

# 二零二三年度業績發佈

股票代號：00119



# 目錄



一	業績亮點	.....	3
二	財務摘要	.....	6
三	業務回顧	.....	12
四	土地儲備	.....	17
五	附件	.....	21



# 一、業績亮點





## 市場份額穩步上升

- 位列克而瑞百強房企銷售榜單第27名，較二零二二年底躍升13個名次
- 合約銷售金額和合約銷售均價分別同比增長7%和14%
- 實現銷售回籠人民幣537億元，回籠率達到100%



## 土儲結構連年改善

- 新增土儲約九成投資在長三角主要城市，近半投資在上海
- 長三角和大灣區權益土儲佔比達到48%，同比提升5個百分點
- 一線城市權益土儲佔比26%，同比提升4個百分點



## 負債水平顯著優化

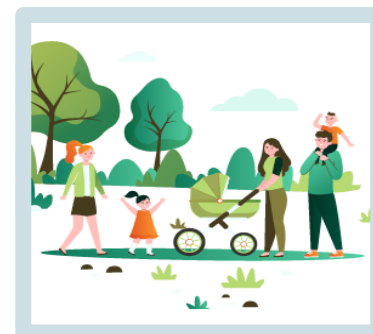
- 實現經營活動現金淨流入54億元，主動調整槓桿水平
- 總借貸下降7.7%，淨負債率顯著優化22.8個百分點
- 集團平均資金成本較去年底下降39個基點至3.88%

# 環境社會管治成果



- 年內新增綠色建築認證面積58萬平方米；新增裝配式建築應用比例達到73.5%
- 成功落地首筆39億港元可持續發展掛鈎銀團貸款，督促提升可持續發展績效表現

- 全年實現高品質交付逾1.9萬戶，全力踐行「保交樓、穩民生」，住宅客戶滿意度同比增長12%
- 構建「保利是吾鄉」品質提升戰略規劃，推出全新POLYLIGHT人居四感體系及五大產品系



- 董事會下設ESG委員會，監督和帶領ESG工作小組，建立自上而下的ESG管治架構
- 年內組織24次投資者交流活動，董事長親自參與9次，新獲兩家投行研報覆蓋



## 二、財務摘要



# 盈利摘要

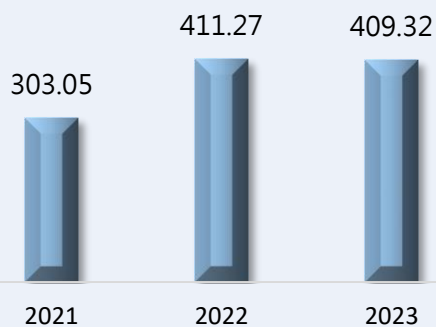


單位：億元人民幣	2023年	2022年	變化
收入	409.32	411.27	-0.5%
毛利率(%)	20.4%	26.9%	-6.5 ppt
毛利	83.60	110.81	-24.6%
本公司擁有人應佔溢利	14.45	8.16	77.0%
每股盈利(元)	0.3781	0.2171	74.2%
核心淨利潤	17.61	15.19	15.9%
核心淨利率(%)	4.3%	3.7%	0.6 ppt

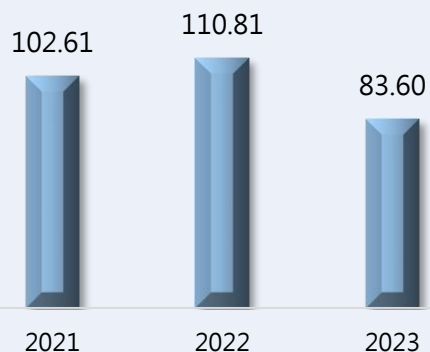
註：核心淨利潤為剔除投資物業和金融資產之公允值變動及匯兌損益後的歸母淨利潤

# 主要財務指標

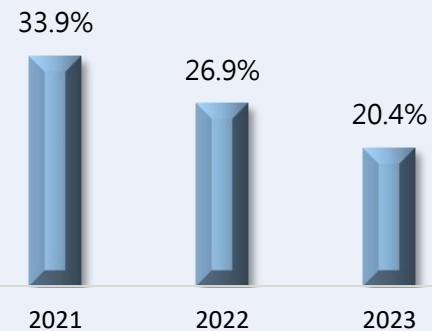
## 收入 (億元)



