

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Poly Property Group Co., Limited

保利置業集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00119)

截至二零二零年十二月三十一日止年度之業績公佈

業績

保利置業集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)謹此公佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一九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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	2	31,280,798	39,943,978
銷售成本		<u>(20,726,427)</u>	<u>(26,409,985)</u>
毛利		10,554,371	13,533,993
投資物業之公平值減少		(243,187)	(7,933)
金融資產之公平值增加		90,692	54,636
其他收入淨額		1,438,924	155,592
銷售開支		(957,610)	(1,196,022)
行政開支		(1,702,300)	(1,921,418)
增購附屬公司之收益		2,275	478,617
持作出售物業之減值虧損		(39,524)	(1,020,281)
出售附屬公司之虧損		(277,265)	—
其他營運開支		(378,935)	(391,540)
融資成本	3	(1,856,775)	(1,473,608)
分佔聯營公司業績		(27,219)	(20,630)
分佔合營企業業績		<u>185,397</u>	<u>498,341</u>
除所得稅開支前溢利	4	6,788,844	8,689,747
所得稅開支	5	<u>(4,464,207)</u>	<u>(4,901,118)</u>
年內溢利		<u>2,324,637</u>	<u>3,788,629</u>
下列應佔：			
本公司擁有人		1,880,112	3,832,948
非控股權益		<u>444,525</u>	<u>(44,319)</u>
		<u>2,324,637</u>	<u>3,788,629</u>
每股盈利(以港仙列示)	7		
— 基本		<u>51.35</u>	<u>104.68</u>
— 攤薄		<u>51.30</u>	<u>104.31</u>

綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年內溢利	<u>2,324,637</u>	<u>3,788,629</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	2,094,214	(932,988)
不會重新分類至損益的項目：		
物業重估盈餘	<u>69,097</u>	<u>130,368</u>
所得稅前之其他全面收入	2,163,311	(802,620)
物業重估產生之遞延稅項負債	<u>(17,274)</u>	<u>(32,592)</u>
年內其他全面收入，扣除稅項影響	<u>2,146,037</u>	<u>(835,212)</u>
年內全面收入總額	<u><u>4,470,674</u></u>	<u><u>2,953,417</u></u>
下列應佔：		
本公司擁有人	3,622,175	3,088,981
非控股權益	<u>848,499</u>	<u>(135,564)</u>
	<u><u>4,470,674</u></u>	<u><u>2,953,417</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產			
投資物業		10,666,081	12,115,132
物業、廠房及設備		3,287,617	3,755,234
使用權資產		349,460	365,040
於聯營公司之權益		250,974	291,900
於合營企業之權益		7,678,689	7,429,659
按公平值計入損益之金融資產		675,730	544,624
應收貸款		219,742	195,666
收購土地使用權已付按金		3,705,217	2,948,333
遞延稅項資產		269,764	285,286
非流動資產總額		27,103,274	27,930,874
流動資產			
發展中物業		93,812,693	65,667,447
持作出售物業		18,513,172	21,316,121
其他存貨		95,210	81,391
合約成本		486,012	390,816
應收貿易及其他賬款	8	11,328,354	5,741,095
應收聯營公司款項		1,291,370	2,516,118
應收合營企業款項		4,660,493	5,080,256
應收附屬公司非控股股東款項		952,013	605,146
可收回稅項		2,861,794	2,040,047
已抵押銀行存款		688,766	433,580
銀行結存、存款及現金		42,963,626	27,480,746
		177,653,503	131,352,763
分類為持作出售之資產		777,093	—
流動資產總額		178,430,596	131,352,763

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
流動負債			
應付貿易及其他賬款	9	26,107,235	20,583,403
合約負債		38,688,083	27,185,777
物業租金按金		172,252	130,162
應付一間聯營公司款項		144,646	81,722
應付合營企業款項		1,891,480	1,688,741
應付最終控股公司款項		17,571	20,925
應付一間中間控股公司款項		3,323	3,102
應付一間同系附屬公司款項		577	539
應付附屬公司非控股股東款項		2,838,310	2,491,584
應付稅項		7,609,346	5,243,142
應付票據 — 一年內到期		4,733,333	—
銀行及其他借貸 — 一年內到期		23,373,768	15,349,243
		<u>105,579,924</u>	<u>72,778,340</u>
與分類為持作出售之資產相關的負債		<u>837</u>	<u>—</u>
流動負債總額		<u>105,580,761</u>	<u>72,778,340</u>
流動資產淨值		<u>72,849,835</u>	<u>58,574,423</u>
總資產減流動負債		<u>99,953,109</u>	<u>86,505,297</u>
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	10	17,685,677	17,685,677
儲備		17,758,355	14,866,483
本公司擁有人應佔股權		<u>35,444,032</u>	<u>32,552,160</u>
非控股權益		<u>3,763,966</u>	<u>2,364,979</u>
股權總額		<u>39,207,998</u>	<u>34,917,139</u>

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
	附註	
非流動負債		
銀行及其他借貸 — 一年後到期	54,585,117	44,190,170
應付票據 — 一年後到期	3,900,000	4,677,778
租賃負債	—	1,579
一間同系附屬公司貸款	214,286	200,000
遞延稅項負債	2,045,708	2,518,631
	<u>60,745,111</u>	<u>51,588,158</u>
非流動負債總額	60,745,111	51,588,158
	<u>99,953,109</u>	<u>86,505,297</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。非流動資產及持作出售之出售組別乃以賬面值及公平值減出售成本兩者中之較低者列賬。

