

证券代码: 002244

证券简称: 滨江集团

公告编号: 2021-019

# 杭州滨江房产集团股份有限公司 2020 年年度报告摘要

## 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。

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 3111443890 股为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 2.26 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	滨江集团	股票代码	002244
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	李渊	李耿瑾	
办公地址	浙江省杭州市庆春东路 38 号		浙江省杭州市庆春东路 38 号
电话	0571-86987771		0571-86987771
电子信箱	office@binjiang.com.cn		office@binjiang.com.cn

### 2、报告期主要业务或产品简介

自1996年公司成立以来,公司一直从事房地产开发及其延伸业务的经营,致力于成为一家具有自身独特优势的专业的房地产开发企业,商品住宅的开发和建设是目前最主要的经营业务。2020年,通过全体滨

江人的共同努力，各项工作顺利推进。公司全年销售额1363.6亿元，同比增长21.7%，根据克尔瑞统计数据，公司位列行业销售排名第27位，行业影响力、市场带动力不断提高。2020年度公司取得良好的经营业绩，报告期内大江名筑、翡翠江南、江南名府、平湖万家花城兴和苑、未来海岸、义乌滨江壹品、温岭铂金海岸北苑、同协金座、义乌锦绣之城、诺德学府、十里春晓、卧城印象、平湖万家花城万和苑等项目交付结转，实现营业收入285.97亿元，实现归母净利润23.28亿元，分别较上年同期增长14.6%和42.7%。

报告期内，公司荣获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三家研究机构共同发布的2020中国房地产综合实力百强企业第24位，较上年提升1位，其中融资能力和盈利性均位列全国top 10，荣获“中国民营企业500强”“浙江省百强企业”、“浙江省服务业百强企业”、“2020长三角服务业企业100强”、“2020年度中国房企人力资本价值排行前三甲”、“杭州市抗击新冠肺炎疫情先进集体”等品牌荣誉。

在今后发展中，公司将继续秉承“让老百姓都能住上一套好房子”的理念，不断提高社会的认可度、行业的影响力、业主的美誉度和员工的满意度，为千家万户创造安居乐业的理想栖息地并成为消费者心中值得信赖的著名房地产品牌。

### 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：元

	2020年	2019年	本年比上年增减	2018年
营业收入	28,596,799,809.91	24,954,503,284.58	14.60%	21,115,474,506.44
归属于上市公司股东的净利润	2,327,645,169.99	1,631,223,106.02	42.69%	1,217,015,452.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,127,464,335.79	1,602,727,686.05	32.74%	1,218,698,617.25
经营活动产生的现金流量净额	-3,157,140,189.27	2,621,124,242.81	-220.45%	-13,940,192,250.47
基本每股收益（元/股）	0.75	0.52	44.23%	0.39
稀释每股收益（元/股）	0.75	0.52	44.23%	0.39
加权平均净资产收益率	13.32%	10.22%	3.10%	8.26%
	2020年末	2019年末	本年末比上年末增减	2018年末
资产总额	172,015,527,939.37	129,625,352,488.97	32.70%	87,552,256,713.71
归属于上市公司股东的净资产	18,369,349,965.90	16,567,369,192.66	10.88%	15,261,084,455.96

#### (2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	3,780,652,296.11	6,526,692,247.65	2,592,486,549.58	15,696,968,716.57
归属于上市公司股东的净利润	277,696,118.65	587,537,314.80	23,482,268.11	1,438,929,468.43

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	273,565,145.23	452,171,576.48	27,807,410.45	1,373,920,203.63
经营活动产生的现金流量净额	-2,546,048,029.66	4,130,286,112.25	-6,287,358,713.94	1,545,980,442.08

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

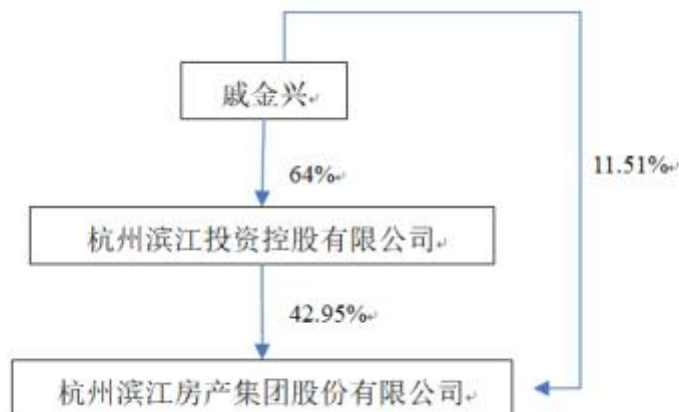
报告期末普通股股东总数	35,919	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	35,772	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
杭州滨江投资控股有限公司	境内非国有法人	42.95%	1,336,441,272		质押	398,650,000	
戚金兴	境内自然人	11.51%	358,217,800	268,663,350			
朱慧明	境内自然人	3.22%	100,260,800	75,195,600			
莫建华	境内自然人	3.22%	100,260,800	75,195,600			
华鑫国际信托有限公司－华鑫信托 慧智投资 97 号集合资金信托计划	其他	3.11%	96,616,600				
建信基金－兴业银行－华鑫信托－华鑫信托 慧智投资 99 号集合资金信托计划	其他	2.25%	70,004,874				
香港中央结算有限公司	境外法人	2.03%	63,104,236				
北信瑞丰基金－招商银行－华鑫国际信托－华鑫信托 慧智投资 98 号集合资金信托计划	其他	2.00%	62,190,000				
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.61%	50,056,600				
戚加奇	境内自然人	1.00%	31,040,000				
上述股东关联关系或一致行动的说明	戚金兴先生与杭州滨江投资控股有限公司、戚加奇先生之间存在关联关系。未知其他股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。						
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	杭州滨江投资控股有限公司通过普通证券账户持有 1236441272 股公司股票，另通过广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 100000000 股公司股票，合计持有 1336441272 股公司股票，持股比例 42.95%。						

##### (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	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率
杭州滨江房产集团股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)	16 滨房 01	112427	2016年08月10日	2021年08月10日	205,600	5.30%
杭州滨江房产集团股份有限公司2017年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)	17 滨房 01	112607	2017年10月31日	2022年10月31日	60,000	3.99%
杭州滨江房产集团股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)	20 滨房 01	149210	2020年08月24日	2023年08月24日	60,000	4.00%

