

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Poly Property Group Co., Limited

保利置業集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00119)

截至二零二二年十二月三十一日止年度之業績公佈

業績

保利置業集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)謹此公佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零二一年十二月三十一日止過往年度之比較數據如下：

綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
收入	2	41,127,316	30,305,411
銷售成本		<u>(30,046,776)</u>	<u>(20,044,764)</u>
毛利		11,080,540	10,260,647
投資物業之公平值減少		(168,550)	(566)
金融資產之公平值增加		45,779	62,118
其他(虧損)/收入淨額		(80,384)	608,970
銷售開支		(1,227,352)	(1,134,036)
行政開支		(1,266,358)	(1,409,109)
出售一間合營企業之收益		—	252,000
出售分類為持作出售之資產淨值之收益		—	17,896
發展中及持作出售物業之減值虧損		(543,264)	(204,226)
其他營運開支		(368,449)	(347,478)
融資成本	3	(1,605,049)	(1,535,277)
分佔聯營公司業績		(8,680)	56,561
分佔合營企業業績		<u>(22,816)</u>	<u>71,995</u>
除所得稅開支前溢利	4	5,835,417	6,699,495
所得稅開支	5	<u>(4,826,091)</u>	<u>(4,535,931)</u>
年內溢利		<u>1,009,326</u>	<u>2,163,564</u>
下列應佔：			
本公司擁有人		816,148	2,059,116
非控股權益		<u>193,178</u>	<u>104,448</u>
年內溢利		<u>1,009,326</u>	<u>2,163,564</u>
每股盈利(以人民幣分列示)	7		
— 基本及攤薄		<u>21.71</u>	<u>55.90</u>

綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
年內溢利	<u>1,009,326</u>	<u>2,163,564</u>
其他全面收入		
其後可能重新分類至損益的項目：		
海外業務之財務報表換算產生之匯兌差額	611,153	(161,420)
不會重新分類至損益的項目：		
物業重估盈餘	<u>265,384</u>	<u>92,010</u>
所得稅前之其他全面收入	876,537	(69,410)
物業重估產生之遞延稅項負債	<u>(66,346)</u>	<u>(23,002)</u>
年內其他全面收入，扣除稅項影響	<u>810,191</u>	<u>(92,412)</u>
年內全面收入總額	<u><u>1,819,517</u></u>	<u><u>2,071,152</u></u>
下列應佔：		
本公司擁有人	1,696,792	2,030,858
非控股權益	<u>122,725</u>	<u>40,294</u>
	<u><u>1,819,517</u></u>	<u><u>2,071,152</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
非流動資產			
投資物業		9,666,939	9,832,723
物業、廠房及設備		3,411,831	2,885,454
使用權資產		597,668	518,986
於聯營公司之權益		1,603,728	1,424,775
於合營企業之權益		6,050,172	5,813,446
按公平值計入損益之金融資產		643,763	597,795
應收貸款		234,761	175,335
收購土地使用權已付按金		1,214,373	1,471,756
遞延稅項資產		239,518	245,078
		<u>23,662,753</u>	<u>22,965,348</u>
非流動資產總額			
流動資產			
發展中物業		105,321,305	102,658,341
持作出售物業		26,517,017	18,124,489
其他存貨		41,611	86,919
合約成本		509,474	471,516
應收貿易及其他賬款	8	5,353,157	8,334,732
應收聯營公司款項		1,123,551	2,471,682
應收合營企業款項		4,176,617	4,188,234
應收附屬公司非控股股東款項		2,012,361	1,033,828
可收回稅項		2,761,744	2,918,522
已抵押銀行存款		444,639	265,431
銀行結存、存款及現金		31,173,332	29,747,851
		<u>179,434,808</u>	<u>170,301,545</u>
分類為持作出售之資產		<u>17,630</u>	<u>—</u>
流動資產總額		<u>179,452,438</u>	<u>170,301,545</u>

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
流動負債			
應付貿易及其他賬款	9	30,144,306	27,707,168
合約負債		34,988,848	44,068,692
物業租金按金		86,454	92,741
應付聯營公司款項		736,392	460,803
應付合營企業款項		674,278	585,258
應付最終控股公司款項		18,508	18,704
應付一間中間控股公司款項		2,792	380,021
應付一間同系附屬公司款項		485	485
應付附屬公司非控股股東款項		4,952,080	3,370,991
應付稅項		7,926,281	7,260,422
銀行及其他借貸 — 一年內到期		18,363,445	19,008,280
		<u>97,893,869</u>	<u>102,953,565</u>
與分類為持作出售之資產相關的負債		<u>14,262</u>	<u>—</u>
流動負債總額		<u>97,908,131</u>	<u>102,953,565</u>
流動資產淨值		<u>81,544,307</u>	<u>67,347,980</u>
總資產減流動負債		<u>105,207,060</u>	<u>90,313,328</u>
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	10	15,712,159	15,550,825
儲備		17,218,085	15,950,002
本公司擁有人應佔股權		<u>32,930,244</u>	<u>31,500,827</u>
非控股權益		<u>8,859,700</u>	<u>6,644,598</u>
股權總額		<u>41,789,944</u>	<u>38,145,425</u>

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
非流動負債		
銀行及其他借貸 — 一年後到期	49,587,211	46,606,289
應付票據 — 一年後到期	12,097,000	3,824,000
租賃負債	41,647	38,843
一間同系附屬公司貸款	180,000	180,000
遞延稅項負債	1,511,258	1,518,771
	<u>63,417,116</u>	<u>52,167,903</u>
非流動負債總額		
	<u>105,207,060</u>	<u>90,313,328</u>

附註

附註：

1. 編製基準

該等財務報表已根據所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（此統稱包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有各個適用的香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認之會計原則及香港公司條例（第622章）的規定編製。該等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）規定之適用披露條文。

編製財務報表所用計量基準為歷史成本基準，惟以下資產及負債按其公平值列賬：

- 投資物業，包括本集團作為物業權益的註冊擁有人持作投資物業的租賃土地及樓宇權益；
- 以重估價值列賬的酒店物業；及
- 按公平值計入損益之金融資產。

非流動資產及持作出售之出售組別乃以賬面值及公平值減出售成本兩者中之較低者列賬。

綜合財務報表根據截至二零二一年十二月三十一日止年度最新的綜合財務報表採用的相同會計政策編製，惟本集團首次採用二零二二年一月一日開始之年度會計期間新適用的財務報告準則修訂時對會計政策作出改動。