綜合財務報表根據截至二零一九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，惟本集團首次採用二零二零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二零一九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。

此截至二零二零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二零一九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二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，並會適時遞交截至二零二零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3號(修訂本)	業務的定義
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
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號(修訂本)	利率基準改革
香港財務報告準則第16號(修訂本)	與新冠相關的租金減免

該等新訂或經修訂香港財務報告準則於當前或過往期間概無對本集團業績及財務狀況產生重大影響。本集團並無提早採納於本會計期間尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則。

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1號(修訂本)	流動或非流動負債分類以及香港詮釋第5號(二零二零年)財務報表的呈列 — 借款人對載有按要求還款條款的定期貸款之分類 ⁴
香港會計準則第16號(修訂本)	擬定用途前之所得款項 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約 — 履行合約之成本 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述 ³
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 ⁵
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革 — 第二階段 ¹
二零一八年至二零二零年週期的香港財務報告準則年度改進 ²	

¹ 於二零二一年一月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於二零二二年一月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 對收購日期為於二零二二年一月一日或其後開始之首個年度期間開始當日或其後之業務合併生效。

⁴ 於二零二三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁵ 修訂本須前瞻性地應用於待定期限或其後開始之年度期間內發生之資產出售或投入。

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。本公司董事預計於未來應用該等新規定不會對財務報表造成重大影響。

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：

截至二零二零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
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	29,383,755	—	—	83,717	—	29,467,472
— 於一段時間內確認	—	1,027,937	216,099	—	—	1,244,036
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	—	569,290	—	—	—	569,290
對外收入	29,383,755	1,597,227	216,099	83,717	—	31,280,798
內部間收入*	—	201,093	—	—	(201,093)	—
總收入	<u>29,383,755</u>	<u>1,798,320</u>	<u>216,099</u>	<u>83,717</u>	<u>(201,093)</u>	<u>31,280,798</u>
分部業績	<u>8,009,230</u>	<u>25,214</u>	<u>(168,167)</u>	<u>115,088</u>	<u>—</u>	<u>7,981,365</u>
未分配收入						862,939
未分配開支						(81,873)
融資成本						(1,856,775)
分佔聯營公司業績	(27,219)	—	—	—	—	(27,219)
分佔合營企業業績	184,445	—	—	952	—	185,397
增購附屬公司之收益	2,275	—	—	—	—	2,275
出售附屬公司之虧損	(277,265)	—	—	—	—	(277,265)
除所得稅開支前溢利						6,788,844
所得稅開支						(4,464,207)
年內溢利						<u>2,324,637</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。

於二零二零年十二月三十一日

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	135,266,529	11,771,180	2,854,025	883,092	150,774,826
於聯營公司之權益	249,210	—	—	1,764	250,974
於合營企業之權益	7,676,095	—	—	2,594	7,678,689
未分配企業資產					46,829,381
資產總值					<u>205,533,870</u>
負債					
分部負債	67,623,286	2,163,128	172,986	25,346	69,984,746
未分配企業負債					96,341,126
負債總值					<u>166,325,872</u>

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
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	37,868,376	—	—	100,289	—	37,968,665
— 於一段時間內確認	—	929,690	354,573	—	—	1,284,263
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	—	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						(4,901,118)
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					<u>30,261,919</u>
資產總值					<u><u>159,283,637</u></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					<u>72,057,880</u>
負債總值					<u><u>124,366,498</u></u>

3. 融資成本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
計息借貸融資成本	4,362,632	3,543,530
租賃負債利息	172	383
減：資本化款項	<u>(2,506,029)</u>	<u>(2,070,305)</u>
	<u><u>1,856,775</u></u>	<u><u>1,473,608</u></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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除所得稅開支前溢利已扣除／(計入)：		
使用權資產之折舊	15,831	16,923
物業、廠房及設備之折舊	<u>187,796</u>	<u>170,557</u>
折舊總額	<u>203,627</u>	<u>187,480</u>
出售投資物業之虧損／(收益)	30,870	(5,265)
出售物業、廠房及設備之虧損	<u>3,524</u>	<u>3,547</u>

5. 所得稅開支

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
開支包括：		
香港利得稅	110,368	560,899
中國企業所得稅	1,607,542	1,424,517
中國預扣所得稅	1,866	1,385
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>3,201,932</u>	<u>3,121,646</u>
遞延稅項	<u>4,921,708</u> <u>(457,501)</u>	<u>5,108,447</u> <u>(207,329)</u>
	<u>4,464,207</u>	<u>4,901,118</u>

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一九年：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。

二零二零年的香港利得稅撥備已計及香港特區政府就二零一九年至二零二零年應課稅年度應繳稅項的100%減免(每間公司最高減免額為20,000港元)(二零一九年：二零一八年至二零一九年應課稅年度應繳稅項的75%減免，最高減免額為20,000港元，已於計算二零一九年撥備時計算)。

