报告的主要事项	31
三、发行人的资信情况	33
第四节 发行人基本情况	39
一、发行人概况	39
二、发行人设立、上市及股本变化情况	40
三、发行人股权结构及前十名股东持股情况	52
四、发行人权益投资情况	54
五、发行人控股股东及实际控制人	86
六、发行人法人治理结构	93
七、董事、监事、高级管理人员情况	98
八、房地产行业状况及发行人竞争状况及发展战略	104
九、关联方关系及其交易	172
十、发行人内部管理制度	198
十一、信息披露事务与投资者关系管理	201

第五节 发行人财务会计信息	203
一、公司最近三年合并及母公司财务报表	203
二、合并报表范围的变化	213
三、最近三年主要财务指标.....	233
四、管理层讨论与分析	234
五、发行人有息负债情况	285
六、资产抵押、质押和其他限制用途安排	290
七、发行公司债券后公司资产负债结构的变化	290
八、重大承诺及或有事项	291
九、期后事项	297
十、2021 年第一季度财务数据	300
第六节 募集资金运用	309
一、本期债券募集资金规模.....	309
二、募集资金运用计划.....	309
三、本期债券募集资金专项账户的管理安排.....	310
四、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	310
五、发行人已发行未到期债券募集资金使用情况.....	311
第七节 备查文件	313
一、备查文件	313
二、查阅地点	313

第一节 释义

在本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

本公司、公司、发行人、阳光城	指	阳光城集团股份有限公司
本次债券	指	经证监会“证监许可〔2020〕468号”文核准，面向合格投资者公开发行总额不超过80亿元的公司债券
本期债券	指	阳光城集团股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）
本次发行	指	本次债券的发行
本期发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《阳光城集团股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《阳光城集团股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要》
主承销商	指	第一创业证券承销保荐有限责任公司、华泰联合证券有限责任公司、中信证券股份有限公司
簿记管理人、牵头主承销商、债券受托管理人、一创投行	指	第一创业证券承销保荐有限责任公司
联席主承销商	指	华泰联合证券有限责任公司、中信证券股份有限公司
发行人律师	指	北京观韬中茂律师事务所
审计机构、立信中联	指	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
证券登记结算机构、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
公司章程	指	阳光城集团股份有限公司章程及其修正案
股东大会	指	阳光城集团股份有限公司股东大会
董事局	指	阳光城集团股份有限公司董事局
监事会	指	阳光城集团股份有限公司监事会
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《阳光城集团股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充

《债券持有人会议规则》	指	为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《阳光城集团股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》及其变更和补充
报告期、最近三年	指	2018 年度、2019 年度及 2020 年度
最近三年末	指	2018 年末、2019 年末及 2020 年末
石狮新发	指	福建省石狮新发股份有限公司
阳光集团	指	福建阳光集团有限公司，其前身为福建阳光投资有限公司
东方信隆	指	东方信隆融资担保有限公司，其前身为福建省东方投资担保有限公司
上海嘉闻	指	上海嘉闻投资管理有限公司
康田实业	指	福建康田实业集团有限公司，其前身为福建康田实业有限公司
泰康人寿	指	泰康人寿保险有限责任公司
泰康养老	指	泰康养老保险股份有限公司
中大地产	指	中大房地产集团有限公司
物产中大	指	物产中大集团股份有限公司
物产实业	指	浙江物产实业控股（集团）有限公司
物产民爆	指	浙江物产民用爆破器材专营有限公司
中大圣马	指	杭州中大圣马置业有限公司
中大正能量	指	浙江中大正能量房地产有限公司
武汉巡司河	指	武汉市巡司河物业发展有限公司
武汉十里	指	武汉中大十里房地产开发有限公司
思源科技	指	四川思源科技开发有限公司
成都浙中大	指	成都浙中大地产有限公司
中大南昌	指	中大房地产集团南昌有限公司
宁波汽车城	指	宁波国际汽车城开发有限公司
富阳中大	指	富阳中大房地产有限公司
中大上虞	指	中大房地产集团上虞有限公司
中地投资	指	江西中地投资有限公司
南昌圣马	指	中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司
南昌中大	指	南昌中大房地产有限公司
银泰城购物中心	指	杭州中大银泰城购物中心有限公司
物产良渚	指	浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司
富阳中大酒店	指	杭州富阳中大酒店管理有限公司
合约销售金额	指	所有合并报表范围内子公司及参股子公司全部实现的合约销售金额

权益销售金额	指	合并报表范围内子公司及参股子公司按照公司各自持有的权益比例计算的合约销售金额
财政部	指	中华人民共和国财政部
银监会	指	原中国银行业监督管理委员会
国土资源部	指	原中华人民共和国国土资源部
住房和城乡建设部、 住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2014 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
新会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体准则，其后颁布的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	深圳证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第二节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）发行人基本情况

注册名称：阳光城集团股份有限公司

英文名称：Yango Group Co., Ltd

法定代表人：林腾蛟

注册资本：4,136,521,400.00 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：上海市杨浦区杨树浦路 1058 号阳光控股大厦 18 层

信息披露事务负责人：徐懋婧

信息披露事务联络人：柯毅

统一社会信用代码：91350000158164371W

公司网址：<http://www.yango.com.cn>

联系电话：021-80328700

传真：021-80328600

邮政编码：200082

经营范围：对外贸易（不含国家禁止、限制的商品和技术）；电力生产，代购代销电力产品和设备；电子通信技术开发，生物技术产品开发，农业及综合技术开发；基础设施开发、房地产开发；家用电器及电子产品，机械电子设备、五金交电、建筑材料，百货，针纺织品、化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、重油（不含成品油）、润滑油、燃料油（不含成品油）、金属材料的批发、零售；化肥的销售；对医疗健康行业的投资及投资管理；批发兼零售预包装食品；企业管理咨询服务。（依

法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）公司债券发行批准情况

本次债券发行于 2019 年 3 月 13 日经发行人第九届董事局第六十次会议审议通过，并于 2019 年 4 月 4 日经 2018 年股东大会审议通过，相关公告已于 2019 年 3 月 15 日及 2019 年 4 月 8 日披露于深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）。

（三）核准情况

2020 年 3 月 24 日，经中国证监会“证监许可〔2020〕468 号”文核准，公司获准公开发行不超过人民币 80 亿元的公司债券。

（四）本期债券基本条款

- 1、发行主体：阳光城集团股份有限公司。
- 2、债券名称：阳光城集团股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）。
- 3、发行规模：本次债券总规模不超过 80 亿元，可分期发行，其中本期为第四期发行，发行规模不超过 15.00 亿元（含 15.00 亿元）。
- 4、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。
- 5、债券期限：本期债券为 4 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
- 6、债券利率或其确定方式：本期债券存续期内前 2 年的票面利率将由公司与主承销商按照国家有关规定根据簿记建档结果确定。本期债券存续期前 2 年的票面利率固定不变。

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

本期债券为固定利率债券，票面利率将根据网下簿记建档结果，由发行人与主承

销商按照国家有关规定协商确定，但不得超过国务院限定的利率水平。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

7、**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 2 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8、**投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 2 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 2 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，行使回售选择权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的本期债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

9、**债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

10、**还本付息方式及支付金额：**本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

11、**起息日：**本期债券的起息日为 2021 年 7 月 12 日。

12、**利息登记日：**本期债券利息登记日按照深交所和证券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该

利息登记日所在计息年度的利息。

13、付息日：本期债券的付息日为本期债券存续期内每年的 7 月 12 日。如投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 7 月 12 日。如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

14、到期日：若投资者放弃回售选择权，则本期债券的到期日为 2025 年 7 月 12 日；若投资者部分或全部行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为 2023 年 7 月 12 日，未回售部分债券的到期日为 2025 年 7 月 12 日。

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

16、兑付日：本期债券的兑付日为 2025 年 7 月 12 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 7 月 12 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

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

18、发行方式：本期债券面向《管理办法》规定的合格投资者公开发行，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。

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

20、向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东优先配售。

21、担保情况：本期债券无担保。

22、募集资金专项账户：公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

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

24、承销方式：由主承销商组织承销团，采取余额包销的方式承销。

25、牵头主承销商：第一创业证券承销保荐有限责任公司。

26、联席主承销商：华泰联合证券有限责任公司、中信证券股份有限公司。

27、债券受托管理人：第一创业证券承销保荐有限责任公司。

28、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期或回售的公司债券。

29、拟上市地：深圳证券交易所。

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

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

二、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行首日：2021 年 7 月 9 日。

预计发行期限：2021 年 7 月 9 日至 2021 年 7 月 12 日，共 2 个交易日。

（二）本期债券上市时间安排

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

三、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：阳光城集团股份有限公司

住所：福州市经济技术开发区星发路 8 号

联系地址：上海市杨浦区杨树浦路 1058 号阳光控股大厦 18 层

法定代表人：林腾蛟

联系人：柯毅

联系电话：021-80328628

传真：021-80328600

（二）牵头主承销商、受托管理人：第一创业证券承销保荐有限责任公司

法定代表人：王芳

住所：北京市西城区武定侯街 6 号卓著中心 10 层

项目组成员：王飞、吴震雄

联系电话：010-63212001

传真：010-66030102

（三）联席主承销商：华泰联合证券有限责任公司

法定代表人：江禹

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋
401

项目组成员：叶瀚清、程穆、贾勇

联系电话：021-38966548

传真：021-38966500

（四）联席主承销商：中信证券股份有限公司

法定代表人：张佑君

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

项目组成员：唐俊、陈健治、董文馨、袁梓哲

联系电话：010-60837525

传真：010-60837525

（五）发行人律师：北京观韬中茂律师事务所

负责人：韩德晶

住所：北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 18 层

经办律师：王刚、张佳俊

联系电话：021-31359919

传真：021-31359929

（六）审计机构：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

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

负责人：李金才

联系人：林凤、陈小勇

联系电话：0591-83311816

传真：0591-83323577

（七）资信评级机构：大公国际资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 2901

联系地址：北京市海淀区西三环北路 89 号中国外文大厦 A 座 3 层

法定代表人：吕柏乐

评级分析师：肖尧、张行行

电话：010-67413300

传真：010-67313555

（八）公司债券申请上市的证券交易所：深圳证券交易所

总经理：沙雁

住所：深圳市福田区莲花街道福田区深南大道 2012 号

电话：0755-88668888

传真：0755-88666149

（九）公司债登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所：深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼

负责人：周宁

电话：0755-21899999

（十）募集资金监管银行：兴业银行股份有限公司上海大柏树支行

负责人：季强

住所：上海市杨浦区逸仙路 519 号一楼 02 至 05 室、二楼 01、02 室

联系人：许佳意

电话：13761037218

四、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（二）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由一创投行担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本期债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

（三）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

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

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

五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2021 年 3 月末，联席主承销商中信证券股份有限公司通过自营业务股票账户持有阳光城（000671.SZ）股票 412,360 股，通过信用融券专户持有阳光城（000671.SZ）股票 434,900 股，通过资产管理业务股票账户持有阳光城（000671.SZ）股票 15,400 股。

除上述情形外，截至 2021 年 3 月末，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他利害关系。

第三节 发行人的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

公司聘请了大公国际资信评估有限公司对本期债券发行的资信情况进行评级。根据大公国际出具的《阳光城集团股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》，公司的主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的含义

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

（二）评级报告揭示的主要内容

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

1、主要优势/机遇

（1）公司签约销售金额保持增长，预收房款规模较大，为未来收入的可持续性提供保障；

（2）公司土地储备持续增长，土地储备充足，能够支撑公司地产规模持续扩张；

（3）公司深耕大福建、长三角等地区，一、二线城市土地储备占比高，为公司未来经营业绩实现提供保障；

（4）2018 年以来，公司净利润水平不断提高，盈利能力不断增强；

（5）2018-2020 年，公司融资渠道畅通，融资成本逐年下降。

2、主要风险/挑战

（1）房地产行业受宏观调控政策及部分城市调控政策的影响较大，行业融资渠

道收紧，房企面临一定的融资压力；

（2）公司受限资产规模较大，对资产流动性产生一定不利影响，控股股东福建阳光集团有限公司所持公司股份的质押比例较高，可能面临被平仓风险；

（3）公司总有息债务规模较大，面临一定债务偿付压力；

（4）公司对外担保金额较大，存在一定或有风险。

（三）跟踪评级的有关安排

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

跟踪评级期间，大公国际将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发行人的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

（1）跟踪评级时间安排

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

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

（2）跟踪评级程序安排

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

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

（3）如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，大公国际将根据有关的公开信

息资料进行分析并调整信用等级，或宣布评级报告所公布的信用等级暂时失效直至发行人提供所需评级资料。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

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

截至 2020 年 12 月 31 日，公司已获得的多家银行的授信总额为 1,177.19 亿元，其中已使用授信额度 628.69 亿元，未使用授信余额 548.50 亿元。

单位：万元

序号	银行名称	授信额度	已使用授信额度	未使用授信额度
1	建设银行	700,000.00	517,565.22	182,434.78
2	中信银行	2,600,000.00	656,932.50	1,943,067.50
3	民生银行	3,000,000.00	1,601,945.00	1,398,055.00
4	光大银行	350,000.00	180,175.00	169,825.00
5	兴业银行	900,000.00	409,902.08	490,097.92
6	招商银行	700,000.00	695,050.00	4,950.00
7	中国银行	423,500.00	120,100.00	303,400.00
8	农业银行	220,000.00	151,595.90	68,404.10
9	浦发银行	300,000.00	32,619.00	267,381.00
10	盛京银行	400,000.00	100,000.00	300,000.00
11	工商银行	250,100.00	175,100.00	75,000.00
12	交通银行	130,000.00	121,930.00	8,070.00
13	华夏银行	29,950.00	29,950.00	-
14	大连银行	70,000.00	42,000.00	28,000.00
15	浙商银行	540,800.00	526,163.20	14,636.80
16	广州农商行	200,000.00	162,000.00	38,000.00
17	华兴银行	60,000.00	60,000.00	-
18	天津银行	133,000.00	124,261.00	8,739.00
19	长沙银行	90,000.00	37,000.00	53,000.00
20	上海银行	335,000.00	317,300.00	17,700.00
21	北京银行	125,000.00	121,000.00	4,000.00
22	长安银行	9,500.00	2,300.00	7,200.00
23	上海农商行	55,000.00	38,000.00	17,000.00

24	新疆银行	40,000.00	40,000.00	-
25	江苏银行	110,000.00	24,000.00	86,000.00
合计		11,771,850.00	6,286,888.89	5,484,961.11

（二）最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

报告期内，发行人与主要客户发生业务往来时，未曾出现严重违约。

（三）最近三年已发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至 2020 年末，发行人存续公司债券 104.17 亿元，其中公开发行公司债券 97.47 亿元，非公开发行公司债券 6.70 亿元。

发行人及其下属子公司在报告期内已发行的债券和其他债务融资工具全部按时还本付息，未发生违约事件。2018 年以来，发行人及其下属子公司已发行的债券和其他债务融资工具如下：

债券简称	截至募集说明书签署日兑付/存续情况	发行金额(亿元)	截至募集说明书签署日余额(亿元)	发行日期	到期日/预期到期日	期限(年)	票面利率(%)	品种
阳光城 01	已兑付	1.89	-	2018-02-13	2019-01-28	0.9562	6.95	证监会主管 ABS
阳光城 02	已兑付	1.44	-	2018-02-13	2020-01-28	1.9562	7.15	证监会主管 ABS
阳光城 03	已兑付	1.53	-	2018-02-13	2021-01-28	2.9589	7.50	证监会主管 ABS
阳光城 04	存续	1.64	1.64	2018-02-13	2022-01-28	3.9589	7.50	证监会主管 ABS
阳光次级	存续	0.50	0.50	2018-02-13	2022-01-28	3.9589	-	证监会主管 ABS
18 阳光城 ABN001 优先 A1	已兑付	2.70	-	2018-03-19	2019-03-21	1	6.60	交易商协会 ABN
18 阳光城 ABN001 优先 A2	已兑付	4.00	-	2018-03-19	2020-03-21	2.0027	7.20	交易商协会 ABN
18 阳光城 ABN001 优先 A3	已兑付	6.80	-	2018-03-19	2021-03-21	3.0027	7.50	交易商协会 ABN
18 阳光城 ABN001 次	已兑付	1.40	-	2018-03-19	2021-03-21	3.0027	-	交易商协会 ABN
18 阳光城 MTN001	已兑付	10.00	-	2018-06-07	2021-06-08	3+N	8.00	一般中期票据
18 阳光 02	已兑付	6.00	-	2018-06-14	2021-06-15	2+1	7.80	私募债
18 阳光城 MTN002	已提前兑付	10.00	-	2018-07-25	2020-08-27	2+1	6.00	一般中期票据
18 阳城 01	存续	11.00	11.00	2018-10-18	2021-10-22	2+1	6.50	一般公司债
18 阳光城 MTN003	已兑付	4.00	-	2018-10-31	2021-11-02	2+1	7.50	一般中期票据
18 阳光 04	存续	17.00	6.70	2018-11-19	2021-11-19	2+1	5.80	私募债
18 阳城 02	已兑付	15.00	-	2018-12-24	2021-12-25	2+1	7.50	一般公司债
19 阳城 01	已兑付	15.00	-	2019-02-27	2022-02-28	2+1	7.50	一般公司债
19 阳光城 PPN001	存续	5.00	5.00	2019-03-20	2022-03-22	3	7.50	定向工具

债券简称	截至募集说明书签署日兑付/存续情况	发行金额(亿元)	截至募集说明书签署日余额(亿元)	发行日期	到期日/预期到期日	期限(年)	票面利率(%)	品种
19 阳城 02	已兑付	8.00	-	2019-04-11	2022-04-12	2+1	7.50	一般公司债
19 阳光城 CP001	已兑付	9.00	-	2019-04-18	2020-04-18	1	6.50	一般短期融资券
阳光优 A	存续	7.30	7.29	2019-04-19	2039-10-27	20.53	5.30	证监会主管 ABS
阳光优 B	存续	7.40	7.40	2019-04-19	2039-10-27	20.53	6.30	证监会主管 ABS
阳光优 C	存续	3.20	3.20	2019-04-19	2039-10-27	20.53	7.20	证监会主管 ABS
阳光权益	存续	3.10	3.10	2019-04-19	2039-10-27	20.53	-	证监会主管 ABS
20 阳城 01	存续	12.00	12.00	2020-04-22	2024-04-24	2+2	6.95	一般公司债
20 阳城 02	存续	8.00	8.00	2020-04-22	2025-04-24	3+2	7.30	一般公司债
20 阳光城 CP001	已兑付	9.00	-	2020-05-26	2021-05-27	1	6.20	一般短期融资券
20 阳光城 MTN001	存续	6.00	6.00	2020-06-22	2024-06-23	2+2	6.60	一般中期票据
20 阳光城 ABN001 优先 A	存续	3.15	3.14	2020-07-20	2040-04-27	19.7781	5.80	交易商协会 ABN
20 阳光城 ABN001 优先 B	存续	2.55	2.55	2020-07-20	2040-04-27	19.7781	6.80	交易商协会 ABN
20 阳光城 ABN001 次	存续	0.30	0.30	2020-07-20	2040-04-27	19.7781	-	交易商协会 ABN
20 阳光城 MTN002	存续	7.50	7.50	2020-07-22	2025-07-23	3+2	6.80	一般中期票据
20 阳城 03	存续	10.00	10.00	2020-08-20	2024-08-24	2+2	7.00	一般公司债
20 阳光城 ABN002 优先 A	存续	6.56	6.56	2020-08-28	2040-07-08	19.8493	5.95	交易商协会 ABN
20 阳光城 ABN002 优先 B	存续	1.44	1.44	2020-08-28	2040-07-08	19.8493	7.00	交易商协会 ABN
20 阳光城 ABN002 次	存续	0.2	0.2	2020-08-28	2040-07-08	19.8493	-	交易商协会 ABN
20 阳城优	存续	6.8	6.8	2020-09-23	2022-09-23	2	6.50	证监会主管 ABS
20 阳城次	存续	0.4	0.4	2020-09-23	2022-09-23	2	-	证监会主管 ABS
20 阳城 04	存续	8	8	2020-10-12	2025-10-14	5	6.67	一般公司债
20 阳光城 MTN003	存续	16.5	16.5	2020-10-27	2024-10-28	4	6.80	一般中期票据
20 阳光优	存续	12.7	12.7	2020-11-28	2022-11-18	2	6.50	证监会主管 ABS
20 阳光次	存续	0.7	0.7	2020-11-28	2022-11-18	2	-	证监会主管 ABS
21 阳城 01	存续	10	10	2021-01-20	2026-01-22	5	6.90	一般公司债
21 阳光城 MTN001	存续	5.8	5.8	2021-01-28	2025-01-29	4	6.92	一般中期票据
ProjectJoyI	已兑付	2.50 亿美元	-	2017-11-17	2020-11-16	3	7.50	美元债
ProjectRise	已兑付	38.75 亿港元	-	2017-12-12	2018-8-19	1	5.80	美元债
ProjectRise	已兑付	19.375 亿港元	-	2018-12-10	2019-12-10	1	5.80	美元债
ProjectJoyII	已兑付	2.5 亿美元	-	2018-03-23	2019-09-23	1.5	9.50	美元债
ProjectJoyIII	已兑付	1.2 亿美元	-	2019-01-02	2020-07-02	1.5	12.00	美元债
Joy IV	已兑付	2.5 亿美元	-	2019-04-03	2021-04-03	2	9.50	美元债
Joy IV Tap	已兑付	1.5 亿美元	-	2019-05-06	2021-04-03	2	9.50	美元债

债券简称	截至募集说明书签署日兑付/存续情况	发行金额(亿元)	截至募集说明书签署日余额(亿元)	发行日期	到期日/预期到期日	期限(年)	票面利率(%)	品种
Project Rise II	已兑付	0.9 亿美元	-	2019-05-28	2020-11-28	1.5	9.00	美元债
Joy V	存续	3 亿美元	3 亿美元	2019-06-18	2022-03-18	2.75	10.25	美元债
Joy IV Tap II	已兑付	0.6 亿美元	-	2019-07-08	2021-04-03	2	9.50	美元债
JOY VI	存续	2.5 亿美元	2.5 亿美元	2019-11-12	2023-02-11	2+1.25	10.00	美元债
Phoenix	存续	3 亿美元	3 亿美元	2020-01-15	2023-04-15	3.25	9.25	美元债
ProjectThunder	存续	3 亿美元	3 亿美元	2020-02-25	2023-11-25	3.75	8.25	美元债
Cornerstone	已兑付	1.88 亿美元	-	2020-03-12	2021-03-11	1	6.80	美元债
Chameleon	存续	3 亿美元	3 亿美元	2020-07-15	2024-04-15	3.7534	7.50	美元债
VSKB	存续	2.70 亿美元	2.70 亿美元	2020-11-17	2025-02-17	4.2548	7.50	美元债
OX	存续	2 亿美元	2 亿美元	2021-01-11	2022-01-10	0.9973	5.30	美元债
Chameleon Tap/Titan	存续	0.82 亿美元	0.82 亿美元	2021-04-29	2024-04-15	3.75	7.50	美元债
Uranus	存续	2.9 亿美元	2.9 亿美元	2021-06-04	2024-04-09	3.25	7.875	美元债

数据来源：WIND 资讯

（四）发行人报告期内境内发行债券、债务融资评级情况

大公国际资信评估有限公司于 2015 年 5 月 12 日首次评级时给予发行人 AA 级主体评级，其后于 2016 年 5 月 30 日跟踪评级时给予发行人 AA 级主体评级。2016 年 5 月 10 日，中诚信证券评估有限公司给予发行人 AA+ 级主体评级。2017 年 6 月 6 日，大公国际资信评估有限公司出具跟踪评级报告，将发行人主体评级上调至 AA+ 级，评级展望维持稳定。

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

2020 年 6 月 23 日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具跟踪评级报告，维持发行人主体评级 AA+ 级，评级展望由稳定调整为正面。本次评级展望调整为正面主要基于以下考量因素：2019 年公司销售业绩稳步增长并具有良好的持续性、区域竞争优势较为明显、公司持续调整投资策略使得经营获现能力逐步强化、公司加强财务纪

律性使得净负债率逐步下降以及债务结构有所优化。同时，中诚信国际信用评级有限责任公司关注到房地产行业政策、盈利能力偏弱、偿债能力有待进一步加强以及股东股权受限情况等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

2021 年 6 月 15 日，东方金诚国际信用评估有限公司出具跟踪评级报告，维持发行人主体评级 AAA 级，评级展望维持稳定；2021 年 6 月 15 日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具跟踪评级报告，维持发行人主体评级 AA+级，评级展望维持正面。

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

（五）本期发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期末净资产的比例

本期公司债券全部发行完毕后，发行人公开发行的公司债券累计余额不超过 199.47 亿元，占公司截至 2020 年 12 月 31 日合并财务报表口径扣除永续债的净资产的比例为 18.00%，未超过公司最近一期合并净资产的 40%，符合相关法规规定。

（六）公司最近三年合并报表口径下的主要财务指标

财务指标	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动比率	1.38	1.54	1.50
速动比率	0.52	0.55	0.59
资产负债率（%）	83.18	83.45	84.42
财务指标	2020 年度	2019 年度	2018 年度
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.24	0.91	0.83
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00

注：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-合同资产）/流动负债
- （3）资产负债率=负债合计/资产总计
- （4）EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销）/（财务费用中的利息支出+当期资本化利息支出）
- （5）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- （6）利息偿付率=实际支付利息/应付利息

（七）最近三年权益性证券发行情况

1、2018 年权益性证券审批及发行情况

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

2、2019 年权益性证券审批及发行情况

2019 年度，发行人未发行权益性证券。

3、2020 年权益性证券审批及发行情况

2020 年度，发行人未发行权益性证券。

第四节 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：4,136,521,400.00 元人民币

住所：福州市经济技术开发区星发路 8 号

办公地址：上海市杨浦区杨树浦路 1058 号阳光控股大厦 18 层

邮政编码：200082

信息披露事务负责人：徐懋婧

信息披露事务联络人：柯毅

联系电话：021-80328700

传真：021-80328600

所属行业：房地产业

经营范围：对外贸易（不含国家禁止、限制的商品和技术）；电力生产，代购代销电力产品和设备；电子通信技术开发，生物技术产品开发，农业及综合技术开发；基础设施开发、房地产开发；家用电器及电子产品，机械电子设备、五金交电、建筑材料，百货，针纺织品、化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、重油（不含成品油）、润滑油、燃料油（不含成品油）、金属材料的批发、零售；化肥的销售；对医疗健康行业的投资及投资管理；批发兼零售预包装食品；企业管理咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、发行人设立、上市及股本变化情况

（一）发行人改制与设立情况

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

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

（二）上市前历次股权变动情况

石狮新发设立后，经过 1992 年的增资扩股及配股、1993 年的增资扩股及股权转让、1994 年的资本公积金转增股本及吸收合并式的增资扩股、1995 年的配股后，首次公开发行并上市前的股本结构如下：

股份类别	持股数（万股）	占比（%）
发起人股	1,921.60	36.13
募集法人股	2,011.03	37.81
内部职工股	1,385.95	26.06
合计	5,318.58	100.00

（三）深圳证券交易所挂牌上市

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

上市完成后，石狮新发的股本结构如下：

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

上市完成后，石狮新发的前十大股东情况如下：

序号	股东名称	股东性质	持股情况（万股）	占比（%）
1	福建省新潮集团公司	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	福建省石狮新潮工贸公司	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	王伟涛	境内自然人	24.77	0.47
合计			3,914.36	74.05

（四）上市后历次股权变动情况

1、1997 年，实施分红

经石狮新发第七届股东大会审议通过，石狮新发于 1997 年 7 月 25 日实施 1996 年度利润分配方案，以截至 1996 年 12 月 31 日石狮新发总股本为基数，向全体股东按每 10 股送 2 股红股，共送红股 10,637,154 股。

本次送红股完成后，石狮新发总股本增至 63,822,924 股，股本结构如下：

股份类别	持股情况（万股）	占比（%）
一、非流通股份	4,719.15	73.94
发起人股	2,305.92	36.13
募集法人股	2,413.23	37.81
二、可流通股份	1,663.14	26.06
人民币普通股	1,663.14	26.06
合计	6,382.29	100.00

2、1998 年，实施配股

经福建省证券监督管理委员会闽证监（1998）9 号文批准，并经中国证券监督管理委员会证监上字（1998）39 号文复审通过，石狮新发于 1998 年 6 月 15 日实施了配股方案，以每股 7.50 元的价格向流通股股东配售 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（%）
一、非流通股份	4,719.15	69.42
发起人股	2,305.92	33.92
募集法人股	2,413.23	35.50
二、可流通股份	2,078.93	30.58
人民币普通股	2,078.93	30.58
合计	6,798.08	100.00

3、1999 年，实施分红和公积金转增股本

经石狮新发第七届股东大会审议通过，石狮新发于 1999 年 4 月 12 日实施了 1998 年度利润分配方案，以截至 1998 年 12 月 31 日石狮新发总股本为基数，向全体股东每 10 股送 2 股红股，同时实施资本公积金转增股本方案，向全体股东每 10 股转增 2 股。

本次送红股和资本公积转增股本完成后，石狮新发总股本增至 95,173,092 股，股本结构如下：

股份类别	持股情况（万股）	占比（%）
一、非流通股份	6,606.81	69.42
发起人股	3,228.29	33.92
募集法人股	3,378.52	35.50
二、可流通股份	2,910.50	30.58
人民币普通股	2,910.50	30.58
合计	9,517.31	100.00

4、2002 年，大股东股权转让及公司更名

2002 年 4 月 12 日，石狮新发第一大股东福建省新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，福建省新湖集团公司不再持有石狮新发的股份。

本次股权转让完成后，石狮新发的前十大股东情况如下：

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

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

5、2006 年，实施股权分置改革

（1）阳光集团收购公司股权

2006 年，深圳证券交易所将阳光城列入第二十四批股权分置改革的上市公司。由于公司第一大股东阳光集团持有的公司股份已全部质押给银行，为尽快推进公司股权分置改革工作，阳光集团拟通过受让公司第三大股东杭州哲慧投资顾问有限公司（以下简称“杭州哲慧”）所持有的阳光发展股份，为实现向流通股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，原流通股股东向流通股股东共执行 2,910,499 股的对价安排，原流通股股东持有的非流通股股份性质变更为有限售条件的流通股。

股权分置换改革完成后，公司股本结构如下：

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

6、2008 年，定向发行股份购买资产

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

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

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

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

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

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

7、2010 年，资本公积转增股本

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

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

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

8、2010 年，实施分红

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

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

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

9、2013 年，实施分红和资本公积转增股本

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

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

股本结构如下：

股份类别	持股情况（万股）	占比（%）
一、有限售条件股份	901.11	0.88
国家持股	-	-
国有法人持股	-	-
境内非国有法人持股	486.93	0.48
境内自然人持股	414.18	0.41
外资持股	-	-
二、无限售条件股份	100,939.94	99.12
人民币普通股	100,939.94	99.12
合计	101,841.05	100.00

10、2013 年，股权激励第一期行权

根据公司 2012 年第四次临时股东大会决议通过的《阳光城集团股份有限公司股票期权激励计划（草案）》，公司股权激励计划第一个行权期经考核合格的激励对象总计可行权 25,621,500 份股票期权（即 25,621,500 股）。截至 2013 年 12 月 31 日，股权激励第一期行权已实施完毕。

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

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

11、2014 年 10 月，股权激励第二期行权（部分）

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

权（即 8,554,500 股）。

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

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

12、2014 年，实施非公开发行

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

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

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

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

股份类别	股份数量（万股）	股份比例（%）
一、有限售条件股份	24,791.94	19.35
国家持股	-	-

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

13、2014 年 11 月，股权激励第二期行权

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

14、2015 年，实施资本公积转增股本

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

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

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

15、2015 年，实施非公开发行

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

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

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

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

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

16、2013-2015 年，控股股东及实际控制人实施股份增持计划

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

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

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

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

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

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

17、2015 年 9 月至 2016 年 9 月，股权激励第三期行权

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

18、2017 年 4 月，控股股东实施股份增持计划

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

19、2018 年 10 月，控股股东实施股份增持计划

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

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

20、2019 年 6 月，控股股东同一控制的主体间股票转让

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

21、2020 年 1 月，控股股东同一控制的主体间股票转让

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

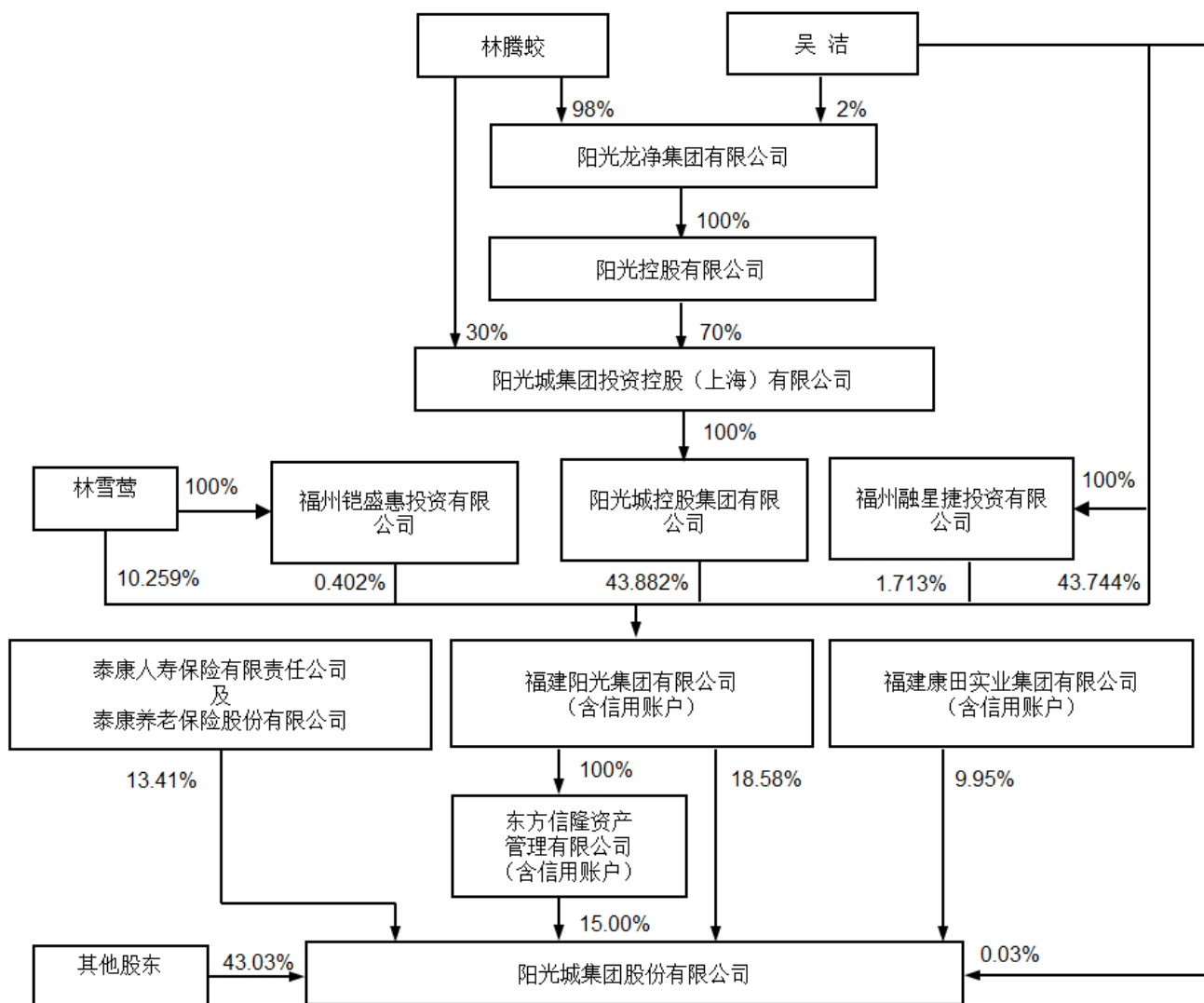
22、2020 年，2018 年股票期权激励计划行权

2020 年，公司 2018 年股权激励计划股票期权共有 249 名激励对象行权共计 54,524,835 股，总股本由年初的 4,081,996,565 股增加至年末的 4,136,521,400 股。

三、发行人股权结构及前十名股东持股情况

（一）发行人股权结构

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人股权结构如下图所示：



备注：

1、福建阳光集团有限公司通过中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 174,773,958 股，普通账户持股 593,853,806 股，实际合计持有 768,627,764 股。

2、东方信隆资产管理有限公司通过华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 80,645,780 股，普通账户持股 539,725,167 股，实际合计持有 620,370,947 股。

3、福建康田实业集团有限公司通过中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 45,224,613 股，普通账户持股 366,561,310 股，实际合计持有 411,785,923 股。

（二）发行人前十名股东持股情况

截至报告期末，发行人前 10 大股东及持股情况如下表所示：

单位：股

股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
福建阳光集团有限公司	境内非国有法人	18.58%	768,627,764	-	质押	573,511,560
东方信隆资产管理有限公司	境内非国有法人	15.00%	620,370,947	-	质押	513,705,399
福建康田实业集团有限公司	境内非国有法人	9.95%	411,785,923	-	质押	313,481,310
泰康人寿保险有限责任公司—分红—团体分红-019L-FH001 深	其他	8.45%	349,693,308	-	-	-
泰康养老保险股份有限公司—自有资金	其他	4.96%	205,016,956	-	-	-
华夏人寿保险股份有限公司—传统产品	其他	2.61%	107,973,715	-	-	-
阳光城集团股份有限公司—第三期员工持股计划	其他	1.93%	80,000,000	-	-	-
华夏人寿保险股份有限公司—自有资金	其他	1.69%	69,872,341	-	-	-
香港中央结算有限公司	境外法人	1.56%	64,703,893	-	-	-
中国证券金融股份有限公司	国有法人	1.20%	49,737,881	-	-	-

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

四、发行人权益投资情况

（一）发行人子公司情况

截至 2020 年末，发行人共有子公司 870 家，具体如下：

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权比例（%）	取得方式
					直接	间接		
1	福建阳光房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	100.00		100.00	非同一控制下合并
2	福州汇友房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	同一控制下合并
3	福州阳光新界房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
4	福州滨江房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	100.00		100.00	非同一控制下合并
5	福建宏辉房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
6	福州康嘉房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
7	福州大恒房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		55.00	55.00	设立或投资
8	阳光城集团福建有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
9	福州盛阳房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
10	福建汇泰房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
11	福建臻阳房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
12	福州腾耀房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资

13	福建骏森投资有限公司	福州	福州	投资管理		100.00	100.00	设立或投资
14	福州海坤房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
15	福州盛世达房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		95.96	95.96	设立或投资
16	福州市鑫益博投资有限公司	福州	福州	投资管理		100.00	100.00	设立或投资
17	福州利腾晖房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
18	福州市马尾区乐鹏商贸有限公司	福州	福州	投资管理		100.00	100.00	设立或投资
19	福州欣美达投资发展有限公司	福州	福州	投资管理		100.00	100.00	设立或投资
20	福州美福缘投资发展有限公司	福州	福州	投资管理		100.00	100.00	设立或投资
21	福州百兴阳房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
22	福州盛景阳光城房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
23	福建建树房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
24	福州腾顺房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
25	福州博耀房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
26	福州钧鹏房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
27	福州鑫科隆房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
28	福州臻德房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
29	福州康博益房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		97.58	97.58	设立或投资
30	福州聚光房地产营销策划有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
31	福州汇隆川房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
32	福州隆俊达房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
33	福州盛兴泰房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
34	福州康泰然房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
35	福州博胜辉房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
36	福州金鹏盛天房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		51.00	51.00	设立或投资
37	福州利康腾房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		95.52	95.52	设立或投资
38	福州欣益泽房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
39	福州盛融辉房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
40	福州融兴泰房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
41	福州鸿越德房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		64.29	64.29	设立或投资
42	福州胜宏泽房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		92.87	92.87	设立或投资
43	福州利博顺泰房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		50.00	50.00	设立或投资
44	福建金融国际中心建设有限公司	福州	福州	房地产业		50.00	50.00	非同一控制下合并
45	福州鼎成房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
46	福州旭泰腾房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
47	福州欣德辉房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
48	福州宇泰房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
49	福州鑫地源房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		51.00	51.00	设立或投资
50	福州璟地房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
51	福州锦弘基房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资

52	福州德泰隆房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
53	福州隆昊房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
54	福州臻拓房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
55	福州欣泰然房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
56	福州龙博光房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
57	阳光云享咨询服务有限公司	福州	福州	租赁和商务服务业	100.00		100.00	设立或投资
58	福州龙泰光房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
59	福州阳光城实业发展有限公司	福州	福州	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
60	福州阳光城商业经营管理有限公司	福州	福州	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
61	福州弘百祥实业有限公司	福州	福州	投资管理		100.00	100.00	非同一控制下合并
62	森泰然园林有限公司	福州	福州	土木工程建筑业		100.00	100.00	非同一控制下合并
63	福建省森泰然景观工程有限公司	福州	福州	土木工程建筑业		100.00	100.00	非同一控制下合并
64	福建省宜景生态园林有限公司	福州	福州	土木工程建筑业		100.00	100.00	非同一控制下合并
65	新鸿天装饰工程有限公司	福州	福州	建筑业		100.00	100.00	非同一控制下合并
66	福建富百腾投资有限公司	福州	福州	批发业		100.00	100.00	非同一控制下合并
67	福州光旭阳房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
68	阳光城物业服务服务有限公司	福州	福州	物业管理服务业		100.00	100.00	非同一控制下合并
69	阳光城（厦门）置业有限公司	厦门	厦门	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
70	福建华鑫通国际旅游业有限公司	厦门	厦门	房地产业		50.00	50.00	非同一控制下合并
71	厦门市晟集翔房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
72	厦门阳光泉顺房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
73	厦门阳光锦华房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
74	厦门利碧辉泽房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
75	厦门海峡时尚创意国际商业管理有限公司	厦门	厦门	商务服务业		100.00	100.00	非同一控制下合并
76	厦门泓博泰成房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
77	厦门利博顺泰房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
78	厦门融锦欣泰房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
79	厦门鑫博泰来房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
80	厦门阳光天成房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
81	厦门阳光泽惠房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
82	上海天骄房地产有限责任公司	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
83	上海亚特隆房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
84	上海泓顺德房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
85	上海欣昊泽房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
86	阳光城集团上海置业有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
87	上海迅腾博房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	设立或投资

88	上海泓远盛房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
89	上海宇特顺房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
90	上海臻百利房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	83.33	16.67	100.00	设立或投资
91	上海爵瑟房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
92	上海隼隆房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
93	上海豪建泽房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
94	上海浩达房地产置业有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
95	上海诚楷企业管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
96	上海金致房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
97	上海臻德房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
98	上海润渝置业有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
99	阳光城集团（上海）企业管理有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
100	上海信业房地产有限公司	上海	上海	房地产业		99.00	99.00	非同一控制下合并
101	上海兴申房地产经营有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
102	上海亓通建设工程咨询有限公司	上海	上海	建筑业		100.00	100.00	设立或投资
103	上海梓光企业管理有限公司	上海	上海	房地产业		99.12	99.12	设立或投资
104	上海光吉企业管理有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
105	上海光银企业管理有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
106	上海锦汇隆实业有限公司	上海	上海	餐饮业		100.00	100.00	设立或投资
107	上海光庆企业管理有限公司	上海	上海	房地产业		50.00	50.00	设立或投资
108	上海臻司利房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
109	上海臻壬利房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
110	上海臻庚利房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
111	上海臻杉利房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		98.19	98.19	设立或投资
112	上海臻而利房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		94.94	94.94	设立或投资
113	上海臻墨利房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		51.00	51.00	设立或投资
114	上海臻阡利房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
115	上海臻申利房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		99.11	99.11	设立或投资
116	上海臻和利房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
117	上海臻陌利房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
118	上海臻汀利房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
119	上海云璧企业管理有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业		98.44	98.44	设立或投资
120	上海业照丰企业管理有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业		98.32	98.32	设立或投资
121	上海归嵩企业管理有限公司	上海	上海	商务服务业		51.00	51.00	设立或投资
122	上海名御扬企业管理有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
123	上海盈辛物业管理有限公司	上海	上海	物业管理服务业		100.00	100.00	设立或投资
124	上海明索企业管理有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资

125	上海光岩企业管理有限公司	上海	上海	房地产业		99.42	99.42	设立或投资
126	上海慈斐企业管理有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业		93.01	93.01	设立或投资
127	上海桑祥企业管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	100.00	非同一控制下合并
128	上海盛至隆实业有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
129	上海汇涅典投资管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
130	阳光天地商业管理有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00		100.00	设立或投资
131	上海创地建筑工程装饰有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
132	上海森意景观设计有限公司	上海	上海	建筑装饰、装修和其他建筑业		100.00	100.00	非同一控制下合并
133	上海隼瑾工程造价咨询有限公司	上海	上海	科学研究和技术服务业		100.00	100.00	设立或投资
134	上海杲贵建筑工程有限公司	上海	上海	建筑业		100.00	100.00	设立或投资
135	上海臻蓁建筑设计有限公司	上海	上海	科学研究和技术服务业		100.00	100.00	设立或投资
136	上海腾光晟房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
137	上海臻光隆置业有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
138	上海颀兢贸易有限公司	上海	上海	批发业		100.00	100.00	设立或投资
139	上海威至博医疗投资管理有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00		100.00	设立或投资
140	上海晨栝企业管理有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
141	上海初北企业管理有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
142	阳光城集团上海慧智优家企业管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
143	上海富如房地产经纪有限公司	上海	上海	物业管理服务业		100.00	100.00	非同一控制下合并
144	杭州鼎科房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		96.18	96.18	设立或投资
145	杭州臻光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
146	杭州铭昇达房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
147	杭州富承光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
148	杭州泓璟达房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
149	杭州金臻阳房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
150	杭州拱运房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
151	杭州欣锦然房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		97.91	97.91	设立或投资
152	杭州富阳碧水源房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	93.50	6.50	100.00	非同一控制下合并
153	杭州富阳碧光源酒店管理有限公司	杭州	杭州	其他服务业		100.00	100.00	非同一控制下合并
154	杭州中大圣马置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	50.00	10.00	60.00	非同一控制下合并
155	浙江物产良渚源光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业	100.00		100.00	非同一控制下合并
156	浙江正能光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业	98.20	1.80	100.00	非同一控制下合并

157	杭州益腾光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
158	杭州顺州光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
159	杭州胜光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
160	杭州隆俊光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
161	杭州顺光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		96.70	96.70	设立或投资
162	杭州钧利光实业有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
163	杭州弘泽辉房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
164	杭州瑞光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
165	杭州源义光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		99.38	99.38	设立或投资
166	杭州康光房地产开发有限公司	杭州	杭州			51.00	51.00	设立或投资
167	杭州盛资隆房地产开发有限公司	杭州	杭州	租赁和商务服务业		51.00	51.00	设立或投资
168	杭州胜博泷房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
169	杭州融鼎汇房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
170	杭州国益光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		99.40	99.40	设立或投资
171	杭州益鑫成房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		60.00	60.00	设立或投资
172	杭州光然达房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
173	杭州鑫雅汇房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		98.88	98.88	设立或投资
174	杭州光百圣房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		98.30	98.30	设立或投资
175	杭州兴百源房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		98.87	98.87	设立或投资
176	杭州达锦辉房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		98.87	98.87	设立或投资
177	杭州富阳阳光和房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
178	杭州聚光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
179	杭州隆光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
180	杭州欣光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		99.65	99.65	设立或投资
181	杭州光立汇房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
182	杭州碧光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
183	杭州弘科辉房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		96.39	96.39	设立或投资
184	杭州汇光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
185	苏南阳光城置业（苏州）有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
186	苏州汇德融房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
187	苏州鑫百祥房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
188	苏州惠友房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
189	江苏中昂置业有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
190	苏州新万益投资有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
191	苏州汇丰隆房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		98.85	98.85	设立或投资
192	苏州鸿兴泰房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		95.79	95.79	设立或投资
193	苏州恒昌房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		94.61	94.61	设立或投资
194	苏州隼丰隆房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		96.43	96.43	设立或投资
195	苏州隼丰昌房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		98.33	98.33	设立或投资

196	苏州汇丰祥房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		96.43	96.43	设立或投资
197	苏州恒兴隆房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		99.21	99.21	设立或投资
198	苏州晟荣房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		97.02	97.02	设立或投资
199	苏州和晟房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		99.11	99.11	设立或投资
200	苏州恒阳房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		98.62	98.62	设立或投资
201	苏州月阳房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
202	镇江中轩置业有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
203	苏州煜阳房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
204	苏州鸿昌房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
205	苏州胜博光房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		98.56	98.56	设立或投资
206	苏州阳光城商业管理有限公司	苏州	苏州	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
207	苏州虞行投资中心（有限合伙）	苏州	苏州	投资管理		100.00	100.00	设立或投资
208	苏州鸿光房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
209	北京泓博泰成房地产开发有限公司	北京	北京	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
210	北京利璟汇达房地产开发有限公司	北京	北京	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
211	北京富利源房地产开发有限公司	北京	北京	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
212	北京臻德房地产开发有限公司	北京	北京	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
213	北京九合创业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
214	北京慧诚房地产开发有限公司（阳光城）	北京	北京	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
215	北京博胜辉广告有限公司	北京	北京	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
216	北京欣泰然广告有限公司	北京	北京	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
217	北京臻达广告有限公司	北京	北京	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
218	北京臻德兴云置业有限公司	北京	北京	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
219	北京豪斯凯宾物业管理有限公司	北京	北京	物业管理服务业		100.00	100.00	非同一控制下合并
220	莆田臻达阳光城房地产开发有限公司	莆田	莆田	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
221	宁德阳光城房地产开发有限公司	宁德	宁德	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
222	温州市欣科隆房地产开发有限公司	温州	温州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
223	阳光城（石狮）房地产开发有限公司	石狮	石狮	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
224	晋江阳光城房地产开发有限公司	晋江	晋江	房地产业		60.00	60.00	设立或投资
225	阳光城集团龙岩投资开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
226	龙岩花漾江山生态旅游开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	51.00	49.00	100.00	设立或投资
227	漳州阳光城房地产开发有限公司	漳州	漳州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
228	漳州市富山房地产开发有限公司	漳州	漳州	房地产业		50.00	50.00	非同一控制下合并
229	漳州市新城物流服务有限公司	漳州	漳州	商务服务业		51.00	51.00	非同一控制下合并
230	龙岩嘉信房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
231	泉州阳光城晋瑞房地产开发有限公司	泉州	泉州	房地产业		60.00	60.00	设立或投资
232	泉州阳光城晋泰房地产开发有限公司	泉州	泉州	房地产业		34.00	64.00	设立或投资

233	中大房地产集团上虞有限公司	绍兴	绍兴	房地产业	98.20	1.80	100.00	非同一控制下合并
234	启东富利腾房地产开发有限公司	启东	启东	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
235	余姚臻阳房地产开发有限公司	余姚	余姚	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
236	嘉兴臻阳房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产业		93.76	93.76	设立或投资
237	嘉兴臻子利房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
238	西安瑞光物业有限公司	西安	西安	物业管理 服务业		100.00	100.00	非同一控制下合并
239	绍兴光越房地产开发有限公司	绍兴	绍兴	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
240	长兴万益投资有限公司	长兴	长兴	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
241	嘉兴欣利泽房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
242	太仓彤光房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产业		60.00	60.00	设立或投资
243	南京锦阳房地产开发有限公司	南京	南京	房地产业		99.40	99.40	设立或投资
244	南京煜阳房地产开发有限公司	南京	南京	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
245	南京阳光恒茂置业有限公司	南京	南京	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
246	德清凯洋投资合伙企业（有限合伙）	浙江	浙江	租赁和商务 服务业		100.00	100.00	非同一控制下合并
247	浙江金澳置业有限公司	浙江	浙江	房地产业		30.00	53.00	设立或投资
248	宁波国际汽车城开发有限公司	宁波	宁波	房地产业	100.00		100.00	非同一控制下合并
249	浙江清源房地产开发有限公司（二期） （注 1）	富阳	富阳	房地产业		70.00	70.00	非同一控制下合并
250	浙江上林湖房地产开发有限公司（二 期）（注 1）	富阳	富阳	房地产业		70.00	70.00	非同一控制下合并
251	宁波利泓房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
252	阳光城集团浙江置业有限公司	湖州	湖州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
253	宁波淮隆投资管理有限公司	宁波	宁波	租赁和商务 服务业		99.09	99.09	设立或投资
254	台州钧光房地产开发有限公司	台州	台州	房地产业		98.30	98.30	设立或投资
255	浙江博丰光房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
256	台州融欣光房地产开发有限公司	台州	台州	房地产业		96.90	96.90	设立或投资
257	深圳阳光城控股有限公司	深圳	深圳	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
258	东莞富盛隆房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
259	东莞滕顺房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产业		50.00	50.00	设立或投资
260	东莞市盛景阳光城房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
261	东莞东协纸品有限公司	东莞	东莞	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
262	深圳市尚誉设计服务有限公司	深圳	深圳	建筑装饰、 装修和其 他建筑业		100.00	100.00	非同一控制下合并
263	东莞喜东企业管理合伙企业（有限合 伙）	东莞	东莞	商务服 务业		100.00	100.00	设立或投资
264	深圳市光寓实业有限公司	深圳	深圳	批发和零 售业		100.00	100.00	设立或投资
265	樟树市德宸世纪企业管理中心（有限合 伙）	宜春	宜春	投资管理		100.00	100.00	非同一控制下合并
266	广州利碧辉泽房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
267	广东逸涛万国房地产有限公司（十八 期）（注 2）	南沙	南沙	房地产业		50.00	51.00	非同一控制下合并

268	广东逸涛万国房地产有限公司（阳光城）（注 2）	南沙	南沙	房地产业		50.00	100.00	非同一控制下合并
269	广州市百顺欣光房地产有限公司	南沙	南沙	房地产业		90.00	90.00	非同一控制下合并
270	广州南沙经济技术开发区逸涛雅苑房地产有限公司（阳光城）（注 3）	南沙	南沙	房地产业		90.00	100.00	非同一控制下合并
271	广州广晟海韵房地产有限公司	南沙	南沙	房地产业		90.00	90.00	非同一控制下合并
272	广信江湾新城	广州	广州	房地产业		75.00	75.00	非同一控制下合并
273	阳光城房地产（广州）有限公司	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
274	广州利碧时安房地产有限公司	广州	广州	房地产业		51.00	51.00	设立或投资
275	广州阳光城万鼎八房地产有限公司	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
276	广州利碧吾康房地产有限公司	广州	广州	房地产业		97.65	97.65	设立或投资
277	广州阳光城万康肆房地产有限公司	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
278	广州利碧旗胜房地产有限公司	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
279	广州利碧鑿欣房地产有限公司	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
280	广州阳光城吉如玖房地产有限公司	广州	广州	房地产业		51.00	51.00	设立或投资
281	广州阳光城贵丰贰房地产有限公司	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
282	广州阳光城辉圣壹房地产有限公司	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
283	广州阳光城同富叁房地产有限公司	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
284	清远市泽辉利远房地产有限公司	清远	清远	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
285	清远天安产业园投资有限公司	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
286	佛山阳光城房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产业		93.79	93.79	设立或投资
287	佛山益得泓成房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
288	佛山阳光智城置业发展有限公司	佛山	佛山	房地产业		60.00	60.00	设立或投资
289	佛山信财置业开发有限公司（绿岛湖壹号）（注 4）	佛山	佛山	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
290	阳光城置业佛山有限公司	佛山	佛山	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
291	佛山阳光尚城房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
292	佛山市臻德阳光城置业有限公司	佛山	佛山	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
293	佛山市昊景阳光城房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
294	佛山市恒祺阳光城置业有限公司	佛山	佛山	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
295	曲水富百腾房地产开发有限公司	曲水	曲水	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
296	济南九鼎置业有限公司	济南	济南	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
297	滦平臻达房地产开发有限公司	承德	承德	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
298	曲水鹏盛天创业投资管理有限公司	曲水	曲水	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
299	曲水汇隆川创业投资管理有限公司	曲水	曲水	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
300	曲水泓百隆创业投资管理有限公司	曲水	曲水	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
301	赤峰渝能置业有限责任公司	赤峰	赤峰	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
302	西藏隆俊达文化传媒有限公司	达孜	达孜	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
303	西安国中星城置业有限公司	西安	西安	房地产业	100.00		100.00	非同一控制下合并

304	阳光城集团陕西实业有限公司	咸阳	咸阳	房地产业	92.20	7.80	100.00	非同一控制下合并
305	陕西隆丰置业有限公司	咸阳	咸阳	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
306	陕西金鑫泰置业有限公司	咸阳	咸阳	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
307	陕西富安泰置业有限公司	咸阳	咸阳	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
308	陕西上林苑投资开发有限公司	咸阳	咸阳	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
309	陕西盛得辉置业有限公司	咸阳	咸阳	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
310	陕西耀泓置业有限公司	咸阳	咸阳	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
311	陕西迅腾房地产开发有限公司	咸阳	咸阳	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
312	陕西洋德置业有限公司	咸阳	咸阳	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
313	陕西欣阳房地产开发有限公司	咸阳	咸阳	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
314	西安绿德置业有限公司	西安	西安	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
315	陕西臻极置业有限公司	咸阳	咸阳	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
316	陕西瑞朗置业有限公司	陕西	陕西	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
317	西安渊垣实业有限公司	西安	西安	房地产业		99.21	99.21	非同一控制下合并
318	西安成坤置业有限公司	西安	西安	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
319	西安东晟汇锦置业有限公司	西安	西安	房地产业		58.35	58.35	非同一控制下合并
320	延安市新区阳光城投资有限公司	延安	延安	房地产业		70.00	70.00	设立或投资
321	西安迪雅置业有限公司	西安	西安	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
322	陕西安康安悦置业有限公司	西安	西安	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
323	阳光城集团西安实业有限公司	西安	西安	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
324	阳光城集团陕西有限公司	西安	西安	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
325	阳光城集团山西有限公司	太原	太原	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
326	太原长风置业有限公司	太原	太原	房地产业	80.00	20.00	100.00	设立或投资
327	太原新南城房地产开发有限公司	太原	太原	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
328	长治市鑫和城房地产开发有限公司	长治	长治	房地产业		60.00	60.00	设立或投资
329	山西南尚苑房地产开发有限公司	太原	太原	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
330	山西太平洋亿洋房地产开发有限公司	太原	太原	房地产业		97.00	97.00	设立或投资
331	晋中太平洋时景置业有限公司	晋中	晋中	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
332	太原星光城房地产开发有限公司（注5）	太原	太原	房地产业		51.00	51.00	设立或投资
333	太原翡丽湾房地产开发有限公司	太原	太原	房地产业		95.20	95.20	设立或投资
334	阳光城集团广西有限公司	南宁	南宁	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
335	广西金川阳光城实业有限公司	南宁	南宁	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
336	南宁光翼投资管理有限公司	南宁	南宁	投资管理		92.62	92.62	设立或投资
337	南宁臻隆投资管理有限公司	南宁	南宁	投资管理		100.00	100.00	设立或投资
338	南宁宇澄投资管理有限公司	南宁	南宁	投资管理		96.96	96.96	设立或投资
339	南宁福泽盛投资管理有限公司	南宁	南宁	投资管理		100.00	100.00	设立或投资
340	南宁铭泽房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
341	广西东鼎华光文化投资有限公司	玉林	玉林	投资管理		100.00	100.00	非同一控制下合并
342	南宁利腾晖房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产业		98.75	98.75	设立或投资

343	南宁利腾源房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
344	南宁泓兴晟房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产业		92.15	92.15	设立或投资
345	北海正泓阳投资管理有限公司	北海	北海	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
346	北海阳正宏光房地产开发有限公司	北海	北海	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
347	桂林正孖泓阳投资管理有限公司	桂林	桂林	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
348	南宁正灿光投资管理有限公司	南宁	南宁	租赁和商务服务业		85.00	85.00	设立或投资
349	南宁正隆光投资管理有限公司	南宁	南宁	租赁和商务服务业		98.11	98.11	设立或投资
350	南宁正杰光投资管理有限公司	南宁	南宁	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
351	南宁正懿光投资管理有限公司	南宁	南宁	租赁和商务服务业		97.12	97.12	设立或投资
352	长沙中泛置业有限公司	长沙	长沙	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
353	湖南中正房地产开发有限公司	湖南	湖南	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
354	长沙阳光汇隆川房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产业		85.00	85.00	设立或投资
355	长沙阳光富百腾房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
356	湖南湘江宾腾房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
357	长沙阳光鼎科实业有限公司	长沙	长沙	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
358	阳光城集团湖南有限公司	长沙	长沙	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
359	长沙阳光弘泽辉实业有限责任公司	长沙	长沙	批发和零售业		97.94	97.94	设立或投资
360	长沙阳光欣利泽实业有限责任公司	长沙	长沙	批发和零售业		70.00	70.00	设立或投资
361	湖南阳光宝信实业有限公司	长沙	长沙	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
362	长沙臻达阳光城实业有限公司	长沙	长沙	批发和零售业		100.00	100.00	设立或投资
363	长沙盛景阳光城实业有限公司	长沙	长沙	批发和零售业		100.00	100.00	设立或投资
364	长沙利泓阳光城实业有限公司	长沙	长沙	批发和零售业		51.00	51.00	设立或投资
365	成都福璟光置业有限公司	成都	成都	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
366	成都阳光城盛德置业有限公司	成都	成都	房地产业		93.83	93.83	设立或投资
367	四川思源光房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	85.00	15.00	100.00	非同一控制下合并
368	成都阳光城泓成置业有限公司	成都	成都	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
369	成都阳光城百鑫置业有限公司	成都	成都	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
370	都思有限公司	香港	香港	投资管理		100.00	100.00	非同一控制下合并
371	长晖投资有限公司	香港	香港	投资管理		100.00	100.00	非同一控制下合并
372	西昌锦瑞光置业有限公司	西昌	西昌	房地产业		90.00	90.00	设立或投资
373	阳光城集团四川有限公司	成都	成都	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
374	成都阳光城新森置业有限公司	成都	成都	房地产业		99.11	99.11	设立或投资
375	成都阳光城杰胜置业有限公司	成都	成都	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
376	成都阳光城贵缘置业有限公司	成都	成都	房地产业		95.48	95.48	设立或投资
377	成都阳光城盟荣置业有限公司	成都	成都	房地产业		100.00	100.00	设立或投资

378	成都阳光城丞泽置业有限公司	成都	成都	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
379	成都阳光城斯泰置业有限公司	成都	成都	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
380	成都阳光城慧旗置业有限公司	成都	成都	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
381	宜宾钰鸣光置业有限公司	宜宾	宜宾	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
382	成都阳光城逸达置业有限公司	成都	成都	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
383	成都阳光城杰轲置业有限公司	成都	成都	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
384	郑州市旭天盛房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产业		60.00	60.00	设立或投资
385	郑州欣宇原房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
386	郑州鑫岚光房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产业		60.00	60.00	设立或投资
387	阳光城集团（河南）房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
388	郑州宇特顺房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
389	郑州昭泰房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
390	许昌晟博房地产开发有限公司	许昌	许昌	房地产业		98.55	98.55	设立或投资
391	新郑市荣盛置业有限公司	新郑	新郑	房地产业		51.00	51.00	非同一控制下合并
392	禹州光汇房地产开发有限公司	禹州	禹州	房地产业		51.00	51.00	设立或投资
393	河南博泰恒信置业有限公司	河南	河南	房地产业		56.00	56.00	非同一控制下合并
394	武汉中大十里房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产业	85.00	15.00	100.00	非同一控制下合并
395	武汉巡司河之光置业有限公司	武汉	武汉	物业管理 服务业	85.00	15.00	100.00	非同一控制下合并
396	武汉利泓阳光城房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
397	武汉盛景阳光城房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
398	武汉欣泰然房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
399	武汉隆盛阳光城房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
400	武汉钧鹏房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
401	武汉臻德房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产业		95.21	95.21	设立或投资
402	武汉隆泰房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产业		98.66	98.66	设立或投资
403	武汉鼎新创城置业有限公司	武汉	武汉	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
404	阳光城（湖北）置业有限公司	武汉	武汉	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
405	南昌中大房地产有限公司	南昌	南昌	房地产业	90.00	10.00	100.00	非同一控制下合并
406	中大房地产集团南昌有限公司	南昌	南昌	房地产业	70.00	30.00	100.00	非同一控制下合并
407	中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司	南昌	南昌	房地产业	60.00	40.00	100.00	非同一控制下合并
408	江西臻德房地产有限责任公司	南昌	南昌	房地产业		96.67	96.67	设立或投资
409	江西鼎科房地产有限公司	南昌	南昌	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
410	九江阳光城房地产有限公司	九江	九江	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
411	江西阳光城房地产有限公司	南昌	南昌	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
412	景德镇隆泰房地产有限公司	景德镇	景德镇	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
413	江西豫阳房地产有限公司	南昌	南昌	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
414	江西祺阳房地产有限公司	南昌	南昌	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
415	江西豫郡阳光房地产有限公司	南昌	南昌	房地产业		99.12	99.12	设立或投资

416	江西盛阳房地产有限公司	南昌	南昌	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
417	江西顺阳房地产有限公司	南昌	南昌	房地产业		70.00	70.00	设立或投资
418	江西鼎阳房地产有限公司	南昌	南昌	房地产业		94.19	94.19	设立或投资
419	江西凌阳房地产有限公司	南昌	南昌	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
420	江西昌阳房地产有限公司	南昌	南昌	房地产业		97.90	97.90	设立或投资
421	江西赣阳房地产有限公司	南昌	南昌	房地产业		98.17	98.17	设立或投资
422	江西志阳房地产有限公司	南昌	南昌	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
423	江西浩阳房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产业		80.00	80.00	设立或投资
424	江西茂阳房地产有限公司	南昌	南昌	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
425	江西润阳房地产有限公司	南昌	南昌	房地产业		97.99	97.99	设立或投资
426	江西聚阳房地产有限公司	南昌	南昌	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
427	江西科阳房地产有限公司	南昌	南昌	房地产业		72.55	72.55	设立或投资
428	江西达阳房地产有限公司	南昌	南昌	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
429	天津泰兴佳业房地产开发有限公司	天津	天津	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
430	天津恒元汇房地产开发有限公司	天津	天津	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
431	天津金泰丰房地产开发有限公司	天津	天津	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
432	天津元合百诚房地产开发有限公司	天津	天津	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
433	阳光城（天津）企业管理有限公司	天津	天津	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
434	河北鸿展房地产开发有限公司	廊坊	廊坊	房地产业		80.00	80.00	设立或投资
435	天津阳光金嘉禾房地产开发有限公司	天津	天津	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
436	广东南粤阳光城房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
437	广州辉宏房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业		92.87	92.87	设立或投资
438	广州晟辉房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
439	广州鹏辉房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业		86.27	86.27	设立或投资
440	广州祥辉房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业		99.38	99.38	设立或投资
441	湛江市赤坎区阳光城房地产开发有限公司	湛江	湛江	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
442	全满发展有限公司	香港	香港	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
443	金满门有限公司	香港	香港	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
444	湛江市赤坎区腾辉房地产开发有限公司	湛江	湛江	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
445	中山市东升光旭实业有限公司	中山	中山	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
446	中山市东升扬光实业有限公司	中山	中山	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
447	茂名市鸿光房地产开发有限公司	茂名	茂名	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
448	信宜市誉光房地产开发有限公司	信宜	信宜	房地产业		68.64	68.64	设立或投资
449	河北晟光房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
450	河北腾光房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
451	沧州光瑞房地产开发有限公司	沧州	沧州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
452	河北鼎阳房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
453	河北隽英房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产业		100.00	100.00	设立或投资

454	河北瑞光房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
455	河北冀腾阳光城房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
456	南靖淳栋股权投资合伙企业（有限合伙）	漳州	漳州	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
457	张家口冠科房地产开发有限公司（注6）	张家口	张家口	房地产业		68.00	100.00	非同一控制下合并
458	山东阳光城置业有限公司	济南	济南	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
459	青岛龙图置业有限公司	青岛	青岛	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
460	青岛弘和富置业有限公司（注7）	青岛	青岛	房地产业		70.00	100.00	设立或投资
461	青岛龙乾房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
462	青岛通建房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产业		61.00	61.00	设立或投资
463	东福置业（山东）有限公司	济南	济南	房地产业		70.00	70.00	非同一控制下合并
464	济南龙兆房地产开发有限公司	济南	济南	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
465	济南龙宏房地产开发有限公司	济南	济南	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
466	济南隆康房地产开发有限公司	济南	济南	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
467	香港金江控股有限公司	香港	香港	投资管理		78.60	78.60	非同一控制下合并
468	重庆惠登房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
469	重庆阳光城企业管理咨询有限公司	重庆	重庆	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
470	重庆市綦江区煦江房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
471	重庆巢光实业有限公司	重庆	重庆	房地产业		98.65	98.65	设立或投资
472	重庆溪光萌实业有限公司	重庆	重庆	房地产业		97.56	97.56	设立或投资
473	重庆渝能晨阳置业有限公司	重庆	重庆	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
474	重庆渝能置业发展有限公司	重庆	重庆	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
475	重庆上善置地有限公司	重庆	重庆	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
476	重庆渝能产业（集团）有限公司	重庆	重庆	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
477	新疆阳光城房地产开发有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
478	新疆晟泰佳房地产开发有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
479	新疆光华阳房地产开发有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
480	乌鲁木齐阳光锦华房地产开发有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
481	乌鲁木齐光程达房地产开发有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
482	新疆中安光耀房地产开发有限公司（注8）	乌鲁木齐	乌鲁木齐	房地产业		67.00	100.00	设立或投资
483	新疆润唐置业有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
484	阳光城集团甘肃实业有限公司	兰州	兰州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
485	阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司	兰州	兰州	房地产业		90.00	90.00	设立或投资
486	兰州阳光城昭泰置业有限公司	兰州	兰州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
487	兰州阳光城鸿福房地产开发有限公司	兰州	兰州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
488	兰州阳光城房地产开发有限公司	兰州	兰州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
489	宁夏鸿福房地产开发有限公司	银川	银川	房地产业		100.00	100.00	设立或投资

