

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)

截至二零一九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」)截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一八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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	2	39,943,978	23,233,644
銷售成本		<u>(26,409,985)</u>	<u>(14,715,439)</u>
毛利		13,533,993	8,518,205
投資物業之公平值(減少)/增加		(7,933)	278,932
金融資產之公平值增加		54,636	14,389
其他收入淨額		155,592	349,184
銷售開支		(1,196,022)	(693,000)
行政開支		(1,921,418)	(1,606,298)
增購附屬公司之收益		478,617	—
發展中及持作出售物業之減值虧損		(1,020,281)	(10,909)
其他營運開支		(391,540)	(346,418)
融資成本	3	(1,473,608)	(1,275,566)
分佔聯營公司業績		(20,630)	(53,954)
分佔合營企業業績		<u>498,341</u>	<u>250,369</u>
除所得稅開支前溢利	4	8,689,747	5,424,934
所得稅開支	5	<u>(4,901,118)</u>	<u>(2,823,486)</u>
年內溢利		<u><u>3,788,629</u></u>	<u><u>2,601,448</u></u>
下列應佔：			
本公司擁有人		3,832,948	2,241,590
非控股權益		<u>(44,319)</u>	<u>359,858</u>
		<u><u>3,788,629</u></u>	<u><u>2,601,448</u></u>
每股盈利(以港仙列示)	7		
— 基本		<u><u>104.68</u></u>	<u><u>61.22</u></u>
— 攤薄		<u><u>104.31</u></u>	<u><u>61.22</u></u>

綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年內溢利	<u>3,788,629</u>	<u>2,601,448</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	(932,988)	(908,196)
不會重新分類至損益的項目：		
物業重估盈餘	<u>130,368</u>	<u>547,454</u>
所得稅前之其他全面收入	(802,620)	(360,742)
物業重估產生之遞延稅項負債	<u>(32,592)</u>	<u>(136,863)</u>
年內其他全面收入，扣除稅項影響	<u>(835,212)</u>	<u>(497,605)</u>
年內全面收入總額	<u><u>2,953,417</u></u>	<u><u>2,103,843</u></u>
下列應佔：		
本公司擁有人	3,088,981	1,831,558
非控股權益	<u>(135,564)</u>	<u>272,285</u>
	<u><u>2,953,417</u></u>	<u><u>2,103,843</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
投資物業		12,115,132	12,571,809
物業、廠房及設備		3,755,234	3,878,612
使用權資產		365,040	—
預付租賃款項 — 非流動部分		—	372,363
於聯營公司之權益		291,900	264,576
於合營企業之權益		7,429,659	7,773,395
按公平值計入損益之金融資產		544,624	426,941
應收貸款		195,666	216,021
收購土地使用權已付按金		2,948,333	1,921,839
遞延稅項資產		285,286	327,848
		<u>27,930,874</u>	<u>27,753,404</u>
非流動資產總額		27,930,874	27,753,404
流動資產			
發展中物業		65,667,447	52,885,536
持作出售物業		21,316,121	28,197,992
其他存貨		81,391	46,478
合約成本		390,816	465,069
應收貿易及其他賬款	8	5,741,095	5,151,482
預付租賃款項 — 流動部分		—	11,995
應收聯營公司款項		2,516,118	1,228,259
應收合營企業款項		5,080,256	3,015,072
應收附屬公司非控股股東款項		605,146	862,587
可收回稅項		2,040,047	1,691,067
已抵押銀行存款		433,580	4,201,597
銀行結存、存款及現金		27,480,746	23,152,884
		<u>131,352,763</u>	<u>120,910,018</u>
流動資產總額		131,352,763	120,910,018

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
流動負債			
應付貿易及其他賬款	9	20,583,403	19,694,131
合約負債		27,185,777	31,110,373
物業租金按金		130,162	122,336
應付一間聯營公司款項		81,722	—
應付合營企業款項		1,688,741	3,518,574
應付最終控股公司款項		20,925	52,571
應付一間中間控股公司款項		3,102	3,209
應付同系附屬公司款項		539	1,377
應付附屬公司非控股股東款項		2,491,584	2,395,404
應付稅項		5,243,142	2,282,487
銀行及其他借貸 — 一年內到期		15,349,243	13,840,294
		<u>72,778,340</u>	<u>73,020,756</u>
流動負債總額		72,778,340	73,020,756
		<u>58,574,423</u>	<u>47,889,262</u>
流動資產淨值		58,574,423	47,889,262
		<u>86,505,297</u>	<u>75,642,666</u>
總資產減流動負債		86,505,297	75,642,666
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	10	17,685,677	17,685,677
儲備		14,866,483	12,203,418
		<u>32,552,160</u>	<u>29,889,095</u>
本公司擁有人應佔股權		32,552,160	29,889,095
非控股權益		2,364,979	2,670,318
		<u>34,917,139</u>	<u>32,559,413</u>
股權總額		34,917,139	32,559,413

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
	附註	
非流動負債		
銀行及其他借貸 — 一年後到期	44,190,170	36,460,925
應付票據	4,677,778	4,704,598
租賃負債	1,579	—
一間同系附屬公司貸款	200,000	206,897
遞延稅項負債	2,518,631	1,710,833
	<u>51,588,158</u>	<u>43,083,253</u>
非流動負債總額		
	<u>86,505,297</u>	<u>75,642,666</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。

除以公平值或重估價值編製的投資物業、酒店物業及按公平值計入損益之金融資產外，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二零一八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，惟本集團首次採用二零一九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二零一八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。

此截至二零一九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二零一八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二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，並會適時遞交截至二零一九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。

香港會計師公會已頒佈若干於本集團當前會計期間首次生效的新訂或經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則第9號(修訂本)	附帶負補償的預付款項
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、削減或結算
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
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、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號(修訂本)

採納香港財務報告準則第16號租賃的影響概述於附註11。其他於二零一九年一月一日生效的新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團的會計政策並無任何重大影響。

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。

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ¹
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大性的定義 ¹
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(修訂本)	利率基準改革 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
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

