

证券代码：000671

证券简称：阳光城

阳光城集团股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：

<p>投资者关系活动类别</p>	<p> <input type="checkbox"/>特定对象调研 <input type="checkbox"/>分析师会议 <input type="checkbox"/>媒体采访 <input checked="" type="checkbox"/>业绩说明会 <input type="checkbox"/>新闻发布会 <input type="checkbox"/>路演活动 <input type="checkbox"/>现场参观 <input type="checkbox"/>其他（请文字说明其他活动内容） </p>
<p>参与单位名称及人员姓名</p>	<p>上海申银万国证券研究所曹一凡、浙商证券陈立、东吴证券股份有限公司陈鹏、天风证券陈天诚、嘉实基金陈永、长城证券陈智旭、淡水泉投资董惠瑶、华泰证券资管冯潇、长信基金傅瑶纯、海富通基金高崢、申万宏源龚正欢、广发地产郭镇、民生证券侯希得、浙商基金贾腾、富国基金金山、民生加银金耀、中银国际证券晋蔚、民生加银基金李君海、中信建投刘璐、晨曦基金刘颖、华宝基金马万昱、长江证券申思聪、交银基金谭星星、国投瑞银王方、长江养老保险王晶、中山证券王嵩、海富通基金王振遨、中信资管魏来、中信保诚基金温阳、中海基金吴刚祥、方正证券夏亦丰、合晟资产谢颖立、国联安基金徐俊、兴业证券徐鸥鹭、淡水泉投资杨路、诺德基金杨雅荃、兴全基金余明强、红塔证券资管俞海海、华泰证券资管俞天甲、华创证券袁豪、安信证券张春娥、兴业基金张诗悦、泰达宏利基金张岩、东北证券张云凯、光大保德信赵超、国海富兰克林基金赵宇焯、东方证券竺劲、银河基金祝建辉、国联安基金邹新进等</p>
<p>时间</p>	<p>2019年3月15日 15:30-17:30</p>
<p>地点</p>	<p>上海阳光控股大厦 5F 会议室</p>
<p>上市公司接待人员姓名</p>	<p>执行董事长朱荣斌、执行副总裁吴建斌、执行副总裁阚乃桂、副总裁徐爱国、副总裁兼财务总监陈霓、营销中心助理总裁陈友锦、董事会秘书徐嫄婧</p>
<p>投资者关系活动主要内容介绍</p>	<p>一、经营情况介绍</p> <p>公司执行董事长兼总裁朱荣斌在会议上介绍了阳光城 2018 年的经营情况和 2019 年的经营计划，内容摘要如下：</p> <p>公司 2018 年 9 月提前达成千亿目标，稳健跨过千亿门槛，全年最终实现全口径销售额 1628 亿，权益销售金额 1183 亿元，超过年初千亿元的市场预期。</p>

财务方面，财务指标、偿债指标大幅优化。投资方面，实现精准投资，投后突破，土储充裕。运营方面，实现运营增速，管理提升。人才建设方面，团队建设基本到位，文化软实力构建完成，学习型组织已经形成，同时多维度考核激励体系已经建立完成，护航公司长期发展。“品质树标杆、绿色智慧家”获得实质进展。

2019年公司在保证公司安全有序运营的基础上，充分发挥我们精准、高效、灵活的优势，追求公司实现长期持续、高速优质的发展。营销方面：底线管理、积极进取、有效供货、保证回款。财务方面，保持财务稳健，继续全面预算管控。投资方面，投资精准灵活，持续加强投后管理。运营方面，安全运营，夯实基础管理。同时，继续全面推进“绿色智慧家”。

2019年是公司管理与品质提升年，我们希望把公司做到有一点“强”。再未来三年中，继续努力把公司做到又大又强，将朝着一家“有理想、有信念、有口碑、可传承、可持续发展”的受社会尊敬的企业的目标不懈努力，奋勇前进。

