





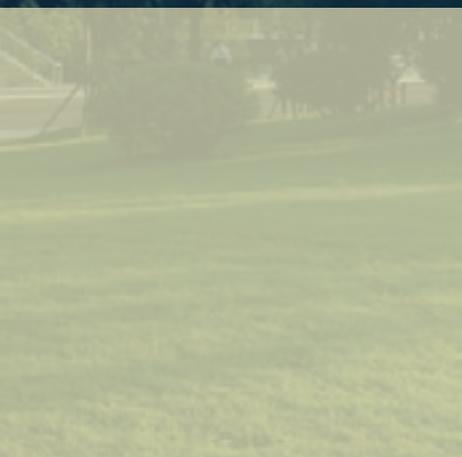
長三角地區



珠三角地區



中西南地區



其他地區





## 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，為客戶締造良好的生活環境，同時為股東創造理想的回報。



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

# 目錄

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	38
董事個人簡介	48
董事會報告	50
獨立核數師報告	57
綜合收益表	59
綜合全面收益表	60
綜合財務狀況表	61
財務狀況表	63
綜合權益變動表	64
綜合現金流動表	65
綜合財務報表附註	68
財務概要	177
持有作投資物業概要	178
持有作發展物業概要	181
持有作銷售物業概要	189

## 董事會

### 執行董事

陳洪生  
王 旭  
雪 明 (主席兼董事總經理)  
韓清濤  
葉黎聞

### 非執行董事

葉振忠\*

### 獨立非執行董事

姚 剛, 太平紳士\*  
蔡樹鈞\*  
梁秀芬\*

\* 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

中國農業銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
交通銀行股份有限公司  
東亞銀行有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
中國民生銀行股份有限公司  
中信銀行國際有限公司  
恒生銀行有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
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)

## 股東週年大會通告

茲通告保利（香港）投資有限公司（「本公司」）謹訂於二零一一年五月六日上午十時正假座香港中區法院道太古廣場二期港島香格里拉大酒店五樓泰山廳舉行股東週年大會，以討論下列事項：

1. 省覽及考慮截至二零一零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。

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：

5. (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）。

5. (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：

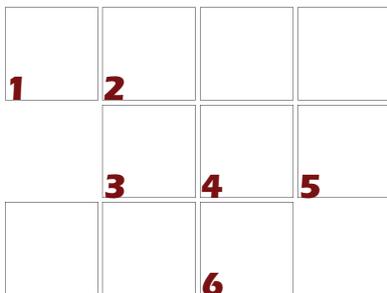
- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
  - (ii) 本公司之公司組織章程細則或任何適用之法例規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿之日；及
  - (iii) 本公司股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂本決議案。」
5. (C) 「**動議**於召開本大會之通告內所列之第 5(A) 及第 5(B) 項決議案分別獲通過後，擴大根據上述第 5(A) 項決議案所授予本公司董事配發、發行及處理額外股份之一般性授權，致使在其上加上本公司根據上述第 5(B) 項決議案授予之權力以購回本公司股本之面值總額，惟此數額不得超過本決議案通過日期本公司已發行股本面值總額之 10%。」
6. 「**動議**將本公司之法定股本由 2,000,000,000 港元（分為 4,000,000,000 股股份）增至 4,000,000,000 港元，方式為增設 4,000,000,000 股新股份，而該等股份在各方面與現有股份享有同等權益。」

承董事會命  
公司秘書  
戴嘉莉

香港，二零一一年三月三十一日

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、第5及第6項決議案資料之通函已連同二零一零年年報寄發予股東。



1. 上海  
保利御樽苑
2. 上海  
嘉定大劇院
3. 蘇州  
保利觀湖國際

4. 蘇州  
保利獨墅西岸
5. 杭州  
保利德清項目
6. 寧波  
鎮海新城項目

# 我們的業務

## 物業發展

### 長三角地區

蘇州保利觀湖國際，同集團在蘇州的另一個項目—蘇州獨墅西岸都是母公司注資項目。觀湖國際位於江蘇省蘇州吳中經濟開發區，地處政府重點開發尹山湖板塊，軌道交通直達本項目，周邊亦有蘇嘉杭高速路、東環、中環快速路、繞城高速等多條公路交通配置，出行十分便捷；商業、辦公、醫療、教育、文娛配套完備，生活氛圍濃厚，未來發展潛力巨大。

此外，該項目坐落於尹山湖北面，生態湖景資源引人入勝，景色秀麗、環境怡人，乃一天然景區，譽有「一城山色半城湖湖景純新盤」之稱，將發展為住宅及商業綜合社區。項目內部涵蓋：住宅、會所、商業、文化休閒多元物業類型，高品質配套滿足日常生活所需。觀湖國際獨有的西班牙式經典巴洛克建築群落，點綴在南洋景觀所營造的優雅氛圍中，60%的超高綠化率帶來無與倫比的綠色居住體驗。該項目預計在2011年上半年正式推售。

蘇州



上海



杭州



寧波





## 二零一零年業績

股東應佔盈利為1,838,367,000港元，較二零零九年增加178%。

每股盈利為0.56港元，較二零零九年增加86%。

董事會建議宣派末期股息每股15.5港仙。

## 企業背景

本集團是中華人民共和國國務院國有資產監督管理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地產、貿易、資源及文化，被國資委列為重點房地產央企之一，按二零一零年銷售簽約額計排列國內房地產開發企業前三位。



主席  
雪明

## 業務回顧

二零一零年對內地房地產市場而言，是名副其實的「政策調控年」，從中央到地方，先後出台了系列房地產調控措施，經濟手段和行政措施並用，將政策由此前的支持轉向抑制投機，遏制房價過快上漲，調控的主基調貫穿全年。

期內，本集團在內地的房地產業務不可避免會受到市場環境的影響，但宏觀調控既是挑戰也是機遇，通過積極主動應對，密切關注和研究宏觀政策趨向，把握主業發展和投資機遇，順應市場的新情況和新變化，本集團確保了各項經營工作繼續呈現良好的發展態勢，年初訂立的各項工作目標順利實現，公司經營水平和整體實力進一步向好，繼續向一線內房股的發展目標穩步邁進。

本集團的房地產銷售規模首次突破百億元人民幣。期內，新推售及續售樓盤共22個，實現房地產銷售簽約達114億元人民幣，簽約面積達143萬平方米，分別同比增長43%和19%。在銷售中，本集團堅持以住宅產品為主的快速滾動開發模式，認真把握推盤時機，準確定位目標客戶，合理確定銷售價格，靈活掌控推盤節奏，最大程度上減少政策變化帶來的衝擊和風險。

期內，本集團的經營水平和盈利能力進一步理想，實現營業收入同比增長18.3%；除稅前溢利及股東應占溢利同比增長均超過100%，分別達181.9%和177.7%；雖然期內成功進行配股集資，本集團股本規模有所增加，但盈利水平增幅更為顯著，使得每股基本盈利仍實現同比增長逾86%，提升至每股55.83港仙；毛利率水平從去年同期的23.3%大幅提升至40.9%，更為接近一線內房股的盈利水平，既得益於結轉項目的銷售均價有所提升，同時本集團堅持提升專業化管理水平，通過擴大統一招標和集中採購的範圍和規模，並開始實施專業化整合重組努力降本增效，並控制費用支出的增長在合理水平。

在實現銷售規模快速增長的同時，本集團抓住市場調整和波動的機遇，適當補充土地儲備，保持未來幾年快速發展的經營需求。期內，本集團實現了在內地10個城市購入土地15幅，規劃總建築面積約800萬平方米，新進入長三角的寧波、杭州兩個主要城市，重點加強了在長三角及珠三角主要城市的佈局。新獲取的項目雖然較二零零九年有所增加，但在項目的獲取上，本集團仍然堅持審慎、積極而靈活的策略，新獲取的項目中，僅有4個通過公開拍賣獲取，其他均通過母公司注資、商業文化地產開發、舊城改造、股權收購等方式，保持了土地成本在較低水平，相信所持土地將帶來良好回報，有助於本集團盡快發展為大型綜合性房地產開發商。

穩健合理的財務結構亦有助於公司的健康發展。受益於銷售及回籠的增加，本集團在期末持有的貨幣資金較年初有所增長，高於一年內到期的銀行及其他借貸，資金結構保持穩定。期內，雖然借貸規模有所增加，但對借貸成本保持慎重，多渠道籌集低成本資金，本集團成功配售集資35.2億港元，有效提升了資本實力；本集團在香港完成銀團貸款4.8億美元，實現了較快籌集長期融資資金，而且付出的成本較國內貸款低，對降低本集團財務費用亦有幫助。同時，為支持快速發展，通過在內地信託融資、物業開發貸款等形式實現融資，本集團保持充沛的現金流，有助於抵禦持續加強的房地產調控壓力。

回顧二零一零年，雖然房地產市場環境較為複雜和波動，但本集團採取積極穩妥的發展措施，把握住工作的主動權，按計劃落實了發展策略，各項經營工作取得理想佳績，經營規模和抗風險能力進一步擴大和提升，整體收益及溢利貢獻均實現令人滿意增長，為本集團未來的持續穩健發展打好了基礎。

## 業務展望

二零一一年一季度，內地房地產調控措施再次密集出台，顯示了政府調控房地產市場，遏制房價過快上漲的決心不動搖。可以預計，今年政府在土地、信貸、稅收等方面的政策會進一步趨緊，調控中的一些政策措施會常態化，市場會在較長的一段時期內繼續面臨偏緊的政策環境，房地產市場的不確定性或將進一步增加，波動性或將有所加大。

本集團堅持認為內地房地產行業長期發展的深層次因素並未發生任何根本性轉變，儘管短期內調控政策或將進一步細化并持續，市場可能面臨階段性和局部的波動，但對內地房地產市場的中長期健康發展依然看好。集團相信只要堅定信心，應對及時，措施得當，就有條件變壓力為動力，化挑戰為機遇，將外部環境的不利因素降到最低，經營業績實現平穩增長依然能夠實現。二零一一年本集團將進一步加強對市場環境和自身能力的準確判斷，以發展戰略為指引，合理安排年度任務和工作計劃，積極應對市場的波動，減少調控對經營可能帶來的波動性影響，實現可持續增長。

本集團將堅持發展戰略的延續性和穩定性，保持大的方向不改變，也會在外部波動性較大的環境下，在適當的時段適應市場做局部調整和完善策略以適應形勢的變化。本集團堅持以長三角、珠三角及已進入區域為主的佈局，更多進入長三角及珠三角的二、三線城市；堅持以市場為導向，以住宅產品為主的多種業態組合；堅持快速滾動開發，不斷推出高性價比住宅產品；繼續與母公司研究和磋商注入優質資產的可行性。

在銷售上，本集團將積極主動適應市場變化趨勢，尊重市場實際合理定價，加快資金回籠速度；在長三角及珠三角地區保持銷售穩定，提供給具有競爭力的高性價比產品，以產品品質和物業服務贏得更多客戶支持；進一步提升二、三線城市的貨量和銷售能力，相信在現時政策環境下，在這些城市的實質需求將為本集團的整體銷售提供保證，本集團有信心完成年度銷售計劃。

在開發上，本集團堅持以住宅產品為主的快速滾動開發模式，加快開發速度，確保貨量供應充足，加快推出以自住需求為主的普通住宅產品，這與公司大部分在建項目的整體產品定位是一致的，亦受調控政策的影響不大。本集團堅持走品質化產品路線，針對不同市場形勢，針對不同區域特色，精準把握目標客戶的需求，進行產品和服務創新，增加產品的科技含量和附加值，搶佔客戶資源，以在激烈競爭中保持優勢。

在項目獲取上，短期內本集團將採取更為審慎的態度。預期未來幾年，本集團將繼續處於高速發展期，開工面積、銷售規模仍會繼續提升，因此把握機會適當低成本補充一定規模的土地儲備，滿足業務發展的需要是十分必要的。本集團根據現金流狀況保持適度的投資規模和合理的投資節奏，繼續發揮在文化地產的開發優勢，按照發展策略明確投資方向，保持並適度擴大已進入的二、三線城市的發展規模，充分利用豐富的社會資源，通過收購兼併、合作開發、主題開發、一級土地開發等多種渠道獲取土地儲備，繼續保持較低的土地獲取成本。本集團亦有意嘗試參與保障房建設，與各級政府建立良好合作關係，樹立良好的企業形象，必將有利於公司的長遠發展。

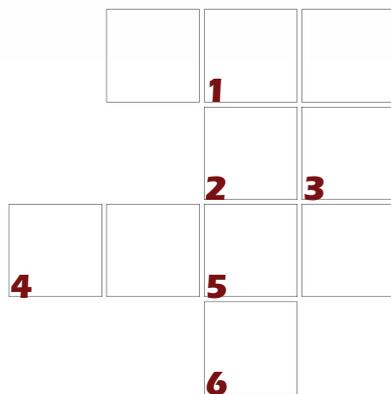
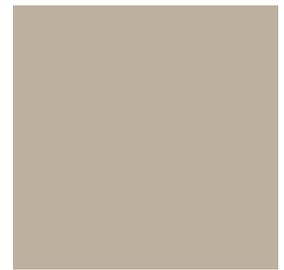
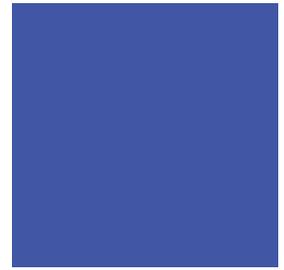
相信未來房地產金融化是必然趨勢，本集團將積極擴寬融資渠道，將繼續保持與銀行及大型金融集團的戰略合作，提升金融資本運作能力，並且嚴格控制財務風險，繼續鞏固穩健的財務狀況，將安全充裕的資金流動性放到更重要的位置，確保財務資源對本集團持續健康發展的支持。同時，公司將適時調整開發節奏，爭取儲備更多額度、更低成本的貸款資金，做好應對宏觀調控常態化、長期化的撥備。

本集團的目標是成為中國具有領導地位的房地產發展商之一，未來一至兩年是本集團飛躍發展的關鍵時期。二零一一年，將有約15個新開售項目，持續銷售的樓盤有18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。本集團旗將積極從變化的形勢中捕捉和把握難得的發展機遇，繼續堅定信心，應對挑戰，保持持續、健康發展，並為股東創造更佳回報。

## 鳴謝

過去一年，本集團發展成績理想，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  
雪明



1. 廣州  
中信廣場

2. 廣州  
保利城

3. 佛山  
保利上城

4. 深圳  
保利文化廣場

5. 惠州  
保利山水城

6. 廣州  
保利水晶城

# 我們的業務

物業發展

## 珠三角地區

深圳保利上城花園為本集團母公司於二零一零年三月份注資項目之一，亦是一個實施“城市更新辦法”政策的項目，曾被深圳市政府評為開發速度最快的舊改項目之一，因此備受讚賞。

上城花園坐落於深圳龍崗中心商業區之核心地段，臨近深圳地鐵3號線的愛聯站，項目與龍崗區人民政府相距約500米，距離深圳羅湖商業區中心約30分鐘車程，毗鄰二零一一年世界大學生運動會主會場，地理位置優越，交通便利。

項目一期於二零一零年八月實現基礎開工，預計於二零一一下半年一期開盤銷售，二零一二年一期竣工驗收。將發展為以高層住宅為主的綜合性房地產項目。



## 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。

## 2010年銷售／預售面積

項目名稱 <sup>#</sup>	2010年 簽約銷售／ 預售面積 (千平方米)	2010年 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：

### 2010年竣工建築面積列表

項目	2010年 竣工建築面積 (千平方米)	累計至 2010年底 已竣工建築面積 (千平方米)
<b>長三角及珠三角地區</b>		
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
<b>中部及西南地區</b>		
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
<b>其他地區</b>		
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%。

