

保利发展控股集团股份有限公司

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：2025 年 12 月 11 日

投资者关系活动类别	<div><input type="checkbox"/>机构调研    <input type="checkbox"/>个人投资者调研</div> <div><input type="checkbox"/>分析师会议   <input type="checkbox"/>媒体采访</div> <div><input checked="" type="checkbox"/>业绩说明会   <input type="checkbox"/>新闻发布会</div> <div><input type="checkbox"/>路演活动    <input type="checkbox"/>现场参观</div> <div><input type="checkbox"/>其他 _____（请文字说明其他活动内容）</div>
参与单位名称及人员姓名	投资者
时间	2025 年 12 月 5 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><b>主要交流内容如下：</b></p> <p><b>问题 1:</b>如果地产价格普跌 10%，保利发展的现金流能挺过去吗？管理层对现金流风险评估如何？ 2.如果集团要保利发展吸收保利置业，对公司现金流影响如何？</p> <p><b>回答：</b>尊敬的投资人您好，针对售价下行态势，公司管理层充分重视，提前研判，一是通过以销定产、加大去化、开源节流优化经营性现金流，增强自身造血能力；二是近几年的增量项目投资，投资确定性比较强，给公司带来相对稳定的现金流；三是公司始终坚守现金流安全底线，持续开展现金流压力测试，不断优化债务结构期限，现金流保持合理储备。如果地产价格普跌 10%，公司也会一以贯之动态调整经营动作，保证公司现金流安全。感谢您的关注和建议。</p> <p><b>问题 2：</b>贵公司的债券是否可能出现爆雷情况？各种债券是否正常？</p> <p><b>回答：</b>尊敬的投资人您好，公司目前经营情况正常，持续推进销售去化和优质增量拓展，具有充足的现金流安全垫，有信心保障债券本息兑付。</p> <p><b>问题 3：</b>关于存量土地的“调转换退”问题，公司回答说，受限于专项债券额度投放、各地执行标准差异等原因，公司仍在积极推进剩余地块的“调转换退”。专项债券的投放额度多少、执行标准是地方政府的事情，如果地方政府不能按国家要求同意公司存量地块退还或调换，</p>

	<p>公司利益就可能受到影响，对公司利益可能受影响的项目，公司为何不用诉讼的办法维护公司的权益呢？</p> <p><b>回答：</b>尊敬的投资人您好，对于土地调转换退的模式，公司会结合地方政府、项目具体情况与政府相关部门积极研讨并提出双方可接受的处置方案，自 2023 年以来已完成的 330 万方土地置换，其中部分受益于专项债券。具体项目将结合实际情况，采取合法合规手段维护公司权益。感谢您的关注和建议。</p> <p><b>问题 4：</b>至 2025 年 11 月止，公司大概还有多少存量土地需要“调转换退”？这些土地可能还存在多少亏损？</p> <p><b>回答：</b>尊敬的投资人您好，目前公司正在推进的土地调转换退约 1000-1500 万方，自 2023 年以来累计已完成 330 万方的置换，其余土地也在积极推进，并不断根据与政府沟通情况、项目状态、市场变化等情况进行调整，争取持续优化。感谢您的关注和建议。</p> <p><b>问题 5：</b>十五五规划要“推动房地产高质量发展”，“智慧住宅”可以综合运用现代科技特别是 AI 来让所有的房屋提档升级，将住宅升级为增强个体福祉、凝聚家庭情感的共生系统，提供一种更健康、安全且充满情感支持的未来生活方式。“智慧住宅”的市场巨大，可以成为一个新的经济增长点，请问保利发展在“推动房地产高质量发展”推进智慧住宅“建设方面的情况？谢谢！</p> <p><b>回答：</b>尊敬的投资人您好，感谢您的关注和建议，公司在深化住宅产品开发优化基础上，与华为等建立了全屋智能战略合作协议，将发挥各方优势，提升住宅数字化智能化发展。</p> <p><b>问题 6：</b>十五五规划“推动房地产高质量发展”，“智慧住宅”可以综合运用现代科技特别是 AI 来让所有的房屋提档升级，来全方位地为人服务。请问保利发展在智慧住宅方面建设的情况？谢谢！</p> <p>附：智慧住宅的设计核心（抛砖引玉，希望能深入交流）一个中枢：家庭健康与情感数字孪生。这是系统的“大脑”。它深度整合每位成员的体检数据、可穿戴设备信息，并通过非接触感知技术，持续学习其行为模式与生理状态，形成动态更新的个人健康与情感模型，实现从被动响应到深度理解的跨越。三大核心能力：1.预判式健康管理：基于数字孪生模型，主动提供从精准营养建议到异常风险（如跌倒、呼吸暂停）预警的闭环健康干预，并对有特殊需求的成员（如情绪波动、视障）给予个性化的环境与信息支持。2.情感化环境交互：空间本身成为能“共情”的有机体。它能根据成员的身心状态，自动、协同地调节光、温、声、香等环境要素，营造最适宜的疗愈或专注场景，实现自然无感的交互。3.隐形式系统安全：通过分布式非侵入感知技术，在严格保护隐私的前提下，构建覆盖人身安全（生命体征监测）、环境安全与数据安全的无缝守护网络，实现从预警到自动应急响应的全程保障。</p> <p><b>回答：</b>尊敬的投资人您好，感谢您的关注和建议，公司将围绕“安全、舒适、绿色、智慧”，加强产品研发和技术应用，为客户提供高品质住宅。</p>
--	---