490	贵州筑梦阳光置业有限公司	贵阳	贵阳	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
491	贵州君悦阳光置业有限公司	贵阳	贵阳	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
492	贵州众森阳光置业有限公司	贵阳	贵阳	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
493	贵州星辉阳光置业有限公司	贵阳	贵阳	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
494	贵州启辰阳光置业有限公司	贵阳	贵阳	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
495	贵州君厚阳光置业有限公司	贵阳	贵阳	房地产业		85.00	85.00	设立或投资
496	贵州致知阳光置业有限公司	贵阳	贵阳	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
497	阳光城（辽宁）房地产开发有限公司	大连	大连	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
498	沈阳阳光城耀龙房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
499	大连阳光城新煦置业有限公司	大连	大连	房地产业		98.54	98.54	设立或投资
500	沈阳光耀恒荣房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
501	沈阳龙光贸易有限公司	沈阳	沈阳	批发业		70.00	70.00	设立或投资
502	大连阳光城宏达发展有限公司	大连	大连	批发业		99.69	99.69	设立或投资
503	沈阳熙光贸易有限公司	沈阳	沈阳	批发业		100.00	100.00	设立或投资
504	云南骁阔房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产业		99.21	99.21	设立或投资
505	云南阳光城房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
506	云南昌耀房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产业		85.00	85.00	设立或投资
507	昆明阳光城达通房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
508	安徽博雅同光房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
509	安徽阳耀光城房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
510	安徽阳昇光城房地产有限公司	合肥	合肥	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
511	安徽阳崇光城房地产有限公司	合肥	合肥	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
512	汕头市阳光鼎盛置业有限公司	汕头	汕头	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
513	汕头市阳光鑫盛房地产开发有限公司	汕头	汕头	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
514	揭阳市光启房地产开发有限公司	揭阳	揭阳	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
515	阳光城集团海南实业有限公司	海南	海南	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
516	西安国中星城商务服务有限公司	西安	西安	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
517	武汉鑫鼎晟商务服务有限公司	武汉	武汉	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
518	广州阳光天地商业管理有限公司	广州	广州	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
519	华济建设工程集团有限公司	闽侯	闽侯	房屋建筑业	100.00		100.00	非同一控制下合并
520	重庆渝能建筑安装工程有限公司	重庆	重庆	房屋建筑业		100.00	100.00	非同一控制下合并
521	南港建工有限公司	香港	香港	房屋建筑业		100.00	100.00	设立或投资
522	香港弘百祥有限公司	香港	香港	投资管理		100.00	100.00	设立或投资
523	香港创地有限公司	香港	香港	房屋建筑业		100.00	100.00	设立或投资
524	萍乡攀珑营销策划有限公司	萍乡	萍乡	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
525	萍乡赛腾营销策划有限公司	萍乡	萍乡	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资

526	萍乡聚璟营销策划有限公司	萍乡	萍乡	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
527	萍乡贮亿营销策划有限公司	萍乡	萍乡	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
528	阳光城集团国际投资有限公司	香港	香港	投资管理	100.00		100.00	设立或投资
529	润洋有限公司	香港	香港	投资管理		100.00	100.00	设立或投资
530	鹏良有限公司	香港	香港	投资管理		100.00	100.00	设立或投资
531	阳光城嘉世国际有限公司	香港	香港	投资管理	100.00		100.00	设立或投资
532	香港电兢有限公司	香港	香港	投资管理		100.00	100.00	设立或投资
533	成都熙祥光置业有限公司	成都	成都	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
534	云南继光房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
535	重庆穆光房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
536	惠州市聚恒源实业有限公司	惠州	惠州	房地产业		90.00	90.00	非同一控制下合并
537	西宁阳光唐道置业有限公司	西宁	西宁	房地产业		51.00	51.00	设立或投资
538	七星关鸿基房地产开发有限公司	毕节	毕节	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
539	嘉兴蔚泰投资管理有限公司	嘉兴	嘉兴	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
540	萍乡臻百瑞营销策划有限公司	萍乡	萍乡	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
541	萍乡阳耀贸易有限公司	萍乡	萍乡	批发和零售业		100.00	100.00	设立或投资
542	萍乡阳源贸易有限公司	萍乡	萍乡	批发和零售业		100.00	100.00	设立或投资
543	萍乡骏腾营销策划有限公司	萍乡	萍乡	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
544	汕头市阳光丰盛房地产开发有限公司	汕头	汕头	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
545	梅州市光耀房地产开发有限公司	梅州	梅州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
546	汕头市阳光昌盛投资发展有限公司	汕头	汕头	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
547	汕尾市万德隆投资有限公司（注 9）	汕尾	汕尾	房地产业		51.00	100.00	非同一控制下合并
548	广州市百耀欣光房地产有限公司	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
549	广州阳光城壹远房地产有限公司	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
550	广州阳光城贰富房地产有限公司	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
551	佛山万光房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
552	肇庆市昊阳房地产开发有限公司	肇庆	肇庆	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
553	陕西旭之光置业有限公司	西咸	西咸	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
554	西安追光置业有限公司	西安	西安	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
555	太原晋潞府房地产开发有限公司	太原	太原	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
556	桂林正璟阳投资管理有限公司	广西	广西	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
557	北海正裕阳投资有限公司	北海	北海	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
558	北海阳正韶光房地产开发有限公司	北海	北海	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
559	南宁正珏阳投资有限公司	南宁	南宁	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
560	南宁正澜阳投资有限公司	南宁	南宁	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资

561	郑州瑞朗房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
562	许昌盛光房地产开发有限公司	许昌	许昌	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
563	郑州阳光城天地置业有限公司	郑州	郑州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
564	西藏恒盈科技有限责任公司（注 10）	西藏	西藏	批发和零售 业		67.00	100.00	设立或投资
565	昆明通盈房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
566	武汉科腾阳光城房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
567	武汉鼎科阳光城房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
568	武汉博辉阳光城房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
569	荆州鼎科阳光城房地产开发有限公司	荆州	荆州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
570	赣州市旭光房地产开发有限公司	赣州	赣州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
571	景德镇裕光房地产有限公司	景德镇	景德镇	房地产业		60.00	60.00	设立或投资
572	河北骏腾阳光城房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
573	河北瑞辰阳光城房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
574	河北弘辉阳光城房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
575	茂名市鹏辉房地产开发有限公司	茂名	茂名	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
576	广州生辉房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
577	广州映辉房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
578	广州明辉房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
579	重庆睿尚云典实业有限公司	重庆	重庆	批发和零售 业		97.97	97.97	设立或投资
580	天水光耀房地产开发有限公司	天水	天水	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
581	西宁阳光城置业有限公司	西宁	西宁	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
582	大连阳光城宏瑞发展有限公司	大连	大连	批发和零售 业		85.00	85.00	设立或投资
583	沈阳瑞光贸易有限公司	沈阳	沈阳	批发和零售 业		100.00	100.00	设立或投资
584	大连阳光城宏隆发展有限公司（注 11）	大连	大连	批发和零售 业		70.00	100.00	设立或投资
585	沈阳光盛恒荣房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
586	沈阳光煜恒荣房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
587	沈阳旭光建材贸易有限公司	沈阳	沈阳	批发和零售 业		100.00	100.00	设立或投资
588	昆明阳光城华信房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
589	蚌埠光睿房地产开发有限公司	蚌埠	蚌埠	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
590	蚌埠光旭房地产开发有限公司	蚌埠	蚌埠	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
591	南京盛阳房地产开发有限公司	南京	南京	房地产业		98.57	98.57	设立或投资
592	南京文澜崇光房地产开发有限公司	南京	南京	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
593	南京浩阳房地产开发有限公司	南京	南京	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
594	南京毅阳房地产开发有限公司	南京	南京	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
595	闽侯阳光城物业服务有限公司	闽侯	闽侯	物业管理 服务业		100.00	100.00	非同一控制下合并
596	广东江湾新城物业管理有限公司	广州	广州	物业管理 服务业		100.00	100.00	非同一控制下合并

597	阳光城集团陕西物业管理有限公司	咸阳	咸阳	物业管理 服务业		100.00	100.00	非同一控制下合并
598	乌鲁木齐阳光城物业服务服务有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	物业管理 服务业		100.00	100.00	非同一控制下合并
599	长沙兴胜博物业服务服务有限公司	长沙	长沙	物业管理 服务业		100.00	100.00	非同一控制下合并
600	重庆渝能物业服务服务有限公司	重庆	重庆	物业管理 服务业		100.00	100.00	非同一控制下合并
601	阳光城中光电（重庆）实业有限公司	重庆	重庆	批发和零 零售业		100.00	100.00	设立或投资
602	金华瑞翔房地产开发有限公司	金华	金华	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
603	金华荣德投资管理有限公司	金华	金华	租赁和商 务服务业		34.00	34.00	设立或投资
604	南宁阳正昇光房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
605	贵港市润佳置业有限公司	贵港	贵港	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
606	北海钰城房地产开发有限公司（注 12）	北海	北海	房地产业		70.00	100.00	设立或投资
607	铜仁嘉豪房地产开发有限公司	铜仁	铜仁	房地产业		80.00	80.00	非同一控制下合并
608	上海兢正企业管理合伙企业（有限合 伙）	上海	上海	租赁和商 务服务业		100.00	100.00	设立或投资
609	阳光城集团上海信息科技有限公司	上海	上海	信息传输、 软件和信 息技术服 务业		100.00	100.00	设立或投资
610	上海沛怀企业管理有限公司	上海	上海	租赁和商 务服务业		100.00	100.00	设立或投资
611	上海南旭企业管理有限公司	上海	上海	租赁和商 务服务业		100.00	100.00	设立或投资
612	南通汇程光房地产开发有限公司	南通	南通	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
613	上海光璟房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
614	阳光城（湖州）置业有限公司	湖州	湖州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
615	上海光榕企业管理有限公司	上海	上海	租赁和商 务服务业		100.00	100.00	设立或投资
616	上海翰辛企业管理有限公司	上海	上海	租赁和商 务服务业		99.00	99.00	非同一控制下合并
617	上海环绿实业有限公司	上海	上海	批发和零 零售业		100.00	100.00	非同一控制下合并
618	上海适家旅店管理有限公司	上海	上海	住宿和餐 饮业		100.00	100.00	非同一控制下合并
619	上海光毓房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
620	上海天翊安企业管理有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
621	天安智谷（上海）建设发展有限公司	上海	上海	房地产业		75.00	75.00	非同一控制下合并
622	天嵘安（上海）企业管理有限公司	上海	上海	租赁和商 务服务业		100.00	100.00	非同一控制下合并
623	福州钧利光企业管理有限公司	福州	福州	租赁和商 务服务业		100.00	100.00	设立或投资
624	厦门阳光顺德房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
625	泉州阳光城嘉丰实业有限公司	厦门	厦门	批发和零 零售业		51.00	51.00	设立或投资
626	厦门阳光城天顺房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
627	苏州梦享家生活有限公司	苏州	苏州	零售业		100.00	100.00	设立或投资
628	杭州光盛泽房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资

629	杭州梦享家企业发展有限公司	杭州	杭州	批发业		100.00	100.00	设立或投资
630	惠州市光晟实业有限公司	惠州	惠州	批发和零售业		100.00	100.00	设立或投资
631	汕尾市阳光达盛实业有限公司	汕尾	汕尾	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
632	东莞市光智投资发展有限公司	东莞	东莞	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
633	广州阳光城八辉房地产有限公司	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
634	广州市梦享家企业管理有限公司	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
635	广州阳光城时安房地产有限公司	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
636	广州阳光城臻欣房地产有限公司	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
637	广州阳光城玖兴房地产有限公司	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
638	广州思享家企业管理有限公司	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
639	广州阳光城旗胜房地产有限公司	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
640	广州阳光城斯豪房地产有限公司	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
641	佛山市梦享家企业管理有限公司	佛山	佛山	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
642	西安谱光置业有限公司	西安	西安	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
643	西安鸿顺德置业有限公司	西安	西安	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
644	榆林市恒昌伟业房地产开发有限公司	榆林	榆林	房地产业		60.00	60.00	非同一控制下合并
645	西安汇泰房地产开发有限公司	西安	西安	房地产业		51.00	51.00	设立或投资
646	南宁正瑾阳投资有限公司	南宁	南宁	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
647	长沙梦享家咨询管理有限公司	长沙	长沙	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
648	郑州豫盛阳光城置业有限公司	郑州	郑州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
649	郑州阳光城万益置业有限公司	郑州	郑州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
650	郑州阳光城鑫博置业有限公司	郑州	郑州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
651	郑州阳光城润坤置业有限公司	郑州	郑州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
652	襄阳钧鹏阳光城房地产开发有限公司	襄阳	襄阳	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
653	武汉臻阳阳光城房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
654	武汉瑞鸿阳光城房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
655	萍乡市梦阳企业管理咨询有限公司	萍乡	萍乡	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
656	重庆中光惠实业有限公司	重庆	重庆	批发和零售业		100.00	100.00	设立或投资
657	重庆睿之光房屋经纪有限公司	重庆	重庆	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
658	重庆光冕商贸有限公司	重庆	重庆	批发和零售业		100.00	100.00	设立或投资
659	重庆合裕光科技有限公司	重庆	重庆	批发和零售业		100.00	100.00	设立或投资
660	重庆锦光锐企业管理咨询有限公司	重庆	重庆	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
661	贵州逐梦阳光置业有限公司（注 13）	贵州	贵州	房地产业		95.00	100.00	设立或投资
662	长春光耀恒荣房地产开发有限公司	长春	长春	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
663	沈阳韵光建材贸易有限公司	沈阳	沈阳	批发和零售业		100.00	100.00	设立或投资

664	大连光宏鑫辰建材贸易有限公司	大连	大连	批发和零售业		100.00	100.00	设立或投资
665	大连光宏鑫益建材贸易有限公司	大连	大连	批发和零售业		100.00	100.00	设立或投资
666	长春光盛恒荣房地产开发有限公司	长春	长春	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
667	云南阳光城众和房地产开发有限公司	云南	云南	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
668	云南阳光城永隆房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
669	安徽阳光城置业有限公司	合肥	合肥	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
670	安徽阳旭阳光城企业管理有限公司	合肥	合肥	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
671	海南旭之光房地产开发有限公司	海口	海口	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
672	南京顺阳实业有限公司	南京	南京	批发和零售业		51.01	51.01	设立或投资
673	阳光城（广东）城市开发投资有限公司	广州	广州	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
674	上海梦享家企业发展有限公司	上海	上海	批发业		100.00	100.00	设立或投资
675	北京盛兴泰酒店管理服务有限公司	北京	北京	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
676	嘉兴嘉岚投资合伙企业（有限合伙）	嘉兴	嘉兴	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
677	嘉兴景河投资合伙企业（有限合伙）	嘉兴	嘉兴	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
678	嘉兴鑫蕊投资合伙企业（有限合伙）	嘉兴	嘉兴	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
679	辽宁高校后勤集团房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
680	天津瑞光房地产开发有限公司	天津	天津	房地产业		70.00	70.00	设立或投资
681	天津正隆阳光科技产业有限公司	天津	天津	批发和零售业		100.00	100.00	设立或投资
682	天水光恒房地产开发有限公司	天水	天水	房地产业		61.43	61.43	设立或投资
683	西藏利博盛文化传媒有限公司	西藏	西藏	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
684	西藏鑫科隆文化传媒有限公司	西藏	西藏	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
685	阳光城（嘉兴）置业有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
686	北海臻悦优家企业管理有限公司	北海	北海	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
687	北海正霆阳工程管理服务有限公司	北海	北海	科学研究和技术服务业		100.00	100.00	设立或投资
688	北京梦享家园企业管理有限公司	北京	北京	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
689	大连光盛恒荣房地产开发有限公司	大连	大连	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
690	德化阳光隆恩房地产开发有限公司	泉州	泉州	房地产业		51.00	100.00	设立或投资
691	东莞光晟实业投资有限公司	东莞	东莞	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
692	佛山光瑞房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
693	福建优家房产经纪有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
694	福州仓山区阳光城物业服务服务有限公司	福州	福州	物业管理服务业		100.00	100.00	设立或投资
695	福州光太实业有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资

696	福州光纬实业有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
697	福州光旭泰房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		70.00	70.00	设立或投资
698	福州光易实业有限公司	福州	福州	批发业		100.00	100.00	设立或投资
699	福州光裕实业有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
700	福州利泓阳光实业有限公司	福州	福州	零售业		100.00	100.00	设立或投资
701	福州光宏房地产开发有限公司	福州	福州	商务服务业		100.00	100.00	购买
702	广州禧乐居企业管理有限公司	广州	广州	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
703	贵州梦享家企业管理有限责任公司	贵阳	贵阳	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
704	杭州驰光置业有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
705	杭州高光置业有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
706	杭州光润置业有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
707	杭州历光置业有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
708	杭州清光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
709	杭州如光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
710	杭州盛光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
711	杭州信光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
712	杭州益瑞光实业有限公司	杭州	杭州	批发业		100.00	100.00	设立或投资
713	湖州欣光房地产开发有限公司	湖州	湖州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
714	惠州市宸光实业有限公司	惠州	惠州	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
715	惠州市光智实业有限公司	惠州	惠州	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
716	惠州市嘉霖宏发投资有限公司（注 14）	惠州	惠州	房地产业		90.00	100.00	非同一控制下合并
717	惠州市嘉霖骏祺投资有限公司	惠州	惠州	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
718	吉安市城光房地产开发有限公司	吉安	吉安	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
719	济南士辉实业有限公司	济南	济南	批发业		100.00	100.00	设立或投资
720	嘉兴光禾企业管理有限公司	嘉兴	嘉兴	商务服务业		65.00	65.00	设立或投资
721	嘉兴光瑞房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
722	嘉兴光玺投资管理有限公司	嘉兴	嘉兴	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
723	嘉兴光鑫置业有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
724	江西迪阳房地产有限公司	南昌	南昌	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
725	江西和阳房地产有限公司	南昌	南昌	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
726	江西禄阳房地产有限公司	南昌	南昌	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
727	江西蔓阳房地产有限公司	南昌	南昌	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
728	江西戎阳房地产有限公司	南昌	南昌	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
729	江西曙阳房地产有限公司	南昌	南昌	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
730	景德镇胜光房地产有限公司	景德镇	景德镇	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
731	柳州市桂鼎房地产开发有限责任公司	柳州	柳州	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
732	龙岩阳光城泓泰房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业		100.00	100.00	设立或投资

733	梦享家（天津）企业管理有限公司	天津	天津	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
734	梦享家（重庆）环境工程有限公司	重庆	重庆	生态保护和环境治理业		100.00	100.00	设立或投资
735	南宁尚玺投资有限责任公司	南宁	南宁	商务服务业		100.00	100.00	购买
736	南宁市禧宝建设投资有限责任公司	南宁	南宁	商务服务业		100.00	100.00	购买
737	南宁正璟琅阳投资有限公司	南宁	南宁	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
738	南宁正沁澜阳投资有限公司	南宁	南宁	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
739	南宁正沁琅阳商业管理有限公司	南宁	南宁	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
740	南宁正韶阳投资有限公司	南宁	南宁	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
741	南通崇光企业管理有限公司	南通	南通	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
742	南通光通企业管理有限公司	南通	南通	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
743	宁波光合置业有限公司	宁波	宁波	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
744	泉州德化阳光城物业服务服务有限公司	泉州	泉州	物业管理服务业		100.00	100.00	设立或投资
745	瑞安市光博翔房地产开发有限公司	瑞安	瑞安	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
746	厦门聚能光企业管理有限公司	厦门	厦门	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
747	厦门阳光裕顺实业有限公司	厦门	厦门	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
748	山西梦享家装饰工程有限公司	太原	太原	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
749	上海大壮建筑劳务有限公司	上海	上海	建筑装饰、装修和其他建筑业		100.00	100.00	设立或投资
750	上海光檀企业管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
751	上海蕴光企业管理有限公司	上海	上海	批发业		100.00	100.00	设立或投资
752	绍兴光鹏房地产开发有限公司	绍兴	绍兴	房地产业	100.00		100.00	设立或投资
753	绍兴光祈房地产开发有限公司	绍兴	绍兴	房地产业		51.00	51.00	设立或投资
754	绍兴光瑞房地产开发有限公司	绍兴	绍兴	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
755	绍兴光润房地产开发有限公司	绍兴	绍兴	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
756	绍兴光纬房地产开发有限公司	绍兴	绍兴	房地产业	100.00		100.00	设立或投资
757	绍兴光逸房地产开发有限公司	绍兴	绍兴	房地产业	100.00		100.00	设立或投资
758	绍兴光禹房地产开发有限公司	绍兴	绍兴	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
759	沈阳光宏鑫益建材贸易有限公司	沈阳	沈阳	批发业		100.00	100.00	设立或投资
760	沈阳光烁恒荣房地产开发有限公司	辽宁	辽宁	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
761	沈阳光兴恒荣房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	批发业		100.00	100.00	设立或投资
762	沈阳梦享家企业管理发展有限公司	沈阳	沈阳	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
763	沈阳彤鑫园房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
764	苏州璞阳建设实业有限公司	苏州	苏州	零售业		100.00	100.00	设立或投资

765	苏州檀阳建设实业有限公司	苏州	苏州	零售业		100.00	100.00	设立或投资
766	天津光曜房地产开发有限公司	天津	天津	房地产业		77.30	77.30	设立或投资
767	天津锦光企业管理有限公司	天津	天津	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
768	温州光亮房地产开发有限公司	温州	温州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
769	温州光有房地产开发有限公司	温州	温州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
770	乌鲁木齐光耀荣城房地产开发有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	房地产业		90.00	90.00	设立或投资
771	乌鲁木齐阳光佳润房地产开发有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
772	西安恒伟之光实业有限公司	西安	西安	批发业		100.00	100.00	设立或投资
773	西安惠盈之光实业有限公司	西安	西安	批发业		100.00	100.00	设立或投资
774	西安家之城企业管理有限公司	西安	西安	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
775	欣昊荣（上海）品牌管理有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
776	阳光城（绍兴）置业有限公司	绍兴	绍兴	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
777	阳光城南通置业有限公司	南通	南通	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
778	鹰潭盛光房地产有限公司	鹰潭	鹰潭	商务服务业		100.00	100.00	非同一控制下合并
779	云南崇光房地产开发有限公司（注 15）	昆明	昆明	房地产业		90.00	100.00	设立或投资
780	长春光煜恒荣房地产开发有限公司	长春	长春	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
781	长沙博辉阳光城实业有限公司	长沙	长沙	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
782	长沙利腾博光房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
783	长沙隆泰阳光城实业有限公司	长沙	长沙	批发业		100.00	100.00	设立或投资
784	长沙市湘坤房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
785	长沙俊德辉阳光城实业有限公司	长沙	长沙	批发业		100.00	100.00	设立或投资
786	长沙钧光鹏房地产开发有限公司（注 16）	长沙	长沙	房地产业		95.00	100.00	设立或投资
787	郑州梦享家商业管理有限公司	郑州	郑州	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
788	重庆光曦房地产经纪有限公司	重庆	重庆	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
789	阳光城集团（上海）商业管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
790	南通如光房地产开发有限公司	南通	南通	房地产业		55.00	55.00	设立或投资
791	常州光裕房地产开发有限公司	常州	常州	房地产业		51.00	51.00	设立或投资
792	贵州光修悦房地产开发有限公司	贵阳	贵阳	房地产业		84.00	84.00	设立或投资
793	贵州煦梦阳光置业有限责任公司	贵阳	贵阳	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
794	杭州富阳乘光置业有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
795	江西寰宇建筑工程管理有限公司	萍乡	萍乡	专业技术服务业		100.00	100.00	设立或投资
796	泉州旭光企业管理有限公司	泉州	泉州	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
797	厦门阳光城商业管理有限公司	厦门	厦门	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
798	上海光盛房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
799	上海阳达光沐商业管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资

800	武汉光鑫冉商业管理有限公司	武汉	武汉	批发业		100.00	100.00	设立或投资
801	西安阳光城集团商业管理有限公司	西安	西安	零售业		100.00	100.00	设立或投资
802	鹰潭阳光壹商业管理有限公司	鹰潭	鹰潭	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
803	上海光韵企业管理有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
804	北京梵象物业服务有限公司	北京	北京	物业管理服务业		100.00	100.00	非同一控制下合并
805	大连光宏鑫泽建材贸易有限公司	大连	大连	批发业		100.00	100.00	设立或投资
806	东莞宸光实业投资有限公司	东莞	东莞	资本市场服务		100.00	100.00	设立或投资
807	东莞市晁基实业投资有限公司	东莞	东莞	商务服务业		100.00	100.00	非同一控制下合并
808	福州光旺实业有限公司	福州	福州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
809	福州添光建筑装饰有限公司	福州	福州	批发业		100.00	100.00	设立或投资
810	杭州光融置业有限公司	杭州	杭州	房地产		51.00	51.00	设立或投资
811	杭州华济顺信建筑工程有限公司	杭州	杭州	房屋建筑业		100.00	100.00	设立或投资
812	杭州嵘光置业有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
813	杭州阳光天地商业管理有限公司	杭州	杭州	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
814	嘉兴碧辉投资管理有限公司	嘉兴	嘉兴	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
815	江西隆升房地产营销策划有限公司	宜春	宜春	新闻和出版业		100.00	100.00	设立或投资
816	江西运聚房地产营销策划有限公司	宜春	宜春	新闻和出版业		100.00	100.00	设立或投资
817	金华光优和置业有限公司	金华	金华	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
818	聚光信息科技有限公司	北海	北海	软件和信息技术服务业	100.00		100.00	设立或投资
819	绵阳恒汇房地产开发有限责任公司	绵阳	绵阳	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
820	绵阳阳光城物业服务有限公司	绵阳	绵阳	物业管理服务业		100.00	100.00	设立或投资
821	香港宁阳有限公司	香港	香港	投资管理		100.00	100.00	设立或投资
822	南京捷阳建设实业有限公司（注 17）	南京	南京	房屋建筑业		90.00	100.00	设立或投资
823	南京光悦房地产开发有限公司	南京	南京	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
824	南宁伊美奇投资管理有限公司（注 18）	南宁	南宁	商务服务业		90.00	100.00	非同一控制下合并
825	农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	南宁	南宁	房地产业		51.00	51.00	非同一控制下合并
826	南宁正驰阳投资有限公司	南宁	南宁	批发业		100.00	100.00	设立或投资
827	南宁正满琅阳投资有限公司	南宁	南宁	批发业		100.00	100.00	设立或投资
828	南通光之悦房地产开发有限公司	南通	南通	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
829	南通光卓房地产开发有限公司	南通	南通	房地产业		51.00	51.00	设立或投资
830	南通通光企业管理有限公司	南通	南通	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
831	南通煦光企业管理有限公司	南通	南通	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
832	宁波光润置业有限公司	宁波	宁波	房地产业		100.00	100.00	设立或投资

833	宁波光顺置业有限公司	宁波	宁波	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
834	宁夏臻极光置业有限公司	银川	银川	零售业		100.00	100.00	设立或投资
835	泉州阳光城旭恒实业有限公司	泉州	泉州	资本市场服务		80.00	80.00	设立或投资
836	泉州阳光城源昇实业有限公司	泉州	泉州	资本市场服务		100.00	100.00	设立或投资
837	厦门优安居房地产经纪有限公司	厦门	厦门	房地产		100.00	100.00	设立或投资
838	上海光澄企业管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
839	上海光嘉企业管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
840	上海光乐企业管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
841	上海阳光智博集团股份有限公司	上海	上海	物业管理服务业	71.68	0.71	72.39	设立或投资
842	上海搵智信息科技有限公司	上海	上海	科技推广和应用服务业	100.00		100.00	设立或投资
843	绍兴臻阳房地产开发有限公司	绍兴	绍兴	房地产业		100.00	100.00	非同一控制下合并
844	深圳市光兆世纪投资有限公司	深圳	深圳	资本市场服务		51.00	51.00	设立或投资
845	深圳市梦享家企业管理有限公司	深圳	深圳	居民服务业		100.00	100.00	设立或投资
846	沈阳博光建材贸易有限公司	沈阳	沈阳	批发业		100.00	100.00	设立或投资
847	盛禾光（上海）品牌管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
848	泰安光硕企业管理有限公司	泰安	泰安	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
849	泰安光耀房地产开发有限公司	泰安	泰安	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
850	天津茂兴房地产开发有限公司	天津	天津	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
851	天津阳光城金科房地产开发有限公司	天津	天津	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
852	天津臻墨利房地产开发有限公司	天津	天津	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
853	温州市光悦房地产开发有限公司	温州	温州	房地产业		60.00	60.00	设立或投资
854	武汉光冉房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
855	武汉拾光房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
856	欣光荟（厦门）品牌管理有限公司	厦门	厦门	批发业		100.00	100.00	设立或投资
857	欣光荟（上海）品牌管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
858	阳光城集团（宁夏）有限公司	银川	银川	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
859	阳光城集团（上海）酒店管理有限公司	上海	上海	商务服务业	100.00		100.00	设立或投资
860	阳光房宝科技有限公司	北海	北海	软件和信息技术服务业	100.00		100.00	设立或投资
861	阳光润和有限公司	香港	香港	投资管理		100.00	100.00	设立或投资
862	阳合光一（沈阳）商业管理有限公司	沈阳	沈阳	商务服务业		100.00	100.00	设立或投资
863	云南光诚房地产开发有限公司（注 19）	昆明	昆明	房地产业		70.00	100.00	设立或投资
864	长沙利康腾光房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产业		100.00	100.00	设立或投资
865	长沙雅思悦阳光实业有限公司	长沙	长沙	房地产		100.00	100.00	设立或投资

866	长沙臻达阳光实业有限公司	长沙	长沙	房地产		100.00	100.00	设立或投资
867	重庆梵诚物业管理有限公司	重庆	重庆	物业管理 服务业		100.00	100.00	非同一控制下合并
868	珠海市光晟实业有限公司	珠海	珠海	通用设备 制造业		100.00	100.00	设立或投资
869	大连金海明珠游艇俱乐部有限公司	大连	大连	租赁业		90.00	90.00	非同一控制下合并
870	广州市泽瑞鸿光房地产有限公司	广州	广州	房地产业		100.00	100.00	设立或投资

注 1：杭州达锦辉房地产开发有限公司持有浙江清源房地产开发有限公司 70% 股权，根据协议浙江清源房地产开发有限公司名下二期项目由本公司负责开发，且本公司利润分配比例为 70%；杭州兴百源房地产开发有限公司持有浙江上林湖房地产开发有限公司 70% 股权，根据协议浙江上林湖房地产开发有限公司名下二期项目由本公司负责开发，且本公司利润分配比例为 70%；

注 2：阳光城集团上海置业有限公司持有广东逸涛万国房地产有限公司 50% 股权，根据协议广东逸涛万国房地产有限公司名下“七、八、九、十、十一、十四 B 期、广州沙螺湾”项目由本公司负责开发，且本公司利润分配比例为 100%；广东逸涛万国房地产有限公司名下“十八期”开发项目由本公司负责开发，且本公司利润分配比例为 51%；

注 3：阳光城集团上海置业有限公司持有广州南沙经济技术开发区逸涛雅苑房地产有限公司 90% 股权，根据协议广州南沙经济技术开发区逸涛雅苑房地产有限公司名下“阳光城”项目由本公司负责开发，且本公司利润分配比例为 100%；

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

注 5：阳光城集团山西有限公司持有太原星光城房地产开发有限公司 51% 股权，合作协议约定本公司利润分配比例为 37.5%；

注 6：河北冀腾阳光城房地产开发有限公司持有张家口冠科房地产开发有限公司 68% 股权，本公司负责项目开发经营，且本公司利润分配比例为 100%；

注 7：青岛龙图置业有限公司持有青岛弘和富置业有限公司 70% 股权，本公司负责项目开发经营，且本公司利润分配比例为 100%；

注 8：新疆晟泰佳房地产开发有限公司持有新疆中安光耀房地产开发有限公司 67% 股权，本公司负责项目开发经营，且本公司利润分配比例为 100%；

注 9：汕尾市阳光达盛实业有限公司持有汕尾市万德隆投资有限公司 51% 的股权，根据协议汕尾市万德隆投资有限公司名下的物业由公司负责开发，并且公司享有可售物业的 100% 权益；

注 10：云南阳光城众和房地产开发有限公司持有西藏恒盈科技有限责任公司 67% 股权，公司

负责项目开发经营，且公司享有利润分配比例为 100%；

注 11：阳光城（辽宁）房地产开发有限公司持有大连阳光城宏隆发展有限公司 70% 股权，公司负责项目开发经营，且公司享有利润分配比例为 100%；

注 12：北海正裕阳投资有限公司持有北海钰城房地产开发有限公司 70% 股权，根据协议北海钰城房地产开发有限公司名下住宅项目由公司负责开发，且公司利润分配比例为 100%；

注 13：贵州众森阳光置业有限公司持有贵州逐梦阳光置业有限公司 95% 股权，公司负责项目开发经营，且公司享有利润分配比例为 100%；

注 14：惠州市光晟实业有限公司持有惠州市嘉霖宏发投资有限公司 90% 股权，公司负责项目开发经营，且公司享有利润分配比例为 100%；

注 15：云南阳光城永隆房地产开发有限公司持有云南崇光房地产开发有限公司 90% 股权，公司负责项目开发经营，且公司享有利润分配比例为 100%；

注 16：长沙俊德辉阳光城实业有限公司持有长沙钧光鹏房地产开发有限公司 95% 股权，公司负责项目开发经营，且公司享有利润分配比例为 100%；

注 17：香港宁阳有限公司和福建阳光房地产开发有限公司持有南京捷阳建设实业有限公司 90% 股权，公司负责项目开发经营，且公司享有利润分配比例为 100%；

注 18：阳光城集团广西有限公司持有南宁伊美奇投资管理有限公司 90% 股权，公司负责项目开发经营，且公司享有利润分配比例为 100%；

注 19：昆明阳光城华信房地产开发有限公司持有云南光诚房地产开发有限公司 70% 股权，公司负责项目开发经营，且公司享有利润分配比例为 100%；

（二）发行人主要子公司情况

发行人主要子公司 2020 年末/2020 年度主要财务数据如下：

单位：万元

子公司名称	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
福建阳光房地产开发有限公司	2,965,017.28	809,986.67	1,801.85	201,983.83	204,025.21
阳光城集团浙江置业有限公司	1,237,851.79	132,197.27	17,469.77	40,950.71	40,210.28
福建宏辉房地产开发有限公司	1,197,610.80	175,289.32	23,482.29	71,813.70	68,350.84
陕西上林苑投资开发有限公司	464,206.03	113,310.52	318,589.69	101,998.03	76,561.65
福州盛世达房地产开发有限公司	355,278.16	55,313.61	266,921.57	74,690.45	57,395.93
杭州富阳利光和房地产开发有限公司	343,197.10	234,462.74	360,208.92	60,871.61	45,825.09
温州市欣科隆房地产开发有限公司	238,094.38	47,996.21	370,286.45	55,599.11	45,384.39

（三）发行人合营、联营公司

截至 2020 年末，发行人的合营、联营企业情况如下表所示：

单位：万元

序号	合营、联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		表决权比例
					直接	间接	
1	福州融锦欣泰房地产开发有限公司	福州	福州	房地产		50.00%	50.00%
2	福州裕百川房地产开发有限公司	福州	福州	房地产		28.10%	28.10%
3	厦门象阳投资有限公司	厦门	厦门	投资		50.00%	50.00%
4	平阳德信置业有限公司	平阳	平阳	房地产		45.00%	45.00%
5	福州市共赢百亿房地产有限公司	福州	福州	房地产		25.00%	25.00%
6	莆田联福城房地产有限公司	莆田	莆田	房地产		33.30%	33.30%
7	福州科腾建设发展有限公司	福州	福州	房地产		25.00%	25.00%
8	温州市利腾博房地产开发有限公司	温州	温州	房地产		50.00%	50.00%
9	福州泓百隆房地产开发有限公司	福州	福州	房地产		50.00%	50.00%
10	荣泰（福州）置业发展有限公司	福州	福州	房地产		33.34%	33.34%
11	漳浦臻阳房地产开发有限公司	漳浦	漳浦	房地产		34.00%	34.00%
12	泉州唐城房地产有限公司	泉州	泉州	房地产		50.00%	50.00%
13	南安源昌置业有限公司	南安	南安	房地产		25.00%	25.00%
14	泉州唐美房地产有限公司	泉州	泉州	房地产		25.00%	25.00%
15	绍兴宇特顺房地产开发有限公司	绍兴	绍兴	房地产		50.00%	50.00%
16	海门富利腾房地产开发有限公司	海门	海门	房地产		35.00%	35.00%
17	如东银阳房地产开发有限公司	如东	如东	房地产		50.00%	50.00%
18	绍兴臻悦房地产开发有限公司	绍兴	绍兴	房地产		24.70%	24.70%
19	浙江锦美投资管理有限公司	杭州	杭州	投资管理		50.00%	50.00%
20	浙江祺特投资管理有限公司	杭州	杭州	投资管理		33.00%	33.00%
21	杭州臻昱达房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产		20.00%	20.00%
22	嘉兴融光房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产		35.00%	35.00%
23	苏州隽泰房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产		33.40%	33.40%
24	苏州昌创置业有限公司	苏州	苏州	房地产		50.00%	50.00%
25	苏州和都置业有限公司	苏州	苏州	房地产		20.00%	20.00%
26	上海滨奥管理咨询有限公司	上海	上海	管理咨询		31.10%	31.10%
27	宜兴市嘉誉房地产开发有限公司	宜兴	宜兴	房地产		20.00%	20.00%
28	江阴市嘉誉房地产开发有限公司	江阴	江阴	房地产		25.00%	25.00%
29	苏州建合房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产		45.00%	45.00%
30	南京达泰筑茂置业有限公司	南京	南京	房地产		30.00%	30.00%
31	杭州中大银泰城购物中心有限公司	杭州	杭州	商业管理	49.00%		49.00%
32	杭州销颖房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产		50.00%	50.00%
33	上海绍毅置业有限公司	上海	上海	房地产		49.00%	49.00%

序号	合营、联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		表决权比例
					直接	间接	
34	台州市中梁宇置业有限公司	台州	台州	房地产		30.00%	30.00%
35	杭州鑫钧达房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产		40.00%	40.00%
36	重庆业博实业有限公司	重庆	重庆	零售		25.00%	25.00%
37	杭州康益德房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产		50.00%	50.00%
38	清远天安智谷有限公司	清远	清远	房地产		50.00%	50.00%
39	广州当代腾欣投资有限公司	广州	广州	投资管理		49.00%	49.00%
40	阳光城粤港有限公司	香港	香港			49.00%	49.00%
41	广东顺德力合智德科技园投资有限公司	顺德	顺德	投资管理		51.00%	51.00%
42	佛山市高明区龙光房地产有限公司	佛山	佛山	房地产		50.00%	50.00%
43	北京梵天力行资产管理有限公	北京	北京	资产管理		50.00%	50.00%
44	太原星光寰宇房地产开发有限公司 (注 2)	太原	太原	房地产		24.00%	37.50%
45	山西亿量房地产开发有限公司	太原	太原	房地产		51.00%	51.00%
46	广西唐昇投资有限公司	南宁	南宁	投资管理		30.00%	30.00%
47	广西众擎易举投资有限公司	南宁	南宁	投资管理		30.00%	30.00%
48	成都浙中大地产有限公司	成都	成都	房地产	38.11%	1.89%	40.00%
49	成都碧桂园合康置业有限公司	成都	成都	房地产		35.00%	35.00%
50	郑州郑阳宛居房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产		51.00%	51.00%
51	郑州景阳宛居房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产		51.00%	51.00%
52	焦作梁顺置业有限公司	焦作	焦作	房地产		50.00%	50.00%
53	黄冈市碧达房地产开发有限公司	黄冈	黄冈	房地产		33.00%	33.00%
54	成都碧桂园耀汇置业有限公司	成都	成都	房地产		35.00%	35.00%
55	上饶市美宸房地产开发有限公司	上饶	上饶	房地产		50.00%	50.00%
56	天津隽达企业管理有限公司	天津	天津	企业管理		50.00%	50.00%
57	恩平市康盛房地产开发有限公司	恩平	恩平	房地产		51.00%	51.00%
58	邯郸市锦光房地产开发有限公司	邯郸	邯郸	房地产		50.00%	50.00%
59	济南鑫兆联房地产开发有限公司	济南	济南	房地产		50.00%	50.00%
60	北影阳光产业发展有限公司	北京	北京	投资管理	28.00%		28.00%
61	光大阳光金控资产管理有限公司	福州	福州	资产管理		33.33%	33.33%
62	天安中国房地产有限公司	香港	香港	房地产		50.00%	50.00%
63	佛山霆万房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产		50.00%	50.00%
64	九江市碧城房地产开发有限公司	九江	九江	房地产		50.00%	50.00%
65	宜兴市嘉世房地产置业有限公司	宜兴	宜兴	房地产		45.00%	45.00%
66	漳浦县碧溪房地产开发有限公司	漳浦	漳浦	房地产		49.00%	49.00%
67	泉州振茂房地产有限公司	泉州	泉州	房地产		50.00%	50.00%
68	重庆科嘉玺房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产		49.00%	49.00%
69	龙岩融禾房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产		33.00%	33.00%
70	延安阳光博雅文化产业有限公司	延安	延安	文化产业		45.00%	45.00%

序号	合营、联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		表决权比例
					直接	间接	
71	吉安市荣城房地产开发有限公司	吉安	吉安	房地产		50.00%	50.00%
72	佛山信财置业开发有限公司（陶博地块南庄项目）（注 3）	佛山	佛山	房地产		50.00%	50.00%
73	重庆光锦房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产		50.00%	50.00%
74	杭州昌益商务信息咨询有限公司	杭州	杭州	信息咨询		16.00%	16.00%
75	句容市金嘉润房地产开发有限公司	句容	句容	房地产		19.00%	19.00%
76	句容市锐翰房地产开发有限公司	句容	句容	房地产		16.50%	16.50%
77	句容泫垠置业有限公司	句容	句容	房地产		49.00%	49.00%
78	常州市美阳房地产发展有限公司	常州	常州	房地产		49.00%	49.00%
79	杭州滨景投资管理有限公司	杭州	杭州	租赁和商务服务业		33.00%	33.00%
80	广西唐沁同光投资有限公司	南宁	南宁	租赁和商务服务业		16.50%	16.50%
81	成都武侯锦瑞置业有限公司	成都	成都	房地产		49.00%	49.00%
82	宜昌隆泰阳光城房地产开发有限公司	宜昌	宜昌	房地产		51.00%	51.00%
83	重庆渝能万怡房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产		45.00%	45.00%
84	大连龙湖泽迎置业有限公司	大连	大连	房地产		49.00%	49.00%
85	浙江锦臻投资管理有限公司	湖州	湖州	投资管理		22.00%	22.00%
86	湖州新城亿捷房地产开发有限公司	湖州	湖州	房地产		50.00%	50.00%
87	浙江翌成投资管理有限公司	湖州	湖州	投资管理		33.00%	33.00%
88	温州万贤置业有限公司	温州	温州	房地产		20.00%	20.00%
89	福州康德俊房地产开发有限公司	福州	福州	房地产		50.00%	50.00%
90	上饶市高运房地产开发有限公司	上饶	上饶	房地产		33.00%	33.00%
91	玉山县碧晟房地产开发有限公司	上饶	上饶	房地产		27.25%	27.25%
92	闽清县梅园房地产开发有限公司	福州	福州	房地产		20.00%	20.00%
93	福建欣中贵置业有限公司	福州	福州	房地产		40.00%	40.00%
94	广州鹤领投资有限公司	广州	广州	租赁和商务服务业		49.00%	49.00%
95	北京金科德远置业有限公司	北京	北京	房地产		49.00%	49.00%
96	云南保晟房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产		40.00%	40.00%
97	合肥泽旸置业有限公司	合肥	合肥	房地产		33.00%	33.00%
98	广西鑫台阳资产管理有限公司	南宁	南宁	资产管理		30.00%	30.00%
99	九江富力志盛置业有限公司	九江	九江	房地产		33.30%	33.30%
100	福州兴胜博房地产开发有限公司	福州	福州	房地产		50.00%	50.00%
101	深圳市佳兆业健康养老服务有限公司	深圳	深圳	居民服务、修理和其他服务业		49.00%	49.00%
102	南京博光置业有限公司	南京	南京	房地产		60.00%	60.00%
103	福州蓝光和骏置业有限公司	福州	福州	房地产		50.00%	50.00%
104	葛城（南京）房地产开发有限公司	南京	南京	房地产		36.00%	36.00%
105	广西阳唐茂房地产有限公司	南宁	南宁	房地产		34.00%	34.00%

序号	合营、联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		表决权比例
					直接	间接	
106	桂林嘉阳投资管理有限公司	桂林	桂林	房地产		50.00%	50.00%
107	泉州弘光房地产开发有限公司	泉州	泉州	房地产		20.00%	20.00%
108	广州佳兆业产业投资有限公司	广州	广州	房地产		49.00%	49.00%
109	义乌市润勋贸易有限公司	义乌	义乌	房地产		34.00%	34.00%
110	义乌市联鼎置业有限公司	义乌	义乌	房地产		34.00%	34.00%
111	福州海光荣创置业有限公司	福州	福州	房地产		24.50%	24.50%
112	启东光勋房地产开发有限公司	启东	启东	房地产		51.00%	51.00%
113	上海汀业企业管理有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业		50.00%	50.00%
114	江西聚光房地产有限公司	南昌	南昌	房地产		50.00%	50.00%
115	江西浩光房地产有限公司	南昌	南昌	房地产		50.00%	50.00%
116	吉安金晨房地产开发有限公司	吉安	吉安	房地产		50.00%	50.00%
117	广西唐欣旭光投资有限公司	南宁	吉安	租赁和商务服务业		26.00%	26.00%
118	杭州中创光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		49.00%	49.00%
119	深圳市汇珠实业有限公司	深圳	深圳	批发和零售业		30.00%	30.00%
120	南平世阳达置业有限公司	南平	南平	房地产业		34.00%	34.00%
121	嘉兴钺和置业有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产业		50.00%	50.00%
122	宁波中交美庐置业有限公司	宁波	宁波	房地产业		30.00%	30.00%
123	温州恒岚置业有限公司	温州	温州	房地产业		49.00%	49.00%
124	保亿钜轩（杭州）建设开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		51.00%	51.00%
125	南宁正满阳投资有限公司	南宁	南宁	租赁和商务服务业		55.00%	55.00%
126	重庆玥睿光企业管理咨询有限公司	重庆	重庆	商务服务业		30.00%	30.00%
127	武汉德杭置业有限公司	武汉	武汉	房地产业		50.00%	50.00%
128	金华天琨企业管理有限公司	金华	金华	商务服务业		33.00%	33.00%
129	南平光耀世隆房地产开发有限公司	南平	南平	房地产业		40.00%	40.00%
130	漳州龙文唐光房地产开发有限公司	漳州	漳州	房地产业		50.00%	50.00%
131	台州椒江方远荣安阳光城置业有限公司	台州	台州	房地产业		30.00%	30.00%
132	台州市方远阳光广合置业有限公司	台州	台州	房地产业		30.00%	30.00%
133	杭州南光置业有限公司	杭州	杭州	房地产业		31.00%	31.00%
134	南宁阳正煦光房地产开发有限公司（注 4）	南宁	南宁	房地产业		59.00%	39.00%
135	广西唐耀投资有限公司	南宁	南宁	商务服务业		51.00%	51.00%
136	南昌临空德开房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产业		51.00%	51.00%
137	东莞市岐若企业管理有限公司	东莞	东莞	商务服务业		33.00%	33.00%
138	苏州康阳房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产		49.00%	49.00%
139	苏州黎阳房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产		49.00%	49.00%
140	安徽阳煜光城房地产有限公司	合肥	合肥	房地产业		55.00%	55.00%

序号	合营、联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		表决权比例
					直接	间接	
141	安徽阳聚光城房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产业		49.00%	49.00%
142	深圳市阳光城实业发展有限公司	深圳	深圳	商务服务业		49.00%	49.00%
143	上海盛察实业发展有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业		33.00%	33.00%
144	闽侯融光房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业		50.00%	50.00%
145	苏州骁竣房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		34.00%	34.00%
146	东莞桂芳园房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产业		33.00%	33.00%
147	诸暨璟恒房地产有限公司	诸暨	诸暨	房地产业		49.00%	49.00%
148	绍兴鸿月置业有限公司	绍兴	绍兴	房地产业		40.00%	40.00%
149	沈阳腾光建材贸易有限公司	沈阳	沈阳	批发业		50.00%	50.00%
150	西安光瑞昊阳实业有限公司	西安	西安	批发业		50.00%	50.00%
151	成都蓝圣企业管理有限公司	成都	成都	零售业		48.99%	48.99%
152	永泰三木置业有限公司	福州	福州	房地产业		45.00%	45.00%
153	德化恒光隆恩房地产开发经营有限公司	泉州	泉州	房地产业		48.00%	51.00%
154	安溪阳光隆恩房地产有限公司	安溪	安溪	房地产业		51.00%	51.00%
155	杭州联阳房地产开发经营有限公司	杭州	杭州	房地产业		49.00%	49.00%
156	佛山市锦汇隆光房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产业		40.00%	40.00%
157	启东光欧梦享家装饰工程有限公司（注 5）	启东	启东	建筑装饰、装修和其他建筑业		51.00%	58.35%
158	杭州洪光房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业		51.00%	51.00%
159	福建融光锦置业有限公司	福州	福州	房地产业		49.00%	49.00%
160	蚌埠荣嘉房地产开发有限公司	蚌埠	蚌埠	房地产业		40.00%	40.00%
161	上海光耘企业发展有限公司	上海	上海	批发业		49.00%	49.00%
162	长沙弘澈房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产业		49.00%	49.00%
163	四川振熙置业有限公司	四川	四川	房地产业		50.00%	50.00%

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

注 2：阳光城集团山西有限公司持有太原星光寰宇房地产开发有限公司 24%股权，合作协议约定公司利润分配比例为 37.5%；

注 3：子公司佛山信财置业开发有限公司开发项目包括绿岛湖壹号 and 陶博地块南庄项目，其中绿岛湖壹号系公司独立开发，公司享有其 100%权益；陶博地块南庄项目由公司与广州市中天盈房地产开发有限公司合作开发，双方各按 50%的权益比例共同开发。故绿岛湖壹号项目纳入公司合并范围，陶博地块南庄项目按照权益法核算。

注 4：福建阳光房地产开发有限公司持有南宁阳正煦光房地产开发有限公司 59%股权，合作

协议约定公司利润分配比例为 39%；

注 5：上海光乐企业管理有限公司持有启东光欧梦享装饰工程有限公司 51% 股权，合作协议约定公司利润分配比例为 58.35%。

（四）发行人重要的合营、联营公司情况

发行人重要的合营、联营公司截至 2020 年末/2020 年度财务数据如下表所示：

单位：万元

公司名称	资产合计	负债合计	净资产	营业收入	净利润
广州佳兆业产业投资有限公司	510,400.63	403.33	509,997.30	-	0.63
温州恒岚置业有限公司	602,463.10	2,500.00	599,963.10	-	-36.85
诸暨璟恒房地产有限公司	500,000.04	0.23	499,999.81	-	-0.19
福州融锦欣泰房地产开发有限公司	440,383.45	370,479.57	69,903.88	646,421.59	59,743.01
福建融光锦置业有限公司	400,000.00	-	400,000.00	-	-

五、发行人控股股东及实际控制人

（一）控股股东

截至 2020 年末，阳光集团直接持有发行人 768,627,764 股，通过其下属全资子公司东方信隆间接持有发行人 620,370,947 股，阳光集团通过直接和间接的方式合计持有发行人 33.58% 的股份，同时阳光集团一致行动人康田实业持有发行人 9.95% 的股份，因此，阳光集团合计享有发行人 43.53% 的表决权，为发行人的控股股东。2008 年 5 月 5 日，阳光集团与康田实业签署了《一致行动协议》，约定康田实业在发行人资本运作过程中（包括历次股东大会决策程序中）与阳光集团保持一致行动（包括但不限于表决权上的一致性，包括涉及阳光集团及其关联方与上市公司的关联交易决策事项时的回避表决）。一致行动的期限自康田实业成为发行人的股东之日起至阳光集团不再为发行人的控股股东之日或康田实业不再持有发行人股权之日止。

1、福建阳光集团有限公司

注册名称：福建阳光集团有限公司

成立日期：2002 年 2 月 6 日

注册地址：福建省福州市马尾区罗星街道登龙路 99 号

注册资本：人民币 796,000.00 万元

统一社会信用代码：91350000735658436D

法定代表人：吴洁

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

截至 2020 年末，福建阳光集团有限公司合并口径资产总计 41,506,244.74 万元，负债合计 34,337,247.46 万元，所有者权益合计 7,168,997.28 万元；2020 年度，福建阳光集团有限公司实现营业收入 10,943,725.63 万元，净利润 631,490.40 万元。

截至 2020 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	348,202.63	43.74
林雪莺	81,664.59	10.26
阳光城控股集团有限公司	349,297.25	43.88
福州融星捷投资有限公司	13,637.18	1.71
福州铠盛惠投资有限公司	3,198.35	0.40
合计	796,000.00	100.00

2、福建康田实业集团有限公司

注册名称：福建康田实业集团有限公司

统一社会信用代码：91350105751354221M

成立时间：2003 年 6 月 11 日

注册地址：福州市马尾区马限山一号 6#楼轮运大厦三层 310 室

法定代表人：施志敏

注册资本：37,800 万元

经营范围：计算机软件的开发及设备维护、数据处理；智能化系统技术的研究开

发；酒店投资管理；对房地产业的投资；通讯器材（不含卫星地面接收设施）、建筑材料、汽车配件、化工产品（不含危险品）、塑胶制品、机械产品、电梯、塑料制品、金属材料（不含贵重、稀有金属）、化肥、饲料、石材、焦炭、重油、润滑油、燃料油、木材的批发；代理销售农药（不含危险品，详见委托书及委托企业经营范围）；原粮购销；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年 3 月 31 日，控股股东阳光集团累计已质押的股份数为 586,646,550 股（占发行人总股本的比例为 14.17%），阳光集团的全资子公司东方信隆累计已质押的股份数为 539,265,399 股（占发行人总股本的比例为 13.02%），一致行动人康田实业累计已质押的股份数为 313,478,570 股（占发行人总股本的比例为 7.57%）。

截至 2021 年 3 月 31 日，阳光集团、东方信隆和康田实业股票质押情况如下：

股东名称	股东性质	持股比例	持股数量 (股)	质押或冻结情况		
				股份 状态	数量(股)	已质押股份占其持有 股份的比例
福建阳光集团有限公司	境内非国有法人	18.63%	771,399,864	质押	586,646,550	76.05%
东方信隆资产管理有限公司	境内非国有法人	14.98%	620,370,947	质押	539,265,399	86.93%
福建康田实业集团有限公司	境内非国有法人	9.95%	411,785,923	质押	313,478,570	76.13%

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

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

报告期内，未触发质押股份遭强制平仓事件，也未发生主动大额减持上市公司股份用于偿还借款的情况。同时如果因股价下跌导致质押股份存在被强制平仓风险时，

若为上述股东的自身借款，其将积极与借款机构协商，采取不限于及时补足保证金、补充担保物、差额部分提前还款等方式避免质押股份遭处置风险，保证上市公司股权结构稳定；若为对外担保对象的借款出现上述风险，上述股东方将积极敦促被担保人执行金融机构要求的相关补充措施，必要时可提供直接的资金支持、担保物替换等手段，避免质押股份被直接处置。阳光集团、东方信隆、康田实业所质押股份，因债务违约并导致上市公司实际控制人变动的风险分析具体如下：

（1）债务人与金融机构合作关系良好

截至 2020 年 12 月 31 日，福建阳光集团有限公司合并口径资产总计 41,506,244.74 万元，负债合计 34,337,247.46 万元，所有者权益合计 7,168,997.28 万元；2020 年度，福建阳光集团有限公司实现营业收入 10,943,725.63 万元，净利润 631,490.40 万元。

福建阳光集团有限公司主体评级为 AA+，已经发行过多期债券产品，资信情况良好。截至 2020 年末，福建阳光集团有限公司获得主要贷款银行授信额度为 1,497.48 亿元，其中未使用的授信额度为 668.67 亿元。

（2）债务到期时间相对分散

根据统计，上述股份质押担保共涉及多家金融机构、多笔借款事项，股票质押期限多为 1-3 年，偿付时间上存在一定的间隔，一定程度上分散了处置风险。

（3）债务的保障措施的较为充足

根据相关合同约定，对于上述质押借款事项，若触发会先根据合同约定要求借款人/担保人采取包括提供额外保证金、提供补充担保或提前清偿借款等补充措施。部分融资合同下除了股份质押担保外，还存在固定资产担保、第三方连带责任保证等其他保障措施。

（4）极端情况下未出现平仓事件

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

综上，阳光集团、东方信隆、康田实业所质押股份主要用于金融机构借款融资的

担保，如未来公司股票价格下行，阳光集团、东方信隆、康田实业所质押的股票可能面临被平仓的风险，发行人可能面临控制权转移的风险。

（二）实际控制人

截至 2020 年 12 月 31 日，吴洁女士直接持有阳光集团 43.74% 的股权，通过其参股公司阳光龙净集团有限公司持有阳光集团 0.88% 的股权，通过其全资子公司福州融星捷投资有限公司持有阳光集团 1.71% 的股权。根据吴洁女士与其家族成员林腾蛟先生签署的《一致行动协议》的安排，林腾蛟先生在处理有关阳光集团经营发展且根据《公司法》等有关法律法规和相关公司章程需要由相关股东会、董事会作出决议、提名等事项时与吴洁女士保持一致行动。因此，吴洁女士合计享有阳光集团 89.34% 的表决权，实际控制阳光集团，为发行人的实际控制人。

报告期内，发行人实际控制人和控股股东均未发生变化。

吴洁女士，汉族，1968 年 5 月出生，香港工商管理学院工商管理专业毕业。曾任福建革新机械厂团干，本公司第四届监事会监事、第五届监事会副主席、第六届监事会监事、第七届及第八届监事会监事长。现任福建阳光集团有限公司董事长（法定代表人），本公司第九届监事会监事长。

截至 2020 年末，公司实际控制人通过福建阳光集团对外的主要投资如下：

单位：万元

序号	子公司名称	企业类型	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	享有的表决权
1	东方信隆资产管理有限公司	境内非银行金融子企业	福州	担保	70,000.00	100.00%	100.00%
2	福州阳光国际学校	境内非金融子企业	福州	教育	1.05	100.00%	100.00%
3	龙净实业集团有限公司	境内非金融子企业	平潭	投资管理	802,617.38	94.69%	94.69%
4	西藏新阳光实业有限公司	境内非金融子企业	西藏	环保	30,000.00	51.00%	51.00%
5	西藏阳光瑞泽实业有限公司	境内非金融子企业	西藏	贸易	1,000.00	100.00%	100.00%
6	西藏阳光泓瑞工贸有限公司	境内非金融子企业	西藏	贸易	1,000.00	100.00%	100.00%
7	Yango Investment PTE.LTD	境外非金融子企业	新加坡	投资管理	1（美元）	100.00%	100.00%

截至 2020 年末，除阳光集团及其控制的企业之外，实际控制人吴洁女士对外投资的其他企业的基本情况如下：

1、阳光龙净集团有限公司

阳光龙净集团有限公司，注册资本 269,934.40 万元，吴洁女士持股 2%，该公司经营范围：实业投资、资产管理、投资管理、投资咨询、房地产咨询（以上咨询除经纪），从事货物及技术的进出口业务，转口贸易；空调设备、工艺礼品（除文物）、五金交电、有色金属（除专控）、金属材料及制品、矿产品（除专控）、钢材、机电设备、电子产品、仪器仪表、办公设备、计算机、软件及辅助设备（除计算机信息系统安全专用产品）、通讯设备（除卫星电视广播地面接收设施）、环保设备、劳防用品、化工产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、纺织品、木材、建材、润滑油、燃料油（除危险品）、石油制品（不含成品油）的销售，酒店管理，物业管理，从事计算机、信息科技专业领域内的技术服务、技术开发、技术咨询、技术转让，网络工程，电子商务（不得从事增值电信业务、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。

2、福州博臻源投资管理有限公司

福州博臻源投资管理有限公司，注册资本 500 万元，吴洁女士持股 5%，该公司经营范围：对房地产业、科技业、金融业、酒店业、建筑业、教育业的投资及投资管理；投资咨询（不含证券、期货）、财务顾问、法律信息咨询、经济信息咨询、商务信息咨询；企业管理咨询、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。

3、福州融星捷投资有限公司

福州融星捷投资有限公司，注册资本 10,000.00 万元，吴洁女士持股 100%，该公司经营范围：对租赁和商务服务业的投资；对建筑业的投资；对信息传输、软件和信息技术服务业的投资；对批发和零售业的投资；投资咨询服务(不含证券、期货、保险)；企业管理咨询服务；网上商务咨询；提供企业营销策划服务；绿化管理服务；建材批发；纺织品、针织品及原料批发；日用家电批发；日用杂货批发；其他机械设备

及电子产品批发；其他金属及金属矿批发；建筑装修装饰工程专业承包相应资质等级承包工程范围的工程施工；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。

（三）发行人的独立性

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

1、业务独立

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

2、人员独立

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

3、资产独立

公司及其控股子公司合法拥有完整的生产经营资产，对自身资产具有完全的控制权与支配权，完全具备独立生产的能力；公司资产独立于控股股东，与控股股东的资产实现了从账务到实物分离，不存在资产产权界限不清的情形，不存在控股股东或实际控制人及其关联方占用、支配、控制公司的资金、资产或其他资源的情形。

4、机构独立

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

5、财务独立

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

六、发行人法人治理结构

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

（一）股东大会

根据《公司章程》，股东大会是发行人的权力机构，依法行使下列职权：

- 1、决定公司的经营方针和投资计划；
- 2、选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 3、审议批准董事局的报告；
- 4、审议批准监事会报告；
- 5、审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 6、审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7、对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 8、对发行公司债券作出决议；
- 9、对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- 10、修改章程；
- 11、对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；

12、审议批准规定的担保事项：

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

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

（3）为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；

（4）单笔担保额超过公司最近一期经审计净资产 10%的担保；

（5）对公司股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

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

14、审议批准变更募集资金用途事项；

15、审议股权激励计划；

16、审议法律、行政法规、部门规章或章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

（二）董事局

根据《公司章程》，发行人董事局由 12 名董事组成，其中独立董事 4 名，设董事局主席 1 人，董事局副主席若干人。董事局行使下列职权：

1、召集股东大会，并向股东大会报告工作；

2、执行股东大会的决议；

3、决定公司的经营计划和投资方案；

4、制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

5、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6、制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；

7、拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案，并对公司因章程第二十三条第（三）项、第（五）项、第（六）项规定的收

购情形作出决议，通过该决议的董事局会议出席人数需达到三分之二以上；

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

9、决定公司内部管理机构的设置；

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

11、制订公司的基本管理制度；

12、制订章程的修改方案；

13、管理公司信息披露事项；

14、向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

15、听取公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作；

16、法律、行政法规、部门规章或章程授予的其他职权。

（三）总裁

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

1、主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事局决议，并向董事局报告工作；

2、组织实施公司年度经营计划和投资方案；

3、拟订公司内部管理机构设置方案；

4、拟订公司的基本管理制度；

5、制定公司的具体规章；

6、提请董事局聘任或者解聘公司副总裁、财务负责人；

7、决定聘任或者解聘除应由董事局决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

8、章程或董事局授予的其他职权。

（四）监事会

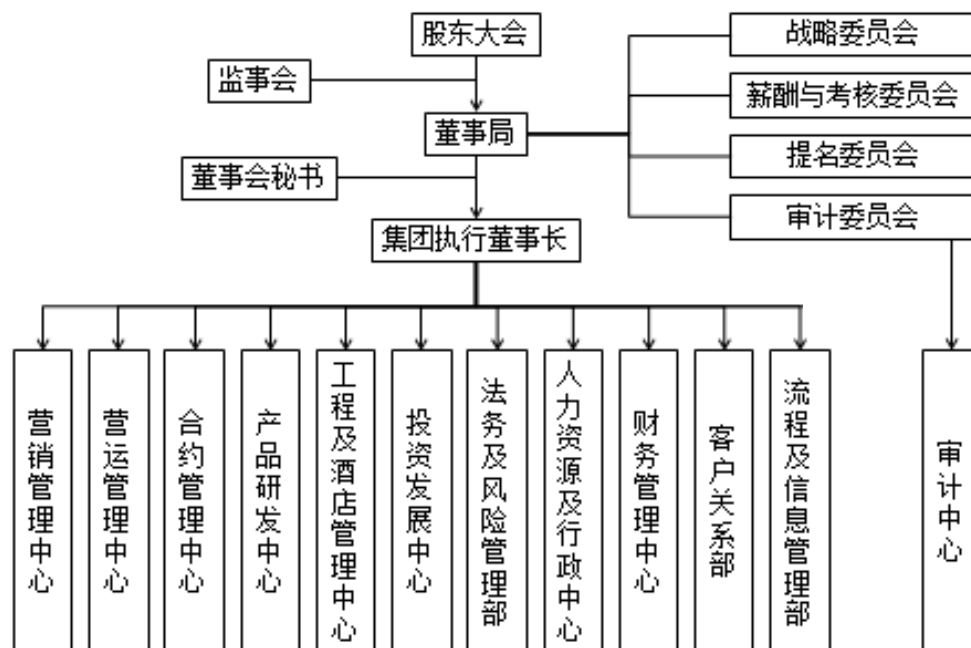
根据《公司章程》，发行人监事会由 3 名监事组成，其中职工监事的比例不低于 1/3。监事会行使下列职权：

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

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

（五）发行人组织架构

发行人组织架构如下图所示：



截至 2020 年末，发行人设有 12 个职能部（室），发行人各职能部门主要职能如下：

1、营销管理中心

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

2、营运管理中心

负责公司运营、成本采购、以及流程信息化的管理与协调工作。

3、合约管理中心

负责公司目标管理，目标成本控制，目标管理制度实施和集中采购管理。

4、产品研发中心

负责公司产品研发工作，完善公司总部与各地区公司研发部门的管理体系。

5、工程及酒店管理中心

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

6、投资发展中心

负责公司战略投资，完善公司总部与各地区公司投资部门的管理体系。

7、法务及风险管理中心

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

8、人力资源及行政中心

负责公司人力资源管理与开发工作，为公司持续发展提供人力资源保障。

9、财务管理中心

负责公司财务管理工作，为公司发展提供财务管理、控制和资金保障。

10、客户关系部

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

11、流程及信息管理部

负责维护公司信息系统，推进公司信息化建设。

12、审计中心

负责公司内部审计及风险管理的相关工作。

七、董事、监事、高级管理人员情况

（一）董事

发行人有董事 12 名，其中独立董事 4 名。发行人董事基本情况如下：

姓名	职务	性别	任职起止期	截至报告期末持有本公司股数（股）	截至报告期末持有本公司债券情况
林腾蛟	董事局主席	男	2014.01-2023.05	-	-
朱荣斌	执行董事长、总裁	男	2017.07-2023.05	18,184,600	-
何媚	董事	女	2014.01-2023.05	32,007,883	-
林贻辉	董事	男	2014.01-2023.05	19,125,000	-
廖剑锋	董事	男	2014.01-2023.05	22,820,000	-
仲长昊	董事	男	2018.05-2023.05	-	-
陈奕伦	董事	男	2020.11-2023.05	-	-

姓名	职务	性别	任职起止期	截至报告期末持有本公司股数（股）	截至报告期末持有本公司债券情况
姜佳立	董事	男	2020.11-2023.05	-	-
陆肖马	独立董事	男	2017.04-2023.05	-	-
刘敬东	独立董事	男	2017.04-2023.05	-	-
郭永清	独立董事	男	2020.05-2023.05	-	-
夏大慰	独立董事	男	2020.11-2023.05	-	-

发行人各董事简历如下：

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

朱荣斌先生，1972 年 12 月出生，清华大学土木工程系毕业，硕士学位。1995 年-2008 年任职于中海地产集团，曾任中海地产集团董事、助理总经理兼华东区总经理；2008 年-2013 年任职于富力地产，曾任决策委员会委员、集团副总裁兼华南地区总经理；2013 年-2017 年任职于碧桂园，任联席总裁、执行董事。担任多届广东省房地产协会常务副会长，现任清华校友总会城乡建设专委会副会长，拥有 20 余年房地产开发及相关业务经验，在业内享有较高声誉。曾任本公司第九届董事局执行董事长，现任本公司第十届董事局执行董事长、总裁，阳光控股有限公司执行董事，阳光学院副董事长。

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

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

廖剑锋先生，汉族，1972 年 4 月出生，律师，厦门大学财政金融系金融专业毕

业。曾任本公司第五届、第六届董事会秘书，第七届、第八届董事局董事、董事会秘书，第九届董事局董事。现任本公司第十届董事局董事，龙净实业集团有限公司董事长，福建龙净环保股份有限公司董事、董事会秘书，福建三木集团股份有限公司董事。

仲长昊先生，1981 年 9 月出生，本科学历，西北政法大学法学学士，2005 年 7 月参加工作。曾任北京全景视觉网络科技有限公司法务部法务总监，新时代信托股份有限公司合规法律部/风险管理部副总经理。曾任本公司第九届董事局董事，现任本公司第十届董事局董事，2015 年 5 月起任华夏久盈资产管理有限责任公司合规负责人兼首席风险管理执行官，2018 年 1 月起任东莞勤上光电股份有限公司董事。

陈奕伦先生，毕业于哈佛大学，曾任职于高盛资产管理公司，历任泰康香港资产管理公司高级经理、泰康香港资产管理公司投资总监，泰康人寿投资管理部负责人，现任本公司第十届董事局董事，泰康资产经营管理委员会委员、泰康资产（香港）公司 CEO、泰康集团投资管理部总经理，北京泰康投资董事长。

姜佳立先生，汉族，清华大学本科，康奈尔大学研究生学历，注册金融分析师（CFA）。曾任龙湖地产投资发展总监，Century Bridge Capital 副总裁，现任本公司第十届董事局董事，泰康资产管理有限责任公司不动产股权投资部投资总监。

陆肖马先生，1966 年 6 月出生，1988 年清华大学热能工程专业大学本科毕业，1993 年清华大学热能工程专业硕士研究生毕业，1999 年取得波士顿学院工商管理硕士（MBA）学位。曾任清华大学热能系讲师，美国道富银行中国首席代表，中国建设银行股份有限公司非执行董事，深圳证券交易所副总经理，大连万达集团金融集团副总裁兼投资公司首席执行官，康得投资集团有限公司常务副总裁。曾任本公司第九届董事局独立董事，现任本公司第十届董事局独立董事，深圳前海东方弘远资产管理公司管理合伙人、中银国际证券公司（上交所：601696）独立董事、云游控股有限公司（港交所：0484）独立董事、East Stone Acquisition Corporation (Nasdaq: ESSC) 董事，首席执行官。

刘敬东先生，汉族，1968 年 10 月出生，黑龙江省哈尔滨市人，国际法学博士，美国哥伦比亚大学、瑞士苏黎世大学访问学者。1990 年中国政法大学法律系法学专业毕业，1993 年中国政法大学研究生院国际法专业学习，获法学硕士学位，2001 年在中国政法大学研究生院毕业，获得国际法学博士学位。曾在中国社会科学院法学所

博士后流动站学习、工作。曾任本公司第九届董事局独立董事，现任本公司第十届董事局独立董事，中国社会科学院国际法研究所国际经济法室主任、研究员，博士生导师，中国法学会 WTO 法研究会副会长，中国仲裁法学研究会副会长，最高人民法院首批国际商事专家委员会专家，最高人民法院特约咨询员，中国国际经济贸易仲裁委员会、深圳国际仲裁院、上海国际仲裁中心、新加坡国际仲裁中心等国内外仲裁机构仲裁员。

