

# 阳光城集团股份有限公司

## 2016年度董事局工作报告

2016年，国际贸易在低速徘徊，经济下行压力犹存，世界经济总体持续低迷。在全球经济复苏乏力的背景下，国内经济依靠积极的供给侧结构改革和房地产行业去库存拉动，以及稳健的货币及财政政策，基本实现了经济运行缓中趋稳、稳中向好的局面。

从房地产市场来看，在“化解房地产库存”的政策指导下，2016年全国房地产去库存取得了阶段性成果，全国经济工作会议上提出“房子是用来住的、不是用来炒的”，提出“促进房地产市场平稳健康发展，要坚持的定位，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，既抑制房地产泡沫，又防止出现大起大落。”因此，2017年政府在继续帮助三四线去库存的同时，也会针对过热区域加大调控力度，限购限贷持续升级。

面对当前新形势下的经济环境，2016年，阳光城集团股份有限公司（以下简称“公司”）董事局严格按照股东大会的各项决议和授权事项，以对公司和广大股东高度负责的态度，认真履行职责，在全体员工的共同努力下，基本完成了公司年初制订的各项主要任务和指标。

### 一、主要经营情况

报告期内，公司坚定实施“区域聚焦、深耕发展”的发展战略，坚持“3+1+X”（长三角、京津冀、珠三角+大福建+战略城市点）的区域布局，始终面向主流市场，在经历了3年近10倍的高速增长后，进一步夯实管理内功，锤炼运营体系，降成本控费率，最终实现稳健增长。

同时，公司在传统金融机构融资的基础上，充分利用资本市场直接融资工具，积极尝试并购基金、资产证券化、中期票据等多种创新融资方式，并顺利完成86亿元公司债券的发行募集工作，进一步降低了公司的融资成本，为企业后续发展提供了巨大的成长空间，成为公司实现“稳增长、保利润”的有力保障。

2016年，公司主要经营业绩如下：

1、资产规模大幅增加：本报告期末，公司合并报表总资产1204.31亿，同比增加72%，净资产189.24亿，同比增加38%；

2、经营业绩平稳：本报告期内，公司实现营业收入195.98亿元；归属于上市公司股

东净利润12.30亿元；

3、融资成本控制卓有成效：本报告期，公司整体平均融资成本8.42%，比上年同期下降1%。2016年12月31日，公司融资成本为7.35%；

4、客户认可持续提升：公司在布局的主要城市中持续得到认可，市场排名靠前。例如，以2016年最新统计情况，公司在福州地区取得销售额、销售面积双料冠军，市场占有率第一；公司在上海房企销售权益金额排行榜中，名列第19名；公司在长沙市雨花区商品住宅成交套数排行榜中，名列第3名；厦门阳光城翡丽海岸单盘销售额在厦门市SOHO销售金额TOP10榜单，名列第3名。

## 二、利用资本市场，再融资工作取得成效

公司在传统金融机构融资的基础上，充分利用资本市场直接融资工具，积极尝试物业ABS、并购基金、应收账款ABS等多种创新融资方式，并顺利完成86亿元公司债券的发行募集工作，进一步降低了公司的融资成本，为企业后续发展提供了巨大的成长空间，成为公司实现“稳增长、保利润”的有力保障。

（一）经公司第八届董事会第五十次会议及公司2016年第四次股东大会审议通过，公司拟非公开发行公司债券总额不超过60亿元。截至2016年8月，公司非公开发行公司债60亿元人民币全部发行完毕，其中：22亿元票面利率7.5%，31.1亿元票面利率6.5%，6.9亿元票面利率5.5%。

（二）经公司第八届董事局第五十六次会议及公司2015年度股东大会审议通过，公司拟公开发行公司债券总额不超过26亿元。2016年8月，公司公开发行公司债26亿元人民币的申请获得中国证监会的审核批准，截至2016年9月，上述公司债全部发行完毕，其中：13亿元，票面利率为4.8%/年，13亿元，票面利率为4.5%/年。

