

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



Poly Property Group Co., Limited

保利置業集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：119)

截至二零一三年十二月三十一日止年度之
業績公佈

財務摘要

1. 營業額上升38.3%至28,625,000,000港元，房地產發展業務之營業額佔最高比重，約佔95.8%。
2. 年內溢利增長6.5%至3,241,000,000港元。
3. 每股基本盈利增長2.6%至74.74港仙。

業績

保利置業集團有限公司（「本公司」）董事（「董事」）謹此公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合業績及截至二零一二年十二月三十一日止往年年度之比較數字如下：

綜合收益表

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入	2	28,625,008	20,695,429
銷售成本		(21,918,810)	(14,408,157)
毛利		6,706,198	6,287,272
投資物業之公平值增加		1,061,102	444,503
其他收入		582,559	232,773
銷售開支		(875,134)	(619,864)
行政開支		(1,605,004)	(1,367,918)
持作買賣投資之公平值增加（減少）		232	(42)
出售附屬公司權益之收益		459,938	18,654
出售一間聯營公司權益之虧損		(24,899)	–
發展中物業之減值虧損		(90,454)	–
融資成本	3	(777,749)	(417,965)
分佔聯營公司業績		67	12,297
分佔合營企業業績		25,146	(8,500)
除稅前溢利	4	5,462,002	4,581,210
所得稅開支	5	(2,220,504)	(1,538,500)
年內溢利		3,241,498	3,042,710
下列應佔：			
本公司擁有人		2,715,626	2,629,820
非控股權益		525,872	412,890
		3,241,498	3,042,710
每股盈利	7		
— 基本		74.74仙	72.88仙
— 攤薄		74.45仙	72.64仙

綜合全面收益表

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年內溢利	<u>3,241,498</u>	<u>3,042,710</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	529,979	(123)
可供出售投資之公平值變動	26,620	(19,332)
物業重估盈餘	30,926	1,863
出售附屬公司權益時撥回匯兌換算儲備	<u>-</u>	<u>(707)</u>
稅務影響前之其他全面收入 (虧損)	587,525	(18,299)
物業重估產生之遞延稅項負債	<u>(7,732)</u>	<u>(466)</u>
年內其他全面收入 (虧損)，扣除稅項	<u>579,793</u>	<u>(18,765)</u>
年內全面收入總額	<u>3,821,291</u>	<u>3,023,945</u>
下列應佔：		
本公司擁有人	3,163,793	2,612,433
非控股權益	<u>657,498</u>	<u>411,512</u>
	<u>3,821,291</u>	<u>3,023,945</u>

綜合財務狀況表

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
投資物業		8,522,004	7,085,190
物業、廠房及設備		2,171,728	1,933,484
預付租賃款項－非流動部分		412,384	404,004
商譽		484,204	553,051
於聯營公司之權益		320,001	40,696
於合營企業之權益		389,711	63,144
可供出售投資		155,703	129,051
會所會籍		1,257	1,226
收購土地使用權已付按金		797,342	447,593
收購附屬公司已付按金		253,165	259,259
遞延稅項資產		424,348	288,074
		<u>13,931,847</u>	<u>11,204,772</u>
流動資產			
發展中物業		53,382,138	63,530,405
持作出售物業		20,544,333	13,373,329
其他存貨		117,825	64,293
應收貿易及其他賬款	8	3,907,545	2,879,566
預付租賃款項－流動部分		12,189	11,674
應收短期貸款		-	-
持作買賣投資		972	740
收購一項物業發展項目已付按金		-	190,894
應收合營企業款項		1,790,096	2,296
應收一間同系附屬公司款項		-	11,313
應收附屬公司非控股股東款項		400,991	799,989
應收聯營公司款項		467,874	-
可收回稅項		772,808	396,455
已抵押銀行存款		667,953	962,274
銀行結存、存款及現金		14,826,081	14,307,863
		<u>96,890,805</u>	<u>96,531,091</u>

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動負債			
應付貿易及其他賬款	9	9,179,335	8,853,339
預售按金		19,245,408	18,520,967
物業租金按金		95,026	99,396
應付最終控股公司款項		438,052	427,236
應付一間中間控股公司款項		26,409	770,672
應付同系附屬公司款項		2,215,657	2,453,119
應付附屬公司非控股股東款項		1,809,525	2,657,543
應付合營企業款項		31,081	—
應付稅項		1,837,665	1,638,757
銀行及其他借貸 — 一年內到期		15,455,479	14,845,813
		<u>50,333,637</u>	<u>50,266,842</u>
流動資產淨值		<u>46,557,168</u>	<u>46,264,249</u>
總資產減流動負債		<u>60,489,015</u>	<u>57,469,021</u>
資本及儲備			
股本		1,822,319	1,804,219
儲備		27,794,728	25,268,367
本公司擁有人應佔股權		29,617,047	27,072,586
非控股權益		2,985,097	2,974,768
股權總額		<u>32,602,144</u>	<u>30,047,354</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸 — 一年後到期		22,665,146	25,869,481
應付票據		3,900,000	—
應付一間中間控股公司款項		—	370,370
一間同系附屬公司貸款		227,848	222,222
遞延稅項負債		1,093,877	959,594
		<u>27,886,871</u>	<u>27,421,667</u>
		<u>60,489,015</u>	<u>57,469,021</u>

附註：

1. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

(a) 首次應用之香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用以下香港財務報告準則：

香港會計準則第19號 (二零一一年)	僱員福利
香港會計準則第27號	獨立財務報表
香港會計準則第28號	於聯營公司及合營企業之投資
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第13號	公平值計量
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
香港會計準則第1號 (修訂本)	其他全面收入項目之呈列
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	披露 — 抵銷金融資產及金融負債
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

首次應用該等財務報告準則並無導致本集團之會計政策出現重大變動，惟以下情況除外：

- (i) 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」充分修改「控制權」的概念。本集團採納該控制權新概念不會導致於附屬公司及其他實體投資的分類有所變動；
- (ii) 香港財務報告準則第11號「合營安排」引進「合營企業」及「共同經營」的概念。本集團採納該等新概念不會導致於合營企業及其他實體投資的分類及計量有所變動；及
- (iii) 香港財務報告準則第13號「公平值計量」引進有關公平值計量的多項新概念及原則。本集團採納該等新概念及原則不會導致資產及負債的公平值計量有所變動。

