

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。



# Poly Property Group Co., Limited

## 保利置業集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：119)

### 截至二零一二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46.7%至206.95億港元，房地產發展業務之營業額佔最高比重，約佔95%。
2. 年內溢利減少5.6%至30.43億港元。
3. 每股基本盈利減少5.3%至72.88港仙。

## 業績

保利置業集團有限公司（「本公司」）董事（「董事」）謹此公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合業績及截至二零一一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	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入	2	20,695,429	14,104,913
銷售成本		<u>(14,408,157)</u>	<u>(8,531,463)</u>
毛利		6,287,272	5,573,450
投資物業之公平值增加		444,503	453,905
其他收入		232,773	732,268
銷售開支		(619,864)	(554,399)
行政開支		(1,367,918)	(1,095,399)
持作買賣投資之公平值減少淨額		(42)	(782)
出售可供出售投資之收益		-	231,482
出售附屬公司權益之收益		18,654	-
出售一間聯營公司權益之收益		-	96,397
應收其他賬款之減值虧損		-	(3,676)
融資成本	3	(417,965)	(440,197)
分佔聯營公司業績		12,297	16,352
分佔共同控制企業業績		<u>(8,500)</u>	<u>(8,030)</u>
除稅前溢利	4	4,581,210	5,001,371
所得稅開支	5	<u>(1,538,500)</u>	<u>(1,778,964)</u>
年內溢利		<u><u>3,042,710</u></u>	<u><u>3,222,407</u></u>
下列應佔：			
本公司擁有人		2,629,820	2,777,119
非控股權益		<u>412,890</u>	<u>445,288</u>
		<u><u>3,042,710</u></u>	<u><u>3,222,407</u></u>
每股盈利	7		
— 基本		<u><u>72.88仙</u></u>	<u><u>76.96仙</u></u>
— 攤薄		<u><u>72.64仙</u></u>	<u><u>76.63仙</u></u>

## 綜合全面收益表

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年內溢利	<u>3,042,710</u>	<u>3,222,407</u>
<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	(123)	663,356
可供出售投資之公平值變動	(19,332)	21,423
物業重估盈餘(虧損)	1,863	(8,084)
出售可供出售投資時撥回投資重估儲備	–	(100,276)
出售附屬公司權益時撥回匯兌換算儲備	<u>(707)</u>	<u>–</u>
稅務影響前之其他全面(虧損)收入	(18,299)	576,419
物業重估產生之遞延稅項(負債)資產	<u>(466)</u>	<u>2,020</u>
年內其他全面(虧損)收入，扣除稅項	<u>(18,765)</u>	<u>578,439</u>
年內全面收入總額	<u><b>3,023,945</b></u>	<u><b>3,800,846</b></u>
下列應佔：		
本公司擁有人	2,612,433	3,222,788
非控股權益	<u>411,512</u>	<u>578,058</u>
	<u><b>3,023,945</b></u>	<u><b>3,800,846</b></u>

## 綜合財務狀況表

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		7,085,190	6,578,020
物業、廠房及設備		1,933,484	1,995,829
預付租賃款項－非流動部分		404,004	411,287
商譽		553,051	804,890
於聯營公司之權益		40,696	102,473
於共同控制企業之權益		63,144	1,646
可供出售投資		129,051	148,383
會所會籍		1,226	1,226
收購土地使用權已付按金		447,593	3,032,591
收購附屬公司已付按金		259,259	246,914
遞延稅項資產		288,074	208,671
		<u>11,204,772</u>	<u>13,531,930</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		63,530,405	60,359,693
持作出售物業		13,373,329	5,895,473
其他存貨		64,293	57,071
應收貿易及其他賬款	8	2,879,566	1,604,388
預付租賃款項－流動部分		11,674	11,565
應收短期貸款		–	185,185
持作買賣投資		740	782
收購一項物業發展項目已付按金		190,894	125,236
應收共同控制企業款項		2,296	–
應收同系附屬公司款項		11,313	34,566
應收附屬公司非控股股東款項		799,989	790,947
可收回稅項		396,455	288,631
已抵押銀行存款		962,274	326,131
銀行結存、存款及現金		14,307,863	12,295,634
		<u>96,531,091</u>	<u>81,975,302</u>

