

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



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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：119)

**截至二零一零年十二月三十一日止年度之
業績公佈**

財務摘要

1. 營業額上升18.3%至8,514,000,000港元，房地產發展業務之營業額佔最高比重達約92%。
2. 年內溢利增加162%至2,136,000,000港元。
3. 每股基本盈利增加86.1%至55.83港仙。
4. 擬派末期股息為每股15.5港仙。

業績

保利(香港)投資有限公司(「本公司」)董事(「董事」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合業績及截至二零零九年十二月三十一日止往年年度之比較數字如下:

綜合收益表

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入	2	8,514,136	7,196,898
銷售成本		<u>(5,030,365)</u>	<u>(5,518,651)</u>
毛利		3,483,771	1,678,247
投資物業之公平值增加		140,269	49,885
其他收入		389,783	82,823
銷售開支		(306,980)	(243,521)
行政開支		(763,814)	(509,033)
持作買賣投資之公平值增加(減少)淨額		1,105	(741)
以股權結算之股份支付開支		-	(7,060)
出售附屬公司權益之收益		352,349	196,797
出售聯營公司權益之收益		98,060	-
收購附屬公司權益折讓		81,303	-
持作出售物業之撇減		-	(13,083)
應收貿易賬款之減值虧損		(2,019)	(3,360)
應收其他賬款之減值虧損		(42,276)	-
融資成本	3	(257,316)	(86,327)
分佔聯營公司業績		19,428	(6,834)
分佔共同控制企業業績		<u>(7,818)</u>	<u>(7,506)</u>
除稅前溢利	4	3,185,845	1,130,287
所得稅開支	5	<u>(1,049,392)</u>	<u>(314,127)</u>
年內溢利		<u><u>2,136,453</u></u>	<u><u>816,160</u></u>
下列應佔:			
本公司擁有人		1,838,367	662,114
非控股權益		<u>298,086</u>	<u>154,046</u>
		<u><u>2,136,453</u></u>	<u><u>816,160</u></u>
每股盈利	7		
—基本		<u><u>55.83仙</u></u>	<u><u>30.00仙</u></u>
—攤薄		<u><u>55.20仙</u></u>	<u><u>29.67仙</u></u>

綜合全面收益表

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年內溢利	<u>2,136,453</u>	<u>816,160</u>
其他全面收入		
海外業務之財務報表換算產生之匯兌差額	376,952	–
可供出售投資之公平值變動	72,786	230,493
物業重估盈餘(虧損)	118,037	(86,400)
出售附屬公司權益時撥回滙兌換算儲備	(1,428)	–
解散附屬公司時撥回滙兌換算儲備	<u>(5,797)</u>	<u>–</u>
稅務影響前之其他全面收入	560,550	144,093
物業重估產生之遞延稅項(負債)資產	<u>(29,509)</u>	<u>21,600</u>
年內其他全面收入，扣除稅項	<u>531,041</u>	<u>165,693</u>
年內全面收入總額	<u><u>2,667,494</u></u>	<u><u>981,853</u></u>
下列應佔：		
本公司擁有人	2,260,099	839,964
非控股權益	<u>407,395</u>	<u>141,889</u>
	<u><u>2,667,494</u></u>	<u><u>981,853</u></u>

綜合財務狀況表

	(經重列)		(經重列)
	於	於	於
	二零一零年	二零零九年	二零零九年
	十二月	十二月	一月一日
	三十一日	三十一日	一月一日
附註	千港元	千港元	千港元
非流動資產			
投資物業	5,025,391	4,476,339	3,392,821
物業、廠房及設備	1,751,532	1,196,395	1,124,487
預付租賃款項－非流動部份	385,060	317,765	261,896
商譽	785,299	790,716	–
於聯營公司之權益	135,480	164,025	66,815
於共同控制企業之權益	1,515	1,630	1,422
可供出售投資	419,166	346,340	115,847
會所會籍	1,169	1,130	1,130
收購土地使用權已付按金	2,611,577	2,789,257	1,275,637
收購附屬公司已付按金	235,294	186,742	–
遞延稅項資產	158,001	93,003	148,649
	11,509,484	10,363,342	6,388,704
流動資產			
發展中物業	37,990,453	14,335,346	11,284,857
持作出售物業	5,495,438	2,068,511	509,694
其他存貨	42,237	29,749	28,045
應收貿易及其他賬款	8 1,215,033	623,999	605,924
預付租賃款項－流動部份	10,621	8,626	6,918
應收短期貸款	176,471	–	96,013
持作買賣投資	11,002	9,897	16,526
收購物業發展項目已付按金	976,544	216,155	45,506
應收聯營公司款項	–	62,571	–
應收共同控制企業款項	2,582	2,275	2,275
應收同系附屬公司款項	34,015	28,138	53,771
應收附屬公司非控股股東款項	189,012	144,252	72,000
應收關連公司款項	17,431	11,430	6,826
可收回稅項	136,366	96,902	35,683
已抵押銀行存款	181,864	263,548	51,491
銀行結存、存款及現金	15,872,810	10,100,429	3,111,903
	62,351,879	28,001,828	15,927,432

		(經重列)	(經重列)
	於	於	於
	二零一零年	二零零九年	二零零九年
	十二月	十二月	一月一日
	三十一日	三十一日	千港元
附註	千港元	千港元	千港元
流動負債			
應付貿易及其他賬款	9	3,881,360	2,276,723
預售按金		8,884,824	4,569,206
物業租金按金		67,622	71,589
應付最終控股公司款項		98,635	992,315
應付中間控股公司款項		2,625,820	886,192
應付同系附屬公司款項		1,407,760	388,584
應付附屬公司非控股股東款項		1,018,110	749,955
應付聯營公司款項		70,588	85,294
應付稅項		1,235,521	663,404
銀行及其他借貸—一年內到期		9,522,631	2,683,635
		<u>28,812,871</u>	<u>13,366,897</u>
		<u>33,539,008</u>	<u>14,634,931</u>
流動資產淨值			<u>6,757,146</u>
總資產減流動負債		<u>45,048,492</u>	<u>24,998,273</u>
			<u>13,145,850</u>
資本及儲備			
股本		1,804,219	1,491,996
儲備		20,205,948	13,127,954
本公司擁有人應佔股權		22,010,167	14,619,950
非控股權益		1,819,329	1,518,950
股權總額		<u>23,829,496</u>	<u>16,138,900</u>
			<u>7,157,044</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸—一年後到期		20,300,639	8,043,210
同系附屬公司貸款		188,470	171,936
遞延稅項負債		729,887	644,227
		<u>21,218,996</u>	<u>8,859,373</u>
		<u>45,048,492</u>	<u>24,998,273</u>
			<u>13,145,850</u>

