

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



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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：119)

截至二零一一年十二月三十一日止年度之 業績公佈

財務摘要

1. 營業額上升65.7%至14,105,000,000港元，房地產發展業務之營業額佔最高比重，約佔94.1%。
2. 年內溢利增加50.8%至3,222,000,000港元。
3. 每股基本盈利增加37.8%至76.96港仙。

業績

保利(香港)投資有限公司(「本公司」)董事(「董事」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合業績及截至二零一零年十二月三十一日止往年年度之比較數字如下:

綜合收益表

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入	2	14,104,913	8,514,136
銷售成本		(8,531,463)	(5,030,365)
毛利		5,573,450	3,483,771
投資物業之公平值增加		453,905	140,269
其他收入		732,268	389,783
銷售開支		(554,399)	(306,980)
行政開支		(1,095,399)	(763,814)
持作買賣投資之公平值(減少)增加淨額		(782)	1,105
出售可供出售投資之收益		231,482	–
出售附屬公司權益之收益		–	352,349
出售一間聯營公司權益之收益		96,397	98,060
收購附屬公司權益折讓		–	81,303
應收貿易賬款之減值虧損		–	(2,019)
應收其他賬款之減值虧損		(3,676)	(42,276)
融資成本	3	(440,197)	(257,316)
分佔聯營公司業績		16,352	19,428
分佔一間共同控制企業業績		(8,030)	(7,818)
除稅前溢利	4	5,001,371	3,185,845
所得稅開支	5	(1,778,964)	(1,049,392)
年內溢利		<u>3,222,407</u>	<u>2,136,453</u>
下列應佔:			
本公司擁有人		2,777,119	1,838,367
非控股權益		445,288	298,086
		<u>3,222,407</u>	<u>2,136,453</u>
每股盈利	7		
— 基本		<u>76.96仙</u>	<u>55.83仙</u>
— 攤薄		<u>76.63仙</u>	<u>55.20仙</u>

綜合全面收益表

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年內溢利	<u>3,222,407</u>	<u>2,136,453</u>
其他全面收入		
海外業務之財務報表換算產生之匯兌差額	663,356	376,952
可供出售投資之公平值變動	21,423	72,786
物業重估(虧損)盈餘	(8,084)	118,037
出售可供出售投資時撥回投資重估儲備	(100,276)	–
出售一間附屬公司權益時撥回匯兌換算儲備	–	(1,428)
解散一間附屬公司時撥回匯兌換算儲備	–	(5,797)
稅務影響前之其他全面收入	576,419	560,550
物業重估產生之遞延稅項資產(負債)	2,020	(29,509)
年內其他全面收入，扣除稅項	<u>578,439</u>	<u>531,041</u>
年內全面收入總額	<u>3,800,846</u>	<u>2,667,494</u>
下列應佔：		
本公司擁有人	3,222,788	2,260,099
非控股權益	578,058	407,395
	<u>3,800,846</u>	<u>2,667,494</u>

綜合財務狀況表

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
投資物業		6,578,020	5,025,391
物業、廠房及設備		1,995,829	1,751,532
預付租賃款項－非流動部分		411,287	385,060
商譽		804,890	785,299
於聯營公司之權益		102,473	135,480
於一間共同控制企業之權益		1,646	1,515
可供出售投資		148,383	419,166
會所會籍		1,226	1,169
收購土地使用權已付按金		3,032,591	2,611,577
收購一間附屬公司已付按金		246,914	235,294
遞延稅項資產		208,671	158,001
		<u>13,531,930</u>	<u>11,509,484</u>
流動資產			
發展中物業		60,359,693	37,990,453
持作出售物業		5,895,473	5,495,438
其他存貨		57,071	42,237
應收貿易及其他賬款	8	1,596,981	1,215,033
預付租賃款項－流動部分		11,565	10,621
應收短期貸款		185,185	176,471
持作買賣投資		782	11,002
收購一項物業發展項目已付按金		125,236	976,544
應收一間共同控制企業款項		—	2,582
應收同系附屬公司款項		34,566	34,015
應收附屬公司非控股股東款項		790,947	189,012
應收關連公司款項		7,407	17,431
可收回稅項		288,631	136,366
已抵押銀行存款		326,131	181,864
銀行結存、存款及現金		12,295,634	15,872,810
		<u>81,975,302</u>	<u>62,351,879</u>

