保利置业
POLY PROPERTY
Poly Property Group Co., Limited
保利置業集團有限公司

保利置业（119.HK）

二零一九年度业绩发布

2020年3月

目录

一、 财务摘要 2

二、 业务回顾 8

三、 土地储备 13

四、 前景展望 17

五、 附件 21

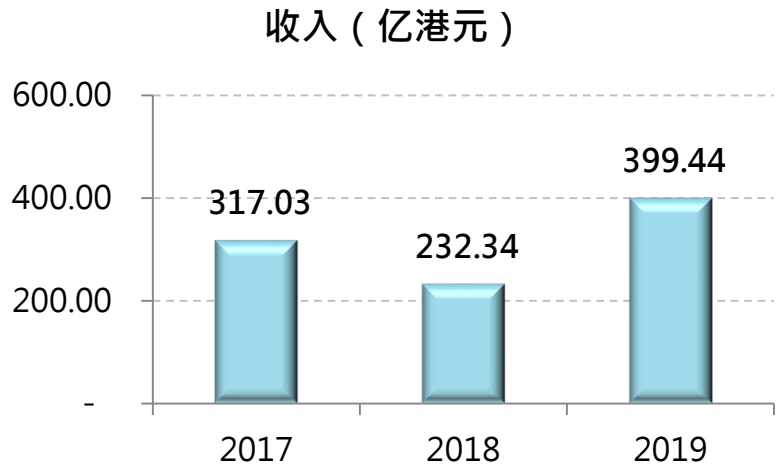
一、财务摘要

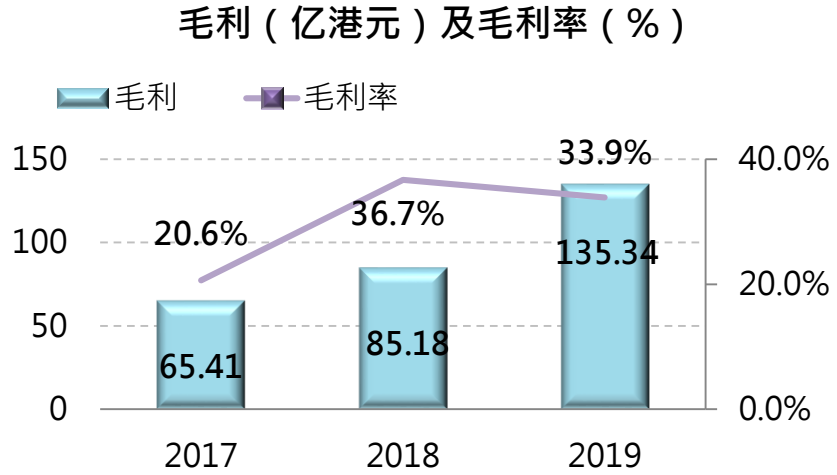
盈利摘要

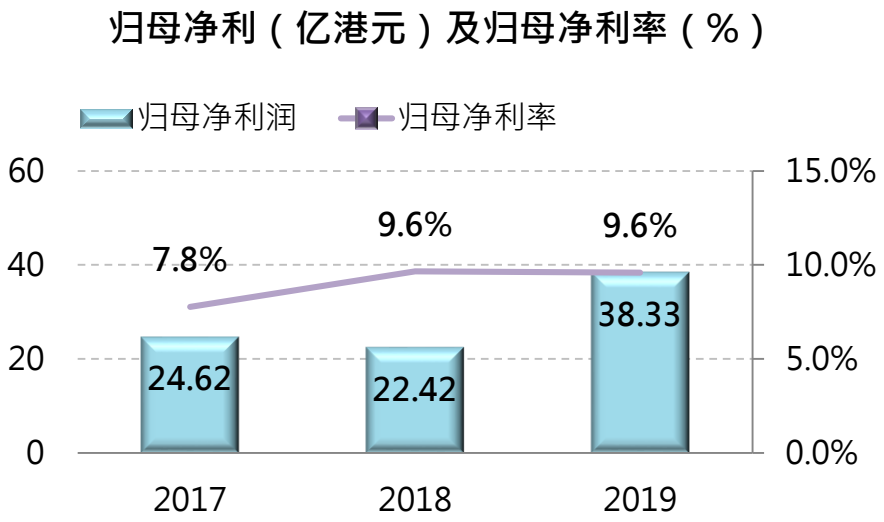
单位：亿港元	2019年	2018年	变化
收入	399.44	232.34	71.9%
毛利率（%）	33.9%	36.7%	-2.8个百分点
毛利	135.34	85.18	58.9%
本公司拥有人应占溢利	38.33	22.42	71.0%
每股基本盈利（港仙）	104.68	61.22	71.0%
每股摊薄盈利（港仙）	104.31	61.22	70.4%
核心净利润	40.56	22.94	76.8%
核心净利润率（%）	10.2%	9.9%	0.3个百分点