¹ 於二零二零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二零一八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：

截至二零一九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
客戶合約的收入：						
— 於某一時點確認	37,868,376	—	—	100,289	—	37,968,665
— 於一段時間內確認	—	929,690	354,573	—	—	1,284,263
其他來源的收入：						
— 租金收入	—	691,050	—	—	—	691,050
對外收入	37,868,376	1,620,740	354,573	100,289	—	39,943,978
內部間收入*	—	109,769	—	—	(109,769)	—
總收入	<u>37,868,376</u>	<u>1,730,509</u>	<u>354,573</u>	<u>100,289</u>	<u>(109,769)</u>	<u>39,943,978</u>
分部業績	<u>9,109,872</u>	<u>279,730</u>	<u>(124,036)</u>	<u>79,204</u>	<u>—</u>	<u>9,344,770</u>
未分配收入						227,804
未分配開支						(365,547)
融資成本						(1,473,608)
分佔聯營公司業績	(20,630)	—	—	—	—	(20,630)
分佔合營企業業績	497,639	—	—	702	—	498,341
增購附屬公司之收益	478,617	—	—	—	—	478,617
除所得稅開支前溢利						8,689,747
所得稅開支						<u>(4,901,118)</u>
年內溢利						<u>3,788,629</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收取。

於二零一九年十二月三十一日
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	104,750,412	12,544,281	3,265,821	739,645	121,300,159
於聯營公司之權益	289,820	—	—	2,080	291,900
於合營企業之權益	7,427,532	—	—	2,127	7,429,659
未分配企業資產					30,261,919
資產總值					<u>159,283,637</u>
負債					
分部負債	50,790,262	1,310,839	184,355	23,162	52,308,618
未分配企業負債					72,057,880
負債總值					<u>124,366,498</u>

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
客戶合約的收入：						
— 於某一時點確認	21,300,382	—	—	82,918	—	21,383,300
— 於一段時間內確認	—	934,017	236,009	—	—	1,170,026
其他來源的收入：						
— 租金收入	—	680,318	—	—	—	680,318
對外收入	21,300,382	1,614,335	236,009	82,918	—	23,233,644
內部間收入*	—	188,054	—	—	(188,054)	—
總收入	<u>21,300,382</u>	<u>1,802,389</u>	<u>236,009</u>	<u>82,918</u>	<u>(188,054)</u>	<u>23,233,644</u>
分部業績	<u>6,126,651</u>	<u>579,979</u>	<u>(55,938)</u>	<u>21,573</u>	<u>—</u>	<u>6,672,265</u>
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						<u>2,601,448</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>

3. 融資成本

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
計息借貸融資成本	3,543,530	3,285,328
租賃負債利息	383	—
減：資本化款項	<u>(2,070,305)</u>	<u>(2,009,762)</u>
	<u>1,473,608</u>	<u>1,275,566</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

	二零一九年 千港元	二零一八年 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
使用權資產之折舊(附註i)	16,923	—
物業、廠房及設備之折舊	170,557	138,205
折舊及攤銷總額	187,480	148,969
出售投資物業之收益	(5,265)	(3,822)
出售物業、廠房及設備之虧損	3,547	15,667

附註i： 本集團採用累計影響首次應用香港財務報告準則第16號並調整二零一九年一月一日的期初結存，以確認租賃相關的使用權資產，有關租賃以往根據香港會計準則第17號分類為經營租賃。於二零一九年一月一日首次確認使用權資產後，本集團作為承租人須確認使用權資產之折舊，而非採取先前以直線法於租期內確認經營租賃所產生的租金開支的政策。該方法毋須重列可資比較資料。

5. 所得稅開支

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
開支包括：		
香港利得稅	560,899	—
中國企業所得稅	1,424,517	1,168,499
中國預扣所得稅	1,385	991
土地增值稅(「土地增值稅」)	3,121,646	1,628,112
遞延稅項	5,108,447 (207,329)	2,797,602 25,884
	4,901,118	2,823,486

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一八年：16.5%)計算。由於截至二零一八年十二月三十一日止年度無應課稅溢利，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%(二零一八年：25%)計算。

同系附屬公司股息收入徵收10%中國預扣所得稅。

若干中國附屬公司亦須繳交中國土地增值稅，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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年內已確認為分派之股息：		
二零一八年末期股息為每股0.123港元(二零一七年：0.135港元)	<u>450,369</u>	<u>494,308</u>

兩個年度均無宣派及派付中期股息。

本公司董事建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派發末期股息每股0.209港元(二零一八年：每股0.123港元)。

7. 每股盈利

截至二零一九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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
盈利：		
本公司擁有人應佔年內溢利	<u>3,832,948</u>	<u>2,241,590</u>
	二零一九年	二零一八年
股份數目：		
計算每股基本盈利之已發行普通股加權平均數	3,661,537,046	3,661,537,046
購股權所涉及之普通股之潛在攤薄影響	<u>13,165,878</u>	—
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>3,674,702,924</u>	<u>3,661,537,046</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利乃通過調整發行在外的普通股的加權平均數假設兌換所有具有潛在攤薄影響之普通股計算。本公司具有潛在攤薄影響之普通股包括購股權。

由於截至二零一八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，故二零一八年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

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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0至30天	67,235	108,164
31至90天	24,502	10,566
超過90天	53,373	111,041
應收貿易賬款總額	145,110	229,771
其他應收賬款(扣除撥備92,610,000港元) (二零一八年：123,548,000港元)	5,595,985	4,921,711
	<u>5,741,095</u>	<u>5,151,482</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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0至30天	5,229,598	4,965,999
31至90天	434,500	121,024
超過90天	5,585,278	6,112,676
應付貿易賬款總額	11,249,376	11,199,699
應付票據	52,635	42,587
其他應付賬款	9,281,392	8,451,845
	<u>20,583,403</u>	<u>19,694,131</u>