附註：

1. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次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二零一零年一月一日開始之財政年度生效：

香港會計準則第27號 (經修訂本)	綜合及單獨財務報表
香港財務報告準則第3號 (經修訂)	業務合併
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
香港詮釋第5號	財務報表之呈報－借款人對包含可隨時要求償還條款之 定期貸款之分類
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目
香港財務報告準則第2號 (經修訂)	集團以現金結算之股份支付款交易
香港財務報告準則	二零零九年香港財務報告準則之改進(包括香港會計 準則第17號(修訂本))

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。

由於採用香港財務報告準則第3號(經修訂)，任何於二零一零年一月一日或之後收購之業務合併將根據香港財務報告準則第3號(經修訂)之新規定及詳細指引予以確認，其中包括以下會計政策變動：

- 一 本集團因業務合併產生之交易成本，如中介人佣金、法律費用、盡職審查費及其他專業及顧問費，將於產生時支銷，而先前該等費用均列作業務合併成本一部份，因此影響已確認商譽之金額。

- 本集團如在獲得控制權前持有被收購公司的權益，該等權益將視作猶如按獲得控制權日期之公平值出售及重新收購。以往，會應用累進法，據此商譽猶如於每個收購階段累計計算。
- 或然代價將按收購日期之公平值計量。其後計量與收購日期所存在事實及情況無關之或然代價變動將於損益中確認。以往，該等變動乃確認為業務合併成本之調整而對所確認商譽之金額造成影響。
- 倘於收購日期被收購公司有累計稅項虧損或其他暫時可扣減差額，且未有符合遞延稅項資產之確認標準，則其後該等資產將於損益賬內確認，並非像以往確認為商譽之調整。
- 本集團現有政策乃按非控股權益分佔受投資公司可識別資產淨值之比例，計量於受投資公司之非控股權益，除此之外，日後本集團可選擇按逐項交易基準以公平值計量非控股權益。
- 儘管會導致於綜合權益內非控股權益所佔者出現虧絀結餘，非全資擁有附屬公司所產生之任何虧損將按於該實體之比例，於控股權益與非控股權益之間分配。以往，倘虧損分配之非控股權益會導致虧絀結餘，則僅當非控股權益須按約束力責任彌補該等虧損時，方會分配該等虧損至控股權益。根據香港會計準則第27號（經修訂）之過渡條文，此新會計政策會於往後應用，因此以往期間未予重列。

根據香港財務報告準則第3號（經修訂）之過渡條文，該等新訂會計政策將應用於本期間或未來期間之任何業務合併。有關確認遞延稅項資產變動之新政策亦將應用於以往業務合併中所取得之累計稅項虧損及其他暫時可扣減差額。於該修訂準則開始應用前所收購業務合併產生之資產及負債賬面值則不作調整。

由於採納香港會計準則第27號（經修訂），故自二零一零年一月一日起應用以下變動：

- 倘本集團收購非全資附屬公司之額外權益，則該交易將列作與權益股東（非控股權益）（以其作為所有人的身份）之交易，因此並無商譽將會因該等交易而予以確認。同樣地，倘本集團出售其於附屬公司之部分權益但仍保留控制權，則該交易亦將列作與權益股東（非控股權益）（以其作為所有人的身份）之交易，因此並無損益將會因該等交易而予以確認。以往，本集團將該等交易分別視作累進交易（商譽於該交易內作為支付額外權益之代價與非全資擁有附屬公司淨資產之賬面值兩者之間之差額計算）以及部分出售。
- 倘本集團失去附屬公司之控制權，該交易將列作出售該附屬公司之全部權益，而本集團所保留任何餘下權益按公平值確認。此外，於採納香港財務報告準則第5號之修訂後，倘本集團於報告期末有意出售附屬公司之控股權益，則於該附屬公司之全部權益將分類為持作出售（假設符合香港財務報告準則第5號之持作出售標準），而不論本集團將保留之權益水平。以往，該等交易視作部分出售。

根據香港會計準則第27號（經修訂）之過渡條文，該等新會計政策將應用於本期間或未來期間之交易，故以往期間未予以重列。

為與上述香港財務報告準則第3號及香港會計準則第27號之修訂一致，及因應香港會計準則第28號「於聯營公司之投資」及香港會計準則第31號「於合營公司的權益」之修訂，自二零一零年一月一日起應用以下政策：

- 倘本集團於緊接獲得重大影響力或共同控制之前持有被收購公司的權益，則該等權益將視作猶如按獲得重大影響力或共同控制日期之公平值出售及重新收購。以往，會應用累進法，商譽於此方法中被當做支付額外權益之代價與被收購者淨資產之賬面值兩者之間之差額，據此商譽猶如於每個收購階段累積計算。

- 倘本集團失去重大影響力或共同控制，該交易將列作出售該被收購者之全部權益，而任何餘下權益按公平值確認（猶如重新收購）。以往，該等交易視作部分出售。

為符合香港財務報告準則第3號（經修訂）及香港會計準則第27號（經修訂）之過渡條文，該等新會計政策將預先應用予本期間或未來期間之交易，因此以往期間未予重列。

由於香港會計準則第17號「租賃」之修訂（源於「香港財務報告準則（二零零九年）綜合準則之改進」），本集團已重估其於租賃土地權益之分類，以自行判斷有關租賃是否已轉移大部份土地所有權之風險及回報，以令本集團在經濟地位上與購買者等同。本集團之結論為，其位於香港特別行政區（「香港特區」）並根據香港特區政府土地政策毋須就續租補地價之登記租賃權益，不應再分類為經營租賃。就該等土地而言，本集團在經濟地位上與購買者等同，故該等租賃土地權益須重新分類為融資租賃。

