

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：202401

<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 2023 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</p>
<p>时间</p>	<p>2024 年 5 月 21 日</p>
<p>地点</p>	<p>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</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 2023 年度网上业绩说明会互动交流问答记录

滨江集团在 2023 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	滨江是最稳健、最安全、经营能力最优秀的民营房企，董事长不仅把企业经营好，而且乡村振兴公益活动也做得有声有色，请问董事长您怎么分配您的时间和精力？谢谢！	您好，60 岁前以企业经营为主，企业发展到一定程度以后，60 岁-70 岁企业经营和社会公益结合，70 岁以后争取为社会公益做更大贡献。谢谢。
2	戚总，您好！请问您如何看待近期房地产政策的转变？这对公司是不是意味着巨大的新机遇？近期公司股价领涨整个板块，公司也成为了民营房企里最靓的仔，请问戚总，这里面有什么样的经营哲学？谢谢！	您好，作为一家房地产民营企业，在国家政策暖风频吹的环境下，杭州近期也出台了落地性很强的房地产政策，滨江有能力在这样一个环境下，发挥滨江有效性、落地性和团队战斗力的优势，把企业做得更优、更强、更久。谢谢。
3	请问沈总，去年公司计提超过 40 亿，如果楼市回暖，新房量价齐升，部分计提能不能回冲到公司未来业绩中，特别是深圳 2 个项目计提达到 15 亿，今年如果深圳楼市回暖，有回冲希望吗	你好！2023 年报计提的存货跌价准备，系根据会计准则，对成本高于可变现净值的差额进行计提。后续会根据每个年度的资产负债表日账面存货价值，与可变现净值的差额进行冲回或补充计提。谢谢！
4	请问戚董，目前开发商资金链紧张，杭州政府会不会放开自持可零售，如果有这样的机会，会不会出售部分自持项目？目前看到滨江滨旭府，朝闻花城，望涛月明等项目自持并没在滨江暖屋挂牌，是否这些项目以后有机会兑换现金流	您好，目前政策还没有变化，我们继续正常推进暖屋租赁经营工作。谢谢。
5	为什么看不了视频？听不到声音，如何参加	您好，您可登陆全景网“投资者关系互动平台” (https://ir.p5w.net) 参与本次年度业绩说明会。谢谢！
6	跟别的头部房企相比，公司的应付账款最少，仅占同规模房企的几分之一，是否意味着公司不拖欠工程款，不拖欠材料费。请介绍一下公司为什么能做到没有工抵房，不拖欠账款。与其他房企比较，公司的做法能有什么优势？	你好！公司对相关工程款、材料款根据合同约定、形象进度进行正常支付，这有赖于公司良好的销售回款及现金流，以及良好的生态圈。谢谢！

序号	提问内容	回复内容
7	戚总您好，4月份公司拿的钱二地块和运河新城地块，房地价差达到了2万，毛利润非常高。未来如果有更多这样的机会，公司会不会从匍匐前进中站起来猛冲一把，在以销定投的主基调下，择机加杠杆兜底拿下主城区的优秀地块	您好，在当前形势下，公司还是继续坚持主动卧倒、匍匐前进的战略，在控制风险的前提下，继续在优质的城市，优质的地段，积极拿优质的地块，做优质的产品。谢谢。
8	国家针对房地产的各项新政和杭州本地的新政，对杭州房地产市场影响如何？	您好，从目前状况看，这些政策还是非常积极有效的，对房地产健康稳健发展起到非常好的作用，谢谢。
9	您估计杭州什么时候会解除限价？什么时候会执行15首付比例？在支持房地产市场方面，杭州还有哪些储备政策和措施？	您好，我们相信政府会根据形势及时推出有利于房地产发展的政策措施，谢谢。
10	请介绍一下头部房企中，投资性房产按照成本计价的有哪些公司，按照公允价值计价的有哪些公司。公司的投资性房产有没有从其他房企或其他公司手里收购的，如有，请介绍一下。	你好！头部企业中，投资性房产按成本计价的有万科、保利、招蛇等，较大部分均采用公允价值计量。公司不存在从其他房企收购投资性房产。谢谢！
11	购房者越来越成熟，甚至越来越挑剔，作为杭州、浙江乃至全国的品质房企的代表，公司将如何吸引更多的购房者的关注和真金白银成为滨江的家人？	您好，我们将继续努力，争做行业品牌领跑者，产品品质标准制订者，为客户提供更多更好的产品，我们努力让更多的老百姓都能住上一套滨江造的好房子，谢谢。
12	在公开市场信用发债，除了滨江集团，是否已没有民营企业能凭自身信用发债？新城、美的、龙湖等均需要依靠中债增才能发债，是这样吗？	你好！公司是当前市场中凭自身信用发债的民营企业之一。谢谢！
13	浙江、杭州的有钱人还是比较喜欢购置高端楼盘，请问，在高端豪宅营造方面，公司有什么优势？	您好，公司将继续争做行业品牌领跑者，产品品质标准制订者。我们不仅在豪宅市场中有优势，在普通住宅领域中也保持较高的产品品质，谢谢。
14	今年上半年公司将交付多少个楼盘？预计会有多少营业收入？	你好！今年上半年公司有20个左右楼盘交付。具体请详见公司相关信息披露。谢谢！
15	公司今年有没有计划在上海拿地？	您好，按照公司战略，上海是我们主要外拓城市，如果有合适的机会，我们会择机拿地。谢谢。