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他賬款	9	8,853,339	6,168,692
預售按金		18,520,967	11,944,749
物業租金按金		99,396	91,248
應付最終控股公司款項		427,236	434,064
應付一間中間控股公司款項		770,672	3,873,396
應付同系附屬公司款項		2,453,119	2,535,024
應付附屬公司非控股股東款項		2,657,543	2,291,217
應付一間聯營公司款項		–	74,074
應付一間關連公司款項		–	1,867
應付稅項		1,638,757	1,882,792
銀行及其他借貸—一年內到期		14,845,813	13,101,876
		<u>50,266,842</u>	<u>42,398,999</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>46,264,249</u>	<u>39,576,303</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>57,469,021</u>	<u>53,108,233</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		1,804,219	1,804,219
儲備		25,268,367	22,866,721
本公司擁有人應佔股權		27,072,586	24,670,940
非控股權益		2,974,768	2,500,812
<b>股權總額</b>		<u>30,047,354</u>	<u>27,171,752</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸—一年後到期		25,869,481	24,857,356
應付一間中間控股公司款項		370,370	–
一間同系附屬公司貸款		222,222	209,644
遞延稅項負債		959,594	869,481
		<u>27,421,667</u>	<u>25,936,481</u>
		<u>57,469,021</u>	<u>53,108,233</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二零一二年一月一日開始之財政年度生效：

香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露－轉讓金融資產

首次採納新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。

### (b) 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

以下於二零一二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二零一二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 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號	獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號	於聯營公司及合營企業之投資 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	聯合安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號（修訂本）	其他全面收入項目之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號（修訂本）	抵銷金融資產及金融負債 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號 （修訂本）	投資實體 <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>
二零零九年至二零一一年 對香港財務報告準則之年度改進	香港會計準則第1號、香港會計準則第16號及 香港會計準則第32號之修訂 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 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：

### 截至二零一二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	19,675,513	687,068	202,468	130,380	-	20,695,429
分部間收入*	-	19,929	-	-	(19,929)	-
總收入	<u>19,675,513</u>	<u>706,997</u>	<u>202,468</u>	<u>130,380</u>	<u>(19,929)</u>	<u>20,695,429</u>
分部業績	<u>4,287,571</u>	<u>688,311</u>	<u>(32,503)</u>	<u>16,992</u>	<u>-</u>	<u>4,960,371</u>
未分配收入						124,617
未分配開支						(108,264)
出售附屬公司權益之收益	18,654	-	-	-	-	18,654
融資成本						(417,965)
分佔聯營公司業績	12,297	-	-	-	-	12,297
分佔共同控制企業業績	(253)	-	-	(8,247)	-	(8,500)
除稅前溢利						4,581,210
所得稅支出						(1,538,500)
年內溢利						<u>3,042,710</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
所得稅開支						(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。

### 3. 融資成本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行及其他借貸利息：		
— 於五年內悉數償還	<b>3,972,940</b>	3,171,343
— 非於五年內悉數償還	<b>139,730</b>	125,413
一間同系附屬公司貸款之估算利息開支	<u><b>12,579</b></u>	<u>11,580</u>
總借貸成本	<b>4,125,249</b>	3,308,336
減：資本化款項	<u><b>(3,707,284)</b></u>	<u>(2,868,139)</u>
	<u><b>417,965</b></u>	<u>440,197</u>

年內資本化之借貸成本源自特定借貸。



#### 4. 除稅前溢利

	二零一二年 千港元	二零一一年 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)	11,565	12,918
物業、廠房及設備折舊	<u>127,670</u>	<u>117,898</u>
折舊及攤銷總額	<u>139,235</u>	<u>130,816</u>
出售物業、廠房及設備之虧損	7,693	2,008
出售投資物業之收益	<u>(40,246)</u>	<u>(1,442)</u>

#### 5. 所得稅開支

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
開支包括：		
香港利得稅	-	-
中國企業所得稅	1,209,016	1,042,860
土地增值稅	319,240	662,460
遞延稅項	<u>10,244</u>	<u>73,644</u>
	<u>1,538,500</u>	<u>1,778,964</u>

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%（二零一一年：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。

中國法定企業所得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率25%計算。

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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年內已確認為分派之股息：		
二零一一年不派發末期股息 （二零一一年：二零一零年之0.155港元）	—	559,308

兩個年度均無派付中期股息。

本公司董事建議就截至二零一二年十二月三十一日止年度派發末期股息每股0.218港元（二零一一年：無）。

## 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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
盈利：		
本公司擁有人應佔年內溢利	<u>2,629,820</u>	<u>2,777,119</u>
	二零一二年	二零一一年
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	3,608,437,046
購股權所涉及之普通股之潛在攤薄影響	<u>12,065,273</u>	<u>15,656,229</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>3,620,502,319</u>	<u>3,624,093,275</u>

