

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)

截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績公佈

財務摘要

1. 營業額下跌0.4%至28,509,000,000港元，房地產發展業務之營業額佔最高比重，約佔95.6%。
2. 年內溢利減少60.4%至1,284,000,000港元。
3. 每股基本盈利下跌65.9%至25.49港仙。
4. 董事會建議派發末期股息每股7.6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」)截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合業績及截至二零一三年十二月三十一日止往年年度之比較數字如下：

綜合損益表

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收入	2	28,508,737	28,625,008
銷售成本		(22,862,062)	(21,918,810)
毛利		5,646,675	6,706,198
投資物業之公平值增加		968,623	1,061,102
其他收入		446,035	582,559
銷售開支		(847,846)	(875,134)
行政開支		(1,483,334)	(1,605,004)
持作買賣投資之公平值(減少)增加		(105)	232
出售附屬公司權益之收益		20,668	459,938
出售一間聯營公司權益之虧損		-	(24,899)
持作出售物業/發展中物業之減值虧損		(458,705)	(90,454)
融資成本	3	(893,070)	(777,749)
分佔聯營公司業績		(12,078)	67
分佔合營企業業績		(76,127)	25,146
除稅前溢利	4	3,310,736	5,462,002
所得稅開支	5	(2,027,129)	(2,220,504)
年內溢利		1,283,607	3,241,498
下列應佔：			
本公司擁有人		929,448	2,715,626
非控股權益		354,159	525,872
		1,283,607	3,241,498
每股盈利	7		
— 基本		25.49 仙	74.74 仙
— 攤薄		25.42 仙	74.45 仙

綜合全面收益表

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年內溢利	<u>1,283,607</u>	<u>3,241,498</u>
其他全面收入		
其後可能重新分類至損益的項目：		
海外業務之財務報表換算產生之匯兌差額	-	529,979
可供出售投資之公平值變動	<u>(19,015)</u>	<u>26,620</u>
	(19,015)	556,599
不會重新分類至損益的項目：		
物業重估盈餘	<u>59,392</u>	<u>30,926</u>
稅務影響前之其他全面收入	40,377	587,525
物業重估產生之遞延稅項負債	<u>(14,848)</u>	<u>(7,732)</u>
年內其他全面收入，扣除稅項	<u>25,529</u>	<u>579,793</u>
年內全面收入總額	<u>1,309,136</u>	<u>3,821,291</u>
下列應佔：		
本公司擁有人	944,593	3,163,793
非控股權益	<u>364,543</u>	<u>657,498</u>
	<u>1,309,136</u>	<u>3,821,291</u>

綜合財務狀況表

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
投資物業		10,053,392	8,522,004
物業、廠房及設備		2,049,764	2,171,728
預付租賃款項—非流動部分		379,757	412,384
商譽		307,612	484,204
於聯營公司之權益		307,923	320,001
於合營企業之權益		533,765	389,711
可供出售投資		136,688	155,703
會所會籍		—	1,257
收購土地使用權已付按金		143,037	797,342
收購附屬公司已付按金		253,165	253,165
遞延稅項資產		349,309	424,348
		<u>14,514,412</u>	<u>13,931,847</u>
流動資產			
發展中物業		57,432,956	53,382,138
持作出售物業		27,247,573	20,544,333
其他存貨		154,565	117,825
應收貿易及其他賬款	8	4,074,785	3,907,545
預付租賃款項—流動部分		11,523	12,189
應收短期貸款		—	—
持作買賣投資		867	972
應收聯營公司款項		400,897	467,874
應收合營企業款項		5,697,412	1,790,096
應收附屬公司非控股股東款項		1,135,801	400,991
可收回稅項		975,890	772,808
已抵押銀行存款		1,519,231	667,953
銀行結存、存款及現金		16,236,973	14,826,081
		<u>114,888,473</u>	<u>96,890,805</u>

