

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分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 DEVELOPMENT CO., LTD.**

**保利物業發展股份有限公司**

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：06049)

**截至2019年12月31日止年度全年業績公告**

**財務概要**

	截至12月31日止年度		變動
	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元	
收入	<b>5,966.8</b>	4,229.4	增加41.1%
毛利	<b>1,210.7</b>	851.3	增加42.2%
毛利率	<b>20.3%</b>	20.1%	增加0.2個 百分點
年內溢利	<b>503.2</b>	336.1	增加49.7%
淨利率	<b>8.4%</b>	7.9%	增加0.5個 百分點
本公司擁有人應佔年內溢利	<b>490.5</b>	328.4	增加49.3%
每股基本盈利(人民幣元)	<b>1.21</b>	0.82	增加47.6%
現金及現金等價物	<b>6,508.6</b>	1,793.6	增加262.9%
經營活動所得現金流淨額	<b>694.4</b>	432.8	增加60.5%
建議每股年度股息(人民幣元)	<b>0.3</b>		
建議派息率	<b>33.8%</b>		

- 截至2019年12月31日止年度，保利物業發展股份有限公司(「本公司」或「保利物業」及其附屬公司統稱「本集團」或「我們」)錄得收入約為人民幣5,966.8百萬元，較2018年同期增長約41.1%。截至2019年12月31日止年度，本集團三大業務所貢獻的收入如下：(i)物業管理服務收入較2018年同期增長約32.1%至約人民幣3,843.8百萬元；(ii)非業主增值服務收入較2018年同期增長約39.1%至約人民幣968.7百萬元；及(iii)社區增值服務收入較2018年同期增長約85.2%至約人民幣1,154.3百萬元。
- 截至2019年12月31日止年度，本集團錄得(i)毛利約為人民幣1,210.7百萬元，較2018年同期增長約42.2%，毛利率約為20.3%，較2018年同期增長約0.2個百分點；(ii)年內溢利約為人民幣503.2百萬元，較2018年同期增長49.7%，淨利率約為8.4%，較2018年同期增長約0.5個百分點；(iii)本公司擁有人應佔年內溢利約為人民幣490.5百萬元，較2018年同期增長約49.3%；及(iv)每股基本盈利約為人民幣1.21元。
- 於2019年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣6,508.6百萬元，較2018年12月31日增加約人民幣4,715.0百萬元，增長約262.9%。截至2019年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額約為人民幣694.4百萬元，較2018年同期增長約60.5%。
- 經考慮本集團業務發展需要及本公司股東(「股東」)回報後，本公司董事(「董事」)會(「董事會」)建議派發2019年年度股息每股人民幣0.3元，派息比率約為33.8%。

## 業績

董事會謹此公佈本集團截至2019年12月31日止年度之經審核綜合業績，連同2018年同期之比較數據如下：

### 綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	4	<b>5,966,836</b>	4,229,378
服務成本		<b>(4,756,115)</b>	<b>(3,378,100)</b>
毛利		<b>1,210,721</b>	851,278
其他收入及其他淨收益／(虧損)	5	<b>34,510</b>	26,638
行政開支		<b>(573,796)</b>	(415,266)
應佔聯營企業／合營企業業績		<b>16,282</b>	4,607
融資成本		<b>(898)</b>	(823)
其他開支		<b>(1,385)</b>	<b>(3,621)</b>
除所得稅開支前溢利	6	<b>685,434</b>	462,813
所得稅開支	7	<b>(182,252)</b>	(126,746)
年內溢利		<b>503,182</b>	336,067
以下各方應佔年內溢利：			
—本公司擁有人		<b>490,511</b>	328,444
—非控股權益		<b>12,671</b>	7,623

截至12月31日止年度  
**2019年**                      2018年  
附註 人民幣千元      人民幣千元

其他全面收入(扣除稅項)

其後將不會重新分配至損益的項目：

按公平值計入其他全面收入  
的金融資產

—公平值變動

2,200                      5,508

年內溢利及全面收入總額

505,382                      341,575

以下各方應佔年內溢利及全面收入總額：

—本公司擁有人

492,711                      333,952

—非控股權益

12,671                      7,623

每股盈利(以人民幣元/股表示)

—每股基本及攤薄盈利

9                      1.21                      0.82

## 綜合財務狀況表

	於12月31日	
	2019年	2018年
附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產及負債</b>		
<b>非流動資產</b>		
於聯營企業／合營企業的權益	27,254	26,822
物業、廠房及設備	98,989	91,064
投資物業	15,475	18,946
按公平價值計入其他全面收入的 金融資產	13,000	10,800
無形資產	10 95,709	98,583
物業、廠房及設備預付款項	10,698	5,304
遞延稅項資產	6,636	3,551
	<u>267,761</u>	<u>255,070</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	46,268	65,981
貿易應收款項及應收票據	11 391,388	196,296
預付款項、按金及其他應收款項	357,032	223,515
存款及銀行結餘	6,508,618	1,811,570
	<u>7,303,306</u>	<u>2,297,362</u>
<b>流動負債</b>		
貿易應付款項	12 253,359	193,320
應計費用及其他應付款項	1,180,167	887,885
應付所得稅	51,024	42,763
租賃負債	2,643	2,284
合約負債	936,732	704,493
	<u>2,423,925</u>	<u>1,830,745</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>4,879,381</u>	<u>466,617</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>5,147,142</u>	<u>721,687</u>

	於12月31日	
	2019年	2018年
附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	12,252	15,445
遞延稅項負債	12,642	13,113
	<u>24,894</u>	<u>28,558</u>
<b>資產淨值</b>	<b><u>5,122,248</u></b>	<b><u>693,129</u></b>
<b>權益</b>		
本公司擁有人應佔股本及儲備		
股本	13 533,333	100,000
儲備	4,522,154	549,858
本公司擁有人應佔權益	5,055,487	649,858
非控股權益	66,761	43,271
<b>權益總額</b>	<b><u>5,122,248</u></b>	<b><u>693,129</u></b>

## 綜合財務報表附註

### 1. 一般資料

本公司於1996年6月26日根據中國公司法在中國註冊成立。於2016年10月25日，本公司由有限責任公司改制為股份有限公司。本公司的註冊辦事處位於中國廣東省廣州市海珠區閱江中路688號201-208室。本公司的主要營業地點位於中國。本公司於2019年12月19日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。母公司為保利發展控股集團股份有限公司(「保利發展控股」)，其股份於中國上海證券交易所主板上市。最終控股公司為中國保利集團有限公司(「中國保利集團」)，一家在中國註冊成立的國有企業。

本集團主要於中國從事物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。綜合財務報表由董事會於2020年3月25日授權刊發。

### 2. 採納新訂及經修訂準則

#### 2.1 採納新訂及經修訂準則

自2019年1月1日開始的財政年度生效的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港會計準則(「香港會計準則」)已於截至2019及2018年12月31日止年度的綜合財務報表中貫徹應用。

香港財務報告準則第16號 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	租賃 所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則第9號修訂 香港會計準則第19號修訂 香港會計準則第28號修訂 香港財務報告準則2015年至 2017年週期之年度改進	具有負補償之提前還款特性 計劃修正、縮減或清償 於聯營企業及合營企業的長期權益 香港財務報告準則第3號業務合併、香港財務 報告準則第11號聯合安排、香港會計準則 第12號所得稅及香港會計準則第23號借貸 成本修訂

