



保利置業

POLY PROPERTY

Poly Property Group Co., Limited

保利置業集團有限公司

股份代號：119



保利品質生活年

Quality of life in Poly

二零一二年年報



## 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。



# 目錄

2	公司資料
3	股東週年大會通告
8	主席報告
16	管理層討論與分析
36	企業管治報告
48	董事個人簡介
50	董事會報告
57	獨立核數師報告
59	綜合收益表
60	綜合全面收益表
61	綜合財務狀況表
63	財務狀況表
64	綜合權益變動表
65	綜合現金流動表
68	綜合財務報表附註
171	財務概要
172	持有作投資物業概要
176	持有作發展物業概要
185	持有作銷售物業概要

## 董事會

### 執行董事

陳洪生  
王 旭  
雪 明 (主席兼董事總經理)  
張萬順  
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  
黃家倫 (於二零一二年十一月二十三日獲委任)

## 審核委員會

姚 剛, 太平紳士 (主席)  
葉振忠  
蔡樹鈞  
梁秀芬  
黃家倫 (於二零一二年十一月二十三日獲委任)

## 薪酬委員會

姚 剛, 太平紳士 (主席)  
王 旭  
雪 明  
蔡樹鈞  
梁秀芬  
黃家倫 (於二零一二年十一月二十三日獲委任)

## 公司秘書

潘敏敏 (於二零一三年四月九日獲委任)

## 註冊辦事處

香港  
夏慤道18號  
海富中心第一期2503室

## 主要往來銀行

中信銀行(國際)有限公司  
馬來亞銀行  
中國農業銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
交通銀行股份有限公司  
恒生銀行有限公司

## 核數師

大信梁學濂(香港)會計師事務所

## 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

茲通告保利置業集團有限公司（「本公司」）謹訂於二零一三年五月十五日上午十一時正假座香港金鐘道88號太古廣場萬豪酒店3樓宴會廳舉行股東週年大會，以討論下列事項：

1. 省覽及採納截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核財務報表、董事會報告與核數師之報告。
2. 批准及宣派截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息。
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。」

## 股東週年大會通告

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%。」

承董事會命  
公司秘書  
潘敏敏

香港，二零一三年四月二十三日

附註：

- (1) 有權出席大會並於會上投票之股東，均可委派一位或多位代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
- (3) 一份載有第3及第5項決議案資料之通函已連同二零一二年年報寄發予股東。

蘇州  
保利獨墅西岸

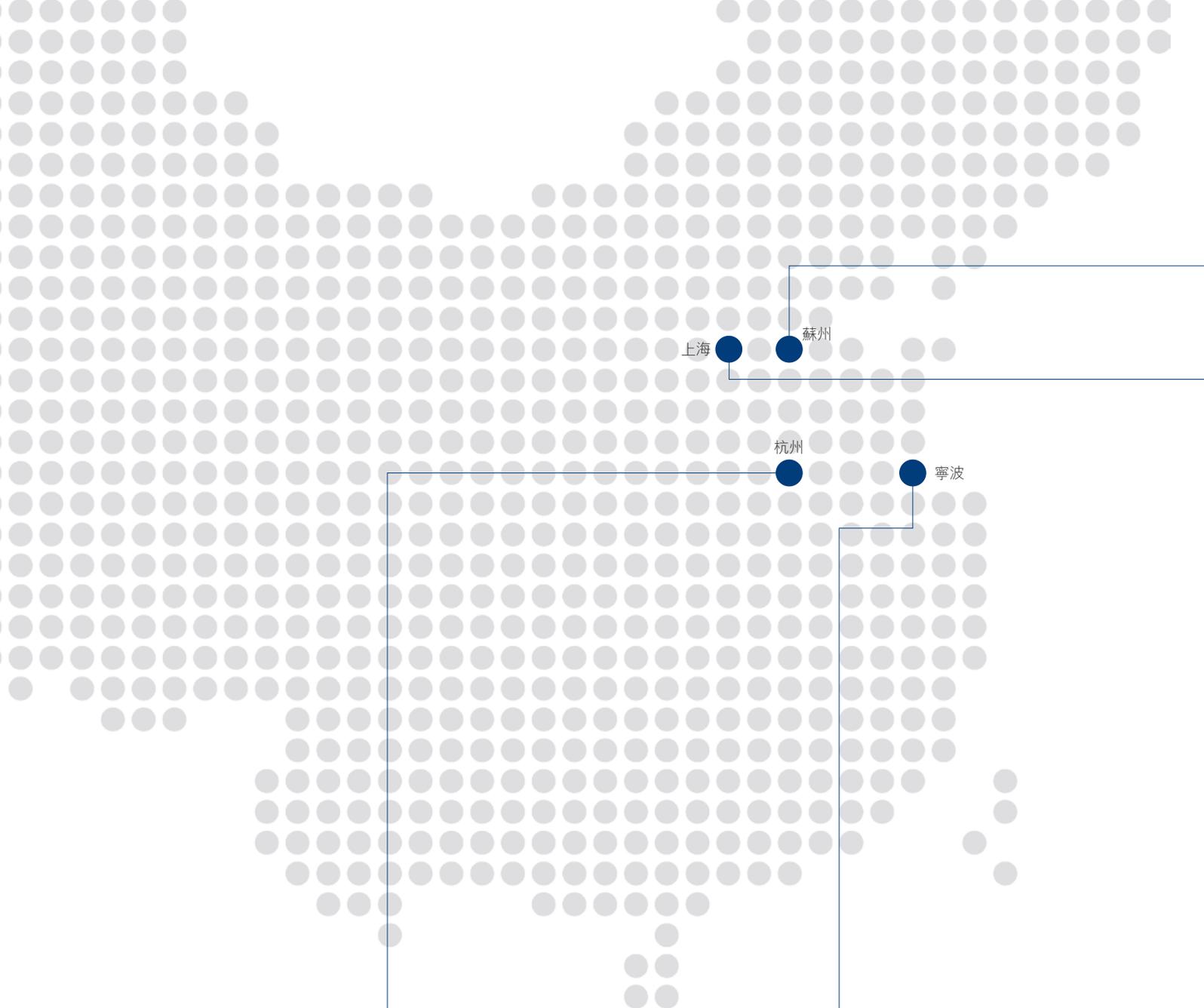


上海  
保利天鵝語苑



## 長三角地區

寧波保利喬登國際花園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。項目總佔地面積約20.8萬平方米，總建築面積56.4萬平方米。項目擬打造成為余姚市標誌性城市綜合體。



杭州  
保利原鄉



寧波  
保利喬登國際花園



二零一二年業績

營業額為

**207** 億港元

年內溢利為

**30** 億港元

董事會建議宣派  
末期股息

每股  
**21.8** 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，按二零一二年銷售簽約額計排列國內房地產開發企業前三位。





## 業務回顧

二零一二年中央堅持房地產市場調控方向不動搖，調控力度不放鬆，一方面調控政策保持了相對穩定，信貸環境整體較為緩和，另一方面堅持通過差異化的信貸政策和限購政策保護合理自主需求和抑制投資投機性需求，維護房地產健康穩定發展。在這種大的環境下，二零一二年內地房地產市場成交量有所活躍，市場氣氛較二零一一年有所改善。

期內，面對複雜多變的國內外經濟環境和國家持續的房地產調控政策，本集團順應形勢，多措並舉，從防範運營風險，保持企業平穩健康發展出發，加快轉變經營模式，積極調整財務結構，銷售業績繼續保持較快增長，債率水平保持平穩，淨負債率明顯下降，現金流更加平穩和順暢，專業化、科學化管理水平進一步提高，各項工作繼續朝著預期目標順利推進。

## 主席報告

期內集團的房地產銷售首次突破200億元人民幣。新推售及續售樓盤共46個，實現房地產銷售簽約達234億元人民幣，超出原定全年目標人民幣160億元約46%，簽約面積達251萬平方米，高出原定全年目標200萬平方米約26%，分別實現同比增長48%和17%，繼續保持較快增長態勢，行業地位繼續有所提升。同時，本集團為了更有效的反映主業，配合公司業務的企業品牌，更改了企業名稱，確立了「保利置業」品牌，年內策劃了品牌發佈活動和年度品牌主題，力爭打造特色的市場品牌形象，以文化年為主導，相繼展開了一系列專題活動，有效促進了項目銷售。本集團堅持以銷售為中心，繼續保持了以中小戶型、滿足剛性需求的普通住宅為主的產品定位，實施快速滾動開發，期內實現的簽約銷售中，普通住宅佔75%；而住宅產品中，中小戶型佔比超過80%。同時，本集團注重持續優化產品結構，更加重視和提升物業管理服務，不斷提升性價比和競爭力。

期內，本集團對新增土地儲備繼續採取了更為審慎的態度，分別以掛牌及收購的形式獲取四個項目，三幅位於濟南和昆明的地塊，總建築面積約90萬平方米，其中本集團應佔建築面積約76.5萬平米，同時參股了一塊位於上海大連路的项目。本集團新獲取土地面積明顯低於二零一一年水平，未有進入新城市，主要以更加均衡和完善現已進入區域的土地儲備為主，在滿足現有開發速度和規模的同時，更好地貫徹了控投資的工作思路，有利於本集團更加靈活的做好整體資金安排。

期內，本集團更加主動和合理控制投資規模，現金流更加健康。本集團堅持以市場和銷售為中心，調整銷售策略，加快銷售，加快回籠；加強過程控制和動態管理，更加有效安排投資計劃，加大對去化快、符合市場需求的產品生產；積極把握有所改善的融資環境，開展與大型金融機構合作，降低融資成本。期內，本集團淨負債率由103%降至94%；年末現金貨幣結餘124億元，同比增加22%；經營性現金流入和流出總體保持平衡，這些均有利於集團更加主動和靈活地應對市場的變化。

二零一二年，本集團通過過往幾年的主動順應形勢及轉變經營模式，基本面更加穩健，尤其是現金流明顯改善，專業化管理能力不斷提升，經營性業務努力保持穩定，付出的努力已經開始取得成效，相信有利於企業在波動的市場環境中更加積極主動應對及利於企業長期穩定發展。

## 業務展望

從二零一三年第一季度看，中央經濟工作會議以及近期出台的新國五條均顯示，二零一三年的房地產調控政策的大方向不會出現根本性改變。本集團認為，新國五條的及時出台，主要反映了中央對年初全國樓市成交活躍而帶來的對部份城市房價過快上漲的擔憂，是過往政策的延續和細化，而抑制投機投資性需求，鼓勵自住和改善性需求將成為將來較長一段時間的政策主基調。鑒於此，本集團將保持二零一二年制定的各項經營措施繼續穩步推進，繼續轉變經營模式，加快調整負債結構，不斷提升管理效率，努力保持經營穩定。

本集團將繼續堅持以市場和銷售為中心，更加密切關注宏觀政策的預調、微調和市場格局的變化，遵循企業發展的規律，深入了解市場需求和行業動態；加強產品創新，堅持提升性價比；積極完善產品線，加大產品覆蓋，掌握銷售主動權。今年集團將繼續深化品牌建設，明確以「品質生活年」作為二零一三年的品牌主題，提升客戶服務體驗，通過活動、服務和銷售的有效結合，擴大品牌形象，大力促進項目銷售，提升品牌價值。

本集團堅持以現金流為核心，繼續靈活安排投資進度，根據市場狀況對各區域的開發進度、銷售和結轉做出及時果斷和慎重的調整；繼續加快存貨去化，重視及促進簽約回籠；以市場為導向，主要拓展以普通住宅產品定位為主的新項目，保持快速滾動開發的項目經營模式；繼續拓展融資渠道，積極獲取更加合理成本的外部資金，為企業的經營提供充足的資金保障。

## 主席報告

本集團繼續堅持集約化、專業化管理，打造更有競爭力的專業化企業。繼續擴大集中採購，重視成本管控，持續降本增效；繼續完善標準化、信息化體系，有效整合各類資源，提升過程管理力度和管理效率；繼續優化產品體系，強化產品創新，迎合主流需求。

本集團的努力目標是成為中國具有領先地位的主要房地產發展商之一。未來一至兩年是本集團繼續夯實基礎、提升企業競爭力的關鍵時期。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充滿信心，相信亦會獲得母公司的持續關注和支持。本集團將繼續積極穩妥地把控企業發展的全局，努力保持本集團的持續、健康發展，為股東創造理想回報。

## 鳴謝

過去的一年，本集團克服了各種困難，企業發展保持穩定，為全體員工的勤奮、敬業所致。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



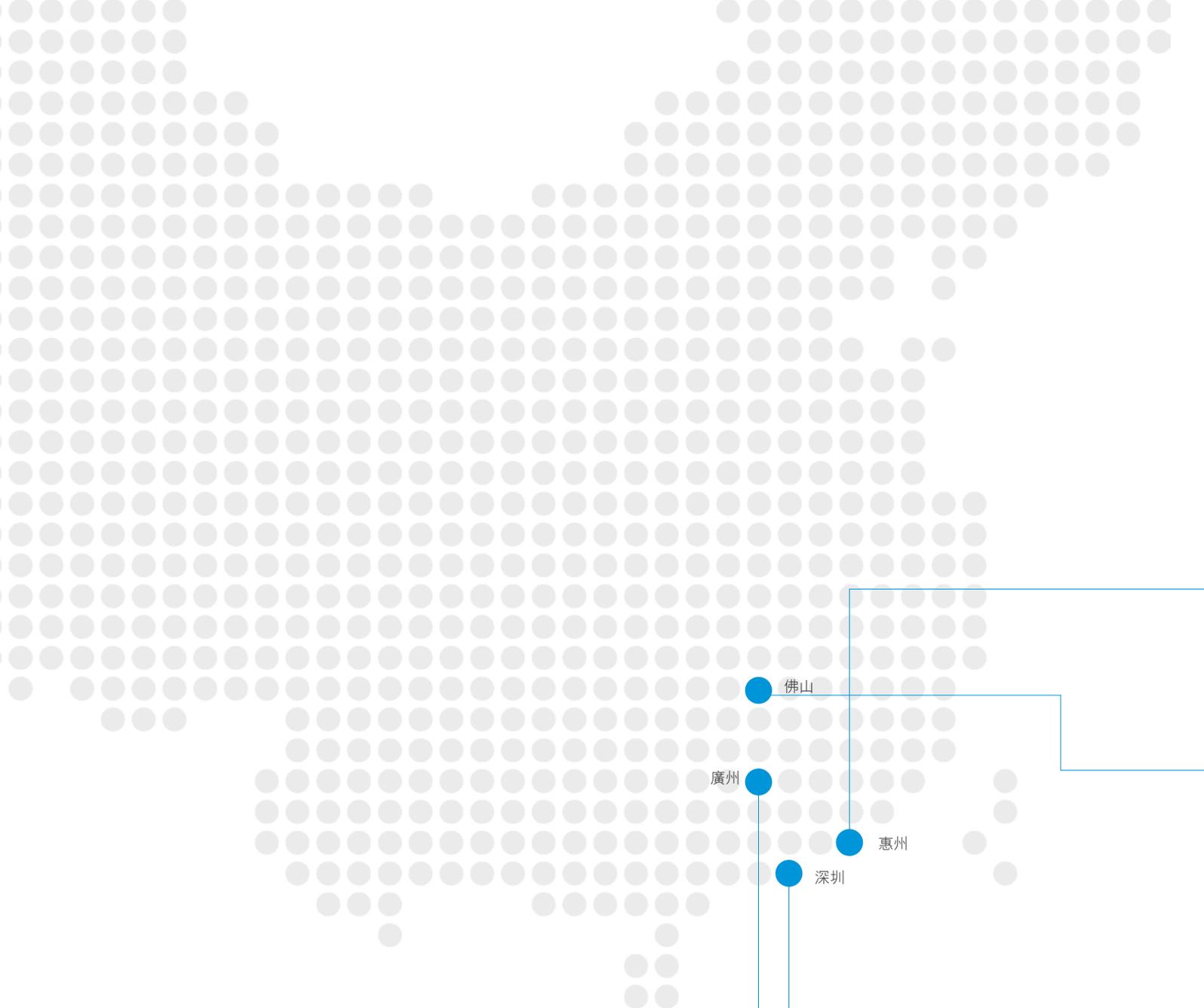
惠州  
保利陽光城

佛山  
保利天璽花園



## 珠三角地區

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，項目周邊配套完善、交通便捷，地理環境優越。項目總佔地面積約16.2萬平方米，總建築面積51.9萬平方米。項目定位為惠陽新中心城內的大型複合中高端社區，物業類型包括低密度聯排別墅、高層住宅、公寓及配套商業等。



廣州  
保利花城



深圳  
保利上城花園





期內，項目預售／銷售面積251萬平方米，比二零一一年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158億元人民幣增加76億元人民幣或48%。

### 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%

\*註：不含單位銷售額

### 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		174	904		

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。項目獲取的部份地塊佔地面積約為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。

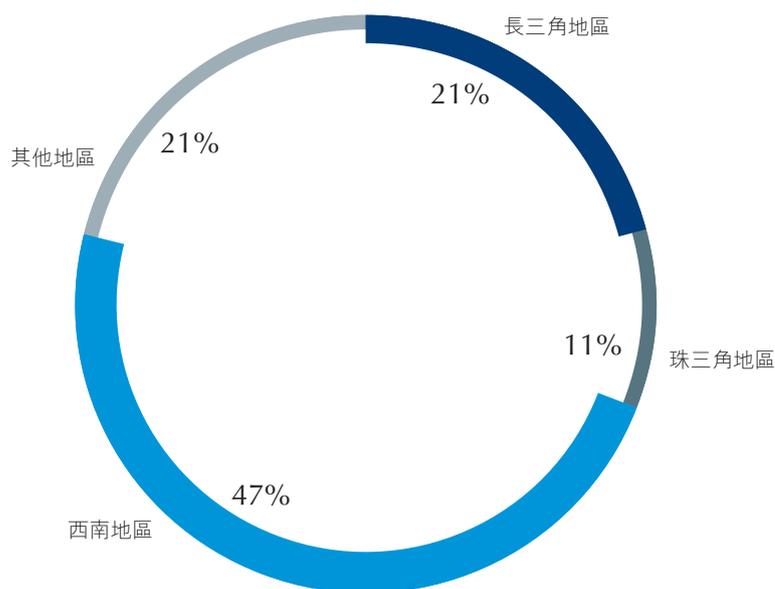
3. 昆明保利六合天城

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）。

各區域之在建項目和土地儲備佔比  
(總建築面積)



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%
<b>地區小計</b>	<b>2,574</b>	<b>1,998</b>	
<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%
<b>地區小計</b>	<b>1,525</b>	<b>764</b>	

## 管理層討論與分析

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%
<b>地區小計</b>	<b>4,582</b>	<b>5,820</b>	
<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%
<b>地區小計</b>	<b>1,969</b>	<b>2,553</b>	
<b>合計</b>	<b>10,650</b>	<b>11,135</b>	

## 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：

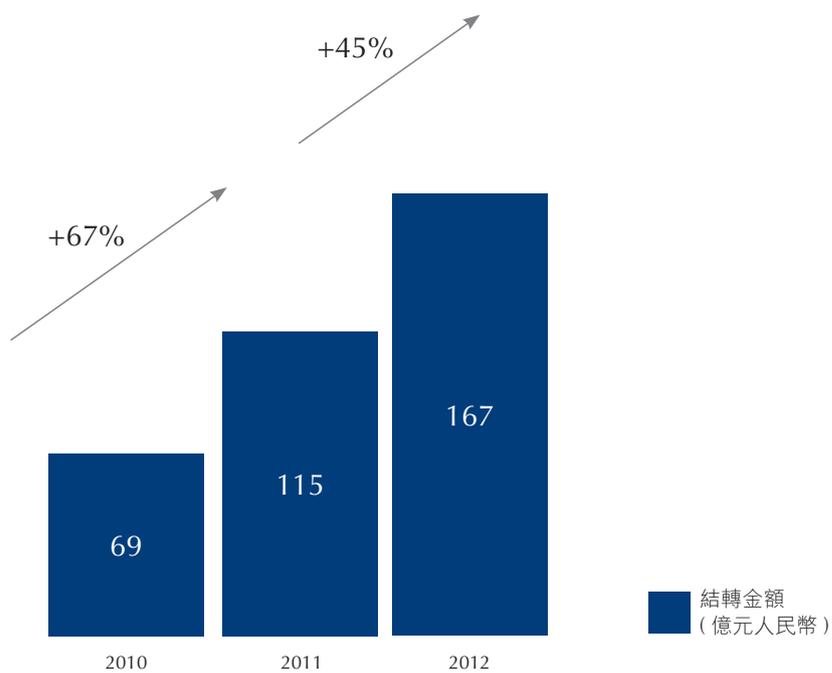
### 2012年竣工建築面積列表

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
<b>合計</b>	<b>3,266</b>	<b>5,731</b>

