

# 保利置業集團有限公司

## 二零二二年度業績發布

股票代號：00119

2023年3月

# 目录

一	业绩亮点	.....	3
二	财务摘要	.....	6
三	业务回顾	.....	13
四	土地储备	.....	17
五	附件	.....	21

01

# 业绩亮点



## 2022年销售

- 位列克尔瑞百强房企销售榜单第40位，同比提升20个名次
- 长三角和大湾区签约占比70%
- 合约销售均价同比增长16%

## 2023年1-2月销售

- 克尔瑞百强房企销售榜单第20位
- 长三角和大湾区签约占比78%
- 合约销售均价较2022年全年水平增长37%

## 2022年拓展

- 新增土储174万平方米，首入常熟市场，常熟项目实现当年售罄
- 上半年获取项目在年内销售转化率达到18%

## 土储结构

- 本集团持有权益土储在一线城市占比提升2个百分点至22%
- 持有权益土储在长三角和大湾区占比提升3个百分点至43%

## 主要融资活动

- 累计获取100亿元公司债券和50亿元中期票据额度
- 年内完成发行60亿元公司债券和20亿元中期票据，加权发行成本3.30%

## 债务结构

- 直接融资比例上升，平均资金成本下降26个基点至4.27%
- 信托占比和短债占比均较二零二一年底下降4个百分点

# 环境社会管治成果

## 绿色环境

- 新增绿色建筑认证面积224万平方米
- 绿色建筑认证总面积1,663万平方米
- 新增项目绿色建筑标准应用率100%
- 新增装配式建造面积173万平方米
- 香港臻誉项目荣膺绿建环评金级认证

## 客户服务

- 成立优家房修中心，客户满意度同比上升12%
- 全年交付1.5万个单位，昆明保利城荣膺克尔瑞「2022十大交付力安居作品」

## 小区建设

- 2020年至2022年期间，落地「幸福归家」智能公共设施体系项目40余个，在全国各小区共计焕新183项智能设施
- 截至去年底，累计参与保障房项目30余个，总建筑面积185万平方米，为1.4万户中低收入家庭改善居住条件

## 社会责任

- 积极响应国家乡村振兴战略和巩固脱贫攻坚成果，帮助八万名异地搬迁少数民族群众融入城市美好生活，实现多元化就业创业
- 本集团两大品牌IP「保利是吾乡」和「保利少年志」分别揽获「2022年度企业社会责任优秀案例」、「2022年中国地产年度品牌公益优秀案例」和国资委「中央企业优秀故事」一等奖等多项荣誉，彰显央企责任和社会担当

## 员工发展

- 开展核心人才盘点专项工作
- 员工培训总时长达533,929小时

## 供应链管理

- 对1,693家供货商开展履约评估，推动责任供应链建设

追求卓越  
领创美好



02

# 财务摘要



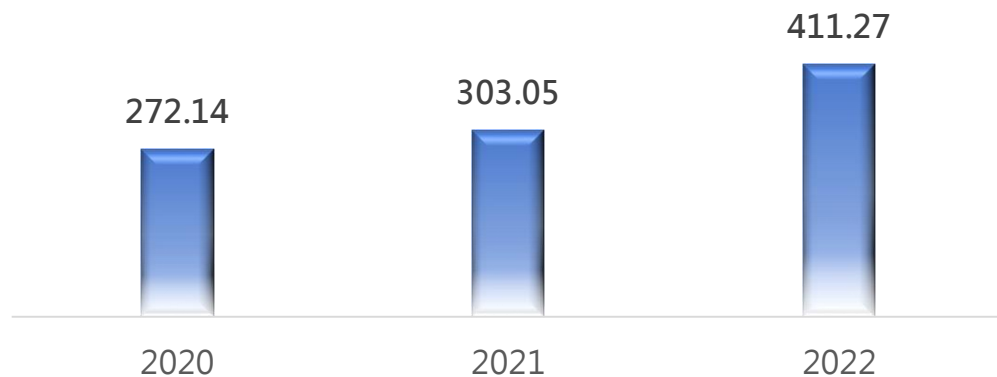
# 盈利摘要

单位：亿元人民币	2022年	2021年	变化
收入	411.27	303.05	35.7%
毛利率（%）	26.9%	33.9%	-6.9 ppt
毛利	110.81	102.61	8.0%
本公司拥有人应占溢利	8.16	20.59	-60.4%
每股盈利（元）	0.2171	0.5590	-61.2%
核心净利润	15.19	18.36	-17.3%
汇兑收益（损失）	( 6.22 )	1.62	-485%

