

保利置業 (119.HK)

二零一九年度業績發佈



2020年3月

目錄

一、	財務摘要	.....	2
二、	業務回顧	.....	8
三、	土地儲備	.....	13
四、	前景展望	.....	17
五、	附件	.....	21



一、財務摘要

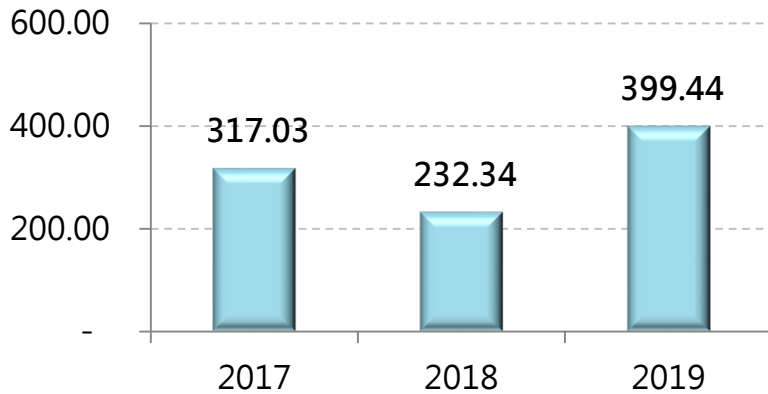
盈利摘要

單位：億港元	2019年	2018年	變化
收入	399.44	232.34	71.9%
毛利率（%）	33.9%	36.7%	-2.8個百分點
毛利	135.34	85.18	58.9%
本公司擁有人應佔溢利	38.33	22.42	71.0%
每股基本盈利（港仙）	104.68	61.22	71.0%
每股攤薄盈利（港仙）	104.31	61.22	70.4%
核心淨利潤	40.56	22.94	76.8%
核心淨利潤率（%）	10.2%	9.9%	0.3個百分點

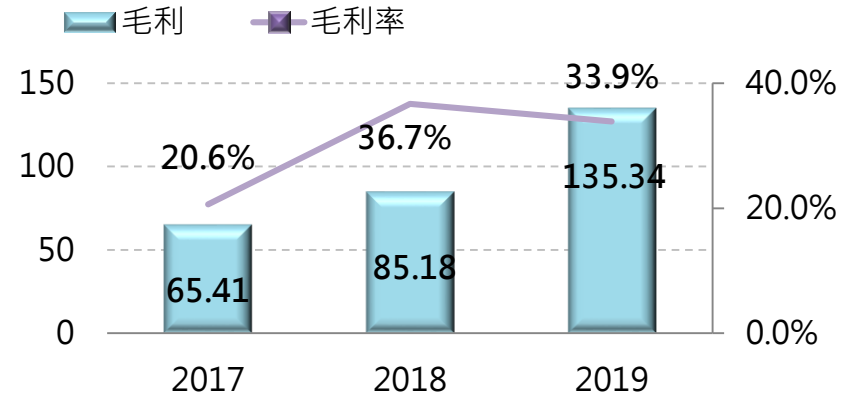
註：核心淨利潤為剔除投資物業和金融資產之公平值變動及匯兌損益後的淨利潤

主要財務指標

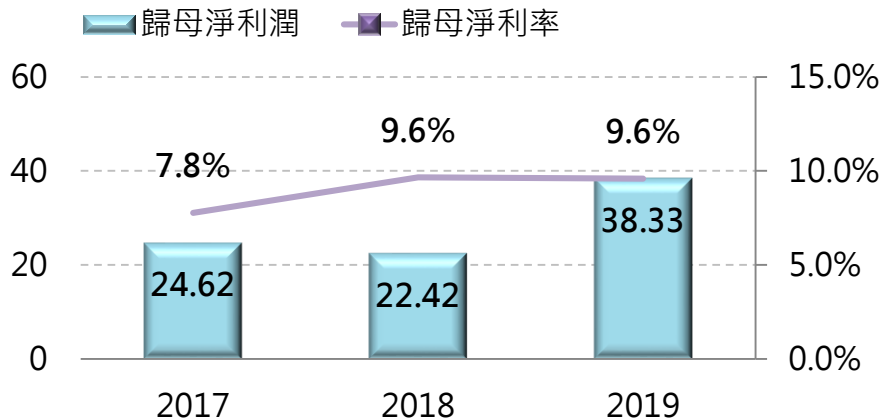
收入 (億港元)