## (2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

根据联合信用评级有限公司2020年6月12日出具的《杭州滨江房产集团股份有限公司公司债券2020年跟踪评级报告》，联合信用上调公司主体信用等级为AAA，评级展望为稳定；同时上调公司发行的“16滨房01”和“17滨房01”的债项信用等级为AAA。

在债券存续期内，评级机构将对公司主体信用等级和债券信用等级进行一次跟踪评级。

## (3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

项目	2020 年	2019 年	同期变动率
资产负债率	83.70%	82.71%	0.99%

EBITDA 全部债务比	4.09%	6.13%	-2.04%
利息保障倍数	2.46	3.25	-24.31%

### 三、经营情况讨论与分析

#### 1、报告期经营情况简介

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）行业格局

##### 1、调控基调：坚持“房住不炒”定位不变

2020年，我国房地产政策继续坚持“房住不炒”总基调。2020年4月、7月两次中央政治局会议均重申“房子是用来住的、不是用来炒的”基调，促进房地产市场平稳健康发展。2020年5月，两会政府工作报告提及“坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展”。2020年11月，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》正式对外发布，指出未来五年坚持“房子是用来住的、不是用来炒的，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展”。2020年12月，中央经济工作会议为2021年楼市定调：解决好大城市住房突出问题：住房问题关系民生福祉。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。

在“房住不炒”基调指导下，各地方政府继续围绕稳地价、稳房价、稳预期的调控目标，按照“因城施策”原则更加灵活精准调控，保持房地产市场平稳健康发展。

2020年，房地产金融监管力度持续强化，“三道红线”试点实施，倒逼房企去杠杆、降负债，增强自身的抗风险能力，推动行业健康发展。12月底，银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度出台，中央对银行端的房地产金融监管进一步强化，对房地产行业资金管控能力也提出了更高的要求。

##### 2、全国房地产市场相关数据

##### （1）商品房销售再创新高

根据国家统计局数据，2020年，全国实现商品房销售面积17.6亿平方米，比上年增长2.6%，其中住宅销售面积15.49亿平方米，同比增长3.2%；同期，全国实现商品房销售额17.36万亿元，增长8.7%，增速比上年提高2.2个百分点，其中，住宅销售总额15.46万亿元，同比增长10.8%，2020年，商品房销售面积和销售额均创下历史新高，在疫情之下整体表现出较强韧性。

##### （2）房价稳中有升

根据中国指数研究院统计，2020年1-12月，全国百城新建住宅均价累计上涨3.46%，涨幅较2019年扩大0.12个百分点扩大，整体价格稳中有升。各梯队城市中，一线城市价格累计涨幅较2019年扩大，二线及三四线代表城市累计涨幅均有所收窄。百城二手住宅价格累计小幅上涨，各月环比均小幅上涨，整体表现平稳。

##### （3）投资增速回落

根据国家统计局数据，2020年，全国房地产开发投资额为14.14万亿元，比上年增长7.0%，增速较2019

年回落2.9个百分点，其中，住宅投资10.4万亿元，增长7.6%，增速比上年回落6.3个百分点。全国房屋新开工面积为22.44亿平方米，同比下降1.2%。土地购置数据方面，依然保持降温态势，全年房地产开发企业土地购置面积2.55亿平方米，同比下降1.1%，降幅比上年收窄10.3个百分点；土地成交价款1.73万亿元，同比增长17.4%。

#### **(4) 去库存仍继续**

库存方面，根据国家统计局数据，2020年末，全国商品房待售面积49850万平方米，比上年末增加29万平方米，其中，住宅待售面积2.24亿平方米，商品房待售面积和住宅待售面积自2020年1-2月份达到阶段高点以来，已经连续10个月下跌，库存去化较好。

#### **(5) 行业集中度持续提升**

根据克而瑞 (CRIC)统计，2020年，TOP10、TOP30、TOP50、TOP100房企的销售操盘金额集中度已分别达到26.3%、44.6%、54.6%及65.6%，行业集中度持续提升，随着市场资源向优势企业集聚，规模房企竞争优势进一步深化，“强者恒强”的行业竞争格局更加明显。

## （二）公司主要房地产项目所在城市市场情况

公司项目经营主要集中在杭州及浙江省内的宁波、金华、嘉兴、温州、湖州等区域，省外进入城市有上海、深圳、江苏苏州、南京、南通及江西上饶。上述城市2020年度房地产市场总体运行平稳，其市场情况主要指标数据具体如下：

所属区域	土地市场成交情况					开发投资		新开工		销售金额		销售面积		销售均价	
	宗数(宗)	土地出让金(亿元)	建设用地面积(万方)	成交楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	平均溢价率	数值(亿元)	同比变动	数值(万方)	同比变动	数值(亿元)	同比变动	数值(万方)	同比变动	数值(元/m <sup>2</sup> )	同比变动
杭州	651	2670.01	1767.9	6657	19.46%	3585.76	5.56%	3547.44	45.69%	4525.96	15.35%	1699.33	12.27%	26634	2.75%
宁波	732	1818.9	2116.6	4343	26.02%	1866.19	9.54%	2167.44	3.13%	2986.47	15.61%	1817.23	5.98%	16434	9.09%
金华	896	845.21	1375.61	2804	28.04%	623.24	8.81%	999.46	33.36%	1136.99	39.75%	697.41	24.87%	16303	11.92%
嘉兴	640	812.44	1840.06	1980	20.99%	1100.65	12.35%	1342.24	3.16%	1667.58	16.54%	1184.35	10.77%	14080	5.21%
温州	520	1092.57	1287.66	3518	17.76%	1258.44	4.56%	1771.00	17.83%	1925.36	18.47%	1210.56	6.20%	15905	11.56%
湖州	892	491.08	1905.46	1468	19.36%	633.44	5.66%	961.42	-14.04%	1100.24	11.68%	896.23	8.78%	12276	2.67%
舟山	83	78.89	641.16	1025	3.66%	223.61	6.02%	220.99	-14.66%	180.59	-17.84%	129.72	-13.55%	13921	-4.97%
南通	956	1352.96	3586.43	2452	19.53%	1259.68	37.76%	2062.69	48.18%	2111.28	16.66%	2001.39	14.73%	10549	1.69%
苏州	779	1955.42	2926.28	3349	6.94%	2673.66	-0.48%	2398.65	-13.13%	3918.08	5.07%	2192.17	0.64%	17873	4.40%
南京	402	2093.89	1747.98	5393	10.41%	2631.4	5.20%	2114.9	6.31%	3269.5	30.25%	1324.67	0.30%	24682	29.86%
上饶	848	451.12	2100.95	1270	26.52%	204.4	0.25%	534.7	-4.84%	479.9	16.93%	722.10	13.23%	6646	3.26%
深圳	96	1053.70	317.64	9111	16.65%	3537.84	16.31%	1818.51	25.66%	5164.58	14.76%	908.79	12.67%	56829	1.85%
上海	378	2952.36	1749.91	8729	8.27%	4709.99	11.31%	3460.52	12.96%	6046.97	16.20%	1789.16	5.47%	33798	10.17%

