阳光城集团股份有限公司公开发行2015年公司债券（第一期）募集说明书摘要

福州市经济技术开发区星发路8号
（面向合格投资者）

主承销商

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：2015年7月28日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于深圳证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、阳光城集团股份有限公司（以下简称“发行人”、“本公司”、“公司”或“阳光城”）公开发行不超过人民币28亿元公司债券（以下简称“本次债券”）已获得中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1740号文核准。阳光城本次债券采取分期发行的方式，其中阳光城集团股份有限公司2015年公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）发行规模为15亿元。

二、经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA，评级展望为稳定，本次债券信用等级为AA，说明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。本期债券上市前，发行人最近一期未净资产为72.80亿元（截至2015年3月31日未经审计的合并报表中所有者权益合计数），本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为8.45亿元（2012年-2014年度经审计的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。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

三、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

四、发行人将在本期债券发行结束后及时向深圳证券交易所提出上市交易申请，并将申请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挂牌（以下简称“双边挂牌”）。目前本期债券符合在深圳证券交易所双边挂牌的上市条件，但本期债券上市前，公司财务状况、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双边挂牌的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，投资者有权选择在上市前将本期债券回售予本公司，因公司经营与财务状况等情况变化引发的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担。本期债券不在除深圳证券交易所以外的其它交易场所上市。

五、本期债券的债券持有人应按照法律、法规和债券持有人会议规则的规定行使权利和履行义务。

六、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，但发行人不能保证本期债券双边挂牌的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，投资者有权选择在上市前将本期债券回售予本公司，因公司经营与财务状况等情况变化引发的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担。本期债券不在除深圳证券交易所以外的其它交易场所上市。

七、本期债券投资价值分析请参阅发行人2012年、2013年及2014年经审计的财务报告。2012年、2013年及2014年，发行人分别实现归属母公司股东的净利润分别为5.39亿元、6.51亿元和13.24亿元；扣非前净利润分别为5.39亿元、6.51亿元和13.24亿元；经营活动产生的现金流净额分别为1.10亿元、-54.66亿元和-56.41亿元，受新地节奖项目开发进度、销售回款等因素的影响，发行人经营活动现金流波动较大。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、受宏观经济调控政策影响较等特点，发行人目前经营情况、财务状况和资产质量良好，但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，将可能会影响本期债券本息的按期兑付。

九、房地产企业普遍存在资产负债率较高的特点，2012年-2014年及2015年3月末，发行人合并口径资产负债率分别为76.41%、86.86%、84.69%和85.54%；扣除预收账款后的资产负债率分别为70.00%、79.86%、78.39%和79.01%。截至一年及一期末，公司资产负债率及剔除预收账款后的资产负债率均高于可比公司平均水平以及中位数水平。2012年-2014年度及2015年1-3月，发行人EBITDA利息保障倍数分别为1.23倍、3.03倍、91倍和6.60。若公司经营规模的不断扩大、公司的总负债规模逐年大幅上升，导致公司2015年以来EBITDA利息保障倍数小于1，若未来房地产市场出现重大波动，可能会公司偿债能力及资金回笼产生不利影响，导致公司应付债券本息，间接对公司正常经营活动产生不利影响。

十、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。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、促进供应土地的发挥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。本次债券期限较长，在债券存在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偿债能力产生一定的不利影响，投资者应自行关注。

十一、债券持有人会议规则（债券持有人会议规则）审议通过的决议，对所有本期债券持有人（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变动本期债券的持有人）具有同等约束力。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《债券持有人会议规则》并受之约束。

十二、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期以预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人作无法以除发行人外的第三方处获得偿付。此外，截至2015年3月31日，公司抵、质押债款金额高为167.44亿元，占公司资产总额的77.80%，与净资产的比例为229.99%，占比较高。公司所有抵定保期的房产规模价值合计为176.23亿元，占净资产的242.07%，其中保证金为4.82亿元，存货为171.41亿元，公司受限存货主要为银行贷款的抵押上地及在建工程。若未来公司未能及时筹措资金，公司可能会因为资产被冻结和处置，对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。

十三、供信评级机构向投资者提供信用等级有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况发生重大变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪，并出具跟踪评级报告。以动态地反映发行人的信用状况。资信评级机构的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过其网站（http://www.dagongcredit.com）予以公告。发行人于每年度公布一次跟踪评级报告，并在其网站（http://www.sse.com.cn）及监管部门指定的其他媒体符上披露跟踪评级结果及报告予以公告，投资者可以在深圳证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

