证券代码:000671　　证券简称:阳光城　　公告编号:2019-067

阳光城集团股份有限公司

2018 年度报告摘要

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。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因

声明

除下列董事外,其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名

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

√ 适用 □ 不适用

是否以公积金转增股本

□ 是 √ 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为:以公司2018年末总股本4,050,073,315股为基数,向全体股东每10股派发现金红利0.56元(含税),送红股0股(含税),不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

□ 适用 √ 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	阳光城	股票代码	000671
股票上市交易所	深圳证券交易所		

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	徐楚婧	国晓彤.江伯建
办公地址	上海·北外滩·杨树浦路1058号阳光控股大厦18层	上海·北外滩·杨树浦路1058号阳光控股大厦18层,福州市台江区世龙二路1号国际金融中心47层
传真	021-80328600	0591-86276968
电话	021-80328709	021-80328765,0591-88089227
电子信箱	sunshine000671@163.com	sunshine000671@163.com

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。公司开发项目以销售为主,同时持有部分物业以丰富公司存货结构、增强抗风险能力。

在由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院组成的中国房地产TOP 10研究组主办的2018中国房地产百强企业研究成果发布会上,公司凭借快速提升的企业综合实力及品牌价值,位列2018中国百强房企TOP20之列。

3、主要会计数据和财务指标

(1)近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

单位:人民币元

	2018年	2017年	本年比上年增减	2016年
营业收入	56,470,090,684.38	33,163,130,244.67	70.28%	19,598,020,109.65
归属于上市公司股东的净利润	3,017,859,645.85	2,061,965,489.09	46.36%	1,230,059,770.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,967,614,767.28	1,908,495,136.92	55.50%	1,142,463,948.69
经营活动产生的现金流量净额	21,831,114,055.90	8,818,981,772.97	147.55%	-2,581,229,345.91
基本每股收益(元/股)	0.66	0.51	29.41%	0.30
稀释每股收益(元/股)	0.66	0.51	29.41%	0.30
加权平均净资产收益率	16.38%	14.33%	2.05%	9.75%
	2018年末	2017年末	本年末比上年末增减	2016年末
总资产	263,396,626,379.32	213,250,070,291.78	23.52%	120,430,521,732.34
归属于上市公司股东的净资产	22,978,706,093.32	19,150,118,524.23	19.99%	13,202,927,312.21

(2)分季度主要会计数据

单位:人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	4,301,911,575.86	10,905,597,347.80	10,731,753,309.21	30,530,828,451.51
归属于上市公司股东的净利润	224,463,985.42	806,792,416.63	549,964,942.32	1,436,638,301.48
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	230,498,970.94	800,797,797.50	305,222,680.39	1,631,096,338.45
经营活动产生的现金流量净额	2,706,544,145.61	568,965,556.79	8,042,450,524.39	10,508,417,023.56

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、股本及股东情况

(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

单位:股

报告期末普通股股东总数	51,989	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	49,022	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0

前10名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
上海嘉闻投资管理有限公司	境内非国有法人	18.04%	730,519,480	0	质押	730,518,800
福建阳光集团有限公司	境内非国有法人	17.51%	709,136,962	0	质押	683,067,161
东方信隆资产管理有限公司	境内非国有法人	15.32%	620,370,947	0	质押	579,732,752
福建康田实业集团有限公司	境内非国有法人	10.17%	411,785,923	0	质押	392,253,422
华夏人寿保险股份有限公司-传统产品	其他	2.67%	107,973,715	0		
华夏人寿保险股份有限公司-自有资金	其他	1.73%	69,872,341	0		
招商银行股份有限公司-光大保德信优势配置混合型证券投资基金	其他	1.27%	51,615,900	0		
中国证券金融股份有限公司	国有法人	1.23%	49,737,881	0		
林荣	境内自然人	1.16%	46,970,000	0		
何媚	境内自然人	0.73%	29,507,883	22,130,912	质押	15,390,000

