

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)

截至二零二一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」)截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零二零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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	2	36,512,543	31,280,798
銷售成本		<u>(24,150,318)</u>	<u>(20,726,427)</u>
毛利		12,362,225	10,554,371
投資物業之公平值減少		(682)	(243,187)
金融資產之公平值增加		74,841	90,692
其他收入淨額		733,699	1,438,924
銷售開支		(1,366,308)	(957,610)
行政開支		(1,697,722)	(1,702,300)
增購附屬公司之收益		—	2,275
出售合營企業之收益		303,614	—
清算附屬公司之虧損		—	(277,265)
出售分類為持作出售之資產淨值之收益		21,561	—
持作出售物業之減值虧損		(246,056)	(39,524)
其他營運開支		(418,648)	(378,935)
融資成本	3	(1,849,731)	(1,856,775)
分佔聯營公司業績		68,146	(27,219)
分佔合營企業業績		<u>86,741</u>	<u>185,397</u>
除所得稅開支前溢利	4	8,071,680	6,788,844
所得稅開支	5	<u>(5,464,977)</u>	<u>(4,464,207)</u>
年內溢利		<u><u>2,606,703</u></u>	<u><u>2,324,637</u></u>
下列應佔：			
本公司擁有人		2,480,863	1,880,112
非控股權益		<u>125,840</u>	<u>444,525</u>
		<u><u>2,606,703</u></u>	<u><u>2,324,637</u></u>
每股盈利(以港仙列示)	7		
— 基本		<u><u>67.35</u></u>	<u><u>51.35</u></u>
— 攤薄		<u><u>67.35</u></u>	<u><u>51.30</u></u>

綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年內溢利	<u>2,606,703</u>	<u>2,324,637</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	791,228	2,094,214
不會重新分類至損益的項目：		
物業重估盈餘	<u>112,208</u>	<u>69,097</u>
所得稅前之其他全面收入	903,436	2,163,311
物業重估產生之遞延稅項負債	<u>(28,052)</u>	<u>(17,274)</u>
年內其他全面收入，扣除稅項影響	<u>875,384</u>	<u>2,146,037</u>
年內全面收入總額	<u><u>3,482,087</u></u>	<u><u>4,470,674</u></u>
下列應佔：		
本公司擁有人	3,341,144	3,622,175
非控股權益	<u>140,943</u>	<u>848,499</u>
	<u><u>3,482,087</u></u>	<u><u>4,470,674</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產			
投資物業		11,991,125	10,666,081
物業、廠房及設備		3,518,846	3,287,617
使用權資產		632,910	349,460
於聯營公司之權益		1,737,530	250,974
於合營企業之權益		7,089,568	7,678,689
按公平值計入損益之金融資產		729,018	675,730
應收貸款		213,823	219,742
收購土地使用權已付按金		1,794,824	3,705,217
遞延稅項資產		298,876	269,764
非流動資產總額		28,006,520	27,103,274
流動資產			
發展中物業		125,193,099	93,812,693
持作出售物業		22,103,035	18,513,172
其他存貨		105,999	95,210
合約成本		575,020	486,012
應收貿易及其他賬款	8	10,164,313	11,328,354
應收聯營公司款項		3,014,246	1,291,370
應收合營企業款項		5,107,602	4,660,493
應收附屬公司非控股股東款項		1,260,765	952,013
可收回稅項		3,559,174	2,861,794
已抵押銀行存款		323,696	688,766
銀行結存、存款及現金		36,277,867	42,963,626
		207,684,816	177,653,503
分類為持作出售之資產		—	777,093
流動資產總額		207,684,816	178,430,596

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
流動負債			
應付貿易及其他賬款	9	33,789,229	26,107,235
合約負債		53,742,308	38,688,083
物業租金按金		113,098	172,252
應付一間聯營公司款項		561,955	144,646
應付合營企業款項		713,729	1,891,480
應付最終控股公司款項		22,810	17,571
應付一間中間控股公司款項		463,441	3,323
應付一間同系附屬公司款項		591	577
應付附屬公司非控股股東款項		4,110,964	2,838,310
應付稅項		8,854,173	7,609,346
應付票據 — 一年內到期		—	4,733,333
銀行及其他借貸 — 一年內到期		23,180,829	23,373,768
		<u>125,553,127</u>	<u>105,579,924</u>
與分類為持作出售之資產相關的負債		—	837
流動負債總額		<u>125,553,127</u>	<u>105,580,761</u>
流動資產淨值		<u>82,131,689</u>	<u>72,849,835</u>
總資產減流動負債		<u>110,138,209</u>	<u>99,953,109</u>
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	10	17,792,968	17,685,677
儲備		20,622,676	17,758,355
本公司擁有人應佔股權		<u>38,415,644</u>	<u>35,444,032</u>
非控股權益		<u>8,103,170</u>	<u>3,763,966</u>
股權總額		<u>46,518,814</u>	<u>39,207,998</u>

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
附註		
非流動負債		
銀行及其他借貸 — 一年後到期	56,836,938	54,585,117
應付票據 — 一年後到期	4,663,415	3,900,000
租賃負債	47,370	—
一間同系附屬公司貸款	219,512	214,286
遞延稅項負債	1,852,160	2,045,708
	<u>63,619,395</u>	<u>60,745,111</u>
非流動負債總額	63,619,395	60,745,111
	<u>110,138,209</u>	<u>99,953,109</u>

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；
- 物業、廠房及設備的酒店物業；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二零二零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，惟本集團首次採用二零二一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二零二零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。

此截至二零二一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二零二零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二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，並會適時遞交截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。
- 本公司前核數師已就截至二零二零年十二月三十一日止年度的該等綜合財務報表出具報告，該核數師報告無保留意見；其中不包含前核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據香港公司條例(第622章)第406(2)條及第407(2)或(3)條作出的聲明。

