



---

# 二零一六年全年业绩发布

2017年3月21日

---



# 目录

1. 财务摘要
2. 业务回顾
3. 2017年目标及工作重点



---

# 财务摘要

---

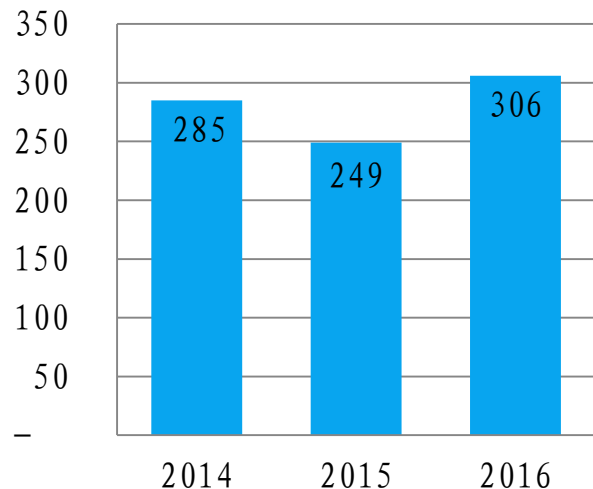




# 综合收益

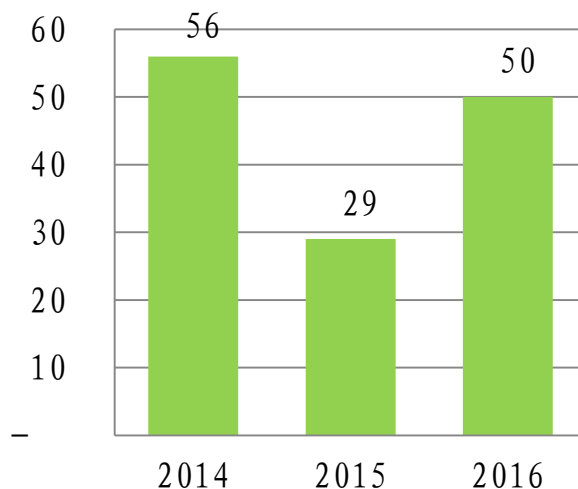
营业额

(亿港元)

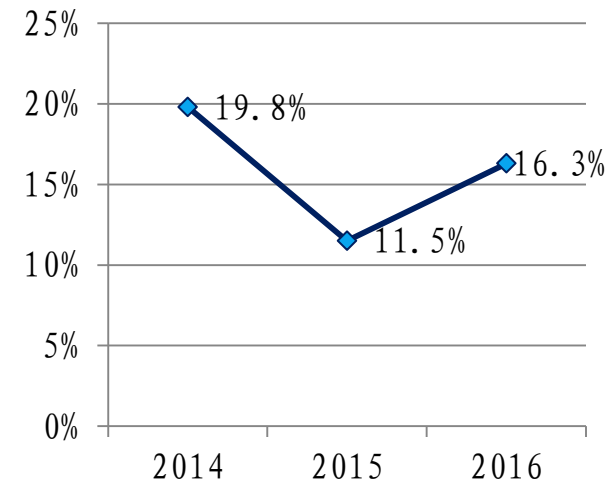


毛利

(亿港元)



整体毛利率



- 2016年全年，本集团营业额约为305.8亿港元，较2015年上升约22.6%；
- 集团于2016年实现毛利约为50.0亿港元，较2015年上升约74.2%；
- 集团整体毛利率约为16.3%。



# 综合收益

		2016年	2015年
营业额	(亿港元)	305.80	249.33
毛利	(亿港元)	49.98	28.69
整体毛利率	(百分比)	16.34	11.51
本公司拥有人应占盈利	(亿港元)	0.81	(28.17)
每股基本盈利	(港仙)	2.21	(76.94)

- 2016年，本集团拥有人应占盈利0.81亿港元，经营业绩成功扭亏为盈，主要由于：
  - 1) 营业额大幅上升；2) 毛利及毛利率有明显改善；3) 发展中物业及持作出售物业减值大幅减少；4) 出售子公司权益录得盈利；及5) 财务成本下降。
  - 每股基本盈利2.21港仙。

