



保利置業集團有限公司
POLY PROPERTY GROUP CO., LTD.

二零二三年度业绩发布

股票代码：00119



目录



| | | | |
|---|------|-------|----|
| 一 | 业绩亮点 | | 3 |
| 二 | 财务摘要 | | 6 |
| 三 | 业务回顾 | | 12 |
| 四 | 土地储备 | | 17 |
| 五 | 附件 | | 21 |



一、业绩亮点





市场份额稳步上升

- 位列克而瑞百强房企销售榜单第27名，较二零二二年底跃升13个名次
- 合约销售金额和合约销售均价分别同比增长7%和14%
- 实现销售回笼人民币537亿元，回笼率达到100%



土储结构连年改善

- 新增土储约九成投资在长三角主要城市，近半投资在上海
- 长三角和大湾区权益土储占比达到48%，同比提升5个百分点
- 一线城市权益土储占比26%，同比提升4个百分点



负债水平显著优化

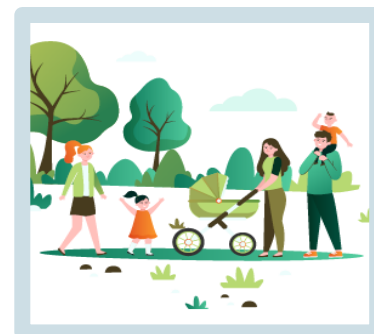
- 实现经营活动现金净流入54亿元，主动调整杠杆水平
- 总借贷下降7.7%，净负债率显著优化22.8个百分点
- 集团平均资金成本较去年底下降39个基点至3.88%

环境社会管治成果



- 年内新增绿色建筑认证面积58万平方米；新增装配式建筑应用比例达到73.5%
- 成功落地首笔39亿港元可持续发展挂钩银团贷款，督促提升可持续发展绩效表现

- 全年实现高质量交付逾1.9万户，全力践行「保交楼、稳民生」，住宅客户满意度同比增长12%
- 构建「保利是吾乡」质量提升战略规划，推出全新POLYLIGHT人居四感体系及五大产品系



- 董事会下设ESG委员会，监督和带领ESG工作小组，建立自上而下的ESG管治架构
- 年内组织24次投资者交流活动，董事长亲自参与9次，新获两家投行研报覆盖



二、财务摘要



盈利摘要



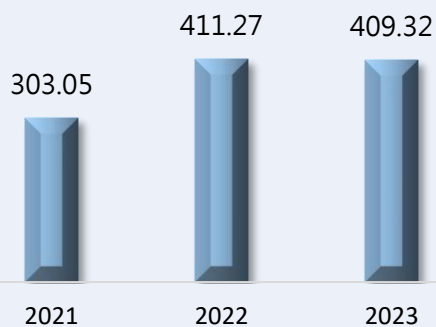
| 单位：亿元人民币 | 2023年 | 2022年 | 变化 |
|------------|--------|--------|----------|
| 收入 | 409.32 | 411.27 | -0.5% |
| 毛利率(%) | 20.4% | 26.9% | -6.5 ppt |
| 毛利 | 83.60 | 110.81 | -24.6% |
| 本公司拥有人应占溢利 | 14.45 | 8.16 | 77.0% |
| 每股盈利(元) | 0.3781 | 0.2171 | 74.2% |
| 核心净利润 | 17.61 | 15.19 | 15.9% |
| 核心净利率(%) | 4.3% | 3.7% | 0.6 ppt |

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

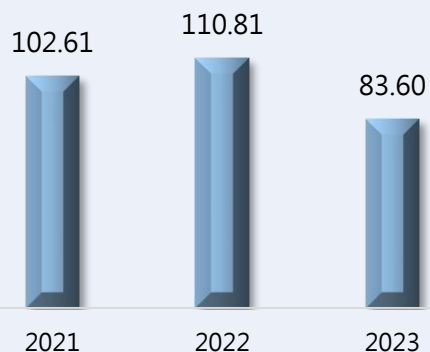
主要财务指标



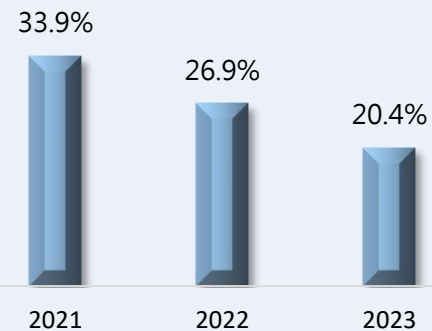
收入 (亿元)



