

# 保利置業集團有限公司

## 二零二二年度業績發佈

股票代號: 00119

2023年3月

# 目錄

一	業績亮點	.....	3
二	財務摘要	.....	6
三	業務回顧	.....	13
四	土地儲備	.....	17
五	附件	.....	21

01

# 業績亮點



## 2022年銷售

- 位列克爾瑞百強房企銷售榜單第40位，同比提升20個名次
- 長三角和大灣區簽約佔比70%
- 合約銷售均價同比增長16%

## 2023年1-2月銷售

- 克爾瑞百強房企銷售榜單第20位
- 長三角和大灣區簽約佔比78%
- 合約銷售均價較2022年全年水平增長37%

## 2022年拓展

- 新增土儲174萬平方米，首入常熟市場，常熟項目實現當年售罄
- 上半年獲取項目在年內銷售轉化率達到18%

## 土儲結構

- 本集團持有權益土儲在一線城市佔比提升2個百分點至22%
- 持有權益土儲在長三角和大灣區佔比提升3個百分點至43%

## 主要融資活動

- 累計獲取100億元公司債券和50億元中期票據額度
- 年內完成發行60億元公司債券和20億元中期票據，加權發行成本3.30%

## 債務結構

- 直接融資比例上升，平均資金成本下降26個基點至4.27%
- 信託佔比和短債佔比均較二零二一年底下降4個百分點

# 環境社會管治成果

## 綠色環境

- 新增綠色建築認證面積224萬平方米
- 綠色建築認證總面積1,663萬平方米
- 新增項目綠色建築標準應用率100%
- 新增裝配式建造面積173萬平方米
- 香港臻譽項目榮膺綠建環評金級認證

## 客戶服務

- 成立優家房修中心，客戶滿意度同比上升12%
- 全年交付1.5萬個單位，昆明保利城榮膺克爾瑞「2022十大交付力安居作品」

## 社區建設

- 2020年至2022年期間，落地「幸福歸家」智能公共設施體系項目40餘個，在全國各社區共計煥新183項智能設施
- 截至去年底，累計參與保障房項目30餘個，總建築面積185萬平方米，為1.4萬戶中低收入家庭改善居住條件

## 社會責任

- 積極響應國家鄉村振興戰略和鞏固脫貧攻堅成果，幫助八萬名異地搬遷少數民族群眾融入城市美好生活，實現多元化就業創業
- 本集團兩大品牌IP「保利是吾鄉」和「保利少年志」分別攬獲「2022年度企業社會責任優秀案例」、「2022年中國地產年度品牌公益優秀案例」和國資委「中央企業優秀故事」一等獎等多項榮譽，彰顯央企責任和社會擔當

追求卓越  
領創美好

## 員工發展

- 開展核心人才盤點專項工作
- 員工培訓總時長達533,929小時

## 供應鏈管理

- 對1,693家供應商開展履約評估，推動責任供應鏈建設



02

# 財務摘要



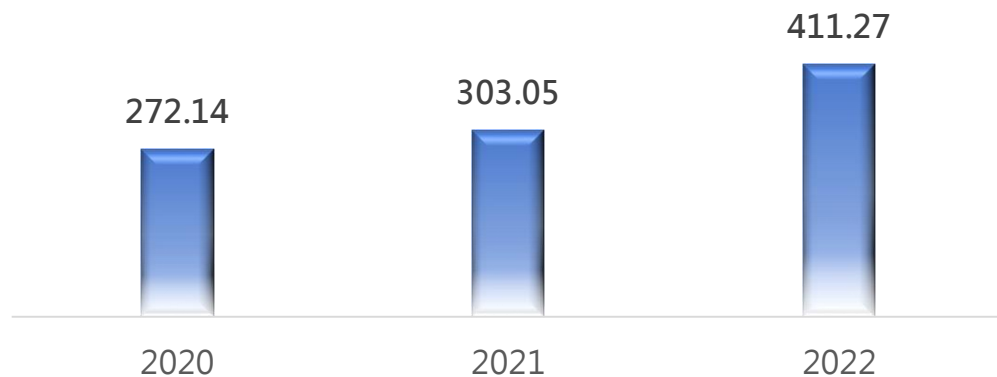
# 盈利摘要

單位：億元人民幣	2022年	2021年	變化
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%
本公司擁有人應佔溢利	8.16	20.59	-60.4%
每股盈利（元）	0.2171	0.5590	-61.2%
核心淨利潤	15.19	18.36	-17.3%
匯兌收益（損失）	( 6.22 )	1.62	-485%