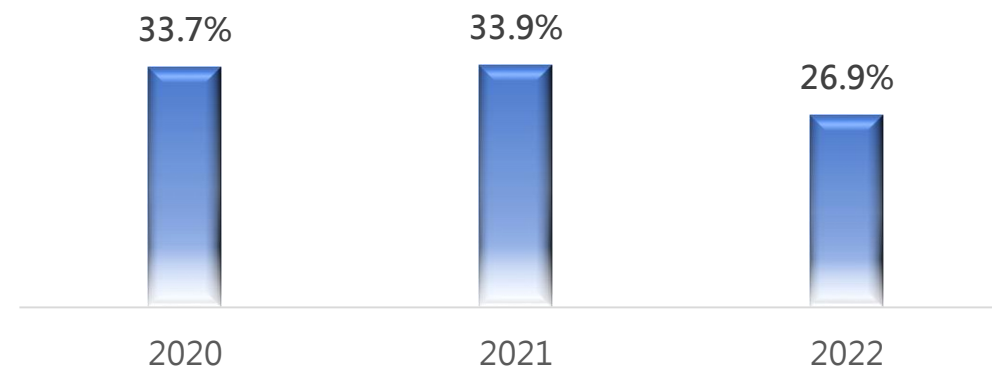
注：核心净利润为剔除投资物业和金融资产之公平值变动及汇兑损益后的归母净利润

# 主要财务指标

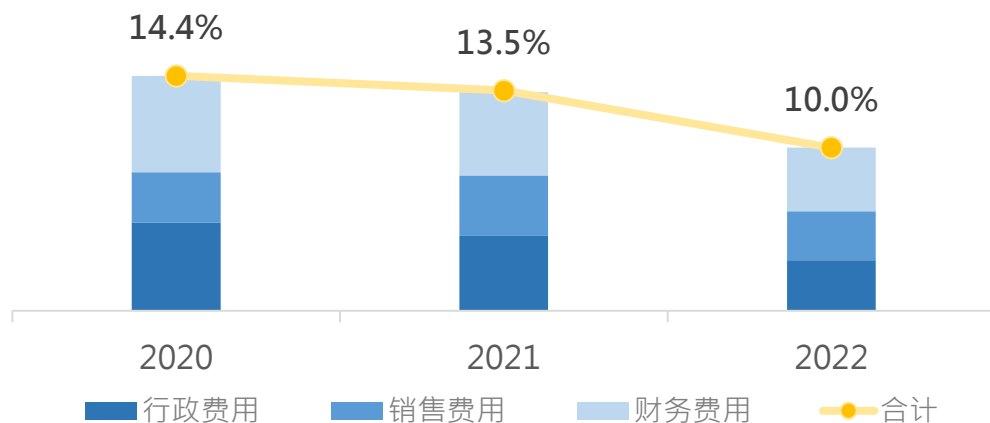
## 收入 ( 亿元人民币 )



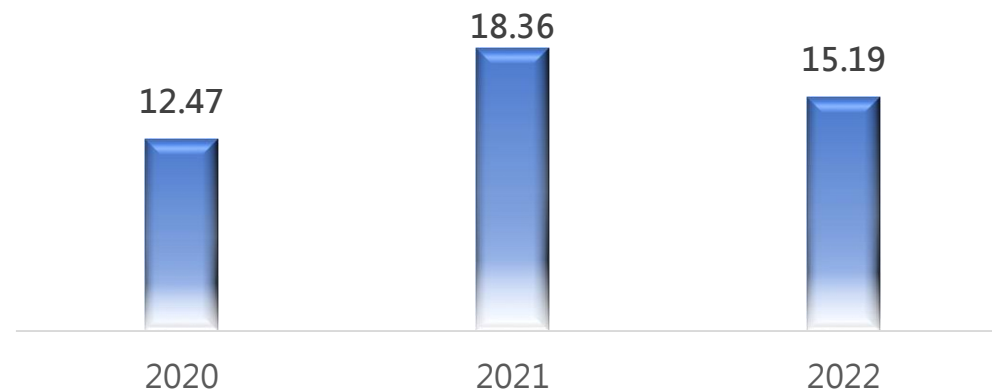
## 毛利率 ( % )



## 三费占收入比重 ( % )



## 核心净利润 ( 亿元人民币 )





# 资产及负债摘要

单位：亿元人民币	2022年	2021年	变化
总资产	2,031	1,933	5.1%
—— 总现金	316	300	5.3%
总负债	1,613	1,551	4.0%
—— 总借贷	800	694	15.3%
股东权益	329	315	4.5%
每股账面资产净值（元）	8.62	8.48	1.7%
净负债率（%）	115.9%	103.4%	12.5 ppt