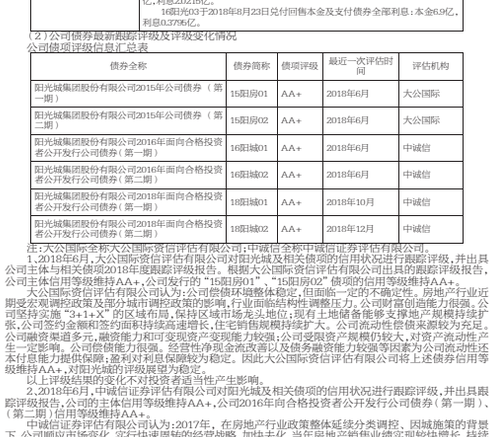
上述股东关联关系或一致行动的说明	前10名股东中,东方信隆系阳光集团的全资子公司,阳光集团与康田实业之间系一致行动人关系;何媚为公司董事;除此之外,公司未知其他股东之间是否存在关联关系,也未知是否属于一致行动人。
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	公司股东东方信隆资产管理有限公司通过中银国际证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有1,800,000股,普通账户持股618,570,947股,实际合计持有620,370,947股;公司股东林荣通过华融证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有34,720,000股,普通账户持股12,250,000股,实际合计持有46,970,000股。

(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

公司报告期无优先股股东持股情况。

(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

是

(1)公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额(万元)	利率
阳光城集团股份有限公司2015年公司债券(第一期)	15阳房01	112260	2020年07月30日	2,979.47	5.18%
阳光城集团股份有限公司2015年公司债券(第二期)	15阳房02	112267	2020年08月12日	64,139.72	5.40%
阳光城集团股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)	16阳城01	112436	2021年08月29日	130,000	4.80%
阳光城集团股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)	16阳城02	112452	2021年09月26日	130,000	4.50%
阳光城集团股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)	18阳城01	112770	2021年10月22日	110,000	7.50%
阳光城集团股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)	18阳城02	112835	2021年12月25日	150,000	7.50%
阳光城集团股份有限公司2016年非公开发行公司债券(第一期)	16阳光01	118696	2019年06月06日	112,000	7.50%
阳光城集团股份有限公司2016年非公开发行公司债券(第二期)	16阳房02	118753	2019年07月22日	100,000	6.50%
阳光城集团股份有限公司2018年非公开发行公司债券(第一期)	18阳光02	114339	2021年06月15日	60,000	7.80%
阳光城集团股份有限公司2018年非公开发行公司债券(第二期)	18阳光04	114405	2021年11月20日	170,000	7.80%

报告期内公司债券的付息兑付情况	15阳房01于2018年7月30日付息:利息0.777亿元; 15阳房02于2018年8月13日付息:利息0.702亿元; 16阳城01于2018年8月29日付息:利息0.624亿元; 16阳城02于2018年9月26日付息:利息0.585亿元; 15阳光01于2018年6月19日(因6月17、18日为法定节假日,顺延至6月19日)兑付兑息:本金5.8亿,利息0.464亿; 15阳光02于2018年7月30日兑付兑息:本金5.7亿,利息0.456亿; 15阳光03于2018年10月29日兑付兑息:本金4亿,利息0.26亿; 15阳光04于2018年11月12日兑付兑息:本金2.9亿,利息0.1885亿; 15阳光06于2018年12月10日兑付兑息:本金3.2亿,利息0.2475亿; 16阳光01于2018年6月4日兑付回售本金及支付债券全部利息:本金10.8亿,利息1.65亿。 16阳房02于2018年7月23日兑付回售本金及支付债券全部利息:本金21.1亿,利息2.0215亿。 16阳光03于2018年8月23日兑付回售本金及支付债券全部利息:本金6.9亿,利息0.3795亿。

(2)公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

公司债项评级信息汇总表

债券全称	债券简称	债项评级	最近一次评估时间	评估机构
阳光城集团股份有限公司2015年公司债券(第一期)	15阳房01	AA+	2018年6月	大公国际
阳光城集团股份有限公司2015年公司债券(第二期)	15阳房02	AA+	2018年6月	大公国际
阳光城集团股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)	16阳城01	AA+	2018年6月	中诚信
阳光城集团股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)	16阳城02	AA+	2018年6月	中诚信
阳光城集团股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)	18阳城01	AA+	2018年10月	中诚信
阳光城集团股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)	18阳城02	AA+	2018年12月	中诚信

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、2018年6月,大公国际资信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,并出具公司主体与相关债项2018年度跟踪评级报告。根据大公国际资信评估有限公司出具的跟踪评级报告,公司主体信用等级维持AA+,公司发行的“15阳房01”、“15阳房02”债项的信用等级维持AA+。

