证券代码：000671 证券简称：阳光城 公告编号：2021-056

阳光城集团股份有限公司

2020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2020年末总股本4,136,521,400股扣除不享受股东红利的公司回购股数24,300,509股后4,112,220,891股为基数，向全体股东按每10股派发现金股利3.81元（含税），不以公积金转增股本，留存未分配利润转入以后年度分配。

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	徐慜婧	国晓彤	
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	
传真	021-80328600	021-80328600	
电话	021-80328709	021-80328765	
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。

公司凭借快速提升的企业综合实力及品牌价值，稳居行业前15强。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指研究院组成的中国房地产TOP10研究组主办的2021中国房地产百强企业研究成果发布会上，公司位列"2021中国房地产百强企业"第13名，同时荣获"稳健性TOP10"第1名以及"2021中国房地产产品力优秀企业"；在中国房地产业协会联合中国房地产测评中心共同发布的2021中国房地产500强榜单上，公司位列第14位，并荣获"成长速度10强" 第1名。公司品牌价值持续获得市场更多认可，发展日趋稳健。

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（元）	82,171,244,467.28	61,049,371,313.20	34.60%	56,470,090,684.38
归属于上市公司股东的净利润（元）	5,220,293,395.12	4,020,173,927.02	29.85%	3,017,859,645.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	5,190,749,927.23	3,916,998,109.27	32.52%	2,967,614,787.28
经营活动产生的现金流量净额（元）	21,353,512,745.29	15,396,022,356.12	38.69%	21,831,114,055.90
基本每股收益（元/股）	1.20	0.91	31.87%	0.66
稀释每股收益（元/股）	1.19	0.90	32.22%	0.66
加权平均净资产收益率	20.76%	18.92%	1.84%	16.38%
	2020年末	2019年末	本年末比上年末增减	2018年末
总资产（元）	352,301,853,054.58	307,551,883,939.18	14.55%	263,396,626,378.32
归属于上市公司股东的净资产（元）	30,693,031,982.08	26,744,421,925.77	14.76%	22,978,706,093.32

（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	6,714,870,839.54	17,405,388,630.32	13,943,649,887.35	44,107,335,110.07
归属于上市公司股东的净利润	433,260,063.63	1,269,859,607.44	1,038,961,839.87	2,478,211,884.18
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	371,467,832.55	1,408,357,312.77	1,005,517,916.95	2,405,406,864.96
经营活动产生的现金流量净额	1,272,196,750.45	14,113,123,345.89	4,821,723,199.95	1,146,469,449.00

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	41,963	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	45,314	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0

持股5%以上的股东或前10名股东持股情况

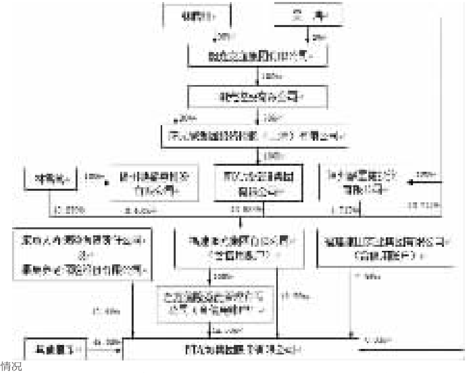
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
福建阳光集团有限公司	境内非国有法人	18.58%	768,627,764	21,039,458	0.00	768,627,764	质押	573,511,560
东方信隆资产管理有限公司	境内非国有法人	15.00%	620,370,947	0.00	0.00	620,370,947	质押	513,705,399
福建康田实业集团有限公司	境内非国有法人	9.95%	411,785,923	0.00	0.00	411,785,923	质押	313,481,310
泰康人寿保险有限责任公司－分红－团体分红－019L－FH001深	其他	8.45%	349,693,308	349,693,308	0.00	349,693,308		
泰康养老保险股份有限公司－自有资金	其他	4.96%	205,016,956	205,016,956	0.00	205,016,956		
华夏人寿保险股份有限公司－传统产品	其他	2.61%	107,973,715	0.00	0.00	107,973,715		
阳光城集团股份有限公司－第三期员工持股计划	其他	1.93%	80,000,000	80,000,000	0.00	80,000,000		
华夏人寿保险股份有限公司－自有资金	其他	1.69%	69,872,341	0.00	0.00	69,872,341		
香港中央结算有限公司	境外法人	1.56%	64,703,893	4,562,759	0.00	64,703,893		
中国证券金融股份有限公司	国有法人	1.20%	49,737,881	0.00	0.00	49,737,881		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东的情况（如有）（参见注3）	无。							
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；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。							

（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

公司发行债券基本信息

公开发行公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	报告期末债券余额（万元）	利率	还本付息方式
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	2016年8月29日	2021年8月29日	126,000	6.50%	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。如果投资者在存续期第3年末行使回售选择权，则回售部分在第3年末本金随该年利息一起支付；如果投资者在存续期第4年末行使回售选择权，则回售部分在第4年末本金随该年利息一起支付，未回售部分到期一次还本。
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	2016年9月26日	2021年9月26日	128,737.81	6.30%	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。如果投资者在存续期第3年末行使回售选择权，则回售部分在第3年末本金随该年利息一起支付；如果投资者在存续期第4年末行使回售选择权，则回售部分在第4年末本金随该年利息一起支付，未回售部分到期一次还本。
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	2018年10月22日	2021年10月22日	110,000	6.50%	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。如果投资者在存续期第2年末行使回售选择权，则回售部分在第2年末本金随该年利息一起支付，未回售部分到期一次还本。
阳光城集团股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	19阳城01	112859	2019年2月28日	2022年2月28日	150,000.00	7.50%	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。如果投资者在存续期第2年末行使回售选择权，则回售部分在第2年末本金随该年利息一起支付，未回售部分到期一次还本。公司于2021年1月13日溢价购回13.46亿元。
阳光城集团股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）	19阳城02	112885	2019年4月12日	2022年4月12日	80,000	7.50%	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。如果投资者在存续期第2年末行使回售选择权，则回售部分在第2年末本金随该年利息一起支付，未回售部分到期一次还本。
阳光城集团股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	20阳城01	149103	2020年4月24日	2024年4月24日	120,000	6.95%	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。如果投资者在存续期第2年末行使回售选择权，则回售部分在第2年末本金随该年利息一起支付，未回售部分到期一次还本。
阳光城集团股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	20阳城02	149104	2020年4月24日	2025年4月24日	80,000	7.30%	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。如果投资者在存续期第3年末行使回售选择权，则回售部分在第3年末本金随该年利息一起支付，未回售部分到期一次还本。
阳光城集团股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）	20阳城03	149208	2020年8月24日	2024年8月24日	100,000	7.00%	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。如果投资者在存续期第2年末行使回售选择权，则回售部分在第2年末本金随该年利息一起支付，未回售部分到期一次还本。
阳光城集团股份有限公司2020年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券	20阳城04	149256	2020年10月14日	2025年10月14日	80,000	6.67%	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。如果投资者在存续期第2年末和第4年末行使回售选择权，则回售部分在第2年末和第4年末本金随该年利息一起支付，未回售部分到期一次还本。
阳光城集团股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	21阳城01	149363	2021年1月22日	2026年1月22日	100,000	6.90%	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。如果投资者在存续期第2年末和第4年末行使回售选择权，则回售部分在第2年末和第4年末本金随该年利息一起支付，未回售部分到期一次还本。

非公开发行公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	报告期末债券余额（万元）	利率	还本付息方式
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	2018年11月19日	2021年11月19日	67,000	5.80%	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。如果投资者在存续期第2年末行使回售选择权，则回售部分在第2年末本金随该年利息一起支付，未回售部分到期一次还本。
报告期内公司债券的付息兑付情况	18阳光02于2020年6月15日兑付付息：本金6亿元，利息0.468亿元； 18阳光04于2020年11月19日兑付付息：本金10.3亿元，利息1.326亿元。						