## 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%。

### 結轉銷售持續增長



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
<b>地區小計</b>	<b>3,445</b>
<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
<b>地區小計</b>	<b>2,694</b>
<b>西南地區</b>	
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
<b>地區小計</b>	<b>5,591</b>

## 管理層討論與分析

項目	2012年結轉金額 (人民幣百萬元)
<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
<b>地區小計</b>	<b>4,996</b>
<b>合計</b>	<b>16,726</b>

### 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%
<b>合計</b>	<b>16,726</b>	<b>100%</b>

## 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 (部份)	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% <sup>*</sup>	90%	辦公樓及商業
北京	北京保利大廈	95	(辦公樓) 100% (酒店) 76.9%	100% 74.3%	75%	辦公樓、酒店及 劇院
北京	北京麗京花園別墅 (部份)	24	94.7%	94.9%	51%	公寓、別墅及 商業中心等
廣州	廣州中信廣場 (部份)	38	95.9%	98.3%	60%	辦公樓
深圳	深圳保利文化廣場 (部份)	135	97.0%	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		470				

\* 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。位於上海寶山區的海上海保利悅城，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

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。

## 管理層討論與分析

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，為高層和部份低密度住宅項目。

海南保利半島1號位於海南省萬寧市神州半島旅游度假区，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）。



## 管理層討論與分析

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。

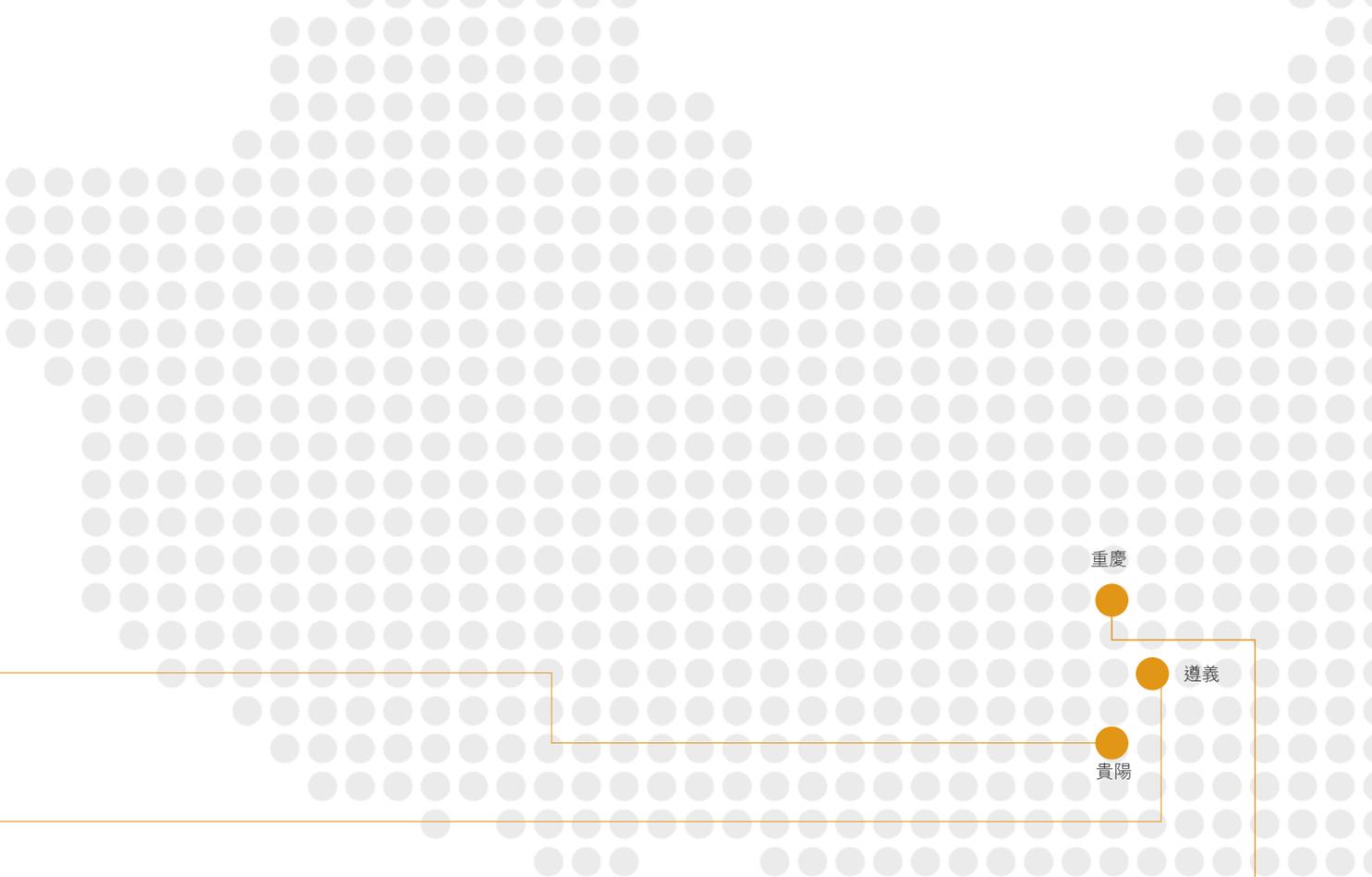
### 或然負債

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）。

### 僱員

於二零一二年十二月三十一日，本集團約有7,965名僱員，年內酬金為694,120,000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。



重慶

遵義

貴陽

昆明

南寧

柳州

南寧  
保利愛琴海



柳州  
保利大江郡



重慶  
保利小泉別墅





貴陽  
保利溪湖

遵義  
保利未來城市



昆明  
保利寧湖壹號



## 中西南地區

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83.0萬平方米。將發展成為以洋房、別墅及高層住宅為主的住宅社區。

本企業管治報告呈列涵蓋截至二零一二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」）根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）須作披露之企業管治事宜。

## 採納企業管治原則

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，並將舊守則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，更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。

董事會已採納一套配合企業管治守則及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。

## 證券交易

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標準守則所載之所需標準。經向全體董事作出具體查詢後，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。

### 董事會

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，董事會共舉行四次由全體董事親身出席之會議。四次全體董事之會議中，兩次討論及／或批准本集團之年度及中期業績，兩次考慮本集團之業務及發展。

於截至二零一二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
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
張萬順先生	執行董事	4/4
葉黎聞先生	執行董事	4/4
葉振忠先生	非執行董事	4/4
姚剛先生， <i>太平紳士</i>	獨立非執行董事	4/4
蔡樹鈞先生	獨立非執行董事	4/4
梁秀芬小姐	獨立非執行董事	4/4
黃家倫先生（於二零一二年十一月二十三日獲委任）	獨立非執行董事	2/2

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則之規定就本身獨立性發出之書面確認，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。該四名獨立非執行董事佔董事會人數三分之一以上，就維持全面及有效控制本集團及其行政管理而言，已構成合適之權限平衡。

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值告退並膺選連任，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值告退，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、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須取得董事會之批准。

## 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；
- 審閱、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；
- 審閱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。

薪酬委員會之職權範圍在薪酬委員會成立時已編製，並經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
王旭先生	執行董事	1/1
雪明先生	主席兼董事總經理	1/1
蔡樹鈞先生	獨立非執行董事	1/1
梁秀芬小姐	獨立非執行董事	1/1
黃家倫先生（於二零一二年十一月二十三日獲委任）	獨立非執行董事	1/1

薪酬委員會自成立以來，一直由姚剛先生，*太平紳士*出任主席。

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；
- 審閱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，載於年報綜合財務報表附註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

董事會須由具備各種不同技能及經驗之成員組成，而相關技能及經驗之比重須足以輔助本集團之業務發展、策略、營運、挑戰及機會。董事會各成員掌握各自專業範疇的主要核心準則，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一次會議。

### 審核委員會

於整段企業管治報告期間，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；
- 獨立審閱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在審核委員會成立時已編製，並經本公司董事會於二零零九年一月二十一日修訂。

於企業管治報告期間，審核委員會舉行了四次由委員會成員親身出席之會議，以討論及／或批准本集團之末期／中期業績，並且討論本集團之內部監控事宜。

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
蔡樹鈞先生	獨立非執行董事	4/4
梁秀芬小姐	獨立非執行董事	4/4
葉振忠先生	非執行董事	4/4
黃家倫先生（於二零一二年十一月二十三日獲委任）	獨立非執行董事	1/1

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	6,684
非核數服務	—
總計	<u>6,684</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應用；
- 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。

### 董事專業培訓

全體董事（包括獨立非執行董事）應清楚彼等身為董事及對本集團業務及活動之集體責任。每名新獲委任之董事均會收到一套入職資料，涵蓋本集團之業務及上市公司董事須承擔之法定及監管責任。本集團亦提供簡報及其他培訓，以促進及更新董事之知識及技能，並為全體董事提供有關上市規則及其他適用監管規定之最新發展資料，以確保彼等遵守良好企業管治常規及提升彼等對此方面之意識。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，全體現任董事已接受有關企業管治及規例課題之相關培訓，並已提供彼等之培訓記錄。

### 公司秘書

本公司之公司秘書（「公司秘書」）負責保存每次董事會或董事委員會會議之詳細會議記錄，包括董事之任何相反意見，有關記錄並可供全體董事查閱。彼亦負責確保董事會會議程序遵守所有適用法律、規則及規例，以及就企業管治事項向董事會提出建議。所有會議議程、有關資料及文件須至少於董事會或董事委員會會議預定開會前3天發出。於上述會議結束後，公司秘書負責於合理時間內遞交董事會或董事委員會會議之初稿記錄予所有董事作評論，而最終的董事會或委員會會議記錄版本亦須遞交各董事存檔。所有董事均可取得公司秘書的意見及享用其提供之服務，以確保遵循董事會程序及所有適用法律。此外，公司秘書有責任向所有董事提供最新的上市規則、監管要求及本公司內部行為守則。

於年內，公司秘書確認，彼已接受不少於15個小時之相關專業培訓。

## 股東權利

根據由二零一二年四月一日起生效之經修訂企業管治守則第O段之強制性披露規定而須予披露之本公司股東若干權利概述如下。

### (a) 召開股東特別大會（「股東特別大會」）

持有本公司已繳足股本不少於二十分之一之股東可根據香港法例第32章《公司條例》第113條提出書面要求召開股東特別大會。

該請求書必須－

- (甲) 列明該股東特別大會的目的；
- (乙) 載有全體請求人士的簽署（簽署可載於一份或數份同樣格式的文件內）；及
- (丙) 送交本公司註冊辦事處（香港夏慤道18號海富中心第一期2503室），註明公司秘書收啟。

若董事在該請求書送交日期起計21天內，未有在召開股東特別大會通告發出日期後不超過28天內正式召開股東特別大會，則該等請求人士或佔全體請求人士一半以上總表決權的請求人士，可自行召開股東特別大會，但如此召開的股東特別大會不得在上述日期起計3個月屆滿後舉行。

### (b) 股東查詢

股東可隨時將其查詢透過以下方式送達公司秘書，以轉交董事會：－

- (i) 以書面形式寄送至本公司之註冊辦事處，地址為香港夏慤道18號海富中心第一期2503室；或
- (ii) 登錄本公司網站<http://www.polyhongkong.com.hk/en/contact.php>，於「聯絡我們」一節填妥查詢表格。

## 企業管治報告

### (c) 在股東大會上建議候選董事

股東提名人士參選本公司董事之條文載於本公司組織章程細則第120條內。

細則第120條摘錄如下：

除非經董事推薦參選，否則並無任何人士（在會議上退任之董事除外）合資格在任何股東大會上參選擔任董事職務，除非已向公司註冊辦事處提交經具有適當資格出席會議並於會上投票之股東（被提名人除外）簽署之通知，以表示其提名該名人士參選董事之意向，以及提交由被提名人簽署以表示願意膺選擔任董事之通知。發出該通知之最短期限最少為七日，並最早於寄發進行該項選舉之會議通知發出後翌日起，最遲為會議舉行日期前七日止。

因此，倘股東有意於股東大會上提名人士參選本公司董事，須將以下文件有效送達本公司之註冊辦事處轉交公司秘書：

- (i) 載列彼擬於股東大會提呈決議案之通知；及
- (ii) 經獲提名候選人簽署表示願意膺選擔任董事之通知，連同：
  - (a) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.51(2)條之規定須予披露之候選人資料及有關其他資料；及
  - (b) 候選人有關刊登其個人資料的同意書。

本公司之股東通訊政策及其他公司管治原則可於本公司網站(<http://www.irasia.com/listco/hk/polyhk/governance.htm>)查閱。

代表董事會

主席兼董事總經理  
雪明

二零一三年三月二十日

## 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。審核委員會最少須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。

## 企業管治報告

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）

蔡樹鈞

梁秀芬

葉振忠

黃家倫（於二零一二年十一月二十三日獲委任）

香港，二零一三年三月二十日



威海  
保利凱旋公館



哈爾濱  
保利水韻長灘

## 其他地區

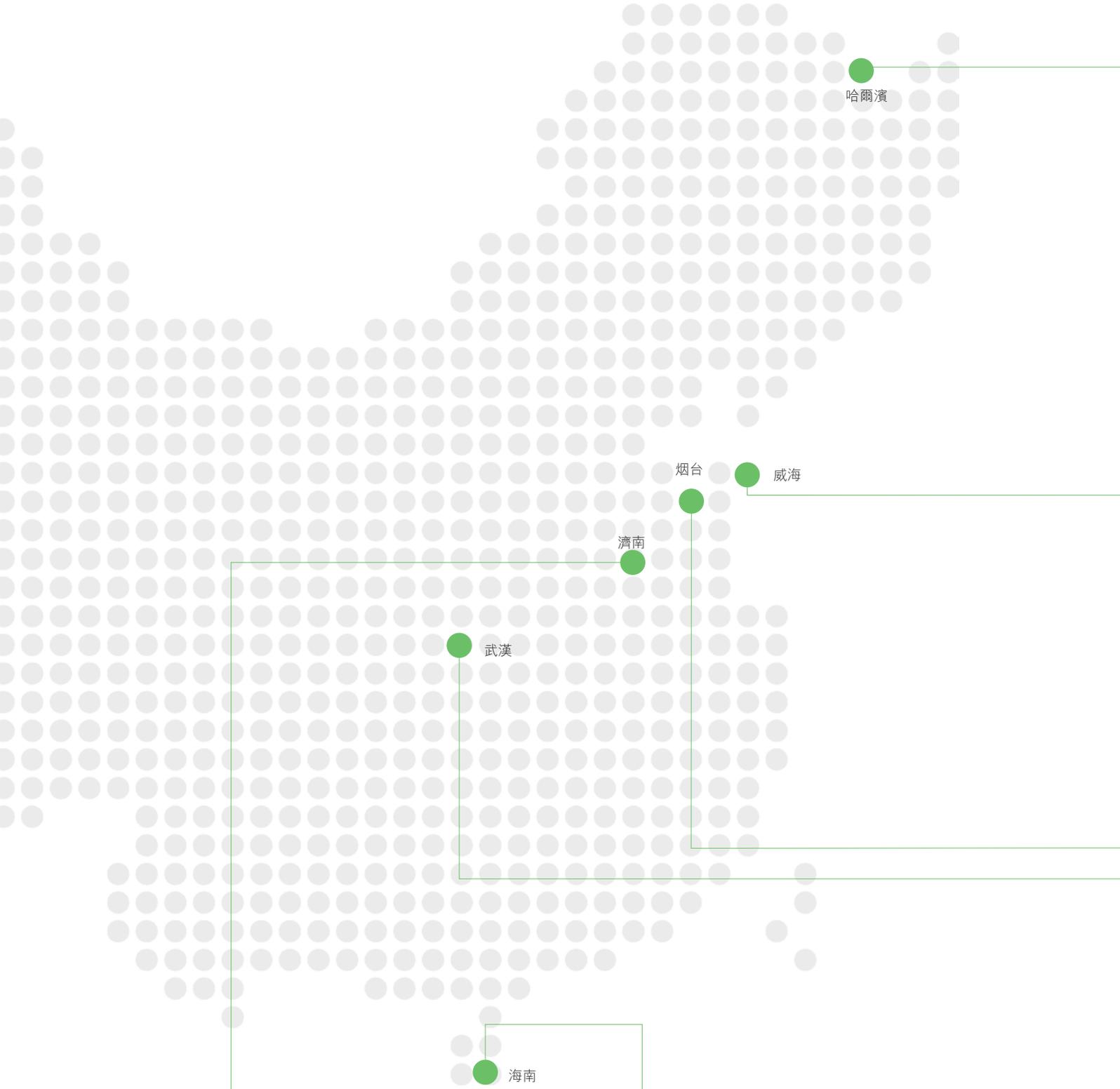
煙台保利香榭里公館位於山東省煙台市萊山區，項目緊依鳳凰山水庫，北臨港城東大街，南臨交通主幹道，交通便利。項目總佔地面積約10.0萬平方米，總建築面積28.8萬平方米，將發展成為以高層、小高層為主的住宅社區。



武漢  
保利廣場



煙台  
保利香榭里公館



哈爾濱

威海

烟台

濟南

武漢

海南

濟南  
保利中心



海南  
保利半島 1 號



### 執行董事

**陳洪生**，六十三歲，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（「保利控股」）董事。中國保利及保利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**，五十三歲，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保利控股董事長。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**，五十一歲，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，並為高級經濟師，於管理方面擁有逾三十二年經驗。雪先生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」）常務副總經理及總經理，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保利控股董事兼總經理。

**張萬順**，四十八歲，於二零一一年八月被委任為本公司董事兼常務副總。彼持有中山大學應用力學與工程專業碩士和暨南大學MBA學位。張先生於一九九零年至一九九五年在廣東省基礎工程公司工作，並於一九九五年至二零零七年在保利房地產（集團）股份有限公司（其股份在上海證券交易所上市，股份代號：滬：600048）工作，任副總經理。自二零零七年起，彼先後任中國保利集團公司副總經濟師、總經理助理、房地產部主任。張先生是建築施工工程師、監理工程師，擁有二十三年房地產開發和建築經驗。

**葉黎聞**，四十二歲，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**，五十六歲，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，亦為中華數據廣播控股有限公司（股份代號：8016）及滙盈控股有限公司（股份代號：821）之獨立非執行董事。

## 董事個人簡介

### 獨立非執行董事

**姚剛** *太平紳士*，八十八歲，自一九九九年三月加入董事會，並為本公司審核委員會及薪酬委員會主席。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。彼亦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**，五十八歲，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三十四年豐富經驗。蔡先生亦為天譽置業（控股）有限公司（股份代號：59）之獨立非執行董事。

**梁秀芬**，四十九歲，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逾二十年經驗。梁小姐亦為中國航天國際控股有限公司（股份代號：31）獨立非執行董事。

**黃家倫**，六十三歲，持有香港大學社會科學學士學位，主修經濟及心理學。於其事業生涯中，黃先生曾於國泰航空有限公司、John Swire & Sons (China) Limited及太古旅遊有限公司擔任多個不同行政及管理職位。黃先生於二零一零年八月退休，現時為香港航空青年團執行委員、香港中樂團理事會委員及香港國際電影節協會有限公司董事。

董事會謹提呈保利置業集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一二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

本集團截至二零一二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。董事會建議就截至二零一二年十二月三十一日止年度派付末期股息每股0.218港元（二零一一年：無）。

## 股本

本公司股本之年內變動詳情載於綜合財務報表附註37。

## 投資物業

於二零一二年十二月三十一日，本集團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7,085,190,000港元。

本集團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。

## 董事會報告

### 本公司可供分派儲備

截至二零一二年十二月三十一日止，本公司可向股東分派之儲備為累計溢利1,336,461,000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：

陳洪生  
王 旭  
雪 明 (主席兼董事總經理)  
張萬順  
葉黎聞

#### 非執行董事：

葉振忠

#### 獨立非執行董事：

姚 剛，*太平紳士*  
蔡澍鈞  
梁秀芬  
黃家倫 (於二零一二年十一月二十三日獲委任)

