

# 保利置業集團

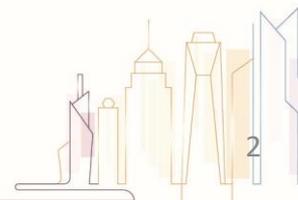
## 二零二一年度業績發佈

2022年3月



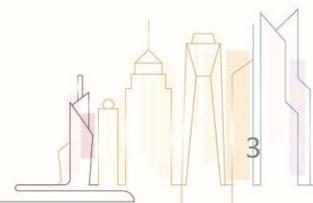
# 目錄

一	財務摘要 .....	3
二	業務回顧 .....	9
三	土地儲備 .....	13
四	前景展望 .....	18
五	附件 .....	21





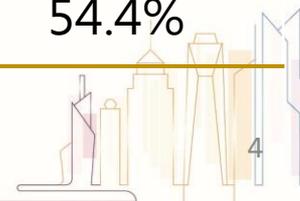
# 一、財務摘要



# 盈利摘要

單位：億港元	2021年	2020年	變化
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%
稅前溢利	80.72	67.89	18.9%
本公司擁有人應佔溢利	24.81	18.80	32.0%
每股基本盈利（港仙）	67.35	51.35	31.2%
每股攤薄盈利（港仙）	67.35	51.30	31.3%
核心淨利潤	22.12	14.33	54.4%

注：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 )



## 毛利率 ( % )



## 稅前溢利 ( 億港元 )



## 歸母淨利潤 ( 億港元 )



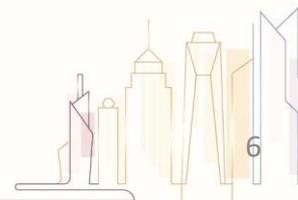
# 資產及負債摘要

單位：億港元	2021年	2020年	變化
<b>總資產</b>	2,357	2,055	14.7%
——總現金	366	437	-16.2%
<b>總負債</b>	1,892	1,663	13.7%
——總借貸	847	866	-2.2%
<b>股東權益</b>	384	354	8.4%
<b>每股賬面資產淨值 (港元)</b>	10.35	9.68	6.9%
<b>淨負債率 (%)</b>	103.4%	109.5%	-6.2 ppt

注：【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

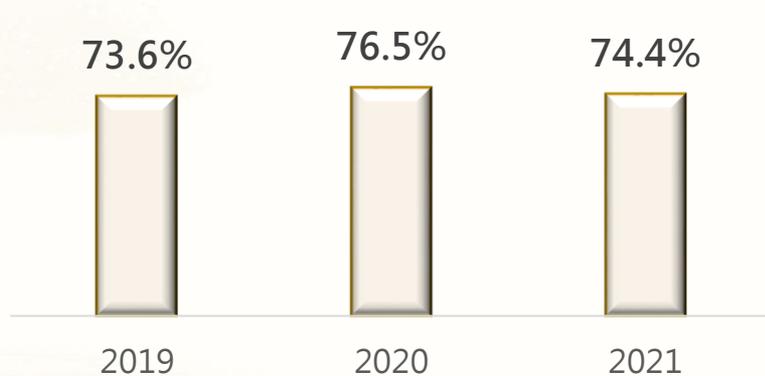
## 非受限現金短債比



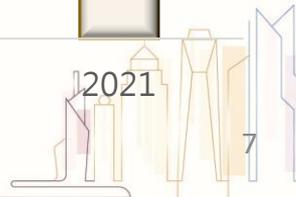
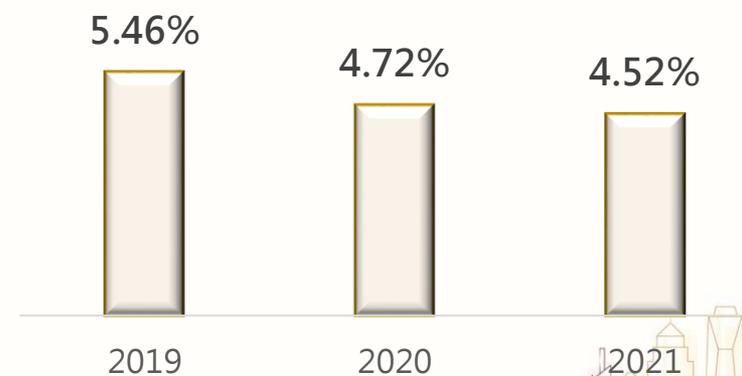
## 淨負債率



