

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)

**截至二零二四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」)截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零二三年十二月三十一日止過往年度之比較數字如下：

## 綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收入	2	40,208,482	40,932,418
銷售成本		<u>(33,612,960)</u>	<u>(32,572,337)</u>
毛利		6,595,522	8,360,081
投資物業之公允值減少		(66,691)	(250,160)
金融資產之公允值增加		72,160	69,252
其他收入淨額		671,170	663,917
銷售開支		(1,431,333)	(1,324,200)
行政開支		(1,235,987)	(1,268,527)
出售附屬公司之收益		184,647	16,036
發展中及持作出售物業之減值虧損		(707,612)	(101,289)
其他營運開支		(446,519)	(447,782)
融資成本	3	(1,583,371)	(1,593,362)
分佔聯營公司業績		119,482	(70,740)
分佔合營企業業績		<u>70,169</u>	<u>(21,129)</u>
除所得稅開支前溢利	4	2,241,637	4,032,097
所得稅開支	5	<u>(2,145,823)</u>	<u>(2,400,189)</u>
年內溢利		<u>95,814</u>	<u>1,631,908</u>
下列應佔：			
本公司擁有人		182,867	1,444,626
非控股權益		<u>(87,053)</u>	<u>187,282</u>
年內溢利		<u>95,814</u>	<u>1,631,908</u>
每股盈利（以人民幣分列示）	7		
— 基本及攤薄		<u>4.79</u>	<u>37.81</u>

## 綜合全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
年內溢利	<u>95,814</u>	<u>1,631,908</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	77,230	206,844
功能貨幣換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	<u>158,436</u>	<u>167,965</u>
所得稅前之其他全面收入	235,666	374,809
物業重估產生之遞延稅項負債	<u>(19,308)</u>	<u>(51,711)</u>
年內其他全面收入，扣除稅項影響	<u>216,358</u>	<u>323,098</u>
年內全面收入總額	<u><u>312,172</u></u>	<u><u>1,955,006</u></u>
下列應佔：		
本公司擁有人	400,869	1,748,941
非控股權益	<u>(88,697)</u>	<u>206,065</u>
	<u><u>312,172</u></u>	<u><u>1,955,006</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		8,676,752	8,917,152
物業、廠房及設備		3,392,941	3,479,549
使用權資產		530,439	582,901
於聯營公司之權益		2,765,516	2,258,535
於合營企業之權益		2,702,012	6,073,322
按公允值計入損益之金融資產		785,231	713,048
應收貸款		176,560	196,030
收購土地使用權已付按金		439,123	426,693
遞延稅項資產		270,826	249,751
		<u>19,739,400</u>	<u>22,896,981</u>
<b>非流動資產總額</b>			
<b>流動資產</b>			
發展中物業		80,266,271	102,092,369
持作出售物業		45,223,352	32,309,830
其他存貨		42,361	41,038
合約成本		1,104,604	491,253
應收貿易及其他賬款	8	5,477,695	4,984,022
應收聯營公司款項		619,885	758,277
應收合營企業款項		4,446,368	4,285,403
應收附屬公司非控股股東款項		3,356,816	2,345,171
可收回稅項		3,754,378	3,748,248
已抵押銀行存款		164,147	226,443
銀行結存、存款及現金		34,507,500	31,631,917
		<u>178,963,377</u>	<u>182,913,971</u>
<b>流動資產總額</b>			

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他賬款	9	24,127,769	29,913,119
合約負債		41,377,239	40,802,298
物業租金按金		85,681	83,234
應付聯營公司款項		1,761,342	1,110,739
應付合營企業款項		925,353	992,316
應付最終控股公司款項		7,099	7,554
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		3,723,788	4,284,477
應付稅項		8,086,584	7,775,280
應付票據－一年內到期		10,127,000	626,000
銀行及其他借貸－一年內到期		9,416,401	20,168,686
<b>流動負債總額</b>		<b>99,641,533</b>	<b>105,766,980</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>79,321,844</b>	<b>77,146,991</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>99,061,244</b>	<b>100,043,972</b>
<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		4,107,704	3,806,190
累計溢利		14,389,490	14,581,921
<b>本公司擁有人應佔股權</b>		<b>34,209,353</b>	<b>34,100,270</b>
<b>非控股權益</b>		<b>12,337,957</b>	<b>11,060,363</b>
<b>股權總額</b>		<b>46,547,310</b>	<b>45,160,633</b>

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
附註		
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借貸—一年後到期	<b>36,784,705</b>	34,551,668
應付票據—一年後到期	<b>14,126,000</b>	18,549,000
租賃負債	<b>11,499</b>	38,341
一間同系附屬公司貸款	—	180,000
遞延稅項負債	<b>1,591,730</b>	1,564,330
	<hr/>	<hr/>
<b>非流動負債總額</b>	<b>52,513,934</b>	54,883,339
	<hr/>	<hr/>
	<b>99,061,244</b>	100,043,972
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 附註：

### 1. 編製基準

本公告中列出的年度業績資料是從本集團綜合財務報表中摘錄的，該等財務報表是根據所有適用的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製的，此統稱包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）和香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的詮釋，香港通用會計原則以及香港公司條例（第622章）的規定。綜合財務報表還符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）規定的適用披露條文。

