

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚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)

#### 截至二零二五年十二月三十一日止年度之業績公告

##### 業績摘要

1. 置業集團<sup>1</sup>全年完成合約銷售金額人民幣502億元，合約銷售面積162.4萬平方米，合約銷售均價約人民幣30,917元/平方米。
2. 本集團收入為人民幣483.82億元，毛利率17.0%。股東應佔溢利為人民幣2.25億元，每股基本盈利為人民幣5.89分。董事會建議派發末期股息每股2.6港仙，派息比率為40%。
3. 本集團負債結構持續優化。經營性現金淨流入為人民幣35.56億元，總現金佔總資產比率17.1%。三條紅線指標正式進入綠檔，平均融資成本下降至2.86%。
4. 置業集團年內新增項目規劃總建築面積170.1萬平方米，總土地成本約人民幣270億元。於二零二五年十二月三十一日，置業集團持有總土地儲備1,187.5萬平方米，權益土地儲備902.1萬平方米。

<sup>1</sup> 本集團連同其合營企業及聯營公司(統稱「置業集團」)

## 業績

保利置業集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零二五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零二四年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

### 綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入	2	48,381,678	40,208,482
銷售成本		<u>(40,147,797)</u>	<u>(33,612,960)</u>
毛利		8,233,881	6,595,522
投資物業之公允值增加／(減少)		85,837	(66,691)
金融資產之公允值增加		35,046	72,160
其他收入淨額		546,969	671,170
銷售開支		(2,245,363)	(1,431,333)
行政開支		(1,287,970)	(1,235,987)
出售附屬公司之收益		—	184,647
發展中及持作出售物業之減值虧損		(1,019,295)	(707,612)
其他營運開支		(346,363)	(446,519)
融資成本	3	(1,067,705)	(1,583,371)
分佔聯營公司業績		70,482	119,482
分佔合營企業業績		<u>(96,105)</u>	<u>70,169</u>
除所得稅開支前溢利	4	2,909,414	2,241,637
所得稅開支	5	<u>(2,275,529)</u>	<u>(2,145,823)</u>
年內溢利		<u>633,885</u>	<u>95,814</u>
下列應佔：			
本公司擁有人		225,220	182,867
非控股權益		<u>408,665</u>	<u>(87,053)</u>
年內溢利		<u>633,885</u>	<u>95,814</u>
每股盈利(以人民幣分列示)	7		
— 基本及攤薄		<u>5.89</u>	<u>4.79</u>

## 綜合全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
年內溢利	<u>633,885</u>	<u>95,814</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，扣除稅項影響	41,728	57,922
功能貨幣換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	<u>(246,879)</u>	<u>158,436</u>
年內其他全面收入，扣除稅項影響	<u>(205,151)</u>	<u>216,358</u>
年內全面收入總額	<u><u>428,734</u></u>	<u><u>312,172</u></u>
下列應佔：		
本公司擁有人	17,819	400,869
非控股權益	<u>410,915</u>	<u>(88,697)</u>
	<u><u>428,734</u></u>	<u><u>312,172</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	二零二五年 附註 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
投資物業	9,706,000	8,676,752
物業、廠房及設備	3,273,493	3,392,941
使用權資產	494,252	530,439
於聯營公司之權益	2,595,657	2,765,516
於合營企業之權益	2,382,972	2,702,012
按公允值計入損益之金融資產	820,245	785,231
應收貸款	145,823	176,560
收購土地使用權已付按金	1,051,957	439,123
遞延稅項資產	154,722	270,826
<b>非流動資產總額</b>	<b>20,625,121</b>	<b>19,739,400</b>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	76,913,371	80,266,271
持作出售物業	35,614,027	45,223,352
其他存貨	71,235	42,361
合約成本	547,066	1,104,604
應收貿易及其他賬款	8 4,245,346	5,477,695
應收聯營公司款項	2,835,387	619,885
應收合營企業款項	1,567,151	4,446,368
應收附屬公司非控股股東款項	4,857,900	3,356,816
可收回稅項	3,361,301	3,754,378
已抵押銀行存款	86,163	164,147
銀行結存、存款及現金	31,075,791	34,507,500
<b>流動資產總額</b>	<b>161,174,738</b>	<b>178,963,377</b>

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他賬款	9	19,584,531	24,127,769
合約負債		29,967,178	41,377,239
物業租金按金		84,488	85,681
應付聯營公司款項		1,315,037	1,761,342
應付合營企業款項		791,071	925,353
應付最終控股公司款項		6,831	7,099
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		2,786,397	3,723,788
應付稅項		7,704,031	8,086,584
應付票據 — 一年內到期		5,126,000	10,127,000
銀行及其他借貸 — 一年內到期		11,690,607	9,416,401
<b>流動負債總額</b>		<b>79,059,448</b>	<b>99,641,533</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>82,115,290</b>	<b>79,321,844</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>102,740,411</b>	<b>99,061,244</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		3,733,211	4,107,704
累計溢利		14,273,929	14,389,490
<b>本公司擁有人應佔股權</b>		<b>33,719,299</b>	<b>34,209,353</b>
<b>非控股權益</b>		<b>14,015,725</b>	<b>12,337,957</b>
<b>股權總額</b>		<b>47,735,024</b>	<b>46,547,310</b>

