



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




建築傳承文明  
智慧彰顯和諧

年報 2009

股份代號: 119



開 啟 文 化 之 門



## 願景

本集團旨在成為富有文化內涵、品牌彰顯的中國領先房地產開發商。

## 使命

本集團秉承「用心做事，誠信做人」的企業精神和優良傳統，推行專業化、市場化、國際化的發展策略，藉著文化內涵提升建築的品質與商業價值，為客戶締造美好的生活環境，同時為股東創造理想的回報。



公司資料	4
股東週年大會通告	5
主席報告	10
管理層討論與分析	18
企業管治報告	46
董事個人簡介	54
董事會報告	56
獨立核數師報告	63
綜合收益表	65
綜合全面收益表	66
綜合財務狀況表	67
財務狀況表	69
綜合權益變動表	70
綜合現金流動表	71
綜合財務報表附註	74
財務概要	174
持有作投資物業概要	175
持有作發展物業概要	178
持有作銷售物業概要	182

# 目錄

## 董事會

### 執行董事

賀平 (主席)  
陳洪生 (副主席)  
王旭  
雪明 (董事總經理)  
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\*

\* 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

中信嘉華銀行有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
中國農業銀行股份有限公司  
交通銀行股份有限公司  
東亞銀行有限公司  
中國民生銀行股份有限公司  
深圳發展銀行股份有限公司

## 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](http://www.polyhongkong.com.hk)  
[www.irasia.com/listco/hk/polyhk](http://www.irasia.com/listco/hk/polyhk)

# 理念

用心做事，誠信為人



## 股東週年大會通告

茲通告保利（香港）投資有限公司（「本公司」）謹訂於二零一零年四月十二日上午十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. 省覽及考慮截至二零零九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. 委聘核數師並授權董事會釐定其薪酬。
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

(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

(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，二零一零年三月八日

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17M樓，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二零零九年年報寄發予股東。





# 上海保利廣場

上海保利廣場座落於上海浦東小陸家嘴金融中心核心區域，享有極稀有的黃浦江一線景觀，與北外灘中央商業區隔江相望，是集商業、辦公、休閒一體的綜合性建築。

本發展由一幢雙塔蝶形主樓與四幢鑽石切割狀獨棟辦公樓組成，樓宇之間以大型商場貫穿，互存空間之餘亦環環緊扣，為客戶提供一應俱全的設施。



“本人欣然報告本集團截至二零零九年財政年度收入為7,196,898,000港元，比二零零八年增加116%。”



主席  
賀平



## 二零零九年度業績

本人欣然報告本集團截至二零零九年財政年度收入為7,196,898,000港元，比二零零八年增加116%。

股東應佔盈利為662,114,000港元，比二零零八年度增加197%。

每股盈利為0.3港元，比二零零八年度增加145%。

董事會建議宣派末期股息每股港幣4.4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。中國保利集團公司主業包括房產產、貿易、資源及文化，被國資委列為重點房地產央企之一，按二零零九年銷售簽約額計排列國內房地產開發企業前三位。

作為中國保利集團公司的海外上市旗艦，本集團把握中國經濟發展帶來的機遇，致力開發優質的房地產項目。經過多年經驗的不斷積累，並獲得母公司多次注入優質資產，本集團房地產開發業務的全國性策略佈局逐漸形成並已逐步成長為以物業開發、物業投資及物業管理為核心的中型房地產上市公司。



## 業務回顧

期內，本集團密切關注宏觀形勢變化，努力把握經濟發展脈搏，抓緊機遇，在確保平穩發展的前提下，進行了多項戰略性、前瞻性的部署，各項經營工作取得好成績，集團發展呈現嶄新面貌。

**整體規模迅速擴大。**二零零九年底，本集團總資產38,365,170,000港元，較二零零八年底的22,316,136,000港元增加16,049,034,000港元或72%；淨資產14,619,950,000港元，較二零零八年底的6,080,061,000港元增加8,539,889,000港元或140%；資產負債率較二零零八年底下降10個百分點，本集團現金及等同現金餘額達10,363,977,000港元，較二零零八年明顯改善。期內成功三次配售，集資4,280,100,000港元，進一步提升本集團發展潛力。

**房地產銷售按年增長一倍以上。**二零零九年銷售簽約額達80億元人民幣，簽約面積達120萬平方米，同比增幅均超過一倍。本集團期內新推出4個新售樓盤銷售，銷售情況良好，而位於上海、南寧、武漢、哈爾濱、濟南及貴陽的14個持續銷售項目也錄得很理想銷售成績。

**主業經營快速增長。**二零零九年底，本集團在建項目20個，在建面積335.8萬平米；期內通過多種渠道，以合理成本積極擴大土地儲備，以維持未來三至五年項目開發之動力。二零零九年底，本集團項目分佈於15個城市，擁有的在建項目及土地儲備逾40個，總建築面積約1,240.5萬平方米，其中位於長三角、珠三角等區域在建及土地儲備總面積由佔整體面積由22%上升至佔40%，土地分佈結構進一步合理，除新進入城市外，大部分區域擁有的在建及儲備項目均在2個或以上，公司持續發展能力顯著提升。

**持續獲得母公司注入優質資產。**二零零九年九月十七日，本集團獲母公司注入位於上海、深圳、蘇州、佛山和海南地區開發項目，以及位於廣州市天河區中信廣場若干辦公樓面積，增加土地儲備約214萬平方米，增加投資物業3.8萬平方米。本集團股本和項目開發實力進一步擴大，為作為中國主要房地產發展商之一奠定良好基礎。

**繼續保持穩健的財務結構。**本集團期內開拓多個融資渠道，當中包括在二零零九年十月份，本集團與中國華融資產管理公司達成了總額達人民幣200億元之戰略合作協議；上海保利廣場10億元信託融資，不但擴闊了本集團融資渠道，也加強了本集團控制融資成本及項目獲取能力。

總結二零零九年，在保障整體資金鏈安全的基礎上，本集團通過一系列積極的措施，適度加快擴展步伐，期內項目銷售取得較大進展，項目規模得以進一步擴大。本集團在多個位於一線城市的投資物業，亦繼續提供了穩定的現金流，為本集團未來發展定了堅實的基礎。

## 發展戰略

二零一零年，國際金融危機對中國經濟及房地產市場的影響仍將持續，國內房地產市場存在更多的不確定因素，本集團預計中國政府可能陸續推出多項防止房地產市場過熱的政策，國際經濟復甦步伐也可能未如理想，市場形勢更趨複雜。面對市場複雜多變，本集團仍將密切關注中國政府對市場發展的立場及房地產市場的走勢，認真採取措施，積極應對中國房地產市場可能出現的短期波動和局部調整。本集團未來的發展戰略包括：

- 在主業發展上，以長三角、珠三角及已進入的區域為重點，進一步加大在這些區域的投資規模及業務比重；堅持以中高檔的住宅產品為主，並逐步形成住宅、商業及寫字樓等多種業態組合；繼續與母公司研究和磋商注入優質資產的可行性。
- 在管理策略方面，繼續加強和提升專業化管理水平，努力降本增效，提高項目盈利能力；不斷提升資金使用效率，控制負債在合理範圍；加大培訓和人材引進力度，培養及打造一流的專業團隊。

- 在項目開發方面，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。二零一零年，本集團將堅持提升項目品質，充分發揮產品優勢，繼續打造具有保利文化特色的產品，使企業更具有競爭力。
- 在項目銷售方面，抓住時機，加快工程進度，加快推出城市中心樓盤、中高檔普通商品房等產品；繼續積極採取靈活的銷售策略，圍繞產品、推廣、價格、客源等方面採取措施，及時銷售，降低市場變化的風險。
- 在項目拓展方面，本集團將以更加靈活的方式，更加多元化的手段獲取價格有競爭力的土地，包括繼續尋求母公司注資、文化地產的主題開發以及收購兼併等渠道，爭取全年繼續增加土地儲備300~500萬平米，繼續在長三角、珠三角等區域找尋更多發展機會，保持在中及西南地區一定的市場開發力度，以更加完善本集團全國性市場佈局。

## 公司前景

中國房地產市場經過二零零九年的持續回暖，國家已開始推出多項房地產調控措施，調控效果已逐步顯現，房地產市場在未來一段時間內不可避免出現波動。但本集團相信隨著中國經濟的穩步發展，城市化進程仍將不斷加快，居民對居住品質和環境要求日益提高，中國房地產業發展長遠空間巨大。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。

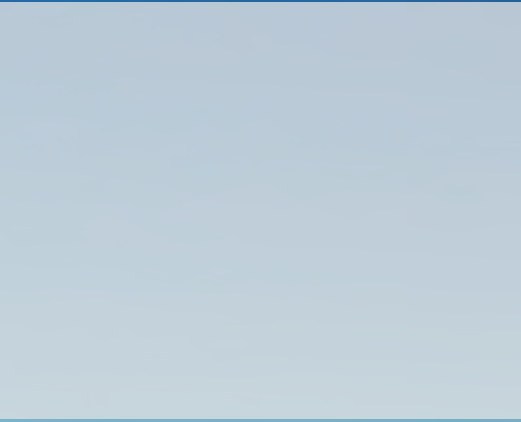
本集團將向著成為中國具有領導地位的主要房地產發展商之一的目標前進，未來二至三年是本集團飛躍發展的關鍵時期。二零一零年，將有7個新開售項目，持續銷售的樓盤有15個，預期本集團營業收入和利潤將會有穩步增長。作為中國保利集團在海外的唯一上市旗艦，本集團對企業的發展前景有信心，相信亦會獲得母公司的持續關注和支持。本集團將積極從變化的形勢中捕捉和把握難得的發展機遇，不斷鞏固市場的領導地位，以保持本集團的持續、健康發展，為股東創造理想回報。

## 鳴謝

過去一年，本集團發展成績理想，銷售以至土地儲備的增加均達至預期目標。本集團取得如此成果，為全體員工的勤奮、團結所致。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





# 貴陽保利溫泉新城

貴陽保利溫泉新城位於貴陽市烏當區，是集4A級溫泉旅遊景區、會所、酒店及商業街於一體的大型別墅及住宅項目。該項目以清晰的分區佈局，以環境為本的設計，讓人完全融入大自然。



### 整體經營情況

於二零零九年，本集團的營業額為7,196,898,000港元（二零零八年同期：3,324,368,000港元），較去年同期增加116%。股東應佔盈利為662,114,000港元（二零零八年同期：222,994,000港元），較去年同期增加197%。每股基本盈利30.00港仙（二零零八年同期：12.22港仙），每股攤薄後盈利29.67港仙（二零零八年同期：12.07港仙），較去年同期分別增加145%及146%。

本集團於二零零九年十二月三十一日之股東權益總額為14,619,950,000港元（二零零八年十二月三十一日：6,080,061,000港元），而每股賬面資產淨值則為4.90港元（二零零八年十二月三十一日：3.18港元）。

### 繼續獲母公司注資

二零零九年九月十七日，本集團獲母公司注入位於上海、深圳、蘇州、佛山和海南地區開發項目，以及位於廣州市天河區中信廣場若干辦公樓面積。本集團以發行約4.03億股代價股份之方式支付，交易已於二零零九年十月十三日完成。此次注資為母公司繼注入上海保利置業集團有限公司及深圳保利投資有限公司後又一重大舉措，持續顯示母公司對本集團房地產發展的強大支持，並進一步鞏固本集團作為中國主要房地產發展商之一的地位。

## 房地產開發業務

期內新開工項目13個，按建築面積計算約180萬平方米；持續銷售項目14個，新開盤項目4個，預售／銷售面積約120萬平方米；竣工並交付使用項目11個，按建築面積計算約173萬平方米。截至二零零九年十二月三十一日，本集團共有逾40個處於不同階段的在建項目及土地儲備，按建築面積計算約1,240萬平方米。

## 銷售情況

隨著二零零九年初中國政府推出多項刺激經濟、放寬信貸等利好政策，中國房地產市場在二零零九年由谷底回升，本集團認真研究政策變化，及時把握機遇，旗下項目銷售情況理想。期內，18個項目預售／銷售面積120萬平方米，比二零零八年的57.3萬平方米增加62.7萬平方米或109%，超額完成經調整全年銷售面積100萬平方米之目標；銷售／預售額共人民幣80億元，比二零零八年的37.3億元增加42.7億元或114%，超出年初所定目標50%以上：

1. 長三角及珠三角地區，銷售表現理想。廣州保利城一期七月開售首推別墅70套，開盤首天認購率達88%；上海保利家園十月份推出三期高層公寓228套，開盤半天即認購97%；上海保利湖畔陽光苑十一月份開盤推出住宅144個，推售單位在開盤不久便已認購一空；
2. 中部及西南部地區，包括武漢、南寧和貴陽等省會城市，各項目銷售成績均保持較高水平。位於南寧市的保利21世家持續熱銷，六月份整個項目住宅接近全部售出；貴陽保利雲山國際六月份推出住宅單位共150套，當天認購率達92%；南寧保利龍騰上園八月份推出商舖134套，開盤後兩個小時內全部售罄；武漢的保利華都九月份二期開盤推出住宅136套，開盤三個小時內全部售罄；
3. 其他地區，如濟南及哈爾濱等省會城市，銷售亦能完成預期目標。六月初，本集團位於濟南市的第二個樓盤－濟南保利花園推出住宅600套，當天認購率達86%；位於哈爾濱的兩個項目－哈爾濱保利公園九號及哈爾濱保利水韻長灘，也錄得理想銷售成績，全年合共錄得約10億元簽約銷售額。

**2009年銷售／2010年預計可供銷售面積（截至2009年底已獲取項目）**

項目名稱	2009年 簽約銷售／ 預售面積 (千平方米)	2010年 預計可供 銷售面積 (千平方米)
1. 上海保利家園	83	102
2. 上海保利湖畔陽光苑	12	32
3. 上海保利金爵公寓	79	-
4. 廣州保利城	128	128
5. 深圳海語西灣	7	-
6. 武漢保利華都	163	166
7. 重慶保利小泉別墅	4	17
8. 貴陽保利溫泉新城	125	196
9. 貴陽保利雲山國際	108	177
10. 南寧保利鳳翔花園	2	-
11. 南寧保利龍騰上園	12	15
12. 南寧保利21世家	116	7
13. 南寧保利山水怡城	0	195
14. 昆明保利寧湖峰境	70	110
15. 哈爾濱保利頤和家園南區	3	-
16. 哈爾濱保利水韻長灘	72	73
17. 哈爾濱保利公園九號	119	41
18. 濟南保利花園	94	103
19. 濟南保利芙蓉	7	12
小計	1,204	
<b>2010年新推樓盤</b>		
1. 上海保利御樽苑		63
2. 上海保利維拉家園		11
3. 惠州保利山水城		98
4. 南寧保利龍湖藍灣		40
5. 貴陽保利國際廣場		57
6. 貴陽保利春天大道		79
7. 哈爾濱保利頤和家園北區		172
合計：		1,894

註：以上銷售數據未含參股項目

## 竣工項目

二零零九年，本集團在開發項目中，竣工落成並交付使用的項目有11個，竣工面積約173.2萬平方米，項目分別為上海保利家園一期、上海保利金爵公寓一期、深圳海語西灣、南寧保利龍騰上園、南寧保利21世家一期、貴陽保利溫泉新城一及二期、武漢保利華都一期、昆明保利寧湖峰境一期、哈爾濱保利公園九號一期、哈爾濱保利水韻長灘一期及濟南保利花園一期。

### 2009年竣工項目列表

項目	總建築面積 (千平方米)	在集團權益
<b>長三角及珠三角地區</b>		
深圳海語西灣	91	51%
保利家園一期	113	100%
上海保利金爵公寓一期	111	50.1%
<b>中西南地區</b>		
武漢保利華都一期	208	100%
貴陽保利溫泉新城一、二期	411	66.5%
南寧保利龍騰上園	127	75%
南寧保利21世家	190	75%
昆明保利寧湖峰境一期	110	80%
<b>其他地區城市</b>		
哈爾濱保利水韻長灘一期	97	58%
哈爾濱保利公園九號一期	142	51%
濟南保利花園一期	132	100%
合計：	1,732	

## 在建項目

目前，本集團在建項目20個，在建總建築面積約336萬平方米。其中分佈在長三角及珠三角區域的項目總建築面積佔整體比重約39%，分佈在其他城市的項目總建築面積佔整體比重約61%。

截至二零零九年十二月三十一日之在建項目：

項目	總佔地面積 (千平方米)	總建築面積 (千平方米)	在集團權益	預期竣工年度
<b>長三角及珠三角地區</b>				
上海保利廣場	27	102	90%	2010年
上海保利家園二、三、四期	128	295	100%	二期2010年
上海保利維拉家園	12	16	100%	2010年
上海保利湖畔陽光苑一、二期	119	284	100%	一期2010年
上海保利金爵公寓二期	18	35	50.1%	2010年
上海保利御樽苑一期	25	52	50.1%	2011年
廣州保利城一、二期	187	382	51%	一期2010年
惠州保利山水城一期	137	130	80%	2011年
<b>中西南地區</b>				
武漢保利文化廣場	12	143	100%	2012年
武漢保利華都二期	47	114	100%	二期2010年
重慶保利小泉別墅二、三期	91	19	51%	2010年
重慶綠地翠谷三、四期	290	314	30%	2010年
貴陽保利溫泉新城三期	85	360	66.5%	2011年
貴陽保利雲山國際一期	66	297	100%	2010年
貴陽保利國際廣場一期	8	97	66.5%	2012年
南寧保利山水怡城	67	271	75%	2010年
昆明保利寧湖峰境二期	45	146	80%	2010年
<b>其他地區城市</b>				
哈爾濱保利水韻長灘二期	100	84	58%	2010年
濟南保利花園二期	34	133	100%	2010年
濟南保利芙蓉	26	84	100%	2010年
合計：	1,524	3,358		

## 土地儲備

二零零九年，本集團分別在上海、廣州、佛山、貴陽、濟南及柳州等地共購入九幅地塊，佔地總面積約164萬平方米，規劃總建築面積約346萬平方米，土地成本約83億元人民幣。

地塊／項目	用途	總佔地面積 (千平方米)	規劃建築面積 (千平方米)
上海嘉定新城C10-6、C14-2地塊	商業、辦公、住宅混合	93	163
上海嘉定新城A04-1、A04-2地塊	居住用地	123	157
廣州馬溪村地塊	商住用地	232	381
廣州南方花卉市場地塊	居住用地	254	443
佛山禪城區地塊	商業、辦公、文化用地 (兼容居住)	49	172
惠州保利山水城	居住用地	128	154
貴陽保利春天大道	商住用地	448	775
柳州白沙路地塊	商住用地	169	775
濟南歷城區祝舜路地塊	居住用地	142	442
合計：		1,638	3,462



另外，母公司在二零零九年九月注入位於上海、深圳、蘇州、佛山和海南等地區可建建築面積約214萬平方米之土地儲備。

地塊／項目	用途	總佔地面積 (千平方米)	規劃建築面積 (千平方米)
1. 上海嘉定新城C13地塊	住宅、商業及酒店	74	168
2. 蘇州獨墅湖地塊	住宅	293	264
3. 深圳布吉地塊	住宅及商業	330	825
4. 佛山順德區地塊	住宅及商業	95	424
5. 海南神州半島地塊	住宅、商業及遊艇碼頭	418	457
合計：		1,210	2,138

