

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)

截至二零一八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」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一七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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	2	23,233,644	31,703,042
銷售成本		<u>(14,715,439)</u>	<u>(25,162,217)</u>
毛利		8,518,205	6,540,825
投資物業之公平值增加		278,932	66,329
金融資產之公平值增加		14,389	—
其他收入淨額		349,184	994,129
銷售開支		(693,000)	(1,009,851)
行政開支		(1,606,298)	(1,405,405)
增購一間附屬公司之收益		—	848,352
發展中及持作出售物業之減值虧損		(10,909)	—
其他營運開支		(346,418)	(371,317)
融資成本	3	(1,275,566)	(961,878)
分佔聯營公司業績		(53,954)	(10,083)
分佔合營企業業績		<u>250,369</u>	<u>198,088</u>
除所得稅開支前溢利	4	5,424,934	4,889,189
所得稅開支	5	<u>(2,823,486)</u>	<u>(2,322,549)</u>
年內溢利		<u>2,601,448</u>	<u>2,566,640</u>
下列應佔：			
本公司擁有人		2,241,590	2,462,061
非控股權益		<u>359,858</u>	<u>104,579</u>
		<u>2,601,448</u>	<u>2,566,640</u>
每股盈利(以港仙列示)	7		
— 基本		<u>61.22</u>	<u>67.24</u>
— 攤薄		<u>61.22</u>	<u>67.24</u>

綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年內溢利	<u>2,601,448</u>	<u>2,566,640</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	(908,196)	1,354,507
可供出售投資之公平值變動	<u>—</u>	<u>14,895</u>
	(908,196)	1,369,402
不會重新分類至損益的項目：		
物業重估盈餘	<u>547,454</u>	<u>44,548</u>
所得稅影響前之其他全面收入	(360,742)	1,413,950
物業重估產生之遞延稅項負債	<u>(136,863)</u>	<u>(11,137)</u>
年內其他全面(虧損)收入，扣除稅項	<u>(497,605)</u>	<u>1,402,813</u>
年內全面收入總額	<u><u>2,103,843</u></u>	<u><u>3,969,453</u></u>
下列應佔：		
本公司擁有人	1,831,558	3,530,535
非控股權益	<u>272,285</u>	<u>438,918</u>
	<u><u>2,103,843</u></u>	<u><u>3,969,453</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
投資物業		12,571,809	10,904,879
物業、廠房及設備		3,878,612	1,890,842
預付租賃款項 — 非流動部分		372,363	325,385
於聯營公司之權益		264,576	298,155
於合營企業之權益		7,773,395	3,956,952
按公平值計入損益之金融資產		426,941	—
可供出售投資		—	325,839
應收貸款		216,021	112,583
收購土地使用權已付按金		1,921,839	1,643,905
收購附屬公司已付按金		—	238,095
遞延稅項資產		327,848	319,150
		<u>27,753,404</u>	<u>20,015,785</u>
非流動資產總額			
流動資產			
發展中物業		52,885,536	53,631,353
持作出售物業		28,197,992	21,608,481
合約成本		465,069	—
其他存貨		46,478	54,057
應收貿易及其他賬款	8	5,151,482	4,776,797
預付租賃款項 — 流動部分		11,995	10,175
應收聯營公司款項		1,228,259	757,418
應收合營企業款項		3,015,072	4,141,267
應收附屬公司非控股股東款項		862,587	939,600
可收回稅項		1,691,067	1,592,664
已抵押銀行存款		4,201,597	329,237
銀行結存、存款及現金		23,152,884	20,921,650
		<u>120,910,018</u>	<u>108,762,699</u>
流動資產總額			

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
流動負債			
應付貿易及其他賬款	9	19,694,131	15,552,504
合約負債		31,110,373	—
預售按金		—	25,906,757
物業租金按金		122,336	126,151
應付合營企業款項		3,518,574	2,258,285
應付最終控股公司款項		52,571	411,592
應付一間中間控股公司款項		3,209	21,034
應付同系附屬公司款項		1,377	587,869
應付附屬公司非控股股東款項		2,395,404	2,529,004
應付稅項		2,282,487	2,009,346
應付票據		—	3,900,000
銀行及其他借貸 — 一年內到期		13,840,294	15,835,437
流動負債總額		73,020,756	69,137,979
流動資產淨值		47,889,262	39,624,720
總資產減流動負債		75,642,666	59,640,505
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	10	17,685,677	17,685,677
儲備		12,203,418	10,610,687
本公司擁有人應佔股權		29,889,095	28,296,364
非控股權益		2,670,318	2,520,217
股權總額		32,559,413	30,816,581

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
	附註	
非流動負債		
銀行及其他借貸 — 一年後到期	36,460,925	27,089,799
應付票據	4,704,598	—
一間同系附屬公司貸款	206,897	214,286
遞延稅項負債	1,710,833	1,519,839
	<u>43,083,253</u>	<u>28,823,924</u>
非流動負債總額	<u>43,083,253</u>	<u>28,823,924</u>
	<u>75,642,666</u>	<u>59,640,505</u>

附註

1. 編製基準

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有關財務報表編製的香港公司條例（第622章）的規定編製。此外，財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）規定之適用披露資料。

除以公平值計入損益的投資物業、酒店物業及金融資產按其公平值或重估價值計量外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

綜合財務報表根據截至二零一七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，惟本集團首次採用二零一八年一月一日開始之年度會計期間新適用的財務報告準則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及負債、收入及開支申報額（按本年累計基準）之判斷、估計及假設。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二零一七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。

此截至二零一八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二零一七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二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

本公司核數師已就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。

香港會計師公會頒佈以下香港財務報告準則之修訂，於本集團當前會計期間首次生效，其中以下修訂與本集團有關：

二零一四年至二零一六年週期的香港財務報告準則年度改進香港會計準則第40號(修訂本)	香港會計準則第28號於聯營公司及合營公司之投資(修訂本) 轉撥投資物業
二零一四年至二零一六年週期的香港財務報告準則年度改進香港財務報告準則第2號(修訂本)	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則(修訂本) 以股份為基礎之付款交易的分類和計量
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入
香港財務報告準則第15號(修訂本)	來自客戶合約之收入(香港財務報告準則第15號之澄清)
香港(國際財務報告詮釋委員會)第22號	外幣交易及預付代價

