保利置业
POLY PROPERTY

保利置业集团

二零二二中期业绩发布

2022年8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 17

五 附件 20

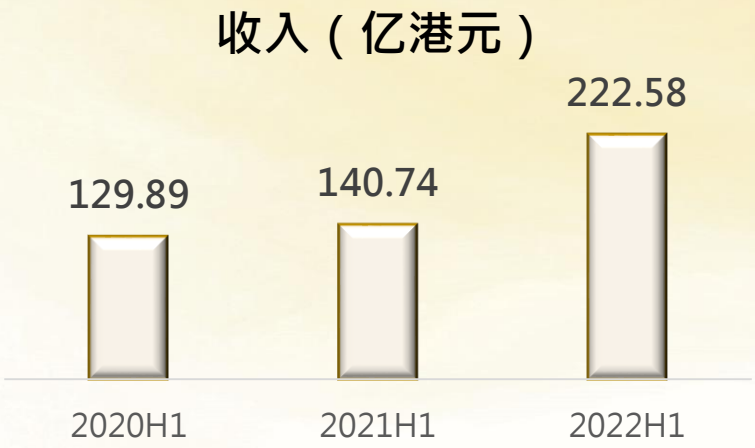
一、财务摘要

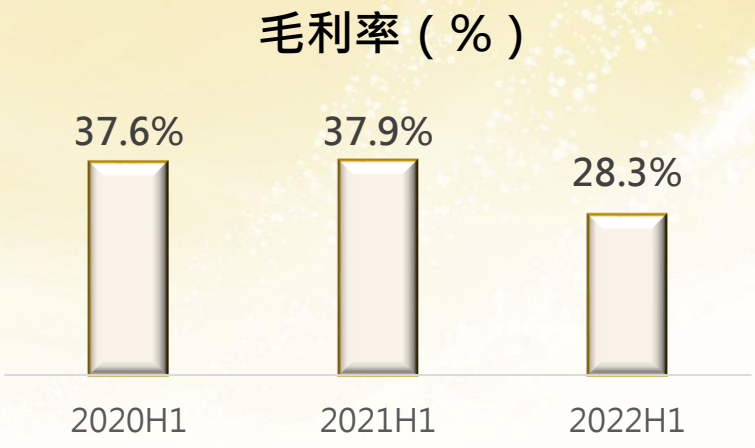
盈利摘要

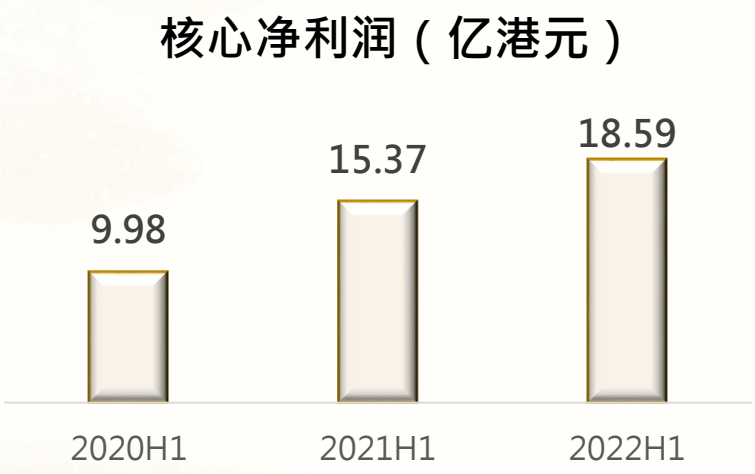
单位：亿港元	2022上半年	2021上半年	变化
收入	222.58	140.74	58.2%
毛利率（%）	28.3%	37.9%	-9.6ppt
毛利	62.99	53.40	17.9%
本公司拥有人应占溢利	15.10	16.63	-9.2%
每股基本盈利（港仙）	40.67	45.42	-10.5%
每股摊薄盈利（港仙）	40.67	45.42	-10.5%
核心净利润	18.59	15.37	20.9%
核心净利润率（%）	8.4%	10.9%	-2.6%

