

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



Poly Property Group Co., Limited
保利置業集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：119)

截至二零一七年十二月三十一日止年度之業績公佈

業績

保利置業集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)謹此呈列本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及香港立信德豪會計師事務所有限公司出具的獨立核數師報告如下：

獨立核數師報告

致保利置業集團有限公司列位股東

(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本核數師行(「本行」)已完成審核刊於第9至第120頁保利置業集團有限公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此等綜合財務報表包括於二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流動表，以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

本行認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於二零一七年十二月三十一日之綜合財務狀況及截至該日止年度之綜合財務表現和綜合現金流量，已按照香港公司條例妥為編製。

意見基準

本行已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。本行根據該等準則的責任詳述於報告「核數師審核綜合財務報表之責任」一節。根據香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」(「守則」)，本行獨立於 貴集團，已依照該守則履行其他道德責任。本行認為所獲審核證據可為本行的意見提供充分適合的依據。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據本行的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在本行審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。本行不會對這些事項提供單獨的意見。

(i) 銷售物業之收入確認

截至二零一七年十二月三十一日止年度，貴集團物業銷售確認之收入為29,862,706,000港元。

收入為貴集團重要績效指標之一，存在記入錯誤期間或遭到操控的固有風險。

當物業所有權之大部分風險及回報轉移至買方時方會確認物業銷售為收入。轉移時間取決於銷售合約安排及相關司法權區法律，亦可能涉及管理層判斷。

請參閱綜合財務報表附註8及第42頁之會計政策。

本行的回覆：

本行的程序涉及抽查物業銷售收入交易，具體包括：

- 獲取轉移所有權大部分風險及回報的證據(包括(如相關)竣工證明書、佔用許可證及驗收函)；
- 細閱已簽署買賣合約了解合約安排；
- 對賬賬簿金額，核對已簽署買賣合約的相應條款；及
- 核對銀行結單的定金、尾款或按揭收據。

(ii) 投資物業估值

管理層估計 貴集團於二零一七年十二月三十一日的投資物業公平值為10,904,879,000港元，截至二零一七年十二月三十一日止年度的重估收益66,329,000港元計入綜合損益表。

公平值估計需依賴管理層作出若干重大判斷的關鍵假設及不可觀察輸入數據，包括資本化率及可比較物業市場交易價。

該等假設發生有利或不利變動會導致 貴集團的投資物業公平值變動，亦須相應調整綜合損益表確認的損益。因此，該等假設及不可觀察輸入數據對財務表現有重大影響。

請參閱綜合財務報表附註16及第32頁之會計政策。

本行的回覆：

本行有關管理層估值投資物業的程序包括：

- 評估獨立外聘估值師的資質、能力和客觀性；
- 查閱外部估值報告，與外聘估值師討論估值結果。本行評估及斟酌所用估值方法及重大假設是否恰當(包括可比較物業市場交易價及資本化率)，對比衡量該等假設與相關市場證據(包括物業銷售實例及其他外部數據)；及
- 抽查作為輔助證據的輸入數據準確及關連與否。

重大輸入數據已於附註16妥善披露。

(iii) 發展中及持作出售物業減值

貴集團於二零一七年十二月三十一日的發展中及持作出售物業賬面淨值為75,239,834,000港元。截至二零一七年十二月三十一日止年度並無確認減值虧損。

貴集團發展中及持作出售物業的可變現淨值估計需依賴管理層作出若干重大判斷的關鍵假設，包括當前項目進度、承包商施工進度、估計竣工成本、擬定用途及管理層對未來物業市場的估計。

該等假設發生有利或不利變動會導致 貴集團發展中及持作出售物業的可變現淨值變動，亦須相應調整綜合損益表確認的減值。因此，該等假設對財務表現有重大影響。

請參閱綜合財務報表附註24及第33頁和34頁之會計政策。

本行的回覆：

本行有關管理層評估發展中物業及持作出售物業之可變現淨值的程序包括：

- 評估所用估值方法；
- 基於本行對 貴集團業務及房地產行業的了解檢驗關鍵假設合理與否，具體包括未來市場價值、估計完成成本、預期用途以及當前市場環境；及
- 抽樣校對作為輔助憑證的數據，例如經核准項目預算及市場可比較物業的最近交易價格，並考慮其合理與否。

本行亦審閱房地產行業報告等現有獨立公開資料識別潛在減值觸發事件，評估本行認為減值風險較高物業的可收回金額。倘市場環境或估計完成成本大幅變化，本行會向管理層核實有否顯示發生減值。

年報的其他資料

董事對其他資料負有責任。其他資料包括 貴公司年報所載資料，但不包括綜合財務報表及本行就此發出的核數師報告。

本行對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，本行亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

就審核綜合財務報表而言，本行的責任是細閱其他資料，判斷有否與綜合財務報表或本行在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或疑似存在重大失實陳述。倘若本行基於已完成的工作認為其他資料有重大失實陳述，則須報告該事實。本行就此並無任何事項須報告。

董事對綜合財務報表承擔的責任

董事須負責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公允的綜合財務報表，並落實其認為編製綜合財務報表所必要之內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大失實陳述。

編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項(如適用)。除非董事有意將 貴集團清盤或令其停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則董事須採用以持續經營為基礎的會計法。

董事亦負責監督 貴集團的財務報告流程。審核委員會則須協助董事履行該職責。

核數師審核綜合財務報表之責任

本行的目標是合理確定綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大失實陳述，並發出包含本行意見的核數師報告。本行按照香港公司條例第405條僅向整體股東報告，除此以外，本報告別無其他用途。本行不會就本報告內容對任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證屬高層次的保證，但不能保證根據香港審計準則進行的審核總能發現既有重大失實陳述。失實陳述可能源於欺詐或錯誤，倘個別或整體在合理預期情況下會影響使用者根據綜合財務報表作出的經濟決定，則視為重大失實陳述。

本行根據香港審計準則進行審核的工作內容包括運用專業判斷，在整個審核過程中保持專業懷疑態度。本行亦：

- 識別及評估綜合財務報表因欺詐或錯誤所致重大失實陳述風險，因應該等風險設計及執行審核程序，獲得充足及適當的審核憑證為本行的意見提供基礎。欺詐可能涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制，未能發現由此所致重大失實陳述的風險比未能發現錯誤所致重大失實陳述的風險更高。
- 了解與審核有關的內部控制，以設計恰當的審核程序，但並非旨在對 貴集團內部控制有效與否發表意見。
- 評估所用會計政策是否恰當，以及董事的會計估算和相關披露是否合理。
- 總結董事採用以持續經營為基礎的會計法是否恰當，並根據已獲取的審核憑證，總結有否嚴重挑戰 貴集團持續經營能力的事件或情況等重大不確定因素。倘若本行認為有重大不確定因素，則須在核數師報告中提請注意綜合財務報表內相關資料披露，而倘若相關披露不足，則須修訂本行的意見。本行的結論基於截至核數師報告日期所獲得的審核憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不再具有持續經營能力。
- 評估綜合財務報表的整體列報、架構和內容(包括披露資料)，以及綜合財務報表有否公平反映及列報相關交易及事項。
- 就 貴集團旗下各實體或業務活動的財務資料獲得充足適當的審核憑證，以就綜合財務報表發表意見。本行負責指導、監督及執行 貴集團的審核工作，且對所出具審核意見承擔全部責任。

本行與審核委員會交流審核工作的計劃範圍和時間、審核過程中的主要發現(包括內部控制的重大缺失)及其他事項。

本行亦向審核委員會作出聲明，確認本行已遵守有關獨立性的操守要求，並與審核委員會交流所有合理認為可能影響核數師獨立性的關係和其他事宜以及相關保障措施(如適用)。

本行與董事溝通後確定本期綜合財務報表審核工作的最重要事項，即關鍵審核事項。除非法律或法規不容許公開披露此等事項或在極罕有的情況下，本行認為披露此等事項可合理預期的不良後果將超過公眾知悉此等事項的利益而不應在報告中予以披露，否則本行會在核數師報告中描述此等事項。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

游淑婉

執業證書編號P06095

香港

二零一八年三月二十一日

綜合損益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入	8	31,703,042	30,580,326
銷售成本		<u>(25,162,217)</u>	<u>(25,582,484)</u>
毛利		6,540,825	4,997,842
投資物業之公平值 增加	16	66,329	116
其他收益淨額	9	994,129	157,148
銷售開支		(1,009,851)	(688,183)
行政開支		(1,405,405)	(1,404,984)
出售一間附屬公司權益之收益	53	—	644,158
增購一間附屬公司之收益	52	848,352	—
發展中及持作出售物業之減值虧損		—	(86,207)
其他營運開支		(371,317)	(430,176)
融資成本	10	(961,878)	(910,434)
分佔聯營公司業績		(10,083)	(15,530)
分佔合營企業業績		<u>198,088</u>	<u>(30,529)</u>
除所得稅開支前溢利	13	4,889,189	2,233,221
所得稅開支	14	<u>(2,322,549)</u>	<u>(2,012,049)</u>
年內溢利		<u><u>2,566,640</u></u>	<u><u>221,172</u></u>
下列應佔：			
本公司擁有人		2,462,061	80,745
永久資本工具持有人	39	—	72,325
非控股權益		<u>104,579</u>	<u>68,102</u>
		<u><u>2,566,640</u></u>	<u><u>221,172</u></u>
每股盈利(以港仙列示)	15		
— 基本		<u><u>67.24</u></u>	<u><u>2.21</u></u>
— 攤薄		<u><u>67.24</u></u>	<u><u>2.21</u></u>

綜合全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年內溢利		<u>2,566,640</u>	<u>221,172</u>
其他全面收入			
其後可能重新分類至損益的項目：			
海外業務之財務報表換算產生之匯兌差額		1,354,507	(1,285,505)
可供出售投資之公平值變動		<u>14,895</u>	<u>(7,289)</u>
		1,369,402	(1,292,794)
不會重新分類至損益的項目：			
物業重估盈餘(虧絀)		<u>44,548</u>	<u>(71,323)</u>
稅務影響前之其他全面收益		1,413,950	(1,364,117)
物業重估產生之遞延稅項負債		<u>(11,137)</u>	<u>17,831</u>
年內其他全面收益，扣除稅項		<u>1,402,813</u>	<u>(1,346,286)</u>
年內全面收益總額		<u><u>3,969,453</u></u>	<u><u>(1,125,114)</u></u>
下列應佔：			
本公司擁有人		3,530,535	(863,300)
永久資本工具持有人		—	1,741
非控股權益		<u>438,918</u>	<u>(263,555)</u>
		<u><u>3,969,453</u></u>	<u><u>(1,125,114)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非流動資產			
投資物業	16	10,904,879	10,406,785
物業、廠房及設備	17	1,890,842	2,016,012
預付租賃款項 — 非流動部分	18	325,385	316,243
商譽	19	—	—
於聯營公司之權益	20	298,155	246,317
於合營企業之權益	21	3,956,952	2,309,944
可供出售投資	28	325,839	310,877
應收貸款	27(a)	112,583	—
收購土地使用權已付按金	22	1,643,905	1,551,551
收購附屬公司已付按金	23	238,095	2,471,910
遞延稅項資產	41	319,150	303,786
非流動資產總額		<u>20,015,785</u>	<u>19,933,425</u>
流動資產			
發展中物業	24	53,631,353	52,859,911
持作出售物業	24	21,608,481	20,904,988
其他存貨	25	54,057	137,808
應收貿易及其他賬款	26	4,776,797	4,677,407
預付租賃款項 — 流動部分	18	10,175	10,397
應收短期貸款	27(b)	—	—
應收聯營公司款項	20	757,418	37,078
應收合營企業款項	21	4,141,267	2,938,059
應收附屬公司非控股股東款項	32	939,600	542,767
可收回稅項		1,592,664	1,664,408
已抵押銀行存款	33(a)	329,237	785,305
銀行結存、存款及現金	33(a)	20,921,650	17,581,484
流動資產總額		<u>108,762,699</u>	<u>102,139,612</u>

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
流動負債			
應付貿易及其他賬款	34	15,552,504	13,953,062
預售按金		25,906,757	25,723,676
物業租金按金		126,151	126,120
應付合營企業款項	21	2,258,285	672,749
應付最終控股公司款項	29	411,592	388,469
應付一間中間控股公司款項	30	21,034	509,304
應付同系附屬公司款項	31	587,869	825,110
應付附屬公司非控股股東款項	32	2,529,004	2,161,076
應付稅項		2,009,346	1,543,986
應付票據	36	3,900,000	—
銀行及其他借貸 — 一年內到期	35	15,835,437	13,398,644
		69,137,979	59,302,196
流動負債總額		69,137,979	59,302,196
流動資產淨值		39,624,720	42,837,416
總資產減流動負債		59,640,505	62,770,841
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	37	17,685,677	17,685,677
儲備		10,610,687	7,011,038
本公司擁有人應佔股權		28,296,364	24,696,715
永久資本工具	39	—	—
非控股權益		2,520,217	2,285,344
股權總額		30,816,581	26,982,059

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非流動負債			
銀行及其他借貸			
— 一年後到期	35	27,089,799	30,325,635
應付票據	36	—	3,900,000
一間同系附屬公司貸款	40	214,286	202,247
遞延稅項負債	41	1,519,839	1,360,900
		<u>28,823,924</u>	<u>35,788,782</u>
非流動負債總額		<u>59,640,505</u>	<u>62,770,841</u>

綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											永久資本 工具	非控股 權益	合計
	股本	酒店物業 重估儲備	匯兌換算 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				
				(i)		(ii)		(iii)						
	附註	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			
於二零一六年一月一日的結餘	17,685,677	144,873	557,656	1,333,505	(36,360)	306,899	22,054	(285,195)	5,830,906	25,560,015	1,227,472	2,638,461	29,425,948	
年內全面收益總額	—	(41,068)	(895,688)	—	(7,289)	—	—	—	80,745	(863,300)	1,741	(263,555)	(1,125,114)	
轉撥	—	—	—	4,164	—	—	—	—	(4,164)	—	—	—	—	
已付一間附屬公司非控股股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(169,011)	(169,011)	
非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	72,942	72,942	
收購一間附屬公司	52	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6,507	6,507	
分派予永久資本工具持有人	39	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(105,617)	—	(105,617)	
贖回永久資本工具	39	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,123,596)	—	(1,123,596)	
於二零一六年十二月三十一日的結餘	17,685,677	103,805	(338,032)	1,337,669	(43,649)	306,899	22,054	(285,195)	5,907,487	24,696,715	—	2,285,344	26,982,059	

	本公司擁有人應佔													
	股本	酒店物業 重估儲備	匯兌換算 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	永久資本 工具	非控股 權益	合計	
				(i)		(ii)		(iii)						
	附註	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	
於二零一七年一月一日的結餘		17,685,677	103,805	(338,032)	1,337,669	(43,649)	306,899	22,054	(285,195)	5,907,487	24,696,715	—	2,285,344	26,982,059
年內全面收益總額		—	24,080	1,029,499	—	14,895	—	—	—	2,462,061	3,530,535	—	438,918	3,969,453
轉撥		—	—	—	55,676	—	—	—	—	(55,676)	—	—	—	—
已付一間附屬公司非控股股東的股息		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(59,814)	(59,814)
非控股股東出資		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7,935	7,935
收購附屬公司	52	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	37,012	37,012
出售一間附屬公司部分權益 而無失去控制權		—	—	—	—	—	—	—	179	—	179	—	(179)	—
增購附屬公司權益		—	—	—	—	—	—	—	68,935	—	68,935	—	(188,999)	(120,064)
於二零一七年十二月三十一日的結餘		17,685,677	127,885	691,467	1,393,345	(28,754)	306,899	22,054	(216,081)	8,313,872	28,296,364	—	2,520,217	30,816,581

附註：

- (i) 法定儲備乃中華人民共和國(「中國」)相關法例所規定且適用於本集團之中國附屬公司的儲備。
- (ii) 於二零一七年十二月三十一日，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(二零一六年：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(二零一六年：62,678,000港元)。
- (iii) 其他儲備指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或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。

綜合現金流動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
來自經營活動的現金流動			
除所得稅開支前溢利		4,889,189	2,233,221
就以下項目作出調整：			
銀行利息收入	9	(139,128)	(130,310)
貸款予合營企業帶來之利息收入	9	(186,774)	(176,721)
貸款予一間聯營公司帶來之利息收入	9	(6,844)	(8,299)
貸款予非控股權益帶來之利息收入	9	(17,170)	—
股息收入	9	(6,323)	(57,512)
攤銷預付租賃款項		10,160	10,636
物業、廠房及設備折舊	17	124,950	127,905
融資成本	10	961,878	910,434
商譽之減值虧損	19	—	281,331
應收其他賬款之減值虧損		—	86,458
發展中及持作出售物業之減值虧損	24	—	86,207
物業、廠房及設備之減值虧損	17	—	783
投資物業之公平值增加	16	(66,329)	(116)
出售投資物業之(收益)／虧損		(5,326)	10,245
出售物業、廠房及設備之虧損		10,343	4,333
出售一間附屬公司權益之收益	53	—	(644,158)
解散附屬公司之虧損		—	110
增購一間附屬公司之收益	52	(848,352)	—
分階段收購中重新計量一間聯營公司至收購日期之公平值之收益		—	(21,256)
撥回過往就其他應收賬款已確認之減值虧損	9	—	(3,250)
分佔聯營公司業績		10,083	15,530
分佔合營企業業績		(198,088)	30,529

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
營運資金變動前經營溢利		4,532,269	2,756,100
收購土地使用權的已付按金增加	22	—	(1,424,584)
發展中及持作出售物業減少		7,207,901	11,513,332
其他存貨減少		91,954	795
應收貿易及其他賬款減少／(增加)		308,016	(1,094,117)
應付貿易及其他賬款增加／(減少)		1,002,684	(2,599,212)
預售按金(減少)／增加		(1,348,090)	1,570,772
物業租賃按金(減少)／增加		(6,979)	13,810
經營所得現金		11,787,755	10,736,896
已付中國所得稅		(1,729,836)	(2,156,354)
已付利息		(2,675,004)	(3,498,183)
經營活動所得現金淨額		7,382,915	5,082,359
來自投資活動的現金流動			
購買物業、廠房及設備	17	(32,309)	(39,261)
購買投資物業	16	(2,018)	(737)
於合營企業之投資		(63,823)	(712,689)
收購附屬公司，扣除已收購現金	52	(2,015,407)	374,523
增購附屬公司權益		(120,064)	—
收購一間聯營公司	20	(47,618)	—
出售一間附屬公司所產生之現金流入淨額	53	—	11,411
解散附屬公司所產生之現金流出淨額		—	(110)
應收貸款增加		(112,583)	—
已抵押銀行存款減少／(增加)		456,068	(344,868)
已收銀行利息收入		139,128	130,310
貸款予合營企業帶來之已收利息收入		186,774	176,721
貸款予一間聯營公司帶來已收之利息收入		6,844	8,299
附屬公司非控股股東帶來已收之利息收入		17,170	—
已收證券投資股息收入		6,323	5,162

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
附註		
已收一間合營企業股息	31,407	370
(墊款予合營企業)／合營企業還款	(1,028,416)	1,040,824
(墊款予附屬公司非控股股東)／		
附屬公司非控股股東還款	(367,423)	196,634
(墊款予聯營公司)／聯營公司還款	(718,134)	274,028
出售投資物業所得款項	20,069	55,094
購買可供出售投資支付款項	—	(154,787)
收購附屬公司已付按金	—	(2,247,191)
	<u> </u>	<u> </u>
投資活動所用現金淨額	<u>(3,644,012)</u>	<u>(1,226,267)</u>
來自融資活動的現金流量		
新增借貸	17,130,554	26,310,544
借貸還款	(20,090,456)	(29,583,432)
贖回永久資本工具	39	(1,123,596)
分派予永久資本工具持有人	39	(105,617)
附屬公司非控股股東出資	7,935	72,942
同系附屬公司墊款／(還款予同系附屬公司)	577	(34,667)
附屬公司非控股股東墊款／		
(還款予附屬公司非控股股東)	163,778	(668,771)
還款予最終控股公司	(12,719)	—
(還款予一間中間控股公司)／		
一間中間控股公司墊款	(518,586)	480,864
最終控股公司墊款	—	352,257
合營企業墊款	1,545,491	660,998
已付附屬公司非控股股東的股息	(59,814)	(169,011)
	<u> </u>	<u> </u>

