

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：202601

<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 2025 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>2026 年 4 月 28 日</p>
<p>地点</p>	<p>公司通过全景网“投资者关系互动平台”（<a href="https://ir.p5w.net">https://ir.p5w.net</a>）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 2025 年度网上业绩说明会互动交流问答记录

滨江集团在 2025 年度网上业绩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	今天杭州土拍市场，滨江跟兴耀合作拿下了一块土地。请问公司怎么看待杭州的土拍市场和商品房市场？	你好，总体来说，杭州是全国房地产市场中最安全最稳健的城市，我们还会继续深耕，积极参与。谢谢。
2	地产公司独特的销售、结算模式，在房地产市场没有剧烈变动的情况下，管理层一般对今后两三年的情况能有个大致的判断。请问戚总，26 年、27 年、28 年公司的预期销售、营收和盈利情况能否展望一下？	你好，2026 年公司销售目标 800 亿元，2027 年和 2028 年公司将根据行业情况、市场情况积极应对，目标是占全国商品房销售总额的 1%以上，排名在 15 名以内，盈利能力走在行业前列，谢谢。
3	请问公司第二季度将要交付哪些项目？	您好！公司第二季度交付项目主要有棠前嘉悦府、棠前文栖府、平晖府、溪映听庐等项目。谢谢！
4	戚总：您对未来一到三年地产市场怎么看？滨江的未来发展战略是什么？能否有较好的成长性？	你好，未来一到三年地产市场预计总体平稳，公司的发展战略是聚焦杭州、深耕浙江、辐射长三角，争取实现企业稳健可持续发展，谢谢。
5	希望公司和高科技公司合作，通过相互参股持股等方式共同提升公司价值和市场竞争能力，利用杭州高科技城优势创造高科技房地产开发高科技房屋品牌效应。谢谢您！	你好，感谢您的建议。
6	请问董事长公司产业投资等领域为什么毫无进展？未来有什么规划？谢谢！	你好，公司将继续立足于房地产主业，让企业做优做强做长，谢谢。
7	戚总您好，请问您今年还会不会减持？什么条件下，滨江的分红能达到 30%？谢谢	你好，如有减持计划，公司将按相关规定履行信息披露义务。分红比例将根据公司经营及市场情况来确定，谢谢。
8	公司一直强调上海是重点拓展方向，但近年在上海的土拍市场却没有斩获地块，请问公司对上海主城区和几大新城的房地产市场的看法。今年会进入上海市场	你好，公司今年省外重点关注上海市场，如有机会，公司将与央企合作拿地。谢谢。

序号	提问内容	回复内容
	吗？	
9	虽然在年报披露以后，股价跌是百分之十以上，但首先还是要祝贺贵司抗住了房地产惨烈的调整，健康地活下来，并且有希望活得好。希望能在 26 年及以后的年份为股东创造更好的业绩。	谢谢。我们继续努力。
10	在可预见的未来，人形机器人、具身智能体将进入普通百姓家庭，请问公司在规划、建设、管理服务领域有没有进行超前考虑？	您好！我们会根据公司实际经营需要，结合人形机器人、具身智能体技术的发展，择机在方案设计、建设管理中进行使用。谢谢！
11	目前杭州土拍地块数量大幅减少，优质地块更加是供不应求，公司要么拿不到地，要么需要花很大代价很高的溢价率去抢下地块！在这种情况下，公司未来运营思路怎么样？是坚守杭州大本营还是异地扩张？请问如何保证未来经营和业绩的稳定性？	你好，公司将继续聚焦杭州、深耕浙江、辐射长三角，发挥公司的品牌影响力和经营优势，实现可持续发展。谢谢。
12	请问董事长，今年在杭州的投资策略将如何？	你好，公司今年投资计划是杭州占比 60%，省内 20%，省外 20%。谢谢。
13	2025 年计提的项目有哪些？具体金额可以说吗？是对已售项目计提的多还是未售项目计提多？	您好！2025 年计提的项目主要有滨纷城、众泰小镇、深圳爱义等项目，年度共计提 26.32 亿，包括部分已售、未售项目。谢谢！
14	戚总：您好，1： 25 年四季度是亏损的，为什么业绩做到亏损呢，不能稳健一点吗？ 2：拿地金额从 23 年开始越来越少，缩表太快了，27 年开始的营收，利润会不会断崖式下跌呢？ 3：杭州市场太小了，滨江要抓住周期底部，如果现在还不去长三角其它城市，不抓住地产只跌企稳的反转初期，等到市场真的反转了，拿地又抢不过央企了。能否逆周期扩表，搏一搏。	你好，公司将继续做优做强做长，发挥公司核心竞争优势，投资战略上继续聚焦杭州、深耕浙江、辐射长三角。谢谢。
15	杭州市各区县政府在这两年都拿出了若干压箱底的宝地。在未来科技城杭政储出（2025）125 号地块，绿城以 3 万 5 的楼面价捡漏拿下该地块，请问滨江对未来科技城核心地块的看法，在绿城地块边上，还会出让两幅土地，滨江会参与竞拍吗？	你好，公司对该区域保持关注，并会积极参与优质土地的招拍挂，谢谢。
16	公司是否有涉足电池产业	您好！公司作为唯一 LP 通过两个合伙企业于 2016 年投资了固态