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

10. 股本

	普通股數目	金額 千港元
普通股，已發行及繳足：		
於二零一八年十二月三十一日、二零一九年一月一日及 二零一九年十二月三十一日	<u>3,661,537,046</u>	<u>17,685,677</u>

11. 會計政策變動

本附註解釋採納香港財務報告準則第16號租賃對本集團財務報表之影響，並披露下文附註(i)至(v)所載自二零一九年一月一日起應用的新會計政策。

(i) 採納的影響

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號釐定安排是否包括租賃、香港（準則詮釋委員會）— 詮釋第15號營運租賃 — 優惠及香港（準則詮釋委員會）— 詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之內容。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，此原則之少數例外為相關資產價值較低或被釐定為短期租賃的租賃。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號關於租賃的新定義、對本集團會計政策的影響及香港財務報告準則第16號所允許本集團採用的過渡方法的詳情，請參閱本附註(ii)至(v)段。

本集團採用累計影響法應用香港財務報告準則第16號，據此於二零一九年一月一日的期初結存確認首次應用的累積影響。按香港財務報告準則第16號所允許的過渡條文，二零一八年的比較數字未有重列。本集團已採用該準則所容許的以下可行權宜處理方法：

- 對同一地區擁有大致相似特點的租賃組合劃一採用相同的貼現率；
- 將於二零一九年一月一日餘下租期少於12個月的營運租賃作短期租賃處理；
- 計量於初次應用日期的使用權資產時，剔除初始直接成本；及
- 倘合約包含繼續或終止租賃的選擇權，使用事後方式釐定租期。

於初次應用時，經考慮二零一九年一月一日的貼現影響，租賃負債的期初結存及相應使用權資產分別調整為10,436,000港元及394,794,000港元。

下表概述過渡至香港財務報告準則第16號對截至二零一八年十二月三十一日至二零一九年一月一日的財務狀況表的影響(增加/(減少)):

二零一九年一月一日的綜合財務狀況表

	千港元
預付土地租賃的使用權資產	384,358
物業、廠房及設備的使用權資產	10,436
預付租賃款項(非流動)	(372,363)
預付租賃款項(流動)	(11,995)
應付貿易及其他賬款(流動)	4,613
租賃負債(非流動)	5,823

下表顯示於二零一八年十二月三十一日按香港會計準則第17號租賃所披露之營運租賃承擔，與於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號後於財務狀況表確認的租賃負債兩者之對賬。

	香港財務報告 準則第16號 千港元
於二零一八年十二月三十一日按香港會計準則第17號所披露之營運租賃承擔	36,726
使用二零一九年一月一日的租賃增量借款利率貼現 (不同地區介乎4.02%至5.59%)	(591)
減：按直線法確認為支出的短期及低價值租賃	(25,699)
於二零一九年一月一日確認之租賃負債	10,436
流動租賃負債	4,613
非流動租賃負債	5,823
	10,436

(ii) 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獲得資產（相關資產）於一段時間內的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，合約附帶權利可於一段時間內控制已識別資產的用途。

就含有租賃成分以及一項或多項額外租賃或非租賃成分的合約而言，承租人須將合約代價分配至各租賃成分，基準是租賃成分的相對獨立價格及非租賃成分的總獨立價格，除非承租人應用可行權宜方法使承租人可按相關資產類別選擇不從租賃成分中區分非租賃成分，而是將各租賃成分及任何相關非租賃成分入賬列作單一租賃成分。

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

(iii) 作為承租人的會計政策

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營運租賃或融資租賃。倘租賃釐定為營運租賃，承租人將於租期內將營運租賃的租賃款項確認為開支。租賃資產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（不論為營運租賃或融資租賃）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於開始日期租期少於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款項已於租期內按直線法支銷。

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)首次計量租賃負債的金額(見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款項減已收取的任何租賃優惠；(iii)承租人產生的任何首次直接成本；及(iv)承租人根據租賃條款及條件規定的情況下分解及移除相關資產時將產生的估計成本，除非該等成本乃為生產存貨而產生。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，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

本集團已根據租賃協議租賃多項物業，而本集團行使判斷並釐定其為持有自用的獨立類別資產。租賃協議的物業產生的使用權資產按折舊成本入賬。

租賃負債

租賃負債應按並非於租賃開始日期支付之租賃款項的現值確認。租賃款項將採用租賃隱含的利率貼現(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。

於租期內，下列於租賃開始日期尚未支付的相關資產使用權款項視為租賃款項：(i)固定付款減任何應收租賃優惠；(ii)按開始日期之指數或利率首次計量的浮動租賃款項(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)購買選擇權的行使價(倘承租人合理確定行使選擇權)；及(v)終止租賃的罰款付款(倘租期反映承租人行使選擇權終止租賃)。

於開始日期後，承租人將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款項；及(iii)重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修改，如指數或利率變動導致日後租賃款項變動、租期變動、實質固定租賃款項變動或購買相關資產的評估變動。

(iv) 作為出租人的會計政策

本集團向若干租戶出租投資物業。由於香港財務報告準則第16號有關出租人的會計處理與香港會計準則第17號的要求大致保持不變，因此採用香港財務報告準則第16號對該等財務報表並無任何重大影響。

(v) 過渡

如上文所述，本集團採用累計影響法應用香港財務報告準則第16號，並確認首次應用香港財務報告準則第16號的所有累計影響，以調整首次應用日期(二零一九年一月一日)之租賃負債及相應使用權資產的年初結存。根據香港財務報告準則第16號過渡條文的許可，二零一八年所呈列比較資料並未重列，並繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋呈報。

本集團已於二零一九年一月一日就先前應用香港會計準則第17號分類為營運租賃之租賃確認租賃負債，並按餘下租賃款項之現值(按於二零一九年一月一日之承租人增量借款利率貼現)計量該等租賃負債。

本集團已選擇於二零一九年一月一日就先前應用香港會計準則第17號分類為營運租賃之租賃確認所有使用權資產，猶如自開始日期起已應用香港財務報告準則第16號，並使用承租人於首次應用日期之增量借款利率貼現。就所有該等使用權資產而言，本集團已於二零一九年一月一日應用香港會計準則第36號資產減值以評估於該日是否有任何減值。