採納香港財務報告準則第16號租賃的影響概述如下。自2019年1月1日起生效的其他新訂或經修訂香港財務報告準則及香港會計準則對本集團的會計政策並無任何重大影響。

#### 採納香港財務報告準則第16號的影響

香港財務報告準則第16號對租賃會計的會計處理作出重大更改，主要是承租人的會計處理方面。其取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包含一項租賃、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－獎勵及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及以租賃為法定形式的交易實質。從承租人角度來看，絕大部分租賃於財務狀況表確認為使用權資產及租賃負債，惟此一原則對於相關資產價值較低或被釐定為短期租賃的租賃而言則屬例外情況。從出租人角度來看，會計處理大致與香港會計準則第17號一致。有關香港財務報告準則第16號對租賃的新定義、其對本集團會計政策的影響以及香港財務報告準則第16號項下准許本集團採納的過渡方法的詳情，請參閱本附註第(i)至(ii)條。

(i) 租賃的新定義

根據香港財務報告準則第16號，租賃被定義為以代價換取於一段時間內獲得資產(相關資產)使用權的一項合約或合約的一部分。當客戶於整個使用期間同時：(a)有權獲取使用已識別資產帶來的絕大部分經濟利益及(b)有權指示已識別資產的用途時，則合約附帶權利可於一段時間內控制已識別資產的用途。

就含有租賃部分以及一項或多項額外租賃或非租賃部分的合約而言，承租人須以租賃部分的相對獨立價格及非租賃部分的總獨立價格作為基準，將合約代價分配至各租賃部分，除非承租人應用實際權宜方法使承租人可按相關資產類別選擇不將非租賃部分從租賃部分中區分開來，而是將各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬列作單一租賃部分。

本集團已選擇不區分非租賃部分並就所有租賃將所有各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬列作單一租賃部分。

(ii) 作為承租人的會計處理

根據香港會計準則第17號，承租人須根據租賃資產擁有權隨附風險及回報與出租人或承租人的相關程度將租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃釐定為經營租賃，承租人將於租賃期內將經營租賃項下的租賃付款確認為開支。租賃項下的資產將不會於承租人的財務狀況表內確認。

根據香港財務報告準則第16號，所有租賃(不論為經營租賃或融資租賃)須於財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟香港財務報告準則第16號為實體提供會計政策選擇，可選擇不將(i)屬短期租賃的租賃及/或(ii)相關資產為低價值的租賃進行資本化。本集團已選擇不就低價值資產以及租賃期於開始日期起計少於12個月的租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關的租賃付款已於租賃期內按直線法攤銷。

本集團於租賃開始日期確認使用權資產及租賃負債。

使用權資產

使用權資產應按成本確認並將包括：(i)初步計量租賃負債的金額(請參閱下文有關租賃負債入賬的會計政策)；(ii)於開始日期或之前作出的任何租賃付款減已收取的任何租賃優惠；(iii)承租人產生的任何初始直接成本；及(iv)承租人拆除及移除相關資產至租賃條款及條件規定狀況將產生的估計成本，惟該等成本乃為生產存貨而產生則除外。除符合投資物業定義或本集團應用重估模式的一類物業、廠房及設備之使用權資產外，本集團採用成本模式計量使用權資產。根據成本模式，本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權資產，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。符合投資物業定義之使用權資產，按折舊成本列賬以及符合租賃土地及持作自用樓宇定義之使用權資產，按折舊成本列賬。



對本集團而言，持作出租或資本增值用途的租賃土地及樓宇將繼續根據香港會計準則第40號入賬並且將以折舊成本列賬。持作自用的租賃土地及樓宇將繼續根據香港會計準則第16號入賬並按折舊成本列賬。因此，採納香港財務報告準則第16號不會對該等使用權資產構成任何重大影響。除上述使用權資產外，本集團亦已根據租賃協議出租若干物業，其中經本集團判斷後，斷定其屬持作自用租賃土地及樓宇以外的獨立資產類別。因此，租賃協議項下物業產生的使用權資產按折舊成本列賬。

## 租賃負債

租賃負債應按並非於租賃開始日期支付之租賃付款的現值確認。租賃付款將採用租賃暗含的利率貼現(倘該利率可輕易釐定)。倘該利率無法輕易釐定，本集團將採用本集團的增量借款利率。

下列並非於租賃開始日期支付的租賃期內就相關資產使用權支付的款項被視為租賃付款：(i)固定付款減任何應收租賃優惠；(ii)初步按開始日期之指數或利率計量的浮動租賃付款(取決於指數或利率)；(iii)承租人根據剩餘價值擔保預期將支付的款項；(iv)倘承租人合理確定行使購買選擇權，該選擇權的行使價；及(v)倘租賃條款反映承租人行使選擇權終止租賃，終止租賃的罰款付款。

於開始日期後，承租人應透過下列方式計量租賃負債：(i)增加賬面值以反映租賃負債的利息；(ii)減少賬面值以反映作出的租賃付款；及(iii)重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修訂，如指數或利率變動導致日後租賃付款變動、租賃條款變動、隨後成為實質固定付款的浮動付款或購買相關資產的評估變動。

## 2.2 尚未生效的新訂準則、詮釋及修訂

本集團並未於該等財務報表中提早採納的以下尚未生效的新訂準則、詮釋及修訂將會或可能對本集團未來財務報表有影響：

香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號修訂	重要性的釋義 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號修訂	利率指標改革 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號修訂	業務的釋義 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂	投資者與其聯營企業或 合營企業之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 自2020年1月1日或之後開始年度期間生效。

<sup>2</sup> 自2021年1月1日或之後開始年度期間生效。

<sup>3</sup> 該等修訂原定於2018年1月1日或之後開始之期間生效。生效日期現已推遲/取消。該等修訂獲允許提早應用。

本集團尚未能陳述此等新公佈是否將引致本集團會計政策及財務報表出現重大變動。

### 3 分部資料

管理層根據由主要經營決策者(「主要經營決策者」)審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者為本公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

#### 有關主要客戶的資料

於截至2019年及2018年12月31日止年度，來自一名股東—保利發展控股及其附屬公司(「保利發展控股集團」)的收入分別佔本集團收入的14.7%及16.0%。除保利發展控股集團外，本集團擁有眾多客戶，概無任何客戶於截至2019年及2018年12月31日止年度貢獻本集團收入的10%或以上。

#### 有關經營分部的資料

本集團主要於中國從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。管理層按一個經營分部審閱業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，本公司的主要經營決策者認為僅有一個用於作出策略性決策的經營分部。

#### 有關地理區域的資料

本集團的主要經營實體均位於中國，故於截至2019年及2018年12月31日止年度本集團的全部收入均來自中國。

於2019年及2018年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

### 4 收入

收入主要包括物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務所得款項。截至2019年及2018年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	已確認來自客戶的收入	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業管理服務	按時間段	<b>3,843,828</b>	2,909,508
非業主增值服務	按時間段	<b>968,752</b>	696,502
社區增值服務			
—其他增值服務	按時間段	<b>910,253</b>	581,578
—銷售貨品	按時間點	<b>244,003</b>	41,790
		<b>5,966,836</b>	<b>4,229,378</b>