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
流動負債			
應付貿易及其他賬款	9	6,168,692	3,881,360
預售按金		11,944,749	8,884,824
物業租金按金		91,248	67,622
應付最終控股公司款項		434,064	98,635
應付一間中間控股公司款項		3,873,396	2,625,820
應付同系附屬公司款項		2,535,024	1,407,760
應付附屬公司非控股股東款項		2,291,217	1,018,110
應付一間聯營公司款項		74,074	70,588
應付一間關連公司款項		1,867	—
應付稅項		1,882,792	1,235,521
銀行及其他借貸—一年內到期		13,101,876	9,522,631
		<u>42,398,999</u>	<u>28,812,871</u>
流動資產淨值		<u>39,576,303</u>	<u>33,539,008</u>
總資產減流動負債		<u>53,108,233</u>	<u>45,048,492</u>
資本及儲備			
股本		1,804,219	1,804,219
儲備		22,866,721	20,205,948
本公司擁有人應佔股權		24,670,940	22,010,167
非控股權益		2,500,812	1,819,329
股權總額		<u>27,171,752</u>	<u>23,829,496</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸—一年後到期		24,857,356	20,300,639
一間同系附屬公司貸款		209,644	188,470
遞延稅項負債		869,481	729,887
		<u>25,936,481</u>	<u>21,218,996</u>
		<u>53,108,233</u>	<u>45,048,492</u>

附註：

1. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

(a) 首次應用之香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用以下由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二零一一年一月一日開始之財政年度生效：

香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士之披露
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
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
香港財務報告準則	二零一零年香港財務報告準則之改進

除下文進一步闡述之有關香港會計準則第24號（經修訂）之影響以外，採納新訂香港財務報告準則對本集團當期及過程會計期間之綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第24號（經修訂）「關連人士之披露」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「關連人士之披露」。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連人士之定義，並刪除要求政府關連實體披露所有與政府及其他政府關連實體進行交易之詳情之規定。本集團已於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，本集團作為中國保利集團一部分並受中國政府控制，獲准許簡化披露並僅須披露其與政府相關實體交易之以下資料：(i)政府實體名稱及其與本集團之關係；(ii)各項重大交易之性質及金額；及(iii)在質量或數量上任何整體（而非單獨）而言屬重大的其他交易。

(b) 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

以下於二零一一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二零一一年一月一日開始之年度期間尚未生效：

香港會計準則第19號 (二零一一年經修訂)	僱員福利 ⁴
香港會計準則第27號	獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第28號	於聯營公司及合營企業之投資 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁴
香港財務報告準則第11號	聯合安排 ⁴
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ⁴
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 ⁴
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收入項目之呈列 ³
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ⁵
香港財務報告準則第7號 (二零一零年修訂本)	披露—轉讓金融資產 ¹
香港財務報告準則第7號 (二零一一年修訂本)	披露—抵銷金融資產及金融負債 ⁴

¹ 於二零一一年七月一日或其後開始之年度期間生效

² 於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間生效

³ 於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效

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

2. 分部及全企業資料

可報告分部

為方便管理，本集團劃分為四個經營分部。本集團按此等分部呈列其主要分部資料。

主要活動如下：

物業發展業務	—	物業發展
物業投資及管理	—	物業投資及管理
酒店營運	—	酒店及餐廳業務及其相關服務
其他營運	—	製造及銷售數碼光碟及其他

有關此等分部資料呈列如下：

截至二零一一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	13,279,121	499,507	200,149	126,136	-	14,104,913
分部間收入*	-	16,632	-	-	(16,632)	-
總收入	<u>13,279,121</u>	<u>516,139</u>	<u>200,149</u>	<u>126,136</u>	<u>(16,632)</u>	<u>14,104,913</u>
分部業績	<u>4,001,209</u>	<u>624,769</u>	<u>(29,801)</u>	<u>25,545</u>	<u>-</u>	<u>4,621,722</u>
未分配收入						577,616
未分配開支						(93,971)
出售可供出售投資之收益	-	-	-	231,482	-	231,482
出售一間聯營公司權益之收益	96,397	-	-	-	-	96,397
融資成本						(440,197)
分佔聯營公司業績	16,352	-	-	-	-	16,352
分佔一間共同控制企業業績	-	-	-	(8,030)	-	(8,030)
除稅前溢利						5,001,371
所得稅支出						(1,778,964)
年內溢利						<u>3,222,407</u>

* 分部間收入乃參考對外提供同類服務或產品所收取之價格而收取。

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	物業發展業務 千港元	物業 投資及管理 千港元	酒店營運 千港元	其他營運 千港元	扣減 千港元	合計 千港元
收入						
對外收入	7,806,224	443,243	146,885	117,784	-	8,514,136
分部間收入*	1,492	25,760	-	474,482	(501,734)	-
總收入	7,807,716	469,003	146,885	592,266	(501,734)	8,514,136
分部業績	2,335,868	272,264	(74)	38,575	-	2,646,633
未分配收入						343,000
未分配開支						(89,794)
出售附屬公司權益之收益	352,349	-	-	-	-	352,349
出售一間聯營公司權益之收益	98,060	-	-	-	-	98,060
融資成本						(257,316)
收購附屬公司權益折讓	81,303	-	-	-	-	81,303
分佔聯營公司業績	19,428	-	-	-	-	19,428
分佔一間共同控制企業業績	-	-	-	(7,818)	-	(7,818)
除稅前溢利						3,185,845
所得稅開支						(1,049,392)
年內溢利						2,136,453

