

保利置业集团

二零二一年中期业绩发布

2021年8月

目录

一	财务摘要	.....	3
二	业务回顾	.....	9
三	土地储备	.....	13
四	前景展望	.....	17
五	附件	.....	20



一、财务摘要

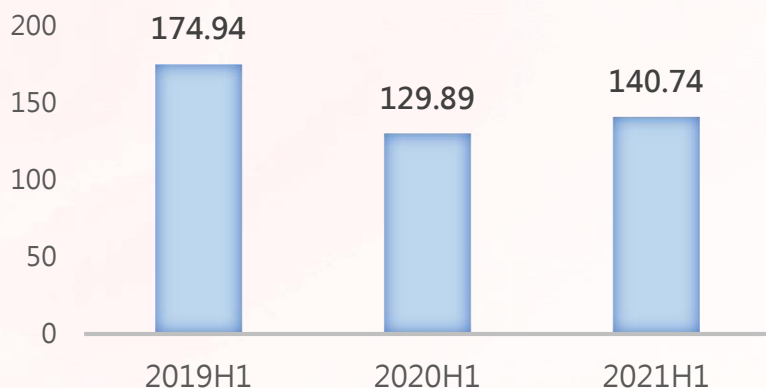
盈利摘要

单位：亿港元	2021上半年	2020上半年	变化
收入	140.74	129.89	8.4%
毛利率(%)	37.9%	37.6%	0.4个百分点
毛利	53.40	48.81	9.4%
本公司拥有人应占溢利	16.63	8.28	100.8%
每股基本盈利(港仙)	45.42	22.62	100.8%
每股摊薄盈利(港仙)	45.42	22.56	101.3%
核心净利润	15.37	9.98	54.0%
核心净利润率(%)	10.9%	7.7%	3.2个百分点

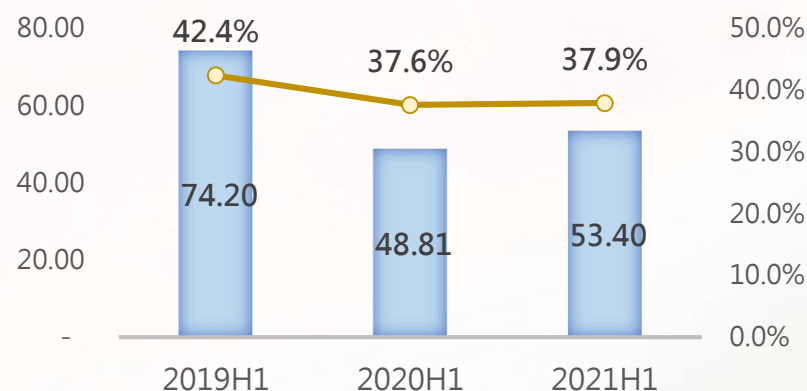
注：核心净利润为剔除投资物业和金融资产之公平值变动及汇兑损益后的净利润

主要财务指标

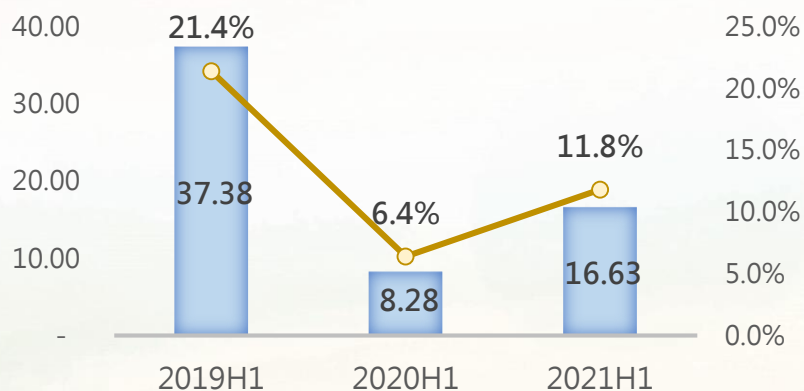
收入 (亿港元)