## 扣除預售賬款的資產負債率



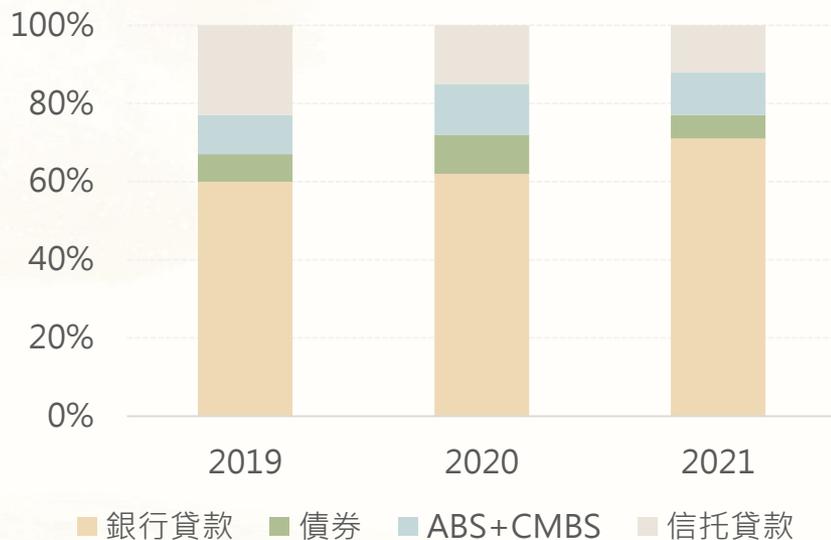
## 平均財務成本



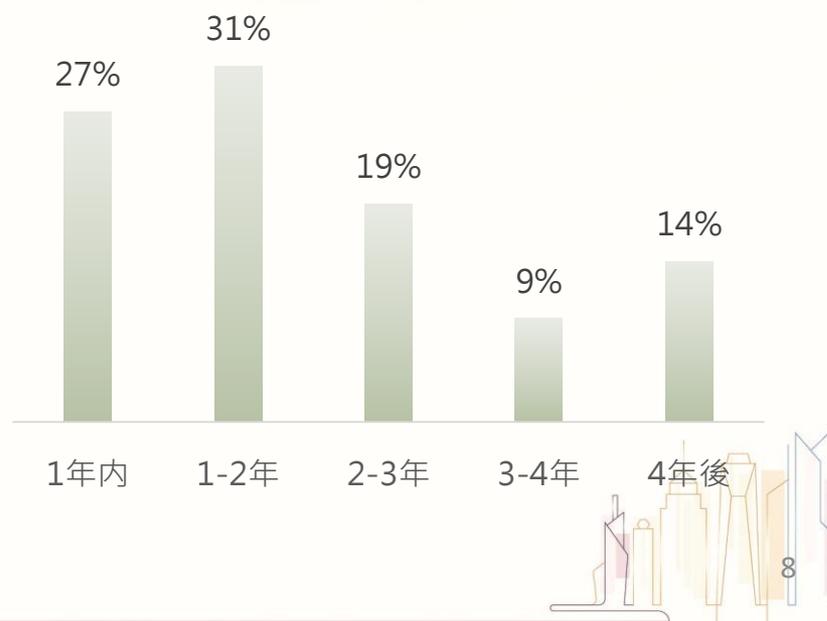
# 債務結構

- 截至2021年12月31日，本集團總借貸約847億港元，同比減少2.2%。其中中國境內借貸佔88%，境外借貸佔12%
- 信托佔比較去年底下降3個百分點至12%，短債佔比下降5個百分點至27%
- 2022年初保利置業獲批50億元公司債券額度，將進一步改善債務結構

