

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：202301

投资者关系活动类别	<input checked="" 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： 东吴证券、中金资管、源峰基金、博时基金、中信建投、国寿安保基金、红筹投资、江海证券、东海基金、生命保险、九泰基金、盈峰资本、凯恩投资、苏州远大投资有限公司、兴银理财、西部证券、淳厚基金、湍团资产、华创资管、彼得明奇基金、杭州众钰投资、恒生前海基金、北京东方睿石投资管理有限公司、长盛基金、上银基金、碧云资本、国海资管、上海涌峰投资管理有限公司、惠升基金、东吴资管、名禹资产、太平资产、融通基金、国信证券、国金证券、创金合信基金、红土创新基金、长信基金、光大保德信基金、建信信托、上海天猷投资、浦银理财、慎知资产、兴证全球、一瓢资本、鸿涵投资、上海缔九投资、华泰证券资管（固收）、爱建证券、鹏华基金、方正富邦、益理资产、海通资管、颐和久富、泰达宏利、三井住友资管、浦泓投资、汇华理财、工银安盛、长城基金、银华基金、中融基金、国盛证券、太平基金、招商信诺资管、招商基金、华泰保兴基金、银杏环球资本、贝莱德基金、常春藤资本、瀚亚投资 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	2023年2月9日 东吴证券电话会议 2023年2月10日 国盛证券现场调研
地点	公司会议室
形式	现场调研、电话会议

<p>交流内容及具体问答记录</p>	<p>一、 公司 2022 年销售情况</p> <p>公司 2022 年销售金额 1539 亿元，较 2021 年同比下降 9%，全年权益现金回笼约 690 亿元，较 2021 年略有增加。</p> <p>二、 公司 2022 年拿地情况</p> <p>公司 2022 年全年一共拿了 41 块地，其中杭州 38 块，权益拿地金额 374 亿元，按照年初计划，权益拿地金额占现金回款比例在 60%以内，得益于土拍规则的变化，利润率也不错。</p> <p>三、 公司融资端情况</p> <p>截止 2022 年末，公司权益有息负债 470 亿元，较 2021 年末增加 22 亿元。在融资整体增加的情况下，公司平均融资成本继续保持下降趋势，2022 年末公司平均融资成本为 4.6%，较上年末下降 0.3 个百分点。截止 2022 年末公司直接融资余额 100.3 亿元，其中 2023 年到期 63.8 亿元，2024 年到期 36.5 亿元。</p> <p>四、 公司 2023 年经营战略及销售目标</p> <p>2023 年，公司将继续在优势城市、优势城市中的优势地段、做企业发展过程中已经形成“拳头”的优势产品，高质量并且稳健发展。销售规模目标上，我们的目标是销售额占整个中国销售额的 1%以上，从原来单纯的规模指标，到一定的浮动指标。排名目标上，确保全国 20 位之内，争取稳在 15 名之内。</p> <p>五、 2023 年公司区域发展计划</p> <p>区域布局战略上，聚焦杭州，深耕浙江，辐射长三角，在珠三角保持深圳和广州适度开拓。继续坚持以销售为导向，在销售好、资金回笼快的区域新增土地储备。</p> <p>六、 2023 年融资计划</p> <p>2023 年权益有息负债规控制在 470 亿元以内，同时降低直接</p>
--------------------	---

	融资比例，控制在 20%以内，融资成本在 2022 年 4.6%的基础之上，继续努力下行，确保再下行 0.1%，争取下行 0.2%，确保在 4.5%以内。
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