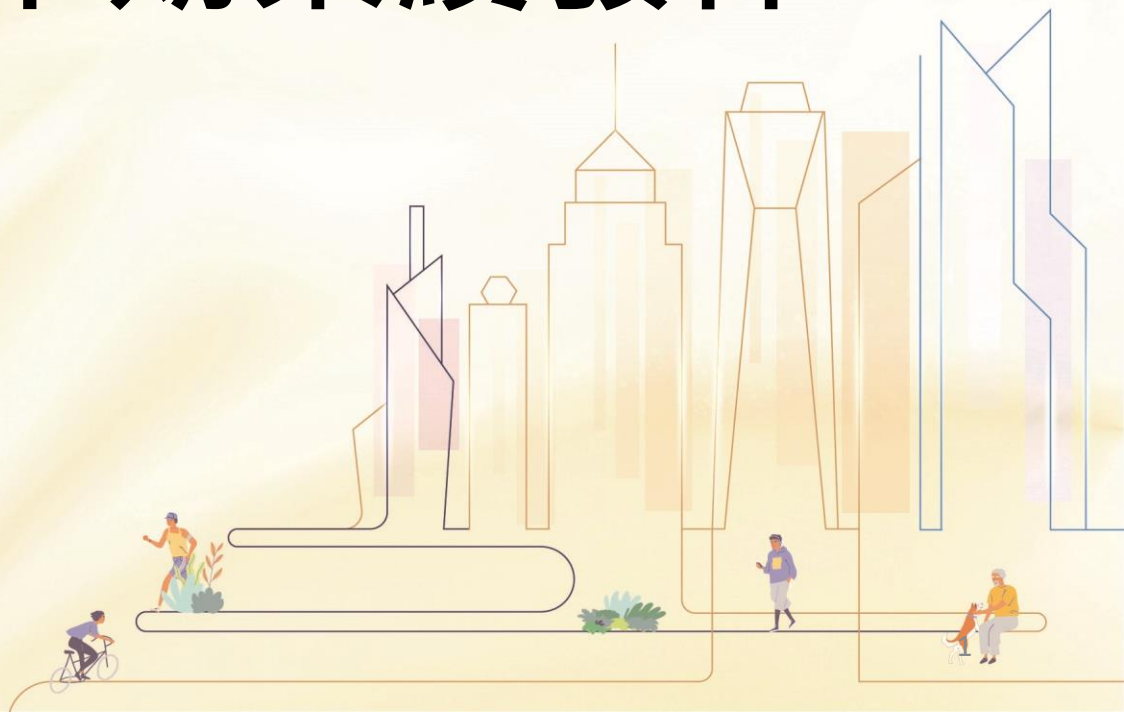


保利置業集團

二零二二中期業績發佈

2022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





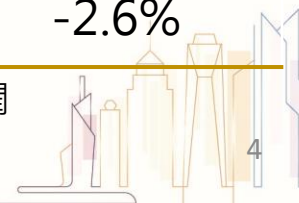
一、財務摘要



盈利摘要

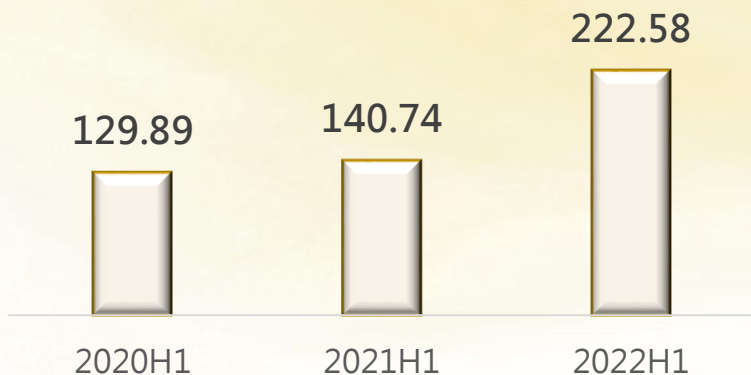
單位：億港元	2022上半年	2021上半年	變化
收入	222.58	140.74	58.2%
毛利率（%）	28.3%	37.9%	-9.6ppt
毛利	62.99	53.40	17.9%
本公司擁有人應佔溢利	15.10	16.63	-9.2%
每股基本盈利（港仙）	40.67	45.42	-10.5%
每股攤薄盈利（港仙）	40.67	45.42	-10.5%
核心淨利潤	18.59	15.37	20.9%
核心淨利潤率（%）	8.4%	10.9%	-2.6%