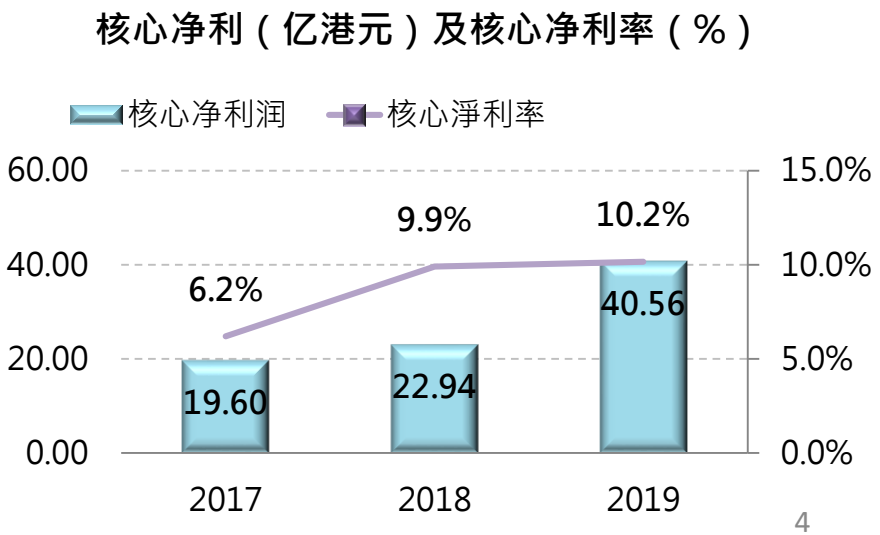
注：核心净利润为剔除投资物业和金融资产之公平值变动及汇兑损益后的净利润

主要财务指标


收入（亿港元）
600.00
400.00
200.00
-
317.03
232.34
399.44
2017
2018
2019


毛利（亿港元）及毛利率（%）
毛利
毛利率
150
100
50
0
40.0%
20.0%
0.0%
20.6%
36.7%
33.9%
65.41
85.18
135.34
2017
2018
2019


归母净利（亿港元）及归母净利率（%）
归母净利润
归母净利率
60
40
20
0
15.0%
10.0%
5.0%
0.0%
7.8%
9.6%
9.6%
24.62
22.42
38.33
2017
2018
2019

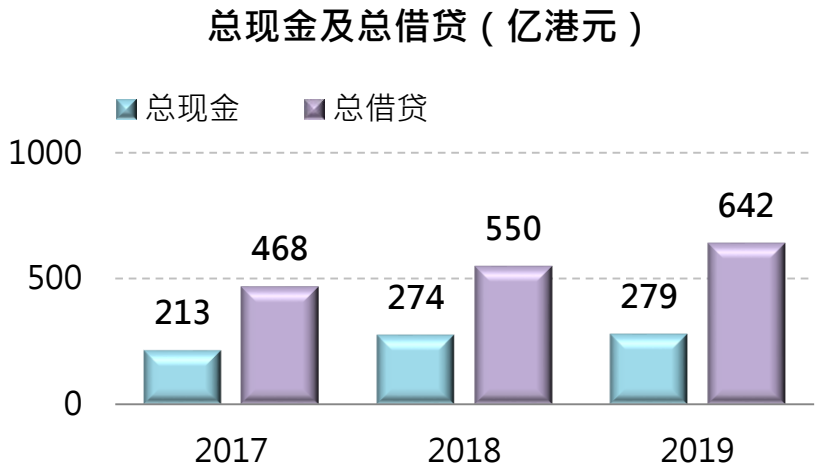

核心净利（亿港元）及核心净利率（%）
核心净利润
核心淨利率
60.00
40.00
20.00
0.00
15.0%
10.0%
5.0%
0.0%
6.2%
9.9%
10.2%
19.60
22.94
40.56
2017
2018
2019