根據本公司之組織章程細則第116條，雪明先生、葉黎聞先生及姚剛先生，*太平紳士*將會退任，並符合資格及願意（姚剛先生，*太平紳士*除外）膺選連任。

根據本公司之組織章程細則第99條，黃家倫先生（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由二零一一年十月六日起計為期三年，且須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由二零一零年八月十一日起計為期三年，且須根據本公司組織章程細則要求輪值告退。

獨立非執行董事黃家倫先生之任期由二零一二年十一月二十三日起計為期三年，且須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膺選連任之董事，概無與本公司或其任何附屬公司訂立不作出賠償（法定賠償除外）則不可於一年內由本集團終止之服務合約。

本公司已接獲各獨立非執行董事有關其獨立地位之年度書面確認，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

於二零一二年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例（「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須另行通知本公司及聯交所之資料，有關本公司董事及其聯繫人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

雪明先生於本公司已發行股本持有1,000,000股股份(0.03%)。

梁秀芬小姐於本公司已發行股本持有33,000股股份(0%)。

黃家倫先生被視為於本公司已發行股本中的80,000股股份(0%)中擁有權益，而有關權益為其配偶所持權益。

## 董事會報告

### 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
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>19,850,000</u>	<u>19,850,000</u>

除上文所披露者外，於二零一二年十二月三十一日，概無董事或其聯繫人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可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之安排。

## 主要股東

除上文所披露有關若干董事之權益外，於二零一二年十二月三十一日，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	股份數目				於股份中擁有 抵押權益之 人士	股份總數	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
	實益擁有人	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%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	56,026,041	14,185,000	-	-	214,714,095	284,925,136	7.90%
<b>淡倉</b>							
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	52,225,712	-	-	-	209,538,095	261,763,807	7.25%

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二零一二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。

## 董事會報告

### 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（「該等交易」），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，並按上市規則第14A.38條之規定，向董事會提交函件，確認（其中包括）該等交易乃根據規管該等交易的有關協議訂立，且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。

本公司已根據聯交所上市規則第十四A章，就本集團於本年度所訂立的關連交易及持續關連交易遵守所有披露規定（倘適用）。

### 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，本集團五大客戶所佔之銷售總額，以及本集團五大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經考慮本公司經營業績、其個人表現及相關市場統計數據而釐定。

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並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

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司一直維持足夠之公眾持股量。

## 核數師

本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案以續聘大信梁學濂（香港）會計師事務所為本公司之核數師。

代表董事會

主席兼董事總經理

雪明

香港，二零一三年三月二十日

# 獨立核數師報告

大信梁學濂(香港)會計師事務所

**PKF**

Accountants &  
business advisers

香港  
銅鑼灣  
威非路道18號  
萬國寶通中心26樓

致保利置業集團有限公司（前稱保利（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頁至第170頁保利置業集團有限公司（「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二零一二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動表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

## 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真實而公平反映狀況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，以使編製之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在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行情序以獲取綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在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，該等綜合財務報表乃根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一二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  
二零一三年三月二十日

# 綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入	8	20,695,429	14,104,913
銷售成本		(14,408,157)	(8,531,463)
毛利		6,287,272	5,573,450
投資物業之公平值增加	17	444,503	453,905
其他收入	9	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	44	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	10	(417,965)	(440,197)
分佔聯營公司業績	22	12,297	16,352
分佔共同控制企業業績	23	(8,500)	(8,030)
除稅前溢利	13	4,581,210	5,001,371
所得稅開支	14	(1,538,500)	(1,778,964)
年內溢利		3,042,710	3,222,407
下列應佔：			
本公司擁有人		2,629,820	2,777,119
非控股權益		412,890	445,288
		3,042,710	3,222,407
每股盈利	16		
— 基本		72.88仙	76.96仙
— 攤薄		72.64仙	76.63仙

載於第68頁至第170頁之附註為此等綜合財務報表之一部份。

就本年度溢利應付本公司擁有人之股息之詳情載於附註15。

## 綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	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>
其他全面收入			
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	30(a)	(19,332)	21,423
物業重估盈餘（虧絀）		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>

載於第68頁至第170頁之附註為此等綜合財務報表之一部份。

# 綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	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	17	7,085,190	6,578,020
物業、廠房及設備	18	1,933,484	1,995,829
預付租賃款項－非流動部份	19	404,004	411,287
商譽	20	553,051	804,890
於聯營公司之權益	22	40,696	102,473
於共同控制企業之權益	23	63,144	1,646
可供出售投資	30	129,051	148,383
會所會籍		1,226	1,226
收購土地使用權已付按金	24	447,593	3,032,591
收購附屬公司已付按金	25	259,259	246,914
遞延稅項資產	45	288,074	208,671
		<b>11,204,772</b>	<b>13,531,930</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	26	63,530,405	60,359,693
持作出售物業		13,373,329	5,895,473
其他存貨	27	64,293	57,071
應收貿易及其他賬款	28	2,879,566	1,604,388
預付租賃款項－流動部份	19	11,674	11,565
應收短期貸款	29	–	185,185
持作買賣投資	31	740	782
收購一項物業發展項目已付按金	32	190,894	125,236
應收共同控制企業款項	23	2,296	–
應收同系附屬公司款項	33(a)	11,313	34,566
應收附屬公司非控股股東款項	33(b)	799,989	790,947
可收回稅項		396,455	288,631
已抵押銀行存款	34	962,274	326,131
銀行結存、存款及現金	34	14,307,863	12,295,634
		<b>96,531,091</b>	<b>81,975,302</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他賬款	35	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	33(a)	427,236	434,064
應付一間中間控股公司款項	33(a)	770,672	3,873,396
應付同系附屬公司款項	33(a)	2,453,119	2,535,024
應付附屬公司非控股股東款項	33(b)	2,657,543	2,291,217
應付一間聯營公司款項	22	–	74,074
應付一間關連公司款項	33(c)	–	1,867
應付稅項		1,638,757	1,882,792
銀行及其他借貸－一年內到期	36	14,845,813	13,101,876
		<b>50,266,842</b>	<b>42,398,999</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>46,264,249</b>	<b>39,576,303</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>57,469,021</b>	<b>53,108,233</b>

## 綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>資本及儲備</b>			
股本	37	<b>1,804,219</b>	1,804,219
儲備		<b>25,268,367</b>	22,866,721
本公司擁有人應佔股權		<b>27,072,586</b>	24,670,940
非控股權益		<b>2,974,768</b>	2,500,812
<b>股權總額</b>		<b>30,047,354</b>	27,171,752
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸—一年後到期	36	<b>25,869,481</b>	24,857,356
應付一間中間控股公司款項	33(a)	<b>370,370</b>	—
一間同系附屬公司貸款	40	<b>222,222</b>	209,644
遞延稅項負債	45	<b>959,594</b>	869,481
		<b>27,421,667</b>	25,936,481
		<b>57,469,021</b>	53,108,233

載於第68頁至第170頁之附註為此等綜合財務報表之一部份。

第59頁至第170頁之綜合財務報表於二零一三年三月二十日經由董事會批准及授權刊發，並由下列人士代表簽署：

雪明  
主席兼董事總經理

葉黎聞  
董事

# 財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	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>			
於附屬公司之權益	21	182,988	182,988
應收附屬公司款項	33(d)	20,022,492	21,051,340
可供出售投資	30	78,378	78,378
		<b>20,283,858</b>	<b>21,312,706</b>
<b>流動資產</b>			
其他應收賬款		46,144	19,879
銀行結存、存款及現金	34	934,156	3,086,732
		<b>980,300</b>	<b>3,106,611</b>
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款	35	24,463	31,848
應付一間中間控股公司款項	33(a)	33,563	3,161,486
應付附屬公司款項	33(d)	691,672	691,672
銀行借貸—一年內到期	36	419,250	—
		<b>1,168,948</b>	<b>3,885,006</b>
<b>流動負債淨值</b>		<b>(188,648)</b>	<b>(778,395)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>20,095,210</b>	<b>20,534,311</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	37	1,804,219	1,804,219
儲備	39	17,024,115	17,040,236
<b>股權總額</b>		<b>18,828,334</b>	<b>18,844,455</b>
<b>非流動負債</b>			
其他應付賬款	35	9,126	12,856
銀行借貸—一年後到期	36	1,257,750	1,677,000
		<b>1,266,876</b>	<b>1,689,856</b>
		<b>20,095,210</b>	<b>20,534,311</b>

載於第68頁至第170頁之附註為此等綜合財務報表之一部份。

第59頁至第170頁之綜合財務報表於二零一三年三月二十日經由董事會批准及授權刊發，並由下列人士代表簽署：

雪明  
主席兼董事總經理

葉黎聞  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔													非控股權益	合計
	股本	股份溢價	購股權儲備	酒店物業 重估儲備	匯兌 換算儲備	資本贖回 儲備	中國 法定儲備	投資 重估儲備	其他 資本儲備	資產 重估儲備	其他儲備	累計溢利	合計		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一一年一月一日	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
年內全面收入總額	-	-	-	(7,722)	521,078	-	-	(78,853)	-	11,166	-	2,777,119	3,222,788	578,058	3,800,846
股份發行開支	-	(4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4)	-	(4)
轉讓	-	-	-	-	-	-	266,174	-	-	-	(266,174)	-	-	-	-
已付一間附屬公司非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(43,407)	(43,407)
已付股息 (附註15)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(559,308)	(559,308)	-	(559,308)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	136,579	136,579
收購於附屬公司之額外權益 (附註41)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(73)	-	(73)	73	-
收購附屬公司 (附註42)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,550	7,550
在不導致失去控制權之情況下部份出售 於一間附屬公司之權益 (附註43)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,630)	-	(2,630)	2,630	-
於二零一一年十二月三十一日	<u>1,804,219</u>	<u>15,621,560</u>	<u>42,177</u>	<u>72,691</u>	<u>1,279,603</u>	<u>23,917</u>	<u>557,351</u>	<u>(4,351)</u>	<u>307,485</u>	<u>32,612</u>	<u>(77,199)</u>	<u>5,010,875</u>	<u>24,670,940</u>	<u>2,500,812</u>	<u>27,171,752</u>
於二零一二年一月一日	1,804,219	15,621,560	42,177	72,691	1,279,603	23,917	557,351	(4,351)	307,485	32,612	(77,199)	5,010,875	24,670,940	2,500,812	27,171,752
年內全面收入總額	-	-	-	2,775	(830)	-	-	(19,332)	-	-	-	2,629,820	2,612,433	411,512	3,023,945
轉讓	-	-	-	-	-	-	345,753	-	-	-	-	(345,753)	-	-	-
已付一間附屬公司非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,457)	(3,457)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,617	50,617
收購於附屬公司之額外權益 (附註41)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(213,596)	-	(213,596)	16	(213,580)
在不導致失去控制權之情況下部份出售 於一間附屬公司之權益 (附註43)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,809	-	2,809	15,339	18,148
出售附屬公司時撥回 (附註44)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(71)	(71)
於二零一二年十二月三十一日	<u>1,804,219</u>	<u>15,621,560</u>	<u>42,177</u>	<u>75,466</u>	<u>1,278,773</u>	<u>23,917</u>	<u>903,104</u>	<u>(23,683)</u>	<u>307,485</u>	<u>32,612</u>	<u>(287,986)</u>	<u>7,294,942</u>	<u>27,072,586</u>	<u>2,974,768</u>	<u>30,047,354</u>

於二零一二年十二月三十一日，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（二零一一年：244,221,000港元）及由一間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（二零一一年：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在不失去控制權之情況下從非控股權益購入／出售之附屬公司擁有權益變動應佔之淨資產賬面值兩者之間的差額。

載於第68頁至第170頁之附註為此等綜合財務報表之一部份。

# 綜合現金流動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利	<b>4,581,210</b>	5,001,371
就以下項目作出調整：—		
撥回過往就其他應收賬款已確認之減值虧損	<b>(20,247)</b>	(24,720)
撥回過往就應收貿易賬款已確認之減值虧損	<b>(223)</b>	(116)
撥回過往就應收短期貸款已確認之減值虧損	<b>(200)</b>	—
商譽減值虧損	<b>251,839</b>	4,657
應收貿易賬款減值虧損	<b>157</b>	—
其他應收賬款減值虧損	<b>—</b>	3,676
預付租賃款項攤銷	<b>11,565</b>	12,918
銀行利息收入	<b>(96,311)</b>	(95,743)
證券投資股息收入	<b>(4,201)</b>	(7,806)
物業、廠房及設備折舊	<b>127,670</b>	117,898
融資成本	<b>405,386</b>	428,617
出售可供出售投資收益	<b>—</b>	(231,482)
出售投資物業收益	<b>(40,246)</b>	(1,442)
出售物業、廠房及設備虧損	<b>7,693</b>	2,008
出售附屬公司權益收益	<b>(18,654)</b>	—
出售一間聯營公司權益收益	<b>—</b>	(96,397)
出售持作買賣投資收益	<b>—</b>	(3,512)
估算利息開支	<b>12,579</b>	11,580
持作買賣投資公平值減少淨值	<b>42</b>	782
投資物業公平值增加	<b>(444,503)</b>	(453,905)
分佔聯營公司業績	<b>(12,297)</b>	(16,352)
分佔共同控制企業業績	<b>8,500</b>	8,030
匯兌收益	<b>—</b>	(476,343)
附屬公司非控股股東帶來之利息收入	<b>—</b>	(52,362)
營運資金變動前經營現金流動	<b>4,769,759</b>	4,131,357
發展中物業及持作出售物業增加	<b>(3,949,459)</b>	(14,144,555)
其他存貨增加	<b>(7,222)</b>	(12,748)
應收貿易及其他賬款增加	<b>(1,259,624)</b>	(148,816)
應收短期貸款減少	<b>82,853</b>	—
收購一項物業發展項目已付按金增加	<b>(65,658)</b>	(125,235)
應付貿易及其他賬款增加（減少）	<b>635,969</b>	(258,943)
預售按金增加	<b>6,576,218</b>	2,621,169
物業租金按金增加	<b>8,148</b>	21,223
經營所得（所用）現金淨額	<b>6,790,984</b>	(7,916,548)
已付中國所得稅	<b>(1,880,115)</b>	(1,274,977)
已付利息	<b>(4,021,676)</b>	(3,363,834)
<b>經營業務所得（所用）現金淨額</b>	<b>889,193</b>	(12,555,359)

## 綜合現金流動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>投資活動</b>			
購買物業、廠房及設備		(46,463)	(104,790)
已付收購土地使用權按金		–	(420,291)
已付收購附屬公司按金		(12,345)	–
收購附屬公司（扣除所收購現金及等同現金）	42	–	(39,917)
收購於附屬公司之額外權益	41	(16,049)	–
同系附屬公司還款		22,635	1,129
購買投資物業		(14,988)	(104)
於共同控制企業之權益增加		(70,371)	(8,642)
可供出售投資增加		–	(45,891)
出售附屬公司所得款項淨額	44	18,492	–
出售一間附屬公司部份權益	43	18,148	–
出售一間聯營公司所得款項		–	151,490
已抵押銀行存款增加		(636,143)	(144,267)
關連公司還款		–	10,373
已收銀行利息收入		96,311	95,743
已收證券投資股息收入		4,201	7,806
已收一間聯營公司股息		74,074	–
一間共同控制企業（墊款）還款		(2,296)	2,709
附屬公司非控股股東墊款		(9,042)	(109,863)
已收一間共同控制企業股息		373	358
出售可供出售投資所得款項		–	469,362
出售投資物業所得款項		199,994	10,088
出售物業、廠房及設備所得款項		870	3,477
出售持作買賣投資所得款項		–	12,950
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(372,599)</b>	<b>(108,280)</b>
<b>融資活動</b>			
新增借貸		24,836,875	22,809,806
最終控股公司（還款）墊款		(6,828)	323,731
一間中間控股公司（還款）墊款		(2,757,552)	1,169,984
同系附屬公司墊款（還款）		1,286,179	(200,006)
附屬公司非控股股東墊款		246,678	715,969
關連公司（還款）墊款		(1,867)	1,867
一間聯營公司還款		(74,074)	–
非控股股東出資		50,617	136,579
借貸還款		(22,080,813)	(15,973,264)
已付股息		–	(559,308)
已付附屬公司非控股股東股息		(3,457)	(43,407)
股份發行開支		–	(4)
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>1,495,758</b>	<b>8,381,947</b>

## 綜合現金流動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
現金及等同現金增加（減少）淨額		<b>2,012,352</b>	(4,281,692)
年初現金及等同現金		<b>12,295,634</b>	15,872,810
匯率變動之影響		<b>(123)</b>	704,516
年終現金及等同現金		<b>14,307,863</b>	12,295,634
現金及等同現金結存分析 指：			
— 銀行結存、存款及現金		<b>14,307,863</b>	12,295,634

載於第68頁至第170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」），該公司為一間於中華人民共和國（「中國」）成立之國有企業。本公司之母公司為保利（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統稱為中國保利集團。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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 3. 編製基準

#### (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或過往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。

## 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則按其公平值或重估金額計算。

### 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。如本公司有權力控制某實體之財務及經營政策以藉其活動獲益，即視為擁有控制權。

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之方式入賬，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按公平值確認，此等金額被當作於聯營公司或共同控制企業之投資或其他投資之初步確認公平值。

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之款額作出調整，以反映有關權益之變動，惟不會調整商譽亦不會確認收益或虧損。

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會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之附加條款。就每宗業務合併而言，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擁有人應佔權益分開處理，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擁有人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。非控股權益持有人的貸款及向該等持有人承擔之其他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。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。就每宗業務合併而言，收購方按公平值或按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，會根據合約條款、經濟環境及於收購日期的相關條件評估所承擔的金融資產及負債是否已作適當分類及命名。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透過損益重新計量為收購日期的公平值。

## 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）

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，會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。

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出現減值，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帶來的協同效益，不論本集團的其他資產或負債是否分派至該等單位或單位組別。

透過評估與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，從而釐定減值。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，與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。在此情況下出售的商譽根據所出售營運及所保留現金產生單位的相對價值進行計量。

## 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：

業務合併乃採用收購法處理。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個別階段入賬。額外購入之任何分佔權益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不作重新評估，除非業務合併導致合約條款變動並大幅改變合約原應規定的現金流量則作別論。

如本集團擁有現時責任及僅當本集團擁有現時責任、經濟流出更有可能出現並可釐定可靠估計，會確認或然代價。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。

### 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管理層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人士共同控制該企業之經濟活動。

## 4. 主要會計政策（續）

### 聯營公司及共同控制企業（續）

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組別），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可識別資產淨值於收購當日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之收購後變動作出調整。收購當日之公平值超逾成本之任何部份、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，會於綜合收益表確認，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。

如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，本集團之權益將會減至零，並且不再確認其他虧損。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計算之投資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共同控制企業之淨投資之一部份。

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進行撇銷，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。

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

## 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別分類為持作出售，前提是該等資產及出售組別之賬面值可主要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（或出售組別）可於現況下即時出售時方視作達成。

### 已發出之財務擔保、撥備及或然負債

#### (i) 已發出之財務擔保

財務擔保為一項合約，要求發行人（即擔保人）為彌償擔保受益人（「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所蒙受之損失而向持有人支付特定款項。

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）初步確認為其他應付賬款下之遞延收入。倘在發行該擔保時已收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產之本集團政策加以確認。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），則於初步確認任何遞延收入時，即時於損益內確認為開支。

初步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之收入。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就有關擔保於應付貿易及其他賬款（即初步確認之金額）寄存之金額減累計攤銷，則會確認撥備。

#### (ii) 在業務合併中承擔之或然負債

在業務合併中承擔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）或可根據以下第(iii)項釐定之金額兩者中之較高者確認。在業務合併中承擔之或然負債如未能可靠計量，或於收購當日並非現有責任，則根據以下第(iii)項披露。

## 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

如本集團或本公司須就過往事件承擔法律或推定責任，而履行有關責任极有可能導致經濟利益外流，並可作出可靠之估計，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，則按預計履行責任所需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，則該責任將披露為或然負債，惟倘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，惟倘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計量，乃指就銷售物業及貨品、營運酒店、投資提供之服務之應收款項及已收或應收補貼，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，不確認物業銷售所得收入。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時確認入賬。
- (c) 樓宇管理服務收入於提供服務之有關期間確認入賬。
- (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計有效期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確立時確認入賬。
- (g) 經營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比例計算而認可之工程數額。