序号	提问内容	回复内容
		电池企业 辉能科技。谢谢！
17	戚董，滨江集团的市盈率估值一直偏低，根本原因主要是广大投资者担心地产企业可能会出现爆雷的情况，根据滨江集团的实际情况，管理层以及大股东是否有信心对于滨江集团未来三年的业绩给予一定的预期和承诺，相信滨江集团的估值就不会一直在 10 倍附近徘徊。	你好，我认为将公司做优做强做长是对股东最好的回报，谢谢。
18	25 年销售千亿，26 年预期目标 800 亿，对应拿地预算也下降，公司是认定今年形势更差吗？那明后年怎么看待市场走势？	你好，销售目标 800 亿并不意味着对市场信心的降低，而是因为现在产品力要求高，项目开发周期会适度延长，我们已经站起来并做好了冲锋的准备，等待冲锋号，谢谢。
19	公司在机器人使用方面会不会优先考虑公司参股的机器人公司？例如北京软体机器人科技有限股份公司？谢谢您	您好！公司会综合考虑地产开发业务需要，以及机器人技术的发展情况，择时择机使用。谢谢！
20	公司大股东 2021 年专门用于增持公司股票而设立的几只私募产品有没有存续期？存续期到期前是不是一定要清掉持股？大股东是否还有减持公司股份的计划？	你好，如有减持计划，公司将按相关规定履行信息披露义务。谢谢。
21	请问戚总，大股东最近的这次减持，是否已经提前知晓 2025 年报中准备大额计提的内容？	你好，公司严格按照相关规定履行信息披露义务。谢谢。
22	年初戚董说公司要站起来了，准备要冲锋了！但根据 2025 年年报，目前公司的目标还是在前几年不断降低有息负债的情况下，今年计划再降 30 亿，这基本上相当于正常情况下公司一年的净利润了！包括购地也在权益回款金额的 50%，包括项目合作开发中公司权益占比长期保持在 40%左右，请问公司何时开始加大马力开干？或者说公司要在什么信号出来后才能加大马力开干？	你好，市场回暖和消费者信心的增加，这就是我们讲的冲锋号。谢谢。
23	控股股东控股的滨江服务年年高分红而滨江集团年年乞丐分红，请问董事长对是否区别对待？	你好，由于两家企业所处的行业不同，物业公司现金流充沛，分红参考了同行业公司的分红情况，房产公司因为经营需要，分红比例虽然只有 10%，但仍排在民营上市房产公司前列，谢谢。
24	今年滨江的在杭州核心区豪宅项目卖得很好，请问萧山区、余杭区等市郊项目的销售去化如何？	您好！公司在余杭区、萧山区包括世纪城和奥体等地的项目，90%以上销售去化优秀或良好。谢谢！

