保利置业（119.HK）
2017年年度业绩发布

2018年3月

保利置业
POLY PROPERTY
Poly Property Group Co., Limited
保利置業集團有限公司

目录

一、 财务摘要 2

二、 业务回顾 8

三、 土地储备 12

四、 前景展望 16

五、 附件 20

一、财务摘要

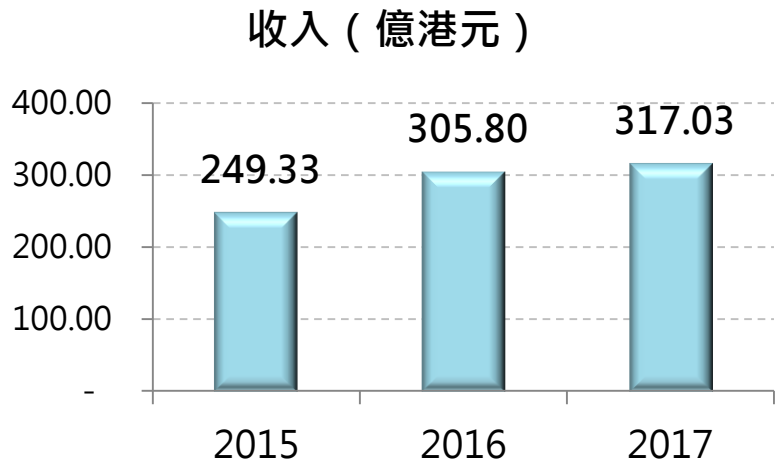
盈利摘要

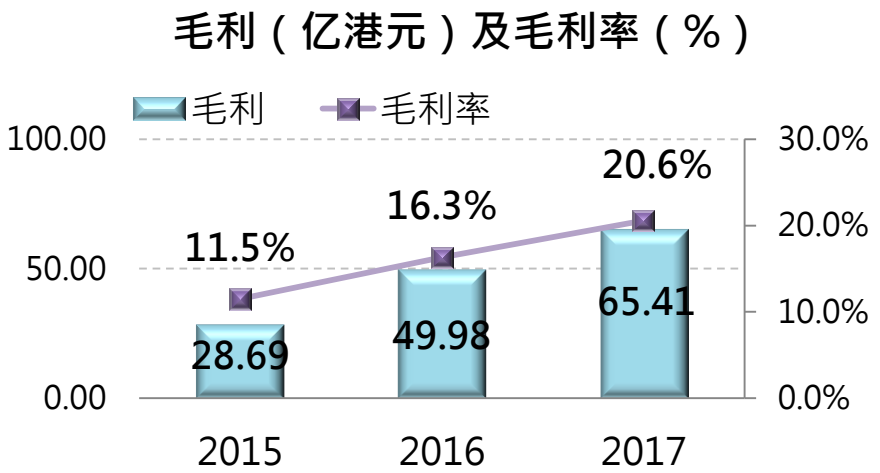
保利置业 POLY PROPERTY

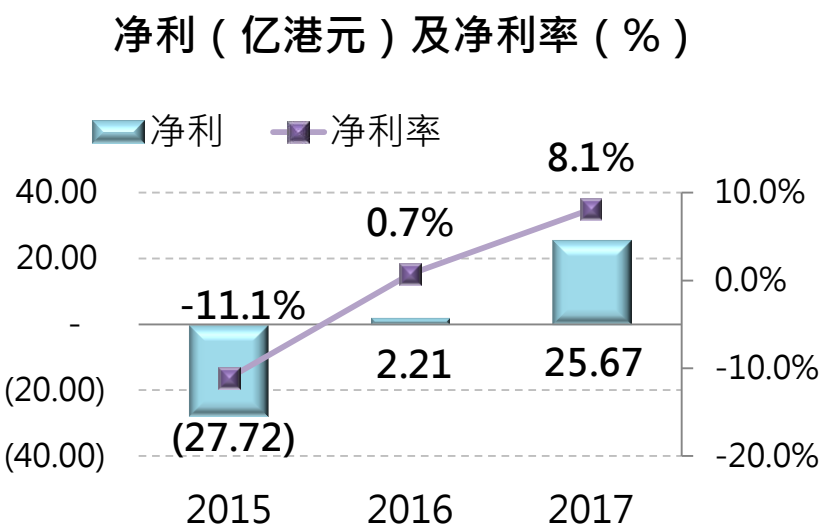
单位：亿港元	2017年	2016年	变化
收入	317.03	305.80	3.7%
毛利	65.41	49.98	30.9%
毛利率（%）	20.6%	16.3%	4.3个百分点
核心净利润	19.60	5.19	277.6%
核心净利润率（%）	6.2%	1.7%	4.5个百分点
本公司拥有人应占溢利	24.62	0.81	2939.5%
每股盈利（港仙）	67.24	2.21	2942.5%