## 8. 應收貿易及其他賬款

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收貿易賬款	1,075,497	506,565
減：呆賬撥備	<u>(13,535)</u>	<u>(13,601)</u>
	1,061,962	492,964
應收票據	17,602	—
應收其他賬款（扣除撥備32,549,000港元） （二零一一年：40,897,000港元）	<u>1,800,002</u>	<u>1,111,424</u>
應收貿易及其他賬款總計	<u>2,879,566</u>	<u>1,604,388</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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
零至30天	828,027	337,947
31至90天	52,977	13,546
超過90天	180,958	141,471
	<u>1,061,962</u>	<u>492,964</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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
零至30天	3,648,694	3,134,306
31至90天	49,715	79,294
超過90天	623,543	371,651
應付貿易賬款總額	4,321,952	3,585,251
應付票據	1,161,597	—
應付其他賬款	3,369,790	2,583,441
應付貿易及其他賬款總計	<u>8,853,339</u>	<u>6,168,692</u>

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

## 末期股息

董事議決建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.218港元（二零一一年：無），倘此項建議於應屆股東週年大會獲本公司股東批准，則擬派末期股息將於二零一三年六月二十八日派發予於二零一三年六月十四日名列本公司股東名冊之股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一三年六月十一日至二零一三年六月十四日（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續，本公司於期內亦不會辦理股份過戶登記手續。為符合獲派擬派末期股息之資格，所有過戶文件連同有關股票須於二零一三年六月十日下午四時三十分前交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號室。

## 管理層討論與分析

### 整體經營情況

於二零一二年，本集團的營業額為20,695,429,000港元（二零一一年同期：14,104,913,000港元），較去年同期增加46.7%。股東應佔盈利為2,629,820,000港元（二零一一年同期：2,777,119,000港元），較去年同期下降5.3%。每股基本盈利72.88港仙（二零一一年同期：76.96港仙），每股攤薄後盈利72.64港仙（二零一一年同期：76.63港仙），較去年同期分別下降5.3%及5.2%。本集團之董事會建議派發末期股息每股21.8港仙。

本集團於二零一二年十二月三十一日之股東權益總額為27,072,586,000港元（二零一一年十二月三十一日：24,670,940,000港元），而每股賬面資產淨值則為7.5港元（二零一一年十二月三十一日：6.84港元）。

## 房地產開發業務

期內本集團超額完成了年初計劃的各項主要經營指標。新開工建築面積約391萬平方米，原計劃為350萬平方米；預售／銷售面積約251萬平方米，原計劃為200萬平方米，當中持續銷售項目32個，首次開盤住宅項目14個；竣工建築面積約327萬平方米。截至二零一二年十二月三十一日，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2,179萬平方米。

## 銷售情況

隨著房地產市場調控的延續和深化，在穩定房價、穩定供需，支持合理自住需求和遏制投資性投機性住房需求等核心調控措施的引導下，房地產市場已漸朝着健康穩定的方向發展。同時，通過支持和保護自住性合理需求政策的進一步明確，市場由第二季度開始轉趨活躍，整體氣氛較二零一一年有所改善。

二零一二年，本集團積極主動應對複雜的環境，順應市場走勢，堅持以銷售為中心，抓住市場窗口，適應客戶需求，實施產品和品牌差異化策略，通過持續優化產品結構，提升產品性價比，採取靈活銷售策略、全面啟動品牌營銷等措施，維持銷售連年增長。期內，本集團銷售業績再創歷史最好水平，項目預售／銷售面積251萬平方米，比二零一一年的215萬平方米增加36萬平方米或17%；簽約銷售／預售額234億元人民幣，比二零一一年的158億元人民幣增加76億元人民幣或48%。銷售規模在20億元人民幣以上的區域增至5個，包括貴陽、上海、廣西、廣州和武漢；實現銷售的19個市場簽約額排名中，遵義、柳州、德清排名第一，哈爾濱、南寧、貴陽進入前三。二零一一年獲取、期內銷售的首次推盤地區煙台及威海，簽約銷售額的亦達到前三名。

## 2012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)		
	2012年	2011年	變動%	2012年	2011年	變動%
長三角	6,444	2,506	+157%	440	197	+123%
珠三角	3,644	1,710	+113%	394	226	+74%
西南	7,959	6,621	+20%	1,109	1,078	+3%
其他	5,117	4,841	+6%	569	648	-12%
合計	23,164*	15,678*	+48%	2,512	2,149	+17%