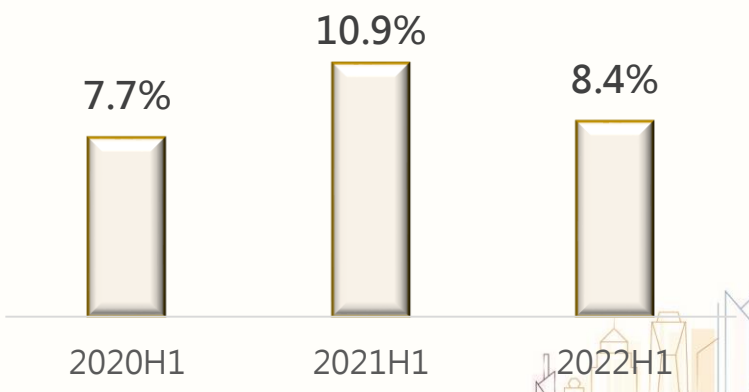
注：核心净利润为剔除投资物业和金融资产之公平值变动及汇兑损益后的归母净利润

主要财务指标


收入（亿港元）
129.89
140.74
222.58
2020H1
2021H1
2022H1


毛利率（%）
37.6%
37.9%
28.3%
2020H1
2021H1
2022H1


核心净利润（亿港元）
9.98
15.37
18.59
2020H1
2021H1
2022H1


核心净利率（%）
7.7%
10.9%
8.4%
2020H1
2021H1
2022H1

资产及负债摘要

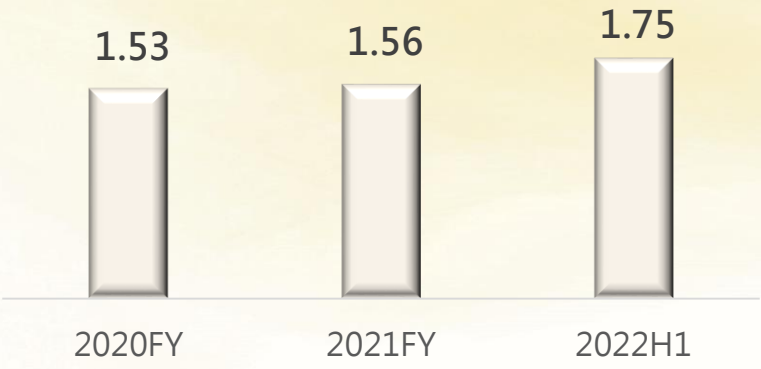
单位：亿港元	2022年中	2021年底	变化
总资产	2,335	2,357	-0.9%
——总现金	406	366	10.9%
总负债	1,851	1,892	-2.2%
——总借贷	938	847	10.8%
股东权益	380	384	-1.1%
每股账面资产净值（港元）	10.23	10.35	-1.1%
净负债率（%）	110.1%	103.4%	6.8ppt