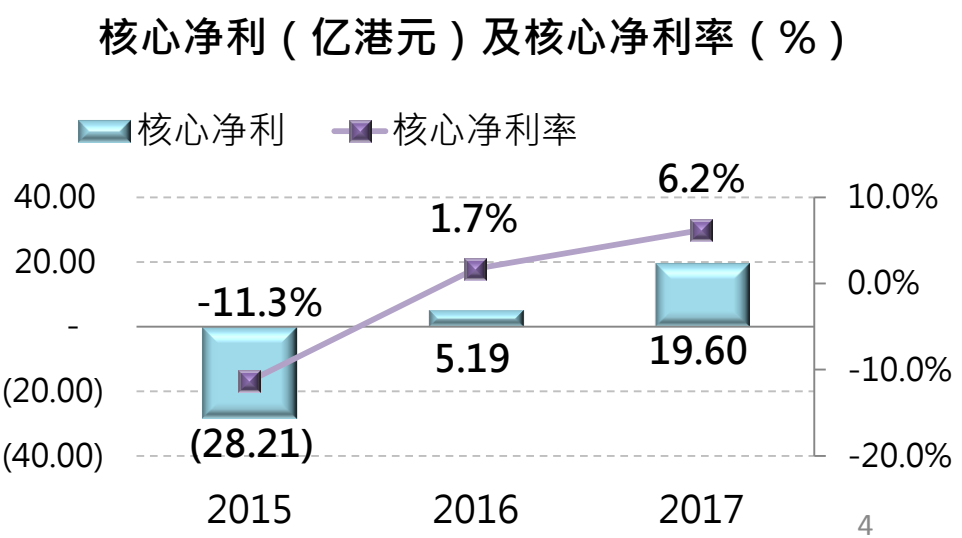
注：核心净利润为剔除投资物业之公平值变动及汇兑损益的净利润

主要财务指标


收入（億港元）
400.00
300.00
200.00
100.00
-
249.33
305.80
317.03
2015
2016
2017


毛利（亿港元）及毛利率（%）
毛利
毛利率
100.00
50.00
0.00
30.0%
20.0%
10.0%
0.0%
11.5%
16.3%
20.6%
28.69
49.98
65.41
2015
2016
2017


净利（亿港元）及净利率（%）
净利
净利率
40.00
20.00
-
(20.00)
(40.00)
10.0%
0.0%
-10.0%
-20.0%
-11.1%
0.7%
8.1%
(27.72)
2.21
25.67
2015
2016
2017


核心净利（亿港元）及核心净利率（%）
核心净利
核心净利率
40.00
20.00
-
(20.00)
(40.00)
10.0%
0.0%
-10.0%
-20.0%
-11.3%
1.7%
6.2%
(28.21)
5.19
19.60
2015
2016
2017