序号	提问内容	回复内容
25	公司好像没有怎么搞过股权激励和员工持股计划？人员精干是公司一大核心竞争力，但怎么长期绑定这帮核心员工核心人才？	你好，公司历来尊重员工，给员工发挥才能的舞台，也给员工发表意见的机会和权利，注重员工关怀，收入和福利有行业竞争力，所以公司在吸引人才和稳定员工方面一直表现优异。谢谢。
26	近年来在行业非常疲软的情况下，公司经营非常成功，各项财务数据越来越好，非常健康，每股净资产也不断增加！但公司股价这三四年基本上横盘震荡，现在还跌穿每股净资产，请问公司对此有何想法和措施去维护投资者信心？	你好，公司认为将企业做强，产品做优，服务做好，企业发展坚守长期主义是对投资者最好的回报。谢谢。
27	戚董事长，滨江集团业绩公布后，股价大幅下跌，比其他业绩更差的地产公司股价跌幅还大，说明市场对公司后续缺乏信息，是否公司还有其他的风险没有暴露出来。	你好，公司按照相关规定履行信息披露义务，不存在应披露而未披露的信息。谢谢。
28	滨江集团上市以来，公司已取的成就非常了不起！问：管理层怎么把滨江集团打造成“百年老店”？我们小股东可以安心持股，享受公司平稳发展壮大的红利。	你好，公司将继续坚守长期主义，把企业做强，产品做优，服务做好。
29	公司在房地产开发储能领域会不会优先使用公司参股的辉能科技公司产品？辉能科技在法国建造超级工厂公司是否会提供支持提供股权？谢谢您！	您好！公司目前在房地产开发业务尚未涉及储能领域。辉能科技在法国的超级工厂自主建设、自主经营。谢谢！
30	请问控股股东，您为什么选择减持滨江集团而不是滨江服务股份去做乡村振兴？就如您说的服务行业资金充足，谢谢您。	你好，控股股东会综合考虑做出自己的决策。谢谢。
31	领导，您好！我来自四川大决策 请问，2026年公司计划将省外（重点上海）拿地占比提升至20，上海市场的进入策略是什么？公司在上海是否已有成功的项目案例？上海市场的利润率预期如何？	你好，浙江省外重点关注上海，如有合适机会，公司将与央国企合作在上海拿地。长三角其他优质城市如有优质地段和优质项目，公司也会积极参与。谢谢。
32	辉能科技在官网宣布，其固态电池研发第三次获得享有全球科技行业「创新界奥斯卡」美誉的爱迪生奖的金奖。滨江集团作为辉能科技的第二大股东，请问辉能科技在资本市场的上市进程如何？今年辉能科技会上市吗？ 辉能科技获得欧盟巨额的补贴，在法国敦刻尔克建厂。请问辉能有没有在大陆发展的规划？如有，滨江会在其中扮演什么角色？	您好！有关辉能科技的上市安排及进展，请详见辉能科技公司官网。谢谢！
33	为什么四季度亏损如此惨重	您好！2025年四季度亏损主要系计提较大部分存货跌价准备所

序号	提问内容	回复内容
		致。谢谢！
34	2026年1~4月份，滨江在杭州直接拿地对比以往变少了，是什么原因？有什么考虑？	你好，杭州土地市场供应1-4月较去年同期降幅不少，但公司占比仍不低，完全符合公司今年杭州拿地节奏和比例。谢谢。
35	我们都知道公司在对待员工方面一直非常优秀，希望董事长善待中小投资者推出提振市值计划，谢谢您！	你好，我认为企业要坚持长期主义，发挥企业在核心城市重点区域的核心优势，并且把企业做强，产品做优，服务做好，是对中小投资者的最好回报，也是提振公司市值的根本之道。谢谢。
36	请问控股股东公司为什么不开展市值提升计划？谢谢	你好，我认为企业要坚持长期主义，发挥企业在核心城市重点区域的核心优势，并且把企业做强，产品做优，服务做好，是对中小投资者的最好回报，也是提振公司市值的根本之道。谢谢。
37	请问1：您有否关注公司的股票价格变动？您觉得目前的股票价格是否能体现出当前公司的价值？	您好！公司坚持长期主义，发挥企业在核心城市重点区域的核心优势，并且把企业做强，产品做优，服务做好，是对中小投资者的最好回报，也是提振公司市值的根本之道。谢谢。
38	市场对于公司塔尖项目不太了解，请董事长介绍一下，谢谢！	你好，奥映世纪轩已经推向市场，得到了市场的充分认可，销售去化超过90%，滨杭传麒府已经开放示范区，市场反映热烈，望天际预计五月份开放示范区，欢迎参观品鉴。谢谢。
39	滨江计提减值里有深圳旧改，请问管理层以后还会介入深圳市场吗？	您好！公司会根据深圳市场情况以及具体项目状况，择机择时介入。谢谢！
40	公司第一季度计提极少，是否意味公司产品和服务已经做出优化和积极应对减少计提对公司利润带来影响提高今后公司利润水平？谢谢！	您好！公司根据相关法规及会计准则要求，进行定期报告的编制和披露。谢谢！
41	杭州的新房品质越来越卷，核心城区的土地越来越贵，请问滨江如何在激烈的市场竞争中立于不败之地？在保证品质的同时怎样才能留下合理的利润？	你好，公司经过三十余年的积累，已经形成了人员优势、品牌优势、融资优势、土地储备优势、上下游合作优势、经营决策优势，在任何市场环境中都能立于不败之地。我们将一如既往，在项目开发中保证品质保证进度并争取一定的利润，谢谢。
42	威董：请问一下您，退休安排在什么时候？还是您说过的再做十年吗？	你好，谢谢你的关心，目前没有考虑退休问题，还要带领团队把公司做优做精做强，谢谢。