編製符合香港財務報告準則之綜合財務報表，要求管理層作出可影響政策應用以及資產、負債、收入及開支申報額之判斷、估計及假設。此等估計及相關假設為根據以往經驗及因應當時情況認為合理之多項其他因素作出，在無法依循其他途徑即時得悉資產與負債之賬面值時，此等結果構成所作判斷之基準。實際結果或會與該等估計有異。

本公佈包含綜合財務報表及選定說明附註。該等說明附註包括對了解本集團之財務狀況及表現自截至二零二一年十二月三十一日止年度最近綜合財務報表所出現變動屬重大之事件及交易之說明。綜合財務報表及其附註並不包括所有根據香港財務報告準則編製完整財務報表所需資料。

此截至二零二二年十二月三十一日止年度業績公佈內所載作為比較資料的截至二零二一年十二月三十一日止財政年度的財務資料，並不構成本公司於該財政年度的法定年度綜合財務報表，惟摘錄自該等綜合財務報表。香港公司條例(第622章)第436條所需披露有關該等法定財務報表的更多資料列載如下：

按照香港公司條例(第622章)第662(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向公司註冊處處長遞交截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，並會適時遞交截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

本公司之核數師已就此等綜合財務報表提交報告。核數師報告內並無保留意見，亦無提述任何其在無提出保留意見下強調須予注意之事項，亦無載列根據香港公司條例(第622章)第406(2)、407(2)或(3)條作出之陳述。

本集團已於本會計期間於該等財務報表應用下列由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則之修訂：

- 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本) — 利率基準改革 — 第二階段
- 香港財務報告準則第16號(修訂本) — 於二零二一年六月三十日後的與新冠相關的租金減免

除香港財務報告準則第16號(修訂本)外，本集團並無採納於本會計期間尚未生效的新訂準則或修訂。新訂準則或該等香港財務報告準則之修訂於當前或過往期間概無對本集團業績及財務狀況產生重大影響。

香港會計師公會已頒佈截至二零二二年十二月三十一日止年度尚未生效的若干修訂及新訂準則 — 香港財務報告準則第17號保險合約。新訂準則或修訂並無於該等財務報表中獲採納。此等變動包括以下可能與本集團有關者。

	於下列日期或其後 開始之會計期間生效
香港財務報告準則第17號 — 保險合約	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本) — 財務報表的呈列：流動或非流動負債分類	二零二四年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本) — 附帶契諾的非流動負債	二零二四年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本) — 財務報表的呈列及香港財務報告準則實務報告第2號 — 作出重大性判斷：會計政策披露	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號(修訂本) — 會計政策、會計估計變動及錯誤：會計估計的定義	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號(修訂本) — 所得稅：與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第16號(修訂本) — 售後租回的租賃負債	二零二四年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本) — 投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入	待香港會計師公會釐定

本集團正在評估首次採用上述修訂之影響。到目前為止的結論為採用該等經修訂的準則應不會對綜合財務報表造成重大影響。

2. 收入及分部資料

為方便管理，本集團分為四個經營分部。本集團按此等分部呈列其分部資料。

主要活動如下：

- 物業發展業務 — 物業發展
- 物業投資及管理 — 物業投資及管理
- 酒店營運 — 酒店及餐廳業務及其相關服務
- 其他營運 — 製造及銷售數碼光碟及其他

有關此等分部之資料呈列如下：

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	物業發展 業務 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他營運 人民幣千元	扣減 人民幣千元	合計 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內的 客戶合約的收入：						
— 於某一時點確認	39,265,916	—	—	60,960	—	39,326,876
— 於一段時間內確認	—	1,090,588	240,589	—	—	1,331,177
香港財務報告準則第15號範圍外的 其他來源的收入：						
— 租金收入	—	469,263	—	—	—	469,263
對外收入	39,265,916	1,559,851	240,589	60,960	—	41,127,316
內部間收入*	—	204,222	—	—	(204,222)	—
總收入	<u>39,265,916</u>	<u>1,764,073</u>	<u>240,589</u>	<u>60,960</u>	<u>(204,222)</u>	<u>41,127,316</u>
分部業績	<u>7,786,993</u>	<u>(24,938)</u>	<u>(89,660)</u>	<u>65,224</u>	<u>—</u>	<u>7,737,619</u>
未分配收入						377,612
未分配開支						(638,939)
融資成本						(1,605,049)
分佔聯營公司業績	(8,556)	—	—	(124)	—	(8,680)
分佔合營企業業績	(23,885)	—	—	1,069	—	(22,816)
出售附屬公司的虧損	(3,892)	—	—	—	—	(3,892)
出售聯營公司的虧損	—	—	—	(438)	—	(438)
除所得稅開支前溢利						5,835,417
所得稅開支						(4,826,091)
年內溢利						<u>1,009,326</u>

* 內部間收入乃參考對外提供同類服務或產品所收取之價格而收取。

資產及負債

於二零二二年十二月三十一日

	物業發展 業務 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他營運 人民幣千元	合計 人民幣千元
資產					
分部資產	146,697,192	10,173,354	3,079,081	866,498	160,816,125
於聯營公司之權益	1,603,728	—	—	—	1,603,728
於合營企業之權益	6,047,755	—	—	2,417	6,050,172
未分配企業資產					34,645,166
資產總值					203,115,191
負債					
分部負債	70,228,930	1,397,225	163,128	13,535	71,802,818
未分配企業負債					89,522,429
負債總值					161,325,247

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	物業發展 業務 人民幣千元 (經重列)	物業投資 及管理 人民幣千元 (經重列)	酒店營運 人民幣千元 (經重列)	其他營運 人民幣千元 (經重列)	扣減 人民幣千元 (經重列)	合計 人民幣千元 (經重列)
香港財務報告準則第15號範圍內的 客戶合約的收入：						
— 於某一時點確認	28,430,782	—	—	87,880	—	28,518,662
— 於一段時間內確認	—	1,020,543	255,253	—	—	1,275,796
香港財務報告準則第15號範圍外的 其他來源的收入：						
— 租金收入	—	510,953	—	—	—	510,953
對外收入	28,430,782	1,531,496	255,253	87,880	—	30,305,411
內部間收入*	—	216,314	—	—	(216,314)	—
總收入	28,430,782	1,747,810	255,253	87,880	(216,314)	30,305,411
分部業績	7,180,643	155,377	(112,686)	133,271	—	7,356,605
未分配收入						531,897
未分配開支						(52,182)
融資成本						(1,535,277)
分佔聯營公司業績	56,703	—	—	(142)	—	56,561
分佔合營企業業績	71,055	—	—	940	—	71,995
出售分類為持作出售之資產淨值的 收益	17,896	—	—	—	—	17,896
出售一間合營企業的收益	252,000	—	—	—	—	252,000
除所得稅開支前溢利						6,699,495
所得稅開支						(4,535,931)
年內溢利						2,163,564