### 總借貸按債務類型佔比 (%)

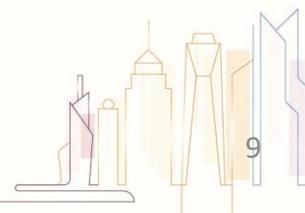


### 總借貸按還款期限分佈 (億港元)





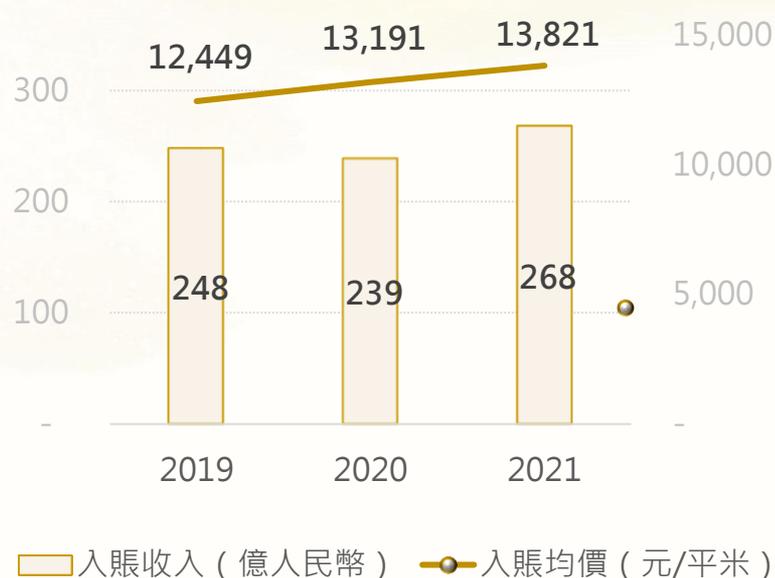
## 二、業務回顧



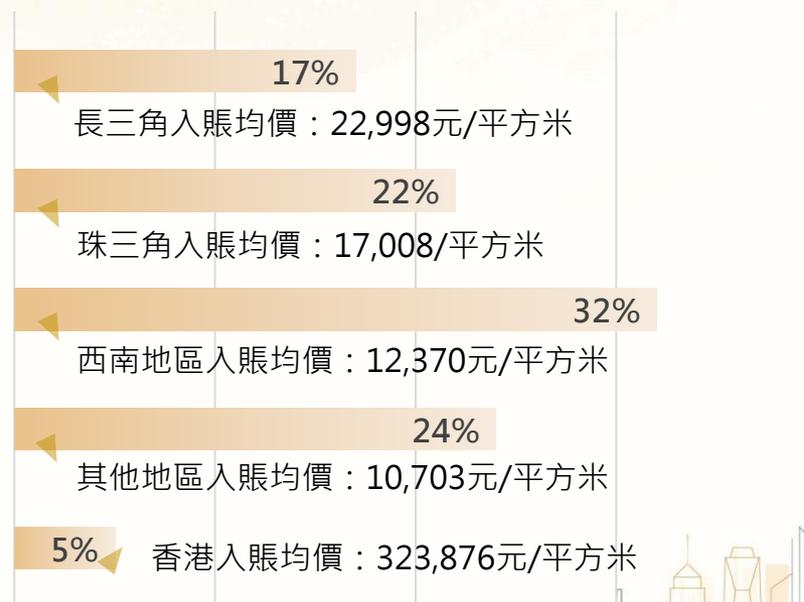
# 入賬銷售

- 2021年，本集團入賬銷售收入約人民幣283億元，入賬銷售面積約194萬平方米，入賬銷售均價14,589元/平方米
- 其中，中國內地市場入賬銷售均價13,821元/平方米，同比增長5%