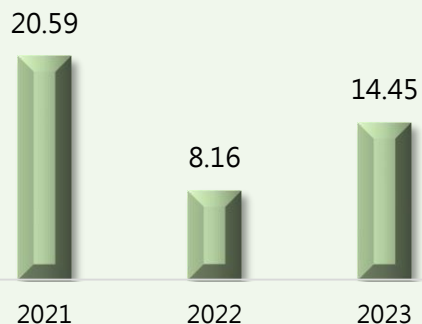
毛利 (亿元)



毛利率 (%)



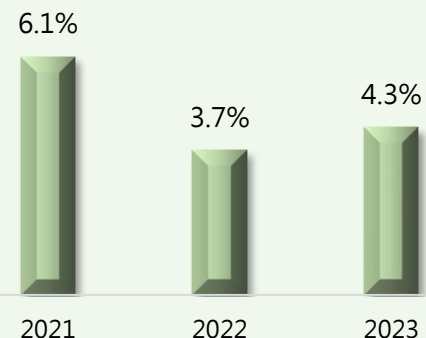
归母净利润 (亿元)



核心净利润 (亿元)



核心净利润率 (%)



资产及负债摘要



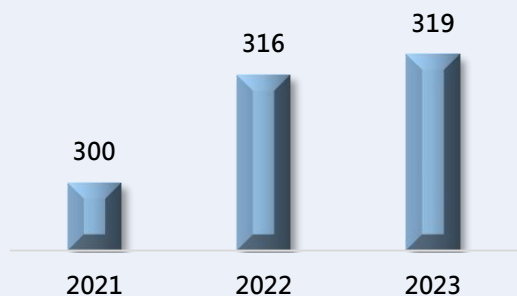
| 单位：亿元人民币 | 2023年 | 2022年 | 变化 |
|-------------|-------|--------|-----------|
| 总资产 | 2,058 | 2,031 | 1.3% |
| ——总现金 | 319 | 316 | 0.8% |
| 总负债 | 1,607 | 1,613 | -0.4% |
| ——总借贷 | 739 | 800 | -7.7% |
| 股东权益 | 341 | 329 | 3.6% |
| 每股账面资产净值(元) | 8.92 | 8.62 | 3.6% |
| 净负债率(%) | 93.1% | 115.9% | -22.8 ppt |

注：净负债率 = (总借贷 - 总现金) / 总权益

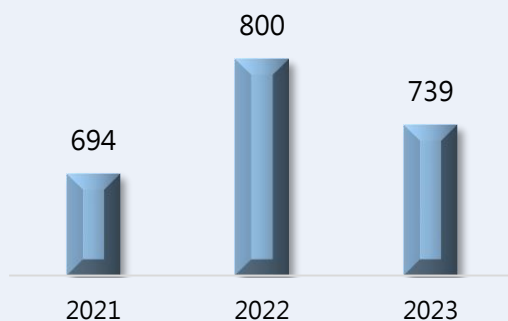
主要财务指标



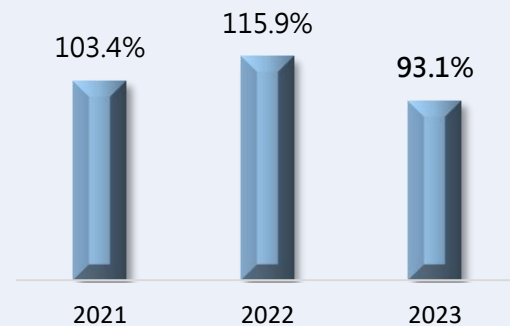
总现金 (亿元)