* 內部間收入乃參考對外提供同類服務或產品所收取之價格而收取。

資產及負債

於二零二一年十二月三十一日

	物業發展 業務 人民幣千元 (經重列)	物業投資 及管理 人民幣千元 (經重列)	酒店營運 人民幣千元 (經重列)	其他營運 人民幣千元 (經重列)	合計 人民幣千元 (經重列)
資產					
分部資產	139,406,104	10,200,169	2,429,246	781,306	152,816,825
於聯營公司之權益	1,423,469	—	—	1,306	1,424,775
於合營企業之權益	5,811,154	—	—	2,292	5,813,446
未分配企業資產					<u>33,211,847</u>
資產總值					<u><u>193,266,893</u></u>
負債					
分部負債	74,922,071	1,457,393	93,389	18,066	76,490,919
未分配企業負債					<u>78,630,549</u>
負債總值					<u><u>155,121,468</u></u>

3. 融資成本

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
計息借貸融資成本	3,474,672	3,488,309
租賃負債利息	2,754	1,516
減：資本化款項	<u>(1,872,377)</u>	<u>(1,954,548)</u>
	<u><u>1,605,049</u></u>	<u><u>1,535,277</u></u>

年內資本化之借貸成本源自特定借貸。

4. 除所得稅開支前溢利

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
除所得稅開支前溢利已扣除：		
使用權資產之折舊	41,033	20,163
物業、廠房及設備之折舊	153,595	145,590
折舊總額	<u>194,628</u>	<u>165,753</u>
出售投資物業之虧損	28,620	107,166
出售物業、廠房及設備之虧損	5,380	7,445

5. 所得稅開支

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
開支包括：		
香港利得稅		
— 當期稅項	17,635	73,352
— 過往年度之撥備不足	9	—
	<u>17,644</u>	<u>73,352</u>
中國企業所得稅		
— 當期稅項	1,676,191	1,438,130
— 過往年度之撥備不足	38,136	94,246
	<u>1,714,327</u>	<u>1,532,376</u>
中國預扣所得稅	33,878	1,508
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	3,129,746	3,211,079
	<u>4,895,595</u>	<u>4,818,315</u>
遞延稅項	(69,504)	(282,384)
	<u>4,826,091</u>	<u>4,535,931</u>

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零二一年：16.5%)計算，惟本集團一附屬公司在利得稅兩級制下為合資格公司則除外。

該附屬公司應課稅溢利的首2,000,000港元按稅率8.25%計算，餘下的應課稅溢利則按稅率16.5%計算。

二零二二年的香港利得稅撥備已計及香港特區政府就二零二一年至二零二二年應課稅年度應繳稅項的100%減免(每間公司最高減免額為10,000港元)(二零二一年：二零二零年至二零二一年應課稅年度應繳稅項的100%減免，最高減免額為10,000港元，已於計算二零二一年撥備時計算)。

中國企業所得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率25%(二零二一年：25%)計算。

根據中國企業所得稅法，除非按稅收協定減免，否則境外投資者由二零零八年一月一日起從其投資於外國投資企業獲取之溢利所得之股息須繳納5%至10%之預扣稅。

若干中國附屬公司亦須繳交土地增值稅，此稅項乃就物業升值部分(即出售物業所得款項減可扣減開支，包括土地使用權成本和開發及建築成本)按介乎30%至60%之累進稅率徵收。

6. 股息

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
年內已確認為分派之股息：		
二零二一年末期股息為每股0.135港元(約人民幣0.116元)(二零二零年： 0.128港元(約人民幣0.105元))	<u>431,122</u>	<u>384,315</u>

本公司董事建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派發末期股息每股0.048港元(二零二一年：每股0.135港元)。

7. 每股盈利

於本年度，本公司普通股權益股東應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
盈利：		
本公司擁有人應佔年內溢利	<u>816,148</u>	<u>2,059,116</u>
	二零二二年	二零二一年 (經重列)
股份數目：		
每股基本盈利之已發行普通股加權平均數	<u>3,760,038,870</u>	<u>3,683,547,613</u>
每股基本及攤薄盈利(每股人民幣分)	<u>21.71</u>	<u>55.90</u>

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，由於購股權具有反攤薄效應，故計算普通股攤薄加權平均數時並不包括該等購股權。用於計算購股權攤薄效應的本公司股份之平均市值乃基於購股權尚未行使期間的市場報價。

8. 應收貿易及其他賬款

賬齡分析

就出售物業而授予客戶之信貸期載於買賣協議，並按不同協議而定。由於本集團擁有眾多客戶，故此並無有關出售物業產生之應收貿易賬款之集中信貸風險。對貿易客戶之貨品銷售方面，本集團容許30天至90天不等之平均信貸期。於報告期末應收貿易賬款(扣除信貸虧損撥備)按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
0至30天	49,681	121,868
31至90天	30,361	10,401
超過90天	<u>228,104</u>	<u>237,020</u>
應收貿易賬款總額(扣除信貸虧損撥備)	308,146	369,289
其他應收賬款(扣除信貸虧損撥備)人民幣89,846,000元 (二零二一年：人民幣58,516,000)	<u>5,045,011</u>	<u>7,965,443</u>
	<u><u>5,353,157</u></u>	<u><u>8,334,732</u></u>

9. 應付貿易及其他賬款

報告期末，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
0至30天	1,105,844	4,593,618
31至90天	174,963	318,643
超過90天	<u>18,887,635</u>	<u>10,481,617</u>
應付貿易賬款	20,168,442	15,393,878
其他應付賬款	<u>9,975,864</u>	<u>12,313,290</u>
	<u><u>30,144,306</u></u>	<u><u>27,707,168</u></u>

平均信貸期為90天。本集團制定金融風險管理政策，確保所有應付賬款均未超出信貸期。

10. 股本

	二零二二年		二零二一年	
	股份數目	人民幣千元	股份數目	人民幣千元 (經重列)
普通股，已發行及繳足				
於一月一日	3,713,368,382	15,550,825	3,661,537,046	15,462,847
發行代息股份 (附註)	<u>107,814,736</u>	<u>161,334</u>	<u>51,831,336</u>	<u>87,978</u>
於十二月三十一日	<u>3,821,183,118</u>	<u>15,712,159</u>	<u>3,713,368,382</u>	<u>15,550,825</u>