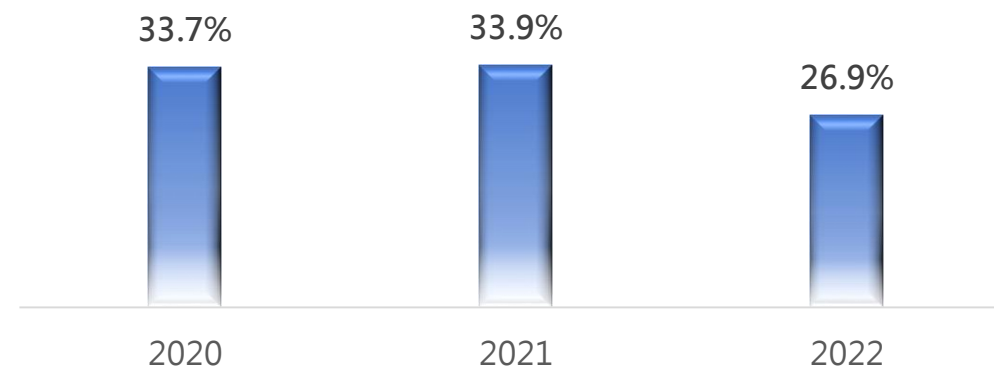
註：核心淨利潤為剔除投資物業和金融資產之公平值變動及匯兌損益後的歸母淨利潤

# 主要財務指標

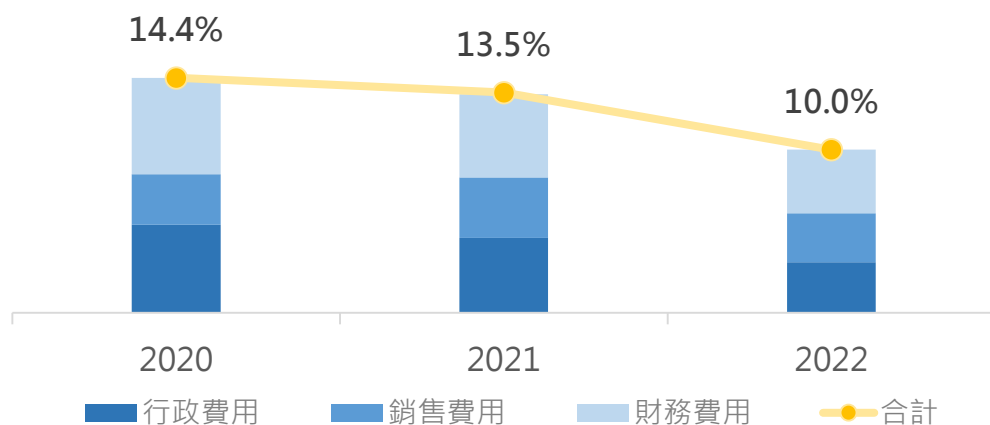
## 收入 (億元人民幣)



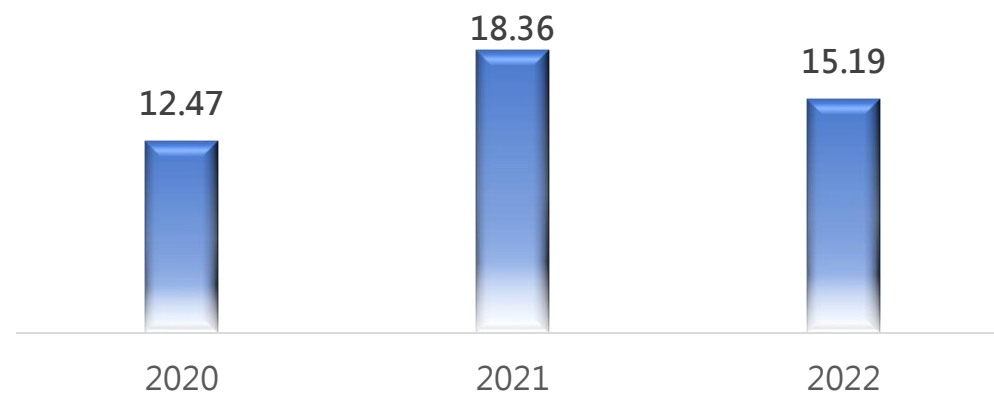
## 毛利率 (%)



## 三費佔收入比重 (%)



## 核心淨利潤 (億元人民幣)





# 資產及負債摘要

單位：億元人民幣	2022年	2021年	變化
總資產	2,031	1,933	5.1%
—— 總現金	316	300	5.3%
總負債	1,613	1,551	4.0%
—— 總借貸	800	694	15.3%
股東權益	329	315	4.5%
每股賬面資產淨值（元）	8.62	8.48	1.7%
淨負債率（%）	115.9%	103.4%	12.5 ppt