序号	提问内容	回复内容
43	在行业寒冬的这几年，公司各项财务数据却越来越“优秀”，但公司股价却长期横盘停滞不前，一众长期投资者在目前行情下一无所获，从2022年持有公司股票到现在，身边的人经常说不要碰房地产股票！请问我们是应该继续坚守，还是应该放弃？公司管理层能否给我们点信心？	您好！公司始终坚持长期主义，发挥企业在核心城市重点区域的核心优势，并且把企业做强，产品做优，服务做好，是对中小投资者的最好回报，也是提振公司市值的根本之道。谢谢！
44	今天重要会议分析研究当前经济形势和经济工作。会议指出，要有效防范化解重点领域风险。努力稳定房地产市场，扎实推进城市更新。全国的房地产市场已大幅调整几年，有没有止跌企稳的迹象出现？如果一旦真正企稳，公司土地储备并不算多，公司将如何应对？	你好，公司将继续聚焦杭州深耕浙江辐射长三角，保持公司销售规模占比全国1%，排名15名以内，公司会根据市场变化动态调整土地储备来满足企业可持续发展需要。谢谢。
45	公司近一年以来，土拍所获得项目，权益占比最后几乎都在40%左右，有些项目甚至更低，请问这是否代表公司对目前房地产市场还是不太看好？另外按照目前杭州土拍地块的数量大幅降低以及单个项目从拿地到开盘间隔时间一年左右，那半年后，一年半后，公司的销售和后期的结算是否会大幅降低？	你好，公司对杭州房地产市场非常有信心，项目股权比例及拿地节奏主要根据土地市场供应和项目特点灵活掌握，对优质地段优质项目我们积极参与并主导开发。虽然项目开发周期延长，但总体销售规模仍保持基本平稳。谢谢。
46	公司2025年计提减值28亿，减少当期净利润18亿，消息一公告，公司股价近乎跌停，请问公司领导层对此有何想法？是觉得市场反应过度还是怎么样？	您好！公司根据会计准则和会计政策的一贯性原则，进行定期财务报告的编制和披露，在所有重大方面公允反映了企业在行业前列的财务状况、经营成果和现金流情况。谢谢！
47	控股股东全资控制的阿巴马基金前期减持股份，目的是为了持续投入淳安王阜乡包括胡家坪村的乡村振兴事业。请问，减持所得资金的投向，控股公司的三位老总意见是否完全一致？公司员工对公司投身乡村振兴事业的态度怎样？	你好，控股股东共同支持乡村振兴，致力于共同富裕事业，乡村振兴也得到员工的认可和积极参与。谢谢。
48	在杭州的项目中，大多数采用了合作开发的模式，投资者往往困惑于滨江为什么不增加杭州项目的股权比例。请问合作开发对于滨江集团的利弊。	你好，合作开发是为了发挥企业各自优势，增加滨江品牌影响力，同时收取一定的管理费，并降低市场风险。谢谢。
49	作为实控人（持股11.94%，控股平台64%），如何平衡家族利益、上市公司利益与中小股东利益？	你好，作为实控人，我认为把企业做强、产品做优、服务做优是对所有股东最好的回报。谢谢。
50	戚总，您做企业的宗旨很好，很正能量，社会责任感强。但是，滨江集团作为上市公司，是否在投资回报这一块应该更多的考虑，企业做大做强，也依托于资本市场。	谢谢，我们会继续努力。