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歸母淨利潤

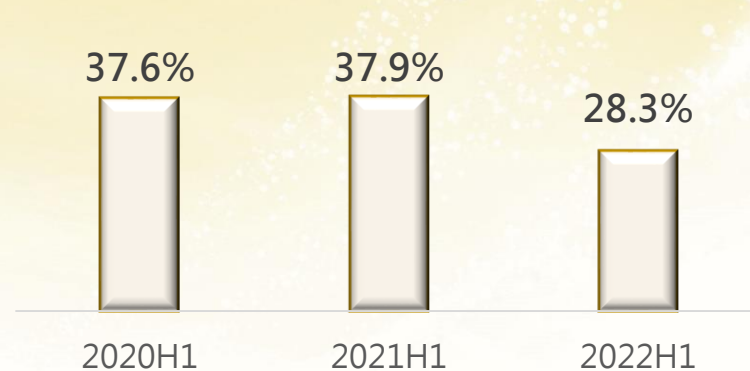


主要財務指標

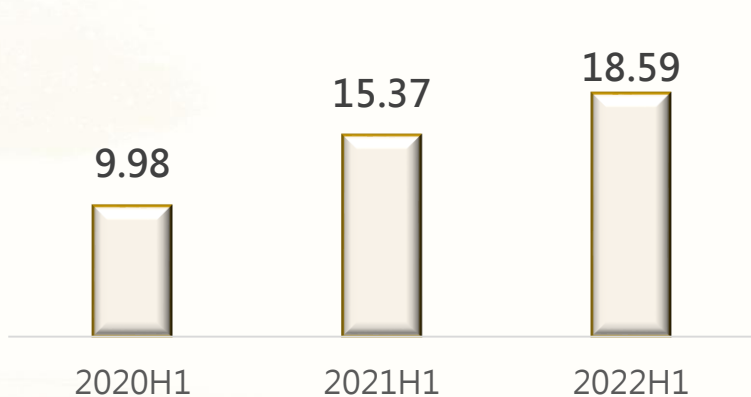
收入 (億港元)



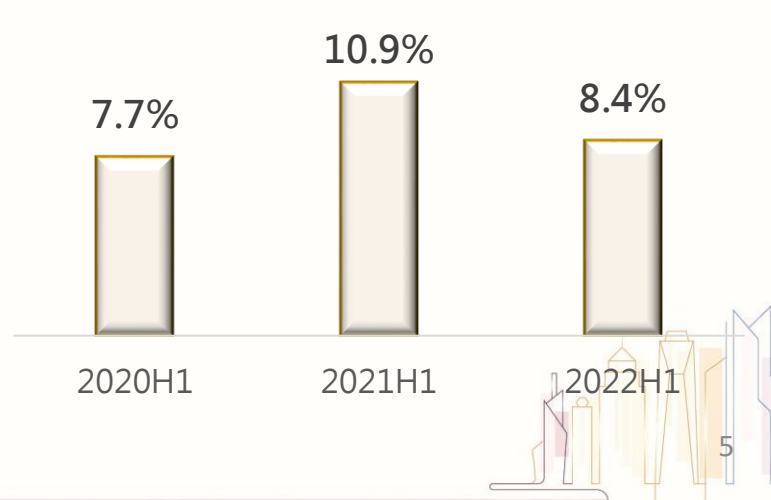
毛利率 (%)



核心淨利潤 (億港元)



核心淨利率 (%)



資產及負債摘要

單位：億港元	2022年中	2021年底	變化
總資產	2,335	2,357	-0.9%
——總現金	406	366	10.9%
總負債	1,851	1,892	-2.2%
——總借貸	938	847	10.8%
股東權益	380	384	-1.1%
每股賬面資產淨值（港元）	10.23	10.35	-1.1%
淨負債率（%）	110.1%	103.4%	6.8ppt