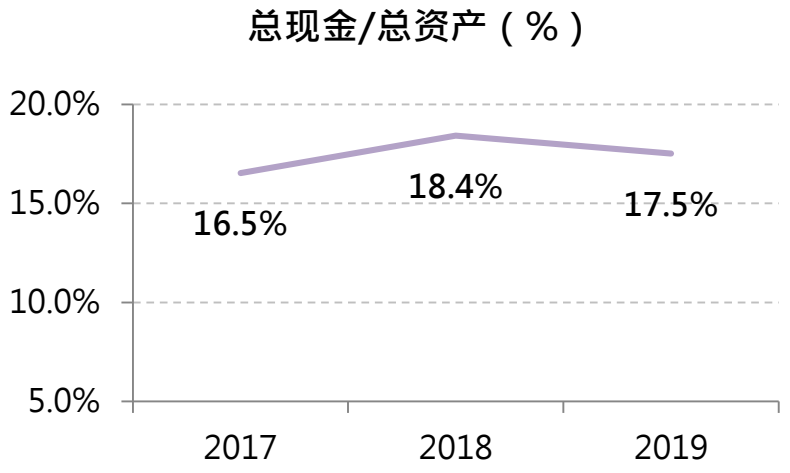
资产及负债摘要

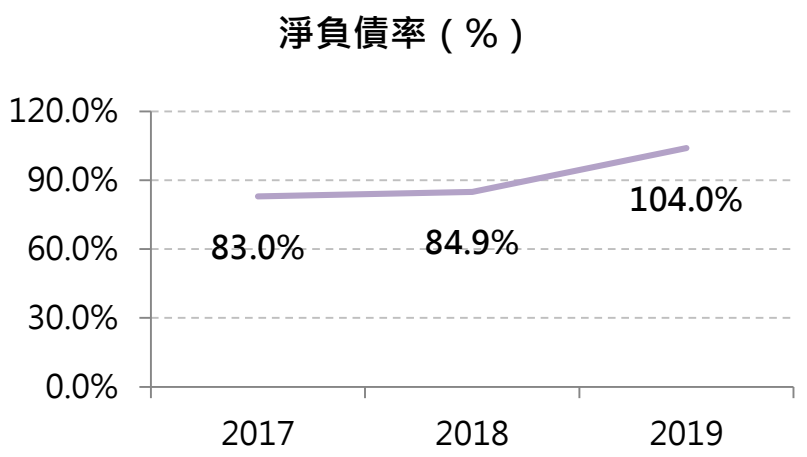
单位：亿港元	2019年	2018年	变化
总资产	**1,593**	1,487	7.1%
— 总现金	**279**	274	2.0%
总负债	**1,244**	1,161	7.1%
— 总借贷	**642**	550	16.7%
股东权益	**326**	299	8.9%
每股账面资产净值（港元）	**8.89**	8.16	8.9%
净负债率（%）	**104.0%**	84.9%	19.0个百分点

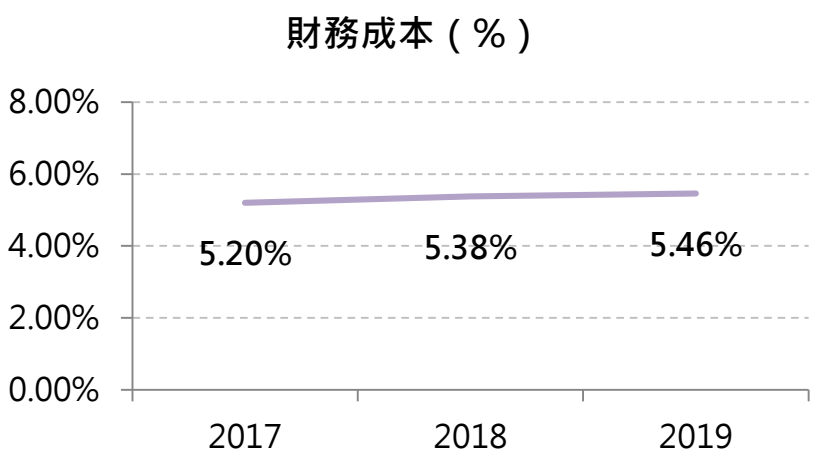
注：【1】总现金 = 银行结余、存款及现金 + 已抵押银行存款
【2】总借贷 = 应付票据、银行及其他借贷
【3】净负债率 = （总借贷 – 总现金）/总权益

