

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：202502

投资者关系活动类别	☐ 特定对象调研 ☐ 分析师会议 ☐ 媒体采访 ☒ 业绩说明会 ☐ 新闻发布会 ☐ 路演活动 ☐ 现场参观 ☐ 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 2024 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	2025 年 5 月 9 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 2024 年度网上业绩说明会互动交流问答记录

滨江集团在 2024 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	请问戚总滨江三大战役目前还有多少货值未去化，这部分货值还需要大额计提吗？	你好，2023 年和 2024 年三大战役实际完成大概三分之二，剩余部分目前不需要新增计提，谢谢。
2	请问戚总，2023 年发起的去库存三大战役，请总结下在 2023 年和 2024 年的实行情况，并说下在 2025 年去库存战役的目标情况。	你好，2023 年和 2024 年三大战役实际完成大概三分之二，2025 年的目标是达到 80%以上。谢谢。
3	报告期内，公司经营活动现金流净额为 76.68 亿元，持续保持净流入。请问公司在现金流管理上有何具体措施？未来如何进一步优化现金流结构以支持业务扩展？	您好！公司将继续抓销售去化，以及合同网签、按揭放款。同时逐步降低有息负债，及直接融资占比，并做好直接融资的期限错配。谢谢！
4	戚总您好！今年以来，杭州市场出了不少好地，滨江也收获满满，想请戚总展望一下杭州下半年的土地市场以及滨江在土地市场有哪些竞争优势。	你好，按照杭州政府去年出让土地规模，今年 1-4 月接近完成了三分之二，预计今年全年总量比去年有所增加。杭州的土地市场从全国来看相对竞争激烈，滨江经过三十余年的积累，已形成了管理优势、品牌优势、品质优势、成本控制优势等竞争优势。
5	湘湖里自持房产为何长期搁置，既不出租也不出售，请问公司对暂不出租的自持公寓有何打算	你好，湘湖里商品房项目交付后，自持部分目前正在全面装修施工中，预计下半年推向市场。谢谢。
6	戚总您好！恭喜滨江取得优异的年度业绩！滨江业绩好，经营也更加稳健，作为公司的长期股东，拿着公司的股票感到非常安心，相信滨江在戚总的带领下定能穿越周期，获得更大发展。	谢谢鼓励，我们继续努力。
7	戚董好，公司 2024 年的分红较去年有略微下降，请问在国家鼓励多分红的背景下，后面是否有考虑会提升分红率？	你好，行业现阶段面临很多不确定性，滨江还需保持积极运营，但一定会保持一定的分红比例，回报股东。谢谢。

序号	提问内容	回复内容
8	请问沈总，请问公司 2023 年减值 43 亿，2024 年减值金额迅速下降到 11 亿，请问 2025 年预计资产减值和信用减值规模同比 2024 年情况如何？	您好！公司严格遵循企业会计准则要求进行减值测试，并作相应计提。2025 年及以后年度我们均将根据地产市场变化，及会计准则要求进行相应处理和调整。谢谢！
9	请问戚总，杭州新房库存目前销售周期大约为几个月？	你好，杭州各个区县情况不一，有的几个月，有的可能一年以上，但滨江的项目基本位于核心区域，去化周期较短，谢谢。
10	请问滨江集团有无进军工业地产的计划？	您好！我们目前将继续专注住宅地产的开发业务，做好主业，尚无进军工业地产计划。谢谢！
11	昨日彭博社传国家在讨论制定现房销售政策，请问公司现在现房销售占比多少，以及假设现房销售推行，对行业和公司的影响？	你好，公司目前项目均按照预售政策销售。如果政府推出现房销售政策，公司将积极把握，发挥滨江的品牌品质优势、管理优势、成本控制优势等，在新的形势下，取得更好的发展。谢谢。
12	请问戚总，近期贵司接连高价拿地，在目前市场行情下，未来销售利润如何保障？	你好，虽然杭州土地市场竞争激烈，但滨江通过发挥自身核心竞争优势，可保持一定的利润水平。谢谢。
13	请问戚总怎么看贵司股价从 4 月 30 日最高点 10.45 元/股连续下降至 5 月 9 日 9.7 元/股，接下来对稳升股价有什么举措？	你好，滨江将继续做优做强做精企业，促进公司价值的稳定和持续提升，谢谢。
14	下一阶段，滨江集团有无出台市值管理的具体计划	您好！我们首先将继续保持一直以来的做优、做强、做精企业的风格，不断提升企业价值。谢谢！
15	戚总您好，应对可能的现房销售，滨江会不会重新拿起普特基金这个工具箱里的好工具，让看好杭州未来楼市的资金与滨江共同发展，满足滨江开发对资金的需求？	你好，滨江目前有足够的银行授信来满足企业的发展，如果现房销售政策出台，滨江的资金也能满足经营需求。谢谢。
16	除了杭州，2025 年公司准备在省外哪些城市、省内哪些城市拿地开发？	你好，2025 年公司继续跟踪上海等核心城市，省内已在金华获取 4 个合作项目，我们还会继续对全省范围内的优质土地保持关注。谢谢。
17	今天抄底了，希望公司提高分红比例，积极回报股东。另问一下 2025 年大股东以及董监高有没有增持计划？	您好！我们首先做优、做强、做精企业，在偏离企业价值明显时，考虑增持计划。谢谢！

