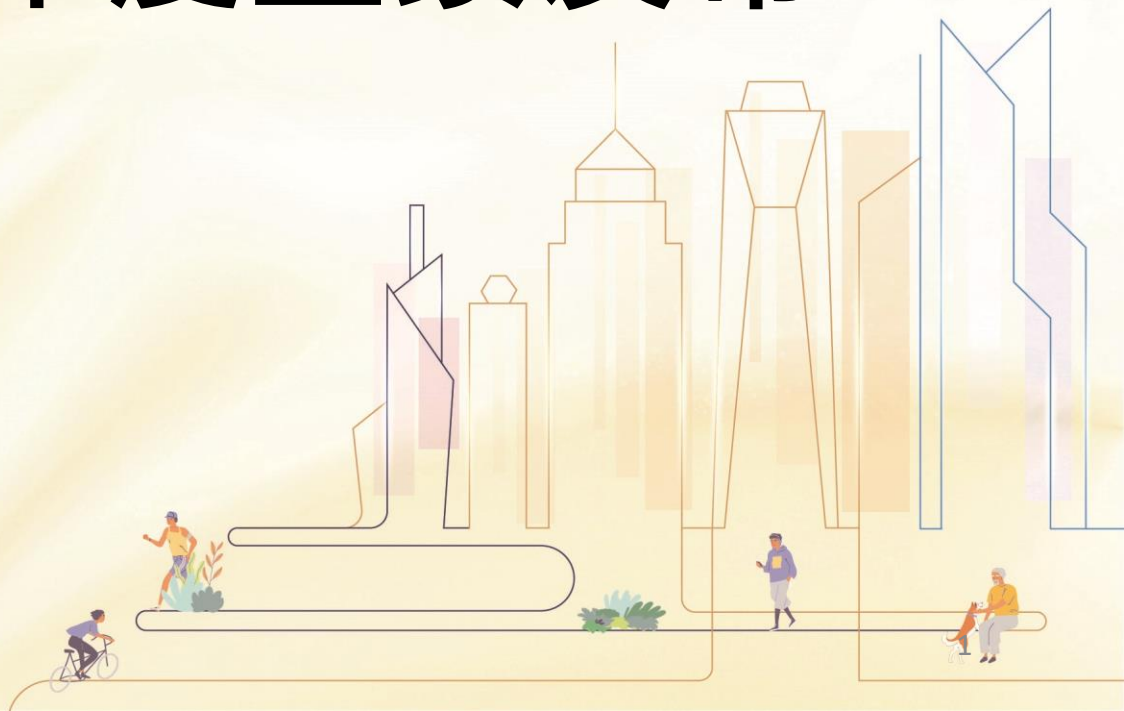


# 保利置业集团

# 二零二一年度业绩发布

2022年3月



# 目录

一	财务摘要 .....	3
二	业务回顾 .....	9
三	土地储备 .....	13
四	前景展望 .....	18
五	附件 .....	21





# 一、财务摘要

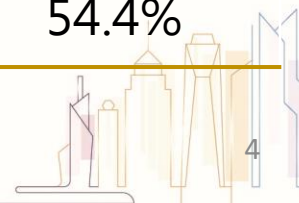




# 盈利摘要

单位：亿港元	2021年	2020年	变化
收入	365.13	312.81	16.7%
毛利率（%）	33.9%	33.7%	0.1 ppt
毛利	123.62	105.54	17.1%
税前溢利	80.72	67.89	18.9%
本公司拥有人应占溢利	24.81	18.80	32.0%
每股基本盈利（港仙）	67.35	51.35	31.2%
每股摊薄盈利（港仙）	67.35	51.30	31.3%
核心净利润	22.12	14.33	54.4%