首次應用該等財務報告準則並無導致須對綜合財務報表所呈列之比較數字作出追溯調整。

(b) 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

以下於二零一三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本集團綜合財務報表應用，此乃由於該等準則於二零一三年一月一日開始之年度期間尚未生效：

香港財務報告準則第9號 香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	金融工具 徵費
香港會計準則第19號 (修訂本)	界定福利計劃：僱員供款
香港會計準則第32號 (修訂本)	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號 (修訂本)	非金融資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號 (修訂本)	衍生工具之更替及對沖會計法之延續
香港財務報告準則第10號 (修訂本)	投資實體

本集團須在其於二零一四年一月一日開始之年度綜合財務報表中首次應用該等準則及修訂本，惟本集團須在其於二零一五年一月一日開始之年度綜合財務報表中首次應用香港會計準則第19號之修訂本。香港財務報告準則第9號並無強制生效日。

2. 分部及全企業資料

可報告分部

為方便管理，本集團劃分為四個經營分部。本集團按此等分部呈列其主要分部資料。

主要活動如下：

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

有關此等分部資料呈列如下：

截至二零一三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	27,427,384	874,525	199,773	123,326	–	28,625,008
分部間收入*	–	81,670	–	–	(81,670)	–
總收入	<u>27,427,384</u>	<u>956,195</u>	<u>199,773</u>	<u>123,326</u>	<u>(81,670)</u>	<u>28,625,008</u>
分部業績	<u>4,295,983</u>	<u>1,325,228</u>	<u>(34,817)</u>	<u>18,719</u>	<u>–</u>	<u>5,605,113</u>
未分配收入						366,236
未分配開支						(101,396)
出售附屬公司權益之收益	316,558	143,380	–	–	–	459,938
出售一間聯營公司權益之 虧損	(24,899)	–	–	–	–	(24,899)
發展中物業之減值虧損	(90,454)	–	–	–	–	(90,454)
融資成本						(777,749)
分佔聯營公司業績	67	–	–	–	–	67
分佔合營企業業績	33,520	–	–	(8,374)	–	25,146
除稅前溢利						5,462,002
所得稅開支						(2,220,504)
年內溢利						<u>3,241,498</u>

* 分部間收入乃參考對外提供同類服務或產品所收取之價格而收取。

截至二零一二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>	4,960,371
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
分佔合營企業業績	(253)	—	—	(8,247)	—	(8,500)
除稅前溢利						4,581,210
所得稅開支						(1,538,500)
年內溢利						<u>3,042,710</u>

* 分部間收入乃參考對外提供同類服務或產品所收取之價格而收取。

3. 融資成本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行及其他借貸利息：		
— 於五年內悉數償還	3,612,316	3,972,940
— 非於五年內悉數償還	64,647	139,730
一間同系附屬公司貸款之估算利息開支	—	12,579
總借貸成本	3,676,963	4,125,249
減：資本化款項	(2,899,214)	(3,707,284)
	<u>777,749</u>	<u>417,965</u>

年內資本化之借貸成本源自特定借貸。

4. 除稅前溢利

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前溢利已扣除及(計入)：		
攤銷預付租賃款(計入行政開支)	11,783	11,565
物業、廠房及設備折舊	<u>134,497</u>	<u>127,670</u>
折舊及攤銷總額	<u>146,280</u>	<u>139,235</u>
出售物業、廠房及設備之虧損	702	7,693
出售投資物業之虧損／(收益)	<u>10,605</u>	<u>(40,246)</u>

5. 所得稅開支

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
開支包括：		
香港利得稅	—	—
中國企業所得稅	984,686	1,209,016
土地增值稅	1,123,947	319,240
遞延稅項	<u>111,871</u>	<u>10,244</u>
	<u>2,220,504</u>	<u>1,538,500</u>

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%（二零一二年：16.5%）計算。由於兩個年度均無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

中國法定企業所得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率25%計算。

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

6. 股息

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年內已確認為分派之股息：		
二零一二年末期股息每股0.218港元 (二零一二年：二零一一年不派發末期股息)	<u>794,465</u>	<u>-</u>

兩個年度均無派付中期股息。

本公司董事建議就截至二零一三年十二月三十一日止年度派發末期股息每股0.223港元（二零一二年：每股0.218港元）。

7. 每股盈利

年內每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
盈利：		
本公司擁有人應佔年內溢利	<u>2,715,626</u>	<u>2,629,820</u>
	二零一三年	二零一二年
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>3,633,619,939</u>	<u>3,608,437,046</u>
購股權所涉及之普通股之潛在攤薄影響	<u>14,110,712</u>	<u>12,065,273</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>3,647,730,651</u>	<u>3,620,502,319</u>

8. 應收貿易及其他賬款

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收貿易賬款 減：呆賬撥備	<u>1,405,382</u> <u>(12,684)</u>	<u>1,075,497</u> <u>(13,535)</u>
應收票據	<u>1,392,698</u>	<u>1,061,962</u>
應收其他賬款（扣除撥備25,933,000港元） (二零一二年：32,549,000港元)	<u>29,420</u> <u>2,485,427</u>	<u>17,602</u> <u>1,800,002</u>
應收貿易及其他賬款總計	<u>3,907,545</u>	<u>2,879,566</u>

就出售物業授予客戶之信貸期載於買賣協議，且每份協議之信貸期均有所不同。由於本集團擁有眾多客戶，故此出售物業產生之應收貿易賬款並無集中信貸風險。就向貿易客戶銷售貨品而言，本集團容許30天至90天不等之平均信貸期。於報告期末之應收貿易賬款（扣除呆賬撥備）賬齡分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
零至30天	1,180,640	828,027
31至90天	10,040	52,977
超過90天	202,018	180,958
	1,392,698	1,061,962

9. 應付貿易及其他賬款

於報告期末，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
零至30天	3,526,253	3,648,694
31至90天	241,356	49,715
超過90天	2,168,430	623,543
應付貿易賬款總額	5,936,039	4,321,952
應付票據	847,160	1,161,597
應付其他賬款	2,396,136	3,369,790
應付貿易及其他賬款總計	9,179,335	8,853,339

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

末期股息

董事議決建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.223港元（二零一二年：0.218港元），倘此項建議於應屆股東週年大會獲本公司股東批准，則擬派末期股息將於二零一四年六月二十七日派發予於二零一四年六月十三日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一四年六月十一日至二零一四年六月十三日（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續，本公司於期內亦不會辦理股份過戶登記手續。為符合獲派擬派末期股息之資格，所有過戶文件連同有關股票須於二零一四年六月十日下午四時三十分前交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712－1716號室。