序号	提问内容	回复内容
18	戚总您好！公司 24 年和今年一季报交出了行业最亮眼的业绩！沧海横流，方显英雄本色！作为杭州豪宅专家，能否请戚总谈谈在豪宅打造方面的经验，另外，今年滨江在杭州也收获不少顶级宝地，做为杭州一流品质代表，在给市场带来具有震撼力产品方面，滨江做了哪些努力。谢谢！	你好，滨江将继续做行业品牌领跑者，产品品质标准制订者。在新的政策和市场环境下，滨江有能力、有责任为社会建造好房子。目前侧重点是室内达到精致、舒适、实用，室外呈现精致、美观、功能全。谢谢。
19	沈总好，请问 2024 年年报中显示的经营活动产生的现金流量净额大幅下降的原因是什么？是否是因为银行结算的缘故？	您好！2024 年报经营活动产生现金流量净额下降原因，系合并报表范围内的销售商品提供劳务收到的现金下降幅度较大所致。谢谢！
20	戚总好：滨江过去几年深耕杭州是最核心的成功因素，后面几年是否会再选几个根据地，因为只有一个根据地风险很大，比如杭州如果被选为现房销售的试点城市，那对企业的影响很大。08 年也是低谷期 滨江集团在我们老家金华开发的金色蓝庭项目，树立了口碑和品牌。趁着现在地产市场低谷期，去苏州上海宁波等城市做几个标杆项目，建发，绿城这几年都在这些城市做灯塔项目，为以后的发展铺路。后面站起来冲锋是需要现在铺垫口碑的。	你好，感谢您的建议，滨江将继续深耕杭州，聚焦浙江，辐射长三角，把滨江的品质品牌在最优势的地方淋漓尽致地发挥出来。谢谢。
21	开始了吗	您好！网上业绩说明会已经开始。谢谢
22	今年杭州楼市热度较高，杭州的库存消化的非常好，但是杭州外热度一般，请董事长介绍下金华，台州，湖州等地的销售情况	你好，滨江在金华、湖州的销售非常良好，台州销售还算正常。谢谢。
23	请问沈总，公司目前已售未结算项目里，平均权益比在多少？	您好！公司目前已售未结算项目的平均权益占比在 50%左右。谢谢！
24	杭州取消包括限价在内的各种购房限制，构成对公司的实质利好。但同时地价的快速上升，对公司的利润率构成一定的拖累，请介绍一下滨江在杭州拿地的原则。	你好，滨江在杭州拿地的原则是在优质地段，拿优质项目，做优质产品，为区域做标杆，满足该区域客户对美好居住和美好生活的向往。