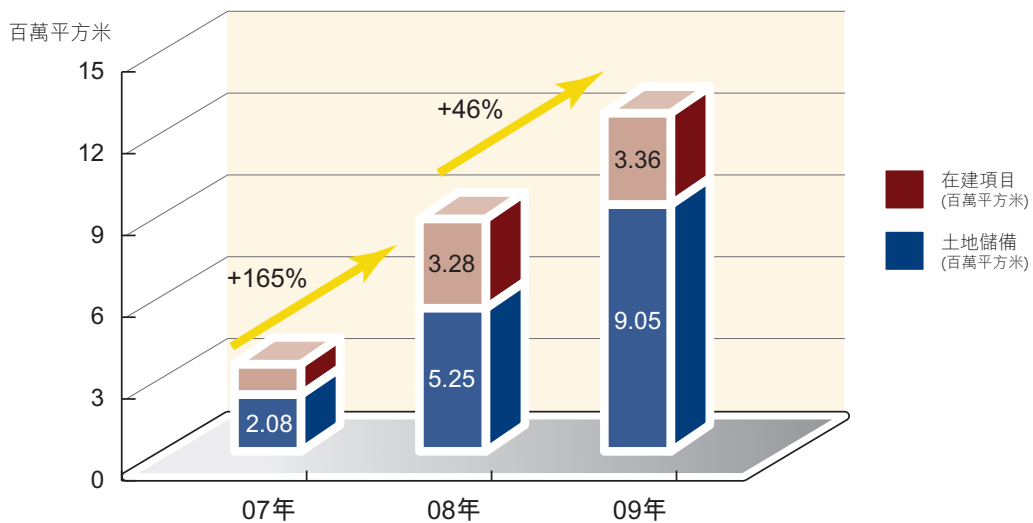
截至二零零九年十二月三十一日，本集團在15個城市，合計擁有地塊面積約465.2萬平方米，規劃建築面積約為904.7萬平方米。

截至二零零九年十二月三十一日之土地儲備：

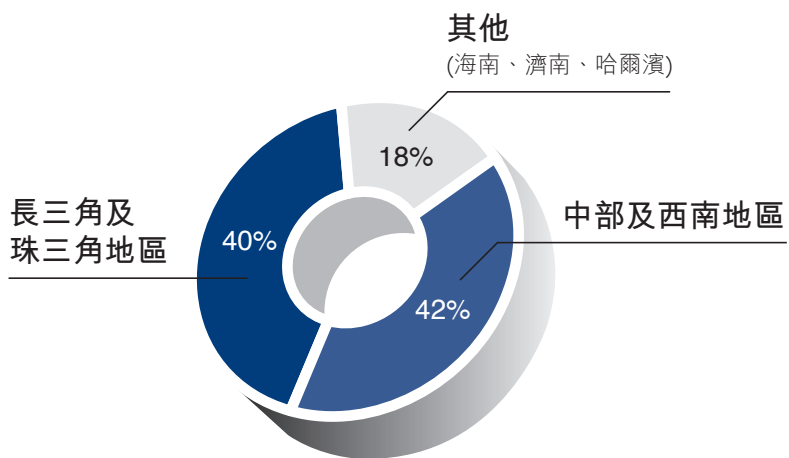
項目	總佔地面積 (平方米)	總建築面積 (千平方米)	在集團權益	預計開工時間
<b>長三角及珠三角地區</b>				
上海保利御樽苑二、三、四期	95	190	50.1%	2010年上半年
上海嘉定新城C13地塊*	74	168	100%	2011年
上海嘉定新城C10-6、C14-2地塊	93	163	100%	2011年
上海嘉定新城A04-1、A04-2地塊	123	157	100%	2011年
蘇州獨墅湖地塊*	293	264	100%	一期2010年下半年
深圳布吉地塊*	330	825	70%	2011年
惠州保利山水城二期	221	337	80%	二期2010年下半年
廣州保利城三期	62	156	51%	三期2010年上半年
廣州馬溪村地塊	232	381	51%	一期2010年下半年
廣州南方花卉市場地塊	254	443	100%	2011年
佛山市禪城區地塊	49	172	51%	2010年下半年
順德龍江地塊*	95	424	100%	一期2010年上半年
<b>中西南地區</b>				
武漢保利華都三期	87	318	100%	2010年上半年
武漢楊園項目	30	84	51%	2010年上半年
金銀潭項目	122	153	100%	2011年
貴陽保利溫泉新城四期	100	231	66.5%	2010年下半年
貴陽保利雲山國際二期	90	376	100%	2010年上半年
貴陽保利國際廣場二期	13	145	66.5%	2011年
貴陽保利春天大道	448	775	66.5%	一期2010年上半年
昆明保利寧湖峰境三期	30	43	80%	2010年下半年
重慶保利小泉別墅四期	52	19	51%	2010年上半年
南寧保利龍湖藍灣	568	527	75%	一期2010年上半年
柳州市白沙路地塊	169	775	100%	一期2010年上半年
<b>其他地區城市</b>				
哈爾濱保利水韻長灘三、四期	345	522	58%	三期2010年下半年
哈爾濱保利公園九號二期	39	139	51%	二期2010年上半年
哈爾濱保利頤和家園北區一、二期	78	361	51%	一期2010年上半年
濟南歷城區祝舜路地塊	142	442	100%	一期2010年下半年
海南神州半島*	418	457	100%	一期2010年下半年
合計：	4,652	9,047		

\* 二零零九年九月由母公司注資

二零零七年至二零零九年本集團在建項目及土地儲備總建築面積持續增長



二零零九年各區域之項目總建築面積（在建項目和土地儲備）比重構成



## 二零一零年購入之土地儲備

二零一零年一、二月份，本集團再購入三幅地塊，當中二幅位於上海市、一幅位於濟南市，為本集團再增添土地儲備約75.4萬平方米。

地塊／項目	用途	總佔地面積 (千平方米)	規劃建築面積 (千平方米)	在集團權益
上海嘉定新城C8-1、 C8-2、C11-1、 D10-2、D10-15地塊	商業、辦公、住宅、 文化娛樂	205	430	100%
上海寶山區地塊	居住、商業、商務辦公	43	100	100%
濟南保利大明湖	居住	80	224	80%
合計：		328	754	

## 投資物業業務回顧

本集團在上海、北京、廣州、武漢、深圳及香港持有多項投資物業。二零零九年，受經濟形勢和市場環境的影響，物業出租市場整體表現較以往有所回落，本集團旗下的收租物業亦受到影響。本集團通過加強管理，提升服務競爭力，降低經營成本和風險等多種有效措施，期內本集團旗下收租物業保持了較高出租率。

截至二零零九年十二月三十一日，本集團持有投資物業應佔建築面積約32.2萬平方米，二零零九年累計營業收入29,647萬元人民幣。投資物業為本集團提供長期穩定的收入來源。

投資物業列表

截至二零零九年十二月三十一日主要投資物業及酒店列表

地區	項目	建築面積 (千平方米)	集團應佔 (%)	功能
上海	上海證券大廈	100	48%	辦公樓
北京	北京保利大廈	95	75%	辦公樓、酒店及劇院
北京	北京麗京花園別墅	22	55%	公寓、別墅
廣州	廣州中信廣場	38	60%	辦公樓
深圳	深圳保利文化廣場	148	91%	商場、影院、劇院等
武漢	湖北保利白玫瑰大酒店	33	100%	酒店
	合計：	436		



穿 越 文 明 之 門



## 物業管理業務回顧

本集團持有多家物業管理公司是從事酒店和高端物業管理。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。

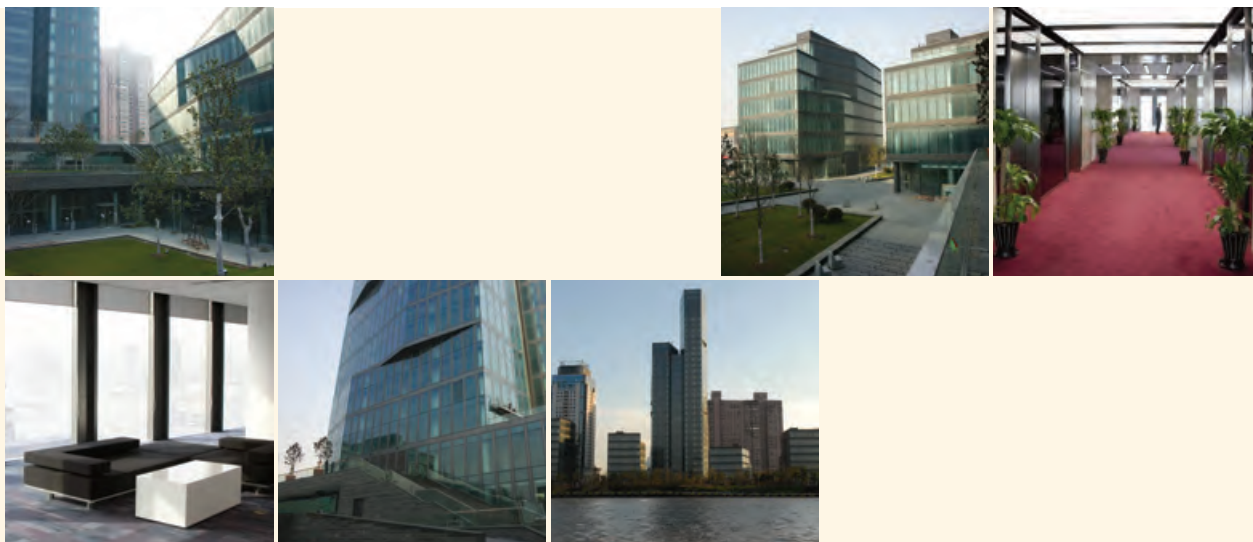
二零零九年，物業公司實現收入8,101萬元人民幣，管理54個物業項目共630萬平方米建築面積，涉及辦公樓、酒店、商場、別墅、住宅等多個領域。

## 在建項目簡介

### 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資源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。

項目處於工程施工階段，預計於二零一零年上半年竣工。



## 2、上海保利家園（二、三、四期）

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，項目分四期開發，合共總建築面積約40.8萬平方米，將建成集商業、高層公寓、聯排別墅為一體的住宅小區。本集團持有項目100%權益。

項目一期總建築面積11.3萬平方米，已於二零零九年竣工；項目二、三、四期總建築面積29.5萬平方米，現正在施工階段，預計於二零一零年至二零一二年初內分期竣工。截至二零零九年十二月三十一日，全年累計簽約銷售別墅和住宅建築面積合共約8.3萬平方米。

## 3、上海保利維拉家園

上海保利維拉家園位於上海市楊浦區，緊鄰城市副中心，項目佔地面積約1.2萬平方米，總建築面積約1.6萬平方米，由六幢多層電梯花園洋房組成，將建設為融入北歐建築特色的江南小鎮。本集團持有項目100%權益。

項目現處於施工階段，計劃於二零一零年一季度開始預售，同年竣工並交付使用。





#### 4、上海保利湖畔陽光苑（一、二期）

上海保利湖畔陽光苑位於上海市嘉定區嘉定新城核心區，屬於嘉定新城的教育及生活配套區，興建中輕軌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。項目佔地面積約11.9萬平方米，總建築面積約28.4萬平方米。本集團持有項目100%權益。

項目分二期開發，一、二期現均處於施工階段，一期總建築面積約5.8萬平方米，預計於二零一零年竣工，二期預計於二零一一年竣工。一期已於二零零九年十一月開始預售，截至二零零九年十二月三十一日，全年累計簽約銷售住宅建築面積約1.2萬平方米。

#### 5、上海保利金爵公寓（二期）

上海保利金爵公寓位於上海「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，將建成中高端住宅小區。本集團持有項目50.1%權益。

項目一期總建築面積約11.1萬平方米，已於二零零九年竣工；二期現處於施工階段，預計於二零一零年底竣工。截至二零零九年十二月三十一日，全年累計簽約銷售高層住宅建築面積約7.9萬平方米。



## 6、 上海保利御樽苑（一期）

上海保利御樽苑位於上海市浦東新區唐鎮，該區為上海市未來五年重點建設的新市鎮之一。項目佔地面積約12萬平方米，總建築面積約24.2萬平方米，將建設為集別墅、公寓和商業於一體的居住社區。本集團持有項目50.1%權益。

整個項目分四期開發，一期建築面積約5.2萬平方米，現正處於施工階段，預計於二零一零年開售，同年竣工並交付使用。

## 7、 廣州保利城（一、二期）

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53.8萬平方米，將建設為別墅、多層洋房、高層公寓等各類住宅。本集團持有項目51%權益。

整個項目分三期開發，項目一、二期建築面積約38.2萬平方米均正處於施工階段，一期建築面積約22.3萬平方米，其中高層住宅約17.8萬平方米已竣工並交付使用，別墅預計於二零一零年竣工；二期建築面積約15.9萬平方米，計劃於二零一零年開售。預計於二零一一年竣工。截至二零零九年十二月三十一日，全年累計簽約銷售高層住宅及別墅建築面積約12.8萬平方米。



### 8、惠州保利山水城（一期）

惠州保利山水城位於廣東省惠州市，距惠州城市中心區約10分鐘車程，所在地自然景觀資源豐富。項目佔地35.8萬平方米，建設總面積約46.7萬平方米，為集別墅、洋房、高層全宅以及商業街於一體的大型居住社區。本集團持有項目80%權益。

項目分四期開發，第一期建築面積約13萬平方米，已於二零零九年八月動工，預計於二零一零年開售、二零一一年竣工。

### 9、武漢保利文化廣場

武漢保利文化廣場位於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。本集團持有項目100%權益。

項目現處於工程施工階段，預計於二零一二年竣工。



## 10、武漢保利華都（二期）

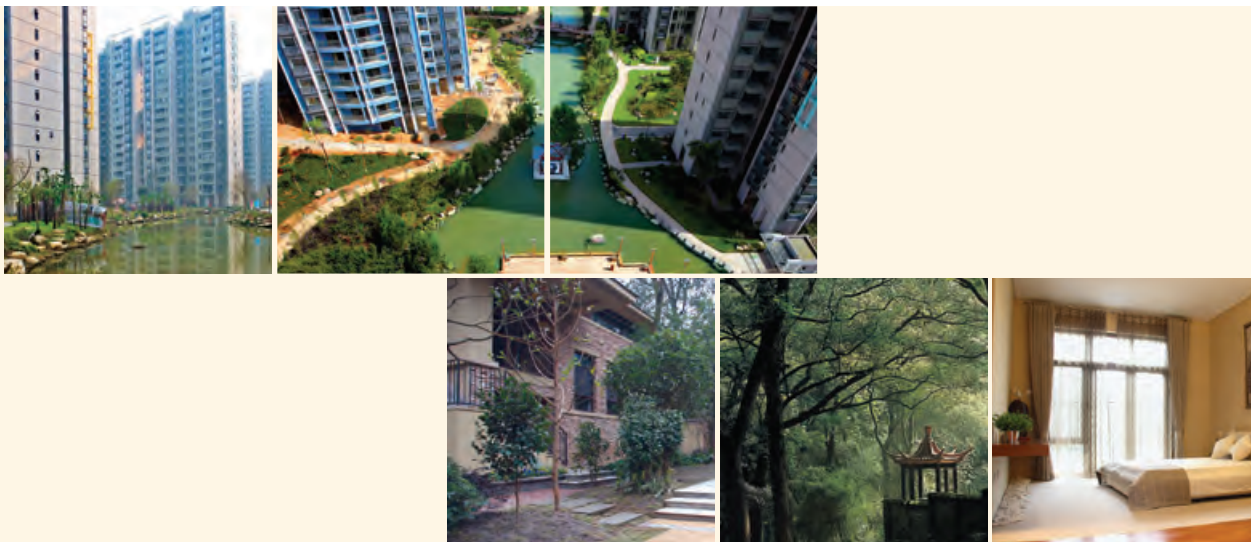
武漢保利華都位於武漢市東湖新技術開發區光谷核心地帶，毗鄰城市地鐵。項目北眺著名的東湖風景區，南瞰浩淼的南湖，環境優美。項目佔地面積約19.9萬平方米，總建築面積約64萬平方米，將建成為中高端住宅小區。本集團持有項目100%權益。

項目分三期建設，項目一期總建築面積20.8萬平方米，已於二零零九年竣工；項目二期總建築面積11.4萬平方米，現處於施工階段，預計於二零一零年竣工；項目一期住宅已全部售出，二期於二零零九年九月開盤預售。截至二零零九年十二月三十一日，全年累計簽約銷售住宅建築面積約16.3萬平方米。

## 11、重慶保利小泉別墅（二、三期）

重慶保利小泉別墅位於重慶市十佳旅遊風景名勝地之一的南溫泉風景區，項目佔地面積約21.0萬平方米，總建築面積約5.8萬平方米，為高端純獨立溫泉別墅社區。本集團持有項目51%權益。

項目一期已於二零零八年竣工；二、三期總建築面積約1.9萬平方米，現處於施工階段，預計於二零一零年開售、二零一零年竣工。



**12、重慶綠地翠谷（三、四期）**

重慶綠地翠谷位於重慶北部新區，四周環山，環境優美。項目佔地面積約52.3萬平方米，總建築面積約48.3萬平方米，項目包括聯排別墅與花園洋房等中高端住宅，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、四期現處於施工階段，預計分別於二零一零年及二零一一年竣工。截至二零零九年十二月三十一日，全年累計簽約銷售住宅建築面積約8.0萬平方米。

**13、貴陽保利溫泉新城（三期）**

貴陽保利溫泉新城位於貴州省貴陽市烏當區，項目佔地面積48.2萬平方米，總建築面積100.5萬平方米，為大型溫泉文化住宅項目。本集團持有項目66.5%權益。

項目一、二期建築面積41.1萬平方米已於二零零九年竣工；三期建築面積36.0萬平方米，現處於施工階段，預計於二零一零年開售、二零一一年竣工。

截至二零零九年十二月三十一日，一、二期全年累計簽約銷售建築面積約12.5萬平方米。



#### 14、貴陽保利雲山國際（一期）

貴陽保利雲山國際位於貴陽市黔靈公園東北側，與小關湖隔山相望，臨近省政府，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，總建築面積約67.3萬平方米。本集團持有項目100%權益。

項目一期建築面積約29.7萬平方米，現處於施工階段，預計於二零一零年竣工。截至二零零九年十二月三十一日，全年累計簽約銷售住宅建築面積約10.8萬平方米。

#### 15、貴陽保利國際廣場（一期）

貴陽保利國際廣場位於貴陽市南明區南明河畔，貴陽大劇院旁，擁有近300米河岸線，與貴州省委冠洲賓館隔河相望。項目佔地面積約2.1萬平方米，總建築面積約24.2萬平方米，將建住宅、商場、寫字樓及美術館等設施，為多元化綜合性地產項目。本集團持有項目66.5%權益。

項目分兩期開發，一期總建築面積約9.7萬平方米，現正在施工階段，預計於2012年竣工，整體項目預計於2013年竣工。



## 16、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，規劃為建有多棟高層住宅的小區。本集團持有項目75%權益。

項目已於二零零九年初開工，並於二零零九年十一月開始預售，預計於二零一零年竣工。

## 17、昆明保利寧湖峰境（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。本集團持有項目80%權益。

項目分三期開發，其中一期總建築面積約11.0萬平方米，已於二零零九年竣工；二期建築面積約14.6萬平方米現正在施工階段，預計於二零一零年竣工。一期於二零零九年四月開始預售，截至二零零九年十二月三十一日，全年累計簽約銷售住宅及別墅建築面積約7.0萬平方米。



