

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：202102

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 checked="" 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 type="checkbox"/> 其他（请文字说明其他活动内容）
参与单位名称及人员姓名	通过全景网路演平台参与公司 2020 年度网上业绩说明会的投资者
时间	2021 年 5 月 14 日
地点	线上（ https://ir.p5w.net/c/002244.shtml ）交流
上市公司接待人员姓名	董事长：戚金兴 财务总监：沈伟东 董事会秘书：李渊
投资者关系活动主要内容介绍	一、主持人宣布滨江集团 2020 年度业绩网上说明会开始 二、进入互动交流环节 （互动交流内容详见附件） 三、主持人宣布滨江集团 2020 年度业绩网上说明会结束
附件清单（如有）	滨江集团 2020 年度业绩网上说明会互动交流问答记录
日期	2021 年 5 月 14 日

附件：

滨江集团 2020 年度业绩网上说明会互动交流问答记录

滨江集团在 2020 年度业绩网上说明会上就投资者关心的问题给予了回答，

主要问题及回复内容整理如下：

序号	提问内容	回复内容
1	滨江暖屋的装修标准是怎样的，其中的家电和家具等软装，预计的折旧年限是多少？	您好！滨江暖屋的装修标准为每平方 2000 元左右，含软装和硬装。预计折旧年限为 5 年。谢谢！
2	戚董，您好！请问公司与越秀签订战略合作协议后，后续是否与越秀落地项目合作？	您好，根据双方战略合作要求，公司希望今年在广州和杭州两个城市与越秀各有 3 个合作项目落地。谢谢。
3	滨江优家是滨江集团的？还是滨江服务的？	您好！滨江优家属于滨江服务。谢谢！
4	滨江与杭州村集体的 10%留用地的合作还有新的意向吗？截止目前，正在合作的项目有哪些？	您好！目前公司参与的 10%留用地项目有万潮星汇、同协金座、五幸金座、五幸银座、云栖名筑、杭政储出(2020)74 号项目等。如有新的合作项目，我们将及时公告。谢谢！
5	戚董，你好！请问公司在拍地后的自持住房，除了用于暖屋租赁，是否还有其他的运作？	您好，公司的目标是把暖屋租赁做成继滨江集团和滨江服务后的第三个品牌，让新来杭州的创业者、大学生，暂时不考虑购房的，可以租滨江的房子，有了财富积累，买滨江的房子，有多余资金，投资滨江的房子。所以我们一定要把滨江暖屋这个品牌服务做好、品质做好，让进入杭州的新杭州人，要想租房，第一想到的，就是滨江暖屋。谢谢。
6	在杭州严格限价的前提下，请评价一下杭州近几年商品房的质量。滨江房产出品的新房质量处在什么位置？	您好！公司秉承“让老百姓都能住上一套好房子”的核心价值观，努力为客户打造高品质的居所！公司的产品品质和品牌获得市场的高度认可！谢谢！
7	2020 年财报披露‘上期政府收回东方海岸公司 3.59 万方土地使用权’，能否详细介绍东方海岸公司的运营现状？	您好！千岛湖东方海岸项目已全部开盘，并已有大部分住宅产品交付，仅剩余少量住宅和商铺正在销售中。谢谢！
8	尊敬的戚总，作为持有滨江多年的投资者，对于滨江的感官一直非常好，优秀的团队，恪守负责的职业操守，一直超预期的管理控制能力，都让人很放心。虽然滨江的价值没有能在股价上反应出来，但希望戚总继续维持或者增加增持的力度，不吝赏分红，保持初心。祝愿滨江越来越好！	您好，谢谢，我们一定做好产品品质，做好企业经营，做好团队管理，一方面让更多的人住上高品质的好房子，另一方面继续发挥公司优秀的经营能力，让企业不断健康、稳定发展。我对公司持续稳健发展充满信心！
9	介绍一下滨江优家平台的后期规划？	您好，滨江优家是滨江服务下属服务内容，主要是对滨江集团在杭州项目的增值服务，具体可参见滨江服务平台信息。谢谢。
10	滨江暖屋和滨江服务之间是什么关系，是否有业务协同和关联交易？	您好！滨江暖屋和滨江服务相互独立，滨江服务为滨江暖屋提供优质的物业服务，提升滨江暖屋的品质，滨江服务为滨江暖屋提供的服务系关联交易。谢谢！
11	最近杭州集中推地中，滨江集团拍下的几块地，净利润能有几个点	您好，公司最近在杭州集中土地出让中，共获取了 5 块土地，在滨江团队精干高效管理下，公司融资能力强，融资成本低，品牌影响大，在这样的状况下，努力做到 1%-2%的净利润水平。谢谢。