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

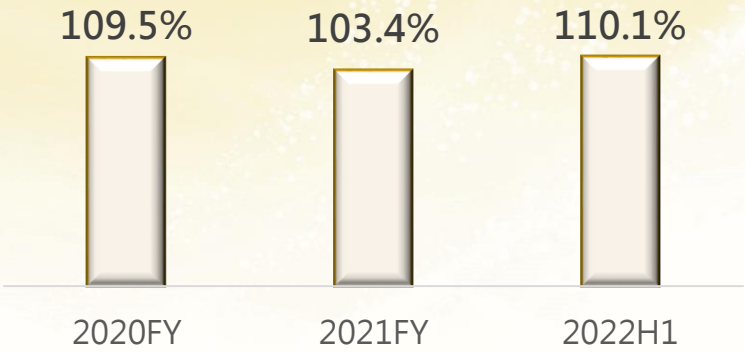
主要财务指标

保利置业 POLY PROPERTY

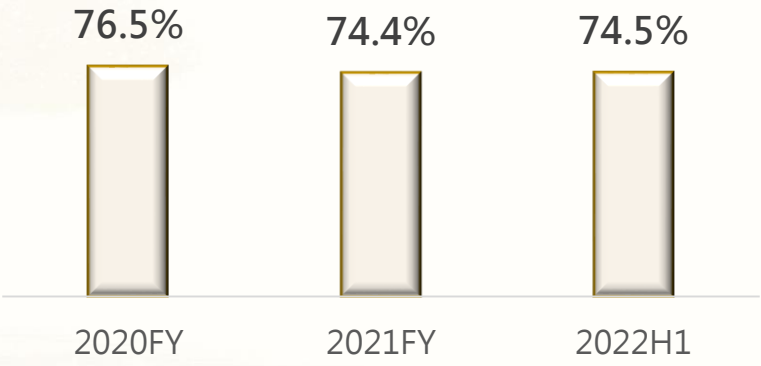
非受限现金短债比



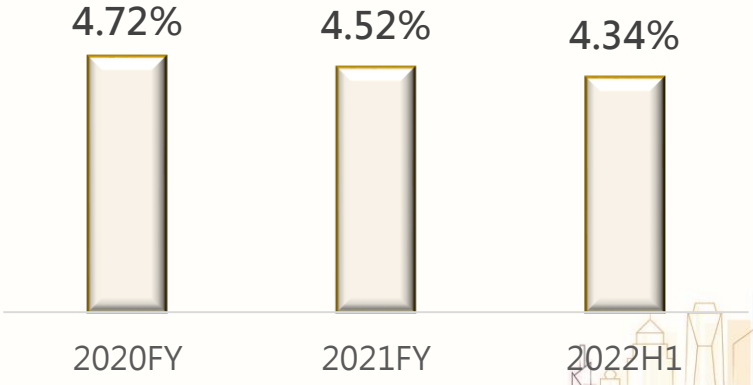
净负债率



扣除预售账款的资产负债率



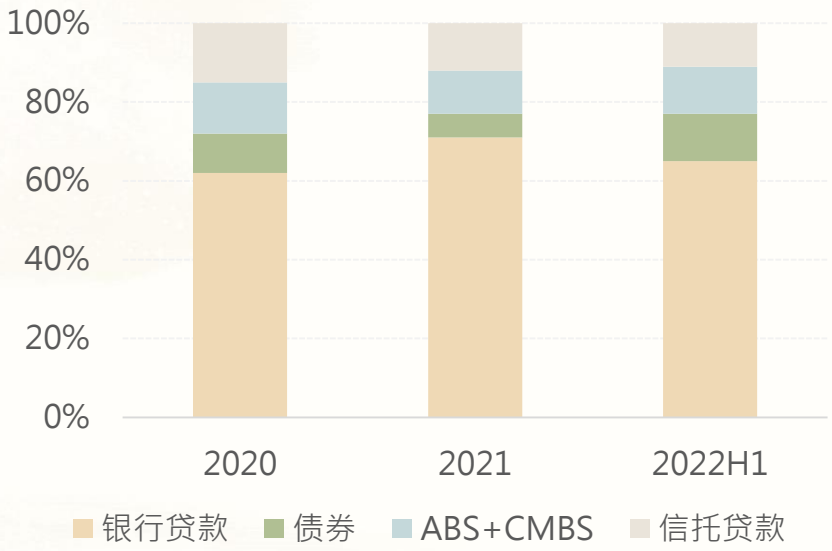
平均财务成本



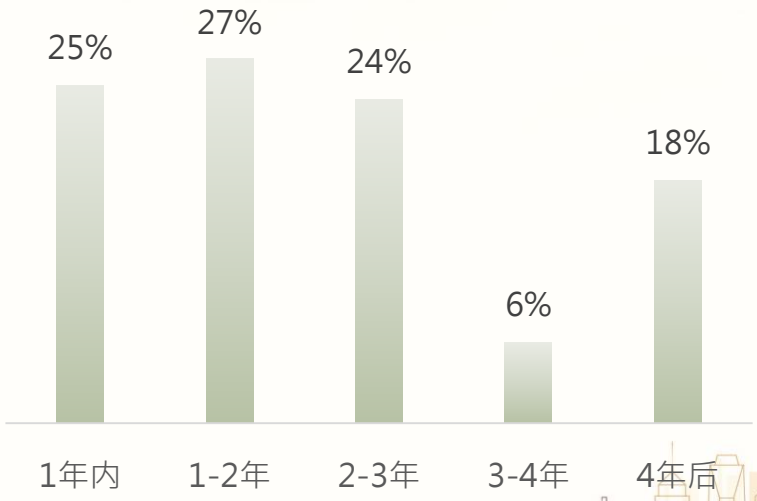
债务结构

- 截至2022年6月30日，本集团总借贷约938亿港元，同比增长10.8%。其中中国境内借贷占90%，境外借贷占10%
- 上半年完成发行50亿元人民币公司债券和10亿元人民币中期票据，进一步优化公司债务结构