本集團亦已應用以下可行權宜方法：(i)對同一地區擁有大致相似特點的租賃組合劃一採用相同的貼現率；(ii)將於二零一九年一月一日餘下租期少於12個月的營運租賃作短期租賃處理；(iii)計量於初次應用日期的使用權資產時，剔除初始直接成本；及(iv)倘合約包含繼續或終止租賃的選擇權，使用事後方式釐定租期。

此外，本集團亦已應用可行權宜方法以便：(i)將香港財務報告準則第16號應用於本集團先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃的所有租賃合約及(ii)對先前並無根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號識別為包括租賃之合約不會應用香港財務報告準則第16號。

末期股息

董事議決建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息每股20.9港仙(二零一八年：每股12.3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二零二零年六月二十九日前後派發予於二零二零年六月十五日名列本公司股東名冊之股東。

就股東週年大會(「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二零二零年五月二十六日召開的股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將由二零二零年五月二十二日至二零二零年五月二十六日(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續，期內亦不會辦理股份過戶登記手續。所有填妥轉讓表格連同有關股票須於二零二零年五月二十一日下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司辦理股份過戶登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號室。於二零二零年五月二十六日名列本公司股東名冊之股東有權出席股東週年大會並於會上投票。

就派付末期股息暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零二零年六月十二日至二零二零年六月十五日(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續，本公司於期內亦不會辦理股份過戶登記手續。為確定有權收取建議末期股息之股東身份，所有填妥轉讓表格連同有關股票須於二零二零年六月十一日下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司辦理股份過戶登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號室。於二零二零年六月十五日名列本公司股東名冊之股東有權收取截至二零一九年十二月三十一日止年度之現金末期股息。

主席報告

業務回顧

二零一九年，全球經濟增長仍延續低迷狀態，貿易保護主義抬頭、英國脫歐以及地緣政治衝突等不時衝擊對經濟前景的信心。中國面對國內外風險挑戰明顯上升的複雜局面，堅持穩中求進工作總基調，堅持以供給側結構性改革為主線，紮實做好「六穩」工作，保持經濟社會持續健康發展，全年GDP總量接近人民幣100萬億元，人均GDP首次突破1萬美元。內地房地產市場在「房住不炒」、「一城一策」等政策指導下，資金監管趨嚴，推動保障合理住房需求；行業整體增速放慢，各城市市場分化明顯，土地市場也逐步回歸理性。

年內本集團實現股東應佔溢利38.33億港元，同比上升71.0%，主要由於結轉收入增加。本集團在香港的首個獨立操盤開發項目——啟德龍譽於年內入賬，為收入和淨利潤作出顯著貢獻。而同期結轉的內地項目，毛利率亦取得不俗表現。本公司之董事（「董事」）會（「董事會」）建議派發末期股息每股20.9港仙，以回饋股東支持。

根據國家統計局數據，二零一九年全國商品房銷售額達到人民幣16萬億元，增長6.5%，增速比上年回落5.7個百分點。百城新建住宅價格累計漲幅也持續收窄。隨著房地產市場調控常態化，居民對房價增長的預期有所降溫。房企主要依靠供貨增長和加強營銷來提升銷售業績。

年內本集團順利完成人民幣420億元的銷售目標，全年合約銷售達到人民幣432億元，同比增長6%。合約銷售均價約人民幣18,303元／平方米，其中內地合約銷售均價約人民幣17,780元／平方米，同比增長2%。在保證銷售增長和利潤空間的同時，本集團二零一九年重點推進了產成品尤其是商業、車位庫存的去化，積極盤活存量資產，改善經營性現金流。

在資金嚴格監管下，二零一九年下半年土地市場逐步回歸理性。本集團緊緊根據市場變化，妥善把握土地投資節奏和時機。二零一九年內本集團共獲取15個項目，除了年初通過舊改方式獲得的深圳龍崗項目，其餘項目均在六月以後獲取。新增土儲主要集中在多重利好政策疊加的粵港澳大灣區和長江經濟帶的一線和二線重點城市，預期將從二零二零年中開始陸續為本集團提供優質貨量。

二零一九年，本集團對標行業優秀企業，重新梳理了管理職能和決策機制，加強房地產大運營管理，嚴控計劃節點和標準工期，大幅提升項目開發效率；深化三項制度改革，優化績效考核體系，並實現了成本、營銷和人力資源部門的信息化升級；全力優化產品設計工作，增強品質管控和安全生產，進一步加強了企業合規和風控管理。

業務展望

二零二零年，是國家全面建成小康社會和「十三五」規劃收官之年。中央經濟工作會議強調，要統籌推進穩增長、促改革、調結構、惠民生、防風險、保穩定，保持經濟運行在合理區間。

新年伊始，新冠肺炎疫情爆發。中央迅速採取了一系列積極、高效、務實的舉措，在最短時間內控制了疫情。前線醫護人員無懼生死、日夜奮戰；全國人民同心協力，眾志成城；海外華人心向祖國、全力相助 — 整個國家、整個民族在這次抗擊疫情的戰鬥中展現出了空前的團結、勇氣和力量。從武漢到上海，從北京到香港，本集團上萬名員工，也積極投身於這場宏大的抗疫人民戰爭、總體戰、狙擊戰，為奪取抗疫勝利貢獻了保利力量。

自二月中旬開始，地方政府紛紛出台各項財稅、金融和產業等扶持措施，有序推進企業復工復產，努力保持經濟平穩運行。本集團相信，中國經濟保持穩中向好、長期向好的這一基本趨勢不會改變。房地產行業面臨許多挑戰，但也蘊含著更多的機遇。雖然疫情短期對企業經營造成了一定程度的負面影響，但本集團將積極作為，力爭實現今年既定的各項經營目標。