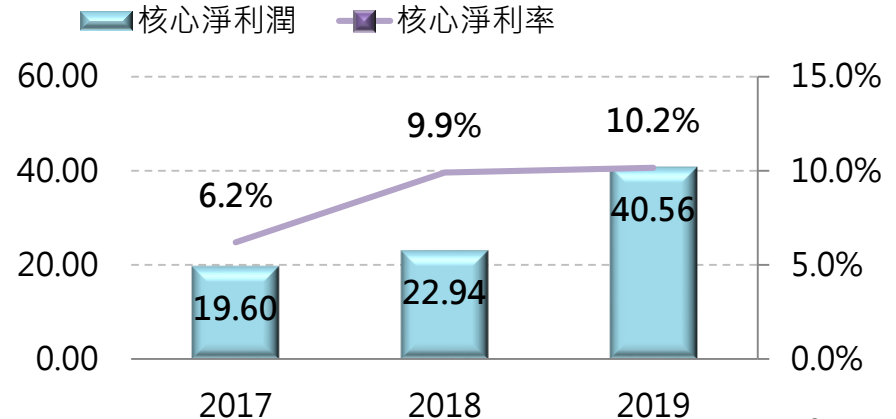
毛利 (億港元) 及毛利率 (%)



歸母淨利 (億港元) 及歸母淨利率 (%)



核心淨利 (億港元) 及核心淨利率 (%)



資產及負債摘要

單位：億港元	2019年	2018年	變化
總資產	1,593	1,487	7.1%
— 總現金	279	274	2.0%
總負債	1,244	1,161	7.1%
— 總借貸	642	550	16.7%
股東權益	326	299	8.9%
每股賬面資產淨值（港元）	8.89	8.16	8.9%
淨負債率（%）	104.0%	84.9%	19.0個百分點

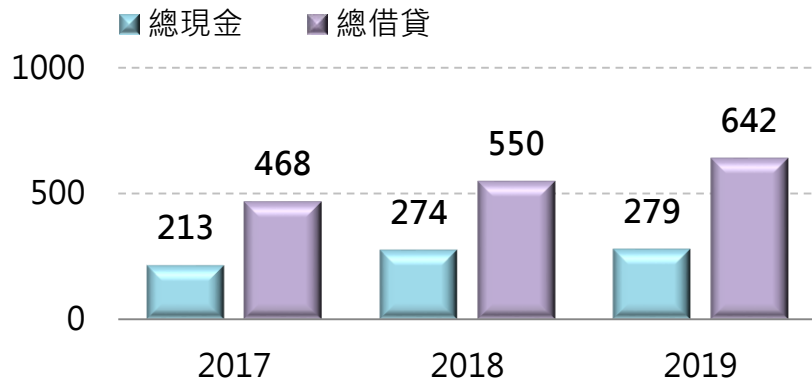
註：【1】總現金 = 銀行結餘、存款及現金 + 已抵押銀行存款

【2】總借貸 = 應付票據、銀行及其他借貸

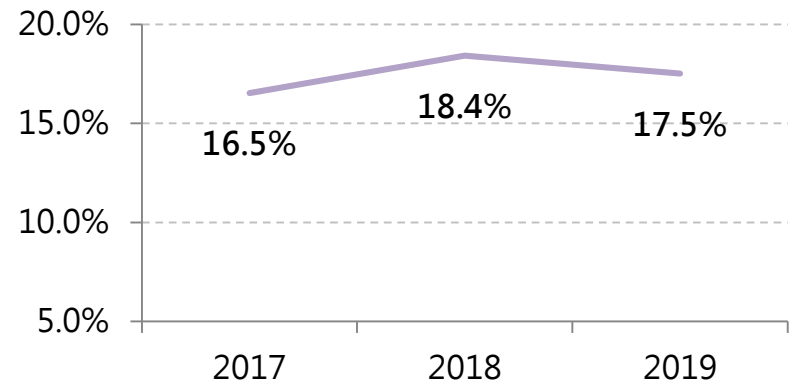
【3】淨負債率 = (總借貸 - 總現金) / 總權益

主要財務指標

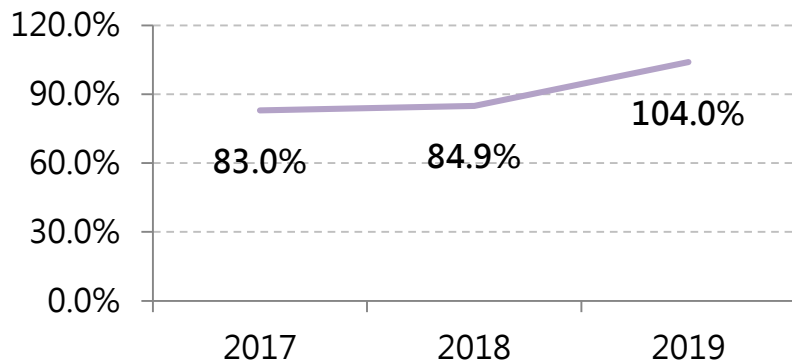
總現金及總借貸 (億港元)