12	威总您好，滨江现在在杭州的销售费用占收入的比例大概是几个点，浙江和省外地区大概几个点？	您好，公司在杭州的销售费用率为千分之三以内，浙江省内和省外地区大概在千分之六至千分之十二之间。谢谢。
13	5月杭州集中供地各房开都是高溢价拿地，请问滨江拿地是否存在未来利润大幅降低或者进一步降低问题？如果是，请问预估比之前降低多少百分比，谢谢	您好！对于目前的招拍挂土地，行业共性存在项目毛利率下降的特点，但因销售总额的增长及项目权益比例的提高，公司利润总额金额不但不会下降，还将稳步增长。谢谢！
14	请问滨江集团去年拿地的项目层面净利率大概多少，今年这组数据目前滑坡到多少	您好，按投资部的测算，公司去年拿地项目的净利率估计在8%左右，今年争取跟去年基本持平，谢谢。
15	请问威总：公司持有的辉能电池公司百分之几的股份？	您好，11%，谢谢。
16	尊敬的威总，公司布局的养老服务业务进展如何？未来公司的养老服务业务会和未来社区商业一样成立独立公司运营，还是会交由滨江服务运营？	您好，公司第一个和第二个养老项目都在建设过程中，公司会成立专业的养老团队来独立经营养老业务，并且积极参与未来社区的养老事业。谢谢。
17	尊敬的威总，滨江是我心目中一家非常优秀的地产商，但目前行业的内卷吞噬了企业很多努力，公司这两年做了很多努力求变，从300方平层，到旧改，到外省合作降低风险，我认为都是非常出色的，今年以来公司主动求变，拿了大量高自持的项目，对现金流产生了考验，我想了解一下公司对于自持住宅的价值是如何看待的，未来的租售比是否能撑起撑起损耗的现金流？	您好，公司作为杭州本土企业，对杭州的自持项目充满信心，虽然租赁按照原价值的投资回报率在3%-4%左右，但是一方面滨江已进入高速发展期，利润增量完全能覆盖这部分资产的折旧，另一方面，该部分资产的自身价值将进一步增长，同时，还可以把这部分资产作为公司的融资平台充实公司的现金流，所以，滨江对自持资产充满信心。谢谢。
18	威总怎么看待滨江5年后的发展规划？销售目标的规模如何？	您好，公司的销售目标根据行业的波动状况，争取保持全国25位以内。谢谢。
19	公司对上海湘府等9.5亿债权现进度如何？有部分坏账风险吗？	您好！上海湘府项目已完成销售5万方，剩余4万方正在认筹中。随着住宅部分销售的完成，以及公建部分的逐步销售，公司的9.5亿债权将逐步收回。谢谢！
20	您好！能否预计今年上半年的销售额和半年业绩？	您好！公司半年度的经营情况请届时关注公司相关公告。谢谢！
21	建议贵公司或者滨江服务尽快布局智慧停车，比如说收购类似捷顺科技的智慧停车龙头部分股权	您好！非常感谢您的建议！谢谢！
22	沈总，公司合同负债的权益比例达到多少？去年拿地的权益比例大概多少？	您好！公司合同负债的权益比例在50-55%，去年拿地的权益比例与此相当。谢谢！
23	房地产经过多年发展已经进入残局阶段，我们作为一个社会主义国家，成熟行业的国有化和大众化是一条比较容易看清的路线，请问威总，公司是否有计划引入国资背景的股东方，更充分的参与并享受残局阶段的地产红利？	您好，滨江这几年广泛地和中央企业、地方国有企业进行项目合作，我们坚持，只要对国家有利，行业有利，市场有利，企业发展有利，未来我们一定会继续加大和央企、国企在各方面的合作。谢谢。