管理層討論與分析

整體經營情況

於二零一三年，本集團的營業額為28,625,008,000港元（二零一二年同期：20,695,429,000港元），較去年同期增加38.3%。股東應佔盈利為2,715,626,000港元（二零一二年同期：2,629,820,000港元），較去年同期增加3.3%。每股基本盈利74.74港仙（二零一二年同期：72.88港仙），每股攤薄後盈利74.45港仙（二零一二年同期：72.64港仙），較去年同期分別增加2.6%及2.5%。本集團之董事會建議派發末期股息每股22.30港仙。

本集團於二零一三年十二月三十一日之股東權益總額為29,617,047,000港元（二零一二年十二月三十一日：27,072,586,000港元），每股賬面資產淨值為8.13港元（二零一二年十二月三十一日：7.50港元）。

房地產開發

期內本集團完成新開工建築面積約264萬平方米；合約銷售面積約250萬平方米，其中持續銷售項目43個，首次開盤項目8個；竣工建築面積約474萬平方米。截至二零一三年十二月三十一日，本集團共有65個處於不同階段的在建項目／土地儲備，按建築面積計算約2,287萬平方米。

銷售情況

二零一三年，房地產行業政策以延續去年政策為主，「促供應」、「市場化」構成新一屆政府房地產政策的主基調。從市場層面看，二零一三年呈現投資回暖、成交回升、重點城市房價普漲、土地市場量價齊升的態勢。商品房銷售面積、銷售額均創新高，一二線城市供給低於需求、售價持續走高，三四線城市存量相對較高，去化相對較慢，市場分化進一步加劇。

二零一三年，本集團積極應對複雜多變的房地產政策和市場，始終堅持以市場為導向，對項目和產品開發準確定位，優先開發剛需、中小戶型的普通住宅產品，銷售業績繼續穩步提升。期內，本集團銷售業績再創歷史新高，合約銷售額達約267億元人民幣，較二零一二年的234億元人民幣增加14%，五年複合增長率約為62%。其中，銷售規模在20億元人民幣以上的區域共5個，包括上海、廣西、廣東、山東和貴州。在集團已進駐的20個城市中，遵義、柳州、德清的市場佔有率排名第一，余姚、貴陽、哈爾濱、威海的市場佔有率進入前三，南寧、濟南的市場佔有率進入前五。

2013年合約銷售－地區分佈表

地區	金額 (百萬元人民幣)			面積 (千平方米)		
	2013年	2012年	變動%	2013年	2012年	變動%
長三角	8,349	6,444	+30%	563	440	+28%
珠三角	4,351	3,644	+19%	399	394	+1%
西南	7,355	7,959	-8%	910	1,109	-18%
其他	5,928	5,117	+16%	624	569	+10%
合計	25,983	23,164	+12%	2,496	2,512	-0.6%

*註： 不含車位銷售

新增土地儲備

二零一三年，本集團分別在上海、廣州、佛山、深圳、貴陽、南寧、武漢、濟南、煙台及哈爾濱10個地區購入12幅地塊。總佔地面積約122.9萬平方米，規劃總建築面積約504萬平方米。期內，集團堅持以補充住宅等快速滾動開發項目為主。

2013年新增土地儲備列表

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)	歸屬集團權益	項目進度
				(截至 二零一三年 十二月 三十一日) (%)	(截至 二零一四年 二月 二十八日)
上海松江泗涇項目	住宅	84	232	50%	已開工
廣州保利愛譜社區	住宅	33	151	100%	籌劃中
廣州保利西悅灣	住宅&商業	127	641	55%	籌劃中
廣州南沙項目	住宅	199	833	49%	籌劃中
佛山保利中央公園	住宅&商業	172	668	100%	已開工
深圳保利悅都花園	住宅&商業	40	138	70%	已開工
貴陽保利鳳凰灣	住宅&商業	186	929	51%	已開工
南寧保利君悅灣	住宅	82	210	30%	已開工
武漢保利上城	住宅&商業	150	799	50%	籌劃中
濟南保利中心二期	住宅	20	103	85%	籌劃中
煙台保利紫薇郡	住宅	71	147	55%	已開工
哈爾濱群力項目	住宅	65	190	100%	籌劃中
合計：		<u>1,229</u>	<u>5,041</u>		

2013年新獲取項目簡介

1. 上海松江泗涇項目

上海松江泗涇項目地處上海松江泗涇板塊，東至橫港路，南至泗鳳公路，西至祥匯路（規劃道路），北至泗寶路，距離9號線泗涇站僅150米。項目總佔地面積約8萬平方米，建築面積約23萬平方米，將打造成為集商業及住宅為一體的綜合社區。

2. 廣州保利愛譜社區

廣州保利愛譜社區位於汽車城中心生活圈，東面毗鄰花都中心商業圈，擁有優質生活環境和配套的同時，交通也十分便利，距離地鐵9號線汽車城站800米、廣清高速新華出口900米、廣州北站2公里、花都區政府6公里，距廣州市中心大約40分鐘車程。項目總佔地面積約3萬平方米，建築面積約15萬平方米，將發展成為以高層為主的住宅社區。

3. 廣州保利西悅灣

廣州保利西悅灣地處廣佛交通的咽喉位置，距離地鐵1號線坑口站800米，距芳村汽車站1,000米，可通過珠江隧道、鶴洞大橋等六條道路快速抵達天河；距離佛山南海區中心僅幾分鐘車程，出行便捷。周邊學校、醫療生活配套齊全，未來發展定位為廣佛之心。項目佔地約13萬平方米，總建築面積約64萬平方米，擬打造為集商業及住宅為一體的綜合小區。其中住宅部分以面向首次置業的剛性需求為主，100平方米以下的中小戶型居多。

4. 廣州南沙項目

廣州南沙項目所處南沙區位於廣州市南端，是大珠江三角洲中心，距香港、澳門分別僅38海里和41海里，是連接珠江口兩岸城市群的樞紐節點和我國南方重要的對外開放門戶。項目地處廣州市南沙區黃閣大道以東、黃閣鎮大塘村以西、廣汽豐田汽車城以南，離珠江新城約45分鐘車程，距離南沙區政府6分鐘車程，通達性優越，周邊有莞佛高速、南沙港快線、廣深港高鐵等便捷交通網絡。項目總佔地面積約20萬平方米，建築面積約83萬平方米，戶型選用70-110平方米的實用性剛需產品，其中以緊湊型三房及改善型三房為主。

