

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：202303

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）
活动参与人员	通过全景网路演平台参与公司 2022 年度网上业绩说明会的投资者 董事长：戚金兴 财务总监、董事会秘书：沈伟东 独立董事：贾生华
时间	2023 年 5 月 15 日
地点	公司通过全景网“投资者关系互动平台” （ https://ir.p5w.net ）采用网络远程的方式召开业绩说明会
形式	网络远程交流
交流内容及具体问答记录	详见附件
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

附件：

滨江集团 2022 年度网上业绩说明会互动交流问答记录

滨江集团在 2022 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	请问目前公司的股东人数	您好，截止 2023 年 5 月 10 日，股东户数为 30758 户数。
2	请问戚总，目前滨江的产品 200、300、400 方都有，大平层已经做到了 500 方，请问二娃家庭住宅的面积一般多大合适？	您好，一方面看家庭经济状况，二方面看家庭对改善型住房的诉求，很难有统一结论，谢谢。
3	首先恭喜滨江能取得这么好的业绩，发现滨江是民营企业中最稳健的，团队也是最稳定的，请问戚总是如何能前瞻性的预判风险的？在其他房企被动减员增效的时候，戚总是如何让员工没有后顾之忧的？另外看到戚总个人也非常的热衷于社会公益事业，不仅积极投身新农村建设，还为当地解决了很多就业需求，希望公司发展的越来越好！	您好，公司发挥三十余年积累的核心竞争力，在严峻的市场环境中保持战略定力，让企业长期稳健可持续发展。我们在过去几年，项目大量增加的时候，仍然保持人员精干高效，保持员工安全稳定。谢谢。
4	戚总好！公司在公开市场竞拍土地非常活跃，但在并购方面却不多见，最近两年房地产行业暴雷严重，很多开发商倒下，但他们手头上有不少优质项目，公司去年成功并购阳光城旗下一大型项目，请问公司在账上资金非常充裕时接下来会不会通过并购途径大量买入大金额的优质项目和土地？	您好，今年公司会在已有的城市中，积极参与政府、城投和企业的优质项目招拍挂和处置。谢谢。
5	衷心感谢戚董、沈总、贾教授耐心回复，谢谢！祝公司永葆民企之光，百尺竿头更进一步！	您好，谢谢，这是我们应该努力的。
6	戚总好！公司 2022 年年报和 2023 年第一季度报公布出来的无论结算收入，净利润，销售额，回款金额，净资产收益率，购地支出和地块质量以及累计未结算的预售房款都非常非常非常靓丽！但公司股价却还是比较疲软！特别是今天召开业绩说明会，股价反而跌幅在行业前列！2021 年大股东曾因公	您好，我们认为，坚持做优、做精、做强企业，是对投资者最好的回报，也是企业长期可持续发展的正道。谢谢。