就物業管理服務而言，履約責任於提供服務時達致，且業主及物業開發商並無信貸期。就非業主增值服務而言，履約責任於提供服務時達致。就社區增值服務而言，履約責任於提供服務時達致，且服務收入乃由住戶於發出繳款通知書後到期支付的款項。

(a) 未達成履約義務

對於物業管理服務及非業主增值服務而言，在有權開立發票金額與本集團迄今履約對於客戶的價值直接相關時，本集團每月按相等於有權開立發票的金額確認收入。本集團已選擇可行權宜辦法，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。大部分物業管理合同並無固定期限。當交易對手通知本集團不再需要服務時，非業主增值服務合同的期限通常會到期。

就社區增值服務而言，其乃於短期內提供，且於各期末並無未達成的履約責任。

(b) 因獲得合約的增量成本而確認的資產

截至2019年及2018年12月31日止年度，於獲得合約方面並無重大增量成本。

(c) 合約負債詳情

本集團已確認以下與收入相關的合約負債：

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
合約負債	<u>936,732</u>	<u>704,493</u>

(i) 合約負債的重大變動

本集團的合約負債主要來自客戶預付款，但尚未提供相關服務。由於本集團業務增長，該等負債增加。

(ii) 就合約負債確認的收入

下表顯示於當前年度結轉的合約負債中確認的收入金額。

	於12月31日	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收入		
物業管理服務	609,992	463,888
社區增值服務	47,702	23,155
非業主增值服務	11,995	5,313
	<u>669,689</u>	<u>492,356</u>

## 5 其他收入及其他淨收益／(虧損)

截至12月31日止年度  
2019年 2018年  
人民幣千元 人民幣千元

### 其他收入：

銀行利息收入	9,798	9,279
其他利息收入(附註a)	15,782	7,280
政府補貼(附註b)	31,812	4,013
罰款收入	1,286	2,513
其他	426	702
	<u>59,104</u>	<u>23,787</u>

### 其他淨收益／(虧損)：

出售投資物業收益	2,835	4,051
出售物業、廠房及設備的虧損	(279)	(113)
出售其他金融資產的虧損	-	(56)
貿易應收款項(減值虧損)／減值虧損撥回	(8,744)	1,785
其他應收款項減值虧損	(3,582)	(2,816)
匯兌虧損淨額	(14,824)	-
	<u>34,510</u>	<u>26,638</u>

### 附註：

(a) 其他利息收入指以下各項：

- i. 於截至2019年12月31日止年度，自應收保利發展控股集團款項收取的利息；該等款項為無抵押、計息及按要求償還(2018年：無)。
- ii. 於截至2019年及2018年12月31日止年度，自應收一名關聯方款項收取的利息；該等款項為無抵押、計息及按要求償還。
- iii. 於截至2019年及2018年12月31日止年度，亦就存放於同系附屬公司保利財務有限公司(「保利財務」)的存款收取利息；該等款項為無抵押、計息及按要求或於通知後七日內償還。

(b) 政府補貼指自地方政府獲得的作為業務發展獎勵的財務支援，政府補貼概無附帶任何未滿足的條件。

## 6 除所得稅開支前溢利

除所得稅開支前溢利乃扣除／(計入)下列各項後達致：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
核數師薪酬	2,000	800
物業、廠房及設備折舊	33,029	26,971
投資物業折舊	647	780
無形資產攤銷	6,778	2,546
貿易應收款項減值虧損／(減值虧損撥回)	8,744	(1,785)
其他應收款項減值虧損	3,582	2,816
短期租賃開支	45,517	36,739
融資成本－租賃負債的利息	898	823
上市開支	6,070	—
	<b>2,972,913</b>	<b>2,178,603</b>
員工成本(包括董事酬金)：		
薪金及花紅	2,591,166	1,870,958
養老金成本、住房公積金、醫療保險及其他社會保險	381,747	307,645
	<b>2,972,913</b>	<b>2,178,603</b>

## 7 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期稅項		
本年度稅項	186,558	127,625
遞延稅項		
計入年內損益	(4,306)	(879)
	<b>182,252</b>	<b>126,746</b>

由於本集團於截至2019年及2018年12月31日止年度並無於香港產生應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據於2008年1月1日生效的中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，除另有註明外，本集團中國實體須按25%稅率繳納所得稅。

本集團就中國內地業務作出的企業所得稅撥備已根據現行法規、詮釋及慣例，按年內估計應課稅利潤的適用稅率計算。中國企業所得稅一般稅率為25%。本集團兩間附屬公司位於中國西部地區，於部分年間享受15%的企業所得稅優惠稅率。



## 10 無形資產

	物業 管理合同 人民幣千元	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於2018年1月1日	–	–	–
透過收購一間附屬公司而購置	<u>55,000</u>	<u>46,129</u>	<u>101,129</u>
於2018年12月31日及2019年1月1日	<u>55,000</u>	<u>46,129</u>	<u>101,129</u>
透過收購一間附屬公司而購置	<u>3,000</u>	<u>904</u>	<u>3,904</u>
於2019年12月31日	<u>58,000</u>	<u>47,033</u>	<u>105,033</u>
累計攤銷			
於2018年1月1日	–	–	–
攤銷	<u>2,546</u>	<u>–</u>	<u>2,546</u>
於2018年12月31日及2019年1月1日	<u>2,546</u>	<u>–</u>	<u>2,546</u>
攤銷	<u>6,778</u>	<u>–</u>	<u>6,778</u>
於2019年12月31日	<u>9,324</u>	<u>–</u>	<u>9,324</u>
賬面淨值			
於2019年12月31日	<u>48,676</u>	<u>47,033</u>	<u>95,709</u>
於2018年12月31日	<u>52,454</u>	<u>46,129</u>	<u>98,583</u>

## 11 貿易應收款項及應收票據

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
關聯方	133,976	99,711
第三方	<u>272,447</u>	<u>103,296</u>
總計	<b>406,423</b>	203,007
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(15,455)</u>	<u>(6,711)</u>
	<b>390,968</b>	196,296
應收票據	<u>420</u>	<u>-</u>
	<b>391,388</b>	<b>196,296</b>

於2019年及2018年12月31日，貿易應收款項以人民幣計值，且貿易應收款項的公平值與其賬面值相若。

貿易應收款項主要產生自包幹制下的物業管理服務收入及非業主增值服務收入。

包幹制下的物業管理服務收入乃根據相關物業服務協議的條款收取。來自物業管理服務的服務收入乃於發出繳款通知書後由住戶應付的款項。

於2019年12月31日，本集團的應收票據到期日為1個月內。於2019年12月31日，應收票據來自保利發展控股集團。

於2019年及2018年12月31日，按發票日期作出的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	383,526	188,785
一至兩年	20,962	12,895
兩年以上	<u>1,935</u>	<u>1,327</u>
	<b>406,423</b>	<b>203,007</b>

## 12 貿易應付款項

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
關聯方(附註)	10,217	-
第三方	<u>243,142</u>	<u>193,320</u>
	<b>253,359</b>	<b>193,320</b>



根據通常與發票日期一致的服務及商品收據，本集團於年末的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	244,999	180,613
一至兩年	8,194	11,224
兩年以上	166	1,483
	<u>253,359</u>	<u>193,320</u>