（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	主体信用等级	评级展望	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	AAA	稳定	2020年5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	AAA	稳定	2020年5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+	正面	2020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+	正面	2020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+	正面	2020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（第二期）	18阳城02	AA+	正面	2020年6月	中诚信
阳光城集团股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	19阳城01	AA+	正面	2020年6月	中诚信
阳光城集团股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）	19阳城02	AA+	正面	2020年6月	中诚信
阳光城集团股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	20阳城01	AAA	稳定	2020年5月、2020年6月	大公国际、东方金诚
阳光城集团股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)	20阳城02	AAA	稳定	2020年5月、2020年6月	大公国际、东方金诚
阳光城集团股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）	20阳城03	AAA	稳定	2020年5月、2020年6月	大公国际、东方金诚
阳光城集团股份有限公司2020年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券	20阳城04	AAA	稳定	2020年9月	大公国际
阳光城集团股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	21阳城01	AAA	稳定	2020年11月	大公国际、东方金诚

注：大公国际全称大公国际资信评估有限公司；中诚信全称中诚信国际信用评级有限责任公司；东方金诚全称东方金诚国际信用评估有限公司。

1、2020年5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2020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AAA，评级展望维持稳定，公司发行的"15阳房01"、"15阳房02"、"20阳城01"、"20阳城02"债项的信用等级维持AAA。

大公国际资信评估有限公司认为：公司主要从事房地产开发与销售业务、酒店业务、物管业务以及建工板块业务等。跟踪期内公司签约销售规模保持增长，土地储备充足，预收款规模仍较大，盈利能力继续增强，融资结构有所改善；但受疫情影响，房企一季度开工及销售同比有所下降，行业融资渠道收紧，公司受限资产规模仍较大，总有息债务规模仍较大，对外担保仍存在一定风险。因此大公国际资信评估有限公司将公司主体信用等级维持AAA，评级展望维持稳定，"15阳房01"、"15阳房02"、"20阳城01"、"20阳城02" 信用等级维持AAA。

公司主体信用等级及上述公司相关债项的信用级别为AAA，该级别反映了偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

2、2020年6月，中诚信国际信用评级有限责任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+，评级展望由稳定调整为正面，公司发行的"16阳城01"、"16阳城02"、"18阳城01"、"18阳城02"、"19阳城01"、"19阳城02"信用等级维持AA+。

本次评级展望调整为正面主要基于以下考量因素：2019年公司销售业绩稳步增长并具有较好的持续性、区域竞争优势较为明显、公司持续调整投资策略使得经营获现能力逐步强化、公司加强财务纪律性使得净负债率逐步下降以及债务结构有所优化。同时，中诚信国际关注到房地产行业政策、盈利能力偏弱、偿债能力有待进一步加强以及股东股权受限情况等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

上述公司相关债项的信用级别为AA+，该级别反映了债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低；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、2020年6月，东方金诚国际信用评估有限公司对阳光城及相关债项的信用状况进行评级，并出具跟踪评级报告，公司的主体信用等级维持AAA，评级展望维持稳定，公司发行的"20阳城01"、"20阳城02" 信用等级维持AAA。

东方金诚国际信用评估有限公司认为：跟踪期内，阳光城房地产项目继续布局大福建、长三角、珠三角、京津冀等区域一二线城市和中西部核心二线城市，市场竞争力仍然很强；公司房地产合同销售金额和合同销售面积显著增长，为未来业绩的实现提供了有力支出；在建及拟建项目中一二线城市占比较高，未来可售面积充足，有利于业务的持续发展；盈利能力仍然很强；另一方面，新冠肺炎疫情将对公司短期内的施工、销售、回款及结转进度带来不利影响；部分在建和拟建项目位于三四线城市，将面临去化压力；项目未来投资规模较大，在当前房地产市场调控政策环境下，面临资金压力；资产受限比例较高，有息债务规模较大，未来两年存在集中偿付压力。综合分析，公司抗风险能力极强，相关债券到期不能偿付的风险极小。

公司主体信用等级及上述公司相关债项的信用级别为AAA，该级别反映了偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

4、2020年5月，大公国际资信评估有限公司对阳光城及公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）的信用状况进行评级，并出具评级报告，确定公司的主体信用等级为AAA，公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）信用等级为AAA。

大公国际资信评估有限公司认为：公司主要从事房地产开发与销售业务、酒店业务、物管业务以及建工板块业务等。本次评级结果表明公司签约销售规模快速增长，土地储备充足，盈利能力不断增强，融资结构有所改善；但受新冠肺炎疫情影响，房企一季度开工及销售同比有所下降，行业融资渠道收紧，房企面临一定融资压力，公司受限资产规模较大，总有息债务规模较大，对外担保存在一定或有风险。因此大公国际资信评估有限公司将公司主体信用等级确定为AAA，评级展望为稳定，"20阳城03" 信用等级为AAA。

5、2020年6月，东方金诚国际信用评估有限公司对阳光城及公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）的信用状况进行评级，并出具评级报告，确定公司的主体信用等级为AAA，公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）信用等级为AAA。

东方金诚国际信用评估有限公司认为：阳光城房地产项目布局于福建、长三角、珠三角、京津冀等区域一二线城市和中西部核心二线城市，市场竞争力很强；公司房地产合同销售金额和合同销售面积显著增长，房地产开发业务收入和毛利润持续提升，业务获利能力很强；在建及拟建项目中一二线城市占比较高，未来可售面积充足，有利于业务的持续发展；经营性净现金流持续表现为净流入；另一方面，新冠肺炎疫情将对公司短期内的施工、销售、回款及结转进度带来不利影响；部分在建和拟建项目位于三四线城市，将面临去化压力；项目未来投资规模较大，在当前房地产市场调控政策环境下，面临资金压力；资产受限比例较高，有息债务规模较大，未来两年存在集中偿付压力。综合分析，公司偿还债务的能力极强，本期债券到期不能偿付的风险极小。

6、2020年9月，大公国际资信评估有限公司对阳光城及公司2020年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券的信用状况进行评级，并出具评级报告，确定公司的主体信用等级为AAA，公司2020年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券信用等级为AAA。

大公国际资信评估有限公司认为：公司主要从事房地产开发与销售业务、酒店业务、物管业务以及建工板块业务等。本次评级结果表明公司签约销售规模快速增长，土地储备充足，盈利能力不断增强，融资结构有所改善；但同时行业融资渠道收紧，房企面临一定的融资压力，公司受限资产规模较大，总有息债务规模较大，对外担保存在一定或有风险。因此大公国际资信评估有限公司将公司主体信用等级确定为AAA，评级展望为稳定，"20阳城04" 信用等级为AAA。

7、2020年11月，大公国际资信评估有限公司对阳光城及公司2021年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）的信用状况进行评级，并出具评级报告，确定公司的主体信用等级为AAA，公司2021年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）信用等级为AAA。

大公国际资信评估有限公司认为：公司主要从事房地产开发与销售业务、酒店业务、物管业务以及建工板块业务等。本次评级结果表明公司签约销售规模快速增长，土地储备充足，盈利能力不断增强，融资结构有所改善；但同时行业融资渠道收紧，房企面临一定的融资压力，公司受限资产规模较大，总有息债务规模较大，对外担保存在一定或有风险。因此大公国际资信评估有限公司将公司主体信用等级确定为AAA，评级展望为稳定，"21阳城01" 信用等级为AAA。

8、2020年11月，东方金诚国际信用评估有限公司对阳光城及公司2021年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）的信用状况进行评级，并出具评级报告，确定公司的主体信用等级为AAA，公司2021年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）信用等级为AAA。

东方金诚国际信用评估有限公司认为：阳光城房地产项目布局于福建、长三角、珠三角、京津冀等区域一二线城市和中西部核心二线城市，市场竞争力很强；公司房地产合同销售金额和合同销售面积显著增长，房地产开发业务收入和毛利润持续提升；在建及拟建项目中一二线城市占比较高，未来可售面积充足；公司产品体系完善，同时注重产品品质的提升以增强产品附加值及用户认可度；另一方面，公司部分在建和拟建项目位于三四线城市，将面临去化压力；项目未来投资规模较大，在当前房地产市场调控政策环境下，面临资金压力；资产受限比例较高，有息债务规模较大且面临一定集中偿付压力。综合分析，公司偿还债务的能力极强，本期债券到期不能偿付的风险极小。