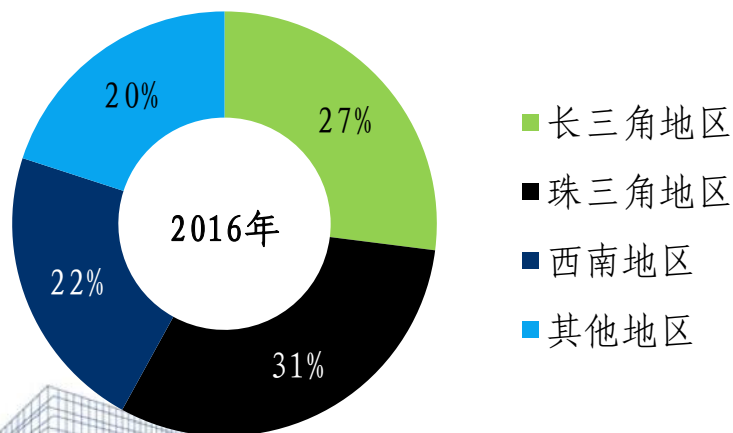
# 开发业务入账销售

- 2016年，集团入账销售收入约为人民币261.61亿元，入账销售面积约为235.45万平方米，入帐均价约为11,111元/平方米。

	2016年	2015年
入账金额 (亿元人民币)	262	202
入账面积 (万平方米)	235	231
入账均价 (元/平方米)	11,111	8,758

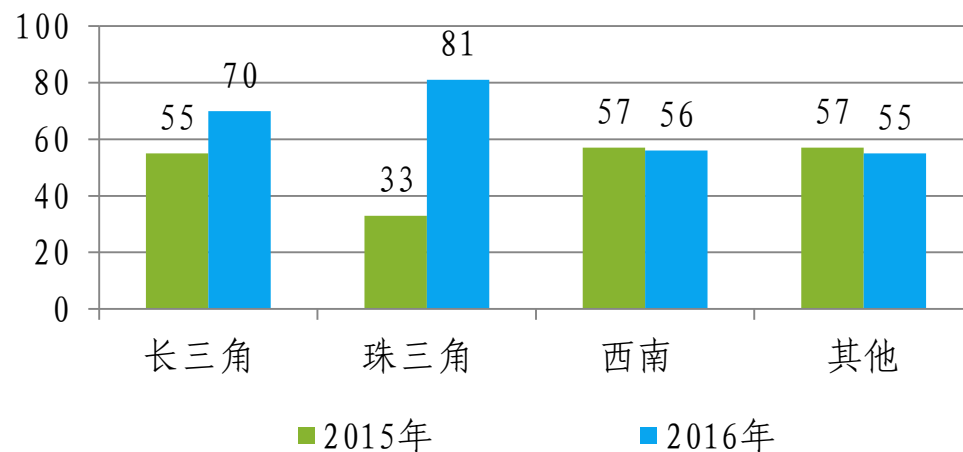
注：入账均价含车位。

### 开发业务收入地区构成



### 开发业务收入地区构成按年比较

(亿元人民币)