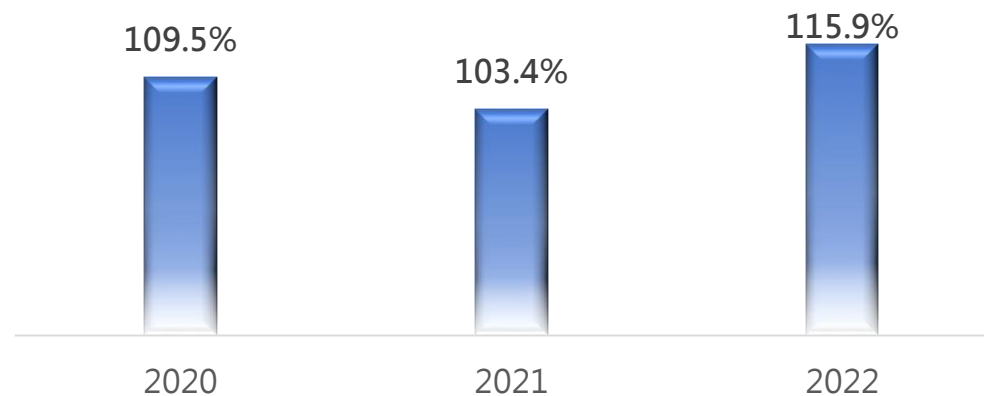
注：净负债率 = (总借贷 - 总现金) / 总权益

# 主要财务指标

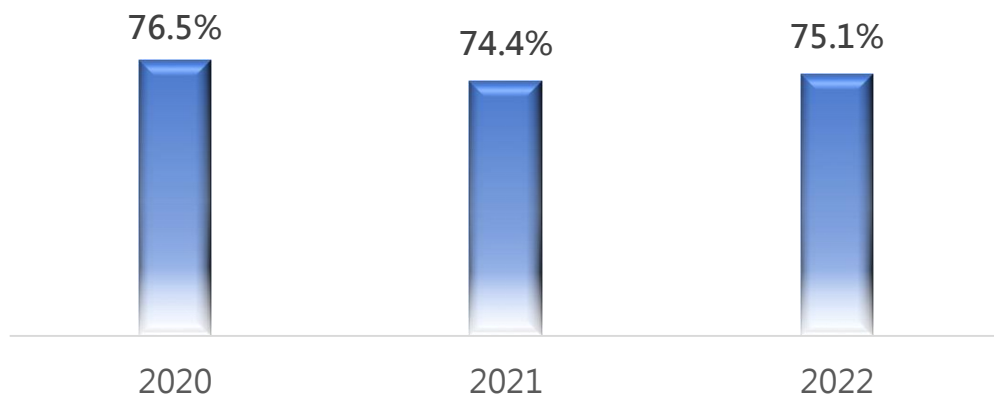
## 非受限现金短债比



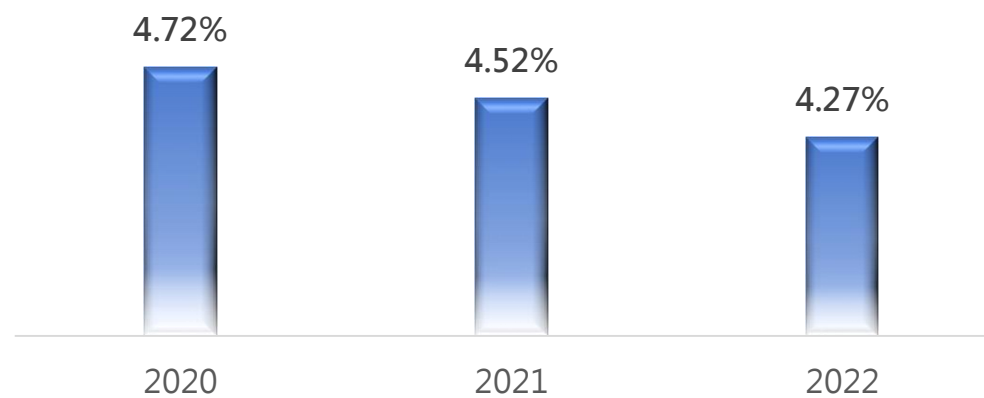
## 净负债率



## 扣除预售账款的资产负债率



## 平均财务成本



# 主要融资活动

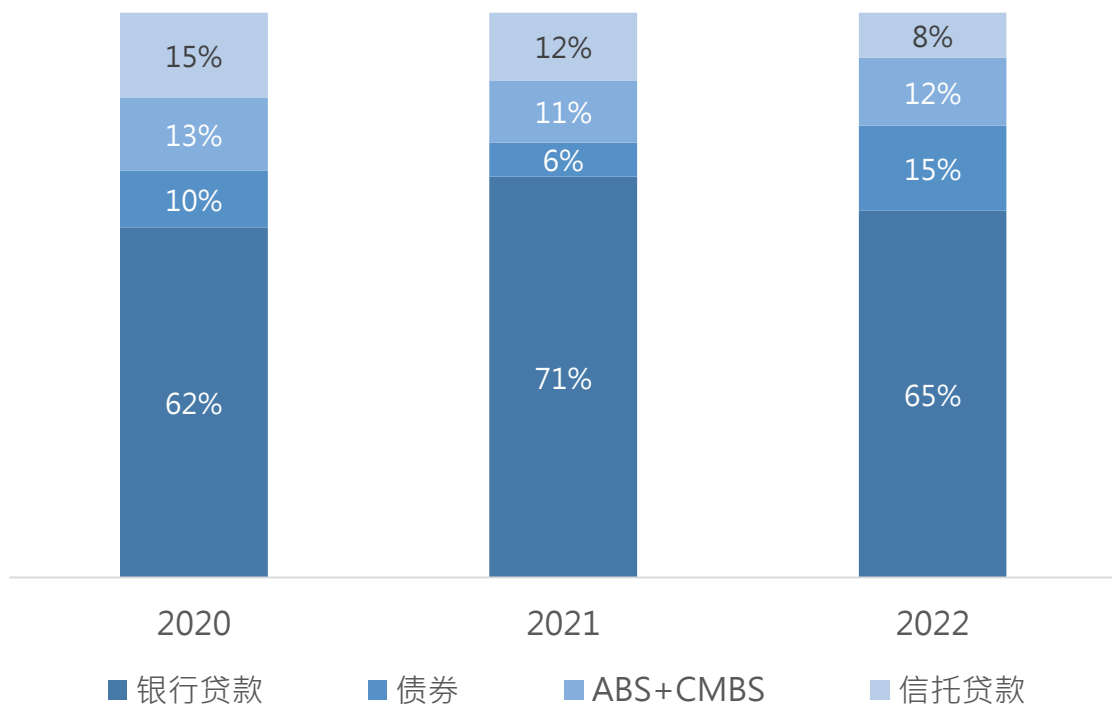
本集团把握政策窗口，加大直接融资比例，年内共获取100亿元公司债券和50亿元中期票据额度，并完成60亿元公司债券和20亿元中期票据发行