編製財務報表時所使用的計量基礎是歷史成本基礎，惟以下資產和負債按其公允值列賬：

- 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
- 按公允值計入損益之金融資產。

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。

此截至二零二四年十二月三十一日止年度業績公告內所載作為比較資料的截至二零二三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。根據香港公司條例（第622章）第436條披露的有關這些法定財務報表的更多資料列載如下：

本公司已按照香港公司條例（第622章）第662(3)條及附表6第3部的要求向公司註冊處處長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，並會適時遞交截至二零二四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經修訂香港財務報告準則：

- 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(「二零二零年修訂」)及香港會計準則第1號(修訂本)－財務報表的呈列－附帶契諾的非流動負債(「二零二二修訂」)
- 香港財務報告準則第16號(修訂本)－租賃：售後租回的租賃負債
- 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－金融工具：披露－供應商融資安排

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(二零二零年和二零二二年修訂，統稱為「香港會計準則第1號修訂」)**

香港會計準則第1號修訂影響了將負債歸類為流動或非流動，並作為一個整體進行了追溯應用。

二零二零年修訂主要釐清了一種可以以其自身權益工具償還的負債的分類。如果負債的條款可能在對方的選擇下以轉讓實體自身的權益工具來償還，且該轉讓選擇被視為權益工具，則這些條款不影響將負債歸類為流動或非流動。否則，股權工具的轉讓將構成對負債的償還並影響分類。

二零二二年修訂明確列明，在報告日期後實體必須遵守的條件不影響將負債歸類為流動或非流動。然而，實體需要披露有關受到此類條件約束的非流動負債的信息。

在採用香港會計準則第1號修訂後，本集團已重新評估其負債的分類為流動或非流動，並確定不需要進行重新分類。

香港會計師公會已經頒佈了一些對於截至二零二四年十二月三十一日止年度尚未生效的新或修訂標準。在這些財務報表中尚未採納任何新條文或修訂。這些標準包括以下可能與本集團有關。

	於下列日期或其後 開始之會計期間生效
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9號及第7號(修訂本) －金融工具分類和計量的修訂	二零二六年一月一日
香港財務報告準則會計準則的年度改進－第11卷	二零二六年一月一日
香港財務報告準則第18號－財務報表的呈列和披露	二零二七年一月一日
香港財務報告準則第19號－無公眾問責性的附屬公司： 披露	二零二七年一月一日
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	待香港會計師公會確定

除了下面提到的香港財務報告準則的新條文和修訂外，本公司董事預期在可預見的未來，對香港財務報告準則的所有其他新條文和修訂的應用對綜合財務報表不會造成重大影響。



## 香港財務報告準則第9號及第7號（修訂本）－金融工具分類和計量的修訂

香港財務報告準則第9號的修訂澄清了金融資產和金融負債的認定和解除認定，並新增了一項例外，在滿足特定條件的情況下，如金融負債以電子支付系統以現金結算，則允許實體可視該筆金融負債在結算日之前已經清償。

修訂還就金融資產的合約現金流量是否符合基本借貸安排的評估提供了指引。修訂明確指出，實體應該關注實體所獲得的補償而不是補償金額。如果合約現金流量與一項不是一項基本借貸風險或成本的變數掛鉤時，則合約現金流量出現與基本借貸安排不一致。修訂指出，在某些情況下，一個附帶條款可能導致合約現金流量在合約現金流量變動之前和之後與基本借貸安排一致，但附帶事件本身的性質可以與基本借貸風險和成本的變化無關。此外，對「無追索權」一詞的描述進行了加強，並在修訂中澄清了「合約關聯工具」的特性。

香港財務報告準則第7號修訂中關於以公允值指定為其他綜合收益的股權工具投資的披露要求已經修訂。具體來說，要求實體在期間內披露在其他綜合收益中呈現的公允值增益或損失，並分別顯示與報告期間解除認定的投資相關和與報告期末持有的投資相關的部分。實體還需披露在報告期間解除認定的投資所引起的權益內的累積增益或損失的轉移。此外，修訂引入了關於可能影響基於附帶事件而不直接涉及基本借貸風險和成本的合約現金流量的質性和量化披露的要求。

本集團擁有多家於電子支付系統非即時運作的司法管轄區營運的附屬公司。在應用該等修訂後，當付款指令發出時，本集團將採用例外規定以解除確認透過該等電子支付系統結算的金融負債。另一方面，就附屬公司客戶透過電子結算系統進行結算的情況，本集團僅可在現金存入附屬公司銀行賬戶時方可解除確認金融資產。

## 香港財務報告準則第18號－財務報表的呈列和披露

香港財務報告準則第18號－財務報表的呈列和披露規定了財務報表中的呈列和披露要求，將取代香港會計準則第1號－財務報表的呈列。此新的香港財務報告準則，在延續了香港會計準則第1號的許多要求的同時，引入了新的要求，包括在損益表中呈列指定類別和明確小計；在財務報表附註中提供有關管理層確定的績效指標的披露，並改善了應在財務報表中披露的信息的匯總和細分。此外，一些香港會計準則第1號的段落已轉移到香港會計準則第8號和香港財務報告準則第7號。對香港會計準則第7號－現金流量表和香港會計準則第33號－每股盈利也進行了輕微修改。