## 內地市場入賬收入及均價



## 入賬銷售收入按地區分佈



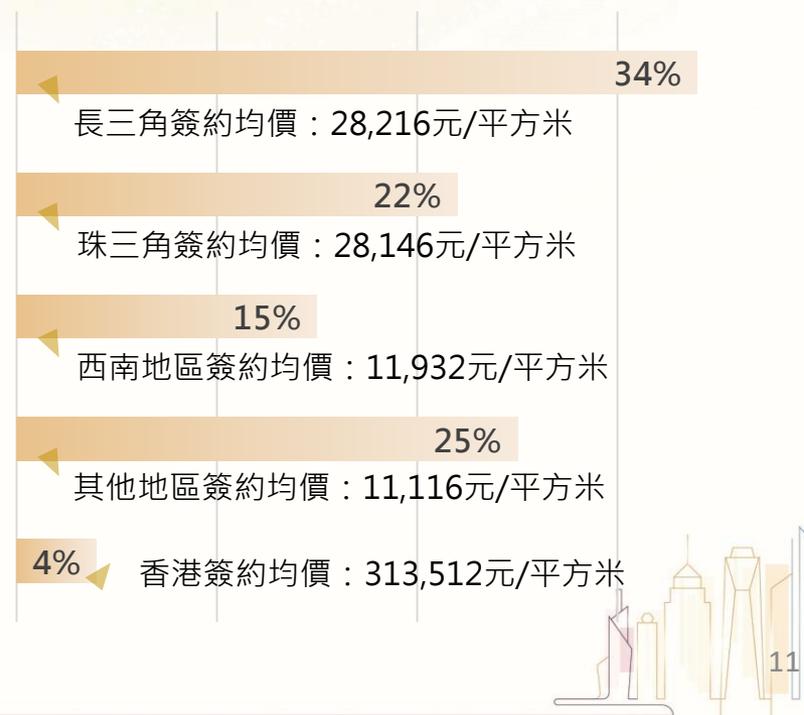
# 合約銷售

- 2021年，本集團合約銷售金額約人民幣566億元，合約銷售面積約314萬平方米，合約銷售均價18,038元/平方米
- 其中，中國內地市場合約銷售均價17,469元/平方米，同比持平

## 合約銷售金額及均價



## 合約銷售金額按地區分佈

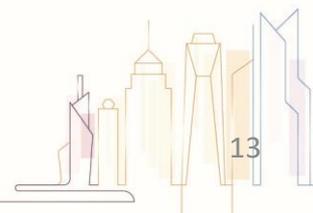


# 首次開盤項目

長三角地區	珠三角及香港	西南及其他地區
<ul style="list-style-type: none"> <li>◉ 上海保利明玥湖光</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◉ 廣州保利灣上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◉ 貴陽保利明玥半山</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◉ 上海保利明玥霞光</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◉ 廣州天驕</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◉ 南寧保利明玥江山</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◉ 昆山明玥逸庭</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◉ 廣州保利上宸</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◉ 柳州保利明玥山語</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◉ 太倉天和雅園</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◉ 佛山廣佛保利城二期</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◉ 昆明保利明玥半山</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◉ 常州保利景玥府</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◉ 深圳保利勤誠達譽都</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◉ 武漢保利明玥晨光</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◉ 蘇州保利棲月雅園</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◉ 香港屯門臻譽</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◉ 哈爾濱保利天悅二期</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◉ 蘇州濱河灣花園</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>◉ 哈爾濱廣信項目</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◉ 寧波保利江上印</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>◉ 烟臺保利明玥春江</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◉ 寧波君蘭錦綉花園</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>◉ 威海保利明玥風華</li> </ul>



### 三、土地儲備



# 新增土地儲備

- 年內本集團新增19個開發項目，並首次進入常州、太倉和寧海。其中通過招拍掛獲取10個項目，通過合作、收并購、舊改和勾地等渠道獲取9個項目
- 新增總土地儲備360.9萬平方米，權益土地儲備272.2萬平方米