证券	发行日期	年期	发行金额 ( 亿元人民币 )	票面利率 ( % )
<b>二零二二年公司债券</b>				
第一期 ( 品种一 )	2月16日	3+2	15	2.99%
第一期 ( 品种二 )	2月16日	5+2	5	3.66%
第二期	4月13日	3+2	15	3.35%
第三期 ( 品种一 )	6月6日	3+2	10	3.20%
第三期 ( 品种二 )	6月6日	5+2	5	3.65%
第四期	11月1日	3+2	10	3.30%
<b>二零二二年中期票据</b>				
第一期 ( 品种一 )	6月20日	3	5	3.17%
第一期 ( 品种二 )	6月20日	5	5	3.68%
第二期	8月26日	3	10	3.29%

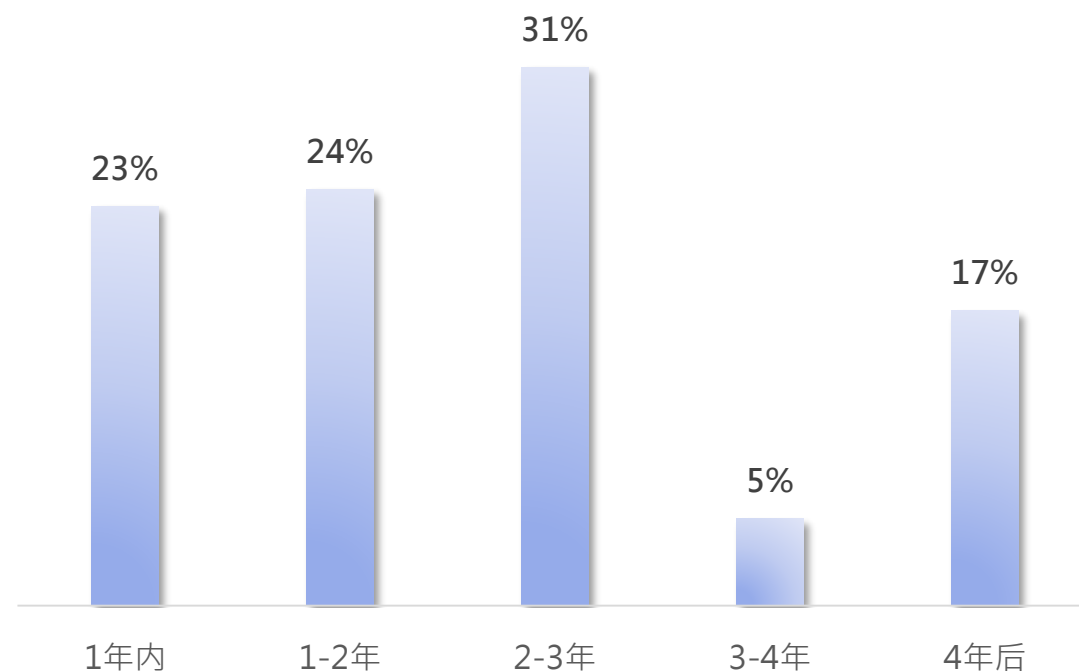
# 债务结构

截至2022年底，本集团总借贷800亿元人民币，其中中国境内借贷占89%，境外借贷占11%，外债风险低。债务结构持续优化，信托占比和短债占比分别为8%和23%，均较2021年底再降低4个百分点。