在地產行業新常態下，市場競爭加劇，顧客對產品和服務的要求會更高。本集團將秉持「好產品、好服務」的理念，在持續提升客戶滿意度的基礎上，嚴格控制開發節點，促使新增土儲盡快轉化為可售貨源；並在銷售端進一步細化營銷方式，精準鎖定客群，把握市場機會；同時繼續努力推動去庫存工作，尤其是商業和車位等難去化產品，釋放佔壓資金。

在資金保障方面，面對房地產市場金融監管繼續從緊的態勢，本集團將採取切實措施，保證現金流的順暢和財務安全。一方面，本集團將充分發揮融資成本優勢和自身多年來形成的商業信譽，持續拓展多元化的融資渠道，優化負債結構，為實現穩健且持續增長的經營業績提供充實資金；另一方面，加強項目週期管理，努力實現拓展與銷售的匹配，促使淨負債率回落至理想水平。

隨著行業規模增速放緩，市場會更關注房企業績的增長質量。本集團將繼續推進在企業管理和項目開發上的提質增效工作：規範企業內部運作，提高各項管理水平；落實成本精細化管理和三項費用控制，提升項目盈利空間；推進技術標準化和工程質量管控，在綠色健康、精細化和人性化等方面提升產品力，突顯保利品牌優勢。

本集團的目標是成為中國一流的房地產開發商，為客戶、股東、員工和社會創造更高的價值。作為中國保利集團唯一的海外上市房地產旗艦，本集團對公司的發展前景充滿信心，亦相信會獲得母公司的持續關注和堅定支持。本集團將審時度勢，持續改革創新，全面防控風險，堅持質量為先、客戶為本的發展理念，聚焦「高質量發展」這一目標，為公司股東創造更加理想的回報。

管理層討論與分析

整體經營情況

截至二零一九年十二月三十一日止全年(「年內」)，本集團的收入為39,943,978,000港元(二零一八年：23,233,644,000港元)，較去年同期增長71.9%。股東應佔溢利為3,832,948,000港元(二零一八年：2,241,590,000港元)。每股基本及攤薄後盈利分別為104.68港仙和104.31港仙，分別同比增長71%和70.4%。本公司之董事會建議派發末期股息每股20.9港仙。

本集團於二零一九年十二月三十一日之股東權益為32,552,160,000港元(二零一八年十二月三十一日：29,889,095,000港元)，每股賬面資產淨值為8.89港元(二零一八年十二月三十一日：8.16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420.9萬平方米；合約銷售建築面積約236.0萬平方米，其中持續銷售項目80個，首次開盤項目10個；竣工建築面積約344.6萬平方米。截至二零一九年十二月三十一日，置業集團共有67個在建及待建項目，總建築面積約2,173.2萬平方米。

銷售情況

二零一九年，置業集團實現合約銷售面積約236.0萬平方米，合約銷售金額約人民幣432億元，完成全年銷售目標人民幣420億元之103%。單盤合約銷售金額超過人民幣10億元的項目達到10個，包括上海西郊金茂府、南寧保利領秀前城二期、寧波上湖城章、上海保利綠地廣場、武漢保利上城、武漢保利江錦、廣州南沙保利城、蘇州保利觀湖國際、香港啟德龍譽和哈爾濱保利水韻長灘。年內，置業集團合約銷售均價約人民幣18,303元/平方米，同比增長1%。其中，中國內地市場項目銷售均價同比升幅為2%。

區域	二零一九年	佔比	二零一九年	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	16,567	38%	520	22%
珠三角	4,017	9%	196	8%
西南	8,773	20%	681	29%
其他	12,532	29%	958	41%
香港	1,309	3%	4	0%
合計	43,198	100%	2,360	100%

附註：

1. 合約銷售金額含車位；
2. 數字經進位，故相加後不一定於合計數字。

二零一九年下半年，隨著地產金融監管收緊和市場對房價上升的預期降溫，行業競爭加劇，城市更趨分化。貴州市場出現車位大幅折價銷售甚至買房送車位的營銷方式。本集團位於貴州的項目車位庫存和在建貨量較大，在對市場環境仔細評估後，充分考慮車位的可變現價值和資金的使用效率，決定對貴州區域近三萬個車位計提存貨撥備約人民幣9.08億元。本集團相信往後制定營銷策略可更靈活，推動車位去化，盡快回籠資金。

新增土地儲備

二零一九年，置業集團共取得15個開發項目，分別位於深圳、蘇州、香港、佛山、昆明、泰安、惠州、寧波、武漢和廣州。年內新增土地儲備規劃總建築面積約566.5萬平方米，土地成本保持在合理水平。

二零一九年新增土地儲備列表

地塊／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 (%)	項目進度
深圳龍崗項目	商住	283	2,101	50%	已開工
蘇州木瀆項目	住宅	36	105	49%	已開工
香港啟德6553項目	商住	9	93	35%	規劃中
佛山倫敦項目	商住	75	256	100%	規劃中
昆明官渡項目	商住	189	1,073	90%	已開工
泰安高鐵新區項目	商住	73	269	60%	規劃中
蘇州澹墅關項目	住宅	42	124	45%	規劃中
惠州水口項目	商住	60	230	100%	規劃中
佛山教育路項目	商住	31	124	100%	規劃中
寧波盛梅路項目	住宅	71	190	100%	規劃中
武漢徑河路項目	商住	63	225	100%	規劃中
廣州平步大道項目	商住	62	184	37.5%	已開工
廣州商業大道項目	住宅	34	153	100%	規劃中
武漢徑西八路項目	商住	47	179	100%	規劃中
蘇州望亭項目	住宅	96	359	20%	已開工
合計		1,169	5,665		

附註：

1. 數字經進位至最接近的千位數，故相加後不一定於合計數字；
2. 項目進度截至二零一九年十二月三十一日。

二零一九年新獲取項目簡介

1. 深圳龍崗項目

項目位於深圳市龍崗中心北部，地段優越，交通便捷，商業和居住氛圍濃厚。片區屬於深圳最活躍的區域之一，市場容量大，去化速度快。本項目為城市更新項目，定位為一線城市剛需產品。項目規劃總建築面積約210.1萬平方米。