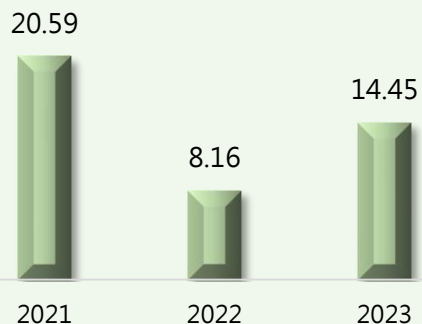
## 毛利 (億元)



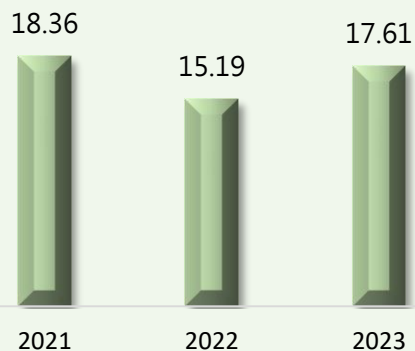
## 毛利率 (%)



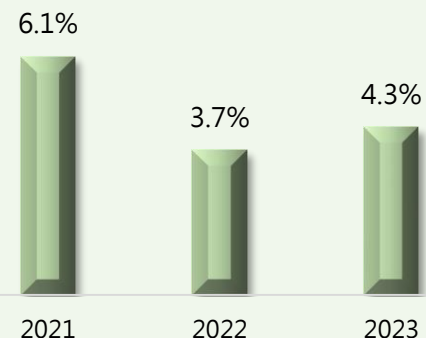
## 歸母淨利潤 (億元)



## 核心淨利潤 (億元)



## 核心淨利潤率 (%)





# 資產及負債摘要

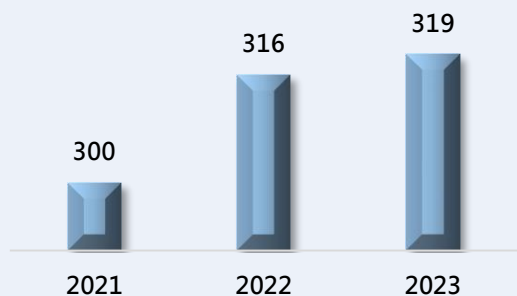


單位：億元人民幣	2023年	2022年	變化
總資產	2,058	2,031	1.3%
——總現金	319	316	0.8%
總負債	1,607	1,613	-0.4%
——總借貸	739	800	-7.7%
股東權益	341	329	3.6%
每股賬面資產淨值 (元)	8.92	8.62	3.6%
淨負債率 (%)	93.1%	115.9%	-22.8 ppt

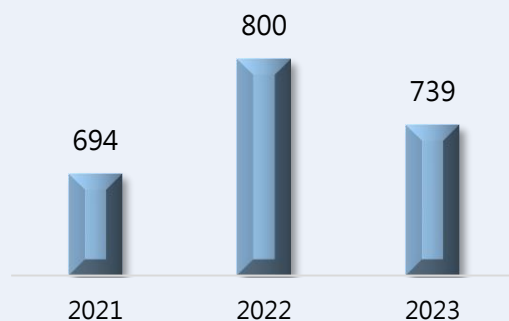
註：淨負債率 = (總借貸 - 總現金) / 總權益

# 主要財務指標

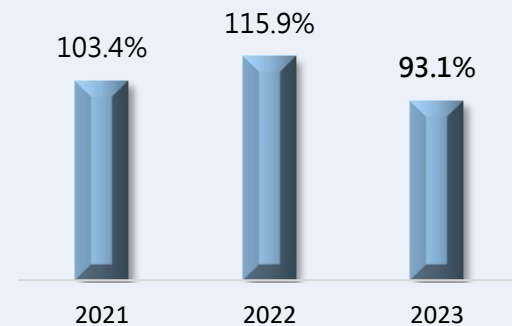
## 總現金 (億元)