序号	提问内容	回复内容
51	董事长，和您聊的很愉快，一个优秀的企业和优秀的市值管理团队才能给投资者带来丰厚回报，谢谢您！	谢谢。
52	关于十年前投资辉能科技，对方公司现在在欧洲法国的业务进展有些微妙，和同行而言处于相对弱势，这类数亿的财务投资滨江还有哪几个，进展都怎么样？	您好！辉能科技系公司在非地产领域最大的一笔股权投资，目前发展良好，资本市场计划亦在积极酝酿和推进中。谢谢！
53	董事长您好，市值和股价对于公司品牌形象是一个非常重要的因素，我们滨江集团去外地闯的话，首先要提升到千亿市值。我认为公司现在的状况完全就符合千亿市值，但现在还不到300亿。您认可我的说法吗？	你好，我认为把企业做强产品做优服务做好是公司价值的根本保证，从长远来看，一定会得到市场的认可，公司价值也会得到体现。谢谢。
54	戚总，公司有市值管理计划吗？很多投资人投资公司很多年，陪着公司成长，公司是否愿意同投资人分享经营成果？这块港股滨江服务就做的很好。	你好，房地产行业仍处于调整期，滨江房产稳健长久发展还需要资金支持，我们将根据经营情况，有机会会考虑你的建议，谢谢。
55	公司前几年交付的项目有部分项目有一定比例的自持房产，结算利润率不高，从25年开始特别是26年基本上交付的项目都是百分百的已出售房产，但从交付数量来说又没有之前多，那请问公司有没有大概测算过，25年已交付的项目中，平均利润率是多少？26年待交付项目中，平均利润率又是多少？剔除资产减值的因素，26年净利润公司预计是多少？会否相对25年有较大比例增长？	您好！公司在限价政策取消后取得的土地利润率有所提高，现有土地储备的含金量、变现价值及抗风险能力良好，2026年净利润较2025年将有所增长。谢谢！
56	董事长，希望您在公司管理经营越来越优秀卓越，也希望您多关注市值管理这是投资者唯一能够获取公司发展红利的渠道，谢谢您，生活愉快身体健康！	你好，感谢你对公司的关注和支持，也祝您生活愉快！
57	请问公司26年第一季度已经交付了哪些项目？第二季度将有哪些项目要交付？	您好！2026年一季度已交付拥奥府、翠栖府、枫映华庭等项目。第二季度将有揽晖美寓、平晖府、棠前嘉悦府、棠前文栖府、溪映听庐等项目交付。谢谢！
58	贾总：您好，为什么滨江计提金额这么大呢，对比保利，招蛇来说，他们2000到5000亿未售货值，计提的金额也就几十亿，滨江才一两百亿22年之前的货值了吧，为何计提几十亿呢	您好！公司根据会计准则和会计政策要求计提资产减值。谢谢！
59	公司在2025年第三季度、第四季度，都大幅计提了资产减值损失，那么请问按照目前市场大环境，26年公司资产减值的空间是不是已经很小了？是不是属于轻装上阵？	您好！公司于2025年第二季度、第四季度计提了资产减值准备，按照目前市场环境，公司现有土地储备已具备较好的变现能力和较强的抗风险能力。谢谢！

序号	提问内容	回复内容
60	戚董 公司股价什么时候能再次站上 20 元？	你好，我认为把企业做强产品做优服务做好是公司价值的根本保证，从长远来看，一定会得到市场的认可，公司价值也会得到体现。谢谢。
61	按照目前公司存量资产质量情况和行业的状况，公司预计 2026 年继续大幅计提资产减值的概率大吗？房地产行业最坏的时候是否已经过去了？剩者为王的时代何时到来？	您好！公司按照目前市场环境，现有土地储备已具备较好的变现能力和较强的抗风险能力。谢谢！
62	杭州作为新质生产力蓬勃发展的城市，六小龙现象惊艳全国。在坚持主业，保持房地产开发领域的竞争优势和稳健财务的前提下，建议滨江积极关注相关新能源新科技的投资计划并择机加大投资。多元化发展并不一定会拖累公司发展，盲目无序的多元化发展才是需要避免的。但也不应拒绝新能源、新科技的投资的机会。	感谢您的建议。
63	请问董事长，公司确实更好更优秀将来利润率也会更高，问题是投资者怎么会获得回报？投资者获得的回报不就是分红和股价提升吗？谢谢	你好，我认为把企业做强产品做优服务做好是公司价值的根本保证，从长远来看，一定会得到市场的认可，公司价值也会得到体现。谢谢。
64	辉能科技在官网宣布，其固态电池研发第三次获得享有全球科技行业「创新界奥斯卡」美誉的爱迪生奖的金奖。滨江集团作为辉能科技的第二大股东，请问辉能科技在资本市场的上市进程如何？今年辉能科技会上市吗？辉能科技获得欧盟巨额的补贴，在法国敦刻尔克建厂。请问辉能有没有在大陆发展的规划？如有，滨江会在其中扮演什么角色？	您好！有关辉能科技的上市安排及进展，请详见辉能科技公司官网。谢谢！
65	董事长，公司给予投资者最好的待遇是股价和分红吧？公司股价不能长期运行在净资产之下吧？投资者也是要有收益和生活的，谢谢您！	你好，我认为把企业做强产品做优服务做好是公司价值的根本保证，从长远来看，一定会得到市场的认可，公司价值也会得到体现。谢谢。
66	公司这几年所计提的资产减值项目中，金华的项目占比不少，但为何公司还要在金华继续拿项目？像宁波、湖州板块江苏的苏州，不是更应该加大投入吗？	您好！公司所计提的资产减值准备项目中，金华区域主要系永康、东阳项目。在现有项目开发的宁波、湖州、苏州等地，公司将根据当地市场变化及具体项目情况，择机参与。谢谢！