主要财务指标


总现金及总借贷（亿港元）
总现金
总借贷
1000
500
0
213
468
274
550
279
642
2017
2018
2019


总现金/总资产（%）
20.0%
15.0%
10.0%
5.0%
16.5%
18.4%
17.5%
2017
2018
2019

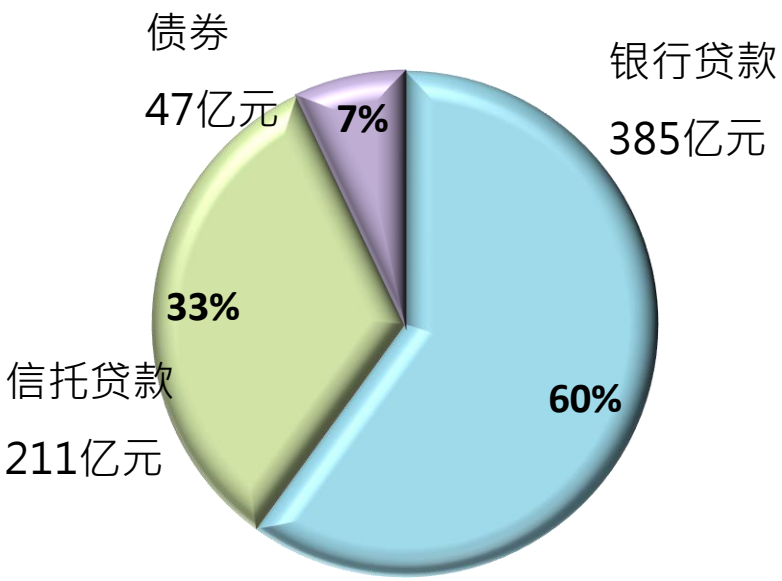

淨負債率（%）
120.0%
90.0%
60.0%
30.0%
0.0%
83.0%
84.9%
104.0%
2017
2018
2019


财務成本（%）
8.00%
6.00%
4.00%
2.00%
0.00%
5.20%
5.38%
5.46%
2017
2018
2019

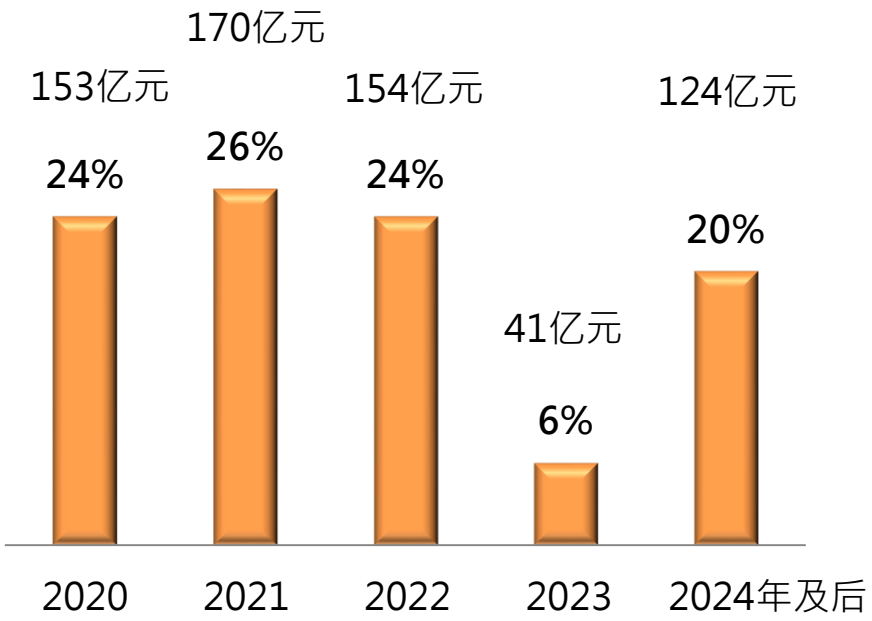
债务结构

截至2019年12月31日，本集团总借贷约642亿港元。其中中国境内借贷占约82%，境外借贷占约18%

總借貸按債務類型分佈（億港元）



總借貸按還款期限分佈（億港元）



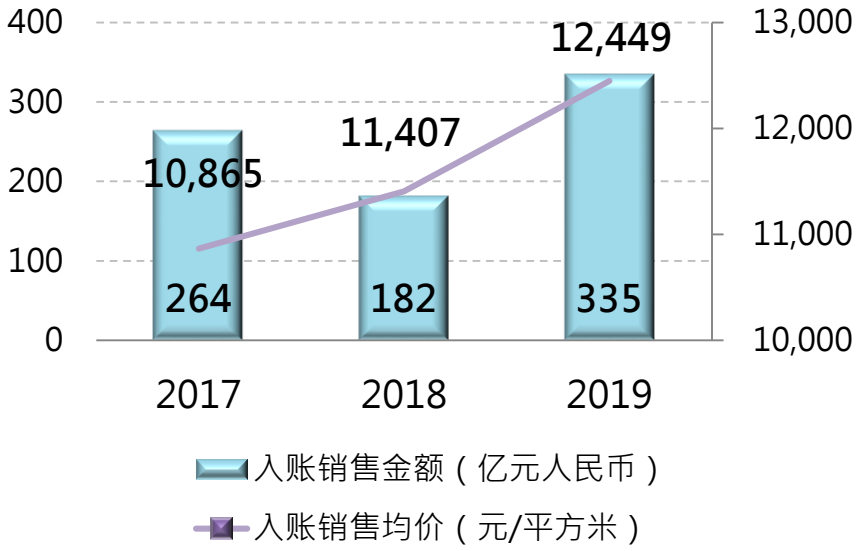
注：信托贷款中含16亿ABS和49亿CMBS，ABS和CMBS占总借贷约10%

二、业务回顾

