

保利置業集團

二零二一年中期業績發佈

2021年8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、財務摘要

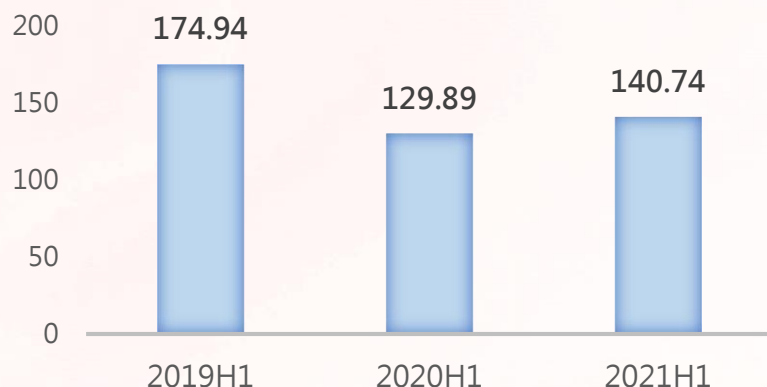
盈利摘要

單位：億港元	2021上半年	2020上半年	變化
收入	140.74	129.89	8.4%
毛利率(%)	37.9%	37.6%	0.4個百分點
毛利	53.40	48.81	9.4%
本公司擁有人應佔溢利	16.63	8.28	100.8%
每股基本盈利(港仙)	45.42	22.62	100.8%
每股攤薄盈利(港仙)	45.42	22.56	101.3%
核心淨利潤	15.37	9.98	54.0%
核心淨利潤率(%)	10.9%	7.7%	3.2個百分點

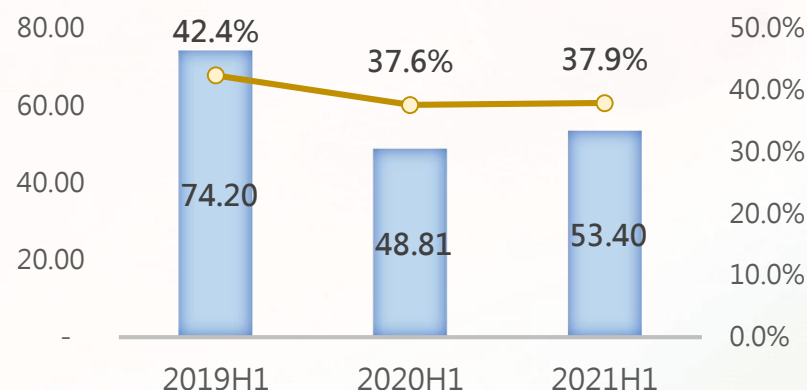
註：核心淨利潤為剔除投資物業和金融資產之公平值變動及匯兌損益後的淨利潤

主要財務指標

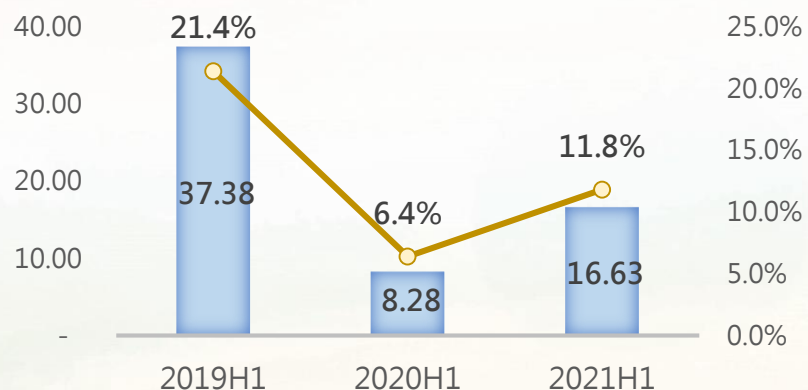
收入 (億港元)