### 18、哈爾濱保利水韻長灘（二期）

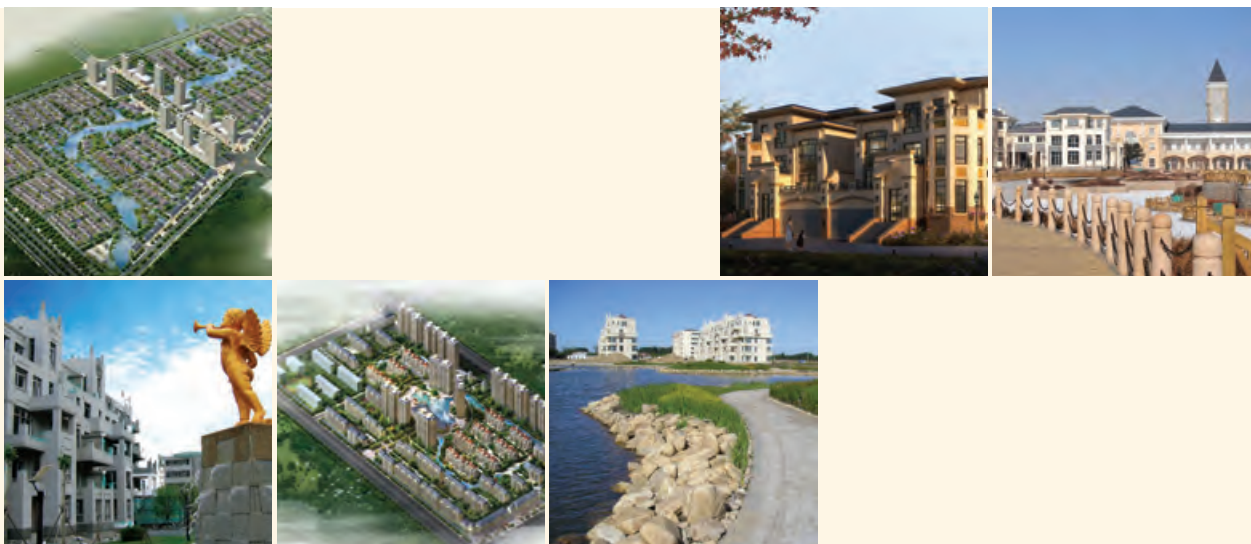
哈爾濱保利水韻長灘毗鄰哈爾濱市政府辦公區，附近建有金融商貿服務中心、龍文化主題公園與松北大學城。整個項目佔地約56.7萬平方米，總建築面積約70.3萬平方米，計劃發展為以別墅為主的大型高端低密度住宅社區。本集團持有項目58%權益。

項目一期建築面積約9.7萬平方米，已於二零零九年竣工；項目二期建築面積約8.4萬平方米，已於二零零九年下半年開工，預計於二零一零年開售，二零一零年竣工。截至二零零九年十二月三十一日，全年累計簽約銷售別墅建築面積約7.2萬平方米。

### 19、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，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。

項目分二期開發，一期建築面積約14.2萬平方米，已於二零零九年下半年竣工。二期計劃於二零一零年開工。截至二零零九年十二月三十一日，全年累計簽約銷售住宅建築面積約11.9萬平方米。





**20、 濟南保利花園（二期）**

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26.5萬平方米，將建設為高端住宅社區。本集團持有整個項目100%權益。

項目分二期開發，一期總建築面積約13.2萬平方米，已於二零零九年底竣工，二期總建築面積約13.3萬平方米，現正在施工階段，預計於二零一零年竣工。一期已於二零零九年六月開始預售，截至二零零九年十二月三十一日，全年累計簽約銷售住宅建築面積約9.4萬平方米。

**21、 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，項目佔地約2.6萬平方米，總建築面積約8.4萬平方米，將建設為公寓住宅項目。本集團持有整個項目100%權益。

項目當中3棟住宅已竣工並交付使用，其餘11棟現處於施工階段，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，住宅已售完。截至二零零九年十二月三十一日，全年累計簽約銷售住宅建築面積約0.7萬平方米。



## 投資物業簡介

### 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，是上海證券交易所所在地，本集團共持有大廈樓面面積約4.8萬平方米，其中約0.2萬平方米為自用，約4.6萬平方米出租。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，租金收入7,607萬元人民幣，全年平均出租率83%，平均租金為人民幣6.0元／平方米／天，比對去年同期6.2元／平方米／天下降約3%。雖然，二零零九年租金略有回調，但出租率年底已回升至98%，預期二零一零年整體租金將維持穩定。



**2、北京保利大廈**

北京保利大廈位處鄰近各國駐華領事館區及中心商業區，是集四星級酒店、2萬平方米辦公樓及劇院於一體的綜合建築物。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，全年營業額約1.09億元人民幣，較去年同期的1.31億元下降17%。酒店方面，出租率全年維持約六成以上，平均租金人民幣602元／天／間，比上年同期人民幣825元下降約27%。與此同時，辦公樓維持在高出租率水平，達97%，平均租金人民幣6.4元／平方米／天，比上年同期人民幣6.3元／平方米／天上升約2%。

**3、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端房地產項目，距離燕莎商圈只需要十五分鐘的車程，周邊自然環境優美，交通便利。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約5,800平方米和商業物業約6,300平方米。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，全年收入1,225萬元人民幣。



#### 4、廣州中信廣場

廣州中信廣場位於廣州市天河北路，佔地2.2萬平方米，總建築面積32.2萬平方米，由一幢80層的主樓、五層高的商場及兩幢38層的副樓組成，為區內一流的辦公及商住物業。本集團持有中信廣場當中3.8萬平方米辦公樓的60%權益。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，收購後收入1,479萬元人民幣。

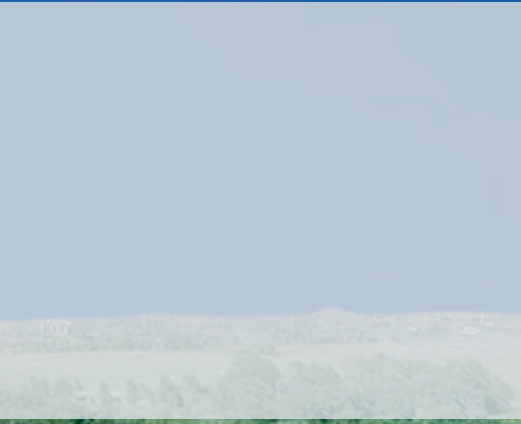
#### 5、深圳保利文化廣場

深圳保利文化廣場位於深圳市南山商業文化中心的核區，總建築面積逾14.8萬平方米，當中已售出之商場面積約1.3萬平方米，為一個集餐飲、購物、劇院、會展、影院、博物館、康體等功能於一身的大型文化商業項目。二零零九年，商場出租率維持在85%以上，租金收入4,076萬元人民幣，比上年同期3,230萬元人民幣，上升846萬元人民幣或26%。本集團持有建築面積13.5萬平方米，約佔項目91%權益。

#### 6、湖北保利白玫瑰大酒店

湖北保利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。湖北保利白玫瑰大酒店改造後於二零零九年下半年復業，修繕後酒店已由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。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，全年收入為1,738萬元人民幣。





# 深圳保利文化廣場

深圳保利文化廣場座落於深圳市南山區商業文化中心，毗鄰深圳市、連接香港的西部通道，建築與地鐵後海站直接相連，地理位置優越。

本物業分為劇院和商場兩大部分。保利劇院外牆線條流暢，是深圳市唯一一家達國際領先水平、國內一流標準的劇院，擁有逾1,500個座位的劇院，在深圳市文化演出界扮演著重要角色。



本企業管治報告呈列涵蓋截至二零零九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，惟本公司於二零一零年一月二十一日收到林德城先生之通知書，內容有關彼於截至二零零九年十二月三十一日止年度全年業績之禁制期內買賣300,000股股份則除外。

## 董事會

於截至二零零九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，一次考慮撤換核數師及修訂審核委員會之職權範圍。

於截至二零零九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	4/4
雪明先生	執行董事兼董事總經理	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
蔡澍鈞先生	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。

## 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， <i>太平紳士</i>	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	執行董事

薪酬委員會自成立以來之主席一直為姚剛先生，*太平紳士*。

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。

## 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，並且討論撤換核數師本集團之內部監控和持續關連交易事宜。

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
蔡澍鈞先生	獨立非執行董事	4/4
葉振忠先生	非執行董事	4/4

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。

## 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	4,200
非核數服務	—
	<hr/>
總計	<u>4,200</u>

## 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  
雪明

二零一零年二月二十二日

## 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。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；
- 向董事會建議批准更換核數師；及
- 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

蔡樹鈞

葉振忠

香港，二零一零年二月二十二日



# 上海保利家園

上海保利家園位於上海嘉定新城中心區內，擁有庭院式聯體別墅、公寓，以及商業文化配套的「親情式」住宅生活區。



### 執行董事

**賀平**，六十四歲，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**，六十歲，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**，五十歲，於二零零七年十月至二零零九年七月期間任本公司之董事總經理。彼為中國保利之董事、副總經理及保利控股之董事總經理（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**，四十八歲，於二零零六年四月被委任為本公司之董事，並於二零零九年七月獲委任為本公司董事總經理。彼持有中國人民大學經濟碩士學位。彼為高級經濟師，於管理方面擁有逾二十九年經驗。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。彼亦為中國保利之副總經理及保利控股之董事兼副總經理。

**韓清濤**，四十九歲，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十五年經驗。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**，三十九歲，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**，六十一歲，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）之高級顧問。陳先生於投資管理方面擁有逾十九年經驗。

## 非執行董事

**葉振忠**，五十三歲，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*，八十五歲，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**，四十九歲，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。彼在會計財務界具二十九年以上經驗，對不同性質之業務均有廣泛認識。林先生為連達科技控股有限公司之獨立非執行董事。彼亦為Far City Mining Limited之主席兼行政總裁，其公司股份於加拿大多倫多交易所上市。

**蔡澍鈞**，五十五歲，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三十一年豐富經驗。蔡先生亦為天譽置業（控股）有限公司（已委任臨時清盤人）之獨立非執行董事。



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」）截至二零零九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54。

### 業績及分配

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績載於年報第65頁之綜合收益表內。

年內並無派付中期股息。董事會建議於二零一零年六月十一日向股東派付末期股息每股0.044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37。

### 投資物業

於二零零九年十二月三十一日，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4,476,339,000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17。

### 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18。

## 本公司可供分派儲備

截至二零零九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155,469,000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  
雪 明 (董事總經理)  
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

根據本公司之組織章程細則第116條，雪明先生、葉黎聞先生、陳德志先生及蔡樹鈞先生將會退任，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

於二零零九年十二月三十一日，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

賀平先生於本公司已發行股本中持有4,500,000股股份(0.15%)。

## 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
姚 剛， <i>太平紳士</i>	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
		40,450,000	40,450,000

除上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，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38。

## 購買股份或債券之安排

除附註38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。

## 主要股東

除上文所披露有關若干董事之權益外，於二零零九年十二月三十一日，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：

本公司每股面值**0.5**港元之普通股

股東名稱	實益擁有人	股份數目			股份總數	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
		投資經理	由受控制公司 持有	託管商/ 核准借出代理人		
<b>好倉</b>						
Congratulations Company Ltd.	819,129,080	-	-	-	819,129,080	27.45%
Source Holdings Limited	228,398,760	-	100,086,800	-	328,485,560 (附註1)	11.01%
Ting Shing Holdings Limited	-	-	1,147,614,640 (附註2)	-	1,147,614,640	38.46%
保利（香港）控股有限公司	111,446,476	-	1,147,614,640 (附註3)	-	1,259,061,116	42.19%
保利南方集團有限公司	253,788,246	-	-	-	253,788,246	8.50%
中國保利集團公司	-	-	1,512,849,362 (附註4)	-	1,512,849,362	50.70%
JPMorgan Chase & Co.	1,540,000	231,502,000	-	69,802,690	302,844,690	10.15%
Royson Lyman (附註5)	-	-	159,478,000	-	159,478,000	5.34%
Elke Lu (附註5)	-	-	159,478,000	-	159,478,000	5.34%
Delta Venture Holdings Limited (附註5)	-	-	159,478,000	-	159,478,000	5.34%
<b>可供借出之股份</b>						
JPMorgan Chase & Co.	-	-	-	69,802,690	69,802,690	2.34%

## 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。
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819,129,080股股份而間接持有1,147,614,640股股份，因此被視為持有1,147,614,640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111,446,476股股份及透過其全資附屬公司Ting Shing Holdings Limited間接持有1,147,614,640股股份，因此被視為持有1,259,061,116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. Royson Lyman先生和Elke Lu先生各自持有Delta Venture Holdings Limited之50%權益。

除上文所披露者外，本公司並無獲通知有關於二零零九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52。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52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。

## 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38。

## 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

於截至二零零九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

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

雪明

香港，二零一零年二月二十二日



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65至第173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,此等綜合財務報表包括於二零零九年十二月三十一日之綜合及公司財務狀況表及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、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佈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。

本行已根據香港會計師公會頒佈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 貴集團於二零零九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  
二零一零年二月二十二日

## 綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入	8	<b>7,196,898</b>	3,324,368
銷售成本		<b>(5,518,651)</b>	(2,520,748)
毛利		<b>1,678,247</b>	803,620
投資物業之公平值增加淨額	17	<b>49,885</b>	28,676
其他收入	9	<b>82,823</b>	136,077
銷售開支		<b>(243,521)</b>	(169,838)
行政開支		<b>(509,033)</b>	(385,426)
持作買賣投資之公平值減少淨額		<b>(741)</b>	(37,499)
以股權結算之股份支付開支	38(b)	<b>(7,060)</b>	(32,554)
出售一家附屬公司權益之收益	44	<b>196,797</b>	-
收購附屬公司權益折讓	42(b)	-	241,488
可供出售投資之減值虧損	30(a)	-	(141,437)
持作出售物業之撇減		<b>(13,083)</b>	(4,042)
應收短期貸款之減值虧損	29	-	(5,959)
應收貿易賬款之減值虧損	28	<b>(3,360)</b>	(4,609)
融資成本	10	<b>(86,327)</b>	(75,831)
分佔聯營公司業績	22	<b>(6,834)</b>	2,120
分佔共同控制企業業績	23	<b>(7,506)</b>	(5,682)
除稅前溢利	13	<b>1,130,287</b>	349,104
所得稅開支	14	<b>(314,127)</b>	(74,590)
年內溢利		<b>816,160</b>	274,514
下列應佔：			
本公司擁有人		<b>662,114</b>	222,994
非控股權益		<b>154,046</b>	51,520
		<b>816,160</b>	274,514
每股盈利	16		
— 基本		<b>30.00</b> 仙	12.22仙
— 攤薄		<b>29.67</b> 仙	12.07仙

載於第74頁至第173頁之附註為此等綜合財務報表之一部份。由於年內溢利而應付予本公司擁有人之股息之詳情載於附註15。

## 綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年內溢利	<b>816,160</b>	274,514
<b>其他全面收入</b>		
海外業務之財務報表換算產生之匯兌差額	-	243,475
可供出售投資之公平值變動	<b>230,493</b>	(205,526)
物業重估（虧損）盈餘	<b>(86,400)</b>	22,489
稅務影響前之其他全面收入	<b>144,093</b>	60,438
物業重估產生之遞延稅項資產（負債）	<b>21,600</b>	(5,622)
年內其他全面收入，扣除稅項	<b>165,693</b>	54,816
年內全面收入總額	<b>981,853</b>	329,330
下列應佔：		
本公司擁有人	<b>839,964</b>	244,091
非控股權益	<b>141,889</b>	85,239
	<b>981,853</b>	329,330

載於第74頁至第173頁之附註為此等綜合財務報表之一部份。

# 綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	17	<b>4,476,339</b>	3,392,821
物業、廠房及設備	18	<b>1,111,026</b>	1,036,814
預付租賃款項－非即期部份	19	<b>400,829</b>	347,265
商譽	20	<b>790,716</b>	–
於聯營公司之權益	22	<b>164,025</b>	66,815
於共同控制企業之權益	23	<b>1,630</b>	1,422
可供出售投資	30	<b>346,340</b>	115,847
會所會籍		<b>1,130</b>	1,130
收購土地使用權已付按金	24	<b>2,789,257</b>	1,275,637
收購附屬公司已付按金	25	<b>186,742</b>	–
遞延稅項資產	45	<b>93,003</b>	148,649
		<b>10,361,037</b>	6,386,400
<b>流動資產</b>			
發展中物業	26	<b>14,335,346</b>	11,284,857
持作出售物業		<b>2,068,511</b>	509,694
其他存貨	27	<b>29,749</b>	28,045
應收貿易及其他賬款	28	<b>623,999</b>	605,924
預付租賃款項－即期部份	19	<b>10,931</b>	9,222
應收短期貸款	29	<b>–</b>	96,013
持作買賣投資	31	<b>9,897</b>	16,526
收購物業發展項目已付按金	32	<b>216,155</b>	45,506
應收一家聯營公司款項	22	<b>62,571</b>	–
應收共同控制企業款項	23	<b>2,275</b>	2,275
應收同系附屬公司款項	33(a)	<b>28,138</b>	53,771
應收附屬公司非控股股東款項	33(b)	<b>144,252</b>	72,000
應收關連公司款項	33(c)	<b>11,430</b>	6,826
可收回稅項		<b>96,902</b>	35,683
已抵押銀行存款	34	<b>263,548</b>	51,491
銀行結存、存款及現金	34	<b>10,100,429</b>	3,111,903
		<b>28,004,133</b>	15,929,736
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他賬款	35	<b>2,276,723</b>	1,625,823
預售按金		<b>4,569,206</b>	1,738,770
物業租金按金		<b>71,589</b>	60,142
應付最終控股公司款項	33(a)	<b>992,315</b>	826,216
應付中間控股公司款項	33(a)	<b>886,192</b>	1,536,464
應付同系附屬公司款項	33(a)	<b>388,584</b>	201,493
應付附屬公司非控股股東款項	33(b)	<b>749,955</b>	920,960
應付聯營公司款項	22	<b>85,294</b>	34,130
應付稅項		<b>663,404</b>	673,457
銀行借貸－一年內到期	36	<b>2,683,635</b>	1,552,831
		<b>13,366,897</b>	9,170,286
<b>流動資產淨值</b>		<b>14,637,236</b>	6,759,450
<b>總資產減流動負債</b>		<b>24,998,273</b>	13,145,850

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>資本及儲備</b>			
股本	37	<b>1,491,996</b>	955,524
儲備		<b>13,127,954</b>	5,124,537
本公司擁有人應佔股權		<b>14,619,950</b>	6,080,061
非控股權益		<b>1,518,950</b>	1,076,983
<b>股權總額</b>		<b>16,138,900</b>	7,157,044
<b>非流動負債</b>			
銀行借貸—一年後到期	36	<b>8,043,210</b>	5,245,345
同系附屬公司貸款	40	<b>171,936</b>	162,203
遞延稅項負債	45	<b>644,227</b>	581,258
		<b>8,859,373</b>	5,988,806
		<b>24,998,273</b>	13,145,850

載於第74頁至第173頁之附註為此等綜合財務報表之一部份。

第65頁至第173頁之綜合財務報表於二零一零年二月二十二日經由董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

賀平  
主席

雪明  
董事總經理

## 財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之權益	21	<b>150,056</b>	160,056
應收附屬公司款項	33(d)	<b>10,833,513</b>	5,123,706
可供出售投資	30	<b>32,487</b>	32,487
		<b>11,016,056</b>	5,316,249
<b>流動資產</b>			
其他應收賬款		<b>8,574</b>	7,314
銀行結存、存款及現金	34	<b>2,299,927</b>	201,792
		<b>2,308,501</b>	209,106
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款		<b>5,444</b>	3,226
應付附屬公司款項	33(d)	<b>317,319</b>	297,351
銀行借貸—一年內到期	36	<b>300,000</b>	250,000
		<b>622,763</b>	550,577
<b>流動資產（負債）淨值</b>		<b>1,685,738</b>	(341,471)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>12,701,794</b>	4,974,778
<b>資本及儲備</b>			
股本	37	<b>1,491,996</b>	955,524
儲備	39	<b>10,809,798</b>	3,569,254
		<b>12,301,794</b>	4,524,778
<b>非流動負債</b>			
銀行借貸—一年後到期	36	<b>400,000</b>	450,000
		<b>12,701,794</b>	4,974,778

載於第74頁至第173頁之附註為此等綜合財務報表之一部份。

第65頁至第173頁之綜合財務報表於二零一零年二月二十二日經由董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