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
流動負債			
應付貿易及其他賬款	9	14,670,333	9,179,335
預售按金		19,082,666	19,245,408
物業租金按金		116,054	95,026
應付合營企業款項		10,391	31,081
應付最終控股公司款項		58,299	438,052
應付一間中間控股公司款項		975,259	26,409
應付同系附屬公司款項		2,410,404	2,215,657
應付附屬公司非控股股東款項		1,674,920	1,809,525
應付稅項		1,762,830	1,837,665
銀行及其他借貸—一年內到期		20,250,526	15,455,479
		<u>61,011,682</u>	<u>50,333,637</u>
流動資產淨值		<u>53,876,791</u>	<u>46,557,168</u>
總資產減流動負債		<u>68,391,203</u>	<u>60,489,015</u>
資本及儲備			
股本		17,677,143	1,822,319
儲備		12,085,184	27,794,728
本公司擁有人應佔股權		29,762,327	29,617,047
永久資本工具		998,696	—
非控股權益		3,338,192	2,985,097
股權總額		<u>34,099,215</u>	<u>32,602,144</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸—一年後到期		28,433,069	22,665,146
應付票據		3,900,000	3,900,000
一間同系附屬公司貸款		227,848	227,848
應付一間最終控股公司款項		379,747	—
遞延稅項負債		1,351,324	1,093,877
		<u>34,291,988</u>	<u>27,886,871</u>
		<u>68,391,203</u>	<u>60,489,015</u>

附註：

1. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號、第12號及 香港會計準則第27號 (二零一一年)(修訂本)	投資實體
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(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費

採納該等修訂對本集團之財務報表並無重大影響。

香港會計準則第32號(修訂本) — 抵銷金融資產及金融負債

有關修訂通過對香港會計準則第32號加設應用指引而澄清有關抵銷之規定，該指引對實體「目前擁有法律上可強制執行權利以抵銷」之時間以及總額結算機制被認為是等同於淨額結算之時間作出澄清。有關修訂將會追溯應用。

採納有關修訂對該等財務報表並無影響，因本集團並無任何抵銷安排。

香港財務報告準則第10號、第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)(修訂本) — 投資實體

有關修訂適用於符合投資實體資格的某一類業務。投資實體的業務目的乃僅為資本增值、投資收入或兩者兼備的回報而投資資金。其根據公平值評估其投資的表現。投資實體可包括私人權益組織、風險資本組織、退休金及投資基金。

有關修訂提供香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」綜合要求的例外情況，並要求投資實體以按公平值於損益賬列賬的方式計量個別附屬公司，而並非將其綜合處理。有關修訂亦載列有關投資實體的披露要求。有關修訂將會追溯應用，惟存在若干過渡性規定。

採納有關修訂對該等財務報表並無影響，因本公司並非投資實體。

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

有關修訂於更替對沖工具至中央對手方符合指定標準時提供終止對沖會計的寬免。有關修訂將會追溯應用。

採納有關修訂對該等財務報表並無影響，因本集團並無應用對沖會計法。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號－徵費

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號釐清實體於引致付款的活動(按相關法例識別)發生時確認支付政府徵稅之負債。已追溯應用有關詮釋。

採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號對該等財務報表並無影響，因有關詮釋與本集團先前對撥備應用之會計政策一致。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

下列已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則可能與本集團的財務報表有關，而本集團並無提早應用。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期年度改進 ²
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期年度改進 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期年度改進 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 ³
香港會計準則第16號及第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷之可接受方法 ³
香港會計準則第16號及第41號(修訂本)	農業：生產性植物 ³
香港會計準則第19號(二零一一年) (修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法 ³
香港財務報告準則第9號(二零一四年)	金融工具 ⁵
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營或合營企業之間的 資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第10號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬之豁免 ³
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益之會計處理 ³
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ³
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入 ⁴

¹ 於二零一四年七月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於二零一四年七月一日或其後開始之年度期間或對二零一四年七月一日或其後發生的交易生效。

³ 於二零一六年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一七年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一八年一月一日或其後開始之年度期間生效。

(c) 有關編製財務報表之新公司條例規定

新公司條例(第622章)有關編製財務報表之規定將於自二零一四年三月三日開始的首個財政年度(即截至二零一五年十二月三十一日止財政年度)開始適用於本公司。

董事認為，新公司條例(第622章)對於呈列綜合財務報表及其中所作披露具有影響，但對於本集團之財務狀況或表現並無影響。本公司之財務狀況表將於附註呈列而非以個別報表呈列，且無需載入相關附註，而一般而言法定披露則將簡化。

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：

截至二零一四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	抵銷 千港元	合計 千港元
收入						
對外收入	27,250,353	938,440	196,934	123,010	-	28,508,737
分部間收入*	-	161,112	-	-	(161,112)	-
總收入	<u>27,250,353</u>	<u>1,099,552</u>	<u>196,934</u>	<u>123,010</u>	<u>(161,112)</u>	<u>28,508,737</u>
分部業績	<u>2,906,069</u>	<u>1,220,273</u>	<u>(29,629)</u>	<u>(823)</u>	<u>-</u>	<u>4,095,890</u>
未分配收入						266,277
未分配開支						(90,824)
出售附屬公司權益之收益	20,668	-	-	-	-	20,668
融資成本						(893,070)
分佔聯營公司業績	(12,078)	-	-	-	-	(12,078)
分佔合營企業業績	(67,669)	-	-	(8,458)	-	(76,127)
除稅前溢利						3,310,736
所得稅開支						(2,027,129)
年內溢利						<u>1,283,607</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	抵銷 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*	<u>-</u>	<u>81,670</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(81,670)</u>	<u>-</u>
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>4,205,529</u>	<u>1,325,228</u>	<u>(34,817)</u>	<u>18,719</u>	<u>-</u>	5,514,659
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)
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)	-	<u>25,146</u>
除稅前溢利						5,462,002
所得稅開支						<u>(2,220,504)</u>
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。