（三）经公司第八届董事会第八十次会议及公司2016年第二十六次股东大会审议通过，公司向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过人民币58亿元的中期票据。2017年3月，公司收到交易商协会下发的《接受注册通知书》（中市协注[2017]MTN92号）文件，本次中期票据发行获准注册。2017年3月公司发行了2017年度第一期20亿元中期票据，发行利率6.20%，本次募集资金已于2017年3月24日全部到账。

## 三、董事局日常工作

### （一）召开董事会会议情况

1、2016年1月15日，第八届董事局第五十次会议审议通过了《关于公司非公开发行公司债券的议案》等3项议案。

2、2016年1月29日，第八届董事局第五十一次会议审议通过了《关于公司意向收购师汇优创教育投资（北京）有限公司股权的议案》。

3、2016年2月3日，第八届董事局第五十二次会议审议通过了《关于公司为子公司金鑫泰置业提供担保的议案》、《关于公司为子公司梨花岛置业提供担保的议案》等3项议案。

4、2016年3月2日，第八届董事局第五十三次会议审议通过了《公司第二期员工持股计划及其摘要（草案）》、《关于公司为子公司惠友房地产提供担保的议案》、《关于公司为子公司中昂置业提供担保的议案》等5项议案。

5、2016年3月11日，第八届董事局第五十四次会议审议通过了《关于公司为子公司陕西实业等提供担保的的议案》、《关于公司为子公司亚特隆房地产提供担保的议案》等3项议案。

6、2016年3月17日，第八届董事局第五十五次会议审议通过了《关于公司为子公司国中星城提供担保的的议案》等2项议案。

7、2016年3月29日，第八届董事局第五十六次会议审议通过了《公司2015年度董事局工作报告》、《公司2015年年度报告及其摘要》、《公司2015年度利润分配预案》、《关于续聘立信中联会计师事务所为公司2016年度财务和内部控制审计机构的议案》、《关于公司公开发行公司债券的议案》、《关于公司2015年度计提资产减值准备的议案》等22项议案。

8、2016年4月22日，第八届董事局第五十七次会议审议通过了《关于公司参与合作三峡基石股权投资基金的议案》、《关于公司为子公司新南城房地产提供担保的的议案》等2项议案。

9、2016年4月28日，第八届董事局第五十八次会议审议通过了《公司2016年第一季度报告》、《关于公司为子公司鑫博泰来房地产提供担保的的议案》等4项议案。

10、2016年5月30日，第八届董事局第五十九次会议审议通过了《关于公司调整股权激励计划行权价格的议案》、《关于公司为子公司海坤房地产提供担保的议案》、《关于公司收购中泛置业股权的议案》等6项议案。

11、2016年6月8日，第八届董事局第六十次会议审议通过了《关于公司为子公司汇德融房地产融资6亿提供担保的议案》、《关于公司为子公司中昂置业提供担保的议案》、《关于公司为子公司福建华鑫通提供担保的议案》等7项议案。

12、2016年6月17日，第八届董事局第六十一次会议审议通过了《关于公司合作设

立教育产业并购基金的关联交易议案》等 2 项议案。

13、2016 年 6 月 23 日，第八届董事局第六十二次会议审议通过了《关于公司为子公司富泽隆房地产提供担保的议案》、《关于公司为子公司泓璟达房地产提供担保的议案》等 3 项议案。

14、2016 年 6 月 29 日，第八届董事局第六十三次会议审议通过了《关于补选公司董事的议案》等 2 项议案。

15、2016 年 7 月 8 日，第八届董事局第六十四次会议审议通过了《关于公司为子公司金澳置业提供担保的议案》。

16、2016 年 7 月 15 日，第八届董事局第六十五次会议审议通过了《关于修改公司章程的议案》、《关于子公司宏辉房地产向福建台风灾区捐款的议案》、《关于公司收购太古房地产 90%股权的议案》、《关于公司为子公司宇特顺房地产提供担保的议案》等 9 项议案。

17、2016 年 7 月 21 日，第八届董事局第六十六次会议审议通过了《关于公司为子公司阳光城福建提供担保的议案》、《关于公司为子公司中昂置业提供担保的议案》等 4 项议案。