預計新標準的應用將影響未來財務報表中損益表的呈列和披露。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的詳細影響。

## 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主要分部資料。

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：

截至二零二四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	38,094,598	—	—	42,574	—	38,137,172
—於一段時間內確認	—	1,206,264	364,625	—	—	1,570,889
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	—	500,421	—	—	—	500,421
對外收入	38,094,598	1,706,685	364,625	42,574	—	40,208,482
內部間收入*	—	185,935	—	—	(185,935)	—
總收入	<u>38,094,598</u>	<u>1,892,620</u>	<u>364,625</u>	<u>42,574</u>	<u>(185,935)</u>	<u>40,208,482</u>
分部業績	<u>2,941,537</u>	<u>107,558</u>	<u>(7,469)</u>	<u>82,336</u>	<u>—</u>	<u>3,123,962</u>
未分配收入						523,580
未分配開支						(196,832)
出售附屬公司的收益	184,647	—	—	—	—	184,647
融資成本						(1,583,371)
分佔聯營公司業績	119,482	—	—	—	—	119,482
分佔合營企業業績	68,447	—	—	1,722	—	70,169
除所得稅開支前溢利						2,241,637
所得稅開支						<u>(2,145,823)</u>
年內溢利						<u>95,814</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

於二零二四年十二月三十一日

	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	141,335,678	9,200,916	3,035,869	937,823	154,510,286
於聯營公司之權益	2,765,516	-	-	-	2,765,516
於合營企業之權益	2,698,940	-	-	3,072	2,702,012
未分配企業資產					<u>38,724,963</u>
<b>資產總值</b>					<u><u>198,702,777</u></u>
<b>負債</b>					
分部負債	70,569,736	1,333,672	64,321	8,985	71,976,714
未分配企業負債					<u>80,178,753</u>
<b>負債總值</b>					<u><u>152,155,467</u></u>

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					<u>35,868,326</u>
<b>資產總值</b>					<u><u>205,810,952</u></u>
<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					<u>83,272,300</u>
<b>負債總值</b>					<u><u>160,650,319</u></u>

### 3. 融資成本

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
計息借貸融資成本	<b>2,799,792</b>	3,213,896
租賃負債利息	<b>1,921</b>	2,608
減：資本化款項	<b>(1,218,342)</b>	(1,623,142)
	<u><u>1,583,371</u></u>	<u><u>1,593,362</u></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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 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	37,792	43,616
物業、廠房及設備之折舊	<u>156,342</u>	<u>190,757</u>
折舊總額	<u>194,134</u>	<u>234,373</u>
出售投資物業之虧損	18,869	2,592
出售物業、廠房及設備之虧損	<u>25,916</u>	<u>20,654</u>

#### 5. 所得稅開支

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
開支包括：		
香港利得稅		
— 即期稅項	20,600	18,890
— 過往年度（超額撥備）／撥備不足	<u>(5)</u>	<u>9</u>
	<u>20,595</u>	<u>18,899</u>
中國企業所得稅		
— 即期稅項	1,088,210	1,157,693
— 過往年度撥備不足／（超額撥備）	<u>74,943</u>	<u>(8,501)</u>
	<u>1,163,153</u>	<u>1,149,192</u>
海外公司稅		
— 即期稅項	20,105	688
— 過往年度撥備不足	<u>—</u>	<u>995</u>
	<u>20,105</u>	<u>1,683</u>
中國預扣所得稅	3,086	—
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	<u>951,868</u>	<u>1,239,293</u>
	<u>2,158,807</u>	<u>2,409,067</u>
遞延稅項	<u>(12,984)</u>	<u>(8,878)</u>
	<u>2,145,823</u>	<u>2,400,189</u>

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%（二零二三年：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。

二零二四年的香港利得稅撥備已計及香港特區政府就二零二三年至二零二四年應課稅年度應繳稅項的100%減免（每間公司最高減免額為3,000港元）（二零二三年：二零二二年至二零二三年應課稅年度應繳稅項的100%減免，最高減免額為6,000港元，已於計算二零二三年撥備時計算）。

中國企業所得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率25%（二零二三年：25%）計算。

其他境外業務（包括英國及澳門）的稅收乃按當地現行稅率計算。

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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
年內已確認為分派之股息：		
二零二三年末期股息為每股0.083港元 （二零二二年：0.048港元）	<u>291,786</u>	<u>165,075</u>

本公司董事建議就截至二零二四年十二月三十一日止年度派發末期股息每股0.021港元（二零二三年：每股0.083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資料計算：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>盈利：</b>		
本公司擁有人應佔年內溢利	<u>182,867</u>	<u>1,444,626</u>
	二零二四年	二零二三年
<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>3,821,183,118</u>
每股基本及攤薄盈利 (每股人民幣分)	<u>4.79</u>	<u>37.81</u>

