

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：202207

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：国信证券 上海同犇投资管理中心（有限合伙） 创金合信基金管理有限公司 诺德基金管理有限公司 深圳市凯丰投资管理有限公司 华泰柏瑞基金管理有限公司 中银国际证券股份有限公司 上海高毅资产管理合伙企业（有限合伙） 中国人寿养老保险股份有限公司 东吴基金管理有限公司 上海涌峰投资管理有限公司 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30日 国信证券电话会议
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 滨江集团安全稳健，理性使用杠杆，“三道红线”监管指标一直在绿档水平；融资结构清晰，去年末有息负债中银行贷款占比74%，包括部分的经营性物业贷款，直接融资占比26%；融资成本最直观体现滨江的经营能力、安全稳健程度、资产质量以及企业信誉，去年平均融资成本4.9%，处于民营企业最低行列。近几年公司融资成本持续下降，2019年为5.6%、2020年为

	<p>5.2%、2021年4.9%。</p> <p>二、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。</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>三、公司今年经营情况</p> <p>1、销售：今年市场分化明显，公司销售情况良好，杭州主城区项目基本摇号，外围市场相对较冷。</p> <p>2、拿地：公司拿地积极，今年在杭州和宁波有新增土地，杭州第二次土地集中出让，公司也积极参与。</p> <p>3、融资：目前融资环境整体宽松，按揭额度充足，开发贷获取顺畅。今年1-5月份公司发了3次债，利率在3.55%-4%之间。7月8日公司有一期债到期，我们也准备发行新的债予以替换。</p> <p>四、疫情对公司今年竣工节奏是否有影响</p> <p>目前公司各项目工程进度正常，基本没有受到疫情影响。</p> <p>五、今年杭州土地款支付节奏是否有变化</p> <p>土地款基本还是在一年内付清。</p> <p>六、杭州近期出台的房产调控政策对市场的影响</p> <p>杭州今年5月出台调控政策，主要包括放松二手房限购、二手房增值税征免年限的调整以及增加三孩家庭的购房套数。主要针对二手房市场，但也间接对一手房市场形成良性支持。统计数据显示，5月杭州二手房销售4857套，为今年1-5月二手房销售最高，六月上旬杭州二手房共计成交了3199套，成交均价环比上月上涨了4.59%，挂牌均价环比上月上涨了4.56%。</p>
--	--

	<p>新政后，二手房的带看量、咨询量也有所回升。</p> <p>七、公司外围楼盘销售是否与外部渠道合作 公司拥有自己的销售团队，销售以自己团队为主。</p> <p>八、公司客户以改善还是刚需为主 公司产品线丰富，能满足改善和刚需客户的需要。公司注重产品品质，不论改善还是刚需楼盘，公司都希望向客户提供一套好房子。</p>
关于本次活动是否涉及应披露重大信息的说明	不涉及
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