5. 佛山保利中央公園

佛山保利中央公園所在區域是廣州、佛山、順德、番禺等地交匯中心，交通十分便利，距廣珠城軌順德站僅需5分鐘，距廣州南站僅需10分鐘車程。項目位於順德新城北翼發展帶、大良街道與倫教街道的交界處，享受兩地完善的生活配套設施；而西北面是倫教新城區，擁有新的行政區、學校、醫院等設施。項目佔地面積約17萬平方米，規劃建築面積約67萬平方米，擬打造成為順德新城的大型商住小區。

6. 深圳保利悅都花園

深圳保利悅都花園位於寶安區龍華街道龍觀東路、龍華長途汽車客運站對面，與深圳地鐵龍華線清湖站直線距離不超過800米，周邊交通網絡完善，通過觀瀾大道北接東西向的機荷高速，東部緊臨南北向的梅觀高速，處於深圳市高速公路網絡的中心，交通便捷。項目總佔地面積約4萬平方米，建築面積約14萬平方米，將發展成為以70-120平方米中小戶型、高層為主的白領都市家園。

7. 貴陽保利鳳凰灣

貴陽保利鳳凰灣西臨花溪大道，南臨四方河路，北接玉廠路，東靠鳳凰山麓；南、西、北面由南明河環抱，能享受最佳的南明河半島景觀。項目緊鄰花溪大道、甲秀南路、沙沖路等幾條貴陽市南北貫通的城市主幹道，未來輕軌車站已在項目範圍預設站點，距離機場僅約12公里，距離市中心約7公里，區位條件優越。同時，項目緊靠中心城區，周邊行政、商業、教育、醫療、金融等各類配套設施齊備，生活便利。項目佔地面積約19萬平方米，規劃建築面積約93萬平方米，擬打造成為集住宅、商業、辦公為一體的綜合社區。

8. 南寧保利君悅灣

南寧保利君悅灣項目位於南寧市傳統高端住宅集中區域柳沙半島板塊南部，青環路以北，東臨廣西區委黨校、國賓館荔園山莊及青秀山高爾夫球場，西

接約30萬平方米的在建柳沙生態公園，南面坐擁270度環繞式一線江景。項目佔地面積約8萬平方米，規劃建築面積約21萬平方米，擬打造90-120平方米園景精裝高層及江景空中別墅為主的住宅社區。

9. 武漢保利上城

武漢保利上城地處武漢市洪山行政管轄區，北靠江國路，南鄰張家灣中學，西臨白沙洲大道，東至軌道交通5號線。項目位於白沙洲片區，周邊教育、醫療、商業等配套設施完善，居住氛圍良好。本項目佔地約15萬平方米，總建築面積約80萬平方米，擬打造成為武昌南集住宅和商業於一體的大型高品質生活區。

10. 濟南保利中心二期

濟南保利中心位於膠濟鐵路、濟南市槐蔭區經一緯十二路，地處濟南西城百年商埠—西市場商圈，是濟南西部人流、物流與資金流的聚集地，商業氛圍非常濃厚，商業物業發展前景良好。項目分批次獲取，二期地塊佔地約2萬平方米，項目總建築面積約10萬平方米。擬打造成為集住宅、公寓、寫字樓、商業等於一體的超大型綜合體。

11. 煙台保利紫薇郡

煙台保利紫薇郡東至青年南路、西至三和路、南鄰三和家苑、北至山語世家。項目位於煙台規劃的南部新城核心位置，地處煙台重要交通樞紐青年南路西側，交通便利。項目區域內擁有教育、生活、市政等各項完善的配套設施。項目佔地約7萬平方米，總建築面積約15萬平方米，擬打造為集商品住宅及公寓為一體的綜合住宅小區。

12. 哈爾濱群力項目

哈爾濱群力項目位於哈爾濱熱點開發區域的群力新區，東至朗江路，南至第五大道，西至三環路，北至景觀河道。隨著區內遠大商業、銀泰商業及星光耀商業綜合體的陸續建成，區域內的商業配套日趨完善，居住品質日益提高。項目佔地約6萬平方米，總建築面積約19萬平方米，擬打造為集高層及洋房為一體的綜合住宅小區。

在建及待建項目

截至二零一三年十二月三十一日，本集團在20個城市共持有65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20%及17%，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42%及21%。其中41個項目已開工建設，在建總建築面積約881萬平方米（應佔權益面積約741萬平方米），待建的規劃建築面積約為1,406萬平方米（應佔權益面積約903萬平方米）。

截至二零一三年十二月三十一日之在建項目及待建項目列表

項目	在建項目 總建築面積 (千平方米)	待建項目 總建築面積 (千平方米)	集團應佔權益 (%)
長三角地區			
1. 上海保利家園	128	—	100%
2. 上海保利天琴宇舍	184	—	100%
3. 上海保利天鵝語苑	113	—	100%
4. 上海保利星海嶼築	479	—	100%
5. 上海保利悅城	99	—	100%
6. 上海翡麗雲邸	119	198	25%
7. 上海松江泗涇項目	—	232	50%
8. 蘇州保利獨墅西岸	278	82	100%
9. 蘇州保利觀湖國際	250	601	100%
10. 寧波保利城	460	299	100%
11. 寧波保利喬登國際花園	284	283	100%
12. 德清保利原鄉	280	118	100%
地區小計	<u>2,674</u>	<u>1,813</u>	
珠三角地區			
13. 廣州保利高爾夫郡	193	—	51%
14. 廣州保利花城	240	—	100%
15. 廣州保利西悅灣	—	641	55%
16. 廣州保利愛譜社區	—	151	100%
17. 廣州南沙項目	—	833	49%
18. 佛山保利上城	135	66	100%
19. 佛山保利中央公園	103	565	100%
20. 深圳保利上城花園	154	—	70%
21. 深圳保利悅都花園	138	—	70%
22. 惠州保利山水城	171	84	80%
23. 惠州保利陽光城	153	366	70%
地區小計	<u>1,287</u>	<u>2,706</u>	