18、2016 年 8 月 4 日，第八届董事局第六十七次会议审议通过了《关于公司为子公司福兴晟房地产提供担保的议案》等 2 项议案。

19、2016 年 8 月 9 日，第八届董事局第六十八次会议审议通过了《关于公司收购逸涛雅苑房地产 90%股权的议案》、《关于关于公司为子公司阳光房地产提供担保的议案》等 3 项议案。

20、2016 年 8 月 19 日，第八届董事局第六十九次会议审议通过了《关于公司为子公司富盛隆房地产提供担保的议案》、《关于公司为子公司漳州阳光城提供担保的议案》等 3 项议案。

21、2016 年 8 月 23 日，第八届董事局第七十次会议审议通过了《关于公司以部分物业费债权为标的资产开展创新型资产运作模式的议案》。

22、2016 年 8 月 25 日，第八届董事局第七十一次会议审议通过了《公司 2016 年半年度报告及其摘要》、《关于 2016 年半年度公司募集资金存放与使用情况的专项报告》、《关于修改公司财务管理制度的议案》等 4 项议案。

23、2016 年 8 月 31 日，第八届董事局第七十二次会议审议通过了《关于公司向特定对象非公开发行 A 股股票方案的议案》、《关于公司向特定对象非公开发行 A 股股票预案的议案》、《关于公司非公开发行 A 股股票募集资金投资运用可行性分析报告的议案》、

《关于公司前次募集资金使用情况专项报告的议案》等 8 项议案。

24、2016 年 9 月 9 日，第八届董事局第七十三次会议审议通过了《关于公司为子公司金臻阳房地产提供担保的议案》等 2 项议案

25、2016 年 9 月 18 日，第八届董事局第七十四次会议审议通过了《关于为子公司阳光房地产提供担保的议案》等 2 项议案。

26、2016 年 9 月 23 日，第八届董事局第七十五次会议审议通过了《关于公司为子公司福璟泰置业提供担保的议案》。

27、2016 年 9 月 27 日，第八届董事局第七十六次会议审议通过了《关于公司收购苏州新万益 100%股权的议案》、《关于公司收购逸涛万国房地产 50%股权的议案》、《关于公司为子公司泓璟达房地产提供担保的议案》等 5 项议案。

28、2016 年 10 月 9 日，第八届董事局第七十七次会议审议通过了《关于公司为子公司金澳置业提供担保的议案》、《关于公司为子公司长沙中泛置业提供担保的议案》等 3 项议案。

29、2016 年 10 月 14 日，第八届董事局第七十八次会议审议通过了《关于公司为子公司富利腾房地产提供担保的议案》、《关于公司为子公司陕西实业及阳光城福建提供担保的议案》、《关于公司接受委托管理房地产项目的议案》等 5 项议案。

30、2016 年 10 月 19 日，第八届董事局第七十九次会议审议通过了《关于公司为子公司富利源房地产提供担保的议案》。

31、2016 年 10 月 25 日，第八届董事局第八十次会议审议通过了《关于注册发行不超过 58 亿元中期票据的议案》、《关于注册发行不超过 58 亿元短期融资券（含超短期融资券）的议案》、《关于公司与长江财富进行战略合作的议案》等 4 项议案。

32、2016 年 10 月 28 日，第八届董事局第八十一次会议审议通过了《公司 2016 年第三季度报告》、《关于修改公司章程的议案》、《关于公司为子公司晋江阳光城提供担保的议案》等 4 项议案。

33、2016 年 11 月 2 日，第八届董事局第八十二次会议审议通过了《关于公司为子公司绿德置业提供担保的议案》、《关于公司为参股子公司光大阳光提供担保的议案》等 4 项议案。

34、2016 年 11 月 4 日，第八届董事局第八十三次会议审议通过了《关于公司受让关联方持有象阳投资 50%股权的议案》等 2 项议案。

35、2016 年 11 月 11 日，第八届董事局第八十四次会议审议通过了《关于公司房地

产业务是否存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等问题的专项自查报告》、《关于公司董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人出具公司房地产项目业务合规开展承诺的议案》等 3 项议案。

36、2016 年 11 月 30 日，第八届董事局第八十五次会议审议通过了《关于公司为子公司百兴阳房地产提供担保的议案》、《关于公司为子公司铭昇达房地产提供担保的议案》、《关于公司为子公司欣宇原房地产提供担保的议案》等 5 项议案。