	二零二五年 附註 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借貸 — 一年後到期	37,869,844	36,784,705
應付票據 — 一年後到期	15,500,000	14,126,000
租賃負債	4,544	11,499
遞延稅項負債	<u>1,630,999</u>	<u>1,591,730</u>
<b>非流動負債總額</b>	<u>55,005,387</u>	<u>52,513,934</u>
	<u><b>102,740,411</b></u>	<u><b>99,061,244</b></u>

## 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個別香港財務報告準則會計準則（此統稱包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有適用的香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）和詮釋）、香港通用會計原則以及香港公司條例（第622章）的規定編製。該等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。

編製綜合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。

根據香港財務報告準則會計準則編製綜合財務報表，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。

此截至二零二五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二零二四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條披露的有關該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二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，並會適時遞交截至二零二五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綜合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會計準則：

- 香港會計準則第21號(修訂本) — 匯率變動之影響，及香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則 — 缺乏可兌換性
- 有關財務報表不確定性的披露(香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第18號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第36號及香港會計準則第37號說明範例(修訂本))

本集團並未採納任何於當前會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。採納該等修訂本對該等綜合財務報表並無重大影響。

香港會計師公會已經頒佈了一些對於截至二零二五年十二月三十一日止年度尚未生效且並無於該等財務報表中採納的新訂或經修訂準則。這些準則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
香港財務報告準則第9號及第7號(修訂本) — 依賴自然能源生產電力的合約	二零二六年一月一日
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
香港會計準則第21號(修訂本) — 換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣	二零二七年一月一日
香港詮釋第5號 — 香港詮釋第5號財務報表的呈列 — 借款人對載有按要求的還款條款的定期貸款之分類(修訂本)	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

本集團正評估該等發展於首次應用期間預期產生的影響。迄今為止，我們得出結論，除下文所述外，有關採納不大可能對綜合財務報表產生重大影響：

#### 香港財務報告準則第18號 — 財務報表的呈列和披露

香港會計師公會於二零二四年七月頒佈香港財務報告準則第18號財務報表的呈列和披露以取代香港會計準則第1號，這將導致對香港財務報告準則會計準則(包括香港會計準則第8號財務報表的編製基準，其由會計政策、會計估計變更和錯誤更名而來)相應做出重大修訂。儘管香港財務報告準則第18號不會對綜合財務報表中項目的確認和計量產生任何影響，但預計會對若干項目的呈列和披露產生重大影響。該等變化包括損益表中的分類和小計、信息匯總/分解和標籤以及管理層定義的績效指標的披露。

## 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：

### 截至二零二五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	46,252,130	—	—	26,773	—	46,278,903
— 於一段時間內確認	—	1,318,387	324,065	—	—	1,642,452
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	—	460,323	—	—	—	460,323
對外收入	46,252,130	1,778,710	324,065	26,773	—	48,381,678
內部間收入*	—	147,581	—	—	(147,581)	—
總收入	<u>46,252,130</u>	<u>1,926,291</u>	<u>324,065</u>	<u>26,773</u>	<u>(147,581)</u>	<u>48,381,678</u>
分部業績	<u>3,260,320</u>	<u>326,261</u>	<u>(19,954)</u>	<u>28,403</u>	<u>—</u>	<u>3,595,030</u>
未分配收入						428,879
未分配開支						(21,167)
融資成本						(1,067,705)
分佔聯營公司業績						70,482
分佔合營企業業績						(96,105)
除所得稅開支前溢利						2,909,414
所得稅開支						(2,275,529)
年內溢利						<u>633,885</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確認。

## 資產及負債

於二零二五年十二月三十一日

	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	127,882,477	10,338,371	2,949,034	931,299	142,101,181
於聯營公司之權益					2,595,657
於合營企業之權益					2,382,972
未分配企業資產					<u>34,720,049</u>
<b>資產總值</b>					<u><u>181,799,859</u></u>
<b>負債</b>					
分部負債	53,409,318	1,027,546	66,141	4,728	54,507,733
未分配企業負債					<u>79,557,102</u>
<b>負債總值</b>					<u><u>134,064,835</u></u>

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
融資成本						(1,583,371)
分佔聯營公司業績						119,482
分佔合營企業業績						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確認。

## 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
於合營企業之權益					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>

### 3. 融資成本

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
計息借貸融資成本	<b>2,544,708</b>	2,799,792
租賃負債利息	<b>911</b>	1,921
減：資本化款項	<u><b>(1,477,914)</b></u>	<u>(1,218,342)</u>
	<u><u><b>1,067,705</b></u></u>	<u><u>1,583,371</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

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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	31,278	37,792
物業、廠房及設備之折舊	<u>148,051</u>	<u>156,342</u>
折舊總額	<u><b>179,329</b></u>	<u><b>194,134</b></u>
出售投資物業之虧損	10,208	18,869
出售物業、廠房及設備之虧損	<u>59,963</u>	<u>25,916</u>