附註：結餘為無抵押、不計息及按要求償還。

### 13 股本

	附註	內資股		上市H股		總計	
		數目 千股	金額 人民幣千元	數目 千股	金額 人民幣千元	數目 千股	金額 人民幣千元
已註冊、已發行及 已繳足：							
於2018年1月1日、 2018年12月31日及 2019年1月1日	(a)	100,000	100,000	-	-	100,000	100,000
資本化後發行的內資股	(b)	300,000	300,000	-	-	300,000	300,000
全球發售後發行的H股	(c)	-	-	133,333	133,333	133,333	133,333
於2019年12月31日		<u>400,000</u>	<u>400,000</u>	<u>133,333</u>	<u>133,333</u>	<u>533,333</u>	<u>533,333</u>

附註：

- (a) 本公司於1996年6月26日根據中國法律註冊成立為國有有限公司，註冊股本為人民幣3,000,000元，分為3,000,000股每股面值人民幣1.00元的內資股。本公司註冊股本其後於2003年5月21日、2011年5月19日及2016年9月26日分別增至人民幣5,000,000元、人民幣50,000,000元及人民幣100,000,000元。
- (b) 根據於2019年5月7日通過的書面決議案，通過分別將為數人民幣80,000,000元的資本儲備及人民幣220,000,000元的保留盈利資本化，註冊股本由約人民幣100,000,000元增至人民幣400,000,000元。
- (c) 於2019年12月19日，本公司通過全球發售以35.1港元的價格發行133,333,400股每股面值人民幣1.00元的H股。同日，本公司的H股在聯交所上市。發行所得款項總額為4,680,002,000港元(等價於人民幣4,207,509,400元)。扣除包銷費用及其他相關費用人民幣134,591,000元後，發行所得款項淨額為人民幣4,072,918,400元，其中人民幣133,333,400元作為股本及人民幣3,939,585,000元計入股份溢價。
- (d) 內資股股東和H股股東同是普通股股東，享有同等權利，承擔同等義務。

## 董事長致辭

謹致各位股東：

本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至2019年12月31日止年度的全年業績。年內，本集團實現收入約為人民幣5,966.8百萬元，較2018年同期增加約41.1%，毛利約為人民幣1,210.7百萬元，較2018年同期增加約42.2%，實現年內溢利約為人民幣503.2百萬元，較2018年同期增長約49.7%，本公司擁有人應佔年內溢利約為人民幣490.5百萬元，較2018年同期增長約49.3%。

### 回顧2019年

我們保持規模化發展的良好勢頭。保利物業合同管理面積約498.1百萬平方米，在管面積約287.0百萬平方米，年內分別增長約136.6百萬平方米和約96.4百萬平方米。截至目前，保利物業已形成涵蓋29個省份、170個城市的全國化佈局，擁有橫跨住宅、商業辦公、公共服務等於一體的全品類服務體系，覆蓋高校及教研物業、城鎮景區、政府辦公樓、城市公共設施、軌道及交通物業等多元服務業態，為各類業主提供專業、人文、有價值的服務。管理規模的高速增長既源於中國房地產市場的蓬勃發展及大股東保利發展控股集團的卓越表現，也來自於保利物業市場開拓力度的不斷加大，通過深度整合央企資源及品牌優勢，與多家地方城投平台、央企國企、區域開發商建立戰略聯盟，加速「央央合作」、「央地合作」落地。

我們堅定推進「大物業」戰略，積極佈局多業態公共服務。作為行業內「大物業」戰略的先行者，我們緊抓國家「放管服」改革和「鄉村振興」政策機遇，從社區走向城市。在公共服務領域，我們已進入全國22個省、自治區和直轄市，擁有豐富的業態佈局，在管項目266個，在管面積約140.3百萬平方米。我們建立了多項公共業態的服務標準和管理體系，嚴把服務品質。我們不斷開拓創新，成功舉辦了「第二屆中國社會治理與協同創新鎮長論壇」，並首次進入軍產物管領域。我們開放共贏，積極開展細分領域的戰略合作，希冀與行業同行者一併，推進公共服務市場化格局，助力建設人民美好生活。

我們加碼品質管理和服務創新，打造上乘的居住體驗。我們始終認為優質的物管服務是公司最為核心的競爭力。從服務品質和居住體驗著手，一方面大力推進服務標準化建設，強化服務全過程質量管控，提升業主滿意度和客戶黏性；另一方面緊密圍繞業主在美居服務、社區零售、家政服務等領域的生活需求，打造增值服務品類，構建社區的「盈和生態」。我們亦通過業主APP、微信小程序等信息化手段，以及在物聯網、智慧社區等方面的積極實踐，提升服務響應速度和與業主的雙向交互能力。

我們不斷強化團隊建設，打造「同心同向」的奮鬥者文化。保利物業將獨特的軍旅文化與現代企業管治相融合，構建起勤懇務實、勇於開拓、拼搏向上的奮鬥者文化，擁有高效的決策和執行力。我們重視專業化人才的引進，以適應多板塊業務的高速發展，並通過多層次人才培養計劃持續優化人才梯隊。建立「同心同向」考核體系，將職能管控與業務單元緊密連接，建立市場化的薪酬激勵機制，不斷激發團隊戰鬥力。

## 展望未來

中國物管行業正處於發展模式和競爭格局將發生深度變革的起點。我們堅定地看好物管行業的發展前景，以及行業規模增長、集中度提升、邊界擴容、增值創新、科技賦能等一系列積極變化所帶來的重大商業機遇。我們認為：

受益於中國房地產業的可持續發展，物管行業規模將持續增長。2019年，中國商品房銷售面積突破17.1億平方米，較2018年同期基本持平。雖然增長受到行業調控影響，但作為國民經濟的支柱產業，我們相信在可預見的一定時期內，房地產開發及銷售規模仍將處於峰值時代，為物管行業持續擴容奠定基礎。

物管行業較為分散，市場集中度將持續提升。根據中國指數研究院(「中指院」)2018年度統計數據，物管行業TOP100佔有率約為38.9%，TOP10佔有率不足12%。上游房地產行業集中度的持續提升(2019年房地產行業TOP10佔有率約為27.7%)將快速拉動增量物管市場的集中度提升，擁有較高品牌影響力的企業將佔據先機，「強者恒強」的格局凸顯。同時，在資本助力下，行業收購兼併將更為活躍、更具規模化，存量物管市場的集中度亦將加速提升。

物管服務將加速從社區走向社會和城市，逐步納入社會治理綜合體系。在推進社會治理現代化的政策指引下，社區作為居民生活的最小單元，將在社會網格化管理和服務中發揮重要作用。物管服務有望成為城市公共服務的重要組成，逐步納入社會治理綜合體系，充分發揮專業化、市場化優勢，為政府及公共事務管理提供更優的解決方案，加速佈局公共服務這一新興藍海市場。

增值服務加快產業鏈延伸，引領產業服務擴容。物管行業擁有的得天獨厚的入口資源優勢和業主交互能力，能夠敏銳地感知社區生活中豐富而多元的業主需求。相較基礎物管服務，社區增值服務擁有更高的盈利能力及可延展性，已成為行業不可或缺的核心業務構成。歷經多年探索實踐，社區增值服務已告別簡單的流量入口模式，呈現垂直化、專業化發展趨勢，打造安全、便捷、高性價比的產品競爭力，加快產業鏈延伸，實現物管服務與消費、零售、資管、家裝等相關產業的跨界組合，為產業發展提供了廣闊空間和想像力。