3. 融資成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行及其他借貸利息：		
－ 於五年內悉數償還	4,068,436	3,612,316
－ 非於五年內悉數償還	15,782	64,647
總借貸成本	4,084,218	3,676,963
減：資本化款項	(3,191,148)	(2,899,214)
	<u>893,070</u>	<u>777,749</u>

年內資本化之借貸成本源自特定借貸。

4. 除稅前溢利

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除稅前溢利已扣除：		
攤銷預付租賃款項(計入行政開支)	11,856	11,783
物業、廠房及設備折舊	142,385	134,497
折舊及攤銷總額	<u>154,241</u>	<u>146,280</u>
出售物業、廠房及設備之虧損	964	702
出售投資物業之虧損	11,828	10,605

5. 所得稅開支

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
開支包括：		
香港利得稅	-	-
中國企業所得稅	901,481	984,686
土地增值稅	810,201	1,123,947
遞延稅項	315,447	111,871
	<u>2,027,129</u>	<u>2,220,504</u>

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一三年：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

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年內已確認為分派之股息：		
二零一三年末期股息每股0.223港元 (二零一三年：二零一二年0.218港元)	<u>812,754</u>	<u>794,465</u>

本公司董事建議就截至二零一四年十二月三十一日止年度派發末期股息每股0.076港元(二零一三年：每股0.223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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
盈利：		
本公司擁有人應佔年內溢利	<u>929,448</u>	<u>2,715,626</u>
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>3,645,714,876</u>	<u>3,633,619,939</u>
購股權所涉及之普通股之潛在攤薄影響	<u>9,989,948</u>	<u>14,110,712</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>3,655,704,824</u>	<u>3,647,730,651</u>

8. 應收貿易及其他賬款

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收貿易賬款	1,251,030	1,405,382
減：呆賬撥備	<u>(12,133)</u>	<u>(12,684)</u>
	1,238,897	1,392,698
應收票據	204	29,420
應收其他賬款(扣除撥備27,647,000港元) (二零一三年：25,933,000港元)	<u>2,835,684</u>	<u>2,485,427</u>
應收貿易及其他賬款總計	<u>4,074,785</u>	<u>3,907,545</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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
零至30天	753,089	1,180,640
31至90天	29,716	10,040
超過90天	456,092	202,018
	<u>1,238,897</u>	<u>1,392,698</u>

9. 應付貿易及其他賬款

於報告期末，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
零至30天	8,282,869	3,526,253
31至90天	369,830	241,356
超過90天	2,066,791	2,168,430
應付貿易賬款總額	10,719,490	5,936,039
應付票據	1,168,970	847,160
應付其他賬款	2,781,873	2,396,136
應付貿易及其他賬款總計	<u>14,670,333</u>	<u>9,179,335</u>

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

末期股息

董事議決建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.076港元(二零一三年：0.223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二零一五年七月三日派發予於二零一五年六月十七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

本公司將由二零一五年六月十五日至二零一五年六月十七日(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二零一五年六月十二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

於二零一四年，本集團的營業額為28,508,737,000港元(二零一三年同期：28,625,008,000港元)，較去年同期下降0.4%。股東應佔盈利為929,448,000港元(二零一三年同期：2,715,626,000港元)，較去年同期下降65.8%。每股基本盈利25.49港仙(二零一三年同期：74.74港仙)，每股攤薄後盈利25.42港仙(二零一三年同期：74.45港仙)，均較去年同期下降65.9%。本集團之董事會建議派發末期股息每股7.6港仙。

於二零一四年十二月三十一日，本公司之股東應佔權益總額為29,762,327,000港元(二零一三年十二月三十一日：29,617,047,000港元)，每股賬面資產淨值為8.14港元(二零一三年十二月三十一日：8.13港元)。