附註：本公司透過以股代息派發股息予股東，並給予股東現金選擇。相關新增普通股已於二零二二年七月二十七日及二零二一年七月三十日發行。

末期股息

董事建議派發截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息每股4.8港仙(二零二一年：每股13.5港仙)，建議末期股息須於二零二三年五月三十日召開的應屆股東週年大會(「股東週年大會」)獲本公司股東批准並於二零二三年七月四日或前後支付予二零二三年六月十五日名列本公司股東名冊的股東。

就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席本公司擬於二零二三年五月三十日召開的股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將由二零二三年五月二十四日至二零二三年五月三十日(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續，期內亦不會辦理股份過戶登記手續。所有填妥轉讓表格連同有關股票須於二零二三年五月二十三日下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司辦理股份過戶登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號室。於二零二三年五月三十日名列本公司股東名冊之股東有權出席股東週年大會並於會上投票。

就確定有權享有建議末期股息的資格暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二三年六月十三日至二零二三年六月十五日(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續，本公司於期內亦不會辦理股份過戶登記手續。為確定有權收取建議末期股息之股東身份，所有填妥轉讓表格連同有關股票須於二零二三年六月十二日下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司辦理股份過戶登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號室。於二零二三年六月十五日名列本公司股東名冊之股東有權收取截至二零二二年十二月三十一日止年度之建議末期股息。

主席報告

業務回顧

二零二二年，世界經濟下行風險加大，地緣政治分歧加劇，新冠疫情跌宕反覆。通脹飆升迫使主要央行收緊貨幣政策，壓制全球需求。面對嚴峻的外圍環境，國內經濟亦受到疫情散發、極端天氣等多重挑戰，需求收縮、供給衝擊、預期轉弱三重壓力持續演化。

中國艱難實現了經濟的正增長，經濟總量突破120萬億元，綜合國力再上新台階，GDP增幅達到3%，繼續優於全球主要經濟體的表現。

房地產行業面臨前所未有的挑戰，調整深度和築底時間超出市場預期。國家統計局公佈全年商品房銷售額下跌26.7%至13萬億元，住宅新開工面積同比降四成。房地產調控政策不斷優化，監管部門密集發聲，地方政府因城施策、多措並舉，提振樓市信心。至年底「三支箭」重磅落地，從債券、信貸、股權三個主要融資渠道助力房企緩解資金壓力、優化資本結構，為行業恢復平穩完善前置條件。

年內本集團實現股東應佔溢利人民幣8.16億元，同比下降60.4%。內地房地產市場銷售疲弱，導致部分結轉項目的毛利率顯著下滑，行業前景仍不明朗，故物業存貨減值撥備有所增加。剔除投資物業和金融資產公平值變動及匯兌損益後的核心歸母淨利潤為人民幣15.19億元，同比下降17.3%。本公司之董事（「董事」）會（「董事會」）建議派發末期股息每股4.8港仙，以回饋股東支持。

二零二二年，置業集團實現合約銷售502億元，同比減少11%，跌幅較行業溫和。根據克爾瑞發佈數據，百強房企銷售金額同比降幅超過四成。同時，置業集團全口徑銷售金額位列克爾瑞榜單第40位，較二零二一年底大幅提升20個名次。面對疲軟的市場信心和激烈的行業競爭，表現出了較強的發展韌性。一方面是客戶對保利置業經營實力和產品服務的認可，本集團全年實現交付1.5萬個單位，其中昆明保利城榮膺克爾瑞「2022十大交付力安居作品」。另一方面，本集團從內部全面推行營銷組織改革，加強銷售團隊績效考核，不斷推進數字化營銷和自銷團隊建設。

置業集團嚴守投資策略和紀律、堅持以銷定投、以銷定產。年內長三角和大灣區的合約銷售佔比達到70%，較二零二一年增加10個百分點。高能級城市銷售貢獻提升，推動置業集團合約銷售均價同比增長16%，更加堅定公司聚焦核心城市核心區域的信心。二零二二年本集團在上海、深圳、寧波和崑山等城市共獲取10個開發項目，並首次進入常熟市場。常熟保利瓏悅居實現當年拿地、當年開盤並售罄。上半年獲取項目在年內銷售轉化率達到18%，是精準投資和開發效率共同提升的成果。截至二零二二年底，本集團持有權益土儲在長三角和大灣區的佔比達到43%，同比再升3個百分點；一線城市佔比達到22%，同比升2個百分點。土儲結構持續改善。

三箭齊發確認地產行業融資拐點。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50億元中期票據發行額度，並已完成60億元公司債券和20億元中期票據發行，同時推動平均資金成本下降26個基點至4.27%。截至二零二二年底，本集團信託貸款佔比8%，短債佔比23%，均同比下降4個百分點。現金短債比1.72，境外存續債券僅一筆2020年發行的5億美元五年期優先票據，企業流動性和償債能力充足。綜合財務成本持續壓降，有息負債結構有效改善。

本集團始終以客戶為中心，圍繞產品和服務，打造核心競爭力。年內啟動了「保利是吾鄉」三年品質提升行動，推動產品力和服務力全面升級，持續提高物業服務和經營性資產服務質量和運營能力，不斷滿足人民對美好生活的新期待。集團積極響應國家鄉村振興戰略和鞏固脫貧攻堅成果，在中標冊亨縣異地扶貧搬遷新市民居住區物業管理項目後，

幫助八萬名異地搬遷的少數民族群眾融入城市美好生活和實現多元化就業創業。作為本集團兩大品牌IP，「保利是吾鄉」攬獲「2022年度企業社會責任優秀案例」和「2022年中國地產年度品牌公益優秀案例」等多個獎項，「保利少年志」榮膺國資委「中央企業優秀故事」一等獎和「國企好新聞」三等獎等諸多榮譽，彰顯央企責任和社會擔當。

業務展望

經濟衰退的憂慮繼續籠罩全球，發達國家加息潮可能步入尾聲。隨著疫情防控轉入新階段，中國經濟正在不斷積聚內生動力。憑藉世界上最具潛力的超大規模市場優勢，2023年中國經濟增長有望加速，實現高質量發展。