根據香港會計準則第17號之修訂，此會計準則變動已追溯應用，而比較數字亦予以重列。下文概述綜合財務狀況表中因變動而導致的影響。綜合財務報表及綜合全面收益表概不受影響。

	於 二零一零年 十二月 三十一日 千港元	於 二零零九年 十二月 三十一日 千港元	於 二零零九年 一月一日 千港元
物業、廠房及設備增加	83,064	85,369	87,673
預付租金減少	(83,064)	(85,369)	(87,673)
	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

香港詮釋第5號－香港會計師公會於二零一零年十一月二十九日所頒佈香港詮釋第5號「財務報表之呈報－借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類」，該詮釋澄清現有標準，並即時生效。根據該詮釋，定期貸款之分類乃按照香港會計準則第1號第69(d)段，應根據借款人是否享有無條件之權利，可將付款延遲至申報期間後至少十二個月。因此，就貸款協議項下包含給予貸款人無條件權利可隨時要求還款條款之應付賬款而言，借款人須於財務狀況表內將該等應付賬款分類為流動負債。此詮釋對本集團之財務報表並無重大影響。

以下於二零一零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二零一零年一月一日開始之年度期間尚未生效：

香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
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 ²
香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產 ⁵
香港會計準則第32號（修訂本）	供股之分類 ¹
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露－轉讓金融資產 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號（修訂本）	預付最低資金要求 ³
香港財務報告準則	二零一零年香港財務報告準則之改進 ⁷

¹ 於二零一零年二月一日或其後開始之年度期間生效

² 於二零一零年七月一日或其後開始之年度期間生效

³ 於二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一一年七月一日或其後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效

⁷ 香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第34號、香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第13號之修訂本於二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效；香港財務報告準則第3號、香港會計準則第21號、香港會計準則第28號、香港會計準則第31號、香港會計準則第32號、香港會計準則第39號之修訂本於二零一零年七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24號（經修訂）「關聯方之披露」於二零零九年十一月頒佈，取代於二零零三年頒佈之香港會計準則第24號「關聯方之披露」。香港會計準則第24號（經修訂）強制應用於二零一一年一月一日當日或之後開始之期間。該準則容許提早應用全部或部分規定。該經修訂準則澄清及簡化關聯方之定義，並刪除要求政府關聯實體披露所有與政府及其他政府關聯實體進行交易之詳情之規定。本集團將由二零一一年一月一日起採用該經修訂準則。由於採用該準則，本集團為中國保利集團一部份並受中國政府控制，獲准許簡化披露並僅須披露其與政府相關實體之交易的以下資料：(i)政府實體名稱及其與本集團關係之性質；(ii)各單獨重大交易之金額及性質；及(iii)其他共同（而非單獨）為重大之交易，則披露其重大程度之定性及定量指示。

香港會計準則第12號（修訂本），「所得稅」。在投資物業乃以公平值計量之情況下，該該修訂對現有準則中有關計量遞延所得稅資產或負債之原則作出豁免。該修訂於二零一二年一月一日起或其後之年度期間生效。本集團現正評估對綜合財務報表的潛在影響。

2. 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

有關此等分部資料呈列如下：

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	物業發展業務 千港元	物業 投資及管理 千港元	酒店營運 千港元	其他營運 千港元	扣減 千港元	合計 千港元
收入						
對外收入	7,806,224	443,243	146,885	117,784	-	8,514,136
分部間收入*	1,492	25,760	-	474,482	(501,734)	-
總收入	<u>7,807,716</u>	<u>469,003</u>	<u>146,885</u>	<u>592,266</u>	<u>(501,734)</u>	<u>8,514,136</u>
分類業績	<u>2,335,868</u>	<u>272,264</u>	<u>(74)</u>	<u>38,575</u>	<u>-</u>	<u>2,646,633</u>
未分配收入						343,000
未分配開支						(89,794)
出售附屬公司權益之收入	352,349	-	-	-	-	352,349
出售聯營公司權益之收入	98,060	-	-	-	-	98,060
融資成本						(257,316)
收購附屬公司權益折讓	81,303	-	-	-	-	81,303
分佔聯營公司業績	19,428	-	-	-	-	19,428
分佔共同控制企業業績	-	-	-	(7,818)	-	(7,818)
除稅前溢利						3,185,845
所得稅支出						(1,049,392)
年內溢利						<u>2,136,453</u>

* 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

	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	6,642,225	339,371	90,072	125,230	-	7,196,898
分部間收入*	-	33,847	-	98,611	(132,458)	-
總收入	<u>6,642,225</u>	<u>373,218</u>	<u>90,072</u>	<u>223,841</u>	<u>(132,458)</u>	<u>7,196,898</u>
分部業績	<u>883,526</u>	<u>146,230</u>	<u>(11,985)</u>	<u>29,728</u>	<u>-</u>	<u>1,047,499</u>
未分配收入						48,018
未分配開支						(61,360)
出售附屬公司權益之收益	196,797	-	-	-	-	196,797
融資成本						(86,327)
分佔聯營公司業績	(6,834)	-	-	-	-	(6,834)
分佔共同控制企業業績	-	-	-	(7,506)	-	(7,506)
除稅前溢利						1,130,287
所得稅開支						(314,127)
年內溢利						<u>816,160</u>

* 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。

3. 融資成本

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行及其他借貸利息：		
— 於五年內悉數償還	1,015,698	766,939
— 非於五年內悉數償還	144,323	34,197
同系附屬公司貸款之估算利息開支	<u>10,544</u>	<u>9,732</u>
總借貸成本	1,170,565	810,868
減：資本化款項	<u>(913,249)</u>	<u>(724,541)</u>
	<u>257,316</u>	<u>86,327</u>

年內資本化之借貸成本源自特定借貸。

4. 除稅前溢利

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前溢利已扣除及(計入)：		
攤銷預付租賃款(計入行政開支)	9,072	7,906
物業、廠房及設備折舊	<u>83,030</u>	<u>64,869</u>
折舊及攤銷總額	<u>92,102</u>	<u>72,775</u>
出售物業、廠房及設備之虧損	6,880	9,628
出售投資物業之收益	<u>(1,527)</u>	<u>(1,768)</u>

