

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)

**截至二零二三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」)截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零二二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

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入	2	<b>40,932,418</b>	41,127,316
銷售成本		<b>(32,572,337)</b>	(30,046,776)
毛利		<b>8,360,081</b>	11,080,540
投資物業之公平值減少		<b>(250,160)</b>	(168,550)
金融資產之公平值增加		<b>69,252</b>	45,779
其他收入／(虧損)淨額		<b>679,953</b>	(80,384)
銷售開支		<b>(1,324,200)</b>	(1,227,352)
行政開支		<b>(1,268,527)</b>	(1,266,358)
發展中及持作出售物業之減值虧損		<b>(101,289)</b>	(543,264)
其他營運開支		<b>(447,782)</b>	(368,449)
融資成本	3	<b>(1,593,362)</b>	(1,605,049)
分佔聯營公司業績		<b>(70,740)</b>	(8,680)
分佔合營企業業績		<b>(21,129)</b>	(22,816)
除所得稅開支前溢利	4	<b>4,032,097</b>	5,835,417
所得稅開支	5	<b>(2,400,189)</b>	(4,826,091)
年內溢利		<b><u>1,631,908</u></b>	<u>1,009,326</u>
下列應佔：			
本公司擁有人		<b>1,444,626</b>	816,148
非控股權益		<b>187,282</b>	193,178
年內溢利		<b><u>1,631,908</u></b>	<u>1,009,326</u>
每股盈利(以人民幣分列示)	7		
— 基本及攤薄		<b><u>37.81</u></b>	<u>21.71</u>

## 綜合全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年內溢利	<u>1,631,908</u>	<u>1,009,326</u>
其他全面收入		
不會重新分類至損益的項目：		
物業重估盈餘	206,844	265,384
功能貨幣換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	<u>167,965</u>	<u>611,153</u>
所得稅前之其他全面收入	374,809	876,537
物業重估產生之遞延稅項負債	<u>(51,711)</u>	<u>(66,346)</u>
年內其他全面收入，扣除稅項影響	<u>323,098</u>	<u>810,191</u>
年內全面收入總額	<u><u>1,955,006</u></u>	<u><u>1,819,517</u></u>
下列應佔：		
本公司擁有人	1,748,941	1,696,792
非控股權益	<u>206,065</u>	<u>122,725</u>
	<u><u>1,955,006</u></u>	<u><u>1,819,517</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>8,917,152</b>	9,666,939
物業、廠房及設備		<b>3,479,549</b>	3,411,831
使用權資產		<b>582,901</b>	597,668
於聯營公司之權益		<b>2,258,535</b>	1,603,728
於合營企業之權益		<b>6,073,322</b>	6,050,172
按公平值計入損益之金融資產		<b>713,048</b>	643,763
應收貸款		<b>196,030</b>	234,761
收購土地使用權已付按金		<b>426,693</b>	1,214,373
遞延稅項資產		<b>249,751</b>	239,518
		<b>22,896,981</b>	23,662,753
<b>非流動資產總額</b>			
<b>流動資產</b>			
發展中物業		<b>102,092,369</b>	105,321,305
持作出售物業		<b>32,309,830</b>	26,517,017
其他存貨		<b>41,038</b>	41,611
合約成本		<b>491,253</b>	509,474
應收貿易及其他賬款	8	<b>4,984,022</b>	5,353,157
應收聯營公司款項		<b>758,277</b>	1,123,551
應收合營企業款項		<b>4,285,403</b>	4,176,617
應收附屬公司非控股股東款項		<b>2,345,171</b>	2,012,361
可收回稅項		<b>3,748,248</b>	2,761,744
已抵押銀行存款		<b>226,443</b>	444,639
銀行結存、存款及現金		<b>31,631,917</b>	31,173,332
		<b>182,913,971</b>	179,434,808
分類為持作出售之資產		—	17,630
		<b>182,913,971</b>	179,452,438
<b>流動資產總額</b>			

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他賬款	9	29,913,119	30,144,306
合約負債		40,802,298	34,988,848
物業租金按金		83,234	86,454
應付聯營公司款項		1,110,739	736,392
應付合營企業款項		992,316	674,278
應付最終控股公司款項		7,554	18,508
應付一間中間控股公司款項		2,792	2,792
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		4,284,477	4,952,080
應付稅項		7,775,280	7,926,281
應付票據— 一年內到期		626,000	—
銀行及其他借貸— 一年內到期		20,168,686	18,363,445
		<u>105,766,980</u>	<u>97,893,869</u>
與分類為持作出售之資產相關的負債		—	14,262
<b>流動負債總額</b>		<u>105,766,980</u>	<u>97,908,131</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>77,146,991</u>	<u>81,544,307</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>100,043,972</u>	<u>105,207,060</u>
<b>本公司擁有人應佔資本及儲備</b>			
股本	10	15,712,159	15,712,159
儲備		18,388,111	17,218,085
<b>本公司擁有人應佔股權</b>		<u>34,100,270</u>	<u>32,930,244</u>
<b>非控股權益</b>		<u>11,060,363</u>	<u>8,859,700</u>
<b>股權總額</b>		<u>45,160,633</u>	<u>41,789,944</u>