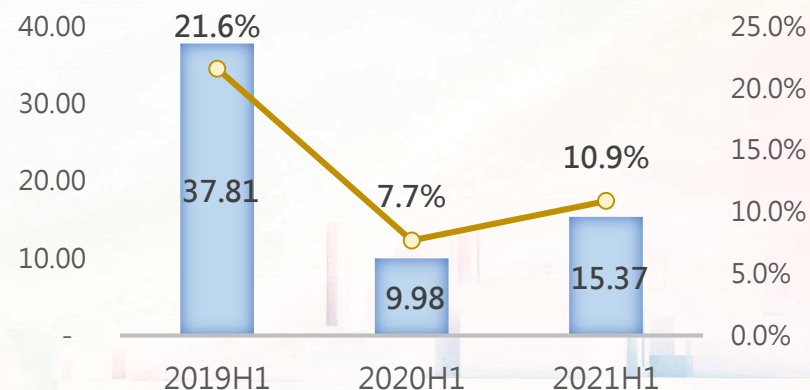
毛利 (億港元) 及毛利率 (%)



歸母淨利潤 (億港元) 及歸母淨利率 (%)



核心淨利潤 (億港元) 及核心淨利率 (%)



資產及負債摘要

單位：億港元	2021年6月底	2020年12月底	變化
總資產	2,170	2,055	5.6%
— 總現金	340	437	-22.1%
總負債	1,754	1,663	5.4%
— 總借貸	858	866	-0.9%
股東權益	370	354	4.4%
每股賬面資產淨值（港元）	10.10	9.68	4.4%
淨負債率（%）	124.4%	109.5%	14.9個百分點

