

 **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

 **保利品質生活體驗年**  
Experiencing Quality Life Of Poly

二零一三年年報





### 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
6	主席報告
14	管理層討論與分析
46	企業管治報告
58	董事個人簡介
60	董事會報告
65	獨立核數師報告
67	綜合收益表
68	綜合全面收益表
69	綜合財務狀況表
71	財務狀況表
72	綜合權益變動表
73	綜合現金流動表
76	綜合財務報表附註
182	財務概要
183	持有作投資物業概要
187	持有作發展物業概要
194	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 (於二零一三年五月十五日辭任)  
蔡澍鈞  
梁秀芬  
黃家倫

## 審核委員會

姚 剛，太平紳士  
(主席，於二零一三年五月十五日辭任)  
梁秀芬  
(主席，於二零一三年五月十五日獲委任)  
葉振忠  
蔡澍鈞  
黃家倫

## 薪酬委員會

姚 剛，太平紳士  
(主席，於二零一三年五月十五日辭任)  
黃家倫  
(主席，於二零一三年五月十五日獲委任)  
蔡澍鈞  
梁秀芬  
王 旭  
雪 明

## 公司秘書

潘敏敏 (於二零一三年四月九日獲委任)

## 法律顧問

亞司特律師事務所

## 核數師

大信梁學濂 (香港) 會計師事務所

## 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

## 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

## 註冊辦事處

香港  
夏慤道18號  
海富中心第一期2503室

## 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)

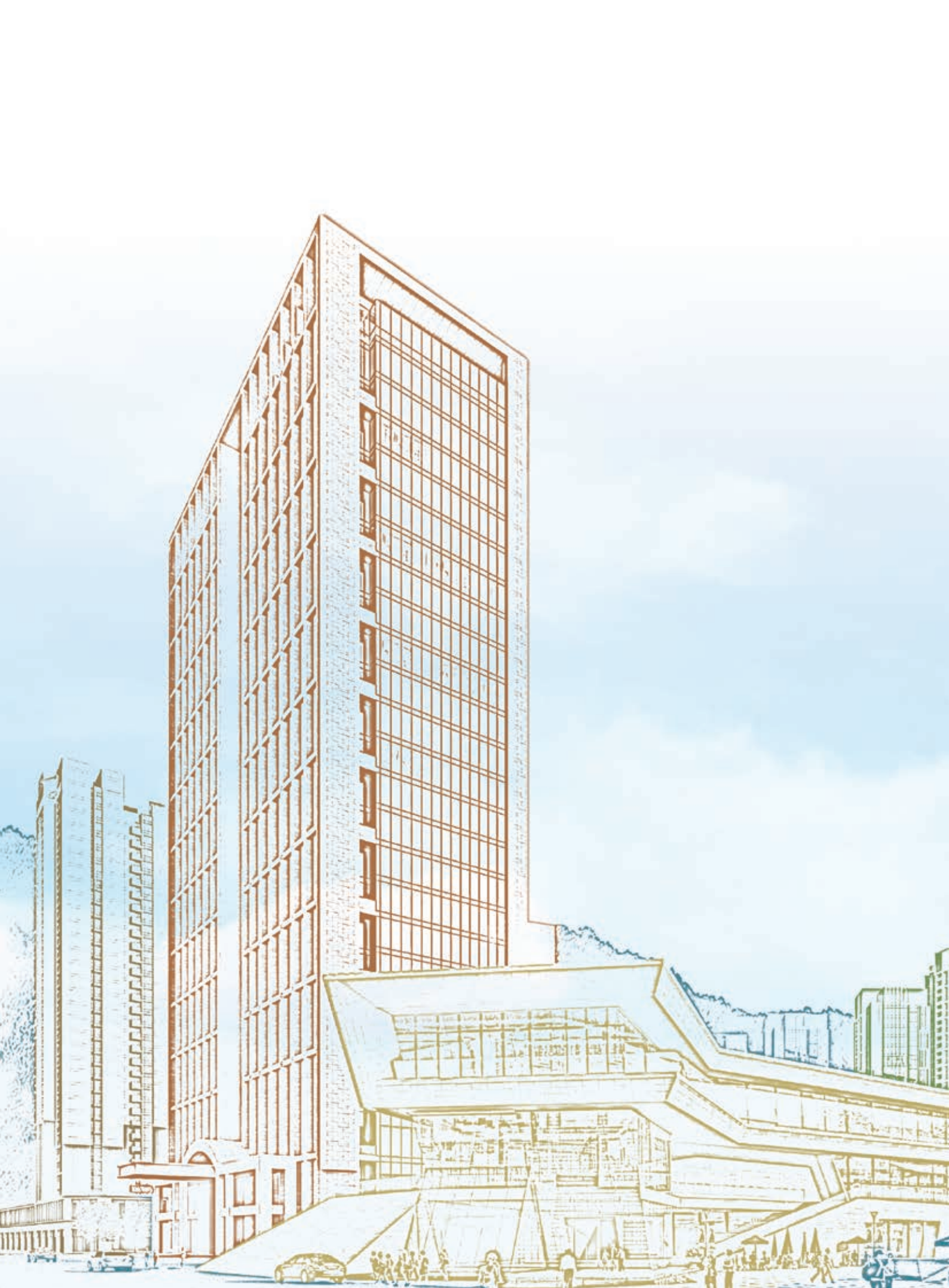
## 財政紀要

二零一三年度業績公佈日期：二零一四年三月二十一日

建議二零一三年度末期股息：每股0.223港元

暫停辦理股份過戶登記手續期間：  
自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)

派發二零一三年度末期股息日期：  
二零一四年六月二十七日





2

德清保利原鄉



3

蘇州保利獨墅西岸



4

寧波保利城



## 長三角地區



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，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25萬平方米，將打造成為集商業及住宅為一體的綜合社區。

營業額為

**286億港元**

年內溢利為

**32億港元**

董事會建議宣派末期股息

**每股22.3港仙**

## 企業背景

二零一三年業績

本集團是國務院國有資產監督管理委員會（「國資委」）監管的大型中央企業之一「中國保利集團公司」的境外上市房地產旗艦。中國保利集團公司主業包括貿易、房地產、文化藝術、能源開發及民爆，被國資委列為重點房地產央企之一。二零一二年，中國保利集團公司被評為國資委經營業績考核A級單位，各類指標與綜合排名均位居115家中央企業前30位，為中央企業資產規模第一方陣。









## 業務回顧

二零一三年，房地產市場整體上延續了二零一二年下半年以來的復蘇態勢，但商品房銷售在不同地區和城市呈現明顯差異和分化。在調控政策上，中央保持調控政策整體平穩，各地方實行了差異化的調控細則，樓市調控差異化思路初顯。

期內，本集團認真分析市場形勢，把握市場機遇，實現了銷售業績穩步提升，負債率水平保持平穩，現金流繼續有所改善，專業化、科學化管理水平不斷提升，整體上看各項工作穩中有進，較好地完成了各項經營部署。

期內本集團的房地產銷售繼續保持增長勢頭。新推售及續售樓盤共51個，實現房地產銷售簽約267億元人民幣，符合年初制定的260億元人民幣的全年銷售目標，實現同比增長約14%；簽約面積250萬平方米，與二零一二年基本持平。本集團始終堅持以銷售為中心，以市場為導向不動搖，主動適應市場需求，堅持優先開發滿足剛性需求、中小戶型的普通住宅產品，期內實現的簽約銷售中，住宅類產品成交額佔銷售額的85%，中小戶型產品在住宅產品中佔比高達84%，兩項指標均較二零一二年繼續有所提升。同時，本集團注重把控重要的計劃節點，確保各項貨量及時供應，為抓住銷售機遇創造條件；堅持創新營銷模式，確定了2013年品牌主題為「保利品質生活年」，以體驗式營銷引領銷售；在堅持提升產品品質、居住舒適度的同時，更加重視提供高品質和多種形式的物業管理服務，滿足客戶的多樣化需求，堅持提升項目整體軟實力、性價比和競爭力。

期內，土地市場持續升溫，整體回暖，本集團繼續堅持較為審慎的態度，以銷定量，根據銷售的規模決定拿地的規模，保持土地儲備的平穩。以掛牌、收購及拍賣等多種形式以較為合適的價格在已進入的城市新獲取了12個項目。新獲取的10個控股項目，總建築面積約400萬平方米，本集團應佔建築面積約252萬平方米，其中有5個項目位於長三角及珠三角，4個項目位於其他區域，1個項目位於西南區域；新獲取的2個參股項目，則分別位於廣州及南寧。通過新項目的有效補充和完善，本集團在各區域的土地儲備比例更加均衡和合理，新獲取的項目基本全部規劃為普通住宅及配套商業，符合本集團的發展策略及有利於更加靈活的做好資金支付及回籠安排。

期內，本集團對資金管理更加主動和靈活，現金流水平保持穩健和順暢。本集團堅持以現金流管理為核心，堅持以收定支的管理理念，一方面繼續以市場和銷售為中心，加快銷售和回籠，同時對在建項目加強過程管控，資金重點保障本期內有結轉任務、銷售好的項目；另一方面認真把握機遇，積極拓展融資渠道，期內首次成功發行無評級5億美元5年期債券，受到市場踴躍認購，通過加強銀企合作，提高銀行授信額度，較好地實現了資金動態管理目標及合理優化了財務結構。期內，本集團淨負債比率由二零一二年年底時的94%進一步下降至約90%；年末現金貨幣結餘約155億港元，與二零一二年基本持平，經營性現金流入和流出基本保持平衡，有利於本集團更加積極主動並迅速應對未來可能出現的經營環境的變化。

期內，本集團管控體系進一步完善，堅持以業務流程為核心，以規範制度及流程的標準化、體系化為重點，不斷健全標準化建設，持續推進信息化建設，重視人才評價和培養工作，這些均為本集團的經營發展提供了強有力的支撐和保障。

回顧二零一三年，公司各項經營工作總體保持平穩，基本面持續改善和更加穩健，專業化管理水平不斷提升，說明了本集團近幾年主動採取的一系列強有力措施，包括積極轉變經營方式，主動調整財務結構等工作是正確和有效的，是有利於本集團在波動、嚴峻和競爭尤為激烈的市場環境下保持平穩和健康發展的。本集團將繼續落實這些舉措，為長期穩定發展打好基礎。

## 業務展望

二零一四年，在中央房地產調控思路轉向以保障房和住房供應體系為主的新形勢下，房地產行業中長期環境將日趨明晰，房地產業也必將迎來更加市場化的機遇和挑戰，這將更有助於整個行業的健康理性發展。短期來看，不同城市的市場格局將進一步分化，差異性將進一步顯現，整個市場或存在一定的不確定性，但高度關注城鎮化的發展需要、積極開拓海外業務以及謀求多元化的融資渠道等眾多房地產商的戰略選擇，也為房地產行業帶來了更多的發展機會。

本集團將繼續確保二零一三年制定的各項經營措施的穩定延續和深入落實，繼續以科學發展和保持長期健康發展為出發點，持續改善基本面，增強抗風險能力和駕馭複雜環境的能力，努力完成新一年的各項經營計劃。

本集團將堅定不移地堅持以市場和銷售為中心，密切關注宏觀經濟及政策變化對房地產業的影響，緊緊把握市場走勢和市場格局、客戶需求發生的變化，繼續以中小戶型、滿足剛性需求的普通住宅為主的產品定位，加快剛需新盤入市，在產品品質和產品服務上繼續有所創新，堅持提升性價比；針對大戶型產品開展個性化營銷，準確定位和深挖目標客戶，以提高去化速度。今年本集團明確以「品質生活體驗年」作為年度品牌主題，以品質為核心，以體驗為手段，努力把握機會，爭取實現房地產銷售能繼續穩步增長。

本集團仍然堅持以現金流為核心，更加合理安排投資規模，更加理性應對調控和市場競爭。對在建項目繼續保持合理的投資進度；對銷售項目繼續分解計劃目標，強化回籠；對新項目拓展仍然堅持審慎的原則，科學研判，理性投資，密切關注城鎮化政策帶來的投資機會，在運作方式上積極引入戰略合作夥伴，實現優勢互補、強強聯合；更加合理利用現有資金，提高資金使用效率，降低資金成本；繼續拓展融資渠道，通過靈活方式獲取較低成本和較長期限的融資資金，更好地改善整體債務結構。

本集團在做好內地房地產業務的同時，也將加快落實「走出去」戰略和國際化進程。在做好海外投資風險控制的基礎上，以香港為中心，關注東南亞、澳洲及歐洲等國家潛在的合作機會。2月，本集團以39.2億港元成功投得香港九龍啟德發展區第6527號地塊，為拓展海外業務邁出實質性的第一步，本集團長遠看好香港樓市發展，亦有信心通過整合各類專業資源做好首個境外項目的開發全過程。

本集團將繼續提升專業化集團管控能力，努力全面提升風險防範意識以及建立完善的內部控制體系，著重提升資產管理能力和資金使用效率，通過擴大集中採購，全面實施產品標準化等手段提升管理效率。

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開發商之一，這個目標從未改變並一直不懈努力。今年及未來一至兩年是本集團持續夯實基礎、防範風險、迎接挑戰、實現發展的關鍵時期。作為中國保利集團在海外的唯一以房地產為主業的上市旗艦，本集團對企業的發展前景充滿信心，亦相信會獲得母公司的持續關注和廣泛支持。本集團有信心積極穩妥地把控企業發展的全局，堅持改革創新，堅持穩中有進，走可持續增長的發展道路，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



2

廣州保利愛譜社區



3

佛山保利中央公園



4

惠州保利陽光城

## 珠三角地區

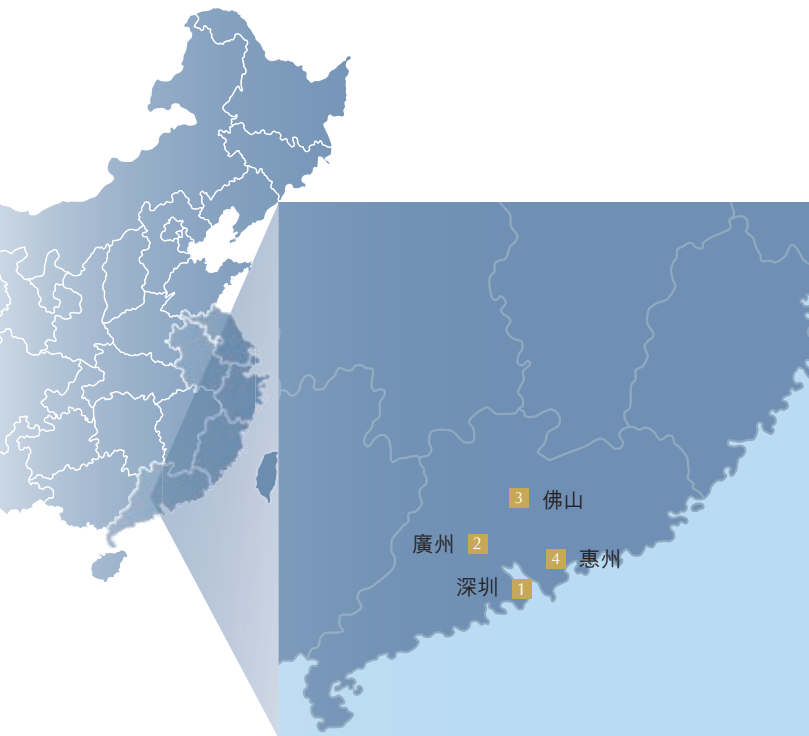


1

深圳保利悦都花園

### 1 深圳 保利悦都花園

深圳保利悦都花園位於寶安區，與深圳地鐵龍華線清湖站直線距離不超過800米，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。