#### 5. 所得稅開支

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
開支包括：		
香港利得稅		
— 即期稅項	148	20,600
— 過往年度撥備不足／(超額撥備)	<u>2</u>	<u>(5)</u>
	<u>150</u>	<u>20,595</u>
中國企業所得稅		
— 即期稅項	1,158,162	1,088,210
— 過往年度撥備不足	<u>55,507</u>	<u>74,943</u>
	<u><b>1,213,669</b></u>	<u><b>1,163,153</b></u>
海外公司稅		
— 即期稅項	<u>—</u>	<u>20,105</u>
中國預扣所得稅	3,779	3,086
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>942,378</u>	<u>951,868</u>
	<u><b>2,159,976</b></u>	<u><b>2,158,807</b></u>
遞延稅項	<u>115,553</u>	<u>(12,984)</u>
	<u><b>2,275,529</b></u>	<u><b>2,145,823</b></u>

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按稅率16.5% (二零二四年：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。

二零二五年的香港利得稅撥備已計及香港特區政府就二零二四年至二零二五年應課稅年度應繳稅項的100%減免(每間公司最高減免額為1,500港元)(二零二四年：二零二三年至二零二四年應課稅年度應繳稅項的100%減免，最高減免額為3,000港元，已於計算二零二四年撥備時計算)。

中國企業所得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率25% (二零二四年：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。

#### 經濟合作暨發展組織第二支柱模版規則

於二零二五年六月六日，《二零二五年稅務(修訂)(跨國企業集團最低稅)條例》頒佈，以在本集團營運所在之香港特別行政區實施經濟合作暨發展組織／二十國集團稅基侵蝕與利潤移轉包容性框架全球反侵蝕稅基規則(「第二支柱模版規則」)。新稅法自二零二五年一月一日起生效。

新稅法引入了最低補足稅。根據管理層評估，新稅法的頒佈對本集團之綜合財務報表並無重大影響。本集團截至2025年12月31日止年度並未確認任何與第二支柱所得稅相關的即期稅項開支或遞延稅項資產及負債(二零二四年：無)。

## 6. 股息

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
年內已確認為分派之股息：		
二零二四年末期股息為每股0.021港元(二零二三年：0.083港元)	<u>73,825</u>	<u>291,786</u>

本公司董事建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度派發末期股息每股0.026港元(二零二四年：每股0.021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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>盈利：</b>		
本公司擁有人應佔年內溢利	<u>225,220</u>	<u>182,867</u>
	二零二五年	二零二四年
<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>5.89</u>	<u>4.79</u>

截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，並無存在潛在普通股。

基於上述，截至二零二四年及二零二五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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
0至30天	332,107	187,892
31至90天	9,939	16,133
超過90天	<u>434,144</u>	<u>247,019</u>
應收貿易賬款總額(扣除信貸虧損撥備)	776,190	451,044
其他應收賬款(扣除信貸虧損撥備)人民幣210,996,000元 (二零二四年：人民幣201,284,000元)	<u>3,469,156</u>	<u>5,026,651</u>
	<u>4,245,346</u>	<u>5,477,695</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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
0至30天	1,157,198	1,827,262
31至90天	560,348	290,931
超過90天	12,644,665	14,441,805
應付貿易賬款	14,362,211	16,559,998
其他應付賬款	5,222,320	7,567,771
	<u>19,584,531</u>	<u>24,127,769</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

	二零二五年		二零二四年	
	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二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息每股2.6港仙(二零二四年：每股2.1港仙)。建議末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准，預計將於二零二六年七月六日或前後派發予本公司股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席股東週年大會並於會上投票之資格，以及享有獲派建議末期股息的權利，本公司將暫停辦理股份過戶登記手續，詳情如下：

### 1. 為確定出席股東週年大會並於會上投票的資格

— 股份過戶文件送達本公司股份過戶登記處 以作登記的最後時限	二零二六年六月十一日 下午四時三十分
— 暫停辦理股份過戶登記手續日期	二零二六年六月十二日至 二零二六年六月十七日 (首尾兩天包括在內)
— 記錄日期	二零二六年六月十七日

### 2. 為確定有收取建議末期股息的權利

— 除息日期	二零二六年六月二十二日
— 股份過戶文件送達本公司股份過戶登記處 以作登記的最後時限	二零二六年六月二十三日 下午四時三十分
— 暫停辦理股份過戶登記手續日期	二零二六年六月二十四日
— 記錄日期	二零二六年六月二十四日

本公司將會於上述有關時間內暫停辦理股份過戶登記手續。為確保符合資格出席股東週年大會並於會上投票及獲派建議末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票須於上述最後時限前送達本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

## 股東週年大會

股東週年大會將於二零二六年六月十七日(星期三)舉行。股東週年大會通告將載於發給本公司股東的通函內，該通函將適時寄發予本公司股東。

## 主席報告

### 業務回顧

二零二五年，國家實現「十四五」規劃圓滿收官，國內生產總值首次躍上140萬億元新台階，按年增長5.0%。面對急劇變化的外部環境和挑戰增多的國內困難，中國經濟依托基礎穩、優勢多、韌性強、潛能大的發展優勢，頂壓前行、向新向優，實現了質的有效提升和量的合理增長。