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借貸 — 一年後到期	<b>34,551,668</b>	49,587,211
應付票據 — 一年後到期	<b>18,549,000</b>	12,097,000
租賃負債	<b>38,341</b>	41,647
一間同系附屬公司貸款	<b>180,000</b>	180,000
遞延稅項負債	<b>1,564,330</b>	1,511,258
	<hr/>	<hr/>
<b>非流動負債總額</b>	<b>54,883,339</b>	63,417,116
	<hr/>	<hr/>
	<b>100,043,972</b>	105,207,060
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 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二零二二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，惟本集團首次採用二零二三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二零二二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。

此截至二零二三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二零二二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二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，並會適時遞交截至二零二三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。

本集團於當前會計期間在該等財務報表中採納下列由香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則：

- 香港財務報告準則第17號—保險合約
- 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
- 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
- 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
- 香港會計準則第12號(修訂本)—所得稅：國際稅務改革—支柱二規則範本

本集團於當前會計期間並未採納尚未生效的新訂準則或詮釋。採用新訂及經修訂香港財務報告準則之影響討論如下：

#### **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**

該修訂本要求各實體披露重大會計政策資料，並就在會計政策披露中應用重要性概念提供指引。本集團已重新審閱其一直以來披露的會計政策資料，並認為該等資料與該修訂本一致。

#### **香港會計師公會就取消強積金—長服金對沖機制之會計影響之新指引**

於二零二二年六月，香港特別行政區政府(「政府」)刊憲公布《二零二二年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》(「修訂條例」)，並將於二零二五年五月一日(「轉制日」)起生效。一旦修訂條例予以生效，僱主不可再使用其強制性公積金(「強積金」)供款所產生的累算權益，以減少僱員自轉制日



起提供的服務產生的長期服務金（「長期服務金」）（取消「對沖機制」）。此外，轉制日前提提供的服務所產生的長期服務金將根據轉制日前僱員的月薪及截至該日的服務年期計算。

於二零二三年七月，香港會計師公會頒佈《香港廢除強積金與長期服務金抵銷機制的會計影響》，就抵銷機制及廢除該機制提供會計指引。

該項會計政策的變動並未對二零二二年一月一日之股權期初結餘及截至二零二二年十二月三十一日止年度之現金流量及每股盈利金額產生任何影響。其亦未對於二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日之公司層面財務狀況表產生重大影響。

香港會計師公會已頒佈截至二零二三年十二月三十一日止年度尚未生效的若干修訂。新訂及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7號(修訂本) — 現金流量表及香港財務報告準則第7號 (修訂本) — 金融工具 — 披露：供應商融資安排	二零二四年一月一日
香港會計準則第21號(修訂本) — 匯率變動之影響：缺乏可兌換性	二零二五年一月一日
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，本集團劃分為四個經營分部。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：

### 截至二零二三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	38,805,770	—	—	51,787	—	38,857,557
— 於一段時間內確認	—	1,206,072	376,940	—	—	1,583,012
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	—	491,849	—	—	—	491,849
對外收入	38,805,770	1,697,921	376,940	51,787	—	40,932,418
內部間收入*	—	144,346	—	—	(144,346)	—
總收入	<u>38,805,770</u>	<u>1,842,267</u>	<u>376,940</u>	<u>51,787</u>	<u>(144,346)</u>	<u>40,932,418</u>
分部業績	<u>5,290,033</u>	<u>9,248</u>	<u>(26,630)</u>	<u>72,256</u>	<u>—</u>	<u>5,344,907</u>
未分配收入						563,470
未分配開支						(207,085)
出售附屬公司的收益	16,036	—	—	—	—	16,036
融資成本						(1,593,362)
分佔聯營公司業績	(70,740)	—	—	—	—	(70,740)
分佔合營企業業績	(21,997)	—	—	868	—	(21,129)
除所得稅開支前溢利						4,032,097
所得稅開支						(2,400,189)
年內溢利						<u>1,631,908</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

於二零二三年十二月三十一日

	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
<b>資產</b>					
分部資產	148,020,860	9,454,551	3,240,599	894,759	161,610,769
於聯營公司之權益	2,258,535	—	—	—	2,258,535
於合營企業之權益	6,071,104	—	—	2,218	6,073,322
未分配企業資產					35,868,326
<b>資產總值</b>					<b>205,810,952</b>
<b>負債</b>					
分部負債	75,785,676	1,407,821	173,034	11,488	77,378,019
未分配企業負債					83,272,300
<b>負債總值</b>					<b>160,650,319</b>

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)	—
<b>總收入</b>	<b>39,265,916</b>	<b>1,764,073</b>	<b>240,589</b>	<b>60,960</b>	<b>(204,222)</b>	<b>41,127,316</b>
<b>分部業績</b>	<b>7,786,993</b>	<b>(24,938)</b>	<b>(89,660)</b>	<b>65,224</b>	<b>—</b>	<b>7,737,619</b>
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)
<b>年內溢利</b>						<b>1,009,326</b>

\* 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
<b>資產</b>					
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					<u>34,645,166</u>
<b>資產總值</b>					<u><u>203,115,191</u></u>
<b>負債</b>					
分部負債	70,228,930	1,397,225	163,128	13,535	71,802,818
未分配企業負債					<u>89,522,429</u>
<b>負債總值</b>					<u><u>161,325,247</u></u>

### 3. 融資成本

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
計息借貸融資成本	<b>3,213,896</b>	3,474,672
租賃負債利息	<b>2,608</b>	2,754
減：資本化款項	<u><b>(1,623,142)</b></u>	<u>(1,872,377)</u>
	<u><b>1,593,362</b></u>	<u>1,605,049</u>