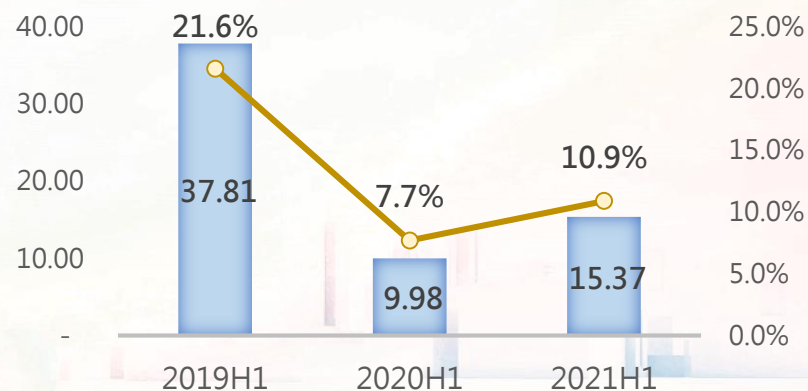
毛利 (亿港元) 及毛利率 (%)



归母净利润 (亿港元) 及归母净利率 (%)



核心净利润 (亿港元) 及核心净利率 (%)



资产及负债摘要

单位：亿港元	2021年6月底	2020年12月底	变化
总资产	2,170	2,055	5.6%
— 总现金	340	437	-22.1%
总负债	1,754	1,663	5.4%
— 总借贷	858	866	-0.9%
股东权益	370	354	4.4%
每股账面资产净值（港元）	10.10	9.68	4.4%
净负债率（%）	124.4%	109.5%	14.9个百分点