总借贷按债务类型占比（%）



总借贷按还款期限分布（亿港元）

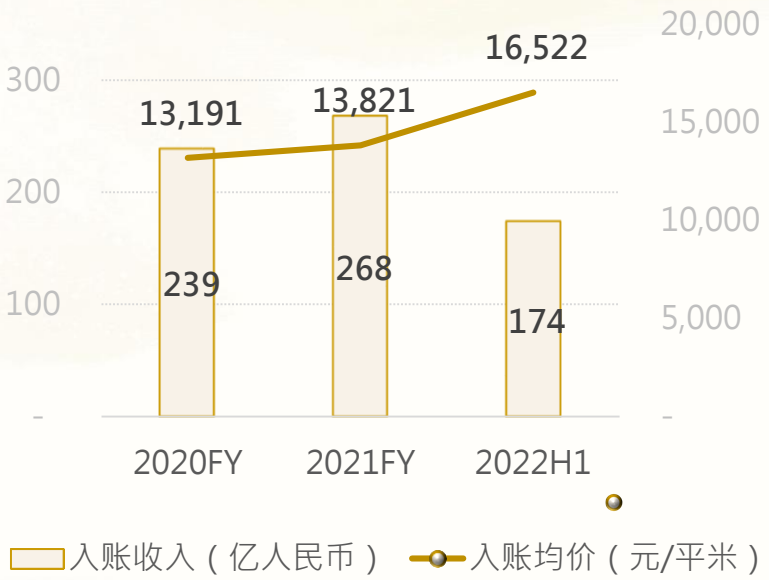


二、业务回顾

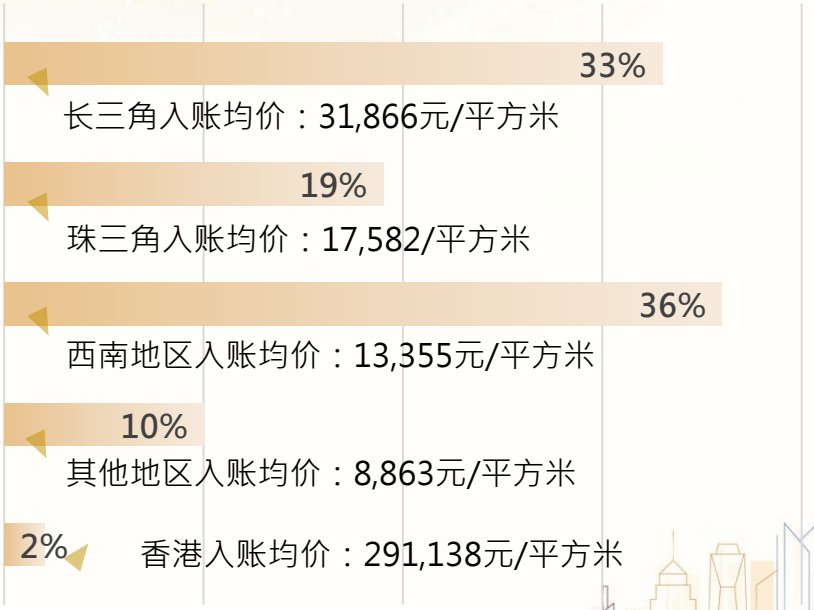
入账销售

- 2022年上半年，本集团入账销售收入约人民币178亿元，入账销售面积约106万平方米，入账销售均价16,850元/平方米
- 其中，中国内地市场入账销售均价16,522元/平方米，同比增长19%