37、2016 年 12 月 7 日，第八届董事局第八十六次会议审议通过了《关于公司非公开发行公司债券的议案》、《关于变更〈关于注册发行不超过 58 亿元短期融资券（含超短期融资券）的议案〉暨注册发行不超过 150 亿元债务融资工具的议案》、《关于公司为子公司长沙中泛置业提供担保的议案》等 5 项议案。

38、2016 年 12 月 16 日，第八届董事局第八十七次会议审议通过了《关于公司与嘉兴银行进行合作的议案》、《关于公司为子公司臻博房地产提供担保的议案》等 3 项议案。

39、2016 年 12 月 30 日，第八届董事局第八十八次会议审议通过了《关于公司为子公司绿德置业提供担保的议案》、《关于公司为子公司陕西实业及阳光城福建提供担保变更委托贷款银行的议案》等 3 项议案。

上述会议决议公告的相关内容刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上。

## （二）专业委员会履行职责情况

### 1、审计委员会履职情况

公司董事会审计委员会由 1 名董事和 2 名独立董事组成，根据中国证监会、深交所有关规定及《公司章程》、《公司董事会审计委员会议事规则》，审计委员会本着勤勉尽责的原则开展工作，在报告期内履行了工作职责。

（1）2016 年 1 月，审计委员会审阅了公司 2015 年度审计工作计划及相关资料，与负责公司年度审计工作的立信中联会计师事务所的注册会计师协商确定了公司 2015 年度财务报告审计工作的时间和人员安排，及审计范围、相关审计重点。

（2）2016 年 1 月，在年审注册会计师进场前认真审阅了公司初步编制的财务会计报表，并出具了审计委员会关于年审注册会计师进场前对公司财务会计报表的审议意见，认为：公司相关交易均已记录，交易事项真实，资料完整，会计政策选用适当，会计估计合理，未发现重大错报、漏报情况，未发现大股东占用公司资金、违规对外担保及异常关联交易情况。

(3) 2016年3月，在会计师事务所审计外勤结束后，审计委员会与年审会计师就2015年度财务报告初步审计意见及公司的重大事项进行充分讨论和沟通，并督促其在约定的时间内完成并提交审计报告。

(4) 2016年3月，公司年审会计师出具初步审计意见后，董事会审计委员会再一次审阅了公司财务会计报表及附注，并形成审计委员会关于对公司财务会计报表的审议意见，认为：公司已按照企业会计准则及公司有关财务制度的规定进行编制，公司财务报表公允反映了公司2015年12月31日的财务状况、2015年度的经营成果和现金流量。

(5) 2016年3月，在立信闽都会计师事务所出具2015年度审计报告后，董事会审计委员会召开会议，对立信中联会计师事务所从事本年度公司的审计工作进行了总结，并就公司年度财务会计报告、关于2016年度聘请会计师事务所的议案以及公司2015年度内部审计工作总结和2016年度审计计划等议案进行表决并形成相关决议。

## 2、提名委员会履职情况

公司董事会提名委员由1名董事和2名独立董事组成，根据中国证监会、深交所有关规定及《公司章程》、《公司董事会提名委员会议事规则》，提名委员会本着勤勉尽责的原则开展工作，在报告期内履行了工作职责。

2016年6月，公司提名委员会就公司董事局提名张志超、弭洪军为公司第八届董事局董事候选人事项发表审查意见：被提名人张志超、弭洪军的工作经历和经营管理经验、专业知识和技能、以及身体状况等应能胜任董事的职责要求，同意公司董事局的提名，并提交股东大会选举；上述董事候选人提名程序符合有关规定，任职资格符合《公司法》、《公司章程》中担任上市公司董事的条件，未发现有《公司法》第147条规定的情况，以及被中国证监会确定为市场禁入者并且禁入尚未解除的情况。

## 3、薪酬与考核委员会履职情况

公司董事会薪酬与考核委员会由1名董事和2名独立董事组成，根据中国证监会、深交所有关规定及《公司章程》和《薪酬与考核委员会议事规则》，薪酬与考核委员会本着勤勉尽责的原则开展工作，在报告期内履行了工作职责。