大公国际资信评估有限公司认为:公司偿债环境整体稳定,但面临一定的不确定性。房地产行业近期受宏观调控政策及房分城市调控政策的影响,行业面临结构性调整压力。公司财富创造能力很强。公司坚持实施“3+1+X”的区域布局,保持区域市场龙头地位;现有土地储备能够支撑地产规模持续扩张,公司签约金额和签约面积持续高速增长,住宅销售规模持续扩大。公司流动性偿债来源较为充足。公司融资渠道多元,融资能力和可安排资产变现能力较强;公司受限资产规模仍较大,对资产流动性产生一定影响。公司偿债能力很强。经营性净现金流为债务融资能力较强等因素为公司流动性还本付息能力提供保障;盈利对利息保障较为稳定。因此大公国际资信评估有限公司将上述债券信用等级维持AA+,对阳光城的评级展望为稳定。

以上评级结果的变化不对投资者造成性产生影响。

2、2018年6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+,公司2016年向合格投资者公开发行公司债券(第一期)、(第二期)信用等级维持AA+。

中诚信证券评估有限公司认为:2017年,在房地产行业政策整体延续分类调控、因城施策的背景下,公司顺应市场变化,实行快速周转的经营战略,加快去化,当年房地产销售业绩实现较快增长,持续保持了很强的区域市场竞争力,同时当年公司加大项目获取力度,年末土地储备资源丰富,且区域布局趋于分散。中诚信证券评估有限公司(以下简称“中诚信证评”)也关注到公司债务规模增速较快、杠杆比例处于较高水平且面临短期偿债压力等因素可能对其经营及整体信用状况造成的影响。因此中诚信证券评估有限公司维持公司主体信用等级AA+,维持“16阳城01”、“16阳城02”债项的信用等级AA+。

上述公司相关债项的信用级别为AA+,该级别反映了债券信用质量很高,信用风险很低;公司主体信用等级为AA+,该级别反映了发行主体偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响较小,违约风险很低。

3、2018年10月和12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评级,并出具评级报告,公司的主体信用等级维持AA+,公司2018年向合格投资者公开发行公司债券(第一期)、(第二期)信用等级维持AA+。

中诚信证券评估有限公司认为:公司持续保持较为明显的区域竞争优势。近年来,公司坚持“区域聚焦,深耕发展”的发展战略,在深耕福州地区的基础上,成功拓展长三角、京津冀为新的增长极,同时积极拓展内地城市。2017年,公司在福州、杭州及西安等区域销售排名位居前列,区域竞争优势得以保持,公司销售业绩快速增长且行业地位有所提升。公司实行快速周转的经营战略,同时依托精准的投资决策和高效的运营管理优势,近年来其签约销售额及销售面积呈现快速增长,2017年公司实现签约销售金额915.30亿元,同比大幅增长97.94%,快速增长的销售金额使公司在房地产行业的销售排名进一步上升,公司土地储备资源丰富且区域分布广泛。2017年公司进一步加大土地储备的获取力度,且新进入多个城市。截至2018年3月末,公司在建及拟建项目建筑面积合计为3,156.48万平方米,主要分布在西部战略城市及长三角、珠三角区域的一、二线城市,土地储备资源丰富,区域布局广泛。

上述公司相关债项的信用级别为AA+,该级别反映了债券信用质量很高,信用风险很低;公司主体信用等级为AA+,该级别反映了发行主体偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响较小,违约风险很低。

(3)截至报告期末公司近2年的主要会计数据和财务指标

单位:万元

项目	2018年	2017年	同期变动率
资产负债率	84.42%	85.66%	-1.24%
EBITDA全部债务比	6.40%	3.53%	2.87%
利息保障倍数	0.8	0.57	40.35%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

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)经济和行业

1、宏观货币政策稳健中性,房地产政策结构边际改善

报告期内,在金融去杠杆、中美贸易战、美联储加息政策外溢等内外部因素共同作用下,国内经济内外承压,具有一定下行压力。同时受表外融资收缩以及稳定杠杆政策的影响,货币供应量适度增长,社会融资规模增速,M1、M2同比增速持续放缓,货币政策继续维持稳健中性;房地产政策方面,在房地产市场保持稳定运行的前提下,各项调控政策仍将以稳为主,同时也将更加强调因城施策、理性施策和结构优化。

