



# 保利置业集团

## 二零二零年度业绩发布

2021年3月

# 目錄

一	財務摘要	.....	3
二	業務回顧	.....	9
三	土地儲備	.....	13
四	前景展望	.....	17
五	附件	.....	20



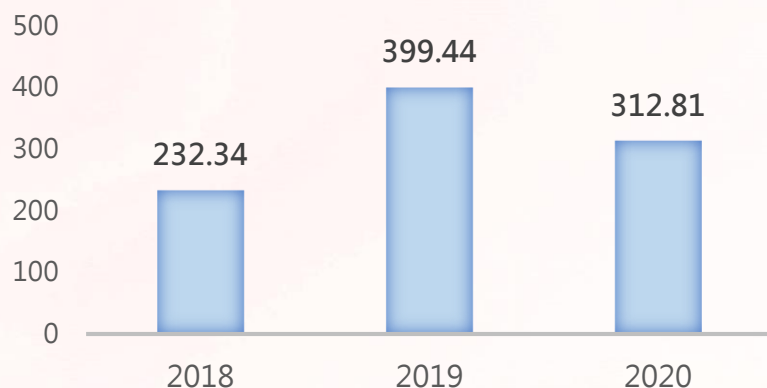
# 一、财务摘要

# 盈利摘要

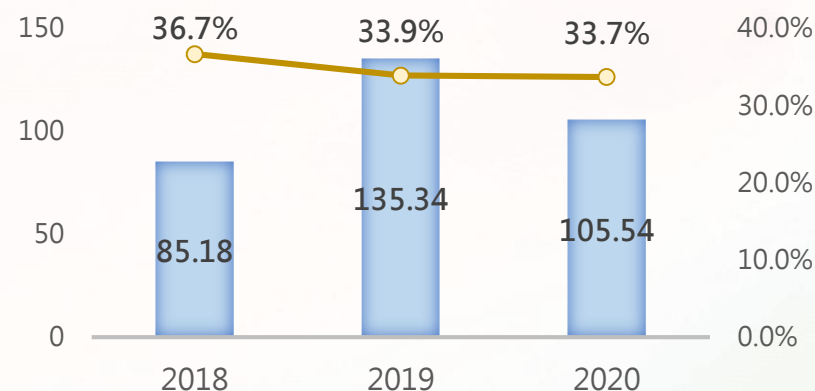
单位：亿港元	2020年	2019年	变化
收入	312.81	399.44	-21.7%
毛利率(%)	33.7%	33.9%	
毛利	105.54	135.34	-22.0%
税前溢利	67.89	86.90	-21.9%
年内溢利	23.25	37.89	-38.6%
本公司拥有人应占溢利	18.80	38.33	-50.9%
每股基本盈利(港仙)	51.35	104.68	-50.9%
每股摊薄盈利(港仙)	51.30	104.31	-50.8%

# 主要财务指标

收入 (亿港元)



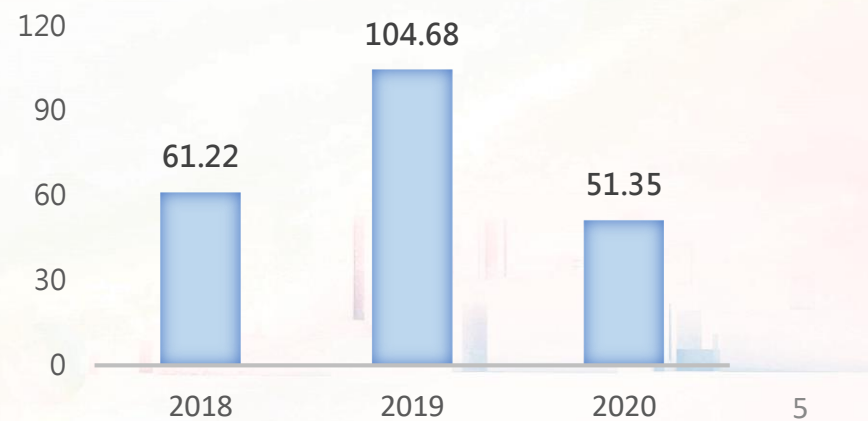
毛利 (亿港元) 及毛利率 (%)