房地產行業由深度調整進入修復企穩階段。全年新建商品房銷售額約8.4萬億元，按年下降12.6%，較2021年峰值已下降54%，市場反覆探底尋找供求關係的新平衡點。政策以防範化解風險為主要方向，房企聚焦發掘好房子的產品特性，對社區配套和增值服務的重視度進一步提升。

年內本集團實現收入人民幣483.82億元，同比增加20.3%；股東應佔溢利人民幣2.25億元，同比增加23.2%。受行業持續底部整固的影響，房地產開發項目利潤率仍維持在較低的水平，同時計提發展中及持作出售物業減值撥備約人民幣10.19億元。本公司之董事會（「董事會」）建議派發末期股息每股2.6港仙，分派比率40%。

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502億元，位列克而瑞房企全口徑銷售榜單第15名，較二零二四年底再攀升2個名次。銷售回籠錄得人民幣513億元，回籠率達到102%。合約銷售均價同比增長21%，首次邁上人民幣3萬元／平方米的台階，長三角和大灣區簽約合計佔比再升2個百分點至75%。公司堅持聚焦高能級城市、鍛造高品質項目的策略成效持續顯現。

行業築底階段也是房企換倉提質的關鍵時期。公司強調精準研判，嚴苛投資指標，全方位錨定優質土地資源。戰略聚焦一線和重點二線城市核心地段，築牢基本盤；同時敏銳捕捉二三線城市結構性機會，積極把握政策窗口盤活歷史庫存。年內置業集團共獲取15

個房地產開發項目，總土地成本約人民幣270億元，其中84%資源投向廣州、上海和杭州，並通過調規盤活余姚土儲。代建項目貴陽譽鷺湖獲得市場高度認可，年內新簽約6個代建項目，分別位於貴陽、蘇州、濟南和昆明，產品設計和開發能力催生新增長曲線。

本集團已連續三年實現經營性現金流為正，三道紅線指標正式進入綠檔。年內合計發行50億元公司債券和15億元中期票據，加權平均成本2.63%。同時將到期的美元票據成功置換為可持續發展掛鈎銀團貸款，推動境外融資成本顯著下行，深入踐行綠色發展新理念。截至二零二五年底，剔除預售賬款的資產負債率下降1.9個百分點至68.6%，平均融資成本下降0.53個百分點至2.86%。透過強化現金流管控和積極的債務管理，本集團財務穩健度進一步提升。

## 業務展望

「十四五」期間，適逢房地產行業進入深度調整期，行業邏輯與經營環境發生深刻變革。我們直面變局、穩舵奮楫，在週期波動中檢驗戰略韌性，在市場重塑中尋找新的發展機遇。展望二零二六年，「十五五」藍圖正徐徐展開，房地產市場與國家經濟一道，步入實現高質量發展的關鍵階段。

房企對「好房子」的持續關注與研發投入，正凝聚成推動行業整體產品力躍升的共識與合力。從產品內核外延至物業服務和資產經營，已成為切入存量市場的重要路徑。本集團會積極探索輕重並舉的發展模式，激活資產價值，主動擁抱數智和綠色的現代化企業要素，善用企業資源規劃系統和人工智慧技術賦能，將可持續發展貫穿房地產開發和經營全週期。

「十五五」新程開啟，寄望百尺竿頭，更進一步。保利置業會將產品做精、服務做深、存量做活、數智做透、綠色做實，系統構建穿越週期的核心競爭力，在高質量發展的道路  
上篤定前進、行穩致遠。

## 管理層討論與分析

### 整體經營情況

截至二零二五年十二月三十一日止全年（「年內」），本集團的收入為人民幣483.82億元（二零二四年：人民幣402.08億元），較去年增長20.3%。股東應佔溢利為人民幣2.25億元（二零二四年：人民幣1.83億元），較去年增長23.2%。每股基本及攤薄後盈利均為人民幣5.89分，同比增長23.2%。

受房地產行業持續底部調整的影響，本集團基於謹慎性原則，對發展中及持作出售物業計提減值撥備約10.19億元。該等項目主要包括佛山保利鉑悅府、常州保利景玥府、武漢保利明玥晨光、廣州保利明玥湖光和佛山廣佛保利城三期等。

本集團於二零二五年十二月三十一日之股東權益為人民幣337億元（二零二四年十二月三十一日：人民幣342億元），每股資產淨值為人民幣8.82元（二零二四年十二月三十一日：人民幣8.95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162.2萬平方米，竣工建築面積約266.6萬平方米；合約銷售面積約162.4萬平方米，其中持續銷售項目147個，首次開盤項目11個。截至二零二五年十二月三十一日，置業集團共有58個在建及待建項目，總建築面積約1,187.5萬平方米。

## 銷售情況

二零二五年，置業集團實現合約銷售金額人民幣502億元，合約銷售面積162.4萬平方米。合約銷售均價人民幣30,917元/平方米，其中內地市場合約銷售均價人民幣28,388元/平方米，同比上升29%。單盤合約銷售金額超過人民幣10億元的項目達到15個，包括上海保利海上印、深圳保利臻譽、上海保利印象青城、香港濠璟、廣州保利翡麗甲第、杭州桂月雲翠、廣州保利西悅灣、香港朗譽、寧波保利金茂府、寧波保利臻譽、濟南保利瓏譽、濟南保利綠城鳳棲和鳴、蘇州保利珺華賦、深圳保利靜安府和濟南保利天禧二期。