科技賦能加速行業發展模式變革，但服務初心不改。物聯網、智慧社區、人工智能等信息化、智能化手段在社區管理中的應用，打破了人力依賴的傳統服務模式，為服務效率、管理精細度的數量級提升帶來機遇。但科技應用不會改變物業管理的服務初心，只有緊扣業主需求體驗和情感交互主線，才能讓科技真正成為聯接社區的橋樑。

2020年伊始，面對新型冠狀病毒傳播的嚴峻挑戰，全國各地開展了抗擊疫情的阻擊戰。物管行業作為全天候的社區守護者，衝鋒在抗擊疫情的第一線，積極協助各級政府構建全域防線，用汗水和生命守護家園，贏得了政府、社會和廣大業主的尊重和認可。疫情對經濟發展帶來衝擊，物管行業由於抗週期、強現金流的特點，運行相對平穩，但疫情的影響也許更為深遠，可能對業主的消費習慣及企業的服務模式均會帶來改變。

這既是挑戰也是機遇。我們看到，市場對優質物管品牌和高品質物管服務的需求在快速上升，社區零售、社區醫療、跑腿代買等新興增值服務產品的潛力加速凸顯，政府在城鎮街道、交通樞紐等應急管理中的治理需求也為公共服務發展提供了機會。我們將把握機遇，練好內功，按照既定的戰略方向和節奏穩步推進，有信心、有決心實現企業的快速健康發展。

最後，本人謹代表董事會，感謝我們全體員工和管理團隊為公司發展所做出的貢獻，本人亦對所有股東和利益相關者的信任與支持表示誠摯的感謝。

保利物業發展股份有限公司  
董事長兼非執行董事  
黃海

中國廣州，2020年3月25日

## 管理層討論和分析

### 業務回顧

本集團是中國一家規模領先、具有央企背景的物業管理服務綜合運營商，根據中指院2019年的綜合實力排名，本集團在中國物業服務百強企業中排名第四，在具備央企背景的物業服務企業中排名第一。憑藉優質的綜合服務及品牌實力，贏得了良好的行業口碑，2019年內，本集團累計獲得21項國家級物業管理獎項。根據中指院的報告，本集團2019年的品牌價值逾人民幣90億元。於2019年12月31日，本集團的合同管理項目總面積達498.1百萬平方米，合同管理項目總數1,490個，遍佈全國29個省、直轄市及自治區的170個城市，在管項目總面積約為287.0百萬平方米，在管項目總數1,010個。本集團積極推進「大物業戰略」佈局，管理的業態覆蓋住宅社區、商業及寫字樓以及公共及其他物業。

本集團有三項主要業務板塊，即(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務，構成我們向客戶提供的綜合服務並覆蓋物業管理價值鏈。

#### 物業管理服務—佔總收入的約64.4%

截至2019年12月31日止年度，本集團源自物業管理服務的收入錄得約人民幣3,843.8百萬元，較2018年同期上升約32.1%，乃主要由於本集團在管面積的擴大及在管項目數量的增加。



下表載列本集團合同管理面積的變化情況：

項目來源	於12月31日					
	2019年		2018年		本年 新增面積 千平方米	增長率 %
	合同 管理面積 千平方米	佔合同 管理面積 %	合同 管理面積 千平方米	佔合同 管理面積 %		
保利發展控股 集團(附註)	209,792	42.1	178,233	49.3	31,559	17.7
第三方	288,331	57.9	183,308	50.7	105,023	57.3
合計	498,123	100.0	361,541	100.0	136,582	37.8

附註：「保利發展控股集團」指由保利發展控股集團(包括其合營企業及聯營企業)成員公司獨立開發或與其他方共同開發的物業。

控股股東保利發展控股作為中國房地產行業的標杆龍頭，為我們帶來持續增長的業務機會，於2019年12月31日，來自保利發展控股集團的合同管理面積約為209.8百萬平方米，較於2018年12月31日的合同管理面積新增約31.6百萬平方米。另一方面，憑藉本集團在物業管理領域二十餘年的深耕歷練，良好的品牌形象及扎實的服務品質，通過與多家地方城投平台、央企國企、區域型開發商建立戰略聯盟，大力推進市場化拓展。年內，我們與世界500強中國機械工業集團的附屬公司、與荷澤市城市開發投資有限公司、唐山市新城市建設投資集團有限公司、西安曲江文化產業投資(集團)有限公司等多地的城市投資平台訂立戰略合作協議。於2019年12月31日，本集團源自第三方的合同管理面積約為288.3百萬平方米，較2018年同期增長約57.3%，佔合同管理總面積的約57.9%。其中，本集團源自第三方的住宅合同管理面積不斷擴大，由2016年12月31日的約8.7百萬平方米增加到2019年12月31日的約67.7百萬平方米，複合年增長率達約98.2%。年內，我們的物業管理費收繳率約為96.0%，較2018年基本持平，繼續保持在較高水平。

下表載列於所示期間或日期本集團按照項目來源劃分的收入、在管面積及在管項目數量明細：

項目來源	截至12月31日止年度或於12月31日									
	2019年					2018年				
	收入		在管面積		在管項目數量	收入		在管面積		在管項目數量
	人民幣					人民幣				
	千元	%	千平方米	%		千元	%	千平方米	%	
保利發展控股集團(附註)	3,148,908	81.9	128,757	44.9	608	2,577,520	88.6	109,369	57.4	495
第三方	694,920	18.1	158,194	55.1	402	331,988	11.4	81,152	42.6	260
總計	<b>3,843,828</b>	<b>100.0</b>	<b>286,951</b>	<b>100.0</b>	<b>1,010</b>	<b>2,909,508</b>	<b>100.0</b>	<b>190,521</b>	<b>100.0</b>	<b>755</b>

附註：「保利發展控股集團」指由保利發展控股集團(包括其合營企業及聯營企業)成員公司獨立開發或與其他方共同開發的物業。

於2019年12月31日，本集團總在管面積約為287.0百萬平方米，其中來自保利發展控股集團的在管面積約為128.8百萬平方米，來自第三方的在管面積約為158.2百萬平方米；同時，來自第三方的物業管理服務收入約為人民幣694.9百萬元，較2018年同期大幅增長約109.3%，佔物業管理服務總收入的約18.1%，收入佔比持續提升。

### 住宅與非居業態並重

在「大物業戰略」的引領下，本集團在持續擴大住宅管理規模的同時，亦大力拓展非居業態，特別是在公共服務領域持續發力，取得了積極成效。本集團管理的物業類型不斷豐富，業態結構不斷優化。



下表載列於所示期間或日期本集團按照物業類型劃分的收入、在管面積及在管項目數量明細：

物業類型	截至12月31日止年度或於12月31日									
	2019年					2018年				
	收入		在管面積		在管項目數量	收入		在管面積		在管項目數量
	人民幣千元	%	千平方米	%		人民幣千元	%	千平方米	%	
住宅社區	2,864,046	74.5	138,815	48.4	655	2,305,547	79.2	115,568	60.7	512
非住宅物業	979,782	25.5	148,136	51.6	355	603,961	20.8	74,953	39.3	243
—商業及寫字樓	498,839	13.0	7,812	2.7	89	381,008	13.1	6,538	3.4	64
—公共及其他物業	480,943	12.5	140,324	48.9	266	222,953	7.7	68,415	35.9	179
總計	<u>3,843,828</u>	<u>100.0</u>	<u>286,951</u>	<u>100.0</u>	<u>1,010</u>	<u>2,909,508</u>	<u>100.0</u>	<u>190,521</u>	<u>100.0</u>	<u>755</u>