房地產開發

期內本集團完成新開工建築面積約356萬平方米；合約銷售面積約235萬平方米，其中持續銷售項目38個，首次開盤項目10個；竣工建築面積約401萬平方米。截至二零一四年十二月三十一日，本集團共有53個處於不同階段的在建／待建項目，按建築面積計算約2,317萬平方米。

銷售情況

二零一四年，房地產市場步入調整期，中央在「分類調控」原則主導下，注重長效機制的建立，保障合理住房需求，各地方政府救市措施靈活多變，多個城市限購政策相繼取消或大幅度鬆綁。房地產行業在「穩增長」政策刺激下呈「先抑後揚」逐漸回暖趨勢，各大房地產企業緊抓銷售窗口期，大力去庫存，以價換量成為共識。根據國家統計局資料，二零一四年市場商品房待售面積同比增加26%，庫存創歷史新高，銷售面積及銷售均價均較上年有小幅回落，房地產行業利潤受到進一步壓縮。房企謀求戰略轉型勢在必行，行業集中度顯著提升，大型房企呈現出強者越強的特點，部分中小房地產企業面臨被兼併的風險。

二零一四年，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，持續以推售剛需、中小戶型的普通住宅產品為主，並尊重市場實際情況合理定價。期內，集團堅持以品牌為先導，以品質為核心，在注重產品質量的同時，加強品牌理念和宣傳，精心打造品質地產，並以保利集團成立30周年為契機，開展了「三十而立，築夢家國」、「保利品質生活體驗年」、「讓文化溫暖生活」等系列品牌營銷及體驗活動，配合促進銷售。期內，本集團完成合約銷售額約241億元人民幣，合約銷售面積約235萬平方米。

2014年合約銷售一地區分佈表

地區	金額 (人民幣 百萬元)	佔比	面積 (千平方米)	佔比
長三角	7,623	32%	521	22%
珠三角	4,673	20%	454	19%
西南	5,986	26%	779	33%
其他	5,239	22%	599	26%
合計	<u>23,521</u>	<u>100%</u>	<u>2,353</u>	<u>100%</u>

* 註：不含車位銷售

新增土地儲備

二零一四年，本集團分別在上海、寧波、廣州、貴陽、南寧、桂林、濟南、哈爾濱及香港9個地區購入11幅地塊。總佔地面積約86萬平方米，規劃總建築面積約393萬平方米。其中，香港和桂林為本集團首次進入的城市，而香港項目為集團獲取的首個境外房地產項目，進一步完善了集團的戰略性佈局。

2014年新增土地儲備列表

地塊／項目	用途	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 二零一四年 十二月三十一日)	(截至 二零一五年 二月二十八日)
上海楊浦濱江項目	商業	21	94	50%	籌劃中
上海楊浦平涼街道項目	住宅	35	110	50%	籌劃中
寧波保利印江南	住宅	130	325	100%	已開工
廣州花都建設北路項目	住宅	23	99	100%	籌劃中
貴陽保利鳳凰灣二期	住宅	58	596	51%	籌劃中
南寧保利心語	住宅	15	114	100%	已開工
南寧保利領秀前城	住宅	315	1,631	38%	籌劃中
桂林保利文化藝術中心	商業	46	88	50%	籌劃中
濟南保利中心三期	住宅	50	261	85%	已開工
哈爾濱保利城	住宅	157	541	100%	籌劃中
香港啟德項目	住宅	10	70	100%	已開工
合計：		<u>860</u>	<u>3,929</u>		

2014年新獲取項目簡介

1. 上海楊浦濱江項目

位於內環以內、東外灘濱江地帶，靠近軌交4號線楊樹浦路站、規劃中的12號線長陽路站，距離規劃中的18號線丹東路站僅500米。政府擬將該片區域打造成以親水遊覽、工業博覽、科技商務、知識社區為主要內容的現代服務功能帶。項目擬與北外灘現代服務區形成互動，打造高檔的商業、辦公及休閒娛樂區域，成為楊浦濱江的地標性建築。

2. 上海楊浦平涼街道項目

位於楊浦區內環以內，大連路現代服務區中心板塊。周邊交通便捷，距離地鐵4號線、12號線大連路站600米，距離12號線江浦公園站800米，緊鄰北外灘，通過外灘隧道和大連路隧道，可以快速連接南京東路、外灘及浦東陸家嘴商務核心區。項目周邊聚集了多家國內外知名企業總部、研發中心和各類專業服務中心，該片區域將成為楊浦區最優質的商務、辦公、教育、休閒聚集區。項目擬打造為具有高端、現代風格的高層住宅區。