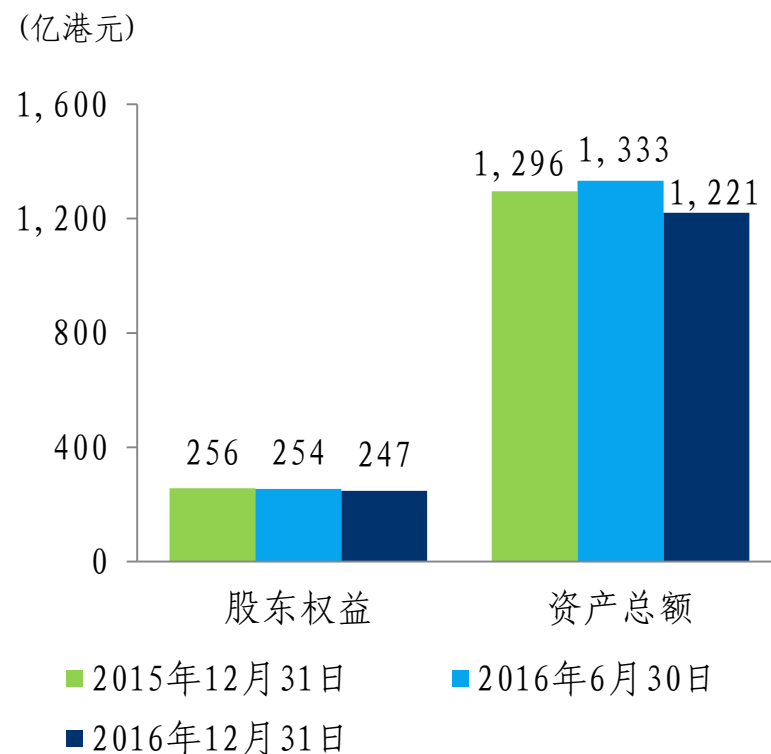


# 资产及负债

- 2016年12月31日的资产总值约为1,221亿港元，与2015年12月31日时之1,296亿港元相比，下降约5.8%；现金约为184亿港元，与年初水平相若；股东权益约为247亿港元，较2015年12月31日时之256亿港元下降约3.5%；每股资产净值约为6.74港元，同比下降约3.4%。

		2016年 12月31日	2015年 12月31日	变动 (%)
资产总额	(亿港元)	1,221	1,296	-5.8%
---其中：现金	(亿港元)	184	183	0.5%
负债总额	(亿港元)	951	1,002	-5.1%
---其中： 金融机构贷款及债券	(亿港元)	476	532	-10.5%
股东权益	(亿港元)	247	256	-3.5%
每股资产净值	(港元)	6.74	6.98	-3.4%

### 股东权益及资产总额





---

## 业务回顾

---



# 业务回顾



2016年，本集团围绕“去库存，控投资，盘活存量化风险，改革创新增效益，促进公司健康发展”的总体思路，各项工作均取得预期成效。

## 管理方针

- 以问题为导向，大幅改善经营业绩
  - 开展项目动态管控，树立规范经营模式；强化全面预算管理，增强风险控制意识；控制负债水平，增强精细化管理意识
- 着眼重点难点，积极推进改革创新
  - 厘定公司长远发展规划，落实创新与改革重点工作方案；突出重点破解难题，针对亏损板块提质增效；以创新为驱动力，轻资产运营模式逐步落地
- 突破融资瓶颈，加强风险管理能力
  - 顺利发行创新融资产品，缓解短期偿债压力；有效实现资金成本下降，改善融资结构；提升风险管控，积极迎合“营改增”



