

证券代码：600048

股票简称：保利发展

公告编号：2024-071



## 关于 2024 年度“提质增效重回报”行动方案的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

保利发展控股集团股份有限公司（以下简称“公司”）为深入贯彻党的二十大和中央金融工作会议精神，落实国务院《关于进一步提高上市公司质量的意见》和国务院国资委关于提高央企控股上市公司质量有关工作要求，积极响应上海证券交易所《关于开展沪市公司“提质增效重回报”专项行动的倡议》，推动企业以高质量发展切实保障股东回报，特制定 2024 年度“提质增效重回报”行动方案，具体如下：

### 一、稳经营、提质效，推动房地产开发主业高质量发展

公司一贯以卓越的战略规划和执行力赢得竞争优势、把握发展机遇，并随着行业的快速发展实现了跨越式成长，跻身行业龙头。2021 年以来，公司敏锐地把握行业发展的转折和变化，前瞻性提出“五化”判断，即去金融化、制造业化、极致专业化、功能民生化、竞争格局分化，并相应调整经营策略，积极去库存、调结构，2021-2023 年公司累计实现库存销售去化 1.41 万亿元、回笼 1.36 万亿元，为公司有效应对本轮行业深度调整、保持稳健经营赢得了有力的战略先机。

2023 年，公司实现商品房销售金额 4222 亿元，销售规模首次位居行业第一，市场占有率持续提升；全年聚焦核心城市新拓展项目 103 个，总地价 1632 亿元，总货量逾 3000 亿元，市场确定性强、销售兑现度高，具备显著优于存量资源的盈利能力，为公司持续健康发展注入了强大动能。

2024 年，公司仍将贯彻落实既定的战略方针，稳经营、提质效，推动房地产开发主业强基健体、高质量发展，在保持经营规模和业绩稳健的同时，积聚更强、更可持续的发展动能。一是以产品焕新推动销售去化，稳定经营规模。面对房地产供求关系的重大变化，积极把握行业政策转向、供给和需求两端支持举措不断

加码的市场机会，围绕客户需求不断迭代焕新产品带动销售，坚定不移推进库存去化，保障销售规模平稳，为调整优化存货结构腾挪空间，为未来收入和盈利规模保持合理稳定奠定基础。二是**牢牢把握确定性做优增量投资，增强持续发展动能**。公司始终坚持发展才是硬道理，通过做深、做精客户研究，在高度分化、不确定的市场中积极寻找、牢牢把握确定性投资机会，从静态投资回报和动态资金周转效率等维度坚持高标准立项原则，按照年度投资计划合理铺排投资节奏、做优增量项目投资，保持行业领先的投资强度，不断优化资源结构、增强发展动能。三是**以客户为中心，积极践行高品质发展**。紧紧围绕客户从“有房住”向“住好房”的需求变化，以“好产品、好服务、好生活”为目标全方位升级公司产品和服务体系，全新打造“天、悦、和”产品系列，因地制宜打造标杆产品，满足客户品质提升需求，适应行业进入高品质发展的时代要求；同时，通过制定品质管控标准、推进全过程品质管理，推动客户口碑和市占率稳步提升。四是**践行八维精益管理，推动降本增效**。2024年，公司将积极践行八维精益管理理念，持续推进系统性体系化建设，向管理要效益，包括着眼客户敏感点合理配置成本投放，提质降本；优化管理流程、提升开发效率，提效降本；不断加强供应链管理、持续扩大集采覆盖范围，提升采购规模化、集约化水平，管理降本。

## 二、做优物业服务、提升资产经营，积极构建新发展模式

在房地产行业“租购并举”的新发展阶段，公司将以更大的战略资源投入，着力补短板、强弱项，持续做优物业服务、加快提升资产经营能力，积极构建新发展模式。一是围绕持续增长的业主规模，结合租赁住房快速发展的市场新变化、客户新需求，全面提升物业管理能力、完善美好生活服务体系，助力公司整体的产品力和服务力升级；同时持续推进和完善全域化物业服务模式，加大市场化发展力度，不断提升保利物业的行业地位和品牌影响力。二是在现有资产管理基础上，完善顶层设计和管理机制，通过分业态整合资源集约赋能，持续增强资产经营的专业化、规模化水平，不断提升资产的出租率和经营收益，强化公司资产经营品牌的市场影响力。三是厘清资产的产权架构、强化合规管理，积极拓宽各类型资产不同经营阶段、多元化的融资方式，打通投、融、建、管、退的资产管理闭环，盘活占压资金、形成畅顺的资金循环周转，释放发展空间。