\*注：不含車位銷售額

## 新增土地儲備

二零一二年，本集團獲取了4個項目，包括參股的上海大連路項目，及分別在濟南和昆明購入3幅地塊。該3幅地塊佔地總面積約17.4萬平方米，規劃總建築面積約90.4萬平方米，現時已全部開工，實現了「當年拿地、當年開工」的建設進度，濟南保利中心更已於二零一三年一月份實現了首次推盤銷售。

## 2012年新增土地儲備列表（不含參股上海大連路項目）

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	現時項目進度
				(截至二零一二年 十二月三十一日)	
濟南保利中心	住宅	19	114	85%	已銷售
濟南保利華庭	住宅	112	429	80%	已開工
昆明保利六合天城	住宅	43	361	90%	已開工
合計：		<u>174</u>	<u>904</u>		

## 2012年新獲取項目簡介

### 1. 濟南保利中心

濟南保利中心位於濟南市槐蔭區的核心商業地段，配套成熟，教育、生活配套設施完善，為項目將發展成為具住宅、公寓、商業、寫字樓為一體的多用途社區提供了良好的區位支援。項目西臨濟南城市主幹道距離的京滬高鐵濟南客運中心站（西客站）約6公里，交通便利。項目獲取的部分地塊佔地面積約為1.9萬平方米，總規劃建築面積約11.4萬平方米。



## 2. 濟南保利華庭

濟南保利華庭位於濟南市曆下區花園路兩側，鄰接洪樓商圈，離濟南國際會展中心1.8公里，交通便捷，周邊教育設施及生活配套完善。項目總佔地面積約11.2萬平方米，總規劃建築面積約42.9萬平方米，將發展成為高層住宅。

## 3. 昆明保利六合天城

昆明保利六合天城位於昆明市主城區人民路核心地段，離市中心僅有2.5公里的距離，臨近在建中的昆明地鐵3號線市體育館站，交通網密佈，是連接各區的重要交通樞紐。周邊生活配套集中，學校、醫院等配套設施齊全。項目總佔地面積約4.3萬平方米，總規劃建築面積約36.1萬平方米，將發展成為高層住宅。

### 在建及待建項目

截至二零一二年十二月三十一日，本集團在20個城市，共持有44個商品住宅及綜合房地產開發項目，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21%及11%，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47%及21%。當中43個項目已開工建設，在建總建築面積約1,065萬平方米（應佔權益面積約860萬平方米），待建的規劃建築面積約為1,114萬平方米（應佔權益面積約795萬平方米）。

截至二零一二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
<b>長三角地區</b>			
1. 上海保利家園	128	—	100%
2. 上海保利御樽苑	135	—	50.1%
3. 上海保利天琴宇舍	115	68	100%
4. 上海保利天鵝語苑	182	—	100%
5. 上海保利星海嶼築	315	164	100%
6. 上海保利悅城	99	—	100%
7. 蘇州保利獨墅西岸	49	289	100%
8. 蘇州保利觀湖國際	360	601	100%
9. 寧波保利城	681	299	100%
10. 寧波保利喬登國際花園	270	294	100%
11. 杭州保利原鄉	240	283	100%
地區小計	<u>2,574</u>	<u>1,998</u>	
<b>珠三角地區</b>			
12. 廣州保利高爾夫郡	365	40	51%
13. 廣州保利花城	384	91	100%
14. 佛山保利天璽花園	169	—	100%
15. 佛山保利上城	174	68	100%
16. 深圳保利上城花園	186	—	70%
17. 惠州保利山水城	209	84	80%
18. 惠州保利陽光城	38	481	70%
地區小計	<u>1,525</u>	<u>764</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
<b>西南地區</b>			
19. 重慶保利小泉別墅	8	—	51%
20. 貴陽保利溫泉新城	89	—	66.5%
21. 貴陽保利國際廣場	150	—	66.5%
22. 貴陽保利春天大道	131	190	66.5%
23. 貴陽保利公園2010	556	1,145	100%
24. 貴陽保利溪湖	318	513	51%
25. 遵義保利未來城市	1,706	3,257	35.7%
26. 南寧保利山漸青	157	178	100%
27. 南寧保利童心緣	85	—	100%
28. 南寧保利城	366	—	100%
29. 南寧保利愛琴海	283	92	100%
30. 柳州保利大江郡	293	445	100%
31. 昆明保利寧湖壹號	79	—	100%
32. 昆明保利六合天城	361	—	90%
地區小計	<u>4,582</u>	<u>5,820</u>	
<b>其他地區城市</b>			
33. 武漢保利藍海郡	420	—	100%
34. 武漢楊園項目	—	130	51%
35. 武漢保利公園家	54	98	55%
36. 武漢保利城	575	913	68%
37. 哈爾濱保利清華頤園	112	—	51%
38. 哈爾濱保利水韻長灘	—	250	58%
39. 濟南保利海德公館	279	155	100%
40. 濟南保利中心	114	—	85%
41. 濟南保利華庭	—	429	80%
42. 煙台保利香榭里公館	187	102	100%
43. 威海保利凱旋公館	160	58	100%
44. 海南保利半島1號	68	418	100%
地區小計	<u>1,969</u>	<u>2,553</u>	
合計：	<u>10,650</u>	<u>11,135</u>	

