

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：202203

| | |
|---|---|
| <p>投资者关系活动类别</p> | <p><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）</p> |
| <p>活动参与人员</p> | <p>通过全景网路演平台参与公司 2021 年度网上业绩说明会的投资者</p> <p>董事长：戚金兴 财务总监：沈伟东 董事会秘书：李渊 独立董事：于永生</p> |
| <p>时间</p> | <p>2022 年 5 月 16 日</p> |
| <p>地点</p> | <p>线上（https://rs.p5w.net/html/132654.shtml）交流</p> |
| <p>形式</p> | <p>网络远程交流</p> |
| <p>交流内容及具体问答记录</p> | <p>详见附件</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> |

附件：

滨江集团 2021 年度网上业绩说明会互动交流问答记录

滨江集团在 2021 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 | 滨江今年拿地和通过收并购获取项目非常积极，董事长对今年杭州和浙江的市场怎么看？ | 您好，在房住不炒的整体调控政策下，浙江房产市场整体运行平稳，杭州是全国少有的几个供需平衡的城市。 |
| 2 | 2022 年杭州第一轮集中拍地，滨江拿到的地平均利润大概能达到多少？ | 您好，在杭州第一轮集中拍地中，滨江竞得 11 块地，根据投资部的测算，收益率高低不同，平均 8%左右，谢谢。 |
| 3 | 请问戚总，公司是否有计划进入合肥，武汉等市场？ | 您好，公司今年没有安排计划。谢谢。 |
| 4 | 请问戚总，杭州海潮望月城项目中，住宅的利润率高还是商住大平层利润率更高一点？谢谢您 | 您好，根据我们估计，利润率差不多。谢谢。 |
| 5 | 请介绍一下 5、6 月份滨江集团的开盘计划及预计的销售情况。 | 你好！5、6 月份开盘项目有宁望府、海潮望月城、湘湖里、潮听映月等项目，预计销售情况良好。谢谢！ |
| 6 | 请问戚总，杭州推迟举办亚运会，今年杭州交付的楼盘有没有可能再增加一二个？谢谢 | 您好，公司严格按照工程进度推进，交付的个数不一定会增加，交付的时间可能会适度提前。谢谢。 |
| 7 | 滨江集团作为杭州的房地产协会会长单位，您作为杭州房地产协会会长，请问接下来预计杭州市将在哪些方面促进房地产业的健康发展？ | 您好，滨江集团作为会员单位，我个人作为协会会长，将积极发挥行业和政府的桥梁作用，积极提出有利于房住不炒，有利于稳地价稳房价稳预期的一些建议，努力让杭州成为全国房地产稳健发展的城市。谢谢。 |
| 8 | 请问，很多激进民企在这一轮调整中已暴雷出险，在这种情况下，他们卷土重来的机会还有吗？部分出险企业出清，供给侧调整态势对滨江集团的影响？ | 你好！出险民企经过自救和外部帮扶，将逐步进入良性发展。供给侧调整态势将更加有利于行业健康发展，为我们集团的经营发展营造良好环境。谢谢！ |
| 9 | @董事长戚金兴 戚总，你平时喜欢游泳吗？50 米蛙泳冲刺几秒？ | 您好，我喜欢多种运动，夏天以游泳为主，但速度还是比不上年轻人。谢谢。 |