郭永清，男，汉族，1974 年 10 月出生，毕业于上海财经大学，获管理学（会计学）博士。现任本公司第十届董事局独立董事，上海国家会计学院教授，兼任财政部企业会计准则咨询委员会第一届委员、第二届委员。出版有专著《财务报表分析与股票估值》、《管理会计实践》等。

夏大慰先生，1953 年出生，教授，博士生导师。曾任上海财经大学的教师、校长助理及副校长，上海国家会计学院院长；现任本公司第十届董事局独立董事、上海国家会计学院的教授、博士生导师及学术委员会主任。兼任中国工业经济学会副会长；中国总会计师协会副会长；上海会计学会会长；香港中文大学名誉教授；复旦大学管理学院兼职教授，享受国务院政府津贴。

发行人董事均具备相应的任职主体资格。根据《公司章程》，发行人董事局由 12 名董事组成，目前发行人董事局由 12 名董事构成，符合《公司章程》约定，符合《公司法》等相关法律法规的规定。

（二）监事

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

姓名	职务	性别	任职起止期	截至报告期末持有本公司股数（股）	截至报告期末持有本公司债券情况
吴洁	监事长	女	2014.01-2023.05	1,399,500	-
张敏	职工监事	女	2014.01-2023.05	-	-
于蒙	监事	男	2020.05-2023.05	-	-

发行人各监事简历如下：

吴洁女士，汉族，1968 年 5 月出生，香港工商管理学院工商管理专业毕业。曾

任本公司第四届监事会监事、第五届监事会副主席、第六届监事会监事、第七届、第八届监事会监事长。现任公司控股股东福建阳光集团有限公司法定代表人，本公司第九届监事会监事、监事长。

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

于蒙先生，汉族，1987 年 12 月出生，东京大学博士，曾任本公司财务管理中心金融部融资高级经理，现任本公司第九届监事会监事，总裁办产业高级经理。

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

（三）高级管理人员

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

姓名	职务	性别	任职起止期	截至报告期末持有本公司股数（股）	截至报告期末持有本公司债券情况
朱荣斌	总裁	男	2017.11-2023.05	18,184,600	-
吴建斌	执行副总裁	男	2017.11-2023.05	-	-
阚乃桂	执行副总裁	男	2017.11-2023.05	928,900	-
陈霓	财务总监	女	2017.11-2023.05	900,000	-
徐懋婧	董事会秘书	女	2018.07-2023.05	135,000	-

发行人高级管理人员简历如下：

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

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

阚乃桂先生，汉族，1967 年 11 月出生，毕业于重庆大学（原重庆建筑大学），硕士研究生学历。曾任中海地产广州公司副总经理、中海地产集团有限公司发展管理部总经理、中海地产天津公司总经理、世茂集团助理总裁兼成本中心负责人、副总裁、执行董事兼成本中心负责人和设计中心负责人等职务。现任本公司执行副总裁、首席运营官兼合约管理中心总经理，分管运营中心。2018 年 12 月起担任中国房地产业协会第八届理事会副会长。

陈霓女士，汉族，1976 年 10 月出生，大学本科。曾任福建阳光集团有限公司财务部经理、财务总监，本公司资金部总经理。现任本公司财务总监。

徐懋婧女士，汉族，1984 年 12 月出生，大学本科，2011 年取得深圳证券交易所颁发的《董事会秘书资格证书》，曾任职于阳光城（SZ000671）、光大嘉宝（SH600622）、国脉科技（SZ002093），担任证券事务代表、证券总监等职。曾任本公司第九届董事局董事会秘书，现任本公司第十届董事局董事会秘书。

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

发行人董事、监事及高级管理人员报告期内不存在违法违规的情况。

（四）董事、监事和高级管理人员兼职情况

1、在股东单位任职情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司现任董事、监事及高级管理人员在股东单位任职情况如下：

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日	在股东单位是否领取报酬津贴
林腾蛟	阳光控股有限公司	董事局主席	2015 年 7 月	是
何媚	阳光控股有限公司	董事长	2017 年 8 月	否
林贻辉	福建阳光集团有限公司	董事会投资审计委员会主任	2007 年 6 月	否
朱荣斌	阳光控股有限公司	执行董事	2017 年 6 月	否
吴建斌	阳光控股有限公司	董事	2017 年 5 月	否
仲长昊	华夏久盈资产管理有限责任公司	合规负责人兼首席风险管理执行官	2015 年 5 月	是

2、在其他单位任职情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司现任董事、监事及高级管理人员在其他单位任职情况如下：

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日	在其他单位是否领取报酬津贴
林腾蛟	福建星网锐捷通讯股份有限公司	副董事长	2015 年 3 月	否
林腾蛟	兴业银行股份有限公司	董事	2017 年 7 月	否
陆肖马	深圳前海东方弘远资产管理公司	管理合伙人	2018 年 1 月	是
刘敬东	中国社会科学院国际法研究所	主任、研究员	2006 年 12 月	是
刘敬东	对外经济贸易大学法学院	博士生导师	2015 年 7 月	否
何媚	福建龙净环保股份有限公司	董事、董事长	2017 年 11 月	否
林贻辉	福建龙净环保股份有限公司	董事	2017 年 11 月	否
廖剑锋	福建龙净环保股份有限公司	董事、董事会秘书	2017 年 11 月	否
廖剑锋	福建三木集团股份有限公司	董事	2018 年 6 月	否
仲长昊	东莞勤上光电股份有限公司	董事	2018 年 1 月	否
陈奕伦	泰康资产管理（香港）有限公司	首席执行官	-	是
陈奕伦	泰康拜博医疗集团有限公司	董事	2018 年 4 月	否
陈奕伦	泰康健康产业基金管理有限公司	董事	2018 年 3 月	否
陈奕伦	百汇医疗控股有限公司 PCH HOLDING PTE. LTD.	董事	2019 年 4 月	否
陈奕伦	嘉德投资控股有限公司	董事	2017 年 4 月	否
陈奕伦	中国嘉德国际拍卖有限公司	董事	2017 年 4 月	否
陈奕伦	北京双臣快运有限公司	监事	2012 年 10 月	否
陈奕伦	天津嘉泰弘德投资有限公司	执行董事	2016 年 12 月	否
陈奕伦	泰康海外资本管理有限公司 Taikang Capital Management (Overseas) Company Limited	董事	2017 年 10 月	否
陈奕伦	泰康国际金融有限公司 Taikang International Finance Company Limited	董事	2017 年 10 月	否
陈奕伦	Mandarin Oriental International Limited	董事	2018 年 5 月	否
姜佳立	泰康资产管理有限责任公司	不动产股权投资部投资 总监	2017 年 6 月	是

八、房地产行业状况及发行人竞争状况及发展战略

（一）房地产行业情况

1、行业概述

改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。过去的十年间，全国房地产开发投

资完成额从 2010 年的 48,259.40 亿元提高到 2020 年的 141,442.95 亿元，年均增长 11.35%；同期，全国房屋竣工面积累计达 106.80 亿平方米，年均竣工面积达 9.71 亿平方米；全国商品房销售面积累计 155.12 亿平方米，年均销售 14.10 亿平方米，其中住宅销售面积 135.75 亿平方米，年均销售 12.34 亿平方米。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。房地产行业 2019 年下半年在供给侧特别是融资端出台了较为严格调控措施，2020 年在坚持“房住不炒”总体方针以及中央经济工作会议提出“稳地价、稳房价、稳预期”背景下，预计行业政策调控政策力度总体适中。房地产行业中短期内每年仍将维持 13-15 万亿的市场销售规模，同时考虑到对住房需求上下游产业链的强有力带动作用，2020 年房地产行业仍将在中国经济增长中发挥重要基石作用。

2、行业政策情况

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

（1）土地政策

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

土地供给数量方面，2010 年 3 月，国土资源部发布《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（以下简称“国十九条”），明确提出确保保障性住房、棚户改造和自住型中小套型商品房建房用地，须确保上述用地不低于住房建设用地供应总量的 70%，同时，要严格控制大套型住房建设用地，严禁向别墅供地，保障性住房用地

亦不得从事商业性房地产开发。2012 年 2 月，国土资源部发布《关于做好 2012 年房地产生地管理和调控重点工作的通知》，要求计划总量不低于前五年年均实际供给量，其中保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于总量的 70%，严格控制高档住宅用地，不得以任何形式安排别墅用地。2012 年 5 月，国土资源部、国家发改委联合印发《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》，明确限定住宅项目容积率不得低于 1，别墅类房地产项目列入禁止用地项目目录。2013 年 2 月 20 日，国务院常务会议确定的五项加强房地产市场调控的政策措施（以下简称“国五条”）明确规定：增加普通商品住房及用地供应；2013 年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量；加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。2013 年 4 月 16 日，国土资源部公布《2013 年全国住房用地供应计划》，明确 2013 年全国住房用地计划供应 15.08 万公顷，是过去 5 年年均实际供应量的 1.5 倍，其中“保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品房用地计划”占住房用地计划总量的 79.4%。2013 年 4 月 27 日，国土资源部印发《关于下达〈2013 年全国土地利用计划〉的通知》，要求统筹安排城乡建设用地，控制大城市建设用地规模，合理安排中小城市和小城镇建设用地，对农村地区实行新增建设用地计划指标单列。2016 年，国土资源部印发《全国土地利用总体规划纲要（2006~2020）调整方案》，要求对于建设用地调整，应按照严守底线、调整结构、深化改革的思路，严控增量，盘活存量，优化结构，提升效率，切实提高城镇建设用地集约化程度，到 2020 年，全国建设用地总规模为 4,071.93 万公顷（61,079 万亩）。

土地供给方式方面，经营性土地使用权已经建立招标、拍卖、挂牌的出让方式。2006 年 5 月，国土资源部明确房地产开发用地必须采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让。2006 年 8 月，国土资源部通告实施《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》，进一步完善国有土地出让制度，严格规定了允许划拨用地和协议出让土地的范围。2006 年 8 月，国务院出台《关于加强土地调控有关问题的通知》，要求严把土地“闸门”，规范土地出让收支管理，调整建设用地有关税费政策，着重解决当前土地管理和调控中存在的突出问题，统一制定并公布工业用地出让最低标准，以租代征等非法占地行为被禁止。2007 年 9 月，国土资源部通过《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》明确将工业用地纳入招标拍卖挂牌出让范围；规定未按国有建设用地使用权出让合同约定缴清全部土地出让款的，不得发

放国有建设用地使用权证书，也不得按出让金缴纳比例分割发放建设用地使用权证书。2009 年 8 月，国土资源部下发了《关于进一步落实工业用地出让制度的通知》，要求严格执行工业用地招标采购挂牌制度，凡属于农用地转用和土地征收审批后由政府供应的工业用地，政府收回、收购国有土地使用权后重新供应的工业用地，必须采取招标采购挂牌方式公开确定土地价格和土地使用权人；依法不属于招标采购挂牌出让范围的工业用地，方可按照《协议出让国有土地使用权规范》规定的程序，办理协议出让。2009 年 12 月 23 日，国土资源部召开了挂牌督办房地产开发闲置土地处置新闻通气会。新闻通气会旨在加强对房地产市场的宏观调控，督促各地严格落实闲置土地清理处置政策，促进供应土地的及时开发利用，尽快形成住房的有效供给，改善住房的供求关系；督促房地产开发企业根据实际开发能力理性取得土地，按合同约定及时开发利用，为城市居民提供住房保障，并接受新闻媒体和社会公众的监督。2010 年 3 月，“国十九条”亦再次强调要求各地按照公开、公平、公正的原则和统一、规范的市场建设要求，坚持和完善招拍挂出让制度。2011 年 1 月 7 日的国土资源部“全国国土资源工作会议”和 2 月 5 日的《关于切实做好 2011 年城市住房用地管理和调控重点工作的通知》都提出要进一步完善土地招拍挂制度；5 月 13 日，国土资源部更专门针对土地招拍挂制度发布《关于坚持和完善土地招标采购挂牌出让制度的意见》，并指出，为进一步落实中央关于房地产市场调控各项政策和工作要求，促进地价房价合理调整，2011 年我国继续坚持和完善招拍挂出让制度。

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

动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金 20%以下的土地闲置费；满 2 年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权。修订后，土地闲置费征收标准统一改为 20%，并首次明确土地闲置费不得列入生产成本。

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

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

2012 年 3 月 16 日，国土资源部印发《关于大力推进节约集约用地制度建设的意

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

2013 年 6 月 8 日，国土部发布了《关于建立土地利用动态巡查制度加强建设用地供后开发利用全程监管的通知》，决定在总结土地利用动态巡查试点城市经验和做法的基础上，在全国范围内建立土地利用动态巡查制度，对建设用地开发利用情况实行全程监管。土地利用动态巡查制度主要包括八方面内容，从建设项目跟踪、信息现场公示、价款缴纳提醒、开竣工预警提醒、开竣工申报、现场核查、闲置土地查处、建立诚信档案八个方面加强监管。

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

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

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

2017 年 8 月 28 日，国土资源部、住房和城乡建设部联合发布《利用集体建设用

地建设租赁住房试点方案》，确定第一批在北京、上海等 13 个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。试点方案提出，村镇集体经济组织可以自行开发运营，也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。

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

2018 年 3 月 26 日，国务院办公厅印发《城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂管理办法》，要求帮扶省份严格控制城镇建设用地扩张；人均城镇建设用地水平较低、规划建设用地规模确有不足的，可以使用跨省域调剂节余指标少量增加规划建设用地规模，并在新一轮土地利用总体规划编制时予以调整。

2019 年 7 月 6 日，国务院发布《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》。《意见》提出了完善土地二级市场的主要任务。一是完善转让规则，促进要素流通。明确建设用地使用权转让形式，明晰不同权能建设用地使用权转让的必要条件，完善土地分割、合并转让政策，实施差别化的税费政策。二是完善出租管理，提高服务水平。规范以有偿方式或以划拨方式取得的建设用地使用权出租管理，简化审批程序，营造良好的出租环境。三是完善抵押机制，保障合法权益。明确不同权能建设用地使用权抵押的条件，规定自然人、企业均可作为抵押权人。探索养老、教育等社会领域企业以有偿取得的建设用地使用权、设施等财产进行抵押融资。四是创新运行模式，规范市场秩序。在市、县自然资源主管部门现有的土地交易机构或平台基础上搭建城乡统一的土地市场交易平台，规范交易流程，加强信息互通共享。五是健全服务体系，加强监测监管。要求提供便捷高效的政务服务，培育和规范社会中介组织，加强对土地市场的整体调控，完善信用体系，全面规范市场运行。

2020 年 3 月 12 日，国务院发布《国务院关于授权和委托用地审批权的决定》，主要提出：1.将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准；2.试点将永久基本农田转为建设用地和国务院批准土地征收审批事项委托部分省、自治区、直辖市人民政府批准。

总体来看，进入 2019 年，中央重申坚持房住不炒，并明确提出不将房地产作为短期刺激经济的手段，全面落实因城施策；继续稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案，着力建立和完善房地产调控的体制机制。从 2019 年全年看，各地合计出台的调控政策次数达 620 次，同比 2018 年的 450 次上涨了 38%。2019 年房地产调控政策整体趋严，土地市场溢价率保持稳定，全国 300 个城市全年土地平均溢价率 13%，较 2018 年下滑 0.02 个百分点。其中住宅类用地平均溢价率 15%，同比下滑 0.23 个百分点。

另一方面，提高土地使用效率也是土地调控的重要组成部分，主要表现为进一步加大闲置土地处置力度，对于存在土地闲置现象的房地产企业采取包括征收土地闲置费、征缴增值地价、强制收回土地、处以罚款以及其他处罚及监管措施。从国有建设用地看，自 2016 年 11 月北京首个自持地块成交以来，全国多个城市先后推出租赁用地。随之改变的是，土拍模式从过去的“竞拍地价”，变为竞拍“自持面积或保障房面积”。

（2）住房供应结构政策

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

2008 年 12 月，国务院办公厅下发了《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》，提出了加大保障性住房建设力度的政策，计划用 3 年时间基本解决城市低收入住房困难家庭住房及棚户区改造问题。2009 年 12 月，温家宝总理主持召开的国务院常务会议要求，在保持政策连续性和稳定性的同时，加快保障性住房建设，加强市场监管，稳定市场预期，遏制部分城市房价过快上涨的势头。2010 年 1 月 7 日，国务院办公厅发布了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、合理引导住房消费、抑制投资投机性购房需求、加强风险防范和市

场监管、加快推进保障性安居工程建设、落实地方各级人民政府责任五个方面，进一步加强房地产市场调控。2012 年 5 月 23 日，国土资源部、国家发改委联合印发《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》，明确限定住宅容积率不得低于 1，别墅类房地产项目进入禁止用地项目目录。2013 年 2 月 20 日，“国五条”明确规定：（1）完善稳定房价工作责任制。各直辖市、计划单列市和除拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则，制定并公布年度新建商品住房价格控制目标。建立健全稳定房价工作的考核问责制度。（2）坚决抑制投机投资性购房。严格执行商品住房限购措施，已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市要在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面，按统一要求完善限购措施。其他城市房价上涨过快的，省级政府应要求其及时采取限购等措施。严格实施差别化住房信贷政策。扩大个人住房房产税改革试点范围。（3）增加普通商品住房及用地供应。2013 年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量。加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。（4）加快保障性安居工程规划建设。全面落实 2013 年城镇保障性安居工程基本建成 470 万套、新开工 630 万套的任务。配套设施要与保障性安居工程项目同步规划、同期建设、同时交付使用。完善并严格执行准入退出制度，确保公平分配。2013 年底前，地级以上城市要把符合条件的外来务工人员纳入当地住房保障范围。（5）加强市场监管。加强商品房预售管理，严格执行商品房销售明码标价规定，强化企业信用管理，严肃查处中介机构违法违规行为。推进城镇个人住房信息系统建设，加强市场监测和信息发布管理。

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

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

为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房的，无论有无贷款记录，首付款比例均不低于 50%；购买非普通自住房的，首付款比例不低于 70%。

2016 年 10 月 10 日，住房和城乡建设部发布《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》，指出了房地产开发企业的“九不准”行为，具体包括：（一）发布虚假房源信息和广告；（二）通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价；（三）未取得预售许可证销售商品房；（四）不符合商品房销售条件，以认购、预订、排号、发卡等方式向买受人收取或者变相收取定金、预订款等费用，借机抬高价格；（五）捂盘惜售或者变相囤积房源；（六）商品房销售不予明码标价，在标价之外加价出售房屋或者收取未标明的费用；（七）以捆绑搭售或者附加条件等限定方式，迫使购房人接受商品或者服务价格；（八）将已作为商品房销售合同标的物的商品房再销售给他人；（九）其他不正当经营行为。

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

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

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

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

用地供应 50%以上。

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

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

（3）税收政策

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

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

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

2013 年 2 月 26 日，国务院办公厅发布《关于继续做好房地产市场调整工作的通知》，明确表示充分发挥税收政策的调节作用；税务、住房城乡建设部门要密切配合，

对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的 20% 计征；总结个人住房房产税改革试点城市经验，加快扩大试点工作，引导住房合理消费；税务部门要继续推进应用房地产价格评估方法加强存量房交易税收征管工作。2013 年 5 月 24 日，国务院批转发改委《2013 年深化经济体制改革重点工作的意见》，要求扩大个人住房房产税改革试点范围。

国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，将较大程度地影响商品房的购买需求，特别是投资性和改善居住条件的购房需求，也将对房地产市场和公司产品的销售带来不利影响；尽管公司持有的投资性物业的量比较小，开征物业税可能会对公司业绩造成一定影响。2015 年 3 月 30 日，财政部、国税总局发布了《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，通知规定个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

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

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

2016 年 6 月 18 日，财政部、国家税务总局发布《关于进一步明确全面推开营改

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

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

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

2020 年 5 月，中共中央、国务院发布《关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》，提出要“稳妥推进房地产税立法”。

（4）房地产金融调控政策

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

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

2010 年 2 月 22 日，中国人民银行和银监会联合发布《关于贯彻落实国务院办公厅关于促进房地产业市场平稳健康发展的通知》，要求对于查实存在囤地、炒地、捂盘惜售等违法违规行为的房地产开发企业，金融机构不得发放新增贷款，已有贷款要迅速采取保全措施。同时，各地也在出台预售款监管制度，房地产开发企业商品房预

售款必须开设专用账户，专款专用，该等政策的变化会对公司资金的运用效率产生影响。

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

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

2015 年 1 月 16 日，证监会发布了《调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》，根据国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》和 2013 年《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》的规定，对存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，将暂停上市、再融资和重大资产重组。

2015 年 3 月 30 日，人民银行、住建部、银监会联合发布了《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，通知中调整个人住房贷款政策，对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%。在住房公积金方面，调整后，缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。

2015 年 8 月 31 日，人民银行、住建部、财政部联合发布《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》，对首付比例进行了又一次调整。除北上广深一线城市外，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，申请公积金购

买二套住房，最低首付款比例由 30%降低至 20%。

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

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

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

2016 年 2 月 12 日，中国人民银行和中国银监会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，明确在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。对于实施“限购”措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。

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

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

2017 年 4 月 10 日，中国银监会印发《关于银行业风险防控工作的指导意见》，提出应分类实施房地产信贷调控。认真落实中央经济工作会议精神，明确住房居住属

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

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

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

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

2018年6月1日，银保监会发布《关于保险资金参与长租市场有关事项的通知》，明确保险公司可通过直接投资、保险资产管理机构通过发起设立债权投资计划、股权投资计划、资产支持计划、保险私募基金等方式间接参与长租市场，所投长租项目应

位于人口净流入的大中型试点城市，满足效益、权属、土地使用性质和审批程序等方面的要求。

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

2019 年 10 月 8 日，中国人民银行下发《关于明确个人住房贷款利率调整相关事项的公告》。新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率为定价基准加点形成。加点数值应符合全国和当地住房信贷政策要求，体现贷款风险状况，合同期限内固定不变。

3、行业运行情况

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

2009 年末至 2011 年初，国务院又出台了相关调控政策，遏制房价过快上涨的势头，维护房地产市场的健康发展。2012 年，全国房地产市场呈现出低开高走的格局，国家对房地产行业的调控政策体现了“严控和发展并举”、有的放矢的目标和思路。2013 年全国房地产市场开发进入快速扩张高速发展阶段，房地产投资开发及销售均取得了量价齐升的辉煌业绩。然而 2014 年受宏观经济不景气和房地产市场自身调整的双重影响令房地产市场进入调控政策的“拐点”，市场不断降温。

经过中央政府和地方政府长达一年双管齐下的救市政策刺激，2015 年我国房地产市场呈逐步回暖态势，特别是二季度以来成交增长显著。在整体宏观环境压力仍存的背景下，中央定调稳定住房消费，多轮金融信贷政策发力，改善市场环境，促进需求入市。与此同时，各地因城施策出台一系列宽松政策，以公积金政策调整为主，包括财政补贴和税费减免等掀起地方新政高潮，刺激需求特别是改善性需求释放。由于

供求关系的改变，城市间的房价分化也日益加剧，一线城市的房价涨幅较为明显，甚至出现了“日光盘”，但多数三、四线城市的房价仍在持续下调。2016 年 9 月底开始，重点城市推出调控政策，以抑制房价过快上涨，核心城市房地产市场有所回温。2017 年起，热点城市政策频频加码，周边三四线城市也同步联动调控，传统限贷政策不断升级，创新性的限售政策抑制投资投机需求，房地产供需两端信贷和资金逐步收紧。

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

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

新常态下，中国经济发展将加速从要素驱动、投资驱动向创新驱动转变，房地产与稳增长、调结构、转方式、惠民生、防风险都有关系，例如保障房问题涉及稳增长和惠民生；旅游地产、养老地产等新业态涉及调结构；房地产库存消化涉及防风险；通过信息化、智能化来推进建筑行业的现代化涉及转方式。

（1）大中城市房地产销售总体呈上升趋势，而政策调控出现分化

近些年，中国房地产市场以 2014 年放松房贷条件与鼓励银行增加信贷投放的政策为契机，依靠一线城市房地产行业的蓬勃发展，实现了 2015 年全年波澜壮阔的行情。分城市来看，虽然大中城市房价的基数较高，各线城市在 2015 年下半年的增长速度有所放缓，但主流城市的房屋单价依然徘徊在历史高位，央行的宽松流动性政策也为行情的持续打下了坚实的基础。2015 年全年，全国 40 大中城市商品房销售金额

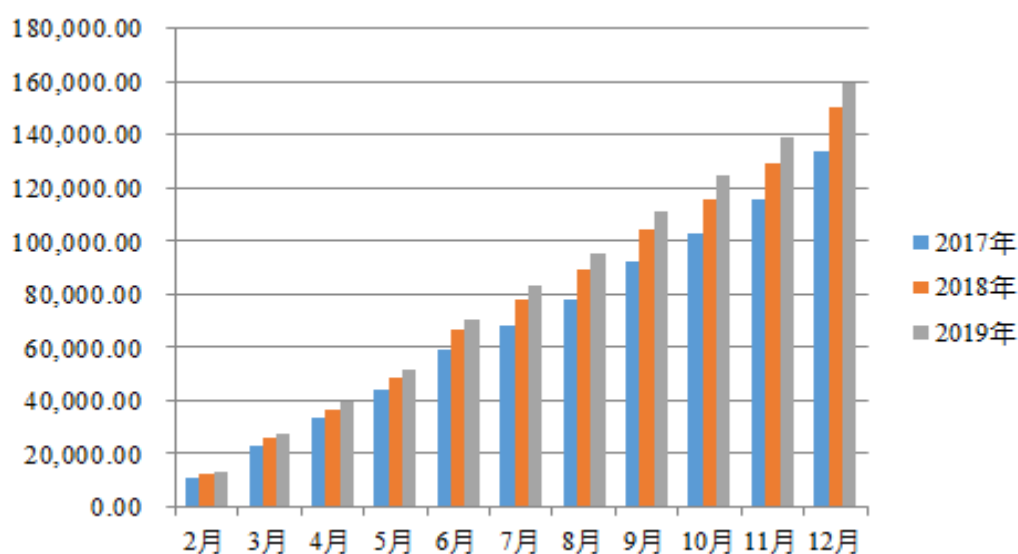
为 4.9 万亿元，同比增长 20.0%，全国商品房销售面积达 5.0 亿平方米，同比增长 9.1%。由于房地产行业具有较强的金融属性，此次行情的背后实质上反映的是流动性释放的结果。

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

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

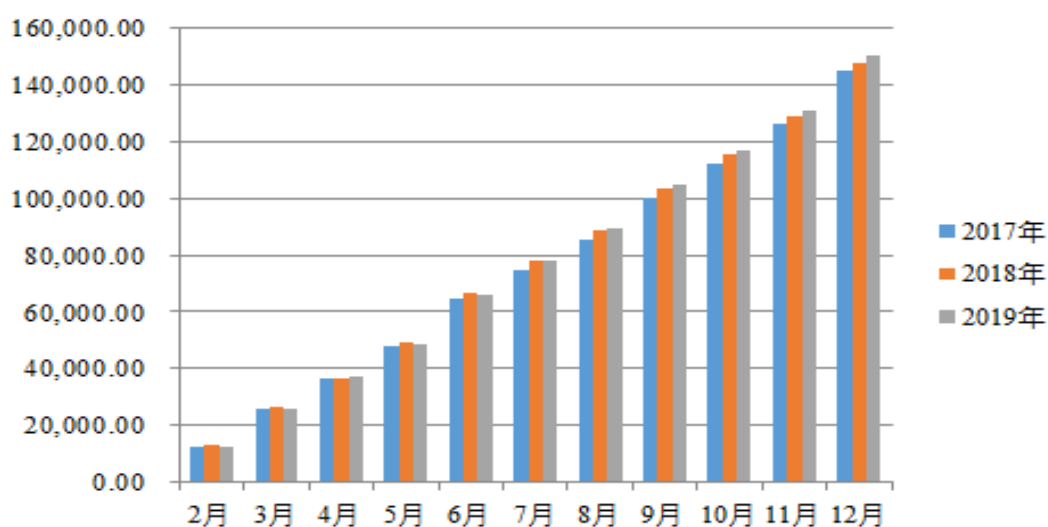
2018 年度，受部分城市调控政策收紧影响，房屋销售面积保持平稳回落，房地产企业土地购置意愿偏弱，新开工意愿偏弱。房地产供应放款，需求不减，由此推高了部分城市的平均销售单价。2018 年，全国 40 大中城市商品房销售金额为 7.7 万亿元，同比增长 11.6%；销售面积达 6.1 亿平方米，同比增长 1.67%；平均销售单价为 12,715.2 元/平方米，同比增长 11.26%。由于宏观层面将防风险放在首位，可以预见在未来短期到中期内，供需两端和信贷资金逐步收紧的情况下，房地产市场将持续保持平稳态势。

全国 40 大中城市商品房销售金额（亿元）



资料来源：wind

全国 40 大中城市商品房销售面积（万平方米）



资料来源：wind

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

2020年全国商品房销售金额 17.4 万亿元，同比增长 8.7%，其中住宅销售金额 15.5 万亿元，同比增长 10.8%。全年商品房销售面积 17.6 亿平米，同比增长 2.6%，

其中住宅销售 15.5 亿平米，同比增长 3.2%，增速较 19 年有所回升。全年商品房销售均价 9860 元/平，同比增长 5.9%，住宅销售均价 9980 元/平，同比增长 7.5%。

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

（2）产品细分程度逐渐增强，改善型房源成为热点

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

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

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

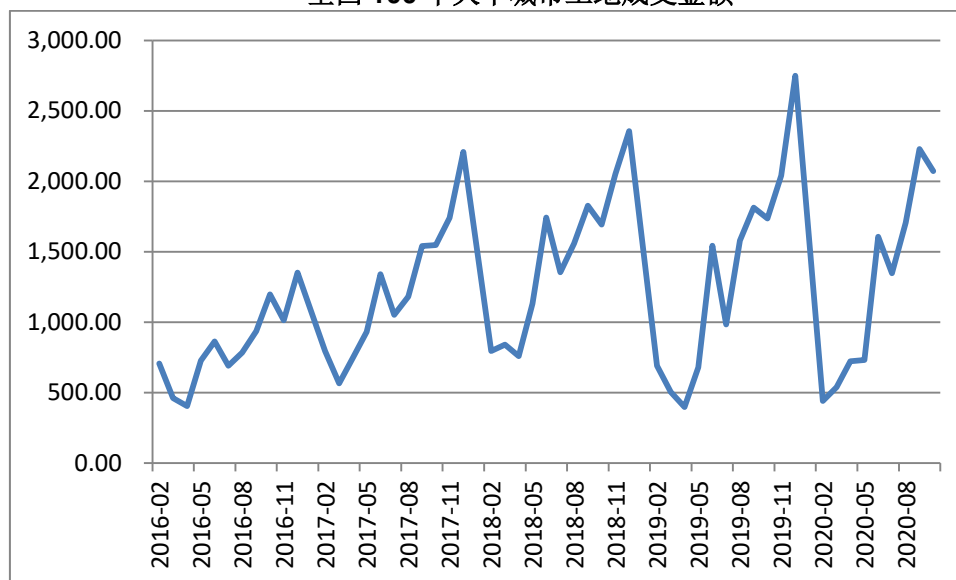
（3）区域分化明显，房地产投资向核心一、二线城市集中

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

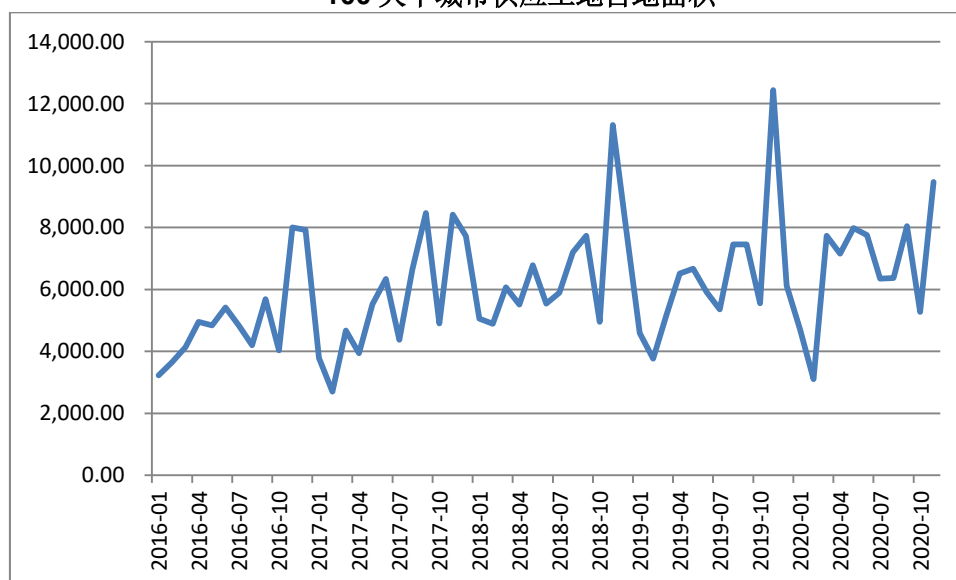
不断增强。

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

全国 100 个大中城市土地成交金额



100 大中城市供应土地占地面积



资料来源：wind

近年以来，全国 100 个大中城市（一、二线城市）土地供应面积稳中有升，市场对一二线城市房地产预期向好。

（4）房地产投融资模式持续进化，商业模式不断创新

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

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

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

4、行业壁垒和上下游关联性

（1）行业壁垒

我国房地产开发市场主要的进入壁垒有土地壁垒、资金壁垒和政策壁垒。

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

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

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

（2）上下游关联性

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

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

近些年，物业管理作为房地产行业的重要增长点和提高居民生活品质的重要载体，加速融合移动互联等新技术，服务质量和管理模式不断升级创新，受到了社会和资本市场的广泛关注，迎来新一轮发展机遇。在这样的背景下，物业服务品牌企业紧抓“互联网+”发展机遇，积极运用新技术新工具创新服务模式，以客户为核心改造传统服务业务，并积极探索社区养老、房屋经纪、社区 O2O 等增值服务领域，不断满足业主多维度高品质服务需求，加速行业内整合，形成了各具特色的物业服务特色品牌，有效促进了房地产企业品牌价值的全面提升。

（二）发行人经营情况及面临的竞争情况

1、发行人经营情况

（1）销售及规模保持增长

2020 年，公司全口径销售金额 2,180.11 亿元，权益销售金额（合并报表项目*权益比例+参股子公司项目*权益比例）1,395.65 亿元，达成年度销售目标。结算方面，公司当期实现结算营业收入 821.71 亿元，同比增长 34.60%；合并归属于上市公司股东净利润 52.20 亿元，同比增长 29.85%。

截至 2020 年末，公司合并报表总资产 3,523.02 亿元，较上年末增长 14.55%。

（2）财务品质持续改善，“三道红线”降至黄档

1) 盈利指标：2020 年，公司加权平均净资产收益率达到 20.76%，较 2019 年提升 1.84 个百分点，平均每股收益 1.20 元，达到历史最高水平。2020 年，公司致力于管理运营能力的提升，向管理要效益，报告期内实现全年管理费用、营销费用规模及费率双降，管理费用 19.78 亿元，同比下降 9.58%，管理费率 2.41%，同比下降 1.18 个百分点；2020 年营销费用 24.02 亿，同比降低 6.49%，营销费率 2.92%，同比下降 1.28 个百分点。

2) 偿债指标：2020 年，公司有息负债规模 1,060.39 亿元，同比下降 5.59%，其中短期有息债务有所下降，非银融资占比较去年年末的 24.94%继续下降至 20.34%，负债规模及结构持续优化。同时，公司在资产规模增长、优质土储增加、而有息负债规模控中有降的前提条件下，有效降低资产负债率至 83.18%，较 2019 年底减少 0.25 个百分点；降低有息资产负债率至 30.10%，较 2019 年底减少 6.41 个百分点；降低净负债率至 94.90%，较 2019 年底下降 43.04 个百分点，平均融资成本 7.42%，比 2019 年年末优化 28 个基点。

3) 现金流情况：2020 年，公司进一步加强了现金流管理，平均回款率约 80.16%，实现经营性净现金流入 213.54 亿元，继续保持正值；期末账面货币资金 498.05 亿元，全额覆盖短期有息负债，现金短债比 1.53（考虑“三道红线”监管要求扣除受限资金 92.90 亿元、预售监管资金 60.21 亿元后，现金短债比为 1.06），现金状况持续改善。

4) 评级提升：得益于公司良好的经营业绩和财务品质的改善，公司在 2020 年内获得中诚信 AA+主体评级展望由稳定提升至正面；中诚信亚太首评 BB_g 稳定，突破公司境外最高评级；穆迪公司主体评级由 B2 正面上调至 B1 稳定；联合国际主体评级由 BB-稳定上调至 BB 稳定；惠誉债项评级由 B 稳定上调至 B+稳定

（3）土地投资保持合理规模及布局

2020 年，公司精准抓住上半年土地市场窗口期低溢价拿地，全年共以权益对价 401.96 亿元合计补充权益土地储备约 725.96 万平方米。截至 2020 年末，公司累计土地储备总计 4,251.97 万平方米，其中一二线城市预计未来可售货值占比 75.96%（依照交易所关于一二线城市的认定标准），累计成本地价 4,366.19 元/平方米。根据公司公告的 2020 年销售均价 14,262 元/平方米，地售比良好。

（4）产品品质持续提升，品质工程逐见成效

公司愈发重视品质提升对增加公司核心竞争力的重要性，品质纳入公司考核评价体系，高度履行“品质树标杆”战略：

1) 2020 年，公司加大绿色、科技建筑的研发，“绿色智慧家”产品由 1.0 迭代升级至 2.0，基本实现了绿色建筑全覆盖；通过招采全覆盖，实现主辅材全面健康管控，已在部分重点项目落地“恒温、恒湿、恒氧”及“毫米波雷达智慧家系统”技术，响应国家双碳战略。截至 2020 年末，全国落地授牌的“绿色智慧家”项目 65 个，总建筑面积约 1000 万平米，较 2019 年同比增长约 89%。

2) 2020 年，公司品质提升工程成效进一步显现。在产品的设计方面，公司 2020 年共计摘得“地产设计大奖”“金盘奖”“REARD 全球设计大奖”等 158 项国内外大奖，获得业内广泛认可；贵阳望乡、昆明滇池半山、重庆悦江山等标杆产品陆续亮相。在工程方面，公司推广采用“352”建造体系，严苛管控工程，保证工程结构质量；同时实施“6+1”品质提升行动，围绕外立面、精装修、园林景观、机电、地下室、门窗及结构安全，全面提升工程品质。

（5）引入战略投资人，提升公司治理

2020 年，公司引入泰康人寿保险有限责任公司及泰康养老保险股份有限公司成为公司战略投资人，共同签订《战略合作框架协议》，同时泰康人寿及泰康养老向公司董事局及下设的专业委员会派驻董事参与公司经营管理。泰康战略投资人的引入，有助于公司优化股权结构、全面提升公司治理，也有利于双方资源互补，谋求相关业务协同发展。

2、土地储备情况

最近三年，公司新增土地储备情况如下：

单位：亿元、万平方米

项目	2020 年度	2019年度	2018年度
权益对价	401.96	491.77	306.58
--公开招拍挂	275.72	348.16	193.98
--并购及合作	126.24	143.61	112.60
新增土储计容面积	1,114.64	1,268.65	1,332.52
--公开招拍挂	626.32	568.24	823.70
--并购及合作	488.32	700.41	508.82

注：由于项目最终权益比例需视后期项目发展情况而定，因此上述权益对价等信息可能与定期报告数据存在差异。

报告期内除了招拍挂方式获得土地储备外，发行人还会通过收并购的方式获得土地储备。

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

2019 年度，发行人通过公开招拍挂、并购、合作等多种方式共计获得 69 个土地项目，新增计容面积 1,268.65 万平方米。其中，公司通过公开招拍挂新增 39 个土地项目(含合营或联营)，计容面积 568.24 万平方米，按权益比例计算成交金额为 348.16 亿元；通过并购及合作方式获得 30 个项目，计容面积 700.41 万平方米，按权益比例计算成交金额为 143.61 亿元。

2020 年度，发行人通过公开招拍挂、并购、合作等多种方式共计获得 68 个土地项目，新增计容面积 1,114.64 万平方米。其中，公司通过公开招拍挂新增 44 个土地项目(含合营或联营)，计容面积 626.32 万平方米，按权益比例计算成交金额为 275.72 亿元；通过并购及合作方式获得 24 个项目，计容面积 488.32 万平方米，按权益比例计算成交金额为 126.24 亿元。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司累计土地储备情况如下表：

单位：万平方米、元/平方米

区域	总占地面积	总建筑面积	剩余可售建筑面积	面积占比	单价
内地	1,671.93	5,092.51	2,205.41	51.87%	2,440.89
大福建	844.9	1,911.03	477.91	11.24%	4,804.68
长三角	836.83	2,208.51	655.35	15.41%	7,257.84

珠三角	295.79	1,213.12	735.56	17.30%	5,465.43
京津冀	161.02	339.17	177.74	4.18%	7,412.53
合计	3,810.48	10,764.34	4,251.97	100.00%	4,366.19

注 1：截至 2020 年末，公司在大福建、长三角、珠三角、京津冀、内地土地储备占比分别为 11.24%、15.41%、17.30%、4.18%、51.87%。其中，内地城市的土地储备包括长沙、西安、重庆、沈阳、昆明等城市，剩余可售建筑面积占总土储比例分别为 7.78%、5.11%、4.73%、3.71%、2.96%。

注 2：该表包括公司合并报表范围内子公司及参股子公司全部的已确权土地储备，未考虑权益比例。

注 3：上述土地储备相关合同可能根据项目合作情况及实际推进情况有所调整。

注 4：上述表格单价自 2018 年始以总可售建筑面积的口径进行测算，既往报告期楼面价以总计容面积的口径进行测算。

注 5：截至 2020 年末，公司土地储备权益比例约为 67.21%。

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 4 月 30 日，发行人通过公开招拍挂、并购、合作等多种方式共计获得 20 个土地项目，新增计容面积 396.72 万平方米。其中，公司通过公开招拍挂新增 7 个土地项目（含合营或联营），计容面积 173.91 万平方米，按权益比例计算成交金额为 54.85 亿元；通过并购及合作方式获得 13 个项目，计容面积 222.81 万平方米，按权益比例计算成交金额为 29.90 亿元。

自 2018 年 1 月 1 日至 2021 年 4 月 30 日，发行人及下属子公司不存在因囤地炒地、哄抬地价等扰乱房地产市场秩序的重大违法行为而受到住建、国土资源等主管部门的行政处罚的情形。

3、“招拍挂”方式拿地项目情况

2018-2020 年，发行人采用“招拍挂”方式拿地项目（含权益类）具体如下：

单位：万平方米、亿元、万元/平方米

序号	拿地时间	宗地	所在地	用途	土地面积	计容建筑面积	权益比例	土地总价款	已缴纳出让金	后续出让金计划	拿地资金来源	楼面单价	是否为重点调控城市	是否存在地王报道
1	2018 年	经开区滨海十五路	温州	商住	9.02	22.55	25%	9.41	9.41	-	自有资金	0.42	否	否
2	2018 年	南安 2017P11	泉州	商业、住宅	1.04	2.69	25%	0.49	0.49	-	自有资金	0.18	否	否
3	2018 年	南安 2017P12	泉州	商业、住宅	0.94	2.46	25%	0.43	0.43	-	自有资金	0.18	否	否
4	2018 年	南安 2017P10	泉州	商业、住宅	2.42	6.29	25%	1.11	1.11	-	自有资金	0.18	否	否
5	2018 年	双龙路两侧 F 地块	龙岩	住宅	3.08	7.09	100%	4.29	4.29	-	自有资金	0.61	否	否
6	2018 年	泉州台投区 S2017-07 号地块	泉州	商住	19.96	41.91	50%	24.42	24.42	-	自有资金	0.58	否	否
7	2018 年	龙岩小洋文景小区地块	龙岩	住宅	2.69	7.81	33%	5.06	5.06	-	自有资金	0.65	否	否
8	2018 年	泉州晋江市 P2017—37 号地块	泉州	商业、住宅	1.63	4.08	60%	1.7	1.70	-	自有资金	0.42	否	否
9	2018 年	泉州晋江市 P2018-21 号地块	泉州	住宅	11.08	27.34	34%	4.29	4.29	-	自有资金	0.16	否	否
10	2018 年	罗星街道 2016-52-1 号	嘉兴	住宅	4.31	10.77	35%	7.62	7.62	-	自有资金	0.71	否	否
11	2018 年	越城区（镜湖）绿洲路一号地块	绍兴	商住	5.57	8.92	100%	10.39	10.39	-	自有资金	1.17	否	否
12	2018 年	WG2018-26-2 号地块	太仓	住宅	4.4	7.92	60%	6.97	6.97	-	自有资金	0.88	否	否
13	2018 年	苏地 2017-WG-79 号	苏州	住宅	2.23	4.45	45%	4.58	4.58	-	自有资金	1.03	是	否
14	2018 年	苏地 2017-WG-61 号	苏州	住宅	3.46	7.62	20%	9.44	9.44	-	自有资金	1.24	是	否
15	2018 年	张家港 2013-B27 地块	张家港	住宅	2.71	4.06	50%	2.87	2.87	-	自有资金	0.71	否	否
16	2018 年	JZX20181001	常州	住宅	3.62	7.23	49%	5.68	5.68	-	自有资金	0.79	否	否
17	2018 年	萧政储出[2018]2 号	杭州	商业、住宅	3.07	9.22	25%	16.44	16.44	-	自有资金	1.78	是	否
18	2018 年	余杭良渚北居住地块一（余政储出[2018]15 号）	杭州	住宅	5.33	13.32	50%	13.18	13.18	-	自有资金	0.99	是	否
19	2018 年	慈土资告[2018]238 号界牌 2# 地块	宁波	住宅	4.86	7.77	25%	5.87	5.87	-	自有资金	0.76	否	否

20	2018 年	慈土资告[2018]238 号新潮塘 1#地块	宁波	住宅	3.67	5.91	26%	4.05	4.05	-	自有资金	0.69	否	否
21	2018 年	慈土资告[2018]238 号新潮塘 2#地块	宁波	住宅	4.43	9.85	33%	6.73	6.73	-	自有资金	0.68	否	否
22	2018 年	富政储出[2018]16 号	杭州	住宅	7.19	17.26	60%	19.05	19.05	-	自有资金	1.1	是	否
23	2018 年	杭政储出[2018]32 号	杭州	住宅	3.23	8.73	16%	26.18	26.18	-	自有资金	3	是	否
24	2018 年	包河 S1807	合肥	住宅	2.58	4.64	100%	4.86	4.86	-	自有资金	1.05	是	否
25	2018 年	TD2018(CC)XG0002	佛山	商业、住宅	1.06	4.26	50%	3.13	3.13	-	自有资金	0.74	否	否
26	2018 年	清远市 2018-034 号地块	清远	住宅	1.1	2.75	100%	1.8	1.80	-	自有资金	0.66	否	否
27	2018 年	花都湖北 J11-XH05 地块	广州	住宅	5.75	11.18	51%	17.93	17.93	-	自有资金	1.6	是	否
28	2018 年	PM-B18013	梅州	住宅	3.18	9.55	100%	3.46	3.46	-	自有资金	0.37	否	否
29	2018 年	JDR2018007 地块	揭阳	二类居住、用地	1.6	4.79	51%	1.32	1.32	-	自有资金	0.28	否	否
30	2018 年	信宜 XYWG2018-002 宗地	茂名	商住	2.39	11.93	62.10%	2.64	2.64	-	自有资金	0.22	否	否
31	2018 年	XYWG2018-009 地块	东莞	商住	4.59	22.93	100%	3.74	3.74	-	自有资金	0.16	否	否
32	2018 年	装备西地块	沈阳	住宅	0.84	1.68	100%	1.68	1.68	-	自有资金	1	否	否
33	2018 年	2018-29 宗地	福州	商住	12.74	31.85	45%	4.39	4.39	-	自有资金	0.14	是	否
34	2018 年	DGA2017008	九江	商业、住宅	4.02	8.8	50%	2.94	2.94	-	自有资金	0.33	否	否
35	2018 年	上饶·文澜府	上饶	商业、住宅	4.09	9.82	50%	3.27	3.27	-	自有资金	0.33	否	否
36	2018 年	上饶高铁新城 DEA2017055 号地块	上饶	商业、住宅	13.7	32.88	33%	8.22	8.22	-	自有资金	0.25	否	否
37	2018 年	上饶玉山 2017-A、B 号地块	上饶	商业、住宅	8.62	12.63	27.25%	2.73	2.73	-	自有资金	0.22	否	否
38	2018 年	DDA2018013	南昌	商业、住宅	8.25	18.14	50%	7.63	7.63	-	自有资金	0.42	是	否
39	2018 年	赣州市蓉江新区 RJ05-e06-01 地块	赣州	商住	3.63	7.27	25%	1.61	1.61	-	自有资金	0.22	否	否
40	2018 年	CW2017-19#	许昌	住宅	5.01	17.55	100%	2.94	2.94	-	自有资金	0.17	否	否
41	2018 年	禹州市区（2018）007 号宗地	禹州	商业、住宅	4.17	8.32	51%	1.4	1.40	-	自有资金	0.17	否	否
42	2018 年	梁平 LP-1-293 地块	重庆	商业、住宅	10.24	20.38	11.88%	2.51	2.51	-	自有资金	0.12	否	否
43	2018 年	巴南区界石组团 T 分区 T12-4/02、T12-5/03 号宗地	重庆	二类住宅	7.05	15.66	50%	5.66	5.66	-	自有资金	0.36	否	否
44	2018 年	延安新区 A1-24、A1-27、A2-05、A2-14、A2-02-02 地	延安	住宅、教育设施用地	47.84	58.11	70%	10.18	10.18	-	自有资金	0.18	否	否

		块												
45	2018 年	西部城区 B1-24 号地块	西昌	住宅	1.74	5.22	90%	2.04	2.04	-	自有资金	0.39	否	否
46	2018 年	西部城区 B1-26 号地块	西昌	住宅	5.83	17.5	90%	7.1	7.10	-	自有资金	0.41	否	否
47	2018 年	BQ11-01-02	宜宾	居住用地	2.89	5.2	100%	3.39	3.39	-	自有资金	0.65	否	否
48	2018 年	WH07（251/21）：2018-039 号地块	成都	住宅	1.08	3.23	100%	5.15	5.15	-	自有资金	1.59	是	是
49	2018 年	2018-C-105	亳州	商业、住宅	3.67	9.3	100%	4.6	4.60	-	自有资金	0.5	否	否
50	2018 年	后泉路项目	乌鲁木齐	商业、住宅	5.37	15.93	100%	5.91	5.91	-	自有资金	0.37	否	否
51	2018 年	中信七道湾项目 1 号地块	乌鲁木齐	商业、住宅	4.03	14.9	100%	4.06	4.06	-	自有资金	0.27	否	否
52	2018 年	中信七道湾项目 2 号地块	乌鲁木齐	商业、住宅	7.97	23.92	100%	6.83	6.83	-	自有资金	0.29	否	否
53	2018 年	[2018]网挂第 070 号	株洲	商住	8.45	21.13	50%	10.42	10.42	-	自有资金	0.49	否	否
54	2018 年	宜土网挂（2018）018 号	宜昌	住宅	5.23	13.07	51%	5.49	5.49	-	自有资金	0.42	否	否
55	2018 年	南宁市第 55 期 GC2018-059	南宁	商住	11.11	44.46	16.50%	11	11.00	-	自有资金	0.25	否	否
56	2018 年	南宁市 2018 年第 88 期 GC2018-094 地块	南宁	商住	9.09	25.46	26%	12.28	12.28	-	自有资金	0.48	否	否
57	2018 年	南宁市第 103 期 GC2018-110	南宁	住宅	16	64	34%	22.39	22.39	-	自有资金	0.35	否	否
58	2019 年	福建大区-福州长乐金峰	福州	住宅	2.44	4.87	100.00%	1.56	1.56	-	自有资金	0.32	是	否
59	2019 年	福建大区-福州市 2019-02 号地	福州	商住	10.63	33.94	100.00%	42.6	42.60	-	自有资金	1.26	是	否
60	2019 年	福建大区-P2018-22 号地块	泉州	商住	12.61	31.73	20.00%	4.87	4.87	-	自有资金	0.15	否	否
61	2019 年	福建大区-福州晋安区化工路福兴商服地块	福州	商服	1.65	5.28	100.00%	6.06	6.06	-	自有资金	1.15	是	否
62	2019 年	福建大区-温州瑞安 2019-89 地块	温州	商住	2.03	6.46	75.00%	5.98	5.98	-	自有资金	0.93	否	否
63	2019 年	江苏区域公司-2018G68 南京江宁区麒麟街道地铁小镇国七地块	南京	住宅	2.58	4.38	100.00%	7.8	7.80	-	自有资金	1.78	是	否
64	2019 年	浙江大区-台土告字[2018]120	台州	住宅	7.93	18.25	20.00%	6.83	6.83	-	自有资金	0.37	否	否

65	2019 年	江苏区域公司-2018-WG-33 号地块	苏州	住宅	6.21	15.53	100.00%	26.01	26.01	-	自有资金	1.67	是	否
66	2019 年	浙江大区-杭州三塘	杭州	住宅	2.49	5.98	100.00%	15.71	15.71	-	自有资金	2.63	是	否
67	2019 年	上海大区-启东 1904	南通	商住	7.8	16.38	51.00%	14.7	14.70	-	自有资金	0.9	否	否
68	2019 年	上海大区-越城区迪荡湖 2 号地块	绍兴	住宅	18.11	25.35	50.00%	42.39	42.39	-	自有资金	1.67	否	是
69	2019 年	上海大区-奉贤区青村镇 07-02 地块	上海	住宅	3.7	6.66	100.00%	7.83	7.83	-	自有资金	1.18	是	否
70	2019 年	浙江大区-金华婺城新区地块	金华	住宅	7.44	13.4	33.00%	7.04	7.04	-	自有资金	0.53	否	否
71	2019 年	浙江大区-临安区青山湖科技城天柱街地块	杭州	住宅	5.67	12.48	51.00%	12.88	12.88	-	自有资金	1.03	是	否
72	2019 年	浙江大区-蚌埠市蚌挂（2019）10 号地块	蚌埠	住宅	14.38	25.86	100.00%	14.83	14.83	-	自有资金	0.57	否	是
73	2019 年	浙江大区-蚌埠市蚌挂（2019）11 号地块	蚌埠	住宅	5.98	7.17	100.00%	5.07	5.07	-	自有资金	0.71	否	是
74	2019 年	深圳区域公司-梅州市 PM-B19023 号地块	梅州	住宅	1.37	3.56	100.00%	0.98	0.98	-	自有资金	0.28	否	否
75	2019 年	广州区域公司-DZ2019-04 肇庆市端州区规划 108 区蓝塘中路南侧地段	肇庆	商住	8.63	26.89	100.00%	19.8	19.80	-	自有资金	0.74	否	否
76	2019 年	北京区域公司-密云区溪翁庄 MY02-0201-6001 地块	北京	住宅	13.07	15.3	100.00%	18.9	18.90	-	自有资金	1.24	是	否
77	2019 年	津冀区域公司-津海河园（挂）2019-047	天津	住宅	9.29	12.54	70.00%	12	12.00	-	自有资金	0.96	是	否
78	2019 年	津冀区域公司-天津市津海河园（挂）2019-148	天津	住宅	5.02	7.03	100.00%	6.4	6.40	-	自有资金	0.91	是	否
79	2019 年	云贵区域公司-昆明安宁太平新区 ANCB-2018T003、T004、T005 地块	昆明	商住	14.98	29.97	100.00%	5.81	5.81	-	自有资金	0.19	否	否
80	2019 年	云贵区域公司-CHZ20180812-1 地块	黔南	住宅	6.8	6.95	100.00%	0.84	0.84	-	自有资金	0.12	否	否
81	2019 年	辽宁区域公司-沈阳铁西功勋地块南地块	沈阳	商住	5.9	14.16	100.00%	10.65	10.65	-	自有资金	0.75	否	否

82	2019 年	川渝区域公司-渝北区两路组团 F 分区 F47-1、F48-1 号宗地	重庆	住宅	10.44	18.43	85.00%	17.5	17.50	-	自有资金	0.95	否	否
83	2019 年	福建大区-青山湖区朱桥东路以南、东升大道以西	南昌	住宅	3.97	7.94	50.00%	5.14	5.14	-	自有资金	0.65	是	否
84	2019 年	福建大区-西湖区丹桂路以西、九洲高架以北、云天路以南	南昌	住宅	1.16	2.89	50.00%	2.72	2.72	-	自有资金	0.94	是	否
85	2019 年	上海大区-宜土网挂（2019）12 号	宜昌	住宅	5.48	15.35	100.00%	8.02	8.02	-	自有资金	0.52	否	是
86	2019 年	上海大区-P（2019）001 号地块	荆州	住宅	10.79	32.36	100.00%	12.48	12.48	-	自有资金	0.39	否	否
87	2019 年	豫鲁区域公司-CW2018-45#（北城区 86-1#）	许昌	住宅	3.87	9.68	100.00%	1.74	1.74	-	自有资金	0.18	否	否
88	2019 年	陕甘区域公司-XXJH-GZ01-66	西安	住宅	2.8	7	100.00%	2.64	2.64	-	自有资金	0.38	否	否
89	2019 年	福建大区-景兴路东侧纬四路北侧地块	景德镇	商住	5.85	12.87	60.00%	3.52	3.52	-	自有资金	0.27	否	否
90	2019 年	福建大区-吉州区五里棚户区改造 3#地块;溪山北路以东、韶山西路以南、翠岭路以西、恒荣桂苑小区以北	吉安	二类居住用地	3.22	7.4	35.00%	2.9	2.90	-	自有资金	0.39	否	否
91	2019 年	豫鲁区域公司-历下区奥体中路以西、花园东路以北	济南	住宅	3.12	7.8	100.00%	11.23	11.23	-	自有资金	1.44	是	否
92	2019 年	辽宁区域公司-沈阳市铁西经开区四号街-1 地块	沈阳	商住	2.98	5.06	70.00%	2.84	2.84	-	自有资金	0.56	否	否
93	2019 年	豫鲁区域公司-泰安市岱岳区高王寺地块	泰安	住宅	1.9	2.66	51%	1.25	1.25	-	自有资金	0.47	否	否
94	2019 年	广西区域公司-南宁市 2019 年第 21 期 GC2019-021	南宁	商住	3.67	12.86	91.87%	12.4	12.40	-	自有资金	0.96	否	否
95	2019 年	云贵区域公司-CHZ20181402/CHZ20181403/CHZ20181404	黔南	住宅	13.28	13.54	100.00%	1.72	1.72	-	自有资金	0.13	否	否
96	2019 年	广西区域公司-南宁市 123 期 267 亩	南宁	商住	17.8	62.28	100.00%	30.7	30.70	-	自有资金	0.49	否	否
97	2020 年	闽侯 2019-27 号	福州	商住	5.79	13.31	70.00%	5.00	5.00	-	自有资金	0.38	是	否

98	2020 年	建阳 JY2019006 号	南平	商住	6.91	13.82	40.00%	6.81	6.81	-	自有资金	0.49	否	否
99	2020 年	杭州钱塘新区大江东核心区	杭州	住宅	2.86	7.44	51.00%	7.16	7.16	-	自有资金	0.96	是	否
100	2020 年	台州市椒江区中心大道以西、规划道路一以北	台州	商住	7.60	18.23	30.00%	10.41	10.41	-	自有资金	0.57	否	否
101	2020 年	台州市路桥区公园路以东、肖谢泾以北	台州	商住	11.75	20.57	30.00%	7.18	7.18	-	自有资金	0.35	否	否
102	2020 年	[2019]望城区 037 号	长沙	住宅	6.83	13.65	51.00%	3.25	3.25	-	自有资金	0.24	是	否
103	2020 年	惠阳区秋长街道	惠州	商住	2.66	7.81	100.00%	1.98	1.98	-	自有资金	0.25	否	否
104	2020 年	合肥市滨湖区 BK202001	合肥	商住及教育	11.52	27.80	55.00%	29.61	29.61	-	自有资金	1.07	是	否
105	2020 年	宁波市北仑区 BLZB09-04-02h 地块	宁波	住宅	3.62	7.67	51.00%	9.84	9.84	-	自有资金	1.28	否	否
106	2020 年	漳州市区 2020P03 号地块	漳州	商住	8.38	20.95	50.00%	11.60	11.60	-	自有资金	0.55	否	否
107	2020 年	淀粉厂地块	无锡	住宅	4.21	9.27	49.00%	11.63	11.63	-	自有资金	1.25	是	否
108	2020 年	经开区 XDG-2019-29 号地块	无锡	住宅	8.35	16.69	34.30%	30.02	30.02	-	自有资金	1.80	是	否
109	2020 年	鹿城区大南街道	温州	商住	5.21	18.28	60.00%	37.16	37.16	-	自有资金	2.03	否	否
110	2020 年	DDA2020005	吉安	住宅	2.46	5.49	100.00%	2.75	2.75	-	自有资金	0.50	否	否
111	2020 年	DHA2020022	景德镇	商住	7.20	15.83	100.00%	5.74	5.74	-	自有资金	0.36	否	否
112	2020 年	萧政储出【2020】16 号地块	杭州	住宅	3.48	8.35	31.00%	15.18	15.18	-	自有资金	1.82	是	否
113	2020 年	阜阳市[2019]-23 号	阜阳	住宅	10.48	25.15	49.00%	10.93	10.93	-	自有资金	0.43	否	是
114	2020 年	2020WR005 大朗镇长塘社区地块	东莞	商住	3.74	9.71	49.00%	17.05	17.05	-	自有资金	1.76	否	是
115	2020 年	大连市金普新区哈尔滨路项目	大连	住宅	1.58	3.56	100.00%	1.72	1.72	-	自有资金	0.48	否	否
116	2020 年	JK2019-006 号隆晟地块	沈阳	商住	2.48	4.22	85.00%	2.02	2.02	-	自有资金	0.48	否	否
117	2020 年	经开 2020-04 号	嘉兴	商住	3.44	7.57	65.00%	7.60	7.60	-	自有资金	1.00	否	是
118	2020 年	乌鲁木齐市天山区 2020-C-075	乌鲁木齐	住宅及其他商服用地	5.87	11.74	90.00%	4.38	4.38	-	自有资金	0.37	否	否
119	2020 年	青龙西路北侧、横塘河西路西侧	常州	住宅	7.42	13.36	51.00%	17.10	17.10	-	自有资金	1.28	否	否
120	2020 年	沈抚新区知行路南、旺力街东	沈阳	住宅	21.19	37.08	100.00%	4.13	4.13	-	自有资金	0.11	否	否
121	2020 年	义乌市稠江街道国贸大道北侧地块	金华	商住	11.89	27.36	51.00%	31.00	31.00	-	自有资金	1.13	否	否

122	2020 年	2020-6 号地块	泰安	住宅	4.76	5.23	100.00%	5.79	5.79	-	自有资金	1.11	否	否
123	2020 年	TD2020(NH)WG0013 佛山市南海区九江镇沙头迎宾馆北村地段	佛山	住宅	5.84	15.18	100.00%	6.83	6.83	-	自有资金	0.45	否	否
124	2020 年	TD2020(SD)WG0012 佛山市顺德区陈村镇华阳路东侧 C2-1 地块	佛山	住宅	9.19	27.56	40.00%	37.54	37.54	-	自有资金	1.36	否	否
125	2020 年	富春 76 号地块	杭州	住宅	8.41	20.61	100.00%	19.55	19.55	-	自有资金	0.95	是	否
126	2020 年	津海河园（挂）2020-008	天津	住宅	9.47	13.25	51.00%	10.00	10.00	-	自有资金	0.75	是	否
127	2020 年	XW(20)028/XW(20)029/XW(20)030/XW(20)031	贵阳	住宅	26.04	26.04	84.00%	3.44	3.44	-	自有资金	0.13	否	否
128	2020 年	松江区 G60 中脑智科创基地(SJS90002 单元 27-02 号)	上海	商住办	6.39	7.67	100.00%	1.45	1.45	-	自有资金	0.19	是	否
129	2020 年	奉贤新城 18 单元 06-B-03 地块（肖塘）	上海	住宅	4.96	8.92	51.00%	15.71	15.71	-	自有资金	1.76	是	否
130	2020 年	增城区新塘镇新沙大道北 49 号地块	广州	二类居住用地可兼容商业	4.30	10.00	100.00%	12.81	12.81	-	自有资金	1.28	是	否
131	2020 年	GX3-18-21	西安	住宅	4.32	12.10	50.00%	15.74	15.74	-	自有资金	1.30	否	否
132	2020 年	沈阳市铁西区功勋北（南）地块	沈阳	住宅、商业	2.76	5.25	25.50%	4.38	4.38	-	自有资金	0.83	否	否
133	2020 年	沈阳市铁西区新利北地块	沈阳	住宅	1.74	3.13	50.00%	2.60	2.60	-	自有资金	0.83	否	否
134	2020 年	西邑村项目	昆明	住宅	7.45	29.51	100.00%	5.19	5.19	-	自有资金	0.18	否	否
135	2020 年	南京市江宁区百家湖	南京	住宅、商办	3.38	11.32	100.00%	9.30	9.30	-	自有资金	0.82	是	否
136	2020 年	[2020]长沙市 047 号	长沙	二类住宅用地	4.80	11.52	100.00%	2.38	2.38	-	自有资金	0.21	是	否
137	2020 年	CHZ20181404-1-3	黔南	商住	19.47	23.37	100.00%	2.74	2.74	-	自有资金	0.12	否	否
138	2020 年	松江区佘山镇工业区 SS-19-001 号（SJS90002 单元 28-01 号）地块	上海	科研设计用地	6.70	8.84	100.00%	1.52	1.52	-	自有资金	0.17	是	否
139	2020 年	南通锡通园区 R20031 地块	南通	住宅	5.76	9.66	100.00%	9.26	9.26	-	自有资金	0.96	否	是
140	2020 年	南通锡通园区 R20035 地块	南通	住宅	7.07	12.25	51.00%	10.84	10.84	-	自有资金	0.88	否	否

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

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

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

单位：平方米、万元、元/平方米

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

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

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

单位：平方米、万元、元/平方米

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

2019 年 7 月 24 日，“宜土网挂（2019）22 号结果公告”宗地楼面成交为 0.58 万

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

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

单位：平方米、万元、元/平方米

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

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

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

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

单位：平方米、万元、元/平方米

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

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

(5) 安徽阜阳项目“阜阳市[2019]-23 号”位于阜阳市城南新区，于 2020 年 4 月 3 日竞拍取得，成交楼面价 0.43 万元/平方米，部分媒体曾出现“地王”相关报道。通过查询阜阳市公共资源交易网 (<http://jyzy.fy.gov.cn/>)，存在比该地块楼面价高的地块，具体如下：

单位：平方米、万元、元/平方米

单位	成交时间	地块编号	土地面积	计容建面	容积率	地块总价	楼面价
北京创展房地产开发有限公司	2020-06-24	阜阳市 [2019]-62 号	50,875	106,837.50	1.0-2.1	53,037.535	4,964.32
安徽置地投资有限公司	2020-06-30	阜阳市 [2020]-15 号	139,795	307,549	1.0-2.2	150,564	4,895.61

2020 年 6 月 24 日，“阜阳市[2019]-62 号”宗地楼面成交为 0.50 万元/平方米；2020 年 6 月 30 日，“阜阳市[2020]-15 号”宗地楼面成交为 0.49 万元/平方米，均高于发行人“阜阳市[2019]-23 号”宗地成交楼面价。根据发行人的说明，发行人竞拍该地块是发行人巩固蚌埠房地产市场地位的重要举措，同时经比较发行人竞拍地价以及同时期、可比区域其他地块的成交价格，发行人竞拍“阜阳市[2019]-23 号”宗地的报价系基于当地土地竞买市场情况及发行人当年房地产业务发展规划而确定，是市场化的

竞拍行为，不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地或以哄抬地价为目的的情形。

(6) 广东东莞项目“2020WR005 大朗镇长塘社区地块”宗地位于东莞市大朗镇长塘社区，于 2020 年 4 月 23 日竞拍取得，成交楼面价为 1.76 万元/平方米，部分媒体曾出现“地王”相关报道。通过查询东莞市公共资源交易网（<http://ggzy.dg.gov.cn/>），存在比该地块楼面价高的地块，具体如下：

单位：平方米、万元、元/平方米

单位	成交时间	地块编号	土地面积	计容建面	容积率	地块总价	楼面价
深圳市前海开发投资控股有限公司	2020-06-24	2020WR023	43,759.72	131,279.16	1.0-3.0	251,143	19,130.45
深圳市前海开发投资控股有限公司	2020-06-24	2020WR024	46,396.00	139,188.00	1.0-3.0	276,703	19,879.80

2020 年 6 月 24 日，2020WR023、2020WR024 宗地楼面成交为 1.91 万元/平方米、1.99 万元/平方米，高于发行人“2020WR005”宗地成交楼面价。根据发行人的说明，发行人竞拍该地块是发行人巩固东莞房地产市场的重要举措，同时经比较发行人竞拍地价以及同时期、可比区域其他地块的成交价格，发行人竞拍“2020WR005”宗地的报价系基于当地土地竞买市场情况及发行人当年房地产业务发展规划而确定，是市场化的竞拍行为，不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地或以哄抬地价为目的的情形。

(7) 浙江嘉兴项目“经开 2020-04 号”宗地位于嘉兴市南湖区，于 2020 年 5 月 29 日竞拍取得，成交楼面价为 1.00 万元/平方米，部分媒体曾出现“地王”相关报道。通过查询嘉兴市公共资源交易中心（<http://www.jxzbttb.cn>），存在比该地块楼面价高的地块，具体如下：

单位：平方米、万元、元/平方米

单位	成交时间	地块编号	土地面积	计容建面	容积率	地块总价	楼面价
海宁市城市发展投资集团	2020-04-03	海自然字 20016 号	27,895	41,842.50	1.5	44,800.00	10,706.82
嘉兴钜华置业有限公司	2020-06-19	经开 2020-11 号	54,716.61	109433.22	2	109,870.95	10,040.00

2020 年 6 月 19 日，“经开 2020-11 号”宗地楼面成交为 1.00 万元/平方米，与发行人地块持平；2020 年 4 月 3 日，“海自然字 20016 号”宗地楼面成交价为 1.07 万元/平方米，高于发行人“经开 2020-04 号”宗地成交楼面价。根据发行人的说明，发行人竞拍该地块是发行人巩固嘉兴房地产市场的重要举措，同时经比较发行人竞拍地价以

及同时期、可比区域其他地块的成交价格，发行人竞拍“经开 2020-04 号”宗地的报价系基于当地土地竞买市场情况及发行人当年房地产业务发展规划而确定，是市场化的竞拍行为，不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地或以哄抬地价为目的的情形。