賀平  
主席

雪明  
董事總經理

# 綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											非控股權益	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			
	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
年內全面收入總額	-	-	-	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38)	-	-	32,554	-	-	-	-	-	-	-	-	32,554	-	32,554
行使購股權	4,250	7,395	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,645	-	11,645
就收購深圳保利投資有限公司及其附屬公司 (「深圳保利」) 發行股份 (附註42(a))	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)	-	-	-
已付附屬公司非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,836)	(1,836)
已付股息 (附註15)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(95,553)	(95,553)	-	(95,553)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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
於二零零九年一月一日	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
年內全面收入總額	-	-	-	(52,643)	-	-	-	230,493	-	-	662,114	839,964	141,889	981,853
確認以股權結算之股份支付開支 (附註38)	-	-	7,060	-	-	-	-	-	-	-	-	7,060	-	7,060
行使購股權	150	1,547	(260)	-	-	-	-	-	-	-	-	1,437	-	1,437
配售股份	335,000	3,945,100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,280,100	-	4,280,100
就收購Dig Support Limited及其附屬公司 (「Big Support集團」) 和Golden Huge Limited及其附屬公司 (「Golden Huge集團」) 發行股份 (附註42(a))	201,322	3,378,183	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,579,505	-	3,579,505
股份發行開支	-	(129,956)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(129,956)	-	(129,956)
轉讓	-	-	-	-	-	-	77,613	-	-	-	(77,613)	-	-	-
已付附屬公司非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,537)	(2,537)
已付股息 (附註15)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(38,221)	(38,221)	-	(38,221)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42,947	42,947
收購於附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,321)	(8,321)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	267,989	267,989
於二零零九年十二月三十一日	1,491,996	10,587,718	42,694	30,829	474,811	23,917	149,172	1,716	307,485	5,798	1,503,814	14,619,950	1,518,950	16,138,900

於二零零九年十二月三十一日，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（二零零八年：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（二零零八年：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。

載於第74頁至第173頁之附註為此等綜合財務報表之一部份。

# 綜合現金流動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利	<b>1,130,287</b>	349,104
就以下項目作出調整：		
已確認其他應收賬款減值虧損撥回	<b>(5,688)</b>	-
已確認應收短期貸款減值虧損撥回	<b>(3,705)</b>	(5,000)
已確認應收貿易賬款減值虧損撥回	<b>(3,838)</b>	-
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
應收貿易賬款減值虧損	<b>3,360</b>	4,609
可供出售投資減值虧損	-	141,437
持作出售物業撇減	<b>13,083</b>	4,042
收購附屬公司額外權益產生之商譽減值虧損	<b>1,666</b>	-
收購附屬公司權益折讓	-	(241,488)
預付租賃款項攤銷	<b>10,210</b>	8,987
銀行利息收入	<b>(40,448)</b>	(19,746)
第三方委託貸款利息收入	<b>(1,820)</b>	-
證券投資股息收入	<b>(3,377)</b>	-
物業、廠房及設備折舊	<b>62,565</b>	58,275
融資成本	<b>76,595</b>	66,962
出售投資物業收益	<b>(1,768)</b>	-
出售物業、廠房及設備虧損	<b>9,628</b>	1,460
出售附屬公司權益收益	<b>(196,797)</b>	-
出售持作買賣投資虧損	<b>1,141</b>	-
估算利息開支	<b>9,732</b>	8,869
持作買賣投資公平值減少淨額	<b>741</b>	37,499
投資物業公平值增加淨額	<b>(49,885)</b>	(28,676)
分佔聯營公司業績	<b>6,834</b>	(2,120)
分佔共同控制企業業績	<b>7,506</b>	5,682
以股權結算之股份支付開支	<b>7,060</b>	32,554
	<i>38(b)</i>	
營運資金變動前經營現金流動	<b>1,033,082</b>	399,271
發展中物業及持作出售物業增加	<b>(1,347,271)</b>	(1,299,187)
其他存貨增加	<b>(1,704)</b>	(8,368)
應收貿易及其他賬款減少(增加)	<b>84,961</b>	(296,598)
應收短期貸款減少	-	2,222
收購物業發展項目已付按金增加	<b>(170,649)</b>	(45,506)
持作買賣投資增加	-	(1,680)
應付貿易及其他賬款減少	<b>(49,271)</b>	(660,146)
預售按金增加	<b>2,830,436</b>	654,455
物業租金按金增加	<b>11,447</b>	17,624
經營所得(所用)現金淨額	<b>2,391,031</b>	(1,237,913)
已付中國所得稅	<b>(344,497)</b>	(92,071)
已付利息	<b>(811,963)</b>	(519,845)
<b>經營業務所得(所用)現金淨額</b>	<b>1,234,571</b>	(1,849,829)



截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>投資活動</b>			
購買物業、廠房及設備		<b>(122,847)</b>	(106,871)
已付收購土地使用權按金		<b>(1,815,092)</b>	(561,433)
收購附屬公司（扣除所收購現金及等同現金）	42	<b>98,731</b>	848,099
購買持作買賣投資		<b>(9,433)</b>	-
收購於附屬公司之額外權益	41	<b>(24,478)</b>	-
同系附屬公司還款		<b>25,633</b>	7,355
購買投資物業		<b>(20,582)</b>	(1,852)
應收短期貸款增加		-	(34,129)
於共同控制企業之權益增加		<b>(7,963)</b>	(6,067)
出售一家附屬公司所得款項淨額	44	<b>150,801</b>	-
已抵押銀行存款增加		<b>(212,057)</b>	(44,812)
關連公司還款		<b>7,621</b>	-
已收銀行利息收入		<b>40,448</b>	19,746
已收第三方委託貸款利息收入		<b>1,820</b>	-
已收證券投資股息收入		<b>3,377</b>	-
應收短期貸款還款		<b>99,718</b>	-
聯營公司還款		-	34,130
共同控制企業還款		-	1,893
附屬公司非控股股東墊款		<b>(72,252)</b>	(29,049)
已收共同控制企業股息		<b>249</b>	-
出售投資物業所得款項		<b>13,142</b>	14,564
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>27,994</b>	197
出售持作買賣投資所得款項		<b>14,180</b>	9,853
<b>投資活動（所用）所得現金淨額</b>		<b><u>(1,800,990)</u></b>	<u>151,624</u>
<b>融資活動</b>			
新增借貸		<b>8,321,559</b>	4,310,978
發行股份所得款項		<b>4,280,100</b>	-
中間控股公司還款		<b>(650,272)</b>	-
最終控股公司墊款		<b>166,099</b>	909
同系附屬公司墊款（還款）		<b>187,091</b>	(320,250)
附屬公司非控股股東（還款）墊款		<b>(230,412)</b>	288,964
行使購股權所得款項		<b>1,437</b>	11,645
非控股股東出資		<b>42,947</b>	37,200
借貸還款		<b>(4,392,890)</b>	(1,352,326)
已付股息		<b>(38,221)</b>	(95,553)
已付附屬公司非控股股東股息		<b>(2,537)</b>	(1,836)
股份發行開支		<b>(129,956)</b>	(41)
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b><u>7,554,945</u></b>	<u>2,879,690</u>

截至二零零九年十二月三十一日止年度

附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
現金及等同現金增加淨額	<b>6,988,526</b>	1,181,485
年初現金及等同現金	<b>3,111,903</b>	1,823,199
匯率變動之影響	<u>—</u>	<u>107,219</u>
年終現金及等同現金	<b><u>10,100,429</u></b>	<b><u>3,111,903</u></b>
現金及等同現金結存分析， 指：—		
— 銀行結存、存款及現金	<b><u>10,100,429</u></b>	<b><u>3,111,903</u></b>

載於第74頁至第173頁之附註為此等綜合財務報表之一部份。

## 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，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、證券投資及建築服務。

## 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。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 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或經修訂準則、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二零零九年一月一日開始之財政年度生效。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之改進
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表呈列
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本
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
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、共同控制企業或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號（修訂本）	股份支付－歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（修訂本）	於二零零八年頒佈有關金融工具之披露之改進
香港財務報告準則第8號	營業分部
香港（國際財務報告詮釋委員會）	嵌入式衍生工具
－詮釋第9號及香港會計準則第39號	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	客戶忠誠計劃
－詮釋第13號	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	興建房產協議
－詮釋第15號	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	海外業務投資淨額對沖
－詮釋第16號	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	自客戶轉讓資產
－詮釋第18號	

除以下新香港財務報告準則外，其他新香港財務報告準則之應用對本集團目前或過往會計期間之綜合財務報表並無重大影響。

由於採納香港會計準則第1號（經修訂），年內因與權益股東進行交易而致權益出現變動之詳情與所有其他收支項目分開處理，並列入經修訂之綜合權益變動表。所有其他收支項目均在綜合全面收益表（倘有關項目被確認為期內部分損益）或以其他方式在綜合全面收益表中呈列。相應金額亦已重列，以符合新呈列方式。此項在呈列方式上之變動對所呈列任何期間呈報之損益、收支總額或資產淨值均無任何影響。

### 3. 編製基準（續）

#### (a) 初步應用香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第8號要求分部之披露應以本集團之首席營運決策人在考慮及管理本集團時所用之方法為基礎，各個須報告分部所呈報之數額應與向本集團首席營運決策人所呈報以供其評估分部表現和就營運事宜作出決策之衡量基準一致。此與過往年度根據相關產品及服務以及地區將本集團之綜合財務報表劃分成各分部之分部資料呈報方式有所差別。採納香港財務報告準則第8號，使分部資料之呈列形式與提供予本集團最高行政管理人員之內部報告更為一致，亦使若干分部合併並以單一分部呈列。相應金額已按與經修訂分部資料一致之基準提供。

採納香港財務報告準則第7號（修訂本）後，綜合財務報表載有有關金融工具公平值計量之更廣泛披露，以及按可觀察之市場數據將該等公平值計量以公平值等級制度分類成三個等級。本集團利用香港財務報告準則第7號之修訂所載之過渡條文，並未就金融工具公平值計量之新披露要求提供比較資料。

香港財務報告準則之改進包括對一系列香港財務報告準則作出之多項修訂。當中以下修訂導致本集團之會計政策出現重大變動：—

- 根據對香港會計準則第40號投資物業作出之修訂，在建中之投資物業須在公平值首次可以可靠地計量或物業落成當日（以較早者為準）按公平值列賬。任何將於損益中確認之收益或虧損，根據所有其他投資物業採納之相同政策，乃按公平值列賬。相關物業先前按成本列賬，直至竣工時按公平值列賬，而任何收益或虧損則於損益中確認。由於本集團目前並無任何在建中之投資物業，此項政策之變動對所呈報期間之淨資產或損益並無影響。

香港會計準則第27號之修訂已刪除從收購前溢利產生之股息應確認為投資於被投資公司賬面值之扣減而非收入之規定。因此，自二零零九年一月一日起，應收附屬公司、聯營公司及共同控制企業之所有股息（不論來自收購前或後溢利），將於損益中確認，而於被投資公司之投資之賬面值將不會扣減，除非該賬面值因被投資公司宣派股息而被評估為已減值。在該情況下，除於損益確認股息收入外，本公司亦將確認減值虧損。根據修訂之過渡條文，此新政策將應用於本期間或未來期間產生之任何應收股息，而過往期間之應收股息並無重列。

截至二零零九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

以下於二零零九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二零零九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)	修訂香港財務報告準則第1號及香港財務報告準則第5號作為於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進之一部份 <sup>1</sup>
香港財務報告準則 (修訂本)	於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進 <sup>2</sup>
香港會計準則第24號 (經修訂)	關連人士披露 <sup>6</sup>
香港會計準則第27號 (經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號 (修訂本)	供股分類 <sup>4</sup>
香港會計準則第39號 (修訂本)	合資格對沖項目 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	集團以現金結算之股份支付交易 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號 (經修訂)	業務合併 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 (有關金融資產之分類及計量) <sup>7</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號 (修訂本)	最低資金要求之預付款項 <sup>6</sup>
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 <sup>1</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日或二零一零年一月一日 (如適用) 或其後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一零年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一零年二月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一零年七月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>7</sup> 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效

本集團現正評估該等修訂在首次應用期間預期將產生之影響。迄今為止，本集團認為採納該等修訂對本集團財務報表構成重大影響之機會不大，惟以下修訂除外：—

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。

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。

## 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（包括為特殊目的成立之實體）（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。

非控股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。非控股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非控股股東應佔權益之變動。適用於非控股股東且超過非控股股東所佔附屬公司權益之虧損從本集團權益予以分配，惟非控股股東有約束責任及可作出額外投資以彌補虧損者則除外。

### 業務合併

本集團收購業務時採用購買會計處理法入賬。收購成本乃按本集團為換取被收購公司控制權而於交換日期所給予資產、所產生或所承擔之負債，以及所發行之股本工具之總公平值，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。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策（續）

### 業務合併（續）

收購產生之商譽確認為資產，並初步按成本計量，即業務合併成本高於本集團於已確認可識別資產、負債及或然負債之公平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平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確認。

被收購公司之非控股股東權益初步按各自佔已確認資產、負債及或然負債之公平淨值之比例計量。

### 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。

### 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被收購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出現減值之跡象時進行減值測試（見下文會計政策）。



## 4. 主要會計政策（續）

### 商譽（續）

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逾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財務狀況表內分開列賬。

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，而有關單位或組別乃預期可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時，於釐定出售所得損益金額時將會包括已資本化之商譽應佔金額。

### 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財務狀況表內。

## 4. 主要會計政策（續）

### 聯營公司及共同控制企業

聯營公司指本集團或本公司對其擁有重大影響力之實體，包括參與財務及營運決策，惟不是控制或聯合控制其管理層。

共同控制企業指由本集團或本公司與其他人士於合約安排下共同營運之企業。有關合約安排確定，本集團或本公司與一名或以上其他共同人士共同控制該企業之經濟活動。

於聯營公司或共同控制企業之投資按權益法列入綜合財務報表，如將該投資分類為持作出售（或計入分類為持作出售之出售集團），則另作別論。根據權益法，投資初步按成本入賬，其後按本集團於被投資公司資產淨值及任何與投資相關之減值虧損中所佔比例之收購後變動而作出調整。本集團分佔被投資公司收購後及除稅後業績以及年內任何減值虧損會於綜合損益表確認，惟本集團分佔被投資公司其他全面收入之收購後及除稅後項目則於綜合全面收益表確認。

當本集團對聯營公司或共同控制企業虧損之承擔額超出本集團於該聯營公司或共同控制企業之權益時，本集團之權益將會減至零，並且取消確認其他虧損，惟如本集團須向被投資公司承擔法定或推定義務，或代該被投資公司付款則除外。因此，本集團於聯營公司或共同控制企業之權益是按權益法投資之賬面值及本集團之長期權益，等同本集團實質上於聯營公司或合營公司之淨投資之一部分。

本集團與聯營公司及共同控制企業進行交易而產生之未變現溢利及虧損以本集團於被投資公司之權益為限予以撇銷，惟倘未變現虧損有證據證明所轉讓資產已出現減值，則即時於損益確認。

### 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。該條件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）須按過往賬面值及公平值減銷售成本，取其較低者列載。

## 4. 主要會計政策（續）

### 收入之確認

收入乃按已收或應收代價之公平值釐定，指物業及貨品銷售、酒店營運、提供之投資服務及已收或應收補貼，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) 貨品銷售收入於貨品付運及擁有權轉讓後確認入賬。
- (c) 樓宇管理服務收入於提供服務有關期間確認入賬。
- (d) 酒店營運及有關服務之收益在提供有關服務時確認入賬。
- (e) 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。
- (f) 投資之股息收入於本集團收取股息之權利已確立時確認入賬。
- (g) 營運租約之租金收入於有關租賃期以直線法確認入賬。
- (h) 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。

## 4. 主要會計政策（續）

### 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。該等物業包括將用作投資物業之在建及發展中物業。

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終止確認。終止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）於該資產終止確認之年度計入損益中。

### 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。

酒店物業於財務狀況表中按重估金額（即於重估當日之公平值）減任何其後之累計折舊及累計減值虧損入賬。重估會定期進行，務求令賬面值不會大幅異於在報告期末利用公平值釐定者。

## 4. 主要會計政策（續）

### 物業、廠房及設備（續）

酒店物業重估產生之任何重估增值一般於其他全面收入中處理，並累計為股本之獨立部份（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，則有關增值將計入損益中，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。

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終止確認。因資產終止確認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）於該項目終止確認之年度計入綜合全面收益表。

### 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報告期末合約活動完工階段，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。

## 4. 主要會計政策（續）

### 建造合約（續）

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財務狀況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，計入綜合財務狀況表中之應收貿易及其他賬款。

### 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。

## 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，倘交易之貨幣與該實體之功能貨幣不同（外幣），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。於每個報告期末，以外幣列值之貨幣項目按財務狀況表日期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報告期末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，則採用於交易當日之適用匯率。所產生之匯兌差額（如有）乃於其他全面收入內確認，並累計為權益之獨立部份（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。

### 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。

## 4. 主要會計政策（續）

### 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投資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項目，故與綜合全面收益表所報溢利有異。本集團本期稅項負債乃按已於報告期末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，並利用財務狀況表負債法計算。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。

遞延稅項負債乃就於附屬公司之投資及於聯營公司及共同控制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報告期末予以檢討，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。



## 4. 主要會計政策（續）

### 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、建築成本及資本化利息）。

### 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。

### 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財務狀況表內確認。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。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

### 金融資產 (續)

#### 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報告期末，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。

#### 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報告期末，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、聯營公司、共同控制企業、附屬公司及關連公司之非控股股東款項、已抵押銀行存款及銀行結存）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。

## 4. 主要會計政策（續）

### 金融工具（續）

#### 金融資產（續）

##### 可供出售金融資產（續）

於首次確認後之各報告期末，可供出售金融資產按公平值計量。公平值之變動於其他全面收入中確認，並累計為股本之獨立部份（投資重估儲備），直至該金融資產被出售或被釐定為已減值，屆時先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報告期末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）。

##### 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

於各報告期末評估金融資產（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。

## 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）。

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。當應收貿易賬款或應收貸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。

## 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）

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其他全面收入中確認。

#### 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。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 4. 主要會計政策（續）

### 金融工具（續）

#### 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、附屬公司非控股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。

#### 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。

於各報告期末，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。

## 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（續）

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。當歸屬日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。

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財務報表入賬，亦不會就已授出購股權之價值於綜合收益表內確認任何支出。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。有關開支項目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）

本集團於各報告期末檢討其資產之賬面值，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。

## 4. 主要會計政策（續）

### 除商譽外之減值虧損（參閱上述有關商譽之會計政策）（續）

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。

## 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，及於報告期末估計不明朗因素之其他主要來源。

#### 發展中物業及持作出售物業之估計變現淨值

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變現淨值時，管理層會根據其估計完成成本、用途及現行市場狀況檢討此等價值14,335,346,000港元（二零零八年：11,284,857,000港元）之發展中物業及2,068,511,000港元（二零零八年：509,694,000港元）之持作出售物業之變現淨值。當有客觀證據顯示資產已減值，則對估計變現淨值作出適當之撇減並於損益中確認。



## 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）

#### 發展中物業及持作出售物業之估計可變現淨值（續）

釐定發展中物業及持作出售物業是否需要撇銷，本集團考慮此等物業之預期用途、估計完成成本、現行市場狀況、估計此物業之市值及／或預期其未來可收現金流量之現值。撇銷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／情況或估計完成成本有重大轉變，而結果令該等物業權益之可變現淨值減少，則須作出額外撇銷虧損。截至二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度，除就持作出售物業撇銷13,083,000港元（二零零八年：4,042,000港元）外，並無就發展中物業作出撇銷。

#### 應收短期貸款及其他應收賬款之估計減值

於釐定是否存在減值虧損之客觀證據時，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信貸虧損）之差額以金融資產之初始實際利率（即以初始確認計算之實際利率）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。於二零零九年十二月三十一日，應收短期貸款及其他應收賬款之賬面值分別為零港元（二零零八年：96,013,000港元）（扣除呆賬準備207,743,000港元（二零零八年：211,488,000港元））及354,980,000港元（二零零八年：220,274,000港元）（扣除呆賬準備32,554,000港元（二零零八年：38,242,000港元））。