序号	提问内容	回复内容
16	公司 2023 年报中，联营企业中的宁波滨成置业有限公司发生超额亏损，宁波滨江城投望品项目刚开盘以来卖得也还可以但却出现那么多亏损，公司是否对于杭州以外项目存在管理层面上的疏漏？	你好！公司管理严谨，内控规范，不存在项目管理层面上的疏漏。有关异地项目出现亏损，主要系前期市场出现一定幅度的下行所致。谢谢！
17	浙江之外的开发能力尤其是拿地合作能力，远未达到浙江省内的开发水平，跌价计提多的也是省外项目居多。请问戚总，应如何打破员工的杭州、浙江舒适圈，让员工员工的才能在更广阔的天地施展？	您好，滨江作为一家千亿规模的企业，布局长三角为主是滨江的发展战略，省外个别城市因此轮行情中受影响较大，公司计提了相应的跌价准备。我们会继续按照公司的战略布局，让更多的优秀员工有施展才能的机会。谢谢。
18	戚董您好，恭喜公司 2023 年取得的好成绩，想请教您关于分红的问题：滨江服务近年分红率、股息率都比较高，而滨江集团作为住宅开发今年分红却大幅下降，实际上从财报看 23 年滨江集团已几乎是净现金公司，公司完全有实力维持甚至提高分红。想请问公司采取保留现金的策略，是为了趁机在行业低迷期扩张拿地吗？另外，近期看到“胡家坪业主访谈”，很受感动，为公司和戚董的善举点赞。	您好，公司 2023 年度分红方案是根据相关法规要求并结合行业情况做出的决策，为企业今后的发展创造更好的条件。谢谢。
19	请问戚总，去年提出的三大战役，现在去化的情况怎么样？对于今年的计提的项目，公司有没有一个去化的目标？	您好，按照公司三大战役的目标，我们计划 3 年完成 80% 以上的攻坚任务，1-4 月份，我们基本完成了阶段性任务。谢谢。
20	请问戚总，现在国家鼓励上市公司提高分红，未来三年公司会否提升分红比率？今年是否会进行中期分红？	您好，公司将根据相关法律法规和公司实际经营情况，合理安排分红。谢谢。
21	沈总您好，2024 年准备交付的 38 个项目，总货值将近千亿，这 38 个项目，截止 2023 年年报去化也达到 700 亿，是否意味着 2024 年营收会超过去年 704 亿，达到 800 亿甚至 900 亿？这 38 个项目平均净利率是否能达到 8%	你好！公司 2023 年底合并报表待结转销售回款 1431 亿元，主要将在 2024、2025 年度陆续竣工、交付，有关项目的平均净利率需待竣工交付、成本决算完成后最终确定。谢谢！
22	戚总，您的“主动卧倒，匍匐前进”已成为房地产界的热词，广为流传。是否意味着今年贵司拿地、销售规模都会大幅度压缩？是否意味着两三年后的净利润也会匍匐不前？	您好，主动卧倒，匍匐前进是公司今年的发展战略，我们根据市场和行业的情况，继续保持千亿以上的销售规模，占全国 1% 的市场份额，确保行业排名 15 名以内，谢谢。
23	请介绍一下公司在健康养老、休闲养老、旅游养老等方面做的工作。	您好，和家养老项目近一年来经营良好，下一步公司将在临安天目山晓城探索休闲养老、健康养老、旅游养老等。谢谢。