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

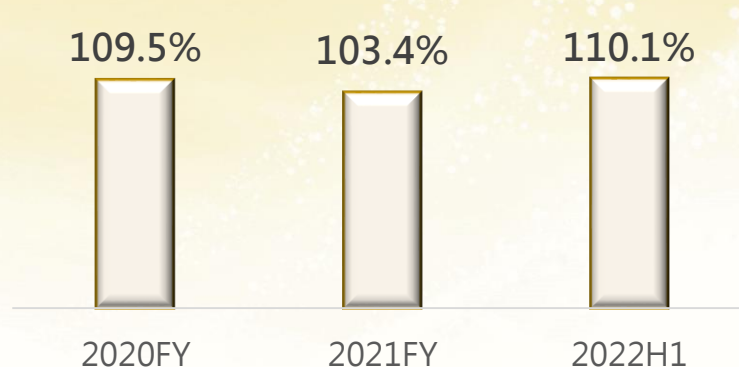


主要財務指標

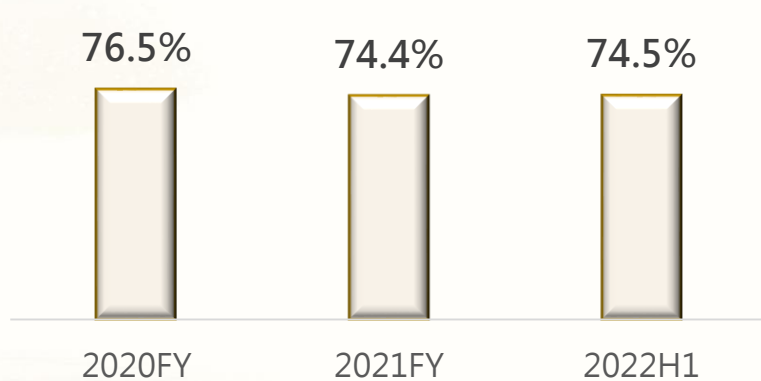
非受限現金短債比



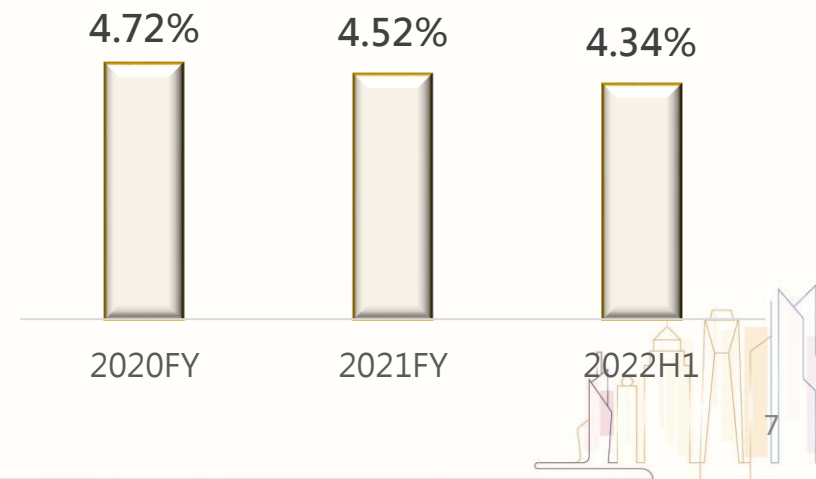
淨負債率



扣除預售賬款的資產負債率



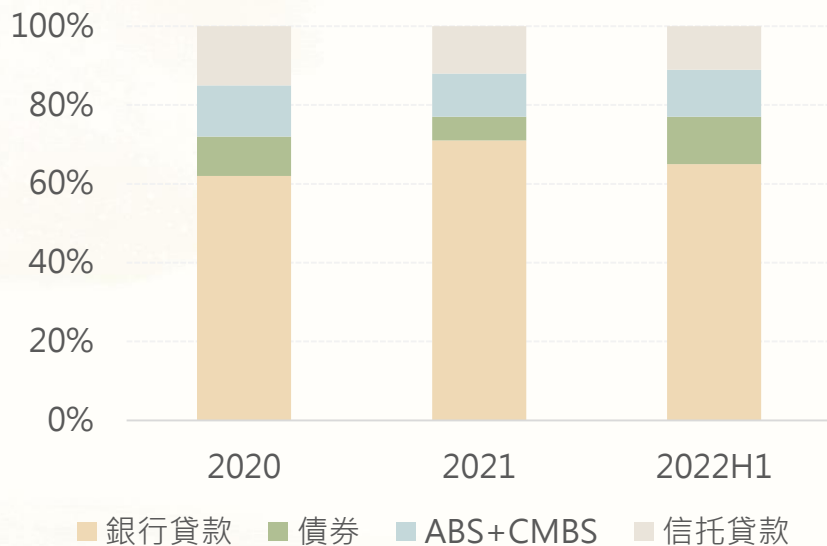
平均財務成本



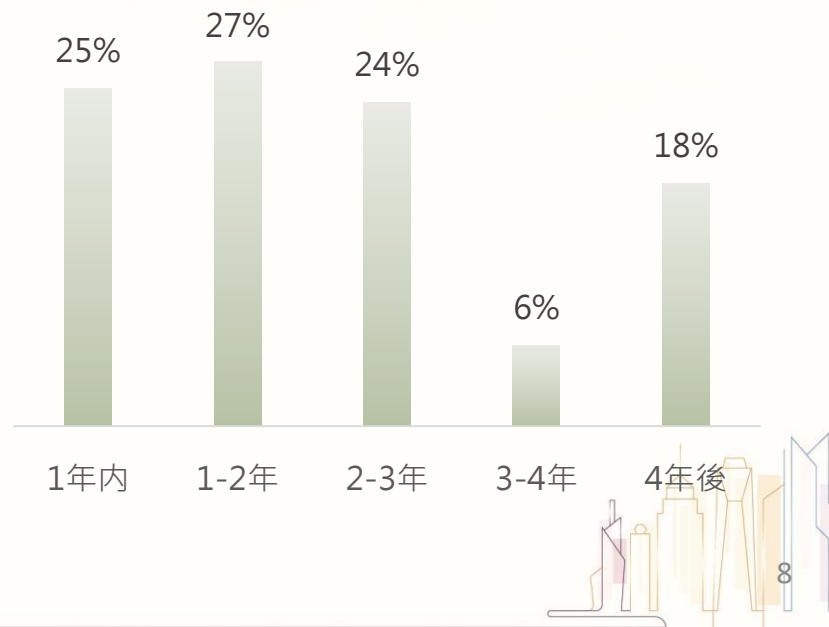
債務結構