十二、截至2014年末发行人有息债务合计202.61亿元，其中2015年年内到期的金额为122.50亿元，短期内存在一定的集中兑付的风险。

十二、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，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。

十三、本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司的相关规定执行。

第一节 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：1,293,658,534元人民币

设立日期：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：上海浦东新区金新路99号

工商登记号：350000100012308

组织机构代码证号：15816437-1

公司网址：http://www.yango.com.cn

联系电话：0591-88089227，021-20800301

邮政编码：200120

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、针织纺品、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。

二、核准或注册发行及核准规模

2015年4月1日，本公司第八届董事会第二十二次会议审议通过了《关于公开发行公司债券的议案》。

2015年4月23日，本公司2014年度股东大会审议通过了《关于公开发行公司债券的议案》。

本公司2014年度股东大会决议公告于2015年4月24日披露于深圳证券交易所网站（http://www.szse.cn/）。

本次债券计划发行总规模不超过人民币28亿元（含28亿元），分期发行，自中国证监会核准发行之日起十二个月内完成首期发行，首期发行规模不超过人民币15亿元（含15亿元）；剩余额度自中国证监会核准发行之日起二十四个月内发行完毕。

经中国证监会于2015年7月21日签发的“证监许可[2015]1740号”文核准，公司获得向合格投资者公开发行面值总额不超过28亿元的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

三、本期债券的主要条款

发行主体：阳光城集团股份有限公司

债券名称：阳光城集团股份有限公司2015年公司债券（第一期）

债券期限：本期债券为5年期品种，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

发行规模：本次债券发行总规模不超过人民币28亿元（含28亿元），分期发行，其中本期债券发行规模为人民币15亿元。

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率由发行人和簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定。本期债券票面利率在存续期内前3年固定不变；在存续期的第3年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加调整基点，在债券存续期内剩余2年固定不变。

发行人有调整票面利率选择权：发行人有权决定是否调整本期债券票面利率及其调整幅度，发行人于2015年7月30日至2015年7月31日（在深圳证券交易所网站（http://www.szse.cn/）公告本期债券的最终票面利率，敬请投资者关注。

7、本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司的相关规定执行。

8、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挂牌上市交易事宜，并由主承销商代为办理相关手续，但发行人不能保证本期债券双边挂牌的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，投资者有权选择在上市前将本期债券回售予本公司，因公司经营与财务状况等情况变化引发的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担。本期债券不在除深圳证券交易所以外的其它交易场所上市。

九、本期债券的债券持有人应按照法律、法规和债券持有人会议规则的规定行使权利和履行义务。

十、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，但发行人不能保证本期债券双边挂牌的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，投资者有权选择在上市前将本期债券回售予本公司，因公司经营与财务状况等情况变化引发的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担。本期债券不在除深圳证券交易所以外的其它交易场所上市。

十一、本次发行的主要条款

（一）发行规模：本期债券发行总规模为人民币28亿元。

（二）发行方式：本期债券采取分期发行的方式，其中阳光城集团股份有限公司2015年公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）发行规模为15亿元。

（三）发行对象：本期债券向合格投资者发行，不向公众投资者发行。

（四）发行期限：本期债券期限为5年期品种，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

（五）发行价格：本期债券按面值发行。

（六）债券利率及其确定方式：本期债券票面利率由发行人和簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定。本期债券票面利率在存续期内前3年固定不变；在存续期的第3年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加调整基点，在债券存续期内剩余2年固定不变。

（七）债券担保情况：本期债券为无担保债券。

（八）债券发行对象：本期债券向合格投资者发行，不向公众投资者发行。

（九）债券发行时间：2015年7月29日至8月3日，其中2015年7月30日至31日为网下利率询价期，2015年8月3日为网下发行日。

（十）债券上市安排：发行人将在本期债券发行结束后尽快向深圳证券交易所提交上市交易申请，并由主承销商代为办理相关手续，但发行人不能保证本期债券双边挂牌的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，投资者有权选择在上市前将本期债券回售予本公司，因公司经营与财务状况等情况变化引发的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担。本期债券不在除深圳证券交易所以外的其它交易场所上市。

（十一）债券担保：本期债券为无担保债券。

（十二）债券受托管理人：发行人聘请国泰君安证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人，并在本期债券存续期内由国泰君安证券股份有限公司按照《债券受托管理人业务指引》、《公司债券受托管理人业务管理办法（试行）》、《公司债券受托管理人业务管理办法（试行）》、《公司债券受托管理人业务管理办法（试行）