

(文/张玉 编辑/马媛媛) 2019年,张炳南加盟保利置业(00119.HK),获委任为公司执行董事及董事会主席。同时职位发生变动的还有王健,后者被委任为公司执行董事、董事总经理及风险管理委员会成员。

“履新”两年后,在保利置业2020年度业绩发布会上,张炳南喊话:“公司已经制定了在未来五年再造一个保利置业的‘十四五’奋斗目标”。

2020年,保利置业收入312.8亿港元,较2019年下滑了21.69%;归属于公司控股股东的净利润为18.8亿港元,较2019年下滑50.95%。

发布会上,张炳南介绍,近两年保利置业对新拓展项目都制定了严格的开发周期标准,并且每年不断地提速,2019年的拓展项目从获取到开工平均用时6.7个月,2020年上半年将用时缩短到4.3个月。

2021年,保利置业制定了620亿元的合约销售目标,同比增速接近20%。

业绩“划水”

2020年,保利置业合约销售金额达到521亿元,同比增长21%,达成全年销售目标。

不过销售额的大幅增长并未给公司业绩带来起色。年内,集团收入为312.81亿港元,较2019年下降了21.7%;归属于上市公司股东的净利润为18.8亿港元,较2019年的38.33亿港元减少了51%。每股基本及摊薄后盈利分别为51.35港仙和51.3港仙,分别同比下滑50.9%和50.8%。

对于2020年利润的减少,保利置业方面表示,主要由于结转收入减少。2020年,保利置业销售均价为1.84万元/平方米,较2019年微增1%。

同策研究院资深分析师肖云祥向观察者网表示,销售金额对当期营收影响不大,当期的营收主要和过去1~2年的销售结转有关。

2020年,保利置业共有70个项目实现销售结转,结转金额约为人民币254亿元,结转面积约181.6万平方米,结转均价约为13978元/平方米。其中,普通住宅占80%,别墅占5%,商铺占8%,写字楼占2%,车位占5%。

保利置业2019年年度报告显示,集团共有50个项目实现销售结转,结转金额约为人民币335亿元,结转面积203.4万平方米,结转均价为16474元/平方米。其中,普通住宅占85%,别墅占3%,商铺占6%,写字楼占1%,车位占4%。

此外，公司出售附属公司亏损2.77亿港元，公司2020年融资成本为18.57亿港元，2019年同期则为14.74亿港元。

观察者网注意到，保利置业拥有多个位于一线城市和二线省会城市的投资物业及酒店，其中投资物业总建筑面积约72万平方米，资产值约107亿港元。2020年，由于疫情影响，保利置业旗下酒店业务受到较大影响，办公楼和商场出租率同比呈现下滑趋势。

具体来看，2020年北京保利大厦酒店的平均出租率仅为29%，2019年其出租率则为78%，下滑幅度为49%；上海嘉定凯悦酒店的平均出租率为47%，去年同期为63%；武汉保利大酒店平均出租率由2019年的73%下滑至2020年的35%，三家酒店2020年平均出租率均未超过50%。

估值低迷

年报发布之后，保利置业股价跌势延续，截至当日收盘，跌幅达4.26%，报2.25港元/股。截至2021年3月30日，保利置业总市值为84.22亿港元。

王健在业绩发布会上坦言，公司现在的股价确实估值比较低，相信随着公司销售提升，以及运营效率向行业最优秀的企业看齐，公司估值水平可以得到改善，市场也会对保利置业有更好的发现。

事实上，对于利润结转的时间要求，与保利置业当前的资金情况以及对于现金流的要求不无关系。

年报数据显示，截至2020年12月31日，保利置业负债总值为1663.26亿港元，2019年同期为1243.66亿港元，增长幅度为33.74%。