

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 年第四十一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 12 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、《阳光城集团股份有限公司关于融资担保的进展公告》

阳光城集团股份有限公司于2022年12月6日出具了《阳光城集团股份有限公司关于融资担保的进展公告》，主要内容如下：

#### “特别风险提示

截至目前，阳光城集团股份有限公司（以下简称“公司”）及控股子公司对参股公司提供担保实际发生金额为120.81亿元，占最近

一期经审计合并报表归属母公司净资产 66.41%。公司及控股子公司为其他资产负债率超过 70%的控股子公司提供担保实际发生金额为 594.67 亿元,公司及控股子公司为其他资产负债率不超过 70%的控股子公司提供担保实际发生金额为 22.99 亿元。上述三类担保实际发生金额为 738.47 亿元,超过最近一期经审计合并报表归属母公司净资产 100%,对资产负债率超过 70%的单位担保金额超过公司最近一期经审计净资产 50%。除上述三类担保之外,公司不存在其他对外担保。敬请广大投资者关注。

## 一、担保情况概述

### (一) 担保情况

1、公司接受中国民生银行股份有限公司长沙分行(以下简称“民生银行”)提供的两笔融资合计 26 亿元,期限为 36 个月,公司全资子公司宁波国际汽车城开发有限公司、公司间接持股 100%的北京九合创业房地产开发有限公司提供连带还款责任。其中作为 13 亿融资的担保条件:公司全资子公司宁波国际汽车城开发有限公司、公司间接持股 84%的贵州光修悦房地产开发有限公司、公司间接持股 100%的陕西耀泓置业有限公司以名下商办用房、土地等提供抵押,公司以间接持股 100%的陕西耀泓置业有限公司 100%股权提供质押,公司以间接持有 84%权益的贵州光修悦房地产有限公司 84%股权提供质押,公司间接持股 100%的北京臻德房地产开发有限公司提供 100%连带责任保证担保,公司以全资子公司宁波国际汽车城开发有限公司 100%股权质押;作为另 13 亿融资的担保条件:公司间接持股 75%的

广信江湾新城、公司间接持股 100% 的北京九合创业房地产开发有限公司分别以名下商办用房、车位、在建工程等提供抵押，公司以间接持股 100% 的北京九合创业房地产开发有限公司 100% 股权提供质押，公司间接持股 100% 的北京臻德房地产开发有限公司提供 100% 连带责任保证担保。具体条件以实际签订的合同或协议为准。根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》等相关规定，上述子公司对公司的担保事项将履行子公司的内部决策程序。

2、公司持有 100% 权益的子公司陕西富安泰置业有限公司（以下简称“陕西富安泰置业”）接受中国民生银行股份有限公司长沙分行提供的 19 亿元融资（公告编号：2020-177），公司持有 100% 权益的子公司陕西盛得辉置业有限公司（以下简称“陕西盛得辉置业”）接受中国民生银行股份有限公司长沙分行提供的 6 亿元融资（公告编号：2020-178），作为增保条件：公司控股子公司北京慧诚房地产有限公司提供 100% 连带责任保证担保并以其名下持有土地及不动产提供抵押担保，其它融资条件均不变。具体条件以实际签订的合同或协议为准。

3、公司持有 100% 权益的子公司贵州君悦阳光置业有限公司（以下简称“贵州君悦阳光置业”）接受国家开发银行贵州省分行提供的 4,000 万元融资，期限为 36 个月，同意作为担保条件：公司全资子公司七星关鸿基房地产开发有限公司名下在建工程提供抵押，阳光城集团浙江置业有限公司对该笔融资提供 100% 连带责任保证担保。具体