### 总借贷按债务类型分布 (%)



### 总借贷按还款期限分布 (%)



# 03

# 业务回顾

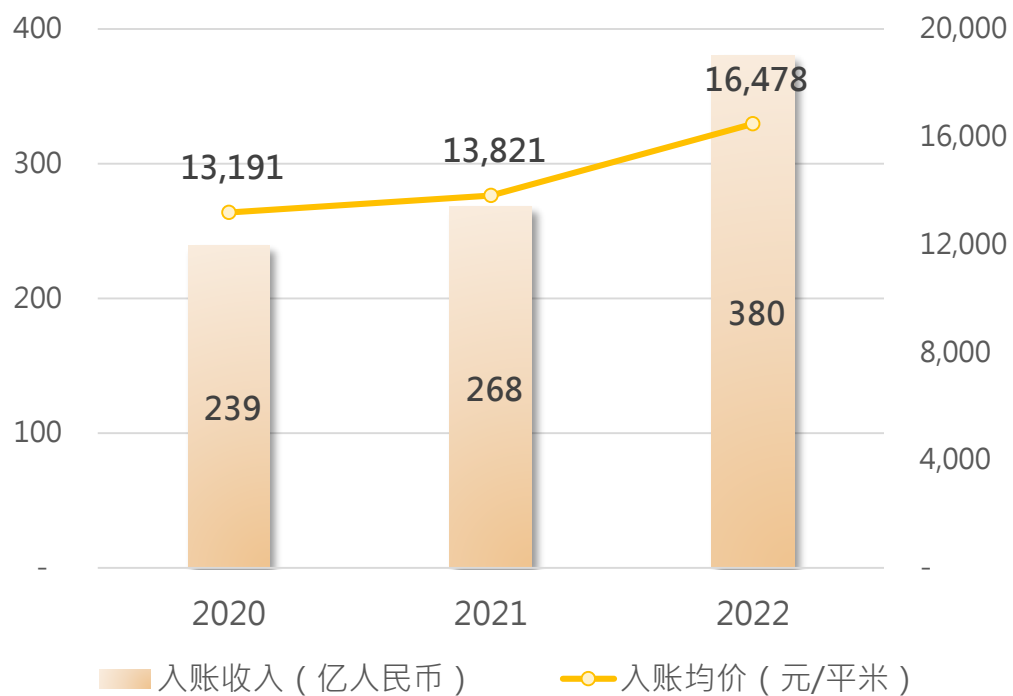




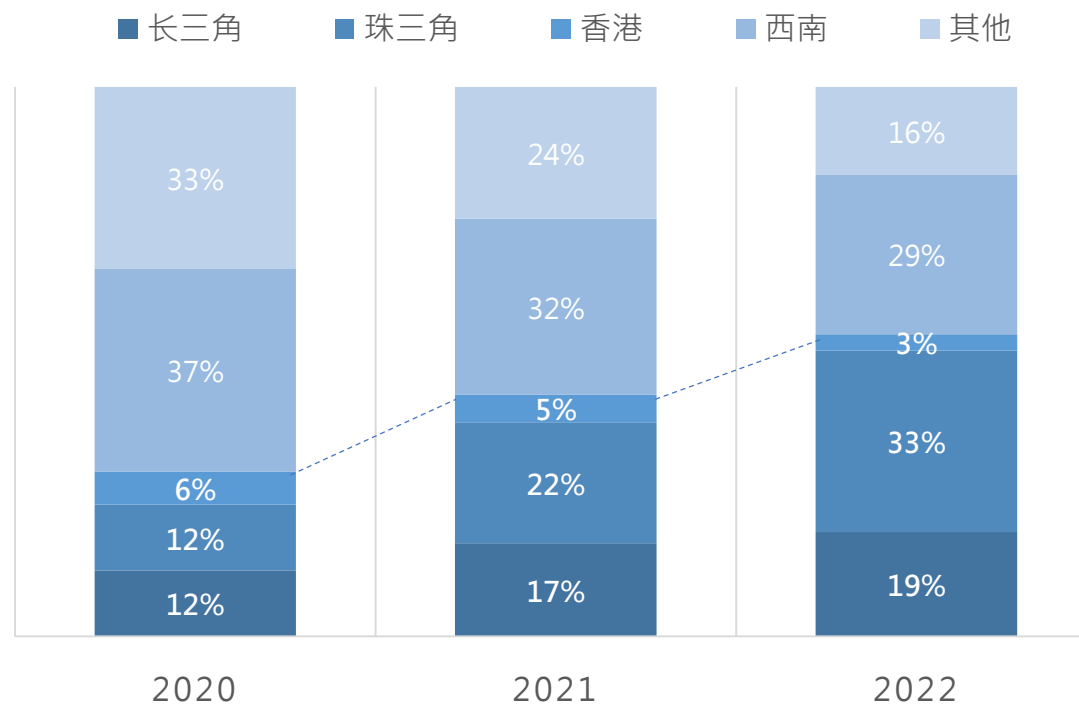
# 入账销售

2022年，本集团入账销售收入390亿元人民币，入账销售面积231万平方米，入账销售均价16,918元/平方米  
内地市场入账销售均价16,478元/平方米，同比增长19%。长三角和大湾区入账销售占比逐年提升至55%

