

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：202206

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> ）
活动参与人员	投资机构：东北证券、 华夏未来、中银资管、汐泰投资、万和证券、富国基金、清和泉、新华资产、博时基金、华商基金、太平资管、景顺长城基金、浙商证券、中欧基金、棕榈滩投资、拓璞基金、九方智投、先锋基金、丹羿投资、华富基金、平安寿险、鹤禧投资、西藏东财基金、合众资产、国华人寿、巴沃投资、华泰证券、海通证券、中投公司、广银理财、广发证券、兴证全球基金、兴证证券资管、中庚基金、兴业银行、东方衍生、中国人寿资管、万联证券、名禹资产、Power Pacific Coporation Limited、中信建投证券、国寿安保基金、哈勃（上海）企业管理咨询有限公司、彼得明奇资产管理、Wonderland International Asset Management Limited Group、国任财产保险、Oberweis Group、OceanLink、朴拓投资、恒大人寿保险、邦政价值成长静安私募证券投资基金、信迹投资、华夏基金、上海焱牛投资、鸿道投资、摩根士丹利华鑫基金、嘉实基金、上海理成资管、Neuberger Berman、中银国际资管、PinPoint Group、敦和资管、银河基金、天津信托、国联人寿保险、国寿安保基金、顺势同心（厦门）投资有限公司、国寿股份、太平基金、Y&Z Clean Energy Holding Ltd. 中邮理财、Polymer Capital Management (HK) Limited、鑫元基金、诚通诚昉投资、太平洋资管 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17日 东北证券、浙商证券电话会议 2022年6月20日 海通证券电话会议
地点	公司会议室
形式	电话会议

<p>交流内容及具体 问答记录</p>	<p>一、公司 2022 年经营计划</p> <p>1、销售目标：1500 亿元-1600 亿元。</p> <p>2、土地储备：土地储备上，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>3、区域布局：继续保持三省一市，即浙江省、江苏省、广东省和上海市的区域发展战略。投资比例上，杭州 50%，浙江省内杭州外 40%，浙江省外 10%。</p> <p>4、融资：资金上继续保持稳健，保持合理的有息负债水平。融资利率从 4.9%确保下降至 4.7%。</p> <p>二、公司有息负债情况</p> <p>公司秉承安全稳健的经营理念，理性使用杠杆，合理控制有息负债规模。2021 年末，从体量上看，公司有息负债规模 457.62 亿元，权益有息负债 448 亿元；从结构上看，有息负债中银行贷款占比 74%，直接融资占比 26%，有息负债结构非常清晰。“三道红线”监管指标一直保持在绿档水平。公司安全稳健得到金融机构的高度认可，最直观的体现是公司的融资成本，2021 年平均融资成本为 4.9%，处于民营房企最低行列。</p> <p>三、公司近今年销售、竣工结算及预收款情况</p> <p>近几年公司销售规模逐年提升，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。公司预收款也持续增加，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。</p> <p>四、公司的核心竞争力</p> <p>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高效和稳定。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。</p> <p>五、杭州第二次土地集中出让公司拿地的想法</p>
-------------------------	---

	<p>对于符合公司投资要求的项目，公司会积极参与。</p> <p>六、今年第一批集中拿地项目是否有机会在今年开盘</p> <p>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> <p>七、5月份杭州调控政策对市场的影响以及杭州市场情况</p> <p>5月17日，杭州出台房地产调控政策，政策主要涉及二手房限购、税费征免年限调整以及支持三孩家庭购房。政策出台后，从二手房市场看，统计数据显示5月份杭州二手房成交4857套，该数据创两个新高，一是今年前5个月成交量的新高，二是近9个月的新高，但从近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。</p> <p>杭州一手房市场分化明显，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。</p> <p>八、公司对在上海拿地的想法</p> <p>上海是公司重点关注的区域，如有机会公司会积极拓展。</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%，未来希望能达到60%左右。</p> <p>九、一季度毛利率较低的原因</p> <p>主要是因为各报告期结算的不均衡。</p> <p>十、今年杭州第一批土地公司获得项目的净利润率情况</p> <p>今年杭州第一批土地公司获得项目净利润率平均8%左右。</p> <p>十一、公司今年计划竣工交付的项目是哪一年拿的地</p> <p>公司今年计划竣工交付的项目以2019年拿的项目为主。</p> <p>十二、代建业务情况</p> <p>公司目前仅有几个无股权的纯代建项目，后续会继续采用同股同权加滨江操盘的模式。</p>
关于本次活动是	不涉及

否涉及应披露重大信息的说明	
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)	无