中國企業所得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率25%(二零一九年：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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年內已確認為分派之股息：		
二零一九年末期股息為每股0.209港元(二零一八年：0.123港元)	<u>765,261</u>	<u>450,369</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二零二零年十二月三十一日止年度派發末期股息每股0.128港元(二零一九年：每股0.209港元)。末期股息將以現金支付，惟股東有權選擇以收取本公司新繳足股份(「代息股份」)代替現金或部分以現金及部分以代息股份的方式收取建議末期股息(「以股代息計劃」)，惟該計劃須獲應屆股東週年大會批准，並獲香港聯合交易所有限公司上市委員會批准將根據以股代息計劃發行的新股份上市及買賣後方可作實。

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數據計算：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
盈利：		
本公司擁有人應佔年內溢利	<u>1,880,112</u>	<u>3,832,948</u>
	二零二零年	二零一九年
股份數目：		
計算每股基本盈利之已發行普通股加權平均數	<u>3,661,537,046</u>	3,661,537,046
購股權所涉及之普通股之潛在攤薄影響	<u>3,357,501</u>	<u>13,165,878</u>
計算每股攤薄盈利之已發行普通股加權平均數	<u>3,664,894,547</u>	<u>3,674,702,924</u>

截至二零二零年及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。

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
0至30天	165,683	67,235
31至90天	56,723	24,502
超過90天	60,608	53,373
應收貿易賬款總額	283,014	145,110
其他應收賬款(扣除撥備877,703,000港元) (二零一九年：92,610,000港元)	11,045,340	5,595,985
	11,328,354	5,741,095

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
0至30天	5,451,171	5,229,598
31至90天	872,722	434,500
超過90天	6,216,755	5,585,278
應付貿易賬款總額	12,540,648	11,249,376
應付票據	—	52,635
其他應付賬款	13,566,587	9,281,392
	26,107,235	20,583,403

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：		
於二零一九年十二月三十一日、二零二零年一月一日及 二零二零年十二月三十一日	<u>3,661,537,046</u>	<u>17,685,677</u>

末期股息

董事議決建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息每股12.8港仙(二零一九年：每股20.9港仙)，建議末期股息須於二零二一年五月二十八日召開的應屆股東週年大會(「股東週年大會」)獲本公司股東批准並以現金支付，惟股東有權選擇以收取本公司新繳足股份(「代息股份」)代替現金或部分以現金及部分以代息股份的方式收取建議末期股息(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須於股東週年大會通過有關派付建議末期股息的決議案獲通過，並獲香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准將根據以股代息計劃發行的新股份上市及買賣後方可作實。

載有以股代息計劃詳情的通函連同相關選擇表格將於二零二一年六月二十九日或前後寄發予股東。預期現金股息的支票或(如選擇收取代息股份)代息股份的股票將於二零二一年七月三十日寄予二零二一年六月十八日名列本公司股東名冊的股東。

就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席本公司擬於二零二一年五月二十八日召開的股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將由二零二一年五月二十六日至二零二一年五月二十八日(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二零二一年五月二十五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。於二零二一年五月二十八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。

就確定有權享有建議末期股息的資格暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二一年六月十七日至二零二一年六月十八日(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二零二一年六月十六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。於二零二一年六月十八日名列本公司股東名冊之股東有權收取截至二零二零年十二月三十一日止年度之建議末期股息。

主席報告

業務回顧

二零二零年是極不尋常的一年。新冠疫情肆虐全球，世界經濟陷入嚴重衰退，從上世紀50年代開始的全球化進程受到前所未有的挫折。中國作為全球第一人口大國、第二大經濟體、第一進出口大國，經濟社會發展環境也受到了嚴重挑戰。但在中央正確領導下，全國人民齊心協力，取得了疫情防控戰略性勝利，率先實現復工復產和經濟恢復。全年實現國內生產總值(GDP)首次超越一百萬億元大關，同比增長2.3%，成為全球唯一實現正增長的主要經濟體。

中國房地產行業也在這一年經受了特殊的考驗和挑戰。在中央政府「房住不炒」政策主基調的指引下，各地因城施策，市場運行平穩。第一季度，受疫情影響，全行業停擺，銷售大幅下滑，各房企主動進行線上銷售，盡最大可能降低損失。第二季度，施工逐步恢復，市場信心也在回暖。下半年儘管受到融資監管收緊等因素影響，但各房企主動調整發展策略，積極搶占市場和資源，行業保持了穩定發展。全年全國商品房銷售額突破17萬億人民幣，再創歷史新高，同比增長8.7%，再次驗證了行業龐大的市場容量和韌性。

年內本集團實現股東應佔溢利18.80億港元，同比下降50.9%，主要由於結轉收入減少。本公司之董事（「董事」）會（「董事會」）建議派發末期股息每股12.8港仙，以回饋股東支持。

經過不懈的努力，本集團年內合約銷售金額達到521億元人民幣，同比增長21%，順利達成全年銷售目標。面對疫情的不利影響和市場的激烈競爭，本集團堅持自身的品牌理念，持續提升產品質量與服務水平，實現合約銷售均價約人民幣18,411元／平方米，較二零一九年微升1%。去庫存成績顯著，包括武漢保利廣場、貴陽保利鳳凰灣和濟南保利海德公館等多個項目的商場都成功出售。

項目拓展有成效，本集團年內共獲取20個項目，並且首次進入杭州市和崑山市。其中，近半數項目通過城市更新、一二級聯動、協議出讓和合作開發等模式取得，拓展方式更多元化，土地價格控制在合理水平。截至二零二零年底，本集團持有權益土地儲備在一線和二線城市的佔比進一步提升至80%；位於長三角和大灣區的權益土儲總建築面積同比增長10%，土儲結構持續得到改善。項目開發週期大幅提速，不斷向行業優秀水平看齊。