## 竣工項目

二零一二年，本集團在建項目當中，期內竣工面積約327萬平方米：

### 2012年竣工建築面積列表

項目	2012年 竣工 建築面積 (千平方米)	項目累計至 2012年年底 已竣工 建築面積 (千平方米)
<b>長三角地區</b>		
上海保利湖畔陽光苑	236	293
上海保利御樽苑	48	101
蘇州保利觀湖國際	82	82
<b>珠三角地區</b>		
廣州保利城	179	563
佛山保利上城	193	193
深圳保利上城花園	171	171
惠州保利山水城	83	221
<b>西南地區</b>		
貴陽保利溫泉新城	176	977
貴陽保利雲山國際	172	656
貴陽保利國際廣場	95	95
貴陽保利春天大道	98	284
貴陽保利公園2010	262	262
遵義保利未來城市	205	205
南寧保利山漸青	109	180
南寧保利童心緣	107	107
柳州保利大江郡	149	149
重慶保利小泉別墅	7	46
<b>其他地區</b>		
武漢保利廣場	143	143
武漢保利才盛景苑	156	156
哈爾濱保利清華頤園	223	223
哈爾濱保利水韻長灘	178	400
濟南保利大名湖	194	224
合計：	<u>3,266</u>	<u>5,731</u>

## 結轉項目

二零一二年，共有逾28個項目已銷售建築面積結轉交付，結轉金額達167億元人民幣，結轉面積184萬平方米，結轉單價平均約9,000元人民幣／平方米。按結轉面積計，普通住宅佔89%，別墅佔6%，寫字樓佔1%，商舖及其他佔4%。

## 2012年主要結轉項目列表

項目	2012年結轉金額 (人民幣百萬元)
<b>長三角地區</b>	
1. 上海保利廣場	1,247
2. 上海保利家園	98
3. 上海保利湖畔陽光苑	1,601
4. 上海保利維拉家園	26
5. 上海保利御樽苑	465
6. 其他	8
	<hr/>
<b>地區小計</b>	<b>3,445</b>
	<hr/> <hr/>
<b>珠三角地區</b>	
7. 廣州保利城	1,027
8. 佛山保利上城	619
9. 深圳保利上城花園	837
10. 惠州保利山水城	211
	<hr/>
<b>地區小計</b>	<b>2,694</b>
	<hr/> <hr/>

項目	2012年結轉金額 (人民幣百萬元)
11. 南寧保利山水怡城	58
12. 南寧保利山漸青	216
13. 南寧保利童心緣	909
14. 柳州保利大江郡	470
15. 昆明保利寧湖峰境	62
16. 貴陽保利雲山國際	768
17. 貴陽保利溫泉新城	652
18. 貴陽保利春天大道	514
19. 貴陽保利國際廣場	556
20. 貴陽保利公園2010	990
21. 遵義保利未來城市	283
22. 重慶保利小泉別墅	108
23. 其他	5
	<hr/>
<b>地區小計</b>	<b>5,591</b>
	<hr/> <hr/>
<b>其他地區</b>	
24. 武漢保利華都	1,889
25. 武漢保利才盛景苑	849
26. 哈爾濱保利公園九號	45
27. 哈爾濱保利水韻長灘	234
28. 哈爾濱保利清華頤園	698
29. 濟南保利花園	71
30. 濟南保利大名湖	1,208
31. 其他	2
	<hr/>
<b>地區小計</b>	<b>4,996</b>
	<hr/>
<b>合計：</b>	<b>16,726</b>
	<hr/> <hr/>

## 2012年結轉物業類型表

物業類型	2012年結轉金額 (人民幣百萬元)	百分比 (%)
公寓	12,668	76%
別墅	1,547	9%
寫字樓	1,222	7%
商業	1,117	7%
車位	172	1%
合計	<u>16,726</u>	<u>100%</u>