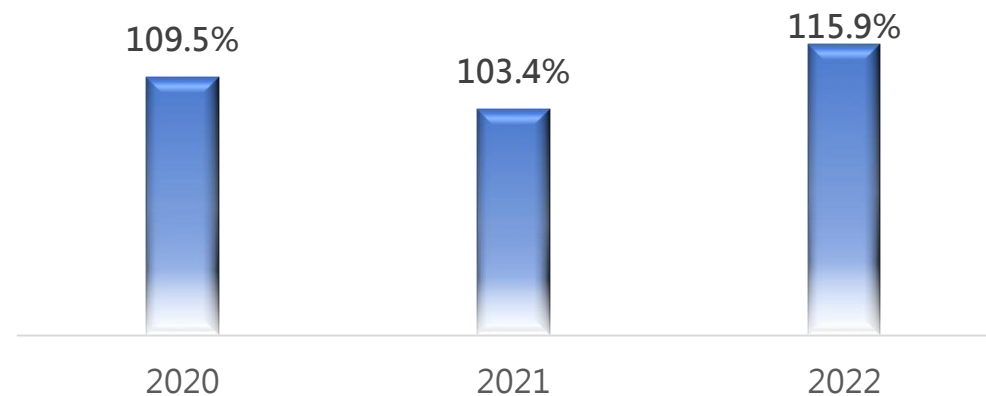
註：淨負債率 = ( 總借貸 - 總現金 ) / 總權益

# 主要財務指標

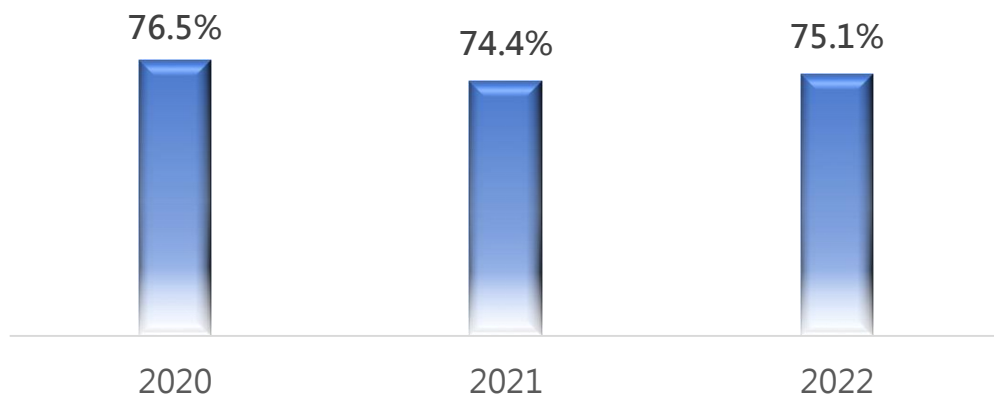
## 非受限現金短債比



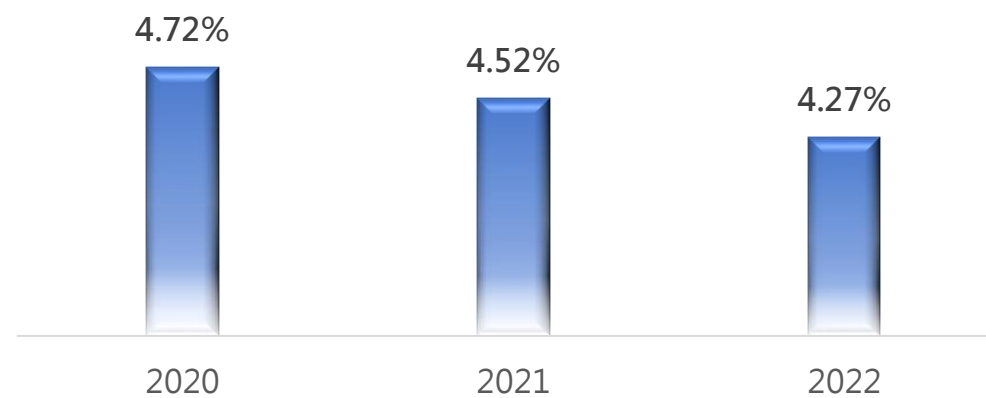
## 淨負債率



## 扣除預售賬款的資產負債率



## 平均財務成本



# 主要融資活動

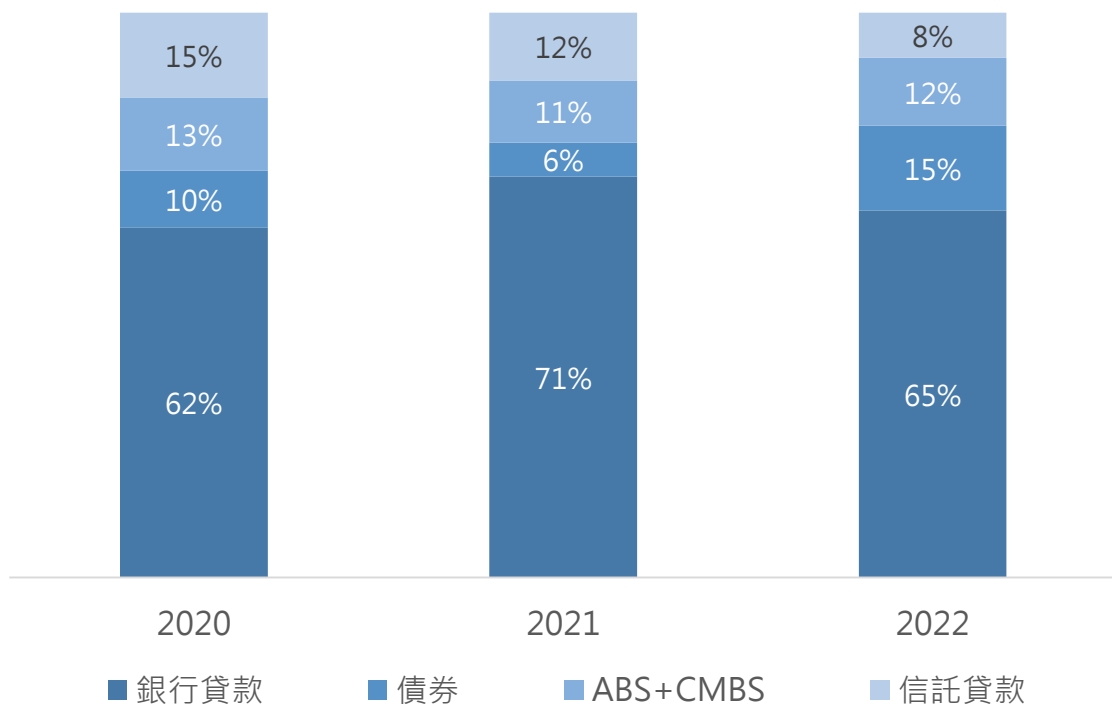
本集團把握政策窗口，加大直接融資比例，年內共獲取100億元公司債券和50億元中期票據額度，並完成60億元公司債券和20億元中期票據發行