## 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。

期內，項目簽約銷售面積約為250萬平方米，簽約銷售額約為267億元人民幣，較二零一二年的234億元人民幣增長約14%。

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。

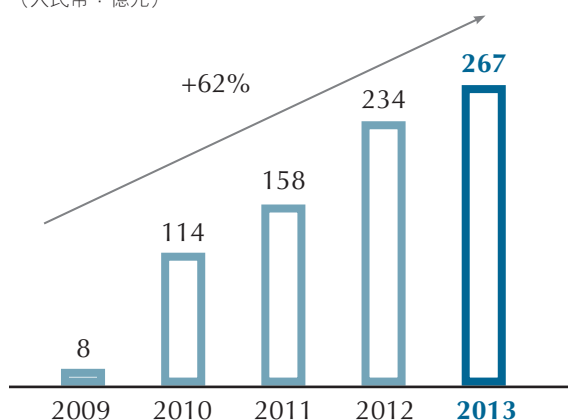
## 銷售情況

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



(人民幣：億元)



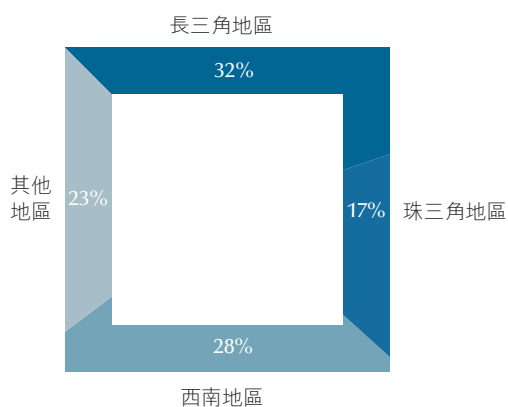
新高，合約銷售額達約267億元人民幣，較二零一二年的234億元人民幣增加14%，五年複合增長率約為62%。其中，銷售規模在20億元人民幣以上的區域共5個，包括上海、廣西、廣東、山東和貴州。在集團已進駐的20個城市中，遵義、柳州、德清的市場佔有率排名第一，余姚、貴陽、哈爾濱、威海的市場佔有率進入前三，南寧、濟南的市場佔有率進入前五。

### 2013年合約銷售 – 地區分佈表

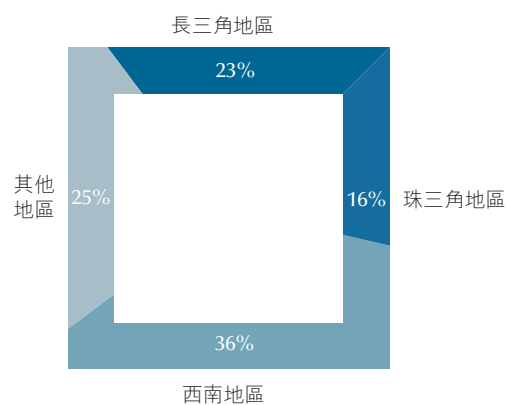
地區	金額 (百萬元人民幣)			面積 (千平方米)		
	2013年	2012年	變動%	2013年	2012年	變動%
長三角	8,349	6,444	+30%	563	440	+28%
珠三角	4,351	3,644	+19%	399	394	+1%
西南	7,355	7,959	-8%	910	1,109	-18%
其他	5,928	5,117	+16%	624	569	+10%
合計	25,983	23,164	+12%	2,496	2,512	-0.6%

\*註： 不含車位銷售

#### 2013年合約銷售區域金額佔比



#### 2013年合約銷售區域面積佔比



## 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	住宅及商業	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	住宅及商業	172	668	100%	已開工
深圳保利悅都花園	住宅及商業	40	138	70%	已開工
貴陽保利鳳凰灣	住宅及商業	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	住宅及商業	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
<b>合計：</b>		<b>1,229</b>	<b>5,041</b>		

## 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 (%)
<b>長三角地區</b>			
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%
<b>地區小計</b>	<b>2,674</b>	<b>1,813</b>	
<b>珠三角地區</b>			
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%
<b>地區小計</b>	<b>1,287</b>	<b>2,706</b>	

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>			
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%
<b>地區小計</b>	<b>2,975</b>	<b>6,549</b>	
<b>其他地區城市</b>			
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%
<b>地區小計</b>	<b>1,875</b>	<b>2,991</b>	
<b>合計：</b>	<b>8,811</b>	<b>14,059</b>	



## 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)
<b>長三角地區</b>		
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
<b>珠三角地區</b>		
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
<b>西南地區</b>		
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
<b>其他地區</b>		
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
<b>合計：</b>	<b>4,742</b>	<b>7,650</b>

## 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)
<b>長三角地區</b>	
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
<b>地區小計</b>	<b>6,503</b>

項目	2013年 結轉金額 (人民幣百萬元)
<b>珠三角地區</b>	
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
<b>地區小計</b>	<b>4,801</b>
<b>西南地區</b>	
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
<b>地區小計</b>	<b>5,036</b>

項目	2013年 結轉金額 (人民幣百萬元)
<b>其他地區</b>	
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
<b>地區小計</b>	<b>6,750</b>
<b>合計：</b>	<b>23,090</b>

## 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%
<b>合計：</b>	<b>23,090</b>	<b>100%</b>

## 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
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
<b>合計：</b>		<b>627</b>				

## 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。

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

項目	地理位置	主要產品	現時狀況
長三角			
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。

項目	地理位置	主要產品	現時狀況
<b>珠三角</b>			
<b>廣州</b>			
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

項目	地理位置	主要產品	現時狀況
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。

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）
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

項目	地理位置	主要產品	現時狀況
<b>西南</b>			
<b>遵義</b>			
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）
<b>南寧</b>			
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

項目	地理位置	主要產品	現時狀況
<b>西南</b>			
<b>柳州</b>			
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）
<b>昆明</b>			
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
<b>重慶</b>			
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。

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

項目	地理位置	主要產品	現時狀況
其他			
武漢			
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）
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平方米左右的剛需戶型為主	土地儲備

項目	地理位置	主要產品	現時狀況
其他			
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



項目	地理位置	主要產品	現時狀況
其他			
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

項目	地理位置	主要產品	現時狀況
其他			
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。

此外，於二零一三年五月十六日，本集團發行於二零一八年到期年利率為4.75%之票據，本金總額為500,000,000美元（相當於3,900,000,000港元）。該等票據按年利率4.75%計息，利息須於每年以每半年形式於利息支付日（即五月十六日及十一月十六日）支付。

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

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，本集團就本集團若干合營企業所獲授信貸融資為數875,949,000港元（二零一二年：零港元）向若干銀行提供擔保，而合營企業已動用其中875,949,000港元（二零一二年：零港元）。

### 本公司

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）。

## 僱員

於二零一三年十二月三十一日，本集團約有8,759名僱員，年內酬金為789,579,000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。



2

南寧保利君悅灣



3

柳州保利大江郡



4

遵義保利未來城市



5

昆明保利六合天城



6

重慶保利小泉別墅

## 西南地區



貴陽保利鳳凰灣



### 1 貴陽 保利鳳凰灣

貴陽保利鳳凰灣西臨花溪大道，享受最佳的南明河半島景觀。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，擬打造成为集住宅、商業、辦公為一體的綜合社區。

本企業管治報告（「企業管治報告」）呈列涵蓋截至二零一三年十二月三十一日止財政期間以及直至本企業管治報告之年報日期期間（「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。

## 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。

## 董事會

於截至二零一三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。

於截至二零一三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	執行董事	4/4
王 旭	執行董事	4/4
雪 明	執行董事、主席兼董事總經理	4/4
張萬順	執行董事	4/4
葉黎聞	執行董事	4/4
葉振忠	非執行董事	4/4
姚 剛，太平紳士 (於二零一三年五月十五日辭任)	獨立非執行董事	3/3
蔡澍鈞	獨立非執行董事	4/4
梁秀芬	獨立非執行董事	4/4
黃家倫	獨立非執行董事	4/4

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。該三名獨立非執行董事佔董事會人數三分之一，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，而彼等將符合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

本公司薪酬委員會角色及職責如下：

- 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，太平紳士 (主席，於二零一三年五月十五日辭任)	獨立非執行董事	不適用
黃家倫 (主席，於二零一三年五月十五日獲委任)	獨立非執行董事	1/1
蔡樹鈞	獨立非執行董事	1/1
梁秀芬	獨立非執行董事	1/1
王旭	執行董事	1/1
雪明	主席兼董事總經理	1/1

薪酬委員會於回顧財政期間所履行之工作概述如下：

- 確認董事之薪酬政策；
- 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，載於本年報綜合財務報表附註11。

於回顧財政期間向董事授出及／或董事享有之購股權，載於本年報董事會報告「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，太平紳士 (主席，於二零一三年五月十五日辭任)	獨立非執行董事	1/1
梁秀芬 (主席，於二零一三年五月十五日獲委任)	獨立非執行董事	4/4
蔡澍鈞	獨立非執行董事	4/4
葉振忠	非執行董事	4/4
黃家倫	獨立非執行董事	4/4

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	7,266
非核數服務	<u>300</u>
合計	<u>7,566</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。

於截至二零一三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及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，而最終的董事會及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，以確保遵循董事會會議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」）

持有所有有權於股東大會上投票的股東不少於5%總投票權之股東可根據香港公司條例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/tc/contact.php>，於「聯絡我們」一節填妥查詢表格。

### (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企業管治原則可於本公司網站(<http://www.irasia.com/listco/hk/polyhk/governanceec.htm>)查閱。

代表董事會

主席兼董事總經理

雪明

二零一四年三月二十一日



## 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，非執行董事大部分為獨立非執行董事。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。

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；及
- 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。

審核委員會成員：

姚剛，太平紳士（主席，於二零一三年五月十五日辭任）

梁秀芬（主席，於二零一三年五月十五日獲委任）

蔡樹鈞

葉振忠

黃家倫

香港，二零一四年三月二十一日



3 威海保利凱旋公館



2 哈爾濱保利清華頤園



4 煙台保利紫薇郡



5 武漢保利上城



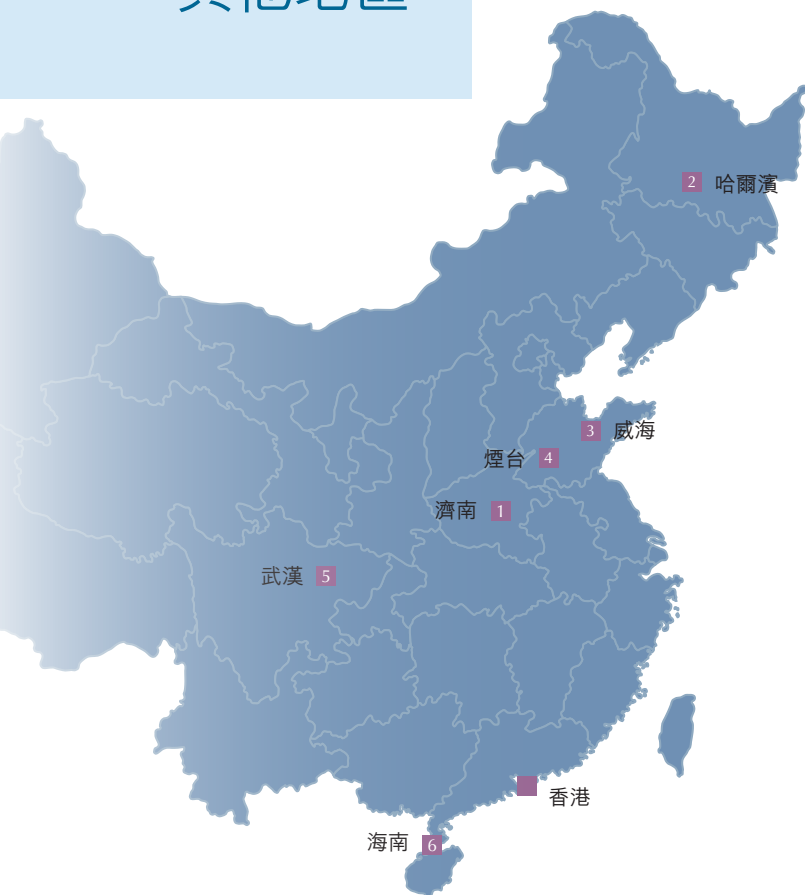
6 海南保利半島1號

## 其他地區



1

濟南保利中心



### 1 濟南 保利中心二期

濟南保利中心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，商業物業發展前景良好。項目分批次獲取，二期規劃建築面積約10萬平方米。擬打造成為集住宅、商舖、公寓、寫字樓、商業等於一體的超大型綜合體。

## 執行董事

**陳洪生**，六十四歲，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。彼為本公司主要股東保利（香港）控股有限公司（「保利控股」）董事。彼亦為保利文化集團股份有限公司（股份代號：3636）主席及執行董事。彼在企業管理及進出口貿易專業方面有豐富經驗。

**王旭**，五十四歲，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。彼亦為中國保利集團公司（「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**，五十二歲，於二零零六年四月被委任為本公司董事。彼為本公司主席兼董事總經理。彼持有中國人民大學經濟碩士學位，並為高級經濟師，於管理方面擁有逾三十三年經驗。雪先生亦為中國保利副總經理及保利控股董事兼總經理。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，並於二零零六年任保利置業總經理。

**張萬順**，四十九歲，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學位和暨南大學工商管理碩士學位。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，擁有二十四年房地產開發和建築經驗。