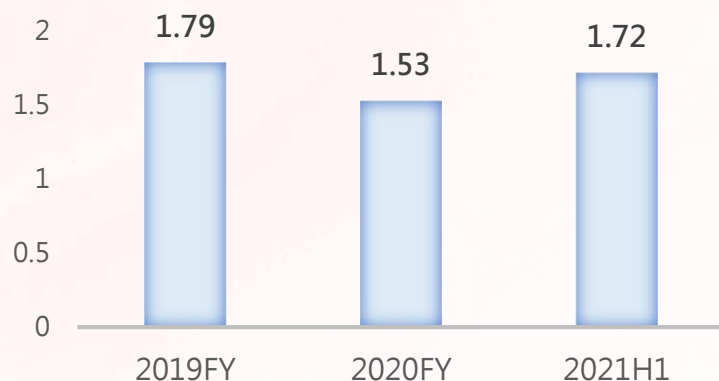
註：【1】總現金 = 銀行結餘、存款及現金 + 已抵押銀行存款

【2】總借貸 = 應付票據、銀行及其他借貸

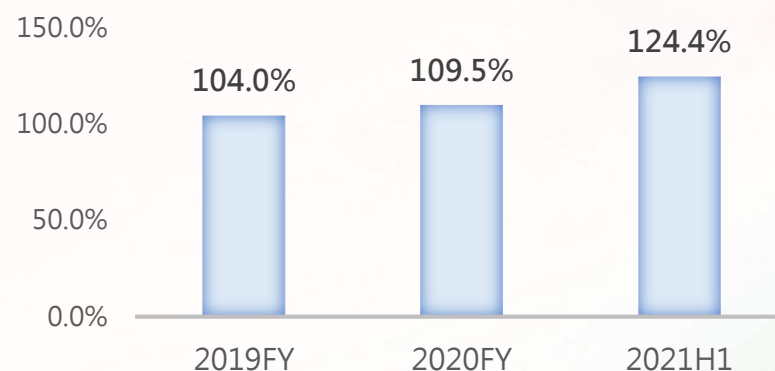
【3】淨負債率 = (總借貸 - 總現金) / 總權益

主要財務指標

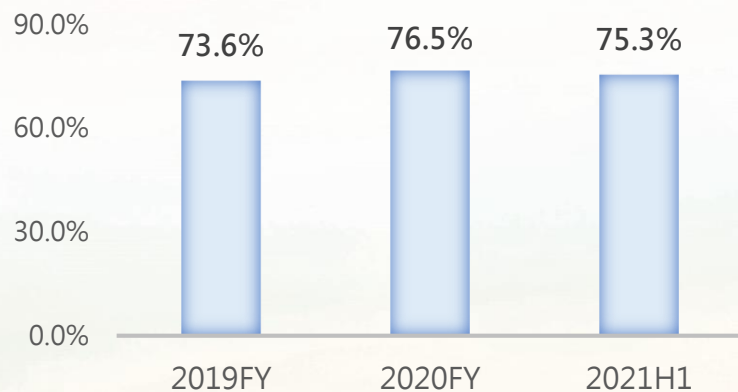
非受限現金短債比



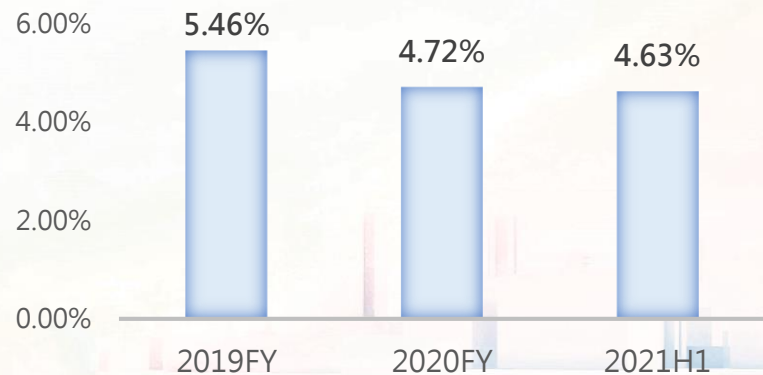
淨負債率



扣除預售賬款的資產負債率



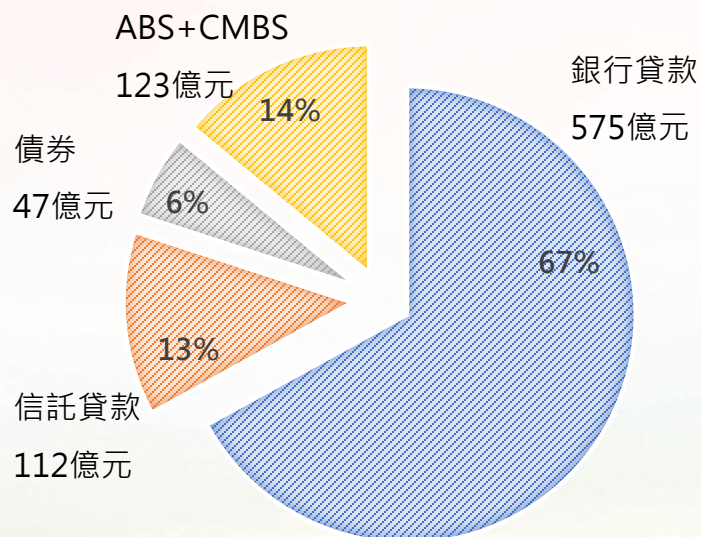
平均財務成本



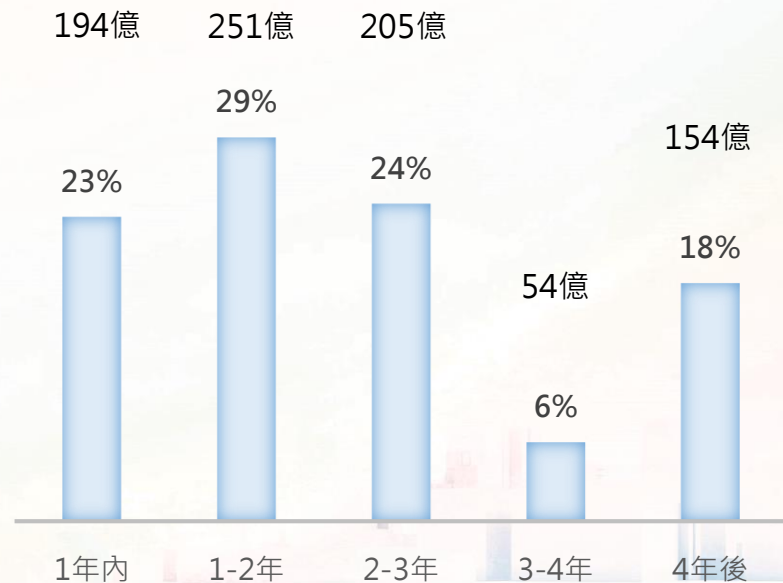
債務結構

- 截至2021年6月30日，本集團總借貸約858億港元，較去年底微降0.9%
- 其中中國境內借貸佔88%，境外借貸佔12%
- 信託貸款佔比較去年底下降2個百分點，短債佔比較去年底下降9個百分點

總借貸按債券類型分佈 (億港元)



總借貸按還款期限分佈 (億港元)



