

保利置業集團

二零二零年度業績發佈

2021年3月

目錄

一	財務摘要	.....	3
二	業務回顧	.....	9
三	土地儲備	.....	13
四	前景展望	.....	17
五	附件	.....	20



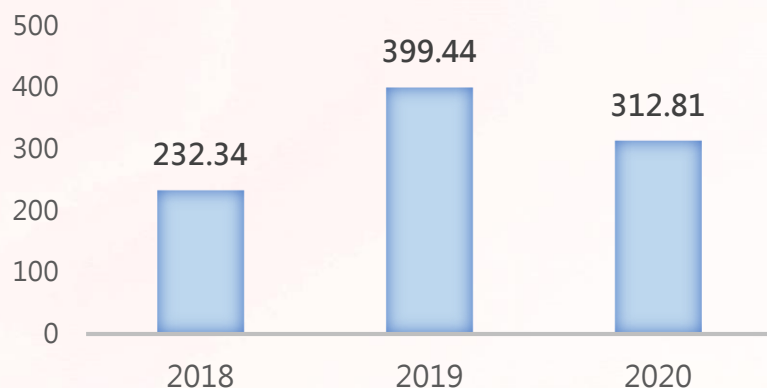
一、財務摘要

盈利摘要

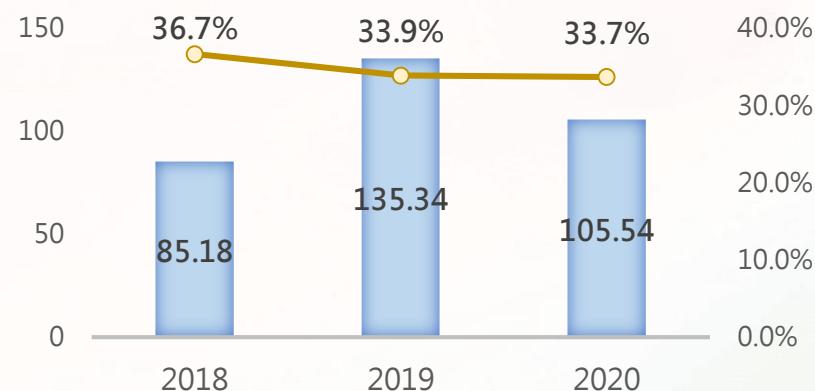
單位：億港元	2020年	2019年	變化
收入	312.81	399.44	-21.7%
毛利率(%)	33.7%	33.9%	
毛利	105.54	135.34	-22.0%
稅前溢利	67.89	86.90	-21.9%
年內溢利	23.25	37.89	-38.6%
本公司擁有人應佔溢利	18.80	38.33	-50.9%
每股基本盈利(港仙)	51.35	104.68	-50.9%
每股攤薄盈利(港仙)	51.30	104.31	-50.8%

主要財務指標

收入 (億港元)



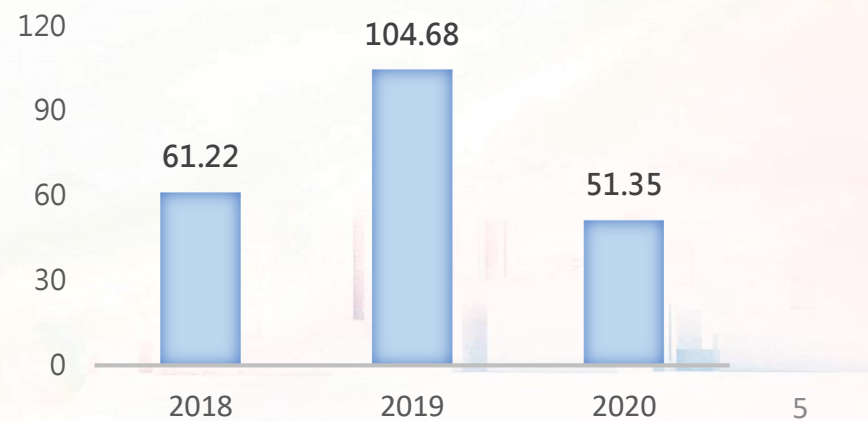
毛利 (億港元) 及毛利率 (%)



稅前溢利 (億港元)



基本每股盈利 (港仙)