24	公司股票分红什么时候实施？然后今年买的股票有分红吗？分红比例是多少？谢谢	您好！公司 2020 年的利润分配预案为：以 3111443890 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.26 元（含税），该预案尚需经股东大会批准。实施时间请关注公司公告。谢谢！
25	请问戚总：定福阁和湘湖里都在今年交付，请问预计什么时候可以拿到预售证开始销售？	您好，我们一方面将继续做好项目，一方面等待政府预售证的发放。谢谢。
26	万科每月都有销售简报，滨江有吗？	您好！公司目前尚无披露相关公告，公司会积极考虑！谢谢！
27	萧山湘湖里别墅项目何时入市？迟迟没有预售的原因是什么？	您好，我们预计下半年可能会预售，谢谢。
28	请问公司在投资方面是否有专业的人员和队伍？未来在投资回报方面有什么规划？	您好！公司在投资方面一方面发挥自有团队的力量，另一方面积极与外部专业机构合作，积极参与医药大健康、新能源行业的投资。谢谢！
29	公司的成本管理优势和产品品牌优势在进入南京、苏州、宁波等竞争激烈的新市场后，是否可以保持？行业内现在的设计、园林等要素逐渐趋同，滨江为什么能保持差异化的产品和品牌优势？	您好，我们多年来执行管理标准化，一方面我们每年进行多项目的创新，另一方面对产品标准化进行差异化细化，所以在这样的管理和产品模式下，保持在任何城市、任何区域的品牌标杆优势。谢谢。
30	贵公司股票今年买的可以享受分红吗？分红是多少？然后什么时候分红实施？	您好！公司 2020 年利润分配预案为：以 3111443890 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.26 元（含税），该预案尚需股东大会批准。具体实施时间请关注公司公告。谢谢！
31	公司的养老产业有无实质性开展？有没有跟杭州知名医院的合作构想？	您好，公司已有 2 个养老项目在开发建设中，医疗配套也在准备过程中。谢谢。
32	去年年报中滨江的毛利率和万科同在上海杭州地区的项目相比，为什么明显偏低？	您好！公司过去土地获取方式以招拍挂为主，下一步将逐步提高收并购获取土地方式，以及增加住宅+类的项目，以稳定并提高项目及公司的毛利率，谢谢！
33	戚董，您好！目前热点城市的双限地压缩公司的利润空间，而人口稳定的三线或者四线城市（像安徽芜湖，福建莆田，宁德等等）消费者也有一定的购买力，且拍地没有双限的压力，公司是否考虑布局这些城市的核心地段地块？以滨江品质拿出好的作品，也可以实现高周转，去化快，口碑推广。	您好，公司的战略布局为三省一市，即广东、江苏、浙江和上海，这个战略区域之外，公司还设定游击战战略，在三省一市之外，只要有利于企业发展，我们的品质品牌有附加值的区域，我们不仅要进入，也希望有更多的机会与当地优秀企业合作。谢谢。
34	戚董，您好！公司与越秀签订战略合作协议后，我们也看到越秀在广州拿地的战绩颇丰，那么请问公司与越秀后续在广州是否会落地合作项目？以及能否介绍下公司未来在粤港澳大湾区的布局思路？	您好，按照双方战略合作要求，公司今年希望在广州和杭州与越秀各有 3 个项目的落地，我们也会在粤港澳区域与更多优秀的企业进行合作开发，让公司的品质品牌在粤港澳能够深耕和发展。谢谢。

35	请对贵公司的股价发表一下看法？谢谢	您好！对于上市公司，我们首先是不断夯实公司的基本面，不断增强持续回报股东的能力。2020 年公司归母净利润达 23.28 亿元，同比增长 42.69%，业绩增速处于行业前列。在未来业绩保障方面，2020 年末，公司尚未结算的预收房款为 727.9 亿元，较年初增长 42.8%，预收款的持续增厚，为未来业绩提供充分保障。在获得良好业绩的基础上我们持续提升现金分红比例，2018 年 15.34%、2019 年 25.18%，2020 年进一步提升至 30.21%。滨江 29 年经营所形成的人员精简高效的核心竞争力、品牌品质和融资方面的引领优势，以及时间、成本和合作的领先优势，我们有信心在行业上行有竞争力、行业下行能把握机会。长期而言，相信公司的股价能反映公司的价值！谢谢！
36	您好！深圳项目计提的坏账有没有可能挽回一些？	您好！公司正在与安远集团积极磋商，争取通过昆明酒店、龙华土地的处置或开发，挽回部分已计提的坏账准备。谢谢！
37	你好，请问贵公司股价什么时候爆发？	您好！对于上市公司，我们首先是不断夯实公司的基本面，不断增强持续回报股东的能力。2020 年公司归母净利润达 23.28 亿元，同比增长 42.69%，业绩增速处于行业前列。在未来业绩保障方面，2020 年末，公司尚未结算的预收房款为 727.9 亿元，较年初增长 42.8%，预收款的持续增厚，为未来业绩提供充分保障。在获得良好业绩的基础上我们持续提升现金分红比例，2018 年 15.34%、2019 年 25.18%，2020 年进一步提升至 30.21%。滨江 29 年经营所形成的人员精简高效的核心竞争力、品牌品质和融资方面的引领优势，以及时间、成本和合作的领先优势，我们有信心在行业上行有竞争力、行业下行能把握机会。长期而言，相信公司的股价能反映公司的价值！谢谢！
38	请问公司有没有员工持股方面计划？公司目前实际在外流通的市值也就是在 30-40 亿元，如果员工投资持有公司股票，完全可以分享公司经营成果。	您好！公司目前无员工持股。谢谢您的建议！
39	作为杭州市领军房企，在杭州房地产企业中有什么优势？杭州限房价竞地价拼自持的情况下，滨江靠什么盈利？与杭州其他房地产企业比较，滨江的利润水平处在什么位置？	您好，经过 29 年的深耕，公司在杭州已积累了品牌、口碑、信誉等方面的优势，我们的盈利能力主要依靠管理的精干高效，融资能力强、融资成本低，保证品质控成本、保证质量赶时间、保证品牌（规模）争利润，与杭州其他房地产企业相比，公司的利润水平处于上游水平。谢谢。
40	滨江今后每股利润分红还能增加吗？分红比例还会增加吗？	您好，公司今年的分红比例为 30.21%，每 10 股分派现金红利 2.26 元。谢谢。
41	滨江的养老产业，是否已有专业团队？储备的项目有吗？	您好！公司已成立专业的养老团队来独立经营养老业务，目前有两个项目在开发建设中。谢谢！
42	杭州是科创之城，滨江又是杭州房产一哥，在科创领域投资具有先天优势，滨江理应有所作为，建议不能过于保守，看准项目还是要敢投。房产虽然是主业，但政策影响太大，如果没有其他领域的发展，滨江做大做强不容易。台湾辉能公司，固态电池项目建议密切关注，尤其是杭州建厂事宜，适时可参与车企的新能源电池配套业务	您好，谢谢，我们会积极参与杭州科创之城的建设。台湾辉能公司在杭州的投资落地公司在积极参与，谢谢。

