

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：202204

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：国盛证券、光大保德信、华富基金、上海高毅资产管理、幻方投研、红土创新、融通基金、九泰基金、中科沃土基金、建信基金、博道基金、国寿养老、凯石基金、天弘基金、华泰柏瑞、人保资产、华泰资管、申万菱信基金、鹏扬基金、中再投研、国寿安保、信达证券、华安基金、西部利得基金、创金合信基金、景顺长城、中国信达、信达地产、中信建投、永赢基金、华西证券、太平养老保险股份有限公司、华宝基金、中欧基金、中金资管、人保资产、海通资管、长江养老、富国基金、交银施罗德资、九坤投资、上投摩根基金、上海焱牛投资管理有限公司、英大证券、国融基金、银华基金、兴业基金、工银瑞信、东海基金、中银国际证券股份有限公司、上海聚鸣投资管理有限公司、中银资管、浙商证券 公司接待人员： 董事、副总裁、董事会秘书：李渊 证券事务代表：李耿瑾
时间	2022年5月19日 国盛证券电话会议 2022年5月20日 信达证券、华西证券电话会议
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2021年的经营情况 得益于公司既往经营历程中对安全稳健的财务纪律、区域深耕发展战略以及产品品质的坚守，在2021年行业波动中，滨江能够安全平稳度过并获得良好的经营业绩。营业收入和净利润取得32%和30%的增长，经营活动现金流也正流入，毛利率水平虽然较2020年略有下降，但仍维持在行业较高水平。

销售方面，2021 年公司销售创历史新高，达到 1691 亿；拿地方面，2021 年公司获得 38 个项目，土地款总额 710 亿元，权益土地款 437.86 亿元，截止 2021 年末，公司土地储备中杭州占 60%，浙江省内占比 25%，浙江省外占比 15%。优质的土地储备为公司未来可持续发展提供良好保障。

融资方面，公司融资渠道畅通，包括开发贷和银行间、交易所市场的直接融资，融资成本处于民营房企最低行列。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%。截止报告期末公司平均融资成本为 4.9%，较上年末下降 0.3 个百分点。

二、2022 年经营计划

2022 年公司继续实施稳健腾飞战略。

1、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%。

2、销售目标：1500 亿元-1600 亿元。

3、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。

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%。

三、公司区域聚焦，未来的发展空间

公司区域聚焦，主要开发区域位于最好的板块长三角，长三角的空间足够滨江开发经营。

四、公司发行信用保护公司债的计划

公司不属于试点企业，目前暂无发行信用保护公司债券的计划。公司今年直接融资会根据公司债券等产品到期的情况，按“以新换旧”的原则进行。今年到期的量不大，约 43 亿，到期时间也比较分散。

	<p>五、今年一季度毛利率较去年下降较多的原因 主要是因为各报告期结算的不均衡。</p> <p>六、杭州近期调控政策的情况 杭州近期出台调控政策，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。体现因城施政、精准调控，也间接对一手房市场形成良性支持。</p> <p>七、公司权益比情况 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>八、今年 1-4 月公司销售、拿地及融资情况 1-4 月销售较去年同期有所下降，主要原因是去年年初杭州有一次集中开盘，公司销售项目较多，去年基数较高，另外今年公司在杭州 1-4 月新的楼盘销售仅有 4 个，大量新的楼盘释放从 5 月开始。</p> <p>1-4 月公司在杭州及宁波共新增 16 个项目。融资方面，公司融资渠道畅通，项目开发贷款正常推进，年初几笔直接融资利率在 3.55%-4%。</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>