### 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。該等物業包括日後將用作投資物業之在建及發展中物業。

於初步確認時，投資物業按成本計量，而成本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公平值計量。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。

於出售後或投資物業永久不再使用或預期出售投資物業不會產生未來經濟利益時，投資物業終止確認。終止確認資產時所產生之任何損益（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。

## 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（包括持作製造產品或提供服務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。

本集團於一九九五年九月三十日前按重估金額將樓宇列賬，由於香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」第80A段就定期重估土地及樓宇之規定作過渡性寬免，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。該等資產價值日后如有減少（倘該等減少超逾結餘（如有）），將於過往重估相同資產之有關重估儲備中作為一項開支處理。重估資產其後出售或報廢時，相應之重估盈餘轉入累計溢利。

酒店物業按重估金額（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於綜合財務狀況表入賬。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。

重估酒店物業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（即酒店物業重估儲備），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，惟只以過往扣除之減值為限。倘重估有關樓宇產生之賬面淨值減值超出過往重估該資產之有關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扣除。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估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）

在建工程意指正在建造以供生產或自用之物業、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。在建工程完成及可供擬定用途時，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，於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會參考於報告期末合約活動完工階段，依照：(a) 直至當日產生之工程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工比例計算而認可之工程數額。合約工程之修訂、索償及獎金按與客戶所協定者計算在內。

倘未能可靠估計建造合約之結果，確認之合約收益僅為按極有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

倘租約條款將擁有權之絕大部份風險及回報轉歸承租人所有，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

根據經營租約應付之租金按直線法於有關租約年期計入損益。訂立經營租約時作為獎勵之已收及應收利益，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成份會視乎租賃類別作個別考慮，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（指外幣），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。然而，以外幣列值以歷史成本計量之非貨幣項目則不作重新換算。

於交付貨幣項目及換算貨幣項目時產生之匯兌差額，於產生期間在損益確認。以公平值列賬之非貨幣項目經重新換算後所產生之匯兌差額，會於該期間列入損益，惟將收益及虧損直接確認為股權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權。

### 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），而該等業務之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，會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，並累計為股權之獨立部份（即匯兌儲備）。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內之其他短期高流動性投資。

#### 退休福利計劃供款

向本集團界定供款退休福利計劃及強制性公積金計劃作出之付款於僱員提供服務而有權獲得供款時扣除作為開支。就向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同。

#### 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擬定用途或出售，則該等借貸成本將會停止撥充資本。特定借款於支付符合規定資產之開支前所作之短暫投資所賺取之投資收入，乃從撥充資本之借貸成本扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益確認。

## 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。

遞延稅項乃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而確認，並利用資產負債表負債法計算。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額而以確認，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（業務合併除外）之其他資產及負債，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大可能撥回則除外。

遞延稅項資產之賬面值會於每個報告期末檢討，並減少至不會再有充足應課稅溢利可用以收回全部或部份資產為止。

倘投資物業按公平值計量，所確認之遞延稅項採用於報告日期以賬面值銷售有關資產所適用之稅率計算，惟倘該物業可予折舊，且持有物業的業務模式為隨時間（而非透過出售）耗用該物業內含之絕大部份經濟利益則除外。

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。遞延稅項在損益支銷或計入損益，惟倘涉及直接在股權扣除或計入股權之項目，則遞延稅項亦會在股權中處理。

### 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。

## 4. 主要會計政策（續）

### 發展中物業

為日后於日常業務中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流動資產，有關款額。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、建築成本及資本化之利息）。

### 其他存貨

其他存貨按成本值與可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本使用加權平均法計算。

### 金融工具

如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於財務狀況表內確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債（透過損益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。收購透過損益按公平值處理之金融資產或金融負債之直接應佔交易成本，即時於損益確認。

### 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、貸款及應收賬款，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停止確認。正常購買或銷售是指在市場規例或慣例所訂期限內進行資產交付之金融資產買賣。

## 4. 主要會計政策（續）

### 金融工具（續）

### 金融資產（續）

#### 透過損益按公平值處理之金融資產

透過損益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可辦認金融工具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。

於初步確認後之每個報告期末，透過損益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確認。於損益確認之盈利或虧損淨額包括因金融資產賺取之任何股息。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為並未於交投活躍之市場內報價而附帶固定或可議定付款之非衍生金融資產。於初步確認後之每個報告期末，貸款及應收款項（包括應收貿易及其他賬款、應收短期貸款、應收附屬公司、同系附屬公司、共同控制企業、附屬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已識別減值虧損列賬。（參閱下文金融資產減值虧損之會計政策）。

## 4. 主要會計政策（續）

### 金融工具（續）

#### 金融資產（續）

##### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生項目，而有關非衍生項目已指定為可供出售或並無分類為透過損益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確認，並累計為股權之獨立部份（即投資重估儲備），直至該金融資產被出售或被釐定為已減值，而屆時先前於股權確認之累計損益會從股權剔除，並於損益確認（參閱下文有關金融資產減值虧損之會計政策）。

就於活躍市場並無報價及公平值無法可靠計量之可供出售股權投資，以及與其有關連且必須以交付該等無報價股權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（參閱下文有關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、交易成本及其他溢價或折價）按金融資產之預計年期（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，即對該金融資產確認減值。

就可供出售之股權投資而言，如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
- 借款人極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，經個別評估並無減值之資產會於其後彙集一併作減值評估。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30天至90天之平均信貸期之延遲付款宗數有所增加，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間之差額計量。

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間之差額計量。該減值虧損不會於往後期間撥回。

## 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自金融資產之賬面值扣減，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，撥備賬賬面值之變動會於損益確認。如應收貿易賬款或應收貸款被視為不可收回，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。

至於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事件有關，則過往確認之減值虧損會透過損益撥回，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。

可供出售股權投資之減值虧損將不會於往後期間撥回損益。於出現減值虧損後之公平值增加直接於其他全面收入中確認。

#### 金融負債及股權

集團實體發行之金融負債及股權工具乃根據所訂合同安排之性質與金融負債及股權工具之定義分類。

股權工具乃證明集團於扣減所有負債後於資產擁有剩餘權益之合同。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）

#### 金融負債及股權（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。實際利率乃將估計日後現金支付款項按金融負債之預計年期（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、聯營公司及關連公司、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。

##### 股權工具

本公司發行之股權工具乃按已收所得款項（扣除直接發行成本）列賬。

##### 終止確認

倘可收取資產現金流量之權利屆滿，或金融資產已轉讓且本集團已轉讓金融資產所有權涉及之絕大部份風險及回報，則可終止確認金融資產。終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接在股權確認之累計損益之和間之差額，乃於損益確認。

金融負債於有關合約列明之責任解除、註銷或屆滿時終止確認。終止確認金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額，乃於損益確認。

## 4. 主要會計政策（續）

### 以股權結算之股份支付交易

已獲得服務之公平值乃參考於購股權授出日期之公平值，並在歸屬期間按直線法支銷，且於股權（即購股權儲備）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。更新就歸屬期所作估計之影響（如有）於損益確認，而購股權儲備亦作相應調整。

購股權獲行使時，先前於購股權儲備確認之金額將會轉撥股份溢價。如於歸屬日期後沒收購股權或於屆滿日期後尚未行使購股權，先前於購股權儲備確認之金額將轉撥至累計溢利。

### 政府補貼

政府補貼按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列賬為自相關資產賬面值所作之扣減，並按資產可使用年期轉撥收入。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（參閱上文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，對於使用期不確定之無形資產，本集團會每年進行減值測試，並會於該等資產出現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金額。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金額列賬，則會根據該準則將減值虧損列為重估減值。

倘減值虧損其後撥回，則資產之賬面值會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在過往年度並無確認減值虧損之情況下釐定之賬面值。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撥回列為重估增值。

### 關連人士

在下列情況下，該方將被視為與本集團有關連：

- (a) 該方為以下人士或該人士家族之近親，
  - (i) 對本集團有控制權或共同控制權之人士；
  - (ii) 對本集團有重大影響力之人士；或
  - (iii) 本集團或本集團母公司之主要管理人員；

或

## 4. 主要會計政策（續）

### 關連人士（續）

- (b) 該方為符合下列任何條件之實體：
- (i) 該實體及本集團為同一集團之成員公司；
  - (ii) 其中一個實體為另一實體之合營企業（或為另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司之聯營公司或合營企業）；
  - (iii) 該實體及本集團為同一第三方之合營企業；
  - (iv) 其中一個實體為一名第三方之合營企業，而另一實體為該第三方之聯營公司；
  - (v) 該實體為就與本集團或與本集團有關之實體之僱員福利而設之退休福利計劃；
  - (vi) 該實體為由(a)段所指明之人士控制或共同控制；及
  - (vii) (a)(i)分段所指之人士對該實體有重大影響力，或該人士為該實體（或該實體母公司）之主要管理人員。

## 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之資產及負債賬面值作出估計及假設。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，如有關修訂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；如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，其有極大風險導致需對未來財政年度資產及負債賬面值造成重大調整。

## 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可變現淨值

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可變現淨值，管理層會根據其估計完成成本、擬定用途及現行市場狀況審閱有關資產之可變現淨值，當中發展中物業為63,530,405,000港元（二零一一年：60,359,693,000港元），而持作出售物業為13,373,329,000港元（二零一一年：5,895,473,000港元）。如有客觀證據顯示資產已減值，則將有關資產適當地撇銷至其估計可變現淨值，並於損益確認撇銷金額。

釐定發展中物業及持作出售物業是否需要撇銷時，本集團會考慮此等物業之擬定用途、估計完成成本、現行市場狀況、此等物業之估計市值及／或預期收取之未來現金流量之現值。確認之撇銷款額乃估計未來現金流量及估計市值兩者之較高者。如市場環境／情況或估計完成成本有重大轉變，而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。截至二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止年度，並無就發展中物業及持作出售物業作出撇銷。

### 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。減值虧損乃按資產之賬面值與估計未來現金流量現值（不包括仍未發生的未來信貸虧損）間之差額計量，而有關現金流量現值乃以金融資產之原實際利率（即初步確認時用於計算之實際利率）折現得出。倘實際未來現金流量低於預期，則可能產生重大減值虧損。於二零一二年十二月三十一日，應收短期貸款及其他應收賬款之賬面值分別為零港元（二零一一年：185,185,000港元）（扣除呆賬撥備26,840,000港元（二零一一年：27,040,000港元））及1,800,002,000港元（二零一一年：1,111,424,000港元）（扣除呆賬撥備32,549,000港元（二零一一年：40,897,000港元））。

## 5. 估計不明朗因素之主要來源（續）

### 估計投資物業之公平值

投資物業於二零一二年十二月三十一日由獨立專業估值師按經評定之市值進行重估。有關估值乃根據若干假設進行，故當中仍有不明確因素，並可能會與實際結果有重大差異。於作出估計時，本集團已考慮活躍市場中類似物業之現行市價，並運用主要根據各報告期末之市況作出之假設。

在無類似物業之活躍市場作現行價格參考情況下，本集團會考慮來自不同來源之資料，包括：

- (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（須作出調整以反映各項差異）；
- (b) 活躍程度稍遜之市場中類似物業之最近期價格（須作出調整以反映自按有關價格成交當日以來經濟狀況出現之任何變化）；及
- (c) 根據未來現金流量所作可靠估計而預測之折現現金流量，此項預測以任何現有租約與其他合約之條款及（在可能情況下）外在證明（如地點及狀況相同之類似物業之現行市值租金）作支持，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貼現率計算。

本集團估計公平值時所作之主要假設包括相同地點及狀況之類似物業之現行市值租金、適當之折現率、預計未來市值租金及未來維修保養成本。於二零一二年十二月三十一日，投資物業之賬面值為7,085,190,000港元（二零一一年：6,578,020,000港元）。

### 商譽減值

本集團最少每年一次釐定商譽有否減值，此舉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，以及需要選出合適之折現率，以計算現金流量之現值。於二零一二年十二月三十一日，商譽之賬面值為553,051,000港元（二零一一年：804,890,000港元）。詳情載於附註20。

## 5. 估計不明朗因素之主要來源（續）

### 中國企業所得稅

本集團須繳交中國內地之所得稅。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，則會影響差額變現期間之所得稅及稅項撥備。

### 中國土地增值稅（「土地增值稅」）

本集團須繳交中國內地之土地增值稅。土地增值稅之撥備乃基於管理層對有關中國稅務法律及法規所載規定之理解作出之最佳估計。實際土地增值稅負債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完成釐定土地增值稅計算方法及付款。最終結果可能有別於初步賬之款額。

## 6. 資本風險管理

本集團管理資本之目的乃確保本集團內各實體可以持續方式經營，同時透過優化負債與股權間之平衡，為本公司擁有人帶來最大回報。本集團之整體策略自上一年度起維持不變。

本集團資本架構由負債組成，當中包括附註36所披露之借貸、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資本架構一次。在檢討之過程中，董事會考慮資本成本及與各類資本有關之風險。本集團會根據董事之推薦建議，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。

與業內其他公司一致，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「股權」加債務淨額。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 6. 資本風險管理（續）

於二零一二年，本集團之策略與二零一一年相同，而於二零一二年及二零一一年十二月三十一日之資產負債比率如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行及其他借貸總額（附註36）	<b>40,715,294</b>	37,959,232
減：銀行結存、存款及現金	<b>(14,307,863)</b>	(12,295,634)
債務淨額	<b>26,407,431</b>	25,663,598
股權總額	<b>30,047,354</b>	27,171,752
資本總額	<b>56,454,785</b>	52,835,350
資產負債比率	<b>47%</b>	49%

### 7. 金融工具

#### (a) 金融工具分類

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
<b>本集團</b>		
<b>金融資產</b>		
持作買賣投資	740	782
貸款及應收賬款（包括現金及等同現金）	18,835,420	15,109,799
可供出售投資	129,051	148,383
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	<b>56,439,127</b>	53,580,312
<b>本公司</b>		
<b>金融資產</b>		
貸款及應收賬款（包括現金及等同現金）	20,994,145	24,144,314
可供出售投資	78,378	78,378
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	<b>2,411,445</b>	5,545,125

## 7. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括持作買賣投資、可供出售投資、應收貿易及其他賬款、應收短期貸款、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、已抵押銀行存款、銀行結存、存款及現金、應付貿易及其他賬款、物業租金按金、應付最終控股公司款項、應付一間中間控股公司款項、應付同系附屬公司款項、應付附屬公司非控股股東款項、應付一間聯營公司款項、應付一間關連公司款項、一間同系附屬公司貸款以及銀行及其他借貸。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、應付一間中間控股公司款項以及銀行借貸。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。管理層管理及監控上述風險，以確保可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、外匯及股本證券價格變動之財務風險。市場風險進一步以敏感度分析計量。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。各類市場風險之詳情載述如下：

##### (i) 貨幣風險

本集團之收入大部份以人民幣列值，然而，本集團亦進行以外幣列值之若干交易，故需面對貨幣風險。此外，貨幣風險亦來自向中國附屬公司提供資金。給予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，港元兌美元匯率出現大幅波動的機會極微。

本集團目前並無使用任何衍生工具合約對沖其貨幣風險。管理層乃透過密切監察外幣匯率變動以管理其外幣風險，並會於有需要時考慮對沖重大貨幣風險。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 7. 金融工具 (續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 市場風險 (續)

##### (i) 貨幣風險 (續)

除1,677,000,000港元銀行貸款以美元計值外，下表詳列本集團於二零一二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。

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
銀行結存、存款及現金	533,538	2,138,417
附屬公司短期貸款	7,650,197	8,099,396
已確認資產所產生之風險總額	8,183,735	10,237,813

除1,677,000,000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二零一二年及二零一一年十二月三十一日均以功能貨幣列值。

## 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之情況下，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以放款人或借款人之功能貨幣以外貨幣計值之結餘。

	二零一二年		二零一一年	
	外幣匯率 升值 (貶值)	除稅後溢利及 累計溢利增加 (減少) 千港元	外幣匯率 升值 (貶值)	除稅後溢利及 累計溢利增加 (減少) 千港元
人民幣	5%	505,169	5%	631,964
	<u>(5%)</u>	<u>(505,169)</u>	<u>(5%)</u>	<u>(631,964)</u>

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就於該日存續之金融工具所面臨之貨幣風險，而所有其他變數維持不變。

## 7. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 市場風險 (續)

##### (ii) 利率風險

本集團就已抵押銀行存款及定息銀行及其他借貸 (有關該等存款及借貸之詳情請，參閱附註34及36) 面臨公平值利率風險。本集團旨在維持以浮息借貸。本集團目前並無對沖政策。然而，管理層會監察利率風險，並會於有需要時考慮對沖重大利率風險。

本集團亦就應收附屬公司非控股股東款項、應付最終控股公司款項、應付一間中間控股公司款項、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貸 (有關該等結存、銀行結存及借貸之詳情，請參閱附註33、34及36) 面臨現金流量利率風險。本集團之政策旨在維持以浮息借貸，藉以將現金流量利率風險降至最低。

本集團就金融負債面臨之利率風險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來自本集團美元及人民幣借貸產生之倫敦銀行同業拆息及中國基準息率波動。

#### 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之未收取資產及未償還負債金額為全年之金額。向主要管理人員內部匯報利率風險時，採用50個基點之增減，其代表管理層對利率合理可能變動之評估。

倘利率上升/下跌50個基點而所有其他可變數維持不變，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之溢利會減少/增加61,606,000港元 (二零一一年：減少/增加69,799,000港元)。此變化主要來自本集團就其浮息銀行及其他借貸及銀行結存所面臨之利率風險。

## 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

本集團就投資於持作買賣投資及上市可供出售投資而面臨股權價格風險。管理層維持具有不同風險之投資組合以管理該等風險。本集團之股權價格風險主要集中於在聯交所報價之上市股權工具。此外，本集團已委派特別團隊監控價格風險，並將於有需要時考慮對沖所面臨之風險。

#### 敏感度分析

以下敏感度分析乃基於報告期末所面臨之股權價格風險釐定。

倘各項股權工具之價格上升／下降5%：

- 截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團之溢利將增加／減少28,000港元（二零一一年：增加／減少29,000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2,472,000港元（二零一一年：增加／減少3,438,000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

於二零一二年十二月三十一日，本集團因對手方未能履行責任及本集團所提供之財務擔保而須承受會招致之財務虧損的最大信貸風險，乃因綜合財務狀況表中所列各項已確認金融資產之賬面值而產生。

## 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，以確保會採取跟進行動收回逾期債務。此外，本集團會於各報告期末審閱各項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級機構給予高信貸評級之銀行，故此流動資金信貸風險有限。

除就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之信貸集中風險。

#### 流動資金風險

於二零一二年十二月三十一日，本集團擁有流動資產淨值約46,264,249,000港元。

於管理流動資金風險方面，本集團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，並減輕現金流量波動之影響。管理層並監察銀行及其他借貸之用途，以確保符合貸款契約之規定。

本集團依賴銀行及其他借貸作為主要流動資金來源。於二零一二年十二月三十一日，本集團之未動用銀行貸款融資為約8,789,625,000港元（二零一一年：10,072,346,000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，該表乃根據金融負債之未折現現金流量以本集團可被要求還款之最早日期為基準編製。該表已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 %						於二零一二年 未折現 十二月三十一日 現金流量總額 之賬面值	
		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	千港元	千港元
<b>二零一二年</b>								
<b>非衍生金融負債</b>								
應付貿易及其他賬款		1,694,860	563,620	4,724,025	1,729,647	11,123	8,723,275	8,723,275
物業租金按金		-	-	-	85,743	13,653	99,396	99,396
應付最終控股公司款項								
- 免息		-	-	23,651	-	-	23,651	23,651
- 浮息	6.27	-	-	419,391	-	-	419,391	403,585
應付一間中間控股公司款項								
- 免息		-	33,450	72,730	-	-	106,180	106,180
- 定息	7.20	-	-	-	456,269	-	456,269	370,370
- 浮息	6.55	-	-	691,709	-	-	691,709	664,492
應付同系附屬公司款項								
- 免息		2,458	36,437	2,043,854	-	-	2,082,749	2,082,749
- 定息	9.30	-	-	391,898	-	-	391,898	370,370
應付附屬公司非控股股東款項								
- 免息		-	-	742,962	-	-	742,962	742,962
- 浮息	6.51	-	-	1,992,515	-	-	1,992,515	1,914,581
銀行及其他貸款								
- 定息	10.71	111,607	-	7,652,568	7,572,442	-	15,336,617	12,863,741
- 浮息	6.67	121,726	734,066	6,994,838	23,674,022	1,386,412	32,911,064	27,851,553
一間同系附屬公司貸款	6.00	-	-	-	222,222	-	222,222	222,222
		<u>1,930,651</u>	<u>1,367,573</u>	<u>25,750,141</u>	<u>33,740,345</u>	<u>1,411,188</u>	<u>64,199,898</u>	<u>56,439,127</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 7. 金融工具 (續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 流動資金風險 (續)