資產及負債摘要

單位：億港元	2020年	2019年	變化
總資產	2,055	1,593	29.0%
— 總現金	437	279	56.6%
總負債	1,663	1,244	33.7%
— 總借貸	866	642	34.9%
股東權益	354	326	8.6%
每股賬面資產淨值 (港元)	9.68	8.89	8.9%
淨負債率 (%)	109.5%	104.0%	5.5個百分點

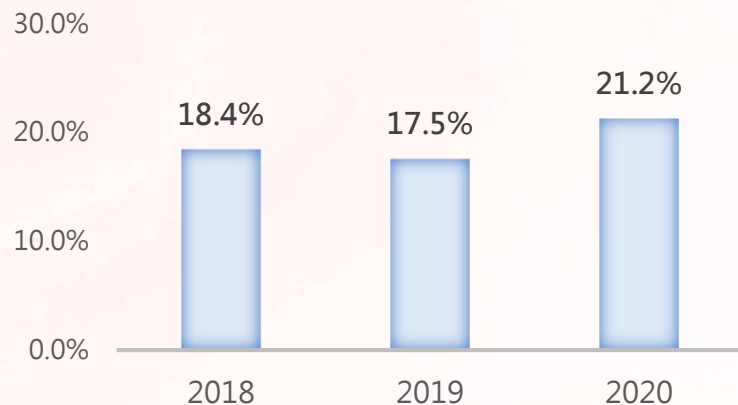
註：【1】總現金 = 銀行結餘、存款及現金 + 已抵押銀行存款

【2】總借貸 = 應付票據、銀行及其他借貸

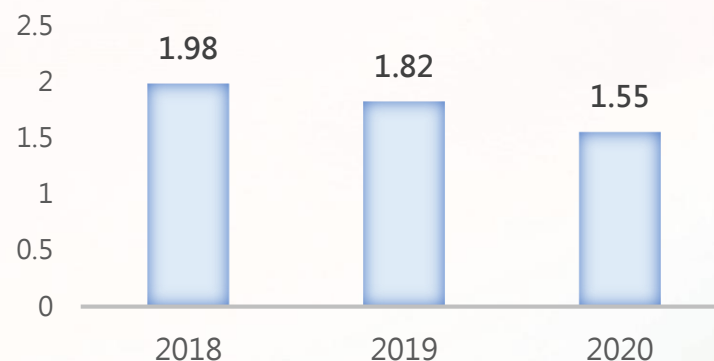
【3】淨負債率 = (總借貸 - 總現金) / 總權益

主要財務指標

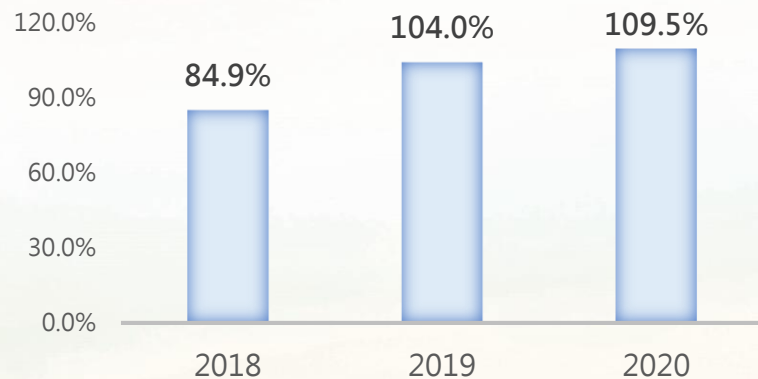
總現金/總資產



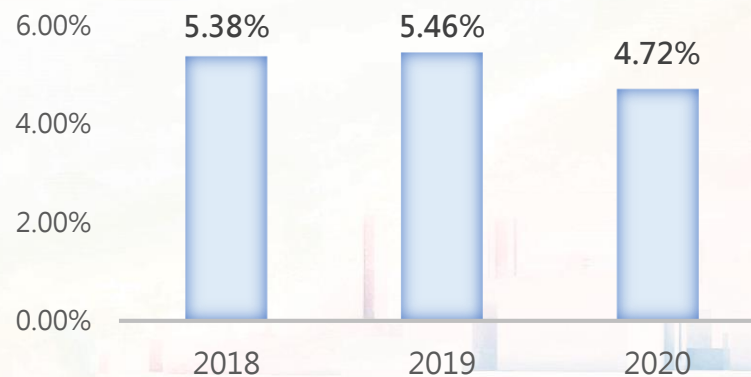
現金短債比



淨負債率



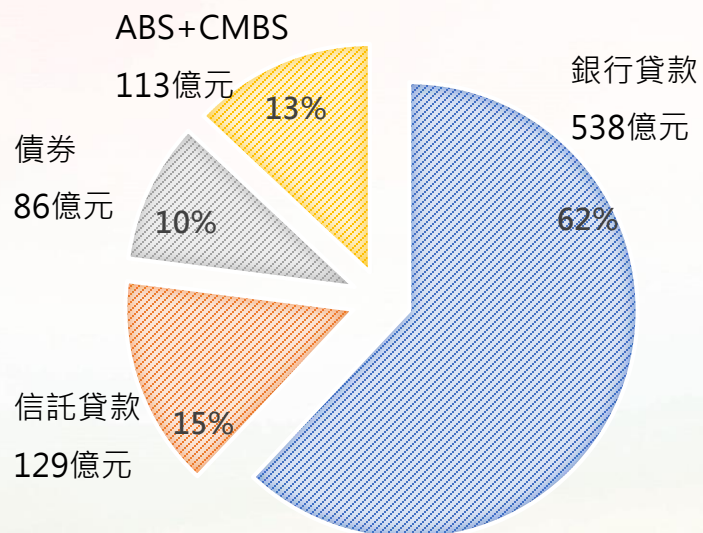
財務成本



債務結構

- 截至2020年12月31日，本集團總借貸約866億港元
- 其中中國境內借貸佔83%，境外借貸佔17%

總借貸按債券類型分佈 (億港元)



總借貸按還款期限分佈 (億港元)