**葉黎聞**，四十三歲，持有中國東北大學財經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。彼亦擔任本公司副總經理。

## 非執行董事

**葉振忠**，五十七歲，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。

## 獨立非執行董事

**蔡樹鈞**，五十九歲，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三十五年豐富經驗。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**，五十歲，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**，六十四歲，持有香港大學社會科學學士學位，主修經濟及心理學。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。彼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」）截至二零一三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本年報綜合財務報表附註53。

## 業績及分配

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第67頁之綜合收益表內。

年內並無派付中期股息。董事會建議就截至二零一三年十二月三十一日止年度派付末期股息每股0.223港元（二零一二年：0.218港元）。

## 股本

本公司股本之年內變動詳情載於本年報綜合財務報表附註38。

## 投資物業

於二零一三年十二月三十一日，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8,522,004,000港元。

本集團投資物業之上述及於年內其他變動詳情載於本年報綜合財務報表附註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本年報綜合財務報表附註18。

## 本公司可供分派儲備

截至二零一三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2,267,367,000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（於二零一三年五月十五日辭任）

蔡澍鈞

梁秀芬

黃家倫

根據本公司之組織章程細則第116條，王旭先生、葉振忠先生及梁秀芬小姐將會退任，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二零一三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於一年內不付賠償（法定賠償除外）則不得終止之服務合約。

本公司已接獲各獨立非執行董事有關其獨立性之年度書面確認，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

於二零一三年十二月三十一日，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%)。

蔡澍鈞先生於本公司已發行股本持有300,000股股份(0.01%)。

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。

## 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	8,000,000	8,000,000
		<u>8,000,000</u>	<u>8,000,000</u>

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，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本年報綜合財務報表附註39。

## 購買股份或債券之安排

除附註39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，於二零一三年十二月三十一日，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	28.48%
Source Holdings Limited	228,398,760	-	100,086,800	-	-	-	328,485,560 (附註1)	9.02%
Ting Shing Holdings Limited	-	-	1,366,460,640 (附註2)	-	-	-	1,366,460,640	37.50%
保利(香港)控股有限公司	112,410,476	-	1,366,460,640	-	-	-	1,478,871,116 (附註3)	40.58%
保利南方集團有限公司	253,788,246	-	-	-	-	-	253,788,246	6.96%
中國保利集團公司	-	-	1,732,659,362 (附註4)	-	-	-	1,732,659,362	47.54%



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二零一三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。

## 關連交易

本年度之須予披露關連交易詳情載於本年報綜合財務報表附註51。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及一般業務過程中按一般商業條款進行。

本公司之獨立非執行董事已審閱綜合財務報表附註51所載之持續關連交易（「該等交易」），而彼等認為：

1. 該等交易乃於本集團之日常及一般業務過程中訂立；
2. 該等交易乃按一般商業條款進行；及
3. 該等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。該計劃之詳情載於本年報綜合財務報表附註39。

## 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

於截至二零一三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

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由大信梁學濂（香港）會計師事務所審核。大信梁學濂（香港）會計師事務所於二零零九年一月二十一日獲委聘為本公司核數師以填補德勤•關黃陳方會計師行辭任後之臨時空缺。大信梁學濂（香港）會計師事務所之任期將於應屆股東週年大會後屆滿。

大信梁學濂（香港）會計師事務所將於應屆股東週年大會結束時退任。董事會已議決（並由審核委員會推薦）於應屆股東週年大會建議委聘立信聯合（香港）會計師事務所有限公司作為新獨立核數師以填補大信梁學濂（香港）會計師事務所退任後之空缺。

代表董事會

主席兼董事總經理  
雪明

香港，二零一四年三月二十一日

## 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18號  
萬國寶通中心26樓

致保利置業集團有限公司列位股東  
(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67頁至第181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二零一三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。

審核涉及執程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，本行已獲得充分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 貴集團於二零一三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

二零一四年三月二十一日

## 67 綜合收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入	8	<b>28,625,008</b>	20,695,429
銷售成本		<b>(21,918,810)</b>	(14,408,157)
毛利		<b>6,706,198</b>	6,287,272
投資物業之公平值增加	17	<b>1,061,102</b>	444,503
其他收入	9	<b>582,559</b>	232,773
銷售開支		<b>(875,134)</b>	(619,864)
行政開支		<b>(1,605,004)</b>	(1,367,918)
持作買賣投資之公平值增加(減少)		<b>232</b>	(42)
出售附屬公司權益之收益	44	<b>459,938</b>	18,654
出售一間聯營公司權益之虧損	22	<b>(24,899)</b>	–
發展中物業之減值虧損	26	<b>(90,454)</b>	–
融資成本	10	<b>(777,749)</b>	(417,965)
分佔聯營公司業績	22	<b>67</b>	12,297
分佔合營企業業績	23	<b>25,146</b>	(8,500)
除稅前溢利	13	<b>5,462,002</b>	4,581,210
所得稅開支	14	<b>(2,220,504)</b>	(1,538,500)
年內溢利		<b>3,241,498</b>	3,042,710
下列應佔：			
本公司擁有人		<b>2,715,626</b>	2,629,820
非控股權益		<b>525,872</b>	412,890
		<b>3,241,498</b>	3,042,710
每股盈利	16		
— 基本		<b>74.74 仙</b>	72.88 仙
— 攤薄		<b>74.45 仙</b>	72.64 仙

載於第76頁至第181頁之附註為此等綜合財務報表之一部分。

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。

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年內溢利		<b>3,241,498</b>	3,042,710
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		<b>529,979</b>	(123)
可供出售投資之公平值變動	30(a)	<b>26,620</b>	(19,332)
出售附屬公司權益時撥回匯兌換算儲備		-	(707)
		<b>556,599</b>	(20,162)
不會重新分類至損益的項目：			
物業重估盈餘		<b>30,926</b>	1,863
稅務影響前之其他全面收入（虧損）		<b>587,525</b>	(18,299)
物業重估產生之遞延稅項負債		<b>(7,732)</b>	(466)
年內其他全面收入（虧損），扣除稅項		<b>579,793</b>	(18,765)
年內全面收入總額		<b>3,821,291</b>	3,023,945
下列應佔：			
本公司擁有人		<b>3,163,793</b>	2,612,433
非控股權益		<b>657,498</b>	411,512
		<b>3,821,291</b>	3,023,945

載於第76頁至第181頁之附註為此等綜合財務報表之一部分。

## 69 綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	17	8,522,004	7,085,190
物業、廠房及設備	18	2,171,728	1,933,484
預付租賃款項－非流動部分	19	412,384	404,004
商譽	20	484,204	553,051
於聯營公司之權益	22	320,001	40,696
於合營企業之權益	23	389,711	63,144
可供出售投資	30	155,703	129,051
會所會籍		1,257	1,226
收購土地使用權已付按金	24	797,342	447,593
收購附屬公司已付按金	25	253,165	259,259
遞延稅項資產	45	424,348	288,074
		<b>13,931,847</b>	<b>11,204,772</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	26	53,382,138	63,530,405
持作出售物業		20,544,333	13,373,329
其他存貨	27	117,825	64,293
應收貿易及其他賬款	28	3,907,545	2,879,566
預付租賃款項－流動部分	19	12,189	11,674
應收短期貸款	29	–	–
持作買賣投資	31	972	740
收購一項物業發展項目已付按金	32	–	190,894
應收合營企業款項	23	1,790,096	2,296
應收一間同系附屬公司款項	33(a)	–	11,313
應收附屬公司非控股股東款項	33(b)	400,991	799,989
應收聯營公司款項	22	467,874	–
可收回稅項		772,808	396,455
已抵押銀行存款	34	667,953	962,274
銀行結存、存款及現金	34	14,826,081	14,307,863
		<b>96,890,805</b>	<b>96,531,091</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他賬款	35	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	33(a)	438,052	427,236
應付一間中間控股公司款項	33(a)	26,409	770,672
應付同系附屬公司款項	33(a)	2,215,657	2,453,119
應付附屬公司非控股股東款項	33(b)	1,809,525	2,657,543
應付合營企業款項	23	31,081	–
應付稅項		1,837,665	1,638,757
銀行及其他借貸－一年內到期	36	15,455,479	14,845,813
		<b>50,333,637</b>	<b>50,266,842</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>46,557,168</b>	<b>46,264,249</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>60,489,015</b>	<b>57,469,021</b>

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>資本及儲備</b>			
股本	38	<b>1,822,319</b>	1,804,219
儲備		<b>27,794,728</b>	25,268,367
本公司擁有人應佔股權		<b>29,617,047</b>	27,072,586
非控股權益		<b>2,985,097</b>	2,974,768
<b>股權總額</b>		<b>32,602,144</b>	30,047,354
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸 — 一年後到期	36	<b>22,665,146</b>	25,869,481
應付票據	37	<b>3,900,000</b>	—
應付一間中間控股公司款項	33(a)	—	370,370
一間同系附屬公司貸款	41	<b>227,848</b>	222,222
遞延稅項負債	45	<b>1,093,877</b>	959,594
		<b>27,886,871</b>	27,421,667
		<b>60,489,015</b>	57,469,021

載於第76頁至第181頁之附註為此等綜合財務報表之一部分。

第67頁至第181頁之綜合財務報表於二零一四年三月二十一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



# 71 財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之權益	21	266,794	182,988
應收附屬公司款項	33(c)	20,867,075	20,022,492
可供出售投資	30	78,378	78,378
		<b>21,212,247</b>	20,283,858
<b>流動資產</b>			
應收其他賬款		84,426	46,144
銀行結存、存款及現金	34	3,696,321	934,156
		<b>3,780,747</b>	980,300
<b>流動負債</b>			
應付其他賬款	35	33,876	24,463
應付附屬公司款項	33(c)	337,004	691,672
應付一間中間控股公司款項	33(a)	10,532	33,563
銀行借貸 — 一年內到期	36	—	419,250
		<b>381,412</b>	1,168,948
<b>流動資產(負債)淨值</b>		<b>3,399,335</b>	(188,648)
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>24,611,582</b>	20,095,210
<b>資本及儲備</b>			
股本	38	1,822,319	1,804,219
儲備	40	18,109,263	17,024,115
<b>股權總額</b>		<b>19,931,582</b>	18,828,334
<b>非流動負債</b>			
應付其他賬款	35	—	9,126
應付票據	37	3,900,000	—
銀行借貸 — 一年後到期	36	780,000	1,257,750
		<b>4,680,000</b>	1,266,876
		<b>24,611,582</b>	20,095,210

載於第76頁至第181頁之附註為此等綜合財務報表之一部分。

第67頁至第181頁之綜合財務報表於二零一四年三月二十一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

	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的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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42)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(213,596)	-	(213,596)	16	(213,580)
出售一間附屬公司之部分權益 但不失去控制權(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	1,804,219	15,621,560	42,177	75,466	1,278,773	23,917	903,104	(23,683)	307,485	32,612	(287,986)	7,294,942	27,072,586	2,974,768	30,047,354
於二零一三年一月一日	1,804,219	15,621,560	42,177	75,466	1,278,773	23,917	903,104	(23,683)	307,485	32,612	(287,986)	7,294,942	27,072,586	2,974,768	30,047,354
年內全面收入總額	-	-	-	17,365	404,182	-	-	26,620	-	-	-	2,715,626	3,163,793	657,498	3,821,291
行使購股權	18,100	193,138	(38,896)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	172,342	-	172,342
轉讓	-	-	-	-	-	-	349,023	-	-	-	-	(349,023)	-	-	-
已付股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(794,465)	(794,465)	-	(794,465)
已付一間附屬公司非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(298,035)	(298,035)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28,481	28,481
出售一間附屬公司之部分 權益但不失去控制權(附註43)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,791	-	2,791	54,171	56,962
出售聯營公司時撥回	-	-	-	-	-	-	(271)	-	-	(23,936)	-	24,207	-	-	-
解散附屬公司時撥回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,838)	(17,838)
出售附屬公司時撥回(附註44)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(413,948)	(413,948)
於二零一三年十二月三十一日	1,822,319	15,814,698	3,281	92,831	1,682,955	23,917	1,251,856	2,937	307,485	8,676	(285,195)	8,891,287	29,617,047	2,985,097	32,602,144

於二零一三年十二月三十一日，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（二零一二年：244,221,000港元）及由一間同系附屬公司提供視作不計息貸款所產生之出資之62,678,000港元（二零一二年：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變動應佔之淨資產賬面值兩者之間的差額。

載於第76頁至第181頁之附註為此等綜合財務報表之一部分。

附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>經營活動</b>		
除稅前溢利	<b>5,462,002</b>	4,581,210
就以下項目作出調整：		
撥回過往就應收其他賬款已確認之減值虧損	<b>(13,408)</b>	(20,247)
撥回過往就應收貿易賬款已確認之減值虧損	<b>(1,182)</b>	(223)
撥回過往就應收短期貸款已確認之減值虧損	<b>(300)</b>	(200)
商譽之減值虧損	<b>68,847</b>	251,839
應收貿易賬款之減值虧損	<b>3</b>	157
發展中物業之減值虧損	<b>90,454</b>	-
攤銷預付租賃款	<b>11,783</b>	11,565
銀行利息收入	<b>(146,557)</b>	(96,311)
貸款予合營企業帶來之利息收入	<b>(103,333)</b>	-
貸款予一間聯營公司帶來之利息收入	<b>(213)</b>	-
證券投資股息收入	<b>(3,668)</b>	(4,201)
物業、廠房及設備折舊	<b>134,497</b>	127,670
融資成本	<b>777,749</b>	405,386
出售投資物業之虧損(收益)	<b>10,605</b>	(40,246)
出售物業、廠房及設備之虧損	<b>702</b>	7,693
出售附屬公司權益之收益	<b>(459,938)</b>	(18,654)
解散附屬公司之收益	<b>(1,589)</b>	-
出售一間聯營公司權益之虧損	<b>24,899</b>	-
估算利息開支	<b>-</b>	12,579
持作買賣投資之公平值(增加)減少	<b>(232)</b>	42
投資物業之公平值增加	<b>(1,061,102)</b>	(444,503)
分佔聯營公司業績	<b>(67)</b>	(12,297)
分佔合營企業業績	<b>(25,146)</b>	8,500
匯兌差額	<b>(212,747)</b>	-
營運資金變動前經營現金流動	<b>4,552,059</b>	4,769,759
發展中物業及持作出售物業減少(增加)	<b>471,093</b>	(3,949,459)
其他存貨增加	<b>(51,904)</b>	(7,222)
應收貿易及其他賬款增加	<b>(2,364,577)</b>	(1,259,624)
應收短期貸款減少	<b>300</b>	82,853
收購一項物業發展項目已付按金增加	<b>-</b>	(65,658)
應付貿易及其他賬款(減少)增加	<b>(1,015,819)</b>	635,969
預售按金增加	<b>4,476,511</b>	6,576,218
物業租金按金增加	<b>10,591</b>	8,148
經營所得現金淨額	<b>6,078,254</b>	6,790,984
已付中國所得稅	<b>(2,396,195)</b>	(1,880,115)
已付利息	<b>(3,734,705)</b>	(4,021,676)
<b>經營活動(所用)所得現金淨額</b>	<b>(52,646)</b>	889,193

