

一、重要提示
本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

Table with 3 columns: Name, Position, Content/Reason. Lists directors and their roles.

非标准审计意见提示
□适用√不适用
董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为: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,以此为基础,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。

Table with 2 columns: Item, Value. Financial summary for 2019.

2. 报告期主要业务或产品简介
公司主营业务为房地产开发与销售,经营模式以自主开发经营为主,开发业态包括住宅、办公和商业等。

公司凭借快速提升的企业综合实力及品牌价值,成功跻身行业15强。在由国务院研究中心、清华大学地产研究所和中指研究院组成的中国房地产TOP100研究组主办的2020中国房地产百强企业研究成果发布会上,公司位列“2020中国房地产百强企业”第13名,同时荣获“成长性TOP10”第五名。

Table with 2 columns: Year, Value. Financial data for 2019 and 2018.

Table with 2 columns: Quarter, Value. Quarterly financial data for 2019.

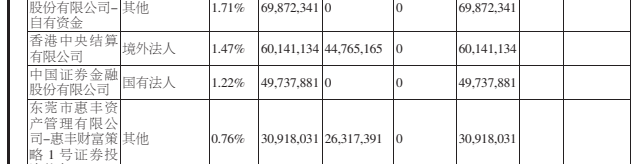
上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异
□是√否

4. 股东及实际控制人
(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

Table with 2 columns: Name, Shareholding. Top 10 shareholders.

(2) 公司优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况表
□适用√不适用

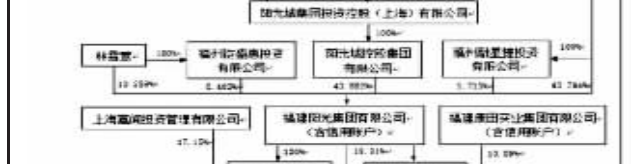
(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5. 公司债券情况
公司是否存在公开发行并在证券交易所上市,且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

Table with 2 columns: Bond Name, Details. Bond information.

3. 行业商品住宅投资与开工增速均有所放缓
2019年全国房地产开发投资13.2万亿元,同比增长9.9%,其中住宅投资9.7万亿元,增长13.9%。



4. 销售增速有所下滑,行业集中度提升
销售方面,2019年全国商品住宅销售面积为15.0亿平方米,同比增长1.5%,销售金额为13.9万亿元,同比增长3.0%。



非公开发行股票募集资金使用情况
非公开发行股票募集资金使用情况

2019年 年度报告摘要

证券代码:000671 证券简称:阳光城 公告编号:2020-082 阳光城集团股份有限公司

Table with 2 columns: Bond Name, Details. Bond information.

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况
公司债信用评级信息汇总表

Table with 2 columns: Bond Name, Rating. Credit rating information.

注:大公国际全称大公国际资信评估有限公司;中诚信全称中诚信证券评估有限公司。
1. 2020年1月,大公国际资信评估有限公司对阳光城及相关事项的信用状况进行跟踪评级,并出具主体与相关债项2020年度跟踪评级报告。

2. 2019年5月,中诚信证券评估有限公司对阳光城及相关债项的信用状况进行跟踪评级,并出具跟踪评级报告,公司的主体信用等级维持AA+,债项信用等级维持AA+。

3. 2019年5月,中诚信证券评估有限公司对阳光城及相关债项的信用状况进行跟踪评级,并出具跟踪评级报告,公司的主体信用等级维持AA+,债项信用等级维持AA+。

4. 2019年5月,中诚信证券评估有限公司对阳光城及相关债项的信用状况进行跟踪评级,并出具跟踪评级报告,公司的主体信用等级维持AA+,债项信用等级维持AA+。

5. 2019年5月,中诚信证券评估有限公司对阳光城及相关债项的信用状况进行跟踪评级,并出具跟踪评级报告,公司的主体信用等级维持AA+,债项信用等级维持AA+。

6. 2019年5月,中诚信证券评估有限公司对阳光城及相关债项的信用状况进行跟踪评级,并出具跟踪评级报告,公司的主体信用等级维持AA+,债项信用等级维持AA+。

7. 2019年5月,中诚信证券评估有限公司对阳光城及相关债项的信用状况进行跟踪评级,并出具跟踪评级报告,公司的主体信用等级维持AA+,债项信用等级维持AA+。

Table with 2 columns: Item, Value. Financial data for 2019 and 2018.

三、经营情况讨论与分析
1. 报告期间经营情况简介
公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

房地产业
公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务的披露要求》

(一) 经济和政策
1. 中央维持“房住不炒”,地方继续因城施策
政策方面,中央在房地产行业政策方面坚持“房住不炒”的表态,强调不将房地产作为短期刺激经济的手段。

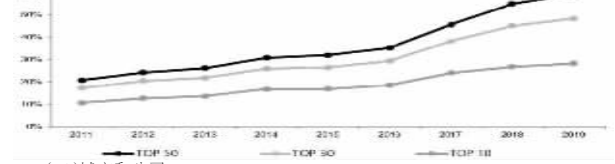
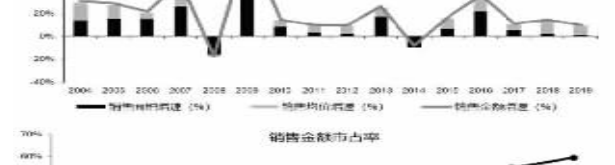
2. 土地市场自3月略有回暖,全年整体热度较低
18年下半年土地市场持续降温,19年3月起土地市场开始回暖,5月开始部分城市针对土地市场的热度提高提出针对性的平抑政策。



3. 行业商品住宅投资与开工增速均有所放缓
2019年全国房地产开发投资13.2万亿元,同比增长9.9%,其中住宅投资9.7万亿元,增长13.9%。



4. 销售增速有所下滑,行业集中度提升
销售方面,2019年全国商品住宅销售面积为15.0亿平方米,同比增长1.5%,销售金额为13.9万亿元,同比增长3.0%。



(二) 城市和公司
公司的主要房地产项目分布在大福建、长三角、珠三角、京津冀以及战略城市等区域,重点发展主要城市的土地市场和房地产市场情况如下:

Table with 2 columns: City, Value. City performance data.