（8）江苏南通项目“南通锡通园区 R20031 地块”宗地位于南通市通州区，于 2020 年 11 月 23 日竞拍取得，成交楼面价 0.96 万元/平方米，部分媒体曾出现“地王”相关报道。通过查询南通市公共资源交易中心（<http://zfcg.nantong.gov.cn/>），存在比该地块楼面价高的地块，具体如下：

单位：平方米、万元、元/平方米

单位	成交时间	地块编号	土地面积	计容建面	容积率	地块总价	楼面价
江苏吉浩置业有限公司	2020-12-07	R2020-025	36,851.01	70,016.9	1.9	26,690.00	14,047.37
浙江万科南都房地产有限公司、南通天一置业有限公司	2020-11-24	R20030	73,113.72	166,699.28	2.28	287,622.94	17,254.21

2020 年 12 月 7 日，同位于通州区的“R2020-025”宗地楼面成交价为 1.40 万元/平方米，高于发行人“南通锡通园区 R20031”宗地成交楼面价；2020 年 11 月 24 日，同位于南通市的“R20030 地块”宗地楼面成交价为 1.73 万元/平方米，远高于发行人“南通锡通园区 R20031”宗地成交楼面价。根据发行人的说明，发行人竞拍该地块是发行人巩固南通房地产市场的重要举措，同时经比较发行人竞拍地价以及同时期、可比区域其他地块的成交价格，发行人竞拍“南通锡通园区 R20031”宗地的报价系基于当地土地竞买市场情况及发行人当年房地产业务发展规划而确定，是市场化的竞拍行为，不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地或以哄抬地价为目的的情形。

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

4、发行人面临的竞争情况分析

近年来，国内增加了大量房地产开发商和房地产投资项目。发行人的主要竞争对手包括大型全国或地区性开发商，以及小型区域性开发商。近年来在土地购买环节的竞争越来越激烈，加之某些区域出现的房地产市场供给过剩的情况已经对当地房价造

成了一定压力，使得本公司的经营策略和财务状况都受到挑战。这就要求本公司及时根据市场环境的变化调整经营策略，并比竞争对手更敏锐而有效地对市场需求变化做出反应。

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

（1）土地资源获取方面的竞争

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

（2）销售方面的竞争

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

（3）融资方面的竞争

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

5、核心竞争优势

（1）精准投资

公司准确理解地产行业周期规律，坚持实施“三全”投资战略，在恰当的时机通过招拍挂、收并购、一级土地整理、三旧改造、寻找外部战略合作资源等多种方式进行投资布局。截至 2020 年末，公司拥有土地储备总计 4,251.97 万平方米（即未来可售建筑面积，货值约 5,627 亿元），形成了二线以上城市全覆盖、辐射机会型三四线城市的优质城市带布局，布局准、成本优，可以有效保障公司未来的经营业绩实现。

（2）高效运营

多年来，公司不断精进完善公司运营体系，坚持“五圆”快速发展模型，以三升一降（提升规模、速度、品质，降低成本）为核心，在充分保障人才培养及引进、土地储备充足和财务政策稳健的同时，加强前策工作，强化运营体系，保障人、财、地三要素的有机结合和高效发挥，最终促使公司在快车道上良性循环发展。

（3）适销产品

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，公司始终坚持顺应地产调控政策要求，充分结合营运系统描摹的客户需求，强化设计提升产品力，在业内首次提出并制定“绿色智慧家”产品标准，推广运用于公司项目，同时辅以灵活定价，多方面提升项目的强适销性，为公司实现稳健发展奠定基础。

（4）先进机制

公司奉行“精英治理、三权分立”的现代企业管理机制，招揽行业顶尖职业经理人并充分授权，简单透明、结果导向、合作共赢，以高效发挥优秀人才梯队的治理职能，为公司持续发展提供强有力保障。

（5）充分激励

公司建立全方位多层次的激励体系，建立了从集团到区域、从全局到项目、从股权激励到经营评价、项目共赢等多维度、多层次的激励考评体系，进一步提升公司员工主人翁意识，为公司提升运营效率提供保障。

6、公司的行业地位和荣誉

公司凭借快速提升的企业综合实力及品牌价值，稳居行业前 15 强。在由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中指研究院组成的中国房地产 TOP10 研究组主办的 2021 中国房地产百强企业研究成果发布会上，公司位列“2021 中国房地产百强企业”第 13 名，同时荣获“稳健性 TOP10”第 1 名以及“2021 中国房地产产品力优秀企业”；在中国房地产业协会联合中国房地产测评中心共同发布的 2021 中国房地产 500 强榜单上，公司位列第 14 位，并荣获“成长速度 10 强”第 1 名。公司品牌价值持续获得市场更多认可，发展日趋稳健。

（三）公司经营方针及战略

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

1、勇猛精进，狠抓销售和回款工作

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

2、经营驱动，投资工作稳中求进

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

3、现金为王，继续精细全面预算管控

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

4、管理增效，进一步提升公司盈利能力

公司继续优化完善行业领先的管理体系、打造高效灵活的管理风格、保持开放的思考和强大的学习能力，全面提升管理运营效能；同时公司将继续积极推进全面预算管理工作，从人力行政、营销管理、设计研发、工程合约管理多方面，降本增效。公司相信优秀的管理机制将为公司实现进一步发展、提升盈利能力保驾护航。

5、产业链延伸，力求创造新的盈利增长点

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

6、产品领先，助力公司进一步提升核心竞争力

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

7、人才精进，全面支撑公司未来发展

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

8、信息化升级，技术支持公司统筹发展

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

9、战略强化，构建可持续发展模式

公司未来三年的战略规划已经制定完成，将继续聚集住宅产业，适度发展相关产业，力争挤进行业的领先地位。公司期待经过几年的努力，将阳光城集团发展成为一家又快、又好、又强的集团公司，为股东创造佳绩，并回报社会，做一个有理想、有信念、有口碑、可传承、可持续发展的受社会尊敬的典范企业。

（四）发行人主营业务收入构成情况

公司的主营业务为房地产开发与销售，当前的业务结构以房地产开发业务为主、商管、酒店和物业等配套业务为补充。最近三年，公司房产销售收入占公司主营业务收入比重分别为 99.06%、97.92%和 97.23%。

1、主营业务收入情况

最近三年，发行人主营业务收入按业务构成情况如下：

单位：万元、%

业务类型	2020 年		2019 年		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房地产业务	7,888,921.17	97.23	5,875,274.19	97.92	5,550,126.81	99.06
其中：住宅	6,881,185.93	84.81	5,178,834.27	86.32	4,296,717.29	76.69
商业	265,809.86	3.28	212,727.15	3.55	281,003.74	5.02
其他	741,925.38	9.14	483,712.77	8.06	972,405.78	17.36
商管收入	118,400.07	1.46	77,113.48	1.29	17,532.10	0.31
酒店收入	16,660.53	0.21	16,822.44	0.28	13,237.61	0.24
建工板块收入	89,758.93	1.11	30,575.93	0.51	22,101.29	0.39
合计	8,113,740.70	100.00	5,999,786.03	100.00	5,602,997.81	100.00

最近三年，公司的房地产业务保持较快增长，同时，房地产业务收入占主营业务收入比重也保持在 97%以上。随着公司长期发展战略的不断实施和房地产行业的持续稳步发展，未来公司房地产业务将保持良好的增长趋势。

2、区域分布情况

最近三年，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	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
华东地区	4,088,429.59	50.39	2,611,408.51	43.53	3,804,163.06	67.90
西北、华北、华南地区	2,650,121.49	32.66	2,175,762.06	36.26	1,343,934.72	23.99
华中、东北、西南	1,375,189.62	16.95	1,212,615.46	20.21	454,900.02	8.12
合计	8,113,740.70	100.00	5,999,786.03	100.00	5,602,997.81	100.00

公司主营业务收入主要来源于华东地区，最近三年，公司来源于华东地区的营业收入占比分别为 67.90%、43.53%和 50.39%，呈波动下降趋势。近年来，公司开拓了西北、华北、华南地区市场，来源于此地区的营收占比逐渐提高，公司主营业务收入的区域分布更加均衡。

2020 年度，公司房地产业务按城市划分情况如下：

单位：万平方米、亿元、%

城市	2020 年度/2020 年 12 月 31 日

	销售面积	占比	销售收入	占比	存货余额	占比
一线城市合计	22.40	3.24	40.39	5.12	296.17	15.76
二线城市合计	433.19	62.64	511.81	64.88	1,088.27	57.91
其他城市合计	235.91	34.12	236.69	30.00	494.78	26.33
总计	691.49	100.00	788.89	100.00	1,879.22	100.00

2019 年，公司房地产业务按城市划分情况如下：

单位：万平方米、亿元、%

城市	2019 年度/2019 年 12 月 31 日					
	销售面积	占比	销售收入	占比	存货余额	占比
一线城市合计	53.24	11.72	107.50	18.30	260.56	14.84
二线城市合计	319.07	70.26	400.02	68.09	1,096.39	62.44
其他城市合计	81.79	18.01	80.00	13.62	399.09	22.73
总计	454.10	100.00	587.53	100.00	1,756.05	100.00

注 1：一线城市包括北京、上海、广州及深圳；

注 2：二线城市包括天津、重庆、石家庄、太原、沈阳、长春、哈尔滨、南京、杭州、合肥、福州、南昌、济南、郑州、武汉、长沙、南宁、成都、昆明、大连、青岛、苏州、佛山、东莞、宁波、厦门、西安、无锡；

注 3：存货数据列示了开发成本、开发产品、出租开发产品和土地整理四项按城市级别分类的数据。

公司始终坚定“区域聚焦、深耕发展”的发展战略，除了深耕大本营福建区域保持龙头优势外，公司已经成功拓展长三角、京津冀、珠三角作为新的增长极，同时储备战略机遇城市作为利润补充，逐步形成“3+1+X”的战略布局。2020 年度，公司一二线城市销售面积占公司销售面积的比例为 65.88%，一二线城市的销售收入占当期收入的比例为 70.00%。

截至 2020 年末，公司开发成本和开发产品的账面价值分别为 15,767,674.26 万元和 2,705,029.85 万元，公司存货大部分集中在一二线城市，发行人存货在一二线城市的比重为 73.67%。

最近三年，发行人商品房销售收入按地区（地市级）划分的明细如下表所示：

单位：万元

所属地区	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
杭州	1,023,241.44	12.97%	872,934.52	14.86%	1,229,660.30	22.16%

西安	725,274.39	9.19%	274,806.22	4.68%	212,958.40	3.84%
佛山	594,650.61	7.54%	196,823.80	3.35%	126,818.79	2.28%
长沙	566,138.99	7.18%	171,786.75	2.92%	181,614.19	3.27%
绍兴	461,866.85	5.85%	-	-	-	-
福州	415,687.04	5.27%	401,998.70	6.84%	1,260,861.31	22.72%
温州	370,054.12	4.69%	-	-	-	-
苏州	329,623.50	4.18%	148,647.94	2.53%	395,149.45	7.12%
广州	325,777.88	4.13%	705,304.49	12.00%	86,775.84	1.56%
郑州	246,784.44	3.13%	272,235.49	4.63%	99,907.15	1.80%
重庆	222,294.63	2.82%	311,873.05	5.31%	49,641.98	0.89%
乌鲁木齐	192,395.54	2.44%	-	-	-	-
晋中	181,695.55	2.30%	-	-	-	-
蚌埠	137,454.61	1.74%	-	-	-	-
南宁	133,411.89	1.69%	384,061.03	6.54%	116,143.24	2.09%
南京	122,695.71	1.56%	-	-	-	-
南昌	115,913.88	1.47%	82,650.79	1.41%	75,886.22	1.37%
太原	107,716.26	1.37%	59,909.34	1.02%	54,137.68	0.98%
泉州	100,007.88	1.27%	45,368.22	0.77%	342.89	0.01%
嘉兴	96,776.35	1.23%	-	-	-	-
许昌	88,074.04	1.12%	-	-	-	-
合肥	86,858.35	1.10%	-	-	-	-
济南	82,208.04	1.04%	-	-	-	-
金华	81,047.73	1.03%	-	-	-	-
其他	1,081,271.48	13.71%	1,946,873.85	33.14%	1,660,229.41	29.91%
合计	7,888,921.17	100.00%	5,875,274.19	100.00%	5,550,126.81	100.00%

最近三年，公司房地产业务主要集中在福建省、上海市、杭州市、广州市、苏州市、北京市等重点区域，同时公司聚焦兰州和西安等西北重点城市。2018 年度，公司进一步扩展了业务版图，取得了来自天津、漳州、东莞、晋江、郑州、重庆、赤峰等城市的营业收入。最近三年，发行人商品房销售收入主要来源于福州、上海、杭州、广州和西安，来自福州的业务收入占比分别为 22.72%、6.84%和 5.27%，来自上海的业务收入占比分别为 5.22%、5.88%和 0.85%，整体呈下降趋势，来自杭州的业务收入占比分别为 22.16%、14.86%和 12.97%，来自广州的业务收入占比分别为 1.56%、12.00%和 4.13%，来自西安的业务收入占比分别为 3.84%、4.68%和 9.19%。最近三年，发行人来源于非一二线城市的销售收入占比分别为 9.46%、13.62%和 30.00%，占比呈逐年上升趋势，但总体水平仍然较低，发行人受非一二线城市去库存压力影响较小。

（五）发行人房地产开发经营业绩

1、房地产项目所在城市市场情况

公司主要的房地产项目分布在大福建、长三角、珠三角以及战略城市等区域，公司主要业务所在地包括福州、厦门、上海、苏州、杭州、北京、广州、深圳、西安、长沙、成都和郑州等。2020 年，上述城市房地产市场供求、价格变动及去库存的变化趋势如下：

2020 年房地产投资与新开工情况

城市	房地产投资		房地产新开工面积	
	数值（亿元）	同比	数值（万 m ² ）	同比
福州	2,070.00	14.20%	1,941.00	11.40%
厦门	1,056.00	17.40%	406.00	-19.70%
上海	4,699.00	11.00%	3,441.00	12.30%
苏州	2,674.00	-0.50%	2,399.00	-13.10%
北京	3,939.00	2.60%	3,007.00	45.00%
天津	2,609.00	-4.40%	2,162.00	-15.00%
广州	3,294.00	6.20%	2,621.00	18.00%
深圳	3,538.00	16.30%	1,819.00	25.70%
西安	2,624.00	6.50%	2,636.00	-15.30%
长沙	1,868.00	12.00%	2,462.00	-29.20%
成都	2,852.00	9.20%	3,844.00	-16.40%
郑州	3,429.00	2.40%	3,290.00	-29.50%
太原	715.00	2.40%	1,010.00	-42.30%
武汉	2,777.00	-6.40%	2,782.00	-18.90%
南宁	1,378.00	-7.90%	1,577.00	-27.10%
南昌	972.00	6.40%	836.00	-41.30%
重庆	4,352.00	-2.00%	5,948.00	-11.60%
沈阳	1,256.00	6.90%	1,636.00	24.90%
大连	753.00	5.90%	819.00	22.40%
杭州	3,575.00	5.30%	3,543.00	45.50%
昆明	2,264.00	8.00%	2,232.00	-29.40%
合肥	1,547.00	-0.60%	1,732.00	6.90%
济南	1,708.00	8.30%	2,131.00	-1.50%
青岛	2,045.00	13.40%	3,312.00	-4.60%
东莞	871.00	9.30%	926.00	60.90%

数据来源：WIND 资讯

2020 年土地市场情况

城市	土地供应面积		土地成交面积	
	数值（万 m ² ）	同比	数值（万 m ² ）	同比
福州	1,599.00	-10.30%	1,439.00	-10.50%
厦门	1,120.00	39.00%	1,079.00	26.70%
上海	3,313.00	20.90%	3,382.00	33.00%
苏州	6,071.00	48.00%	5,839.00	45.60%
北京	1,044.00	0.50%	977.00	6.90%
天津	3,050.00	-21.60%	2,865.00	-14.30%
广州	4,833.00	16.30%	4,161.00	10.60%
深圳	1,249.00	32.60%	1,156.00	47.40%
西安	5,005.00	20.70%	4,694.00	25.40%
长沙	4,889.00	5.00%	4,394.00	1.80%
成都	5,136.00	-10.50%	4,959.00	0.00%
郑州	3,342.00	-10.00%	2,492.00	-27.90%
太原	3,508.00	23.90%	2,730.00	9.60%
武汉	4,600.00	-11.20%	4,192.00	-4.50%
南宁	2,016.00	-3.00%	1,934.00	4.00%
南昌	2,446.00	131.70%	2,376.00	149.90%
重庆	3,393.00	32.90%	3,232.00	41.00%
沈阳	2,462.00	14.30%	2,231.00	28.80%
大连	1,165.00	-11.70%	1,041.00	-4.40%
杭州	4,331.00	-6.50%	4,009.00	-10.90%
昆明	2,737.00	-42.20%	2,412.00	-39.40%
合肥	2,077.00	1.60%	1,640.00	-7.90%
济南	3,215.00	-16.20%	2,732.00	-22.50%
青岛	5,302.00	-4.10%	4,884.00	-4.70%
东莞	2,091.00	3.80%	2,109.00	8.50%
佛山	3,800.00	47.10%	3,356.00	56.20%

数据来源：各地国土资源局

2020 年商品房市场情况

城市	商品房销售面积		商品房销售金额		商品房成交均价	
	数值（万 m ² ）	同比	数值（亿元）	同比	数值（元/m ² ）	同比
福州	1,888.00	10.50%	2,553.00	9.40%	13,520.00	-1.00%
厦门	622.00	15.00%	1,521.00	24.40%	24,467.00	8.20%
上海	1,789.00	5.50%	6,047.00	16.20%	33,798.00	10.20%
苏州	2,192.00	0.60%	3,918.00	5.10%	17,873.00	4.40%

北京	971.00	3.40%	3,657.00	8.50%	37,665.00	4.90%
天津	1,307.00	-11.60%	2,114.00	-7.10%	16,172.00	5.20%
广州	1,539.00	5.10%	3,857.00	17.80%	25,056.00	12.00%
深圳	909.00	9.90%	5,165.00	14.80%	56,829.00	4.40%
西安	2,560.00	-3.00%	2,676.00	-1.90%	10,455.00	1.20%
长沙	2,313.00	-0.90%	2,130.00	5.40%	9,209.00	6.40%
成都	3,680.00	4.20%	4,471.00	16.30%	12,148.00	11.60%
郑州	3,426.00	-4.70%	3,369.00	-1.00%	9,834.00	3.80%
太原	739.00	-0.30%	794.00	-4.10%	10,748.00	-3.90%
武汉	2,529.00	-24.10%	3,587.00	-24.50%	14,181.00	-0.50%
南宁	1,782.00	-1.30%	1,534.00	1.10%	8,606.00	2.40%
南昌	1,684.00	-11.60%	1,859.00	2.30%	11,037.00	15.80%
重庆	6,143.00	0.60%	5,071.00	-1.10%	8,255.00	-1.80%
沈阳	1,381.00	-5.00%	1,572.00	6.10%	11,376.00	11.60%
大连	715.00	8.50%	951.00	20.60%	13,302.00	11.10%
杭州	1,699.00	12.30%	4,595.00	17.10%	27,045.00	4.30%
昆明	1,833.00	-4.30%	2,080.00	-3.10%	11,343.00	1.30%
合肥	1,486.00	12.40%	2,128.00	20.50%	14,321.00	7.20%
济南	1,336.00	7.20%	1,572.00	13.80%	11,768.00	6.20%
青岛	1,654.00	0.10%	2,217.00	-1.30%	13,407.00	-1.40%
东莞	895.00	21.10%	2,001.00	44.50%	22,349.00	19.30%

数据来源：WIND 资讯

从城市数据的角度看，2020 年疫情影响下市场存在明显分化，东部表现优于中部及北方。

（1）房地产投资方面，四大一线城市中，深圳、上海表现较好，全年投资分别增长 16.3%、11.0%，广州其次，北京较弱。二三线城市中，厦门、福州分别同比增长 17.4%、14.2%，中部地区二线城市（武汉、郑州、太原）等表现较弱。新开工方面，珠三角及东北二线城市开工规模增速较高，杭州开工面积同比增长 45.5%，南昌、太原降幅超过 40%。

（2）从土地市场来看，核心市场整体成交表现较好，深圳、苏州、重庆、佛山成交面积增速超过 40%，这部分城市供需均保持高增长，且供需比基本接近 1.0。此外，济南、昆明、郑州等地成交面积有 20%以上的降幅，表现稍弱。

（3）从商品房销售来看，一线城市中，上海、广州、深圳销售金额同比增速均在 15%左右，北京同比上涨 8.5%。二三线城市中，东莞、厦门、大连增速较高，同

比分别增长 44.5%、24.4%、20.6%，量价齐升。销售金额 20 年出现同比下滑的城市包括武汉（-24.5%）、天津（-7.1%）、太原（-4.1%）。整体来看，中部市场受疫情影响较大，但高能级城市长期需求依然稳定。

2、公司房地产开发情况

最近三年，公司房地产开发情况如下：

单位：万平方米、亿元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
新开工面积（全口径）	1,971.68	1,722	2,721.75
竣工面积	895.64	528.56	398.88
合约销售面积	1,528.52	1,713.27	1,266.40
合约销售金额	2,180.11	2,110.31	1,628.56
权益销售面积	1,006.26	1,095.61	895.11
权益销售金额	1,395.65	1,351.43	1,183.25
结算面积	691.49	454.10	382.27
结算金额	788.89	587.53	555.01

最近三年，公司房地产开发的各项数据均呈快速增长趋势，业务开展情况良好。公司未来将继续加强在一二线城市的投入，调整项目区域分布结构，继续坚持高周转的策略，保持持续稳定的经营发展。截至报告期末，公司在上述主要城市的房地产项目去化率良好。从已完工项目来看，大部分已完工项目截至 2020 年 12 月 31 日销售率情况良好。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。

（六）发行人房地产开发项目情况

1、已完工项目情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人合并报表范围内已完工房地产开发项目共计 109 个，主要位于上海、杭州、福州、西安、苏州、武汉、北京、厦门等一二线城市，大部分项目销售进度情况良好，整体去化率较高，发行人主要已完工房地产开发项目情况如下表所示：

单位：万元、万平方米

序号	项目名称	项目业态	项目位置	权益比例	预计总投资额	截至 2020 年末实际已投资	占地面积	规划计容建筑面积	剩余可售面积	去化率
1	巴塞阳光 F3	住宅	西安	100.00%	149,708.15	135,554.09	11.20	26.07	0.29	98.95%
2	成都君悦金沙	住宅	成都	100.00%	256,686.49	247,198.19	0.73	3.08	0.03	99.50%
3	成都阳光城檀府	住宅	成都	100.00%	207,673.45	197,660.42	3.49	11.22	2.89	81.26%
4	赤峰华府尚城	住宅	赤峰	100.00%	45,740.92	44,481.66	5.55	7.50	0.22	97.30%
5	东莞 MODO	商业	东莞	100.00%	137,132.52	133,204.28	2.35	8.21	-	100.00%
6	东莞金地风华公馆	住宅	东莞	50.00%	149,336.55	137,908.09	3.44	6.65	0.62	90.69%
7	东莞愉景湾	综合	东莞	100.00%	131,228.02	73,729.78	3.85	11.54	0.22	98.25%
8	佛山文澜阁	住宅	佛山	100.00%	23,124.35	21,861.89	0.45	1.45	0.00	99.73%
9	福州奥体阳光花园	综合	福州	100.00%	463,983.10	462,090.73	13.28	33.26	0.12	99.60%
10	福州凡尔赛宫 A	住宅	福州	100.00%	198,265.35	195,329.28	4.53	11.12	0.28	98.16%
11	福州凡尔赛宫 B	住宅	福州	100.00%	587,933.46	581,046.76	14.26	36.64	1.18	97.22%
12	福州丽景湾	住宅	福州	100.00%	172,393.24	151,153.45	5.69	17.08	2.54	87.52%
13	福州利博顺泰	综合	福州	50.00%	211,752.84	209,998.00	12.47	33.79	1.20	96.89%
14	福州檀悦	综合	福州	100.00%	223,902.22	213,408.97	3.34	12.18	1.84	87.72%
15	福州阳光城 SOHO	商业	福州	100.00%	70,602.21	69,159.12	2.32	8.67	1.50	84.49%

序号	项目名称	项目业态	项目位置	权益比例	预计总投资额	截至 2020 年末实际已投资	占地面积	规划计容建筑面积	剩余可售面积	去化率
16	福州长乐翡丽湾	住宅	福州	100.00%	193,227.41	189,896.78	6.45	14.55	0.34	98.05%
17	福州长乐花满墅	综合	福州	100.00%	231,993.92	162,363.14	14.08	29.34	0.87	97.21%
18	赣州翡丽湾	住宅	赣州	100.00%	47,850.66	46,541.07	3.63	7.27	2.45	70.93%
19	官邸	住宅	西安	100.00%	154,320.58	112,722.41	6.48	24.33	2.81	89.47%
20	广州丽景湾-万国七、八期	综合	广州	51.00%	266,686.52	237,046.16	6.86	24.00	6.63	78.82%
21	广州丽景湾-万国十八期地块二	综合	广州	51.00%	235,582.55	222,554.30	10.86	25.71	8.20	75.71%
22	广州丽景湾-万国十四期 B	住宅	广州	51.00%	88,277.04	85,230.74	3.74	8.59	2.10	78.48%
23	广州丽景湾-雅苑五期	住宅	广州	100.00%	191,010.32	227,609.67	6.86	20.58	6.94	73.85%
24	海盐翡丽湾	住宅	嘉兴	100.00%	126,608.48	241,249.55	6.42	10.91	6.25	64.37%
25	杭州翡丽湾	住宅	杭州	100.00%	210,796.85	207,849.14	5.53	13.80	-	100.00%
26	杭州拱宸府	住宅	杭州	100.00%	40,842.29	40,416.47	0.59	1.17	0.02	97.86%
27	杭州海德公园	住宅	杭州	30.00%	156,686.90	148,520.42	6.37	14.01	1.18	93.09%
28	杭州丽兹公馆	住宅	杭州	100.00%	422,470.11	410,826.37	6.48	19.45	-	100.00%
29	杭州普升	住宅	杭州	100.00%	210,813.11	204,007.41	4.76	10.48	0.91	92.61%
30	杭州檀悦	住宅	杭州	100.00%	250,245.58	237,597.93	3.17	6.89	0.05	99.41%
31	杭州未来悦	住宅	杭州	100.00%	598,412.65	564,375.73	9.53	19.06	1.68	92.75%
32	杭州文澜府	住宅	杭州	100.00%	235,606.23	226,266.41	3.26	8.04	0.14	98.72%
33	杭州荀庄	住宅	杭州	100.00%	129,915.50	128,804.92	17.37	7.79	-	100.00%
34	杭州银泰城	商业	杭州	60.00%	391,422.38	397,089.78	3.79	18.75	0.70	94.62%
35	杭州悦江府	住宅	杭州	60.00%	343,086.49	310,337.81	7.19	17.26	2.35	88.64%
36	合肥悦澜府	住宅	合肥	100.00%	85,382.01	75,247.13	2.58	4.64	1.34	79.67%
37	湖州长兴太湖湾	综合	湖州	100.00%	118,797.00	92,887.20	10.01	13.98	6.18	60.16%
38	嘉兴海盐翡丽海岸	住宅	嘉兴	100.00%	101,557.22	100,936.46	4.56	9.11	0.20	98.18%
39	嘉兴中山府	住宅	嘉兴	100.00%	98,679.29	92,329.35	2.76	6.13	0.08	99.01%

序号	项目名称	项目业态	项目位置	权益比例	预计总投资额	截至 2020 年末实际已投资	占地面积	规划计容建筑面积	剩余可售面积	去化率
40	揭阳丽景湾	住宅	揭阳	100.00%	33,439.53	25,992.95	1.60	4.79	1.74	72.97%
41	晋江翡丽湾	住宅	泉州	60.00%	265,783.98	239,051.37	28.55	31.45	3.20	89.95%
42	晋江愉景湾	住宅	泉州	60.00%	36,667.13	36,065.02	1.63	4.09	0.61	86.62%
43	景德镇翡丽公园	住宅	景德镇	100.00%	61,598.00	52,281.34	4.06	9.33	1.90	83.56%
44	九江愉景湾	住宅	九江	100.00%	62,008.32	56,899.64	3.44	7.54	1.58	84.60%
45	柯桥璞悦	住宅	绍兴	50.00%	283,846.58	283,846.58	7.77	17.86	0.90	95.18%
46	昆明文澜公馆	住宅	昆明	100.00%	213,937.44	145,097.46	14.98	36.19	8.63	77.74%
47	丽景湾 PLUS	综合	苏州	100.00%	105,740.90	114,262.89	2.61	11.75	0.23	98.11%
48	龙岩花漾江山	住宅	龙岩	100.00%	188,577.05	158,216.41	26.26	26.02	13.49	51.02%
49	龙岩檀悦	住宅	龙岩	100.00%	75,454.22	67,980.50	3.08	7.09	0.87	88.89%
50	茂名翡丽公馆	住宅	茂名	100.00%	97,658.13	72,516.91	2.42	9.44	4.29	68.55%
51	南昌青山湖东园	住宅	南昌	100.00%	328,243.83	327,070.81	12.31	30.80	0.27	99.27%
52	南京文澜府	住宅	南京	100.00%	120,788.94	112,520.88	2.58	4.38	1.67	73.17%
53	南宁半山湾	住宅	南宁	100.00%	54,770.82	55,337.66	2.17	6.51	2.03	76.76%
54	南宁丽景湾	综合	南宁	100.00%	527,119.78	513,949.73	23.76	60.56	6.95	90.51%
55	南宁时代中心	商业	南宁	100.00%	142,974.48	133,920.52	2.25	13.47	-	100.00%
56	南通启东海悦府	住宅	南通	100.00%	120,068.06	115,239.22	3.33	9.02	1.66	84.22%
57	宁波君望府	住宅	宁波	100.00%	85,651.69	74,018.06	4.80	7.20	1.84	78.64%
58	宁德丽兹公馆	住宅	宁德	100.00%	60,600.35	60,309.70	2.67	8.75	0.72	92.80%
59	莆田檀悦	住宅	莆田	100.00%	161,405.94	150,313.07	4.16	9.98	-	100.00%
60	清远愉景公馆	住宅	清远	100.00%	34,438.15	29,341.41	1.10	2.75	1.08	70.84%
61	厦门翡丽海岸	综合	厦门	50.00%	597,590.73	533,426.39	11.25	24.53	3.29	90.30%
62	厦门翡丽湾	住宅	厦门	100.00%	267,431.95	263,443.32	11.30	28.47	0.05	99.84%
63	厦门文澜府	住宅	厦门	50.00%	426,563.85	425,269.54	4.22	12.99	13.13	30.70%

序号	项目名称	项目业态	项目位置	权益比例	预计总投资额	截至 2020 年末实际已投资	占地面积	规划计容建筑面积	剩余可售面积	去化率
64	上海 MODO 自由区	商业	上海	100.00%	37,020.32	37,447.47	0.79	2.35	-	100.00%
65	上海滨江悦	住宅	上海	100.00%	378,839.77	378,387.98	2.05	5.13	0.73	88.70%
66	上海花满墅	住宅	上海	100.00%	74,430.19	68,628.80	3.46	3.63	-	100.00%
67	上海丽景湾	住宅	上海	100.00%	98,989.76	96,774.79	3.05	3.66	-	100.00%
68	上海丽景湾 PLUS	综合	上海	51.00%	213,346.11	213,346.11	4.62	6.38	-	100.00%
69	上海檀悦 101	住宅	上海	100.00%	307,947.70	296,261.45	1.53	3.51	0.29	93.94%
70	上海唐镇 MODO	商业	上海	100.00%	552,697.00	546,953.24	5.63	14.06	-	100.00%
71	上海新界	住宅	上海	51.00%	70,412.99	68,787.96	2.28	4.57	-	100.00%
72	上海阳光天地	综合	上海	100.00%	36,871.20	36,787.72	1.53	1.52	-	100.00%
73	上海愉景湾	住宅	上海	100.00%	450,426.68	447,536.47	6.98	13.96	-	100.00%
74	上海周浦沈梅路	商业	上海	100.00%	50,122.18	49,613.77	0.63	1.56	-	100.00%
75	上林悦	综合	西安	100.00%	62,814.23	43,096.79	4.10	13.86	2.17	83.45%
76	绍兴上虞君悦龙山	住宅	绍兴	100.00%	178,479.13	169,262.68	13.03	21.49	0.41	98.17%
77	绍兴檀悦	住宅	绍兴	100.00%	184,452.09	175,462.61	5.57	9.23	1.19	87.53%
78	沈阳璞悦	住宅	沈阳	100.00%	32,019.29	30,404.57	0.84	1.68	0.59	73.44%
79	石狮丽兹公馆	综合	泉州	100.00%	96,881.94	88,184.55	3.27	9.81	0.65	94.24%
80	苏州丽景湾	住宅	苏州	100.00%	301,675.59	300,185.44	10.20	25.50	0.28	99.08%
81	苏州阳光天地	综合	苏州	100.00%	413,616.92	364,739.77	10.44	32.29	0.20	99.31%
82	苏州愉景湾	住宅	苏州	100.00%	203,418.93	203,343.55	7.12	10.67	-	100.00%
83	太仓翡丽云邸	住宅	苏州	60.00%	147,287.01	113,309.75	4.40	7.92	4.91	65.80%
84	太原环球金融中心	商业	太原	100.00%	184,113.93	173,108.21	2.93	16.92	2.09	85.44%
85	乌鲁木齐丽景湾	住宅	乌鲁木齐	100.00%	175,596.85	116,954.93	7.97	23.92	19.85	33.10%
86	乌鲁木齐文澜府	住宅	乌鲁木齐	100.00%	89,041.17	91,113.20	3.67	9.18	2.98	75.15%
87	乌鲁木齐文澜公馆	住宅	乌鲁木齐	100.00%	134,618.93	101,043.32	5.37	12.81	3.18	79.59%

序号	项目名称	项目业态	项目位置	权益比例	预计总投资额	截至 2020 年末实际已投资	占地面积	规划计容建筑面积	剩余可售面积	去化率
88	乌鲁木齐银河财智中心	商业	乌鲁木齐	100.00%	46,691.76	40,619.04	1.68	4.86	2.02	70.80%
89	武汉十里新城三期 A 地块	住宅	武汉	100.00%	103,251.31	74,737.84	1.91	8.28	1.65	83.53%
90	武汉十里新城一二期	住宅	武汉	100.00%	321,753.31	372,341.08	8.30	29.45	1.70	92.74%
91	武汉长江紫都	住宅	武汉	100.00%	354,764.49	346,329.37	41.85	7.39	0.80	98.90%
92	武汉中华城央座 A 地块写字楼	商业	武汉	100.00%	201,931.31	179,395.98	0.45	7.45	7.44	-
93	武汉中华城央座 A 地块住宅	住宅	武汉	100.00%	130,647.01	132,925.85	1.00	4.42	0.42	91.29%
94	西安丽兹 PLUS	住宅	西安	100.00%	253,182.33	253,194.99	9.10	24.58	0.61	97.68%
95	西安丽兹公馆	住宅	西安	100.00%	316,022.42	306,930.08	9.92	34.71	1.25	96.54%
96	西安林隐天下	住宅	西安	100.00%	307,785.32	300,264.87	19.04	38.80	0.75	97.79%
97	西西安小镇一期二期	住宅	西安	100.00%	159,529.67	153,517.48	23.28	23.52	10.40	100.00%
98	许昌翡丽公园	住宅	许昌	100.00%	95,506.28	65,925.69	5.01	16.84	2.35	88.02%
99	延安阳光城	综合	延安	70.00%	390,535.89	390,030.91	47.80	58.11	12.46	73.39%
100	阳光城壹号西西里	住宅	西安	100.00%	183,842.73	162,289.03	9.76	33.22	0.08	99.75%
101	宜宾珑山悦	住宅	宜宾	100.00%	71,126.20	70,956.20	2.89	5.20	1.48	79.08%
102	余姚翡丽湾	住宅	宁波	100.00%	114,830.89	91,897.97	6.01	13.27	7.94	62.68%
103	湛江丽景湾	住宅	湛江	100.00%	70,414.15	54,699.64	2.74	7.32	1.35	85.41%
104	漳州港丽景湾	综合	漳州	50.00%	247,642.90	234,223.73	9.32	23.31	22.00	28.30%
105	漳州角美凡尔赛宫	住宅	泉州	100.00%	276,066.57	264,429.41	9.69	27.36	0.84	97.27%
106	镇江文澜府	住宅	镇江	100.00%	78,614.18	62,917.87	6.33	8.47	5.20	54.07%
107	郑州丽景公馆	住宅	郑州	60.00%	397,325.25	292,793.39	9.38	31.83	2.84	92.49%
108	重庆翡丽公园	综合	重庆	100.00%	117,981.94	121,648.53	2.88	11.53	6.37	57.75%
109	重庆中央大道	综合	重庆	100.00%	165,820.39	184,098.85	9.54	40.28	10.30	73.09%

注 1：去化率=累计销售面积/（累计销售面积+剩余可售面积）

注 2：截至 2020 年末，发行人部分已完工项目去化率较低，具体情况说明如下：

- (1) 中华城 A 地块央座写字楼项目为商业项目，且位于省会级城市，发行人未来考虑自行持有并出租。
- (2) 乌鲁木齐丽景湾、厦门文澜府、漳州港丽景湾等项目受销售时间较短以及当地市场景气度等因素影响，去化率较低。

2、在建项目情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人合并报表范围内主要在建房地产开发项目共 114 个，情况如下表所示：

单位：万元、万平方米

序号	项目名称	项目业态	项目位置	权益比例	预计总投资额	截至 2020 年末实际已投资	占地面积	规划计容建筑面积	剩余可售面积
1	F1 独立商业	商业	西安	100.00%	26,782.40	9,701.22	1.62	2.74	2.53
2	F2-2	住宅	西安	100.00%	75,332.97	64,962.74	10.45	36.56	0.00
3	安康翡丽公馆	住宅	安康	100.00%	23,251.76	13,643.15	2.07	3.56	3.09
4	蚌埠麓山悦	住宅	蚌埠	100.00%	397,157.64	284,165.75	20.35	33.03	26.92
5	北海悦江海	综合	北海	100.00%	593,521.61	251,724.23	29.60	70.17	81.09
6	北京九和大厦	商业	北京	100.00%	91,394.16	84,489.66	0.29	1.09	0.00
7	北京君山墅	住宅	北京	100.00%	1,183,287.07	727,061.99	37.14	35.15	57.16
8	北京溪山悦	住宅	北京	100.00%	431,799.78	226,886.38	13.07	15.29	25.67
9	毕节翡丽公馆	综合	毕节	100.00%	81,302.66	46,608.31	5.54	22.56	11.15
10	沧州翡丽公园	住宅	沧州	100.00%	143,113.21	113,459.92	8.79	15.78	3.86
11	常州宸悦	住宅	常州	51.00%	273,293.40	164,908.28	7.42	13.36	14.81
12	成都阳光城檀悦	住宅	成都	100.00%	97,426.01	78,985.77	1.08	3.22	1.04
13	大连未来悦	住宅	大连	100.00%	38,539.98	19,825.95	1.58	3.56	3.08
14	东莞道滘项目	住宅	东莞	100.00%	34,436.26	11,015.51	0.99	3.75	4.36
15	泮太花园	住宅	西安	100.00%	132,856.98	123,615.28	9.14	26.50	8.95
16	奉贤肖塘项目	住宅	上海	51.00%	261,105.54	170,301.61	4.96	8.92	8.56

17	佛山九江翡丽滨江	住宅	佛山	100.00%	154,537.56	74,343.51	5.84	15.18	19.37
18	佛山绿岛湖壹号	综合	佛山	100.00%	1,272,387.46	938,938.41	33.68	77.80	31.48
19	福州大都会	综合	福州	100.00%	906,532.93	823,560.71	19.75	59.26	4.36
20	福州翡丽湾	住宅	福州	100.00%	493,460.20	420,290.85	30.97	49.50	2.67
21	福州翡丽云邸	住宅	福州	70.00%	118,312.82	64,270.87	5.79	13.31	4.18
22	福州龍庭路 95 号	住宅	福州	100.00%	295,369.87	209,721.30	3.11	7.15	6.15
23	福州榕心未来	商业	福州	100.00%	104,452.66	81,344.02	1.65	5.28	4.93
24	福州山与海	住宅	福州	55.00%	141,015.83	127,330.50	7.02	20.16	0.85
25	福州檀境	综合	福州	100.00%	673,455.82	555,805.44	10.63	33.94	12.67
26	福州长乐丽景湾	住宅	福州	100.00%	48,679.24	38,709.92	2.44	4.87	2.71
27	广州翡澜花园	住宅	广州	51.00%	272,103.35	228,929.65	5.75	11.18	13.25
28	广州丽景湾-万国九、十、十一期	综合	广州	51.00%	385,329.20	168,095.34	6.64	33.27	36.19
29	广州丽景湾-雅苑十四期	商业	广州	100.00%	118,543.95	52,136.70	2.26	10.17	12.65
30	贵港文澜府	住宅	贵港	100.00%	112,771.80	55,517.97	6.73	23.56	21.46
31	贵阳阳光城望乡	住宅	黔南	100.00%	146,196.25	87,267.72	20.65	21.96	22.98
32	贵阳阳光城望乡二期	住宅	黔南	100.00%	166,561.94	25,867.41	19.45	27.58	31.23
33	杭州花漾里	住宅	杭州	51.00%	133,630.77	87,704.28	2.86	7.44	5.66
34	杭州上林湖	住宅	杭州	70.00%	238,519.64	227,530.04	20.34	14.18	0.93
35	杭州檀瑞府	住宅	杭州	100.00%	371,907.92	201,461.86	8.41	20.61	26.12
36	杭州檀映里	住宅	杭州	100.00%	261,729.37	200,342.88	2.49	5.98	7.97
37	杭州西郊半岛	综合	杭州	100.00%	894,097.64	772,522.58	36.84	57.50	7.85
38	吉安翡丽水岸	商业	吉安	100.00%	55,750.34	32,928.82	2.46	18.14	6.57
39	济南丽景公馆	住宅	济南	55.02%	165,058.63	107,308.22	8.67	24.27	6.70
40	济南檀悦项目	住宅	济南	100.00%	220,642.98	133,875.75	3.12	10.24	9.21
41	嘉兴檀映里	住宅	嘉兴	65.00%	139,384.35	84,374.68	3.44	7.57	11.27

42	金华婺江印月	住宅	金华	34.00%	262,513.20	188,529.93	6.17	12.95	4.08
43	晋江丽景湾	住宅	泉州	34.00%	142,762.54	92,087.44	11.08	34.79	3.61
44	晋中文澜府	综合	晋中	100.00%	391,832.06	240,613.11	19.85	55.49	17.47
45	荆州文澜公馆	住宅	荆州	100.00%	197,687.94	157,942.58	10.79	32.36	32.81
46	景德镇文澜府	住宅	景德镇	60.00%	92,199.87	63,643.42	5.85	12.87	3.04
47	景德镇文澜云邸	综合	景德镇	100.00%	119,601.48	58,798.09	7.20	12.87	20.51
48	昆明滇池半山花园	住宅	昆明	100.00%	782,319.76	474,632.01	37.34	54.20	42.62
49	昆明文澜东方	住宅	昆明	100.00%	211,077.23	69,381.12	8.03	23.21	30.75
50	兰州林隐天下	综合	兰州	90.00%	333,819.73	249,576.02	52.79	52.21	10.82
51	柳州丽景湾	住宅	柳州	100.00%	134,359.71	102,264.96	6.64	0.00	15.29
52	梅州文澜府	住宅	梅州	100.00%	26,012.13	18,234.93	1.37	3.56	2.62
53	绵阳阳光城江山悦	住宅	绵阳	100.00%	285,699.46	114,693.31	14.87	29.73	32.19
54	南昌丽景湾	住宅	南昌	100.00%	135,475.89	124,365.82	8.93	13.40	2.27
55	南宁江山璟原	住宅	南宁	100.00%	235,791.65	152,150.17	3.67	12.86	13.81
56	南阳丽景公园	住宅	南阳	56.00%	61,911.26	27,999.60	3.78	10.56	2.49
57	宁波顺源里	住宅	宁波	51.00%	153,088.30	113,071.63	3.62	7.97	7.79
58	蔷薇溪谷 C2C3	住宅	西安	100.00%	232,243.83	177,759.94	21.42	31.73	27.24
59	蔷薇溪谷 C4	住宅	西安	100.00%	109,195.94	66,797.23	9.28	23.21	21.02
60	泉州德化丽景湾	综合	泉州	51.00%	154,967.26	81,381.08	6.89	20.68	7.73
61	汕尾愉景湾	综合	汕尾	100.00%	486,991.43	138,419.23	14.74	78.28	63.12
62	上海奉贤青溪水岸	住宅	上海	100.00%	149,597.43	118,141.46	3.69	6.66	6.70
63	上海愉景公馆	住宅	上海	100.00%	65,227.57	56,996.45	0.47	1.23	0.88
64	上林府	住宅	西安	100.00%	319,947.76	116,583.21	6.94	13.37	52.07
65	沈阳翡丽府	住宅	沈阳	70.00%	61,564.13	40,873.72	2.98	5.06	4.82
66	沈阳翡丽公园	住宅	沈阳	85.00%	46,853.82	23,598.55	2.48	4.22	4.73

67	沈阳翡丽云邸	综合	沈阳	100.00%	98,789.52	55,947.47	4.33	10.39	10.17
68	沈阳翡丽左岸	住宅	沈阳	100.00%	245,014.52	47,142.40	21.19	37.08	42.61
69	沈阳和平 101	综合	沈阳	100.00%	336,071.73	175,953.30	7.44	21.62	21.88
70	沈阳未来悦	综合	沈阳	100.00%	200,876.22	170,369.33	5.90	14.16	6.31
71	松江 G60 脑智科创基地	产业办公	上海	100.00%	90,073.96	21,072.58	6.39	11.49	3.83
72	苏州平江悦	商业	苏州	100.00%	573,249.87	506,888.07	7.81	36.87	24.05
73	苏州檀悦	住宅	苏州	100.00%	395,642.39	325,969.27	6.21	15.53	8.14
74	太原并州府	综合	太原	37.50%	611,974.86	182,088.62	21.20	75.56	46.55
75	太原翡丽湾	综合	太原	100.00%	400,817.78	297,138.32	37.83	40.33	6.70
76	泰安檀境	住宅	泰安	100.00%	107,248.92	68,533.59	4.76	5.23	7.88
77	天津海河教育园四季春晓	住宅	天津	51.00%	204,035.03	104,566.58	9.49	13.28	15.72
78	天津海河教育园未来悦	住宅	天津	77.30%	114,504.00	77,099.63	5.02	7.03	6.33
79	天津海河教育园文澜府	住宅	天津	70.00%	216,566.54	158,907.00	9.29	12.54	11.21
80	天水恒顺阳光城翡丽湾	住宅	天水	61.43%	254,398.24	88,771.65	21.37	42.74	36.07
81	通州文澜府	住宅	南通	55.00%	59,760.58	40,087.67	2.28	3.87	2.67
82	铜仁丽景湾	住宅	铜仁	80.00%	52,365.66	28,910.18	2.57	11.54	2.86
83	温州翡丽瑞府	综合	温州	75.00%	126,007.51	82,285.80	3.96	12.58	3.64
84	温州檀境	住宅	温州	60.00%	568,320.95	394,988.78	6.82	18.28	17.15
85	温州愉景公馆	住宅	温州	100.00%	335,386.81	358,503.75	8.10	21.53	1.11
86	乌鲁木齐北湾街	住宅	乌鲁木齐	90.00%	106,189.08	47,296.30	5.87	11.74	10.46
87	武汉十里新城三期 B 地块	住宅	武汉	100.00%	48,278.14	14,403.72	1.22	3.83	3.01
88	西安翡丽公园	综合	西安	60.00%	464,852.88	86,594.35	6.75	26.73	32.77
89	西安檀府	综合	西安	100.00%	235,873.50	131,225.89	3.96	9.77	13.67
90	西安檀悦	综合	西安	100.00%	138,597.42	71,948.97	2.82	8.93	0.54
91	西安阳光城文澜府	住宅	西安	100.00%	156,986.19	50,258.68	2.82	7.04	0.49

92	西昌阳光城文澜府	住宅	凉山彝族自治州	90.00%	197,979.52	184,591.26	7.57	22.72	11.49
93	襄阳文澜府项目	综合	襄阳	100.00%	158,626.10	73,968.76	7.42	21.67	27.33
94	信宜文澜学府 69 亩	住宅	茂名	51.00%	136,898.80	76,441.56	4.59	22.93	15.64
95	许昌文澜公园	住宅	许昌	100.00%	53,649.36	23,699.08	3.87	9.61	5.22
96	阳光海悦科创中心	综合	上海	75.00%	145,777.61	56,336.30	7.64	13.17	6.64
97	榆林璞悦	住宅	榆林	60.00%	177,989.33	57,855.74	14.42	28.83	12.70
98	禹州文澜府	住宅	许昌	51.00%	51,650.25	31,528.59	5.06	8.25	1.96
99	玉林丽景公馆	综合	玉林	100.00%	92,157.49	85,422.05	5.41	0.00	9.77
100	张家口下花园翡丽府	住宅	张家口	100.00%	55,170.04	35,501.67	3.42	6.15	6.04
101	长沙翡丽云邸	住宅	长沙	100.00%	201,826.84	89,481.62	10.11	22.36	23.41
102	长沙山水英伦	住宅	长沙	100.00%	793,560.58	348,928.83	8.18	104.91	95.08
103	长沙尚东湾	综合	长沙	100.00%	2,223,829.61	1,184,882.99	69.63	370.79	166.64
104	长沙檀府	综合	长沙	100.00%	108,321.54	61,059.31	1.21	9.67	8.59
105	长沙檀悦	综合	长沙	100.00%	170,467.74	127,307.89	2.86	16.96	6.27
106	长沙悦澜府	住宅	长沙	51.00%	110,030.61	53,982.28	6.83	17.26	9.98
107	肇庆阳光城檀府	住宅	佛山	100.00%	401,485.27	238,610.50	8.63	26.89	31.87
108	郑州丽景湾	综合	郑州	60.00%	859,098.04	206,836.91	8.94	22.84	2.37
109	郑州阳光天地	综合	郑州	100.00%	582,323.88	457,897.63	7.07	34.75	13.07
110	中山悦澜府	住宅	中山	100.00%	122,972.32	66,758.47	4.11	10.28	12.54
111	重庆綦江翡丽云邸	住宅	重庆	100.00%	92,818.54	74,484.40	7.20	17.98	4.03
112	重庆未来悦	住宅	重庆	85.00%	350,154.18	253,014.48	10.44	26.08	13.89
113	重庆阳光城	住宅	重庆	100.00%	1,041,816.19	783,689.85	77.56	122.17	75.06
114	广州阳光城翡丽山	住宅	广州	100.00%	205,497.04	133,773.82	4.30	10.00	13.63

3、拟建项目情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人合并报表范围内主要拟建房地产开发项目共 18 个，情况如下表所示：

单位：万元、万平方米

序号	项目名称	项目业态	项目位置	权益比例	计划投资额	截至 2020 年末累计投资 总金额	土地面积	规划计容 建筑面积	剩余可售面积
1	福州润华山庄	住宅	福州	100.00%	205,425.82	76,519.40	7.01	7.03	8.83
2	广州滨江悦	综合	广州	75.00%	497,405.94	272,055.37	2.77	12.51	8.63
3	广州丽景湾-太古地块	商业	广州	90.00%	565,705.36	176,532.90	6.74	36.49	38.63
4	广州丽景湾-万国十八期地块一	住宅	广州	51.00%	995,257.54	258,046.78	24.44	32.69	32.04
5	广州丽景湾-万国十九期	住宅	广州	90.00%	440,661.14	180,046.82	16.70	38.73	46.43
6	贵阳阳光城·缘溪	住宅	贵阳	84.00%	207,474.55	35,088.74	26.04	26.04	25.82
7	惠州龙丰项目	住宅	惠州	90.00%	24,956.69	1,102.46	0.39	2.45	2.45
8	惠州文澜公馆	住宅	惠州	100.00%	85,964.98	44,888.03	2.83	7.81	6.92
9	金石滩	综合	大连	90.00%	199,014.22	98,055.83	38.76	19.93	20.86
10	昆明檀境	住宅	昆明	100.00%	0.00	0.00	5.31	28.99	36.21
11	南京百家湖项目	综合	南京	100.00%	197,027.72	96,026.03	3.38	11.32	12.79
12	松江 G60 脑智科创基地东地块	产业办公	上海	100.00%	110,141.44	15,966.75	6.70	5.02	4.42
13	武汉中华城央座 B 地块	住宅	武汉	100.00%	675,425.30	129,643.71	5.44	13.84	10.11
14	锡通园区 R20031	住宅	南通	100.00%	161,889.50	92,570.29	5.76	9.66	9.49
15	锡通园区 R20035	住宅	南通	51.00%	195,970.12	111,643.53	7.06	12.25	12.06
16	耀泓家园 D3D4	住宅	西安	100.00%	175,857.14	28,583.18	13.07	28.82	28.10
17	漳州角美物流园	住宅	漳州	51.00%	23,107.60	23,107.60	22.06	26.17	26.17
18	长沙翡丽公园	住宅	长沙	100.00%	77,839.00	26,773.00	4.80	14.13	14.13

4、发行人关于房地产业务自查情况及相关承诺

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

发行人董事、监事、高级管理人员及发行人控股股东、实际控制人做出书面承诺：“如阳光城在自查范围内因存在未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给公司和投资者造成损失的，承诺人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应的赔偿责任”。

（七）发行人房地产开发项目的业务运行模式

1、市场定位及主要产品线

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

（1）城市新筑

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

（2）浪漫城邦

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 年度和 2016 年度，公司实施了公开发行和非公开发行公司债券融资。2017 年以来，公司进一步拓展融资渠道，通过公司债券、中期票据、ABS、ABN 及 CMBS 进行融资，上述多元化的融资方式有利于公司房地产业务实现有效、稳健的发展。

5、主要采购模式

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

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

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

（3）施工单位自行采购：个别辅助性材料由施工单位自行采购。

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

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

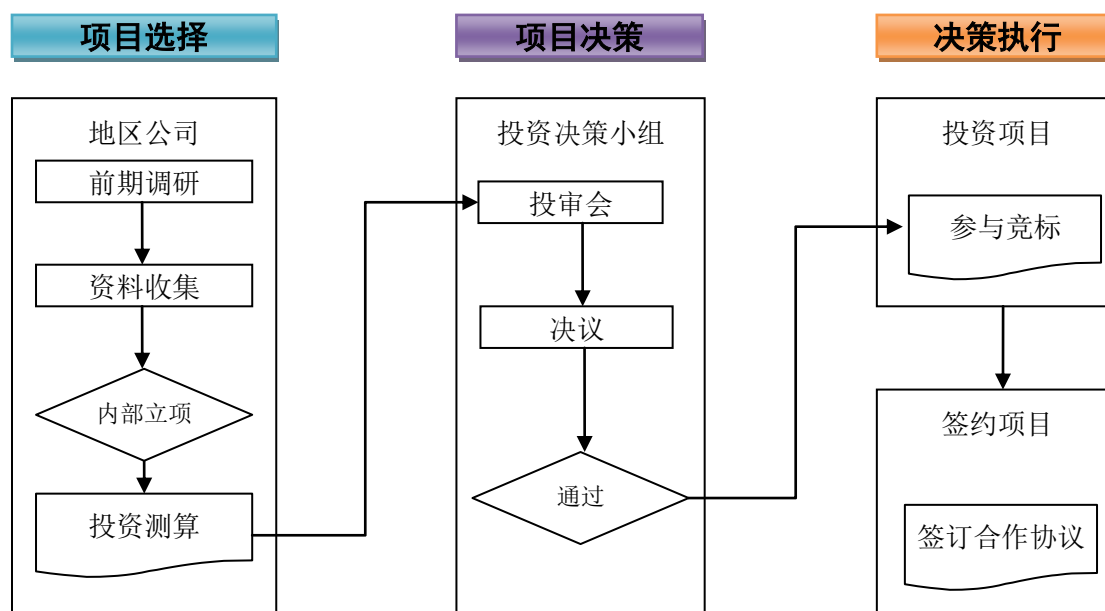
激烈，发行人不存在依赖单一供应商的风险。

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：



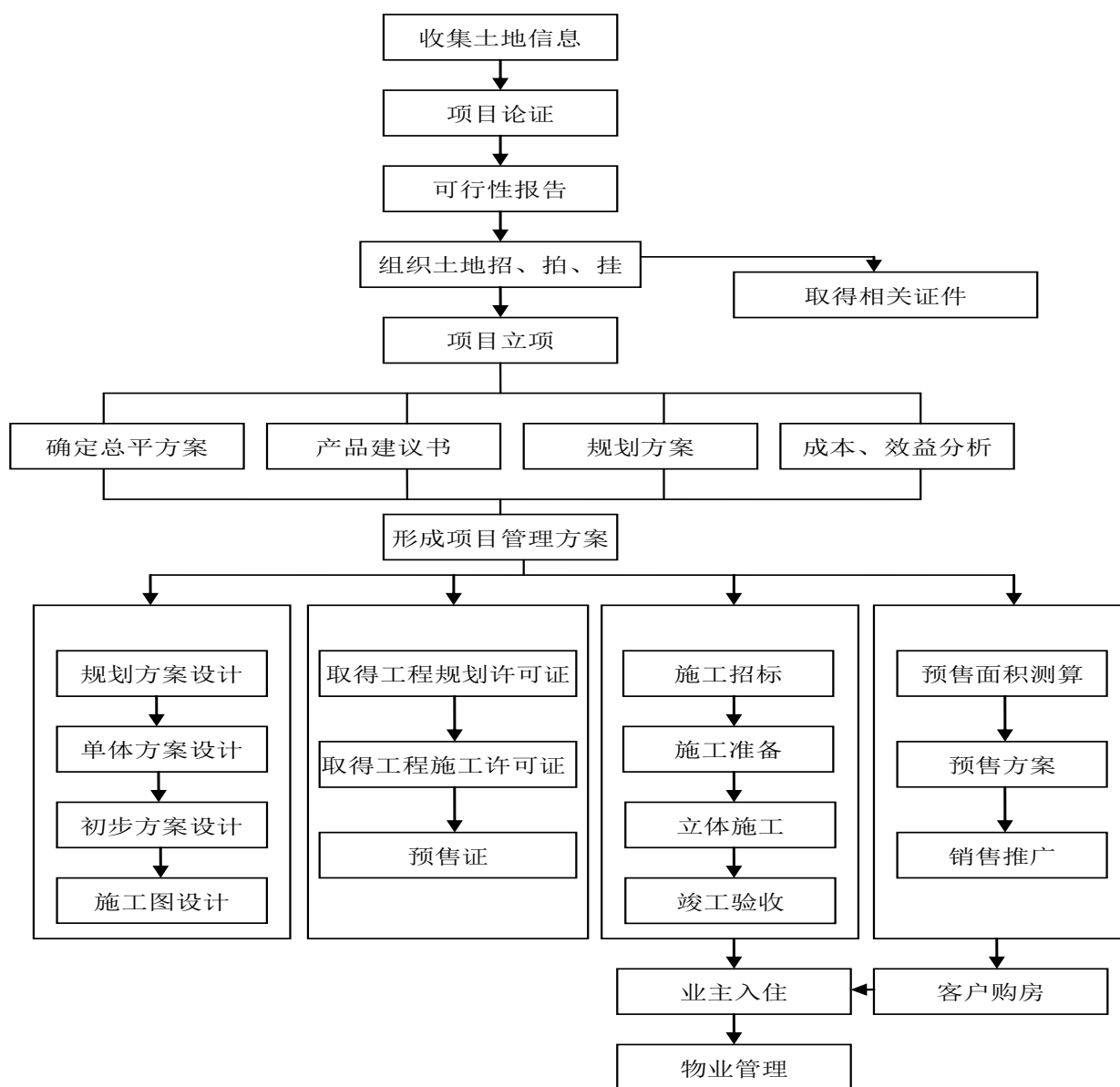
(1) 项目选择：由各地区公司的土地拓展人员收集土地信息，展开相关谈判与资料初步搜集工作，办理公司内部立项申请；项目内部立项后，地区公司项目拓展人员、市场营销人员、设计专业人员和成本专业人员共同展开项目前期投资测算，准备项目前期论证资料及相关合同协议稿等，提交项目投资测算（含经济测算）至投资决策小组。

(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

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

最近三年，发行人房地产业务前五大客户情况如下：

年度	名次	客户名称	销售金额	占房地产业务收入比例
			(万元)	

2020 年	1	客户 1	28,285.76	0.36%
	2	客户 2	2,320.87	0.03%
	3	客户 3	1,660.12	0.02%
	4	客户 4	1,630.74	0.02%
	5	客户 5	1,454.13	0.02%
	小计			35,351.61
2019 年	1	客户 1	75,077.79	1.28%
	2	客户 2	24,653.87	0.42%
	3	客户 3	5,787.43	0.10%
	4	客户 4	4,887.33	0.08%
	5	客户 5	2,604.29	0.04%
	小计			113,010.71
2018 年	1	客户 1	50,696.45	0.90%
	2	客户 2	6,619.05	0.12%
	3	客户 3	3,333.58	0.06%
	4	客户 4	2,447.56	0.04%
	5	客户 5	2,338.24	0.04%
	小计			65,434.88

2、主要供应商

最近三年，发行人房地产业务前五大供应商情况如下：

年度	名次	客户名称	采购金额	占房地产业务采购额比例
			(万元)	
2020 年	1	第一名	334,982.75	5.23%
	2	第二名	137,128.74	2.14%
	3	第三名	63,507.48	0.99%
	4	第四名	56,557.46	0.88%
	5	第五名	52,708.76	0.82%
	小计			644,885.18
2019 年	1	第一名	486,822.84	7.25%
	2	第二名	331,612.08	4.94%
	3	第三名	260,083.21	3.87%
	4	第四名	200,495.08	2.99%
	5	第五名	199,000.00	2.96%
	小计			1,478,013.20
2018 年	1	第一名	353,581.61	10.60%
	2	第二名	148,326.00	4.45%
	3	第三名	139,875.00	4.19%
	4	第四名	95,225.00	2.86%

	5	第五名	91,400.00	2.74%
	小计		828,407.61	24.84%

九、关联方关系及其交易

（一）发行人的关联方

1、发行人的控股股东

发行人的控股股东为阳光集团。

2、发行人的子公司

发行人子公司的具体情况参见本募集说明书“第六节 发行人基本情况”中“四、发行人权益投资情况”相关内容。

3、发行人合作的项目公司

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

4、发行人的合营和联营企业

发行人合营和联营企业的具体情况参见本募集说明书“第六节 发行人基本情况”中“四、发行人权益投资情况”相关内容。

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

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

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

杭州水胜鑫房地产开发有限公司	合营企业福建欣中贵置业有限公司间接持有其 26%股权
宁波光凯房地产开发有限公司	合营企业福建欣中贵置业有限公司间接持有其 26%股权
宁波兴胜博投资管理有限公司	合营企业福建欣中贵置业有限公司间接持有其 100%股权
慈溪星坤置业有限公司	合营企业福建欣中贵置业有限公司间接持有其 33%股权
余姚海吉星农产品批发市场有限公司	联营企业上海炯德实业发展有限公司间接持有其 80%股权
新疆中安光泰房地产开发有限公司	合营企业福建欣中贵置业有限公司间接持有其 100%股权
天曜安（上海）企业发展有限公司	合营企业天安中国房地产有限公司间接持有其 100%股权
重庆渝能物业服务有限公司	联营企业阳光城物业服务（福建）有限公司持有其 100%股权
长沙兴胜博物业服务有限公司	联营企业阳光城物业服务（福建）有限公司持有其 100%股权
上海天安长兴岛地产投资发展有限公司	合营企业天安中国房地产有限公司持有其 100%股权
清远天安智谷有限公司	合营企业天安中国房地产有限公司持有其 50%股权
北京豪斯凯宾物业管理有限公司	联营企业阳光城物业服务（福建）有限公司持有其 100%股权
广东江湾新城物业管理有限公司	联营企业阳光城物业服务（福建）有限公司持有其 100%股权
天安登云(福建)房地产开发有限公司	联营企业厦门象阳投资有限公司的控股子公司
保亿丽光（杭州）置业有限公司	合营企业保亿钜轩（杭州）建设开发有限公司持有其 100%股权
东莞市光启房地产开发有限公司	权益法公司深圳市阳光城实业发展有限公司持有其 100%股权
福建登云房地产开发有限公司	合营企业厦门象阳投资有限公司间接持有其 100%股权
福州安景房地产有限公司	合营企业福州融锦欣泰房地产开发有限公司间接持有其 15.5%股权
福州蓝骏置业有限公司	联营企业福州蓝光和骏置业有限公司持有其 100%股权
福州市碧荣房地产开发有限公司	合营企业福州泓百隆房地产开发有限公司持有其 5%股权
福州祯泰置业有限公司	合营企业福州兴胜博房地产开发有限公司间接持有其 32.5%股权
阜阳光聚房地产开发有限公司	权益法公司安徽阳聚光城房地产开发有限公司持有其 100%股权
翰林阁房地产（北京）有限公司	合营企业北京梵天力行资产管理有限公司持有其 100%股权
杭州利腾博房地产开发有限公司	合营企业福建欣中贵置业有限公司持有其 90%股权
杭州临光房地产开发有限公司	合营企业杭州中创光房地产开发有限公司间接持有其 66%股权
合肥光煜房地产开发有限公司	权益法公司安徽阳煜光城房地产有限公司持有其 100%股权
嘉兴荣阳置业有限公司	合营企业嘉兴钰和置业有限公司持有其 100%股权
金华天璟置业有限公司	合营企业金华天琨企业管理有限公司持有其 100%股权
南通崇通置业有限公司	合营企业福建欣中贵置业有限公司间接持有其 33%股权
宁波光润置业有限公司	权益法公司杭州康光房地产开发有限公司持有其 100%股权
绍兴汀光房地产开发有限公司	合营企业上海汀业企业管理有限公司间接持有其 100%股权
深圳市合丹物流有限公司	合营企业天安中国房地产有限公司合计持有其 95%股权
台州椒江方远荣安置业有限公司	合营企业福建欣中贵置业有限公司间接持有其 20%股权
无锡福阳房地产开发有限公司	权益法公司苏州康阳房地产开发有限公司持有其 100%股权
无锡慧阳房地产开发有限公司	权益法公司苏州黎阳房地产开发有限公司持有其 100%股权
武汉德信之光置业有限公司	合营企业武汉德杭置业有限公司持有其 100%股权
重庆远浦房地产开发有限公司	权益法公司重庆玥睿光企业管理咨询有限公司间接持有其 100%股权
武汉腾顺房地产开发有限公司	合营企业福建欣中贵置业有限公司间接持有其 60%股权

沈阳光新恒荣房地产开发有限公司	合营企业沈阳腾光建材贸易有限公司持有其 100%股权
萍乡市合丹物流有限公司	合营企业天安中国房地产有限公司持有其 100%股权
上海光玺建设发展有限公司	合营企业上海光耘企业发展有限公司持有其 100%股权
上海光翎建设发展有限公司	合营企业上海光耘企业发展有限公司持有其 100%股权
福州光鹏实业有限公司	合营企业福建欣中贵置业有限公司间接持有其 100%股权
杭州仁光房地产开发有限公司	合营企业福建欣中贵置业有限公司间接持有其 100%股权
西安阳光煜祯实业有限公司	合营企业西安光瑞昊阳实业有限公司持有其 100%股权
邛崃熙鸣光房地产开发有限公司	合营企业四川振煦置业有限公司持有其 51%股权
义乌麦光置业有限公司	合营企业杭州洪光房地产开发有限公司持有其 100%股权
太仓市万鑫房地产开发有限公司	合营企业上海盛察实业发展有限公司持有其 100%股权
宁波豪光置业有限公司	合营企业绍兴鸿月置业有限公司持有其 100%股权

5、发行人的其他主要关联方

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人其他主要关联方情况如下表所示：

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
东方信隆资产管理有限公司	公司股东，持有本公司 15.00%股份；福建阳光集团有限公司的全资子公司
福建康田实业集团有限公司	公司股东，持有本公司 9.95%股份
林腾蛟	公司董事局主席
吴洁	公司实际控制人
兴业银行股份有限公司	本公司董事局主席为其董事
福建三木集团股份有限公司	本公司董事为其董事
上置集团有限公司	本公司董事为其董事长
阳光学院	公司控股股东福建阳光集团有限公司的子公司
福州安景房地产开发有限公司	子公司福建阳光房地产开发有限公司持有其股权
福州市碧荣房地产开发有限公司	子公司福建阳光房地产开发有限公司持有其股权
邯郸市锦光房地产开发有限公司	子公司福建阳光房地产开发有限公司持有其股权
龙岩融禾房地产开发有限公司	子公司福建阳光房地产开发有限公司持有其股权
莆田中澜投资有限公司	子公司福建阳光房地产开发有限公司持有其股权
福州阳光国际学校	公司控股股东福建阳光集团有限公司的子公司
福建明德后勤服务有限公司	公司控股股东福建阳光集团有限公司的子公司
福建龙净环保股份有限公司	与本公司受同一实际控制人控制的公司
龙净实业投资集团有限公司	公司控股股东福建阳光集团有限公司的子公司
阳光健康产业有限公司	与本公司受同一实际控制人控制的公司
福州经济技术开发区阳光智博企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	公司控股股东福建阳光集团有限公司监事为其有限合伙人
福州经济技术开发区阳光慧优企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	公司董事、高管为其有限合伙人
福州经济技术开发区阳光慧佳企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	公司董事、高管为其有限合伙人

（二）发行人的关联交易情况

1、采购商品、接受劳务情况

2018-2020 年度，公司发生的采购商品、接受劳务的关联交易情况如下：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
福建明德后勤服务有限公司	采购商品	-	1,756.10	-
广东顺德力合智德科技园投资有限公司	接受劳务	2,156.25	-	-
重庆渝能万怡房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	585.56	112.54	15.55
福建龙净环保股份有限公司	提供房地产项目相关服务	87.94	45.16	-
阳光城物业服务（福建）有限公司	提供售场服务、前期介入服务等	-	-	27,972.33
阳光城集团陕西物业管理有限公司	提供售场服务、前期介入服务等	-	-	169.41
其他联营、合营企业或其下级企业	其他	-	-	90.90
合计		2,829.75	1,913.80	28,248.19