内地市场入账收入及均价



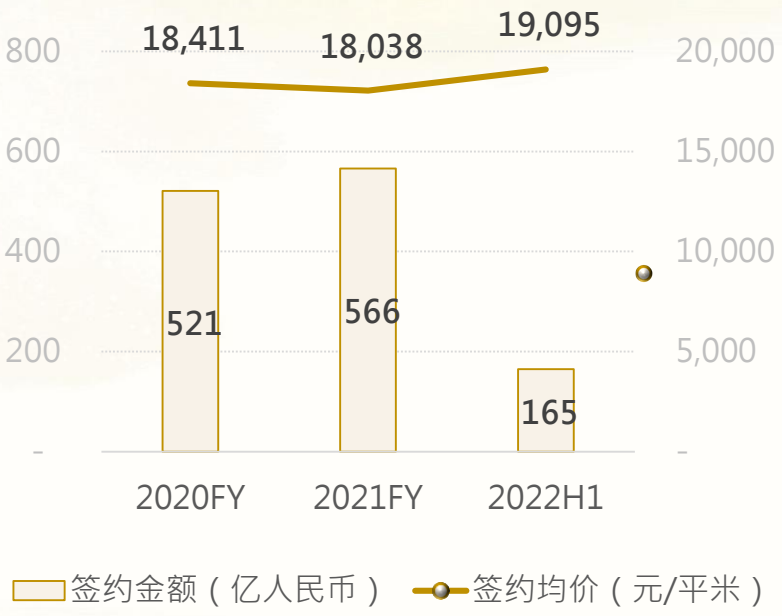
入账销售收入按地区分布



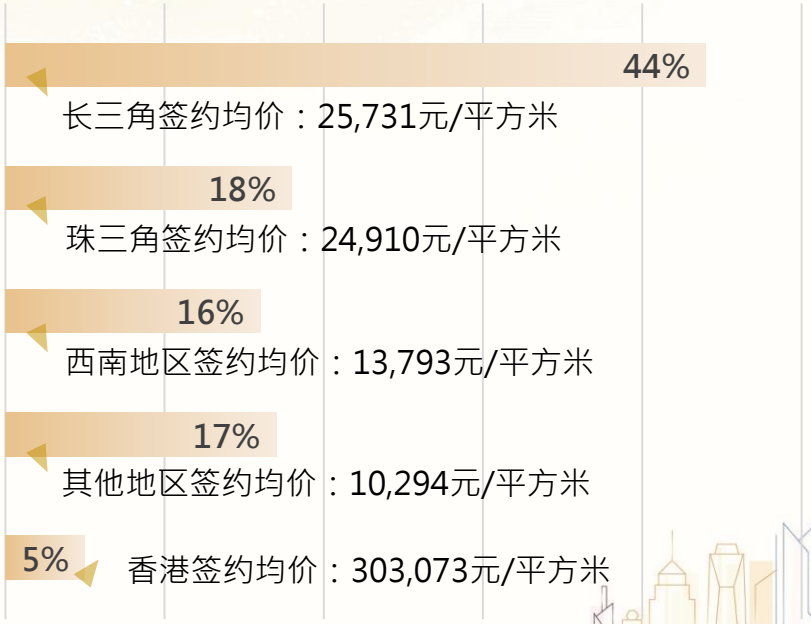
合约销售

- 2022年上半年，本集团合约销售金额约人民币165亿元，合约销售面积约86.2万平方米，合约销售均价19,095元/平方米
- 其中，中国内地市场合约销售均价18,189元/平方米，同比增长9%