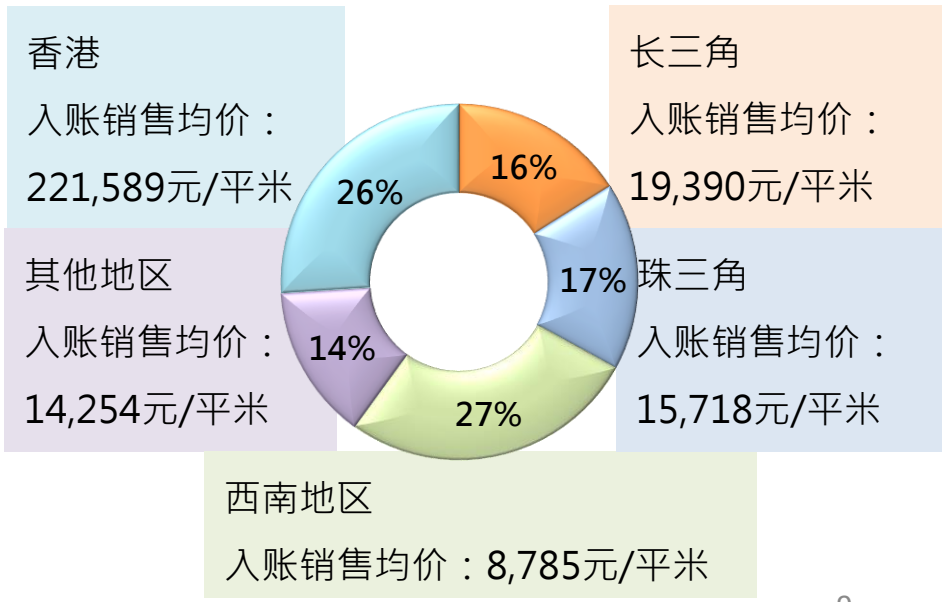
入账销售

- 2019年，本集团入账销售收入约人民币335亿元，入账销售面积约203万平方米，入账销售均价16,474元/平方米
- 中国内地市场入账销售均价12,449元/平方米，同比增长9%

入账销售金额及内地市场均价



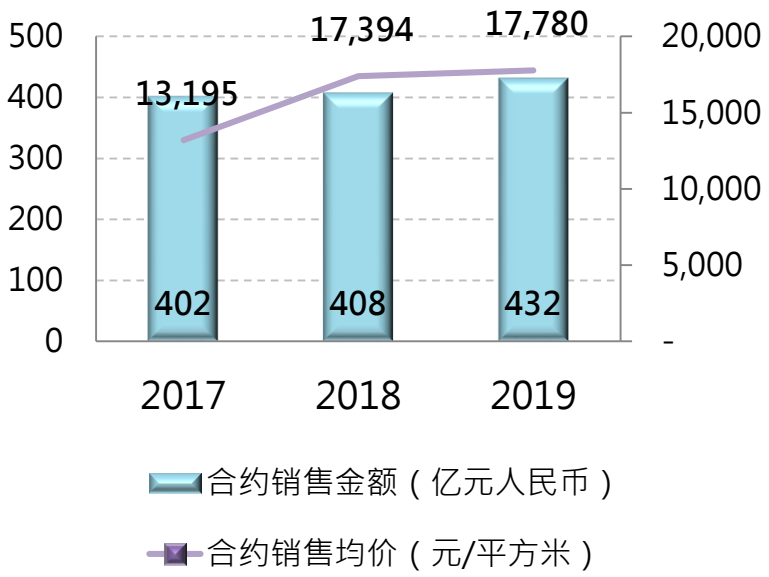
入賬銷售金額按地區分佈



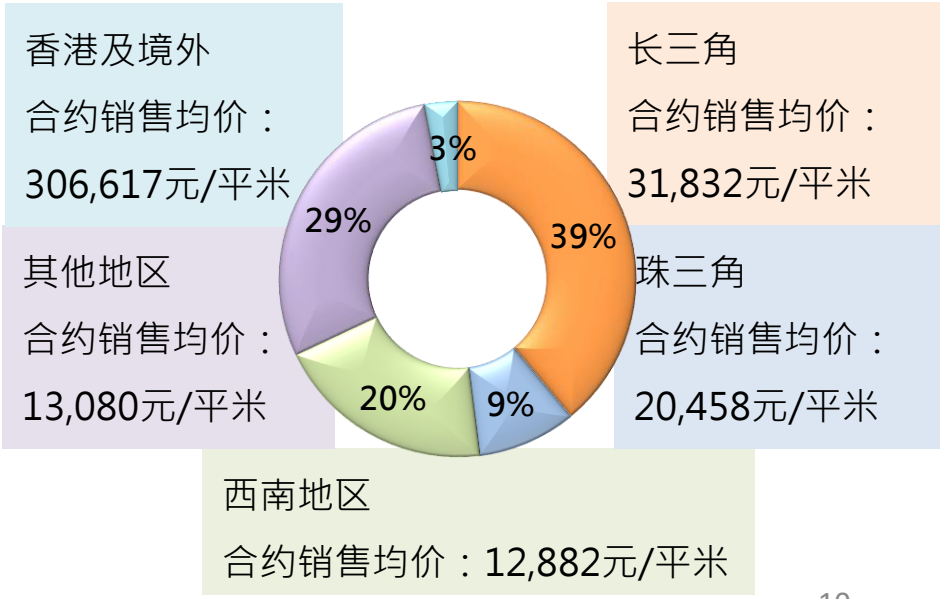
合约销售

- 2019年，本集团合约销售金额约人民币432亿元，合约销售面积约236万平方米，合约销售均价18,303元/平方米
- 中国内地市场合约销售均价约17,780元/平方米，同比上升2%

合约销售金额及内地市场均价



合約銷售金額按地區分佈



首次开盘项目

首推日期	项目名称	物业类型	规划总建面（千平方米）	地理位置
2019/01	牡丹江保利江山悦	商住	341	牡丹江江南新区
2019/01	宁波印东方	住宅	110	宁波北仑区中心
2019/02	上海西郊金茂府	住宅	226	上海嘉定新城
2019/04	淄博保利城	商住	234	淄博中心城区
2019/09	佛山保利同济府	住宅	140	佛山禅城老城区