43	滨江是一家好企业，社会认可度高。只是目前政策环境限制，股价没有体现。我们希望公司多发布一些公司信息，增加小股东信心。比如每月销售进度，以及其他股东关心的问题。	您好！非常感谢您的建议！我们将积极考虑！谢谢！
44	重点城市集中推地，滨江的资金能应付得过来吗？该政策对滨江这种体量的房企，对滨江是否弊大于利？	您好，滨江连续两年保持“三条绿线”，去年公司也获得 AAA 信用评级，在直接融资市场和债权市场上得到了市场的普遍认可，不管怎样的环境，滨江都是非常适应的。谢谢。
45	按现在的排地自持政策，滨江自持市值会不会过高影响资金链？	您好！公司有自持部分的项目，基本能够在现金流上自求平衡。且在建成交付后，该部分资产更可以作为融资平台进行对外融资。谢谢！
46	杭州购房者认可，浙江购房者认可，贷款的金融机构认可，为什么二级市场的投资者无动于衷，到底是公司有问题还是价值被低估？一直比较低迷，的确想不通，投资者总担心是否埋了雷。请戚总谈下看法	您好，做好企业，做好产品，做好经营是回报股东的最大保障，公司经营优良，直接融资市场和债权市场对公司也高度认可，我认为做好这些才是对股价稳定的最好保障。
47	杭州项目多流行合作，合作意味着权益比例的降低，请问：对滨江的发展有哪些有利的方面？目前与滨江合作的大型房企有哪些？合作愉快吗？滨江让利多吗？	您好！滨江目前和全国地产前 20 强中的 16 家都有合作，公司与各合作方合作愉快。合作项目 95%均由公司操盘，公司收取相应的管理费。谢谢！
48	沈总：美国项目主要是酒店还是租赁房？现在美国房价增长很快，净资产增值情况如何？	您好！美国项目既有酒店，也有对外出租的房产。随着美国房价增长的趋势，项目资产价值也稳步增长。谢谢！
49	戚董事长今年一季度持续增持，给了股民一点信心，但这么多年以来，滨江集团的股价真是一言难尽，难免让长期持有的散户信心不足，何时能够实现让股民住上滨江的好房子。股价低迷，最大的原因就是控股股东占比太高太高，实在没有想象空间，股市还是需要故事的。为公司计，为散户想，最希望引进有实力的战略投资者，突破滨江集团的瓶颈！	您好，做好企业，做好产品，做好经营是回报股东的最大保障，公司经营优良，直接融资市场和债权市场对公司也高度认可，我认为做好这些才是对股价稳定的最好保障。谢谢。
50	有没有可能少拿一块地，回购 20 亿元的股份？	您好，做好企业，做好产品，做好经营是回报股东的最大保障，公司经营优良，直接融资市场和债权市场对公司也高度认可，我认为做好这些才是对股价稳定的最好保障。
51	戚总，未来有计划将自持部分发行 reits 回笼资金的考虑吗？	您好，在自持项目交付达到一定总面积后，我们会考虑自持部分发行 reits 来丰富公司的融资工具。谢谢。