5. 所得稅開支

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
開支包括：		
香港利得稅	-	-
中國企業所得稅		
—本年度	601,455	275,099
—過往年度撥備不足(超額撥備)	<u>8,995</u>	<u>(61,756)</u>
	<u>610,450</u>	<u>213,343</u>
土地增值稅	<u>471,697</u>	<u>60,327</u>
遞延稅項		
—本年度	(24,445)	40,457
—過往年度超額撥備	<u>(8,310)</u>	<u>-</u>
	<u>(32,755)</u>	<u>40,457</u>
	<u>1,049,392</u>	<u>314,127</u>

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按稅率16.5% (二零零九年：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。

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物業升值幅度，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。

6. 股息

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年內已確認為分派之股息：		
二零零九年末期股息每股0.044港元 (二零零九年：二零零八年之0.02港元)	<u>140,938</u>	<u>38,221</u>

兩個年度均無派付中期股息。

董事會建議派發截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.155港元（二零零九年：0.044港元），惟須待股東於應屆股東大會上批准。

7. 每股盈利

年內每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
盈利：		
本公司擁有人應佔年內溢利：	<u>1,838,367</u>	<u>662,114</u>
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	3,292,564,487	2,206,752,580
購股權所涉及之普通股之潛在攤薄影響	<u>37,610,582</u>	<u>25,162,895</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>3,330,175,069</u>	<u>2,231,915,475</u>

8. 應收貿易及其他賬款

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收貿易賬款	263,600	191,013
減：呆賬撥備	<u>(13,400)</u>	<u>(12,437)</u>
	250,200	178,576
出售上海盛奕資產經營管理有限公司之應收票據	100,000	90,443
其他應收賬款（扣除撥備59,937,000港元） （二零零九年：32,554,000港元）	<u>864,833</u>	<u>354,980</u>
應收貿易及其他賬款總計	<u>1,215,033</u>	<u>623,999</u>

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（扣除呆賬撥備）賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
零至30天	204,802	129,753
31至90天	27,471	31,023
超過90天	17,927	17,800
	<u>250,200</u>	<u>178,576</u>

9. 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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
零至30天	1,936,817	1,130,249
31至90天	15,453	276,908
超過90天	349,343	106,088
應付貿易賬款總額	<u>2,301,613</u>	1,513,245
其他應付賬款	<u>1,579,747</u>	763,478
	<u>3,881,360</u>	<u>2,276,723</u>

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。

10. 比較數字

因應用香港會計準則第17號（修訂本），若干比較數字已經重列，以配合本年度之呈列。該等修訂之進一步詳情於上文附註1披露。

末期股息

董事議決建議派發截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.155港元（二零零九年：0.044港元），倘此項建議於應屆股東週年大會獲本公司股東批准，則擬派末期股息將於二零一一年五月二十日派發予於二零一一年五月六日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一一年五月三日至二零一一年五月六日（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續，本公司於期內亦不會辦理股份過戶登記手續。為符合出席應屆股東週年大會及獲派擬派末期股息之資格，所有過戶文件連同有關股票須於二零一一年四月二十九日下午四時三十分前交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號室。

管理層討論與分析

整體經營情況

於二零一零年，本集團的營業額為8,514,136,000港元（二零零九年同期：7,196,898,000港元），較去年同期增加18.3%。股東應佔盈利為1,838,367,000港元（二零零九年同期：662,114,000港元），較去年同期增加177.7%。每股基本盈利55.83港仙（二零零九年同期：30.00港仙），每股攤薄後盈利55.2港仙（二零零九年同期：29.67港仙），較去年同期分別增加86.1%及86%。

本集團於二零一零年十二月三十一日之股東權益總額為22,010,167,000港元（二零零九年十二月三十一日：14,619,950,000港元），而每股資產淨值則為6.1港元（二零零九年十二月三十一日：4.90港元）。

房地產開發業務

年內新開工建築面積約325萬平方米；持續銷售項目15個，新開盤項目7個，預售／銷售面積約143萬平方米；竣工並交付項目，按建築面積計算約171萬平方米。截至二零一零年十二月三十一日，本集團共有逾44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1,714萬平方米。

銷售情況

二零一零年，內地房地產市場的波動性明顯較二零零九年加大，中央及地方政府相繼發出多項收緊銀根，抑制房價過快上漲的措施，對房地產市場的調控走向深入並顯現常態化趨勢。面對日益複雜的市場環境和調控政策，本集團堅持以住宅產品為中心的快速滾動開發模式，緊密跟蹤政策變化，積極主動適應市場變化趨勢，靈活調整推盤節奏，尊重市場實際情況合理定價，旗下項目銷售保持理想。期內，22個項目預售／銷售面積143萬平方米，比二零零九年的120萬平方米增加23萬平方米或19%；銷售／預售額共114億元人民幣，比二零零九年的80億元增加34億元或43%，超出年初所定目標

達14%，銷售規模在10億元以上的城市增至5個（上海、南寧、貴陽、哈爾濱及武漢），在南寧市場佔有率第二，在貴陽及濟南市場佔有率進入前列：

1. 長三角及珠三角地區，銷售保持平穩。上海保利維拉家園五月份開盤推出住宅112個，已全部售罄；廣州保利城推出住宅1,111個，銷售率達97%以上；上海保利御樽苑十月份首次推出住宅及別墅合共267個，銷售率近80%；上海保利家園簽約銷售單位964個，所推出貨量銷售率達94%；惠州保利山水城九月份首次開售洋房及別墅合共387個，開售當天九成以上已獲認購，其後再加推，共實現簽約金額約3.3億元。
2. 中部及西南部地區，包括武漢、南寧和貴陽等省會城市，銷售維持較高水平。位於武漢市的保利華都二及三期，年內推出住宅單位達1,042個，銷售率達89%；貴陽保利國際廣場於九月份首次開售，推售高層住宅單位260個，銷售率達91%；貴陽保利溫泉新城共推出住宅單位1,411個，銷售率達82%；貴陽保利春天大道於九月份及十二月份推售高層住宅單位共506個，綜合銷售率達64%；貴陽保利雲山國際期內簽約1,485套，銷售率達81%，簽約金額約7.6億元；期內，南寧保利龍騰上園推售商舖，反應非常熱烈，已全部售罄，簽約銷售商舖達222個，簽約金額逾3.2億元。
3. 其他地區，如濟南及哈爾濱等省會城市，銷售亦符合預期。年內，濟南保利大名湖於十月份首推高層住宅單位170個，銷售率達95%，簽約金額約2.7億元；哈爾濱保利水韻長灘二、三期累計推售別墅325套，至年底銷售率達83%，簽約金額約8.1億元；哈爾濱保利公園九號九月推出二期高層住宅756套，銷售率達69%，簽約金額約3.1億元。