首次开盘项目

首推日期	项目名称	物业类型	规划总建面（千平方米）	地理位置
2019/09	哈尔滨保利天悦	商住	146	哈尔滨群力新区
2019/09	德清保利明玥风华	住宅	85	德清阜溪街道
2019/10	济南槐荫项目	商住	638	槐荫区西客站片区
2019/11	苏州印江南花园	住宅	176	苏州甪直镇
2019/12	济南保利盛景台	商住	147	济南长清区

三、土地储备

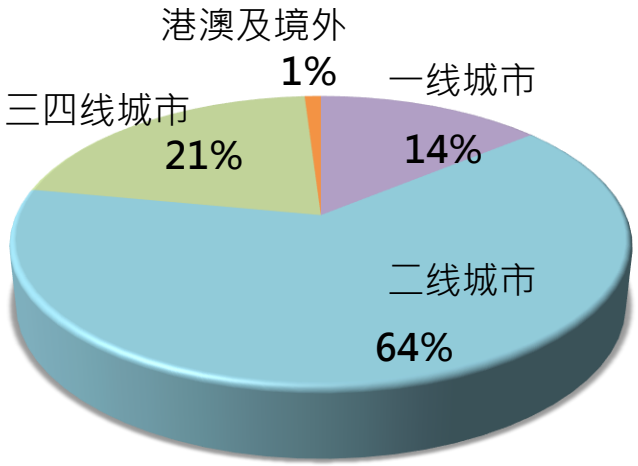
新增土地储备

获取时间	项目名称	类型	规划总建面（千平方米）	权益	权益建面（千平方米）
2019/01	深圳龙岗项目	商住	2,101	50%	1,051
2019/06	苏州木渎项目	住宅	105	49%	52
2019/06	香港启德6553项目	商住	93	35%	33
2019/06	佛山伦教项目	商住	256	100%	256
2019/07	昆明官渡项目	商住	1,073	90%	965
2019/07	泰安高铁新区项目	商住	269	60%	161
2019/08	苏州浒墅关项目	住宅	124	45%	56
2019/08	惠州水口项目	商住	230	100%	230
2019/08	佛山教育路项目	商住	124	100%	124
2019/09	宁波盛梅路项目	住宅	190	100%	190
2019/09	武汉径河路项目	商住	225	100%	225
2019/11	广州平步大道项目	商住	184	37.5%	69
2019/11	广州商业大道项目	住宅	153	100%	153
2019/12	武汉径西八路项目	商住	179	100%	179
2019/12	苏州望亭项目	住宅	359	20%	72
总计			**5,665**		**3,815**

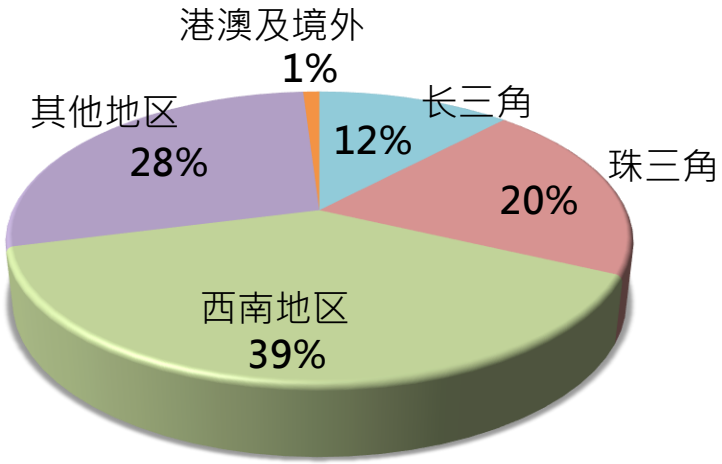
总土地储备

- 截至2019年12月31日，集团总土地储备之建筑面积约2,173万平方米，平均土地成本约6,537元/平方米。其中在建面积约1,012万平方米，待建面积约1,161万平方米
- 集团权益土地储备之总建筑面积约1,509万平方米，按城市和区域分布如下：

权益土地储备按城市分类



權益土地儲備按區域分類



注：西南地区主要城市布局为南宁、贵阳和昆明（权益土储分别占西南地区45%、22%和18%）

主要投资物业及酒店列表

截至2019年底，本集团持有投资物业总建筑面积约80.3万平方米；

集团持有投资物业之资产值约121亿港元；酒店资产值约36亿港元

地区	项目	物业类型	持有建筑面积（千平方米）	本集团应占权益	2019年平均出租率
北京	北京保利大厦（办公楼）	办公楼	15	75%	99%
上海	上海保利广场（部分）	办公楼及商业	34	100%	89%
上海	上海证券大厦（部分）	办公楼	48	100%	87%
深圳	深圳保利文化广场（部分）	商业	135	100%	100%
武汉	武汉保利广场（部分）	办公楼及商业	97	100%	75%
贵阳	贵阳保利国际广场	商业	52	66.5%	100%
北京	北京保利大厦（酒店）	酒店	63	75%	78%
武汉	武汉保利大酒店	酒店	28	100%	73%
贵阳	贵阳保利国际温泉酒店	酒店	39	66.5%	48%