區域	二零二五年	佔比	二零二五年	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	20,768	41%	548	34%
珠三角	12,557	25%	315	19%
西南	2,823	6%	240	15%
其他	9,378	19%	501	31%
香港	4,682	9%	20	1%
合計	<b>50,209</b>	<b>100%</b>	<b>1,624</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

二零二五年，置業集團共取得15個開發項目，分別位於上海、杭州、余姚、廣州、南寧、武漢、濟南和威海。年內新增土地儲備總建築面積170.1萬平方米，土地成本保持在合理水平。

## 二零二五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
廣州保利翡麗甲第	商住	22	242	100%	在售
杭州保利西源賦	住宅	20	72	100%	在售
濟南保利九宸賦	商住	37	165	40%	在售
上海保利譽濱江	住宅	21	88	100%	在售
杭州西園七路項目	住宅	30	116	100%	在建
威海保利山海賦	商住	58	120	70%	在售
上海保利譽靜安	商住	27	124	51%	在售
濟南保利明湖印	商住	35	120	40%	在售
杭州蕭山項目	住宅	64	127	25%	在建
杭州西園五路項目	住宅	17	63	100%	規劃中
廣州石圍塘項目	商住	8	36	49%	規劃中
上海內江路項目	住宅	15	59	100%	規劃中
余姚城東項目	商住	124	206	100%	規劃中
南寧西鄉塘區項目	商住	25	89	100%	規劃中
武漢武昌區項目	住宅	19	74	100%	規劃中
<b>合計</b>		<b>522</b>	<b>1,701</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. 開發進度截至二零二五年十二月三十一日。

## 二零二五年新獲取項目介紹

### 1. 廣州保利翡麗甲第

項目位於廣州市白鵝潭板塊，屬於核心商務區，亦是荔灣區高品質發展的核心引擎。項目距離地鐵1號線白鵝潭芳村站約300米，該站為四軌交匯的西部中轉樞紐站，交通出行便利。地塊距萬象城僅約200米，擁有優越的商業和教育配套資源。項目規劃總建築面積約24.2萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

### 2. 杭州保利西源賦

項目位於杭州市西湖區三墩板塊西部。項目距離地鐵4號線蓮池路站約800米。地塊依托浙江大學紫金港校區，片區內產業集聚，有阿裡巴巴雲谷園區和西湖科技園等。周邊教育資源豐富，生活配套齊全。項目規劃總建築面積約7.2萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

### 3. 濟南保利九宸賦

項目位於濟南市歷下區CBD西區，歷下區政府東北側，西臨二環東路，南接解放東路等城市主幹道，屬於濟南市核心板塊。項目周邊商業、教育、醫療、文體均配套齊全，生活便利性高，居住氛圍濃厚。項目規劃總建築面積約16.5萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

### 4. 上海保利譽濱江

項目位於上海市楊浦區內中環的東外灘板塊，距離陸家嘴車程約25分鐘，屬於楊浦區重點規劃的楊浦濱江片區。項目距離12號線愛國路站步行約900米，步行可達楊浦濱江，交通出行便捷。周邊商業、醫療配套完善，居住氛圍濃厚。項目規劃總建築面積約8.8萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

## 5. 杭州西園七路項目

項目位於杭州市西湖區三墩板塊西部，北側比鄰本集團已獲取的保利西源賦項目。地塊步行可達地鐵站，周邊享商業街區且人口熱度高。兩宗地聯合開發可成規模優勢，兼顧區域剛需和剛改需求。項目規劃總建築面積約11.6萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

## 6. 威海保利山海賦

項目位於威海市環翠區中心板塊的核心位置，周邊交通便捷，可快速通達威海各區中心。項目緊鄰市中心大潤發、威高商圈，商業、教育、醫療均配套齊全，周邊社區成熟，居住氛圍濃厚。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。

## 7. 上海保利譽靜安

項目位於上海市靜安區內環內，距離人民廣場車行約13分鐘，屬於主城區核心區域。項目緊鄰地鐵8號線西藏北路站，交通出行便利。周邊有多個商業綜合體，醫療、教育資源豐富。項目規劃總建築面積約12.4萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

## 8. 濟南保利明湖印

項目位於濟南市天橋區北湖板塊，屬於天橋區核心的城區板塊。項目距離地鐵2號線生產路站步行約250米，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，生活便利性高。項目直線距離約500米為大明湖景區，地理位置佳。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. 杭州蕭山項目

項目位於杭州市蕭山區聞堰板塊、錢塘江南岸，距離錢塘江僅約0.7公里。2公里內覆蓋地鐵站，臨近浦沿路、火炬大道等主幹道，交通出行方便。項目周邊教育、商業均有配套，居住氛圍成熟。項目規劃總建築面積約12.7萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

