



保利(香港)投資有限公司
Poly (Hong Kong) Investments Limited

股份代號：119

年報

08



目錄

公司資料	2
股東週年大會通告	3
主席報告	6
管理層討論及分析	11
企業管治報告	35
董事個人簡介	42
董事會報告	44
獨立核數師報告	51
綜合收益表	53
綜合資產負債表	55
資產負債表	57
綜合權益變動表	58
綜合現金流動表	60
綜合財務報表附註	63
財務概要	182
持有作投資物業概要	183
持有作發展物業概要	185
持有作銷售物業概要	189

公司資料

董事會

執行董事

賀平(主席)
陳洪生(副主席)
王旭(董事總經理)
雪明
韓清濤
葉黎聞
陳德志

非執行董事

葉振忠*

獨立非執行董事

姚剛太平紳士*
林德城*
蔡澍鈞*

* 審核委員會成員

公司秘書

戴嘉莉

註冊辦事處

香港
夏慤道18號
海富中心第一期2503室

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
中信嘉華銀行

核數師

大信梁學濂(香港)會計師事務所

投資者關係顧問

iPR奧美公關
香港
皇后大道中99號
中環中心
26樓2608-10室

股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716號舖

股份代號

119

公司網址

www.polyhongkong.com.hk
www.irasia.com/listco/hk/polyhk

股東週年大會通告

茲通告保利(香港)投資有限公司(「本公司」)謹訂於二零零九年五月二十六日上午十一時正假座香港金鐘道88號太古廣場萬豪酒店3樓宴會廳舉行股東週年大會，以討論下列事項：

1. 省覽及考慮截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及董事會與核數師之報告。
2. 宣派末期股息。
3. 選舉董事及授權董事會釐定其酬金。
4. 考慮並酌情以普通決議案形式通過下列決議案，提呈有關決議案之特別意向通知書已按照公司條例第116C條及132(1)條收取：—

「動議委任大信梁學濂(香港)會計師事務所(即獲董事委任以填補德勤•關黃陳方會計師行辭任後之空缺之退任核數師)為本公司之核數師，任期直至下屆股東週年大會結束為止，並收取由董事協定之費用。」

5. 作為特別事項，考慮並酌情以普通決議案形式通過(不論修訂與否)下列決議案：

(A) 「動議：

- (a) 在下文(c)段之規限下，一般性及無條件批准本公司董事於有關期間(按下文之定義)內行使本公司之一切權力以配發、發行及處理本公司股本中之額外股份，並訂立或授予可能需要行使該等權力之售股邀約、協議及認股權；
- (b) 上文(a)段之批准將授權本公司董事於有關期間內訂立或授予可能需要於有關期間結束後行使該等權力之售股邀約、協議及認股權；
- (c) 本公司董事依據上文(a)段批准配發或有條件或無條件同意配發(不論依據認股權或其他方式)之股本面值總額，不得超過本公司於本決議案通過日期已發行股本面值總額之20%，惟依據供股(按下文之定義)或行使本公司認股權計劃之任何認股權而配發者除外，而上述批准亦受此限制；及

股東週年大會通告

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過時起至下列最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 本公司之公司組織章程細則或任何適用之法例規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿之日；及
- (iii) 本公司股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂本決議案。

「供股」乃指本公司董事於指定期間內向於指定記錄日期名列股東名冊內之股份持有人，按彼等當時之持股比例所提出之售股建議（惟本公司董事可就零碎配額或就任何香港以外地區之法例或任何認可監管機構或任何證券交易所之規定而產生之任何限制或責任，作出彼等認為必須或適宜取消若干股東在此方面之權利或另作安排）。

(B) 「動議：

- (a) 在下文(b)段之規限下，一般性及無條件批准本公司董事於有關期間（按下文之定義）內，依據一切適用之法例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規限，行使本公司之一切權力以購回本公司每股面值0.50港元之股份（「股份」）；
- (b) 本公司於有關期間內根據上文(a)段之批准所購回之股份之面值總額，不得超過本公司於本決議案通過日期已發行股本面值總額之10%，而上述批准亦受此限制；及

股東週年大會通告

(c) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過時起至下列最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 本公司之公司組織章程細則或任何適用之法例規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿之日；及
- (iii) 本公司股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂本決議案。」

(C) 「動議於召開本大會之通告內所列之第5(A)及第5(B)項決議案分別獲通過後，擴大根據上述第5(A)項決議案所授予本公司董事配發、發行及處理額外股份之一般性授權，致使在其上加上本公司根據上述第5(B)項決議案授予之權力以購回本公司股本之面值總額，惟此數額不得超過本決議案通過日期本公司已發行股本面值總額之10%。」

承董事會命
公司秘書
戴嘉莉

香港，二零零九年四月二十二日

附註：

- (1) 有權出席大會並於會上投票之股東，均可委派一位或多位代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會之指定舉行時間48小時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號舖，方為有效。
- (3) 一份載有第3及第5項決議案資料之通函已連同二零零八年年報寄發予股東。

主席報告

二零零八年度業績

本人欣然報告本集團截至二零零八年財政年度收入為3,324,368,000港元，比二零零七年增加241%。

股東應佔盈利為222,994,000港元，比二零零七年度減少44%。

股息派發

董事會建議宣派末期股息每股港幣2仙。

企業背景

本集團是中華人民共和國國務院國有資產監督委員會監管的141家大型中央企業之一「中國保利集團公司」唯一的海外上市公司。二零零八年，中國保利集團公司在央企中以利潤總額排名第28位，被國資委列為重點房地產央企之一。一直以來，中國保利集團公司對本集團房地產主業之發展給予充分支持和認可，零六年、零八年兩次注資，成功將本集團打造成物業開發、物業投資及物業管理的綜合性房地產企業。

業務回顧

二零零八年四月，本集團正式完成收購深圳保利投資有限公司之全部股權。母公司再次注入房地產項目的順利完成，令本集團淨資產增加，股本和實力進一步擴大，為公司發展奠定良好基礎。本集團在建和土地儲備項目建築面積約為928萬平方米。

本集團管理層始終密切關注宏觀形勢變化，努力把握經濟發展脈搏，在市場競爭中掌握先機。在二零零八年，管理層對本集團業務的發展進行了戰略性、前瞻性的規劃，目標是確保公司平穩發展：

- 保持適度發展規模，避免高價競取土地。本集團的優質土地儲備遍佈中國各主要省市，當中投資物業主要位處一線城市，如北京、上海、廣州與深圳，而中高端住宅項目發展則主要集中於中部及西南地區之二線省會城市。本集團在二零零八年奉行謹慎增購土儲戰略，於上海及武漢策略性購入優越地段，以合理價格分別購入一幅土地，可建建築面積合共約47萬平方米。

主席報告

- 採取靈活多變的銷售方式，加快現有項目的銷售速度。二零零八年以來，國際、國內經濟形勢急劇變化，經濟從防通脹到保增長，房地產政策從調控到促進發展，房地產市場從交易穩定到量價齊跌，購房者持幣觀望，市場持續低迷。二零零八年本集團及時調整策略，加快推出城市中心樓盤、中小戶型普通商品房的產品，並圍繞產品、推廣、價格、客源等方面採取了不同措施，如在上海金爵項目中嘗試團購、在二線城市南寧保利21世家項目測試性推出精裝修樓房、在多個項目中推廣保利國寶文化主題宣傳等，取得了較好的效果。本集團期內新推出10個樓盤銷售，逆勢銷售情況依然良好，位於上海、濟南及貴陽的項目銷售成績尤為突出，銷售額共人民幣37.3億元，符合年初預期，較二零零七年增長66%。
- 保持健康的現金流水平。管理層認為，在經濟形勢嚴峻的大環境下，保持健康的現金流是本集團目前及今後一段時間內的工作重心。因此，本集團於二零零八年初開始嚴格控制了部分項目投資規模，及時調整了項目開發節奏以適應市場的變化：1)放緩受房地產市場影響較嚴重區域的開發節奏，如哈爾濱、武漢等區域項目，減少總體投資額；2)以銷售為中心，採取調整產品銷售策略等措施，在合理定價基礎上加強銷售力度；3)保持銀行信貸關係，確保了所有已達貸款條件的開發項目均順利獲得開發貸款，不受二零零八年信貸緊縮政策影響；4)獲取母公司的資金支持，增加本集團現金流動性。

通過一系列積極的應對措施，有效維持了各項業務的正常運營，保障了整體資金鏈的安全，在外部經濟環境惡化和行業週期調整的雙重壓力下，最大程度減低了企業風險。此外，本集團在多個位於一線城市的投資物業，也取得良好的成績，二零零八年北京保利大廈及上海證券大廈的租金及出租率達到歷年來較高水平。

主席報告

發展戰略

二零零九年，面對國際經濟危機持續擴大、國內經濟增長繼續放緩和房地產市場仍然不明朗的客觀環境，本集團將繼續緊密關注經濟發展態勢，穩健應對：

- 在發展策略方面，本集團將繼續獲得母公司一如既往的支持，共同研究和磋商進一步注入優質資產的可行性。
- 在現有項目開發方面，本集團將堅持一貫注重品質及服務的原則，不斷提供高性價比的品牌產品。本集團相信在房地產市場不明朗的情況下，企業的品牌、產品品質和性價比將成為客戶選擇產品的關鍵。二零零八年，本集團在上海、南寧、廣州、武漢、哈爾濱、濟南等城市開發的多個項目在市場上都具有一定的知名度，並多次獲得各項獎勵和榮譽稱號。二零零九年，本集團將繼續打造具有保利文化特色的產品，使企業更具有競爭力。
- 在項目拓展上方面，本集團將在國內一、二線城市中心位置謹慎拓展，以住宅項目為主，適當提高商業產品比例，以支持企業長期發展的需求。本集團認為，在中國政府陸續推出的利好政策的支持下，中國經濟的長期發展前景仍然看好，房地產行業具有廣闊前景。本集團始終認為「機」與「危」並存。二零零九年，一些資金實力有限、核心競爭力不強、持續經營和抗風險能力較弱的開發商將被淘汰。而在房地產行業整合加劇的過程中，對於實力強、資金狀況好的地產商，不乏出現合適的投資機會。
- 在投資物業方面，本集團將盡力保持物業平穩收益。本集團預計隨著國際和國內經濟環境的變化，投資物業將不可避免地出現空置率上升、租金下降等不利情況。本集團將通過提供優質的物業管理服務為投資物業增值，穩定現有客源，努力保持穩定較高出租率。

主席報告

企業管治

在截至二零零八年十二月三十一日止的十二個月期間，本集團一直嚴格遵守載於上市規則附錄十四《企業管治常規守則》中的全部守則條文的規定。

因此，本集團認為已採取足夠措施確保本集團的企業管制水準符合《企業管治常規守則》的要求。

公司前景

本集團認為隨著中國經濟持續平穩增長，城市人口逐步增加，舊城區改造不斷推進，居民對居住品質和環境要求日益提高，中國房地產業發展空間巨大。雖然，中國房地產市場經歷一年多的調整，近期在「四萬億人民幣刺激經濟」政策、信貸放寬等一系列中國政府支持經濟的利好政策下，房地產市場已出現初步回暖的現象。本集團相信隨著中國經濟的穩步發展，投資者對房地產市場的信心將逐步恢復，本集團對中國房地產市場的長期健康有序發展持正面態度。

展望未來，母公司前兩年對本集團注入的房地產項目將逐步步入收穫期，各項目收益將自二零零九年起逐步呈現。二零零九年，將有5個項目開盤，持續銷售的樓盤有16個，可供銷售的建築面積約為120萬平方米，預期集團營業收入和利潤將會有穩步增長。

作為中國保利集團在海外的唯一旗艦，本集團對企業的發展前景有信心。本集團旗將積極從變化的形勢中捕捉和把握難得的發展機遇，不斷鞏固市場的領導地位，以保持集團的持續、健康發展，為股東創造理想回報。

鳴謝

過去一年，本集團面對全球性的經濟危機和國內快速調整的房地產市場，全體員工勤勞刻苦、團結一致、上下齊心、同舟共濟，在逆勢中取得了成績，使本集團得以穩定發展。在此，本人謹代表董事會和股東，向辛勤的員工表達誠摯的謝意。

主席
賀平



管理層討論及分析

整體經營情況

於二零零八年，本集團的營業額為3,324,368,000港元（二零零七年同期：973,860,000港元），較去年同期增加241%。股東應佔盈利為222,994,000港元（二零零七同期盈利：401,196,000港元），較去年同期減少178,202,000港元。每股基本盈利12.22港仙（二零零七同期：25.90港仙），每股攤薄後盈利12.07港仙（二零零七年同期：25.19港仙）。

本集團於二零零八年十二月三十一日之股東權益總額為6,080,061,000港元（二零零七年十二月三十一日：4,669,181,000港元），而每股賬面資產淨值則為3.18港元（二零零七年十二月三十一日：2.83港元）。

管理層討論及分析

房地產開發業務

期內新開工項目11個，按建築面積計算約221萬平方米；持續銷售項目6個，新開盤項目10個，預售／銷售面積約57萬平方米；竣工並交付使用項目5個，按建築面積計算約58萬平方米。

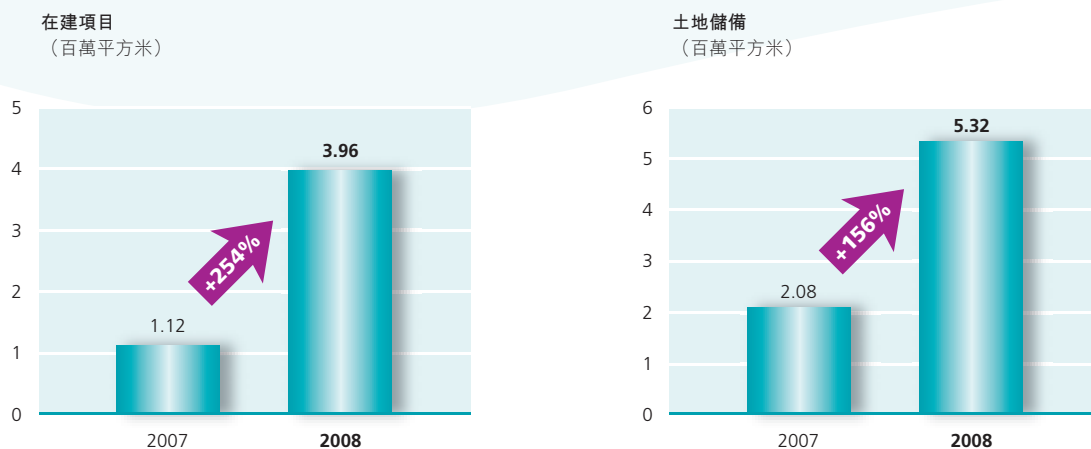
截至二零零八年十二月三十一日，本集團共有逾29個項目處於不同開發階段的土地儲備及在建項目，按建築面積計算約928萬平方米，較二零零七年的320萬平方米增長190%，其區域分佈如下：

在建項目與土地儲備區域分佈



管理層討論及分析

二零零七年和二零零八年在建項目和土地儲備總建築面積比較



銷售情況

二零零八年，十六個項目預售／銷售面積57.3萬平方米，比二零零七年的43.5萬平方米增加32%；預售／銷售額共37.3億元人民幣，比二零零七年的22.5億元人民幣增加66%。期內，各樓盤銷售情況良好，達到年初制定的銷售目標：

- 在上海地區，市場反應相當熱烈。上海保利家園一期聯排別墅首推86個單位，開盤當天已全部獲得認購；上海盛唐府邸開盤當天所有366個住宅單位亦全部售罄；而上海金爵公寓也是上海市唐鎮區域的熱點，其樓盤銷售成績非常理想；
- 在深圳與廣州市，雖然房地產市場於2008年上半年受到國家宏觀調控影響，加上在下半年受到全球金融海嘯令市場普遍價格回落較大，本集團項目的銷售價格雖較原目標略有下調，但銷情依然良好。深圳市海語西灣推出616個單位，累計銷售達95%；廣州保利城更出現了排隊購樓的現象，成為城中熱話；

管理層討論及分析

- 在南寧和貴陽等中西南區域，本集團具有領導性房地產商地位，各項目銷售成績均名列當地前茅，成績比預期理想。貴陽保利雲山國際首推320個單位，開售當天售出超過9成單位；貴陽保利溫泉新城二期推出785個單位，累計銷售率達到86%；南寧保利21世家推出528個單位，累計銷售率達到62%，價格較同區域樓盤為高；
- 除了哈爾濱、武漢區域銷售速度較慢外，其他樓盤銷售基本符合預期，其中表現較好的是濟南保利芙蓉推出546個單位，公開發售開售當天即售出超過七成單位，目前累計銷售率達到94%。

二零零九年，本集團將新推出五個樓盤，持續銷售項目十六個，全年可供銷售的面積為120萬平方米。

2008年銷售／2009預售情況列表

	2008年 銷售／預售面積 (千平方米)	2009年 可供銷售面積 (千平方米)
2008年銷售樓盤		
1. 上海保利家園	37	70
2. 上海盛唐府邸	29	-
3. 上海金爵公寓	31	70
4. 廣州保利城	38	110
5. 深圳海語西灣	53	7
6. 武漢保利華都	53	100
7. 重慶保利小泉別墅	3	21
8. 重慶綠地翠谷	62	80
9. 貴陽保利溫泉新城	80	150
10. 貴陽保利雲山國際	36	110
11. 南寧保利21世家	24	100
12. 南寧龍騰上園	50	25
13. 哈爾濱水韻長灘	12	50
14. 哈爾濱保利公園九號	4	70
15. 哈爾濱頤和家園南區	10	3
16. 濟南保利芙蓉	51	21

管理層討論及分析

	2008年 銷售／預售面積 (千平方米)	2009年 可供銷售面積 (千平方米)
2009年新推樓盤		
1. 上海保利湖畔陽光苑	—	19
2. 上海保利維拉家園	—	12
3. 昆明寧湖峰境	—	50
4. 南寧山水怡城	—	40
5. 濟南保利花園	—	100
	—	100
合計：	573	1,208

在建項目

集團目前的在建項目達十九個，位處於國內一線城市的項目佔23.4%，分佈在中西南地區的项目佔60.0%，分佈在其他城市的佔16.6%。期內，本集團開發項目中，竣工並交付使用的項目有五個，分別是上海金利公寓、上海盛唐府邸、重慶小泉別墅一期、綠地翠谷二期及哈爾濱頤和家園南區。



管理層討論及分析

項目簡介

1、 上海保利廣場



上海保利廣場位於上海市浦東區陸家嘴黃浦江畔，享有極為稀缺的黃浦江景觀和金融中心區域資源。項目佔地面積為2.7萬平方米，總建築面積約10.2萬平方米，將建成一棟高層甲級辦公樓、四棟多層辦公樓和商場。本集團持有項目90%權益。該項目已經結構封頂，預計於二零一零年竣工。

2、 上海保利家園（一至三期）

上海保利家園位於上海市嘉定區嘉定新城核心區，佔地面積約16.9萬平方米，總建築面積約40.9萬平方米，將建成集商業、高層公寓、聯排別墅為一體的住宅小區，服務及配套完備。二零零七年上海保利家園並榮獲中國國家建設部頒發的「中國親情式住宅小區」資格。二零零八年，上海保利家園獲得由中國房地產報及IRETO國際不動產聯盟頒授的「社會和諧示範獎」；本集團持有項目100%權益。

項目一期總建築面積約11.3萬平方米，聯排別墅已竣工並交付使用，高層住宅處於主體結構工程施工階段；項目二、三期總建築面積19.6萬平方米，已於二零零八年底開始施工。整個項目將於二零零八年底至二零一二年內分期竣工並交付使用。項目於二零零八年四月開始預售，截至二零零八年底，聯排別墅和住宅單位累計已銷售建築面積約3.6萬平方米。



管理層討論及分析

3、 上海保利湖畔陽光苑(一期)(原上海嘉定地塊)

上海保利湖畔陽光苑位於上海市嘉定區嘉定新城核心區東南角，佔地面積約11.9萬平方米，總建築面積約27.6萬平方米。項目位處嘉定新城的教育及生活配套區，規劃中輕軌11號線直達市區，交通便利，未來將成為嘉定重要的生活小區，約可容納2,300居住戶。本集團持有項目100%權益。

項目一期總建築面積約5.6萬平方米，已開始樁基施工，預計於二零零九年十月開始預售，二零一零年交付使用。



4、 上海金爵公寓(一、二期)



上海金爵公寓位於上海「十一五」規劃重點建設的浦東新區唐鎮「新市鎮」中心區域，毗鄰張江高科技園區，近地鐵二號線延伸段唐鎮站點，交通便捷。項目佔地面積約7.5萬平方米，總建築面積約14.6萬平方米，將建成中高檔住宅小區。本集團持有項目50.1%權益。

項目處於主體結構工程施工階段，預計一期於二零零九年底竣工，二期於二零一零年竣工。項目於二零零八年九月開始預售，截至二零零八年底，累計銷售住宅單位建築面積約3.1萬平方米。

管理層討論及分析

5、 廣州保利城(一期)



廣州保利城位於廣州市花都區汽車產業基地內，臨近區內商業及行政中心。項目總佔地約24.9萬平方米，總建築面積約55.6萬平方米，將建設為別墅、多層洋房、高層公寓等各類住宅。二零零八年，廣州保利城榮獲《南方都市報》頒發的「金牌園林獎」和「金牌規劃獎」、榮獲由「搜房網」頒發的「二零零八年最受歡迎樓盤獎」。本集團持有項目51%權益。

項目一期建築面積約22.3萬平方米，現已全部封頂，預計於二零零九年竣工。一期已於二零零八年九月開始預售，推出高層公寓建築面積約9.4萬平方米，截至二零零八年底累計已售建築面積約3.8萬平方米。

6、 深圳海語西灣

深圳海語西灣位於深圳市寶安區西鄉鎮海濱大道，鄰近寶安新區，坐擁一線海景。項目佔地約3.5萬平方米，總建築面積約9.1萬平方米，規劃為高層住宅小區。本集團持有項目51%權益。

項目於二零零八年四月開售，截至二零零八年底累計已售住宅單位建築面積約5.2萬平方米，出售率約95%。項目已於二零零九年初竣工，並已開始交付使用。



管理層討論及分析

7、 武漢保利文化廣場



武漢保利文化廣場位於在武漢市武昌區中南路與民主路交匯處，處洪山廣場中心位置，與湖北省政府相望，靠近城市內環線及地鐵2號與4號線。項目佔地面積約1.2萬平方米，總建築面積約14.3萬平方米，將建成武昌地標性商業及辦公樓綜合建築。本集團持有開發項目100%權益。

項目處於地下結構工程施工階段，預計於二零一二年竣工。

8、 武漢保利華都（一期、二期）

武漢保利華都位於武漢市東湖新技術開發區光穀核心地帶，毗鄰城市地鐵，臨近發展成熟的住宅生活區。項目北眺著名的東湖風景區，南瞰浩淼的南湖，環境優美。項目佔地面積約21.2萬平方米，總建築面積約64萬平方米，將建成為中高檔住宅小區。二零零九年，第九屆中國房地產發展年會上，保利華都獲得「二零零九中國宜居住宅傑出項目」美譽，是武漢市唯一獲得此殊榮的樓盤。本集團持有項目100%權益。

項目一期總建築面積約20.8萬平方米，現處於施工階段，計劃於二零零九年竣工。項目一期已於二零零七年十二月開始預售，截至二零零八年底，累計預售住宅單位建築面積約6.3萬平方米。項目二期總建築面積約11.4萬平方米，已於二零零八年上半年正式動工，預計於二零一零年竣工。



管理層討論及分析

9、重慶綠地翠谷(三期、四期)



重慶綠地翠谷位於重慶北部新區，四周環山，翠意盎然。項目佔地面積約52.3萬平方米，總建築面積約48.2萬平方米，項目包括聯排別墅與花園洋房等中高檔住宅，建成後將成為具有法式風情的住宅小區。本集團持有項目30%權益。

項目一期約10.8萬平方米，已於二零零七年底竣工；項目二期約6.2萬平方米，已於二零零八年竣工；項目三期約11.1萬平方米，預計於二零零九年竣工；項目四期預計於二零一零年竣工。截至二零零八年底，累計預售／銷售住宅單位建築面積約21萬平方米。

10、貴陽保利溫泉新城(一、二期)

貴陽保利溫泉新城位於貴州省貴陽市烏當區，項目佔地約48.2萬平方米，建築面積約100.5萬平方米，為大型溫泉文化住宅項目。項目於二零零八年十二月在國際公園協會(IFPRA)主辦的「2008年度國際花園城市與國際花園社區」競賽中，榮獲「國際花園社區」銀獎，為本年度西部地區唯一獲獎樓盤，也是貴州省首個獲此大獎的住宅項目。另外，項目中的「保利國際溫泉中心」更於二零零八年十二月七日正式通過了全國旅遊景區質量等級審評，獲評為國家4A級旅遊景區資格，成為貴州省乃至西南部地區唯一的4A級溫泉旅遊景區。本集團佔項目66.5%權益。



管理層討論及分析

項目一期建築面積約23.4萬平方米，小高層部分已竣工驗收。項目二期建築面積約18.8萬平方米，已於二零零八年上半年動工，預計於二零零九年底竣工。項目一、二期分別於二零零七年中及二零零八年下半年開盤銷售，截至二零零八年底累計已售住宅及別墅建築面積約18.8萬平方米。

11、 貴陽雲山國際（一期）

貴陽市雲山國際位於貴陽市黔靈公園東北側，與小關湖隔山相望，距省政府不足1公里，將發展成康體文化住宅示範小區。項目佔地面積約15.6萬平方米，總建築面積接近67.0萬平方米。本集團持有項目60%權益。



項目一期佔地約6.6萬平方米，建築面積約31萬平方米，於二零零八年上半年開工，預計於二零一一年竣工。一期已於二零零八年十一月開始預售，截至二零零八年底累計已售住宅建築面積約3.6萬平方米。

12、 南寧保利龍騰上園

南寧保利龍騰上園位於南寧市鳳嶺新區，位於東盟商務區東盟各國聯絡部基地內，佔地約8.0萬平方米，總建設面積約12.7萬平方米，為首次引入南寧的情景式洋房、商務公寓。本集團持有項目75%權益。

部份住宅於二零零八年底竣工，並已開始交付使用，餘下約5萬平方米面積將於二零零九年中竣工。



管理層討論及分析

13、南寧保利21世家



南寧保利21世家位於南寧市民族大道南側，東盟國際商務區內，總用地面積約4.7萬平方米，總建築面積約19.0萬平方米，定位為高檔節能型住宅小區。本集團持有項目75%權益。

項目已於二零零八年七月開始預售，截至二零零八年底累計已售住宅建築面積約2.4萬平方米。項目預計於二零零九年底竣工交付。

14、南寧保利山水怡城

南寧保利山水怡城位於南寧市興寧區東溝嶺新區，毗鄰興寧區政府，項目佔地約6.7萬平方米，總建築面積約27.1萬平方米，規劃為建有21棟15-18層的高層住宅小區。本集團持有項目75%權益。

項目於二零零八年十二月開工，預計於二零一一年竣工。計劃於二零零九年中開始預售。



15、昆明保利寧湖峰境（一、二期）



項目位於雲南省昆明安寧市，佔地約16萬平方米，總建築面積約27.9萬平方米，計劃建設成集住宅與商業為一體的綜合性高尚居住小區。

項目分兩期開發，現均處於施工階段，一期及二期分別預計於二零零九年及二零一零年竣工。本集團持有整個項目80%權益。一期計劃於二零零九年上半年開始預售。



管理層討論及分析

16、 哈爾濱水韻長灘（一、二期）

哈爾濱水韻長灘毗鄰哈爾濱市政府辦公區，附近建有金融商貿服務中心、龍文化主題公園與松北大學城。整個項目佔地約56.7萬平方米，總建築面積約70.3萬平方米，計劃發展為以別墅為主的大型高檔低密度住宅社區。本集團持有項目58%權益。

項目一期佔地12.2萬平方米，建築面積約9.7萬平方米，部份已於二零零九年初竣工，並開始交付使用。項目二期佔地約19.6萬平方米，建築面積約17.9萬平方米，已於二零零八年中開工，現處於施工階段，預計於二零一零年底竣工。一期已於二零零八年九月開始預售，截至二零零八年底累計已售住宅單位建築面積約1.2萬平方米。



17、 哈爾濱保利公園九號（一期）

哈爾濱保利公園九號位於松北區龍祥路與祥安北大街交匯處，緊鄰松北商務中心區、會展中心、歐美亞科技園區。整個項目佔地約17.2萬平方米，總建築面積約28.1萬平方米，計劃發展為高端公園式住宅社區。本集團持有項目51%權益。

項目一期佔地約13.3萬平方米，建築面積約14.3萬平方米。現處於施工階段，預計於二零零九年下半年竣工。一期已於二零零八年十月開始預售，截至二零零八年底累計已售住宅單位建築面積約3,700平方米。