| 序号 | 提问内容 | 回复内容 |
|----|--|--|
| 10 | 长租公寓以及自持投资性房产的租赁情况如何？受新冠肺炎疫情影响大吗？公司是如何应对的？ | 您好，公司旗下暖屋公司是集团自持商品房社区，目前有四个项目在出租，整体投入运营的房源近 1000 套，出租率达 90%左右，公司积极按照政府要求实施新冠疫情防控措施，做好疫情防控和报备工作，保持了良好的运营态势。投资性房地产整体租赁情况良好，资产质量好。 |
| 11 | 你好董事长。我是滨江的业主 感谢滨江集团给了我一个温暖的家 我想请问一下贵公司在目前房地产低迷的行情 是如何保持住一个业绩高增涨以及未来是如何布局规划 | 您好，滨江已经形成了较强的核心竞争力，人员精干高效，品牌深入人心，融资能力强，融资成本低，合作伙伴稳定，市场低迷期间仍能保持较好的盈利能力！未来仍以三省一市为区域布局战略。谢谢。 |
| 12 | 深圳安远的坏账是否有进展，今年省外的扩展计划是否有新的进展？ | 你好！对安远的应收款项，集团正在积极清收。对于今年的省外拓展，主要布局三省一市。谢谢！ |
| 13 | 公司今年股价上涨，戚总有没有减持的计划 | 您好，我对公司发展长期看好，目前没有减持计划。谢谢。 |
| 14 | 滨江集团近半年时间股价翻倍，对此有何看法，和业绩是否有联系 | 您好，做优做强做好企业是公司对股东利益的最大支持，也是确保股价长期稳定的最好保证。谢谢。 |
| 15 | 戚总好，集团逆势拿地的利润是否高于之前？ | 您好，公司今年拿地的利润率整体高于去年，谢谢。 |
| 16 | 截止到 2022 年一季度末，滨江暖屋租赁房源的初始会计成本是多少，是否有评估增值，是否有折旧，金额分别是多少？该部分资产体现在资产负债表的那个科目里？ | 你好！暖屋租赁房屋资产列报于投资性房地产，采用历史成本计量，计提折旧，没有评估增值。谢谢！ |
| 17 | 请问滨江集团 2021 年的权益销售额和现金回款额分别是多少？滨江 2022 年的销售目标是 1500-1600 亿，其中权益销售额目标是多少呢？ | 你好！2021 年度权益现金回款 683.79 亿。2022 年销售目标 1500-1600 亿，权益比例在 50%以上。谢谢！ |
| 18 | 浙江省外的拓展速度比原来预计的要慢。与越秀地产在广州的合作项目有几个？永远偏安一隅，浙江市场是否足够大，滨江是否能一直领先？走向省外，滨江能力是否存在明显短板？ | 您好，浙江、杭州是我们滨江的大本营，在中央房住不炒，稳地价稳房价稳预期的指导下，浙江的房地产市场一直保持了可持续健康发展，我们将不断同行业的优秀企业借鉴学习，进一步保持我们在人员精干高效、品质过硬、品牌辐射、财务稳健、融资成本方面的优势，稳健发展，省外拓展我们积极同合作方发挥各自的优势，优势互补，稳步前行，稳健腾飞。谢谢！ |
| 19 | 请问，统计局数据看房地产投资增速、新开工增速、销售都是在往下走的，滨江前几月销售也有一些下滑，您对于今年乃至以后市场的判断是什么样 | 您好，滨江 1-4 月销售较去年同期有所下降，主要原因是杭州楼盘在公司的占比是 68%，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。在房住不炒 |