序号	提问内容	回复内容
25	戚董好，恭喜公司取得的佳绩！留意到自去年四季度起公司持续大手笔拿地，且 25 年 1-3 月滨江权益拿地已占杭州宅地一季度出让金的 35%，但一季报公司净负债率仍近似零，这是否说明仅经营杭州，已不足够发挥滨江的充沛资本优势？年报提及“省外关注上海和江苏”，是否意味着公司重启省外扩张的企图？谢谢。	你好，滨江今年将继续跟踪上海等核心城市，继续发挥省内和杭州的核心优势。谢谢。
26	领导，您好！我来自四川大决策，请问，从 2024 年年报来看，公司营业总收入 691.52 亿元，同比下降 1.83，但净利润达 37.91 亿元，同比大幅增长 32.94，归母净利润 25.46 亿元，同比增长 0.66。营业总收入下降的同时净利润却增长，请问主要是通过哪些成本控制和经营策略调整实现的？	您好！公司较大部分项目系合作开发项目，营业总收入仅为合并报表范围内项目交付结转收入，而归母净利润系当期交付结转所有项目的权益净利润。谢谢！
27	滨纷城每次开盘都是摇号售罄，这在全国刚需楼盘中是独一份的存在，但是这个项目不到 16000 的销售均价还送车位，是否还有利润？	你好，作为杭州的龙头房企，滨江有责任为新杭州人提供高性价比的优质产品，有的项目利润和去化兼顾，滨纷城偏重去化的经营目标，让更多年轻人在杭州有奋斗的起点。谢谢。
28	请估算一下在 25 年不新增跌价计提的前提下，贵司 25 年的盈利情况同比 24 年是否应该大幅增长甚至存在翻番的可能性？	您好！公司 2025 年盈利情况较 2024 年将进一步有所提升。谢谢！
29	董事长您好，上一轮 15-19 年的房地产周期房地产股票大幅上涨，请问您觉得如果新一轮上行周期开启，滨江的企业价值是否会大幅提升进而大幅推高股价？谢谢	你好，谢谢你的关注。滨江将继续做优做强做精企业，促进公司价值的稳定和持续提升，谢谢。
30	戚董好，滨江在行业调整期逆势发力，难能可贵！更难得的是戚总还亲力亲为、投入精力做公益事业，振兴乡村，回馈社会。令人敬佩！祝滨江越来越好，股票越涨越高！	谢谢你的鼓励，我们会继续努力。

序号	提问内容	回复内容
31	网上很多人认为绿城在浙江三四线城市拿的低密地块，销售流速快，销售利润高，请问滨江在浙江发达县市的拿地销售是怎样思考的？	你好，我们努力发挥滨江品牌和品质的优势，继续关注省内的优质地段低密度的项目，谢谢。
32	2025 结算部份毛利率会提升？从 2024 年年报看资产减值看，2025 年起资产减值会进一步减少？	您好！2025 结算毛利率将会适度提升。公司 2025 年及以后年度我们均将根据地产市场变化，及会计准则要求进行相应减值测试并作会计处理。谢谢！
33	关注滨江集团视频号，公司经常组织业主到访胡家坪感受滨江在乡村振兴方面的成就，分享戚总在乡村振兴荣誉感幸福感。公司能否让小股东也分享其中的快乐，比如胡家坪酒店民宿的优惠券，还有千岛湖酒店和天目山小镇。	你好，乡村振兴、一路有你，如果股东有需要，可以与公司证券部取得联系，感谢您的关注。
34	请问沈总，滨江今年在杭州拿的地平均利润率有多少？	您好！滨江今年通过发挥自身核心竞争优势，积极参与土地市场，目前所拿土地可保持一定的利润水平。谢谢！
35	从公司官方微博每月滨纷时刻看到公司 3 月 4 月份大平层和超平层销售情况非常好，请问这部分销售的大平层利润率如何？目前整体去化率如何？还有 2 个重磅超平常项目榄奥望座和潮起，今年会开盘销售吗？	你好，大平层今年销售不错，整体去化率正常，利润率比同等地段住宅稍高，后面两只项目预计在下半年推向市场。谢谢。
36	业绩还行 为什么股价不行	你好！我们将继续做优做强做精企业，促进公司价值的稳定和持续提升经营业绩。谢谢！
37	董事长去年说过行情不明朗时候匍匐前进，合适的时候站起来冲锋向前，随着国家稳楼市决心的加大，滨江适时果断加大了拿地力度。今年拿地毛利润率显著提高。今年达到 1000 亿的销售目标，能不能以一抵二，比限价时代做到 1500 亿甚至 2000 亿产生效益更高	感谢您的鼓励，我们按照既定的销售目标保持品质、保持品牌，保持盈利水平和可持续发展能力。