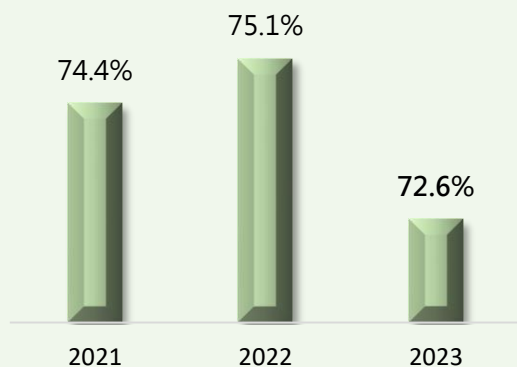
总借贷 (亿元)



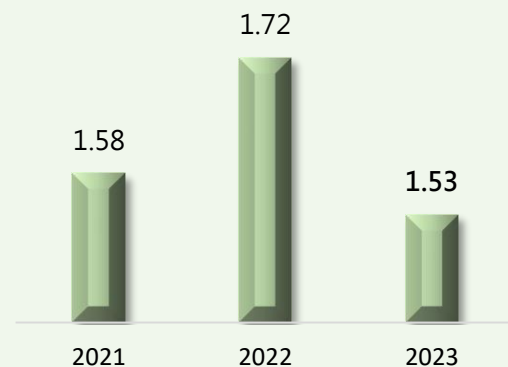
净负债率



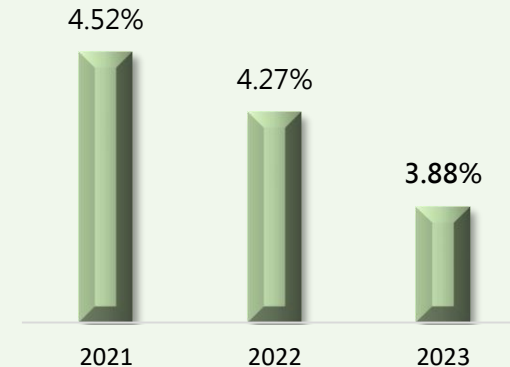
扣预售资产负债率



现金短债比



平均财务成本



债务结构持续优化



- ✦ 总借贷下降61亿元或7.7%至739亿元人民币，其中境内借贷占88%，境外借贷占12%；
- ✦ 完成40亿元公司债券和30亿元中期票据发行，推动平均资金成本下降39个基点至3.88%

| 证券 | 发行日期 | 年期 | 发行金额 (亿元) | 票面利率 (%) |
|----|------|----|--------------|-------------|
|----|------|----|--------------|-------------|

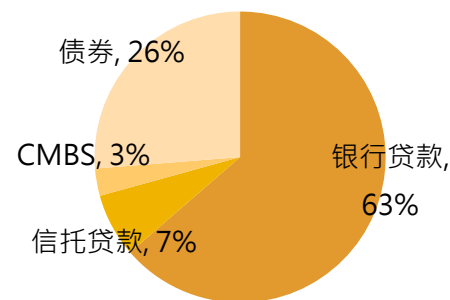
二零二三年公司债券

| | | | | |
|-----------|-------|-----|----|-------|
| 第一期 (品种一) | 2月24日 | 3+2 | 10 | 3.70% |
| 第一期 (品种二) | 2月24日 | 5+2 | 10 | 4.20% |
| 第二期 (品种一) | 4月6日 | 3+2 | 5 | 3.47% |
| 第二期 (品种二) | 4月6日 | 5+2 | 15 | 3.88% |

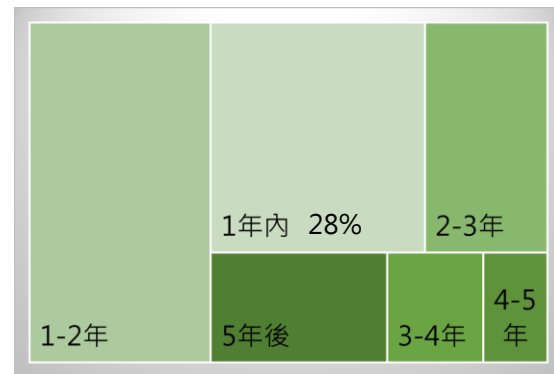
二零二三年中期票据

| | | | | |
|-----|--------|---|----|-------|
| 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% |