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

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
2022/01	上海保利明玥潮升	商住	110	上海崇明区
2022/04	宁海保利明玥辰章府	商住	91	宁海主城区
2022/04	广州保利珑悦	商住	117	广州增城区
2022/05	昆山明玥璟辰苑	住宅	194	昆山花桥镇
2022/05	昆山东望璟园	商住	272	昆山玉山镇
2022/05	宁波保利明玥春汀	住宅	88	宁波海曙区
2022/06	宁波保利锦上印	住宅	132	宁波鄞州区

三、土地储备

新增土地储备

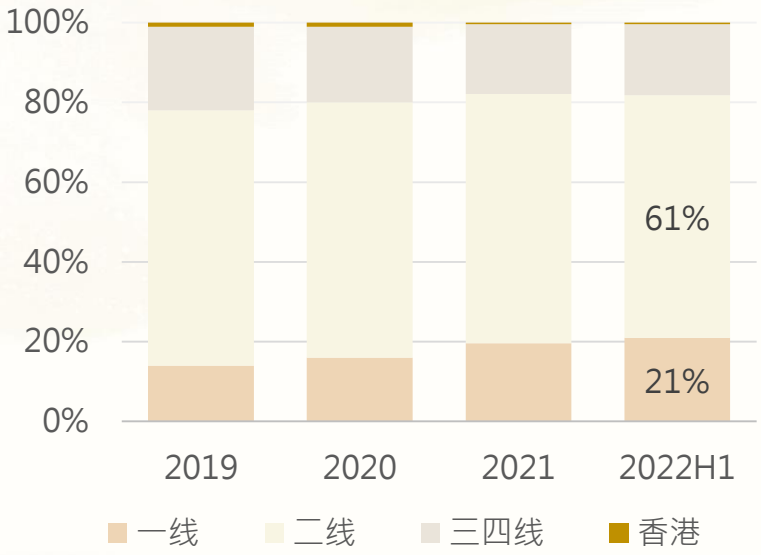
- 2022年上半年，本集团新增六个开发项目，并首次进入常熟
- 新增土储规划总建面78.4万平方米，平均土地成本约18,700元/平米

获取时间	项目名称	规划总建面（千平方米）	权益	物业类型
2022/04	宁波海曙项目	72	100%	住宅
2022/04	宁波江北项目	179	100%	住宅
2022/04	宁波鄞州项目	234	100%	住宅
2022/04	常熟虹桥项目	41	100%	住宅
2022/05	济南贤文项目	154	100%	商住
2022/06	上海奉贤项目	104	100%	住宅
合計		**784**		