以上数据来源：中国指数研究院、地方统计局

### （三）2020年公司主要经营情况

报告期内，公司按照年初制定的经营计划，稳健开展经营，各方面工作取得扎实进展，主要经营情况回顾如下：

#### 1.销售增长 盈利增加

2020年在全体滨江人的共同努力下，公司全年销售额达1363.6亿元，同比增长21.7%，位列克尔瑞行业销售排名第27位，权益销售700亿元，同比增长65.6%，销售权益比例51.3%，比上年提升13.6个百分点，并荣获杭州房企销售冠军，公司品质品牌的影响力得到进一步增强，市场地位和份额，特别是杭州市场份额，进一步巩固。在交付方面，公司14个项目顺利交付，首次交付的奉化和湖州项目得到了市场的高度评价；义乌、平湖的二次交付重塑了新的口碑和形象高度；杭州地区的交付项目包括江南名府、翡翠江南、卧城印象、同协金座等都得到了高度的评价。

报告期内，实现营业收入285.97亿元，实现归母净利润23.28亿元，分别较上年同期增长14.6%和42.7%。截止2020年末，公司总资产1,720.16亿元，归属于上市公司股东的净资产183.69亿元，分别较上年同期增长32.7%和10.88%，财务状况良好。截止2020年末尚未结算的预收房款为727.9亿元，较年初增长42.8%，预收款的持续增厚，为未来业绩提供充分保障。

#### 2.土储增厚 版图扩张

报告期内，公司新增土地储备项目30个，其中在苏州和南京共计新增4个项目，成功开拓苏州和南京市场，此外，公司也积极参与粤港澳大湾区的土地竞买。报告期内，公司累计新增土地面积171.65万平方米，新增土储计容建筑面积432.24万平方米，土地款总额781.9亿元，权益土地款410.3亿元，平均楼面价为1.81万元/平方米，新增土储货值权益比例50%。截止2020年末，公司土地储备可售货值约2800亿元，其中杭州内占65%，浙江省内非杭州的城市包括宁波、嘉兴、温州、金华、湖州、台州等经济基础扎实的二三线城市占比18%，浙江省外占比17%。优质的土地储备为公司未来可持续发展提供良好保障。

#### 3. 财务稳健 评级提升

截止报告期末，公司有息负债规模419.6亿元，其中银行贷款占比71%，直接融资占比29%，扣除预收款后的资产负债率<sup>1</sup>为69.71%，净负债率<sup>2</sup>为83.57%。债务期限构成上，短期债务为109.45亿元，占比仅为26.08%，低于期末货币资金（185.22亿元），现金短债比<sup>3</sup>为1.69倍，可有效覆盖短期债务。“三道红线”监测指标持续保持“绿档”。

公司近年来综合融资成本不断下降，2017年6%，2018年5.8%，2019年5.6%，截至报告期末公司平均融资成本为5.2%，较上年末下降0.4个百分点。根据《中国房地产百强企业研究报告》，2020年百强房企债券平均利率为6.2%，而在公司扩张稳步加杠杆的过程中，融资成本逆势下降，充分反映了市场对滨江优秀的资产价值、强大的经营能力和优质的公司信誉的高度认可。2020年公司直接融资情况如下：

<sup>1</sup> 根据监管要求，在计算扣除预收款后的资产负债率时，扣除的预收款也包含合同负债以及待转销项税额，即扣除预收款后的资产负债率=（总负债-预收款项-合同负债-待转销项税）/（总资产-预收款项-合同负债-待转销项税）

<sup>2</sup> 净负债率=（有息负债-货币资金）/净资产

<sup>3</sup> 现金短债比=货币资金/短期债务



债券简称	债券类型	起息日	到期日	当前余额 (万元)	票面利率 (%)
20滨江房产CP001	一般短期融资券	2020-01-09	2021-01-09	90,000.00	4.00
20滨江房产MTN001	一般中期票据	2020-02-20	2023-02-20	120,000.00	4.00
20滨江房产CP002	一般短期融资券	2020-02-26	2021-02-26	90,000.00	3.24
20滨江房产MTN002	一般中期票据	2020-03-12	2023-03-12	50,000.00	3.85
20滨江房产CP003	一般短期融资券	2020-03-12	2021-03-12	30,000.00	3.00
20滨房01	公司债	2020-08-24	2023-08-24	60,000.00	4.00
20滨江房产MTN003	一般中期票据	2020-10-15	2023-10-15	94,000.00	4.40
20滨江房产CP004	一般短期融资券	2020-12-10	2021-12-10	87,000.00	4.12

公司授信储备充裕，流动性良好。截止2020年末，公司共获银行授信总额度717.7亿元，较上年末增加64.2%，授信额度已使用294.4亿元，剩余可用授信额度423.3亿元，占总额度的59%；直接融资可用额度上，截止报告期末已获批尚未发行的公司债额度21亿，已获注册尚未发行的短期融资券额度25.3亿元和中期票据额度19.1亿元，已经股东大会批准的超短融30亿，在注册完成后可根据资金需求和市场情况择机发行。

公司稳健、安全的经营风格一直为金融界高度认可，得益于公司良好的经营业绩和稳健的经营风格，报告期内，联合信用评级有限公司将公司主体信用评级由AA+提升至AAA，公司也是浙江省第一家获得AAA评级的房地产上市公司，在民营房地产开发企业中占据领先地位。

#### 4. 积极推进滨江暖屋自持租赁业务

针对从购房到鼓励租房的政策转变，公司积极响应国家租售并举的号召，早在2018年初就成立了旗下自持商品房租赁社区品牌——滨江暖屋，来全面管理所有自持租赁社区。暖屋让老百姓们除了买房外，也能通过“租房”住上滨江集团高性价比的品质房屋，实实在在的让人民群众在租房这个领域感受到幸福感和获得感，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难，将滨江集团“让老百姓都住上一套好房子”的愿景在租购两大领域中落实。同时，暖屋在杭州市住房保障和房产管理局的指导下，创造性地对比了持有型物业与传统长租公寓的差异，提炼“自持商品房”的全新概念；为全力打造共享型、普惠型公寓，暖屋引领性地提出了好房东、好品质、好服务、好配套、好邻居的“五好准则”，这与未来社区“让老百姓搬得进、住得起、过得好”的愿景不谋而合。未来，公司将在坚持“房住不炒”的定位下，在建立租购并举的住房体系过程中，充分发挥“暖屋模式”的优势，将行业内市场与计划相结合、高品质租赁住房 and 专业化租赁管理相结合，积极探索可复制可推广的自持商品房屋运营管理模式，更好地满足租住人员对居住品质的需求，从而打响并推广“自持商品房屋租赁”的“杭州经验”。