### 2010年主要結轉項目列表

項目	2010年 結轉金額 (人民幣百萬元)
<b>長三角及珠三角地區</b>	
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
<b>中部及西南地區</b>	
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
<b>其他地區</b>	
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：	6,930



上海嘉定大劇院

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

## 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
<b>長三角及珠三角地區</b>				
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
<b>中西南地區</b>				
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%
<b>其他地區</b>				
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>	

## 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)
<b>長三角及珠三角地區</b>			
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
<b>其他地區</b>			
3. 山東煙台保利花園	住宅	100	280
合計：		374	1,072

## 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。



上海保利御樽苑

## 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。

另外，本集團有4個項目位於南寧市、1個項目位於柳州市及2個位於昆明市，當中南寧保利山漸青位於南寧市區北面，從市區前往約需20分鐘車程，規劃為以低密度住宅為主、高層住宅及酒店式公寓為輔的大型社區，現時在建為第一期；南寧保利童心緣，位於鳳嶺北楓林路西側；南寧市五一西路、南寧邕武路兩地塊為二零一零年購入之土地儲備；本集團在南寧房地產市場的佔有率居前，品牌效應顯著，通過優秀的產品品質以及優質的物業服務（本集團開發的保利鳳翔花園被國家住房和城鄉建設部評為全國物業管理示範社區），贏得市場的口碑。柳州保利大江郡位於柳州市北區白沙路，東面為濱江東路且臨江，臨江面長度超過200米；昆明保利寧湖峰境位於雲南省昆明安寧市，為集住宅與商業為一體的綜合性高尚居住小區。

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，為高端純獨立溫泉別墅社區，項目自開發以來，先後獲得多項殊榮。

#### 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。

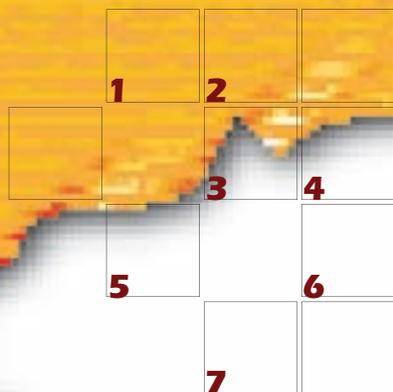
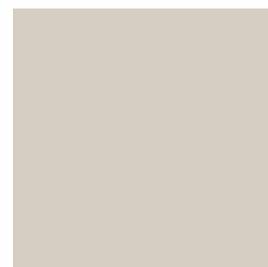
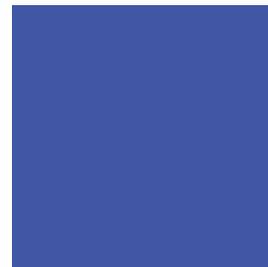
### 或然負債

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。



1. 昆明  
保利寧湖峰境

2. 貴陽  
保利國際廣場

3. 重慶  
保利小泉別墅

4. 武漢  
保利廣場

5. 貴陽  
保利溫泉新城

6. 南寧  
保利山漸青

7. 武漢  
保利華都

# 我們的業務

物業發展

## 中西南地區

南寧保利山漸青位於南寧市區北面邕武路，交通便利，只需20分鐘車程即可到達市區。項目為集別墅、洋房、高層住宅及酒店式公寓於一體的大型住宅項目，分四期環繞湖邊建設，最大限度的保留和利用原有的優越自然環境。

另外，保利山漸青是具有威尼斯風情的高尚水景大盤，建築整體布局呈「豪華遊艇」形狀，搭配歐式風情景觀，羅馬的雕塑、普羅旺斯的花草，有參天古樹也有鵝卵石的石子路等，還有4,000多平米水晶宮成為項目重大的亮點，使住宅建設與自然風光渾然一體，相輔相成。

項目總建築面積約53萬平方米。一期總建築面積約14萬平方米現處於施工階段，預計於二零一二年竣工。

重慶



貴陽



昆明



南寧



柳州



本企業管治報告呈列涵蓋截至二零一零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。

### 主席及行政總裁

根據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。

## 董事會

於截至二零一零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，一次考慮持續關連交易。

於截至二零一零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 (於二零一零年四月二十九日辭任)	執行董事兼主席	1/4
陳洪生先生	執行董事	4/4
王旭先生	執行董事	4/4
雪明先生	執行董事、主席兼董事總經理	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 (於二零一零年八月十一日辭任)	執行董事	2/4
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 (於二零一零年八月十一日辭任)	獨立非執行董事	2/4
蔡樹鈞先生	獨立非執行董事	4/4
梁秀芬小姐 (於二零一零年八月十一日獲委任)	獨立非執行董事	2/4

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	出席率
姚剛先生， <i>太平紳士</i>	獨立非執行董事	1/1
林德城先生 (於二零一零年八月十一日辭任)	獨立非執行董事	0/1
蔡樹鈞先生	獨立非執行董事	1/1
梁秀芬小姐 (於二零一零年八月十一日獲委任)	獨立非執行董事	1/1
賀平先生 (於二零一零年四月二十九日辭任)	主席	0/1
王旭先生	執行董事	1/1
雪明先生 (於二零一零年四月二十九日獲委任)	主席兼董事總經理	1/1

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，執行董事就本公司董事之任命及辭任舉行兩次會議。

## 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，並且討論撤換內部核數師、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 (於二零一零年八月十一日辭任)	獨立非執行董事	2/4
蔡澍鈞先生	獨立非執行董事	4/4
梁秀芬小姐 (於二零一零年八月十一日獲委任)	獨立非執行董事	2/4
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	5,000
非核數服務	—
總計	<u>5,000</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

主席兼董事總經理

雪明

二零一一年三月三十日

## 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；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）

蔡澍鈞

梁秀芬

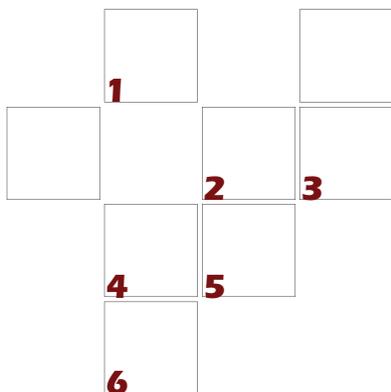
葉振忠

香港，二零一一年三月三十日



武漢保利華都





1. 海南  
神州半島
2. 濟南  
保利花園
3. 濟南  
保利芙蓉

4. 濟南  
保利大名湖
5. 哈爾濱  
保利公園九號
6. 哈爾濱  
保利水韻長灘

# 我們的業務

物業發展

## 其他地區

濟南保利大名湖為本集團在濟南開發的第3個項目，位於濟南市經一路大明湖段，緊貼城市主幹道，毗鄰景色優美秀麗的大明湖，擁有全國罕見的泉水湖景觀，坐擁濟南城市核心區域，可謂在區位上有不可比擬的優勢。

項目將建設成為以高層住宅為主的綜合性房地產項目，總建築面積為22.4萬平米，涵蓋多類型物業，包括住宅、寫字樓、商業街及附屬配套設施，其中目前推售的住宅項目，融合自然景觀和藝術為主要設計。周邊各類生活所需配套完善，小學、中學、市場及影院分佈於項目附近，可謂生活類、金融類、教育類應有盡有。項目已在二零一零年二月全面開工，並預計二零一二年竣工。

濟南 

海南 

### 執行董事

**陳洪生**，六十一歲，自二零零四年一月加入董事會。彼畢業於中華人民共和國（「中國」）北京航空學院。彼亦為中國保利集團公司（「中國保利」）董事長及保利（香港）控股有限公司（「香港控股」）董事。中國保利及香港控股均為本公司主要股東。彼在企業管理及進出口貿易專業方面有豐富經驗。

**王旭**，五十一歲，於二零零七年十月至二零零九年七月期間任本公司董事總經理。彼亦為中國保利副總經理及香港控股董事長。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」，中國保利的全資附屬公司）董事長。

**雪明**，四十九歲，於二零零六年四月被委任為本公司董事。彼為本公司董事長兼董事總經理。彼持有中國人民大學經濟碩士學位。彼為高級經濟師，於管理方面擁有逾三十年經驗。彼於二零零三年至二零零五年期間擔任保利置業集團有限公司（「保利置業」）常務副總經理、總經理，並於二零零六年任保利置業總經理。雪先生亦為中國保利副總經理及香港控股董事兼副總經理。

**韓清濤**，五十歲，二零零七年十月被委任為本公司董事。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十六年經驗。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董事總經理。

**葉黎聞**，四十歲，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。彼現任本公司副總經理。

## 非執行董事

**葉振忠**，五十四歲，自二零零一年一月加入董事會，並為本公司審核委員會成員。葉先生為執業律師。葉先生亦為中華數據廣播控股有限公司獨立非執行董事。

## 獨立非執行董事

**姚剛**，*太平紳士*，八十六歲，自一九九九年三月加入董事會，並為本公司審核委員會主席。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董事長。

**蔡澍鈞**，五十六歲，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三十二年豐富經驗。蔡先生亦為天譽置業（控股）有限公司獨立非執行董事。

**梁秀芬**，四十七歲，持有香港城市大學會計學士學位及倫敦大學法律學士學位。梁小姐為英國特許秘書，在上市交易及企業融資領域擁有大約二十年經驗。

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」）截至二零一零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

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績載於年報第59頁之綜合收益表內。

年內並無派付中期股息。董事會建議於二零一一年五月二十日向股東派付末期股息每股0.155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

於二零一零年十二月三十一日，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5,025,391,000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

截至二零一零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732,800,000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）（於二零一零年四月二十九日辭任）

陳洪生

王 旭

雪 明（主席兼董事總經理）（於二零一零年四月二十九日獲委任為主席）

韓清濤

陳德志（於二零一零年八月十一日辭任）

葉黎聞

### 非執行董事：

葉振忠

### 獨立非執行董事：

姚 剛，*太平紳士*

林德城（於二零一零年八月十一日辭任）

蔡樹鈞

梁秀芬（於二零一零年八月十一日獲委任）

根據本公司之組織章程細則第116條，王旭先生、韓清濤先生及姚剛先生，*太平紳士*將會退任，並符合資格及願意膺選連任。

根據本公司之組織章程細則第99條，梁秀芬小姐（彼於年內獲委任為董事）將退任，並符合資格及願意膺選連任。

非執行董事葉振忠先生及獨立非執行董事姚剛先生，*太平紳士*及蔡澍鈞先生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。

獨立非執行董事梁秀芬小姐之任期將由二零一零年八月十一日起計為期三年，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

於二零一零年十二月三十一日，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

梁秀芬小姐於本公司已發行股本中持有10,000股股份(0%)。

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
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
姚 剛， <i>太平紳士</i>	實益擁有人	500,000	500,000
蔡澍鈞	實益擁有人	600,000	600,000
		<u>21,450,000</u>	<u>21,450,000</u>

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，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，於二零一零年十二月三十一日，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.	1,037,975,080	-	-	-	1,037,975,080	28.77%
Source Holdings Limited	228,398,760	-	100,086,800	-	328,485,560 (附註1)	9.10%
Ting Shing Holdings Limited	-	-	1,366,460,640 (附註2)	-	1,366,460,640	37.87%
保利(香港)控股有限公司	112,410,476	-	1,366,460,640 (附註3)	-	1,478,871,116	40.98%
保利南方集團有限公司	253,788,246	-	-	-	253,788,246	7.03%
中國保利集團公司	-	-	1,732,659,362 (附註4)	-	1,732,659,362	48.02%
JPMorgan Chase & Co.	6,775,040	250,685,000	-	173,176,164	430,636,204	11.93%
<b>淡倉</b>						
JPMorgan Chase & Co.	3,796,040	-	-	-	3,796,040	0.11%
<b>可供借出之股份</b>						
JPMorgan Chase & Co.	-	-	-	173,176,164	173,176,164	4.80%

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1,037,975,080股股份而間接持有1,366,460,640股股份，因此被視為持有1,366,460,640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112,410,476股股份及透過其全資附屬公司Ting Shing Holdings Limited間接持有1,366,460,640股股份，因此被視為持有1,478,871,116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。

除上文所披露者外，本公司並無獲通知有關於二零二零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（「交易」），而彼等認為：

1. 交易乃於本集團之日常及一般業務過程中訂立；
2. 交易乃按一般商業條款進行；及
3. 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。

本公司核數師已審閱該等交易，及按上市規則第14A.38條之規定，向董事會提交函件，確認其中包括該等交易乃根據該等交易的有關協議條款進行，及該等交易並無超逾相關公佈及通函所披露其各自之年度上限。

## 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

於截至二零一零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。

大信梁學濂（香港）會計師事務所於二零零九年一月二十一日獲委任為本公司核數師，以填補德勤•關黃陳方會計師行於同日辭任所產生的臨時空缺。

代表董事會

主席兼董事總經理

雪明

香港，二零一一年三月三十日



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59至第176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二零二零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資料。

### 董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事有責任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作出真實而公平反映之綜合財務報表及落實其認為編製綜合財務報表所必要之內部控制,以使編製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。

### 核數師之責任

本行之責任乃根據本行審核結果,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反映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作出真實而公平之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真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一零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  
二零一一年三月三十日

## 綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入	8	<b>8,514,136</b>	7,196,898
銷售成本		<b>(5,030,365)</b>	(5,518,651)
毛利		<b>3,483,771</b>	1,678,247
投資物業之公平值增加	17	<b>140,269</b>	49,885
其他收入	9	<b>389,783</b>	82,823
銷售開支		<b>(306,980)</b>	(243,521)
行政開支		<b>(763,814)</b>	(509,033)
持作買賣投資之公平值增加(減少)淨額		<b>1,105</b>	(741)
以股權結算之股份支付開支	38(b)	-	(7,060)
出售附屬公司權益之收益	44	<b>352,349</b>	196,797
出售聯營公司權益之收益	22	<b>98,060</b>	-
收購附屬公司權益折讓	42(a)	<b>81,303</b>	-
持作出售物業之撇減		-	(13,083)
應收貿易賬款之減值虧損	28	<b>(2,019)</b>	(3,360)
應收其他賬款之減值虧損		<b>(42,276)</b>	-
融資成本	10	<b>(257,316)</b>	(86,327)
分佔聯營公司業績	22	<b>19,428</b>	(6,834)
分佔共同控制企業業績	23	<b>(7,818)</b>	(7,506)
除稅前溢利	13	<b>3,185,845</b>	1,130,287
所得稅開支	14	<b>(1,049,392)</b>	(314,127)
年內溢利		<b>2,136,453</b>	816,160
下列應佔：			
本公司擁有人		<b>1,838,367</b>	662,114
非控股權益		<b>298,086</b>	154,046
		<b>2,136,453</b>	816,160
每股盈利	16		
— 基本		<b>55.83仙</b>	30.00仙
— 攤薄		<b>55.20仙</b>	29.67仙

