

债券代码：149103.SZ、149104.SZ、149208.SZ、149256.SZ、149363.SZ、
149545.SZ

债券简称：20 阳城 01、20 阳城 02、20 阳城 03、20 阳城 04、21 阳
城 01、21 阳城 02

第一创业证券承销保荐有限责任公司

关于阳光城集团股份有限公司

相关公司债券

2022 年第二十七次临时受托管理事务报告

债券受托管理人



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)

2022 年 5 月

重要声明

第一创业证券承销保荐有限责任公司（以下简称“一创投行”）编制本报告的内容及信息均来源于阳光城集团股份有限公司（以下简称“阳光城”、“发行人”、“公司”）及其子公司对外公布的相关公开信息披露文件或发行人向一创投行提供的其他证明材料。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为一创投行所作的承诺或声明。

第一创业证券承销保荐有限责任公司（以下简称“一创投行”）作为阳光城集团股份有限公司（简称“阳光城”或“发行人”）2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）（债券简称“20 阳城 01”、债券代码“149103.SZ”）、2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）（债券简称“20 阳城 02”、债券代码“149104.SZ”）、2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（债券简称“20 阳城 03”、债券代码“149208.SZ”）、2020年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（债券简称“20 阳城 04”、债券代码“149256.SZ”）、2021年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（债券简称“21 阳城 01”、债券代码“149363.SZ”）、2021年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（债券简称“21 阳城 02”、债券代码“149545.SZ”）的受托管理人（以下简称“受托管理人”），持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。根据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定及《受托管理协议》的约定，现就上述债券重大事项报告如下：

一、《立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）关于对阳光城集团股份有限公司 2021 年度财务报表发表非标准审计意见的专项说明》

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）于 2022 年 4 月 29 日出具了《立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）关于对阳光城集团股份有限公司 2021 年度财务报表发表非标准审计意见的专项说明》，主要相关事项如下：

“我们接受委托，对阳光城集团股份有限公司（以下简称“阳光城”）2021年度财务报表进行了审计，并于2022年4月29日出具了保留意见的审计报告（报告文号：立信中联审字[2022]D-0697号）。根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第14号——非标准审计意见及其涉及事项的处理》和《深圳证券交易所股票上市规则》的要求，就相关事项说明如下：

一、非标准审计意见涉及的主要内容

持续经营能力

如财务报表附注二、2所述，截至审计报告披露日，阳光城存在大额已到期未归还的借款，并且涉及多起未决事项，公司因子公司未履行还款义务而被列为被执行人。阳光城已在财务报表附注二、2中披露了拟采取的应对措施，但应对措施的实施存在重大不确定性，管理层未能披露消除重大不确定性的切实措施。这种情况表明存在可能导致对阳光城持续经营能力产生重大影响的重大不确定性。财务报表对这一事项未作出充分披露。

二、出具非标准审计意见的理由和依据

（一）合并财务报表的整体重要性水平

在执行阳光城2021年度财务报表审计工作时，我们确定的合并财务报表整体的重要性水平为3.84亿。阳光城是以营利为目的的实体，2019年、2020年盈利，2021年亏损。我们以最近三年营业利润绝对值的平均值76.88亿为基数，按照5%的比率确定的重要性水平

为 3.84 亿。本期重要性水平的确定原则与上期一致。

（二）发表保留意见的理由和依据

根据《中国注册会计师审计准则第 1324 号——持续经营》第二十二条规定，如果运用持续经营假设是适当的，但存在重大不确定性，且财务报表对重大不确定性未作出充分披露，注册会计师应当按照《中国注册会计师审计准则第 1502 号——在审计报告中发表非无保留意见》的规定，恰当发表保留意见或否定意见。