	<p><b>问题 7:</b>1.为什么公司拿地金额由第一名下滑到第五名？是不是资金方面出问题了还是公司有意缩减规模？2.保利集团公司为什么不主动在资金方面给予公司支持？保利发展股价不断下跌，是否意味着国有资产的缩水呀？</p> <p><b>回答：</b>尊敬的投资人您好,目前公司资金状况良好，有足够的投资额度储备，将结合市场情况和土地出让安排，审慎研判项目开展投资，实现资源的最优配置。公司在保利集团下属的保利财务有限公司办理了存贷款业务，截至6月30日，贷款余额为229亿元。感谢您的关注。</p> <p><b>问题 8：</b>自2025年8月起，公司在上海、广州、北京、深圳等特大城市的核心区域拿地的速度及金额明显减少，是为什么？保利发展集团公司为什么不在资金上给予公司支持？难道保利集团还不如深圳地铁吗？</p> <p><b>回答：</b>尊敬的投资人您好，公司持续紧盯市场形势变化，保证经营平稳健康，围绕需求确定性强的城市、项目择优拓展。今年1-10月累计拓展项目655亿元，较去年同期增长38%。公司将持续关注并积极参与上海、广州、深圳、北京一线城市核心地段优质标的竞买。</p> <p><b>问题 9：</b>保利发展可转债项目的去化程度及盈利情况如何？达到发行可转债时的预测要求了吗？有可转债的项目结算后，资金如何使用，是用于回购还是用于开发新的项目？</p> <p><b>回答：</b>尊敬的投资人您好,公司85亿定向可转债项目整体经营正常，详情请参见公司定期公告的募集资金存放与使用情况的专项报告。</p> <p><b>问题 10:</b>关于保利发展与保利置业同业竞争的相关问题。</p> <p><b>回答：</b>尊敬的投资人您好,公司与实际控制人保利集团及其控制的其他企业之间不存在实质性的同业竞争。自公司上市及历次再融资以来，保利集团已就其自身及受其控制的其他企业与公司之间可能出现的同业竞争情况作出了相关承诺，该承诺可有效避免公司与控股股东及实际控制人之间可能出现的同业竞争。</p> <p><b>问题 11：</b>贵公司是否考虑新的回购计划？</p> <p><b>回答：</b>尊敬的投资人您好,感谢您的建议。公司市值变化受房地产行业波动下行等综合影响，将结合行业发展态势和经营安排，综合开展各项市值管理工作。</p> <p><b>问题 12：</b>1.保利发展终于被你们管理出上证50指数样本了，不知你们感不感到自责？2.国资委主任张玉卓提出：增强国有企业核心功能、提升核心竞争力。请问公司有没有这个信心？如何实现？3.公司有没有让保利发展业绩恢复的计划？预计什么时候能实现业绩恢复？</p> <p><b>回答：</b>公司市值变化受房地产行业波动下行等综合影响，公司立足持续经营，自2022年起坚定“去库存”，推进存量项目销售去化，截至今年10月增量项目土地投资超4500亿元，在保障经营安全基础上，</p>
--	--