* 分部間收入乃參考對外提供同類服務或產品所收取之價格而收取。

3. 融資成本

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行及其他借貸利息：		
— 於五年內悉數償還	3,171,343	1,015,698
— 非於五年內悉數償還	125,413	144,323
一間同系附屬公司貸款之估算利息開支	11,580	10,544
總借貸成本	3,308,336	1,170,565
減：資本化款項	(2,868,139)	(913,249)
	440,197	257,316

年內資本化之借貸成本源自特定借貸。

4. 除稅前溢利

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
除稅前溢利已扣除及(計入)：		
攤銷預付租賃款(計入行政開支)	12,918	9,072
物業、廠房及設備折舊	<u>117,898</u>	<u>83,030</u>
折舊及攤銷總額	<u>130,816</u>	<u>92,102</u>
出售物業、廠房及設備之虧損	2,008	6,880
出售投資物業之收益	<u>(1,442)</u>	<u>(1,527)</u>

5. 所得稅開支

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
開支包括：		
香港利得稅	-	-
中國企業所得稅	1,042,860	610,450
土地增值稅	662,460	471,697
遞延稅項	<u>73,644</u>	<u>(32,755)</u>
	<u>1,778,964</u>	<u>1,049,392</u>

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%（二零一零年：16.5%）計算。由於兩個年度均無應課稅溢利，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兩個年度之估計應課稅溢利按25%之法定企業所得稅率繳稅。

若干中國附屬公司亦須繳交中國土地增值稅，此稅項乃就物業升值部分（即出售物業所得款項減可扣減開支，包括土地使用權成本以及開發及建築成本）按介乎30%至60%之累進稅率徵收。

6. 股息

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年內已確認為分派之股息：		
二零一零年末期股息每股0.155港元 （二零一零年：二零零九年之0.044港元）	<u>559,308</u>	<u>140,938</u>

兩個年度均無派付中期股息。

本公司董事不建議就截至二零一一年十二月三十一日止年度派發末期股息（二零一零年：每股末期股息為0.155港元）。

7. 每股盈利

年內每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
盈利：		
本公司擁有人應佔年內溢利	<u>2,777,119</u>	<u>1,838,367</u>
	二零一一年	二零一零年
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	3,608,437,046	3,292,564,487
購股權所涉及之普通股之潛在攤薄影響	<u>15,656,229</u>	<u>37,610,582</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>3,624,093,275</u>	<u>3,330,175,069</u>

8. 應收貿易及其他賬款

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應收貿易賬款	524,781	263,600
減：呆賬撥備	<u>(31,817)</u>	<u>(13,400)</u>
	492,964	250,200
出售上海盛奕資產經營管理有限公司之應收票據	-	100,000
其他應收賬款（扣除撥備40,897,000港元） （二零一零年：59,937,000港元）	<u>1,104,017</u>	<u>864,833</u>
應收貿易及其他賬款總計	<u>1,596,981</u>	<u>1,215,033</u>

就出售物業授予客戶之信貸期載於買賣協議，且每份協議之信貸期均有所不同。由於本集團擁有眾多客戶，故此出售物業產生之應收貿易賬款並無集中信貸風險。就向貿易客戶銷售貨品而言，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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
零至30天	337,947	204,802
31至90天	13,546	27,471
超過90天	<u>141,471</u>	<u>17,927</u>
	<u>492,964</u>	<u>250,200</u>

9. 應付貿易及其他賬款

於報告期末，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
零至30天	3,134,306	1,936,817
31至90天	79,294	15,453
超過90天	<u>371,651</u>	<u>349,343</u>
應付貿易賬款總額	3,585,251	2,301,613
其他應付賬款	<u>2,583,441</u>	<u>1,579,747</u>
	<u>6,168,692</u>	<u>3,881,360</u>

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

末期股息

董事不建議就截至二零一一年十二月三十一日止年度派付末期股息（二零一零年：0.155港元）。

管理層討論與分析

整體經營情況

於二零一一年，本集團的營業額為14,104,913,000港元（二零一零年同期：8,514,136,000港元），較去年同期增加65.7%。股東應佔盈利為2,777,119,000港元（二零一零年同期：1,838,367,000港元），較去年同期增加51.1%。每股基本盈利76.96港仙（二零一零年同期：55.83港仙），每股攤薄後盈利76.63港仙（二零一零年同期：55.20港仙），較去年同期分別增加37.8%及38.8%。

本集團於二零一一年十二月三十一日之股東權益總額為24,670,940,000港元（二零一零年十二月三十一日：22,010,167,000港元），而每股賬面資產淨值則為6.84港元（二零一零年十二月三十一日：6.10港元）。

房地產開發業務

期內新開工建築面積約716萬平方米；銷售項目34個（當中首次開盤項目14個），預售／銷售面積約215萬平方米；竣工建築面積約175萬平方米。截至二零一一年十二月三十一日，本集團共有47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2,289萬平方米。