證券	發行日期	年期	發行金額 (億元人民幣)	票面利率 (%)
<b>二零二二年公司債券</b>				
第一期 (品種一)	2月16日	3+2	15	2.99%
第一期 (品種二)	2月16日	5+2	5	3.66%
第二期	4月13日	3+2	15	3.35%
第三期 (品種一)	6月6日	3+2	10	3.20%
第三期 (品種二)	6月6日	5+2	5	3.65%
第四期	11月1日	3+2	10	3.30%
<b>二零二二年中期票據</b>				
第一期 (品種一)	6月20日	3	5	3.17%
第一期 (品種二)	6月20日	5	5	3.68%
第二期	8月26日	3	10	3.29%

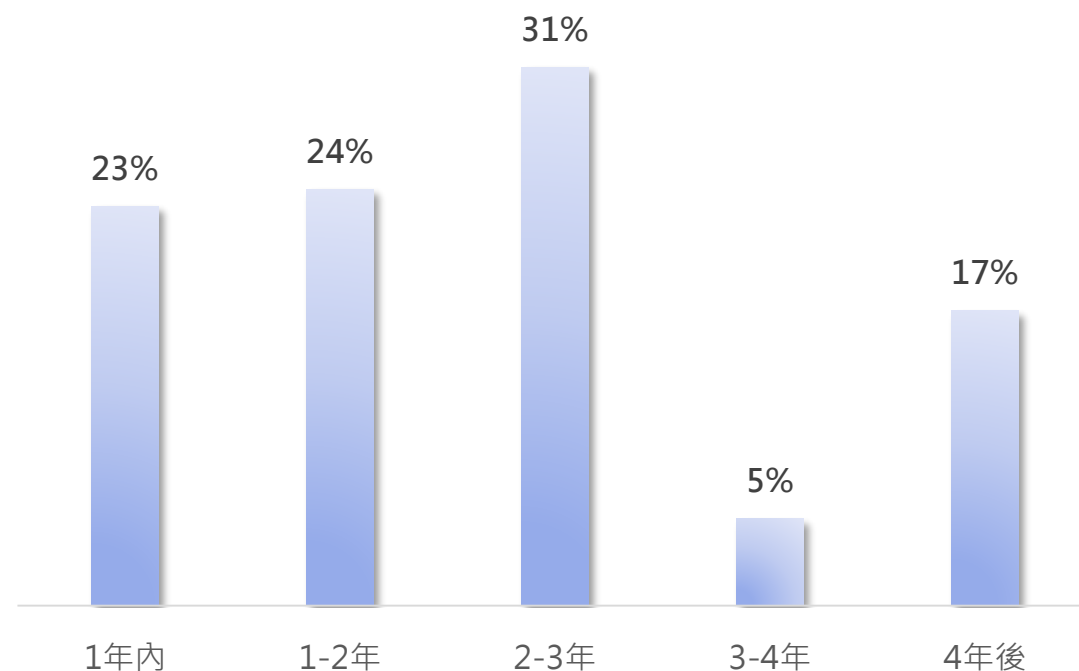
# 債務結構

截至2022年底，本集團總借貸800億元人民幣，其中中國境內借貸佔89%，境外借貸佔11%，外債風險低債務結構持續優化，信託佔比和短債佔比分別為8%和23%，均較2021年底再降低4個百分點

總借貸按債務類型分佈 (%)



總借貸按還款期限分佈 (%)