年內借貸成本資本化源自特定借貸。

#### 4. 除所得稅開支前溢利

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
除所得稅開支前溢利已扣除：		
使用權資產之折舊	43,616	41,033
物業、廠房及設備之折舊	<u>190,757</u>	<u>153,595</u>
折舊總額	<u><u>234,373</u></u>	<u><u>194,628</u></u>
出售投資物業之虧損	2,592	28,620
出售物業、廠房及設備之虧損	<u>20,654</u>	<u>5,380</u>

#### 5. 所得稅開支

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
開支包括：		
香港利得稅		
— 即期稅項	18,890	17,635
— 過往年度撥備不足	<u>9</u>	<u>9</u>
	<u>18,899</u>	<u>17,644</u>
英國公司稅		
— 即期稅項	688	—
— 過往年度撥備不足	<u>995</u>	<u>—</u>
	<u>1,683</u>	<u>—</u>
中國企業所得稅		
— 即期稅項	1,157,693	1,676,191
— 過往年度(超額撥備)/撥備不足	<u>(8,501)</u>	<u>38,136</u>
	<u>1,149,192</u>	<u>1,714,327</u>
中國預扣所得稅	—	33,878
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>1,239,293</u>	<u>3,129,746</u>
	<u>2,409,067</u>	<u>4,895,595</u>
遞延稅項	<u>(8,878)</u>	<u>(69,504)</u>
	<u><u>2,400,189</u></u>	<u><u>4,826,091</u></u>

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按稅率16.5% (二零二二年：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。

二零二三年的香港利得稅撥備已計及香港特區政府就二零二二年至二零二三年應課稅年度應繳稅項的100%減免(每間公司最高減免額為6,000港元)(二零二二年：二零二一年至二零二二年應課稅年度應繳稅項的100%減免，最高減免額為10,000港元，已於計算二零二二年撥備時計算)。

中國企業所得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率25% (二零二二年：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。

英國公司稅乃就本年度估計應課稅溢利按稅率23.5% (二零二二年：19%) 計算。其他境外業務的稅收乃按當地現行稅率計算。

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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年內已確認為分派之股息：		
二零二二年末期股息為每股0.048港元 (二零二一年：0.135港元)	<u>165,075</u>	<u>431,122</u>

本公司董事建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派發末期股息每股0.083港元(二零二二年：每股0.048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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>盈利：</b>		
本公司擁有人應佔年內溢利	<u>1,444,626</u>	<u>816,148</u>
	二零二三年	二零二二年
<b>股份數目：</b>		
每股基本盈利之已發行普通股加權平均數	<u>3,821,183,118</u>	<u>3,760,038,870</u>
每股基本及攤薄盈利(每股人民幣分)	<u>37.81</u>	<u>21.71</u>

截至二零二三年十二月三十一日，並無存在潛在股份。

於二零二二年十二月三十一日，由於該等購股權的行使價高於股份於二零二二年的平均市場價，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。

基於上述，截至二零二二年及二零二三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。

## 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。於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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
0至30天	82,320	49,681
31至90天	23,497	30,361
超過90天	<u>202,824</u>	<u>228,104</u>
應收貿易賬款總額(扣除信貸虧損撥備)	308,641	308,146
其他應收賬款(扣除信貸虧損撥備)人民幣156,273,000元 (二零二二年：人民幣89,846,000元)	<u>4,675,381</u>	<u>5,045,011</u>
	<u>4,984,022</u>	<u>5,353,157</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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
0至30天	719,730	1,105,844
31至90天	74,367	174,963
超過90天	<u>18,142,175</u>	<u>18,887,635</u>
應付貿易賬款	<b>18,936,272</b>	20,168,442
其他應付賬款	<u>10,976,847</u>	<u>9,975,864</u>
	<b><u>29,913,119</u></b>	<b><u>30,144,306</u></b>

平均信貸期為90天。本集團已實施財務風險管理政策，確保所有應付賬款不超逾信貸時限。

## 10. 股本

	二零二三年		二零二二年	
	股份數目	人民幣千元	股份數目	人民幣千元
普通股、已發行及繳足				
於一月一日	3,821,183,118	15,712,159	3,713,368,382	15,550,825
以股代息發行股份(附註)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>107,814,736</u>	<u>161,334</u>
於十二月三十一日	<b><u>3,821,183,118</u></b>	<b><u>15,712,159</u></b>	<b><u>3,821,183,118</u></b>	<b><u>15,712,159</u></b>

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發行。



## **末期股息**

董事會建議派發截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息每股8.3港仙(二零二二年：每股4.8港仙)，建議末期股息須於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)獲本公司股東批准並於二零二四年七月十七日或前後支付予二零二四年七月八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**

召開股東週年大會並載有確定股東出席股東週年大會並在會上投票的權利的截止過戶日期的通知將在適當時候通知股東。

## **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**

本公司將於二零二四年七月四日至二零二四年七月八日(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二零二四年七月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。於二零二四年七月八日名列本公司股東名冊之股東有權收取截至二零二三年十二月三十一日止年度之建議末期現金股息。

## 主席報告

### 業務回顧

二零二三年，世界形勢嚴峻複雜，國內經濟的周期性和結構性矛盾疊加。在持續承壓下，中國經濟呈現出回升向好、長期向好的基本趨勢，宏觀政策指導經濟運行的新舊動能加快轉換。中國實現國內生產總值超過人民幣126萬億元，同比增長5.2%，對世界經濟增長的貢獻率超過30%，仍是全球增長的最大引擎。雖仍面對不少困難挑戰，但邁向高質量發展的步伐更加堅定。