財務管理更加精細。本集團準確把握了政策和市場，在保證財務安全的前提下，多措並舉，為業務持續發展提供更加堅實的財務保障和更加充沛的現金支持。年內本集團通過北金所債權融資、北京保利大廈CMBS、境外美元債及供應鏈ABN等產品，為開發拓展儲備相應的低成本資金；同時通過低息置換、新增融資成本壓控和提前償還等方式降低財務成本，實現平均資金成本較二零一九年底下降0.74個百分點至4.72%。

年內本集團持續加大了開發和運營各環節的改革力度，研發推出POLY LIGHT產品力體系和全齡複合居住系統3.0悅享社區，升級產品質量；人才隊伍建設和薪酬分配體系已實現與市場接軌，提倡「能者上、庸者下、優者獎」的用人文化，人均效能進一步提升；推行標準化運營管理體系，建立務實高效的決策和反饋機制，提高項目開發效率和盈利水平。

業務展望

二零二一年是中國實施「十四五」規劃的開局之年。預期宏觀政策將保持連續性、穩定性、一致性，不會出現急轉彎。財政政策將圍繞提質增效，貨幣政策會繼續保持穩健，但將更靈活精準。雖然面對全球政治經濟格局複雜多變和疫情存在不斷反復的風險，但中國的社會治理團結高效，疫情防控科學有力，經濟增長面臨的有利因素更多，預期國民經濟增速可望恢復至正常水平。

「房住不炒」仍將是中央政策調控的核心。房價普漲的時代不再，市場機會更多以結構性形態出現，城市分化、區域分化和房企分化將更為明顯，行業集中度將更為提升。本集團已經制定了「在未來五年再造一個保利置業」的「十四五」奮鬥目標，努力做到「實現有力度的增長、推進高質量的發展、確保強有力的風控」有機結合，持續提升企業綜合競爭力，構建精細化管理體系，不斷提升產品質量和服務水平，更好地實現「打造中國一流房地產企業，服務人民對美好生活的嚮往」這一奮鬥目標，為客戶、股東、員工和社會創造更多的價值。

新的時代，新的願景。我們，與您同行。

管理層討論與分析

整體經營情況

截至二零二零年十二月三十一日止全年（「年內」），本集團的收入為312.81億港元（二零一九年：399.44億港元），較去年同期下降21.7%。股東應佔溢利為18.80億港元（二零一九年：38.33億港元）。每股基本及攤薄後盈利分別為51.35港仙和51.30港仙，分別同比下降50.9%和50.8%。本公司之董事會建議派發末期股息每股12.8港仙。

本集團於二零二零年十二月三十一日之股東權益為354.44億港元（二零一九年十二月三十一日：325.52億港元），每股賬面資產淨值為9.68港元（二零一九年十二月三十一日：8.89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406.4萬平方米，竣工建築面積約339.3萬平方米；合約銷售面積約283.0萬平方米，其中持續銷售項目92個，首次開盤項目21個。截至二零二零年十二月三十一日，置業集團共有75個在建及待建項目，總建築面積約2,236.0萬平方米。

銷售情況

二零二零年，置業集團合約銷售金額同比增長21%至人民幣521億元，達成全年銷售目標。合約銷售面積約283.0萬平方米，合約銷售均價較二零一九年微升1%。單盤合約銷售金額超過人民幣10億元的項目達到11個，包括南寧保利領秀前城、寧波保利湖光印、廣州南沙保利城、惠州保利陽光城和香港啟德龍譽等。其中，南寧保利領秀前城位列克爾瑞2020年年度房企項目銷售榜第21位，銷售金額逾70億元，較2019年躍升51位。

為進一步提升產品質量及樹立品牌影響力，保利置業正式對外發佈POLY LIGHT產品體系V3.0，倡導積極向上的生活態度，追求美好滿足的生活品質，提供輕盈愉悅的生活體驗。基於樂活健康(Lively)、幸福歸家(Intelligent)、優雅形象(Graceful)、快樂家庭(Happy)和人性細節(Thoughtful)五大核心理念，全方位升級產品至全齡複合居住系統

3.0，完成LIGHT悦享社區5大板塊18項子系統超過50個專項技術的提升。本集團秉持「專築文化地產」的品牌核心理念，推出「花好玥園冠譽都薈」的文化人居產品線，呈獻美好與圓滿、美譽與豐盛的生活願景。

區域	二零二零年 合約銷售金 額區域分佈 (人民幣 百萬元)		二零二零年 合約銷售面 積區域分佈 (千平方米)	
		佔比 (%)		佔比 (%)
長三角	18,086	35%	572	20%
珠三角	9,199	18%	504	18%
西南	12,305	23%	870	31%
其他	9,923	19%	876	31%
香港	2,589	5%	7	0%
合計	52,102	100%	2,830	100%

附註：

1. 合約銷售金額含車位；
2. 數字經進位，故相加後不一定等於合計數字。

新增土地儲備

二零二零年，置業集團共取得20個開發項目，分別位於上海、蘇州、寧波、廣州、武漢、昆明、哈爾濱、南寧、柳州、濟南、煙台和威海，並首次進入杭州和崑山。年內新增土地儲備總建築面積約409.0萬平方米，土地成本保持在合理水平。