（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	2020年	2019年	同期变动率
资产负债率	83.18%	83.45%	-0.27%
EBITDA全部债务比	9.36%	7.02%	2.34%
利息保障倍数	1.22	0.90	35.56%

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、行业保持发展，地方监测预警机制发挥作用

政策方面，中央将房住不炒、租购并举、因城施策、促进住房消费健康发展等表态写入《"十四五"及2035年愿景目标建议》，延续了16年以来一贯的政策表述，"稳房价、稳地价、稳预期"依然是当前主要调控目标。地方层面，各地继续"因城施政"，监测预警机制持续发挥作用，地方针对政策漏洞持续封堵，维持行业整体平稳发展。

信贷层面，20年全国住户中长期贷款净增5.95万亿元，同比增长9%，占新增人民币贷款的比重为30%，较19年下降2.1个百分点。信贷资源相对充裕但结构性占比下降，随着信贷集中管理的落地，对地产信贷总量的增长将形成约束，强化长期稳态的结构。

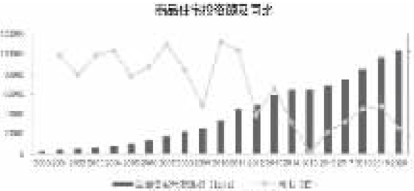
21年依然是房地产供给侧改革年，2020年下半年以来，关于"三道红线"、"两个集中"（贷款集中管理、土地集中供应）的政策逐步落地，虽然加大了房地产行业的管理难度，但同时供给侧改革政策利于降低行业风险，优化行业竞争格局，对具备管理红利的企业而言，是难得的发展机遇。

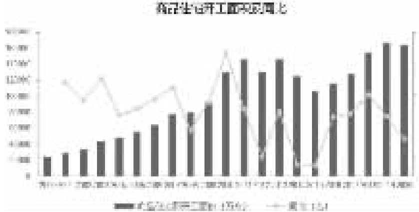
2、疫情后土地市场快速恢复，核心市场保持较高热度

受疫情的影响下，20年一季度土地市场表现较弱，二季度快速恢复，4月300城累计成交出让金同比转正，6月300城累计出让面积转正，300城全年最终完成出让面积10.8%的增长，出让金17.5%的增长，区域层面存在一定分化，核心区域的土拍市场热度较高。

3、商品住宅投资放缓，新开工增速转负

2020年全国房地产开发投资14.14万亿元，同比增长7.0%，增速较2019年回落2.9个百分点，其中住宅投资10.44亿元，同比增长7.6%，增速较2019年回落6.3个百分点。开工方面，2020年全国新开工面积22.44亿平，同比下降1.2%，住宅新开工面积16.43亿平米，同比下降1.9%。商品住宅投资增速放缓。





4、20年销售金额突破17万亿，需求端韧性较强

销售方面，2020年全国商品房销售金额17.4万亿元，同比增长8.7%，其中住宅销售金额15.5万亿元，同比增长10.8%。全年商品房销售面积17.6亿平米，同比增长2.6%，其中住宅销售15.5亿平米，同比增长3.2%，增速较19年有所回升。全年商品房销售均价9860元/平，同比增长5.9%，住宅销售均价9980元/平，同比增长7.5%。

（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（20年全年）

城市	房地产投资		房地产新开工面积	
	数值（亿元）	同比	数值（万m2）	同比
福州	2070	14.2%	1941	11.4%
厦门	1056	17.4%	406	-19.7%
上海	4699	11.0%	3441	12.3%
苏州	2674	-0.5%	2399	-13.1%
北京	3939	2.6%	3007	45.0%
天津	2609	-4.4%	2162	-15.0%
广州	3294	6.2%	2621	18.0%
深圳	3538	16.3%	1819	25.7%
西安	2624	6.5%	2636	-15.3%
长沙	1868	12.0%	2462	-29.2%
成都	2852	9.2%	3844	-16.4%
郑州	3429	2.4%	3290	-29.5%
太原	715	2.4%	1010	-42.3%
武汉	2777	-6.4%	2782	-18.9%
南宁	1378	-7.9%	1577	-27.1%
南昌	972	6.4%	836	-41.3%
重庆	4352	-2.0%	5948	-11.6%
沈阳	1256	6.9%	1636	24.9%
大连	753	5.9%	819	22.4%
杭州	3575	5.3%	3543	45.5%
昆明	2264	8.0%	2232	-29.4%
合肥	1547	-0.6%	1732	6.9%
济南	1708	8.3%	2131	-1.5%
青岛	2045	13.4%	3312	-4.6%
东莞	871	9.3%	926	60.9%
佛山	2290	6.7%	1822	6.7%

数据来源于Wind、中指院数据库

2、土地市场情况（20年全年）

城市	土地供应面积		土地成交面积	
	数值（万m2）	同比	数值（万m2）	同比
福州	1599	-10.3%	1439	-10.5%
厦门	1120	39.0%	1079	26.7%
上海	3313	20.9%	3382	33.0%
苏州	6071	48.0%	5839	45.6%
北京	1044	0.5%	977	6.9%
天津	3050	-21.6%	2865	-14.3%
广州	4833	16.3%	4161	10.6%
深圳	1249	32.6%	1156	47.4%
西安	5005	20.7%	4694	25.4%
长沙	4889	5.0%	4394	1.8%
成都	5136	-10.5%	4959	0.0%
郑州	3342	-10.0%	2492	-27.9%
太原	3508	23.9%	2730	9.6%
武汉	4600	-11.2%	4192	-4.5%
南宁	2016	-3.0%	1934	4.0%
南昌	2446	131.7%	2376	149.9%
重庆	3393	32.9%	3232	41.0%
沈阳	2462	14.3%	2231	28.8%
大连	1165	-11.7%	1041	-4.4%
杭州	4331	-6.5%	4009	-10.9%
昆明	2737	-42.2%	2412	-39.4%
合肥	2077	1.6%	1640	-7.9%
济南	3215	-16.2%	2732	-22.5%
青岛	5302	-4.1%	4884	-4.7%
东莞	2091	3.8%	2109	8.5%
佛山	3800	47.1%	3356	56.2%

数据来源于各地国土局

3、商品房市场情况（20年全年）

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m2）	同比	数值（亿元）	同比	数值（元/m2）	同比
福州	1888	10.5%	2553	9.4%	13520	-1.0%
厦门	622	15.0%	1521	24.4%	24467	8.2%
上海	1789	5.5%	6047	16.2%	33798	10.2%
苏州	2192	0.6%	3918	5.1%	17873	4.4%
北京	971	3.4%	3657	8.5%	37665	4.9%
天津	1307	-11.6%	2114	-7.1%	16172	5.2%
广州	1539	5.1%	3857	17.8%	25056	12.0%
深圳	909	9.9%	5165	14.8%	56829	4.4%
西安	2560	-3.0%	2676	-1.9%	10455	1.2%
长沙	2313	-0.9%	2130	5.4%	9209	6.4%
成都	3680	4.2%	4471	16.3%	12148	11.6%
郑州	3426	-4.7%	3369	-1.0%	9834	3.8%
太原	739	-0.3%	794	-4.1%	10748	-3.9%
武汉	2529	-24.1%	3587	-24.5%	14181	-0.5%
南宁	1782	-1.3%	1534	1.1%	8606	2.4%
南昌	1684	-11.6%	1859	2.3%	11037	15.8%
重庆	6143	0.6%	5071	-1.1%	8255	-1.8%
沈阳	1381	-5.0%	1572	6.1%	11376	11.6%
大连	715	8.5%	951	20.6%	13302	11.1%
杭州	1699	12.3%	4595	17.1%	27045	4.3%
昆明	1833	-4.3%	2080	-3.1%	11343	1.3%
合肥	1486	12.4%	2128	20.5%	14321	7.2%
济南	1336	7.2%	1572	13.8%	11768	6.2%
青岛	1654	0.1%	2217	-1.3%	13407	-1.4%
东莞	895	21.1%	2001	44.5%	22349	19.3%
佛山	2165	1.5%	2895	9.2%	13371	7.6%