2、出售商品、提供劳务的关联交易

2018-2020 年度，公司发生的出售商品、提供劳务的关联交易情况如下：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
宜春中冶天工秀江置业有限公司	提供房地产项目相关服务	-	7,568.36	112.34
绍兴臻悦房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	7,133.46	-
成都浙中大地产有限公司	提供资金	-	1,186.31	-
福州融锦欣泰房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务、提供资金	3,590.85	4,452.68	164.32
阳光城物业服务（福建）有限公司	养护工程款	-	-	-
杭州中大银泰城购物中心有限公司	提供房地产项目相关服务、提供资金	3,070.50	3,030.76	3,030.76
阳光学院	提供房地产项目相关服务	1,234.05	285.71	2,188.92
重庆光锦房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务、提供资金	397.50	200.57	1,480.24
恩平市康盛房地产有限公司	提供房地产项目相关服务	-	1,547.46	1,259.90
广州市汉国恒生房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	7.28	19.33	1,254.47
绍兴宇特顺房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务、提供资金	1,649.68	9,233.66	-
北京金科德远置业有限公司	提供房地产项目相关服务、提供资金	2,413.60	2,975.72	8.69
德清锦鸿置业有限公司	提供房地产项目相关服务	9.89	2,852.88	337.01
泉州振茂房地产有限公司	提供房地产项目相关服务	1,681.93	2,493.42	991.95
余姚海吉星农产品批发市场有限公司	提供房地产项目相关服务、提供资金	-487.35	2,384.29	-

福州中隆泰实业有限公司	提供房地产项目相关服务	5,160.45	2,197.93	753.78
杭州益光房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	4,083.29	1,851.30	63.17
云南保晟房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	935.62	1,746.05	-
上饶市高运房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	1,128.56	1,499.09	595.45
台州市中梁宇置业有限公司	提供房地产项目相关服务	1,911.23	1,464.78	-
新疆中安光泰房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-866.68	1,413.57	-
绍兴臻阳房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	707.30	1,226.37	-
海门富利腾房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	475.48	1,214.88	-
南平市汇隆川房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	363.32	1,207.08	40.42
成都碧桂园合康置业有限公司	提供房地产项目相关服务	173.31	1,194.34	-
昆山乾睿置业有限公司	提供房地产项目相关服务、提供资金	3,479.66	1,020.02	-
台州兴胜业房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	867.31	1,009.56	501.72
宁波中交美庐置业有限公司	提供资金	1,938.39	846.10	-
如东银阳房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	444.43	842.60	-
广西阳唐茂房地产有限公司	提供房地产项目相关服务	3,015.65	788.62	-
玉山县碧晟房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	502.23	753.34	-
江西浩光房地产有限公司	提供房地产项目相关服务	294.33	672.08	-
泉州弘光房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	1,483.15	659.07	-
菏泽光华房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	132.15	621.48	-
葛城（南京）房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	419.13	618.13	-
合肥泽旻置业有限公司	提供房地产项目相关服务	873.77	601.20	-
广西唐欣旭光投资有限公司	提供房地产项目相关服务	308.91	549.43	-
温岭市中梁安置业有限公司	提供房地产项目相关服务	-	548.16	519.39
德清锦皓置业有限公司	提供房地产项目相关服务	466.98	534.59	-
成都碧桂园耀江置业有限公司	提供房地产项目相关服务	1,142.60	530.66	-
重庆市金科骏志房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	256.71	500.58	-
新沂市祥都置业有限公司	提供房地产项目相关服务	143.40	478.30	-
义乌市联鼎置业有限公司	提供房地产项目相关服务	130.45	476.68	-
苏州和都置业有限公司	提供房地产项目相关服务	651.44	523.60	-
重庆渝能万怡房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	963.87	457.12	-
广东顺德力合智德科技园投资有限公司	提供房地产项目相关服务	1,772.94	441.41	35.84
柳州市桂鼎房地产开发有限责任公司	提供房地产项目相关服务	-	431.91	458.35
德清德锦置业有限公司	提供房地产项目相关服务	131.47	430.83	62.26
荣泰（福州）置业发展有限公司	提供房地产项目相关服务	263.50	407.72	-
台州椒江方远荣安置业有限公司	提供房地产项目相关服务	557.12	373.58	-
常州市美阳房地产发展有限公司	提供房地产项目相关服务	550.49	370.56	-
南通崇通置业有限公司	提供房地产项目相关服务	1,034.25	362.58	-
江阴市嘉誉房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	348.81	-
邯郸市锦光房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	171.23	348.33	-

天津融锦欣盛房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	163.74	344.46	44.09
嘉兴融光房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	334.95	343.87	-
宜兴市嘉誉房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	386.33	343.53	-
吉安市荣城房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	1,713.82	343.47	-
山西亿量房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	97.22	335.27	16.52
南通富力腾房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	307.55	-
德清锦澜置业有限公司	提供房地产项目相关服务	41.43	266.64	116.72
龙岩融禾房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	130.28	253.68	22.92
无锡金丰投资有限公司	提供房地产项目相关服务	4.25	241.10	-
温州市利腾博房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务、提供资金	167.01	240.59	-
宁波光凯房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	143.40	236.69	-
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	193.99	230.50	-
苏州建合房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	222.05	227.29	-
江西聚光房地产有限公司	提供房地产项目相关服务	513.36	222.46	-
乐清昌悦置业有限公司	提供房地产项目相关服务	-	214.82	-
焦作梁顺置业有限公司	提供房地产项目相关服务	1,007.40	204.32	-
宜昌隆泰阳光城房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	317.66	203.56	-
福州裕百川房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	5.13	204.83	15.94
佛山霆万房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	1,202.42	176.58	19.20
株洲欣盛万博置业有限公司	提供房地产项目相关服务	-	175.12	795.98
泉州唐城房地产有限公司	提供房地产项目相关服务	222.46	171.84	208.50
慈溪星坤置业有限公司	提供房地产项目相关服务	694.66	170.50	-
信宜市誉辉房地产有限公司	提供房地产项目相关服务	-	155.66	-
深圳市包深稀土有限公司	提供房地产项目相关服务	164.50	155.47	-
南平世阳达置业有限公司	提供房地产项目相关服务	1,161.17	133.10	-
温岭滨岭房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	212.97	126.53	-
广西唐昇投资有限公司	提供房地产项目相关服务	287.16	123.33	380.11
杭州销颖房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	107.30	107.30
平阳德信置业有限公司	提供房地产项目相关服务	84.91	104.56	-
清远天安智谷有限公司	提供房地产项目相关服务	-9.25	83.13	0.73
温州万贤置业有限公司	提供房地产项目相关服务	49.19	75.42	31.08
启东光勋房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	3,872.66	75.31	-
信宜市誉辉房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	1,417.16	225.67	-
苏州昌创置业有限公司	提供房地产项目相关服务	101.31	64.13	-
福州祯泰置业有限公司	提供房地产项目相关服务	582.62	47.34	-
杭州滨望房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	779.82	47.17	-
南安源昌置业有限公司	提供房地产项目相关服务	8.41	45.43	-
九江富力志盛置业有限公司	提供房地产项目相关服务	228.04	39.77	-
天津隽泰房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	20.62	19.97	-

句容泓垠置业有限公司	提供房地产项目相关服务	173.21	16.01	-
福州阳光国际学校	提供房地产项目相关服务	19.63	9.45	-
深圳市俊领投资发展有限公司	提供房地产项目相关服务	18.34	4.70	-
陕西永安康达置业有限公司	提供房地产项目相关服务	-	1.40	-
佛山信财置业开发有限公司（陶博地块南庄项目）	提供房地产项目相关服务	-	-	147.16
九江市碧城房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	395.72	-	38.24
重庆渝能物业服务服务有限公司	提供房地产项目相关服务	-	-	36.83
天安登云（福建）房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	-	-	1.65
慈溪华宇业瑞房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	418.98	-	-
福建登云房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	154.42	-	-
福州海光荣创置业有限公司	提供房地产项目相关服务	198.01	-	-
福州蓝骏置业有限公司	提供房地产项目相关服务	318.21	-	-
广西唐沁同光投资有限公司	提供房地产项目相关服务	52.04	-	-
杭州临光房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	11,449.51	-	-
湖州新城亿捷房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	701.35	-	-
南昌临空德开房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	22.46	-	-
南平光耀世隆房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	579.95	-	-
绍兴汀光房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	1,161.77	-	-
台州市方远阳光广合置业有限公司	提供房地产项目相关服务	78.35	-	-
温州德信东宸置业有限公司	提供房地产项目相关服务	416.59	-	-
宜兴市嘉世房地产置业有限公司	提供房地产项目相关服务	213.38	-	-
重庆远浦房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	8,662.07	-	-
阜阳光聚房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	9,938.35	-	-
合肥光煜房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	6,440.61	-	-
义乌麦光置业有限公司	提供房地产项目相关服务	4,884.89	-	-
恩平市康盛房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	3,026.58	1,547.46	-
上海光玺建设发展有限公司	提供房地产项目相关服务	2,801.58	-	-
嘉兴荣阳置业有限公司	提供房地产项目相关服务	2,415.09	-	-
广西众擎易举投资有限公司	提供房地产项目相关服务	1,717.75	-	-
无锡福阳房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	1,335.96	-	-
南宁阳正煦光房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	1,298.12	-	-
东莞市光启房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	1,092.65	-	-
福建沁园春房地产开发有限公司（注 1）	提供房地产项目相关服务	1,051.63	-	-
邛崃熙鸣光房地产开发有限公司	提供资金	644.98	-	-
广西唐耀投资有限公司	提供房地产项目相关服务	556.22	-	-
福建三木置业集团有限公司（注 1）	提供房地产项目相关服务	531.05	-	-
金华天璟置业有限公司	提供房地产项目相关服务	488.89	-	-
保亿丽光（杭州）置业有限公司	提供房地产项目相关服务	476.58	-	-
上饶市美宸房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	424.53	-	-

黄冈市碧达房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	401.26	-	-
永泰三木置业有限公司（注 1）	提供房地产项目相关服务	350.73	-	-
台州椒江方远荣安阳光城置业有限公司	提供房地产项目相关服务	252.13	-	-
宜昌腾顺阳光城房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	158.41	-	-
闽清县梅园房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	140.74	-	-
光大阳光金控资产管理有限公司	提供资金	114.80	-	-
无锡慧阳房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	113.49	-	-
漳州森唐房地产开发有限公司（注 1）	提供房地产项目相关服务	110.34	-	-
吉安金晨房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	87.80	-	-
福建三木物业有限公司（注 1）	提供房地产项目相关服务	80.91	-	-
东莞桂芳园房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	65.86	-	-
漳州龙文唐光房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	64.38	-	-
武汉德信之光置业有限公司	提供房地产项目相关服务	37.48	-	-
太仓市万鑫房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	36.88	-	-
句容市金嘉润房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	32.48	-	-
翰林阁房地产（北京）有限公司	提供房地产项目相关服务	28.26	-	-
东莞市岐若企业管理有限公司	提供房地产项目相关服务	27.67	-	-
安溪阳光隆恩房地产有限公司	提供房地产项目相关服务	22.59	-	-
漳浦臻阳房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	17.95	-	-
闽侯融光房地产开发有限公司	提供房地产项目相关服务	14.51	-	-
合计		132,476.38	85,594.03	15,841.95

注 1：系公司关联方福建三木集团股份有限公司之子公司。

3、关联方受托管理

公司受托管理情况表：

单位：万元

委托方	受托资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益定价依据	2020 年确认的托管收益（含税）
福建三木集团股份有限公司	房地产项目开发建设及销售	2019/6/10	2022/6/10	销售收入的 1% 及成本节约奖励	48.88

4、关联担保情况

公司关联担保情况如下：

（1）发行人为关联方提供担保

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人为关联方提供担保（发行人及其子公司作为担保方）明细如下表所示：

单位：万元

债务存续余额 (万元)	担保金额 (万元)	担保方	被担保方
64,000.00	64,000.00	本公司	福州融锦欣泰房地产开发有限公司
82,900.00	41,450.00	本公司	天津融锦欣盛房地产开发有限公司
48,900.00	2,445.00	本公司	福州市碧荣房地产开发有限公司
28,000.00	8,646.40	本公司	福州中隆泰实业有限公司
28,000.00	9,335.20	本公司	荣泰（福州）置业发展有限公司
16,620.00	5,650.80	本公司及漳州阳光城房地产开发有限公司	漳浦臻阳房地产开发有限公司
27,270.00	9,108.18	本公司	无锡金丰投资有限公司
93,500.00	23,375.00	本公司	杭州华宇业瑞房地产开发有限公司
3,500.00	3,500.00	清远天安产业园投资有限公司	清远天安智谷有限公司
4,436.32	2,107.25	本公司	清远天安智谷有限公司
2,410.64	1,145.05	本公司	清远天安智谷有限公司
341,000.00	61,740.00	本公司	广州当代腾欣投资有限公司
44,000.00	21,560.00	本公司	广州市汉国恒生房地产开发有限公司
59,000.00	17,700.00	阳光城集团广西有限公司	广西唐昇投资有限公司
55,000.00	27,500.00	本公司	天津隽泰房地产开发有限公司
9,996.00	9,996.00	本公司	九江市碧城房地产开发有限公司
24,000.00	24,000.00	本公司	佛山信财置业开发有限公司
20,500.00	10,045.00	本公司	重庆光锦房地产开发有限公司
23,000.00	23,000.00	本公司及苏南阳光城置业（苏州）有限公司	无锡慧阳房地产开发有限公司
42,079.00	6,943.04	本公司	广西唐沁同光投资有限公司
6,000.00	6,000.00	本公司	德清锦皓置业有限公司
26,600.00	26,600.00	本公司	新疆中安光泰房地产开发有限公司
39,950.00	39,950.00	本公司	宜昌腾顺阳光城房地产开发有限公司
12,000.00	3,600.00	本公司	福州德元房地产开发有限公司
55,000.00	26,950.00	本公司	北京金科德远置业有限公司
10,000.00	3,300.00	本公司	合肥泽旻置业有限公司
3,000.00	999.00	本公司	九江富力志盛置业有限公司
88,500.00	23,010.00	阳光城集团福建有限公司	福州祯泰置业有限公司
130,000.00	44,200.00	本公司	广西阳唐茂房地产有限公司
42,000.00	14,280.00	本公司	广西阳唐茂房地产有限公司
2,000.00	680.00	本公司	义乌市联鼎置业有限公司
34,500.00	11,264.25	本公司	福州海光荣创置业有限公司
36,000.00	36,000.00	本公司	启东光勋房地产开发有限公司
258,920.00	129,460.00	本公司	绍兴汀光房地产开发有限公司
4,000.00	2,000.00	本公司	江西聚光房地产有限公司

债务存续余额 (万元)	担保金额 (万元)	担保方	被担保方
33,600.00	16,800.00	本公司	江西浩光房地产有限公司
5,000.00	2,500.00	本公司	吉安金晨房地产开发有限公司
51,400.00	16,622.76	本公司	杭州临光房地产开发有限公司
7,500.00	2,550.00	本公司	南平世阳达置业有限公司
80,000.00	40,000.00	本公司	嘉兴荣阳置业有限公司
45,000.00	13,500.00	本公司	宁波中交美庐置业有限公司
79,900.00	40,749.00	本公司	保亿丽光（杭州）置业有限公司
96,000.00	28,800.00	本公司	重庆远浦房地产开发有限公司
65,000.00	32,500.00	本公司	武汉德信之光置业有限公司
30,000.00	9,900.00	本公司	金华天璟置业有限公司
10,000.00	3,300.00	本公司	金华天璟置业有限公司
72,010.00	36,005.00	本公司	泉州唐城房地产有限公司
97,000.00	29,100.00	本公司	台州椒江方远荣安阳光城置业有限公司
24,000.00	12,240.00	本公司	杭州南光置业有限公司
105,000.00	61,950.00	本公司	南宁阳正煦光房地产开发有限公司
32,619.00	16,635.69	本公司	广西唐耀投资有限公司
50,000.00	50,000.00	本公司	无锡福阳房地产开发有限公司
70,000.00	70,000.00	本公司	无锡慧阳房地产开发有限公司
46,000.00	46,000.00	本公司	合肥光煜房地产开发有限公司
100,000.00	33,000.00	本公司	太仓市万鑫房地产开发有限公司
107,500.00	36,550.00	本公司	苏州骁竣房地产开发有限公司
100,000.00	100,000.00	本公司	义乌麦光置业有限公司
9,685.77	4,358.60	本公司	吉安市荣城房地产开发有限公司
9,508.75	9,508.75	本公司	宜春中冶天工秀江置业有限公司
320,000.00	160,000.00	本公司	福建登云房地产开发有限公司
69,640.00	69,640.00	本公司及阳光城集团广西有限公司	南宁阳正煦光房地产开发有限公司
10,000.00	4,000.00	本公司	南平光耀世隆房地产开发有限公司
3,492,945.48	1,687,749.97		合计

(2) 发行人及子公司接受关联方的担保

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人及子公司接受关联方担保的明细如下表所示：

债务存续余额 (万元)	担保方	被担保方	借款日	到期日
160,797.42	福建阳光集团有限公司、福建阳光房地产开发有限公司	武汉鼎新创城置业有限公司	2018/06/06	2021/06/06
12,000.00	福建阳光集团有限公司	森泰然园林有限公司	2020/02/29	2021/02/15

160,000.00	本公司、福建阳光集团有限公司	福州龙博光房地产开发有限公司	2019/04/19	2021/04/19
41,600.00	吴洁	广西唐欣旭光投资有限公司	2019/04/12	2022/04/12
15,890.00	福建阳光集团有限公司	菏泽光华房地产开发有限公司	2019/09/06	2021/09/06
32,892.53	福建阳光集团有限公司	杭州融鼎汇房地产开发有限公司	2020/03/13	2021/05/17
171,500.00	福建阳光集团有限公司	广州当代腾欣投资有限公司	2020/06/11	2022/09/26
208,905.00	本公司、福建阳光集团有限公司	上海润渝置业有限公司	2019/04/24	2039/10/27
109,999.40	本公司、福建阳光集团有限公司	福建臻阳房地产开发有限公司	2019/12/10	2037/10/31
300.00	福建阳光集团有限公司	北京臻德兴云置业有限公司	2020/09/18	2021/09/18
30.00	福建阳光集团有限公司	北京臻德兴云置业有限公司	2020/10/16	2021/10/16
70.00	福建阳光集团有限公司	北京臻德兴云置业有限公司	2020/10/23	2021/10/23
32,624.50	本公司、福建阳光集团有限公司	润洋有限公司	2020/12/11	2021/12/10
2,450.00	福建阳光集团有限公司	佛山光瑞房地产开发有限公司	2020/08/13	2022/02/12
53,800.00	福建阳光集团有限公司	佛山光瑞房地产开发有限公司	2020/10/19	2022/04/19
40,000.00	重庆远浦房地产开发有限公司	福建阳光房地产开发有限公司	2020/10/29	2021/08/13
40,000.00	重庆远浦房地产开发有限公司	福建阳光房地产开发有限公司	2020/10/29	2022/05/19
80,000.00	合肥光煜房地产开发有限公司	杭州碧光房地产开发有限公司	2020/05/19	2022/05/19
262,800.00	佛山市锦汇隆光房地产开发有限公司	肇庆市昊阳房地产开发有限公司	2020/08/14	2021/08/13
77,940.00	阜阳光聚房地产开发有限公司	肇庆市昊阳房地产开发有限公司	2020/06/18	2022/06/17
100,000.00	西安阳光煜祯实业有限公司	陕西富安泰置业有限公司	2020/09/30	2021/09/29
69,640.00	南宁阳正煦光房地产开发有限公司	上海桑祥企业管理有限公司	2020/11/18	2022/06/28
123,000.00	东莞市光启房地产开发有限公司	重庆穆光房地产开发有限公司	2020/06/30	2022/01/05
130,000.00	合肥光煜房地产开发有限公司	蚌埠光睿房地产开发有限公司	2020/05/19	2022/05/19
120,000.00	义乌麦光置业有限公司	蚌埠光睿房地产开发有限公司	2020/10/16	2022/10/16
200,000.00	无锡福阳房地产开发有限公司	本公司	2020/06/16	2022/06/16
2,246,238.85	合计			

5、关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
上置集团有限公司	股权收购	-	112,125.00	-
浙江光泓明宇投资有限公司	股权转让	-	5,228.00	-
福建安泰嘉健康产业有限公司	股权转让	-	-	-
合计		-	117,353.00	-

浙江光泓明宇投资有限公司为本公司合营企业福建欣中贵置业有限公司下属子公司。2020 年公司部分项目引入合作方浙江光泓明宇投资有限公司，股权交易作价以净资产为基础，转让杭州利腾博房地产开发有限公司、杭州仁光房地产开发有限公司、武汉腾顺房地产开发有限公司股权，转让后，本公司通过浙江光泓明宇投资有限公司持有项目公司的权益比例为 36%。

2020 年 9 月，龙净实业投资集团有限公司（以下简称“龙净实业”）、阳光健康产业有限公司（以下简称“阳光健康”）、福州经济技术开发区阳光智博企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（以下简称“阳光智博”）、福州经济技术开发区阳光慧优企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（以下简称“阳光慧优”）、福州经济技术开发区阳光慧佳企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（以下简称“阳光慧佳”）对本公司之子公司上海阳光智博集团股份有限公司（以下简称“阳光智博集团”）进行增资，增资金额合计为 36,666.70 万元，增资后龙净实业、阳光健康、阳光智博、阳光慧优及阳光慧佳的出资占阳光智博集团注册资本的比例分别为 2.47%、2.35%、5.06%、10.18%及 9.35%，合计 29.41%，本公司持有阳光智博集团 70.59%的股权。

2020 年 11 月，阳光健康将持有的阳光智博集团 1.80%股权平价转让给本公司。截至 2020 年 12 月 31 日，本公司持有阳光智博集团 72.39%的股权。

6、关键管理人员薪酬

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
董事、监事和高级管理人员	2,803.02	2,765.50	2,728.87

（三）关联方资金往来情况

1、应收关联方款项

2018-2020 年末，发行人与关联方应收款项的明细情况如下，报告期内持续保持较快增长趋势，主要系发行人在项目拿地时选择了与其他开发商合作拿地进行开发，合作开发的项目增加较多，从而导致发行人对关联方的应收款项增加较快。

单位：万元

项目名称	关联方	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收股利	成都浙中大地产有限公司	3,600.00	-	-	-	-	-
其他应收款	福建登云房地产开发有限公司	121,472.00	121.47	-	-	-	-
其他应收款	上海汀业企业管理有限公司	119,514.92	119.51	222,774.92	222.77	-	-
其他应收款	广州当代腾欣投资有限公司	109,616.99	109.62	115,606.71	115.61	120,506.71	120.51
其他应收款	天津隽达企业管理有限公司	103,562.15	103.56	103,562.15	103.56	103,562.15	103.56
其他应收款	深圳市俊领投资发展有限公司	94,114.66	94.11	45,720.64	45.72	73,301.00	73.30
其他应收款	东莞桂芳园房地产开发有限公司	87,714.70	87.71	-	-	-	-
其他应收款	安徽阳煜光城房地产有限公司	78,375.63	78.38	-	-	-	-

其他应收款	厦门象阳投资有限公司	71,229.00	71.23	4,629.00	4.63	58,679.00	58.68
其他应收款	苏州康阳房地产开发有限公司	54,573.35	54.57	-	-	-	-
其他应收款	杭州中创光房地产开发有限公司	53,297.86	53.30	53,072.86	53.07	-	-
其他应收款	福州融锦欣泰房地产开发有限公司	52,294.60	52.29	34,049.92	34.05	143,739.60	143.74
其他应收款	济南鑫兆联房地产开发有限公司	46,704.42	46.70	26,536.00	26.54	29,819.44	29.82
其他应收款	武汉腾顺房地产开发有限公司	42,582.00	42.58	-	-	-	-
其他应收款	杭州隆远光房地产开发有限公司	37,126.48	37.13	44,220.05	44.22	-	-
其他应收款	杭州南光置业有限公司	35,313.93	35.31	-	-	-	-
其他应收款	安徽阳聚光城房地产开发有限公司	34,824.37	34.82	-	-	-	-
其他应收款	闽侯融光房地产开发有限公司	33,962.16	33.96	-	-	-	-
其他应收款	句容沚垠置业有限公司	32,427.46	32.43	14,171.88	14.17	-	-
其他应收款	沈阳光新恒荣房地产开发有限公司	30,680.33	30.68	-	-	-	-
其他应收款	深圳市天安智谷企业发展有限公司	30,000.00	30.00	30,000.00	30.00	30,000.00	30.00
其他应收款	保亿钜轩（杭州）建设开发有限公司	28,439.44	28.44	13,139.44	13.14	-	-
其他应收款	东莞市岐若企业管理有限公司	26,630.31	26.63	-	-	-	-
其他应收款	北京梵天力行资产管理有限公司	26,536.95	26.54	26,536.95	26.54	6,250.00	6.25
其他应收款	南宁阳正煦光房地产开发有限公司	24,330.83	24.33	-	-	-	-
其他应收款	重庆渝能万怡房地产开发有限公司	24,171.09	2,417.11	24,158.99	2,415.90	25,119.69	2,511.97
其他应收款	蚌埠荣嘉房地产开发有限公司	23,360.40	23.36	-	-	-	-
其他应收款	宁波兴胜博投资管理有限公司	22,821.67	22.82	22,821.67	22.82	-	-
其他应收款	杭州洪光房地产开发有限公司	22,303.05	22.30	-	-	-	-
其他应收款	山西亿量房地产开发有限公司	21,077.29	21.08	20,792.70	20.79	2,770.30	2.77
其他应收款	东莞市光启房地产开发有限公司	20,240.03	20.24	-	-	-	-
其他应收款	萍乡市合丹物流有限公司	20,180.00	20.18	-	-	-	-
其他应收款	苏州隽泰房地产开发有限公司	19,506.43	19.51	22,312.03	22.31	45,768.02	45.77
其他应收款	苏州黎阳房地产开发有限公司	17,194.81	17.19	-	-	-	-
其他应收款	漳浦县碧溪房地产开发有限公司	17,161.39	17.16	17,651.39	17.65	-	-
其他应收款	上海光玺建设发展有限公司	17,015.43	17.02	-	-	-	-
其他应收款	宜昌隆泰阳光城房地产开发有限公司	16,027.31	16.03	21,381.77	21.38	22,315.91	22.32
其他应收款	上海光翎建设发展有限公司	15,696.20	15.70	-	-	-	-
其他应收款	上海盛察实业发展有限公司	15,518.17	15.52	-	-	-	-
其他应收款	宁波锐鸿投资管理有限公司	15,336.67	15.34	15,336.67	15.34	-	-
其他应收款	福州光鹏实业有限公司	14,993.00	14.99	-	-	-	-
其他应收款	宁波中交美庐置业有限公司	14,682.24	14.68	37,652.24	37.65	-	-
其他应收款	深圳市汇珠实业有限公司	14,100.00	14.10	14,100.00	14.10	-	-
其他应收款	永泰三木置业有限公司（注 1）	12,927.53	12.93	-	-	-	-
其他应收款	重庆频毅光实业有限公司	12,921.74	12.92	12,639.74	12.64	1,056.00	1.06
其他应收款	郑州郑阳宛居房地产开发有限公司	12,055.84	1,257.58	11,998.84	12.00	11,998.84	12.00
其他应收款	福州泓百隆房地产开发有限公司	11,838.13	11.84	12,610.13	12.61	19,078.28	19.08

其他应收款	台州市方远阳光广合置业有限公司	11,589.43	11.59	-	-	-	-
其他应收款	杭州水胜鑫房地产开发有限公司	11,059.09	11.06	11,059.09	11.06	10,799.09	10.80
其他应收款	Smooth Ever Investments Limited	10,942.20	10.94	10,942.20	10.94	10,942.20	10.94
其他应收款	重庆远浦房地产开发有限公司	10,365.65	10.37	-	-	-	-
其他应收款	郑州景阳宛居房地产开发有限公司	10,036.00	1,025.70	10,036.00	10.04	10,257.00	10.26
其他应收款	长沙弘澈房地产开发有限公司	9,308.07	9.31	-	-	-	-
其他应收款	恩平市康盛房地产开发有限公司	9,186.75	401.51	12,122.90	12.12	4,662.21	4.66
其他应收款	新疆中安光泰房地产开发有限公司	8,344.81	8.34	37,371.60	37.37	-	-
其他应收款	苏州昌创置业有限公司	8,187.48	2,364.66	5,587.48	5.59	1,287.48	1.29
其他应收款	焦作梁顺置业有限公司	7,965.39	7.97	7,978.50	7.98	6,663.50	6.66
其他应收款	佛山信财置业开发有限公司（陶博地块南庄项目）	7,707.80	7.71	6,973.83	6.97	7,002.40	7.00
其他应收款	上海臻亦利房地产开发有限公司	6,760.88	6.76	6,760.88	6.76	6,760.88	6.76
其他应收款	漳浦臻阳房地产开发有限公司	6,514.49	6.51	6,253.03	6.25	12,169.03	12.17
其他应收款	杭州仁光房地产开发有限公司	6,478.65	6.48	-	-	-	-
其他应收款	上海光耘企业发展有限公司	5,984.20	5.98	-	-	-	-
其他应收款	句容市金嘉润房地产开发有限公司	5,821.13	5.82	5,778.00	5.78	5,672.82	5.67
其他应收款	清远天安智谷有限公司	5,340.44	5.34	4,761.48	4.76	16,286.48	16.29
其他应收款	杭州鑫钧达房地产开发有限公司	5,073.99	5.07	-	-	17,392.28	17.39
其他应收款	昆山乾睿置业有限公司	4,993.37	4.99	3,587.18	3.59	38,433.80	38.43
其他应收款	温岭市中梁安置业有限公司	4,761.46	4.76	2,517.90	2.52	5,947.90	5.95
其他应收款	句容市锐翰房地产开发有限公司	4,287.31	4.29	6,217.81	6.22	6,102.31	6.10
其他应收款	新疆阳光泰裕房地产开发有限公司	4,228.00	4.23	4,228.00	4.23	-	-
其他应收款	天安地产投资发展（深圳）有限公司	3,530.08	3.53	3,865.71	3.87	3,450.00	3.45
其他应收款	深圳市阳光城实业发展有限公司	3,523.89	3.52	-	-	-	-
其他应收款	绍兴鸿月置业有限公司	3,336.93	3.34	-	-	-	-
其他应收款	天安中国房地产有限公司	3,121.46	3.12	3,123.95	3.12	3,121.46	3.12
其他应收款	阜阳光聚房地产开发有限公司	2,949.63	2.95	-	-	-	-
其他应收款	佛山市高明区龙光房地产有限公司	2,827.47	2.83	-	-	-	-
其他应收款	浙江锦美投资管理有限公司	2,500.00	2.50	2,500.00	2.50	2,500.00	2.50
其他应收款	重庆光锦房地产开发有限公司	2,365.12	2.37	3,533.60	3.53	24,033.60	24.03
其他应收款	福州市共赢百亿房地产有限公司	2,307.45	2.31	8,307.45	8.31	20,907.45	20.91
其他应收款	南平世阳达置业有限公司	2,047.24	2.05	12,779.74	12.78	-	-
其他应收款	安溪阳光隆恩房地产有限公司	1,892.10	1.89	-	-	-	-
其他应收款	上海臻耳利房地产开发有限公司	1,507.28	1.51	1,507.28	1.51	1,507.28	1.51
其他应收款	龙岩融禾房地产开发有限公司	1,362.04	1.36	9,942.04	9.94	15,213.79	15.21
其他应收款	荣泰（福州）置业发展有限公司	832.87	0.83	-	-	-	-
其他应收款	西安阳光煜祯实业有限公司	773.14	0.77	-	-	-	-
其他应收款	江西聚光房地产有限公司	728.57	0.73	3,190.94	3.19	-	-
其他应收款	信宜市誉辉房地产开发有限公司	658.98	0.66	16.85	0.02	16.85	0.02

其他应收款	邛崃熙鸣房地产开发有限公司	644.98	0.64	-	-	-	-
其他应收款	杭州联阳房地产开发经营有限公司	444.32	0.44	-	-	-	-
其他应收款	佛山霆万房地产开发有限公司	442.94	0.44	12,383.72	12.38	-	-
其他应收款	武汉德杭置业有限公司	426.72	0.43	-	-	-	-
其他应收款	重庆市金科骏志房地产开发有限公司	330.00	0.33	330.00	0.33	8,547.00	8.55
其他应收款	北影阳光产业发展有限公司	200.00	0.20	-	-	-	-
其他应收款	无锡慧阳房地产开发有限公司	193.81	0.19	-	-	-	-
其他应收款	漳州龙文唐光房地产开发有限公司	67.95	0.07	-	-	-	-
其他应收款	台州兴胜业房地产开发有限公司	60.00	0.06	60.00	0.06	60.00	0.06
其他应收款	苏州隽茂房地产开发有限公司	21.30	0.02	21.30	0.02	21.30	0.02
其他应收款	菏泽光华房地产开发有限公司	17.21	0.02	-	-	-	-
其他应收款	浙江翌成投资管理有限公司	3.30	-	3.30	-	3.30	-
其他应收款	杭州悦光房地产开发有限公司	1.00	-	1.00	-	-	-
其他应收款	南宁正满阳投资有限公司	0.55	-	0.55	-	-	-
其他应收款	天曜安（上海）企业发展有限公司	0.50	-	0.50	-	-	-
其他应收款	南京博光置业有限公司	0.22	-	0.22	-	-	-
其他应收款	成都浙中大地产有限公司	-	-	26.99	0.03	-	-
其他应收款	慈溪华宇业瑞房地产开发有限公司	-	-	-	-	10,833.67	10.83
其他应收款	福州兴胜博房地产开发有限公司	-	-	25,347.08	25.35	12,651.08	12.65
其他应收款	葛城（南京）房地产开发有限公司	-	-	15,203.04	15.20	-	-
其他应收款	光大阳光金控资产管理有限公司	-	-	8,012.42	8.01	8,512.42	8.51
其他应收款	湖州新城亿捷房地产开发有限公司	-	-	-	-	4,510.84	4.51
其他应收款	九江富力志盛置业有限公司	-	-	11,555.95	11.56	423.04	0.42
其他应收款	泉州弘光房地产开发有限公司	-	-	1,635.20	1.64	-	-
其他应收款	泉州唐美房地产有限公司	-	-	630.00	0.63	-	-
其他应收款	陕西永安康达置业有限公司	-	-	20,417.95	20.42	-	-
其他应收款	上海炯德实业发展有限公司	-	-	23,801.00	23.80	17,151.00	17.15
其他应收款	绍兴臻阳房地产开发有限公司	-	-	64,334.24	64.33	79,670.53	79.67
其他应收款	绍兴臻悦房地产开发有限公司	-	-	-	-	61,739.25	61.74
其他应收款	太原星光寰宇房地产开发有限公司	-	-	-	-	2,540.00	2.54
其他应收款	温州市利腾博房地产开发有限公司	-	-	4,642.63	4.64	2,742.63	2.74
其他应收款	北京豪斯凯宾物业管理有限公司	-	-	-	-	120.00	0.12
其他应收款	常州市美阳房地产发展有限公司	-	-	-	-	10,314.41	10.31
其他应收款	成都碧桂园耀汇置业有限公司	-	-	-	-	2,821.42	2.82
其他应收款	德清德锦置业有限公司	-	-	-	-	-	-
其他应收款	德清锦澜置业有限公司	-	-	-	-	14,475.42	14.48
其他应收款	福建晨曦房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-
其他应收款	福州海光荣创置业有限公司	-	-	1,705.12	1.71	-	-
其他应收款	福州康德俊房地产开发有限公司	-	-	-	-	24,985.00	24.99

其他应收款	福州科腾建设发展有限公司	-	-	-	-	4,312.50	4.31
其他应收款	广东江湾新城物业管理有限公司	-	-	-	-	777.13	0.78
其他应收款	广西唐沁同光投资有限公司	-	-	-	-	15,592.50	15.59
其他应收款	广西唐欣旭光投资有限公司	-	-	-	-	13,514.31	13.51
其他应收款	广西阳唐茂房地产有限公司	-	-	110,763.14	110.76	-	-
其他应收款	广州胜远房地产开发有限公司	-	-	-	-	112.55	0.11
其他应收款	海门富利腾房地产开发有限公司	-	-	-	-	52,529.14	52.53
其他应收款	邯郸市锦光房地产开发有限公司	-	-	-	-	18,088.74	18.09
其他应收款	杭州滨景投资管理有限公司	-	-	905.65	0.91	16,580.65	16.58
其他应收款	杭州滨望房地产开发有限公司	-	-	-	-	27,964.78	27.96
其他应收款	杭州昌益商务信息咨询有限公司	-	-	-	-	7,312.00	7.31
其他应收款	杭州康益德房地产开发有限公司	-	-	29,858.76	29.86	32,993.78	32.99
其他应收款	杭州臻昱达房地产开发有限公司	-	-	-	-	5,265.44	5.27
其他应收款	黄冈市碧达房地产开发有限公司	-	-	-	-	9,783.13	9.78
其他应收款	嘉兴融光房地产开发有限公司	-	-	11,690.95	11.69	28,000.95	28.00
其他应收款	嘉兴铭和置业有限公司	-	-	48,095.99	48.10	-	-
其他应收款	江西浩光房地产有限公司	-	-	10,546.39	10.55	-	-
其他应收款	柳州市桂鼎房地产开发有限责任公司	-	-	50,383.94	50.38	49,078.68	49.08
其他应收款	闽清县梅圆房地产开发有限公司	-	-	-	-	6,538.03	6.54
其他应收款	南安源昌置业有限公司	-	-	427.64	0.43	-	-
其他应收款	南京达泰筑茂置业有限公司	-	-	-	-	5,967.29	5.97
其他应收款	南京泽阳实业有限公司	-	-	6,263.40	6.26	-	-
其他应收款	平阳德信置业有限公司	-	-	-	-	2,800.00	2.80
其他应收款	启东光勋房地产开发有限公司	-	-	77,961.10	77.96	-	-
其他应收款	泉州振茂房地产有限公司	-	-	-	-	62,692.07	62.69
其他应收款	上海富如房地产经纪有限公司	-	-	-	-	9.00	0.01
其他应收款	上海天安长兴岛地产投资发展有限公司	-	-	-	-	6,750.00	6.75
其他应收款	绍兴宇特顺房地产开发有限公司	-	-	-	-	40,563.86	40.56
其他应收款	苏州建合房地产开发有限公司	-	-	-	-	3,885.84	3.89
其他应收款	台州椒江方远荣安置业有限公司	-	-	6,170.00	6.17	-	-
其他应收款	台州市中梁宇置业有限公司	-	-	-	-	37,170.00	37.17
其他应收款	天安登云（福建）房地产开发有限公司	-	-	73,322.00	73.32	1,592.00	1.59
其他应收款	乌鲁木齐阳光城物业服务服务有限公司	-	-	-	-	23.52	0.02
其他应收款	阳光城物业服务服务有限公司	-	-	-	-	886.86	0.89
其他应收款	宜兴市嘉誉房地产开发有限公司	-	-	-	-	2,776.81	2.78
其他应收款	义乌市润勋贸易有限公司	-	-	7,339.43	7.34	-	-
其他应收款	云南保晟房地产开发有限公司	-	-	-	-	977.96	0.98
其他应收款	长沙兴胜博物业服务服务有限公司	-	-	-	-	2,637.21	2.64

其他应收款	长沙悦安广厦置业有限公司	-	-	61,368.81	61.37	57,894.26	57.89
其他应收款	浙江锦臻投资管理有限公司	-	-	2,530.00	2.53	5,456.00	5.46
其他应收款	浙江祺特投资管理有限公司	-	-	-	-	6.60	0.01
其他应收款	重庆业博实业有限公司	-	-	-	-	18,905.67	18.91
应收账款	杭州临光房地产开发有限公司	3,878.78	3.88	-	-	-	-
应收账款	杭州益光房地产开发有限公司	2,357.25	2.36	1,447.40	1.45	-	-
应收账款	恩平市康盛房地产开发有限公司	1,766.59	1.77	1,088.88	1.09	469.30	-
应收账款	台州市中梁宇置业有限公司	1,541.73	1.54	181.13	0.18	-	-
应收账款	吉安市荣城房地产开发有限公司	1,218.90	1.22	-	-	-	-
应收账款	义乌麦光置业有限公司	1,164.26	1.16	-	-	-	-
应收账款	台州兴胜业房地产开发有限公司	816.89	0.82	178.39	0.18	24.00	-
应收账款	上海光玺建设发展有限公司	600.00	0.60	-	-	-	-
应收账款	信宜市誉辉房地产开发有限公司	571.33	0.57	146.18	0.15	9.77	-
应收账款	宜昌腾顺阳光城房地产开发有限公司	458.05	0.46	-	-	-	-
应收账款	广东顺德力合智德科技园投资有限公司	351.33	0.35	132.10	0.13	80.09	-
应收账款	福州中隆泰实业有限公司	350.02	0.35	366.78	0.37	-	-
应收账款	新疆中安光泰房地产开发有限公司	327.00	0.33	1,573.67	1.57	-	-
应收账款	上饶市高运房地产开发有限公司	298.48	0.30	373.90	0.37	-	-
应收账款	台州椒江方远荣阳光城置业有限公司	293.77	0.29	396.00	0.40	-	-
应收账款	泉州唐城房地产有限公司	251.45	0.25	68.46	0.07	-	-
应收账款	宜兴市嘉世房地产置业有限公司	226.19	0.23	-	-	-	-
应收账款	昆山乾睿置业有限公司	207.22	0.21	-	-	-	-
应收账款	重庆光锦房地产开发有限公司	203.97	0.20	152.67	0.15	-	-
应收账款	泉州振茂房地产有限公司	203.74	0.20	144.00	0.14	-	-
应收账款	宜兴市嘉誉房地产开发有限公司	188.98	0.19	164.66	0.16	-	-
应收账款	福建沁园春房地产开发有限公司	178.67	0.89	-	-	-	-
应收账款	福州融锦欣泰房地产开发有限公司	173.13	0.17	861.32	0.86	339.07	-
应收账款	南平光耀世隆房地产开发有限公司	155.25	0.16	-	-	-	-
应收账款	福州蓝骏置业有限公司	145.11	0.15	-	-	-	-
应收账款	重庆渝能万怡房地产开发有限公司	134.29	0.13	2,718.47	271.85	4,547.72	-
应收账款	杭州中大银泰城购物中心有限公司	114.17	0.11	-	-	-	-
应收账款	福州海光荣创置业有限公司	106.71	0.11	-	-	-	-
应收账款	德清德锦置业有限公司	103.60	0.10	155.00	0.16	-	-
应收账款	广西唐欣旭光投资有限公司	103.45	0.10	17.24	0.02	-	-
应收账款	温州市利腾博房地产开发有限公司	101.94	0.10	-	-	-	-
应收账款	菏泽光华房地产开发有限公司	97.16	0.10	23.12	0.02	393.50	-
应收账款	苏州建合房地产开发有限公司	85.53	0.09	25.54	0.03	-	-
应收账款	绍兴汀光房地产开发有限公司	85.49	0.09	-	-	-	-

应收账款	泉州弘光房地产开发有限公司	82.86	0.08	55.05	0.06	-	-
应收账款	台州市方远阳光广合置业有限公司	80.64	0.08	-	-	-	-
应收账款	佛山霆万房地产开发有限公司	79.68	0.08	31.41	0.03	-	-
应收账款	云南保晟房地产开发有限公司	69.69	0.07	139.14	0.14	-	-
应收账款	福州祯泰置业有限公司	69.34	0.07	-	-	-	-
应收账款	江西浩光房地产有限公司	68.46	0.07	32.46	0.03	-	-
应收账款	启东光勋房地产开发有限公司	68.14	0.07	77.57	0.08	-	-
应收账款	翰林阁房地产（北京）有限公司	60.88	0.06	-	-	-	-
应收账款	山西亿量房地产开发有限公司	59.60	0.06	272.29	0.27	-	-
应收账款	永泰三木置业有限公司（注 1）	51.55	0.05	-	-	-	-
应收账款	江西聚光房地产有限公司	50.44	0.05	38.92	0.04	-	-
应收账款	合肥光煜房地产开发有限公司	48.16	0.05	-	-	-	-
应收账款	苏州昌创置业有限公司	45.57	0.05	2.63	-	-	-
应收账款	九江富力志盛置业有限公司	45.46	0.05	-	-	-	-
应收账款	阜阳光聚房地产开发有限公司	41.46	0.04	-	-	-	-
应收账款	武汉德信之光置业有限公司	38.60	0.04	-	-	-	-
应收账款	南宁阳正煦光房地产开发有限公司	31.34	0.03	-	-	-	-
应收账款	焦作梁顺置业有限公司	27.99	0.03	1.60	-	-	-
应收账款	福建三木物业服务有限公司（注 1）	26.29	0.13	-	-	-	-
应收账款	广西唐昇投资有限公司	23.73	0.02	17.07	0.02	-	-
应收账款	安溪阳光隆恩房地产有限公司	22.81	0.02	-	-	-	-
应收账款	荣泰（福州）置业发展有限公司	22.29	0.02	-	-	-	-
应收账款	福州三木滨江建设发展有限公司（注 1）	21.24	0.11	-	-	-	-
应收账款	成都碧桂园合康置业有限公司	17.38	0.02	-	-	-	-
应收账款	北京金科德远置业有限公司	15.39	0.02	-	-	-	-
应收账款	如东银阳房地产开发有限公司	9.78	0.01	790.86	0.79	-	-
应收账款	台州椒江方远荣安置业有限公司	8.10	0.01	-	-	-	-
应收账款	漳浦臻阳房地产开发有限公司	3.70	-	-	-	-	-
应收账款	重庆远浦房地产开发有限公司	2.63	-	-	-	-	-
应收账款	广西众擎易举投资有限公司	0.80	-	-	-	-	-
应收账款	成都碧桂园耀汇置业有限公司	0.31	-	90.45	0.09	-	-
应收账款	慈溪星坤置业有限公司	-	-	25.38	0.03	-	-
应收账款	杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	-	-	116.15	0.12	-	-
应收账款	湖州新城亿捷房地产开发有限公司	-	-	0.11	-	0.11	-
应收账款	九江市碧城房地产开发有限公司	-	-	2.10	-	-	-
应收账款	南平市汇隆川房地产开发有限公司	-	-	18.15	0.02	-	-
应收账款	陕西永安康达置业有限公司	-	-	1.48	-	-	-
应收账款	绍兴臻阳房地产开发有限公司	-	-	42.61	0.04	-	-
应收账款	绍兴臻悦房地产开发有限公司	-	-	7,018.75	7.02	-	-

应收账款	深圳市包深稀土有限公司	-	-	29.12	0.03	-	-
应收账款	阳光学院	-	-	128.17	0.64	429.80	2.55
应收账款	宜春中冶天工秀江置业有限公司	-	-	2,285.56	2.29	19.65	-
应收账款	义乌市联鼎置业有限公司	-	-	503.63	0.50	-	-
应收账款	余姚海吉星农产品批发市场有限公司	-	-	2,473.96	2.47	101.00	-
应收账款	德清锦澜置业有限公司	-	-	450.01	0.45	-	-
应收账款	佛山信财置业开发有限公司（陶博地块南庄项目）	-	-	-	-	106.10	-
应收账款	杭州销颖房地产开发有限公司	-	-	113.74	0.11	113.74	-
应收账款	句容沅垠置业有限公司	-	-	16.97	0.02	-	-
应收账款	乐清昌悦置业有限公司	-	-	16.00	0.02	-	-
应收账款	柳州市桂鼎房地产开发有限责任公司	-	-	420.52	0.42	244.44	-
应收账款	龙岩融禾房地产开发有限公司	-	-	12.42	0.01	24.30	-
应收账款	宁波中交美庐置业有限公司	-	-	896.86	0.90	-	-
应收账款	清远天安智谷有限公司	-	-	358.53	0.36	292.87	-
应收账款	天安登云（福建）房地产开发有限公司	-	-	-	-	1.01	-
应收账款	温岭滨岭房地产开发有限公司	-	-	134.12	0.13	-	-
应收账款	温州万贤置业有限公司	-	-	-	-	32.94	-
应收账款	无锡金丰投资有限公司	-	-	47.60	0.05	-	-
应收账款	玉山县碧晟房地产开发有限公司	-	-	37.75	0.04	-	-
应收账款	重庆渝能物业服务有限公司	-	-	-	-	129.63	-
应收账款	株洲欣盛万博置业有限公司	-	-	-	-	700.46	-
合同资产	重庆远浦房地产开发有限公司	4,252.90	4.25	-	-	-	-
合同资产	重庆渝能万怡房地产开发有限公司	2,262.44	226.24	-	-	-	-
合同资产	东莞市光启房地产开发有限公司	1,997.93	2.00	-	-	-	-
合同资产	义乌麦光置业有限公司	1,179.20	1.18	-	-	-	-
合同资产	阜阳光聚房地产开发有限公司	1,170.88	1.17	-	-	-	-
合同资产	合肥光煜房地产开发有限公司	1,099.57	1.10	-	-	-	-
合同资产	信宜市誉辉房地产开发有限公司	623.30	0.62	-	-	-	-
合同资产	杭州临光房地产开发有限公司	518.80	0.52	-	-	-	-
合同资产	福州中隆泰实业有限公司	389.56	0.39	-	-	-	-
合同资产	绍兴汀光房地产开发有限公司	244.80	0.24	-	-	-	-
合同资产	恩平市康盛房地产开发有限公司	148.18	0.15	-	-	-	-
合同资产	福建三木置业集团有限公司（注 1）	140.53	0.70	-	-	-	-
合同资产	清远天安智谷有限公司	132.61	0.13	-	-	-	-
合同资产	阳光学院	118.70	0.59	-	-	-	-
合同资产	南宁阳正煦光房地产开发有限公司	82.71	0.08	-	-	-	-
合同资产	福州蓝骏置业有限公司	82.23	0.08	-	-	-	-
合同资产	东莞桂芳园房地产开发有限公司	54.80	0.05	-	-	-	-

合同资产	泉州振茂房地产有限公司	46.87	0.05	-	-	-	-
合同资产	上海光玺建设发展有限公司	31.84	0.03	-	-	-	-
合同资产	广东顺德力合智德科技园投资有限公司	28.86	0.03	-	-	-	-
合同资产	广西唐昇投资有限公司	26.02	0.03	-	-	-	-
合同资产	龙岩融禾房地产开发有限公司	17.97	0.02	-	-	-	-
合同资产	泉州弘光房地产开发有限公司	11.10	0.01	-	-	-	-
合同资产	德清锦鸿置业有限公司	10.48	0.01	-	-	-	-
合同资产	永泰三木置业有限公司（注 1）	8.14	0.01	-	-	-	-
合同资产	山西亿量房地产开发有限公司	7.51	0.01	-	-	-	-
合同资产	杭州益光房地产开发有限公司	5.24	0.01	-	-	-	-
合同资产	泉州唐城房地产有限公司	3.18	-	-	-	-	-
合同资产	江西聚光房地产有限公司	1.48	-	-	-	-	-
合同资产	台州兴胜业房地产开发有限公司	0.45	-	-	-	-	-
合同资产	福建三木滨江建设发展有限公司（注 1）	0.44	-	-	-	-	-
合同资产	菏泽光华房地产开发有限公司	0.26	0.00	-	-	-	-
应收票据	阜阳光聚房地产开发有限公司	4,803.75	-	-	-	-	-
应收票据	上海光玺建设发展有限公司	2,008.93	-	-	-	-	-
应收票据	合肥光煜房地产开发有限公司	1,824.81	-	-	-	-	-
应收票据	重庆远浦房地产开发有限公司	765.08	-	-	-	-	-
应收票据	东莞市光启房地产开发有限公司	351.24	-	-	-	-	-
应收票据	绍兴汀光房地产开发有限公司	244.80	-	-	-	-	-
应收票据	北京金科德远置业有限公司	87.00	-	-	-	-	-
应收票据	恩平市康盛房地产开发有限公司	79.19	-	-	-	-	-
合计		2,009,027.14	9,624.11	1,873,073.59	4,534.47	1,734,715.82	4,216.05

注 1：系公司关联方福建三木集团股份有限公司之子公司。

2、预付关联方款项

2018-2020 年末，公司与关联方预付款项往来情况如下：

单位：万元

关联方	2020 年末	2019 年末	2018 年末
启东光勋房地产开发有限公司	116.67		
重庆渝能万怡房地产开发有限公司	-	19.33	-
上海陆金朝阳资产管理有限公司	-	15.92	-
阳光城集团陕西物业管理有限公司	-	-	35.92
阳光城物业服务（福建）有限公司	-	-	494.25
合计	116.67	35.25	530.17

3、应付关联方款项

2018-2020 年末，公司与关联方应付款项明细情况如下：

单位：万元

应付账款	关联方	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应付账款	重庆渝能万怡房地产开发有限公司	18.00	209.12	15.55
应付账款	广西众擎易举投资有限公司	0.61	-	-
应付账款	乌鲁木齐阳光城物业服务有限公司	-	-	3.99
应付账款	阳光城物业服务有限公司	-	-	5,273.59
应付账款	重庆渝能物业服务有限公司	-	-	267.90
合同负债	福建武夷山三木实业有限公司（注 1）	410.00	-	-
合同负债	福州市长乐区三木置业有限公司（注 1）	50.00	-	-
其他应付款	合肥光煜房地产开发有限公司	156,830.15	-	-
其他应付款	广西阳唐茂房地产有限公司	138,977.02	-	-
其他应付款	义乌麦光置业有限公司	108,228.00	-	-
其他应付款	佛山市锦汇隆光房地产开发有限公司	94,770.84	-	-
其他应付款	泉州振茂房地产有限公司	65,000.00	30,307.93	-
其他应付款	广州市汉国恒生房地产开发有限公司	62,161.35	36,253.84	58,667.13
其他应付款	广西众擎易举投资有限公司	56,530.61	70,613.61	4,312.88
其他应付款	大连龙湖泽迎置业有限公司	53,604.97	13,428.57	-
其他应付款	启东光勋房地产开发有限公司	50,896.90	-	-
其他应付款	保亿丽光（杭州）置业有限公司	48,137.65	-	-
其他应付款	北京金科德远置业有限公司	45,822.88	19,926.43	6.67
其他应付款	广州辉华房地产开发有限公司	44,675.48	38,879.65	-
其他应付款	云南保晟房地产开发有限公司	43,166.50	41,306.14	-
其他应付款	台州市中梁宇置业有限公司	38,700.00	43,500.00	-
其他应付款	成都浙中大地产有限公司	37,971.58	-	1,228.74
其他应付款	广西唐欣旭光投资有限公司	37,085.54	34,094.61	-
其他应付款	太原星光寰宇房地产开发有限公司	35,263.38	6,338.63	-
其他应付款	太仓市万鑫房地产开发有限公司	32,686.50	-	-
其他应付款	广西唐沁同光投资有限公司	32,159.74	10,543.50	-
其他应付款	嘉兴钺和置业有限公司	31,334.01	-	-
其他应付款	福州蓝光和骏置业有限公司	30,494.33	17,554.33	-
其他应付款	广东顺德力合智德科技园投资有限公司	30,303.43	47,875.01	7,503.26
其他应付款	沈阳腾光建材贸易有限公司	29,584.95	-	-
其他应付款	嘉兴荣阳置业有限公司	29,227.98	-	-
其他应付款	重庆玥睿光企业管理咨询咨询有限公司	28,051.11	-	-
其他应付款	常州市美阳房地产发展有限公司	27,440.00	24,500.00	-
其他应付款	杭州销颖房地产开发有限公司	26,817.00	26,817.00	26,817.00

其他应付款	莆田联福城房地产有限公司	24,689.67	85.98	12,129.97
其他应付款	江西浩光房地产有限公司	24,524.70	-	-
其他应付款	无锡金丰投资有限公司	23,509.93	14,662.60	14,662.60
其他应付款	上饶市高运房地产开发有限公司	22,341.03	11,550.03	10,810.34
其他应付款	吉安金晨房地产开发有限公司	21,873.86	4,409.34	-
其他应付款	福州裕百川房地产开发有限公司	20,468.87	25,425.97	25,541.87
其他应付款	义乌市联鼎置业有限公司	18,348.50	3,400.00	-
其他应付款	广西唐耀投资有限公司	17,507.52	-	-
其他应付款	德清锦鸿置业有限公司	16,860.52	19,045.52	9,871.12
其他应付款	吉安市荣城房地产开发有限公司	15,929.27	9,929.27	34,429.49
其他应付款	金华天琨企业管理有限公司	15,260.29	-	-
其他应付款	上海绍毅置业有限公司	15,190.00	15,190.00	15,190.00
其他应付款	漳州龙文唐光房地产开发有限公司	14,971.46	-	-
其他应付款	湖州新城亿捷房地产开发有限公司	14,739.16	13,239.16	-
其他应付款	宜兴市嘉世房地产置业有限公司	14,626.80	17,550.00	6,703.00
其他应付款	邯郸市锦光房地产开发有限公司	13,584.13	838.41	-
其他应付款	德清德锦置业有限公司	13,415.00	16,415.00	17,415.00
其他应付款	浙江光泓明宇投资有限公司	13,232.40	219,867.75	-
其他应付款	广西唐昇投资有限公司	12,840.00	9,600.00	35,702.83
其他应付款	重庆业博实业有限公司	12,544.33	294.33	-
其他应付款	绍兴臻悦房地产开发有限公司	12,350.00	-	-
其他应付款	福建安泰嘉健康产业有限公司	12,326.00	56,290.66	32,999.00
其他应付款	南京达泰筑茂置业有限公司	12,000.00	12,000.00	-
其他应付款	德清锦澜置业有限公司	11,223.30	3,666.30	-
其他应付款	宜昌腾顺阳光城房地产开发有限公司	11,025.83	-	-
其他应付款	杭州滨景投资管理有限公司	9,984.35	-	-
其他应付款	宜兴市嘉誉房地产开发有限公司	9,910.19	8,210.19	-
其他应付款	武汉德信之光置业有限公司	9,757.60	-	-
其他应付款	福建欣中贵置业有限公司	8,797.50	47,811.76	49,989.26
其他应付款	福州海光荣创置业有限公司	8,707.38	-	-
其他应付款	台州椒江方远荣安阳光城置业有限公司	8,700.00	-	-
其他应付款	苏州建合房地产开发有限公司	8,550.00	8,550.00	-
其他应付款	海门富利腾房地产开发有限公司	8,386.00	6,636.00	-
其他应付款	天安智谷（上海）企业发展有限公司	7,450.71	7,450.71	44.24
其他应付款	天津隽泰房地产开发有限公司	7,233.44	63,756.32	44,833.52
其他应付款	九江富立志盛置业有限公司	7,224.10	-	-
其他应付款	杭州臻昱达房地产开发有限公司	7,014.56	534.56	-
其他应付款	苏州骁竣房地产开发有限公司	6,784.26	-	-
其他应付款	绍兴宇特顺房地产开发有限公司	6,780.87	11,780.87	-

其他应付款	葛城（南京）房地产开发有限公司	6,647.13	-	-
其他应付款	合肥泽旸置业有限公司	5,360.47	2,225.47	-
其他应付款	光大阳光金控资产管理有限公司	5,258.71	-	500.00
其他应付款	杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	5,050.00	-	-
其他应付款	南平光耀世隆房地产开发有限公司	4,889.18	-	-
其他应付款	福州康德俊房地产开发有限公司	4,884.66	4,263.98	-
其他应付款	如东银阳房地产开发有限公司	4,843.79	1,203.08	585.08
其他应付款	广州胜远房地产开发有限公司	4,834.64	4,834.64	-
其他应付款	福州科腾建设发展有限公司	4,750.00	3,000.00	-
其他应付款	九江市碧城房地产开发有限公司	4,201.97	9,751.97	19,451.00
其他应付款	苏州和都置业有限公司	3,944.74	3,544.74	3,503.29
其他应付款	温州市利腾博房地产开发有限公司	3,807.38	-	-
其他应付款	成都碧桂园耀汇置业有限公司	3,411.71	1,311.71	-
其他应付款	温州万贤置业有限公司	3,400.00	4,600.00	-
其他应付款	福州兴胜博房地产开发有限公司	3,269.37	-	-
其他应付款	闽清县梅园房地产开发有限公司	2,271.97	791.97	-
其他应付款	成都碧桂园合康置业有限公司	2,177.01	5,485.86	7,740.06
其他应付款	玉山县碧晟房地产开发有限公司	2,159.19	1,614.19	4,900.37
其他应付款	江阴市嘉誉房地产开发有限公司	2,032.87	12,500.00	5,750.00
其他应付款	宁波豪光置业有限公司	2,000.00	-	-
其他应付款	黄冈市碧达房地产开发有限公司	1,749.00	1,749.00	-
其他应付款	南安源昌置业有限公司	1,747.36	-	1,200.00
其他应付款	嘉兴融光房地产开发有限公司	1,609.05	-	-
其他应付款	南昌临空德开房地产开发有限公司	1,599.61	-	-
其他应付款	翰林阁房地产（北京）有限公司	1,512.77	-	-
其他应付款	上饶市美宸房地产开发有限公司	1,390.31	1,849.81	1,048.19
其他应付款	泉州弘光房地产开发有限公司	1,291.70	-	-
其他应付款	义乌市润勋贸易有限公司	1,211.57	-	-
其他应付款	浙江锦臻投资管理有限公司	990.57	-	-
其他应付款	泉州唐美房地产有限公司	925.00	-	905.15
其他应付款	杭州临光房地产开发有限公司	843.28	-	-
其他应付款	杭州中大银泰城购物中心有限公司	500.00	500.00	-
其他应付款	泉州唐城房地产有限公司	243.19	625.61	1,473.79
其他应付款	德化恒光隆恩房地产开发经营有限公司	149.27	-	-
其他应付款	天津融锦欣盛房地产开发有限公司	146.70	6,549.00	49,934.99
其他应付款	杭州康益德房地产开发有限公司	141.24	-	-
其他应付款	福州蓝骏置业有限公司	52.04	-	-
其他应付款	杭州利腾博房地产开发有限公司	34.07	-	-
其他应付款	杭州昌益商务信息咨询有限公司	33.60	33.60	-

其他应付款	杭州鑫钧达房地产开发有限公司	-	1,999.00	-
其他应付款	荣泰（福州）置业发展有限公司	-	2,167.73	-
其他应付款	宜春中冶天工秀江置业有限公司	-	100,581.73	32,385.84
其他应付款	余姚海吉星农产品批发市场有限公司	-	6,459.71	20,030.53
其他应付款	慈溪星坤置业有限公司	-	-	20,361.00
其他应付款	佛山市高明区龙光房地产有限公司	-	4,172.53	4,172.53
其他应付款	佛山霆万房地产开发有限公司	-	-	985.85
其他应付款	杭州新城创盛房地产开发有限公司	-	-	3,050.00
其他应付款	句容沚垠置业有限公司	-	-	440.19
其他应付款	陆金朝阳(常熟)资产管理有限公司	-	-	14.00
其他应付款	闽侯阳光城物业服务服务有限公司	-	-	0.16
其他应付款	平阳德信置业有限公司	-	360.00	-
其他应付款	上海陆金朝阳资产管理有限公司	-	2,472.02	-
其他应付款	阳光城集团陕西物业管理有限公司	-	-	418.45
其他应付款	阳光城物业服务服务有限公司	-	-	14,100.91
其他应付款	漳州唐兴房地产开发有限公司	-	-	859.96
其他应付款	重庆华宇业翔实业有限公司	-	-	5,000.00
其他应付款	重庆渝能物业服务服务有限公司	-	-	168.48
其他应付款	株洲欣盛万博置业有限公司	-	25,448.19	25,499.45
合计		2,032,429.17	1,280,434.67	638,898.22

（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。

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

发行人具有严格的《财务管理制度》、《关联交易制度》等内部管理制度，报告期

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

十、发行人内部管理制度

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

（一）对财务的管理控制

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

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

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

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

在融资管理方面，发行人拥有多元化的融资渠道，综合权衡融资方式，降低融资成本，合理确定公司资本及债务结构。发行人总部财务管理中心负责本部的长、短期负债融资，并对各子公司的所有借款和资金使用进行集中管理，统筹调度，提升资金使用效率。

（二）对子公司的管理控制

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

（三）对关联交易的管理控制

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

（四）对对外担保的管理控制

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

（五）对信息披露管理的控制

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

（六）对房地产业务的内部控制

公司在从事房地产业务经营过程中制定了较为严格的控制标准并采用了相应的控制措施，包括授权与审批、复核与查证、业务规程与操作程序、岗位权限与职责分工、相互独立与制衡、应急与预防等。公司内控体系涵盖了公司财务管理、招标采购管理、工程管理、项目销售管理、战略计划预算审核危机管理、行政与人力资源管理等整个项目开发过程，确保各项工作均有章可循，形成了规范的管理体系。

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

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

（七）预算控制

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

（八）信息系统控制

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

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

（九）对内部控制的监督机制

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

实性、准确性和及时性，在完整性、合理性及有效性方面不存在重大缺陷。

（十）突发事件应急管理制度

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

十一、信息披露事务与投资者关系管理

公司信息披露事务负责人及其他相关人员已经充分了解《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》所确定的信息披露制度，公司作为上市公司已按照中国证监会《上市公司信息披露管理办法》专门制定了《信息披露事务管理制度》、《接待和推广工作制度》和《投资者关系管理制度》，建立起有关信息披露和投资者关系管理的负责部门，并委任了相关负责人，向投资者提供了沟通渠道。

（一）存续期内定期信息披露

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

（二）存续期内重大事项的信息披露

本公司将在债券存续期间，向市场公开披露可能影响投资者实现其权力的重大事项，包括：

- 1、发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；
- 2、发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- 3、发行人出售、转让主要资产或者发生重大资产重组；
- 4、发行人放弃债权、财产或者其他导致发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 5、发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

- 6、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 7、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或者自律组织纪律处分；
- 8、发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或者依法进入破产程序；
- 9、发行人或者其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员涉嫌犯罪或者重大违法、失信行为，或者发行人董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员无法履行职责或者发生重大变动；
- 10、发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；
- 11、发行人发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化；
- 12、发行人主体或者债券信用评级发生变化；
- 13、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- 14、发行人拟变更募集说明书的约定；
- 15、发行人不能按期支付本息；
- 16、本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- 17、其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；
- 18、发生其他按照《公司债券临时报告信息披露格式指引》中要求对外公告的事项；
- 19、法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者中国证监会、深圳证券交易所要求的其他事项。

第五节 发行人财务会计信息

一、公司最近三年合并及母公司财务报表

发行人 2018 年度、2019 年度和 2020 年度财务报告均按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他有关规定编制。发行人 2018 年度、2019 年度和 2020 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[2019]D-0152 号、立信中联审字[2020]D-0356 号和立信中联审字[2021]D-0355 号标准无保留意见的审计报告。

非经特别说明，本募集说明书中引用的发行人 2018 年度、2019 年度和 2020 年度的财务数据分别来自经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）的 2018 年审计报告期末数、2019 年审计报告期末数和 2020 年审计报告期末数。

（一）会计政策变更说明

1、2018 年度

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

2、2019 年度

（1）一般企业报表格式的修改

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

2018 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表项目和金额：

单位：万元

原列报表项目及金额	新列报表项目及金额
-----------	-----------

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

2018 年 12 月 31 日受影响的母公司资产负债表项目和金额：

单位：万元

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

（2）新金融工具准则

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

单位：万元

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

单位：万元

母公司资产负债表	
----------	--

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

注 1：此类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；

注 2：此类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

（3）非货币性资产交换

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

（4）债务重组

财政部于 2019 年颁布了修订后的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至准则施行日之间发生的债务重组根据该准则规定进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不再进行追溯调整。采用该准则未对本公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

3、2020 年度

（1）执行《企业会计准则第 14 号——收入》（2017 年修订）

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称“新收入准则”），公司已采用新收入准则编制 2020 年度财务报表，对于首次执行该准则的累积影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，2019 年度的比较财务报表未重列。执行新收入准则对 2020 年 1 月 1 日母公司财务报表各项目无影响，对合并资产负债表各项目的影响汇总如下：

	合并资产负债表			
	2019 年 12 月 31 日	重分类金额	重新计量调整金额	2020 年 1 月 1 日

	账面金额	新收入准则影响		账面金额
资产：				
应收账款	116,765.37	-13,094.23	-	103,671.15
存货	17,583,853.00	-84,771.63	-	17,499,081.36
合同资产	-	97,865.86	-	97,865.86
其他流动资产	710,492.72	-	12,968.54	723,461.26
负债：				
预收款项	8,010,633.04	-8,009,286.61	-	1,346.43
合同负债	-	7,394,036.15	-	7,394,036.15
其他流动负债	162,980.00	615,250.46	-	778,230.46
递延所得税负债	67,356.99	-	3,242.14	70,599.13
股东权益：				
其他综合收益	-	-	-	-
未分配利润	1,258,705.58	-	7,366.97	1,266,072.55
少数股东权益	2,415,435.75	-	2,359.43	2,417,795.18

（2）执行《企业会计准则解释第 13 号》

财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》（财会〔2019〕21 号，以下简称“解释第 13 号”）。解释第 13 号明确了以下情形构成关联方：企业与其所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外，解释第 13 号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。解释第 13 号完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行解释第 13 号，比较财务报表不做调整，执行解释第 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《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》

财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10 号），自 2020 年 6 月 19 日起施行，允许企业对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定，对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（二）合并财务报表

1、公司合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：			
货币资金	4,980,457.78	4,197,819.58	3,784,831.79
交易性金融资产	240,886.40	40,794.06	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
应收票据	15,360.09	167.88	537.55
应收账款	135,160.61	116,765.37	125,071.03
预付款项	998,017.06	600,454.29	595,306.26
其他应收款	4,084,029.30	3,799,559.99	4,174,419.14
其中：应收利息	4,367.75	343.00	-
应收股利	3,600.00	-	-
存货	18,711,822.97	17,583,853.00	14,217,168.62
合同资产	149,484.13	-	-
一年内到期的非流动资产	40,000.00	200,000.00	-
其他流动资产	793,537.06	710,492.72	640,240.50
流动资产合计	30,148,755.39	27,249,906.89	23,537,574.90
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	42,762.45
长期股权投资	3,011,414.38	1,484,825.09	930,046.18
其他权益工具投资	8,972.66	10,342.30	-
其他非流动金融资产	12,010.00	12,030.00	-
投资性房地产	1,216,117.53	1,162,071.42	857,495.18
固定资产	426,863.42	414,944.56	333,604.38
在建工程	3,197.62	4,726.41	1,630.36
无形资产	97,578.26	99,362.68	82,198.25
商誉	364.23	364.23	364.23
长期待摊费用	3,836.06	4,294.89	4,141.89
递延所得税资产	31,949.23	12,154.23	6,563.42
其他非流动资产	269,126.53	300,165.70	543,281.40
非流动资产合计	5,081,429.91	3,505,281.50	2,802,087.74
资产总计	35,230,185.31	30,755,188.39	26,339,662.64
流动负债：			
短期借款	371,324.50	774,555.00	1,764,736.39
衍生金融负债	2,628.50	-	-