| 序号 | 提问内容 | 回复内容 |
|----|--|--|
| | 的? | 的背景下，国家多重利好政策陆续出台，预计未来的市场整体平稳健康。谢谢。 |
| 20 | 戚总好，公司未来的规划可以简单谈谈吗？ | 您好，公司未来将继续推进实施“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。谢谢。 |
| 21 | 转眼间滨江操盘金额就逼近 2000 亿了，自持规模也逐年增高，请问贵公司未来会坚定把市场锁定在浙江省内吗？毕竟贵公司在浙江省内已是龙头房企，操盘金额增长额很快会逼近天花板，下一步将把重心放在提高自持比例上，直至自持比例无限接近 100%？还是把重心扩大到长三角珠三角两大经济中心，到更广阔的天地扩大操盘规模，维持与现阶段水平相当的自持比例？ | 你好！滨江集团将继续维持三省一市的开发区域布局，主要集中于长三角珠三角。自持比例随着拍地规则的变化将逐步降低。谢谢！ |
| 22 | 你好戚总，问下滨江售楼处销售底薪多少，今年刚毕业想加入贵公司 | 您好，公司在不同城市有不同的标准，总体公司薪酬水平是高于行业平均，公司重点城市的薪酬水平行业领先。谢谢。 |
| 23 | 戚总刚才说杭州首轮 11 宗地块 8%是毛利还是净利？ | 您好，是净利率。谢谢。 |
| 24 | 戚总好!在行业规模基本见顶的情况下，公司权益比例提升是否有目标和计划？ | 您好，公司近三年的权益比例在不断提升，从三年前的 50%左右到去年的 56%，未来的目标在 60%左右。谢谢。 |
| 25 | 今年滨江分红没有随净利润增长同步增长，而是把钱投入到经营活动中，看报表贵公司未来几年依然会维持较高规模的净利润增长趋势，请问贵公司在分红上是准备稳定在当前额度，还是会继续随净利润增长而有所增长？ | 你好！我们将根据公司的利润增长情况，结合同期同业的分红状况，作出优于同期同业的分红决策。谢谢！ |
| 26 | 在房地产业同行风声鹤唳、四面楚歌之际，祝贺集团逆势获得历史最佳业绩！在集团成立 30 周年之际，祝公司三十而立，再创辉煌，为百姓造更多好房子，为特定人群提供更好的租房，为社会创造更多效益，让政府放心省心，让股东舒心。 请问，对接下来的几年，公司的愿景是什么？对全国房地产业的看法如 | 您好，未来五到十年是滨江最好的发展时期，我们将充分发挥公司的核心竞争力，让企业在行业中继续领跑。在房住不炒的背景下，国家多重利好政策陆续释放，预计未来房地产市场整体运行平稳。公司过去三年的营收利润逐年增长，未来几年将继续努力保持这一趋势。谢谢。 |

| 序号 | 提问内容 | 回复内容 |
|----|---|---|
| | 何？对公司发展前景的信心如何？今后近年的营收利润是否能稳步增长？ | |
| 27 | 这两年，在杭州，绿城算了算利润，拿地不多；万科算了算利润，很少拿地；融创、恒大、泰禾、阳光城等暴雷了，今年无力拿地；融信、中梁、祥生等等惴惴不安，日子难过。貌似少了很多对手，只剩下一众央国企和本土小房企，目前的格局对滨江的发展有何助力？ | 你好！公司将继续深耕杭州，与国企、优秀的民企加强合作。谢谢！ |
| 28 | 威总讲的 29 年来最重要的项目，三十周年的献礼作品，胡家坪村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。听了还是很有感触的。的确，这才是共同富裕的正确打开方式。请介绍一下目前的进展，以及政府、媒体是如何评价该项目的。 | 您好，项目整体处于建设过程中，预计第一期将在公司三十周年之际竣工。公司三十周年不搞庆典，做一件国家和政府倡导的，社会赞赏的，企业有能力的，符合滨江团队初心的，这件事做了以后老百姓又开心满意的，我认为是滨江人的幸事。谢谢。 |
| 29 | 沈总好，现在滨江在辉能的持股比例是多少？ | 你好！完成奔驰戴姆勒这轮融资后，滨江集团对辉能的持股比例为 7.9%左右。谢谢！ |
| 30 | 威董事长，祝贺滨江在 2021 年取得行业领头羊的好业绩，并积极回馈社会，请问威总我们什么时候可以到胡家坪体验浙江美丽乡村？ | 您好，项目第一期将在公司三十周年之际竣工，整体项目将在明年年底完工，欢迎你到胡家坪去体验，谢谢。 |
| 31 | 公司跟杭州市城建等国企有何合作方式和项目？跟杭州地铁公司有合作吗？ | 你好！公司正在与杭州城建等国企洽谈项目合作。与杭州地铁目前没有合作。谢谢！ |
| 32 | 想问下公司怎么看待杭州的天花板？预期公司 3，5 年后的规划在杭州地区的销售额能到多少？总的销售额做到多少 | 您好，近几年杭州经济发展、人才大量流入，支撑杭州房地产平稳健康发展。过去几年公司在杭州的市场份额占比在 10%左右，未来几年我们会继续保持杭州的市场地位。销售额将努力保持在全国 25 位以内，具体销售额根据排位浮动调整，谢谢。 |
| 33 | 威总好!公司的土地储备一直偏低（尤其去年一季度后）导致公司在去年首批拿地不太理想，希望公司适度加大投资，多手段投拓，从容的增加有规模、有利润的土地储备。 | 您好，感谢您的建议，我们将继续努力！ |
| 34 | 请介绍一下滨江集团 2022 年养老产业试点工作的目标和计划，谢谢！ | 您好，公司去年成立和家康养，为集团的养老产业品牌，总经理系从行业头部企业聘请的职业经理人，团队组建中，第一个养老项目位于钱江世纪城，计划今年面世，期待大家到时候莅临指导，谢谢！ |