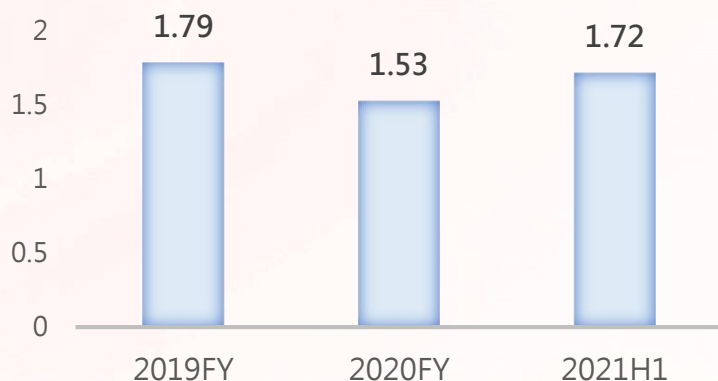
注：【1】总现金 = 银行结余、存款及现金 + 已抵押银行存款

【2】总借贷 = 应付票据、银行及其他借贷

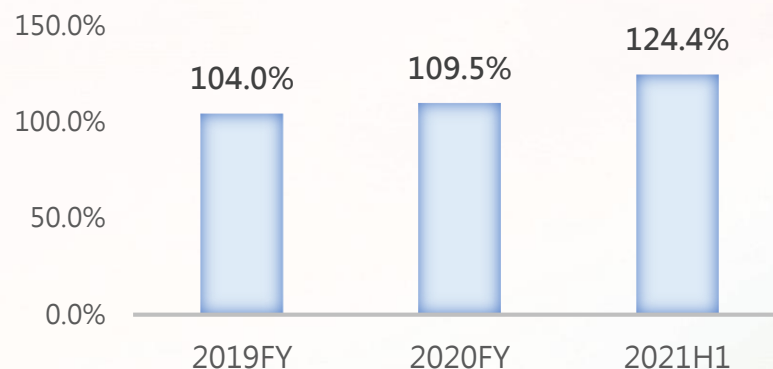
【3】净负债率 = (总借贷 - 总现金) / 总权益

主要财务指标

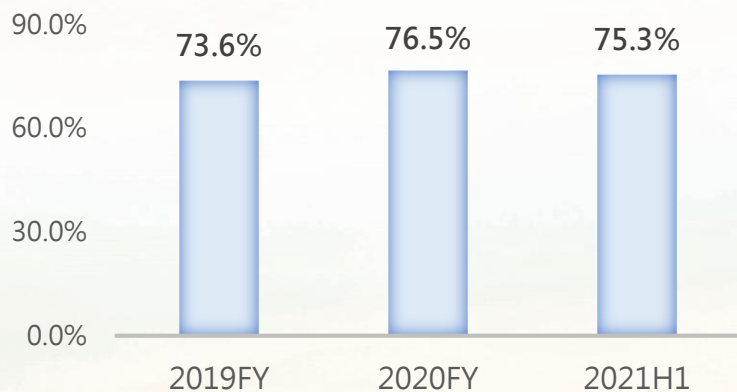
非受限现金短债比



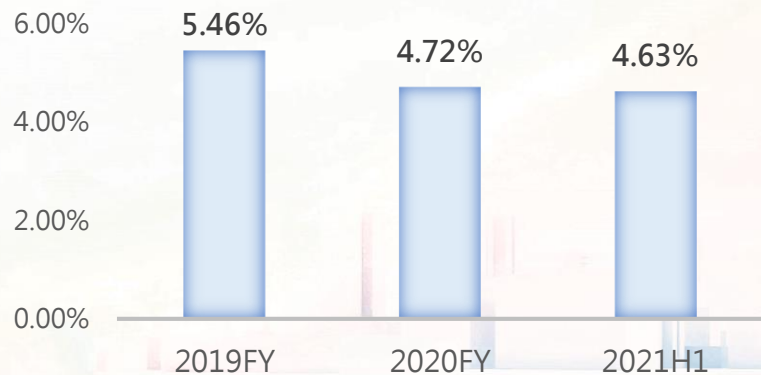
净负债率



扣除预售账款的资产负债率



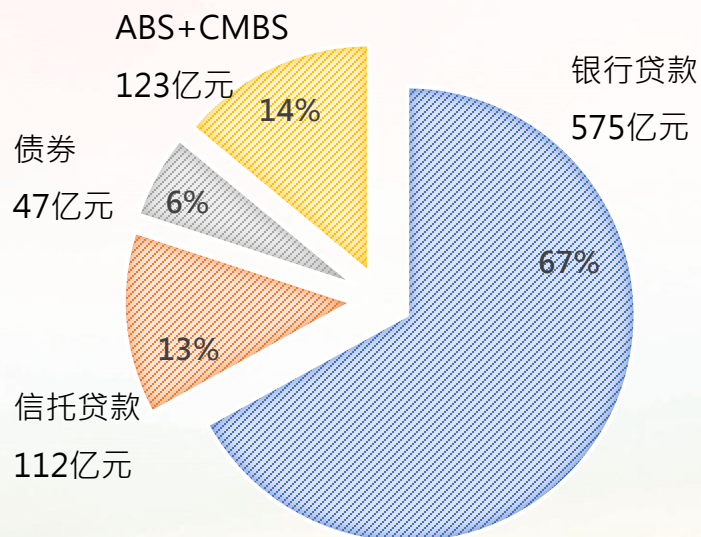
平均财务成本



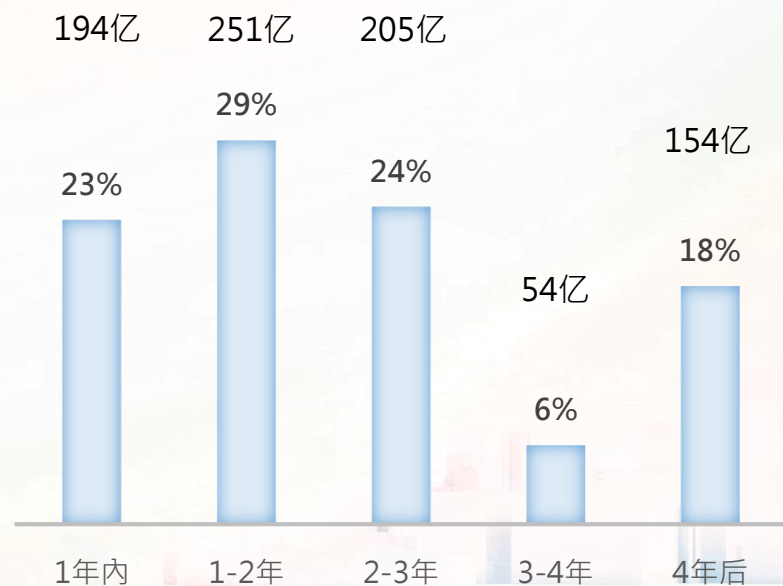