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

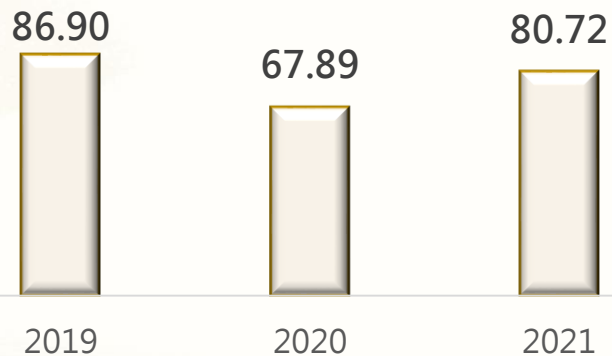
## 收入 (亿港元)



## 毛利率 (%)



## 税前溢利 (亿港元)



## 归母净利润 (亿港元)



# 资产及负债摘要

单位：亿港元	2021年	2020年	变化
总资产	2,357	2,055	14.7%
——总现金	366	437	-16.2%
总负债	1,892	1,663	13.7%
——总借贷	847	866	-2.2%
股东权益	384	354	8.4%
每股账面资产净值（港元）	10.35	9.68	6.9%
净负债率（%）	103.4%	109.5%	-6.2 ppt

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

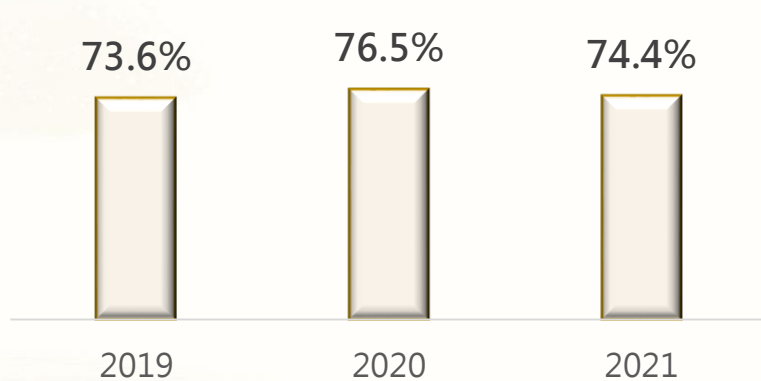
## 非受限现金短债比



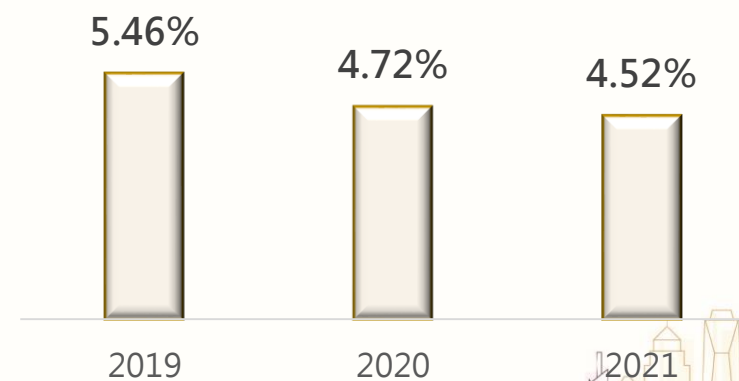
## 净负债率



## 扣除预售账款的资产负债率



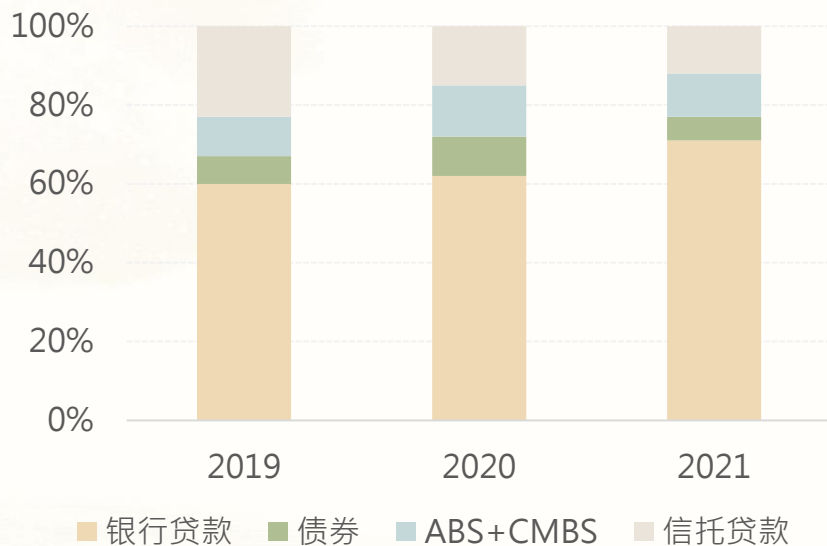
## 平均财务成本



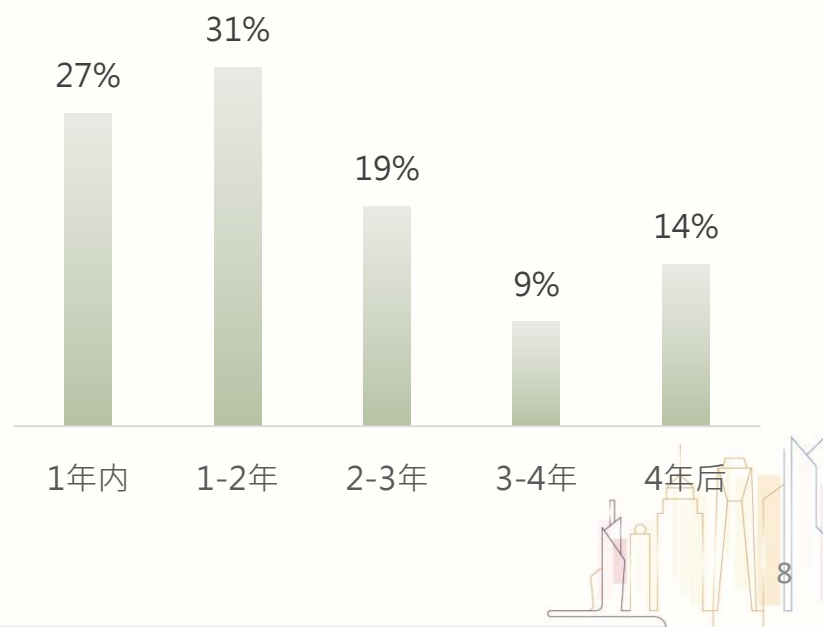
# 债务结构

- 截至2021年12月31日，本集团总借贷约847亿港元，同比减少2.2%。其中中国境内借贷占88%，境外借贷占12%
- 信托占比较去年底下降3个百分点至12%，短债占比下降5个百分点至27%
- 2022年初保利置业获批50亿元公司债券额度，将进一步改善债务结构