## 投資物業業務回顧

本集團在上海、北京、廣州、武漢及深圳持有多項投資物業。截至二零一二年十二月三十一日，本集團持有投資物業應佔建築面積約47萬平方米，二零一二年累計營業收入51,638萬元人民幣。期內，本集團旗下寫字樓及商場出租率繼續保持平穩，租金水平與二零一一年相若。投資物業為本集團提供長期穩定的收入來源。

## 截至二零一二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)	2012年 出租率	2011年 出租率	集團應佔 (%)	物業類型
上海	上海證券大廈 (部分)	48	94.3%	96.4%	100%	辦公樓
上海	上海保利廣場 主樓及地下	57	77.6%	28.1%#	90%	辦公樓及商業
北京	北京保利大廈	95	100% (辦公樓) 76.9% (酒店)	100%  74.3%	75%	辦公樓、酒店及 劇院

地區	項目	建築面積 (千平方米)	2012年 出租率	2011年 出租率	集團應佔 (%)	物業類型
北京	北京麗京花園別墅 (部分)	24	94.7%	94.9%	51%	公寓、別墅及商業 中心等
廣州	廣州中信廣場(部分)	38	95.9%	98.3%	60%	辦公樓
深圳	深圳保利文化廣場 (部分)	135	97%	95.2%	100%	商場、影院及 劇院等
武漢	湖北保利白玫瑰大酒店	34	55.7%	56.7%	100%	酒店
貴陽	貴陽保利富豪溫泉酒店	39	42.1%	47.7%	66.5%	酒店
	合計：	<u>470</u>				

# 二零一一年出租率按建築面積約72,000平方米計算。

## 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。

二零一二年，物業公司實現收入20,414萬元人民幣，管理102個物業項目共約1,477萬平方米建築面積，比二零一一年增加15個物業項目；管理面積同比上升11%，涉及辦公樓、酒店、商場、別墅、住宅等多個領域。



## 二零一三年展望

預期房地產市場控調政策會繼續保持穩定，房地產市場形勢不會發生根本性轉變，這亦會促進房地產市場朝着健康穩定的方向發展。本集團亦以穩健發展為目標，維持連續的增長目標，爭取在二零一三年達到以下主要經營指標：新開工建築面積約400萬平方米；簽約銷售面積約270萬平方米及簽約銷售金額約260億元人民幣。

### 主要房地產開發項目簡介

#### 1. 長三角地區

截至二零一二年十二月三十一日，本集團於長三角地區持有11個房地產開發項目，在建總建築面積257.4萬平方米，待建總建築面積約199.8萬平方米，合計共約457.2萬平方米，約佔本集團整體在建及待建總建築面積的21%，均已開始施工。

位於上海市的房地產開發項目共6個，其中4個在建項目包括：上海保利家園、上海保利天琴宇舍、上海保利天鵝語苑、上海保利星海嶼築，均位於上海市嘉定區嘉定新城的核心區，近鄰上海軌道交通11號線，可直達市區，交通非常便利；項目包括住宅、商業、辦公樓、劇院及酒店等多種物業類型，現時在建包括不同形態的住宅產品、寫字樓、商業物業及公建設施，可滿足多樣化的生活需求。位於上海寶山區和上海保利悅城，具簡約歐洲風格的花園洋房，結合淞南板塊自身配套，生活出行便捷。上海保利御樽苑位於浦東新區唐鎮核心位置，周邊商業、社區配套設施完善，為高層公寓和別墅住宅項目。

除上海外，本集團在長三角其他地區共有5個項目，其中2個位於蘇州市、2個位於寧波市及1個位於杭州區域。蘇州保利獨墅西岸位於蘇州吳中經濟開發區的天然景區獨墅湖畔，地塊三面環湖，形成一個半島延伸在獨墅湖面，為一線湖景純住宅社區；距離保利獨墅西岸不遠的蘇州保利觀湖國際位於尹山湖北面，可飽覽尹山湖美景。杭州保利原鄉位於德清東部新城、距離寧杭高鐵德清金鵝山站僅5分鐘車程，交通便利，項目背山面水，擁有上佳的生態景觀。寧波保利城位於鎮海新城核心區，面臨鎮海新行政文化中心，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，而位於余姚市的寧波保利喬登國際花園，集住宅、商業、休閒娛樂於一體，將打造成為余姚市標誌性綜合發展項目。

## 2. 珠三角地區

截至二零一二年十二月三十一日，本集團於珠三角地區持有7個房地產開發項目，在建總建築面積152.5萬平方米，待建總建築面積約76.4萬平方米，合計共約228.9萬平方米，約佔本集團整體在建及待建總建築面積的10.5%，所有項目均處於施工階段。