2、土地市场降温,全国商品房销售增速放缓,行业集中度提升

截至2018年12月,全国商品房累计销售面积为17.17亿平方米,同比增长1.3%,增速持续放缓,去年拉动全国销售面积上扬的三四线城市今年明显降温,全国市场热度下降,主要是由于国土资源部及商务部出台的限购政策显现,棚改货币化安置政策促使长期一部分销售动能提前释放,导致整体成交规模趋于稳定。需求端热度回落加上地价总体高位导致大部分房企采取稳健的投资策略,报告期内土地市场呈现明显的降温。行业格局方面,龙头房企凭借资金以及运营优势,集中度进一步提升,预计未来集中度提升趋势将持续。

3、新开工增速扩大,供需结构逐步改善

供应持续扩大,短期供不应求态势缓解。截至报告期末,国内累计新开工面积20.93亿平方米,累计同比增长17.18%,相比2017年增长10个百分点,其中以刚需为主的住宅投资仍然是行业主要拉动点。库存方面,库存消化时间相对稳定,截至2018年末,国内累计待售面积5.2亿平方米,累计同比增长-11.05%,库存总量趋于合理,整体供需结构趋于平衡。

4、投资稳定增长,百城价格整体稳趋,二线城市涨幅回落明显

2018年1-12月,全国房地产开发投资完成额12.02万亿元,同比上涨9.5%,比上年同期提高2.5个百分点,增速相对稳定,价格方面,重点城市均价各季度累计涨幅较去年同期均有所收窄,低线城市累计涨幅回落相对明显。

5、各地因城施政,城镇化率逐步提升

2018年3月,两会政府工作报告进一步强调“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,继续实行差别化调控。7月,中央政治局会议强调“下决心解决好房地产市场问题……坚决遏制房价上涨”,两次重要会议确定了今年房地产调控的政策基调,地方延续2016、2017年因城施策的调控风格,在需求端继续深化调控的同时,更加注重强化市场监管,坚决遏制投机炒房,保障合理住房需求。在供给端则发力住房供给结构调整,大力发展住房租赁市场,共有产权住房等保障性安居住房,增加有效供给比重,建立健全稳定的产业发展长效机制。此外,各地方政府根据自身发展情况相继推出人才引进政策,对稳定当地的房地产需求有一定的支撑。于此同时,我们认为新常态下,城镇化率将会进一步深化提升,为房地产企业带来更多发展机会。

(二)城市和公司

公司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,重点关注主要城市的土地市场和房地产市场情况如下:

1、房地产投资与新开工情况

城市	房地产投资		房地产新开工面积	
	数值(亿元)	同比(%)	数值(万平方米)	同比
福州	1,439.68	-15.02	1,830.94	51.01
广州	2,701.93	8.20	1,775.45	-4.23
兰州	575.22	37.53	914.92	7.83
长沙	1,508.72	1.02	2,931.94	38.75
杭州	3,068.90	12.24	2,708.53	24.44
大连	688.51	21.51	680.83	13.40
厦门	884.58	0.54	414.56	-31.52
上海	4,033.18	4.60	2,687.17	2.64
苏州	2,557.91	10.93	2,800.76	9.19
北京	3,873.35	4.90	2,321.11	-1.71
天津	2,424.49	8.60	2,479.34	6.20
深圳	2,640.71	23.93	1,529.57	57.55
西安	2,213.68	-0.95	2,433.41	-2.29
长沙	1,058.72	1.02	2,931.94	38.75
成都	2,273.16	-8.18	4,722.45	11.40
郑州	3,258.41	-2.99	4,363.47	-19.93
太原	529.41	12.49	1,254.29	23.98
武汉	2,780.01	3.49	3,106.93	2.88
南宁	1,106.36	15.48	1,709.74	15.04
南昌	890.43	12.61	1,277.60	-22.06