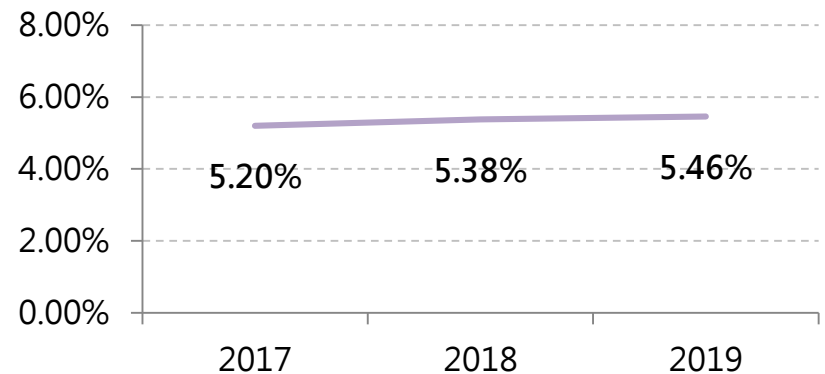
總現金/總資產 (%)



淨負債率 (%)



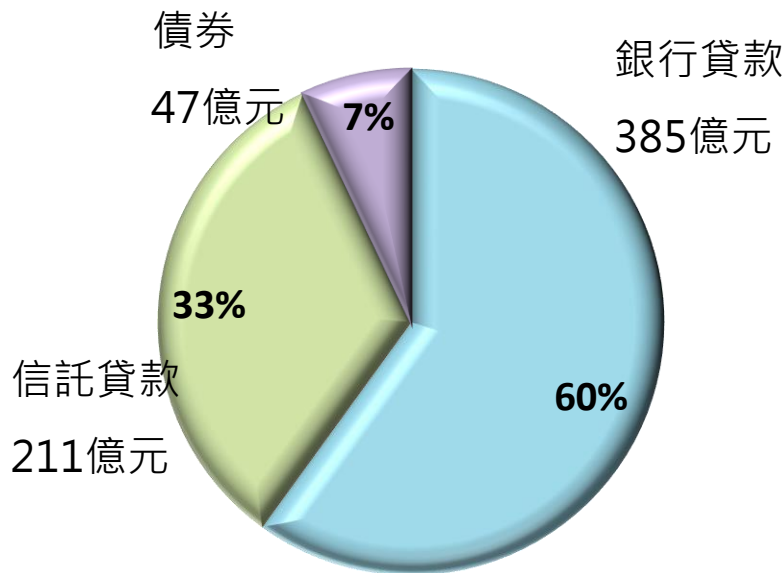
財務成本 (%)