本集團已評估採納該等首次於本年度生效的新訂及經修訂準則之影響。本集團因採納下列準則而必須更改會計政策並作出調整：

- 香港財務報告準則第9號金融工具；及
- 香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入

採納該等準則及新訂會計政策的影響於附註11披露。其他準則、修訂本及詮釋並無對本集團的會計政策產生任何重大影響且毋須作出追溯調整。

下列已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則可能與本集團的財務報表有關，而本集團並無提早採納。本集團目前擬於生效日期應用該等變動。

香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益 ¹
香港財務報告準則第9號(修訂本)	附帶負補償的預付款項 ¹
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企業之間的資產出售或投入 ³
香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
二零一五年至二零一七年週期的香港財務報告準則年度改進	香港財務報告準則第3號業務合併(修訂本) ¹
二零一五年至二零一七年週期的香港財務報告準則年度改進	香港財務報告準則第11號合營安排(修訂本) ¹
二零一五年至二零一七年週期的香港財務報告準則年度改進	香港會計準則第12號所得稅(修訂本) ¹
二零一五年至二零一七年週期的香港財務報告準則年度改進	香港會計準則第23號借貸成本(修訂本) ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號	所得稅處理之不確定性 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或其後開始之年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或其後開始之年度期間生效

³ 該等修訂原定計劃於二零一七年一月一日或其後開始之期間生效。生效日期現已延遲／刪除。有關修訂繼續獲允許提前應用。

本集團已開始就採納以上準則及對現行準則之修訂對本集團所產生之有關影響進行評估。本集團尚未能確定該等新規定會否對本集團之會計政策及財務報表帶來重大影響。

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：

截至二零一八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
收入						
對外收入	21,300,382	1,614,335	236,009	82,918	—	23,233,644
分部間收入*	—	188,054	—	—	(188,054)	—
總收入	21,300,382	1,802,389	236,009	82,918	(188,054)	23,233,644
分部業績	6,126,651	579,979	(55,938)	21,573	—	6,672,265
未分配收入						161,898
未分配開支						(330,078)
融資成本						(1,275,566)
分佔聯營公司業績	(53,882)	—	—	(72)	—	(53,954)
分佔合營企業業績	249,824	—	—	545	—	250,369
除所得稅開支前溢利						5,424,934
所得稅開支						(2,823,486)
年內溢利						2,601,448

* 分部間收入乃參考對外提供同類服務或產品所收取之價格收取。

於二零一八年十二月三十一日

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	94,004,362	13,082,711	3,395,323	715,853	111,198,249
於聯營公司之權益	261,508	—	—	3,068	264,576
於合營企業之權益	7,771,429	—	—	1,966	7,773,395
未分配企業資產					<u>29,427,202</u>
資產總值					<u>148,663,422</u>
負債					
分部負債	55,309,590	1,498,595	203,337	24,076	57,035,598
未分配企業負債					<u>59,068,411</u>
負債總值					<u>116,104,009</u>

截至二零一七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
收入						
對外收入	29,957,423	1,456,841	196,758	92,020	—	31,703,042
分部間收入*	—	203,576	—	—	(203,576)	—
總收入	<u>29,957,423</u>	<u>1,660,417</u>	<u>196,758</u>	<u>92,020</u>	<u>(203,576)</u>	<u>31,703,042</u>
分部業績	<u>4,006,911</u>	<u>337,588</u>	<u>(30,128)</u>	<u>3,768</u>	<u>—</u>	4,318,139
未分配收入						582,730
未分配開支						(86,159)
增購一間附屬公司 之收益	848,352	—	—	—	—	848,352
融資成本						(961,878)
分佔聯營公司業績	(10,083)	—	—	—	—	(10,083)
分佔合營企業業績	197,548	—	—	540	—	<u>198,088</u>
除所得稅開支前溢利						4,889,189
所得稅開支						<u>(2,322,549)</u>
年內溢利						<u>2,566,640</u>

* 分部間收入乃參考對外提供同類服務或產品所收取之價格收取。

於二零一七年十二月三十一日
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	87,949,525	11,511,551	1,336,220	511,842	101,309,138
於聯營公司之權益	298,155	—	—	—	298,155
於合營企業之權益	3,954,970	—	—	1,982	3,956,952
未分配企業資產					<u>23,214,239</u>
資產總值					<u>128,778,484</u>
負債					
分部負債	45,760,760	1,541,377	207,151	46,376	47,555,664
未分配企業負債					<u>50,406,239</u>
負債總值					<u>97,961,903</u>

3. 融資成本

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
計息借貸融資成本	3,285,328	2,946,788
減：資本化款項	<u>(2,009,762)</u>	<u>(1,984,910)</u>
	<u>1,275,566</u>	<u>961,878</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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除所得稅開支前溢利已扣除(計入)：		
攤銷預付租賃款項(計入行政開支之內)	10,764	10,160
物業、廠房及設備之折舊	<u>138,205</u>	<u>124,950</u>
折舊及攤銷總額	<u>148,969</u>	<u>135,110</u>
出售投資物業之收益	(3,822)	(5,326)
出售物業、廠房及設備之虧損	<u>15,667</u>	<u>10,343</u>

5. 所得稅開支

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
開支包括：		
香港利得稅	—	—
中國企業所得稅	1,168,499	925,756
中國預扣所得稅	991	632
土地增值稅(「土地增值稅」)	1,628,112	1,329,043
	<u>2,797,602</u>	<u>2,255,431</u>
遞延稅項	25,884	67,118
	<u>2,823,486</u>	<u>2,322,549</u>

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一七年：16.5%)計算。由於兩個年度均無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率25%計算。

同系附屬公司股息收入所得收益徵收10%中國預扣所得稅。

若干中國附屬公司亦須繳交中國土地增值稅，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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年內已確認為分派之股息：		
二零一七年末期股息為每股0.135港元	494,308	—

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二零一八年十二月三十一日止年度派發末期股息每股0.123港元(二零一七年：每股0.135港元)。

7. 每股盈利

截至二零一八年十二月三十一日止年度，每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
盈利：		
本公司擁有人應佔年內溢利	<u>2,241,590</u>	<u>2,462,061</u>
	二零一八年	二零一七年
股份數目：		
計算每股基本及攤薄盈利之已發行普通股加權平均數	<u>3,661,537,046</u>	<u>3,661,537,046</u>