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>投資活動</b>			
購買物業、廠房及設備		(82,358)	(46,463)
收購土地使用權已付按金		(338,418)	–
收購附屬公司已付按金		–	(12,345)
收購於附屬公司之額外權益	42	–	(16,049)
同系附屬公司還款		11,599	22,635
購買投資物業		(64,888)	(14,988)
於聯營公司之權益增加		(321,793)	–
於合營企業之權益增加		(52,386)	(70,371)
出售附屬公司所產生之現金(流出)流入淨額	44	(504,962)	18,492
解散附屬公司所得款項淨額		(94)	–
出售一間附屬公司部分權益	43	56,962	18,148
出售一間聯營公司所得款項		18,750	–
已抵押銀行存款減少(增加)		294,321	(636,143)
已收銀行利息收入		146,557	96,311
已收貸款予合營企業帶來之利息收入		103,333	–
已收貸款予一間聯營公司帶來之利息收入		213	–
已收證券投資股息收入		3,668	4,201
已收一間聯營公司股息		–	74,074
已收合營企業股息		365	373
合營企業墊款		(437,584)	(2,296)
附屬公司非控股股東墊款		(23,346)	(9,042)
聯營公司墊款		(467,874)	–
出售投資物業所得款項		170,657	199,994
出售物業、廠房及設備所得款項		3,085	870
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(1,484,193)</b>	<b>(372,599)</b>
<b>融資活動</b>			
新增借貸		21,882,784	24,836,875
還款予一間中間控股公司		(1,087,339)	(2,757,552)
還款予最終控股公司		–	(6,828)
發行應付票據		3,900,000	–
行使購股權所得款項		172,342	–
同系附屬公司墊款		1,275,436	1,286,179
附屬公司非控股股東墊款		812,595	246,678
合營企業墊款		31,081	–
還款予關連公司		–	(1,867)
還款予一間聯營公司		–	(74,074)
非控股股東出資		28,481	50,617
借貸還款		(24,284,752)	(22,080,813)
已付股息		(794,465)	–
已付附屬公司非控股股東的股息		(298,035)	(3,457)
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>1,638,128</b>	<b>1,495,758</b>

## 75 綜合現金流動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
現金及等同現金增加淨額		<b>101,289</b>	2,012,352
年初之現金及等同現金		<b>14,307,863</b>	12,295,634
匯率變動之影響		<b>416,929</b>	(123)
年終之現金及等同現金		<b>14,826,081</b>	14,307,863
現金及等同現金結存分析 指：			
— 銀行結存、存款及現金		<b>14,826,081</b>	14,307,863

載於第76頁至第181頁之附註為此等綜合財務報表之一部分。

## 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」一節內。

本公司為投資控股公司，其附屬公司從事物業發展、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。

### 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。

### 3. 編製基準（續）

#### (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	金融工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號	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。

### 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。



## 4. 主要會計政策 (續)

### 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司編製的截至十二月三十一日止的財務報表連同本集團應佔其聯營公司及合營企業的業績及資產淨值。附屬公司指由本集團控制的實體。本集團透過參與其業務而享有或有權取得其可變回報，及能夠運用對實體的權力影響該等回報時即控制該實體。

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合營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。

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金融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識別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年內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。非控股權益持有人之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。

## 4. 主要會計政策（續）

### 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。

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淨值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，差額作為議價採購的收益確認為損益。

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。

## 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）

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）的一部分及該單位的營運部分被出售，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部分的相對價值進行計量。

#### 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分。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分。

### 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。

## 4. 主要會計政策（續）

### 聯營公司及合營企業

聯營公司指本集團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。

合營企業指一項本集團及其他訂約方合約協定共享其控制權及有權享有其資產淨值的安排。

於聯營公司或合營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分作調整（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任何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分、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合營企業虧損之承擔額超出本集團於該聯營公司或合營企業之權益，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合營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合營企業之淨投資之一部分。

本集團與其聯營公司及合營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合營企業之共同控制權，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）初步確認為應付其他賬款下之遞延收入。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寄存之金額（即初步確認之金額）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）及可根據以下第(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，方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入在提供有關服務時確認入賬。
- (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。

## 4. 主要會計政策（續）

### 收入之確認（續）

- (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) 建築收入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確認入賬。

### 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。

### 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。

## 4. 主要會計政策（續）

### 物業、廠房及設備（續）

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分（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佔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。

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。



## 4. 主要會計政策（續）

### 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計量。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，確認之合約收入僅為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入，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。

### 租約

倘租約條款將擁有權之絕大部分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。

## 4. 主要會計政策（續）

### 租約（續）

#### 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分，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。

於結算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。

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集團之列賬貨幣（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分（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。

## 4. 主要會計政策（續）

### 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分成本。倘絕大部分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。

### 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稅溢利計算。由於應課稅溢利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，並使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溢利之交易（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合營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。

## 4. 主要會計政策（續）

### 稅項（續）

倘投資物業按公平值計量，所確認之遞延稅項金額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分經濟利益則除外。

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分資產為止。

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。

### 發展中物業

為日後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。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。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### 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。

#### 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識別金融工具組合之一部分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。於損益確認之收益或虧損淨額包括因金融資產賺取之任何股息。

#### 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為並未於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，貸款及應收賬款（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、合營企業、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以及貸款及應收賬款。

於初步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分（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分之費用、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。應收賬款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(與應收賬款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，應收貿易賬款及應收貸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，將計入損益。

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約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任何合約。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及合營企業款項、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分風險及回報，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釐定，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。

### 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，衡量是否有任何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其賬面值，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原應釐定之賬面值。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。

## 4. 主要會計政策（續）

### 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

(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（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。

### 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53,382,138,000港元（二零一二年：63,530,405,000港元），而持作出售物業為20,544,333,000港元（二零一二年：13,373,329,000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。截至二零一三年十二月三十一日止年度，已就發展中物業作出減值虧損90,454,000港元（二零一二年：零港元），而截至二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止年度，並無就持作出售物業作出撇銷。

## 5. 估計不明朗因素之主要來源（續）

### 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。於二零一三年十二月三十一日，應收短期貸款及其他應收賬款之賬面值分別為零港元（二零一二年：零港元）（扣除呆賬撥備26,540,000港元（二零一二年：26,840,000港元））及2,485,427,000港元（二零一二年：1,800,002,000港元）（扣除呆賬撥備25,933,000港元（二零一二年：32,549,000港元））。

### 估計投資物業之公平值

投資物業於二零一三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折現率計算。

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。於二零一三年十二月三十一日，投資物業之賬面值為8,522,004,000港元（二零一二年：7,085,190,000港元）。

## 5. 估計不明朗因素之主要來源（續）

### 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。於二零一三年十二月三十一日，商譽之賬面值為484,204,000港元（二零一二年：553,051,000港元）。詳情載於附註20。

### 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加應付票據減銀行結存、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。

於二零一三年，本集團之策略與二零一二年相同，而於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之資產負債比率如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行及其他借貸總額（附註36）	<b>38,120,625</b>	40,715,294
應付票據（附註37）	<b>3,900,000</b>	-
減：銀行結存、存款及現金	<b>(14,826,081)</b>	(14,307,863)
債務淨額	<b>27,194,544</b>	26,407,431
股權總額	<b>32,602,144</b>	30,047,354
資本總額	<b>59,796,688</b>	56,454,785
資產負債比率	<b>45%</b>	47%

## 7. 金融工具

### (a) 金融工具分類

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>本集團</b>		
<b>金融資產</b>		
持作買賣投資	972	740
貸款及應收賬款（包括現金及等同現金）	21,840,899	18,835,420
可供出售投資	155,703	129,051
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	55,861,804	56,439,127
<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）	24,613,375	20,994,145
可供出售投資	78,378	78,378
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	5,057,509	2,411,445

### (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、應收聯營公司款項、應收合營企業款項、應收一間同系附屬公司款項、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、應付合營款項、一間同系附屬公司貸款、應付票據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、應付票據以及銀行借貸。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。



## 7. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 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

本集團之收入大部分以人民幣列值，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。

除780,000,000港元(二零一二年：1,677,000,000港元)銀行貸款及3,900,000,000港元(二零一二年：零港元)應付票據以美元計值外，下表詳列本集團於二零一三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。

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
銀行結存、存款及現金	132,194	533,538
附屬公司短期貸款	8,309,720	7,650,197
已確認資產所產生之風險總額	<b>8,441,914</b>	8,183,735

除780,000,000港元(二零一二年：1,677,000,000港元)銀行貸款及3,900,000,000港元(二零一二年：零港元)應付票據以美元計值外，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二零一三年及二零一二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。

	二零一三年		二零一二年	
	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%	534,298	5%	505,169
	(5%)	(534,298)	(5%)	(505,169)

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、固定利率銀行及其他借貸及應付票據(有關該等存款、借貸及票據之詳情,請參閱附註34、36及37)面臨公平值利率風險。本集團旨在維持以浮動利率借貸。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、應收合營企業款項、應付最終控股公司款項、應付同系附屬公司款項、應付附屬公司非控股股東款項、銀行結存及浮動利率銀行及其他借貸(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動利率借貸,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利率波動。

#### 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,本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之溢利會減少/增加46,224,000港元(二零一二年:減少/增加61,606,000港元)。此變化主要來自本集團就其浮動利率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%：

- 截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團之溢利將增加／減少40,000港元(二零一二年：增加／減少28,000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3,803,000港元(二零一二年：增加／減少2,472,000港元)，乃由於上市可供出售投資之公平值發生變動。

## 7. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 信貸風險

於二零一三年十二月三十一日，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。

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

於二零一三年十二月三十一日，本集團擁有流動資產淨值約46,557,168,000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。於二零一三年十二月三十一日，本集團之未動用銀行貸款融資為約7,766,831,000港元（二零一二年：8,789,625,000港元）。有關詳情載於附註36。

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。

## 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

#### 本集團

	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	未折現現金 流量總額 千港元	於 二零一三年 十二月 三十一日 之賬面值 千港元
<b>二零一三年</b>								
<b>非衍生金融負債</b>								
應付貿易及其他賬款		1,236,995	536,327	6,442,513	767,336	14,410	8,997,581	8,997,581
物業租金按金		-	-	6	74,596	20,424	95,026	95,026
應付最終控股公司款項								
— 不計息		-	-	24,249	-	-	24,249	24,249
— 浮動利率	6.27	-	-	430,009	-	-	430,009	413,803
應付一間中間控股公司款項								
— 不計息		-	-	25,474	-	-	25,474	25,474
— 固定利率	7.20	-	-	977	-	-	977	935
應付同系附屬公司款項								
— 不計息		113,644	89,280	1,835,518	-	-	2,038,442	2,038,442
— 浮動利率	7.27	-	-	185,267	-	-	185,267	177,215
應付附屬公司非控股 股東款項								
— 不計息		-	-	217,540	-	-	217,540	217,540
— 浮動利率	6.67	-	-	1,658,361	-	-	1,658,361	1,591,985
應付合營企業款項								
— 不計息		-	-	31,081	-	-	31,081	31,081
銀行及其他貸款								
— 固定利率	9.25	-	1,285	5,795,094	9,196,225	-	14,992,604	12,532,911
— 浮動利率	6.76	443	696,298	9,679,058	18,913,635	100,735	29,390,169	25,587,714
應付票據								
— 固定利率	4.75	-	-	-	4,482,566	-	4,482,566	3,900,000
一間同系附屬公司貸款	6.00	-	-	-	227,848	-	227,848	227,848
		1,351,082	1,323,190	26,325,147	33,662,206	135,569	62,797,194	55,861,804
已發出之財務擔保								
— 最高擔保額 (附註48)								875,949,000

## 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)

							於	
							二零一二年	
							十二月	
	加權平均			三個月			未折現現金	三十一日
	實際利率	少於一個月	一至三個月	至一年	一至五年	五年以上	流量總額	之賬面值
	%	千港元	千港元	千港元	千港元	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								
- 不計息		-	-	23,651	-	-	23,651	23,651
- 浮動利率	6.27	-	-	419,391	-	-	419,391	403,585
應付一間中間控股公司款項								
- 不計息		-	33,450	72,730	-	-	106,180	106,180
- 固定利率	7.20	-	-	-	456,269	-	456,269	370,370
- 浮動利率	6.55	-	-	691,709	-	-	691,709	664,492
應付同系附屬公司款項								
- 不計息		2,458	36,437	2,043,854	-	-	2,082,749	2,082,749
- 固定利率	9.30	-	-	391,898	-	-	391,898	370,370
應付附屬公司非控股股東款項								
- 不計息		-	-	742,962	-	-	742,962	742,962
- 浮動利率	6.51	-	-	1,992,515	-	-	1,992,515	1,914,581
銀行及其他貸款								
- 固定利率	10.71	111,607	-	7,652,568	7,572,442	-	15,336,617	12,863,741
- 浮動利率	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
		1,930,651	1,367,573	25,750,141	33,740,345	1,411,188	64,199,898	56,439,127

## 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

							於 二零一三年 十二月 三十一日 之賬面值 千港元
	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	未折現現金 流量總額 千港元
<b>二零一三年</b>							
<b>非衍生金融負債</b>							
其他應付賬款		-	-	29,973	-	-	29,973
應付附屬公司款項		-	-	337,004	-	-	337,004
應付一間中間控股公司款項							
- 不計息		-	-	10,532	-	-	10,532
銀行貸款							
- 浮動利率	3.05	-	-	-	853,569	-	853,569
應付票據							
- 浮動利率	4.75	-	-	-	4,482,566	-	4,482,566
		-	-	377,509	5,336,135	-	5,713,644
							5,057,509
							千港元
已發出之財務擔保：							
- 最高擔保額 (附註48)							4,860,759
- 於二零一三年十二月三十一日之賬面值							-



## 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 (續)

	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	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								
- 不計息		-	-	33,563	-	-	33,563	33,563
銀行貸款								
- 浮動利率	2.91	-	84,256	341,498	1,370,738	-	1,796,492	1,677,000
		-	84,256	1,075,943	1,370,738	-	2,530,937	2,411,445
								千港元
已發出之財務擔保：								
- 最高擔保額 (附註48)								6,202,469
- 於二零一二年十二月三十一日之賬面值								
								12,856