根据《中国注册会计师审计准则第 1502 号——在审计报告中发表非无保留意见》第八条规定，当存在下列情形之一时，注册会计师应当发表保留意见：（一）在获取充分、适当的审计证据后，注册会计师认为错报单独或汇总起来对财务报表影响重大，但不具有广泛性；（二）注册会计师无法获取充分、适当的审计证据以作为形成审计意见的基础，但认为未发现的错报（如存在）对财务报表可能产生的影响重大，但不具有广泛性。

如“一、持续经营能力”所述，阳光城存在可能导致对持续经营能力产生重大影响的重大不确定性。阳光城已披露了拟采取的应对措施，根据取得的审计证据，我们认为阳光城运用持续经营假设是适当的。但应对措施的实施过程及实施结果存在重大不确定性，管理层未能充分披露消除重大不确定性的切实措施。该错报对财务报表产生的影响重大，但不具有广泛性。

基于以上原因，我们出具了保留意见审计报告。

上述保留意见涉及事项对阳光城 2021 年度财务报表不具有审计准则所述的广泛性影响，原因如下：

持续经营能力，仅与披露相关，对报告期阳光城财务状况、经营成果和现金流量没有影响。因此，我们判断认为保留事项对阳光城 2021 年度财务报表产生的影响不具有广泛性。

三、保留意见涉及事项对阳光城公司财务状况、经营成果和现金流量的具体影响

保留意见涉及事项与持续经营能力披露相关，对报告期阳光城财务状况、经营成果和现金流量没有影响。

四、保留意见涉及事项是否属于明显违反会计准则、制度及相关信息披露规范规定的情形说明

保留意见涉及事项不属于明显违反会计准则、制度及相关信息披露规范规定的情形。

五、编制基础和本专项说明使用者、使用目的的限制

本专项说明依据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 14 号——非标准审计意见及其涉及事项的处理》和《深圳证券交易所股票上市规则》编制，仅供深圳证券交易所对阳光城定期报告审核之用。不得用作任何其他用途。”

二、《阳光城集团股份有限公司关于公司债务情况的公告》

阳光城集团股份有限公司于 2022 年 4 月 29 日出具了《阳光城集团股份有限公司关于公司债务情况的公告》，主要相关事项如下：

“一、到期未支付且正协调展期债务的基本情况

受宏观经济环境、行业环境、融资环境叠加多轮疫情影响，阳光城集团股份有限公司（以下简称“公司”）流动性出现阶段性紧张。截至本公告披露日，根据公司审计报告，公司已到期未支付的债务（包含金融机构借款、合作方款项、公开市场相关产品等）本金合计金额 301.91 亿元，正与金融机构或其他合作方进行谈判。其中：经征信查询，列入不良类贷款余额 0.37 亿元（另有 9 家主体、未支付金额 23.55 亿元因疫情原因无法查询最新征信报告，征信情况未知）；公开市场方面，境外公开市场债券未按期支付本息累计 1.09 亿美元，境内公开市场债券未按期支付本息累计 81.67 亿元。

二、到期未支付且正协调展期债务对公司的影响及应对措施

上述事项可能触发境内外其他融资的相关条款，公司将按照相关规定积极响应债权人的合理诉求，并持续评估上述事项对公司法律、财务及运营的影响。公司为化解债务风险，正全力协调各方积极筹措资金，商讨多种方式解决相关问题。

同时，公司将在地方政府和金融监管机构的大力支持、积极协调下，制定短中长期综合化解方案，积极解决当前问题。

公司将持续关注该等事项的进展情况，按照相关法律法规的规定及时履行信息披露义务。”

三、《阳光城集团股份有限公司关于公司 2021 年度计提资产减值准备的公告》

阳光城集团股份有限公司于 2022 年 4 月 30 日出具了《阳光城集团股份有限公司关于公司 2021 年度计提资产减值准备的公告》，主要相关事项如下：

“根据《企业会计准则》以及公司会计政策、会计估计的相关规定，本着谨慎性原则，公司及下属子公司对截止 2021 年 12 月 31 日的资产进行了减值测试，对可能减值的资产计提减值准备。