# 03

# 業務回顧

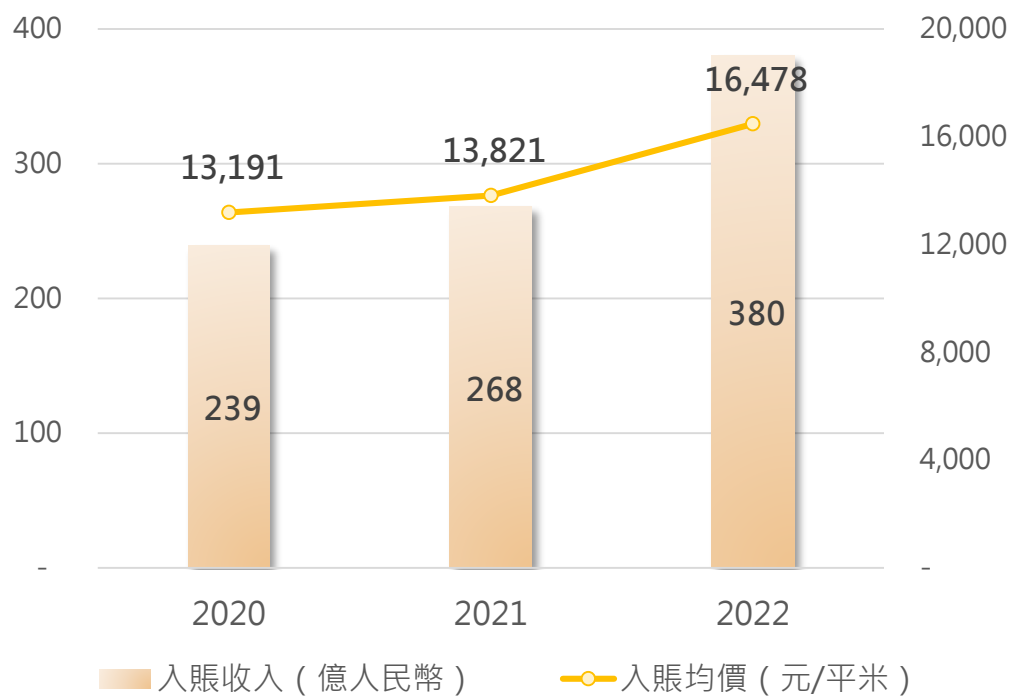




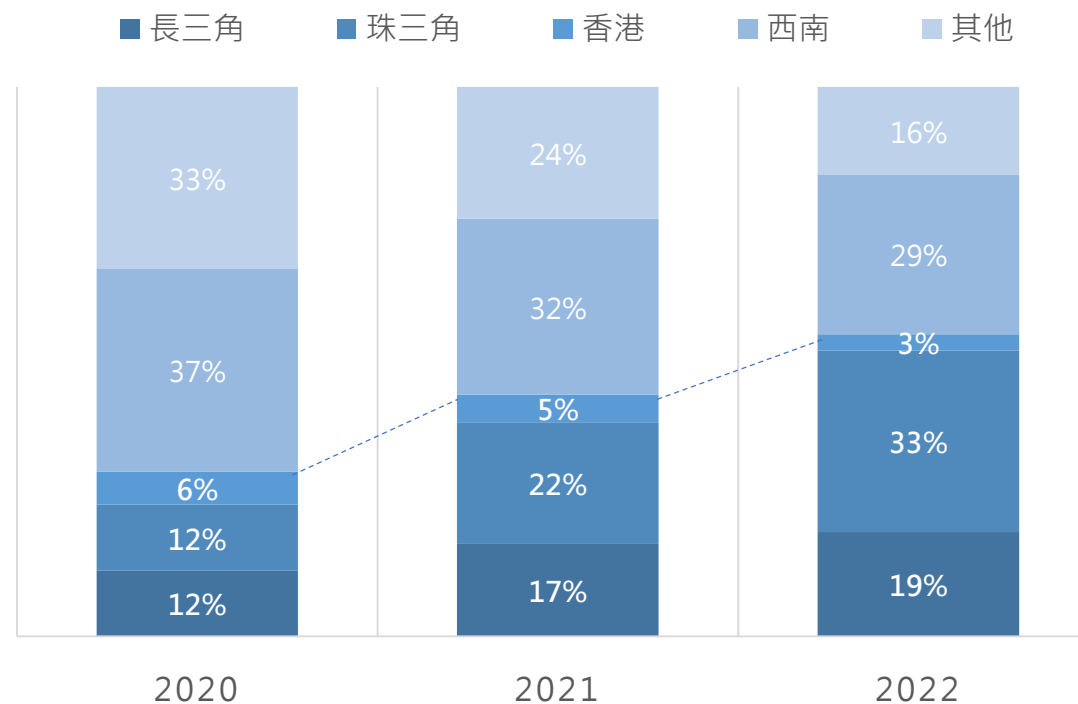
# 入賬銷售

2022年，本集團入賬銷售收入390億元人民幣，入賬銷售面積231萬平方米，入賬銷售均價16,918元/平方米  
內地市場入賬銷售均價16,478元/平方米，同比增長19%。長三角和大灣區入賬銷售佔比逐年提升至55%