应付票据	563,310.46	307,375.28	61,375.42
应付账款	2,525,127.49	1,732,214.82	1,581,397.77
预收款项	3,628.08	8,010,633.04	6,212,070.18
合同负债	6,890,494.86	-	-
应付职工薪酬	94,082.92	103,841.21	68,580.33
应交税费	1,255,187.70	935,861.73	697,146.35
其他应付款	6,624,148.03	3,230,972.94	2,242,155.85
其中：应付利息	122,705.69	118,418.11	82,322.72
应付股利	4,933.08	5,787.72	5,890.32
一年内到期的非流动负债	2,600,834.09	2,417,367.56	3,027,313.53
其他流动负债	873,487.91	162,980.00	29,055.00
流动负债合计	21,804,254.55	17,675,801.58	15,683,830.82
非流动负债：			
长期借款	5,322,787.90	6,651,904.07	5,141,776.87
应付债券	1,928,046.65	1,225,276.36	1,298,451.20
预计负债	56,884.96	44,971.46	50,457.83
递延所得税负债	92,485.75	67,356.99	62,165.48
其他非流动负债	100,000.00	-	-
非流动负债合计	7,500,205.25	7,989,508.87	6,552,851.37
负债合计	29,304,459.80	25,665,310.45	22,236,682.20
所有者权益：			
实收资本（或股本）	413,652.14	408,199.66	405,007.33
其他权益工具	400,000.00	500,000.00	500,000.00
其中：优先股	-	-	-
永续债	400,000.00	500,000.00	500,000.00
资本公积	442,611.77	388,918.21	357,543.73
减：库存股	14,391.39	14,391.39	1,915.52
其他综合收益	78,825.70	75,853.17	79,562.30
盈余公积	76,049.44	57,156.98	42,947.85
未分配利润	1,672,555.53	1,258,705.58	914,724.92
归属于母公司所有者权益合计	3,069,303.20	2,674,442.19	2,297,870.61
少数股东权益	2,856,422.31	2,415,435.75	1,805,109.83
所有者权益合计	5,925,725.51	5,089,877.94	4,102,980.44
负债和所有者权益总计	35,230,185.31	30,755,188.39	26,339,662.64

2、公司合并利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	8,217,124.45	6,104,937.13	5,647,009.07
其中：营业收入	8,217,124.45	6,104,937.13	5,647,009.07

二、营业总成本	7,468,065.31	5,439,980.29	4,966,782.30
其中：营业成本	6,568,978.07	4,482,287.29	4,175,474.63
税金及附加	370,334.58	391,465.80	396,421.50
销售费用	240,220.62	256,881.79	175,748.72
管理费用	197,817.36	218,768.94	157,739.38
研发费用	6,673.11	-	-
财务费用	84,041.57	90,576.47	61,398.07
加：其他收益	10,482.59	3,984.12	5,654.32
投资收益（损失以“-”号填列）	239,095.01	81,408.85	5,453.86
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	11,297.33	-946.67	-4,951.74
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-79,490.70	-58,823.12	-43,206.96
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-15,573.89	-8,072.76	-
资产处置收益	63.01	150.31	168.32
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	914,932.49	682,657.58	643,344.58
加：营业外收入	9,560.36	8,358.94	5,994.67
减：营业外支出	42,453.33	13,954.22	10,419.79
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	882,039.52	677,062.29	638,919.46
减：所得税费用	332,904.98	244,926.22	248,283.06
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	549,134.54	432,136.07	390,636.40
归属于母公司所有者的净利润	522,029.34	402,017.39	301,785.96
少数股东损益	27,105.20	30,118.68	88,850.43
六、其他综合收益的税后净额	2,972.53	-3,720.77	8,312.38
七、综合收益总额	552,107.08	428,415.30	398,948.78
归属于母公司所有者的综合收益总额	525,001.87	398,308.27	309,856.53
归属于少数股东的综合收益总额	27,105.20	30,107.03	89,092.25

3、公司合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 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	8,163,612.02	8,334,864.87	7,936,321.61
收到的税费返还	-	-	3,150.80
收到其他与经营活动有关的现金	5,023,659.45	3,523,520.49	1,848,297.59
经营活动现金流入小计	13,187,271.47	11,858,385.36	9,787,770.00
购买商品、接受劳务支付的现金	6,099,530.58	6,712,576.66	3,335,047.30
支付给职工以及为职工支付的现金	435,414.06	429,297.47	281,469.03
支付的各项税费	776,749.54	812,434.42	696,481.50
支付其他与经营活动有关的现金	3,740,226.01	2,364,474.57	3,291,660.76
经营活动现金流出小计	11,051,920.20	10,318,783.12	7,604,658.60
经营活动产生的现金流量净额	2,135,351.27	1,539,602.24	2,183,111.41

二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	101,803.30	239,853.09	173,824.69
取得投资收益收到的现金	15,430.56	7,791.71	3,621.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	167.24	10,302.85	165.95
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	38,012.25	-
收到其他与投资活动有关的现金	48,456.12	16,742.12	74,748.50
投资活动现金流入小计	165,857.22	312,702.02	252,360.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,221.40	5,796.23	8,681.07
投资支付的现金	1,591,459.75	687,376.85	925,128.77
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	152,761.69	153,678.35	222,532.29
支付其他与投资活动有关的现金	186,559.24	107,771.92	683,204.87
投资活动现金流出小计	1,938,002.08	954,623.36	1,839,547.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,772,144.85	-641,921.34	-1,587,186.11
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	1,223,232.63	531,388.51	959,341.57
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,194,487.03	527,785.35	859,341.57
取得借款收到的现金	7,929,555.34	8,010,780.63	6,468,640.80
发行债券收到的现金	-	-	785,588.01
收到其他与筹资活动有关的现金	1,236,543.53	158,627.81	55,596.07
筹资活动现金流入小计	10,389,331.49	8,700,796.95	8,269,166.45
偿还债务支付的现金	8,163,458.71	7,849,276.82	7,480,077.52
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,081,940.10	933,906.21	889,433.25
支付其他与筹资活动有关的现金	1,081,618.41	403,750.66	528,763.73
筹资活动现金流出小计	10,327,017.23	9,186,933.70	8,898,274.50
筹资活动产生的现金流量净额	62,314.27	-486,136.75	-629,108.06
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-43,123.42	12,868.83	-1,657.43
五、现金及现金等价物净增加额	382,397.27	424,412.98	-34,840.19
加：期初现金及现金等价物余额	3,669,076.54	3,244,663.56	3,279,503.76
六、期末现金及现金等价物余额	4,051,473.81	3,669,076.54	3,244,663.56

（三）母公司财务报表

1、公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：			
货币资金	397,354.91	317,805.89	503,285.16
交易性金融资产	14,800.00	3,600.00	-

预付款项	6,307.58	7,430.43	6,566.92
其他应收款	8,232,094.91	9,824,068.28	16,014,319.33
其中：应收股利	3,429.90	-	-
其他流动资产	-	-	10.76
流动资产合计	8,650,557.39	10,152,904.59	16,524,182.17
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	73,229.63
长期股权投资	1,231,839.55	1,217,461.20	1,189,449.27
其他非流动金融资产	37,200.00	35,200.00	-
固定资产	189.71	226.22	324.23
无形资产	2,025.48	2,772.68	2,911.56
长期待摊费用	598.08	1,023.74	2,169.55
递延所得税资产	1,101.76	-	-
其他非流动资产	-	-	50,000.00
非流动资产合计	1,272,954.57	1,256,683.83	1,318,084.23
资产总计	9,923,511.96	11,409,588.42	17,842,266.40
流动负债：			
短期借款	-	44,850.00	147,178.00
应付账款	-	-	34.08
预收款项	3,440.13	2,067.27	-
应付职工薪酬	414.33	411.42	329.06
应交税费	2,825.54	1,585.59	1,766.42
其他应付款	5,610,558.21	7,106,003.39	13,238,842.19
其中：应付利息	-	-	105.03
应付股利	889.53	-	578.22
一年内到期的非流动负债	719,220.18	1,179,355.67	763,950.67
其他流动负债	90,000.00	90,000.00	-
流动负债合计	6,426,458.40	8,424,273.33	14,152,100.41
非流动负债：			
长期借款	491,542.74	566,480.35	796,184.04
应付债券	984,791.63	532,686.23	1,132,586.04
其他非流动负债	100,000.00	-	-
非流动负债合计	1,576,334.37	1,099,166.58	1,928,770.08
负债合计	8,002,792.77	9,523,439.91	16,080,870.49
所有者权益：			
股本	413,652.14	408,199.66	405,007.33
其他权益工具	400,000.00	500,000.00	500,000.00
其中：优先股	-	-	-
永续债	400,000.00	500,000.00	500,000.00

资本公积	533,724.36	496,876.94	466,486.86
减：库存股	14,391.39	14,391.39	1,915.52
盈余公积	90,008.53	71,116.07	56,906.94
未分配利润	497,725.56	424,347.24	334,910.30
所有者权益合计	1,920,719.19	1,886,148.51	1,761,395.91
负债和所有者权益总计	9,923,511.96	11,409,588.42	17,842,266.40

2、公司利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	32,442.80	17,001.38	54,240.16
减：营业成本	-	-	-
税金及附加	96.23	235.95	151.30
销售费用	-	-	-
管理费用	19,128.29	16,082.00	16,731.69
财务费用	4,191.57	1,924.86	19,625.46
资产减值损失	-	-	3,276.59
加：其他收益	32.50	226.65	390.58
投资收益（损失以“-”号填列）	182,894.28	141,211.16	174,823.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,528.88	5,395.39	16,435.17
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-4,011.37	3,626.30	-
资产处置收益	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	187,942.12	143,822.67	189,669.43
加：营业外收入	37.79	-	33.14
减：营业外支出	729.68	200.25	3.17
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	187,250.23	143,622.42	189,699.40
减：所得税费用	-1,674.44	1,531.17	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	188,924.67	142,091.25	189,699.40
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	188,924.67	142,091.25	189,699.40

3、公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	9,126,874.46	10,298,366.59	7,982,335.21
经营活动现金流入小计	9,126,874.46	10,298,366.59	7,982,335.21
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	15.31

支付给职工以及为职工支付的现金	648.29	1,062.93	231.57
支付的各项税费	966.32	2,940.53	378.16
支付其他与经营活动有关的现金	8,953,717.71	10,274,897.81	8,191,046.81
经营活动现金流出小计	8,955,332.32	10,278,901.27	8,191,671.85
经营活动产生的现金流量净额	171,542.14	19,465.32	-209,336.64
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	3,800.00	65,029.63	22,000.00
取得投资收益收到的现金	11,559.11	4,602.17	2,057.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	0.38
收到其他与投资活动有关的现金	1,231,544.57	1,684,372.81	1,371,346.32
投资活动现金流入小计	1,246,903.68	1,754,004.61	1,395,403.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	161.50	161.25	653.82
投资支付的现金	36,894.00	122,600.00	98,444.16
支付其他与投资活动有关的现金	926,210.00	1,236,413.09	946,424.07
投资活动现金流出小计	963,265.50	1,359,174.34	1,045,522.05
投资活动产生的现金流量净额	283,638.18	394,830.27	349,881.85
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	28,745.59	1,803.16	100,000.00
取得借款收到的现金	1,082,541.00	414,190.00	448,105.26
发行债券收到的现金	-	-	628,786.00
收到其他与筹资活动有关的现金	446.93	7,405.48	1,455.32
筹资活动现金流入小计	1,111,733.52	423,398.64	1,178,346.58
偿还债务支付的现金	1,115,065.39	780,408.39	1,352,250.36
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	258,559.65	208,920.91	233,534.28
支付其他与筹资活动有关的现金	113,739.78	26,748.40	28,459.50
筹资活动现金流出小计	1,487,364.82	1,016,077.70	1,614,244.13
筹资活动产生的现金流量净额	-375,631.30	-592,679.06	-435,897.55
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	79,549.02	-178,383.47	-295,352.35
加：期初现金及现金等价物余额	317,805.89	496,189.36	791,541.71
六、期末现金及现金等价物余额	397,354.91	317,805.89	496,189.36

二、合并报表范围的变化

（一）2018 年发行人财务报表合并范围变动情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	清远天安产业园投资有限公司	新增合并	非同一控制下合并
2	香港金江控股有限公司	新增合并	非同一控制下合并

3	东福置业（山东）有限公司	新增合并	非同一控制下合并
4	金满门有限公司	新增合并	非同一控制下合并
5	全满发展有限公司	新增合并	非同一控制下合并
6	镇江中轩置业有限公司	新增合并	非同一控制下合并
7	河南博泰恒信置业有限公司	新增合并	非同一控制下合并
8	湛江市赤坎区阳光城房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下合并
9	湛江市赤坎区腾辉房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下合并
10	新郑市荣盛置业有限公司	新增合并	非同一控制下合并
11	陕西安康安悦置业有限公司	新增合并	非同一控制下合并
12	福建富百腾投资有限公司	新增合并	非同一控制下合并
13	名筑装饰工程有限公司	新增合并	非同一控制下合并
14	上海桑祥企业管理有限公司	新增合并	非同一控制下合并
15	赤峰渝能置业有限责任公司	新增合并	非同一控制下合并
16	重庆渝能晨阳置业有限公司	新增合并	非同一控制下合并
17	重庆渝能置业发展有限公司	新增合并	非同一控制下合并
18	重庆上善置地有限公司	新增合并	非同一控制下合并
19	重庆渝能产业（集团）有限公司	新增合并	非同一控制下合并
20	新疆润唐置业有限公司	新增合并	非同一控制下合并
21	重庆渝能建筑安装工程有限公司	新增合并	非同一控制下合并
22	张家口冠科房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下合并
23	上海隼瑾工程造价咨询有限公司	新增合并	设立
24	上海杲贵建筑工程有限公司	新增合并	设立
25	上海臻蓁建筑设计有限公司	新增合并	设立
26	萍乡攀珑营销策划有限公司	新增合并	设立
27	萍乡骞腾营销策划有限公司	新增合并	设立
28	萍乡聚璟营销策划有限公司	新增合并	设立
29	萍乡贮亿营销策划有限公司	新增合并	设立
30	上海腾光晟房地产开发有限公司	新增合并	设立
31	上海臻光隆置业有限公司	新增合并	设立
32	上海亓通建设工程咨询有限公司	新增合并	设立
33	上海臻墨利房地产开发有限公司	新增合并	设立
34	上海臻阑利房地产开发有限公司	新增合并	设立
35	上海臻申利房地产开发有限公司	新增合并	设立
36	上海臻和利房地产开发有限公司	新增合并	设立
37	上海臻陌利房地产开发有限公司	新增合并	设立
38	上海臻汀利房地产开发有限公司	新增合并	设立
39	上海云璧企业管理有限公司	新增合并	设立
40	绍兴光越房地产开发有限公司	新增合并	设立
41	上海业照丰企业管理有限公司	新增合并	设立

42	上海归嵩企业管理有限公司	新增合并	设立
43	上海名御扬企业管理有限公司	新增合并	设立
44	上海明索企业管理有限公司	新增合并	设立
45	太仓彤光房地产开发有限公司	新增合并	设立
46	福州博胜辉房地产开发有限公司	新增合并	设立
47	福州金鹏盛天房地产开发有限公司	新增合并	设立
48	福州利康腾房地产开发有限公司	新增合并	设立
49	温州市欣科隆房地产开发有限公司	新增合并	设立
50	福州欣益泽房地产开发有限公司	新增合并	设立
51	福州盛融辉房地产开发有限公司	新增合并	设立
52	福州融兴泰房地产开发有限公司	新增合并	设立
53	福州鸿越德房地产开发有限公司	新增合并	设立
54	福州胜宏泽房地产开发有限公司	新增合并	设立
55	福州鼎成房地产开发有限公司	新增合并	设立
56	福州旭泰腾房地产开发有限公司	新增合并	设立
57	福州欣德辉房地产开发有限公司	新增合并	设立
58	福州宇泰房地产开发有限公司	新增合并	设立
59	福州鑫地源房地产开发有限公司	新增合并	设立
60	福州璟地房地产开发有限公司	新增合并	设立
61	福州锦弘基房地产开发有限公司	新增合并	设立
62	福州德泰隆房地产开发有限公司	新增合并	设立
63	福州隆昊房地产开发有限公司	新增合并	设立
64	福州臻拓房地产开发有限公司	新增合并	设立
65	福州欣泰然房地产开发有限公司	新增合并	设立
66	龙岩嘉信房地产开发有限公司	新增合并	设立
67	泉州阳光城晋瑞房地产开发有限公司	新增合并	设立
68	厦门阳光泉顺房地产开发有限公司	新增合并	设立
69	厦门阳光锦华房地产开发有限公司	新增合并	设立
70	厦门利碧辉泽房地产开发有限公司	新增合并	设立
71	泉州阳光城晋泰房地产开发有限公司	新增合并	设立
72	苏州隼丰隆房地产开发有限公司	新增合并	设立
73	苏州隼丰昌房地产开发有限公司	新增合并	设立
74	苏州汇丰祥房地产开发有限公司	新增合并	设立
75	苏州恒兴隆房地产开发有限公司	新增合并	设立
76	苏州晟荣房地产开发有限公司	新增合并	设立
77	苏州和晟房地产开发有限公司	新增合并	设立
78	苏州恒阳房地产开发有限公司	新增合并	设立
79	苏州康阳房地产开发有限公司	新增合并	设立
80	苏州月阳房地产开发有限公司	新增合并	设立

81	苏州黎阳房地产开发有限公司	新增合并	设立
82	苏州煜阳房地产开发有限公司	新增合并	设立
83	宁波利泓房地产开发有限公司	新增合并	设立
84	杭州利腾博房地产开发有限公司	新增合并	设立
85	杭州盛资隆房地产开发有限公司	新增合并	设立
86	杭州胜博泷房地产开发有限公司	新增合并	设立
87	宁波兴胜博投资管理有限公司	新增合并	设立
88	宁波锐鸿投资管理有限公司	新增合并	设立
89	宁波淮隆投资管理有限公司	新增合并	设立
90	杭州融鼎汇房地产开发有限公司	新增合并	设立
91	杭州国益光房地产开发有限公司	新增合并	设立
92	杭州悦光房地产开发有限公司	新增合并	设立
93	杭州益鑫成房地产开发有限公司	新增合并	设立
94	杭州隆远光房地产开发有限公司	新增合并	设立
95	杭州光然达房地产开发有限公司	新增合并	设立
96	杭州鑫雅汇房地产开发有限公司	新增合并	设立
97	杭州光百圣房地产开发有限公司	新增合并	设立
98	台州钧光房地产开发有限公司	新增合并	设立
99	杭州兴百源房地产开发有限公司	新增合并	设立
100	杭州达锦辉房地产开发有限公司	新增合并	设立
101	浙江博丰光房地产开发有限公司	新增合并	设立
102	杭州富阳利光和房地产开发有限公司	新增合并	设立
103	杭州聚光房地产开发有限公司	新增合并	设立
104	杭州隆光房地产开发有限公司	新增合并	设立
105	杭州仁光房地产开发有限公司	新增合并	设立
106	杭州欣光房地产开发有限公司	新增合并	设立
107	杭州光立汇房地产开发有限公司	新增合并	设立
108	台州融欣光房地产开发有限公司	新增合并	设立
109	东莞市盛景阳光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
110	深圳市光寓实业有限公司	新增合并	设立
111	广州利碧时安房地产有限公司	新增合并	设立
112	广州阳光城万鼎八房地产有限公司	新增合并	设立
113	广州利碧吾康房地产有限公司	新增合并	设立
114	广州阳光城万康肆房地产有限公司	新增合并	设立
115	广州利碧旗胜房地产有限公司	新增合并	设立
116	广州利碧鑿欣房地产有限公司	新增合并	设立
117	广州阳光城吉如玖房地产有限公司	新增合并	设立
118	广州阳光城贵丰贰房地产有限公司	新增合并	设立
119	广州阳光城辉圣壹房地产有限公司	新增合并	设立

120	广州阳光城同富叁房地产有限公司	新增合并	设立
121	清远市泽辉利远房地产有限公司	新增合并	设立
122	阳光城置业佛山有限公司	新增合并	设立
123	佛山阳光尚城房地产开发有限公司	新增合并	设立
124	佛山市臻德阳光城置业有限公司	新增合并	设立
125	佛山市全汇阳光城置业有限公司	新增合并	设立
126	佛山市昊景阳光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
127	佛山市恒祺阳光城置业有限公司	新增合并	设立
128	曲水鹏盛天创业投资管理有限公司	新增合并	设立
129	曲水汇隆川创业投资管理有限公司	新增合并	设立
130	曲水泓百隆创业投资管理有限公司	新增合并	设立
131	北京博胜辉广告有限公司	新增合并	设立
132	北京博耀广告有限公司	新增合并	设立
133	北京鼎科广告有限公司	新增合并	设立
134	北京弘泽辉广告有限公司	新增合并	设立
135	北京泓百隆广告有限公司	新增合并	设立
136	北京利博盛广告有限公司	新增合并	设立
137	北京利德源广告有限公司	新增合并	设立
138	北京隆俊达广告有限公司	新增合并	设立
139	北京鹏盛天广告有限公司	新增合并	设立
140	北京思汇隆广告有限公司	新增合并	设立
141	北京欣科隆广告有限公司	新增合并	设立
142	北京欣利泽广告有限公司	新增合并	设立
143	北京欣泰然广告有限公司	新增合并	设立
144	北京鑫科隆广告有限公司	新增合并	设立
145	北京臻达广告有限公司	新增合并	设立
146	北京臻德广告有限公司	新增合并	设立
147	张家口蓝之盾盛景房地产开发有限公司	新增合并	设立
148	西藏隆俊达文化传媒有限公司	新增合并	设立
149	西安成坤置业有限公司	新增合并	设立
150	阳光城集团西安实业有限公司	新增合并	设立
151	阳光城集团陕西有限公司	新增合并	设立
152	太原星光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
153	太原翡丽湾房地产开发有限公司	新增合并	设立
154	南宁利腾晖房地产开发有限公司	新增合并	设立
155	南宁利腾源房地产开发有限公司	新增合并	设立
156	南宁泓兴晟房地产开发有限公司	新增合并	设立
157	北海正泓阳投资管理有限公司	新增合并	设立
158	北海阳正宏光房地产开发有限公司	新增合并	设立

159	桂林正孖泓阳投资管理有限公司	新增合并	设立
160	南宁正灿光投资管理有限公司	新增合并	设立
161	南宁正隆光投资管理有限公司	新增合并	设立
162	南宁正杰光投资管理有限公司	新增合并	设立
163	南宁正懿光投资管理有限公司	新增合并	设立
164	南宁正晖光投资管理有限公司	新增合并	设立
165	长沙阳光鼎科实业有限公司	新增合并	设立
166	阳光城集团湖南有限公司	新增合并	设立
167	长沙阳光弘泽辉实业有限责任公司	新增合并	设立
168	长沙阳光欣利泽实业有限责任公司	新增合并	设立
169	长沙阳光泓百隆实业有限责任公司	新增合并	设立
170	长沙阳光思汇隆实业有限责任公司	新增合并	设立
171	长沙阳光鑫科隆实业有限责任公司	新增合并	设立
172	长沙雅思悦阳光实业有限责任公司	新增合并	设立
173	长沙弘百祥阳光实业有限责任公司	新增合并	设立
174	长沙康力源阳光实业有限责任公司	新增合并	设立
175	长沙臻达阳光实业有限责任公司	新增合并	设立
176	湖南阳光宝信实业有限公司	新增合并	设立
177	长沙臻达阳光城实业有限公司	新增合并	设立
178	长沙盛景阳光城实业有限公司	新增合并	设立
179	长沙利泓阳光城实业有限公司	新增合并	设立
180	西昌锦瑞光置业有限公司	新增合并	设立
181	阳光城集团四川有限公司	新增合并	设立
182	成都阳光城新森置业有限公司	新增合并	设立
183	成都阳光城杰胜置业有限公司	新增合并	设立
184	成都阳光城贵缘置业有限公司	新增合并	设立
185	成都阳光城盟荣置业有限公司	新增合并	设立
186	成都阳光城丞泽置业有限公司	新增合并	设立
187	成都阳光城斯泰置业有限公司	新增合并	设立
188	成都阳光城慧旗置业有限公司	新增合并	设立
189	宜宾钰鸣光置业有限公司	新增合并	设立
190	成都阳光城迤达置业有限公司	新增合并	设立
191	成都阳光城杰轲置业有限公司	新增合并	设立
192	成都阳光城晟枫置业有限公司	新增合并	设立
193	阳光城集团（河南）房地产开发有限公司	新增合并	设立
194	郑州宇特顺房地产开发有限公司	新增合并	设立
195	郑州昭泰房地产开发有限公司	新增合并	设立
196	许昌晟博房地产开发有限公司	新增合并	设立
197	禹州光汇房地产开发有限公司	新增合并	设立

198	阳光城（湖北）置业有限公司	新增合并	设立
199	景德镇隆泰房地产有限公司	新增合并	设立
200	上饶市钧鹏房地产有限公司	新增合并	设立
201	江西豫阳房地产有限公司	新增合并	设立
202	江西祺阳房地产有限公司	新增合并	设立
203	江西昂阳房地产有限公司	新增合并	设立
204	江西豫郡阳光房地产有限公司	新增合并	设立
205	江西盛阳房地产有限公司	新增合并	设立
206	江西顺阳房地产有限公司	新增合并	设立
207	江西鼎阳房地产有限公司	新增合并	设立
208	江西凌阳房地产有限公司	新增合并	设立
209	江西煌阳房地产有限公司	新增合并	设立
210	江西昌阳房地产有限公司	新增合并	设立
211	江西赣阳房地产有限公司	新增合并	设立
212	江西志阳房地产有限公司	新增合并	设立
213	江西浩阳房地产开发有限公司	新增合并	设立
214	江西茂阳房地产有限公司	新增合并	设立
215	江西润阳房地产有限公司	新增合并	设立
216	江西聚阳房地产有限公司	新增合并	设立
217	江西科阳房地产有限公司	新增合并	设立
218	江西达阳房地产有限公司	新增合并	设立
219	天津盛元兴房地产开发有限公司	新增合并	设立
220	天津金泰丰房地产开发有限公司	新增合并	设立
221	阳光城（天津）企业管理有限公司	新增合并	设立
222	河北鸿展房地产开发有限公司	新增合并	设立
223	天津阳光金嘉禾房地产开发有限公司	新增合并	设立
224	广州晟辉房地产开发有限公司	新增合并	设立
225	广州辉华房地产开发有限公司	新增合并	设立
226	广州力天世纪房地产开发有限公司	新增合并	设立
227	广州佳伟天成房地产开发有限公司	新增合并	设立
228	广州利辉房地产开发有限公司	新增合并	设立
229	广州祥辉房地产开发有限公司	新增合并	设立
230	中山市东升光旭实业有限公司	新增合并	设立
231	中山市东升扬光实业有限公司	新增合并	设立
232	茂名市鸿光房地产开发有限公司	新增合并	设立
233	信宜市誉光房地产开发有限公司	新增合并	设立
234	沧州光瑞房地产开发有限公司	新增合并	设立
235	河北鼎阳房地产开发有限公司	新增合并	设立
236	河北隽英房地产开发有限公司	新增合并	设立

237	河北瑞世房地产开发有限公司	新增合并	设立
238	河北瑞光房地产开发有限公司	新增合并	设立
239	河北冀腾阳光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
240	河北昌瑞阳光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
241	南靖淳栋股权投资合伙企业（有限合伙）	新增合并	设立
242	青岛弘和富置业有限公司	新增合并	设立
243	青岛龙乾房地产开发有限公司	新增合并	设立
244	青岛通建房地产开发有限公司	新增合并	设立
245	济南龙兆房地产开发有限公司	新增合并	设立
246	济南龙宏房地产开发有限公司	新增合并	设立
247	济南隆康房地产开发有限公司	新增合并	设立
248	重庆惠登房地产开发有限公司	新增合并	设立
249	重庆启阳盛实业有限公司	新增合并	设立
250	重庆市綦江区煦江房地产开发有限公司	新增合并	设立
251	重庆巢光实业有限公司	新增合并	设立
252	重庆溪光萌实业有限公司	新增合并	设立
253	新疆阳光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
254	新疆晟泰佳房地产开发有限公司	新增合并	设立
255	新疆光华阳房地产开发有限公司	新增合并	设立
256	乌鲁木齐阳光锦华房地产开发有限公司	新增合并	设立
257	乌鲁木齐光程达房地产开发有限公司	新增合并	设立
258	新疆中安光泰房地产开发有限公司	新增合并	设立
259	新疆中安光耀房地产开发有限公司	新增合并	设立
260	兰州阳光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
261	宁夏鸿福房地产开发有限公司	新增合并	设立
262	贵州筑梦阳光置业有限公司	新增合并	设立
263	贵州君悦阳光置业有限公司	新增合并	设立
264	贵州众森阳光置业有限公司	新增合并	设立
265	贵州星辉阳光置业有限公司	新增合并	设立
266	贵州启辰阳光置业有限公司	新增合并	设立
267	贵州君厚阳光置业有限公司	新增合并	设立
268	贵州致知阳光置业有限公司	新增合并	设立
269	阳光城（辽宁）房地产开发有限公司	新增合并	设立
270	沈阳阳光城耀龙房地产开发有限公司	新增合并	设立
271	大连阳光城新煦置业有限公司	新增合并	设立
272	沈阳光耀恒荣房地产开发有限公司	新增合并	设立
273	沈阳龙光贸易有限公司	新增合并	设立
274	沈阳光瑞房地产开发有限公司	新增合并	设立
275	大连阳光城宏达发展有限公司	新增合并	设立

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

（二）2019 年发行人财务报表合并范围变动情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	七星关鸿基房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并

2	惠州市聚恒源实业有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
3	阳光城物业服务集团有限公司（合并）	新增合并	非同一控制下企业合并
4	阳光城集团陕西物业管理有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
5	贵港市润佳置业有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
6	铜仁嘉豪房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
7	上海翰辛企业管理有限公司（合并）	新增合并	非同一控制下企业合并
8	上海天翊安企业管理有限公司（合并）	新增合并	非同一控制下企业合并
9	天嵘安（上海）企业管理有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
10	汕尾市万德隆投资有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
11	榆林市恒昌伟业房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
12	辽宁高校后勤集团房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
13	福州龙博光房地产开发有限公司	新增合并	设立
14	阳光云享咨询服务有限公司	新增合并	设立
15	福州龙泰光房地产开发有限公司	新增合并	设立
16	福州光旭阳房地产开发有限公司	新增合并	设立
17	厦门泓博泰成房地产开发有限公司	新增合并	设立
18	厦门利博顺泰房地产开发有限公司	新增合并	设立
19	厦门融锦欣泰房地产开发有限公司	新增合并	设立
20	厦门鑫博泰来房地产开发有限公司	新增合并	设立
21	厦门阳光天成房地产开发有限公司	新增合并	设立
22	厦门阳光泽惠房地产开发有限公司	新增合并	设立
23	上海晨栝企业管理有限公司	新增合并	设立
24	上海初北企业管理有限公司	新增合并	设立
25	阳光城集团上海慧智优家企业管理有限公司	新增合并	设立
26	杭州瑞光房地产开发有限公司	新增合并	设立
27	杭州碧光房地产开发有限公司	新增合并	设立
28	杭州弘科辉房地产开发有限公司	新增合并	设立
29	杭州汇光房地产开发有限公司	新增合并	设立
30	杭州洪光房地产开发有限公司	新增合并	设立
31	苏州鸿光房地产开发有限公司	新增合并	设立
32	北京钧鹏商贸有限公司	新增合并	设立
33	北京臻德兴云置业有限公司	新增合并	设立
34	成都熙祥光置业有限公司	新增合并	设立
35	云南继光房地产开发有限公司	新增合并	设立
36	宜昌腾顺阳光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
37	重庆穆光房地产开发有限公司	新增合并	设立
38	陕西安康阳光城置业有限公司	新增合并	设立
39	西宁阳光唐道置业有限公司	新增合并	设立
40	嘉兴蔚泰投资管理有限公司	新增合并	设立

41	萍乡臻百瑞营销策划有限公司	新增合并	设立
42	萍乡阳耀贸易有限公司	新增合并	设立
43	萍乡阳源贸易有限公司	新增合并	设立
44	萍乡骏腾营销策划有限公司	新增合并	设立
45	汕头市阳光丰盛房地产开发有限公司	新增合并	设立
46	梅州市光耀房地产开发有限公司	新增合并	设立
47	汕头市阳光昌盛投资发展有限公司	新增合并	设立
48	广州市百耀欣光房地产有限公司	新增合并	设立
49	广州阳光城壹远房地产有限公司	新增合并	设立
50	广州阳光城贰富房地产有限公司	新增合并	设立
51	佛山万光房地产开发有限公司	新增合并	设立
52	肇庆市昊阳房地产开发有限公司	新增合并	设立
53	陕西旭之光置业有限公司	新增合并	设立
54	西安追光置业有限公司	新增合并	设立
55	太原晋潞府房地产开发有限公司	新增合并	设立
56	桂林正璟阳投资管理有限公司	新增合并	设立
57	北海正裕阳投资有限公司	新增合并	设立
58	北海阳正韶光房地产开发有限公司	新增合并	设立
59	南宁正珏阳投资有限公司	新增合并	设立
60	南宁正澜阳投资有限公司	新增合并	设立
61	郑州瑞朗房地产开发有限公司	新增合并	设立
62	许昌盛光房地产开发有限公司	新增合并	设立
63	郑州阳光城天地置业有限公司	新增合并	设立
64	武汉科腾阳光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
65	武汉鼎科阳光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
66	武汉博辉阳光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
67	荆州鼎科阳光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
68	赣州市旭光房地产开发有限公司	新增合并	设立
69	景德镇裕光房地产有限公司	新增合并	设立
70	河北骏腾阳光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
71	河北瑞辰阳光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
72	河北冀祥阳光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
73	河北弘辉阳光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
74	茂名市鹏辉房地产开发有限公司	新增合并	设立
75	广州生辉房地产开发有限公司	新增合并	设立
76	广州怡辉房地产开发有限公司	新增合并	设立
77	广州映辉房地产开发有限公司	新增合并	设立
78	广州明辉房地产开发有限公司	新增合并	设立
79	重庆睿尚云典实业有限公司	新增合并	设立

80	天水光耀房地产开发有限公司	新增合并	设立
81	西宁阳光城置业有限公司	新增合并	设立
82	大连阳光城宏瑞发展有限公司	新增合并	设立
83	沈阳瑞光贸易有限公司	新增合并	设立
84	大连阳光城宏隆发展有限公司	新增合并	设立
85	沈阳光盛恒荣房地产开发有限公司	新增合并	设立
86	沈阳光煜恒荣房地产开发有限公司	新增合并	设立
87	沈阳旭光建材贸易有限公司	新增合并	设立
88	昆明阳光城华信房地产开发有限公司	新增合并	设立
89	安徽阳煜光城房地产有限公司	新增合并	设立
90	蚌埠光睿房地产开发有限公司	新增合并	设立
91	蚌埠光旭房地产开发有限公司	新增合并	设立
92	南京盛阳房地产开发有限公司	新增合并	设立
93	南京文澜崇光房地产开发有限公司	新增合并	设立
94	南京浩阳房地产开发有限公司	新增合并	设立
95	南京毅阳房地产开发有限公司	新增合并	设立
96	阳光城中光电（重庆）实业有限公司	新增合并	设立
97	金华瑞翔房地产开发有限公司	新增合并	设立
98	金华荣德投资管理有限公司	新增合并	设立
99	南宁阳正昇光房地产开发有限公司	新增合并	设立
100	北海钰城房地产开发有限公司	新增合并	设立
101	上海兢正企业管理合伙企业（有限合伙）	新增合并	设立
102	阳光城集团上海信息科技有限公司	新增合并	设立
103	上海沛怀企业管理有限公司	新增合并	设立
104	上海南旭企业管理有限公司	新增合并	设立
105	南通汇涅光房地产开发有限公司	新增合并	设立
106	上海光璟房地产开发有限公司	新增合并	设立
107	阳光城（湖州）置业有限公司	新增合并	设立
108	上海光榕企业管理有限公司	新增合并	设立
109	上海光毓房地产开发有限公司	新增合并	设立
110	福州钧利光企业管理有限公司	新增合并	设立
111	厦门阳光顺德房地产开发有限公司	新增合并	设立
112	泉州阳光城嘉丰实业有限公司	新增合并	设立
113	厦门阳光城天顺房地产开发有限公司	新增合并	设立
114	苏州梦享家生活有限公司	新增合并	设立
115	杭州水盛泽房地产开发有限公司	新增合并	设立
116	杭州梦享家企业发展有限公司	新增合并	设立
117	惠州市光晟实业有限公司	新增合并	设立
118	汕尾市阳光达盛实业有限公司	新增合并	设立

119	东莞市光智投资发展有限公司	新增合并	设立
120	广州阳光城八辉房地产有限公司	新增合并	设立
121	广州阳光城叁腾房地产有限公司	新增合并	设立
122	广州阳光城时安房地产有限公司	新增合并	设立
123	广州阳光城臻欣房地产有限公司	新增合并	设立
124	广州阳光城玖兴房地产有限公司	新增合并	设立
125	广州阳光城吾康房地产有限公司	新增合并	设立
126	广州阳光城旗胜房地产有限公司	新增合并	设立
127	广州阳光城斯豪房地产有限公司	新增合并	设立
128	佛山市梦享家企业管理有限公司	新增合并	设立
129	西安谱光置业有限公司	新增合并	设立
130	西安鸿顺德置业有限公司	新增合并	设立
131	西安汇泰房地产开发有限公司	新增合并	设立
132	南宁正瑾阳投资有限公司	新增合并	设立
133	长沙梦享家咨询管理有限公司	新增合并	设立
134	郑州豫盛阳光城置业有限公司	新增合并	设立
135	郑州阳光城万益置业有限公司	新增合并	设立
136	郑州阳光城鑫博置业有限公司	新增合并	设立
137	郑州阳光城润坤置业有限公司	新增合并	设立
138	襄阳钧鹏阳光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
139	武汉臻阳阳光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
140	武汉瑞鸿阳光城房地产开发有限公司	新增合并	设立
141	萍乡市梦阳企业管理咨询有限公司	新增合并	设立
142	河北邦特房地产开发有限公司	新增合并	设立
143	重庆中光惠实业有限公司	新增合并	设立
144	重庆睿之光房屋经纪有限公司	新增合并	设立
145	重庆光冕商贸有限公司	新增合并	设立
146	重庆合裕光科技有限公司	新增合并	设立
147	重庆锦光锐企业管理咨询咨询有限公司	新增合并	设立
148	重庆玥睿光企业管理咨询咨询有限公司	新增合并	设立
149	贵州逐梦阳光置业有限公司	新增合并	设立
150	长春光耀恒荣房地产开发有限公司	新增合并	设立
151	沈阳韵光建材贸易有限公司	新增合并	设立
152	大连光宏鑫辰建材贸易有限公司	新增合并	设立
153	大连光宏鑫益建材贸易有限公司	新增合并	设立
154	长春光盛恒荣房地产开发有限公司	新增合并	设立
155	昆明通盈房地产开发有限公司	新增合并	设立
156	西藏恒盈科技有限责任公司	新增合并	设立
157	云南阳光城众和房地产开发有限公司	新增合并	设立

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

197	广州辉华房地产开发有限公司	减少合并	处置子公司
198	新疆中安光泰房地产开发有限公司	减少合并	处置子公司

（三）2020 年发行人财务报表合并范围变动情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	惠州市嘉霖宏发投资有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
2	柳州市桂鼎房地产开发有限责任公司	新增合并	非同一控制下企业合并
3	沈阳彤鑫园房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
4	鹰潭盛光房地产有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
5	长沙市湘坤房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
6	重庆梵诚物业管理有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
7	北京梵象物业服务有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
8	东莞市晁基实业投资有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
9	绵阳恒汇房地产开发有限责任公司	新增合并	非同一控制下企业合并
10	南宁伊美奇投资管理有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
11	绍兴臻阳房地产开发有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
12	大连金海明珠游艇俱乐部有限公司	新增合并	非同一控制下企业合并
13	北海臻悦优家企业管理有限公司	新增合并	设立
14	北海正霆阳工程管理服务有限公司	新增合并	设立
15	北京梦享家园企业管理有限公司	新增合并	设立
16	大连光盛恒荣房地产开发有限公司	新增合并	设立
17	德化阳光隆恩房地产开发有限公司	新增合并	设立
18	东莞光晟实业投资有限公司	新增合并	设立
19	佛山光瑞房地产开发有限公司	新增合并	设立
20	福建优家房产经纪有限公司	新增合并	设立
21	福州仓山区阳光城物业服务服务有限公司	新增合并	设立
22	福州光太实业有限公司	新增合并	设立
23	福州光纬实业有限公司	新增合并	设立
24	福州光旭泰房地产开发有限公司	新增合并	设立
25	福州光易实业有限公司	新增合并	设立
26	福州光裕实业有限公司	新增合并	设立
27	福州利泓阳光实业有限公司	新增合并	设立
28	广州禧乐居企业管理有限公司	新增合并	设立
29	贵州梦享家企业管理有限责任公司	新增合并	设立
30	杭州驰光置业有限公司	新增合并	设立
31	杭州高光置业有限公司	新增合并	设立
32	杭州光润置业有限公司	新增合并	设立
33	杭州历光置业有限公司	新增合并	设立
34	杭州清光房地产开发有限公司	新增合并	设立

35	杭州如光房地产开发有限公司	新增合并	设立
36	杭州盛光房地产开发有限公司	新增合并	设立
37	杭州信光房地产开发有限公司	新增合并	设立
38	杭州益瑞光实业有限公司	新增合并	设立
39	湖州欣光房地产开发有限公司	新增合并	设立
40	惠州市宸光实业有限公司	新增合并	设立
41	惠州市光智实业有限公司	新增合并	设立
42	吉安市城光房地产开发有限公司	新增合并	设立
43	济南士辉实业有限公司	新增合并	设立
44	嘉兴光禾企业管理有限公司	新增合并	设立
45	嘉兴光瑞房地产开发有限公司	新增合并	设立
46	嘉兴光玺投资管理有限公司	新增合并	设立
47	嘉兴光鑫置业有限公司	新增合并	设立
48	江西迪阳房地产有限公司	新增合并	设立
49	江西和阳房地产有限公司	新增合并	设立
50	江西禄阳房地产有限公司	新增合并	设立
51	江西蔓阳房地产有限公司	新增合并	设立
52	江西戎阳房地产有限公司	新增合并	设立
53	江西曙阳房地产有限公司	新增合并	设立
54	景德镇胜光房地产有限公司	新增合并	设立
55	龙岩阳光城泓泰房地产开发有限公司	新增合并	设立
56	梦享家（天津）企业管理有限公司	新增合并	设立
57	梦享家（重庆）环境工程有限公司	新增合并	设立
58	南宁正洄阳投资有限公司	新增合并	设立
59	南宁正璟琅阳投资有限公司	新增合并	设立
60	南宁正沁澜阳投资有限公司	新增合并	设立
61	南宁正沁琅阳商业管理有限公司	新增合并	设立
62	南宁正韶阳投资有限公司	新增合并	设立
63	南通崇光企业管理有限公司	新增合并	设立
64	南通光通企业管理有限公司	新增合并	设立
65	宁波光合置业有限公司	新增合并	设立
66	泉州德化阳光城物业服务有限公司	新增合并	设立
67	瑞安市光博翔房地产开发有限公司	新增合并	设立
68	厦门聚能光企业管理有限公司	新增合并	设立
69	厦门阳光裕顺实业有限公司	新增合并	设立
70	山西梦享家装饰工程有限公司	新增合并	设立
71	上海大壮建筑劳务有限公司	新增合并	设立
72	上海光檀企业管理有限公司	新增合并	设立
73	上海蕴光企业管理有限公司	新增合并	设立

74	绍兴光鹏房地产开发有限公司	新增合并	设立
75	绍兴光祈房地产开发有限公司	新增合并	设立
76	绍兴光瑞房地产开发有限公司	新增合并	设立
77	绍兴光润房地产开发有限公司	新增合并	设立
78	绍兴光纬房地产开发有限公司	新增合并	设立
79	绍兴光逸房地产开发有限公司	新增合并	设立
80	绍兴光禹房地产开发有限公司	新增合并	设立
81	沈阳光宏鑫益建材贸易有限公司	新增合并	设立
82	沈阳光烁恒荣房地产开发有限公司	新增合并	设立
83	沈阳光兴恒荣房地产开发有限公司	新增合并	设立
84	沈阳梦享家企业管理发展有限公司	新增合并	设立
85	苏州璞阳建设实业有限公司	新增合并	设立
86	苏州檀阳建设实业有限公司	新增合并	设立
87	天津光曜房地产开发有限公司	新增合并	设立
88	天津锦光企业管理有限公司	新增合并	设立
89	温州光亮房地产开发有限公司	新增合并	设立
90	温州光有房地产开发有限公司	新增合并	设立
91	乌鲁木齐光耀荣城房地产开发有限公司	新增合并	设立
92	乌鲁木齐阳光佳润房地产开发有限公司	新增合并	设立
93	西安恒伟之光实业有限公司	新增合并	设立
94	西安惠盈之光实业有限公司	新增合并	设立
95	西安家之城企业管理有限公司	新增合并	设立
96	欣昊荣（上海）品牌管理有限公司	新增合并	设立
97	阳光城（绍兴）置业有限公司	新增合并	设立
98	阳光城南通置业有限公司	新增合并	设立
99	云南崇光房地产开发有限公司	新增合并	设立
100	长春光煜恒荣房地产开发有限公司	新增合并	设立
101	长沙博辉阳光城实业有限公司	新增合并	设立
102	长沙利腾博光房地产开发有限公司	新增合并	设立
103	长沙隆泰阳光城实业有限公司	新增合并	设立
104	长沙俊德辉阳光城实业有限公司	新增合并	设立
105	长沙钧光鹏房地产开发有限公司	新增合并	设立
106	郑州梦享家商业管理有限公司	新增合并	设立
107	重庆光曦房地产经纪有限公司	新增合并	设立
108	阳光城集团（上海）商业管理有限公司	新增合并	设立
109	南通如光房地产开发有限公司	新增合并	设立
110	常州光裕房地产开发有限公司	新增合并	设立
111	贵州光修悦房地产开发有限公司	新增合并	设立
112	贵州煦梦阳光置业有限责任公司	新增合并	设立

113	杭州富阳乘光置业有限公司	新增合并	设立
114	江西寰宇建筑工程管理有限公司	新增合并	设立
115	泉州旭光企业管理有限公司	新增合并	设立
116	厦门阳光城商业管理有限公司	新增合并	设立
117	上海光盛房地产开发有限公司	新增合并	设立
118	上海阳达光沐商业管理有限公司	新增合并	设立
119	武汉光鑫冉商业管理有限公司	新增合并	设立
120	西安阳光城集团商业管理有限公司	新增合并	设立
121	鹰潭阳合光壹商业管理有限公司	新增合并	设立
122	上海光韵企业管理有限公司	新增合并	设立
123	大连光宏鑫泽建材贸易有限公司	新增合并	设立
124	东莞宸光实业投资有限公司	新增合并	设立
125	福州光旺实业有限公司	新增合并	设立
126	福州添光建筑装饰有限公司	新增合并	设立
127	杭州光融置业有限公司	新增合并	设立
128	杭州华济顺信建筑工程有限公司	新增合并	设立
129	杭州嵘光置业有限公司	新增合并	设立
130	杭州阳光天地商业管理有限公司	新增合并	设立
131	嘉兴碧辉投资管理有限公司	新增合并	设立
132	江西隆升房地产营销策划有限公司	新增合并	设立
133	江西运聚房地产营销策划有限公司	新增合并	设立
134	金华光优和置业有限公司	新增合并	设立
135	聚光信息科技有限公司	新增合并	设立
136	绵阳阳光城物业服务有限公司	新增合并	设立
137	香港宁阳有限公司	新增合并	设立
138	南京捷阳建设实业有限公司	新增合并	设立
139	南京光悦房地产开发有限公司	新增合并	设立
140	南宁正驰阳投资有限公司	新增合并	设立
141	南宁正满琅阳投资有限公司	新增合并	设立
142	南通光之悦房地产开发有限公司	新增合并	设立
143	南通光卓房地产开发有限公司	新增合并	设立
144	南通通光企业管理有限公司	新增合并	设立
145	南通煦光企业管理有限公司	新增合并	设立
146	宁波光润置业有限公司	新增合并	设立
147	宁波光顺置业有限公司	新增合并	设立
148	宁夏臻极光置业有限公司	新增合并	设立
149	泉州阳光城旭恒实业有限公司	新增合并	设立
150	泉州阳光城源昇实业有限公司	新增合并	设立
151	厦门优安居房地产经纪有限公司	新增合并	设立

152	上海光澄企业管理有限公司	新增合并	设立
153	上海光嘉企业管理有限公司	新增合并	设立
154	上海光乐企业管理有限公司	新增合并	设立
155	上海阳光智博集团股份有限公司	新增合并	设立
156	上海韞智信息科技有限公司	新增合并	设立
157	深圳市光兆世纪投资有限公司	新增合并	设立
158	深圳市梦享家企业管理有限公司	新增合并	设立
159	沈阳博光建材贸易有限公司	新增合并	设立
160	盛禾光（上海）品牌管理有限公司	新增合并	设立
161	泰安光硕企业管理有限公司	新增合并	设立
162	泰安光耀房地产开发有限公司	新增合并	设立
163	天津茂兴房地产开发有限公司	新增合并	设立
164	天津阳光城金科房地产开发有限公司	新增合并	设立
165	天津臻墨利房地产开发有限公司	新增合并	设立
166	温州市光悦房地产开发有限公司	新增合并	设立
167	武汉光冉房地产开发有限公司	新增合并	设立
168	武汉拾光房地产开发有限公司	新增合并	设立
169	欣光荟（厦门）品牌管理有限公司	新增合并	设立
170	欣光荟（上海）品牌管理有限公司	新增合并	设立
171	阳光城集团（宁夏）有限公司	新增合并	设立
172	阳光城集团（上海）酒店管理有限公司	新增合并	设立
173	阳光房宝科技有限公司	新增合并	设立
174	阳光润和有限公司	新增合并	设立
175	阳合光一（沈阳）商业管理有限公司	新增合并	设立
176	云南光诚房地产开发有限公司	新增合并	设立
177	长沙利康腾光房地产开发有限公司	新增合并	设立
178	长沙雅思悦阳光实业有限公司	新增合并	设立
179	长沙臻达阳光实业有限公司	新增合并	设立
180	珠海市光晟实业有限公司	新增合并	设立
181	广州市泽瑞鸿光房地产有限公司	新增合并	设立
182	南宁尚玺投资有限责任公司（注 1）	新增合并	购买
183	南宁市禧宝建设投资有限责任公司（注 1）	新增合并	购买
184	福州光宏房地产开发有限公司（注 1）	新增合并	购买
185	上海越鹏投资管理有限公司	减少合并	注销
186	北京博耀广告有限公司	减少合并	注销
187	北京鼎科广告有限公司	减少合并	注销
188	北京弘泽辉广告有限公司	减少合并	注销
189	北京泓百隆广告有限公司	减少合并	注销
190	北京利博盛广告有限公司	减少合并	注销

191	北京利德源广告有限公司	减少合并	注销
192	北京隆俊达广告有限公司	减少合并	注销
193	北京鹏盛天广告有限公司	减少合并	注销
194	北京思汇隆广告有限公司	减少合并	注销
195	北京欣科隆广告有限公司	减少合并	注销
196	北京欣利泽广告有限公司	减少合并	注销
197	北京鑫科隆广告有限公司	减少合并	注销
198	北京臻德广告有限公司	减少合并	注销
199	芜湖鹏华肆号投资中心（有限合伙）	减少合并	注销
200	江西昂阳房地产有限公司	减少合并	注销
201	江西煌阳房地产有限公司	减少合并	注销
202	广州力天世纪房地产开发有限公司	减少合并	注销
203	广州佳伟天成房地产开发有限公司	减少合并	注销
204	广州利辉房地产开发有限公司	减少合并	注销
205	河北瑞世房地产开发有限公司	减少合并	注销
206	河北昌瑞阳光城房地产开发有限公司	减少合并	注销
207	河北冀祥阳光城房地产开发有限公司	减少合并	注销
208	广州怡辉房地产开发有限公司	减少合并	注销
209	河北邦特房地产开发有限公司	减少合并	注销
210	鹰潭时代物业管理有限责任公司	减少合并	注销
211	江门益得房地产开发有限公司	减少合并	注销
212	佛山市全汇阳光城置业有限公司	减少合并	注销
213	康耀城市综合开发（上海）有限公司	减少合并	处置子公司
214	北京钧鹏商贸有限公司	减少合并	处置子公司
215	深圳市大爱城房地产有限公司	减少合并	处置子公司
216	长沙阳光思汇隆实业有限责任公司	减少合并	处置子公司
217	成都阳光城晟枫置业有限公司	减少合并	处置子公司
218	江西中地投资有限公司	减少合并	处置子公司
219	梅州市阳光城房地产开发有限公司	减少合并	处置子公司
220	杭州利腾博房地产开发有限公司	减少合并	处置子公司
221	苏州康阳房地产开发有限公司	减少合并	处置子公司
222	苏州黎阳房地产开发有限公司	减少合并	处置子公司
223	深圳市阳光城实业发展有限公司	减少合并	处置子公司
224	安徽阳煜光城房地产有限公司	减少合并	处置子公司
225	重庆玥睿光企业管理咨询有限公司	减少合并	处置子公司
226	安徽阳聚光城房地产开发有限公司	减少合并	处置子公司
227	厦门市中鸿德投资有限公司	减少合并	处置子公司
228	杭州汇荣欣悦房地产开发有限公司	减少合并	处置子公司
229	杭州仁光房地产开发有限公司	减少合并	处置子公司

230	杭州洪光房地产开发有限公司	减少合并	处置子公司
231	武汉腾顺房地产开发有限公司	减少合并	处置子公司
232	江西腾顺房地产有限责任公司	减少合并	处置子公司
233	陕西安康阳光城置业有限公司	减少合并	处置子公司
234	南宁正洄阳投资有限公司	减少合并	处置子公司
235	天津盛元兴房地产开发有限公司	减少合并	处置子公司
236	天津宏升房地产开发有限公司	减少合并	处置子公司

注 1：本期公司购买南宁尚玺投资有限责任公司、南宁市禧宝建设投资有限责任公司、福州光宏房地产开发有限公司 100%股权的交易价格均为 0 元。购买的公司资产不具备构成业务所需的基本要素。

三、最近三年主要财务指标

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
全部债务（亿元）	1,106.72	1,153.95	1,132.27
流动比率（倍）	1.38	1.54	1.50
速动比率（倍）	0.52	0.55	0.59
资产负债率（合并，%）	83.18	83.45	84.42
扣除预收款项资产负债率（合并，%）	63.61	57.40	60.84
债务资本比率（%）	65.13	69.39	73.40
项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业毛利率（%）	20.06	26.58	26.06
总资产报酬率（%）	2.96	2.72	2.96
加权平均净资产收益率（%）	20.76	18.92	16.38
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（亿元）	51.91	39.17	29.68
EBITDA（亿元）	99.63	78.86	73.06
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.24	0.91	0.83
应收账款周转率（次）	65.23	50.49	63.65
存货周转率（次）	0.36	0.28	0.31

注：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=短期债务+长期债务；短期债务=短期借款+应付票据+一年内到期的非流动负债+其他流动负债（应付短期债券）+其他应付款（付息项）；长期债务=长期借款+应付债券+长期应付款（付息项）；

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货-合同资产）/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产合计；

扣除预收款项资产负债率=（负债合计-预收款项-合同负债）/资产合计；

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额

加权平均净资产收益率= $P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$ ，其中： P_0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、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_0 为归属于公司普通股股东的期初净资产； E_i 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_j 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_0 为报告期月份数； M_i 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数； M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数； E_k 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动； M_k 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（当期资本化利息+计入财务费用的利息支出）；

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

存货周转率=营业成本/存货平均余额。

四、管理层讨论与分析

发行人管理层结合最近三年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）最近三年合并报表口径分析

1、资产结构分析

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产合计	30,148,755.39	85.58	27,249,906.89	88.60	23,537,574.90	89.36
非流动资产合计	5,081,429.91	14.42	3,505,281.50	11.40	2,802,087.74	10.64
资产总计	35,230,185.31	100.00	30,755,188.39	100.00	26,339,662.64	100.00

随着公司业务的快速发展，公司总资产规模不断提高。最近三年末，公司资产总额分别为 26,339,662.64 万元、30,755,188.39 万元和 35,230,185.31 万元。公司主营业务为房地产开发，属于资金密集型行业，资产结构呈现流动资产占比较高的特点。最近三年末，公司流动资产占资产总额的比例分别为 89.36%、88.60%和 85.58%，占比逐年下降。

（1）流动资产分析

最近三年末，公司流动资产结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	4,980,457.78	16.52	4,197,819.58	15.40	3,784,831.79	16.08
交易性金融资产	240,886.40	0.80	40,794.06	0.15	-	-
应收票据	15,360.09	0.05	167.88	0.00	537.55	-
应收账款	135,160.61	0.45	116,765.37	0.43	125,071.03	0.53
预付款项	998,017.06	3.31	600,454.29	2.20	595,306.26	2.53
其他应收款	4,084,029.30	13.55	3,799,559.99	13.94	4,174,419.14	17.74
存货	18,711,822.97	62.06	17,583,853.00	64.53	14,217,168.62	60.40
合同资产	149,484.13	0.50	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	40,000.00	0.13	200,000.00	0.73	-	-
其他流动资产	793,537.06	2.63	710,492.72	2.61	640,240.50	2.72
流动资产合计	30,148,755.39	100.00	27,249,906.89	100.00	23,537,574.90	100.00

公司流动资产以货币资金、预付款项、其他应收款和存货为主。最近三年末，公司货币资金、预付款项、其他应收款和存货合计占公司流动资产的比例为 96.75%、96.08%和 95.44%。公司主要流动资产具体情况如下：

1) 货币资金

公司货币资金包括库存现金、银行存款和其他货币资金，其中其他货币资金主要为贷款保证金、用于担保的定期存款或通知存款和客户购房按揭贷款保证金等。最近三年末，公司货币资金分别为 3,784,831.79 万元、4,197,819.58 万元和 4,980,457.78 万元，占流动资产的比例分别为 16.08%、15.40%和 16.52%。

2018 年以来，公司货币资金大幅增加，一是因为发行人近年来房地产业务高速发展，销售金额及预收购房款大幅增加；二是因为发行人开展了较多融资活动，通过发行公司债券、中期票据、资产证券化、资产支持票据、PPN 等产品进行融资。

最近三年末，公司货币资金结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
库存现金	46.54	-	77.86	-	50.67	-
银行存款	4,050,531.59	81.33	3,666,315.16	87.34	3,242,546.05	85.67
其他货币资金	929,879.65	18.67	531,426.57	12.66	542,235.07	14.33
合计	4,980,457.78	100.00	4,197,819.58	100.00	3,784,831.79	100.00

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

单位：万元、%

项目	2020 年末	
	金额	比例
贷款保证金	753,785.40	81.06
客户购房按揭贷款保证金	27,713.51	2.98
房地产开发保证金	56,066.48	6.03
银行承兑汇票保证金	40,000.00	4.30
存出投资款及其他	895.68	0.10
其他保证金	51,418.58	5.53
合计	929,879.65	100.00

2) 应收账款

最近三年末，公司应收账款分别为 125,071.03 万元、116,765.37 万元和 135,160.61 万元，占流动资产的比例分别为 0.53%、0.43%和 0.45%。

最近三年末，公司应收账款主要为应收购房款，虽然公司房地产业务规模不断扩大，但应收账款净额始终保持在较低水平。2019 年末公司应收账款较 2018 年末下降 6.64%，主要系本期应收售房款减少所致。2020 年末公司应收账款较 2019 年末增加 15.75%，主要系本期收入规模增长所致。

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

最近两年末，发行人应收账款分类情况如下：

单位：万元、%

类别	2020 年末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	139,902.69	100.00	4,742.09	3.39	135,160.61
组合一	40,295.85	28.80	40.30	0.10	40,255.56
组合二	99,606.84	71.20	4,701.79	4.72	94,905.05
合计	139,902.69	100.00	4,742.09	3.39	135,160.61
类别	2019 年末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	2,718.47	2.27	271.85	10.00	2,446.62
按组合计提坏账准备的应收账款	117,129.58	97.73	2,810.82	2.40	114,318.75
组合一	26,792.29	22.35	26.79	0.10	26,765.49
组合二	90,337.29	75.38	2,784.03	3.08	87,553.26
合计	119,848.04	100.00	3,082.67	2.57	116,765.37

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

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

最近两年末，公司应收账款按账龄分析如下：

单位：万元、%

账龄	2020 年末		2019 年末	
	余额	比例	余额	比例
1 年以内	116,353.21	86.09	106,821.59	91.48
1 至 2 年	17,311.87	12.81	6,164.75	5.28
2 至 3 年	2,398.34	1.77	2,026.35	1.74
3 年以上	3,839.27	2.84	4,835.36	4.14
小计	139,902.69	103.51	119,848.04	102.64
减：坏账准备	4,742.09	3.51	3,082.67	2.64
合计	135,160.61	100.00	116,765.37	100.00

3) 预付款项

公司预付款项主要系预付土地款和预付的工程款等。最近三年末，公司预付款项分别为 595,306.26 万元、600,454.29 万元和 998,017.06 万元，占公司流动资产的比

例分别为 2.53%、2.20%和 3.31%。截至 2020 年末，发行人预付款项较 2019 年末增长 397,562.77 万元，增幅为 66.21%，主要系本期预付工程及土地款增加所致。

从预付账款账龄结构来看，公司预付款项账龄主要为 1 年以内及 1-2 年。最近两年末，公司预付款项账龄结构如下表所示：

单位：万元、%

账龄	2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	625,127.05	62.63	440,202.82	73.31
1-2 年（含 2 年）	233,808.34	23.43	138,501.83	23.06
2-3 年（含 3 年）	119,648.04	11.99	9,884.49	1.65
3 年以上	19,433.63	1.95	11,865.16	1.98
合计	998,017.06	100.00	600,454.29	100.00

截至 2020 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（对方单位）	金额	未及时结算原因	是否关联方
名筑建工集团有限公司	289,700.15	预付工程款	非关联方
南通市财政局	200,962.30	预付土地款	非关联方
森帝木业（深圳）有限公司	185,342.28	待拆迁完毕后结算	非关联方
太原市万柏林区城中村改造工作领导小组办公室	123,727.00	预付拆迁安置款，共涉及 11 幅地块，2019 年已经确权 3 幅地块，剩余待土地确权后结算	非关联方
长沙市财政局非税收入汇缴结算户	11,953.40	预付土地款	非关联方
合计	811,685.12		

截至 2019 年末，发行人预付款项金额前五名单位情况如下表所示：

单位：万元

项目	金额	未及时结算原因	是否关联方
森帝木业（深圳）有限公司	185,342.37	待拆迁完毕后结算	非关联方
太原市万柏林区城中村改造工作领导小组办公室	132,527.00	预付拆迁安置款，待土地确权后结算	非关联方
名筑建工集团有限公司	47,475.43	预付工程款	非关联方
南宁市公共资源交易中心	41,000.00	预付土地款	非关联方
天津土地交易中心	20,000.00	预付土地款	非关联方
合计	426,344.80		

4) 其他应收款

公司其他应收款主要为股权或债权受让意向金、合作方往来款、应收合营、联营

往来款、应收押金及其他保证金和代收代付款等。最近三年末，公司其他应收款分别为 4,174,419.14 万元、3,799,559.99 万元和 4,084,029.30 万元，占流动资产的比重分别为 17.74%、13.94%和 13.55%。截至 2020 年末，发行人其他应收款均产生于经营性活动，不存在非经营性往来占款情况。

报告期内发行人其他应收款明细如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收股利	3,600.00	-	-
应收利息	4,367.75	343.00	-
其他应收款	4,076,061.56	3,799,216.99	4,174,419.14
合计	4,084,029.30	3,799,559.99	4,174,419.14

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

截至 2020 年末，公司的其他应收款较 2019 年末增加 284,469.31 万元，增幅为 7.49%，主要系应收联营/合营企业款、合作方经营往来款增加所致。

最近两年末，发行人其他应收款分类情况如下表所示：

单位：万元、%

类别	2020 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
按单项计提坏账准备	81,480.09	1.98	10,979.08	13.47	70,501.01
按组合计提坏账准备	4,040,073.81	98.02	34,513.26	0.85	4,005,560.54
组合一	3,445,745.26	83.60	3,417.33	0.10	3,442,327.93
组合二	594,328.55	14.42	31,095.93	5.23	563,232.62
合计	4,121,553.90	100.00	45,492.34	-	4,076,061.56
类别	2019 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
按单项计提坏账准备	37,658.99	0.98	3,765.90	10.00	33,893.09
按组合计提坏账准备	3,793,166.23	99.02	27,842.33	0.73	3,765,323.90
组合一	3,225,874.80	84.21	2,950.62	0.09	3,222,924.18
组合二	567,291.43	14.81	24,891.71	4.39	542,399.72
合计	3,830,825.22	100.00	31,608.23		3,799,216.99

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

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

2020 年度，公司其他应收款坏账准备变动情况如下表所示：

单位：万元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2020 年 1 月 1 日余额	14,218.39	17,389.84	-	31,608.23
2020 年 1 月 1 日余额在本年	-	-	-	-
-转入第一阶段	-	-	-	-
-转入第二阶段	-	-	-	-
-转入第三阶段	-	-	-	-
-转入第四阶段	-	-	-	-
本年计提	-	14,392.62	-	14,392.62
本年转回	873.43	-	-	873.43
本年转销	-	-	-	-
本年核销	-	-	-	-
合并范围变化	364.93	-	-	364.93
2020 年 12 月 31 日余额	13,709.88	31,782.46	-	45,492.34

最近两年末，公司其他应收款按款项性质划分情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比
应收联营/合营企业款（注 1）	1,960,440.64	48.10	1,846,159.54	48.59
合作方经营往来款（注 2）	1,010,791.89	24.80	801,212.43	21.09
合作经营保证金	368,772.80	9.05	274,573.51	7.23
收购股权项目意向金（注 3）	313,843.31	7.70	526,714.60	13.86
应收押金及其他保证金（注 4）	232,380.29	5.70	233,856.99	6.16
代收代付款及其他（注 5）	235,324.97	5.77	148,308.14	3.90
小计	4,121,553.90	101.12	3,830,825.22	100.83
其他应收款坏账准备	45,492.34	1.12	31,608.23	0.83
合计	4,076,061.56	100.00	3,799,216.99	100.00

注 1：根据房地产行业发展规律，公司近年来陆续开展合资合作，按照房地产公司经营惯例

及合资合作协议的约定，公司或其控股子公司与合作方作为房地产项目公司股东，通常以资本金和股东借款相结合的方式投入资金以满足项目公司日常经营的资金需求。因此，应收联营、合营企业款主要为履行股东义务按相关比例承担投资开发资金。

注 2、合作方经营往来款，包括：（1）本公司非全资子公司在运营中形成的盈余资金，公司和合作方参考权益比例统筹安排利用项目公司富余资金形成的往来款；（2）合作项目中，公司支付给合作方先行垫付的土地款、运营资金。

注 3、收购股权项目意向金是本公司支付的标的公司股权收购意向金。

注 4、应收押金及其他保证金，主要包括土地竞拍保证金、信托保证金以及其他履约保证金。

注 5、代收代付款及其他，主要包括支付维修基金等代垫款项以及其他往来款。

截至 2020 年 12 月 31 日，其他应收款科目中包含 31.38 亿元的股权或债权受让意向金，系收购前期支付给合作方（原股东）的意向金。随着收购的项目推进完成，该意向金将转为收购价款或退回。

截至 2020 年末，发行人其他应收款前五大明细情况如下所示：

单位：万元、%

单位名称	性质或内容	年限	期末余额	占其他 应收款 账面余 额比例
福建登云房地产开发有限公司	应收联营、合营企业款	1 年以内、1-2 年、2-3 年	121,472.00	2.95
上海汀业企业管理有限公司	应收联营、合营企业款	1 年以内、1-2 年	119,514.92	2.90
广州当代腾欣投资有限公司	应收联营、合营企业款	1 年以内、3 年以上	109,616.99	2.66
天津隽达企业管理有限公司	应收联营、合营企业款	2-3 年	103,562.15	2.51
深圳市俊领投资发展有限公司	应收联营、合营企业款	1 年以内、1-2 年、2-3 年	94,114.66	2.28
合计			548,280.72	13.30

截至 2019 年末，发行人其他应收款前五大明细情况如下所示：

单位：万元、%

单位名称	性质或内容	年限	期末余额	占其他 应收款 账面余 额比例
上海汀业企业管理有限公司（注 1）	应收联营/合营企业款	1 年以内	222,774.92	5.82
广州当代腾欣投资有限公司（注 1）	应收联营/合营企业款	2-3 年	115,606.71	3.02
广西阳唐茂房地产有限公司（注 1）	应收联营/合营企业款	1 年以内	110,763.14	2.89

天津隽达企业管理有限公司（注 1）	应收联营/合营企业款	1-2 年	103,562.15	2.70
重庆协信远涪房地产开发有限公司	收购意向金	1 年以内	100,000.00	2.61
合计			652,706.93	17.04

注 1：公司向项目公司投入资金，从而形成的往来款。

5) 存货

最近三年末，公司存货期末账面价值分别为 14,217,168.62 万元、17,583,853.00 万元和 18,711,822.97 万元，占流动资产的比重分别为 60.40%、64.53%和 62.06%。公司的存货主要是房地产业务中的开发成本和开发产品，另有少量库存商品、出租开发产品和土地整理。报告期内，公司存货规模大幅增加，主要原因系公司处于房地产高速发展阶段，公司坚定实施“高周转、低成本”的运作模式，导致相应土地储备、在建项目及已完工项目规模持续增加。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司存货类别如下表：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	276.45	-	276.45
库存商品	15,582.67	-	15,582.67
开发成本	15,792,801.17	25,126.91	15,767,674.26
开发产品	2,778,265.08	73,235.23	2,705,029.85
出租开发产品	9,562.86	-	9,562.86
土地整理	211,529.29	-	211,529.29
消耗性生物资产	2,548.65	381.07	2,167.58
建造合同形成的已完工未结算资产	-	-	-
合计	18,810,566.18	98,743.22	18,711,822.97

截至 2019 年 12 月 31 日，公司存货类别如下表：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	516.54	-	516.54
库存商品	9,380.39	-	9,380.39
开发成本	15,421,373.04	28,608.75	15,392,764.29
开发产品	1,952,050.13	45,379.40	1,906,670.73
出租开发产品	9,831.05	-	9,831.05
土地整理	177,229.82	-	177,229.82
消耗性生物资产	2,893.89	205.34	2,688.55