税前溢利 (亿港元)



基本每股盈利 (港仙)



# 资产及负债摘要

单位：亿港元	2020年	2019年	变化
总资产	2,055	1,593	29.0%
— 总现金	437	279	56.6%
总负债	1,663	1,244	33.7%
— 总借贷	866	642	34.9%
股东权益	354	326	8.6%
每股账面资产净值（港元）	9.68	8.89	8.9%
净负债率（%）	109.5%	104.0%	5.5個百分點

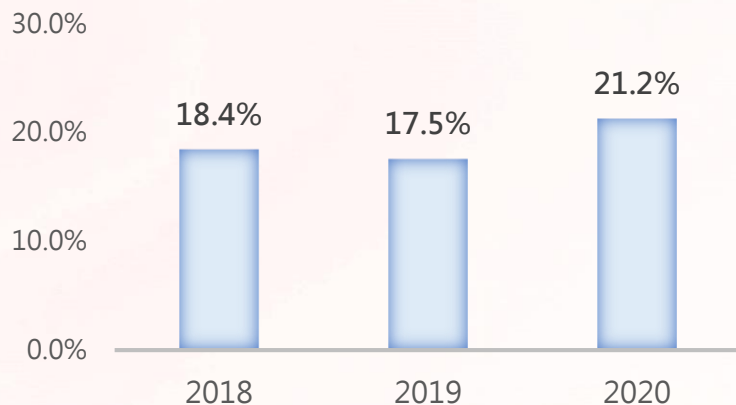
注：【1】总现金 = 银行结余、存款及现金 + 已抵押银行存款

【2】总借贷 = 应付票据、银行及其他借贷

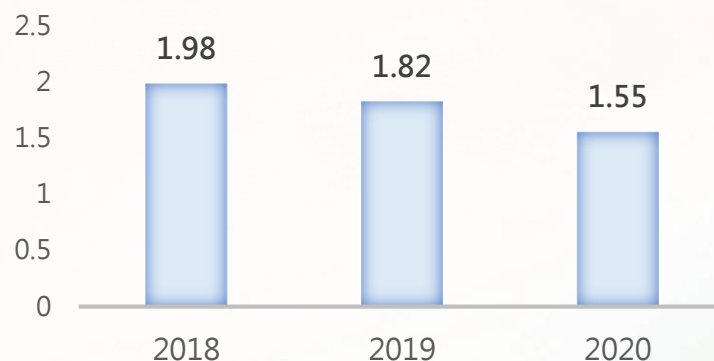