报告期内，公司自持商品房租赁业务有序推进。目前暖屋产品系列包括暖屋、暖客和暖驿，并已建立定制、经典、舒适三个标准装修产品体系。截至报告期末，公司在建的自持租赁商品房面积30余万平方米，暖屋第一个项目翡翠江南，共计467套房源也于报告期末开始出租，其中首批推出的房源去化率超50%，入住租户已超过150户。2021年，暖屋计划新推房源429套。

截止报告期末，公司持有用于出租的写字楼、商业裙房、社区底商及公寓面积约31.19万平方米，报告

期内实现租金收入2.26亿元。公司投资性房地产采用成本法计量，期末账面价值51.23亿元。

#### (四) 报告期内公司新增土地储备情况

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	土地取得 方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价(万 元)
春语蓝庭	杭州	住宅、商业	48,914	117,394	竞拍	20.00%	177,523	35,505
千岛湖城市之星	杭州	住宅	38,326	57,489	并购	30.00%	43,840	13,152
千岛湖城市之星	杭州	住宅	41,152	61,728	并购	30.00%	45,879	13,764
滨旭府	杭州	住宅	63,356	164,725	并购	49.00%	213,725	104,725
印江澜	苏州	住宅	25,689	51,378	并购	50.00%	72,936	36,468
半岛印象北区	杭州	住宅	56,401	112,803	竞拍	60.00%	41,822	25,093
半岛印象南区	杭州	住宅	29,748	41,646	竞拍	60.00%	15,695	9,417
翠语华庭	杭州	住宅	26,859	64,461	竞拍	100.00%	166,922	166,922
江河鸣翠	杭州	住宅、商业	44,136	132,408	竞拍	40.00%	564,153	225,661
沁语晓庭	杭州	住宅	26,234	76,079	竞拍	100.00%	171,316	171,316
朝晖花城	杭州	住宅	105,869	285,846	竞拍	33.00%	497,034	164,021
湖西映月	苏州	住宅	40,421	80,843	并购	33.00%	142,835	47,136
锦麟壹品	苏州	住宅	50,496	126,188	竞拍	50.00%	234,736	117,368
秦望府	杭州	住宅、商业	217,071	763,261	并购	30.00%	670,000	201,000
望江未来社区项目	杭州	住宅、商业	43,654	212,871	竞拍	51.00%	618,564	315,468
博语华庭	杭州	住宅	38,657	92,776	竞拍	100.00%	210,358	210,358
平湖君品	嘉兴	住宅、商业	16,201	35,641	竞拍	50.00%	23,906	11,953
平湖君品	嘉兴	住宅	70,000	154,000	竞拍	50.00%	110,172	55,086
滨涛府	宁波	住宅	28,710	71,775	竞拍	100.00%	157,905	157,905
星翠澜庭	杭州	住宅	20,836	54,173	竞拍	100.00%	168,516	168,516
观品	杭州	住宅	34,723	104,169	竞拍	100.00%	340,506	340,506
滨辰府	宁波	住宅、商业	90,270	138,792	竞拍	40.50%	251,214	101,741
滨融府	杭州	住宅、商业	48,365	120,913	并购	37.00%	299,550	110,834
南京嘉品	南京	住宅	60,633	121,265	竞拍	100.00%	240,000	240,000
锦尚和品府	杭州	住宅	107,403	298,532	竞拍	33.17%	1,073,834	356,137
桐庐项目	杭州	住宅、商业	56,197	214,631	并购	35.00%	59,901	20,965
宁波誉品	宁波	住宅、商业	42,569	106,423	竞拍	100.00%	303,780	303,780
滨耀学府	杭州	住宅	44,633	98,193	并购	25.00%	236,894	59,224
望品	杭州	住宅	21534	38761.2	并购	34.00%	130,900	44,506
湖州半岛春晓	湖州	住宅	88,322	132,483	竞拍	100.00%	115,900	115,900
春来雅庭	杭州	住宅	53,756	112,887.6	并购	33.00%	299,746	98,916
义乌翠语华庭	金华	住宅、商业	35,414	77,911.8	竞拍	50.00%	119,200	59,600

**(五) 截止报告期末累计土地储备情况**

项目/区域名称	总占地面积 (万m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	剩余可开发建筑面积 (万m <sup>2</sup> )
杭州	320.60	702.01	36.44
浙江省内 (除杭州)	203.21	437.25	47.152
浙江省外	45.64	116.61	33.675
总计	569.45	1,255.87	117.27