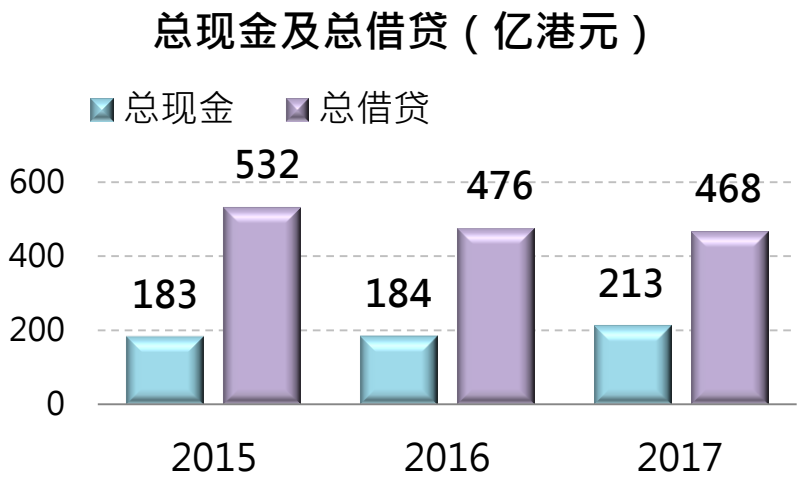
资产及负债摘要

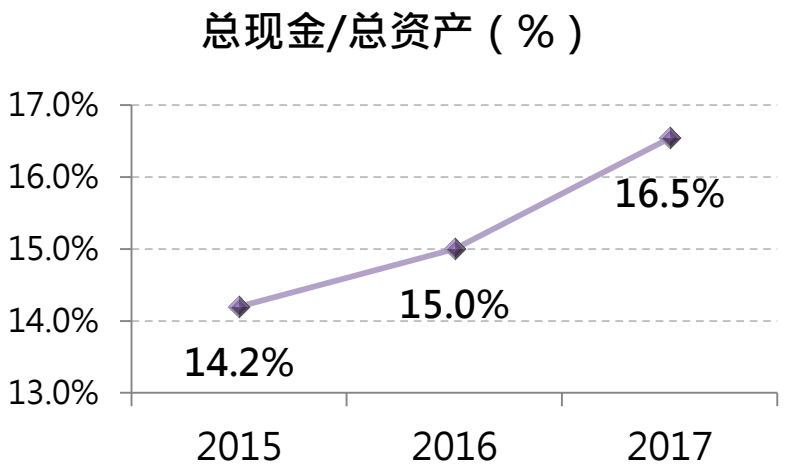
保利置业 POLY PROPERTY

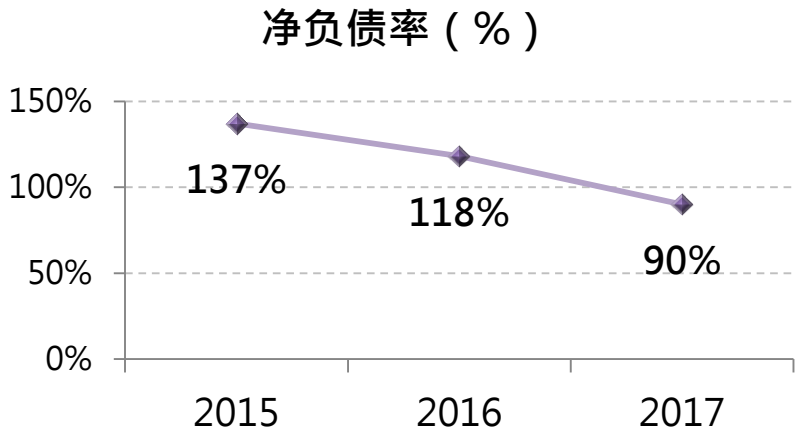
单位：亿港元	2017年	2016年	变化
总资产	1,288	1,221	5.5%
— 总现金	213	184	15.8%
总负债	980	951	3.0%
— 总借贷	468	476	-1.7%
股东权益	283	247	14.6%
每股账面资产净值（港元）	7.73	6.74	14.7%
净负债率（%）	90%	118%	-28个百分点

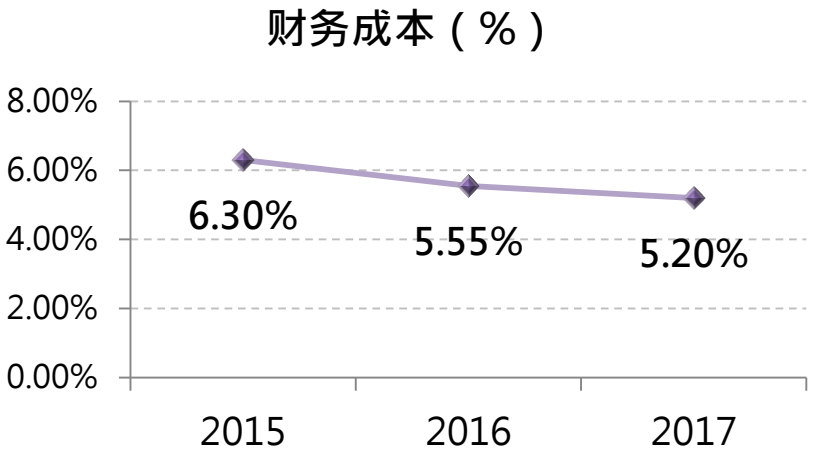
注：【1】总现金 = 银行结余、存款及现金 + 已抵押银行存款
【2】总借贷 = 应付票据、银行及其他借贷
【3】净负债率 = （总借贷 – 总现金）/股东权益