二零二零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
濟南保利天禧	商住	45	223	70%	在售
上海奉賢項目	住宅	31	92	100%	已開工
廣州南沙項目	住宅	14	41	100%	已開工
威海保利翰林苑	商住	56	121	40%	在售
哈爾濱保利明玥時光	商住	123	233	100%	在售
柳州河東項目	商住	55	127	100%	已開工
蘇州黃橋項目	住宅	28	101	100%	規劃中
威海環山路項目	商住	80	224	51%	規劃中
寧波海曙項目	商住	50	175	70%	已開工
上海崇明項目	商住	80	110	100%	已開工
寧波孔浦小鎮項目	住宅	49	151	49%	已開工
杭州江語雲城	商住	83	304	50%	在售
廣州花都項目	住宅	85	289	100%	規劃中
煙台宋家莊項目	商住	72	187	51%	規劃中
上海南奉公路項目	商住	29	102	100%	規劃中
南寧五象項目	商住	82	340	50%	規劃中
武漢東西湖項目	商住	68	228	100%	規劃中
昆明輕工校項目	商住	35	223	51%	規劃中
哈爾濱廣信項目	商住	204	600	100%	規劃中
崑山陸家鎮項目	住宅	70	221	49%	規劃中
合計		1,336	4,090		

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. 開發進度截至二零二零年十二月三十一日。

二零二零年新獲取項目簡介

1. 濟南保利天禧

項目位於濟南市槐蔭區西部老城核心區，屬於和諧商圈核心區域。地塊周邊路網發達，交通便利，生活配套齊全，商業氛圍濃厚，靠近山東省立醫院和濟南兒童醫院等醫療服務設施。項目規劃總建築面積約22.3萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

2. 上海奉賢項目

項目位於上海市奉賢區南橋新城奉賢中學東側，距離新城核心較近，商業、教育和醫療等生活配套齊全，交通網路發達，生態環境優越。地塊距離上海之魚約400米，距離地鐵5號線約1.1公里。項目規劃總建築面積約9.2萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

3. 廣州南沙項目

項目位於廣州市南沙區黃閣鎮，緊鄰本集團南沙保利城項目。地塊距離地鐵3號線黃閣汽車城站一公里，周邊路網發達，有基礎的商業、醫療和教育等生活配套。本地塊可與南沙保利城協同發展，補充貨量。項目規劃總建築面積約4.1萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

4. 威海保利翰林苑

項目位於威海市臨港區中心區域，鄰近威海第四中學和威海臨港區醫院，商業配套齊全，交通十分便利。臨港區是威海市發展最為活躍的經濟增長極和最新城市拓展區。項目規劃總建築面積約12.1萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

5. 哈爾濱保利明玥時光

項目位於哈爾濱平房區老城區，區內有多家知名工業企業，交通便捷，周圍教育和醫療配套齊全。該地塊已由本集團進行一級開發整理，後期建設有一定優勢。項目規劃總建築面積約23.3萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

6. 柳州河東項目

項目位於柳州市中央商務區的河東片區，北靠蓮花山風景區，位置優越，風景宜人。地塊未來規劃有輕軌直達，交通便利，周邊商業、教育、醫療和市政休閒等生活配套成熟。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。

7. 蘇州黃橋項目

項目位於蘇州市相城區黃橋街道，緊鄰相城區熱門板塊中央公園，市場關注度較高，需求保持穩定。地塊靠近已開通的地鐵4號線，交通便利，周邊有大型商業綜合體、圖書館、文化宮和蘇州婦幼保健院等重要市政配套。項目規劃總建築面積約10.1萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

8. 威海環山路項目

項目位於威海市火炬高技術產業開發區，屬於傳統主城區。交通便利，居住氛圍濃厚，市場前景良好。地塊周邊有大型購物中心、教育及醫療等基礎設施，靠近威海市體育場、威海市博物館等文娛場地。項目規劃總建築面積約22.4萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

9. 寧波海曙項目

項目位於寧波市海曙區鄞奉片區，是海曙南部核心區域，集商業、居住和文化休閒的濱水複合功能區。地塊鄰近南環高架，交通便利發達，周邊生活配套完備，教育和醫療資源充裕；臨靠奉化江，享有一線江景，地理位置優越。項目規劃總建築面積約17.5萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

10. 上海崇明項目

項目位於上海市崇明區域橋鎮核心區域，同時處於政府重點打造的崇明城橋鎮國際生態小區，距離核心商圈2-3公里。地塊生態環境優越，目前周邊配套較弱，未來規劃有商業和教育配套及軌交滬崇線城橋鎮站，後期升值潛力較大。項目規劃總建築面積約11.0萬平方米，擬發展作低密度住宅小區。

11. 寧波孔浦小鎮項目

項目位於寧波市江北區孔浦街道，是甬江文創港的核心板塊。地塊周邊配套設施完善，教育資源豐富，距離軌道交通2號線孔浦站約300米，交通便利。政府將進一步打造文創港成為多功能濱水商務區，區域發展潛力大。項目規劃總建築面積約15.1萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