### 內地市場入賬收入及均價



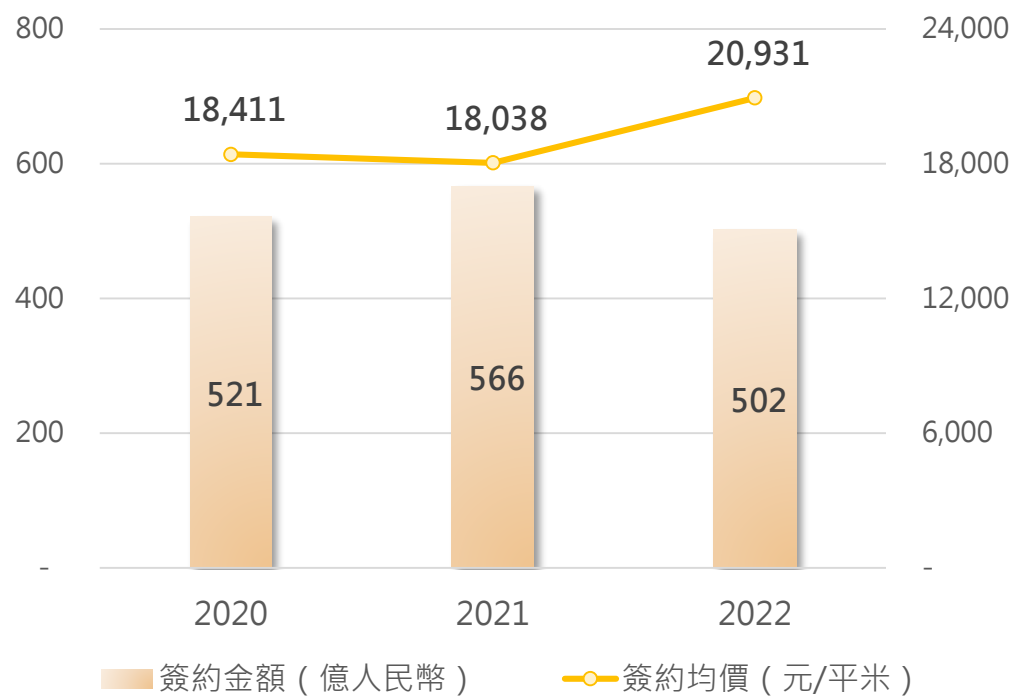
### 入賬銷售收入按地區分佈



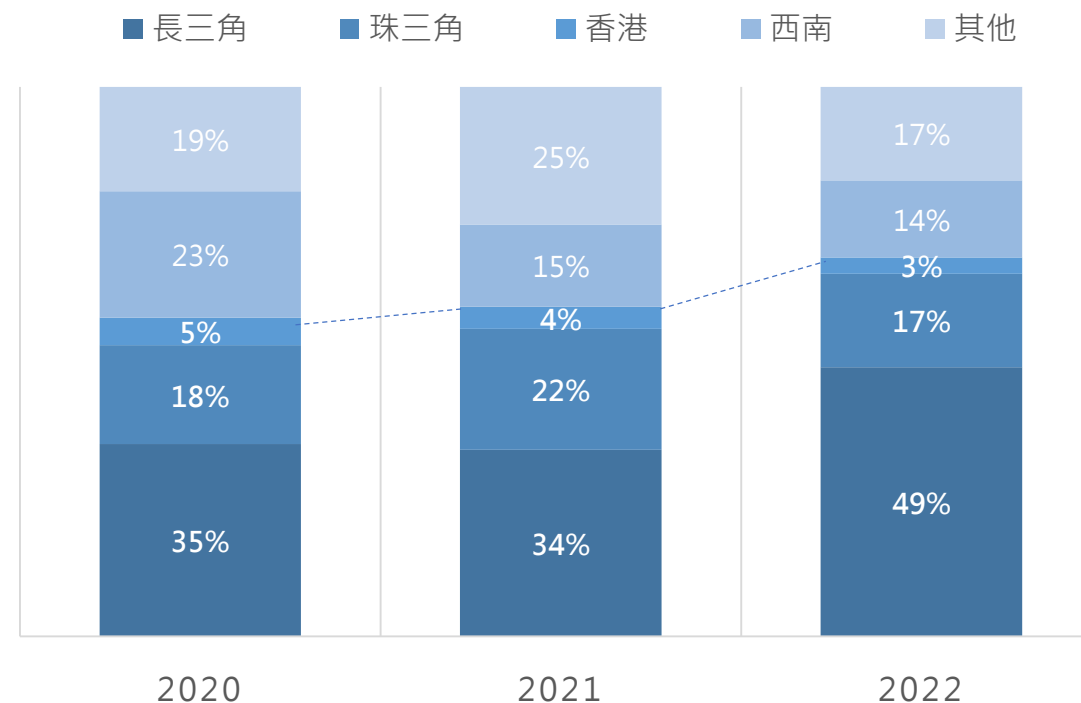
# 合約銷售

2022年，本集團合約銷售金額502億元人民幣，合約銷售面積240萬平方米，合約銷售均價20,931元/平方米  
內地市場合約銷售均價20,250元/平方米，同比增長16%。長三角和大灣區合約銷售佔比逐年提升至70%

### 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

- 上海保利瓏譽
- 上海保利明玥潮升
- 崑山明月璟辰苑
- 崑山東望璟園
- 蘇州花語瀾苑
- 常熟保利瓏悅居
- 寧波保利明玥春汀
- 寧波保利錦上印
- 寧波保利朗玥旭章
- 寧波保利臻譽
- 寧海保利明玥辰章府

## 大灣區

- 香港濠璟
- 香港朗譽
- 深圳保利龍譽
- 深圳保利雍山郡
- 深圳保利明玥瀾岸花園
- 廣州保利瓏悅
- 廣州保利明玥湖光
- 佛山保利鉅悅府
- 廣佛保利城三期

## 山東

- 濟南保利天禧二期
- 濟南保利公園上城
- 濟南保利臻譽



04

# 土地儲備



# 新增土地儲備

2022年，本集團新增十個開發項目，並首次進入常熟市場。常熟項目實現當年開工、當年售罄。

新增土儲規劃總建面174.2萬平方米，平均土地成本14,931元/平方米。

獲取時間	項目名稱	規劃總建面 ( 千平方米 )	權益	物業類型
2022/04	寧波海曙項目	71	100%	住宅
2022/04	寧波保利朗玥旭章	185	100%	住宅
2022/04	寧波保利臻譽	234	100%	住宅
2022/04	常熟保利瓏悅居	40	100%	住宅
2022/05	濟南保利臻譽	151	100%	商住
2022/06	上海奉賢項目	107	100%	住宅
2022/08	濟南保利公園上城	140	80%	商住
2022/08	深圳玉嶺路項目	138	51%	商住
2022/10	崑山同豐路項目	356	51%	商住
2022/12	濟南歷下區項目	321	100%	商住
	合計	1,742		