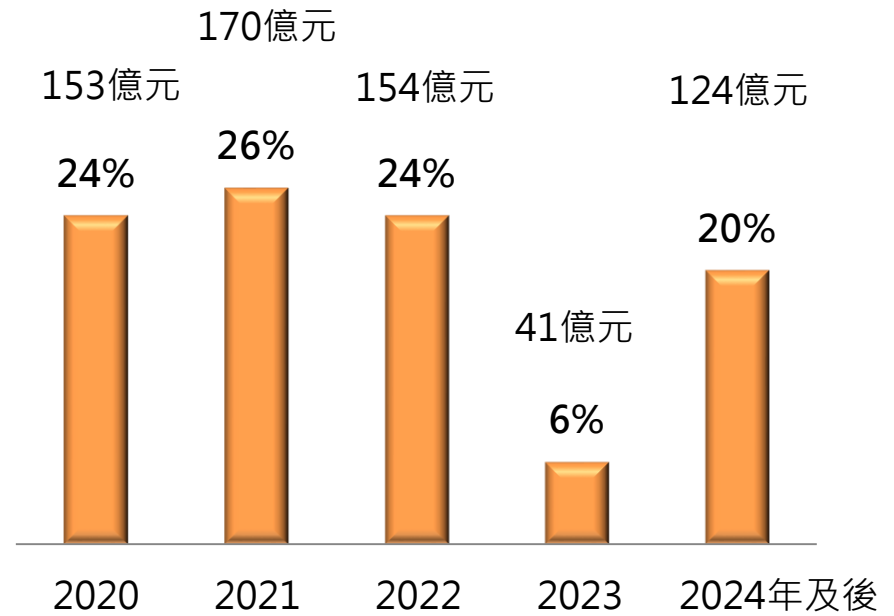
債務結構

截至2019年12月31日，本集團總借貸約642億港元。其中中國境內借貸佔約82%，境外借貸佔約18%

總借貸按債務類型分佈 (億港元)



總借貸按還款期限分佈 (億港元)



註：信託貸款中含16億ABS和49億CMBS，ABS和CMBS佔總借貸約10%

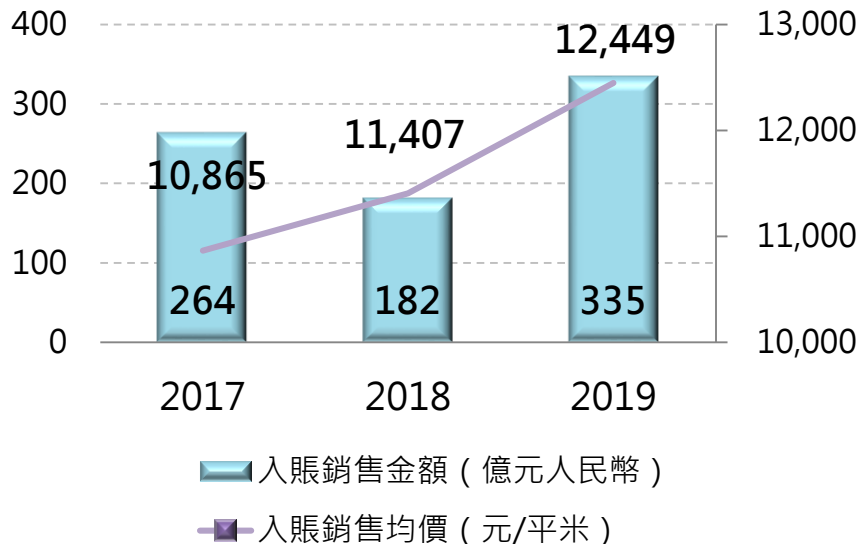


二、業務回顧

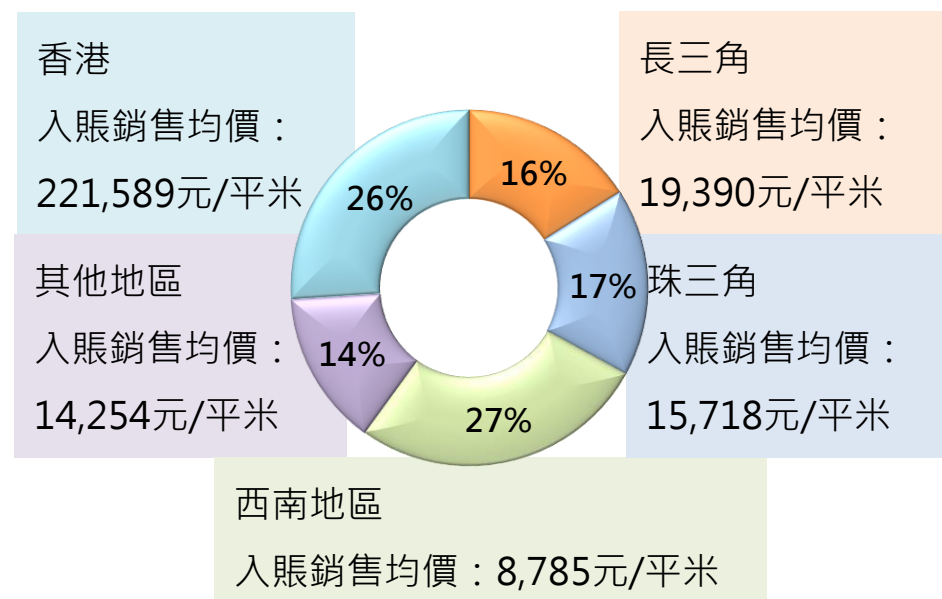
入賬銷售

- 2019年，本集團入賬銷售收入約人民幣335億元，入賬銷售面積約203萬平方米，入賬銷售均價16,474元/平方米
- 中國內地市場入賬銷售均價12,449元/平方米，同比增長9%