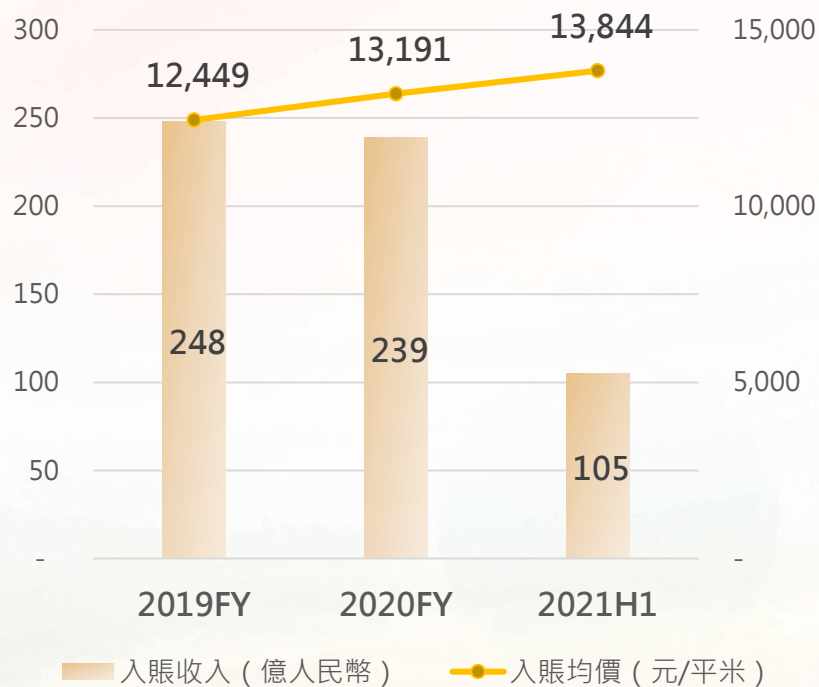


二、業務回顧

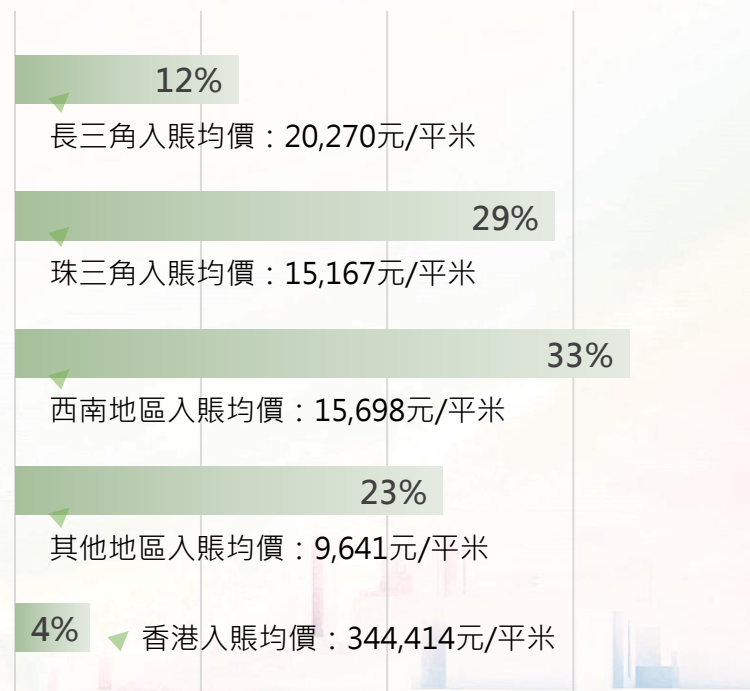
入賬銷售

- 2021上半年，本集團入賬銷售收入約人民幣109億元，入賬銷售面積約75.9萬平方米，入賬銷售均價14,331元/平方米
- 其中，中國內地市場入賬銷售均價13,844元/平方米，同比增長9%

