

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：202205

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（电话会议）
活动参与人员	投资机构：申万宏源、建信基金、浦银安盛、长信基金、永赢基金、西藏中睿合银投资管理有限公司、上海晨燕资产管理中心（有限合伙）、PRUDENCE INVESTMENT MANAEGEMENT (HONG KONG) LIMITED、广东鼎力投资管理有限公司、光大保德信基金管理有限公司、上海尚近投资管理合伙企业（有限合伙）、中再资产管理股份有限公司、宁银理财有限责任公司、财通证券资产管理有限公司、敦和资产管理有限公司、RVX Asset Management、HSBC Global Asset Management、中信保诚基金、理成资产、杭州兴健资产管理有限公司、上海宁泉资产管理有限公司、上海趣时资产管理有限公司、中银国际证券资管、明世伙伴基金、上海融黎行投资管理有限公司、平安资产、华宝信托有限责任公司、鹏华基金、国寿养老、融通基金管理有限公司、东方基金、中国人保资产、长信基金、汇丰晋信、九泰基金管理有限公司、安邦资产、山西证券、国元证券 公司接待人员： 董事、副总裁、财务总监、董事会秘书：沈伟东 证券事务代表：李耿瑾
时间	2022年6月10日 申万宏源电话会议
地点	公司会议室
形式	电话会议
交流内容及具体问答记录	一、公司安全稳健 公司坚持安全稳健的财务纪律，理性使用杠杆，2021年末，公司有息负债规模457.62亿元，权益有息负债448亿，有息负债结构清晰，银行贷款占比74%，直接融资占比26%。“三道红线”监管指标一直保持在绿档水平，银行授信额度充足，2021

年末授信额度 832 亿，已使用 356 亿，剩余额度 476 亿。公司安全稳健得到金融机构的高度认可，2021 年平均融资成本为 4.9%，处于民营房企最低行列。

二、公司稳中有进

在安全稳健的基础上，公司稳中有进，如销售规模逐年提升，2019、2020、2021 年分别为 1120 亿元、1363 亿元和 1691 亿元。公司预售款也持续增加，2019、2020、2021 年末分别为 556 亿元、728 亿元和 935 亿元，预收款的增加为公司未来业绩提供有力保障。此外，公司竣工结算的项目也逐年增加，2020、2021、2022 年计划竣工结算项目分别为 14 个、22 个及 35 个。

三、公司的核心竞争力

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 2021 年末，房地产开发系统员工 1100 人左右，平均每个项目 10 个人，而且团队非常稳定。三个引领优势包括品牌的引领优势、融资的引领优势和合作的引领优势。

四、杭州市场情况

一手房市场，杭州核心区和外围区域分化明显，核心区的项目销售较好，一些项目摇号中签率比较低，外围市场热度不及核心区。

二手房市场，统计数据显示 5 月份杭州二手房成交 4857 套，为今年前 5 个月成交量的新高，也创下近 9 个月的新高，从近 5 年同期二手房成交量来看，今年 5 月份的成交量最低。5 月 17 日新政后，二手房的带看量、咨询量有所回升。

五、公司拿地情况

1-5 月公司在杭州及宁波共新增 16 个项目。

六、今年第一批集中拿地项目是否有机会在今年开盘

今年杭州第一批集中拿地的项目部分在今年可以达到预售条件。

	<p>七、公司是否会到浙江省外拿一些地，拿地额度计划</p> <p>公司区域布局为三省一市，即浙江省、江苏省、广东省和上海市。投资比例上，杭州 50%，浙江省内杭州外 40%，浙江省外 10%。公司也关注省外上海、南京等城市的机会。</p> <p>土地储备上，今年会在权益拿地金额占现金回款金额比例为 0.6 的基础上保持平衡。</p> <p>八、公司权益比情况</p> <p>近几年的权益比例在不断提升，从 50%左右到去年的 56%，我们继续努力，希望达到 60%左右。</p> <p>九、公司的工程进度、竣工是否受疫情影响</p> <p>目前公司各项目工程进度正常，没有受到疫情影响。</p>
<p>关于本次活动是否涉及应披露重大信息的说明</p>	<p>不涉及</p>
<p>活动过程中所使用的演示文稿、提供的文档等附件（如有，可作为附件）</p>	<p>无</p>