銷售情況

二零一一年房地產市場調控為二零一零年調控的延續和深化。限購及其它調控手段的力度持續加強、範圍不斷擴大，這對房地產市場產生了比較大的影響及波動。面對日益複雜的市場環境和調控政策，本集團仍堅持以剛性住宅產品為主的銷售策略，順應市場變化趨勢，繼續保持了一定的增長。期內，34個項目預售／銷售面積215萬平方米，比二零一零年的143萬平方米增加72萬平方米或50%，超額完成全年銷售面積210萬平方米的目標；簽約銷售／預售額人民幣158億元，比二零一零年的114億元增加44億元或39%，其中貴州區域銷售簽約超過40億元，上海、武漢、廣西3個區域銷售額均超過20億元；期內實現銷售的16個城市中，柳州、遵義市場佔有率第一，南寧市場佔有率進入前三。

2011年簽約銷售/預售－地區分佈表

地區	金額 (百萬元人民幣)			面積 (千平方米)		
	2011年	2010年	變動%	2011年	2010年	變動%
長三角	2,506	2,885	-13%	197	163	+21%
珠三角	1,710	1,115	+53%	226	181	+25%
西南	6,621	4,295	+54%	1,078	695	+55%
其他	4,841	3,011	+61%	648	388	+67%
合計	<u>15,678</u>[#]	<u>11,306</u>[#]	+39%	<u>2,149</u>	<u>1,427</u>	+50%

#註：不含車位銷售額

新增土地儲備

二零一一年，本集團分別在寧波、惠州、煙台、威海、貴陽以及遵義購入6幅地塊，總佔地面積約208萬平方米，總規劃建築面積約660萬平方米。煙台、威海、遵義都為新進入城市，從而本集團已進入城市從17個增加至20個，進一步完善了全國性戰略佈局。現時，期內新購入的6幅地塊已全部實現了「當年拿地、當年開工」的建設進度，其中遵義未來城已於期內10月份推盤銷售。

2011年新增土地儲備列表

地塊	用途	佔地面積 (千平方米)	規劃 建築面積 (千平方米)	集團 應佔權益	期末項目進度
寧波項目	綜合	208	564	100%	已開工
惠州保利陽光城	住宅	66	238	70%	已開工
貴陽保利溪湖	住宅	291	830	51%	已開工
遵義保利未來城市	綜合	1,326	4,432	35.7%	已開售
威海保利凱旋公館	住宅	89	219	100%	已開工
煙台保利香榭里公館	住宅	100	295	100%	已開工
合計：		<u>2,080</u>	<u>6,578</u>		

2011年新獲取項目簡介

1. 寧波項目

寧波項目位於余姚市與寧波江北區之間，距離余姚市主城區約五公里，由兩幅分別為商業及住宅用地所組成。總佔地面積約20.8萬平方米，總建築面積約56.4萬平方米。項目商業部分定位為余姚地區未來的高端商業中心之一，住宅部分將發展成為精裝修住宅社區。

2. 惠州保利陽光城

惠州保利陽光城位於廣東省惠州市惠陽區，深汕高速公路旁，東邊緊靠棕櫚島高爾夫球場，周邊配套完善，交通便捷，地理環境優越。項目總佔地面積約6.6萬平方米，總建築面積約23.8萬平方米。項目定位為惠陽新中心城內的大型複合社區，物業以高層住宅、公寓為主，加上配套商業及部分低密度聯排別墅。

3. 貴陽保利溪湖

貴陽保利溪湖位於貴陽市花溪區生態旅遊風景區的中心地帶，與花溪區行政中心、國賓館毗鄰，背靠花溪洛平水庫濕地公園，從貴陽保利溪湖往貴陽中心城區僅需15分鐘車程，規劃中的貴陽輕軌3號線也經過項目周邊，交通十分便捷。項目總佔地面積約29.1萬平方米，總建築面積約83.0萬平方米，將發展成為以洋房、高層住宅為主的住宅社區。

4. 遵義保利未來城市

遵義保利未來城市位於貴州省遵義市紅花崗區，該區域為遵義市政府致力建立的一個新興中央商業核心區域，貴遵、瑞杭及重遵高速公路緊鄰地塊周邊，路網貫穿整個項目。項目總佔地面積約132.6萬平方米，總建築面積約443.2萬平方米，將發展成為一座集住宅、商業、寫字樓及文化娛樂配套設施為一體的綜合性現代新區。

5. 威海保利凱旋公館

威海保利凱旋公館位於山東省威海市環翠區，東面臨海，視野開闊，周邊配套齊全。項目距離仙姑頂風景區二公里，距離威海市火車站約六公里，交通便利。項目總佔地面積約8.9萬平方米，總建築面積約21.9萬平方米，將發展成為以高層為主的住宅社區。