由於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度並無具有潛在攤薄影響之普通股，故每股攤薄盈利與所呈報每股基本盈利相同。

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。報告期末，應收貿易賬款(扣除呆賬撥備)之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
0至30天	108,164	92,766
31至90天	10,566	6,849
超過90天	<u>111,041</u>	<u>144,508</u>
應收貿易賬款總額	229,771	244,123
其他應收賬款(扣除撥備123,548,000港元) (二零一七年：123,170,000港元)	<u>4,921,711</u>	<u>4,532,674</u>
	<u>5,151,482</u>	<u>4,776,797</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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
0至30天	4,965,999	3,947,813
31至90天	121,024	79,368
超過90天	6,112,676	6,520,838
應付貿易賬款總額	11,199,699	10,548,019
應付票據	42,587	4,184
其他應付賬款	8,451,845	5,000,301
	<u>19,694,131</u>	<u>15,552,504</u>

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

10. 股本

	普通股數目	金額 千港元
普通股，已發行及繳足：		
於二零一七年十二月三十一日、二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日	3,661,537,046	17,685,677

11. 會計政策變動

本附註解釋採納香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入對本集團財務報表之影響。

(a) 對財務報表之影響

由於實體之會計政策有所變動，過往年度之財務報表必須重列。按下列所述，本集團已採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號而根據該等標準之過渡性條文毋須重列可資比較資料。因此，因新訂會計政策所引致的重新分類及調整並無反映於二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況表，惟於二零一八年一月一日期初綜合財務狀況表內確認。

下表列示就各單獨項目確認之調整。並無載入不受變動影響之項目。因此，不能以所提供之數字重計所披露之小計及合計。

	二零一七年 十二月三十一日 千港元	香港財務報告 準則第9號 千港元	香港財務報告 準則第15號 千港元	二零一八年 一月一日重列 千港元
綜合財務狀況表				
(摘要)				
非流動資產				
按公平值計入損益之金融 資產	—	423,290	—	423,290
可供出售投資	325,839	(325,839)	—	—
流動資產				
合約成本	—	—	316,789	316,789
資產總額	128,778,484	97,451	316,789	129,192,724
非流動負債				
遞延稅項負債	1,519,839	—	62,262	1,582,101
流動負債				
合約負債	—	—	25,906,757	25,906,757
預售按金	25,906,757	—	(25,906,757)	—
負債總額	97,961,903	—	62,262	98,024,165
資產淨值	<u>30,816,581</u>	<u>97,451</u>	<u>254,527</u>	<u>31,168,559</u>
儲備	10,610,687	97,451	238,045	10,946,183
非控股權益	2,520,217	—	16,482	2,536,699
股權總額	<u>30,816,581</u>	<u>97,451</u>	<u>254,527</u>	<u>31,168,559</u>

(b) 香港財務報告準則第9號金融工具 — 採納之影響

(i) 分類及計量

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關確認、分類及計量金融資產及金融負債、終止確認金融工具、金融資產減值及對沖會計之條文。

由於自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號金融工具，故此會計政策變動及財務報表內已確認金額有所調整。新訂會計政策載於下文附註11(c)。根據香港財務報告準則第9號所載過渡性條文，並無重列可資比較數字。

於二零一八年一月一日(首次應用香港財務報告準則第9號之日期)，本集團管理層已將金融工具分類為按公平值計入損益。

以下為二零一八年一月一日期初綜合財務狀況表所確認金額之調整的概要：

	於二零一七年 十二月三十一日 根據香港會計準 則第39號 之賬面值 千港元	重新分類 千港元	重新計量 千港元	於二零一八年 一月一日 根據香港財務 報告準則第9號之 賬面值 千港元
按公平值計入損益的				
金融資產	—	325,839	97,451	423,290
可供出售的投資	325,839	(325,839)	—	—
儲備	10,610,687	—	97,451	10,708,138

相較於採納香港財務報告準則第9號前生效之香港會計準則第39號，本集團本年及年度至今之各財務報表項目的金額由於應用香港財務報告準則第9號而受到之影響如下：

	於二零一八年十二月三十一日		
	未採納香港財 務報告準則 第9號之金額 千港元	採納香港財務 報告準則 第9號的影響 千港元	呈列金額 千港元
綜合財務狀況表(摘錄)			
按公平值計入損益的金融資產	—	426,941	426,941
可供出售的投資	289,650	(289,650)	—
儲備	12,066,127	137,291	12,203,418

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	未採納香港財務報告準則第9號之金額 千港元	採納香港財務報告準則第9號的影響 千港元	呈列金額 千港元
綜合損益表(摘要)			
金融資產公平值變動	—	14,389	14,389
本公司擁有人應佔溢利	2,227,201	14,389	2,241,590

(ii) 金融資產減值

現金及等同現金、有抵押銀行存款、應收貸款、應收貿易及其他賬款須符合香港財務報告準則第9號之減值規定，惟可識別之減值虧損並不重大。

(c) 香港財務報告準則第9號金融工具 — 於二零一八年一月一日起應用之會計政策

投資及其他金融資產

分類

自二零一八年一月一日起，本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公平值(計入其他全面收入或計入損益)計量之金融資產，及
- 按攤銷成本計量之金融資產。

該分類取決於管理金融資產之實體業務模式及現金流量之合約條款。

就按公平值計量之資產而言，收益及虧損將計入損益或其他全面收入。並非持作買賣的股本工具投資將視乎本集團是否有在初步確認時作出不可撤銷之選擇，以按公平值計入其他全面收入之股本投資列賬。當且僅當本集團管理該等資產之業務模式改變時，方會對債務投資進行重新分類。

計量

於初步確認時，本集團按其公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益)收購金融資產直接應佔之交易成本計量金融資產。以按公平值計入損益列賬之金融資產的交易成本於損益中支銷。

於確定其現金流量是否僅支付本金及利息時會全面考慮附帶嵌入式衍生工具之金融資產。

債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產之業務模式及資產之現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為三種計量類別：

