

证券代码：002244

证券简称：滨江集团

公告编号：2021-070

杭州滨江房产集团股份有限公司 2021 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，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、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	19,386,744,067.02	10,307,344,543.76	88.09%
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,267,456,715.68	865,233,433.45	46.49%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,262,053,582.37	725,736,721.71	73.90%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-942,234,830.73	1,584,238,082.59	-159.48%
基本每股收益（元/股）	0.41	0.28	46.43%
稀释每股收益（元/股）	0.41	0.28	46.43%

加权平均净资产收益率	6.65%	5.09%	1.56%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	188,721,738,289.20	172,015,527,939.37	9.71%
归属于上市公司股东的净资产（元）	19,067,086,789.74	18,369,349,965.90	3.80%

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	35,519		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	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、标记或冻结情况	
					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	45.41%	1,413,012,872		质押	402,950,000
戚金兴	境内自然人	11.78%	366,428,900	274,821,675		
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			
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.61%	50,056,600			
香港中央结算有限公司	境外法人	1.56%	48,479,423			
珠海阿巴马资产管理有限公司—阿巴马元享红利 72 号私募证券投资基金	其他	1.21%	37,600,000			
戚加奇	境内自然人	1.00%	31,040,000			
华鑫国际信托有限公司	其他	0.88%	27,490,000			
上述股东关联关系或一致行动的说明	杭州滨江投资控股有限公司与戚金兴先生、戚加奇先生、珠海阿巴马资产管理有限公司—阿巴马元享红利 72 号私募证券投资基金存在一致行动关系，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 1313012872 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 1413012872 股公司股票，持股比例 45.41%。 珠海阿巴马资产管理有限公司—阿巴马元享红利 72 号私募证券投资基金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 37600000 股公司股票，持股比例 1.21%。					

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、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。

6、在半年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

(1) 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 2019 年度 第一期中期票据	19 滨江房产 MTN001	101901537.IB	2019 年 11 月 05 日	2022 年 11 月 07 日	90,000	5.35%
杭州滨江房产集团股份有限公司 2020 年度 第一期中期票据	20 滨江房产 MTN001	102000139.IB	2020 年 02 月 18 日	2023 年 02 月 20 日	120,000	4.00%
杭州滨江房产集团股份有限公司 2020 年度 第二期中期票据	20 滨江房产 MTN002	102000316.IB	2020 年 03 月 10 日	2023 年 03 月 12 日	50,000	3.85%
杭州滨江房产集团股份有限公司 2020 年度 第三期中期票据	20 滨江房产 MTN003	102001901.IB	2020 年 10 月 14 日	2023 年 10 月 15 日	94,000	4.40%
杭州滨江房产集团股份有限公司 2020 年度 第四期短期融资券	20 滨江房产 CP004	042000516.IB	2020 年 12 月 08 日	2021 年 12 月 10 日	87,000	4.12%
杭州滨江房产集团股份有限公司 2021 年度 第一期短期融资券	21 滨江房产 CP001	042100004.IB	2021 年 01 月 05 日	2022 年 01 月 07 日	93,000	3.95%
杭州滨江房产集团股份有限公司 2021 年度 第二期短期融资券	21 滨江房产 CP002	042100076.IB	2021 年 02 月 04 日	2022 年 02 月 08 日	90,000	4.07%
杭州滨江房产集团股份有限公司 2021 年度 第一期中期票据	21 滨江房产 MTN001	102100287.IB	2021 年 02 月 22 日	2024 年 02 月 24 日	100,000	4.56%
杭州滨江房产集团股份有限公司 2021 年度 第三期短期融资券	21 滨江房产 CP003	042100089.IB	2021 年 03 月 01 日	2022 年 03 月 03 日	70,000	3.85%
杭州滨江房产集团股份有限公司 2021 年度	21 滨江房产 MTN002	102100366.IB	2021 年 03 月 08 日	2024 年 03 月 10 日	91,000	4.80%