內地市場入賬收入及均價



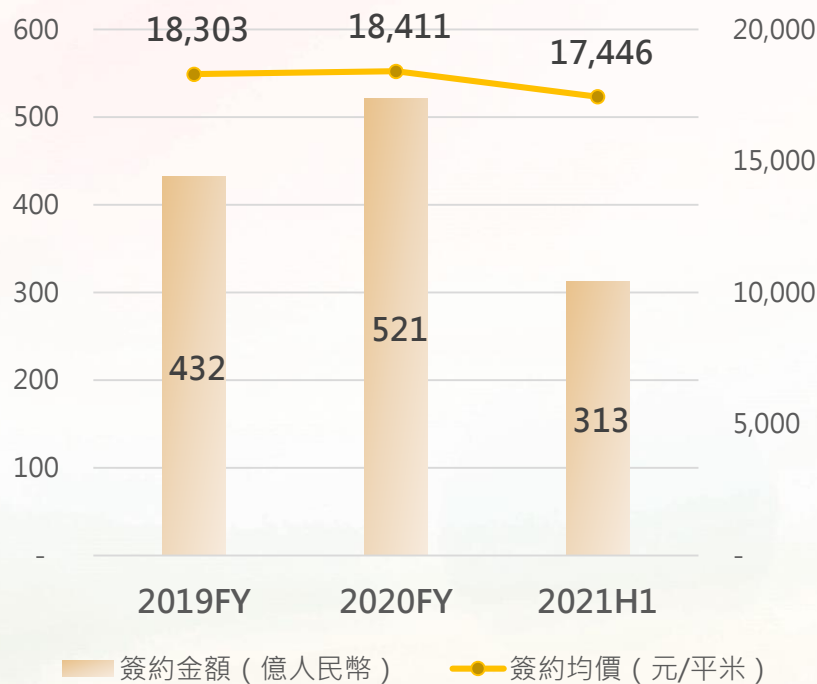
入賬銷售收入按地區分佈



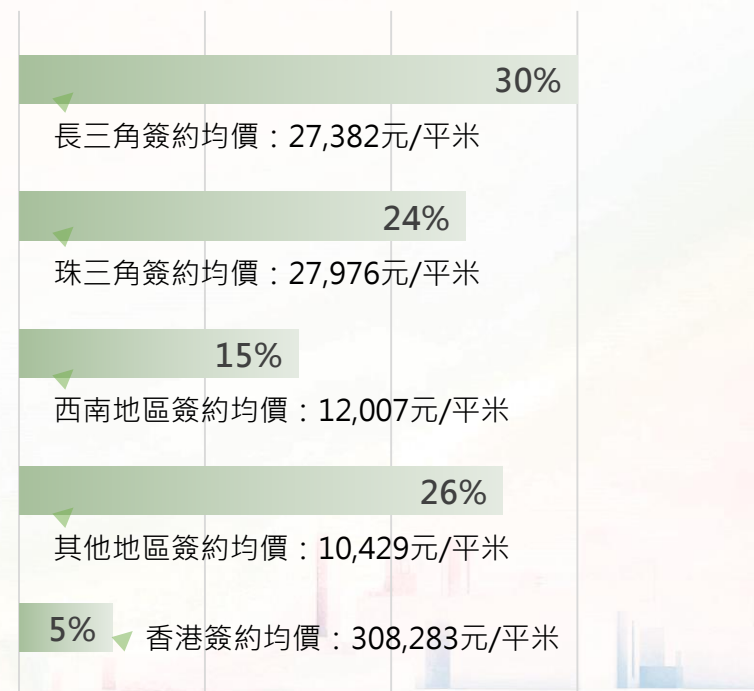
合約銷售

- 2021年上半年，本集團合約銷售金額約人民幣313億元，合約銷售面積約179萬平方米
- 合約銷售均價17,446元/平方米，其中內地市場合約銷售均價16,667元/平方米