序号	提问内容	回复内容
67	戚董，在您需要抛售公司股票去做公益的时候，我们还是选择熬过去这些主动被动的抛压，选择用自己账户的浮亏去力挺！在我们需要信心的时候，希望您好好考虑一下关于市值管理的事情，四两拨千斤的事情！你们这样的公司，中国少见，A股少有！我们这样的长期投资者，中国也少见，A股也少有！希望能够互相支持，互相理解，互相进步！谢谢！	你好，感谢你的关注和支持，我们继续努力。
68	请问公司2025年年报中披露的存货跌价准备金计提情况，开发成本本期增加计提金额26.6亿，请问这是什么意思？开发成本指的是土地吗？本期减少计提金额中“其它”16.83亿又是什么意思？	您好！开发成本本期增加计提金额26亿系2025年度计提金额，本期减少的16.83亿系已计提存货跌价准备的项目竣工后结转至开发产品的金额。谢谢！
69	年报之后，相对于整天市场和板块，股价都是暴跌的，请问董事长怎么看待？按说咱们的经营情况并不差啊，是否有我们小散不知道的利空？	你好，公司按照相关规定履行信息披露义务，不存在应披露而未披露的信息。谢谢。
70	请问杭州顶级豪宅的销售情况如何？滨江几大豪宅的建设进度及蓄客情况怎么样？	您好！目前杭州顶级豪宅市场销售情况良好，公司的奥映世纪项目首开热销逾9成，滨杭传麒府目前市场反映热烈。谢谢！
71	深圳浪口村城市更新项目之前已经计提6.9亿“损失”，请问该项目住宅是否已经开盘？如果今年销售情况理想，相关计提会否部分转回？	您好！深圳叠映春语项目目前尚未开盘，相关计提是否可以部分转回，需视销售价格及去化情况定。谢谢！
72	公司安排二、三、四季度交盘数	您好！请详见2025年报披露的主要计划竣工交付项目表。谢谢！
73	业绩表现这么优秀，为什么股价表现却如此拉胯？在大牛市背景下，戚总是不是更应该中小投资者的合理回报。	你好，我认为企业要坚持长期主义，发挥企业在核心城市重点区域的核心优势，并且把企业做强，产品做优，服务做好，是对中小投资者的最好回报，也是提振公司市值的根本之道。谢谢。
74	在杭州滨江已形成“顶豪三子”格局：望天际、滨杭传麒府、奥映世纪，这三个项目货值是多少？望天际什么时候入市？	您好！因望天际、滨杭传麒府售价待定，货值尚无法确定。望天际示范区预计5月份开放。谢谢！
75	请问宁波这么发达的地方，公司的宁波潮映府项目计提了1.48亿损失？公司在外地的高端项目不是一直卖得挺好的吗？	您好！宁波潮映府因利润测算存在部分亏损，故计提了相应的跌价损失。谢谢！
76	控股股东肯定知道大幅增加计提做空第四季度利润减少分红，控股股东和关联方提前精准减持，请问控股股东对此怎么看？	你好，公司严格按照相关规定履行信息披露义务。谢谢。