序号	提问内容	回复内容
	司估值太低而大幅增持公司股票，请问目前股价能否反映公司之前、现在以及未来的优质基本面？公司是否认为股价被低估？	
7	请问戚总，从去年的1-2%收益率，现在普通拿地的项目，收益率有多少？	您好，2021年4月杭州土拍中有几个项目利润率只有1%-2%，但是按投资部测算，2021年杭州住宅整体项目的利润率在6%以上。2022年滨江在杭州拿地的住宅利润率按照投资部测算，在8%左右，2023年至今与2022年基本持平。谢谢。
8	请问公司杭州市场外发展的重点有哪些？今年看杭州拿地难度有加大的可能。	您好，公司继续保持三省一市战略布局，继续在优质城市、优质地段、优质产品上发挥优势。城市上除杭州外，重点考虑上海、南京、苏州、宁波、深圳、广州等。
9	戚总您好！滨江在这几年表现非常出彩，几乎可以说是民营房企里的一枝独秀，请问戚总是如何能过做到的？另外也关注到这几年戚总一直在热心的做公益，而且都是亲力亲为，特别让人感动，希望公司能够发展的越来越好！	您好，感谢您的支持和鼓励，我们将继续努力。公司能够稳健发展，得益于公司三十多年来形成的核心竞争力，清晰知道自身优势，并且淋漓尽致地发挥出来，谢谢。
10	近几年行业毛利率在不断下滑，滨江的项目毛利率也随行业基本同步。请问戚总对今年和今后两年行业和公司毛利率情况的判断，是否今年公司毛利率会触底回升。谢谢。	您好，这几年市场竞争比较充分，这也是市场健康发展的表现，未来公司毛利率会保持基本稳定。谢谢。
11	@董事长 戚金兴 滨江集团看好的调研的机构几十家，自12.96调整以来已经整8个月了，还在底部9元徘徊，请问董事长有何感触？滨江集团还值得我们投资吗？	您好，我们认为，坚持做优、做精、做强企业，是对投资者最好的回报，也是企业长期可持续发展的正道。谢谢。
12	请问深圳项目什么时候开盘？	您好，深圳项目已于今年3月份开始陆续开盘，谢谢。
13	请问上海土拍市场何时可以看到公司的身影？	您好，我们会积极关注上海市场，有合适的机会就参与，谢谢。
14	请问公司湘湖里项目今年上半年能否交付？	您好！湘湖里项目预计于2023年底交付。谢谢！
15	业绩说明会怎么进入？	您好，可登录“投资者关系互动平台” http://ir.p5w.net 。

序号	提问内容	回复内容
16	请问辉能的法国投产对你们业绩有影响吗？	您好！辉能的法国工厂于前几日开工，预示着项目建设、生产的逐步落地，短时间不会对公司业绩有影响。谢谢！
17	戚总您好！一季度报显示公司货币资金达 330 亿元，是去年同期的 2 倍。今年 4 月份销售 200 亿，5 月份上半月新开楼盘去化已达百亿，公司货币资金 500 亿，是否会加大杭州拿地力度，是否会参加下批次上海土拍或浙江其他城市土拍？	您好，公司一直积极参与杭州的土地市场，下一步也会重点关注上海土地市场以及浙江其他城市土拍。
18	行业上涨期看储地量，行业滞胀看现金流，请问公司现金流充足不？现在周转率能排行业第几？	您好！公司现有在销项目以长三角为主，尤其是杭州，因此公司现金流充足，资产周转率行业前茅。谢谢！
19	请问原深圳安远的计提坏账有什么新的进展或者收益吗	您好！公司正在积极与安远协调还款事宜，截止目前，坏帐的计提是合适、恰当的。谢谢！
20	为什么公司的分红率一直偏低，建议提高分红	您好，非常感谢您的建议。
21	为什么点不开业绩说明会	您好！您可通过全景网“投资者关系互动平台” http://ir.p5w.net 参与。
22	作为杭州人，一直关心着贵公司的发展，请问戚总，今年滨江能否依旧有超出同行的业绩表现	您好，滨江今年依旧能发挥核心竞争力，保持良好的发展势头，谢谢。
23	一季度报显示公司货币资金达 330 亿元，是去年同期的 2 倍。今年 4 月份销售 200 亿，5 月份上半月新开楼盘去化已达百亿，公司货币资金 500 亿，是否会加大杭州拿地力度，是否会参加下批次上海土拍或浙江其他城市土拍？	您好！公司一直积极参与杭州的土地市场，下一步也会重点关注上海土地市场以及浙江其他城市土拍。谢谢！
24	公司自持的商品房均是优质资产，而投资性房产均为公司自己开发的，均按照成本计价，据说很多年前公司拥有的杭州西湖边友好饭店已计价为零。有没有考虑按照公允价值计价？自持商品房最终如何退出，杭州市可有说法？	您好！公司一直奉行稳健经营，会计核算坚持谨慎性原则，不考虑对投资性房地产按照公允价值计价。目前对自持商品房最终如何退出没有说法。谢谢！
25	预计今年下半年有多少楼盘项目可以完工交付？预计权益销售收入多少？	您好！预计全年有 38 个左右项目完工交付，预计权益销售收入将稳定增长。谢谢！

