

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：202202

投资者关系活动类别	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input checked="" type="checkbox"/> 其他（ <u>电话会议</u> ）
参与单位名称及人员姓名	博裕资本、Rich Wealth Enterprises 、Polar Capital、中信信惠 、 中信证券、佳晨资本、光大保德信基金 、华安基金 、华富基金 、 华泰保兴、华泰证券、南京银行、嘉实基金、太平洋证券 、工银 安盛资管、平安资产、恒越基金、敦和资管、泰康资产、融通基 金、金历投资、银杏投资、长江养老 、Foundation Asset Management 、华美国际、Anlan Capital 、中欧基金、Junson Capital 、NORGES BANK 、杭州遂玖资产管理、华安证券、创 金合信、淳厚基金
时间	2022年2月22日 华泰证券电话会议 2022年2月22日 华安证券电话会议
地点	公司会议室
上市公司接待人员姓名	董事、副总裁、董事会秘书：李渊 证券事务代表： 李耿瑾
投资者关系活动主要内容介绍	1、公司1-2月的拿地和融资情况 1-2月，公司通过招拍挂方式共新增5个项目，其中宁波1个，杭州4个，土地面积17.85万方，计容建筑面积49万方。 1-2月，公司发行了两期超短期融资券，额度分别为9.6亿元和9.3亿元，得益于公司的安全稳健、以及优秀的资产质量、经营能力和良好的企业信誉，发行利率分别

为 4%和 3.66%。

## 2、公司销售情况

公司 2021 年销售金额 1691 亿元，同比 2020 年增长 24%，在克而瑞销售排行榜位列第 22 位。公司杭州市场销售近几年均为杭州市场冠军。

近几年，公司销售规模持续增长，2019 年、2020 年、2021 年销售金额分别为 1120.6 亿元、1363.6 亿元、1691 亿元。随着销售规模的增长，公司预收款持续增加，2019 年、2020 年、2021 年三季度末分别为 556 亿元、728 亿元和 907 亿元，2021 年三季度末预收款覆盖 2020 年营业收入 3.2 倍。

## 3、公司负债情况及 2022 年到期直接融资情况

截至 2021 年 11 月末，我们的有息负债规模为 472 亿元，其中约 70%为银行开发贷，约 30%为公司债、中票、短期融资券等交易所和银行间市场融资，融资结构负债结构清晰，无美元债、信托、商票等。

从 3 月起，公司今年到期的公司债和银行间市场融资规模不大；到期的时间上看，相对分散，不存在集中到期的情况；公司将根据每期债到期的情况，按照“以新换旧”的原则，发行新的融资替换到期的债券。我们不存在还款压力。

## 4、公司的竞争优势

公司的竞争优势为一个绝对优势和三个引领优势。一个绝对优势是人员的精简稳定。公司人员精简，截至 2020 年末，房地产开发系统员工 1053 人，人均销售额 1.29 亿元。此外，公司团队非常稳定。三个引领优势包括品牌的

	<p>引领优势、融资的引领优势和合作的引领优势。基于我们的竞争优势，公司的期间费用率一直处于较低水平，2021年 Q3 为 6.2%，低于行业平均水平。</p> <p>5、公司投资性房地产情况</p> <p>2021 年 6 月末，我们持有写字楼、商铺等投资性房地产面积约 35 万平方米，我们的投资性房地产采用成本法计量，账面价值 70 亿元。</p>
附件清单（如有）	无
日期	2022 年 2 月 22 日