

保利置业 (119.HK)

二零二零年中期业绩发布



2020年8月

目录

一、	财务摘要	.....	2
二、	业务回顾	.....	8
三、	土地储备	.....	12
四、	前景展望	.....	16
五、	附件	.....	20



一、财务摘要

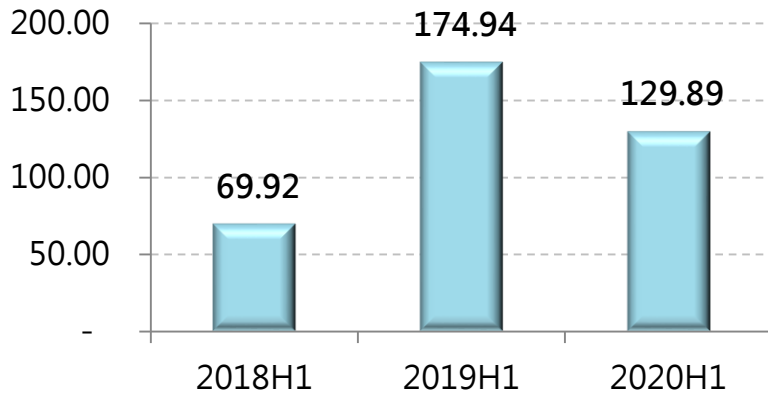
盈利摘要

单位：亿港元	2020上半年	2019上半年	变化
收入	129.89	174.94	-25.8%
毛利率（%）	37.6%	42.4%	-4.8个百分点
毛利	48.81	74.20	-34.2%
本公司拥有人应占溢利	8.28	37.38	-77.8%
每股基本盈利（港仙）	22.62	102.08	-77.8%
每股摊薄盈利（港仙）	22.56	101.65	-77.8%
核心净利润	9.98	37.81	-73.6%
核心净利润率（%）	7.7%	21.6%	-13.9个百分点

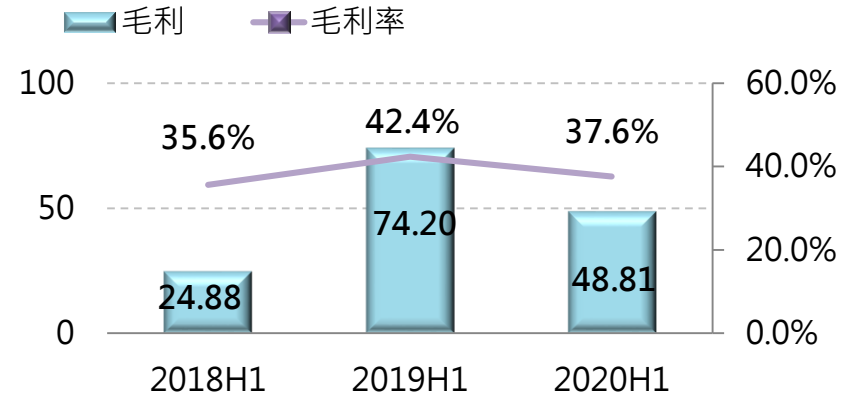
注：核心净利润为剔除投资物业和金融资产之公平值变动及汇兑损益后的净利润

主要财务指标

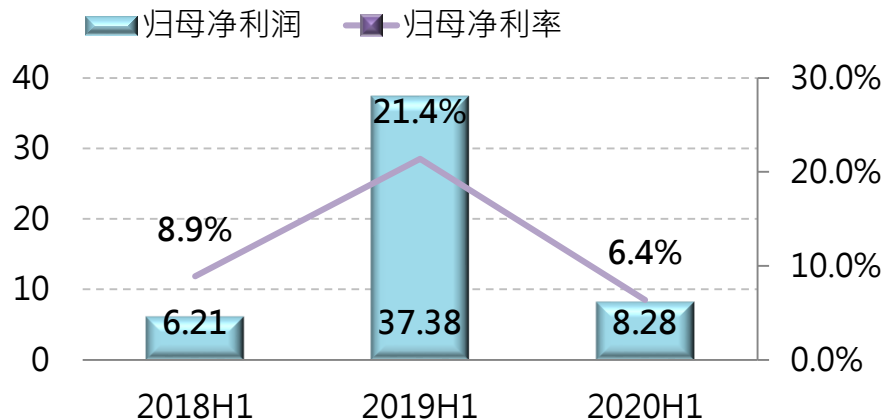
收入 (亿港元)