序号	提问内容	回复内容
26	杭州拍地难度越来越大，外地拍土风险又大，公司有何应对措施？	您好，今年1-4月份公司在杭州直接拿地7块，合作2块，我们会继续积极参与杭州土地市场，并且更广泛地与来杭州参拍的央企国企和优质民企积极合作，确保公司在杭州的市场占有率，并继续积极关注外地市场机会，谢谢。
27	公司今年是否有回购股份计划？	您好！公司暂时没有回购股份计划。谢谢！
28	公司今年是否有定增计划？	您好！公司今年没有定增计划。谢谢！
29	您好，我是《每日经济新闻》记者，请问戚董事长，今年年初时您说过打算聚焦杭州，深耕浙江，辐射长三角，在珠三角保持深圳和广州适度开拓，请问目前走出去的具体安排？以及是否和深耕浙江有冲突？公司在获取长三角之外的项目上，要算哪些账？	您好，按照公司战略，在已有的城市中拿优质的项目，在优势城市、优势地段、优势产品上发挥优势，谢谢。
30	今年前4个月拿地的净利润有几个点？	您好！今年前4个月拿地的净利率总体在8个百分点左右，基本与2022年保持稳定。谢谢！
31	公司目前大量回款，土储资源相对不足，今年接下去的时间，是否加强拿地力度	您好，截止目前，公司回款略高于去年同期，土地储备相对充足，今年接下去我们会保持拿地节奏和力度，在优势城市、优势地段、优势产品上发挥优势，谢谢。
32	在一季报中没有披露中报业绩的预告，是因为交易所现在不强制要求披露吗？	您好！公司整体经营正常，业绩稳定增长，符合交易所披露要求！谢谢！
33	公司的稳健经营，目前房地产行业有目共睹，但都属于在同行暴雷的衬托下才显现出来，公司主动向媒体宣传介绍较少。信息时代，除了官微，建议公司在经济界媒体加大宣传力度，尤其是公司在促进乡村振兴、推进共同富裕方面做出的贡献。	您好，感谢您的关注支持，谢谢。
34	对于长期投资公司的股东，政策允许的情况下，建议给予一定的购房优惠（杭州需要摇号的除外）。在滨江集团的酒店、民宿、餐饮企业等旅游就餐住宿可否给予公司职工相同的折扣待遇？	您好，公司将在符合国家有关法律法规的前提下，积极回报股东。也欢迎广大股东来公司有关项目体验和指导，谢谢。

序号	提问内容	回复内容
35	公司有没有筹划增发股票？如果公司有息负债不准备增加，不建议公司增发股票，似乎没有多少必要。	您好，暂时不考虑增发股票。公司今年有息负债将保持去年水平，得益于良好的金融环境，销售和回款都好于去年同期，财务状况非常稳健，谢谢。
36	公司有没有引进战略性投资者的计划？	您好，今年以来，公司已经和华润、越秀等优秀的央企国企和优秀的民企进行项目合作，今后会根据需要，还会更广泛地合作，谢谢。
37	22 年年报投资收益较多，请问投资收益是否是投资不并表的房地产开发项目所获的收益？滨江操盘的管理费有没有统计在投资收益中？	您好！投资收益系非并表项目所产生的项目收益的股权比例部分。收取的管理费计入营业收入。谢谢！
38	戚总您好，亚运会不停工，会不会提前交付楼盘，让业主们早日住上新房	您好，滨江集团的房子都是按时或适度提前交付业主，希望您购买的楼盘也能提前交付，谢谢。
39	尊敬的董事长，我个人感觉 2023 年前四月贵司在杭州土拍拿地不理想，竞争激烈！而前四月公司在杭州的楼盘销售非常的好。我乐观认为上半年公司销售创新高！请问按杭州现在的销售节奏延续，公司在杭州的土储会不会影响下半年的推盘及销售。	您好，截止目前，公司销售和回款略高于去年同期，土地储备相对充足，今年接下去我们会保持拿地节奏和力度，在优势城市、优势地段、优势产品上发挥优势，继续保持销售势头，谢谢。
40	请问戚总，今年深圳的项目开始销售了吗？	您好，深圳项目已于开始销售，谢谢。
41	戚总您好，2021 年以来大量民营开发商陷入债务危机，滨江集团逆势大发展，但是国企背景在融资渠道上有优势，公司有引入国企央企战投的计划	您好，2021 年以来，滨江集团健康稳健发展，这两年多以来，我们和非常多的央企国企进行战略合作，取得了非常好的效果。谢谢。
42	戚总您好，杭州亚运会不停产不停工，对于公司经营有哪些正面影响	您好，有利于滨江集团深耕杭州，加快项目进度和销售回款，提升市场占有率，谢谢。
43	请问沈总，1-5 月份滨江销售会超过 800 亿，同期拿地数量不多，现金资产大量增加，公司财务上有什么计划	您好！公司 1-5 月销售回款较好，一方面积极拿地，另一方面适度压缩直接融资比例，同时阶段性提前偿还部分项目贷款。谢谢！
44	请问戚总，公司持有上百亿的自持公寓滨江暖屋资产近几年是否有增值，未来有无整体出售或者发行 REITs	您好，我们的资产从交付以来，租赁运营非常健康，如未来有需要，可考虑发行 REITs，但暂未考虑出售。谢谢。