二零二零年銷售／預售面積

項目名稱 [#]	二零二零年	二零二零年
	簽約 銷售／ 預售面積 (千平方米)	簽約 銷售／ 預售金額 (萬元人民幣)
1. 上海保利家園	88	135,711
2. 上海保利湖畔陽光苑	31	45,420
3. 上海保利御樽苑	33	73,837
4. 上海保利維拉家園	11	33,516
5. 廣州保利城	118	78,792
6. 惠州保利山水城	63	32,696
7. 武漢保利華都	142	97,462
8. 武漢保利才盛景苑	4	3,827
9. 貴陽保利溫泉新城	148	69,545
10. 貴陽保利國際廣場	34	38,117
11. 貴陽春天大道	48	21,774
12. 貴陽保利雲山國際	142	75,859
13. 南寧保利龍騰上園	12	32,452
14. 南寧保利21世家	4	15,060
15. 南寧保利山水怡城	172	99,601
16. 重慶保利小泉	6	12,060
17. 昆明保利寧湖峰境	129	64,982
18. 哈爾濱保利公園九號	57	30,957
19. 哈爾濱保利水韻長灘	75	81,031
20. 濟南保利芙蓉	10	11,729
21. 濟南保利花園	78	49,176
22. 濟南保利大名湖	22	26,914
23. 其他(車位)	—	11,223
合計：	<u>1,427</u>	<u>1,141,741</u>

[#]註： 以上銷售面積及金額未含上海保利廣場及參股項目。

竣工項目

二零一零年，本集團在建項目當中，年內竣工面積約170.7萬平方米：

二零一零年竣工建築面積列表

項目	二零一零年	累計至
	竣工 建築面積 (千平方米)	二零一零年 底已竣工 建築面積 (千平方米)
長三角及珠三角地區		
1. 上海保利廣場	102	102
2. 上海保利金爵公寓	35	146
3. 上海保利家園	111	224
4. 上海保利湖畔陽光苑	58	58
5. 廣州保利城	223	223
中部及西南地區		
6. 武漢保利華都	114	322
7. 南寧保利山水怡城	271	271
8. 貴陽保利溫泉新城	104	515
9. 貴陽保利雲山國際	278	278
10. 昆明保利寧湖峰境	151	261
11. 重慶保利小泉別墅	8	28
其他地區		
12. 濟南保利花園	97	229
13. 濟南保利芙蓉	84	84
14. 哈爾濱保利水韻長灘	71	168
合計：	<u>1,707</u>	<u>2,909</u>

結轉項目

二零一零年，共有18個項目已銷售建築面積結轉交付，結轉金額達69.3億元人民幣，結轉面積89萬平方米，結轉單價平均約7,800元人民幣／平方米。結轉面積當中，普通住宅佔76%，別墅佔16%，商舖及其他佔8%。

二零一零年主要結轉項目列表

項目	二零一零年 結轉金額 (人民幣 百萬元)
長三角及珠三角地區	
1. 上海保利廣場	586
2. 上海保利金爵公寓	411
3. 上海保利家園	199
4. 上海保利湖畔陽光苑	413
5. 廣州保利城	426
6. 其他	11
中部及西南地區	
7. 南寧保利21世家	415
8. 南寧保利山水怡城	393
9. 南寧保利龍騰上園	503
10. 昆明保利寧湖峰境	872
11. 貴陽保利雲山國際	947
12. 貴陽保利溫泉新城	497
13. 重慶保利小泉別墅	88
14. 其他	7
其他地區	
15. 哈爾濱保利公園九號	128
16. 哈爾濱保利水韻長灘	599
17. 濟南保利花園	212
18. 濟南保利芙蓉	223
合計：	<u><u>6,930</u></u>

新增土地儲備

二零一零年，本集團分別在上海、寧波、武漢、南寧、貴陽、昆明及濟南等地共購入12幅地塊，佔地總面積約356.8萬平方米，規劃總建築面積約605.7萬平方米。另外，母公司在二零一零年三月注入位於深圳、蘇州和杭州等地區可建建築面積約189.1萬平方米之土地儲備。期內，本集團共增加土地儲備佔地總面積約417.2萬平方米，規劃總建築面積約794.8萬平方米。

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 (截至 二零一零年 十二月 三十一日)		期末項目 進度
				100%	100%	
長三角及珠三角地區						
1. 上海嘉定新城商住地塊	住宅、商業、辦公樓 及劇院	205	477	100%	100%	在建
2. 上海寶山區地塊	住宅、商業及辦公樓	43	94	100%	100%	在建
3. 蘇州保利觀湖國際	住宅	369	1,040	100%	100%	在建
4. 杭州德清地塊	住宅、酒店及辦公樓	165	497	100%	100%	在建
5. 寧波鎮海新城項目	住宅、商業及辦公樓	326	860	100%	100%	前期
6. 深圳保利上城花園	住宅	70	354	100%	100%	在建
中部及西南地區						
7. 武漢保利才盛景苑	住宅	40	145	100%	100%	在售
8. 武漢保利藍海郡	住宅	92	380	100%	100%	前期
9. 武漢保利城	住宅	333	1,276	68%	68%	前期
10. 南寧保利童心緣	住宅	35	177	100%	100%	前期
11. 南寧邕武路地塊	住宅、商業及辦公樓	74	368	100%	100%	前期
12. 南寧五一西路地塊	住宅	66	344	100%	100%	前期
13. 貴陽保利公園 2010	住宅、別墅及商業	2,261	1,642	70%	70%	前期
14. 昆明保利寧湖峰境擴徵	住宅	13	70	100%	100%	前期
其他地區						
15. 濟南保利大名湖	住宅	80	224	80%	80%	在售
合計：		<u>4,172</u>	<u>7,948</u>			