【3】净负债率 = (总借贷 - 总现金) / 总权益

# 主要财务指标

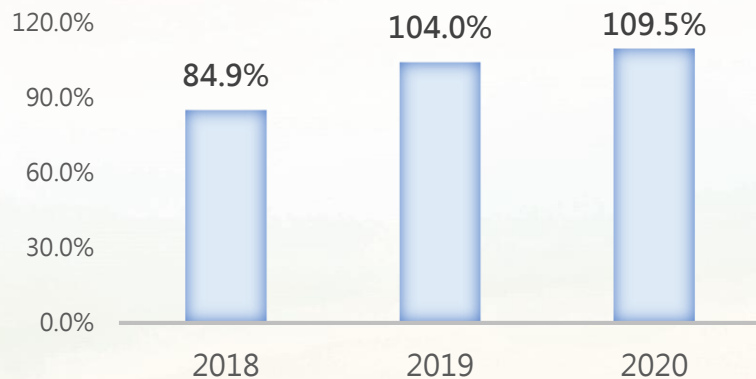
总现金/总资产



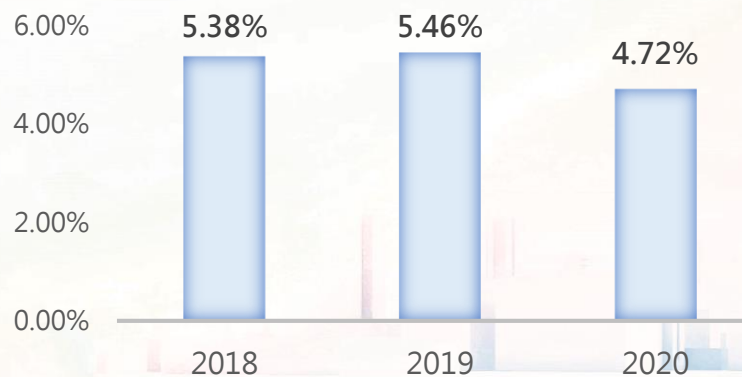
现金短债比



净负债率



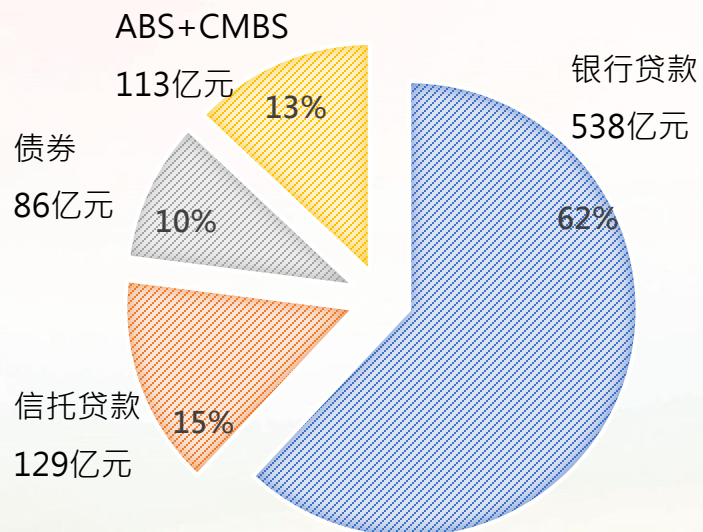
财务成本



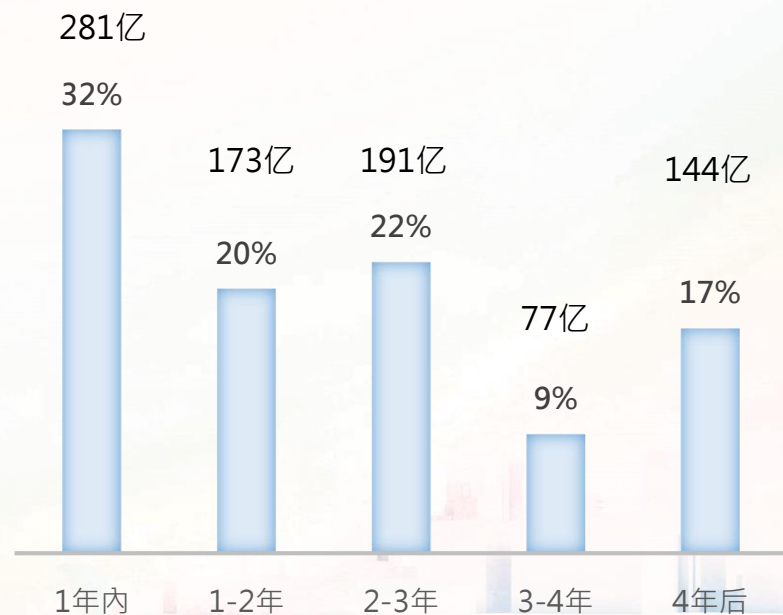
# 债务结构

- 截至2020年12月31日，本集团总借贷约866亿港元
- 其中中国境内借贷占83%，境外借贷占17%

总借贷按债券类型分布 (亿港元)



总借贷按还款期限分布 (亿港元)