2021 年末公司提取的资产减值准备余额为人民币 807,513.90 万元，其中坏账准备余额为人民币 87,984.43 万元，合同资产减值准备的余额为 1,503.53 万元，存货跌价准备余额为 718,019.98 万元，商誉减值准备余额为 5.96 万元。

具体情况如下：

单位：元

项目	年初余额	会计政策变更	其他转入	本期增加额	本期减少额		期末余额
					转回或转销	其他转出	
一、坏帐准备	502,344,264.11		2,645,488.18	429,764,861.00	255,616.48	54,654,656.50	879,844,340.31
应收账款	47,420,853.77			28,709,628.15		35,289,827.55	40,840,654.37
其他应收款	454,923,410.34		2,645,488.18	401,055,232.85	255,616.48	19,364,828.95	839,003,685.94
二、合同资产减值准备	2,703,456.18			12,981,914.32	650,090.54		15,035,279.96
三、存货跌价准备	987,432,177.74			6,916,303,535.46	699,889,995.73	23,645,914.48	7,180,199,802.99
四、商誉减值准备	59,621.50						59,621.50
合计	1,492,539,519.53		2,645,488.18	7,359,050,310.78	700,795,702.75	78,300,570.98	8,075,139,044.76

1、 存货跌价准备：

2021 年末公司根据存货成本账面价值与可变现净值测算存货跌价准备。公司的存货在资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，

对可变现净值低于存货成本的差额，计提存货跌价准备并计入当期损益。直接用于出售的存货，以该存货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。

具体情况如下：

单位：元

存货种类	期初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回或转销	其他转出	
开发成本					
苏州平江项目	69,675,609.23	112,923,595.64			182,599,204.87
镇江尚海名苑项目	102,649,380.58	-66,874,572.90			35,774,807.68
苏州檀悦		464,696,358.53			464,696,358.53
佛山绿岛湖壹号（地块三）		343,332,620.01			343,332,620.01
北京密云溪翁庄项目		205,383,407.32			205,383,407.32
中大十里新城三期项目	78,944,140.11	27,577,617.02			106,521,757.13
襄阳华强北路项目		64,941,914.02			64,941,914.02
荆州荆北新区地块一		314,885,723.14			314,885,723.14
郑州阳光城阳光天地项目		499,303,935.49			499,303,935.49
昆明滇池半山花园		201,024,835.23			201,024,835.23
济南檀悦项目		601,305,033.00			601,305,033.00
太原翡丽湾四期 1#2#住宅地块		4,275,892.18			4,275,892.18
南通崇川区 R20031 项目		503,571,984.50			503,571,984.50
柳州丽景湾		92,055,573.75			92,055,573.75
沧州阳光城翡丽公园		147,651,043.76			147,651,043.76
端州阳光城檀府		143,956,583.15			143,956,583.15
许昌文澜公园许昌延安路项目北城区 86 地块		137,914,840.96			137,914,840.96
福州檀悦商务中心		125,134,117.02			125,134,117.02
杭州三塘项目		30,142,064.87			30,142,064.87
重庆中央公园项目		66,321,022.61			66,321,022.61
西安泾河新城项目地块一		59,288,631.97			59,288,631.97
张家口下花园翡丽府		108,966,718.77			108,966,718.77
吉安翡丽水岸		30,023,625.47			30,023,625.47
景德镇文澜云邸		19,370,684.99			19,370,684.99
中山愉景公馆		241,300,800.14			241,300,800.14