#### 估計投資物業之公平值

投資物業於二零零九年十二月三十一日按獨立專業估值師所評估之市值進行重估。有關估值乃根據若干假設進行，故當中仍有不明確因素且或會與實際結果有重大差異。於作出估計時，本集團已考慮活躍市場中類似物業之現行市價，並運用主要根據各報告期末之市況作出之假設。

在無類似活躍市場之物業作現行價格之參考情況下，本集團按照來自不同來源之資料釐定公平值：

- (a) 不同性質、狀況或地點或受不同租約或其他合約規限之物業在活躍市場上之現行價格（須就各項差異作出調整）；

截至二零零九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)

#### 估計投資物業之公平值 (續)

- (b) 活躍程度稍遜之市場所提供相類物業最近期價格 (須按自有關價格成交當日以來經濟狀況出現之任何變化作出調整) ; 及
- (c) 根據未來現金流量所作可靠估計而預測之折讓現金流量, 此項預測源自任何現有租約與其他合約之條款及 (指在可能情況下) 外在因素 (如地點及狀況相同之類似物業現行市場租值), 並採用反映現行市場對有關現金流量金額及時間不明朗因素之評估之折讓率計算。

支持本集團所作公平值估計之主要假設包括相同地點及狀況之類似物業之現行市場租金、適當之折讓率、預計未來市場租值及未來維修保養成本。於二零零九年十二月三十一日, 投資物業之賬面值為4,476,339,000港元 (二零零八年: 3,392,821,000港元)。

#### 商譽減值

本集團最少每年一次釐定商譽有否減值, 此須估計獲分配商譽之現金產生單位之使用價值。本集團估計使用價值時須要估計現金產生單位之預期未來現金流量, 以及須要選出合適之折現率, 以計算現金流量之現值。於二零零九年十二月三十一日, 商譽之賬面值為790,716,000港元 (二零零八年: 零港元)。詳情載於附註20。

#### 中國企業所得稅

本集團須繳交中國大陸之所得稅。由於地方稅務局仍未確定有關所得稅之若干事項, 故釐定所得稅撥備時亦須基於現行稅法、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事項最終之稅務結果與原先入賬之金額不同, 則會影響變現差額期間之所得稅及稅項撥備。

#### 中國土地增值稅

本集團須繳交中國大陸之土地增值稅。土地增值稅之撥備乃基於管理層根據有關中國稅務法律及法規所載要求之理解作出之最佳估計。實際土地增值稅負債須於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。本集團尚未與稅務機關就其若干物業開發項目釐定其土地增值稅之計算方法及付款。最終結果可能有別於初步記錄之款額。

## 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，同時透過優化平衡負債與股本架構為本公司擁有人帶來最大回報。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36所述借款、現金及等同現金及本公司擁有人應佔權益（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財務狀況表所示之「權益」加債務淨額。

於二零零九年，本集團之策略與二零零八年維持不變，而於二零零九年及二零零八年十二月三十一日之資產負債比率如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銀行借貸總額 (附註36)	<b>10,726,845</b>	6,798,176
減：銀行結存、存款及現金	<b>(10,100,429)</b>	(3,111,903)
債務淨額	<b>626,416</b>	3,686,273
權益總額	<b>16,138,900</b>	7,157,044
資本總額	<b>16,765,316</b>	10,843,317
資產負債比率	<b>4%</b>	34%

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 7. 金融工具

### (a) 金融工具分類

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>本集團</b>		
<b>金融資產</b>		
持作買賣投資	<b>9,897</b>	16,526
貸款及應收款項（包括現金及等同現金）	<b>11,196,636</b>	3,944,683
可供出售投資	<b>346,340</b>	115,847
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	<b>16,097,888</b>	11,859,474
<b>本公司</b>		
<b>金融資產</b>		
貸款及應收款項（包括現金及等同現金）	<b>13,133,440</b>	5,325,498
可供出售投資	<b>32,487</b>	32,487
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	<b>1,017,754</b>	997,783

### (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、可供出售投資、應收貿易賬款及其他應收賬款、應收短期貸款、應收聯營公司款項、應收共同控制企業款項、應收同系附屬公司款項、應收附屬公司非控股股東款項、應收關連公司款項、已抵押銀行存款、銀行結存、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、應付附屬公司非控股股東款項、應付關連公司款項、應收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投資、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款。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。

## 7. 金融工具（續）

### (b) 財務風險管理目標及政策（續）

#### 市場風險

本集團之業務主要面對利率、外匯及權益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，故面對貨幣風險。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貨幣風險，以管理其外幣風險。

下表詳列本集團於二零零九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。

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
銀行結存、存款及現金	<b>103,261</b>	22,102
附屬公司短期貸款	<b>2,503,889</b>	892,103
已確認資產所產生之風險總額	<b>2,607,150</b>	914,205

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二零零九年及二零零八年十二月三十一日均以其功能貨幣列值。

截至二零零九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）。

	二零零九年		二零零八年	
	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	<b>5%</b> <b>(5%)</b>	<b>148,302</b> <b>(148,302)</b>	5% (5%)	52,003 (52,003)

敏感度分析乃假設外幣匯率於報告期末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。

#### (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34及36）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利率風險。

## 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) 利率風險（續）

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、應付附屬公司非控股股東款項、銀行結存及浮息銀行借款（該等銀行結存及借款之詳情請參閱附註33、34及36）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、於中國之基準息率波動。

#### 敏感度分析

以下敏感度分析乃基於衍生及非衍生工具於報告期末之利率風險釐定。編製此分析時乃假設於報告期末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，本集團截至二零零九年十二月三十一日之溢利會減少／增加10,131,000港元（二零零八年：減少／增加24,126,000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存之利率風險。

截至二零零九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報告期末所面臨之股本風險釐定。

倘各股本工具之價格高出／降低5%：

- 截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團之溢利將增加／減少371,000港元（二零零八年：增加／減少620,000港元），乃由於持作買賣投資之公平值發生變動；及
- 本集團之投資估值儲備將增加／減少15,636,000港元（二零零八年：增加／減少4,111,000港元），乃由於上市可供出售投資之公平值發生變動。

#### 信貸風險

於二零零九年十二月三十一日，本集團因對手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，乃因綜合財務狀況表中所列各已確認金融資產之賬面值產生。



## 7. 金融工具（續）

### (b) 財務風險管理目標及政策（續）

#### 信貸風險（續）

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，本集團於各報告期末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

於二零零九年十二月三十一日，本集團擁有流動資產淨值合共約14,637,236,000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等同現金於管理層視為充足之水平，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。於二零零九年十二月三十一日，本集團獲得未動用銀行貸款融資為約2,353,185,000港元（二零零八年：1,226,962,000港元）。有關詳情載於附註36。

截至二零零九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 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	五年以上 千港元	未折現 現金流量 總額 千港元	於 二零零九年 十二月 三十一日 之賬面值 千港元
<b>二零零九年</b>								
<b>非衍生金融負債</b>								
應付貿易及其他賬款		1,037,535	551,318	278,001	151,571	6,753	2,025,178	2,025,178
物業租金按金		-	-	6,215	61,571	3,803	71,589	71,589
應付最終控股公司款項								
- 免息		-	159	173,044	-	-	173,203	173,203
- 浮息	5.71	-	-	848,359	-	-	848,359	819,112
應付中間控股公司款項								
- 定息	4.10	-	44,832	-	-	-	44,832	44,528
- 浮息	6.31	-	-	874,857	-	-	874,857	841,664
應付同系附屬公司款項								
- 免息		6,882	11,874	342,911	-	-	361,667	361,667
- 浮息	4.78	-	-	27,721	-	-	27,721	26,917
應付附屬公司非控股股東款項								
- 免息		-	135,720	94,729	-	-	230,449	230,449
- 浮息	6.80	-	65,646	473,916	-	-	539,562	519,506
銀行貸款								
- 定息	6.03	-	-	1,573,094	-	-	1,573,094	1,515,927
- 浮息	5.09	296	223,581	975,802	8,827,538	628,030	10,655,247	9,210,918
應付聯營公司款項				85,294	-	-	85,294	85,294
同系附屬公司貸款	6.00	-	-	-	-	204,778	204,778	171,936
		<u>1,044,713</u>	<u>1,033,130</u>	<u>5,753,943</u>	<u>9,040,680</u>	<u>843,364</u>	<u>17,715,830</u>	<u>16,097,888</u>

## 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 %	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	五年以上 千港元	未折現 現金流量 總額 千港元	於 二零零八年 十二月 三十一日 之賬面值 千港元
二零零八年								
<b>非衍生金融負債</b>								
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								
一免息		159	-	69,152	-	-	69,311	69,311
一浮息	6.31	-	-	786,744	-	-	786,744	756,905
應付中間控股公司款項								
一免息		-	-	68,239	-	-	68,239	68,239
一浮息	6.25	-	22,990	1,501,947	-	-	1,524,937	1,468,225
應付同系附屬公司款項								
一免息		4,073	35,153	133,029	-	-	172,255	172,255
一浮息	4.78	-	-	30,111	-	-	30,111	29,238
應付附屬公司非控股股東款項								
一免息		2,418	52,717	220,773	-	-	275,908	275,908
一定息	6.85	-	-	72,012	-	-	72,012	69,055
一浮息	6.68	-	-	600,060	-	-	600,060	575,997
銀行貸款								
一定息	7.20	-	-	-	490,495	-	490,495	398,180
一浮息	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>

截至二零零九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 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	五年以上 千港元	未折現 現金流量 總額 千港元	於 二零零九年 十二月 三十一日 之賬面值 千港元
<b>二零零九年</b>								
<b>非衍生金融負債</b>								
應付其他賬款		-	-	435	-	-	435	435
應付附屬公司款項		-	-	317,319	-	-	317,319	317,319
銀行貸款	1.66	-	150,521	151,564	410,628	-	712,713	700,000
一浮息		-	150,521	469,318	410,628	-	1,030,467	1,017,754
<b>二零零八年</b>								
<b>非衍生金融負債</b>								
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	2.20	-	50,275	202,842	467,331	-	720,448	700,000
一浮息		-	50,275	500,300	467,656	-	1,018,231	997,783

## 7. 金融工具（續）

### (c) 公平值

#### (i) 以公平值入賬之金融工具

下表呈列於二零零九年十二月三十一日，按香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」所釐定的公平值等級制度的三個等級中，以公平值計量之金融工具之賬面值，每項被分類的金融工具之公平值全數乃基於輸入的最低等級，有關輸入對公平值計量相當重要。有關等級詳情如下：

- 第一級（最高等級）：利用在活躍市場中相同金融工具的報價（未經調整）計算公平值
- 第二級：利用在活躍市場中類似金融工具的報價，或所有重要輸入均直接或間接基於可觀察市場數據之估值技術計算公平值
- 第三級（最低等級）：利用任何重要輸入並非基於可觀察市場數據之估值技術計算公平值

於二零零九年十二月三十一日，本集團有以下金融工具均按公平值等級制度之第一級以公平值入賬：

	千港元
資產	
可供出售投資－上市	312,715
持作買賣投資－上市	9,897
	322,612

於二零零九年十二月三十一日，本公司並無任何金融工具以公平值入賬。

截止二零零九年十二月三十一日止年度，第一級及第二級金融工具之間並無任何重大轉讓。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 7. 金融工具 (續)

### (c) 公平值 (續)

#### (ii) 以非公平值入賬之金融工具公平值

本集團金融工具之賬面值按成平或攤銷成本入賬，除來自同系附屬公司之貸款（其賬面值及公平值分別為171,936,000港元（二零零八年：162,203,000港元）及172,228,000港元（二零零八年：162,571,000港元））外，該等賬面值與於截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度之公平值並無重大差異。

#### (iii) 金融資產及金融負債之公平值按以下項目釐定：

- 附有標準條款及條件之金融資產於活躍流動市場買賣，其公平值分別按市場之活躍買賣盤報價釐定；及
- 其他金融資產及金融負債之公平值乃根據公認之定價模式，以公開之近期市場交易價按現金流量折現分析而釐定。

## 8. 收入

收入指從第三方已收及應收款項淨額之總數，扣除應付之中國營業稅。本集團年內收入之分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
物業銷售	<b>6,642,225</b>	2,761,165
租金收入及物業管理服務收入	<b>339,371</b>	272,924
酒店營運收入	<b>90,072</b>	90,187
出售貨品	<b>121,853</b>	117,116
建築收入	-	71,020
上市證券之股息收入	<b>3,158</b>	-
非上市證券之股息收入	<b>219</b>	-
應收短期貸款所得利息收入	-	11,956
	<b>7,196,898</b>	3,324,368

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 9. 其他收入

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
撥回過往就應收短期貸款已確認之減值虧損 (附註29)	<b>3,705</b>	5,000
撥回過往就其他應收賬款已確認之減值虧損	<b>5,688</b>	–
撥回過往就應收貿易賬款已確認之減值虧損 (附註28)	<b>3,838</b>	–
撥回過往年度其他應付賬款	–	29,138
匯兌收益	<b>1,773</b>	58,772
以委託貸款形式繳付收購物業發展項目按金之利息收入 (附註32)	<b>1,820</b>	–
銀行利息收入	<b>40,448</b>	19,746
出售投資物業收益	<b>1,768</b>	–
其他	<b>23,783</b>	23,421
	<b>82,823</b>	136,077

## 10. 融資成本

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銀行及其他借貸利息：		
— 於五年內悉數償還	<b>766,939</b>	536,690
— 非於五年內悉數償還	<b>34,197</b>	711
同系附屬公司貸款之估算利息開支	<b>9,732</b>	8,869
總借貸成本	<b>810,868</b>	546,270
減：資本化款項 (附註26)	<b>(724,541)</b>	(470,439)
	<b>86,327</b>	75,831

年內資本化之借貸成本源自特定借貸。

截至二零零九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（二零零八年：十一位）董事之酬金如下：

二零零九年	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	-	-	-	-	20
陳洪生	20	-	-	-	-	20
王旭	-	2,672	480	863	12	4,027
雪明	-	1,737	390	762	12	2,901
韓清濤	-	1,469	290	460	12	2,231
葉黎聞	-	1,483	290	-	12	1,785
陳德志	20	-	-	-	-	20
葉振忠	80	-	-	-	-	80
姚剛， <i>太平紳士</i>	120	-	-	-	-	120
蔡澍鈞	80	-	-	-	-	80
林德城	80	-	-	-	-	80
總計	420	7,361	1,450	2,085	48	11,364

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， <i>太平紳士</i>	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



## 11. 董事酬金（續）

附註：

截至二零零九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之獎勵或離職補償。於截至二零零九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（二零零八年：四位）董事（其酬金載於上文附註11）。餘下一位（二零零八年：一位）最高薪酬人士之酬金總額如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪金及其他福利	<b>1,483</b>	1,483
花紅	<b>290</b>	—
以股權結算之股份支付開支	—	1,984
退休福利計劃供款	<b>12</b>	12
	<b>1,785</b>	3,479

餘下一位（二零零八年：一位）最高薪酬人士之酬金介乎以下組別：

	二零零九年 僱員人數	二零零八年 僱員人數
零至1,000,000港元	—	—
1,000,001港元至1,500,000港元	—	—
1,500,001港元至2,000,000港元	<b>1</b>	—
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

截至二零零九年十二月三十一日止年度

**13. 除稅前溢利**

	二零零九年 千港元	二零零八年 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）	<b>11,364</b>	28,290
—其他員工成本	<b>186,887</b>	107,556
—其他員工以股權結算之股份支付開支	<b>4,975</b>	12,093
—其他員工退休福利計劃供款	<b>20,695</b>	20,139
	<b>223,921</b>	168,078
攤銷預付租賃款（計入行政開支）	<b>10,210</b>	8,987
物業、廠房及設備折舊	<b>62,565</b>	58,275
折舊及攤銷總額	<b>72,775</b>	67,262
核數師酬金		
—本年度	<b>4,200</b>	3,200
—過往年度撥備不足	<b>1,377</b>	195
確認為開支之存貨成本	<b>5,321,851</b>	2,367,768
以下各項之經營租賃租金		
—租賃物業	<b>8,136</b>	6,517
—設備	<b>1,138</b>	1,143
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20）	<b>1,666</b>	—
所佔聯營公司稅項（計入所佔聯營公司業績）	<b>4,372</b>	4,232
出售物業、廠房及設備之虧損	<b>9,628</b>	1,460
出售持作買賣投資之虧損	<b>1,141</b>	—
出售一家附屬公司權益之收益	<b>(196,797)</b>	—
出售投資物業之收益	<b>(1,768)</b>	—
物業租金收入及樓宇管理服務收入，扣除直接開支15,201,000港元 （二零零八年：10,268,000港元）	<b>(324,170)</b>	(262,656)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

**14. 所得稅開支**

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
開支包括：		
香港利得稅	-	-
中國企業所得稅		
— 本年度	<b>275,099</b>	140,079
— 過往年度超額撥備	<b>(61,756)</b>	(6,619)
	<b>213,343</b>	133,460
土地增值稅	<b>60,327</b>	43,107
遞延稅項		
— 本年度	<b>40,457</b>	(101,977)
	<b>314,127</b>	74,590

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%（二零零八年：16.5%）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。

除若干中國附屬公司可根據有關稅務規則及規例以低於中國法定企業所得稅率（「法定企業所得稅率」）之寬減稅率繳稅外，所有其他中國附屬公司須根據年內估計應課稅溢利按25%之法定企業所得稅率繳稅。

有關遞延稅項之詳情載於附註45。

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。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

**14. 所得稅開支（續）**

年內稅項開支可與綜合收益表中之除稅前溢利對賬如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前溢利	<b>1,130,287</b>	349,104
按中國法定稅率25%（二零零八年：25%）計算	<b>282,572</b>	87,276
分佔聯營公司業績之稅務影響	<b>1,594</b>	(2,306)
不可作稅務扣減之開支之稅務影響	<b>66,421</b>	94,949
毋須課稅之收入之稅務影響	<b>(18,735)</b>	(117,267)
未確認稅項虧損之稅務影響	<b>43,800</b>	9,996
動用之前未確認稅項虧損之稅務影響	<b>(3,996)</b>	(4,293)
若干中國附屬公司享有寬減稅率之影響	<b>(42,950)</b>	(16,492)
於其他司法權區經營之附屬公司之不同稅率之影響	<b>(4,521)</b>	(2,984)
土地增值稅之影響	<b>(15,082)</b>	(10,777)
土地增值稅	<b>60,327</b>	43,107
過往年度超額撥備	<b>(61,756)</b>	(6,619)
其他	<b>6,453</b>	—
年內稅項開支	<b>314,127</b>	74,590

**15. 股息**

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年內已確認為分派之股息：		
二零零八年末期股息每股0.02港元 （二零零八年：二零零七年之0.05港元）	<b>38,221</b>	95,553

## 15. 股息（續）

兩個年度均無派付中期股息。

董事會建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.044港元（二零零八年：0.02港元），惟須待股東於應屆股東大會上批准。

## 16. 每股盈利

年內每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
盈利：		
本公司擁有人應佔年內溢利：	<b>662,114</b>	222,994
股份數目：		
就每股基本盈利而言之普通股加權平均數	<b>2,206,752,580</b>	1,825,039,971
普通股購股權之潛在攤薄影響	<b>25,162,895</b>	22,494,260
就每股攤薄盈利而言之普通股加權平均數	<b>2,231,915,475</b>	1,847,534,231

已就載於附註37之截至二零零九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。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

**17. 投資物業**

千港元

**本集團****公平值**

於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42(b))	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	(14,564)
	<hr/>
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日	3,392,821
收購附屬公司時收購 (附註42(a))	951,081
添置	20,582
轉自物業、廠房及設備	64,616
轉自發展中物業	8,728
於綜合收益表確認公平值增加	49,885
出售	(11,374)
	<hr/>
<b>於二零零九年十二月三十一日</b>	<b><u>4,476,339</u></b>