載於第68頁至第176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

截至二零一零年十二月三十一日止年度

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

載於第68頁至第176頁之附註為此等綜合財務報表之一部份。

# 綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	於二零一零年 十二月三十一日 千港元	(經重列) 於二零零九年 十二月三十一日 千港元	(經重列) 於二零零九年 一月一日 千港元
<b>非流動資產</b>				
投資物業	17	<b>5,025,391</b>	4,476,339	3,392,821
物業、廠房及設備	18	<b>1,751,532</b>	1,196,395	1,124,487
預付租賃款項－非流動部份	19	<b>385,060</b>	317,765	261,896
商譽	20	<b>785,299</b>	790,716	–
於聯營公司之權益	22	<b>135,480</b>	164,025	66,815
於共同控制企業之權益	23	<b>1,515</b>	1,630	1,422
可供出售投資	30	<b>419,166</b>	346,340	115,847
會所會籍		<b>1,169</b>	1,130	1,130
收購土地使用權已付按金	24	<b>2,611,577</b>	2,789,257	1,275,637
收購附屬公司已付按金	25	<b>235,294</b>	186,742	–
遞延稅項資產	45	<b>158,001</b>	93,003	148,649
		<b>11,509,484</b>	10,363,342	6,388,704
<b>流動資產</b>				
發展中物業	26	<b>37,990,453</b>	14,335,346	11,284,857
持作出售物業		<b>5,495,438</b>	2,068,511	509,694
其他存貨	27	<b>42,237</b>	29,749	28,045
應收貿易及其他賬款	28	<b>1,215,033</b>	623,999	605,924
預付租賃款項－流動部份	19	<b>10,621</b>	8,626	6,918
應收短期貸款	29	<b>176,471</b>	–	96,013
持作買賣投資	31	<b>11,002</b>	9,897	16,526
收購物業發展項目已付按金	32	<b>976,544</b>	216,155	45,506
應收聯營公司款項	22	–	62,571	–
應收共同控制企業款項	23	<b>2,582</b>	2,275	2,275
應收同系附屬公司款項	33(a)	<b>34,015</b>	28,138	53,771
應收附屬公司非控股股東款項	33(b)	<b>189,012</b>	144,252	72,000
應收關連公司款項	33(c)	<b>17,431</b>	11,430	6,826
可收回稅項		<b>136,366</b>	96,902	35,683
已抵押銀行存款	34	<b>181,864</b>	263,548	51,491
銀行結存、存款及現金	34	<b>15,872,810</b>	10,100,429	3,111,903
		<b>62,351,879</b>	28,001,828	15,927,432
<b>流動負債</b>				
應付貿易及其他賬款	35	<b>3,881,360</b>	2,276,723	1,625,823
預售按金		<b>8,884,824</b>	4,569,206	1,738,770
物業租金按金		<b>67,622</b>	71,589	60,142
應付最終控股公司款項	33(a)	<b>98,635</b>	992,315	826,216
應付中間控股公司款項	33(a)	<b>2,625,820</b>	886,192	1,536,464
應付同系附屬公司款項	33(a)	<b>1,407,760</b>	388,584	201,493
應付附屬公司非控股股東款項	33(b)	<b>1,018,110</b>	749,955	920,960
應付聯營公司款項	22	<b>70,588</b>	85,294	34,130
應付稅項		<b>1,235,521</b>	663,404	673,457
銀行及其他借貸－一年內到期	36	<b>9,522,631</b>	2,683,635	1,552,831
		<b>28,812,871</b>	13,366,897	9,170,286
<b>流動資產淨值</b>		<b>33,539,008</b>	14,634,931	6,757,146
<b>總資產減流動負債</b>		<b>45,048,492</b>	24,998,273	13,145,850

	附註	於二零一零年 十二月三十一日 千港元	(經重列) 於二零零九年 十二月三十一日 千港元	(經重列) 於二零零九年 一月一日 千港元
<b>資本及儲備</b>				
股本	37	<b>1,804,219</b>	1,491,996	955,524
儲備		<b>20,205,948</b>	13,127,954	5,124,537
本公司擁有人應佔股權		<b>22,010,167</b>	14,619,950	6,080,061
非控股權益		<b>1,819,329</b>	1,518,950	1,076,983
<b>股權總額</b>		<b>23,829,496</b>	16,138,900	7,157,044
<b>非流動負債</b>				
銀行及其他借貸—一年後到期	36	<b>20,300,639</b>	8,043,210	5,245,345
同系附屬公司貸款	40	<b>188,470</b>	171,936	162,203
遞延稅項負債	45	<b>729,887</b>	644,227	581,258
		<b>21,218,996</b>	8,859,373	5,988,806
		<b>45,048,492</b>	24,998,273	13,145,850

載於第68頁至第176頁之附註為此等綜合財務報表之一部份。

第59頁至第176頁之綜合財務報表於二零一一年三月三十日經由董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

雪明  
主席兼董事總經理

葉黎聞  
董事

## 財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之權益	21	<b>182,988</b>	150,056
應收附屬公司款項	33(d)	<b>19,743,343</b>	10,833,513
可供出售投資	30	<b>32,487</b>	32,487
		<b>19,958,818</b>	11,016,056
<b>流動資產</b>			
其他應收賬款		<b>69,839</b>	8,574
銀行結存、存款及現金	34	<b>4,043,075</b>	2,299,927
		<b>4,112,914</b>	2,308,501
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款	35	<b>28,004</b>	5,444
應付附屬公司款項	33(d)	<b>297,449</b>	317,319
應付中間控股公司款項	33(a)	<b>1,991,501</b>	—
銀行借貸—一年內到期	36	<b>175,500</b>	300,000
		<b>2,492,454</b>	622,763
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,620,460</b>	1,685,738
<b>總資產減流動負債</b>		<b>21,579,278</b>	12,701,794
<b>資本及儲備</b>			
股本	37	<b>1,804,219</b>	1,491,996
儲備	39	<b>16,420,458</b>	10,809,798
<b>股權總額</b>		<b>18,224,677</b>	12,301,794
<b>非流動負債</b>			
其他應付賬款	35	<b>20,101</b>	—
銀行借貸—一年後到期	36	<b>3,334,500</b>	400,000
		<b>3,354,601</b>	400,000
		<b>21,579,278</b>	12,701,794

載於第68頁至第176頁之附註為此等綜合財務報表之一部份。

第59頁至第176頁之綜合財務報表於二零一一年三月三十日經由董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

雪明  
主席兼董事總經理

葉黎聞  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔													合計 千港元	非控股權益 千港元	合計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	購股權儲備 千港元	酒店物業 重估儲備 千港元	匯兌 換算儲備 千港元	資本贖回 儲備 千港元	中國 法定儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	其他 資本儲備 千港元	資產 重估儲備 千港元	其他儲備 千港元	累計溢利 千港元	合計 千港元			
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Big 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(b))	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	
於二零一零年一月一日	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	
年內全面收入總額	-	-	-	49,584	283,714	-	-	72,786	-	15,648	-	1,838,367	2,260,099	407,395	2,667,494	
行使購股權	2,800	4,291	(517)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,574	-	6,574	
配售股份	200,000	3,320,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,520,000	-	3,520,000	
就收購迅旺有限公司及其 附屬公司(「迅旺集團」) 發行股份(附註42(a))	109,423	1,801,103	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,910,526	-	1,910,526	
股份發行開支	-	(91,548)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(91,548)	-	(91,548)	
轉讓	-	-	-	-	-	-	157,485	-	-	-	-	(157,485)	-	-	-	
出售/解散附屬公司時撥回	-	-	-	-	-	-	(15,480)	-	-	-	-	15,480	-	(11,838)	(11,838)	
已付附屬公司非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(124,025)	(124,025)	
已付股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(140,938)	(140,938)	-	(140,938)	
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	85,294	85,294	
收購於附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(74,496)	-	(74,496)	(99,583)	(174,079)	
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43,136	43,136	
於二零一零年十二月三十一日	1,804,219	15,621,564	42,177	80,413	758,525	23,917	291,177	74,502	307,485	21,446	(74,496)	3,059,238	22,010,167	1,819,329	23,829,496	

於二零一零年十二月三十一日，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（二零零九年：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（二零零九年：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。

其他儲備指年內已付及應付代價公平值與從非控股權益購入的附屬公司額外權益應佔的淨資產賬面值兩者之間的差額。

載於第68頁至第176頁之附註為此等綜合財務報表之一部份。

# 綜合現金流動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利	<b>3,185,845</b>	1,130,287
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>(11,972)</b>	(5,688)
已確認應收短期貸款減值虧損撥回	-	(3,705)
已確認應收貿易賬款減值虧損撥回	<b>(1,487)</b>	(3,838)
已確認應收聯營公司款項減值虧損撥回	<b>(9,700)</b>	-
商譽減值虧損	<b>5,417</b>	-
應收貿易賬款減值虧損	<b>2,019</b>	3,360
其他應收賬款減值虧損	<b>42,276</b>	-
持作出售物業撇減	-	13,083
收購附屬公司額外權益產生之商譽減值虧損	-	1,666
收購附屬公司權益折讓	<b>(81,303)</b>	-
預付租賃款項攤銷	<b>9,072</b>	7,906
銀行利息收入	<b>(49,488)</b>	(40,448)
第三方委託貸款利息收入	<b>(1,240)</b>	(1,820)
證券投資股息收入	<b>(821)</b>	(3,377)
物業、廠房及設備折舊	<b>83,030</b>	64,869
融資成本	<b>246,772</b>	76,595
出售投資物業收益	<b>(1,527)</b>	(1,768)
出售物業、廠房及設備虧損	<b>6,880</b>	9,628
出售附屬公司權益收益	<b>(352,349)</b>	(196,797)
解散附屬公司收益	<b>(7,608)</b>	-
出售聯營公司權益收益	<b>(98,060)</b>	-
解散共同控制企業虧損	<b>680</b>	-
出售持作買賣投資虧損	-	1,141
估計利息開支	<b>10,544</b>	9,732
持作買賣投資公平值（增加）減少淨值	<b>(1,105)</b>	741
投資物業公平值增加	<b>(140,269)</b>	(49,885)
分佔聯營公司業績	<b>(19,428)</b>	6,834
分佔共同控制企業業績	<b>7,818</b>	7,506
以股權結算之股份支付開支	-	7,060
滙兌差額	<b>(292,007)</b>	-
營運資金變動前經營現金流動	<b>2,531,989</b>	1,033,082
發展中物業及持作出售物業增加	<b>(16,787,309)</b>	(1,347,271)
其他存貨增加	<b>(11,474)</b>	(1,704)
應收貿易及其他賬款（增加）減少	<b>(503,635)</b>	84,961
應收短期貸款增加	<b>(117,647)</b>	-
收購物業發展項目已付按金增加	<b>(847,132)</b>	(170,649)
應付貿易及其他賬款減少	<b>(323,655)</b>	(49,271)
預售按金增加	<b>4,158,613</b>	2,830,436
物業租金按金（減少）增加	<b>(5,732)</b>	11,447
經營（所用）所得現金淨額	<b>(11,905,982)</b>	2,391,031
已付中國所得稅	<b>(559,841)</b>	(344,497)
已付利息	<b>(1,214,060)</b>	(811,963)
經營業務（所用）所得現金淨額	<b>(13,679,883)</b>	1,234,571

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>投資活動</b>			
購買物業、廠房及設備		<b>(388,467)</b>	(122,847)
已付收購土地使用權按金		<b>(1,792,792)</b>	(1,815,092)
收購附屬公司（扣除所收購現金及等同現金）	42	<b>(51,292)</b>	98,731
購買持作買賣投資		-	(9,433)
收購於附屬公司之額外權益	41	<b>(174,079)</b>	(24,478)
同系附屬公司（借款）還款		<b>(4,917)</b>	25,633
購買投資物業		<b>(4,096)</b>	(20,582)
於共同控制企業之權益增加		<b>(8,734)</b>	(7,963)
出售附屬公司所得款項淨額	44	<b>342,904</b>	150,801
出售聯營公司所得款項		<b>47,369</b>	-
已抵押銀行存款減少（增加）		<b>81,684</b>	(212,057)
關連公司（墊款）還款		<b>(5,768)</b>	7,621
已收銀行利息收入		<b>49,488</b>	40,448
已收第三方委託貸款利息收入		<b>1,240</b>	1,820
已收證券投資股息收入		<b>821</b>	3,377
應收短期貸款還款		-	99,718
聯營公司還款		<b>56,790</b>	-
共同控制企業墊款		<b>(229)</b>	-
附屬公司非控股股東墊款		<b>(44,818)</b>	(72,252)
已收共同控制企業股息		<b>306</b>	249
出售投資物業所得款項		<b>3,243</b>	13,142
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>3,878</b>	27,994
出售持作買賣投資所得款項		-	14,180
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b><u>(1,887,469)</u></b>	<b><u>(1,800,990)</u></b>
<b>融資活動</b>			
新增借貸		<b>25,043,317</b>	8,321,559
配售股份所得款項		<b>3,520,000</b>	4,280,100
中間控股公司還款		<b>(285,559)</b>	(650,272)
最終控股公司（墊款）還款		<b>(927,535)</b>	166,099
同系附屬公司墊款		<b>277,530</b>	187,091
附屬公司非控股股東（還款）墊款		<b>179,921</b>	(230,412)
行使購股權所得款項		<b>6,574</b>	1,437
非控股股東出資		<b>85,294</b>	42,947
借貸還款		<b>(6,641,926)</b>	(4,392,890)
已付股息		<b>(140,938)</b>	(38,221)
已付附屬公司非控股股東股息		<b>(124,025)</b>	(2,537)
股份發行開支		<b>(91,548)</b>	(129,956)
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b><u>20,901,105</u></b>	<b><u>7,554,945</u></b>

綜合現金流動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
現金及等同現金增加淨額	<b>5,333,753</b>	6,988,526
年初現金及等同現金	<b>10,100,429</b>	3,111,903
匯率變動之影響	<b>438,628</b>	—
年終現金及等同現金	<b>15,872,810</b>	10,100,429
現金及等同現金結存分析， 指：—		
– 銀行結存、存款及現金	<b>15,872,810</b>	10,100,429

載於第68頁至第176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（「保利控股」），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。

### 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：

- 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。

### 3. 編製基準 (續)

#### (a) 初步應用香港財務報告準則 (續)

- 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），故自二零二零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。

### 3. 編製基準 (續)

#### (a) 初步應用香港財務報告準則 (續)

- 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，因此以往期間未予以重列。

### 3. 編製基準 (續)

#### (a) 初步應用香港財務報告準則 (續)

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	<b>83,064</b>	85,369	87,673
預付租金減少	<b>(83,064)</b>	(85,369)	(87,673)
	<b>-</b>	-	-

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。

### 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 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>6</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>2</sup>
香港會計準則第12號 (修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 <sup>5</sup>
香港會計準則第32號 (修訂本)	供股之分類 <sup>7</sup>
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	披露—轉讓金融資產 <sup>4</sup>
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 <sup>3</sup>
香港財務報告準則	二零一零年香港財務報告準則之改進 <sup>7</sup>

<sup>1</sup> 於二零一零年二月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一零年七月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一一年七月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>7</sup> 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。

## 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自開始控制日期起或於終止控制日期止，列入綜合收益表。倘本集團失去對附屬公司之控制權，則以出售該附屬公司全部權益入賬，而所導致之損益則於損益內確認。本集團於失去控制權當日於該前附屬公司之任何保留權益則以公平值確認，此等金額被當作於聯營公司或共同控制實體之投資或其他投資之公平值之初始確認。

倘本集團於附屬公司之權益變動不會導致失去控制權，則將該等變動計入權益交易，並於綜合權益內對控股及非控股權益作出調整，以反映有關權益之變動，惟不會調整商譽及確認收益或虧損。

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。

## 4. 主要會計政策（續）

### 綜合賬目基準（續）

非控股權益指並非直接或間接歸屬於本公司之附屬公司權益或虧絀，並且本集團不會與該等權益之持有人達成任何附加條款，導致本集團整體對該等權益產生符合財務負債定義之合約責任。就各業務合併而言，本集團可選擇以公平值或其佔附屬公司可辨認資產淨值之比例計量任何非控股權益。

非控股權益與本公司權益股東應佔權益分開處理，呈列於綜合財務狀況表內權益項下。本集團業績內之非控股權益則作為在本公司非控股權益與權益股東之間分配之溢利或虧損總額及全面收入總額，於綜合收益表及綜合全面收益表內呈列。非控股權益之貸款及該等持有人之合約責任於綜合財務狀況表呈列為金融負債。

### 業務合併及商譽

#### 於二零一零年一月一日起之業務合併

業務合併乃採用收購法處理。業務合併中轉讓的代價乃按收購日期之公平值計量，該公平值乃按本集團所轉讓的資產、本集團向被收購方購的前任所有人承擔的負債及本集團發行以交換被收購方之控制權之股本權益於收購日期的公平值之總和。就每次業務合併而言，收購方按公平值或被收購方的可識別資產淨值的應佔比例計量被收購方的非控股權益。收購成本在產生時支銷。