二、互动问答环节

Q1：2018年年报公司的净资产负债率为182%，未来降杠杆将会以怎样的节奏进行，2019年有没有预期目标？

A：阳光城从15年高速发展以来，规模在不断增长，同时也背负着较大规模的融资在前行，公司2016、2017年的净负债率分别为259.90%和252.26%，杠杆维持在一个较高的水平，一个好的企业肯定是要将负债控制在一定的水平。阳光城的负债率是大家一直以来关注的重点，站在现在这个时点，需要和大家着重解读的是：2017年-2018年之间是阳光城发展的一个关键拐点，2017年末阳光城经营性净现金流首次为正88亿，2018年经营性净现金流持续为正为218亿，阳光城已由融资驱动型逐渐转变为经营驱动型。2018年底，公司负债率为84.42%、扣除预收账款负债率60.84%、净负债率182.22%、有息负债率42.75%、相较于2017年可以看到阳光城的去杠杆工作取得了一定的成果。对于净负债率，明年的目标是控制在150%左右。这个目标的实现，有很多的工作要做。但是我们目前发展形势是很好的，我们是比较有信心的。但是这个目标是要动态的去看的，根据未来市场形势的变化肯定会不断调整的。

Q2：2018年整个公司回款是不错的，保持了比较好的水平，对2019年而言，

回款是什么样的思路？

A: 首先是关于回款率，2018年，大家已经看到我们整个财务指标回款率达到了80%的分位值，这也是历史上比较好的成绩。2019年我们给内部团队压力更大，我们希望比今年有所进步，希望在2019年末给大家一个满意的答卷。

Q3: 公司2018年采用了多种渠道融资方式，今年预计融资规模多少？

A: 我们今年的规划是尽可能保持有息负债规模不变，也就是说融资规模与今年的刚兑基本持平。

Q4: 公司2018年的投资力度很大，今年有没有一个指引的目标。公司的土储结构当中一二线占比比较大，对于现在三四线城市的土地机会怎么看待？

A: 关于投资的事情，众所周知，去年因为调控到了深水区，所以政策、市场变化比较大，投资主要是根据市场情况进行调节的。今年因为调控政策还在延续，只是说某些方面稍微宽松了一些，比如说金融政策稍微宽松了一些，原来一刀切的政策变成一城一策。所以我们今年整体的投资还是在回款55%左右，量化的，估计是在融资净额为0的情况下有不超过800亿左右的投资，在实现以上目标的同时，公司还有充足的现金结余，这是关于投资的目标和量。2019年公司还是会坚持以往的战略和策略，重点还是一二线城市。我们的观点是重点巩固一线，做大做实二线，适度关注三四线。总体的目标还是以一二线城市为主。

Q5: 朱总团队过来之后，一直在重点解决难点的项目，甚至实际到落实到各个高管。刚刚提到部分难点项目，这一块推进在2019年会怎么样？

A: 以往的一些难点并购项目，2018年有一些结转，目前有十几个项目已经为公司带来了正常的主业方面的收入，这些项目的毛利率也不低，大部分都是在30%以上。这些老的项目其实公司一直非常重视，2017年，我们当时就找出我们十大并购项目，然后把十大并购项目分别让集团领导跟踪一个地区在解决。今年我们集团内部又把项目进行重新跟踪。大家可以看到很多项目都已经去了重大突破。有一些项目已经在2018年实现供货，2019年有一些供货当中也是来自于既往的难点并购项目。相信这些项目会尽快全部解决，并且为公司带来收益。

Q6: 请介绍下公司推出的“绿色智慧家”？

A: “绿色智慧家”的核心是我们对好房子的新的理解。房子建到现在，大家

	<p>的装修标准都是很高的。但是我们觉得好房子未必见得是装修都豪华、多奢侈，好房子最基本的标准是要环保、健康。我们“绿色智慧家”是从三个方面，就是绿色健康、智慧家居以及加文化，三个方面，11个系统。我们参照美国 WELL 标准结合我国国家标准制定自己的产品体系，这是我们企业的标准。所以我们去年发布了一个白皮书，白皮书发表之后，在行业里高校、研究机构以及很多政府管理机构反响非常好。</p>
附件清单（如有）	
日期	2019年3月15日