房地產市場供求關係發生重大變化，政策支持力度不斷加大，但需求端弱預期依然制約市場復甦節奏。行業規模繼續下滑，全年商品房銷售額約人民幣11.7萬億元，下降6.5%。土地出讓、開發投資和新開工等領先指標預示地產行業仍將維持一段時間的底部盤整，房企資金面能有實質改善、行業實現風險出清還需要一個過程。在此期間，保證現金流安全是企業第一要務。

年內本集團實現股東應佔溢利人民幣14.45億元，同比上升77.0%。行業經歷深度調整，未出險房企在土地市場和銷售市場的競爭加劇，導致行業整體利潤率水平持續壓縮。本集團通過加強運營和稅籌管控，實現降本增效。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17.61億元，同比上升15.9%。本公司之董事會（「董事會」）建議派發末期股息每股8.3港仙，以回饋股東支持。

提升投資的精準研判和戰略引領，是房企獲取高質量現金流的前置條件，也是推動資產和資本結構不斷優化的長期策略。年內置業集團（本集團連同其合營企業及聯營公司）新增土儲成本約人民幣221億元，近半投資在上海，約九成投資在長三角主要城市。截至二

零二三年底，本集團持有權益土儲在長三角和大灣區的佔比達到48%，同比提升5個百分點；在一線城市佔比達到26%，同比提升4個百分點。土儲結構連年改善。

精準投資保障企業實現高質量銷售。二零二三年，置業集團完成合約銷售金額人民幣536億元，合約銷售均價人民幣23,805元／平方米，分別同比增長7%和14%；實現銷售回籠人民幣537億元，回籠率達到100%。截至二零二三年底，本集團在克而瑞百強房企全口徑銷售金額榜單位列第27位，較二零二二年底躍升13個名次。經營韌性彰顯優勢，行業排名和市場聲量穩步提升。

經營成果帶動多項財務指標改善。年內本集團實現經營活動現金淨流入約人民幣54億元，主動調整槓桿水平。截至二零二三年底，總借貸同比減少7.7%至人民幣739億元，淨負債率同比下降22.8個百分點至93.1%。存量債務通過置換繼續優化結構。全年發行人民幣40億元公司債券和人民幣30億元中期票據，推動平均資金成本下降39個基點至3.88%。控槓桿以防風險，穩經營而後謀發展。

## 業務展望

年底中央經濟工作會議為二零二四年經濟工作奠定總基調：堅持「穩中求進、以進促穩、先立後破」，將經濟發展穩定在合理區間，鞏固回升向好態勢，堅定不移推進高質量發展，加快構建新發展格局。預期房地產市場調控政策延續寬鬆基調，一線和部分強二線城市仍有優化空間。

改善性住房需求將引領開啟住房領域新賽道，房企回歸房屋的居住屬性，重點聚焦產品力、服務力的提升。本集團立足精益管理理念，構建「保利是吾鄉」品質提升戰略規劃，全面煥新產品體系、優化服務內容，提升項目競爭力和運營效益；加強企業信息化建設，

以品牌和文化凝心聚力，關注和引入行業新技術、新材料、新工藝，探索房地產高質量可持續發展新模式。

行業調整和風險出清的過程漫長而艱辛。在這一階段，企業識別和管控風險的能力尤為重要，對內梳理強化工作機制和合規流程，對外審視篩查市場和合作方風險。流動性管理上，首要抓緊銷售和回籠，維持自身的造血功能，亦要達成有限資源的最精準投放。房企的投資容錯率已降至極低，任何一次錯誤的拓展都可能帶來極大的痛苦。本集團將更重視現金利潤和回籠速度等關鍵指標，保障股東資金安全、投資必有回報。

前行路上，有風有雨是常態。我們將以主動作為積極面對各種困難障礙，統籌兼顧穩與進，在房地產行業新舊模式轉換期，穩中求進、以進促穩，保持穩健良好的發展態勢。

## 管理層討論與分析

### 整體經營情況

截至二零二三年十二月三十一日止全年（「年內」），本集團的收入為人民幣409.32億元（二零二二年：人民幣411.27億元），較去年微跌0.5%。股東應佔溢利為人民幣14.45億元（二零二二年：人民幣8.16億元），較去年增長77.0%。每股基本及攤薄後盈利均為人民幣37.81分，同比增長74.2%。本公司之董事會建議派發末期股息每股8.3港仙。

本集團於二零二三年十二月三十一日之股東權益為人民幣341億元（二零二二年十二月三十一日：人民幣329億元），每股資產淨值為人民幣8.92元（二零二二年十二月三十一日：人民幣8.62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220.9萬平方米，竣工建築面積約424.5萬平方米；合約銷售面積約225.2萬平方米，其中持續銷售項目

135個，首次開盤項目10個。截至二零二三年十二月三十一日，置業集團共有70個在建及待建項目，總建築面積約1,669.1萬平方米。

## 銷售情況

二零二三年，置業集團合約銷售金額同比增長7%至人民幣536億元，合約銷售面積225.2萬平方米。合約銷售均價人民幣23,805元／平方米，其中內地市場合約銷售均價人民幣21,996元／平方米，同比增長9%。單盤合約銷售金額超過人民幣10億元的項目達到13個，包括香港滙璟、崑山保利璀璨璟園、上海保利明玥宸光、寧波保利臻譽、南寧保利領秀前城二期、上海保利瓏譽、濟南保利臻譽、寧波保利朗玥旭章、深圳保利龍譽、濟南保利天禧二期、濟南保利公園上城、崑山明月璟辰苑和濟南保利瓏譽。