数据来源于Wind、中指院数据库

从城市数据的角度看，20年疫情影响下市场存在明显分化，东部表现优于中部及北方。

（1）房地产投资方面，四大一线城市中，深圳、上海表现较好，全年投资分别增长16.3%、11.0%，广州其次，北京较弱。二三线城市中，厦门、福州分别同比增长17.4%、14.2%，中部地区二线城市（武汉、郑州、太原）等表现较弱。新开工方面，珠三角及东北二线城市开工规模增速较高，杭州开工面积同比增长45.5%，南昌、太原降幅超过40%。

（2）从土地市场来看，核心市场整体成交表现较好，深圳、苏州、重庆、佛山成交面积增速超过40%，这部分城市供需均保持高增长，且供需比基本接近1.0。此外，济南、昆明、郑州等地成交面积有20%以上的降幅，表现稍弱。

（3）从商品房销售来看，一线城市中，上海、广州、深圳销售金额同比增速均在15%左右，北京同比上涨8.5%。二三线城市中，东莞、厦门、大连增速较高，同比分别增长44.5%、24.4%、20.6%，量价齐升。销售金额20年出现同比下滑的城市包括武汉（-24.5%）、天津（-7.1%）、太原（-4.1%）。整体来看，中部市场受疫情影响较大，但高能级城市长期需求依然稳定。

（三）经营情况概述

回顾2020年，公司始终贯彻中央"房住不炒"的政策精神，保持"规模上台阶、品质树标杆"的战略定力，提升公司治理，聚焦品质，精细管理，稳健经营。公司2020年经营业绩完成情况如下：

1、销售及规模保持增长

本报告期，公司全口径销售金额2,180.11亿元，权益销售金额（合并报表项目*权益比例+参股子公司项目*权益比例）1,395.65亿元，达成年度销售目标。结算方面，公司当期实现结算营业收入821.71亿元，同比增长34.60%；合并归属于上市公司股东净利润52.20亿元，同比增长29.85%。

截至报告期末，公司合并报表总资产3,523.02亿元，较上年末增长14.55%。

2、财务品质持续改善，"三道红线"降至黄档

（1）盈利指标：本报告期，公司加权平均净资产收益率达到20.76%，较2019年提升1.84个百分点，平均每股收益1.20元，达到历史最高水平。报告期内，公司致力于管理运营能力的提升，向管理要效益，报告期内实现全年管理费用、营销费用规模及费率双降，管理费用19.78亿元，同比下降9.58%，管理费率2.41%，同比下降1.18个百分点；2020年营销费用24.02亿，同比降低6.49%，营销费率2.92%，同比下降1.28个百分点。

（2）偿债指标：本报告期，公司有息负债规模1,060.39亿元，同比下降5.59%，其中短期有息债务规模325.24亿元，同比下降3.06%，非银融资占比较去年年末的24.94%继续下降至20.34%，负债规模及结构持续优化。同时，公司在资产规模增长、优质土储增加、而有息负债规模控中有降的前提条件下，有效降低资产负债率至83.18%，较2019年底减少0.25个百分点；降低有息资产负债率至30.10%，较2019年底减少6.41个百分点；降低净负债率至94.90%，较2019年底下降43.04个百分点，平均融资成本7.42%，比2019年年末优化28个基点。

（3）现金流情况：本报告期，公司进一步加强了现金流管理，平均回款率约80.16%，实现经营性净现金流入213.54亿元，继续保持正值；期末账面货币资金498.05亿元，全额覆盖325.24亿元的短期有息负债，现金短债比1.53（考虑"三道红线"监管要求扣除受限资金92.90亿元、预售监管资金60.21亿元后，现金短债比为1.06），现金状况持续改善。

（4）评级提升：得益于公司良好的经营业绩和财务品质的改善，公司在本报告期内获得中诚信AA+主体评级展望由稳定提升至正面；中诚信亚太首评BBg稳定，突破公司境外最高评级；穆迪公司主体评级由B2正面上调至B1稳定；联合国际主体评级由BB-稳定上调至BB稳定；惠誉债项评级由B稳定上调至B+稳定。

3、土地投资保持合理规模及布局

本报告期，公司精准抓住上半年土地市场窗口期低溢价拿地，全年共以权益对价401.96亿元合计补充权益土地储备约725.96万平方米。截至本报告期末，公司累计土地储备总计4,251.97万平方米，其中一二线城市预计未来可售货值占比75.96%(依照交易所关于一二线城市的认定标准)，累计成本地价4,366.19元/平方米。根据公司公告的2020年销售均价14,262元/平方米，地售比良好。

4、产品品质持续提升，品质工程逐见成效

公司愈发重视品质提升对增加公司核心竞争力的重要性，品质纳入公司考核评价体系，高度履行"品质树标杆"战略：

（1）本报告期，公司加大绿色、科技建筑的研发，"绿色智慧家"产品由1.0迭代升级至2.0，基本实现了绿色建筑全覆盖；通过招采全覆盖，实现主辅材全面健康管控，已在部分重点项目落地"恒温、恒湿、恒氧"及"毫米波雷达智慧家系统"技术，响应国家双碳战略。截至2020年末，全国落地授牌的"绿色智慧家"项目65个，总建筑面积约1000万平米，较2019年同比增长约89%。

（2）报告期内，公司品质提升工程成效进一步显现。在产品设计方面，公司2020年共计摘得"地产设计大奖""金盘奖""REARD全球设计大奖"等158项国内外大奖，获得业内广泛认可；贵阳望乡、昆明滇池半山、重庆悦江山等标杆产品陆续亮相。在工程方面，公司推广采用"352"建造体系，严苛管控工程，保证工程结构质量；同时实施"6+1"品质提升行动，围绕外立面、精装修、园林景观、机电、地下室、门窗及结构安全，全面提升工程品质。

引入战略投资人，提升公司治理

报告期内，公司引入泰康人寿保险有限责任公司及泰康养老保险股份有限公司（以下简称"泰康人寿"及"泰康养老"）成为公司战略投资人，共同签订《战略合作框架协议》，同时泰康人寿及泰康养老向公司董事局及下设的专业委员会派驻董事参与公司经营管理。泰康战略投资人的引入，有助于公司优化股权结构、全面提升公司治理，也有利于双方资源互补，谋求相关业务协同发展。

（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402亿元合计补充土地储备约1,115万平方米，综合楼面价6,347元/平方米，其中，按城市能级划分，一二线占比约70%；按区域划分，长三角占比约39%，珠三角占比约13%，大福建占比约11%（货值标准）。