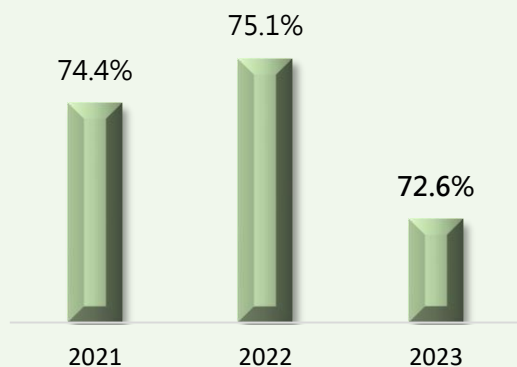
## 總借貸 (億元)



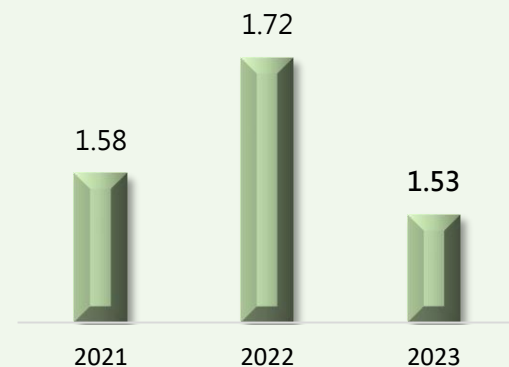
## 淨負債率



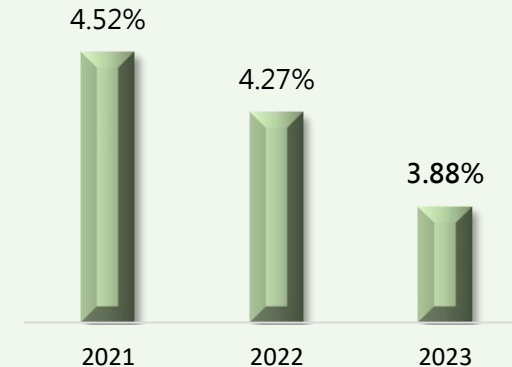
## 扣預售資產負債率



## 現金短債比



## 平均財務成本



# 債務結構持續優化



- ✦ 總借貸下降61億元或7.7%至739億元人民幣，其中境內借貸佔88%，境外借貸佔12%；
- ✦ 完成40億元公司債券和30億元中期票據發行，推動平均資金成本下降39個基點至3.88%

證券	發行日期	年期	發行金額 (億元)	票面利率 (%)
----	------	----	--------------	-------------

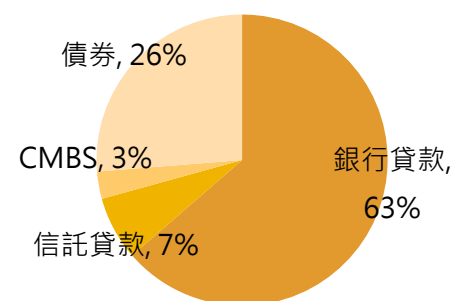
## 二零二三年公司債券

第一期 (品種一)	2月24日	3+2	10	3.70%
第一期 (品種二)	2月24日	5+2	10	4.20%
第二期 (品種一)	4月6日	3+2	5	3.47%
第二期 (品種二)	4月6日	5+2	15	3.88%

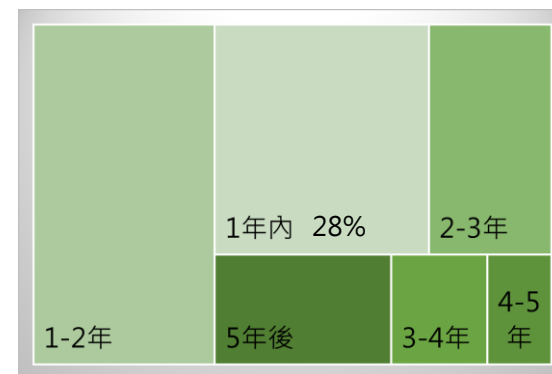
## 二零二三年中期票據

第一期	1月9日	3	15	3.82%
第二期	7月27日	3	10	3.40%
第三期	10月17日	3	5	3.48%

總借貸按債務類型分佈 (%)



總借貸按還款期限分佈 (%)