針對住宅社區，本集團打造了「親情和院」及「東方禮遇」兩大物業服務品牌，致力於為廣大業主提供高標準的品質服務。於2019年12月31日，本集團住宅社區的在管面積約為138.8百萬平方米，佔總在管面積的約48.4%。截至2019年12月31日止年度，源自住宅社區的物業管理服務收入約為人民幣2,864.0百萬元，較2018年同期增長約24.2%，佔本集團物業管理服務總收入的約74.5%。

針對商業及寫字樓，本集團打造了「星雲企服」物業服務品牌，提供專業的商業運營和企業服務。於2019年12月31日，本集團商業及寫字樓的在管面積約為7.8百萬平方米。截至2019年12月31日止年度，源自商業及寫字樓的物業管理服務收入約為人民幣498.8百萬元，較2018年同期增長約30.9%。

針對公共及其他物業，本集團打造了「鎮興中國」物業服務品牌，作為公共服務領域的先行者，實現在高校及教研物業、城鎮景區、政府辦公樓、城市公共設施、軌道及交通物業等業態的全面覆蓋，奠定了在國內公共服務領域的領先優勢。於2019年12月31日，本集團在管的項目數量為266個，較2018年增加87個，在管面積達約140.3百萬平方米。截至2019年12月31日止年度，本集團源自公共及其他物業的收入約為人民幣480.9百萬元，佔物業管理服務總收入的約12.5%，收入佔比較2018年同期提高約4.8個百分點。年內，本集團新增在管的公共及其他物業項目包括國家司法部辦公樓、遼寧省東港市孤山鎮、湖南工商大學、長沙市隆平水稻博物館等。

#### 平均物業管理費單價

通過新項目定價標準的提升，以及部分在管項目的提價，本集團的平均物業管理費單價持續提升。

下表載列本集團於所示期間住宅社區與商業及寫字樓的平均物業管理費單價：

	截至12月31日止年度		變動 (人民幣)
	2019年 (人民幣元/平方米/月)	2018年 (人民幣元/平方米/月)	
住宅社區	<u>2.21</u>	<u>2.14</u>	增加0.07元
— 保利發展控股集團	<b>2.28</b>	2.21	增加0.07元
— 第三方	<b>1.68</b>	1.47	增加0.21元
商業及寫字樓	<u>7.10</u>	<u>6.71</u>	增加0.39元
— 保利發展控股集團	<b>8.09</b>	7.73	增加0.36元
— 第三方	<b>4.31</b>	3.12	增加1.19元

## 非業主增值服務－佔總收入的約16.2%

本集團向非業主(主要為物業開發商)提供增值服務，包括(i)向物業開發商提供的案場協銷服務，以協助其物業銷售處及展廳的市場營銷活動，主要包括訪客接待、清潔、安保檢查及維護；及(ii)其他非業主增值服務，如諮詢、承接查驗、交付和商業運營服務。

下表載列於所示期間本集團按服務類型劃分的非業主增值服務收入明細：

服務類型	截至12月31日止年度			
	2019年		2018年	
	人民幣千元	收入佔比 %	人民幣千元	收入佔比 %
案場協銷服務	783,334	80.9	565,568	81.2
其他非業主增值服務	185,418	19.1	130,934	18.8
總計	968,752	100.0	696,502	100.0

截至2019年12月31日止年度，本集團源自非業主增值服務的收入約為人民幣968.7百萬元，較2018年同期增加約39.1%，乃主要由於本集團提供案場協銷服務的項目數量增加及其他非業主增值服務滲透率的提高。

## 社區增值服務－佔總收入的約19.4%

### 社區增值服務

本集團積極關注業主多元化的社區生活需求，通過整合內外部優質資源，致力於打造高品質的社區增值服務，構建社區服務生態圈。截至2019年12月31日止年度，本集團源自社區增值服務的收入約為人民幣1,154.3百萬元，較去年(2018年：約人民幣623.4百萬元)實現約85.2%的大幅增長。這主要得益於(i)本集團管理規模的擴張及服務用戶的增加，並受益於我們優質的基礎物管服務及良好的客戶黏性，為業主提供大量的社區便民服務；及(ii)積極打造在美居服務、社區零售、社區媒體等領域的垂直增值服務。

**美居服務：實現收入約人民幣192.5百萬元，佔社區增值服務總收入的約16.7%**

美居服務深度挖掘客戶需求，精準定制，圍繞精裝加載、房屋煥新及智能家居三大服務範圍，旨在提供從設計、安裝、交付到維保的全屋配套解決方案。

**社區零售：實現收入約人民幣119.3百萬元，佔社區增值服務總收入的約10.3%**

社區零售通過產地直供、集中採購、前置倉儲等方式為業主提供高性價比的產品選擇，並利用線上線下資源互通，優化產品供應鏈及配送能力，為業主提供高性價比的購物體驗。

**車場管理服務：實現收入約人民幣182.7百萬元，佔社區增值服務總收入的約15.8%**

車場管理服務，充分結合停車場的設施、地理位置、車位分佈、客戶需求等特別，提供有針對性的秩序管控、經營開發、收費管理等運營方案。積極運用智慧停車系統和智能設備，減少人員，降本增效。

**社區媒體：實現收入約人民幣65.4百萬元，佔社區增值服務總收入的約5.7%**

社區媒體服務著力發掘社區空間價值，構建立體化的媒體營運價值鏈。我們對在管項目資源深度開發，提高社區媒體點位的覆蓋率，重點關注電梯、停車場等核心區域，積極整合供應商資源。

**社區空間管理：實現收入約人民幣136.7百萬元，佔社區增值服務總收入的約11.8%**

通過優化公共資源的利用，提供場地出租、快遞服務、充電服務、共享服務、回收服務等。

社區便民及其他服務：實現收入約人民幣457.7百萬元，佔社區增值服務總收入的約39.7%

根據業主需求提供家庭保潔、家政維修、主題教育、租售經紀等多元化社區便民生活服務，及垃圾清運等物業專項服務。

## 未來發展

我們將以「大物業」戰略為指引，把握行業高速發展機遇，向建設現代化服務企業的目標加速邁進。

堅持規模化發展，發揮央企資源優勢，積極開展收並購及合資合作，同時繼續擴大非居業態市場份額，優化業態結構，鞏固在公共服務市場的領先優勢；

推行極致標準化管理，穩固服務品質，提升客戶滿意度，強化品牌建設，突出央企品牌定位，增強品牌影響力及市場美譽度；

著力打造社區生活服務體系，緊扣業主需求，圍繞美居服務、社區零售、社區媒體等，做大做優增值服務品類，強化產業資源整合，積極開展與優質細分服務商的合作，構建社區服務生態圈；

