

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8月26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8月20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>问题 1：有观点认为“5.17”红利期已过，管理层怎么能看这一说法，对下半年新房市场有哪些判断？保利发展会有哪些动作？</p> <p>回答：尊敬的投资人您好，二十届三中全会提出“充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策，允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准”等，体现了当前中央对行业的重视程度，为行业平稳发展打开政策空间，也为防范化解行业风险、稳定消费者预期、促进市场良性循环和健康发展打下基础。展望下半年，公司将积极抓住政策机遇，做好公司经营管理，实现高质量发展。</p> <p>问题 2：上半年保利发展在销售上提速，利用政策窗口期和节假日时间加速出货，也取得了一定效果。上半年大部分城市新房市场还在筑底阶段，保利能“跑起来”的原因是什么？</p> <p>回答：尊敬的投资人您好，上半年，面对市场的快速下行，公司积极调整销售策略，一方面，把握二季度以来政策频出、客户来访热情高涨的市场窗口，积极加大推货力度，二季度推货1254亿元，环比一季度增长181%。另一方面，公司坚定贯彻落实去库存策略，总部和一线人员两级联动，根据政策热点，加强综合去化举措。</p> <p>问题 3：公司目前有息债务的分类结构？债务融资空间如何？</p>

回答：尊敬的投资人您好，截至 2024 年 6 月 30 日，公司合并报表范围内公司有息债务余额为 3735.10 亿元，其中，银行贷款 2753.79 亿元，占比 73.73%；公司信用类债券 665.72 亿元，占比 17.82%；非银行金融机构 315.60 亿元，占比 8.45%。一年内到期有息负债占比 19.82%，较年初下降 0.99 个百分点；三年以上到期的有息负债占比 33.12%，较年初提升 1.52 个百分点。

截至目前，公司已获批注册 100 亿元公司债券，正结合市场情况择机推动发行；100 亿元中期票据也已完成股东大会审议，将按要求进行注册申报和发行。

问题 4：公司未来的分红指引如何？

回答：尊敬的投资人您好，根据公司 2024 年最新披露的《2023-2025 年股东回报规划》，公司主动提高分红比例，预计 2023-2025 年度内分红比例不低于 40%。2023 年公司已向全体股东每 10 股派发现金红利 4.10 元（含税），实现分配总额 48.64 亿元，上市以来，公司已累计实现分红 640 亿（含回购）。未来公司还是会保持行业内领先的分红回报，始终注重股东回报，坚持股东与公司共成长。

问题 5：公司目前的结算计划，全年和明年上半年结算毛利趋势如何？

回答：尊敬的投资人您好，近年来，市场下行、高地价项目集中交付，行业整体毛利率处于下行区间，公司 2024 年 1-6 月毛利率 16.0%，与 2023 年全年水平保持一致，符合行业趋势。未来公司毛利率变化仍取决于市场变化、结算结构的影响。

问题 6：上半年公司实现归属于上市公司股东的净利润 74.20 亿元，同比下降 39.29%。请问业绩下滑的原因是什么？下半年经营工作有何策略？公司将如何优化财务结构？

回答：尊敬的投资人您好，受到市场下行影响，上半年公司毛利率同比有所降低，同时受结转权益比下降的影响，归母净利润同比降幅略大于净利润降幅。

下半年，公司仍将贯彻落实既定的战略方针，稳经营、提质效，持续推进系统性体系化建设，提高公司发展质量。

财务结构方面，截止 2024 年 6 月底，公司一年内到期有息负债占比 19.82%，较年初下降 0.99 个百分点；三年以上到期的有息负债占比 33.12%，较年初提升 1.52 个百分点，财务结构不断优化。未来，公司将根据具体经营情况，积极把握市场利率下行的趋势，通过做好发行公司债券等工作，持续动态调整债务的期限结构和成本结构。

问题 7：公司去年下半年到今年以来地产开发和拿地均呈现大幅下滑，但债务规模在增长，有息债务由年初 771.89 亿元增长

至 872.96 亿元，呈现出业务拓展与债务并不匹配，请问对此怎么看？

回答：尊敬的投资人您好，截至 6 月 30 日，公司合并口径有息负债 3735.10 亿元，较 2023 年末小幅增长 5.44%。

公司牢牢把握确定性做优增量投资，增强持续发展动能，上半年在公司土地市场整体供应缩量的背景下，公司择优拓展，优中选优，共拓展项目 12 个，均位于 38 个核心城市，总计容面积 116 万平方米，权益地价 109 亿元，总地价 126 亿元。同时，公司在 2023 年底集中获取了一批优质项目，2023 年全年新增总货量逾 3000 亿元，市场确定性强、销售兑现度高。

问题 8、请问管理层，公司今年上半年拿地数量和金额都较 2023 年同期大幅下降，这一考量是什么？未来的拿地节奏是什么？

回答：尊敬的投资人您好，公司坚持统筹安全和发展，2023 年底公司拓展相对集中，对应地价多数在本年上半年支付；上半年全国主要城市市场仍未企稳，土地供应缩量，38 个核心城市土地（住宅）推出建筑面积和成交面积分别同比下降 42%和 35%，公司主动调整投资节奏，优中选优，持续优化资源结构。

问题 9：公司目前持有的土地储备情况如何？三四线城市占比如何？

回答：尊敬的投资人您好，截至 2024 年 6 月 30 日，公司土地储备计容建面 7140 万平方米，较年初下降 8%，其中，核心 38 城面积储备占比约 7 成、三四线占比不到 3 成，且基本分布在粤港澳大湾区和长三角等经济活跃、人口持续流入的区域，仍有市场机会和前景。

问题 10、存量土地的调规、置换具体怎么做？能否展开说说？各地在开展收购存量商品房用作保障房，保利是否有计划参与？对下半年的市场走势怎么看，去库存方面有什么安排？

回答：尊敬的投资人您好，公司积极响应国家政策，全面梳理在手资源，在存量土地调规、置换，存量房收购等多个方面积极与地方政府沟通政策落地的细则和计划，遵循市场化、法制化原则加快推进落实，现已在郑州、金华等地实现了存量房收购。下半年，公司仍将坚持去库存、调结构的经营策略，积极应对本轮行业深度调整、保持稳健经营。

问题 11：公司持有大几百万平持有型物业，物业出租也没几个钱租金，还不如卖了，公司是否考虑部分资产做成 REITs 或者直接出售来降低负债。

回答：尊敬的投资人您好，公司积极探讨多种方式加快持有资产资金回笼，累计已发行 CMBS、类 REITs 等各类资产证券化产品。在“租购并举”的新发展阶段，公司通过完善顶层设计和管

理机制、整合资源集约赋能等方式，持续增强资产经营的专业化、规模化水平，同时积极拓宽经营贷款、资产支持证券等多元化的融资方式，打通投、融、建、管、退的资产管理闭环。

问题 12：泰康人寿应该是要清仓式减持保利发展股票，目前泰康人寿还持有多少股权？公司是否和泰康人寿探讨过泰康人寿减持计划，大股东保利集团是否考虑接下来泰康持有的这部分股权。

回答：尊敬的投资人您好，截止 2024 年 8 月 2 日，泰康人寿及其一致行动人泰康资产持有上市公司股份情况 598,522,095 股，持股比例 4.9999%，较年初有所下降。基于对公司未来发展的信心及长期投资价值的认可，公司实际控制人中国保利集团有限公司在 2023 年 12 月发布增持公司股份计划的公告，拟在未来 12 个月内，增持公司 A 股股份，金额 2.5-5 亿元人民币，目前仍在有效期内。