序号	提问内容	回复内容
77	有些头部开发房企账上有现金几百亿，却付不出几千万的利息。请问滨江财报中的现金（包括理财），能自由支配的比例是多少？	您好！公司年报货币资金余额 305 亿，可用于支付工程款及费用、偿还贷款等。谢谢！
78	公司与杭州地铁公司合作的项目出来滨纷城还有哪些项目？这些项目还有预计亏损的吗？今后与杭州地铁公司的战略合作还会深入持续推进吗？	您好！公司与地铁合作的项目除滨纷城外，还有枫揽华庭，在当前的市场环境下，不存在大额的预计亏损。谢谢！
79	这次滨纷城项目跌价计提了多少？为什么要跌价计提这么多？记得该项目滨江操盘，收取销售额 5 的管理费，为什么还会预计亏损这么多？	您好！滨纷城项目由于测算预计亏损，根据会计政策要求，作了相应计提处理，并未对 5%管理费进行冲抵。谢谢！
80	公司投资的辉能科技股份有限公司和北京软体机器人科技股份有限公司有没有最新的上市计划？	您好！辉能科技和北京软体机器人的资本市场计划请详见公司官方网站。谢谢！
81	对于四季度亏损，股价下跌，有什么要说的吗？	您好！四季度亏损并非所属期间的经营性亏损，主要系计提资产减值准备所致。公司经营情况和资产质量良好，抗风险能力强，土地储备含金量高。谢谢！
82	控股股东看好 26 年是站起来的一年，那不可能没有原因和内容，请问具体是什么？谢谢！	你好，市场回暖和消费者信心的增加，这就是我们讲的冲锋号。
83	根据相关资讯，保利发展更改会计政策，采用公允计价来计算投资性房产的价值。请问如果滨江也采用公允计价，应该会存在一次性大幅度增值的现象，请问如果更改，投资性房产将大概增值多少？公司有没有计划改变长期以来的成本计价法，而采用公允计价？	你好，我们目前没有这个计划，继续坚持会计政策一贯性原则，采用成本计价法。
84	在新房销售领域，开发周期越来越长，现房销售已成为趋势。请介绍一下杭州的新房库存情况、销售周期以及杭州市目前的相关政策，滨江集团的应对措施有哪些？	你好，根据克而瑞数据统计，截至 2026 年 3 月末，杭州十区商品房库存较上年末有所降低，去化周期在 15 个月左右。虽然项目开发周期延长，但公司总体销售规模仍保持基本平稳。谢谢。
85	滨纷城卖得那么好，为何还需要计提损失？众泰小镇和深圳爱义 2024 年不是已经大幅计提过了吗？	您好！滨纷城项目由于测算预计亏损，根据会计政策要求，作了相应计提处理。您提到的另外两个项目，公司按照《企业会计准则》相关规定，于每个报告期末对项目可变现净值进行减值测试后，本着谨慎性原则对存货计提跌价准备。

序号	提问内容	回复内容
86	公司利润和财务都是行业最优秀的企业，请问公司是否考虑推出市值提升计划，毕竟市值是公司最重要的名片之一，总不能运行在净资产之下吧？谢谢！	感谢广大投资者对公司的关注和支持，我们认为把企业做强产品做优服务做好是公司价值的根本保证，从长远来看，一定会得到市场的认可，公司价值也会得到体现。谢谢。
87	公司最近股价大幅下滑，公司有没有考虑提高分红，回购注销等措施来维护投资者权益？	您好！2025 年度分红方案已于 4 月 24 日披露，尚待股东会审议。
88	年报中，公司提出将继续有序推进“15”战略规划，“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。公司 2026 年在“5”方面有什么打法；一季报显示公司房地产主业净利率已有上升，未来持续性公司如何评估？	你好，公司的目前投资战略是聚焦杭州、深耕浙江、辐射长三角，争取实现企业稳健可持续发展，谢谢。
89	公司回复投资者关于市值管理一事时，说房地产行业仍处于调整期，滨江房产稳健长久发展还需要资金支持！但公司哪怕投入一两亿元去回购上市公司股票然后注销，这展现了公司对投资者的责任，对杭州上海等地投资者购买公司房产项目也是一大促进！这是很大的广告效应和口碑效应！结合公司优质的产品，对公司竞争力又是一大提升！对公司百利无一害！！	你好，感谢您的建议。
90	今年 公司计划 交付 38 楼盘，一季度 2 楼盘，二季度 四楼盘，那么 三四季度有 32 楼盘交付。	您好！2026 年一季度已交付拥奥府、翠栖府、枫映华庭、听翠轩、澜映悦城、春曼雅庐等项目。第二季度将有揽晖美寓、平晖府、棠前嘉悦府、棠前文栖府、溪映听庐等项目交付。具体以项目实际交付为准，谢谢。
91	依公司计划，一季度 交付 2 楼盘，二季度 4 楼盘，那么 三、四 季度 公司 交楼 很多。总数 38 楼盘	您好！2026 年一季度已交付拥奥府、翠栖府、枫映华庭、听翠轩、澜映悦城、春曼雅庐等项目。第二季度将有揽晖美寓、平晖府、棠前嘉悦府、棠前文栖府、溪映听庐等项目交付。具体以项目实际交付为准，谢谢。
92	公司为什么对提振市值计划只字未提？谢谢您！	感谢广大投资者对公司的关注和支持，我们认为把企业做强产品做优服务做好是公司价值的根本保证，从长远来看，一定会得到