截至二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，並無存在潛在股份。

基於上述，截至二零二三年及二零二四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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
0至30天	187,892	82,320
31至90天	16,133	23,497
超過90天	<u>247,019</u>	<u>202,824</u>
應收貿易賬款總額(扣除信貸虧損撥備)	451,044	308,641
其他應收賬款(扣除信貸虧損撥備)人民幣201,284,000元 (二零二三年：人民幣156,273,000元)	<u>5,026,651</u>	<u>4,675,381</u>
	<u>5,477,695</u>	<u>4,984,022</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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
0至30天	1,827,262	719,730
31至90天	290,931	74,367
超過90天	14,441,805	18,142,175
應付貿易賬款	16,559,998	18,936,272
其他應付賬款	7,567,771	10,976,847
	<u>24,127,769</u>	<u>29,913,119</u>

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

	二零二四年		二零二三年	
	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 於十二月三十一日	<u>3,821,183,118</u>	<u>15,712,159</u>	<u>3,821,183,118</u>	<u>15,712,159</u>

## 末期股息

董事會建議派發截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息每股2.1港仙（二零二三年：每股8.3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二零二五年七月三日或前後支付予二零二五年六月十九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二零二五年五月二十九日（星期四）召開的股東週年大會並於會上投票的權利，本公司的股東名冊將由二零二五年五月二十三日（星期五）至二零二五年五月二十九日（星期四）（包括首尾兩天）關閉，於期內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二零二五年五月二十二日（星期四）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1712-1716室。二零二五年五月二十九日（星期四）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

本公司將於二零二五年六月十七日（星期二）至二零二五年六月十九日（星期四）（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二零二五年六月十六日（星期一）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1712-1716號室。於二零二五年六月十九日（星期四）名列本公司股東名冊之股東有權收取截至二零二四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

二零二四年，面對嚴峻複雜的國內外環境，中國經濟沿著高質量發展道路穩健前行。國內生產總值（GDP）首次突破130萬億元，按年增長5%，順利實現預期目標。經濟總量規模穩居全球第二位，繼續為世界經濟增長提供重要動力。

房地產市場延續築底調整的態勢。全年新建商品房銷售額約9.7萬億，下降17.1%。二季度市場急速下滑，下半年政策推進節奏加快。九月底中央政治局會議提出「要促進房地產市場止跌回穩」，釋放最強維穩信號，果斷部署一攬子增量政策，明確樓市政策拐點，帶動市場預期修復。

年內本集團實現股東應佔溢利人民幣1.83億元，同比下降87.3%。主要由於市場下行，銷售價格承壓，本集團致力於加快資產和資金周轉，以實現長期規避風險和股東利益最大化。導致結轉毛利率下降4.0個百分點至16.4%，同時計提發展中及持作出售物業之減值撥備人民幣7.08億元。本公司之董事會（「董事會」）建議派發末期股息每股2.1港仙，以回饋股東支持。

置業集團（本集團連同其合營企業及聯營公司）全年完成合約銷售金額人民幣542億元，按年增長1%，是克而瑞房企銷售榜單前20強中僅兩家實現增長的上市公司之一。年度全口徑銷售金額位列行業第17名，較二零二三年底躍升10個名次。長三角和大灣區銷售金額佔比達到73%，按年提升6個百分點，體現近年拓展資源進一步向高能級城市集中。年內實現銷售回籠人民幣548億元，回籠率101%。銷售規模體現市場競爭力，回籠質量保障財務穩健性，兩手都要抓，兩手都要硬。

鑑於市場仍在築底階段，本集團保持審慎投資策略，全年新增六個房地產開發項目，分別位於上海、寧波、深圳和濟南，相信該等項目和城市團隊在行業整固期間亦能守住股東投入、實現理想流速。代建業務再取佳績，貴陽譽鷺湖代建項目獲取當年實現首開，首開去化率達到八成，鼓勵區域公司撬動企業品牌和運營能力，積極探索輕資產模式、拓展多元化收入。二零二五年一月，本集團以底價競得廣州荔灣陸居路地塊，將傾力打造旗艦產品，穩步夯實發展根基。

雖然行業震盪下行，但保利置業堅持守正創新、默默耕耘，產品競爭力和企業經營能力逐年提升，連續實現經營性現金流為正。2024年經營性現金流淨流入人民幣68億元，促進總借貸淨減少人民幣34億元或4.7%。資本結構持續優化，三道紅線指標全面改善。淨負債率按年下降16.2個百分點至76.9%，現金短債比由1.53升至1.77，剔除預收賬款的資產負債率下降2.2個百分點至70.4%。年內通過發行港幣39億元可持續發展掛鉤銀團貸款和人民幣50億元公司債券等置換到期債務，推動企業平均資金成本下降50個基點至3.38%。二零二五年一月，本集團再獲批人民幣70億元公司債券發行額度，將抓緊融資窗口、把握低息渠道，有序推進債務優化工作。

## 業務展望

二零二五年，外部環境充滿不確定性。中央經濟工作會議指出，要實施更加積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策，要打好政策「組合拳」，為實現「十五五」良好開局打牢基礎。房地產方面，要加力實施城中村和危舊房改造，充分釋放剛性和改善性住房需求潛力；合理控制新增房地產用地供應，盤活存量用地和商辦用房，推進處置存量商品房工作。房地產市場止跌回穩，是明確的政策目標，也是市場的共同期盼。