## 总借贷按债务类型占比 (%)



## 总借贷按还款期限分布 (亿港元)







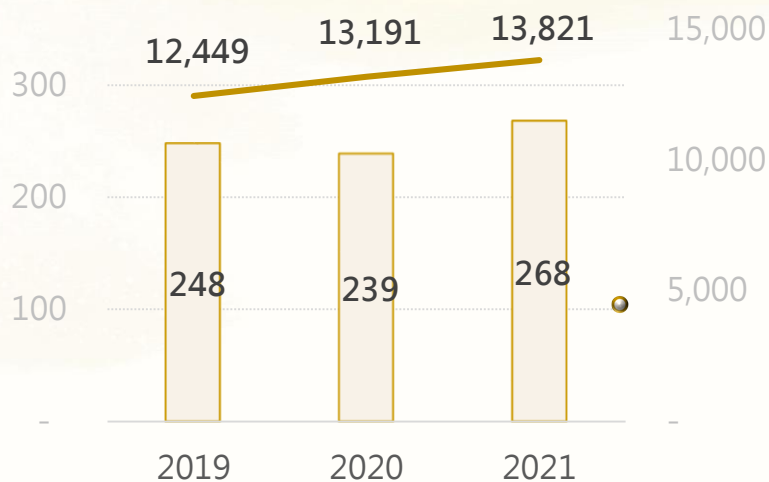
## 二、业务回顾



# 入账销售

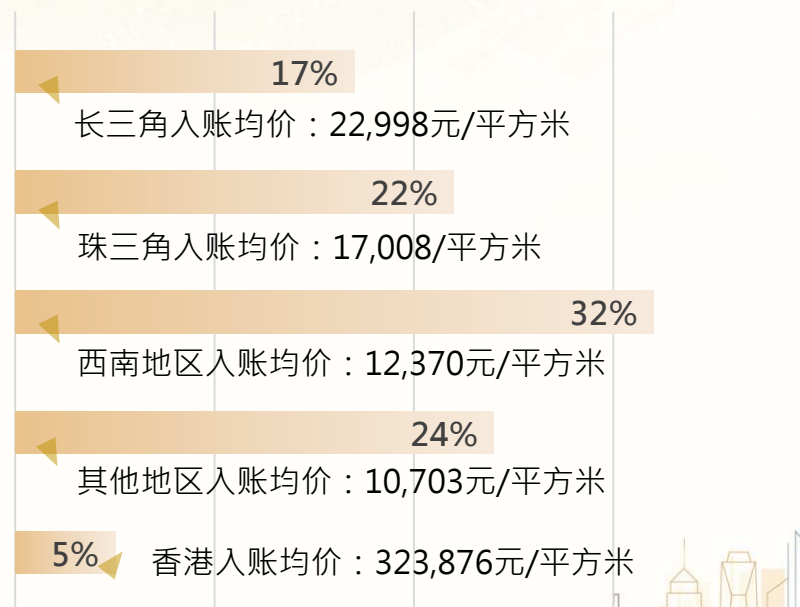
- 2021年，本集团入账销售收入约人民币283亿元，入账销售面积约194万平方米，入账销售均价14,589元/平方米
- 其中，中国内地市场入账销售均价13,821元/平方米，同比增长5%

## 内地市场入账收入及均价



入账收入 (亿人民币)
 ●— 入账均价 (元/平方米)