當本集團收購一項業務時，根據合約條款、經濟環境及於收購日期的相關條件為適當分類及名稱評估所承擔的金融資產及負債。此項評估包括被收購方將主合約內的嵌入式衍生工具分開。

如業務合併分期達致，收購方於被收購方以往持有的股本權益於收購日期的公平值重新計量為收購日期計入損益的公平值。

收購方轉讓的任何或然代價按收購日期的公平值確認。視為資產或負債的或然代價的公平值的其後變動根據香港會計準則第39號計入損益或作為其他全面收入變動而確認。如或然代價分類為權益，直至最終在權益內結算後方予重新計量。

商譽初步按成本計量，成本乃所轉讓的代價、就非控股權益確認的金額及本集團以往於被收購方持有的股本權益的任何公平值的總和超過所購入的可識別資產及所承擔的負債的差額。如代價及其他項目之總和少於所收購附屬公司資產淨值的公平值，在重新評估後，差額作為議價採購之收益確認為損益。

## 4. 主要會計政策（續）

### 業務合併及商譽（續）

#### 於二零一零年一月一日起之業務合併（續）

在初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。如有事件或情況變動顯示賬面值可能減值，則每年一次或更為頻繁地進行商譽減值測試。本集團於十二月三十一日進行其年度商譽減值測試。就減值測試而言，業務合併中所得的商譽於收購日期起分配至本集團的每個現金產生單位或現金產生單位組別，該現金產生單位預期受益於合併的協同效益，不論是否本集團的其他資產或負債分派至該等單位或單位組別。

透過評估商譽有關的現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額釐定減值。如現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。所確認的商譽減值虧損於其後期間並不撥回。

如商譽構成現金產生單位（現金產生單位組別）的一部份及該單位的營運部份被出售，所出售營運相關的商譽在釐定業務出售時的收益或虧損時計入營運的賬面值。此情況下出售的商譽根據所出售營運及所保留的現金產生單位的相對價值進行計量。

#### 於二零一零年一月一日之前惟在二零零五年一月一日之後的業務合併

相對按預期基準應用的上述要求，下列差異應用於二零一零年一月一日之前的業務合併：

業務合併乃採用採購法處理。收購直接應佔交易成本構成收購成本的一部份。非控股權益按被收購方的可識別資產淨值的應佔比例計量。

分期達成的業務合併按單獨步驟入賬。購入任何額外權益分佔並不影響以往確認的商譽。

如本集團收購一項業務，被收購方從主合約分開的嵌入式衍生工具於收購時並不重新評估，除非業務合併導致合約條款的變動並重大修改否則根據合約本會要求的現金流量。

如本集團擁有現時責任及僅當本集團擁有現時責任，經濟流出更有可能並可釐定可靠估計時，確認或然代價。或然代價的其後調整確認為商譽的一部份。

#### 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，並按本集團分佔被投資者於收購當日或識別資產淨額之公平值超逾投資成本之部份作調整（如有）。其後，該投資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。任何於收購當日超逾成本之部份、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。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。

當本集團失去對聯營公司之重大影響力或共同控制企業之共同控制權時，將被列作出售於該被投資者之全部權益，所導致之收益或虧損於損益內確認。於失去重大影響力或失去共同控制權當日，任何於該前投資者之保留權益按公平值確認，該金額被視為一項金融資產初步確認之公平值。

## 4. 主要會計政策（續）

### 持作出售之非流動資產

非流動資產及出售組合被分類為持作出售，猶如該等資產及出售組合之賬面值主要可透過銷售交易而非持續使用而收回。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。

### 已發出之財務擔保、撥備及或然負債

#### (i) 已發出之財務擔保

財務擔保乃要求發行人（即擔保人）就彌償擔保受益人（「持有人」）因特定債務人未能根據債務工具之條款於到期時付款而蒙受之損失，而向持有人支付特定款項之合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保之公平值（即交易價格，除非該公平值能可靠地估計）最初確認為其他應付款項下之遞延收入。倘在發行該擔保時已收取或可收取代價，該代價則根據本集團適用於該類資產之政策而予以確認。倘並無收取或不會收取有關代價（本公司向其附屬公司提供擔保之情況除外，該等擔保之公平值乃確認為附屬公司投資額外成本），則於最初確認任何遞延收入時，即時於損益內確認為開支。

最初確認為遞延收入之擔保款額按擔保年期於損益內攤銷為已發出財務擔保收入。此外，倘(i)擔保持有人有可能根據擔保要求本集團還款；及(ii)向本集團索償之金額預期超過現時於有關擔保之應付貿易及其他賬款（即最初確認之金額）減累計攤銷，則撥備予以確認。

#### (ii) 業務合併中假定之或然負債

業務合併中假定之或然負債乃屬於收購當日之現有責任，須按公平值初步確認（倘公平值能被可靠計量）。按公平值初步確認後，該或然負債乃按初步確認金額減累計攤銷（如適用），以及可根據以下(iii)決定之金額兩者中之較高者確認。業務合併中之假定或然負債未能可靠計量，或於收購當日並非現有負債，則於以下(iii)內披露。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 已發出之財務擔保、撥備及或然負債 (續)

#### (iii) 其他撥備及或然負債

當本集團或本公司須就過往事件承擔法律或推定責任，而履行有關責任會導致經濟利益外流，並可作出可靠之估計時，本集團或本公司便會就時間或金額不定之其他負債計提撥備。倘貨幣時間價值重大，則按預計清償責任所須開支之現值計提撥備。倘經濟利益外流之可能性不大，或無法就有關金額作出可靠之估計，則該責任將予披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低則除外。倘本集團之可能責任僅將視乎某宗或多宗未來事件是否發生始能確定是否存在，亦會披露為或然負債，惟經濟利益外流之可能性極低則除外。

### 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。

## 4. 主要會計政策（續）

### 收入之確認（續）

- (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。

### 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。

## 4. 主要會計政策（續）

### 物業、廠房及設備

除酒店物業及在建工程外，物業、廠房及設備（包括持作產品或服務生產或供應之用或作行政用途之樓宇及租賃土地）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。

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或租約年期，以直線法撇銷其成本或公平值。

## 4. 主要會計政策（續）

### 物業、廠房及設備（續）

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

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生未來經濟利益時終止確認。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。

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。

## 4. 主要會計政策（續）

### 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。

### 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。

## 4. 主要會計政策（續）

### 外幣（續）

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。

### 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。

## 4. 主要會計政策（續）

### 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。

### 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）。

## 4. 主要會計政策（續）

### 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。

#### 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。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為並未於交投活躍之市場內報價而附帶固定或可議定付款之非衍生金融資產。於初步確認後之每個報告期末，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。

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，屆時先前於股本確認之累計損益會從股本剔除，並於損益確認（參閱下文金融資產減值虧損之會計政策）。

就於活躍市場並無報價及其公平值無法可靠計量之可供出售股本投資，以及與其有關連且必須以交付該等無報價股本工具之方式結算之衍生工具而言，須於初步確認後之各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。

## 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

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。

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。

## 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)

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。

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。

## 4. 主要會計政策（續）

### 金融工具（續）

#### 金融負債及股本（續）

##### 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。

##### 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、銀行及其他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。

## 4. 主要會計政策（續）

### 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。

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。

## 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）

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。

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。

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。

## 5. 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37,990,453,000港元（二零零九年：14,335,346,000港元）之發展中物業及5,495,438,000港元（二零零九年：2,068,511,000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。

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。截至二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止年度，除就持作出售物業撇銷零港元（二零零九年：13,083,000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。於二零一零年十二月三十一日，應收短期貸款及其他應收賬款之賬面值分別為176,471,000港元（二零零九年：零港元）（扣除呆賬撥備27,040,000港元（二零零九年：207,743,000港元））及864,833,000港元（二零零九年：354,980,000港元）（扣除呆賬撥備59,937,000港元（二零零九年：32,554,000港元））。

### 估計投資物業之公平值

投資物業於二零一零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。

## 5. 估計不明朗因素之主要來源 (續)

### 估計投資物業之公平值 (續)

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）；
- (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。於二零一零年十二月三十一日，投資物業之賬面值為5,025,391,000港元（二零零九年：4,476,339,000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。於二零一零年十二月三十一日，商譽之賬面值為785,299,000港元（二零零九年：790,716,000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。

## 5. 估計不明朗因素之主要來源（續）

### 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對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。債務淨額以銀行及其他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。

## 6. 資本風險管理（續）

於二零一零年，本集團之策略與二零零九年維持不變，而於二零一零年及二零零九年十二月三十一日之資產負債比率如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行及其他借貸總額（附註36）	<b>29,823,270</b>	10,726,845
減：銀行結存、存款及現金	<b>(15,872,810)</b>	(10,100,429)
債務淨額	<b>13,950,460</b>	626,416
權益總額	<b>23,829,496</b>	16,138,900
資本總額	<b>37,779,956</b>	16,765,316
資產負債比率	<b>37%</b>	4%

## 7. 金融工具

### (a) 金融工具分類

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>本集團</b>		
<b>金融資產</b>		
持作買賣投資	<b>11,002</b>	9,897
貸款及應收款項（包括現金及等同現金）	<b>17,414,337</b>	11,196,636
可供出售投資	<b>419,166</b>	346,340
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	<b>39,124,368</b>	16,097,888
<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>23,787,109</b>	13,133,440
可供出售投資	<b>32,487</b>	32,487
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	<b>5,818,699</b>	1,017,754

## 7. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括持作買賣投資、可供出售投資、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以及銀行及其他借款。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、應付中間控股公司款項以及銀行借款。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。

#### 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及美元列值。

由於港元與美元掛鈎，港元兌美元匯率大幅波動的機會極微。

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。

## 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)

除3,510,000,000港元銀行貸款以美元計值外，下表詳列本集團於二零一零年十二月三十一日來自以相關實體功能貨幣及美元以外之貨幣列值之已確認資產所產生之貨幣風險。

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
銀行結存、存款及現金	<b>233,871</b>	103,261
附屬公司短期貸款	<b>7,414,015</b>	2,503,889
已確認資產所產生之風險總額	<b>7,647,886</b>	2,607,150

除3,510,000,000港元銀行貸款以美元計值外，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二零一零年及二零零九年十二月三十一日均以其功能貨幣列值。

## 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）。

	二零一零年		二零零九年	
	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>449,876</b> <b>(449,876)</b>	5% (5%)	148,302 (148,302)

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。

## 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

本集團面臨與已抵押銀行存款及定息銀行及其他借款（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。

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及其他借款（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現金流量利率風險最小化。

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倫敦銀行同業拆息及本集團美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，本集團截至二零一零年十二月三十一日之溢利會減少／增加38,052,000港元（二零零九年：減少／增加10,131,000港元）。此變化主要來自本集團面臨其浮息銀行及其他借款及銀行結存之利率風險。

## 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) 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%：

- 截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團之溢利將增加／減少413,000港元（二零零九年：增加／減少371,000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19,275,000港元（二零零九年：增加／減少15,636,000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

於二零一零年十二月三十一日，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

於二零一零年十二月三十一日，本集團擁有流動資產淨值合共約 33,539,008,000 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及其他借款之運用，以確保符合貸款之條款。

本集團依賴銀行及其他借款作為主要流動資金來源。於二零一零年十二月三十一日，本集團獲得未動用銀行貸款融資為約 3,783,329,000 港元（二零零九年：2,353,185,000 港元）。有關詳情載於附註 36。

## 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 %	於二零一零年 十二月三十一日					未折現 現金流量總額 千港元	之賬面值 千港元
		少於一個月 千港元	一至三個月 千港元	三個月至一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元		
<b>二零一零年</b>								
<b>非衍生金融負債</b>								
應付貿易及其他賬款		968,796	453,056	2,106,514	287,449	8,278	3,824,093	
物業租金按金		-	-	-	67,622	-	67,622	
應付最終控股公司款項								
- 免息		-	-	66,983	-	-	66,983	
- 浮息	6.81	-	-	32,999	-	-	32,999	
應付中間控股公司款項								
- 免息		-	-	1,992,598	-	-	1,992,598	
- 浮息	6.36	-	68,404	588,028	-	-	656,432	
應付同系附屬公司款項								
- 免息		934,447	26,966	446,347	-	-	1,407,760	
應付附屬公司非控股股東款項								
- 免息		187	45,552	217,310	-	-	263,049	
- 定息	6.81	-	-	264,485	-	-	264,485	
- 浮息	7.88	-	-	526,080	-	-	526,080	
銀行及其他貸款								
- 定息	8.05	-	596,132	5,238,295	3,569,012	-	9,403,439	
- 浮息	5.28	141,811	111,034	3,817,506	17,927,859	3,888,036	25,886,246	
應付聯營公司款項								
- 免息		-	-	70,588	-	-	70,588	
同系附屬公司貸款	6.00	-	-	-	211,765	-	211,765	
		<b>2,045,241</b>	<b>1,301,144</b>	<b>15,367,733</b>	<b>22,063,707</b>	<b>3,896,314</b>	<b>44,674,139</b>	
							<b>39,124,368</b>	

## 7. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 流動資金風險 (續)

#### 流動資金及利率風險表 (續)

	加權平均 實際利率 %						於二零零九年 未折現 十二月三十一日	
		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	現金流量總額 千港元	之賬面值 千港元
二零零九年								
<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
銀行及其他貸款								
- 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)

##### 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	於二零一零年 十二月三十一日	
							未折現 現金流量總額 千港元	之賬面值 千港元
<b>二零一零年</b>								
<b>非衍生金融負債</b>								
應付其他賬款		-	-	19,749	-	-	19,749	19,749
應付附屬公司款項		-	-	297,449	-	-	297,449	297,449
應付中間控股公司款項		-	-	1,991,501	-	-	1,991,501	1,991,501
— 免息		-	-	1,991,501	-	-	1,991,501	1,991,501
銀行貸款	2.24	-	-	178,448	3,427,866	-	3,606,314	3,510,000
— 浮息		-	-	178,448	3,427,866	-	3,606,314	3,510,000
		-	-	2,487,147	3,427,866	-	5,915,013	5,818,699

千港元

#### 已發出之財務擔保

— 最高擔保金額 (附註48)

**6,181,000**

— 於二零一零年十二月三十一日之賬面值

**28,356**

	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	於二零零九年 十二月三十一日	
							未折現 現金流量總額 千港元	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
— 浮息		-	150,521	469,318	410,628	-	1,030,467	1,017,754

## 7. 金融工具（續）

### (c) 公平值

#### (i) 以公平值入賬之金融工具

下表呈列於二零一零年十二月三十一日，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

於二零一零年十二月三十一日，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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資產		
可供出售投資－上市	<b>385,501</b>	312,715
持作買賣投資－上市	<b>11,002</b>	9,897
	<b>396,503</b>	322,612

於二零一零年及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。

截至二零一零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。

## 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188,470,000港元（二零零九年：171,936,000港元）及188,683,000港元（二零零九年：172,228,000港元））外，該等賬面值與於截至二零一零年及二零零九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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
物業銷售	<b>7,742,475</b>	6,642,225
租金收入及物業管理服務收入	<b>443,243</b>	339,371
酒店營運收入	<b>146,885</b>	90,072
出售貨品	<b>116,963</b>	121,853
建築收入	<b>63,749</b>	—
上市證券之股息收入	—	3,158
非上市證券之股息收入	<b>821</b>	219
	<b>8,514,136</b>	7,196,898

## 9. 其他收入

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
撥回過往就其他應收賬款已確認之減值虧損	<b>11,972</b>	5,688
撥回過往就應收貿易賬款已確認之減值虧損 (附註28)	<b>1,487</b>	3,838
撥回過往就應收短期貸款已確認之減值虧損 (附註29)	-	3,705
撥回應收聯營公司款項已確認之減值虧損	<b>9,700</b>	-
匯兌收益	<b>292,007</b>	1,773
以委託貸款形式繳付收購物業發展項目按金之利息收入	<b>1,240</b>	1,820
銀行利息收入	<b>49,488</b>	40,448
出售投資物業收益	<b>1,527</b>	1,768
解散附屬公司收益	<b>7,608</b>	-
其他	<b>14,754</b>	23,783
	<b>389,783</b>	82,823