2. 蘇州木瀆項目

項目位於蘇州市吳中區木瀆鎮，交通便捷，臨近建設中的地鐵五號線。片區內商業配套豐富，教育和醫療設施齊全。木瀆板塊是吳中區發展重點，住宅市場需求充足。項目規劃總建築面積約10.5萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

3. 香港啟德6553項目

項目位於香港九龍啟德舊機場跑道，享有一線維港海景，極具發展潛力。香港政府計劃將啟德發展為一個富有特色、朝氣蓬勃、優美動人及與民共享的小區。項目規劃總建築面積約9.3萬平方米，擬發展作高質量的住宅小區。

4. 佛山倫教項目

項目位於佛山市順德區倫教街道，緊鄰地鐵三號線站點，交通便利。地塊靠近佛山保利中央公園和佛山順德項目，周邊教育、商業和醫療配套完善。項目規劃總建築面積約25.6萬平方米，擬發展作高層洋房產品。

5. 昆明官渡項目

項目位於昆明官渡區方旺片區，地處機場高速與東三環交叉口，地理位置較好，交通極為便利。方旺片區有多所公立和私立學校，教育資源豐富。項目規劃總建築面積約107.3萬平方米，以首置和首改客戶為主。項目規模較大可分期開發，未來售價具備提升空間。

6. 泰安高鐵新區項目

項目位於山東省泰安市中心城區中西部，屬於高鐵新區核心區域，周邊路網發達，交通便利。生活配套齊全，緊鄰泰山學院附屬實驗學校，自然景觀資源豐富。項目規劃總建築面積約26.9萬平方米，擬發展作中高端住宅。

7. 蘇州澔墅關項目

項目位於蘇州高新區澔墅關宜家商圈，公共交通便利。周邊商業配套較為成熟，教育資源豐富。項目西側為京杭大運河及在建運河風光帶，享有一定的外部景觀。項目規劃總建築面積約12.4萬平方米，擬發展作高層住宅產品。

8. 惠州水口項目

項目位於惠州惠城區水口中心區，距離惠州市中心約5公里，地理位置優越。緊鄰180萬平方米的鹿江瀝濕地公園，周邊三公里範圍內教育、商業和醫療等基礎設施完善。項目規劃總建築面積約23.0萬平方米，擬發展作以中小戶型為主的高層住宅小區。

9. 佛山教育路項目

項目位於佛山市順德區倫教街道，保利中央公園項目東北側。緊鄰倫教中學，交通便利，周邊商業和醫療等生活配套完善。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。

10. 寧波盛梅路項目

項目位於寧波東部新城核心區以東片區，是寧波新的政治、經濟、文化和商業中心。地塊距離寧波市政府2.2公里，可享受東部新城成熟的生活配套。項目規劃總建築面積約19.0萬平方米，擬發展作含高層和小高層的住宅小區。

11. 武漢徑河路項目

項目位於武漢臨空港經濟技術開發區，生活配套齊全，生態環境較好，居住氛圍成熟。地塊臨近地鐵一號線徑河路站，交通便利。項目規劃總建築面積約22.5萬平方米，擬發展作區域高質量小區。

12. 廣州平步大道項目

項目位於廣州花都區平步大道以北，距離文化旅游城3公里，距離花都區政府3.5公里，臨近本集團保利花城項目。地塊周邊交通路網完善，並有基礎的商業和教育配套。隨著萬達旅游城開業和輕軌建設完成通車，預期項目價值仍有提升空間。項目規劃總建築面積約18.4萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

13. 廣州商業大道項目

項目位於廣州花都區新華鎮商業大道與鳳凰路交匯處西北側，屬於花都新城區馬鞍山公園板塊，地處花都區中軸線，距離花都區政府約2公里。地塊周邊商業和教育配套成熟，交通便利，靠近已通車的地鐵九號線馬鞍山公園站點。項目規劃總建築面積約15.3萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

14. 武漢徑西八路項目

項目位於武漢臨空港經濟技術開發區，距離東西湖區政府4公里，緊鄰地鐵一號線三店站，交通便利。地塊周邊市政及文體醫療等大型公共配套齊全，教育資源豐富，商業配套完善。項目規劃總建築面積約17.9萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

15. 蘇州望亭項目

項目位於蘇州市相城區望亭鎮中心區域，臨近北太湖，距離相城區中醫院不到一公里。地塊周邊商業和教育配套齊全，交通便捷。板塊內新增供應較少，主要依靠本地客源實現去化。項目規劃總建築面積約35.9萬平方米，擬發展作多層和高層住宅產品。

在建及待建項目

於二零一九年十二月三十一日，置業集團在24個城市共持有67個房地產開發項目。其中分布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34%，分布在西南地區和其他地區的項目總建築面積佔比分別約為37%和28%，分布在香港地區的項目總建築面積佔比約為1%。其中在建項目51個，在建總建築面積約1,011.7萬平方米(應佔權益面積約691.1萬平方米)，待建的規劃總建築面積約1,161.5萬平方米(應佔權益面積約817.6萬平方米)。

於二零一九年十二月三十一日之在建項目及待建項目列表

項目	在建 總建築面積 (千平方米)	待建 總建築面積 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
長三角地區			
1. 上海山金保利廣場	111	—	50%
2. 上海西郊金茂府	226	—	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	—	90	100%
6. 蘇州渭塘項目	155	—	100%
7. 蘇州印江南花園	176	—	40%
8. 蘇州保利月映庭	81	—	100%
9. 蘇州木瀆項目	105	—	49%
10. 蘇州澕墅關項目	—	124	45%
11. 蘇州望亭項目	274	85	20%
12. 寧波保利城	73	245	100%
13. 寧波上湖城章	139	—	33%
14. 寧波印東方	110	—	33.3%
15. 寧波盛梅路項目	—	190	100%
16. 余姚保利喬登國際花園	13	299	100%
17. 德清保利原鄉	—	68	100%
18. 德清保利明玥風華	85	—	100%
地區小計	1,714	1,101	