合約銷售金額及均價



合約銷售金額按地區分佈



首次開盤項目

長三角地區

- 蘇州保利棲月雅園
- 寧波保利江上印
- 寧波君蘭錦繡花園

珠三角地區

- 深圳保利勤誠達譽都
- 廣州天驕
- 廣州保利灣上
- 佛山廣佛保利城二期

西南地區

- 昆明保利明玥半山
- 柳州保利明玥山語

香港地區

- 香港屯門臻譽

其他地區

- 煙台保利明玥春江
- 威海保利明玥風華
- 哈爾濱廣信項目
- 哈爾濱保利天悅二期





三、土地儲備

新增土地儲備

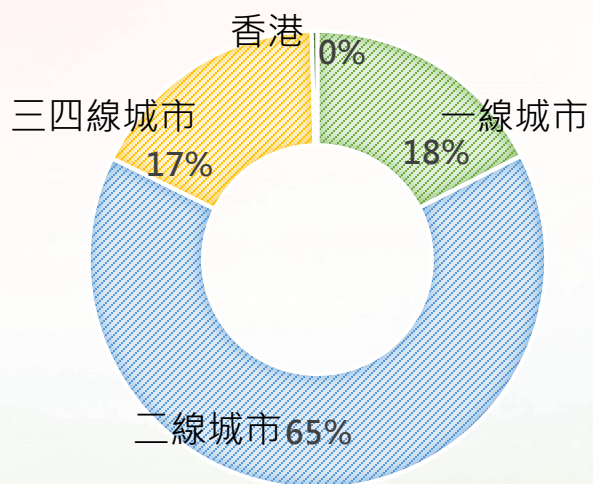
- 2021年上半年，集團新增土地儲備78.8萬平方米，平均土地成本9,346元/平米
- 首七個月，集團新增土儲134.1萬平方米，其中一半項目通過非招拍掛渠道獲取

獲取時間	項目名稱	類型	規劃總建面 (千平方米)	權益	權益建面 (千平方米)	獲取方式
2021年4月	廣州天驕	商住	183	40%	73	合作
2021年5月	廣州荔湖街項目	住宅	228	100%	228	招拍掛
2021年6月	蘇州吳中項目	住宅	82	49%	40	合作
2021年6月	貴陽南明項目	商住	295	100%	295	勾地
上半年合計			788		636	
2021年7月	廣州永寧街項目	商住	116	100%	116	收併購
2021年7月	佛山容桂項目	住宅	210	100%	210	招拍掛
2021年7月	常州天寧項目	商住	227	51%	116	招拍掛
首七個月合計			1,341		1,078	

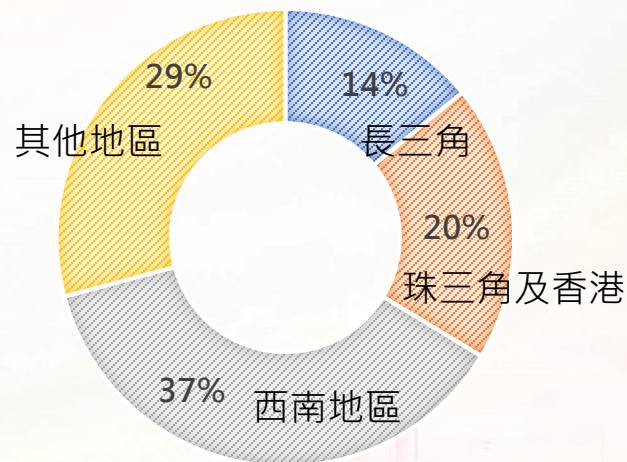
總土地儲備

- 截至2021年6月30日，集團總土地儲備之建築面積約2,189萬平方米，平均土地成本約7,033元/平方米。其中在建面積1,105萬平方米，待建面積1,084萬平方米
- 集團權益土地儲備之總建築面積約1,602萬平方米，按城市和區域分佈如下：

權益土地儲備按城市分佈



權益土地儲備按區域分佈



註：西南地區主要城市佈局為南寧、昆明和貴陽（權益土儲分別佔西南地區46%、19%和19%）

主要投資物業及酒店列表

- 截至2021年6月30日，本集團持有投資物業總建築面積約67.2萬平方米；
- 集團持有投資物業之資產值約108億港元；酒店資產值約34億港元

地區	項目	物業類型	持有建築面積 (千平方米)	本集團 應佔權益	2021上半年 平均出租率
北京	北京保利大廈 (辦公樓)	辦公樓	15	75%	80%
上海	上海保利廣場 (部分)	辦公樓及商業	30	100%	75%
上海	上海證券大廈 (部分)	辦公樓	48	100%	64%
深圳	深圳保利文化廣場 (部分)	商業	135	100%	100%
武漢	武漢保利廣場 (部分)	辦公樓	56	100%	78%
北京	北京保利大廈 (酒店)	酒店	63	75%	31%
上海	上海嘉定凱悅酒店	酒店	69	100%	67%
武漢	武漢保利大酒店	酒店	28	100%	55%