3. 寧波保利印江南

位於寧波市高速發展的東部新城核心區，該區是寧波未來的政治、經濟、文化和商業中心，市政府已於年前整體遷入。項目區域交通便利，周邊綜合商業、教育文化、休閒等配套豐富齊全。擬建為由小高層及高層住宅組成的高端居住社區。

4. 廣州花都建設北路項目

位於建設北路以東、三東大道以南、花都區政府版塊中心地段及花都區未來重點打造的城市中軸線核心區域。該項目與本集團開發的保利花城項目相距約1.5公里，位置優越，交通便利，周邊商業及生活配套完善，教育及醫療資源豐富。

5. 貴陽保利鳳凰灣二期

位於貴陽市南明區，南西北三面環南明河，東靠鳳凰山麓，飽覽河景，環境清幽，屬貴陽的宜居之地。項目區域交通便捷，距貴陽龍洞堡國際機場12公里，距貴陽火車站2.5公里。項目周邊的醫療和教育配套設施優越且集中。項目一期已於二零一四年第一季度開盤。

6. 南寧保利心語

位於南寧市西鄉塘區明秀東路，為舊城改造項目，處於興寧、青秀、西鄉塘三區交界處，歷來為南寧市中心的傳統商業核心區。該地段成熟，交通便利，教育、醫療、商業等配套齊全優越，教育和商業氛圍濃厚，區位優勢明顯。擬打造成為配套齊全的精裝修高品質生態宜居社區，成為區域內標杆樓盤。

7. 南寧保利領秀前城

位於南寧市青秀區東盟商務區東部的邕江灣畔，景觀條件優越，交通便利。該項目與市區內唯一青秀山高爾夫球場緊鄰、國家5A級景區青秀山相望，距離東盟商務區約2公里，距離琅東核心商業區、會展中心約6公里，未來附近亦將有地鐵站、火車站相繼建成。擬打造成為集購物商城、商業街、辦公樓、生態居住社區等為一體的城市高端綜合體。

8. 桂林保利文化藝術中心

位於桂林市政府正在著力建設的臨桂新區核心地段，該區將建成桂林未來的城市副中心，承擔城市綜合服務和城市中心職能，成為新的中央商務區。項目距離桂林市中心15公里，周邊市政配套設施完善，自然景觀優越。擬將緊密結合山水旅遊資源，建成多個有特色的小劇院群落，並配套一個商住開發項目。

9. 濟南保利中心三期

位於濟南西城百年商埠—西市場商圈，是濟南西部商業中心，也是濟南地區主要的小商品集散地，商業氛圍濃厚。項目距離京滬高鐵濟南客運中心站約6公里，為濟南市發展規劃重點發展的區域。項目擬建成集住宅、公寓、商業、寫字樓等為一體的綜合業態小區。

10. 哈爾濱保利城

位於松花江南岸道裡區群力CBD中心，坐享稀缺自然景觀資源及核心商業配套設施。北臨友誼西路松花江，東臨景觀河道松江溪，是政府重點打造的居住新區。項目距離哈爾濱火車站約8.1公里，距機場高速路入口4.4公里，區域環境及居住條件優越，定位為哈爾濱中高檔地標住宅項目。

11. 香港啟德項目

位於九龍東啟德新發展區內，原為香港啟德機場舊址北停機坪。該區將發展為九龍東核心商業區的一部份，是香港市區未來發展的重點區域。項目鄰近在建的地鐵沙中線啟德站將於2020年落成，未來前往香港島金融中心只需約10分鐘車程。項目擬打造成為啟德新區中心住宅小區。

在建及待建項目

截至二零一四年十二月三十一日，本集團在22個城市共持有70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合計約為32%，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45%及23%。其中43個項目已開工建設，在建總建築面積約823萬平方米(應佔權益面積約644萬平方米)，待建的規劃建築面積約1,494萬平方米(應佔權益面積約924萬平方米)。