6. 煙台保利香榭里公館

煙台保利香榭里公館位於山東省煙台市萊山區，緊依鳳凰山水庫，北臨港城東大街，南臨交通主幹道軫大路，幾分鐘便達市中心，交通便利。項目總佔地面積約10.0萬平方米，總建築面積約29.5萬平方米，將發展成為以高層、小高層為主的住宅社區。

在建及待建項目

截至二零一一年十二月三十一日，本集團在20個城市，共持有房地產開發項目47個，其中分佈在長三角及珠三角區域的項目總建築面積佔整體比重分別約21%及12%，分佈在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46%及21%。當中43個項目已開工建設，在建項目總建築面積約1,006萬平方米（應佔權益面積約806萬平方米），待建項目總建築面積約為1,283萬平方米（應佔權益面積約915萬平方米）。

截至二零一一年十二月三十一日之在建項目及待建項目列表

項目	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)	集團 應佔權益
長三角地區			
1. 上海保利家園	127	—	100%
2. 上海保利湖畔陽光苑	236	—	100%
3. 上海保利御樽苑	180	—	50.1%
4. 上海保利天琴宇舍	105	60	100%
5. 上海保利天鵝語苑	185	—	100%
6. 上海保利星海嶼築	311	166	100%
7. 上海保利悅城	97	—	100%
8. 蘇州保利獨墅西岸	124	214	100%
9. 蘇州保利觀湖國際	457	583	100%
10. 杭州保利原鄉	240	283	100%
11. 寧波保利城	303	674	100%
12. 寧波項目	135	429	100%
地區小計	<u>2,500</u>	<u>2,409</u>	

項目	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)	集團 應佔權益
珠三角地區			
13. 深圳保利上城花園	357	—	70%
14. 廣州保利城	178	—	51%
15. 廣州保利高爾夫郡	242	161	100%
16. 廣州保利花城	235	236	100%
17. 惠州保利山水城	154	222	80%
18. 惠州保利陽光城	41	197	70%
19. 佛山保利天璽花園	169	—	100%
20. 佛山保利上城	366	68	100%
地區小計	<u>1,742</u>	<u>884</u>	
西南地區			
21. 重慶保利小泉別墅	14	—	51%
22. 貴陽保利溫泉新城	231	21	66.5%
23. 貴陽保利雲山國際	165	—	100%
24. 貴陽保利國際廣場	242	—	66.5%
25. 貴陽保利春天大道	174	339	66.5%
26. 貴陽保利公園2010	398	1,310	70%
27. 貴陽保利溪湖	115	715	51%
28. 遵義保利未來城市	1,273	3,159	35.7%
29. 南寧保利山漸青	261	192	100%
30. 南寧保利童心緣	192	—	100%
31. 南寧保利城	368	—	100%
32. 南寧保利山漸紅	—	368	100%
33. 柳州保利大江郡	364	523	100%
34. 昆明保利寧湖壹號	79	—	100%
地區小計	<u>3,876</u>	<u>6,627</u>	

項目	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)	集團 應佔權益
其他地區			
35. 武漢保利廣場	143	–	100%
36. 武漢保利才盛景苑	156	–	100%
37. 武漢保利藍海郡	419	–	100%
38. 武漢楊園項目	–	130	51%
39. 武漢保利公園家	54	98	55%
40. 武漢保利城	–	1,488	68%
41. 哈爾濱保利清華頤園	335	–	51%
42. 哈爾濱保利水韻長灘	177	250	58%
43. 濟南保利海德公館	279	155	100%
44. 濟南保利大名湖	194	–	80%
45. 煙台保利香榭里公館	100	195	100%
46. 威海保利凱旋公館	86	133	100%
47. 海南神州半島	–	464	100%
	<u>1,943</u>	<u>2,913</u>	
地區小計	<u>1,943</u>	<u>2,913</u>	
合計	<u>10,061</u>	<u>12,833</u>	