項目	在建項目 總建築面積 (千平方米)	待建項目 總建築面積 (千平方米)	集團應佔權益 (%)
西南地區			
24. 貴陽保利溫泉新城	12	–	66.5%
25. 貴陽保利春天大道	74	182	66.5%
26. 貴陽保利公園2010	444	1,136	100%
27. 貴陽保利溪湖	222	566	50%
28. 貴陽保利鳳凰灣	5	924	51%
29. 遵義保利未來城市	674	3,257	35%
30. 南寧保利山漸青	157	178	100%
31. 南寧保利愛琴海	375	–	100%
32. 南寧保利君悅灣	83	128	30%
33. 柳州保利大江郡	560	178	100%
34. 昆明保利六合天城	361	–	90%
35. 重慶保利小泉別墅	8	–	51%
地區小計	<u>2,975</u>	<u>6,549</u>	
其他地區城市			
36. 武漢保利城	649	845	68%
37. 武漢楊園項目	–	130	51%
38. 武漢保利公園家	–	110	55%
39. 武漢保利上城	–	799	50%
40. 哈爾濱保利清華頤園	33	–	51%
41. 哈爾濱保利水韻長灘	–	250	58%
42. 哈爾濱群力項目	–	190	100%
43. 濟南保利海德公館	111	133	100%
44. 濟南保利中心	114	–	85%
45. 濟南保利華庭	259	160	80%
46. 濟南保利中心二期	103	–	85%
47. 煙台保利香榭里公館	205	–	100%
48. 煙台保利紫薇郡	147	–	55%
49. 威海保利凱旋公館	142	–	100%
50. 海南保利半島1號	112	374	100%
地區小計	<u>1,875</u>	<u>2,991</u>	
合計：	<u>8,811</u>	<u>14,059</u>	

竣工項目

二零一三年，本集團超額完成了年初計劃的竣工面積，期內竣工面積約474萬平方米：

2013年竣工建築面積列表

項目	2013年 竣工建築面積 (千平方米)	項目累計至 2013年底已 竣工建築面積 (千平方米)
長三角地區		
上海保利天鵝語苑	68	68
上海保利御樽苑	135	236
上海保利翔和雅苑	362	362
蘇州保利觀湖國際	110	192
寧波保利城	219	219
德清保利原鄉	127	127
珠三角地區		
廣州保利高爾夫郡	211	211
廣州保利花城	239	239
佛山保利天璽花園	169	169
佛山保利上城	39	232
深圳保利上城花園	32	204
惠州保利山水城	38	259
西南地區		
貴陽保利溫泉新城	67	1,041
貴陽保利國際廣場	150	245
貴陽保利春天大道	91	363
貴陽保利公園2010	143	404
貴陽保利溪湖	76	77
遵義保利未來城市	1,032	1,238
南寧保利童心緣	85	192
南寧保利城	366	366
昆明保利寧湖壹號	79	79
其他地區		
武漢保利藍海郡	418	418
武漢保利公園家	57	57
哈爾濱保利清華頤園	79	302
濟南保利海德公館	191	191
煙台保利香榭里公館	83	83
威海保利凱旋公館	76	76
合計：	<u>4,742</u>	<u>7,650</u>

結轉項目

二零一三年，共有44個項目已銷售結轉交付，結轉金額達231億元人民幣，結轉面積237萬平方米，結轉單價平均約9,758元人民幣／平方米。按結轉面積計，普通住宅佔80%，別墅及商舖各佔7%，寫字樓佔4%，其他佔2%。

2013年主要結轉項目列表

項目	2013年 結轉金額 (人民幣百萬元)
長三角地區	
1. 上海保利金爵公寓	84
2. 上海保利御樽苑	1,178
3. 上海保利家園	120
4. 上海保利湖畔陽光苑	795
5. 上海保利天鵝語苑	385
6. 上海保利翔和雅苑	837
7. 德清保利原鄉	613
8. 蘇州保利觀湖國際	1,137
9. 寧波保利城	1,342
其他	12
	<hr/>
地區小計	6,503
	<hr/> <hr/>
珠三角地區	
10. 廣州保利城	45
11. 廣州保利高爾夫郡	1,280
12. 廣州保利花城	1,469
13. 深圳保利上城花園	741
14. 佛山保利天璽花園	678
15. 佛山保利上城	487
16. 惠州保利山水城	101
	<hr/>
地區小計	4,801
	<hr/> <hr/>

項目	2013年	
	結轉金額 (人民幣百萬元)	
西南地區		
17.	南寧保利城	755
18.	南寧保利山水怡城	16
19.	南寧保利山漸青	410
20.	南寧保利童心緣	652
21.	柳州保利大江郡	1,074
22.	貴陽保利雲山國際	124
23.	貴陽保利溫泉新城	412
24.	貴陽保利春天大道	42
25.	貴陽保利國際廣場	841
26.	貴陽保利公園2010	385
27.	貴陽保利溪湖	129
28.	遵義保利未來城市	94
29.	重慶保利小泉別墅	33
30.	昆明保利寧湖壹號	17
31.	昆明保利寧湖峰境	36
	其他	16
		<hr/>
地區小計		5,036
		<hr/> <hr/>
其他地區		
32.	武漢保利華都	231
33.	武漢保利才盛景苑	188
34.	武漢保利藍海郡	2,154
35.	武漢保利公園家	310
36.	武漢保利廣場	184
37.	哈爾濱保利公園九號	82
38.	哈爾濱保利水韻長灘	399
39.	哈爾濱保利清華頤園	1,205
40.	濟南保利花園	24
41.	濟南保利大名湖	245
42.	濟南保利海德公館	801
43.	威海保利凱旋公館	441
44.	煙台保利香榭里公館	485
	其他	1
		<hr/>
地區小計		6,750
		<hr/> <hr/>
合計：		23,090
		<hr/> <hr/>

2013年結轉物業類型表

物業類型	2013年結轉金額 (人民幣百萬元)	百分比 (%)
公寓	18,378	80%
別墅	1,690	7%
商業	1,566	7%
寫字樓	902	4%
車位	554	2%
合計：	<u>23,090</u>	<u>100%</u>

投資物業

本集團在上海、北京、武漢及深圳持有多項投資物業。截至二零一三年十二月三十一日，本集團持有投資物業應佔建築面積約62.7萬平方米，二零一三年累計營業收入54,993萬元人民幣。期內，本集團旗下寫字樓及商場出租率保持平穩，租金水平與二零一二年相若。投資物業為本集團提供長期穩定的收入。