本集團投資物業於二零零九年及二零零八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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 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	<b>108,800</b>	90,000
— 於中國之中期土地使用權	<b><u>4,367,539</u></b>	<u>3,302,821</u>
	<b><u>4,476,339</u></b>	<u>3,392,821</u>

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 18. 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
<b>本集團</b>							
<b>成本或估值</b>							
於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42(b))	-	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)
重估盈餘	14,758	-	-	-	-	-	14,758
減：扣減累計折舊	(14,758)	-	-	-	-	-	(14,758)
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	662,957	239,828	127,414	63,174	222,721	63,246	1,379,340
添置	37,247	141,422	5,363	12,793	3,095	125,495	325,415
轉讓	21,651	-	18,182	-	-	(39,833)	-
出售	-	(37,829)	(43,091)	(4,042)	(1,348)	-	(86,310)
轉入投資物業	-	-	-	-	-	(64,616)	(64,616)
重估虧損	(86,400)	-	-	-	-	-	(86,400)
減：扣減累計折舊	(14,295)	-	-	-	-	-	(14,295)
於二零零九年十二月三十一日	<b>621,160</b>	<b>343,421</b>	<b>107,868</b>	<b>71,925</b>	<b>224,468</b>	<b>84,292</b>	<b>1,453,134</b>
包括：							
按成本	-	343,421	107,868	71,925	224,468	84,292	831,974
按估值－二零零九年	621,160	-	-	-	-	-	621,160
	621,160	343,421	107,868	71,925	224,468	84,292	1,453,134
<b>累計折舊</b>							
於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
年度扣除	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及 二零零九年一月一日	-	89,006	75,955	16,886	160,679	-	342,526
年內扣除	14,295	14,739	9,752	9,378	14,401	-	62,565
出售時撇銷	-	(6,140)	(38,748)	(2,584)	(1,216)	-	(48,688)
重估時撇銷	(14,295)	-	-	-	-	-	(14,295)
於二零零九年十二月三十一日	<b>-</b>	<b>97,605</b>	<b>46,959</b>	<b>23,680</b>	<b>173,864</b>	<b>-</b>	<b>342,108</b>
<b>賬面值</b>							
於二零零九年十二月三十一日	<b>621,160</b>	<b>245,816</b>	<b>60,909</b>	<b>48,245</b>	<b>50,604</b>	<b>84,292</b>	<b>1,111,026</b>
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

截至二零零九年十二月三十一日止年度

**18. 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%

	二零零九年 千港元	二零零八年 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	<b>20,968</b>	21,534
– 中期土地使用權	<b>846,008</b>	792,245
	<b>866,976</b>	813,779

本集團酒店物業於二零零九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。該估值採用收入法釐定，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。



## 19. 預付租賃款項

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本集團預付租賃款項包括：		
— 於香港之長期租約	<b>85,369</b>	87,673
— 於中國之中期土地使用權	<b>326,391</b>	268,814
	<b>411,760</b>	356,487
為呈報所作之分析如下：		
流動資產	<b>10,931</b>	9,222
非流動資產	<b>400,829</b>	347,265
	<b>411,760</b>	356,487

## 20. 商譽

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>成本</b>		
於一月一日	-	-
收購附屬公司之額外權益 (附註41)	<b>16,157</b>	-
收購附屬公司 (附註42(a))	<b>776,225</b>	-
於十二月三十一日	<b>792,382</b>	-
<b>減值</b>		
於一月一日	-	-
年內減值虧損	<b>1,666</b>	-
於十二月三十一日	<b>1,666</b>	-
<b>賬面值</b>		
於十二月三十一日	<b>790,716</b>	-

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 20. 商譽 (續)

### 商譽減值測試

透過業務合併收購之商譽已分配至特定物業發展項目之現金產生單位作減值測試。現金產生單位之可收回價值已根據使用價值之計算而釐定。為進行這項計算，本集團以涵蓋五年期、已獲管理層批准之財務預算為基礎，為特定物業發展項目編製現金流量預測。一年期以後之現金流量預測運用之折現率是10%。

### 使用價值之計算所採用之主要假設

以下為管理層進行商譽減值測試時，估計現金流量預測所依據之主要假設：

物業發展項目之收入	管理層參考相關地區類似物業之平均售價估計之售價
建設成本	工程部根據該項目完工之預測成本估計之建設成本

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，管理層確定除由收購附屬公司之額外權益所產生之1,666,000港元商譽減值虧損外，並無任何其他根據各物業發展項目現金產生單位之可收回金額計算之商譽減值被認為是必需。管理層相信，於任何該等假設中可能發生之任何合理變化將不會導致單位之總賬面值超過其可收回總額。

## 21. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市股份，按成本值	<b>150,056</b>	160,056

本公司之主要附屬公司於二零零九年十二月三十一日之詳情載於附註54。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

**22. 於聯營公司之權益／應收（付）聯營公司款項**

## 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於聯營公司之非上市投資成本	<b>124,202</b>	20,158
分佔收購後溢利及儲備，扣除已收股息	<b>39,823</b>	46,657
	<b>164,025</b>	66,815

於二零零九年十二月，本集團出售其於附屬公司上海盛奕資產經營管理有限公司（「上海盛奕」）之50%股本權益，詳情載於附註44，而餘下之50%股本權益，為數104,000,000港元，作為於聯營公司之權益。

有關本集團聯營公司之合併財務資料概述如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
總資產	<b>2,083,225</b>	1,991,945
總負債	<b>(1,665,193)</b>	(1,778,891)
資產淨值	<b>418,032</b>	213,054
本集團所佔聯營公司資產淨值	<b>164,025</b>	66,815
收入	<b>560,297</b>	535,645
年內虧損	<b>(11,628)</b>	(50,418)
本集團年內所佔聯營公司業績	<b>(6,834)</b>	2,120

截至二零零九年十二月三十一日止年度

**22. 於聯營公司之權益／應收（付）聯營公司款項（續）**

本集團主要聯營公司於二零零九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	擁有權益比例			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	<b>30%</b>	–	30%	物業發展
上海盛奕資產經營 管理有限公司	中國	<b>45%</b>	–	50%	物業發展

**應收（付）聯營公司款項**

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收聯營公司款項	<b>62,571</b>	–
應付聯營公司款項	<b>85,294</b>	34,130

應收聯營公司款項為無抵押、免息及於一年內償還。

應付聯營公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

**23. 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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於共同控制企業之非上市投資成本	<b>15,268</b>	7,305
分佔收購後虧損及儲備，扣除已收股息	<b>(13,638)</b>	(5,883)
	<b>1,630</b>	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42(b)所述之收購深圳保利於二零零八年收購。

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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
總資產	<b>10,062</b>	11,926
總負債	<b>(4,944)</b>	(7,404)
資產淨值	<b>5,118</b>	4,522
本集團分佔共同控制企業資產淨值	<b>1,630</b>	1,422
收入	<b>39,175</b>	26,715
年內虧損	<b>(6,534)</b>	(5,254)
本集團分佔共同控制企業年內業績	<b>(7,506)</b>	(5,682)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

**23. 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）**

於二零零九年十二月三十一日，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	擁有權益比例			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%	文化大眾傳播
深圳市保利劇院演出經營有限公司	中國	30%	-	30%	劇院管理

**應收共同控制企業款項**

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收共同控制企業款項	<b>2,275</b>	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。

**24. 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七幅土地之招標（二零零八年：二幅）及十二幅土地之收購（二零零八年：五幅）向中國政府當局支付按金。

**25. 收購附屬公司已付按金**

於二零零九年十二月三十一日，就有關收購兩間主要從物業發展之附屬公司，Big Support集團已付之按金詳列於附註42(a)。該項收購於二零零九年十二月三十一日尚未完成。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 26. 發展中物業

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
發展中物業包括：		
土地、建築成本及資本化開支	<b>13,620,098</b>	10,619,793
資本化利息	<b>715,248</b>	665,064
	<b>14,335,346</b>	11,284,857

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，借貸之資本化比率為5.83%（二零零八年：7.07%）。

年內，計入發展中物業為資本化利息724,541,000港元（二零零八年：470,439,000港元）。

列入流動資產項下之發展中物業預計於報告期末十二個月後變現。

## 27. 其他存貨

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
原材料	<b>16,958</b>	15,349
在製品	<b>371</b>	387
製成品	<b>12,420</b>	12,309
	<b>29,749</b>	28,045

截至二零零九年十二月三十一日止年度

**28. 應收貿易及其他賬款**

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收貿易賬款	<b>191,013</b>	398,565
減：呆賬準備	<b>(12,437)</b>	(12,915)
	<b>178,576</b>	385,650
出售一家附屬公司之應收票據 (附註44)	<b>90,443</b>	–
其他應收賬款 (扣除準備32,554,000港元) (二零零八年：38,242,000港元)	<b>354,980</b>	220,274
應收貿易及其他賬款總計	<b>623,999</b>	605,924

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應收貿易賬款集中信貸風險。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。於報告期末之應收貿易賬款 (扣除呆賬準備) 賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
零至30天	<b>129,753</b>	333,241
31至90天	<b>31,023</b>	19,034
超過90天	<b>17,800</b>	33,375
	<b>178,576</b>	385,650

本集團應收貿易賬款結餘內包括賬面值合共17,800,000港元 (二零零八年：33,375,000港元) 之應收款項，該等款項於報告期末已過期，且本集團並無就減值虧損作撥備。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15,944,000港元 (二零零八年：31,006,000港元) 及1,856,000港元 (二零零八年：2,369,000港元)。根據過往經驗，董事認為毋須就該等結餘作出減值準備，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。



截至二零零九年十二月三十一日止年度

**28. 應收貿易及其他賬款（續）**

過期但未減值之應收貿易賬款之賬齡

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
91天至365天	<b>17,800</b>	33,375

應收貿易賬款之呆賬準備之變動

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初結餘	<b>12,915</b>	7,647
匯兌調整	-	659
就應收款項確認之減值虧損	<b>3,360</b>	4,609
撥回過往年度確認之減值虧損	<b>(3,838)</b>	-
年終結餘	<b>12,437</b>	12,915

**29. 應收短期貸款**

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
貸款予新城市（附註a）	<b>15,703</b>	15,703
貸款予同新（附註a）	<b>165,000</b>	165,000
其他貸款（附註b）	<b>27,040</b>	35,745
貸款予貴陽市土地礦產資源儲備中心（附註c）	-	91,013
	<b>207,743</b>	307,461
減：已確認之減值虧損	<b>(207,743)</b>	(211,448)
	-	96,013

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 29. 應收短期貸款（續）

### 應收短期貸款之準備之變動

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初結餘	<b>211,448</b>	210,489
就應收款項確認之減值虧損（附註b）	-	5,959
撥回過往確認之減值虧損（附註b）	<b>(3,705)</b>	(5,000)
年終結餘	<b>207,743</b>	211,448

#### 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（二零零八年：165,000,000港元），扣除165,000,000港元之準備（二零零八年：165,000,000港元），及向新城市提供15,703,000港元（二零零八年：15,703,000港元）之貸款，扣除15,703,000港元之準備（二零零八年：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「北京中証」（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%。

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，同新之任何其他分派將分別按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為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。

## 29. 應收短期貸款（續）

### 應收短期貸款之準備之變動（續）

附註：（續）

- (b) 其他貸款按12%（二零零八年：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。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團已收取上述其他貸款5,000,000港元及另外一項於去年減值之其他貸款3,705,000港元，而3,705,000港元之減值虧損撥回已於截至二零零九年十二月三十一日止年度確認為其他收入。
- (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。款項已於截至二零零九年十二月三十一日止年度全額償還。

## 30. 可供出售投資

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
上市投資：				
— 於香港上市之股本證券之權益 (附註a)	<b>312,715</b>	82,222	-	-
非上市證券：				
— 股本證券 (附註b)	<b>33,625</b>	33,625	<b>32,487</b>	32,487
	<b>346,340</b>	115,847	<b>32,487</b>	32,487

附註：

- (a) 上市股本證券之權益指於二零零七年出售若干附屬公司之已收股份代價，並於各報告期末按公平值計量。

公平值之變動230,493,000港元（二零零八年：346,963,000港元），其中230,493,000港元（二零零八年：205,526,000港元）已列入投資重估儲備（二零零八年：扣除），而減值虧損零港元（二零零八年：141,437,000港元）已於截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合收益表確認。

- (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，故該金額乃按各報告期末之成本減減值計量。

### 31. 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。

### 32. 收購物業發展項目已付按金

於二零零九年十二月三十一日，有關款項指本集團就收購中國兩個物業發展項目已付之按金當中91,013,000港元以計息委託貸款方式支付，年利率為8%，須於二零一零年三月十六日償還。物業發展項目處於初步階段。

### 33. 應收（付）同系附屬公司／最終控股公司／一間中間控股公司／附屬公司非控股股東／關連公司／附屬公司款項

#### (a) 應收（付）同系附屬公司／最終控股公司／一間中間控股公司款項

##### 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26,917,000港元之（二零零八年：29,238,000港元）應付一間同系附屬公司之款項按中國基準利率之90%計息。

應付中間控股公司款項為無抵押及應要求於一年內償還，其中為數44,528,000港元及841,664,000港元之款項分別按固定利率4.1%及中國基準利率加1%計息。（二零零八年：除為數1,468,225,000港元之款項按中國基準利率加1%計息，並須於一年內償還外，餘下之結餘為無抵押、免息及應要求償還）。

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489,192,000港元及329,920,000港元之款項分別按中國基準利率及中國基準利率加1%計息，並須於一年內償還。（二零零八年：除為數648,464,000港元及108,441,000港元之款項按中國基準利率加1%計息，並分別須於一年內償還及應要求償還外，餘下之結餘為無抵押、免息及應要求償還）。

### 33. 應收（付）同系附屬公司／最終控股公司／一間中間控股公司／附屬公司非控股股東／關連公司／附屬公司款項（續）

#### (b) 應收（付）附屬公司非控股股東款項

##### 本集團

應收附屬公司非控股股東款項為無抵押、免息及應要求償還。

應付附屬公司非控股股東款項為無抵押、免息及應要求償還，惟(i)為數零港元、19,699,000港元及224,513,000港元之款項（二零零八年：69,055,000港元，128,060,000港元及447,937,000港元）分別按6.85%之固定利率、中國基準利率加1%及基準利率加1.5%之浮動利率計息，及(ii)為數275,294,000港元之委託貸款款項（二零零八年：零港元），按中國基準利率加1.5%計息，並於一年內償還。

#### (c) 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。

#### (d) 應收（付）附屬公司款項

##### 本公司

應收附屬公司款項為無抵押及免息，並不預計於報告期末一年內變現。

應付附屬公司款項為無抵押、免息及應要求償還。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 34. 已抵押銀行存款、銀行結存、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263,548,000港元（二零零八年：51,491,000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。

銀行結存中，為數1,381,664,000港元（二零零八年：312,800,000港元）按介乎0.55%至1.98%（二零零八年：1.18%至4.5%）之固定利率計息；為數8,716,485,000港元（二零零八年：2,796,789,000港元）按介乎0.08%至1.35%（二零零八年：0.36%至1.68%）之浮動利率計息。

已抵押銀行存款按0.36%之固定利率（二零零八年：按介乎0.36%至0.72%之浮動利率）計息。已抵押銀行存款於償清有關銀行借貸時解除。

#### 本公司

銀行結存按介乎0%至0.14%（二零零八年：0.36%至2.96%）之市場利率計息。

### 35. 應付貿易及其他賬款

於報告期末，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
零至30天	<b>1,130,249</b>	937,051
31至90天	<b>276,908</b>	11,829
超過90天	<b>106,088</b>	73,772
應付貿易賬款總額	<b>1,513,245</b>	1,022,652
其他應付賬款	<b>763,478</b>	603,171
	<b>2,276,723</b>	1,625,823

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。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

**36. 銀行借貸**

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銀行貸款				
— 有抵押 (附註49)	<b>6,483,955</b>	6,547,891	<b>700,000</b>	700,000
— 無抵押	<b>4,242,890</b>	250,285	<b>—</b>	—
	<b>10,726,845</b>	6,798,176	<b>700,000</b>	700,000

須償還銀行貸款之到期日如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
按要求或一年內	<b>2,683,635</b>	1,552,831	<b>300,000</b>	250,000
一年以上，但不超過兩年	<b>2,644,803</b>	2,381,565	<b>400,000</b>	300,000
兩年以上，但不超過三年	<b>4,454,679</b>	2,407,586	<b>—</b>	150,000
三年以上，但不超過四年	<b>119,350</b>	144,090	<b>—</b>	—
四年以上，但不超過五年	<b>386,999</b>	171,682	<b>—</b>	—
五年以上	<b>437,379</b>	140,422	<b>—</b>	—
	<b>10,726,845</b>	6,798,176	<b>700,000</b>	700,000
減：載於流動負債之一年內到期款項	<b>(2,683,635)</b>	(1,552,831)	<b>(300,000)</b>	(250,000)
一年後到期款項	<b>8,043,210</b>	5,245,345	<b>400,000</b>	450,000

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 36. 銀行借貸（續）

本集團之銀行貸款包括45,506,000港元、1,137,656,000港元及332,765,000港元分別按年利率5.31%、年利率5.78%及年利率7%計息之定息借款（二零零八年：204,778,000港元及193,402,000港元之定息借貸分別按年利率8.694%及5.4%計息）。本集團之銀行貸款亦包括700,000,000港元（二零零八年：700,000,000港元）及8,510,918,000港元（二零零八年：5,699,996,000港元）按香港銀行同業拆息加1.25%至香港銀行同業拆息加2%及中國基準利率之90%至中國基準利率之120%（二零零八年：分別按香港銀行同業拆息另加1.25%及中國基準利率之90%至中國基準利率之115%）計息之浮息借貸。

於報告期末，本集團有下列未提取借貸額度：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
浮動利率 — 超過一年	<b>2,353,185</b>	1,226,962

本集團若干銀行信貸900,000,000港元（其中於二零零九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2,800,000,000港元至5,000,000,000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1.1:1.0至3.0:2.0之比率；及
- (c) 利息覆蓋率不得低於介乎1.2至1.5之範圍。

於二零零八年十二月二十三日及二零零九年六月二十三日，銀行已向本集團授出截至二零零九年十二月三十一日止期間豁免遵守上述(b)及(c)項條件。



截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 36. 銀行借貸 (續)

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。

於二零零九年十二月三十一日，概無違反上述有關已支取之信貸之契諾。

於二零零八年十二月三十一日，概無契諾（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1.25%至香港銀行同業拆息率另加2%計息（二零零八年：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%）。

### 37. 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：		
於二零零八年一月一日及二零零九年十二月三十一日	<b>4,000,000,000</b>	<b>2,000,000</b>
已發行及繳足：		
於二零零八年一月一日	1,648,758,800	824,379
行使購股權 (附註a)	8,500,000	4,250
股份發行 (附註b)	253,788,246	126,895
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日	1,911,047,046	955,524
行使購股權 (附註a)	300,000	150
配發股份 (附註c)	670,000,000	335,000
股份發行 (附註d)	402,644,000	201,322
於二零零九年十二月三十一日	<b>2,983,991,046</b>	<b>1,491,996</b>

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 37. 股本（續）

截至二零零九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) 合資格購股權持有人行使300,000份（二零零八年：8,500,000份）購股權，導致發行300,000股（二零零八年：8,500,000股）本公司每股面值0.5港元之普通股，總代價約為1,437,000港元（二零零八年：11,645,000港元）。
- (b) 於二零零八年四月三十日，本公司以每股4.8港元配發253,788,246股每股0.5港元之股份，相當於在2008年完成收購深圳保利（附註42(b)）當日之股份市價。
- (c) 於二零零九年六月二十二日，本公司根據二零零九年六月十二日訂立之配售及認購協議，以每股3.45港元之認購價發行230,000,000股每股0.5港元之股份。本公司因該項股份配售及認購收取所得款項總額793,500,000港元。進一步詳情載於本公司日期為二零零九年六月十四日之公佈。