12. 杭州江語雲城

項目位於杭州市富陽區富春灣新城，位於富春江以南，板塊定位為山水田園、產城融合新城，重點發展高端裝備、生物醫藥、信息技術和新能源等產業。地塊位於規劃中的高鐵商務商業片區，距離高鐵站約700米，未來將接入軌道交通12號線。項目規劃總建築面積約30.4萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

13. 廣州花都項目

項目位於廣州市花都區花都大道以北，蓮山路以東，距離花都區政府5公里。地塊西側緊鄰大型商業娛樂綜合體廣州融創文旅城，周邊生活配套完善，並享有一定的教育和醫療資源。項目規劃總建築面積約28.9萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

14. 煙台宋家莊項目

項目位於煙台市萊山區中心居住板塊，對外出行便捷。地塊緊鄰逛蕩河公園，生態環境優越。周邊享有購物中心和農貿市場等生活配套，豐富的教育和醫療資源，並靠近眾多文化體育設施，如膠東文化廣場、體育公園和煙大海水浴場等。項目規劃總建築面積約18.7萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

15. 上海南奉公路項目

項目位於上海市奉賢區南橋新城板塊，屬於政府重點建設的奉賢新城核心區域，距離奉賢區政府和新城百聯商圈分別為2.7公里和1公里，靠近地鐵5號線奉賢新城站，交通通達性強。周邊生活和教育配套齊全，靠近奉賢區中心醫院和奉賢體育館。項目規劃總建築面積約10.2萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

16. 南寧五象項目

項目位於南寧市五象新區良慶大道以東，五象大道以南，東北面靠近五象文旅板塊。地塊緊鄰地鐵4號線良慶圩站，距離邕江三百米，周邊教育、醫療和商業配套齊全。區位優勢明顯，景觀資源佳，宜居程度高。項目規劃總建築面積約34.0萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

17. 武漢東西湖項目

項目位於武漢市東西湖區吳家山新城板塊，區域內產業發展實力雄厚，規劃前景良好。地塊緊靠地鐵1號線三店站，交通便利，周邊市政、醫療和商業配套齊全，生態資源豐富。項目規劃總建築面積約22.8萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

18. 昆明輕工校項目

項目位於昆明市東二環邊，距離官渡區政府9公里。地塊緊靠地鐵3號線金馬寺站，交通便利。片區正在進行大規模的舊城改造，未來規劃有體育公園和國家級呼吸醫療中心，發展前景良好。項目規劃總建築面積約22.3萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

19. 哈爾濱廣信項目

項目位於哈爾濱市松北新區，距離哈爾濱大劇院2公里，西側緊鄰東北虎林園，東南側為在建會展中心。本項目為區政府為村屯拆遷準備的回遷項目，本集團通過協議出讓獲取，並由區政府進行回購。項目規劃總建築面積約60.0萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

20. 崑山陸家鎮項目

項目位於崑山陸家鎮，距離在建中的崑山S1線約200米。陸家鎮東鄰崑山花橋，地處上海半小時通勤圈內，未來發展可期。地塊周邊教育和商業等生活配套齊全，生態環境優越。項目規劃總建築面積約22.1萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

在建及待建項目

於二零二零年十二月三十一日，置業集團在27個城市共持有75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約為34%，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35%和30%，分佈在香港地區的項目總建築面積佔比約為1%。其中在建項目61個，在建總建築面積約1,119.0萬平方米(應佔權益面積約852.3萬平方米)，待建的規劃總建築面積約1,117.1萬平方米(應佔權益面積約754.5萬平方米)。

於二零二零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. 上海嘉定保障房	164	—	100%
2. 上海奉賢項目	92	—	100%
3. 上海崇明項目	110	—	100%
4. 上海南奉公路項目	—	102	100%
5. 崑山陸家鎮項目	—	221	49%
6. 蘇州保利觀湖國際	—	104	100%
7. 蘇州保利天樾人家	1	—	100%
8. 蘇州保利月映庭	81	—	100%
9. 蘇州江月時光	105	—	51%
10. 蘇州雲熹花園	125	—	45%
11. 蘇州望熙雅苑	280	—	20.4%
12. 蘇州黃橋項目	—	101	100%
13. 寧波保利城	73	245	100%
14. 寧波保利湖光印	189	—	100%
15. 寧波海曙項目	175	—	70%
16. 寧波孔浦小鎮項目	151	—	49%
17. 杭州江語雲城	175	129	50%
18. 余姚保利喬登國際花園	13	299	100%
19. 德清保利原鄉	—	67	100%
地區小計	1,734	1,267	

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			
20. 廣州保利西悅灣	77	373	75%
21. 廣州南沙保利城	296	—	85%
22. 廣州香樾四季花園	184	—	37.5%
23. 廣州保利明玥晨光	145	—	100%
24. 廣州南沙項目	41	—	100%
25. 廣州花都項目	—	289	100%
26. 佛山順德項目	80	28	100%
27. 佛山廣佛保利城	256	—	100%
28. 佛山教育路項目	124	—	100%
29. 深圳龍崗項目	267	1,835	50%
30. 惠州保利陽光城	362	—	70%
31. 惠州保利鹿江來	230	—	100%
地區小計	2,061	2,524	
西南地區			
32. 貴陽保利公園2010	137	554	100%
33. 貴陽保利鳳凰灣	72	198	51%
34. 遵義保利未來城市	240	2,105	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	127	—	100%
38. 南寧保利領秀前城	482	74	100%
39. 南寧保利領秀前城二期	1,164	593	100%
40. 南寧五象項目	—	340	50%
41. 柳州河東項目	127	—	100%
42. 昆明保利城	617	456	90%
43. 昆明輕工校項目	—	223	51%
地區小計	3,290	4,542	