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626.32万平方米。具体如下：

大区	宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积（㎡）	计容建筑面积（㎡）	土地取得方式	权益比例	土地总价款（万元）	权益对价（万元）	楼面价（元/方）
大福建	闽侯2019-27号	福州	商住	57,859.00	133,075.00	招拍挂	70.00%	50,000.00	35,000.00	3,757.28
大福建	建阳JY2019006号	南平	商住	69,078.00	138,156.00	招拍挂	40.00%	68,100.00	27,240.00	4,929.21
长三角	杭州钱塘新区大江东核心区	杭州	住宅	28,600.00	74,360.00	招拍挂	51.00%	71,558.00	36,494.58	9,623.18
长三角	台州市椒江区中心大道以西、规划道路一以北	台州	商住	75,972.00	182,332.80	招拍挂	30.00%	104,100.00	31,230.00	5,709.34
长三角	台州市路桥区公园路以东、肖谢泾以北	台州	商住	117,520.00	205,670.00	招拍挂	30.00%	71,800.00	21,540.00	3,491.03
内地	[2019]望城区037号	长沙	住宅	68,274.00	136,548.36	招拍挂	51.00%	32,543.00	16,596.93	2,383.26
珠三角	惠阳区秋长街道	惠州	商住	26,600.00	78,100.00	招拍挂	100.00%	19,849.00	19,849.00	2,541.49
长三角	合肥市滨湖区BK202001	合肥	商住及教育	115,200.00	278,014.00	招拍挂	55.00%	296,121.86	162,867.02	10,651.33
长三角	宁波市北仑区BLZB09-04-02h地块	宁波	住宅	36,200.00	76,706.00	招拍挂	51.00%	98,357.00	50,162.07	12,822.60
大福建	漳州市区2020P03号地块	漳州	商住	83,800.00	209,525.00	招拍挂	50.00%	116,000.00	58,000.00	5,536.33
长三角	淀粉厂地块	无锡	住宅	42,100.00	92,700.00	招拍挂	49.00%	116,320.00	56,996.80	12,548.00
长三角	经开区XDG-2019-29号地块	无锡	住宅	83,500.00	166,914.00	招拍挂	34.30%	300,220.00	102,975.46	17,986.51
大福建	鹿城区大南街道	温州	商住	52,100.00	182,805.00	招拍挂	60.00%	371,600.00	222,960.00	20,327.67
内地	DDA2020005	吉安	住宅	24,600.00	54,918.21	招拍挂	100.00%	27,547.00	27,547.00	5,016.00
内地	DHA2020022	景德镇	商住	72,000.00	158,319.17	招拍挂	100.00%	57,386.94	57,386.94	3,624.76
长三角	萧政储出【2020】16号地块	杭州	住宅	34,800.00	83,500.00	招拍挂	31.00%	151,835.00	47,068.85	18,183.83
长三角	阜阳市[2019]-23号	阜阳	住宅	104,800.00	251,529.00	招拍挂	49.00%	109,260.95	53,537.87	4,343.87
珠三角	2020WR005大朗镇长塘社区地块	东莞	商住	37,400.00	97,125.00	招拍挂	49.00%	170,530.00	83,559.70	17,557.79
内地	大连市金普新区哈尔滨路项目	大连	住宅	15,800.00	35,600.00	招拍挂	100.00%	17,178.21	17,178.21	4,825.34
内地	JK2019-006号隆晟地块	沈阳	商住	24,807.00	42,171.90	招拍挂	85.00%	20,242.00	17,205.70	4,799.88
长三角	经开2020-04号	嘉兴	商住	34,408.75	75,699.00	招拍挂	65.00%	76,002.05	49,401.33	10,040.03
内地	乌鲁木齐市天山区2020-C-075	乌鲁木齐	住宅及其他商服用地	58,690.00	117,380.00	招拍挂	90.00%	43,800.00	39,420.00	3,731.47
长三角	青龙西路北侧、横塘河西路西侧	常州	住宅	74,207.00	133,572.60	招拍挂	51.00%	171,000.00	87,210.00	12,802.03
内地	沈抚新区知行路南、旺力街东	沈阳	住宅	211,907.92	370,838.86	招拍挂	100.00%	41,322.00	41,322.00	1,114.28
长三角	义乌市稠江街道国贸大道北侧地块	金华	商住	118,943.36	273,569.70	招拍挂	51.00%	310,000.00	158,100.00	11,331.66
内地	2020-6号地块	泰安	住宅	47,552.00	52,307.20	招拍挂	100.00%	57,912.00	57,912.00	11,071.52
珠三角	TD2020(NH)WG0013佛山市南海区九江镇沙头迎宾路北村地段	佛山	住宅	58,380.06	151,788.16	招拍挂	100.00%	68,300.00	68,300.00	4,499.69
珠三角	TD2020(SD)WG0012佛山市顺德区陈村镇华阳路东侧C2-1地块	佛山	住宅	91,880.00	275,640.00	招拍挂	40.00%	375,449.00	150,179.60	13,620.99
长三角	富春76号地块	杭州	住宅	84,108.00	206,064.60	招拍挂	100.00%	195,540.00	195,540.00	9,489.26
京津冀	津海河园（挂）2020-008	天津	住宅	94,667.00	132,533.80	招拍挂	51.00%	100,000.00	51,000.00	7,545.25
内地	XW(20)028/XW(20)029/XW(20)030/XW(20)031	贵阳	住宅	260,392.07	260,392.07	招拍挂	84.00%	34,367.00	28,868.28	1,319.82
长三角	松江区G60中科脑智科创基地（SJS90002单元27-02号）	上海	商住办	63,905.20	76,686.24	招拍挂	100.00%	14,460.00	14,460.00	1,885.61
长三角	奉贤新城18单元06-B-03地块（肖塘）	上海	住宅	49,563.00	89,213.40	招拍挂	51.00%	157,062.00	80,101.62	17,605.20
珠三角	增城区新塘镇新沙大道北49号地块	广州	二类居住用地可兼容商业	43,044.60	99,959.00	招拍挂	100.00%	128,051.00	128,051.00	12,810.35
内地	GX3-18-21	西安	住宅	43,239.00	120,960.00	招拍挂	50.00%	157,369.11	78,684.56	13,010.01
内地	沈阳市铁西区功勋北（南）地块	沈阳	住宅、商业	27,643.10	52,521.89	招拍挂	25.50%	43,803.26	11,169.83	8,340.00
内地	沈阳市铁西区新利北地块	沈阳	住宅	17,393.41	31,308.14	招拍挂	50.00%	25,954.45	12,977.22	8,290.00
内地	西邑村项目	昆明	住宅	74,500.00	295,100.00	招拍挂	100.00%	51,945.88	51,945.88	1,760.28
长三角	南京市江宁区百家湖	南京	住宅、商办	33,791.00	113,248.00	招拍挂	100.00%	93,000.00	93,000.00	8,212.07
内地	[2020]长沙市047号	长沙	二类住宅用地	47,985.88	115,166.11	招拍挂	100.00%	23,800.00	23,800.00	2,066.58
内地	CHZ20181404-1-3	黔南	商住	194,740.00	233,688.00	招拍挂	100.00%	27,360.97	27,360.97	1,170.83
长三角	松江区佘山镇工业区SS-19-001号（SJS90002单元28-01号）地块	上海	科研设计用地	66,970.30	88,400.80	招拍挂	100.00%	15,201.00	15,201.00	1,719.55
长三角	南通锡通园区R20031地块	南通	住宅	57,564.00	96,585.00	招拍挂	100.00%	92,563.00	92,563.00	9,583.58
长三角	南通锡通园区R20035地块	南通	住宅	70,653.00	122,505.00	招拍挂	51.00%	108,382.00	55,274.82	8,847.15
合计				3,097,138.65	6,263,197.00			4,683,193.67	2,757,239.24	7,477.32