截至二零一四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. 上海保利天琴宇舍	184	—	100%
2. 上海保利星海嶼築	312	—	100%
3. 上海保利悅城	55	—	100%
4. 上海翡麗雲邸	329	—	25%
5. 上海翡麗公館	215	34	50%
6. 上海楊浦濱江項目	—	94	50%
7. 上海楊浦平涼街道項目	—	110	50%
8. 蘇州保利獨墅西岸	309	29	100%
9. 蘇州保利觀湖國際	280	337	100%
10. 寧波保利城	297	299	100%
11. 寧波保利喬登國際花園	11	283	100%
12. 寧波保利印江南	140	185	100%
13. 德清保利原鄉	159	118	100%
地區小計	<u>2,291</u>	<u>1,489</u>	
珠三角地區			
14. 廣州保利高爾夫郡	39	—	51%
15. 廣州保利花城	92	—	100%
16. 廣州保利西悅灣	99	541	55%
17. 廣州保利悅廷	153	—	100%
18. 廣州南沙保利城	173	656	49%
19. 廣州花都建設北路項目	—	99	100%
20. 佛山保利上城	66	—	100%
21. 佛山保利中央公園	251	421	100%
22. 深圳保利悅都花園	138	—	70%
23. 惠州保利山水城	197	—	80%
24. 惠州保利陽光城	156	623	70%
地區小計	<u>1,364</u>	<u>2,340</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			
25. 貴陽保利溫泉新城	10	–	66.5%
26. 貴陽保利春天大道	40	182	66.5%
27. 貴陽保利公園2010	287	1,136	100%
28. 貴陽保利溪湖	257	356	50%
29. 貴陽保利鳳凰灣	322	1,259	51%
30. 遵義保利未來城市	216	3,336	35%
31. 南寧保利山漸青	103	178	100%
32. 南寧保利愛琴海	177	–	100%
33. 南寧保利君悅灣	210	–	30%
34. 南寧保利心語	114	–	100%
35. 南寧保利領秀前城	–	1,631	38%
36. 柳州保利大江郡	531	–	100%
37. 桂林保利文化藝術中心	–	88	50%
38. 重慶保利小泉別墅	8	–	51%
地區小計	<u>2,275</u>	<u>8,166</u>	
其他地區城市			
39. 武漢保利城	975	519	68%
40. 武漢楊園項目	–	130	51%
41. 武漢保利公園家	–	110	55%
42. 武漢保利上城	186	607	50%
43. 哈爾濱保利水韻長灘	–	250	58%
44. 哈爾濱保利上城	190	–	100%
45. 哈爾濱保利城	–	541	100%
46. 濟南保利海德公館	88	45	100%
47. 濟南保利中心	162	202	85%
48. 濟南保利華庭	325	94	80%
49. 煙台保利香榭里公館	146	–	100%
50. 煙台保利紫薇郡	142	5	55%
51. 威海保利凱旋公館	84	–	100%
52. 海南保利半島1號	1	373	100%
53. 香港啟德項目	–	70	100%
地區小計	<u>2,299</u>	<u>2,946</u>	
合計	<u>8,229</u>	<u>14,941</u>	

竣工項目

二零一四年，本集團竣工面積約401萬平方米，完成年初制定的竣工目標。

2014年竣工建築面積列表

項目	2014年 竣工建築面積 (千平方米)	項目累計至 2014年底 已竣工建築面積 (千平方米)
長三角地區		
上海保利家園	128	435
上海保利天鵝語苑	113	182
上海保利星海嶼築	166	166
上海保利悅城	44	44
蘇州保利獨墅西岸	46	46
蘇州保利觀湖國際	251	443
寧波保利城	160	380
寧波保利喬登國際花園	272	272
德清保利原鄉	121	249
珠三角地區		
廣州保利高爾夫郡	154	367
廣州保利花城	148	386
佛山保利上城	136	369
深圳保利上城花園	156	359
惠州保利山水城	38	297
西南地區		
貴陽保利春天大道	26	389
貴陽保利公園2010	157	561
貴陽保利溪湖	180	257
貴陽保利鳳凰灣	5	5
遵義保利未來城市	380	1,617
南寧保利山漸青	75	234
南寧保利愛琴海	198	198
柳州保利大江郡	208	358
昆明保利六合天城	361	361
其他地區		
哈爾濱保利清華頤園	33	335
濟南保利海德公館	110	301
濟南保利中心	114	114
煙台保利香榭里公館	59	143
威海保利凱旋公館	58	134
海南保利半島1號	113	113
合計：	4,010	9,115

結轉項目

二零一四年，共有52個項目實現銷售結轉交付，結轉金額達220億元人民幣，結轉面積183萬平方米，結轉單價平均約12,027元人民幣/平方米。按結轉面積計，普通住宅佔93%，別墅及商舖各佔3%，寫字樓佔1%。

2014年主要結轉項目列表

項目	2014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	4
2. 上海保利御樽苑	1,524
3. 上海保利家園	6
4. 上海保利湖畔陽光苑	93
5. 上海保利星海嶼築	1,055
6. 上海保利天鵝語苑	1,052
7. 上海保利翔和雅苑	1,253
8. 上海保利維拉家園	0.4
9. 上海保利悅城	824
10. 德清保利原鄉	534
11. 蘇州保利觀湖國際	835
12. 蘇州保利雅苑	0.06
13. 蘇州保利獨墅西岸	113
14. 寧波保利城	639
15. 寧波保利喬登國際花園	555
地區小計	<u>8,487</u>
珠三角地區	
16. 廣州保利城	18
17. 廣州保利高爾夫郡	794
18. 廣州保利花城	1,426
19. 深圳保利上城花園	1,888
20. 佛山保利天璽花園	298
21. 佛山保利上城	449
22. 惠州保利山水城	43
地區小計	<u>4,916</u>