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二零二一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3號(修訂本) — 概念框架之提述	二零二二年一月一日
香港會計準則第16號(修訂本) — 物業、廠房及設備： 擬定用途前之所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號(修訂本) — 虧損合約 — 履行合約之成本	二零二二年一月一日
二零一八年至二零二零年週期的香港財務報告準則年度改進	二零二二年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本) — 流動或非流動負債分類	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本) — 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) — 會計估計之定義	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號(修訂本) — 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

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：

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	物業發展 業務 千港元	物業投資 及管理 千港元	酒店營運 千港元	其他營運 千港元	扣減 千港元	合計 千港元
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	34,253,954	—	—	105,879	—	34,359,833
— 於一段時間內確認	—	1,229,570	307,534	—	—	1,537,104
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	—	615,606	—	—	—	615,606
對外收入	34,253,954	1,845,176	307,534	105,879	—	36,512,543
內部間收入*	—	260,619	—	—	(260,619)	—
總收入	<u>34,253,954</u>	<u>2,105,795</u>	<u>307,534</u>	<u>105,879</u>	<u>(260,619)</u>	<u>36,512,543</u>
分部業績	<u>8,651,378</u>	<u>187,201</u>	<u>(135,766)</u>	<u>160,567</u>	<u>—</u>	<u>8,863,380</u>
未分配收入						640,839
未分配開支						(62,870)
融資成本						(1,849,731)
分佔聯營公司業績	68,317	—	—	(171)	—	68,146
分佔合營企業業績	85,608	—	—	1,133	—	86,741
出售分類為持作出售之資產淨值的 收益	21,561	—	—	—	—	21,561
出售合營企業的收益	303,614	—	—	—	—	303,614
除所得稅開支前溢利						8,071,680
所得稅開支						(5,464,977)
年內溢利						<u>2,606,703</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。

於二零二一年十二月三十一日

資產及負債

	物業發展 業務 千港元	物業投資 及管理 千港元	酒店營運 千港元	其他營運 千港元	合計 千港元
資產					
分部資產	170,007,445	12,439,230	2,962,495	952,814	186,361,984
於聯營公司之權益	1,735,937	—	—	1,593	1,737,530
於合營企業之權益	7,086,773	—	—	2,795	7,089,568
未分配企業資產					40,502,254
資產總值					235,691,336
負債					
分部負債	91,368,380	1,777,308	113,889	22,031	93,281,608
未分配企業負債					95,890,914
負債總值					189,172,522

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	物業發展 業務 千港元	物業投資 及管理 千港元	酒店營運 千港元	其他營運 千港元	扣減 千港元	合計 千港元
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	29,383,755	—	—	83,717	—	29,467,472
— 於一段時間內確認	—	1,027,937	216,099	—	—	1,244,036
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	—	569,290	—	—	—	569,290
對外收入	29,383,755	1,597,227	216,099	83,717	—	31,280,798
內部間收入*	—	201,093	—	—	(201,093)	—
總收入	29,383,755	1,798,320	216,099	83,717	(201,093)	31,280,798
分部業績	8,009,230	25,214	(168,167)	115,088	—	7,981,365
未分配收入						862,939
未分配開支						(81,873)
融資成本						(1,856,775)
分佔聯營公司業績	(27,219)	—	—	—	—	(27,219)
分佔合營企業業績	184,445	—	—	952	—	185,397
增購附屬公司之收益	2,275	—	—	—	—	2,275
清算附屬公司之虧損	(277,265)	—	—	—	—	(277,265)
除所得稅開支前溢利						6,788,844
所得稅開支						(4,464,207)
年內溢利						2,324,637

* 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。

於二零二零年十二月三十一日
資產及負債

	物業發展 業務 千港元	物業投資 及管理 千港元	酒店營運 千港元	其他營運 千港元	合計 千港元
資產					
分部資產	135,266,529	11,771,180	2,854,025	883,092	150,774,826
於聯營公司之權益	249,210	—	—	1,764	250,974
於合營企業之權益	7,676,095	—	—	2,594	7,678,689
未分配企業資產					<u>46,829,381</u>
資產總值					<u><u>205,533,870</u></u>
負債					
分部負債	67,623,286	2,163,128	172,986	25,346	69,984,746
未分配企業負債					<u>96,341,126</u>
負債總值					<u><u>166,325,872</u></u>

3. 融資成本

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
計息借貸融資成本	4,202,781	4,362,632
租賃負債利息	1,826	172
減：資本化款項	(2,354,876)	(2,506,029)
	<u><u>1,849,731</u></u>	<u><u>1,856,775</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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除所得稅開支前溢利已扣除：		
使用權資產之折舊	24,292	15,831
物業、廠房及設備之折舊	<u>175,410</u>	<u>187,796</u>
折舊總額	<u>199,702</u>	<u>203,627</u>
出售投資物業之虧損	129,115	30,870
出售物業、廠房及設備之虧損	<u>8,970</u>	<u>3,524</u>

5. 所得稅開支

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
開支包括：		
香港利得稅	88,376	110,368
中國企業所得稅	1,846,236	1,607,542
中國預扣所得稅	1,817	1,866
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>3,868,770</u>	<u>3,201,932</u>
遞延稅項	5,805,199 <u>(340,222)</u>	4,921,708 <u>(457,501)</u>
	<u>5,464,977</u>	<u>4,464,207</u>

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零二零年：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。

二零二一年的香港利得稅撥備已計及香港特區政府就二零二零年至二零二一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)(二零二零年：二零一九年至二零二零年應課稅年度應繳稅項的100%減免，最高減免額為20,000港元，已於計算二零二零年撥備時計算)。

中國企業所得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率25%(二零二零年：25%)計算。

非上市股本證券股息收入徵收10%中國預扣所得稅。

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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年內已確認為分派之股息：		
二零二零年末期股息為每股0.128港元(二零一九年：0.209港元)	<u>468,677</u>	<u>765,261</u>

兩個年度均無宣派及派付中期股息。

本公司董事建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派發末期股息每股0.135港元(二零二零年：每股0.128港元)。末期股息將以現金支付，惟股東有權選擇以收取本公司新繳足股份(「代息股份」)代替現金或部分以現金及部分以代息股份的方式收取建議末期股息(「以股代息計劃」)，惟該計劃須獲應屆股東週年大會批准，並獲香港聯合交易所有限公司上市委員會批准將根據以股代息計劃發行的新股份上市及買賣後方可作實。