序号	提问内容	回复内容
38	请戚总介绍下 2025 年滨江在南京和深圳的新项目，预计什么时候开盘，盈利预期如何，特别是深圳项目 2023 年计提了 10 亿 5.5 亿共计 15.5 亿，随着楼市回暖，计提是否可以转回一部分	你好，南京项目预计下半年推向市场，利润可保持正常水平。深圳项目我们还在继续努力，争取转回一部分。谢谢。
39	请问滨江集团跟滨江服务都是滨江控股下属的上市公司，有没有存在滨江集团向滨江服务利益输送的现象？比如剩余车位低价打包给滨江服务等。	您好！滨江集团、滨江服务均系完全独立经营的公众公司，不存在利益输送现象。谢谢！
40	23、24 年度分红比例较前些年低，公司的净负债率又那么低，很多小股东质疑为什么不加大分红力度。请介绍一下其中的原因	您好！行业现阶段面临很多不确定性，滨江还需保有现金、积极运营，但一定会保持一定的分红比例，回报股东。谢谢！
41	请问戚总对于全国楼市的看法，能不能止跌企稳？对于杭州楼市的前景怎么判断？	你好，国家和各级政府正在出台各项支持政策，我们相信房地产行业一定会止跌回稳。杭州是全国同级城市中最具经济活力的城市、是全国人才最向往的城市、是人才就业机会最多就业前景最好的城市、是政府营商环境一流的城市、是最宜居的城市。我对杭州房地产楼市充满信心。谢谢。
42	请问戚总什么时候有股票回购计划？	你好，感谢你的建议，暂时没有股票回购计划，如果公司股价严重偏离企业价值，公司会考虑。
43	请问戚总，杭州的两个地王项目（水电新村和申花）的产品定位大概是怎么样的？预计什么时候开盘？	你好，这两个项目是公司好房子的标杆，将会在公司武林壹号的基础上做新时代的杭州钱塘江江南和江北的标杆。预计在三季度推向市场。谢谢。
44	24 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？	您好！会计报表中的存货，包含已拍得未开工建设土地、未售商品房及已售未结商品房开发成本。截止 2024 年底，合并报表范围内的已售出未结算的预售资金 1254 亿左右。谢谢！