獲取時間	項目名稱	規劃總建面（千平方米）	權益	獲取方式
2021/04	廣州天驕	183	40%	合作
2021/05	廣州荔湖街項目	228	100%	招拍掛
2021/06	蘇州濱河灣花園	82	49%	合作
2021/06	貴陽保利明玥半山	299	100%	勾地
2021/07	廣州永寧街項目	117	100%	收并購
2021/07	佛山容桂項目	209	100%	招拍掛
2021/07	常州保利景玥府	227	51%	招拍掛
2021/08	太倉天和雅園	120	41%	合作
2021/09	寧海客運總站項目	92	100%	招拍掛
2021/09	昆山花橋項目	194	49%	合作

# 新增土地儲備

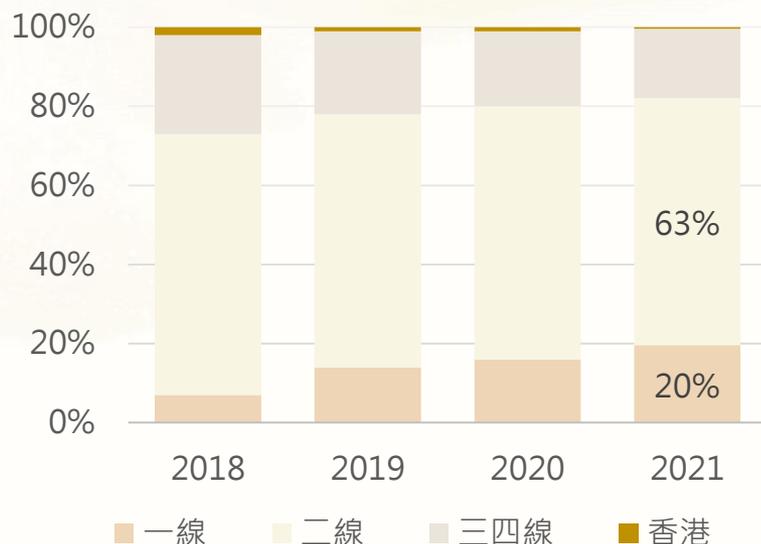
- 本集團嚴守投資紀律，充分把握主要城市二批次和三批次的集中供地機會
- 新增土儲逾八成投資在下半年發生，四成投資位於深圳、上海和寧波三個高流量城市，為銷售回籠和股東回報提供有力保障

獲取時間	項目名稱	規劃總建面（千平方米）	權益	獲取方式
2021/09	深圳龍崗項目	180	51%	招拍掛
2021/09	深圳龍華項目	173	51%	招拍掛
2021/09	深圳坪山項目	247	100%	招拍掛
2021/10	上海楊浦項目	86	100%	招拍掛
2021/11	寧波海曙項目	91	100%	招拍掛
2021/11	寧波鄞州項目	133	100%	招拍掛
2021/12	濟南五里牌坊二期	525	100%	舊改
2021/12	蘇州勝浦項目	152	36%	合作
2021/12	昆山黃浦江路項目	272	32%	合作
<b>合計</b>		<b>3,609</b>		

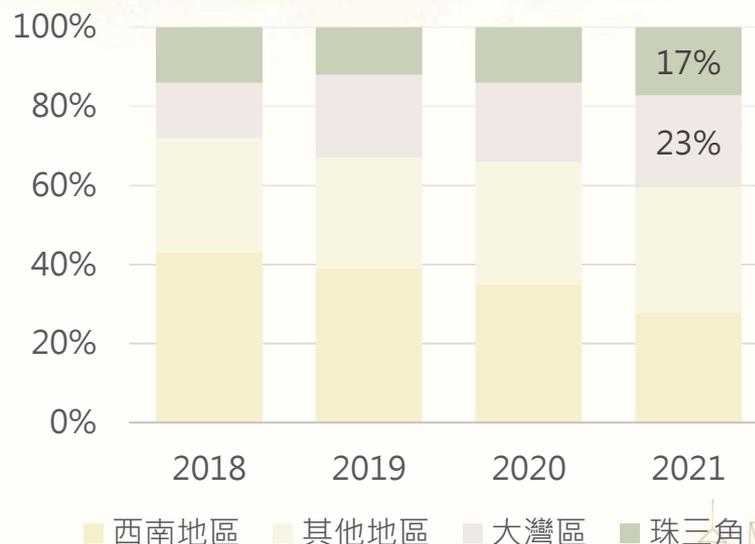
# 總土地儲備

- 截至2021年底，集團總土地儲備之建築面積約2,265萬平方米，平均土地成本8,324元/平方米。其中在建面積1,269萬平方米，待建面積996萬平方米
- 權益土儲約1,660萬平方米，土儲結構逐年優化：一二線城市權益土儲佔比提升3個百分點至83%；長三角和大灣區佔比提升6個百分點至40%