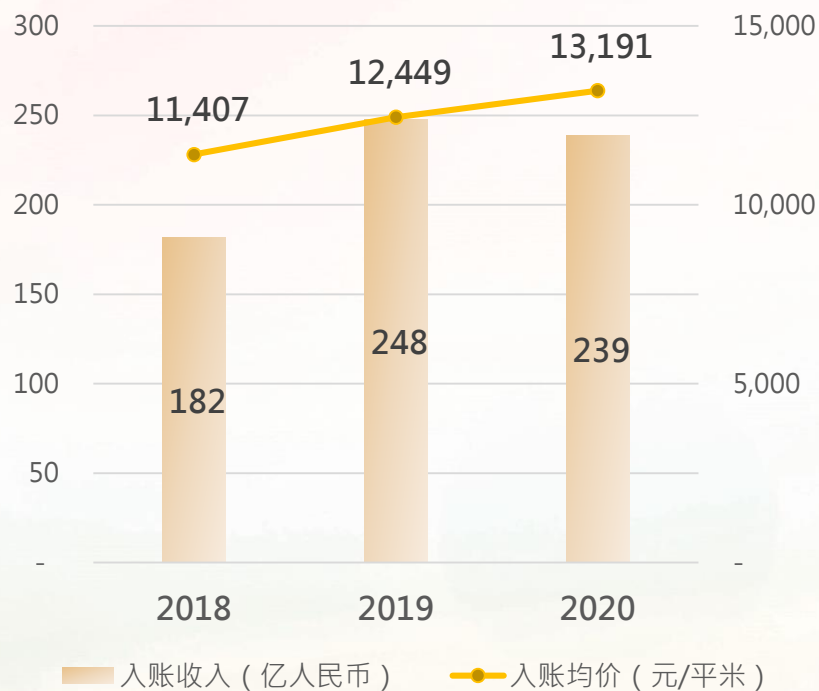


## 二、业务回顾

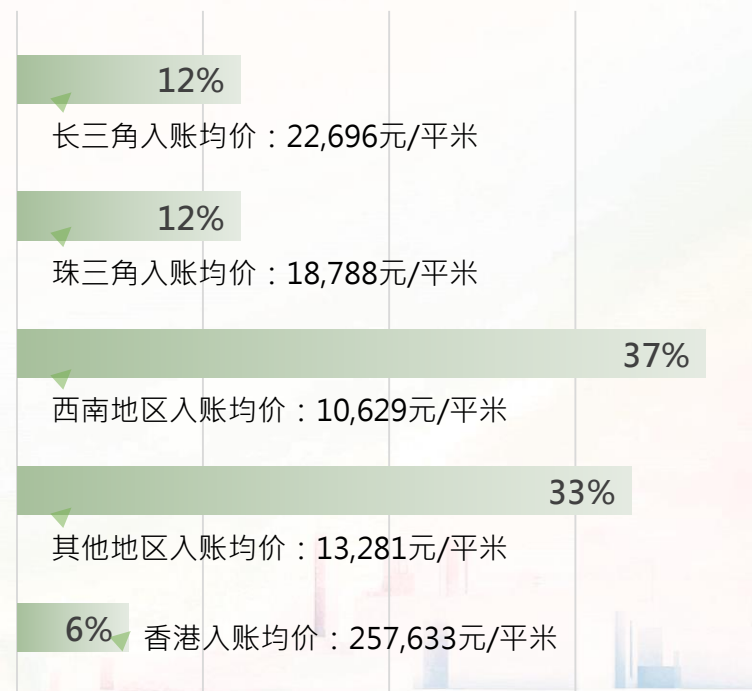
# 入账销售

- 2020年，本集团入账销售收入约人民币254亿元，入账销售面积约182万平方米，入账销售均价13,978元/平方米
- 其中，中国内地市场入账销售均价13,191元/平方米，同比增长6%