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
附註		
融資活動所用現金淨額	<u>(1,833,240)</u>	<u>(3,807,489)</u>
現金及等同現金增加淨額	1,905,663	48,603
年初之現金及等同現金	17,581,484	17,908,117
匯率變動對現金及等同現金之影響	<u>1,434,503</u>	<u>(375,236)</u>
年終之現金及等同現金	<u>20,921,650</u>	<u>17,581,484</u>
指銀行結存、存款及現金	<u>20,921,650</u>	<u>17,581,484</u>

綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

保利置業集團有限公司(「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。

本公司為投資控股公司，其附屬公司(統稱「本集團」)從事物業發展、物業投資及管理、酒店營運及其相關服務、製造和銷售數碼光碟及其他項目。主要附屬公司之主要業務載於附註50。

董事認為本公司之直接控股公司為保利(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。最終控股公司為中國保利集團有限公司(「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。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。

有關須根據第622章香港公司條例(「公司條例」)第436條披露的該等法定財務報表的詳情如下：

本公司將根據公司條例第662(3)條及附表6第3部分的規定將截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務報表遞交公司註冊處處長。

本公司核數師已就該等財務報表作出報告。核數師報告無保留意見，並無載有核數師在不就該等報告作保留的情況下以強調的方式促請有關人士注意的任何事項，亦不包含根據公司條例第406(2)條、第407(2)或(3)條作出的陳述。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 二零一七年一月一日起生效

香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第12號(修訂本)	就未實現虧損確認遞延稅項資產
二零一四年至二零一六年週期的 香港財務報告準則年度改進	香港財務報告準則第12號(修訂本)，於其他實體 的權益披露

香港會計準則第7號(修訂本) — 披露計劃

有關修訂提出一項額外披露，將使財務報表使用者能夠評價融資活動產生的負債變動。

採納該等修訂本導致現金流動表附註33(b)呈列額外的披露資料。

香港會計準則第12號(修訂本) — 就未實現虧損確認遞延稅項資產

該修訂本有關確認遞延稅項資產及澄清若干必要考慮，包括如何入賬與以公平值計量的債務工具相關的遞延稅項資產。

由於澄清後的處理方式與本集團先前確認遞延稅項資產的方式一致，採納此等修訂對本財務報表並無影響。

二零一四年至二零一六年週期的香港財務報告準則年度改進 — 香港財務報告準則第12號(修訂本)，於其他實體的權益披露

根據年度改進過程頒佈的該等修訂本對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切的修改。其中包括對香港財務報告準則第12號，於其他實體的權益披露的修訂本，該修訂本釐清香港財務報告準則第12號的披露規定(披露財務資料概要除外)，亦適用於實體根據香港財務報告準則第5號，持作銷售的非流動資產及已終止經營業務分類為持作銷售或已終止經營業務的其他實體權益。

由於後者的處理方式與本集團先前處理披露有關其他實體權益(根據香港財務報告準則第5號分類為持作出售或已終止經營業務)一致，故採納香港財務報告準則第12號的修訂本對財務報表並無影響。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

下列已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則可能與本集團的財務報表有關，而本集團並無提早應用。本集團目前擬於生效日期應用該等變動。

二零一四年至二零一六年週期的香港財務報告準則年度改進	香港財務報告準則第1號(修訂本)，首次採納香港財務報告準則 ¹
二零一四年至二零一六年週期的香港財務報告準則年度改進	香港會計準則第28號(修訂本)，於聯營公司及合營企業的投資 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂本)	股份付款交易的分類及計量 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約收入 ¹
香港財務報告準則第15號(修訂本)	來自客戶合約收入(香港財務報告準則第15號之澄清) ¹
香港會計準則第40號(修訂本)	轉撥投資物業 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外匯交易及預付代價 ¹
香港財務報告準則第9號(修訂本)	附帶負補償的預付款項 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³

¹ 二零一八年一月一日或之後開始的年度生效

² 二零一九年一月一日或之後開始的年度生效

³ 該等修訂本原訂於二零一六年一月一日或之後開始的期間生效。生效日期現已延遲／刪除。有關修訂繼續獲允許提前應用。

二零一四年至二零一六年週期的香港財務報告準則年度改進 — 香港財務報告準則第1號(修訂本)，首次採納香港財務報告準則

根據年度改進過程頒佈的該等修訂本對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切的修改。其中包括對香港財務報告準則第1號，首次採納香港財務報告準則的修訂本，該修訂本刪去與已結束因而不再適用會計期間有關的過渡條文豁免。

二零一四年至二零一六年週期的香港財務報告準則年度改進 — 香港會計準則第28號(修訂本)，於聯營公司及合營企業的投資

根據年度改進過程頒佈的該等修訂本對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切的修改。其中包括對香港會計準則第28號，於聯營公司及合營企業的投資的修訂本，該修訂本澄清風險資本機構可選擇按公平值計量聯營公司或合營企業時，可對每間聯營公司或合營企業分別作出有關選擇。

香港財務報告準則第2號(修訂本) — 股份付款交易的分類及計量

有關修訂訂明歸屬及非歸屬條件對現金結算股份付款計量的影響；因預扣稅責任具有淨額結算特徵的股份付款交易；以及使交易類別由現金結算變更為權益結算股份付款條款及條件的修訂的會計處理規定。

香港財務報告準則第9號 — 金融工具

香港財務報告準則第9號引進有關金融資產分類及計量之新要求。按其目的為收取合約現金流之業務模式持有之債務工具(業務模式測試)以及具產生現金流之合約條款且僅為支付本金及未償還本金利息之債務工具(合約現金流特徵測試)，一般按攤銷成本計量。倘該實體業務模式之目的為持有及收取合約現金流以及出售金融資產，則符合合約現金流特徵測試之債務工具按公平值變動計入其他全面收入(「FVTOCI」)計量。實體可於初步確認時作出不可撤銷之選擇，以按FVTOCI計量並非持作買賣之股本工具。所有其他債務及股本工具按公平值計入損益。

香港財務報告準則第9號就並非按公平值計入損益之所有金融工具納入新的預期虧損減值模式(取代了香港會計準則第39號之已產生虧損模式)以及新的一般對沖會計規定，以讓實體於財務報表內更好地反映其風險管理活動。

香港財務報告準則第9號貫徹香港會計準則第39號有關金融負債確認、分類及計量之規定，惟按公平值計入損益之金融負債除外，除非會導致或擴大會計錯配，該負債之信貸風險變動引起之公平值變動金額於其他全面收入確認。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號終止確認金融資產及金融負債之規定。

香港財務報告準則第15號 — 來自客戶合約收入

該新訂準則設立單一收入確認框架。該框架的核心原則為實體須確認收入，以說明實體按其預期有權就交換所承諾貨物及服務而收取之代價相同之金額向客戶轉讓該等貨物或服務。香港財務報告準則第15號用以替代現有的收入確認指引，包括香港會計準則第18號收入、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號規定須應用五步驟法確認收入：

- 步驟1：識別客戶合約
- 步驟2：識別合約的履行責任
- 步驟3：釐定交易價格
- 步驟4：分配交易價格至各項履行責任
- 步驟5：於各項履行責任達成後確認收入

就根據香港財務報告準則採取的現時方法可能有所改變的個別收入而言，香港財務報告準則第15號載有有關詳細指引。該準則亦明顯加強有關收入的定性及定量披露。

香港財務報告準則第15號(修訂本) — 來自客戶合約收入(香港財務報告準則第15號之澄清)

香港財務報告準則第15號之修訂包括澄清識別履約責任、應用主體對代理、知識產權牌照及轉移規定。

香港會計準則第40號(修訂本)，投資物業 — 轉撥投資物業

該修訂本澄清投資物業的轉入及轉出都必須存在用途改變，並就釐定用途有否改變提供指引。澄清述明，倘物業符合或不再符合投資物業之定義及有證據證明用途改變，則出現用途改變。

該修訂本亦將該準則中的證據清單重新定性為非詳盡清單，因此，其他形式的證據亦可證明轉撥。

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號 — 外匯交易及預付代價

該等詮釋就為釐定用於涉及以外幣支付或收取預付代價的交易的匯率而釐定交易日期，以及確認非貨幣資產或非貨幣負債提供指引。該等詮釋指明，釐定首次確認相關資產、開支或收益(或當中部分)所使用之匯率之交易日期為實體首次確認支付或收取預付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債之日。

香港財務報告準則第9號(修訂本) — 附帶負補償的預付款項

該修訂本澄清在符合特別條件下，附帶負補償的可預付金融資產可按攤銷成本或按公平值變動計入其他全面收入，而非按公平值計入損益計量。

香港財務報告準則第16號 — 租賃

香港財務報告準則第16號將於生效之日起取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。香港財務報告準則第16號將引入單一承租人會計處理模式，並要求承租人對超過12個月租期之資產及負債（低值資產除外）進行確認。香港財務報告準則第16號還特別要求承租人對使用租賃資產的使用權資產及支付租賃費用的租賃負債進行確認。相應的，承租人還將對使用權資產的折舊及租賃負債的利息進行確認，並將租賃負債的現金還款分類至本金部分和利息部分，並將其列示於現金流量表中。此外，使用權資產和租賃負債以現值進行初步確認，包括對不可撤銷租賃付款和對非固定期限租約付款（若承租人確定將延租或終止租約）。香港財務報告準則第16號對分類為經營性租賃承租人的會計處理較此前的香港會計準則第17號有重大不同。

香港財務報告準則第16號對於出租人的會計處理基本沿用了香港會計準則第17號的相關要求。因此，出租人仍將其租賃分類為經營性租賃或融資性租賃，並分別記錄以上兩類租賃。

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第23號 — 所得稅處理的不確定性

該詮釋透過就如何反映所得稅會計處理涉及的不確定性因素提供指引，為香港會計準則第12號所得稅的規定提供支持。

根據該詮釋，實體須釐定分別或集中考慮各項不確定稅項處理，以更佳預測不確定性因素的解決方法。實體亦須假設稅務機關將會查驗其有權檢討的金額，並在作出上述查驗時全面知悉所有相關資料。如實體釐定稅務機關可能會接受一項不確定稅項處理，則實體應按與其稅務申報相同的方式計量即期及遞延稅項。倘實體釐定稅務機關不可能會接受一項不確定稅項處理，則採用「最可能金額」或「預期值」兩個方法中能更佳預測不確定性因素解決方式的方法來反映釐定稅項涉及的不確定性因素。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂本） — 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資

該等修訂澄清實體向其聯營公司或合營企業出售或注入資產時，將予確認之收益或虧損程度。當交易涉及一項業務，則須確認全數收益或虧損。反之，當交易涉及不構成一項業務之資產，則僅須就不相關投資者於合營企業或聯營公司之權益確認收益或虧損。

預期適用於本集團的有關香港財務報告準則詳情如下。

香港財務報告準則第9號 — 金融工具

香港財務報告準則第9號按追溯基準於二零一八年一月一日或之後開始之年度生效。本集團計劃利用重列比較數字的豁免權而就二零一八年一月一日的期初結餘確認過渡調整。

預計新規定對本集團的財務報表有以下影響：

(a) 分類及計量

香港財務報告準則第9號將金融資產按計量方式分為三個主要類別，(1)按攤銷成本計量，(2)按公平值計量且其變動計入當期損益(FVTPL)及(3)按公平值計量且其變動計入當期其他全面收益(FVTOCI)。

- 債務工具則根據實體管理金融資產的業務模式及資產的合約現金流特徵作分類。如該債務工具分類為按公平值計量且其變動計入當期其他全面收益，則其利息收入、減值及出售時的收益／虧損將於損益確認。
- 股本證券不論實體的業務模式如何均分類為按公平值計量且其變動計入當期損益，惟僅當股本證券並非持作交易且實體不可撤銷選擇將證券確認為按公平值計量且其變動計入當期其他全面收益時則除外。倘股本證券指定為按公平值計量且其變動計入當期其他全面收益，則僅證券的股息收入於損益確認，證券的收益、損失及減值於其他全面收益確認且不循環。

本集團評估其目前按攤銷成本計量及按公平值計量且其變動計入當期損益的金融資產，將於採納香港財務報告準則第9號後，維持其各自的分類及計量。

就本集團現時分類為「可供出售」的金融資產而言，該等資產為本集團有權選擇於轉用香港財務報告準則第9號時不可撤銷地指定為按公平值計量且其變動計入當期其他全面收益(不可撥回)的股本證券投資。本集團無計劃為任何於二零一八年一月一日持有的投資選擇該指定項目，而將在該等投資的公平值變動時將變動確認於損益。此舉會導致會計政策變更，因為目前本集團於其他全面收益確認可供出售股權投資的公平值變動，直至該等投資被出售或減值，而收益或虧損根據附註4(m)所載的本集團政策於損益撥回。該政策變動不會影響本集團的淨資產及全面收益總額，惟會加劇損益的波動。

香港財務報告準則第9號關於金融負債的分類及計量規定相較香港會計準則第39號基本保持不變，惟香港財務報告準則第9號規定因指定為按公平值計量且其變動計入當期損益的金融負債信貸風險有變而導致的公平值變動於其他全面收益確認(不會重新分類至損益)。本集團現時並無任何指定為按公平值計量且其變動計入當期損益的金融負債，因此採納香港財務報告準則第9號後，該新規定不會對本集團造成任何影響。

(b) 減值

香港財務報告準則第9號中的新減值模式以「預期信貸虧損」模式取代香港會計準則第39號「已發生虧損」模式。根據預期信貸虧損模型，於確認減值虧損前，將不再需要發生虧損事件。相反，實體需要根據資產及其事實和情況識別和衡量12個月的預期信用虧損或一次的預期信用虧損。本集團預期應用預期信貸虧損模式可能導致較早確認信貸虧損。

香港財務報告準則第15號來自客戶合約收入

管理層已評估應用該新準則對本集團財務報表的影響，發現以下方面將受影響：

- 預售發展中物業所得收入於資產控制權轉移至客戶時予以確認。視乎合約條款及適用於合約的法例，發展中物業的控制權可能隨時間逐步或於某一時點轉移。
- 銷售竣工物業的收入確認時間目前以物業擁有權的重大風險及回報是否轉移為依據，屆時將於相關物業依照控制權轉移模式合法或實際轉移至客戶之較後時點予以確認。
- 本集團現時向客戶提供不同的付款計劃，當合約存在重大財務部份時，將會調整交易價格及銷售物業的收入金額。
- 本集團為簽訂物業買賣合約的客戶提供不同優惠。若干優惠(如饋贈禮物及物業管理服務)代表合約中單獨的履約責任。合約代價的一部分將分配予該等履約責任，並於履約責任達成時方確認為收入。銷售物業的收入金額中亦將扣除向客戶支付的任何現金付款，後者並不代表客戶提供的商品或服務的公平值。
- 就取得預售物業合約所產生的若干成本(如銷售佣金)，目前直接於損益中支銷，屆時將合資格根據香港財務報告準則第15號作資本化處理，並且與未來相關合約的收入確認模式相符。

香港財務報告準則第16號 — 租賃

如附註4(g)所披露，本集團現時將租賃分類為融資租賃和經營租賃，並且根據租賃的分類對租賃安排進行不同的會計核算。本集團作為出租人訂立某些租約，作為承租人訂立其他租約。

預期香港財務報告準則第16號將不會大幅影響出租人根據租約核算其權利及義務的方式。然而，採用香港財務報告準則第16號後，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，受可行權益方法的規限，承租人將按與現有融資租賃會計處理方法類似的方法核算所有租約，即於租約開始日期，承租人將按日後最低租金的現值確認及計算租賃負債，及將確認相應的「使用權」資產。於初步確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債結餘所產生的利息開支及使用權資產折舊，而非根據現有政策於租期內按系統基準確認根據經營租約所產生的租賃開支。作為一項可行權宜方法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃(即租期為12個月或以下)及低價值資產的租賃，於該等情況下，租金開支將繼續於租期內按系統基準確認。

香港財務報告準則第16號將主要影響本集團作為租約承租人就物業、廠房及設備(現時分類為經營租賃)的會計處理方法。預期應用新會計模式將導致資產及負債均有所增加，及影響租約期間於損益表內確認開支的時間。如附註42所披露，於二零一七年十二月三十一日，本集團於不可撤銷經營租賃項下就辦公室及商店的日後最低租金為1,877,349,000港元，其中大部分須於報告日期後一至五年內或五年以上支付。因此，採用香港財務報告準則第16號後，若干該等款項可能須確認為租賃負債，並附帶相應使用權資產。經考慮可行權宜方法的適用性及就現時與採用香港財務報告準則第16號期間已訂立或終止的任何租約及貼現影響作出調整後，本集團將須進行更為詳細的分析以釐定於採用香港財務報告準則第16號時經營租賃承擔所產生的新資產及負債的金額。

香港財務報告準則第16號將於二零一九年一月一日開始或之後的年度期間生效。

3. 編製基準

(a) 合規聲明

本財務報表是按照香港會計師公會頒佈的所有適用的《香港財務報告準則》，此統稱包括所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋，香港公認會計原則和香港《公司條例》(第622章)有關編製財務報表的條文編製。此外，財務報表亦包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定之適用披露資料。

(b) 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、酒店物業及可供出售投資則按其公平值或重估金額計算。

(c) 功能及呈列貨幣

財務報表以本公司功能貨幣港元呈列。除另有指明外，該等綜合財務報表以千港元呈列。

4. 主要會計政策

(a) 綜合賬目基準

截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表包括本公司及本集團的財務報表以及本集團於聯營公司及合營企業的權益。

(b) 附屬公司及非控股權益

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損益表。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權益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。本集團的權益及非控股權益的賬面金額，乃予以調整以反映彼等於附屬公司相關權益的變動。非控股權益數額的調整額與已付或已收代價公平值之間的差額，乃於本公司擁有人應佔權益直接確認。

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。

集團公司之間內部公司交易及結餘以及未實現之溢利已於編製綜合財務報表時悉數對銷。未實現虧損亦做對銷，除非是項交易提供資產轉移減值證據，亦在損益中確認虧損。

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損，並且本集團不會與該等權益之持有人達成任何會導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非控股權益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益總額，於綜合損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。

在本公司之財務狀況表內，附屬公司之投資乃按成本值減去減值虧損(如有)列賬。

(c) 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作為收購方所轉讓的資產、所承擔的負債及所發行的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益變動而確認。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。

商譽初步按成本確認，乃指(i)所轉讓的代價、於被收購方的任何非控股權益的數額，以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公平值總和超過(ii)於收購日期計量的被收購方的可識別資產及負債的公平值淨值的數額。當(ii)較(i)為大時，這超出的數額乃即時於損益內確認為議價採購之收益。

在初步確認後，商譽按成本減累計減值虧損列賬。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。

年內出售現金產生單位時，所購入商譽的任何應佔金額會於出售時用於計算有關損益。

減值透過評估與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額釐定。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。

(d) 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日期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。收購日期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，會於綜合損益表確認，惟本集團分佔被投資公司其他全面收益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。

(e) 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收益或虧損於損益確認。

投資物業出售後或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收益或虧損(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於損益確認。

(f) 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(包括持作產品或服務之生產或供應用途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任何累計減值虧損入賬。

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。該等資產價值日後如有減少，而減幅多於過往重估該資產的相關資產重估儲備結餘(如有)，則有關減值會列作開支處理。重估資產其後出售或報廢時，相應之重估盈餘轉入累計溢利。

酒店物業按重估金額(即於重估當日之公平值)減任何其後之累計折舊及累計減值虧損於綜合財務狀況表入賬。

重估會定期進行，以確保該等資產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益中處理，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結餘(如有)，則有關減值列作開支處理。