52	投资人经常质疑滨江只是在浙江扬名立万，出省，如深圳、上海都是出师不利，请介绍一下原因及实际情况。	您好！随着区域拓展和省外项目的推进，公司在浙江省外的品牌品质逐步得到当地市场的认可，影响力不断提升。外地项目如江苏如皋的曙光之星项目，在 2019 年全年签约金额 8.82 亿，位列如皋市区销售 TOP3；2019 年项目签约均价 11154.8 元/m ² 位列全市新建商品住宅签约均价 TOP2；2020 年签约均价达 12782.68 元/m ² ，并于 2020 年上半年售罄所有推出房源；江西上饶公园壹号 2020 年合计总推房源 901 套，去化率高达 97%，位列上饶广信区年度单盘销售榜第四名，并以近 13000 元/m ² 的均价，遥遥领先上饶 8000 元/m ² 左右的市场均价。我们充满信心，随着公司省外项目的推进、交付，不断为客户提供高品质的产品，公司的品牌也会在省外市场得到客户的高度认可！谢谢！
53	滨江在国外的资产安全吗？运营情况如何？	您好！公司在美国西雅图的自持物业包括 330 间公寓和 142 间房间的精品酒店，目前公寓出租率达 98.54%，酒店业务也正常有序推进。谢谢！
54	戚董事长，您有说过，60 正壮年。是否有考虑退休的问题，股东们非常关注谁来接管的问题。是否考虑国资背景有实力公司的战略入股	您好，根据美国最新对男性的调查，男性能力最佳年龄段是 60-70 岁，明年我将进入 60 岁，在未来十年，我会带领滨江团队在新的高度创造新的里程碑！谢谢。
55	有没有考虑与非房地产企业进行战略合作，以应对集中推地的资金需求？	您好，我们已经与很多非房地产企业进行过合作，比如红狮集团，申通集团、国泰建设、曙光集团等十多家企业，我们今后会继续加大合作。谢谢。
56	杭州的 10%留用地项目滨江涉足多少？经营现状如何？	您好！目前公司参与的 10%留用地项目有万潮星汇、同协金座、五幸金座、五幸银座、云栖名筑、杭政储出(2020)74 号项目等。其中万潮星汇、同协金座、五幸金座、五幸银座在售，云栖名筑和杭政储出(2020)74 号项目在建。谢谢！
57	杭州城市更新政策如何？公司在城市更新中能发挥怎样的作用？	您好！杭州土地出让以招拍挂为主。谢谢！
58	尊敬的戚总，公司已有滨创投资这个优秀的创投平台，并在这两年收获了一些果实，鉴于未来养老健康医疗是大赛道，公司能否除了在养老居住性项目上发力，同时利用滨创投资一些养老医疗（包括养老健康服务，养老医疗产品，养老连锁性医院及设备）的项目，并形成产业合力，为滨江的二次乃至三次发力提供更强大的助力？	您好，公司会继续保持滨创投资对养老、健康、医疗的长期关注和投资，为滨江的发展助力。谢谢。
59	戚董事长：您的信心，增加了我们持股的信心！	您好，我们会继续努力，让股民有信心，让客户有信心！谢谢。
60	公司的酒店业务目前的现状如何？	您好！受益于国内疫情的防控，公司位于杭州市区的友好饭店和位于千岛湖的希尔顿酒店经营情况良好。美国西雅图的希尔顿桑德酒店经营也正常有序开展。谢谢！
61	您好！公司进行了很多股票投资，收益如何？	您好！公司并不直接参与二级市场股权投资，现有的上市公司股权均系一级市场的医疗大健康、新能源产业项目投资 IPO 形成，收益较好。谢谢！