竣工項目

二零一一年，本集團在建項目當中，期內竣工面積約175萬平方米：

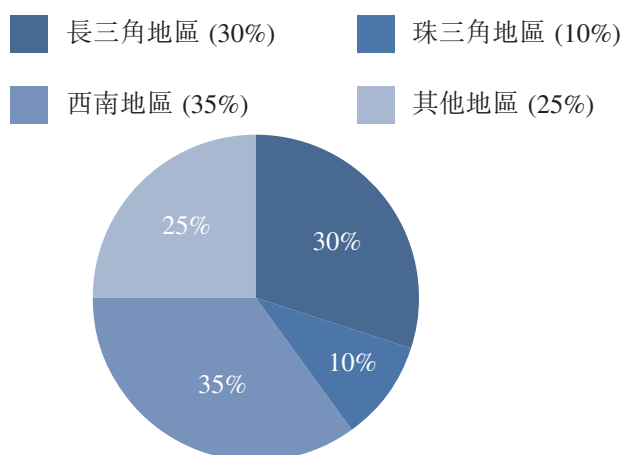
2011年竣工建築面積列表

項目	2011年竣工 建築面積 (千平方米)	項目累計至 2011年底 已竣工 建築面積 (千平方米)
長三角地區		
上海保利家園	39	310
上海保利御樽苑	51	51
上海保利維拉家園	17	17
珠三角地區		
廣州保利城	160	385
惠州保利山水城	138	138
西南地區		
貴陽保利溫泉新城	286	800
貴陽保利春天大道	184	184
貴陽保利雲山國際	206	484
南寧保利山漸青	73	73
昆明保利寧湖峰境	30	315
重慶保利小泉別墅	11	39
其他地區		
武漢保利華都	293	618
哈爾濱保利公園九號	139	280
哈爾濱保利水韻長灘	55	222
濟南保利花園	38	266
濟南保利大名湖	29	29
合計：	<u>1,749</u>	<u>4,211</u>

結轉項目

二零一一年，共有逾23個項目的已銷售建築面積結轉交付，結轉金額達115.1億元人民幣，結轉面積139萬平方米，結轉單價平均約8,200元人民幣/平方米。結轉面積當中，普通住宅佔76%，別墅佔20%，寫字樓佔1%，商舖及其他佔3%。

2011年結轉金額區域比重



2011年主要結轉項目列表

項目	2011年結轉金額 (人民幣百萬元)
長三角地區	
1. 上海保利廣場	741
2. 上海保利金爵公寓	162
3. 上海保利家園	1,611
4. 上海保利湖畔陽光苑	193
5. 上海保利維拉家園	331
6. 上海保利御樽苑	366
7. 其他	20
地區小計	3,424

項目	2011年結轉金額 (人民幣百萬元)
珠三角地區	
8. 廣州保利城	781
9. 惠州保利山水城	419
	<hr/>
地區小計	1,200
	<hr/> <hr/>
西南地區	
10. 南寧保利21世家	63
11. 南寧保利山水怡城	726
12. 南寧保利山漸青	432
13. 南寧保利龍騰上園	47
14. 昆明保利寧湖峰境	387
15. 貴陽保利雲山國際	992
16. 貴陽保利溫泉新城	735
17. 重慶保利小泉別墅	178
18. 貴陽保利春天大道	496
19. 其他	9
	<hr/>
地區小計	4,065
	<hr/> <hr/>
其他地區	
20. 武漢保利華都	733
21. 哈爾濱保利公園九號	385
22. 哈爾濱保利水韻長灘	647
23. 濟南保利花園	627
24. 濟南保利芙蓉	150
25. 濟南保利大名湖	277
26. 其他	5
	<hr/>
地區小計	2,824
	<hr/> <hr/>
合計：	11,513
	<hr/> <hr/>

2011年結轉物業類型表

物業類型	2011年 結轉金額 (人民幣百萬元)	百分比 (%)
公寓	7,247	63%
別墅	2,783	24%
寫字樓	723	6%
商業	652	6%
車位	108	1%
合計	<u>11,513</u>	<u>100%</u>

投資物業

本集團在上海、北京、廣州、武漢及深圳持有多項投資物業。截至二零一一年十二月三十一日，本集團持有投資物業建築面積約48.5萬平方米，二零一一年累計營業收入44,835萬元人民幣。期內，本集團旗下寫字樓及商場出租率繼續保持平穩，租金水平與二零一零年相若。投資物業為本集團提供長期穩定的收入來源。

二零一一年，貴陽保利瑞廷溫泉酒店更換管理公司後改名為保利富豪溫泉酒店，入住率穩步提升。上海保利廣場獲「魯班獎」殊榮，「魯班獎」作為國家級優質工程獎項，是我國建築行業工程質量的最高榮譽。

投資物業列表

截至二零一一年十二月三十一日主要物業及酒店列表

地區	項目	建築面積 (千平方米)	2011年 出租率	2010年 出租率	變動 %	集團應佔 (%)	物業類型
上海	上海證券大廈 (部分)	48	96.4%	82.7%	+13.7%	100%	辦公
上海	上海保利廣場 主樓及地下	72	28.1%	—	—	90%	辦公及商業
北京	北京保利大廈	95	100% (辦公) 74.3% (酒店)	98.3% 70.6%	+1.7% +3.7%	75%	辦公、酒店及劇院
北京	北京麗京花園別墅 (部分)	24	94.9%	93.3%	+1.6%	51%	公寓、別墅及其他
廣州	廣州中信廣場 (部分)	38	98.3%	99.9%	-1.6%	60%	辦公
深圳	深圳保利文化廣場 (部分)	135	95.2%	95.0%	+0.2%	100%	商場及劇院
武漢	湖北保利白玫瑰 大酒店	34	56.7%	53.9%	+2.8%	100%	酒店
貴陽	貴陽保利富豪 溫泉酒店	39	47.7%	23.8%	+23.9%	66.5%	酒店
	合計：	<u>485</u>					