##### 流動資金及利率風險表 (續)

##### 本集團 (續)

	加權平均 實際利率 %						於二零一一年 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
二零一一年								
<b>非衍生金融負債</b>								
應付貿易及其他賬款		1,867,719	310,603	3,060,097	868,723	3,404	6,110,546	6,110,546
物業租金按金		-	160	-	77,610	13,478	91,248	91,248
應付最終控股公司款項								
- 免息		-	-	30,478	-	-	30,478	30,478
- 浮息	7.56	-	-	422,655	-	-	422,655	403,586
應付一間中間控股公司款項								
- 免息		-	-	3,208,904	-	-	3,208,904	3,208,904
- 浮息	7.11	-	-	694,035	-	-	694,035	664,492
應付同系附屬公司款項								
- 免息		2,268,412	4,119	262,493	-	-	2,535,024	2,535,024
應付附屬公司非控股股東款項								
- 免息		4,321	16,455	671,171	-	-	691,947	691,947
- 浮息	6.93	-	-	1,668,528	-	-	1,668,528	1,599,270
銀行及其他貸款								
- 定息	10.36	-	810,045	6,493,506	4,222,760	-	11,526,311	10,036,667
- 浮息	7.13	308,677	640,449	5,500,912	24,727,252	2,801,333	33,978,623	27,922,565
應付一間聯營公司款項		-	-	74,074	-	-	74,074	74,074
應付一間關連公司款項		-	1,867	-	-	-	1,867	1,867
一間同系附屬公司貸款	6.00	-	-	-	222,222	-	222,222	209,644
		<u>4,449,129</u>	<u>1,783,698</u>	<u>22,086,853</u>	<u>30,118,567</u>	<u>2,818,215</u>	<u>61,256,462</u>	<u>53,580,312</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	於二零一二年 十二月三十一日 未折現 現金流量總額 千港元	於二零一二年 十二月三十一日 之賬面值 千港元
<b>二零一二年</b>								
<b>非衍生金融負債</b>								
其他應付賬款	-	-	9,210	-	-	-	9,210	9,210
應付附屬公司款項	-	-	691,672	-	-	-	691,672	691,672
應付一間中間控股公司款項	-	-	-	-	-	-	-	-
- 免息	-	-	33,563	-	-	-	33,563	33,563
銀行貸款	2.91	-	-	-	-	-	-	-
- 浮息	-	84,256	341,498	1,370,738	-	-	1,796,492	1,677,000
		<u>-</u>	<u>84,256</u>	<u>1,075,943</u>	<u>1,370,738</u>	<u>-</u>	<u>2,530,937</u>	<u>2,411,445</u>
								千港元
<b>已發出之財務擔保：</b>								
- 最高擔保額 (附註48)								<u>6,202,469</u>
- 於二零一二年 十二月三十一日之賬面值								<u>12,856</u>
<b>二零一一年</b>								
<b>非衍生金融負債</b>								
其他應付賬款	-	-	14,967	-	-	-	14,967	14,967
應付附屬公司款項	-	-	691,672	-	-	-	691,672	691,672
應付一間中間控股公司款項	-	-	-	-	-	-	-	-
- 免息	-	-	3,161,486	-	-	-	3,161,486	3,161,486
銀行貸款	3.14	-	-	-	-	-	-	-
- 浮息	-	-	-	1,839,718	-	-	1,839,718	1,677,000
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,868,125</u>	<u>1,839,718</u>	<u>-</u>	<u>5,707,843</u>	<u>5,545,125</u>
								千港元
<b>已發出之財務擔保：</b>								
- 最高擔保額 (附註48)								<u>6,710,740</u>
- 於二零一一年 十二月三十一日之賬面值								<u>21,094</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 7. 金融工具 (續)

#### (c) 公平值

##### (i) 以公平值計值之金融工具

下表呈列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，以於二零一二年十二月三十一日之公平值計量之金融工具賬面值。每項被分類的金融工具之公平值乃全部以最低等級的輸入數據為基準，惟有關輸入數據對公平值計量相當重要。有關等級之定義如下：

- 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）計量公平值
- 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量公平值
- 第三級（最低等級）：利用各項重要輸入均非基於可觀察市場數據之估值技術計量公平值

於二零一二年十二月三十一日，本集團以下金融工具按以公平值等級制度之第一級計算之公平值入賬：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
資產		
可供出售投資		
— 上市	<b>49,438</b>	68,770
持作買賣投資		
— 上市	<b>740</b>	782
	<b>50,178</b>	69,552

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本公司並無任何金融工具以公平值入賬。

截至二零一二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移。

## 7. 金融工具（續）

### (c) 公平值（續）

#### (ii) 並非以公平值計值之金融工具之公平值

本集團金融工具之賬面值按成本或攤銷成本入賬，除來自一間同系附屬公司之貸款（其賬面值及公平值分別為222,222,000港元（二零一一年：209,644,000港元）及222,222,000港元（二零一一年：209,762,000港元））外，該等賬面值與於二零一二年及二零一一年十二月三十一日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方式釐定：

至於附有標準條款及條件，並於活躍流動市場買賣之金融資產，其公平值乃按市場之活躍買賣盤報價釐定；而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，以可觀察之當期市場交易價按折現現金流量分析而釐定。

## 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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
物業銷售	<b>19,670,368</b>	13,265,798
租金收入及樓宇管理服務收入	<b>687,068</b>	499,507
酒店營運收入	<b>202,468</b>	200,149
出售貨品	<b>130,380</b>	126,136
建築收入	<b>5,145</b>	13,323
	<b>20,695,429</b>	14,104,913

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 9. 其他收入

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
撥回過往就其他應收賬款已確認之減值虧損	20,247	24,720
撥回過往就應收貿易賬款已確認之減值虧損 (附註28)	223	116
撥回過往就應收短期貸款已確認之減值虧損 (附註29)	200	–
匯兌收益	–	476,343
附屬公司非控股股東帶來之利息收入	–	52,362
銀行利息收入	96,311	95,743
出售投資物業收益	40,246	1,442
出售持作買賣投資收益	–	3,512
政府補貼	32,321	36,441
股息收入	4,201	7,806
其他	39,024	33,783
	<b>232,773</b>	<b>732,268</b>

### 10. 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	3,972,940	3,171,343
– 非於五年內悉數償還	139,730	125,413
一間同系附屬公司貸款之估算利息開支	12,579	11,580
總借貸成本	4,125,249	3,308,336
減：資本化款項 (附註26)	(3,707,284)	(2,868,139)
	<b>417,965</b>	<b>440,197</b>

年內資本化之借貸成本源自特定借貸。

## 11. 董事酬金

本公司已付或應付十位（二零一一年：十位）董事個別之酬金如下：

	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	退休福利 計劃供款 千港元	
二零一二年					
陳洪生	60	-	-	-	60
王 旭	-	3,223	891	14	4,128
雪 明	-	2,971	891	14	3,876
張萬順	-	2,164	628	14	2,806
葉黎聞	-	2,271	628	14	2,913
葉振忠	150	-	-	-	150
姚 剛，太平紳士	200	-	-	-	200
蔡澍鈞	150	-	-	-	150
梁秀芬	150	-	-	-	150
黃家倫	65	-	-	-	65
總計	775	10,629	3,038	56	14,498

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 11. 董事酬金（續）

	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	退休福利 計劃供款 千港元	
二零一一年					
陳洪生	60	-	-	-	60
王 旭	-	3,080	660	12	3,752
雪 明	-	3,080	660	12	3,752
韓清濤	-	1,175	-	7	1,182
張萬順	-	964	465	1	1,430
葉黎聞	-	2,170	465	12	2,647
葉振忠	130	-	-	-	130
姚 剛，太平紳士	180	-	-	-	180
蔡澍鈞	130	-	-	-	130
梁秀芬	130	-	-	-	130
總計	<u>630</u>	<u>10,469</u>	<u>2,250</u>	<u>44</u>	<u>13,393</u>

附註：

於截至二零一二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。於截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年，概無董事放棄任何酬金。

本集團因應經營業績、個人表現及可資比較市場統計數據而釐定花紅。

於年內，黃家倫於二零一二年十一月二十三日獲委任為董事。

## 12. 僱員酬金

本集團五位最高薪酬人士中，包括本公司四位（二零一一年：三位）董事（其酬金載於上文附註11）。餘下一位（二零一一年：兩位）最高薪酬人士之酬金如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
薪金及其他福利	2,250	3,990
花紅	628	855
退休福利計劃供款	14	24
	<b>2,892</b>	<b>4,869</b>

餘下一位（二零一一年：兩位）最高薪酬人士之酬金介乎以下組別：

	二零一二年 僱員人數	二零一一年 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	-	-
2,000,001港元至2,500,000港元	-	1
2,500,001港元至3,000,000港元	1	1
3,000,001港元至3,500,000港元	-	-

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 13. 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）：		
員工成本		
— 董事酬金（附註11）	14,750	13,393
— 其他員工成本	617,866	500,387
— 其他員工退休福利計劃供款	61,504	51,278
	<b>694,120</b>	<b>565,058</b>
攤銷預付租賃款（計入行政開支之內）	11,565	12,918
物業、廠房及設備折舊	127,670	117,898
	<b>139,235</b>	<b>130,816</b>
核數師酬金		
— 本年度	6,684	6,235
確認為開支之存貨成本	13,658,004	8,251,677
以下各項之經營租賃租金		
— 租賃物業	36,636	29,934
— 設備	288	1,455
商譽減值虧損（附註20）	251,839	4,657
應收貿易賬款減值虧損（附註28）	157	—
出售可供出售投資之收益	—	(231,482)
出售持作買賣投資之收益	—	(3,512)
分佔聯營公司稅項（計入分佔聯營公司業績之內）	3,495	6,711
出售物業、廠房及設備之虧損	7,693	2,008
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)
出售投資物業之收益	(40,246)	(1,442)
物業租金收入及樓宇管理服務收入（扣除直接開支 12,019,000港元（二零一一年：11,694,000港元））	<b>(675,049)</b>	<b>(487,813)</b>

## 14. 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		
— 本年度	1,201,845	1,023,337
— 過往年度撥備不足	7,171	19,523
	<u>1,209,016</u>	<u>1,042,860</u>
土地增值稅	<u>319,240</u>	<u>662,460</u>
遞延稅項		
— 本年度	23,370	83,763
— 過往年度超額撥備	(13,126)	(10,119)
	<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率乃按本年度之估計應課稅溢利之25%計算。

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，此稅項乃就物業升值部份（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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
除稅前溢利	<b>4,581,210</b>	5,001,371
按中國法定稅率25%計算之稅項（二零一一年：25%）	<b>1,145,303</b>	1,250,343
分佔聯營公司業績之稅務影響	<b>(3,074)</b>	(4,101)
不可作稅務扣減之開支之稅務影響	<b>138,470</b>	89,680
毋須課稅之收入之稅務影響	<b>(22,019)</b>	(157,097)
未確認稅項虧損之稅務影響	<b>73,236</b>	74,311
動用之前未確認稅項虧損之稅務影響	<b>(28,137)</b>	(2,624)
於其他司法權區經營之附屬公司之不同稅率之影響	<b>(5,278)</b>	(7,460)
土地增值稅之影響	<b>(79,810)</b>	(165,615)
土地增值稅	<b>319,240</b>	662,460
過往年度（超額撥備）／撥備不足	<b>(5,955)</b>	9,404
其他	<b>6,524</b>	29,663
年內稅項開支	<b>1,538,500</b>	1,778,964

## 15. 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：二零一零年之每股0.155港元)	—	559,308

兩個年度均無派付中期股息。

董事會建議宣派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：零港元），須待股東於應屆股東週年大會上批准後，方告作實。

## 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	<b>2,629,820</b>	2,777,119

	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	<b>3,608,437,046</b>	3,608,437,046
購股權所涉及之普通股之潛在攤薄影響	<b>12,065,273</b>	15,656,229
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<b>3,620,502,319</b>	3,624,093,275

於截至二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止年度，並無新股獲發行。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 17. 投資物業

千港元

#### 本集團

##### 公平值

於二零一一年一月一日	5,025,391
匯兌調整	168,497
添置	104
轉自物業、廠房及設備	6,498
轉自持作出售物業	656,964
轉自發展中物業	253,086
轉自預付租賃款項	5,679
於綜合收益表確認之公平值增加	453,905
於全面收益表確認之重估盈餘	16,542
出售	(8,646)
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	6,578,020
添置	14,988
撥入物業、廠房及設備	(9,753)
轉自持作出售物業	151,748
轉自發展中物業	65,432
於綜合收益表確認之公平值增加	444,503
出售	(159,748)
於二零一二年十二月三十一日	<b>7,085,190</b>

本集團投資物業於二零一二年及二零一一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，具有合適資格及近期對有關地點之同類型物業進行估值之經驗。該估值經參考於有關市場可得之可資比較銷售交易而釐定。

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，均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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 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	179,500	163,800
— 於中國之中期土地使用權	6,905,690	6,414,220
	<b>7,085,190</b>	6,578,020

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：								
於二零一一年一月一日	1,150,588	115,230	411,712	130,805	98,111	246,970	27,597	2,181,013
匯兌調整	57,154	-	19,752	6,282	4,644	12,196	1,365	101,393
添置	-	-	3,200	31,438	48,155	11,471	10,526	104,790
收購附屬公司時收購 (附註42)	-	-	-	345	2,444	-	-	2,789
轉撥	-	-	8,354	7,763	-	2,349	(18,466)	-
出售	-	-	-	(10,007)	(4,619)	(15,436)	-	(30,062)
轉自發展中物業	58,061	-	153,882	-	-	-	-	211,943
撥入投資物業	-	-	(6,738)	-	-	-	-	(6,738)
重估虧絀	(24,626)	-	-	-	-	-	-	(24,626)
減：對銷累計折舊	(45,745)	-	-	-	-	-	-	(45,745)
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	1,195,432	115,230	590,162	166,626	148,735	257,550	21,022	2,494,757
添置	-	-	1,460	11,306	17,992	4,471	11,234	46,463
轉撥	-	-	(114)	2,785	-	332	(3,003)	-
出售	-	-	(1,297)	(15,164)	(4,276)	(5,526)	-	(26,263)
轉自投資物業	-	-	9,753	-	-	-	-	9,753
轉自發展中物業	-	-	15,809	-	-	-	-	15,809
重估盈餘	1,863	-	-	-	-	-	-	1,863
減：對銷累計折舊	(46,308)	-	-	-	-	-	-	(46,308)
於二零一二年十二月三十一日	<b>1,150,987</b>	<b>115,230</b>	<b>615,773</b>	<b>165,553</b>	<b>162,451</b>	<b>256,827</b>	<b>29,253</b>	<b>2,496,074</b>
包括：								
按成本	-	115,230	615,773	165,553	162,451	256,827	29,253	1,345,087
按估值—二零一二年	1,150,987	-	-	-	-	-	-	1,150,987
	<b>1,150,987</b>	<b>115,230</b>	<b>615,773</b>	<b>165,553</b>	<b>162,451</b>	<b>256,827</b>	<b>29,253</b>	<b>2,496,074</b>
累計折舊：								
於二零一一年一月一日	-	32,166	114,327	58,530	30,072	194,386	-	429,481
匯兌調整	1,103	-	6,077	3,170	1,772	9,989	-	22,111
年度扣除	44,642	2,305	17,432	19,350	18,355	15,814	-	117,898
出售時對銷	-	-	-	(6,610)	(4,070)	(13,897)	-	(24,577)
撥入投資物業	-	-	(240)	-	-	-	-	(240)
重估時對銷	(45,745)	-	-	-	-	-	-	(45,745)
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	-	34,471	137,596	74,440	46,129	206,292	-	498,928
年度扣除	46,308	2,304	21,980	23,316	22,221	11,541	-	127,670
出售時對銷	-	-	(921)	(8,302)	(3,675)	(4,802)	-	(17,700)
重估時對銷	(46,308)	-	-	-	-	-	-	(46,308)
於二零一二年十二月三十一日	<b>-</b>	<b>36,775</b>	<b>158,655</b>	<b>89,454</b>	<b>64,675</b>	<b>213,031</b>	<b>-</b>	<b>562,590</b>
賬面值：								
於二零一二年十二月三十一日	<b>1,150,987</b>	<b>78,455</b>	<b>457,118</b>	<b>76,099</b>	<b>97,776</b>	<b>43,796</b>	<b>29,253</b>	<b>1,933,484</b>
於二零一一年十二月三十一日	1,195,432	80,759	452,566	92,186	102,606	51,258	21,022	1,995,829

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 18. 物業、廠房及設備（續）

上述物業、廠房及設備項目均按直線法折舊，有關折舊年率如下：

酒店物業	2%
租賃土地	按租約年期
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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
在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：		
— 於香港之長期租約	97,725	100,595
— 於中國之中期土地使用權	1,588,835	1,628,162
	<b>1,686,560</b>	<b>1,728,757</b>

本集團酒店物業於二零一二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，具有合適資格及近期對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，並就相關開支及費用作適當撥備。

## 19. 預付租賃款項

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本集團之預付租賃款項包括：		
— 於中國之中期土地使用權	<b>415,678</b>	422,852
為呈報所作之分析如下：		
— 流動資產	<b>11,674</b>	11,565
— 非流動資產	<b>404,004</b>	411,287
	<b>415,678</b>	422,852

## 20. 商譽

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
成本：		
於一月一日	<b>816,630</b>	792,382
收購附屬公司 (附註42)	—	24,248
於十二月三十一日	<b>816,630</b>	816,630
減值：		
於一月一日	<b>11,740</b>	7,083
年內減值虧損	<b>251,839</b>	4,657
於十二月三十一日	<b>263,579</b>	11,740
賬面值：		
於十二月三十一日	<b>553,051</b>	804,890

預期並無已確認的商譽可扣減所得稅。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 20. 商譽 (續)

#### 商譽減值測試

透過業務合併收購之商譽已分配至特定物業發展項目現金產生單位作減值測試。現金產生單位之可收回金額已根據使用價值計算法釐定。為進行計算，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所用之折現率是10%。

#### 計算使用價值時所採用之主要假設

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
建築成本	工程部根據項目完工之預測成本估計之建築成本

於截至二零一二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1,789,000港元（二零一一年：4,657,000港元）商譽減值虧損以及因於二零零九年收購之深圳布吉項目於年內失效而產生並於銷售成本扣除之商譽減值虧損250,050,000港元外，根據各物業發展項目現金產生單位之估計可收回金額，並無任何其他視為需要作出之商譽減值。管理層相信，任何該等假設可能出現之任何合理變化，均不會導致單位之總賬面值超過其全數可收回金額。

### 21. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非上市股份，按成本值	<b>182,988</b>	182,988

本公司於二零一二年十二月三十一日之主要附屬公司之詳情載於附註54。

## 22. 於聯營公司之權益／應付一間聯營公司款項

## 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於聯營公司之非上市投資成本	21,600	21,600
分佔收購後溢利及儲備，扣除已收股息	19,096	80,873
	<b>40,696</b>	<b>102,473</b>

有關本集團聯營公司之合併財務資料概述如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
總資產	252,677	593,330
總負債	(117,023)	(251,753)
資產淨值	<b>135,654</b>	<b>341,577</b>
本集團分佔聯營公司資產淨值	<b>40,696</b>	<b>102,473</b>
收入	<b>158,171</b>	<b>422,005</b>
年內溢利	<b>40,990</b>	<b>54,508</b>
本集團分佔聯營公司年度業績	<b>12,297</b>	<b>16,352</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 22. 於聯營公司之權益／應付一間聯營公司款項（續）