序号	提问内容	回复内容
45	领导好，我请教下房地产行业新发展模式的内涵和具体到公司商业模式的选择，目前不少房企都在喊开发、经营、服务并重转型，但是转型有成效的很少，请问滨江是否有加大经营服务的投入，以及未来这些业务的占比预期是多少？	你好，公司继续保持房产开发优势，同时在写字楼租赁、区域性商业租赁和长租公寓租赁、酒店、养老等方面进行了积极探索，并取得了一定的成效，比如长租公寓的平均出租率已达 90%以上。该块业务预计占比会逐步提高，谢谢。
46	今年起贵司在杭州的不限价项目值得期待，但去化可能不如限价项目，这个怎么看？	你好，我认为在任何时候，好城市、好地段、好品质、好品牌、外部好配套、内部好服务、高性价比的房子一定会得到市场的高度认可。谢谢。
47	美国资产出租现状怎样？后续有没有出手的想法和措施？	你好，美国资产的出租率达到 95%以上，在美国市场还是非常好的，后续将根据经营状况做出下一步的安排。谢谢。
48	净负债率都成负值了，同时又在比拼地王。很多市场人士一边担心滨江集团过于保守稳健错失机会，一边又担心过于激进拿地王亏损，请问，滨江在财务、拿地等方面到底是稳健还是激进呢？	你好，滨江今年的战略是匍匐前进，做好随时站起来的准备，具体项目我们根据城市、地段来决策，采取不同的策略，有的项目志在必得，有的项目可以通过多种合作形式降低风险。谢谢。
49	请问沈总，目前公司在杭州市场，从土地拍卖到结算大概周期是几个月？	您好！杭州各个区县情况不一，有的几个月，有的可能一年以上，但滨江的项目基本位于核心区域，去化周期较短，谢谢！
50	公司股价如此低迷，为何不增持股份？请问公司是不看好未来的发展吗？	您好！公司一直看好自身发展。如果公司股价严重偏离企业价值，公司会考虑增持。谢谢！
51	现在开盘速度明显变慢了，比如安琪儿地块，是什么原因导致拿地半年后都没开盘	你好，作为新一轮限价放开后的首批项目，我们以城市、地段、产品作为标杆来打造和升级产品，因此周期相对较长一些。安琪儿项目预计下个月开盘。谢谢。
52	2025 截止 4 月底拿的地，权益占比有多少？	你好，公司 1-4 月获取项目权益比例在 40%左右。谢谢。
53	请问戚总，2025 年有没有在绍兴地区拿地的计划，绍兴地产现在价跌质差，想让滨江这样的优秀地产商来带动整个绍兴地产市场走出低迷困局。	你好，感谢你的关注，目前没有这个计划。谢谢。
54	当前公司并没有扩张规模的计划，公司当下这么优异的资产负债表下，会不会提升分红比例来回馈股东？	您好！当前滨江还需保有现金、积极运营，但一定会保持一定的分红比例，回报股东。谢谢！

序号	提问内容	回复内容
55	您好戚总，请问您阐述的站起来具体是采取什么样的策略？是利用富余的银行授信增大拿地力度吗？谢谢	你好，具体战术，我们根据城市、地段来决策，采取不同的策略，有的项目志在必得，有的项目可以通过多种合作形式降低风险。谢谢。
56	公司 2022 年和萧山金帝合作的叠潮雅庭和欣翠里项目，为什么权益都降至了 2，请 2 个项目公司能赚取的利润仅有 2，还有操盘费收入占比更高？此外，近期钱二红盘潮语映月轩只有 1 的权益，这项目代建项目管理费有几个点？	您好！叠潮雅庭和欣翠里项目住宅部分已交付，目前处于商业部分开发建设阶段，根据合作开发协议约定，相应调整权益比例。谢谢！
57	戚总，您好，我想请问一下，目前杭州的地价快速上涨，土拍市场竞争激烈，滨江是不是还能保持前两年的营业额不变，如果不能有什么办法维持原有的营业额不至于下滑。	你好，谢谢你的关注，目前来看可以保持营业收入稳健。
58	公司业绩挺好，为什么股价还在跌	你好！我们将继续做优做强做精企业，促进公司价值的稳定和持续提升经营业绩。谢谢！
59	杭州今年卖了很多好地，感觉稀缺的好地会越来越少，董事长怎么看杭州优质土地的可持续性	你好，优质土地是相对和动态的，随着城市的发展，优质土地会不断涌现出来，我们相信杭州土地市场是可持续的。谢谢。
60	2024 年是你最满意的一年，2025 年开年到现在，请问戚总，是否比去年更令你满意？	你好，公司 1-4 月的销售和拿地都实现了预期目标，总体是满意的。
61	除了正常的工资奖金之外，请介绍一下目前对高管的各项激励措施，包括具体项目的跟投制度等。	您好！公司自 2024 年开始通过 KPI 考核与团队激励挂钩。谢谢！
62	请展望一下 25 年度滨江集团的盈利预期。2025 年净利润能否超越 2022 年度净利润？	您好！公司 2025 年将继续稳健经营，盈利情况将有所提升。谢谢！
63	您好，戚总，请问公司的下一代操盘手是如何考虑的？加奇总什么时候来滨江集团历练，不经过 5 到 10 年的开发业务的历练，直接掌舵，小股东不放心啊	你好，房地产是开发与服务并重，随着交付的房子越来越多，服务的重要性更加凸显，目前加奇总已在滨江服务任职，就是为了历练他驾驭房地产新发展模式下公司经营的全面能力。谢谢。
64	请问戚总，公司资产减值高峰已过，融资利息稳定下降，利润稳定增长，是否考虑提高分红率？	你好，行业现阶段面临很多不确定性，滨江还需保持积极运营，但一定会保持一定的分红比例，回报股东。谢谢。
65	25 年交付项目利润率比 24 年提升多少？	您好！公司 2025 年将继续稳健经营，盈利情况将有所提升。谢谢！