债务结构

- 截至2021年6月30日，本集团总借贷约858亿港元，较去年底微降0.9%
- 其中中国境内借贷占88%，境外借贷占12%
- 信托贷款占比较去年底下降2个百分点，短债占比较去年底下降9个百分点

总借贷按债券类型分布 (亿港元)



总借贷按还款期限分布 (亿港元)



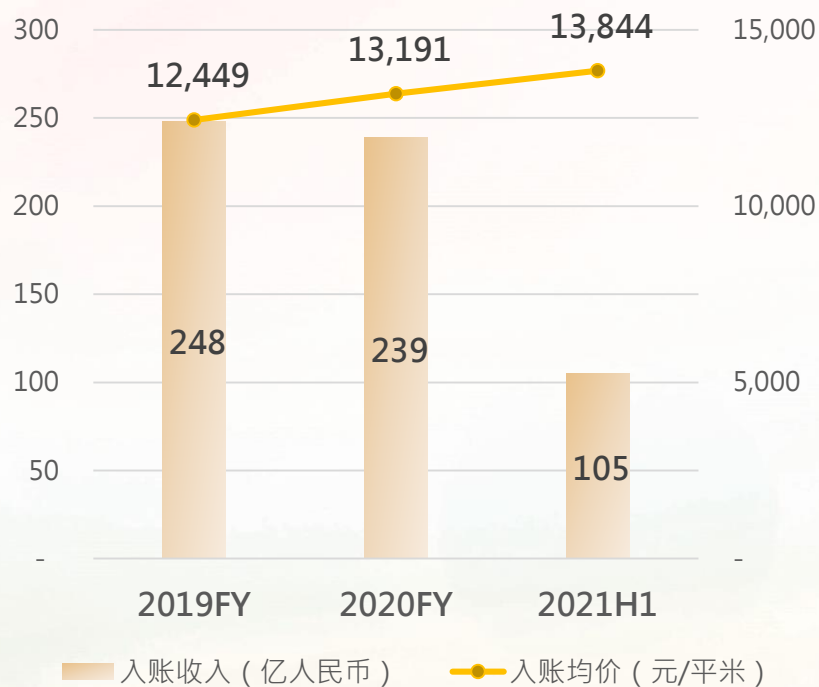


二、业务回顾

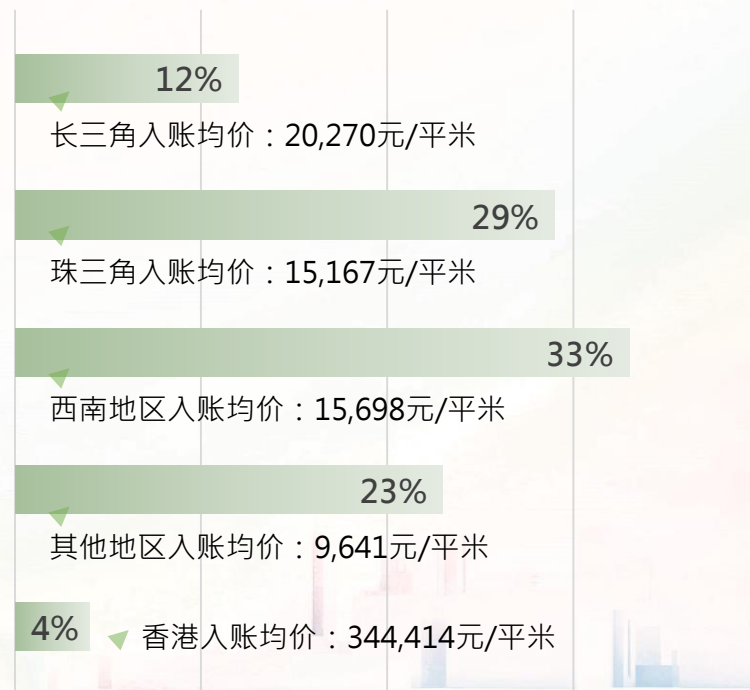
入账销售

- 2021上半年，本集团入账销售收入约人民币109亿元，入账销售面积约75.9万平方米，入账销售均价14,331元/平方米
- 其中，中国内地市场入账销售均价13,844元/平方米，同比增长9%