总借贷按债务类型分布 (%)



总借贷按还款期限分布 (%)





三、业务回顾

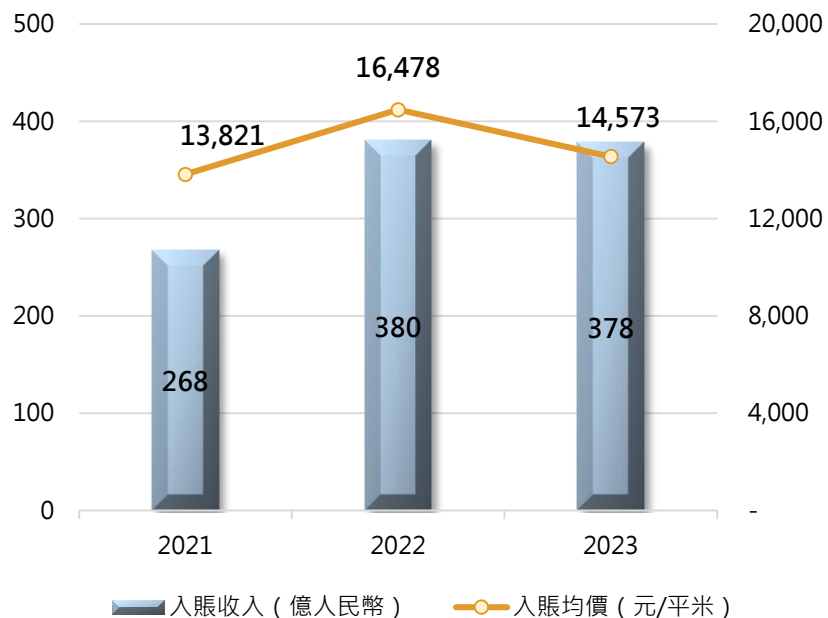


入账销售

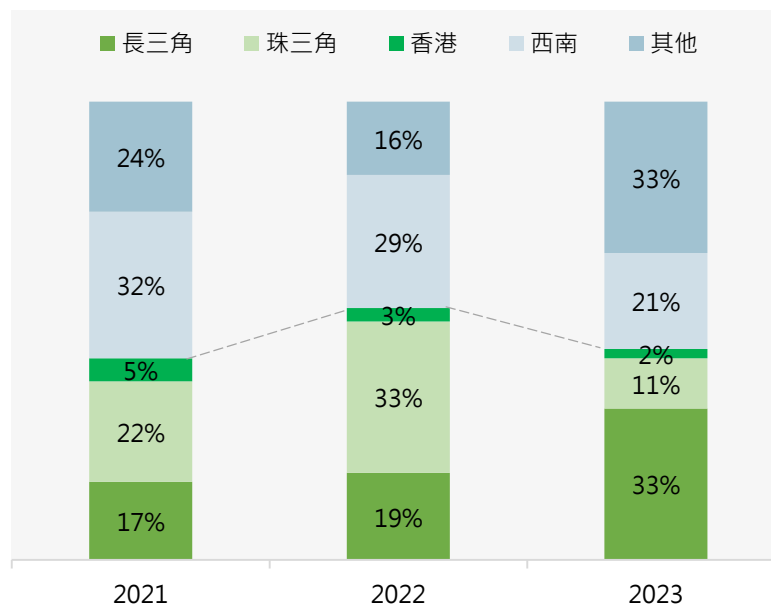


- 2023年，本集团入账销售收入387亿元人民币，入账销售面积260万平方米，入账销售均价14,879元/平方米。其中内地市场入账销售均价14,573元/平方米
- 年内西南地区和其他地区结转占比增长9个百分点至54%，导致结转均价有所下降