目前樓市調控政策已進入歷史最寬鬆階段，今年關注重點將是已公佈政策的落地情況和傳導效率，尤其是關於舊改和收儲的財政支持力度。本集團亦將積極推進存量資產的調規和盤活工作。二零二五年房地產投資或仍將承壓，但政策有望幫助企業實現軟著陸，帶動主要指標跌幅收窄，逐步修復購房者信心。

房企在積極爭取利好政策的同時，也要夯實自身的發展基礎。戰略更清晰、管理更精細、執行更高效，是企業永遠的課題。更要順應和預見行業發展趨勢，著力建設安全、舒適、綠色、智慧的「好房子」，推動房地產行業轉向新模式和高質量發展。寒冬既至，春山在望。保利人將正視困難、堅定信心，向新而行再出發，逐夢篤行不負韶華。

## 管理層討論與分析

### 整體經營情況

截至二零二四年十二月三十一日止全年（「年內」），本集團的收入為人民幣402.08億元（二零二三年：人民幣409.32億元），較去年下降1.8%。股東應佔溢利為人民幣1.83億元（二零二三年：人民幣14.45億元），較去年下降87.3%。每股基本及攤薄後盈利均為人民幣4.79分，同比下降87.3%。

前述下降主要由於受內地和香港房地產市場下行的影響，導致年內結轉項目毛利率下降。同時對發展中物業和持作出售物業計提減值，該等項目主要包括香港朗譽、濟南保利山語及常州保利景玥府等。

本集團於二零二四年十二月三十一日之股東權益為人民幣342億元（二零二三年十二月三十一日：人民幣341億元），每股資產淨值為人民幣8.95元（二零二三年十二月三十一日：人民幣8.92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155.5萬平方米，竣工建築面積約455.3萬平方米；合約銷售面積約212.1萬平方米，其中持續銷售項目147個，首次開盤項目9個。截至二零二四年十二月三十一日，置業集團共有55個在建及待建項目，總建築面積約1,316.4萬平方米。

### 銷售情況

二零二四年，置業集團合約銷售金額同比增長1%至人民幣542億元，合約銷售面積212.1萬平方米。合約銷售均價人民幣25,546元／平方米，其中內地市場合約銷售均價人民幣21,986元／平方米，同比持平。單盤合約銷售金額超過人民幣10億元的項目達到11個，包括香港濠璟、杭州桂月雲翠、上海保利琅譽、上海保利印象青城、濟南保利瓏譽、香港朗譽、廣州保利西悅灣、崑山保利璀璨璟園、深圳保利龍譽、寧波保利臻譽和寧波保利金茂府。

區域	二零二四年	佔比	二零二四年	佔比
	合約銷售 金額區域 分佈 (人民幣 百萬元)		合約銷售 面積區域 分佈 (千平方米)	
長三角	22,123	41%	664	31%
珠三角	9,479	17%	451	21%
西南	4,390	8%	384	18%
其他	10,025	19%	594	28%
香港	8,159	15%	28	1%
<b>合計</b>	<b>54,176</b>	<b>100%</b>	<b>2,121</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

二零二四年，置業集團共取得6個開發項目，分佈位於上海、寧波、深圳和濟南。年內新增土地儲備總建築面積約96.4萬平方米，土地成本保持在合理水平。

## 二零二四年新增土地儲備列表

項目	用途	規劃		歸屬 本集團權益 (%)	開發進度
		佔地面積 (千平方米)	建築面積 (千平方米)		
寧波保利金茂府	商住	66	206	60%	在售
濟南保利金茂琅譽	商住	12	66	30%	在售
濟南保利綠城鳳棲和鳴	商住	108	393	34%	在售
濟南保利雲上璟譽	商住	40	135	51%	在售
深圳寶安項目	商住	10	80	100%	規劃中
上海閔行項目	住宅	30	83	100%	規劃中
<b>合計</b>		<b>266</b>	<b>964</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. 開發進度截至二零二四年十二月三十一日。

## 二零二四年新獲取項目介紹

### 1. 寧波保利金茂府

項目位於寧波市東部新城板塊，是寧波新的政治、金融和會展中心。距離軌道交通1號線東環南路站約200米，交通出行便利。周邊發展成熟，教育、醫療和商業均配套齊全，生活配套完善。項目規劃總建築面積約20.6萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

### 2. 濟南保利金茂琅譽

項目位於濟南市歷下區CBD片區內，東臨二環東路，北接解放東路等城市主幹道，交通出行便利。濟南市重點學校甸柳一小和甸柳一中均位於項目西側，周邊商業和醫療均配套齊全，生活便利性高。項目周邊有全福河、燕翅山、茂嶺山和百花公園等景觀資源，地理位置佳。項目規劃總建築面積約6.6萬平方米，擬發展作高層住宅小區。