序号	提问内容	回复内容
		市场的认可，公司价值也会得到体现。谢谢。
93	公司在房地产开发储能领域会不会优先使用公司参股的辉能科技公司产品？辉能科技在法国建造超级工厂公司是否会提供支持提高持有股权？谢谢您！	您好！公司目前在房地产开发业务尚未涉及储能领域。辉能科技在法国的超级工厂自主建设、自主经营。谢谢！
94	在去年国庆节前，公司股价达到历史最高的 12.8 元！国庆后没多久，大股东公告了减持计划，接着第三季度报披露了计提减值 5.23 亿，之后股价长期在十块左右横盘！好不容易熬到大股东减持完了，公司股价也反弹了，结果公司第四季度来个 28 亿的减值，年报公告出来后到现在跌了 10%以上，请问投资者何去何从？？？	感谢广大投资者对公司的关注和支持，我们认为把企业做强产品做优服务做好是公司价值的根本保证，从长远来看，一定会得到市场的认可，公司价值也会得到体现。谢谢。
95	杭州限价放开后，公司所获取的项目中，有没有大概测算过平均利润率是多少的？综合下来有没有超过 8%？	您好！公司在限价政策取消后取得的土地利润率有所提高，现有土地储备的含金量、变现价值及抗风险能力良好。
96	25 年的年报跌价计提的金额超出了大多数机构投资者和个人投资者的预期，请问如果按照目前的房地产形势，26 年还会有大额的跌价计提发生吗？	您好！公司按照目前市场环境，现有土地储备已具备较好的变现能力和较强的抗风险能力。谢谢！
97	公司一直秉持谨慎性原则，每年对项目可变现净值进行减值测试，25 年度资产减值准备计提共计 2,805,692,508.72 元，减少归属于上市公司股东的净利润 1,825,820,363.49 元，其计提幅度让很多机构投资者和个人投资者措手不及。请问目前时点与 25 年年报的时点比较，还存在跌价计提的可能吗？	您好！公司按照《企业会计准则》相关规定，于每个报告期末对项目可变现净值进行减值测试后，本着谨慎性原则对存货计提跌价准备。有关后续是否还需计提减值，公司将于每个报告期末，严格按照上述原则开展测试后确定。公司已于 4 月 28 日披露 2026 年第一季度报告，未对存货新增计提跌价准备，谢谢。
98	按照目前行业以及公司情况，请问公司 2026 年继续大幅计提减值的可能性有多大？如果连公司基本面这样优质的公司都没有办法去大概测算未来一段时间业绩，还有多少人敢投资房地产股票？	您好！公司按照目前市场环境，现有土地储备已具备较好的变现能力和较强的抗风险能力。谢谢！
99	自持商品房，在满足一定前提条件下，很多城市已允许销售。杭州目前的政策是怎样的，有没有解禁允许出售的可能性？滨江很多项目的自持商品房，位于杭州哪些区块？对纳入财报的自持商品房的原值是怎么计算的？	您好！目前杭州自持商品房政策没有松动。滨江自持商品房主要位于杭州上城区、萧山区等城市核心板块。公司对自持商品房纳入投资性房地产核算，按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

序号	提问内容	回复内容
100	行业只剩滨江一家民营 TOP10，投资者把您当“民企标杆”，但股价却垫底，您觉得问题出在公司治理、信息披露，还是市场沟通不足？	你好，感谢你的关注和支持，我们会继续努力把企业做强产品做优服务做好。