| 序号 | 提问内容 | 回复内容 |
|----|--|--|
| 35 | 滨江能涨到 12 块吗 | 您好，非常感谢，我们会继续努力，做好企业，稳健腾飞！谢谢！ |
| 36 | 公司如何看待杭州商业大平层的流行？请介绍一下滨江商业项目的销售情况和利润情况。 | 你好！因受到限购政策的影响，部分改善人群乐于选择购买商业大平层。目前钱潮鸣翠、御滨府、国泰中心等商业项目销售良好，利润优于住宅项目。谢谢！ |
| 37 | 21 年度分红估计在什么时候？ | 您好，我们在履行完上市公司审议程序后，尽快实施分红，请您关注公司公告信息，谢谢！ |
| 38 | 公司几号分红啊 | 您好，谢谢，届时我们会及时公告相关信息，非常感谢！ |
| 39 | 威总虎虎生威，在滨江掌舵领航，获得公司上下的尊重。威总也曾经说过，仍将继续带领大家奋斗，再干 10 年甚至更长的时间。符合所有人包括我们小股东的期待。若干年后下一任董事长人选以及培养的事情，滨江有做过相应的计划吗？ | 您好，未来的五到十年是滨江最好的时期，一方面我们要做好企业，另一方面要培养好团队，带好接班人，继续做行业品牌领跑者，让企业稳健长久发展！谢谢。 |
| 40 | 威总好，问一下湘湖里五月能开盘吗，多少套，均价多少？今年能交付吗？ | 您好，争取五月份开盘，近三百套，均价等政府正式批文告知，项目预计明年上半年交付，谢谢。 |
| 41 | 深圳安丰工业园区旧改项目目前有什么进展吗？跟安远控股合作导致 2018 年年报计提 7 亿多的损失，损失是否已实际产生？土地还在滨江手里吗？计提的 7 亿损伤有没有可能挽回？还会不会继续侵蚀 22 年的股东净利润？ | 你好！公司正在对安丰工业园项目积极推进，目前没有发生实际损失。谢谢！ |
| 42 | 请问，今年的奥密克戎新冠病毒大流行对滨江集团的项目生产、销售和交付有哪些影响，公司有哪些应对方案？亚运会的延期举行对滨江集团有哪些影响？ | 您好，公司积极落实政府防疫防控措施，公司项目所在区域，整体影响不大，亚运会的暂时延期，让我们有更充分的时间做好开发建设工作，谢谢！ |
| 43 | 威董您好！作为公司股东今年以来幸福感很强，公司的价值得到了市场的认可。同时也在媒体上看到了威董一直在热心的做公益，践行美丽乡村，而且都是亲力亲为，这在目前的房地产行情下显得尤为不容易。想请教威总，滨江是如何能够做到在别人还在为生存而苦苦挣扎的时候，滨江却能逆势增长，您本人也还能热心的投身到公益事业当中，这其中有没有什么 | 您好，滨江依托于多年培育的核心竞争力，人员精干高效，品牌深入人心，融资能力强，融资成本低，合作团队稳定，有了这些能力，不管行业和市场如何变化，滨江都能保持战斗力！谢谢。 |