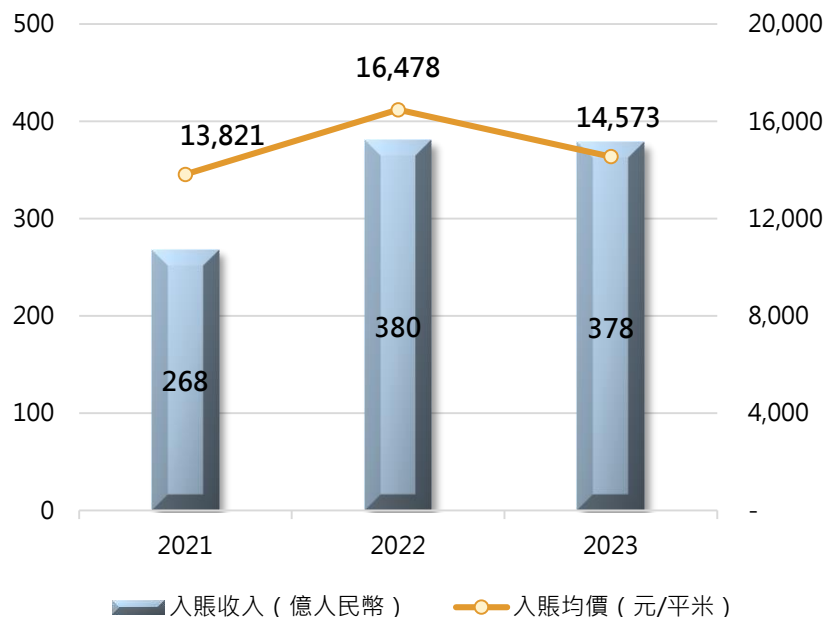
### 三、業務回顧



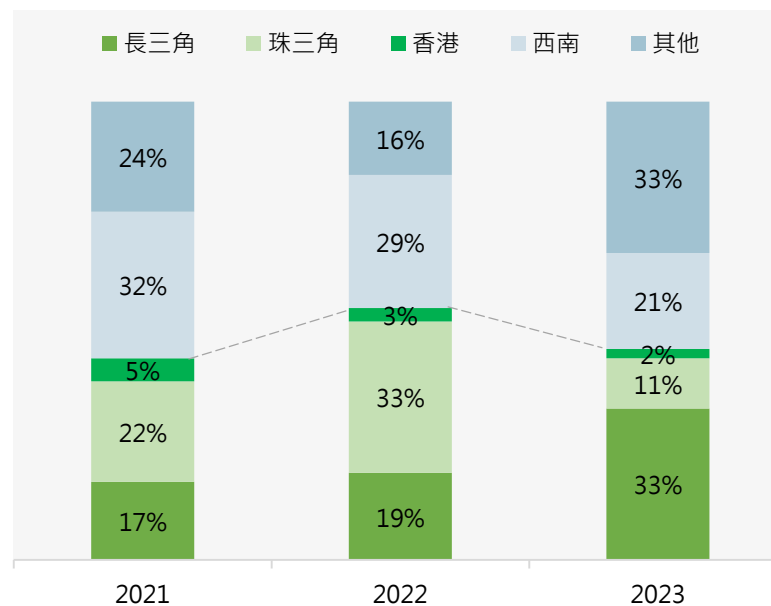
# 入賬銷售

- 2023年，本集團入賬銷售收入387億元人民幣，入賬銷售面積260萬平方米，入賬銷售均價14,879元/平方米。其中內地市場入賬銷售均價14,573元/平方米
- 年內西南地區和其他地區結轉佔比增長9個百分點至54%，導致結轉均價有所下降