管理層討論及分析

18、 濟南保利花園(一期)

濟南保利花園位於濟南市高新技術產業開發區東部，佔地約8.3萬平方米，總建築面積約26.6萬平方米，將建設成為精品高檔住宅社區，項目分二期開發。本集團持有整個項目100%權益。

項目一期佔地4.9萬平方米，總建築面積約15.6萬平方米，現處於施工階段，預計於二零零九年底竣工。一期計劃於二零零九年上半年開始預售。



19、 濟南保利芙蓉



濟南保利芙蓉位於濟南市歷下區，毗鄰大明湖，項目佔地2.6萬平方米，總建築面積約8.4萬平方米，為公寓住宅項目。本集團持有整個項目100%權益。

項目現處於施工階段，預計於二零一零年竣工。項目已於二零零八年十月開始預售，截至二零零八年底累計已售住宅單位面積約5萬平方米。

管理層討論及分析

在建項目列表

單位：千平方米

項目	佔地面積	總建築面積	在集團權益	預期竣工交付年度
一線城市				
1. 上海保利廣場	27	102	90%	2010年
2. 上海保利家園一、二、三期	136	309	100%	一期2009年
3. 上海保利湖畔陽光苑一期 (原上海嘉定地塊)	24	56	100%	2010年
4. 上海金爵公寓一、二期	75	146	50.1%	一期2009年
5. 廣州保利城一期	125	223	51%	2009年
6. 深圳海語西灣	35	91	51%	2009年
中西南地區				
7. 武漢保利文化廣場	12	143	100%	2012年
8. 武漢保利華都一、二期	112	322	100%	一期2009年
9. 重慶綠地翠谷三、四期	290	312	30%	三期2009年
10. 貴陽保利溫泉新城一、二期	306	422	66.5%	2009年
11. 貴陽保利雲山國際一期	66	310	60%	2011年
12. 南寧龍騰上園	80	127	75%	2009年
13. 南寧保利21世家	47	190	75%	2009年
14. 南寧保利山水怡城	67	271	75%	2011年
15. 昆明保利寧湖峰境一、二期	160	279	80%	一期2009年
其他城市				
16. 哈爾濱水韻長灘一、二期	318	276	58%	一期2009年
17. 哈爾濱保利公園九號一期	133	143	51%	2009年
18. 濟南保利花園一期	49	156	100%	2009年
19. 濟南保利芙蓉	26	84	100%	2010年
合計：	2,088	3,962		

管理層討論及分析

土地儲備

二零零八年，本集團於上海及武漢分別購入一幅土地，土地面積合共24萬平方米，可建建築面積合共47萬平方米。另外，本集團於二零零九年二月份再成功購入一幅位於貴陽市烏當區，緊鄰貴陽保利溫泉新城，面積約44.8萬平方米的地塊，可建建築面積77.5萬平方米。現時，本集團在9個城市，合計擁有地塊面積約270萬平方米，計劃建築面積約為532萬平方米，可滿足未來二至三年的開發需要。

管理層討論及分析

土地儲備列表

地塊	佔地面積 (千平方米)	計劃 總建築面積 (千平方米)	在集團 權益	預計開工時間
一線城市				
1 上海保利家園四期	33	100	100%	2009年或以後
2 上海保利湖畔陽光苑二期 (原上海嘉定地塊)	95	220	100%	2009年或以後
3 上海唐鎮唐興路地塊 ⁺	120	241	50.1%	2009年上半年
4 上海保利維拉家園 (原上海江灣新城地塊)	12	16	100%	2009年上半年
5 廣州保利城二、三期	124	333	51%	2009年上半年
中西南地區				
6 武漢保利華都三期	87	318	100%	2010年上半年
7 武漢楊園項目	30	84	51%	待定
8 武漢金銀潭項目 ⁺	122	230	100%	待定
9 重慶保利小泉別墅二期、三期	143	19	51%	2009年上半年
10 南寧龍湖藍灣	568	485	75%	2009年下半年
11 貴陽保利溫泉新城三、四期	176	583	66.5%	2009年上半年
12 貴陽保利雲山國際二、三期	90	360	60%	2010年上半年
13 貴陽烏當區東南部地塊 ⁺	448	775	66.5%	2010年上半年
14 貴陽保利國際廣場	21	243	66.5%	2009年上半年
其他城市				
15 哈爾濱水韻長灘三、四期	249	427	58%	2010年上半年
16 哈爾濱頤和家園北區	78	365	51%	2009年下半年
17 哈爾濱保利公園九號二期	39	138	51%	2010年上半年
18 濟南保利花園二期	34	110	100%	2009年上半年
19 惠州市博羅縣沿江路地塊	230	269	80%	2009年下半年
合計：	2,699	5,316		

⁺ 於二零零八年及二零零九年初購入



管理層討論及分析

投資物業業務回顧

隨著中國經濟持續穩定增長，市場對優質商業物業需求殷切。本集團在北京、上海、武漢、深圳及香港持有多項投資物業，截至二零零八年十二月三十一日，本集團共持有建築面積約30萬平方米，二零零八年累計營業收入26,330萬元人民幣。該等物業維持高出租率，為本集團提供長期穩定的收入來源。

投資物業列表

地區	項目	建築面積 (千平方米)	功能
上海	上海證券大廈 ^{#1}	48	辦公樓
北京	保利大廈 ^{#2}	71	辦公樓、酒店及劇院
北京	北京麗京花園別墅 ^{#1}	9	公寓、別墅、商業
武漢	湖北保利白玫瑰大酒店	33	酒店
香港	海富中心1座25樓	2	辦公樓
深圳	深圳保利文化廣場	135	商場、影院、劇院等
合計：		<u>298</u>	

^{#1} 以本集團持有該樓盤面積計

^{#2} 以本集團持有該大廈75%權益計

管理層討論及分析

1、 上海證券大廈



上海證券大廈坐落於上海浦東區陸家嘴金融貿易區，不僅是區內著名的甲級辦公樓，也是上海證券交易所所在地，租客包括瑞信銀行、中信證券及香港恆生銀行等金融機構。

本集團共持有大廈樓面面積約48,000平方米，其中約2,000平方米為自用，約46,000平方米出租。

截至二零零八年十二月三十一日，租金收入達8,860萬元人民幣，較去年同期的7,247萬元人民幣增加22.2%。出租率維持在98%，平均租金為6.16元人民幣／平方米／天，比對去年同期的5.49元人民幣／平方米／天，上升12%。二零零八年受惠於上海市經濟蓬勃發展，新租約租金超過人民幣8.2元／平方米／天。展望二零零九年，新簽租約租金和大廈的整體出租率將略有回調。

2、 北京保利大廈

位於北京的保利大廈地處鄰近各國駐華領事館區及中心商業區(CBD)，位置優越。保利大廈是一座集合292間標準客房及豪華客房的四星級酒店、2萬平方米辦公樓及1,300多個座位的劇院的綜合建築物。

截至二零零八年底，營業額增至13,050萬元人民幣，較去年同期的11,880萬元人民幣上升9.9%。保利大廈於二零零八年為北京奧運指定接待酒店，出租率全年維持約七成，平均租金825元人民幣／天／間，比上年同期的659元人民幣／天／間提高25%。與此同時，辦公樓維持在高出租率水平，達99.7%。



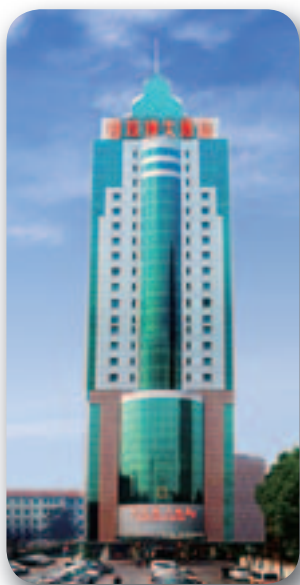
管理層討論及分析

3、 深圳保利文化廣場



深圳保利文化廣場位於深圳市南山商業文化中心的核⼼區，總建築面積逾14.8萬平方米（已售出之商場面積約1.3萬平方米），是一個集文化、娛樂休閒、商業於一體，涵蓋劇院、會議展覽、影院、博物館、康體、娛樂、餐飲、購物等功能於一身的大型文化商業項目。深圳保利文化廣場已於二零零八年三月開業，二零零八年商場租金收入3,230萬元人民幣。本集團擁有項目100%權益。

4、 湖北保利白玫瑰大酒店



白玫瑰大酒店位於湖北省武漢市，與市中心廣場的洪山廣場毗鄰，建築面積約為3.3萬平方米。白玫瑰大酒店現正停業，進行改造。修繕後酒店將由現時四星級提升到準五星級標準，擁有客房320套及餐飲、娛樂配套設施，預計於二零零九年第二季竣工。

管理層討論及分析

5、 北京麗京花園別墅



北京麗京花園別墅座落於首都機場旁天竺別墅區，是北京首個涉外的高檔房地產項目，周邊自然環境優美，交通便利，距離燕莎商圈只需十五分鐘的車程。本集團持有該項目作為投資物業用途。

本集團持有住宅單位面積約3,816平方米，以及商業物業面積約5,550平方米。截至二零零八年十二月三十一日，全年收入780萬元人民幣。

6、 香港海富中心第一座25樓

香港海富中心位於香港核心商務中心金鐘地鐵站上蓋，交通極為便利。本集團擁有該物業第一座25樓全層，面積約2,000平方米，其中一半自用，一半出租。

截至二零零八年十二月三十一日，總體租金收入為450萬港元，比較去年同期增加20%。

物業管理業務回顧

本集團持有的上海保利物業酒店管理有限公司是從事酒店和高端物業管理的專業公司。多年來獲取了多項榮譽和獎項，包括質量、服務與誠信示範單位榮譽稱號等。

二零零八年，物業公司實現收入3,481萬元人民幣，管理四十多個物業項目共369萬平方米建築面積，涉及辦公樓、酒店、商場、別墅、住宅等多個領域。



企業管治報告

本企業管治報告呈列涵蓋截至二零零八年十二月三十一日止財政期間以及納入本企業管治報告之年報之日期期間(「企業管治報告期間」)須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)須予披露之企業管治事宜。

採納企業管治原則

董事會已採納一套配合企業管治常規守則(「企業管治守則」)(上市規則附錄十四)及上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「證券守則」)(上市規則附錄十)所載規定之企業管治原則(「原則」)。於企業管治報告期間內,已妥為遵守原則。

證券守則

本公司已就董事進行證券交易採納一套條款不低於證券守則內規定的標準的行為守則。作出具體查詢後,所有董事於企業管治報告期間內一直遵守本公司之行為守則。

董事會

於截至二零零八年十二月三十一日止年度,董事會舉行四次全體董事之會議。四次全體董事之會議中,兩次討論及/或審批本集團之年度及中期業績,一次考慮本集團之業務及發展,而餘下一次討論上市規則之修訂。

企業管治報告

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，董事會之組成以及各董事於上述董事會會議中之出席率如下：

董事	於董事會之身份	出席率 全體董事會會議
賀平先生	執行董事兼主席	4/4
陳洪生先生	執行董事兼副主席	4/4
王旭先生	執行董事兼董事總經理	4/4
雪明先生	執行董事	4/4
韓清濤先生	執行董事	4/4
葉黎聞先生	執行董事	4/4
陳德志先生	執行董事	4/4
葉振忠先生	非執行董事	4/4
姚剛先生， <i>太平紳士</i>	獨立非執行董事	4/4
林德城先生	獨立非執行董事	4/4
蔡樹鈞先生	獨立非執行董事	4/4

本公司已根據上市規則之規定接獲來自各獨立非執行董事有關其獨立性之確認書，按照上市規則所載獨立性指引本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

於企業管治報告期間內，概無董事與任何其他董事曾有或維持任何財務、業務、家族或其他重大／有關關係。

所委任之執行董事須最少每三個財政年度輪席告退並膺選連任，而非執行董事及獨立非執行董事則須有特定任期或須於本公司股東週年大會上輪席告退，而彼等將合符資格於會上膺選連任。

本公司董事會就本公司所有主要事項負責，包括批准及監督所有政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、財務資料、董事之委任及其他重大財務及營運事宜。本公司日常管理、行政管理及營運乃委派董事總經理及高級管理人員負責。任何由職員訂立之重大交易事前均需取得董事會之批准。

企業管治報告

薪酬委員會

由採納日期起，本公司設有薪酬委員會，其角色及職責如下：

- 制定薪酬政策；
- 向董事會就董事之薪酬政策提供推薦意見；
- 審核、批准及推薦各董事之薪酬組合（如有），包括實物福利、退休金權利、表現花紅及應付賠償；
- 審核及批准於任何董事不再出任董事或不再受僱於本公司時向其支付之賠償；及
- 於有需要及合理時委聘外界專業顧問以協助及／或建議薪酬委員會履行其職責。

審核委員會之職權範圍在審核委員會成立時已編製，並為本公司董事會所認可及採納。

於企業管治報告期間內，薪酬委員會舉行了一次委員會會議。

薪酬委員會之成員如下：

成員	於董事會之身份
姚剛先生，太平紳士	獨立非執行董事
林德城先生	獨立非執行董事
蔡澍鈞先生	獨立非執行董事
賀平先生	董事會主席
王旭先生	董事總經理

薪酬委員會自成立以來之主席一直為姚剛先生，太平紳士。

企業管治報告

薪酬委員會於回顧財政期間所履行之工作概述如下：

- 確認董事之酬金政策；
- 審核及批准各董事之薪酬組合，包括實物福利、退休金權利、表現花紅及應付賠償。

董事酬金

於回顧財政期間向各董事支付及／或各董事享有之酬金，載於年報財務報表附註11。

於回顧財政期間向各董事授出及／或各董事享有之購股權，載於年報董事會報告「董事於證券之權益」一節。

提名董事

董事會應由具備綜合技能及經驗之成員組成，彼等之技能及經驗足以輔助本集團之業務發展、策略、營運、挑戰及機會。董事會之各成員掌握能勝任的主要核心準則，並獲得認可，且能展示高度專業標準。

本公司就委任及罷免董事之準則、程序及過程而採納一項提名政策。

根據提名政策，董事會內之執行董事已獲授全權管理提名政策以及委任及罷免董事之事宜，惟全體董事會仍擁有全面及凌駕權力，以及絕對權利。

於企業管治報告期間，執行董事並無就本公司董事之任命及辭任舉行任何會議。

企業管治報告

審核委員會

於企業管治報告期間，本公司設有審核委員會。審核委員會之主要角色及職責如下：

- 監督本集團財務報表之完整性；
- 獨立審核及監管本集團內部監控之有效性；
- 檢討外部審核是否充足；
- 檢討上市規則之合規事宜以及其他合規要求；
- 就關連交易及涉及重大利益衝突之交易提供獨立意見；
- 考慮並檢討核數師之委任及核數費用。

審核委員會之職權範圍已在審核委員會成立時編製，並經本公司董事會於二零零九年一月二十一日修訂。

於企業管治期間，審核委員會舉行了四次會議，以討論及／或審批本集團之末期／中期業績，並且討論本集團之內部監控事宜。

審核委員會之組成以及委員會成員各自之出席率如下：

成員	於董事會之身份	出席率
姚剛先生， <i>太平紳士</i>	獨立非執行董事	4/4
林德城先生	獨立非執行董事	4/4
蔡樹鈞先生	獨立非執行董事	4/4
葉振忠先生	非執行董事	3/4

審核委員會之主席為姚剛先生，*太平紳士*。

審核委員會於回顧財政期間所履行之工作之報告，載於本年報「審核委員會報告」一節。

企業管治報告

核數師酬金

於回顧財政期間核數師酬金之分析呈列如下：

	收費 千港元
核數服務	3,200
非核數服務	—
	<hr/>
總計	3,200
	<hr/>

知悉財務報表之責任

董事知悉其編製本集團財務報表之責任。於編製回顧財政期間之賬目時，董事已：

- 以持續經營基準為依據；
- 選取適合會計政策並貫徹使用；
- 作出審慎、公平及合理之判斷及估計。

檢討內部監控

於回顧財政期間，董事已安排對本集團內部監控制度（包括財務、經營、合規及風險管理）之成效進行檢討。檢討顯示監控制度令人滿意。檢討已向審核委員會呈報。董事亦在有需要時，就內部監控制度作出必要之改善及加強內部監控制度。

代表董事會

董事總經理

王旭

二零零九年三月三十日

企業管治報告

審核委員會報告

本公司之審核委員會於一九九九年三月十九日成立。審核委員會最少需由三名非執行董事組成，非執行董事大部份為獨立非執行董事。於回顧財政期間，審核委員會一直由本公司全體非執行董事及獨立非執行董事組成。

於回顧財政期間，審核委員會已履行下列職責：

- 審閱及評論本集團於回顧財政期間之經審核全年財務報表以及未經審核中期財務業績，再呈交予董事會採納及刊發；
- 認可委聘外聘核數師進行非核數服務之政策；
- 與核數師會面，討論於核數過程所產生有關本集團之財務事宜，並審閱核數師之調查結果、推薦意見及陳述；
- 審閱及批准回顧財政期間就委聘核數師提供核數服務及非核數服務之酬金及聘用條款；
- 審閱內部審核報告及本公司之內部監控聲明。

經仔細考慮本集團管理層及核數師之報告後，審核委員會認為並無發現可疑之不合規事項、內部監控不足或違規事項，惟年內超出建築費用年度上限除外。本公司已採取所需措施，加強其內部監控系統，以確保其屬充足及有效。

根據審核委員會進行之檢討及討論，審核委員會：

- 於公佈年度業績前，向董事會建議批准回顧財政期間之經審核財務報表及隨附之核數師報告；
- 於公佈中期業績前，向董事會建議批准回顧財政期間之未經審核財務報表；及
- 向董事會建議批准更換核數師；
- 於應屆本公司股東週年大會上，向董事會建議續聘大信梁學濂(香港)會計師事務所為本公司來年之核數師。

審核委員會成員：

姚剛，太平紳士(審核委員會主席)

林德城

蔡澍鈞

葉振忠

香港，二零零九年三月三十日

董事個人簡介

執行董事

賀平，六十三歲，自一九九三年二月加入董事會，彼於二零零七年十月被委任為本公司之主席。彼畢業於中華人民共和國(「中國」)哈爾濱工程學院，曾在中國駐美大使館工作。賀先生現任本公司控權股東中國保利集團公司(「中國保利」)及保利(香港)控股有限公司(「保利控股」)之董事長。

陳洪生，五十九歲，自二零零四年一月加入董事會。彼於二零零七年十月被委任為本公司之副主席。彼畢業於中國北京航空學院，自一九九三年起任中國保利董事，並兼任中國保利總經理。彼亦為保利控股之副董事長兼總經理。陳先生在企業管理及進出口貿易專業方面有豐富經驗。

王旭，四十九歲，二零零七年十月被委任為本公司之董事總經理。彼為中國保利之董事兼副總經理及保利控股之董事兼常務副總經理(均為本公司之主要股東)。王先生於二零零三年三月至二零零七年九月期間任保利南方集團有限公司(「保利南方」，中國保利之全資附屬公司)之董事長。

雪明，四十七歲，二零零八年五月被委任為本公司之常務副總經理。彼持有中國人民大學經濟碩士學位。彼為高級經濟師，於管理方面擁有逾二十八年經驗。彼於一九九二年至二零零二年期間於中國保利任主任級職員。彼於二零零三年至二零零五年期間擔任保利上海集團(現為保利置業集團有限公司(「保利上海」))常務副總經理、總經理，並於二零零六年任保利上海總經理。雪先生現為保利上海之董事長。彼亦為保利控股之董事兼副總經理。

韓清濤，四十八歲，二零零七年十月被委任為本公司之董事。彼持有行政人員工商管理學碩士學位。彼於金融及管理方面擁有逾十四年經驗。韓先生於二零零五年十二月至二零零七年九月期間任保利南方之董事總經理。

葉黎聞，三十八歲，持有中國東北財經大學學士學位及北京大學企業管理碩士學位。彼於一九九四年至二零零一年期間於中國保利任高級經理，並於二零零一年起加入本公司投資部任經理。彼現任本公司副總經理。

陳德志，六十歲，自二零零三年三月加入董事會。彼持有亞洲(澳門)國際公開大學工商管理學士學位。彼為中信裕聯投資有限公司(中國國際信託投資公司之全資附屬公司)之副總經理及董事。陳先生於投資管理方面擁有逾十八年經驗。

董事個人簡介

非執行董事

葉振忠，五十二歲，自二零零一年一月加入董事會，並為本公司之審核委員會成員。葉先生為執業律師。

獨立非執行董事

姚剛太平紳士，八十四歲，自一九九九年三月加入董事會，並為本公司之審核委員會主席。姚先生曾任香港太古集團有限公司及國泰航空有限公司董事，彼曾為香港寶豐保險公司及太古皇家保險公司之董事長。

林德城，四十八歲，自二零零一年一月加入董事會，並為本公司之審核委員會成員。林先生持有工商管理學士及碩士學位。彼在會計財務界具二十八年以上經驗，對不同性質之業務均有廣泛認識。林先生為星美國際集團有限公司(已委任臨時清盤人)及連達科技控股有限公司之獨立非執行董事。

蔡澍鈞，五十四歲，持有工商管理碩士學位，於金融業務及投資管理方面擁有超過三十年豐富經驗。蔡先生亦為天譽置業(控股)有限公司之獨立非執行董事。

董事會報告

董事會謹提呈保利(香港)投資有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註55。

業績及分配

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績載於年報第53至第54頁之綜合收益表內。

年內並無派付中期股息。董事會建議於二零零九年六月十二日向股東派付末期股息每股0.02港元。

股本

本公司之股本之年內變動詳情載於綜合財務報表附註39。

投資物業

於二零零八年十二月三十一日，本集團之投資物業經獨立專業測量師及物業估值師按公開市值基準重估為3,392,821,000港元。

本集團之投資物業之上述及於年內其他變動詳情載於綜合財務報表附註18。

物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備於年內變動詳情載於綜合財務報表附註19。

董事會報告

本公司可供分派儲備

截至二零零八年十二月三十一日止本公司可向股東分派儲備為累計溢利116,599,000港元。

董事及董事服務合約

於年內及截至本報告日期，本公司之董事如下：

執行董事：

賀 平 (主席)
陳洪生 (副主席)
王 旭 (董事總經理)
雪 明
韓清濤
葉黎聞
陳德志

非執行董事：

葉振忠

獨立非執行董事：

姚 剛，太平紳士
林德城
蔡樹鈞

董事會報告

根據本公司之組織章程細則第116條，賀平先生、陳洪生先生、葉振忠先生及林德城先生將會退任，並符合資格及願意膺選連任。

每位非執行董事及獨立非執行董事之任期將由二零零八年十月六日起計為期三年，且需根據本公司組織章程細則要求輪值告退。

擬於應屆股東週年大會提名膺選連任之董事，並無與本公司或其任何附屬公司訂立不可於一年內由本集團終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

本公司已接獲各獨立非執行董事有關其獨立地位之年度確認書，根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）所載之獨立性指引，本公司認為獨立非執行董事乃獨立於本公司。

董事於證券之權益

於二零零八年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例第352條而存置之登記冊所記錄或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則規定須另行通知本公司及聯交所有關本公司董事及其聯繫人士於本公司及其相聯法團之股份之權益及淡倉如下：

好倉

本公司每股面值0.5港元之普通股

賀平先生、葉黎聞先生及陳德志先生分別於本公司已發行股本中持有4,500,000股股份(0.235%)、200,000股股份(0.010%)及300,000股股份(0.015%)。

董事會報告

本公司購股權

董事姓名	身份	持有購股權 數目	相關股份 數目
賀平	實益擁有人	18,400,000	18,400,000
陳洪生	實益擁有人	11,500,000	11,500,000
王旭	實益擁有人	3,000,000	3,000,000
雪明	實益擁有人	2,650,000	2,650,000
韓清濤	實益擁有人	1,600,000	1,600,000
葉黎聞	實益擁有人	1,600,000	1,600,000
陳德志	實益擁有人	300,000	300,000
葉振忠	實益擁有人	300,000	300,000
姚剛, 太平紳士	實益擁有人	500,000	500,000
林德城	實益擁有人	300,000	300,000
蔡澍鈞	實益擁有人	600,000	600,000
		40,750,000	40,750,000

除上文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，概無董事或其聯繫人士於本公司或其任何相聯法團任何股份、相關股份或債券擁有任何權益或淡倉。

購股權

本公司購股權計劃之變動詳情載於綜合財務報表附註40。

購買股份或債券之安排

除附註40所載之持有購股權外，年內本公司或其任何控股公司、同系附屬公司或附屬公司概無訂立任何安排，使本公司董事能藉購入本公司或任何其他法團之股份或債券而獲益。

董事會報告

主要股東

除上文所披露有關若干董事之權益外，於二零零八年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例第336條而存置之主要股東名冊所載，下列股東已知會本公司其於本公司已發行股本之有關權益：

好倉

本公司每股面值0.5港元之普通股

股東名稱	股份數目		股份總數	本公司 已發行股本之 概約百分比
	實益擁有人	由受控制 公司持有		
Congratulations Company Ltd.	416,485,080	-	416,485,080	21.79%
Source Holdings Limited	228,398,760	100,086,800	328,485,560 (附註1)	17.19%
Ting Shing Holdings Limited	-	744,970,640 (附註2)	744,970,640	38.98%
保利(香港)控股有限公司	107,929,476	744,970,640 (附註3)	852,900,116	44.63%
保利南方集團有限公司	253,788,246	-	253,788,246	13.28%
中國保利集團公司	-	1,106,688,362 (附註4)	1,106,688,362	57.91%
Rich Champ Investments Ltd.	269,000,000	-	269,000,000	14.08%
榮智健	-	269,000,000 (附註5)	269,000,000	14.08%

附註：

1. 根據證券及期貨條例，由於Source Holdings Limited直接持有228,398,760股股份及透過其全資附屬公司Musical Insight Holdings Limited及Wincall Holding Limited分別持有之44,658,800股股份及55,428,000股股份而間接持有100,086,800股股份，因此被視為持有328,485,560股股份之權益。

董事會報告

2. 根據證券及期貨條例，由於Ting Shing Holdings Limited透過其附屬公司Source Holdings Limited及Congratulations Company Ltd.分別持有之328,485,560股股份及416,485,080股股份而間接持有744,970,640股股份，因此被視為持有744,970,640股股份之權益。
3. 根據證券及期貨條例，由於保利(香港)控股有限公司直接持有107,929,476股股份及透過其全資附屬公司Ting Shing Holdings Limited間接持有744,970,640股股份，因此被視為持有852,900,116股股份之權益。
4. 中國保利集團公司全資擁有保利(香港)控股有限公司及保利南方集團有限公司，因此，根據證券及期貨條例被視為持有保利(香港)控股有限公司及保利南方集團有限公司所直接及間接擁有之股份之權益。
5. 根據證券及期貨條例，榮智健先生被視為擁有其全資附屬公司Rich Champ Investments Ltd.所持有股份之權益。

除上文所披露者外，本公司並無獲通知有關於二零零八年十二月三十一日擁有本公司已發行股份或相關股份之任何其他有關權益或淡倉。

關連交易

本年度之須予披露關連交易詳情載於綜合財務報表附註53。與該等交易概無任何利益關係之董事認為，該等交易乃本集團於日常業務過程中按正常商業條款進行。

本公司之獨立非執行董事已審閱綜合財務報表附註53所載之持續關連交易，而彼等認為：

1. 持續關連交易乃於本集團之日常及一般業務過程中訂立；
2. 持續關連交易乃按一般商業條款進行；及
3. 持續關連交易乃根據規管該等交易之有關協議按公平合理且符合本公司股東整體利益之條款訂立。

董事於合約之權益

於本年度結束時或年內任何時間，本公司或其任何控股公司、同系附屬公司或附屬公司並無參與訂立任何本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益之重大合約。

董事會報告

主要客戶及供應商

年內，本集團最大五名客戶所佔之銷售總額，以及本集團最大五名供應商所佔之購貨總額，皆分別少於本集團銷售額及購貨額之30%。

薪酬政策

本集團之僱員薪酬政策乃由薪酬委員會根據其表現、資歷及工作能力而釐定。

本公司董事之薪酬乃由薪酬委員會考慮本公司經營業績、其個人表現及相關市場薪金而釐定。

本公司已採納一項購股權計劃，旨在給予董事及合資格僱員獎勵。該計劃之詳情載於綜合財務報表附註40。

優先購買權

本公司之組織章程細則均無載列有關優先購買權之條文，以規定本公司須向現有股東按比例提呈發售新股份。

公眾持股量足夠程度

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司一直維持足夠之公眾持股量。

核數師

大信梁學濂(香港)會計師事務所於二零零九年一月二十一日獲委任為本公司之核數師，以填補德勤•關黃陳方會計師行於同日辭任後之空缺。

本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案以續聘大信梁學濂(香港)會計師事務所為本公司之核數師。