- 攤銷成本：倘為收取合約現金流量而持有的資產之現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產按攤銷成本計量。該等金融資產之利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認產生之任何收益或虧損直接於損益中確認，並與外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)列示。減值虧損於損益表內作為單獨項目列示。
- 按公平值計入其他全面收入：倘為收取合約現金流量及出售金融資產而持有的資產之現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產按公平值計入其他全面收入計量。賬面值變動乃透過其他全面收入確認，惟就確認減值收益或虧損而言，利息收入以及外匯收益及虧損於損益確認。終止確認金融資產時，先前於其他全面收入確認之累計收益或虧損將自權益重新分類至損益作重新分類調整。來自該等金融資產之利息收入採用實際利率法計入財務收入。外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)呈列，而減值開支於損益表內作為單獨項目列示。
- 按公平值計入損益：不符合攤銷成本或按公平值計入其他全面收入標準之資產按公平值計入損益計量。其後按公平值計入損益計量之債務投資產生的收益或虧損於損益內確認。

股本工具

本集團其後按公平值計量所有股本投資。倘本集團管理層已選擇於其他全面收入呈列股本投資之公平值收益及虧損，則於終止確認此類投資後，公平值收益及虧損不再重新分類至損益。當確立本集團收取付款之權利時，此類投資之股息繼續於損益中確認為其他收入。

按公平值計入損益之金融資產的公平值變動於損益表確認。按公平值計入其他全面收入之金融資產計量之股本投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與公平值的其他變動分開呈報。

減值

自二零一八年一月一日起，本集團按前瞻性基準評估與其以攤銷成本列賬及按公平值計入其他全面收入之債務工具相關的預期信貸虧損。所應用之減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。

就應收賬款而言，本集團採用香港財務報告準則第9號所允許之簡化方法，該方法規定預期存續期虧損將自初步確認應收款項起確認。

(d) 香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入 — 採納之影響

本集團自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入，此舉導致會計政策產生改變及於財務報表確認之金額有所調整。根據香港財務報告準則第15號所載過渡性條文，本集團採納累計影響法，因此並無重列二零一七年財政年度可資比較資料。以下為二零一八年一月一日期初綜合財務狀況表所確認金額之調整的概要：

	於二零一七年 十二月三十一日 根據香港會計 準則第18號 之賬面值 千港元	重新分類 千港元	重新計量 千港元	於二零一八年 一月一日 根據香港財務 報告準則 第15號之賬面值 千港元
合約成本	—	—	316,789	316,789
合約負債	—	25,906,757	—	25,906,757
預售按金	25,906,757	(25,906,757)	—	—
遞延稅項負債	1,519,839	—	62,262	1,582,101

對本集團二零一八年一月一日的儲備及非控股權益之影響如下：

千港元

於二零一七年十二月三十一日之儲備及非控股權益	
儲備	10,610,687
非控股權益	2,520,217
就有關獲取合約所產生之成本確認資產	316,789
遞延稅項負債增加	<u>(62,262)</u>
因採納香港財務報告準則第15號對儲備所作調整	238,045
因採納香港財務報告準則第15號對非控股權益所作調整	<u>16,482</u>
於二零一八年一月一日之儲備及非控股權益	
儲備	10,848,732
非控股權益	<u><u>2,536,699</u></u>

相較於採納香港財務報告準則第15號前生效之香港會計準則第18號及香港會計準則第11號，本集團本年度及年度至今之各財務報表項目的金額由於應用香港財務報告準則第15號而受到之影響如下：

於二零一八年十二月三十一日

	未採納香港 財務報告準則 第15號之金額 千港元	採納香港 財務報告準則 第15號之影響 千港元	呈列金額 千港元
綜合財務狀況表(摘要)			
合約成本	—	465,069	465,069
合約負債	—	31,110,373	31,110,373
預售按金	31,110,373	(31,110,373)	—
遞延稅項負債	1,616,116	94,717	1,710,833
儲備	11,883,118	320,300	12,203,418
非控股權益	<u>2,620,266</u>	<u>50,052</u>	<u><u>2,670,318</u></u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	未採納香港財務報告準則 第15號之金額 千港元	採納香港財務報告準則 第15號之影響 千港元	呈列金額 千港元
綜合損益表(摘要)			
銷售開支	(846,302)	153,302	(693,000)
所得稅開支	(2,791,032)	(32,454)	(2,823,486)
年內溢利	2,480,600	120,848	2,601,448
下列應佔：			
本公司擁有人	2,154,312	87,278	2,241,590
非控股權益	326,288	33,570	359,858

(i) 就獲取合約所產生之成本的會計處理

管理層預期主要由於取得物業銷售合約產生之銷售佣金等增加成本乃可收回。本集團已資本化該等金額並在相關收入確認時進行攤銷。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團確認攤銷178,751,000港元及資本化佣金費用332,053,000港元，減少相同金額之銷售開支，增加所得稅開支32,454,000港元及增加除稅後溢利120,848,000港元。並無就資本化成本產生相關減值損失。

(ii) 呈列與客戶合約相關之資產及負債

本集團亦更改於綜合財務狀況表之以下金額列報方式以反映香港財務報告準則第15號之術語：

- 有關物業銷售合約之合約負債，過往計入預售按金內(於二零一八年一月一日為25,906,757,000港元)。

(e) 香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入 — 會計政策

就物業開發業務之會計處理

在過往年度之報告期間，當物業所有權之重要風險和報酬在交付物業所有權之特定時點全部轉移予客戶時，本集團將物業開發活動列賬，而非按建造進度陸續轉移進行確認。

根據香港財務報告準則第15號，收入在當資產之控制權轉移給客戶時確認。資產之控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合同之條款約定與適用於合同之法律規定。倘本集團滿足下列條件時，資產之控制權在一段時間內可轉移：

- 如客戶同時收到且消耗所有利益；或
- 在本集團履約時創建和增強資產並由客戶控制該資產；或
- 並未產生讓本集團有替代用途之資產，且本集團對至今已完成履約之付款具有可強制執行之權利。

如果資產之控制權在一段時間內轉移，按在整個合同期間已完成履約義務之進度進行收入確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權之該時點確認。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團已評估對至今已完成履約之客戶的付款概無可強制執行之權利。因此，本集團總結採納香港財務報告準則第15號不會對收入確認的時間產生重大影響。