序号	提问内容	回复内容
24	网上传闻公司降薪 35，按照一年 2 亿薪资计算，大概节省 7000W，平均一个季度 2000W，公司现金流如此吃紧吗，2000W 对公司貌似也没有太大的影响吧？	您好，公司为加强管理，深化细化管理标准，奖勤罚懒，滨江 2024 年对薪酬的结构体系做了调整。通过 KPI 考核，优秀的员工通过考核会增加收入，得过且过的员工通过考核会减少收入，但是总体今年的人均收入与 2023 年相比保持不变，但不是人人平均。谢谢。
25	作为中小散户，因为相信管理层的品德和能力，投资贵司多年。虽然在春节前后股价非理性下行阶段遭遇较大损失，但仍要感谢贵司上下同心，发扬了浙商“走遍千山万水、想尽千方百计、说尽千言万语、吃尽千辛万苦”的四个千万精神，成功穿越房地产周期，稳健前行，创造了良好的经济效益和社会效益。相信公司的价值最终能被更多人发现。 衷心祝愿公司百尺竿头，日进一步！成为中国房地产发展新模式的标杆企业，继续做出更大贡献！	我们继续努力，谢谢你的关心。
26	沈总您好，桐乡南城明月苑上半年计提 3.7 亿减值。年报上披露我司对其项目公司桐乡安璟置业，全年拆出 2.56 亿资金，半年报则为 1.33 亿，即下半年新增拆出资金 1.23 亿。请教的问题是，半年报拆出的 1.33 亿中，已计提 1.09 亿坏账，为何下半年仍要继续新增拆出资金？尤其是当下该项目计提减值，销售遇阻的情况下，以我外行人视角，是否应将宝贵资金用于回报率更高的项目？谢谢！	你好！桐乡项目已处于销售状态，现场施工正常进行。项目需要按有关网签合同约定时间完成交付，因此需要投入部分资金维持项目正常运营。谢谢！
27	请问公司现在的利润率能维持在多少的水平？	你好！因房地产开发项目所在城市不同、产品不同，同时因拿地时间不同导致土地成本不同，因此项目之间的利润率差异较大。谢谢！
28	在行业整体如此困难的情况下，戚总及滨江坚持投身于杭州的乡村振兴事业，并且发动合作伙伴一起去做好乡村振兴，值得我们钦佩。不过，公司是否有把握有实力保证如期完成王阜乡那么多村庄的乡村振兴的相关工作？	您好，通过 2 年多我们已完成胡家坪乡村振兴共同富裕公益改造，2 年多的实践，我们有了经验、有了团队、有一定的能力，从今年开始，每年公益改造 2 个行政村，计划用 7 年时间，把王阜乡 14 个行政村全部公益改造完成。我们有信心有能力完成王阜乡乡村振兴共同富裕工作。谢谢。

序号	提问内容	回复内容
29	请介绍一下公司的代建业务的现状及前景。	您好，从去年开始，我们已取得 11 个代建项目，今年还将开工 2 个新项目，我们计划每年新增 5-10 个代建项目，谢谢。
30	戚总您好，随着战友纷纷倒下，滨江已经是民企的老大了，希望戚总在公司治理方面，投资者回报方面做的更好，能够把上海，苏州，南京也作为主基地，成为长三角最牛房企；追求两千亿左右销售规模，占全国 2% 的市场份额。	您好，我们还要继续努力，感谢你的关心。
31	沈总，预售资金监管，是不是意味着有半年多的时间，销售款不能被公司使用。	你好！根据现有预售资金监管办法，监管额度外的，提供相关资料可以转出由公司自主使用；监管额度内的，根据办法要求的不同节点，用于工程款支付等本项目开发、运营正常支出。谢谢！
32	公司怎么看待杭州市接下来杭州的供地方向和节奏？公司在杭州拿地的策略和计划是怎样的？	您好，首先，杭州是最吸引人才的城市；第二，杭州是最具经济活力的城市；第三，杭州是就业机会最多的城市；第四，杭州是政府营商环境最好的城市；第五，杭州是最宜居的城市，我们对杭州发展充满信心，我们将继续努力深耕杭州，谢谢。
33	请介绍一下公司在旅游、酒店等方面的工作。	你好！公司目前拥有五家酒店，包括：杭州友好饭店、天目山英迪格酒店、千岛湖希尔顿酒店、云庐酒店、美国西雅图 SOUND 酒店，经营良好，运营正常。谢谢！
34	公司被国资背景的企业接盘已被戚总和公司辟谣。请问，滨江控股有没有筹划少量股权转让或已退休的朱慧明朱总的股份是不是有可能被国资接手？	您好，截止目前，滨江集团、滨江控股及大股东 未考虑你所提的问题。
35	目前，公司综合融资成本是多少？融资渠道畅通吗？授信额度充足吗？	你好！公司目前综合融资成本已下降至 3.7% 左右，融资渠道畅通，授信额度充足。谢谢！
36	在一线城市上海、深圳、广州，公司目前还有哪些项目或土地？	你好！公司目前在广州有一个项目，深圳有四个项目。谢谢！
37	在品质已稳居杭州前列，且相关楼盘本已限价利润微薄的前提下，公司在已完成建设且已售罄的楼盘还要进一步提升品质，公司将额外支出费用，增加运营成本，请问公司是出于什么目的怎么做的？	您好，争做行业品牌领跑者，产品品质标准制订者是我们滨江一贯坚持的做法，我们要努力，在所在城市和地段争做产品标杆，回馈客户对我们的信任。谢谢。