- 截至2022年6月30日，本集團總借貸約938億港元，同比增長10.8%。其中中國境內借貸佔90%，境外借貸佔10%
- 上半年完成發行50億元人民幣公司債券和10億元人民幣中期票據，進一步優化公司債務結構

總借貸按債務類型佔比 (%)



總借貸按還款期限分佈 (億港元)





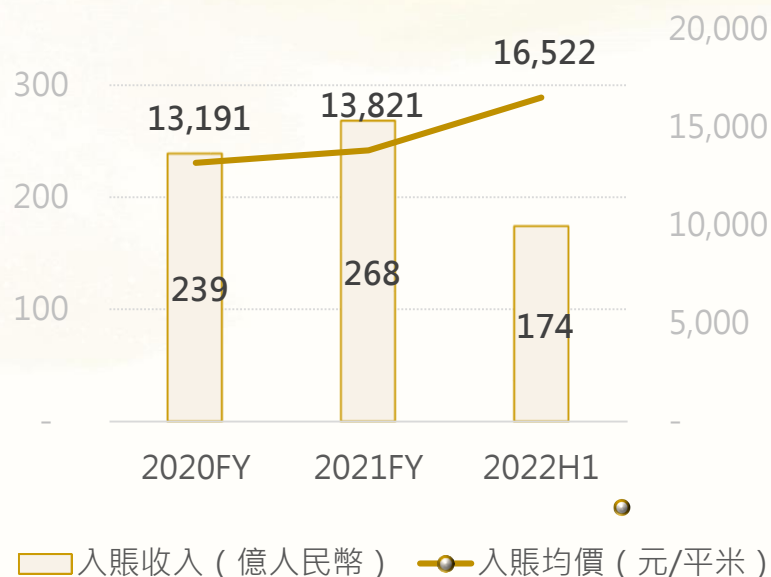
二、業務回顧



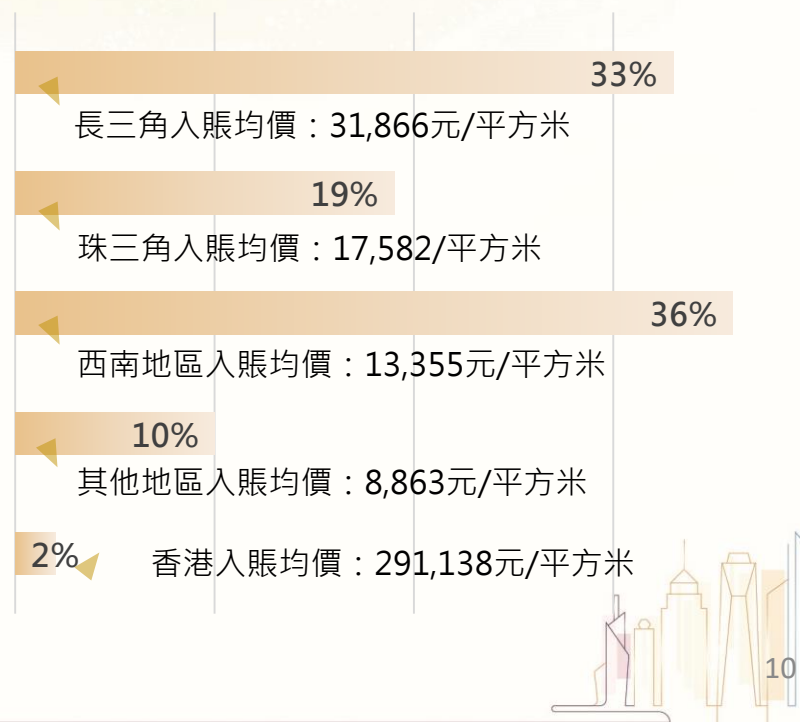
入賬銷售

- 2022年上半年，本集團入賬銷售收入約人民幣178億元，入賬銷售面積約106萬平方米，入賬銷售均價16,850元/平方米
- 其中，中國內地市場入賬銷售均價16,522元/平方米，同比增長19%