截至二零一三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)	2013年 出租率 (%)	2012年 出租率 (%)	集團應佔 (%)	物業類型
上海	上海證券大廈(部分)	46	97%	94.3%	100%	辦公樓
上海	上海保利廣場 主樓及地下	103	97%	78%	90%	辦公樓及 商業
北京	北京保利大廈	95	(辦公樓) 97.4% (酒店) 72%	100% 76.9%	75%	辦公樓、 酒店及劇院
北京	北京麗京花園別墅 (部分)	30	96%	94.7%	51%	公寓、別墅及 商業中心等

地區	項目	建築面積 (千平方米)	2013年 出租率 (%)	2012年 出租率 (%)	集團應佔 (%)	物業類型
深圳	深圳保利文化廣場 (部分)	133	98%	97%	100%	商場、影院及 劇院等
武漢	湖北保利大酒店	34	57.4%	55.7%	100%	酒店
武漢	武漢保利廣場	147	31%	–	100%	辦公樓及 商業
貴陽	貴陽保利 富豪溫泉酒店	39	49%	42.1%	66.5%	酒店
合計：		<u>627</u>				

物業管理

本集團之物業管理公司從事酒店及物業管理，多年來獲取了包括質量、服務與誠信示範單位等在內的多項榮譽和獎項。二零一三年上海保利物業酒店管理集團有限公司在中國物業管理協會舉辦的評比中，榮獲全國物業管理綜合實力排名第21強。

二零一三年，物業公司實現收入30,951萬元人民幣，管理物業項目114個，建築面積約1,832萬平方米，比二零一二年增加12個物業項目，管理面積同比上升24%，涉及辦公樓、酒店、商場、別墅、住宅等多個領域。

二零一四年展望

預期房地產市場調控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。本集團將繼續堅持以穩健發展為目標，保持連續增長，爭取在二零一四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265萬平方米及簽約銷售金額約280億元人民幣。

主要房地產開發項目簡介

1. 長三角地區

截至二零一三年十二月三十一日，本集團於長三角地區持有15個房地產開發項目，在建總建築面積約267.4萬平方米，待建總建築面積約181.2萬平方米，合計共約448.6萬平方米，約佔本集團整體在建及待建總建築面積的19.6%，除上海泗涇項目，均已開始施工。

區域	城市／地區	項目	地理位置	主要產品	現時狀況
長三角	上海	保利家園	嘉定區嘉定新城核心區， 鄰11號地鐵	住宅、商業、辦公樓、 劇院、酒店	交付，尾盤銷售
		保利湖畔陽光苑			交付，尾盤銷售
		保利天琴宇舍			在建待售
		保利天鵝語苑			在售（部分交付）
		保利星海嶼築			在售
		保利翔和雅苑	嘉定南翔	保障房	在售
		保利悅城	寶山區，淞南板塊，配套 齊全，生活便捷	歐洲風格花園洋房	住宅售罄，商業在 售
		保利御樽苑	浦東新區唐鎮核心區，周 邊商業、社區配套設施 完善	公寓、別墅	在售（部分交付）
		翡麗雲邸	位於楊浦區大連路，屬內 環濱江CBD板塊，陸家 嘴黃金三角地段	住宅、寫字樓、商業	在售
		松江泗涇項目	松江泗涇，臨近地鐵9號 線泗涇站，交通便利， 配套完善	住宅、商業	土地儲備

蘇州	保利獨墅西岸	吳中經濟開發區，天然景區獨墅湖畔，三面環湖	住宅、別墅	在售
	保利觀湖國際	吳中經濟開發區，尹山湖北面	住宅、商舖	在售（部分交付）
德清	保利原鄉	德清東部新城，距寧杭高鐵5分鐘車程，背山面水，擁有上佳生態景觀	住宅、酒店、商業	在售（部分交付）
寧波	保利城	鎮海新城核心區，臨鎮海新行政文化中心	住宅、商業	在售（部分交付）
	保利喬登國際花園	余姚市城東譚家嶺東路以南、城東路以東，緊鄰杭甬運河、杭甬高速公路，省道甬梁線橫貫東西，城東路連接杭州灣跨海大橋，水陸交通便捷	住宅、商業	在售

2. 珠三角地區

截至二零一三年十二月三十一日，本集團於珠三角地區持有13個房地產開發項目，在建總建築面積約128.6萬平方米，待建總建築面積約270.6萬平方米，合計共約399.2萬平方米，約佔本集團整體在建及待建總建築面積的17.5%，其中8個項目處於施工階段，2個項目已竣工，3個項目尚未開工。

區域	城市／地區	項目	地理位置	主要產品	現時狀況
	廣州	保利城	花都區，汽車城板塊，比鄰廣清高速，北臨風神大道和東風日產汽車公司，西接花港大道，交通便利；毗鄰飛鵝嶺國際生態體育公園和亞運會體育分場館，環境優美，配套完善	住宅、別墅、商業	交付，尾盤銷售
		保利高爾夫郡	花都區，緊鄰風神大道亞運會新體育館及在建地鐵九號線	住宅、別墅、寫字樓	在售（部分交付）
		保利花城	花都區新華鎮中心、花都區政府東側	高層洋房、商舖	在售（部分交付）
		保利愛譜社區	花都區，鄰近地鐵3號、9號線，通達全城，位於武廣高鐵、廣清輕軌及機場北站APM交匯處	住宅，以剛需型、緊湊型產品為主	土地儲備
		保利西悅灣	荔灣區南部，臨近廣州地鐵1號線，商業、教育配套較全	住宅、公寓、商業	土地儲備
		南沙項目	位於南沙黃閣鎮豐田汽車城，交通網絡完善	住宅、商業	土地儲備

珠三角	佛山	保利天璽花園	禪城區中心區域，西鄰亞藝公園，各種生活配套設施完善	住宅、寫字樓、商業	在售（部分交付）
		保利上城	順德區龍江鎮，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	住宅、商業	在售（部分交付）
		保利中央公園	順德新城北部，地處珠三角洲腹地及大良、倫教交界，與廣州番禺一衣帶水，周邊路網完善，交通便利	洋房、商業中心、五星級酒店、超市	土地儲備
	深圳	保利上城花園	位於龍崗商業區核心地段，地鐵3號線沿線，交通便利，教育、生活配套完善	住宅、商舖	在售（部分交付）
		保利悅都花園	位於深圳寶安區龍華，緊鄰客運汽車站、地鐵站，商業繁華、配套完善	住宅、商業	在建
	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	住宅	在售
		保利山水城	位於惠博核心，東江北岸，離惠州中心城區僅10分鐘車程	住宅、別墅、商舖	在售（部分交付）