存货种类	期初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回或转销	其他转出	
小计	251,269,129.92	4,478,474,050.64			4,729,743,180.56
开发产品					
上海丽景湾 PLUS	1,173,942.72		1,076,114.16		97,828.56
上海启东项目	20,189,784.80		20,189,784.80		
宁波余姚项目	106,665,881.93	55,980,157.96	77,598,005.57		85,048,034.32
嘉兴海盐翡丽湾项目		59,711,787.40			59,711,787.40
福州阳光城翡丽湾	3,994,745.00				3,994,745.00
莆田溪白地块项目	1,203,016.41		1,203,016.41		
宁德丽兹公馆	151,613.08	3,345,440.58	113,039.38		3,384,014.28
福州阳光城丽景湾	21,232,594.98		7,282,840.92		13,949,754.06
福州竹岐 27 号地全地块		3,790,906.37	728,034.12		3,062,872.25
厦门阳光城翡丽湾	236,712.64		158,657.78		78,054.86
晋江阳光城翡丽湾	886,602.91	2,851,367.32			3,737,970.23
石狮阳光城丽兹公馆	24,705,247.12				24,705,247.12
龙岩林隐天下一期	744,821.20	5,090,972.63			5,835,793.83
漳州角美凡尔赛宫 A 区	7,315,533.68			7,315,533.68	
漳州角美凡尔赛宫 B 区	16,330,380.80			16,330,380.80	
厦门文澜府项目	205,186,505.51	484,111,305.06	357,221,867.02		332,075,943.55
苏州阳光天地	1,754,133.25				1,754,133.25
苏州平江项目	7,644,911.27	12,878,873.21	4,358,728.79		16,165,055.69
镇江尚海名苑项目		94,954,505.55	66,800,500.33		28,154,005.22
杭州阳光城翡丽湾	858,045.55		858,045.55		
宁波君望府	14,597,952.64		8,588,353.98		6,009,598.66
梅州文澜府		46,726,760.45	36,933,437.85		9,793,322.60
清远富强路项目	7,675,203.35	832,142.95	2,551,518.84		5,955,827.46
揭阳丽景湾项目	1,130,297.37				1,130,297.37
西安林隐天下	8,335,204.78				8,335,204.78
蔷薇溪谷 C2	18,196,749.73				18,196,749.73
西西安巴塞阳光	1,015,166.78				1,015,166.78
西安阳光城丽兹公馆	9,834,522.33	22,555,212.82	49,723.54		32,340,011.61
西安蔷薇溪谷 C4	1,015,716.67	3,951,325.50			4,967,042.17
陕西金鑫泰置业有限公司	29,668,155.50		29,337,207.24		330,948.26
太原翡丽湾二期	22,522,157.59	12,440,481.95			34,962,639.54
太原翡丽湾四期 1#2#住宅地块		7,882,767.18			7,882,767.18
晋中文澜府一期		41,037,263.46			41,037,263.46
广西阳光城南宁丽景湾	10,430,726.89	192,173,903.58			202,604,630.47
长沙阳光城尚东湾-2#地块一期	2,771,226.13	19,207,770.05			21,978,996.18
长沙阳光城尚东湾-13#地块	1,512,482.70	5,590,196.34			7,102,679.04
长沙尚东湾-11 号地块二期		2,627,339.45			2,627,339.45
长沙尚东湾-11 号地块一期		6,363,352.93			6,363,352.93
长沙尚东湾-12 号地块一期		1,428,058.56			1,428,058.56