内地市场入账收入及均价



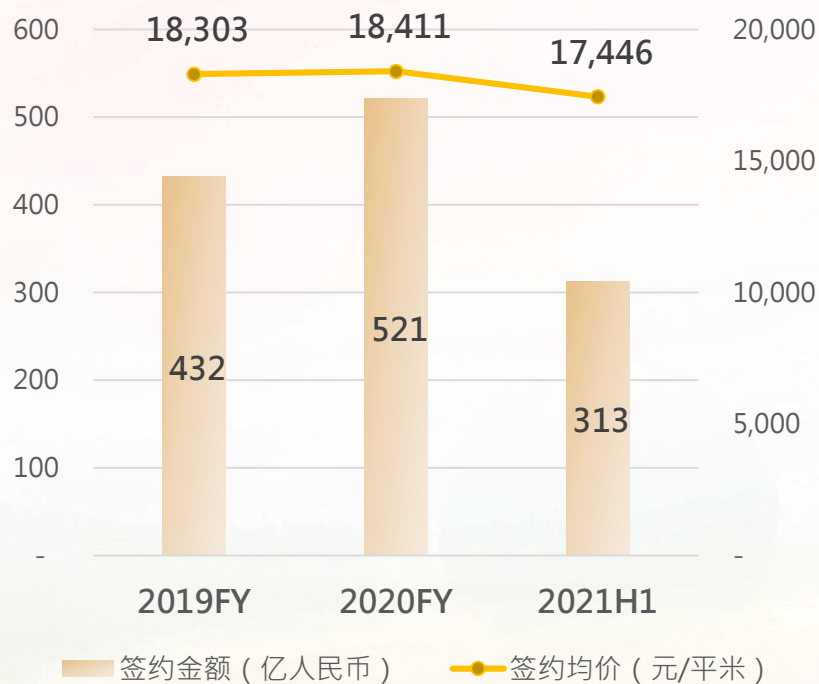
入账销售收入按地区分布



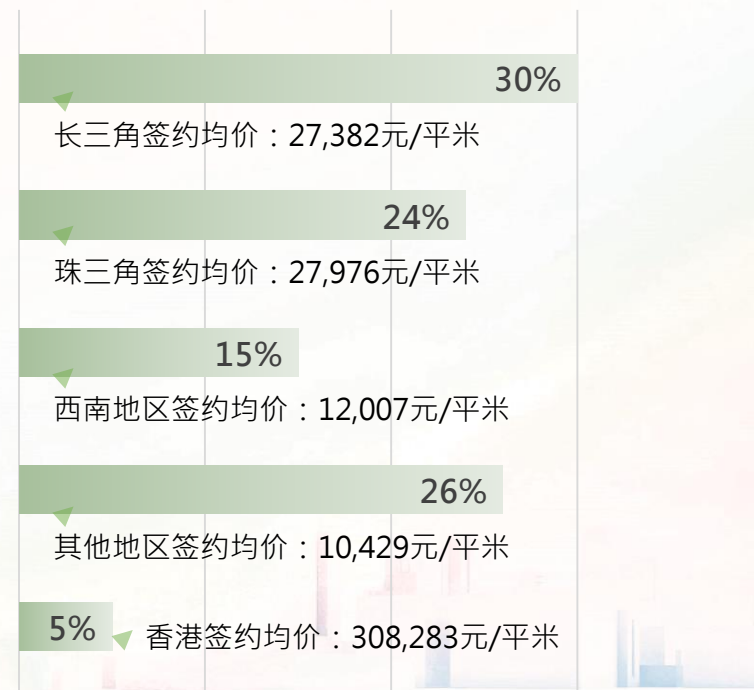
合约销售

- 2021年上半年，本集团合约销售金额约人民币313亿元，合约销售面积约179万平方米
- 合约销售均价17,446元/平方米，其中内地市场合约销售均价16,667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