### 權益土地儲備按城市分佈



### 權益土地儲備按區域分佈



注：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42%、21%和21%）

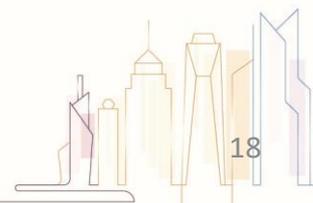
# 主要投資物業及酒店列表

- 截至2021年底，本集團持有投資物業總建築面積約70.6萬平方米
- 集團持有投資物業之資產值約120億港元；酒店資產值約35億港元

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年 平均出租率
北京	北京保利大廈 (辦公樓)	辦公樓	15	75%	81%
上海	上海保利廣場 (部分)	辦公樓及商業	30	100%	78%
上海	上海證券大廈 (部分)	辦公樓	48	100%	61%
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%	75%
北京	北京保利大廈 (酒店)	酒店	63	75%	36%
上海	上海嘉定凱悅酒店	酒店	69	100%	64%
武漢	武漢保利大酒店	酒店	28	100%	51%



## 四、前景展望



# 業績亮點

## 財務

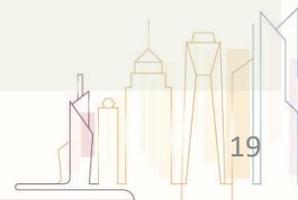
- 年內歸母淨利潤增長32%至24.8億港元，核心淨利潤增長54%至22.1億港元。董事會宣佈每股派息0.135港元，以回饋股東支持
- 公司借貸規模和財務成本實現雙降，三條紅線監管指標全面優化。債務結構持續改善，信托和短債佔比分別下降3個和5個百分點

## 營銷

- 二零二一年實現合約銷售金額566億元，同比增長9%；回籠金額534億元，回籠率達到94%。內地市場簽約均價同比持平
- Poly Light聚焦社區歸家動綫、戶型舒適度和精裝適配等產品力進一步提升；「保利少年志」獲國資委「國企好新聞」等多項榮譽

## 拓展

- 新增土儲361萬平方米，權益比率75%，非招拍掛渠道獲取項目佔一半。年內首次進入常州、太倉和寧海，佈局城市增加至30個
- 策略性拓展引導土儲結構逐年優化，過往三年長三角和大灣區權益土儲佔比從28%提升至40%；一二線城市佔比由73%提升至83%