重大融資成份之會計處理

對於客戶支付款項與承諾物業或服務轉移之間的期限超過一年之合約，交易價格因包含融資成份的影響而進行調整(如重大)。本集團已評估融資組成部分之影響並不重大。

就物業管理業務之會計處理

對於物業管理服務合約，在有權開具發票之金額與本集團至今對於客戶之價值直接聯繫時，本集團按月將收入確認為相等於有權開具發票之金額。作為實際操作適當安排，本集團已選擇不披露該等類型合約之剩餘履約責任。

末期股息

董事議決建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股12.3港仙(二零一七年：每股13.5港仙)，建議末期股息須於應屆股東週年大會獲本公司股東批准後於二零一九年六月二十八日前後派發予於二零一九年六月十四日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一九年六月十一日至二零一九年六月十四日(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二零一九年六月十日下午四時三十分前交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號室。

管理層討論與分析

整體經營情況

截至二零一八年十二月三十一日止全年(「年內」)，本集團的收入為23,233,644,000港元(二零一七年：31,703,042,000港元)，較去年同期下降26.7%。股東應佔溢利為2,241,590,000港元(二零一七年：2,462,061,000港元)。每股基本及攤薄後盈利為61.22港仙(二零一七年：67.24港仙)。本公司之董事會建議派發末期股息每股12.3港仙。

本集團於二零一八年十二月三十一日之股東權益為29,889,095,000港元(二零一七年十二月三十一日：28,296,364,000港元)，每股賬面資產淨值為8.16港元(二零一七年十二月三十一日：7.73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407.6萬平方米；合約銷售總面積約224.2萬平方米，其中持續銷售項目68個，首次開盤項目8個；竣工建築面積約361.7萬平方米。截至二零一八年十二月三十一日，置業集團共有57個在建及待建項目，總建築面積約2,025.0萬平方米。

銷售情況

二零一八年，中國房地產行業銷售規模進一步增長。根據國家統計局發佈數據，全年商品房銷售額達到近15萬億元人民幣，同比增長12.2%。價格方面，70個大中城市統計數據顯示，年末新建商品住宅銷售均價的同比升幅有所擴大。在「房住不炒」的政策指引下，各地方政府密集出台多項調控措施，下半年行業銷售增速出現放緩，項目去化週期拉長，市場預期漸趨理性。

年內，置業集團實現合約銷售面積約224.2萬平方米，合約銷售金額約408億元人民幣，完成全年銷售目標400億元人民幣之102%。單盤合約銷售金額超過10億元人民幣的項目達到15個，包括上海保利翡麗甲第、南寧保利領秀前城、蘇州保利觀湖國際、香港啟德龍譽和廣州南沙保利城等。二零一八年，公司合約銷售均價達到18,193元/平方米，同比增長20%，其中，中國內地市場項目銷售均價同比升幅達到32%。

為了進一步加強公司項目總體營運水平和各線條專業管控能力，年內本集團選定南寧保利領秀前城、武漢保利江錦和淄博保利華府三個項目開展「優+計劃」專項工作，從產品、成本、營銷和投資管理四個維度全面跟進項目發展，發揮標桿項目的示範作用，並有效提升開發效率和品牌溢價。

區域	二零一八年 合約銷售金額 區域分佈 ¹ (人民幣百萬元)		二零一八年 合約銷售面 積區域分佈 (千平方米)	
		佔比 (%)		佔比 (%)
長三角	12,439	31%	346	16%
珠三角	5,405	13%	300	13%
西南	9,790	24%	870	39%
其他	11,205	27%	717	32%
香港及境外	1,941	5%	9	0%

附註：

1. 合約銷售金額含車位。

新增土地儲備

二零一八年，置業集團共取得14個開發項目，分別位於濟南、寧波、佛山、上海、哈爾濱、南寧和香港等城市，並首次進入濰坊和牡丹江。年內新增土地儲備規劃總建築面積約342.7萬平方米，土地成本保持在合理水平。

二零一八年新增土地儲備列表

地塊／項目	用途	佔地面積 ¹ (千平方米)	規劃建築面積 ¹ (千平方米)	歸屬本集團權益 (%)	項目進度 ²
濟南槐蔭項目	商住	125	638	75%	規劃中
濰坊中南保利樾府	住宅	121	423	30%	已開工
淄博大成項目	住宅	65	232	65%	已開工
澳門路環項目	住宅	49	528	30%	規劃中
牡丹江保利江山悅	住宅	159	341	100%	已開工
寧波印東方	住宅	45	110	33%	已開工
佛山順德項目	商住	23	108	100%	規劃中
上海嘉定保障房項目	保障房	47	159	100%	已開工
德清阜溪項目	住宅	43	85	100%	規劃中
蘇州獅山項目	住宅	30	81	100%	規劃中
香港油塘項目	住宅	4	42	70%	規劃中
哈爾濱群力022項目	商住	46	148	100%	規劃中
哈爾濱群力034項目	商住	45	146	100%	規劃中
南寧保利領秀前城二期 FL-11、12地塊	商住	48	386	100%	規劃中
合計		<u>848</u>	<u>3,427</u>		

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 項目進度截至二零一八年十二月三十一日。

二零一八年新獲取項目簡介

1. 濟南槐蔭項目

項目位於濟南市槐蔭區西客站片區，是槐蔭區政府重點招商引資項目。其中商務用地位於省科技館南側，配套住宅用地位於槐蔭區政府北側。項目地理位置優越，交通便捷，區內基礎設施日趨完善。項目規劃總建築面積約63.8萬平方米，本集團與合作方分別負責開發建設和產業引入。

2. 濰坊中南保利樾府

項目位於濰坊市高新區，交通便利，區位優越。隨著濰坊東擴戰略推進和市政府東遷，項目所在區域成為未來發展的主力方向。地塊周邊商業、教育、醫療和文體等配套完善，環境優美，空氣清新。項目規劃總建築面積約42.3萬平方米，擬發展作產品線豐富的多組團的中高端住宅。

3. 淄博大成項目

項目位於淄博市中心城區核心商圈，擁有優質學區資源，交通便利，配套成熟。地塊西側規劃有軌道交通站，可提升居民出行條件和項目發展溢價。項目規劃總建築面積約23.2萬平方米，目標客戶群以本區域的剛需和首次改善型客戶為主，擬發展作產品線豐富的多組團的中高端住宅。