3. 西南地區城市

截至二零一三年十二月三十一日，本集團於西南地區城市持有17個房地產開發項目，在建總建築面積約297.4萬平方米，待建總建築面積約654.9萬平方米，合計共約952.3萬平方米，約佔本集團整體在建及待建總建築面積的41.6%，已全部開始施工。

區域	城市／地區	項目	地理位置	主要產品	現時狀況
西南	貴陽	保利溫泉新城	烏當區，環抱萬畝環城林帶順海林場，用地內保留兩片天然湖面3萬餘方，湖岸楊柳依依，四面環湖呈緩坡地，環境優美	大型溫泉文化住宅項目	交付，尾盤銷售
		保利國際廣場	市主城區南明區南明河畔，擁有近300米河岸線	住宅、商業、寫字樓	交付，尾盤銷售
		保利雲山國際	雲岩區，連接市中心、金陽區的重要節點，社區交通路網全面完善，距市中心5分鐘車程，生活方便、快捷	住宅、商業	交付，尾盤銷售
		保利春天大道	烏當區南部，距烏當區中心一公里路程	住宅、別墅、商業	在售（部分交付）
		保利溪湖	花溪區生態旅遊風景區中心地帶，背靠花溪洛平水庫濕地公園	住宅、別墅、商業	在售（部分交付）

區域	城市／地區	項目	地理位置	主要產品	現時狀況
		保利公園2010	烏當區行政中心旁，擁有十八洞國際標準高爾夫球場，周邊配套設施完善	住宅、別墅、商舖	在售（部分交付）
		保利鳳凰灣	南明區，地處原貴陽電廠舊址，是連接貴陽市中心與南部小河、花溪的交通要喉	住宅、寫字樓、其他商業	在建待售
	遵義	保利未來城市	遵義南部，緊鄰政府打造的交通骨幹，連通遵義老城區	住宅、商業、寫字樓、別墅	在售（部分交付）

區域	城市／地區	項目	地理位置	主要產品	現時狀況
	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	以低密度住宅為主、高層住宅及公寓為輔的大型社區	在售（部分交付）
		保利童心緣	青秀區，距南寧國際會展中心約二公里，鄰近在建的輕軌一號線，交通便捷，周邊社區配套設施完善	住宅、商舖	在售（部分交付）
		保利城	位於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	高層住宅	在售（部分交付）
		保利愛琴海	位於南寧市秀廂大道，靠近獅山公園，交通便利，周邊生活配套設施齊全	住宅	在售
		保利君悅灣	位於柳沙半島中心腹地，東臨區委黨校、國賓館荔園山莊、青秀山高爾夫球場，西接規劃千畝的柳沙生態公園，南面坐擁江景，地理位置優越	14棟單體樓，新古典主義建築風格，打造獨創島居別墅社區	在建待售

區域	城市／地區	項目	地理位置	主要產品	現時狀況
	柳州	保利大江郡	西靠柳北老城區，南臨城中商圈，享受老城區和新城區的設施配套，臨江面長度超過200米，項目位置優越，環境自然	住宅、商業	在售（部分交付）
	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	酒店式公寓、寫字樓、商業	在售（部分交付）
		保利六合天城	位於昆明市主城區人民路核心地段，商業氣氛濃厚，鄰近在建的地鐵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	住宅、商舖、寫字樓	在售
	重慶	保利小泉別墅	位於重慶市十佳旅遊風景名勝地之一的南溫泉風景區，擁有豐富的溫泉資源	高端純獨立溫泉別墅社區	交付，尾盤銷售

4. 其他地區城市

截至二零一三年十二月三十一日，本集團除長三角地區、珠三角地區及西南地區以外，在武漢、哈爾濱、濟南及海南等地區持有20個項目，在建總建築面積約187.5萬平方米，待建總建築面積約299.0萬平方米，合計共約486.5萬平方米，約佔本集團整體在建及待建總建築面積的21.3%，其中6個項目已竣工，11個項目於施工階段，3個項目尚未開工。

區域	城市／地區	項目	地理位置	主要產品	現時狀況
其他	武漢	保利廣場	位於湖北省行政文化中心，武漢武昌區，集商務、時尚、文化為一體的綜合性商業廣場	高端寫字樓、商業	在租、在售、已交付
		保利華都	東湖高新技術開發區，首批國家級高新區，位於城市兩大主幹道珞瑜路和雄楚大街之間，北靠東湖高新開發區管委會，南望6000畝的南湖，西接華中師範大學，東連光穀廣場，周邊配套設施齊全，風景優美	住宅、商業	交付，尾盤銷售
		保利才盛景苑	位於武昌友誼大道及才盛街交匯處，緊鄰內環及長江、二七大橋雙橋及地鐵4、5號線，周邊生活配套成熟	住宅	交付，尾盤銷售
		保利藍海郡	位於武漢市武昌中心區，一線臨湖，處南湖北岸，鄰近武漢地鐵二號線，地理位置優越	住宅	在售（部分交付）
		楊園項目	位於武漢市主城區武昌，臨近長江	住宅、商業	土地儲備
		保利公園家	位於武漢市東西湖區宏圖大道，地鐵二號線沿線，周邊配套完善	住宅、商舖	在售（部分交付）

區域	城市／地區	項目	地理位置	主要產品	現時狀況
		保利城	位於武漢市洪山區，周邊生活、教育配套成熟	住宅	在建待售
		保利上城	地處武漢市新興崛起的白沙洲片區，緊鄰武昌老城區，毗鄰南湖居住新城區，未來將再添兩座過江通道－鸚鵡洲長江大橋和楊泗港長江大橋，位於二環內，緊鄰規劃地鐵5號線	住宅、商業、寫字樓等，其中住宅以90平米左右的剛需戶型為主	土地儲備
	哈爾濱	保利公園九號	松北區，緊鄰在建的萬達生活圈，設有高端酒店群、會議中心、主題公園、冰雪主題樂園、商業中心等生活配套設施	住宅、別墅、商業	在售（部分交付）
		保利水韻長灘	松北區，毗鄰哈爾濱市政府辦公區，距松北大道僅500米，周邊各種市政配套設施正逐步得到完善	以別墅為主的大型高端低密度住宅社區	在售（部分交付）
		保利清華頤園	地處哈爾濱市中心城區南崗區，高等學府雲集，生活配套設施豐富	住宅、商舖	在售（部分交付）
		群力項目	位於哈爾濱市西部，松花江沿江帶上，屬於政府重點打造的居住新區	住宅、商業	土地儲備