區域	二零二三年 合約銷售 金額區域		二零二三年 合約銷售 面積區域	
	分佈 (人民幣 百萬元)	佔比 (%)	分佈 (千平方米)	佔比 (%)
長三角	23,273	43%	779	35%
珠三角	8,526	16%	342	15%
西南	6,456	12%	474	21%
其他	11,013	21%	644	29%
香港	4,330	8%	12	1%
<b>合計</b>	<b>53,597</b>	<b>100%</b>	<b>2,252</b>	<b>100%</b>

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

二零二三年，置業集團共取得11個開發項目，分佈位於上海、崑山、蘇州、杭州、廣州、南寧和濟南。年內新增土地儲備總建築面積約182.3萬平方米，土地成本保持在合理水平。

## 二零二三年新增土地儲備列表

項目	用途	佔地面積 (千平方米)	規劃 建築面積 (千平方米)	歸屬 本集團權益 (%)	開發進度
上海保利印象青城	商住	156	604	51%	在售
崑山保利尚雲賦	住宅	46	134	100%	在售
南寧保利錦上	商住	43	163	51%	在售
廣州保利琅譽	住宅	24	81	100%	在售
蘇州園區項目	住宅	46	103	51%	已開工
上海楊浦項目	住宅	11	49	100%	已開工
南寧保利宸上印	商住	74	282	100%	在售
杭州蕭山項目	住宅	58	201	30%	已開工
濟南歷城區項目	商住	44	80	51%	規劃中
上海蘭州路項目	住宅	43	14	49%	規劃中
蘇州錦溪街項目	住宅	50	112	40%	規劃中
<b>合計</b>		<b><u>594</u></b>	<b><u>1,823</u></b>		

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. 開發進度截至二零二三年十二月三十一日。

## 二零二三年新獲取項目介紹

### 1. 上海保利印象青城

項目位於上海市青浦區青浦新城板塊，屬於青浦新城重點打造的中央商務區核心片區，規劃能級高，發展潛力大。周邊除現有軌交17號線外，未來有兩條軌交導入。項目所在位置以打造住宅區為主，規劃有從幼兒園到中學12年制學區配套，居住氛圍及設施將不斷提升。項目規劃總建築面積約60.4萬平方米，擬發展作高層住宅社區。

### 2. 崑山保利尚雲賦

項目位於崑山市開發區東板塊，距離崑山市中心四公里，靠近本集團開發中的東望璟園和璀璨璟園項目。項目西側鄰近崑山中環東線，交通便利。周邊發展比較成熟，教育、商業和醫療配套齊全。片區未來規劃有中央商務區、青陽港濱水城市中心和軌交S1線走廊等，發展前景佳。項目規劃總建築面積約13.4萬平方米，擬發展作高層住宅社區。

### 3. 南寧保利錦上

項目位於南寧市西鄉塘區新陽龍騰板塊，屬於南寧市傳統老城區，人口稠密，生活氛圍濃郁。項目靠近新秀公園、火車站和朝陽商圈，各類生活配套齊全。地塊靠近江北大道、清廂北快速路等交通要道，出行十分便利。地理位置佳，受到本地客戶的廣泛認可。項目規劃總建築面積約16.3萬平方米，擬發展作高層住宅社區。

#### 4. 廣州保利琅譽

項目位於廣州市番禺客運站北側，屬於市橋板塊。地塊距離番禺區政府2.5公里，距離在建地鐵3號線東延線番禺客運站步行約800米，交通便利。項目周邊有多個成熟社區，居住氣氛濃厚，靠近龍湖天街(在建)、金港灣購物廣場，北側規劃文化活動中心，居住氛圍及設施將不斷提升。項目規劃總建築面積約8.1萬平方米，擬發展作高層住宅社區。

#### 5. 蘇州園區項目

項目位於蘇州市工業園區斜塘板塊，北側與奧體板塊相鄰，距離奧體中心約2公里；西側為園區雙湖商圈，距離約3.5公里。交通十分便利，生活配套較為完善。項目東側約5公里處為桑田島區域，是目前蘇州市重點發展的高新技術產業聚集區，匯聚大量高精尖技術人才。項目規劃總建築面積約10.3萬平方米，擬發展作高層住宅社區。

#### 6. 上海楊浦項目

項目位於上海市楊浦區東外灘板塊，地塊處於內環內，屬於中心城區的傳統居住板塊。區域內城市更新項目不斷落地，未來發展潛力大。地塊周邊有軌交12號線和18號線，交通便利。項目距雙軌匯交江浦公園站步行距離約200米。周邊配套成熟，居住氛圍濃厚。項目規劃總建築面積約4.9萬平方米，擬發展作高層住宅社區。



## **7. 南寧保利宸上印**

項目位於南寧市西鄉塘區北湖明秀板塊，屬於南寧市老城建材商貿聚集地。片區內人口基數大，住宅發展與生活配套成熟，生活便利性高。項目靠近獅山公園、秀峰路地鐵站和第五人民醫院，所在學區為林峰路小學和二十四中，地理位置佳。項目規劃總建築面積約28.2萬平方米，擬發展作高層住宅社區。