#### 於聯營公司之權益（續）

本集團於二零一二年十二月三十一日之主要聯營公司之詳情如下：

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	30%	—	30%	物業發展

#### 應付一間聯營公司款項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應付一間聯營公司款項	—	74,074

應付一間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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於共同控制企業之非上市投資成本	104,217	33,846
分佔收購後虧損及儲備，扣除已收股息	(41,073)	(32,200)
	<b>63,144</b>	<b>1,646</b>

## 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）

有關本集團共同控制企業之合併財務資料概述如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
總資產	138,899	7,737
總負債	(12,240)	(4,080)
資產淨值	126,659	3,657
本集團分佔共同控制企業資產淨值	63,144	1,646
收入	37,259	30,722
年內虧損	(8,270)	(9,946)
本集團分佔共同控制企業年度業績	(8,500)	(8,030)

本集團於二零一二年十二月三十一日之共同控制企業之詳情如下：

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	
深圳市保利劇院演出 經營有限公司	中國	45%	—	45%	劇院管理
上海盛衍投資管理 有限公司	中國	50%	—	50%	投資控股
Profit Maker Holdings Limited	英屬處女群島	50%	—	50%	投資控股

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 23. 於共同控制企業之權益／應收共同控制企業款項（續）

#### 應收共同控制企業款項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收共同控制企業款項	<u>2,296</u>	<u>—</u>

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

本集團於二零一一年在中國已就用作物業發展用途之兩幅（二零一一年：兩幅）土地之招標及收購一幅土地向中國政府當局支付按金。

### 25. 收購附屬公司已付按金

於二零一二年十二月三十一日的金額指本集團就收購主要從事物業發展之附屬公司已付之按金。該項收購於二零一二年十二月三十一日尚未完成。

### 26. 發展中物業

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
發展中物業包括：		
土地、建築成本及資本化開支	<b>59,076,988</b>	57,390,704
資本化利息	<u>4,453,417</u>	<u>2,968,989</u>
	<b><u>63,530,405</u></b>	<u>60,359,693</u>

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，借貸之資本化比率為7.93%（二零一一年：7.51%）。

年內，計入作為發展中物業之資本之利息共3,707,284,000港元（二零一一年：2,868,139,000港元）。

列入流動資產項下之發展中物業預計於報告期末起計十二個月後變現。

## 27. 其他存貨

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
原材料	18,907	31,566
在製品	456	379
製成品	44,930	25,126
	<b>64,293</b>	<b>57,071</b>

## 28. 應收貿易及其他賬款

	本集團	
	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	(13,535)	(13,601)
	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）	1,800,002	1,111,424
應收貿易及其他賬款總計	<b>2,879,566</b>	<b>1,604,388</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 28. 應收貿易及其他賬款（續）

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
	<b>1,061,962</b>	<b>492,964</b>

本集團應收貿易賬款結餘內包括賬面值合共180,958,000港元（二零一一年：141,471,000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品。出售物業及貨品產生之結餘分別為178,523,000港元（二零一一年：140,947,000港元）及2,435,000港元（二零一一年：524,000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，原因是信貸質素並無重大變動，而結餘仍被視為可全數收回。

#### 過期但未減值之應收貿易賬款之賬齡

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
91至365天	180,958	141,471

**28. 應收貿易及其他賬款（續）**

應收貿易賬款之呆賬撥備之變動

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年初結餘	13,601	13,400
匯兌調整	-	317
就應收貿易賬款確認之減值虧損	157	-
撥回過往已確認之減值虧損	(223)	(116)
年終結餘	13,535	13,601

**29. 應收短期貸款**

本集團

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
其他貸款（附註a）	26,840	27,040
貸款予惠州市惠陽區人民政府（附註b）	-	185,185
	26,840	212,225
減：已確認之減值虧損	(26,840)	(27,040)
	-	185,185

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 29. 應收短期貸款（續）

應收短期貸款之撥備之變動

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年初結餘	27,040	27,040
撥回過往已確認之減值虧損	(200)	—
年終結餘	26,840	27,040

附註：

- (a) 根據貸款協議，其他貸款按12%（二零一一年：12%）年利率計息，並須應要求償還。於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度並無應計利息。
- (b) 有關款項乃墊支予惠州市惠陽區人民政府，供發展一幅位於中國廣東省惠州市惠陽區之土地之基礎建設之用。有關款項為無抵押、按中國人民銀行基準利率計息及已於截至二零一二年十二月三十一日止年度悉數償還。

### 30. 可供出售投資

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
上市投資：				
— 於香港上市之股本證券之權益 (附註a)	49,438	68,770	—	—
非上市證券：				
— 股本證券 (附註b)	79,613	79,613	78,378	78,378
	<b>129,051</b>	<b>148,383</b>	<b>78,378</b>	<b>78,378</b>

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時收取之股份代價，並於各報告期末按公平值計量。公平值之變動19,332,000港元（二零一一年：21,423,000港元）已扣除自（二零一一年：計入）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該等項目之公平值，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. 收購一項物業發展項目已付按金

於二零一二年十二月三十一日，有關款項指本集團就收購中國一項物業發展項目已付之按金。該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／一間關連公司／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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收同系附屬公司款項：		
— 免息	<b>11,313</b>	34,566
應付同系附屬公司款項：		
— 免息	<b>2,082,749</b>	2,535,024
— 定息9.3%	<b>370,370</b>	—
	<b>2,453,119</b>	2,535,024

除370,370,000港元須於一年內償還外，該等款項為無抵押及須應要求償還。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 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／一間關連公司／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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應付最終控股公司款項：		
— 免息	23,651	30,478
— 中國基準利率之92%	33,215	—
— 中國基準利率減0.231%	370,370	—
— 中國基準利率加1%	—	403,586
	<b>427,236</b>	<b>434,064</b>

該等款項為無抵押及須於一年內償還，惟23,651,000港元（二零一一年：30,478,000港元）須應要求償還。

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應付一間中間控股公司款項：				
— 免息*	106,180	3,208,904	33,563	3,161,486
— 定息7.2%	370,370	—	—	—
— 中國基準利率加0.5%	593,464	593,464	—	—
— 中國基準利率加1%	71,028	71,028	—	—
	<b>1,141,042</b>	<b>3,873,396</b>	<b>33,563</b>	<b>3,161,486</b>
減：流動負債項下所示 於一年內到期之金額	<b>(770,672)</b>	<b>(3,873,396)</b>	<b>(33,563)</b>	<b>(3,161,486)</b>
於一年後到期之金額	<b>370,370</b>	—	—	—

\* 該等款項包括具貸款性質之款額33,563,000港元（二零一一年：3,161,486,000港元）。

### 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／一間關連公司／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

該等款項為無抵押及須於一年內償還，惟370,370,000港元（二零一一年：零港元）須於一年後償還，以及72,617,000港元（二零一一年：47,418,000港元）為免息及須應要求償還。

##### 本公司

該等款項為無抵押及須於一年內償還。

#### (b) 應收（付）附屬公司非控股股東款項

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收附屬公司非控股股東款項：		
— 中國基準利率	168,765	—
— 定息8.55%	12,346	—
— 定息12%	514,327	430,376
— 免息	104,551	360,571
	<b>799,989</b>	<b>790,947</b>
應付附屬公司非控股股東款項：		
— 免息	742,962	691,947
— 中國基準利率	1,461,248	1,285,453
— 中國基準利率加1.5%	178,798	205,332
— 中國基準利率加2.6%	274,535	108,485
	<b>2,657,543</b>	<b>2,291,217</b>

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／一間關連公司／附屬公司款項（續）

#### (c) 應付一間關連公司款項

##### 本集團

應付一間關連公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

#### (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、免息及預計不會於呈報期結算日起計一年內變現。應付附屬公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

### 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962,274,000港元（二零一一年：326,131,000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0.35%（二零一一年：0.5%）之固定年利率計息。已抵押銀行存款將於償清有關銀行借貸時解除。

在銀行結存中，為數66,432,000港元（二零一一年：314,741,000港元）按介乎1.98%至2.84%（二零一一年：1.25%至3.5%）之固定年利率計息；為數14,237,248,000港元（二零一一年：11,976,775,000港元）按介乎0%至1.15%（二零一一年：0%至1.31%）之浮動年利率計息。

#### 本公司

銀行結存按介乎每年0%至1%（二零一一年：0%至1%）之市場利率計息。

## 35. 應付貿易及其他賬款

於報告期末之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
0至30天	<b>3,648,694</b>	3,134,306	-	-
31至90天	<b>49,715</b>	79,294	-	-
超過90天	<b>623,543</b>	371,651	-	-
	<b>4,321,952</b>	3,585,251	-	-
應付票據	<b>1,161,597</b>	-	-	-
遞延收入	-	-	<b>12,856</b>	21,094
其他應付賬款	<b>3,369,790</b>	2,583,441	<b>20,733</b>	23,610
	<b>4,531,387</b>	2,583,441	<b>33,589</b>	44,704
	<b>8,853,339</b>	6,168,692	<b>33,589</b>	44,704
減：列於流動負債之				
一年內到期款項	<b>(8,853,339)</b>	(6,168,692)	<b>(24,463)</b>	(31,848)
一年後到期款項	-	-	<b>9,126</b>	12,856

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

遞延收入指本公司就金融機構及一間同系附屬公司向其附屬公司授予貸款所作擔保之公平值。本公司所提供擔保之詳情載於附註48。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，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8,238,000港元（二零一一年：8,528,000港元）在損益內攤銷，並入賬列作本公司的其他收入。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 36. 銀行及其他借貸

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行及其他貸款				
— 有抵押 (附註49)	<b>28,893,709</b>	22,363,202	<b>1,677,000</b>	1,677,000
— 無抵押	<b>11,821,585</b>	15,596,030	—	—
	<b>40,715,294</b>	37,959,232	<b>1,677,000</b>	1,677,000

償還銀行及其他貸款之到期日如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應要求或一年內	<b>14,845,813</b>	13,101,876	<b>419,250</b>	—
一年以上，但不超過兩年	<b>15,997,795</b>	16,202,813	<b>1,257,750</b>	419,250
兩年以上，但不超過三年	<b>7,576,233</b>	5,178,029	—	1,257,750
三年以上，但不超過四年	<b>822,305</b>	1,526,810	—	—
四年以上，但不超過五年	<b>689,198</b>	345,693	—	—
五年以上	<b>783,950</b>	1,604,011	—	—
	<b>40,715,294</b>	37,959,232	<b>1,677,000</b>	1,677,000
減：列於流動負債之				
一年內到期款項	<b>(14,845,813)</b>	(13,101,876)	<b>(419,250)</b>	—
一年後到期款項	<b>25,869,481</b>	24,857,356	<b>1,257,750</b>	1,677,000

### 36. 銀行及其他借貸（續）

本集團之銀行及其他借貸均須計息，有關詳情如下：

- 12,863,741,000港元之定息借貸按利率5.40%至12.00%計息（二零一一年：10,036,667,000港元之定息借貸按利率5.40%至12.80%計息）；
- 1,677,000,000港元（二零一一年：1,677,000,000港元）之浮息借貸按倫敦銀行同業拆息加2.70%（二零一一年：倫敦銀行同業拆息加2.70%）計息；
- 25,804,183,000港元（二零一一年：22,480,133,000港元）之浮息借貸按中國基準利率之90%至中國基準利率之135%（二零一一年：按中國基準利率之90%至中國基準利率之140.63%）計息；及
- 370,370,000港元（二零一一年：3,765,432,000港元）之浮息借貸按利率11.30%加中國基準利率之變動部份計息。

於報告期末，本集團有下列未提取借貸額度：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
浮動利率		
— 一年內屆滿	817,284	638,272
— 一年後屆滿	<u>7,972,341</u>	<u>9,434,074</u>
	<b><u>8,789,625</u></b>	<b><u>10,072,346</u></b>

本集團若干銀行信貸1,677,000,000港元（於二零一二年十二月三十一日全部均尚未償還）須履行涉及以下比率及條件之契諾，而此等比率及條件常見於與金融機構訂立之借款安排：

- (a) 綜合有形資產淨值於任何時間均不得低於12,000,000,000港元；及
- (b) 資產負債比率（綜合總借貸淨額相對於綜合有形資產淨值之比率）於任何時間均不得高於1.5:1。

倘本集團違反契諾，已支取之信貸即成為須應要求償還。本集團定期監察遵守此等契諾之情況。有關本集團管理流動資金風險之其他詳情載於附註7。

於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日，概無有關已支取信貸之上述契諾遭違反。

本公司之浮息借貸乃按倫敦銀行同業拆息加2.70%（二零一一年：倫敦銀行同業拆息加2.70%）計息。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 37. 股本

	普通股數目	金額 千港元
每股面值0.50港元之普通股		
法定：		
於二零一一年一月一日	4,000,000,000	2,000,000
於二零一一年五月六日增設	<u>4,000,000,000</u>	<u>2,000,000</u>
於二零一一年十二月三十一日、二零一二年一月一日及 二零一二年十二月三十一日	<u><b>8,000,000,000</b></u>	<u><b>4,000,000</b></u>
已發行及繳足：		
於二零一一年一月一日、二零一一年十二月三十一日、 二零一二年一月一日及二零一二年十二月三十一日	<u><b>3,608,437,046</b></u>	<u><b>1,804,219</b></u>

截至二零一二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：

於二零一一年五月六日，本公司藉增設4,000,000,000股每股面值0.5港元之新普通股，將其法定股本由2,000,000,000港元（分為4,000,000,000股每股面值0.5港元之普通股）增加至4,000,000,000港元。

本公司之已發行股本於兩個年度內均無任何變動。

### 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：

#### 保利香港新計劃

按本公司股東於二零零三年五月二十八日舉行之股東週年大會上所批准，本公司已根據於二零零一年九月一日生效之經修訂上市規則第十七章，終止保利香港舊計劃並採納保利香港新計劃。

### 38. 購股權計劃（續）

#### 保利香港新計劃（續）

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，本公司董事會可向以下各方授出可認購本公司股份之購股權，而每手授出之購股權之代價為1港元；有關各方包括：(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、諮詢人、顧問、股東或承包商；(iii)受益人包括以下人士之任何信託之受託人，或酌情對象包括以下人士之任何酌情信託；有關人士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、諮詢人、顧問、股東或承包商；或(iv)本集團或聯屬公司之任何董事、僱員、諮詢人、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。

所授出之購股權應於授出之日起計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，而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。

本公司董事會釐定之行使價不得低於以下三項中最高之數額：(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。

保利香港新計劃以及本公司任何其他購股權計劃項下之所有已授出而尚未行使之購股權獲行使時可予發行之股份最高數目，合共不得超過已發行股份總數之30%。

在任何十二個月期間，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）獲行使時已發行及可予發行之股份總數，不得超過已發行股份總數之1%。

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，更新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%。

於二零一二年十二月三十一日，根據保利香港新計劃已授出而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%（二零一一年：1.5%）。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 38. 購股權計劃 (續)

#### 保利香港新計劃 (續)

下表披露截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年僱員 (包括董事) 所持保利香港新計劃項下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	於二零一一年 一月一日 尚未行使	於二零一一年 年內行使	於二零一二年 一月一日 尚未行使	於二零一二年 年內行使	於二零一二年 十二月 三十一日 尚未行使
類別一：董事								
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
葉黎開	29.4.2008	4.790	29.4.2008 - 28.4.2013	1,600,000	-	1,600,000	-	1,600,000
姚剛，太平紳士	29.4.2008	4.790	29.4.2008 - 28.4.2013	500,000	-	500,000	-	500,000
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
				19,850,000	-	19,850,000	-	19,850,000
類別二：僱員								
	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	24,350,000	-	24,350,000	-	24,350,000
				33,250,000	-	33,250,000	-	33,250,000
所有類別合計				53,100,000	-	53,100,000	-	53,100,000

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為本公司服務滿四年之董事或僱員。就為本公司服務未滿四年之董事或僱員而言，已授出之購股權於董事或僱員為本公司服務滿四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。

於兩個年度，概無購股權獲行使。

## 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>					
於二零一一年一月一日	15,621,564	42,177	23,917	732,800	16,420,458
股份發行開支	(4)	-	-	-	(4)
年度溢利	-	-	-	1,179,090	1,179,090
已付股息 (附註15)	-	-	-	(559,308)	(559,308)
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	15,621,560	42,177	23,917	1,352,582	17,040,236
年度虧損	-	-	-	(16,121)	(16,121)
於二零一二年十二月三十一日	<b>15,621,560</b>	<b>42,177</b>	<b>23,917</b>	<b>1,336,461</b>	<b>17,024,115</b>

附註：

- (a) 於二零一二年十二月三十一日，董事認為，本公司可供分派予股東之儲備為1,336,461,000港元（二零一一年：1,352,582,000港元）。
- (b) 本公司擁有人應佔綜合溢利包括已於本公司財務報表中處理之虧損16,121,000港元（二零一一年：溢利1,178,859,000港元）。

上述款項與本公司年度（虧損）／溢利之對賬：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於本公司財務報表中處理之擁有人應佔綜合（虧損）／溢利款項	(16,121)	1,178,859
於年內批准及支付因過往財政年度溢利產生來自附屬公司之中期股息	-	231
本公司年內（虧損）／溢利	<b>(16,121)</b>	<b>1,179,090</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 40. 一間同系附屬公司貸款

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」）之合營期屆滿時償還。

初步確認時之貸款之公平值乃按授出貸款當日之現行市場利率6%貼現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

於截至二零一二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173,000,000元（相當於213,580,000港元）。該等交易列作與權益股東（以其作為所有人之身份）之交易，因此，213,596,000港元反映為綜合權益變動表中之變動。於二零一二年十二月三十一日，代價人民幣160,000,000元（相當於197,531,000港元）尚未支付予賣方，並已計入其他應付賬款中。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團向惠州市保利建業房地產開發有限公司（「保利建業」）（前稱惠州市中信建業房地產有限公司）額外注資人民幣61,599,000元（相當於74,216,000港元）。本集團於保利建業之權益因而由65%增加5%至70%。該等交易列作與權益股東（以其作為所有人之身份）之交易，因此，73,000港元反映為綜合權益變動表中之變動。

### 42. 收購附屬公司

於二零一一年七月二十四日，本集團訂立買賣協議收購雲南美城房地產開發有限公司70%權益，該公司從事物業發展業務。收購事項已於二零一一年七月二十四日完成，總代價為41,866,000港元。

**42. 收購附屬公司（續）**

在上述收購事項中收購之資產淨值如下：

	雲南美城 房地產開發 有限公司 千港元
所收購資產淨值：	
物業、廠房及設備	2,789
遞延稅項資產	7,045
發展中物業	91,899
其他應收賬款	226,632
銀行結存、存款及現金	1,949
其他應付賬款	<u>(305,146)</u>
	25,168
非控股權益	<u>(7,550)</u>
	17,618
商譽（附註20）	<u>24,248</u>
總代價	<u><u>41,866</u></u>
總代價支付方式：	
現金代價	<u><u>41,866</u></u>
收購產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	(41,866)
所收購之銀行結存、存款及現金	<u>1,949</u>
	<u><u>(39,917)</u></u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 42. 收購附屬公司（續）

於收購日期至報告期末期間，新收購附屬公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度分別為本集團收入及溢利作出貢獻零港元及虧損6,102,000港元。

倘收購事項於二零一一年一月一日完成，則截至二零一一年十二月三十一日止年度之本集團總收入及溢利將分別為14,104,913,000港元及3,194,712,000港元。此項備考資料僅供參考之用，未必能反映在收購於二零一一年一月一日已完成之情況下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。

因收購而於二零一一年產生的收購相關成本60,000港元已計入本集團綜合收益表內之行政開支。

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。

### 43. 與非控股權益進行之交易

#### 在不導致失去控制權之情況下出售於一間附屬公司之權益

於二零一二年三月十九日，本集團出售於一間附屬公司的49%股本權益，代價為人民幣14,700,000元（相當於18,148,000港元）。非控股權益於出售日期應佔所出售附屬公司之淨資產之賬面值為15,339,000港元。因此，本集團確認非控股權益增加15,339,000港元及本公司股東應佔權益增加2,809,000港元。在不導致失去控制權之情況下，出售該附屬公司部份權益對二零一二年本公司股東應佔權益之影響概述如下：

	千港元
所出售一間附屬公司49%權益之賬面值	15,339
向非控股權益收取之代價	<u>(18,148)</u>
出售時於權益內確認之變動	<u>(2,809)</u>