	<p>不断优化资源结构。面对行业新发展模式，公司积极提升产品品质、推进租赁住房业务发展，加强核心竞争力建设，有信心持续改善经营质量。</p> <p><b>问题 13：</b> 请问如何进行市值管理，会增持回购股票吗？年报会进行存货计提吗？</p> <p><b>回答：</b> 尊敬的投资人您好,公司市值变化受房地产行业波动下行等综合影响，将结合行业发展态势和经营安排，综合开展各项市值管理工作。关于存货减值准备计提，公司将按照会计准则有关要求，审慎开展减值测试和相关信息披露工作。谢谢您的关注。</p> <p><b>问题 14：</b> 1.公司在“分红管理制度”中定义公司的成长阶段，一个是"发展阶段属成熟期"，一个是"公司发展阶段属成长期"。请问公司现在属于什么期？公司上市近 20 年，难道还不是成熟期吗？2.第十八条公司在前次发行招股说明书中披露了利润分配政策、股东回报规划和利润分配计划的，应在年度报告中对相关执行情况作为重大事项加以提示。公司的招股说明近 20 年了，现在提出是什么意思？3.公司的未分配利润难道要一辈子累计下去，永远不用于分配？</p> <p><b>回答：</b> 尊敬的投资人您好,公司注重投资者回报，尽管利润规模受行业市场影响有所下降，公司仍坚持按照《2023-2025 年股东回报规划》实施年度现金分红。关于利润分配政策和回报规划，公司坚持至少每三年更新一次，相关内容请查阅公司公告。后续利润分配安排，公司将结合行业发展态势、资金使用安排、增量项目投资计划等综合评估，提出相应现金分红政策。谢谢您的关注。</p> <p><b>问题 15：</b> 保利发展管理层，没有能准确研判行业拐点，造成保利发展业绩逐年下滑甚至亏损。保利发展管理层以及保利集团管理层，特别是董事长、总经理为何不带头增持公司股份，表明管理层对公司的发展有信心，表明保利发展具有投资价值？难道管理层对股价的持续下滑漠不关心吗？</p> <p><b>回答：</b> 尊敬的投资人您好,公司持续关注行业变化，动态开展综合研判，自 2022 年起坚定推进“去库存”，实现每年销售规模领先，但受行业波动影响，项目盈利能力受到挑战，公司业绩阶段性承压。公司市值变化受房地产行业波动下行等综合影响，将结合行业发展态势和经营安排，综合开展各项市值管理工作。</p> <p><b>问题 16：</b> 关于公司计划采取哪些措施维护股东权益，提振投资者信心的相关问题。</p> <p><b>回答：</b> 尊敬的投资人您好,公司市值变化受房地产行业波动下行等综合影响，将结合行业发展态势和经营安排，综合开展各项市值管理工作。</p> <p><b>问题 17：</b> 1.公司对中小投资者的诉求置若罔闻，回答投资者的问题敷衍了事，这像一个央企所为吗？公司没有把握好行业拐点，使投资</p>
--	---