於二零零九年十月十五日，本公司向Best Investment Corporation（China Investment Corporation全資擁有之有限公司，並為獨立第三方）以每股6.81港元之認購價發行60,000,000股每股0.5港元之股份。本公司因該項股份認購收取所得款項總額408,600,000港元。

於二零零九年十月二十三日，本公司根據二零零九年十月十四日訂立之配售及認購協議，以每股8.1港元之認購價發行380,000,000股每股0.5港元之股份。本公司因該項股份配售及認購收取所得款項總額3,078,000,000港元。進一步詳情載於本公司日期為二零零九年十月十四日之公佈。

- (d) 於二零零九年十月十三日，本公司按每股8.89港元配發402,644,000股每股面值0.5港元之本公司股份，相當於完成收購Big Support集團及Golden Huge集團（附註42(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。

### 38. 購股權計劃

本公司採納之股權結算購股權計劃詳情如下：

#### (i) 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。

於二零零九年十二月三十一日，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0.3%（二零零八年：0.4%）。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

**38. 購股權計劃 (續)****(i) 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二零零九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	於二零零八年 一月一日 尚未行使	年內行使	於二零零九年 一月一日 及二零零九年 十二月 三十一日 尚未行使
類別一：董事						
賀平	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
張振高 (附註)	5.6.1998	1.370	5.6.1999 – 4.6.2008	2,000,000	(2,000,000)	–
				<u>11,500,000</u>	<u>(6,500,000)</u>	<u>5,000,000</u>
類別二：僱員						
	5.6.1998	1.370	5.6.1999 – 4.6.2008	2,000,000	(2,000,000)	–
	30.11.2000	0.740	30.11.2001 – 29.11.2010	3,000,000	–	3,000,000
				<u>5,000,000</u>	<u>(2,000,000)</u>	<u>3,000,000</u>
所有類別合計				<u>16,500,000</u>	<u>(8,500,000)</u>	<u>8,000,000</u>

附註：

張振高先生由二零零七年十月十六日起辭任本公司董事。

保利香港舊計劃項下之購股權已於授出日期歸屬。

截至二零零九年十二月三十一日止年度內並無行使購股權（二零零八年：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）。

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。

### 38. 購股權計劃（續）

#### (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。

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%。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 38. 購股權計劃 (續)

#### (b) 保利香港新計劃 (續)

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%。

於二零零九年十二月三十一日，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1.8%（二零零八年：2.8%）。

下表披露截至二零零九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	於二零零八年 一月一日 尚未行使	年內授出	於二零零九年 一月一日 尚未行使	年內行使	於二零零九年 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	-	4,500,000
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	-	3,500,000
王旭	29.4.2008	4.790	29.4.2009 - 28.4.2013	-	3,000,000	3,000,000	-	3,000,000
雪明	29.4.2008	4.790	29.4.2009 - 28.4.2013	-	2,650,000	2,650,000	-	2,650,000
韓清濤	29.4.2008	4.790	29.4.2009 - 28.4.2013	-	1,600,000	1,600,000	-	1,600,000
葉黎聞	29.4.2008	4.790	29.4.2008 - 28.4.2013	-	1,600,000	1,600,000	-	1,600,000
陳德志	29.4.2008	4.790	29.4.2008 - 28.4.2013	-	300,000	300,000	-	300,000
葉振忠	29.4.2008	4.790	29.4.2008 - 28.4.2013	-	300,000	300,000	(300,000)	-
姚剛 <sup>太平紳士</sup>	29.4.2008	4.790	29.4.2008 - 28.4.2013	-	500,000	500,000	-	500,000
林德城	29.4.2008	4.790	29.4.2008 - 28.4.2013	-	300,000	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	-	300,000
類別二：僱員	29.4.2008	4.790	29.4.2008 - 28.4.2013	17,200,000	18,550,000	35,750,000	(300,000)	35,450,000
	29.4.2008	4.790	29.4.2009 - 28.4.2013	-	3,500,000	3,500,000	-	3,500,000
所有類別合計				17,200,000	36,800,000	54,000,000	(300,000)	53,700,000

### 38. 購股權計劃（續）

#### (b) 保利香港新計劃（續）

於二零零八年四月二十九日，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。

截止二零零九年十二月三十一日止年度，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5.95港元。

截至二零零九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為5.95港元。

本公司股份緊接二零零八年四月二十九日（即購股權之授出日期）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。

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 – 5年
無風險利率（附註iii）	1.28% – 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。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

**38. 購股權計劃 (續)****(b) 保利香港新計劃 (續)**

截至二零零九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及二零零九年一月一日	7,060
年內攤銷	<u>(7,060)</u>
於二零零九年十二月三十一日	<u>-</u>

**39. 儲備**

	股份溢價 千港元	購股權儲備 千港元	資本 贖回儲備 千港元	累計溢利 千港元	總計 千港元
<b>本公司</b>					
於二零零八年一月一日	2,294,201	3,340	23,917	207,924	2,529,382
就收購深圳保利發行股份所產生溢價 (附註42(b))	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15)	-	-	-	(95,553)	(95,553)
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	<u>3,392,844</u>	<u>35,894</u>	<u>23,917</u>	<u>116,599</u>	<u>3,569,254</u>
配售股份	3,945,100	-	-	-	3,945,100
就收購Big Support集團及Golden Huge 集團發行股份所產生溢價 (附註42(a))	3,378,183	-	-	-	3,378,183
確認以股權結算之股份支付開支	-	7,060	-	-	7,060
行使購股權	1,547	(260)	-	-	1,287
股份發行開支	(129,956)	-	-	-	(129,956)
年內溢利	-	-	-	77,091	77,091
已付股息 (附註15)	-	-	-	(38,221)	(38,221)
於二零零九年十二月三十一日	<u><b>10,587,718</b></u>	<u><b>42,694</b></u>	<u><b>23,917</b></u>	<u><b>155,469</b></u>	<u><b>10,809,798</b></u>



### 39. 儲備（續）

附註：

- (a) 於二零零九年十二月三十一日，董事認為，本公司可供分派予股東之儲備為155,469,000港元（二零零八年：116,599,000港元）。
- (b) 本公司擁有人應佔綜合溢利包括已於本公司財務報表中處理之虧損42,909,000港元（二零零八年：溢利4,228,000港元）。

上述款項與本公司年內溢利之對賬：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於本公司財務報表中處理之股東應佔溢利款項	<b>(42,909)</b>	4,228
於年內批准及支付過往財政年度應佔附屬公司之末期股息	<b>120,000</b>	—
本公司年內溢利	<b>77,091</b>	4,228

### 40. 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。

### 41. 收購於附屬公司之額外權益

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團收購若干附屬公司額外權益，總代價人民幣21,517,000元（相當於24,478,000港元）。因此收購產生之商譽價值為16,157,000港元，其中1,666,000港元已於本年之損益中以行政開支減值並扣除。

### 42. 收購附屬公司

- (a) 於二零零九年十月十三日，本集團與保利（香港）控股有限公司「保利控股」，（中國保利集團之全資附屬公司）之全資附屬公司Cedar Key Limited完成收購Big Support集團及Golden Huge集團全部權益，總代價乃經公平磋商後釐定。代價乃由本公司按每股8.89港元（相當於完成日期之股份市價）向保利控股發行402,644,000股股份之方式支付。收購之進一步詳情載於本公司於二零零九年九月二十五日之通函。收購經由股東於二零零九年十月十三日舉行之特別股東大會上批准。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

**42. 收購附屬公司 (續)**

(a) (續)

上述收購之所收購資產淨值如下：—

	<b>Big Support</b> 集團 千港元	<b>Golden Huge</b> 集團 千港元	小計 千港元	公平值調整 千港元	二零零九年 千港元
所收購資產淨值：					
投資物業	—	942,000	942,000	9,081	951,081
收購附屬公司已付按金	715,544	—	715,544	—	715,544
收購土地使用權已付按金	1,472,460	—	1,472,460	—	1,472,460
應收貿易及其他賬款	5,864	563	6,427	—	6,427
應收關連公司款項	—	12,225	12,225	—	12,225
可收回稅項	—	445	445	—	445
銀行結存、存款及現金	100,000	770	100,770	—	100,770
應付貿易及其他賬款	—	(12,912)	(12,912)	—	(12,912)
非控股股東貸款	—	(72,974)	(72,974)	—	(72,974)
遞延稅項負債	—	(97,488)	(97,488)	(2,270)	(99,758)
	<u>2,293,868</u>	<u>772,629</u>	<u>3,066,497</u>	<u>6,811</u>	<u>3,073,308</u>
非控股股東權益	<u>2</u>	<u>(265,267)</u>	<u>(265,265)</u>	<u>(2,724)</u>	<u>(267,989)</u>
	<u>2,293,870</u>	<u>507,362</u>	<u>2,801,232</u>	<u>4,087</u>	<u>2,805,319</u>
收購附屬公司權益產生之商譽					<u>776,225</u>
總代價					<u>3,581,544</u>
總代價支付方式：					
於完成時發行402,644,000股 代價股份					3,579,505
產生之直接開支					<u>2,039</u>
總代價					<u>3,581,544</u>
收購產生之淨現金流入：					
所收購之銀行結存、存款及現金 產生之直接開支					100,770
					<u>(2,039)</u>
					<u>98,731</u>

## 42. 收購附屬公司（續）

(a) （續）

於收購日期至報告期末期間，新收購附屬公司分別為本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之收入及溢利作出貢獻17,730,000港元及11,840,000港元。

倘該等收購於二零零九年一月一日完成，則截至二零零九年十二月三十一日止年度之總集團收入及溢利將分別為7,247,240,000港元及862,704,000港元。此項備考資料僅供參考之用，未必反映該等收購如於二零零九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集團有限公司（「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。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

**42. 收購附屬公司 (續)**

(b) (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
應收附屬公司非控股股東款項	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)
應付附屬公司非控股股東款項	(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
非控股股東權益	(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)
			1,231,285

**42. 收購附屬公司（續）**

(b) （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>
總代價			<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>

**43. 主要非現金交易**

- (a) 於二零零九年十月十三日，本集團完成收購Big Support集團及Golden Huge集團全部權益，總代價乃由本公司按每股8.89港元（相當於完成日期之股份市價）向保利控股或其代名人發行402,644,000股股份之方式支付。收購詳情載於附註42(a)。
- (b) 於二零零八年四月三十日，本集團完成收購深圳保利全部權益，總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。收購詳情載於附註42(b)。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

#### 44. 出售附屬公司

於二零零九年十二月二日，本集團就出售其於上海盛奕之50%股權訂立一項買賣協議。該公司從事物業發展業務。出售於二零零九年十二月十五日完成時，上海盛奕成為本集團之聯營公司。

上海盛奕於出售日之資產淨值如下：

	二零零九年 千港元
出售資產淨值：	
發展中物業	<b>176,682</b>
銀行結存及現金	<b>59,598</b>
應計費用	<b>(16,784)</b>
應付同系附屬公司款項	<b>(11,406)</b>
	<b>208,090</b>
減：資產淨值之50%股權作為於聯營公司之權益 (附註22)	<b>(104,045)</b>
出售資產淨值之50%股權	<b>104,045</b>
出售附屬公司權益收益	<b>196,797</b>
	<b>300,842</b>
總代價支付方式：	
現金	<b>210,399</b>
應收票據 (附註28)	<b>90,443</b>
總代價	<b>300,842</b>
出售所產生之現金流入淨值：	
現金代價	<b>210,399</b>
出售銀行結存及現金	<b>(59,598)</b>
	<b>150,801</b>

## 45. 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
<b>遞延稅項資產</b>			
於二零零八年一月一日	–	2,064	2,064
匯兌調整	1,558	2,030	3,588
年內計入綜合收益表	39,349	33,832	73,181
收購附屬公司 (附註42(b))	13,645	56,171	69,816
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日	54,552	94,097	148,649
自年內綜合收益表中扣除	(40,632)	(15,014)	(55,646)
於二零零九年十二月三十一日	<b>13,920</b>	<b>79,083</b>	<b>93,003</b>

	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	
<b>遞延稅項負債</b>					
於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
自年內其他全面收入中扣除	1,933	3,689	–	–	5,622
自年內綜合收益表中扣除 (抵免)	17,264	–	(53,876)	7,816	(28,796)
收購附屬公司 (附註42(b))	103,746	–	157,894	843	262,483
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	389,835	43,402	139,076	8,945	581,258
年內計入其他全面收入中扣除	–	(21,600)	–	–	(21,600)
自年內綜合收益表中扣除 (抵免)	14,350	–	(22,817)	(6,722)	(15,189)
收購附屬公司 (附註42(a))	99,758	–	–	–	99,758
於二零零九年十二月三十一日	<b>503,943</b>	<b>21,802</b>	<b>116,259</b>	<b>2,223</b>	<b>644,227</b>

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 45. 遞延稅項資產／負債（續）

於二零零九年十二月三十一日，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149,700,000港元（二零零八年：141,100,000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，於二零零九年十二月三十一日，本集團之中國附屬公司有未動用之稅項虧損約193,072,000港元（二零零八年：37,340,000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。

## 46. 經營租約

本集團為承租人：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 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	<b>8,136</b>	6,517
— 設備	<b>1,138</b>	1,143
	<b>9,274</b>	7,660



截至二零零九年十二月三十一日止年度

**46. 經營租約（續）**

於報告期末，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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	<b>5,802</b>	2,188	<b>1,138</b>	1,138
第二至第五年（包括首尾兩年）	<b>14,295</b>	4,365	<b>853</b>	1,991
五年後	<b>19,613</b>	4,063	<b>-</b>	-
	<b>39,710</b>	10,616	<b>1,991</b>	3,129

本集團為出租人：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
辦公室及管理服務經營租約安排之收入	<b>339,371</b>	272,924

截至二零零九年十二月三十一日止年度

**46. 經營租約 (續)**

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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	<b>232,908</b>	189,743	<b>30,717</b>	38,564
第二至第五年 (包括首尾兩年)	<b>405,726</b>	350,130	<b>69,358</b>	80,883
五年後	<b>476,474</b>	433,395	<b>88,675</b>	94,977
	<b>1,115,108</b>	973,268	<b>188,750</b>	214,424

重大租約乃按一至二十年之租賃期磋商 (二零零八年：一至十年)。若干租賃包含或然租金部份。

**47. 資本承擔**

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 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		
— 物業發展開支	<b>2,578,937</b>	2,380,350
— 新增在建工程	—	30,116
— 收購土地使用權	<b>5,663,074</b>	1,416,436
— 收購附屬公司權益	<b>748,751</b>	—
— 收購物業投資項目	<b>204,778</b>	—
	<b>9,195,540</b>	3,826,902
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	<b>2,025,028</b>	329,920
— 收購附屬公司權益	<b>77,543</b>	—
	<b>2,102,571</b>	329,920

## 48. 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。於二零零九年十二月三十一日，給予銀行的最高擔保額達6,075,008,000港元（二零零八年：1,720,761,000港元）。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。

於二零零九年十二月三十一日，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131,000,000港元（二零零八年：171,000,000港元）。附屬公司動用金額131,000,000港元（二零零八年：171,000,000港元）。

## 49. 資產抵押

於報告期末，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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
投資物業	<b>1,744,683</b>	1,699,394
酒店物業	<b>621,160</b>	662,957
樓宇	<b>219,198</b>	101,313
預付租賃款項	<b>361,165</b>	331,283
發展中物業	<b>4,288,045</b>	6,775,955
銀行存款	<b>263,548</b>	51,491
持作出售物業	<b>470,369</b>	263,115
	<b>7,968,168</b>	9,885,508

於二零零九年十二月三十一日，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865,417,000港元。（二零零八年：818,309,000港元）。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 50. 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。

於二零零九年十二月三十一日止年度，一項特定物業發展項目遭暫停，本集團將於截至二零零九年十二月三十一日止年度後退還政府補貼112,077,000港元。

於二零零九年十二月三十一日，為數23,053,000港元（二零零八年：113,091,000港元）仍可予攤銷，而為數零港元（二零零八年：22,039,000港元）及零港元（二零零八年：11,588,000港元）已分別於截至二零零九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。

## 51. 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。自綜合全面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。

自綜合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。

## 51. 退休福利計劃（續）

於報告期末，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。

於綜合收益表扣除之總成本約20,743,000港元（二零零八年：20,187,000港元）指本集團年內向計劃支付之供款。

## 52. 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，及於報告期末日與該等公司之重大結餘詳情如下：

### (II) 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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
交易：		
已付或應付建築服務費用（附註i）	<b>1,185,437</b>	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）	<b>1,669,469</b>	144,574

截至二零零九年十二月三十一日止年度

**52. 關連及有關人士交易及結餘 (續)****(II) 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1,100,000,000元(按平均匯率換算相等於約1,251,422,000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。
- (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,於截止二零零八年十二月三十一日止年度,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1,500,000,000元(按收市匯率換算相等於約1,706,485,000港元)。

**(b) 其他**

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
交易：		
物業租金收入 (附註i)	<b>10,651</b>	8,076
估算利息支出 (附註40)	<b>9,732</b>	8,869
已付利息支出 (附註ii)	<b>172,973</b>	175,427
已付物業租賃佣金及管理費	<b>93</b>	91
擔保開支 (附註iii)	<b>6,036</b>	5,970
劇院營運開支 (附註iv)	<b>16,846</b>	20,448
收購附屬公司 (附註v)	<b>3,579,505</b>	1,218,184
已付股息	-	1,774
購置	<b>14,396</b>	34,688
管理費收入	<b>846</b>	545
已付租金開支	<b>689</b>	556
結餘：		
應收同系附屬公司款項 (附註vi)	<b>28,138</b>	53,771
應付最終控股公司款項 (附註vi)	<b>992,315</b>	826,216
應付中間控股公司款項 (附註vi)	<b>886,192</b>	1,536,464
應付同系附屬公司款項 (附註vi)	<b>388,584</b>	201,493
同系附屬公司貸款 (附註40)	<b>171,936</b>	162,203
銀行借貸 (附註vii)	<b>910,125</b>	227,532

## 52. 關連及有關人士交易及結餘（續）

### (II) 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4.1%至中國基準利率加1%計息（二零零八年：中國基準利率之90%至中國基準利率加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42。
- (vi) 條款詳載於附註33(a)。
- (vii) 為數910,125,000港元（二零零八年：227,532,000港元）之款項指同系附屬公司之貸款。結餘為無抵押、按介乎中國基準利率之90%至中國基準利率之110%計息及須於三年內償還。

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二零零八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。

截至二零零八年十二月三十一日及二零零九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。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 52. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

## (I) 關連人士 (續)

## (B) 與非全資附屬公司非控股股東之交易及結餘

關連人士	交易／結餘性質	本集團	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
交易：			
保利上海之非控股股東及其附屬公司	已付利支出 (附註i)	<b>75,295</b>	—
結餘：			
保利上海之非控股股東及其附屬公司	應收附屬公司非控股股東款項 (附註ii)	<b>144,252</b>	—
	應付附屬公司非控股股東款項 (附註ii)	<b>749,955</b>	680,500
深圳保利之非控股股東及其附屬公司	應收附屬公司非控股股東款項 (附註ii)	—	72,000
	應付附屬公司非控股股東款項 (附註ii)	—	240,460
		<b>—</b>	<b>—</b>

附註：

- (i) 條款詳載於附註33(b)。
- (ii) 應收保利上海之非控股股東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。

應付保利上海之非控股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19,699,000港元（二零零八年：30,874,000港元）及499,807,000港元（二零零八年：447,937,000港元）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。

應付深圳保利之非控股股東及其附屬公司之結餘為無抵押、免息及應要求償還，惟為數零港元（二零零八年：69,055,000港元）及零港元（二零零八年：97,186,000港元）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。