内地市场入账收入及均价



入账销售收入按地区分布

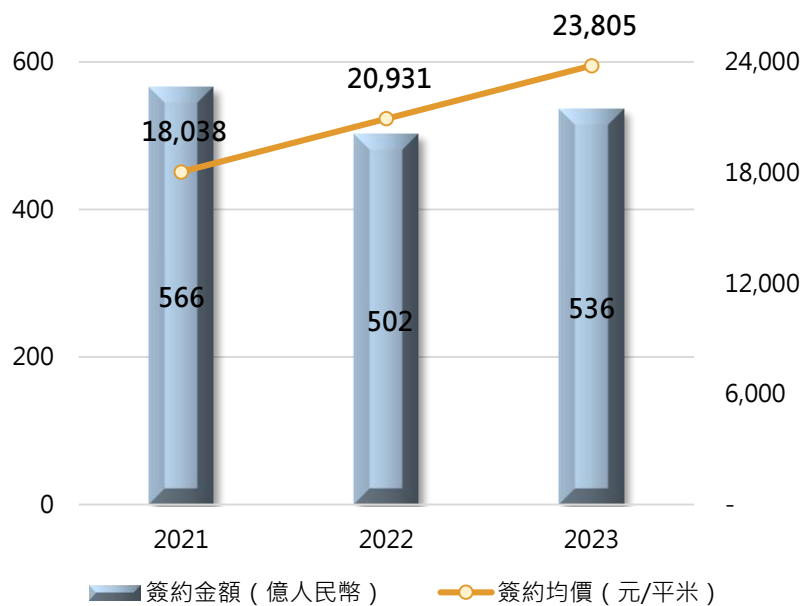


合约销售

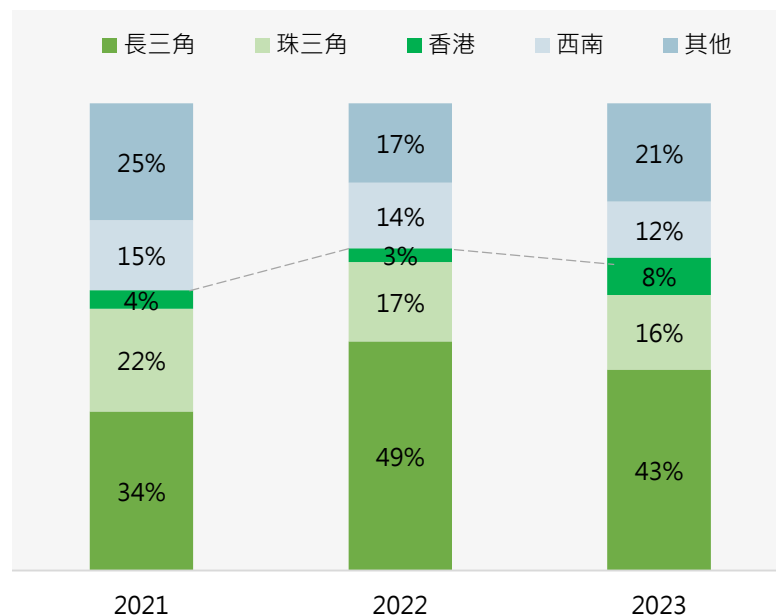


- 2023年，本集团合约销售金额536亿元人民币，合约销售面积225万平方米，合约销售均价23,805元/平方米。其中，内地市场合约销售均价21,996元/平方米，同比增长9%
- 长三角和大湾区合约销售占比达到67%

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 |
|---------|----------|------|----------------|---------|
| 2023/03 | 上海保利明玥宸光 | 住宅 | 107 | 上海市奉贤区 |
| 2023/03 | 昆山保利璀璨璟园 | 商住 | 356 | 昆山市开发区 |
| 2023/06 | 深圳保利静安府 | 商住 | 138 | 深圳市龙岗区 |
| 2023/08 | 济南保利珑誉 | 商住 | 334 | 济南市历下区 |
| 2023/08 | 南宁保利锦上 | 商住 | 163 | 南宁市西乡塘区 |



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 |
|---------|----------|------|----------------|---------|
| 2023/11 | 上海保利印象青城 | 商住 | 604 | 上海市青浦区 |
| 2023/11 | 广州保利琅誉 | 住宅 | 81 | 广州市番禺区 |
| 2023/12 | 昆山保利尚云赋 | 商住 | 134 | 昆山市开发区 |
| 2023/12 | 南宁保利宸上印 | 商住 | 282 | 南宁市西乡塘区 |
| 2023/12 | 武汉保利锦上印 | 商住 | 284 | 武汉市东西湖区 |