序号	提问内容	回复内容
45	2022 年杭州楼市住宅销售额约 4000 亿，滨江全口径销售达到 1200 多亿，占比超四分之一，公司未来是否会继续加大杭州的投资力度	您好！公司将继续加大杭州的投资力度。谢谢！
46	公司自持租赁住宅可否发行 REITs	您好！公司总体有息负债可控，同时没有出表的需求，暂时没有自持租赁住宅发行 REITs 计划。谢谢！
47	公司加队了对养老产业的投资，以医养服务为基石的御虹府滨江和家已经开业，后续湘湖里自持项目是否也是此类机遇医疗服务的养老项目	您好，暂时未考虑，谢谢。
48	春节后戚总曾对媒体透露，最远有沙特投资者到访，请问沙特投资者关注的是公司股权，还是公司自持房产项目的股权	您好，全国各地包括海外投资机构看好杭州，有很多意向在项目层面参与合作，谢谢。
49	公司投资的辉能科技近日发布消息将在法国投资约 400 亿人民币新建固态电池生产线，作为辉能的主要股东，是否会受益这个投资项目？	您好！辉能的法国工厂于前几日开工，预示着项目建设、生产的逐步落地，短时间不会对公司业绩有影响，长期将受益这个投资项目。谢谢！
50	公司在 2021 年拿了 4 宗商住地块，分别位于钱二，江河汇，城北万象城等，大平层利润丰厚，请问这些项目开发进展如何？	您好，项目在建中，谢谢。
51	亚运会原计划停工停产 2-3 个月，公司预计交付 34 个项目。现亚运会不停工不停产，是否会有项目提前交付，超过原计划 34 个项目的计划	您好！公司目前预计 2023 年交付 38 个左右项目，均系按计划交付。谢谢！
52	亚运会原计划停工停产 2-3 个月，现在改成了不停工不停产，是否有助于提高公司 2023 年度销售	您好，滨江在杭州市场占有率非常高，不停工不停产对滨江的销售非常有利，我们将继续努力。谢谢。
53	一季度报显示公司货币资金达 330 亿元，是去年同期的 2 倍。今年 4 月份销售 200 亿，5 月份上半月新开楼盘去化已达百亿，公司货币资金 500 亿，是否会加大杭州拿地力度，是否会参加下批次上海土拍？	您好，公司会继续在优势城市、优势地段、优势产品上发挥优势，同时我们会积极关注上海市场，有合适的机会就参与，谢谢。
54	浙江房企相对比较稳健，但也出现了中梁、祥生等暴雷企业，请问，滨江可以从中吸取什么教训？同时，又不能因为又企业暴雷就束手束脚、畏首畏尾，错失发展良机。你认为接下来滨江集团应该采取怎样的战略？	您好，滨江房产的战略和策略一直比较成功，这一轮行业环境变化后，有利于滨江房产发挥过去积累的核心竞争力，取得长期持续健康发展的效果。谢谢！