項目

2014年結轉金額
(人民幣百萬元)

西南地區

23.	南寧保利城	981
24.	南寧保利山水怡城	6
25.	南寧保利山漸青	272
26.	南寧保利童心緣	31
27.	南寧保利鳳翔花園	5
28.	南寧保利21世家	6
29.	南寧保利龍騰上園	0.5
30.	柳州保利大江郡	1,291
31.	貴陽保利雲山國際	(3)
32.	貴陽保利溫泉新城	32
33.	貴陽保利春天大道	70
34.	貴陽保利國際廣場	40
35.	貴陽保利公園2010	589
36.	昆明保利寧湖壹號	19
37.	昆明保利六合天城	1,166

地區小計

4,506

其他地區

38.	武漢保利華都	35
39.	武漢保利才盛景苑	6
40.	武漢保利藍海郡	161
41.	武漢保利公園家	5
42.	哈爾濱保利公園九號	57
43.	哈爾濱保利水韻長灘	216
44.	哈爾濱保利清華頤園	487
45.	濟南保利花園	2
46.	濟南保利大名湖	210
47.	濟南保利海德公館	945
48.	濟南保利芙蓉	8
49.	濟南保利中心	591
50.	威海保利凱旋公館	467
51.	煙台保利香榭里公館	310
52.	海南保利半島1號	586

地區小計

4,086

合計：

21,995

2014年結轉物業類型表

物業類型	2014年結轉金額 (人民幣百萬元)	百分比 (%)
公寓	18,558	84%
別墅	1,171	5%
商業	1,506	7%
寫字樓	186	1%
車位	574	3%
合計	21,995	100%

投資物業

本集團在北京、上海、深圳、武漢及貴陽等地持有多項投資物業。截至二零一四年十二月三十一日，本集團持有投資物業應佔建築面積約57萬平方米，二零一四年累計營業收入545,916,000元人民幣。期內，本集團旗下寫字樓及商場出租率保持平穩，租金水平與二零一三年相若。投資物業為本集團提供長期穩定的收入。

截至二零一四年十二月三十一日主要物業及酒店列表

地區	項目	持有 建築面積 (千平方米)	2014年 平均出租率 (%)	2013年 平均 出租率 (%)	集團應佔 (%)	物業類型
北京	北京保利大廈	95	(辦公樓) 100% (酒店) 69%	100% 75%	75%	辦公樓、酒店 及劇院
北京	北京麗京花園別墅 (部分)	30	97%	96%	100%	公寓、別墅及 商業中心等
上海	上海證券大廈 (部分)	48	96%	96%	100%	辦公樓
上海	上海保利廣場 (部分)	61	99%	97%	90%	辦公樓及商業
深圳	深圳保利文化廣場 (部分)	133	100%	99%	100%	商場、影院及 劇院等
武漢	湖北保利大酒店	34	66%	57%	100%	酒店
武漢	武漢保利廣場 (部分)	130	48%	31%	100%	辦公樓及商業
貴陽	貴陽保利富豪溫泉 酒店	39	52%	46%	66.5%	酒店
合計：		<u>570</u>				

物業管理

本集團之物業管理公司從事酒店及物業管理。多年來獲取了多項榮譽和獎項，包括質量、服務與誠信示範單位等榮譽稱號。

二零一四年，物業公司實現收入351,029,000元人民幣，管理物業項目113個，建築面積約2,070萬平方米，物業項目較二零一三年減少1個，管理面積同比上升13%，涉及辦公樓、酒店、商場、別墅、住宅等多個領域。

二零一五年展望

預期房地產市場政策將保持相對穩定，市場在資源配置中的作用將更加凸顯，長效調控機制正逐步建立，支持居民自住和改善性需求將成為政策重要導向。中國房地產市場將由過去高速增長逐步進入平穩理性增長的「新常態」。房地產行業的基本面不會出現實質性變化，去庫存將繼續成為2015年市場的主基調，不同城市間的成交分化將進一步加劇。市場飽和度較低的部分一、二線城市潛在需求大，可較快去化庫存；其他大部分三、四線城市或面臨供大於求的狀況，去化壓力顯著。