试点

# 业务回顾



2016年，本集团围绕“去库存，控投资，盘活存量化风险，改革创新增效益，促进公司健康发展”的总体思路，各项工作均取得预期成效。

## 品牌与营销策略

### — 销售业绩再创新高

在“心保利·悦万家”年度品牌主题的引领下，销售认购、签约、资金回笼同比均得到增长

### — 去化速度整体提升

销售认购及签约去化率同比继续提升，部分项目销售加速，实现开盘首日业绩突破

### — 重点项目、大户型项目库存去化明显改善

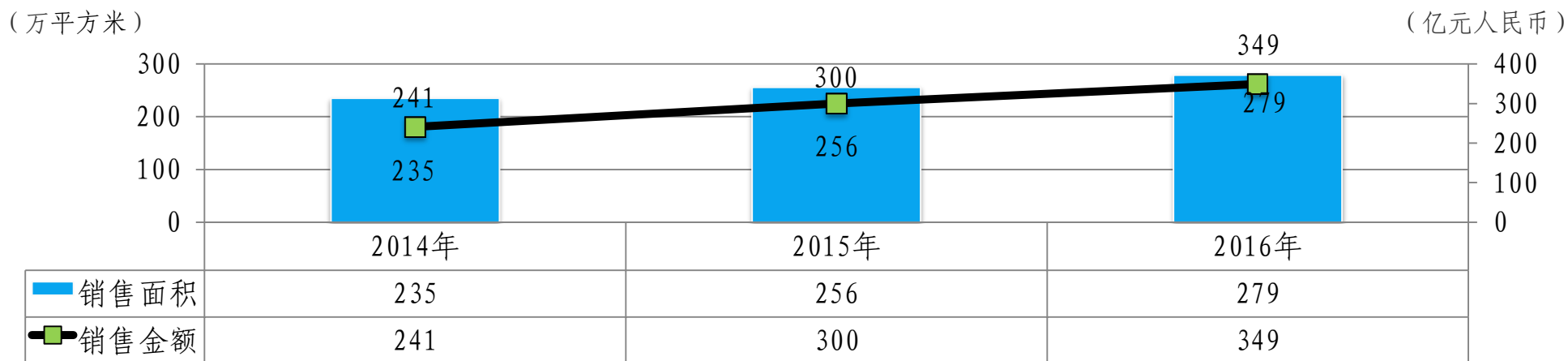
成立跨区域库存难点专案小组，有效针对库存高企的区域与项目展开调研与联动销售



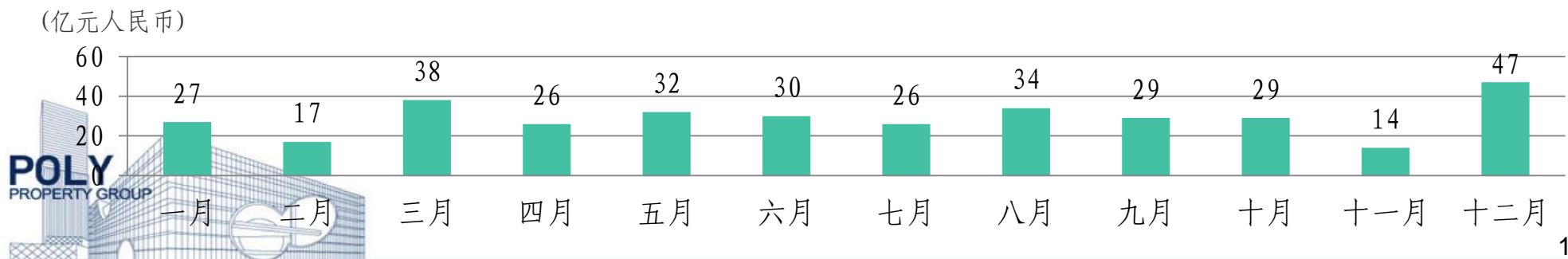
# 签约销售

- 年内，置业集团实现销售面积约279万平方米，同比上升约9%；实现销售金额约人民币349亿元，同比上升约16%，超额完成280亿元的全年销售目标。
- 年内，集团推出销售项目共60个。其中，首次开盘项目共6个。

### 签约销售面积及金额



### 签约销售金额按月分析





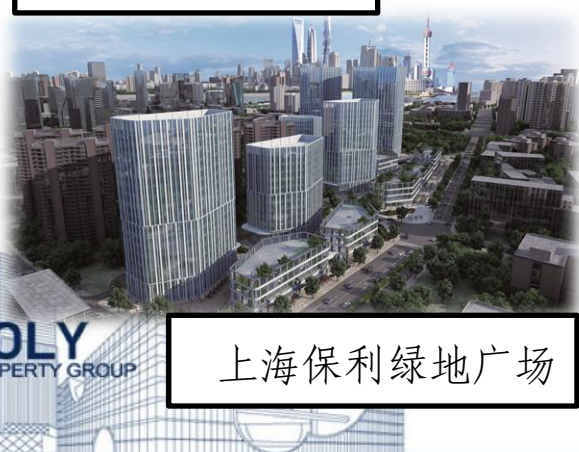
# 2016年新推盘项目



广州保利西悦湾



威海保利红叶谷



上海保利绿地广场

POLY  
PROPERTY GROUP

项目	开盘时间
广州保利西悦湾	2016年2月
威海保利红叶谷	2016年3月
广州保利翡翠山	2016年6月
上海保利绿地广场	2016年6月
昆明保利大家	2016年9月
武汉保利上城	2016年12月