62	请介绍下杭州的新房库存情况、摇号购房情况，新房二手倒挂的情况是否进一步刺激了全国房产企业对杭州市场的看好，从而导致利润率的下降？	您好！根据中指院统计数据，截止3月末，杭州商品房库存12万套，其中商品住宅库存5.42万套。据住杭网统计，2020年，杭州市区(含富阳、临安)一共有962次推盘公布登记结果，其中有512次开盘需要摇号，占总推盘次数的53.2%。基于杭州良好的经济发展前景以及人口吸纳能力，开发企业纷纷布局杭州，市场竞争激烈。在“双限”政策下，项目的利润空间相对明确，开发企业之间的竞争比拼的是综合管理能力，滨江29年经营所形成的人员精简高效的核心竞争力、品牌品质和融资方面的引领优势，以及时间、成本和合作的领先优势，使得滨江更具竞争力！谢谢！
63	沈总：请问一下，公司自持的酒店和物业都是按成本计价进入资产负债表，如果按市场计价的话，大概能增值多少？	您好！如果按市场计价，大概能增值35-45亿。谢谢！
64	今年年底，公司自持物业市值会不会达到100亿？	您好，公司自持物业目前按原值在2-3年竣工后价值超过90亿。谢谢。
65	公司有多元化拿地的考虑吗？是否会类似越秀引入杭铁战投开发TOD项目？是否会参与政府配建，城区旧改项目等	您好，我们已经在实施多元化拿地策略，有直接拿地、收并购、合作拿地，如果条件许可，我们会拓展更多的合作方式。
66	公司对员工挺好的，但是股东好多年没什么收益，能不能拿部分资金回购来注销提振股价？	您好，做好企业，做好产品，做好经营是回报股东的最大保障，公司经营优良，直接融资市场和债权市场对公司也高度认可，我认为做好这些才是对股价稳定的最好保障。谢谢。
67	滨江暖屋租赁情况如何？自持的商品房是否都纳入租赁？	您好！目前滨江暖屋御江南和翡翠江南项目正在出租，推出的房源去化率62%，入住的租户超过248户，折合租客接近450人左右。自持的商品房纳入租赁。滨江暖屋让老百姓们除了购房外，也能通过“租房”住上滨江集团高性价比的品质房屋，实实在在的让人民群众在租房这个领域感受到幸福感和获得感，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难，将滨江集团“让老百姓都住上一套好房子”的愿景在租购两大领域中落实。谢谢！
68	请问今年推盘货值大盖多少？	您好，公司今年推盘货值估计在2000亿，销售目标在1500亿，谢谢。
69	杭州人口近年大幅流入，22年要召开亚运会，浙江是“重要窗口”，所有这些，都有可能刺激房地产的高速发展，请问在后亚运时代，滨江如何未雨绸缪，在比拼中有战斗力，在撤退时保证安全？	您好，公司经过29年深耕，已积累了团队、管理、合作、品牌、融资等方面的核心优势，保证滨江在杭州及在任何环境下都有战斗力。谢谢。
70	今天股票市场没有给滨江集团面子，大盘如此之好，还有人持续压制滨江集团股价。希望今天威董能够给我们带来一些增强信心的有用消息	您好！非常感谢您的支持，我们对公司长期持续发展充满信心！谢谢
71	威董，公司现在自持的物业，能否按公允价值计价，因为大部分房产上市公司都按公允价值计价，对公司实际净资产影响较大	您好，公司目前还是按照成本计量，如果今后企业发展需要，我们会考虑公允价值计量。谢谢。
72	一季度归属于母公司净利润占比相比去年同期大幅提高，为什么？	您好！一季报归母利润来源主要来自于御江南等高持股比例的项目交付，因此占比较高。谢谢！