四、土地储备



新增土地储备



2023年，本集团新增土储规划总建面182.3万平方米，平均土地成本18,031元/平方米
总拓展近半投资在上海，约九成投资在长三角的主要城市，包括上海、苏州和杭州

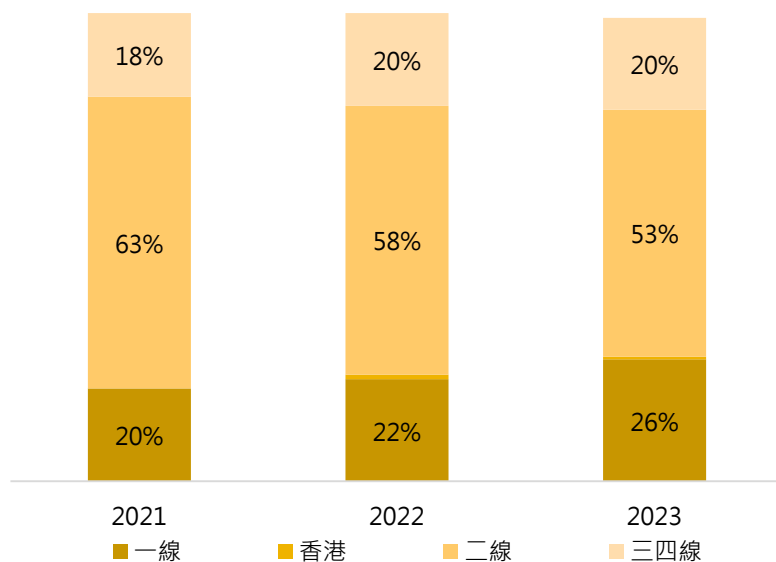
| 获取时间 | 项目名称 | 规划总建面 (千平方米) | 权益 | 物业类型 |
|---------|----------------|--------------|------|------|
| 2023/04 | 上海保利印象青城 | 604 | 51% | 商住 |
| 2023/05 | 昆山保利尚云赋 | 134 | 100% | 住宅 |
| 2023/05 | 南宁保利锦上 | 163 | 51% | 商住 |
| 2023/06 | 广州保利琅誉 | 81 | 100% | 住宅 |
| 2023/06 | 苏州园区项目 | 103 | 51% | 住宅 |
| 2023/07 | 上海杨浦项目 | 49 | 100% | 住宅 |
| 2023/07 | 南宁保利宸上印 | 282 | 100% | 商住 |
| 2023/09 | 杭州萧山项目 | 201 | 30% | 住宅 |
| 2023/11 | 济南历城区项目 | 80 | 51% | 商住 |
| 2023/12 | 上海兰州路项目 | 14 | 49% | 住宅 |
| 2023/12 | 苏州锦溪街项目 | 112 | 40% | 住宅 |
| | 2023年合计 | 1,823 | | |