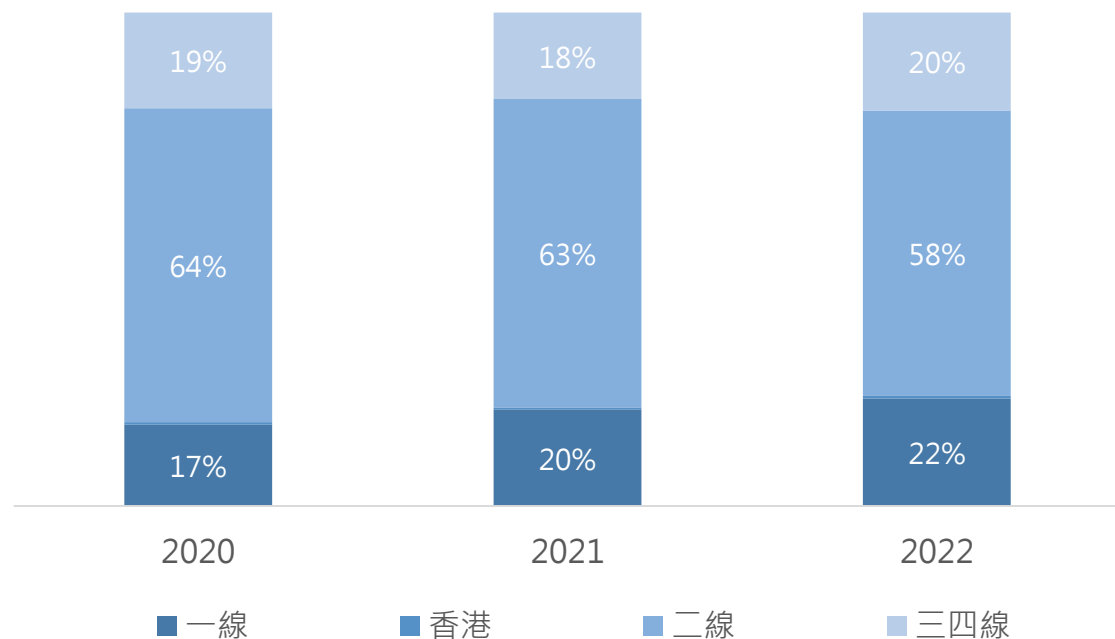


# 總土地儲備

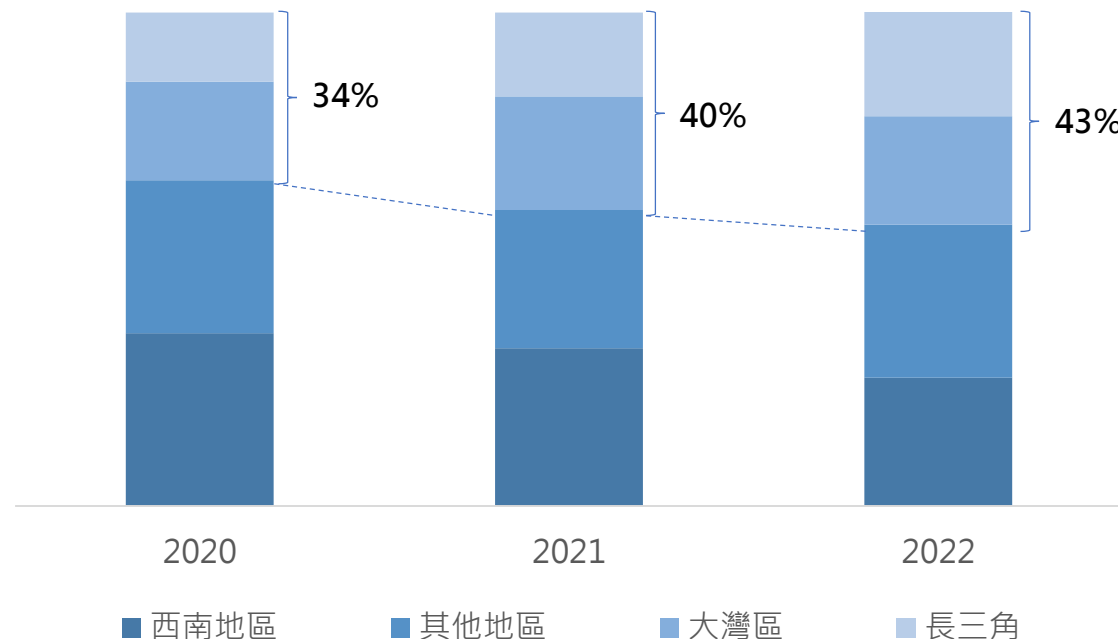
集團總土地儲備之建築面積1,917萬平方米，平均土地成本約9,800元/平方米。其中在建面積1,064萬平方米，待建面積853萬平方米。權益土儲1,366萬平方米。

土儲結構逐年改善：長三角和大灣區權益土儲佔比提升3個百分點至43%；一線城市佔比提升2個百分點至22%

### 權益土地儲備按城市分佈



### 權益土地儲備按區域分佈



註：年內新增三四線土儲位於崑山和常熟

# 投資物業及酒店

截至2022年底，本集團持有投資物業總建築面積69.7萬平方米

持有投資物業之資產值約97億元人民幣，酒店資產值34億元人民幣

## 主要投資物業和酒店列表

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
北京	北京保利大廈（辦公樓）	辦公樓	15	75%
上海	上海保利廣場（部分）	辦公樓及商業	30	100%
上海	上海證券大廈（部分）	辦公樓	48	100%
深圳	深圳保利文化廣場（部分）	商業	135	100%
武漢	武漢保利廣場（部分）	辦公樓	56	100%
北京	北京保利大廈（酒店）	酒店	63	75%
上海	上海嘉定凱悅酒店	酒店	69	100%
武漢	武漢保利大酒店	酒店	28	100%