四、前景展望

业务展望

宏 观

- 中国经济保持稳中向好、长期向好的基本趋势不会改变。房地产市场仍将维持「房住不炒」的总基调，地方政府延续因城施策为市场提供支持
- 疫情短期会对企业造成一定程度的负面影响。本集团将积极作为，借助地方政府各项扶持措施，力争实现今年既定的各项经营目标

销 售

- 行业竞争加剧，本集团将秉持「好产品、好服务」的理念，持续提升客户满意度；在销售端进一步细化营销方式，精准锁定客群，把握市场机会
- 严格控制开发节点，促使新增土储尽快转化为可售资源；同时继续努力推动去库存工作，尤其是商业和车位等难去化产品，释放占压资金

业务展望

保利置业 POLY PROPERTY

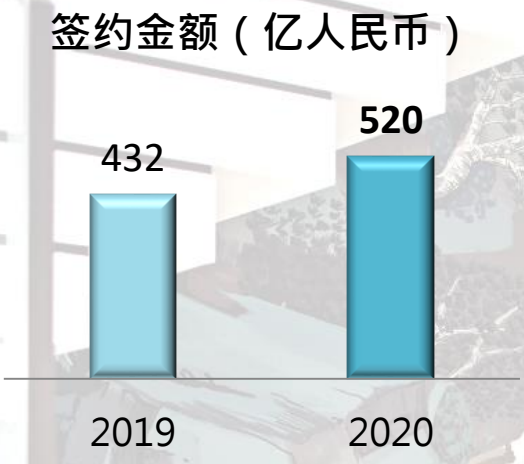
拓 展

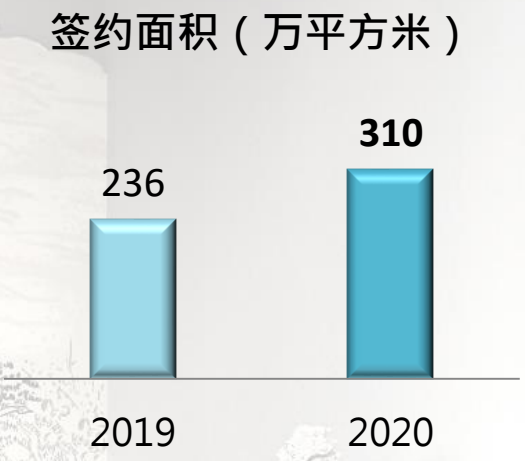
- 密切关注各区域的政策和市场，准确把握土地投资节奏和时机。加强项目周期管理，努力实现投资与销售相匹配
- 融资工作上充分发挥成本优势，持续拓展多元化的融资渠道，优化负债结构，为实现稳健且持续增长的经营业绩提供充实资金

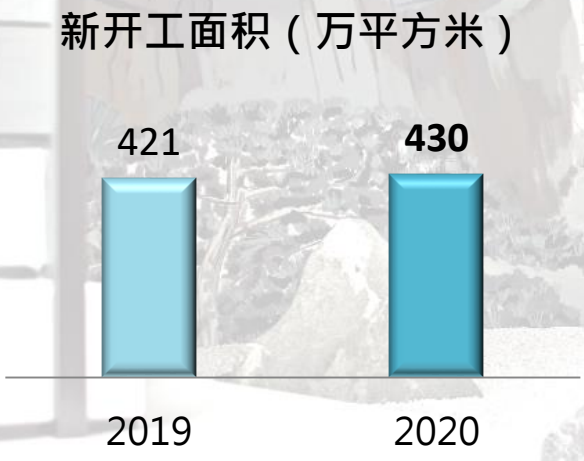
管 理

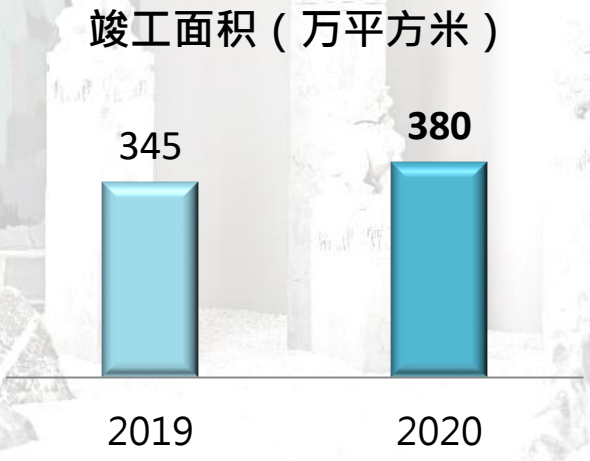
- 以「高质量发展」为目标，规范内部运作，提高各项管理水平，落实成本精细化管理和费用控制，提升项目盈利空间，为公司股东创造更理想回报
- 坚持质量为先、客户为本的发展理念，推进技术标准化和工程质量管控，在绿色健康、精细化和人性化等方面提升产品力，突显保利品牌优势