# 2022年主要目標

簽約保底目標650億元，同比增長15%  
堅定十四五期間再造一個保利置業不動搖

融資渠道再求突破  
平均資金成本繼續優化

以銷定投，保質保量  
為公司高質量可持續發展提供保障

實施精益管理  
向管理要效益

推進專業人才體系和  
薪酬考核體系改革

鞏固物業管理和  
酒店管理工作

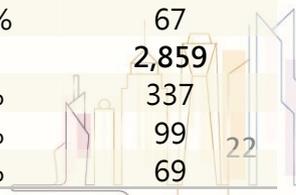


## 五、附件



# 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
上海保利明玥湖光	一線	92	-	92	100%	92
上海崇明項目	一線	110	-	110	100%	110
上海保利明玥霞光	一線	101	-	101	100%	101
上海楊浦項目	一線	-	86	86	100%	86
崑山明玥逸庭	三線	221	-	221	49%	108
崑山花橋項目	三線	194	-	194	49%	95
崑山黃浦江路項目	三線	272	-	272	32%	87
常州保利景玥府	二線	227	-	227	51%	116
太倉天和雅園	三線	120	-	120	41%	49
蘇州保利觀湖國際	二線	-	104	104	100%	104
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%	57
蘇州保利樓月雅園	二線	101	-	101	100%	101
蘇州濱河灣花園	二線	82	-	82	49%	40
蘇州勝浦項目	二線	-	152	152	36%	55
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
寧波海曙項目	二線	-	91	91	100%	91
寧波鄞州項目	二線	-	133	133	100%	133
寧海客運總站項目	四線	-	92	92	100%	92
杭州江語云城	二線	304	-	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
<b>長三角地區小計</b>		<b>2,936</b>	<b>1,265</b>	<b>4,201</b>		<b>2,859</b>
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	38%	69



# 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
廣州保利上宸	一線	172	117	289	94%	272
廣州天驕	一線	183	-	183	40%	73
廣州荔湖街項目	一線	-	228	228	100%	228
廣州永寧街項目	一線	117	-	117	100%	117
佛山順德項目	二線	108	-	108	100%	108
佛山廣佛保利城	二線	240	-	240	100%	240
佛山廣佛保利城二期	二線	124	-	124	100%	124
佛山容桂項目	二線	98	111	209	100%	209
深圳保利勤誠達譽都	一線	267	1,835	2,101	50%	1,051
深圳龍崗項目	一線	180	-	180	51%	92
深圳龍華項目	一線	173	-	173	51%	88
深圳坪山項目	一線	247	-	247	100%	247
惠州保利鹿江來	三線	230	-	230	100%	230
<b>珠三角地區小計</b>		<b>2,713</b>	<b>2,663</b>	<b>5,376</b>		<b>3,781</b>
貴陽保利公園2010	二線	166	525	691	100%	691
貴陽保利鳳凰灣	二線	-	198	198	51%	101
貴陽保利明玥半山	二線	30	269	299	100%	299
遵義保利未來城市	三線	-	2,105	2,105	35%	737
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	380	-	380	100%	380
南寧保利領秀前城二期	二線	773	593	1,366	100%	1,366
南寧保利明玥江山	二線	329	-	329	100%	329
柳州保利明玥山語	三線	127	-	127	100%	127
昆明保利城	二線	799	273	1,073	90%	965
昆明保利明玥半山	二線	168	103	272	51%	139
<b>西南地區小計</b>		<b>3,086</b>	<b>4,066</b>	<b>7,151</b>		<b>5,299</b>
武漢保利城	二線	-	678	678	68%	461



# 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
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
武漢保利明玥晨光	二線	230	-	230	100%	230
哈爾濱保利城	二線	12	-	12	100%	12
哈爾濱保利天悅二期	二線	1	-	1	100%	1
哈爾濱保利明玥時光	二線	233	-	233	100%	233
哈爾濱廣信項目	二線	608	-	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	-	83	83	25%	21
濟南保利山語	二線	184	-	184	60%	110
濟南槐蔭項目	二線	660	-	660	75%	495
濟南保利天禧	二線	138	-	138	70%	97
濟南五里牌坊二期	二線	-	525	525	100%	525
煙台保利明玥春江	二線	184	-	184	51%	94
威海財信保利名著	三線	19	-	19	30%	6
威海保利翰林苑	三線	121	-	121	40%	48
威海保利明玥風華	三線	224	-	224	51%	114
淄博保利華府	三線	7	-	7	65%	4
淄博保利城	三線	177	-	177	65%	115
濰坊中南保利樾府	三線	53	-	53	30%	16
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
<b>其他地區小計</b>		<b>3,822</b>	<b>1,967</b>	<b>5,789</b>		<b>4,603</b>
香港油塘項目		42	-	42	70%	30
香港啟德6553項目		93	-	93	35%	33
<b>香港地區小計</b>		<b>135</b>	<b>-</b>	<b>135</b>		<b>62</b>
<b>總計</b>		<b>12,692</b>	<b>9,960</b>	<b>22,653</b>		<b>16,603</b>





謝謝！