### 內地市場入賬收入及均價



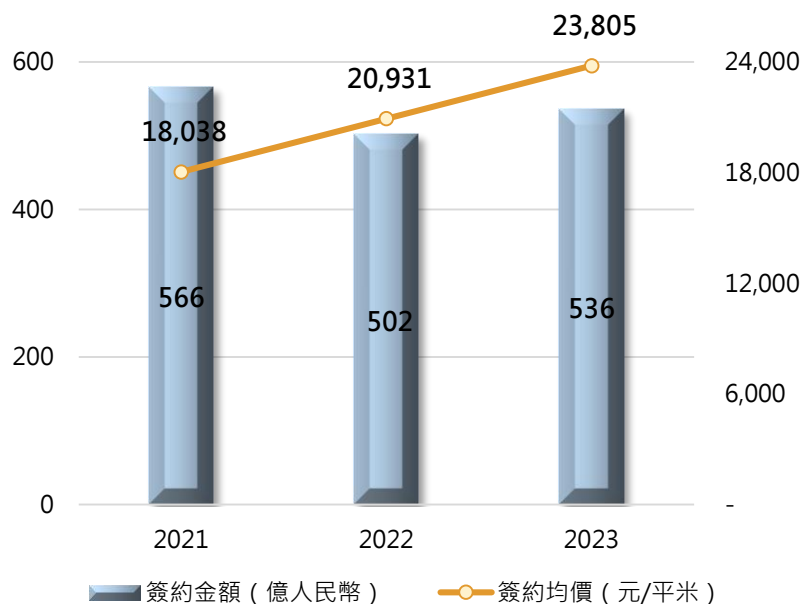
### 入賬銷售收入按地區分佈



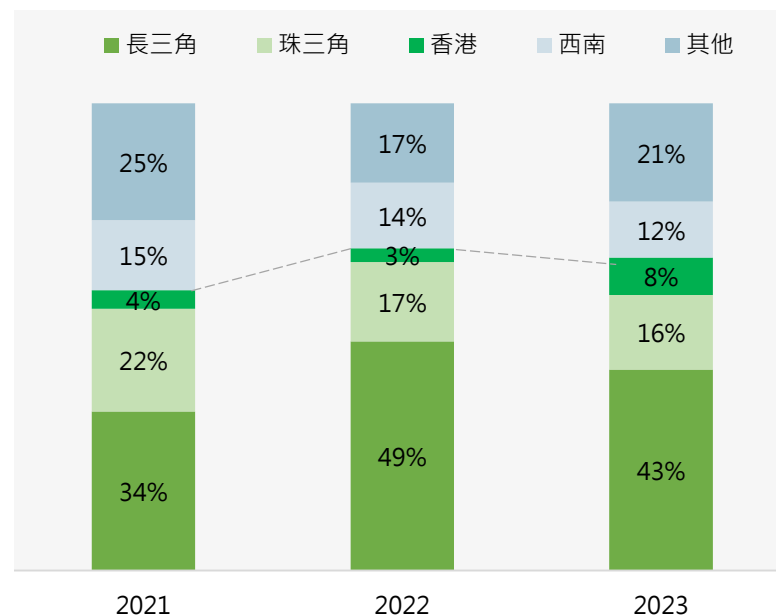
# 合約銷售

- 2023年，本集團合約銷售金額536億元人民幣，合約銷售面積225萬平方米，合約銷售均價23,805元/平方米。其中，內地市場合約銷售均價21,996元/平方米，同比增長9%
- 長三角和大灣區合約銷售佔比達到67%

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
2023/03	上海保利明玥宸光	住宅	107	上海市奉賢區
2023/03	崑山保利璀璨璟園	商住	356	崑山市開發區
2023/06	深圳保利靜安府	商住	138	深圳市龍崗區
2023/08	濟南保利瓏譽	商住	334	濟南市歷下區
2023/08	南寧保利錦上	商住	163	南寧市西鄉塘區



# 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
2023/11	上海保利印象青城	商住	604	上海市青浦區
2023/11	廣州保利琅譽	住宅	81	廣州市番禺區
2023/12	崑山保利尚雲賦	商住	134	崑山市開發區
2023/12	南寧保利宸上印	商住	282	南寧市西鄉塘區
2023/12	武漢保利錦上印	商住	284	武漢市東西湖區







## 四、土地儲備



# 新增土地儲備



2023年，本集團新增土儲規劃總建面182.3萬平方米，平均土地成本18,031元/平方米  
總拓展近半投資在上海，約九成投資在長三角的主要城市，包括上海、蘇州和杭州