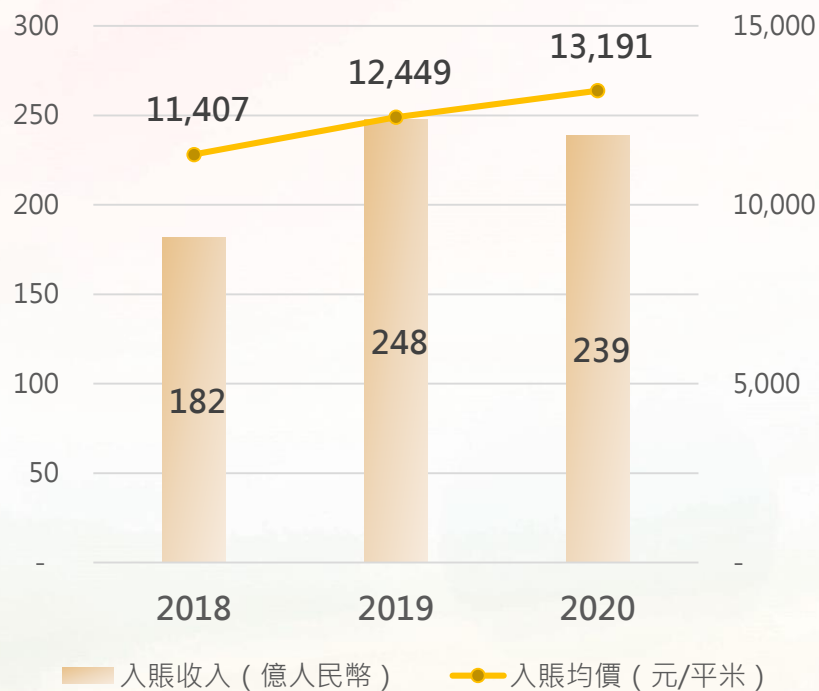


二、業務回顧

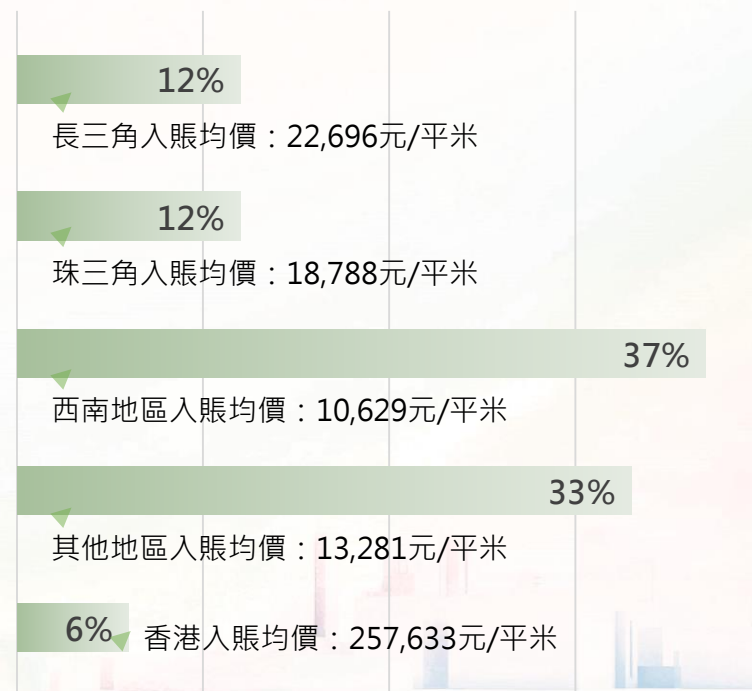
入賬銷售

- 2020年，本集團入賬銷售收入約人民幣254億元，入賬銷售面積約182萬平方米，入賬銷售均價13,978元/平方米
- 其中，中國內地市場入賬銷售均價13,191元/平方米，同比增長6%