中國房地產行業發展的底層邏輯已發生深刻變化。房地產市場需要尋找新的供需平衡點，並逐步企穩復甦，市場和企業格局進一步分化。行業的舊秩序被打破，新秩序還未建立。在行業邏輯重塑過程中，企業從舊模式下的慣性過渡到新發展模式並穩定下來，還需要經歷一段痛苦的調整過程。未來兩年房地產企業必須以現金流為經營核心；加強行業、政策、市場研究和預判能力，嚴肅投資紀律和財務紀律；加大去庫存力度，調整土儲和產品結構，逐步改善資本和資產質量。保利置業有信心保持戰略定力和經營韌性，憑藉自身的資信和品牌優勢，踔力奮發、行穩致遠。

二零二三年，本集團將繼續堅持精益管理理念，聚焦能力提升、聚焦發展至上、聚焦風險防範；圍繞提質、降本、增效這一企業永恆的主題，通過管理創新、產品創新、服務創新，保障企業高質量發展。

路雖遠，行則將至；事雖難，做則必成。荊棘滿路也要勇毅前行。

管理層討論與分析

整體經營情況

截至二零二二年十二月三十一日止全年（「年內」），本集團的收入為人民幣411.27億元（二零二一年：人民幣303.05億元），較去年增長35.7%。股東應佔溢利為人民幣8.16億元（二

零二一年：人民幣20.59億元)，較去年下降60.4%。每股基本及攤薄後盈利均為人民幣21.71分，同比下降61.2%。本公司之董事會建議派發末期股息每股4.8港仙。

本集團於二零二二年十二月三十一日之股東權益為人民幣329億元(二零二一年十二月三十一日：人民幣315億元)，每股資產淨值為人民幣8.62元(二零二一年十二月三十一日：人民幣8.48元)。

房地產開發

年內置業集團(本集團連同其合營企業及聯營公司)完成新開工建築面積約274.6萬平方米，竣工建築面積約476.5萬平方米；合約銷售面積約239.9萬平方米，其中持續銷售項目123個，首次開盤項目23個。截至二零二二年十二月三十一日，置業集團共有73個在建及待建項目，總建築面積約1,916.7萬平方米。

銷售情況

二零二二年，置業集團合約銷售金額同比下降11%至502億元人民幣，合約銷售面積239.9萬平方米。合約銷售均價人民幣20,931元／平方米，其中內地市場合約銷售均價人民幣20,250元／平方米，同比增長16%。單盤合約銷售金額超過10億元人民幣的項目達到11個，包括上海保利龍譽、崑山東望璟園、南寧保利領秀前城二期、寧波保利錦上印、崑山明玥逸庭、蘇州花語瀾苑、濟南保利天禧二期、寧波保利朗玥旭章、深圳保利龍譽、太倉天和雅園和濟南槐蔭項目。

區域	二零二二年 合約銷售金 額區域分佈 (人民幣 百萬元)	佔比 (%)	二零二二年 合約銷售面 積區域分佈 (千平方米)	佔比 (%)
長三角	24,700	49%	893	37%
珠三角	8,636	17%	355	15%
西南	6,803	14%	497	21%
其他	8,332	17%	649	27%
香港	1,749	3%	6	0%
合計	50,220	100%	2,399	100%

附註：

1. 合約銷售金額含車位；
2. 數字經進位，故相加後不一定等於合計數字。

新增土地儲備

二零二二年，置業集團共取得10個開發項目，分佈位於上海、崑山、寧波、深圳和濟南，並首次進入常熟。年內新增土地儲備總建築面積174.2萬平方米，土地成本保持在合理水平。

二零二二年新增土地儲備列表

項目	用途	佔地面積 (千平方米)	規劃	歸屬	開發進度
			建築面積 (千平方米)	本集團權益 (%)	
寧波海曙項目	住宅	29	71	100%	已開工
寧波保利朗玥旭章	住宅	47	185	100%	在售
寧波保利臻譽	住宅	70	234	100%	在售
常熟保利瓏悅居	住宅	24	40	100%	在售
濟南保利臻譽	商住	53	151	100%	在售
上海奉賢項目	住宅	30	107	100%	已開工
濟南保利公園上城	商住	53	140	80%	在售
深圳玉嶺路項目	商住	19	138	51%	規劃中
崑山同豐路項目	商住	135	356	51%	已開工
濟南歷下區項目	商住	81	321	100%	規劃中
合計		540	1,742		

附註：

1. 數字經進位至最接近的千位數，故相加後不一定等於合計數字；
2. 開發進度截至二零二二年十二月三十一日。

二零二二年新獲取項目介紹

1. 寧波海曙項目

項目位於寧波市海曙區集士港鎮，距離集士港鎮政府2.2公里，是寧波中心城區的西門戶。地塊周邊是成熟住宅區，距離奧特萊斯商圈約2公里，生活配套完善，教育和醫療資源齊備，交通便利發達。地塊南側為河流，有一定的景觀價值。項目規劃總建築面積約7.1萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

2. 寧波保利朗玥旭章

項目位於寧波市江北區莊橋板塊，地理位置優越，是寧波市北部交通樞紐中心。地塊南側為軌道交通4號線洪大路站，西側臨河擁有一定的景觀資源，距離寧波上海世界外國語學校僅一公里。周邊生活配套完備，有萬達廣場等集中商業，教育和醫療等資源充裕。項目規劃總建築面積約18.5萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

3. 寧波保利臻譽

項目位於寧波市鄞州區福明街道，江東北板塊屬於傳統城區，城市資源集中，享有成熟的商業、教育和醫療等配套。地塊距離寧波市政府4公里，距離軌道交通3號線中興大橋南站約300米，交通便利。地塊北側500米是甬江公園濱河綠化帶，有一定的景觀優勢。項目規劃總建築面積約23.4萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

4. 常熟保利瓏悅居

項目位於常熟市虹橋片區泰山北路，屬於市區板塊核心地段，靠近人民法院及自然資源和規劃局等政務機關。片區內有豐富的優質教育資源，以及天虹購物中心、星光天地等集中商業。項目處於主幹道世紀大道和黃河路交匯處，未來規劃有軌道交通，出行便利。項目規劃總建築面積約4.0萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

5. 濟南保利臻譽

項目為三宗地塊捆綁出讓，位於濟南市高新區賢文板塊，屬於市區核心區域。西鄰中央商務區CBD，南鄰奧體政務區，距離市政府2.8公里，地理位置優越。片區發展十分成熟，享有優質的教育和醫療配套，靠近兩大城市核心商圈。地塊距離軌道交通3號線丁家東站約400米，交通便捷。項目規劃總建築面積約15.1萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