	<p>者损失惨重，公司管理层难道没有责任吗？2.上海、广州、深圳、北京等一线城市核心地段的好房子，其售价迭创新高，日光盘比比皆是，开发者获利颇丰。公司自今年八月以来，却放弃了这些地块的竞拍？不少投资者建议公司竞拍争胜，我亦多次建议，公司为何不予理会？只要保利置业参与竞拍的地块，为何公司就放弃竞拍呢？3.公司承诺的多元化发展，现在进行得怎样了？什么时候能改变房地产业务独大的局面？4.公司为何不响应国家号召，投资新能源、机器人、AI 技术等？5.保利南方名下的许多优质资产能否注入公司？</p> <p><b>回答：</b>尊敬的投资人您好，公司持续紧盯市场形势变化，保证经营平稳健康，围绕需求确定性强的城市、项目择优拓展。今年 1-10 月累计拓展项目 655 亿元，较去年同期增长 38%。公司将持续关注并积极参与上海、广州、深圳、北京一线城市核心地段优质标的竞买。面对行业新发展模式，公司持续深化物业管理的发展优势，强化品质服务和精益运营，并大力推进租赁住房业务发展，稳步开展相关业务布局。</p> <p><b>问题 18：</b>公司在生产经营过程中，难免会发生许多诉讼，但公司为何没有公告过一个诉讼情况，更没有公告任何一个诉讼结果？</p> <p><b>回答：</b>尊敬的投资人您好，感谢您的关注，公司严格按照相关管理规定履行信息披露义务。</p> <p><b>问题 19：</b>自 2025 年以来，公司新成立了哪些子公司和合资子公司，各有哪些新业务，预计能产生多少效益？</p> <p><b>回答：</b>尊敬的投资人您好，公司新成立公司情况请详细参考公司 2025 年中期半年度报告的财务附注内容，主要为房地产开发项目公司，预计效益较好，感谢您的关注。</p> <p><b>问题 20：</b>公司中报 7600 亿存货中各个城市分别有多少？或者一二线有多少、三四线有多少？</p> <p><b>回答：</b>尊敬的投资人您好，存货情况请详细参考公司 2025 年中期半年度报告的财务附注内容，感谢您的关注。</p> <p><b>问题 21：</b>请看寒武纪网络上对公司产品消息不实马上澄清，而贵司网络上这么多负面消息未见澄清，比如说大家都说今年计提之后会大幅亏损，甚至明年更多，走万科后程。</p> <p><b>回答：</b>尊敬的投资人您好，感谢您的关注，公司通过多种渠道积极回应市场关切，并严格按照相关管理规定履行信息披露义务。</p> <p><b>问题 22：</b>投资者担心 25 年第四季度爆大雷，公司能不能根据前 11 个月的情况，预测一下第四季度的亏损情况？公司 25 年亏损会超过 25 亿吗？如果会，请回答“是”，如果不会，请回答“否”。</p> <p><b>回答：</b>尊敬的投资人您好，公司 2025 年前三季度累计盈利，目前待结转资源仍有足够利润储备。感谢您的关注。</p> <p><b>问题 23：</b>1.能不能给投资者一个明确答复，公司什么时候能够做</p>
--	--