主要财务指标


总现金及总借贷（亿港元）
总现金
总借贷
600
400
200
0
183
532
184
476
213
468
2015
2016
2017


总现金/总资产（%）
17.0%
16.0%
15.0%
14.0%
13.0%
14.2%
15.0%
16.5%
2015
2016
2017

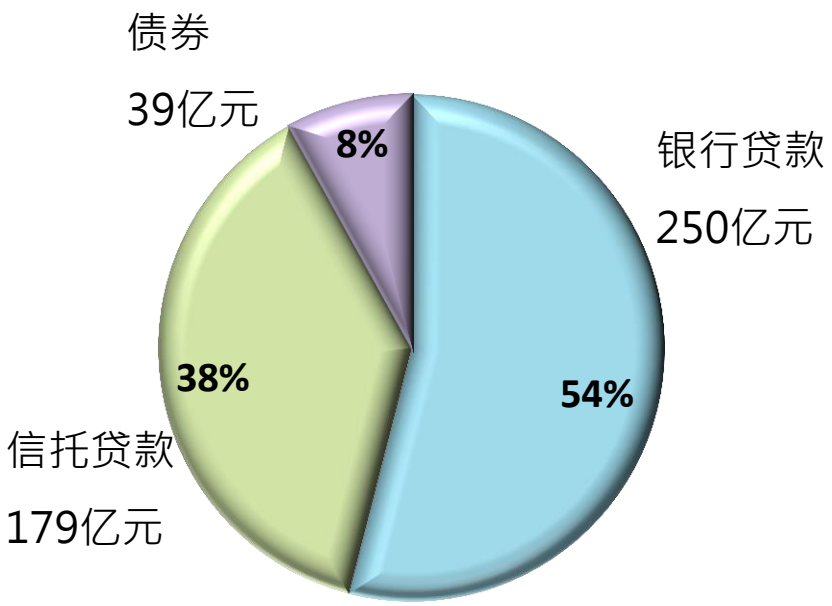

净负债率（%）
150%
100%
50%
0%
137%
118%
90%
2015
2016
2017


财务成本（%）
8.00%
6.00%
4.00%
2.00%
0.00%
6.30%
5.55%
5.20%
2015
2016
2017