## 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，以於二零一三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

於二零一三年十二月三十一日，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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資產		
可供出售投資		
— 上市	<b>76,058</b>	49,438
持作買賣投資		
— 上市	<b>972</b>	740
	<b>77,030</b>	50,178

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本公司並無任何金融工具以公平值入賬。

截至二零一三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，該等賬面值與於二零一三年及二零一二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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
物業銷售	<b>27,386,840</b>	19,670,368
租金收入及樓宇管理服務收入	<b>874,525</b>	687,068
酒店營運收入	<b>199,773</b>	202,468
出售貨品	<b>123,326</b>	130,380
建築收入	<b>40,544</b>	5,145
	<b>28,625,008</b>	20,695,429

## 9. 其他收入

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
撥回過往就其他應收賬款已確認之減值虧損	13,408	20,247
撥回過往就應收貿易賬款已確認之減值虧損(附註28)	1,182	223
撥回過往就應收短期貸款已確認之減值虧損(附註29)	300	200
匯兌收益	212,747	–
銀行利息收入	146,557	96,311
貸款予合營企業帶來之利息收入	103,333	–
貸款予一間聯營公司帶來之利息收入	213	–
出售投資物業收益	–	40,246
政府補貼	17,799	32,321
股息收入	3,668	4,201
其他	83,352	39,024
	<b>582,559</b>	<b>232,773</b>

## 10. 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	<b>3,676,963</b>	<b>4,125,249</b>
減：資本化款項(附註26)	<b>(2,899,214)</b>	<b>(3,707,284)</b>
	<b>777,749</b>	<b>417,965</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（二零一二年：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	
<b>二零一三年</b>					
陳洪生	70	-	-	-	70
王 旭	-	3,378	-	15	3,393
雪 明	-	3,378	-	15	3,393
張萬順	-	2,409	440	15	2,864
葉黎聞	-	2,449	440	15	2,904
葉振忠	160	-	-	-	160
姚 剛，太平紳士	100	-	-	-	100
蔡樹鈞	160	-	-	-	160
梁秀芬	160	-	-	-	160
黃家倫	160	-	-	-	160
合計	810	11,614	880	60	13,364

## 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
合計	775	10,629	3,038	56	14,498

附註：

於截至二零一三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。於截至二零一三年及二零一二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。

## 12. 僱員酬金

本集團五位最高薪酬人士中，包括本公司四位（二零一二年：四位）董事（其酬金載於上文附註11）。餘下一位（二零一二年：一位）最高薪酬人士之酬金如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金及其他福利	2,434	2,250
花紅	440	628
退休福利計劃供款	15	14
	<b>2,889</b>	2,892

餘下一位（二零一二年：一位）最高薪酬人士之酬金介乎以下組別：

	二零一三年 僱員人數	二零一二年 僱員人數
零港元至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	-	-
2,500,001港元至3,000,000港元	1	1
3,000,001港元至3,500,000港元	-	-

## 13. 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)：		
員工成本		
— 董事酬金(附註11)	13,364	14,750
— 其他員工成本	690,908	617,866
— 其他員工退休福利計劃供款	85,307	61,504
	<b>789,579</b>	694,120
攤銷預付租賃款(計入行政開支之內)	11,783	11,565
物業、廠房及設備折舊	134,497	127,670
折舊及攤銷總額	<b>146,280</b>	139,235
核數師酬金		
— 本年度	7,266	6,684
確認為開支之存貨成本	21,206,916	13,658,004
以下各項之經營租賃租金		
— 租賃物業	50,784	36,636
— 設備	1,815	288
商譽之減值虧損(附註20)	68,847	251,839
發展中物業之減值虧損(附註26)	90,454	—
應收貿易賬款之減值虧損(附註28)	3	157
分佔聯營公司稅項(計入分佔聯營公司業績之內)	—	3,495
解散附屬公司之收益	(1,589)	—
出售物業、廠房及設備之虧損	702	7,693
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	—
出售投資物業之虧損(收益)	10,605	(40,246)
物業租金收入及樓宇管理服務收入(扣除直接開支6,728,000港元 (二零一二年：12,019,000港元))	<b>(867,797)</b>	(675,049)



## 14. 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		
— 本年度	974,092	1,201,845
— 過往年度撥備不足	10,594	7,171
	<b>984,686</b>	1,209,016
土地增值稅	<b>1,123,947</b>	319,240
遞延稅項		
— 本年度	112,612	23,370
— 過往年度超額撥備	(741)	(13,126)
	<b>111,871</b>	10,244
	<b>2,220,504</b>	1,538,500

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。

## 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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前溢利	<b>5,462,002</b>	4,581,210
按中國法定稅率25%計算之稅項（二零一二年：25%）	<b>1,365,500</b>	1,145,303
分佔聯營公司業績之稅務影響	<b>(17)</b>	(3,074)
不可作稅務扣減之開支之稅務影響	<b>9,686</b>	138,470
毋須課稅之收入之稅務影響	<b>(62,533)</b>	(22,019)
未確認稅項虧損之稅務影響	<b>114,588</b>	73,236
動用之前未確認稅項虧損之稅務影響	<b>(51,127)</b>	(28,137)
於其他司法權區經營之附屬公司之不同稅率之影響	<b>(4,889)</b>	(5,278)
土地增值稅之影響	<b>(280,987)</b>	(79,810)
土地增值稅	<b>1,123,947</b>	319,240
過往年度撥備不足（超額撥備）	<b>9,853</b>	(5,955)
其他	<b>(3,517)</b>	6,524
年內稅項開支	<b>2,220,504</b>	1,538,500

## 15. 股息

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：二零一一年之每股零港元）

**794,465**

-

兩個年度均無派付中期股息。

本公司董事建議宣派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：每股0.218港元）。

## 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	<b>2,715,626</b>	2,629,820
	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	<b>3,633,619,939</b>	3,608,437,046
購股權所涉及之普通股之潛在攤薄影響	<b>14,110,712</b>	12,065,273
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<b>3,647,730,651</b>	3,620,502,319

如附註38所載，於截至二零一三年十二月三十一日止年度，股份加權平均數已就已發行股份作出調整。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，並無新股獲發行。

## 17. 投資物業

### 本集團

	千港元
第三級公平值計量	
於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及二零一三年一月一日	7,085,190
添置	64,888
撥入物業、廠房及設備	(209,899)
轉自持作出售物業	1,299,376
轉自發展中物業	358,749
於綜合收益表確認之公平值增加	1,061,102
出售	(181,262)
出售附屬公司(附註44)	(1,116,456)
匯兌差額	160,316
<b>二零一三年十二月三十一日</b>	<b>8,522,004</b>

## 17. 投資物業（續）

本集團投資物業於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之公平值乃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。該估值乃按源自現有租賃之租金收入之資本化基準或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。

於報告期末計量之本集團投資物業之公平值乃被分類為按香港財務報告準則第13號所釐定的公平值等級制度第三級。

投資物業之賬面值包括：

	二零一三年 千港元	二零一二年 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	181,700	179,500
— 於中國之中期土地使用權	8,340,304	6,905,690
	<b>8,522,004</b>	7,085,190

## 17. 投資物業（續）

### 有關第三級公平值計量之資料

	於二零一三年 十二月三十一日的 公平值 千港元	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍或加權平均	不可觀察輸入數據與 公平值的關係
於香港的竣工物業	181,700	直接比較	交易價格 (港元／平方呎)	18,025 – 18,487	交易價格越高， 公平值越高
於中國的竣工物業	7,808,405	直接比較	交易價格 (人民幣元／平方米)	5,000 – 44,444	交易價格越高， 公平值越高
於中國的竣工物業	531,899	收入法	資本化比率	5.25%至25%	資本化比率越高， 公平值越低

投資物業之公平值調整乃於綜合收益表內「投資物業之公平值增加」項目確認。

投資物業公平值增加1,061,102,000港元包括於二零一三年十二月三十一日持有之投資物業公平值增加1,033,535,000港元及於截至二零一三年十二月三十一日止年度出售之投資物業公平值增加27,567,000港元。

於年內第三級並無任何轉入或轉出。

## 18. 物業、廠房及設備

	酒店物業 千港元	租賃土地 千港元	傢俬、裝置		汽車 千港元	廠房及機器 千港元	在建工程 千港元	合計 千港元
			樓宇 千港元	及設備 千港元				
<b>本集團</b>								
成本或估值：								
於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
轉自持作出售物業	-	-	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及 二零一三年一月一日	1,150,987	115,230	615,773	165,553	162,451	256,827	29,253	2,496,074
匯兌調整	29,139	-	14,873	4,009	3,867	6,502	741	59,131
添置	17,880	-	16,373	17,460	12,230	333	18,082	82,358
轉撥	-	-	-	42,341	-	885	(43,226)	-
出售	-	-	(1,423)	(9,270)	(5,177)	(20,866)	-	(36,736)
出售附屬公司(附註44)	-	-	-	(2,008)	(4,194)	-	-	(6,202)
轉自投資物業	-	-	209,899	-	-	-	-	209,899
轉自持作出售物業	-	-	12,100	-	-	-	-	12,100
重估盈餘	30,926	-	-	-	-	-	-	30,926
減：對銷累計折舊	(48,806)	-	-	-	-	-	-	(48,806)
於二零一三年十二月三十一日	<b>1,180,126</b>	<b>115,230</b>	<b>867,595</b>	<b>218,085</b>	<b>169,177</b>	<b>243,681</b>	<b>4,850</b>	<b>2,798,744</b>
包括：								
按成本	-	115,230	867,595	218,085	169,177	243,681	4,850	1,618,618
按估值 - 二零一三年	1,180,126	-	-	-	-	-	-	1,180,126
	<b>1,180,126</b>	<b>115,230</b>	<b>867,595</b>	<b>218,085</b>	<b>169,177</b>	<b>243,681</b>	<b>4,850</b>	<b>2,798,744</b>

## 18. 物業、廠房及設備（續）

	酒店物業 千港元	租賃土地 千港元	傢俬、裝置 及設備		汽車 千港元	廠房及機器 千港元	在建工程 千港元	合計 千港元
			樓宇 千港元	千港元				
累計折舊：								
於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及 二零一三年一月一日								
匯兌調整	610	-	4,112	2,479	1,724	5,493	-	14,418
年度扣除	48,196	2,305	26,139	27,040	22,524	8,293	-	134,497
出售時對銷	-	-	(1,423)	(8,291)	(3,028)	(20,207)	-	(32,949)
出售附屬公司時對銷(附註44)	-	-	-	(945)	(1,789)	-	-	(2,734)
重估時對銷	(48,806)	-	-	-	-	-	-	(48,806)
於二零一三年十二月三十一日	-	<b>39,080</b>	<b>187,483</b>	<b>109,737</b>	<b>84,106</b>	<b>206,610</b>	-	<b>627,016</b>
賬面值：								
於二零一三年十二月三十一日	<b>1,180,126</b>	<b>76,150</b>	<b>680,112</b>	<b>108,348</b>	<b>85,071</b>	<b>37,071</b>	<b>4,850</b>	<b>2,171,728</b>
於二零一二年十二月三十一日	1,150,987	78,455	457,118	76,099	97,776	43,796	29,253	1,933,484

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%



## 18. 物業、廠房及設備（續）

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 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	94,853	97,725
— 於中國之中期土地使用權	1,841,535	1,588,835
	<b>1,936,388</b>	1,686,560

本集團酒店物業於二零一三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。該估值乃透過折現建築成本或採用收入法釐定，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。

於報告期末計量之本集團酒店物業之公平值乃被分類為按香港財務報告準則第13號所釐定的公平值等級制度第三級。

## 有關第三級公平值計量之資料

	於二零一三年 十二月三十一日的		重大不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入數據與 範圍或加權平均 公平值的關係
	公平值 千港元	估值技術		
於中國的酒店物業	535,823	收入法	資本化比率	9.2% 資本化比率越高， 公平值越低
於中國的酒店物業	644,303	成本法	建築成本調整 (樓宇成本折現率)	10%至20% 折現率越高， 公平值越低

持作自用物業之重估盈餘及匯兌調整乃於其他全面收入之「物業重估盈餘」確認。

於年內第三級並無任何轉入或轉出。

## 19. 預付租賃款項

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 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>424,573</b>	415,678
為呈報所作之分析如下：		
－ 流動資產	<b>12,189</b>	11,674
－ 非流動資產	<b>412,384</b>	404,004
	<b>424,573</b>	415,678

## 20. 商譽

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
成本：		
於一月一日及於十二月三十一日	<b>816,630</b>	816,630
減值：		
於一月一日	<b>263,579</b>	11,740
年內減值虧損	<b>68,847</b>	251,839
於十二月三十一日	<b>332,426</b>	263,579
賬面值：		
於十二月三十一日	<b>484,204</b>	553,051

預期並無已確認的商譽可扣減所得稅。

### 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。現金流量預測所用之折現率是10%。

## 20. 商譽（續）

### 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

於截至二零一三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商譽之減值虧損68,847,000港元（二零一二年：1,789,000港元）以及因於二零零九年收購之深圳布吉項目於截至二零一二年十二月三十一日止年度失效而產生並於銷售成本扣除之商譽之減值虧損零港元（二零一二年：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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市股份，按成本值	266,794	182,988

本公司於二零一三年十二月三十一日之主要附屬公司之詳情載於附註53。

下表載列本集團具有重大非控股權益（非控股權益）的附屬公司的資料。以下呈報的財務資料概要指任何公司間抵銷之前所代表的金額。

## 21. 於附屬公司之權益 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

公司名稱	上海保利 金鵬置業 有限公司 千港元	廣州 保利置業 有限公司 千港元	哈爾濱保利 房地產綜合 開發有限 責任公司 千港元	黑龍江 保利澳娛 房地產開發 有限公司 千港元	保利大廈 有限公司 千港元
非控股權益百分比	49.90%	49.00%	49.00%	42.00%	25.00%
流動資產	3,078,373	1,081,840	2,232,804	1,511,683	271,819
非流動資產	8,936	3,106	45,850	61,861	1,254,311
流動負債	(2,050,255)	(168,285)	(1,749,405)	(794,371)	(167,791)
非流動負債	—	—	—	(259,494)	(423,026)
資產淨值	1,037,054	916,661	529,249	519,679	935,313
非控股權益賬面值	517,490	449,164	259,332	218,265	233,828
收入	1,502,167	51,704	1,528,327	473,863	151,773
年內溢利	490,030	11,095	154,826	57,634	12,950
年內其他全面收入	21,099	22,496	11,156	13,509	32,608
年內全面收入總額	511,129	33,591	165,982	71,143	45,558
分配予非控股權益溢利	244,525	5,437	75,865	24,206	3,238
支付予非控股權益股息	62,375	—	—	47,250	—
經營活動所得現金流	1,363,117	335,042	472,771	84,696	57,319
投資活動所用現金流	(16)	(4)	(494)	(301)	(2,352)
融資活動所用現金流	(588,446)	(449,989)	(371,905)	(97,691)	(53,520)