4. 澳門路環項目

項目位於澳門路環。項目規劃總建築面積約52.8萬平方米，擬發展為住宅小區。

5. 牡丹江保利江山悅

項目位於牡丹江市江南新區，緊鄰牡丹江畔及會展中心，區位優勢明顯，交通便利。江南新區是政府主導的城市新中心。項目周邊商業正逐步完善，中小學教育資源豐富，未來發展潛力巨大。項目規劃總建築面積約34.1萬平方米，目標客戶群以重視項目品牌、物業服務和學區配套的剛需及改善型客戶為主。作為集團進入牡丹江的第一個項目，擬發展為擁有良好園林景觀的優質住宅社區。

6. 寧波印東方

項目位於寧波市北崙城區中心，緊鄰北崙區政府，地塊方正，交通便利。項目周邊水系環繞，景觀資源豐富，商業發展成熟，公建生活配套完善，教育氛圍濃郁。項目規劃總建築面積約11.0萬平方米，目標客戶群以首次置業和首次改善型為主，擬發展作以洋房和高層為主的住宅小區。

7. 佛山順德項目

項目位於佛山市順德區大良街道和倫教街道交匯處，第一人民醫院東側，區域位置優越。地塊周邊教育、商業、醫療和娛樂配套完善，並靠近佛山保利中央公園項目。片區規劃地鐵三號線已動工建設，交通十分便利。項目規劃總建築面積約10.8萬平方米，擬發展為以中小戶型為主的住宅小區。

8. 上海嘉定保障房項目

項目位於上海嘉定區黃渡鎮，同濟大學嘉定校區東側一公里。地塊南側已有兩片黃渡大型居住社區開工建設。項目規劃總建築面積約15.9萬平方米，擬發展作上海市保障性住房。參與保障房項目建設，經濟效益穩定，並有利於強化保利置業品牌的社會影響力。

9. 德清阜溪項目

項目位於德清阜溪街道，南面為德清老中心城區。地塊周圍生態環境優美，交通便利發達，生活配套齊全。項目規劃總建築面積約8.5萬平方米，目標客戶群以首次置業和首次改善型需求為主，擬發展作以精裝洋房和高層住宅為主的住宅小區。

10. 蘇州獅山項目

項目位於蘇州市高新區獅山街道，緊鄰古城區，地理位置優越。獅山板塊商業和金融業發達，地塊周邊教育和醫療配套完善。建設中的地鐵3號線，將進一步提升本項目的交通便利性。項目規劃總建築面積約8.1萬平方米，主要面對新區和古城區的高端改善需求，擬發展為以小高層和高層為主的住宅小區。

11. 香港油塘項目

項目位於香港九龍東觀塘區油塘分區，步行至油塘地鐵站約10分鐘，交通便利，周邊生活配套完善。油塘項目是本集團繼啟德龍譽、屯門項目後，在香港市場取得的第三個住宅開發項目，可有效補充港澳及境外地區的土地儲備。項目規劃總建築面積約4.2萬平方米。

12. 哈爾濱群力022項目

項目位於哈爾濱市道里區群力新區西部，是哈爾濱重點發展區域，擬規劃形成以金融、貿易、辦公和商住為主要功能的區域性副中心。隨著東區整體開發建設基本完成，群力西區居住用地稀缺，具有較大升值潛力。地塊周邊生活配套設施齊全，商業氛圍尚不成熟。項目規劃總建築面積約14.8萬平方米，主要面對主城區外溢的首置和首改客戶，擬發展作以兩房和三房單位為主的高層住宅小區。

13. 哈爾濱群力034項目

項目位於哈爾濱市道里區群力新區西部，是哈爾濱重點發展區域。本項目臨近哈爾濱群力022項目。群力西區政策引導優勢明顯，發展潛力較大。項目規劃總建築面積約14.6萬平方米，擬發展作以兩房和三房單位為主的高層住宅小區。

14. 南寧保利領秀前城二期FL-11、12地塊

項目位於南寧市青秀區東盟商務區東部的邕江灣畔，毗鄰青秀山5A級風景區。隨著城市規劃整體向東發展，項目在地理、交通上正處於南寧市新的城市中心。項目規劃總建築面積約38.6萬平方米，將與本集團二零一七年獲取的南寧保利領秀前城二期合併規劃發展，本地塊擬發展作商住綜合體。

在建及待建項目

截至二零一八年十二月三十一日，置業集團在24個城市共持有57個住宅及房地產綜合開發項目。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21%，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46%和30%，分佈在港澳及境外地區的項目總建築面積佔比約為3%。其中在建項目47個，在建總建築面積約931.7萬平方米(應佔權益面積約582.4萬平方米)，待建的規劃總建築面積約1,093.3萬平方米(應佔權益面積約738.7萬平方米)。

截至二零一八年十二月三十一日之在建項目及待建項目列表

項目	在建項目 總建築面積 (千平方米)	待建項目 總建築面積 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
長三角地區			
1 上海山金保利廣場	121	—	50%
2 上海西郊金茂府	216	—	14.9%
3 上海嘉定保障房	159	—	100%
4 蘇州保利獨墅西岸	6	—	100%
5 蘇州保利觀湖國際	241	100	100%
6 蘇州渭塘項目	150	—	100%
7 蘇州甬直項目	176	—	40%
8 蘇州獅山項目	—	81	100%
9 寧波保利城	73	264	100%
10 寧波上湖城章	257	—	33%
11 寧波印東方	110	—	33.3%
12 余姚保利喬登國際花園	13	281	100%
13 德清保利原鄉	24	68	100%
14 德清保利甲第風華府	50	—	100%
15 德清阜溪項目	—	85	100%
地區小計	1,595	878	
珠三角地區			
16 廣州保利西悅灣	26	446	75%
17 廣州南沙保利城	255	117	85%
18 佛山保利中央公園	196	—	100%
19 佛山禪城項目	142	—	100%
20 佛山順德項目	—	108	100%
21 惠州保利陽光城	560	—	70%
地區小計	1,179	671	