条件以实际签订的合同或协议为准。

## （二）担保审批情况

2022年4月29日和2022年5月20日，公司分别召开第十届董事局第三十五次会议和2021年年度股东大会，审议通过了《关于公司2022年担保计划的议案》，同意2022年公司总计划担保额度为1,500.00亿元，其中为资产负债率超过70%的全资子公司、控股子公司等提供的计划担保额度为不超过1198.20亿元，为资产负债率不超过70%的全资子公司、控股子公司等提供的计划担保额度为不超过79.92亿元，为公司及其控股子公司的联营企业或合营企业提供的计划担保额度为不超过221.88亿元。并授权公司经营管理层负责办理在任一时点的担保余额不超过上述额度范围内的担保，实际担保金额、种类、期限等以合同为准。在年度预计担保额度计划范围内，公司将根据审慎原则对各担保事项进行审批和管理，具体详见公司2022年4月30日在指定信息披露媒体刊登的《关于公司2022年担保计划的公告》（公告编号：2022-058）。

本次担保在股东大会批准的额度范围之内。本次担保使用额度情况如下：

单位：亿元

| 担保方      | 被担保方        | 资产负债率 | 股东大会审批额度 | 本次使用前担保余额 | 本次使用前<br>剩余可使用<br>余额 |
|----------|-------------|-------|----------|-----------|----------------------|
| 公司、控股子公司 | 全资子公司、控股子公司 | ≥70%  | 1,198.2  | 594.67    | 603.53               |
|          |             | <70%  | 79.92    | 22.99     | 56.93                |
| 合计       |             |       | 1,278.12 | 617.66    | 660.46               |

注：实际担保余额以融资放款时点为准。

## 二、被担保人基本情况

### (一) 阳光城集团股份有限公司

成立日期：1991年08月12日；

注册资本：人民币405,007.331500万元；

法定代表人：林腾蛟；

注册地点：福州市经济技术开发区星发路8号；

主营业务：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；对医疗业的投资及管理；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）；

最近一年又一期财务数据：

（单位：万元）

|           | 2021年12月31日(经审计) | 2022年9月30日(未经审计) |
|-----------|------------------|------------------|
| 资产总额      | 35,827,077.02    | 33,147,253.05    |
| 负债总额      | 31,616,026.11    | 29,848,008.03    |
| 长期借款      | 3,344,822.70     | 2,003,277.32     |
| 或有事项涉及的总额 | 详见下方注释1          |                  |
| 流动负债      | 26,994,238.00    | 27,119,385.17    |
| 净资产       | 4,211,050.90     | 3,299,245.02     |
|           | 2021年1-12月(经审计)  | 2022年1-9月(未经审计)  |

|      |              |              |
|------|--------------|--------------|
| 营业收入 | 4,252,648.37 | 1,874,903.22 |
| 净利润  | -749,285.49  | -597,193.78  |
| 利润总额 | -717,054.73  | -492,297.82  |

注 1：详细情况参见公司分别于 2022 年 11 月 26 日、2022 年 11 月 23 日在指定信息披露媒体刊登的《关于公司债务情况的公告》（公告编号：2022-138）及《关于累计诉讼、仲裁情况的公告》（公告编号：2022-136）。

注 2：如上表中合计数存在差异，主要系四舍五入导致存在尾差。

其它情况：公司因流动资金不足、无力偿还所欠债务导致债务违约，被列为失信被执行人，目前正积极与各债权人沟通债务清偿及相关债务展期事项，子公司本次为其提供担保是为了保障融资顺利进行，缓解债务压力。

## （二）陕西富安泰置业有限公司

成立日期：2011 年 08 月 17 日；

注册资本：人民币 3061.22 万元；

法定代表人：孟伟；

注册地点：陕西省西安市沣东新城沣泾大道西西安小镇售楼部 102 室；

主营业务：房地产开发、销售。（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）；

股东情况：佛山信财置业开发有限公司（公司持有其 99% 股权，香港信业国际有限公司持有其 1% 股权）持有其 49% 股权，公司全资子公司阳光城集团陕西实业有限公司持有其 51% 股权；