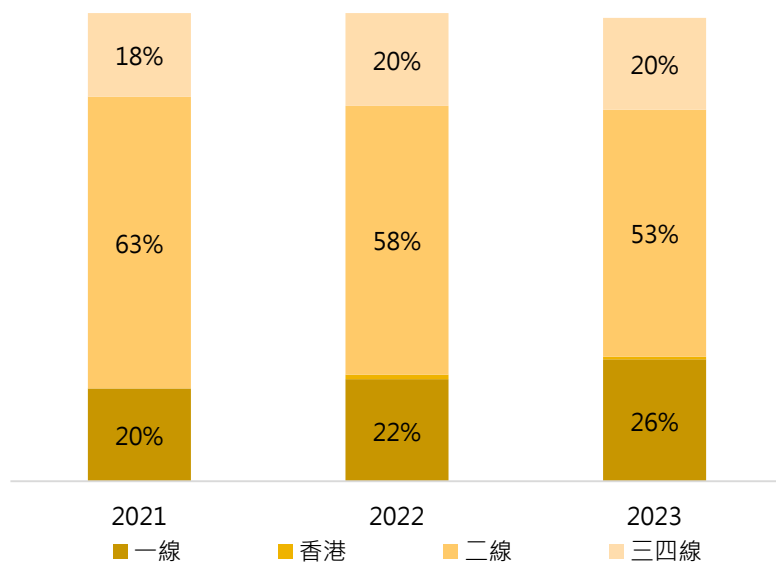
獲取時間	項目名稱	規劃總建面 (千平方米)	權益	物業類型
2023/04	上海保利印象青城	604	51%	商住
2023/05	昆山保利尚雲賦	134	100%	住宅
2023/05	南寧保利錦上	163	51%	商住
2023/06	廣州保利琅譽	81	100%	住宅
2023/06	蘇州園區項目	103	51%	住宅
2023/07	上海楊浦項目	49	100%	住宅
2023/07	南寧保利宸上印	282	100%	商住
2023/09	杭州蕭山項目	201	30%	住宅
2023/11	濟南歷城區項目	80	51%	商住
2023/12	上海蘭州路項目	14	49%	住宅
2023/12	蘇州錦溪街項目	112	40%	住宅
	<b>2023年合計</b>	<b>1,823</b>		

# 總土地儲備

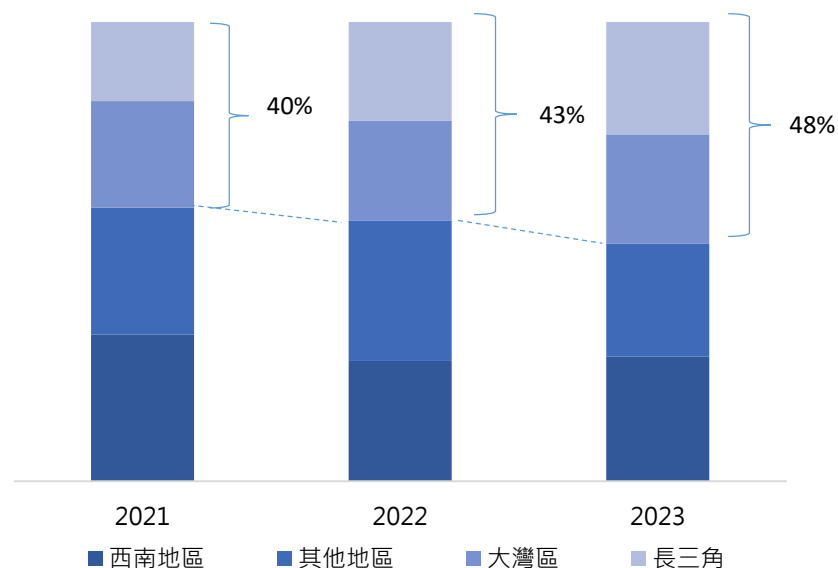


- 集團總土地儲備之建築面積1,669萬平方米，平均土地成本約11,258元/平方米。其中在建面積866萬平方米，待建面積803萬平方米。權益土儲1,152萬平方米。
- 長三角和大灣區權益土儲佔比較去年底提升5個百分點至48%；一線城市權益土儲佔比較去年底提升4個百分點至26%，土儲結構連年優化。