在建項目

在建及待建項目

截至二零一零年十二月三十一日，本集團在17個城市，共持有房地產開發項目44個，其中分佈在長三角及珠三角區域的項目建築面積佔整體比重分別約25%及16%，分佈在中西南地區城市及其他城市的項目總建築面積佔整體比重分別約47%及12%。當中31個項目已開工建設，在建總建築面積約457.3萬平方米，待建的規劃建築面積約為1,256.8萬平方米。

截至二零一零年十二月三十一日之在建項目及待建項目總建築面積：

	在建項目 總建築面積 (千平方米)	待建項目 總建築面積 (千平方米)	合計 (千平方米)	在集團權益
長三角及珠三角地區				
1. 上海保利家園	166	–	166	100%
2. 上海保利湖畔陽光苑	226	–	226	100%
3. 上海保利維拉家園	16	–	16	100%
4. 上海保利御樽苑	223	19	242	50.1%
5. 上海嘉定新城(C10-6,C14-2)地塊	–	163	163	100%
6. 上海嘉定新城(A04-1,A04-2)地塊	–	157	157	100%
7. 上海嘉定新城商住項目	50	427	477	100%
8. 上海寶山區項目	42	52	94	100%
9. 蘇州保利獨墅西岸	63	201	264	100%
10. 蘇州保利觀湖國際	191	849	1,040	100%
11. 杭州德清項目	127	370	497	100%
12. 寧波鎮海新城項目	–	860	860	100%
13. 廣州保利城	315	–	315	51%
14. 廣州保利水晶城	241	140	381	100%
15. 廣州保利花城	–	483	483	100%
16. 深圳保利上城花園	190	164	354	100%
17. 佛山保利天璽花園	172	–	172	100%
18. 佛山保利上城	190	244	434	100%
19. 惠州保利山水城	280	233	513	80%

	在建項目 總建築面積 (千平方米)	待建項目 總建築面積 (千平方米)	合計 (千平方米)	在集團權益
中西南地區				
20. 武漢保利廣場	143	–	143	100%
21. 武漢保利華都	288	–	288	100%
22. 武漢保利才盛景苑	145	–	145	100%
23. 武漢保利藍海郡	–	380	380	100%
24. 武漢保利城	–	1,276	1,276	68%
25. 貴陽保利溫泉新城	256	231	487	66.5%
26. 貴陽保利雲山國際	124	249	373	100%
27. 貴陽保利國際廣場	97	145	242	66.5%
28. 貴陽保利春天大道	124	552	676	66.5%
29. 貴陽保利公園2010	–	1,642	1,642	70%
30. 南寧保利山漸青	135	392	527	100%
31. 南寧保利童心緣	–	177	177	100%
32. 南寧五一西路	–	344	344	100%
33. 南寧邕武路地塊	–	368	368	100%
34. 柳州保利大江郡	147	740	887	100%
35. 昆明保利寧湖峰境	38	–	38	80%
36. 昆明保利寧湖峰境擴徵	–	70	70	100%
37. 重慶保利小泉別墅	11	19	30	51%
其他地區				
38. 哈爾濱保利水韻長灘	74	461	535	58%
39. 哈爾濱保利公園九號	139	–	139	51%
40. 哈爾濱保利清華頤園	–	361	361	51%
41. 濟南保利花園	36	–	36	100%
42. 濟南保利海德公館	100	342	442	100%
43. 濟南保利大名湖	224	–	224	80%
44. 海南神州半島	–	457	457	100%
合計：	<u>4,573</u>	<u>12,568</u>	<u>17,141</u>	

土地儲備

二零一一年購入之土地儲備

二零一一年一、二月份，本集團再購入三幅地塊，分別位於長三角地區、珠三角地區及新進入的一個城市，為本集團再增添土地儲備建築面積約107.2萬平方米。

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)
長三角及珠三角地區			
1. 惠州淡水項目	住宅	66	238
2. 寧波余姚商業綜合體項目	住宅及商業	208	554
其他地區			
3. 山東煙台保利花園	住宅	<u>100</u>	<u>280</u>
合計：		<u>374</u>	<u>1,072</u>

投資物業業務回顧

本集團在上海、北京、廣州、武漢及深圳持有多項投資物業。

二零一零年九月，湖北保利白玫瑰大酒店獲得國家旅遊局星級飯店評定委員會批准成為五星級旅遊飯店，為本集團首家正式被認定的五星級旅遊飯店；貴陽保利瑞廷溫泉酒店於期內十月份開幕試營業，酒店座落於貴陽市保利溫泉新城的中心地帶，緊鄰國家4A級景點保利國際溫泉，建築面積約3.9萬平方米，擁有客房210套，為本集團投資興建，委託北京天倫國際酒店管理集團管理的五星級標準溫泉度假酒店。

二零一零年，物業出租市場整體表現平穩，維持了較好的出租率，租金水平與二零零九年相若。截至二零一零年十二月三十一日，本集團持有投資物業應佔建築面積約34.9萬平方米，二零一零年累計營業收入39,323萬元人民幣。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

截至二零一零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 (%)	物業類型
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、影院及劇院等
武漢	湖北保利白玫瑰大酒店	34	100%	酒店
貴陽	貴陽保利瑞廷溫泉酒店	39	66.5%	酒店
合計：		<u>476</u>		

物業管理業務回顧

本集團持有多家物業管理公司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。

二零一零年，物業管理公司實現收入11,427萬元人民幣，管理60個物業項目共745萬平方米建築面積，涉及辦公樓、酒店、商場、別墅、住宅等多個領域。

主要房地產開發項目簡介

1. 長三角地區

長三角地區為本集團最早進入的地區，也是本集團現時重點開發地區之一。截至二零一零年十二月三十一日，本集團於長三角地區持有12個房地產開發項目，當中9個已開始施工，在建總建築面積110.4萬平方米，待建總建築面積309.8萬平方米，合計共420.2萬平方米，約佔本集團整體在建及待建總建築面積的24.5%。