注：累计土地储备项目指截止2020年12月31日末在建和拟建的项目，不含竣工和交付项目，剩余可开发计容建面指截止报告期末尚未领取施工许可证的项目的计容建面。

## (六) 报告期内主要并表项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建 筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面 积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面 积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资 金额 (万元)	累计投资总 金额 (万元)
杭州	天目山小镇	杭州	商业	100.00%	2017年09月28日	在建	75.00%	223,035	133,821		-	156,700	46,216
杭州	御潮府	杭州	住宅	50.00%	2020年01月07日	在建	50.00%	42,517	114,796		-	705,915	576,261
杭州	御品	杭州	住宅	50.00%	2019年02月02日	在建	75.00%	32,342	87,323		-	402,887	339,442
杭州	滨耀城	杭州	住宅、商业	50.00%	2019年12月31日	在建	30.00%	62,711	175,591		-	310,000	164,862
杭州	未来海岸	杭州	住宅	51.00%	2018年05月30日	竣工	100.00%	88,400	194,486	285,628	285,628	350,946	307,173
杭州	阅杭	杭州	住宅、商业	26.00%	2019年12月31日	在建	60.00%	44,603	93,666		-	153,012	91,676
杭州	江河鸣翠	杭州	住宅、商业	40.00%	2020年07月10日	在建	25.00%	44,136	132,408			767,000	595,430
杭州	江南名府	杭州	住宅	100.00%	2018年01月25日	竣工	100.00%	31,600	79,000	121,439	121,439	213,167	192,126
杭州	拥潮府	杭州	住宅	66.00%	2018年11月22日	在建	75.00%	45,064	112,652		-	381,800	356,062
杭州	悦潮府	杭州	住宅	70.00%	2020年01月03日	在建	55.00%	35,231	77,508		-	235,050	177,622
杭州	卧城印象	杭州	住宅、商业	100.00%	2018年03月20日	竣工	100.00%	27,018	64,843	100,441	100,441	158,630	146,408
杭州	定安府	杭州	商业	70.00%	2018年09月27日	在建	80.00%	9,976.68	12,565		-	90,823	55,402
杭州	望江未来社区项目	杭州	住宅、商业	51.00%		拟建	0.00%	43,654	212,871			1,058,441	618,564
杭州	湖光山社	杭州	住宅	92.00%	2019年12月23日	在建	50.00%	138,608	134,151		-	177,082	138,150
杭州	沁语晓庭	杭州	住宅	100.00%	2020年07月13日	在建	40.00%	26,234	76,079			239,300	181,805
杭州	望品	杭州	住宅	34.00%		拟建	0.00%	21,534	38,761			166,900	0
杭州	御虹府	杭州	住宅	100.00%	2019年11月05日	在建	60.00%	49,746	138,484		-	581,500	488,731
杭州	嘉品美寓	杭州	住宅	100.00%	2020年03月18日	在建	50.00%	41,113	127,450		-	532,342	440,225
杭州	上品	杭州	住宅	50.50%	2018年06月22日	竣工	100.00%	47,296	134,794	222,479	222,479	872,200	727,017
杭州	观品	杭州	住宅	100.00%	2020年08月28日	在建	20.00%	34,723	104,169			452,750	177,433
杭州	湘湖壹号	杭州	住宅、商业	50.00%	2012年06月12日	在建	88.00%	241,340	242,967		255,936	617,380	1,025,662
杭州	御江南	杭州	住宅	100.00%	2018年05月21日	竣工	100.00%	50,515	85,876	136,196	136,196	287,820	266,432
杭州	御滨府	杭州	住宅	26.50%	2020年04月09日	在建	45.00%	44,005	101,212		-	377,304	283,264
杭州	拥涛府	杭州	住宅	100.00%	2019年12月20日	在建	40.00%	33,580	83,950		-	301,400	229,815

杭州	大江名筑	杭州	商业	31.00%	2017年09月28日	竣工	100.00%	37,300	67,000	-	107,878	70,296	61,500
杭州	翡翠江南	杭州	住宅	100.00%	2018年05月24日	竣工	100.00%	46,353	115,900	174,132	174,132	324,020	296,059
杭州	拥翠府	杭州	住宅	50.00%	2019年10月22日	在建	60.00%	25,603	61,447		-	224,100	178,092
杭州	翠语华庭	杭州	住宅	100.00%	2020年06月10日	在建	40.00%	26,859	64,461			225,100	178,560
杭州	星翠澜庭	杭州	住宅	100.00%	2020年09月28日	在建	25.00%	20,836	54,173			225,120	84,943
杭州	千岛湖东方海岸	杭州	住宅	100.00%	2011年12月29日	在建	99.00%	221,400	179,833		240,957	175,000	136,415
杭州	千岛湖城市之星	杭州	住宅	30.00%	2020年06月23日	在建	12.00%	79,478	119,217			177,737	109,998
杭州	千岛湖半岛印象北区	杭州	住宅	60.00%		拟建	0.00%	56,401	112,803			103,863	42,347
杭州	千岛湖半岛印象南区	杭州	住宅	60.00%	2020年08月18日	在建	15.00%	29,748	41,646			40,823	17,267
杭州	仁恒滨江园	杭州	住宅	50.00%	2019年05月27日	在建	60.00%	31,776	85,795		-	462,884	394,693
杭州	湘湖里	杭州	住宅	50.00%	2019年04月11日	在建	70.00%	133,203	134,528		-	628,283	485,422
杭州	博语华庭	杭州	住宅	100.00%	2020年08月17日	在建	20.00%	38,657	92,776			295,000	221,022
浙江省内 (除杭州)	永康悦虹湾	金华	住宅	100.00%	2019年10月16日	在建	60.00%	40,256	72,461		-	113,100	78,907
浙江省内 (除杭州)	温州滨江·万家花城	温州	住宅	100.00%	2018年09月25日	在建	99.00%	139,400	155,500		-	231,792	187,492
浙江省内 (除杭州)	诺德学府	宁波	住宅	40.00%	2018年11月20日	竣工	100.00%	52,495	131,169	189,452	189,452	108,367	91,779
浙江省内 (除杭州)	宁波滨辰府	宁波	住宅、商业	40.50%	2020年10月23日	在建	25.00%	90,270	138,792			379,400	257,775
浙江省内 (除杭州)	义乌滨江壹品	金华	住宅	100.00%	2018年04月08日	竣工	100.00%	52,234	219,378	312,001	312,001	503,400	429,538
浙江省内 (除杭州)	义乌翠语华庭	金华	住宅、商业	50.00%		拟建	0.00%	35,414	77,912			183,855	
浙江省内 (除杭州)	乐清金色家园	温州	住宅	45.00%	2018年08月24日	在建	90.00%	80,001	280,003		-	318,312	263,848
浙江省内 (除杭州)	碧桂园·滨江壹号	温州	商住	50.00%	2019年08月28日	在建	30.00%	26,063	93,826		-	340,348	250,191
浙江省内 (除杭州)	宁波滨涛府	宁波	住宅	100.00%	2020年09月18日	在建	15.00%	28,710	71,775			220,521	159,272