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 (%)
珠三角地區			
19. 廣州保利西悅灣	—	446	75%
20. 廣州南沙保利城	376	—	85%
21. 廣州平步大道項目	111	73	37.5%
22. 廣州商業大道項目	—	153	100%
23. 佛山保利同濟府	140	—	100%
24. 佛山順德項目	—	108	100%
25. 佛山倫敦項目	—	256	100%
26. 佛山教育路項目	—	124	100%
27. 深圳龍崗項目	267	1,835	50%
28. 惠州保利陽光城	360	—	70%
29. 惠州水口項目	—	230	100%
地區小計	1,254	3,224	
西南地區			
30. 貴陽保利春天大道	133	—	66.5%
31. 貴陽保利公園2010	467	555	100%
32. 貴陽保利溪湖	46	—	50%
33. 貴陽保利鳳凰灣	72	198	51%
34. 遵義保利未來城市	483	2,090	35%
35. 南寧保利山漸青	115	—	100%
36. 南寧保利君悅灣	210	—	30%
37. 南寧保利心語	126	—	100%
38. 南寧保利領秀前城	581	74	83.5%
39. 南寧保利領秀前城二期	639	1,128	100%
40. 昆明保利大家	89	—	73%
41. 昆明官渡項目	300	772	90%
地區小計	3,261	4,818	

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 (%)
其他地區			
42. 武漢保利城	279	452	68%
43. 武漢保利江錦	137	—	51%
44. 武漢保利公園家	—	286	55%
45. 武漢保利上城	290	75	100%
46. 武漢徑河路項目	—	225	100%
47. 武漢徑西八路項目	—	179	100%
48. 哈爾濱保利水韻長灘	230	—	58%
49. 哈爾濱保利城	87	34	100%
50. 哈爾濱群力022項目	148	—	100%
51. 哈爾濱保利天悅	146	—	100%
52. 牡丹江保利江山悅	307	34	100%
53. 濟南翡麗公館	198	83	25%
54. 濟南海子窪項目	188	—	60%
55. 濟南保利盛景台	147	—	51%
56. 濟南中麓府	287	—	33%
57. 濟南槐蔭項目	445	192	75%
58. 煙台保利愛尚海	131	—	70%
59. 威海財信保利名著	304	31	30%
60. 淄博保利華府	158	—	65%
61. 淄博保利城	234	—	65%
62. 濰坊中南保利樾府	113	158	30%
63. 泰安高鐵新區項目	—	269	60%
64. 萬寧保利半島1號	—	360	100%
地區小計	3,828	2,379	
香港地區			
65. 香港屯門項目	17	—	100%
66. 香港油塘項目	42	—	70%
67. 香港啟德6553項目	—	93	35%
地區小計	60	93	
合計	10,117	11,615	

附註：

1. 數字經進位至最接近的千位數，故相加後不一定於合計或分組小計的數字。

竣工項目

二零一九年，置業集團竣工面積約344.6萬平方米，年內整體竣工項目共4個。

二零一九年主要竣工項目列表

項目	二零一九年 竣工 建築面積 (千平方米)	截至 二零一九年 底項目累計 已竣工 建築面積 (千平方米)
長三角地區		
蘇州保利觀湖國際	234	953
寧波上湖城章	116	340
德清保利原鄉	25	430
德清保利甲第風華府	49	49
珠三角地區		
廣州保利西悅灣	26	99
佛山保利中央公園	196	663
惠州保利陽光城	202	513
西南地區		
貴陽保利公園2010	113	1,180
貴陽保利溪湖	112	820
貴陽保利鳳凰灣	415	1,143
遵義保利未來城市	405	2,503
南寧保利山漸青	52	535
南寧保利心語	42	179
南寧保利領秀前城	582	1,081
昆明保利大家	278	613
其他地區		
武漢保利城	113	1,087
武漢保利上城	171	460
煙台保利愛尚海	72	72
濰坊中南保利樾府	153	153
香港及境外地區		
香港啟德龍譽	74	74
英國倫敦堪比恩項目	16	16
合計	3,446	12,963

附註：

1. 數字經進位至最接近的千位數，故相加後不一定於合計數字。

結轉項目

二零一九年，置業集團共有逾50個項目實現銷售結轉，結轉金額約人民幣335億元，結轉面積約203.4萬平方米，結轉均價約為人民幣16,474元/平方米。按結轉金額計，普通住宅佔85%，別墅佔3%，商鋪佔6%，寫字樓佔1%，車位佔4%。區域分佈上，長三角佔16%，珠三角佔17%，西南地區佔27%，其他地區佔14%，香港地區佔26%。

二零一九年主要結轉項目列表

項目	二零一九年 結轉金額 (人民幣 百萬元)
長三角地區	
1. 上海保利天琴宇舍	632
2. 上海保利天鵝語苑	49
3. 上海嘉定捆綁項目	45
4. 蘇州保利獨墅西岸	83
5. 蘇州保利觀湖國際	3,190
6. 寧波保利印江南	82
7. 余姚保利喬登國際花園	806
8. 德清保利原鄉	35
9. 德清保利甲第風華府	550
10. 其他尾盤項目	15
	<hr/>
地區小計	5,489
珠三角地區	
11. 廣州保利高爾夫郡	59
12. 廣州保利花城	37
13. 廣州保利西悅灣	464
14. 廣州南沙保利城	1,045
15. 廣州保利翡翠山	130
16. 佛山保利上城	22
17. 佛山保利中央公園	1,617

項目	二零一九年 結轉金額 (人民幣 百萬元)
18. 深圳保利上城花園	41
19. 深圳保利悅都花園	37
20. 惠州保利山水城	147
21. 惠州保利陽光城	2,196
22. 其他尾盤項目	29
	<hr/>
地區小計	5,824
	<hr/>
西南地區	
23. 貴陽保利春天大道	115
24. 貴陽保利公園2010	589
25. 貴陽保利溪湖	476
26. 貴陽保利鳳凰灣	2,009
27. 遵義保利未來城市	1,518
28. 南寧保利山漸青	814
29. 南寧保利愛琴海	239
30. 南寧保利心語	329
31. 南寧保利領秀前城	1,016
32. 柳州保利大江郡	65
33. 昆明保利六合天城	324
34. 昆明保利大家	1,425
35. 其他尾盤項目	70
	<hr/>
地區小計	8,989
	<hr/>