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)折舊按估計可使用年期，在扣除其估計剩餘價值(如有)後，以直線法撇銷其成本或估值計算。

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於損益表確認。

(g) 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損益表確認。

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於損益確認為租金開支減少。

租賃土地及樓宇

租賃土地及樓宇之土地及樓宇成份會視乎租賃類別作個別考慮，除非有關租賃款項未能可靠地分配為土地或樓宇部分，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。

(h) 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)。

(i) 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。

(j) 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。

(k) 建造合約

建造合約指為建造一項或一組資產與客戶特定洽商達成的合約，客戶可以指定設計的主要結構要素。合約收入的會計政策載於「收入之確認」。倘能夠可靠估計建造合約之結果時，建造合約之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。倘未能可靠估計建造合約之結果，合約成本於發生該等成本之期間確認為開支。

於各報告期間結束時尚在進行中的建造合約，乃按已產生的成本加上已確認的溢利，再減去已確認的虧損及進度款項後的淨額列賬，並呈列於財務狀況表作為「應收客戶的合約工程總額」(作為資產)或「應付客戶的合約工程總額」(作為負債)(倘適用)。客戶尚未支付的進度款項乃計入「應收貿易及其他賬款」內。於相關工程進行前所收取的金額乃計入「貿易及其他應付款項」下的「預收款項」內。

(l) 現金及等同現金

現金及等同現金包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構之通知存款，以及可隨時兌換成可知數額之現金，並承受極低價值變動風險及於購入時三個月內到期之短期高流通性投資。就綜合現金流動表而言，現金及等同現金亦包括須於接獲通知時償還並構成本集團現金管理一部分之銀行透支。

(m) 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綜合財務狀況表內確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債(透過損益按公平值處理之金融資產及金融負債除外)直接應佔之交易成本，於初步確認時加入或從金融資產

或金融負債(如適用)之公平值扣除。收購透過損益按公平值處理之金融資產或金融負債之直接應佔交易成本，即時於損益確認。

金融資產

本集團之金融資產分類為下列兩個類別其中之一，包括貸款及應收賬款，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。

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為並未於活躍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、聯營公司、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，存款及現金)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)。

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益確認，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收益或虧損會從股權剔除，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，利息收入按實際利率基準確認。

金融資產之減值

於各報告期末評估金融資產是否出現減值跡象。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；或
- 科技、市場、經濟及法律環境的重大改變對債務人有負面的影響。

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。

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益中確認。

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。

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。

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及其他賬款、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、應付票據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。

本集團發出的永久資本工具不含本集團在可能對本集團不利之條件下交付現金或其他金融資產予持有人或與持有人交換金融資產或金融負債之約定責任，分類為權益工具，於收到所得款項時初步確認。本集團向永久資本工具持有人宣派的酌情分派被視為股息。

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收益或虧損之和間之差額，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。

(n) 僱員福利

(i) 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。

(ii) 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本。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。

(o) 所得稅

年內之所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債之變動。

即期稅項及遞延稅項資產及負債之變動乃於損益內確認，除非有關項目與在其他全面收益或直接於權益確認之項目有關，於此情況有關稅項分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項為預期須就年內應課稅收入支付之稅項，乃採用於報告期末實施或已實質頒佈之稅率計算，並就過往年度應付之稅項作出調整。

遞延稅項資產和負債分別由可扣稅和應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產和負債在財務報告上的賬面值與這些資產和負債的稅基的差異。遞延稅項資產亦可以由未使用的稅損及未動用稅項抵免產生。

除若干例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均於日後產生應課稅溢利並將可動用資產予以抵銷時確認。可引證確認源自可扣稅暫時差額之遞延稅項資產之日後應課稅溢利，包括該等源自撥回現有應課稅暫時差額，惟差額須與同一稅務機關及同一應稅實體有關，並預期於撥回可扣稅暫時差額之同一期間或源自遞延稅項資產之稅項虧損可撥回或結轉之期間撥回。在決定現有的應課稅暫時差異是否足以支持確認由未使用稅損及稅項抵免所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即倘該等差異與同一稅務機關及同一應稅實體有關，且預期在能夠使用稅損或抵免的期間轉回，則會計入該等暫時性差額。

確認遞延稅項資產和負債的少數例外情況為不可扣稅商譽產生的暫時性差額、不影響會計或應課稅溢利的資產或負債(並非業務合併的一部分)首次確認所產生的暫時性差額，以及與投資附屬公司及於聯營公司及合營企業之權益有關的暫時性差額，惟就應課稅差額而言，僅以本集團可控制轉回時間且不大可能在可預見未來轉回的差額為限，而就可扣稅差額而言，則以可能在未來轉回的差額為限。

對於以公平值入賬的投資物業，所確認的遞延稅項金額乃按照假設於報告日期將該等資產以賬面值出售所適用的稅率進行計量，除非該物業為可折舊及以一個商業模式所持有，而此模式的目的為不透過出售形式使用該物業包含的絕大部分經濟利益。對於所有其他情況，已確認的遞延稅項金額是按照變現或清償資產和負債賬面金額的預期方式，按報告期末實施或已實質頒佈的稅率計算。遞延稅項資產和負債均不貼現計算。

遞延稅項資產之賬面值會於各報告期末檢討，並於不再可能取得足夠應課稅溢利以動用有關稅務得益時調低。任何減幅會於可能取得足夠應課稅溢利時撥回。

派發股息產生之額外所得稅於確認支付相關股息之負債時確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘以及有關變動均獨立呈列，不予抵銷。倘於本公司或本集團具法定強制執行權力可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，並且符合以下額外條件的情況，則即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產則與遞延稅項負債抵銷：

- 就即期稅項資產和負債而言，本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和清償該負債；或
- 就遞延稅項資產和負債而言，如彼等與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應稅實體；或
 - 不同的應稅實體。這些實體計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準變現即期稅項資產和清償即期稅項負債，或同時變現該資產和清償該負債。

(p) 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)初步確認為應付貿易及其他賬款下之遞延收入。已發出財務擔保於發行時的公平值乃參考類似服務於公平交易下收取的費用(如可獲得有關資料)，或經比較貸方於有擔保下收取的實際利率與於並無擔保下貸方應收取的估計利率(如有關資料可作出可靠估計)後，參考利率差額估計而釐定。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置存之金額（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。

(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，而履行有關責任極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。

(q) 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、酒店營運、投資、提供之服務之已收或應收款項及已收或應收補貼，減折現及相關銷售稅項。倘經濟利益可能會流入本集團，而收益及成本(如適用)亦能夠可靠計算時，便會根據下列基準在損益內確認收益：

- 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(即物業所有權的風險與回報轉移至買家的時間點)。就確認收入之日前已售物業收取的按金與分期付款計入財務狀況表作預售按金。
- b) 貨品銷售收入於貨品付運至客戶處所時(即客戶已接受貨品及所有權的相關風險與回報的時間點)確認入賬。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並已扣減任何貿易折扣。
- 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，按時間基準累計確認入賬，而實際利率乃將估計未來現金收入通過金融資產預計有效期準確地折現為該資產之賬面淨值之利率。
- f) 投資之股息收入於本集團收取股息之權利確立時確認入賬。
- g) 經營租約之應收租金收入於有關租賃期以直線法在損益確認入賬。
- h) 倘能夠可靠估計建造合約之結果時，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。倘未能可靠估計建造合約之結果時，會將所產生而有可能收回之合約成本確認為收入。

(r) 外幣換算

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。以外幣列值按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權益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，匯兌差額亦直接在權益中確認。

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)乃於其他全面收益內確認，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。

(s) 借貸成本

借貸成本是由一項必須經過較長時期準備方可作擬定用途使用或出售的資產的收購、建設或生產而直接產生並予以資本化為該項資產成本的一部份。其他借貸成本於產生時計入費用。

對於符合資本化條件的資產，會於資產開始產生開支時、開始產生借貸成本時及就擬定用途或出售進行所需準備活動時將借貸成本資本化。當符合資本化條件的資產為達到擬定用途或銷售所需的絕大部分準備活動中斷或已完成，將暫停或停止借貸成本資本化。

(t) 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損益表扣除之相同期間確認，並獨立呈列為其他收入。

(u) 關連人士

- (a) 在下列情況下，該人士或該人士家族之近親與本集團有關連：
- (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。
- (b) 如為符合下列任何條件，該實體與本集團有關連：
- (i) 該實體及本集團為同一集團之成員公司(即母公司、附屬公司及同系附屬公司各自互有關連)；
 - (ii) 其中一個實體為另一實體(或其中一間集團成員公司之聯營公司或合營公司而另一實體為成員公司之一)之聯營公司或合營企業；
 - (iii) 兩個該實體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；
 - (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；及
 - (viii) 實體或實體作為集團任何成員公司其中一部分向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

一位人士的直系親屬成員是指有關人士在與實體交易時，預期可影響或受該人士影響的親屬成員，包括：

- (i) 該人士的子女及境內合夥人之配偶；
- (ii) 該人士配偶或境內合夥人之子女；及
- (iii) 該人士、其配偶或境內合夥人之贍養家屬。

5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

於應用本集團會計政策時，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判斷、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下一個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資產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發展中及持作出售物業之可變現淨值。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，則可能須作出額外撇銷虧損。於二零一七年十二月三十一日，發展中及持作出售物業的賬面值為75,239,834,000港元(二零一六年：73,764,899,000港元)(扣除累計減值虧損812,180,000港元(二零一六年：929,964,000港元))。

應收貸款及應收其他賬款之估計減值

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。於二零一七年十二月三十一日，應收貸款及應收其他賬款之賬面值分別為112,583,000港元(二零一六年：零港元)(扣除呆賬撥備25,121,000港元(二零一六年：25,121,000港元))及4,532,674,000港元(二零一六年：4,313,068,000港元)(扣除呆賬撥備123,170,000港元(二零一六年：122,482,000港元))。詳情載於附註26及27。

估計投資物業之公平值

投資物業於二零一七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。

公平價值計量於可行範圍內盡量使用市場可觀察輸入數據及數據。於釐定公平價值計量時使用的輸入數據，根據所運用估值技術中使用的輸入數據的可觀察程度，分類為不同層級（「公平價值層級」）：

- 層級1：相同項目於活躍市場的報價（未作調整）；
- 層級2：直接或間接可觀察的輸入數據（不包括層級1輸入數據）；
- 層級3：不可觀察的輸入數據（即並非源自市場數據）。

項目於上述層級的分類乃根據所使用的對該項目之公平價值計量有重大影響的輸入數據的最低層級確定。項目在層級之間的轉移於發生期間確認。

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。於二零一七年十二月三十一日，投資物業之賬面值為10,904,879,000港元（二零一六年：10,406,785,000港元）。詳情載於附註16。

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。於二零一六七年十二月三十一日，商譽之賬面值為零港元（二零一六年：零港元）。詳情載於附註19。

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入賬之款額。

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(包括附註35及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、累計溢利、永久資本工具及非控股權益)所組成。

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。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日之資產負債比率如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行及其他借貸總額(附註35)	42,925,236	43,724,279
應付票據(附註36)	3,900,000	3,900,000
減：銀行結存、存款及現金	(20,921,650)	(17,581,484)
債務淨額	<u>25,903,586</u>	<u>30,042,795</u>
股權總額	<u>30,816,581</u>	<u>26,982,059</u>
資本總額	<u>56,720,167</u>	<u>57,024,854</u>
資產負債比率	<u>46%</u>	<u>53%</u>

7. 金融工具及財務風險管理

(a) 金融工具分類

下表示列金融資產及負債的賬面值：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
金融資產		
貸款及應收賬款		
— 應收貸款	112,583	—
— 應收貿易及其他賬款	4,518,586	4,448,030
— 應收聯營公司款項	757,418	37,078
— 應收合營企業款項	4,141,267	2,938,059
— 應收附屬公司非控股股東款項	939,600	542,767
— 已抵押銀行存款	329,237	785,305
— 銀行結存、存款及現金	20,921,650	17,581,484
可供出售投資	325,839	310,877
	<u>325,839</u>	<u>310,877</u>
金融負債		
攤銷成本		
— 應付貿易及其他賬款	15,473,700	13,899,985
— 物業租金按金	126,151	126,120
— 應付合營企業款項	2,258,285	672,749
— 應付最終控股公司款項	411,592	388,469
— 應付一間中間控股公司款項	21,034	509,304
— 應付同系附屬公司款項	587,869	825,110
— 應付附屬公司非控股股東款項	2,529,004	2,161,076
— 銀行及其他借貸	42,925,236	43,724,279
— 應付票據	3,900,000	3,900,000
— 一間同系附屬公司貸款	214,286	202,247
	<u>214,286</u>	<u>202,247</u>

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團在日常業務過程中面臨市場風險(貨幣風險，利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。減輕該等風險之政策現載列如下。管理層管理及監控上述風險，以確保可合時有效地實施適當措施。

市場風險

本集團之業務主要面對匯率、利率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(「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。

下表詳列本集團於二零一七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或負債所產生之貨幣風險。

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行結存、存款及現金	15,194	11,501
授予附屬公司之短期貸款	<u>7,448,665</u>	<u>7,448,665</u>
已確認資產所產生之風險總額	<u><u>7,463,859</u></u>	<u><u>7,460,166</u></u>

下表列示倘本集團於報告期末面對重大風險的外幣匯率於該日出現變動時，本集團除稅後溢利及累計溢利之概約變動(假設所有其他風險變數維持不變)。敏感度分析仍假設外幣匯率變動應用於重估本集團於報告期末持有並面對外匯風險的金融工具，包括本集團內部公司間應付款項及應收款項，該等款項以貸方或借方的功能貨幣外的貨幣列值。

	二零一七年		二零一六年	
	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%	444,277	5%	419,110
	5%	(444,277)	(5%)	(419,110)

(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33、35及36)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。基準利率為中國人民銀行公佈的現行基準貸款年利率4.35%(二零一六年：4.35%)(「基準利率」)。

本集團亦就浮動利率應收(應付)關連人士款項、應收貸款、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20、21、27(a)、29、30、31、32、33及35)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。

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，本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之溢利會減少/增加27,793,000港元(二零一六年：28,878,000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。

(iii) 其他價格風險

本集團就投資於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。

倘各股權工具之價格上升／下降5%：

本集團之投資重估儲備將增加／減少2,218,000港元(二零一六年：增加／減少1,474,000港元)，乃由於上市可供出售投資之公平值發生變動。

信貸風險

於二零一七年十二月三十一日，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

於二零一六年十二月三十一日，本集團擁有流動資產淨值約39,624,720,000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。於二零一七年十二月三十一日，本集團之未動用銀行貸款融資為約11,362,356,000港元(二零一六年：9,356,170,000港元)。有關詳情載於附註35。

下表詳列本集團之金融負債之剩餘合約期限。就非衍生金融負債而言，該表乃根據金融負債之未折現現金流量以本集團可被要求還款之最早日期為基準編製。該表已列入利息及本金現金流量。

流動資金及利率風險表

	加權平均 實際利率 %	按要求或 少於一年 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	賬面值 千港元
二零一七年						
非衍生金融負債						
應付貿易及其他賬款		15,473,700	—	—	15,473,700	15,473,700
物業租金按金		126,151	—	—	126,151	126,151
應付最終控股公司款項						
— 不計息		22,420	—	—	22,420	22,420
— 淨額利率	4.86%	400,984	—	—	400,984	389,172
應付一間中間控股公司款項						
— 不計息		21,034	—	—	21,034	21,034
應付同系附屬公司款項						
— 不計息		373,583	—	—	373,583	373,583
— 浮動利率	7.27%	224,022	—	—	224,022	214,286
應付附屬公司非控股股東款項						
— 不計息		1,017,904	—	—	1,017,904	1,017,904
— 固定利率	6.68%	251,291	—	—	251,291	241,221
— 浮動利率	5.46%	1,313,217	—	—	1,313,217	1,269,879
應付合營企業款項						
— 不計息		1,495,189	—	—	1,495,189	1,495,189
— 固定利率	4.55%	784,778	—	—	784,778	763,096
銀行及其他借貸						
— 固定利率	5.80%	8,221,053	7,950,426	4,015,018	20,186,497	16,542,985
— 浮動利率	4.61%	8,029,917	19,894,480	1,736,538	29,660,935	26,382,251
應付票據						
— 固定利率	4.75%	4,015,781	—	—	4,015,781	3,900,000
一間同系附屬公司貸款	6.00%	—	214,286	—	214,286	214,286
		<u>41,771,024</u>	<u>28,059,192</u>	<u>5,751,556</u>	<u>75,581,772</u>	<u>68,447,157</u>
已發出就聯營公司及合營企業所獲 授信貸融資之財務擔保						
— 最高擔保額 (附註44)						<u>2,088,743</u>

	加權平均 實際利率 %	按要求或 少於一年 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	賬面值 千港元
二零一六年						
非衍生金融負債						
應付貿易及其他賬款		13,899,985	—	—	13,899,985	13,899,985
物業租金按金		126,120	—	—	126,120	126,120
應付最終控股公司款項						
— 不計息		21,160	—	—	21,160	21,160
— 淨額利率	4.64%	377,951	—	—	377,951	367,309
應付一間中間控股公司款項						
— 不計息		6,228	—	—	6,228	6,228
— 固定利率	5.5%	413,446	—	—	413,446	399,706
— 浮動利率	5.35%	106,827	—	—	106,827	103,370
應付同系附屬公司款項						
— 不計息		622,863	—	—	622,863	622,863
— 浮動利率	7.27%	211,437	—	—	211,437	202,247
應付附屬公司非控股股東款項						
— 不計息		557,957	—	—	557,957	557,957
— 固定利率	6.24%	668,493	—	—	668,493	643,398
— 浮動利率	5.02%	989,816	—	—	989,816	959,721
應付合營企業款項						
— 不計息		672,749	—	—	672,749	672,749
銀行及其他借貸						
— 固定利率	6.36%	5,623,000	16,761,831	—	22,384,831	19,362,685
— 浮動利率	4.53%	8,188,237	17,017,001	2,258,099	27,463,337	24,361,594
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%	—	202,247	—	202,247	202,247
		<u>32,486,269</u>	<u>38,463,645</u>	<u>2,258,099</u>	<u>73,208,013</u>	<u>66,409,339</u>
已發出就聯營公司及合營企業 所獲授信貸融資之財務擔保 — 最高擔保額(附註44)						<u>1,853,932</u>

(c) 公平值

(i) 以公平值計值之金融工具

根據香港財務報告準則第13號「公平值計量」所界定的三個公平值層級，於二零一七年十二月三十一日按經常性基準計量的金融工具的公平值呈列於下表。公平值計量所歸類的層級乃參照以下估算方法所用輸入數據的可觀察程度及重要程度而釐定：

- 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

於二零一七年十二月三十一日，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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
資產		
可供出售投資		
— 上市	44,367	29,472

截至二零一七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。

(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，該等賬面值與於二零一七年及二零一六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作輸入數據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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
物業銷售	29,862,706	28,931,153
租金收入及樓宇管理服務收入	1,456,841	1,180,330
酒店營運收入	196,758	189,032
出售貨品	89,744	77,951
其他	96,993	201,860
	<u>31,703,042</u>	<u>30,580,326</u>

9. 其他收益，淨額

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
股息收入	6,323	57,512
匯兌收益／(虧損)	440,910	(458,308)
政府補貼	15,388	135,924
分階段收購中重新計量一間聯營公司至收購日期之公平值之收益(附註52)	—	21,256
銀行利息收入	139,128	130,310
貸款予一間聯營公司帶來之利息收入	6,844	8,299
貸款予合營企業帶來之利息收入	186,774	176,721
非控股權益帶來之利息收入	17,170	—
撥回過往就其他應收賬款已確認之減值虧損	—	3,250
其他	181,592	82,184
	<u>994,129</u>	<u>157,148</u>