位於上海市的房地產開發項目共8個，其中5個位於上海市嘉定區嘉定新城內（嘉定新城是上海市城市總體規劃確定的近期重點發展的三座新城之一，是上海城市化發展的主要載體，也是上海服務和聯動長三角城市群的主要載體），截至二零一零年十二月三十一日，在建的項目共3個，物業類型包括了住宅、商業、辦公樓、劇院及酒店等多種業態組合。上海保利家園項目引入「親情社區」的文化地產新理念，將親情關係融入小區規劃、建設和物業管理服務的過程中，項目榮獲由世界不動產聯盟和《中國房地產報》聯合頒發的「中國人居10年•社會和諧型社區獎」，現時在建為第三、四期；上海保利湖畔陽光苑興建中輕軌11號線可由該區直達市區，交通非常便利，現時在建為第二期；期內新獲取的嘉定新城商住項目為綜合性物業發展項目，一期規劃內之大劇院已於二零一零年六月份開始

施工。另外，上海保利御樽苑位於浦東唐鎮新區，為上海市未來五年重點建設的新市鎮之一；而上海保利維拉家園則位於上海市新江灣城，緊鄰城市副中心，規劃六棟多層花園洋房，將北歐建築的特色融入江南小鎮，體現北歐小城鎮的自然生態特色，期內所有住宅單位已售罄，計劃二零一一年內竣工並交付使用。

在長三角地區，除上海外，本集團有2個項目位於蘇州市、1個位於杭州市及1個位於寧波市。蘇州保利觀湖國際及蘇州保利獨墅西岸均位於湖濱，風景秀麗，位置絕佳，蘇州保利觀湖國際位於蘇州吳中經濟開發區的天然景區尹山湖北面，而蘇州保利獨墅西岸位於獨墅湖畔，地塊位於小島之上，三面環水，兩項目均擁有極佳的湖景資源，現時在建均為第一期。位於杭州市及寧波市的兩個項目，均位於城市交通主幹道，交通非常便利，杭州德清項目已於二零一零年底動工。

2. 珠三角地區

截至二零一零年十二月三十一日，本集團於珠三角地區持有7個房地產開發項目，當中6個已開始施工，在建總建築面積138.8萬平方米，待建總建築面積126.4萬平方米，合計共265.2萬平方米，約佔本集團整體在建及待建總建築面積的15.5%。

廣州保利城為本集團在廣州地區的首個項目，項目位於廣州市花都區，緊鄰花都區汽車城文化廣場、亞運會體育場館及正在建設的地鐵九號線終點站，簡約英倫風情的建築為項目一大特色，項目自二零零九年首次推盤以來，銷售均較理想，現時在建為第二、三期；而本集團另一個項目廣州保利水晶城僅與廣州保利城一路之隔，已於二零一零年底動工；位於深圳的保利上城花園則位於深圳市龍崗商業區之核心地段，處於深圳地鐵5號綫沿綫，交通非常便利；佛山保利天璽花園位於佛山市禪城區中心區域，距廣佛地鐵1號綫季華站出口僅500米，鄰近有醫院、學校及各式生活、休閒娛樂設施，生活配套設施完善，為佛山市老城區較為稀缺的新盤項目；而佛山保利上城位於佛山市順德區龍江鎮，地處著名的龍江一樂從傢俱城區域，商業氣氛濃厚。各個項目均各具特色，滿足市場對不同類別住宅的需求。

3. 中西南地區城市

中西南地區城市是剛性需求比較旺盛的區域，在本集團目前的項目分佈結構中佔有較大比重。截至二零一零年十二月三十一日，本集團於中西南地區城市持有18個房地產開發項目，當中11個已開始施工，在建總建築面積150.8萬平方米，待建總建築面積658.5萬平方米，合計共809.3萬平方米，約佔本集團整體在建及待建總建築面積的47.2%。

本集團在武漢市共有5個房地產開發項目，當中武漢保利廣場位於武漢市武昌區洪山廣場中心位置，臨近地鐵2號線和4號線，為地標性商業及辦公樓綜合建築，預計於二零一二年竣工；武漢保利華都位於武漢市東湖新技術開發區核心地帶，毗鄰城市地鐵，北眺著名的東湖風景區，環境優美，現時在建為第三期，預計於二零一一年竣工；武漢保利藍海郡則在武漢市二環線內，項目地理位置優越；武漢保利才盛景苑緊鄰城市內環徐東商圈、武漢理工大學及武鋼集團總部大樓，該項目為協議轉讓獲取，實現了「當年拿地、當年開工及當年銷售」。

另外，本集團在貴陽市共有5個房地產開發項目，其中貴陽保利溫泉新城位於貴州省貴陽市烏當區，為大型溫泉文化住宅項目，現時在建為第三期；貴陽保利國際廣場位於貴陽市中心南明區南明河畔、貴陽大劇院旁，擁有近300米河岸線，項目規劃設計含住宅、商場、寫字樓及美術館等，為貴陽主城區較為稀缺的高端綜合體項目；貴陽保利春天大道位於貴陽市烏當區南部，距烏當區中心僅一公里路程，配備了多種住宅產品，擁有完善的生活配套，體現了宜人的生活環境，現時在建為第一期；貴陽保利雲山國際位於貴陽市黔靈公園旁，與小關湖隔山相望，臨近省政府，配套名校，現時在建為第二期。本集團在貴陽市的項目佈局清晰，產品定位明確，產品包括洋房、別墅及高層住宅等，滿足市場剛性住房需求，提高當地居民生活品質。

4. 其他地區城市

截至二零一零年十二月三十一日，本集團除長三角地區、珠三角地區及中西南地區以外，在哈爾濱、濟南及海南等地區持有7個項目，當中5個已開始施工，在建總建築面積57.3萬平方米，待建總建築面積162.1萬平方米，合計共219.4萬平方米，約佔本集團整體在建及待建總建築面積的12.8%。