长三角地区

- 🏠 苏州保利栖月雅园
- 🏠 宁波保利江上印
- 🏠 宁波君兰锦绣花园

珠三角地区

- 🏠 深圳保利勤诚达誉都
- 🏠 广州天骄
- 🏠 广州保利湾上
- 🏠 佛山广佛保利城二期

西南地区

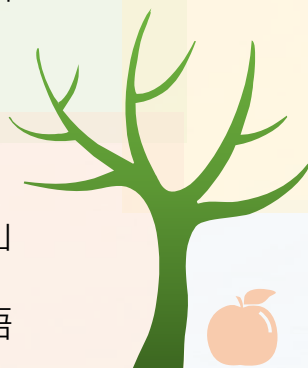
- 🏠 昆明保利明玥半山
- 🏠 柳州保利明玥山语

香港地区

- 🏠 香港屯门臻誉

其他地区

- 🏠 烟台保利明玥春江
- 🏠 威海保利明玥风华
- 🏠 哈尔滨广信项目
- 🏠 哈尔滨保利天悦二期





三、土地储备

新增土地储备

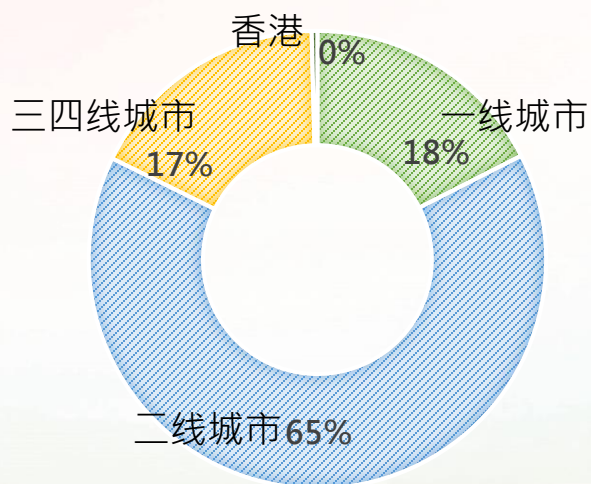
- 2021年上半年，集团新增土地储备78.8万平方米，平均土地成本9,346元/平米
- 首七个月，集团新增土储134.1万平方米，其中一半项目通过非招拍挂渠道获取

获取时间	项目名称	类型	规划总建面 (千平方米)	权益	权益建面 (千平方米)	获取方式
2021年4月	广州天骄	商住	183	40%	73	合作
2021年5月	广州荔湖街项目	住宅	228	100%	228	招拍挂
2021年6月	苏州吴中项目	住宅	82	49%	40	合作
2021年6月	贵阳南明项目	商住	295	100%	295	勾地
上半年合计			788		636	
2021年7月	广州永宁街项目	商住	116	100%	116	收并购
2021年7月	佛山容桂项目	住宅	210	100%	210	招拍挂
2021年7月	常州天宁项目	商住	227	51%	116	招拍挂
首七个月合计			1,341		1,078	

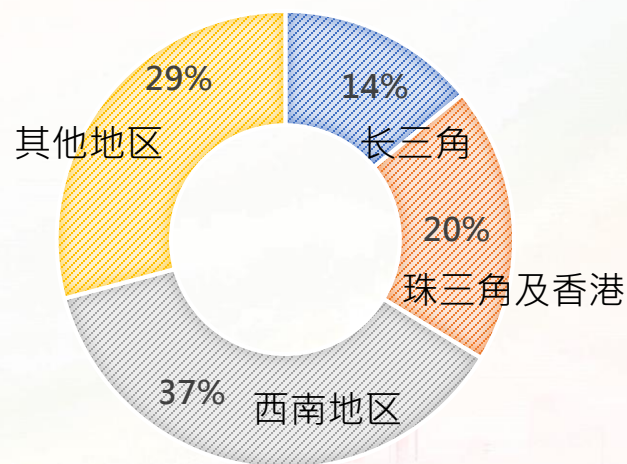
总土地储备

- 截至2021年6月30日，集团总土地储备之建筑面积约2,189万平方米，平均土地成本约7,033元/平方米。其中在建面积1,105万平方米，待建面积1,084万平方米
- 集团权益土地储备之总建筑面积约1,602万平方米，按城市和区域分布如下：