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
盈利：		
本公司擁有人應佔年內溢利	<u>2,480,863</u>	<u>1,880,112</u>
	二零二一年	二零二零年
股份數目：		
計算每股基本盈利之已發行普通股加權平均數	<u>3,683,547,613</u>	3,661,537,046
購股權所涉及之普通股之潛在攤薄影響	—	<u>3,357,501</u>
計算每股攤薄盈利之已發行普通股加權平均數	<u>3,683,547,613</u>	<u>3,664,894,547</u>

由於截至二零二一年十二月三十一日止年度並無發行在外的普通股之潛在攤薄，故截至二零二一年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

截至二零二零年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利乃通過調整發行在外的普通股的加權平均數假設兌換所有具有潛在攤薄影響之普通股計算。本公司具有潛在攤薄影響之普通股包括購股權。

8. 應收貿易及其他賬款

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
0至30天	148,619	165,683
31至90天	12,684	56,723
超過90天	<u>289,049</u>	<u>60,608</u>
應收貿易賬款總額(扣除信貸虧損撥備)	450,352	283,014
其他應收賬款(扣除信貸虧損撥備71,362,000港元) (二零二零年：877,703,000港元)	<u>9,713,961</u>	<u>11,045,340</u>
	<u>10,164,313</u>	<u>11,328,354</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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
0至30天	5,601,973	5,451,171
31至90天	388,589	872,722
超過90天	<u>12,782,459</u>	<u>6,216,755</u>
應付貿易賬款總額	18,773,021	12,540,648
其他應付賬款	<u>15,016,208</u>	<u>13,566,587</u>
	<u>33,789,229</u>	<u>26,107,235</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

	二零二一年		二零二零年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
普通股，已發行及繳足				
於一月一日	3,661,537,046	17,685,677	3,661,537,046	17,685,677
發行代息股份(附註)	51,831,336	107,291	—	—
於十二月三十一日	<u>3,713,368,382</u>	<u>17,792,968</u>	<u>3,661,537,046</u>	<u>17,685,677</u>

附註：本公司透過代息股份派發股息予股東，並給予股東現金選擇。相關新增普通股已於二零二一年七月三十日發行。

末期股息

董事建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息每股13.5港仙(二零二零年：每股12.8港仙)，建議末期股息須於二零二二年五月二十五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以現金支付，惟股東有權選擇以收取本公司新繳足股份(「代息股份」)代替現金或部分以現金及部分以代息股份的方式收取建議末期股息(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須於股東週年大會通過有關派付建議末期股息的決議案獲通過，並獲香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准將根據以股代息計劃發行的新股份上市及買賣後方可作實。

載有以股代息計劃詳情的通函連同相關選擇表格將於二零二二年六月二十四日或前後寄發予股東。預期現金股息的支票或(如選擇收取代息股份)代息股份的股票將於二零二二年七月二十七日寄予二零二二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二零二二年五月二十五日召開的股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將由二零二二年五月二十日至二零二二年五月二十五日(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二零二二年五月十九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。於二零二二年五月二十五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

本公司將於二零二二年六月十三日至二零二二年六月十五日(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二零二二年六月十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。於二零二二年六月十五日名列本公司股東名冊之股東有權收取截至二零二一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

二零二一年，世界經濟艱難復甦，仍受到疫情反覆、供應瓶頸、全球通脹和發展失衡等風險因素的制約。中國在經濟發展和疫情防控上繼續保持全球領先地位，實現經濟增長8.1%，GDP總量連續兩年突破100萬億元。面對複雜嚴峻的國際環境和需求收縮、供給衝擊、預期轉弱的三重壓力，中國經濟步履堅定、勇毅前行，實現了「十四五」良好開局和第一個百年奮鬥目標，並為世界經濟穩定增長作出巨大貢獻。

房地產行業在三條紅線、集中供地等多維度政策的密集調控下，呈現前高後低的走勢。雖然全國商品房銷售額和銷售面積再創新高，但主要房企業績增速普遍下降，銷售目標的完成率也不及預期。在政策組合拳下，樓市預期開始轉變，融資端和回籠端的壓力疊加，令行業洗牌加速。部分高槓桿或過度依賴隱性槓桿的企業開始積極調整，具備信用優勢和基礎沉澱的穩健型企業將有機會跑出。

年內本集團實現股東應佔溢利24.81億港元，同比增長32.0%，主要由於結轉收入增加。本公司之董事（「董事」）會（「董事會」）建議派發末期股息每股13.5港仙，以回饋股東支持。

二零二一年，置業集團實現合約銷售金額人民幣566億元，同比增長9%；回籠金額人民幣534億元，回籠率達到94%。面對市場的激盪變化和部分同業以價換量，本集團堅持產品和服務質量，實現合約銷售均價人民幣18,038元/平方米，其中內地市場合約銷售均價人民幣17,469元/平方米，與去年基本持平。

公司通過強化品牌動作和深化業績考核，激發營銷活力。深圳保利勤誠達譽都和香港屯門臻譽銷售業績均在當地同類產品中位列前茅，上海保利綠地廣場和寶山悅活薈等大宗商業銷售取得突破。POLY LIGHT產品力體系多個落地項目獲得市場正面回應，聚焦在社區歸家動線、戶型舒適度和精裝適配的產品力得到進一步提升；本集團發起的大型年度公益活動「保利少年志」榮膺國資委第八屆「國企好新聞」獎和「2021中國十大地產品牌公益案例」。

拓展重點傾向市場需求和流速有保障的經濟發達地區和高周轉的中小型住宅項目，土儲結構逐年優化。截至二零二一年底，本集團持有權益土儲在一線和二線城市的佔比達到83%，同比提升3個百分點；在長三角和大灣區的佔比達到40%，同比提升6個百分點。