項目	二零一九年 結轉金額 (人民幣 百萬元)
其他地區	
36. 武漢保利城	1,297
37. 武漢保利藍海郡	21
38. 武漢保利上城	1,723
39. 哈爾濱保利清華頤園	29
40. 哈爾濱保利水韻長灘	91
41. 哈爾濱保利上城	19
42. 哈爾濱保利城	52
43. 濟南保利花園	62
44. 濟南保利海德公館	23
45. 濟南保利中心	508
46. 濟南保利華庭	57
47. 煙台保利香榭里公館	37
48. 煙台保利愛尚海	470
49. 威海保利紅葉谷	34
50. 萬寧保利半島1號	70
51. 其他尾盤項目	41
地區小計	4,533
香港地區	
52. 香港啟德龍譽	8,674
地區小計	8,674
合計	33,509

附註：

1. 數字經進位至最接近的百萬位，故相加後不一定於合計或分組小計的數字。

二零一九年結轉物業類型列表

物業類型	二零一九年 結轉金額 (人民幣 百萬元)	百分比 (%)
普通住宅	28,617	85%
別墅	1,167	3%
商舖	2,087	6%
寫字樓	271	1%
車位	1,367	4%
合計	33,509	100%

附註：

1. 數字經進位至最接近的百萬位，故相加後不一定於合計數字。

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80.3萬平方米，資產值約121億港元。二零一九年，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；酒店經營情況保持良好。

於二零一九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)	二零一九年 平均出租率	二零一八年 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	99%	100%	75%	辦公樓
上海	上海保利廣場(部分)	34	89%	92%	100%	辦公樓及商業
上海	上海證券大廈(部分)	48	87%	88%	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	75%	80%	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%	78%	75%	酒店
武漢	武漢保利大酒店	28	73%	77%	100%	酒店
貴陽	貴陽保利國際溫泉酒店	39	48%	52%	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。

二零一九年，本集團物業管理公司實現收入共計人民幣8.10億元，管理物業項目222個，共計建築面積3,768.9萬平方米，較去年同期增長11.4%。

財務回顧

流動資金及資本結構

於二零一九年十二月三十一日，本公司之股東應佔權益總額為32,552,160,000港元（二零一八年：29,889,095,000港元），而每股資產淨值為8.89港元（二零一八年：8.16港元）。於二零一九年十二月三十一日，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%（二零一八年：78.1%）。

於二零一九年十二月三十一日，本集團尚未償還之銀行及其他借貸（包括應付票據）為64,217,191,000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15,349,243,000港元（24%）、在一年後但兩年內償還之16,980,251,000港元（26%）、在兩年後但五年內償還之24,493,099,000港元（38%）及在五年後償還之7,394,598,000港元（12%）。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52,492,107,000港元（82%）、按美元計值之3,900,000,000港元（6%）及按港元計值之7,825,084,000港元（12%）。

本集團36.6%銀行及其他借貸（包括應付票據）以固定息率計息，而餘下63.4%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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值為58,574,423,000港元，銀行總結存為27,914,326,000港元（二零一八年：分別為47,889,262,000港元及27,354,481,000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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
投資物業	6,770,988	6,031,545
酒店物業	1,465,556	151,724
樓宇	—	95,931
使用權資產	96,370	—
預付租賃款項	—	61,656
發展中物業	27,623,760	19,685,181
持作出售物業	728,349	924,713
銀行存款	433,580	4,201,597
	<u>37,118,603</u>	<u>31,152,347</u>

除上述資產抵押外，於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
總資產	14,040,422	11,584,681
總負債	(13,221,788)	(10,680,886)
淨資產	<u>818,634</u>	<u>903,795</u>

於二零一九年十二月三十一日，本集團於合營企業的權益並無抵押作為合營企業獲授的信貸融資的擔保。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。於二零一九年十二月三十一日，給予銀行的最高擔保額達29,978,261,000港元(二零一八年：24,775,663,000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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團就本集團若干合營企業所獲授信貸融資3,062,527,000港元(二零一八年：3,923,226,000港元)向若干銀行提供擔保，而合營企業已動用其中3,032,841,000港元(二零一八年：3,909,068,000港元)。

僱員

於二零一九年十二月三十一日，本集團約有11,571名僱員，年內酬金約為1,447,713,000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。

購股權計劃

為激勵或獎勵本公司董事及若干僱員以及若干合資格人士對本集團業務長遠的成就作出貢獻，本公司股東於二零一四年五月二十八日採納購股權計劃(「購股權計劃」)。截至二零一九年十二月三十一日，若干執行董事及僱員尚未行使購股權計劃項下之104,110,000份購股權(每份購股權賦予其持有人認購本公司一股股份的權利)。

報告期後事項

新型冠狀病毒疾病在中國爆發以來，防控工作已持續在全國範圍內進行。疫情將對部分行業的業務營運及整體經濟運行造成影響。本公司將密切關注有關情況，並評估其對本公司財務狀況及經營業績的影響。截至本公告日期，該評估工作尚在進行當中。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司上市證券。

審核委員會審閱

現任審核委員會由四名獨立非執行董事梁秀芬小姐(主席)、葉振忠先生、蔡澍鈞先生及黃家倫先生組成。本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由審核委員會審閱。

遵守企業管治守則

本公司於回顧年內一直遵守上市規則附錄十四企業管治守則(「企業管治守則」)所載守則條文，惟企業管治守則之守則條文第A.5.1至A.5.4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。

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二零一九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。二零一九年年報亦可於二零二零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，二零二零年三月二十六日

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、叶黎闻先生及竺伟荣先生；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。