內地市場入賬收入及均價



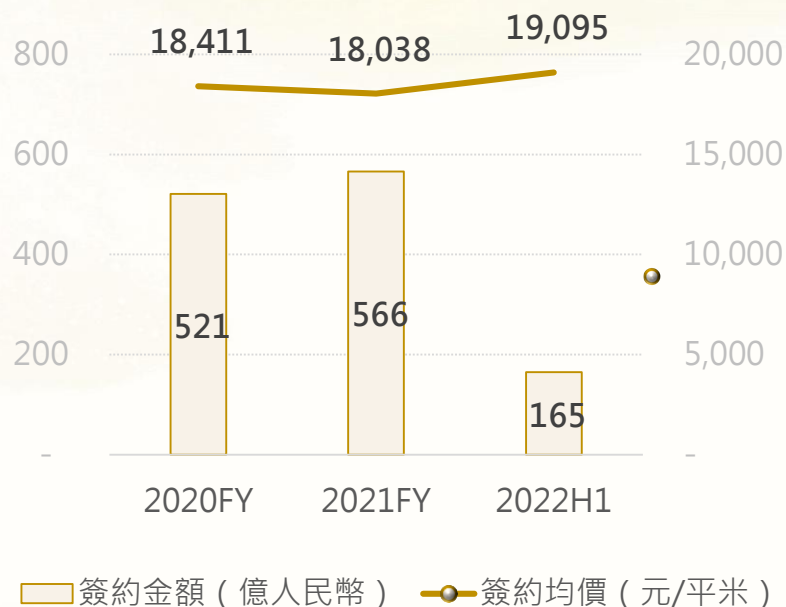
入賬銷售收入按地區分佈



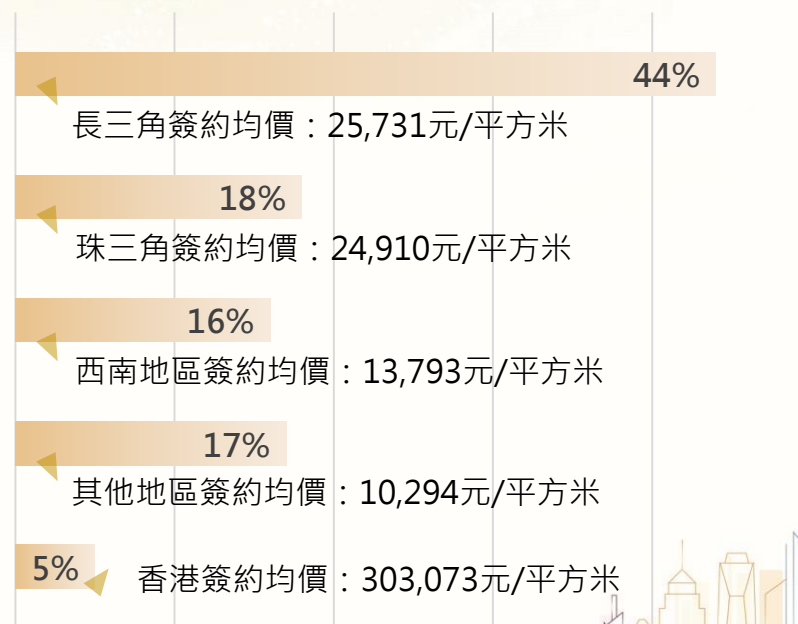
合約銷售

- 2022年上半年，本集團合約銷售金額約人民幣165億元，合約銷售面積約86.2萬平方米，合約銷售均價19,095元/平方米
- 其中，中國內地市場合約銷售均價18,189元/平方米，同比增長9%