### 43. 與非控股權益進行之交易（續）

#### 在不導致失去控制權之情況下出售於一間附屬公司之權益（續）

於二零一一年一月一日，本集團出售一間附屬公司之30%股本權益及股東貸款430,376,000港元，代價分別為30美元及430,376,000港元。非控股權益應佔所出售之該附屬公司資產淨值於出售日期之賬面值為2,630,000港元。因此，本集團確認，非控股權益增加2,630,000港元及本公司股東應佔權益減少2,630,000港元。在不導致失去控制權之情況下，出售該附屬公司部份權益對二零一一年本公司股東應佔股權之影響概述如下：

	千港元
所出售一間附屬公司30%權益之賬面值	2,630
向非控股權益收取之代價	—
出售時於權益內確認之變動	<u>2,630</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 44. 出售附屬公司

於二零一二年五月十八日，本集團訂立一項買賣協議出售其於Profit Leader Limited及其附屬公司深圳市保利光明企業管理信息諮詢有限公司之全部權益。出售已於二零一二年八月二十日完成。

附屬公司於出售日期之資產淨值如下：

	Protic Leader Limited及 其附屬公司 千港元
出售資產淨值：	
發展中物業	281
應收貿易及其他賬款	346
銀行結存、存款及現金	813
應付貿易及其他賬款	<u>(11)</u>
	1,429
非控股權益	<u>(71)</u>
出售資產淨值	1,358
出售時變現之匯兌換算儲備	(707)
出售附屬公司權益之收益	<u>18,654</u>
總代價	<u>19,305</u>
總代價支付方式：	
現金代價	<u>19,305</u>
出售所產生之現金流入淨額：	
現金代價	19,305
所出售之銀行結存、存款及現金	<u>(813)</u>
	<u>18,492</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：

	稅項虧損 千港元	損益內 已確認但可於 往後期間扣減 的開支 千港元	其他 千港元	總計 千港元
<b>遞延稅項資產</b>				
於二零一一年一月一日	48,773	85,423	23,805	158,001
匯兌調整	2,725	5,429	733	8,887
收購一間附屬公司(附註42)	-	7,045	-	7,045
計入(扣除自)年內綜合收益表				
—本年度	2,699	39,857	(17,937)	24,619
—過往年度撥備不足	10,104	15	-	10,119
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	64,301	137,769	6,601	208,671
計入年內綜合收益表				
—本年度	29,511	15,105	21,661	66,277
—過往年度撥備不足	13,126	-	-	13,126
於二零一二年十二月三十一日	<b>106,938</b>	<b>152,874</b>	<b>28,262</b>	<b>288,074</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 45. 遞延稅項資產／負債（續）

	物業重估			其他 千港元	總計 千港元
	投資物業 千港元	酒店物業 千港元	發展中物業 千港元		
<b>遞延稅項負債</b>					
於二零一一年一月一日	561,374	46,839	114,186	7,488	729,887
匯兌調整	25,052	2,312	5,378	490	33,232
扣除自（計入）年內其他全面收入	4,136	(6,156)	-	-	(2,020)
扣除自（計入）年內綜合收益表扣除	<u>114,090</u>	<u>-</u>	<u>(10,546)</u>	<u>4,838</u>	<u>108,382</u>
於二零一一年十二月三十一日及					
二零一二年一月一日	704,652	42,995	109,018	12,816	869,481
扣除自年內其他全面收入	-	466	-	-	466
扣除自（計入）年內綜合收益表	<u>114,970</u>	<u>-</u>	<u>(15,896)</u>	<u>(9,427)</u>	<u>89,647</u>
<b>於二零一二年十二月三十一日</b>	<b><u>819,622</u></b>	<b><u>43,461</u></b>	<b><u>93,122</u></b>	<b><u>3,389</u></b>	<b><u>959,594</u></b>

於二零一二年十二月三十一日，本集團（不包括本集團之中國附屬公司）有未動用之稅項虧損約261,931,000港元（二零一一年：220,839,000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，於二零一二年十二月三十一日，本集團之中國附屬公司有未動用之稅項虧損約687,131,000港元（二零一一年：547,828,000港元）（已作出遞延稅項撥備之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之年度起計，結轉最多五年。

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

本集團作為承租人：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年內經營租約項下已付之租賃款項：		
— 辦公室及廠房物業	36,636	29,934
— 設備	288	1,455
	<b>36,924</b>	<b>31,389</b>

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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	15,755	20,812	218	18
第二至第五年（包括首尾兩年）	14,343	19,257	12	—
五年後	17,895	18,804	—	—
	<b>47,993</b>	<b>58,873</b>	<b>230</b>	<b>18</b>

本集團作為出租人：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
辦公室及管理服務經營租約安排之收入	<b>687,068</b>	499,507

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 46. 經營租約 (續)

於報告期末，本集團與租戶已訂約之未來最低租賃款項如下：

	本集團			
	辦公室及商店		管理費收入	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	<b>297,379</b>	335,597	<b>20,076</b>	20,503
第二至第五年 (包括首尾兩年)	<b>553,204</b>	544,039	<b>60,155</b>	62,566
五年後	<b>508,069</b>	494,754	<b>48,119</b>	56,298
	<b>1,358,652</b>	1,374,390	<b>128,350</b>	139,367

就重大租約磋商議定之租賃期由一至十八年 (二零一一年：一至十九年) 不等。若干租賃包含或然租金部份。

### 47. 資本承擔

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 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>16,619,736</b>	10,869,472
— 收購土地使用權	<b>125,713</b>	991,132
	<b>16,745,449</b>	11,860,604

## 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）。有關擔保將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，即使買家並無向銀行還款，相關物業之公平值仍足以彌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向若干銀行及一間同系附屬公司提供6,246,543,000港元（二零一一年：6,782,716,000港元）擔保，附屬公司已動用當中6,202,469,000港元（二零一一年：6,710,740,000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之賬面值如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
投資物業	3,315,988	2,729,734
酒店物業	1,150,987	685,555
樓宇	258,963	791,167
預付租賃款項	386,031	391,989
發展中物業	22,896,952	16,842,914
銀行存款	962,274	326,131
持作出售物業	2,690,794	1,298,174
租賃土地	78,455	80,759
	<b>31,740,444</b>	<b>23,146,423</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 49. 資產抵押 (續)

除上述資產抵押外，於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團將所持有若干附屬公司之權益已抵押作為本集團獲授信貸之保證。附屬公司資產淨值之詳情如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
總資產	<b>34,241,306</b>	15,981,851
總負債	<b>(30,520,825)</b>	(12,435,220)
	<b>3,720,481</b>	3,546,631

### 50. 政府補貼

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政府補貼。於二零一零年十二月三十一日仍有20,388,000港元尚未攤銷，而於截至二零一一年十二月三十一日止年度，已分別自預付租賃款項成本及投資物業成本扣除1,538,000港元及18,850,000港元。

### 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之資格前退出該計劃，則沒收之供款可用作扣減本集團將來應付之供款。

## 51. 退休福利計劃（續）

為遵守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。強積金計劃之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。根據強積金計劃之規則，僱主及其僱員均須按規則規定之比率向計劃供款。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。

產生自強積金計劃之退休福利計劃供款會自綜合收益表扣除，相當於本集團按照該計劃之規則所訂定之比率應付予基金之供款。

中國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。附屬公司須按僱員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所需供款。

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。

自綜合收益表扣除之總成本約為61,560,000港元（二零一一年：51,322,000港元），相當於本集團年內向計劃支付之供款。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 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）之間有重大交易及結餘。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（定義見上市規則第十四A章）（受本公司獨立股東批准之年度上限規限）

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
交易：		
已付或應付建築服務費用（附註i）	<b>4,992,360</b>	<b>5,266,377</b>
結餘：		
銀行結存及存款（附註ii）	<b>1,275,301</b>	<b>2,341,677</b>

附註：

- (i) 已付或應付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5,900,000,000元（按平均匯率換算相等於約7,283,951,000港元）。建築服務費用乃根據國家規定價格而釐定，（倘無國家規定價格，則為不遜於保利建設向獨立第三方提供或獨立第三方可給予本集團之價格）。
- (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2,800,000,000元（按收市匯率換算相等於約3,456,790,000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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
交易：		
向保利財務有限責任公司注資 (附註v)	-	45,891
物業租金收入 (附註i)	15,444	13,760
估算利息支出 (附註40)	12,579	11,580
利息支出 (附註ii)	176,451	127,426
物業租賃佣金及管理費	2	29
擔保開支 (附註iii)	10,370	22,892
劇院營運開支 (附註iv)	16,444	19,711
管理費收入	1,232	947
已付租金開支	1,916	1,429
結餘：		
應收同系附屬公司款項 (附註vi)	11,313	34,566
應付最終控股公司款項 (附註vi)	427,236	434,064
應付一間中間控股公司款項 (附註vi)	1,141,042	3,873,396
應付同系附屬公司款項 (附註vi)	2,453,119	2,535,024
一間同系附屬公司貸款 (附註40)	222,222	209,644
銀行及其他借貸 (附註vii)	824,691	694,444

## 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 (續)

附註：

- (i) 有關款項指經參考市價後之已收劇院租金收入。
- (ii) 利息支出來自中間控股公司、同系附屬公司及最終控股公司墊付之貸款，有關貸款按介乎5.6厘至9.3厘之固定利率、介乎中國基準利率之92%至中國基準利率之105%之浮動利率，中國基準利率減0.231%及介乎中國基準利率加0.5%至中國基準利率加1%之浮動利率計息（二零一一年：按固定利率5.6%、介乎中國基準利率之90%至中國基準利率之103.36%之浮動利率、以及介乎中國基準利率加0.5%至中國基準利率加1%）。
- (iii) 擔保開支乃付予中間及最終控股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一間同系附屬公司。
- (v) 於二零一一年五月四日，本公司與中國保利及其附屬公司以及一名第三方訂立一項協議，據此，各訂約方已同意對保利財務進行額外注資。因此，本公司已於截至二零一一年十二月三十一日止年度注資人民幣37,623,000元（約45,891,000港元）。本公司於保利財務之權益於交易前後並無變動。
- (vi) 條款詳情載於附註33(a)。
- (vii) 為數824,691,000港元（二零一一年：694,444,000港元）之款項指同系附屬公司之貸款。結餘為無抵押、按固定利率5.6%及介乎中國基準利率至中國基準利率之105%（二零一一年：介乎中國基準利率之90%至中國基準利率之103.36%）之浮動利率計息及須於兩年（二零一一年：兩年）內償還。

## 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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
交易：		
利息收入 (附註i)	-	52,362
利息支出 (附註i)	<b>142,626</b>	<b>106,944</b>
結餘：		
應收附屬公司非控股股東款項 (附註i)	<b>799,989</b>	790,947
應付附屬公司非控股股東款項 (附註i)	<b>2,657,543</b>	<b>2,291,217</b>

附註：

- (i) 條款詳情載於附註33(b)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 52. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

#### (II) 除關連人士以外之有關人士

有關人士	結餘	本集團	
		二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
重慶綠地	應付一間聯營公司款項 (附註i)	-	(74,074)
Profit Maker Holdings Limited	應收共同控制企業款項 (附註ii)	1,500	-
上海盛衍投資管理有限公司	應收共同控制企業款項 (附註ii)	796	-
Kumagai SMC Development (Guangzhou) Ltd.	應付一間關連公司款項 (附註iii)	-	(1,867)

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有關人士進行其他交易。

## 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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
短期福利	25,435	23,297
離職後福利	364	330
	<b>25,799</b>	<b>23,627</b>

董事及其他主要行政人員之酬金由薪酬委員會經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、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之業務交易而言，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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
交易：		
貿易銷售	91,307	938,075
貿易採購	17,595	15,895
結餘：		
應收其他國營企業款項	614	48,620
應付其他國營企業款項	-	179

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、借貸及其他一般銀行信貸。鑑於該等銀行交易之性質，董事認為，另行作出披露並無意義。

除上文所披露者外，董事認為，與其他國營企業進行之交易對本集團之業務規模而言並不重大。

## 54. 主要附屬公司

本公司於二零一二年十二月三十一日之主要附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 實繳股本/ 註冊股本	本公司所持 已發行股本/ 註冊股本面應佔比率		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%	投資、管理及營運 一間酒店
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

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 54. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 實繳股本/ 註冊股本	本公司所持 已發行股本/ 註冊股本面值應佔比率		主要業務
			直接	間接	
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
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
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	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
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	35,000,000美元	-	100%	物業發展
海南帝港置業有限公司 (附註i)	中國	280,000,000港元	-	100%	物業發展
保利置業集團有限公司 (附註i)	中國	人民幣 2,200,000,000元	-	100%	投資控股
上海浦利房地產發展有限公司 (附註i)	中國	24,000,000美元	-	100%	物業投資
上海忻利房地產發展有限公司	中國	人民幣 15,000,000元	-	100%	物業投資

## 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 實繳股本/ 註冊股本	本公司所持 已發行股本/ 註冊股本面值應佔比率		主要業務
			直接	間接	
上海夢苑房地產有限公司	中國	人民幣 5,000,000元	-	100%	物業投資及投資控股
上海保利廣場資產管理有限公司	中國	人民幣 200,000,000元	-	90%	物業投資
上海保利佳房地產有限公司	中國	人民幣 150,000,000元	-	100%	物業發展
上海保利花木有限公司	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	中國	人民幣 50,000,000元	-	100%	物業管理
上海保利金鵬置業有限公司	中國	人民幣 20,000,000元	-	50.1%	投資控股
上海保金置業有限公司	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	中國	人民幣 8,000,000元	-	50.1%	物業發展
上海保鑫置業有限公司	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	中國	人民幣 1,000,000元	-	50.1%	物業代理
上海保利銳馳房地產經紀有限公司	中國	人民幣 5,000,000元	-	100%	物業代理
上海賢豐房地產開發有限責任公司	中國	人民幣 10,000,000元	-	100%	物業發展
上海保利茂佳房地產開發有限公司	中國	人民幣 50,000,000元	-	100%	物業發展
上海保利和佳房地產開發有限公司	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	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	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	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	中國	人民幣 208,170,000元	-	100%	物業投資
保利置業集團（上海）投資有限公司	中國	人民幣 200,000,000元	-	100%	投資控股
湖北保利置業有限公司	中國	人民幣 100,000,000元	-	100%	物業發展及投資控股

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 54. 主要附屬公司（續）

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 實繳股本/ 註冊股本	本公司所持 已發行股本/ 註冊股本面值應佔比率		主要業務
			直接	間接	
湖北保利建築工程有限公司	中國	人民幣 50,000,000元	-	100%	提供建築服務
湖北保利投資有限公司	中國	人民幣 100,000,000元	-	100%	物業發展及投資控股
湖北保利普提金置業有限公司	中國	人民幣 50,000,000元	-	68%	物業發展
武漢眾和置業有限公司	中國	人民幣 41,200,000元	-	55%	物業發展
武漢聯業科技開發有限責任公司	中國	人民幣 100,000元	-	100%	物業投資
武漢保利廣場商業管理有限公司	中國	人民幣 30,000,000元	-	100%	物業管理
重慶保利小泉實業有限公司	中國	人民幣 80,000,000元	-	51%	物業發展
北京花園別墅有限公司	中國	人民幣 91,656,147元	-	51%	物業投資
廣東保利置業有限公司	中國	人民幣 300,000,000元	-	100%	投資控股
佛山市保利置業有限公司	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	中國	人民幣 30,000,000元	-	51%	物業發展
佛山市盈奧投資發展有限公司	中國	人民幣 30,000,000元	-	100%	物業發展
廣州保盈置業有限公司	中國	人民幣 50,000,000元	-	100%	物業發展
廣州保利置業有限公司	中國	人民幣 101,800,000元	-	51%	物業發展
惠州保利龍勝房地產開發有限公司	中國	人民幣 100,000,000元	-	80%	物業發展
惠州市保利建業房地產開發有限公司	中國	人民幣 88,926,900元	-	70%	物業發展
深圳市保利房地產開發有限公司	中國	人民幣 100,000,000元	-	100%	投資控股
深圳市雅豪園投資有限公司	中國	人民幣 200,000,000元	-	70%	物業發展
深圳市保利文化廣場有限公司	中國	人民幣 150,000,000元	-	100%	物業投資及管理

## 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 實繳股本/ 註冊股本	本公司所持 已發行股本/ 註冊股本面值應佔比率		主要業務
			直接	間接	
保利貴州置業集團有限公司	中國	人民幣 200,000,000元	-	100%	投資控股
貴陽保利海明房地產開發有限公司	中國	人民幣 50,000,000元	-	100%	物業發展
貴陽保利投資房地產開發有限公司	中國	人民幣 20,000,000元	-	100%	物業發展
保利貴州房地產開發有限公司	中國	人民幣 100,000,000元	-	66.5%	物業發展
保利貴州溫泉經營管理有限公司	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	中國	人民幣 50,000,000元	-	66.5%	物業發展
貴陽保利龍谷房地產開發有限公司	中國	人民幣 50,000,000元	-	66.5%	物業發展
貴陽保利鐵投房地產開發有限公司	中國	人民幣 50,000,000元	-	51%	物業發展
遵義保利置業有限公司	中國	人民幣 50,000,000元	-	35.7%	物業發展
貴陽保利觀城房地產開發有限公司	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 (「保利澳娛」) (附註iv)	中國	人民幣 100,000,000元	-	58%	物業發展
哈爾濱保利房地產綜合開發 有限責任公司	中國	人民幣 50,000,000元	-	51%	物業發展
保利山東置業集團有限公司	中國	人民幣 340,000,000元	-	100%	投資控股
山東保利嘉園置業有限公司	中國	人民幣 50,000,000元	-	80%	物業發展
山東保利花園房地產開發有限公司	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	中國	人民幣 5,000,000元	-	100%	物業管理
山東保利芙蓉房地產開發有限公司	中國	人民幣 10,000,000元	-	100%	物業發展
濟南保利置業有限公司	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	中國	人民幣 100,000,000元	-	85%	物業發展

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 54. 主要附屬公司（續）

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 實繳股本/ 註冊股本	本公司所持 已發行股本/ 註冊股本面值應佔比率		主要業務
			直接	間接	
煙台保利置業有限公司	中國	人民幣 100,000,000元	-	100%	物業發展
威海保利置業有限公司	中國	人民幣 100,000,000元	-	100%	物業發展
濟南保利城置業有限公司	中國	人民幣 10,000,000元	-	80%	物業發展
保利雲南置業有限公司	中國	人民幣 180,000,000元	-	100%	投資控股
保利雲南房地產開發有限公司	中國	人民幣 100,000,000元	-	80%	投資控股
安寧保利房地產開發有限公司	中國	人民幣 10,000,000元	-	80%	物業發展
雲南美城房地產開發有限公司	中國	人民幣 50,000,000元	-	90%	物業發展
安寧保利投資有限公司	中國	人民幣 10,000,000元	-	100%	物業發展
昆明保利房地產開發有限公司	中國	人民幣 100,000,000元	-	73%	物業發展
廣西保利置業集團有限公司	中國	人民幣 100,000,000元	-	100%	投資控股
廣西保利房地產有限責任公司	中國	人民幣 150,000,000元	-	100%	物業發展
南寧新滙公河房地產有限公司	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	中國	人民幣 10,000,000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 實繳股本/ 註冊股本	本公司所持 已發行股本/ 註冊股本面值應佔比率		主要業務
			直接	間接	
廣西保利龍湖藍灣發展有限公司	中國	人民幣 50,000,000元	-	100%	物業發展
柳州保利置業有限公司	中國	人民幣 100,000,000元	-	100%	物業發展
寧波保利置業有限公司 (附註i)	中國	1,459,000,000港元	-	100%	物業發展
德清保利置業有限公司	中國	人民幣 262,665,000元	-	100%	物業發展
余姚保利置業有限公司 (附註i)	中國	1,100,000,000港元	-	100%	物業發展
保利（蘇州）置業有限公司	中國	人民幣 800,000,000元	-	100%	投資控股
蘇州保利房地產開發有限公司	中國	人民幣 1,200,000,000元	-	100%	物業發展
蘇州保利隆威置業有限公司	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	中國	人民幣 329,108,480元	-	100%	物業發展
蘇州保利隆茂置業有限公司	中國	380,000,000港元	-	100%	物業發展

附註：

- (i) 該等公司乃於中國之全外資企業。
- (ii) 保利大廈乃於中國成立之中外合資合營公司，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，經營期由二零零零年十二月十八日起計為期二十年。
- (iv) 保利澳娛乃於中國成立之中外合資合營公司，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，會令資料過於冗長。