## 10. 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	<b>1,015,698</b>	766,939
— 非於五年內悉數償還	<b>144,323</b>	34,197
同系附屬公司貸款之估算利息開支	<b>10,544</b>	9,732
	<b>1,170,565</b>	810,868
總借貸成本	<b>1,170,565</b>	810,868
減：資本化款項 (附註26)	<b>(913,249)</b>	(724,541)
	<b>257,316</b>	86,327

年內資本化之借貸成本源自特定借貸。

## 11. 董事酬金

本集團已付或應付十二位（二零零九年：十一位）董事之酬金如下：

二零一零年	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	50	-	-	-	-	50
陳洪生	50	-	-	-	-	50
王 旭	-	2,343	750	-	12	3,105
雪 明	-	2,719	720	-	12	3,451
韓清濤	-	1,783	520	-	12	2,315
葉黎聞	-	1,820	520	-	12	2,352
陳德志	20	-	-	-	-	20
葉振忠	120	-	-	-	-	120
姚 剛， <i>太平紳士</i>	160	-	-	-	-	160
蔡澍鈞	120	-	-	-	-	120
梁秀芬	60	-	-	-	-	60
林德城	80	-	-	-	-	80
總計	660	8,665	2,510	-	48	11,883

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

## 11. 董事酬金（續）

附註：

截至二零一零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。於截至二零一零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（二零零九年：四位）董事（其酬金載於上文附註11）。餘下一位（二零零九年：一位）最高薪酬人士之酬金總額如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金及其他福利	<b>1,820</b>	1,483
花紅	<b>520</b>	290
以股權結算之股份支付開支	-	-
退休福利計劃供款	<b>12</b>	12
	<b>2,352</b>	1,785

餘下一位（二零零九年：一位）最高薪酬人士之酬金介乎以下組別：

	二零一零年 僱員人數	二零零九年 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	-	1
2,000,001港元至2,500,000港元	<b>1</b>	-
2,500,001港元至3,000,000港元	-	-
3,000,001港元至3,500,000港元	-	-

**13. 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）：		
員工成本		
— 董事酬金（附註11）	<b>11,883</b>	11,364
— 其他員工成本	<b>319,549</b>	186,887
— 其他員工以股權結算之股份支付開支	<b>-</b>	4,975
— 其他員工退休福利計劃供款	<b>28,355</b>	20,695
	<b>359,787</b>	223,921
攤銷預付租賃款（計入行政開支）	<b>9,072</b>	7,906
物業、廠房及設備折舊	<b>83,030</b>	64,869
折舊及攤銷總額	<b>92,102</b>	72,775
核數師酬金		
— 本年度	<b>5,000</b>	4,200
— 過往年度撥備不足	<b>-</b>	1,377
確認為開支之存貨成本	<b>4,838,672</b>	5,321,851
以下各項之經營租賃租金		
— 租賃物業	<b>11,907</b>	8,136
— 設備	<b>1,163</b>	1,138
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>-</b>	1,666
商譽減值虧損（計入銷售成本）（附註20）	<b>5,417</b>	-
所佔聯營公司稅項（計入所佔聯營公司業績）	<b>7,780</b>	4,372
出售物業、廠房及設備之虧損	<b>6,880</b>	9,628
出售持作買賣投資之虧損	<b>-</b>	1,141
出售附屬公司權益之收益	<b>(352,349)</b>	(196,797)
出售聯營公司權益之收益	<b>(98,060)</b>	-
出售投資物業之收益	<b>(1,527)</b>	(1,768)
物業租金收入及樓宇管理服務收入，扣除直接開支 28,078,000港元（二零零九年：15,201,000港元）	<b>(415,165)</b>	(324,170)

## 14. 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	<b>601,455</b>	275,099
— 過往年度撥備不足（超額撥備）	<b>8,995</b>	(61,756)
	<b>610,450</b>	213,343
土地增值稅	<b>471,697</b>	60,327
遞延稅項		
— 本年度	<b>(24,445)</b>	40,457
— 過往年度超額撥備	<b>(8,310)</b>	-
	<b>(32,755)</b>	40,457
	<b>1,049,392</b>	314,127

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。

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。

**14. 所得稅開支（續）**

年內稅項開支與綜合收益表中之除稅前溢利對賬如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前溢利	<b>3,185,845</b>	1,130,287
按中國法定稅率25%（二零零九年：25%）計算	<b>796,461</b>	282,572
分佔聯營公司業績之稅務影響	<b>(4,876)</b>	1,594
不可作稅務扣減之開支之稅務影響	<b>89,414</b>	66,421
毋須課稅之收入之稅務影響	<b>(197,693)</b>	(18,735)
未確認稅項虧損之稅務影響	<b>41,740</b>	43,800
動用之前未確認稅項虧損之稅務影響	<b>(6,086)</b>	(3,996)
若干中國附屬公司享有寬減稅率之影響	<b>(16,479)</b>	(42,950)
於其他司法權區經營之附屬公司之不同稅率之影響	<b>(6,489)</b>	(4,521)
土地增值稅之影響	<b>(117,924)</b>	(15,082)
土地增值稅	<b>471,697</b>	60,327
過往年度撥備不足（超額撥備）	<b>685</b>	(61,756)
其他	<b>(1,058)</b>	6,453
年內稅項開支	<b>1,049,392</b>	314,127

## 15. 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)	<b>140,938</b>	38,221

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。

## 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：	<b>1,838,367</b>	662,114

	二零一零年	二零零九年
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>3,292,564,487</b>	2,206,752,580
購股權所涉及之普通股之潛在攤薄影響	<b>37,610,582</b>	25,162,895
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<b>3,330,175,069</b>	2,231,915,475

已就載於附註37之截至二零一零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。

**17. 投資物業**

千港元

**本集團****公平值**

於二零零九年一月一日	3,392,821
收購附屬公司時收購 (附註42(b))	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)
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	4,476,339
匯兌調整	150,749
收購附屬公司時收購 (附註42(a))	18,160
添置	4,096
轉自物業、廠房及設備	31,548
轉自持作出售物業	3,679
轉自發展中物業	181,403
於綜合收益表確認公平值增加	140,269
於全面收益表確認重估盈餘	20,864
出售	(1,716)
於二零一零年十二月三十一日	<b>5,025,391</b>

本集團投資物業於二零一零年及二零零九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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 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>136,000</b>	108,800
— 於中國之中期土地使用權	<b>4,889,391</b>	4,367,539
	<b>5,025,391</b>	4,476,339

## 18. 物業、廠房及設備

	酒店物業 千港元	租賃土地 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>								
成本或估值								
於二零零九年一月一日								
如先前列報	662,957	-	239,828	127,414	63,174	222,721	63,246	1,379,340
為採納香港會計準則第17號 (經修訂) 所作調整	-	115,230	-	-	-	-	-	115,230
於二零零九年一月一日，經重列	662,957	115,230	239,828	127,414	63,174	222,721	63,246	1,494,570
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 (經重列) 及二零一零年 一月一日 (經重列)	621,160	115,230	343,421	107,868	71,925	224,468	84,292	1,568,364
匯兌調整	22,350	-	10,752	3,510	2,318	7,658	2,876	49,464
添置	-	-	23,544	19,305	33,872	2,787	308,959	388,467
收購附屬公司時收購 (附註42(a))	-	-	-	8	-	-	-	8
轉讓	351,269	-	-	4,879	-	12,079	(368,227)	-
出售	-	-	(12,401)	(4,679)	(9,845)	(22)	(303)	(27,250)
出售附屬公司 (附註44(a))	-	-	-	(86)	(159)	-	-	(245)
轉自發展中物業	72,790	-	84,731	-	-	-	-	157,521
轉入投資物業	-	-	(38,335)	-	-	-	-	(38,335)
重估盈餘	97,173	-	-	-	-	-	-	97,173
減：扣減累計折舊	(14,154)	-	-	-	-	-	-	(14,154)
於二零一零年十二月三十一日	<b>1,150,588</b>	<b>115,230</b>	<b>411,712</b>	<b>130,805</b>	<b>98,111</b>	<b>246,970</b>	<b>27,597</b>	<b>2,181,013</b>
包括：								
按成本，經重列	-	115,230	411,712	130,805	98,111	246,970	27,597	1,030,425
按估值—二零一零年	1,150,588	-	-	-	-	-	-	1,150,588
	1,150,588	115,230	411,712	130,805	98,111	246,970	27,597	2,181,013
<b>累計折舊</b>								
於二零零九年一月一日								
如先前列報	-	-	89,006	75,955	16,886	160,679	-	342,526
為採納香港會計準則第17號 (經修訂) 所作調整	-	27,557	-	-	-	-	-	27,557
於二零零九年一月一日，經重列	-	27,557	89,006	75,955	16,886	160,679	-	370,083
年度扣除	14,295	2,304	14,739	9,752	9,378	14,401	-	64,869
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 (經重列) 及二零一零年 一月一日 (經重列)	-	29,861	97,605	46,959	23,680	173,864	-	371,969
匯兌調整	165	-	3,382	1,609	875	6,102	-	12,133
年度扣除	13,989	2,305	26,299	13,694	12,304	14,439	-	83,030
出售時撇銷	-	-	(6,172)	(3,663)	(6,638)	(19)	-	(16,492)
出售附屬公司時撇銷 (附註44(a))	-	-	-	(69)	(149)	-	-	(218)
重估時撇銷	(14,154)	-	-	-	-	-	-	(14,154)
轉入投資物業	-	-	(6,787)	-	-	-	-	(6,787)
於二零一零年十二月三十一日	<b>-</b>	<b>32,166</b>	<b>114,327</b>	<b>58,530</b>	<b>30,072</b>	<b>194,386</b>	<b>-</b>	<b>429,481</b>
<b>賬面值</b>								
於二零一零年十二月三十一日	<b>1,150,588</b>	<b>83,064</b>	<b>297,385</b>	<b>72,275</b>	<b>68,039</b>	<b>52,584</b>	<b>27,597</b>	<b>1,751,532</b>
於二零零九年十二月三十一日， 經重列	621,160	85,369	245,816	60,909	48,245	50,604	84,292	1,196,395
於二零零九年一月一日，經重列	662,957	87,673	150,822	51,459	46,288	62,042	63,246	1,124,487

**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%
租賃土地	於有關租約年期
樓宇	2% – 18%
傢俬、裝置及設備	20%
汽車	20%
廠房及機器	5% – 23%

	本集團	
	二零一零年 千港元	(經重列) 二零零九年 千港元
位於下列地方以下列方式持有之酒店物業、租賃土地 及樓宇之賬面值包括：		
— 位於香港之長期租約	<b>103,466</b>	106,337
— 於中國之中期土地使用權	<b>1,427,571</b>	846,008
	<b>1,531,037</b>	952,345

本集團酒店物業於二零一零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撥備。

## 19. 預付租賃款項

	本集團		
	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
本集團預付租賃款項包括：			
— 於中國之中期土地使用權	<b>395,681</b>	326,391	268,814
為呈報所作之分析如下：			
— 流動資產	<b>10,621</b>	8,626	6,918
— 非流動資產	<b>385,060</b>	317,765	261,896
	<b>395,681</b>	326,391	268,814
對賬：		二零一零年 一月一日 千港元	二零零九年 一月一日 千港元
期初賬面淨值，如先前列報 為採納香港會計準則第17號（經修訂）所作調整		411,760 (85,369)	356,487 (87,673)
期初賬面淨值，經重列		326,391	268,814

## 20. 商譽

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>成本</b>		
於一月一日	<b>792,382</b>	—
收購附屬公司之額外權益（附註41）	—	16,157
收購附屬公司（附註42(b)）	—	776,225
於十二月三十一日	<b>792,382</b>	792,382
<b>減值</b>		
於一月一日	<b>1,666</b>	—
年內減值虧損	<b>5,417</b>	1,666
於十二月三十一日	<b>7,083</b>	1,666
<b>賬面值</b>		
於十二月三十一日	<b>785,299</b>	790,716

預期並無已確認的商譽可扣減所得稅。

## 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

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，管理層確定除因出售物業而產生並於銷售成本扣除之5,417,000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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市股份，按成本值	<b>182,988</b>	150,056

本公司之主要附屬公司於二零一零年十二月三十一日之詳情載於附註54。

**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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於聯營公司之非上市投資成本	<b>74,533</b>	124,202
分佔收購後溢利及儲備，扣除已收股息	<b>60,947</b>	39,823
	<b>135,480</b>	164,025

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(b)，而餘下之50%股本權益，為數104,000,000港元，作為於聯營公司之股本權益。年內，本集團進一步出售賬面值為53,000,000港元之上海盛奕25%股本權益，代價151,000,000港元，從而獲得收益98,000,000港元。

有關本集團聯營公司之合併財務資料概述如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
總資產	<b>1,001,488</b>	2,083,225
總負債	<b>(514,021)</b>	(1,665,193)
資產淨值	<b>487,467</b>	418,032
本集團所佔聯營公司資產淨值	<b>135,480</b>	164,025
收入	<b>554,753</b>	560,297
年內溢利（虧損）	<b>64,759</b>	(11,628)
本集團年內所佔聯營公司業績	<b>19,428</b>	(6,834)

## 22. 於聯營公司之權益／應收（付）聯營公司款項（續）

### 於聯營公司之權益（續）

本集團主要聯營公司於二零一零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 （「重慶綠地」）	中國	<b>30%</b>	-	30%	物業發展
上海盛奕	中國	<b>22.5%</b>	-	25%	物業發展

### 應收（付）聯營公司款項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收聯營公司款項	-	62,571
應付聯營公司款項	<b>70,588</b>	85,294

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。

**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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於共同控制企業之非上市投資成本	<b>24,018</b>	15,268
分佔收購後虧損及儲備，扣除已收股息	<b>(22,503)</b>	(13,638)
	<b>1,515</b>	1,630

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（「廣州保利南方」）及深圳市保利劇院演出經營有限公司（「深圳市保利劇院」）之35%及45%間接股本權益。年內，廣州保利南方經已解散並產生虧損680,000港元。

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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
總資產	<b>8,780</b>	10,062
總負債	<b>(5,413)</b>	(4,944)
資產淨值	<b>3,367</b>	5,118
本集團分佔共同控制企業資產淨值	<b>1,515</b>	1,630
收入	<b>28,442</b>	39,175
年內虧損	<b>(7,426)</b>	(6,534)
本集團分佔共同控制企業年內業績	<b>(7,818)</b>	(7,506)

**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）

於二零一零年十二月三十一日，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	
深圳市保利劇院	中國	45%	—	45%	劇院管理

## 應收共同控制企業款項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收共同控制企業款項	<b>2,582</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五幅土地之招標（二零零九年：七幅）及三幅土地之收購（二零零九年：十二幅）向中國政府當局支付按金。

**25. 收購附屬公司已付按金**

於二零一零年十二月三十一日的金額指本集團收購一間主要從事物業發展之附屬公司已付之按金。該項收購於二零一零年十二月三十一日尚未完成。

## 26. 發展中物業

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
發展中物業包括：		
土地、建築成本及資本化開支	<b>37,006,727</b>	13,620,098
資本化利息	<b>983,726</b>	715,248
	<b>37,990,453</b>	14,335,346

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，借貸之資本化比率為6.27%（二零零九年：5.83%）。

年內，計入發展中物業為資本化利息913,249,000港元（二零零九年：724,541,000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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
原材料	<b>21,108</b>	16,958
在製品	<b>442</b>	371
製成品	<b>20,687</b>	12,420
	<b>42,237</b>	29,749