合約銷售金額及均價

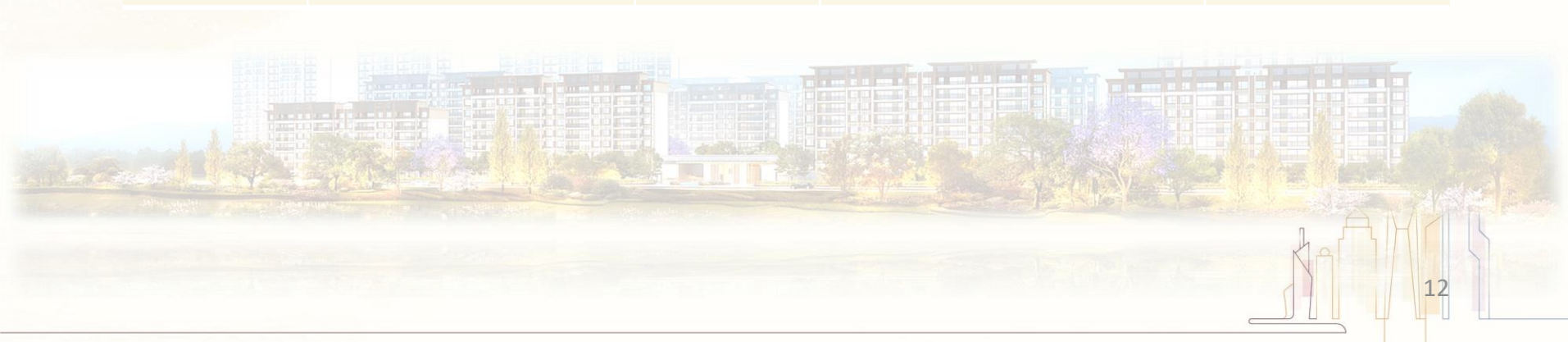


合約銷售金額按地區分佈



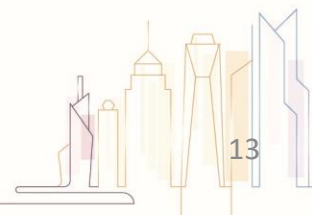
首次開盤項目

首推日期	項目名稱	物業類型	規劃總建面 (千平方米)	地理位置
2022/01	上海保利明玥潮升	商住	110	上海崇明區
2022/04	寧海保利明玥辰章府	商住	91	寧海主城區
2022/04	廣州保利瓏悅	商住	117	廣州增城區
2022/05	崑山明玥璟辰苑	住宅	194	崑山花橋鎮
2022/05	崑山東望璟園	商住	272	崑山玉山鎮
2022/05	寧波保利明玥春汀	住宅	88	寧波海曙區
2022/06	寧波保利錦上印	住宅	132	寧波鄞州區





三、土地儲備



新增土地儲備

- 2022年上半年，本集團新增六個開發項目，並首次進入常熟
- 新增土儲規劃總建面78.4萬平方米，平均土地成本約18,700元/平米

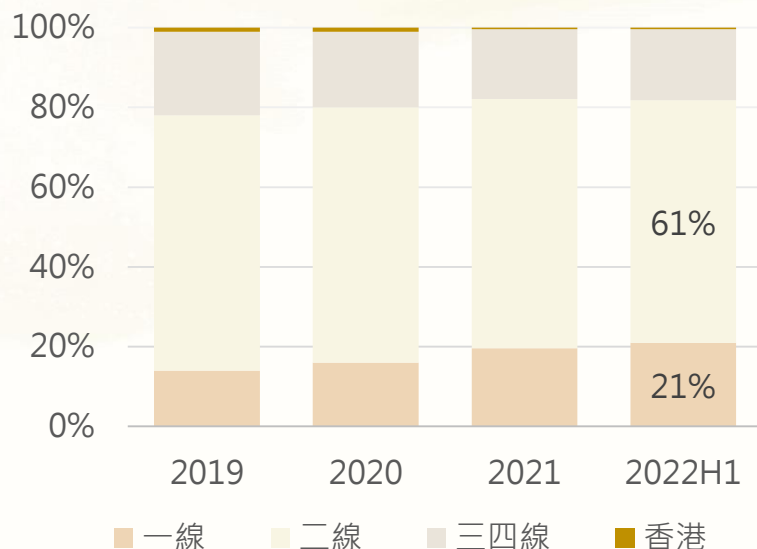
獲取時間	項目名稱	規劃總建面 (千平方米)	權益	物業類型
2022/04	寧波海曙項目	72	100%	住宅
2022/04	寧波江北項目	179	100%	住宅
2022/04	寧波鄞州項目	234	100%	住宅
2022/04	常熟虹橋項目	41	100%	住宅
2022/05	濟南賢文項目	154	100%	商住
2022/06	上海奉賢項目	104	100%	住宅
合計		784		