73	威董增持自家股票是出于对公司的信心。除了三位老总，滨江的高管与员工很少或几乎没有持有滨江集团的股票，是不看好公司吗？请问有无回购股票的计划或员工持股计划？	您好，做好企业，做好产品，做好经营是回报股东的最大保障，公司经营优良，直接融资市场和债权市场对公司也高度认可，我认为做好这些才是对股价稳定的最好保障。谢谢。
74	请问：在美国的项目投资是多少？现在净资产是多少？赢利情况如何？	您好！在美国的项目投资在 2.5 亿美金左右，目前剔除资产折旧和资金成本后的经营利润 GOP 情况较好。谢谢！
75	威董，请问深圳安远的计提是否有新的进展？	您好，公司目前正在与安远集团积极磋商，争取通过昆明酒店、龙华土地的处置或开发，挽回部分已计提的坏账准备。谢谢。
76	美国项目盈亏如何？	您好！在美国的项目投资，目前剔除资产折旧和资金成本后的经营利润 GOP 情况较好。谢谢！
77	沈总您好，公司近期毛利率有所下滑，请问依据结算进度来看，毛利率是否还会继续下滑，什么时候能触底？以及远期展望会维持在什么水平？	您好！对于目前的招拍挂土地，行业共性存在项目毛利率下降的特点，但因销售总额的增长及项目权益比例的提高，公司利润总额金额不但不会下降，还将稳步增长。谢谢！
78	公司现在自持的物业，能否按公允价值计价，因为对公司实际净资产影响较大	您好！公司目前采用历史成本计价，下一步如果公司经营需要，将会考虑择时采用公允价值计量。谢谢！
79	杭州的目前的房价是多少？未来 3 年的趋势是怎样的？	您好！根据中指院统计，今年一季度杭州商品房销售均价约 2.8 万元/平方米，鉴于杭州良好的经济发展和强大的人口吸纳能力，看好杭州市场。谢谢！
80	公司 2020 年末的已售未结和并表比例大约是多少？未来两年的竣工面积大约是多少？	您好！已售未结和并表比例大约在 50-55%左右。谢谢！
81	深圳安远控股合作纠纷一事，公司有没有几套处理方案？相关地块开发是否还有可能？	您好！公司正在与安远集团积极磋商，如有进展，公司将按相关规则要求予以公告！谢谢！
82	湘湖里中式合院迟迟未开盘，自持比例又很高，投入巨大，可以说财务成本大增，与公司快转有悖，是否最终会亏损？	您好！湘湖里项目因价格问题，目前在等待政府部门审批并颁发预售证，截止目前，该项目利润依然较好。谢谢！
83	李董秘，您好！请问公司是否认为现行股价低于公司实际价值，怎么看待这种低估状态？未来是否存在行业或者公司价值的复苏点？	您好！对于上市公司，我们首先是不断夯实公司的基本面，不断增强持续回报股东的能力。2020 年公司归母净利润达 23.28 亿元，同比增长 42.69%，业绩增速处于行业前列。在未来业绩保障方面，2020 年末，公司尚未结算的预收房款为 727.9 亿元，较年初增长 42.8%，预收款的持续增厚，为未来业绩提供充分保障。在获得良好业绩的基础上我们持续提升现金分红比例，2018 年 15.34%、2019 年 25.18%，2020 年进一步提升至 30.21%。滨江 29 年经营所形成的人员精简高效的核心竞争力、品牌品质和融资方面的引领优势，以及时间、成本和合作的领先优势，我们有信心在行业上行有竞争力、行业下行能把握机会。长期而言，我们相信公司股价能体现公司的价值。谢谢！

84	华鑫信托从 2017 年开始买入滨江集团，在流通十大股东中占据四席，按照其募资说明早该清盘，从净值看，基本上亏损 40%左右，若加上这几年的资金成本利息，预计亏损在 50%左右。想问一下，他们是否是一致行动人，若是，占比超过 5%，应该公告举牌。第二个问题，不知道是否知道他们是否背后真正投资者，若是普通民众募资，不该展期再展期。	您好！谢谢您的关注！
85	我想反应丹枫四季只允许上海银行和温州银行进行线上冻结一事，四大行一家也没有，选择两家这么小众的银行，大家都很不方便	您好！丹枫四季项目温州时代占股 80%，因此有关银行的合作关系均系由合作方确定。谢谢！
86	21 年准备交付的楼盘有多少？是否存在总体增收不增利的情况？	您好！2021 年交付楼盘较多，不存在总体增收不增利的情况。谢谢！
87	房地产如此严格的调控对滨江的影响如何？近日国家层面有房地产税试点座谈会，请问房地产税有可能试点对滨江集团的影响？滨江对房地产调控的看法如何？	您好！国家对于房地产的调控有利于行业长期健康平稳发展！谢谢！
88	国家列出三道红线，滨江既要符合国家要求，又要持续健康发展，公司的应对措施是什么？	您好！公司将严格遵守三道红线要求，加强销售回款速度，提高项目开发周转效率，以保障公司持续健康发展。谢谢！
89	请问澄品项目何时交付，明年是否会入账，利润率如何？	您好！澄品项目计划于 2022 年 6 月交付。谢谢！
90	请问，与其他房地产企业比较，三项费用的水平如何？	您好！公司人员精干高效，资信能力好，融资成本低，市场口碑好，因此三项费用的收入占比，较同行相比，处于行业上游水平。谢谢！
91	目前客户满意度已很高，员工满意度也挺好，社会效益也很高，股东满意度怎么提升呢？在可比的房产上市公司中，滨江的股价仍明显被低估，请问：公司有什么措施来进行市值管理？	您好，做好企业，做好产品，做好经营是回报股东的最大保障，公司经营优良，直接融资市场和债权市场对公司也高度认可，我认为做好这些才是对股价稳定的最好保障。谢谢。
92	滨江与越秀之间的战略合作，在杭州第一次集中拿地中并没有体现出来，请问，在广州两家公司的合作情况如何？广州有没有土地储备？	您好，根据双方战略合作要求，公司希望今年在广州和杭州两个城市与越秀各有 3 个合作项目落地。谢谢。
93	21 年一季报滨江的合同负债达到了 818 亿，这个预售款是公司收到的，含不含小股操盘的项目预售款？合同负债是由哪些类型的子公司预售汇总而成的？	您好！合同负债均系实际收到款项，系合并报表的口径，不包含合作方并表的项目预售款。谢谢！