序号	提问内容	回复内容
66	永康滨江城项目整体进展如何，2024 年虹光置业净利润达到 9.1 亿元，2023 年永康项目计提达 6.6 亿。由于项目分成好几个楼盘，每个楼盘又分期开发，请问永康项目，包括已售，未售，未动工地块，项目整体盈利情况如何？	您好！2024 年虹光置业的净利润系 2 号、3 号地块交付、结转产生，永康项目整体销售去化情况平稳，盈利情况符合预期。谢谢！
67	很多股友都是滨江集团忠实的粉丝，建议公司制订相关政策，给予长期持有滨江股份若干年的小股东以额外的购房优惠，让小股民也能共享滨江发展成果。	您好！谢谢你的建议！
68	沈总好，请问下杭州土拍土地款是不是分期支付，除了第一期土拍保证金外，余款支付的时间节点是什么？	您好！杭州土拍土地款均为分期支付，在符合合同约定支付时点前提下，公司根据开发经营需要，择时适度提前支付。谢谢！
69	请问滨江集团投资的辉能科技，固态电池量产进展到哪一步了？辉能科技上市有没有消息？	您好！公司目前正与相关车企签署 MOU，法国工厂正在进行 EPC 招标。谢谢！
70	沈总好，2025 一季度结算 225 亿，利润增幅 60%，按公司今年结算约 700 亿，意味着今上午后面结算会减少，利润增幅没有季度高？	您好！公司收入确认严格遵循相关会计政策要求，包括实际完成竣工、交付等。2025 年盈利情况较 2024 年将进一步有所提升。谢谢！
71	沈总，您好！2023 年年报滨江爱义南方大厦和浪口村项目共 16 亿，这部分减值可以重新收回？我的意思是这部分是否真实存在	您好！公司每个会计年度均将根据地产市场变化，及会计准则要求进行相应减值测试并作会计处理，包括深圳南方大厦及浪口项目。谢谢！
72	戚总您好！滨江 2024 年拿地力度在行业中是最强的，同时滨江的负债还在下降，财务更为稳健，既降负债还维持拿地，这是怎么做到的？谢谢！	您好！我们一方面加速去化滞销、慢销项目，回笼资金用于偿还贷款、降低负债；另一方面根据城市、地段来决策，采取不同的策略，有的项目志在必得，有的项目可以通过多种合作形式降低风险。谢谢！
73	如果实施现房销售，公司 IRR 将急剧下降，作为公司财务总监沈总有何应对的方案	您好！如果现房销售政策出台，滨江的资金能满足经营需求，同时公司也将根据具体政策要求，及时调整经营策略。谢谢！
74	戚总您好！公司 24 年和今年一季报交出了行业最亮眼的业绩！沧海横流，方显英雄本色！作为杭州豪宅专家，能否请戚总谈谈在豪宅打造方面的经验，另外，今年滨江在杭州也收获不少	您好！滨江将继续做行业品牌领跑者，产品品质标准制订者。在新的政策和市场环境下，滨江有能力、有责任为社会建造好房子。目前侧重点是室内达到精致、舒适、实用，室外呈现精致、美观、功能全。谢谢。