2016年3月，薪酬与考核委员会通过对公司董事、监事和高级管理人员所披露薪酬进行审核，认为，公司2015年度披露的在公司受薪的董事、监事和高级管理人员的薪酬均是依据董事会确定的原则并结合公司当地薪酬平均水平进行确定；独立董事的津贴均是依据公司2014年第二次临时股东大会审议通过《关于调整公司独立董事津贴的议案》的独立董事津贴标准为原则确定。公司披露的薪酬情况符合公司董事、监事津贴标准和

公司薪酬体系，不存在违反公司津贴标准和薪酬体系不一致的情形。

### （三）贯彻执行股东大会决议情况

2016 年度，公司共召开 33 次股东大会。公司董事局采取切实有效的措施，认真执行公司股东大会审议通过的各项议案或方案，使股东大会的决议得到全面落实，进而充分保障了股东的合法权益。

### （四）信息披露与投资者关系管作情况

#### 1、信息披露工作

公司制定了《信息披露事务管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《重大事项事前咨询制度》等，对信息披露的标准、审核流程、职责划分及责任追究机制等进行了规范，确保公司能够真实、准确、完整、及时地进行信息披露。

2016 年公司严格遵照《信息披露管理制度》和《投资者关系管理制度》等各项制度进行规范运作，促进了公司法人治理结构的进一步完善。2016 年公司继续将信息披露作为重点工作来抓，严格按照证券监管部门的要求，按质按时披露了各项信息，确保公司公告内容的真实性、准确性、完整性和及时性。公司定期报告和临时公告均及时披露，公司年度财务报告没有被出具非标准无保留意见的情况，全年共计发布临时公告 275 份、定期报告 4 份。公司充分履行了对投资者诚信与勤勉的责任。

#### 2、投资者关系工作

日常公司主要以电话、邮件、深圳证券交易所投资者互动交流平台等方式与广大投资者进行广泛交流和沟通，及时答复了有关公司产业、经营、融资等方面的问题 200 条，力求向广大投资者展示一个规范运作、健康向上的公司形象。

为进一步加强公司与投资者的互动交流工作，提高公司透明度和治理水平，公司还参加了福建辖区上市公司 2016 年网上集体接待日活动，对投资者关心的公司发展战略、生产经营及重大事项进展情况等 60 多个问题及时进行了回复，让投资者更好地了解公司全面情况。

### （五）社会责任情况

报告期，公司根据自身实际情况，致力于履行企业社会责任，不仅认真履行对股东、员工等方面应尽的责任和义务，更努力为社会公益事业做出力所能及的贡献，促进公司与社会实现自然和谐的发展。公司《2016 年度社会责任报告》已经公司第九届董事会第二次会议审议通过，该报告记录了公司报告期内履行社会责任的情况

《阳光城集团股份有限公司 2016 年度社会责任报告》刊登在巨潮资讯网上。



## 四、公司未来发展的展望

### 1、行业竞争格局和发展趋势

2017年将是形势复杂、挑战严峻的一年。世界经济增长低迷态势仍在延续，不稳定不确定因素明显增加，国内经济正处在爬坡过坎的关键期，旧动能在减退，新的核心竞争力还在成长，困难不可低估。中央经济工作会议明确提出2017年经济增长以“稳”为主基调，货币政策保持“稳健中性”，对我国房地产市场的发展预期具有重要影响。

2016年末中央提出“房子是用来住的，不是用来炒的”，给2017年房地产市场政策走向定下基调：仍将以“去库存、稳发展、防风险”为主，支持居民合理自住购房，注重抑制投资投机性需求，防止热点城市出现大起大落。预计2017年房地产市场运行总体稳定，受政策调控影响成交量可能出现下滑，不同城市分化明显。政策方面，预计仍将延续分类调控、因城施策的策略，对热点一、二线城市继续收紧，遏制一线城市及热点二线城市房价过快上涨，对库存压力大的部分三四线城市以去库存为目标进行调控。同时，加快推进保障房建设和棚改，增加住房供给，在供给侧结构性改革背景下，逐步建立市场长效调控机制。