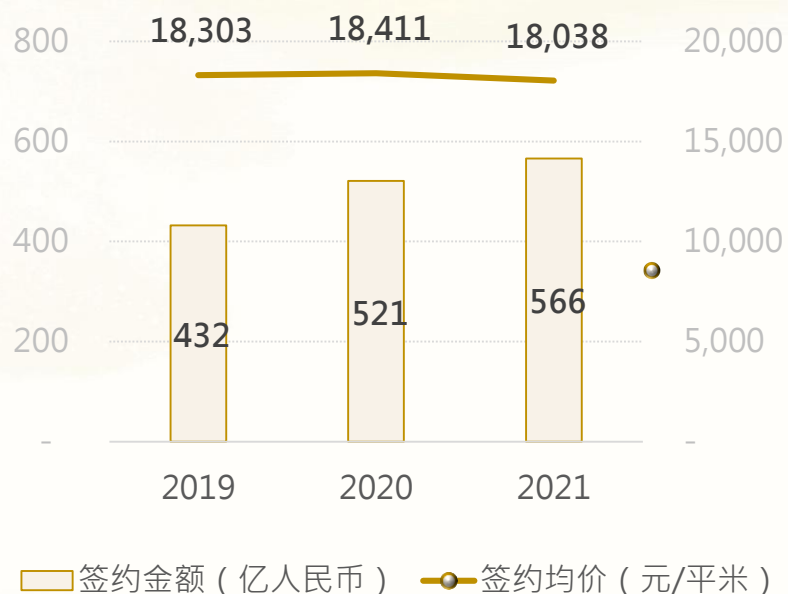
## 入账销售收入按地区分布



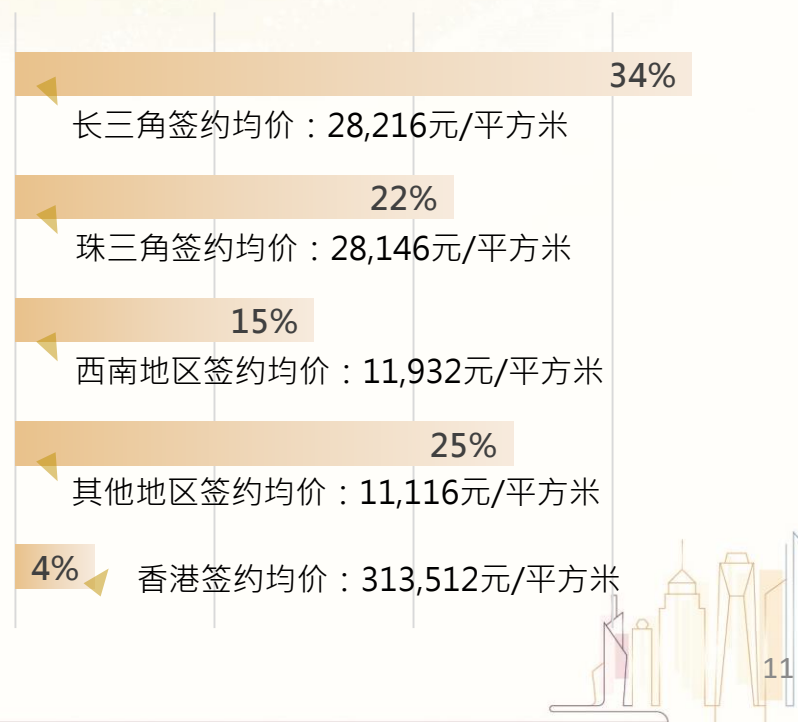
# 合约销售

- 2021年，本集团合约销售金额约人民币566亿元，合约销售面积约314万平方米，合约销售均价18,038元/平方米
- 其中，中国内地市场合约销售均价17,469元/平方米，同比持平

## 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

- 上海保利明玥湖光
- 上海保利明玥霞光
- 昆山明玥逸庭
- 太仓天和雅园
- 常州保利景玥府
- 苏州保利栖月雅园
- 苏州滨河湾花园
- 宁波保利江上印
- 宁波君兰锦绣花园

## 珠三角及香港

- 广州保利湾上
- 广州天骄
- 广州保利上宸
- 佛山广佛保利城二期
- 深圳保利勤诚达誉都
- 香港屯门臻誉

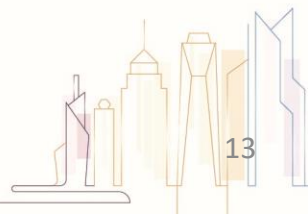
## 西南及其他地区

- 贵阳保利明玥半山
- 南宁保利明玥江山
- 柳州保利明玥山语
- 昆明保利明玥半山
- 武汉保利明玥晨光
- 哈尔滨保利天悦二期
- 哈尔滨广信项目
- 烟台保利明玥春江
- 威海保利明玥风华





### 三、土地储备



# 新增土地储备

- 年内本集团新增19个开发项目，并首次进入常州、太仓和宁海。其中通过招拍挂获取10个项目，通过合作、收并购、旧改和勾地等渠道获取9个项目
- 新增总土地储备360.9万平方米，权益土地储备272.2万平方米

获取时间	项目名称	规划总建面（千平方米）	权益	获取方式
2021/04	广州天骄	183	40%	合作
2021/05	广州荔湖街项目	228	100%	招拍挂
2021/06	苏州滨河湾花园	82	49%	合作
2021/06	贵阳保利明玥半山	299	100%	勾地
2021/07	广州永宁街项目	117	100%	收并购
2021/07	佛山容桂项目	209	100%	招拍挂
2021/07	常州保利景玥府	227	51%	招拍挂
2021/08	太仓天和雅园	120	41%	合作
2021/09	宁海客运总站项目	92	100%	招拍挂
2021/09	昆山花桥项目	194	49%	合作