6. 上海奉賢項目

項目位於上海市奉賢區南橋新城，是奉賢區政府聚焦建設的高品質核心區域。地塊位於上海之魚南側，並靠近本集團開發的保利明玥湖光和保利明玥霞光兩個項目。周邊生活配套成熟，教育和醫療資源豐富。地塊鄰近地鐵5號線和多條公交線路，交通便捷。項目規劃總建築面積約10.7萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

7. 濟南保利公園上城

項目位於濟南市歷下區軌道交通2號線姜家莊停車場上蓋，是濟南首批TOD地鐵綜合開發項目之一。地塊所在的盛福片區是城市重點打造區域，也是近年來濟南熱點改善片區。項目倚靠姜家莊站，交通十分便利。周邊商業、教育和醫療配套齊全，景觀資源豐富。項目規劃總建築面積約14.0萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

8. 深圳玉嶺路項目

項目位於深圳市龍城街道鹽龍大道與玉嶺路交匯處北側，所處的龍西五聯片區重點發展休閒旅遊、生態住區，同時兼顧生態工業，擬打造為龍崗中心城的後花園。地塊周邊有可持續發展的生態社區，教育、商業和醫療等生活配套齊全。項目規劃總建築面積約13.8萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

9. 崑山同豐路項目

項目位於崑山市開發區同豐路，鄰近市中心，屬於開發區傳統住宅板塊，居住氛圍濃厚。周邊商業和醫療資源豐富，具有一定學區優勢，配套包括崑山國際學校和崑山第一人民醫院等。地塊距離規劃地鐵S1號線600米，交通便利。項目規劃總建築面積約35.6萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

10. 濟南歷下區項目

項目位於濟南市歷下區科技城片區11街區，南鄰城市CBD，東臨高新核心區，地理位置優越。地塊東南側毗鄰CBD綢帶公園景觀帶，周邊路網發達，交通便利。項目共享市中心核心商圈，優質的教育和醫療資源，以及省級文化體育配套設施。項目規劃總建築面積約32.1萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

在建及待建項目

於二零二二年十二月三十一日，置業集團在29個城市共持有73個房地產開發項目。其中分佈在長三角和珠三角地區的項目總建築面積佔整體比重合計為45%，分佈在西南地區和其他地區的項目總建築面積佔比分別為27%和27%，分佈在香港地區的項目總建築面積佔比為1%。其中在建項目64個，在建總建築面積1,063.7萬平方米(應佔權益面積817.6萬平方米)，待建的規劃總建築面積852.9萬平方米(應佔權益面積548.9萬平方米)。

於二零二二年十二月三十一日之在建項目及待建項目列表

項目	在建總建築 面積 (千平方米)	待建總建築 面積 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
長三角地區			
1. 上海保利明玥潮升	111	—	100%
2. 上海保利明玥霞光	101	—	100%
3. 上海保利瓏譽	86	—	100%
4. 上海奉賢項目	107	—	100%
5. 崑山明玥逸庭	221	—	49%
6. 崑山明月璟辰苑	194	—	49%
7. 崑山東望璟園	270	—	32%
8. 崑山同豐路項目	237	119	51%
9. 常州保利景玥府	227	—	51%
10. 太倉天和雅園	120	—	41%
11. 蘇州保利觀湖國際	—	104	100%
12. 蘇州望熙雅苑	161	—	20%
13. 蘇州保利棲月雅園	101	—	100%
14. 蘇州濱河灣花園	82	—	49%
15. 蘇州花語瀾苑	152	—	36%
16. 常熟保利瓏悅居	40	—	100%
17. 寧波保利江上印	175	—	70%
18. 寧波君蘭錦繡花園	154	—	49%
19. 寧波保利明玥春汀	88	—	100%
20. 寧波保利錦上印	132	—	100%
21. 寧波海曙項目	71	—	100%
22. 寧波保利明玥旭章	185	—	100%
23. 寧波保利臻譽	234	—	100%
24. 寧海保利辰章府	91	—	100%
25. 杭州江語雲城	304	—	50%
26. 余姚保利喬登國際花園	13	299	100%
27. 德清保利原鄉	—	67	100%
地區小計	3,655	588	

項目	在建總建築 面積 (千平方米)	待建總建築 面積 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
珠三角地區			
28. 廣州保利西悅灣	133	234	75%
29. 廣州香樾四季花園	137	—	38%
30. 廣州保利明玥晨光	79	—	100%
31. 廣州保利灣上	52	—	100%
32. 廣州保利上宸	178	114	94%
33. 廣州天驕	186	—	40%
34. 廣州保利明玥湖光	88	129	100%
35. 廣州保利瓏悅	119	—	100%
36. 佛山廣佛保利城三期	108	—	100%
37. 佛山保利鉅悅府	109	100	100%
38. 深圳保利勤誠達譽都	—	1,858	50%
39. 深圳保利雍山郡	183	—	51%
40. 深圳保利龍譽	171	—	51%
41. 深圳保利明玥瀾岸花園	251	—	100%
42. 深圳玉嶺路項目	—	138	51%
地區小計	1,795	2,573	
西南地區			
43. 貴陽保利公園2010	68	225	100%
44. 貴陽保利鳳凰灣	—	206	51%
45. 貴陽保利明玥半山	108	193	100%
46. 遵義保利未來城市	—	2,105	35%
47. 南寧保利領秀前城	78	—	100%
48. 南寧保利領秀前城二期	491	359	100%
49. 南寧保利明玥江山	344	—	100%
50. 柳州保利明玥山語	44	—	100%
51. 昆明保利城	460	317	90%
52. 昆明保利明玥半山	168	87	51%
地區小計	1,762	3,493	

項目	在建總建築 面積 (千平方米)	待建總建築 面積 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
其他地區			
53. 武漢保利城	85	580	68%
54. 武漢保利公園家	—	286	55%
55. 武漢保利翡麗公館	227	—	100%
56. 武漢保利明玥晨光	230	—	100%
57. 哈爾濱廣信項目	608	—	100%
58. 牡丹江保利江山悅	134	34	100%
59. 濟南翡麗公館	—	83	25%
60. 濟南保利山語	86	—	60%
61. 濟南槐蔭項目	451	—	75%
62. 濟南保利天禧二期	335	191	100%
63. 濟南保利臻譽	151	—	100%
64. 濟南保利公園上城	140	—	80%
65. 濟南歷下區項目	—	321	100%
66. 煙台保利明玥春江	184	—	51%
67. 威海保利翰林苑	49	—	40%
68. 威海保利明玥風華	223	—	51%
69. 濰坊中南保利樾府	139	—	30%
70. 泰安保利岳麓府	168	—	60%
71. 萬寧保利半島1號	71	379	100%
地區小計	3,281	1,875	
香港地區			
72. 香港朗譽	43	—	70%
73. 香港漾璟	102	—	35%
地區小計	145	—	
合計	10,637	8,529	