四、前景展望

發展策略

- 持續主動調整資源儲備結構，近年新增項目重點向長三角和大灣區傾斜；堅持多元化收購渠道
- 權益土地儲備在一二線城市的佔比再提升至82%；年內首次進入常州市場

銷售

- 在去年推出POLY LIGHT產品體系的基礎上，上半年實現玥系產品十餘個在全國多個城市落地和園系產品在蘇州首發
- 2021年首七個月合約銷售同比增長48%。通過組織策劃「保利少年志」等大型公益品牌活動，加強了保利置業的品牌聲量和市場美譽度

拓展

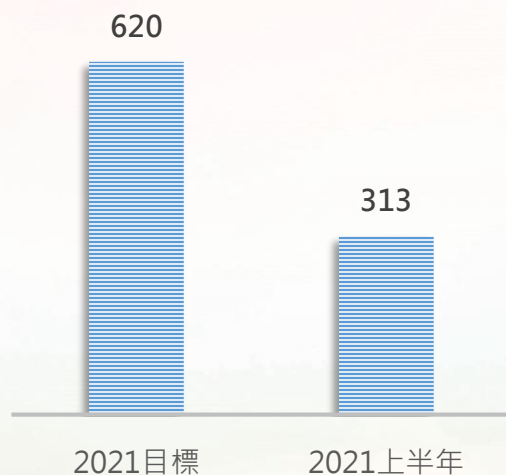
運營

- 通過強化運營管控體系，新項目開發效率逐年提升。全面推動精益管理，實現企業高質量發展
- 平均資金成本4.63%，繼續保持行業較低的融資成本優勢；短債佔比較去年底下降9個百分點至23%，債務結構進一步優化

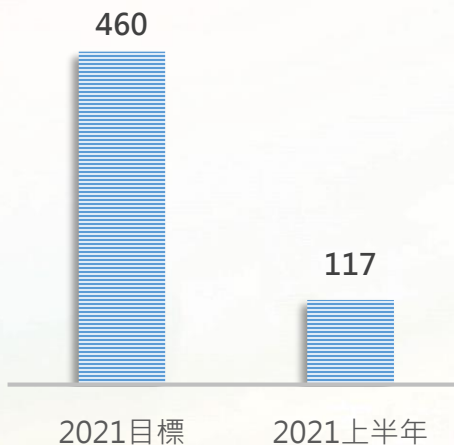
2021年主要目標

- 十四五奮鬥目標：在未來五年，再造一個保利置業
- 實現有力度的增長、推進高質量的發展、確保強有力的風控

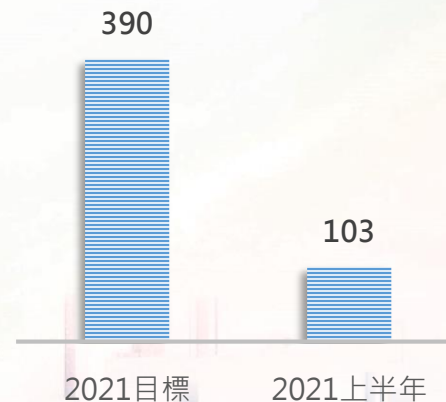
簽約金額
(億元人民幣)



新開工面積
(萬平方米)



竣工面積
(萬平方米)





五、附件

土地儲備明細

項目 (千平方米)	城市分類	在建面積	待建面積	總土地儲備	權益	權益土儲
上海嘉定保障房	一線	164	-	164	100%	164
上海奉賢項目	一線	92	-	92	100%	92
上海崇明項目	一線	110	-	110	100%	110
上海南奉公路項目	一線	78	24	101	100%	101
崑山陸家鎮項目	三線	-	221	221	49%	108
蘇州保利觀湖國際	二線	-	104	104	100%	104
蘇州保利月映庭	二線	81	-	81	100%	81
蘇州江月時光	二線	105	-	105	51%	54
蘇州雲熹花園	二線	125	-	125	45%	56
蘇州望熙雅苑	二線	280	-	280	20.4%	57
蘇州保利棲月雅園	二線	71	30	101	100%	101
蘇州吳中項目	二線	-	82	82	49%	40
寧波保利城	二線	73	241	315	100%	315
寧波保利湖光印	二線	189	-	189	100%	189
寧波保利江上印	二線	175	-	175	70%	123
寧波君蘭錦繡花園	二線	154	-	154	49%	75
杭州江語雲城	二線	175	129	304	50%	152
余姚保利喬登國際花園	四線	13	299	312	100%	312
德清保利原鄉	四線	-	67	67	100%	67
長三角地區小計		1,885	1,196	3,081		2,301
廣州保利西悅灣	一線	77	373	449	75%	337
廣州南沙保利城	一線	117	-	117	85%	99
廣州香樾四季花園	一線	184	-	184	37.5%	69
廣州保利明玥晨光	一線	145	-	145	100%	145
廣州保利灣上	一線	52	-	52	100%	52
廣州花都項目	一線	82	207	289	100%	289
廣州天驕	一線	183	-	183	40%	73