### 内地市场入账收入及均价



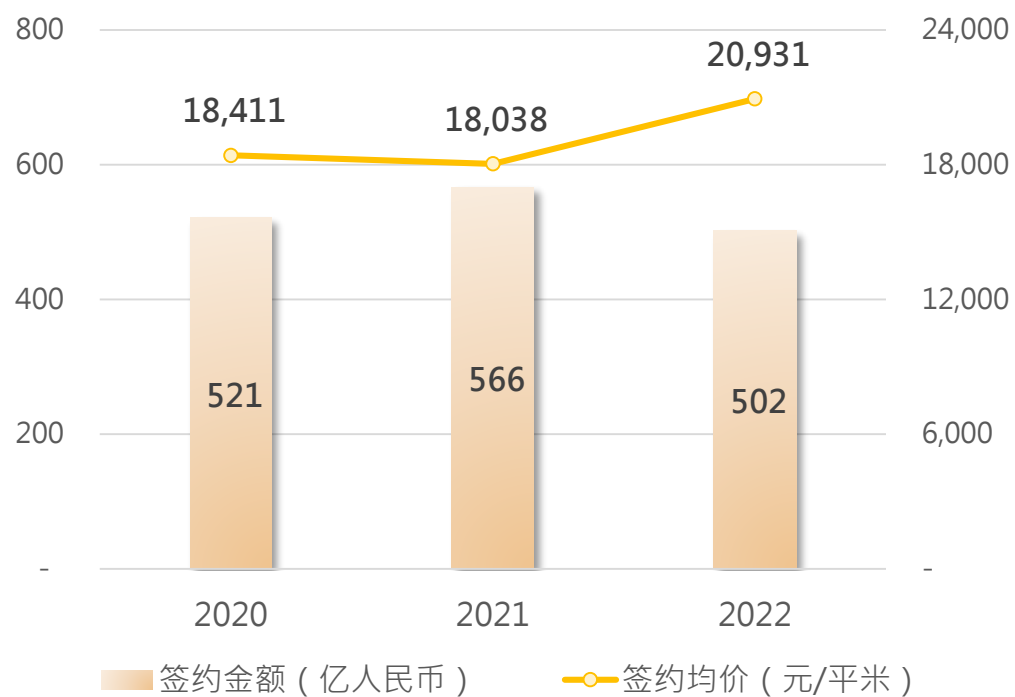
### 入账销售收入按地区分布



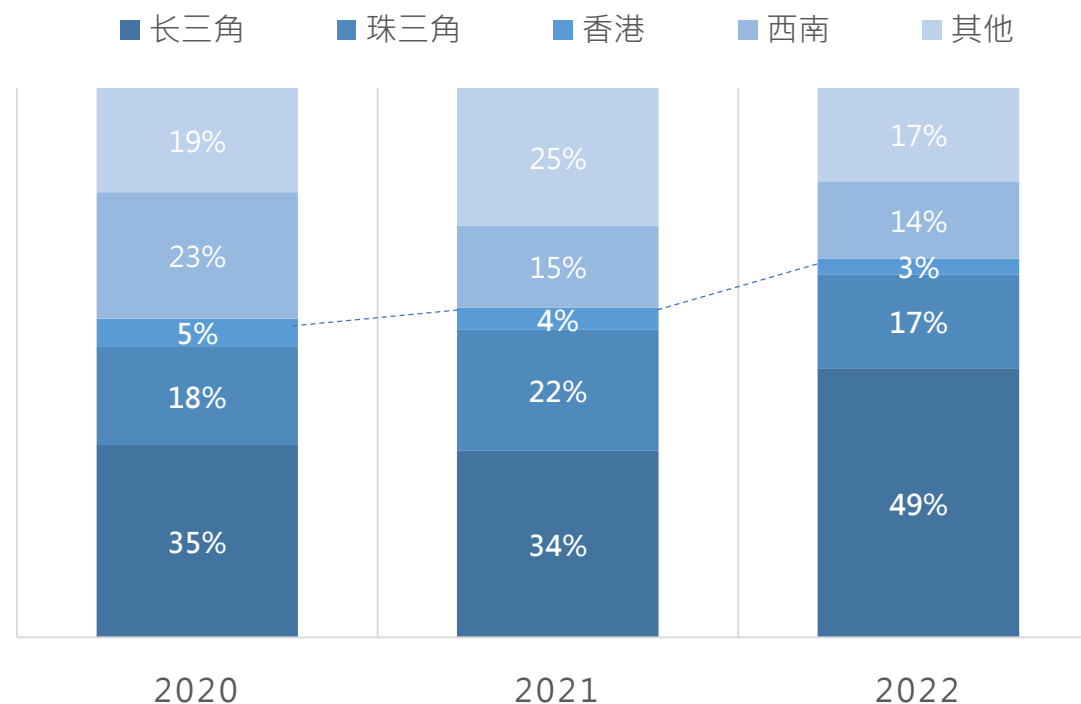
# 合约销售

2022年，本集团合约销售金额502亿元人民币，合约销售面积240万平方米，合约销售均价20,931元/平方米  
内地市场合约销售均价20,250元/平方米，同比增长16%。长三角和大湾区合约销售占比逐年提升至70%

### 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

- 上海保利珑誉
- 上海保利明玥潮升
- 昆山明月璟宸苑
- 昆山东望璟园
- 苏州花语澜苑
- 常熟保利珑悦居
- 宁波保利明玥春汀
- 宁波保利锦上印
- 宁波保利朗玥旭章
- 宁波保利臻誉
- 宁海保利明玥辰章府

## 大湾区

- 香港濠璟
- 香港朗誉
- 深圳保利龙誉
- 深圳保利雍山郡
- 深圳保利明玥澜岸花园
- 广州保利珑悦
- 广州保利明玥湖光
- 佛山保利铂悦府
- 广佛保利城三期

## 山东

- 济南保利天禧二期
- 济南保利公园上城
- 济南保利臻誉



# 04

# 土地储备



# 新增土地储备

2022年，本集团新增十个开发项目，并首次进入常熟市场。常熟项目实现当年开工、当年售罄。

新增土储规划总建面174.2万平方米，平均土地成本14,931元/平方米。

获取时间	项目名称	规划总建面（千平方米）	权益	物业类型
2022/04	宁波海曙项目	71	100%	住宅
2022/04	宁波保利朗玥旭章	185	100%	住宅
2022/04	宁波保利臻誉	234	100%	住宅
2022/04	常熟保利珑悦居	40	100%	住宅
2022/05	济南保利臻誉	151	100%	商住
2022/06	上海奉贤项目	107	100%	住宅
2022/08	济南保利公园上城	140	80%	商住
2022/08	深圳玉岭路项目	138	51%	商住
2022/10	昆山同丰路项目	356	51%	商住
2022/12	济南历下区项目	321	100%	商住
	合计	1,742		