广州保利翡翠山



昆明保利大家



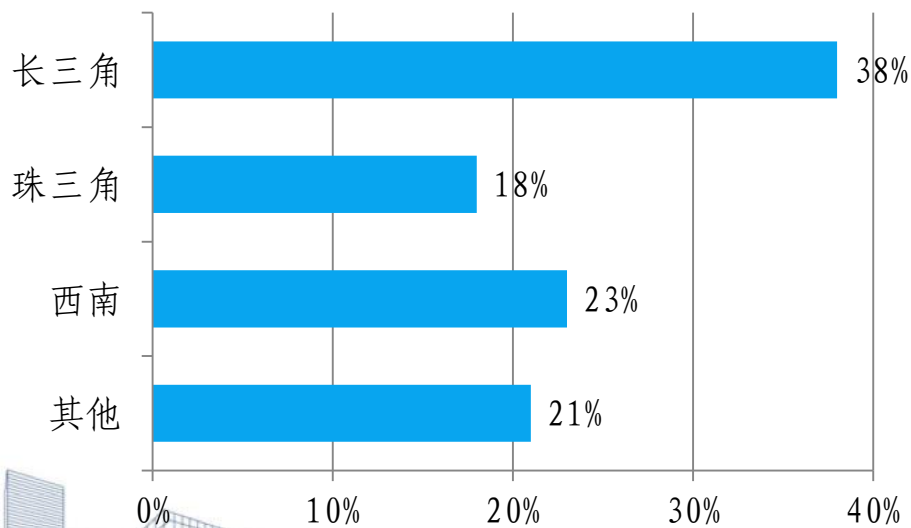
武汉保利上城



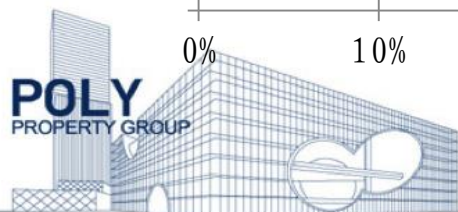
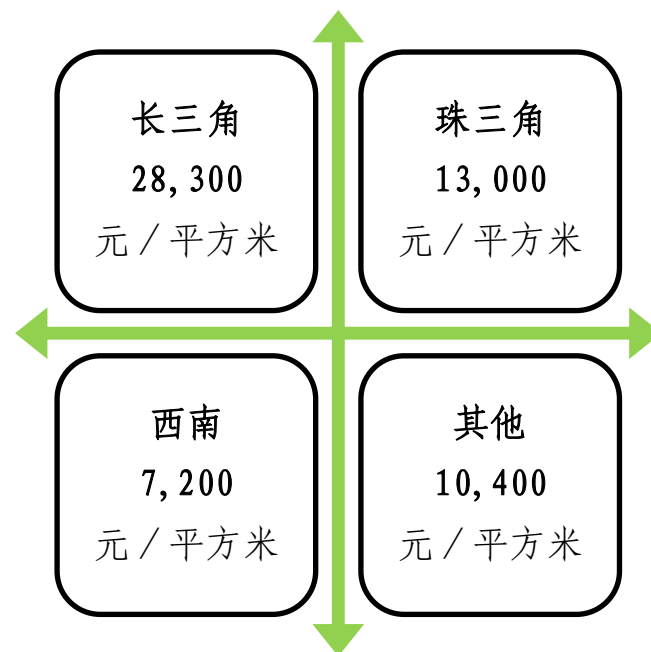
# 各区域签约销售情况

- 置业集团在“心保利·悦万家”品牌引领下，树立品牌形象，构建区域联动销售平台，利用市场窗口期，积极去化库存，力求营销创新，超额完成全年销售目标。
- 年内，按签约销售金额计，排名前五位的城市为：上海、贵阳、广州、南宁及宁波。

