

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：202210

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：中金公司、InvescoInvestmentManagement (Shanghai)、上海石溪投资管理有限公司、恒越基金、大家资产管理有限责任公司、仁桥资产、鹏扬基金、新余银杏环球投资管理企业（有限合伙）、上海聆泽投资管理有限公司、浙江旌安投资管理有限公司、北京景星资产管理有限公司、红塔资管、星石投资、明毅私募基金管理有限公司、OCEANLINK MANAGEMENT LTD、NORTH OAKRIDGE ASSET MANAGEMENT LIMITED、瓴仁投资、Neuberger Berman Europe Limited、五矿证券资产管理有限公司、国信证券、深圳前海承势资本管理合伙企业（有限合伙）、深圳睿泉毅信投资管理有限公司、北京汇信聚盈私募基金管理有限公司、BlackRock AM North Asia Limited、基明资产管理（上海）有限公司、泰达宏利、进化论资产、Pinpoint Asset Management Limited、江西彼得明奇资产管理有限公司、鸿道投资、Robeco Institutional Asset Management B.V.、Stoneylake Asset、国泰基金、APG、Apeiron、乐瑞资产、Anatole Investment 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9月2日 中金公司电话会议
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1-6月销售情况 公司今年销售目标为1500亿元-1600亿元，1-6月实现销售额683.93亿元，权益销售回笼资金322亿元，比去年同期提升6%。

二、公司 1-6 月项目交付情况

公司今年主要计划竣工交付项目 35 个,1-6 月按计划交付 10 个项目, 剩余项目计划于下半年竣工交付。

三、公司 1-6 月拿地情况

今年土地储备方面, 公司计划在权益拿地金额占现金回款金额比例为不超过 0.6 的基础上保持平衡。区域布局上继续保持三省一市, 即浙江省、江苏省、广东省和上海市的区域发展战略。拿地策略上, 以销售为导向, 在销售好、资金回笼快的区域新增土地储备。公司 1-6 月新增土地储备项目 30 个, 其中宁波 1 个, 金华 1 个, 杭州 28 个。截止 2022 年上半年末, 公司土地储备中杭州占 62%, 浙江省内非杭州区域占比 22%, 浙江省外占比 16%。优质的土地储备为公司未来可持续发展提供良好保障。

四、公司 1-6 月融资情况

公司今年在资金上继续保持稳健, 保持合理的有息负债水平。截止 2022 年上半年末, 公司有息负债规模 558.07 亿元, 权益有息负债 486 亿元。有息负债中银行贷款占比 78.3%, 直接融资占比 21.7%。“三道红线”监测指标持续保持“绿档”。

融资成本方面, 2022 年 6 月末, 融资利率降至 4.7%, 较 2021 年末的 4.9%下降 0.2 个百分点。

五、公司预收房款情况

截止 2022 年 6 月末尚未结算的预收房款 1198.5 亿元, 较年初增长 28.13%, 覆盖 2021 年营业收入 3.15 倍。预收款的持续增厚, 为未来业绩提供充分保障。

六、公司投资性房地产情况

截止 6 月末, 公司持有用于出租的写字楼、商业裙房、社区底商及公寓面积约 31 万平方米, 公司投资性房地产采用成本法计量, 期末账面价值 58.54 亿元。

七、公司拓展其他一些高能级市场的想法

	<p>在区域拓展方面，公司今年重点关注上海等城市。</p> <p>八、公司杭州第一批、第二批集中土地出让所获得项目的盈利情况、杭州第三批集中土地出让公司的想法</p> <p>经投资部测算，杭州第一批地公司获得项目预计平均净利润率 8%左右，第二批地预计净利润水平较第一批地略有提高。杭州第三批集中土地出让公司会关注和参与。</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>