序号	提问内容	回复内容
38	戚董好，您 2023 年末讲话中提到“所以哪怕 2024 年少赚钱不赚钱，也是大赚钱。我们可能失去一两个点，但是我们的流速快。而且我们明年的股权将会迅速变化，因为我们有几个战友，原来是追求利润的。”请问，这里的股权迅速变化，指的是哪方面？未来公司独立操盘控股的项目会增多吗？可否多分享一下您的思考？谢谢！	您好，今年以来，公司项目的权益比例有一定的提升，未来有可能会是长期化，我们要继续保持在优秀的城市、优质的地段，拿优质的项目，和优秀的伙伴合作。谢谢。
39	按照目前国家的支持政策和近年获取的土地质量，24 年估计贵司还需要跌价计提吗？	你好！公司会严格按照会计准则要求，根据年度资产负债表日存货的可变现净值与账面成本比较，衡量是否需要计提跌价。谢谢！
40	戚总，随着政策的发力，地产市场即将回暖，现在就是类比 14 年中，戚总愿不愿意再搏一把，多拿地，勇敢地去上海，苏州，南京拿地，苏州南京虽然还低迷，但是推出的地都很核心，并且价格低，现在拿了，半年之后正好行情火热。历史证明只要在底部敢于拿地，公司必然会腾飞，在顶部拿地，就会爆雷。	您好，主动卧倒匍匐前进是今年的发展战略，我们会适时适度，根据形势变化，做好项目开拓。谢谢。
41	请问公司 5 月的销售情况如何？估计 5 月会有多少销售额？	你好！公司目前销售情况良好，后续将进入集中供货及销售高峰期。谢谢！
42	戚总，滨江有无考虑给管理层股权激励？能否组织小股东去胡家坪参观一下，小股东的地位貌似还不如购买滨江房产的业主；同时建议滨江加强信息披露，吸引机构等长线资金入驻。	您好，我们目前未考虑股权激励问题。我们非常欢迎股东去胡家坪考察指导，可以与证券部接洽。谢谢。
43	为什么公司在新政频繁出台的 5 月不大量开盘，促进销售？很多已具备销售条件且肯定推出即售罄的楼盘为什么要安排在 6 月及以后？	你好！公司目前不存在可售未开盘的项目。后续随着形象进度的达成，将进入集中供货、集中销售的高峰期。谢谢！
44	戚总，公司一季度经营现金流负 22 亿，一季度真的入不敷出吗	您好，这个是阶段性现象，后续随着销售高峰期的来临，现金流状况会有极大的改善。谢谢。
45	有些二线城市对于开发商自持商品房允许在满足一定条件下销售，请介绍一下杭州市有没有这方面的消息，公司有没有做好相应的准备？	你好！杭州目前没有自持商品房允许在满足一定条件下销售的相关政策。谢谢！
46	今后终将进入存量房时代，公司在旧城改造、社区更新方面有没有提前做好筹划和准备？	您好，作为一家优秀的房产企业，在品牌品质，管理经营上的积累就是应对行业和市场变化的能力和基础。谢谢。