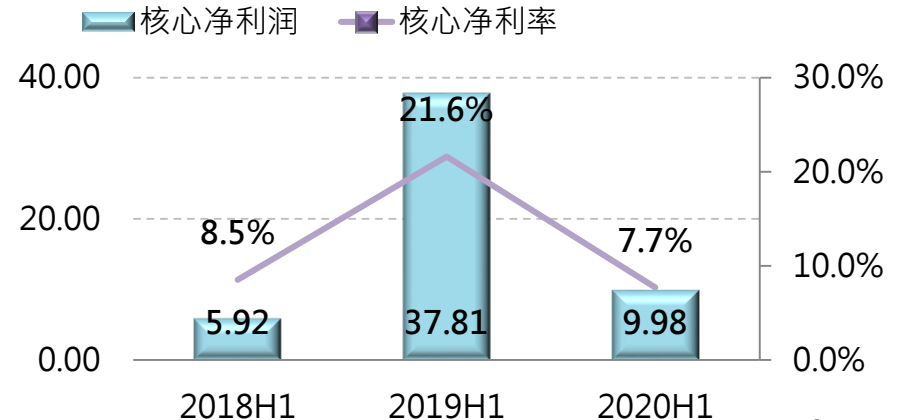
毛利 (亿港元) 及毛利率 (%)



归母净利 (亿港元) 及归母净利率 (%)



核心净利 (亿港元) 及核心净利率 (%)



资产及负债摘要

单位：亿港元	2020年6月底	2019年12月底	变化
总资产	1,701	1,593	6.8%
— 总现金	327	279	17.2%
总负债	1,343	1,244	8.0%
— 总借贷	740	642	15.3%
股东权益	323	326	-0.9%
每股账面资产净值（港元）	8.83	8.89	-0.7%
净负债率（%）	115.3%	104.0%	11.4个百分点