## 10. 杭州西園五路項目

項目位於杭州市西湖區三墩板塊西部，北側比鄰本集團已獲取的西園七路項目。地塊鄰近地鐵站，生活配套齊全，享有商業街區且人口熱度高。計劃和年內獲取的鄰近兩幅地塊聯動開發，以形成協同效應和規模優勢。項目規劃總建築面積約6.3萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

## 11. 廣州石圍塘項目

項目位於廣州市荔灣區政府板塊，距白鵝潭核心商務區約1.5公里。項目距離11號線石圍塘站僅300米，交通出行便利，周邊生活配套齊全。西側如意坊隧道建成後，5分鐘可跨越珠江速達荔灣西關片區。項目規劃總建築面積約3.6萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

## 12. 上海內江路項目

項目位於上海市楊浦區東外灘板塊，距離本集團已開發的保利瓏譽項目約0.3公里。項目距離地鐵12號線愛國路站約0.5公里，交通出行便利。周邊居住氛圍成熟，商業、醫療均配套齊全。項目規劃總建築面積約5.9萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

### 13. 余姚城東項目

項目位於余姚市城南板塊與城東板塊交界處，南側緊鄰本集團已開發的余姚保利喬登國際花園，區位成熟、社區氛圍濃厚。項目周邊匯聚第二實驗小學南校區、蘭江中學，教育資源豐富。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。

### 14. 南寧西鄉塘區項目

項目位於南寧市西鄉塘區核心生活圈，距南寧火車站約2公里。周邊商業、醫療及教育配套齊備，毗鄰沃爾瑪和萬達廣場，靠近西鄉塘區政府機關和廣西瑞康醫院，片區內匯聚廣西大學、廣西財經學院等多所高校，生活氛圍成熟。項目規劃總建築面積約8.9萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

### 15. 武漢武昌區項目

項目位於武漢市武昌區武昌濱江板塊，鄰近和平大道城市主幹道。項目距三軌交匯的徐家棚站約200米，步行約4分鐘即可到達，交通十分便利。周邊商業資源豐富，包括濱江天街和萬象城等，教育及醫療配套成熟完善，生活氛圍濃厚。項目規劃總建築面積約7.4萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

## 在建及待建項目

於二零二五年十二月三十一日，置業集團在20個城市共持有58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33%和23%。其中在建項目41個，在建總建築面積480.1萬平方米（應佔權益面積335.7萬平方米），待建的規劃總建築面積707.5萬平方米（應佔權益面積566.5萬平方米）。

於二零二五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	395	—	51%
2. 上海保利琅譽	49	—	100%
3. 上海保利蘭桂坊	14	—	49%
4. 上海保利海上印	85	—	100%
5. 上海保利譽濱江	88	—	100%
6. 上海保利譽靜安	124	—	51%
7. 上海內江路項目	—	59	100%
8. 崑山保利璀璨璟園	119	—	51%
9. 崑山保利尚雲賦	134	—	100%
10. 常州保利景玥府	33	—	51%
11. 蘇州保利觀湖國際	—	104	100%
12. 蘇州望熙雅苑	118	—	20%
13. 蘇州保利珺華賦	101	—	51%
14. 蘇州紫金翡麗甲第	119	—	40%
15. 寧波保利朗玥華章	71	—	100%
16. 寧波保利金茂府	206	—	60%
17. 杭州保利西源賦	72	—	100%
18. 杭州西園七路項目	116	—	100%
19. 杭州蕭山項目	127	—	25%
20. 杭州西園五路項目	—	63	100%
21. 余姚保利喬登國際花園	13	—	100%
22. 余姚城東項目	—	206	100%
23. 德清保利原鄉	—	67	100%
<b>地區小計</b>	<b>1,983</b>	<b>499</b>	
<b>珠三角地區</b>			
24. 廣州保利西悅灣	197	62	75%
25. 廣州保利上宸	91	—	100%
26. 廣州保利明玥湖光	—	131	100%
27. 廣州保利翡麗甲第	242	—	100%
28. 廣州石圍塘項目	—	36	49%
29. 深圳保利勤誠達譽都	—	1,858	50%
30. 深圳保利臻譽	80	—	100%
<b>地區小計</b>	<b>610</b>	<b>2,087</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>西南地區</b>			
31. 貴陽保利公園2010	32	252	100%
32. 貴陽保利鳳凰灣	—	215	51%
33. 貴陽保利明玥半山	84	104	100%
34. 遵義保利未來城市	—	2,105	100%
35. 南寧保利領秀前城二期	—	359	100%
36. 南寧保利錦上	73	—	51%
37. 南寧保利宸上印	84	105	100%
38. 南寧西鄉塘區項目	—	89	100%
39. 昆明保利城	121	196	90%
40. 昆明保利明玥半山	—	87	51%
<b>地區小計</b>	<b>394</b>	<b>3,514</b>	
<b>其他地區</b>			
41. 武漢保利城	71	308	68%
42. 武漢保利錦上印	—	138	55%
43. 武漢保利翡麗公館	227	—	100%
44. 武漢保利明玥晨光	112	—	100%
45. 武漢武昌區項目	—	74	100%
46. 牡丹江保利江山悅	—	34	100%
47. 濟南翡麗公館	—	83	25%
48. 濟南槐蔭項目	134	—	75%
49. 濟南保利天禧二期	52	139	100%
50. 濟南保利瓏譽	104	—	100%
51. 濟南保利金茂琅譽	66	—	30%
52. 濟南保利綠城鳳棲和鳴	320	75	34%
53. 濟南保利雲上璟譽	135	—	51%
54. 濟南保利九宸賦	165	—	40%
55. 濟南保利明湖印	107	14	40%
56. 威海保利山海賦	120	—	70%
57. 濰坊中南保利樾府	56	—	30%
58. 萬寧保利半島1號	145	113	100%
<b>地區小計</b>	<b>1,813</b>	<b>976</b>	
<b>總計</b>	<b>4,801</b>	<b>7,075</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