內地市場入賬收入及均價



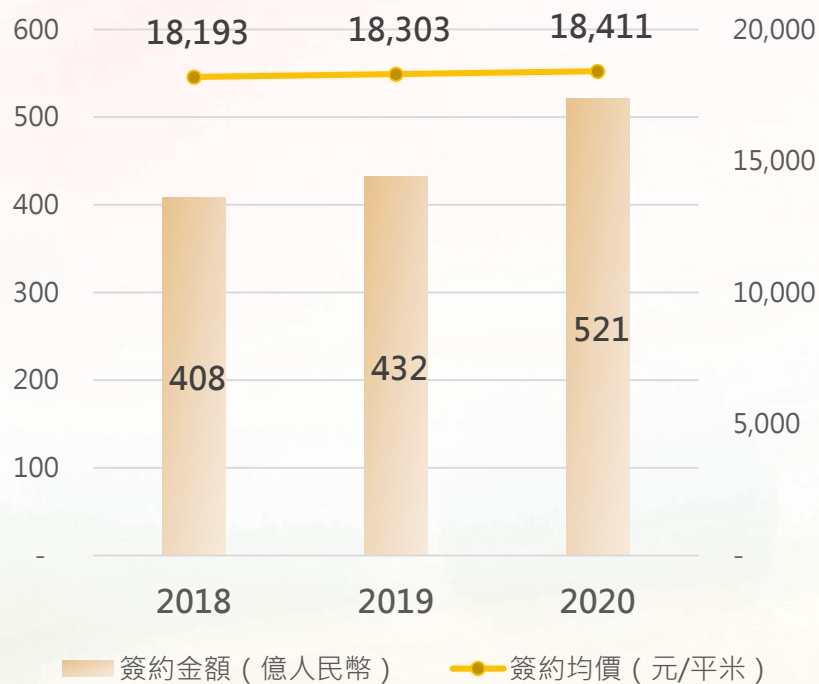
入賬銷售收入按地區分佈



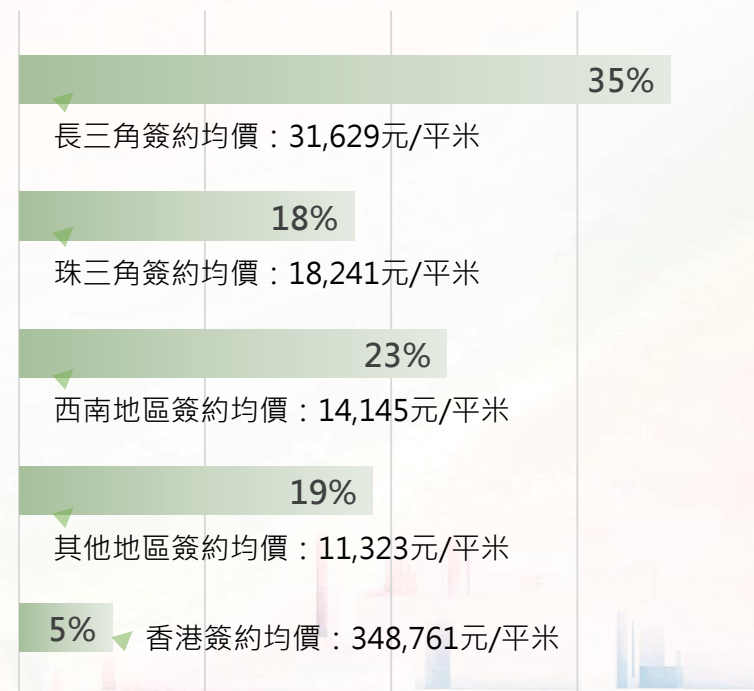
合約銷售

- 2020年，本集團合約銷售金額約人民幣521億元，合約銷售面積約283萬平方米
- 合約銷售均價18,411元/平方米，同比微升1%

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

長三角 地區

- 上海嘉定保障房
- 上海山金保利廣場
- 蘇州保利月映庭
- 蘇州保利天樾人家
- 蘇州望熙雅苑
- 蘇州江月時光
- 蘇州雲熹花園
- 寧波保利湖光印
- 杭州江語雲城

珠三角 地區

- 廣州保利明玥晨光
- 廣州香樾四季花園
- 佛山廣佛保利城
- 惠州保利鹿江來

西南 地區

- 昆明保利城

其他 地區

- 武漢保利翡麗公館
- 武漢保利悅公館
- 哈爾濱保利明玥時光
- 濟南保利天禧
- 濟南保利山語
- 威海保利翰林苑
- 泰安保利岳麓府





三、土地儲備

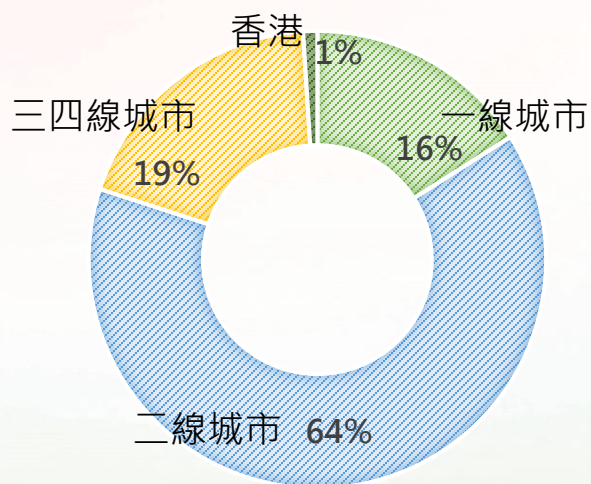