2016年签约销售金额 - 区域分布



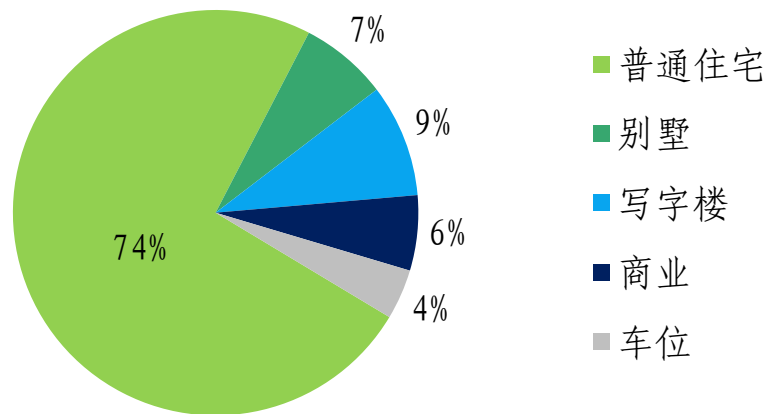
2016年签约销售金额 - 各区域均价



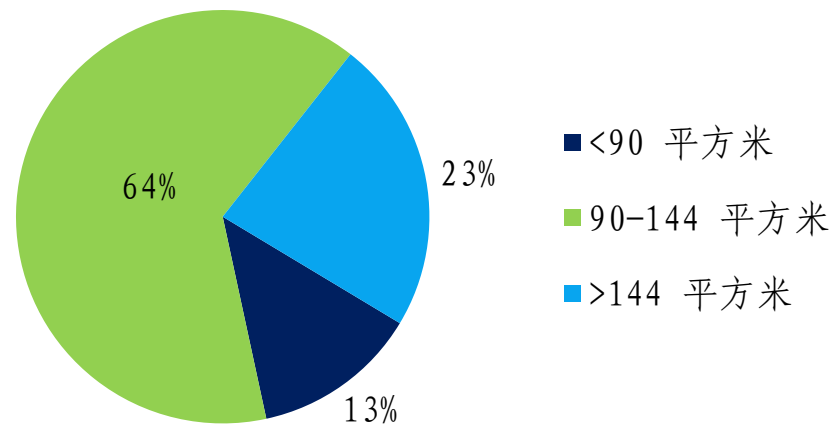
# 签约销售产品类型

- 年内，所实现的签约销售当中，普通住宅（公寓）占74%；其中，面积小于90平方米的住宅占13%，面积为90至144平方米的住宅占64%（中小户型合计占比77%）；面积大于144平方米的户型占23%。

2016年签约销售金额 - 各产品类型所占比例



2016年签约销售金额 - 各面积住宅产品所占比重



# 新开工

- 2016年，置业集团新开工面积约371.4万平方米，涉及21个项目。年内首次开工项目共2个。
- 年内的竣工面积约300.7万平方米。

## 2016年新开工面积 - 区域分布

### 长三角

- 苏州保利独墅西岸
- 苏州保利观湖国际
- 宁波保利印江南

### 珠三角

- 广州保利西悦湾
- 佛山保利中央公园

### 西南

- 贵阳保利公园2010
- 贵阳保利溪湖
- 贵阳保利凤凰湾
- 遵义保利未来城市
- 南宁保利山渐青
- 南宁保利心语
- 南宁保利领秀前城
- 昆明保利大家

### 其他

- 武汉保利城
- **武汉杨园项目**
- 武汉保利上城
- 哈尔滨保利城
- 济南保利中心
- 济南保利华庭
- 威海保利红叶谷
- **香港屯门项目**

# 新增土地储备

- 年内，置业集团新获取4幅地块，分别位于昆明、南宁、烟台及上海，合计新增土地储备建筑面积约123万平方米。

项目名称	占地面积 (千平方米)	规划总建筑面积 (千平方米)	我方权益 (%)	项目类型	现时状态*
昆明保利大家	92	652	73	商住办	已开工
南宁保利心语二期	30	191	100	住宅	已开工
烟台保利爱尚海	71	205	70	住宅	筹备中
上海嘉定新城项目	87	182	14.867	住宅	筹备中
<b>合计</b>	<b>280</b>	<b>1,230</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