总土地储备

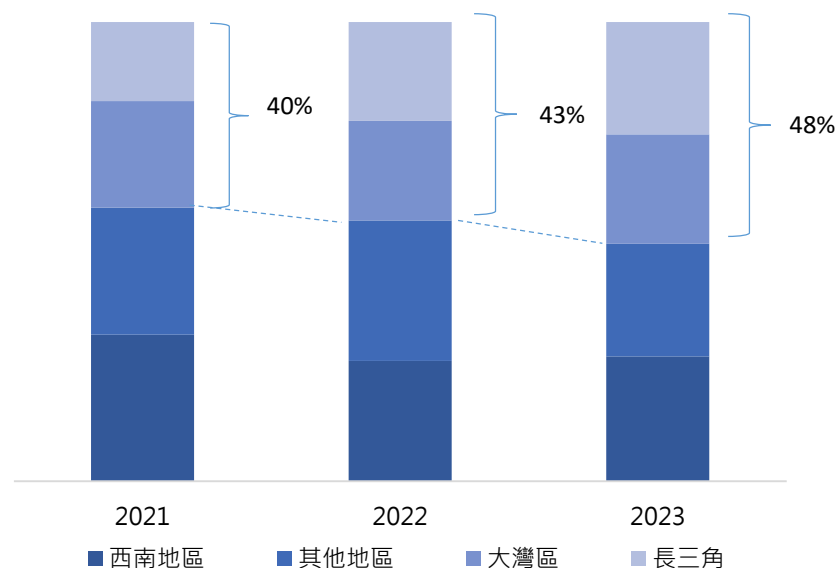


- 集团总土地储备之建筑面积1,669万平方米，平均土地成本约11,258元/平方米。其中在建面积866万平方米，待建面积803万平方米。权益土储1,152万平方米。
- 长三角和大湾区权益土储占比较去年底提升5个百分点至48%；一线城市权益土储占比较去年底提升4个百分点至26%，土储结构连年优化。

权益土地储备按城市分布



权益土地储备按区域分布



投资物业及酒店



截止2023年底，本集团持有投资物业总建筑面积68.9万平方米。持有投资物业之资产
值约89亿元人民币，酒店资产值35亿元人民币

主要投资物业和酒店列表

| 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% |



五、附件



土地储备明细



| 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 |
|------------|------|------|------|-------|------|------|
| 上海保利明玥潮升 | 一线 | 111 | - | 111 | 100% | 111 |
| 上海保利珑誉 | 一线 | 86 | - | 86 | 100% | 86 |
| 上海保利明玥宸光 | 一线 | 107 | - | 107 | 100% | 107 |
| 上海保利印象青城 | 一线 | 271 | 333 | 604 | 51% | 308 |
| 上海杨浦项目 | 一线 | 49 | - | 49 | 100% | 49 |
| 上海兰州路项目 | 一线 | - | 14 | 14 | 49% | 7 |
| 昆山明玥逸庭 | 三线 | 89 | - | 89 | 49% | 44 |
| 昆山明月璟辰苑 | 三线 | 194 | - | 194 | 49% | 95 |
| 昆山东望璟园 | 三线 | 270 | - | 270 | 32% | 86 |
| 昆山保利璀璨璟园 | 三线 | 356 | - | 356 | 51% | 181 |
| 昆山保利尚云赋 | 三线 | 134 | - | 134 | 100% | 134 |
| 常州保利景玥府 | 二线 | 154 | - | 154 | 51% | 79 |
| 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 |
| 苏州望熙雅苑 | 二线 | 161 | - | 161 | 20% | 33 |
| 苏州滨河湾花园 | 二线 | 82 | - | 82 | 49% | 40 |
| 苏州花语澜苑 | 二线 | 152 | - | 152 | 36% | 55 |
| 苏州园区项目 | 二线 | 90 | 13 | 103 | 51% | 52 |
| 苏州锦溪街项目 | 二线 | - | 112 | 112 | 40% | 45 |
| 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 | 71 | - | 71 | 100% | 71 |
| 宁波保利朗玥旭章 | 二线 | 185 | - | 185 | 100% | 185 |
| 宁波保利臻誉 | 二线 | 234 | - | 234 | 100% | 234 |
| 杭州萧山项目 | 二线 | 201 | - | 201 | 30% | 60 |
| 余姚保利乔登国际花园 | 四线 | 13 | 299 | 312 | 100% | 312 |