**28. 應收貿易及其他賬款**

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收貿易賬款	<b>263,600</b>	191,013
減：呆賬撥備	<b>(13,400)</b>	(12,437)
	<b>250,200</b>	178,576
出售上海盛奕之應收票據	<b>100,000</b>	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）	<b>864,833</b>	354,980
應收貿易及其他賬款總計	<b>1,215,033</b>	623,999

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	<b>204,802</b>	129,753
31至90天	<b>27,471</b>	31,023
超過90天	<b>17,927</b>	17,800
	<b>250,200</b>	178,576

本集團應收貿易賬款結餘內包括賬面值合共17,927,000港元（二零零九年：17,800,000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15,704,000港元（二零零九年：15,944,000港元）及2,223,000港元（二零零九年：1,856,000港元）。根據過往經驗，董事認為毋須就該等結餘作出減值撥備，此乃由於信貸質素並無重大變動，而結餘仍被視為可全數收回。

**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

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
91天至365天	<b>17,927</b>	17,800

應收貿易賬款之呆賬撥備之變動

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年初結餘	<b>12,437</b>	12,915
匯兌調整	<b>431</b>	–
就應收款項確認之減值虧損	<b>2,019</b>	3,360
撥回過往年度確認之減值虧損	<b>(1,487)</b>	(3,838)
年終結餘	<b>13,400</b>	12,437

**29. 應收短期貸款**

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
貸款予新城市 (附註a)	–	15,703
貸款予同新 (附註a)	–	165,000
其他貸款 (附註b)	<b>27,040</b>	27,040
貸款予惠州市惠陽區人民政府 (附註c)	<b>176,471</b>	–
	<b>203,511</b>	207,743
減：已確認之減值虧損	<b>(27,040)</b>	(207,743)
	<b>176,471</b>	–

## 29. 應收短期貸款（續）

### 應收短期貸款之撥備之變動

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年初結餘	<b>207,743</b>	211,448
出售附屬公司時撥回過往確認之減值虧損（附註a）	<b>(180,703)</b>	-
撥回過往確認之減值虧損（附註b）	-	(3,705)
年終結餘	<b>27,040</b>	207,743

#### 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）。於二零零九年十二月三十一日，應收短期貸款指向同新提供之股東貸款165,000,000港元，扣除165,000,000港元之撥備，及向新城市提供15,703,000港元之貸款，扣除15,703,000港元之撥備。新城市及其附屬公司統稱為「新城市集團」，其擁有同新51%之股本權益。於過往年度，新城市集團一直於中國北京投資一項物業發展項目—中國證券廣場（「項目」）。同新為一間在薩摩亞群島註冊成立之公司，持有北京中証房地產開發有限公司「北京中證」（在中國成立以發展項目之中外合作合營企業）之註冊股本66%。

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。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團出售同新49%之股本權益。因此，180,703,000港元減值虧損於出售股本權益時撥回。有關出售之詳情載於附註44(a)。

## 29. 應收短期貸款（續）

應收短期貸款之撥備之變動（續）

附註：（續）

- (b) 其他貸款按12%（二零零九年：12%）年利率計息，並須應要求償還。於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團與借款人磋商並同意有關過往年度減值之其他貸款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。於截至二零一零年十二月三十一日止年度概無確認減值虧損撥回。
- (c) 有關款項乃墊支予惠州市惠陽區人民政府，以供發展位於中國廣東省惠州市惠陽區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。

## 30. 可供出售投資

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
上市投資：				
— 於香港上市之股本證券之權益 (附註a)	<b>385,501</b>	312,715	-	-
非上市證券：				
— 股本證券 (附註b)	<b>33,665</b>	33,625	<b>32,487</b>	32,487
	<b>419,166</b>	346,340	<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72,786,000港元（二零零九年：230,493,000港元），已列入投資重估儲備。
- (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

於二零一零年十二月三十一日，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。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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收同系附屬公司款項：		
— 免息	<b>34,015</b>	28,138
應付同系附屬公司款項：		
— 免息	<b>1,407,760</b>	361,667
— 中國基準利率90%	-	26,917
	<b>1,407,760</b>	388,584

該等款項為無抵押及須應要求償還。

### 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）

#### (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（續）

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應付中間控股公司款項：				
— 免息	<b>1,992,598</b>	—	<b>1,991,501</b>	—
— 定息4.1%	—	44,528	—	—
— 中國基準利率加0.5%	<b>565,536</b>	—	—	—
— 中國基準利率加1%	<b>67,686</b>	841,664	—	—
	<b>2,625,820</b>	886,192	<b>1,991,501</b>	—

#### 本集團

該等款項為無抵押及須於一年內償還，惟1,097,000港元為免息（二零零九年：零港元）及須應要求償還。

#### 本公司

該等款項為無抵押及須於一年內償還。

#### 本集團

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
	應付最終控股公司款項：	
— 免息	<b>66,983</b>	173,203
— 中國基準利率	—	489,192
— 中國基準利率加1%	<b>31,652</b>	329,920
	<b>98,635</b>	992,315

該等款項為無抵押及須於一年內償還，惟66,983,000港元（二零零九年：173,203,000港元）須應要求償還。

### 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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收附屬公司非控股股東款項：		
— 免息	<b>189,012</b>	144,252
應付附屬公司非控股股東款項：		
— 免息	<b>263,049</b>	230,449
— 定息6.81%	<b>14,489</b>	—
— 中國基準利率加1%	—	19,699
— 中國基準利率加1.5%	<b>194,270</b>	224,513
— 中國基準利率加2.6%	<b>261,616</b>	—
來自附屬公司非控股股東的委託貸款：		
— 定息6.85%	<b>239,196</b>	—
— 中國基準利率加1.5%	<b>45,490</b>	275,294
	<b>1,018,110</b>	749,955

該等款項為無抵押及應要求償還，惟284,686,000港元委託貸款（二零零九年：275,294,000港元）須于一年內償還。

### 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）

#### (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。

### 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181,864,000港元（二零零九年：263,548,000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。

已抵押銀行存款按0.36%之固定年利率（二零零九年：0.36%）計息。已抵押銀行存款於償清有關銀行借貸時解除。

銀行結存中，為數3,431,295,000港元（二零零九年：1,381,664,000港元）按介乎0.01%至2.25%（二零零九年：0.55%至1.98%）之固定年利率計息；為數12,438,015,000港元（二零零九年：8,716,485,000港元）按介乎0%至1.17%（二零零九年：0.08%至1.35%）之浮動年利率計息。

#### 本公司

銀行結存按介乎每年0%至1%（二零零九年：0%至0.14%）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		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
0至30天	<b>1,936,817</b>	1,130,249	-	-
31至90天	<b>15,453</b>	276,908	-	-
超過90天	<b>349,343</b>	106,088	-	-
	<b>2,301,613</b>	1,513,245	-	-
遞延收入	-	-	<b>28,356</b>	-
其他應付賬款	<b>1,579,747</b>	763,478	<b>19,749</b>	5,444
	<b>1,579,747</b>	763,478	<b>48,105</b>	5,444
	<b>3,881,360</b>	2,276,723	<b>48,105</b>	5,444
減：載於流動負債之 一年內到期款項	<b>(3,881,360)</b>	(2,276,723)	<b>(28,004)</b>	(5,444)
一年後到期款項	-	-	<b>20,101</b>	-

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。

遞延收入指本公司就金融機構及同系附屬公司向其附屬公司授予貸款所作擔保之公平值。本公司所提供的擔保詳情載於附註48。於截至二零一零年十二月三十一止年度，根據獨立專業估值師進行的估值，董事認為財務擔保合約於發行當日的公平值約為32,987,000港元，金額確認為於附屬公司權益的額外成本，另外4,631,000港元(二零零九年:零港元)在損益內攤銷並入賬列作本公司的其他收入。

**36. 銀行及其他借貸**

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行及其他貸款				
— 有抵押 (附註49)	<b>14,879,473</b>	6,483,955	-	700,000
— 無抵押	<b>14,943,797</b>	4,242,890	<b>3,510,000</b>	-
	<b>29,823,270</b>	10,726,845	<b>3,510,000</b>	700,000

須償還銀行及其他貸款之到期日如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
按要求或一年內	<b>9,522,631</b>	2,683,635	<b>175,500</b>	300,000
一年以上，但不超過兩年	<b>8,377,408</b>	2,644,803	<b>351,000</b>	400,000
兩年以上，但不超過三年	<b>6,800,268</b>	4,454,679	<b>877,500</b>	-
三年以上，但不超過四年	<b>2,731,206</b>	119,350	<b>2,106,000</b>	-
四年以上，但不超過五年	<b>284,372</b>	386,999	-	-
五年以上	<b>2,107,385</b>	437,379	-	-
	<b>29,823,270</b>	10,726,845	<b>3,510,000</b>	700,000
減：載於流動負債之 一年內到期款項	<b>(9,522,631)</b>	(2,683,635)	<b>(175,500)</b>	(300,000)
一年後到期款項	<b>20,300,639</b>	8,043,210	<b>3,334,500</b>	400,000

### 36. 銀行及其他借貸（續）

本集團之銀行及其他貸款包括8,404,386,000港元按年利率5.40%至10%計息之定息借款（二零零九年：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）。本集團之銀行及其他貸款亦包括3,510,000,000港元（二零零九年：700,000,000港元）及17,908,884,000港元（二零零九年：8,510,918,000港元）分別按倫敦銀行同業拆息加1.95%（二零零九年：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%及中國基準利率加2.19%（二零零九年：分別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%）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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
浮動利率 — 超過一年	<b>3,783,329</b>	2,353,185

本集團若干銀行信貸3,510,000,000港元（其中於二零一零年十二月三十一日之尚未償還結餘為3,510,000,000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12,000,000,000港元；及
- (b) 資產負債比率（綜合總借貸淨額與綜合有形資產淨值之比率）於任何時間不得低於0.7:1.0之比率。

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。

於二零一零年及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。

本公司之浮息借貸乃按倫敦銀行同業拆息率另加1.95%計息（二零零九年：香港銀行同業拆息加1.25%至香港銀行同業拆息加2%）。

**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：		
於二零零九年一月一日及二零一零年十二月三十一日	<b><u>4,000,000,000</u></b>	<b><u>2,000,000</u></b>
已發行及繳足：		
於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
配售股份 (附註b)	670,000,000	335,000
股份發行 (附註c)	<u>402,644,000</u>	<u>201,322</u>
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	2,983,991,046	1,491,996
行使購股權 (附註a)	5,600,000	2,800
配發股份 (附註b)	400,000,000	200,000
股份發行 (附註c)	<u>218,846,000</u>	<u>109,423</u>
於二零一零年十二月三十一日	<b><u>3,608,437,046</u></b>	<b><u>1,804,219</u></b>

截至二零一零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5,600,000份（二零零九年：300,000份）購股權，導致發行5,600,000股（二零零九年：300,000股）本公司每股面值0.5港元之普通股，總代價約為6,574,000港元（二零零九年：1,437,000港元）。
- (b) 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。

## 37. 股本（續）

### (b) （續）

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。

於二零一零年八月十六日，本公司根據二零一零年八月四日訂立之配售及認購協議，以每股8.8港元之認購價發行400,000,000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3,520,000,000港元。進一步詳情載於本公司日期為二零一零年八月四日之公佈。

### (c) 於二零零九年十月十三日，本公司按每股8.89港元（相當於完成當日之股份市價）配發402,644,000股每股面值0.5港元之本公司股份，以收購Big Support集團及Golden Huge集團（附註42(b)）。

於二零一零年四月十五日，本公司按每股8.73港元（相當於完成當日之股份市價）配發218,846,000股每股面值0.5港元之本公司股份，以收購迅旺集團（附註42(a)）。

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：

### (a) 保利香港舊計劃

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

### 38. 購股權計劃 (續)

#### (a) 保利香港舊計劃 (續)

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。

於二零一零年十二月三十一日，概無根據保利香港舊計劃授出之購股權獲行使或失效（二零零九年：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%）。

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二零一零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	於二零零九年		於二零一零年		
			一月一日及 二零零九年 十二月三十一日 尚未行使	年內行使	年內失效	十二月 三十一日 尚未行使	
類別一：董事							
賀平 (附註)	30.11.2000	0.740	30.11.2001 29.11.2010	5,000,000	(5,000,000)	-	-
類別二：僱員							
	30.11.2000	0.740	30.11.2001 29.11.2010	3,000,000	-	(3,000,000)	-
所有類別合計				8,000,000	(5,000,000)	(3,000,000)	-

附註：

賀平先生由二零一零年四月二十九日起辭任本公司主席及董事。

保利香港舊計劃項下之購股權已於授出日期歸屬。

截至二零一零年十二月三十一日止年度行使之購股權，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7.48元（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）。

截至二零一零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7.48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%。

### 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%。

於二零一零年十二月三十一日，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1.5%（二零零九年：1.8%）。

下表披露截至二零一零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	於二零零九年 一月一日 尚未行使	二零零九 年內授出	於二零一零年 一月一日 尚未行使	二零一零 年內行使	於二零一零年 十二月 三十一日 尚未行使
類別一：董事								
賀平 (附註)	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)	-	-	-
姚剛, 太平紳士	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
				35,750,000	(300,000)	35,450,000	(600,000)	34,850,000
類別二：僱員	29.4.2008	4.790	29.4.2008 – 28.4.2013	3,500,000	-	3,500,000	-	3,500,000
	29.4.2008	4.790	29.4.2008 – 28.4.2013	14,750,000	-	14,750,000	-	14,750,000
所有類別合計				54,000,000	(300,000)	53,700,000	(600,000)	53,100,000

附註：

賀平先生由二零一零年四月二十九日起辭任本公司主席及董事。

**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。

截至二零一零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9.07港元（二零零九年：5.95港元）。

截至二零一零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8.94港元至9.20港元（二零零九年：5.95港元）。

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
二零零八年內攤銷	(32,554)
二零零九年內攤銷	<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>					
於二零零九年一月一日	3,392,844	35,894	23,917	116,599	3,569,254
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(b))	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及 二零一零年一月一日	10,587,718	42,694	23,917	155,469	10,809,798
配售股份	3,320,000	-	-	-	3,320,000
就收購迅旺集團發行股份 所產生溢價 (附註42(a))	1,801,103	-	-	-	1,801,103
行使購股權	4,291	(517)	-	-	3,774
股份發行開支	(91,548)	-	-	-	(91,548)
年內溢利	-	-	-	718,269	718,269
已付股息 (附註15)	-	-	-	(140,938)	(140,938)
於二零一零年十二月三十一日	<b>15,621,564</b>	<b>42,177</b>	<b>23,917</b>	<b>732,800</b>	<b>16,420,458</b>

### 39. 儲備 (續)

附註：

- (a) 於二零一零年十二月三十一日，董事認為，本公司可供分派予股東之儲備為732,800,000港元（二零零九年：155,469,000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溢利536,130,000港元（二零零九年：虧損42,909,000港元）。

上述款項與本公司年內溢利之對賬：

	二零一零年 HK\$'000	二零零九年 HK\$'000
於本公司財務報表中處理之股東應佔溢利款項	<b>536,130</b>	(42,909)
於年內批准及支付過往財政年度應佔附屬公司之中期股息	<b>182,139</b>	120,000
本公司年內溢利	<b>718,269</b>	77,091

### 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

截至二零一零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147,967,000元（相當於174,079,000港元）（二零零九年：24,478,000港元）。該等交易列作與權益股東（以其作為所有人的身份）的交易，因此，74,496,000港元已在綜合權益變動表中反映。（二零零九年：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) 於二零二零年四月十五日，本集團與保利控股（本公司最終控股公司中國保利集團公司之全資附屬公司）之全資附屬公司Cedar Key Limited完成收購迅旺有限公司之全部股本權益及3,983,754,000港元股東貸款，總代價乃經公平磋商後釐定。代價3,902,027,000港元乃透過抵銷應付中間控股公司的1,991,501,000港元及本公司按每股8.73港元（相當於完成日期本公司股份之市價）向保利控股發行218,846,000股股份之方式支付。收購之詳情載於本公司於二零二零年三月二十六日刊登之通函。收購經由本公司股東於二零二零年四月十五日舉行之股東特別大會上批准。