| 序号 | 提问内容 | 回复内容 |
|----|---|---|
| | 制胜的法宝。谢谢！ | |
| 44 | 戚总好！辉能电池厂的进度如何？公司是否考虑在项目层面进行投资？ | 您好，辉能电池发展良好，如有机会，我们会在项目层面投资。谢谢。 |
| 45 | 当前房地产行业龙头各种债券违约，请问贵公司把这一现象看成鲸落，即一物死万物生，给滨江这样经营稳健的公司让出了庞大的市场空间？还是说房地产市场整体或将大幅萎缩，没有人能接过前龙头掉下的接力棒？ | 您好，在房住不炒、稳地价、稳房价、稳预期的政府指导下，稳健健康发展是企业发展的关键，三档绿线，适度的财务杠杆，都是在让地产行业更加健康可持续发展，公司近些年，融资规模有增加，但利率水平持续下行，去年 4.9%左右，保持了一定的战斗力，我们将坚定不移的深耕市场，稳健腾飞，让更多的客户能够认可滨江的品质和品牌，选择和信任滨江，谢谢！ |
| 46 | 家族企业都会面临创始人交接问题，请问贵公司董事长有退休计划吗？将来准备让职业经理人接替董事长一职，还是会让二代接替？贵公司董事长名下股份将如何处理？ | 您好，未来的五到十年是滨江最好的时期，也是我本人综合能力最强的时期，一方面我们要做好企业，另一方面要培养好团队，带好接班人，继续做行业品牌领跑者，让企业稳健长久发展！谢谢。 |
| 47 | 公司与全国前 20 的房产公司都有合作，而目前房企暴雷现象此起彼伏，请问目前还在合作的公司有无暴雷、出险的可能？针对类似的现象，公司是否有预案？ | 你好！公司与已暴雷的恒大等房企不存在合作。目前对于在合作的公司中极个别存在潜在暴雷的合作方，公司已做好预案。谢谢！ |
| 48 | 感谢戚总和滨江团队的努力付出和优秀表现！请问公司是否会加强在富阳区的拿地力度？ | 您好，我们今年已经拿了富阳的一个综合项目，如果今后有机会，我们会继续参与。谢谢。 |
| 49 | 公司目前在固态电池龙头企业台湾省辉能科技的持股比例是多少？ | 你好！完成奔驰戴姆勒这轮融资后，公司对辉能科技的持股比例为 7.9%左右。谢谢！ |
| 50 | 请评估一下收购阳光城永康项目，是因为迫不得已，还是确实值得收购？公司还有项目收购计划吗？银行愿意提供并购贷款给滨江吗？ | 您好，阳光城永康项目，滨江 2021 年上半年已介入，这次主动把该项目其他股权收购过来，一方面是降低成本，另一方面也降低了合作方对项目的风险，也符合深耕浙江的发展战略，让项目未来安全健康地开发建设。谢谢。 |
| 51 | 祝贺滨江集团获得历史最佳成绩！请戚总介绍一下今后几年公司的发展规划。 | 您好，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。 |
| 52 | 2022 年杭州第一轮集中拍地，滨江拿到的地平均利润大概能达到多少？ | 您好，平均净利率在 8%左右。谢谢。 |
| 53 | 戚总，在新的政策条件下，滨江集团后续是否有新的拿地计划，另外，请 | 你好，5 月份开始，公司在杭州有很多楼盘将开盘，将有更多的资金回笼，我们继续按 |