数据来源于wind数据库
从城市数据的角度看,市场整体比较稳定,但城市间也存在较为明显的分化。

(1) 房地产行业:四大一线城市中,广州增长较快,上海略有增长,而北京同比下降。二线城市中,南宁、太原、福州、青岛增长较快。

(2) 土地市场:一线城市中,广州、沈阳土地供应面积上升幅度较大,超过40%。而南昌、郑州供应面积增幅超过20%。

(3) 商品房销售:一线城市有所分化,北京、深圳量价齐升,而上海、广州则量跌价平。二线城市的代表城市销售面积同比平均下降0.6%。

回顾2019年,公司始终贯彻中央“房住不炒”的政策精神,保持“稳规模、上台阶、品质、降负债”的战略定力,聚焦品质,精细化管理,稳健经营,力求实现规模、利润和负债三者平衡。

1. 销售与规模持续提升
本报告期,公司全年经营业绩完成良好,营业收入1,351.43亿元,同比增长14.21%。

2. 债务与财务持续改善
截至报告期末,公司合并报表总资产3,075.52亿元,较上年末增长16.76%。

3. 运营与品质持续提升
本报告期,公司进一步加强了现金流管理,平均回款率约80.20%,实现经营性净现金流153.96亿元。

4. 品质战略持续发力
公司愈发重视品质提升对增加公司核心竞争力重要性,报告期内品质提升工作取得显著成效。

(1) 品牌提升:公司“绿色智慧家”产品不断迭代,产品内涵不断夯实,以硬实力提升为驱动,公司与供应商共同研发新材料。

(2) 产品品质提升:工程交付初步显现,佛山顺德、福州福耀、南京文澜湾等标杆产品成功亮相。

5. 组织架构全面提升
实现两亿以上的销售规模后,公司加大推进管理精细化进度,于2019年底启动组织架构调整。

(四) 公司具体经营情况
1. 土地储备
(1) 新增土地
本报告期,公司共以权益对价492亿元合计补充土地储备约1,268万平方米。

Table with 2 columns: City, Value. Land acquisition data.

Table with 2 columns: City, Value. Land acquisition data.

Table with 2 columns: City, Value. Land acquisition data.

注:1. 公开招拍挂新增土地储备为本报告期内公开招拍挂土地出合同的土地储备。注:2. 目前披露的权益比例,仅供投资者了解公司现状时参考。

3. 商品房市场情况(19年全年)

Table with 2 columns: City, Value. Real estate market data for 2019.

数据来源于wind数据库
从城市数据的角度看,市场整体比较稳定,但城市间也存在较为明显的分化。

(1) 房地产行业:四大一线城市中,广州增长较快,上海略有增长,而北京同比下降。二线城市中,南宁、太原、福州、青岛增长较快。

(2) 土地市场:一线城市中,广州、沈阳土地供应面积上升幅度较大,超过40%。而南昌、郑州供应面积增幅超过20%。

(3) 商品房销售:一线城市有所分化,北京、深圳量价齐升,而上海、广州则量跌价平。二线城市的代表城市销售面积同比平均下降0.6%。

回顾2019年,公司始终贯彻中央“房住不炒”的政策精神,保持“稳规模、上台阶、品质、降负债”的战略定力,聚焦品质,精细化管理,稳健经营,力求实现规模、利润和负债三者平衡。

1. 销售与规模持续提升
本报告期,公司全年经营业绩完成良好,营业收入1,351.43亿元,同比增长14.21%。

2. 债务与财务持续改善
截至报告期末,公司合并报表总资产3,075.52亿元,较上年末增长16.76%。

3. 运营与品质持续提升
本报告期,公司进一步加强了现金流管理,平均回款率约80.20%,实现经营性净现金流153.96亿元。

4. 品质战略持续发力
公司愈发重视品质提升对增加公司核心竞争力重要性,报告期内品质提升工作取得显著成效。

(1) 品牌提升:公司“绿色智慧家”产品不断迭代,产品内涵不断夯实,以硬实力提升为驱动,公司与供应商共同研发新材料。

(2) 产品品质提升:工程交付初步显现,佛山顺德、福州福耀、南京文澜湾等标杆产品成功亮相。

5. 组织架构全面提升
实现两亿以上的销售规模后,公司加大推进管理精细化进度,于2019年底启动组织架构调整。

(四) 公司具体经营情况
1. 土地储备
(1) 新增土地
本报告期,公司共以权益对价492亿元合计补充土地储备约1,268万平方米。

Table with 2 columns: City, Value. Land acquisition data.

Table with 2 columns: City, Value. Land acquisition data.

Table with 2 columns: City, Value. Land acquisition data.

Table with 2 columns: City, Value. Land acquisition data.

Table with 2 columns: City, Value. Land acquisition data.

注:1. 公开招拍挂新增土地储备为本报告期内公开招拍挂土地出合同的土地储备。注:2. 目前披露的权益比例,仅供投资者了解公司现状时参考。