10. 融資成本

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
計息借貸融資成本	2,946,788	3,746,104
減：資本化款項	<u>(1,984,910)</u>	<u>(2,835,670)</u>
	<u>961,878</u>	<u>910,434</u>

年內資本化之借貸成本源自特定借貸。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，借貸資本化比率為5.14%（二零一六年：5.82%）。

11. 董事酬金

根據香港公司條例（第622章）第383條及公司（披露董事利益資料）規例（第622G章）披露的董事酬金如下：

	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	其他酬金		總酬金 千港元
			花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	
二零一七年					
王旭	—	3,251	1,255	18	4,524
雪明	—	437	—	18	455
韓清濤	—	3,251	1,255	18	4,524
葉黎聞	—	2,801	1,146	18	3,965
竺偉榮	—	2,801	1,146	18	3,965
蔡澍鈞	286	—	—	—	286
葉振忠	264	—	—	—	264
梁秀芬	286	—	—	—	286
黃家倫	286	—	—	—	286
合計	<u>1,122</u>	<u>12,541</u>	<u>4,802</u>	<u>90</u>	<u>18,555</u>

	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	其他酬金 花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總酬金 千港元
二零一六年					
王旭	—	2,467	306	18	2,791
雪明	—	1,048	—	18	1,066
韓清濤	—	3,199	667	18	3,884
葉黎聞	—	2,807	574	18	3,399
竺偉榮	—	1,231	574	8	1,813
蔡澍鈞	260	—	—	—	260
葉振忠	240	—	—	—	240
梁秀芬	260	—	—	—	260
黃家倫	260	—	—	—	260
合計	<u>1,020</u>	<u>10,752</u>	<u>2,121</u>	<u>80</u>	<u>13,973</u>

根據國務院國有資產監督管理委員會有關規定，雪明先生每年年度酬金均根據中國保利集團在年終時對其該年度表現而釐定。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司已發放酬金人民幣380,000元(約437,000港元)，但該酬金尚未獲得中國保利集團最後的批准。

於截至二零一七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。於截至二零一七年及二零一六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。

12. 五位最高薪酬人士

本集團五位最高薪酬人士中，包括本公司四位(二零一六年：三位)董事(其酬金載於上文附註11)。餘下一位(二零一六年：兩位)最高薪酬人士之酬金如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
薪金及其他福利	2,541	5,379
花紅	1,266	2,478
退休福利計劃供款	<u>234</u>	<u>239</u>
	<u>4,041</u>	<u>8,096</u>

餘下一位(二零一六年：兩位)最高薪酬人士之酬金介乎以下組別：

	二零一七年 僱員人數	二零一六年 僱員人數
2,500,001港元至3,000,000港元	—	—
3,500,001港元至4,000,000港元	—	1
4,000,001港元至4,500,000港元	<u>1</u>	<u>1</u>

13. 除所得稅開支前溢利

除所得稅開支前溢利已扣除(計入)：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
員工成本		
— 董事酬金(附註11)	18,555	13,973
— 其他員工成本	950,862	894,726
— 其他員工退休福利計劃供款	<u>146,854</u>	<u>132,099</u>
	<u>1,116,271</u>	<u>1,040,798</u>
攤銷預付租賃款項(計入行政開支之內)	10,160	10,636
物業、廠房及設備折舊	<u>124,950</u>	<u>127,905</u>
折舊及攤銷總額	<u>135,110</u>	<u>138,541</u>
核數師酬金		
— 審計費	7,900	7,100
— 墊付款	850	854
確認為開支之存貨成本	23,852,608	24,670,727
解散附屬公司之虧損	—	110
出售投資物業之(收益)/虧損	(5,326)	10,245
出售物業、廠房及設備之虧損	10,343	4,333
商譽之減值虧損(附註19)	—	281,331
應收其他賬款之減值虧損	—	86,458
物業、廠房及設備之減值虧損(附註17)	—	783
以下各項之經營租賃租金		
— 租賃物業	41,192	36,374
物業租金收入及樓宇管理服務收入(扣除直接開支537,411,000 港元)(二零一六年：567,207,000港元)	<u>(919,430)</u>	<u>(613,123)</u>

14. 所得稅開支

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
即期稅項：		
— 香港利得稅	—	—
— 中國企業所得稅	925,756	1,017,635
— 中國預扣所得稅	632	5,751
— 土地增值稅	<u>1,329,043</u>	<u>947,352</u>
	2,255,431	1,970,738
遞延稅項：		
— 遞延稅項	<u>67,118</u>	<u>41,311</u>
所得稅開支	<u><u>2,322,549</u></u>	<u><u>2,012,049</u></u>

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一六年：16.5%)計算。由於兩個年度均無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

中國法定企業所得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率25%計算。

自同系附屬公司所得股息收入之收益已按稅率10%繳納中國預扣所得稅。

有關遞延稅項之詳情載於附註41。

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。

年內所得稅開支與綜合損益表中之除所得稅開支前溢利(虧損)對賬如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
除所得稅開支前溢利(虧損)	4,889,189	2,233,221
按中國法定稅率25%計算之稅項(二零一六年：25%)	1,222,297	558,305
分佔聯營公司業績之稅務影響	2,521	3,882
分佔合營企業業績之稅務影響	(49,522)	7,632
不可作稅務扣減之開支之稅務影響	165,573	303,123
毋須課稅之收入之稅務影響	(350,146)	(45,998)
未確認稅項虧損之稅務影響	343,934	542,419
動用之前未確認稅項虧損之稅務影響	(35,987)	(116,782)
於其他司法權區經營之附屬公司之不同稅率之影響	122,697	130,913
已繳納土地增值稅之稅務影響	1,040,699	710,514
中國預扣所得稅	632	5,751
其他	(140,149)	(87,710)
所得稅開支	<u>2,322,549</u>	<u>2,012,049</u>

15. 每股盈利

年內每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
盈利：		
本公司擁有人應佔年內溢利	<u>2,462,061</u>	<u>80,745</u>
股份數目：		
計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>3,661,537,046</u>	<u>3,661,537,046</u>

由於截至二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止年度並無潛在攤薄普通股，故並無計算相關年度的每股攤薄盈利。

16. 投資物業

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
第三級公平值計量		
年初	10,406,785	11,095,284
添置	2,018	737
轉到物業、廠房及設備	(60,000)	—
轉到持作出售物業	(104,103)	—
公平值變動	66,329	116
出售	(14,743)	(65,339)
匯兌調整	608,593	(624,013)
	<u>10,904,879</u>	<u>10,406,785</u>
年末	<u>10,904,879</u>	<u>10,406,785</u>

本集團投資物業於二零一七年及二零一六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。本集團物業管理人及首席財務官已於每年兩次估值時與估值師討論估值假設及估值結果，以便呈列中期及年度財務報告。

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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 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	185,000	195,000
— 於中國之中期土地使用權	10,719,879	10,211,785
	<u>10,904,879</u>	<u>10,406,785</u>

有關第三級公平值計量之資料

	於 二零一七年 十二月 三十一日的 公平值	估值技術*	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
於香港的竣工物業	185,000	直接比較	交易價格(港元/ 平方呎)	24,400港元 (二零一六年： 19,000港元) 交易價格越高， 公平值越高
於中國的竣工物業	4,996,335	直接比較	交易價格 (人民幣元/ 平方米)	人民幣3,600元至 人民幣45,800元 (二零一六年： 人民幣3,600元至 人民幣45,800元) 交易價格越高， 公平值越高
於中國的竣工物業	5,723,544	收入法	資本化比率	2.7%至30% (二零一六年： 2.4%至35%) 資本化比率越高， 公平值越低
	<u>10,904,879</u>			

* 竣工物業的公平值一般使用直接比較法得出(由於位置或特定用途而缺乏可靠市場資料的若干物業除外)。

投資物業之公平值調整乃於綜合損益表內「投資物業之公平值增加」項目確認。

於年內第三級並無任何轉入或轉出。

17. 物業、廠房及設備

	酒店物業 千港元	租賃土地 千港元	樓宇 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	廠房及機器 千港元	在建工程 千港元	合計 千港元
成本或估值：								
於二零一六年一月一日	1,109,881	115,230	980,972	230,100	172,219	230,024	12,179	2,850,605
添置	—	—	—	30,821	4,656	1,771	2,013	39,261
轉撥	—	—	—	9,322	—	1,507	(10,829)	—
轉自持作出售物業	—	—	174,379	—	—	—	—	174,379
出售	—	—	(4,363)	(3,884)	(3,481)	(28)	(2,123)	(13,879)
收購附屬公司(附註52)	—	—	—	570	4	—	—	574
出售一間附屬公司(附註53)	—	—	—	(340)	—	—	—	(340)
重估虧損	(71,323)	—	—	—	—	—	—	(71,323)
對銷累計折舊	(44,745)	—	—	—	—	—	—	(44,745)
匯兌調整	(62,353)	—	(54,523)	(12,415)	(9,085)	(12,922)	(635)	(151,933)
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	931,460	115,230	1,096,465	254,174	164,313	220,352	605	2,782,599
添置	—	—	4,123	18,853	4,874	3,774	685	32,309
轉撥	—	—	—	—	—	866	(866)	—
轉自投資物業	—	54,000	6,000	—	—	—	—	60,000
轉到持作出售物業	—	—	(269,537)	—	—	—	—	(269,537)
出售	—	—	(335)	(12,702)	(50,585)	(13,234)	(85)	(76,941)
收購附屬公司(附註52)	—	—	4,978	2,997	161	11,205	—	19,341
重估盈餘	44,548	—	—	—	—	—	—	44,548
對銷累計折舊	(44,548)	—	—	—	—	—	—	(44,548)
匯兌調整	55,444	—	63,569	12,842	9,238	12,644	32	153,769
於二零一七年十二月三十一日	986,904	169,230	905,263	276,164	128,001	235,607	371	2,701,540
包括：								
按成本	—	169,230	905,263	276,164	128,001	235,607	371	1,714,636
按估值 — 二零一七年	986,904	—	—	—	—	—	—	986,904

	酒店物業 千港元	租賃土地 千港元	樓宇 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	廠房及機器 千港元	在建工程 千港元	合計 千港元
累計折舊：								
於二零一六年一月一日	—	43,689	224,852	145,152	114,159	204,283	—	732,135
年度扣除	45,773	2,305	31,883	25,816	17,564	4,564	—	127,905
減值虧損	—	—	—	—	—	783	—	783
出售	—	—	(3,626)	(3,383)	(2,512)	(25)	—	(9,546)
收購一間附屬公司(附註52)	—	—	—	246	1	—	—	247
出售一間附屬公司(附註53)	—	—	—	(196)	—	—	—	(196)
重估時對銷	(44,745)	—	—	—	—	—	—	(44,745)
匯兌調整	(1,028)	—	(12,733)	(8,280)	(6,376)	(11,579)	—	(39,996)
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	—	45,994	240,376	159,355	122,836	198,026	—	766,587
年度扣除	43,012	3,205	27,096	34,715	11,650	5,272	—	124,950
出售	—	—	—	(12,462)	(41,660)	(12,476)	—	(66,598)
收購附屬公司(附註52)	—	—	825	2,418	155	10,670	—	14,068
重估時對銷	(44,548)	—	—	—	—	—	—	(44,548)
轉到持作出售物業	—	—	(26,641)	—	—	—	—	(26,641)
匯兌調整	1,536	—	14,580	9,397	5,837	11,530	—	42,880
	—	49,199	256,236	193,423	98,818	213,022	—	810,698
賬面值：								
於二零一七年十二月三十一日	986,904	120,031	649,027	82,741	29,183	22,585	371	1,890,842
於二零一六年十二月三十一日	931,460	69,236	856,089	94,819	41,477	22,326	605	2,016,012

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%

二零一七年	二零一六年
千港元	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	142,371	86,242
— 於中國之中期土地使用權	1,613,591	1,770,543
	<u>1,755,962</u>	<u>1,856,785</u>

本集團酒店物業於二零一七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。本集團物業管理人及首席財務官已於每年兩次估值時與估值師討論估值假設及估值結果，以便呈列中期及年度財務報告。

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

	於二零一七年 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
於中國北京的酒店物業	380,952	收入法	資本化比率	4.5%至9.8% (二零一六年： 5%至11%)	資本化比率越高， 公平值越低
			營運估計溢利 (人民幣元/平方米)	人民幣6,700元 (二零一六年： 人民幣6,700元)	估計溢利越高， 公平值越高
於中國武漢及貴陽的 酒店物業	605,952	成本法	建築成本調整 (樓宇成本折現率)	16%至30% (二零一六年： 10%至20%)	折現率越高， 公平值越低
			每平方米建築成本	人民幣9,500元至 人民幣13,000元 (二零一六年： 人民幣4,700元至 人民幣9,700元)	建築成本越高， 公平值越高
	986,904				

持作自用物業之重估盈餘及匯兌調整乃於綜合全面收益表之「物業重估盈餘」確認。

於年內第三級並無任何轉入或轉出。

18. 預付租賃款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 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	335,560	326,640
本集團之預付租賃款項包括：		
— 流動資產	10,175	10,397
— 非流動資產	325,385	316,243
	335,560	326,640

19. 商譽

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
成本：	—	816,630
累計減值虧損：		
於一月一日	—	535,299
年內減值虧損	—	281,331
於十二月三十一日	—	816,630
賬面值：		
於十二月三十一日	—	—

預期並無已確認的商譽可扣減所得稅。

含有商譽之現金產生單位之減值測試

於二零一七年十二月三十一日，透過業務合併所得的商譽零港元(二零一六年：零港元)已分配到物業發展分部內的若干現金產生單位。管理層根據使用價值計算法估計此等現金產生單位的可收回價值以進行商譽減值測試。該等計算涵蓋五年期，以已獲管理層批准之財務預算為基礎，為特定物業發展項目作現金流量預測。現金流量預測所用之折現率是4.4%。

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，預測現金流量所依據之主要假設：

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

於二零一七年十二月三十一日，由於相關項目公司的預期收入下跌，估計此等項目公司(作為個別現金產生單位)的可收回金額少於其賬面值，於二零一七年就此等項目公司確認減值虧損零港元(二零一六年：281,331,000港元)。

20. 於聯營公司之權益

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於聯營公司之非上市投資成本	334,455	271,422
分佔收購後虧損及儲備，扣除已收股息	(38,410)	(26,578)
商譽	<u>2,110</u>	<u>1,473</u>
	<u>298,155</u>	<u>246,317</u>
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應收聯營公司款項：		
— 不計息	547,214	—
— 固定利率8%	92,857	37,078
— 固定利率9%	<u>117,347</u>	<u>—</u>
	<u>757,418</u>	<u>37,078</u>

有關款項均為無抵押，且須應要求償還或於一年內償還。

本集團於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	成立及 營運地點	本集團擁有權益比例		主要業務
		二零一七年	二零一六年	
南寧市柳沙房地產開發有限公司 (「南寧柳沙房地產」)	中國	30%	30%	物業發展
濟南世茂新紀元置業有限公司 (「濟南世茂」)	中國	25%	—	物業發展
威海國興置業有限公司 (「威海國興」)	中國	30%	—	物業發展

董事認為，上表列出對本集團之業績或資產有重大影響之本集團聯營公司，並認為如將其他聯營公司之資料詳細列出，會令資料過於冗長。

年內增加主要包括聯同第三方投資數家物業發展公司。對本集團而言概無任何收購屬個別重大。收購概要如下：

	濟南世茂 千港元	威海國興 千港元	總計 千港元
可識別淨資產			
可識別資產及已承擔負債			
資產	2,791,630	683,394	3,475,024
負債	(2,690,363)	(629,038)	(3,319,401)
可識別淨資產	<u>101,267</u>	<u>54,356</u>	<u>155,623</u>
與本集團於聯營公司的權益對賬			
收購現金代價	(29,761)	(17,857)	(47,618)
本集團應佔可識別淨資產之公平值	<u>29,761</u>	<u>17,308</u>	<u>47,069</u>
商譽	<u>—</u>	<u>549</u>	<u>549</u>

重大聯營公司財務資料概要

本集團重大聯營公司的財務資料概要載列如下：

南寧柳沙房地產

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於十二月三十一日		
流動資產	<u>1,817,217</u>	<u>1,597,360</u>
非流動資產	<u>6,522</u>	<u>4,830</u>
流動負債	<u>(559,002)</u>	<u>(280,424)</u>
非流動負債	<u>(416,667)</u>	<u>(505,618)</u>
計入上述款項的項目為：		
現金及等同現金	<u>34,107</u>	<u>134,123</u>
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項)	<u>(170,055)</u>	<u>(141,353)</u>
非流動金融負債(不包括其他應付款項)	<u>(416,667)</u>	<u>(505,618)</u>
截至十二月三十一日止年度		
收入	<u>1,282</u>	<u>—</u>
虧損淨額及全面收益總額	<u>(16,083)</u>	<u>(51,767)</u>
計入上述款項的項目為：		
折舊及攤銷	<u>(145)</u>	<u>(140)</u>
利息開支	<u>(4,238)</u>	<u>(30,789)</u>
所得稅開支	<u>(1,349)</u>	<u>(934)</u>

上述財務資料概要與已於綜合財務報表確認的聯營公司權益的賬面值的對賬：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
資產淨值	848,070	816,148
本集團擁有權益比例	<u>30%</u>	<u>30%</u>
本集團分佔資產淨值	254,421	244,844
商譽	<u>1,561</u>	<u>1,473</u>
綜合財務報表賬面值	<u><u>255,982</u></u>	<u><u>246,317</u></u>
非個別重大的聯營公司資料匯總		
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
綜合財務報表賬面值	42,173	—
本集團分佔虧損	<u><u>(5,258)</u></u>	<u><u>—</u></u>

21. 於合營企業之權益

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於合營企業之非上市投資成本	4,035,953	2,364,198
分佔收購後虧損及儲備，扣除已收股息	<u>(79,001)</u>	<u>(54,254)</u>
	<u>3,956,952</u>	<u>2,309,944</u>
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應收合營企業款項：		
— 不計息	738,342	166,024
— 固定利率4.35%	—	528,137
— 固定利率5.7%	90,357	—
— 固定利率5.8%	476,191	—
— 固定利率6.33%	—	337,079
— 固定利率7%	373,512	352,528
— 固定利率7.5%	—	112,360
— 固定利率8%	1,206,940	848,068
— 固定利率10%	519,570	—
— 110%中國基準利率	<u>736,355</u>	<u>593,863</u>
	<u>4,141,267</u>	<u>2,938,059</u>
應付合營企業款項：		
— 不計息	1,495,189	—
— 固定利率4.35%	611,905	—
— 固定利率5.34%	<u>151,191</u>	—
	<u>2,258,285</u>	<u>672,749</u>

本集團於十二月三十一日之主要合營企業之詳情如下：

合營企業名稱	成立及 營運地點	本集團擁有權益比例		主要業務
		二零一七年	二零一六年	
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 (「上海盛衍」)	中國	100% (i)	50%	投資控股
上海盛垣房地產有限公司 (「上海盛垣」)	中國	50% (i)	25%	投資控股
上海保利盛冠投資有限公司	中國	50%	50%	投資控股
廣西保利領秀投資有限公司	中國	46.7%	41.5%	物業發展
桂林保利文化投資發展有限公司	中國	50%	50%	投資控股
上海隆奕投資管理有限公司	中國	50%	50%	投資控股
上海隆威投資管理有限公司	中國	50%	50%	投資控股
上海盛保投資管理有限公司	中國	50%	50%	投資控股
上海金嵐投資有限公司	中國	50%	50%	投資控股
深圳市保誠房地產開發有限公司 (「深圳保誠房地產」)	中國	50%	50%	物業發展
深圳市保達房地產開發有限公司	中國	50%	50%	物業發展
武漢常陽潤力房地產開發有限公司	中國	64.3%	64.3% (iii)	物業發展
濟南萬保盛輝房地產開發有限公司 (「濟南萬保」)	中國	33% (ii)	—	物業發展
寧波上湖置業有限公司(「寧波上湖」)	中國	33% (ii)	—	物業發展
Profit Maker Holdings Limited	英屬處女群島	50%	50%	投資控股