| 序号 | 提问内容 | 回复内容 |
|----|--|--|
| | 评价一下之前与阳光城的土地交易（预计的收益），谢谢 | 照 0.6 的拿地目标参与土地获取。与阳光城的交易项目的预计收益符合公司深耕浙江的战略要求。谢谢。 |
| 54 | 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？ | 您好，我们认为受新冠疫情以及国际形势等多重因素的影响，部分财务杠杆过高的企业，发生了一些财务问题，公司一直以来注重有息负债对于归母净资产的比例，保持稳健水平，向优秀的行业企业学习，我们觉得市场发展会更加健康和可持续！谢谢！ |
| 55 | 请问，在新时代，滨江的房地产新发展模式是怎样的？ | 您好，公司未来将继续推进实施“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。谢谢。 |
| 56 | 戚董您好，请问最近的拿地或者合作中，小股操盘的比例多吗？滨江品牌卓越，未来如果发挥品牌的更大效益？ | 你好，公司最近拿地项目以全资开发和合作开发为主，有一个项目属于小股操盘。未来滨江将继续发挥行业最佳合伙人的作用，把企业的品牌效应做大，让更多老百姓都能住上一套好房子。谢谢。 |
| 57 | 戚总你好，问下截止 5 月 16 号股东人数是多少？ | 截止 5 月 10 日，公司股东人数为 34647 户。谢谢。 |
| 58 | 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？都只有 1-2 个点的利润了，21 年为什么公司还拿地？为杭州无偿打工吗？22 年拿地的利润率测算会有多少？ | 您好，公司对杭州地产市场的可持续健康发展充满信心，在今年杭州第一轮集中拍地中，滨江竞得 11 块地，根据投资部的测算，收益率高低不同，平均 8% 左右，谢谢。 |
| 59 | 台湾辉能固态电池在杭州临安青山湖的投资计划有无实质性落地？经几轮战投后，滨江原有的股份占比已被稀释不少，请问目前确切的股份是多少？还有产城融合的项目机会吗？ | 你好！辉能科技在临安目前没有实质性落地。目前公司持股比例 7.9% 左右。下一步如果有好的机会，公司会考虑产城融合。谢谢！ |
| 60 | 公司高管的 21 年年薪是 20 年的 2.396 倍。祝贺高管，但股民也期待公司股价能像高管薪酬一样涨一涨，虽然今年随大市房地产涨了些，但如果拉长从 2015 年甚至更长时间来看，滨江跑输了万科、保利等很多房产公司，而滨江的质地相当优良，请问个中缘由是什么？ | 您好，区域不同，规模不同，发展策略也不同，滨江依托于多年培育的核心竞争力，人员精干高效，品牌深入人心，融资能力强融资成本低，合作团队稳定，有了这些能力，不管行业和市场如何变化，滨江都能保持战斗力！谢谢。 |
| 61 | 公司怎么看待杭州市 22 年第一轮集中供地最终成交情况？为什么公司摇 | 你好！公司目前最终成交 11 宗土地，符合预期。谢谢！ |

| 序号 | 提问内容 | 回复内容 |
|----|--|--|
| | 号的运气这么惨? | |
| 62 | 不是视频直播吗? | 您好,我们是在全景网的文字直播,也很方便!谢谢! |
| 63 | 请介绍一下:1、与其他民营企业比较,滨江集团的优势和不足;2、滨江集团的发展潜力如何?安全性足够吗? | 您好,同行业优秀企业相比,我们在人员的精干高效、产品品质、财务融资方面保持保持了一定的优势,我们会不断向优秀的行业企业学习,稳健发展,争取让更多的客户选择和信任滨江,谢谢! |
| 64 | 公司债务继续增长,可持续发展是否有保障?债务增长的同时,利率却相应下降,是什么原因? | 你好!公司债务完全在可控范围,连续三年维持在三道绿线。由于公司资产质量优秀,现金流良好,因此利率逐年下降。谢谢! |
| 65 | 降房价,打促销。 建立分期付款机制。 增加利润, | 你好,公司目前销售情况良好,谢谢! |
| 66 | 贵公司2021取得0.97元/股的利润,提议分红0.226元/股,公司分红小气风格不变,在交易所提倡现金分红,这次分红比率小于利润的30%,询问,公司什么时候能提高分红比率到30%以上,什么时候准备送红股,提高投资汇报?肥鸡不下蛋,滨江30亿股本,不是肥鸡一类,为提高投资兴趣,建议年中送股。 | 您好,公司分红系根据行业水平和企业自身发展情况决定,谢谢你的建议! |
| 67 | 美国公寓如能公允计价,估计可增值多少?公司截止目前投资性房产可有从别人转手买的?如公允计价,整体应可增值多少? | 您好,我们目前还没有做过这个测算,西雅图项目毗邻亚马逊总部,租赁情况良好。公司目前没有从第三方直接购买投资性房地产。谢谢! |
| 68 | 公司2022年结算目标,拿地目标分别是多少,谢谢! | 你好!公司2022年结算目标根据实际开发进度制定,预计高于2021年度。拿地目标为销售回笼的60%。谢谢! |
| 69 | 今后终将进入存量房时代,建议公司要重视旧城改造、社区更新的机会。目前杭州有无相关计划,公司有无参与? | 您好,谢谢您的建议,我们会积极关注,择机参与!谢谢! |
| 70 | 请问公司湘湖里今年有机会开盘吗 | 你好!湘湖里预计今年五六月份开盘。谢谢! |