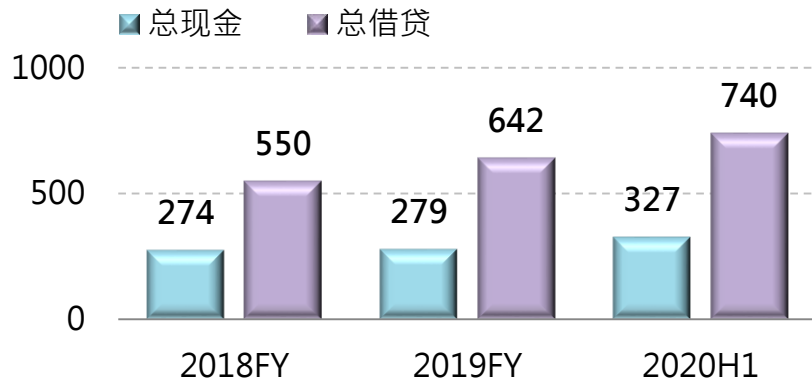
注：【1】总现金 = 银行结余、存款及现金 + 已抵押银行存款

【2】总借贷 = 应付票据、银行及其他借贷

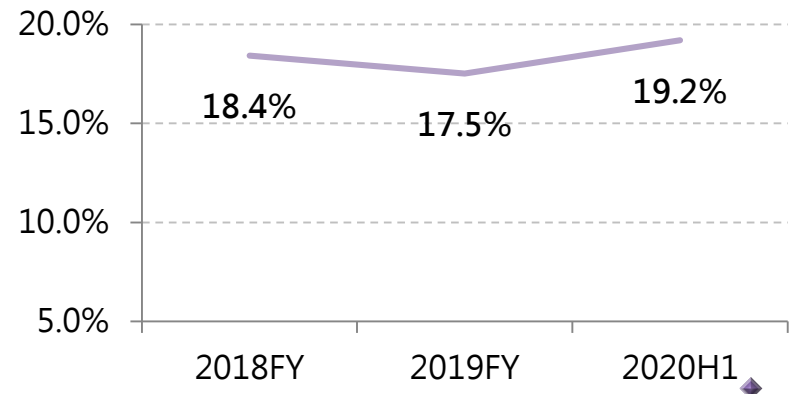
【3】净负债率 = (总借贷 - 总现金) / 总权益

主要财务指标