董事認為，上表列出對本集團之業績或資產有重大影響之本集團合營企業，並認為如將其他合營企業之資料詳細列出，會令資料過於冗長。

附註：

- (1) 本集團於二零一七年收購上海盛衍額外50%股權，因而其作為本集團附屬公司入賬。上海盛衍持有上海盛垣(中國投資控股公司) 50%股權。收購上海盛衍後，上海盛垣成為本集團的合營企業。詳情請參閱附註52。
- (ii) 本集團於二零一七年以總代價4,700萬港元分別收購濟南萬保及寧波上湖33%股權，以擴大物業開發業務。
- (iii) 本集團曾透過全資附屬公司湖北保利投資有限公司(「湖北保利投資」)間接持有武漢常陽潤力100%股本權益。於二零一六年十二月，本集團出售武漢常陽潤力70%股本權益予珠海保致投資合夥企業(有限合伙)(「珠海保致」)(附註53)。出售後，湖北保利投資持有武漢常陽潤力30%的股本權益，但失去對武漢常陽潤力董事會的控制權。

重大合營企業財務資料概要

本集團重大合營企業的財務資料概要載列如下：

深圳保誠房地產

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於十二月三十一日		
流動資產	<u>3,231,372</u>	<u>182,998</u>
非流動資產	<u>14,706</u>	<u>2,951,308</u>
流動負債	<u>(107,517)</u>	<u>(120,262)</u>
非流動負債	<u>(1,058,333)</u>	<u>(998,876)</u>
計入上述款項的項目為：		
現金及等同現金	<u>41,057</u>	<u>6,589</u>
流動金融負債 (不包括貿易及其他應付款項)	<u>(104,959)</u>	<u>(120,262)</u>
非流動金融負債 (不包括其他應付款項)	<u>(1,058,333)</u>	<u>(998,876)</u>

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元
收入	—	—
虧損淨額及全面收益總額	<u>(26,499)</u>	<u>(3,036)</u>

上述財務資料概要與已於綜合財務報表確認的合營企業權益的賬面值的對賬：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
資產淨值	2,080,228	2,015,168
本集團擁有權益比例	<u>50%</u>	<u>50%</u>
本集團分佔資產淨值及賬面值	<u>1,040,114</u>	<u>1,007,584</u>
上海盛垣		二零一七年 千港元
於十二月三十一日		
流動資產		<u>9,107,675</u>
非流動資產		<u>713</u>
流動負債		<u>(6,105,401)</u>
非流動負債		<u>—</u>
計入上述款項的項目為：		
現金及等同現金		<u>1,022,907</u>
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項)		<u>(3,663,105)</u>
非流動金融負債(不包括其他應付款項)		<u>—</u>

	二零一七年 千港元
收入	—
收益淨額及全面收益總額	—

上述財務資料概要與已於綜合財務報表確認的合營企業權益的賬面值的對賬：

	二零一七年 千港元
資產淨值	3,002,987
本集團擁有權益比例	50%
本集團分佔資產淨值及賬面值	1,501,494

非個別重大的合營企業資料匯總

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非個別重大合營企業的賬面值	1,415,344	742,342
本集團分佔虧損	(44,867)	(27,447)

22. 收購土地使用權已付按金

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年初	1,551,551	960,518
已付按金	—	1,424,584
轉撥至發展中物業	—	(779,590)
匯兌調整	92,354	(53,961)
年末	1,643,905	1,551,551

本集團在中國已就用作物業發展用途之三幅(二零一六年：三幅)土地之招標向中國政府當局支付按金。

23. 收購附屬公司已付按金

於二零一七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。該項收購於二零一七年十二月三十一日尚未完成。

24. 發展中及持作出售物業

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
位於中國的發展中物業		
— 中期土地使用權	45,584,142	45,966,304
位於香港的發展中物業		
— 中期租約	8,047,211	6,893,607
位於中國的持作出售物業		
— 中期土地使用權	21,608,481	20,904,988
	<u>75,239,834</u>	<u>73,764,899</u>

截至二零一七年十二月三十一日止年度，於損益中確認發展中及持作出售物業減值虧損零港元(二零一六年：86,207,000港元)。二零一六年減值虧損是由於估計可變現淨值減少所致。

25. 其他存貨

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
原材料	25,956	54,441
在製品	602	153
製成品	27,499	83,214
	<u>54,057</u>	<u>137,808</u>

26. 應收貿易及其他賬款

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應收貿易賬款	244,123	364,339
減：呆賬撥備	—	—
	<u>244,123</u>	<u>364,339</u>
應收其他賬款		
(扣除撥備123,170,000港元)(二零一六年：122,482,000港元)	4,532,674	4,313,068
	<u>4,776,797</u>	<u>4,677,407</u>

(a) 賬齡分析

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。於報告期末按發票日期呈列之應收貿易賬款(扣除呆賬撥備)賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
零至30天	92,766	111,592
31至90天	6,849	5,778
超過90天	144,508	246,969
	<u>244,123</u>	<u>364,339</u>

(b) 過期但未減值之應收貿易賬款之賬齡

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
91至365天	<u>144,508</u>	<u>246,969</u>

本集團應收貿易賬款結餘內包括賬面值合共144,508,000港元(二零一六年：246,969,000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136,148,000港元(二零一六年：239,292,000港元)、出售貨品7,597,000港元(二零一六年：7,070,000港元)及租金收入763,000港元(二零一六年：607,000港元)產生。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。

27. 應收貸款

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
(a) 非流動應收貸款	<u>112,583</u>	<u>—</u>

應收貸款包括應收按揭貸款，以物業為抵押，於年結日25年內依不同年期，每月分期還款，利息參考銀行貸款利率。於二零一七年十二月三十一日，概無應收貸款已逾期但並無減值，所有應收貸款由逾期日計賬齡少於三個月。該等款項與多名已評估信用狀況、抵押品及於報告日期後還款之獨立客戶有關，信貸質素並無重大變動，款項仍被視為可收回。應收貸款之減值虧損以撥備賬列賬，但倘本集團認為該款項不大可能收回，則減值虧損會直接與應收貸款撇銷。於二零一七年十二月三十一日，減值撥備之結餘和變動並不重大。

(b) 應收短期貸款

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
其他貸款(附註)	25,121	25,121
減：已確認之減值虧損	<u>(25,121)</u>	<u>(25,121)</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>

應收短期貸款之撥備之變動

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年初及年末結餘	<u>25,121</u>	<u>25,121</u>

附註：

根據貸款協議，其他貸款按12%(二零一六年：12%)年利率計息，並須應要求償還。於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度並無應計利息。

28. 可供出售投資

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
上市投資：		
－於香港上市之股本證券之權益(附註a)	44,367	29,472
非上市證券：		
－股本證券(附註b)	281,472	281,405
	<u>325,839</u>	<u>310,877</u>

附註：

(a) 上市股本證券之權益於各報告期末按公平值計量。

公平值之變動14,895,000港元(二零一六年：7,289,000港元)已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去減值計量。

29. 應付最終控股公司款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
不計息	22,420	21,160
中國基準利率之92%	32,029	30,230
中國基準利率之95.1%	—	337,079
中國基準利率	357,143	—
	<u>411,592</u>	<u>388,469</u>

該等款項為無抵押及須應要求或於一年內償還。

30. 應付一間中間控股公司款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
不計息	21,034	6,228
固定利率5.5%	—	399,706
中國基準利率加1%	—	103,370
	<u>21,034</u>	<u>509,304</u>

該等款項為無抵押及須應要求或於一年內償還。

31. 應付同系附屬公司款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
不計息	373,583	622,863
中國基準利率之變動加7.27%	<u>214,286</u>	<u>202,247</u>
	<u>587,869</u>	<u>825,110</u>

結餘為無抵押及須應要求償還。

32. 應收／(付)附屬公司非控股股東款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應收附屬公司非控股股東款項：		
— 不計息	791,452	111,840
— 固定利率10%	131,310	113,624
— 固定利率12%	16,838	8,988
— 中國基準利率	—	<u>308,315</u>
	<u>939,600</u>	<u>542,767</u>
應付附屬公司非控股股東款項：		
— 不計息	1,017,904	557,957
— 固定利率6%	95,238	505,617
— 固定利率6.85%	70,983	66,995
— 固定利率7.38%	75,000	70,786
— 中國基準利率	535,714	684,956
— 中國基準利率之106%	63,422	72,518
— 中國基準利率之變動加7.27%	267,857	202,247
— 中國基準利率之120%	317,588	—
— 中國基準利率之130%	<u>85,298</u>	—
	<u>2,529,004</u>	<u>2,161,076</u>

該等款項為無抵押及須應要求償還。

33. 已抵押銀行存款、銀行結存、存款及現金

- (a) 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329,237,000港元(二零一六年：785,305,000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。

已抵押銀行存款按介乎0.3%至1.265%(二零一六年：0.3%至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924,800,000港元(二零一六年：188,528,000港元)按介乎0.37%至3.24%(二零一六年：0.37%至3.24%)之固定年利率計息；為數19,995,108,000港元(二零一六年：17,391,148,000港元)按介乎0%至1.73%(二零一六年：0%至1.95%)之浮動年利率計息。

二零一七年十二月三十一日，以人民幣計值的已抵押銀行存款、銀行結存、存款及現金約為18,590,753,000港元(二零一六年：16,487,773,000港元)。人民幣不可自由轉換為其他貨幣。

(b) 融資活動產生之負債對賬

下表載列本集團融資活動產生之負債變動詳情，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債為現金流量或將來現金流量於本集團綜合現金流動表分類為來自融資活動的現金流動的負債。

	應付合營 企業款項 (附註21) 千港元	應付 最終控股 公司款項 (附註29) 千港元	應付一間 中間控股 公司款項 (附註30) 千港元	應付 同系附屬 公司款項 (附註31) 千港元	應付 附屬公司 非控股 股東款項 (附註32) 千港元	銀行及 其他借貸 (附註35) 千港元	合計 千港元
於二零一七年一月一日	672,749	388,469	509,304	825,110	2,161,076	43,724,279	48,280,987
融資現金流量變動：							
新增借貸	—	—	—	—	—	17,130,554	17,130,554
借貸還款	—	—	—	—	—	(20,090,456)	(20,090,456)
附屬公司非控股股東出資	—	—	—	—	7,935	—	7,935
已付附屬公司非控股股東的 股息	—	—	—	—	(59,814)	—	(59,814)
合營企業墊款	1,545,491	—	—	—	—	—	1,545,491
還款予最終控股公司	—	(12,719)	—	—	—	—	(12,719)
還款予一間中間控股公司	—	—	(518,586)	—	—	—	(518,586)
同系附屬公司墊款	—	—	—	577	—	—	577
附屬公司非控股股東墊款	—	—	—	—	163,778	—	163,778
融資現金流量變動總額	<u>1,545,491</u>	<u>(12,719)</u>	<u>(518,586)</u>	<u>577</u>	<u>111,899</u>	<u>(2,959,902)</u>	<u>(1,833,240)</u>
匯兌調整	40,045	23,123	30,316	49,114	180,514	2,159,443	2,482,555
其他變動：							
銀行及其他借貸之折讓	—	—	—	—	—	1,416	1,416
利息開支	—	—	—	—	75,515	—	75,515
建築開支	—	—	—	(286,932)	—	—	(286,932)
擔保開支	—	12,719	—	—	—	—	12,719
其他變動總額	—	12,719	—	(286,932)	75,515	1,416	(197,282)
於二零一七年十二月三十一日	<u>2,258,285</u>	<u>411,592</u>	<u>21,034</u>	<u>587,869</u>	<u>2,529,004</u>	<u>42,925,236</u>	<u>48,733,020</u>

34. 應付貿易及其他賬款

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應付貿易賬款	10,548,019	10,492,556
應付票據	4,184	—
應付其他賬款	5,000,301	3,460,506
	<u>15,552,504</u>	<u>13,953,062</u>

於報告期末按發票日期呈列之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
零至30天	3,947,813	5,071,002
31至90天	79,368	300,455
超過90天	6,520,838	5,121,099
	<u>10,548,019</u>	<u>10,492,556</u>

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

35. 銀行及其他借貸

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行及其他貸款		
—有抵押	19,041,370	16,915,953
—無抵押	23,883,866	26,808,326
	<u>42,925,236</u>	<u>43,724,279</u>

償還銀行及其他貸款之到期日如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內或應要求	15,835,437	13,398,644
一年後但不超過兩年	8,517,558	17,001,635
兩年後但不超過三年	10,675,985	5,589,139
三年後但不超過四年	4,527,839	2,675,412
四年後但不超過五年	369,048	3,565,742
五年以上	2,999,369	1,493,707
	42,925,236	43,724,279
減：列於流動負債之一年內到期款項	(15,835,437)	(13,398,644)
一年後到期款項	27,089,799	30,325,635
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
固定利率	(i) 16,542,985	19,362,685
浮動利率		
— 中國基準利率	(ii) 20,815,833	16,915,966
— 倫敦銀行同業拆息(倫敦銀行同業拆息)	(iii) —	3,118,893
— 香港銀行同業拆息(香港銀行同業拆息)	(iv) 5,566,418	4,326,735
	42,925,236	43,724,279

附註：

- (i) 結餘按固定利率4.8%至8.8%(二零一六年：4.8%至8.8%)計息。
- (ii) 結餘根據中國基準利率介乎中國基準利率之90%至130%(二零一六年：按中國基準利率之90%至130%)浮動利率計息。
- (iii) 二零一六年結餘根據倫敦銀行同業拆息加3.4%浮動利率計息。
- (iv) 結餘根據香港銀行同業拆息介乎香港銀行同業拆息加1.5%至2.5%(二零一六年：按香港銀行同業拆息加1.5%至3.4%)浮動利率計息。

於報告期末，本集團有下列未提取借貸額度：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
浮動利率		
— 一年內屆滿	1,467,817	196,629
— 一年後屆滿	8,596,920	8,440,440
固定利率		
— 一年內屆滿	47,619	—
— 一年後屆滿	1,250,000	719,101
	<u>11,362,356</u>	<u>9,356,170</u>

多項銀行信貸須履行涉及若干本集團財務狀況比率之契諾，而此等常見於與金融機構訂立之借款安排。倘本集團違反契諾，已支取之信貸即成為須應要求償還。

本集團定期監察是否遵守該等契諾，及時按預定的期限償還定期貸款。本集團管理流動資金風險的進一步詳情載於附註7(b)。於二零一七年十二月三十一日，本集團並無違反有關動用信貸額度的契諾(二零一六年：無)。

36. 應付票據

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。

票據變動載列如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於一月一日	3,900,000	3,900,000
利息開支	185,250	185,250
減：已付利息	<u>(185,250)</u>	<u>(185,250)</u>
於十二月三十一日	<u>3,900,000</u>	<u>3,900,000</u>
流動	3,900,000	—
非流動	—	3,900,000

37. 股本

	二零一七年		二零一六年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
普通股，已發行及繳足：				
於一月一日及十二月三十一日	<u>3,661,537,046</u>	<u>17,685,677</u>	<u>3,661,537,046</u>	<u>17,685,677</u>

根據《公司條例》第135條，本公司的普通股不會有面值。

普通股的股東均享有獲得本公司不時宣派的股息及本公司會議上每股投一票的權利。全部普通股於本公司的剩餘資產上為平等。

38. 購股權計劃

為激勵或獎勵本公司董事及若干僱員以及若干合資格人士（「合資格參與者」）對本集團業務長遠的成就作出貢獻，本公司董事會認為採納購股權計劃符合本公司最佳利益。

於二零一四年五月二十八日舉行的本公司股東週年大會上，本公司股東採納購股權計劃（「購股權計劃」），據此，合資格參與者可根據並受限於購股權計劃規則的條款及條件獲授上限為364,463,704份購股權，以認購本公司股份。購股權計劃應由採納日期二零一四年五月二十八日起計為期有效十年並將於二零二四年五月二十七日屆滿。

根據購股權計劃，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。

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，不得超過本公司已發行股份總數之1%。

於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，概無根據購股權計劃授出購股權，可供授出的購股權總數為364,463,704份(二零一六年十二月三十一日：364,463,704份)，佔本公司已發行股本約9.95%(二零一六年十二月三十一日：9.95%)。

39. 永久資本工具

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團向第三方發行永久資本工具(「永久資本工具」)，合計本金額為人民幣788,970,000元(約998,696,000港元)。且本集團於二零一五年再發行本金額合共為人民幣211,030,000元(約251,226,000港元)的永久資本工具。

永久資本工具並無到期日，而本集團可酌情不派任何投資回報。因此，該永久資本工具分類為權益工具，並在綜合財務狀況表計入權益。

永久資本工具已於二零一六年獲悉數贖回。

永久資本工具變動如下：

	本金 千港元	分派 千港元	總計 千港元
於二零一六年一月一日	1,190,476	36,996	1,227,472
永久資本工具持有人應佔溢利	—	72,325	72,325
分派予永久資本工具持有人	—	(105,617)	(105,617)
贖回永久資本工具	(1,123,596)	—	(1,123,596)
匯兌調整	(66,880)	(3,704)	(70,584)
於二零一六年十二月三十一日、二零一七年一月一日 及二零一七年十二月三十一日	—	—	—

40. 一間同系附屬公司貸款

該款項指來自最終控股公司一間附屬公司之貸款。該款項為無抵押、不計息及須於本公司附屬公司保利大廈有限公司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。該貸款於其後期間按攤銷成本以實際利率6%列賬(二零一六年：6%)。

41. 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：

遞延稅項資產：	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
於二零一六年一月一日	103,856	268,793	31,501	404,150
收購附屬公司(附註52)	—	4,263	—	4,263
出售附屬公司(附註53)	—	(6,801)	(47)	(6,848)
扣除自損益	(56,753)	(16,239)	(3,868)	(76,860)
匯兌調整	(4,558)	(14,679)	(1,682)	(20,919)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	42,545	235,337	25,904	303,786
計入(扣除自)損益	—	13,078	(15,703)	(2,625)
匯兌調整	2,532	14,476	981	17,989
於二零一七年十二月三十一日	45,077	262,891	11,182	319,150

遞延稅項負債：

	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	
於二零一六年一月一日	1,300,002	72,531	121,559	3,524	1,497,616
計入綜合全面收益表	—	(17,831)	—	—	(17,831)
扣除自(計入)損益	13,287	—	(48,530)	(306)	(35,549)
匯兌調整	(73,332)	(4,075)	(5,739)	(190)	(83,336)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	1,239,957	50,625	67,290	3,028	1,360,900
扣除自綜合全面收益表	—	11,137	—	—	11,137
扣除自損益	13,016	—	(1,925)	53,402	64,493
匯兌調整	74,272	3,013	3,937	2,087	83,309
於二零一七年十二月三十一日	<u>1,327,245</u>	<u>64,775</u>	<u>69,302</u>	<u>58,517</u>	<u>1,519,839</u>

於二零一七年十二月三十一日，本集團(不包括本集團之中國附屬公司)有未動用稅項虧損約901,443,000港元(二零一六年：633,896,000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，於二零一七年十二月三十一日，本集團之中國附屬公司有未動用之稅項虧損約8,131,738,000港元(二零一六年：7,109,462,000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。

於二零一七年十二月三十一日，由於本集團能夠控制暫時性差異轉回的時間，而且該暫時性差異在可預見的未來很可能不會轉回，有關於中國附屬公司賺取之溢利應佔之暫時差異16,767,441,000港元(二零一六年：13,311,558,000港元)，概無於綜合財務報表內作出遞延稅項撥備。

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。

42. 經營租約

本集團作為承租人：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年內經營租約項下已付之租賃款項：		
— 辦公室物業	<u>41,192</u>	<u>36,374</u>

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：

	辦公室物業	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	16,045	16,065
第二至第五年(包括首尾兩年)	6,420	21,113
五年後	<u>49</u>	<u>114</u>
	<u>22,514</u>	<u>37,292</u>