存货种类	期初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回或转销	其他转出	
长沙尚东湾-15号地块		16,319,245.68			16,319,245.68
长沙尚东湾-16号地块二期		5,889,901.31			5,889,901.31
长沙尚东湾-1号地块二期		531,219.31			531,219.31
长沙尚东湾-1号地块一期		21,127,840.34			21,127,840.34
长沙尚东湾-2号地块二期		33,316,136.37			33,316,136.37
长沙尚东湾-16号地块一期		5,808,058.89			5,808,058.89
长沙山水英伦项目	13,341,668.94				13,341,668.94
长沙阳光城檀悦		30,708,196.22			30,708,196.22
成都君悦金沙	2,159,807.27	260,133.18			2,419,940.45
武汉十里新城三期B地块	33,922,200.28	12,997,754.33	5,224,624.53		41,695,330.08
阳光城青山湖大境一、二期	60,648,543.28	7,230,163.79	52,747,920.69		15,130,786.38
阳光城青山湖大境三期		5,947,442.95			5,947,442.95
江西湾里丽景湾全地块项目	1,868,820.66		233,519.51		1,635,301.15
西昌文澜府	39,990,849.68	25,507.61	15,293,256.96		24,723,100.33
江西九江项目	11,297,329.42		11,297,329.42		
兰州林隐天下剩余地块C1C2A3	20,143,054.98	3,354,700.62	44,468.34		23,453,287.26
济南阳光城 丽景公馆项目		360,693.44			360,693.44
福州五一新城项目		333,279,976.82			333,279,976.82
柳州丽景湾		523,658.37			523,658.37
沧州翡丽公园		6,927,717.53			6,927,717.53
乌鲁木齐中信 2#项目		112,283,383.79			112,283,383.79
漳州阳光城丽景湾		92,480,309.47			92,480,309.47
福州阳光城大都会		88,660,210.90			88,660,210.90
玉林丽景公馆		56,317,429.03			56,317,429.03
厦门海峡时尚创意中心		47,768,191.36			47,768,191.36
重庆翡丽公园		40,183,854.55			40,183,854.55
太仓科教新城项目		39,174,477.81			39,174,477.81
广州雅苑五期		33,017,234.87			33,017,234.87
长乐丽景湾		8,044,667.44			8,044,667.44
宜宾珑山悦项目-宜宾市南部新区 (北区)		7,983,456.82			7,983,456.82
合肥包河 S1807-合肥 S1807 地块		7,483,010.11			7,483,010.11
南宁半山湾项目		5,811,407.93			5,811,407.93
綦江东部新城		1,015,229.55			1,015,229.55
佛山绿岛湖壹号(地块一)		17,777,533.33			17,777,533.33
佛山绿岛湖壹号(映月湾花园)		48,602,876.72			48,602,876.72
佛山绿岛湖壹号(悦湖湾)		37,317,319.69			37,317,319.69
佛山绿岛湖壹号(地块五)		187,343,105.10			187,343,105.10
龙岩檀悦		3,772,402.68			3,772,402.68
晋江丽景湾		7,732,397.93			7,732,397.93
延安北大阳光教育小镇		20,559,106.93			20,559,106.93

存货种类	期初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回或转销	其他转出	
福州悠澜郡		3,740,170.15			3,740,170.15
小计	732,352,309.82	2,437,208,014.22	699,889,995.73	23,645,914.48	2,446,024,413.83
消耗性生物资产	3,810,738.00	621,470.60			4,432,208.60
合计	987,432,177.74	6,916,303,535.46	699,889,995.73	23,645,914.48	7,180,199,802.99

截至 2021 年 12 月 31 日止，按照目前市场状况，本着谨慎性原则公司对项目可变现净值进行减值测试后，公司计提存货跌价准备 691,630.35 万元。受此影响，当期存货跌价损失 691,630.35 万元。

2、坏账准备：

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产及合同资产进行减值会计处理并确认损失准备。根据金融工具的性质，本公司按单项或信用风险特征组合的形式计算应收款项的信用损失准备。单项及组合的确定依据及计提信用损失准备的方法如下：

(1) 单项：如有证据表明某单项应收款项的信用风险较大，则对该应收款项单独计提损失准备，按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提损失准备。

(2) 组合一：本组合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。

(3) 组合二：本组合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。

受本期结利项目增加，应收账款余额增大的影响，公司应收账款

按照上述方法减值测试后计提坏账准备 2,870.96 万元；公司其他应收账款按照上述方法减值测试后计提坏账准备 40,105.52 万元，合同资产计提坏账准备 1,298.19 万元，综合影响当期应收款坏账损失 44,274.67 万元。

本次计提资产减值准备对公司的影响

本期存货、应收款计提的资产减值准备使公司资产负债表中各项资产的余额更能反映其公允的状况。资产减值准备的计提直接计入当期损益，增加当期资产减值损失 735,905.03 万元，减少公司当期净利润 611,750.07 万元。