### 内地市场入账收入及均价



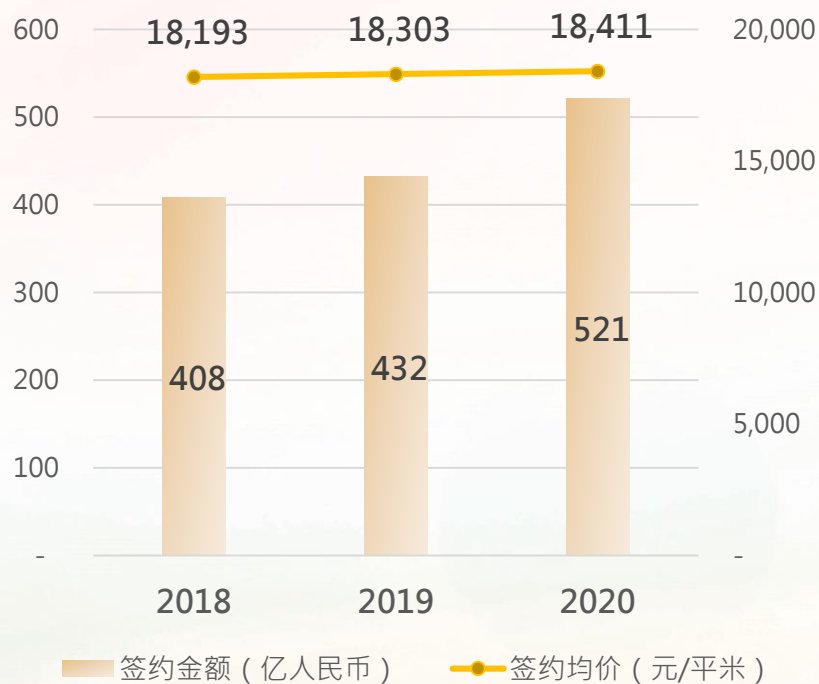
### 入账销售收入按地区分布



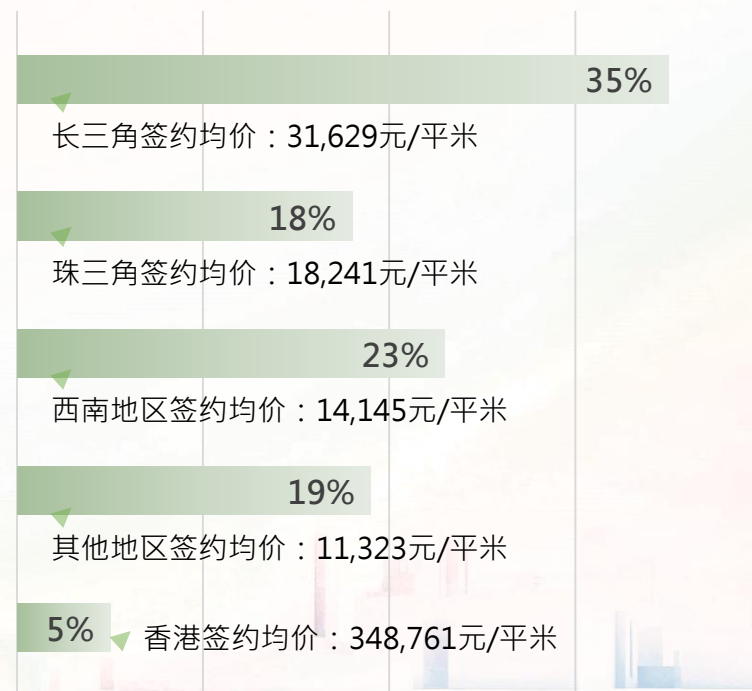
# 合约销售

- 2020年，本集团合约销售金额约人民币521亿元，合约销售面积约283万平方米
- 合约销售均价18,411元/平方米，同比微升1%

### 合约销售金额及均价



### 合约销售金额按地区分布



# 首次开盘项目

## 长三角地区

- 上海嘉定保障房
- 上海山金保利广场
- 苏州保利月映庭
- 苏州保利天樾人家
- 苏州望熙雅苑
- 苏州江月时光
- 苏州云熹花园
- 宁波保利湖光印
- 杭州江语云城