05

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
上海保利明玥潮升	一線	111	-	111	100%	111
上海保利明玥霞光	一線	101	-	101	100%	101
上海保利瓏譽	一線	86	-	86	100%	86
上海奉賢項目	一線	107	-	107	100%	107
崑山明玥逸庭	三線	221	-	221	49%	108
崑山明月璟辰苑	三線	194	-	194	49%	95
崑山東望璟園	三線	270	-	270	32%	86
崑山同豐路項目	三線	237	119	356	51%	181
常州保利景玥府	二線	227	-	227	51%	116
太倉天和雅園	三線	120	-	120	41%	49
蘇州保利觀湖國際	二線	-	104	104	100%	104
蘇州望熙雅苑	二線	161	-	161	20%	33
蘇州保利棲月雅園	二線	101	-	101	100%	101
蘇州濱河灣花園	二線	82	-	82	49%	40
蘇州花語瀾苑	二線	152	-	152	36%	55
常熟保利瓏悅居	三線	40	-	40	100%	40
寧波保利江上印	二線	175	-	175	70%	123
寧波君蘭錦繡花園	二線	154	-	154	49%	75
寧波保利明玥春汀	二線	88	-	88	100%	88
寧波保利錦上印	二線	132	-	132	100%	132
寧波海曙項目	二線	71	-	71	100%	71
寧波保利明玥旭章	二線	185	-	185	100%	185
寧波保利臻譽	二線	234	-	234	100%	234
寧海保利辰章府	四線	91	-	91	100%	91
杭州江語雲城	二線	304	-	304	50%	152
余姚保利喬登國際花園	四線	13	299	312	100%	312

# 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
德清保利原鄉	四線	-	67	67	100%	67
<b>長三角地區小計</b>		<b>3,655</b>	<b>588</b>	<b>4,243</b>		<b>2,942</b>
廣州保利西悅灣	一線	133	234	367	75%	275
廣州香樾四季花園	一線	137	-	137	38%	51
廣州保利明玥晨光	一線	79	-	79	100%	79
廣州保利灣上	一線	52	-	52	100%	52
廣州保利上宸	一線	178	114	292	94%	275
廣州天驕	一線	186	-	186	40%	75
廣州保利明玥湖光	一線	88	129	217	100%	217
廣州保利瓏悅	一線	119	-	119	100%	119
佛山廣佛保利城三期	二線	108	-	108	100%	108
佛山保利鉅悅府	二線	109	100	209	100%	209
深圳保利勤誠達譽都	一線	-	1,858	1,858	50%	929
深圳保利雍山郡	一線	183	-	183	51%	94
深圳保利龍譽	一線	171	-	171	51%	87
深圳保利明玥瀾岸花園	一線	251	-	251	100%	251
深圳玉嶺路項目	一線	-	138	138	51%	71
<b>珠三角地區小計</b>		<b>1,795</b>	<b>2,573</b>	<b>4,368</b>		<b>2,892</b>
貴陽保利公園2010	二線	68	225	293	100%	293
貴陽保利鳳凰灣	二線	-	206	206	51%	105
貴陽保利明玥半山	二線	108	193	302	100%	302
遵義保利未來城市	三線	-	2,105	2,105	35%	737
南寧保利領秀前城	二線	78	-	78	100%	78
南寧保利領秀前城二期	二線	491	359	851	100%	851
南寧保利明玥江山	二線	344	-	344	100%	344
柳州保利明玥山語	三線	44	-	44	100%	44



# 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
昆明保利城	二線	460	317	778	90%	700
昆明保利明玥半山	二線	168	87	255	51%	130
<b>西南地區小計</b>		<b>1,762</b>	<b>3,493</b>	<b>5,255</b>		<b>3,583</b>
武漢保利城	二線	85	580	665	68%	452
武漢保利公園家	二線	-	286	286	55%	158
武漢保利翡麗公館	二線	227	-	227	100%	227
武漢保利明玥晨光	二線	230	-	230	100%	230
哈爾濱廣信項目	二線	608	-	608	100%	608
牡丹江保利江山悅	三線	134	34	168	100%	168
濟南翡麗公館	二線	-	83	83	25%	21
濟南保利山語	二線	86	-	86	60%	52
濟南槐蔭項目	二線	451	-	451	75%	339
濟南保利天禧二期	二線	335	191	525	100%	525
濟南保利臻譽	二線	151	-	151	100%	151
濟南保利公園上城	二線	140	-	140	80%	112
濟南歷下區項目	二線	-	321	321	100%	321
煙台保利明玥春江	二線	184	-	184	51%	94
威海保利翰林苑	三線	49	-	49	40%	20
威海保利明玥風華	三線	223	-	223	51%	114
濰坊中南保利樾府	三線	139	-	139	30%	42
泰安保利岳麓府	三線	168	-	168	60%	101
萬寧保利半島1號	四線	71	379	451	100%	451
<b>其他地區小計</b>		<b>3,281</b>	<b>1,875</b>	<b>5,156</b>		<b>4,183</b>
香港朗譽		43	-	43	70%	30
香港灃環		102	-	102	35%	36
<b>香港地區小計</b>		<b>145</b>	<b>-</b>	<b>145</b>		<b>66</b>
<b>總計</b>		<b>10,637</b>	<b>8,529</b>	<b>19,167</b>		<b>13,665</b>

謝 謝