### **3. 濟南保利綠城鳳棲和鳴**

項目位於濟南市歷城區蓮花山片區，距離經十路、旅遊路約1公里，經十路和旅遊路均為濟南標誌性交通主幹道，交通出行便利。周邊發展比較成熟，教育、商業和醫療均配套完善。項目周邊有韓倉河、鳳凰山和蓮花山山體公園等景觀資源，地理位置佳。項目規劃總建築面積約39.3萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

### **4. 濟南保利雲上環譽**

項目位於濟南市高新核心區賢文板塊，西鄰中央商務區，南鄰奧體政務區，區位優越，發展成熟，是濟南熱點改善區域。項目距離CBD和奧體中心約4公里，距離濟南東站約7公里，交通通達度高。周邊3公里內商業、醫療、教育等配套完善，生活便利。項目規劃總建築面積約13.5萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

### **5. 深圳寶安項目**

項目位於深圳市新安街道寶安中心板塊，屬於前海核心區域，距離寶安區政府僅700米。項目距離地鐵11號線寶安站約600米，距離1號線寶體站約1.2公里，交通便利性高。周邊1公里內有醫療、教育、文體和商業等配套設施，居住氛圍濃厚。項目規劃總建築面積約8.0萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

### **6. 上海閔行項目**

項目位於上海市閔行區外郊環的春申板塊，緊鄰莘莊城市副中心，地處上海四大示範居住板塊之一。周邊多條城市主幹道交匯，距地鐵15號線景西路站步行約2公里，交通出行便利。周邊教育、醫療配套完善，毗鄰閔行區實驗小學、莘松中學，近享復旦大學附屬中山醫院，居住氛圍濃厚。項目規劃總建築面積約8.3萬平方米，擬發展作高層住宅小區。



## 在建及待建項目

於二零二四年十二月三十一日，置業集團在24個城市共持有55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44%，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31%和24%，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41個，在建總建築面積569.9萬平方米（應佔權益面積384.5萬平方米），待建的規劃總建築面積746.5萬平方米（應佔權益面積531.7萬平方米）。

### 於二零二四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. 上海保利印象青城	515	89	51%
2. 上海保利琅譽	49	—	100%
3. 上海蘭州路項目	14	—	49%
4. 上海閔行項目	—	83	100%
5. 崑山保利璀璨璟園	328	—	51%
6. 崑山保利尚雲賦	134	—	100%
7. 常州保利景玥府	87	—	51%
8. 蘇州保利觀湖國際	—	104	100%
9. 蘇州望熙雅苑	161	—	20%
10. 蘇州保利珺華賦	90	13	51%
11. 蘇州紫金翡麗甲第	119	—	40%
12. 寧波海曙項目	71	—	100%
13. 寧波保利金茂府	206	—	60%
14. 杭州桂月雲翠	201	—	30%
15. 余姚保利喬登國際花園	13	299	100%
16. 德清保利原鄉	—	67	100%
<b>地區小計</b>	<b>1,987</b>	<b>654</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>			
17. 廣州保利西悅灣	218	172	75%
18. 廣州保利上宸	114	–	100%
19. 廣州保利明玥湖光	–	129	100%
20. 廣州保利琅譽	81	–	100%
21. 佛山保利鉅悅府	89	–	100%
22. 深圳保利勤誠達譽都	–	1,858	50%
23. 深圳保利雍山郡	183	–	51%
24. 深圳保利明玥瀾岸花園	59	–	100%
25. 深圳保利靜安府	138	–	51%
26. 深圳寶安項目	–	80	100%
<b>地區小計</b>	<b>883</b>	<b>2,239</b>	
<b>西南地區</b>			
27. 貴陽保利公園2010	–	224	100%
28. 貴陽保利鳳凰灣	–	215	51%
29. 貴陽保利明玥半山	84	104	100%
30. 遵義保利未來城市	–	2,105	70%
31. 南寧保利領秀前城二期	–	359	100%
32. 南寧保利錦上	163	–	51%
33. 南寧保利宸上印	176	105	100%
34. 昆明保利城	182	317	90%
35. 昆明保利明玥半山	–	87	51%
<b>地區小計</b>	<b>606</b>	<b>3,517</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>			
36. 武漢保利城	—	460	68%
37. 武漢保利錦上印	146	138	55%
38. 武漢保利翡麗公館	227	—	100%
39. 武漢保利明玥晨光	112	—	100%
40. 哈爾濱廣信項目	108	—	100%
41. 牡丹江保利江山悅	—	34	100%
42. 濟南翡麗公館	—	83	25%
43. 濟南槐蔭項目	134	—	75%
44. 濟南保利天禧二期	52	139	100%
45. 濟南保利瓏譽	313	21	100%
46. 濟南保利鵲華賦	83	—	51%
47. 濟南保利金茂琅譽	66	—	30%
48. 濟南保利綠城鳳棲和鳴	327	66	34%
49. 濟南保利雲上璟譽	135	—	51%
50. 煙台保利明玥春江	50	—	51%
51. 威海保利明玥風華	7	—	51%
52. 濰坊中南保利樾府	56	—	30%
53. 萬寧保利半島1號	264	113	100%
<b>地區小計</b>	<b>2,078</b>	<b>1,054</b>	
<b>香港地區</b>			
54. 香港朗譽	43	—	70%
55. 香港濠璟	102	—	35%
<b>地區小計</b>	<b>145</b>	<b>—</b>	
<b>合計</b>	<b>5,699</b>	<b>7,465</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