二零二五年，置業集團竣工面積約266.6萬平方米，年內整體竣工項目共12個。

項目	二零二五年 竣工建築 面積 (千平方米)	截至 二零二五年 底項目累計 已竣工 建築面積 (千平方米)
<b>長三角地區</b>		
上海保利印象青城	209	209
崑山保利璀璨璟園	210	238
常州保利景玥府	54	195
蘇州望熙雅苑	48	160
杭州桂月雲翠	200	200
<b>珠三角地區</b>		
廣州保利西悅灣	129	306
廣州保利上宸	23	196
廣州保利琅譽	78	78
佛山保利鉅悅府	89	207
深圳保利雍山郡	184	184
深圳保利明玥瀾岸花園	59	252
深圳保利靜安府	138	138
<b>西南地區</b>		
南寧保利錦上	90	90
南寧保利宸上印	88	88
昆明保利城	182	762
<b>其他地區</b>		
武漢保利錦上印	146	146
哈爾濱廣信項目	108	608
濟南保利瓏譽	230	230
濟南保利鵲華賦	83	83
煙台保利明玥春江	50	185
威海保利明玥風華	7	223
萬寧保利半島1號	120	197

項目	二零二五年 竣工建築 面積 (千平方米)	截至 二零二五年 底項目累計 已竣工 建築面積 (千平方米)
香港地區		
香港朗譽	43	43
香港滙環	97	97
	<hr/>	<hr/>
合計	<b>2,666</b>	<b>5,117</b>
	<hr/> <hr/>	<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

二零二五年，保利置業共有123個項目實現銷售結轉，結轉金額人民幣461.36億元，結轉面積199.2萬平方米，結轉均價為人民幣23,164元／平方米。按結轉金額計，普通住宅佔92%，別墅佔3%，商舖佔2%，寫字樓佔0%，車位佔2%。區域分佈上，長三角佔40%，珠三角佔25%，西南地區佔9%，其他地區佔20%，香港地區佔6%。

## 二零二五年主要結轉項目列表

項目	二零二五年 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	362
2. 上海保利明玥宸光	107
3. 上海保利印象青城	3,964
4. 崑山保利璀璨璟園	3,539
5. 常州保利景玥府	520
6. 蘇州花語瀾苑	1,390
7. 寧波保利錦上印	222
8. 寧波保利朗玥旭章	3,214
9. 寧波保利臻譽	4,927
10. 其他尾盤項目	234
	<hr/>
<b>地區小計</b>	<b>18,478</b>
<b>珠三角地區</b>	
11. 廣州保利西悅灣	2,580
12. 廣州保利上宸	335
13. 廣州保利瓏悅	120
14. 深圳保利雍山郡	2,151
15. 深圳保利龍譽	1,529
16. 深圳保利明玥瀾岸花園	2,223
17. 深圳保利靜安府	1,902
18. 惠州保利陽光城	221
19. 其他尾盤項目	388
	<hr/>
<b>地區小計</b>	<b>11,448</b>
<b>西南地區</b>	
20. 貴陽保利公園2010	137
21. 南寧保利領秀前城二期	959
22. 南寧保利明玥江山	171
23. 南寧保利錦上	601
24. 南寧保利宸上印	495
25. 昆明保利城	1,446
26. 其他尾盤項目	239
	<hr/>
<b>地區小計</b>	<b>4,048</b>

二零二五年  
結轉金額  
(人民幣百萬元)

項目

**其他地區**

27. 武漢保利城	296
28. 武漢保利錦上印	942
29. 哈爾濱保利明玥時光	193
30. 濟南保利天禧二期	1,472
31. 濟南保利臻譽	132
32. 濟南保利公園上城	638
33. 濟南保利瓏譽	3,081
34. 濟南保利鵲華賦	819
35. 煙台保利明玥春江	378
36. 威海保利明玥風華	241
37. 萬寧保利半島1號	700
38. 其他尾盤項目	391

**地區小計**

**9,284**

**香港地區**

39. 香港臻譽	728
40. 香港朗譽	2,133
41. 其他尾盤項目	17

**地區小計**

**2,878**

**合計**

**46,136**

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。

## 二零二五年結轉物業類型列表

物業類型	二零二五年 轉結金額 人民幣 百萬元	百分比 (%)
普通住宅	42,664	92%
別墅	1,498	3%
商鋪	782	2%
寫字樓	156	0%
車位	1,036	2%
<b>合計</b>	<b>46,136</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79.4萬平方米，資產值約人民幣97.06億元。