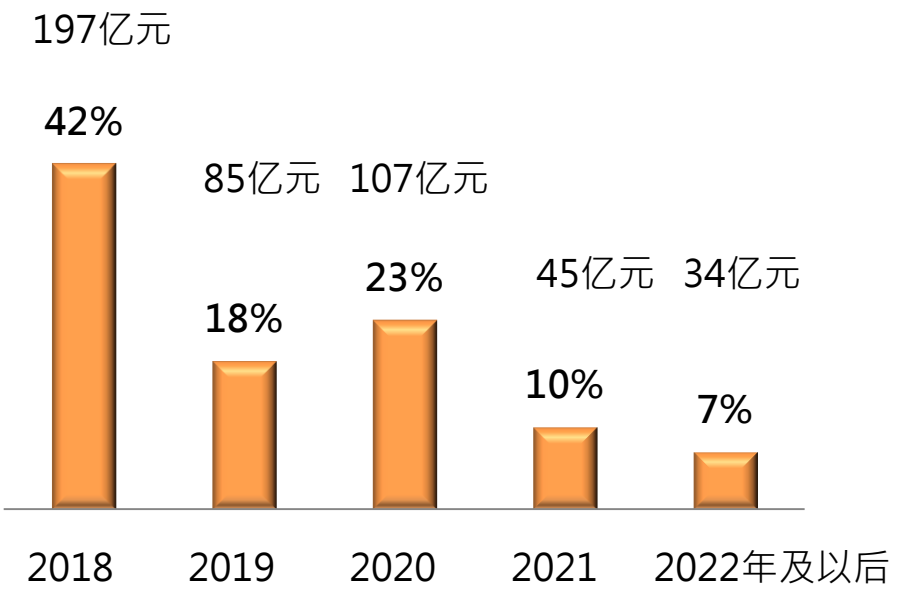
债务结构

截至2017年12月31日，本集团总借贷约468亿港元。其中中国境内借贷占约80%，香港及境外借贷占约20%

总借贷按债务类型分布（亿港元）



总借贷按还款期限分布（亿港元）

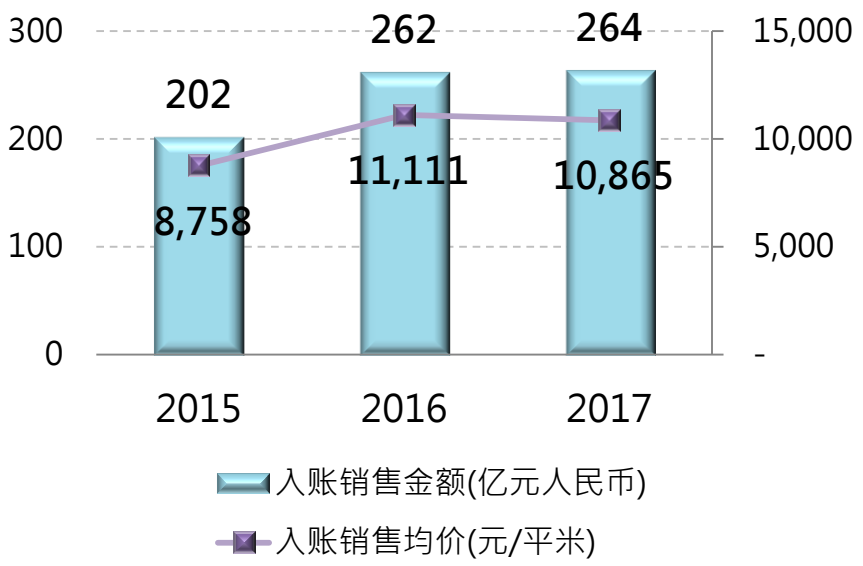


二、业务回顾

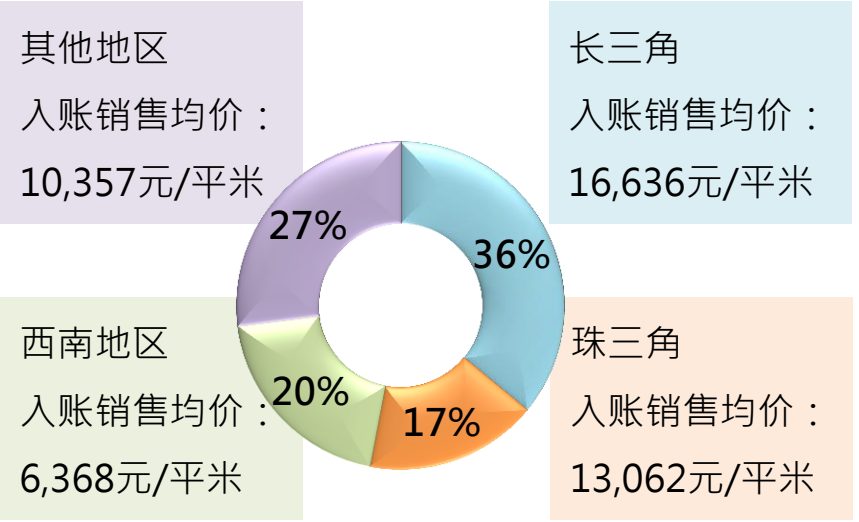
入账销售

- 2017年，本集团入账销售收入约人民币264亿元，入账销售面积约243万平方米，入账销售均价10,865元/平方米
- 入账销售均价较去年同比微跌2%，主要是由于平均售价较高的长三角和珠三角地区的合计收入占比，由2016年的58%减少至2017年的53%