廣州保利高爾夫郡位於廣州市花都區，緊鄰風神大道亞運會新體育館及在建的廣州地鐵九號起點站飛鵝嶺站，生活配套完善，同時飽覽風神高爾夫球場全景；位於花都區新華鎮中心、花都區政府東側的廣州保利花城，項目為高層的洋房社區。另外，佛山保利天璽花園位於佛山市禪城區中心區域，西鄰亞藝公園，各樣生活配套設施完善，為佛山市老城區較為稀缺的項目；佛山保利上城位於佛山市順德區龍江鎮，項目周邊路網四通八達，地處著名的龍江樂從家俱城區域，商業氣氛濃厚。深圳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3號線沿線，交通非常便利，教育、生活配套完善。惠州保利陽光城位於深汕高

速公路旁，緊靠棕櫚島高爾夫球場，自然環境優美；離惠州中心城區僅10分鐘車程的惠州保利山水城，具簡約歐洲風格，為低密度住宅發展項目。各個項目均各具特色，滿足市場對不同類別住宅的需求。

### 3. 西南地區城市

中西南地區城市是剛性需求一直比較旺盛的區域，在本集團目前的項目分佈結構中佔有較大比重。截至二零一二年十二月三十一日，本集團於西南地區城市持有14個房地產開發項目，在建總建築面積458.2萬平方米，待建總建築面積約582.0萬平方米，合計共約1,040.2萬平方米，約佔本集團整體在建及待建總建築面積的47.7%，全部已開始施工。

本集團在貴州省共有6個房地產開發項目，包括5個位於貴陽市及1個位於遵義市。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，擁有近300米河岸線，項目包括住宅、商場、寫字樓，為貴陽主城區較為稀缺的高端商住項目；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；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，居住環境優美；貴陽保利公園2010位於貴陽市烏當區，烏當行政中心旁，擁有十八洞國際標準高爾夫球場，周邊社區配套設施完善。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。遵義保利未來城位於貴州省遵義市，集住宅、商業、寫字樓、文化娛樂為一體的大型的綜合發展項目。

另外，本集團有4個項目位於南寧市、1個項目位於柳州市、2個位於昆明市及1個位於重慶市，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、高層住宅及公寓為輔的大型社區；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，臨近在建中的輕軌一號線出站口，交通便捷，周邊社區配套設施完善；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，為高層住宅發展項目。南寧保利愛琴海位於南寧市秀廂大道，靠近獅山公園，交通便利，周邊生活配套齊全。本集團的品牌備受認同，在南寧房地產市場的佔有率居前，通過優秀的產品品質以及優質的物業服務，獲得市場的肯定。

位於柳州市北區白沙路的柳州保利大江郡，臨江面長度超過200米，項目位置優越，環境自然，西靠柳北老城區，南臨城中商圈，享受到老城區和新城區的設施配套。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，周邊社區配套設施完善；昆明保利六合天城於二零一二年獲取並於同年開工，項目位於昆明市主城區人民路核心地段，商業氣氛濃厚，鄰近在建中的昆明地鐵3號線市體育館站，周邊生活配套包括學校、醫療、休閒等設施一應俱全。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，擁有豐富的溫泉資源，為高端純獨立溫泉別墅社區。

#### 4. 其他地區城市

截至二零一二年十二月三十一日，本集團除長三角地區、珠三角地區及中西南地區以外，在武漢、哈爾濱、濟南及海南等地區持有12個項目，在建總建築面積196.9萬平方米，待建總建築面積約255.3萬平方米，合計共約452.2萬平方米，約佔本集團整體在建及待建總建築面積的20.8%，當中11個已於施工階段。

本集團在武漢市共有4個房地產開發項目，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，鄰近武漢地鐵二號線楊家灣站，項目地理位置優越；武漢楊園項目處於武漢市主城區，用地臨近長江；武漢保利公園家位於武漢市東西湖區宏圖大道，處於武漢地鐵二號線沿線，周邊配套完善，為高層住宅項目。武漢保利城位於武漢市洪山區，周邊生活、教育配套成熟，為大型住宅發展項目。

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；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，生活配套豐富。

位於濟南共3個項目，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，坐落洪樓商業圈，以高層和小高層為主的住宅社區；本集團於二零一二年於濟南市分別獲取兩個項目，當中濟南保利中心位於濟南市西城的百年商埠西市場，整體項目將發展為集住宅、公寓、寫字樓、商業於一體的綜合地產項目，已獲取的地塊為項目一期並已於二零一三年一月首次推盤銷售，濟南保利華庭位於歷下區，鄰接洪樓商圈，交通便捷，一期已於二零一三年一月開工。另外，煙台保利香榭里公館位於山東省煙台市，緊依鳳凰山水庫，交通便利，幾分鐘便達市中心，為高層、小高層組成的住宅項目；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，居住環境優美，為高層和部分低密度住宅項目。