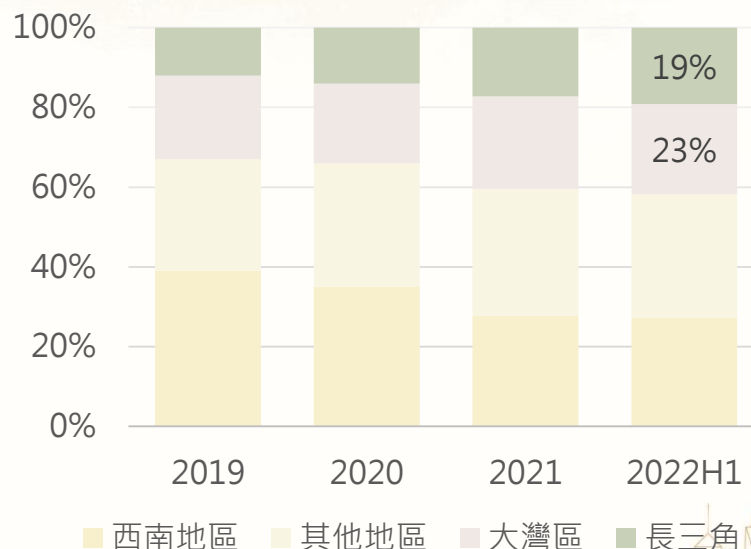
總土地儲備

- 集團總土地儲備之建築面積約2,074萬平方米，平均土地成本9,000元/平方米。其中在建面積1,151萬平方米，待建面積923萬平方米
- 權益土儲約1,515萬平方米，土儲結構逐年優化：長三角和大灣區佔比提升2個百分點至42%；一二線城市權益土儲佔比82%

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和昆明（權益土儲分別佔西南地區42%和20%）



主要投資物業及酒店列表

- 截至2022年6月底，本集團持有投資物業總建築面積約70.3萬平方米
- 集團持有投資物業之資產值約114億港元；酒店資產值約33億港元

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
北京	北京保利大廈 (辦公樓)	辦公樓	15	75%
上海	上海保利廣場 (部分)	辦公樓及商業	30	100%
上海	上海證券大廈 (部分)	辦公樓	48	100%
深圳	深圳保利文化廣場 (部分)	商業	135	100%
武漢	武漢保利廣場 (部分)	辦公樓	56	100%
北京	北京保利大廈 (酒店)	酒店	63	75%
上海	上海嘉定凱悅酒店	酒店	69	100%
武漢	武漢保利大酒店	酒店	28	100%



四、前景展望



業績亮點

財務

- 期內收入增長58.2%至222.58億港元，毛利率28.3%，仍處於行業高位，核心淨利潤增長20.9%至18.59億港元
- 上半年完成發行人民幣50億元公司債券和10億元中期票據，進一步改善公司債務結構，並實現平均資金成本較去年底下降0.18個百分點至4.34%

營銷

- 二零二二年上半年實現合約銷售金額165億元；回籠金額162億元，回籠率達到98%。內地市場簽約均價同比增長9%
- 期內百強房企簽約接近腰斬，在艱難的市場環境下，本集團唯有加強回籠力度，實現回籠金額同比下跌39%，較銷售跌幅明顯收窄

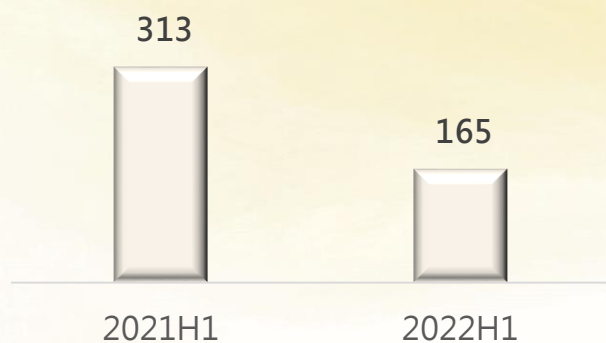
拓展

- 新增六個項目，分別位於寧波、濟南和上海，並首次進入常熟市場。新增土儲78.4萬平方米，權益比率100%
- 持有項目向有產業支持的高能級城市進一步集中，長三角和大灣區的權益土儲佔比較去年底再提升2個百分點至42%



主要經營指標

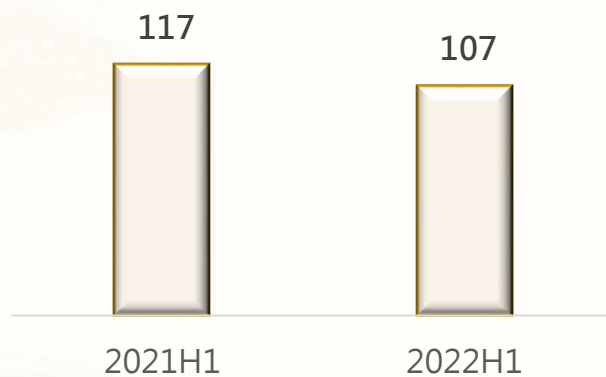
簽約金額 (億元人民幣)