## 三、加强科技应用，推动绿色创新发展

落实党的二十届三中全会关于加快经济社会发展全面绿色转型的要求，发挥

对产业链上下游的影响力，将满足客户需求和推进产业低碳发展相结合。2024年将继续推进人本化、绿色化、低碳化、智慧化和产业化的“和翎计划”，一是加大低碳技术的挖掘和应用，推广超低能耗建筑、近零能耗建筑技术，继续保持较高的绿色建筑覆盖率；二是实施绿色供应链管理，将绿色环保融入采购技术标准，推进产业链上下游企业技术革新、产品迭代，从设计、建造、运营等环节全方位提升绿色技术含量。科技应用将进一步为公司产品赋能，以新质生产力打造新发展模式下的好房子，更好满足客户的高品质产品需求。

与此同时，探索将绿色化、数字化、智能化融入相关产业发展，推进智能设计、采购、建造和管理协同，联动产业链上下游企业，为完善美好生活服务、更好地落实降本增效赋能。

#### **四、聚焦风险防范化解、强化现金流管理，保障安全与发展**

公司一贯高度重视合规经营和风险控制，面对行业持续调整和市场下行，在保障经营安全的同时谋求可持续发展，必须进一步提升风险防范化解能力，强化现金流管理。一是强化经营活动的动态管理和快速反应，提高决策效率，有效应对市场变化，加强存量资产经营盘活、借助政策东风通过土地规划调整和退换等，加快存量去化和资金回收。二是全面加强合资合作项目管理，积极运用法人治理手段，推动项目层面合作问题解决，防范经营风险。三是深化资金精细管理，加大待收款的催收清欠，做大资金回笼绝对值，同时挖掘融资资源、储备融资手段，动态调控资金计划，保障现金流平衡，并为高质量拓展投资留出充足空间和额度。

#### **五、强化投资者权益保障，持续现金分红回报股东**

公司高度重视投资者合法权益保障，不断强化现代公司治理，持续提高信息披露和投资者沟通质量，与投资者保持通畅的、多层次双向互动关系，并持续通过现金分红回报股东，上市至今累计现金分红超640亿元。

2023年度，公司信息披露工作继续取得上海证券交易所的A级评价，获评中国上市公司协会“董事会最佳实践案例”“ESG最佳实践案例”“投资者关系管理最佳实践案例”，得到市场广泛认可。在行业现金流普遍紧张背景下，公司主动平衡资金留存与股东回报，将现金分红比例从2021年度的25.35%提升至2023年度40.31%，近三年合计现金分红171.94亿元；同时实施上市以来首个股份回购方案，计划规模20亿元，并推动保利集团推出、实施5亿元增持计划，真

金白银提升股东回报。

2024年，公司继续贯彻“两个一以贯之”，建设健全中国特色现代企业制度，将投资者利益放在更加突出位置。在公司治理方面，因应市场变化、管理提升的要求，结合系统性体系化建设全面完善制度体系，完善和加强公司总部、各级下属公司法人治理，并与业务经营、风险防范化解相结合，实现加强董事会建设的全级次覆盖，系统提升规范运作水平。在信息披露及投资者关系方面，继续以投资者需求为导向，加强经营信息披露，丰富公告发布宣传方式，提高公告可读性；不断优化、创新投资者沟通渠道和方式，与各类投资者保持密切互动、及时响应。在股东回报方面，修订《2023-2025年股东回报规划》，明确将2023年度至2025年度现金分红占当年归属于上市公司股东净利润的比例提升至不少于40%，切实提高股东回报保障；年内积极实施公司股份回购计划、推动保利集团实施增持计划，并结合市场情况积极探索尝试其他行之有效的多元化市值管理措施，维护股东价值。

本行动方案所涉及的发展战略、未来计划等前瞻性描述，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

特此公告。

保利发展控股集团股份有限公司

董事会

二〇二四年八月二十日