物業管理業務回顧

本集團擁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。

二零一一年，物業公司實現收入13,237萬元人民幣，管理87個物業項目共約1,328萬平方米建築面積，比2010年增加27個物業項目；管理面積同比上升78%，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。截至二零一一年十二月三十一日，本集團於長三角地區持有12個房地產開發項目，均已全部開始施工，在建總建築面積250萬平方米，待建總建築面積約241萬平方米，合計共約491萬平方米，約佔本集團整體在建及待建總建築面積的21.4%。

位於上海市的房地產開發項目共7個，其中5個在建項目位於上海市嘉定區嘉定新城內，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，現時在建為第四期；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；另外，上海保利天琴宇舍、上海保利天鵝語苑、上海保利星海嶼築及保利大劇院等均地處嘉定新城的核心區，現時在建包括保利大劇院、高層住宅及寫字樓。

在長三角地區，除上海外，本集團有2個項目位於蘇州市、2個位於寧波市及1個位於杭州區域。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，現時在建為第一、二期。另外，位於杭州區域及寧波市的三個項目均在建，杭州保利原鄉位於德清東部新城、杭寧高速公路側，項目

背山面水，擁有絕佳的生態景觀，寧波保利城位於鎮海新城核心區，為目前寧波市中心城區規模最為宏大的環湖城市綜合體之一，而位於余姚市的新項目於二零一一年獲取，已於同年開工，將發展成區內高端商業中心及住宅社區。

2. 珠三角地區

截至二零一一年十二月三十一日，本集團於珠三角地區持有8個房地產開發項目，當中已全部開始施工，在建總建築面積174萬平方米，待建總建築面積約88萬平方米，合計共約262萬平方米，約佔本集團整體在建及待建總建築面積的11.5%。

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中心、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，項目自二零零八年首次推盤以來，銷售均較理想，一、二期均已竣工，現時在建為第三期；而本集團另一個項目廣州保利高爾夫郡僅與廣州保利城一路之隔，現時在建為第一期；位於花都區新華鎮中心、花都區政府東側的廣州保利花城，已於二零一一年開工；另外，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號線季華站出口僅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，地處著名的龍江樂從家俱城區域，商業氣氛濃厚。位於深圳的保利上城花園則位於龍崗商業區之核心地段，處於深圳地鐵5號線沿線，交通非常便利；惠州保利陽光城於二零一一年獲取，同年動工興建，項目位於深汕高速公路旁，緊靠棕櫚島高爾夫球場，地理環境優越。各個項目均各具特色，滿足市場對不同類別住宅的需求。

3. 西南地區

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。截至二零一一年十二月三十一日，本集團於西南地區城市持有14個房地產開發項目，當中13個已開始施工，在建總建築面積387萬平方米，待建總建築面積約663萬平方米，合計共約1,050萬平方米，約佔本集團整體在建及待建總建築面積的45.9%。

本集團在貴陽市共有6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，現時在建為第四期；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，現時在建為第二期；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；貴陽保利溪湖位於貴陽市花溪區生態旅遊風景區的中心地帶，背靠花溪洛平水庫濕地公園，項目於二零一一年獲取，現時已在施工階段；貴陽保利公園2010位於貴陽市烏當區，烏當行政中心旁，群山環繞，綠樹成蔭，擁有十八洞國際標準高爾夫球場，項目於二零一一年動工。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。

為加強西南地區城市的覆蓋範圍，本集團於二零一一年在貴州省遵義市獲取了一個集文化娛樂、商業、寫字樓及住宅為一體的大型綜合社區項目--遵義保利未來城市，現時項目已經開工建設並銷售。

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1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，一期已竣工；南寧保利童心緣位於南寧市青秀區，距南寧國際會展中心約二公里，臨近規劃中的輕軌一號線出站口；南寧保利城位於南寧市江南區新發展的生活配套居住區域，至南寧市中心僅10-15分鐘車程，項目於二零一一年動工。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，贏得市場的口碑。

位於柳州市北區白沙路的柳州保利大江郡，東面為濱江東路且臨江，臨江面長度超過200米，項目位置優越；昆明保利寧湖壹號位於安寧大屯新區寧湖新城，僅與寧湖公園一路之隔，與昆明保利寧湖峰境為鄰，為一個恬靜、安逸的居住小區；而重慶保利小泉別墅則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

截至二零一一年十二月三十一日，本集團除長三角地區、珠三角地區及西南地區以外，在武漢、哈爾濱、濟南及海南等地區持有13個項目，當中10個已開始施工，在建總建築面積194萬平方米，待建總建築面積約291萬平方米，合計共約485萬平方米，約佔本集團整體在建及待建總建築面積的21.2%。

本集團在武漢市共有6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；楊園項目處於武漢市主城區，用地臨近長江；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；武漢保利藍海郡位於武漢市武昌中心區，一線臨湖且在南湖的北岸，眺望對面秀美的獅子山，依山傍水，環境優美，於二零一一年動工；武漢保利公園家位於武漢市東西湖區金銀潭大道，已於二零一一年動工。