## **8. 杭州蕭山項目**

項目位於蕭山區市北板塊，北接錢江世紀城，南接蕭山城區，西接濱江區，區位優勢十分明顯。板塊致力於打造成為創新活力之都，數位生態之城。項目靠近地鐵2號和7號線建設三路站，交通便利。周邊學校和醫療配套完善。項目規劃總建築面積約20.1萬平方米，擬發展作高層住宅社區。

## **9. 濟南歷城區項目**

項目位於濟南市歷城區唐冶板塊，圍子山路與世紀大道交叉口東北角，定位為城市區域性中心，成熟度較高。地塊三面環山，獨享圍子山一線景觀資源，是城區範圍內稀缺的山居低密改善項目。周邊教育、醫療、文體政務等配套齊全，交通通達度高，生活便利。項目規劃總建築面積約8.0萬平方米，擬發展作低密度住宅小區。

## 10. 上海蘭州路項目

項目位於上海市楊浦區東外灘板塊，地塊處於內環內，屬於中心城區的傳統居住板塊。周邊有軌交12號線和軌交18號線，本項目距雙軌匯交江浦公園站步行距離約600米，交通便利，周邊配套成熟，居住氛圍濃厚。項目規劃總建築面積約1.4萬平方米，擬發展作低密度住宅小區。

## 11. 蘇州錦溪街項目

項目位於蘇州市工業園區奧體板塊，西側距離奧體中心僅0.8公里，與兒童醫院相鄰。板塊內教育、商業等各項配套資源完善。距離建設中地鐵6號線豐泰橋站0.4公里（本線路預計2024年6月開通），距離園區湖東CBD核心商圈約4公里。項目規劃總建築面積約11.2萬平方米，擬發展作高層住宅社區。

## 在建及待建項目

於二零二三年十二月三十一日，置業集團在25個城市共持有70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50%，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29%和21%，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58個，在建總建築面積866.0萬平方米（應佔權益面積657.6萬平方米），待建的規劃總建築面積803.2萬平方米（應佔權益面積494.2萬平方米）。

於二零二三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 (%)
<b>長三角地區</b>			
1. 上海保利明玥潮升	111	—	100%
2. 上海保利瓏譽	86	—	100%
3. 上海保利明玥宸光	107	—	100%
4. 上海保利印象青城	271	333	51%
5. 上海楊浦項目	49	—	100%
6. 上海蘭州路項目	—	14	49%
7. 崑山明玥逸庭	89	—	49%
8. 崑山明月璟辰苑	194	—	49%
9. 崑山東望璟園	270	—	32%
10. 崑山保利璀璨璟園	356	—	51%
11. 崑山保利尚雲賦	134	—	100%
12. 常州保利景玥府	154	—	51%
13. 太倉天和雅園	120	—	41%
14. 蘇州保利觀湖國際	—	104	100%
15. 蘇州望熙雅苑	161	—	20%
16. 蘇州濱河灣花園	82	—	49%
17. 蘇州花語瀾苑	152	—	36%
18. 蘇州園區項目	90	13	51%
19. 蘇州錦溪街項目	—	112	40%
20. 寧波保利明玥春汀	88	—	100%
21. 寧波保利錦上印	132	—	100%
22. 寧波海曙項目	71	—	100%
23. 寧波保利朗玥旭章	185	—	100%
24. 寧波保利臻譽	234	—	100%
25. 杭州蕭山項目	201	—	30%
26. 余姚保利喬登國際花園	13	299	100%
27. 德清保利原鄉	—	67	100%
<b>地區小計</b>	<b>3,348</b>	<b>941</b>	

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 (%)
<b>珠三角地區</b>			
28. 廣州保利西悅灣	133	234	75%
29. 廣州香樾四季花園	59	—	38%
30. 廣州保利上宸	201	—	94%
31. 廣州天驕	71	—	40%
32. 廣州保利明玥湖光	88	129	100%
33. 廣州保利瓏悅	119	—	100%
34. 廣州保利琅譽	81	—	100%
35. 佛山廣佛保利城三期	108	—	100%
36. 佛山保利鉅悅府	207	—	100%
37. 深圳保利勤誠達譽都	—	1,858	50%
38. 深圳保利雍山郡	183	—	51%
39. 深圳保利龍譽	171	—	51%
40. 深圳保利明玥瀾岸花園	251	—	100%
41. 深圳保利靜安府	138	—	51%
<b>地區小計</b>	<b>1,811</b>	<b>2,221</b>	
<b>西南地區</b>			
42. 貴陽保利公園2010	46	224	100%
43. 貴陽保利鳳凰灣	—	215	51%
44. 貴陽保利明玥半山	70	187	100%
45. 遵義保利未來城市	—	2,105	35%
46. 南寧保利領秀前城二期	192	359	100%
47. 南寧保利明玥江山	344	—	100%
48. 南寧保利錦上	163	—	51%
49. 南寧保利宸上印	89	193	100%
50. 昆明保利城	182	317	90%
51. 昆明保利明玥半山	—	87	51%
<b>地區小計</b>	<b>1,086</b>	<b>3,688</b>	