二零二四年，置業集團竣工面積約455.3萬平方米，年內整體竣工項目共21個。

項目	二零二四年 竣工建築面積 (千平方米)	截至 二零二四年 底項目累計 已竣工 建築面積 (千平方米)
<b>長三角地區</b>		
上海保利明玥潮升	112	112
上海保利龍譽	86	86
上海保利明玥宸光	106	106
崑山明玥逸庭	89	216
崑山明月璟辰苑	196	196
崑山東望璟園	270	270
崑山保利璀璨璟園	29	29
常州保利景玥府	67	141
太倉天和雅園	120	120
蘇州濱河灣花園	82	82
蘇州花語瀾苑	152	152
寧波保利明玥春汀	88	88
寧波保利錦上印	132	132
寧波保利朗玥旭章	185	185
寧波保利臻譽	234	234
<b>珠三角地區</b>		
廣州香樾四季花園	59	183
廣州保利上宸	87	174
廣州天驕	71	187
廣州保利明玥湖光	88	88
廣州保利龍悅	114	114
佛山廣佛保利城三期	108	108
佛山保利鉅悅府	118	118
深圳保利龍譽	178	178
深圳保利明玥瀾岸花園	193	193

項目	二零二四年 竣工建築面積 (千平方米)	截至 二零二四年 底項目累計 已竣工 建築面積 (千平方米)
<b>西南地區</b>		
貴陽保利公園2010	46	1,736
貴陽保利明玥半山	77	109
南寧保利領秀前城二期	192	416
南寧保利明玥江山	349	349
<b>其他地區</b>		
哈爾濱廣信項目	136	500
濟南保利天禧二期	224	359
濟南保利臻譽	152	152
濟南保利公園上城	140	140
威海保利明玥風華	111	217
濰坊中南保利樾府	83	362
萬寧保利半島1號	77	77
<b>合計</b>	<b>4,553</b>	<b>7,910</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數字。

## 結轉項目

二零二四年，保利置業共有111個項目實現銷售結轉，結轉金額人民幣379.18億元，結轉面積195.6萬平方米，結轉均價為人民幣19,387元/平方米。按結轉金額計，普通住宅佔93%，別墅佔3%，商舖佔3%，寫字樓佔0%，車位佔1%。區域分佈上，長三角佔44%，珠三角佔18%，西南地區佔12%，其他地區佔25%，香港地區佔1%。

## 二零二四年主要結轉項目列表

項目	二零二四年 結轉金額 (人民幣百萬元)
<b>長三角地區</b>	
1. 上海保利明玥潮升	744
2. 上海保利龍譽	4,882
3. 上海保利明玥宸光	2,407
4. 崑山保利璀璨璟園	263
5. 常州保利景玥府	994
6. 蘇州保利棲月雅園	495
7. 蘇州花語瀾苑	1,159
8. 寧波保利江上印	569
9. 寧波保利明玥春汀	1,170
10. 寧波保利錦上印	2,770
11. 寧海保利明玥辰章府	833
12. 其他尾盤項目	375
	<hr/>
<b>地區小計</b>	<b>16,663</b>
<b>珠三角地區</b>	
13. 廣州保利明玥晨光	442
14. 廣州保利灣上	106
15. 廣州保利上宸	719
16. 廣州保利明玥湖光	168
17. 廣州保利龍悅	453
18. 佛山廣佛保利城三期	330
19. 佛山廣佛保利城	265
20. 佛山廣佛保利城二期	261
21. 佛山保利鉅悅府	734
22. 深圳保利龍譽	2,949
23. 惠州保利陽光城	143
24. 惠州保利鹿江來	191
25. 其他尾盤項目	57
	<hr/>
<b>地區小計</b>	<b>6,819</b>

二零二四年  
結轉金額  
(人民幣百萬元)

項目

**西南地區**

26. 貴陽保利公園2010	428
27. 貴陽保利鳳凰灣	134
28. 貴陽保利明玥半山	287
29. 南寧保利領秀前城	205
30. 南寧保利領秀前城二期	1,581
31. 南寧保利明玥江山	1,081
32. 柳州保利明玥山語	167
33. 昆明保利城	287
34. 昆明保利明玥半山	252
35. 其他尾盤項目	164

**地區小計**

**4,587**

**其他地區**

36. 武漢保利城	555
37. 武漢保利明玥晨光	192
38. 哈爾濱保利天悅二期	120
39. 哈爾濱保利明玥時光	209
40. 哈爾濱廣信項目	624
41. 濟南保利山語	108
42. 濟南槐蔭項目	293
43. 濟南保利天禧	183
44. 濟南保利天禧二期	1,598
45. 濟南保利臻譽	2,332
46. 濟南保利公園上城	1,353
47. 煙台保利明玥春江	272
48. 威海保利明玥風華	461
49. 淄博保利城	137
50. 泰安保利岳麓府	126
51. 萬寧保利半島1號	606
52. 其他尾盤項目	362