入賬銷售金額及內地市場均價



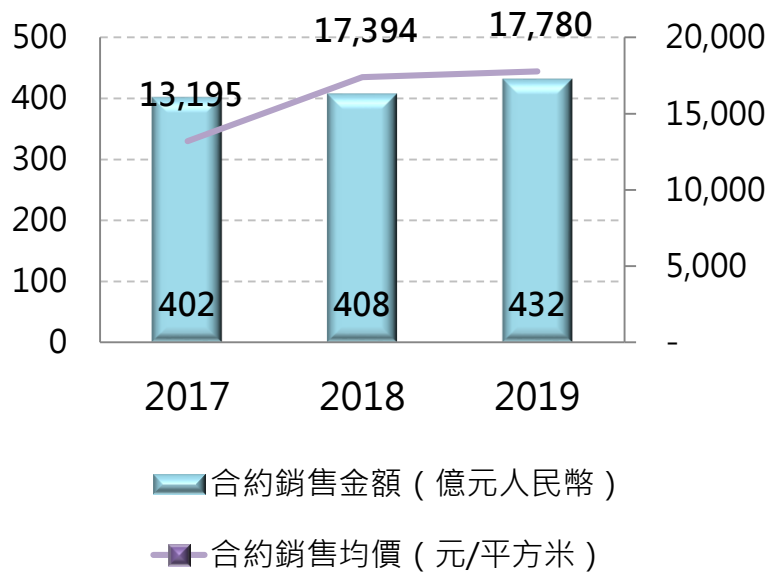
入賬銷售金額按地區分佈



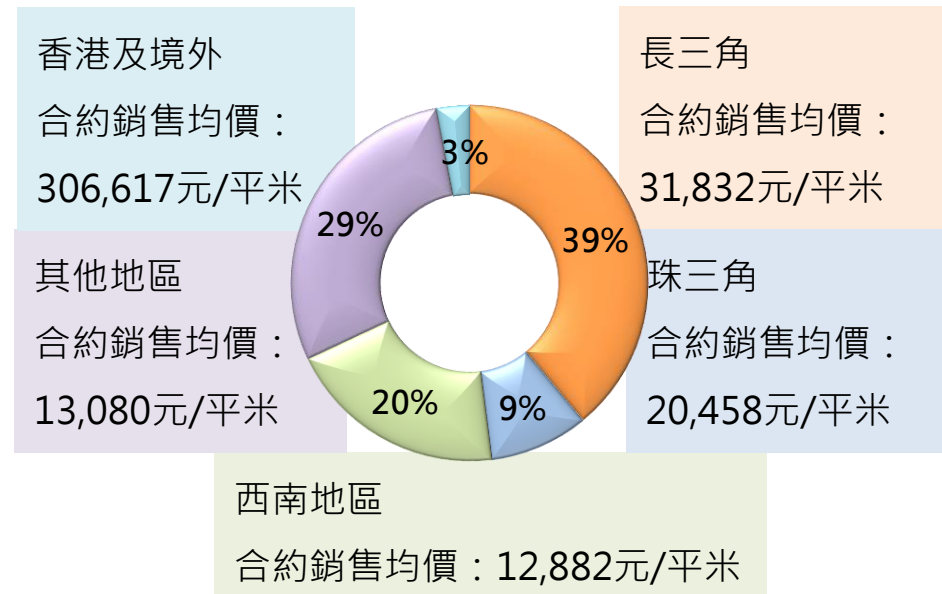
合約銷售

- 2019年，本集團合約銷售金額約人民幣432億元，合約銷售面積約236萬平方米，合約銷售均價18,303元/平方米
- 中國內地市場合約銷售均價約17,780元/平方米，同比上升2%

合約銷售金額及內地市場均價



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
2019/01	牡丹江保利江山悅	商住	341	牡丹江江南新區
2019/01	寧波印東方	住宅	110	寧波北崙區中心
2019/02	上海西郊金茂府	住宅	226	上海嘉定新城
2019/04	淄博保利城	商住	234	淄博中心城區
2019/09	佛山保利同濟府	住宅	140	佛山禪城老城區