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 (%)
<b>其他地區</b>			
52. 武漢保利城	—	460	68%
53. 武漢保利錦上印	146	138	55%
54. 武漢保利翡麗公館	227	—	100%
55. 武漢保利明玥晨光	112	—	100%
56. 哈爾濱廣信項目	244	—	100%
57. 牡丹江保利江山悅	—	34	100%
58. 濟南翡麗公館	—	83	25%
59. 濟南槐蔭項目	134	—	75%
60. 濟南保利天禧二期	275	139	100%
61. 濟南保利臻譽	152	—	100%
62. 濟南保利公園上城	140	—	80%
63. 濟南保利瓏譽	313	21	100%
64. 濟南歷城區項目	—	80	51%
65. 煙台保利明玥春江	50	—	51%
66. 威海保利明玥風華	118	—	51%
67. 濰坊中南保利樾府	139	—	30%
68. 萬寧保利半島1號	219	227	100%
<b>地區小計</b>	<b>2,269</b>	<b>1,182</b>	
<b>香港地區</b>			
69. 香港朗譽	43	—	70%
70. 香港濠璟	102	—	35%
<b>地區小計</b>	<b>145</b>	<b>—</b>	
<b>合計</b>	<b>8,660</b>	<b>8,032</b>	

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

二零二三年，置業集團竣工面積約424.5萬平方米，年內整體竣工項目共14個。

項目	二零二三年 竣工建築面積 (千平方米)	截至 二零二三年 底項目累計 已竣工 建築面積 (千平方米)
<b>長三角地區</b>		
上海保利明玥霞光	102	102
崑山明玥逸庭	127	127
常州保利景玥府	74	74
蘇州保利棲月雅園	101	101
常熟保利瓏悅居	40	40
寧波保利江上印	176	176
寧波君蘭錦繡花園	154	154
寧海保利明玥辰章府	91	91
杭州江語雲城	304	304
<b>珠三角地區</b>		
廣州香樾四季花園	67	124
廣州保利明玥晨光	57	143
廣州保利灣上	51	51
廣州保利上宸	87	87
廣州天驕	116	116
<b>西南地區</b>		
貴陽保利公園2010	24	1,690
貴陽保利明玥半山	41	41
南寧保利領秀前城	42	1,733
南寧保利領秀前城二期	299	1,144
柳州保利明玥山語	44	115
昆明保利城	278	581
昆明保利明玥半山	168	168

項目	二零二三年 竣工建築面積 (千平方米)	截至 二零二三年 底項目累計 已竣工 建築面積 (千平方米)
<b>其他地區</b>		
武漢保利城	205	1,345
武漢保利明玥晨光	117	117
哈爾濱廣信項目	364	364
牡丹江保利江山悅	134	298
濟南保利山語	86	185
濟南槐蔭項目	309	526
濟南保利天禧二期	135	135
煙台保利明玥春江	135	135
威海保利翰林苑	49	121
威海保利明玥風華	102	106
泰安保利岳麓府	168	276
	<hr/>	
<b>合計</b>	<b>4,245</b>	
	<hr/> <hr/>	

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

二零二三年，保利置業共有99個項目實現銷售結轉，結轉金額人民幣387億元，結轉面積260.2萬平方米，結轉均價為人民幣14,879元／平方米。按結轉金額計，普通住宅佔90%，別墅佔2%，商舖佔4%，寫字樓佔0%，車位佔4%。區域分佈上，長三角佔33%，珠三角佔11%，西南地區佔21%，其他地區佔33%，香港地區佔2%。

### 二零二三年主要結轉項目列表

項目	二零二三年 結轉金額 (人民幣百萬元)
<b>長三角地區</b>	
1. 上海嘉定捆綁項目	144
2. 上海嘉定保障房項目	110
3. 上海保利明玥湖光	1,982
4. 上海保利明玥霞光	2,029
5. 常州保利景玥府	521
6. 蘇州保利天樾人家	279
7. 蘇州江月時光	443
8. 蘇州保利棲月雅園	864
9. 常熟保利瓏悅居	633
10. 寧波保利江上印	3,510
11. 杭州江語雲城	2,262
12. 其他尾盤項目	146
	<hr/>
<b>地區小計</b>	<b>12,923</b>



二零二三年  
結轉金額  
(人民幣百萬元)

項目

**珠三角地區**

13. 廣州保利西悅灣	464
14. 廣州保利明玥晨光	701
15. 廣州保利灣上	430
16. 廣州保利上宸	991
17. 佛山廣佛保利城	144
18. 佛山廣佛保利城二期	848
19. 惠州保利陽光城	126
20. 惠州保利鹿江來	256
21. 其他尾盤項目	176

**地區小計**

**4,137**

**西南地區**

22. 貴陽保利公園2010	423
23. 貴陽保利鳳凰灣	146
24. 貴陽保利明玥半山	185
25. 南寧保利山漸青	116
26. 南寧保利領秀前城	507
27. 南寧保利領秀前城二期	2,743
28. 柳州保利明玥山語	517
29. 昆明保利城	1,894
30. 昆明保利明玥半山	1,391
31. 其他尾盤項目	136

**地區小計**

**8,057**

二零二三年  
結轉金額  
(人民幣百萬元)

項目

**其他地區**

32. 武漢保利城	1,116
33. 武漢保利上城	653
34. 武漢保利悅公館	411
35. 武漢保利明玥晨光	248
36. 哈爾濱保利天悅二期	246
37. 哈爾濱保利明玥時光	170
38. 哈爾濱廣信項目	2,154
39. 牡丹江保利江山悅	696
40. 濟南保利山語	165
41. 濟南槐蔭項目	1,812
42. 濟南保利天禧	1,319
43. 濟南保利天禧二期	298
44. 煙台保利明玥春江	764
45. 威海保利翰林苑	182
46. 威海保利明玥風華	674
47. 淄博保利城	224
48. 泰安保利岳麓府	1,361
49. 其他尾盤項目	274