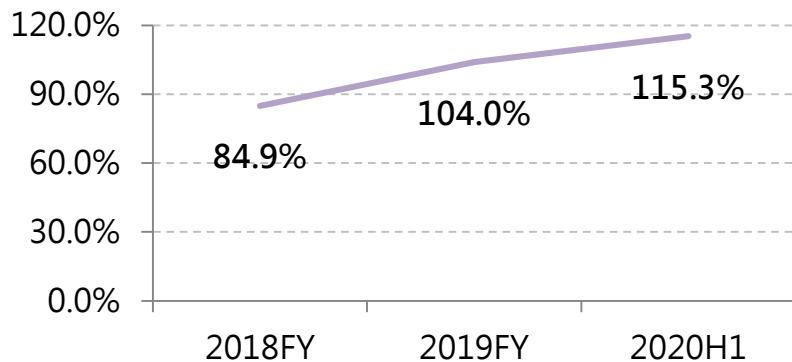
总现金及总借贷 (亿港元)



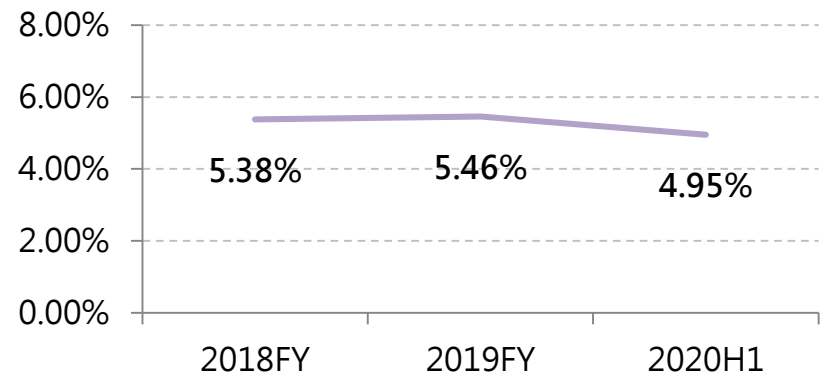
总现金/总资产 (%)



净负债率 (%)



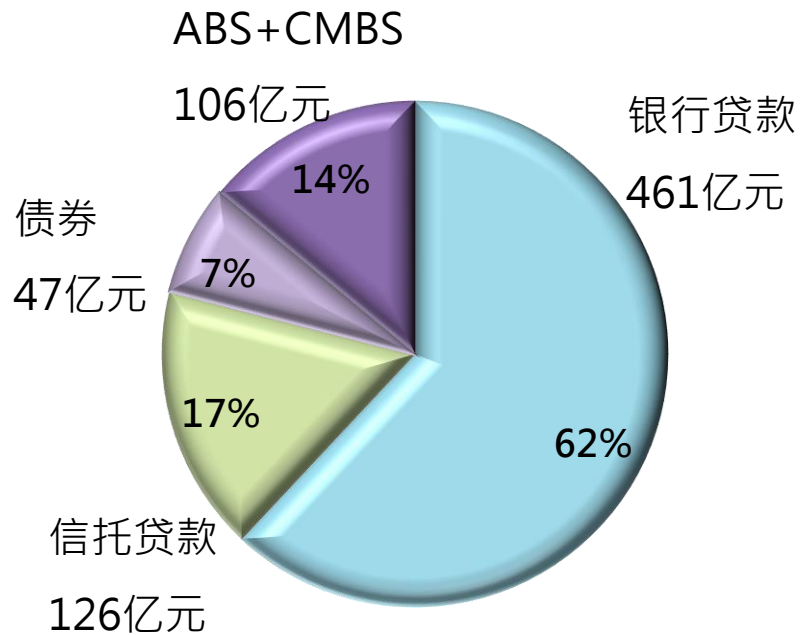
财务成本 (%)