注1：公开招拍挂新增土地储备为本报告期内招拍挂签订土地出让合同的土地储备。

注2：目前披露的权益比例，仅供投资者了解公司现时状况作参考。最终权益比例视后期项目发展情况而定。

②并购及合作：本报告期内，公司通过并购及合作方式新增土储计容面积488.32万平方米，具体如下：

大区	宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积（㎡）	计容建筑面积（㎡）	土地取得方式	权益比例	土地总价款（万元）	权益对价（万元）	楼面价（元/方）
内地	地块东临雷高路，北临谷苑路，西临麓开路，南临山杏路（未通车）	长沙	商住	347,800.00	837,500.00	收并购	100.00%	159,000.12	159,000.12	1,898.51
内地	赣江新区临空组团金水大道以西、湖滨路以东、储备用地以南	南昌	住宅	97,067.00	194,134.00	收并购	51.00%	80,934.88	41,276.79	4,169.02
内地	东临望雷大道，南临枫林路，北临山杏路	长沙	商住	101,100.00	223,600.00	收并购	100.00%	72,555.58	72,555.58	3,244.88
内地	太原HGZ-2002	太原	商住	47,200.00	198,240.00	收并购	37.50%	68,973.33	25,865.00	3,479.28
内地	太原HGZ-2003	太原	回迁	16,600.00	69,644.40	收并购	37.50%	21,253.33	7,970.00	3,051.69
珠三角	2020WR001厚街镇汀山社区地块	东莞	商住	69,524.00	208,571.00	收并购	33.00%	246,285.00	81,274.05	11,808.21
珠三角	2020WR004万江镇万道路地块	东莞	商住	27,886.00	97,530.00	收并购	33.00%	163,123.00	53,830.59	16,725.42
内地	P（2020）017号地块	武汉	住宅	48,101.81	120,255.00	收并购	50.00%	94,736.00	47,368.00	7,877.93
内地	南宁市2019年第124期GC2019-127	南宁	商住	37,047.00	148,188.00	收并购	51.00%	50,568.90	25,790.14	3,412.48
长三角	相城区渭塘镇新燕大道南、钻石路西	苏州	住宅	52,279.00	130,697.50	收并购	34.00%	145,202.00	49,368.68	11,109.78
长三角	城厢镇2020-WG-5地块	苏州	住宅	69,993.00	139,986.00	收并购	33.00%	102,353.00	33,776.49	7,311.66
长三角	通州2020-004地块	南通	住宅	22,793.00	38,748.10	收并购	55.00%	35,785.00	19,681.75	9,235.29
长三角	华丰灯塔03地块	杭州	商住	48,914.00	117,394.00	收并购	6.48%	177,469.14	11,500.00	15,117.39
内地	重庆市渝北区	重庆	商业、学校	622,866.00	822,183.12	收并购	30.00%	120,000.00	36,000.00	1,459.53
大福建	德化丽景湾项目西侧	泉州	商住	68,825.23	206,475.69	收并购	51.00%	100,200.00	51,102.00	4,852.87
大福建	甘蔗镇，海峡传媒港西北侧	福州	商住	41,912.00	108,971.20	收并购	50.00%	89,900.00	44,950.00	8,249.89
大福建	永泰县城南片区，冠景天地北侧	福州	商住	41,230.00	91,165.00	收并购	45.00%	33,700.00	15,165.00	3,696.59
珠三角	道滘镇北永村地块	东莞	商住	9,872.00	37,513.00	收并购	100.00%	22,100.00	22,100.00	5,891.29
大福建	闽侯竹岐乡	福州	商住用地	49,606.00	114,093.80	收并购	10.80%	45,000.00	4,860.00	3,944.12
内地	游仙区绵盐路与星河路交叉口南侧	绵阳	商住	148,641.00	297,282.00	收并购	100.00%	115,653.40	115,653.40	3,890.36
内地	昆明市西山区	昆明	住宅、商业	53,013.60	283,911.05	收并购	100.00%	188,885.34	188,885.34	6,652.98
大福建	安溪县城东板块	泉州	商住用地	25,184.00	75,552.00	收并购	51.00%	36,100.00	18,411.00	4,778.17
内地	金普新区南湖街东侧	大连	居住	387,612.00	199,303.00	收并购	90.00%	95,000.00	85,500.00	4,766.61
长三角	余姚市2020-51号地块	宁波	住宅	55,584.00	122,284.80	收并购	40.00%	126,306.00	50,522.40	10,328.84
合计				2,490,650.64	4,883,222.66			2,391,084.02	1,262,406.33	4,896.53

注1：并购新增土地储备为本报告期内公司并购已财务确权的本报告期土地储备。

注2：目前披露的权益比例，仅供投资者了解公司现时状况作参考。最终权益比例视后期项目发展情况而定。

（2）土地储备整体情况

大区	总占地面积（万方）	总建筑面积（万方）	剩余可售建筑面积（万方）	单价（元/方）
大福建	844.90	1,911.03	477.91	4,804.68
长三角	836.83	2,208.51	655.35	7,257.84
珠三角	295.79	1,213.12	735.56	5,465.43
京津冀	161.02	339.17	177.74	7,412.53
内地	1,671.93	5,092.51	2,205.41	2,440.89
总计	3,810.48	10,764.34	4,251.97	4,366.19

注1：截至2020年末，公司在大福建、长三角、珠三角、京津冀、内地土地储备占比分别为11.24%、15.41%、17.30%、4.18%、51.87%。其中，内地城市的土地储备包括长沙、西安、重庆、沈阳、昆明等城市，剩余可售建筑面积占总土储比例分别为7.78%、5.11%、4.73%、3.71%、2.96%。

注2：该表包括公司合并报表范围内子公司及参股子公司全部的已确权土地储备，未考虑权益比例。

注3：上述土地储备相关合同可能根据项目合作情况及实际推进情况有所调整。

注4：上述表格单价自2018年始以总可售建筑面积的口径进行测算，既往报告期楼面价以总计容面积的口径进行测算。

注5：截至2020年末，公司土地储备权益比例约为67.21%。

（3）已确认投入的土地整理：

①西安翡丽公园项目涉及拆迁占地面积227.2亩（折合15.15万平方米），建筑面积24.41万平方米，批复的开发建筑用地面积 124.95亩（折合8.33万平方米），综合容积率预计5.2。截至 2020 年 12 月 31 日，项目控规方案已经获得审批，并取得规划设计条件书，2020年6月已完成部分土地确权工作。

②武汉中华城B地块项目，该项目规划用地面积6.21万平方米，净用地面积为5.44万平方米，目前正在推进相关拆迁安置工作。

2、房地产项目销售情况

报告期内公司房地产项目销售情况如下：

区域	合约销售金额（亿元）	权益合约销售金额（亿元）	合约销售面积（万m2）	权益合约销售面积（万m2）	考核口径销售金额（亿元）	考核口径销售面积（万m2）
大福建	377.81	217.89	263.98	149.99	357.71	246.46
长三角	758.65	408.57	362.41	198.69	693.47	331.45
珠三角	166.76	119.38	109.05	76.80	152.76	99.48
京津冀	58.02	45.12	35.05	26.69	50.99	30.22
内地	818.88	604.69	758.02	554.08	752.67	699.25
小计	2,180.11	1,395.65	1,528.52	1,006.26	2,007.61	1,406.86

注1：合约销售金额指所有合并报表范围内子公司及参股子公司全部实现的合约销售金额，权益销售金额指合并报表范围内子公司及参股子公司按照公司各自持有的权益比例计算的合约销售金额；