土地储备明细



| 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 |
|----------------|------|--------------|--------------|--------------|------|--------------|
| 德清保利原乡 | 四线 | - | 67 | 67 | 100% | 67 |
| 长三角地区小计 | | 3,348 | 941 | 4,289 | | 2,812 |
| 广州保利西悦湾 | 一线 | 133 | 234 | 367 | 75% | 275 |
| 广州香樾四季花园 | 一线 | 59 | - | 59 | 38% | 22 |
| 广州保利上宸 | 一线 | 201 | - | 201 | 94% | 189 |
| 广州天骄 | 一线 | 71 | - | 71 | 40% | 28 |
| 广州保利明玥湖光 | 一线 | 88 | 129 | 217 | 100% | 217 |
| 广州保利珑悦 | 一线 | 119 | - | 119 | 100% | 119 |
| 广州保利琅誉 | 一线 | 81 | - | 81 | 100% | 81 |
| 佛山广佛保利城三期 | 二线 | 108 | - | 108 | 100% | 108 |
| 佛山保利铂悦府 | 二线 | 207 | - | 207 | 100% | 207 |
| 深圳保利勤诚达誉都 | 一线 | - | 1,858 | 1,858 | 50% | 929 |
| 深圳保利雍山郡 | 一线 | 183 | - | 183 | 51% | 94 |
| 深圳保利龙誉 | 一线 | 171 | - | 171 | 51% | 87 |
| 深圳保利明玥澜岸花园 | 一线 | 251 | - | 251 | 100% | 251 |
| 深圳保利静安府 | 一线 | 138 | - | 138 | 51% | 71 |
| 珠三角地区小计 | | 1,811 | 2,221 | 4,032 | | 2,678 |
| 贵阳保利公园2010 | 二线 | 46 | 224 | 270 | 100% | 270 |
| 贵阳保利凤凰湾 | 二线 | - | 215 | 215 | 51% | 110 |
| 贵阳保利明玥半山 | 二线 | 70 | 187 | 257 | 100% | 257 |
| 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期 | 二线 | 192 | 359 | 551 | 100% | 551 |
| 南宁保利明玥江山 | 二线 | 344 | - | 344 | 100% | 344 |
| 南宁保利锦上 | 二线 | 163 | - | 163 | 51% | 83 |
| 南宁保利宸上印 | 二线 | 89 | 193 | 282 | 100% | 282 |
| 昆明保利城 | 二线 | 182 | 317 | 499 | 90% | 449 |

土地储备明细



| 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 |
|---------------|------|--------------|--------------|---------------|------|---------------|
| 昆明保利明玥半山 | 二线 | - | 87 | 87 | 51% | 44 |
| 西南地区小计 | | 1,086 | 3,688 | 4,774 | | 3,128 |
| 武汉保利城 | 二线 | - | 460 | 460 | 68% | 313 |
| 武汉保利锦上印 | 二线 | 146 | 138 | 284 | 55% | 156 |
| 武汉保利翡丽公馆 | 二线 | 227 | - | 227 | 100% | 227 |
| 武汉保利明玥晨光 | 二线 | 112 | - | 112 | 100% | 112 |
| 哈尔滨广信项目 | 二线 | 244 | - | 244 | 100% | 244 |
| 牡丹江保利江山悦 | 三线 | - | 34 | 34 | 100% | 34 |
| 济南翡丽公馆 | 二线 | - | 83 | 83 | 25% | 21 |
| 济南槐荫项目 | 二线 | 134 | - | 134 | 75% | 101 |
| 济南保利天禧二期 | 二线 | 275 | 139 | 414 | 100% | 414 |
| 济南保利臻誉 | 二线 | 152 | - | 152 | 100% | 152 |
| 济南保利公园上城 | 二线 | 140 | - | 140 | 80% | 112 |
| 济南保利珑誉 | 二线 | 313 | 21 | 334 | 100% | 334 |
| 济南历城区项目 | 二线 | - | 80 | 80 | 51% | 41 |
| 烟台保利明玥春江 | 二线 | 50 | - | 50 | 51% | 25 |
| 威海保利明玥风华 | 三线 | 118 | - | 118 | 51% | 60 |
| 潍坊中南保利樾府 | 三线 | 139 | - | 139 | 30% | 42 |
| 万宁保利半岛1号 | 四线 | 219 | 227 | 446 | 100% | 446 |
| 其他地区小计 | | 2,269 | 1,182 | 3,451 | | 2,833 |
| 香港朗誉 | | 43 | - | 43 | 70% | 30 |
| 香港灏璟 | | 102 | - | 102 | 35% | 36 |
| 香港地区小计 | | 145 | - | 145 | | 66 |
| 总计 | | 8,660 | 8,032 | 16,691 | | 11,518 |



谢谢