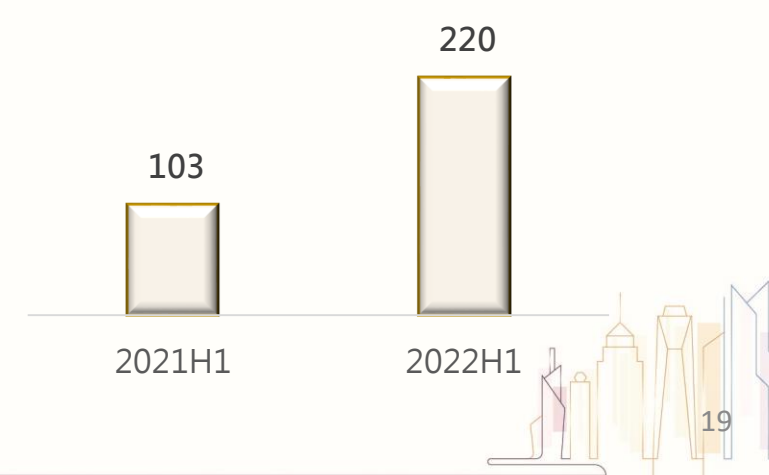
簽約均價 (元/平方米)



新開工面積 (萬平方米)

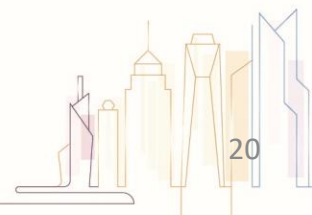


竣工面積 (萬平方米)



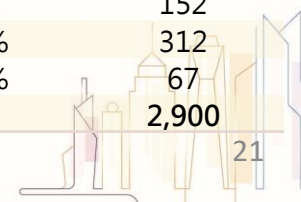


五、附件



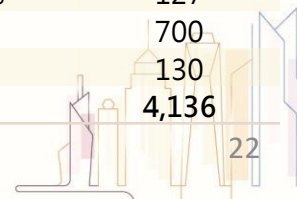
土地儲備明細

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
上海保利明玥湖光	一線	92	-	92	100%	92
上海保利明玥潮升	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
上海奉賢項目	一線	-	104	104	100%	104
崑山明玥逸庭	三線	221	-	221	49%	108
崑山明月璟辰苑	三線	194	-	194	49%	95
崑山東望璟園	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
蘇州雲熹花園	二線	125	-	125	45%	56
蘇州望熙雅苑	二線	161	-	161	20%	33
蘇州保利棲月雅園	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
常熟虹橋項目	三線	-	41	41	100%	41
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
寧波保利明玥春汀	二線	88	-	88	100%	88
寧波保利錦上印	二線	132	-	132	100%	132
寧波海曙項目	二線	-	72	72	100%	72
寧波江北項目	二線	-	179	179	100%	179
寧波鄞州項目	二線	-	234	234	100%	234
寧海保利辰章府	四線	91	-	91	100%	91
杭州江語雲城	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
長三角地區小計		2,998	1,099	4,097		2,900



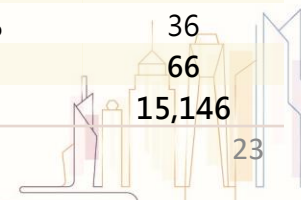
土地儲備明細

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
廣州保利西悅灣	一線	77	373	449	75%	337
廣州香樾四季花園	一線	137	-	137	38%	51
廣州保利明玥晨光	一線	79	-	79	100%	79
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	185	-	185	40%	74
廣州荔湖街項目	一線	88	129	217	100%	217
廣州保利瓏悅	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	109	100	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	183	-	183	51%	94
深圳龍華項目	一線	171	-	171	51%	87
深圳坪山項目	一線	251	-	251	100%	251
珠三角地區小計		2,359	2,553	4,913		3,363
貴陽保利公園2010	二線	29	270	298	100%	298
貴陽保利鳳凰灣	二線	-	206	206	51%	105
貴陽保利明玥半山	二線	108	193	302	100%	302
遵義保利未來城市	三線	-	2,105	2,105	35%	737
南寧保利領秀前城	二線	312	-	312	100%	312
南寧保利領秀前城二期	二線	628	469	1,097	100%	1,097
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	460	317	778	90%	700
昆明保利明玥半山	二線	168	87	255	51%	130
西南地區小計		2,161	3,647	5,808		4,136



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
武漢保利城	二線	-	678	678	68%	461
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	227	-	227	100%	227
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	137	-	137	60%	82
濟南槐蔭項目	二線	558	-	558	75%	419
濟南保利天禧	二線	131	-	131	100%	131
濟南五里牌坊二期	二線	262	263	525	100%	525
濟南賢文項目	二線	-	154	154	100%	154
煙台保利明玥春江	二線	184	-	184	51%	94
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
濰坊中南保利樾府	三線	162	-	162	30%	49
泰安保利岳麓府	三線	276	-	276	60%	166
萬寧保利半島1號	四線	-	437	437	100%	437
其他地區小計		3,844	1,936	5,779		4,680
香港油塘項目		43	-	43	70%	30
香港啟德6553項目		102	-	102	35%	36
香港地區小計		145	-	145		66
總計		11,507	9,235	20,742		15,146





謝謝！