土地儲備明細

項目 (千平方米)	城市分類	在建面積	待建面積	總土地儲備	權益	權益土儲
廣州荔湖街項目	一線	-	228	228	100%	228
佛山順德項目	二線	80	28	108	100%	108
佛山廣佛保利城	二線	256	-	256	100%	256
佛山廣佛保利城二期	二線	124	-	124	100%	124
深圳保利勤誠達譽都	一線	267	1,835	2,101	50%	1,051
惠州保利鹿江來	三線	230	-	230	100%	230
珠三角地區小計		1,796	2,670	4,466		3,061
貴陽保利公園2010	二線	137	554	691	100%	691
貴陽保利鳳凰灣	二線	72	198	270	51%	138
貴陽南明項目	二線	-	295	295	100%	295
遵義保利未來城市	三線	240	2,105	2,345	35%	821
南寧保利山漸青	二線	115	-	115	100%	115
南寧保利君悅灣	二線	210	-	210	30%	63
南寧保利心語	二線	103	-	103	100%	103
南寧保利領秀前城	二線	444	-	444	100%	444
南寧保利領秀前城二期	二線	1,068	593	1,661	100%	1,661
南寧五象項目	二線	64	267	332	100%	332
柳州保利明玥山語	三線	127	-	127	100%	127
昆明保利城	二線	617	456	1,073	90%	965
昆明保利明玥半山	二線	89	183	272	51%	139
西南地區小計		3,285	4,651	7,936		5,892
武漢保利城	二線	53	678	731	68%	497
武漢保利公園家	二線	-	286	286	55%	158
武漢保利上城	二線	179	-	179	100%	179
武漢保利翡麗公館	二線	204	-	204	100%	204
武漢保利悅公館	二線	178	-	178	100%	178
武漢東西湖項目	二線	176	54	230	100%	230

土地儲備明細

項目 (千平方米)	城市分類	在建面積	待建面積	總土地儲備	權益	權益土儲
哈爾濱保利水韻長灘	二線	62	-	62	58%	36
哈爾濱保利城	二線	12	-	12	100%	12
哈爾濱保利天悅二期	二線	143	-	143	100%	143
哈爾濱保利天悅	二線	144	-	144	100%	144
哈爾濱保利明月時光	二線	233	-	233	100%	233
哈爾濱廣信項目	二線	157	451	608	100%	608
牡丹江保利江山悅	三線	134	34	168	100%	168
濟南翡麗公館	二線	126	83	208	25%	52
濟南保利山語	二線	184	-	184	60%	110
濟南保利盛景台	二線	86	-	86	51%	44
濟南槐蔭項目	二線	504	156	660	75%	495
濟南保利天禧	二線	175	-	175	70%	122
煙台保利愛尚海	二線	83	-	83	70%	58
煙台保利明玥春江	二線	133	52	184	51%	94
威海財信保利名著	三線	186	-	186	30%	56
威海保利翰林苑	三線	121	-	121	40%	48
威海保利明玥風華	三線	107	118	224	51%	114
淄博保利華府	三線	89	-	89	65%	58
淄博保利城	三線	177	-	177	65%	115
濰坊中南保利樾府	三線	25	53	79	30%	24
泰安保利岳麓府	三線	276	-	276	60%	166
萬寧保利半島1號	四線	-	360	360	100%	360
其他地區小計		3,944	2,325	6,270		4,705
香港油塘項目		42	-	42	70%	30
香港啟德6553項目		93	-	93	35%	33
香港地區小計		135	-	135		62
總計		11,046	10,842	21,888		16,021



謝謝！