本集團作為出租人：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
辦公室及管理服務經營租約安排之收入	<u>1,456,841</u>	<u>1,180,330</u>

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：

	辦公室及商店		管理費收入	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	305,154	227,153	23,236	20,655
第二至第五年(包括首尾兩年)	782,750	707,730	75,276	71,050
五年後	<u>789,445</u>	<u>953,611</u>	<u>19,279</u>	<u>26,855</u>
	<u>1,877,349</u>	<u>1,888,494</u>	<u>117,791</u>	<u>118,560</u>

就重大租約磋商議定之租賃期由1至20年(二零一六年：1至20年)不等。若干租賃包含或然租金部分。

43. 資本承擔

	二零一七年 千港元	二零一六年 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	10,681,734	10,588,697
— 收購一間附屬公司	<u>3,750,000</u>	<u>—</u>
	<u>14,431,734</u>	<u>10,588,697</u>
有關下列各項已授權但未訂約之資本開支：		
— 收購土地使用權	<u>742,588</u>	<u>—</u>

44. 或然負債

本集團已就物業單位買家與若干銀行安排按揭貸款融資，並向銀行提供擔保以確保該等買家履行還款責任。於二零一七年十二月三十一日，給予銀行的最高擔保額達28,685,243,000港元(二零一六年：28,393,520,000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。

於二零一七年十二月三十一日，本集團就本集團若干合營企業所獲授信貸融資為數2,170,910,000港元(二零一六年：1,853,932,000港元)向若干銀行提供擔保，而合營企業已動用其中2,088,743,000港元(二零一六年：1,853,932,000港元)。

45. 資產抵押

於報告期末，抵押作為本集團所獲授信貸融資之擔保之本集團資產之賬面值如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
投資物業	3,704,286	2,809,663
酒店物業	157,143	507,865
樓宇	—	36,076
預付租賃款項	65,414	194,866
發展中物業	21,637,628	13,792,049
持作出售物業	2,719,388	3,017,770
銀行存款	329,237	785,305
	<u>28,613,096</u>	<u>21,143,594</u>

除上述資產抵押外，於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，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擔保。附屬公司資產淨值之詳情如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
資產總值	12,823,267	9,413,596
負債總額	<u>(12,999,927)</u>	<u>(8,486,520)</u>
(負債)淨額／資產淨值	<u>(176,660)</u>	<u>927,076</u>

46. 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。自綜合損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，則沒收之供款將用作扣減本集團將來應付之供款。

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損益表扣除，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。

自綜合損益表扣除之總成本約為146,944,000港元(二零一六年：132,179,000港元)，相當於本集團年內應向該等計劃支付之供款。

47. 有關人士交易

(a) 與中國保利集團之交易及結餘

下列為除附註20、21、29、30及31所披露的交易及結餘外，本集團與中國保利集團公司及其附屬公司訂立的主要有關人士交易及結餘概要。多項交易亦構成上市規則第14A章定義的持續關連交易。

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
交易：			
建築服務費用	(i)	187,676	399,535
物業租金收入	(ii)	15,474	14,042
利息支出	(iii)	96,599	115,582
擔保開支	(iv)	12,280	15,331
管理費收入		1,278	1,104
已付租金開支		2,427	2,380
股息收入		6,468	57,512
投資成本		—	201,903

附註：

- (i) 有關款項指物業發展項目之已付或就建築服務應付予中國保利集團之建築服務費用。
- (ii) 有關款項指經參考市價後之已收劇院租金收入。
- (iii) 利息支出來自中國保利集團墊付之貸款。條款的詳情載於附註29及30。

- (iv) 擔保開支乃付予中國保利集團(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。

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
結餘：			
銀行結存及存款	(i)	482,802	458,028
應收一間聯營公司款項	(ii)	100,371	37,078
銀行及其他借貸	(iii)	744,841	1,217,977

附註：

- (i) 有關款項指本集團存於中國保利集團之存款。
- (ii) 條款詳情載於附註20。
- (iii) 有關款項指中國保利集團之貸款，為無抵押、按中國基準利率105%至110%之浮動利率及介乎5.5%至6%之固定利率計息及須於兩年內償還。
- (iv) 與最終控股公司、一間中間控股公司及同系附屬公司的結餘載於附註29、30及31。

(b) 與其他有關人士之交易及結餘

年內，本集團與中國保利集團以外的有關人士訂立下列交易：

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
交易：			
利息收入	(i)	210,788	185,020
利息開支	(ii)	154,223	97,191

附註：

- (i) 有關款項指貸款予一間聯營公司、合營企業及附屬公司非控股股東帶來的利息收入。條款詳情載於附註20、21及32。
- (ii) 有關款項指已付予附屬公司非控股股東及一間合營企業之利息。條款詳情載於附註21及32。

(c) 與中國其他國營企業之重大交易

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。除本附註所披露與中國保利、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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
交易：		
貿易銷售	65,178	68,712
貿易購買	13,790	10,065

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經營而言並不重大。

(d) 主要管理人員酬金

年內，主要管理人員之酬金如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
短期福利	37,087	34,151
離職後福利	932	814
	<u>38,019</u>	<u>34,965</u>

主要管理人員之酬金介乎以下組別：

	二零一七年 僱員人數	二零一六年 僱員人數
2,000,001港元至3,000,000港元	—	1
3,000,001港元至4,000,000港元	6	7
4,000,001港元至5,000,000港元	3	1

48. 本公司於二零一七年十二月三十一日之財務狀況表

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
附註		
非流動資產		
附屬公司權益	589,794	589,794
應收附屬公司款項	22,307,446	22,163,754
可供出售投資	280,281	280,281
非流動資產總額	23,177,521	23,033,829
流動資產		
應收其他賬款	100,054	66,574
應收附屬公司款項	3,796,442	3,643,271
銀行結存、存款及現金	935,179	1,829,800
流動資產總額	4,831,675	5,539,645
流動負債		
應付其他賬款	44,703	38,584
應付票據	3,900,000	—
應付附屬公司款項	159,027	271,747
銀行借貸 — 一年內到期	—	3,971,584
流動負債總額	4,103,730	4,281,915
流動資產淨值	727,945	1,257,730
資產總值減流動負債	23,905,466	24,291,559

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
資本及儲備			
股本	37	17,685,677	17,685,677
儲備		<u>2,319,789</u>	<u>2,705,882</u>
股權總額		<u>20,005,466</u>	<u>20,391,559</u>
非流動負債			
銀行借貸 — 一年後到期		3,900,000	—
應付票據		<u>—</u>	<u>3,900,000</u>
非流動負債總額		<u>3,900,000</u>	<u>3,900,000</u>
		<u>23,905,466</u>	<u>24,291,559</u>

本公司之儲備如下：

	累計溢利 千港元
於二零一六年一月一日	2,864,398
年度虧損	<u>(158,516)</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>2,705,882</u>
於二零一七年一月一日	2,705,882
年度虧損	<u>(386,093)</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>2,319,789</u>

附註：

- (a) 於二零一七年十二月三十一日，董事認為，本公司可供分派予股東之儲備為2,319,789,000港元(二零一六年：2,705,882,000港元)。
- (b) 本公司擁有人應佔綜合溢利包括已於本公司財務報表中處理之虧損386,093,000港元(二零一六年：虧損158,516,000港元)。

49. 股息

兩個年度並無支付中期股息。

本公司董事建議派發截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.135港元(二零一六年：零港元)。

50. 主要附屬公司

於二零一七年十二月三十一日，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/ 註冊股本詳情	本公司所持已發行股本/ 註冊股本應佔比率		主要業務
			直接	間接	
益福發展有限公司	香港	1股普通股	—	100%	物業發展
百盛登投資有限公司	香港	2股普通股	—	100%	物業投資
鉅美發展有限公司	香港	1股普通股	—	100%	物業發展
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股普通股	100%	—	金融服務
CMIC Management Services Limited	香港	100股普通股	100%	—	管理服務
欣悅有限公司	香港	2股普通股	—	100%	物業投資
運宏投資有限公司	香港	2股普通股	—	100%	投資控股
Geldy Limited	香港	1,000股普通股	—	100%	物業投資
衡豐國際有限公司	香港	2股普通股	—	100%	投資控股
富崇國際有限公司	香港	2股普通股	—	100%	物業投資
浩聯投資有限公司	香港	2股普通股	—	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	註冊股本人民幣 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	註冊股本 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	註冊股本人民幣 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股普通股	—	100%	投資控股

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 實繳股本/ 註冊股本詳情	本公司所持已發行股本/ 註冊股本應佔比率		主要業務
			直接	間接	
保利(香港)房地產開發有限公司	香港	1股普通股	—	100%	投資控股
保利控股財金有限公司	香港	50,000,000股普通股	100%	—	並無活躍業務
傲恒有限公司	香港	2股普通股	—	100%	物業投資
置浩有限公司	香港	2股普通股	—	100%	物業投資
迅旺有限公司	英屬處女群島	1美元	—	100%	投資控股
紹寶有限公司	香港	2股普通股	—	100%	物業投資
勝寶投資有限公司	香港	1股普通股	—	100%	投資控股
保利置業集團有限公司(附註i)	中國	註冊股本人民幣 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	註冊股本 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	註冊股本人民幣 15,000,000元	—	100%	物業投資
上海夢苑房地產有限公司	中國	註冊股本人民幣 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	註冊股本人民幣 200,000,000元	—	100%	物業投資
上海保利佳房地產有限公司	中國	註冊股本人民幣 150,000,000元	—	100%	物業發展
上海保利花木有限公司	中國	註冊股本人民幣 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	註冊股本人民幣 50,000,000元	—	100%	物業管理
上海保利金鵬置業有限公司	中國	註冊股本人民幣 20,000,000元	—	50.10%	投資控股
上海保鑫置業有限公司	中國	註冊股本人民幣 15,000,000元	—	50.10%	物業發展
上海保利銳馳房地產經紀有限公司	中國	註冊股本人民幣 5,000,000元	—	100%	物業代理

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 實繳股本/ 註冊股本詳情	本公司所持已發行股本/ 註冊股本應佔比率		主要業務
			直接	間接	
上海賢豐房地產開發有限責任公司	中國	註冊股本人民幣 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	註冊股本人民幣 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	註冊股本人民幣 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	註冊股本人民幣 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	註冊股本人民幣 50,000,000元	—	100%	物業發展
上海保利盛茂置業有限公司	中國	註冊股本人民幣 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	註冊股本人民幣 100,000,000元	—	100%	物業發展
上海盛淞資產管理有限公司	中國	註冊股本人民幣 200,000,000元	—	100%	物業發展
保利置業集團(上海)投資有限公司	中國	註冊股本人民幣 580,000,000元	—	100%	投資控股
上海盛沂投資管理有限公司	中國	註冊股本人民幣 100,000,000元	—	100%	投資控股
上海保利物產經營管理有限公司	中國	註冊股本人民幣 208,170,000元	—	100%	物業投資
湖北保利置業有限公司	中國	註冊股本人民幣 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	註冊股本人民幣 120,000,000元	—	100%	提供建築服務
湖北保利投資有限公司	中國	註冊股本人民幣 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	註冊股本人民幣 50,000,000元	—	68%	物業發展
武漢眾和置業有限公司	中國	註冊股本人民幣 41,200,000元	—	55%	物業發展

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 實繳股本/ 註冊股本詳情	本公司所持已發行股本/ 註冊股本應佔比率		主要業務
			直接	間接	
武漢聯業科技開發有限責任公司	中國	註冊股本人民幣 100,000元	—	100%	物業投資
武漢長江保資控股有限公司	中國	註冊股本人民幣 100,000,000元	—	100%	物業管理
重慶保利小泉實業有限公司	中國	註冊股本人民幣 80,000,000元	—	51%	物業發展
北京花園別墅有限公司	中國	註冊股本人民幣 91,656,147元	—	51%	物業投資
廣東保利置業有限公司	中國	註冊股本人民幣 300,000,000元	—	100%	投資控股
佛山市保利置業有限公司(附註i)	中國	註冊股本人民幣 30,000,000元	—	100%	物業發展
廣州保利南方置業有限公司	中國	註冊股本人民幣 30,000,000元	—	51%	物業發展
佛山市盈奧投資發展有限公司	中國	註冊股本人民幣 30,000,000元	—	100%	物業發展
佛山市保信置業有限公司(附註i)	中國	註冊股本50,000,000 美元	100%	—	物業發展
廣州保盈置業有限公司	中國	註冊股本人民幣 50,000,000元	—	100%	物業發展
廣州保利置業有限公司	中國	註冊股本人民幣 101,800,000元	—	51%	物業發展
廣州保航房地產開發有限公司	中國	註冊股本人民幣 30,000,000元	—	100%	物業發展
廣州東灝房地產開發有限公司	中國	註冊股本人民幣 100,000,000元	—	55%	物業發展
廣州保雅置業有限公司	中國	註冊股本人民幣 50,000,000元	—	100%	物業發展
廣州保睿地產銷售代理有限公司	中國	註冊股本人民幣 30,000,000元	—	85%	物業發展
佛山市保邑置業有限公司	中國	註冊股本人民幣 30,000,000元	—	100%	物業發展

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 實繳股本/ 註冊股本詳情	本公司所持已發行股本/ 註冊股本應佔比率		主要業務
			直接	間接	
惠州保利龍勝房地產開發有限公司	中國	註冊股本人民幣 100,000,000元	—	80%	物業發展
惠州市保利建業房地產開發 有限公司	中國	註冊股本人民幣 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	註冊股本人民幣 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	註冊股本人民幣 50,000,000元	—	70%	物業發展
深圳市保銀房地產開發有限公司	中國	註冊股本人民幣 50,000,000元	—	51%	物業發展
深圳市保潤南山房地產開發 有限公司	中國	註冊股本人民幣 10,000,000元	—	51%	物業發展
深圳市保龍實業有限公司	中國	註冊股本人民幣 10,000,000元	—	100%	投資控股
深圳市保聯實業有限公司	中國	註冊股本人民幣 10,000,000元	—	100%	投資控股
深圳市雅豪園投資有限公司	中國	註冊股本人民幣 200,000,000元	—	70%	物業發展
深圳市保利文化廣場有限公司	中國	註冊股本人民幣 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	註冊股本人民幣 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	註冊股本人民幣 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	註冊股本人民幣 20,000,000元	—	100%	物業發展
保利貴州房地產開發有限公司	中國	註冊股本人民幣 100,000,000元	—	66.50%	物業發展
保利貴州溫泉經營管理有限公司	中國	註冊股本人民幣 3,000,000元	—	66.50%	經營溫泉
貴陽保利房地產開發有限公司	中國	註冊股本人民幣 50,000,000元	—	66.50%	物業發展

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 實繳股本/ 註冊股本詳情	本公司所持已發行股本/ 註冊股本應佔比率		主要業務
			直接	間接	
貴陽保利龍谷房地產開發有限公司	中國	註冊股本人民幣 50,000,000元	—	66.50%	物業發展
貴陽保利酈城房地產開發有限公司	中國	註冊股本人民幣 50,000,000元	—	51%	物業發展
貴陽保利鐵投房地產開發有限公司	中國	註冊股本人民幣 50,000,000元	—	50%	物業發展
貴陽遵義保利置業有限公司(附註v)	中國	註冊股本人民幣 50,000,000元	—	35%	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	註冊股本人民幣 100,000,000元	—	58%	物業發展
保利置業集團黑龍江有限公司	中國	註冊股本人民幣 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	註冊股本人民幣 50,000,000元	—	51%	物業發展
哈爾濱翠匯房地產發展有限公司	中國	註冊股本人民幣 20,000,000元	—	100%	物業發展
哈爾濱寶輝房地產發展有限公司	中國	註冊股本人民幣 20,000,000元	—	100%	物業發展
哈爾濱星聯房地產發展有限公司	中國	註冊股本人民幣 20,000,000元	—	100%	物業發展
哈爾濱保利鑫房地產開發有限公司	中國	註冊股本人民幣 20,000,000元	—	100%	物業發展
哈爾濱東安航空零部件製造 有限公司	中國	註冊股本人民幣 10,000,000元	—	100%	物業發展
保利山東置業集團有限公司	中國	註冊股本人民幣 340,000,000元	—	100%	投資控股
山東保利嘉園置業有限公司	中國	註冊股本人民幣 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	註冊股本人民幣 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	註冊股本人民幣 10,000,000元	—	100%	物業發展

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 實繳股本/ 註冊股本詳情	本公司所持已發行股本/ 註冊股本應佔比率		主要業務
			直接	間接	
濟南保利置業有限公司	中國	註冊股本人民幣 237,306,206元	—	100%	物業發展
濟南保利房地產開發有限公司	中國	註冊股本人民幣 200,000,000元	—	85%	物業發展
煙台保利置業有限公司	中國	註冊股本人民幣 100,000,000元	—	100%	物業發展
威海保利置業有限公司	中國	註冊股本人民幣 100,000,000元	—	100%	物業發展
威海利川置業有限公司	中國	註冊股本人民幣 30,000,000元	—	70%	物業發展
濟南保利城置業有限公司	中國	註冊股本人民幣 50,000,000元	—	80%	物業發展
煙台利發置業有限公司	中國	註冊股本人民幣 50,000,000元	—	55%	物業發展
濟南振邦商貿有限公司	中國	註冊股本人民幣 35,500,000元	—	70%	物業發展
濟南保利文昌置業有限公司	中國	註冊股本人民幣 16,670,000元	—	60%	物業發展
濟南盛利置業有限公司	中國	註冊股本人民幣 10,000,000元	—	51%	物業發展
煙台綠科置業有限公司	中國	註冊股本人民幣 100,000,000元	—	70%	物業發展
淄博保利置業有限公司	中國	註冊股本人民幣 10,000,000元	—	100%	物業發展
淄博貝瑞置業有限公司	中國	註冊股本人民幣 10,000,000元	—	65%	物業發展
淄博保利大成置業有限公司	中國	註冊股本人民幣 10,000,000元	—	65%	物業發展
保利雲南房地產開發有限公司	中國	註冊股本人民幣 100,000,000元	—	80%	投資控股

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 實繳股本/ 註冊股本詳情	本公司所持已發行股本/ 註冊股本應佔比率		主要業務
			直接	間接	
安寧保利房地產開發有限公司	中國	註冊股本人民幣 10,000,000元	—	80%	物業發展
雲南美城房地產開發有限公司	中國	註冊股本人民幣 50,000,000元	—	90%	物業發展
安寧保利投資有限公司	中國	註冊股本人民幣 10,000,000元	—	100%	物業發展
昆明保利房地產開發有限公司	中國	註冊股本人民幣 100,000,000元	—	73%	物業發展
廣西保利置業集團有限公司	中國	註冊股本人民幣 250,000,000元	—	100%	投資控股
廣西保利房地產有限責任公司	中國	註冊股本人民幣 150,000,000元	—	100%	物業發展
南寧新湄公河房地產有限公司	中國	註冊股本人民幣 10,000,000元	—	100%	物業發展
南寧市新保越房地產有限公司	中國	註冊股本人民幣 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	註冊股本人民幣 50,000,000元	—	100%	物業發展
柳州保利置業有限公司	中國	註冊股本人民幣 100,000,000元	—	100%	物業發展
廣西嶺灣投資有限公司	中國	註冊股本人民幣 10,000,000元	—	100%	投資控股
廣西南寧領新房地產有限公司	中國	註冊股本人民幣 1,000,000元	—	100%	物業發展
廣西悅灣投資有限公司	中國	註冊股本人民幣 10,000,000元	—	100%	投資控股
廣西秀程房地產有限公司	中國	註冊股本人民幣 5,000,000元	—	100%	物業發展
廣西保嶺投資有限公司	中國	註冊股本人民幣 10,000,000元	—	100%	投資控股
廣西領悅房地產有限公司	中國	註冊股本人民幣 5,000,000元	—	100%	物業發展

