

证券代码：600208

公司简称：衢州发展

衢州信安发展股份有限公司

投资者关系活动记录表

编号：2025-001

投资者关系活动类别	业绩说明会
活动主题	衢州发展 2024 年度业绩暨现金分红说明会
时间	2025-05-16 16:00-17:00
地点/方式	上证路演中心 https://roadshow.sseinfo.com 网络文字互动
参会人员	董事长：付亚民 副董事长、总裁：林俊波 副总裁：潘孝娜 副总裁兼董事会秘书：虞迪锋 财务总监：杨天 独立董事：马莉艳
投资者关系活动主要内容介绍	<p>问题 1、2024 年年报中，体现的全年投资收益有 19 个亿，而扣非主营净利润也有 17 个亿，扣掉资产减值 7 个亿，全年净利润是 10 个亿。但是年报中又说房地产是主营利润，占比 100%。那投资收益 19 个亿到哪里去了？2024 年，公司房地产板块是盈是亏？利润数值是多少？</p> <p>2、公司对新湖集团及其子公司以前的贷款担保到期后，是否有义务继续为其担保？还是就此结束。</p> <p>3、公司长期股权投资有 426.7 亿，是否会根据被投二级市场的公司股票价格发生变动而带来投资盈亏？为何从 2024 年一季度到 2025 年一季度，二级市场股票价格波动较大的情况下，5 个季度数值变化都不大？</p> <p>公司回复：感谢您对公司的关注。1、公司“营业收入”主要是地产收入。2024 年度，公司实现净利润 20.07 亿元，归属于母公司所有者</p>

的净利润 10.16 亿元，归属于母公司所有者扣除非经常性损益后的净利润 17.52 亿元。净利润=营业总收入-营业总成本+其他收益、投资收益、公允价值变动收益、信用减值损失、资产减值损失、资产处置收益等+/-营业外收支-所得税费用，此处投资收益未剔除投资对应的财务费用和管理费用、公允价值变动、资产减值、信用减值、所得税费用等因素，如根据业务板块拆分该些因素，公司投资板块的净利润约为 8 亿元，地产板块净利润为 12 亿元。2、目前公司继续为新湖集团提供担保，主要系原担保的延期，以双方互保关系为基础（截至 4 月底，新湖集团及其控股子公司为公司及公司控股子公司提供的担保余额合计为 35.52 亿元，此外，新湖集团的实际控制人黄伟还为公司及公司控股子公司提供了担保，余额合计 68.2 亿元），且提供相应的反担保，有相应的风控措施。3、公司股权投资根据投资具体情况按不同的科目进行核算，其中对联营企业和合营企业的“长期股权投资”，公司采用权益法核算。即公司根据被投资单位的净利润或亏损，按持股比例计算长期股权投资的账面价值，不受被投资单位公允价值（如二级市场股票价格）波动的影响。

问题 2：公司参股的衢发瑞项目，目前进展如何？是否在寻求产业链上下游协同？

公司回复：感谢您对公司的关注。衢发瑞项目尚在建设过程中。

问题 3：自从湘财股份吸收合并大智慧公告发出后，公司股份曾有短暂上扬后，一直处于下降通道，不断创出新底，显然与公司做为湘财股份第一大股东提升股东价值相违背，公司是否有终止两家公司的计划？

公司回复：感谢您对公司的关注。湘财股份启动与大智慧的吸收合并，这是适应证券业务向金融科技服务领域扩展升级的重要举措，有利于提升金融信息化科技水平和综合金融服务能力，也有利于本公司进一步提升存量股权投资资产价值。

问题 4：针对其中已初具上市条件的，比如邦盛科技、趣链科技、

谐云科技、聚创科技等，公司将与其积极联动，形成合力，以进一步提升这些企业的综合实力，加速上市节奏，实现公司投资价值的大幅提高。公司投资的哪些公司已进入上市辅导期？新潮期货和邦盛科技有无再次提交上市的计划？

公司回复：感谢您对公司的关注。公司将积极推动具备上市条件的被投资公司提交上市计划。目前新潮期货和邦盛科技暂无明确的上市计划表。

问题 5：请问上海天潼里项目总可售货值是多少？谢谢。

公司回复：感谢您对公司的关注。该项目预计总货值在 110 亿元左右。

问题 6：“其他应收款”、“担保”和“存货”计提减值，对应的主要资产和项目分别是哪些？请具体说明。“长期借款”，25 年 3 月末较 24 年年末增加了 53 亿，主要是什么原因？

公司回复：感谢您对公司的关注。“长期借款”，25 年 3 月末较 24 年年末增加，主要系 24 年底原长期借款因即将到期转入短期负债相关科目，该些借款于 25 年一季度续贷后又转回长期借款科目。计提资产减值准备情况详见公司于 4 月 30 日披露的《关于计提资产减值准备的公告》

问题 7：公司持股 50% 的上海壹号院项目，如果算上 5 月 21 日开盘的第三批次，销售额达 120 亿多，后续还将有 130-140 亿货值的新房在今年后七个月里推向市场。这个项目总的可售货值（已售+待售）约为多少？26 年底先竣工交付一批，还是 27 年统一交付？

公司回复：感谢您对公司的关注。该项目一期总可售货值约为 290 亿元，二期项目尚在审批中。计划 27 年交付西区高层部分。

问题 8：请问杨总，公司一季报出现净利润高于营业收入的奇观，请问是什么原因造成的，该现象是否会持续？

公司回复：感谢您对公司的关注。净利润=营业总收入-营业总成本+其他收益、投资收益、公允价值变动收益、信用减值损失、资产减值损失、资产处置收益等+/-营业外收支-所得税费用，公司在一季

度有较多的“投资收益”。

问题 9：公司战略转型的远景规划和近期计划主要有哪些？有没有具体措施保障其贯彻和实施？

公司回复：感谢您对公司的关注。公司战略规划和经营计划详见《2024 年年度报告》第三节 管理层讨论与分析 的相关内容。

问题 10：公司股价自 3 月 28 日 3.36 元收盘价计算，已累计跌幅超过 20%，会否重启公司回购及实际控制人增持进行适时且必要的市值管理？

公司回复：感谢您对公司的关注。公司已于 4 月 30 日披露《估值提升计划》，详见相关公告。

问题 11：如何加速平阳、启东两大海涂围垦项目的盘活流转？具体措施有哪些？有什么相应计划和时间节点？

公司回复：感谢您对公司的支持。公司需要积极与当地政府、大型地产央企沟通创新合作模式，通过与保险公司的养老社区、地方政府的产业园区、国有地产公司合作开发等多种模式，加快开发，促进资产流转和变现。

问题 12：公司持股 60% 的上海天潼 198 项目，今年的目标计划是达成销售 46 亿，根据项目进度和市场反馈，有没有信心超额完成任务目标？

公司回复：感谢您对公司的关注。公司将尽全力完成任务。

问题 13：是否考虑中期分红，说明当前的财务情况能不能够实现中期分红。

公司回复：感谢您对公司的关注。公司将根据半年度报告情况再行决定是否实施中期分红。请届时关注。

问题 14：投资者最关心公司的对外股权投资情况，能否逐一进行介绍，如时间受限，是不是可以提供一下内部统计资料。

公司回复：感谢您对公司的关注。公司对外投资情况在年报第三节 管理层讨论与分析，及财务报表附注长期股权投资等栏目均有介绍及相关数字。