证券代码： 002244 证券简称：滨江集团

**杭州滨江房产集团股份有限公司投资者关系活动记录表**

 编号：2018011

|  |  |
| --- | --- |
| **投资者关系活动类别** | √特定对象调研 □分析师会议□媒体采访 □业绩说明会□新闻发布会 □路演活动□现场参观 □其他 （请文字说明其他活动内容） |
| **参与单位名称及人员姓名** | 格菲投资：李阳/于凯 |
| **时间** | 2018年12月17日 |
| **地点** | 公司会议室 |
| **上市公司接待人员姓名** | 李耿瑾 |
| **投资者关系活动主要内容介绍** | 1、公司的核心竞争力和优势 公司的优势体现在：市场认可度和品牌影响力，滨江在杭州市场打造的产品一直以来受到市场的高度认可，不论是普通住宅还是非普通住宅，都是高品质产品。公司的理念是金杯银杯不如客户的口碑。公司二手房与周边楼盘相比至少有10%的溢价率。行业认可度及合作优势，杭州3个百亿的项目，公司参与两个，并且由公司操盘。团队优势，公司团队稳定、务实、精减、高效。公司高管团队上市以来一直保持稳定，公司的用人理念是“一个人管两件事比两个人管一件事效率更高”，并形成“事不过夜”的高效企业文化。金融优势，公司融资渠道顺畅、融资成本低。2、公司的发展方向和发展战略 公司主营业务是房地产，以房地产为主。发展战略方面公司区域布局清晰，聚焦杭州、深耕浙江、辐射华东，此外关注几个区域。浙江区域已在义乌、宁波、湖州、平湖、温州等地方有项目，在浙江省外的江苏南通、上海、深圳有项目。3、公司第三季度应收账款较大增长的原因原因是公司第三季度项目管理费收入增加。4、公司的融资和负债情况公司资信情况良好，融资渠道顺畅，公司在10月底11月初发行两期短期融资券，各9亿元、总共18亿元，利率是6.19%和5.9%，融资成本在同等级同量级的公司中属于低的。公司目前的融资方式有公司债、中期票据、项目开发贷、短期融资券，还有千岛湖酒店的CMBS。房地产公司的负债包括预收款、其他应付款等，公司更为关注有息负债指标，2018年第三季度末，公司有息负债为250亿元，有息负债（不扣除现金）占公司净资产的比率为1.7，仍处于行业较低水平。公司短期借款和长期借款的结构合理。1. 公司长租公寓的情况

公司的长租公寓与二房东的长租公寓模式不同，公司是以自己持有的物业做长租公寓。公司项目中自持部分打造长租公寓，另外公司获取的村级留用地项目也计划做一部分的长租公寓。长租公寓也考虑回报，但主要是要把产品打造好、把产品打造得更符合市场需求。6、公司与其他房企的合作模式合作有联合拿地，也有公司拿地后与合作方合作，或合作方拿地后找公司合作，合作按同股同权，公司收取项目管理费。7、公司的精装修住宅，装修价格是否包括在总价中 精装修住宅，装修价格包括在总价中。8、公司控股股东股权质押情况 公司控股股东质押股份占公司总股本25.7%，质押比例较低。  |
| **附件清单（如有）** | 无 |
| **日期** | 2018年12月17日 |