新增土地儲備

項目名稱	規劃總建面 (千平方米)	項目名稱	規劃總建面 (千平方米)
招拍掛		城市更新	
☐ 上海奉賢項目	92	☐ 濟南保利天禧	223
☐ 上海崇明項目	110	☐ 煙台宋家莊項目	187
☐ 上海南奉公路項目	102	一二級聯動	
☐ 廣州南沙項目	41	☐ 哈爾濱保利明月時光	233
☐ 廣州花都項目	289	協議出讓	
☐ 寧波海曙項目	175	☐ 哈爾濱廣信項目	600
☐ 蘇州黃橋項目	101	合作開發	
☐ 武漢東西湖項目	228	☐ 威海保利翰林苑	121
☐ 昆明輕工校項目	223	☐ 寧波孔浦小鎮項目	151
☐ 南寧五象項目	340	☐ 杭州江語云城	304
☐ 柳州河東項目	127	☐ 崑山陸家鎮項目	221
☐ 威海環山路項目	224	新增土儲合計	4,090

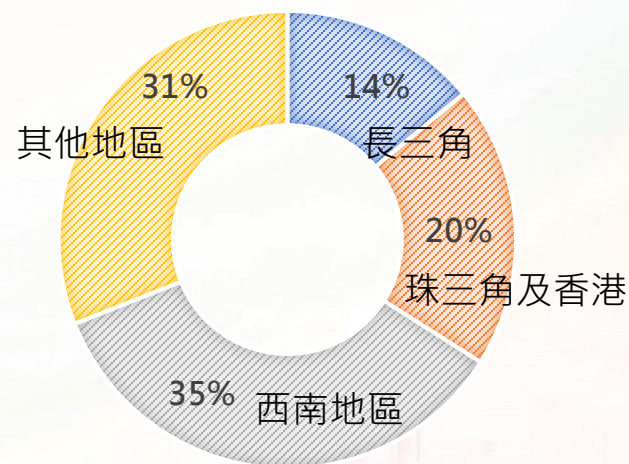
總土地儲備

- 截至2020年底，集團總土地儲備之建築面積約2,236萬平方米，平均土地成本約6,781元/平方米。其中在建面積1,119萬平方米，待建面積1,117萬平方米
- 集團權益土地儲備之總建築面積約1,607萬平方米，按城市和區域分佈如下：