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 實繳股本/ 註冊股本詳情	本公司所持已發行股本/ 註冊股本應佔比率		主要業務
			直接	間接	
廣西利嶺投資有限公司	中國	註冊股本人民幣 10,000,000元	—	100%	投資控股
廣西鐵投三岸投資有限公司	中國	註冊股本人民幣 10,000,000元	—	100%	物業發展
寧波保利置業有限公司(附註i)	中國	註冊股本 1,459,000,000港元	—	100%	物業發展
寧波保信置業有限公司	中國	註冊股本人民幣 50,000,000元	—	100%	物業發展
德清保利置業有限公司	中國	註冊股本人民幣 262,665,000元	—	100%	物業發展
德清保興置業有限公司	中國	註冊股本人民幣 10,000,000元	—	100%	物業發展
余姚保利置業有限公司(附註i)	中國	註冊股本 1,100,000,000港元	—	100%	物業發展
保利(蘇州)置業有限公司	中國	註冊股本人民幣 1,600,000,000元	—	100%	投資控股
蘇州保利房地產開發有限公司	中國	註冊股本人民幣 1,200,000,000元	—	100%	物業發展
蘇州保利隆威置業有限公司	中國	註冊股本人民幣 328,623,800元	—	100%	物業發展
蘇州保利隆勝置業有限公司	中國	註冊股本人民幣 329,108,480元	—	100%	物業發展
蘇州和茂置業有限公司	中國	註冊股本人民幣 50,000,000元	—	100%	物業發展
蘇州保利隆茂置業有限公司(附註i)	中國	註冊股本 380,000,000港元	—	100%	物業發展
萬寧騰遠發展有限公司(附註i)	中國	註冊股本 35,000,000美元	—	100%	物業發展
海南帝港置業有限公司(附註i)	中國	註冊股本 280,000,000港元	—	100%	物業發展

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。

附註：

- (i) 該等公司乃於中國之外商獨資企業。
- (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。
- (v) 本集團持有貴陽保利鐵投房地產開發有限公司（「貴陽保利鐵投」）50%股權，貴陽保利鐵投持有遵義保利置業有限公司（「遵義保利」）70%股權。因此，本集團持有遵義保利35%實際股權。根據貴陽保利鐵投及遵義保利的章程細則，本集團有權於上述公司各自董事會的五名董事中委任三名董事。因此，本集團有權控制貴陽保利鐵投及遵義保利，上述公司於二零一五年十一月入賬為本公司的附屬公司。

本公司董事認為本集團附屬公司概無對綜合財務報表整體而言屬重大的非控股權益，故此該等有非控股權益的附屬公司的財務資料並無呈列。

51. 分部及全企業資料

可報告分部

為方便管理，本集團劃分為四個經營分部。本集團按此等分部呈列其主要分部資料。

主要活動如下：

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

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，惟個別分部應佔之其他企業負債除外。

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或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。

有關此等分部之資料呈列如下：

截至二零一七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	29,957,423	1,456,841	196,758	92,020	—	31,703,042
分部間收入*	—	203,576	—	—	(203,576)	—
總收入	<u>29,957,423</u>	<u>1,660,417</u>	<u>196,758</u>	<u>92,020</u>	<u>(203,576)</u>	<u>31,703,042</u>
分部業績	<u>4,006,911</u>	<u>337,588</u>	<u>(30,128)</u>	<u>3,768</u>	<u>—</u>	4,318,139
未分配收入						582,730
未分配開支						(86,159)
增購一間附屬公司之 收益	848,352	—	—	—	—	848,352
融資成本		—	—	—	—	(961,878)
分佔聯營公司業績	(10,083)	—	—	—	—	(10,083)
分佔合營企業業績	197,548	—	—	540	—	<u>198,088</u>
除所得稅開支前溢利						4,889,189
所得稅開支						<u>(2,322,549)</u>
年內溢利						<u>2,566,640</u>

* 分部間收入乃參考對外提供同類服務或產品所收取之價格而收取。

資產及負債

二零一七年十二月三十一日

	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	87,949,525	11,511,551	1,336,220	511,842	101,309,138
於聯營公司之權益	298,155	—	—	—	298,155
於合營企業之權益	3,954,970	—	—	1,982	3,956,952
未分配企業資產					<u>23,214,239</u>
資產總值					<u>128,778,484</u>
負債					
分部負債	45,760,760	1,541,377	207,151	46,376	47,555,664
未分配企業負債					<u>50,406,239</u>
負債總額					<u>97,961,903</u>
其他資料					
資本開支	17,326	8,647	3,947	4,407	34,327
折舊	37,201	28,110	54,865	4,774	124,950
預付租賃款項攤銷	<u>1,272</u>	<u>1,051</u>	<u>7,700</u>	<u>137</u>	<u>10,160</u>

截至二零一六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	29,105,716	1,180,330	189,032	105,248	—	30,580,326
分部間收入*	—	246,723	—	—	(246,723)	—
總收入	<u>29,105,716</u>	<u>1,427,053</u>	<u>189,032</u>	<u>105,248</u>	<u>(246,723)</u>	<u>30,580,326</u>
分部業績	<u>2,516,149</u>	<u>386,814</u>	<u>(9,434)</u>	<u>61,272</u>	<u>—</u>	2,954,801
未分配收入						130,728
未分配開支						(539,973)
出售一間附屬公司 權益之收益	644,158	—	—	—	—	644,158
融資成本						(910,434)
分佔聯營公司業績	(15,530)	—	—	—	—	(15,530)
分佔合營企業業績	(30,910)	—	—	381	—	<u>(30,529)</u>
除所得稅開支前溢利						2,233,221
所得稅開支						<u>(2,012,049)</u>
年內溢利						<u>221,172</u>

* 分部間收入乃參考對外提供同類服務或產品所收取之價格而收取。

資產及負債

二零一六年十二月三十一日

	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	86,174,488	11,264,128	1,335,946	387,940	99,162,502
於聯營公司之權益	246,317	—	—	—	246,317
於合營企業之權益	2,308,266	—	—	1,678	2,309,944
未分配企業資產					<u>20,354,274</u>
資產總值					<u>122,073,037</u>
負債					
分部負債	43,070,566	1,192,501	190,776	63,035	44,516,878
未分配企業負債					<u>50,574,100</u>
負債總額					<u>95,090,978</u>
其他資料					
資本開支	28,990	5,086	2,846	3,076	39,998
折舊	42,486	24,408	57,609	3,402	127,905
商譽減值虧損	281,331	—	—	—	281,331
發展中及持作出售物業 減值虧損	86,207	—	—	—	86,207
預付租賃款項攤銷	<u>1,663</u>	<u>1,051</u>	<u>7,786</u>	<u>136</u>	<u>10,636</u>

本集團之收入按客戶所在地之分析呈列如下：

	香港及其他		中國		合計	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入	<u>7,134</u>	<u>7,320</u>	<u>31,695,908</u>	<u>30,573,006</u>	<u>31,703,042</u>	<u>30,580,326</u>

以下乃特定非流動資產、分部資產賬面值及資本開支按資產所在地之分析。

	香港及其他		中國		合計	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
特定非流動資產	<u>462,274</u>	<u>305,576</u>	<u>18,908,522</u>	<u>19,013,186</u>	<u>19,370,796</u>	<u>19,318,762</u>
分部資產	<u>11,500,492</u>	<u>9,196,353</u>	<u>113,022,885</u>	<u>110,320,423</u>	<u>124,523,377</u>	<u>119,516,776</u>
資本開支	<u>10,144</u>	<u>21,612</u>	<u>24,183</u>	<u>18,386</u>	<u>34,327</u>	<u>39,998</u>

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%（二零一六年：無）。

52. 收購附屬公司

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團收購九家於中國從事物業發展、管理及建築的公司。自獨立第三方收購的總代價為人民幣3,499,709,000元（相當於4,166,320,000港元）。該等交易採用收購法處理。收購該等附屬公司旨在為本集團提供人力資源、規模經濟效益及協同效應。

實體名稱	收購日期	所收購權益百分比
廣西領悅房地產有限公司（「領悅房地產」）	二零一七年二月	100%
廣西秀程房地產有限公司	二零一七年二月	100%
廣西南寧領新房地產有限公司	二零一七年二月	100%
廣西三岸房地產有限公司	二零一七年二月	100%
哈爾濱東安航空零部件製造有限公司	二零一七年七月	100%
濟南盛利置業有限公司	二零一七年八月	51%
濟南振邦商貿有限公司	二零一七年八月	100%
深圳市保銀房地產開發有限公司	二零一七年九月	51%
淄博貝瑞置業有限公司	二零一七年十二月	65%

由於該等收購對本集團屬非個別重大，故有關資料按整體基準披露。

	領悅房地產 千港元	其他 千港元	收購日期 確認總額 千港元
收購附屬公司可識別資產淨值的公平值			
物業、廠房及設備	—	5,273	5,273
發展中物業	1,709,025	3,278,442	4,987,467
應收貿易賬款	—	538	538
應收其他賬款	—	33,562	33,562
現金及銀行結存	4,970	106,520	111,490
應付貿易賬款	—	(18)	(18)
應付其他賬款	—	(934,980)	(934,980)
	<u>1,713,995</u>	<u>2,489,337</u>	<u>4,203,332</u>
收購資產淨值	1,713,995	2,489,337	4,203,332
減：非控股權益	—	(37,012)	(37,012)
	1,713,995	2,452,325	4,166,320
總代價支付方式：			
現金	702,277	1,045,474	1,747,751
收購附屬公司已付按金	1,011,718	1,369,234	2,380,952
應付其他賬款	—	37,617	37,617
	<u>1,713,995</u>	<u>2,452,325</u>	<u>4,166,320</u>
收購附屬公司所產生現金流出淨額：			
現金	(702,277)	(1,045,474)	(1,747,751)
所收購之銀行結存及現金	<u>4,970</u>	<u>106,520</u>	<u>111,490</u>
	<u>(697,307)</u>	<u>(938,954)</u>	<u>(1,636,261)</u>

於收購日期確認的非控股權益乃參考被收購方的各附屬公司於收購日期的可識別資產淨值的已確認價值應佔比例計量，為37,012,000港元。

二零一七年十二月，本集團額外收購上海盛衍投資管理有限公司（「上海盛衍」）的50%股本權益，代價為人民幣330,000,000元（約379,310,000港元）。上海盛衍曾為本集團的合營企業。

上述交易收購的資產淨值詳情概述如下：

	千港元	千港元
收購資產淨值：		
投資一間合營企業		1,449,718
現金及銀行結存		164
應付一間中間控股公司款項		<u>(575)</u>
		1,449,307
轉撥自過往持有及分類為合營企業之權益		(221,645)
增購一間附屬公司之收益		
— 重新計量合營企業至收購日公平價值之收益	(503,009)	
— 議價採購之收益	<u>(345,343)</u>	<u>(848,352)</u>
		<u>379,310</u>
總代價支付方式：		
現金		<u><u>379,310</u></u>
收購所產生現金流出淨額：		
已付現金		(379,310)
收購附屬公司的現金及銀行結存		<u>164</u>
		<u><u>(379,146)</u></u>

議價採購之收益主要是賣方因業務原因而有意於已收購業務撤資。

年內溢利包括被收購方產生的額外業務應佔99,354,000港元。年內收入包括被收購方所得15,000港元。假設收購已於二零一七年一月一日完成，本集團的年內收入將為31,703,027,000港元，而年內溢利將為2,467,286,000港元。備考資料僅供說明，未必反映收購已於二零一七年一月一日完成的情況下，本集團實際錄得的收入及經營業績，亦不擬作為未來業績的預測。

於二零一六年十月，本集團收購廣州保睿之額外36%股本權益，代價為人民幣13,586,000元（約15,617,000港元）。廣州保睿過往為本集團聯營公司。收購後，本集團實際持有廣州保睿85%股本權益。

上述交易中，所收購資產淨值詳情概述如下：

千港元

收購資產淨值：

物業、廠房及設備	327
遞延稅項資產	4,263
發展中物業	5,285,692
應收貿易及其他賬款	135,114
銀行結存、存款及現金	390,140
應付貿易及其他賬款	(2,654,373)
預售按金	(1,549,622)
銀行及其他借貸	<u>(1,568,161)</u>

43,380

非控股權益

(6,507)

36,873

減：

重新計量一間聯營公司至收購日公平值之收益

(21,256)

15,617

總代價支付方式：

現金

15,617

收購所產生之現金流動淨額：

已付現金	(15,617)
所收購之銀行結存及現金	<u>390,140</u>

374,523

53. 出售附屬公司

於二零一六年十二月，本集團與第三方訂立一項買賣協議出售其於武漢常陽潤力(從事物業發展業務)之70%股本權益，代價為人民幣355,000,000元(約408,046,000港元)。出售武漢常陽潤力部分股本權益導致本集團失去武漢常陽潤力的控制權。上述出售已於二零一六年十二月二十日完成。

上述交易中，武漢常陽潤力於出售日期的資產淨值詳情概述如下：

	千港元
出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	144
遞延稅項資產	6,848
發展中物業	2,641,622
應收貿易及其他賬款	3,917
銀行結存、存款及現金	396,635
應付貿易及其他賬款	(162,148)
預售按金	(447,734)
應付關聯公司款項	(1,006,266)
銀行及其他借貸	<u>(1,494,253)</u>
出售資產淨值	(61,235)
出售一間附屬公司收益	<u>644,158</u>
總代價	<u><u>582,923</u></u>
總代價支付方式：	
已收取現金	408,046
所持一間合營企業權益	<u>174,877</u>
	<u><u>582,923</u></u>
出售所產生之現金流動淨額：	
已收取現金	408,046
所出售之銀行結存及現金	<u>(396,635)</u>
	<u><u>11,411</u></u>

末期股息

董事議決建議派發截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息每股13.5港仙(二零一六年：無)，建議末期股息須於應屆股東週年大會獲本公司股東批准後於二零一八年六月二十八日前後派發予於二零一八年六月十四日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一八年六月十二日至二零一八年六月十四日(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續，本公司於期內亦不會辦理股份過戶登記手續。為確定有權收取建議末期股息之股東身份，所有填妥轉讓表格連同有關股票須於二零一八年六月十一日下午四時三十分前交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號室。

管理層討論與分析

整體經營情況

截至二零一七年十二月三十一日止全年(「年內」)，本集團的收入為31,703,042,000港元(二零一六年：30,580,326,000港元)，較去年同期上升3.7%。股東應佔溢利為2,462,061,000港元(二零一六年：80,745,000港元)。每股基本及攤薄後盈利為67.24港仙(二零一六年：2.21港仙)。本公司之董事建議派發末期股息每股13.5港仙。

本集團於二零一七年十二月三十一日之股東權益為28,296,364,000港元(二零一六年十二月三十一日：24,696,715,000港元)，每股賬面資產淨值為7.73港元(二零一六年十二月三十一日：6.74港元)。

房地產開發

年內置業集團(本集團連同其合營企業及聯營公司)完成新開工建築面積約237萬平方米；合約銷售總面積約264萬平方米，其中持續銷售項目58個，首次開盤項目4個；竣工建築面積約307萬平方米。截至二零一七年十二月三十一日，置業集團共有78個處於不同開發階段的項目，其中在建及待建之總建築面積約2,024萬平方米。

銷售情況

二零一七年是中國房地產市場調控頗為嚴厲的一年，中央政府在延續「因城施策」和「去庫存」的政策基礎上，「房住不炒」為中國樓市未來發展奠定基調。在「五限」調控下，熱點城市的成交量出現下行，其中一線城市的成交縮減最為明顯；三四線城市受惠「去庫存」以及棚改貨幣化，成為拉動全國銷售面積的主要力量。價格方面，國家統計局公佈的七十個大中城市住宅銷售價格數據顯示，熱點城市新建商品住宅價格總體穩定，房地產市場逐步回歸理性。

年內，本集團積極應對房地產市場的困難與挑戰，圍繞「穩增長、調結構、促改革、構建發展新格局」的總體思路，加強推動業務發展。公司近兩年更加注重銷售策略和項目溢價，努力平衡好售價與去化的關係；抓緊三四線城市的政策窗口，進一步優化庫存和土儲結構。各區域公司抓節點、樹品牌、銷新貨、去庫存，實現銷售業績的全方位突破。二零一七年，置業集團完成合約銷售金額(含稅)約402億元人民幣，合約銷售面積約264萬平方米。

二零一七年，公司主動順應市場週期，抓住非熱點省會城市的市場窗口，著力推動西南地區的項目銷售，包括「南寧保利領秀前城」、「貴陽保利鳳凰灣」和「昆明保利大家」等。年內西南地區推售產品的去化率達到75%，且部分項目價格錄得顯著增長。另外，公司在香港首個全資操盤項目「龍譽」順利開售，已推出產品受到市場熱捧並已全部售罄，為「保利」品牌在香港落地奠定堅實基礎。本集團通過城市和產品的策略性輪動，成功避開一線城市政策壓力，並實現合約銷售的平穩增長和庫存產品的結構優化。

區域	二零一七年合 約銷售金額區 域分佈 ¹ (百萬人民幣)	佔比	二零一七年合 約銷售面積區 域分佈 (千平方米)	佔比
長三角	8,895	22%	310	12%
珠三角	4,736	12%	281	11%
西南	11,734	29%	1,242	47%
其他	9,153	23%	783	29%
香港及境外	5,679	14%	28	1%

附註：

¹ 合約銷售金額含車位。

新增土地儲備

二零一七年，置業集團繼續以審慎擴張的投資策略，補充了以強二線城市為主的土地儲備。年內共取得13個開發項目，分別位於南寧、濟南、蘇州、寧波和佛山等城市，規劃總建築面積約379萬平方米。年內，本集團亦通過投資英國倫敦堪比恩項目，首次進入歐洲市場。

二零一七年新增土地儲備列表

地塊／項目	用途	佔地面積 ¹ (千平方 米)	規劃		歸屬 本集團 權益	項目進度 ²
			建築面積 ¹ (千平方 米)			
德清保利甲第風華府	住宅	28	49		100%	已開工
南寧保利領秀前城二期	住宅	307	1,399		100%	規劃中
濟南翡麗公館	住宅	71	282		25%	已開工
濟南海子窪項目	住宅	102	188		60%	規劃中
蘇州渭塘項目	住宅	57	150		100%	已開工
寧波上湖城章	住宅	157	480		33%	已開工
英國倫敦堪比恩項目	住宅	13	16		50%	已開工
濟南大柿子園項目	住宅	58	155		51%	規劃中
佛山禪城項目	住宅	28	128		100%	規劃中
威海香港路項目	住宅	124	334		30%	規劃中
濟南章丘項目	住宅	110	287		33%	規劃中
蘇州甬直項目	住宅	60	170		40%	規劃中
淄博辛化路項目	住宅	48	155		65%	規劃中
合計：		<u>1,162</u>	<u>3,793</u>			

附註：

¹ 數字經進位至最接近的千位數，故相加後不一定相等於合計數字。

² 項目進度截至二零一七年十二月三十一日。

二零一七年新獲取項目簡介

1. 德清保利甲第風華府

項目位於浙江德清城東新區核心區阜溪街道，保利原鄉項目西南側。項目佔地約2.8萬平方米，規劃總建築面積約4.9萬平方米。擬發展為以首置、首改客戶為主的精裝洋房。

2. 南寧保利領秀前城二期

項目位於南寧市青秀區東盟商務區東部的邕江灣畔，毗鄰青秀山5A級風景區。隨著城市規劃整體向東發展，項目在地理、交通上正處於南寧市新的城市中心。項目佔地約30.7萬平方米，規劃總建築面積約140萬平方米。擬打造成為城市高端住宅及別墅生活社區。

3. 濟南翡麗公館

項目位於濟南市東部，處於濟南新東站3.5公里輻射範圍內，正在建設中的工業北路快速路北側，距濟南國際機場20公里，周邊規劃有四條軌道交通線，區位優越，交通十分便利。項目佔地約7.1萬平方米，規劃總建築面積約28.2萬平方米。擬發展為具有特色的中端品質住宅項目。

