

# 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：2023年12月20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	2023年9月15日、2023年11月17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
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 1：一线城市房地产新政出台，对公司有哪些利好？</b> 回答：新政出台有效改善行业生态，有利于恢复市场信心，各地具体细则仍在陆续出台，市场情况还有待逐步观察，预期将对行业经营带来正向作用。</p> <p><b>问题 2：公司目前在项目回款上的大概情况是怎样的？现金流还充裕吗？</b> 回答：公司不断加强按揭和待收房款管理，抢抓资金回笼，上半年，共实现回笼金额 2273 亿元，同比提升 13.9%，回笼率 96%，同比提升 1.1 个百分点；上半年公司经营性现金流约 71 亿，整体现金流情况良好。</p> <p><b>问题 3：贵公司在收并购上的想法是怎样的？</b> 回答：收并购是公司重要的拓展手段之一，在当前市场环境下，存在不少收并购机会，公司仍然坚持投资原则，积极把握市场投资机会。</p> <p><b>问题 4：公司的增发还能实施吗？如果不能实施，14 个房地产公司的资金如何解决？保利集团会否单独参与增发事宜？房地产行业目前已处于下降通道，公司有开拓新业务，如非房地产的建筑业务吗？请预测一下四季度的盈利情况。</b> 回答：1、目前定增仍在批文的有效期内，相关工作正在积极推进，后期视市场情况择机启动。同时，公司账面资金充足，截止到 2023 年三季度末，货币资金余额超 1400 亿，能确保所有项目的正常开发运作。</p>

2、公司目前业务范围涵盖房地产开发与销售、物业服务、全域化管理、销售代理、商业管理、不动产金融等，公司将结合房地产发展方向和产业升级的趋势，进一步完善公司产业布局。

3、有关公司业务经营情况及未来发展展望，请关注公司定期报告。

**问题 5：请问公司三季度毛利率下滑的主要原因是什么？毛利率下降趋势会延续吗？公司对房地产市场有何新的研判，有哪些发展规划和举措？**

回答：公司单季度利润下滑主要受结算结构影响，2023 年 1-3 季度，公司利润情况仍然保持正增长。

随着行业的周期波动，过去房地产企业的发展模式已有所调整 and 变化，但房地产行业仍然会是经济最重要的支柱之一。在行业发展的新阶段，房地产行业会呈现新的发展模式，这些都将与相关政策的推进力度和实施细则息息相关，公司将会依据相关政策落地的节奏，积极铺排业务规划。

**问题 6：请问公司的利息资本化率大概多少？公司是否会加大存货跌价准备，谢谢！**

回答：本年利息资本化金额请您关注公司年度报告。年末公司将根据市场情况进行减值测试，具体结果请您关注公司定期报告。

**问题 7：请问截至目前，公司今年投资拿地的强度如何？**

回答：截止 2023 年 10 月底，公司拓展面积 742 万方，拓展金额 1189 亿元，拓展权益金额 984 亿，本年拓展权益比约 83%。

**问题 8：请问公司在“三大工程”建设方面有无工作部署？**

回答：“三大工程”建设是未来房地产发展新模式的重要组成部分，公司在过往的业务中，均有所涉及，也积累了丰富的经验，未来将密切关注政策细则，积极参与其中。