土地市場經歷了由夏入冬的劇變。本集團保持投資定力、嚴守立項標準，充分把握了主要城市二批次和三批次的集中供應機會。年內共獲取19個開發項目，並首次進入了常州、太倉和寧海。其中，逾八成投資在下半年發生，四成投資位於深圳、上海和寧波三個高流量城市，為銷售回籠和股東回報提供有力保障。隨著運營管理水平提升，項目開發週期進一步優化，新獲取項目已有12個實現開工。

財務管理成為集團的重點工作。合理規劃和動態管控企業投資和開支，確保投入與回籠節奏相匹配，保障經營性現金流健康安全。積極拓展創新型融資渠道，年內通過發行公司債券和上海證券大廈CMBS、以及置換境外銀團貸款等方式，實現企業平均資金成本再降0.20個百分點至4.52%。

降槓桿取得成效。年內控制借貸總額實現微降，三條紅線監管指標全面得到優化。債務結構逐年改善，信託貸款佔比較去年底再降3個百分點至12%；債務到期分佈合理，一年

內到期的債務佔比下降5個百分點至27%。現金短債比1.58，公司存續境外債券僅為一筆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。

本集團倡導「精益管理」工作文化，鼓勵從小微改善到持續改進到複製推廣的工作理念，在立項流程、運營管控、產品研發、績效考核和信息化建設等多個重要業務環節推進實施並取得初步成果。面對宏觀經濟和行業發展的雙重挑戰，房企進入精細化管理時代。本集團將持續推進全員、全流程、全系統的精益思維，全面提升經營管理效率。

業務展望

中央經濟工作會議對二零二二年定下了「穩字當頭、穩中求進」的鮮明基調，通過穩預期、擴內需、保供給應對三重壓力，財政政策和貨幣政策協調聯動，跨周期和逆周期宏觀調控政策有機結合。中國經濟依舊保持韌勁足、潛力大、活力強等優勢和特點，發展質量將持續提升。

房地產調控政策繼續堅持「房住不炒」定位，滿足合理的開發投資和購房需求，加強預期引導，探索新的發展模式。地方政府積極推動保障房建設、因城施策，共同促進房地產行業良性循環和健康發展。

今天乃至未來，在穩房價、穩地價和穩預期的背景下，房地產已開啓弱化金融屬性、回歸實體本質的格局重構，擁有優質資信背景的國企央企和立足開發運營本身的專業房企將受到投資者和市場青睞。風急浪高、大船更穩。面對新的發展機遇，保利置業要穩固經營業績，尋找增長機會。

二零二二年公司要實現合約銷售顯著增長，保持銷售權益比率和回籠比率的高質量，堅定「十四五期間再造一個保利置業」的目標不動搖；二是融資渠道上再求突破，力爭平均資金成本繼續優化；三是以銷定投，增量拓展要保質保量，為公司高質量發展提供保障。同時，重點推進專業人才體系和薪酬考核體系改革，激發企業活力和經營績效；鞏固物業和酒店基礎管理工作，物管業務要向公共空間和第三方物業延伸，酒管公司在實現對內統一管控的同時，應積極對外輸出品牌和服務，提升輕資產運營比重。

在社會的不同發展階段，地產項目都是人們從事生活和工作等各類活動的主要載體。隨著房屋回歸其居住的本質屬性，房企也應回歸初心，專注在產品品質的提升和研發，為客戶建造更實用舒適的房子，為城市提供更豐富便捷的空間。

征途漫漫，唯有奮鬥。二零二二年，保利置業將全面轉型為城市綜合運營商，以卓越之心，點亮萬家璀璨燈火和您的美好生活。

管理層討論與分析

整體經營情況

截至二零二一年十二月三十一日止全年（「年內」），本集團的收入為365.13億港元（二零二零年：312.81億港元），較去年增長16.7%。股東應佔溢利為24.81億港元（二零二零年：18.80億港元），較去年增長32.0%。每股基本及攤薄後盈利分別為67.35港仙和67.35港仙，分別同比增長31.2%和31.3%。本公司之董事會建議派發末期股息每股13.5港仙。

本集團於二零二一年十二月三十一日之股東權益為384.16億港元（二零二零年十二月三十一日：354.44億港元），每股賬面資產淨值為10.35港元（二零二零年十二月三十一日：9.68港元）。

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492.3萬平方米，竣工建築面積約309.5萬平方米；合約銷售面積約313.8萬平方米，其中持續銷售項目106個，首次開盤項目24個。截至二零二一年十二月三十一日，置業集團共有83個在建及待建項目，總建築面積約2,265.3萬平方米。

銷售情況

二零二一年，置業集團合約銷售金額同比增長9%至人民幣566億元，合約銷售面積313.8萬平方米。合約銷售均價人民幣18,038元／平方米，其中內地市場合約銷售均價人民幣17,469元／平方米，與去年基本持平。單盤合約銷售金額超過人民幣10億元的項目達到18個，包括哈爾濱廣信項目、深圳保利勤誠達譽都、南寧保利領秀前城、寧波保利江上印、寧波君蘭錦繡花園、上海保利明玥湖光、廣州保利西悅灣、佛山廣佛保利城、杭州江語雲城、昆明保利城和香港屯門臻譽等。

區域	二零二一年 合約銷售金額 區域分佈 (人民幣百萬元)		二零二一年 合約銷售面積 區域分佈 (千平方米)	
		佔比 (%)		佔比 (%)
長三角	19,241	34%	682	22%
珠三角	12,643	22%	449	14%
西南	8,612	15%	722	23%
其他	14,222	25%	1,279	41%
香港	1,892	4%	6	0%
合計	56,610	100%	3,138	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

二零二一年，置業集團共取得19個開發項目，分別位於上海、崑山、蘇州、寧波、深圳、廣州、佛山、濟南和貴陽，並首次進入常州、太倉和寧海。年內新增土地儲備總建築面積360.9萬平方米，土地成本保持在合理水平。