入账销售金额及均价



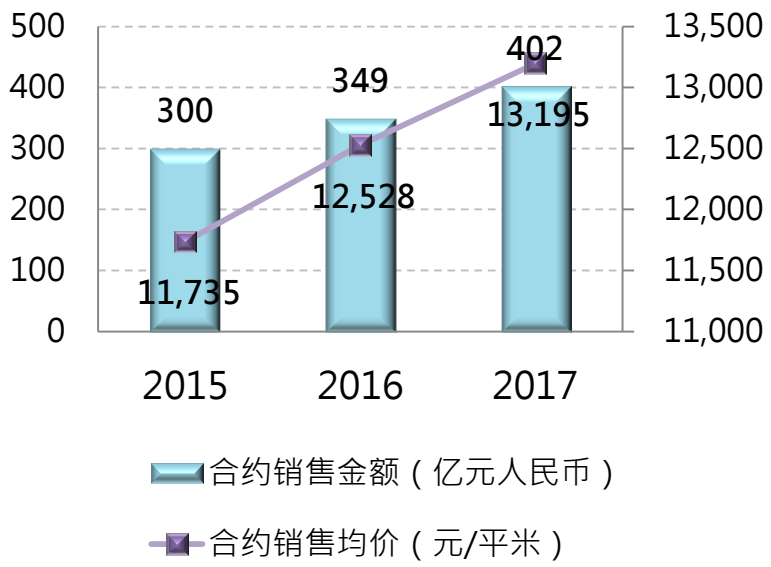
入账销售金额按地区分布



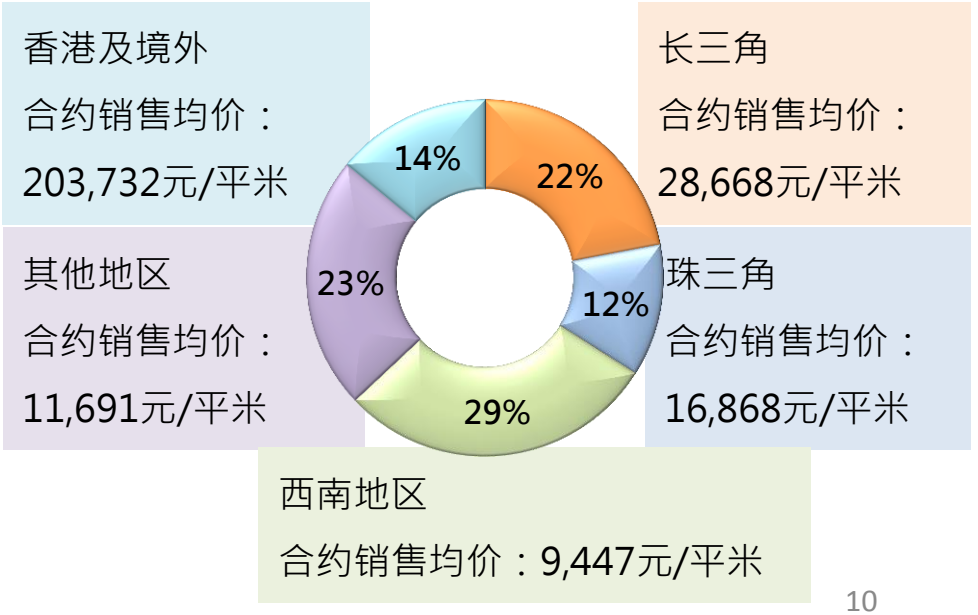
合约销售

- 2017年，本集团合约销售金额（含税）约人民币402亿元，合约销售面积约264万平方米，合约销售均价15,204元/平方米
- 剔除香港项目的影响，中国内地市场合约销售均价约13,195元/平方米

合约销售金额及均价



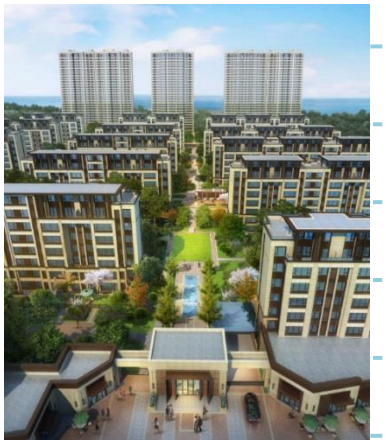
合约销售金额按地区分布



首次开盘项目

项目名称	龙誉
地理位置	香港九龙启德
物业类型	住宅
建筑面积	约70,000平方米
首推日期	2017年3月

项目名称	宁波上湖城章
地理位置	宁波东部新城
物业类型	住宅
建筑面积	约480,000平方米
首推日期	2017年6月



项目名称	烟台保利爱尚海
地理位置	烟台高新区
物业类型	住宅
建筑面积	约205,000平方米
首推日期	2017年8月

项目名称	济南翡丽公馆
地理位置	济南历城区
物业类型	住宅
建筑面积	约282,000平方米
首推日期	2017年12月

三、土地储备

新增土地储备

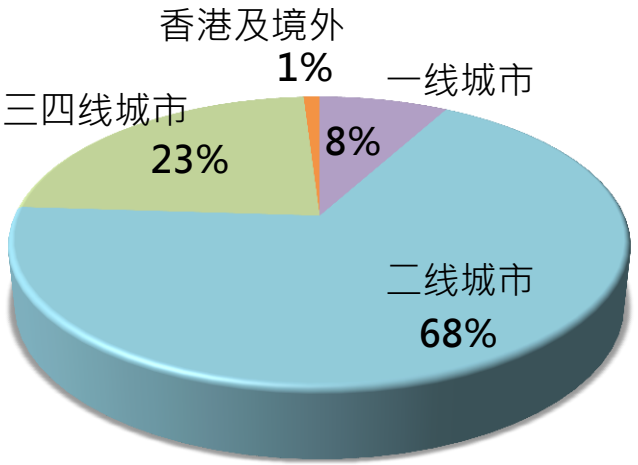
2017年，集团新增13幅土地，总规划建筑面积约379万平方米，平均土地成本约6,040元/平方米。其中权益建筑面积约252万平方米

单位：千平方米	物业类型	占地面积	总建筑面积	集团应占权益	权益建筑面积
德清保利甲第风华府	住宅	28	49	100%	49
南宁保利领秀前城二期	住宅	307	1,399	100%	1,399
济南翡丽公馆	住宅	71	282	25%	71
济南海子洼项目	住宅	102	188	60%	113
苏州渭塘项目	住宅	57	150	100%	150
宁波上湖城章	住宅	157	480	33%	158
英国伦敦堪比恩项目	住宅	13	16	50%	8
济南大柿子园项目	住宅	58	155	51%	79
佛山禅城项目	住宅	28	128	100%	128
威海香港路项目	住宅	124	334	30%	100
济南章丘项目	住宅	110	287	33%	95
苏州甪直项目	住宅	60	170	40%	68
淄博辛化路项目	住宅	48	155	65%	101
总计		**1,162**	**3,793**		**2,519**