在此背景下，企业之间的分化亦将愈加明显，龙头（全国、区域）对市场把控力进一步增强，轻资产和跨界类的公司优势已经逐渐彰显出来，房地产市场将愈加向行业领先梯队集中，优质房企通过兼并重组逐步成为行业的龙头大鳄，龙头企业规模持续高速增长，中小房企不断被收购兼并挤出市场，未来这种趋势仍然会持续，行业集中度将进一步上升。

长期来看，房地产行业始终将是我国经济发展的支柱性产业之一，在国计民生中的定位愈加明确，随着城镇化的深入推进，最终房地产行业将回归常态。

展望未来，公司将继续坚定实施“区域聚焦、深耕发展”的发展战略，坚持“3+1+X”（长三角、京津冀、珠三角+大福建+战略城市点）的战略布局，坚持“选择性高周转”的运营策略，全面提升运营管理能力，持续金融创新之路，穿越周期，为投资者提供最大价值。

2017年是公司提质增效、跨越发展发展的关键之年，公司为进军千亿做准备，包括组织变革、并购合作、地产金融等诸多领域。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）深耕优势区域，坚持主业可持续发展

2017年公司将坚定不移地实施“3+1+X”战略布局的前提下，面对当前及未来形势，公司打通资源平台，严控风险成本，开放合作，加码并购，切入有市场容量且有潜力的城市，继续深耕已进入区域，精准把握客户需求，专注产品打造，充分发挥了区域龙头优势实现稳健增长。

#### （2）提高项目运营周转率

整合资源配置，加快各项前期手续办理，提高开发速度，推进项目进展。加强建设过程管控，落实总控计划，保证质量工期。提高营销效率，整合营销资源，调整总部与区域营销架构，全面优化提升公司整体营销管控水平，并结合市场情况合理安排销售节奏，做到速度与效益并重。全年将执行提前抢收策略，在保证项目利润情况下迅速出货。

#### （3）打造高竞争力的产品体系

公司将在2017年着重推进高竞争力产品的复制与打造，并借此强化品牌形象，提升产品销售能力。公司现有高竞争力产品的研发能力和项目决策体系，并借助阳光城新生代Top级产品的输出，在全国重点区域精心打造阳光城的标杆性产品。如城市顶级滨江作品阳光城滨江悦，将在广州区域落地，以睿life理念导入的檀系城市新筑，将在福州、上海、杭州、北京、广州、长沙、成都、武汉全面开花，保证公司销售目标的实现和利润提升。

#### （4）持续布局地产金融

公司在金融业务布局方面，继设立房地产投资基金迈出轻资产模式第一步后，设立海峡人寿保险公司进军寿险业；2016年4月，公司作为有限合伙人参与投资三峡金石投资基金，5月公司与陆家嘴信托等设立陆金朝阳；频频动作彰显公司践行房地产+业务创新模式之决心，未来公司有望借助投管公司平台和市场金融机构，全面提升金融运营能力，持续为地产开发提供稳定的现金流。

#### （5）提高资金管理水平

做好资金统筹，坚持资金统一管理、合理调配，盘活存量资金，提高资金使用效率。做好税务统筹，加大开发过程各阶段涉税筹划，降低税务负担，规避涉税风险。健全项目投资决策机制，加强事前审批、事中监督、事后审计，有效降低资金使用风险。

#### （6）科学布局商业地产

着力做好新建商业项目的招商和运营，通过合作开发、委托经营，积累商业地产开发经验。强化与商业企业合作，通过定制开发等方式，探索轻资产运营模式。持续提高商业地产资金运作、运营管理、投资回报、风险控制等方面的综合能力。

(7) 升级管理能力及引进先进激励机制

为提升广大员工，特别是“管理层员工”的主人翁意识，进一步提高公司运营效率，公司将适时推出项目跟投等激励机制，促使员工与公司形成利益共同体，共同投资和管理公司开发项目，实现收益共享、风险共担，开创“公司业绩持续快速增长，员工和公司共同成长、发展”的共赢局面。

《阳光城 2016 年度董事局工作报告》尚须提交公司 2016 年度股东大会审议批准。

阳光城集团股份有限公司

董事局

二〇一七年四月十三日