項目	在建項目 總建築面積 (千平方米)	待建項目 總建築面積 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
西南地區			
22 貴陽保利春天大道	132	—	66.5%
23 貴陽保利公園2010	418	545	100%
24 貴陽保利溪湖	172	—	50%
25 貴陽保利鳳凰灣	496	321	51%
26 遵義保利未來城市	629	2,581	35%
27 南寧保利山漸青	167	—	100%
28 南寧保利君悅灣	210	—	30%
29 南寧保利心語	169	—	100%
30 南寧保利領秀前城	940	308	46.7%
31 南寧保利領秀前城二期	94	1,680	100%
32 昆明保利大家	355	—	73%
	<hr/>	<hr/>	
地區小計	3,783	5,435	
其他地區			
33 武漢保利城	386	440	68%
34 武漢保利江錦	136	—	51%
35 武漢保利公園家	—	297	55%
36 武漢保利上城	358	164	64.3%
37 哈爾濱保利水韻長灘	209	21	58%
38 哈爾濱保利城	87	34	100%
39 哈爾濱群力022項目	—	148	100%
40 哈爾濱群力034項目	—	146	100%
41 牡丹江保利江山悅	164	177	100%
42 濟南翡麗公館	198	83	25%
43 濟南海子窪項目	24	164	60%
44 濟南大柿子園項目	91	57	51%
45 濟南中麓府	164	123	33%
46 濟南槐蔭項目	—	638	75%
47 煙台保利愛尚海	203	—	70%
48 威海財信保利名著	197	137	30%
49 淄博保利華府	158	—	65%
50 淄博大成項目	43	191	65%
51 濰坊中南保利樾府	234	190	30%
52 萬寧保利半島1號	—	369	100%
	<hr/>	<hr/>	
地區小計	2,652	3,378	

項目	在建項目 總建築面積 (千平方米)	待建項目 總建築面積 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
港澳及境外地區			
53 香港啟德龍譽	70	—	100%
54 香港屯門項目	21	—	100%
55 香港油塘項目	—	42	70%
56 澳門路環項目	—	528	30%
57 英國倫敦堪比恩項目	16	—	50%
	<u>108</u>	<u>571</u>	
地區小計	108	571	
合計	9,317	10,933	

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

二零一八年，置業集團竣工面積約361.7萬平方米，年內整體竣工項目共10個。

二零一八年主要竣工項目列表

項目	二零一八年 竣工建築面積 (千平方米)	截至 二零一八年底 項目累計已 竣工建築面積 (千平方米)
長三角地區		
上海嘉定捆綁項目	164	477
上海保利綠地廣場	208	330
寧波保利印江南	82	342
寧波上湖城章	223	223
珠三角地區		
廣州南沙保利城	144	434
廣州保利翡翠山	65	95
佛山保利中央公園	59	467
惠州保利山水城	24	473
惠州保利陽光城	156	310
西南地區		
貴陽保利春天大道	103	492
貴陽保利公園2010	192	1,010
貴陽保利溪湖	136	690
貴陽保利鳳凰灣	210	737
遵義保利未來城市	114	1,961
南寧保利山漸青	120	482
南寧保利心語	16	128
南寧保利領秀前城	482	482
柳州保利大江郡	216	929
其他地區		
武漢保利城	140	1,004
武漢保利上城	102	287
哈爾濱保利水韻長灘	45	443
哈爾濱保利城	136	489
濟南保利海德公館	69	434
濟南保利中心	153	477
濟南保利華庭	128	419
威海保利紅葉谷	129	129
合計	3,617	13,747

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

二零一八年，置業集團共有逾50個項目實現銷售結轉，結轉金額達182億元人民幣，結轉面積約159.3萬平方米，結轉均價約為11,407元人民幣／平方米。按結轉金額計，公寓佔74%，別墅佔7%，商舖佔7%，寫字樓佔3%，車位佔9%。區域分佈上，長三角佔17%，珠三角佔19%，西南地區佔28%，其他地區佔36%。

二零一八年主要結轉項目列表

項目	二零一八年結轉金額 (人民幣百萬元)
長三角地區	
1 上海保利天琴宇舍	418
2 上海保利天鵝語苑	141
3 上海嘉定捆綁項目	148
4 蘇州保利獨墅西岸	178
5 蘇州保利觀湖國際	61
6 寧波保利城	3
7 寧波保利印江南	1,610
8 余姚保利喬登國際花園	337
9 德清保利原鄉	26
10 其他尾盤項目	42
	<hr/>
地區小計	2,966
	<hr/> <hr/>

項目

二零一八年結轉金額
(人民幣百萬元)

珠三角地區

11	廣州保利高爾夫郡	158
12	廣州保利花城	32
13	廣州保利西悅灣	326
14	廣州保利悅廷	35
15	廣州南沙保利城	738
16	廣州保利翡翠山	880
17	佛山保利天璽花園	32
18	佛山保利上城	27
19	佛山保利中央公園	449
20	深圳保利上城花園	18
21	深圳保利悅都花園	96
22	惠州保利山水城	197
23	惠州保利陽光城	435
24	其他尾盤項目	12

地區小計

3,435

西南地區

25	貴陽保利溫泉新城	13
26	貴陽保利春天大道	557
27	貴陽保利公園2010	1,006
28	貴陽保利溪湖	549
29	貴陽保利鳳凰灣	1,008
30	遵義保利未來城市	529
31	南寧保利山漸青	796
32	南寧保利愛琴海	40
33	南寧保利心語	161
34	柳州保利大江郡	82
35	昆明保利六合天城	74
36	昆明保利大家	153
37	其他尾盤項目	67

地區小計

5,035

項目	二零一八年結轉金額 (人民幣百萬元)
其他地區	
38 武漢保利城	953
39 武漢保利藍海郡	29
40 哈爾濱保利清華頤園	19
41 哈爾濱保利水韻長灘	294
42 哈爾濱保利上城	13
43 哈爾濱保利城	1,486
44 濟南保利海德公館	807
45 濟南保利中心	1,073
46 濟南保利華庭	964
47 煙台保利香榭里公館	59
48 威海保利凱旋公館	49
49 威海保利紅葉谷	795
50 萬寧保利半島1號	128
51 其他尾盤項目	62
地區小計	6,732
合計	18,169