未来公司将根据项目结转和未来市场情况进行转销或其他调整方式。”

四、《阳光城集团股份有限公司关于公司债存续期重大事项的公告》

阳光城集团股份有限公司于 2022 年 5 月 6 日出具了《阳光城集团股份有限公司关于公司债存续期重大事项的公告》，主要相关事项如下：

“一、重大损失情况

2021 年度，公司合并报表口径实现营业收入 425.26 亿元，归属于上市公司股东的净利润-69.52 亿元，主要系本期达到结利条件的房地产收入减少、计提存货跌价增加所致。

截至 2021 年 12 月 31 日止，按照目前市场状况，本着谨慎性原

则，公司对项目可变现净值进行减值测试后，公司计提存货跌价准备 691,630.35 万元。受此影响，当期存货跌价损失 691,630.35 万元，公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失。

二、影响分析及应对措施

2021 年度亏损预计会对公司生产经营、财务情况及偿债能力产生一定程度的影响。为增强公司持续经营能力及盈利能力，促进长远、健康发展，公司拟采取以下措施：

- 1、调整发展策略，力争早日走出困局。
- 2、加强销售，全力回款。
- 3、强化现金流管理，积极与债权人协商，有效促进债务风险化解工作。
- 4、加强大运营管理体系，有序复工复产，确保交付目标。
- 5、加强投后管理，促进资产保值增值。
- 6、积极拓展轻资产业务。”

五、《阳光城集团股份有限公司关于拟出售永康项目公司股权的意向性公告》

阳光城集团股份有限公司于 2022 年 5 月 7 日出具了《阳光城集团股份有限公司关于拟出售永康项目公司股权的意向性公告》，主要相关事项如下：

“一、交易概述

阳光城集团股份有限公司（以下简称“公司”）及其持有 100% 权益的子公司阳光城集团浙江置业有限公司（以下简称“浙江阳光城”）拟与杭州滨江房产集团股份有限公司、其持有 100% 权益的子公司杭州缤慕企业管理有限公司（以下简称“缤慕公司”）签署相关协议，拟将公司持有 100% 权益的杭州高光置业有限公司（以下简称“目标公司”）转让给缤慕公司，交易的总对价预计不超过人民币 57 亿元。

本次交易不涉及关联交易，不构成重大资产重组，根据中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所及《公司章程》的相关规定，根据初步协商结果，本次交易金额需提交公司董事会审议，相关审计、评估工作正在进行中，以上工作完成后公司将按照《公司章程》及相关法律法规规定和要求履行相应的决策和审批程序，并依法履行信息披露义务。

二、交易对方简介

（一）公司名称：杭州缤慕企业管理有限公司

（二）注册地址：浙江省杭州市江干区庆春东路 36 号 1 幢 506 室

（三）法定代表人：楼佳俊

（四）成立时间：2021 年 06 月 29 日

（五）注册资本：10 万元

（六）股东结构：杭州滨江房产集团股份有限公司 100% 权益

本次交易与公司及公司控股股东及一致行动人均不存在关联关

系，与公司及公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务及人员等方面不存在造成公司对其利益倾斜的情形。

三、交易标的基本情况

（一）公司名称：杭州高光置业有限公司

（二）注册地址：浙江省杭州市下城区石桥街道中大银泰城 1 幢 1602 室-4

（三）法定代表人：范立峰

（四）成立时间：2020 年 02 月 28 日

（五）注册资本：5100 万元（六）股东结构：中融国际信托有限公司（以下简称“中融信托”）持有目标公司 100% 股权，持有高光置业债权 33.04 亿元；浙江阳光城持有目标公司 100% 权益。