注2：考核口径销售金额指综合考虑回款、操盘、权益等方面的合并报表范围内子公司及参股子公司全部实现的合约销售金额之和。

（五）合并报告范围内房地产项目开发情况

公司合并报表范围内主要房地产项目开发情况如下：

项目名称	项目业态	权益比例	开发进度	土地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	本期竣工面积（㎡）	累计竣工面积（㎡）	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
福州凡尔赛宫A	住宅	100.00%	完工	45,289.00	111,200.00	0.00	155,403.38	198,265.35	195,329.28
福州凡尔赛宫B	住宅	100.00%	完工	142,611.00	366,400.00	0.00	434,741.60	587,933.46	581,046.76
福州奥体阳光花园	综合	100.00%	完工	132,800.00	332,600.00	0.00	380,868.84	463,983.10	462,090.73
福州大都会	综合	100.00%	在建	197,540.00	592,600.00	94,135.10	567,092.25	906,532.93	823,560.71
福州润华山庄	住宅	100.00%	储备	70,100.00	70,300.00	0.00	0.00	205,425.82	76,519.40
福州龍庭路95号	住宅	100.00%	在建	31,078.00	71,500.00	0.00	0.00	295,369.87	209,721.30
福州檀境	综合	100.00%	在建	106,283.00	339,448.00	0.00	0.00	673,455.82	555,805.44
福州翡丽湾	住宅	100.00%	在建	309,734.00	495,006.00	12,327.19	538,898.66	493,460.20	420,290.85
福州利博顺泰	综合	50.00%	完工	124,675.00	337,869.00	0.00	391,800.00	211,752.84	209,998.00
福州丽景湾	住宅	100.00%	完工	56,933.00	170,800.00	0.00	197,346.24	172,393.24	151,153.45
福州阳光城SOHO	商业	100.00%	完工	23,238.00	86,700.00	0.00	97,885.95	70,602.21	69,159.12
福州山与海	住宅	55.00%	在建	70,235.00	201,600.00	0.00	215,863.52	141,015.83	127,330.50
福州长乐翡丽湾	住宅	100.00%	完工	64,477.00	145,500.00	0.00	175,867.54	193,227.41	189,896.78
宁德丽兹公馆	住宅	100.00%	完工	26,666.00	87,500.00	0.00	94,897.45	60,600.35	57,075.73
福州长乐花满墅	综合	100.00%	完工	140,820.00	293,400.00	394,018.64	394,018.64	231,993.92	162,363.14
福州檀悦	综合	100.00%	完工	33,400.00	121,800.00	0.00	139,156.96	223,902.22	213,408.97
莆田檀悦	住宅	100.00%	完工	41,583.00	99,800.00	0.00	104,134.54	161,405.94	150,313.07
福州长乐丽景湾	住宅	100.00%	在建	24,356.00	48,712.00	0.00	0.00	48,679.24	38,709.92
福州榕心未来	商业	100.00%	在建	16,497.00	52,800.00	0.00	0.00	104,452.66	81,344.02
温州愉景公馆	住宅	100.00%	在建	81,000.00	215,332.00	327,996.12	327,996.12	335,386.81	358,503.75
温州翡丽瑞府	综合	75.00%	在建	39,636.00	125,759.00	0.00	0.00	126,007.51	82,285.80
福州翡丽云邸	住宅	70.00%	在建	57,900.00	133,100.00	0.00	0.00	118,312.82	64,270.87
温州檀境	住宅	60.00%	在建	68,214.00	182,805.00	0.00	0.00	568,320.95	394,988.78
兰州林隐天下	综合	90.00%	在建	527,900.00	522,100.00	0.00	480,740.20	333,819.73	249,576.02
西安翡丽公园	综合	60.00%	在建	67,500.00	267,300.00	0.00	0.00	464,852.88	86,594.35
西安檀悦	综合	100.00%	在建	28,200.00	89,300.00	0.00	0.00	138,597.42	71,948.97
延安阳光城	综合	70.00%	完工	478,000.00	581,100.00	112,471.86	112,471.86	390,535.89	390,030.91
西安丽兹公馆	住宅	100.00%	完工	99,160.00	347,100.00	60,773.88	268,027.57	316,022.42	306,930.08
西安丽兹PLUS	住宅	100.00%	完工	91,048.00	245,800.00	262,979.42	262,979.42	253,182.33	253,194.99
西安檀府	综合	100.00%	在建	39,579.00	97,700.00	0.00	0.00	235,873.50	131,225.89
官邸	住宅	100.00%	完工	64,844.70	243,300.00	209,528.29	248,228.49	154,320.58	112,722.41
沣太花园	住宅	100.00%	在建	91,400.00	265,000.00	151,756.49	215,560.21	132,856.98	123,615.28
F2-2	住宅	100.00%	在建	104,500.00	365,600.00	0.00	0.00	75,332.97	64,962.74
巴塞阳光F3	住宅	100.00%	完工	111,989.00	260,700.00	6,013.86	331,100.00	149,708.15	135,554.09
上林悦	综合	100.00%	完工	41,000.00	138,600.00	109,741.36	109,741.36	62,814.23	43,096.79
上林府	住宅	100.00%	在建	69,406.00	133,661.90	0.00	116,932.30	319,947.76	116,583.21
阳光城壹号西西里	住宅	100.00%	完工	97,609.36	332,200.00	0.00	327,612.42	183,842.73	162,289.03
蔷薇溪谷C2\C3	住宅	100.00%	在建	214,219.00	317,300.00	0.00	216,648.15	232,243.83	177,759.94
蔷薇溪谷C4	住宅	100.00%	在建	92,793.30	232,100.00	0.00	115,314.16	109,195.94	66,797.23
耀弘家园D3D4	住宅	100.00%	储备	130,700.00	288,200.00	0.00	0.00	175,857.14	28,583.18
西安林隐天下	住宅	100.00%	完工	190,442.00	388,000.00	0.00	490,329.78	307,785.32	300,264.87
F1独立商业	商业	100.00%	在建	16,200.00	27,400.00	0.00	0.00	26,782.40	9,701.22
安康翡丽公馆	住宅	100.00%	在建	20,700.00	35,600.00	0.00	0.00	23,251.76	13,643.15
西西安小镇一期二期	住宅	100.00%	完工	232,800.00	235,200.00	0.00	260,472.56	159,529.67	153,517.48
西安阳光城文澜府	住宅	100.00%	在建	28,162.00	70,405.00	0.00	0.00	156,986.19	50,258.68
榆林璞悦	住宅	60.00%	在建	144,200.00	288,300.00	0.00	0.00	177,989.33	57,855.74
天水恒顺阳光城翡丽湾	住宅	61.43%	在建	213,700.00	427,400.00	0.00	0.00	254,398.24	88,771.65
太原环球金融中心	商业	100.00%	完工	29,332.00	169,200.00	0.00	126,254.08	184,113.93	173,108.21
太原翡丽湾	综合	100.00%	在建	378,264.00	403,300.00	88,892.52	302,567.11	400,817.78	297,138.32
晋中文澜府	综合	100.00%	在建	198,500.00	554,900.00	245,542.00	245,542.00	391,832.06	240,613.11
太原并州府	综合	37.50%	在建	212,037.00	755,609.00	0.00	0.00	611,974.86	182,088.62
厦门文澜府	住宅	50.00%	完工	42,237.54	129,933.00	0.00	157,933.17	426,563.85	425,269.54
漳州港丽景湾	综合	50.00%	完工	93,224.00	233,051.00	0.00	287,095.60	247,642.90	234,223.73
厦门翡丽海岸	综合	50.00%	完工	112,526.95	245,310.00	21,951.01	464,972.82	597,590.73	533,426.39
晋江翡丽湾	住宅	60.00%	完工	285,508.02	314,485.00	0.00	402,432.54	265,783.98	239,051.37
龙岩花漾江山	住宅	100.00%	完工	262,600.00	260,200.00	21,591.24	236,408.76	188,577.05	158,216.41
石狮丽兹公馆	综合	100.00%	完工	32,704.31	98,094.00	0.00	112,892.76	96,881.94	88,184.55
龙岩檀悦	住宅	100.00%	完工	30,806.00	70,854.00	0.00	77,934.98	75,454.22	67,980.50
晋江愉景湾	住宅	60.00%	完工	16,300.00	40,864.00	0.00	49,391.12	36,667.13	36,065.02
厦门翡丽湾	住宅	100.00%	完工	113,036.07	284,700.00	0.00	349,745.41	267,431.95	263,443.32
晋江丽景湾	住宅	34.00%	在建	110,800.00	347,900.00	157,277.73	124,084.91	142,762.54	92,087.44
泉州德化丽景湾	综合	51.00%	在建	68,942.00	206,827.00	0.00	0.00	154,967.26	81,381.08
上海花满墅	住宅	100.00%	完工	34,558.00	36,300.00	0.00	41,611.93	74,430.19	68,628.80
上海新界	住宅	51.00%	完工	22,829.00	45,700.00	0.00	61,969.09	70,412.99	68,787.96
上海阳光天地	综合	100.00%	完工	15,271.00	15,200.00	0.00	0.00	36,871.20	36,787.72
上海MODO自由区	商业	100.00%	完工	7,851.00	23,500.00	0.00	29,784.56	37,020.32	37,447.47