2020年主要目标


签约金额（亿人民币）
432
520
2019
2020


签约面积（万平方米）
236
310
2019
2020


新开工面积（万平方米）
421
430
2019
2020


竣工面积（万平方米）
345
380
2019
2020

五、附件

土地储备明细

项目（千平方米）	城市分类	在建面积	待建面积	总土地储备	权益	权益土储
上海山金保利广场	一线	111	-	111	50%	55
上海西郊金茂府	一线	226	-	226	14.9%	34
上海嘉定保障房	一线	159	-	159	100%	159
苏州保利独墅西岸	二线	6	-	6	100%	6
苏州保利观湖国际	二线	-	90	90	100%	90
苏州渭塘项目	二线	155	-	155	100%	155
苏州印江南花园	二线	176	-	176	40%	70
苏州保利月映庭	二线	81	-	81	100%	81
苏州木渎项目	二线	105	-	105	49%	52
苏州浒墅关项目	二线	-	124	124	45%	56
苏州望亭项目	二线	274	85	359	20%	72
宁波保利城	二线	73	245	319	100%	319
宁波上湖城章	二线	139	-	139	33%	46
宁波印东方	二线	110	-	110	33.3%	37
宁波盛梅路项目	二线	-	190	190	100%	190
余姚保利乔登国际花园	四线	13	299	312	100%	312
德清保利原乡	四线	-	68	68	100%	68
德清保利明玥风华	四线	85	-	85	100%	85
长三角地区小计		**1,714**	**1,101**	**2,815**		**1,887**
广州保利西悦湾	一线	-	446	446	75%	335
广州南沙保利城	一线	376	-	376	85%	320
广州平步大道项目	一线	111	73	184	37.5%	69
广州商业大道项目	一线	-	153	153	100%	153
佛山保利同济府	二线	140	-	140	100%	140

土地储备明细

项目（千平方米）	城市分类	在建面积	待建面积	总土地储备	权益	权益土储
佛山顺德项目	二线	-	108	108	100%	108
佛山伦教项目	二线	-	256	256	100%	256
佛山教育路项目	二线	-	124	124	100%	124
深圳龙岗项目	一线	267	1,835	2,101	50%	1,051
惠州保利阳光城	三线	360	-	360	70%	252
惠州水口项目	三线	-	230	230	100%	230
珠三角地区小计		**1,254**	**3,224**	**4,479**		**3,037**
贵阳保利春天大道	二线	133	-	133	66.5%	88
贵阳保利公园2010	二线	467	555	1,023	100%	1,023
贵阳保利溪湖	二线	46	-	46	50%	23
贵阳保利凤凰湾	二线	72	198	270	51%	138
遵义保利未来城市	三线	483	2,090	2,573	35%	900
南宁保利山渐青	二线	115	-	115	100%	115
南宁保利君悦湾	二线	210	-	210	30%	63
南宁保利心语	二线	126	-	126	100%	126
南宁保利领秀前城	二线	581	74	655	83.5%	547
南宁保利领秀前城二期	二线	639	1,128	1,767	100%	1,767
昆明保利大家	二线	89	-	89	73%	65
昆明官渡项目	二线	300	772	1,073	90%	965
西南地区小计		**3,261**	**4,818**	**8,079**		**5,820**
武汉保利城	二线	279	452	732	68%	497
武汉保利江锦	二线	137	-	137	51%	70
武汉保利公园家	二线	-	286	286	55%	158
武汉保利上城	二线	290	75	365	100%	365
武汉径河路项目	二线	-	225	225	100%	225

土地储备明细

项目（千平方米）	城市分类	在建面积	待建面积	总土地储备	权益	权益土储
武汉径西八路项目	二线	-	179	179	100%	179
哈尔滨保利水韵长滩	二线	230	-	230	58%	133
哈尔滨保利城	二线	87	34	121	100%	121
哈尔滨群力022项目	二线	148	-	148	100%	148
哈尔滨保利天悦	二线	146	-	146	100%	146
牡丹江保利江山悦	三线	307	34	341	100%	341
济南翡丽公馆	二线	198	83	280	25%	70
济南海子洼项目	二线	188	-	188	60%	113
济南保利盛景台	二线	147	-	147	51%	75
济南中麓府	二线	287	-	287	33%	95
济南槐荫项目	二线	445	192	638	75%	478
烟台保利爱尚海	二线	131	-	131	70%	92
威海财信保利名著	三线	304	31	334	30%	100
淄博保利华府	三线	158	-	158	65%	103
淄博保利城	三线	234	-	234	65%	152
潍坊中南保利樾府	三线	113	158	271	30%	81
泰安高铁新区项目	三线	-	269	269	60%	161
万宁保利半岛1号	四线	-	360	360	100%	360
其他地区小计		**3,828**	**2,379**	**6,207**		**4,263**
香港屯门项目		17	-	17	100%	17
香港油塘项目		42	-	42	70%	30
香港启德6553项目		-	93	93	35%	33
香港地区小计		**60**	**93**	**153**		**80**
总计		**10,117**	**11,615**	**21,732**		**15,086**

谢 谢 ！