序号	提问内容	回复内容
47	深圳浪口的城市更新项目为什么会有这么大的计提？	你好！因深圳市场前期下行幅度较大，导致浪口城市更新项目出现亏损，并于 2023 年度进行了存货跌价准备的计提。谢谢！
48	公司的土地储备情况如何？如果市场趋稳，土地能否支撑滨江的发展？	你好！公司目前可售货值充裕。如果市场企稳，土地储备能够支撑公司发展。谢谢！
49	公司如何看待最近中央及杭州市出台的各项针对房地产的扶持和支持政策措施？对滨江集团有哪些方面的利好？	您好，作为一家房地产民营企业，在国家政策暖风频吹的环境下，杭州近期也出台了不少落地性很强的房地产政策，滨江有能力在这样一个环境下，发挥滨江有效性、落地性和团队战斗力的优势，把企业做得更优、更强、更久。谢谢。
50	请介绍一下杭州楼市新政对公司的影响？	您好，作为一家房地产民营企业，在国家政策暖风频吹的环境下，杭州近期也出台了不少落地性很强的房地产政策，滨江有能力在这样一个环境下，发挥滨江有效性、落地性和团队战斗力的优势，把企业做得更优、更强、更久。谢谢。
51	公司杭州商业大平层的销售情况和利润情况如何？在住宅限购放开的前提下，商业大平层的市场和客群怎样？会不会造成滞销？	你好！1-4 月份公司商业大平层销售良好，利润情况可观。住宅限购放开，对商业大平层销售影响较小。谢谢！
52	在杭州，公司作为名副其实的杭州一哥，但面临着绿城等本土房企的追赶和央国企如建发等在杭州凶猛拿地，请问滨江在杭州还有哪些优势？怎样在激烈的竞争中继续保持竞争力？	您好，在当前的市场环境下，房地产开发企业之间的竞争更多比拼的是综合管理能力，而滨江集团经过三十余年的积累，已形成了“人员优势”、“品牌优势”、“融资优势”、“合作优势”、“经营决策优势”和“公益影响力优势”等六大核心竞争力。我们有信心在任何环境下都保持竞争力和战斗力！实现企业的长期可持续发展。谢谢。
53	辉能科技公司在法国敦刻尔克设立工厂，生产车规级的全固态电池，出于对该企业前景的看好，在欧盟同意下，法国拟赞助 15 亿欧元。请问辉能科技什么时候将在海外上市？在杭州临安青山湖的投资计划还有没有可能落地？经几轮战投后，滨江原有的股份占比已被稀释不少，请问目前公司占辉能科技股权比例是多少？	你好！辉能科技目前考虑在美国上市，暂不考虑在杭州临安落地。当前公司占辉能科技股权比例 7.4%左右。谢谢！

序号	提问内容	回复内容
54	戚总您好，我是宁波滨江望品的业主，因为信任滨江的品质才毫不犹豫地买了望品，但现在望品出现的漏水现象及区别对待新老业主采取不同价格装修交付标准很伤人心，希望宁波滨江与杭州滨江一样地以品质说话	你好！有关望品项目品质相关情况，我们汇总后会及时移交有关项目公司负责人核实处理。谢谢！
55	作为独立董事，根据目前国家及地方政策，您给滨江下一阶段的发展会提出哪些建议？	您好，建议滨江集团继续发挥公司核心优势，区域聚焦，稳健发展。谢谢！
56	深圳安丰工业园区旧改项目目前有什么进展吗？跟安远控股合作的土地有没有开始开发？	你好！安丰工业园区旧改项目，我们正在努力协调两省法院相关事宜，争取尽快有实质性进展。谢谢！
57	因众所周知的美中原因，公司有没有考虑将美国西雅图公寓等物业出手？请问，美国投资的不动产租赁情况怎么样？	你好！美国两个投资项目的租赁情况良好，公司将结合国际形势、美国降息等宏观微观情况，综合考虑后续的资产安排。谢谢！
58	23 年年报存货当中，是不是包含了土地、未售商品房和已售未结商品房货值？请问未开发的土地价值占多少？已开发未出售的货值占多少？已售出未结算的预售资金占多少？	你好！2023 年报中存货 1727 亿元，包含土地、未售商品房和已售未结商品房。年末已售出未结算的预售资金 1431 亿。谢谢！
59	请问公司的控股公司-滨江控股在支持公司方面做了哪些工作？滨江物业在与滨江集团协同发展中的作用？有没有存在向滨江物业利益输送的可能？	你好！滨江物业为公司项目提供物业管理服务，为产品品质加分，提高公司产品的含金量。不存在利益输送问题。谢谢！
60	戚总，合作开发中会产生比较多的其他应收款和少数股东权益，其他应收款这块的减值风险如何，另外这两年少数股东权益增长比较多，而对应的少数股东净利润很少，请问下这个原因是？	你好！合并报表中的其他应收款，主要系项目合作开发过程中股东各方对开发项目的投入款，及开发项目对股东各方的资金返回款，除应收深圳安远 11.6 亿已计提 7.3 亿坏账准备，其他不存在减值风险。少数股东权益增加系这两年合作项目增加所致，年报的少数股东净利润系 2023 年交付项目的少数股东的股份占比，两者不存在可比性。谢谢！
61	请估算一下在 24 年不新增跌价计提的前提下，贵司 24 年的盈利情况同比 23 年是否应该大幅增长甚至存在翻番的可能性？	你好！公司 2024 年交付项目较多，年度业绩有较好保障。谢谢！
62	公司一季度投资现金流-12 亿，炒股赔的？	您好，这个是阶段性现象，后续随着销售高峰期的来临，现金流状况会有极大的改善。谢谢