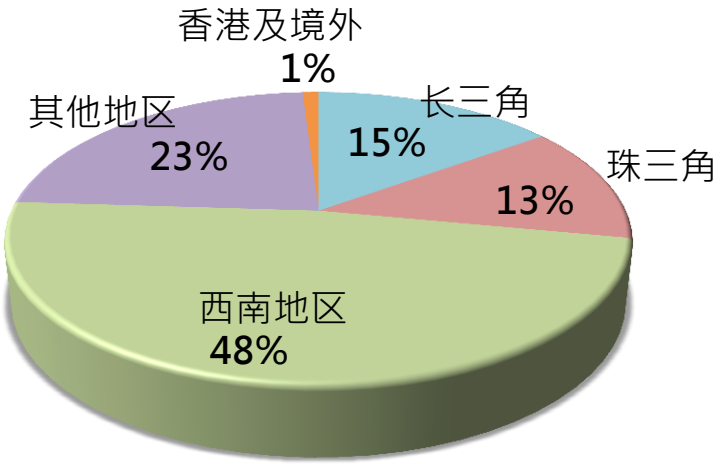
总土地储备

- 截至2017年12月31日，集团总土地储备之建筑面积约2,024万平方米，平均土地成本约4,007元/平方米。其中在建面积约867万平方米，待建面积约1,157万平方米
- 集团权益土地储备之总建筑面积约1,311万平方米，按城市和区域分布如下：

权益土地储备按城市分类



权益土地储备按区域分类



注：西南地区主要城市布局为南宁（南宁权益土储占西南地区44%）和贵阳（贵阳权益土储占西南地区30%）

主要投资物业及酒店列表

截至2017年底，本集团持有总建筑面积约69.4万平方米的投资物业及若干酒店；集团持有之投资物业资产值约109亿港元；酒店资产值约15亿港元

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	2017年平均出租率
北京	北京保利大厦（办公楼）	办公楼	15	75%	100%
上海	上海保利广场（部分）	办公楼及商业	34	100%	92%
上海	上海证券大厦（部分）	办公楼	48	100%	90%
深圳	深圳保利文化广场（部分）	商业	135	100%	100%
武汉	武汉保利广场（部分）	办公楼及商业	97	100%	85%
贵阳	贵阳保利国际广场	商业	52	66.5%	100%
北京	北京保利大厦（酒店）	酒店	63	75%	76%
武汉	武汉保利大酒店	酒店	28	100%	72%
贵阳	贵阳保利国际温泉酒店	酒店	39	66.5%	55%

四、前景展望

2017年总结

2017年集团工作的总体思路是「稳增长、调结构、促改革、构建发展新格局」，并取得了全方位的进步

优结构

去库存

- 截至2017年底集团持有存货约124万平方米，同比减少约20%
- 年内西南地区去化率达到75%，同比上升10个百分点

增溢价

- 年内结转产品成本同比下降8%，其中建筑成本同比下降5%
- 之前表现较弱的西南地区于年内合约销售均价同比上升32%至9,447元/平米

降成本

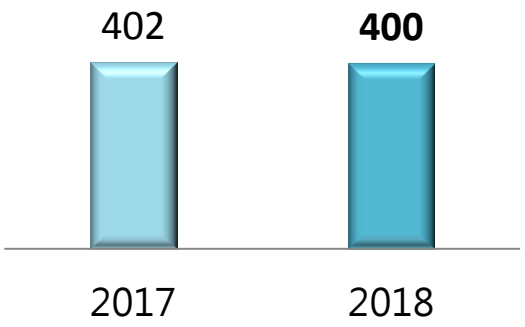
- 集团净负债率由2016年底的118%下降至2017年的90%
- 集团财务成本由2016年底的5.55%下降至2017年底的5.20%

2018年展望及策略

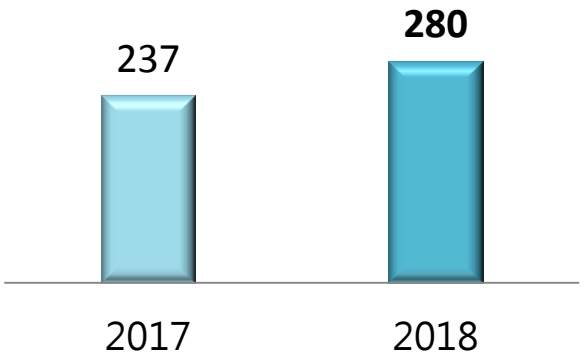
2018展望	公司发展策略
预期中国楼市调控政策会保持持续和稳定，长效机制框架更加清晰	本集团将跟随「房住不炒」的指导思想，集中精力做好国内房地产业务。稳步提升销售和投资，重点通过发掘项目增加价值，带动业绩改善和品牌建设
政府可能加强金融监管和降杠杆措施，对房地产融资和销售产生具体影响	加强销售回笼和现金流管理；持续改善负债结构并开拓新型融资方式；充分发掘房地产与金融的深入合作契机，实现资本和实业的快速融合和协同创新
土地市场逐步回归理性，各地方政府或在租购并举等领域加大供应	维持集团低成本优质土储的优势伺机补充以一二线城市土地为主的储备。积极摸索主题地产等新业务模式，加快海外投资布局和产业基金运作