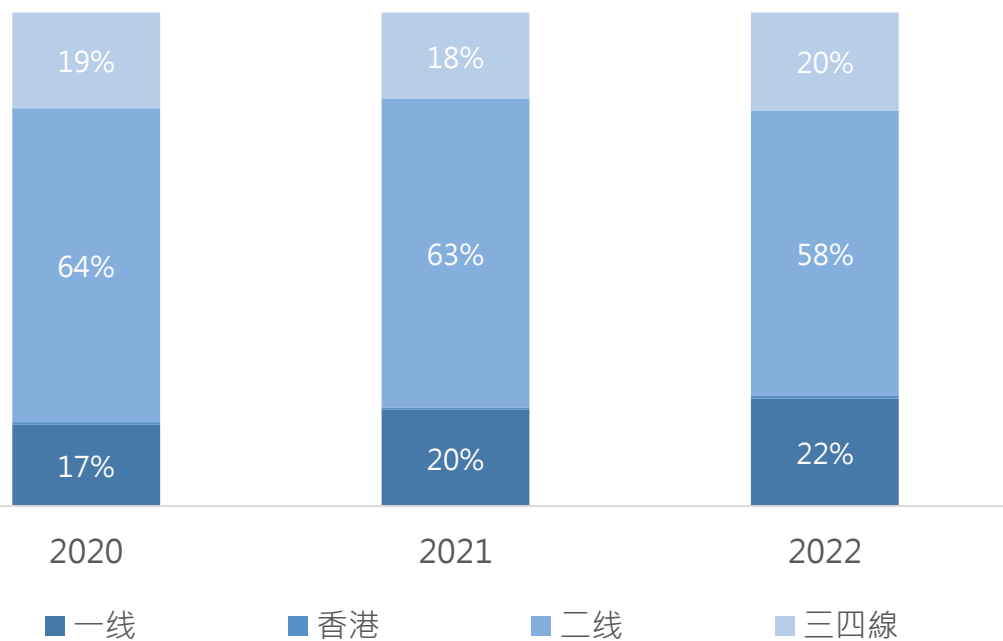


# 总土地储备

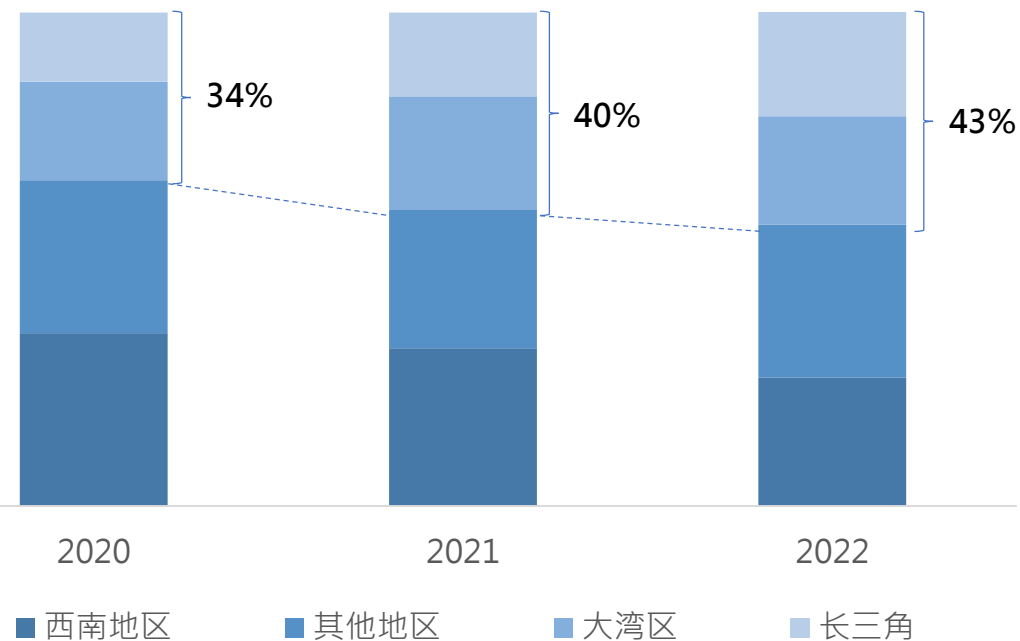
集团总土地储备之建筑面积1,917万平方米，平均土地成本约9,800元/平方米。其中在建面积1,064万平方米，待建面积853万平方米。权益土储1,366万平方米。

土储结构逐年改善：长三角和大湾区权益土储占比提升3个百分点至43%；一线城市占比提升2个百分点至22%

## 权益土地储备按城市分布



## 权益土地储备按区域分布



注：年内新增三四线土储位于昆山和常熟

# 投资物业及酒店

截至2022年底，本集团持有投资物业总建筑面积69.7万平方米

持有投资物业之资产值约97亿元人民币，酒店资产值34亿元人民币

## 主要投资物业和酒店列表

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
北京	北京保利大厦（办公楼）	办公楼	15	75%
上海	上海保利广场（部分）	办公楼及商业	30	100%
上海	上海证券大厦（部分）	办公楼	48	100%
深圳	深圳保利文化广场（部分）	商业	135	100%
武汉	武汉保利广场（部分）	办公楼	56	100%
北京	北京保利大厦（酒店）	酒店	63	75%
上海	上海嘉定凯悦酒店	酒店	69	100%
武汉	武汉保利大酒店	酒店	28	100%