建造合同形成的已完工未结算资产	84,771.63	-	84,771.63
合计	17,658,046.48	74,193.48	17,583,853.00

截至 2018 年 12 月 31 日，公司存货类别如下表：

单位：万元

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

截至 2020 年 12 月 31 日，公司开发成本分项目情况如下：

单位：万元

项目名称	最近一期开工时间/ 预计开工时间	预计下批次 竣工时间	期末余额
上海金玉佳苑（大团旧改）项目	2020/7/31	2022/12/31	16,598.50
浙江长兴项目	2018/2/28	2021/5/30	39,455.28
嘉兴经开	2020/9/25	2022/9/30	83,583.91
上海长兴岛项目	2018/9/9	2021/12/31	63,579.05
上海青溪水岸	2019/11/1	2022/1/28	118,770.10
温州檀境	2020/9/7	2022/5/7	393,729.14
肖塘项目	2020/9/1	2022/9/20	177,201.27
福州阳光城翡丽湾	2014/5/1	2021/11/20	44,285.53
福州山与海	2015/6/1	2021/9/30	133.23
福州阳光城大都会	2018/12/31	2021/3/30	171,008.87
福州五一新城项目	2018/12/1	2021/7/15	201,868.14
福州润华山庄	2008/5/1	2021/12/30	71,966.05
长乐丽景湾	2019/7/31	2021/3/5	38,260.17
福州悠澜郡	2019/6/1	2021/9/1	547,994.70
福州檀悦商务中心	2019/12/10	2021/12/30	83,301.06
温州瑞安 89 号地	2020/4/30	2022/5/22	81,292.12
福州竹岐 27 号地全地块	2020/4/20	2022/6/15	61,025.93
龙岩林隐天下一期	2014/12/1	2021/6/30	8,746.93
厦门万丽酒店	2015/12/1	2021/3/31	27,630.72

晋江丽景湾	2019/3/1	2021/5/31	44,611.64
泉州德化项目	2020/2/19	2022/9/30	89,789.89
苏州阳光天地	2015/5/20	2021/3/31	54,808.18
苏州平江项目	2017/9/1	2021/3/31	158,859.72
镇江尚海名苑项目	2018/6/30	2021/1/4	54,258.55
苏州檀悦	2019/6/15	2021/3/31	353,942.08
常州天宁区公园项目	2020/7/22	2022/3/31	186,893.73
南京百家湖项目	2021/1/25	2022/12/30	97,096.89
杭州翡丽海岸	2017/4/1	2021/09	188,230.56
杭州富阳富春项目	2020/9/1	2023/4/30	205,862.36
浙江上林湖项目	2018/9/21	2022/3/1	10,641.64
金华婺江印月	2019/5/15	2021/12/1	181,447.02
杭州三塘项目	2019/9/20	2022/11/30	196,765.83
杭州花漾里	2020/4/7	2022/8/25	86,168.90
宁波北仑项目	2020/6/9	2022/4/30	111,396.88
惠州龙丰项目-地块一	2019/6/30	2021/8/5	1,121.29
梅州阳光城文澜府	2019/8/10	2021/4/30	19,897.61
汕尾市城区和顺上村改造项目	2019/11/19	2022/6/30	192,022.53
惠州文澜公馆	2020/9/4	2021/8/31	47,717.47
东莞道滘镇北永村项目	2020/8/26	2022/11/20	21,918.48
通州文澜府	2020/6/30	2021/10/1	42,507.49
广州万国广晟十八期 A	2022/1/1	2022/10/31	321,215.86
广州沙螺湾地块	2020/1/1	2022/12/31	965.62
广州万国九、十、十一期	2018/12/31	2022/12/31	155,358.36
广州太古地块	2020/12/31	2025/12/31	176,491.43
广州雅苑十四期	2019/9/30	2021/12/31	51,957.71
广州万国十九期地块（海韵）	2021/12/31	2026/12/31	233,771.11
广信江湾新城-西区地块	2020/1/1	2022/1/1	244,619.04
广州花都湖项目	2019/4/30	2021/4/30	220,225.77
佛山九江项目	2020/9/28	2022/10/26	74,323.60
佛山绿岛湖壹号（地块三）	2019/3/1	2021/12/31	299,880.98
佛山绿岛湖壹号（地块一）	2017/11/1	2021/3/31	53,798.80
端州阳光城檀府	2020/1/6	2022/6/30	249,929.21
广州增城新塘新沙大道北项目地块一	2020/9/14	2022/12/31	137,144.17
北京·君山墅	2020/12/31	2023/3/15	504,447.47
北京密云溪翁庄项目	2019/10/15	2022/4/15	237,490.24
西安上林府	2017/3/1	2024/12/31	13,408.46
西西安蔷薇溪谷	2020/10/1	2023/10/31	34,419.51
西安沣太花园 F2-2 东地块、西地块	2018/7/1	2021/8/31	64,967.66

陕西上林苑 F1 独立商业	2019/12/1	2021/12/31	11,329.96
西安耀泓家园二期	2020/6/1	2023/9/1	17,680.63
西安沣太花园 F2-1 南地块	2018/7/1	2022/12/31	28,803.96
西安耀泓家园一期	2019/3/1	2021/9/30	10,997.70
西安沣太花园 F2-1 北地块	2018/8/21	2021/12/31	8,550.78
西安阳光城丽兹公馆	2017/5/1	2021/7/1	55,850.30
西安蔷薇溪谷 C4	2013/11/1	2021/3/31	13,483.76
西安檀府项目	2018/8/15	2022/12/31	139,468.69
延安北大阳光教育小镇	2018/5/15	2021/4/1	300,228.87
西安阳光城檀悦	2018/4/10	2021/10/31	85,018.54
安康翡丽公馆	2018/9/10	2021/12/30	12,834.29
西安泾河新城项目地块一	2019/6/30	2022/1/23	49,842.05
榆林通源路项目	2020/5/1	2022/9/1	73,989.60
天水恒顺阳光城翡丽湾	2020/4/30	2021/12/5	88,731.18
太原翡丽湾 11#地块	2020/9/1	2021/12/31	13,964.55
太原翡丽湾四期 1#2#住宅地块	2018/9/1	2021/6/30	44,473.51
太原翡丽湾五期 2#3#商业地块	2020/6/1	2021/12/31	8,457.42
晋中文澜府地块二	2019/5/1	2022/3/30	68,046.06
晋中文澜府地块一	2019/8/1	2022/6/30	59,848.91
太原并州府 12、13、14 号地块	2021/3/1	2023/6/30	1,578.86
太原并州府 3 号地块	2021/7/1	2023/6/30	4,584.87
太原并州府 5、6、7 号地块	2019/5/28	2022/5/30	40,836.11
玉林丽景公馆	2019/1/27	2021/3/15	30,465.46
柳州丽景湾	2019/12/31	2021/12/15	46,889.36
北海悦江海项目	2019/11/30	2022/12/30	262,112.62
南宁江山璟原项目	2019/6/30	2021/5/30	155,978.69
贵港文澜公园地块一	2019/6/15	2021/10/15	57,277.50
南宁那黄项目	2020/8/28	2021/12/30	275,687.08
长沙阳光城尚东湾-剩余地块	2020/5/9	2022/12/10	466,554.38
长沙阳光城尚东湾-16#地块一期	2018/12/1	2021/4/30	96,494.80
长沙阳光城檀府	2018/3/1	2021/12/31	58,936.51
长沙阳光城檀悦	2018/4/1	2021/10/30	82,990.91
长沙山水英伦项目	2020/3/20	2022/12/31	273,396.02
长沙悦澜府望城 037 号地块	2020/3/31	2022/12/31	52,152.06
长沙翡丽云邸	2020/3/31	2022/12/31	92,226.19
长沙翡丽公园	2020/10/31	2022/12/31	462.88
西昌文澜府	2018/5/23	2021/3/31	98,674.67
成都武侯区 16 亩地块	2019/3/14	2021/11/25	68,471.61
绵阳小观湿地公园项目大河 E 地块	2020/8/5	2021/11/25	64,967.27

绵阳小观湿地公园项目三星 I 地块	2021/7/21	2022/10/29	60,274.53
郑州阳光城丽景湾	2017/12/1	2023/12/31	59,526.46
郑州阳光城阳光天地项目	2017/11/1	2021/6/1	257,788.01
郑州阳光城丽兹公馆	2017/8/1	2021/6/1	133,094.29
禹州文澜府	2018/7/15	2021/6/1	34,670.58
南阳丽景公园	2018/10/20	2021/11/1	27,307.46
许昌文澜公园许昌延安路项目北城区 86 地块	2019/6/30	2021/8/31	33,621.35
中大十里新城三期项目	2019/4/1	2021/6/9	54,560.71
襄阳华强北路项目	2020/4/1	2022/6/7	74,720.28
荆州荆北新区地块一	2019/10/8	2022/2/23	161,047.94
江西景德镇文澜府	2019/8/27	2021/12/31	17,082.90
吉安翡丽水岸	2020/6/14	2022/5/30	32,187.09
景德镇文澜云邸	2020/6/1	2022/5/31	65,642.77
中山愉景公馆	2018/6/20	2022/1/30	61,528.63
信宜文澜学府-茂名信宜 69 亩	2019/4/1	2021/3/30	84,465.47
沧州阳光城翡丽公园	2019/5/1	2021/1/1	106,882.51
张家口下花园翡丽府	2019/2/25	2021/10/31	33,238.43
海教园文澜府	2019/8/1	2021/7/1	160,848.34
津南区海教园 75 亩	2020/4/5	2022/5/31	78,877.84
天津市海河教育园区 142 亩	2020/8/5	2022/9/30	106,164.05
济阳光城·丽景公馆项目	2018/6/13	2021/6/30	70,679.25
济南檀悦项目	2019/7/20	2022/3/31	132,169.66
泰安檀境	2020/9/22	2022/6/25	67,595.31
綦江东部新城	2018/9/30	2021/3/31	42,380.93
重庆蔡家项目	2020/12/23	2021/5/30	813,615.42
重庆中央公园项目	2019/5/20	2022/1/2	254,370.68
乌鲁木齐北湾街-全地块	2020/7/10	2022/12/30	48,924.16
兰州林隐天下 A1A2B1B2 酒店	2014/9/1	2021/9/1	8,857.75
兰州林隐天下剩余地块 C1C2A3	2017/7/1	2021/12/1	23,733.45
龙溪新城项目	2019/3/1	2021/7/17	99,901.45
鸿基·半山豪庭	2019/4/25	2021/7/31	51,088.63
江岸豪庭	2019/5/1	2021/6/15	27,132.94
修文温泉小镇	2020/11/15	2021/11/15	38,312.41
沈阳未来悦项目	2019/6/20	2021/12/31	161,918.78
沈阳翡丽府项目	2019/11/8	2022/4/15	41,156.14
沈阳和平 101 项目	2020/1/22	2023/1/15	207,679.26
沈阳于洪燃气地块	2020/9/16	2023/4/16	62,080.29
沈阳隆晟项目	2020/7/30	2022/11/30	23,477.28
大连未来悦	2020/8/4	2022/8/4	19,199.31

金普新区南湖街东侧	2021/4/15	2024/9/1	98,055.83
新概念国际教育小镇项目	2020/8/13	2023/12/31	53,790.38
昆明阳光城名苑	2019/4/14	2021/3/30	82,531.04
昆明滇池半山花园	2019/9/15	2021/3/31	498,889.89
昆明文澜东方	2020/9/25	2023/3/16	56,488.66
昆明市西山区高朱村项目	2021/1/21	2023/10/10	80,374.97
蚌埠虎山项目 10 号地块	2019/7/1	2021/6/30	55,243.92
蚌挂（2019）11 号地块	2021/4/1	2022/4/1	56,480.67
合计			15,792,801.17

截至 2020 年 12 月 31 日，开发产品分项目情况如下：

单位：万元

项目名称	最近一次竣工时间	期末余额
上海天骄大厦	2005/11	1,045.54
上海阳光城花满墅	2015/03	401.94
上海阳光城新界	2015/09	9,141.72
上海阳光城阳光天地	2013/12	101.15
上海阳光城 MODO 自由区	2017/12	698.09
上海阳光城愉景湾	2015/12	925.77
上海阳光城丽景湾	2015/12	67.93
上海阳光城 MODO	2017/12	15,228.64
上海阳光城滨江悦	2017/12	21,817.06
上海杨浦大桥 101 地块	2018/12	5,690.54
上海丽景湾 PLUS	2016/09	2,974.52
上海金玉佳苑（大团旧改）项目	2014/02	5,505.22
上海森兰美伦项目	2017/05	4,017.12
上海沈梅路项目	2018/10	46,674.20
杭州中大君悦龙山	2019/03	766.81
上海启东项目	2019/03	13,672.06
上海君御豪庭商办项目	2009/01	30,387.34
宁波余姚项目	2020/06	57,243.21
嘉兴海盐 17-49 地块项目	2019/12	2,396.89
嘉兴海盐翡丽湾项目	2019/09	41,622.17
绍兴柯桥璞悦项目	2020/08	25,029.24
绍兴阳光城檀悦	2020/12	30,984.73
浙江长兴项目	2020/08	173.87
嘉兴阳光城中山府	2020/12	672.97
太仓科教新城项目	2020/12	35,408.94
上海铂悦名庭全地块	2020/12	15,004.87

温州三溪项目	2020/12	15,959.02
福州阳光城 SOHO	2013/12	9,790.83
福州阳光城新界	2012/12	80.23
福州阳光城领海	2015/03	0.00
福州阳光城翡丽湾	2020/12	2,209.13
福州阳光城时代广场	2014/03	620.56
福州山与海	2017/12	660.52
福州阳光凡尔赛宫 B 地块	2017/12	14,669.46
福州阳光城西海岸	2014/12	0.00
福州阳光凡尔赛宫 A 地块	2015/03	2,877.47
莆田檀悦项目	2019/08	548.14
福州奥体阳光花园	2016/11	2,496.63
福州长乐翡丽湾	2017/09	2,214.07
宁德丽兹公馆	2017/06	1,583.29
福州阳光城大都会	2020/12	66,427.00
福州长乐花满墅	2020/06	52,390.98
福州阳光城檀悦	2018/12	6,304.40
福州阳光城丽景湾	2019/06	9,550.03
福州西海岸利博顺泰	2016/06	8,455.63
福州海西金融大厦	2015/12	30,739.28
厦门阳光城翡丽湾	2015/11	1,671.39
石狮阳光城丽兹公馆	2016/09	11,677.61
晋江阳光城翡丽湾	2018/12	33,914.33
龙岩林隐天下一期	2019/12	66,395.53
厦门海峡时尚创意中心	2020/01	74,690.96
漳州角美凡尔赛宫 A 区	2018/01	2,686.52
漳州角美凡尔赛宫 B 区	2018/06	8,794.52
漳州阳光城丽景湾	2019/12	172,127.88
厦门文澜府项目	2019/04	318,505.48
龙岩檀悦	2019/12	4,624.63
晋江愉景湾	2019/12	2,739.97
晋江丽景湾	2020/09	11,662.70
苏州阳光天地	2017/12	2,892.14
苏州愉景湾	2017/12	2,158.60
苏州丽景湾 PLUS	2020/04	19,611.24
苏州丽景湾	2017/12	2,275.57
苏州平江项目	2020/12	93,060.62
镇江尚海名苑项目	2018/06	5,193.79
南京文澜府	2020/06	5,645.26

杭州阳光城翡丽湾	2016/09	171.93
杭州丽兹公馆	2018/06	231.16
杭州望澜府	2017/12	880.50
杭州海德公园	2018/10	274.66
杭州檀悦项目	2018/11	315.45
杭州未来悦	2020/09	13,406.45
杭州拱宸府项目	2019/06	269.17
杭州翡丽海岸	2020/06	11,735.30
杭州中大银泰城	2015/06	5,020.84
宁波国际汽车城	2006/06	27,380.12
杭州中大普升	2017/03	1,413.24
浙江清源项目	2020/12	4,302.75
浙江上林湖项目	2020/12	2,124.42
宁波君望府	2019/12	5,292.53
杭州悦江府	2020/12	12,428.55
东莞 MODO 项目	2018/07	23.57
东莞万江项目	2019/04	2,943.28
东莞石碣项目	2020/12	211.37
广州阳光城丽景湾-北区	2020/12	16,350.57
广州阳光城丽景湾-丽景湾二期	2020/12	5,589.67
广州万国七八期	2020/12	20,169.04
广州万国十四期 B	2020/12	5,917.37
广州雅苑五期	2020/06	1,732.56
广信江湾新城-东区地块（注 1）	2017/12	3,498.00
清远富强路项目	2020/12	6,216.55
佛山文澜阁项目（盐步地块）	2018/12	429.09
佛山绿岛湖壹号（地块五）	2020/12	49,542.36
佛山绿岛湖壹号（地块一）	2020/12	0.00
佛山绿岛湖壹号（映月湾花园）	2020/12	31,618.78
佛山绿岛湖壹号（悦湖湾）	2016/09	11,401.68
揭阳丽景湾项目	2020/12	8,891.95
北京西直门项目（注 2）	2018/12	1,897.73
北京·君山墅	2017/11	73,339.00
赤峰华府尚城住宅小区	2017/10	1,735.52
西安林隐天下	2016/06	16,459.69
西安上林府	2019/12	5,269.40
西西安蔷薇溪谷	2016/09	9,326.09
西西安巴塞阳光	2019/12	4,831.04
西安阳光城西西里（上林雅苑二期）	2019/07	11,900.06

西安上林悦	2020/03	2,393.15
西西安小镇一期、二期	2013/12	3,956.31
西安上林苑壹号官邸	2020/03	5,646.14
西安洋太花园 F2-1 北地块	2020/09	20,408.76
西安阳光城丽兹公馆	2020/11	7,740.70
西安蔷薇溪谷 C4	2016/06	2,873.35
西安丽兹 PLUS 项目	2020/09	5,864.99
延安北大阳光教育小镇	2020/03	18,380.79
太原环球金融中心	2015/12	5,520.24
太原翡丽湾二期	2019/10	11,362.91
太原花满墅一期	2019/09	81.15
太原翡丽湾四期 1#2#住宅地块	2020/12	4,364.10
太原翡丽湾一期	2014/12	701.09
晋中文澜府一期	2020/12	8,576.72
广西阳光城南宁丽景湾（注 3）	2020/06	52,158.06
广西阳光城南宁时代中心（注 4）	2020/04	76,644.00
南宁半山湾项目	2019/11	6,179.87
玉林丽景公馆	2020/12	24,248.91
柳州丽景湾	2019/12	9,598.58
南宁那黄项目	2020/10	82,496.99
长沙阳光城尚东湾-1-1#地块	2020/12	10,265.33
长沙蓝莓苑一期	2019/06	6,617.85
长沙阳光城尚东湾-剩余地块	2020/12	24,919.13
长沙阳光城尚东湾-1-2#地块	2020/12	1,463.97
长沙学府公寓	2017/12	904.25
长沙蜜桃园	2019/06	3,291.45
长沙中央公园青云苑二期	2018/12	5,924.67
长沙中央公园青云苑一期	2018/06	5,238.22
长沙阳光城檀悦	2020/12	10,418.30
长沙山水英伦项目	2020/12	14,258.70
成都阳光城檀府项目	2019/06	10,748.84
成都君悦金沙	2017/06	287.21
西昌文澜府	2020/01	5,399.64
宜宾珑山悦项目-宜宾市南部新区（北区）	2020/09	5,741.61
郑州阳光城丽景湾	2019/09	6,848.92
郑州阳光城阳光天地项目	2020/06	0.00
郑州阳光城丽兹公馆	2020/06	2,241.92
河南阳光城·翡丽公园项目	2020/12	10,820.67
武汉十里新城项目	2019/06	20,062.34

武汉长江紫都项目	2018/12	7,622.14
武汉央座项目（一期）-住宅	2020/12	13,916.27
南昌中大青山湖花园	2009/12	291.72
南昌阳光城青山湖大境三期	2020/04	13,290.55
南昌阳光城青山湖大境一、二期	2017/12	12,318.22
南昌中大云锦苑	2014/04	142.08
江西湾里丽景湾全地块项目	2020/09	12,035.10
江西九江项目	2020/05	3,536.99
江西景德镇景德大道全地块项目	2019/12	4,005.41
赣州蓉江新区项目	2020/12	4,880.07
江西景德镇文澜府	2020/12	5,687.10
湛江丽景湾	2019/12	3,430.97
茂名翡丽公馆	2020/12	20,018.87
济南阳光城·丽景公馆项目	2020/12	2,314.03
重庆翡丽公园	2020/12	42,136.81
綦江东部新城	2020/12	2,055.68
重庆茶园项目	2019/03	11,217.54
重庆江津项目	2020/09	30,484.21
重庆蔡家项目	2020/07	27,386.46
重庆产业项目	2000/07	657.95
乌鲁木齐马家庄项目	2019/11	10,038.31
乌鲁木齐后泉路项目	2020/11	9,155.04
乌鲁木齐中信 2#项目	2020/11	105,762.81
乌鲁木齐银河财智中心	2019/02	8,483.20
兰州林隐天下 A1A2B1B2 酒店	2016/09	2,603.32
兰州林隐天下剩余地块 C1C2A3	2020/12	9,150.01
沈阳璞悦	2020/07	6,537.44
沈阳和平 101 项目	2018/05	29,134.03
昆明阳光城名苑	2020/12	6,015.79
合肥包河 S1807-合肥 S1807 地块	2020/12	5,279.18
蚌埠虎山项目 10 号地块	2020/12	63,928.62
合计		2,778,265.08

（I）存货跌价准备分析

①存货跌价准备计提政策

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

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

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

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

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

②审计机构将发行人存货跌价准备计提作为关键审计事项

审计机构已把“房地产项目存货可变现净值的评估”作为关键审计事项，且做了相应的审计应对。评估房地产项目存货可变现净值的主要审计程序具体如下：

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

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

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

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

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

③公司经营政策是“高周转、低成本”；

公司坚持“高周转、低成本”的运营策略，全面提升运营管理能力。在项目开发上，公司在精准定位的前提下，秉承“不囤地、不捂盘”的原则，取得项目后，快速开发，

快速去化；在产品结构上，公司已经形成了较为成熟的产品体系，并通过产品线的复制，进一步提高研发工作效率，有效降低研发成本；在工程进度的管控上，公司合理安排项目前期各项工作，快速实现开工，并通过一整套严格有效的生产管理系统和完善的业务流程，严格控制主要生产节点，缩短项目开发周期。从在建项目的销售率来看，公司绝大部分项目去化率均处在正常水平。

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

④存货跌价准备情况

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

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

2020 年度，发行人存货跌价损失为 79,723.82 万元，主要是根据市场情况，出于谨慎性考虑对镇江尚海名苑项目、苏州平江项目等项目进行减值测试产生。

⑤截至 2020 年末，发行人开发产品中部分项目竣工时间较长，主要形成的原因如下：

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

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

发行人已根据会计准则对存货进行了跌价测试，并根据房地产市场及项目销售的实际情况，对可变现净值低于成本的房地产项目计提了存货跌价准备。对于新收购的项目，发行人在收购时根据评估价值确定交易对价，已考虑可能发生的跌价准备；对

于剩余车位或者商铺等，发行人结合当地市场情况及去化措施综合判断可变现净值，并按成本高于可变现净值的差额相应计提存货跌价准备。

综合以上情况，发行人存货主要集中在一二线城市，截至 2020 年末，发行人存货中的开发成本、开发产品、出租开发产品和土地整理等四项中一二线城市余额占比达 73.67%，非一二线城市余额占比仅为 26.33%；同时大部分项目销售进度情况良好，且去化率较高，截至 2020 年末，已完工项目整体去化率超过 85%，存货跌价的可能性较小。同时发行人已根据会计准则对存货进行了跌价测试，并根据房地产市场及项目销售的实际情况，对可变现净值低于成本的房地产项目计提了存货跌价准备。此外，发行人审计机构亦把存货跌价准备计提作为关键审计事项，发行人对存货跌价准备进行了充分计提。

6) 其他流动资产

最近三年末，发行人其他流动资产金额分别为 640,240.50 万元、710,492.72 万元和 793,537.06 万元，占流动资产的比例分别为 2.72%、2.61%和 2.63%。

公司其他流动资产为预缴税费。公司房地产项目预售时，预收房款根据税法规定预缴部分税金，同时按当期流转税额缴纳城建税和教育费附加等相关税费。2014 年以前，公司预缴税费作为扣减项列示在应交税费科目中；2014 年起，为更加准确地反映公司的资产负债情况，公司对预缴税费进行列报重分类，将其列示在其他流动资产科目中。2019 年末，公司其他流动资产较 2018 年末增加 70,252.22 万元，增幅为 10.97%，主要由于预售款持续增加导致相应预缴税款增加所致；2020 年度，公司其他流动资产较 2019 年末增加 83,044.34 万元，增幅为 11.69%，主要系公司 2020 年为签订商品房销售合同而支付给销售代理机构的佣金可以被销售对价覆盖，因此将相关金额资本化确认为合同取得成本，在相关收入确认时进行摊销，2019 年这些佣金支出在发生时被确认为销售费用所致。

(2) 非流动资产分析

最近三年末，公司非流动资产结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可供出售金融资产	-	-	-	-	42,762.45	1.53

长期股权投资	3,011,414.38	59.26	1,484,825.09	42.36	930,046.18	33.19
其他权益工具投资	8,972.66	0.18	10,342.30	0.30	-	-
其他非流动金融资产	12,010.00	0.24	12,030.00	0.34	-	-
投资性房地产	1,216,117.53	23.93	1,162,071.42	33.15	857,495.18	30.60
固定资产	426,863.42	8.40	414,944.56	11.84	333,604.38	11.91
在建工程	3,197.62	0.06	4,726.41	0.13	1,630.36	0.06
无形资产	97,578.26	1.92	99,362.68	2.83	82,198.25	2.93
商誉	364.23	0.01	364.23	0.01	364.23	0.01
长期待摊费用	3,836.06	0.08	4,294.89	0.12	4,141.89	0.15
递延所得税资产	31,949.23	0.63	12,154.23	0.35	6,563.42	0.23
其他非流动资产	269,126.53	5.30	300,165.70	8.56	543,281.40	19.39
非流动资产合计	5,081,429.91	100.00	3,505,281.50	100.00	2,802,087.74	100.00

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

1) 可供出售金融资产

最近三年末，公司可供出售金融资产分别为 42,762.45 万元、0 和 0，占非流动资产的比例分别为 1.53%、0 和 0。

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

单位：万元

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

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

截至 2018 年末，发行人按成本计量的可供出售金融资产的具体明细如下：

单位：万元

被投资单位	2018 年末账面余额			
	期初	本次增加	本次减少	期末
三峡金石（深圳）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（注 1）	6,000.00	-	-	6,000.00
易居企业（中国）集团有限公司（注 2）	12,000.00	-	12,000.00	-
歌斐改造增值并购基金（注 3）	2,000.00	-	-	2,000.00
深圳滇中保理供应链一期保理劣后（注 4）	-	4,052.63	-	4,052.63

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

注 1：经公司第八届董事局第五十七次会议审议通过，公司作为有限合伙人参与投资以三峡金石投资管理有限公司为唯一普通合伙人所设立的“三峡金石（深圳）股权投资基金合伙企业(有限合伙)”，基金规模 50 亿元，公司认购金额人民币 1 亿元，对其不具有控制、共同控制或重大影响。截至 2018 年 12 月 31 日公司已实缴人民币 6,000 万元。

注 2：公司以人民币 13,200 万元的价格转让其持有的易居企业（中国）集团有限公司 1.5% 的股份给香港房友软件技术有限公司，截至 2018 年 12 月 31 日，公司已收到全部股权转让价款，相应确认股权转让收益 1,200 万元。

注 3：金融机构歌斐资产管理有限公司设立房地产改造增值相关基金，规模 30 亿元。截至 2018 年 12 月 31 日，公司持有 A 类份额 2000 万元。

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

注 5：开源证券股份有限公司设立并管理开源-城尚开利供应链金融 1-1 号资产支持专项计划，专项计划基础资产为供应商对公司享有的应收账款债权。专项计划规模 109,777 万元，公司认购次级份额 10,977 万元。

注 6：公司与金融机构合作设立基金用于公司房地产开发建设融资。报告期末余额包括淳石阳光城投资发展私募基金 100 万元、合凡资产阳光城集团上虞项目私募投资基金 200 万元、阳光城启东贷款集合资金信托计划 100 万元，合计 400 万元。

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

2) 长期股权投资

发行人长期股权投资均为对合营、联营企业的投资。最近三年末，发行人长期股权投资分别为 930,046.18 万元、1,484,825.09 万元和 3,011,414.38 万元，占非流动资产的比重分别为 33.19%、42.36%和 59.26%。发行人长期股权投资采用权益法核算，其账面金额主要受参股企业当期净利润以及参股企业处置情况的影响。

截至 2019 年末，发行人长期股权投资较 2018 年末增长 554,778.91 万元，增幅为 59.65%，主要系本期对联营合营企业投资增加所致。截至 2020 年末，发行人长期股权投资较 2019 年末增长 1,526,589.29 万元，增幅为 102.81%，主要系本期对联营、合营企业投资增加所致。

截至 2020 年末，发行人长期股权投资明细情况如下：

单位：万元

序号	被投资单位	注册地	持股比例 (%)	核算方法	期末余额	减值情况
1	温州恒岚置业有限公司	温州	49.00	权益法	293,981.92	-
2	广州佳兆业产业投资有限公司	广州	49.00	权益法	249,898.68	-
3	诸暨璟恒房地产有限公司	诸暨	49.00	权益法	244,999.91	-
4	福建融光锦置业有限公司	福州	49.00	权益法	196,000.00	-

5	深圳市佳兆业健康养老服务有限公司	深圳	49.00	权益法	156,799.47	-
6	杭州洪光房地产开发有限公司	杭州	51.00	权益法	156,549.34	-
7	成都蓝圣企业管理有限公司	成都	48.99	权益法	93,080.99	-
8	重庆科嘉玺房地产开发有限公司	重庆	49.00	权益法	89,995.21	-
9	泉州振茂房地产有限公司	泉州	50.00	权益法	84,585.10	-
10	佛山市锦汇隆光房地产开发有限公司	佛山	40.00	权益法	75,061.07	-
11	大连龙湖泽迎置业有限公司	大连	49.00	权益法	72,124.21	-
12	成都武侯锦瑞置业有限公司	成都	49.00	权益法	69,562.18	-
13	广东顺德力合智德科技园投资有限公司	顺德	51.00	权益法	56,171.06	-
14	杭州南光置业有限公司	杭州	31.00	权益法	49,464.13	-
15	德化恒光隆恩房地产开发经营有限公司	泉州	48.00	权益法	45,210.07	-
16	云南保晟房地产开发有限公司	昆明	40.00	权益法	39,630.38	-
17	漳州龙文唐光房地产开发有限公司	漳州	50.00	权益法	39,484.66	-
18	杭州联阳房地产开发经营有限公司	杭州	49.00	权益法	38,651.55	-
19	南宁阳正煦光房地产开发有限公司	南宁	59.00	权益法	37,886.67	-
20	福州融锦欣泰房地产开发有限公司	福州	50.00	权益法	35,075.72	-
21	启东光勋房地产开发有限公司	启东	51.00	权益法	32,593.65	-
22	杭州销颖房地产开发有限公司	杭州	50.00	权益法	29,833.92	-
23	东莞市岐若企业管理有限公司	东莞	33.00	权益法	29,663.80	-
24	武汉德杭置业有限公司	武汉	50.00	权益法	29,579.64	-
25	南平光耀世隆房地产开发有限公司	南平	40.00	权益法	26,848.21	-
26	广西阳唐茂房地产有限公司	南宁	34.00	权益法	25,916.52	-
27	苏州骁竣房地产开发有限公司	苏州	34.00	权益法	24,300.20	-
28	台州市中梁宇置业有限公司	台州	30.00	权益法	24,079.44	-
29	常州市美阳房地产发展有限公司	常州	49.00	权益法	22,846.21	-
30	广西唐欣旭光投资有限公司	吉安	26.00	权益法	22,282.23	-
31	北京梵天力行资产管理有限公司	北京	50.00	权益法	21,409.57	-
32	成都浙中大地产有限公司	成都	40.00	权益法	20,765.36	-
33	广西唐耀投资有限公司	南宁	51.00	权益法	19,702.51	-
34	上海盛察实业发展有限公司	上海	33.00	权益法	19,441.46	-
35	福州蓝光和骏置业有限公司	福州	50.00	权益法	19,095.41	-
36	江西浩光房地产有限公司	南昌	50.00	权益法	19,093.68	-
37	湖州新城亿捷房地产开发有限公司	湖州	50.00	权益法	17,822.31	-
38	福州海光荣创置业有限公司	福州	24.50	权益法	17,717.05	-
39	清远天安智谷有限公司	清远	50.00	权益法	17,044.88	-
40	广西众擎易举投资有限公司	南宁	30.00	权益法	16,866.94	-
41	广西唐昇投资有限公司	南宁	30.00	权益法	16,573.01	-
42	厦门象阳投资有限公司	厦门	50.00	权益法	16,459.22	-
43	安溪阳光隆恩房地产有限公司	安溪	51.00	权益法	15,230.83	-

44	绍兴宇特顺房地产开发有限公司	绍兴	50.00	权益法	13,751.71	-
45	苏州建合房地产开发有限公司	苏州	45.00	权益法	13,634.38	-
46	浙江祺特投资管理有限公司	杭州	33.00	权益法	13,126.96	-
47	北京金科德远置业有限公司	北京	49.00	权益法	12,809.72	-
48	福州裕百川房地产开发有限公司	福州	28.10	权益法	12,340.40	-
49	浙江翌成投资管理有限公司	湖州	33.00	权益法	12,212.52	-
50	浙江锦美投资管理有限公司	杭州	50.00	权益法	12,067.96	-
51	九江富力志盛置业有限公司	九江	33.30	权益法	11,823.50	-
52	南京达泰筑茂置业有限公司	南京	30.00	权益法	11,789.67	-
53	上饶市高运房地产开发有限公司	上饶	33.00	权益法	11,702.24	-
54	吉安市荣城房地产开发有限公司	吉安	50.00	权益法	11,686.15	-
55	杭州滨景投资管理有限公司	杭州	33.00	权益法	11,568.77	-
56	宜兴市嘉世房地产置业有限公司	宜兴	45.00	权益法	11,303.39	-
57	苏州隼泰房地产开发有限公司	苏州	33.40	权益法	10,538.59	-
58	海门富利腾房地产开发有限公司	海门	35.00	权益法	9,503.25	-
59	重庆业博实业有限公司	重庆	25.00	权益法	9,408.12	-
60	上海绍毅置业有限公司	上海	49.00	权益法	9,079.39	-
61	吉安金晨房地产开发有限公司	吉安	50.00	权益法	8,674.78	-
62	宁波中交美庐置业有限公司	宁波	30.00	权益法	8,596.60	-
63	广西唐沁同光投资有限公司	南宁	16.50	权益法	7,903.17	-
64	如东银阳房地产开发有限公司	如东	50.00	权益法	7,723.86	-
65	杭州臻昱达房地产开发有限公司	杭州	20.00	权益法	7,209.93	-
66	杭州康益德房地产开发有限公司	杭州	50.00	权益法	6,770.76	-
67	南昌临空德开房地产开发有限公司	南昌	51.00	权益法	6,669.90	-
68	苏州和都置业有限公司	苏州	20.00	权益法	6,462.54	-
69	泉州弘光房地产开发有限公司	泉州	20.00	权益法	6,179.10	-
70	合肥泽旻置业有限公司	合肥	33.00	权益法	5,895.14	-
71	重庆光锦房地产开发有限公司	重庆	50.00	权益法	5,588.99	-
72	葛城（南京）房地产开发有限公司	南京	36.00	权益法	5,360.49	-
73	金华天琨企业管理有限公司	金华	33.00	权益法	5,229.71	-
74	重庆渝能万怡房地产开发有限公司	重庆	45.00	权益法	5,162.48	-
75	杭州鑫钧达房地产开发有限公司	杭州	40.00	权益法	5,151.77	-
76	深圳市阳光城实业发展有限公司	深圳	49.00	权益法	4,835.17	-
77	福州科腾建设发展有限公司	福州	25.00	权益法	4,286.76	-
78	玉山县碧晟房地产开发有限公司	上饶	27.25	权益法	4,262.83	-
79	宜兴市嘉誉房地产开发有限公司	宜兴	20.00	权益法	4,211.55	-
80	温州万贤置业有限公司	温州	20.00	权益法	3,777.92	-
81	上海滨奥管理咨询有限公司	上海	31.10	权益法	3,767.71	-
82	光大阳光金控资产管理有限公司	福州	33.33	权益法	3,587.38	-

83	成都碧桂园合康置业有限公司	成都	35.00	权益法	3,467.78	-
84	成都碧桂园耀汇置业有限公司	成都	35.00	权益法	3,382.98	-
85	嘉兴融光房地产开发有限公司	嘉兴	35.00	权益法	3,368.81	-
86	杭州中大银泰城购物中心有限公司	杭州	49.00	权益法	3,147.42	-
87	泉州唐城房地产有限公司	泉州	50.00	权益法	3,113.72	-
88	句容市锐翰房地产开发有限公司	句容	16.50	权益法	3,053.84	-
89	郑州郑阳宛居房地产开发有限公司	郑州	51.00	权益法	2,952.76	-
90	江阴市嘉誉房地产开发有限公司	江阴	25.00	权益法	2,687.26	-
91	上饶市美宸房地产开发有限公司	上饶	50.00	权益法	2,564.34	-
92	南安源昌置业有限公司	南安	25.00	权益法	2,165.21	-
93	福州泓百隆房地产开发有限公司	福州	50.00	权益法	2,123.80	-
94	其他				24,352.83	-
合计					3,011,414.38	-

截至 2019 年末，发行人长期股权投资明细情况如下：

单位：万元

序号	被投资单位	注册地址	持股比例 (%)	核算方法	期末余额	减值情况
1	广州佳兆业产业投资有限公司	广州	49.00	权益法	249,898.37	-
2	深圳市佳兆业健康养老服务有限公司	深圳	49.00	权益法	156,799.56	-
3	温州锦澜置业有限公司	温州	49.00	权益法	97,999.98	-
4	重庆科嘉玺房地产开发有限公司	重庆	49.00	权益法	89,995.06	-
5	成都武侯锦瑞置业有限公司	成都	49.00	权益法	69,562.17	-
6	泉州振茂房地产有限公司	泉州	50.00	权益法	62,807.32	-
7	大连龙湖泽迎置业有限公司	大连	49.00	权益法	60,202.91	-
8	宜春中冶天工秀江置业有限公司	宜春	90.00	权益法	48,328.78	-
9	广东顺德力合智德科技园投资有限公司	顺德	51.00	权益法	39,471.30	-
10	启东光勋房地产开发有限公司	启东	51.00	权益法	35,570.67	-
11	杭州销颖房地产开发有限公司	杭州	50.00	权益法	34,989.39	-
12	云南保晟房地产开发有限公司	昆明	40.00	权益法	29,620.07	-
13	广西阳唐茂房地产有限公司	南宁	34.00	权益法	26,823.90	-
14	北京梵天力行资产管理有限公司	北京	50.00	权益法	23,892.93	-
15	常州市美阳房地产发展有限公司	常州	49.00	权益法	23,481.07	-
16	厦门象阳投资有限公司	厦门	50.00	权益法	22,365.18	-
17	成都浙中大地产有限公司	成都	40.00	权益法	21,972.59	-
18	福州蓝光和骏置业有限公司	福州	50.00	权益法	19,517.14	-
19	江西浩光房地产有限公司	南昌	50.00	权益法	19,353.18	-
20	福州海光荣创置业有限公司	福州	24.50	权益法	18,263.11	-
21	清远天安智谷有限公司	清远	48.75	权益法	18,181.77	-

22	绍兴宇特顺房地产开发有限公司	绍兴	50.00	权益法	16,594.85	-
23	湖州新城亿捷房地产开发有限公司	湖州	50.00	权益法	15,408.28	-
24	福州裕百川房地产开发有限公司	福州	28.10	权益法	14,895.77	-
25	广西唐欣旭光投资有限公司	吉安	26.00	权益法	14,747.30	-
26	苏州建合房地产开发有限公司	苏州	45.00	权益法	13,754.02	-
27	浙江祺特投资管理有限公司	杭州	33.00	权益法	13,483.66	-
28	浙江翌成投资管理有限公司	湖州	33.00	权益法	12,467.77	-
29	北京金科德远置业有限公司	北京	49.00	权益法	12,375.08	-
30	重庆业博实业有限公司	重庆	25.00	权益法	11,648.25	-
31	浙江锦美投资管理有限公司	杭州	50.00	权益法	10,977.58	-
32	南京达泰筑茂置业有限公司	南京	30.00	权益法	10,821.76	-
33	宜兴市嘉世房地产置业有限公司	宜兴	45.00	权益法	10,376.10	-
34	上海绍毅置业有限公司	上海	49.00	权益法	9,280.78	-
35	宁波中交美庐置业有限公司	宁波	30.00	权益法	8,940.95	-
36	上饶市高运房地产开发有限公司	上饶	33.00	权益法	8,727.90	-
37	吉安市荣城房地产开发有限公司	吉安	50.00	权益法	8,661.99	-
38	如东银阳房地产开发有限公司	如东	50.00	权益法	6,916.34	-
39	泉州弘光房地产开发有限公司	泉州	20.00	权益法	6,752.81	-
40	西藏博胜辉装饰装修有限公司	西藏	50.00	权益法	6,551.48	-
41	杭州中大银泰城购物中心有限公司	杭州	49.00	权益法	6,528.20	-
42	葛城（南京）房地产开发有限公司	南京	36.00	权益法	6,360.53	-
43	杭州滨景投资管理有限公司	杭州	33.00	权益法	5,888.82	-
44	重庆渝能万怡房地产开发有限公司	重庆	45.00	权益法	5,713.93	-
45	光大阳光金控资产管理有限公司	福州	33.33	权益法	5,590.93	-
46	郑州景阳苑居房地产开发有限公司	郑州	51.00	权益法	5,082.09	-
47	福州融锦欣泰房地产开发有限公司	福州	50.00	权益法	5,080.44	-
48	郑州郑阳苑居房地产开发有限公司	郑州	51.00	权益法	5,020.53	-
49	重庆光锦房地产开发有限公司	重庆	50.00	权益法	4,259.53	-
50	泉州唐城房地产有限公司	泉州	50.00	权益法	4,051.12	-
51	苏州隼泰房地产开发有限公司	苏州	33.40	权益法	3,869.46	-
52	句容市锐翰房地产开发有限公司	句容	16.50	权益法	3,422.41	-
53	南平世阳达置业有限公司	南平	34.00	权益法	3,085.75	-
54	杭州臻昱达房地产开发有限公司	杭州	20.00	权益法	2,872.58	-
55	苏州和都置业有限公司	苏州	20.00	权益法	2,781.34	-
56	曲水雅思悦装饰装修有限公司	曲水	50.00	权益法	2,617.79	-
57	柳州市桂鼎房地产开发有限责任公司	柳州	49.00	权益法	2,489.72	-
58	上海陆金朝阳资产管理有限公司	上海	30.00	权益法	2,471.87	-
59	广西唐昇投资有限公司	南宁	30.00	权益法	2,104.57	-

60	焦作梁顺置业有限公司	焦作	50.00	权益法	2,070.71	-
61	其他				20,983.63	-
	合计				1,484,825.09	-

截至 2018 年末，发行人长期股权投资明细情况如下：

单位：万元

序号	被投资单位	注册地址	持股比例 (%)	核算方法	期末余额	减值情况
1	深圳市佳兆业健康养老服务有限公司	深圳	49	权益法	156,800.00	-
2	重庆科嘉玺房地产开发有限公司	重庆	49	权益法	89,995.79	-
3	成都武侯锦瑞置业有限公司	成都	49	权益法	69,567.67	-
4	泉州振茂房地产有限公司	泉州	50	权益法	64,136.50	-
5	大连龙湖泽迎置业有限公司	大连	49	权益法	63,211.66	-
6	广东顺德力合智德科技园投资有限公司	佛山	51	权益法	35,999.44	-
7	北京梵天力行资产管理有限公司	北京	50	权益法	35,092.43	-
8	成都浙中大地产有限公司	成都	40	权益法	33,281.35	-
9	云南保晟房地产开发有限公司	昆明	40	权益法	32,912.86	-
10	宜春中冶天工秀江置业有限公司	宜春	20	权益法	26,946.73	-
11	曲水雅思悦装修装饰有限公司	拉萨	50	权益法	22,304.09	-
12	厦门象阳投资有限公司	厦门	50	权益法	21,044.95	-
13	杭州滨惠投资管理有限公司	杭州	16	权益法	15,970.07	-
14	湖州新城亿捷房地产开发有限公司	湖州	50	权益法	15,928.41	-
15	广西唐欣旭光投资有限公司	南宁	26	权益法	15,578.36	-
16	北京金科德远置业有限公司	北京	49	权益法	14,379.63	-
17	苏州建合房地产开发有限公司	苏州	45	权益法	13,365.55	-
18	浙江翌成投资管理有限公司	湖州	33	权益法	13,149.71	-
19	慈溪星坤置业有限公司	宁波	33	权益法	13,026.73	-
20	清远天安智谷有限公司	清远	50	权益法	13,011.78	-
21	杭州销颖房地产开发有限公司	杭州	50	权益法	12,666.37	-
22	重庆业博实业有限公司	重庆	25	权益法	12,431.45	-
23	南京达泰筑茂置业有限公司	南京	30	权益法	11,595.75	-
24	宜兴市嘉世房地产置业有限公司	宜兴	45	权益法	10,951.87	-
25	吉安市荣城房地产开发有限公司	吉安	50	权益法	9,683.75	-
26	光大阳光金控资产管理有限公司	福州	33.33	权益法	7,781.75	-
27	杭州滨景投资管理有限公司	杭州	33	权益法	6,555.97	-
28	浙江祺特投资管理有限公司	湖州	33	权益法	6,135.48	-
29	重庆万怡房地产开发有限公司	重庆	45	权益法	6,103.99	-
30	郑州景阳苑居房地产开发有限公司	郑州	51	权益法	5,203.82	-
31	重庆华宇业翔实业有限公司	重庆	25	权益法	4,904.95	-

32	郑州郑阳宛居房地产开发有限公司	郑州	51	权益法	4,898.23	-
33	常州市美阳房地产发展有限公司	常州	49	权益法	4,782.62	-
34	杭州中大银泰城购物中心有限公司	杭州	50	权益法	4,725.79	-
35	上海陆金朝阳资产管理有限公司	上海	30	权益法	4,189.49	-
36	句容市锐翰房地产开发有限公司	句容	16.5	权益法	3,622.60	-
37	杭州臻昱达房地产开发有限公司	杭州	20	权益法	3,556.13	-
38	苏州隼泰房地产开发有限公司	苏州	33.4	权益法	3,315.26	-
39	广西唐昇投资有限公司	南宁	30	权益法	2,587.59	-
40	重庆光锦房地产开发有限公司	重庆	50	权益法	2,252.10	-
41	焦作梁顺置业有限公司	焦作	50	权益法	2,248.60	-
42	天津隼达企业管理有限公司	天津	50	权益法	2,091.67	-
43	福州泓百隆房地产开发有限公司	福州	50	权益法	1,994.62	-
44	福州科腾建设发展有限公司	福州	25	权益法	1,918.19	-
45	佛山霆万房地产开发有限公司	佛山	50	权益法	1,737.72	-
46	浙江锦美投资管理有限公司	杭州	50	权益法	1,628.46	-
47	荣泰（福州）置业发展有限公司	福州	33.34	权益法	1,506.48	-
48	杭州鑫钧达房地产开发有限公司	杭州	40	权益法	1,491.40	-
49	平阳德信置业有限公司	温州	45	权益法	1,418.72	-
50	福州融锦欣泰房地产开发有限公司	福州	50	权益法	1,410.43	-
51	广西众擎易举投资有限公司	南宁	30	权益法	1,192.41	-
52	上海绍毅置业有限公司	上海	49	权益法	1,158.78	-
53	其他				16,600.01	
	合计				930,046.18	-

3) 投资性房地产

公司投资性房地产主要为用于出租的持有型商业物业，公司自 2015 年 10 月 1 日起对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的确定由北京中企华资产评估有限责任公司按公开市值及现有用途基准进行评估。2015 年发行人将部分存货明确出租用途，转为投资性房地产。最近三年末，发行人投资性房地产期末余额为 857,495.18 万元、1,162,071.42 万元和 1,216,117.53 万元，占非流动资产比例为 30.60%、33.15%和 23.93%。截至 2019 年末，发行人投资性房地产较 2018 年末增长 304,576.24 万元，增幅为 35.52%，主要系上海阳光城 MODO、上海君御豪庭商办项目等项目由存货转入所致。截至 2020 年末，发行人投资性房地产较 2019 年末增长 54,046.11 万元，增幅为 4.65%。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司主要投资性房地产情况如下：

单位：万元

序号	项目	金额
1	上海阳光城 MODO	163,098.46
2	上海君御豪庭商办项目	79,247.04
3	上海阳光城阳光天地	10,826.67
4	苏州阳光天地	48,135.53
5	福州阳光假日公寓	17,317.13
6	福州阳光城时代广场	38,991.19
7	福州奥体阳光花园	77,002.50
8	福州海西金融大厦	76,460.74
9	厦门海峡时尚创意中心	22,005.23
10	厦门万丽酒店商业地块	37,571.41
11	北京西直门项目	70,227.92
12	杭州中大银泰城	161,588.88
13	广信江湾新城-中东区商业	98,452.71
14	西安阳光天地	77,250.00
15	武汉央座项目（一期）	180,524.58
16	重庆渝能国际	6,943.99
17	重庆江津城市新锐	4,202.66
18	重庆江津都市经典	844.45
19	重庆蔡家项目	1,224.86
20	重庆静园小区	5,756.69
21	鹰潭商业项目	38,444.89
合计		1,216,117.53

截至 2020 年末，公司未办妥产权证书的投资性房地产项目如下表：

单位：万元

项目	投资性房地产金额	未办妥产权证书原因
福州海西金融大厦	76,460.74	空军限高
厦门海峡时尚创意中心	22,005.23	证照正在办理中
厦门万丽酒店商业地块	37,571.41	证照正在办理中
北京西直门项目	70,227.92	证照正在办理中
合计	206,265.30	

4) 固定资产

公司固定资产主要由运输设备、电子设备等构成。最近三年末，公司固定资产分别为 333,604.38 万元、414,944.56 万元和 426,863.42 万元，占非流动资产的比重分别为 11.91%、11.84%和 8.40%。截至 2019 年末，公司固定资产较 2018 年增加 24.38%，

主要系厦门万丽酒店项目转为固定资产所致。

5) 无形资产

公司无形资产主要由土地使用权、软件构成。最近三年末，发行人无形资产分别为 82,198.25 万元、99,362.68 万元和 97,578.26 万元，占非流动资产的比重分别为 2.93%、2.83%和 1.92%。截至 2019 年末，发行人无形资产较 2018 年末增加 20.88%，主要系收并购导致土地使用权增加所致。

6) 递延所得税资产

最近三年末，公司递延所得税资产分别为 6,563.42 万元、12,154.23 万元和 31,949.23 万元，占非流动资产的比重分别为 0.23%、0.35%和 0.63%。报告期内，发行人递延所得税资产主要由资产减值准备、存货跌价准备和以公允价值计量的金融资产的变动引起的可抵扣暂时性差异构成。截至 2019 年末，发行人递延所得税资产较上年末增幅为 85.18%，主要系本期资产减值准备确认的递延所得税资产增加所致。截至 2020 年末，发行人递延所得税资产较上年末增幅为 162.87%，主要系本期资产减值准备确认的递延所得税资产增加所致。

7) 其他非流动资产

最近三年末，公司其他非流动资产分别为 543,281.40 万元、300,165.70 万元和 269,126.53 万元，占非流动资产的比重分别为 19.39%、8.56%和 5.30%。截至 2019 年末，公司其他非流动资产余额为 300,165.70 万元，降幅为 44.75%，主要系本期部分资产转为流动资产所致。

2、负债结构分析

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债合计	21,804,254.55	74.41	17,675,801.58	68.87	15,683,830.82	70.53
非流动负债合计	7,500,205.25	25.59	7,989,508.87	31.13	6,552,851.37	29.47
负债合计	29,304,459.80	100.00	25,665,310.45	100.00	22,236,682.20	100.00

最近三年末，公司负债合计分别为 22,236,682.20 万元、25,665,310.45 万元和 29,304,459.80 万元，与资产总额的变动趋势基本保持一致。公司流动负债主要包括预收款项、短期借款、应付账款、一年内到期的非流动负债和其它应付款等，非流动

负债主要包括长期借款、应付债券等。

总体来看，由于以商品房销售款为主的预收款项规模较大，公司负债结构呈现出流动负债占比较高，非流动负债占比较低的特点，这也反映了房地产开发企业的一般特点。最近三年末，扣除预收款项/合同负债后发行人流动负债占负债总额的比重分别为 42.59%、37.66%和 50.88%。

（1）流动负债分析

最近三年末，公司流动负债结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	371,324.50	1.70	774,555.00	4.38	1,764,736.39	11.25
衍生金融负债	2,628.50	0.01				
应付票据	563,310.46	2.58	307,375.28	1.74	61,375.42	0.39
应付账款	2,525,127.49	11.58	1,732,214.82	9.80	1,581,397.77	10.08
预收款项	3,628.08	0.02	8,010,633.04	45.32	6,212,070.18	39.61
合同负债	6,890,494.86	31.60	-	-	-	-
应付职工薪酬	94,082.92	0.43	103,841.21	0.59	68,580.33	0.44
应交税费	1,255,187.70	5.76	935,861.73	5.29	697,146.35	4.45
其他应付款	6,624,148.03	30.38	3,230,972.94	18.28	2,242,155.85	14.30
一年内到期的非流动负债	2,600,834.09	11.93	2,417,367.56	13.68	3,027,313.53	19.30
其他流动负债	873,487.91	4.01	162,980.00	0.92	29,055.00	0.19
流动负债合计	21,804,254.55	100.00	17,675,801.58	100.00	15,683,830.82	100.00

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

1) 短期借款

最近三年末，公司的短期借款分别 1,764,736.39 万元、774,555.00 万元和 371,324.50 万元，占流动负债的比例分别为 11.25%、4.38%和 1.70%。截至 2019 年末，发行人短期借款较 2018 年末减少了 990,181.39 万元，降幅为 56.11%，主要系为优化房地产项目融资结构，主动偿还短期借款所致。截至 2020 年末，发行人短期借款较 2019 年末减少了 403,230.50 万元，降幅为 52.06%，主要系为优化房地产项目融资结构，主动偿还短期借款所致。

截至 2020 年末，发行人短期借款构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比
信用借款	6,865.00	1.85
保证借款	17,000.00	4.58
抵押及保证借款	14,000.00	3.77
质押及保证借款	45,647.50	12.29
质押及抵押、保证借款	287,812.00	77.51
合计	371,324.50	100.00

截至 2019 年末，发行人短期借款构成情况如下表所示：

单位：万元、%

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

2) 应付票据

最近三年末，公司应付票据分别为 61,375.42 万元、307,375.28 万元和 563,310.46 万元，占流动负债的比例分别为 0.39%、1.74%和 2.58%。截至 2019 年末，公司应付票据较 2018 年末增幅为 400.81%，主要系本期工程款结算采用商业承兑汇票增加所致。截至 2020 年末，公司应付票据较 2019 年末增幅为 83.26%，主要系本期应付工程款增加所致。

3) 应付账款

公司应付账款主要系应付及预提工程款等。最近三年末，公司应付账款分别为 1,581,397.77 万元、1,732,214.82 万元和 2,525,127.49 万元，占流动负债的比重分别为 10.08%、9.80%和 11.58%。随着公司房地产开发项目的增加，发行人应付账款

规模整体呈上升趋势。截至 2020 年末，发行人应付账款较 2019 年末增加了 792,912.67 万元，增幅为 45.77%，主要系本期应付工程款增加所致。

最近两年末，发行人应付账款分类情况具体如下：

单位：万元、%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
应付及预提工程款	2,376,044.10	94.10	1,562,693.20	90.21
应付土地及相关费用	21,086.92	0.84	69,405.09	4.01
应付货款	98,918.66	3.92	65,126.86	3.76
应付劳务款	13,965.58	0.55	19,936.43	1.15
其他	15,112.23	0.60	15,053.24	0.87
合计	2,525,127.49	100.00	1,732,214.82	100.00

截至 2020 年末，公司重要的账龄超过 1 年的应付账款情况具体如下：

单位：万元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因	是否关联方
泉州市中泉建筑工程有限公司	32,040.83	应付及预提工程相关款项	非关联方
北京市西城区园林市政管理中心	20,881.91	应付土地及相关款项	非关联方
广东穗芳工程管理科技有限公司	20,088.70	应付及预提工程相关款项	非关联方
民生银行福州分行	13,368.44	应付及预提工程相关款项	非关联方
福建六建集团有限公司	12,906.65	应付及预提工程相关款项	非关联方
合计	99,286.52		

截至 2019 年末，公司重要的账龄超过 1 年的应付账款情况具体如下：

单位：万元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因	是否关联方
上海市静安区土地规划管理局	22,588.49	应付土地及相关费用	非关联方
北京市西城区园林市政管理中心	20,881.91	应付土地及相关费用	非关联方
福建科欣隆商业保理有限公司	18,670.95	应付及预提工程相关款项	非关联方
中国建筑第四工程局有限公司	14,090.98	应付及预提工程相关款项	非关联方
福建六建集团有限公司	11,432.49	应付及预提工程相关款项	非关联方
合计	87,664.82		

4) 预收款项及合同负债

公司的预收款项主要是房地产开发产品的预收售房款，将在以后达到收入确认条件后确认为销售收入，为正常情况下无需公司实际偿付的负债，随着公司经营规模的扩大，预收款项也呈现上升的趋势。

最近三年末，公司预收款项分别为 6,212,070.18 万元、8,010,633.04 万元和 3,628.08 万元，占流动负债的比重分别为 39.61%、45.32%和 0.02%，其中预收售房款分别为 6,184,068.86 万元、7,956,698.20 万元和零。2019 年度公司预收款项大幅增加，主要系公司业务规模扩大，预收房款增加。

根据财政部修订的《企业会计准则第 14 号——收入》的要求，发行人将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。因此，2020 年末公司预收款项为 3,628.08 万元，原该科目下预收房款按照新修订的收入准则确认为合同负债。2020 年末，公司合同负债为 6,890,494.86 万元，占公司流动负债合计的比例为 31.60%。

最近三年末，公司预收款项构成情况具体如下：

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
预售房产收款	-	7,956,698.20	6,184,068.86
预收工程款	-	34,766.77	23,204.46
其他	3,628.08	19,168.07	4,796.87
合计	3,628.08	8,010,633.04	6,212,070.18

5) 其他应付款

报告期内，发行人其他应付款明细如下：

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应付利息	122,705.69	118,418.11	82,322.72
应付股利	4,933.08	5,787.72	5,890.32
其他应付款	6,496,509.26	3,106,767.11	2,153,942.81
合计	6,624,148.03	3,230,972.94	2,242,155.85

公司的其他应付款主要包括代收代付款及其他、关联方财务资助、应付合作方往来款、预收的购房意向金等。代收代付款及其他是指在房地产销售过程中公司代收代缴的款项，主要是指公共维修基金。应付合作方往来款形成的原因为：公司与合作方在项目初期，按持股比例向项目公司投入超过实收资本的资金，该往来款形成项目公司对合作方的其他应付款。

最近三年末，公司其他应付款（不含应付利息、应付股利）分别为 2,153,942.81

万元、3,106,767.11 万元和 6,496,509.26 万元，占流动负债的比重分别为 13.73%、17.58%和 29.79%。报告期内，发行人其他应付款持续快速增长，主要系应付合作方款项、应付关联方往来款、代收代付款及购房意向金增加所致。截至 2020 年末，公司其他应付款较 2019 年末增加 3,393,175.09 万元，增幅为 105.02%，主要系本期合作项目资金回流及投入增加所致。

最近两年末，发行人其他应付款（不含应付利息、应付股利）的款项性质如下：

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末
应付合作方款项	3,289,374.00	1,094,125.96
应付关联方往来款	2,031,950.56	1,280,225.55
购房意向金	244,195.81	158,149.48
应付股权款	151,191.32	212,365.60
应付押金及保证金	589,168.06	127,891.77
代收代付款及其他	163,854.92	184,067.46
收购企业原股东及其关联方往来款	26,774.60	49,941.29
合计	6,496,509.26	3,106,767.11

截至 2020 年末，公司账龄超过 1 年的其他应付款情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	期末余额	占比	未偿还或结转的原因	是否关联方
西咸新区山水实业有限公司	125,209.03	1.93	政府安置房团购定金	否
海宁银泰百货有限公司	83,457.88	1.28	应付合作方款项	否
广西众擎易举投资有限公司	56,530.61	0.87	合营联营往来款	是
广州汇来控股有限公司	49,758.52	0.77	应付合作方款项、应付股权款	否
泉州振茂房地产有限公司	30,307.93	0.47	合营联营往来款	是
合计	345,263.98	5.31		

截至 2019 年末，公司账龄超过 1 年的其他应付款情况如下表所示：

单位：万元、%

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

项目	期末余额	占比	未偿还或结转的原因	是否关联方
合计	405,454.10	13.05		

6) 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款、应付债券等转入所致。最近三年末，公司一年内到期的非流动负债分别为 3,027,313.53 万元、2,417,367.56 万元和 2,600,834.09 万元，占流动负债的比重分别为 19.30%、13.68%和 11.93%。截至 2019 年末，公司一年内到期的非流动负债期末余额较 2018 年末减少 609,945.97 万元，降幅为 20.15%，主要系原期限少于一年的长期借款和应付债券到期所致。截至 2020 年末，公司一年内到期的非流动负债期末余额较 2019 年末增加 183,466.53 万元，增幅为 7.59%。

(2) 非流动负债分析

最近三年末，公司非流动负债结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	5,322,787.90	70.97	6,651,904.07	83.26	5,141,776.87	78.47
应付债券	1,928,046.65	25.71	1,225,276.36	15.34	1,298,451.20	19.82
预计负债	56,884.96	0.76	44,971.46	0.56	50,457.83	0.77
递延所得税负债	92,485.75	1.23	67,356.99	0.84	62,165.48	0.95
其他非流动负债	100,000.00	1.33	-	-	-	-
非流动负债合计	7,500,205.25	100.00	7,989,508.87	100.00	6,552,851.37	100.00

最近三年末，公司非流动负债分别为 6,552,851.37 万元、7,989,508.87 万元和 7,500,205.25 万元，主要由长期借款和应付债券构成。

1) 长期借款

最近三年末，发行人长期借款余额分别为 5,141,776.87 万元、6,651,904.07 万元和 5,322,787.90 万元，占非流动负债的比例分别为 78.47%、83.26%和 70.97%。2019 年度，因业务扩展带来的资金需求，发行人长期借款增长 1,510,127.20 万元，增幅为 29.37%；2020 年度，发行人长期借款减少 1,329,116.17 万元，降幅为 19.98%，主要系 2020 年偿还质押及抵押、保证借款较多所致。发行人的长期借款主要为附带保证、抵质押和担保条款的金融机构借款。

最近三年末，公司长期借款构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	-	-	209,842.00	3.15	78,100.00	1.52
保证借款	342,020.00	6.43	293,964.67	4.42	542,453.95	10.55
抵押借款	36,600.00	0.69	-	-	-	-
抵押及保证借款	1,473,756.00	27.69	1,035,842.80	15.57	788,150.00	15.33
质押及抵押借款	64,000.00	1.20	129,300.00	1.94	-	-
质押及保证借款	197,000.00	3.70	910,656.00	13.69	512,061.00	9.96
质押及抵押、保证借款	2,788,219.16	52.38	3,897,018.24	58.59	2,991,627.88	58.18
资产证券化借款	421,192.74	7.91	175,280.35	2.64	229,384.04	4.46
合计	5,322,787.90	100.00	6,651,904.07	100.00	5,141,776.87	100.00

2) 应付债券

2015 年以来发行人进一步拓宽了债务融资渠道，通过发行公司债、中期票据和资产证券化产品的方式进行融资，因此应付债券规模增加、负债结构有所调整。最近三年末，发行人应付债券分别为 1,298,451.20 万元、1,225,276.36 万元和 1,928,046.65 万元，占非流动负债的比例分别为 19.82%、15.34%和 25.71%。截至 2020 年末，发行人应付债券较 2019 年末增长 57.36%，主要系本期新发行债券增加所致。

3、所有者权益分析

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
股本	413,652.14	6.98	408,199.66	8.02	405,007.33	9.87
其他权益工具	400,000.00	6.75	500,000.00	9.82	500,000.00	12.19
资本公积	442,611.77	7.47	388,918.21	7.64	357,543.73	8.71
减：库存股	14,391.39	0.24	14,391.39	0.28	1,915.52	0.05
其他综合收益	78,825.70	1.33	75,853.17	1.49	79,562.30	1.94
盈余公积	76,049.44	1.28	57,156.98	1.12	42,947.85	1.05
未分配利润	1,672,555.53	28.23	1,258,705.58	24.73	914,724.92	22.29
归属母公司所有者权益合计	3,069,303.20	51.80	2,674,442.19	52.54	2,297,870.61	56.00
少数股东权益	2,856,422.31	48.20	2,415,435.75	47.46	1,805,109.83	44.00
所有者权益合计	5,925,725.51	100.00	5,089,877.94	100.00	4,102,980.44	100.00

最近三年末，发行人所有者权益合计分别为 4,102,980.44 万元、5,089,877.94

万元和 5,925,725.51 万元，规模整体呈持续增加趋势。最近三年末，发行人所有者权益以股本、资本公积、未分配利润和少数股东权益为主，在所有者权益中合计占比分别为 84.87%、87.85%和 90.88%。截至 2020 年末，发行人其他权益工具为 400,000.00 万元，在所有者权益中占比为 6.75%。

(1) 股本

最近三年末，发行人股本期末余额分别为 405,007.33 万元、408,199.66 万元和 413,652.14 万元，占所有者权益总额的比重分别为 9.87%、8.02%和 6.98%。

(2) 其他权益工具

最近三年末，发行人其他权益工具期末余额分别为 500,000.00 万元、500,000.00 万元和 400,000.00 万元，占所有者权益总额的比重分别为 12.19%、9.82%和 6.75%。

截至 2020 年末，发行人其他权益工具明细情况具体如下：

单位：万元

序号	金融工具	发行时间	股利率或 利息率	金额	到期日或 续期情况	转股 条件	转换 情况
1	永续期信托贷款（注 2）	2017 年 12 月	7.00%	300,000.00	永续期	-	-
2	2018 年度第一期中期票据（注 1）	2018 年 6 月	8.00%	100,000.00	永续期	-	-
合计				400,000.00		-	-

截至 2019 年末，发行人其他权益工具明细情况具体如下：

单位：万元

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

截至 2018 年末，发行人其他权益工具明细情况具体如下：

单位：万元

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

注 1：2017 年 6 月，公司收到中国银行间市场交易商协会下发的《接受注册通知

书》（中市协注[2017]MTN356 号），核准公司发行 58 亿元永续中票。2017 年 9 月，公司发行 10 亿永续中票，无固定期限，前 3 个计息年度票面利率固定为 7.5%/年，截至 2020 年末，该笔中期票据已兑付；2018 年 6 月，公司发行 10 亿元永续中票，无固定期限，前三个计息年度票面利率固定为 8.0%/年。

注 2：2017 年 12 月，公司与国民信托有限公司签署《国民信托·阳光 1 号单一资金信托可续期债权投资协议》及补充协议。国民信托发起信托计划，前三个年度利率为 7%/年，无固定期限。

（3）资本公积

最近三年末，发行人资本公积期末余额分别为 357,543.73 万元、388,918.21 万元和 442,611.77 万元，占所有者权益总额的比重分别为 8.71%、7.64%和 7.47%。2019 年末，发行人资本公积较 2018 年末小幅增加 31,374.48 万元，增幅为 8.78%，主要系本次实施股权激励所致。2020 年末，发行人资本公积较 2019 年末小幅增加 53,693.56 万元，增幅为 13.81%，主要系实施股权激励、处置子公司少数股东股权所致。

最近两年末，发行人资本公积构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
股本溢价	420,079.17	94.91	371,398.86	95.50
其他资本公积	22,532.60	5.09	17,519.35	4.50
合计	442,611.77	100.00	388,918.21	100.00

（4）未分配利润

最近三年末，发行人未分配利润期末余额分别为 914,724.92 万元、1,258,705.58 万元和 1,672,555.53 万元，占所有者权益总额的比重分别为 22.29%、24.73%和 28.23%。报告期内，发行人未分配利润持续快速增长，主要系发行人经营情况良好，净利润持续转入所致。

（5）少数股东权益

最近三年末，发行人少数股东权益期末余额分别为 1,805,109.83 万元、2,415,435.75 万元和 2,856,422.31 万元，占所有者权益总额的比重分别为 44.00%、

47.46%和 48.20%。报告期内，公司的少数股东权益呈持续增长趋势，主要系开放合作以及并购合作拿地所致。

4、现金流量分析

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	13,187,271.47	11,858,385.36	9,787,770.00
经营活动现金流出小计	11,051,920.20	10,318,783.12	7,604,658.60
经营活动产生的现金流量净额	2,135,351.27	1,539,602.24	2,183,111.41
投资活动现金流入小计	165,857.22	312,702.02	252,360.89
投资活动现金流出小计	1,938,002.08	954,623.36	1,839,547.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,772,144.85	-641,921.34	-1,587,186.11
筹资活动现金流入小计	10,389,331.49	8,700,796.95	8,269,166.45
筹资活动现金流出小计	10,327,017.23	9,186,933.70	8,898,274.50
筹资活动产生的现金流量净额	62,314.27	-486,136.75	-629,108.06
现金及现金等价物净增加额	382,397.27	424,412.98	-34,840.19

(1) 经营活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人分别实现经营活动现金流入 9,787,770.00 万元、11,858,385.36 万元和 13,187,271.47 万元；同期分别实现经营活动现金流出 7,604,658.60 万元、10,318,783.12 万元和 11,051,920.20 万元；同期发行人分别实现经营活动产生的现金流量净额 2,183,111.41 万元、1,539,602.24 万元和 2,135,351.27 万元。2019 年，发行人经营活动现金流入同比增加 21.16%，主要系 2019 年房地产销售回款及收回往来款增加所致；同期经营活动现金流出同比增加 35.69%，主要系本期土地款和工程款支出增加所致。2020 年，发行人经营活动现金流入同比增加 11.21%，主要系 2020 年联营合营企业销售款回流等增加所致；同期经营活动现金流出同比增加 7.10%，主要系本期土地款和工程款支出增加所致。

2019 年，公司经营性净现金流为 1,539,602.24 万元，持续表现为净流入，较上年减少 29.48%，主要系本期土地款支出增加所致。较大金额的经营活动产生的现金流量净额将为本期债券本息的偿还形成较强有力保障。2020 年，公司经营性净现金流为 2,135,351.27 万元，较上年同期增长 38.69%，主要系联营合营企业销售款回流等增加所致。