海南保利半島1號位於海南省萬寧市神州半島旅遊度假區，享有海南島優美的海岸資源，規劃為以優質住宅為主的大型綜合發展項目，包括高層公寓及別墅、國際遊艇社區、酒店式遊艇俱樂部等，一期規劃為高層海景公寓及靠海低密度別墅，目前處於施工階段，預計於二零一三年開售。

## 財務回顧

### 流動資金及資本結構

於二零一二年十二月三十一日，本公司之股東應佔權益總額為27,072,586,000港元（二零一一年：24,670,940,000港元），而每股資產淨值為7.50港元（二零一一年：6.84港元）。於二零一二年十二月三十一日，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%（二零一一年：72%）。

於二零一二年十二月三十一日，本集團尚未償還之銀行及其他借貸為40,715,294,000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14,845,813,000港元(37%)，在一年後但兩年內償還之15,997,795,000港元(39%)，在兩年後但五年內償還之9,087,736,000港元(22%)，在五年後償還之783,950,000港元(2%)。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39,038,294,000港元(96%)及按美元計值之1,677,000,000港元(4%)。

本集團32%銀行及其他借貸以固定息率計息，而餘下68%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。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值為46,264,249,000港元，銀行總結存為15,270,137,000港元（二零一一年：分別為39,576,303,000港元及12,621,765,000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，董事會相信人民幣匯率在可見將來僅會出現輕微波動，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

於二零一二年十二月三十一日，本集團若干投資物業約3,315,988,000港元（二零一一年：2,729,734,000港元）、酒店物業約1,150,987,000港元（二零一一年：685,555,000港元）、樓宇約258,963,000港元（二零一一年：791,167,000港元）、租賃土地約78,455,000港元（二零一一年：80,759,000港元）、預付租賃款項約386,031,000港元（二零一一年：391,989,000港元）、發展中物業約22,896,952,000港元（二零一一年：16,842,914,000港元）、銀行存款約962,274,000港元（二零一一年：326,131,000港元）及持作出售物業約2,690,794,000港元（二零一一年：1,298,174,000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。於二零一二年十二月三十一日，給予銀行的最高擔保額達17,035,016,000港元（二零一一年：10,378,907,000港元）。有關擔保於下列事項發生時（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。

於二零一二年十二月三十一日，本公司就本公司若干附屬公司所獲授信貸融資為數6,246,543,000港元（二零一一年：6,782,716,000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6,202,469,000港元（二零一一年：6,710,740,000港元）。

## 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四名獨立非執行董事姚剛<sup>太平紳士</sup> (主席)、蔡澍鈞先生、梁秀芬小姐及黃家倫先生組成。本集團截至二零一二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。

## 遵守企業管治常規守則及企業管治守則

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)對聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治常規守則(「舊守則」)已作出各項修訂,並改稱為企業管治守則(「企業管治守則」)。企業管治守則已於二零一二年四月一日生效。

本公司於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間全面遵守舊守則的所有守則條文。本公司亦於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間全面遵守企業管治守則的所有守則條文,惟企業管治守則第A.2.1、A.5.1至A.5.4條與第E.1.2條守則條文除外,構成偏差之原因釋述如下:

### 企業管治守則守則條文第A.2.1條－主席及行政總裁之角色

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。

### 企業管治守則守則條文第A.5.1至A.5.4條－提名委員會

本公司已考慮成立提名委員會的裨益,惟認為由董事會共同審閱、商議及批准董事會的架構、規模及組成以及委任任何新董事,乃符合本公司的最佳利益。董事會肩負確保該會由具備配合本集團業務所需的才能與經驗之人士組成,以及委任具備相關的專業知識與領袖特質的適當人選進入董事會,務求與現有董事的才能互相配合。

## 企業管治守則守則條文第E.1.2條－董事會主席出席股東週年大會

董事會主席應出席股東週年大會，惟主席雪明先生因病未能出席本公司於二零一二年五月三十日舉行之股東週年大會。

## 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公司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，全體董事於截至二零一二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。二零一二年年報亦可於四月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  
保利置業集團有限公司  
主席兼董事總經理  
雪明

香港，二零一三年三月二十日

於本公佈日期，本公司之執行董事為陳洪生先生、王旭先生、雪明先生、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、梁秀芬小姐及黃家倫先生。