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			
44. 武漢保利城	53	678	68%
45. 武漢保利公園家	—	286	55%
46. 武漢保利上城	179	—	100%
47. 武漢保利翡麗公館	204	—	100%
48. 武漢保利悅公館	178	—	100%
49. 武漢東西湖項目	—	228	100%
50. 哈爾濱保利水韻長灘	74	—	58%
51. 哈爾濱保利城	30	—	100%
52. 哈爾濱保利天悅二期	143	—	100%
53. 哈爾濱保利天悅	144	—	100%
54. 哈爾濱保利明玥時光	233	—	100%
55. 哈爾濱廣信項目	—	600	100%
56. 牡丹江保利江山悅	134	34	100%
57. 濟南翡麗公館	126	83	25%
58. 濟南保利山語	184	—	60%
59. 濟南保利盛景台	147	—	51%
60. 濟南中麓府	144	—	33%
61. 濟南槐蔭項目	504	156	75%
62. 濟南保利天禧	223	—	70%
63. 煙台保利愛尚海	83	—	70%
64. 煙台宋家莊項目	—	187	51%
65. 威海財信保利名著	186	—	30%
66. 威海保利翰林苑	121	—	40%
67. 威海環山路項目	—	224	51%
68. 淄博保利華府	89	—	65%
69. 淄博保利城	234	—	65%
70. 濰坊中南保利樾府	263	—	30%
71. 泰安保利岳麓府	276	—	60%
72. 萬寧保利半島1號	—	360	100%
地區小計	3,951	2,837	
香港地區			
73. 香港屯門臻譽	17	—	100%
74. 香港油塘項目	42	—	70%
75. 香港啟德6553項目	93	—	35%
地區小計	153	—	
合計	11,190	11,171	

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

二零二零年，置業集團竣工面積約339.3萬平方米，年內整體竣工項目共12個。

二零二零年主要竣工項目列表

項目	二零二零年 竣工建築 面積 (千平方米)	截至 二零二零年 底項目 累計已竣工 建築面積 (千平方米)
長三角地區		
上海山金保利廣場	111	111
上海西郊金茂府	220	220
蘇州保利獨墅西岸	6	380
蘇州保利天樾人家	154	154
蘇州印江南花園	135	176
寧波上湖城章	140	479
寧波印東方	110	110
德清保利明玥風華	85	85
珠三角地區		
廣州南沙保利城	80	514
佛山保利同濟府	140	140
西南地區		
貴陽保利春天大道	133	621
貴陽保利公園2010	332	1,511
貴陽保利溪湖	46	866
遵義保利未來城市	243	2,730
南寧保利心語	25	177
南寧保利領秀前城	195	1,276
昆明保利大家	89	636
其他地區		
武漢保利江錦	137	137
武漢保利上城	187	647
哈爾濱保利水韻長灘	136	582
哈爾濱保利城	87	570
牡丹江保利江山悅	164	164
濟南翡麗公館	51	72
濟南中麓府	153	153
煙台保利愛尚海	49	121
威海財信保利名著	118	118
淄博保利華府	68	68
合計	3,393	12,819

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

二零二零年，置業集團共有70個項目實現銷售結轉，結轉金額約人民幣254億元，結轉面積約181.6萬平方米，結轉均價約為人民幣13,978元/平方米。按結轉金額計，普通住宅佔80%，別墅佔5%，商舖佔8%，寫字樓佔2%，車位佔5%。區域分佈上，長三角佔12%，珠三角佔12%，西南地區佔37%，其他地區佔33%，香港地區佔6%。

二零二零年主要結轉項目列表

項目	二零二零年 結轉金額 (人民幣 百萬元)
長三角地區	
1. 上海保利湖畔陽光苑	24
2. 上海保利天琴宇舍	532
3. 上海嘉定捆綁項目	166
4. 蘇州保利獨墅西岸	556
5. 蘇州保利觀湖國際	547
6. 蘇州保利天樾人家	567
7. 余姚保利喬登國際花園	246
8. 德清保利甲第風華府	31
9. 德清保利明玥風華	449
10. 其他尾盤項目	25
	<hr/>
地區小計	3,144
珠三角地區	
11. 廣州保利城	27
12. 廣州保利高爾夫郡	84
13. 廣州保利花城	48
14. 廣州保利西悅灣	569
15. 廣州南沙保利城	1,215
16. 廣州保利翡翠山	106