## 珠三角地区

- 广州保利明玥晨光
- 广州香樾四季花园
- 佛山广佛保利城
- 惠州保利鹿江来

## 西南地区

- 昆明保利城

## 其他地区

- 武汉保利翡丽公馆
- 武汉保利悦公馆
- 哈尔滨保利明玥时光
- 济南保利天禧
- 济南保利山语
- 威海保利翰林苑
- 泰安保利岳麓府



### 三、土地储备

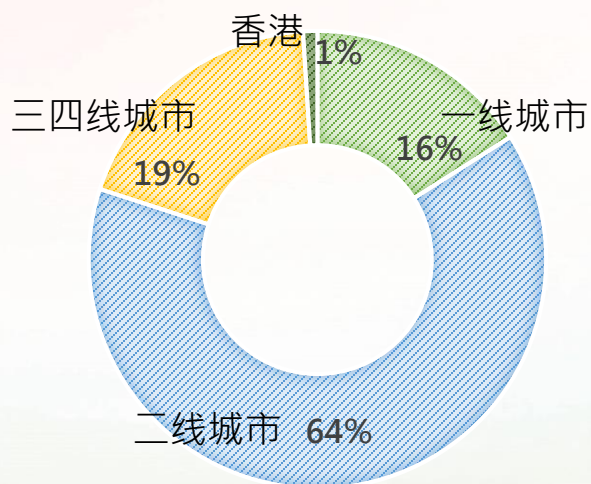
# 新增土地储备

项目名称	规划总建面 ( 千平方米 )	项目名称	规划总建面 ( 千平方米 )
<b>招拍挂</b>		<b>城市更新</b>	
☐ 上海奉贤项目	92	☐ 济南保利天禧	223
☐ 上海崇明项目	110	☐ 烟台宋家庄项目	187
☐ 上海南奉公路项目	102	<b>一二级联动</b>	
☐ 广州南沙项目	41	☐ 哈尔滨保利明月时光	233
☐ 广州花都项目	289	<b>协议出让</b>	
☐ 宁波海曙项目	175	☐ 哈尔滨广信项目	600
☐ 苏州黄桥项目	101	<b>合作开发</b>	
☐ 武汉东西湖项目	228	☐ 威海保利翰林苑	121
☐ 昆明轻工校项目	223	☐ 宁波孔浦小镇项目	151
☐ 南宁五象项目	340	☐ 杭州江语云城	304
☐ 柳州河东项目	127	☐ 昆山陆家镇项目	221
☐ 威海环山路项目	224	<b>新增土储合计</b>	<b>4,090</b>

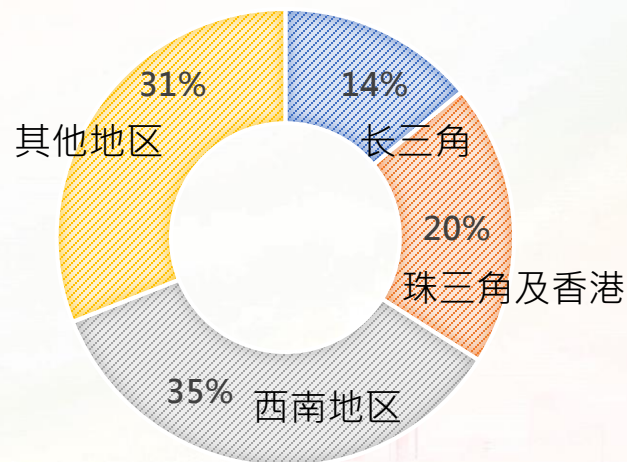
# 总土地储备

- 截至2020年底，集团总土地储备之建筑面积约2,236万平方米，平均土地成本约6,781元/平方米。其中在建面积1,119万平方米，待建面积1,117万平方米
- 集团权益土地储备之总建筑面积约1,607万平方米，按城市和区域分布如下：