於二零二零年一月五日，本集團就收購武漢眾和置業有限公司35%及20%之股本權益訂立兩項買賣協議。該公司從事物業發展業務。收購已於二零二零年一月五日完成，代價總額為52,092,000港元。

於二零二零年十二月七日，本集團就收購惠州市中信建業房地產有限公司65%之股本權益訂立一項買賣協議。該公司從事物業發展業務。收購已於二零二零年十二月七日完成，現金代價總額為765,000。

董事相信，收購該等附屬公司有助本集團進一步鞏固作為中國主要房地產發展商的領導地位。

## 42. 收購附屬公司（續）

(a) （續）

上述收購之所收購資產淨值如下：

	迅旺集團 千港元	武漢眾和置業 有限公司 千港元	惠州市 中信建業 房地產 有限公司 千港元	公平值調整 千港元	小計 千港元	二零一零年 總計 千港元
所收購資產淨值：						
投資物業	-	8,832	-	9,328	<b>18,160</b>	<b>18,160</b>
物業、廠房及設備	-	8	-	-	<b>8</b>	<b>8</b>
收購附屬公司已付按金	<b>1,316,211</b>	-	-	-	-	<b>1,316,211</b>
收購土地使用權已付按金	<b>2,666,627</b>	-	-	-	-	<b>2,666,627</b>
發展中物業	-	88,336	63,371	26,168	<b>177,875</b>	<b>177,875</b>
持作出售物業	-	1,051	-	-	<b>1,051</b>	<b>1,051</b>
其他應收賬款	-	2	-	-	<b>2</b>	<b>2</b>
應收短期貸款	-	-	58,824	-	<b>58,824</b>	<b>58,824</b>
銀行結存、存款及現金	<b>299</b>	500	1	-	<b>501</b>	<b>800</b>
其他應付賬款	-	(26,757)	(58,824)	-	<b>(85,581)</b>	<b>(85,581)</b>
預售按金	-	(1,115)	-	-	<b>(1,115)</b>	<b>(1,115)</b>
應付一間附屬公司非控股股東款項	-	-	(64,665)	-	<b>(64,665)</b>	<b>(64,665)</b>
遞延稅項負債	-	-	-	(8,874)	<b>(8,874)</b>	<b>(8,874)</b>
	<b>3,983,137</b>	70,857	(1,293)	26,622	<b>96,186</b>	<b>4,079,323</b>
非控股股東權益	-	(31,885)	452	(11,703)	<b>(43,136)</b>	<b>(43,136)</b>
	<b>3,983,137</b>	38,972	(841)	14,919	<b>53,050</b>	<b>4,036,187</b>
收購附屬公司權益折讓	<b>(81,110)</b>				<b>(193)</b>	<b>(81,303)</b>
總代價	<b>3,902,027</b>				<b>52,857</b>	<b>3,954,884</b>
總代價支付方式：						
於完成時發行218,846,000股 代價股份	<b>1,910,526</b>				-	<b>1,910,526</b>
應付中間控股公司款項	<b>1,991,501</b>				-	<b>1,991,501</b>
現金代價	-				<b>52,092</b>	<b>52,092</b>
其他應付賬款	-				<b>765</b>	<b>765</b>
總代價	<b>3,902,027</b>				<b>52,857</b>	<b>3,954,884</b>
收購所產生之現金流出淨額：						
已付現金代價	-				<b>(52,092)</b>	<b>(52,092)</b>
所收購之銀行結存、存款及現金	<b>299</b>				<b>501</b>	<b>800</b>
	<b>299</b>				<b>(51,591)</b>	<b>(51,292)</b>

## 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二零一零年十二月三十一日止年度之收入及溢利作出貢獻1,878,000港元及溢利85,438,000港元。

倘該等收購於二零一零年一月一日完成，則截至二零一零年十二月三十一日止年度之總集團收入及溢利將分別為8,514,136,000港元及2,120,612,000港元。此項備考資料僅供參考之用，未必反映該等收購如於二零一零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。

就此收購於年內所產生的收購相關成本2,379,000港元已計入本集團綜合收益表行政開支中。

收購上述附屬公司所產生的非控股權益按收購當日非控股權益佔附屬公司可識別資產淨值公平值的比例計量。

本公司董事認為，於截至二零一零年十二月三十一日止年度收購的附屬公司權益出現折讓，主要由於本公司股份市價在釐定總代價當日至收購日期(即就會計而言本集團取得控制當日)期間下跌所致。

- (b) 於二零零九年十月十三日，本集團與保利控股（本公司最終控股公司中國保利之全資附屬公司）之全資附屬公司Cedar Key Limited完成收購Big Support集團及Golden Huge集團全部股本權益，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。收購之詳情載於本公司於二零零九年九月二十五日刊登之通函。收購經由本公司股東於二零零九年十月十三日舉行之股東特別大會上批准。

**42. 收購附屬公司 (續)**

(b) (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 總計 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)
	2,293,868	772,629	3,066,497	6,811	3,073,308
非控股股東權益	2	(265,267)	(265,265)	(2,724)	(267,989)
	2,293,870	507,362	2,801,232	4,087	2,805,319
收購附屬公司權益產生之商譽					776,225
總代價					3,581,544
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					2,039
總代價					3,581,544
收購產生之淨現金流入：					
所收購之銀行結存、存款及現金					100,770
產生之直接開支					(2,039)
					98,731

## 42. 收購附屬公司（續）

### (b) （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。

## 43. 主要非現金交易

(a) 於二零一零年四月十五日，本集團完成收購迅旺集團之全部股本權益，總代價3,902,027,000港元乃由本公司按每股8.73港元（相當於完成日期之股份市價）向保利控股發行218,846,000股股份，及抵銷與保利控股的經常賬目1,991,501,000港元的方式支付。收購詳情載於附註42(a)。

(b) 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集團之全部權益，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）向保利控股發行402,644,000股股份之方式支付。收購詳情載於附註42(b)。

## 44. 出售附屬公司

(a) 於二零一零年三月三日，本集團就出售其於深圳市祥瑞實業發展有限公司之51%股本權益訂立一項買賣協議。該公司從事物業發展業務。出售於二零一零年四月九日完成。

於二零一零年六月二十八日，本集團就出售其於星樂物業投資有限公司之全部股本權益訂立一項買賣協議。該公司於同新擁有49%之股本權益。出售於二零一零年六月二十八日完成。

**44. 出售附屬公司 (續)**

(a) (續)

附屬公司於出售日期之資產淨值如下：

	深圳市 祥瑞實業發展 有限公司 千港元	星樂物業投資 有限公司 千港元	二零一零年 千港元
出售資產淨值：			
物業、廠房及設備	27	—	27
於同新之權益	—	—	—
遞延稅項資產	37	—	37
持作出售物業	11,966	—	11,966
應收貿易及其他賬款	5,514	—	5,514
應收短期貸款	—	180,703	180,703
應收短期貸款撥備	—	(180,703)	(180,703)
應收同系附屬公司款項	12,354	—	12,354
應收附屬公司非控股股東款項	4,979	—	4,979
銀行結存、存款及現金	7,984	—	7,984
應付貿易及其他賬款	(6,166)	—	(6,166)
應付稅項	(12,536)	—	(12,536)
	24,159	—	24,159
非控股股東權益	(11,838)	—	(11,838)
出售資產淨值	12,321	—	12,321
出售時變現之匯兌換算儲備	(1,428)	—	(1,428)
出售附屬公司權益之收益	1,461	350,888	352,349
總代價	12,354	350,888	363,242
總代價支付方式：			
現金代價	—	350,888	350,888
其他應收賬款	12,354	—	12,354
	12,354	350,888	363,242
出售所產生之現金流入淨額：			
現金代價	—	350,888	350,888
所出售之銀行結存、存款及現金	(7,984)	—	(7,984)
	(7,984)	350,888	342,904

**44. 出售附屬公司（續）**

- (b) 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%權益訂立一項買賣協議。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	176,682
銀行結存及現金	59,598
應計費用	(16,784)
應付同系附屬公司款項	<u>(11,406)</u>
	208,090
減：資產淨值之50%權益作為於聯營公司之權益（附註22）	<u>(104,045)</u>
出售資產淨值之50%權益	104,045
出售附屬公司權益收益	<u>196,797</u>
總代價	<u>300,842</u>
總代價支付方式：	
現金	210,399
應收票據（附註28）	<u>90,443</u>
	<u>300,842</u>
出售所產生之現金流入淨值：	
現金代價	210,399
出售銀行結存及現金	<u>(59,598)</u>
	<u>150,801</u>

## 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：

	損益內 已確認但可於 往後期間扣減			總計 千港元	
	稅項虧損 千港元	的開支 千港元	其他 千港元		
<b>遞延稅項資產</b>					
於二零零九年一月一日	54,552	72,525	21,572	148,649	
自年內綜合收益表中扣除	(40,632)	(12,406)	(2,608)	(55,646)	
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	13,920	60,119	18,964	93,003	
匯兌調整	875	2,528	695	4,098	
出售附屬公司 (附註44(a))	-	-	(37)	(37)	
年內計入綜合收益表					
— 本年度	27,185	21,259	4,183	52,627	
— 過往年度撥備不足	6,793	1,517	-	8,310	
於二零一零年十二月三十一日	<b>48,773</b>	<b>85,423</b>	<b>23,805</b>	<b>158,001</b>	
	物業重估				
	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	總計 千港元
<b>遞延稅項負債</b>					
於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	-	(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(b))	99,758	-	-	-	99,758
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	503,943	21,802	116,259	2,223	644,227
匯兌調整	14,264	744	3,951	136	19,095
自年內其他全面收入中扣除	5,216	24,293	-	-	29,509
自年內綜合收益表中扣除 (抵免)	35,619	-	(12,566)	5,129	28,182
收購附屬公司 (附註42(a))	2,332	-	6,542	-	8,874
於二零一零年十二月三十一日	<b>561,374</b>	<b>46,839</b>	<b>114,186</b>	<b>7,488</b>	<b>729,887</b>

## 45. 遞延稅項資產／負債（續）

於二零一零年十二月三十一日，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184,374,000港元（二零零九年：149,700,000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，於二零一零年十二月三十一日，本集團之中國附屬公司有未動用之稅項虧損約254,879,000港元（二零零九年：193,072,000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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年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>11,907</b>	8,136
— 設備	<b>1,163</b>	1,138
	<b>13,070</b>	9,274

## 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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	<b>5,164</b>	5,802	<b>1,162</b>	1,138
第二至第五年 (包括首尾兩年)	<b>11,527</b>	14,295	-	853
五年後	<b>20,184</b>	19,613	-	-
	<b>36,875</b>	39,710	<b>1,162</b>	1,991

本集團為出租人：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
辦公室及管理服務經營租約安排之收入	<b>443,243</b>	339,371

## 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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	<b>246,857</b>	232,908	<b>24,098</b>	30,717
第二至第五年 (包括首尾兩年)	<b>442,172</b>	405,726	<b>65,479</b>	69,358
五年後	<b>398,011</b>	476,474	<b>63,821</b>	88,675
	<b>1,087,040</b>	1,115,108	<b>153,398</b>	188,750

重大租約乃按一至二十年之租賃期磋商 (二零零九年：一至二十年)。若干租賃包含或然租金部份。

## 47. 資本承擔

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 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>5,768,531</b>	2,578,937
— 收購土地使用權	<b>2,448,512</b>	5,663,074
— 收購附屬公司權益	—	748,751
— 收購物業投資項目	<b>98,244</b>	204,778
	<b>8,315,287</b>	9,195,540
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	—	2,025,028
— 收購附屬公司權益	—	77,543
	—	2,102,571

## 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，則可支付數額為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）。

## 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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
投資物業	<b>1,462,914</b>	1,744,683
酒店物業	<b>642,353</b>	621,160
樓宇	<b>574,413</b>	219,198
預付租賃款項	<b>333,389</b>	361,165
發展中物業	<b>10,969,486</b>	4,288,045
銀行存款	<b>181,864</b>	263,548
持作出售物業	<b>1,976,672</b>	470,369
	<b>16,141,091</b>	7,968,168

## 49. 資產抵押 (續)

除上述資產抵押外，於二零一零年及二零零九年十二月三十一日本集團將持有若干附屬公司之權益抵押作為本集團所獲授信貸之保證。附屬公司之資產淨值詳情如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
總資產	<b>12,834,134</b>	1,150,461
總負債	<b>(10,613,520)</b>	(285,044)
	<b>2,220,614</b>	865,417

## 50. 政府補助

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團就一項特定物業發展項目收取112,077,000港元政府補貼，惟於截至二零零九年十二月三十一日止年度該項目發展計劃有變，因此本集團已於截至二零一零年十二月三十一日止年度向政府全數退還有關金額。

除上述政府補助外，於二零一零年十二月三十一日，為數20,388,000港元（二零零九年：23,053,000港元）仍可予攤銷，而為數971,000港元（二零零九年：零港元）及3,321,000港元（二零零九年：零港元）已分別於截至二零一零年十二月三十一日止年度自預付租賃款項及投資物業中扣除。

## 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。

## 51. 退休福利計劃（續）

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。

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28,403,000港元（二零零九年：20,743,000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：

### (I) 關連人士

#### (A) 與中國保利集團之交易及結餘

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

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
交易：		
已付或應付建築服務費用（附註i）	<b>2,655,230</b>	1,185,437
結餘：		
銀行結存及存款（附註ii）	<b>777,539</b>	1,669,469

附註：

- (i) 已付或應付予保利建設開發總公司（「保利建設」）之建築服務費用之年度上限為人民幣2,700,000,000元（按平均匯率換算相等於約3,139,535,000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設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) 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1,870,000,000元（按收市匯率換算相等於約2,200,000,000港元）。

## 52. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

## (I) 關連人士 (續)

## (A) 與中國保利集團之交易及結餘 (續)

## (b) 其他

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
交易：		
物業租金收入 (附註i)	<b>13,782</b>	10,651
估算利息支出 (附註40)	<b>10,544</b>	9,732
已付利息支出 (附註ii)	<b>99,775</b>	172,973
已付物業租賃佣金及管理費	<b>37</b>	93
擔保開支 (附註iii)	<b>6,977</b>	6,036
劇院營運開支 (附註iv)	<b>16,093</b>	16,846
收購附屬公司 (附註v)	<b>3,902,027</b>	3,579,505
購置	<b>-</b>	14,396
管理費收入	<b>865</b>	846
已付租金開支	<b>729</b>	689
結餘：		
應收同系附屬公司款項 (附註vi)	<b>34,015</b>	28,138
應付最終控股公司款項 (附註vi)	<b>98,635</b>	992,315
應付中間控股公司款項 (附註vi)	<b>2,625,820</b>	886,192
應付同系附屬公司款項 (附註vi)	<b>1,407,760</b>	388,584
同系附屬公司貸款 (附註40)	<b>188,470</b>	171,936
銀行及其他借貸 (附註vii)	<b>582,353</b>	910,125

## 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，按介乎中國基準利率至中國基準利率加1%計息（二零零九年：4.1%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582,353,000港元（二零零九年：910,125,000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105%計息（二零零九年：中國基準利率之90%至中國基準利率之110%）及須於兩年內償還（二零零九年：三年）。

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，中國保利集團按管理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。

截至二零零九年十二月三十一日及二零一零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。

## 52. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

### (I) 關連人士 (續)

#### (B) 與附屬公司非控股股東之交易及結餘

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
交易：		
已付利息支出 (附註i)	<b>52,290</b>	75,295
結餘：		
應收附屬公司非控股股東款項 (附註i)	<b>189,012</b>	144,252
應付附屬公司非控股股東款項 (附註i)	<b>1,018,110</b>	749,955