位於哈爾濱的2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，現時在建為第四期；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，已於二零一一年動工。

位於濟南共2個項目，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；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。另外，本集團於二零一一年在分別在山東省煙台市及威海市購入兩個項目，其中煙台保利香榭里公館位於山東省煙台市，項目緊依鳳凰山水庫，交通便利，幾分鐘便達市中心；威海保利凱旋公館位於山東省威海市環翠區，毗鄰仙姑頂風景名勝區，東面臨海，地勢較高，視野開闊，兩項目均已於同年動工。

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

於二零一一年十二月三十一日，本集團之股東應佔權益總額為24,670,940,000港元（二零一零年：22,010,167,000港元），而每股資產淨值為6.84港元（二零一零年：6.1港元）。於二零一一年十二月三十一日，本集團之資產負債比率（計算準則為負債總額除以資產總值）為72%（二零一零年：68%）。

於二零一一年十二月三十一日，本集團尚未償還之銀行及其他借貸為37,959,232,000港元。按到期日分類，未償還銀行及其他借貸可分為在一年內償還之13,101,876,000港元(35%)，在一年後但兩年內償還之16,202,813,000港元(43%)，在兩年後但五年內償還之7,050,532,000港元(18%)，在五年後償還之1,604,011,000港元(4%)。若按幣值分類，未償還銀行及其他借貸可分為按人民幣計值之36,282,232,000港元(96%)及按美元計值之1,677,000,000港元(4%)。

本集團26%銀行及其他借貸以固定息率計息，而餘下74%則以浮動息率計息。因此，在利率不確定或波動或其他適當情況下，本集團將考慮使用對沖工具（包括利率掉期）管理利率風險。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值為39,576,303,000港元，銀行總結存為12,621,765,000港元（二零一零年：分別為33,539,008,000港元及16,054,674,000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將來僅會逐步以微少之百分比升值，因此，管理層相信本集團面對之外匯風險並不重大。

資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團若干投資物業約2,729,734,000港元（二零一零年：1,462,914,000港元）、酒店物業約685,555,000港元（二零一零年：642,353,000港元）、樓宇約791,167,000港元（二零一零年：574,413,000港元）、租賃土地約80,759,000港元（二零一零年：無）、預付租賃款項約391,989,000港元（二零一零年：333,389,000港元）、發展中物業約16,842,914,000港元（二零一零年：10,969,486,000港元）、銀行存款約326,131,000港元（二零一零年：181,864,000港元）及持作出售物業約1,298,174,000港元（二零一零年：1,976,672,000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的擔保。

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。於二零一一年十二月三十一日，給予銀行的最高擔保額達10,378,907,000港元（二零一零年：8,306,183,000港元）。有關擔保於下列事項者發生時（以較早發生者為準）終止(i)發出房地產所有權證；及(ii)物業買家償付按揭貸款。本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入，此乃由於董事認為其公平值並不重大。董事亦認為，即使買家並無向銀行還款，相關物業之公平值仍足以填補本集團產生之尚未償還按揭貸款。

於二零一一年十二月三十一日，本公司就本公司若干附屬公司所獲授信貸融資為數6,782,716,000港元（二零一零年：6,181,000,000港元）向若干銀行及同系附屬公司提供擔保，而附屬公司已動用其中6,710,740,000港元（二零一零年：6,181,000,000港元）。

僱員

二零一一年十二月三十一日，本集團約有6,450名僱員，年內酬金為565,058,000港元。本集團為員工提供年終雙糧、不定額花紅、公積金、購股權及醫療保險等各類福利，亦在工作需要時提供在職培訓。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司上市證券。

審核委員會審閱

現任審核委員會由一名非執行董事葉振忠先生及三名獨立非執行董事姚剛^{太平紳士} (主席)、蔡澍鈞先生及梁秀芬小姐組成。本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表已由審核委員會審閱。

企業管治常規守則

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

除上述者外，本公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度一直遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四企業管治守則所載之守則條文。

遵守上市規則附錄十所載之標準守則

本公司已採納一套有關董事進行證券交易之操守準則，其條款不遜於上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）所載之所需標準。經向全體董事作出特別垂詢後，全體董事於截至二零一一年十二月三十一日止年度已遵守標準守則。

刊載業績公佈及年報

本業績公佈將刊載於本公司網站(<http://www.irasia.com/listco/hk/polyhk/>)及聯交所網站。二零一一年年報亦可於四月中在本公司及聯交所網站閱覽及寄發予本公司股東。

代表董事會
保利(香港)投資有限公司
主席兼董事總經理
雪明

香港，二零一二年三月十六日

於本公佈日期，本公司之執行董事為陳洪生先生、王旭先生、雪明先生、張萬順先生及葉黎聞先生；非執行董事為葉振忠先生；以及獨立非執行董事為姚剛太平紳士、蔡澍鈞先生及梁秀芬小姐。