### 权益土地储备按城市分布



### 权益土地储备按区域分布



注：西南地区主要城市布局为南宁、昆明和贵阳（权益土储分别占西南地区49%、19%和15%）

# 主要投资物业及酒店列表

- 截至2020年底，本集团持有投资物业总建筑面积约72.0万平方米；
- 集团持有投资物业之资产值约107亿港元；酒店资产值约33亿港元

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年 平均出租率
北京	北京保利大厦(办公楼)	办公楼	15	75%	92%
上海	上海保利广场(部分)	办公楼及商业	30	100%	79%
上海	上海证券大厦(部分)	办公楼	48	100%	77%
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%	74%
北京	北京保利大厦(酒店)	酒店	63	75%	29%
上海	上海嘉定凯悦酒店	酒店	69	100%	47%
武汉	武汉保利大酒店	酒店	28	100%	35%





## 四、前景展望

# 发展策略

- 一二线城市权益土储占比提升至80%；首次落子杭州和昆山
- 坚持全国化布局和多元化渠道，重点投资长三角和大湾区

销售

- 2020年合约销售增长21%。年内研发推出POLY LIGHT产品体系，提升产品质量和品牌影响力
- 2021年合约销售目标620亿元，同比增长19%，提升回笼率，加快去库存

拓展

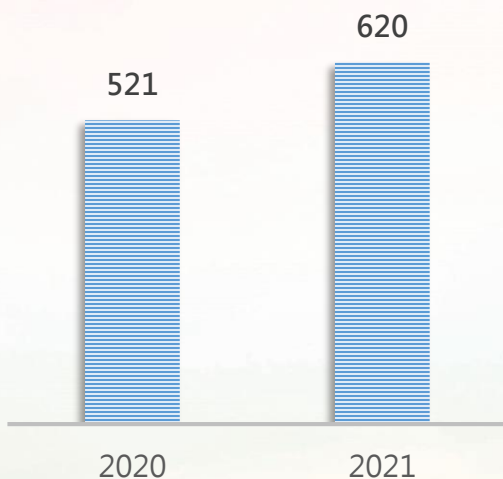
运营

- 项目开发周期大幅提速，平均资金成本下降0.74个百分点至4.72%
- 未来继续构建精细化管理体系，不断提升项目开发和资金使用效率

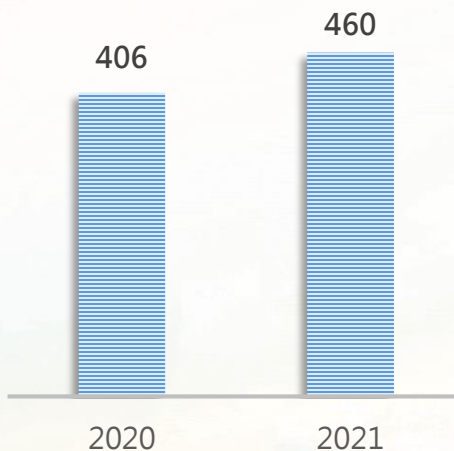
# 2021年主要目标

- 十四五奋斗目标：在未来五年，再造一个保利置业
- 实现有力度的增长、推进高质量的发展、确保强有力的风控

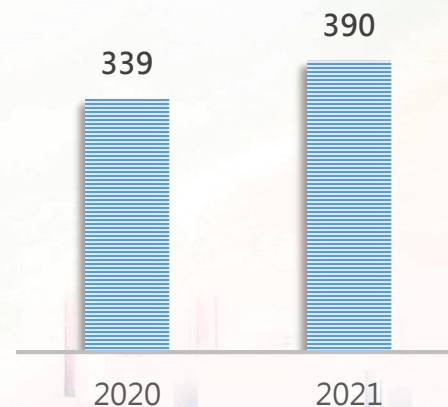
**签约金额**  
(亿元人民币)