## 55. 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可報告分部之業績、資產及負債：

分部資產包括所有有形、無形資產及流動資產，惟於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。分部負債包括各個分部之應付賬款、應計費用及已收按金及其他由分部直接管理之借貸，惟其他企業負債除外。

收入及開支乃參考可報告分部產生之銷售及承擔之開支而分配至可報告分部，或經參考分部應佔資產之折舊及攤銷產生之開支而作分配。

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、出售附屬公司權益之收益、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開支、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。

## 55. 分部及全企業資料 (續)

## 可報告分部 (續)

有關此等分部之資料呈列如下：

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>

\* 分部間收入乃參考在對外提供同類服務或產品之情況下所收取之價格而收取。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 55. 分部及全企業資料 (續)

#### 資產及負債

於二零一二年十二月三十一日

	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	82,237,163	7,586,424	1,581,124	256,713	91,661,424
於聯營公司之權益	40,696	-	-	-	40,696
於共同控制企業之權益	61,476	-	-	1,668	63,144
未分配企業資產					<u>15,970,599</u>
資產總值					<u>107,735,863</u>
<b>負債</b>					
分部負債	(33,590,348)	(411,339)	(218,809)	(40,643)	(34,261,139)
未分配企業負債					<u>(43,427,370)</u>
負債總額					<u>(77,688,509)</u>
<b>其他資料</b>					
資本開支	21,709	21,052	16,699	1,991	61,451
折舊	33,876	25,858	58,020	9,916	127,670
商譽減值虧損	251,839	-	-	-	251,839
預付租賃款項攤銷	1,424	1,779	8,215	147	11,565

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	<u>5,694</u>	<u>20,689,735</u>	<u>20,695,429</u>

## 55. 分部及全企業資料 (續)

以下乃分部資產賬面值及資本開支按資產所在地之分析。

	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>632,240</b>	<b>106,999,783</b>	<b>107,632,023</b>
資本開支	<b>459</b>	<b>60,992</b>	<b>61,451</b>

本集團之客戶基礎多元化，並概無客戶之交易超過本集團收入之10%。

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
<b>收入</b>						
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	<b>13,279,121</b>	<b>516,139</b>	<b>200,149</b>	<b>126,136</b>	<b>(16,632)</b>	<b>14,104,913</b>
<b>分部業績</b>	<b>4,001,209</b>	<b>624,769</b>	<b>(29,801)</b>	<b>25,545</b>	<b>–</b>	<b>4,621,722</b>
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						<b>3,222,407</b>

\* 分部間收入乃參考在對外提供同類服務或產品之情況下所收取之價格而收取。

## 綜合財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

### 55. 分部及全企業資料 (續)

#### 資產及負債

於二零一一年十二月三十一日

	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	73,266,105	7,092,115	1,629,764	275,659	82,263,643
於聯營公司之權益	102,473	-	-	-	102,473
於一間共同控制企業之權益	-	-	-	1,646	1,646
未分配企業資產					<u>13,139,470</u>
資產總值					<u>95,507,232</u>
<b>負債</b>					
分部負債	(26,813,221)	(448,877)	(217,965)	(41,560)	(27,521,623)
未分配企業負債					<u>(40,813,857)</u>
負債總額					<u>(68,335,480)</u>
<b>其他資料</b>					
資本開支	64,156	15,292	19,381	6,065	104,894
折舊	27,008	21,722	54,540	14,628	117,898
其他應收賬款之減值虧損	3,676	-	-	-	3,676
商譽減值虧損	4,657	-	-	-	4,657
預付租賃款項攤銷	<u>1,125</u>	<u>1,313</u>	<u>10,337</u>	<u>143</u>	<u>12,918</u>

**55. 分部及全企業資料 (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	<u>4,866</u>	<u>14,100,047</u>	<u>14,104,913</u>

以下乃分部資產賬面值及資本開支按資產所在地之分析：

	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	<u>3,556,278</u>	<u>91,846,835</u>	<u>95,403,113</u>
資本開支	<u>8,654</u>	<u>96,240</u>	<u>104,894</u>

本集團之客戶基礎多元化，並無客戶之交易超過本集團收入之10%。

**56. 非調整性結算日後事項**

於報告期末後，董事會建議派發末期股息。進一步詳情於附註15披露。

## 財務概要

### 截至十二月三十一日止年度

	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
<b>業績</b>					
收入	<u>3,324,368</u>	<u>7,196,898</u>	<u>8,514,136</u>	<u>14,104,913</u>	<u>20,695,429</u>
除稅前溢利	349,104	1,130,287	3,185,845	5,001,371	4,581,210
所得稅開支	<u>(74,590)</u>	<u>(314,127)</u>	<u>(1,049,392)</u>	<u>(1,778,964)</u>	<u>(1,538,500)</u>
年度溢利	<u>274,514</u>	<u>816,160</u>	<u>2,136,453</u>	<u>3,222,407</u>	<u>3,042,710</u>
下列應佔：					
本公司擁有人	222,994	662,114	1,838,367	2,777,119	2,629,820
非控股權益	<u>51,520</u>	<u>154,046</u>	<u>298,086</u>	<u>445,288</u>	<u>412,890</u>
年度溢利	<u>274,514</u>	<u>816,160</u>	<u>2,136,453</u>	<u>3,222,407</u>	<u>3,042,710</u>

### 於十二月三十一日

	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元
<b>資產及負債</b>					
總資產	22,316,136	38,365,170	73,861,363	95,507,232	107,735,863
總負債	<u>(15,159,092)</u>	<u>(22,226,270)</u>	<u>(50,031,867)</u>	<u>(68,335,480)</u>	<u>(77,688,509)</u>
	<u>7,157,044</u>	<u>16,138,900</u>	<u>23,829,496</u>	<u>27,171,752</u>	<u>30,047,354</u>
本公司擁有人應佔股權	6,080,061	14,619,950	22,010,167	24,670,940	27,072,586
非控股權益	<u>1,076,983</u>	<u>1,518,950</u>	<u>1,819,329</u>	<u>2,500,812</u>	<u>2,974,768</u>
	<u>7,157,044</u>	<u>16,138,900</u>	<u>23,829,496</u>	<u>27,171,752</u>	<u>30,047,354</u>

## 持有作投資物業概要

於二零一二年十二月三十一日

本集團於二零一二年十二月三十一日之持有作投資物業之詳情如下：

地點	契約期限	用途	集團權益
投資物業：			
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及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%

## 持有作投資物業概要

於二零一二年十二月三十一日

地點	契約期限	用途	集團權益
<i>投資物業：(續)</i>			
中華人民共和國 北京市首都機場路89號 麗京花園別墅 4套別墅、13個公寓單位、 一個商業中心、一個會所、 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 2個住宅單位及6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 深圳保利文化廣場 多個商業單位、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%

## 持有作投資物業概要

於二零一二年十二月三十一日

地點	契約期限	用途	集團權益
<i>投資物業：(續)</i>			
中華人民共和國 廣東省 廣州市天河區 天河北路233號 中信廣場 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 湖北省武漢市 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%

## 持有作投資物業概要

於二零一二年十二月三十一日

地點	契約期限	用途	集團權益
<i>投資物業：(續)</i>			
中華人民共和國 貴州省貴陽市 雲岩區市北路148號 貴陽保利雲山國際 多個商業單位	持有土地使用權至 二零四八年 五月二十四日	商業	100%
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 多個商業單位	持有土地使用權至 二零四六年 八月三十日	商業	66.5%
中華人民共和國 貴州省貴陽市 南明區市南路 貴陽保利國際廣場 多個商業單位	持有土地使用權至 二零四九年 五月二十四日	商業	66.5%
中華人民共和國 貴州省貴陽市 烏當區水東路 貴陽保利春天大道 一個商業單位	持有土地使用權至 二零五零年 二月二十日	商業	66.5%

## 持有作發展物業概要

於二零一二年十二月三十一日

本集團於二零一二年十二月三十一日持有作發展物業之詳情如下：

地點	完工狀況	預計完工日期	佔地面積／ 建築面積	用途	集團權益
持有作發展物業：					
中華人民共和國 湖北省 武漢市洪山區 和平鄉 柴林頭村之一塊土地	建造中	二零一五年十二月	27,000平方米／ 134,000平方米	商業／ 住宅	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	二零一三年十月 (第四期)	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	二零一三年八月 (第四期)	169,000平方米／ 435,000平方米	商業／ 住宅	100%
中華人民共和國 貴州省 貴陽市烏當區 葉家莊溫泉路之 一塊土地	建造中	二零一三年十二月 (第四期)	482,000平方米／ 1,066,000平方米	住宅	66.5%
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	二零一三年十二月 (第二期)	21,000平方米／ 245,000平方米	商業／ 住宅	66.5%

## 持有作發展物業概要

於二零一二年十二月三十一日

地點	完工狀況	預計完工日期	佔地面積／ 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 南寧市興寧區 邕武路20號之 一塊土地	建造中	二零一六年十二月	465,000平方米／ 515,000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	規劃中	二零一六年十二月 (第五期)	567,000平方米／ 650,000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	建造中	二零一三年十二月	75,000平方米／ 335,000平方米	住宅	51%
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	二零一三年五月 (第二期)	358,000平方米／ 514,000平方米	商業／ 住宅	80%
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	二零一三年十月 (第三期)	120,000平方米／ 236,000平方米	商業／ 住宅	50.1%

## 持有作發展物業概要

於二零一二年十二月三十一日

地點	完工狀況	預計完工日期	佔地面積／ 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 佛山市 順德區龍江 東華路之一塊土地	建造中	二零一四年七月 (第二期)	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	二零一三年七月	49,000平方米／ 169,000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	二零一三年十一月 (第二期)	390,000平方米／ 605,000平方米	商業／ 住宅	66.5%
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	建造中	二零一三年八月	35,000平方米／ 192,000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	建造中	二零一三年十月	66,000平方米／ 366,000平方米	住宅	100%

## 持有作發展物業概要

於二零一二年十二月三十一日

地點	完工狀況	預計完工日期	佔地面積／ 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 邕武立交西北角之 兩塊土地	建造中	二零一五年四月	74,000平方米／ 375,000平方米	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	二零一四年十一月 (第二期)	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 烏當奶牛場之一塊土地	建造中	二零一五年十二月	1,118,000平方米／ 1,963,000平方米	商業／住宅	100%
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	二零一三年八月 (第一期)	142,000平方米／ 434,000平方米	住宅	100%
中華人民共和國 雲南省 昆明市安寧縣 寧湖新城之一塊土地	建造中	二零一三年十二月	13,000平方米／ 79,000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	二零一四年六月 (第二期)	70,000平方米／ 357,000平方米	住宅	70%

## 持有作發展物業概要

於二零一二年十二月三十一日

地點	完工狀況	預計完工日期	佔地面積／ 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 海南省 萬寧市神州半島 東澳鎮之五塊土地	建造中	二零一七年十二月	418,000平方米／ 486,000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 多塊土地	建造中	二零一七年十一月	369,000平方米／ 1,043,000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	二零一八年五月	293,000平方米／ 338,000平方米	住宅	100%
中華人民共和國 上海嘉定區嘉定新城 兩塊名為C10-6及C14-2之土地	建造中	二零一五年二月 (第一期)	92,000平方米／ 183,000平方米	商業／住宅	100%
中華人民共和國 上海嘉定區嘉定新城 兩塊名為A04-1及A04-2之土地	建造中	二零一三年九月 (第一期)	73,000平方米／ 181,000平方米	商業／住宅	100%

## 持有作發展物業概要

於二零一二年十二月三十一日

地點	完工狀況	預計完工日期	佔地面積／ 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 上海嘉定區 嘉定新城之五塊土地	建造中	二零一四年六月 (第一期)	151,000平方米／ 478,000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	二零一三年十月 (第一期)	43,000平方米／ 99,000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	二零一三年五月 (第一期)	204,000平方米／ 522,000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	建造中	二零一三年六月 (第一期)	326,000平方米／ 979,000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	二零一四年三月 (第一期)	232,000平方米／ 405,000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	建造中	二零一三年三月 (第一期)	254,000平方米／ 475,000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	建造中	二零一四年十月 (第一期)	332,000平方米／ 1,504,000平方米	商業／住宅	68%

## 持有作發展物業概要

於二零一二年十二月三十一日

地點	完工狀況	預計完工日期	佔地面積／ 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 武漢市東西湖區 馬池路之一塊土地	建造中	二零一三年十月	30,000平方米／ 58,000平方米	商業／住宅	55%
中華人民共和國 武漢市洪山區 幸福村之一塊土地	建造中	二零一三年九月	92,000平方米／ 420,000平方米	商業／住宅	100%
中華人民共和國 上海嘉定區 南翔鎮之一塊土地	建造中	二零一三年七月	123,000平方米／ 362,000平方米	商業／住宅	100%
中華人民共和國 廣東省惠州市 惠陽區淡水 土湖村下寮地段之 兩塊土地	建造中	二零一六年一月 (第一期)	161,000平方米／ 519,000平方米	住宅	70%
中華人民共和國 貴州省貴陽市 花溪區溪南新區 洛平水庫旁之 兩塊土地	建造中	二零一五年十二月 (第一期)	291,000平方米／ 831,000平方米	住宅	51%
中華人民共和國 貴州省遵義市 遵義大道 中段西側之多塊土地	建造中	二零一六年十二月	1,344,000平方米／ 5,168,000平方米	商業／住宅	35.7%

## 持有作發展物業概要

於二零一二年十二月三十一日

地點	完工狀況	預計完工日期	佔地面積／ 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 山東省威海市 環翠區戚家莊 挖山北之一塊土地	建造中	二零一五年十二月	89,000平方米／ 218,000平方米	住宅	100%
中華人民共和國 山東省煙台市 萊山區虎山南路以西及 鳳凰南路以北之 一塊土地	建造中	二零一五年十二月	100,000平方米／ 289,000平方米	住宅	100%
中華人民共和國 浙江省 余姚市 梨洲街道 城東路以東及譚家嶺東路以南之 一塊土地	建造中	二零一四年十二月 (第一期)	208,000平方米／ 567,000平方米	商業／住宅	100%
中華人民共和國 山東省濟南市 槐蔭區北大槐樹片區之 一塊土地	建造中	二零一四年十二月 (第一期)	19,000平方米／ 114,000平方米	商業／住宅	85%

## 持有作發展物業概要

於二零一二年十二月三十一日

地點	完工狀況	預計完工日期	佔地面積／ 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 山東省濟南市 歷下區 花園路南側 化纖廠路東側之 一塊土地	建造中	二零一五年六月 (第一期)	112,000平方米／ 429,000平方米	住宅	80%
中華人民共和國 雲南省昆明市 西山區 棕樹營街道辦事處 魚翅路社區之 三塊土地	建造中	二零一四年十二月	43,000平方米／ 361,000平方米	住宅	90%

## 持有作銷售物業概要

於二零一二年十二月三十一日

本集團於二零一二年十二月三十一日之持有作銷售物業之詳情如下：

地點	建築面積	用途	集團權益
持有作銷售物業：			
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 156個停車位	不適用	住宅	100%
中華人民共和國 廣西省 南寧市鳳翔路 保利鳳翔花園之 多個停車位	不適用	住宅	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	272平方米	商業	100%

## 持有作銷售物業概要

於二零一二年十二月三十一日

地點	建築面積	用途	集團權益
持有作銷售物業：(續)			
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 多個別墅、住宅單位及商業單位	166,711平方米	商業／住宅	58%
中華人民共和國 廣西省南寧市 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	201平方米	商業	100%
中華人民共和國 黑龍江省哈爾濱市 松北區松北鎮 哈爾濱保利公園九號之 多個住宅單位、商業單位及停車位	31,620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 貴陽保利溫泉新城之 多個別墅、住宅單位、商業單位及停車位	83,385平方米	商業／住宅	66.5%
中華人民共和國 雲南省 昆明市安寧縣 連然鎮大屯新區 昆明保利寧湖峰境 多個住宅單位及商業單位	10,051平方米	商業／住宅	80%

## 持有作銷售物業概要

於二零一二年十二月三十一日

地點	建築面積	用途	集團權益
持有作銷售物業：(續)			
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	2,825平方米	商業／住宅	50.1%
中華人民共和國 湖北省 武漢市 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 一個商務中心	292,106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 多個別墅及公寓單位	10,787平方米	住宅	100%
中華人民共和國 廣西省南寧市 興寧區東溝嶺 主幹道西 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	7,139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	24,403平方米	商業／住宅	100%

## 持有作銷售物業概要

於二零一二年十二月三十一日

地點	建築面積	用途	集團權益
持有作銷售物業：(續)			
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 多個商業單位及停車位／辦公大樓	25,875平方米	商業	90%
中華人民共和國 上海嘉定區馬陸鎮 上海保利湖畔陽光苑之 多個住宅單位	2,421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 多個住宅單位、商業單位及停車位	4,256平方米	商業／住宅	51%
中華人民共和國 上海楊浦區 上海保利維拉家園之 多個住宅單位、商業單位及 停車位	782平方米	商業／住宅	100%
中華人民共和國 上海浦東新區 唐鎮唐安路 上海保利御樽苑之 多個住宅單位	23,220平方米	住宅	50.1%

## 持有作銷售物業概要

於二零一二年十二月三十一日

地點	建築面積	用途	集團權益
持有作銷售物業：(續)			
中華人民共和國 廣東省惠州市 博羅縣羅陽鎮 惠州保利山水城之 多個別墅、住宅單位、 商業單位及停車位	51,805平方米	商業／住宅	80%
中華人民共和國 廣西省南寧市 興寧區 邕武路20號 南寧保利山漸青之 多個別墅及住宅單位	136,422平方米	住宅	100%
中華人民共和國 貴州省貴陽市 烏當區水東路 貴陽保利春天大道之 多個別墅、住宅單位及商業單位	51,879平方米	商業／住宅	66.5%
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 濟南保利花園之 多個住宅單位、 商業單位及停車位	13,382平方米	商業／住宅	100%

## 持有作銷售物業概要

於二零一二年十二月三十一日

地點	建築面積	用途	集團權益
持有作銷售物業：(續)			
中華人民共和國 山東省濟南市 歷下區經一路以北 濟南保利大名湖之 多個住宅單位、商業單位及停車位	59,113平方米	商業／住宅	80%
中華人民共和國 四川省重慶市 巴南區南泉村 小泉90號 重慶保利小泉之 多套別墅	2,069平方米	住宅	51%
中華人民共和國 湖北省 武漢市武昌區 武昌民主路788號 武漢保利文化廣場之 多個商業單位及停車位	147,427平方米	商業	100%
中華人民共和國 湖北省 武漢市洪山區 友誼大道 武漢保利才盛景苑之 多個住宅單位及商業單位	36,909平方米	商業／住宅	100%

## 持有作銷售物業概要

於二零一二年十二月三十一日

地點	建築面積	用途	集團權益
持有作銷售物業：(續)			
中華人民共和國 廣東省 佛山市 順德區龍江 東華路 佛山保利上城之 多個住宅單位及商業單位	196,215平方米	商業／住宅	100%
中華人民共和國 廣西省南寧市 楓林路 南寧保利童心緣之 多個住宅單位	8,709平方米	住宅	100%
中華人民共和國 廣西省柳州市 白沙路2號 柳州保利大江郡之 多個住宅單位、商業單位及停車位	76,072平方米	商業／住宅	100%
中華人民共和國 貴州省遵義市 遵義大道 遵義保利未來城市之 多個住宅單位及商業單位	83,186平方米	商業／住宅	35.7%
中華人民共和國 貴州省貴陽市 南明區市南路 貴陽保利國際廣場之 多個住宅單位	18,391平方米	住宅	66.5%

## 持有作銷售物業概要

於二零一二年十二月三十一日

地點	建築面積	用途	集團權益
持有作銷售物業：(續)			
中華人民共和國 貴州省貴陽市 烏當區 貴陽保利公園2010之 多個別墅及住宅單位	149,839平方米	住宅	100%
中華人民共和國 黑龍江省哈爾濱市 南崗區 工電路自興街 哈爾濱保利清華頤園之 多個住宅單位、商業單位及停車位	81,351平方米	商業／住宅	51%
中華人民共和國 深圳 龍崗區愛聯崗貝 深惠大道及怡翠路交界 深圳保利上城花園之 多個住宅單位及商業單位	64,668平方米	商業／住宅	70%