| 序号 | 提问内容 | 回复内容 |
|----|--|--|
| 71 | 公司专注主业是非常正确的，但同时还是应该关注前沿科技产业的投资，毕竟有众多各行各业的翘楚领袖人物是滨江的业主，业主资源以及业能够提供的好项目、好机会还是不应该浪费。请问滨江在大健康、生物医药领域、基金、新能源、人工智能等领域有何投资计划？ | 你好！公司将继续关注大健康、生物医药、硬科技领域的投资机会。谢谢！ |
| 72 | 中国人口结构的变化，老龄化迅速推进，尤其是六七十年代以后的中老年人，思想观念紧跟时代，不会像原来的老人很节省，今后的老年人会越来越会享受生活，越来越会花钱买服务。原来中国最好赚的钱是小孩的钱，今后最好赚的钱应该是银发族的钱（保健品忽悠的不算）。请介绍一下在健康养老、休闲养老、旅游养老等方面做的准备。 | 您好，公司成立了杭州和家康养产业发展有限公司，致力于打造全国一流、浙江领先的康养服务品牌，秉承家和万事兴，以和气的服务态度，和睦的邻里关系、和谐的居住环境，第一个项目位于钱江世纪城，定位小而美，小而精的社区嵌入型康养旗舰机构。谢谢！ |
| 73 | 请沈总介绍一下目前的融资环境如何，滨江目前的发债利率，开发贷利率，今年的负债规模计划达到多少？谢谢！ | 你好！今年的权益有息负债计划控制在 480 亿左右。目前融资环境良好，开发贷利率在基准利率水平。谢谢！ |
| 74 | 去年股东大会上戚总说过未来几年分红不低于 30%，为何去年的分红低于 30%？ | 你好，公司分红系根据行业公司分红水平和公司自身发展确定，我们会不断向优秀的行业企业学习，力争更好的回报投资者！谢谢！ |
| 75 | 请介绍一下 2022 年开年到现在杭州新房销售情况。杭州的新房销售和二手房成交是火与冰的关系，请问，在这种情况下，滨江集团重仓杭州，风险和收益孰轻孰重？ | 您好，近几年杭州经济发展、人才大量流入，支撑杭州房地产平稳健康发展。过去几年公司在杭州的市场份额占比在 10%左右，未来几年我们会继续保持杭州的市场地位。销售额将努力保持在全国 25 位以内，具体销售额根据排位浮动调整，谢谢。 |
| 76 | 请问公司近期收购的阳光城金华项目的预测净利润率为多少？预计销售情况如何？ | 你好！公司近期收购的阳光城永康项目符合项目收益要求。目前销售正常。谢谢！ |
| 77 | 公司目前是否有项目需要计提资产减值？去年戚总说的努力做到 1-2%利润的项目现在看来预期有变化吗？ | 你好！公司目前不存在需要计提减值的项目。谢谢！ |
| 78 | 人员精干高效，创造了全国第一的人均销售额。人员流动性少，表明团队向心力比较强，但会否因工作稳定而缺少创新意识、竞争意识？公司在居安思危、内部竞争方面是如何做的？ | 您好，感谢您的认可和支持，公司在保持稳定发展的基础上，通过提供更多的发展平台，考核措施，内部竞争，能上能下，始终保持着鲜活的战斗力，也期待广大投资者多提宝贵建议，让公司发展越来越好！谢谢！ |
| 79 | 公司对众泰小镇项目的收购，目标公司对浙江阳光城的债务豁免是否为必 | 你好！目前众泰小镇项目资料交接正常，股权收购、工商变更已完成。相关未尽事项正 |