\*注：更新截至2017年2月底。



昆明保利大家



南宁保利心语

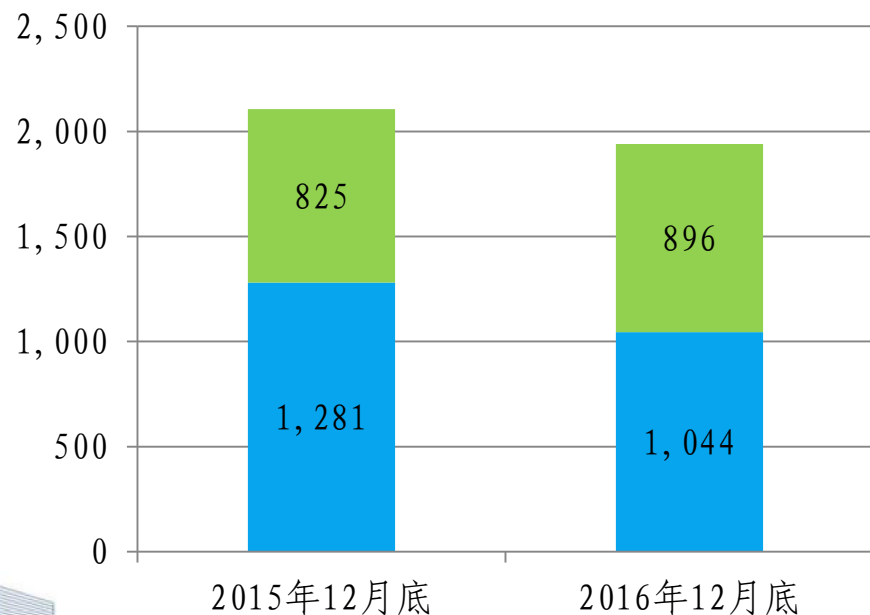


# 土地储备组合

- 截至2016年12月底，置业集团在建项目及土地储备总建筑面积约1,940万平方米。
- 其中在建面积约896万平方米，待建面积约1,044万平方米。

在建项目及土地储备

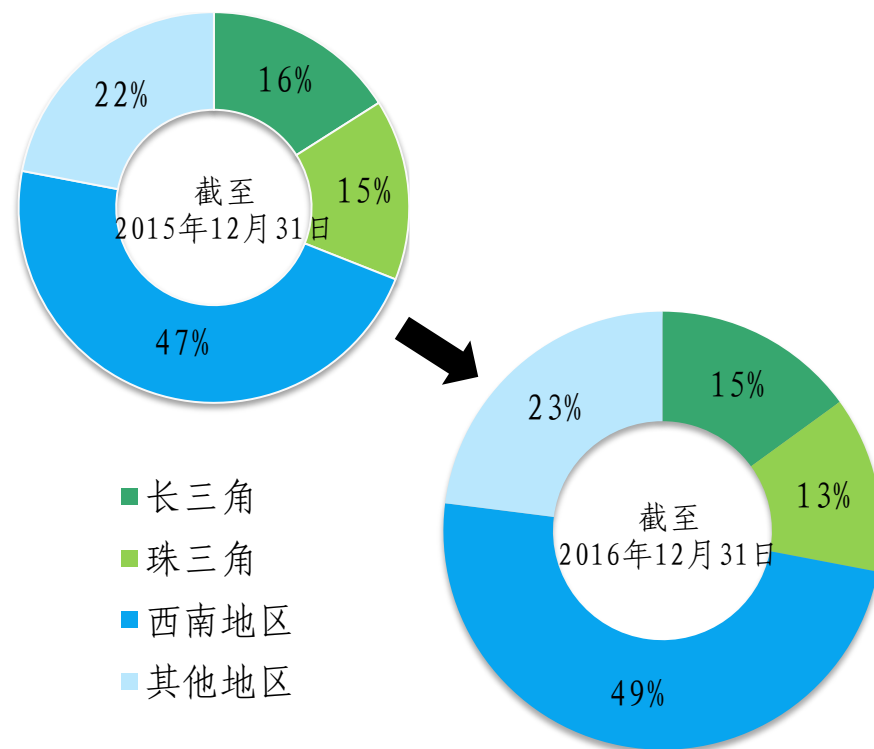
(万平方米)



■ 在建项目

■ 土地储备

在建项目及土地储备-区域分布



■ 长三角  
■ 珠三角  
■ 西南地区  
■ 其他地区





---

## 2017年经营目标及工作重点

---

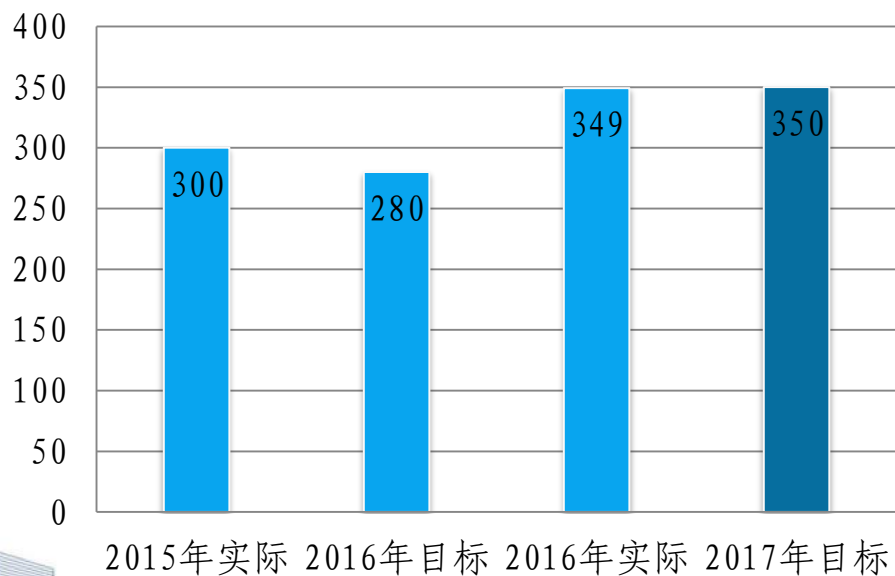


# 2017年签约销售目标

- 面对持续低迷的经济走势与呈现差异化的房地产调控，集团将积极应对，利用不同城市的当地需求及产品的特点，制定有效的销售方案，去化库存。
- 争取实现签约销售金额人民币350亿元，签约销售面积280万平方米。