代表董事會

董事總經理

王旭

香港，二零零九年三月三十日

獨立核數師報告

PKF

Accountants &
business advisers

26th Floor, Citicorp Centre
18 Whitfield Road
Causeway Bay
Hong Kong

大信梁學濂(香港)會計師事務所

香港
銅鑼灣
威非路道18號
萬國寶通中心26樓

致保利(香港)投資有限公司列位股東
(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師行(「本行」)已完成審核刊於第53至第181頁保利(香港)投資有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零零八年十二月三十一日之綜合及公司資產負債表及截至該日止年度之綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則及香港公司條例編製及真實而公平地列報此等綜合財務報表,責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關之內部控制,以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述;選擇及應用適當之會計政策;及按情況作出合理之會計估計。

核數師之責任

本行之責任乃根據本行審核之結果,對該等綜合財務報表發表意見,並根據香港公司條例第141條僅向整體股東作出報告,而不作其他用途。本行概不就本報告書之內容,向任何其他人士負上或承擔法律責任。

獨立核數師報告

本行已根據香港會計師公會頒布之香港審計準則進行審核。該等準則要求本行遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關之內部控制，並按情況設計適當之審核程序，但並非為對公司之內部控制之成效發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策是否合適及所作出之會計估計是否合理，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

本行相信，本行已獲得充份之審核憑證及適當地為本行之審核意見提供基礎。

意見

本行認為，該等綜合財務報表根據香港財務報告準則，均真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零八年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

大信梁學濂(香港)會計師事務所
執業會計師

香港
二零零九年三月三十日

綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持續經營業務			
收入	8	3,324,368	973,860
銷售成本		(2,520,748)	(653,523)
毛利		803,620	320,337
持作買賣投資之公平值(減少)增加淨額		(37,499)	24,344
其他收入	9	136,077	80,105
銷售開支		(169,838)	(82,645)
行政開支		(385,426)	(200,807)
投資物業之公平值增加淨額	18	28,676	269,956
融資成本	10	(75,831)	(41,825)
出售於附屬公司權益之收益	45	–	229,832
以股權結算之股份支付開支	40(b)	(32,554)	–
收購附屬公司權益折讓	44(a)	241,488	–
可供出售投資之減值虧損	32(a)	(141,437)	–
持作出售物業之減值虧損		(4,042)	–
應收短期貸款之減值虧損	31	(5,959)	(180,703)
應收貿易及其他賬款之減值虧損	30	(4,609)	(36,974)
分佔聯營公司業績	24	2,120	2,204
分佔共同控制企業業績	25	(5,682)	–
除稅前溢利	13	349,104	383,824
所得稅開支	14	(74,590)	(165,134)
年內來自持續經營業務溢利		274,514	218,690
已終止經營業務			
年內來自已終止經營業務溢利	15	–	207,864
年內溢利		274,514	426,554
下列應佔：			
本公司股本持有人		222,994	401,196
少數股東權益		51,520	25,358
		274,514	426,554
股息	16	95,553	32,473

綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
每股盈利	17		
來自持續經營及已終止經營業務			
— 基本		12.22仙	25.90仙
— 攤薄		12.07仙	25.19仙
來自持續經營業務			
— 基本		12.22仙	13.93仙
— 攤薄		12.07仙	13.55仙

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
投資物業	18	3,392,821	1,959,968
物業、廠房及設備	19	1,036,814	874,777
預付租賃款項－非即期部份	20	347,265	339,966
商譽	21	–	–
其他無形資產	22	–	–
於聯營公司之權益	24	66,815	61,635
於共同控制企業之權益	25	1,422	–
可供出售投資	32	115,847	430,252
會所會籍		1,130	1,061
收購土地使用權已付按金	26	1,275,637	263,494
投資可供出售投資已付按金	27	–	32,482
遞延稅項資產	46	148,649	2,064
		6,386,400	3,965,699
流動資產			
發展中物業	28	11,284,857	3,972,770
持作出售物業	28	509,694	113,608
其他存貨	29	28,045	14,798
應收貿易及其他賬款	30	605,924	186,850
預付租賃款項－即期部份	20	9,222	8,952
應收短期貸款	31	96,013	8,181
持作買賣投資	33	16,526	62,198
收購物業發展項目已付按金	34	45,506	–
應收同系附屬公司款項	35(a)	53,771	35,591
應收共同控制企業款項	25	2,275	–
應收附屬公司少數股東款項	35(c)	72,000	9,320
應收關連公司款項	35(b)	6,826	–
可收回稅項		35,683	1,202
已抵押銀行存款	36	51,491	6,679
銀行結存、存款及現金	36	3,111,903	1,823,199
		15,929,736	6,243,348

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
流動負債			
應付貿易及其他賬款	37	1,625,823	1,027,519
預售按金		1,738,770	508,598
物業租金按金		60,142	24,069
應付最終控股公司款項	35(a)	826,216	775,048
應付中間控股公司款項	35(a)	1,536,464	332,262
應付同系附屬公司款項	35(a)	201,493	195,081
應付附屬公司少數股東款項	35(c)	920,960	369,861
應付聯營公司款項	24	34,130	–
應付稅項		673,457	38,637
銀行借貸—一年內到期	38	1,552,831	307,260
		9,170,286	3,578,335
流動資產淨值			
		6,759,450	2,665,013
總資產減流動負債			
		13,145,850	6,630,712
資本及儲備			
股本	39	955,524	824,379
儲備		5,124,537	3,844,802
本公司股本持有人應佔股權			
少數股東權益		6,080,061	4,669,181
		1,076,983	317,565
股權總額			
		7,157,044	4,986,746
非流動負債			
銀行借貸—一年後到期	38	5,245,345	1,180,979
同系附屬公司貸款	42	162,203	143,703
遞延稅項負債	46	581,258	319,284
		5,988,806	1,643,966
		13,145,850	6,630,712

第53至181頁之財務報表於二零零九年三月三十日經由董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

主席
賀平

董事總經理
王旭

資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之權益	23	160,056	160,056
投資可供出售投資已付按金	27	–	32,482
應收附屬公司款項	35(d)	5,123,706	3,392,684
可供出售投資	32	32,487	–
		5,316,249	3,585,222
流動資產			
其他應收賬款		7,314	10,438
銀行結存、存款及現金	36	201,792	697,336
		209,106	707,774
流動負債			
其他應付賬款		3,226	14,055
應付附屬公司款項	35(d)	297,351	775,180
銀行借貸—一年內到期	38	250,000	100,000
		550,577	889,235
流動負債淨值		(341,471)	(181,461)
總資產減流動負債		4,974,778	3,403,761
資本及儲備			
股本	39	955,524	824,379
儲備	41	3,569,254	2,529,382
		4,524,778	3,353,761
非流動負債			
銀行借貸—一年後到期	38	450,000	50,000
		4,974,778	3,403,761

主席
賀平

董事總經理
王旭

綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	本公司股本持有人應佔											少數		
	股本	股份溢價	購股權儲備	酒店物業重估儲備	匯兌換算儲備	資本贖回儲備	中國法定儲備	投資重估儲備	其他資本儲備	資產重估儲備	累計溢利	合計	股東權益	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零七年一月一日	672,922	1,947,525	7,523	58,014	114,277	23,917	15,985	-	307,485	-	516,944	3,664,592	868,040	4,532,632
海外業務投資淨額換算產生之匯兌差額	-	-	-	-	207,740	-	-	-	-	-	-	207,740	35,565	243,305
可供出售投資公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	(23,251)	-	-	-	(23,251)	-	(23,251)
重估盈餘	-	-	-	10,740	-	-	-	-	-	-	-	10,740	2,817	13,557
酒店物業重估而產生之遞延稅項資產	-	-	-	5,949	-	-	-	-	-	-	-	5,949	1,258	7,207
於股權直接確認之淨收入(開支)	-	-	-	16,689	207,740	-	-	(23,251)	-	-	-	201,178	39,640	240,818
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	401,196	401,196	25,358	426,554
出售附屬公司後撥回	-	-	-	-	(59,262)	-	(5,563)	-	-	-	5,563	(59,262)	(591,511)	(650,773)
年內已確認收入及開支總額	-	-	-	16,689	148,478	-	(5,563)	(23,251)	-	-	406,759	543,112	(526,513)	16,599
行使購股權	16,957	30,875	(4,183)	-	-	-	-	-	-	-	-	43,649	-	43,649
股份發行	134,500	322,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	457,300	-	457,300
股份發行開支	-	(6,999)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,999)	-	(6,999)
轉讓	-	-	-	-	-	-	13,270	-	-	-	(13,270)	-	-	-
已付附屬公司少數股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,887)	(20,887)
已付股息(附註16)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(32,473)	(32,473)	-	(32,473)
少數股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,021	5,021
收購於附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,096)	(8,096)
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日	824,379	2,294,201	3,340	74,703	262,755	23,917	23,692	(23,251)	307,485	-	877,960	4,669,181	317,565	4,986,746
海外業務投資淨額換算產生之匯兌差額	-	-	-	-	212,056	-	-	-	-	-	-	212,056	31,419	243,475
可供出售投資公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	(205,526)	-	-	-	(205,526)	-	(205,526)
重估盈餘	-	-	-	11,692	-	-	-	-	-	-	-	11,692	3,066	14,758
酒店物業重估而產生之遞延稅項負債	-	-	-	(2,923)	-	-	-	-	-	-	-	(2,923)	(766)	(3,689)
自物業、廠房及設備重新分類之投資物業公平值增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,731	-	7,731	-	7,731
重估產生之遞延稅項負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,933)	-	(1,933)	-	(1,933)
於股權直接確認之淨收入(開支)	-	-	-	8,769	212,056	-	-	(205,526)	-	5,798	-	21,097	33,719	54,816
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	222,994	222,994	51,520	274,514

綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	本公司股本持有人應佔											合計	少數股東權益	合計	
	股本	股份溢價	購股權儲備	酒店物業重估儲備	匯兌換算儲備	資本贖回儲備	中國法定儲備	投資重估儲備	其他資本儲備	資產重估儲備	累計溢利				合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
年內已確認收入及開支總額	-	-	-	8,769	212,056	-	-	(205,526)	-	5,798	222,994	244,091	85,239	329,330	
確認以股權結算之股份支付開支 (附註40)	-	-	32,554	-	-	-	-	-	-	-	-	32,554	-	32,554	
行使購股權	4,250	7,395	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,645	-	11,645	
股份發行	126,895	1,091,289	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,218,184	-	1,218,184	
股份發行開支	-	(41)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(41)	-	(41)	
轉讓	-	-	-	-	-	47,867	-	-	-	(47,867)	-	-	-	-	
已付附屬公司少數股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,836)	(1,836)	
已付股息(附註16)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(95,553)	(95,553)	-	(95,553)	
少數股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37,200	37,200	
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	638,815	638,815	
於二零零八年十二月三十一日	955,524	3,392,844	35,894	83,472	474,811	23,917	71,559	(228,777)	307,485	5,798	957,534	6,080,061	1,076,983	7,157,044	

於二零零八年十二月三十一日，其他資本儲備包括視作收購附屬公司所產生出資之244,221,000港元（二零零七年：244,221,000港元）及由同系附屬公司提供視作免息貸款所產生之出資之62,678,000港元（二零零七年：62,678,000港元）。

中華人民共和國（「中國」，不包括香港）法定儲備乃根據適用於本集團之中國附屬公司及聯營公司之有關中國法例所規定之儲備。

綜合現金流動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營業務		
除稅前溢利		
— 持續經營業務	349,104	383,824
— 已終止經營業務	—	214,273
就以下項目作出調整：		
已確認應收短期貸款減值虧損撥回	(5,000)	—
撥回過往年度超額撥備之其他應付賬款	(29,138)	—
應收短期貸款減值虧損	5,959	180,703
應收貿易及其他賬款減值虧損	4,609	36,974
可供出售投資減值虧損	141,437	—
持作出售物業減值虧損	4,042	—
收購附屬公司額外權益折讓	—	(1,869)
收購附屬公司權益折讓	(241,488)	—
收購附屬公司額外權益產生之商譽減值虧損	—	183
其他無形資產攤銷	—	926
預付租賃款項攤銷	8,987	10,739
銀行利息收入	(19,746)	(32,434)
物業、廠房及設備折舊	58,275	94,696
融資成本	66,962	63,277
出售物業、廠房及設備虧損	1,460	1,392
出售附屬公司權益收益	—	(229,832)
列入已終止經營業務年內溢利之出售附屬公司收益	—	(173,632)
估算利息開支	8,869	10,514
估算利息收入	—	(7,521)
持作買賣投資公平值減少(增加)淨額	37,499	(24,344)
投資物業公平值增加淨額	(28,676)	(269,956)
分佔聯營公司業績	(2,120)	(5,727)
分佔共同控制企業業績	5,682	—
以股權結算之股份支付開支	32,554	—
營運資金變動前經營現金流動	399,271	252,186
發展中物業增加	(2,586,247)	(2,336,261)
持作出售之物業減少	1,287,060	227,926
其他存貨增加	(8,368)	(14,316)
應收貿易及其他賬款增加	(296,598)	(85,128)
應收短期貸款減少	2,222	34,993
收購物業發展項目已付按金增加	(45,506)	—
持作買賣投資(增加)減少	(1,680)	4,526
應付貿易及其他賬款(減少)增加	(660,146)	442,766
預售按金增加	654,455	305,217
物業租金按金增加	17,624	6,765
經營所用現金淨額	(1,237,913)	(1,161,326)
已付中國所得稅	(92,071)	(59,053)
已付利息	(519,845)	(63,277)
經營活動所用現金淨額	(1,849,829)	(1,283,656)

綜合現金流動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
投資活動			
購買物業、廠房及設備		(106,871)	(375,283)
已付收購土地使用權按金		(561,433)	(263,494)
收購附屬公司(扣除所收購現金及等同現金)	44(a)	848,099	(78,962)
購買可供出售投資		–	(32,482)
收購其他無形資產		–	(17,567)
收購於附屬公司之額外權益	43	–	(6,410)
同系附屬公司還款(墊款)		7,355	(5,681)
購買投資物業		(1,852)	(998)
已付收購物業、廠房及設備按金		–	(394)
應收短期貸款增加		(34,129)	–
於共同控制企業之權益增加		(6,067)	–
出售附屬公司所得款項淨額		–	919,477
已抵押銀行存款(增加)減少		(44,812)	91,734
關連公司還款		–	50,786
已收銀行利息收入		19,746	32,434
出售投資物業所得款項		14,564	24,203
聯營公司還款		34,130	23,666
共同控制企業還款		1,893	–
附屬公司少數股東(墊款)還款		(29,049)	19,926
已收聯營公司股息		–	7,679
出售物業、廠房及設備所得款項		197	3,273
出售持作買賣投資所得款項		9,853	–
投資活動所得現金淨額		151,624	391,907

綜合現金流動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
	附註	
融資活動		
新增借貸	4,310,978	1,958,919
發行股份所得款項	–	457,300
間接控股公司墊款	–	313,034
最終控股公司墊款	909	250,740
(還款予同系附屬公司) / 同系附屬公司墊款	(320,250)	117,620
附屬公司少數股東墊款	288,964	106,614
行使購股權所得款項	11,645	43,649
少數股東出資	37,200	5,021
借貸還款	(1,352,326)	(1,010,053)
向關連公司還款	–	(145,664)
已付股息	(95,553)	(32,473)
已付附屬公司少數股東股息	(1,836)	(20,887)
股份發行開支	(41)	(6,999)
融資活動所得現金淨額	2,879,690	2,036,821
現金及等同現金增加淨額	1,181,485	1,145,072
年初現金及等同現金	1,823,199	631,967
匯率變動之影響	107,219	46,160
年終現金及等同現金	3,111,903	1,823,199
現金及等同現金結存分析，指		
— 銀行結存、存款及現金	3,111,903	1,823,199

主要非現金交易

於二零零八年四月三十日，本集團完成收購深圳保利投資有限公司（「深圳保利」）全部股權，總代價乃透過向保利南方集團有限公司（「保利南方」）或其代名人按每股4.8港元發行253,788,246股本公司股份，相當於完成日期股份之市價。有關收購事項之詳情載於附註44(a)。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司乃在香港註冊成立之公眾有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

董事認為，本公司之最終控股公司為中國保利集團公司（「中國保利」），該公司為一間於中國之國有企業。其母公司為保利（香港）控股有限公司（前稱嶸高貿易有限公司），該公司為一間在香港註冊成立之公司。除本集團之成員公司外，中國保利及其聯號公司在以下均稱為中國保利集團。本公司之註冊辦事處地址及主要營業地點均披露於年報「公司資料」內。

本公司為投資控股公司，其附屬公司從事物業發展、物業投資及管理、酒店營運及其相關服務、證券投資、建築服務及金融服務。於過往年度，本集團亦從事電力及熱氣供應。惟該業務已於截至二零零七年十二月三十一日止年度終止經營（附註15）。

2. 合規聲明

此等綜合財務報表乃根據所有適用之香港財務報告準則（「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」）頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋、香港公認會計原則及香港公司條例之規定而編製。此等綜合財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用披露規定。

3. 編製基準

(a) 初步應用香港財務報告準則

於本年度，本集團已應用以下香港會計師公會頒佈之新訂修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等新香港財務報告準則由本集團於二零零八年一月一日開始之財政年度生效。

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	財務資產之重新分類
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	財務資產之重新分類－生效日期及過渡
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第12號	服務特許經營安排
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第14號	香港會計準則第19號－一定額福利資產之限制、最低撥款規定及其相互關係

初步應用新香港財務報告準則對本集團會計政策或所呈列比較數字之追溯調整並無必要之重大變動。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 編製基準 (續)

(b) 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

以下於二零零八年十二月三十一日頒佈之香港財務報告準則並無於編製截至該日止年度之綜合財務報表應用·此乃由於該等準則於二零零八年一月一日開始之年度期間尚未生效：

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表呈列 ²
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ²
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ³
香港會計準則第32號及第1號 (修訂本)	可沽售金融工具及清盤時產生之責任 ²
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂本)	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 ²
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ³
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 ²
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ³
香港財務報告準則第8號	營業分部 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	興建房產協議 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ³

1 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效·惟香港財務報告準則第5號之修訂於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效除外。

2 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效。

3 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效。

4 於二零零八年七月一日或其後開始之年度期間生效。

5 於二零零八年十月一日或其後開始之年度期間生效。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

3. 編製基準 (續)

(b) 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則 (續)

香港會計準則第27號(經修訂)將會影響有關母公司於附屬公司所擁有權益之變動之會計處理。

香港財務報告準則第2號(修訂本)澄清歸屬條件僅包括服務條件及表現條件。其他情況均為非歸屬條件。當一項獎勵在實體或對手方之控制下不符合非歸屬條件而並無歸屬,則該等情形入賬列作註銷。

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能會影響其收購日期為二零零九年七月一日或其後開始之首個年報期開始當日或之後之業務合併之會計處理。

香港財務報告準則第8號將取代香港會計準則第14號分部報告,具體說明實體報告有關營業分部之資料之方式,並以有關實體之組成部分之資料為依據,該等實體可供主要營運決策者用作分配資源予有關分部及評估其表現。該準則亦規定須披露有關分部所提供產品及服務、本集團經營所在地區及來自本集團主要客戶之收入之資料。

香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第15號訂明當工程進行時,實體以在建工程當時之狀態轉讓其控制權及擁有權之重大風險及回報予買方時之會計處理。在此情況下,倘若當工程持續進行時一直符合香港會計準則第18號第14段之所有準則,實體須透過參考以完成百分比之方法計算之完成階段確認收入。

本公司董事預期,應用該等準則或詮釋將不會對本集團之業績及財政狀況構成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策

計量基準

誠如下列會計政策所闡述，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業、酒店物業，可供出售投資及持作買賣投資按其公平值或重估金額計算者除外。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制實體（包括為特殊目的成主之實體）（其附屬公司）之財務報表。當本公司有權力控制某實體之財務及經營政策以藉其活動之中獲益，將視為擁有控制權。

年內收購或出售附屬公司之業績已自開始控制日期起至終止控制日期止，列入綜合收益表。

如有需要，附屬公司之財務報表將會作出調整，使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及支出均於綜合賬目時對銷。

少數股東權益所佔之綜合附屬公司資產淨值與本集團所佔之權益分開呈報。少數股東權益所佔之資產淨值包括該等權益於原業務合併日期之金額，以及自合併日期以來少數股東應佔權益之變動。適用於少數股東且超過少數股東所佔附屬公司權益之虧損從本集團權益予以分配，惟少數股東有約束責任及可作出額外投資以彌補虧損者則除外。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

業務合併

本集團收購業務時採用購買會計處理法入賬。收購成本乃本集團按為換取被收購公司控制權而於交換日期所給予資產之總公平值、所產生或所承擔之責任，以及所發行之股本投資工具，加上業務合併之任何直接應佔成本計算。被收購公司之可識別資產、負債及或然負債若符合香港財務報告準則第3號「業務合併」之確認條件，則按收購當日之公平值確認，惟根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售之非流動資產（或出售組合資產），按公平值減銷售成本確認及計算。

收購產生之商譽確認為資產，最初並按成本計量，即業務合併成本高於本集團應佔收購公司之可識別資產、負債及或然負債之公允淨值所佔權益之部份。於重新評估後，倘本集團應佔被收購公司之可識別資產、負債及或然負債之公允淨值所佔權益高於業務合併之成本，則該高出數額即時於損益賬確認。

被收購公司之少數股東權益最初按已確認之少數股東於資產、負債及或然負債之公允淨值之比例計量。

收購於附屬公司之額外權益

在收購於附屬公司之額外權益時，商譽按就額外權益所付代價與所收購額外權益應佔合併實體資產淨值之賬面值間差額計算。倘於附屬公司資產淨值之額外權益超逾就額外權益所支付之代價，超出部份即時於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

商譽

於二零零五年一月一日前因收購而產生之商譽

收購另一實體之資產淨值及業務(協議日期為於二零零五年一月一日之前)產生之商譽乃指收購成本超過本集團在收購當日應佔相關附屬公司或聯營公司可識別資產及負債之公平值之差額。

對於二零零一年一月一日後因收購另一實體之資產淨值及業務產生而原先已資本化之商譽,本集團自二零零五年一月一日起終止攤銷,並每年進行減值測試,以及凡與商譽有關之現金產生單位可能出現減值之跡象時進行減值測試(見下文會計政策)。

於二零零五年一月一日或之後因收購而產生之商譽

收購業務(協議日期為於二零零五年一月一日或之後)產生之商譽乃指收購成本超過本集團於收購當日應佔相關業務可識別資產、負債及或然負債公平值之權益之差額。有關商譽乃按成本減任何累計減值虧損列賬。

收購業務產生之資本化商譽乃於綜合資產負債表內分開列賬。

就減值測試而言,收購所產生之商譽乃被分配到各有關現金產生單位,或現金產生單位之組別,並預期彼等從收購之協同效應中受益。已獲分配商譽之現金產生單位每年及凡單位有可能出現減值之跡象時進行減值測試。就於某個財政年度之收購所產生之商譽而言,已獲分配商譽之現金產生單位於該財政年度完結前進行減值測試。當現金產生單位之可收回金額少於該單位之賬面值,則減值虧損被分配,以削減首先分配到該單位,及其後以單位各資產之賬面值為基準按比例分配到該單位之其他資產之任何商譽之賬面值。商譽之任何減值虧損乃直接於綜合收益表內確認。商譽之減值虧損於其後期間不予撥回。

其後出售相關現金產生單位,則被資本化之商譽之應佔金額於出售時計入釐定損益賬之金額。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

於附屬公司之權益

於附屬公司之權益扣減任何已識別之減值虧損後按成本值列於本公司之資產負債表內。

於聯營公司之權益

聯營公司指本集團對其擁有重大影響力之實體，且不屬於附屬公司或於合營公司之權益。

聯營公司之業績及資產與負債以權益會計法計入此等綜合財務報表內。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本，並就本集團於收購後分佔聯營公司淨資產之變動作出調整，再減任何已識別減值虧損計入綜合資產負債表。

當本集團應佔聯營公司之虧損相等於或超出於該聯營公司之權益時，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。惟額外分佔之虧損之撥備及負債之確認僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司作出付款者為限。

本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公允淨值超逾收購成本之任何數額會於重估後立即於損益賬中確認。

當集團實體與本集團聯營公司進行交易時，溢利及虧損會以本集團於相關聯營公司之權益為限予以撇銷。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

於共同控制企業之權益

共同控制企業指涉及成立一間獨立企業而各合資方均對該企業之經濟活動擁有共同控制之合營安排。

共同控制企業之業績及資產與負債乃按權益會計法納入綜合財務報表內。根據權益法，於共同控制企業投資乃按成本，並就本集團於收購後分佔共同控制企業資產淨值之變動作出調整，再減任何已識別減值虧損計入綜合資產負債表。當本集團所佔共同控制企業虧損相等於或超出於該共同控制企業權益時，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。惟額外分佔之虧損之撥備及負債之確認僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該共同控制企業作出付款者為限。

本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公允淨值超逾收購成本之任何數額會於重估後立即於損益中確認。

當集團實體與本集團共同控制企業進行交易時，溢利或虧損會以本集團於相關共同控制企業之權益為限予以撇銷。

共同控制業務

當集團實體根據合營企業安排直接進行業務，構成共同控制業務，則此等共同控制業務產生之資產及負債於相關公司之資產負債表中按應計基準確認，並按照專案性質分類。當與交易相關之經濟利益有可能流入／流出本集團時，本集團應佔共同控制業務之收入，連同其產生之開支計入綜合收益表。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

持作出售之非流動資產

非流動資產及出售組合被分類為持作出售，猶如該等資產及出售組合之賬面值主要可透過銷售交易而非持續使用而收回。僅於銷售極有可能進行及資產（或出售組合）可於現況下即時出售時方被視作達成。

被分類為持作出售之非流動資產（及出售組合）須按過往賬面值或公平值減銷售成本，取其較低者列載。

收入之確認

收入乃按已收或應收代價之公平值釐定，指電力、物業及貨品銷售、酒店營運、投資、提供服務之應收款項及已收或應收補貼，減折現及相關銷售稅項。

- (a) 待簽訂約束性銷售協議，獲有關政府機構簽發佔用許可證及竣工證明書，以及履行約束性銷售協議之條款後，物業銷售所得收入即予以確認。買方於此階段前支付之款項記作預售按金並按流動負債列賬。
- (b) 電力銷售收入於發電及輸電至電網公司經營之電網時確認。
- (c) 貨品銷售收入於貨品付運及擁有權轉讓後確認。
- (d) 樓宇管理服務收入於提供服務有關期間確認入賬。
- (e) 酒店營運及有關服務之收入在提供有關服務時確認入賬。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

收入之確認 (續)

- (f) 金融資產之利息收入乃根據尚未償還本金額及適用實際利率，按時間基準累計，而實際利率乃將估計未來現金收入通過金融資產預期壽命準確地折現為該資產之賬面淨值之利率。
- (g) 投資之股息收入於股東收取股息之權利已確立時確認入賬。
- (h) 營運租約之租金收入於有關租賃期以直線法確認入賬。
- (i) 顧問費收入於提供顧問服務時確認入賬。
- (j) 建築收益按完工百分比之方法，參照(a)直至當日已進行之工程產生合約成本佔估計合約總成本之比例；或(b)獨立工程師參考合約工程實際完成之比例計算認可之工程數額。

投資物業

投資物業乃持有以賺取租金及／或作資本增值用途之物業。

於初步確認時，投資物業按成本計算，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業採用公平值模式按其公平值計算。投資物業之公平值變動所產生之損益計入產生期間內之損益賬。

投資物業於出售後或投資物業永久不再使用或預期出售之投資物業不會產生未來經濟利益時不再確認。不再確認資產後所產生之任何損益（按該資產之出售所得款項淨額與賬面值之間之差額計算）於該資產不再確認之年度計入綜合收益表。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備

除酒店物業及在建工程外，物業、廠房及設備（包括持作產品或服務生產或供應之用或作行政用途之樓宇）按成本減其後累計折舊及累計減值虧損入賬。

本集團已於一九九五年九月三十日前為樓宇進行重估，由於香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」第80A段所載有關須定期重估土地及樓宇之過渡性寬免，故無再重估該等土地及樓宇。於一九九五年九月三十日前，重估該等資產產生之重估增值列入資產重估儲備。該等資產價值任何未來減少（倘該等減少超逾（如有）結餘），將於有關相同資產過往重估之重估儲備中作為一項開支處理。重估資產其後出售或報廢，其相應之重估盈餘轉入累計溢利。

酒店物業於資產負債表中按重估金額（即於重估當日之公平值）減任何其後之累計折舊及減值虧損入賬。重估會定期進行，務求令賬面值不會大幅異於在結算日利用公平值釐定者。

酒店物業重估產生之任何重估增值計入酒店物業重估儲備，除非該增值撥回同一資產過往確認為一項開支之重估減值，則有關增值將計入綜合收益表，惟以過往扣除之減值為限。倘有關樓宇重估產生之賬面淨值減值超出過往重估該資產相關之酒店物業重估儲備所持之結餘（如有），則有關減值會以一項開支處理。