序号	提问内容	回复内容
55	自公司上市，滨江的股票就一直是我股票账户的大头（当然，作为散户绝对额不多）。看好公司的过往，买公司的房子是最正确的。我一直更看好公司的经营现状及发展前景，看好团队的战斗力，坚信公司一定会持续健康向上发展，故一直坚守到今天。即便几次股灾都很少减仓，公司也一直没让我们小股民失望，虽然股价长期低迷（22年腾飞了一下），但经营质量都能让我们晚上放心睡觉。希望公司能一如既往，创造更好的业绩回报股东。	您好，感谢您的支持和信任，我们将继续努力。谢谢。
56	戚董担任中国房地产业协会副会长，杭州市房地产业协会第八届理事会会长，朱总担任杭州市房地产业协会第八届理事会执行会长，请问就杭州市房地产业的健康发展向政府提出了哪些主要的建议意见？	您好，我们利用房协平台，积极与政府沟通，提出来了一些有利于房地产市场稳健发展，土地市场供求平衡，项目和产品高质量发展的建议和意见，谢谢。
57	与22年相比，估计23年权益回款会不会高于22年？	您好！与22年相比，估计23年权益回款将稳步增长。谢谢！
58	最新的股东人数是多少？有几只社保基金是公司股东？	您好，股东户数30758户，谢谢。
59	目前预售房款是多少？其中权益部分又是多少？	您好！公司预售房款较去年同期稳步增长，权益比例在50%-55%左右。谢谢！
60	公司确认交房营业收入的标准是什么吗？是不是比其他房地产公司更为严格？	您好！公司确认营收的标准是：产品竣工交付、发票开具，等等。谢谢！
61	公司提出在保证安全运营和品质的前提下，与头部企业保持适度的规模比例。请问，在行业剧烈洗牌的当下，滨江是否考虑过进一步提升自己在房地产行业的位次？	您好，按照公司战略，今年及未来几年，公司都会保持中国房地产市场份额的1%及以上，保持行业地位，确保前20位，争取前15位，谢谢。
62	2023年，公司将继续推进实施“1+5”的发展战略，“1”指房地产主业，坚持把房地产主业做精、做优、做强，在保证安全运营和品质的前提下，与头部企业保持适度的规模比例；“5”指的是同时有序推进服务、租赁、酒店、养老和产业投资五大业务板块。 （1）滨江服务已独立于滨江集团，请问滨江集团的服务板块指的是哪些内容？ （2）产业投资目前投资和今后拟投的方向和项目有哪些？	您好，滨江集团的服务板块包括物业服务、酒店管理服务、开发管理服务、售后服务等。产业投资目前投资方向包括新能源、大健康和互联网等。谢谢。

序号	提问内容	回复内容
63	公司在经营计划中提到“资金上继续保持稳健，权益有息负债规模控制在470亿元以内，并且直接融资规模控制在20%以内。融资利率继续下行，确保下降0.1%，争取下降0.2%及以上”，请问：1、权益有息负债与22年相比，是不是不增加？2、如何保证融资利率确保下降0.1%？	您好，2023年权益有息负债规模控制在470亿元以内，与2022年持平，得益于较宽松的金融环境和公司的融资优势，全年可确保下降0.1%。
64	请预测一下杭州、浙江、全国下半年的房地产形势。	您好，杭州是全国最好的城市之一，浙江继续领先于全国，全国整体进入平稳阶段，谢谢。
65	今后五年乃至更长的时间，公司的利润主要来源是哪几块？	您好，公司自上市以来，一直专注于房地产主业，同时未来5-10年公司将继续保持“1+5”战略，谢谢。
66	因房地产结算的特殊性，23、24的营业利润率、销售净利率相比22年，都应该不会下降吧？	您好，具体数据要看具体结算情况，谢谢。
67	公司开发项目的销售主要靠外部渠道还是自有团队？	您好！主要是自己团队。谢谢
68	行业下行以来，公司有没有降价促销？如有，请介绍一下具体情况。	您好！公司对杭州项目没有降价促销。对于三四线城市项目，将会根据市场情况推进销售。谢谢！
69	公司自持租赁住宅可否发行REITs	您好！公司暂时没有自持租赁住宅发行REITs计划。谢谢！
70	能否预测未来5年杭州的土地市场的发展情况，每年的土地供应量是大概维持、下降还是增长？去年底戚总谈到亚运会延期让杭州的土地市场延续了热度，那么亚运会后热度会下降吗？	您好，未来5年杭州市场总体平稳，因为杭州人口净流入保持全国领先，经济发展也很不错，所以亚运会以后杭州房地产市场仍然会保持稳健可持续长久发展。谢谢。
71	截至到2022年底，滨江暖屋的所有项目，以全口径、权益口径和并表口径，其报表原值是多少，计提的折旧是多少，获得的租金收入是多少，毛利率是多少？	您好，可参见公司2022年年报附注投资性房地产部分内容。谢谢。
72	公司近几年的少数股东权益快速增长，2022年底已经超过了归母权益，未来是否会侵蚀归母净利润的增长？如何控制少数股东权益快速增长带来的不可控风险？	您好！少数股东权益增长，主要系并表子公司实收资本增大所致，不会侵蚀归母净利润的增长。谢谢！

