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 |