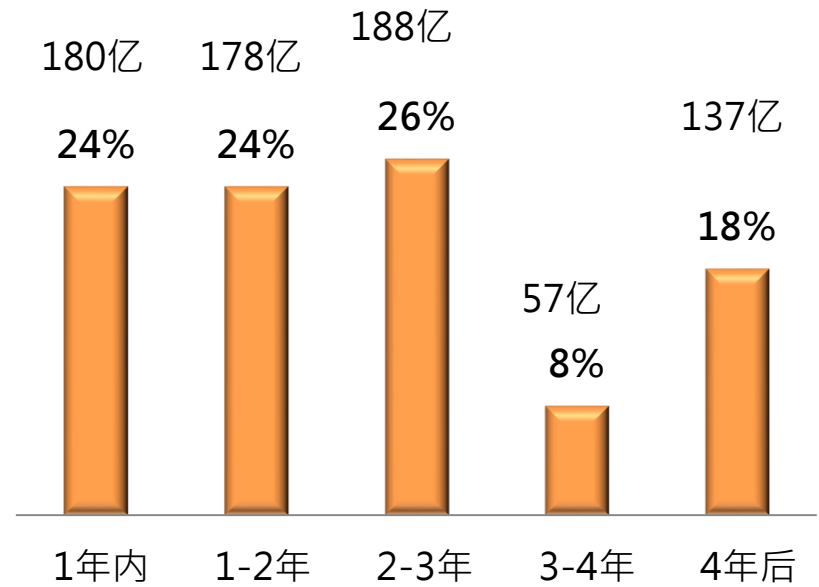
债务结构

截至2020年6月30日，本集团总借贷约740亿港元。其中中国境内借贷占约84%，境外借贷占约16%

总借贷按债务类型分布（亿港元）



总借贷按还款期限分布（亿港元）



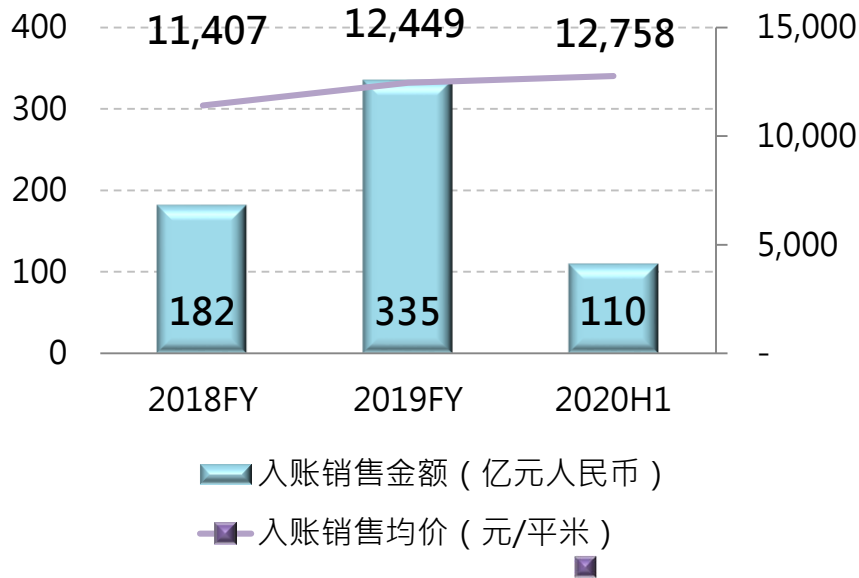


二、业务回顾

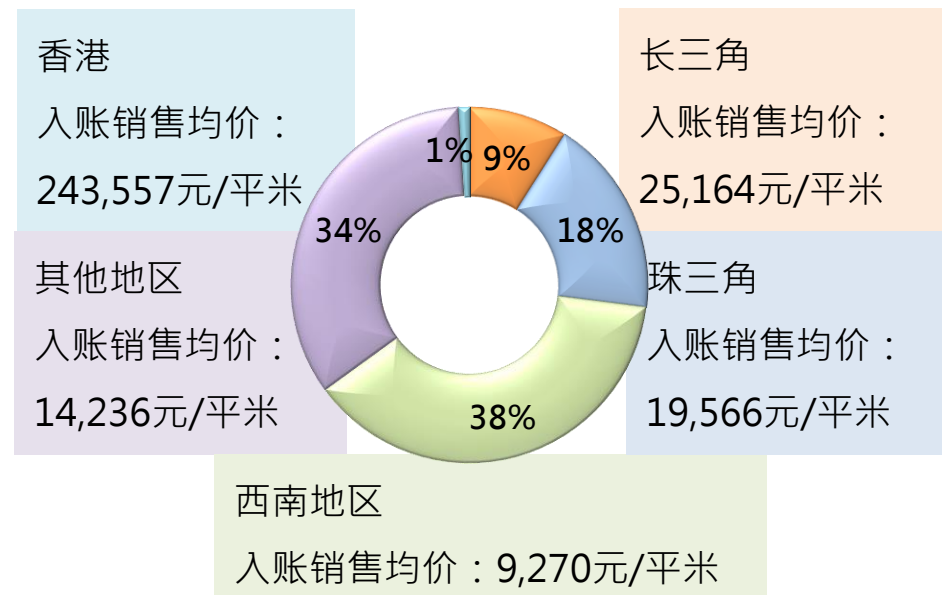
入账销售

- 2020年上半年，本集团入账销售收入约人民币**110亿元**，入账销售面积约**85万平方米**，入账销售均价**12,932元/平方米**
- 中国内地市场入账销售均价**12,758元/平方米**，同比减少**5%**