## 52. 關連及有關人士交易及結餘（續）

## (iii) 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	
		二零零九年 HK\$'000	二零零八年 HK\$'000
上海盛奕資產經營管理有限公司	應收聯營公司款項 (附註i)	<b>62,571</b>	—
上海盛奕資產經營管理有限公司	應付聯營公司款項 (附註i)	<b>51,164</b>	—
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i)	<b>34,130</b>	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ii)	<b>2,275</b>	2,275
廣東保利投資有限公司	應收關連公司款項 (附註iii)	<b>6,826</b>	6,826
Kumagai SMC Development (Guangzhou) Ltd	應收關連公司款項 (附註iii)	<b>4,604</b>	—

附註：

- (i) 條款詳情載於附註22。
- (ii) 條款詳情載於附註23。
- (iii) 條款詳情載於附註33(c)。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 52. 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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
短期福利	<b>15,495</b>	13,020
退休後福利	<b>224</b>	219
以股權結算之股份支付開支	<b>2,085</b>	22,445
	<b>17,804</b>	35,684

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。

## 53. 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52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。

**53. 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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
交易		
貿易銷售	<b>33,932</b>	46,144
貿易採購	<b>4,651</b>	38,412
結餘		
應收其他國營企業款項	<b>4,926</b>	2,230
應付其他國營企業款項	<b>2,870</b>	1,138

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。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 54. 主要附屬公司

本公司之主要附屬公司於二零零九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	應佔公司持有之 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
大承有限公司	英屬處女群島	1美元	–	100%	投資控股
China Dynasty Development Ltd.	英屬處女群島	1,000美元	–	60%	物業投資
華益投資有限公司	香港	1港元	–	100%	投資控股
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
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
金翰有限公司	英屬處女群島	1美元	–	100%	投資控股
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
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

## 54. 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	應佔公司持有之 已發行股本/ 註冊股本面值		主要業務
			直接	間接	
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1,350,000,000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
星樂物業投資有限公司	英屬處女群島	1美元	-	100%	投資控股
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150,000,000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
上海保利物業酒店管理有限責任公司（附註iv）	中國	人民幣43,000,000元	-	100%	物業管理

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 54. 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	應佔公司持有之 已發行股本/ 註冊股本面值		主要業務
			直接	間接	
保利(蘇州)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
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	-	100%	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50,000,000元	-	80%	物業發展
廣東保利置業有限公司(附註iv)	中國	人民幣120,000,000元	-	100%	物業發展
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

## 54. 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	應佔公司持有之 已發行股本/ 註冊股本面值		主要業務
			直接	間接	
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
南寧保利物業服務有限公司 (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	-	66.5%	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	-	66.5%	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
山東保利花園房地產開發 有限公司 (附註iv)	中國	人民幣10,000,000元	-	100%	物業發展
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

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 54. 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	應佔公司持有之 已發行股本/ 註冊股本面值		主要業務
			直接	間接	
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
上海盛鉅資產經營管理有限公司 (附 註iv)	中國	人民幣116,000,000元	-	90%	物業發展
佛山市保利置業有限公司 (附註iv)	中國	人民幣30,000,000元	-	100%	物業發展
廣州保利南方置業有限公司 (附註iv)	中國	人民幣20,000,000元	-	100%	物業發展
佛山市盈奧投資有限公司 (附註iv)	中國	人民幣30,000,000元	-	100%	物業發展
廣州保盈置業有限公司 (附註iv)	中國	人民幣50,000,000元	-	100%	物業發展
廣西保利置業集團有限公司 (附註iv)	中國	人民幣100,000,000元	-	100%	投資控股
廣西保利龍湖藍灣發展有限公司 (附 註iv)	中國	人民幣50,000,000元	-	75%	物業發展
深圳市保利光明企業管理信息諮詢有 限公司 (附註iv)	中國	人民幣10,000,000元	-	100%	管理服務
柳州保利置業有限公司 (附註iv)	中國	人民幣100,000,000元	-	100%	物業發展
保利雲南置業有限公司 (附註iv)	中國	人民幣100,000,000元	-	100%	物業發展
保利貴州置業有限公司 (附註iv)	中國	人民幣50,000,000元	-	100%	投資控股
貴陽保利龍谷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
深圳市保利房地產有限公司 (附註iv)	中國	人民幣100,000,000元	-	100%	投資控股
蘇州保利房地產開發有限公司 (附註i)	中國	400,000,000港元	-	100%	物業發展



## 54. 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) 該等公司乃有限公司。
- (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。

## 55. 部份及全企業資料

### 可報告分部

為方便管理，本集團劃分為四個經營分部。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
酒店營運	— 酒店及餐廳業務及其相關服務
其他營運	— 製造及銷售數碼光碟及其他

就評估分部表現及各分部間之資源分配而言，本集團高級行政管理人員按下列基準監控各個須報告分部之業績、資產及負債：

分部資產包括所有有形、無形資產及流動資產，惟聯營公司及共同控制企業之權益、遞延稅項資產及其他企業資產除外。分部負債包括應付所有個別分部之應佔之應付賬款、應計費用及已收按金，惟個別分部應佔其他企業負債及其他由分部直接管理之借貸除外。

收入及開支參考須報告分部產生之銷售及開支分配至須報告分部，或有關分部應佔資產折舊及攤銷所產生之開支。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

**55. 部份及全企業資料 (續)****可報告分部 (續)**

用於報告分部業績之方法為經調整之扣除利息及稅項前盈利（「經調整除息稅前盈利」）。為計算經調整除息稅前盈利，本集團之盈利進一步就並非明確歸於個別分部之項目作出調整，如分佔聯營公司及共同控制企業之業績、出售附屬公司權益收益、出售附屬公司權益折讓、董事及核數師之酬金或其他總部或企業行政成本。

除獲得有關經調整除息稅前盈利之分部資料外，管理層亦獲提供有關收入（包括分部間銷售）、利息收入及由分部直接管理之現金結餘及借貸、折舊、攤銷、減值虧損及分部營運中所使用之非流動分部資產添置之分部資料。

有關此等分部資料呈列如下：

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	物業 發展業務 千港元	物業投資 及管理 千港元	酒店 營運 千港元	其他營運 千港元	扣減 千港元	合計 千港元
收入						
對外收入	<b>6,642,225</b>	<b>339,371</b>	<b>90,072</b>	<b>125,230</b>	-	<b>7,196,898</b>
分部間收入*	-	<b>33,847</b>	-	<b>98,611</b>	<b>(132,458)</b>	-
總收入	<b>6,642,225</b>	<b>373,218</b>	<b>90,072</b>	<b>223,841</b>	<b>(132,458)</b>	<b>7,196,898</b>
分類業績	<b>883,526</b>	<b>146,230</b>	<b>(11,985)</b>	<b>29,728</b>	-	<b>1,047,499</b>
未分配收入						<b>48,018</b>
未分配開支						<b>(61,360)</b>
出售附屬公司權益之收入	<b>196,797</b>	-	-	-	-	<b>196,797</b>
融資成本						<b>(86,327)</b>
分佔聯營公司業績	<b>(6,834)</b>	-	-	-	-	<b>(6,834)</b>
分佔共同控制企業業績	-	-	-	<b>(7,506)</b>	-	<b>(7,506)</b>
除稅前溢利						<b>1,130,287</b>
所得稅支出						<b>(314,127)</b>
年內溢利						<b>816,160</b>

\* 分部間收入乃參考對外提供同類服務或產品所收取之價格而收取。

## 55. 部份及全企業資料（續）

### 資產及負債

於二零零九年十二月三十一日

	物業發展 業務 千港元	物業投資 及管理 千港元	酒店營運 千港元	其他營運 千港元	合計 千港元
<b>資產</b>					
分部資產	<b>21,310,216</b>	<b>4,889,250</b>	<b>957,578</b>	<b>479,732</b>	<b>27,636,776</b>
於聯營公司之權益	<b>164,025</b>	-	-	-	<b>164,025</b>
於共同控制企業之權益	-	-	-	<b>1,630</b>	<b>1,630</b>
未分配企業資產					<b>10,562,739</b>
資產總值					<b>38,365,170</b>
<b>負債</b>					
分部負債	<b>(9,485,073)</b>	<b>(453,650)</b>	<b>(168,471)</b>	<b>(63,212)</b>	<b>(10,170,406)</b>
未分配企業負債					<b>(12,055,864)</b>
負債總額					<b>(22,226,270)</b>
<b>其他資料</b>					
資本開支	<b>113,295</b>	<b>238,500</b>	<b>60,259</b>	<b>8,876</b>	<b>420,930</b>
折舊	<b>11,467</b>	<b>11,434</b>	<b>25,672</b>	<b>13,992</b>	<b>62,565</b>
應收貿易賬款之減值虧損	<b>2,709</b>	<b>195</b>	<b>41</b>	<b>415</b>	<b>3,360</b>
持作出售物業之撇減	<b>13,083</b>	-	-	-	<b>13,083</b>
商譽減值虧損	-	<b>1,666</b>	-	-	<b>1,666</b>
預付租金攤銷	<b>858</b>	<b>3,345</b>	<b>5,872</b>	<b>135</b>	<b>10,210</b>

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	<b>7,611</b>	<b>7,189,287</b>	<b>7,196,898</b>

截至二零零九年十二月三十一日止年度

**55. 部份及全企業資料 (續)**

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
<b>資產</b>			
分部資產賬面值	<b>3,130,072</b>	<b>35,069,443</b>	<b>38,199,515</b>
資本開支	<b>177</b>	<b>420,753</b>	<b>420,930</b>

本集團之客戶基礎多元化。概無客戶之交易超過本集團收入之10%。

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	物業 發展業務 千港元	物業投資 及管理 千港元	酒店及 餐廳營運 千港元	其他營運 千港元	扣減 千港元	合計 千港元
<b>收入</b>						
對外收入	2,832,185	272,924	90,187	129,072	-	3,324,368
分部間收入*	-	23,665	9,147	218,106	(250,918)	-
總收入	2,832,185	296,589	99,334	347,178	(250,918)	3,324,368
<b>分部業績</b>	169,372	146,831	(6,972)	(155,879)	-	153,352
未分配收入						105,078
未分配開支						(71,421)
出售附屬公司權益之折讓	241,488	-	-	-	-	241,488
融資成本						(75,831)
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
所得稅開支						(74,590)
年內溢利						274,514

\* 分部間收入乃參考對外提供同類服務或產品所收取之價格而收取。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

**55. 部份及全企業資料（續）****資產及負債**

於二零零八年十二月三十一日

	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	其他營運 千港元	合計 千港元
<b>資產</b>					
分部資產	13,937,258	3,685,013	1,018,353	250,637	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>
<b>負債</b>					
分部負債	(6,513,754)	(373,581)	(149,555)	(58,219)	(7,095,109)
未分配企業負債					<u>(8,063,983)</u>
負債總額					<u>(15,159,092)</u>
<b>其他資料</b>					
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
應收貿易賬款之減值虧損	1,771	2,470	-	368	4,609
持作出售物業之撇減	4,042	-	-	-	4,042
預付租賃款項攤銷	829	2,305	5,723	130	8,987

截至二零零九年十二月三十一日止年度

**55. 部份及全企業資料 (續)**

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

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
<b>資產</b>			
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

本集團之客戶基礎多元化。概無客戶之交易超過本集團收入之10%。

**56. 毋須作出調整之結算日後事項**

於報告期末後，董事會建議宣派末期股息。進一步詳情於附註15披露。

**57. 比較數字**

因應用香港會計準則第1號（經修訂）（財務報表之呈列）及香港財務報告準則第8號（營業分部），若干比較數字已經調整，以配合本年度之呈列，並提供有關於二零零九年首次披露之比較款項。該等發展之進一步詳情於附註3(a)披露。

	截至十二月三十一日止年度				
	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	二零零九年 千港元
<b>業績</b>					
<b>持續經營業務</b>					
收入	709,655	453,443	973,860	3,324,368	<b>7,196,898</b>
除稅前溢利	136,039	192,945	383,824	349,104	<b>1,130,287</b>
所得稅開支	(29,884)	(35,191)	(165,134)	(74,590)	<b>(314,127)</b>
年內來自持續經營業務溢利	106,155	157,754	218,690	274,514	<b>816,160</b>
<b>已終止經營業務</b>					
年內來自已終止經營業務溢利	75,771	17,949	207,864	–	<b>–</b>
年內溢利	181,926	175,703	426,554	274,514	<b>816,160</b>
下列應佔：					
本公司擁有人	164,601	189,387	401,196	222,994	<b>662,114</b>
非控股股東權益	17,325	(13,684)	25,358	51,520	<b>154,046</b>
年內溢利	181,926	175,703	426,554	274,514	<b>816,160</b>

	於十二月三十一日				
	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	二零零九年 千港元
<b>資產及負債</b>					
總資產	5,597,430	8,740,235	10,209,047	22,316,136	<b>38,365,170</b>
總負債	(2,132,675)	(4,207,603)	(5,222,301)	(15,159,092)	<b>(22,226,270)</b>
	3,464,755	4,532,632	4,986,746	7,157,044	<b>16,138,900</b>
本公司擁有人應佔股權	2,776,497	3,664,592	4,669,181	6,080,061	<b>14,619,950</b>
非控股權益	688,258	868,040	317,565	1,076,983	<b>1,518,950</b>
	3,464,755	4,532,632	4,986,746	7,157,044	<b>16,138,900</b>

## 持有作投資物業概要

於二零零九年十二月三十一日

本集團於二零零九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 4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%



於二零零九年十二月三十一日

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、一個會所套房、 一間幼稚園及分校	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%

於二零零九年十二月三十一日

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 廣西省 南寧市 中國東盟國際經濟區 龍騰大廈 301及302室	持有土地使用權至 二零七六年一月二十二日	商業	75%
中華人民共和國 廣東省 廣州市 天河區 天河北路233號 中信廣場之 多個辦公室單位	持有土地使用權至 二零四四年九月三十日	商業	60%
中華人民共和國 北京市 首都機場路89號之 高爾夫球場、 輔助舍房及相連土地	以長期租賃持有至 二零二六年九月三十日	商業	40%

## 持有作發展物業概要

於二零零九年十二月三十一日

本集團於二零零九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	預計完工日期	樓面面積／ 建築面積	用途	集團權益
持有作發展物業：					
中華人民共和國 上海浦東新區 東方路2、6、10、12、 16及18號 之一塊土地	建造中	二零一零年六月	27,000平方米／ 102,000平方米	商業／ 寫字樓	90%
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%
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%
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 (第二及三期)	210,000平方米／ 58,000平方米	住宅	51%
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	二零一二年十二月 (第二、三及四期)	169,000平方米／ 408,000平方米	商業／ 住宅	100%
中華人民共和國 上海楊浦區 國泉北陸7弄2號 之一塊土地	建造中	二零一零年六月	12,000平方米／ 16,000平方米	住宅	100%

於二零零九年十二月三十一日

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
<i>持有作發展物業：(續)</i>					
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	二零一零年九月 (第二期)	199,000平方米／ 640,000平方米	住宅	100%
中華人民共和國 貴州省貴陽市 雲岩區 市北路148號 之一塊土地	建造中	二零一零年六月 (第一期)	156,000平方米／ 673,000平方米	住宅	100%
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 歷城區港溝鎮 潘莊村 邢村立交西北 之一塊土地	建造中	二零一零年十二月 (第二期)	83,000平方米／ 265,000平方米	住宅	100%
中華人民共和國 廣東省廣州市 花都區新華鎮 花崗大道東 之一塊土地	建造中	二零一一年八月 (第二期)	249,000平方米／ 538,000平方米	商業／ 住宅	51%
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	二零一一年十二月 (第三期)	482,000平方米／ 1,005,000平方米	住宅	66.5%

於二零零九年十二月三十一日

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 南明區市南路 之一塊土地	建造中	二零一二年八月	21,000平方米／ 242,000平方米	商業／ 住宅	66.5%
中華人民共和國 廣西省南寧市 興寧區邕武路20號 之一塊土地	規劃中	二零一二年十二月	568,000平方米／ 527,000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 景觀大道 之一塊土地	建造中	二零一零年十月	67,000平方米／ 271,000平方米	住宅	75%
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	建造中	二零一零年十二月 （第二期）	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	二零一一年十二月	78,000平方米／ 361,000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	二零一一年十二月 （第二期）	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 安寧市連然鎮 大屯新區 之一塊土地	建造中	二零一零年十二月 （第二期）	160,000平方米／ 279,000平方米	住宅	80%

於二零零九年十二月三十一日

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
<i>持有作發展物業：(續)</i>					
中華人民共和國 廣東省惠州市 博羅縣羅陽鎮 之四塊土地	建造中	二零一一年十二月 (第一期)	358,000平方米／ 467,000平方米	商業／ 住宅	80%
中華人民共和國 上海嘉定區 馬陸鎮 之一塊土地	建造中	二零一一年十二月 (第一及二期)	119,000平方米／ 284,000平方米	住宅	100%
中華人民共和國 上海浦東新區 唐鎮唐安路 之一塊土地	建造中	二零一零年十二月 (第一期)	120,000平方米／ 242,000平方米	商業／ 住宅	50.1%
中華人民共和國 山東省濟南縣 歷下區經一路北 之一塊土地	規劃中	二零一二年六月	80,000平方米／ 224,000平方米	商業／ 住宅	80%
中華人民共和國 廣東省佛山市 順德區龍江 東華路 之一塊土地	規劃中	二零一四年十二月	95,000平方米／ 424,000平方米	商業／ 住宅	100%
中華人民共和國 廣東省佛山市 禪城區綠景二路 之一塊土地	規劃中	二零一二年十二月	49,000平方米／ 172,000平方米	商業／ 住宅	100%
中華人民共和國 貴州省貴陽市 烏當區水東路 之一塊土地	規劃中	二零一一年十二月 (第一期)	448,000平方米／ 775,000平方米	商業／ 住宅	66.5%

## 持有作銷售物業概要

於二零零九年十二月三十一日

本集團於二零零九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
<i>持有作銷售之物業：</i>			
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160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 小泉90號 重慶保利小泉別墅之1套別墅	515平方米	住宅	51%
中華人民共和國 上海浦東新區 唐鎮上海盛唐府邸 之多個商業單位及停車位	916平方米	商業	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 之多個住宅單位、 1個商業單位、 停車位及文娛設施	181平方米	商業／住宅	51%

於二零零九年十二月三十一日

地點	總地盤面積	用途	集團權益
<i>持有作銷售之物業：(續)</i>			
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1個住宅單位及 停車位	94平方米	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1個商業單位、 停車位及 文娛設施	476平方米	商業	75%
中華人民共和國 廣西省南寧市 中國東盟國際經濟區 朱槿路 南寧龍騰上園 之多個住宅單位、 商業單位及停車位	22,149平方米	商業	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 之多個住宅單位及商業單位	21,122平方米	商業/住宅	58%
中華人民共和國 廣西省 中國東盟國際經濟區 南寧保利21世家 之多個住宅單位、商業單位及停車位	23,923平方米	商業/住宅	75%
中華人民共和國 黑龍江省哈爾濱 松北區松北鎮 哈爾濱保利公園九號 之多個住宅單位及商業單位	34,225平方米	商業/住宅	51%



於二零零九年十二月三十一日

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 貴州省貴陽市 烏當區葉家莊 溫泉路 貴陽保利溫泉新城 之多個住宅單位及商業單位	64,360平方米	商業／住宅	66.5%
中華人民共和國 雲南省昆明 安寧市連然鎮 大屯新區 之多個住宅單位及商業單位	94,256平方米	商業／住宅	80%
中華人民共和國 上海 浦東新區唐鎮 上海保利金爵公寓之 多個住宅單位及商業單位	49,220平方米	商業／住宅	50.1%
中華人民共和國 湖北省東湖開發區上馬莊 武漢保利華都之 多個商業單位及一個業務中心	32,194平方米	商業	100%
中華人民共和國 上海嘉定區 馬陸鎮眾芳村 上海保利家園之 多個別墅及公寓	24,730平方米	住宅	100%