数据来源于wind数据库

2、土地市场情况

城市	土地供应面积		土地成交面积	
	数值(万平方米)	同比(%)	数值(万平方米)	同比
北京	585.39	-39.74	489.40	-38.33
天津	2,063.38	17.38	1,612.48	-0.38
福州	235.88	-18.57	166.41	-9.06
厦门	257.95	14.68	238.02	21.86
上海	1,306.00	6.92	1,199.78	21.98
苏州	1,100.03	-2.62	1,084.63	10.56
杭州	1,622.98	1.65	1,560.83	8.35
广州	1,332.87	4.07	1,116.24	-6.21
深圳	126.96	-16.07	146.80	20.78
东莞	557.33	69.01	486.10	31.80
佛山	860.62	-7.68	760.62	-16.84
重庆	4,094.30	-0.31	3,348.88	-9.51
南昌	935.41	-13.07	842.76	-18.04
兰州	368.73	81.94	271.20	47.84
长沙	778.43	18.70	704.51	24.29
杭州	1,622.98	1.65	1,560.83	8.35
大连	535.72	-48.64	269.01	-69.83
乌鲁木齐	1,469.97	154.11	1,267.39	206.12
西安	1,429.34	23.21	1,178.71	8.96
长沙	778.43	18.70	704.51	24.29
成都	1,529.62	18.69	1,209.08	-0.21
郑州	911.66	-18.45	892.27	-21.45
太原	1,188.24	116.66	834.68	108.82
武汉	2,386.77	-2.27	2,148.37	4.94
南宁	845.46	-3.33	771.21	0.01
南昌	935.41	-13.07	842.76	-18.04

数据来源于各地国土局

3、商品房市场情况

城市	商品房销售面积		商品房销售金额		商品房成交均价	
	数值(万平方米)	同比(%)	数值(亿元)	同比	数值(元/平方米)	同比
福州	1,711.05	1.52	2,315.10	24.23	13,530.29	22.37
厦门	529.42	0.29	1,106.85	-7.22	20,906.84	-7.49
上海	1,767.01	4.46	4,751.50	18.00	26,890.06	12.96
苏州	1,994.13	2.97	3,117.83	7.75	15,635.04	4.64
北京	696.19	-19.97	2,377.00	-14.99	34,142.98	6.35
天津	1,249.87	-15.67	2,006.62	-11.69	16,054.63	4.72
广州	1,550.28	-11.80	3,102.66	0.10	20,013.55	13.50
深圳	722.01	7.60	3,908.42	21.51	54,132.49	12.93
西安	2,621.72	6.60	2,666.55	27.36	10,170.99	19.47
长沙	2,386.74	5.57	1,958.67	12.65	8,206.47	6.70
成都	3,682.52	-6.20	3,633.40	5.98	9,866.61	12.98
郑州	3,712.11	19.83	3,134.00	17.21	8,442.64	56.25
太原	839.42	6.74	928.28	30.91	11,058.59	22.64
武汉	3,636.94	3.24	4,780.50	15.23	13,144.29	11.92
南宁	1,745.19	13.02	1,358.14	13.11	7,782.19	0.08
南昌	1,846.31	14.65	1,580.58	15.11	8,560.75	0.33
兰州	642.42	-7.95	509.06	-4.46	7,923.94	3.80
杭州	1,675.98	-18.41	4,008.49	-4.13	23,917.29	17.51
大连	775.95	-7.61	895.93	3.42	11,546.23	11.94

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)房地产投资方面:一线城市除北京外,其余三个城市投资额相对稳健增长,其中深圳相对增速较快。二、三线城市大连、太原投资额度等大幅增加。公司进入的城市整体都较为稳定。新开工方面广州、厦门、郑州均呈现不同程度下滑,主要因为去年基数较高所致。

(2)从土地市场看,东莞、兰州、乌鲁木齐、太原土地供应面积上升幅度较为明显,北京、福州、深圳、大连供应量缩减。土地成交方面,北京、大连、郑州、佛山、重庆、南昌成交面积有所缩减,其他城市略有上升或下降。

(3)从商品房销售看,一线城市除北京外,沪广深量价齐升,总体看来,公司进入代表城市整体销售面积稳定增长。

(三)经营情况概述

回顾2018年,国际国内政治经济环境复杂多变,房地产政策调控已持续近三年,为史上最严,对房地产公司的经营管理能力提出了更高的要求。公司2018年初经营业绩完成情况如下:

1、成长依然保持高速

(1)业绩水平:

销售:本报告期,公司全口径销售金额达到1,628.56亿元,权益销售金额(合并报表项目*权益比例+联营项目*权益比例)1,183.25亿元;

结算:当期实现结算收入564.70亿元,同比增长70.28%;合并报表净利润39.06亿元,同比增长75.30%,合并归属于上市公司股东净利润30.18亿元,同比增长46.36%。

(2)资产规模:

本报告期,公司合并报表总资产2,633.97亿元,较上年末增长23.52%;合并报表净资产410.30亿元,较上年末增长34.22%。

2、发展趋于有质稳健

(1)盈利能力:本报告期,整个行业利润趋于下行的大背景下,公司房地产项目毛利率较往期明显改善,房地产及相关业务毛利率同比增加约1个百分点达26.06%,合并报表净利润率提升约至7.00%,加权平均净资产收益率提升之个百分点达16.38%。