加大科技賦能，積極推進物聯網、智慧社區等信息化智能化手段在社區的應用實踐，提升項目管理的效率和精細度，增強業主交互和居住體驗；

進一步完善人力培養體系，建立健全多層次員工激勵計劃，加大對中高端和複合型人才的吸引力度，優化人才結構，為公司的可持續發展與產業結構升級注入動力。

## 財務回顧

### 收入

本集團收入來自三項主要業務板塊：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

下表載列於所示期間按業務板塊劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度				
	2019年		2018年		增長率%
	人民幣千元	收入佔比%	人民幣千元	收入佔比%	
物業管理服務	3,843,828	64.4	2,909,508	68.8	32.1
非業主增值服務	968,752	16.2	696,502	16.5	39.1
社區增值服務	1,154,256	19.4	623,368	14.7	85.2
合計	<u>5,966,836</u>	<u>100.0</u>	<u>4,229,378</u>	<u>100.0</u>	<u>41.1</u>

截至2019年12月31日止年度，本集團的總收入約為人民幣5,966.8百萬元(2018年：約人民幣4,229.4百萬元)，較2018年同期增加約41.1%。主要是由於：(i)本集團管理規模的持續擴大帶來收入提升；及(ii)本集團的各項增值服務於年內得到快速發展。

### 服務成本

年內，本集團的服務成本約為人民幣4,756.1百萬元(2018年：約人民幣3,378.1百萬元)，較2018年同期上升約40.8%。服務成本的增加主要是由於隨着本集團在管面積的增加，相應員工成本、分包成本及原材料成本等亦有所增加。

## 毛利及毛利率

下表為所示期間，按照本集團業務板塊劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年			2018年		
	毛利	毛利	毛利率	毛利	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	佔比	%	(人民幣千元)	佔比	%
物業管理服務	544,233	45.0	14.2	409,625	48.1	14.1
非業主增值服務	196,535	16.2	20.3	140,203	16.5	20.1
社區增值服務	469,953	38.8	40.7	301,450	35.4	48.4
合計	<u>1,210,721</u>	<u>100.0</u>	<u>20.3</u>	<u>851,278</u>	<u>100.0</u>	<u>20.1</u>

截至2019年12月31日止年度，本集團毛利約為人民幣1,210.7百萬元，較2018年同期的約人民幣851.3百萬元增長約42.2%，其中社區增值服務毛利佔比約為38.8%，較2018年同期提升約3.4個百分點。本集團的毛利率穩中有升，從2018年的約20.1%升至約20.3%，乃主要由於管理規模提升帶來的降本增效及社區增值服務的規模提升。

截至2019年12月31日止年度，本集團物業管理服務的毛利率約為14.2%（2018年：約14.1%）；非業主增值服務的毛利率約為20.3%（2018年：約20.1%）；均保持平穩提升。

本集團社區增值服務的毛利率約為40.7%（2018年：約48.4%），較2018年同期下降約7.7個百分點，乃主要是由於年內本集團部分毛利率相對略低的服務項目收入佔比提高所致。



## 行政開支

截至2019年12月31日止年度，本集團的行政開支總額約為人民幣573.8百萬元，較截至2018年12月31日止年度的約人民幣415.3百萬元增加約38.2%，主要由於(i)本集團業務高速發展，增聘僱員帶來的薪酬福利、人才培訓以及相關支出較2018年同期有所增長；(ii)隨著規模的擴張帶來的第三方專業服務費用的增加；及(iii)上市費用約為人民幣6.1百萬元。本集團的行政開支佔總收入的比例約為9.6% (2018：約9.8%)，較2018年同期下降約0.2個百分比點。

## 其他收入及其他淨收益

截至2019年12月31日止年度，其他收入及其他淨收益約為人民幣34.5百萬元，較截至2018年12月31日止年度的約人民幣26.6百萬元增加約29.6%。主要歸因於(i)利息收入及政府補助增加，及(ii)匯率變動確認的匯兌淨損失所抵減。

## 年內溢利

截至2019年12月31日止年度，本集團年內溢利約為人民幣503.2百萬元，較2018年同期的約人民幣336.1百萬元增長約49.7%。這主要得益於本集團業務規模快速增長的同時，利潤率持續改善，高利潤率業務佔比進一步提升。本公司擁有人應佔年內溢利約為人民幣490.5百萬元，較2018年同期的約人民幣328.4百萬元增加約49.3%；淨利率約為8.4%，較2018年的約7.9%上升約0.5個百分比點。

## 流動資產、儲備及資本架構

本集團於截至2019年12月31日止年度維持優良財務狀況。於2019年12月31日，流動資產約為人民幣7,303.3百萬元，較於2018年12月31日的約人民幣2,297.4百萬元增長約217.9%。於2019年12月31日，本集團的現金及等價物約為人民幣6,508.6百萬元，較於2018年12月31日約人民幣1,793.6百萬元增長約262.9%，主要是由於本公司於2019年12月19日在聯交所發行H股(「上市」)所增加的募集資金，以及本集團持續增長的經營現金淨流入貢獻。

於2019年12月31日，本集團的權益總額約為人民幣5,122.2百萬元，較於2018年12月31日的約人民幣693.1百萬元增加了約人民幣4,429.1百萬元，增長約639.0%，主要是因為上市募集資金及本年實現的利潤貢獻。



## 物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括使用權資產、樓宇、租賃物業裝修、電腦設備、電子設備、運輸設備、家具及設備。於2019年12月31日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣99.0百萬元，較於2018年12月31日約人民幣91.1百萬元，增加約人民幣7.9百萬元，主要歸因本集團業務運營採購辦公用電子設備、租賃物業裝修增加所致。

## 無形資產

本集團的無形資產主要包括企業合併產生的物業管理合同及商譽。於2019年12月31日，本集團的無形資產約為人民幣95.7百萬元，較於2018年12月31日約人民幣98.6百萬元，下降約人民幣2.9百萬元，主要歸因(i)本集團於2019年以代價約人民幣4.08百萬元收購保利暉創(重慶)城市綜合服務有限公司(前稱重慶新祥瑞物業管理有限公司)(「保利暉創(重慶)」)51%的股權增加商譽約人民幣0.9百萬元及物業管理合同約人民幣3.0百萬元；及(ii)物業管理合同攤銷減少無形資產所抵銷。

## 貿易應收款項及應收票據

於2019年12月31日，貿易應收款項及應收票據約為人民幣391.4百萬元，較於2018年12月31日的約人民幣196.3百萬元增長約人民幣195.1百萬元。主要是由於本集團在管面積的擴大及項目數量的增加，來自第三方及關聯方的貿易應收款增加。

## 貿易應付款項

於2019年12月31日，貿易應付款項約為人民幣253.4百萬元，較於2018年12月31日的約人民幣193.3百萬元增長約31.1%。主要是由於本集團在管面積的擴大，及分包於獨立第三方服務供應商的規模增加。

## 借款

於2019年12月31日，本集團概無借款或銀行貸款。

## 資產抵押

於2019年12月31日，本集團並無抵押任何資產。

## 重大投資、收購及出售

於2019年4月11日，本集團就以代價約人民幣4.08百萬元(乃經公平磋商後釐定)收購保利暉創(重慶)51%的總股權與重慶世紀恒潤實業有限公司及重慶祥瑞控股集團有限公司(前稱重慶祥瑞房地產集團有限公司)(均為獨立第三方)訂立買賣協議。保利暉創(重慶)主要從事提供物業管理及其他社區服務。該收購旨在擴大本集團的現有經營規模及增強區域覆蓋力度。於該收購完成後，保利暉創(重慶)由本集團及上述獨立第三方分別擁有51%及49%權益。