附註：

數字經進位至最接近的千位數，故相加後不一定等於合計或分組小計的數字。

竣工項目

二零二二年，置業集團竣工面積約476.5萬平方米，年內整體竣工項目共20個。

項目	二零二二年 竣工建築 面積 (千平方米)	截至 二零二二年 底項目累計 已竣工建築 面積 (千平方米)
長三角地區		
上海保利明玥湖光	93	93
蘇州江月時光	105	105
蘇州雲熹花園	125	125
蘇州望熙雅苑	118	118
寧波保利城	77	668
寧波保利湖光印	190	190
珠三角地區		
廣州保利西悅灣	77	176
廣州南沙保利城	117	802
廣州香樾四季花園	46	46
廣州保利明玥晨光	65	65
佛山廣佛保利城	240	252
佛山廣佛保利城二期	123	123
深圳保利勤誠達譽都	267	267
惠州保利鹿江來	231	231
西南地區		
貴陽保利公園2010	142	1,667
南寧保利君悅灣	222	222
南寧保利心語	21	304
南寧保利領秀前城	234	1,668
南寧保利領秀前城二期	466	845
柳州保利明玥山語	71	71
昆明保利城	302	302

項目	二零二二年 竣工建築 面積 (千平方米)	截至 二零二二年 底項目累計 已竣工建築 面積 (千平方米)
其他地區		
武漢保利悅公館	178	178
武漢保利上城	179	826
哈爾濱保利城	12	607
哈爾濱保利天悅二期	1	143
哈爾濱保利明玥時光	233	233
濟南保利山語	99	99
濟南槐蔭項目	208	208
濟南保利天禧	131	223
威海財信保利名著	19	304
威海保利翰林苑	72	72
淄博保利華府	7	158
淄博保利城	165	234
濰坊中南保利樾府	23	279
泰安保利岳麓府	108	108
合計	4,765	

附註：

數字經進位至最接近的千位數，故相加後不一定等於合計數字。

結轉項目

二零二二年，保利置業共有85個項目實現銷售結轉，結轉金額人民幣390億元，結轉面積230.8萬平方米，結轉均價為人民幣16,918元/平方米。按結轉金額計，普通住宅佔92%，別墅佔2%，商舖佔3%，寫字樓佔0%，車位佔2%。區域分佈上，長三角佔19%，珠三角佔33%，西南地區佔29%，其他地區佔16%，香港地區佔3%。

二零二二年主要結轉項目列表

項目	二零二二年 結轉金額 (人民幣百萬元)
長三角地區	
1. 上海嘉定保障房項目	1,073
2. 蘇州保利天樾人家	364
3. 蘇州江月時光	1,087
4. 寧波保利城	168
5. 寧波保利湖光印	4,704
6. 其他尾盤項目	140
	<hr/>
地區小計	7,535
珠三角地區	
7. 廣州保利西悅灣	1,973
8. 廣州南沙保利城	1,850
9. 廣州保利明玥晨光	1,075
10. 佛山保利同濟府	141
11. 佛山廣佛保利城	2,311
12. 深圳保利勤誠達譽都	4,235
13. 惠州保利陽光城	130
14. 惠州保利鹿江來	971
15. 其他尾盤項目	97
	<hr/>
地區小計	12,782
西南地區	
16. 貴陽保利公園2010	368
17. 遵義保利未來城市	149
18. 南寧保利山漸青	173
19. 南寧保利領秀前城	2,631
20. 南寧保利領秀前城二期	4,825
21. 柳州保利明玥山語	111
22. 昆明保利城	2,785
23. 其他尾盤項目	361
	<hr/>
地區小計	11,403

二零二二年
結轉金額
(人民幣百萬元)

項目

其他地區

24. 武漢保利悅公館	891
25. 哈爾濱保利城	139
26. 哈爾濱保利天悅二期	436
27. 哈爾濱保利天悅	105
28. 哈爾濱保利明玥時光	536
29. 濟南保利山語	113
30. 濟南保利盛景台	191
31. 濟南槐蔭項目	1,507
32. 濟南保利天禧	536
33. 煙台保利愛尚海	383
34. 威海保利翰林苑	187
35. 淄博保利城	562
36. 泰安保利岳麓府	342
37. 其他尾盤項目	318

地區小計

6,245

香港地區

38. 香港龍譽	290
39. 香港臻譽	782

地區小計

1,072

合計

39,037

附註：

數字經進位至最接近的百萬位，故相加後不一定等於合計或分組小計的數字。

二零二二年結轉物業類型列表

物業類型	二零二二年 結轉金額 (人民幣 百萬元)	百分比 (%)
普通住宅	35,947	92%
別墅	870	2%
商舖	1,290	3%
寫字樓	62	0%
車位	868	2%
合計	39,037	100%

附註：

數字經進位至最接近的百萬位，故相加後不一定等於合計或分組小計的數字。

投資物業

本集團持有多個位於一線城市和二線省會城市的投資物業及酒店，其中投資物業總建築面積約69.7萬平方米，資產值約96.67億元人民幣。

於二零二二年十二月三十一日主要投資物業及酒店列表

地區	項目	持有建築 面積 (千平方米)	二零二二年 平均出租率 (%)	二零二一年 平均出租率 (%)	本集團 應佔權益 (%)	物業類型
投資物業						
北京	北京保利大廈	15	68%	81%	75%	辦公樓
上海	上海保利廣場(部分)	30	75%	78%	100%	辦公樓及商業
上海	上海證券大廈(部分)	48	60%	61%	100%	辦公樓
深圳	深圳保利文化廣場(部分)	135	97%	100%	100%	商業
武漢	武漢保利廣場(部分)	56	61%	75%	100%	辦公樓
酒店						
北京	北京保利大廈酒店	63	31%	36%	75%	酒店
上海	上海嘉定凱悅酒店	69	60%	64%	100%	酒店
武漢	武漢保利大酒店	28	35%	51%	100%	酒店