## 21. 於附屬公司之權益 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度

公司名稱	上海保利 金鵬置業 有限公司 千港元	廣州 保利置業 有限公司 千港元	哈爾濱保利 房地產綜合 開發有限 責任公司 千港元	黑龍江 保利澳娛 房地產開發 有限公司 千港元	保利大廈 有限公司 千港元
非控股權益百分比	49.90%	49.00%	49.00%	42.00%	25.00%
流動資產	2,178,580	1,638,882	2,333,010	1,786,684	261,325
非流動資產	10,002	3,720	47,430	59,235	1,225,569
流動負債	(1,537,657)	(759,532)	(1,276,432)	(915,747)	(154,140)
非流動負債	–	–	(740,741)	(369,136)	(442,999)
資產淨值	650,925	883,070	363,267	561,036	889,755
非控股權益賬面值	324,812	432,704	178,001	235,635	222,439
收入	551,028	1,201,345	872,317	274,475	153,137
年內溢利／(虧損)	127,092	267,283	96,311	31,938	(851)
年內其他全面收入	–	–	–	–	9,440
年內全面收入總額	127,092	267,283	96,311	31,938	8,589
分配予非控股權益溢利／(虧損)	63,419	130,969	47,192	13,414	(213)
支付予非控股權益股息	–	–	–	–	–
經營活動所得(所用)現金流	665,871	965,802	72,754	(215,244)	48,981
投資活動(所用)所得現金流	(1,761)	3,675	(124)	(246)	(21,348)
融資活動(所用)所得現金流	(600,163)	(1,164,932)	493,197	333,069	(36,407)

## 22. 於聯營公司之權益／應收聯營公司款項

## 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於聯營公司之非上市投資成本	323,980	21,600
分佔收購後(虧損)溢利及儲備，扣除已收股息	(5,639)	19,096
商譽	1,660	–
	<b>320,001</b>	40,696

於二零一三年六月，本集團以代價18,750,000港元出售重慶綠地東原房地產開發有限公司(「重慶綠地」)之30%股權(賬面值為43,649,000港元)，因此產生虧損24,899,000港元。

## 22. 於聯營公司之權益／應收聯營公司款項（續）

### 於聯營公司之權益（續）

有關本集團聯營公司之合併財務資料概述如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資產總值	4,935,179	252,677
負債總額	(3,896,810)	(117,023)
資產淨值	1,038,369	135,654
本集團分佔聯營公司資產淨值	320,001	40,696
收入	25,403	158,171
年內溢利	874	40,990
本集團分佔聯營公司年度業績	67	12,297

本集團於二零一三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	
廣州保睿房地產銷售代理有限公司	中國	49%	—	49%	物業代理
南寧市柳沙房地產開發有限公司	中國	30%	—	30%	物業發展

### 應收聯營公司款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收聯營公司款項		
— 不計息	215	—
— 固定利率8%	9,494	—
— 固定利率8.9%	458,165	—
	467,874	—

有關款項均為無抵押。除9,494,000港元（二零一二年：零港元）須於一年內償還外，其餘款項須應要求償還。

## 23. 於合營企業之權益／應收（應付）合營企業款項

## 於合營企業之權益

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於合營企業之非上市投資成本	406,725	104,217
分佔收購後虧損及儲備，扣除已收股息	(17,014)	(41,073)
	<b>389,711</b>	63,144

有關本集團合營企業之合併財務資料概述如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資產總值	18,348,681	138,899
負債總額	(17,508,510)	(12,240)
資產淨值	<b>840,171</b>	126,659
本集團分佔合營企業資產淨值	<b>389,711</b>	63,144
收入	<b>2,132,971</b>	37,259
年內溢利	<b>68,859</b>	18,270
本集團分佔合營企業年度業績	<b>25,146</b>	(8,500)

## 23. 於合營企業之權益／應收（應付）合營企業款項（續）

### 於合營企業之權益（續）

本集團於二零一三年十二月三十一日之合營企業之詳情如下：

合營企業名稱	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
上海保利盛冠投資有限公司	中國	50%	—	50%	投資控股
武漢常陽潤力房地產開發有限公司	中國	50%	—	50%	物業發展
廣西保利領秀投資有限公司	中國	38%	—	38%	物業發展
貴陽保利鐵投房地產開發有限公司	中國	50%	—	50%	物業發展

### 應收（付）合營企業款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收合營企業款項：		
— 不計息	155,778	2,296
— 固定利率8%	736,562	—
— 中國基準利率	897,756	—
	<b>1,790,096</b>	2,296
應付合營企業款項：		
— 不計息	31,081	—

有關款項為無抵押及須應要求償還。



## 24. 收購土地使用權已付按金

本集團在中國已就用作物業發展用途之三幅（二零一二年：兩幅）土地之招標向中國政府當局支付按金。

## 25. 收購附屬公司已付按金

於二零一三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。該項收購於二零一三年十二月三十一日尚未完成。

## 26. 發展中物業

發展中物業包括：

土地、建築成本及資本化開支

減：年內減值虧損

資本化利息

本集團	
二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>48,913,849</b>	59,076,988
<b>(90,454)</b>	-
<b>4,558,743</b>	4,453,417
<b>53,382,138</b>	63,530,405

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，借貸之資本化比率為7.71%（二零一二年：7.93%）。

於年內，計入作為發展中物業之資本之利息共2,899,214,000港元（二零一二年：3,707,284,000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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
原材料	32,816	18,907
在製品	23,263	456
製成品	61,746	44,930
	<b>117,825</b>	<b>64,293</b>

## 28. 應收貿易及其他賬款

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收貿易賬款	1,405,382	1,075,497
減：呆賬撥備	(12,684)	(13,535)
	<b>1,392,698</b>	<b>1,061,962</b>
應收票據	29,420	17,602
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）	2,485,427	1,800,002
應收貿易及其他賬款合計	<b>3,907,545</b>	<b>2,879,566</b>

## 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：

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

本集團應收貿易賬款結餘內包括賬面值合共202,018,000港元（二零一二年：180,958,000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。該等結餘由出售物業及貨品產生，分別為200,637,000港元（二零一二年：178,523,000港元）及1,381,000港元（二零一二年：2,435,000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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
91至365天	<b>202,018</b>	180,958

### 應收貿易賬款之呆賬撥備之變動

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年初結餘	<b>13,535</b>	13,601
匯兌調整	<b>328</b>	-
就應收貿易賬款確認之減值虧損	<b>3</b>	157
撥回過往已確認之減值虧損	<b>(1,182)</b>	(223)
年末結餘	<b>12,684</b>	13,535

## 29. 應收短期貸款

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
其他貸款(附註)	26,540	26,840
減：已確認之減值虧損	(26,540)	(26,840)
	-	-

## 應收短期貸款之撥備之變動

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年初結餘	26,840	27,040
撥回過往已確認之減值虧損	(300)	(200)
年末結餘	26,540	26,840

附註：根據貸款協議，其他貸款按12%（二零一二年：12%）年利率計息，並須應要求償還。於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度並無應計利息。

### 30. 可供出售投資

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
上市投資：				
— 於香港上市之股本證券之權益 (附註a)	<b>76,058</b>	49,438	—	—
非上市證券：				
— 股本證券(附註b)	<b>79,645</b>	79,613	<b>78,378</b>	78,378
	<b>155,703</b>	129,051	<b>78,378</b>	78,378

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26,620,000港元(二零一二年：19,332,000港元)已計入(二零一二年：扣除自)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，款項指就收購中國一項物業發展項目已付按金。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，收購事項已完成，該款項已轉撥至發展中物業。

### 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／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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收一間同系附屬公司款項：		
— 不計息	—	11,313
應付同系附屬公司款項：		
— 不計息	2,038,442	2,082,749
— 7.27%加中國基準利率之變動(二零一二年： 固定利率9.3%)	177,215	370,370
	<b>2,215,657</b>	<b>2,453,119</b>

該等款項為無抵押及須應要求償還。

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應付最終控股公司款項：		
— 不計息	24,249	23,651
— 中國基準利率之92%	34,056	33,215
— 中國基準利率減0.231%	379,747	370,370
	<b>438,052</b>	<b>427,236</b>

該等款項為無抵押及須於一年內償還，惟24,249,000港元(二零一二年：23,651,000港元)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／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		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應付一間中間控股公司款項：				
— 不計息*	25,474	106,180	10,532	33,563
— 固定利率7.2%	935	370,370	—	—
— 中國基準利率加0.5%	—	593,464	—	—
— 中國基準利率加1%	—	71,028	—	—
	26,409	1,141,042	10,532	33,563
減：流動負債項下之一年內到期之款項	(26,409)	(770,672)	(10,532)	(33,563)
於一年後到期之款項	—	370,370	—	—

\* 二零一二年之該等款項包括具貸款性質之款額33,563,000港元。

#### 本集團

該等款項為無抵押及須應要求償還，惟935,000港元須於一年內償還（二零一二年：該等款項為須於一年內償還，惟370,370,000港元須於一年後償還及72,617,000港元為不計息及須應要求償還）。

#### 本公司

該款項為無抵押及須應要求償還（二零一二年：該款項為須於一年內償還）。

### 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／附屬公司款項（續）

#### (b) 應收（付）附屬公司非控股股東款項

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收附屬公司非控股股東款項：		
— 中國基準利率	303,924	168,765
— 固定利率8.55%	—	12,346
— 固定利率12%	10,127	514,327
— 不計息	86,940	104,551
	<b>400,991</b>	799,989
應付附屬公司非控股股東款項：		
— 不計息	217,540	742,962
— 中國基準利率	985,130	1,461,248
— 中國基準利率加1.5%	181,342	178,798
— 中國基準利率加2.6%	203,994	274,535
— 7.27%加中國基準利率之變動	221,519	—
	<b>1,809,525</b>	2,657,543

該等款項為無抵押及須應要求償還。

#### (c) 應收（付）附屬公司款項

##### 本公司

應收附屬公司款項為無抵押、不計息及預計不會於報告期末起計一年內變現。應付附屬公司款項為無抵押、不計息及須應要求償還。



## 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667,953,000港元（二零一二年：962,274,000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%（二零一二年：0.35%）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2,771,151,000港元（二零一二年：66,432,000港元）按介乎1.98%至2.84%（二零一二年：1.98%至2.84%）之固定年利率計息；為數12,048,960,000港元（二零一二年：14,237,248,000港元）按介乎0%至1.15%（二零一二年：0%至1.15%）之浮動年利率計息。

### 本公司

銀行結存按介乎每年0%至1%（二零一二年：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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
零至30天	<b>3,526,253</b>	3,648,694	—	—
31至90天	<b>241,356</b>	49,715	—	—
超過90天	<b>2,168,430</b>	623,543	—	—
應付貿易賬款總計	<b>5,936,039</b>	4,321,952	—	—
應付票據	<b>847,160</b>	1,161,597	—	—
遞延收入	—	—	—	12,856
其他應付賬款	<b>2,396,136</b>	3,369,790	<b>33,876</b>	20,733
	<b>3,243,296</b>	4,531,387	<b>33,876</b>	33,589
減：列於流動負債之一年內到期款項	<b>9,179,335</b>	8,853,339	<b>33,876</b>	33,589
	<b>(9,179,335)</b>	(8,853,339)	<b>(33,876)</b>	(24,463)
一年後到期款項	—	—	—	9,126

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12,856,000港元（二零一二年：8,238,000港元）在損益內攤銷，並入賬列作本公司之其他收入。

## 36. 銀行及其他借貸

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行及其他貸款				
— 有抵押(附註49)	<b>23,653,290</b>	28,893,709	—	1,677,000
— 無抵押	<b>14,467,335</b>	11,821,585	<b>780,000</b>	—
	<b>38,120,625</b>	40,715,294	<b>780,000</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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應要求或一年內	<b>15,455,479</b>	14,845,813	—	419,250
一年以上，但不超過兩年	<b>15,449,935</b>	15,997,795	<b>780,000</b>	1,257,750
兩年以上，但不超過三年	<b>4,466,794</b>	7,576,233	—	—
三年以上，但不超過四年	<b>1,026,899</b>	822,305	—	—
四年以上，但不超過五年	<b>1,653,481</b>	689,198	—	—
五年以上	<b>68,037</b>	783,950	—	—
	<b>38,120,625</b>	40,715,294	<b>780,000</b>	1,677,000
減：列於流動負債之一年內到期款項	<b>(15,455,479)</b>	(14,845,813)	—	(419,250)
一年後到期款項	<b>22,665,146</b>	25,869,481	<b>780,000</b>	1,257,750

### 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：

- 12,532,911,000港元之固定利率借貸按利率6.08%至12.00%計息（二零一二年：12,863,741,000港元之固定利率借貸按利率5.40%至12.00%計息）；
- 780,000,000港元（二零一二年：1,677,000,000港元）之浮動利率借貸按倫敦銀行同業拆息加2.85%（二零一二年：倫敦銀行同業拆息加2.70%）計息；
- 24,807,714,000港元（二零一二年：25,804,183,000港元）之浮動利率借貸按中國基準利率之90%至中國基準利率之135%（二零一二年：按中國基準利率之90%至中國基準利率之135%）計息；及
- 零港元（二零一二年：370,370,000港元）之浮動利率借貸按利率11.30%加中國基準利率之變動部分計息。

於報告期末，本集團有下列未提取借貸額度：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
浮動利率		
— 一年內屆滿	751,899	817,284
— 一年後屆滿	6,635,185	7,972,341
固定利率		
— 一年後屆滿	379,747	—
	<b>7,766,831</b>	<b>8,789,625</b>

本集團若干銀行信貸780,000,000港元（二零一二年：1,677,000,000港元）（於二零一三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進一步詳情載於附註7。

於二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日，概無有關已支取信貸之上述契諾遭違反。

本公司之浮動利率借貸乃按倫敦銀行同業拆息加2.85%（二零一二年：倫敦銀行同業拆息加2.70%）計息。

## 37. 應付票據

	本集團及本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日	-	-
於年內發行	3,900,000	-
於十二月三十一日	3,900,000	-