### 於二零二五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)	二零二五年 平均出租率 (%)	二零二四年 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	69%	75%	75%	辦公樓
上海	上海保利廣場(部分)	30	68%	72%	100%	辦公樓及商業
上海	上海證券大廈(部分)	48	56%	57%	100%	辦公樓
深圳	深圳保利文化廣場(部分)	135	100%	92%	100%	商業
武漢	武漢保利廣場(部分)	56	61%	52%	100%	辦公樓

地區	項目	持有建築面積 (千平方米)	二零二五年 平均出租率 (%)	二零二四年 平均出租率 (%)	本集團 應佔權益 (%)	物業類型
酒店						
北京	北京保利大廈酒店	63	71%	74%	75%	酒店
上海	上海嘉定凱悅酒店	69	81%	79%	100%	酒店
武漢	武漢保利大酒店	28	44%	62%	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。

二零二五年，本集團物業管理公司實現收入共人民幣13.18億元，管理物業項目323個，在管面積5,482.9萬平方米，較去年增長4.0%。

## 財務回顧

### 流動資金及資本結構

於二零二五年十二月三十一日，本公司之股東應佔權益總額為人民幣33,719,299,000元（二零二四年：人民幣34,209,353,000元），而每股資產淨值為人民幣8.82元（二零二四年：人民幣8.95元）。於二零二五年十二月三十一日，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73.7%（二零二四年：76.6%）。

於二零二五年十二月三十一日，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70,186,451,000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16,816,607,000元（24.0%）、在一年後但兩年內償還之人民幣14,341,036,000元（20.4%）、在兩年後但五年內償還之人民幣26,352,526,000元（37.5%）及在五年後償還之人民幣12,676,282,000元（18.1%）。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66,676,451,000元（95%）及按港元計值之人民幣3,510,000,000元（5%）。

本集團42%銀行及其他借貸(包括應付票據)以固定息率計息，而餘下58%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。於二零二五年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值為人民幣82,115,290,000元，銀行總餘額為人民幣31,161,954,000元(二零二四年：分別為人民幣79,321,844,000元及人民幣34,671,647,000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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
投資物業	7,286,200	5,530,726
酒店物業	1,518,000	1,605,000
樓宇	126,345	120,258
使用權資產	197,356	205,392
發展中物業	27,575,707	23,421,673
持作出售物業	2,562,008	1,118,818
銀行存款	86,163	164,147
	<u>39,351,779</u>	<u>32,166,014</u>

除上述已抵押資產外，於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
資產總值	5,662,882	10,462,976
負債總額	<u>(5,282,121)</u>	<u>(10,190,072)</u>
資產淨值	<u>380,761</u>	<u>272,904</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。於二零二五年十二月三十一日，給予銀行的最高擔保額達約人民幣13,867,366,000元（二零二四年：人民幣23,496,301,000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允值並不重大。董事亦認為，即使買家並無向銀行還款，相關物業之公允值仍足以填補本集團擔保之尚未償還按揭貸款。

於二零二五年十二月三十一日，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3,074,500,000元（二零二四年：人民幣6,494,874,000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1,833,135,000元（二零二四年：人民幣3,547,951,000元）。

## 僱員

於二零二五年十二月三十一日，本集團僱用6,442名僱員(二零二四年：6,332名)，年內酬金約為人民幣12.03億元(二零二四年：人民幣12.64億元)。本集團根據僱員的工作表現、崗位經驗和市場薪酬水平，實行基礎工資、績效獎金和員工福利相結合的薪酬體系，旨在提供公平和具市場競爭力的回報，以吸引、保留及激勵人才。各類福利包括提供合適水平的公積金、退休金及醫療保險等，酌情花紅則根據本集團整體業績及僱員個人表現發放。僱員會持續獲得各類培訓與發展機會，以提升個人專業能力，並與本集團的業務發展保持同步。

## 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。

## 年度業績審閱

本公司審核委員會已與管理層討論及審閱本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

## 企業管治

本公司及董事會致力維持良好的企業管治常規和程序，通過建立健全管治架構，推動本集團有效執行戰略並管理風險，為股東創造長期可持續的回報。

於回顧期內，本公司已採納並遵守上市規則附錄C1《企業管治守則》的所有守則條文，並參考其中部分建議最佳常規，持續提升企業管治水平。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納董事進行證券交易的行為守則(「交易守則」)，其條款不低於上市規則附錄C3《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所訂的標準。在向本公司所有董事作出特定查詢後，各董事均確認彼等已於二零二五年度期間遵守交易守則。

## 報告期後事項

自二零二五年十二月三十一日至本公告日期，本集團並無重大期後事項。

## 刊載業績公告及年報

本業績公告已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。二零二五年年報將於二零二六年四月刊發於本公司及聯交所網站。

代表董事會  
保利置業集團有限公司  
主席  
萬宇清

香港，二零二六年三月三十一日

於本公告日期，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、耿躍華先生及鄧歡先生；及本公司獨立非執行董事為馮志堅先生、梁秀芬女士、黃家倫先生及吳劍林先生。