經重估酒店物業之折舊會於損益賬中扣除。於經重估酒店物業其後出售或報廢時，酒店物業重估儲備餘下之應佔重估盈餘會直接轉撥至累計溢利。

物業、廠房及設備項目（在建工程除外）之折舊乃計入其估計餘值後，按其估計之可使用年期，以直線法撇銷其成本或公平值。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備 (續)

在建工程相當於建造以供生產或本身運用之物業、廠房及設備。在建工程乃按成本減任何已確認減值虧損入賬。當在建工程完成及可供擬定用途，則撥入物業、廠房及設備之適當分類。該等資產以其他物業資產之相同基準，當資產可供擬定用途時開始計算折舊。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生未來經濟利益時取消確認。因資產取消確認時產生之任何收益或虧損（按該項目之出售所得款項淨額與賬面值之間之差額計算）於該項目取消確認之年度計入綜合收益表。

建造合約

倘能夠可靠估計建造合約之結果時，建造合約之收益及成本參考於結算日合約活動完工階段，依照(a)直至當日產生之成本佔估計合約總成本之比例；或(b)獨立工程師參考合約工程實際完成之比例計算認可之工程數額。合約工程之修訂、索償及獎金按與客戶所協定而計算在內。

倘未能可靠估計建造合約之結果時，確認之合約收益僅為按可能收回之已產生合約成本。合約成本於發生該等成本之餘下期間確認為開支。

倘合約總成本可能超出合約總收益，預期虧損則即時確認為開支。

倘直至當日產生之合約成本加上已確認溢利減已確認虧損後超出進度賬單，則盈餘將顯示為應收合約工程客戶款項。就進度賬單超出直至當日產生之合約成本加上已確認溢利減已確認虧損之合約而言，盈餘將顯示為應付合約工程客戶款項。在執行相關工程前收取之款項於綜合資產負債表中計作已收取墊款之負債。已執行工程之已開發票但客戶尚未支付的款項，計入綜合資產負債表中之應收貿易及其他賬款。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

其他無形資產

其他無形資產指收購預付租賃款項之溢價，按成本列賬，並以直線法於餘下租期攤銷。

會所會籍

無限年期會所會籍按成本扣除已識別減值虧損列賬。

租約

倘租約條款之擁有權風險及回報絕大部份轉歸承租人所有時，有關租約列作融資租約。所有其他租約列作經營租約。

本集團作為出租人

來自經營租約之租金收入按直線法於有關租約年期在綜合收益表確認。

本集團作為承租人

根據經營租約應付租金按直線法於有關租約年期計入損益賬。訂立經營租約時已收及應收作為獎勵之利益，按直線法於租約年期確認為租金開支減少。

租賃土地及樓宇

租賃土地及樓宇之土地及樓宇應視乎租賃類別獨立入賬，除非有關租賃款項未能可靠地分配為土地或樓宇部份，在此情況下則一概視為融資租賃並入賬列作物業、廠房及設備。若能就租賃款項可靠地分配為土地或樓宇部份，於土地之租賃權益應入賬列作經營租賃。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，倘交易之貨幣(外幣)與該實體之功能貨幣不同，則以功能貨幣(即實體經營業務之主要經濟環境之貨幣)按交易日期適用之匯率換算入賬。於每個結算日，以外幣列值之貨幣項目按結算日適用之匯率重新換算。外幣列值以公平值入賬之非貨幣項目，按釐定公平值日期之適用匯率重新換算。惟外幣列值以歷史成本入賬之非貨幣項目則不予重新換算。

於交付貨幣項目及換算貨幣項目時產生之匯兌差額，於產生期間在損益賬內確認。以公平值定值之非貨幣項目經重新換算後所產生之匯兌差額於該期間列入損益賬，惟將收益及虧損直接確認為股本之非貨幣項目經重新換算後所產生之差額則除外，在此情況下，匯兌差額亦直接確認為股本。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外經營業務之資產與負債乃按於結算日之適用匯率換算為本公司之列賬貨幣(即港元)，而彼等收入及支出乃按該年度之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動則作別論，於此情況下，則採用於換算當日之適用匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃確認作權益之獨立部份(匯兌儲備)。該匯兌差額乃於海外業務被出售之期間內於損益賬內確認。

現金及等同現金

現金及等同現金包括手頭及銀行現金、銀行活期存款及原到期日為三個月或以下之其他短期高流動性投資。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

退休福利計劃供款

本集團界定供款退休福利計劃及強制性公積金計劃之付款於僱員提供服務而有權獲得供款時以開支扣除。就國家管理之退休福利計劃作出之付款以界定供款計劃付款處理，而本集團於計劃下之責任與界定供款退休福利計劃之責任相等。

借貸成本

因收購、建設或生產符合規定之資產而直接產生之借貸成本撥充該等資產之部份成本。倘絕大部份資產已可作其原定用途或出售，則該等借貸成本將會停止撥充資本。從特定借款待支付符合規定資產前所做出之短暫投資賺取之收入乃從撥充資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於其產生期間於損益賬確認。

稅項

所得稅開支指本期應付之稅項及遞延稅項之總和。

本期應付之稅項乃根據本年度之應課利得稅計算。由於應課利得稅並未計及在其他年度應課稅或可扣減之收入或開支項目，亦未計及從不課稅或扣減之收益表項目，故與綜合收益表所報溢利有異。本集團本期稅項負債乃按已於結算日實施或大致實施之稅率計算。

遞延稅項為就綜合財務報表中資產及負債之賬面值與用於計算應課稅溢利所使用之相應稅基之差額予以確認，並利用資產負債表負債法計算。遞延稅項負債一般就所有應課臨時差額予以確認，而遞延稅項資產則按可動用應課稅溢利以抵銷可扣減臨時差額而予以確認。倘臨時差額來自商譽或來自初步確認一項不影響應課稅溢利或會計利潤之交易之其他資產及負債（業務合併除外），則有關資產及負債不予確認。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項負債乃就於附屬公司及聯營公司之投資及於合營企業之權益所產生之應課稅臨時差額而予以確認，惟倘本集團能控制撥回臨時差額以及臨時差額於可預見將來不會撥回則除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日予以檢討，並減少至不會再有充足應課稅溢利以收回全部或部份資產為止。

遞延稅項按預期結算負債或變現資產之期間所適用之稅率計算。遞延稅項在損益賬中支銷或計入損益賬，惟倘其涉及直接在股本中扣除或計入股本之項目，則遞延稅項亦會在股本中處理。

持作出售物業

持作出售物業乃以成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬。

發展中物業

為於日常業務中未來出售而發展之發展中物業乃以成本值及可變現淨值兩者中之較低者計入於流動資產中。其包括物業開發所直接應佔之發展開支之代價（包括土地使用權成本、建築成本及資本化融資成本）。

其他存貨

其他存貨按成本值與可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本使用加權平均法計算。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

金融工具

當集團實體訂立金融工具之合約條文，金融資產及金融負債均須於資產負債表內確認。金融資產及金融負債初步均按照公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債（透過損益賬按公平值處理之金融資產及金融負債除外）直接應佔之交易成本，於初步確認時加入或從金融資產或金融負債（如適用）之公平值扣除。直接應佔收購透過損益賬按公平值處理之金融資產或金融負債之交易成本，即時於損益賬內確認。

金融資產

本集團之金融資產分類為下列三個類別其中之一，包括透過損益賬按公平值處理之金融資產、貸款及應收款項，以及可供出售金融資產。所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及不予確認。正常購買或銷售是指按照市場規定或慣例須在一段期限內進行資產交付之金融資產買賣。

透過損益賬按公平值處理之金融資產

透過損益賬按公平值處理之金融資產乃持作買賣金融資產。

倘金融資產：

- 被購入主要為於不久將來銷售；或
- 構成本集團合併管理之金融工具之確定組合之一部份及具有最近實際短期獲利模式；或
- 為未被指定之衍生工具及可有效作為對沖工具，則該金融資產歸類為持作買賣。

於初次確認後之每個結算日，透過損益賬按公平值處理之金融資產按公平值計量，而公平值變動於產生期內直接於損益賬內確認。於損益確認之盈利或虧損淨額包括金融資產賺取之任何股息。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並未於交投活躍之市場內報價而附帶固定或可議定付款之非衍生金融資產。於初步確認後之每個結算日，貸款及應收款項（包括應收貿易及其他賬款、應收短期貸款、應收附屬公司、同系附屬公司、共同控制企業、附屬公司及關連公司之少數股東款項、已抵押銀行存款及銀行結餘）使用實際利率法按攤銷成本減任何可識別減值虧損列賬。（參閱下文金融資產減值虧損之會計政策）。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生項目，無論是否指定或分類為透過損益賬按公平值處理之金融資產、貸款及應收款項。

於首次確認後之各結算日，可供出售金融資產按公平值計量。公平值之變動於股本中確認，直至該金融資產被出售或被釐定為已減值，屆時先前於股本確認之累計損益會從股本剔除，並於損益確認（參閱下文金融資產減值虧損之會計政策）。

就於活躍市場並無報價及其公平值無法可靠計量之可供出售股本投資，以及與其有關連且必須以交付該等無報價股本工具之方式結算之衍生工具而言，須於初步確認後之各結算日按成本減任何已識別減值虧損計量（參閱下文金融資產減值虧損之會計政策）。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃將估計日後現金收入(包括所有已支付或已收取且構成實際利率組成部份之費用及利率差價、交易成本及其他所有溢價或折價)按金融資產之預期年期(或適用之較短期間)準確折現之比率。

就債務工具而言，收入按實際利率基準確認。

金融資產之減值

於各結算日評估金融資產(透過損益賬按公平值處理之金融資產除外)是否出現減值跡象。倘有客觀證據表明金融資產之預期未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響時，即對該金融資產確認減值。

就可供出售之股本投資而言，該投資之公平值大幅或長期低於其成本可被視為減值之客觀證據。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 未能繳付或延遲償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

就若干金融資產類別(例如應收貿易賬款及應收短期貸款)而言，不獲評估個別作減值之資產會於其後彙集一併評估減值。應收款項組合出現減值之客觀證據包括本集團過往收款記錄、應收貿易賬款組合內超出三十至九十日之平均信貸期之延遲付款數量有所增加，以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動(與應收款項未能償還之情況吻合)。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產之減值 (續)

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，倘有客觀證據證明資產減值，則於損益賬確認減值虧損，並按資產之賬面值與估計未來現金流量按原實際利率折讓之現值之差額計量。

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損之金額按該項資產之賬面值與估計未來現金流量按類似金融資產現時市場回報率折讓之現值之差額計量。該減值虧損不會於後續期間撥回。

所有金融資產之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中作出扣減，惟應收貿易賬款及應收貸款除外，應收貿易賬款之賬面值會透過撥備賬作出扣減，撥備賬內之賬面值變動會於損益中確認。當應收貿易賬款被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。之前已撇銷之款項如其後收回，將撥回損益內。

按攤銷成本計量之金融資產，若於往後期間其減值虧損之金額減少及該減少可以客觀地與減值虧損確認後發生之一項事件有關，過往確認之減值虧損透過損益賬撥回，惟該資產於撥回減值日期之賬面值不得超過該資產於並無確認減值之情況下應有之攤銷成本。

可供出售股本投資之減值虧損將不會於往後期間撥回損益。於減值虧損後之公平值增加直接於股本中確認。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本

集團實體發行之金融負債及股本工具乃根據合同安排之性質與金融負債及股本工具之定義分類。

股本工具乃證明集團於扣減所有負債後之資產中擁有剩餘權益之任何合同。本集團之金融負債一般分類為其他金融負債。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息支出之方法。實際利率乃將估計日後現金支付款項按金融負債之預期年期(或適用之較短期間)準確折現之比率。

利息支出乃按實際利率基準確認。

其他金融負債

其他金融負債包括應付貿易賬款、物業租金按金、應付附屬公司、最終控股公司、中間控股公司、同系附屬公司、附屬公司少數股東及聯營公司款項、銀行借貸及來自同系附屬公司之貸款，其後使用實際利率法按攤銷成本計算。

股本工具

本公司發行之股本工具乃按已收所得款項(扣除直接發行成本)記賬。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

終止確認

倘可收取資產現金流量之權利終止，或金融資產已轉讓且本集團已轉讓金融資產之絕大部份所有權之風險及回報，則可終止確認金融資產。終止確認金融資產時，資產賬面金額與已收及應收代價及已直接在權益中確認之累計損益之和之間之差額於損益中確認。

金融負債於有關合約特定之責任已告解除、註銷或屆滿時終止確認。終止確認金融負債之賬面金額與已付及應付代價間之差額乃於損益中確認。

以股權結算之股份支付交易

於二零零二年十一月七日後授予僱員及於二零零五年一月一日或之後歸屬之購股權

已收取服務之公平值乃參考授出日期購股權之公平值在歸屬期間按直線法支銷，並於權益（購股權儲備）中相應增加。

於各結算日，本集團更新其對預期最終歸屬之購股權數目之估計。於歸屬期間內之更新估計之影響（如有）於損益中確認，配合對購股權儲備之相應調整。

購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認之金額將會轉撥股份溢價。當歸屬期後沒收或於屆滿日期後尚未行使購股權，先前於購股權儲備中確認之金額將轉撥至累計溢利。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

以股權結算之股份支付交易 (續)

於二零零二年十一月七日或之前授予僱員之購股權

已授出購股權之財務影響於購股權獲行使前不會於綜合資產負債表入賬，亦不會就已授出購股權之價值於綜合資產負債表內確認任何支出。購股權獲行使後，所發行之股份將以股份面值入賬列為額外股本，每股行使價超出股份面值之數額則入賬列為股份溢價。行使日期前已失效或註銷之購股權將自尚未行使購股權登記冊中刪除。

政府補貼

政府補貼於需要配對相關成本之期間確認為收入。有關可折舊資產之補貼從相關資產賬面值扣減，並於資產可使用年期內轉撥收入。有關開支專案之補貼按該等開支自綜合收益表扣除之相同期間確認，並獨立呈列為其他收入。

除商譽外之減值虧損 (參閱上述有關商譽之會計政策)

本集團於各結算日檢討其無形資產之賬面值，衡量是否有跡象顯示該等資產已出現減值虧損。此外，對於使用壽命不確定之無形資產，本集團每年進行減值測試，並於出現該等資產可能減值之跡象時進行減值測試。倘估計資產之可收回數額低於賬面值，則會將資產賬面值降至可收回數額。減值虧損隨即確認為開支，惟倘有關資產根據另一條準則以重估數額列賬，則會根據該準則將減值虧損列為重估減值。

倘其後減值虧損撥回，則資產之賬面值將增至重新估計之可收回數額，惟增加後之賬面值不得超過資產於過往年度並無出現減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回會即時確認為收入，惟倘有關資產根據另一條準則以重估數額列賬，則會根據該準則將減值虧損減撥回為重估增值。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

5. 估計不明朗因素之主要來源

於應用附註4所述之本集團會計政策時，本公司董事須對無法依循其他途徑即時得知資產及負債之賬面金額作出估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及認為相關之其他因素而作出。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設會持續檢討。修訂會計估計時，若修訂會計估計僅影響修訂估計之期間，則修訂會計估計會於該段期間確認；或若修訂影響當期及以後期間，則於修訂期間及以後期間確認。

估計不明朗因素之主要來源

以下為對未來財政年度內之資產及負債之賬面金額造成重大調整之重大風險之有關未來之主要假設，及於結算日估計不明朗因素之其他主要來源。

發展中物業之估值減值

每當有任何事件或情況轉變而顯示本集團發展中物業之賬面值高於可收回款項時，管理層定期根據其用途及現行市場狀況檢討此等價值11,284,857,000港元（二零零七年：3,972,770,000港元）之發展中物業之可收回性。當有客觀證據顯示資產已減值，則對估計不可收回之款項作出適當之減值並於損益中確認。

釐定發展中物業是否需要減值，本集團考慮此等物業之預期用途、最新市場狀況、估計此物業之市值及／或其未來可收現金流量之現值。減值之確認乃根據估計未來現金流量及估計市值兩者之較高者。如市場狀況／情況有重大轉變，而結果令該等物業之可收回款項減少，則須作出額外減值虧損。截至二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止年度，該等發展中物業並無出現減值。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

5. 估計不明朗因素之主要來源 (續)

估計不明朗因素之主要來源 (續)

應收短期貸款及其他應收賬款之估算減值

釐定是否存在減值虧損之目標證據，本集團考慮估計之未來現金流量。減值虧損將按資產之賬面值及估計未來現金流量淨現值（不包括仍未發生的未來呆壞賬虧損）之差額以金融資產之初始實際利率（即以初始確認計算實際利率）貼現計算。倘實際未來現金流量低於預期，則可能產生重大減值虧損。於二零零八年十二月三十一日，應收短期貸款及其他賬款之賬面值分別為96,013,000港元（二零零七年：8,181,000港元）（扣除呆賬準備211,448,000港元（二零零七年：210,489,000港元）及220,274,000港元（二零零七年：123,315,000港元）（扣除呆賬準備38,242,000港元（二零零七年：36,164,000港元）。

可供出售投資之公平值

如附註32所述，本公司董事須運用其判斷力就並無於活躍市場報價之金融工具選取合適估值方法。所採用估值技術乃市場估值師所普遍採納。

就附設禁售期之上市可供出售投資而言，其估計公平值乃採用Black-Scholes期權定價模式按可知市價及利率支持（如可能）之假設計算。於二零零七年十二月三十一日，附設禁售期之上市可供出售投資賬面值為429,185,000港元。有關禁售期已於截至二零零八年十二月三十一日止年度屆滿。所採用假設之詳情於附註32中披露。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

6. 資本風險管理

本集團資本管理乃確保本集團內各實體將可以持續方式經營，同時透過優化平衡資本與負債架構為股東帶來最大回報。本集團整體策略自上一年度起保持不變。

本集團資本架構由負債組成，當中包括附註38所述借款、現金及等同現金及本公司權益持有人應佔權益（包括已發行股本、儲備及累計溢利）。

本公司董事每半年檢討一次資本架構。在檢討之過程中，董事考慮資本成本及與各類資本有關之風險。本集團會根據董事推薦建議透過派付股息、發行新股、購回股份及發行新債或贖回現有負債平衡其整體資本架構。

與業內其他人士一致，本集團按資產負債比率監察資本。有關比率以債務淨額除以資本總額計算。債務淨額以銀行借貸總額減銀行結存、存款及現金計算。資本總額計算為綜合資產負債表所示之「權益」加債務淨額。

於二零零八年，本集團之策略與二零零七年維持不變，而於二零零八年及二零零七年十二月三十一日之資產負債比率如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銀行借貸總額(附註38)	6,798,176	1,488,239
減：銀行結存、存款及現金	(3,111,903)	(1,823,199)
債務淨額	3,686,273	(334,960)
權益總額	7,157,044	4,986,746
資本總額	10,843,317	4,651,786
資產負債比率	34%	(7%)

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

7. 金融工具

(a) 金融工具分類

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本集團		
金融資產		
持作買賣投資	16,526	62,198
貸款及應收款項(包括現金及等同現金)	3,944,683	2,028,545
可供出售金融資產	115,847	430,252
金融負債		
攤銷成本	11,859,474	4,275,363
本公司		
金融資產		
貸款及應收款項(包括現金及等同現金)	5,325,498	4,090,061
可供出售金融資產	32,487	-
金融負債		
攤銷成本	997,783	932,246

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

7. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括持作買賣投資、可供出售金融資產、應收貿易賬款及其他應收賬款、應收短期貸款、應收同系附屬公司款項、應收共同控制企業款項、應收附屬公司少數股東款項、應收關連公司款項、已抵押銀行存款、銀行結餘、存款及現金、應付貿易賬款及其他應付賬款、物業租金按金、應付最終控股公司款項、應付中間控股公司款項、應付同系附屬公司款項、應付附屬公司少數股東款項、應付關連公司款項同系附屬公司貸款、及銀行借款。本公司之主要金融工具包括可供出售金融資產、應收附屬公司款項、其他應收賬款、銀行結存、存款及現金、其他應付賬款、應付附屬公司款項及銀行借貸。有關該等金融工具之詳情，已於個別附註內披露。與該等金融工具相關之風險包括市場風險（貨幣風險，利率風險及其他價格風險）、信貸風險及流動資金風險。減輕該等風險之政策現載列如下。管理層管理及監控本集團承擔之上述風險，以確保合時有效地實施適當措施。

市場風險

本集團之業務主要面對利率、外匯及證券價格變動之財務風險。市場風險進一步由敏感度分析計量。本集團面對之市場風險或其管理及計量風險之方式並無重大變動。各類市場風險詳情描述如下：

(i) 貨幣風險

本集團之收入大部分以人民幣列值，然而，本集團亦進行以外幣列值之若干交易，故面對外匯風險。此外，貨幣風險亦來自向中國附屬公司提供資金。此等給予其附屬公司之貸款一般以人民幣列值，而資金來源則一般以港元列值。本集團目前並無使用任何衍生合約對沖其貨幣風險。管理層透過密切監察外幣匯率變動及於有需要時考慮對沖重大外幣風險，以管理其外幣風險。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

7. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(i) 貨幣風險 (續)

下表詳列本集團於二零零八年十二月三十一日來自以相關實體功能貨幣以外之貨幣列值之已確認資產所產生之貨幣風險。

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
銀行結存、存款及現金	22,102	22,772
附屬公司短期貸款	892,103	—
已確認資產所產生之風險淨額	914,205	22,772

本公司並無面對任何貨幣風險，此乃由於所有金融資產及負債於二零零八年及二零零七年十二月三十一日均以其功能貨幣列值。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

7. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(i) 貨幣風險 (續)

下表顯示在因應外幣匯率之合理可能變動情況下，本集團除稅後溢利及累計溢利之概約變動。敏感度分析包括集團公司之間之結餘（該等結餘乃以放款人或借款人之功能貨幣以外之貨幣列值）。

	二零零八年		二零零七年	
	外幣匯率增加 (減少)	除稅後溢利及 累計溢利增加 (減少) 千港元	外幣匯率增加 (減少)	除稅後溢利及 累計溢利增加 (減少) 千港元
人民幣	5% (5%)	52,003 (52,003)	5% (5%)	1,216 (1,216)

敏感度分析乃假設外幣匯率於結算日已出現變動並已應用於本集團各實體於該日存續之金融工具之貨幣風險而釐定，而所有其他變數保持不變。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

7. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(ii) 利率風險

本集團面臨與已抵押銀行存款及定息銀行借款(該等存款及借款之詳情請參閱附註36及38)有關之公平值利率風險。本集團旨在維持該等借款之浮動利率。本集團目前並無對沖政策。然而,管理層會監控利率風險,並將於有需要時考慮對沖重大定息銀行借貸。

本集團亦面臨與應付最終控股公司款項、應付中間控股公司款項、應付同系附屬公司款項、應付附屬公司少數股東款項、銀行結餘及浮息銀行借款(該等銀行結餘及借款之詳情請參閱附註35、36及38)有關之現金流量利率風險。本集團政策旨在維持該等借款之浮動利率以令公平值利率風險最小化。

本集團因金融負債面臨利率風險之詳情已載於本附註流動資金風險管理一節。本集團之現金流量利率風險主要集中於香港銀行同業拆息及本集團港元及人民幣借款產生之基準息率波動。

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於衍生及非衍生工具於結算日之利率風險釐定。編製此分析時乃假設於結算日未收取資產及未償還負債之金額為全年之金額。向主要管理人員內部匯報利率風險時,利用50個基點之增減,表示管理層對利率之合理可能變動作出之評估。

倘利率上升/下跌50個基點而其他可變數維持不變,本集團截至二零零八年十二月三十一日之溢利會減少/增加24,126,000港元(二零零七年:減少/增加1,070,000港元)。此變化主要來自本集團面臨其浮息銀行借款及銀行結餘之利率風險。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

7. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(iii) 其他價格風險

本集團面臨由於投資持作買賣投資及上市可供出售投資產生之股本證券價格風險。管理層維持不同風險之投資組合以管理該等風險。本集團之股本證券價格風險主要集中於按聯交所報價之上市股本工具。此外，本集團已委任特別團隊監控價格風險，並將於有需要時對沖所面臨風險。

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於結算日所面臨之股本證券風險釐定。

倘各股本工具之價格高出／降低5%：

- 截至二零零八年十二月三十一日止年度之溢利將增加／減少620,000港元 (二零零七年：增加／減少2,084,000港元)，乃由於持作買賣投資之公平值發生變動。
- 本集團之投資估值儲備將增加／減少4,111,000港元 (二零零七年：增加／減少21,459,000港元)，乃由於上市可供出售投資之公平值發生變動。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

7. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

於二零零八年十二月三十一日，本集團因對方未能履行義務及本集團提供之財務擔保而導致本集團承受財務虧損而面對的最大信貸風險，乃因綜合資產負債中所列各已確認金融資產之賬面值產生。

為盡量減低信貸風險，本集團管理層已委派一支團隊負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，以確保有採取跟進行動收回逾期債務。此外，本集團於各結算日檢閱各個別貿易債務之可收回金額，以確保就不可收回款項作出足夠之減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅減低。

由於對手方乃國際信貸風險評估機構給予高信貸風險評級之銀行，故此流動資金信貸風險有限。

除存放於多間具高信貸風險評級之銀行之流動資金所面臨之集中信貸風險外，本集團並無其他重大集中之信貸風險。

流動資金風險

於二零零八年十二月三十一日，本集團擁有流動資產淨值合共約6,759,450,000港元。

於管理流動資金風險方面，本集團經常監察及維持現金及現金等值專案於管理層視為充足之水準，以支付本集團營運所需，並減少現金流量波動之影響。管理層並經常檢查銀行借款之運用，以確保符合貸款之條款。

本集團依賴銀行借款作為主要流動資金來源。於二零零八年十二月三十一日，本集團獲得未動用銀行貸款融資為約1,226,962,000港元(二零零七年：915,385,000港元)。有關詳情載於附註38。

儘管本集團於二零零八年十二月三十一日有流動負債淨額約341,471,000港元，流動資金風險被視為並不重大，此乃由於最終控股公司已承諾向本公司提供持續財務支援，以應付其到期負債。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

7. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

下表詳列本集團之金融負債之剩餘合約期限。就非衍生金融負債而言，該表乃基於金融負債於本集團須作出支付之最早日期之未折現現金流量製定。該表列入利息及本金現金流量。

流動資金及利率風險表

本集團

	加權平均 實際利率 %	少於		三個月	一至五年 千港元	五年以上 千港元	未折現	於
		一個月 千港元	一至三個月 千港元	至一年 千港元			現金流量 總額 千港元	二零零八年 十二月 三十一日 之賬面值 千港元
二零零八年								
非衍生金融負債								
應付貿易及其他賬款		845,372	194,227	168,467	103,118	8,506	1,319,690	1,319,690
物業租金按金		569	1,138	13,997	37,376	7,062	60,142	60,142
應付最終控股公司款項								
- 免息		159	-	69,152	-	-	69,311	69,311
- 浮息	6.31	-	-	786,744	-	-	786,744	756,905
應付中間控股公司款項								
- 免息		-	-	68,239	-	-	68,239	68,239
- 浮息	6.25	-	22,990	1,501,947	-	-	1,524,937	1,468,225
應付同系附屬公司款項								
- 免息		4,073	35,153	133,029	-	-	172,255	172,255
- 浮息	4.78	-	-	30,111	-	-	30,111	29,238
應付附屬公司少數股東款項								
- 免息		2,418	52,717	220,773	-	-	275,908	275,908
- 定息	6.85	-	-	72,012	-	-	72,012	69,055
- 浮息	6.68	-	-	600,060	-	-	600,060	575,997
銀行貸款								
- 定息	7.20	-	-	-	490,495	-	490,495	398,180
- 浮息	5.35	210,480	10,560	1,376,907	5,503,385	201,961	7,303,293	6,399,996
應付聯營公司款項		-	-	34,130	-	-	34,130	34,130
同系附屬公司貸款	6.00	-	-	-	-	204,778	204,778	162,203
		<u>1,063,071</u>	<u>316,785</u>	<u>5,075,568</u>	<u>6,134,374</u>	<u>422,307</u>	<u>13,012,105</u>	<u>11,859,474</u>

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

7. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

流動資金及利率風險表 (續)