二零二一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
廣州天驕	商住	69	183	40%	在售
廣州荔湖街項目	住宅	51	228	100%	規劃中
蘇州濱河灣花園	住宅	26	82	49%	在售
貴陽保利明玥半山	商住	73	299	100%	在售
廣州永寧街項目	商住	25	117	100%	已開工
佛山容桂項目	商住	51	209	100%	已開工
常州保利景玥府	商住	94	227	51%	在售
太倉天和雅園	住宅	46	120	41%	在售
寧海客運總站項目	商住	31	92	100%	規劃中
深圳龍崗項目	商住	25	180	51%	已開工
深圳龍華項目	商住	25	173	51%	已開工
深圳坪山項目	商住	40	247	100%	已開工
崑山花橋項目	住宅	54	194	49%	已開工
上海楊浦項目	住宅	25	86	100%	規劃中
寧波海曙項目	住宅	29	91	100%	規劃中
寧波鄞州項目	住宅	38	133	100%	規劃中
濟南五里牌坊二期	商住	105	525	100%	規劃中
蘇州勝浦項目	住宅	51	152	36%	規劃中
崑山黃浦江路項目	商住	95	272	32%	已開工
合計		954	3,609		

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. 開發進度截至二零二一年十二月三十一日。

二零二一年新獲取項目簡介

1. 廣州天驕

項目位於廣州市花都區鏡湖大道以東，新雅大道以北，距離地鐵九號線清塘站1.5公里，距離廣州北站5.5公里，離廣州中心區約45分鐘車程。地塊周邊已形成較成熟的居住氛圍，基建配套可滿足基本的生活需求。在建中的廣州國際空港中心和中山大學附屬仁濟醫院將進一步提升商業和醫療基礎設施。項目規劃總建築面積約18.3萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

2. 廣州荔湖街項目

項目位於廣州市增城區荔湖板塊，地處穗莞惠三地交界之處，周邊有多條高速接駁，未來可以實現兩小時快速直通大灣區主要城市。地塊距離增城區政府3公里，10分鐘車程可達廣州地鐵21號線增城廣場站；距離荔湖1公里，環境優美。板塊內商業、教育和醫療等生活配套較完善，未來發展潛力大。項目規劃總建築面積約22.8萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

3. 蘇州濱河灣花園

項目位於蘇州市吳中區城南街道寶豐路，屬於傳統中心區域，發展成熟並享有優質的教育、商業和醫療資源。交通方面，地塊北面2公里內可抵達地鐵二號線和四號線，距離在建的地鐵七號線最近站點僅300米，十分便利。近兩年片區通過加快拆遷改造，市場認可度進一步提升。項目規劃總建築面積約8.2萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

4. 貴陽保利明玥半山

項目位於貴陽市南明區雙龍板塊，毗鄰貴陽市森林公園，距離地鐵二號線森林公園站約700米，環境優美，交通便利，宜居程度高。南明區是貴陽市中心城區之一，雙龍航空港經濟區為國家級臨空經濟區。地塊靠近奧特萊斯商業綜合體和貴陽市第一人民醫院，周邊學校、景觀和體育等各類配套齊全。項目規劃總建築面積約29.9萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

5. 廣州永寧街項目

項目位於廣州市增城區新塘板塊，地處廣州經濟技術開發區和增城經濟技術開發區中間地帶。地塊東側毗鄰新新大道，距離廣州科學城15公里，距離知識城站20公里，一小時可抵達廣州東站等中心區域，未來規劃有地鐵23號線。項目周邊居住氛圍濃厚，配有大型商業綜合體，教育和醫療設施完善。項目規劃總建築面積約11.7萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

6. 佛山容桂項目

項目位於佛山市順德區容桂街道，屬於容桂中央濱水區域，鄰近德勝河濱公園和眉蕉河公園。地塊距離廣珠輕軌容桂站2公里，距離順德區政府4公里，西南側規劃建設佛山13號線。周邊已落成多個高尚成熟住宅小區，城市生活和商業配套完善，教育和醫療資源良好。項目規劃總建築面積約20.9萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

7. 常州保利景玥府

項目位於常州市鳳凰新城板塊，地理位置良好，緊鄰青洋高架，可便捷通達新北、武進等區。地塊南側是中吳大道，未來規劃有地鐵4號線。板塊內居住氣氛非常成熟，且新樓供應有限。周邊商業、醫療和文娛休閒等生活配套設施完善，自然和景觀資源豐富。項目規劃總建築面積約22.7萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

8. 太倉天和雅園

項目位於太倉市重點規劃的高新區婁江新城，距離市政府3公里，距離太倉火車站5.6公里。隨著滬通鐵路、城際高鐵和地鐵嘉閔線的建設與通行，太倉將進一步縮短與上海的距離，升值潛力較大。地塊靠近萬達商業，擁有豐富的教育資源。區域內三甲醫院和體育中心等市政工程正在積極推進。項目規劃總建築面積約12.0萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

9. 寧海客運總站項目

項目位於寧波市寧海縣主城區躍龍街道，位於老城中心繁華地段的北側，享有四通八達的交通網絡。區域規劃著重生態、歷史和現代三大特色，旨在重塑中心城區活力。地塊周邊商業配套齊全，基礎設施完善，並擁有高質量的教育資源和專業化的醫療服務。項目規劃總建築面積約9.2萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

10. 深圳龍崗項目

項目位於深圳市龍崗街道與坪地街道交界處，龍坪路與龍鳳路交叉口東南側。地塊距離在建的地鐵3號線東延段站點約1公里，距離龍鹽大道高速入口約900米，交通十分便利。項目所在的坪地國際低碳城片區，規劃定位以高科技產業發展為主，周邊商業、教育和醫療配套完善，自然景觀優越。項目規劃總建築面積約18.0萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

11. 深圳龍華項目

項目位於深圳市龍華區民塘路與民豐路交匯處，屬於深圳北站商務中心片區。地塊北靠南園公園，1.5公里範圍內有天虹商場、星河COCO CITY等大型商業綜合體，可抵達多個地鐵、高鐵和高速入口，交通通達性較高。周邊優質學校眾多，人文和景觀資源豐富。項目規劃總建築面積約17.3萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