項目	二零二零年 結轉金額 (人民幣 百萬元)
17. 佛山保利天璽花園	37
18. 佛山保利中央公園	614
19. 惠州保利山水城	25
20. 惠州保利陽光城	299
21. 其他尾盤項目	17
	<hr/>
地區小計	3,043
	<hr/>
西南地區	
22. 貴陽保利春天大道	407
23. 貴陽保利公園2010	2,056
24. 貴陽保利溪湖	276
25. 貴陽保利鳳凰灣	478
26. 遵義保利未來城市	990
27. 南寧保利心語	243
28. 南寧保利山漸青	394
29. 南寧保利領秀前城	3,645
30. 柳州保利大江郡	68
31. 昆明保利六合天城	112
32. 昆明保利大家	723
33. 其他尾盤項目	61
	<hr/>
地區小計	9,454
	<hr/>
其他地區	
34. 武漢保利城	784
35. 武漢保利藍海郡	157
36. 武漢保利江錦	1,621
37. 武漢保利上城	182
38. 哈爾濱保利清華頤園	39
39. 哈爾濱保利水韻長灘	2,078
40. 哈爾濱保利城	1,439
41. 牡丹江保利江山悅	851
42. 濟南保利海德公館	49
43. 濟南保利中心	128
44. 濟南保利華庭	22
45. 煙台保利紫薇郡	48

項目	二零二零年 結轉金額 (人民幣 百萬元)
46. 煙台保利愛尚海	391
47. 淄博保利華府	379
48. 其他尾盤項目	66
地區小計	8,233
香港地區	
49. 香港啟德龍譽	1,507
地區小計	1,507
合計	25,381

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。

二零二零年結轉物業類型列表

物業類型	二零二零年 結轉金額 (人民幣 百萬元)	百分比 (%)
普通住宅	20,286	80%
別墅	1,447	5%
商舖	1,970	8%
寫字樓	432	2%
車位	1,247	5%
合計	25,381	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72.0萬平方米，資產值約107億港元。二零二零年，由於疫情影響，本集團旗下酒店業務受到較大衝擊，辦公樓和商場出租率則相對穩定，同比錄得小幅下跌。

於二零二零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)	二零二零年 平均出租率	二零一九年 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	92%	99%	75%	辦公樓
上海	上海保利廣場(部分)	30	79%	89%	100%	辦公樓及商業
上海	上海證券大廈(部分)	48	77%	87%	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	74%	75%	100%	辦公樓及商業
酒店						
北京	北京保利大廈酒店	63	29%	78%	75%	酒店
上海	上海嘉定凱悅酒店	69	47%	63%	100%	酒店
武漢	武漢保利大酒店	28	35%	73%	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驗管理服務，在全國物業管理行業中名列前茅，並獲得多個榮譽和獎項。

二零二零年，本集團物業管理公司實現收入共計人民幣8.89億元，同比增長9.8%；管理物業項目232個，在管面積約3,682.6萬平方米，較去年增長9.0%。

財務回顧

流動資金及資本結構

於二零二零年十二月三十一日，本公司之股東應佔權益總額為35,444,032,000港元(二零一九年：32,552,160,000港元)，而每股資產淨值為9.68港元(二零一九年：8.89港元)。於二零二零年十二月三十一日，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80.9%(二零一九年：78.1%)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團尚未償還之銀行及其他借貸(包括應付票據)為86,592,218,000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28,107,101,000港元(32%)、在一年後但兩年內償還之17,274,248,000港元(20%)、在兩年後但五年內償還之33,004,156,000港元(38%)及在五年後償還之8,206,713,000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71,553,309,000港元(83%)、按美元計值之7,800,000,000港元(9%)及按港元計值之7,238,909,000港元(8%)。

本集團38.2%銀行及其他借貸(包括應付票據)以固定息率計息，而餘下61.8%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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值為72,849,835,000港元，銀行總結存為43,652,392,000港元(二零一九年：分別為58,574,423,000港元及27,914,326,000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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
投資物業	6,360,367	6,770,988
酒店物業	1,832,143	1,465,556
樓宇	154,374	—
使用權資產	314,196	96,370
發展中物業	36,709,891	27,623,760
持作出售物業	615,445	728,349
銀行存款	688,766	433,580
	<u>46,675,182</u>	<u>37,118,603</u>

除上述資產抵押外，於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
總資產	21,510,037	14,040,422
總負債	<u>(21,377,608)</u>	<u>(13,221,788)</u>
淨資產	<u>132,429</u>	<u>818,634</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。於二零二零年十二月三十一日，給予銀行的最高擔保額達26,983,212,000港元(二零一九年：29,978,261,000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。

於二零二零年十二月三十一日，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9,310,801,000港元(二零一九年：3,062,527,000港元)向若干銀行提供擔保，而聯營公司及合營企業已動用其中5,633,122,000港元(二零一九年：3,032,841,000港元)。

僱員

於二零二零年十二月三十一日，本集團約有9,300名僱員，年內酬金約為13.2億港元。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」)。截至二零二零年十二月三十一日，若干執行董事及僱員尚未行使購股權計劃項下之92,960,000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。截至本報告日期，新型冠狀病毒對本集團的營運及財務狀況並無嚴重影響。本公司將密切關注本報告日期後的新冠狀病毒發展及傳播，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

本公司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。本集團截至二零二零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條及第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E.1.2條，董事會主席應出席股東週年大會。由於二零二零年的新型冠狀病毒措施，本公司當時的主席張炳南先生未能出席本公司於二零二零年五月二十六日舉行之股東週年大會。竺偉榮先生獲委任為大會主席，並處理會上股東之提問。

本公司認為已採取足夠措施以確保本公司的企業管治慣例不遜於企業管治守則所載者。

遵守上市規則附錄十所載之標準守則

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二零二零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。二零二零年年報亦可於二零二一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，二零二一年三月二十六日

於本公佈日期，本公司之執行董事為張炳南先生、雪明先生、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。