| 序号 | 提问内容 | 回复内容 |
|----|--|---|
| | 要条件?(交易价格已经较其买入价高 20%,对手为什么提这样的要求) | 在商议。谢谢! |
| 80 | 2018 年 7 元多的时候威总增持了大量股份,这些年通过二级市场 and 大宗交易威总和控股股东增持了很多滨江股份,杭州本地人跟着买了不少,7 元时买的如果算上资金利息还有人是亏的。请问,与同行比较,公司认为目前的股价水平合理吗?现阶段有减持股份的意愿和计划吗? | 您好,感谢您的关心,我们将继续努力,争取用更好的业绩来回报广大投资者,实际控制人对公司发展充满信心,公司目前没有收到相关减持披露信息,谢谢! |
| 81 | 滨江一些合作伙伴如之前的融创、阳光城、融信等遇到较大资金困难,滨江是否有对合作方境况进行全面复盘,情况如何?遇到合作方资金困难的项目是如何解决的? | 你好!目前公司合作项目情况良好。对于个别遇到合作方资金困难的项目,已经有预案。谢谢! |
| 82 | 请解释一下,22 年一季报结算的楼盘明明利润还不错,为什么股东收益会下降那么多?今年全年的利润同比可有增长空间? | 你好!与去年同期相比,2022 年一季度结算的楼盘毛利率有所下降,导致股东收益有所下降。谢谢! |
| 83 | 受疫情、互联网公司裁员等相关影响,坊间屡传杭州的购买力下降,请问湘湖里等高端楼盘的蓄客情况如何?何时能领出预售证? | 你好!湘湖里等高端楼盘蓄客情况良好,预计五六月份开盘。谢谢! |
| 84 | 杭州市场今后将比较明显地呈现出改善型需求占主角的态势,公司应抓住机遇,在别人的黑铁时代创造属于滨江的黄金时代。但改善型需求容易受整体经济形势和国家政策的影响,不如刚性需求稳定。请介绍一下公司杭州楼盘目前的结构特征,有无防范需求退坡的预案? | 你好!公司目前产品结构丰富,自本月开始,将有较多楼盘开盘销售,能够较好地应对市场变化。谢谢! |
| 85 | 请问公司去年销售的项目平均利润率有多少? | 你好!公司去年销售项目的利润率在 7-10%左右。谢谢! |
| 86 | 公司的长租公寓目前的规模及出租情况如何?今后的建设、营运的计划如何?公司与其他房产公司长租公寓相比,有何特点和优势? | 您好,滨江暖屋在杭州 2017 年被作为全国首批住房租赁试点城市以来,滨江集团积极响应政府号召,开展自持商品房租赁住房供给模式探索,打造“好房东、好品质、好服务、好配套、好邻居”五好未来社区,努力实现“让政府放心,让社会顺心,让人才安心,让百姓暖心,让城市舒心”的五个暖心目标,目前在管在建项目 20 个,均位于杭州市,总体量 40 万方,一万间,家庭客户为主,已经投入运营的四个项目,近 2000 间,整体出租率 90%左右。谢谢! |

| 序号 | 提问内容 | 回复内容 |
|----|--|--|
| 87 | 公司与浙江非房地产业的上市公司合作开发相关楼盘,请介绍一下这方面的情况,对公司的营收和净利有何助力? | 您好,公司合作项目以发挥各自优势互补为原则,主要合作伙伴均为行业优秀企业(上市公司居多),谢谢! |
| 88 | 杭州推迟亚运会报名时间,对滨江集团的影响有哪些方面? | 您好,对于我们来说,可以有更充分的时间来做好开发建设工作,我们力争为广大客户为城市提供更为优秀的作品,谢谢! |
| 89 | 今年会分多少红利、 | 您好,公司年报利润分配章节有披露,7.03亿元现金分红。谢谢! |
| 90 | 股东大会几号开 | 您好,敬请关注公司公告信息!谢谢! |
| 91 | 请问三省一市具体是哪几个省市? | 您好,具体指浙江省、江苏省、广东省和上海市,谢谢! |