第二期中期票据						
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.SZ	2017 年 10 月 30 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.SZ	2020 年 08 月 20 日	2023 年 08 月 24 日	60,000	4.00%
杭州滨江房产集团股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)	21 滨房 01	149540.SZ	2021 年 07 月 07 日	2023 年 07 月 09 日	60,000	3.96%
杭州滨江房产集团股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)	21 滨房 02	149585.SZ	2021 年 08 月 03 日	2023 年 08 月 05 日	85,000	3.84%

(2) 截至报告期末的财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末
资产负债率	83.72%	83.70%
项目	本报告期	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	2.83	2.61

三、重要事项

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。

(一) 行业格局

1、调控基调：坚持“房住不炒”定位不变

2021年上半年，我国房地产政策继续坚持“房住不炒”的政策主基调不变。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、稳预期的长期调控目标，按照“因城施策”原则更加灵活精准调控，保障房地产市场稳定持续发展。

此外，随着2020年三项监测指标的试点实施和银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的出台，2021年上半年，中央保持对房地产金融的审慎管理态度，各地区房地产金融监管力度也进一步加大。

2、全国房地产市场相关数据

根据国家统计局数据，2021年1-6月，全国房地产开发投资72179亿元，同比增长15.0%；比2019年1—6月份增长17.2%，两年平均增长8.2%。其中，住宅投资54244亿元，增长17.0%。

新竣工开工方面，2021年1-6月，全国房屋新开工面积101288万平方米，增长3.8%。其中，住宅新开工面积75515万平方米，增长5.5%。全国房屋竣工面积36481万平方米，增长25.7%。其中，住宅竣工面积26254万平方米，增长27.0%。

商品房销售方面，2021年1-6月，全国商品房销售面积88635万平方米，同比增长27.7%；比2019年1—6月份增长17.0%，两年平均增长8.1%。其中，住宅销售面积增长29.4%；商品房销售额92931亿元，增长38.9%；比2019年1—6月份增长31.4%，两年平均增长14.7%。其中，住宅销售额增长41.9%。

库存方面，截止2021年6月末，全国商品房待售面积51079万平方米，比5月末增加53万平方米。其中，住宅待售面积减少180万平方米。

价格方面，根据中房指数系统百城价格指数，2021年上半年，百城新建住宅价格整体维稳，累计上涨1.70%，涨幅较去年同期扩大0.43个百分点，但仍处于近五年同期较低水平。二手住宅方面，百城二手住宅价格稳中有升，2021年上半年累计上涨2.56%，涨幅较去年同期扩大0.84个百分点。各梯队城市中，2021年上半年一线城市新建住宅价格累计上涨1.76%，较去年同期收窄0.23个百分点，价格整体趋稳；二线城市新建住宅价格累计上涨1.63%，较去年同期扩大0.50个百分点，但仍处近五年同期较低水平，二线城市价格整体平稳；三四线代表城市新建住宅价格累计上涨1.73%，涨幅较去年同期扩大1.15个百分点。

（二）公司主要房地产项目所在城市市场情况

截止报告期末，公司项目经营主要集中在杭州及浙江省内的金华、嘉兴、宁波、温州、湖州等区域，省外进入城市有上海、江苏苏州、南京、南通及江西上饶等。上述城市2021年上半年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		销售面积	
	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 ²)	平均溢 价率	数值 (亿元)	同比变动	数值 (万方)	同比变动
杭州	306	2066.11	931.42	9010.5	24.50%	1763	14.10%	1217	60.70%
宁波	333	864.58	1183.58	3693.96	26.43%	1044.69	20.50%	937	13.32%
金华	419	845.62	831.24	4741.62	36.51%	308.21	21.60%	417.31	60.00%
嘉兴	259	470.32	831.53	2589.43	20.08%	530.1	-5.07%	683.03	36.66%
温州	238	695.42	677.02	4141.05	24.43%	711.95	19.90%	599.05	5.13%
湖州	425	242.27	1103.10	1241.13	25.68%	361.3	10.72%	526	46.21%
江苏南通	446	416.61	1319.41	1943.24	19.93%	583.1	8.40%	1122.1	22.50%
江苏苏州	394	1009.22	1433.81	3391.91	7.42%	1570.34	12.40%	1247.94	19.20%
江苏南京	189	1243.78	640.43	8728.42	16.11%	1557.29	19.43%	813.04	44.39%
江西上饶	394	113.79	744.68	1796.66	17.49%	120.05	13.90%	487.6	47.40%
上海	227	1967.16	1012.35	9069.86	4.57%	2245.45	11.50%	832.83	29.20%