发行人支付其他与经营活动有关的现金主要系发行人与下属子公司合作方股东

经营性资金往来，联营企业发生的经营性资金往来及期间费用支出。

（2）投资活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-1,587,186.11 万元、-641,921.34 万元和-1,772,144.85 万元。2019 年，公司投资活动产生的现金流量净额较 2018 年同期增加 59.56%，主要系本期收并购子公司支付的现金减少所致。2020 年，公司投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 176.07%，主要系对外投资增加所致。

报告期内，发行人分别实现投资活动现金流入 252,360.89 万元、312,702.02 万元和 165,857.22 万元。2019 年，发行人投资活动现金流入小计同比增加 23.91%，主要系本期收回投资收到的现金增加所致。2020 年，发行人投资活动现金流入同比减少 46.96%，主要系本期收回投资减少所致。

报告期内，发行人分别实现投资活动现金流出 1,839,547.00 万元、954,623.36 万元和 1,938,002.08 万元。2019 年，投资活动现金流出小计同比减少 48.11%，主要系本期购买子公司支付的现金减少所致。2020 年，发行人投资活动现金流出较 2019 年增加 103.01%，主要系对外投资增加所致。

（3）筹资活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-629,108.06 万元、-486,136.75 万元和 62,314.27 万元。2019 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额同比增加 22.73%，主要系本期优化房地产项目融资结构，收回的贷款保证金净额较上期增加所致。2020 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额同比增加 112.82%，主要系合作方加大投入所致。

报告期内，发行人分别实现筹资活动现金流入 8,269,166.45 万元、8,700,796.95 万元和 10,389,331.49 万元。发行人筹资活动产生的现金流入主要来源于金融机构借款、公开及非公开发行债券、子公司吸收少数股东投资以及控股股东财务资助等。

报告期内，发行人分别实现筹资活动现金流出 8,898,274.50 万元、9,186,933.70 万元和 10,327,017.23 万元。2018 年起，发行人实现的筹资活动现金流出持续大幅增长，这主要系因为公司继续优化融资成本，归还到期借款或置换相对较高利息借款增加所致。

5、偿债能力分析

项目	2020 年末 /2020 年度	2019 年末 /2019 年度	2018 年末 /2018 年度
流动比率（倍）	1.38	1.54	1.50
速动比率（倍）	0.52	0.55	0.59
资产负债率（%）	83.18	83.45	84.42
扣除预收账款的资产负债率（%）	63.61	57.40	60.84
EBITDA（亿元）	99.63	78.86	73.06
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.24	0.91	0.83

从短期偿债指标看，最近三年末，发行人的流动比率分别为 1.50、1.54 和 1.38，速动比率分别为 0.59、0.55 和 0.52。报告期内，公司流动比率和速动比率呈显著下降趋势，主要系发行人流动负债增加较快。

报告期内，发行人的资产负债率分别为 84.42%、83.45%和 83.18%。公司资产负债率较高，主要系随着公司房地产业务规模的快速增长，公司负债规模增长幅度较大所致。2018 年以来，公司资产负债率持续下降。

最近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.83、0.91 和 1.24，受益于报告期内营收和利润水平的大幅增长，发行人盈利覆盖利息支出的能力有所增强。

6、资产周转能力分析

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率（次/年）	65.23	50.49	63.65
存货周转率（次/年）	0.36	0.28	0.31

（1）应收账款周转率

最近三年，发行人应收账款周转率分别 63.65、50.49 和 65.23。报告期内，发行人应收账款周转情况总体较好，由于发行人对客户销售通常采用预售模式，应收账款金额相对较小。

（2）存货周转率

最近三年，发行人存货周转率分别为 0.31、0.28 和 0.36，由于房地产项目开发周期相对较长，从购买土地到正式交付产品、结转收入成本，通常需 2-3 年时间，因此公司存货周转率偏低。

7、盈利能力分析

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	8,217,124.45	6,104,937.13	5,647,009.07
其中：营业收入	8,217,124.45	6,104,937.13	5,647,009.07
二、营业总成本	7,468,065.31	5,439,980.29	4,966,782.30
其中：营业成本	6,568,978.07	4,482,287.29	4,175,474.63
税金及附加	370,334.58	391,465.80	396,421.50
销售费用	240,220.62	256,881.79	175,748.72
管理费用	197,817.36	218,768.94	157,739.38
研发费用	6,673.11	-	-
财务费用	84,041.57	90,576.47	61,398.07
加：其他收益	10,482.59	3,984.12	5,654.32
投资收益（损失以“-”号填列）	239,095.01	81,408.85	5,453.86
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	11,297.33	-946.67	-4,951.74
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-79,490.70	-58,823.12	-43,206.96
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-15,573.89	-8,072.76	-
资产处置收益	63.01	150.31	168.32
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	914,932.49	682,657.58	643,344.58
加：营业外收入	9,560.36	8,358.94	5,994.67
减：营业外支出	42,453.33	13,954.22	10,419.79
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	882,039.52	677,062.29	638,919.46
减：所得税费用	332,904.98	244,926.22	248,283.06
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	549,134.54	432,136.07	390,636.40
归属于母公司所有者的净利润	522,029.34	402,017.39	301,785.96
少数股东损益	27,105.20	30,118.68	88,850.43
六、其他综合收益的税后净额	2,972.53	-3,720.77	8,312.38
七、综合收益总额	552,107.08	428,415.30	398,948.78
归属于母公司所有者的综合收益总额	525,001.87	398,308.27	309,856.53
归属于少数股东的综合收益总额	27,105.20	30,107.03	89,092.25

(1) 营业收入分析

最近三年，发行人分别实现营业收入 5,647,009.07 万元、6,104,937.13 万元和 8,217,124.45 万元。近年来，发行人处于高速发展阶段，业务规模迅速扩大，营业收入增加较快。发行人 2019 年营业收入较 2018 年增长 8.11%，2020 年度营业收入较 2019 年增长 34.60%，主要系房地产项目结算规模增加所致。

(2) 营业成本分析

最近三年，发行人分别发生营业成本 4,175,474.63 万元、4,482,287.29 万元和 6,568,978.07 万元，占同期营业收入的比重分别为 73.94%、73.42%和 79.94%。

（3）毛利润及毛利率分析

最近三年，发行人毛利润分别为 1,471,534.44 万元、1,622,649.84 万元和 1,648,146.37 万元，毛利率分别为 26.06%、26.58%和 20.06%。2020 年度，因当年房地产项目结算均价相对较低，发行人毛利率水平有所下降。

（4）税金及附加分析

最近三年，发行人发生的税金及附加分别为 396,421.50 万元、391,465.80 万元和 370,334.58 万元。发行人税金及附加主要包括土地增值税、营业税等。最近三年，税金及附加构成如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
营业税	-	-	195.04	0.05	7,897.38	1.99
城建税	24,548.24	6.63	20,970.74	5.36	17,494.75	4.41
教育费附加	18,303.86	4.94	14,481.02	3.70	13,974.40	3.53
土地增值税	309,931.30	83.69	338,348.01	86.43	342,198.43	86.32
其他	17,551.18	4.74	17,470.98	4.46	14,856.54	3.75
合计	370,334.58	100.00	391,465.80	100.00	396,421.50	100.00

发行人目前所适用的主要税种及税率如下表所示：

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	本公司及设立于中国境内子公司适用所得税税率为 25%、本公司设立于香港地区的子公司适用 16.5%所得税税率
增值税	房地产业如选择一般征收计税方法，应税收入按适用税率计算销项税额，抵扣进项税额后缴纳增值税；如选择简易征收计税方法，应税收入按适用征收率计算	3%、5%、6%、9%、13%
土地增值税	按转让房地产所得取得的增值额和规定的税率计征	按超率累计税率 30%-60%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	实际缴纳的流转税	5%

（5）期间费用分析

单位：万元、%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
销售费用	240,220.62	2.92	256,881.79	4.21	175,748.72	3.11
管理费用	197,817.36	2.41	218,768.94	3.58	157,739.38	2.79
研发费用	6,673.11	0.08	-	-	-	-
财务费用	84,041.57	1.02	90,576.47	1.48	61,398.07	1.09
合计	528,752.65	6.43	566,227.20	9.27	394,886.16	6.99

注 1：比例指占营业收入的比重；

注 2：最近三年，资本化利息支出分别为 81.60 亿元、75.90 亿元和 70.85 亿元。

最近三年，发行人期间费用合计分别为 394,886.16 万元、566,227.20 万元和 528,752.65 万元，占同期营业收入的比重分别为 6.99%、9.27%和 6.43%。

发行人的销售费用主要包括广告费用、销售活动费用、销售人员薪酬等。最近三年，发行人发生的销售费用分别为 175,748.72 万元、256,881.79 万元和 240,220.62 万元，占发行人同期营业收入的比重分别为 3.11%、4.21%和 2.92%。2019 年度，发行人销售费用规模和占营业收入的比例增长较大，主要系发行人合约销售规模增加，相应销售人员薪酬、代理销售费用及广告费等费用大幅上升所致；2020 年度，发行人销售费用规模和占营业收入略有下降，但总体保持稳定。最近三年，发行人合约销售金额分别为 1,628.56 亿元、2,110.31 亿元及 2,180.11 亿元，销售费用占同期合约销售金额的比例为 1.08%、1.22%及 1.10%，占比基本保持稳定。

发行人的管理费用主要包括职工薪酬、税费、中介机构费用等。最近三年，发行人发生的管理费用分别为 157,739.38 万元、218,768.94 万元和 197,817.36 万元，占发行人同期营业收入的比重分别为 2.79%、3.58%和 2.41%。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。2019 年度，发行人管理费用较 2018 年增长 38.69%，主要系本期公司规模扩大相应管理相关费用增加所致。

最近三年，发行人发生的财务费用分别为 61,398.07 万元、90,576.47 万元和 84,041.57 万元，占发行人同期营业收入的比重分别为 1.09%、1.48%和 1.02%。发行人财务费用主要包括控股股东财务资助利息、贸易业务融资利息、房地产已完工项目未进行资本化的利息和其他财务费用。报告期内，发行人财务费用占营业收入比重较低，主要原因为发行人房地产开发业务采取快速周转模式，项目回款相对较快，大部分借款在项目完工前已偿付完毕，且利息资本化较多，故利息支出计入财务费用的

金额较小。报告期内发行人财务费用增长较快，主要系利息费用化、融资相关费用和汇兑损益及其他大幅增长所致。

（6）投资收益分析

最近三年，发行人分别实现投资收益 5,453.86 万元、81,408.85 万元和 239,095.01 万元，占发行人同期利润总额的比重分别为 0.85%、12.02%和 27.11%。

最近两年，发行人投资收益具体情况如下：

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	是否可持续
权益法核算的长期股权投资收益	228,059.97	70,710.04	是
处置长期股权投资产生的投资收益	8,204.55	4,891.95	否
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	2,211.21	1,196.36	是
处置交易性金融资产取得的投资收益	-389.98	4,427.83	否
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	745.23	174.34	否
处置其他非交易性金融资产取得的投资收益	63.81	10.03	否
其他	200.22	-1.71	否
合计	239,095.01	81,408.85	

其中，最近两年权益法核算的长期股权投资收益情况分别如下：

单位：万元

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

单位：万元

被投资单位	2020 年度确认投资收益
福州融锦欣泰房地产开发有限公司	29,995.28
台州市中梁宇置业有限公司	24,079.44
泉州振茂房地产有限公司	21,777.78
广西众擎易举投资有限公司	16,866.94
广东顺德力合智德科技园投资有限公司	16,699.76
广西唐昇投资有限公司	14,468.45
大连龙湖泽迎置业有限公司	11,921.31

绍兴宇特顺房地产开发有限公司	11,506.86
其他合营联营公司	80,744.16
合计	228,059.97

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

（7）净利润分析

最近三年，发行人分别实现净利润 390,636.40 万元、432,136.07 万元和 549,134.54 万元。总体来看，最近三年发行人经营情况良好，实现的净利润快速增长。

（8）盈利能力指标分析

单位：%

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业毛利率	20.06	26.58	26.06
营业利润率	11.13	11.18	11.39
净利润率	6.68	7.08	6.92
加权平均净资产收益率	20.76	18.92	16.38
总资产报酬率	2.96	2.72	2.96

最近三年，发行人毛利率分别为 26.06%、26.58%和 20.06%，营业利润率分别为 11.39%、11.18%和 11.13%，净利润率分别为 6.92%、7.08%和 6.68%。2020 年度，因当年房地产项目结算均价相对较低，发行人毛利率水平有所下降。

最近三年，发行人加权平均净资产收益率分别为 16.38%、18.92%和 20.76%，总资产报酬率分别为 2.96%、2.72%和 2.96%。得益于报告期内净利润的持续大幅增长，发行人加权平均净资产收益率和总资产报酬率保持持续转好态势。

（9）资产减值损失及信用减值损失分析

最近三年，发行人资产减值损失及信用减值损失的明细情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
坏账损失	15,573.89	8,072.76	8,215.05
存货跌价损失	79,723.82	58,823.12	34,991.91
合同资产减值损失	-233.12	-	-

合计	95,064.59	66,895.88	43,206.96
----	-----------	-----------	-----------

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

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

2020 年度，发行人资产减值损失为 79,490.70 万元，其中存货跌价损失 79,723.82 万元，转回合同资产减值准备 233.12 万元。2020 年度发行人计提的存货跌价损失主要是根据市场情况，出于谨慎性考虑对镇江尚海名苑项目、苏州平江项目等项目进行减值测试产生。

（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务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

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

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

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

（3）坚持不懈地改进创新和优化调整：公司应积极应对市场变化，在销售规模跨越 1,000 亿后，从各个层级主动地思考自身的管理、理念、措施和机制是否匹配公司现在的经营格局和规模，不断对公司的管理进行改进和创新。

2、公司将以开发理念的升级推动地产开发迈向高效化，以资本运作的升级推动资本价值实现最大化，以管理能力的升级增强企业内生动力，促进公司各项经营工作的高效开展。

（1）稳健经营，强化现金流管理

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

（2）勇猛精进，狠抓销售和回款工作

公司将持续进行平台升维、队伍升级工作，强化总部、战区、区域团队，提升营

销的核心竞争力。公司将通过建立营销学院，孕育阳光城“千兵百将”的营销精英团队。公司将通过定位提速、去化提速、品牌提升和客关提升，不断提高客户满意度；同时依托产品差异化竞争优势，增强客户黏性，全面实现营销增速；对于长期库存产品，会通过促销和金融等手段，变资产为现金。力争回款率实现年初制定的全年目标。

（3）增加土储，为规模上台阶做有效补充

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

（4）强化运营团队，提升运营的执行能力

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

（5）发布品质宣言，落实“品质树标杆”理念

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

（6）落实战略规划，布局未来三年发展

公司将继续夯实已有的住宅主业的发展优势，放眼未来，前瞻性的布局存量运营业务，力求建立标准，树立品牌，同时聚焦商办和长租物业领域，以期获取稳定的利

润来源和业务增长。商办领域，公司将积极拓展和主业协同的业务规模和运营能力，努力提高管理面积和资产回报率，扩大品牌影响力；长租物业领域，公司将顺应行业变化趋势，建立品牌，不断探索和优化业务发展模式，轻重结合，加快推进首批长租公寓入市。

五、发行人有息负债情况

截至 2020 年末，公司合并口径的有息负债余额为 1,060.39 亿元，报告期内，公司不存在借款逾期事项。最近一期末，公司有息负债总额、期限结构、信用融资与担保融资的结构情况下所示：

（一）有息负债总额

单位：万元、%

项目	2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比
短期借款	371,324.50	3.50
其他流动负债	280,888.63	2.65
一年内到期的非流动负债	2,600,834.09	24.53
长期借款	5,322,787.90	50.20
应付债券	1,928,046.65	18.18
其他非流动负债	100,000.00	0.94
合计	10,603,881.77	100.00

（二）有息负债期限结构

截至 2020 年末，发行人有息负债期限结构如下：

单位：亿元、%

期限结构	金额	占比
1 年之内	325.30	30.68
1-2 年	353.28	33.32
2-3 年	243.74	22.99
3 年以上	138.07	13.02
合计	1,060.39	100.00

注：以上一年内到期的债券金额包含境内外债券，包含待行权的相关债券。

（三）信用与担保结构

截至 2020 年末，发行人有息负债信用融资与担保融资的结构如下：

单位：亿元

项目	短期借款	其他流动负债	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	其他非流动负债	合计
质押	-	-	3.58	-	-	-	3.58
抵押	-	-	-	3.66	-	-	3.66
保证	1.70	17.44	57.68	34.20	94.33	-	205.35
信用	0.69	10.65	66.07	-	98.48	10.00	185.88
质押、抵押	-	-	-	6.40	-	-	6.40
质押、保证	4.56	-	13.60	19.70	-	-	37.86
抵押、保证	1.40	-	28.98	147.38	-	-	177.75
质押、抵押、保证	28.78	-	85.67	278.82	-	-	393.27
资产证券化借款	-	-	4.51	42.12	-	-	46.63
合计	37.13	28.09	260.08	532.28	192.80	10.00	1,060.39

（四）偿债能力分析

1、未来资本性支出

截至 2020 年末，发行人合并报表范围内主要在建房地产开发项目共 114 个，总投资额为 3,144.38 亿元，其中已投资 1,955.31 亿元，尚需投资 1,189.07 亿元。截至 2020 年末，发行人房地产项目全口径剩余可售建筑面积约 4,251.97 万平方米，预估剩余可售货值 5,627 亿元，剩余可售金额可良好覆盖未来投资。

截至 2020 年末，主要拟建房地产开发项目共 18 个，总投资额为 483.91 亿元，其中已投资 166.67 亿元，尚需投资 317.25 亿元，未来拟建项目主要通过开发贷等贷款或项目自身销售回流完成剩余投资。

2、销售回款情况

2018-2020 年度，发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 793.63 亿元、833.49 亿元和 816.36 亿元，近三年回款情况良好且呈快速增加趋势。

截至 2020 年末，发行人房地产项目剩余可售建筑面积约 4,251.97 万平方米，土地储备充分，预计未来合约销售额将进一步提升。

3、有息负债期限结构

截至 2020 年末，公司合并口径的有息负债余额为 1,060.39 亿元，主要集中在 3 年以内到期，其中一年之内到期金额为 325.30 亿元，占比为 30.68%；1-2 年到期金

额为 353.28 亿元，占比为 33.32%；2-3 年到期金额为 243.74 亿元，占比为 22.99%，期限分布较为均匀，具体如下：

单位：亿元

融资种类	金额	融资期限结构			
		1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	448.20	80.07	130.71	173.38	64.04
债券	396.48	129.71	142.83	53.90	70.03
非银行类贷款	215.71	115.52	79.74	16.46	4.00
合计	1,060.39	325.30	353.28	243.74	138.07

注：以上一年内到期的债券金额包含境内外债券，包含待行权的相关债券。

4、资产受限情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司受限资产主要系因借款而抵质押的存货、货币资金、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产和其他非流动资产等，账面价值合计为 12,589,440.82 万元，占发行人 2020 年 12 月 31 日总资产的 35.73%。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人受限资产的情况如下：

科目	金额（万元）	受限原因
货币资金	928,983.97	按揭担保保证金、银行贷款保证金，以及项目监管资金
存货	10,098,253.70	融资
投资性房地产	842,190.37	融资
固定资产	362,477.38	融资
无形资产	72,143.87	融资
长期股权投资	219,891.53	融资
其他非流动资产	65,500.00	融资
合计	12,589,440.82	

5、本期债券的发行方案以及未来债务融资安排

本次债券总规模不超过 80 亿元，可分期发行，其中本期为第四期发行，发行规模不超过 15.00 亿元（含 15.00 亿元）。

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

（1）银行贷款

发行人资信状况较好，发行人作为 A 股上市公司，与众多金融机构建立了长期稳

定的信贷业务关系。银行贷款将仍然作为发行人主要的融资渠道，截至 2020 年末，发行人已获得的多家银行的授信总额为 1,177.19 亿元，其中已使用授信额度 628.69 亿元，未使用授信余额 548.50 亿元，其额度较大，银行贷款未来仍然为发行人主要的融资渠道，同时发行人目前尚有较大规模的优质存货资产尚未抵押，可用于抵押增信。

（2）发行债券融资

发行人资产规模较大，主体评级为 AAA，已经发行过多期公司债券、银行间非金融企业融资工具、境外美元债券等产品，债券融资渠道丰富。截止到本募集说明书签署日，发行人已获批但未发行的中期票据 34.20 亿元、资产支持专项计划 13.86 亿元、资产支持票据 10 亿元，将为发行人提供长周期、低成本资金提供保障。未来随着市场融资产品类型不断丰富，发行人将逐步提高直接融资比例，调整有息负债结构，以获得规模大、期限长、低成本的资金。

（3）非银行类贷款融资

在传统银行贷款的基础上，发行人还积极与信托公司、资产管理公司以及基金公司等展开合作，截至 2020 年末发行人非银行类贷款融资余额为 215.71 亿元，规模较大，非传统银行融资将为发行人提供有效补充。

6、偿债资金来源

（1）发行人日常经营成果

最近三年，发行人合并口径营业收入分别为 5,647,009.07 万元、6,104,937.13 万元和 8,217,124.45 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 301,785.96 万元、402,017.39 万元和 522,029.34 万元。随着公司业务规模的逐步扩大，公司利润水平有望进一步提升，从而为本期债券本息的偿付提供保障。

最近三年，发行人经营活动现金流入分别为 9,787,770.00 万元、11,858,385.36 万元和 13,187,271.47 万元。随着业务规模的扩大和区域布局的优化，发行人未来销售收入将持续提升，带动公司经营活动现金流入增加。持续增加的经营性现金流是本期债券偿债资金的重要资金来源。

（2）货币资金

最近三年末，发行人货币资金分别为 3,784,831.79 万元、4,197,819.58 万元和 4,980,457.78 万元，占流动资产的比重分别为 16.08%、15.40%和 16.52%，其中非受限货币资金分别为 3,244,663.56 万元、3,669,076.54 万元和 4,051,473.81 万元。2018 年以来，公司货币资金大幅增加，一是因为发行人近年来房地产业务高速发展，销售金额及预收购房款大幅增加；二是因为发行人通过股权、债权等多种形式持续融资。发行人货币资金稳步提升，对本期债券的按时还本付息具有一定的保证。

（3）可变现资产

发行人拥有较多的可变现资产，截至 2020 年 12 月 31 日，发行人应收账款账面价值为 135,160.61 万元、其他应收款为 4,084,029.30 万元、未受限存货为 8,613,569.26 万元。若出现信用评级下降、财务状况变化等可能影响债券持有人利益情况时，发行人可采取及时回收应收账款及其他应收款、及时变现存货等措施，以保证债券持有人利益。

根据发行人有息负债到期情况，发行人在未来三年，有息债务到期金额分别为 325.30 亿元、353.28 亿元和 243.74 亿元。一方面报告期内发行人最近三年偿还债务支付的现金为 748.01 亿元、784.93 亿元和 816.35 亿元，平均金额为 783.09 亿元，发行人未来三年到期偿还规模与最近三年偿还债务支付的现金相比相对较小。另一方面随着发行人前期储备土地逐步达到可销售状态，发行人经营活动现金流明显改善。最近三年，发行人经营活动现金流入分别为 978.78 亿元、1,185.84 亿元及 1,318.73 亿元，规模较大且增速较快，经营活动现金流流入亦将为发行人有息债务的到期偿还提供强有力保障。

根据发行人历史有息债务偿还规模情况以及发行人资产规模情况、业务经营情况以及可变现资产情况，将对发行人未来有息债务的偿还形成较好保障。但若发行人未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，发行人仍面临一定的债务偿付压力，存在一定的集中偿付债务的风险。

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

对偿债保障的程度较好。

六、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2020 年 12 月 31 日，公司受限资产主要系因借款而抵质押的存货、货币资金、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产和其他非流动资产等，账面价值合计为 12,589,440.82 万元，占发行人 2020 年 12 月 31 日总资产的 35.73%。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人受限资产的情况如下：

科目	金额（万元）	受限原因
货币资金	928,983.97	按揭担保保证金、银行贷款保证金，以及项目监管资金
存货	10,098,253.70	融资
投资性房地产	842,190.37	融资
固定资产	362,477.38	融资
无形资产	72,143.87	融资
长期股权投资	219,891.53	融资
其他非流动资产	65,500.00	融资
合计	12,589,440.82	

七、发行公司债券后公司资产负债结构的变化

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

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 12 月 31 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 15.00 亿元，不考虑融资过程中所产生的相关费用；
- 3、本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期和回售公司债券的本金；
- 4、假设公司债券于 2020 年 12 月 31 日完成发行；
- 5、假设财务数据基准日与本期债券发行完成日之间不发生重大资产、负债、权益变化。

基于上述假设，本期债券发行对发行人合并口径资产负债结构的影响如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日 (原报表)	2020 年 12 月 31 日 (模拟报表)	模拟变动额
----	---------------------------	----------------------------	-------

流动资产	30,148,755.39	30,148,755.39	-
非流动资产	5,081,429.91	5,081,429.91	-
资产总计	35,230,185.31	35,230,185.31	-
流动负债	21,804,254.55	21,654,254.55	-150,000.00
非流动负债	7,500,205.25	7,650,205.25	150,000.00
负债合计	29,304,459.80	29,304,459.80	-
资产负债率（%）	83.18	83.18	-
流动比率（倍）	1.38	1.39	0.01
速动比率（倍）	0.52	0.53	0.01

八、重大承诺及或有事项

（一）公司对外担保情况（不包含对子公司的担保）

1、按揭担保情况

公司下属子公司按照房地产经营惯例为商品房承购人向银行申请按揭贷款提供阶段性担保，截至 2020 年 12 月 31 日，公司下属子公司为商品房承购人提供按揭担保的余额为 834.43 亿元。

2、除按揭担保外的对外担保情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司除按揭担保以外的对外担保余额为 1,687,749.96 万元，占发行人净资产的 28.48%，均为对合营、联营公司的融资提供担保。发行人合营、联营公司主要为发行人与合作方合作开发的房地产项目的项目公司，由于房地产行业为资金密集型行业，在项目建设前期合作方一般按照持股比例为项目公司融资进行担保，待项目取得预售许可证后陆续销售回款，项目公司融资的还款来源主要为项目自身的销售回款。

截至本募集说明书签署之日，被担保公司信用状况良好，项目开发正常，不存在重大偿债风险，且均按时足额偿付本金或利息，未发生逾期或违约情形。因此，公司的代偿风险较小，上述关联担保事项对公司偿债能力未产生重大不利影响。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司及其子公司除按揭担保外的对外担保（不包含对子公司的担保）情况如下表：

单位：万元

序号	合同借款主体全称	贷款到账日	合同终止日	担保余额
1	福州市碧荣房地产开发有限公司	2018/7/31	2021/7/11	945.00

2	福州市碧荣房地产开发有限公司	2018/9/27	2021/7/11	500.00
3	福州市碧荣房地产开发有限公司	2019/1/8	2021/7/11	1,000.00
4	荣泰（福州）置业发展有限公司	2019/4/30	2022/3/27	9,335.20
5	福州祯泰置业有限公司	2019/12/25	2022/12/25	806.00
6	福州祯泰置业有限公司	2019/12/26	2022/12/26	4,914.00
7	福州祯泰置业有限公司	2019/12/30	2022/12/30	2,184.00
8	福州祯泰置业有限公司	2020/1/3	2023/1/3	7,891.00
9	福州祯泰置业有限公司	2020/1/8	2023/1/8	975.00
10	福州祯泰置业有限公司	2020/3/26	2023/3/26	4,368.00
11	福州祯泰置业有限公司	2020/3/27	2023/3/27	1,872.00
12	福州海光荣创置业有限公司	2020/1/20	2023/1/20	9,310.00
13	福州海光荣创置业有限公司	2020/2/28	2023/2/28	1,954.25
14	福州中隆泰实业有限公司	2018/12/17	2021/11/30	8,646.40
15	南平世阳达置业有限公司	2020/2/28	2022/12/31	680.00
16	南平世阳达置业有限公司	2020/3/18	2022/12/31	1,870.00
17	福州德元房地产开发有限公司	2020/7/24	2023/7/24	1,500.00
18	福州德元房地产开发有限公司	2020/7/27	2023/7/27	2,100.00
19	漳浦臻阳房地产开发有限公司	2019/9/24	2022/9/24	5,650.80
20	泉州唐城房地产有限公司	2020/6/23	2022/6/22	2,145.00
21	泉州唐城房地产有限公司	2020/6/30	2022/6/29	500.00
22	泉州唐城房地产有限公司	2020/7/21	2022/7/20	3,005.00
23	泉州唐城房地产有限公司	2020/7/24	2022/7/23	14,360.00
24	泉州唐城房地产有限公司	2020/7/28	2022/7/27	7,830.00
25	泉州唐城房地产有限公司	2020/7/31	2022/7/30	8,165.00
26	北京金科德远置业有限公司	2018/11/26	2021/11/26	21,560.00
27	北京金科德远置业有限公司	2018/12/18	2021/11/26	5,390.00
28	天津融锦欣盛房地产开发有限公司	2019/3/13	2021/3/12	41,450.00
29	新疆中安光泰房地产开发有限公司	2020/1/3	2021/11/27	26,600.00
30	重庆光锦房地产开发有限公司	2019/4/2	2021/9/30	10,045.00
31	重庆远浦房地产开发有限公司	2020/7/23	2023/7/23	28,800.00
32	金华天璟置业有限公司	2020/7/17	2023/6/12	3,300.00
33	金华天璟置业有限公司	2020/6/12	2023/6/12	9,900.00
34	合肥光煜房地产开发有限公司	2020/9/28	2023/9/28	20,000.00
35	合肥光煜房地产开发有限公司	2020/11/13	2023/9/28	6,000.00
36	合肥光煜房地产开发有限公司	2020/11/23	2023/9/28	10,000.00
37	合肥光煜房地产开发有限公司	2020/11/30	2023/9/28	10,000.00
38	九江市碧城房地产开发有限公司	2018/9/30	2021/2/23	9,996.00
39	吉安市荣城房地产开发有限公司	2020/7/17	2021/7/16	4,358.60
40	九江富力志盛置业有限公司	2019/6/3	2021/4/30	999.00

41	江西聚光房地产有限公司	2019/10/30	2022/8/28	2,000.00
42	江西浩光房地产有限公司	2020/1/3	2021/9/17	16,800.00
43	吉安金晨房地产开发有限公司	2019/11/1	2021/3/26	435.00
44	吉安金晨房地产开发有限公司	2019/11/7	2021/3/26	1,850.00
45	吉安金晨房地产开发有限公司	2019/11/19	2021/3/26	215.00
46	宜春中冶天工秀江置业有限公司	2019/10/31	2020/10/30	9,508.75
47	广西唐昇投资有限公司	2018/9/29	2021/5/25	6,300.00
48	广西唐昇投资有限公司	2018/11/8	2021/5/25	600.00
49	广西唐昇投资有限公司	2018/11/29	2021/5/25	10,500.00
50	广西唐昇投资有限公司	2019/4/17	2021/5/25	300.00
51	广西唐沁同光投资有限公司	2019/11/29	2022/1/25	3,299.84
52	广西唐沁同光投资有限公司	2020/5/28	2022/1/25	3,643.20
53	广西阳唐茂房地产有限公司	2020/3/13	2023/3/12	20,400.00
54	广西阳唐茂房地产有限公司	2020/4/24	2023/3/13	14,280.00
55	广西阳唐茂房地产有限公司	2020/4/26	2023/3/13	9,520.00
56	广西阳唐茂房地产有限公司	2020/7/17	2023/7/17	14,280.00
57	无锡金丰投资有限公司	2020/2/26	2021/6/29	6,012.00
58	无锡金丰投资有限公司	2020/3/16	2021/6/29	3,096.18
59	苏州骁竣房地产开发有限公司	2020/7/27	2023/6/25	6,120.00
60	苏州骁竣房地产开发有限公司	2020/7/28	2023/6/25	4,080.00
61	苏州骁竣房地产开发有限公司	2020/7/31	2023/6/25	15,300.00
62	苏州骁竣房地产开发有限公司	2020/8/31	2023/6/25	7,650.00
63	苏州骁竣房地产开发有限公司	2020/10/29	2023/6/25	3,400
64	合肥泽旸置业有限公司	2019/4/30	2022/4/29	3,300.00
65	杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	2019/7/19	2022/7/19	23,375.00
66	义乌市联鼎置业有限公司	2019/12/26	2021/3/25	680.00
67	杭州临光房地产开发有限公司	2020/1/13	2023/1/12	646.80
68	杭州临光房地产开发有限公司	2020/1/19	2023/1/18	582.12
69	杭州临光房地产开发有限公司	2020/3/13	2123/3/12	3,557.40
70	杭州临光房地产开发有限公司	2020/4/17	2023/4/16	8,085.00
71	杭州临光房地产开发有限公司	2020/4/30	2023/4/29	1,811.04
72	杭州临光房地产开发有限公司	2020/5/29	2023/5/29	1,940.40
73	宁波中交美庐置业有限公司	2020/1/10	2022/12/30	3,000.00
74	宁波中交美庐置业有限公司	2020/3/13	2022/12/30	1,500.00
75	宁波中交美庐置业有限公司	2020/3/20	2022/12/30	5,400.00
76	宁波中交美庐置业有限公司	2020/5/29	2022/12/30	3,600.00
77	台州椒江方远荣安阳光城置业有限公司	2020/8/6	2023/8/6	29,100.00
78	清远天安智谷有限公司	2018/10/18	2021/10/17	3,110.00
79	清远天安智谷有限公司	2018/11/9	2020/11/8	390.00

80	清远天安智谷有限公司	2020/1/16	2024/1/16	64.81
81	清远天安智谷有限公司	2020/4/17	2025/4/16	85.50
82	清远天安智谷有限公司	2020/5/18	2025/5/17	275.40
83	清远天安智谷有限公司	2020/7/10	2025/7/9	133.68
84	清远天安智谷有限公司	2020/8/5	2025/8/4	282.86
85	清远天安智谷有限公司	2020/10/20	2025/10/19	149.70
86	清远天安智谷有限公司	2020/11/18	2025/11/17	153.09
87	清远天安智谷有限公司	2019/5/20	2024/5/20	218.64
88	清远天安智谷有限公司	2019/5/22	2024/5/22	129.29
89	清远天安智谷有限公司	2019/5/23	2024/5/23	173.96
90	清远天安智谷有限公司	2019/5/24	2024/5/24	608.00
91	清远天安智谷有限公司	2019/6/28	2024/6/28	114.00
92	清远天安智谷有限公司	2019/10/31	2024/5/14	416.58
93	清远天安智谷有限公司	2019/12/25	2024/5/20	103.79
94	清远天安智谷有限公司	2020/1/16	2024/5/20	343.00
95	广州当代腾欣投资有限公司	2020/6/11	2022/9/26	61,740.00
96	广州市汉国恒生房地产开发有限公司	2020/5/29	2024/4/29	12,250.00
97	广州市汉国恒生房地产开发有限公司	2020/6/11	2024/4/29	4,900.00
98	广州市汉国恒生房地产开发有限公司	2020/7/28	2024/4/29	1,470.00
99	广州市汉国恒生房地产开发有限公司	2020/9/18	2024/4/29	2,940.00
100	德清锦皓置业有限公司	2019/3/15	2021/3/15	6,000.00
101	绍兴汀光房地产开发有限公司	2019/12/26	2021/3/25	4,365.00
102	绍兴汀光房地产开发有限公司	2019/12/26	2021/6/25	25,350.00
103	绍兴汀光房地产开发有限公司	2019/12/26	2021/12/25	42,135.00
104	绍兴汀光房地产开发有限公司	2020/5/28	2021/3/25	11,005.00
105	绍兴汀光房地产开发有限公司	2020/5/28	2021/6/25	16,420.00
106	绍兴汀光房地产开发有限公司	2020/5/28	2021/12/25	27,530.00
107	绍兴汀光房地产开发有限公司	2020/7/17	2021/3/25	530.00
108	绍兴汀光房地产开发有限公司	2020/7/17	2021/6/25	830.00
109	绍兴汀光房地产开发有限公司	2020/7/17	2021/12/25	1,295.00
110	启东光勋房地产开发有限公司	2020/2/25	2022/10/21	36,000.00
111	嘉兴荣阳置业有限公司	2020/5/28	2023/5/27	40,000.00
112	太仓市万鑫房地产开发有限公司	2020/8/27	2023/8/26	13,200.00
113	太仓市万鑫房地产开发有限公司	2020/9/1	2023/8/31	13,200.00
114	太仓市万鑫房地产开发有限公司	2020/10/23	2023/10/22	3,300
115	太仓市万鑫房地产开发有限公司	2020/10/28	2023/10/27	1,650
116	太仓市万鑫房地产开发有限公司	2020/11/3	2023/11/2	1,650
117	保亿丽光（杭州）置业有限公司	2020/5/29	2023/5/21	33,099
118	保亿丽光（杭州）置业有限公司	2020/7/9	2023/5/21	7,650

119	天津隽泰房地产开发有限公司	2020/12/2	2022/12/1	27,500.00
120	佛山信财置业开发有限公司	2019/5/24	2022/5/19	14,000
121	佛山信财置业开发有限公司	2019/5/29	2022/5/19	10,000
122	广西唐耀投资有限公司	2020/6/24	2023/6/23	16,635.69
123	南宁阳正煦光房地产开发有限公司	2020/11/4	2023/8/28	61,950.00
124	无锡慧阳房地产开发有限公司	2020/10/16	2023/9/15	30,000
125	无锡慧阳房地产开发有限公司	2020/10/23	2023/9/15	20,000
126	无锡慧阳房地产开发有限公司	2020/10/28	2023/9/15	20,000
127	无锡慧阳房地产开发有限公司	2020/11/20	2022/9/30	23,000
128	福建登云房地产开发有限公司	2020/11/10	2021/11/10	37,125.00
129	福建登云房地产开发有限公司	2020/11/10	2022/5/10	40,000.00
130	福建登云房地产开发有限公司	2020/11/10	2022/11/10	37,105.00
131	福建登云房地产开发有限公司	2020/11/17	2022/5/17	12,895.00
132	福建登云房地产开发有限公司	2020/11/17	2022/11/17	2,875.00
133	福建登云房地产开发有限公司	2020/11/27	2022/11/27	20,000.00
134	福建登云房地产开发有限公司	2020/11/30	2022/11/30	10,000.00
135	义乌麦光置业有限公司	2020/11/5	2023/4/24	100,000.00
136	无锡福阳房地产开发有限公司	2020/10/30	2023/10/29	20,000
137	无锡福阳房地产开发有限公司	2020/11/20	2023/8/19	10,000
138	无锡福阳房地产开发有限公司	2020/11/26	2023/8/19	10,000
139	无锡福阳房地产开发有限公司	2020/12/2	2023/8/19	10,000
140	南宁平光耀世隆房地产开发有限公司	2020/11/27	2023/11/27	4,000
141	杭州南光置业有限公司	2020/12/10	2023/11/11	10,200
142	杭州南光置业有限公司	2020/12/25	2023/11/11	2,040
143	武汉德信之光置业有限公司	2020/10/30	2023/10/30	20,000
144	武汉德信之光置业有限公司	2020/11/20	2023/11/20	2,500
145	武汉德信之光置业有限公司	2020/11/27	2023/11/27	3,500
146	武汉德信之光置业有限公司	2020/12/8	2023/12/8	5,000
147	武汉德信之光置业有限公司	2020/12/23	2023/12/23	1,500
148	宜昌腾顺阳光城房地产开发有限公司	2020/4/27	2023/4/26	39,350
149	宜昌腾顺阳光城房地产开发有限公司	2020/5/8	2022/5/7	600
150	南宁阳正煦光房地产开发有限公司	2020/11/18	2022/6/28	18,740
151	南宁阳正煦光房地产开发有限公司	2020/11/20	2022/6/28	8,640
152	南宁阳正煦光房地产开发有限公司	2020/11/24	2022/6/28	10,450
153	南宁阳正煦光房地产开发有限公司	2020/11/27	2022/6/28	3,300
154	南宁阳正煦光房地产开发有限公司	2020/11/30	2022/6/28	2,510
155	南宁阳正煦光房地产开发有限公司	2020/12/7	2022/6/28	4,510
156	南宁阳正煦光房地产开发有限公司	2020/12/4	2022/6/28	300
157	南宁阳正煦光房地产开发有限公司	2020/12/9	2022/6/28	2,390

158	南宁阳正煦光房地产开发有限公司	2020/12/11	2022/6/28	3,700
159	南宁阳正煦光房地产开发有限公司	2020/12/15	2022/6/28	1,650
160	南宁阳正煦光房地产开发有限公司	2020/12/18	2022/6/28	6,040
161	南宁阳正煦光房地产开发有限公司	2020/12/21	2022/6/21	4,610
162	南宁阳正煦光房地产开发有限公司	2020/12/25	2022/6/25	2,800
163	福州融锦欣泰房地产开发有限公司	2020/7/9	2021/7/8	14,939
164	福州融锦欣泰房地产开发有限公司	2020/7/14	2021/7/13	15,900
165	福州融锦欣泰房地产开发有限公司	2020/7/29	2021/7/29	19,161
166	福州融锦欣泰房地产开发有限公司	2020/7/30	2021/7/30	14,000
合计				1,687,749.96

截至 2020 年 12 月 31 日，除上述担保事项外，发行人无应披露而未披露的其他担保事项。

（二）重大未决诉讼、仲裁事项

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人不存在对其生产经营或偿债能力产生重大影响的未决诉讼或未决仲裁。

（三）房地产开发项目支出承诺

截至 2020 年 12 月 31 日，合并报表范围内，根据已签订的不可撤销的国有土地使用权出让合同，公司未来最低应支付土地出让金及保障房异地建设专项基金 112,495.79 万元。

（四）股权收购承诺

2015 年以来，在土地成本持续升高的背景下，公司灵活利用收并购等手段多元化、有节奏地获取新的项目资源。截至 2020 年 12 月 31 日，合并报表范围内，根据已签订的股权受让合同，公司未来应支付的交易价款为 320,207.07 万元，主要为公司收购相关项目的尾款以及尚未达到付款条件的款项等。截至 2020 年 12 月 31 日，发行人主要已签订的尚未履行或尚未完全履行的股权转让合同情况具体如下：

单位：万元

受让方	标的公司	合同总价	尚需投资
广州利碧辉泽房地产开发有限公司	广信江湾新城	300,155.22	92,988.22
陕西臻极置业有限公司	西安东晟汇锦置业有限公司	89,628.00	54,130.52
云南阳光城众和房地产开发有限公司	西藏恒盈科技有限责任公司	110,000.00	30,000.00

汕尾市阳光达盛实业有限公司	汕尾市万德隆投资有限公司	72,000.00	22,600.00
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	31,000.00	18,500.00
浙江正能光房地产开发有限公司	杭州铭昇达房地产开发有限公司	14,000.00	14,000.00
北京臻德房地产开发有限公司	北京慧诚房地产开发有限公司	646,958.00	13,000.00
阳光城集团上海置业有限公司	广州广晟海韵房地产有限公司	146,553.10	12,380.32
福建阳光房地产开发有限公司	长沙中泛置业有限公司	225,550.00	11,757.32
深圳阳光城控股有限公司	惠州市聚恒源实业有限公司	12,400.00	11,600.00
其他			39,250.69
合计			320,207.07

上述交易有利于公司实施“3+X”（长三角+大福建+京津冀+战略城市点）的发展战略，增加公司房地产项目储备资源，有利于提高公司未来房地产项目的盈利能力。截至 2020 年 12 月 31 日，公司未来应支付的交易价款为 320,207.07 万元，占净资产的比例为 5.40%，金额及占比均较小。因此，公司股权收购承诺事项对公司偿债能力预计不会产生重大不利影响。

（五）其他承诺事项

2018 年 9 月，公司发行中信证券-阳光城长租公寓 1 号资产支持证券。本公司由于转租专项计划中上海盈标企业管理有限公司持有的物业资产，可能承担专项计划存续期间租金波动、装修费用、维护费费用、运营成本、税费差异支出，因而计提预计负债。至 2020 年 12 月 31 日，预计负债期末余额为 39,315.66 万元。

根据长租公寓 1 号资产计划的规定，专项计划存续期间，公司、公司控股股东福建阳光集团有限公司按照《流动性支持承诺函》的约定承担流动性支持补足义务。专项计划或信托以出售或以其他方式全额处置“信托受益权”、“标的股权”、“信托贷款债权”和/或“标的物业”权益时，按照《差额补足承诺函》的约定，公司对优先级资产支持证券持有人不足偿付的本息的差额承担部分补足义务，补足最高限额 2.5 亿元。

截至本募集说明书签署日，未触发由公司进行差额补足义务的情形。

九、期后事项

1、经公司董事会会议审议通过，2020 年度利润分配预案为：公司 2020 年末总股本 4,136,521,400 股，扣除不享受股东红利的公司回购股数 24,300,509 股后股本

数为 4,112,220,891 股，以此为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.81 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本，共计派发现金红利 15.67 亿元。

2、2020 年 9 月 10 日，公司发布关于《关于控股股东与泰康人寿及泰康养老签署合作协议相关事项的公告》。2020 年 9 月 9 日，泰康人寿保险有限责任公司（以下简称“泰康人寿”）及泰康养老保险股份有限公司（以下简称“泰康养老”）与公司第二大股东上海嘉闻投资管理有限公司签订《股份转让协议》，约定泰康人寿及泰康养老通过协议受让的方式，从上海嘉闻受让公司 13.53% 的股份（以下简称“标的股份”），共计 554,710,264 股，其中泰康人寿受让 8.53% 股份、泰康养老受让 5.00% 股份。本次股份转让的单价为 6.09 元/股（含税），标的股份转让价款为 33.78 亿元（含税）。阳光集团作为公司控股股东，为优化公司股东结构，促使本次引入长期股东交易的达成，积极助力公司更快更好的发展，提升整体股东回报，同时作出如下承诺：以 2019 年公司归属于公司股东的净利润（以下简称“归母净利润”）40.20 亿元为基础，公司归母净利润应满足以下要求：前 5 年（即 2020 年至 2024 年）公司归母净利润每年年均复合增长率不低于 15% 且前 5 年累积归母净利润数不低于 340.59 亿元、2025 年承诺归母净利润数为 101.72 亿元、2026 年承诺归母净利润数为 111.90 亿元、2027 年承诺归母净利润数为 123.08 亿元、2028 年承诺归母净利润数为 129.24 亿元、2029 年承诺归母净利润数为 135.70 亿元。业绩承诺期的前 5 年（即 2020 年至 2024 年）内，以 2019 年归母净利润为基数，如出现任一会计年度的年均复合增长率低于 15%，则阳光集团应对公司进行现金补偿，补偿金额为=（当期期末承诺归母净利润数-当期期末归母净利润数）；截至 2024 年末，如前 5 年累积实际归母净利润小于累积承诺归母净利润，则阳光集团应对公司进行现金补偿，补偿金额为=（截至当期期末累积承诺归母净利润数-截至当期期末累积归母净利润数-累积已补偿金额）；如前 5 年累积实际归母净利润达到累计承诺归母净利润，则阳光集团无需对公司进行现金补偿，阳光集团因平均年增长率低于 15% 支付的现金补偿（如有），公司不予退回。业绩承诺期的后 5 年（即 2025 年至 2029 年）内，如出现任一会计年度的实际归母净利润小于承诺归母净利润，则阳光集团应对公司进行现金补偿，补偿金额为=（当期期末承诺归母净利润数-当期期末归母净利润数）。若触发业绩承诺未达成而现金补偿的情形，阳光集团应在公司相应会计年度的审计报告披露之日起出具后 10 个工作日内向公司足额支付现金补偿金额。若泰康人寿及泰康养老合并持股低于 9%，上述业绩承诺事

项由各方另行协商并及时披露。

2020 年 10 月 26 日，上海嘉闻与泰康人寿及泰康保险在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成公司股票的过户登记手续，本次转让股票性质为无限售流通股。过户完成后，泰康人寿及泰康保险分别持有发行人 8.49%及 4.98%的股份，上海嘉闻持有发行人 2.54%的股份。

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

3、发行人于 2021 年 1 月 28 日收到通知，基于对公司未来持续稳定发展和长期投资价值的坚定信心，公司董事局主席林腾蛟先生通过深圳证券交易所交易系统以集合竞价交易方式增持了公司股份，增持数量 3,600,000 股，增持后个人持股占总股本比例为 0.09%。

本次增持行为符合《公司法》、《证券法》、《上市公司收购管理办法》等法律法规的相关规定。发行人将继续关注增持人增持公司股份的有关情况，并依据相关规定及时履行信息披露义务。本次增持公司股份计划不会导致发行人的股权分布不具备上市条件。

4、发行人于 2021 年 4 月 15 日发布《阳光城集团股份有限公司关于分拆所属企业到境外上市的公告》，为了做大做强阳光智博的主营业务、促进阳光智博进一步高质量发展，发行人拟分拆阳光智博至香港联交所上市。本次分拆上市有助于提高发行人及阳光智博的持续运营能力，并能够完善阳光智博的激励和治理机制，使得阳光智博内在价值得以充分释放。通过本次分拆上市，可以有效增强阳光智博的资本实力，并建立独立、持续、稳定和高效的资本运作平台，为业务发展提供更为多元化的融资渠道，提升阳光智博竞争优势。

发行人是一家专注于房地产开发与销售的大型企业集团，本次分拆所属企业阳光智博境外上市后，发行人的股权结构不会发生重大变化，且仍将继续维持对阳光智博的控股权，不会对发行人其他业务板块的持续经营运作构成任何实质性不利影响，不影响发行人独立上市地位。同时，阳光智博境外上市后，有利于提升阳光智博自身的市场竞争能力，符合发行人股东的整体利益，发行人也能够继续保持较好的持续盈利能力和良好的发展前景。

公司经营管理层将启动所属企业阳光智博到境外上市的前期筹备工作，阳光智博发行上市方案尚存在一定的不确定性。

发行人董事局已就所属企业阳光智博到境外上市是否符合《通知》、所属企业到境外上市方案、所持阳光智博股份申请全流通、关于公司董事及高级管理人员在阳光智博持股、上市公司维持独立上市地位承诺及持续盈利能力的说明与前景的相关议案做出决议，并提请股东大会批准。2021 年 5 月 6 日，发行人召开 2020 年年度股东大会，审议通过了《关于公司所属企业上海阳光智博生活服务集团股份有限公司境外上市方案的议案》。2021 年 6 月 11 日，阳光智博已向香港联合交易所有限公司递交了首次公开发行境外上市外资股（H 股）并在香港联交所主板上市的申请资料。

阳光智博本次发行上市尚需取得中国证券监督管理委员会、香港证监会及香港联交所等核准，存在一定的不确定性。

十、2021 年第一季度财务数据

（一）说明

发行人于 2021 年 4 月 27 日披露了《阳光城集团股份有限公司 2021 年第一季度报告》，2021 年 1-3 月，公司业务稳定、财务状况正常，未发生重大不利变化。截至 2021 年 3 月 31 日，公司合并口径下资产总计 36,026,750.18 万元，负债合计 29,958,939.02 万元，所有者权益合计 6,067,811.17 万元，资产负债率为 83.16%；2021 年 1-3 月，公司合并口径营业收入 752,269.27 万元，净利润 47,857.08 万元，经营活动产生的现金流量净额 14,657.83 万元。

（二）财务报表

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	4,583,433.17	4,980,457.78
交易性金融资产	58,505.94	240,886.40
应收票据	33,736.64	15,360.09
应收账款	134,128.50	135,160.61

预付款项	759,214.40	998,017.06
其他应收款	4,281,170.95	4,084,029.30
其中：应收利息	1,229.02	4,367.75
应收股利	3,600.00	3,600.00
存货	19,742,227.51	18,711,822.97
合同资产	179,681.03	149,484.13
一年内到期的非流动资产	40,000.00	40,000.00
其他流动资产	921,011.90	793,537.06
流动资产合计	30,733,110.04	30,148,755.39
非流动资产：		
长期股权投资	3,172,488.35	3,011,414.38
其他权益工具投资	9,213.16	8,972.66
其他非流动金融资产	12,010.00	12,010.00
投资性房地产	1,216,120.53	1,216,117.53
固定资产	424,421.10	426,863.42
在建工程	3,893.82	3,197.62
使用权资产	73,014.02	-
无形资产	77,350.18	97,578.26
商誉	364.23	364.23
长期待摊费用	3,982.23	3,836.06
递延所得税资产	30,427.31	31,949.23
其他非流动资产	270,355.21	269,126.53
非流动资产合计	5,293,640.14	5,081,429.91
资产总计	36,026,750.18	35,230,185.31
流动负债：		
短期借款	432,759.78	371,324.50
衍生金融负债	-	2,628.50
应付票据	637,569.87	563,310.46
应付账款	2,549,295.50	2,525,127.49
预收款项	4,291.26	3,628.08
合同负债	8,032,636.01	6,890,494.86
应付职工薪酬	36,868.45	94,082.92
应交税费	1,160,694.75	1,255,187.70
其他应付款	6,143,953.99	6,624,148.03
其中：应付利息	133,636.39	122,705.69
应付股利	4,933.08	4,933.08
一年内到期的非流动负债	2,260,272.31	2,600,834.09
其他流动负债	969,614.93	873,487.91
流动负债合计	22,227,956.82	21,804,254.55

非流动负债：		
长期借款	5,703,269.84	5,322,787.90
应付债券	1,702,580.28	1,928,046.65
租赁负债	71,523.34	-
预计负债	56,945.26	56,884.96
递延所得税负债	96,663.48	92,485.75
其他非流动负债	100,000.00	100,000.00
非流动负债合计	7,730,982.19	7,500,205.25
负债合计	29,958,939.02	29,304,459.80
所有者权益：		
股本	414,025.94	413,652.14
其他权益工具	400,000.00	400,000.00
其中：优先股	-	-
永续债	400,000.00	400,000.00
资本公积	445,552.93	442,611.77
减：库存股	14,391.39	14,391.39
其他综合收益	78,895.92	78,825.70
盈余公积	76,049.44	76,049.44
未分配利润	1,721,093.47	1,672,555.53
归属于母公司所有者权益合计	3,121,226.31	3,069,303.20
少数股东权益	2,946,584.86	2,856,422.31
所有者权益合计	6,067,811.17	5,925,725.51
负债和所有者权益总计	36,026,750.18	35,230,185.31

2、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	349,296.15	397,354.91
交易性金融资产	5,200.00	14,800.00
预付款项	160,779.90	6,307.58
其他应收款	9,574,452.91	8,232,094.91
其中：应收利息	-	-
应收股利	3,429.90	3,429.90
流动资产合计	10,089,728.96	8,650,557.39
非流动资产：		
长期股权投资	1,232,488.77	1,231,839.55
其他非流动金融资产	33,000.00	37,200.00
固定资产	181.94	189.71

使用权资产	67,764.15	-
无形资产	1,868.18	2,025.48
长期待摊费用	446.49	598.08
递延所得税资产	692.93	1,101.76
非流动资产合计	1,336,442.46	1,272,954.57
资产总计	11,426,171.42	9,923,511.96
流动负债：		
短期借款	15,539.00	-
预收款项	13,671.04	3,440.13
应付职工薪酬	63.53	414.33
应交税费	2,229.41	2,825.54
其他应付款	6,882,214.70	5,610,558.21
其中：应付利息	-	-
应付股利	889.53	889.53
一年内到期的非流动负债	870,972.27	719,220.18
其他流动负债	90,000.00	90,000.00
流动负债合计	7,874,689.95	6,426,458.40
非流动负债：		
长期借款	291,000.00	491,542.74
应付债券	946,186.52	984,791.63
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	68,009.64	-
其他非流动负债	100,000.00	100,000.00
非流动负债合计	1,405,196.15	1,576,334.37
负债合计	9,279,886.11	8,002,792.77
所有者权益：		
股本	414,025.94	413,652.14
其他权益工具	400,000.00	400,000.00
其中：优先股	-	-
永续债	400,000.00	400,000.00
资本公积	536,665.51	533,724.36
减：库存股	14,391.39	14,391.39
盈余公积	90,008.53	90,008.53
未分配利润	719,976.72	497,725.56
所有者权益合计	2,146,285.31	1,920,719.19
负债和所有者权益总计	11,426,171.42	9,923,511.96

3、合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-3 月
一、营业总收入	752,269.27	671,487.08
其中：营业收入	752,269.27	671,487.08
二、营业总成本	742,703.20	643,968.11
其中：营业成本	595,261.51	498,875.58
税金及附加	25,938.68	41,768.24
销售费用	54,476.10	45,834.54
管理费用	45,897.47	37,428.57
研发费用	2,838.85	-
财务费用	18,290.58	20,061.16
其中：利息费用	16,340.89	19,003.49
利息收入	11,320.28	7,543.15
加：其他收益	2,332.47	1,862.89
投资收益（损失以“-”号填列）	77,303.18	41,555.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	55,350.99	36,440.28
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	232.33
信用减值损失（损失以“用减号填列）	-849.89	3,060.59
资产减值损失（损失以“产减号填列）	-363.81	81.84
资产处置收益（损失以“产处号填列）	7.65	12.18
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	87,995.67	74,324.71
加：营业外收入	4,732.94	2,867.51
减：营业外支出	3,427.50	4,926.25
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	89,301.11	72,265.96
减：所得税费用	41,444.02	27,606.85
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	47,857.08	44,659.11
（一）按经营持续性分类	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	47,857.08	44,659.11
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-
1.归属于母公司股东的净利润	48,537.94	43,326.01
2.少数股东损益	-680.85	1,333.10
六、其他综合收益的税后净额	70.22	-1,189.15
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	70.22	-1,189.15
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	240.51	-1,450.83
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	240.51	-1,450.83
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-
5.其他	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-170.29	261.69
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-170.26	231.89

2.其他债权投资公允价值变动	-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
4.其他债权投资信用减值准备	-	-
5.现金流量套期储备	-	-
6.外币财务报表折算差额	-0.02	29.80
7.其他	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	47,927.30	43,469.97
归属于母公司所有者的综合收益总额	48,608.16	42,136.86
归属于少数股东的综合收益总额	-680.85	1,333.10
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.10	0.08
（二）稀释每股收益	0.10	0.08

4、母公司利润表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年1-3月
一、营业收入	2,854.50	1,199.27
减：营业成本	-	-
税金及附加	53.23	-
销售费用	85.93	6.13
管理费用	4,240.92	3,457.15
财务费用	1,023.06	205.73
其中：利息费用	812.51	822.29
利息收入	1,790.46	1,504.67
加：其他收益	44.97	-
投资收益（损失以“-”号填列）	224,072.08	168,078.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,460.32	-132.17
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,635.33	-697.19
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	223,203.75	164,911.26
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	-	657.26
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	223,203.75	164,254.00
减：所得税费用	952.59	-940.22
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	222,251.17	165,194.23
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	222,251.17	165,194.23
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-
六、综合收益总额	222,251.17	165,194.23

5、合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-3 月
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	2,013,519.88	1,343,580.83
收到其他与经营活动有关的现金	1,324,984.57	1,620,971.30
经营活动现金流入小计	3,338,504.44	2,964,552.14
购买商品、接受劳务支付的现金	1,602,463.31	1,853,524.33
支付给职工以及为职工支付的现金	166,403.09	149,160.59
支付的各项税费	274,246.79	202,424.52
支付其他与经营活动有关的现金	1,280,733.42	632,223.01
经营活动现金流出小计	3,323,846.61	2,837,332.46
经营活动产生的现金流量净额	14,657.83	127,219.68
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	349,718.66	7,203.30
取得投资收益收到的现金	4,681.85	394.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	10.94	21.58
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	56,130.16	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	9,000.00
投资活动现金流入小计	410,541.62	16,619.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,625.18	936.63
投资支付的现金	265,666.88	236,790.27
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	22,220.89	132,144.20
支付其他与投资活动有关的现金	29,500.00	67,829.78
投资活动现金流出小计	319,012.95	437,700.89
投资活动产生的现金流量净额	91,528.67	-421,081.24
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	137,788.59	266,504.79
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	115,040.00	247,918.00
取得借款收到的现金	1,386,520.32	1,615,626.87
收到其他与筹资活动有关的现金	61,446.54	5,299.63
筹资活动现金流入小计	1,585,755.46	1,887,431.29
偿还债务支付的现金	1,472,454.44	1,374,305.57
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	232,970.90	213,983.34
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,764.00	-
支付其他与筹资活动有关的现金	70,745.04	451,114.47
筹资活动现金流出小计	1,776,170.38	2,039,403.39
筹资活动产生的现金流量净额	-190,414.93	-151,972.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,114.56	12,966.71

五、现金及现金等价物净增加额	-85,342.98	-432,866.95
加：期初现金及现金等价物余额	4,051,473.81	3,669,076.54
六、期末现金及现金等价物余额	3,966,130.82	3,236,209.59

6、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-3 月
一、经营活动产生的现金流量：		
收到其他与经营活动有关的现金	1,755,299.54	10,298,366.59
经营活动现金流入小计	1,755,299.54	10,298,366.59
支付给职工以及为职工支付的现金	204.20	1,062.93
支付的各项税费	1,175.90	2,940.53
支付其他与经营活动有关的现金	1,882,429.56	10,274,897.81
经营活动现金流出小计	1,883,809.65	10,278,901.27
经营活动产生的现金流量净额	-128,510.12	19,465.32
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	449,154.74	65,029.63
取得投资收益收到的现金	3,305.40	4,602.17
收到其他与投资活动有关的现金	224,147.95	1,684,372.81
投资活动现金流入小计	676,608.08	1,754,004.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	161.25
投资支付的现金	452,989.95	122,600.00
支付其他与投资活动有关的现金	70,000.00	1,236,413.09
投资活动现金流出小计	522,989.95	1,359,174.34
投资活动产生的现金流量净额	153,618.13	394,830.27
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	22,748.59	1,803.16
取得借款收到的现金	258,339.00	414,190.00
收到其他与筹资活动有关的现金	780.95	7,405.48
筹资活动现金流入小计	281,868.55	423,398.64
偿还债务支付的现金	313,488.69	780,408.39
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	40,603.91	208,920.91
支付其他与筹资活动有关的现金	942.72	26,748.40
筹资活动现金流出小计	355,035.32	1,016,077.70
筹资活动产生的现金流量净额	-73,166.77	-592,679.06
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-48,058.76	-178,383.47
加：期初现金及现金等价物余额	394,747.04	496,189.36
六、期末现金及现金等价物余额	346,688.28	317,805.89

（三）主要财务指标

2021 年 3 月 31 日，发行人全部债务为 1,102.71 亿元、流动比率为 1.38、速动比率为 0.49、资产负债率为 83.16%、扣除预收款项资产负债率为 60.85%、债务资本比率为 64.51%；2021 年 1-3 月，发行人营业毛利率为 20.87%、总资产报酬率为 0.30%、净资产收益率为 1.57%、归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 3.91 亿元、EBITDA 为 11.08 亿元、EBITDA 利息保障倍数为 0.60、应收账款周转率为 5.59、存货周转率为 0.03。与上年同期相比，发行人最近一期主要财务指标未发生重大不利变化。

发行人最近一期主要财务指标具体如下：

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 3 月 31 日
全部债务（亿元）	1,102.71	1,167.87
流动比率（倍）	1.38	1.52
速动比率（倍）	0.49	0.55
资产负债率（合并，%）	83.16	83.51
扣除预收款项资产负债率（合并，%）	60.85	57.26
债务资本比率（%）	64.51	68.52
项目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-3 月
营业毛利率（%）	20.87	25.71
总资产报酬率（%）	0.30	0.29
净资产收益率（%）	1.57	1.60
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（亿元）	3.91	3.71
EBITDA（亿元）	11.08	9.65
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.60	0.36
应收账款周转率（次）	5.59	6.84
存货周转率（次）	0.03	0.03

注：上述指标均依据合并报表口径计算，其中 2021 年 1-3 月及 2020 年 1-3 月的总资产报酬率、净资产收益率、应收账款周转率、存货周转率等指标未经年化处理。

第六节 募集资金运用

一、本期债券募集资金规模

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，公司拟面向合格投资者公开发行不超过 80 亿元（含 80 亿元）的公司债券。

本次债券采用分期发行的方式，本期债券为本次债券的第四期发行，发行规模为不超过 15.00 亿元（含 15.00 亿元）。

二、募集资金运用计划

（一）本期募集资金用途

本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还到期和回售公司债券的本金，或证监会、交易所核准的用途等法律法规允许的用途。募集资金的具体用途由股东会授权及董事会授权公司法定代表人根据发行人的具体情况确定。发行人承诺本期募集资金将用于核准的用途，不得用于弥补亏损或非生产性支出；亦不得转借他人。未经监管机构批准，本期债券募集资金用途不得变更。

本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还到期和回售公司债券的本金，具体拟偿还债券如下：

单位：亿元

证券名称	发行日期	到期日期	含权状态	下一行权日	余额	拟偿还本金
19阳城02	2019-04-12	2022-04-12	回售	-	8.00	8.00
16阳城01	2016-08-29	2021-08-29	-	-	12.60	7.00
合计					20.60	15.00

注：“19 阳城 02”于 2021 年 4 月 12 日全额回售，发行人已使用自有资金进行兑付。

在上述公司债券回售行权日或到期日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司实际情况，将本期债券闲置的募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。因本期债券募集资金到账时间晚于上述公司债券回售行权日或到期日，发行人已先用自有资金偿还上述公司债券兑付或回售的本金，待本期债券募集资金到账以后置换自有资金。

（二）关于公司债券募集资金不用于购置土地的承诺

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合发行人财务状况及未来资金需求，本期发行规模不超过 15.00 亿元（含 15.00 亿元）。发行人承诺本期面向合格投资者公开发行公司债券募集资金将按照募集说明书约定的用途使用，不用于购置土地。

三、本期债券募集资金专项账户的管理安排

发行人本期债券募集资金采取专项账户监管模式，募集资金专户仅用于本期债券募集资金的接收、存储、划转，不得用作其他用途。

1、发行人将把本期债券的募集资金集中存放于募集资金专户内。发行人对本期债券募集资金款项的接收和支出活动，均必须通过上述募集资金专户进行划转。

2、募集资金专户内的资金必须严格用于本期债券《募集说明书》约定的用途，不得擅自变更资金用途，发行人使用资金时，监管银行有权要求发行人提供有关资金用途的文件。

为保证全体债券持有人的最大利益，发行人聘请第一次创业证券承销保荐有限责任公司作为本期债券的受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。根据协议，债券受托管理人在债券存续期内监督发行人募集资金的使用情况。

同时，发行人将根据内部资金管理制度及有关规定，严格按照募集说明书的约定使用本期债券募集资金。发行人制定了募集资金管理制度，规范募集资金的使用，在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续。

四、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人资产负债结构的影响

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2020 年 12 月 31 日合并报表口径为基准，发行人的资产负债率水平将保持不变。

（二）对发行人财务成本的影响

发行人通过本次发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款

利率波动风险。

综上所述，本期债券的发行将为公司业务发展提供稳定的中长期资金支持，满足了公司正常的生产及运营的需要，满足公司的流动资金需求，符合公司和全体股东的利益，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步提高公司盈利能力和核心竞争能力。

五、发行人已发行未到期债券募集资金使用情况

截至本募集说明书签署之日，发行人已按照公司有权机构审议通过的用途及募集说明书约定全部使用完毕已发行公司债券的募集资金。发行人已发行、未到期的公司债券的明细及募集资金用途如下表所示：

单位：亿元

债券代码	债券简称	起息日	到期日	发行规模	发行方式	募集说明书约定用途	实际用途
112436.SZ	16阳城01	2016-08-29	2021-08-29	13.00	公开	扣除发行费用后用于偿还金融机构借款	扣除发行费用后用于偿还金融机构借款，已全部使用完毕
112452.SZ	16阳城02	2016-09-26	2021-09-26	13.00	公开	扣除发行费用后用于偿还金融机构借款	扣除发行费用后用于偿还金融机构借款，已全部使用完毕
112770.SZ	18阳城01	2018-10-22	2021-10-22	11.00	公开	扣除发行费用后用于偿还到期或者投资者进行回售的公司债券	扣除发行费用后用于置换“16阳房 02”回售所使用的自筹贷款或自有资金，已全部使用完毕
114405.SZ	18阳光04	2018-11-19	2021-11-19	17.00	非公开	扣除发行费用后拟用于偿还金融机构借款	扣除发行费用后用于偿还金融机构借款，已全部使用完毕
140103.SZ	20阳城01	2020-04-24	2024-04-24	12.00	公开	扣除发行费用后，拟用于偿还到期或回售的公司债券	扣除发行费用后，6.00 亿元已用于偿还“18 阳光 02”于 2020 年的回售金额，0.297947 亿元已用于偿还“15 阳房 01”公司债券到期本金，0.320191 亿元已用于偿还“15 阳房 02”的到期本金，0.02 亿元已用于偿还“16 阳城 02”于 2020 年的回售金额，10.30 亿元已用于偿还“18 阳光 04”于 2020 年的回售金额，3.021862 亿元已用于偿还“18 阳城 02”于 2020 年的回售金额。
149104.SZ	20阳城02	2020-04-24	2025-04-24	8.00	公开	扣除发行费用后，拟用于偿还到期或回售的公司债券	
149208.SZ	20阳城03	2020-08-24	2024-08-24	10.00	公开	扣除发行费用后，拟用于偿还到期或回售的公司债券	扣除发行费用后，9.98 亿元已用于偿还“18 阳城 02”于 2020 年的回售金额。

债券代码	债券简称	起息日	到期日	发行规模	发行方式	募集说明书约定用途	实际用途
149256.SZ	20阳城04	2020-10-14	2025-10-14	8.00	公开	扣除发行费用后,拟用于住房租赁项目及补充营运资金	扣除发行费用后,2.3721 亿元已用于补充公司营运资金。为提高资金使用效率,根据募集说明书约定,剩余募集资金暂时先用于补充流动资金,后续将按照募集说明书约定用于住房租赁项目。
149363.SZ	21阳城01	2021-01-22	2026-01-22	10.00	公开	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还到期或回售的公司债券。	扣除发行费用后,9.98 亿元用于置换已归还“18 阳城 02”和“19 阳城 01”的金额

第七节 备查文件

一、备查文件

本次债券供投资者查阅的有关备查文件如下：

- 1、发行人 2018 年度、2019 年度、2020 年度财务报告及审计报告；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、评级机构出具的资信评级报告；
- 5、《债券受托管理协议》；
- 6、《债券持有人会议规则》；
- 7、中国证监会核准本次债券发行的批复。

二、查阅地点

在本次债券发行期限内，投资者可至公司及主承销商处查阅本次债券募集说明书及上述备查文件，或访问深交所网站（<http://www.szse.cn>）查阅本次债券募集说明书及摘要。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

(本页无正文，为《阳光城集团股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要》之盖章页)

阳光城集团股份有限公司
2021年7月20日