# 新增土地储备

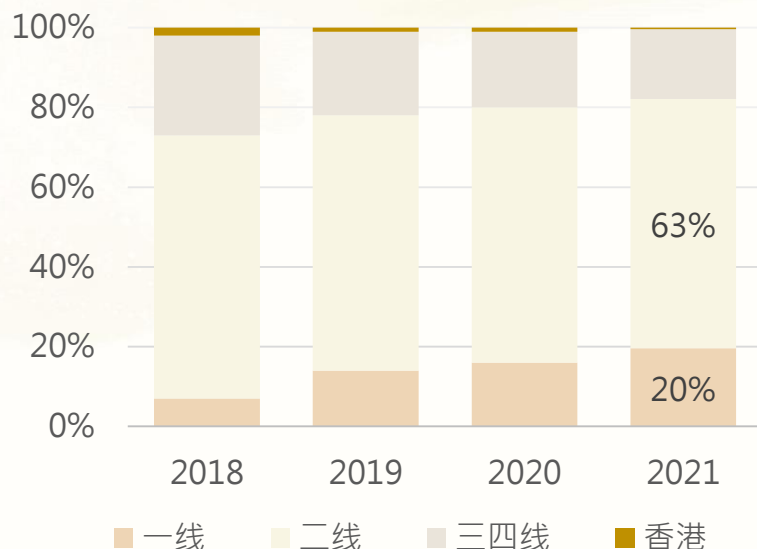
- 本集团严守投资纪律，充分把握主要城市二批次和三批次的集中供地机会
- 新增土储逾八成投资在下半年发生，四成投资位于深圳、上海和宁波三个高流量城市，为销售回笼和股东回报提供有力保障

获取时间	项目名称	规划总建面（千平方米）	权益	获取方式
2021/09	深圳龙岗项目	180	51%	招拍挂
2021/09	深圳龙华项目	173	51%	招拍挂
2021/09	深圳坪山项目	247	100%	招拍挂
2021/10	上海杨浦项目	86	100%	招拍挂
2021/11	宁波海曙项目	91	100%	招拍挂
2021/11	宁波鄞州项目	133	100%	招拍挂
2021/12	济南五里牌坊二期	525	100%	旧改
2021/12	苏州胜浦项目	152	36%	合作
2021/12	昆山黄浦江路项目	272	32%	合作
<b>合计</b>		<b>3,609</b>		

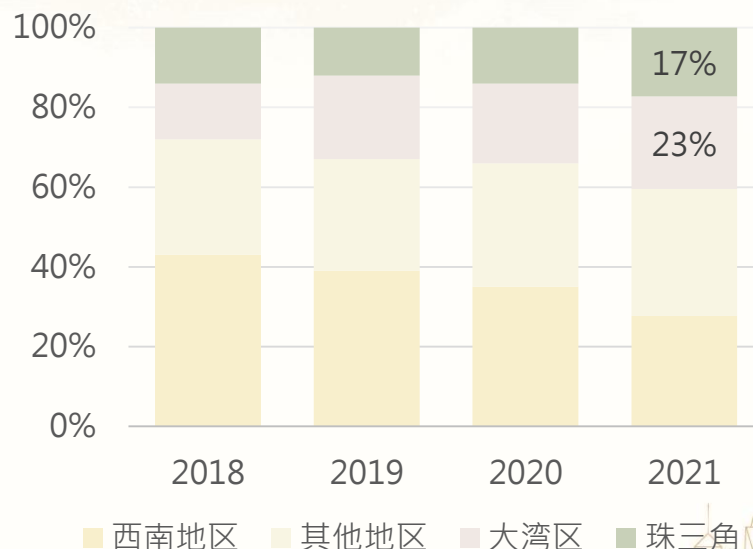
# 总土地储备

- 截至2021年底，集团总土地储备之建筑面积约2,265万平方米，平均土地成本8,324元/平方米。其中在建面积1,269万平方米，待建面积996万平方米
- 权益土储约1,660万平方米，土储结构逐年优化：一二线城市权益土储占比提升3个百分点至83%；长三角和大湾区占比提升6个百分点至40%