	加權平均 實際利率 %	於 二零零七年				未折現 現金流量 總額 千港元	十二月 三十一日 之賬面值 千港元	
		少於 一個月 千港元	一至三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	一至五年 千港元			
二零零七年								
非衍生金融負債								
應付貿易及其他賬款		713,053	34,670	119,554	72,792	7,031	947,100	947,100
物業租金按金		-	-	15,392	8,677	-	24,069	24,069
應付最終控股公司款項								
- 免息		299	-	63,940	-	-	64,239	64,239
- 浮息	8.47	-	-	771,014	-	-	771,014	710,809
應付中間控股公司款項								
- 定息	5.50	-	330,251	-	-	-	330,251	313,034
- 浮息	8.47	-	-	20,857	-	-	20,857	19,228
應付同系附屬公司款項		-	-	195,081	-	-	195,081	195,081
應付附屬公司少數股東款項		195,905	96,581	77,375	-	-	369,861	369,861
銀行貸款								
- 定息	7.58	-	-	114,938	-	-	114,938	106,838
- 浮息	7.54	-	-	215,526	1,148,311	121,665	1,485,502	1,381,401
同系附屬公司貸款	6.00	-	-	-	-	180,000	180,000	143,703
		<u>909,257</u>	<u>461,502</u>	<u>1,593,677</u>	<u>1,229,780</u>	<u>308,696</u>	<u>4,502,912</u>	<u>4,275,363</u>

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

7. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

流動資金及利率風險表 (續)

本公司

	加權平均 實際利率 %	少於		三個月 至一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	於	
		一個月 千港元	一至三個月 千港元				二零零八年 十二月 三十一日	未折現 現金流量 總額 千港元
二零零八年								
非衍生金融負債								
應付其他賬款		-	-	107	325	-	432	432
應付附屬公司款項		-	-	297,351	-	-	297,351	297,351
銀行貸款								
- 浮息	2.20	-	50,275	202,842	467,331	-	720,448	700,000
		-	50,275	500,300	467,656	-	1,018,231	997,783

	加權平均 實際利率 %	少於		三個月 至一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	於	
		一個月 千港元	一至三個月 千港元				二零零七年 十二月 三十一日	未折現 現金流量 總額 千港元
二零零七年								
非衍生金融負債								
應付其他賬款		2,969	-	4,097	-	-	7,066	7,066
應付附屬公司款項		-	-	775,180	-	-	775,180	775,180
銀行貸款								
- 浮息	6.40	-	-	106,404	53,202	-	159,606	150,000
		2,969	-	885,681	53,202	-	941,852	932,246

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

7. 金融工具 (續)

(c) 公平值

金融資產及金融負債之公平值乃按以下各項釐定：

- 具有標準條款及條件及於活躍流動市場買賣之金融資產之公平值，乃分別參考所報市場買盤價及沽盤價釐定；
- 其他金融資產及金融負債之公平值乃根據使用折現現金流量分析之普遍採納定價模式（採用可觀察而知之現時市場交易價格或利率）釐定；及
- 附設於凍結禁售期之上市可供出售投資之公平值乃採用Black-Scholes期權定價模式按可觀察之市價或利率支持（如可能）之假設釐定。

董事認為於財務報表中以攤銷記錄之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

8. 收入

收入指從第三方已收及應收款項淨額之總數（已扣除在中國應付之營業稅及應付之增值稅），本集團年內持續經營業務及已終止經營業務之收入之分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持續經營業務		
物業銷售	2,761,165	481,139
租金收入及物業管理服務收入	272,924	158,805
酒店營運收入	90,187	128,058
出售貨品	117,116	114,341
建築收入	71,020	87,290
應收短期貸款所得利息收入	11,956	4,227
	3,324,368	973,860
已終止經營業務		
電力及熱氣銷售（附註15(a)）	—	472,520
	3,324,368	1,446,380

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

9. 其他收入

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
撥回過往就應收短期貸款已確認之 減值虧損	5,000	-	-	-	5,000	-
撥回過往年度超額撥備之 其他應付賬款	29,138	-	-	-	29,138	-
匯兌收益	58,772	15,230	-	-	58,772	15,230
銷售廢料	-	-	-	3,480	-	3,480
銀行利息收入	19,746	30,491	-	1,943	19,746	32,434
估算利息收入	-	7,521	-	-	-	7,521
收購附屬公司額外權益之折讓 (附註43(a))	-	1,869	-	-	-	1,869
其他	23,421	24,994	-	23,330	23,421	48,324
	136,077	80,105	-	28,753	136,077	108,858

10. 融資成本

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銀行及其他借貸利息：						
— 於五年內悉數償還	536,690	161,656	-	31,966	536,690	193,622
— 非於五年內悉數償還	711	2,736	-	-	711	2,736
同系附屬公司貸款之估算利息開支	8,869	10,514	-	-	8,869	10,514
總借貸成本	546,270	174,906	-	31,966	546,270	206,872
減：資本化款項(附註28)	(470,439)	(133,081)	-	-	(470,439)	(133,081)
	75,831	41,825	-	31,966	75,831	73,791

年內資本化之借貸成本源自特定借貸。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

11. 董事酬金

本集團已付或應付十一位(二零零七年:十三位)董事之酬金如下:

二零零八年	其他酬金					總酬金 千港元
	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	花紅 千港元	以股權結算 之股份 支付開支 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	
賀平	20	-	-	8,991	-	9,011
陳洪生	20	-	-	4,339	-	4,359
王旭	-	2,672	-	1,726	12	4,410
雪明	-	1,737	-	1,524	12	3,273
韓清濤	-	1,469	-	920	12	2,401
葉黎聞	-	1,483	-	1,381	12	2,876
陳德志	20	-	-	259	-	279
葉振忠	80	-	-	259	-	339
姚剛 ^{太平紳士}	120	-	-	431	-	551
蔡澍鈞	80	-	-	372	-	452
林德城	80	-	-	259	-	339
總計	420	7,361	-	20,461	48	28,290

二零零七年	其他酬金					總酬金 千港元
	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	花紅 千港元	以股權結算 之股份 支付開支 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	
王軍	20	-	-	-	-	20
賀平	20	-	-	-	-	20
陳洪生	20	-	-	-	-	20
王旭	-	449	600	-	2	1,051
雪明	-	572	390	-	2	964
韓清濤	-	246	330	-	2	578
葉黎聞	-	1,083	330	-	12	1,425
陳德志	20	-	-	-	-	20
張振高	20	-	-	-	-	20
葉振忠	80	-	-	-	-	80
姚剛 ^{太平紳士}	120	-	-	-	-	120
蔡澍鈞	80	-	-	-	-	80
林德城	80	-	-	-	-	80
總計	460	2,350	1,650	-	18	4,478

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

11. 董事酬金 (續)

附註：

截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度各年，本集團概無向任何董事支付酬金，以作為鼓勵加盟或於加盟本集團時或離職補償。於截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度各年，概無董事免收任何酬金。

本集團因應本身之經營業績、個人表現及可資比較市場統計數據而釐定花紅。

12. 僱員酬金

本集團五位最高薪酬人士中，包括本公司之四位（二零零七年：兩位）董事（其酬金載於上文附註11）。餘下一位（二零零七年：三位）最高薪酬人士之酬金總額如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪金及其他福利	1,483	3,076
花紅	—	650
以股權結算之股份支付開支	1,984	—
退休福利計劃供款	12	73
	3,479	3,799

餘下一位（二零零七年：三位）最高薪酬人士之酬金介乎以下組別：

	二零零八年 僱員人數	二零零七年 僱員人數
零至1,000,000港元	—	—
1,000,001港元至1,500,000港元	—	3
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—
2,000,001港元至2,500,000港元	—	—
2,500,001港元至3,000,000港元	—	—
3,000,001港元至3,500,000港元	1	—

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

13. 除稅前溢利

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利已扣除及(計入)：						
員工成本						
—董事酬金(附註11)	28,290	4,478	—	—	28,290	4,478
—其他員工成本	107,556	60,867	—	19,528	107,556	80,395
—其他員工以股權結算之股份 支付開支	12,093	—	—	—	12,093	—
—其他員工退休福利計劃供款	20,139	4,007	—	3,243	20,139	7,250
	<u>168,078</u>	<u>69,352</u>	<u>—</u>	<u>22,771</u>	<u>168,078</u>	<u>92,123</u>
其他無形資產攤銷(計入行政開支)	—	926	—	—	—	926
攤銷預付租賃款(計入行政開支)	8,987	8,667	—	2,072	8,987	10,739
物業、廠房及設備折舊	58,275	42,550	—	52,146	58,275	94,696
折舊及攤銷總額	<u>67,262</u>	<u>52,143</u>	<u>—</u>	<u>54,218</u>	<u>67,262</u>	<u>106,361</u>
核數師酬金						
—本年度	3,200	5,057	—	—	3,200	5,057
—住年度撥備不足	195	515	—	—	195	515
確認為開支之存貨成本	2,367,768	488,084	—	315,001	2,367,768	803,085
以下各項之經營租賃租金						
—租賃物業	6,517	2,128	—	—	6,517	2,128
—設備	1,143	1,069	—	—	1,143	1,069
收購附屬公司額外權益產生之商譽 減值虧損(計入行政開支) (附註43(b))	—	183	—	—	—	183
所佔聯營公司稅項 (計入所佔聯營公司業績)	4,232	303	—	—	4,232	303
出售投資物業之虧損	—	2,927	—	—	—	2,927
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	1,460	1,421	—	(29)	1,460	1,392
物業租金收入及樓宇管理服務收入， 扣除直接開支10,268,000港元 (二零零七年：4,876,000港元)	<u>(262,656)</u>	<u>(153,929)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(262,656)</u>	<u>(153,929)</u>

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

14. 所得稅開支

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
開支包括：						
香港利得稅	-	-	-	-	-	-
中國企業所得稅						
—本年度	140,079	47,583	-	6,409	140,079	53,992
—過往年度超額撥備	(6,619)	-	-	-	(6,619)	-
	<u>133,460</u>	<u>47,583</u>	<u>-</u>	<u>6,409</u>	<u>133,460</u>	<u>53,992</u>
土地增值稅	<u>43,107</u>	<u>7,925</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>43,107</u>	<u>7,925</u>
遞延稅項						
—本年度	(101,977)	55,660	-	-	(101,977)	55,660
—稅率轉變應佔部份	-	53,966	-	-	-	53,966
	<u>(101,977)</u>	<u>109,626</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(101,977)</u>	<u>109,626</u>
	<u>74,590</u>	<u>165,134</u>	<u>-</u>	<u>6,409</u>	<u>74,590</u>	<u>171,543</u>

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%（二零零七年：17.5%）計算。由於兩年均無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，中國企業所得稅撥備乃根據中國有關所得稅率及法規就本年度估計應課稅溢利按稅率介乎12%至33%計算。

二零零七年三月十六日，中國頒佈中國主席令第63號中華人民共和國企業所得稅法（「新稅法」）。二零零七年十二月六日，中國國務院發佈新稅法之實施條例。新稅法及實施條例將若干附屬公司之稅率由12%至33%調整至12%至25%，自二零零八年一月一日起生效。遞延稅項結餘已作調整，以反映資產變現或負債償付時預期有關期間適用之稅率。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

14. 所得稅開支 (續)

有關遞延稅項之詳情載於附註46。

若干中國附屬公司亦須繳交中國土地增值稅，此稅項以介乎30%至60%之間之累進稅率計算土地價值增長，即出售物業所得款項減可扣減開支，包括土地使用權及開發及建築成本。

年內稅項開支可與綜合收益表中之除稅前溢利對賬如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利：		
— 持續經營業務	349,104	383,824
— 已終止經營業務	—	214,273
	349,104	598,097
按中國法定稅率25% (二零零七年：33%) 計算	87,276	197,372
分佔聯營公司業績之稅務影響	(2,306)	(1,891)
不可作稅務扣減之開支之稅務影響	94,949	87,783
毋須課稅之收入之稅務影響	(117,267)	(134,787)
未確認稅項虧損之稅務影響	9,996	3,226
動用之前未確認稅項虧損之稅務影響	(4,293)	(1,190)
於其他司法權區經營之附屬公司之不同稅率之影響	(19,476)	(32,913)
年內因適用稅率變動產生之遞延稅項資產／負債之影響	—	(5,967)
因適用稅率變動引致之初期遞延稅項負債增加	—	53,966
土地增值稅之影響	(10,777)	(1,981)
土地增值稅	43,107	7,925
過往年度超額撥備	(6,619)	—
年內稅項開支	74,590	171,543

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

15. 已終止經營業務

於二零零七年七月五日，本集團訂立買賣協議（「協議」），出售其於七間全資附屬公司之全部權益，該七間全資附屬公司計有The NCHK Power (Taicang) Limited（「NCHK Power」）、Well United Investment Limited（「Well United」）、Master Chief Holdings Limited（「Master Chief」）、High Praise Developments Limited（「High Praise」）、Green Island Developments Limited（「Green Island」）、Golden Concord Energy (Jia Xing) Limited（「Golden Concord」）及Giant Merit Development Limited（「Giant Merit」）連同彼等之附屬公司及聯營公司（合稱「Energy Group」）。總代價包括現金50,000,000港元及相等於買方GCL-Poly Energy Holdings Limited（「GCL-Poly」）已發行普通股總數21%之股份。

於二零零七年十月二十四日，本集團與買方訂立補充協議，以修訂協議之條款。最後，本集團將收取GCL-Poly於首次公開發售（「首次公開發售」）前已發行普通股之19.69%，而在首次公開發售後於GCL-Poly之權益已攤薄至13.86%。另於完成日期二零零七年十一月十二日收取附設六個月禁售期之91,919,487股GCL-Poly股份（相當於GCL-Poly已發行普通股之9.45%），而餘下之42,871,558股GCL-Poly股份（相當於GCL-Poly已發行普通股之4.41%）將於完成日期起計六個月屆滿後收取。

NCHK Power、Well United及Master Chief分別為太倉保利協鑫熱電有限公司（「太倉熱電」）、沛縣坑口環保熱電有限公司（「沛縣熱電」）及東台蘇中環保熱電有限公司（「東台熱電」）已繳足股本總額51%、50.1%及50.1%之法定及實益擁有人。High Praise及Green Island則分別為阜寧協鑫環保熱電有限公司（「阜寧熱電」）及徐州西區環保熱電有限公司（「徐州熱電」）已繳足股本總額29.4%及36.75%之法定及實益擁有人。Golden Concord及Giant Merit則分別為嘉興協鑫環保熱電有限公司（「嘉興熱電」）已繳足股本總額25%及26%之法定及實益擁有人。該等附屬公司及聯營公司全部從事電力及熱氣供應業務。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

15. 已終止經營業務 (續)

(a) 綜合收益表

本年度來自已終止經營業務之溢利分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已終止經營業務溢利	-	34,232
出售已終止經營業務之收益	-	173,632
於綜合收益表呈報	-	207,864
下列應佔：		
— 本公司股本持有人	-	185,385
— 少數股東權益	-	22,479
	-	207,864

於二零零七年一月一日起至二零零七年十一月十二日止期間已終止業務之業績(已計入綜合收益表)如下：

	二零零七年 一月一日至 二零零七年 十一月十二日 千港元
收入	472,520
銷售成本	(383,765)
毛利	88,755
其他收入	28,753
行政開支	(48,424)
融資成本	(31,966)
分佔聯營公司業績	3,523
除稅前溢利	40,641
所得稅開支	(6,409)
期間溢利	34,232

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

15. 已終止經營業務 (續)

(b) 綜合現金流量表

期內已終止經營業務之現金流量如下:

	二零零七年 一月一日至 二零零七年 十一月十二日 千港元
經營活動所用現金淨額	(42,889)
投資活動所用現金淨額	(131,463)
融資活動所得現金淨額	<u>139,071</u>

(c) 綜合資產負債表

出售附屬公司於出售日之資產及負債賬面值於附註45中披露。

16. 股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年內已確認為分派之股息:		
二零零七年末期股息每股0.05港元 (二零零七年:二零零六年之0.02港元)	<u>95,553</u>	<u>32,473</u>

兩個年度均無派付中期股息。

董事會建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.02港元(二零零七年:0.05港元),惟須待股東於應屆股東大會上批准。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

17. 每股盈利

年內每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
盈利：		
本公司股本持有人應佔年內溢利：		
— 持續經營業務	222,994	215,811
— 已終止經營業務(附註15(a))	—	185,385
	<u>222,994</u>	<u>401,196</u>
	二零零八年	二零零七年
股份數目：		
就每股基本盈利而言之普通股加權平均數	1,825,039,971	1,548,790,810
普通股購股權之潛在攤薄影響	<u>22,494,260</u>	<u>43,832,205</u>
就每股攤薄盈利而言之普通股加權平均數	<u>1,847,534,231</u>	<u>1,592,623,015</u>

已就載於附註39之截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度之已發行股份而對股份加權平均數進行調整。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

17. 每股盈利(續)

根據以上數據計算之已終止經營業務每股基本及攤薄盈利如下：

	二零零八年	二零零七年
已終止經營業務所產生		
— 基本	—	11.97仙
— 攤薄	—	11.64仙

18. 投資物業

	千港元
本集團	
公平值	
於二零零七年一月一日	1,566,695
匯兌調整	86,305
添置	40,245
轉自發展中物業	20,970
於綜合收益表確認公平值增加	269,956
出售	<u>(24,203)</u>
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日	1,959,968
匯兌調整	136,846
收購附屬公司時收購(附註44(a))	1,252,921
添置	1,852
轉自物業、廠房及設備	27,122
於綜合收益表確認公平值增加	28,676
出售	<u>(14,564)</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>3,392,821</u>

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

18. 投資物業(續)

本集團投資物業於二零零八年及二零零七年十二月三十一日之公平值已經獨立專業測量師兼物業估值師環亞物業顧問有限公司(與本集團概無關連)按該日的估值釐定。環亞物業顧問有限公司乃香港測量師學會之成員,具有合適資格及近日曾就有關地點之同類型物業進行估值之經驗。該估值經參考有關市場可得之可資比較之銷售交易而釐定。

本集團所有根據經營租賃持有以賺取租金或作資本增值用途之物業權益,利用公平值模式計量,並分類入賬列作投資物業。

投資物業之賬面值包括:

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
在下列地方以下列方式持有之物業		
— 於香港之長期租約	90,000	110,000
— 於中國之中期土地使用權	<u>3,302,821</u>	<u>1,849,968</u>
	<u>3,392,821</u>	<u>1,959,968</u>

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

19. 物業、廠房及設備

	酒店物業 千港元	樓宇 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	廠房及機器 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
本集團							
成本或估值							
於二零零七年一月一日	580,418	574,201	112,377	30,988	840,338	22,959	2,161,281
匯兌調整	42,167	28,906	9,814	1,970	50,801	1,957	135,615
添置	-	6,968	21,489	2,858	17,120	326,848	375,283
轉讓	-	2,459	-	-	89,177	(91,636)	-
出售附屬公司(附註45)	-	(403,204)	(12,391)	(6,701)	(787,370)	(255,811)	(1,465,477)
出售	-	-	(38,893)	(2,389)	(2,088)	-	(43,370)
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	622,585	209,330	92,396	26,726	207,978	4,317	1,163,332
匯兌調整	40,372	10,889	5,796	1,814	13,487	318	72,676
添置	-	5,763	26,378	15,977	891	57,862	106,871
轉讓	-	419	-	-	1,840	(2,259)	-
收購附屬公司時收購(附註44(a))	-	35,236	8,393	19,116	-	3,008	65,753
出售	-	(1,164)	(5,549)	(459)	(1,475)	-	(8,647)
轉入投資物業	-	(20,645)	-	-	-	-	(20,645)
於二零零八年十二月三十一日	662,957	239,828	127,414	63,174	222,721	63,246	1,379,340
包括：							
按成本	-	239,828	127,414	63,174	222,721	63,246	716,383
按估值—二零零八年	662,957	-	-	-	-	-	662,957
	662,957	239,828	127,414	63,174	222,721	63,246	1,379,340
折舊							
於二零零七年一月一日	-	120,594	94,396	7,373	220,074	-	442,437
匯兌調整	475	3,314	6,732	645	15,535	-	26,701
年度撥備	13,082	20,941	6,402	6,381	47,890	-	94,696
出售附屬公司時撇銷(附註45)	-	(67,714)	(5,227)	(3,594)	(146,482)	-	(223,017)
出售時撇銷	-	-	(36,469)	(1,684)	(552)	-	(38,705)
重估時撇銷	(13,557)	-	-	-	-	-	(13,557)
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	-	77,135	65,834	9,121	136,465	-	288,555
匯兌調整	503	3,631	4,387	761	9,416	-	18,698
年內扣除	14,255	9,696	10,816	7,446	16,062	-	58,275
出售時撇銷	-	(202)	(5,082)	(442)	(1,264)	-	(6,990)
重估時撇銷	(14,758)	-	-	-	-	-	(14,758)
轉入投資物業	-	(1,254)	-	-	-	-	(1,254)
於二零零八年十二月三十一日	-	89,006	75,955	16,886	160,679	-	342,526
賬面值							
於二零零八年十二月三十一日	662,957	150,822	51,459	46,288	62,042	63,246	1,036,814
於二零零七年十二月三十一日	622,585	132,195	26,562	17,605	71,513	4,317	874,777

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

19. 物業、廠房及設備 (續)

上述物業、廠房及設備各項按直線法折舊，有關折舊年率如下：

酒店物業	2%
樓宇	2% – 18%
傢俬、裝置及設備	20%
汽車	20%
廠房及機器	5% – 23%

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
位於下列地方以下列方式持有之酒店物業及樓宇之 賬面值包括：		
— 位於香港之長期租約	21,534	22,100
— 位於中國之中期租約	792,245	732,680
	813,779	754,780

本集團酒店物業於二零零八年十二月三十一日之公平值經獨立專業測量師兼物業估值師環亞物業顧問有限公司(與本集團概無關連)按該日之估值釐定。環亞物業顧問有限公司乃香港測量師學會之成員，具有合適資格及近日曾就有關地點之同類型物業進行估值之經驗。該估值採用收入法厘定，即按適當回報率將過往交易賬目記錄之酒店業務收入資本化，以得出物業權益之價值，並適當計提相關開支及費用準備。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

20. 預付租賃款項

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本集團預付租賃款項包括：		
－於香港之長期租約	87,673	89,978
－於中國之中期土地使用權	268,814	258,940
	356,487	348,918
為呈報所作之分析如下：		
流動資產	9,222	8,952
非流動資產	347,265	339,966
	356,487	348,918

21. 商譽

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
成本		
於一月一日	–	7,491
出售附屬公司時撇銷(附註45)	–	(7,491)
於十二月三十一日	–	–
減值		
於一月一日	–	6,474
出售附屬公司時撇銷(附註45)	–	(6,474)
於十二月三十一日	–	–
賬面值		
於十二月三十一日	–	–

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

22. 其他無形資產

其他無形資產之變動載列如下：

	本集團		
	收購預付租賃 款項之溢價 千港元	客戶清單 千港元	總計 千港元
成本			
於二零零七年一月一日	65,012	–	65,012
添置	–	17,567	17,567
出售附屬公司時撇銷(附註45)	<u>(65,012)</u>	<u>(17,567)</u>	<u>(82,579)</u>
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年十二月三十一日	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
攤銷			
於二零零七年一月一日	1,626	–	1,626
年內扣除	926	–	926
出售附屬公司時撇銷(附註45)	<u>(2,552)</u>	<u>–</u>	<u>(2,552)</u>
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年十二月三十一日	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
賬面值			
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年十二月三十一日	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

本集團之其他無形資產由收購預付租賃款項之溢價組成，有關溢價將按有關預付租賃款項之相同基準於四十年內予以攤銷。

此外，本集團自獨立第三方處獲得一份使用壽命未確定之客戶清單，該清單按成本減累計減值虧損列賬。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

23. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市股份，按成本值	160,056	160,056

本公司之主要附屬公司於二零零八年十二月三十一日之詳情載於附註55。

24. 於聯營公司之權益／應付聯營公司款項

於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於聯營公司之非上市投資成本	20,158	19,127
分佔收購後溢利及儲備，扣除已收股息	46,657	42,508
	66,815	61,635

於二零零七年六月，本集團出售其於Bright Able Developments Limited (「Bright Able」) 已發行股本之全部權益，詳情載於附註45。該公司之主要資產乃其於Loyal Way (China) Group Limited (「Loyal Way」) 之49%股本權益。

於二零零七年十一月，本集團出售其於High Praise及Green Island已發行股本之全部權益，詳情載於附註15及45。該等公司之主要資產乃其分別於阜寧熱電及徐州熱電之29.4%及36.75%權益。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

24. 於聯營公司之權益／應付聯營公司款項 (續)

有關本集團聯營公司之合併財務資料概述如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
總資產	1,991,945	1,804,464
總負債	(1,778,891)	(1,638,067)
資產淨值	213,054	166,397
本集團所佔聯營公司資產淨值	66,815	61,635
收入	535,645	500,958
年內(虧損)／溢利	(50,418)	17,869
本集團年內所佔聯營公司業績		
— 持續經營業務	2,120	2,204
— 已終止經營業務 (附註15(a))	—	3,523
	2,120	5,727

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

24. 於聯營公司之權益 / 應付聯營公司款項 (續)

本集團主要聯營公司於二零零八年十二月三十一日之詳情如下：

聯營公司名稱	成立 / 營運地點	擁有權益			主要業務
		本集團 實際權益	本公司 持有	一間附屬 公司持有	
重慶綠地東原 房地產開發 有限公司	中國	30%	—	30%	物業發展

應付聯營公司款項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應付聯營公司款項	34,130	—

應付聯營公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

25. 於共同控制企業之權益 / 應收共同控制企業款項

於共同控制企業之權益

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於共同控制企業之非上市投資成本	7,305	—
分佔收購後虧損及儲備，扣除已收股息	(5,883)	—
	1,422	—

本集團之共同控制企業分別為於廣州保利南方文化傳播有限公司及深圳市保利劇院演出經營有限公司之35%及30%間接股本權益。該等公司乃透過附註44(a)所述之收購深圳保利而收購。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

25. 於共同控制企業之權益／應收共同控制企業款項 (續)

於共同控制企業之權益 (續)

有關本集團之共同控制企業之合併財務資料概要載列如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
總資產	11,926	—
總負債	(7,404)	—
資產淨值	4,522	—
本集團分佔共同控制企業資產淨值	1,422	—
收入	26,715	—
年內虧損	(5,254)	—
本集團分佔共同控制企業年內業績	(5,682)	—

於二零零八年十二月三十一日，本集團之共同控制企業詳情如下：

共同控制企業名稱	成立／營運地點	擁有權益			主要業務
		本集團 實際權益	本公司 持有	一間附屬 公司持有	
廣州保利南方文化 傳播有限公司	中國	35%	—	35%	文化活動策劃代理
深圳市保利劇院 演出經營 有限公司	中國	30%	—	30%	劇院管理

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

25. 於共同控制企業之權益 / 應收共同控制企業款項 (續)

應收共同控制企業款項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收共同控制企業款項	2,275	—

應收共同控制企業款項為無抵押、免息及須應要求償還。

26. 收購土地使用權已付按金

本集團已分別就用作物業發展用途之中國兩幅土地之招標(二零零七年:一幅)及五幅土地之收購(二零零七年:一幅)向中國政府當局及一名獨立第三方支付按金。

27. 投資可供出售投資已付按金

於二零零七年十二月三十一日,本集團已就投資於一間正在中國進行組建之私有公司向代理銀行支付按金。本集團持有該從事財務管理服務之組建公司之9%總實繳資本。於截至二零零八年十二月三十一日,有關按金已重新分類為可供出售投資。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

28. 發展中物業／持作出售物業

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
發展中物業包括：		
土地、建築成本及資本化開支	10,619,793	3,879,423
資本化融資成本	665,064	93,347
	11,284,857	3,972,770

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，借貸之資本化比率為7.07%（二零零七年：7.4%）。

年內，計入發展中物業為資本化融資成本470,439,000港元（二零零七年：129,203,000港元）。

列入流動資產項下之發展中物業預計於結算日後十二個月後變現。

按可變現淨值列賬之若干持作出售物業為4,380,000港元（二零零七年：無），而餘下結餘505,314,000港元（二零零七年：113,608,000港元）乃按成本列賬。

29. 其他存貨

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
原材料	15,349	12,704
在製品	387	603
製成品	12,309	1,491
	28,045	14,798

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

30. 應收貿易及其他賬款

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收貿易賬款	398,565	71,182
減：呆賬準備	(12,915)	(7,647)
	385,650	63,535
其他應收賬款(扣除準備38,242,000港元 (二零零七年：36,164,000港元))	220,274	123,315
應收貿易及其他賬款總計	605,924	186,850

就出售物業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集中信貸風險。就給予貿易客戶之貨品銷售而言，本集團容許30天至90天不等之平均信貸期。於結算日之應收貿易賬款(扣除呆賬準備)賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
零至30天	333,241	48,445
31至90天	19,034	10,805
超過90天	33,375	4,285
	385,650	63,535

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

30. 應收貿易及其他賬款 (續)

本集團應收貿易賬款結餘內包括賬面值合共33,375,000港元(二零零七年:4,285,000港元)之應收款項,該等款項於結算日已過期,且本集團並無就該等款項作出減值準備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押。物業銷售及貨品銷售產生之結餘分別為31,006,000港元(二零零七年:無)及2,369,000港元(二零零七年:4,285,000港元)。根據過往經驗,董事認為毋須就該等結餘作出減值撥備,此乃由於信貸質素並無重大變動,而結餘仍被視為可全數收回。