本集團將繼續堅持以穩健發展為目標，加強去化庫存的力度，謹慎控制投資，並探索創新發展的模式，在二零一五年實現以下主要經營目標：新開工建築面積約400萬平方米；簽約銷售面積約245萬平方米及簽約銷售金額約260億元人民幣。

財務回顧

流動資金及資本結構

於二零一四年十二月三十一日，本公司之股東應佔權益總額為29,762,327,000港元(二零一三年：29,617,047,000港元)，而每股資產淨值為8.14港元(二零一三年：8.13港元)。於二零一四年十二月三十一日，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73.6%(二零一三年：70.6%)。

於二零一四年十二月三十一日，本集團尚未償還之銀行及其他借貸(包括應付票據)為52,583,595,000港元。按到期日分類，未償還銀行及其他借貸(包括應付票據)可分為在一年內償還之20,250,526,000港元(39%)、在一年後但兩年內償還之13,217,714,000港元(25%)、在兩年後但五年內償還之18,621,685,000港元(35%)及在五年後償還之493,670,000港元(1%)。若按幣值分類，未償還銀行及其他借貸(包括應付票據)可分為按人民幣計值之43,940,150,000港元(84%)、按美元計值之7,792,528,000港元(15%)及按港元計值之850,917,000港元(1%)。

本集團45%銀行及其他借貸(包括應付票據)以固定息率計息，而餘下55%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。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值為53,876,791,000港元，銀行總結存為17,756,204,000港元(二零一三年：分別為46,557,168,000港元及15,494,034,000港元)。有了可動用銀行信貸及經營現金收益，相信本集團具備充足資源應付可預見之營運資金需求及資本開支。

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

於報告期末，本集團已抵押作為本集團獲授的信貸融資的擔保的資產賬面值如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
投資物業	3,949,832	3,589,474
酒店物業	702,911	702,911
樓宇	113,432	184,430
預付租賃款項	284,095	291,860
發展中物業	24,036,940	21,367,073
銀行存款	1,519,231	667,953
持作出售物業	2,195,906	5,162,955
	<u>32,802,347</u>	<u>31,966,656</u>

除上述資產抵押外，於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團於若干附屬公司的權益亦已抵押作為本集團獲授的信貸融資的擔保。附屬公司資產淨值的詳情如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
總資產	6,802,099	17,900,503
負債總額	<u>(5,966,803)</u>	<u>(16,061,610)</u>
	<u>835,296</u>	<u>1,838,893</u>

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。於二零一四年十二月三十一日，給予銀行的最高擔保額達19,283,061,000港元(二零一三年：19,065,110,000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。

於二零一四年十二月三十一日，本集團就本集團若干聯營公司及合營企業所獲授信貸融資分別為數1,177,215,000港元(二零一三年：零港元)及2,849,342,000港元(二零一三年：875,949,000港元)向若干銀行提供擔保，而聯營公司及合營企業已分別動用其中1,177,215,000港元(二零一三年：零港元)及2,849,342,000港元(二零一三年：875,949,000港元)。

於二零一四年十二月三十一日，本公司就本公司若干附屬公司所獲授信貸融資為數9,570,633,000港元(二零一三年：5,292,152,000港元)向若干銀行提供擔保，而附屬公司已動用其中3,120,253,000港元(二零一三年：4,860,759,000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。本集團截至二零一四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、A.5.1至A.5.4及A.5.6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，本公司主席及董事總經理職務同時由雪明先生出任。

於二零一四年十月二十一日，韓清濤先生獲委任為本公司執行董事及董事總經理，而雪明先生則不再擔任董事總經理，但留任本公司主席及執行董事。

本公司主席及董事總經理職責之分工已載於本公司網站。

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。

企業管治守則之守則條文第A.5.6條—董事會成員多元化政策

根據企業管治守則之守則條文第A.5.6條，上市發行人之提名委員會(或董事會)應就董事會成員多元化訂立政策，並應於企業管治報告披露該政策或政策之概要。為遵守守則條文第A.5.6條，董事會於二零一五年三月十日採納一項董事會成員多元化政策。該政策已刊載於本公司網站，政策之概要將載入二零一四年年報。

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二零一四年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則及本公司採納的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及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)網站。二零一四年年報亦可於四月在本公司及聯交所網站閱覽及將寄發予本公司股東。

代表董事會
保利置業集團有限公司
主席
雪明

香港，二零一五年三月二十七日

於本公佈日期，本公司之執行董事為雪明先生、韓清濤先生、王旭先生及葉黎聞先生；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。