12. 深圳坪山項目

項目位於深圳市坪山區碧嶺街道沙湖社區，片區重點發展深港生命健康產業。南側緊鄰坪山河，靠近坪山大道和錦龍大道，距離在建的地鐵14號線沙湖站約一公里。地塊一公里範圍內規劃有眾多學校，兩公里可抵達坪山中心商圈。周邊群山環繞，並靠近炳坑水庫和碧嶺水庫，自然景觀優越。項目規劃總建築面積約24.7萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

13. 崑山花橋項目

項目位於崑山花橋鎮，東側鄰近上海嘉定區。在長三角一體化的驅動下，板塊發展潛力佳。地塊北側靠近在建中的崑山S1號線，可銜接上海軌交11號線，交通便捷度高。項目處於花橋西部的國際化企業園區，有良好的產業支撐，東側可享有花橋鎮核心區的商業和教育等生活配套。項目規劃總建築面積約19.4萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

14. 上海楊浦項目

項目位於上海市楊浦區定海社區，距離人民廣場8公里，距離楊浦區人民政府3.5公里，屬於中心城區，交通便捷。周邊基礎設施完備，居住氣氛濃厚，有楊浦公園、黃興公園等公共休憩空間，靠近大連路商圈和五角場商圈，享有楊浦區中心醫院和新華醫院等醫療配套，教育資源亦豐富。項目規劃總建築面積約8.6萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

15. 寧波海曙項目

項目位於寧波市海曙區集士港鎮，是寧波中心城區的西門戶。地塊距離集士港鎮政府2.4公里，距離奧特萊斯商圈約2公里，周邊為發展成熟的住宅區，生活配套完善，教育和醫療資源豐富，交通便利發達。項目南側為河流，有一定的景觀資源。項目規劃總建築面積約9.1萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

16. 寧波鄞州項目

項目位於寧波市鄞州區高新區科技園，距離地鐵5號線高新區站600米，交通十分便利。項目地理位置優越，距離東部新城僅2公里，東部新城是寧波規劃中的政治、經濟、文化和商業中心。地塊周邊生活配套完善，教育、醫療等資源充裕。項目規劃總建築面積約13.3萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

17. 濟南五里牌坊二期

項目位於濟南市槐蔭區西部老城核心區，經十路和陽光新路交界口，緊鄰城市主幹道和正在建設中的軌交4號線，路網發達，交通便利。周邊分佈有和諧廣場、連城廣場、山東省立醫院、濟南兒童醫院等豐富的商業和醫療資源，生活配套完善。項目規劃總建築面積約52.5萬平方米，擬發展作高層住宅小區和商業綜合體。

18. 蘇州勝浦項目

項目位於蘇州市工業園區勝浦板塊，是園區政府規劃的新興居住板塊，教育和商業配套逐漸成熟。項目東北側為在建鄰里中心，可滿足基本的消費需求，一公里內有園區重點學校。地塊北側靠近中新大道主幹道，可快速到達全市各區域，未來規劃有地鐵1號線延長線和地鐵22號線，交通更趨便利。項目規劃總建築面積約15.2萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

19. 崑山黃浦江路項目

項目位於崑山玉山鎮中心城區和城東板塊接壤處，距離崑山主城核心區域僅3公里。地塊距離在建的地鐵S1號線金沙江路站1.5公里，周邊配備有基本的教育和商業資源。中心城區未來規劃有崑山中央商務區和青陽港濱水城市中心，發展潛力大。項目規劃總建築面積約27.2萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

在建及待建項目

於二零二一年十二月三十一日，置業集團在30個城市共持有83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約為42%，分佈在西南地區和其他地區的項目總建築面積佔比分別約為32%和25%，分佈在香港地區的項目總建築面積佔比約為1%。其中在建項目68個，在建總建築面積約1,269.2萬平方米(應佔權益面積約970.8萬平方米)，待建的規劃總建築面積約996.0萬平方米(應佔權益面積約689.4萬平方米)。

於二零二一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.上海保利明玥湖光	92	—	100%
2.上海崇明項目	110	—	100%
3.上海保利明玥霞光	101	—	100%
4.上海楊浦項目	—	86	100%
5.崑山明玥逸庭	221	—	49%
6.崑山花橋項目	194	—	49%
7.崑山黃浦江路項目	272	—	32%
8.常州保利景玥府	227	—	51%
9.太倉天和雅園	120	—	41%
10.蘇州保利觀湖國際	—	104	100%
11.蘇州江月時光	105	—	51%
12.蘇州雲熹花園	125	—	45%
13.蘇州望熙雅苑	280	—	20%
14.蘇州保利棲月雅園	101	—	100%
15.蘇州濱河灣花園	82	—	49%
16.蘇州勝浦項目	—	152	36%
17.寧波保利城	73	241	100%
18.寧波保利湖光印	189	—	100%
19.寧波保利江上印	175	—	70%
20.寧波君蘭錦繡花園	154	—	49%
21.寧波海曙項目	—	91	100%
22.寧波鄞州項目	—	133	100%
23.寧海客運總站項目	—	92	100%
24.杭州江語云城	304	—	50%
25.余姚保利喬登國際花園	13	299	100%
26.德清保利原鄉	—	67	100%
地區小計	2,936	1,265	
珠三角地區			
27.廣州保利西悅灣	77	373	75%
28.廣州南沙保利城	117	—	85%
29.廣州香樾四季花園	184	—	38%
30.廣州保利明玥晨光	145	—	100%
31.廣州保利灣上	52	—	100%
32.廣州保利上宸	172	117	94%
33.廣州天驕	183	—	40%
34.廣州荔湖街項目	—	228	100%