**地區小計**

**12,769**

**香港地區**

50. 香港龍譽	238
51. 香港臻譽	598

**地區小計**

**836**

**合計**

**38,722**

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。

## 二零二三年結轉物業類型列表

物業類型	二零二三 轉結金額 人民幣百萬元	百分比 (%)
普通住宅	34,780	90%
別墅	875	2%
商舖	1,453	4%
寫字樓	163	0%
車位	1,450	4%
<b>合計</b>	<b>38,722</b>	<b>100%</b>

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68.9萬平方米，資產值約人民幣89.17億元。

## 於二零二三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)	二零二三年 平均出租率 (%)	二零二二年 平均出租率 (%)	本集團 應佔權益 (%)	物業類型
<b>投資物業</b>						
北京	北京保利大廈	15	76%	68%	75%	辦公樓
上海	上海保利廣場(部分)	30	78%	75%	100%	辦公樓及商業
上海	上海證券大廈(部分)	48	61%	60%	100%	辦公樓
深圳	深圳保利文化廣場(部分)	135	64%	97%	100%	商業
武漢	武漢保利廣場(部分)	56	57%	61%	100%	辦公樓
<b>酒店</b>						
北京	北京保利大廈酒店	63	75%	31%	75%	酒店
上海	上海嘉定凱悅酒店	69	76%	60%	100%	酒店
武漢	武漢保利大酒店	28	63%	35%	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。

二零二三年，本集團物業管理公司實現收入共人民幣12.06億元，同比增長12.0%；管理物業項目278個，在管面積約5,075.5萬平方米，較去年增長8.2%。

## 財務回顧

### 流動資金及資本結構

於二零二三年十二月三十一日，本公司之股東應佔權益總額為人民幣34,100,270,000元（二零二二年：人民幣32,930,244,000元），而每股資產淨值為人民幣8.92元（二零二二年：人民幣8.62元）。於二零二三年十二月三十一日，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78.1%（二零二二年：79.4%）。

於二零二三年十二月三十一日，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73,895,354,000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20,794,686,000元（28.1%）、在一年後但兩年內償還之人民幣25,940,355,000元（35.1%）、在兩年後但五年內償還之人民幣19,239,881,000元（26.0%）及在五年後償還之人民幣7,920,432,000元（10.8%）。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64,849,322,000元（87.8%）、按美元計值之人民幣3,549,000,000元（4.8%）及按港元計值之人民幣5,497,032,000元（7.4%）。

本集團40.4%銀行及其他借貸（包括應付票據）以固定息率計息，而餘下59.6%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。於二零二三年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值為人民幣77,146,991,000元，銀行總餘額為人民幣31,858,360,000元（二零二二年：分別為人民幣81,544,307,000元及人民幣31,617,971,000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信貸融資之擔保之資產賬面值如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
投資物業	5,008,576	6,519,329
酒店物業	1,280,000	1,536,000
樓宇	90,970	233,396
使用權資產	123,139	221,523
發展中物業	26,817,016	30,735,407
持作出售物業	164,296	489,665
銀行存款	226,443	444,639
	<u>33,710,440</u>	<u>40,179,959</u>

除上述已抵押資產外，於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
資產總值	43,069,200	47,803,727
負債總額	<u>(42,764,844)</u>	<u>(46,028,476)</u>
資產淨值	<u>304,356</u>	<u>1,775,251</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。於二零二三年十二月三十一日，給予銀行的最高擔保額達約人民幣27,693,189,000元(二零二二年：人民幣23,443,910,000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擔保之尚未償還按揭貸款。

於二零二三年十二月三十一日，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約人民幣7,544,812,000元(二零二二年：人民幣8,130,800,000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約人民幣5,132,349,000元(二零二二年：人民幣5,586,393,000元)。

## **僱員**

於二零二三年十二月三十一日，本集團約有7,748名僱員，年內酬金約為人民幣13.78億元。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」)。於二零二三年十二月三十一日，沒有購股權計劃項下之尚未行使購股權。

## **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一名非執行董事陳育文先生及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。本集團截至二零二三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C1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C.2.1條除外，偏離原因說明如下：

### **企業管治守則之守則條文第C.2.1條 — 主席與董事總經理的角色應有區分，並不應由一人同時兼任**

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，主席與董事總經理的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。本公司已根據守則條文第C.2.1條，制定及採納主席及董事總經理之職責分工，並以書面列載。惟王健先生因工作調配安排，於二零二三年十一月三日起辭任本公司董事會董事總經理及執行董事職務，其日常管理工作由本公司董事會主席暫代履行，並由本集團各中心(辦、部)提供協助。本公司於王健先生辭任後一直積極物色適當人選，並於二零二四年三月十四日委任胡在新先生為本公司董事會董事總經理及執行董事，以填補因王健先生辭任董事總經理及執行董事職務的臨時空缺。

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C3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C3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二零二三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交易及結算所有限公司（「香港交易所」）網站。二零二三年年報亦可於二零二四年四月在本公司及香港交易所網站閱覽。

代表董事會  
保利置業集團有限公司  
主席  
萬宇清

香港，二零二四年三月二十一日

於本公佈日期，本公司執行董事為萬宇清先生、胡在新先生及叶黎聞先生；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。