過期但未減值之應收貿易賬款之賬齡

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
91天至365天	33,375	4,285

應收貿易賬款之呆賬準備之變動

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初結餘	7,647	6,374
匯兌調整	659	463
就應收款項確認之減值虧損	4,609	2,936
年內收回金額	-	(2,126)
年終結餘	12,915	7,647

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

31. 應收短期貸款

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
貸款予新城市(附註a)	15,703	15,703
貸款予同新(附註a)	165,000	165,000
其他貸款(附註b)	35,745	37,967
貸款予貴陽市土地礦產資源儲備中心(附註c)	91,013	—
	307,461	218,670
減：確認之減值虧損	(211,448)	(210,489)
	96,013	8,181

應收短期貸款之準備之變動

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初結餘	210,489	29,786
就應收款項確認之減值虧損(附註b)	5,959	180,703
撥回過往確認之減值虧損(附註b)	(5,000)	—
年終結餘	211,448	210,489

附註：

- (a) 本集團於同新擁有49%之股本權益為49美元(約382港元)。應收短期貸款指向同新提供之股東貸款165,000,000港元(二零零七年：165,000,000港元)，扣除165,000,000港元之準備(二零零七年：165,000,000港元)，及向新城市提供15,703,000港元(二零零七年：15,703,000港元)之股東貸款，扣除15,703,000港元之準備(二零零七年：15,703,000港元)。新城市及其附屬公司統稱為「新城市集團」，其擁有同新51%之股本權益。於過往年度，新城市集團一直於中國北京投資一項物業發展項目—中國證券廣場(「項目」)。同新為一間在薩摩亞群島註冊成立之公司，持有北京中証房地產開發有限公司「北京中證」(在中國成立以發展項目之中外合作合營企業)之註冊股本66%。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

31. 應收短期貸款 (續)

附註： (續)

(a) (續)

根據於二零零四年五月八日訂立之協議(「協議」)，本集團以認購價49美元認購同新之49股新普通股(隨後重列為「A類普通股」，本集團有權收取優先股息分派)，並向同新墊支免息股東貸款165,000,000港元，以特別為項目提供營運資金。

此外，本集團已向新城市墊支貸款(「新城市貸款」)，而貸款須根據協議以年息率6%計算。股東貸款及新城市貸款均由新城市股份作抵押。

根據同新股東協議之條款，同新之股息政策為在每個財政年度結束時，分派相等於根據薩摩亞群島適用法律計算在該財政年度可供分派予股東之盈餘／溢利總額之現金股息。在該等可供分派股息中，本集團將有權在向新城市集團派付最多為136,000,000港元股息前，優先收取最多為94,600,000港元之優先股息分派(連同償還股東貸款以及新城市貸款(以及應計利息))。此外，新城市集團所墊支之貸款總額約184,000,000港元(「新城市集團貸款」)將僅於悉數償還及支付股東貸款及新城市貸款(以及所有應計利息)以及向本集團支付上述分派94,600,000港元後，始予以還款予新城市集團。

於向本集團全數支付上述優先股息、償還股東貸款及新城市貸款(連同所有應計利息)，以及向新城市集團償還新城市集團貸款後，同新之其他分派將分別按25%及75%的比例，分派及支付予本集團及新城市集團。

根據香港會計準則第39號之有關過渡性條文，本集團最初按公平值計算墊支予同新之免息非流動貸款165,000,000港元。截至二零零六年十二月三十一日止年度，墊支予同新之貸款乃按實際利率6%折算至二零零六年六月三十日。

由於北京中証房地產開發有限公司未能變現其資產，因此其無力償還欠同新之貸款。而同新亦無力償還欠本集團及新城市之貸款。本公司董事認為，同新及新城市存在流動性問題困難而無法償還欠本集團之貸款。因此，本集團已就於截至二零零七年十二月三十一日止年度提供予同新(165,000,000港元)及新城市(15,703,000港元)之股東貸款作出全額減值虧損。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

31. 應收短期貸款 (續)

附註：(續)

- (b) 其他貸款按12% (二零零七年：12%) 年利率計息，並須應要求償還。於二零零八年十二月三十一日之其他貸款35,745,000港元已計入由二零零七年十二月三十一日結轉之8,181,000港元，其中2,222,000港元已於截至二零零八年十二月三十一日止年度收取。董事認為，餘下結餘5,959,000港元無法收回，並於截至二零零八年十二月三十一日止年度作出5,959,000港元之減值虧損。此外，於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團進一步與借款人磋商並同意有關過往年度減值之此項其他貸款5,000,000港元之還款時間表，因此，董事考慮於截至二零零八年十二月三十一日止年度作出5,000,000港元之減值虧損撥回。
- (c) 有關款項乃墊支予政府機關貴陽市土地礦產資源儲備中心，以供發展位於中國貴州省貴陽市烏當區小谷龍之一幅土地之基礎建設。有關款項為無抵押，按中國人民銀行基準利率計息及預期將於一年內償還。

32. 可供出售投資

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
上市投資：				
— 於香港上市之股本證券之權益 (附註a)	82,222	429,185	—	—
非上市證券：				
— 股本證券 (附註b)	33,625	1,067	32,487	—
	115,847	430,252	32,487	—

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

32. 可供出售投資 (續)

附註：

- (a) 上市股本證券之權益指出售Energy Group之已收及應收股份代價(載於附註15及45)，並於各結算日按公平值計量。於二零零七年十一月十二日、二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日，上市股本證券於出售完成日期之公平值分別為452,436,000港元、429,185,000港元及82,222,000港元。

於二零零七年十一月十二日及二零零七年十二月三十一日，因為部份股份代價仍未收取，而已收取股份附設禁售期，股份之市場價值乃按就該限制作出之折讓進行調整。該折讓乃基於永利行評值顧問有限公司採用Black-Scholes定價模式計算之看跌期權公平值而得出。永利行評值顧問有限公司乃與本集團並無關聯之獨立專業估值師，為香港測量師學會之成員，並擁有適當資格。模式之輸入數據如下：

	二零零七年 十一月十二日	二零零七年 十二月三十一日
估價日之股價	4.1	3.74
行使價	4.1	3.74
預期波幅	66.03%	63.94%
無風險利率	1.11%	2.11%
每份認股權公平值	HK\$0.74	HK\$0.56
每股公平值	HK\$3.36	HK\$3.32
折讓因素	18.13%	14.86%

由於相關股份乃最近於香港上市，該波幅乃按其他四間可資比較上市公司於過去六個月之歷史波幅得出。

公平值之變動346,963,000港元(二零零七年：23,251,000港元)，其中205,526,000港元(二零零七年：23,251,000港元)已自投資重估儲備中扣除，而減值虧損141,437,000港元(二零零七年：無)已於截至二零零八年十二月三十一日止年度之收益表確認。

- (b) 非上市股本證券指於中國之非上市股本證券之投資，由於合理之公平值估計範圍相當重大，致使本公司董事認為不能可靠地計量彼等之公平值，故該金額乃按各結算日之成本減減值計量。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

33. 持作買賣投資

該金額指於香港上市之股本證券之投資。此等證券之公平值乃按於聯交所之市場買入價計算。

34. 收購物業發展項目已付按金

於二零零八年十二月三十一日，有關款項指本集團就收購中國一個物業發展項目已付之按金。物業發展項目處於初步階段，並已展開若干初期建造工程。相關資本承擔載列於附註48。該金額將於收購完成後轉入發展中物業。

35. 應收(付)同系附屬公司／附屬公司少數股東／最終控股公司／中間控股公司／附屬公司／關連公司款項

(a) 應收(付)同系附屬公司／最終控股公司／中間控股公司款項

本集團

應收(付)同系附屬公司款項為無抵押、免息及應要求償還，惟為數29,238,000港元之應付同系附屬公司款項按基準利率之90%計息(二零零七年：應收(付)同系附屬公司款項為無抵押、免息及應要求償還)。

應付中間控股公司款項為無抵押、免息及應要求償還，惟為數1,468,225,000港元之款項按基準利率加1%計息，並須於一年內償還(二零零七年：313,034,000港元之款項按固定利率5.5%計息，而餘下結餘19,228,000港元之款項按基準利率加1%計息)。

應付最終控股公司款項為無抵押、免息及應要求償還，惟為數648,464,000港元及108,441,000港元(二零零七年：710,809,000港元及零港元)之款項按基準利率加1%計息，並分別須於一年內償還及應要求償還。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

35. 應收(付)同系附屬公司／附屬公司少數股東／最終控股公司／中間控股公司／附屬公司／關連公司款項(續)

(b) 應收關連公司款項

本集團

應收關連公司款項為無抵押、免息及應要求償還。

(c) 應收(付)附屬公司少數股東款項

本集團

應收附屬公司少數股東款項為無抵押、免息及應要求償還。

應付附屬公司少數股東款項為無抵押、免息及應要求償還，惟為數69,055,000港元、128,060,000港元及447,937,000港元之款項分別按6.85%之固定利率、基準利率加1%及基準利率加1.5%之浮動利率計息(二零零七年：應付附屬公司少數股東款項為無抵押、免息及應要求償還)。

(d) 應收(付)附屬公司款項

本公司

應收(付)附屬公司款項為無抵押、免息及應要求償還。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

36. 已抵押銀行存款、銀行結餘、存款及現金

本集團

已抵押銀行存款指為取得授予本集團之一般銀行信貸而抵押予銀行之存款。為數51,491,000港元(二零零七年:6,679,000港元)之存款已作抵押,以取得一般銀行信貸,並歸類為流動資產。

銀行結餘中,為數312,800,000港元(二零零七年:760,758,000港元)按介乎1.18%至4.5%(二零零七年:2.25%至6.25%)之固定利率計息;為數2,796,789,000港元(二零零七年:1,061,902,000港元)按介乎0.36%至1.68%(二零零七年:2%至6%)之浮動利率計息。

已抵押銀行存款按介乎0.36%至0.72%之浮動利率(二零零七年:按固定利率0.72%)計息。已抵押銀行存款於償清銀行借貸時解除。

本公司

銀行結餘按介乎0.36%至2.96%(二零零七年:2%至4%)之市場利率計息。

37. 應付貿易及其他賬款

於結算日,應付貿易及其他賬款之賬齡分析如下:

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
零至30天	937,051	609,237
31至90天	11,829	6,780
超過90天	73,772	61,292
應付貿易賬款總額	1,022,652	677,309
應付票據(賬齡為90天內)	-	1,068
其他應付賬款	603,171	349,142
	1,625,823	1,027,519

平均信貸期為90天。本集團已實施財務風險管理政策,確保所有應付賬款不超逾信貸時限。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

38. 銀行借貸

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銀行貸款				
— 有抵押 (附註50)	6,547,891	1,488,239	700,000	150,000
— 無抵押	250,285	—	—	—
	6,798,176	1,488,239	700,000	150,000

須償還銀行貸款之到期日如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
按要求或一年內	1,552,831	307,260	250,000	100,000
一年以上，但不超過兩年	2,381,565	127,755	300,000	50,000
兩年以上，但不超過三年	2,407,586	932,721	150,000	—
三年以上，但不超過四年	144,090	3,524	—	—
四年以上，但不超過五年	171,682	3,842	—	—
五年以上	140,422	113,137	—	—
	6,798,176	1,488,239	700,000	150,000
減：載於流動負債之一年內到期款項	(1,552,831)	(307,260)	(250,000)	(100,000)
一年後到期款項	5,245,345	1,180,979	450,000	50,000

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

38. 銀行借貸 (續)

本集團之銀行貸款包括204,778,000港元及193,402,000港元分別按年利率8.694%及年利率5.4%計息之定息借款(二零零七年:106,838,000港元之定息借貸按年利率7.6%計息)。本集團之銀行貸款亦包括700,000,000港元(二零零七年:150,000,000港元)及5,699,996,000港元(二零零七年:1,231,401,000港元)按香港銀行同業拆息加1.2%至香港銀行同業拆息加1.25%及基準利率90%至基準利率115%(二零零七年:分別按香港銀行同業拆息加1.25%及基準利率90%至基準利率110%)計息之浮息借貸。

於結算日,本集團有下列未提取貸款融資額度:

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
浮動利率		
— 超過一年	1,226,962	915,385

於年內,本集團取得4,310,978,000港元新增貸款(二零零七年:1,958,919,000港元)。貸款按市場利率計算,並須於二零零九年至二零一三年償還。所得款項用作發展物業資金。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

38. 銀行借貸(續)

本集團若干銀行信貸900,000,000港元(其中於二零零八年十二月三十一日之尚未償還結餘為700,000,000港元)須履行有關與財務機構訂立借款安排常見之以下比率及條件之契諾:

- (a) 綜合有形資產淨值於任何時間不得低於介乎2,000,000,000港元至2,800,000,000港元之範圍;
- (b) 資產負債比率(綜合總負債淨額與綜合有形資產淨值之比率)於任何時間不得低於介乎0.65:1.0至1.1:1.0之比率;
- (c) 有抵押債務與綜合有形資產淨值之比率於任何時間不得低於0.4:1之比率;
- (d) 利息覆蓋率不得低於介乎1.5至2.0之範圍;及
- (e) 維持本公司於聯交所之上市地位。

於二零零八年十二月二十三日及二零零八年十二月二十九日,銀行已向本集團授出截至二零零九年六月三十日止期間豁免遵守上述所述(b)、(c)及(d)項條件。

倘本集團違反契諾,已支取之信貸則成為應要求償還。本集團定期監察其遵守此等契諾之情況。有關本集團管理流動資金風險之詳情載於附註7。

於二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日,概無上述契諾(有關已支取信貸獲豁免之該等條件除外)已被違反。

本公司之浮息借貸乃按香港銀行同業拆息率另加1.2%至香港銀行同業拆息率另加1.25%計息(二零零七年:香港銀行同業拆息率另加1.25%)。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

39. 股本

	普通股數目	數額 千港元
每股面值0.50港元之普通股		
法定：		
於二零零七年一月一日	2,000,000,000	1,000,000
於二零零七年十二月十日新增(附註a)	<u>2,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年十二月三十一日	<u>4,000,000,000</u>	<u>2,000,000</u>
已發行及繳足：		
於二零零七年一月一日	1,345,843,800	672,922
行使購股權(附註b)	33,915,000	16,957
認購股份(附註c)	<u>269,000,000</u>	<u>134,500</u>
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日	1,648,758,800	824,379
行使購股權(附註b)	8,500,000	4,250
股份發行(附註d)	<u>253,788,246</u>	<u>126,895</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>1,911,047,046</u>	<u>955,524</u>

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

39. 股本 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度內，本公司股本出現以下變動：

- (a) 於二零零七年十二月十日，本公司的法定股本由1,000,000,000港元分為2,000,000,000股每股面值0.5港元之普通股，透過增設2,000,000,000股每股面值0.5港元之新股，增加至2,000,000,000港元。
- (b) 合資格購股權持有人行使8,500,000份（二零零七年：33,915,000份）購股權，導致發行8,500,000股（二零零七年：33,915,000股）本公司每股面值0.5港元之普通股，總代價約為11,645,000港元（二零零七年：43,649,000港元）。
- (c) 於二零零七年四月十三日，本公司按每股1.7港元之認購價向獨立第三方榮智健先生實益擁有之Rich Champ Investments Ltd.發行269,000,000股每股面值0.5港元之本公司股票。本公司因該項股份認購收取457,300,000港元。
- (d) 於二零零八年四月三十日，本公司按每股4.8港元配發253,788,246股每股面值0.5港元之本公司股份，相當於完成收購深圳保利（附註44(a)）當日之股份市價。

年內已發行股份在各方面與當時之現有股份享有同等地位。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

40. 購股權計劃

本公司採納之股權法算購股權計劃詳情如下：

(a) 保利香港舊計劃

保利香港舊計劃於一九九三年六月十六日採納，主要旨在給予董事及合資格僱員獎勵。保利香港舊計劃已於二零零三年五月二十八日終止。根據保利香港舊計劃，本公司可向本公司或其附屬公司董事及僱員授出購股權，以每手授出之購股權支付代價1港元認購本公司股份。建議授出之購股權須於建議授出當日起30日內接受。授出之購股權可於自授出之日後一年起至授出之日後十年止之期間行使。

行使價由本公司董事釐定，惟不會低於本公司於授出日期股份面值及緊接建議授出當日之前五個營業日之股份平均收市價之80%兩者中之較高者。

於保利香港舊計劃終止後，不得再據此提呈購股權。然而，就尚未行使之購股權而言，保利香港舊計劃之條文仍然生效。根據保利香港舊計劃授出之尚未行使購股權將繼續受限於保利香港舊計劃之條文。

於二零零八年十二月三十一日，可能根據保利香港舊計劃授出且尚未行使之購股權所涉及之股份數目，佔當日本公司已發行股份約0.4%（二零零七年：1%）。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

40. 購股權計劃 (續)

(a) 保利香港舊計劃 (續)

下表披露僱員(包括董事)持有之保利香港舊計劃項下本公司之購股權以及所持購股權於截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度各年內之變動詳情:

	授出日期	每股行使價 港元	行使期間	於二零零七年		於二零零八年		於二零零八年	
				一月一日 尚未行使	年內行使	一月一日 尚未行使	年內失效	十二月 三十一日 尚未行使	
類別一: 董事									
賀 平	3.9.1997	5.175	3.9.1998 - 2.9.2007	6,000,000	-	(6,000,000)	-	-	-
	5.6.1998	1.370	5.6.1999 - 4.6.2008	4,500,000	-	-	4,500,000	(4,500,000)	-
	30.11.2000	0.740	30.11.2001 - 29.11.2010	5,000,000	-	-	5,000,000	-	5,000,000
王 軍 (附註i)	3.9.1997	5.175	3.9.1998 - 2.9.2007	6,000,000	-	(6,000,000)	-	-	-
	5.6.1998	1.370	5.6.1999 - 4.6.2008	4,500,000	(4,500,000)	-	-	-	-
	30.11.2000	0.740	30.11.2001 - 29.11.2010	5,000,000	(5,000,000)	-	-	-	-
李世亮 (附註ii)	30.11.2000	0.740	30.11.2001 - 29.11.2010	5,000,000	-	(5,000,000)	-	-	-
張振高 (附註iii)	3.9.1997	5.175	3.9.1998 - 2.9.2007	3,600,000	-	(3,600,000)	-	-	-
	5.6.1998	1.370	5.6.1999 - 4.6.2008	2,000,000	-	-	2,000,000	(2,000,000)	-
				<u>41,600,000</u>	<u>(9,500,000)</u>	<u>(20,600,000)</u>	<u>11,500,000</u>	<u>(6,500,000)</u>	<u>5,000,000</u>
類別二: 僱員									
	3.9.1997	5.175	3.9.1998 - 2.9.2007	4,680,000	(720,000)	(3,960,000)	-	-	-
	5.6.1998	1.370	5.6.1999 - 4.6.2008	2,000,000	-	-	2,000,000	(2,000,000)	-
	30.11.2000	0.740	30.11.2001 - 29.11.2010	3,065,000	(65,000)	-	3,000,000	-	3,000,000
				<u>9,745,000</u>	<u>(785,000)</u>	<u>(3,960,000)</u>	<u>5,000,000</u>	<u>(2,000,000)</u>	<u>3,000,000</u>
所有類別合計				<u>51,345,000</u>	<u>(10,285,000)</u>	<u>(24,560,000)</u>	<u>16,500,000</u>	<u>(8,500,000)</u>	<u>8,000,000</u>

附註:

- (i) 王軍先生由二零零七年十月十六日起辭任本公司董事。
- (ii) 李世亮先生已於二零零六年七月五日辭世，而向其授出之購股權由二零零七年二月二十七日起失效。
- (iii) 張振高先生由二零零七年十月十六日起辭任本公司董事。
- (iv) 於一九九七年九月三日授出而尚未行使之購股權於二零零七年九月三日失效。
- (v) 於一九九八年六月五日授出之全部購股權於二零零八年六月五日之失效日期前已行使或註銷。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

40. 購股權計劃 (續)

(a) 保利香港舊計劃 (續)

保利香港舊計劃項下之購股權已於授出日期歸屬。

年內已行使之購股權於緊接行使日期前之加權平均股份收市價為4.63元(二零零七年: 6.46港元)。

截至二零零八年十二月三十一日止年度,本公司股份緊接有關購股權獲行使日期前之收市價介乎4.51港元至4.82港元(二零零七年:介乎5.20港元至11.24港元)。

(b) 保利香港新計劃

本公司已根據於二零零一年九月一日生效之經修訂聯交所證券上市規則第17章,終止保利香港舊計劃並採納保利香港新計劃。有關計劃已於二零零三年五月二十八日舉行之股東週年大會上獲本公司股東批准。

保利香港新計劃旨在鼓勵合資格參與者,並將於二零一三年五月二十七日屆滿。根據保利香港新計劃,本公司董事會可向(i)本集團或其附屬公司或本集團持有權益之實體(「聯屬公司」)之任何董事及僱員;(ii)本集團或聯屬公司之任何客戶、供應商、代理、合作夥伴、專家、顧問、或股東或承包商;(iii)任何信託之受託人而其受益人,或任何酌情信託之酌情對象,包括本集團或聯屬公司之任何董事、僱員、客戶、供應商、代理、合作夥伴、專家、顧問或股東或承包商;或(iv)本集團或聯屬公司之任何董事、僱員、專家、客戶、供應商、代理、合作夥伴、股東、顧問或承包商實益擁有的公司授出購股權,以每手授出之購股權1港元之代價認購本公司股份。

所授出之購股權須於授出之日起計28日內獲接納。董事會可全權酌情釐定購股權可予行使之期間,有關期間最遲須於授出有關購股權之日起計10年屆滿。董事會亦可設定在購股權可予行使之期間時行使購股權之限制。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

40. 購股權計劃 (續)

(b) 保利香港新計劃 (續)

本公司董事會釐訂之行使價，將不少於(i)本公司股份於授出日期之收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日本公司股份之平均收市價；及(iii)股份面值。

根據保利香港新計劃以及本公司任何其他購股權計劃之所有已授出而尚未行使之購股權獲行使而予以發行之股份最高數目，合共不得超過已發行股份總數之30%。

根據保利香港新計劃以及本公司任何其他購股權計劃而向個別人士授出之購股權（包括已行使、註銷及尚未行使之購股權）獲行使而發行及予以發行之股份總數，在任何十二個月期間，不得超過已發行股份總數之1%。

根據本公司於二零零八年五月二十九日舉行之股東週年大會上通過之決議案，重新釐定保利香港新計劃之授權已獲批准。根據授出或行使保利香港新計劃項下之購股權而將予配發及發行之股份總數不得超過於二零零八年五月二十九日之已發行股份總數之10%。

於二零零八年十二月三十一日，根據保利香港新計劃已授出且尚未行使之購股權所涉及之股份數目，佔當日本公司已發行股份約2.8%（二零零七年：1%）。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

40. 購股權計劃 (續)

(b) 保利香港新計劃 (續)

下表披露截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度各年僱員(包括董事)根據保利香港新計劃持有之本公司購股權及彼等持有量的變動:

	授出日期	每股行使價 港元	行使期間	於二零零七年	於二零零八年		於二零零八年	
				一月一日 尚未行使	年內行使	一月一日 尚未行使	年內授出	十二月 三十一日 尚未行使
類別一: 董事								
賀平	14.7.2005	1.270	14.7.2005 - 13.7.2015	8,900,000	-	8,900,000	-	8,900,000
	29.4.2008	4.790	29.4.2008 - 28.4.2013	-	-	-	4,500,000	4,500,000
王軍(附註i)	14.7.2005	1.270	14.7.2005 - 13.7.2015	8,900,000	(8,900,000)	-	-	-
李世亮(附註ii)	14.7.2005	1.270	14.7.2005 - 13.7.2015	8,000,000	(8,000,000)	-	-	-
陳洪生	14.7.2005	1.270	14.7.2005 - 13.7.2015	8,000,000	-	8,000,000	-	8,000,000
	29.4.2008	4.790	29.4.2008 - 28.4.2013	-	-	-	3,500,000	3,500,000
王旭(附註iii)	29.4.2008	4.790	29.4.2009 - 28.4.2013	-	-	-	3,000,000	3,000,000
雪明(附註iii)	29.4.2008	4.790	29.4.2009 - 28.4.2013	-	-	-	2,650,000	2,650,000
韓清濤(附註iii)	29.4.2008	4.790	29.4.2009 - 28.4.2013	-	-	-	1,600,000	1,600,000
葉黎聞	14.7.2005	1.270	14.7.2005 - 13.7.2015	900,000	(900,000)	-	-	-
	29.4.2008	4.790	29.4.2008 - 28.4.2013	-	-	-	1,600,000	1,600,000
陳德志	14.7.2005	1.270	14.7.2005 - 13.7.2015	300,000	(300,000)	-	-	-
	29.4.2008	4.790	29.4.2008 - 28.4.2013	-	-	-	300,000	300,000
葉振忠	14.7.2005	1.270	14.7.2005 - 13.7.2015	300,000	(300,000)	-	-	-
	29.4.2008	4.790	29.4.2008 - 28.4.2013	-	-	-	300,000	300,000
姚剛(太平紳士)	14.7.2005	1.270	14.7.2005 - 13.7.2015	500,000	(500,000)	-	-	-
	29.4.2008	4.790	29.4.2008 - 28.4.2013	-	-	-	500,000	500,000
林德城	14.7.2005	1.270	14.7.2005 - 13.7.2015	300,000	(300,000)	-	-	-
	29.4.2008	4.790	29.4.2008 - 28.4.2013	-	-	-	300,000	300,000
蔡澍鈞	14.7.2005	1.270	14.7.2005 - 13.7.2015	300,000	-	300,000	-	300,000
	29.4.2008	4.790	29.4.2008 - 28.4.2013	-	-	-	300,000	300,000
類別二: 僱員	14.7.2005	1.270	14.7.2005 - 13.7.2015	36,400,000	(19,200,000)	17,200,000	18,550,000	35,750,000
	29.4.2008	4.790	29.4.2008 - 28.4.2013	4,430,000	(4,430,000)	-	-	-
	29.4.2008	4.790	29.4.2009 - 28.4.2013	-	-	-	3,500,000	3,500,000
	29.4.2008	4.790	29.4.2009 - 28.4.2013	-	-	-	14,750,000	14,750,000
所有類別合計				40,830,000	(23,630,000)	17,200,000	36,800,000	54,000,000

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

40. 購股權計劃 (續)

(b) 保利香港新計劃 (續)

附註：

- (i) 王軍先生由二零零七年十月十六日起辭任本公司董事。
- (ii) 李世亮先生已於二零零六年七月五日辭世。其購股權由其夫人於二零零七年行使。
- (iii) 王旭先生、雪明先生及韓清濤先生由二零零七年十月十六日起獲委任為本公司董事。

年內，保利香港新計劃項下已授出之購股權於授出日期歸屬於該等為本公司服務滿4年之董事或僱員。就該等為本公司服務未滿4年之董事或僱員，已授出之購股權於董事或僱員為本公司服務滿4年當日或購股權發行日期後一年當日（以較早者為準）可予行使。

本公司股份緊接二零零八年四月二十九日（即年內購股權之授出日期）前之收市價為4.80港元。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，36,800,000份購股權已於二零零八年四月二十九日授出。已授出購股權於授出日期之估計平均公平值約為1.0765港元。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

40. 購股權計劃 (續)

(b) 保利香港新計劃 (續)

該等公平值乃使用二項式模式計算。輸入模式之資料如下：

	二零零八年 四月二十九日
於授出日期之股份收市價	4.77
行使價	4.79
預期波幅 (附註i)	42.69%
預期年期 (附註ii)	1至5年
無風險利率 (附註iii)	1.28%至2.427%

附註：

- (i) 預期波幅乃使用本公司股份於採納估值當日前過往一個月之收市價之歷史波幅而釐定。
- (ii) 模式所用之預期年期乃根據管理層就不可轉讓、行使限制及表現考慮因素之最佳估計作出調整。
- (iii) 無風險利率乃以外匯基金債券之收益率為基準。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，以股權結算之股份支付開支總額確認如下：

	千港元
以股權結算之股份支付開支總額	39,614
年內攤銷	<u>(32,554)</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>7,060</u>

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

41. 儲備

	股份溢價 千港元	購股權儲備 千港元	資本		總計 千港元
			贖回儲備 千港元	累計溢利 千港元	
本公司					
於二零零七年一月一日	1,947,525	7,523	23,917	87,251	2,066,216
供股所產生溢價	322,800	-	-	-	322,800
行使購股權	30,875	(4,183)	-	-	26,692
股份發行開支	(6,999)	-	-	-	(6,999)
年內溢利	-	-	-	153,146	153,146
已付股息 (附註16)	-	-	-	(32,473)	(32,473)
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	2,294,201	3,340	23,917	207,924	2,529,382
發行股份所產生溢價	1,091,289	-	-	-	1,091,289
確認以股權結算之股份支付開支	-	32,554	-	-	32,554
行使購股權	7,395	-	-	-	7,395
股份發行開支	(41)	-	-	-	(41)
年內溢利	-	-	-	4,228	4,228
已付股息 (附註16)	-	-	-	(95,553)	(95,553)
於二零零八年十二月三十一日	3,392,844	35,894	23,917	116,599	3,569,254