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 (%)
35.廣州永寧街項目	117	—	100%
36.佛山順德項目	108	—	100%
37.佛山廣佛保利城	240	—	100%
38.佛山廣佛保利城二期	124	—	100%
39.佛山容桂項目	98	111	100%
40.深圳保利勤誠達譽都	267	1,835	50%
41.深圳龍崗項目	180	—	51%
42.深圳龍華項目	173	—	51%
43.深圳坪山項目	247	—	100%
44.惠州保利鹿江來	230	—	100%
地區小計	2,713	2,663	
西南地區			
45.貴陽保利公園2010	166	525	100%
46.貴陽保利鳳凰灣	—	198	51%
47.貴陽保利明玥半山	30	269	100%
48.遵義保利未來城市	—	2,105	35%
49.南寧保利君悅灣	210	—	30%
50.南寧保利心語	103	—	100%
51.南寧保利領秀前城	380	—	100%
52.南寧保利領秀前城二期	773	593	100%
53.南寧保利明玥江山	329	—	100%
54.柳州保利明玥山語	127	—	100%
55.昆明保利城	799	273	90%
56.昆明保利明玥半山	168	103	51%
地區小計	3,086	4,066	
其他地區			
57.武漢保利城	—	678	68%
58.武漢保利公園家	—	286	55%

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 (%)
59.武漢保利上城	179	—	100%
60.武漢保利翡麗公館	204	—	100%
61.武漢保利悅公館	178	—	100%
62.武漢保利明玥晨光	230	—	100%
63.哈爾濱保利城	12	—	100%
64.哈爾濱保利天悅二期	1	—	100%
65.哈爾濱保利明玥時光	233	—	100%
66.哈爾濱廣信項目	608	—	100%
67.牡丹江保利江山悅	134	34	100%
68.濟南翡麗公館	—	83	25%
69.濟南保利山語	184	—	60%
70.濟南槐蔭項目	660	—	75%
71.濟南保利天禧	138	—	70%
72.濟南五里牌坊二期	—	525	100%
73.煙台保利明玥春江	184	—	51%
74.威海財信保利名著	19	—	30%
75.威海保利翰林苑	121	—	40%
76.威海保利明玥風華	224	—	51%
77.淄博保利華府	7	—	65%
78.淄博保利城	177	—	65%
79.濰坊中南保利樾府	53	—	30%
80.泰安保利岳麓府	276	—	60%
81.萬寧保利半島1號	—	360	100%
地區小計	3,822	1,967	
香港地區			
82.香港油塘項目	42	—	70%
83.香港啟德6553項目	93	—	35%
地區小計	135	—	
合計	12,692	9,960	

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或分組小計的數字。

竣工項目

二零二一年，置業集團竣工面積約309.5萬平方米，年內整體竣工項目共11個。

二零二一年主要竣工項目列表

項目	二零二一年 竣工建築面積 (千平方米)	截至二零二一年底 項目累計 已竣工建築面積 (千平方米)
長三角地區		
上海嘉定保障房項目	164	164
蘇州保利月映庭	81	81
蘇州保利天樾人家	1	155
珠三角地區		
廣州南沙保利城	170	685
佛山廣佛保利城	12	12
惠州保利陽光城	362	877
西南地區		
貴陽保利鳳凰灣	72	1,216
遵義保利未來城市	240	2,971
南寧保利山漸青	7	542
南寧保利心語	32	201
南寧保利領秀前城	158	1,359
南寧保利領秀前城二期	390	390
其他地區		
武漢保利城	53	1,140
哈爾濱保利水韻長灘	74	602
哈爾濱保利城	19	595
哈爾濱保利天悅二期	142	142
哈爾濱保利天悅	144	144
濟南翡麗公館	126	198
濟南保利盛景台	152	147
濟南中麓府	151	303
濟南保利天禧	85	85
煙台保利愛尚海	83	203
威海財信保利名著	167	285
淄博保利華府	82	151
淄博保利城	57	57
濰坊中南保利樾府	52	365
香港地區		
香港屯門臻譽	17	17
合計	3,095	13,086

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。

結轉項目

二零二一年，置業集團共有76個項目實現銷售結轉，結轉金額約人民幣283億元，結轉面積約194.0萬平方米，結轉均價約為人民幣14,589元/平方米。按結轉金額計，普通住宅佔83%，別墅佔8%，商舖佔5%，寫字樓佔1%，車位佔3%。區域分佈上，長三角佔17%，珠三角佔22%，西南地區佔32%，其他地區佔24%，香港地區佔5%。

二零二一年主要結轉項目列表

項目	二零二一年 結轉金額 (人民幣百萬元)
長三角地區	
1.上海嘉定捆綁項目	146
2.上海保利翡麗公館	323
3.上海嘉定保障房項目	436
4.蘇州保利月映庭	2,099
5.蘇州保利天樾人家	793
6.寧波保利城	434
7.德清保利明玥風華	336
8.其他尾盤項目	202
地區小計	4,769
珠三角地區	
9.廣州南沙保利城	2,036
10.佛山保利中央公園	160
11.佛山保利同濟府	1,319
12.惠州保利陽光城	2,516
13.其他尾盤項目	126
地區小計	6,158

二零二一年
結轉金額
(人民幣百萬元)

項目

西南地區

14. 貴陽保利春天大道	156
15. 貴陽保利公園2010	204
16. 貴陽保利鳳凰灣	326
17. 遵義保利未來城市	645
18. 南寧保利山漸青	648
19. 南寧保利心語	410
20. 南寧保利領秀前城	2,789
21. 南寧保利領秀前城二期	3,252
22. 昆明保利大家	375
23. 其他尾盤項目	117

地區小計

8,923

其他地區

24. 武漢保利城	954
25. 武漢保利江錦	168
26. 武漢保利上城	1,651
27. 哈爾濱保利城	267
28. 哈爾濱保利天悅二期	274
29. 哈爾濱保利天悅	918
30. 濟南保利中心	158
31. 濟南保利山語	116
32. 濟南保利盛景台	586
33. 濟南保利天禧	415
34. 煙台保利愛尚海	410
35. 淄博保利華府	450
36. 淄博保利城	346
37. 其他尾盤項目	189