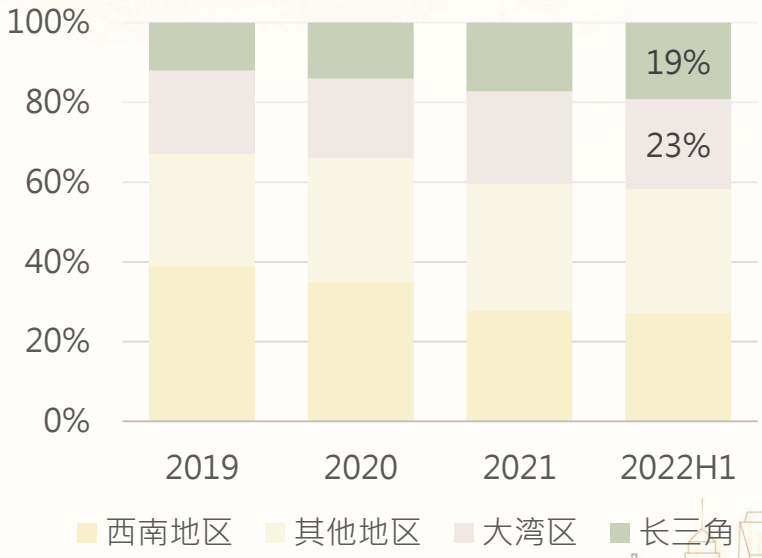
总土地储备

- 集团总土地储备之建筑面积约2,074万平方米，平均土地成本9,000元/平方米。其中在建面积1,151万平方米，待建面积923万平方米
- 权益土储约1,515万平方米，土储结构逐年优化：长三角和大湾区占比提升2个百分点至42%；一二线城市权益土储占比82%

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和昆明（权益土储分别占西南地区42%和20%）

主要投资物业及酒店列表

- 截至2022年6月底，本集团持有投资物业总建筑面积约70.3万平方米
- 集团持有投资物业之资产值约114亿港元；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
北京	北京保利大厦（办公楼）	办公楼	15	75%
上海	上海保利广场（部分）	办公楼及商业	30	100%
上海	上海证券大厦（部分）	办公楼	48	100%
深圳	深圳保利文化广场（部分）	商业	135	100%
武汉	武汉保利广场（部分）	办公楼	56	100%
北京	北京保利大厦（酒店）	酒店	63	75%
上海	上海嘉定凯悦酒店	酒店	69	100%
武汉	武汉保利大酒店	酒店	28	100%

四、前景展望

业绩亮点

保利置业 POLY PROPERTY

财务

- 期内收入增长58.2%至222.58亿港元，毛利率28.3%，仍处于行业高位，核心净利润增长20.9%至18.59亿港元
- 上半年完成发行人民币50亿元公司债券和10亿元中期票据，进一步改善公司债务结构，并实现平均资金成本较去年底下降0.18个百分点至4.34%

营销

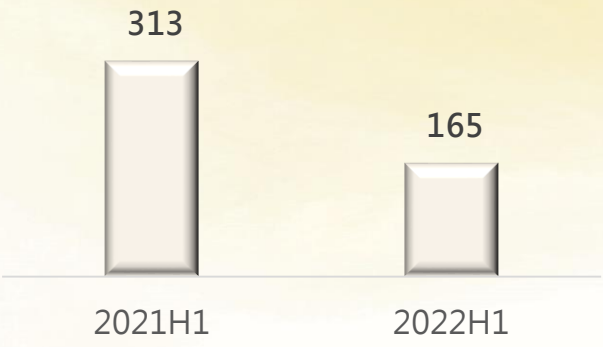
- 二零二二年上半年实现合约销售金额165亿元；回笼金额162亿元，回笼率达到98%。内地市场签约均价同比增长9%
- 期内百强房企签约接近腰斩，在艰难的市场环境下，本集团唯有加强回笼力度，实现回笼金额同比下跌39%，较销售跌幅明显收窄

拓展

- 新增六个项目，分别位于宁波、济南和上海，并首次进入常熟市场。新增土储78.4万平方米，权益比率100%
- 持有项目向有产业支持的高能级城市进一步集中，长三角和大湾区的权益土储占比较去年底再提升2个百分点至42%