於二零一三年五月十六日，本集團發行於二零一八年到期年利率為4.75%之票據，本金總額為500,000,000美元（相當於3,900,000,000港元）。該等票據按年利率4.75%計息，利息須於每年以每半年形式於利息支付日（即五月十六日及十一月十六日）支付。

## 38. 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：		
於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日及二零一三年十二月三十一日	8,000,000,000	4,000,000
已發行及繳足：		
於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	3,608,437,046	1,804,219
行使購股權（附註）	36,200,000	18,100
於二零一三年十二月三十一日	3,644,637,046	1,822,319

附註：於截至二零一三年十二月三十一日止年度，36,200,000份購股權獲合資格購股權持有人行使，致使以172,342,000港元之總代價發行36,200,000股本公司每股面值0.5港元之普通股。

### 39. 購股權計劃

本公司採納之股權結算購股權計劃詳情如下：

#### 二零零三年購股權計劃

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，採納一項購股權計劃（「二零零三年購股權計劃」）。

二零零三年購股權計劃旨在鼓勵合資格參與者。根據二零零三年購股權計劃，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)本公司或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。

二零零三年購股權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，根據二零零三年購股權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%。

### 39. 購股權計劃 (續)

#### 二零零三年購股權計劃 (續)

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，更新二零零三年購股權計劃之授權已獲批准。根據授出或行使二零零三年購股權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%。

二零零三年購股權計劃已於二零一三年五月二十八日（即採納日期起計滿十年之日）屆滿。於二零零三年購股權計劃終止後，不可再進一步授出任何購股權，惟計劃之條文就已授出購股權而言在所有其他方面仍具十足效力及效用。所有在二零零三年購股權計劃終止前已授出而尚未行使之購股權仍然有效。

下表披露截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年僱員（包括董事）所持二零零三年購股權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	於	於	於	於
				二零一二年 一月一日 尚未行使	二零一二年 一月一日 行使	二零一三年 一月一日 尚未行使	二零一三年 一月一日 行使	二零一三年 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)	–
葉黎聞	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	(11,850,000)	8,000,000
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	(24,350,000)	8,900,000
所有類別合計				53,100,000	–	53,100,000	(36,200,000)	16,900,000

36,200,000份（二零一二年：零份）購股權於年內獲行使。於年內購股權獲行使當日之加權平均股價為5.48港元（二零一二年：不適用）。

## 40. 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	合計 千港元
<b>本公司</b>					
於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 及二零一三年一月一日	15,621,560	42,177	23,917	1,336,461	17,024,115
行使購股權	193,138	(38,896)	-	-	154,242
已付股息(附註15)	-	-	-	(794,465)	(794,465)
年度溢利	-	-	-	1,725,371	1,725,371
<b>於二零一三年十二月三十一日</b>	<b>15,814,698</b>	<b>3,281</b>	<b>23,917</b>	<b>2,267,367</b>	<b>18,109,263</b>

附註：

- (a) 於二零一三年十二月三十一日，董事認為，本公司可供分派予股東之儲備為2,267,367,000港元(二零一二年：1,336,461,000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溢利1,725,371,000港元(二零一二年：虧損16,121,000港元)。

## 41. 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、不計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%折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。

## 42. 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，總代價為人民幣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。於二零一三年十二月三十一日，代價人民幣60,000,000元(相當於75,949,000港元)(二零一二年：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。



### 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

於二零一三年十一月二十六日，本集團出售於一間附屬公司的45%股權，代價為人民幣45,000,000元（相當於56,962,000港元）。非控股權益於出售日期應佔所出售附屬公司之資產淨值之賬面值為54,171,000港元。因此，本集團確認非控股權益增加54,171,000港元及本公司股東應佔權益增加2,791,000港元。在不導致失去控制權之情況下，出售該附屬公司部分權益對二零一三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45%權益之賬面值	54,171
向非控股權益收取之代價	<u>(56,962)</u>
出售時於權益內確認之變動	<u>(2,791)</u>

於二零一二年三月十九日，本集團出售一間附屬公司之49%股權，代價為人民幣14,700,000元（相當於18,148,000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，出售該附屬公司部分權益對二零一二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>

#### 44. 出售附屬公司

- (a) 於二零一三年七月三十一日，本集團訂立一項買賣協議出售其於上海保利盛冠投資有限公司（「上海保利盛冠」）之50%股權。出售已於二零一三年七月三十一日完成。
- (b) 於二零一三年十月二十八日，本集團訂立一項買賣協議出售其於廣州保睿房地產銷售代理有限公司（「廣州保睿」）之51%股權。出售已於二零一三年十一月二十二日完成。
- (c) 於二零一三年十一月十三日，本集團訂立一項買賣協議出售其於貴陽保利鐵投房地產開發有限公司及其附屬公司遵義保利置業有限公司（「貴陽保利集團」）之1%股權。出售已於二零一三年十一月二十五日完成。
- (d) 於二零一三年十二月三十一日，本集團訂立一項買賣協議出售其於從物業投資業務之華皇發展有限公司（「華皇」）之全部股權。出售已於二零一三年十二月三十一日完成。

## 44. 出售附屬公司（續）

附屬公司於出售日期之資產淨值如下：

	上海保利盛冠 千港元	廣州保睿 千港元	貴陽保利集團 千港元	華皇 千港元	合計 千港元
出售資產淨值：					
物業、廠房及設備	-	-	3,468	-	3,468
投資物業	-	-	-	1,116,456	1,116,456
遞延稅項資產	-	-	4,589	-	4,589
發展中物業	-	-	7,674,941	-	7,674,941
持作出售物業	-	-	535,221	-	535,221
應收貿易及其他賬款	589,000	503,144	298,533	6,557	1,397,234
應收一間中間控股公司款項	-	-	6,801	-	6,801
可收回稅項	-	-	83,827	-	83,827
銀行結存、存款及現金	2,495	313	1,225,372	745	1,228,925
應付貿易及其他賬款	(590,250)	(502,201)	(332,217)	(9)	(1,424,677)
預售按金	-	-	(4,220,955)	-	(4,220,955)
物業租金按金	-	-	-	(17,114)	(17,114)
應付一間中間控股公司款項	-	-	(1,356,997)	-	(1,356,997)
應付非控股股東款項	-	-	(1,337,993)	-	(1,337,993)
應付同系附屬公司款項	-	-	(531,956)	-	(531,956)
遞延稅項負債	-	-	-	(141,102)	(141,102)
銀行及其他借貸	-	-	(2,091,250)	-	(2,091,250)
	1,245	1,256	(38,616)	965,533	929,418
非控股權益	-	-	(27,735)	(386,213)	(413,948)
出售資產（負債）淨值	1,245	1,256	(66,351)	579,320	515,470
出售附屬公司權益之收益（虧損）	3	(3)	316,558	143,380	459,938
總代價	1,248	1,253	250,207	722,700	975,408
總代價支付方式：					
現金代價	625	638	-	722,700	723,963
其他應收賬款	-	-	5,787	-	5,787
於聯營公司之權益	-	615	-	-	615
於合營企業之權益	623	-	244,420	-	245,043
總代價	1,248	1,253	250,207	722,700	975,408
出售所產生之現金（流出）流入淨額：					
現金代價	625	638	-	722,700	723,963
所出售之銀行結存、存款及現金	(2,495)	(313)	(1,225,372)	(745)	(1,228,925)
	(1,870)	325	(1,225,372)	721,955	(504,962)

#### 44. 出售附屬公司（續）

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股權。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：

	<b>Profit Leader Limited及其 附屬公司</b> 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	(11)
	<hr/> 1,429
非控股權益	(71)
	<hr/> 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	18,654
	<hr/> 19,305
總代價	<hr/> 19,305
總代價支付方式：	
現金代價	19,305
	<hr/> 19,305
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	(813)
	<hr/> 18,492

## 45. 遞延稅項資產／負債

本集團於本年度及過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	合計 千港元
<b>遞延稅項資產</b>				
於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及 二零一三年一月一日	106,938	152,874	28,262	288,074
匯兌調整	2,905	5,195	805	8,905
出售附屬公司(附註44)	—	(3,443)	(1,146)	(4,589)
計入年內綜合收益表				
— 本年度	14,841	108,089	8,287	131,217
— 過往年度撥備不足	741	—	—	741
於二零一三年十二月三十一日	<b>125,425</b>	<b>262,715</b>	<b>36,208</b>	<b>424,348</b>

## 45. 遞延稅項資產／負債（續）

	物業重估				合計 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	其他 千港元	
<b>遞延稅項負債</b>					
於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	114,970	–	(15,896)	(9,427)	89,647
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	819,622	43,461	93,122	3,389	959,594
匯兌調整	20,461	1,101	2,176	86	23,824
出售附屬公司（附註44）	(141,102)	–	–	–	(141,102)
扣除自年內其他全面收入	–	7,732	–	–	7,732
扣除自（計入）年內綜合收益表	258,104	–	(14,286)	11	243,829
於二零一三年十二月三十一日	<b>957,085</b>	<b>52,294</b>	<b>81,012</b>	<b>3,486</b>	<b>1,093,877</b>

於二零一三年十二月三十一日，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333,147,000港元（二零一二年：261,931,000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，於二零一三年十二月三十一日，本集團之中國附屬公司有未動用之稅項虧損約869,760,000港元（二零一二年：687,131,000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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 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	50,784	36,636
— 設備	1,815	288
	<b>52,599</b>	36,924

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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	13,454	15,755	—	218
第二至第五年（包括首尾兩年）	29,810	14,343	—	12
五年後	16,966	17,895	—	—
	<b>60,230</b>	47,993	—	230

## 本集團作為出租人：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
辦公室及管理服務經營租約安排之收入	874,525	687,068

## 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		設備	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	283,515	297,379	21,918	20,076	379	-
第二至第五年（包括首尾兩年）	545,569	553,204	63,396	60,155	571	-
五年後	736,819	508,069	42,420	48,119	-	-
	<b>1,565,903</b>	1,358,652	<b>127,734</b>	128,350	<b>950</b>	-

就重大租約磋商議定之租賃期由一至二十年（二零一二年：一至十八年）不等。若干租賃包含或然租金部分。

## 47. 資本承擔

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 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	17,557,913	16,619,736
— 收購土地使用權	924,444	125,713
	<b>18,482,357</b>	16,745,449



## 48. 或然負債

### 本集團

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。

於二零一三年十二月三十一日，本集團就本集團若干合營企業所獲授信貸融資為數875,949,000港元（二零一二年：零港元）向若干銀行提供擔保，而合營企業已動用其中875,949,000港元（二零一二年：零港元）。

### 本公司

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）。

## 49. 資產抵押

於報告期末，抵押作為本集團所獲授信貸融資之担保之本集團資產之賬面值如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
投資物業	3,589,474	3,315,988
酒店物業	702,911	1,150,987
樓宇	184,430	258,963
預付租賃款項	291,860	386,031
發展中物業	21,367,073	22,896,952
銀行存款	667,953	962,274
持作出售物業	5,162,955	2,690,794
租賃土地	—	78,455
	<b>31,966,656</b>	<b>31,740,444</b>

## 49. 資產抵押 (續)

除上述資產抵押外，於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團已將所持有若干附屬公司之權益抵押作為本集團所獲授信貸融資之担保。附屬公司資產淨值之詳情如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資產總值	<b>17,900,503</b>	34,241,306
負債總額	<b>(16,061,610)</b>	(30,520,825)
	<b>1,838,893</b>	3,720,481

## 50. 退休福利計劃

本公司及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。

## 50. 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須供款。

於報告期末，並無因僱員退出退休福利計劃而產生可用作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85,367,000港元（二零一二年：61,560,000港元），相當於本集團年內應向該計劃支付之供款。

## 51. 關連及有關人士交易及結餘

年內，本集團與關連公司（其中部分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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
交易：		
已付或應付建築服務費用（附註i）	<b>3,999,865</b>	4,992,360
結餘：		
銀行結存及存款（附註ii）	<b>695,670</b>	1,275,301

附註：

- (i) 已付或應付保利建設開發有限公司（「保利建設」）之建築服務費用之年度上限為人民幣3,400,000,000元（按平均匯率換算相等於約4,250,000,000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其他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3,400,000,000元（按收市匯率換算相等於約4,303,797,000港元）。

## 51. 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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
交易：		
物業租金收入 (附註i)	16,718	15,444
估算利息支出 (附註41)	—	12,579
利息支出 (附註ii)	162,610	176,451
物業租賃佣金及管理費	—	2
擔保開支 (附註iii)	22,056	10,370
劇院營運開支 (附註iv)	8,750	16,444
管理費收入	1,248	1,232
已付租金開支	1,890	1,916
結餘：		
應收一間同系附屬公司款項 (附註v)	—	11,313
應付最終控股公司款項 (附註v)	438,052	427,236
應付一間中間控股公司款項 (附註v)	26,409	1,141,042
應付同系附屬公司款項 (附註v)	2,215,657	2,453,119
一間同系附屬公司貸款 (附註41)	227,848	222,222
銀行及其他借貸 (附註vi)	1,098,734	824,691

## 附註：

- (i) 有關款項指經參考市價後之已收劇院租金收入。
- (ii) 利息支出來自一間中間控股公司、同系附屬公司及最終控股公司墊付之貸款。一間同系附屬公司貸款條款的詳情載於附註51(I)(A)(b)(vi)。一間中間控股公司、同系附屬公司及最終控股公司貸款條款的詳情載於附註33(a)。

## 51. 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：(續)

- (iii) 擔保開支乃付予一間同系附屬公司、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合營企業及一間同系附屬公司。
- (v) 條款詳情載於附註33(a)。
- (vi) 為數1,098,734,000港元(二零一二年：824,691,000港元)之款項指一間同系附屬公司之貸款。結餘為無抵押、按中國基準利率105%(二零一二年：按固定利率5.6%，以及介乎中國基準利率至中國基準利率之105%)之浮動利率計息及須於兩年(二零一二年：兩年)內償還。

#### (B) 與附屬公司非控股股東之交易及結餘

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
交易：		
利息支出(附註i)	60,491	142,626
結餘：		
應收附屬公司非控股股東款項(附註i)	400,991	799,989
應付附屬公司非控股股東款項(附註i)	1,809,525	2,657,543

附註：

- (i) 條款詳情載於附註33(b)。

## 51. 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

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
交易：		
貸款予一間聯營公司帶來之利息收入 (附註i)	213	—
貸款予合營企業帶來之利息收入 (附註ii)	103,333	—
結餘：		
應收聯營公司款項 (附註i)	467,874	—
應收合營企業款項 (附註ii)	1,790,096	2,296
應付合營企業款項 (附註ii)	31,081	—