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
2019/09	哈爾濱保利天悅	商住	146	哈爾濱群力新區
2019/09	德清保利明玥風華	住宅	85	德清阜溪街道
2019/10	濟南槐蔭項目	商住	638	槐蔭區西客站片區
2019/11	蘇州印江南花園	住宅	176	蘇州甬直鎮
2019/12	濟南保利盛景台	商住	147	濟南長清區





三、土地儲備

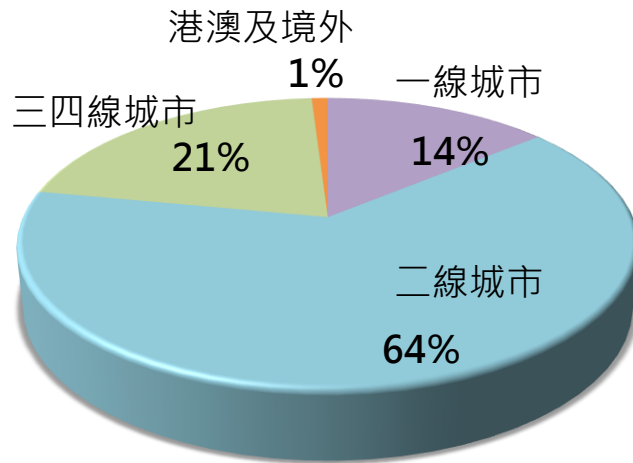
新增土地儲備

獲取時間	項目名稱	類型	規劃總建面 (千平方米)	權益	權益建面 (千平方米)
2019/01	深圳龍崗項目	商住	2,101	50%	1,051
2019/06	蘇州木瀆項目	住宅	105	49%	52
2019/06	香港啟德6553項目	商住	93	35%	33
2019/06	佛山倫敦項目	商住	256	100%	256
2019/07	昆明官渡項目	商住	1,073	90%	965
2019/07	泰安高鐵新區項目	商住	269	60%	161
2019/08	蘇州澱墅關項目	住宅	124	45%	56
2019/08	惠州水口項目	商住	230	100%	230
2019/08	佛山教育路項目	商住	124	100%	124
2019/09	寧波盛梅路項目	住宅	190	100%	190
2019/09	武漢徑河路項目	商住	225	100%	225
2019/11	廣州平步大道項目	商住	184	37.5%	69
2019/11	廣州商業大道項目	住宅	153	100%	153
2019/12	武漢徑西八路項目	商住	179	100%	179
2019/12	蘇州望亭項目	住宅	359	20%	72
總計			5,665		3,815

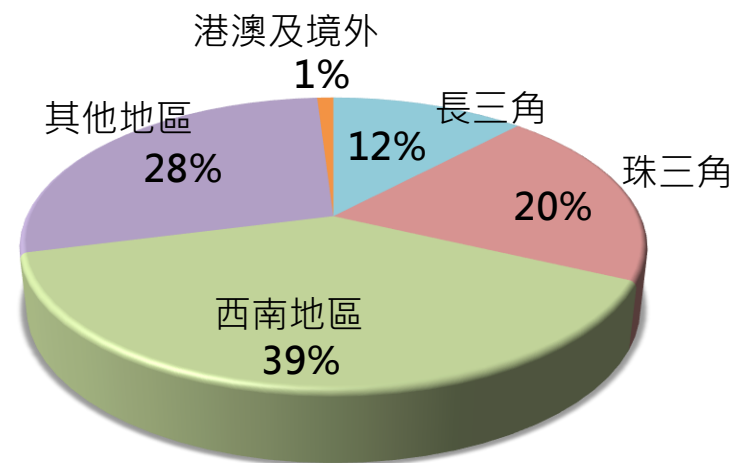
總土地儲備

- 截至2019年12月31日，集團總土地儲備之建築面積約2,173萬平方米，平均土地成本約6,537元/平方米。其中在建面積約1,012萬平方米，待建面積約1,161萬平方米
- 集團權益土地儲備之總建築面積約1,509萬平方米，按城市和區域分佈如下：