權益土地儲備按城市分佈



權益土地儲備按區域分佈



註：西南地區主要城市佈局為南寧、昆明和貴陽（權益土儲分別佔西南地區49%、19%和15%）

主要投資物業及酒店列表

- 截至2020年底，本集團持有投資物業總建築面積約72.0萬平方米；
- 集團持有投資物業之資產值約107億港元；酒店資產值約33億港元

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	2020年 平均出租率
北京	北京保利大廈 (辦公樓)	辦公樓	15	75%	92%
上海	上海保利廣場 (部分)	辦公樓及商業	30	100%	79%
上海	上海證券大廈 (部分)	辦公樓	48	100%	77%
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%	74%
北京	北京保利大廈 (酒店)	酒店	63	75%	29%
上海	上海嘉定凱悅酒店	酒店	69	100%	47%
武漢	武漢保利大酒店	酒店	28	100%	35%



四、前景展望

發展策略

- 一二線城市權益土儲佔比提升至80%；首次落子杭州和崑山
- 堅持全國化佈局和多元化渠道，重點投資長三角和大灣區

銷售

- 2020年合約銷售增長21%。年內研發推出POLY LIGHT產品體系，提升產品質量和品牌影響力
- 2021年合約銷售目標620億元，同比增長19%，提升回籠率，加快去庫存

拓展

運營

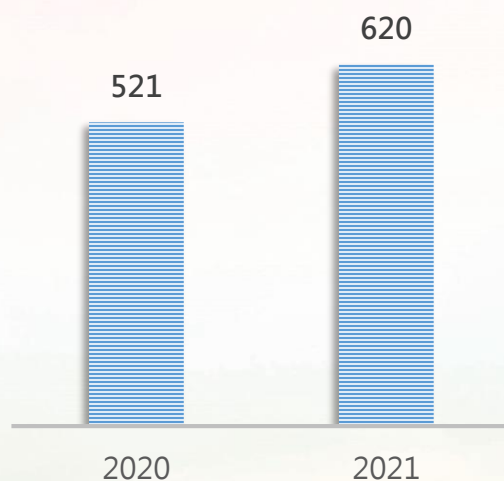
- 項目開發週期大幅提速，平均資金成本下降0.74個百分點至4.72%
- 未來繼續構建精細化管理體系，不斷提升項目開發和資金使用效率

2021年主要目標

- 十四五奮鬥目標：在未來五年，再造一個保利置業
- 實現有力度的增長、推進高質量的發展、確保強有力的風控

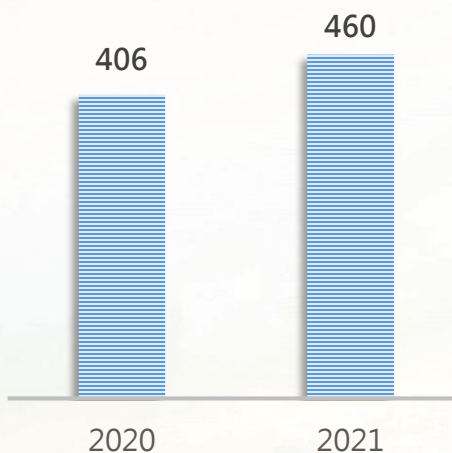
簽約金額

(億元人民幣)