**地區小計**

**9,532**

項目	二零二四年 結轉金額 (人民幣百萬元)
香港地區	
53. 香港臻譽	313
54. 其他尾盤項目	4
地區小計	<u>317</u>
合計	<u><u>37,918</u></u>

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。

#### 二零二四年結轉物業類型列表

物業類型	二零二四 轉結金額 人民幣百萬元	百分比 (%)
普通住宅	35,208	93%
別墅	1,048	3%
商鋪	1,027	3%
寫字樓	170	0%
車位	464	1%
合計	<u><u>37,918</u></u>	<u><u>100%</u></u>

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68.2萬平方米，資產值約人民幣86.77億元。



## 於二零二四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)	二零二四年 平均出租率 (%)	二零二三年 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	75%	76%	75%	辦公樓
上海	上海保利廣場(部分)	30	72%	78%	100%	辦公樓及商業
上海	上海證券大廈(部分)	48	57%	61%	100%	辦公樓
深圳	深圳保利文化廣場(部分)	135	92%	64%	100%	商業
武漢	武漢保利廣場(部分)	56	52%	57%	100%	辦公樓
<b>酒店</b>						
北京	北京保利大廈酒店	63	74%	75%	75%	酒店
上海	上海嘉定凱悅酒店	69	79%	76%	100%	酒店
武漢	武漢保利大酒店	28	62%	63%	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。

二零二四年，本集團物業管理公司實現收入共人民幣12.06億元，管理物業項目288個，在管面積5,273.8萬平方米，較去年增長3.9%。

## 財務回顧

### 流動資金及資本結構

於二零二四年十二月三十一日，本公司之股東應佔權益總額為人民幣34,209,353,000元（二零二三年：人民幣34,100,270,000元），而每股資產淨值為人民幣8.95元（二零二三年：人民幣8.92元）。於二零二四年十二月三十一日，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76.6%（二零二三年：78.1%）。

於二零二四年十二月三十一日，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70,454,106,000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19,543,401,000元（27.7%）、在一年後但兩年內償還之人民幣23,448,454,000元（33.3%）、在兩年後但五年內償還之人民幣19,582,575,000元（27.8%）及在五年後償還之人民幣7,879,676,000元（11.2%）。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63,200,106,000元（90%）、按美元計值之人民幣3,627,000,000元（5%）及按港元計值之人民幣3,627,000,000元（5%）。

本集團43%銀行及其他借貸（包括應付票據）以固定息率計息，而餘下57%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。於二零二四年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值為人民幣79,321,844,000元，銀行總餘額為人民幣34,671,647,000元（二零二三年：分別為人民幣77,146,991,000元及人民幣31,858,360,000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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
投資物業	5,530,726	5,008,576
酒店物業	1,605,000	1,280,000
樓宇	120,258	90,970
使用權資產	205,392	123,139
發展中物業	23,421,673	26,817,016
持作出售物業	1,118,818	164,296
銀行存款	164,147	226,443
	<u>32,166,014</u>	<u>33,710,440</u>

除上述已抵押資產外，於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
資產總值	10,462,976	43,069,200
負債總額	<u>(10,190,072)</u>	<u>(42,764,844)</u>
資產淨值	<u>272,904</u>	<u>304,356</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。於二零二四年十二月三十一日，給予銀行的最高擔保額達約人民幣23,496,301,000元（二零二三年：人民幣27,693,189,000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。

於二零二四年十二月三十一日，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6,494,874,000元（二零二三年：人民幣7,544,812,000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3,547,951,000元（二零二三年：人民幣5,132,349,000元）。

## 僱員

於二零二四年十二月三十一日，本集團約有6,332名僱員，年內酬金約為人民幣12.64億元。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」）。該購股權計劃由二零一四年五月二十八日起計為期有效十年並已於二零二四年五月二十七日屆滿。

於二零二四年十二月三十一日，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三名非執行董事張毅先生、龔健先生、鄧歡先生，以及四名獨立非執行董事梁秀芬小姐（主席）、馮志堅先生、黃家倫先生及吳劍林先生組成。本集團截至二零二四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

於回顧期內，本公司已採納上市規則附錄C1《企業管治守則》（「企業管治守則」）之規定。除以下兩項特定偏離事項外，本公司於其他方面均嚴格遵守企業管治守則條文：

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執行董事及董事總經理職務，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執行董事及董事總經理，以填補因王健先生辭任董事總經理職務的臨時空缺。

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，惟本公司主席萬宇清先生因身體不適而未能出席本公司於二零二四年六月十三日舉行之股東週年大會。胡在新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C3所載之標準守則

本公司就有關董事進行證券交易之行為守則已採納上市規則附錄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二零二四年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則。

## 報告期後事項

自二零二四年十二月三十一日至本公佈日期，並無嚴重影響本集團的重大報告期後事項。

## 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。二零二四年年報亦可於二零二五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，二零二五年三月二十日

於本公佈日期，本公司執行董事為萬宇清先生及胡在新先生；本公司非執行董事為張毅先生、龔健先生及鄧歡先生；及本公司獨立非執行董事為馮志堅先生、梁秀芬小姐、黃家倫先生及吳劍林先生。