# 05

# 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
上海保利明玥潮升	一线	111	-	111	100%	111
上海保利明玥霞光	一线	101	-	101	100%	101
上海保利珑誉	一线	86	-	86	100%	86
上海奉贤项目	一线	107	-	107	100%	107
昆山明玥逸庭	三线	221	-	221	49%	108
昆山明月璟辰苑	三线	194	-	194	49%	95
昆山东望璟园	三线	270	-	270	32%	86
昆山同丰路项目	三线	237	119	356	51%	181
常州保利景玥府	二线	227	-	227	51%	116
太仓天和雅园	三线	120	-	120	41%	49
苏州保利观湖国际	二线	-	104	104	100%	104
苏州望熙雅苑	二线	161	-	161	20%	33
苏州保利栖月雅园	二线	101	-	101	100%	101
苏州滨河湾花园	二线	82	-	82	49%	40
苏州花语澜苑	二线	152	-	152	36%	55
常熟保利珑悦居	三线	40	-	40	100%	40
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
宁波保利明玥春汀	二线	88	-	88	100%	88
宁波保利锦上印	二线	132	-	132	100%	132
宁波海曙项目	二线	71	-	71	100%	71
宁波保利明玥旭章	二线	185	-	185	100%	185
宁波保利臻誉	二线	234	-	234	100%	234
宁海保利辰章府	四线	91	-	91	100%	91
杭州江语云城	二线	304	-	304	50%	152
余姚保利乔登国际花园	四线	13	299	312	100%	312

# 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
德清保利原乡	四线	-	67	67	100%	67
<b>长三角地区小计</b>		<b>3,655</b>	<b>588</b>	<b>4,243</b>		<b>2,942</b>
广州保利西悦湾	一线	133	234	367	75%	275
广州香樾四季花园	一线	137	-	137	38%	51
广州保利明玥晨光	一线	79	-	79	100%	79
广州保利湾上	一线	52	-	52	100%	52
广州保利上宸	一线	178	114	292	94%	275
广州天骄	一线	186	-	186	40%	75
广州保利明玥湖光	一线	88	129	217	100%	217
广州保利珑悦	一线	119	-	119	100%	119
佛山广佛保利城三期	二线	108	-	108	100%	108
佛山保利铂悦府	二线	109	100	209	100%	209
深圳保利勤诚达誉都	一线	-	1,858	1,858	50%	929
深圳保利雍山郡	一线	183	-	183	51%	94
深圳保利龙誉	一线	171	-	171	51%	87
深圳保利明玥澜岸花园	一线	251	-	251	100%	251
深圳玉岭路项目	一线	-	138	138	51%	71
<b>珠三角地区小计</b>		<b>1,795</b>	<b>2,573</b>	<b>4,368</b>		<b>2,892</b>
贵阳保利公园2010	二线	68	225	293	100%	293
贵阳保利凤凰湾	二线	-	206	206	51%	105
贵阳保利明玥半山	二线	108	193	302	100%	302
遵义保利未来城市	三线	-	2,105	2,105	35%	737
南宁保利领秀前城	二线	78	-	78	100%	78
南宁保利领秀前城二期	二线	491	359	851	100%	851
南宁保利明玥江山	二线	344	-	344	100%	344
柳州保利明玥山语	三线	44	-	44	100%	44



# 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
昆明保利城	二线	460	317	778	90%	700
昆明保利明玥半山	二线	168	87	255	51%	130
<b>西南地区小计</b>		<b>1,762</b>	<b>3,493</b>	<b>5,255</b>		<b>3,583</b>
武汉保利城	二线	85	580	665	68%	452
武汉保利公园家	二线	-	286	286	55%	158
武汉保利翡丽公馆	二线	227	-	227	100%	227
武汉保利明玥晨光	二线	230	-	230	100%	230
哈尔滨广信项目	二线	608	-	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	-	83	83	25%	21
济南保利山语	二线	86	-	86	60%	52
济南槐荫项目	二线	451	-	451	75%	339
济南保利天禧二期	二线	335	191	525	100%	525
济南保利臻誉	二线	151	-	151	100%	151
济南保利公园上城	二线	140	-	140	80%	112
济南历下区项目	二线	-	321	321	100%	321
烟台保利明玥春江	二线	184	-	184	51%	94
威海保利翰林苑	三线	49	-	49	40%	20
威海保利明玥风华	三线	223	-	223	51%	114
潍坊中南保利樾府	三线	139	-	139	30%	42
泰安保利岳麓府	三线	168	-	168	60%	101
万宁保利半岛1号	四线	71	379	451	100%	451
<b>其他地区小计</b>		<b>3,281</b>	<b>1,875</b>	<b>5,156</b>		<b>4,183</b>
香港朗誉		43	-	43	70%	30
香港滙璟		102	-	102	35%	36
<b>香港地区小计</b>		<b>145</b>	<b>-</b>	<b>145</b>		<b>66</b>
<b>总计</b>		<b>10,637</b>	<b>8,529</b>	<b>19,167</b>		<b>13,665</b>

谢谢