除上述披露者外，本集團於年內概無任何重大投資、收購及出售。

## 上市所得款項

本公司H股(「H股」)於2019年12月19日(「上市日期」)成功在聯交所上市，發行133,333,400股新H股，於超額配股權悉數行使後，合共發行153,333,400股H股，剔除包銷費用及相關開支後，上市所得款項總額約為港元5,218.2百萬(等同人民幣4,682.5百萬元)。

誠如本公司日期為2019年12月9日的招股章程(「招股章程」)所載，本公司擬按以下方式使用所得款項：

- 約57%將用於把握戰略投資機會，擇優併購，以進一步發展戰略聯盟及擴大本集團物業管理業務的規模；
- 約15%將用於進一步開拓本集團的增值服務；
- 約18%將用於升級本集團的數字化及智能化管理系統；
- 約10%將用作運營資金及一般公司用途。

所得款項淨額現時以銀行存款方式持有，並擬以招股章程內所載之分配方式使用。

## 或然負債

於2019年12月31日，本集團並無重大或然負債。

## 外匯風險

本集團以人民幣開展業務。除以外幣計值的銀行存款及應付款項外，本集團並未面臨與匯率波動相關的重大風險。管理層將繼續關注外匯風險，並採取審慎措施，以減低匯兌風險。

## 期後事項

於2020年1月10日，招股章程所述的超額配股權獲悉數行使，涉及的股份合共發行20,000,000股H股，佔於超額配股權獲行使前根據全球發售初始可供認購發售股份總數15%。於2020年1月17日，超額配股權股份由本公司按每股H股35.10港元(即全球發售項下每股H股的發售價)發行。

自2020年初爆發新型冠狀病毒肺炎疫情(「**新冠疫情爆發**」)以來，中國各地已經採取並持續實行一系列防控措施。新冠疫情爆發於短期內帶來負面影響，已在一定程度上影響本集團的業務及經濟活動，如於提供基礎物業管理服務時，相關的衛生及防疫要求可能會導致成本增加，以及由於不同程度的物業開發活動及社區活動限制及管控，包括物業開發商增值服務及社區增值服務等增值服務收入可能減少或延遲。本集團未能確定由於新冠疫情爆發導致上述影響的數額。然而，本集團將密切關注其發展及影響，並將繼續進行相關評估及主動採取適當措施。

## 僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，本集團有38,774名僱員(於2018年12月31日：33,211名僱員)。截至2019年12月31日止年度，總員工成本約為人民幣2,972.9百萬元。

本集團參照市場水準，以及僱員表現及貢獻，建立市場化的、有競爭力的、績效導向的薪酬計劃，以激勵員工的價值創造。本集團亦同時提供僱員福利，包括養老基金、醫療保險、工傷保險、生育保險、失業保險及住房公積金等。

## 員工培訓與發展

本集團重視招募優秀人才，並為僱員提供持續的培養計劃及職業發展機會。通過「星河運營官」及「星雲計劃」的人才培養體系為僱員提供全面的崗位及技能培訓，並形成12門內部專業課程體系，以幫助員工發展專業，提升價值。其中，「星河運營官」項目經理培養計劃是從公司戰略和業務需求出發，將經營、管理、服務意識融入到項目經理身上，着力打造項目關鍵崗位人才培養機制。

## 年度股息

董事會建議就截至2019年12月31日止年度分派年度股息每股人民幣0.3元(含稅)，建議派息比率相當於約33.8%，有關股息方案須經本公司股東(「股東」)於2020年6月23日召開的股東周年大會(「**2019年度股東周年大會**」)上批准並預計將於2020年8月25日或之前支付。建議年度股息將以人民幣宣派並以港元(H股)及人民幣(內資股)派發，其匯率將根據中國人民銀行於2019年度股東週年大會召開前五個營業日發佈的人民幣兌港元平均匯率計算。

## 股東周年大會通告

2019年度股東周年大會將於2020年6月23日(星期二)舉行。2019年度股東周年大會通告將按聯交所上市規則(「上市規則」)規定的方式於適當時候分別刊載於聯交所披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.polywuye.com](http://www.polywuye.com))，並向股東寄發。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席2019年度股東周年大會(及其任何續會)並於會上投票的資格，本公司將於2020年5月23日(星期六)至2020年6月23日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何股份過戶登記。為確認H股股東符合資格出席2019年度股東周年大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同有關H股股票須於2020年5月22日(星期五)下午4時30分前送達本公司香港H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

## 審閱賬目

本公司的審核委員會(「**審核委員會**」)遵照上市規則附錄十四成立，並以書面形式訂明其職權範圍。審核委員會獲董事會授權，負責審閱及監督本公司的財務匯報、風險管理及內部監控系統，協助董事會履行其對本集團的審計職責。

審核委員會由非執行董事黃海先生及胡在新先生，及獨立非執行董事譚燕女士、王小軍先生及王鵬先生組成。譚燕女士為審核委員會主席。

審核委員會已審閱本集團截至2019年12月31日止年度的經審核綜合財務報表及年度業績，並與本集團的管理層討論本集團採納的會計原則及實務，及內部監控及財務匯報等事宜。

## 香港立信德豪會計師事務所有限公司的工作範圍

本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已就本集團截至2019年12月31日止年度業績的公告所載數字與本集團截至2019年12月31日止年度的經審核綜合財務報表所載金額核對一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘服務準則或香港核證應聘服務準則所指核證服務委聘，因此，香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就業績公告作出任何核證。

## 遵守企業管治守則

本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則(「**企業管治守則**」)的守則條文，作為自身之企業管治守則。自上市日期直至2019年12月31日止期間，本公司已遵守企業管治守則的全部適用守則條文。

## 進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)，作為本公司董事及監事進行證券交易的行為守則。經向本公司全體董事及監事做出具體查詢後，彼等已確認自上市日期直至2019年12月31日止年度一直遵守標準守則所載的標準規定。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司H股於2019年12月19日在聯交所主板上市，發行133,333,400股每股面值為人民幣1.0元的H股。期後於超額配股權悉數行使後，本公司在2020年1月17日發行合共20,000,000股H股新股。於本公告日期，本公司已分別合共發行153,333,400股H股及400,000,000股內資股。

除上文所披露者外，自上市日期直至2019年12月31日，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 公眾持股量

自上市日期直至本公告日期期間，本公司已維持符合上市規則規定的充足公眾持股量。

## 刊發全年業績公告及年報

本公告分別刊登於聯交所披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.polywuye.com](http://www.polywuye.com))。本公司截至2019年12月31日止年度之年報(其載有上市規則所規定之所有資料)將於適當時候寄發予股東並可於上述網站查閱。

承董事會命  
保利物業發展股份有限公司  
董事長兼非執行董事  
黃海

中國廣州，2020年3月25日

於本公告日期，非執行董事為黃海先生及胡在新先生；執行董事為黎家河先生及吳蘭玉女士；及獨立非執行董事為王小軍先生、譚燕女士及王鵬先生。