浙江省内 (除杭州)	温岭万家之星	台州	住宅	34.00%	2018年09月29日	在建	85.00%	22,566	56,385		-	108,692	95,719
浙江省内 (除杭州)	义乌锦绣之城	金华	住宅	92.00%	2018年05月23日	竣工	100.00%	61,384	165,714	249,736	249,736	415,497	362,113
浙江省内 (除杭州)	金华悦虹湾1号(北区)	金华	住宅、商业	100.00%	2020年04月20日	在建	50.00%	31,129	49,779		-	90,600	58,384
浙江省内 (除杭州)	金华悦虹湾2号(南区)	金华	住宅	100.00%	2020年04月20日	在建	50.00%	19,544	31,249		-	61,600	38,088
浙江省内 (除杭州)	湖州湖畔春晓	湖州	住宅	100.00%	2019年12月19日	在建	40.00%	91,307	100,438		-	137,000	90,165
浙江省内 (除杭州)	湖州半岛春晓	湖州	住宅	100.00%		拟建	0.00%	88,322	132,483			237,500	57,950
浙江省内 (除杭州)	悦湖蓝庭	台州	住宅	51.00%	2019年11月04日	在建	50.00%	81,661	179,654		-	149,727	68,101
浙江省内 (除杭州)	温岭锦湖园	台州	商住	75.00%	2019年08月13日	在建	60.00%	20,817	47,879		-	95,401	69,608
浙江省内 (除杭州)	宁波誉品	宁波	住宅、商业	100.00%		拟建	0.00%	42,569	106,423			426,000	303,874
浙江省内 (除杭州)	温岭铂金海岸北苑	台州	住宅	100.00%	2018年05月31日	竣工	100.00%	32,946	42,140	48,827	48,827	28,000	20,756
浙江省内 (除杭州)	平湖万家花城F1	嘉兴	住宅	35.10%	2015年07月30日	竣工	100.00%	223,035	401,400	478,922	1,068,325	804,588	640,783
浙江省内 (除杭州)	平湖万家花城F2	嘉兴	住宅	35.10%	2017年06月23日	竣工	100.00%	102,547	292,300				
浙江省内 (除杭州)	平湖万家花城G	嘉兴	住宅	35.10%	2018年05月04日	在建	95.00%	83,511	240,700				
浙江省内 (除杭州)	万家花城庆和苑	嘉兴	住宅	50.00%	2019年12月30日	在建	60.00%	32,232	64,463		-	89,000	59,397
浙江省内 (除杭州)	平湖君品	嘉兴	住宅、商业	50.00%	2020年08月26日	在建	20.00%	16,201	35,641			47,043	136,396
浙江省内 (除杭州)	平湖君品	嘉兴	住宅	50.00%	2020年08月26日	在建	20.00%	70,000	154,000			207,609	

浙江省内 (除杭州)	十里春晓	湖州	住宅	70.00%	2018年12月26日	竣工	100.00%	136,206	149,827	271,954	271,954	341,325	255,327
浙江省内 (除杭州)	长田春晓	湖州	商业	70.00%		拟建	0.00%	140,600	154,700		-		
浙江省外	深圳浪口屋村	深圳	商住	65.00%		拟建	0.00%	34,500	207,400		-	304,100	201,508
浙江省外	滨江爱义尚华大厦	深圳	商业	53.00%	2020年12月15日	在建	5.00%	9,323	66,890		-	130,000	
浙江省外	滨江爱义南方大厦	深圳	商住	51.00%	2019年12月25日	在建	15.00%	5,605	48,810		-	140,000	71,363
浙江省外	曙光之星	南通	住宅、商业	35.00%	2018年09月07日	在建	85.00%	79,165	197,910		-	184,500	102,067
浙江省外	苏州锦麟壹品	苏州	住宅	50.00%	2020年09月29日	在建	10.00%	50,496	126,188			375,000	243,611
浙江省外	上饶公园壹号	上饶	住宅	80.00%	2019年01月18日	在建	80.00%	113,387	136,048		-	136,014	95,059
浙江省外	南京嘉品	南京	住宅	100.00%	2020年10月30日	在建	20.00%	60,633	121,265			365,842	244,249

注：上表中竣工面积指项目竣工备案面积，表中涉及项目权益比例、面积指标、投资金额等的相关数据可能存在根据项目具体开发情况动态调整情形。

### (七) 报告期内主要并表项目销售结算情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售(销售)面积(m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)面积(m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(m <sup>2</sup> )	本期结算面积(m <sup>2</sup> )	本期结算金额(万元)
杭州	御潮府	杭州	住宅	50.00%	114,796	88,091	25,502	25,502	198,958	-	-	
杭州	未来海岸	杭州	住宅	51.00%	194,486	191,699	191,590	6,506	23,827	150,309	150,309	255,009
杭州	阅杭	杭州	住宅、商业	26.00%	93,666	88,803	50,863	50,863	109,560	-	-	
杭州	湘湖壹号	杭州	住宅	50.00%	242,967	208,800	205,890			190,181	21,350	100,213
杭州	江南名府	杭州	住宅	100.00%	79,000	77,892	77,892	-	1,101	74,374	74,374	231,094
杭州	拥潮府	杭州	住宅	66.00%	112,652	111,278	110,141	741	5,673	-	-	
杭州	悦潮府	杭州	住宅	70.00%	77,508	72,418	70,261	70,261	248,699	-	-	
杭州	仁恒滨江园	杭州	住宅	50.00%	85,795	68,013	67,671	14,102	106,946	-	-	
杭州	御虹府	杭州	住宅	100.00%	138,484	130,256	129,912	129,912	611,178	-	-	
杭州	御江南	杭州	住宅	100.00%	85,876	75,049	71,930	-	119	-	-	
杭州	上品	杭州	住宅	50.50%	134,800	105,477	104,772	1,374	18,852	-	-	
杭州	御滨府	杭州	住宅	26.50%	101,212	91,483	61,302	61,302	318,548	-	-	
杭州	千岛湖东方海岸	杭州	住宅	100.00%	179,833	173,382	165,896	7,638	12,764	162,344	8,543	12,060