序号	提问内容	回复内容
63	沈总好，①浪口村开发进度只5，总投资40亿。为何计提10亿之多，且该旧改需多年后才开盘供市，届时深圳房价很可能早已复苏，如此计提是否过于严苛？②众泰小镇下半年计提6.6亿，地块已开盘三个，即外滩二期、未来悦北区、万家星悦南区，年报披露的销售均价分别是1.99、3.93、1.70万元/方，远高之前公告的“豁免阳光城14.98亿债券后，收购楼面价约0.9万/方”，为何仍计提大额减值？感谢回复！	你好！公司根据会计准则要求，按2023年底资产负债表日的存货账面成本高于可变现净值的差额进行计提。若后续市场变化，我们将遵循一贯性原则进行冲回或补提。谢谢！
64	23年年报跌价计提很充分，深圳项目还没开盘，就已跌价计提这么多，依据是什么？如果按照贵司的计提方法，很多房产公司还应加倍计提。	你好！2023年报计提的存货跌价准备，系根据会计准则，对成本高于可变现净值的差额进行计提。后续会根据每个年度的资产负债表日账面存货价值，与可变现净值的差额进行冲回或补充计提。谢谢！
65	公司2023年报中，联营企业中的宁波滨成置业有限公司发生超额亏损，宁波滨江城投望品项目刚开盘以来卖得也还可以但却出现那么多亏损，公司是否对于杭州以外项目存在管理层面上的疏漏？业主找宁波滨成置业有限公司友好协商，销售经理称：他出面就是对业主最大的尊重！这就是滨江的态度吗？宁波滨江城投望品项目多处漏水，致电滨江总经办，回复称漏水是正常现象！这是滨江号称的“让老百姓都能住上一套好房子”的企业理念？	你好！有关望品的类似问题已回复。谢谢！
66	公司去库存的三大攻坚战成效如何？	您好，按照公司三大战役的目标，我们计划3年完成80%以上的攻坚任务，1-4月份，我们基本完成了阶段性任务。谢谢。
67	请介绍一下公司参与乡村振兴后获得的媒体关注情况及获得的各项荣誉。	您好，乡村振兴受到了社会各界及媒体的广泛关注，2023年，入选了杭州市民营企业助力共同富裕优秀案例，并荣获第一届“杭州慈善奖”乡村振兴奖和2023年度全省住房城乡建设系统“最美建设群体”称号等荣誉。
68	请接收一下公司在暖屋长租公寓的现状取得的成绩、荣誉。	你好！暖屋长租公寓出租情况良好，取得市场良好口碑，整体出租率90%。谢谢！
69	请介绍一下智慧、智能建筑、家居方面公司的设想及做法。	你好！公司开发的项目中，一直在推进绿色建筑，同时在精装修项目中积极推广智能建筑和智能家居。谢谢！