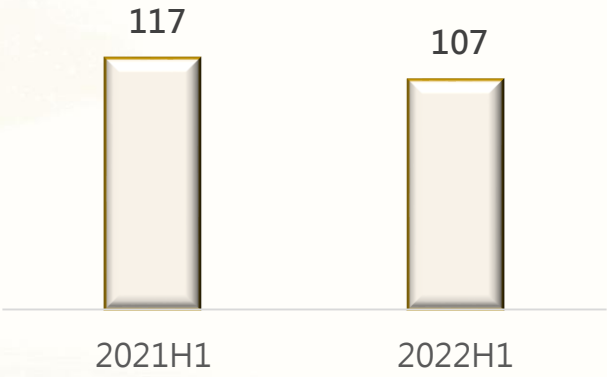
主要经营指标

签约金额（亿元人民币）

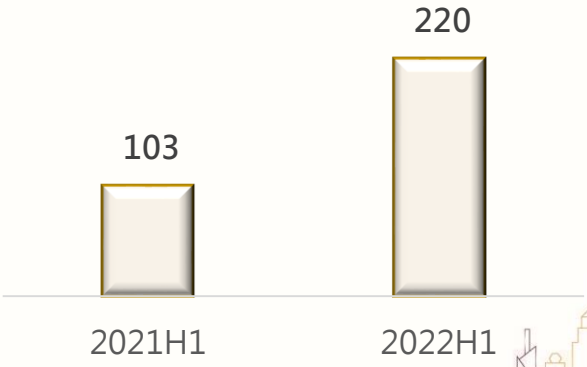


签约均价（元/平方米）

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

保利置业 POLY PROPERTY

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
上海保利明玥潮升	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
上海奉贤项目	一线	-	104	104	100%	104
昆山明玥逸庭	三线	221	-	221	49%	108
昆山明月璟辰苑	三线	194	-	194	49%	95
昆山东望璟园	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
苏州云熹花园	二线	125	-	125	45%	56
苏州望熙雅苑	二线	161	-	161	20%	33
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
常熟虹桥项目	三线	-	41	41	100%	41
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
宁波保利明玥春汀	二线	88	-	88	100%	88
宁波保利锦上印	二线	132	-	132	100%	132
宁波海曙项目	二线	-	72	72	100%	72
宁波江北项目	二线	-	179	179	100%	179
宁波鄞州项目	二线	-	234	234	100%	234
宁海保利辰章府	四线	91	-	91	100%	91
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
长三角地区小计		**2,998**	**1,099**	**4,097**		**2,900**

土地储备明细

保利置业 POLY PROPERTY

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
广州保利西悦湾	一线	77	373	449	75%	337
广州香樾四季花园	一线	137	-	137	38%	51
广州保利明玥晨光	一线	79	-	79	100%	79
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	185	-	185	40%	74
广州荔湖街项目	一线	88	129	217	100%	217
广州保利珑悦	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	109	100	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	183	-	183	51%	94
深圳龙华项目	一线	171	-	171	51%	87
深圳坪山项目	一线	251	-	251	100%	251
珠三角地区小计		**2,359**	**2,553**	**4,913**		**3,363**
贵阳保利公园2010	二线	29	270	298	100%	298
贵阳保利凤凰湾	二线	-	206	206	51%	105
贵阳保利明玥半山	二线	108	193	302	100%	302
遵义保利未来城市	三线	-	2,105	2,105	35%	737
南宁保利领秀前城	二线	312	-	312	100%	312
南宁保利领秀前城二期	二线	628	469	1,097	100%	1,097
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	460	317	778	90%	700
昆明保利明玥半山	二线	168	87	255	51%	130
西南地区小计		**2,161**	**3,647**	**5,808**		**4,136**

土地储备明细

保利置业 POLY PROPERTY

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
武汉保利城	二线	-	678	678	68%	461
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	227	-	227	100%	227
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	137	-	137	60%	82
济南槐荫项目	二线	558	-	558	75%	419
济南保利天禧	二线	131	-	131	100%	131
济南五里牌坊二期	二线	262	263	525	100%	525
济南贤文项目	二线	-	154	154	100%	154
烟台保利明玥春江	二线	184	-	184	51%	94
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
潍坊中南保利樾府	三线	162	-	162	30%	49
泰安保利岳麓府	三线	276	-	276	60%	166
万宁保利半岛1号	四线	-	437	437	100%	437
其他地区小计		**3,844**	**1,936**	**5,779**		**4,680**
香港油塘项目		43	-	43	70%	30
香港启德6553项目		102	-	102	35%	36
香港地区小计		**145**	**-**	**145**		**66**
总计		**11,507**	**9,235**	**20,742**		**15,146**

谢谢！