### 權益土地儲備按城市分佈



### 權益土地儲備按區域分佈



# 投資物業及酒店



截止2023年底，本集團持有投資物業總建築面積68.9萬平方米。持有投資物業之資產值約89億元人民幣，酒店資產值35億元人民幣

主要投資物業和酒店列表

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%



## 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
上海保利明玥潮升	一線	111	-	111	100%	111
上海保利瓏譽	一線	86	-	86	100%	86
上海保利明玥宸光	一線	107	-	107	100%	107
上海保利印象青城	一線	271	333	604	51%	308
上海楊浦項目	一線	49	-	49	100%	49
上海蘭州路項目	一線	-	14	14	49%	7
崑山明玥逸庭	三線	89	-	89	49%	44
崑山明月璟辰苑	三線	194	-	194	49%	95
崑山東望璟園	三線	270	-	270	32%	86
崑山保利璀璨璟園	三線	356	-	356	51%	181
崑山保利尚雲賦	三線	134	-	134	100%	134
常州保利景玥府	二線	154	-	154	51%	79
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
蘇州望熙雅苑	二線	161	-	161	20%	33
蘇州濱河灣花園	二線	82	-	82	49%	40
蘇州花語瀾苑	二線	152	-	152	36%	55
蘇州園區項目	二線	90	13	103	51%	52
蘇州錦溪街項目	二線	-	112	112	40%	45
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	71	-	71	100%	71
寧波保利朗玥旭章	二線	185	-	185	100%	185
寧波保利瓏譽	二線	234	-	234	100%	234
杭州蕭山項目	二線	201	-	201	30%	60
余姚保利喬登國際花園	四線	13	299	312	100%	312

# 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
德清保利原鄉	四線	-	67	67	100%	67
<b>長三角地區小計</b>		<b>3,348</b>	<b>941</b>	<b>4,289</b>		<b>2,812</b>
廣州保利西悅灣	一線	133	234	367	75%	275
廣州香樾四季花園	一線	59	-	59	38%	22
廣州保利上宸	一線	201	-	201	94%	189
廣州天驕	一線	71	-	71	40%	28
廣州保利明玥湖光	一線	88	129	217	100%	217
廣州保利瓏悅	一線	119	-	119	100%	119
廣州保利琅譽	一線	81	-	81	100%	81
佛山廣佛保利城三期	二線	108	-	108	100%	108
佛山保利鉅悅府	二線	207	-	207	100%	207
深圳保利勤誠達譽都	一線	-	1,858	1,858	50%	929
深圳保利雍山郡	一線	183	-	183	51%	94
深圳保利龍譽	一線	171	-	171	51%	87
深圳保利明玥瀾岸花園	一線	251	-	251	100%	251
深圳保利靜安府	一線	138	-	138	51%	71
<b>珠三角地區小計</b>		<b>1,811</b>	<b>2,221</b>	<b>4,032</b>		<b>2,678</b>
貴陽保利公園2010	二線	46	224	270	100%	270
貴陽保利鳳凰灣	二線	-	215	215	51%	110
貴陽保利明玥半山	二線	70	187	257	100%	257
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期	二線	192	359	551	100%	551
南寧保利明玥江山	二線	344	-	344	100%	344
南寧保利錦上	二線	163	-	163	51%	83
南寧保利宸上印	二線	89	193	282	100%	282
昆明保利城	二線	182	317	499	90%	449

# 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
昆明保利明玥半山	二線	-	87	87	51%	44
<b>西南地區小計</b>		<b>1,086</b>	<b>3,688</b>	<b>4,774</b>		<b>3,128</b>
武漢保利城	二線	-	460	460	68%	313
武漢保利錦上印	二線	146	138	284	55%	156
武漢保利翡麗公館	二線	227	-	227	100%	227
武漢保利明玥晨光	二線	112	-	112	100%	112
哈爾濱廣信項目	二線	244	-	244	100%	244
牡丹江保利江山悅	三線	-	34	34	100%	34
濟南翡麗公館	二線	-	83	83	25%	21
濟南槐蔭項目	二線	134	-	134	75%	101
濟南保利天禧二期	二線	275	139	414	100%	414
濟南保利臻譽	二線	152	-	152	100%	152
濟南保利公園上城	二線	140	-	140	80%	112
濟南保利瓏譽	二線	313	21	334	100%	334
濟南歷城區項目	二線	-	80	80	51%	41
煙台保利明玥春江	二線	50	-	50	51%	25
威海保利明玥風華	三線	118	-	118	51%	60
濰坊中南保利樾府	三線	139	-	139	30%	42
萬寧保利半島1號	四線	219	227	446	100%	446
<b>其他地區小計</b>		<b>2,269</b>	<b>1,182</b>	<b>3,451</b>		<b>2,833</b>
香港朗譽		43	-	43	70%	30
香港灃璟		102	-	102	35%	36
<b>香港地區小計</b>		<b>145</b>	<b>-</b>	<b>145</b>		<b>66</b>
<b>總計</b>		<b>8,660</b>	<b>8,032</b>	<b>16,691</b>		<b>11,518</b>





謝謝