最近一年又一期财务数据：

（单位：万元）

|  |                       |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | 2021 年 12 月 31 日（经审计） | 2022 年 9 月 30 日（未经审计） |
|--|-----------------------|-----------------------|



|           |                        |                        |
|-----------|------------------------|------------------------|
| 资产总额      | 531,041.34             | 548,739.43             |
| 负债总额      | 492,800.60             | 510,613.04             |
| 长期借款      | 153,700.00             | 0.00                   |
| 或有事项涉及的总额 | 0.00                   | 0.00                   |
| 流动负债      | 119,782.75             | 510,607.06             |
| 净资产       | 38,240.74              | 38,126.38              |
|           | <b>2021年1-12月（经审计）</b> | <b>2022年1-9月（未经审计）</b> |
| 营业收入      | 101.56                 | 1.57                   |
| 净利润       | 41.58                  | -114.36                |
| 利润总额      | 91.31                  | -108.36                |

注：如上表中合计数存在差异，主要系四舍五入导致存在尾差。

其它情况：经查询，陕西富安泰置业不是失信被执行人。

### （三）陕西盛得辉置业有限公司

成立日期：2010年03月19日；

注册资本：人民币3061.22万元；

法定代表人：孟伟

注册地点：陕西省西安市沣东新城沣泾大道西西安小镇售楼部  
101室；

主营业务：房地产开发、销售；

股东情况：佛山信财置业开发有限公司（公司持有其99%股权，香港信业国际有限公司持有其1%股权）持有其49%股权，公司全资子公司陕西上林苑投资开发有限公司持有其51%股权；

最近一年又一期财务数据：

（单位：万元）

|      |                         |                         |
|------|-------------------------|-------------------------|
|      | <b>2021年12月31日（经审计）</b> | <b>2022年9月30日（未经审计）</b> |
| 资产总额 | 189,755.32              | 193,421.90              |

|           |                        |                        |
|-----------|------------------------|------------------------|
| 负债总额      | 168,682.75             | 172,379.49             |
| 长期借款      | 48,900.00              | 0.00                   |
| 或有事项涉及的总额 | 0.00                   | 0.00                   |
| 流动负债      | 119,782.75             | 172,376.45             |
| 净资产       | 21,072.57              | 21,042.42              |
|           | <b>2021年1-12月（经审计）</b> | <b>2022年1-9月（未经审计）</b> |
| 营业收入      | 39.11                  | 0                      |
| 净利润       | -110.17                | -30.15                 |
| 利润总额      | -110.18                | -27.11                 |

注：如上表中合计数存在差异，主要系四舍五入导致存在尾差。

其它情况：经查询，陕西盛得辉置业不是失信被执行人。

#### （四）贵州君悦阳光置业有限公司

成立日期：2018年5月24日；

注册资本：人民币 10,000 万元；

法定代表人：王雅俊；

注册地点：贵州省龙里县谷脚镇贵龙社区碧桂园天麓 1 号岭誉三号楼 1-4-1；

主营业务：房地产建设、开发；销售商品房；出租和管理自建商品房及配套设施；房地产信息咨询；

股东情况：公司子公司贵州星辉阳光置业有限公司持有其 100% 股权；

最近一年又一期财务数据：

（单位：万元）

|      |                         |                         |
|------|-------------------------|-------------------------|
|      | <b>2021年12月31日（经审计）</b> | <b>2022年9月30日（未经审计）</b> |
| 资产总额 | 412,134.01              | 229,907.77              |
| 负债总额 | 414,042.12              | 189,849.64              |

|           |                        |                        |
|-----------|------------------------|------------------------|
| 长期借款      | 0.00                   | 0.00                   |
| 或有事项涉及的总额 | 0.00                   | 0.00                   |
| 流动负债      | 413,502.68             | 189,316.77             |
| 净资产       | -1,908.11              | 40,058.13              |
|           | <b>2021年1-12月（经审计）</b> | <b>2022年1-9月（未经审计）</b> |
| 营业收入      | 149.62                 | 0                      |
| 净利润       | -4,419.34              | -36,222.39             |
| 利润总额      | -4,194.74              | -36,266.17             |