地區小計

6,902

香港地區

38. 香港啟德龍譽	1,040
39. 香港屯門臻譽	517

地區小計

1,558

合計

28,310

附註：

1. 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。

二零二一年結轉物業類型列表

物業類型	二零二一年 結轉金額 (人民幣百萬元)	百分比 (%)
普通住宅	23,530	83%
別墅	2,297	8%
商舖	1,451	5%
寫字樓	133	1%
車位	897	3%
合計	28,310	100%

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70.6萬平方米，資產值約120億港元。得益於疫情防控有效有力，年內酒店業務有所復甦；持有投資物業收入整體平穩。

於二零二一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)	二零二一年 平均出租率	二零二零年 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	81%	92%	75%	辦公樓
上海	上海保利廣場(部分)	30	78%	79%	100%	辦公樓及商業
上海	上海證券大廈(部分)	48	61%	77%	100%	辦公樓
深圳	深圳保利文化廣場 (部分)	135	100%	100%	100%	商業
武漢	武漢保利廣場(部分)	56	75%	74%	100%	辦公樓
酒店						
北京	北京保利大廈酒店	63	36%	29%	75%	酒店
上海	上海嘉定凱悅酒店	69	64%	47%	100%	酒店
武漢	武漢保利大酒店	28	51%	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驗管理服務，在全國物業管理行業中名列前茅，並獲得多個榮譽和獎項。

二零二一年，本集團物業管理公司實現收入共計人民幣10.21億元，同比增長14.8%；管理物業項目264個，在管面積約4,371.3萬平方米，較去年增長18.7%。

財務回顧

流動資金及資本結構

於二零二一年十二月三十一日，本公司之股東應佔權益總額為38,415,644,000港元（二零二零年：35,444,032,000港元），而每股資產淨值為10.35港元（二零二零年：9.68港元）。於二零二一年十二月三十一日，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80.3%（二零二零年：80.9%）。

於二零二一年十二月三十一日，本集團尚未償還之銀行及其他借貸（包括應付票據）為84,681,182,000港元。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23,180,829,000港元（27%）、在一年後但兩年內償還之25,993,917,000港元（31%）、在兩年後但五年內償還之27,110,779,000港元（32%）及在五年後償還之8,395,657,000港元（10%）。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74,777,321,000港元（88%）、按美元計值之3,900,000,000港元（5%）及按港元計值之6,003,861,000港元（7%）。

本集團31.9%銀行及其他借貸（包括應付票據）以固定息率計息，而餘下68.1%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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值為82,131,689,000港元，銀行總結存為36,601,563,000港元（二零二零年：分別為72,849,835,000港元及43,652,392,000港元）。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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
投資物業	5,920,475	6,360,367
酒店物業	474,390	1,832,143
樓宇	154,067	154,374
使用權資產	271,882	314,196
發展中物業	30,321,064	36,709,891
持作出售物業	4,388,314	615,445
銀行存款	323,696	688,766
	<u>41,853,888</u>	<u>46,675,182</u>

除上述資產抵押外，於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
資產總值	15,937,391	21,510,037
負債總額	<u>(13,615,021)</u>	<u>(21,377,608)</u>
資產淨值	<u>2,322,370</u>	<u>132,429</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。於二零二一年十二月三十一日，給予銀行的最高擔保額達28,330,102,000港元(二零二零年：26,983,212,000港元)。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。

於二零二一年十二月三十一日，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8,274,492,000港元(二零二零年：9,310,801,000港元)向若干銀行提供擔保，而聯營公司及合營企業已動用其中5,490,468,000港元(二零二零年：5,633,122,000港元)。

僱員

於二零二一年十二月三十一日，本集團約有9,700名僱員，年內酬金約為17.81億港元。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」)。截至二零二一年十二月三十一日，若干執行董事及僱員尚未行使購股權計劃項下之87,211,058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)。

報告期後事項

新型冠狀病毒疾病爆發以來，為降低新冠疫情的影響，防控工作已持續在中國及香港範圍內進行。疫情將對部分行業的業務營運及整體經濟運行造成影響。截至本報告日期，新型冠狀病毒對本集團的營運及財務狀況並無嚴重影響。本公司董事正持續密切關注本報告日期後的新冠狀病毒發展及傳播，並評估其對財務狀況及經營業績的影響。截至本公告日期，該評估工作尚在進行當中。

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。本集團截至二零二一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B.3.1至B.3.4條(先前守則第A.5.1至A.5.4條)及第F.2.2條(先前守則第E.1.2)條除外，偏離原因說明如下：

企業管治守則之守則條文第B.3.1至B.3.4條(先前守則第A.5.1至A.5.4條) — 提名委員會

根據企業管治守則之守則條文第B.3.1至B.3.4條(先前守則第A.5.1至A.5.4條)，上市發行人應(其中包括)成立提名委員會，並訂明其書面職權範圍。本公司已考慮成立提名委員會的裨益，惟認為由董事會共同審閱、商議及批准董事會的架構、規模及組成、委任或重新委任任何董事以及評估獨立非執行董事的獨立性才符合本公司的最佳利益。董事會負責確保該會由具備符合本集團業務所需各類才能與經驗之人士均衡組成，以及委任具備相關專業知識與領袖特質的適當人選加入董事會，務求與現有董事的才能互相配合。權衡兩者利弊後，本公司未有成立提名委員會。

本公司董事會知悉上市規則附錄十四所載的企業管治守則規定，上市發行人必須於二零二二年一月一日起成立提名委員會，由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席，並由大多數獨立非執行董事組成。基於合規要求，本公司已於二零二一年十二月二十二日正式成立提名委員會，其職權範圍在成立時已編製並於經董事會所認可及採納。提名委員會之職權範圍已載於本公司網站。

企業管治守則之守則條文第F.2.2條(先前守則第E.1.2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(先前守則第E.1.2條)，董事會主席應出席股東週年大會，惟本公司當時的主席張炳南先生由於二零二一年的新型冠狀病毒措施未能出席本公司於二零二一年五月二十八日舉行之股東週年大會。竺偉榮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二零二一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。二零二一年年報亦可於二零二二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，二零二二年三月二十四日

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郭建全先生；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。