上海愉景湾	住宅	100.00%	完工	69,807.00	139,600.00	0.00	171,663.98	450,426.68	447,536.47
上海丽景湾	住宅	100.00%	完工	30,500.00	36,600.00	0.00	44,293.22	98,989.76	96,774.79
上海唐镇MODO	商业	100.00%	完工	56,256.00	140,600.00	0.00	244,915.05	552,697.00	546,953.24
上海滨江悦	住宅	100.00%	完工	20,527.00	51,300.00	0.00	67,235.63	378,839.77	378,387.98
上海檀悦101	住宅	100.00%	完工	15,276.90	35,100.00	0.00	53,273.11	307,947.70	296,261.45
上海丽景湾PLUS	综合	51.00%	完工	46,185.00	63,800.00	0.00	79,416.31	213,346.11	213,346.11
上海愉景公馆	住宅	100.00%	在建	4,705.27	12,300.00	16,498.35	16,498.35	65,227.57	56,996.45
上海周浦沈梅路	商业	100.00%	完工	6,270.30	15,600.00	0.00	0.00	50,122.18	49,613.77
南通启东海悦府	住宅	100.00%	完工	33,276.00	90,200.00	0.00	95,185.04	120,068.06	115,239.22
柯桥璞悦	住宅	50.00%	完工	77,727.50	178,601.90	197,748.25	197,748.25	283,846.58	283,846.58
绍兴檀悦	住宅	100.00%	完工	55,733.10	92,280.00	91,941.89	91,941.89	184,452.09	175,462.61
嘉兴海盐翡丽海岸	住宅	100.00%	完工	45,552.00	91,098.00	0.00	108,224.47	101,557.22	100,936.46
海盐翡丽湾	住宅	100.00%	完工	64,172.00	109,078.70	0.00	145,268.79	126,608.48	241,249.55
嘉兴中山府	住宅	100.00%	完工	27,600.00	61,300.00	76,801.84	76,801.84	98,679.29	92,329.35
湖州长兴太湖湾	综合	100.00%	完工	100,100.00	139,800.00	76,790.48	76,790.48	118,797.00	92,887.20
绍兴上虞君悦龙山	住宅	100.00%	完工	130,330.00	214,900.00	2,996.96	222,361.56	178,479.13	169,262.68
余姚翡丽湾	住宅	100.00%	完工	60,107.00	132,700.00	193,170.82	193,170.82	114,830.89	91,897.97
太仓翡丽云邸	住宅	60.00%	完工	44,023.00	79,241.00	114,349.42	114,349.42	147,287.01	113,309.75
张江产业园	工业	99.00%	完工	6,458.00	9,041.20	0.00	0.00	0.00	0.00
阳光海悦科创中心	综合	75.00%	在建	76,400.00	131,700.00	0.00	0.00	145,777.61	56,336.30
上海奉贤青溪水岸	住宅	100.00%	在建	36,900.00	66,600.00	0.00	0.00	149,597.43	118,141.46
嘉兴檀映里	住宅	65.00%	在建	34,409.00	75,699.00	0.00	0.00	139,384.35	84,374.68
松江G60脑智科创基地	产业办公	100.00%	在建	63,905.20	114,886.00	0.00	0.00	90,073.96	21,072.58
奉贤肖塘项目	住宅	51.00%	在建	49,562.00	89,212.00	0.00	0.00	261,105.54	170,301.61
通州文澜府	住宅	55.00%	在建	22,800.00	38,700.00	0.00	0.00	59,760.58	40,087.67
松江G60脑智科创基地东地块	产业办公	100.00%	储备	66,971.80	50,201.00	0.00	0.00	110,141.44	15,966.75
锡通园区R20031	住宅	100.00%	储备	57,600.00	96,600.00	0.00	0.00	161,889.50	92,570.29
锡通园区R20035	住宅	51.00%	储备	70,600.00	122,500.00	0.00	0.00	195,970.12	111,643.53
苏州阳光天地	综合	100.00%	完工	104,397.20	322,900.00	0.00	323,420.06	413,616.92	364,739.77
苏州愉景湾	住宅	100.00%	完工	71,179.70	106,653.80	0.00	123,997.20	203,418.93	203,343.55
苏州丽景湾	住宅	100.00%	完工	102,000.00	254,958.00	0.00	305,732.58	301,675.59	296,032.71
丽景湾PLUS	综合	100.00%	完工	26,121.00	117,461.00	27,205.92	134,100.00	105,740.90	114,262.89
苏州平江悦	商业	100.00%	在建	78,100.00	368,700.00	213,199.02	231,635.11	573,249.87	506,888.07
镇江文澜府	住宅	100.00%	完工	63,297.00	84,718.34	0.00	0.00	78,614.18	62,917.87
苏州檀悦	住宅	100.00%	在建	62,126.45	155,276.35	0.00	0.00	395,642.39	308,213.31
常州宸悦	住宅	51.00%	在建	74,207.00	133,573.00	0.00	0.00	273,293.40	164,908.28
杭州翡丽湾	住宅	100.00%	完工	55,300.00	138,000.00	0.00	152,610.97	210,796.85	207,849.14
杭州丽兹公馆	住宅	100.00%	完工	64,800.00	194,500.00	0.00	219,425.61	422,470.11	410,826.37
杭州文澜府	住宅	100.00%	完工	32,600.00	80,400.00	0.00	92,400.92	235,606.23	226,266.41
杭州檀悦	住宅	100.00%	完工	31,700.00	68,920.85	0.00	79,498.85	250,245.58	237,597.93
杭州拱宸府	住宅	100.00%	完工	5,900.00	11,700.00	0.00	11,691.93	40,842.29	40,416.47
杭州未来悦	住宅	100.00%	完工	95,300.00	190,600.00	80,680.45	279,500.00	598,412.65	564,375.73
杭州海德公园	住宅	30.00%	完工	63,700.00	140,100.00	0.00	158,570.87	156,686.90	148,520.42
杭州普升	住宅	100.00%	完工	47,600.00	104,800.00	0.00	108,780.77	210,813.11	204,007.41
杭州荀庄	住宅	100.00%	完工	173,700.00	77,900.00	0.00	0.00	129,915.50	128,804.92
杭州银泰城	商业	60.00%	完工	37,900.00	187,500.00	0.00	205,275.09	391,422.38	397,089.78
杭州西郊半岛	综合	100.00%	在建	368,400.00	575,000.00	201,032.00	428,500.00	894,097.64	772,522.58
杭州上林湖	住宅	70.00%	在建	203,400.00	141,814.08	0.00	127,270.00	238,519.64	227,530.04
宁波君望府	住宅	100.00%	完工	47,994.00	71,996.57	0.00	73,604.77	85,651.69	74,018.06
杭州悦江府	住宅	60.00%	完工	71,914.00	172,593.00	197,868.14	197,868.14	343,086.49	310,337.81
金华婺江印月	住宅	34.00%	在建	61,679.05	129,526.01	0.00	0.00	262,513.20	188,529.93
杭州檀映里	住宅	100.00%	在建	24,923.00	59,815.85	0.00	0.00	261,729.37	200,342.88
杭州花漾里	住宅	51.00%	在建	28,596.61	74,352.20	0.00	0.00	133,630.77	87,704.28
宁波顺源里	住宅	51.00%	在建	36,230.00	79,706.19	0.00	0.00	153,088.30	113,071.63
杭州檀瑞府	住宅	100.00%	在建	84,108.00	206,064.60	0.00	0.00	371,907.92	201,461.86
南宁丽景湾	综合	100.00%	完工	237,607.11	0.00	68,153.12	750,983.88	527,119.78	513,949.73
南宁时代中心	商业	100.00%	完工	22,500.00	0.00	198,506.01	198,506.01	142,974.48	133,920.52
南宁半山湾	住宅	100.00%	完工	21,700.00	0.00	81,700.00	81,700.00	54,770.82	55,337.66
玉林丽景公馆	综合	100.00%	在建	54,100.00	0.00	137,431.88	137,431.88	92,157.49	85,422.05
柳州丽景湾	住宅	100.00%	在建	66,400.00	0.00	55.38	82,837.53	134,359.71	102,264.96
南宁江山璟原	住宅	100.00%	在建	36,743.77	0.00	0.00	0.00	235,791.65	152,150.17
贵港文澜府	住宅	100.00%	在建	67,323.43	0.00	0.00	0.00	112,771.80	55,517.97
北海悦江海	综合	100.00%	在建	296,045.04	0.00	0.00	0.00	593,521.61	251,724.23
北京九和大厦	商业	100.00%	在建	2,900.00	10,900.00	0.00	19,652.87	91,394.16	84,489.66
北京君山墅	住宅	100.00%	在建	371,400.00	351,500.00	0.00	115,081.19	1,183,287.07	727,061.99
赤峰华府尚城	住宅	100.00%	完工	55,500.00	75,000.00	0.00	84,231.56	45,740.92	44,481.66
北京溪山悦	住宅	100.00%	在建	130,700.00	152,900.00	0.00	0.00	431,799.78	226,886.38
佛山绿岛湖壹号	综合	100.00%	在建	336,800.00	778,000.00	529,568.45	985,500.00	1,272,387.46	938,938.41
佛山文澜阁	住宅	100.00%	完工	4,492.00	14,500.00	0.00	14,541.75	23,124.35	21,861.89
肇庆阳光城檀府	住宅	100.00%	在建	86,283.00	268,900.00	0.00	0.00	401,485.27	238,610.50

（下转B186版）