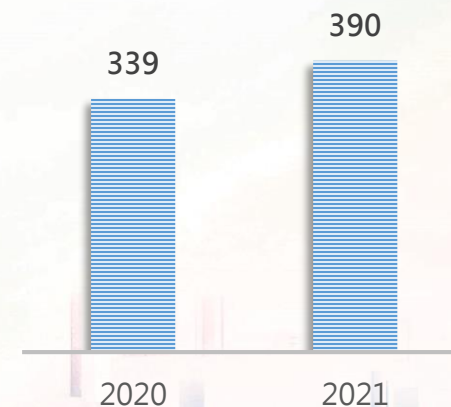
新開工面積

(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
上海嘉定保障房	一線	164	-	164	100%	164
上海奉賢項目	一線	92	-	92	100%	92
上海崇明項目	一線	110	-	110	100%	110
上海南奉公路項目	一線	-	102	102	100%	102
崑山陸家鎮項目	三線	-	221	221	49%	108
蘇州保利觀湖國際	二線	-	104	104	100%	104
蘇州保利天樾人家	二線	1	-	1	100%	1
蘇州保利月映庭	二線	81	-	81	100%	81
蘇州江月時光	二線	105	-	105	51%	54
蘇州雲熹花園	二線	125	-	125	45%	56
蘇州望熙雅苑	二線	280	-	280	20.4%	57
蘇州黃橋項目	二線	-	101	101	100%	101
寧波保利城	二線	73	245	319	100%	319
寧波保利湖光印	二線	189	-	189	100%	189
寧波海曙項目	二線	175	-	175	70%	123
寧波孔浦小鎮項目	二線	151	-	151	49%	74
杭州江語雲城	二線	175	129	304	50%	152
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	-	67	67	100%	67
長三角地區小計		1,734	1,267	3,001		2,264
廣州保利西悅灣	一線	77	373	449	75%	337
廣州南沙保利城	一線	296	-	296	85%	251
廣州香樾四季花園	一線	184	-	184	37.5%	69
廣州保利明玥晨光	一線	145	-	145	100%	145
廣州南沙項目	一線	41	-	41	100%	41
廣州花都項目	一線	-	289	289	100%	289
佛山順德項目	二線	80	28	108	100%	108

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
佛山廣佛保利城	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	362	-	362	70%	254
惠州保利鹿江來	三線	230	-	230	100%	230
珠三角地區小計		2,061	2,524	4,585		3,154
貴陽保利公園2010	二線	137	554	691	100%	691
貴陽保利鳳凰灣	二線	72	198	270	51%	138
遵義保利未來城市	三線	240	2,105	2,345	35%	821
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	127	-	127	100%	127
南寧保利領秀前城	二線	482	74	556	100%	556
南寧保利領秀前城二期	二線	1,164	593	1,756	100%	1,756
南寧五象項目	二線	-	340	340	50%	170
柳州河東項目	三線	127	-	127	100%	127
昆明保利城	二線	617	456	1,073	90%	965
昆明輕工校項目	二線	-	223	223	51%	114
西南地區小計		3,290	4,542	7,833		5,642
武漢保利城	二線	53	678	731	68%	497
武漢保利公園家	二線	-	286	286	55%	158
武漢保利上城	二線	179	-	179	100%	179
武漢保利翡麗公館	二線	204	-	204	100%	204
武漢保利悅公館	二線	178	-	178	100%	178
武漢東西湖項目	二線	-	228	228	100%	228
哈爾濱保利水韻長灘	二線	74	-	74	58%	43
哈爾濱保利城	二線	30	-	30	100%	30

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
哈爾濱保利天悅二期	二線	143	-	143	100%	143
哈爾濱保利天悅	二線	144	-	144	100%	144
哈爾濱保利明玥時光	二線	233	-	233	100%	233
哈爾濱廣信項目	二線	-	600	600	100%	600
牡丹江保利江山悅	三線	134	34	168	100%	168
濟南翡麗公館	二線	126	83	208	25%	52
濟南保利山語	二線	184	-	184	60%	110
濟南保利盛景台	二線	147	-	147	51%	75
濟南中麓府	二線	144	-	144	33%	47
濟南槐蔭項目	二線	504	156	660	75%	495
濟南保利天禧	二線	223	-	223	70%	156
煙台保利愛尚海	二線	83	-	83	70%	58
煙台宋家莊項目	二線	-	187	187	51%	96
威海財信保利名著	三線	186	-	186	30%	56
威海保利翰林苑	三線	121	-	121	40%	48
威海環山路項目	三線	-	224	224	51%	114
淄博保利華府	三線	89	-	89	65%	58
淄博保利城	三線	234	-	234	65%	152
濰坊中南保利樾府	三線	263	-	263	30%	79
泰安保利岳麓府	三線	276	-	276	60%	166
萬寧保利半島1號	四線	-	360	360	100%	360
其他地區小計		3,951	2,837	6,788		4,927
香港屯門臻譽		17	-	17	100%	17
香港油塘項目		42	-	42	70%	30
香港啟德6553項目		93	-	93	35%	33
香港地區小計		153	-	153		80
總計		11,190	11,171	22,360		16,068



謝謝！