入账销售金额及内地市场均价



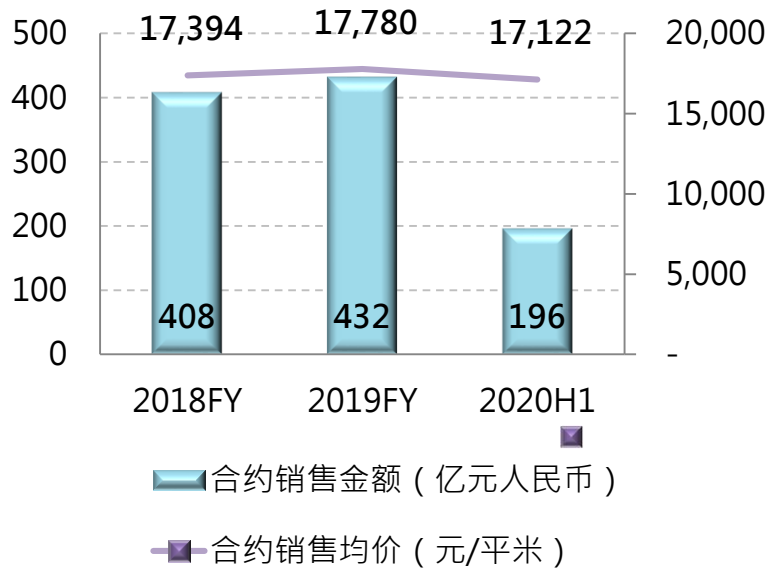
入账销售金额按地区分布



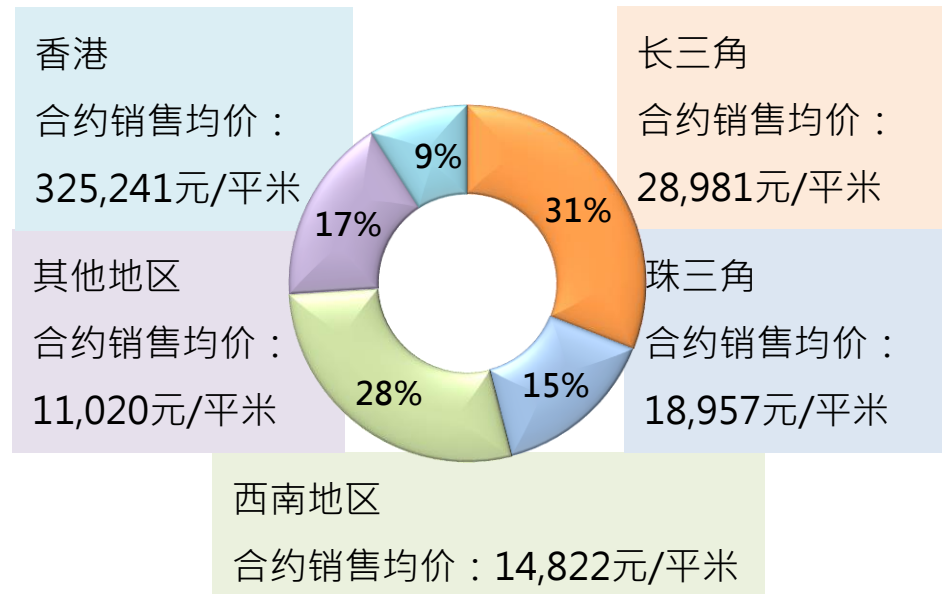
合约销售

- 2020年上半年，本集团合约销售金额约人民币196亿元，合约销售面积约104万平方米，合约销售均价18,781元/平方米
- 中国内地市场合约销售均价约17,122元/平方米，与去年同期持平

合约销售金额及内地市场均价



合约销售金额按地区分布



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
2020/01	苏州保利月映庭	住宅	81	高新区狮山街道
2020/04	苏州保利天樾人家	住宅	155	相城区渭塘镇
2020/05	苏州望熙雅苑	住宅	278	相城区望亭镇
2020/05	上海嘉定保障房	住宅	164	嘉定区黄渡镇
2020/06	昆明保利城	商住	1,073	官渡区方旺片区
2020/06	泰安保利鲁坤岳麓府	商住	269	高铁新区核心区





三、土地储备

新增土地储备

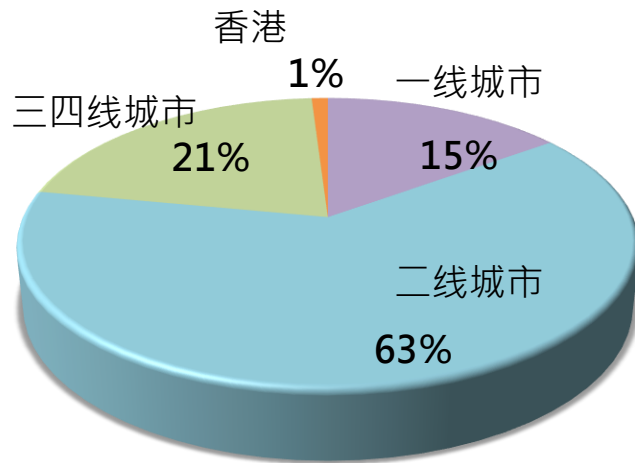
- 2020年上半年，本集团新增土储总规划建筑面积约83.9万平方米，平均土地成本6,226元/平方米。其中权益建筑面积约69.9万平方米

单位：千平方米	物业类型	占地面积	总建筑面积	权益	权益建面
济南五里牌坊项目一期	商住	44	224	70%	157
上海奉贤项目	住宅	31	96	100%	96
广州南沙项目	住宅	16	49	100%	49
威海临港项目	商住	58	121	40%	48
哈尔滨平房项目	商住	123	233	100%	233
柳州河东项目	商住	55	116	100%	116
2020年上半年		327	839		699
苏州黄桥项目	住宅	28	94	100%	94
威海环山路项目	商住	83	231	51%	118
宁波海曙项目	商住	50	173	40%	69
2020年首七个月		488	1,337		980