权益土地储备按城市分布



权益土地储备按区域分布



注：西南地区主要城市布局为南宁、昆明和贵阳（权益土储分别占西南地区46%、19%和19%）

主要投资物业及酒店列表

- 截至2021年6月30日，本集团持有投资物业总建筑面积约67.2万平方米；
- 集团持有投资物业之资产值约108亿港元；酒店资产值约34亿港元

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	2021上半年 平均出租率
北京	北京保利大厦(办公楼)	办公楼	15	75%	80%
上海	上海保利广场(部分)	办公楼及商业	30	100%	75%
上海	上海证券大厦(部分)	办公楼	48	100%	64%
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	56	100%	78%
北京	北京保利大厦(酒店)	酒店	63	75%	31%
上海	上海嘉定凯悦酒店	酒店	69	100%	67%
武汉	武汉保利大酒店	酒店	28	100%	55%



四、前景展望

发展策略

- 持续主动调整资源储备结构，近年新增项目重点向长三角和大湾区倾斜；坚持多元化收购渠道
- 权益土地储备在一二线城市的占比再提升至82%；年内首次进入常州市场

销售

- 在去年推出POLY LIGHT产品体系的基础上，上半年实现玥系产品十余个在全国多个城市落地和园系产品在苏州首发
- 2021年首七个月合约销售同比增长48%。通过组织策划「保利少年志」等大型公益品牌活动，加强了保利置业的品牌声量和市场美誉度

拓展

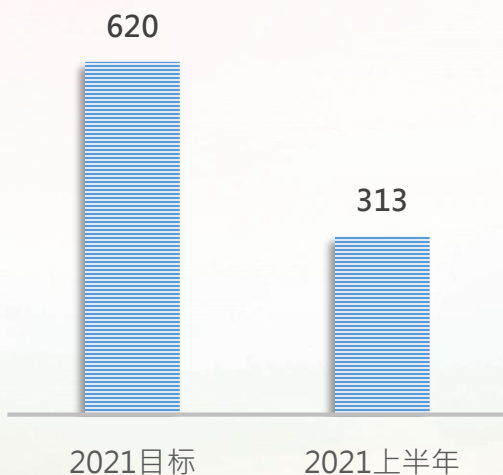
运营

- 通过强化运营管控体系，新项目开发效率逐年提升。全面推动精益管理，实现企业高质量发展
- 平均资金成本4.63%，继续保持行业较低的融资成本优势；短债占比较去年底下降9个百分点至23%，债务结构进一步优化

2021年主要目标

- 十四五奋斗目标：在未来五年，再造一个保利置业
- 实现有力度的增长、推进高质量的发展、确保强有力的风控

签约金额
(亿元人民币)



新开工面积
(万平方米)



竣工面积
(万平方米)





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
上海嘉定保障房	一线	164	-	164	100%	164
上海奉贤项目	一线	92	-	92	100%	92
上海崇明项目	一线	110	-	110	100%	110
上海南奉公路项目	一线	78	24	101	100%	101
昆山陆家镇项目	三线	-	221	221	49%	108
苏州保利观湖国际	二线	-	104	104	100%	104
苏州保利月映庭	二线	81	-	81	100%	81
苏州江月时光	二线	105	-	105	51%	54
苏州云熹花园	二线	125	-	125	45%	56
苏州望熙雅苑	二线	280	-	280	20.4%	57
苏州保利栖月雅园	二线	71	30	101	100%	101
苏州吴中项目	二线	-	82	82	49%	40
宁波保利城	二线	73	241	315	100%	315
宁波保利湖光印	二线	189	-	189	100%	189
宁波保利江上印	二线	175	-	175	70%	123
宁波君兰锦绣花园	二线	154	-	154	49%	75
杭州江语云城	二线	175	129	304	50%	152
余姚保利乔登国际花园	四线	13	299	312	100%	312
德清保利原乡	四线	-	67	67	100%	67
长三角地区小计		1,885	1,196	3,081		2,301
广州保利西悦湾	一线	77	373	449	75%	337
广州南沙保利城	一线	117	-	117	85%	99
广州香樾四季花园	一线	184	-	184	37.5%	69
广州保利明玥晨光	一线	145	-	145	100%	145
广州保利湾上	一线	52	-	52	100%	52
广州花都项目	一线	82	207	289	100%	289
广州天骄	一线	183	-	183	40%	73