附註：

- (i) 條款詳情載於附註22。
- (ii) 條款詳情載於附註23。

## 本公司

除綜合財務報表附註33(a)及33(c)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。

## 51. 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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
短期福利	23,353	25,435
離職後福利	258	364
	<b>23,611</b>	<b>25,799</b>

董事及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。

## 52. 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分業務。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51所披露與中國保利、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。

與其他國營企業進行之重大交易／結餘如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
交易：		
貿易銷售	91,275	91,307
貿易採購	10,276	17,595
結餘：		
應收其他國營企業款項	-	614



## 52. 與其他國營企業之重大交易及結餘（續）

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。

## 53. 主要附屬公司

於二零一三年十二月三十一日，本公司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 面值應佔比率		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
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

## 53. 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		主要業務
			直接	間接	
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
湖北保利大酒店有限公司 (「湖北保利」)(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
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

## 53. 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	
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	350,000,000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
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集團有限公司	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

## 53. 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		主要業務
			直接	間接	
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
上海盈佳資產經營管理有限公司	中國	人民幣 100,000,000元	–	100%	物業發展
上海盛淞資產管理有限公司	中國	人民幣 200,000,000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
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
湖北保利建築工程有限公司	中國	人民幣 120,000,000元	–	100%	提供建築服務

## 53. 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		主要業務
			直接	間接	
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 100,000,000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
佛山市保信置業有限公司	中國	15,000,000美元	—	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
廣州保航房地產開發有限公司	中國	人民幣 30,000,000元	—	100%	物業發展
廣州東灝房地產開發有限公司	中國	人民幣 100,000,000元	—	55%	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

## 53. 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		主要業務
			直接	間接	
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
深圳市保利置地房地產開發有限公司	中國	人民幣 50,000,000元	–	70%	物業發展
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
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
貴陽保利鄺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
保利置業集團黑龍江有限公司	中國	人民幣 50,000,000元	–	100%	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

## 53. 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		主要業務
			直接	間接	
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
濟南保利城置業有限公司	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
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 50,000,000元	-	80%	物業發展
煙台利發置業有限公司	中國	人民幣 50,000,000元	-	55%	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 250,000,000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
南寧新湄公河房地產有限公司	中國	人民幣 10,000,000元	-	100%	物業發展

## 53. 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		主要業務
			直接	間接	
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
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	232,000,000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。



## 54. 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，惟於聯營公司及合營企業之權益、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貿易賬款、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，如分佔聯營公司及合營企業之業績、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。

## 54. 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	27,427,384	956,195	199,773	123,326	(81,670)	28,625,008
分部業績	4,295,983	1,325,228	(34,817)	18,719	-	5,605,113
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						3,241,498

\* 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。

## 54. 分部及全企業資料 (續)

## 資產及負債

於二零一三年十二月三十一日

	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
資產					
分部資產	82,448,608	9,064,890	1,597,067	274,383	93,384,948
於聯營公司之權益	320,001	-	-	-	320,001
於合營企業之權益	387,985	-	-	1,726	389,711
未分配企業資產					16,727,992
資產總值					110,822,652
負債					
分部負債	(32,362,022)	(471,248)	(229,654)	(38,968)	(33,101,892)
未分配企業負債					(45,118,616)
負債總額					(78,220,508)
其他資料					
資本開支	53,310	73,664	18,151	2,121	147,246
折舊	37,186	28,670	60,995	7,646	134,497
商譽減值虧損	68,847	-	-	-	68,847
發展中物業減值虧損	90,454	-	-	-	90,454
預付租賃款項攤銷	1,553	1,801	8,281	148	11,783

## 54. 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	5,780	28,619,228	28,625,008

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
資產			
分部資產賬面值	361,790	93,023,158	93,384,948
資本開支	1,384	145,862	147,246

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%。

## 54. 分部及全企業資料 (續)

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	19,675,513	706,997	202,468	130,380	(19,929)	20,695,429
<b>分部業績</b>	<b>4,287,571</b>	<b>688,311</b>	<b>(32,503)</b>	<b>16,992</b>	<b>-</b>	<b>4,960,371</b>
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。

## 54. 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
於合營企業之權益	61,476	-	-	1,668	63,144
未分配企業資產					15,970,599
資產總值					107,735,863
<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					(43,427,370)
負債總額					(77,688,509)
<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

## 54. 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	5,694	20,689,735	20,695,429

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
資產			
分部資產賬面值	336,914	91,324,510	91,661,424
資本開支	459	60,992	61,451

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%。

## 55. 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。

	截至十二月三十一日止年度				
	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	二零一三年 千港元
<b>業績</b>					
收入	7,196,898	8,514,136	14,104,913	20,695,429	<b>28,625,008</b>
除稅前溢利	1,130,287	3,185,845	5,001,371	4,581,210	<b>5,462,002</b>
所得稅開支	(314,127)	(1,049,392)	(1,778,964)	(1,538,500)	<b>(2,220,504)</b>
年度溢利	816,160	2,136,453	3,222,407	3,042,710	<b>3,241,498</b>
下列應佔：					
本公司擁有人	662,114	1,838,367	2,777,119	2,629,820	<b>2,715,626</b>
非控股權益	154,046	298,086	445,288	412,890	<b>525,872</b>
年度溢利	816,160	2,136,453	3,222,407	3,042,710	<b>3,241,498</b>
<b>於十二月三十一日</b>					
	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	二零一三年 千港元
<b>資產及負債</b>					
資產總值	38,365,170	73,861,363	95,507,232	107,735,863	<b>110,822,652</b>
負債總額	(22,226,270)	(50,031,867)	(68,335,480)	(77,688,509)	<b>(78,220,508)</b>
	16,138,900	23,829,496	27,171,752	30,047,354	<b>32,602,144</b>
本公司擁有人應佔股權	14,619,950	22,010,167	24,670,940	27,072,586	<b>29,617,047</b>
非控股權益	1,518,950	1,819,329	2,500,812	2,974,768	<b>2,985,097</b>
	16,138,900	23,829,496	27,171,752	30,047,354	<b>32,602,144</b>



## 183 持有作投資物業概要

於二零一三年十二月三十一日

本集團於二零一三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
<i>投資物業：</i>			
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 3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層部分、 1層部分、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%

地點	契約期限	用途	集團權益
投資物業：(續)			
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、12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%

## 185 持有作投資物業概要

於二零一三年十二月三十一日

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 東吳大道特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%
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%

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 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%
中華人民共和國 貴州省貴陽市 烏當區 貴陽保利公園2010之 一個商業單位	持有土地使用權至 二零五一年 三月十五日	商業	100%
中華人民共和國 湖北省 武漢市武昌區 武昌民主路790號 武漢保利廣場 多個辦公室單位	持有土地使用權至 二零四九年 八月十九日	商業	100%
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 一個商業單位	持有土地使用權至 二零七八年 五月二十一日	商業	80%

## 187 持有作發展物業概要

於二零一三年十二月三十一日

本集團於二零一三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／		集團權益
			建築面積	用途	
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	二零一七年三月	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	二零一四年十二月 (第四期)	210,000平方米／ 54,000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	二零一四年七月 (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	二零一五年十二月	482,000平方米／ 1,053,000平方米	住宅	66.5%
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	二零一七年十二月	465,000平方米／ 517,000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	二零一七年十二月	567,000平方米／ 650,000平方米	住宅	58%

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 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	二零一四年十月	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	二零一六年十二月	358,000平方米／ 493,000平方米	商業／ 住宅	80%
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	二零一五年十一月 (第三期)	95,000平方米／ 434,000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	二零一七年六月	390,000平方米／ 619,000平方米	商業／ 住宅	66.5%
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	二零一六年五月	74,000平方米／ 378,000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	二零一四年十二月 (第二期)	169,000平方米／ 895,000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	二零一六年十二月	1,118,000平方米／ 1,984,000平方米	商業／住宅	100%

## 189 持有作發展物業概要

於二零一三年十二月三十一日

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 歷城區 祝舜路 南側之一塊土地	建造中	二零一七年十二月	142,000平方米／ 434,000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	二零一五年六月	70,000平方米／ 359,000平方米	住宅	70%
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	二零一八年六月	365,000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	二零一八年六月	369,000平方米／ 1,055,000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	二零一六年十二月	293,000平方米／ 360,000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	二零一五年六月 (第一期)	66,000平方米／ 183,000平方米	商業／住宅	100%

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 兩塊名為A04-1及A04-2之土地	建造中	二零一四年十月 (第二期)	73,000平方米／ 181,000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	二零一四年四月 (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	二零一四年九月 (第二期)	164,000平方米／ 526,000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	二零一四年十二月 (第二期)	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	二零一四年十一月 (第二期)	201,000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	二零一四年十月 (第二期)	149,000平方米／ 478,000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	二零一五年四月 (第一期)	332,000平方米／ 1,494,000平方米	商業／住宅	68%



## 191 持有作發展物業概要

於二零一三年十二月三十一日

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	二零一六年九月 (第二期)	86,000平方米／ 168,000平方米	商業／住宅	55%
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	二零一五年十二月 (第一期)	161,000平方米／ 519,000平方米	住宅	70%
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 兩塊土地	建造中	二零一六年十月	39,000平方米／ 217,000平方米	商業／住宅	85%

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	二零一五年十二月 (第一期)	112,000平方米／ 421,000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	二零一四年十月	43,000平方米／ 361,000平方米	住宅	90%
中華人民共和國 深圳市 龍華新區龍觀東路及清龍路 交界之兩塊土地	建造中	二零一六年九月	40,000平方米／ 138,000平方米	商業／住宅	70%
中華人民共和國 貴州省貴陽市 南明區花溪大道東側 之兩塊土地	建造中	二零一八年十二月	186,000平方米／ 929,000平方米	商業／住宅	51%
中華人民共和國 黑龍江省哈爾濱市 道里區群力新區群力大第五道 與三環交界處 之一塊土地	規劃中	二零一六年十月	65,000平方米／ 190,000平方米	住宅	100%
中華人民共和國 山東省煙台市 芝罘區青年路西、規劃路東 之一塊土地	建造中	二零一六年四月	71,000平方米／ 147,000平方米	住宅	55%

## 193 持有作發展物業概要

於二零一三年十二月三十一日

地點	完工狀況	預計完工日期	佔地面積／		集團權益
			建築面積	用途	
持有作發展物業：(續)					
中華人民共和國 廣東省廣州市 荔灣區東漵村 之一塊土地	規劃中	二零一五年五月 (第一期)	127,000平方米／ 641,000平方米	商業／住宅	55%
中華人民共和國 廣東省廣州市 花都區九潭路 之一塊土地	規劃中	二零一六年五月	33,000平方米／ 151,000平方米	住宅	100%

本集團於二零一三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
<i>持有作銷售物業：</i>			
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%
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、商業單位及停車位	128,859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 多個停車位	不適用	住宅	100%

## 195 持有作銷售物業概要

於二零一三年十二月三十一日

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	17,583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	22,773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	3,751平方米	商業／住宅	80%
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	30,029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、公寓單位及停車位	1,230平方米	住宅	100%

地點	建築面積	用途	集團權益
<i>持有作銷售物業：(續)</i>			
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 多個商業單位及停車位	6,703平方米	商業	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	11,267平方米	商業／住宅	100%
中華人民共和國 上海浦東新區 東方路18號上海保利廣場之 多個商業單位、辦公室單位及停車位	1,069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 多個住宅單位及停車位	8,068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	837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 多個停車位	不適用	住宅	100%

## 197 持有作銷售物業概要

於二零一三年十二月三十一日

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 唐鎮唐安路 上海保利御樽苑之 多個住宅單位	93,820平方米	住宅	50.1%
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	79,694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	97,967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、商業單位及停車位	132,181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	12,573平方米	商業／住宅	100%

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	42,449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	385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	38,673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	17,463平方米	商業／住宅	100%
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、商業單位及停車位	36,501平方米	商業／住宅	100%



## 199 持有作銷售物業概要

於二零一三年十二月三十一日

地點	建築面積	用途	集團權益
<i>持有作銷售物業：(續)</i>			
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、商業單位及停車位	2,916平方米	住宅／商業	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	16,318平方米	商業／住宅	100%
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、商業單位及停車位	18,215平方米	住宅	66.5%
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	160,450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	29,271平方米	商業／住宅	51%

地點	建築面積	用途	集團權益
<i>持有作銷售物業：(續)</i>			
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	35,184平方米	商業／住宅	70%
中華人民共和國 廣西省南寧市 江南區五一西路 南寧保利城之 多個住宅及商業單位	154,201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 濟南保利海德公館之 多個住宅單位	151,125平方米	住宅	100%
中華人民共和國 山東省威海市 環翠區戚家莊挖山北 威海保利凱旋公館之 多個別墅、住宅及商業單位	15,246平方米	商業／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 煙台保利香榭里公館之 多個住宅及商業單位	17,438平方米	商業／住宅	100%

## 201 持有作銷售物業概要

於二零一三年十二月三十一日

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 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 蘇州保利觀湖國際之 多個住宅單位及停車位	9,091平方米	住宅	100%
中華人民共和國 上海 嘉定區嘉定新城 上海保利天鵝語苑之 多個住宅單位、商業單位及停車位	18,441平方米	商業／住宅	100%
中華人民共和國 上海 嘉定區南翔鎮 上海保利翔和雅苑之 多個住宅單位及商業單位	188,156平方米	商業／住宅	100%
中華人民共和國 浙江省 德清縣 德清保利原鄉之 多個住宅單位、商業單位及停車位	14,406平方米	商業／住宅	100%
中華人民共和國 湖北省 武漢市洪山區 武漢保利藍海郡之 多個住宅單位及商業單位	59,240平方米	商業／住宅	100%

地點	建築面積	用途	集團權益
<i>持有作銷售物業：(續)</i>			
中華人民共和國 廣東省 佛山市禪城區 佛山保利天璽花園之 多個住宅單位、商業單位及停車位	68,475平方米	商業／住宅	100%
中華人民共和國 廣東省 廣州市花都區 廣州保利高爾夫郡之 多個住宅單位、商業單位及停車位	16,512平方米	商業／住宅	51%
中華人民共和國 廣東省 廣州市花都區 廣州保利花城之 多個住宅單位、商業單位及停車位	13,886平方米	商業／住宅	100%
中華人民共和國 雲南省 昆明市安寧縣 昆明保利寧湖壹號之 多個住宅單位、商業單位及停車位	51,517平方米	商業／住宅	100%
中華人民共和國 寧波市 保利城之 多個住宅單位、商業單位及停車位	20,162平方米	商業／住宅	100%