物業管理

本集團持有多家物業管理公司，業務涉及住宅、商業、辦公樓、酒店和劇院等多種類型物業的經營管理服務，在全國物業管理行業中名列前茅，並獲得多個榮譽和獎項。

二零二二年，本集團物業管理公司實現收入共10.77億元人民幣，同比增長5.5%；管理物業項目266個，在管面積約4,688.9萬平方米，較去年增長7.3%。

財務回顧

流動資金及資本結構

於二零二二年十二月三十一日，本公司之股東應佔權益總額為人民幣32,930,244,000元（二零二一年：人民幣31,500,827,000元），而每股資產淨值為人民幣8.62元（二零二一年：人民幣8.48元）。於二零二二年十二月三十一日，本集團之資產負債比率（計算準則為負債總額除以資產總值）為79.4%（二零二一年：80.3%）。

於二零二二年十二月三十一日，本集團尚未償還之銀行及其他借貸（包括應付票據）為人民幣80,047,656,000元。按到期日分類，未償還銀行及其他借貸（包括應付票據）可分為在一年內償還之人民幣18,363,445,000元（23%）、在一年後但兩年內償還之人民幣19,111,052,000元（24%）、在兩年後但五年內償還之人民幣33,693,834,000元（42%）及在五年後償還之人民幣8,879,325,000元（11%）。若按幣值分類，未償還銀行及其他借貸（包括應付票據）可分為按人民幣計值之人民幣71,591,455,000元（90%）、按美元計值之人民幣3,471,000,000元（4%）及按港元計值之人民幣4,985,201,000元（6%）。

本集團38.9%銀行及其他借貸（包括應付票據）以固定息率計息，而餘下61.1%則以浮動息率計息。因此，在利率不確定或波動或其他適當情況下，本集團將考慮使用對沖工具（包括利率掉期）管理利率風險。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值為人民幣81,544,307,000元，銀行總餘額為人民幣31,617,971,000元（二零二一年：分別為人民幣67,347,980,000元及人民幣30,013,282,000元）。有了可動用銀行信貸及經營現金收益，相信本集團具備充足資源應付可預見之營運資金需求及資本開支。

本集團之貨幣資產與負債及業務交易主要以港元、人民幣及美元為單位列值及進行。本集團在外匯風險管理方面維持審慎之方針，透過平衡貨幣資產與貨幣負債以及外匯收入與外匯開支，將外匯風險減至最低。管理層相信，港元兌美元之匯率相對穩定。由於最近人民幣兌港元匯率波動，本集團密切監察有關波動，並在必要時採取政策減低匯率風險。

已抵押資產

於報告期末，已抵押作為本集團獲授的信貸融資的擔保的本集團資產賬面值如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
投資物業	6,519,329	4,854,790
酒店物業	1,536,000	389,000
樓宇	233,396	126,335
使用權資產	221,523	222,943
發展中物業	30,735,407	24,863,272
持作出售物業	489,665	3,598,417
銀行存款	444,639	265,431
	<u>40,179,959</u>	<u>34,320,188</u>

除上述資產抵押外，於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團於若干附屬公司的權益亦已抵押作為本集團獲授的信貸融資的擔保。附屬公司資產淨值的詳情如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (經重列)
資產總值	47,803,727	13,068,660
負債總額	<u>(46,028,476)</u>	<u>(11,164,317)</u>
資產淨值	<u>1,775,251</u>	<u>1,904,343</u>

或然負債

本集團已就物業單位買家與若干銀行安排按揭貸款融資，並向銀行提供擔保以確保該等買家履行還款責任。於二零二二年十二月三十一日，給予銀行的最高擔保額達人民幣23,443,910,000元(二零二一年：人民幣23,230,684,000元)。有關擔保於下列事項發生時(以較早發生者為準)終止：(i)發出房地產所有權證；及(ii)物業買家償付按揭貸款。本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入，此乃由於董事認為其公平值並不重大。董事亦認為，即使買家並無向銀行還款，相關物業之公平值仍足以填補本集團產生之尚未償還按揭貸款。

於二零二二年十二月三十一日，本集團就本集團若干聯營公司及合營企業所獲授信貸融資人民幣8,130,800,000元(二零二一年：人民幣6,785,084,000元)向若干銀行提供擔保，而聯營公司及合營企業已動用其中人民幣5,586,393,000元(二零二一年：人民幣4,502,183,000元)。

僱員

於二零二二年十二月三十一日，本集團約有9,220名僱員，年內酬金約為人民幣14.97億元。本集團為僱員提供年終雙糧、公積金及醫療保險等各類福利。此外，本集團亦根據本集團及個別僱員之表現而授出購股權及發放酌情花紅，在工作需要時為僱員提供在職培訓。

購股權計劃

為激勵或獎勵本公司董事及若干僱員以及若干合資格人士對本集團業務長遠的成就作出貢獻，本公司股東於二零一四年五月二十八日採納購股權計劃(「購股權計劃」)。截至二零二二年十二月三十一日，若干執行董事及僱員尚未行使購股權計劃項下之27,293,364份購股權(每份購股權賦予其持有人認購本公司一股股份的權利)。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司上市證券。

審核委員會審閱

本公司現任審核委員會由四名獨立非執行董事梁秀芬小姐(主席)、葉振忠先生、馮志堅先生及黃家倫先生組成。本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由審核委員會審閱。

遵守企業管治守則

本公司於回顧年內一直遵守上市規則附錄十四企業管治守則(「企業管治守則」)所載守則條文，惟企業管治守則之守則條文第F.2.2條除外，偏離原因說明如下：

企業管治守則之守則條文第F.2.2條 — 董事會主席出席股東週年大會

根據企業管治守則之守則條文第F.2.2條，董事會主席應出席股東週年大會，惟本公司當時的主席萬宇清先生由於二零二二年的新型冠狀病毒措施未能出席本公司於二零二二年五月二十五日舉行之股東週年大會。葉振忠先生獲委任為大會主席，並處理會上股東之提問。

本公司認為已採取足夠措施以確保本公司的企業管治慣例不遜於企業管治守則所載者。

遵守上市規則附錄十所載之標準守則

本公司已採納有關董事進行證券交易之行為守則，其條款不遜於上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所載之規定標準。經向全體董事作出具體查詢，全體董事已確認於截至二零二二年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則及本公司採納的有關董事進行證券交易之行為守則。

刊載業績公佈及年報

本業績公佈將刊載於本公司網站及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）網站。二零二二年年報亦可於二零二三年四月在本公司及聯交所網站閱覽及將寄發予本公司股東。

代表董事會
保利置業集團有限公司
主席
萬宇清

香港，二零二三年三月二十八日

於本公佈日期，本公司之執行董事為萬宇清先生、王健先生及叶黎聞先生；本公司非執行董事為陳育文先生；及本公司獨立非執行董事為葉振忠先生、馮志堅先生、梁秀芬小姐及黃家倫先生。