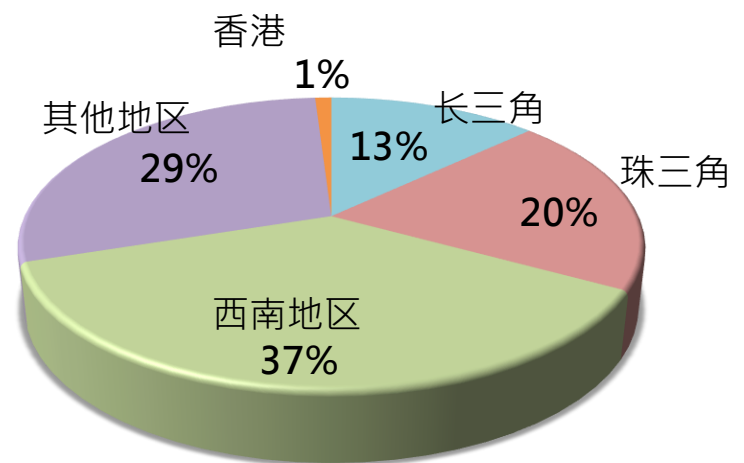
总土地储备

- 截至2020年6月30日，集团总土地储备之建筑面积约2,149万平方米，平均土地成本约6,720元/平方米。其中在建面积约1,157万平方米，待建面积约992万平方米
- 集团权益土地储备之总建筑面积约1,510万平方米，按城市和区域分布如下：

权益土地储备按城市分类



权益土地储备按区域分类



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47%、18%和18%）

主要投资物业及酒店列表

截至2020年6月30日，本集团持有投资物业总建筑面积约79.4万平方米；
集团持有投资物业之资产值约109亿港元；酒店资产值约30亿港元

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	2020上半年 平均出租率
北京	北京保利大厦(办公楼)	办公楼	15	75%	95%
上海	上海保利广场(部分)	办公楼及商业	34	100%	81%
上海	上海证券大厦(部分)	办公楼	48	100%	85%
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%	71%
北京	北京保利大厦(酒店)	酒店	63	75%	20%
上海	上海嘉定凯悦酒店	酒店	69	100%	28%
武汉	武汉保利大酒店	酒店	28	100%	30%



四、前景展望

业务展望

宏观

- 展望二零二零年下半年，中国经济虽面对疫情防控的制约和世界经济深度衰退，但坚持稳中求进工作总基调不会变。财政政策将更加积极有为、注重实效；货币政策将更加灵活适度、精准导向
- 本集团将认真分析政策、研究市场，始终如一做好产品和服务，克服不利影响，力保完成本年度各项经营指标

销售

- 上半年，置业集团完成合约销售金额约196亿元人民币，其中中国内地市场合约销售均价与去年同期持平，较好地保证了增速和利润的平衡
- 除武汉地区外，去年新增项目已全部开工。本集团将进一步提升标准工期要求，力争上半年获取的项目在年内实现全面开工，并在下半年释放更多可售货量

业务展望

财务

- 上半年，本集团抓住货币政策逆周期调节窗口，积极展开债务置换，充分挖掘融资渠道，实现平均资金成本下降0.51个百分点至4.95%
- 本集团将继续优化债务结构，为业务长期发展提供充足和低成本的资金支持；同时通过加速销售回笼和合理安排开发节奏，提高资金的周转效率

拓展

- 期内，本集团通过旧改、勾地、合作并购和一二级联动等多种拓展方式，严格控制土地成本，共获取六个开发项目，以高周转的住宅产品为主，预期将产生良好效益
- 下半年，本集团将密切关注土地市场，把握机会补充优质土储，进一步提升资产周转率和股东回报率，为公司长远发展打下坚实基础