序号	提问内容	回复内容
70	杭州市场已明显地呈现出新房市场改善型需求占主角的态势，公司如何应对？	您好，公司将继续做好经营，努力提升产品力，更好满足市场多样化需求，谢谢。
71	公司高管的 21 年年薪相对 20 年曾大幅跳涨 2.4 倍，但今年的薪酬机制改革引起了公司内外的极大关注。很多人认为是变相的降薪，是因为公司遇到了资金难题，请问真实的情况是什么？是不是变相降薪？	您好，公司为加强管理，深化细化管理标准，奖勤罚懒，滨江 2024 年对薪酬的结构体系做了调整。通过 KPI 考核，优秀的员工通过考核会增加收入，得过且过的员工通过考核会减少收入，但是总体今年的人均收入与 2023 年相比保持不变，但不是人人平均。谢谢。
72	为什么保利、华发等公司 23 年的分红比例提高，而公司的分红比例降低，是基于什么原因？	您好，公司 2023 年度分红方案是根据相关法规要求并结合行业情况做出的决策，为企业今后的发展创造更好的条件。谢谢。
73	请介绍一下杭州新房库存情况及各类新政后的销售情况？	您好，杭州供需关系相对良好，新政后整体销售较好。谢谢
74	公司目前的有息负债是多少？净负债率是多少？跟其他头部公司相比，公司是否过于保守，在行业其他公司因融资渠道受限降负债甚至净负债率不降反升的情况不同，公司融资渠道畅通，为什么还要主动降有息负债？为什么不趁机多拿一点核心城市如上海等地的核心地段的土地？	你好！公司目前权益有息负债 360 亿左右，2024 年总体维持有息负债规模不变。谢谢！
75	很多人都认为滨江集团是隐形的杭州城投，是杭州市拿地的白手套，请问真实情况是怎样的？为什么滨江在很多公司停止投资的情况下还能在杭州持续拿地，滨江就真的这么有钱吗？	您好，公司今年投资金额计划控制在权益销售回笼的 40% 以内。谢谢
76	公司一季度筹资现金流-3 亿，是不是还银行钱后，还有缺口，三项现金流指标都是负的，企业担心吗	您好，这个是阶段性现象，后续随着销售高峰期的来临，现金流状况会有极大的改善。谢谢。
77	沈总您好，公司浪口村项目开发进度只 5，总投资 39.6 亿，居然计提 10 个亿。能否解释下计提的合理性？众泰小镇，下半年计提 6.6 亿，据之前公告，我司豁免阳光城 14.98 亿债券后，收购楼面价约 9000 元/平方米，外滩二期、未来悦北区、万家星悦南区，即众泰 2、5、7 地块，年报披露 23 年的销售均价分别为 1.99、3.93、1.70 万元/方，皆远高于 0.9 万/方地价成本，为何仍计提大额减值？谢谢！	你好！公司根据会计准则要求，按 2023 年底资产负债表日的存货账面成本高于可变现净值的差额进行计提。

序号	提问内容	回复内容
78	您好，麻烦透漏下公司今年已经拿了多少块地了，杭州多少块，外地多少块。能超过去年吗	你好，今年公司招拍挂取得 7 块地，均位于杭州，谢谢。
79	请介绍一下，截止最新，天目山晓城的销售情况	你好，该项目销售正常推进中。谢谢
80	请介绍一下截至最新，部分项目的销售情况义乌福田里，永康万家星悦，未来悦，滨运锦上湾	您好，目前项目销售正常推进中。谢谢
81	戚总您好，我这边是《泡财经》，公司 2023 年毛利下滑的原因是什么？新的一年如何补救？	您好，主要受 2023 年交付项目本身毛利下滑，及自持项目交付成本分摊所致。谢谢。
82	请问沈总，上海目前还有哪些项目储备及开发？上海旧改项目进度如何？	你好！上海目前尚有古北项目的大平层项目在售。大兴街项目正与合作方商量后续合作事宜。谢谢！
83	相信滨江将继续秉承“让老百姓都能住上一套好房子”的理念。现如今杭州滨江近 90 个项目全面品质优化，是否杭州以外的项目也能同样享受到配套和服务升级？	你好！公司将根据不同区域、不同产品考虑相关品质是否提升或优化方案。谢谢！
84	戚总，您好公司存货 1679 亿，未来大概百分之多少能转化为现金哈。	你好！公司存货中开发成本 1649 亿，包含土地、未售商品房和已售未结商品房。谢谢！
85	滨江物业的硬装业务这两年爆发增长，年报中提到是滨江集团和联营公司给的商业公寓装修业务，集团的未来商业公寓项目开发节奏如何？目前合同负债能保证硬装未来两年的业务量，再往后这块业务的持续性如何	你好！集团未来商业公寓项目开发节奏将有所放缓。有关滨江物业未来两年的硬装业务量，请详询滨江物业。谢谢！