滨慕公司拟代浙江阳光城向中融信托支付款项，目标公司 100% 股权由中融信托直接变更至滨慕公司，本次交易完成后，滨慕公司持有目标公司 100% 股权。

（七）交易标的及子公司所属项目情况：

目标公司子公司金华虹光置业有限公司已取得位于浙江省永康市经济开发区六宗地块的国有建设用地使用权，公司具体权益比例待审计评估后一并确认披露，具体包括：

（1）地块二：对应不动产权证编号为浙（2021）永康市不动产权第 0005211 号，坐落于经济开发区都市外滩分割地块二，宗地面

积为 54,540.15 平方米，土地用途为商服、城镇住宅用地；建筑容积率不高于 2.2，不低于 1.8；建筑限高 100 米；建筑密度不高于 35%，不低于 25%；绿地率不低于 15%。

（2）地块三：对应不动产权证编号为浙（2021）永康市不动产权第 0005213 号，坐落于经济开发区都市外滩分割地块三，宗地面积为 82,152.60 平方米，土地用途为商服、城镇住宅用地；建筑容积率不高于 2.2，不低于 1.8；建筑限高 100 米；建筑密度不高于 35%，不低于 25%；绿地率不低于 15%。

（3）地块四：对应不动产权证编号为浙（2021）永康市不动产权第 0005212 号，坐落于永康经济开发区 S9-15-3 地块，宗地面积为 44,817.00 平方米，土地用途为商服、城镇住宅用地；建筑容积率不高于 2.6，不低于 1.8；建筑限高 100 米；建筑密度不高于 35%，不低于 25%；绿地率不低于 15%。

（4）地块五：对应不动产权证编号为浙（2021）永康市不动产权第 0005204 号，坐落于永康经济开发区 S9-15-2 地块，宗地面积为 67,062.00 平方米，土地用途为商服、城镇住宅用地；建筑容积率不高于 2.2，不低于 1.6；建筑限高 80 米；建筑密度不高于 35%，不低于 25%；绿地率不低于 15%。

（5）地块六：对应不动产权证编号为浙（2021）永康市不动产权第 0005180 号，坐落于永康经济开发区 S10-7-1 地块，宗地面积为 41,531.00 平方米，土地用途为商服、城镇住宅用地；建筑容积率

不高于 2.6，不低于 1.6；建筑限高 80 米；建筑密度不高于 35%，不低于 25%；绿地率不低于 15%。

（6）地块七：对应不动产权证编号为浙（2021）永康市不动产权第 0005205 号，坐落于永康经济开发区 S10-7-2 地块，宗地面积为 62,276.00 平方米，土地用途为商服、城镇住宅用地；建筑容积率不高于 2.6，不低于 1.6；建筑限高 80 米；建筑密度不高于 35%，不低于 25%；绿地率不低于 15%。

公司将根据审计或评估结果及时披露本次交易的进展情况。

四、本次交易涉及的其他重要事项

（一）本次交易不涉及人员安置、土地租赁；

（二）本次意向交易价格系在交易对方对交易标的尽职调查的基础上、根据各方协商结果初步确定，标的公司的审计或评估结果正在进行中，公司将根据相关法律法规规定和要求履行相应的决策和审批程序，并及时披露本次交易的进展情况。”

六、提醒投资者关注的风险

一创投行作为“20 阳城 01”、“20 阳城 02”、“20 阳城 03”、“20 阳城 04”、“21 阳城 01”、“21 阳城 02”的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定以及上述公司债券《受托管理协议》的约定，出具本临时受托管理事务报告。

一创投行将严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《募集说明书》及《受托管理协议》等规定和约定履行受托管理人职责，持续密切关注发行人对上述公司债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，督促发行人及时履行信息披露义务，切实保障全体债券持有人的权益。

特此提请投资者关注相关事项，请投资者对相关事宜做出独立判断。

（以下无正文）

（本页无正文，为《第一创业证券承销保荐有限责任公司关于阳光城集团股份有限公司相关公司债券 2022 年第二十七次临时受托管理事务报告》之盖章页）



第一创业证券承销保荐有限责任公司

2022 年 5 月 9 日