## 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42%、21%和21%）



# 主要投资物业及酒店列表

- 截至2021年底，本集团持有投资物业总建筑面积约70.6万平方米
- 集团持有投资物业之资产值约120亿港元；酒店资产值约35亿港元

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	2021年 平均出租率
北京	北京保利大厦 (办公楼)	办公楼	15	75%	81%
上海	上海保利广场 (部分)	办公楼及商业	30	100%	78%
上海	上海证券大厦 (部分)	办公楼	48	100%	61%
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	56	100%	75%
北京	北京保利大厦 (酒店)	酒店	63	75%	36%
上海	上海嘉定凯悦酒店	酒店	69	100%	64%
武汉	武汉保利大酒店	酒店	28	100%	51%



## 四、前景展望



# 业绩亮点

## 财务

- 年内归母净利润增长32%至24.8亿港元，核心净利润增长54%至22.1亿港元。董事会宣布每股派息0.135港元，以回馈股东支持
- 公司借贷规模和财务成本实现双降，三条红线监管指标全面优化。债务结构持续改善，信托和短债占比分别下降3个和5个百分点

## 营销

- 二零二一年实现合约销售金额566亿元，同比增长9%；回笼金额534亿元，回笼率达到94%。内地市场签约均价同比持平
- Poly Light聚焦小区归家动线、户型舒适度和精装适配等产品力进一步提升；「保利少年志」获国资委「国企好新闻」等多项荣誉

## 拓展

- 新增土储361万平方米，权益比率75%，非招拍挂渠道获取项目占一半。年内首次进入常州、太仓和宁海，布局城市增加至30个
- 策略性拓展引导土储结构逐年优化，过往三年长三角和大湾区权益土储占比从28%提升至40%；一二线城市占比由73%提升至83%



# 2022年主要目标

签约保底目标650亿元，同比增长15%  
坚定十四五期间再造一个保利置业不动摇

融资渠道再求突破  
平均资金成本继续优化

以销定投，保质保量  
为公司高质量可持续发展提供保障

实施精益管理  
向管理要效益

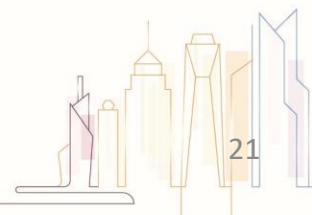
推进专业人才体系和  
薪酬考核体系改革

巩固物业管理和  
酒店管理工作



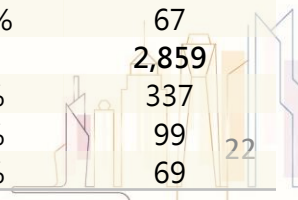


## 五、附件



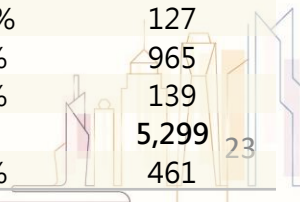
# 土地储备明细

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
上海保利明玥湖光	一线	92	-	92	100%	92
上海崇明项目	一线	110	-	110	100%	110
上海保利明玥霞光	一线	101	-	101	100%	101
上海杨浦项目	一线	-	86	86	100%	86
昆山明玥逸庭	三线	221	-	221	49%	108
昆山花桥项目	三线	194	-	194	49%	95
昆山黄浦江路项目	三线	272	-	272	32%	87
常州保利景玥府	二线	227	-	227	51%	116
太仓天和雅园	三线	120	-	120	41%	49
苏州保利观湖国际	二线	-	104	104	100%	104
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%	57
苏州保利栖月雅园	二线	101	-	101	100%	101
苏州滨河湾花园	二线	82	-	82	49%	40
苏州胜浦项目	二线	-	152	152	36%	55
宁波保利城	二线	73	241	315	100%	315
宁波保利湖光印	二线	189	-	189	100%	189
宁波保利江上印	二线	175	-	175	70%	123
宁波君兰锦绣花园	二线	154	-	154	49%	75
宁波海曙项目	二线	-	91	91	100%	91
宁波鄞州项目	二线	-	133	133	100%	133
宁海客运总站项目	四线	-	92	92	100%	92
杭州江语云城	二线	304	-	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>2,936</b>	<b>1,265</b>	<b>4,201</b>		<b>2,859</b>
广州保利西悦湾	一线	77	373	449	75%	337
广州南沙保利城	一线	117	-	117	85%	99
广州香樾四季花园	一线	184	-	184	38%	69