	<p>到季季持续盈利？公司应该有这样一个发展规划。2.公司 24 年第四季度亏损，而 25 年第一、第二季度却盈利，第三季度又亏损了，为什么不均衡，且差异大？是不是在财务处理上有猫腻呀？按 25 年的盈利下滑趋势，25 年四季度大概亏损 38 亿，全年亏损约 30 亿。不知我的推算对不对？3.请公司提前做好财务预算，尽量在 26 年一月中旬前预告 25 年业绩。</p> <p><b>回答：</b>尊敬的投资人您好，根据房地产行业特性，各项目竣工交付节奏存在差异。公司 2025 年前三季度累计盈利，三季度业绩系个别项目结转亏损影响，目前待结转资源仍有足够利润储备，全年业绩具体情况及披露时间将按照信息披露规则要求落实。感谢您的关注。</p> <p><b>问题 24：</b>今年的业绩是不是肯定亏损？计提能不能下手轻一点？</p> <p><b>回答：</b>尊敬的投资人您好，公司 2025 年前三季度累计盈利，目前待结转资源仍有足够利润储备。公司按照会计准则规定，基于现实市场情况和未来预判，对房地产项目进行减值测试，按照一贯性标准计提减值。感谢您的关注。</p> <p><b>问题 25：</b>对公司管理层提两点建议：1、尽可能将现金用于偿还债务，降低债务规模。不要为了随主流而在关键的时刻去分红消耗现金，为了公司长久发展，即便有几年不分红，但如果把可支配现金用于还债，是更正确的做法。2、当前公司的价值明显低于市值了。从公司存货，即 8 千余万平的未结转货值来看，贵司的存货价值过去一直是以最谨慎的会计原则所记录，但实际的结转变现价值是远高于当前的存货数值。这时候是大股东保利集团最适宜加持股股份的时候，即便从国有资产保值增值角度来说也是如此，建议公司与大股东商议，在能力范围内，适当增持股份。未来等行业复苏后，持有更多股份的股东公司，可享受到更好的财务回报。长远来看，即便保守估计，国内每年的新增住房需求也会在 500-600 万套，只要贵司保持 3%左右以及以上的市占率，并且参照正常状态下的毛利率和净利率（成熟国家也在 20%-25%和 6-8%），以及逐年增加的物业和综合服务面积所产生的收入，是非常可观的。建议大股东站在资产保值增值的历史特殊价格的机会上，做正确的决定。</p> <p><b>回答：</b>尊敬的投资人您好,感谢您的关注和建议。</p> <p><b>问题 26：</b>1.建议公司加大上海、广州、深圳、海南、北京、杭州、成都、西安等核心城市的核心地段拿地力度。每年有一千多万大学毕业生，许多要到大城市工作，所以，好房子应该不愁卖。资金问题，可以加大银行贷款解决。存量土地去化速度慢，资金周转慢，所以不能降低财务杠杆，要确保核心城市核心地段拿地需求。2.现在房地产行业虽然未全面复苏，但也不能为了去库存而降价销售。去化速度虽然慢点，财务成本相对前几年也低一些，撑过明年应该有起色。3.三四线城市的偏远的或环境差的未动工地块，物流线城市的未动工地块，一定要退还政府，不能有房价复苏的幻想。在政府退还政策出来之前，我就建议公司与当地政府协商退还事宜，公司没有回应。如果不能退还，一定要调换</p>
--	---

	<p>或改变用途，如建成物流仓库、学校、工厂等。4.建议公司大力投入旅游酒店、旅游民宿、旅游餐饮，收购、参股一些好的旅游公司。旅游行业是我国一个经久不衰的行业。只要没有口罩事件，旅游是一个盈利稳定的行业。5.参与更多小区的物业管理。许多小区都对物业管理不满意，物业管理存在瑕疵，公司如果能深入相关小区，以优良的服务得到业主认可，可以保证公司业务多元化。</p> <p><b>回答：</b>尊敬的投资人您好，谢谢您的关注和建议。</p> <p><b>问题 27：</b>公司说重视市值管理，为什么在上证指数和房地产指数都创十年新高的情况下，公司股价却跌跌不休创十年新低，对此情况公司却未采取任何措施，任由市值一路下跌，甚至失去地产市值一哥的位置，而且与招商蛇口的市值差距还在拉大，这就是公司的市值管理？越来越倒退的管理？不要把问题归结于地产行业，地产行业是低迷，但地产指数可是创阶段新高了，说明大部分的地产公司股价都是向上的，事实也是如此，除了亏损严重财务危机的万科外，今年保利股价是跌幅倒数第一的，所以不全是地产行业的问题，是管理层不会市值管理，或者说根本没有市值管理！所有的市值管理都停留在纸面上，因此广大股民希望有市值管理能力的人来管理经营公司，没有能力的就自觉下去，希望董事长和总经理看到可以思考下。</p> <p><b>回答：</b>尊敬的投资人您好,谢谢您的关注和建议。</p> <p><b>问题 28：</b>请转告大股东，20 多万股东等待保利集团增持，谢谢。</p> <p><b>回答：</b>尊敬的投资人您好，谢谢您的关注和建议。</p> <p><b>问题 29：</b>请问保利集团可以增持吗？牛市中股价十年新低，很多投资者绝望了，请求保利集团增持吧。保利今年的天奕，天曜，玥玺湾这三个项目，利润估计有 100 多亿了，保利玥玺湾地价 7 万多，均价卖 17 万多，多高的利润呀，公司要对自己有信心，请大股东增持。</p> <p><b>回答：</b>尊敬的投资人您好，谢谢您的关注和建议。</p>
--	--