位於哈爾濱的3個項目當中，哈爾濱保利水韻長灘毗鄰哈爾濱市政府辦公區，是以別墅為主的大型高端低密度住宅社區，現時在建為第三期；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，為高端公園式住宅社區，現時在建為第二期，項目先後獲得哈爾濱「十大精品樓盤」、「景觀設計優秀樓盤」等榮譽；哈爾濱保利清華頤園，地處哈爾濱市的中心城區南崗區，眾多高等學府雲集的教育文化基地內，毗鄰本集團已完工項目保利頤和家園。保利頤和家園是哈爾濱市第一個以文化為主題的住宅項目。

位於濟南共3個項目，濟南保利花園位於濟南市高新技術產業開發區東部，曾獲得「中國親情住宅試點小區」等榮譽，現時在建為第二期；濟南保利大名湖位於濟南市歷下區，毗鄰濟南市著名風景名勝大明湖風景區，以高層住宅為主的房地產發展項目，本集團於二零一零年首季以掛牌形式獲取項目地塊，項目已於同年開售；濟南保利海德公館位於濟南市東部新區的商業中心歷城區，距機場僅需30分鐘車程，為大型的商業及住宅社區。

海南省神州半島遊艇社區項目位於海南省萬寧市以南7公里，海南島東海岸沿線中部，享有海南島優美的海岸資源，將規劃建設成為世界一流的、充分利用和保護自然景觀資源的大型國際度假居住區。

財務回顧

流動資金及資本結構

二零一零年十二月三十一日，本集團之股東權益總額為22,010,167,000港元（二零零九年：14,619,950,000港元）。二零一零年十二月三十一日之每股資產淨值為6.1港元（二零零九年：4.9港元）。二零一零年十二月三十一日，負債資產比率（計算準則為負債總額除以資產總值）為68%（二零零九年：58%）。

於二零一零年十二月三十一日，本集團尚未償還之銀行及其他借貸為29,823,270,000港元。按到期日分類，在一年內償還為9,522,631,000港元(32%)，在一年後但兩年內償還為8,377,408,000港元(28%)，在兩年後但五年內償還為9,815,846,000港元(33%)，在五年後償還為2,107,385,000港元(7%)。若按幣值分類，人民幣未償還銀行及其他借貸為26,313,270,000港元(88%)及美元未償還貸款為3,510,000,000港元(12%)。

本集團28%銀行及其他借貸以固定息率計息，而餘下72%則以浮動息率計息。因此，在利率不確定或波動或其他適當情況下，本集團將考慮使用對沖工具（包括利率掉期）管理利率風險。

二零一零年十二月三十一日，本集團之流動資產淨額為33,539,008,000港元，銀行總結餘為16,054,674,000港元（二零零九年：分別為14,634,931,000港元及10,363,977,000港元）。

本集團之貨幣資產與負債及業務交易主要以港元、人民幣及美元為單位列值及進行。本集團在外匯風險管理方面維持審慎之方針，透過平衡貨幣資產與貨幣負債以及外匯收入與外匯開支，將外匯風險減至最低。管理層相信，港元兌美元之匯率相對穩定。另一方面，雖然人民幣匯率最近輕微升值，董事會相信人民幣匯率在可見之將來僅會漸漸以微少之百分比升值，故本集團就此相信外匯風險並不重大。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團若干投資物業約1,462,914,000港元（二零零九年：1,744,683,000港元）、酒店物業約642,353,000港元（二零零九年：621,160,000港元）、樓宇約574,413,000港元（二零零九年：219,198,000港元）、預付租賃款項約333,389,000港元（二零零九年：361,165,000港元）、發展中物業約10,969,486,000港元（二零零九年：4,288,045,000港元）、銀行存款約181,864,000港元（二零零九年：263,548,000港元）及持作出售物業約1,976,672,000港元（二零零九年：470,369,000港元）以及若干附屬公司的股份已抵押作為本集團獲授的信貸融資擔保。

或然負債

本集團已就物業單位買家與若干銀行安排按揭貸款融資，並向銀行提供擔保以確保該等買家履行還款責任。於二零一零年十二月三十一日，給予銀行的最高擔保額達8,306,183,000港元（二零零九年：6,075,008,000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。

於二零一零年十二月三十一日，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，則要支付數額為6,181,000,000港元（二零零九年：131,000,000港元）。附屬公司動用金額6,181,000,000港元（二零零九年：131,000,000港元）。

僱員

二零一零年十二月三十一日，本集團約有5,140名僱員，年內酬金為359,787,000港元。集團為員工提供年終雙糧、不定額花紅、公積金、認股權及醫療保險等各類福利，亦在工作需要時提供在職培訓。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司於本年度之上市證券。

審核委員會審閱

現任審核委員會由一名非執行董事葉振忠先生及三名獨立非執行董事組成，包括姚剛^{太平紳士}（主席）、蔡澍鈞先生及梁秀芬小姐。本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表已由審核委員會審閱。

企業管治常規守則

根據企業管治守則（「企業管治守則」）守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁職務應有所區分，不應由同一人擔任。然而，自二零一零年四月二十九日起，本公司主席及行政總裁職務同時由雪明先生出任。董事會相信，由雪明先生出任主席兼行政總裁，能為本集團提供穩健一致之領導，並尤其有利於本集團規劃及執行業務策略。董事會亦相信，現行安排整體對本公司及股東有利。

除上述外，本公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度一直遵守載於聯交所上市規則附錄十四中企業管治常規守則所載之守則條文。

遵守上市規則附錄十所載之標準守則

本公司已採納一套有關董事進行證券交易之操守準則，其條款不遜於上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）所載之所需標準。經向全體董事作出特別垂詢後，全體董事於截至二零一零年十二月三十一日止年度已遵守標準守則，惟本公司於二零一零年一月二十一日收到本公司前任董事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。

代表董事會
保利（香港）投資有限公司
主席兼董事總經理
雪明

香港，二零一一年三月三十日

於本公佈日期，本公司之執行董事為陳洪生先生、王旭先生、雪明先生、韓清濤先生及葉黎聞先生；非執行董事為葉振忠先生；以及獨立非執行董事為姚剛太平紳士、蔡澍鈞先生及梁秀芬小姐。