94	很多公司习惯于当地头蛇，出了自己的地盘就是一条虫，请问滨江如何突破舒适区，能保证在其他城市的滨江房产产品品质、管理服务水平、成本控制都能向杭州本土看齐？	好！随着区域拓展和省外项目的推进，公司在浙江省外的品牌品质逐步得到当地市场的认可，影响力不断提升。外地项目如江苏如皋的曙光之星项目，在 2019 年全年签约金额 8.82 亿，位列如皋市区销售 TOP3；2019 年项目签约均价 11154.8 元/m ² 位列全市新建商品住宅签约均价 TOP2；2020 年签约均价达 12782.68 元/m ² ，并于 2020 年上半年售罄所有推出房源；江西上饶公园壹号 2020 年合计总推房源 901 套，去化率高达 97%，位列上饶广信区年度单盘销售榜第四名，并以近 13000 元/m ² 的均价，遥遥领先上饶 8000 元/m ² 左右的市场均价。我们充满信心，随着公司省外项目的推进、交付，不断为客户提供高品质的产品，公司的品牌也会在省外市场得到客户的高度认可！公司拥有一套成熟的产品标准化、管理标准化制度，能保证公司异地拓展中的产品品质、管理服务水平和成本控制。谢谢！
95	滨江存货跌价计提为 0，与很多公司不一样，请问，为什么有这么高的自信，省内外的项目都不存在跌价的可能吗？	您好！经过具体测算，截止目前，公司现有项目不存在跌价情况。谢谢！
96	滨江在布局金融上有没有进展？	您好！公司目前在积极关注金融行业的各项政策和监管环境，如果有合适的机会，将积极参与。谢谢！
97	面对融创、融信在杭州集中推地中的凶猛表现和绿城寸土未得的现实，重点城市集中推地，滨江有何应对措施？	您好！公司将继续聚焦三省一市，积极参与，加强合作，提高经营能力，扩大在南京、苏州、宁波等地的品牌影响力。谢谢！
98	以萧山御虹府项目为例，说一下高地价、快周转模式的毛利率和净利率？御虹府拿地 40 亿，销售 60 亿，最后这个项目能给股东带来的净利润为多少？	您好！御虹府项目利润率在 6-10%左右，若计算实际资金回报率，则比该金额要高得多。谢谢！
99	房企表外融资使得债务隐性化、优化企业的财务报表、美化公司债务及利润等相关财务指标、增强企业表内的融资能力，但同时也会推高房企的财务风险。请问，滨江的表外融资情况如何？实际负债情况如何？	您好！公司不存在表外融资情况。截止 2020 年底，公司权益有息负债 395 亿。谢谢！
100	产业股权投资情况如何？公司对新能源、医药大健康、人工智能等方面是如何考虑的？	您好！公司目前对医药大健康、新能源等行业的股权投资余额为 13 亿左右，下一步公司将继续聚焦上述行业，若有合适项目，公司将积极参与。谢谢！
101	滨江所有投资性房产和自持房产都以成本计价，目前总额多少？请问，如按公允计价，应该在多少左右？	您好！若按公允价值计量，投资性房地产等持有物业将增加 35-45 亿左右。谢谢！
102	滨江的融资渠道畅通吗？融资利率在全国房产企业中的水平如何？	您好！公司融资渠道畅通，总体平均融资利率水平在全国房地产企业中，尤其是在民营地产中，名列前茅。谢谢！
103	滨江投资的台湾辉能公司 20 年 7 月宣布在杭州临安拟投资 380 亿建厂，目前有推进吗？如有推进，滨江在建设方面有参与吗？请介绍一下滨江在辉能公司的占股情况和辉能公司的主要业务、发展现状和展望。	您好！辉能正在与杭州临安青山湖谈项目落地的事，如果有产城融合的机会，公司将积极参与。目前该项目进行良好。谢谢！
104	接下来的几年，21、22、23 年，滨江净利润的趋势如何？还能保持较快增长吗？	您好！公司近三年的净利率处于稳步增长的趋势。谢谢！

105	今年一季度营业收入是去年同期的两倍，为何在财务费用差不多的情况下营业总成本却是去年的 2.5 倍？今年一季度有没有多摊成本？	您好！今年一季度不存在多摊成本的情况，营业总成本增加主要系毛利率下降，营业成本增加所致。谢谢！
-----	--	---