

# 保利发展控股股份有限公司

## 投资者关系活动记录表

公司代码：600048

公司简称：保利发展

发布日期：2024年4月29日

投资者关系活动类别	<input type="checkbox"/> 机构调研 <input type="checkbox"/> 个人投资者调研 <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）
参与单位名称及人员姓名	投资者
时间	2024年4月25日
地点	上海证券交易所上证路演中心
上市公司接待人员姓名	公司管理层、独立董事
投资者关系活动主要内容介绍	<p>主要交流内容如下：</p> <p><b>问题1：如何看待今年的市场走势？政策还有哪些发力空间？</b></p> <p>回答：随着经济的逐渐企稳和行业限制性政策的持续退出，客户的信心将逐渐恢复，需求也会随之上升。政策方面包括限购、限价、限售等各类限制性政策的取消或放松，融资协调机制的进一步优化落地，信贷利率的进一步放松，存量房等资产政府介入后的进一步盘活等，都还有政策发力空间。</p> <p><b>问题2：保利发展以市场为导向还是以消费者导向？未来5-10年发展目标是什么？</b></p> <p>回答：尊敬的投资人您好，行业已进入高质量发展的品质时代，公司牢牢树立以客户为中心的经营思想，不断提升公司产品的竞争力，持续提升组织能力建设，保持行业领导地位。</p> <p><b>问题3：公司22-23年保持拿地，今年拿地规模收缩，前两年拿的地是否利润率不足？目前在开发项目中改善定位项目占比多少？如果销售持续收缩，有无发展第二曲线的计划？</b></p> <p>回答：尊敬的投资人您好，1、公司坚持与经营规模、现金流周转相匹配的投资强度，积极优化资源储备结构，过去两年分别完成拓展1613亿元和1632亿元，新增项目利润率基本达到立项预期，推动以增量带动存量发展。</p> <p>2、近期新拓展项目基本位于核心城市的核心地段，且地块规划条件较好。结合客户需求转变和区域市场偏好，公司项目定位为改善需求的比例有所提高。</p>

3、在不断提升开发业务竞争力、保持经营规模的基础上，公司一直着力加强相关产业发展，特别是持有资产运营、物业服务等板块，均取得一定的发展成效。持有资产运营在国家租购并举政策下，将成为不动产市场的重要部分；物业管理作为社区基层治理的重要单元，在科技驱动、绿色低碳等趋势支持下，将进一步推进变革和创新发展。公司将在现有业务规模和能力的基础上，继续提升相关产业的专业化、市场化能力建设，实现协同发展。

**问题 4：趁着地价便宜，公司是否考虑买地，储备资源以提高未来核心竞争力。**

回答：尊敬的投资人您好，公司每年都保持一定投资强度，聚焦核心城市核心区域优质地块，在资源储备及项目开发销售能力方面，都拥有较强的竞争力。公司在土地获取方面，会结合城市发展、市场变化及客户需求等维度，认真研判每一宗土地，保障土地获取后的顺利开发建设和交付，持续为股东创造价值。

**问题 5：今年有没什么存量去化目标？打算采取什么措施加速存量去化？期末现金短债比 1.28，低于 2022 年的 1.57，是什么原因？是否有偿债风险？市场分化越来越明显，公司核心 38 城的布局还会不会进一步缩减？**

回答：尊敬的投资人您好，1、2023 年公司存量项目去化成效显著。公司加大 2022 年之前获取的存量项目去化力度，存量项目签约金额 2575 亿元，未来，公司会不断优化产品设计，采取多种方式随行就市地推动存量项目加速去化。

2、公司 2023 年有息负债净减 271 亿，2023 年底货币资金 1,480 亿，占总资产 10%，维持合理水平，短债比仍符合三道红线要求。目前，市场整体仍处于筑底阶段，销售去化仍存在压力。公司 2023 年实现销售金额 4,222 亿，位居行业第一，回笼金额 4,304 亿，销售回笼率 102%，经营活动现金流量净额 139 亿元，连续 6 年为正，公司有较强的现金流与债务管理能力，不存在偿债风险。

3、核心 38 城是公司经过系统性研判，筛选出的重点投资区域，从城市基本面以及市场的稳健程度来讲，也较非核心 38 城有明显优势。后续不排除根据城市发展及市场变化有所增减。

**问题 6：2023 年的分红方案出来了没？**

回答：尊敬的投资人您好，2023 年公司拟以实施权益分派股权登记日的总股本扣减公司回购专用证券账户的股数为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 4.10 元（含税），且不进行资本公积金转增股本。详见《关于 2023 年度利润分配方案的公告》。

**问题 7：管理层好，请问公司现金流应对今年到期的债务是**

**否有缺口？公司的再融资环境如何，对于今年到期的境内外债券准备使用哪些资金偿还？**

回答：尊敬的投资人您好，公司目前不存在偿债压力，所有境外债券已清偿完毕，境内债券等均如期付息、兑付本金。在合理区域布局、准确市场定位的支持下，公司持续保持良好的经营发展，2023年经营活动现金流净额为139亿元，实现经营资金的动态平衡。同时，公司拥有优秀的信用基础和融资能力，各种融资渠道畅通，2023年新增融资1371亿元，综合成本仅3.14%，且逐月下降。公司将继续加大销售去化和资金回笼，保持经营现金的良好周转，同时可视需要开展融资补充，有信心能够保持持续发展的能力。

**问题8：公司23年报计提了50亿的减值，在公司管理层看来，24年是否会继续计提？**

回答：尊敬的投资人您好，公司2023年底存货经减值测试，除已计提跌价准备的部分存货外，公司开发项目的可变现净值可覆盖存货余额。2024年，公司将根据关注房地产市场变化情况，结合管理层判断，严格按照会计准则规定，谨慎做好存货减值测试，并及时做好信息披露。

**问题9：管理层好，看到公司这两三年不少楼盘有采取促销优惠措施，请问公司这两三年毛利率、净利率有所下滑，是不是受到相关措施的影响？毛利率、净利率预期什么时候开始回升？**

回答：尊敬的投资人您好，土地市场较高价格获取项目陆续进入结转周期，叠加售价下行，导致公司2023年结转毛利率同比下降，叠加计提减值等因素，导致出现净利率下降。公司增量项目毛利率较高（如，2022年获取项目销售毛利率超20%），且占存货比重逐步提升，预计可带动公司整体毛利率企稳甚至回升。

**问题10：公司在保障性住房的业务占比如何，是否有项目储备？**

回答：尊敬的投资人您好，公司积极发展保障性租赁住房，拓展公寓业务，累计建成保障房超10万套。未来公司仍将继续积极开展保障性住房业务，积极履行社会责任。