以上数据来源：中国指数研究院、地方统计局网

（三）公司上半年主要经营情况

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

2021年上半年公司销售情况良好，实现销售额879.2亿元，同比增长60.7%，位列克尔瑞行业销售排名第23位，较2020年末上升4位；实现权益销售434.3亿元，同比增长63.8%，销售权益比例49.4%，较上年同期上升1个百分点。在交付方面，公司上半年共有7个新项目顺利交付，平湖万家花城迎来了全盘的圆满交付，并得到了市场的高度评价；杭州地区的交付项目包括御江南、翡翠之星、上品等也都得到了市场高度认可。

报告期内，实现营业收入193.87亿元，实现归母净利润12.67亿元，分别较上年同期增长88.1%和46.5%，盈利增厚。截止2021年上半年末，公司总资产1,887.22亿元，归属于上市公司股东的净资产190.67亿元，分别较上年末增长9.71%和3.80%，财务状况良好。截止报告期末，公司尚未结算的预收房款为817.8亿元，较年初增长12.35%，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21个，累计新增土地面积94万平方米，新增土储计容建筑面积234万平方米，新增土储货值权益比例55%。截止2021年上半年末，公司土地储备可售货值约2780亿元，其中杭州内占67%，浙江省内非杭州的城市包括金华、宁波、嘉兴、湖州、温州、台州等经济基础扎实的二三线城市占比16%，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 融资成本持续下降

截止报告期末，公司有息负债规模461亿元，其中银行贷款占比73%，直接融资占比27%，债务结构清晰。扣除预收款后的资产负债率为69.13%，净负债率为91.24%。债务期限构成上，短期债务为111.26亿元，占比仅为24.1%，低于期末货币资金（180.63亿元），现金短债比为1.62倍，可有效覆盖短期债务。三项监

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%，2020年5.2%，截至报告期末公司平均融资成本为4.9%，较上年末下降0.3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%，公司融资成本逐年下降，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。2021年公司直接融资情况如下：

债券简称	债券类型	起息日	到期日	当前余额 (万元)	票面利率 (%)
21滨江房产CP001	一般短期融资券	2021-01-07	2022-01-07	93,000.00	3.95
21滨江房产CP002	一般短期融资券	2021-02-08	2022-02-08	90,000.00	4.07
21滨江房产MTN001	一般中期票据	2021-02-24	2024-02-24	100,000.00	4.56
21滨江房产CP003	一般短期融资券	2021-03-03	2022-03-03	70,000.00	3.85
21滨江房产MTN002	一般中期票据	2021-03-10	2024-03-10	91,000.00	4.80
21滨房01	公司债	2021-07-09	2023-07-09	60,000.00	3.96
21滨房02	公司债	2021-08-05	2023-08-05	85,000.00	3.84

此外，公司授信储备充裕，流动性良好。截止2021年上半年末，公司共获银行授信总额度791.1亿元，较上年末增加10.2%，授信额度已使用333.5亿元，剩余可用授信额度457.6亿元，占总额度的58%。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，注册中的短期融资券额度16.2亿元和超短融18.9亿元，在注册完成后可根据资金需求和市场情况择机发行。

公司的安全、稳健也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，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2021中国房地产综合实力百强企业第23位，较上年提升1位，其中融资能力和盈利性连续多年均位列全国top10。

4. 其他业务稳步推进

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35万平方米，报告期内实现租金收入1.28亿元。公司投资性房地产采用成本法计量，期末账面价值70.22亿元。

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。