序号	提问内容	回复内容
73	公司 2022 年归母净利润 37.41 亿，少数股东损益只有 1.625 亿。但是资产负债表中，少数股东的权益占比甚至高于归母权益。为何少数股东能够分得净利润如此少？	您好！少数股东权益系合并报表所有子公司的少数股东拥有的权益部分，少数股东损益系当期交付项目合作方所享有的利润，两者不可比。谢谢！
74	公司 22.24 亿的投资收益，具体是怎么构成的，多少是合作开发项目的收益，多少是金融资产的收益？未来几年，投资收益是否能够维持？	您好，其中有约 21.86 亿是来源于联合营企业的投资收益，具体可参见年报附注，谢谢。未来几年投资收益根据当年度交付项目的情况而定。谢谢。
75	公司开发项目的销售主要靠外部渠道还是自有团队？	您好，主要是自有团队。
76	行业下行以来，公司有没有降价促销？如有，请介绍一下具体情况。	您好！公司对杭州项目没有降价促销。对于三四线城市项目，将会根据市场情况推进销售。谢谢！
77	在合作项目上 95%都是公司操盘，请问公司是如何收取管理费的？	您好！按照项目销售金额的一定比例收取管理费。谢谢！
78	滨江控股、戚总及朱慧明总、莫建华总有无减持股份的计划？	您好，我们对公司非常有信心，目前暂时没有考虑减持计划。谢谢。
79	戚总曾讲过将胡家坪云顶桃源项目建设成为国家标准的“乡村振兴”标杆村和浙江“共同富裕”美丽乡村的先行示范区。请介绍一下目前的进展今后的打算。	您好，核心区域的民宿、水库、道路、配套设施今年 7 月份将基本完成，胡家坪余下的四个自然村到 12 月底改造完成，明年对王阜乡 15 个村全面改造推进，计划用 5-7 年完成改造。谢谢。
80	滨江在星级酒店方面的布局盈利情况如何？	您好！公司目前三家星级酒店，整体 GOP 情况良好。谢谢！
81	剩者为王、胜者为王时代的到来，是不是意味着滨江近几年开始进入了发展的黄金时期，请问滨江集团上下有无安不忘危、未雨绸缪？做了哪些工作？	您好，公司将继续发挥三十多年来积累的核心竞争力，在优势城市、优势地段、优势产品上发挥企业优势，保持企业持续健康发展，谢谢。
82	如何看待杭州新房库存销售周期仅为 4 个月，全国最短。为此，滨江的危与机分别是什么？如何应对？	您好，杭州是全国最好的城市之一，杭州也是滨江的大本营，对我们长期发展有利，滨江会继续抓住机会，保持杭州的市场占有率，谢谢。
83	在房地产企业纷纷暴雷的当下，滨江为什么还是采取合作为主的模式？请介绍一下各个合作小伙伴的情况。	您好，公司合作伙伴包括央企国企、地方城投、优质民企等，谢谢。