(2)偿债相关指标:本报告期,伴随业绩高增速,公司同时实现了财务指标、特别是偿债指标的大幅优化。逐渐由融资驱动向经营驱动过渡:本报告期,公司有效降低和除预收账款的资产负债率至60.84%,同比减少6个百分点,有息资产负债率降至42.7%,同比减少10个百分点,净负债率降至182.22%,同比减少70个百分点。

(3)现金流及货币资金情况:本报告期,公司进一步加强了现金流管控,平均回款率约80.05%,同时,本期经营性净现金流入218亿元,同比增长147.55%,达到历史高点,连续两个会计年度保持正值,本报告期,在整体信用收缩、全行业资金面非常紧张的情况下,金融机构充分认可经营质的运营管控和公司的整体实力,公司顺势创新实现融资,积极有效盘活资产。本期公司成功发行多个国内首单证券化产品,同时主动置换、优化资金结构,在资产规模新增、优质土储增加的前提条件下,融资净额比2017年有所优化,有息负债规模较上一年末减少8.75亿元。同时,公司积极应对全行业融资成本整体抬升的局面,报告期内公司平均融资成本7.94%,实现有效控制。

本期账面货币资金378亿元,占比总资产14.36%,货币资金情况健康。

3、未来发展积极可期

(1)土地储备

公司始终保持战略定力,精准把握市场,2018年5月,针对市场可能出现下行,公司开始收缩投资节奏,7月当机立断踩刹车,所有经过投资决策的项目重新进行评价,11、12月判断市场可能形成回暖,集中在一二线城市,以底价或底价附近的低价获取了多宗优质土地。本报告期内公司共以权益对价306亿元合计补充土地储备面积约1,333万平方米,截至报告期末,公司拥有土地储备总计4,418万平方米,其中一二线城市土地储备面积占比76.87%(预计未来可售货值占比85.80%),累计成本地价4,339元/平方米。根据公司2019年2月公告的销售均价12,925元/平方米,地售比良好。

(2)品牌竞争力

公司达成共识,品牌美誉度将会增强公司核心竞争力,尤其在公司规模过千亿之后,品质管理对公司发展更为重要,为此,公司在千亿之后及时发布了阳光城的品质宣言,高度提倡品质先行,重视工程质量管控,强力关注交付质量,有效落实责任人。本报告期,公司积极迅速地推进绿色智慧家的战略落地,目前已实现落地31个项目,累计建筑面积约374万平方米(38,000户),并开放“上海樾悦101”、“深圳天悦101”绿色智慧家样板间,未来推出并交付标杆项目高度可期。

(3)团队及文化

2018年,公司进一步优化强化集团及区域管理层,集团高管齐备强大,区域人才储备优质。同时,公司推出“光合工程”人才战略发展体系亦获得有效进展,光之子成长迅速,骨干涌现。经营层同时打造文化软实力,董事会和管理层内通简单顺畅,公司管理团队目我反思、目我偏纠、目我驱动的学习型组织已经形成。

(4)考核激励体系

2018年,公司进一步健全完善激励体系,建立了从集团到区域、从全局到项目、从股权激励到经营评价、项目共赢等多维度、多层次的激励考评体系。7月,公司推出2018年股权激励计划,股票期权数量高达34,500万份,占公司股本总额的近52%,覆盖了422名核心业务骨干。同时,在正常经营评价之外,2018年公司对“双赢机制”持续进行优化完善,保持其先进性、适用性,形成了风险共担,盈利共享的良性循环。截至报告期末,公司“双赢”机制覆盖项目数量达到172个,极大地激发了员工主人翁意识,在提升公司运营效率的同时有效控制了其他风险。

(5)未来结算业绩保障

截至报告期末,公司账面预收账款621.21亿元,同比增长54.72%,结算资源储备充足,为公司实现未来业绩保驾护航。(四)公司经营具体情况

1、土地储备

(1)新增土储

本报告期公司共以权益对价306亿元合计补充土地储备约1,333万平方米。

①公开招拍挂:本报告期内,公司通过公开招拍挂新增土储计容面积823.70万平方米,具体如下:

区域	宗地	权益比例	总价(万元)	权益对价(万元)	土地面积(万方)	计容建面(万方)	用途	楼面价(元/方)
大福建	福州区域-经开区滨海十五路	25%	94,060.00	23,515.00	9.02	22.56	商住	4,171.22
大福建	厦门区域-南安2017P11	25%	4,900.00	1,225.00	1.04	2.60	商业,住宅	1,821.56
大福建	厦门区域-南安2017P12	25%	4,300.00	1,075.00	0.94	2.46	商业,住宅	1,750.66
大福建	厦门区域-南安2017P10	25%	11,100.00	2,775.00	2.42	6.29	商业,住宅	1,763.93
大福建	厦门区域-双龙路两侧地块	100%	42,900.00	42,900.00	3.08	7.09	住宅	6,054.70
大福建	厦门区域-泉州台投区S2017-07号地块	50%	244,200.00	122,100.00	19.96	41.91	商住	5,826.87
大福建	厦门区域-龙岩小洋文景小区地块	33%	50,600.00	16,698.00	2.69	7.81	住宅	6,478.87
大福建	厦门区域-泉州晋江市P2017一37号地块	60%	17,000.00	10,200.00	1.63	4.08	商业,住宅	4,161.77
大福建	厦门区域-泉州晋江市P2018-21号地块	34%	42,900.00	14,586.00	11.08	27.34	住宅	1,568.90
长三角	上海区域-罗星街道2016-52-1号	35%	76,246.00	26,686.10	4.31	10.77	住宅	7,079.97
长三角	上海区域-越城区(镜湖)绿洲路一号地块	100%	103,900.00	103,900.00	5.57	8.92	商住	11,651.51
长三角	上海区域-WG2018-26-2号地块	60%	69,734.00	41,840.40	4.40	7.92	住宅	8,800.06
长三角	江苏区域-苏地2017-WG-79号	45%	45,835.00	20,625.75	2.23	4.45	住宅	10,297.22
长三角	江苏区域-苏地2017-WG-61号	20%	94,375.00	18,875.00	3.46	7.62	住宅	12,381.15
长三角	江苏区域-张家港2013-B27地块	50%	28,745.00	14,372.50	2.71	4.06	住宅	7,073.92
长三角	江苏区域-JZX20181001	49%	56,800.00	27,832.00	3.62	7.23	住宅	7,853.11
长三角	浙江区域-萧政储出[2018]2号	25%	164,420.00	41,105.00	3.07	9.22	商业,住宅	17,829.68
长三角	浙江区域-余杭良渚北居住地块一(余政储出[2018]15号)	50%	131,815.00	65,907.50	5.33	13.32	住宅	9,894.54
长三角	浙江区域-慈土资告[2018]230号界牌2地块	25%	58,743.00	12,568.25	4.86	7.77	住宅	7,555.76
长三角	浙江区域-慈土资告[2018]230号新鹿晴1#地块	26%	40,496.00	10,528.96	3.67	5.91	住宅	6,850.49
长三角	浙江区域-慈土资告[2018]230号新鹿晴2#地块	33%	67,295.00	22,207.35	4.43	9.85	住宅	6,835.17
长三角	浙江区域-嘉政储出[2018]16号	60%	190,450.00	114,270.00	7.19	17.26	住宅	11,034.57
长三角	浙江区域-杭政储出[2018]32号	16%	261,757.00	41,881.12	3.23	8.73	住宅	29,975.38
长三角	安徽区域-包河S1807	100%	48,643.42	48,643.42	2.58	4.64	住宅	10,491.96
珠三角	佛山区域-TD2018(CC)XG0002	50%	31,300.00	15,650.00	1.06	4.28	商业,住宅	7,351.73
珠三角	广州区域-清远市2018-034号地块	100%	18,030.00	18,030.00	1.10	2.75	住宅	6,552.38
珠三角	广州区域-花都湖北J11-XH06地块	51%	179,343.00	91,464.93	5.75	11.18	住宅	16,040.12
珠三角	深圳区域-PM-B18013	100%	34,600.00	34,600.00	3.18	9.55	住宅	3,729.23
珠三角	深圳区域-JDR2018007地块	51%	13,200.00	6,732.00	1.60	4.79	二类居住用地	2,753.04
珠三角	南粤区域-信宜XYWG2018-002宗地	62.10%	26,400.00	16,394.40	2.39	11.93	商住	2,213.19
珠三角	南粤区域-XYWG2018-009地块	100%	37,383.00	37,383.00	4.59	22.93	商住	1,630.03