2018年主要目标

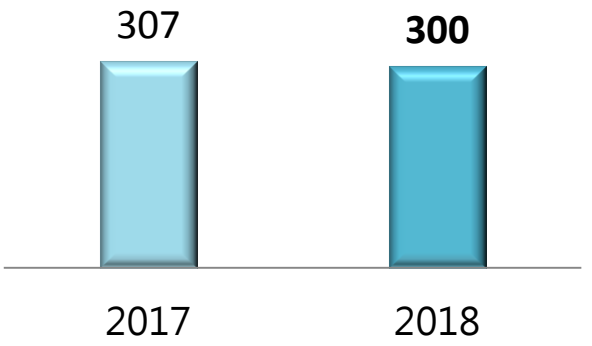
合同销售（亿人民币）



新开工面积（万平方米）



竣工面积（万平方米）



2018主要现金流计划

（单位：亿人民币）

主要现金流入		主要现金流出	
- 销售回款	280	- 土地款	100
		- 工程款	110
		- 其他开支	70

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
上海嘉定捆绑项目	一线	164	-	164	100%	164
上海保利绿地广场	一线	208	-	208	50%	104
上海山金保利广场	一线	121	-	121	50%	60
上海西郊金茂府	一线	216	-	216	14.9%	32
苏州保利独墅西岸	二线	6	-	6	100%	6
苏州保利观湖国际	二线	241	100	340	100%	340
苏州渭塘项目	二线	150	-	150	100%	150
苏州用直项目	二线	-	170	170	40%	68
宁波保利城	二线	88	299	387	100%	387
宁波保利印江南	二线	82	-	82	100%	82
宁波上湖城章	二线	223	257	480	33%	158
余姚保利乔登国际花园	四线	13	281	294	100%	294
德清保利原乡	四线	24	68	92	100%	92
德清保利甲第风华府	四线	49	-	49	100%	49
长三角地区小计		**1,586**	**1,174**	**2,759**		**1,987**
广州保利西悦湾	一线	26	446	472	55%	260
广州南沙保利城	一线	227	287	514	85%	437
广州保利翡翠山	一线	65	-	65	100%	65
佛山保利中央公园	二线	255	-	255	100%	255
佛山禅城项目	二线	-	128	128	100%	128
惠州保利山水城	三线	24	-	24	80%	19
惠州保利阳光城	三线	353	356	709	70%	496
珠三角地区小计		**949**	**1,217**	**2,166**		**1,660**
贵阳保利春天大道	二线	42	180	222	66.5%	148
贵阳保利公园2010	二线	393	687	1,080	100%	1,080
贵阳保利溪湖	二线	304	4	308	50%	154
贵阳保利凤凰湾	二线	621	405	1,027	51%	524
遵义保利未来城市	三线	500	2,823	3,324	35%	1,163
南宁保利山渐青	二线	172	105	277	100%	277

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
南宁保利君悦湾	二线	210	-	210	30%	63
南宁保利心语	二线	191	-	191	100%	191
南宁保利领秀前城	二线	1,059	665	1,724	46.7%	805
南宁保利领秀前城二期	二线	-	1,399	1,399	100%	1,399
柳州保利大江郡	三线	216	-	216	100%	216
昆明保利大家	二线	365	-	365	73%	266
西南地区小计		**4,074**	**6,268**	**10,342**		**6,286**
武汉保利城	二线	440	459	900	68%	612
武汉杨园项目	二线	141	-	141	51%	72
武汉保利公园家	二线	-	252	252	55%	138
武汉保利上城	二线	451	156	608	64.3%	391
哈尔滨保利水韵长滩	二线	111	140	251	58%	146
哈尔滨保利城	二线	136	121	256	100%	256
济南保利海德公馆	二线	69	-	69	100%	69
济南保利中心	二线	153	-	153	85%	130
济南保利华庭	二线	128	-	128	80%	102
济南翡丽公馆	二线	74	208	282	25%	71
济南海子洼项目	二线	-	188	188	60%	113
济南大柿子园项目	二线	-	155	155	51%	79
济南章丘项目	二线	-	287	287	33%	95
烟台保利爱尚海	二线	121	84	205	70%	144
威海保利红叶谷	三线	129	-	129	70%	91
威海香港路项目	三线	-	334	334	30%	100
淄博辛化路项目	三线	-	155	155	65%	101
海南万宁保利半岛1号	四线	-	369	369	100%	369
其他地区小计		**1,954**	**2,909**	**4,863**		**3,078**
香港启德龙誉	香港	70	-	70	100%	70
香港屯门项目	香港	21	-	21	100%	21
英国伦敦堪比恩项目	境外	16	-	16	50%	8
香港及境外小计		**108**	**-**	**108**		**100**
总计		**8,670**	**11,568**	**20,238**		**13,110**

谢 谢 ！