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
广州荔湖街项目	一线	-	228	228	100%	228
佛山顺德项目	二线	80	28	108	100%	108
佛山广佛保利城	二线	256	-	256	100%	256
佛山广佛保利城二期	二线	124	-	124	100%	124
深圳保利勤诚达誉都	一线	267	1,835	2,101	50%	1,051
惠州保利鹿江来	三线	230	-	230	100%	230
珠三角地区小计		1,796	2,670	4,466		3,061
贵阳保利公园2010	二线	137	554	691	100%	691
贵阳保利凤凰湾	二线	72	198	270	51%	138
贵阳南明项目	二线	-	295	295	100%	295
遵义保利未来城市	三线	240	2,105	2,345	35%	821
南宁保利山渐青	二线	115	-	115	100%	115
南宁保利君悦湾	二线	210	-	210	30%	63
南宁保利心语	二线	103	-	103	100%	103
南宁保利领秀前城	二线	444	-	444	100%	444
南宁保利领秀前城二期	二线	1,068	593	1,661	100%	1,661
南宁五象项目	二线	64	267	332	100%	332
柳州保利明玥山语	三线	127	-	127	100%	127
昆明保利城	二线	617	456	1,073	90%	965
昆明保利明玥半山	二线	89	183	272	51%	139
西南地区小计		3,285	4,651	7,936		5,892
武汉保利城	二线	53	678	731	68%	497
武汉保利公园家	二线	-	286	286	55%	158
武汉保利上城	二线	179	-	179	100%	179
武汉保利翡丽公馆	二线	204	-	204	100%	204
武汉保利悦公馆	二线	178	-	178	100%	178
武汉东西湖项目	二线	176	54	230	100%	230

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
哈尔滨保利水韵长滩	二线	62	-	62	58%	36
哈尔滨保利城	二线	12	-	12	100%	12
哈尔滨保利天悦二期	二线	143	-	143	100%	143
哈尔滨保利天悦	二线	144	-	144	100%	144
哈尔滨保利明月时光	二线	233	-	233	100%	233
哈尔滨广信项目	二线	157	451	608	100%	608
牡丹江保利江山悦	三线	134	34	168	100%	168
济南翡丽公馆	二线	126	83	208	25%	52
济南保利山语	二线	184	-	184	60%	110
济南保利盛景台	二线	86	-	86	51%	44
济南槐荫项目	二线	504	156	660	75%	495
济南保利天禧	二线	175	-	175	70%	122
烟台保利爱尚海	二线	83	-	83	70%	58
烟台保利明玥春江	二线	133	52	184	51%	94
威海财信保利名著	三线	186	-	186	30%	56
威海保利翰林苑	三线	121	-	121	40%	48
威海保利明玥风华	三线	107	118	224	51%	114
淄博保利华府	三线	89	-	89	65%	58
淄博保利城	三线	177	-	177	65%	115
潍坊中南保利樾府	三线	25	53	79	30%	24
泰安保利岳麓府	三线	276	-	276	60%	166
万宁保利半岛1号	四线	-	360	360	100%	360
其他地区小计		3,944	2,325	6,270		4,705
香港油塘项目		42	-	42	70%	30
香港后德6553项目		93	-	93	35%	33
香港地区小计		135	-	135		62
总计		11,046	10,842	21,888		16,021



谢谢！