序号	提问内容	回复内容
84	随着人口增速放缓，城镇化速度放缓，改善性购房需求将成为未来一段时间的主流，请问公司是如何应对的？	您好，我们根据不同的城市、不同地段、不同项目会做出适合不同客户需求产品的项目，继续让刚需、改善性客户都能够买到称心的产品，谢谢。
85	龙湖吴亚军已退居二线，稳健民营房企只有戚总还在第一线，且愈战愈勇，请问，对于今后的管理层交替，戚总是如何考虑的？	您好，一方面，未来的五到十年，我将继续努力，同时发挥好管理团队的作用，让公司长期稳健可持续发展，谢谢。
86	请问滨江在杭州合作拿地的小伙伴有哪些？	您好，合作伙伴主要有央企国企、地方城投和优质民企。谢谢。
87	REITs（房地产投资信托基金）的推出，滨江集团有没有相关的计划？	您好！公司总体有息负债可控，同时没有出表的需求，暂时没有自持租赁住房发行 REITs 计划。谢谢！
88	请展望一下公司 23、24、25 年的业绩。23 年上半年交付多少项目？半年报业绩同比翻倍应该没问题吧？	您好！2023 年交付项目预计在 38 个项目左右。谢谢！
89	23 年拟结算项目 34 个，估计营业收入同比增长多少？	您好，具体届时请关注公司业绩披露，谢谢。
90	公司在杭州商业大平层的销售中的地位如何？相较于住宅，利润怎么样？	您好，公司在杭州大平层销售中地位领先，预计可比住宅取得更高的利润。
91	公司截止目前投资性房产应该都在属于自持，没有从其他公司购置的。如公允计价，整体应可增值多少？美国公寓如能公允计价，估计可增值多少？	您好！公司一直奉行稳健经营，会计核算坚持谨慎性原则，不考虑对投资性房地产按照公允价值计价。谢谢！
92	公司曾经介绍在建及在售的项目基本都是盈利的，为什么在 22 年年报要计提 8.58 亿元减值损失？有何依据？	您好！2022 年第四季度以来三四线城市市场有所趋冷，导致极少部分在建、在售项目出现亏损，因此根据项目周边情况，相应计提减值损失。谢谢！
93	据悉最近辉能科技寻求以近 20 亿美元估值筹集至多 3 亿美元资金，支持者包括梅赛德斯-奔驰集团和越南电动汽车制造商 VinFast。这些资金将用于该公司 2024 年的资本支出计划，请问公司有无续投的计划？对于原有投资，准备如何处理？估计收益如何？	您好！公司对辉能没有续投计划。对于原有投资，公司将择时择机逐步退出。谢谢！
94	辉能科技公司的车规级的固态电池量产有何消息？在中国大陆的工厂是否已择址落地？该公司有无上市意向？	您好！辉能目前没有在大陆设厂的计划，并将根据产品落地、企业经营情况综合考虑上市安排。谢谢！