權益土地儲備按城市分類



權益土地儲備按區域分類



註：西南地區主要城市佈局為南寧、貴陽和昆明（權益土儲分別佔西南地區45%、22%和18%）

主要投資物業及酒店列表

截至2019年底，本集團持有投資物業總建築面積約80.3萬平方米；集團持有投資物業之資產值約121億港元；酒店資產值約36億港元

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	2019年 平均出租率
北京	北京保利大廈(辦公樓)	辦公樓	15	75%	99%
上海	上海保利廣場(部分)	辦公樓及商業	34	100%	89%
上海	上海證券大廈(部分)	辦公樓	48	100%	87%
深圳	深圳保利文化廣場(部分)	商業	135	100%	100%
武漢	武漢保利廣場(部分)	辦公樓及商業	97	100%	75%
貴陽	貴陽保利國際廣場	商業	52	66.5%	100%
北京	北京保利大廈(酒店)	酒店	63	75%	78%
武漢	武漢保利大酒店	酒店	28	100%	73%
貴陽	貴陽保利國際溫泉酒店	酒店	39	66.5%	48%



四、前景展望

業務展望

宏觀

- 中國經濟保持穩中向好、長期向好的基本趨勢不會改變。房地產市場仍將維持「房住不炒」的總基調，地方政府延續因城施策為市場提供支持
- 疫情短期會對企業造成一定程度的負面影響。本集團將積極作為，借助地方政府各項扶持措施，力爭實現今年既定的各項經營目標

銷售

- 行業競爭加劇，本集團將秉持「好產品、好服務」的理念，持續提升客戶滿意度；在銷售端進一步細化營銷方式，精準鎖定客群，把握市場機會
- 嚴格控制開發節點，促使新增土儲盡快轉化為可售資源；同時繼續努力推動去庫存工作，尤其是商業和車位等難去化產品，釋放佔壓資金

業務展望

拓展

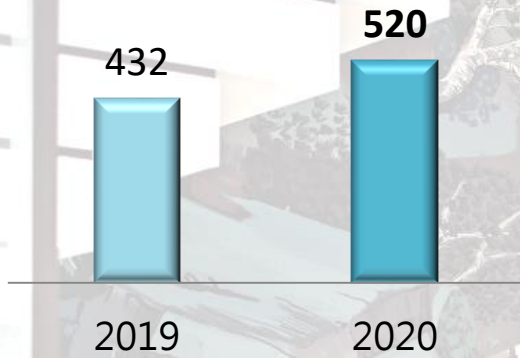
- 密切關注各區域的政策和市場，準確把握土地投資節奏和時機。加強項目週期管理，努力實現投資與銷售相匹配
- 融資工作上充分發揮成本優勢，持續拓展多元化的融資渠道，優化負債結構，為實現穩健且持續增長的經營業績提供充實資金

管理

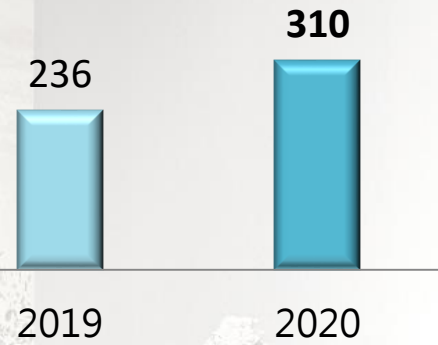
- 以「高質量發展」為目標，規範內部運作，提高各項管理水平，落實成本精細化管理和費用控制，提升項目盈利空間，為公司股東創造更理想回報
- 堅持質量為先、客戶為本的發展理念，推進技術標準化和工程質量管控，在綠色健康、精細化和人性化等方面提升產品力，突顯保利品牌優勢

2020年主要目標

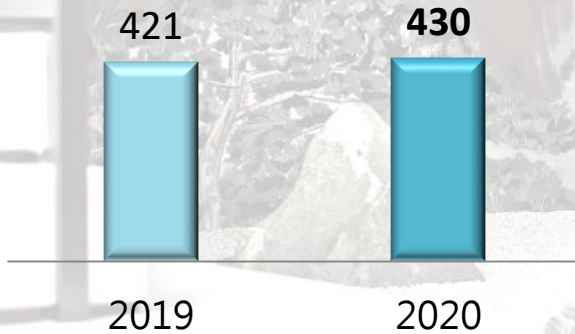
簽約金額 (億人民幣)



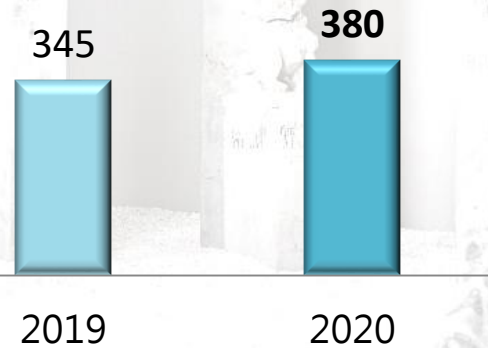
簽約面積 (萬平方米)