附註：—

- (a) 於二零零八年十二月三十一日，董事認為，本公司可供分派予股東之儲備為116,599,000港元（二零零七年：207,924,000港元）。
- (b) 本公司股東應佔溢利包括已於本公司財務報表中處理之溢利4,228,000港元（二零零七年：153,146,000港元）。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

42. 同系附屬公司貸款

該款項指來自最終控股公司一間附屬公司之貸款。該款項為無抵押、免息及須於本公司附屬公司保利大廈有限公司(「保利大廈」)之合營企業期屆滿時償還。

該初次確認之貸款之公平值乃按於授出貸款當日之現行市場利率6%所折讓之估計未來現金流量之現值計算。該等貸款於其後期間按攤銷成本以實際利率6%列賬。

43. 收購於附屬公司之額外權益

- (a) 於二零零七年三月，本集團以人民幣3,000,000元(相等於3,205,000港元)之代價收購蘇州保利櫻花置業有限公司之20%剩餘權益。收購產生之折讓為1,869,000港元，並已列入綜合收益表。
- (b) 於二零零七年十二月，本集團以人民幣3,000,000元(相等於3,205,000港元)之代價收購上海保利住房產有限公司之10%剩餘權益。收購產生之商譽為183,000港元，已於本年之綜合收益表中全額減值並扣除。

44. 收購附屬公司

- (a) 於二零零八年四月三十日，本集團與中國保利集團公司(本公司之最終控股公司)之全資附屬公司保利南方完成收購深圳保利全部權益，總代價乃經公平磋商後釐定。代價乃由本公司按每股4.8港元(相當於完成日期之股份市價)向保利南方或其代名人發行253,788,246股股份之方式支付。收購之進一步詳情載於本公司於二零零七年十一月二十四日之通函。收購經由股東於二零零七年十二月十日舉行之特別股東大會上批准。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

44. 收購附屬公司 (續)

(a) (續)

上述收購中收購之資產淨值如下：

	深圳保利 於合併前之 賬面值 千港元	公平值調整 千港元	二零零八年 千港元
所收購資產淨值：			
投資物業	1,148,452	104,469	1,252,921
物業、廠房及設備	54,077	11,676	65,753
於共同控制企業之權益	1,222	-	1,222
收購土地使用權已付按金	662,679	-	662,679
遞延稅項資產	69,816	-	69,816
發展中物業	4,352,110	601,962	4,954,072
持作出售物業	81,271	29,606	110,877
其他存貨	3,871	-	3,871
應收短期貸款	56,180	-	56,180
應收貿易及其他賬款	115,045	-	115,045
應收同系附屬公司款項	86,849	-	86,849
應收共同控制企業款項	4,116	-	4,116
應收附屬公司少數股東款項	32,618	-	32,618
應收關連公司款項	6,742	-	6,742
可收回稅項	58,182	-	58,182
已抵押銀行存款	76,275	-	76,275
銀行結存、存款及現金	784,925	-	784,925
應付貿易及其他賬款	(911,567)	-	(911,567)
預售按金	(536,028)	-	(536,028)
物業租金按金	(17,065)	-	(17,065)
應付中間控股公司款項	(366,095)	-	(366,095)
應付同系附屬公司款項	(1,132,789)	-	(1,132,789)
應付附屬公司少數股東款項	(205,600)	-	(205,600)
應付稅項	(475,277)	(87,134)	(562,411)
銀行借貸	(2,236,517)	-	(2,236,517)
遞延稅項負債	(100,255)	(162,228)	(262,483)
	1,613,237	498,351	2,111,588
少數股東權益	(500,382)	(138,433)	(638,815)
資產淨值	1,112,855	359,918	1,472,773
收購附屬公司權益折讓			(241,488)
總代價			1,231,285

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

44. 收購附屬公司 (續)

(a) (續)

	深圳保利 於合併前之 賬面值 千港元	公平值調整 千港元	二零零八年 千港元
總代價支付方式：			
於完成時發行253,788,246股代價股份			1,218,184
產生之直接開支			<u>13,101</u>
			<u>1,231,285</u>
收購產生之淨現金流入：			
所收購之已抵押銀行存款			76,275
所收購之銀行結存、存款及現金			784,925
產生之直接開支			<u>(13,101)</u>
			<u>848,099</u>

於收購日期至結算日止期間，新收購附屬公司分別為本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之營業額、收購附屬公司權益折讓及虧損作出貢獻1,244,186,000港元、241,488,000港元及70,682,000港元。

倘該等收購於二零零八年一月一日完成，則截至二零零八年十二月三十一日止年度之總集團收入及溢利將分別為3,597,716,000港元及268,556,000港元。此項備考資料僅供參考之用，未必反映該等收購如於二零零八年一月一日完成將對本集團營業額及業績實際造成之影響，亦不擬作為未來業績之預測。

- (b) 於二零零七年六月三十日，本集團透過向上海瑞中置業有限公司（「瑞中置業」）及上海賢豐房地產開發有限責任公司（「上海賢豐」）購入其全部權益收購發展中物業，現金代價分別為人民幣66,628,000元（相等於71,184,000港元）及人民幣17,070,000元（相等於18,237,000港元），並支付予瑞中置業及上海賢豐之當時所有人。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

44. 收購附屬公司 (續)

(b) (續)

另外，本集團透過向武漢聯業科技開發有限責任公司(「聯業科技」)購入其全部權益收購投資物業，現金代價為人民幣37,000,000元(相等於39,530,000港元)，並支付予聯業科技之當時所有人。

由於該等公司並無經營業務，故該等交易以收購資產方式入賬。

另外，就收購上海賢豐之全部權益而言，於二零零七年十二月三十一日仍有人民幣16,070,000元(相等於17,169,000港元)未獲清償，已計入其他應付款項。

於該等交易中收購之資產淨值如下：

	瑞中置業 千港元	上海賢豐 千港元	聯業科技 千港元	總計 千港元
所收購資產淨值：				
投資物業	-	-	39,247	39,247
發展中物業	71,366	77,755	-	149,121
其他應收款項	63	19	53	135
銀行結餘及現金	32,401	1	418	32,820
其他應付款項	(595)	(1)	(188)	(784)
應付一間關連公司款項	-	(59,537)	-	(59,537)
銀行貸款	(32,051)	-	-	(32,051)
	<u>71,184</u>	<u>18,237</u>	<u>39,530</u>	<u>128,951</u>
總代價支付方式：				
現金				111,782
其他應付款項				<u>17,169</u>
				<u>128,951</u>
收購產生之淨現金流：				
已付之現金代價				(111,782)
所收購銀行結存及現金				<u>32,820</u>
				<u>(78,962)</u>

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

45. 出售附屬公司

- (a) 於二零零六年九月十二日及二零零七年三月二日，本集團就出售其全資附屬公司Red Empire之全部已發行股本訂立一項意向書及出售協議。Red Empire為越天已發行股本51%之法定及實益擁有人。越天之主要資產為其於中國一個酒店發展項目之權益。出售於二零零七年五月四日完成。
- (b) 於二零零七年六月二十一日，本集團就出售其於本公司擁有51%權益之附屬公司Yaubond Limited (「Yaubond」)之已發行股本之所有權益訂立一項買賣協議。Yaubond為廣州寰城實業發展有限公司100%已繳足總股本之法定及實益擁有人。廣州寰城實業發展有限公司從物業發展業務。出售於二零零七年七月二十七日完成。
- (c) 於二零零七年四月二十四日，本集團就出售本公司全資附屬公司Bright Able之已發行股本之所有權益訂立一項買賣協議。Bright Able為Loyal Way總發行股本49%之法定及實益擁有人。Loyal Way從物業開發業務。出售於二零零七年六月四日完成。
- (d) 於二零零七年七月五日及二零零七年十月二十四日，本集團就出售其於Energy Group之所有權益訂立一項買賣協議及補充協議。Energy Group之主要業務為供應電力及熱氣。出售於二零零七年十一月十二日完成。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

45. 出售附屬公司 (續)

Red Empire、Yaubond、Bright Able及Energy Group於出售日之資產淨值如下：

	Red Empire	Yaubond	Bright Able	Energy Group	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
出售資產淨值					
物業、廠房及設備	1,087,473	-	-	991,128	2,078,601
預付租賃款項	305,829	-	-	74,491	380,320
其他無形資產	-	62,460	-	17,567	80,027
可供出售投資	-	-	-	168	168
於聯營公司之權益	-	-	20,655	67,054	87,709
收購物業、廠房及設備已付按金	-	-	-	394	394
發展中物業	-	331,141	-	-	331,141
存貨	-	-	-	30,633	30,633
應收貿易及其他賬款	2,234	132	-	107,637	110,003
應收短期貸款	-	-	268,610	-	268,610
應收聯營公司款項	-	-	-	2,499	2,499
應收關連公司款項	-	-	-	17,829	17,829
銀行結餘及現金	10,190	482	-	96,415	107,087
應付貿易及其他賬款	(93,556)	(3,002)	-	(117,874)	(214,432)
應付附屬公司少數股東款項	(135,904)	-	-	(20,953)	(156,857)
應付關連公司款項	(31,437)	-	-	(4,438)	(35,875)
應付直接控股公司款項	(311,975)	(2,505)	(268,654)	-	(583,134)
應付一股東款項	-	-	-	(137,606)	(137,606)
應付稅項	-	-	-	(1,103)	(1,103)
銀行借貸	(647,100)	-	-	(644,642)	(1,291,742)
遞延稅項負債	-	(69,720)	-	-	(69,720)
少數股東權益	(175,904)	(157,554)	-	(258,053)	(591,511)
出售資產淨值	9,850	161,434	20,611	221,146	413,041
已產生之直接支出	623	146	182	-	951
轉讓應付直接控股公司之款項	311,975	2,505	268,654	-	583,134
豁免應付一股東款項	-	-	-	137,606	137,606
應佔商譽	-	-	-	1,017	1,017
已變現匯兌儲備	(19,454)	(8,843)	-	(30,965)	(59,262)
	302,994	155,242	289,447	328,804	1,076,487
出售收益	149,154	48,874	31,804	173,632	403,464
總代價	452,148	204,116	321,251	502,436	1,479,951

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

45. 出售附屬公司 (續)

	Red Empire 千港元	Yaubond 千港元	Bright Able 千港元	Energy Group 千港元	二零零七年 千港元
支付方式：					
現金	452,148	204,116	321,251	50,000	1,027,515
可出售之投資 (附註32(a))	—	—	—	452,436	452,436
	<u>452,148</u>	<u>204,116</u>	<u>321,251</u>	<u>502,436</u>	<u>1,479,951</u>
出售所產生之現金流入(流出)淨值：					
現金代價	452,148	204,116	321,251	50,000	1,027,515
已產生之直接支出	(623)	(146)	(182)	—	(951)
出售銀行結餘及現金	(10,190)	(482)	—	(96,415)	(107,087)
	<u>441,335</u>	<u>203,488</u>	<u>321,069</u>	<u>(46,415)</u>	<u>919,477</u>

46. 遞延稅項資產／負債

本集團於本年度及以往年度確認之遞延稅項資產／負債及其變動如下：

	稅項虧損 千港元	其他 千港元	總計 千港元
遞延稅項資產			
於二零零七年一月一日	—	—	—
匯兌調整	—	73	73
年內計入收益表	—	1,991	1,991
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	—	2,064	2,064
匯兌調整	1,558	2,030	3,588
年內計入收益表	39,349	33,832	73,181
收購附屬公司 (附註44(a))	13,645	56,171	69,816
於二零零八年十二月三十一日	<u>54,552</u>	<u>94,097</u>	<u>148,649</u>

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

46. 遞延稅項資產／負債 (續)

	物業重估				總計 千港元
	投資物業 千港元	酒店物業 千港元	發展中物業 千港元	其他 千港元	
遞延稅項負債					
於二零零七年一月一日	114,149	41,579	116,636	-	272,364
匯兌調整	11,587	2,904	8,015	-	22,506
出售物業撤銷	-	-	(10,276)	-	(10,276)
自年內股本中扣除	-	3,389	-	-	3,389
自年內收益表中扣除	57,651	-	-	-	57,651
出售附屬公司撤銷	-	-	(69,720)	-	(69,720)
稅率變動之影響	65,770	(10,596)	(11,804)	-	43,370
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	249,157	37,276	32,851	-	319,284
匯兌調整	17,735	2,437	2,207	286	22,665
自年內股本中扣除	1,933	3,689	-	-	5,622
自年內收益表中扣除(抵免)	17,264	-	(53,876)	7,816	(28,796)
收購附屬公司(附註44(a))	103,746	-	157,894	843	262,483
於二零零八年十二月三十一日	389,835	43,402	139,076	8,945	581,258

於二零零八年十二月三十一日，除本集團之中國附屬公司外，本集團有未動用之稅項虧損約141,100,000港元（二零零七年：142,400,000港元），可抵扣未來應課稅溢利。該等未動用之稅項虧損可無限期結轉。

此外，於二零零八年十二月三十一日，本集團之中國附屬公司有未動用之稅項虧損約37,340,000港元（二零零七年：98,300,000港元）（已作出遞延稅項撥備之該等未動用稅項虧損除外），可抵扣未來應課稅溢利。未動用稅項虧損之最高利益，可由產生作抵扣未來應課稅溢利之虧損起計，結轉至最多五年。

由於未能預測未來溢利流量，故此上述未動用稅項虧損所產生之遞延稅項資產尚未於綜合財務報表內確認。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

47. 經營租約

本集團為承租人：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
期內經營租約項下已付之最低租賃款項		
— 辦公室及廠房物業	6,517	2,128
— 設備	1,143	1,069
	7,660	3,197

於結算日，本集團根據不可撤銷經營租約於下列期間到期之未來最低租賃承擔如下：

	本集團			
	辦公室及廠房物業		設備	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	2,188	754	1,138	1,069
第二至第五年(包括首尾兩年)	4,365	902	1,991	2,850
五年後	4,063	3,862	—	—
	10,616	5,518	3,129	3,919

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

47. 經營租約 (續)

本集團為出租人：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
辦公室、商店及管理服務經營租約安排之收入	272,924	158,805

於結算日，本集團與租戶已訂約之未來最低租金如下：

	本集團			
	辦公室及商店		管理費收入	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	189,743	80,615	38,564	14,724
第二至第五年(包括首尾兩年)	350,130	53,446	80,883	1,278
五年後	433,395	63,676	94,977	877
	973,268	197,737	214,424	16,879

重大租約乃按一至十年之租賃期磋商(二零零七年：一至十年)。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

48. 資本承擔

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
有關下列各項已訂約但未於綜合財務報表撥備之資本開支		
— 收購一間附屬公司權益	—	1,433,500
— 物業發展開支	2,380,350	1,016,235
— 新增在建工程	30,116	696
— 收購土地使用權	1,416,436	463,248
	3,826,902	2,913,679
有關下列各項已授權但未於綜合財務報表訂約之資本開支		
— 收購土地使用權	329,920	685,898

49. 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。於二零零八年十二月三十一日，給予銀行的最高擔保額達1,720,761,000港元（二零零七年：無）。有關擔保於下列較早者發生時終止(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，倘買家並無向銀行還款，相關物業之公平值足以涵蓋本集團產生之尚未償還按揭貸款。

於二零零八年十二月三十一日，本公司就本公司若干附屬公司所獲授信貸向若干銀行及同系附屬公司提供擔保，倘要求支付擔保，則可支付數額為171,000,000港元（二零零七年：50,000,000港元）。附屬公司動用金額171,000,000港元（二零零七年：無）。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

50. 資產抵押

於結算日，抵押作為本集團所獲授信貸之本集團資產賬面值如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
投資物業	1,699,394	448,570
酒店物業	662,957	281,883
樓宇	101,313	49,593
預付租賃款項	331,283	234,339
發展中物業	6,775,955	1,673,387
銀行存款	51,491	6,679
持作出售物業	263,115	—
	9,885,508	2,694,451

於二零零八年十二月三十一日，抵押作為本集團所獲授信貸包括本集團一間全資附屬公司之權益，其資產淨值為818,309,000港元。

51. 政府補助

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團已收指定用於三項特定物業建築項目之政府補貼146,718,000港元。有關款項135,130,000港元及11,588,000港元已分別從發展中物業及投資物業賬面值扣除，並於出售相關物業後以減少銷售成本之形式轉入收入中。

於二零零八年十二月三十一日，為數113,091,000港元仍可予攤銷，而為數22,039,000港元及11,588,000港元已分別於截至二零零八年十二月三十一日止年度之銷售成本中確認及自投資物業中扣除。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團已收指定用於興建其廠房及機器之政府補貼11,979,000港元，而有關款項已從相關資產賬面值中扣除。此數額在相關資產之使用期內以減少折舊費用之形式轉入收益中。此政策導致515,000港元計入截至二零零七年十二月三十一日止年度收入。未攤銷金額10,668,000港元於二零零七年十一月十二日出售Energy Group時（誠如財務報表附註45所載）變現。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

52. 退休福利計劃

本公司及其於香港之附屬公司根據職業退休計劃條例為合資格僱員設立定額供款退休福利計劃。該計劃之資產由獨立受託人於其基金內獨立管理。自綜合收益表中扣除之退休福利計劃供款為本集團按照該計劃之規則所訂定之比率計算應付予基金之供款。倘僱員在完全符合獲取全部供款資格前退出該計劃，則沒收之供款用作扣減本集團將來應付之供款。

為符合強制性公積金計劃條例(「強積金條例」)，本集團亦為其於香港之合資格僱員參與一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃已根據強積金條例向強制性公積金計劃管理局註冊。強積金計劃資產與本集團資產分開持有，並由獨立受託人於其基金管理。根據強積金計劃規則，僱主及其僱員均須按規則規定之比率供款。本集團就強積金計劃須承擔之唯一責任為根據計劃作出所須供款。沒收之供款不可用作扣減未來年度應付之供款。

自收益表中扣除產生自強積金計劃之退休福利計劃供款為本集團按照該計劃之規則所訂定之比率計算應付予基金之供款。

中國之附屬公司之僱員乃中國政府營運之國家管理退休福利計劃之成員。附屬公司須按工資之若干百分比供款予該退休福利計劃以資助有關福利。本集團就退休福利計劃之唯一責任為根據該計劃作出供款。

於結算日，並無因僱員退出退休福利計劃而產生可於未來年度扣減應付供款之重大沒收供款。

於收益表扣除之總成本約20,187,000港元(二零零七年：7,268,000港元)指本集團年內向計劃支付之供款。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

53. 關連及有關人士交易及結餘

年內，本集團與關連公司（其中部份根據上市規則亦被視為關連人士）擁有重大交易及結餘。本集團與該等公司於年內之重大交易，及於結算日與該等公司之重大結餘詳情如下：

(I) 關連人士

(A) 與中國保利集團之交易及結餘

- (a) 持續關連交易（定義見上市規則第14A章）（受本公司獨立股東批准年度上限所限）

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
交易：		
已付或應付建築服務費用（附註i）	982,938	—
非全資附屬公司已付或應付予全資 附屬公司之管理費（附註ii）	4,996	—
結餘：		
銀行結存及存款（附註iii）	144,574	—

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

53. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

(I) 關連人士 (續)

(A) 與中國保利集團之交易及結餘 (續)

- (a) 持續關連交易 (定義見上市規則第14A章) (受本公司獨立股東批准年度上限所限) (續)

附註:

- (i) 已付或應付予保利建設開發總公司(「保利建築」)之建築服務費用之年度上限為人民幣400,000,000元(按平均匯率換算相等於約439,560,000港元)。建築服務費用乃根據國家規定價格(倘無國家規定價格,則以不遜於該等由保利建築向獨立第三方提供或該等由獨立第三方可給予本集團之價格)而釐定。截至二零零八年十二月三十一日止年度,已付或應付予保利建築之建築服務費用較年度上限超逾543,378,000港元,構成違反上市規則第14A.35(2)條,有關詳情將於本公司之公告內列出。
- (ii) 就管理保利大廈已付予上海保利物業酒店管理有限公司管理費。管理費以保利大廈之總收入2%及除稅前純利3%為基準,年度上限為人民幣8,000,000元(按平均匯率換算相等於約8,791,000港元)。
- (iii) 存於保利財務有限責任公司之存款上限為每天最高結餘人民幣1,000,000,000元(按收市匯率換算相等於約1,137,656,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

53. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

(i) 關連人士 (續)

(A) 與中國保利集團之交易及結餘 (續)

(b) 其他

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
交易：		
物業租金收入 (附註i)	8,076	7,079
估算利息支出 (附註42)	8,869	7,849
已付利息支出 (附註ii)	175,427	65,895
已付物業租賃佣金及管理費	91	898
擔保開支 (附註iii)	5,970	—
劇院營運開支 (附註iv)	20,448	—
收購附屬公司 (附註v)	1,218,184	—
已付股息	1,774	—
購置	34,688	4,162
管理費收入	545	—
已付租金開支	556	—
結餘：		
應收同系附屬公司款項 (附註vi)	53,771	35,591
支付一項於可供出售投資之 投資按金 (附註27)	—	32,482
應付最終控股公司款項 (附註vii)	826,216	775,048
應付中間控股公司款項 (附註viii)	1,536,464	332,262
應付同系附屬公司款項 (附註vi)	201,493	195,081
同系附屬公司貸款 (附註42)	162,203	143,703
銀行借貸 (附註ix)	227,532	—

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

53. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

(i) 關連人士 (續)

(A) 與中國保利集團之交易及結餘 (續)

(b) 其他 (續)

附註：

- (i) 有關款項指經參考市價後之劇院已收租金收入。
- (ii) 利息支出乃來自中間控股公司、同系附屬公司及最終控股公司墊付之貸款，並按介乎基準利率之90%至基準利率加1%計息。
- (iii) 擔保開支乃支付予最終控股公司之附屬公司作為本集團附屬公司所借銀行貸款之擔保人，並按最高擔保金額1%計算。
- (iv) 劇院營運開支乃就營運及管理劇院而已付予一間共同控制企業及兩間同系附屬公司。
- (v) 有關交易詳情載於附註44(a)。
- (vi) 結餘為無抵押、免息及應要求償還，惟應付同系附屬公司款項29,238,000港元之款項按基準利率之90%計息（二零零七年：結餘為無抵押、免息及應要求償還）（附註35(a)）。
- (vii) 結餘為無抵押、免息及應要求償還，惟為數648,464,000港元及108,441,000港元（二零零七年：710,809,000港元及零港元）之款項按基準利率加1%計息，並分別須於一年內償還及應要求償還（附註35(a)）。
- (viii) 結餘為無抵押、免息及應要求償還，惟為數1,468,225,000港元之款項按基準利率加1%計息，並須於一年內償還（二零零七年：313,034,000港元按固定利率5.5%計息，而餘下結餘19,228,000港元之款項按基準利率加1%計息）（附註35(a)）。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

53. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

(i) 關連人士 (續)

(A) 與中國保利集團之交易及結餘 (續)

(b) 其他 (續)

附註：(續)

- (ix) 為數227,532,000港元之款項指同系附屬公司之貸款。結餘為無抵押、按介乎基準利率之103.36%至基準利率之110%計息及須於四年內償還。

此外，於二零零零年一月二十六日，本集團與中國保利集團訂立一份協議（「二零零零年補充協議」）以補充雙方於一九九七年六月十一日訂立之管理協議（「管理協議」）。根據二零零零年補充協議，中國保利集團按協議所提供有關保利大廈營運之溢利保證將會於截至二零零一年十二月三十一日止兩個年度暫停，但會按管理協議所提供之機制延至二零零七年十二月三十一日到期後兩年，即直至二零零九年十二月三十一日才屆滿。該項二零零零年補充協議乃於二零零零年三月十七日之股東特別大會上經股東批准。

此外，於二零零二年十二月三十一日，本集團與中國保利集團訂立一份協議（「二零零二年補充協議」）以補充雙方訂立之管理協議及二零零零年補充協議（以下統稱為「協議」）。根據二零零二年補充協議，中國保利集團按協議所提供有關保利大廈營運之溢利保證將會於截至二零零三年十二月三十一日止年度暫停，但會按協議所提供之機制延至二零零九年十二月三十一日到期後翌年，即直至二零一零年十二月三十一日才屆滿。該項二零零二年補充協議乃於二零零二年十二月三十日之股東特別大會上經股東批准。

截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度，本集團並無收取中國保利集團保證溢利之補償。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

53. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

(I) 關連人士 (續)

(B) 與非全資附屬公司少數股東之交易及結餘

關連人士	交易 / 結餘性質	本集團	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
朱先生及其聯營公司 (附註i及ii)	出售附屬公司(附註ii)	-	502,436
	購買煤礦	-	246,718
	已付技術及管理服務費	-	2,191
本公司之附屬公司少數股東	出售附屬公司已收代價 (附註v、vi及vii)	-	977,515
越天之少數股東及其聯屬公司	估算利益支出(附註iii)	-	2,665
保利上海之少數股東及其附屬公司	應收附屬公司少數股東款項 (附註iv)	-	9,320
	應付附屬公司少數股東款項 (附註iv)	680,500	369,861
	收購一間附屬公司(附註viii)	-	71,184
	收購一個物業發展項目 (附註ix)	-	220,949
深圳保利之少數股東及其附屬公司	應收附屬公司少數股東款項 (附註iv)	72,000	-
	應付附屬公司少數股東款項 (附註iv)	240,460	-
		<hr/>	<hr/>

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

53. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

(I) 關連人士 (續)

(B) 與非全資附屬公司少數股東之交易及結餘 (續)

附註：

- (i) 朱先生為太倉熱電、東台熱電、嘉興熱電及沛縣熱電少數股東之主要股東及為及阜寧熱電、徐州熱電(統稱「電廠」)之控股股東。朱先生及其聯繫人士包括協鑫(集團)控股有限公司(「協鑫控股」)及電廠之少數股東及控股股東，均屬本公司之關連人士。因此，上述交易及擔保被視為本公司之關連交易，須本公司股東批准。於二零零七年十一月十二日，本集團出售電廠之詳情載於附註15及45(d)。
- (ii) 於二零零七年七月五日及二零零七年十月二十四日，本集團與朱先生實益擁有之GCL-Poly訂立一份買賣協議及一份補充協議，以50,000,000港元之現金代價及GCL-Poly於首次公開發售前19.69%已發行股本之股份代價出售Energy Group而在首次公開發售後於GCL-Poly之權益已攤薄至13.86%。出售Energy Group之後，朱先生與本集團概無關連。
- (iii) 該筆貸款按實際利率6%以經攤銷成本列賬。
- (iv) 應收保利上海及其附屬公司以及深圳保利及其附屬公司之結餘為無抵押、免息及應要求償還。

應付保利上海之少數股東及其附屬公司之結餘為無抵押、免息及應要求償還，惟為數30,874,000港元(二零零七年：無)及447,937,000港元(二零零七年：無)之款項分別按基準利率加1%及基準利率加1.5%之浮動利率計息。

應付深圳保利之少數股東及其附屬公司之結餘為無抵押、免息及應要求償還，惟為數69,055,000港元(二零零七年：無)及97,186,000港元(二零零七年：無)之款項分別按固定利率6.85%及浮動利率之基準利率加1%計息。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

53. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

(I) 關連人士 (續)

(B) 與非全資附屬公司少數股東之交易及結餘 (續)

附註：(續)

- (v) 於二零零六年九月十二日及二零零七年三月二日，本集團與天譽置業(控股)有限公司(「天譽」)之全資附屬公司Great Elegant Investment Limited訂立買賣協議，以452,148,000港元之代價出售全資附屬公司Red Empire連同其附屬公司。天譽為Yaubond (為本公司擁有51%之附屬公司，並於二零零七年七月二十七日出售)之主要股東。Red Empire為越天已發行股本總額51%之法定及實益擁有人。
- (vi) 二零零七年四月二十四日，本集團與天譽之全資附屬公司Smartford Limited訂立一份買賣協議，以321,251,000港元之代價出售全資附屬公司Bright Able連同其附屬公司。Bright Able為Loyal Way 49%已發行股本總額之法定及實益擁有人。
- (vii) 於二零零七年六月二十一日，本集團與天譽之全資附屬公司Sky Honest Investments Corp訂立一份買賣協議，以204,116,000港元之代價出售擁有51%權益之附屬公司Yaubond及其附屬公司。Yaubond為廣州寰城實業發展有限公司全部已繳足股本之法定及實益擁有人。
- (viii) 誠如附註44所載，於二零零七年六月三十日，本集團與上海金鵬房地產開發有限公司(「金鵬」)(保利上海之非全資附屬公司上海保利金鵬置業有限公司之主要股東，持有該公司49.9%之權益)訂立一份買賣協議，以人民幣66,628,000元(相等於71,184,000港元)之代價收購瑞中置業之全部權益。收購之進一步詳情載於本公司於二零零七年七月二十七日之通函。收購已於二零零七年六月三十日完成。
- (ix) 於二零零七年六月三十日，本集團與金鵬之全資附屬公司上海金鵬置業有限公司訂立一份項目買賣協議，以人民幣206,809,000元(相等於約220,949,000港元)之代價收購一個物業發展項目。收購之進一步詳情載於本公司於二零零七年七月二十七日之通函。收購已於二零零七年六月三十日完成。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

53. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

(II) 除關連人士以外之有關人士

有關人士	交易／結餘性質	本集團	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
Loyal Way	估算利息收入 (附註i)	-	7,521
重慶綠地東原房地產開發有限公司	應付聯營公司款項 (附註ii)	34,130	-
深圳市保利劇院演出經營有限公司	應收共同控制企業款項 (附註iii)	2,275	-
廣東保利投資有限公司	應收關連公司款項 (附註iv)	6,826	-

附註：

- (i) 貸款為無抵押，免息及應要求償還。該筆貸款按實際利率6%折算。誠如附註45所載列，該筆貸款於出售Bright Able時轉讓予一買方。
- (ii) 條款詳情載於附註24。
- (iii) 有關條款之詳情載於附註25。
- (iv) 條款詳情載於附註35(b)。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

53. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

(III) 主要管理人員酬金

年內，董事及其他主要管理人員之酬金如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
短期福利	13,020	9,470
退休後福利	219	138
以股權結算之股份支付開支	22,445	—
	35,684	9,608

董事及其他主要管理人員之酬金由薪酬委員會考慮個別員工表現及市場趨勢後釐定。

54. 與其他國營企業之重大交易及結餘

本集團乃於目前由中國政府直接或間接擁有或控制之實體(「國營企業」)主導之經濟環境中進行部份業務。此外，本集團本身乃中國政府所控制之中國保利屬下之較大型公司集團。除附註53所披露與中國保利、其他關連人士及有關人士進行之交易外，本集團亦與其也國營企業進行交易。董事認為，就本集團與該等國營企業進行業務交易而言，該等國營企業均屬獨立第三方。

在訂立與其他國營企業進行交易之定價策略及批准過程中，本集團並無區別對方屬國營企業與否。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

54. 與其他國營企業之重大交易及結餘 (續)

與其他國營企業進行之重大交易／結餘如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
交易		
貿易銷售	46,144	277,055
貿易採購	38,412	29,364
結餘		
應收其他國營企業款項	2,230	4,106
應付其他國營企業款項	1,138	945

鑑於本集團之酒店經營業務性質，董事認為，除上文所披露者外，確定交易對手之身份乃不切實際，故確認交易是否與其他國營企業進行亦為不切實際。

此外，本集團已於其日常業務過程中與若干銀行及財務機構（均為國營企業）訂立多項交易，包括開立存款、借款及其他一般銀行信貸。鑑於該等銀行交易之性質，董事認為作出另行披露並無意義。

除上文所披露者外，董事認為與其他國營企業進行交易對本集團之業務經營來說並不重大。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

55. 主要附屬公司

本公司之主要附屬公司於二零零八年十二月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值	應佔公司擁有之 已發行股本/ 註冊股本面值		主要業務
			直接	間接	
百盛登投資有限公司	香港	2港元	-	100%	物業投資
California Hero Property Limited	英屬處女群島	1美元	-	100%	證券投資
CMIC Finance Limited	香港	2港元	100%	-	金融服務
CMIC Management Services Limited	香港	100港元	100%	-	管理服務
新海康—新中港能源控股有限公司	英屬處女群島	100美元	-	100%	投資控股
欣悅有限公司	香港	2港元	-	100%	物業投資
運宏投資有限公司	香港	2港元	-	100%	投資控股
Geldy Limited	香港	10,000港元	-	100%	物業投資
衡豐國際有限公司	香港	2港元	-	100%	投資控股
富崇國際有限公司	香港	2港元	-	100%	物業投資
浩聯投資有限公司	香港	2港元	-	100%	物業投資
湖北白玫瑰大酒店有限公司 (「湖北白玫瑰」) (附註i)	中國	人民幣 62,000,000元	-	100%	酒店業務
創寶耀有限公司	英屬處女群島	9,600,000美元	100%	-	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

55. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值	應佔公司擁有之 已發行股本/ 註冊股本面值		主要業務
			直接	間接	
保利大廈有限公司 (「保利大廈」) (附註ii)	中國	10,000,000美元	-	75%	投資、管理及 營運一幢 酒店大樓
北京保利星數據光盤有限公司 (「保利星」) (附註iii)	中國	人民幣 9,000,000元	-	66%	製造及批發光碟、 錄像光碟及 數碼錄像光碟
保利(香港)房地產發展有限公司	香港	1港元	-	100%	投資控股
保利(香港)房地產開發有限公司	香港	1港元	-	100%	投資控股
保利上海 (附註i)	中國	人民幣 630,000,000元	-	100%	投資控股
翠量控股有限公司	英屬處女群島	1美元	-	100%	證券投資
傲恒有限公司	香港	2港元	-	100%	物業投資
置浩有限公司	香港	2港元	-	100%	物業投資
紹寶有限公司	香港	2港元	-	100%	物業投資
上海浦利房地產 (附註i)	中國	24,000,000美元	-	100%	物業投資
勝寶投資有限公司	香港	1港元	-	100%	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

55. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值	應佔公司擁有之 已發行股本/ 註冊股本面值		主要業務
			直接	間接	
星樂物業投資有限公司	英屬處女群島	1美元	-	100%	投資控股
Topower Assets Limited	英屬處女群島	1美元	100%	-	證券投資
Upperace Developments Ltd.	英屬處女群島	1美元	100%	-	證券投資
Volgala International Ltd.	英屬處女群島	1美元	-	100%	證券投資
上海忻利房地產發展有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 15,000,000元	-	100%	物業發展
上海夢苑房地產有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 5,000,000元	-	100%	物業發展
上海華寶房地產發展有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 20,000,000元	-	100%	物業發展
上海保利欣房地產有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 150,000,000元	-	90%	物業發展
上海保利金鵬置業有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 20,000,000元	-	50.1%	物業發展
上海保利佳房地產開發有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 30,000,000元	-	100%	物業發展
上海保利花木有限公司(附註iv)	中國	人民幣 1,000,000元	-	100%	物業發展

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

55. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值	應佔公司擁有之 已發行股本/ 註冊股本面值		主要業務
			直接	間接	
上海保利物業酒店管理 有限責任公司 (附註iv)	中國	人民幣 5,000,000元	-	100%	物業管理
蘇州保利櫻花置業有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 15,000,000元	-	100%	物業發展
湖北保利置業有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 100,000,000元	-	100%	物業發展
湖北保利建設有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 20,740,000元	-	100%	物業發展
重慶保利小泉實業有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 80,000,000元	-	51%	物業發展
北京花園別墅有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 91,656,147元	-	51%	物業投資
上海保金置業有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 15,000,000元	-	50.1%	物業發展
上海瑞中置業有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 8,000,000元	-	50.1%	物業發展
上海盛盈房地產有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 211,705,038元	-	90%	物業發展
上海盛昱房地產有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 169,842,010元	-	90%	物業發展
上海保鑫置業有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 15,000,000元	-	50.1%	物業發展
上海保金房地產經紀有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 1,000,000元	-	50.1%	物業買賣
上海保利銳馳房地產經紀有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 5,000,000元	-	100%	物業買賣

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

55. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值	應佔公司擁有之 已發行股本/ 註冊股本面值		主要業務
			直接	間接	
上海賢豐房地產開發有限責任公司 (附註iv)	中國	人民幣 10,000,000元	-	100%	物業發展
貴陽保利海明房地產開發有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 50,000,000元	-	60%	物業發展
湖北保利投資有限公司(附註iv)	中國	人民幣 100,000,000元	-	100%	物業發展
武漢聯業科技開發有限責任公司 (附註iv)	中國	人民幣 100,000元	-	100%	物業投資
山東保利嘉園置業有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 10,000,000元	-	80%	物業發展
廣東保利置業有限公司(附註iv)	中國	人民幣 20,000,000元	-	100%	物業發展
深圳保利投資有限公司(附註i)	中國	人民幣 50,000,000元	-	100%	投資控股
深圳市保利文化廣場有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 150,000,000元	-	100%	物業投資及管理
深圳市保利商業經營管理有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 3,000,000元	-	70%	物業管理
廣州保利置業有限公司(附註iv)	中國	人民幣 101,800,000元	-	51%	物業發展
廣州保利城物業管理有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 3,100,000元	-	51%	物業管理
廣西保利房地產有限責任公司 (附註iv)	中國	人民幣 150,000,000元	-	75%	物業發展

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

55. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值	應佔公司擁有之		主要業務
			已發行股本/ 註冊股本面值 直接	間接	
南寧保利物業管理有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 3,000,000元	-	75%	物業管理
南寧新湄公河房地產有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 10,000,000元	-	75%	物業發展
南寧市新保越房地產有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 10,000,000元	-	75%	物業發展
保利貴州房地產開發有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 100,000,000元	-	66.5%	物業發展
保利貴州物業管理有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 5,000,000元	-	61.2%	物業管理
保利貴州溫泉經營管理有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 3,000,000元	-	46.6%	經營溫泉
貴陽保利房地產開發有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 50,000,000元	-	66.5%	物業發展
貴陽保利投資有限公司(附註iv)	中國	人民幣 20,000,000元	-	46.6%	物業發展
哈爾濱保利房地產綜合開發 有限責任公司(附註iv)	中國	人民幣 50,000,000元	-	51%	物業發展
黑龍江保利澳娛房地產開發 有限公司(附註v)	中國	人民幣 100,000,000元	-	58%	物業發展
保利山東置業有限公司(附註iv)	中國	人民幣 50,000,000元	-	100%	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

55. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值	應佔公司擁有之 已發行股本/ 註冊股本面值		主要業務
			直接	間接	
山東興業花園房地產有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 10,000,000元	-	100%	物業發展
山東保利物業管理有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 3,000,000元	-	100%	物業管理
山東保利芙蓉房地產開發有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 10,000,000元	-	100%	物業發展
保利雲南房地產開發有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 100,000,000元	-	80%	投資控股
安寧保利房地產開發有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 10,000,000元	-	80%	物業發展
雲南保利物業服務管理有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 1,000,000元	-	80%	物業管理
深圳市祥瑞實業發展有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 42,000,000元	-	51%	物業發展
惠州保利龍勝房地產開發有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 100,000,000元	-	80%	物業發展

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

55. 主要附屬公司 (續)

附註：

- (i) 該等公司乃全外資企業。
- (ii) 保利大廈乃於中國成立之中外合資合營公司，其經營年期由二零零三年七月九日起計為期五十年。
- (iii) 保利星乃於中國成立之中外合資合營公司，其經營期由二零零零年十二月十八日起計為期二十年。
- (iv) 該等公司乃中國內資公司。
- (v) 該公司乃於中國成立之中外合資合營公司，其經營期由二零零四年十二月二十九日起計為期二十年。

董事認為上表僅列出對本集團之業績、資產或負債有重大影響之本公司附屬公司，並認為如將其其他附屬公司之資料詳細列出則會過於冗長。

於年終或年內任何時間，該等附屬公司概無尚未償還之任何債務證券。

56. 業務及地區分部

業務分部

為方便管理，本集團劃分為五個(二零零七年：五個)經營分部。本集團按此等分部呈列其主要分部資料。

主要活動如下：

物業發展業務	—	物業發展
物業投資及管理	—	物業投資及管理
酒店及餐廳營運	—	酒店及餐廳業務及其相關服務
製造及其他	—	製造及銷售數碼光碟及其他
金融服務	—	證券交易及貸款金融服務

本集團亦從事電力及熱氣供應業務，惟有關業務已於二零零七年十一月十二日終止經營(見附註15)。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

56. 業務及地區分部 (續)

有關此等業務之分部資料呈列如下：

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	持續經營業務						已終止 經營業務	合計
	物業 發展業務 千港元	物業投資 及管理 千港元	酒店及 餐廳營運 千港元	製造 及其他 千港元	金融服務 千港元	扣減 千港元	小計 千港元	
收入								
對外收入	2,832,185	272,924	90,187	117,116	11,956	-	3,324,368	-
分部間收入*	-	23,665	9,147	-	218,106	(250,918)	-	-
總收入	<u>2,832,185</u>	<u>296,589</u>	<u>99,334</u>	<u>117,116</u>	<u>230,062</u>	<u>(250,918)</u>	<u>3,324,368</u>	<u>-</u>
分類業績	<u>169,372</u>	<u>146,831</u>	<u>(6,972)</u>	<u>10,809</u>	<u>(166,688)</u>	<u>-</u>	<u>153,352</u>	<u>-</u>
未分配收入							105,078	-
未分配開支							(71,421)	-
融資成本							(75,831)	-
收購附屬公司權益折讓	241,488	-	-	-	-	-	241,488	-
分佔聯營公司業績	2,120	-	-	-	-	-	2,120	-
分佔共同控制企業業績	-	-	-	(5,682)	-	-	(5,682)	-
除稅前溢利							349,104	-
所得稅支出							(74,590)	-
年內溢利							<u>274,514</u>	<u>-</u>

* 分部間收入乃按現行市值計算。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

56. 業務及地區分部 (續)

資產及負債

於二零零八年十二月三十一日

	持續經營業務					已終止 經營業務	合計 千港元
	物業發展 業務 千港元	物業投資 及管理 千港元	酒店及 餐廳營運 千港元	製造及其他 千港元	金融服務 千港元	電力及 熱氣供應 千港元	
資產							
分部資產	13,937,258	3,685,013	1,018,353	113,220	137,417	-	18,891,261
於聯營公司之權益	66,815	-	-	-	-	-	66,815
於共同控制企業之權益	-	-	-	1,422	-	-	1,422
未分配企業資產							<u>3,356,638</u>
資產總值							<u>22,316,136</u>
負債							
分部負債	(6,513,754)	(373,581)	(149,555)	(55,540)	(2,679)	-	(7,095,109)
未分配企業負債							<u>(8,063,983)</u>
負債總額							<u>(15,159,092)</u>
其他資料							
資本開支	17,851	42,460	45,753	2,659	-	-	108,723
應收短期貸款之減值虧損	-	-	-	-	5,959	-	5,959
折舊	7,101	7,896	27,818	15,460	-	-	58,275
應收貿易及其他賬款之減值虧損	1,771	2,470	-	368	-	-	4,609
預付租金攤銷	829	2,305	5,723	130	-	-	8,987

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

56. 業務及地區分部 (續)

地區分部

本集團之營業額按客戶所在地之分析呈列如下：

	香港 千港元	中國 千港元	合計 千港元
收入	5,311	3,319,057	3,324,368

以下乃分部資產賬面值及資本開支按資產所在地分析。

	香港 千港元	中國 千港元	合計 千港元
資產			
分部資產賬面值	657,879	21,590,020	22,247,899
資本開支	2,205	106,518	108,723

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

56. 業務及地區分部 (續)

有關此等業務之分部資料呈列如下：

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	持續經營業務						已終止 經營業務		合計 千港元
	物業 發展業務 千港元	物業投資 及管理 千港元	酒店及 餐廳營運 千港元	製造 及其他 千港元	金融服務 千港元	扣減 千港元	小計 千港元	電力及 熱氣供應 千港元	
收入									
對外收入	568,429	158,805	128,058	114,341	4,227	-	973,860	472,520	1,446,380
分部間收入*	2,289	9,000	1,590	-	131,778	(144,657)	-	-	-
總收入	570,718	167,805	129,648	114,341	136,005	(144,657)	973,860	472,520	1,446,380
分部業績	50,037	324,612	9,216	5,638	(189,107)	-	200,396	67,080	267,476
未分配收入							31,133	2,004	33,137
未分配開支							(37,916)	-	(37,916)
融資成本							(41,825)	(31,966)	(73,791)
出售附屬公司權益之 收益	229,832	-	-	-	-	-	229,832	-	229,832
分佔聯營公司業績	2,204	-	-	-	-	-	2,204	3,523	5,727
除稅前溢利							383,824	40,641	424,465
所得稅開支							(165,134)	(6,409)	(171,543)
出售已終止經營業務 之收益	-	-	-	-	-	-	-	173,632	173,632
年內溢利							218,690	207,864	426,554

* 分部間收入乃按現行市值計算。

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

56. 業務及地區分部 (續)

資產及負債

於二零零七年十二月三十一日

	持續經營業務					已終止 經營業務	合計 千港元
	物業發展 業務 千港元	物業投資 及管理 千港元	酒店及 餐廳營運 千港元	製造及其他 千港元	金融服務 千港元	電力及 熱氣供應 千港元	
資產							
分部資產	4,560,485	2,149,637	917,325	131,301	536,686	-	8,295,434
於聯營公司之權益	61,635	-	-	-	-	-	61,635
未分配企業資產							<u>1,851,978</u>
資產總值							<u>10,209,047</u>
負債							
分部負債	(2,894,117)	(244,477)	(150,441)	(59,073)	(2,779)	-	(3,350,887)
未分配企業負債							<u>(1,871,414)</u>
負債總額							<u>(5,222,301)</u>
其他資料							
資本開支	276,801	45,828	22,568	371	-	90,930	436,498
應收短期貸款之減值虧損	-	-	-	-	180,703	-	180,703
折舊	3,732	4,369	19,446	15,003	-	52,146	94,696
應收貿易及其他賬款之減值虧損	-	-	-	32,861	4,113	-	36,974
預付租金攤銷	777	2,306	5,462	122	-	2,072	10,739
其他無形資產攤銷	926	-	-	-	-	-	926
收購附屬公司額外權益產生之商 譽減值虧損	183	-	-	-	-	-	<u>183</u>

綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

56. 業務及地區分部 (續)

地區分部

本集團之營業額按客戶所在地之分析呈列如下：

	香港 千港元	中國 千港元	合計 千港元
收入	7,941	1,438,439	1,446,380

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團已終止電力及熱氣供應業務之收入472,520,000港元主要來自中國。

分部資產賬面值及資本開支按資產所在地分析如下：

	香港 千港元	中國 千港元	合計 千港元
資產			
分部資產賬面值	1,111,178	9,036,234	10,147,412
資本開支	313	436,185	436,498

財務概要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
業績					
持續經營業務					
收入	417,609	709,655	453,443	973,860	3,324,368
除稅前溢利	25,169	136,039	192,945	383,824	349,104
所得稅開支	(8,654)	(29,884)	(35,191)	(165,134)	(74,590)
年內來自持續經營業務溢利	16,515	106,155	157,754	218,690	274,514
已終止經營業務					
年內來自已終止經營業務溢利	156,618	75,771	17,949	207,864	-
年內溢利	173,133	181,926	175,703	426,554	274,514
下列應佔：					
本公司股本持有人	152,849	164,601	189,387	401,196	222,994
少數股東權益	20,284	17,325	(13,684)	25,358	51,520
年內溢利	173,133	181,926	175,703	426,554	274,514
資產及負債					
於十二月三十一日					
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
總資產	3,938,385	5,597,430	8,740,235	10,209,047	22,316,136
總負債	(1,216,107)	(2,132,675)	(4,207,603)	(5,222,301)	(15,159,092)
	2,722,278	3,464,755	4,532,632	4,986,746	7,157,044
本公司股本持有人應佔股權	2,518,119	2,776,497	3,664,592	4,669,181	6,080,061
少數股東權益	204,159	688,258	868,040	317,565	1,076,983
	2,722,278	3,464,755	4,532,632	4,986,746	7,157,044

持有作投資物業概要

於二零零八年十二月三十一日

本集團於二零零八年十二月三十一日持有作投資之物業詳情如下：

地點	契約期限	用途	集團權益
<i>投資物業：</i>			
香港夏慤道18號 海富中心第一期25樓 2502A室、2502B室、2502C室及2508室	長期契約	商業	100%
中華人民共和國 北京市 首都機場路89號 麗京花園別墅 13個公寓單位	持有土地使用權至 二零四二年十二月三十一日	住宅	100%
中華人民共和國 上海浦東陸家嘴 浦東南路528號上海證券大廈 北座地庫1、2及3層部份、 1層部份、北座11層N02、N03及N04、 北座12層N02、N03及 N04、南座14、15、16、17及18層全層 北座16層N04、N05及N06 北座19層N07、 南座20層S01、S02、S03、 S04、S07、S08、S09、 北座20層N02、N03、N06、 N07、N08、N09 南座及北座21、22、23、24、25及27層 全層、北座26層部份	持有土地使用權至 二零四三年十一月十四日	商業	100%

持有作投資物業概要

於二零零八年十二月三十一日

地點	契約期限	用途	集團權益
<i>投資物業：(續)</i>			
中華人民共和國 北京市 首都機場路89號 麗京花園別墅 6套別墅、20個公寓單元、 一個商業中心及一個會所套房	持有土地使用權至 二零四二年十二月三十一日	商業／住宅	51%
中華人民共和國 北京市 東城區 東直門南大街14號 保利大廈辦公大樓	物業土地使用權已出讓， 自二零零三年 十月二十七日起， 為期五十年。	商業	75%
中華人民共和國 湖北省 武漢市 洪山區 珞獅路465號 之商業／辦公大樓	持有土地使用權至 二零四七年五月十二日	商業	100%
中華人民共和國 湖北省 武漢市 洪山區 卓刀泉北路 3個住宅單位及5個商業單位	持有土地使用權至二零七五 年一月十六日	商業／住宅	100%
中華人民共和國 廣東省 深圳市 南山區 后海濱路 保利文化廣場 各商業單位、文化廣場、展覽中心、劇院、 博物館、影院及停車位	持有土地使用權至二零五四 年一月十五日	商業	100%
中華人民共和國 廣東省 深圳市 南山區 創業路北 保利城 27樓2701室及28樓	持有土地使用權至二零六九 年六月七日	商業	100%

持有作發展物業概要

於二零零八年十二月三十一日

本集團於二零零八年十二月三十一日之持有作發展物業詳情如下：

地點	完工狀況	預計完工	樓面面積／		集團權益
		日期	建築面積	用途	
持有作發展物業：					
中華人民共和國 上海浦東新區 先前為上海浦東 新區上糧八庫所占用 之一塊土地	建造中	二零一零年十一月	27,000平方米／ 102,000平方米	商業／ 寫字樓	90%
位於中華人民共和國 湖北省 武漢市武昌區 武昌民主路788號 之一塊土地	建造中	二零一二年十二月	12,000平方米／ 143,000平方米	商業／ 寫字樓	100%
位於中華人民共和國 湖北省 武漢市 洪山區和平鄉 柴林頭村之一塊土地	持作未來發展	不適用	30,000平方米／ 84,000平方米	工業	51%
位於中華人民共和國 四川省 重慶市巴南區 南泉村小泉90號之一塊土地	建造中	二零一零年十二月 (第二期)	210,000平方米／ 63,000平方米	住宅	51%
位於中華人民共和國 上海嘉定區馬陸鎮， 宗芳村 之一塊土地	建造中	二零一一年十二月 (第二期)	169,000平方米／ 409,000平方米	商業／ 住宅	100%
位於中華人民共和國 上海市浦東新區 唐鎮 唐鎮村139／3 之一塊土地	建造中	二零零九年十二月 (第一期)	75,000平方米／ 146,000平方米	住宅	50.1%

持有作發展物業概要

於二零零八年十二月三十一日

地點	完工狀況	預計完工	樓面面積／		集團權益
		日期	建築面積	用途	
持有作發展物業：(續)					
位於中華人民共和國 上海市楊浦區 國泉北陸7龍2號 之一塊土地	規劃中	二零一零年十二月	12,000平方米／ 16,000平方米	住宅	100%
位於中華人民共和國 湖北省武漢市 東湖開發區上馬莊 之一塊土地	建造中	二零零九年十二月 (第一期)	212,000平方米／ 640,000平方米	住宅	100%
中華人民共和國 貴州省 貴陽市 雲巖區 市北路148號 之一塊土地	建造中	二零一一年十二月 (第一期)	156,000平方米／ 670,000平方米	住宅	60%
中華人民共和國 山東省 濟南市 歷下區 經一路北 之一塊土地	建造中	二零一零年十二月	26,000平方米／ 84,000平方米	住宅	100%
中華人民共和國 山東省 濟南市 歷城區 崗溝鎮 潘莊村 邢村立交西北 之一塊土地	建造中	二零零九年十二月 (第一期)	83,000平方米／ 266,000平方米	住宅	100%
中華人民共和國 廣東省 廣州市 花都區 新花鎮 花崗大道東 之一塊土地	建造中	二零零九年十二月 (第一期)	249,000平方米／ 556,000平方米	商業及 住宅	51%

持有作發展物業概要

於二零零八年十二月三十一日

地點	完工狀況	預計完工日期	樓面面積／ 建築面積	用途	集團權益
持有作發展物業：(續)					
中華人民共和國 貴州省 貴陽市 烏當區 葉家莊 溫泉路 之一塊土地	建造中	二零零九年十二月 (第一及二期)	482,000平方米／ 1,005,000平方米	住宅	66.5%
中華人民共和國 貴州省 貴陽市 南明區 市南路 之一塊土地	規劃中	二零一二年八月	21,000平方米／ 243,000平方米	商業／ 住宅	66.5%
中華人民共和國 廣西省 南寧市 中國東盟國際經濟園區 朱槿路 之一塊土地	建造中	二零零九年六月	80,000平方米／ 127,000平方米	住宅	75%
中華人民共和國 廣西省 南寧市 新寧區 邕武路 之一塊土地	建造中	二零一二年十二月	568,000平方米／ 485,000平方米	住宅	75%
中華人民共和國廣西省 南寧市 中國東盟國際經濟園區 中東路 之一塊土地	建造中	二零零九年十二月	47,000平方米／ 190,000平方米	住宅	75%
中華人民共和國 廣西省 南寧市 東溝嶺 主干道西 金光大道 之一塊土地	建造中	二零一一年十二月	67,000平方米／ 271,000平方米	住宅	75%

持有作發展物業概要

於二零零八年十二月三十一日

地點	完工狀況	預計完工	樓面面積／		集團權益
		日期	建築面積	用途	
持有作發展物業：(續)					
中華人民共和國 黑龍江省 哈爾濱市 松北區 三環路 之一塊土地 及另一幅位於 松北大路 之土地之「松北文化藝術中心」	建造中	二零一零年十二月 (第一及二期)	567,000平方米／ 703,000平方米	住宅	58%
中華人民共和國 黑龍江省 哈爾濱市 南崗區 工電路 自興街 之一塊土地	規劃中	二零一零年十二月	78,000平方米／ 365,000平方米	住宅	51%
中華人民共和國 黑龍江省 哈爾濱市 松北區 松北鎮 之一塊土地	建造中	二零零九年十二月 (第一期)	172,000平方米／ 281,000平方米	住宅	51%
中華人民共和國 雲南省 昆明 安寧縣 連然鎮 大屯新區 之一塊土地	建造中	二零一零年十二月 (第一及二期)	160,000平方米／ 279,000平方米	住宅	80%
中華人民共和國 廣東省 惠州 博羅縣 羅陽鎮 之三塊土地	規劃中	二零一三年十二月	230,000平方米／ 269,000平方米	住宅	80%

持有作銷售物業概要

於二零零八年十二月三十一日

本集團於二零零八年十二月三十一日持有作銷售用途之物業詳情如下：

地點	總地盤面積	用途	集團權益
持有作銷售之物業：			
中華人民共和國 上海徐匯區 賓陽路28弄 1-5號 保利星苑之 59個停車位	不適用	住宅	100%
中華人民共和國 江蘇省 蘇州市 高新區 保利雅苑 之158個停車位	不適用	住宅	100%
中華人民共和國 四川省 重慶市 巴南區 南泉村 之5套別墅	2,209平方米	住宅	51%
中華人民共和國 上海市 浦東新區 唐鎮 上海盛唐府邸 之54個住宅單位	4,112平方米	商業／住宅	50.1%
中華人民共和國 廣東省 深圳市 寶安區 西鄉村 海濱大道 海語西灣 之89個住宅單位、 67個商業單位及 509個停車位	12,250平方米	商業／住宅	51%

持有作銷售物業概要

於二零零八年十二月三十一日

地點	總地盤面積	用途	集團權益
持有作銷售之物業：(續)			
中華人民共和國 黑龍江省 哈爾濱市 南崗區 工電路 頤和家園南區 之21個住宅單位、 13個商業單位及 28個停車位	3,451平方米	商業／住宅	51%
中華人民共和國 廣西省 南寧市 鳳翔路 保利鳳翔花園 之6個商業單位、 206個停車位及 文娛設施	2,735平方米	商業	75%
中華人民共和國 廣西省 南寧市 中國東盟國際經濟園區 朱槿路 南寧龍騰上園 之25個住宅單位 及32個商業單位	6,341平方米	商業／住宅	75%
中華人民共和國 黑龍江省 哈爾濱市 松北區 三環路 水韻長灘 之146個住宅單位	40,822平方米	住宅	58%