2020年主要目标

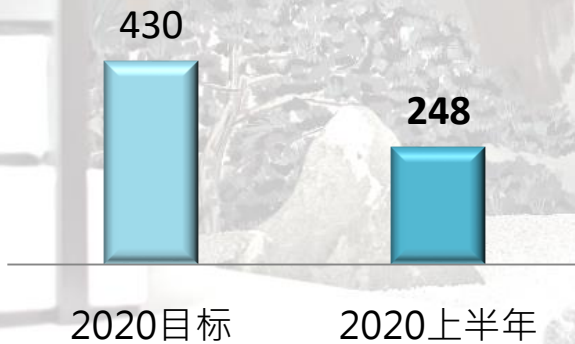
签约金额 (亿人民币)



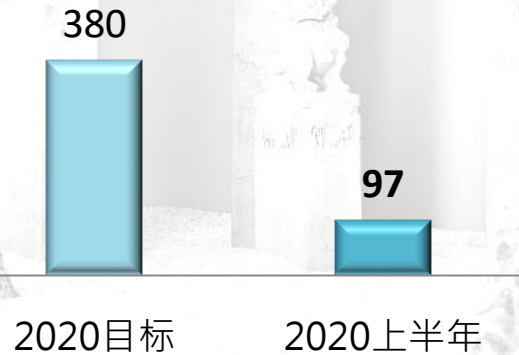
签约面积 (万平方米)



新开工面积 (万平方米)



竣工面积 (万平方米)





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	220	-	220	14.9%	33
上海嘉定保障房	一线	164	-	164	100%	164
上海奉贤项目	一线	-	96	96	100%	96
苏州保利独墅西岸	二线	6	-	6	100%	6
苏州保利观湖国际	二线	-	96	96	100%	96
苏州保利天樾人家	二线	155	-	155	100%	155
苏州印江南花园	二线	175	-	175	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	51%	54
苏州浒墅关项目	二线	125	-	125	45%	56
苏州望熙雅苑	二线	278	-	278	20.4%	57
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
宁波保利湖光印	二线	189	-	189	100%	189
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		2,031	803	2,834		1,978
广州保利西悦湾	一线	-	446	446	75%	335
广州南沙保利城	一线	296	-	296	85%	251
广州平步大道项目	一线	184	-	184	37.5%	69
广州商业大道项目	一线	145	-	145	100%	145
广州南沙项目	一线	-	49	49	100%	49
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	81	26	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		2,083	2,356	4,439		3,010
贵阳保利春天大道	二线	133	-	133	66.5%	88
贵阳保利公园2010	二线	227	554	781	100%	781
贵阳保利凤凰湾	二线	72	198	270	51%	138
遵义保利未来城市	三线	240	2,105	2,345	35%	821
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	582	75	658	83.5%	549
南宁保利领秀前城二期	二线	1,160	600	1,759	100%	1,759
柳州河东项目	三线	-	116	116	100%	116
昆明保利大家	二线	89	-	89	73%	65
昆明保利城	二线	377	696	1,073	90%	965
西南地区小计		3,330	4,344	7,674		5,586
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	365	-	365	100%	365
武汉径河路项目	二线	-	225	225	100%	225
武汉径西八路项目	二线	-	179	179	100%	179

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
哈尔滨保利水韵长滩	二线	78	-	78	58%	45
哈尔滨保利城	二线	37	-	37	100%	37
哈尔滨保利天悦二期	二线	143	-	143	100%	143
哈尔滨保利天悦	二线	144	-	144	100%	144
哈尔滨平房项目	二线	-	233	233	100%	233
牡丹江保利江山悦	三线	298	34	332	100%	332
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	192	-	192	33%	63
济南槐荫项目	二线	445	192	638	75%	478
济南五里牌坊项目一期	二线	224	-	224	70%	157
烟台保利爱尚海	二线	82	-	82	70%	58
威海财信保利名著	三线	304	31	334	30%	100
威海临港项目	三线	-	121	121	40%	48
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	215	55	271	30%	81
泰安保利鲁坤岳麓府	三线	106	163	269	60%	161
万宁保利半岛1号	四线	-	360	360	100%	360
其他地区小计		3,974	2,415	6,389		4,447
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		153	-	153		80
总计		11,571	9,918	21,489		15,101



谢谢！