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
上海山金保利廣場	一線	111	-	111	50%	55
上海西郊金茂府	一線	226	-	226	14.9%	34
上海嘉定保障房	一線	159	-	159	100%	159
蘇州保利獨墅西岸	二線	6	-	6	100%	6
蘇州保利觀湖國際	二線	-	90	90	100%	90
蘇州渭塘項目	二線	155	-	155	100%	155
蘇州印江南花園	二線	176	-	176	40%	70
蘇州保利月映庭	二線	81	-	81	100%	81
蘇州木瀆項目	二線	105	-	105	49%	52
蘇州滄墅關項目	二線	-	124	124	45%	56
蘇州望亭項目	二線	274	85	359	20%	72
寧波保利城	二線	73	245	319	100%	319
寧波上湖城章	二線	139	-	139	33%	46
寧波印東方	二線	110	-	110	33.3%	37
寧波盛梅路項目	二線	-	190	190	100%	190
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	-	68	68	100%	68
德清保利明玥風華	四線	85	-	85	100%	85
長三角地區小計		1,714	1,101	2,815		1,887
廣州保利西悅灣	一線	-	446	446	75%	335
廣州南沙保利城	一線	376	-	376	85%	320
廣州平步大道項目	一線	111	73	184	37.5%	69
廣州商業大道項目	一線	-	153	153	100%	153
佛山保利同濟府	二線	140	-	140	100%	140

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
佛山順德項目	二線	-	108	108	100%	108
佛山倫敦項目	二線	-	256	256	100%	256
佛山教育路項目	二線	-	124	124	100%	124
深圳龍崗項目	一線	267	1,835	2,101	50%	1,051
惠州保利陽光城	三線	360	-	360	70%	252
惠州水口項目	三線	-	230	230	100%	230
珠三角地區小計		1,254	3,224	4,479		3,037
貴陽保利春天大道	二線	133	-	133	66.5%	88
貴陽保利公園2010	二線	467	555	1,023	100%	1,023
貴陽保利溪湖	二線	46	-	46	50%	23
貴陽保利鳳凰灣	二線	72	198	270	51%	138
遵義保利未來城市	三線	483	2,090	2,573	35%	900
南寧保利山漸青	二線	115	-	115	100%	115
南寧保利君悅灣	二線	210	-	210	30%	63
南寧保利心語	二線	126	-	126	100%	126
南寧保利領秀前城	二線	581	74	655	83.5%	547
南寧保利領秀前城二期	二線	639	1,128	1,767	100%	1,767
昆明保利大家	二線	89	-	89	73%	65
昆明官渡項目	二線	300	772	1,073	90%	965
西南地區小計		3,261	4,818	8,079		5,820
武漢保利城	二線	279	452	732	68%	497
武漢保利江錦	二線	137	-	137	51%	70
武漢保利公園家	二線	-	286	286	55%	158
武漢保利上城	二線	290	75	365	100%	365
武漢徑河路項目	二線	-	225	225	100%	225

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
武漢徑西八路項目	二線	-	179	179	100%	179
哈爾濱保利水韻長灘	二線	230	-	230	58%	133
哈爾濱保利城	二線	87	34	121	100%	121
哈爾濱群力022項目	二線	148	-	148	100%	148
哈爾濱保利天悅	二線	146	-	146	100%	146
牡丹江保利江山悅	三線	307	34	341	100%	341
濟南翡麗公館	二線	198	83	280	25%	70
濟南海子窪項目	二線	188	-	188	60%	113
濟南保利盛景台	二線	147	-	147	51%	75
濟南中麓府	二線	287	-	287	33%	95
濟南槐蔭項目	二線	445	192	638	75%	478
煙台保利愛尚海	二線	131	-	131	70%	92
威海財信保利名著	三線	304	31	334	30%	100
淄博保利華府	三線	158	-	158	65%	103
淄博保利城	三線	234	-	234	65%	152
濰坊中南保利樾府	三線	113	158	271	30%	81
泰安高鐵新區項目	三線	-	269	269	60%	161
萬寧保利半島1號	四線	-	360	360	100%	360
其他地區小計		3,828	2,379	6,207		4,263
香港屯門項目		17	-	17	100%	17
香港油塘項目		42	-	42	70%	30
香港啓德6553項目		-	93	93	35%	33
香港地區小計		60	93	153		80
總計		10,117	11,615	21,732		15,086



謝謝！