附註：

(i) 條款詳載於附註33(b)。

## 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

關連人士	交易／結餘性質	本集團	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
上海盛奕	應收聯營公司款項 (附註i)	-	62,571
上海盛奕	應付聯營公司款項 (附註i)	-	51,164
重慶綠地	應付聯營公司款項 (附註i)	<b>70,588</b>	34,130
深圳市保利劇院	應收共同控制企業款項 (附註ii)	<b>2,582</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>7,059</b>	6,826
Kumagai SMC Development (Guangzhou) Ltd	應收關連公司款項 (附註iii)	<b>10,372</b>	4,604

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)。

#### 本公司

除綜合財務報表附註33(a)及33(d)所披露之交易外，本公司於年內概無與關連人士進行其他交易。

## 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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
短期福利	<b>20,371</b>	15,495
退休後福利	<b>283</b>	224
以股權結算之股份支付開支	<b>-</b>	2,085
	<b>20,654</b>	17,804

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50及52所披露與中國政府控制之中國保利、其他關連人士及有關人士進行之交易外，本集團亦與其他國營企業進行交易。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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
交易：		
貿易銷售	<b>53,436</b>	33,932
貿易採購	<b>9,978</b>	4,651
結餘：		
應收其他國營企業款項	<b>7,032</b>	4,926
應付其他國營企業款項	<b>-</b>	2,870

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。

## 54. 主要附屬公司

本公司之主要附屬公司於二零一零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
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 2,200,000,000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
迅旺有限公司(附註i)	英屬處女群島	1美元	-	100%	投資控股
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
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
萬寧騰遠發展有限公司(附註i)	中國	14,000,000美元	-	100%	物業發展
海南帝港置業有限公司(附註i)	中國	62,250,000港元	-	100%	物業發展
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
保利(蘇州)置業有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 800,000,000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

## 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	
湖北保利建設有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 50,000,000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 300,000,000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	-	100%	物業發展
廣西保利物業服務有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 5,000,000元	-	100%	物業管理
南寧新滄公河房地產有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 10,000,000元	-	100%	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	-	100%	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	-	70%	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 300,000,000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

## 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	
安寧保利房地產開發有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 10,000,000元	-	80%	物業發展
雲南保利物業服務管理有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 1,000,000元	-	80%	物業管理
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	-	100%	物業發展
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 200,000,000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
深圳市保利房地產開發有限公司 (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iv)	中國	人民幣 1,200,000,000元	-	100%	物業發展
上海保利茂佳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

## 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	
上海保利和佳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
上海保利隆佳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
上海保利翔佳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
上海保利盛茂置業有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 50,000,000元	-	100%	物業發展
上海保利物產經營管理有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 208,170,000元	-	100%	物業投資
德清保利置業有限公司 (附註i)	中國	人民幣 262,665,000元	-	100%	物業發展
武漢保利廣場商業管理有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 30,000,000元	-	100%	物業投資
湖北保利普提金置業有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 50,000,000元	-	68%	物業發展
惠州市中信建業房地產有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 1,000,000元	-	65%	物業發展
貴陽保利鐵投房地產開發有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 50,000,000元	-	51%	物業發展
濟南保利置業有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 50,000,000元	-	100%	物業發展
濟南保利房地產開發有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 10,000,000元	-	85%	物業發展
昆明保利房地產開發有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 100,000,000元	-	73%	物業發展
海南保利置業有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 50,000,000元	-	100%	物業發展
蘇州保利隆威置業有限公司 (附註i)	中國	人民幣 328,623,800元	-	100%	物業發展
蘇州保利隆勝置業有限公司 (附註i)	中國	人民幣 329,108,480元	-	100%	物業發展
四川保利置業有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 50,000,000元	-	100%	物業發展
深圳市雅豪園投資有限公司 (附註iv)	中國	人民幣 200,000,000元	-	100%	物業發展
寧波保利置業有限公司 (附註i)	中國	890,000,000 港元	-	100%	物業發展
保利隆茂置業有限公司 (附註i)	中國	232,000,000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。

## 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。

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

於二零一零年十二月三十一日

	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>49,736,330</b>	<b>5,445,348</b>	<b>1,565,773</b>	<b>556,747</b>	<b>57,304,198</b>
於聯營公司之權益	<b>135,480</b>	-	-	-	<b>135,480</b>
於共同控制企業之權益	-	-	-	<b>1,515</b>	<b>1,515</b>
未分配企業資產					<b>16,420,170</b>
資產總值					<b>73,861,363</b>
<b>負債</b>					
分部負債	<b>(17,492,214)</b>	<b>(448,919)</b>	<b>(187,392)</b>	<b>(49,776)</b>	<b>(18,178,301)</b>
未分配企業負債					<b>(31,853,566)</b>
負債總額					<b>(50,031,867)</b>
<b>其他資料</b>					
資本開支	<b>330,956</b>	<b>33,617</b>	<b>18,065</b>	<b>9,925</b>	<b>392,563</b>
折舊	<b>18,452</b>	<b>22,199</b>	<b>29,509</b>	<b>12,870</b>	<b>83,030</b>
應收貿易賬款之減值虧損	<b>362</b>	<b>38</b>	<b>26</b>	<b>1,593</b>	<b>2,019</b>
其他應收賬款之減值虧損	<b>8,474</b>	<b>33,227</b>	<b>30</b>	<b>545</b>	<b>42,276</b>
商譽減值虧損	<b>5,417</b>	-	-	-	<b>5,417</b>
預付租金攤銷	<b>1,183</b>	<b>1,063</b>	<b>6,688</b>	<b>138</b>	<b>9,072</b>

本集團之收入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>4,764</b>	<b>8,509,372</b>	<b>8,514,136</b>

## 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>5,123,133</b>	<b>68,601,235</b>	<b>73,724,368</b>
資本開支	<b>1,945</b>	<b>390,618</b>	<b>392,563</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	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	6,642,225	373,218	90,072	223,841	(132,458)	7,196,898
<b>分部業績</b>	883,526	146,230	(11,985)	29,728	-	1,047,499
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						816,160

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

## 55. 部份及全企業資料（續）

本集團之收入按客戶所在地之分析呈列如下：

	香港 千港元	中國 千港元	合計 千港元
收入	7,611	7,189,287	7,196,898

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	3,130,072	35,069,443	38,199,515
資本開支	177	420,753	420,930

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。該等發展之進一步詳情於綜合財務報表附註3(a)披露。

## 財務概要

### 截至十二月三十一日止年度

	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	二零一零年 千港元
<b>業績</b>					
<b>持續經營業務</b>					
收入	453,443	973,860	3,324,368	7,196,898	<b>8,514,136</b>
除稅前溢利	192,945	383,824	349,104	1,130,287	<b>3,185,845</b>
所得稅開支	(35,191)	(165,134)	(74,590)	(314,127)	<b>(1,049,392)</b>
年內來自持續經營業務溢利	157,754	218,690	274,514	816,160	<b>2,136,453</b>
<b>已終止經營業務</b>					
年內來自已終止經營業務溢利	17,949	207,864	—	—	—
年內溢利	175,703	426,554	274,514	816,160	<b>2,136,453</b>
下列應佔：					
本公司擁有人	189,387	401,196	222,994	662,114	<b>1,838,367</b>
非控股股東權益	(13,684)	25,358	51,520	154,046	<b>298,086</b>
年內溢利	175,703	426,554	274,514	816,160	<b>2,136,453</b>

### 於十二月三十一日

	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	二零一零年 千港元
<b>資產及負債</b>					
總資產	8,740,235	10,209,047	22,316,136	38,365,170	<b>73,861,363</b>
總負債	(4,207,603)	(5,222,301)	(15,159,092)	(22,226,270)	<b>(50,031,867)</b>
	4,532,632	4,986,746	7,157,044	16,138,900	<b>23,829,496</b>
本公司擁有人應佔股權	3,664,592	4,669,181	6,080,061	14,619,950	<b>22,010,167</b>
非控股權益	868,040	317,565	1,076,983	1,518,950	<b>1,819,329</b>
	4,532,632	4,986,746	7,157,044	16,138,900	<b>23,829,496</b>

本集團於二零一零年十二月三十一日之持有作發展物業詳情如下：

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 全層及北座26層全層	持有土地使用權至 二零四三年十一月 十四日	商業	100%

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、18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%

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%
中華人民共和國 廣西省 南寧市 中國東盟國際經濟區 保利銘門 多個商業及辦公室單位	持有土地使用權至 二零七六年 一月二十二日	商業	100%
中華人民共和國 上海 浦東新區 東方路18號 上海保利廣場 多個辦公室單位	持有土地使用權至 二零五五年 七月二十一日	商業	90%
中華人民共和國 湖北省武漢 東西湖區 東吳大道8號 多個商業單位	持有土地使用權至 二零四二年 四月二十三日	商業	55%

## 持有作發展物業概要

於二零一零年十二月三十一日

本集團於二零一零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／		集團權益
			建築面積	用途	
持有作發展物業：					
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	二零一一年三月 (第三期)	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	二零一一年三月	12,000平方米／ 16,000平方米	住宅	100%

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 湖北省武漢市 東湖開發區上馬莊 之一塊土地	建造中	二零一一年十一月 (第三期)	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	二零一二年十一月 (第二期)	156,000平方米／ 649,000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	二零一一年十二月	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／ 1,052,000平方米	住宅	66.5%

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	建造中	二零一三年十二月	465,000平方米／ 527,000平方米	住宅	100%
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	二零一一年十二月 (第三期)	567,000平方米／ 632,000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	二零一二年十二月	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	二零一一年六月	160,000平方米／ 315,000平方米	住宅	80%

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 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／ 513,000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	二零一一年十二月 (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 山東省濟南市 歷下區經一路北 之一塊土地	建造中	二零一二年十二月	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	建造中	二零一四年二月	95,000平方米／ 434,000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	建造中	二零一三年五月	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	建造中	二零一一年十二月 (第一期)	428,000平方米／ 676,000平方米	商業／ 住宅	66.5%

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 廣西省南寧市 鳳嶺北楓林路西側 之一塊土地	規劃中	二零一二年六月	35,000平方米／ 177,000平方米	住宅	100%
中華人民共和國 廣西省南寧市 江南區五一西路 之兩塊土地	規劃中	二零一三年六月	66,000平方米／ 344,000平方米	住宅	100%
中華人民共和國 廣西省南寧市 邕武立交西北角 之兩塊土地	規劃中	二零一三年六月	74,000平方米／ 368,000平方米	辦公室／ 商業／住宅	100%
中華人民共和國 廣西省柳州市 白沙路2號之 一塊土地	建造中	二零一四年十二月	169,000平方米／ 887,000平方米	辦公室／ 商業／住宅	100%
中華人民共和國 貴州省貴陽市 烏當區新添辦事處 烏當奶牛場 之一塊土地	規劃中	二零一六年七月	2,261,000平方 米／1,642,000平 方米	商業／住宅	70%
中華人民共和國 山東省濟南市 歷城區祝舜路南側 之一塊土地	建造中	二零一五年三月	171,000平方米／ 442,000平方米	住宅	100%

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 雲南省昆明安寧 寧湖新城之一塊土地	規劃中	二零一二年十二月	13,000平方米／ 70,000平方米	住宅	100%
中華人民共和國 廣東省深圳市 龍崗區愛聯崗貝 深惠大道及怡翠路交界 之兩塊土地	建造中	二零一四年十二月	70,000平方米／ 354,000平方米	住宅	100%
中華人民共和國 海南省萬寧市 神州半島東澳鎮 之五塊土地	規劃中	二零一五年十二月	418,000平方米／ 457,000平方米	商業／住宅	100%
中華人民共和國 江蘇省蘇州市 蘇州吳中經濟開發區 郭巷北路及尹山湖路交界 之三塊土地	建造中	二零一四年六月	369,000平方米／ 1,040,000平方米	住宅	100%
中華人民共和國 江蘇省蘇州市 蘇州吳中經濟開發區 東方大道及獨墅湖大道 之一塊土地	建造中	二零一四年十一月	293,000平方米／ 264,000平方米	住宅	100%

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 上海嘉定新城 之兩塊名為C10-6及C14-2之土地	規劃中	二零一四年三月	93,000平方米／ 163,000平方米	商業／住宅	100%
中華人民共和國 上海嘉定新城 之兩塊名為A04-1及A04-2之土地	規劃中	二零一四年三月	73,000平方米／ 157,000平方米	商業／住宅	100%
中華人民共和國 上海嘉定新城 之五塊土地	建造中	二零一四年六月	205,000平方米／ 477,000平方米	商業／住宅	100%
中華人民共和國 上海寶山區 淞南鎮長江西路 之一塊土地	建造中	二零一三年三月	43,000平方米／ 94,000平方米	商業／住宅	100%
中華人民共和國 浙江省德清縣 湖州市武康鎮 之一塊土地	建造中	二零一三年三月	165,000平方米／ 497,000平方米	商業／住宅	100%
中華人民共和國 寧波市鎮海新城 之一塊土地	規劃中	不適用	326,000平方米／ 860,000平方米	商業／住宅	100%
中華人民共和國 廣州市花都區馬溪村 之一塊土地	建造中	二零一四年六月	232,000平方米／ 381,000平方米	商業／住宅	100%
中華人民共和國 廣州市花都區 之一塊土地	規劃中	二零一四年七月	254,000平方米／ 483,000平方米	商業／住宅	100%

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 武漢市洪山區友誼大道 之一塊土地	建造中	二零一四年六月	40,000平方米／ 145,000平方米	商業／住宅	100%
中華人民共和國 武漢市洪山區鐵機村 之一塊土地	規劃中	二零一六年十一月	336,000平方米／ 1,276,000平方米	商業／住宅	68%

## 持有作銷售物業概要

於二零一零年十二月三十一日

本集團於二零一零年十二月三十一日持有作銷售用途之物業詳情如下：

地點	建築面積	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 53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多套別墅	3,070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 黑龍江省哈爾濱市 南崗區工電路 頤和家園南區 之多個停車位	不適用	住宅	51%

地點	建築面積	用途	集團權益
<i>持有作銷售之物業：(續)</i>			
中華人民共和國 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	428平方米	商業	100%
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 之多個商業單位及停車位	1,491平方米	商業	100%
中華人民共和國 黑龍江省哈爾濱市 松北區三環路 哈爾濱保利水韻長灘 之多個住宅單位及商業單位	23,413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 之多個商業單位及停車位	2,252平方米	商業	100%
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	2,636平方米	商業／住宅	51%

地點	建築面積	用途	集團權益
<i>持有作銷售之物業：(續)</i>			
中華人民共和國 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、商業單位及停車位	25,382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、商業單位及停車位	50,119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	13,766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 多個住宅單位、商業單位及一個業務中心	142,422平方米	商業／住宅	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	87,964平方米	住宅	100%

地點	建築面積	用途	集團權益
持有作銷售之物業：(續)			
中華人民共和國 廣西省南寧市 興寧區東溝嶺 主干道西景觀大道 南寧保利山水怡城 之多個住宅單位、商業單位及 停車位	123,329平方米	商業／住宅	100%
中華人民共和國 貴州省貴陽市 雲岩區市北路148號 貴陽保利雲山國際 之多個住宅單位、商業單位及 停車位	35,920平方米	商業／住宅	100%
中華人民共和國 山東省濟南市 歷下區經一路北 濟南保利芙蓉 之多個住宅單位、商業單位及 停車位	25,299平方米	商業／住宅	100%
中華人民共和國 上海浦東新區東方路18號 上海保利廣場之 多個商業單位及車位／辦公大樓	76,482平方米	商業	90%
中華人民共和國 上海嘉定區馬陸鎮 湖畔陽光苑 之多個住宅單位	15,774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 廣州保利城 之多個商業單位及車位	983平方米	商業	51%