序号	提问内容	回复内容
95	23 年以来，杭州土地市场升温明显，请问，公司在土地获取中的难度是否增大？如何保证 23 年杭州土地的合理购置以证明后年的销量？	您好，后续公司将继续通过招拍挂、合作入股和收并购等多样化的拿地方式来新增土地储备，例如，加强与资源型地方城投平台公司的合作，继续在优质城市、优质地段、优质产品上发挥优势。谢谢。
96	公司是纯正的民营企业，在近一年，民营企业不需要依靠中债增，自己正常发债的不多，请介绍一下有哪几家民营企业还能正常发债，为什么滨江集团还能正常发债？	您好！公司凭借良好的资产质量、企业信誉和经营能力，以及合适的有息负债率，一直保持正常发债。谢谢！
97	杭州亚运会期间不停工不停产，请问，公司今年的销售目标相较年初有何变化？	您好，销售目标没有变化，谢谢。
98	在杭州，公司已连续多年占据销冠，是名副其实的杭州一哥了。请问，对杭州地产的前景公司是如何判断的？	您好，杭州是全国最健康的城市之一，得益于杭州长期保持人口净流入，在全国领先，得益于杭州经常非常健康，公司在这样的大环境下，通过和央企国企、优质民企紧密合作，继续保持杭州的市场占有率，谢谢。
99	如何看待全国 23 年房地产开发及销售前景？如何看待房地产在国家经济领域的地位？	您好，全国房地产开发销售整体恢复 平稳，房地产作为国民经济支柱产业的地位将会长期存在，谢谢。
100	民营企业纷纷出清，留在舞台上的已经不多。公司如何看待这一次民营房企遭遇的困境？如何看待民营房企今后的发展前景？公司为什么能成为“民企之光”？	您好，公司能够稳健发展，得益于公司三十多年来形成的核心竞争力，清晰知道自身优势，并且淋漓尽致地发挥出来，谢谢。
101	在房地产业同行暴雷收缩之际，滨江集团全国销售位次上升 9 位，22 年营业收入和净利润双增长！祝贺公司！请问，良好势头今后几年能保持吗？	您好，公司有信心在未来相当长的时间能保持稳健可持续发展，谢谢。

序号	提问内容	回复内容
102	<p>请问戚董事长：</p> <p>1 滨江集团近年来业绩稳步向上，有没有考虑加强对北上资金以及机构投资者的宣介，长线资金的入住有利于二级市场股价的提升</p> <p>2 随着杭州土拍市场的火热，滨江集团如何确保在杭州持续拿地以及确保在杭州的市场占有率</p> <p>3 滨江是否可以增加月度销售以及拿地数据披露？滨江热心乡村改造，可否安排面向股东的参观学习之旅，多谢！</p>	<p>您好，我们会广泛地对各类投资人宣传企业发展状况，按规定披露相关信息。今年1-4月份公司在杭州直接拿地7块，合作2块，我们会继续积极参与杭州土地市场，并且更广泛地与来杭州参拍的央企国企和优质民企积极合作，确保公司在杭州的市场占有率，欢迎广大投资者来参观乡村振兴项目，谢谢。</p>
103	<p>请问，贵司21年和22年分别交付了多少个楼盘？</p>	<p>您好！公司21、22年分别交付23、32个项目。谢谢！</p>
104	<p>想问董事长，上海宝山的滨江公园壹号交付后的这些年在当地影响力如何？而今的滨江集团同2018年不可同日而语，公司有没有在上海的拓展计划？</p>	<p>您好！上海宝山的滨江公园壹号产品交付后市场口碑良好，公司一直关注上海的土地市场。谢谢！</p>
105	<p>1、滨江集团未来5-10年的业绩靠什么支撑？请董事长展望一下。</p> <p>2、为什么滨江的投资收益回报不理想？如东亚药业、品茗科技、宝宝树、微宏动力以及美国的二家公司。公司有没有引入优秀的投资人才，提高投资效益的打算？</p> <p>3、公司未来的人才战略？是继续保持千人的水平，还是扩充到五千上万的水平，是自己培养还是招聘引进？公司的人才如何适应公司未来的发展？</p>	<p>您好，未来5-10年公司将继续保持“1+5”战略，继续在优势城市、优势地段、优势产品中发挥企业优势，未来业绩稳健并可持续。投资收益受国际国内环境影响，虽然没有大的回报，但处于正常的合理水平。我们会继续培养和招聘人才，发挥滨江精干高效的核心优势，让企业可持续稳健发展，谢谢。</p>
106	<p>2022年，滨江净资产527.17亿元，股东权益235.35亿元，占比44.64%。但归母净利润37.41亿元，占净利润的比例高达95.82%。少数股东占比高达55.36%，只分得1.63亿元的净利润。请问，这是如何实现的？滨江集团过去一年是否存在牺牲合伙方利润，以增加归母净利润的现象？</p>	<p>您好！少数股东权益系合并报表所有子公司的少数股东拥有的权益部分，少数股东损益系当期交付项目合作方所享有的利润，两者不可比。公司不存在牺牲合作方利润，增加归母净利润的情况。谢谢！</p>