杭州	拥涛府	杭州	住宅	100.00%	83,950	78,786	78,036	78,036	310,195			
杭州	大江名筑	杭州	商业	31.00%	67,000	65,280	58,215	1,766	2,713	49,046	49,046	82,345
杭州	翡翠江南	杭州	住宅	100.00%	115,900	78,138	77,529	269	1,049	58,337	58,337	80,177
杭州	拥翠府	杭州	住宅	50.00%	61,447	57,358	56,914	56,914	220,871			
杭州	卧城印象	杭州	住宅、商业	100.00%	64,843	63,727	52,000	-		40,191	40,191	113,854
杭州	翠语华庭	杭州	住宅	100.00%	64,461	60,214	59,874	59,874	238,252			
杭州	博语华庭	杭州	住宅	100.00%	92,776	85,623	18,219	18,219	65,811			
杭州	沁语晓庭	杭州	住宅	100.00%	76,079	69,229	68,650	68,650	246,027			
杭州	滨耀城	杭州	住宅、商业	50.00%	175,591	124,121	53,919	53,919	162,746			
杭州	嘉品	杭州	住宅	100.00%	127,450	118,449	82,829	82,829	417,564			
杭州	湖光山社	杭州	住宅	92.00%	134,151	126,249	57,756	57,756	143,392			
杭州	千岛湖城市之星	杭州	住宅	30.00%	119,217	117,638	14,885	14,885	30,310			
杭州	江南之星	杭州	住宅	100.00%	252,429	244,800	244,800	-		244,820	1,289	4,448
杭州	东方悦府	杭州	住宅、商业	32.00%	75,398	73,994	73,994	-		73,639	2,283	6,158
杭州	千岛湖半岛印象南区	杭州	住宅	60.00%	41,646	40,881	11,788	11,788	19,355			
浙江省内 (除杭州)	平湖万家花城 F1	嘉兴	住宅	35.10%	401,400	391,554				382,601	21,947	64,436
浙江省内 (除杭州)	平湖万家花城 F2	嘉兴	住宅	35.10%	292,300	289,990	907,708	69,987	135,283	280,719	280,719	352,976
浙江省内 (除杭州)	平湖万家花城 G	嘉兴	住宅	35.10%	240,700	237,579				118,498	118,498	154,329
浙江省内 (除杭州)	万家花城庆和苑	嘉兴	住宅	50.00%	64,463	63,209	62,792	62,792	105,081	-	-	
浙江省内 (除杭州)	义乌滨江壹品	金华	住宅	100.00%	219,400	215,469	204,972	55,496	163,927	196,481	196,481	520,189
浙江省内 (除杭州)	永康悦虹湾	金华	住宅	100.00%	72,461	71,464	51,657	51,657	97,946	-	-	
浙江省内 (除杭州)	温州滨江·万家花城	温州	住宅	100.00%	155,500	144,215	49,742	15,521	25,511	-	-	
浙江省内 (除杭州)	乐清金色家园	温州	住宅	45.00%	280,003	275,706	237,133	77,917	126,834	-	-	



浙江省内 (除杭州)	碧桂园 滨江壹号	温州	商住	50.00%	93,826	89,664	53,082	53,082	228,377	-	-	
浙江省内 (除杭州)	温岭万家之星	台州	住宅	34.00%	56,385	53,080	51,457	13,415	27,350	-	-	
浙江省内 (除杭州)	义乌公园壹号	金华	住宅	100.00%	141,535	139,543	138,350	9,586	36,295	135,854	18,120	66,797
浙江省内 (除杭州)	义乌锦绣之城	金华	住宅	92.00%	165,714	163,641	123,175	46,632	134,020	105,559	105,559	290,043
浙江省内 (除杭州)	十里春晓	湖州	住宅	70.00%	149,827	142,185	138,023	72,088	153,987	101,125	101,125	185,014
浙江省内 (除杭州)	湖州湖畔春晓	湖州	住宅	100.00%	100,438	95,221	86,305	86,305	166,894	-	-	
浙江省内 (除杭州)	温岭锦湖园	台州	商住	75.00%	47,879	46,793	26,554	26,554	73,400	-	-	
浙江省内 (除杭州)	温岭铂金海岸北苑	台州	住宅	100.00%	42,140	39,689	18,217	7,928	5,542	14,008	14,008	8,331
浙江省内 (除杭州)	金华悦虹湾 1 号 (北区)	金华	住宅、商业	100.00%	49,779	46,986	41,216	41,216	91,968			
浙江省内 (除杭州)	金华悦虹湾 2 号 (南区)	金华	住宅	100.00%	31,249	30,851	7,101	7,101	16,736			
浙江省内 (除杭州)	平湖君品	嘉兴	住宅、商业	50.00%	189,641	185,817	81,321	81,321	127,874			
浙江省内 (除杭州)	悦湖蓝庭	台州	住宅	51.00%	179,654	176,326	76,773	76,773	83,031			
浙江省内 (除杭州)	诺德学府	宁波	住宅	40.00%	131,169	127,349	124,767	22,759	36,881	112,257	112,257	104,684
浙江省外	曙光之星	南通	住宅、商业	35.00%	197,913	156,047	129,367	52,777	71,052	-	-	
浙江省外	上饶公园壹号	上饶	住宅	80.00%	136,048	132,844	116,501	44,397	63,394	-	-	
浙江省外	南京嘉品	南京	住宅	100.00%	121,265	109,783	16,525	16,525	50,940			
浙江省外	上海公园壹号	上海	住宅	30.00%	120,500	115,340	115,340	6,860	52,462	114,688	18,268	113,841

## (八) 报告期内主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
庆春发展大厦写字楼	杭州	写字楼	100.00%	13896.14	12820.94	92.26%
新城时代广场A座	杭州	写字楼	100.00%	27942.19	24060.50	86.11%
星城发展大厦写字楼	杭州	写字楼	100.00%	20605.91	20605.91	100.00%
凯旋发展大厦	杭州	写字楼	100.00%	17345.31	17345.31	100.00%
庆春发展大厦商场	杭州	商业裙房	100.00%	4028.66	3128.66	77.66%
文景苑商场	杭州	商业裙房	100.00%	6768.07	6768.07	100.00%
新城市广场	杭州	商业裙房	100.00%	15975.83	15975.83	100.00%
新城时代广场B座	杭州	商业裙房	100.00%	12037.62	12037.62	100.00%
新城时代广场D座	杭州	商业裙房	100.00%	1720.24	1720.24	100.00%
星城发展大厦商铺	杭州	社区底商	100.00%	4,934.98	4,934.98	100.00%
万家星城一期底商	杭州	社区底商	100.00%	1,992.77	1,992.77	100.00%
万家星城二期底商	杭州	社区底商	100.00%	8,790.89	8,145.33	92.66%
万家星城三期底商	杭州	社区底商	100.00%	17,042.83	16,848.17	98.86%
金色黎明一期底商	杭州	社区底商	100.00%	5,606.95	4,798.35	85.58%
曙光之城底商	杭州	社区底商	100.00%	5,445.07	4,618.87	84.83%
凯旋门商铺	杭州	社区底商	100.00%	6,107.04	6,107.04	100.00%
御景苑底商	杭州	社区底商	100.00%	259.87	259.87	100.00%
美国公寓	西雅图	公寓	85.00%	25,258.00	22,227.04	88.00%
武林壹号写字楼	杭州	写字楼	50.00%	81,024.84	7,716.03	9.52%
翡翠江南自持商品房	杭州	公寓	100.00%	35,106.62	3,536.00	10.07%