注：如上表中合计数存在差异，主要系四舍五入导致存在尾差。

其它情况：贵州君悦阳光置业因流动资金不足、无力偿还所欠债务导致债务违约，被列为失信被执行人，目前正积极与各债权人沟通债务清偿及相关债务展期事项，公司及子公司本次为其提供担保是为了保障其相关债务展期顺利进行。

### 三、本次担保协议主要内容

1、公司融资金额 26 亿元，期限 36 个月，公司全资子公司宁波国际汽车城开发有限公司、公司间接持股 100% 的北京九合创业房地产开发有限公司提供连带还款责任。其中 13 亿担保条件：公司全资子公司宁波国际汽车城开发有限公司、公司间接持股 84% 的贵州光修悦房地产开发有限公司、公司间接持股 100% 的陕西耀泓置业有限公司以名下商办用房、土地等提供抵押，公司间接持股 100% 的陕西耀泓置业有限公司 100% 股权质押，公司间接持有 84% 权益的贵州光修悦房地产有限公司 84% 股权质押，公司间接持股 100% 的北京臻德房地产开发有限公司提供 100% 连带责任保证担保，公司全资子公司宁波国际汽车城开发有限公司 100% 股权质押；另 13 亿担保条件：公司间接持股 75% 的广信江湾新城、公司间接持股 100% 的北京九合创业房地产开发有限公司分别以名下商办用房、车位、在建工程等提供抵押，公司间接持股 100% 的北京九合创业房地产开发有限公司 100%

股权提供质押，公司间接持股 100%的北京臻德房地产开发有限公司提供 100%连带责任保证担保，保证范围为主合同项下的主债权本金、利息(含罚息、复利)、违约金、损害赔偿金、债权人实现债权的费用等，具体条件以实际签订的合同或协议为准。

2、为陕西富安泰置业担保金额 19 亿元，为陕西盛得辉置业接受担保金额 6 亿元，增保条件：公司控股子公司北京慧诚房地产有限公司提供 100%连带责任保证担保并以其名下持有土地及不动产提供抵押担保，其它条件均不变（详见公告编号：2020-178、2020-177），保证范围为主合同项下的主债权本金、利息(含罚息、复利)、违约金、损害赔偿金、债权人实现债权的费用等，具体条件以实际签订合同或协议为准。

3、为贵州君悦阳光置业担保金额 4,000 万元，期限 36 个月，担保条件：公司全资子公司七星关鸿基房地产开发有限公司名下在建工程提供抵押，阳光城集团浙江置业有限公司对该笔融资提供 100%连带责任保证担保，保证范围为主合同项下的主债权本金、利息(含罚息、复利)、违约金、损害赔偿金、债权人实现债权的费用等，具体条件以实际签订的合同或协议为准。

#### **四、累计对外担保金额及逾期担保的金额**

截至本公告披露日，公司及控股子公司对参股公司提供担保实际发生金额为 120.81 亿元，占最近一期经审计合并报表归属母公司净资产 66.41%。公司及控股子公司为其他资产负债率超过 70%的控股

子公司提供担保实际发生金额为 594.67 亿元，占最近一期经审计合并报表归属母公司净资产 326.89%，公司及控股子公司为其他资产负债率不超过 70%的控股子公司提供担保实际发生金额为 22.99 亿元，占最近一期经审计合并报表归属母公司净资产 12.64%。上述三类担保合计实际发生担保金额为 738.47 亿元，占最近一期经审计合并报表归属母公司净资产 405.94%。

公司及控股子公司逾期担保情况参见公司于 2022 年 11 月 26 日在指定信息披露媒体刊登的《关于公司债务情况的公告》（公告编号：2022-138），诉讼担保情况参见公司于 2022 年 11 月 23 日在指定信息披露媒体刊登的《关于累计诉讼、仲裁情况的公告》（公告编号：2022-136）。”

## 二、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华夏幸福基业控股股份公司非公开发行公司债券 2022 年第三十二次临时受托管理事务报告（关于债务逾期、下属子公司债务重组进展等事项）》之盖章页）



第一创业证券承销保荐有限责任公司

2022 年 12 月 13 日