序号	提问内容	回复内容
	顶级宝地，做为杭州一流品质代表，在给市场带来具有震撼力产品方面，滨江做了哪些努力。谢谢！	
75	请问沈总，公司 2024 年和 2025 年 1 季度拿地的测算净利率在几个点？	您好！滨江一直以来奉行的拿地原则是，通过发挥自身核心竞争优势，积极参与土地市场，目前所拿土地可保持一定的利润水平。谢谢！
76	请问沈总，2024 年公司主要结算的是 2020-2021 年项目，2025 年公司计划结算的房产对应的土拍年份和占比大概情况如何？	您好！2025 年公司结算项目主要对应的是 2022-2023 年项目。谢谢！
77	沈总您好，滨江 2024 年报中 300 多亿的开发产品（现房），这里面多少是已售的？多少是未售的？大概就行	您好！公司 2024 年报中的开发产品，系部分未售已完工项目、如义乌福田里，以及 2024 年 12 月完工并于 2025 年 1 月份交付的项目、如观翠揽月等。谢谢！
78	一季度交付的运翠轩和芳翠锦绣里分别结算了多少亿营收？	您好！一季度交付的运翠轩 21 亿左右、芳翠锦绣 40 亿左右。谢谢！
79	沈总好，23 年末戚董在胡家坪提到“三个去化”，当时披露的慢销货值是 167 亿，如今过去了一年半，最新的去化进展能否分享一下？另外留意到公司 24 年报已完工产品约 329 亿，创了新高，该指标如何解读？是否为 25 一季度高峰交房但未及时确认收入所致？望您能解释一下。感谢！	您好！2023 年和 2024 年三大战役实际完成大概三分之二。公司 2024 年报中的开发产品，系部分未售已完工项目、如义乌福田里，以及 2024 年 12 月完工并于 2025 年 1 月份交付的项目、如观翠揽月等。谢谢！
80	公司的内在价值既需要横向与友商比较，又需要纵向跟自己比较，目前动态市盈率 8 倍左右，请评估一下跟动辄 15-20 倍甚至负市盈率的主流开发同行比较，滨江集团股价存在高估吗？	您好！滨江将继续做优做强做精企业，促进公司价值的稳定和持续提升。谢谢！
81	将鸡蛋放在安全的篮子里是一个办法，将鸡蛋分别装在不同的篮子里也是一个办法，请问，滨江重仓杭州的行为有可持续性吗？	您好！滨江将继续深耕杭州，聚焦浙江，辐射长三角，把滨江的品质品牌在最优势的地方淋漓尽致地发挥出来。谢谢！
82	滨江集团在一季度溢价拿地，请问大概的净利率和毛利率？以及项目去化周期？	您好！虽然一季度杭州土地市场竞争激烈，滨江通过发挥自身核心竞争优势，可保持一定的利润水平。有关项目的产品将于 5 月份逐步推向市场。谢谢！

序号	提问内容	回复内容
83	25 年上半年滨江集团在杭州拿了几块地理位置绝佳的地块，当然楼面价也屡创板块新高，请问，公司内部测算这些地块的利润率如何？	您好！虽然上半年公司所拿土地中，有几块楼面地价创板块新高，但滨江通过发挥自身核心竞争优势，可保持一定的利润水平。谢谢！
84	沈总您好想了解下公司的结算标准，看到年报中有不少项目交付后结算比例不高，特别是 12 月底交付的楼盘，如江晖府，枫翠云轩结算不到一半。2025 年 4 月份有大量的楼盘交付，这些盘是不是都会在半年报中结算？	您好！公司结算标准为，达到项目完成竣工备案，并实际交付给购房者等条件后，确认营业收入。谢谢！
85	沈总您好，根据 2023 年年报和 2024 年年报数据比较后显示，公司自持房产增加 7 万平米，租金增加 0.6 亿元，但是账目价值只增加 11 亿元。其中包括栖江榄月，滨涛映月，望涛月明，宁望府等交付，这些都是杭州核心地区的优质公寓，为何新增的 7 万平米账目价值只有 1.57 万元每平米？这个价格远远低于上述项目的实际价格，大约只有 2.5-3 折，为何账目价值做这么低？	您好！公司的有关会计政策是，有自持的房地产项目，在可售部分交付当期，根据未来现金流测算资产价值，将低于账面价值部分计入当期可售部分成本。谢谢！