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。

二零一八年結轉物業類型列表

物業類型	二零一八年 結轉金額 (人民幣百萬元)	百分比 (%)
公寓	13,424	74%
別墅	1,305	7%
商舖	1,342	7%
寫字樓	476	3%
車位	1,621	9%
合計	18,169	100%

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80.7萬平方米，資產值約126億港元。二零一八年，本集團旗下寫字樓和商場出租率總體保持平穩，租金水平較去年同期有所提升。酒店方面，北京保利大廈酒店部分、武漢保利大酒店和貴陽保利國際溫泉酒店經營情況保持良好，上海嘉定凱悅酒店試營業順利。

截至二零一八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)	二零一八年 平均出租率	二零一七年 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	100%	100%	75%	辦公樓
上海	上海保利廣場(部分)	34	92%	92%	100%	辦公樓及商業
上海	上海證券大廈(部分)	48	88%	90%	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)	97	80%	85%	100%	辦公樓及商業
貴陽	貴陽保利國際廣場	52	100%	100%	66.5%	商業
酒店						
北京	北京保利大廈酒店	63	78%	76%	75%	酒店
武漢	武漢保利大酒店	28	77%	72%	100%	酒店
貴陽	貴陽保利國際溫泉酒店	39	52%	55%	66.5%	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。

二零一八年，本集團物業管理公司實現收入共計8.09億元人民幣，較去年同期上升15%，管理物業項目195個，共計建築面積3,382萬平方米，較去年同期增長15%。

二零一九年展望

二零一九年，預期中國房地產市場將以「穩地價、穩房價、穩預期」為調控主基調。中央經濟工作會議指出，要構建房地產市場健康發展長效機制，堅持房住不炒，因城施策。地方政府將擁有更多政策自主權，就所在城市經濟和人口發展情況，從供需兩端協同精準發力，承擔起穩房價的主體責任。各城市的政策差異和市場冷暖或同時存在，並出現區域性和階段性的市場機會。本集團將密切關注各經營區域的窗口期，緊抓銷售與回籠。

預期土地市場供應量將有所上升，但市場熱度保持穩定。土地出讓模式或進一步創新，共有產權和租賃住房等佔比增加。除了傳統的招拍掛模式，本集團亦將持續探索城市舊改、產業地產及國企合作等拓展機會，並積極關注特色小鎮、長租公寓和主題地產等新型業務發展。

中國經濟由去槓桿轉為穩槓桿，市場流動性將有所改善。上市房企在融資、拿地和銷售方面的優勢凸顯，行業集中度進一步提高。本集團將繼續強化現金流管理，提高開發效率，加大銷售去化力度；持續開拓多元化的融資渠道，充分利用國企背景和境外上市平台，發揮資金成本優勢；審慎有序拓展業務，精選優選項目，實現經營業績穩定增長。

二零一九年，本集團將按照穩中求進、提質增效、持續增強企業核心競爭力和抗風險能力的整體思路，繼續做優做強房地產主營業務，提升資產周轉率，加大項目拓展力度，深化薪酬制度改革，為公司股東創造持續和理想的回報。

財務回顧

流動資金及資本結構

於二零一八年十二月三十一日，本公司之股東應佔權益總額為29,889,095,000港元(二零一七年：28,296,364,000港元)，而每股資產淨值為8.16港元(二零一七年：7.73港元)。於二零一八年十二月三十一日，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%(二零一七年：76.1%)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團尚未償還之銀行及其他借貸(包括應付票據)為55,005,817,000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13,840,294,000港元(25%)、在一年後但兩年內償還之17,291,725,000港元(31%)、在兩年後但五年內償還之18,357,739,000港元(34%)及在五年後償還之5,516,059,000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40,988,609,000港元(75%)、按美元計值之3,900,000,000港元(7%)及按港元計值之10,117,208,000港元(18%)。

本集團39.5%銀行及其他借貸(包括應付票據)以固定息率計息，而餘下60.5%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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值為47,889,262,000港元，銀行總結存為27,354,481,000港元(二零一七年：分別為39,624,720,000港元及21,250,887,000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，本集團已抵押作為本集團獲授的信貸融資的擔保的資產賬面值如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
投資物業	6,031,545	3,704,286
酒店物業	151,724	157,143
樓宇	95,931	—
預付租賃款項	61,656	65,414
發展中物業	19,685,181	21,637,628
持作出售物業	924,713	2,719,388
銀行存款	4,201,597	329,237
	<u>31,152,347</u>	<u>28,613,096</u>

除上述資產抵押外，於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
總資產	11,584,681	12,823,267
總負債	(10,680,886)	(12,999,927)
淨資產(負債)	<u>903,795</u>	<u>(176,660)</u>

於二零一八年十二月三十一日，本集團於合營企業的權益已抵押作為合營企業獲授的信貸融資的擔保。已抵押權益為3,713,975,000港元。

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。於二零一八年十二月三十一日，給予銀行的最高擔保額達24,775,663,000港元(二零一七年：28,685,243,000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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團就本集團若干合營企業所獲授信貸融資3,923,226,000港元(二零一七年：2,170,910,000港元)向若干銀行提供擔保，而合營企業已動用其中3,909,068,000港元(二零一七年：2,088,743,000港元)。

僱員

於二零一八年十二月三十一日，本集團約有13,152名僱員，年內酬金為1,176,250,000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。

報告期後事項

截至本公告日期，於二零一八年十二月三十一日後概無發生任何重大事項可能嚴重影響本集團的經營及財務表現。

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

現任審核委員會由四名獨立非執行董事葉振忠先生、梁秀芬小姐(主席)、蔡澍鈞先生及黃家倫先生組成。本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之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A.5.1至A.5.4及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。

企業管治守則之守則條文第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E.1.2條，董事會主席應出席股東週年大會，惟本公司主席雪明先生因在相關時間需要處理其他要務而未能出席本公司於二零一八年五月二十四日舉行之股東週年大會。

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二零一八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。二零一八年年報亦可於二零一九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
張炳南

香港，二零一九年三月二十九日

於本公佈日期，本公司之執行董事為張炳南先生、韓清濤先生、雪明先生、王旭先生、王健先生、叶黎聞先生及竺偉榮先生；及獨立非執行董事為葉振忠先生、蔡澍鈞先生、梁秀芬小姐及黃家倫先生。