區域	城市／地區	項目	地理位置	主要產品	現時狀況
	濟南	保利大名湖	曆下區，濟南市中心地帶，大明湖畔，地處洪家樓商圈和泉城路商圈，周邊環境配套設施齊全	住宅、寫字樓、商業	在售（部分交付）
		保利海德公館	位於歷城區，為濟南東部新區商業中心，坐落於洪樓商業圈	以高層和小高層為主的住宅社區	在售（部分交付）
		保利中心	地處經一路與緯十二路交界，位於南市西城的百年商埠西市場	集住宅、公寓、寫字樓、商業於一體的綜合地產項目	在售
		保利華庭	位於歷下區，鄰近洪樓商圈，交通便捷	住宅	在售
	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	住宅	在售（部分交付）
		保利紫薇郡	位於煙台地理中心－南部新城核心區，距離未來青榮城際鐵路煙台段官莊站約500米，青島、煙台、威海將實現一小時生活圈	洋房、小高層，配建小學	在建待售

區域	城市／地區	項目	地理位置	主要產品	現時狀況
	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	住宅、別墅、商舖	在售（部分交付）
	海南	保利半島1號	位於海南省萬寧市神州半島旅遊度假區，享有海南島優美的海岸資源	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	在售

財務回顧

流動資金及資本結構

於二零一三年十二月三十一日，本公司之股東應佔權益總額為29,617,047,000港元（二零一二年：27,072,586,000港元），而每股資產淨值為8.13港元（二零一二年：7.50港元）。於二零一三年十二月三十一日，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70.6%（二零一二年：72.1%）。

於二零一三年十二月三十一日，本集團尚未償還之銀行及其他借貸為38,120,625,000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15,455,479,000港元（40.5%）、在一年後但兩年內償還之15,449,935,000港元（40.5%）、在兩年後但五年內償還之7,147,174,000港元（18.8%）及在五年後償還之68,037,000港元（0.2%）。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37,340,625,000港元（98%）及按港元計值之780,000,000港元（2%）。本集團33%銀行及其他借貸以固定息率計息，而餘下67%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。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值為46,557,168,000港元，銀行總結存為15,494,034,000港元（二零一二年：分別為46,264,249,000港元及15,270,137,000港元）。本集團之貨幣資產與負債及業務交易主要以港元、人民幣及美元為單位列值及進行。本集團在外匯風險管理方面維持審慎之方針，透過平衡貨幣資產與貨幣負債以及外匯收入與外匯開支，將外匯風險減至最低。管理層相信，港元兌美元之匯率相對穩定。另一方面，董事會相信人民幣匯率在可見將來僅會出現輕微波動，因此，管理層相信本集團面對之外匯風險並不重大。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團若干投資物業約3,589,474,000港元（二零一二年：3,315,988,000港元）、酒店物業約702,911,000港元（二零一二年：1,150,987,000港元）、樓宇約184,430,000港元（二零一二年：258,963,000港元）、租賃土地約零港元（二零一二年：78,455,000港元）、預付租賃款項約291,860,000港元（二零一二年：386,031,000港元）、發展中物業約21,367,073,000港元（二零一二年：22,896,952,000港元）、銀行存款約667,953,000港元（二零一二年：962,274,000港元）及持作出售物業約5,162,955,000港元（二零一二年：2,690,794,000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。於二零一三年十二月三十一日，給予銀行的最高擔保額達19,065,110,000港元（二零一二年：17,035,016,000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。

於二零一三年十二月三十一日，本公司就本公司若干附屬公司所獲授信貸融資為數5,292,152,000港元（二零一二年：6,246,543,000港元）向若干銀行提供擔保，而附屬公司已動用其中4,860,759,000港元（二零一二年：6,202,469,000港元）。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司上市證券。

審核委員會審閱

現任審核委員會由一名非執行董事葉振忠先生及三名獨立非執行董事梁秀芬小姐（主席）、蔡澍鈞先生及黃家倫先生組成。本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表已由審核委員會審閱。

遵守企業管治守則

本公司於回顧年內一直遵守上市規則附錄十四企業管治守則（「企業管治守則」）所載守則條文，惟企業管治守則之守則條文第A.2.1及A.5.1至A.5.4條除外，偏離原因說明如下：

企業管治守則之守則條文第A.2.1條 – 主席及行政總裁之角色

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁角色應有所區分，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，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。

企業管治守則之守則條文第A.5.1至A.5.4條 – 提名委員會

根據企業管治守則之守則條文第A.5.1至A.5.4條，上市發行人應（其中包括）成立提名委員會，書面具體訂明其職權範圍。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新董事符合本公司的最佳利益。董事會肩負確保該會由具備符合本集團業務所需才能與經驗之人士組成，以及委任具備相關專業知識與領袖特質的適當人選加入董事會，務求與現有董事的才能互相配合。

本公司認為已採取足夠措施以確保本公司的企業管治慣例不遜於企業管治守則所載者。

遵守上市規則附錄十所載之標準守則

本公司已採納有關董事進行證券交易之行為守則，其條款不遜於上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）所載之規定標準。經向全體董事作出具體查詢，全體董事已確認於截至二零一三年十二月三十一日止年度一直遵守本公司採納的標準守則及有關董事進行證券交易之行為守則。

刊載業績公佈及年報

本業績公佈將刊載於本公司網站(<http://www.irasia.com/listco/hk/polyhk/>)及聯交所網站。二零一三年年報亦可於四月在本公司及聯交所網站閱覽及寄發予本公司股東。

代表董事會
保利置業集團有限公司
主席兼董事總經理
雪明

香港，二零一四年三月二十一日

於本公佈日期，本公司之執行董事為陳洪生先生、王旭先生、雪明先生、張萬順先生及葉黎聞先生；非執行董事為葉振忠先生；以及獨立非執行董事為蔡澍鈞先生、梁秀芬小姐及黃家倫先生。