**(九) 截止报告期末公司融资情况**

单位：元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	29,649,772,595.13	基准利率下浮5%-上浮10%	3,512,897,811.88	6,537,756,330.58	17,224,186,699.77	2,374,931,752.90
票据	5,905,588,931.50	3.85%-6.4%	2,292,380,493.15	907,255,479.45	2,705,952,958.90	
债券	6,405,041,118.55	3.0%-5.3%	5,140,045,149.27	598,600,515.15	606,040,129.13	60,355,325.00
合计	41,960,402,645.18	综合成本5.2%	10,945,323,454.30	8,043,612,325.18	20,536,179,787.80	2,435,287,077.90

**(十) 发展战略和未来一年经营计划****一、公司发展战略**

2021年，公司将继续推进实施“1+5”的发展战略，“1”指房地产主业，坚持把房地产主业做精、做优、做强，在保证安全运营和品质的前提下，与头部企业保持适度的规模比例，行业排名在30位以内，争取25位左右并保持区域龙头地位；“5”指的是同时有序推进服务、租赁、酒店、养老和产业投资五大业务板块。

**二、未来一年经营计划****(一) 2021年工作目标和战略**

1、区域布局：把“三省一市”，即浙江省、江苏省、广东省和上海市，作为战略发展要地，重点城市布局上，巩固杭州；加强宁波、南京；适度加强广东、上海、金华、嘉兴、湖州；三省一市范围内新的城市或者三省一市之外的城市，采用游击战。

2、销售目标：1500亿元。

3、土地储备：目标新增30幅以上土地，其中杭州拿地比例50%，浙江省内杭州外25%，浙江省外25%。

4、融资：资金上继续保持稳健，保持合理的有息负债水平。融资利率从现有的5.2%，确保下降至5.1%，力争5%以内。

**(二) 2021年的重点工作**

1、充分发挥企业优势。

(1) 发挥滨江品质品牌的优势，让社会、行业、市场的认知度越来越高，企业合作的愿望越来越大，客户的满意度和认可度越来越高，最终把品质品牌，特别是产品品牌提升到企业品牌，实现质的飞跃。

(2) 让核心优势中管理能力的标准化建设更加完善、更加务实有效。团队更加精干，更加高效、更加有战斗力。滨江的工程就是非常典型的人少、质量好、成本低、品质好、交付满意、客户满意，这是我们的一个经典。

(3) 加强产品标准化的长期管理。既要有创新，也要有创新完成以后的工业化复制。让产品的标准化成为新常态下、新环境下、新市场下的一个战斗力。

(4) 服务品质、服务能力提升。

(5) 进一步控制好成本。成本控制要从单一的工程成本控制转变到所有体系的成本控制，做到时间

最快，成本最低，品质最好。

(6) 继续执行保证质量赶时间，保证品质控成本，保证品牌、规模争利润的原则。

(7) 保持财务的稳健，做到安全运营。

2、提高管控能力，增加企业在新形势下的忧患意识、危机意识、风险意识。各项危机处理，要按照公司要求责任到人，严格落实，每个环节和危机责任人要提高敏感性。

3、抓销售、促回款、扩规模、争利润。工程部门要严格执行所有计划进度要求；销售部门坚决完成年度各项指标；财务部门重点工作是抓回款、抓按揭；投资部除招拍挂获取项目外，加大项目收并购力度。

### (三) 2021年主要计划竣工交付项目

序号	项目名称	项目类别	项目所在地	权益比例	计容建面 (万方)
1	御江南	住宅	杭州	100%	8.59
2	平湖万家花城 万和苑(二期)	住宅	嘉兴	35.1%	10.61
3	翡翠之星	住宅	杭州	50%	5.97
4	定安府	商业	杭州	70%	1.26
5	温州万家花城	住宅	温州	51%	15.55
6	上品	住宅	杭州	50.5%	13.48
7	锦粼府	住宅	杭州	30%	11.71
8	乐清东潮云筑	住宅	温州	25%	8.40
9	温州TOD	住宅、商住	温州	16.5%	41.58
10	温岭万家之星	住宅	台州	34%	5.64
11	乐清金色家园	住宅	温州	45%	28.00
12	上饶公园壹号	住宅	上饶	80%	13.60
13	舟山创世纪	商住	舟山	11%	15.31
14	南通曙光之星	住宅、商业	南通	35%	19.79
15	温岭玫瑰春晓	住宅	台州	49%	9.07
16	悦虹湾	住宅	杭州	24.9%	27.79
17	拥潮府	住宅	杭州	66%	11.13
18	御品	住宅	杭州	50%	8.73
19	五幸银座	商业	杭州	24%	3.79
20	锦宸	住宅	杭州	50%	6.04
21	五幸金座	商业	杭州	24%	6.15
22	湘湖里	住宅	杭州	50%	13.45
合计					285.64

## 2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是  否

**3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况**

√ 适用 □ 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房产销售	27,849,945,154.43	4,478,525,538.62	26.45%	14.97%	-15.27%	-8.91%

**4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征**

□ 是 √ 否

**5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明**

□ 适用 √ 不适用

**6、面临退市情况**

□ 适用 √ 不适用

**7、涉及财务报告的相关事项****(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明**

√ 适用 □ 不适用

企业会计准则变化引起的会计政策变更

1. 公司自2020年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第14号——收入》(以下简称新收入准则)。根据相关新旧准则衔接规定,对可比期间信息不予调整,首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

执行新收入准则对公司2020年1月1日财务报表的主要影响如下:

项 目	资产负债表		
	2019年12月31日	新收入准则调整影响	2020年1月1日
其他流动资产	4,311,852,032.81	250,754,426.96	4,562,606,459.77
预收款项	55,595,710,776.92	-55,559,257,095.48	36,453,681.44
合同负债		50,974,789,059.92	50,974,789,059.92
其他流动负债	2,739,692,082.05	4,584,468,035.56	7,324,160,117.61
递延所得税负债	9,650,073.17	62,688,606.75	72,338,679.92
未分配利润	10,172,305,824.18	-4,675,023.96	10,167,630,800.22
少数股东权益	5,844,775,550.41	192,740,844.17	6,037,516,394.58

2. 公司自2020年1月1日起执行财政部于2019年度颁布的《企业会计准则解释第13号》,该项会计政策变更采用未来适用法处理。

**(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明**

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

**(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明**

√ 适用 □ 不适用

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，本期发生的非同一控制下企业合并3户，处置1户，新设61户，注销3户，具体内容详见年报全文“第四节 经营情况讨论与分析 二、主营业务分析 2、收入与成本(6)”