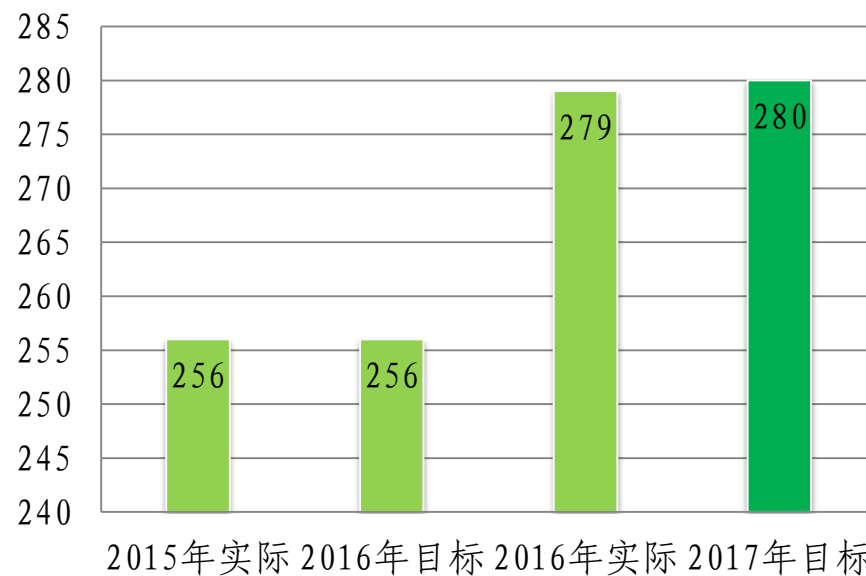
### 签约销售金额及目标

(亿元人民币)



### 签约销售面积及目标

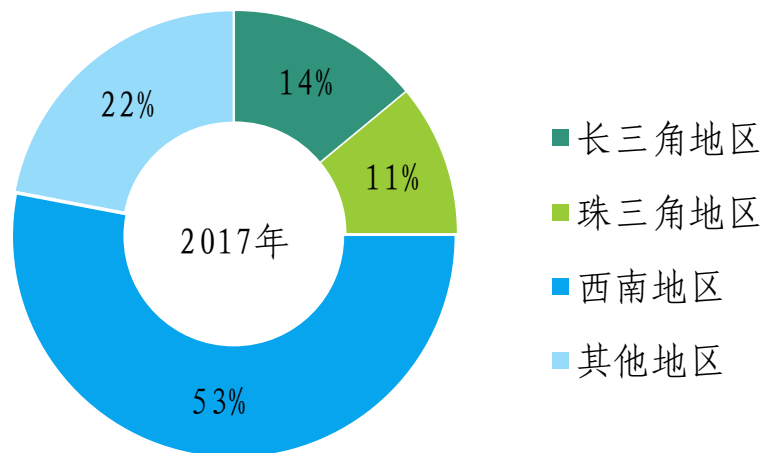
(万平方米)



# 2017年可售货量及推盘计划

- 2017年，预计将推出4个新项目，45个续推项目，共计推出货量约为298万平方米。

2017年推出货量面积区域分布



2017年新楼盘开售计划

新推项目	拟推盘日期
香港启德龙誉	2017年3月
上海嘉定新城项目	2017年10月
德清阜溪项目	2017年11月
烟台保利爱尚海	2017年12月



# 2017年工作重点

## 目标引领，推动企业可持续发展

- 预算落实
- 形势研判
- 开源节流
- 风险管控

## 结构调整，推动企业协调发展

- 调整存货结构
- 调整融资结构
- 调整拓展结构

## 提质增效，推动企业健康发展

- 优化财务管理体系
- 深化产品标准化体系
- 加强动态成本管控
- 重视安全生产和社会责任

## 深化改革，推动企业创新发展

- 主业转型升级
- 金融业务发展
- 策略投资机会





谢谢!