**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
上海嘉定保障房	一线	164	-	164	100%	164
上海奉贤项目	一线	92	-	92	100%	92
上海崇明项目	一线	110	-	110	100%	110
上海南奉公路项目	一线	-	102	102	100%	102
昆山陆家镇项目	三线	-	221	221	49%	108
苏州保利观湖国际	二线	-	104	104	100%	104
苏州保利天樾人家	二线	1	-	1	100%	1
苏州保利月映庭	二线	81	-	81	100%	81
苏州江月时光	二线	105	-	105	51%	54
苏州云熹花园	二线	125	-	125	45%	56
苏州望熙雅苑	二线	280	-	280	20.4%	57
苏州黄桥项目	二线	-	101	101	100%	101
宁波保利城	二线	73	245	319	100%	319
宁波保利湖光印	二线	189	-	189	100%	189
宁波海曙项目	二线	175	-	175	70%	123
宁波孔浦小镇项目	二线	151	-	151	49%	74
杭州江语云城	二线	175	129	304	50%	152
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	-	67	67	100%	67
<b>长三角地区小计</b>		<b>1,734</b>	<b>1,267</b>	<b>3,001</b>		<b>2,264</b>
广州保利西悦湾	一线	77	373	449	75%	337
广州南沙保利城	一线	296	-	296	85%	251
广州香樾四季花园	一线	184	-	184	37.5%	69
广州保利明玥晨光	一线	145	-	145	100%	145
广州南沙项目	一线	41	-	41	100%	41
广州花都项目	一线	-	289	289	100%	289
佛山顺德项目	二线	80	28	108	100%	108

# 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
佛山广佛保利城	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	362	-	362	70%	254
惠州保利鹿江来	三线	230	-	230	100%	230
<b>珠三角地区小计</b>		<b>2,061</b>	<b>2,524</b>	<b>4,585</b>		<b>3,154</b>
贵阳保利公园2010	二线	137	554	691	100%	691
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	127	-	127	100%	127
南宁保利领秀前城	二线	482	74	556	100%	556
南宁保利领秀前城二期	二线	1,164	593	1,756	100%	1,756
南宁五象项目	二线	-	340	340	50%	170
柳州河东项目	三线	127	-	127	100%	127
昆明保利城	二线	617	456	1,073	90%	965
昆明轻工校项目	二线	-	223	223	51%	114
<b>西南地区小计</b>		<b>3,290</b>	<b>4,542</b>	<b>7,833</b>		<b>5,642</b>
武汉保利城	二线	53	678	731	68%	497
武汉保利公园家	二线	-	286	286	55%	158
武汉保利上城	二线	179	-	179	100%	179
武汉保利翡丽公馆	二线	204	-	204	100%	204
武汉保利悦公馆	二线	178	-	178	100%	178
武汉东西湖项目	二线	-	228	228	100%	228
哈尔滨保利水韵长滩	二线	74	-	74	58%	43
哈尔滨保利城	二线	30	-	30	100%	30

# 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
哈尔滨保利明玥时光	二线	233	-	233	100%	233
哈尔滨广信项目	二线	-	600	600	100%	600
牡丹江保利江山悦	三线	134	34	168	100%	168
济南翡丽公馆	二线	126	83	208	25%	52
济南保利山语	二线	184	-	184	60%	110
济南保利盛景台	二线	147	-	147	51%	75
济南中麓府	二线	144	-	144	33%	47
济南槐荫项目	二线	504	156	660	75%	495
济南保利天禧	二线	223	-	223	70%	156
烟台保利爱尚海	二线	83	-	83	70%	58
烟台宋家庄项目	二线	-	187	187	51%	96
威海财信保利名著	三线	186	-	186	30%	56
威海保利翰林苑	三线	121	-	121	40%	48
威海环山路项目	三线	-	224	224	51%	114
淄博保利华府	三线	89	-	89	65%	58
淄博保利城	三线	234	-	234	65%	152
潍坊中南保利樾府	三线	263	-	263	30%	79
泰安保利岳麓府	三线	276	-	276	60%	166
万宁保利半岛1号	四线	-	360	360	100%	360
<b>其他地区小计</b>		<b>3,951</b>	<b>2,837</b>	<b>6,788</b>		<b>4,927</b>
香港屯门臻誉		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
<b>香港地区小计</b>		<b>153</b>	<b>-</b>	<b>153</b>		<b>80</b>
<b>总计</b>		<b>11,190</b>	<b>11,171</b>	<b>22,360</b>		<b>16,068</b>



谢谢！