

投资者关系活动记录表

公司简称：保利发展

投资者关系活动类别	☐ 机构调研 ☐ 个人投资者调研 ☐ 分析师会议 ☐ 媒体采访 ☒ 业绩说明会 ☐ 新闻发布会 ☐ 路演活动 ☐ 现场参观 ☐ 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	2025 年 9 月 2 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	主要交流内容如下： 问题 1: 1.2025 年上半年公司的营收、归母净利润、销售毛利率均有所下降，是什么原因？下半年要如何提高业绩？对全年的营收、归母净利润和毛利率的目标是什么？ 2.公司对库存去化有什么规划？下半年预计计提减值会有什么变化？ 回答：尊敬的投资人您好，报告期内，因房地产项目结转规模下降，公司营业总收入同比下降；受行业和市场波动影响，结转项目盈利能力下降，相关利润指标相应同比下降。行业仍处于深度调整期，公司虽已保持较大强度的增量投资，且增量项目盈利能力较好，但存量项目较多，去库存与盈利改善仍然需要一定周期。 公司持续坚持去库存经营策略。在会计期末，公司对房地产项目进行减值测试，若出现减值情况，公司将计提减值。 问题 2: 请问公司上半年资产经营业务的净利润有多少？全年来看，资产经营、不动产综合服务的收入和利润占比能达到多少？公司的净利润预计何时能够止跌回稳？ 年初管理层说有 1500 万平方米的土地在全力推进“调转换退”，上半年完成了 51 万平方米，下半年预计能完成多少？1500 万平方米的土地大概要多久才能完成“调转换退”？ 前 7 个月的销售额同比下跌 17.85%，对下半年的楼市怎么看？有什么措施提升销售额？

	回答：尊敬的投资人您好，上半年公司并表范围内资产经营实现毛利约 5 亿元。公司持续推进资产经营和综合服务的专业能力建设，提高市场化水平，推动相关业务规模和比重的提升。受行业深度调整影响，公司积极通过存量焕新去化、改善增量投资、降本控费和做大做优资产经营与不动产服务等措施提升净利润水平。 公司将存量具备“调转换退”可能的地块均纳入盘活范围，逐个项目制定具体推进计划、组织专门团队全力推进，但各项目情况不同，具体时间进度暂无法明确预估。 二季度以来，行业市场边际有所减弱，新房二手房销售均在调整中，整体价格水平尚未企稳，住房消费观望情绪依然浓厚。公司一方面加大存量焕新力度，加快存量项目销售去化或盘活，另一方面推动优质增量项目加快入市，在筑牢安全发展基础上，持续提升经营质量。 问题 3：公司前六个月净利润下降超过 60%，请问对下半年公司盈利能力管理层怎么看。公司股价持续低迷，有无具体措施提振股民信心？ 回答：尊敬的投资人您好，受行业深度调整影响，当前公司盈利改善面临一定压力，但公司积极面对市场变化，持续稳经营、提质效，通过增量优质项目投资、降本控费、做大做优资产经营与不动产服务等措施提升净利润水平。同时，积极开展多元资本市场融资，坚持丰厚、持续、稳定的分红，适时开展回购、增持等多种方式，切实保障股东回报，提振股民信心。 问题 4：请问公司在旧房改造和城市更新项目与过往比较有什么变化，公司这方面有什么计划？ 回答：尊敬的投资人您好，公司近年主要以存量旧房改造和城市更新项目转化为主，同时聚焦一线城市（如上海）城市更新资产包项目，从而多元化实现核心城市优质地块的拓展。 问题 5:1.建议公司用未分配利润进行回购注销，直至股价大于净资产。2.公司为什么很少参与城中村改造及原撤原建项目？3.建议公司回归军用品生产销售业务。4.为什么今年 6、7 月份，上海的几个核心地块，公司没有能竞争过其他地产，那是明显的赚钱地块呀？5.建议公司与中海、华润、招商、绿地等地产公司进行合并重组，壮大实力。 回答：1.公司在不动产开发领域，一直秉承多元化拓展，已有广州市海珠区琶洲村旧改等优秀建成案例，同时有广州天河区冼村旧改、陕西青龙寺旧改等项目持续转化当中。在原拆原建领域，有广州市鱼珠港项目、上海市 45 街坊风貌保护项目等成功案例； 2.本公司不涉及军用品生产销售业务； 3.公司积极参与上海等核心城市优质地块土拍，其中，6 月 19 日公司竞得上海市杨浦区平凉街道 64 街坊 01C5-02 地块、上海市闵行区
--	---