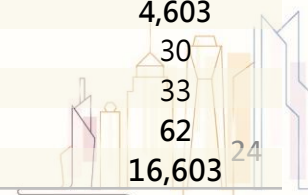
# 土地储备明细

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
广州保利明玥晨光	一线	145	-	145	100%	145
广州保利湾上	一线	52	-	52	100%	52
广州保利上宸	一线	172	117	289	94%	272
广州天骄	一线	183	-	183	40%	73
广州荔湖街项目	一线	-	228	228	100%	228
广州永宁街项目	一线	117	-	117	100%	117
佛山顺德项目	二线	108	-	108	100%	108
佛山广佛保利城	二线	240	-	240	100%	240
佛山广佛保利城二期	二线	124	-	124	100%	124
佛山容桂项目	二线	98	111	209	100%	209
深圳保利勤诚达誉都	一线	267	1,835	2,101	50%	1,051
深圳龙岗项目	一线	180	-	180	51%	92
深圳龙华项目	一线	173	-	173	51%	88
深圳坪山项目	一线	247	-	247	100%	247
惠州保利鹿江来	三线	230	-	230	100%	230
<b>珠三角地区小计</b>		<b>2,713</b>	<b>2,663</b>	<b>5,376</b>		<b>3,781</b>
贵阳保利公园2010	二线	166	525	691	100%	691
贵阳保利凤凰湾	二线	-	198	198	51%	101
贵阳保利明玥半山	二线	30	269	299	100%	299
遵义保利未来城市	三线	-	2,105	2,105	35%	737
南宁保利君悦湾	二线	210	-	210	30%	63
南宁保利心语	二线	103	-	103	100%	103
南宁保利领秀前城	二线	380	-	380	100%	380
南宁保利领秀前城二期	二线	773	593	1,366	100%	1,366
南宁保利明玥江山	二线	329	-	329	100%	329
柳州保利明玥山语	三线	127	-	127	100%	127
昆明保利城	二线	799	273	1,073	90%	965
昆明保利明玥半山	二线	168	103	272	51%	139
<b>西南地区小计</b>		<b>3,086</b>	<b>4,066</b>	<b>7,151</b>		<b>5,299</b>
武汉保利城	二线	-	678	678	68%	461



# 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
武汉保利明玥晨光	二线	230	-	230	100%	230
哈尔滨保利城	二线	12	-	12	100%	12
哈尔滨保利天悦二期	二线	1	-	1	100%	1
哈尔滨保利明玥时光	二线	233	-	233	100%	233
哈尔滨广信项目	二线	608	-	608	100%	608
牡丹江保利江山悦	三线	134	34	168	100%	168
济南翡丽公馆	二线	-	83	83	25%	21
济南保利山语	二线	184	-	184	60%	110
济南槐荫项目	二线	660	-	660	75%	495
济南保利天禧	二线	138	-	138	70%	97
济南五里牌坊二期	二线	-	525	525	100%	525
烟台保利明玥春江	二线	184	-	184	51%	94
威海财信保利名著	三线	19	-	19	30%	6
威海保利翰林苑	三线	121	-	121	40%	48
威海保利明玥风华	三线	224	-	224	51%	114
淄博保利华府	三线	7	-	7	65%	4
淄博保利城	三线	177	-	177	65%	115
潍坊中南保利樾府	三线	53	-	53	30%	16
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>3,822</b>	<b>1,967</b>	<b>5,789</b>		<b>4,603</b>
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>135</b>	<b>-</b>	<b>135</b>		<b>62</b>
<b>总计</b>		<b>12,692</b>	<b>9,960</b>	<b>22,653</b>		<b>16,603</b>







谢谢！