	颀桥镇 MHC10601 单元 01-22A-10 地块，总地价 66.4 亿。在 7 月上海 6 批次土拍中，公司积极参与核心地块竞买，充分研判科学决策。后续公司将继续积极关注上海等核心城市的拓展机会。 问题 6：鉴于今年城市的销售和单价趋势，公司预计今年减值压力与去年比是不是更大了？上半年的调转退换如何？ 回答：尊敬的投资人您好，鉴于当前市场情况，公司预判部分产成品存在减值可能性，全年将根据减值测试结果计提减值准备。上半年完成“调转换退”51 万平方米。 问题 7:1.成都保利石象湖项目、西双版纳保利雨林澜山项目，开工时间是 2012 年 4 月及 9 月，预计竣工时间是 2030 年 12 月，为什么要这么长的建设时间？2021 年及之前开工的许多项目，如肇庆保利爱乐小镇项目、郑州保利杓袁项目，都需要 10 年后才能竣工，为什么施工进度如此慢？这么慢的施工速度会导致项目亏损吗？特别是 20、21 年拿地，价格相对较高。2.成都保利中心、广州威座大厦项目，竣工时间是 2012 年 6 月；广州保利公园九里、广州保利塞纳维拉项目，竣工时间是 2015 年 6 月；北京西山林语项目，竣工时间是 2015 年 12 月；广州保利东江首府项目，竣工时间是 2016 年 12 月；广州保利葛洲坝海德公馆项目，竣工时间是 2018 年 12 月。为什么这些项目竣工这么长时间还没有结算，是销售不出去还是其他什么原因？这些项目会亏损吗？另外 2022 年之前已经竣工，到目前还未结算的项目会亏损吗？如果会亏损，是否已经计提损失了？3.假设今年三、四季度房价不再下跌，公司还有需要计提的项目吗？如果有，大概计提多少？ 回答：您好，未竣工项目中，成都保利石象湖、西双版纳保利雨林澜山、肇庆保利爱乐小镇等获取时间较早，因市场环境有变化，公司相应动态调整开发安排；郑州保利杓袁项目为旧改项目，受政策条件等影响，目前进展晚于预期。公司将持续关注市场变化，综合评估后推进项目去化。 已竣工未结转项目，未结算部分主要为配套的商办、车位等资产，去化周期相对较长，为行业普遍现象。相关项目经营效益良好，将继续推进资产去化与结算工作。 关于减值计提，公司一贯按照会计准则要求严格进行减值测试，按照当前市场环境，初步评估部分产成品可变现净值可能会减少，公司将根据减值测试结果计提减值准备。 问题 8:2024 年度业绩说明会提到的挑战三十万套自营租赁房目前进展如何？三、四线土地储备与库存去化情况如何？ 回答：尊敬的投资人您好，公司在营租赁住房规模详请查阅公司《2025 年半年度报告》。 截至 6 月末，公司三、四线未售土储约 2000 万平，主要位于珠三角和长三角城市群，未售土储中近 60%尚未开工，公司将积极推进
--	---

	“调转换退”实现资源盘活；已开工部分通过老盘新作、存量焕新提升产品竞争力，推进销售去化。 问题 9：请问从 2024 年年报和 2025 年中报汇总表看，总体上地产项目可售容积率与实际可售面积之间的关系如何？是否可以认为二者有大约 5%至 6%的差异？ 回答：尊敬的投资人您好，可售容积率面积和实际可售面积的统计口径不同，项目累计销售面积一般包含地上地下面积，其中地下面积（如车位）一般不计容，不在可售容积率面积中统计。 问题 10：公司年初估值提升公告中提到计划 2025 年实施中期分红，请问公司会进一步落实吗？在下半年如何推进关于估值提升计划？ 回答：您好，公司综合评估行业市场情况，以及营运资金和投资需要，在半年报未进行分红，后续将动态评估。公司积极应对行业市场变化，持续推动存量焕新去化、做优增量投资，保持经营稳健，持续提升发展质量。 问题 11：估值提升计划中的 2025 中期分红因为什么原因没有兑现？ 回答：尊敬的投资人您好，公司综合评估行业市场情况，以及营运资金和投资需要，在半年报未进行分红，后续将动态评估。 问题 12：股价一跌再跌比亏损股还要跌得厉害，是不是公司要爆雷了？ 回答：尊敬的投资人您好，目前公司经营一切正常。
--	---