4. 濟南海子窪項目

項目位於濟南市長清區，該區為濟南城市重點建設的西部城區。根據規劃，將發展高等教育、科技研發、休閒博覽、生活居住為主。區域內的大學城匯集了多家省內重點大學和學院，科教和人力資源較為密集。區內環境優良、產業聚集、交通便捷。項目佔地約10.2萬平方米，規劃總建築面積約18.8萬平方米。擬發展為首置、首改客戶為主，具有保利文化特色的高端低密度住宅社區。

5. 蘇州渭塘項目

項目位於蘇州相城區渭塘鎮，鎮區經濟發達，淡水珍珠產業是全國之最，客運汽車站緊鄰地塊西南側，可步行到達，未來規劃地鐵9號線將抵達渭塘鎮。醫院、中小學校均在地塊附近，生活配套完善。項目佔地約5.7萬平方米，規劃總建築面積約15.0萬平方米。擬發展為以城市高層住宅為主的優質生活社區。

6. 寧波上湖城章

項目位於寧波東部新城核心區以東片區明湖北側，由三地塊組成，並連接自然水域，距寧波市政府不足2公里，至寧波軌道交通1號線盛莫路站僅200米，東側為華中師範大學附屬學校。購物中心近在咫尺，基本生活配套齊全，交通便利。項目佔地約15.7萬平方米，規劃總建築面積約48.0萬平方米。擬發展為集購物商城、辦公樓、生態居住為一體的城市高端綜合社區。

7. 英國倫敦堪比恩項目

項目位於倫敦市區西南旺茲沃思區，以優質學區及清幽環境聞名，距倫敦市中心約30分鐘車程，步行約15分鐘可到達地鐵站，距倫敦維多利亞車站約20分鐘車程。周圍有400英畝的受保護綠化帶，環境清幽，周邊學校林立。項目佔地約1.3萬平方米，規劃總建築面積約1.6萬平方米。擬發展為公寓及別墅的住宅小區。

8. 濟南大柿子園項目

項目位於濟南市長清區，是濟南城市總體規劃「一城兩區」重點建設的西部城區，以發展高等教育、科技研發、休閒博覽和生活居住為主。隨著軌道R1號線的建設、長清黃河大橋開通以及華誼影視城開工在即，該地塊的交通和區位優勢將進一步顯現。項目佔地約5.8萬平方米，規劃總建築面積約15.5萬平方米，擬發展為以三房和四房為主的中端品質住宅項目。

9. 佛山禪城項目

項目位於佛山市禪城老城區板塊，商業氣氛濃厚，周邊兩公里範圍內齊聚教育、交通、醫療等市政配套，距離廣佛地鐵同濟路站僅50米，區域位置十分優越。項目佔地約2.8萬平方米，規劃總建築面積約12.8萬平方米，擬發展為以中小戶型為主的剛需產品。

10. 威海香港路項目

項目位於威海市經濟技術開發區傳統中心城區，是威海市城市發展戰略中「中心崛起」戰略的重要發展載體。地塊周邊產業和人口聚集，交通網絡發達，商業和教育等生活配套設施完善。項目佔地約12.4萬平方米，規劃總建築面積約33.4萬平方米，擬發展為面向改善型需求的品質高層。

11. 濟南章丘項目

項目位於濟南市章丘區的主城區，位置優越，交通便利。周邊高校聚集，配套完善，區域成熟度高，自然資源豐富，適宜人居。隨著章丘撤市劃區，山東省最高學府山東大學主校區確定搬遷章丘，將有力帶動周邊產業和人口發展。項目佔地約11.0萬平方米，規劃總建築面積約28.7萬平方米，擬發展為以三房和四房為主的中端品質住宅項目。

12. 蘇州甬直項目

項目位於蘇州市吳中區甬直鎮，商業、教育和醫療配套完善。地塊交通便利，遠期規劃有地鐵6號線。甬直鎮距離蘇州工業園區湖東板塊較近，可以享受工業園區的發展紅利和溢出效應。項目佔地約6.0萬平方米，規劃總建築面積約17.0萬平方米，擬發展為以中小戶型為主的小高層和高層住宅小區。

13. 淄博辛化路項目

項目位於山東省淄博市臨淄區。片區交通便利，生活配套設施完善，自然資源豐富，人文氣息濃厚，可滿足居民休閒、文化及娛樂需求。項目佔地約4.8萬平方米，規劃總建築面積約15.5萬平方米，擬發展為適合剛需並兼顧改善產品的中端品質住宅項目。

在建及待建項目

截至二零一七年十二月三十一日，置業集團在22個城市共持有54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地區的項目總建築面積佔整體比重合計約為24%，分佈在西南地區和其他地區的項目總建築面積佔整體比重分別約為51%和24%，分佈在香港及境外地區的項目總建築面積佔整體比重約為1%。其中在建項目44個，在建總建築面積約867萬平方米(應佔權益面積約580萬平方米)，待建的規劃總建築面積約1,157萬平方米(應佔權益面積約731萬平方米)。

截至二零一七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 ¹ (千平方米)	待建項目 總建築面積 ¹ (千平方米)	本集團應佔權 益 (%)
長三角地區			
1 上海嘉定捆綁項目	164	—	100%
2 上海保利綠地廣場	208	—	50%
3 上海山金保利廣場	121	—	50%
4 上海西郊金茂府	216	—	14.867%
5 蘇州保利獨墅西岸	6	—	100%
6 蘇州保利觀湖國際	241	100	100%
7 蘇州渭塘項目	150	—	100%
8 蘇州甬直項目	—	170	40%
9 寧波保利城	88	299	100%
10 寧波保利印江南	82	—	100%
11 寧波上湖城章	223	257	33%
12 余姚保利喬登國際花園	13	281	100%
13 德清保利原鄉	24	68	100%
14 德清保利甲第風華府	49	—	100%
地區小計	1,586	1,174	
珠三角地區			
15 廣州保利西悅灣	26	446	55%
16 廣州南沙保利城	227	287	85%
17 廣州保利翡翠山	65	—	100%
18 佛山保利中央公園	255	—	100%
19 佛山禪城項目	—	128	100%
20 惠州保利山水城	24	—	80%
21 惠州保利陽光城	353	356	70%
地區小計	949	1,217	

項目	在建項目 總建築面積 ¹ (千平方米)	待建項目 總建築面積 ¹ (千平方米)	本集團應佔權 益 (%)
西南地區			
22 貴陽保利春天大道	42	180	66.5%
23 貴陽保利公園2010	393	687	100%
24 貴陽保利溪湖	304	4	50%
25 貴陽保利鳳凰灣	621	405	51%
26 遵義保利未來城市	500	2,823	35%
27 南寧保利山漸青	172	105	100%
28 南寧保利君悅灣	210	—	30%
29 南寧保利心語	191	—	100%
30 南寧保利領秀前城	1,059	665	46.7%
31 南寧保利領秀前城二期	—	1,399	100%
32 柳州保利大江郡	216	—	100%
33 昆明保利大家	365	—	73%
地區小計	4,074	6,268	
其他地區			
34 武漢保利城	440	459	68%
35 武漢楊園項目	141	—	51%
36 武漢保利公園家	—	252	55%
37 武漢保利上城	451	156	64.3%
38 哈爾濱保利水韻長灘	111	140	58%
39 哈爾濱保利城	136	121	100%
40 濟南保利海德公館	69	—	100%
41 濟南保利中心	153	—	85%
42 濟南保利華庭	128	—	80%
43 濟南翡麗公館	74	208	25%
44 濟南海子窪項目	—	188	60%
45 濟南大柿子園項目	—	155	51%
46 濟南章丘項目	—	287	33%
47 煙台保利愛尚海	121	84	70%
48 威海保利紅葉谷	129	—	70%
49 威海香港路項目	—	334	30%
50 淄博辛化路項目	—	155	65%
51 海南保利半島1號	—	369	100%
地區小計	1,954	2,909	

項目	在建項目 總建築面積 ¹ (千平方米)	待建項目 總建築面積 ¹ (千平方米)	本集團應佔權 益 (%)
香港及境外地區			
52 香港啟德龍譽	70	—	100%
53 香港屯門項目	21	—	100%
54 英國倫敦堪比恩項目	16	—	50%
	<hr/>	<hr/>	
地區小計	108	—	
	<hr/>	<hr/>	
合計	8,670	11,568	
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	

附註：

¹ 數字經進位至最接近的千位數，故相加後不一定相等於合計或分組小計的數字。

竣工項目

二零一七年，置業集團竣工面積約307萬平方米，年內整體竣工項目共3個。

二零一七年竣工建築面積列表

項目	二零一七年 竣工 建築面積 ¹ (千平方米)	截至 二零一七年底 項目 累計已竣工 建築面積 ¹ (千平方米)
長三角地區		
上海保利天琴宇舍	116	180
上海保利綠地廣場	65	122
上海保利翡麗公館	34	249
上海保利翡麗甲第	125	125
蘇州保利獨墅西岸	97	370
蘇州保利觀湖國際	276	720
寧波保利印江南	261	261

項目	二零一七年 竣工 建築面積 ¹ (千平方米)	截至 二零一七年底 項目 累計已竣工 建築面積 ¹ (千平方米)
珠三角地區		
廣州保利西悅灣	74	74
廣州南沙保利城	103	287
廣州保利翡翠山	28	28
佛山保利中央公園	157	409
惠州保利山水城	76	473
西南地區		
貴陽保利公園2010	92	893
貴陽保利溪湖	26	555
貴陽保利鳳凰灣	190	527
遵義保利未來城市	226	1,847
南寧保利山漸青	87	362
昆明保利大家	87	337
其他地區		
武漢保利城	260	831
武漢保利上城	185	185
哈爾濱保利城	241	353
濟南保利海德公館	63	365
濟南保利中心	173	324
濟南保利華庭	29	291
合計：	3,072	10,170

附註：

⁽¹⁾ 數字經進位至最接近的千位數，故相加後不一定相等於合計或分組小計的數字。

結轉項目

二零一七年，置業集團共有逾50個項目實現銷售結轉，結轉金額達約264億元人民幣，結轉面積約243萬平方米，結轉均價約為10,865元人民幣／平方米。按結轉金額計，普通住宅佔82%，別墅佔7%，商舖佔5%，寫字樓佔2%，車位佔4%。區域分佈上，長三角佔約36%，珠三角佔約17%，西南地區佔約20%，其他地區佔約27%。

二零一七年主要結轉項目列表

項目	二零一七年 結轉金額 ¹ (人民幣百萬元)
長三角地區	
1 上海保利天琴宇舍	640
2 上海保利天鵝語苑	120
3 上海嘉定捆綁項目	72
4 蘇州保利獨墅西岸	1,505
5 蘇州保利觀湖國際	2,489
6 寧波保利城	203
7 寧波保利印江南	3,511
8 余姚保利喬登國際花園	260
9 德清保利原鄉	658
10 其他尾盤項目	78
	<hr/>
地區小計	9,534
珠三角地區	
11 廣州保利高爾夫郡	298
12 廣州保利花城	45
13 廣州保利西悅灣	1,125
14 廣州保利悅廷	115
15 廣州南沙保利城	1,239
16 佛山保利天璽花園	43
17 佛山保利上城	112
18 佛山保利中央公園	662
19 深圳保利上城花園	55
20 深圳保利悅都花園	191
21 惠州保利山水城	458
22 惠州保利陽光城	8
23 其他尾盤項目	36
	<hr/>
地區小計	4,385

二零一七年
結轉金額¹
(人民幣百萬元)

項目

西南地區

24 貴陽保利溫泉新城	27
25 貴陽保利國際廣場	32
26 貴陽保利春天大道	26
27 貴陽保利雲山國際	10
28 貴陽保利公園2010	626
29 貴陽保利溪湖	292
30 貴陽保利鳳凰灣	1,038
31 遵義保利未來城市	654
32 南寧保利山漸青	304
33 南寧保利愛琴海	32
34 南寧保利心語	386
35 柳州保利大江郡	223
36 昆明保利寧湖壹號	31
37 昆明保利六合天城	38
38 昆明保利大家	1,477
39 其他尾盤項目	25

地區小計

5,223

其他地區

40 武漢保利城	1,961
41 武漢保利藍海郡	16
42 哈爾濱保利清華頤園	74
43 哈爾濱水韻長灘	117
44 哈爾濱保利上城	238
45 哈爾濱保利城	1,823
46 濟南保利海德公館	836
47 濟南保利中心	1,158
48 濟南保利華庭	410
49 煙台保利香榭里公館	31
50 威海保利凱旋公館	100
51 海南保利半島1號	476
52 其他尾盤項目	7

地區小計

7,249

合計：

26,391

附註：

(1) 數字經進位至最接近的千位數，故相加後不一定相等於合計數字。

二零一七年結轉物業類型列表

物業類型	二零一七年 結轉金額 (人民幣百萬元)	百分比 (%)
公寓	21,718	82%
別墅	1,826	7%
商舖	1,278	5%
寫字樓	528	2%
車位	1,041	4%
合計	26,391	100%

投資物業

置業集團持有多個位於一線城市及二線省會城市的投資物業及酒店。其中投資物業總建築面積約69.4萬平方米，資產值約109億港元。二零一七年，置業集團旗下寫字樓及商場出租率總體保持平穩，租金水平較去年同期有所提升。酒店方面，北京保利大廈酒店部分、武漢保利大酒店及貴陽保利國際溫泉酒店經營情況亦保持良好。

截至二零一七年十二月三十一日主要投資物業及酒店列表

地區	項目	持有 建築面積 (千平方米)	二零一七年 平均出租率	二零一六年 平均出租率	本集團 應佔	物業類型
投資物業						
北京	北京保利大廈	15	100%	100%	75%	辦公樓
上海	上海保利廣場(部分)	34	92%	97%	100%	辦公樓及商業
上海	上海證券大廈(部分)	48	90%	92%	100%	辦公樓

地區	項目	持有 建築面積 (千平方米)	二零一七年 平均出租率	二零一六年 平均出租率	本集團 應佔	物業類型
深圳	深圳保利文化廣場(部分)	135	100%	100%	100%	商業
武漢	武漢保利廣場(部分)	97	85%	81%	100%	辦公樓及商業
貴陽	貴陽保利國際廣場	52	100%	100%	66.5%	商業
酒店物業						
北京	北京保利大廈	63	76%	69%	75%	酒店
武漢	武漢保利大酒店	28	72%	74%	100%	酒店
貴陽	貴陽保利國際溫泉酒店	39	55%	51%	66.5%	酒店

物業管理

本集團持有多家物業管理公司，業務涉及住宅、商業、辦公樓、城市綜合體、星級商務酒店、度假酒店、劇院、文化廣場等多種類型物業的經營管理服務，在全國物業管理行業中名列前茅，並於近年來獲得多個榮譽和獎項。

二零一七年，本集團物業管理公司實現收入共計7.05億元人民幣，較去年同期上升43%，管理物業項目145個，共計建築面積2,950萬平方米，較去年同期增長7.7%。

二零一八年展望

二零一八年，預期中國房地產市場的調控政策會保持穩定和持續，房地產長效機制框架將更加清晰。現有的「五限」政策難言放鬆，各個地方政府或因應本地市場的住房供需和經濟發展情況作出微調。中央政府將綜合運用金融、土地和財稅等手段，完善多層次的住宅供應體系，建立健全符合中國國情和市場規律的長效機制，促進房地產市場平穩健康發展。

本輪房地產調控精準有效地抑制了投機和投資性需求，隨著未來長效機制的不斷完善，房屋的自住屬性將進一步強化。本集團的主要產品多位於省會城市，是注重社區和文化附加值的剛需型和改善型住房。本集團有信心可靈活應對多變的市場環境，努力提升產品質量和銷售溢價，持續優化成本管控體系，全面增強「保利」的品牌價值和市場影響力。

本集團亦會密切關注各個業務經營地區的政策調控方向，以及金融監管和降槓桿對房地產業務的具體影響，及時調整銷售策略，加強銷售回籠和現金流管理，開拓經營性物業資產證券化等新型融資方式。本集團亦將充分發掘房地產與金融的深入合作契機，實現資本和實業的快速融合和協同創新，積極面對行業發展的危與機。

土地市場方面，預期二零一八年各地方政府會在租購並舉、租售同權和共有產權等領域加強供應。本集團在傳統招拍掛獲取土地的方式之外，亦將密切關注國內城市舊改、土地一二級聯動和收購合作等機會，並積極摸索主題地產、特色小鎮和長租公寓等新業務的開發和運營模式，爭取盡快實現具體項目落地。

香港及海外業務方面，香港「龍譽」項目按節點順利交付是二零一八年的重點工作；屯門項目計劃在二零一九年上半年竣工，並於準現樓階段開售，本集團亦會積極展開前期準備工作。本集團對已獲取之香港及海外項目的發展充滿信心，並將適當加快香港及海外投資佈局和產業基金運作，培育集團發展新動能，在創新業務方面有所突破。

二零一八年，本集團將按照「穩中求進、深化改革、開創轉型發展新格局」的整體思路，繼續做優做精房地產主營業務，提升核心競爭力，探索激勵約束機制，不斷改善經營業績，為股東提供持續和理想的回報。

主要房地產開發項目簡介

1. 長三角地區

截至二零一七年十二月三十一日，置業集團於長三角地區持有18個房地產開發項目，在建總建築面積約159萬平方米，待建總建築面積約117萬平方米，合計土地儲備約276萬平方米，佔置業集團總土地儲備約13.7%。其中4個項目已竣工，13個項目處於施工階段，1個項目尚未開工。

區域	城市／地區	項目	地理位置	物業類型	開發進度
長三角	上海	保利天琴宇舍	位於嘉定區新城核心區，臨近11號地鐵線	住宅	交付尾盤銷售
		保利天鵝語苑		住宅	交付尾盤銷售
		嘉定捆綁項目		住宅、商業、酒店及劇院	住宅交付 酒店及商業在建
		保利綠地廣場	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	住宅交付 並售罄 寫字樓及商業在售 (部分交付)

區域	城市／地區	項目	地理位置	物業類型	開發進度
		保利翡麗公館	位於松江泗涇，臨近地鐵9號線泗涇站，交通便利，配套完善	住宅、商業	在售(部分交付)
		山金保利廣場	位於內環以內，東外灘濱江地帶，靠近地鐵4號線楊樹浦路站	寫字樓、商業	在建待售
		保利翡麗甲第	位於楊浦區東外灘板塊	住宅	在售
		西郊金茂府	位於嘉定新城，距地鐵11號線嘉定新城站800米，周邊配套成熟，市場容量大	公寓、別墅	在建待售
	蘇州	保利獨墅西岸	位於吳中經濟開發區，天然景區獨墅湖畔	公寓、別墅	在售(部分交付)
		保利觀湖國際	位於吳中經濟開發區，尹山湖北面	住宅、商業、寫字樓及酒店	在售(部分交付)
		渭塘項目	位於蘇州渭塘鎮，緊鄰客運汽車站，未來規劃有地鐵9號線	住宅、商業	在建待售
		甬直項目	位於蘇州甬直鎮，離蘇州工業園區湖東板塊較近，遠期規劃有地鐵6號線	住宅	待建

區域	城市／地區	項目	地理位置	物業類型	開發進度
寧波		保利城	位於鎮海新城核心區，臨近鎮海新行政文化中心	住宅、商業及寫字樓	在售(部分交付)
		保利印江南	位於寧波東商新城水鄉里	住宅、商業	在售(部分交付)
		上湖城章	位於寧波東部新城核心區，距寧波市政府不足2公里，交通便利，配套齊全	住宅、商業及寫字樓	在售
余姚		保利喬登國際花園	位於余姚城東路與譚家嶺路交叉口東南角	住宅、商業及寫字樓	在售(部分交付)
德清		保利原鄉	位於德清東部新城，距寧杭高鐵5分鐘車程，背山面水，擁有上佳生態景觀	住宅、酒店及商業	在售(部分交付)
		保利甲第風華府	位於德清城東新區核心區阜溪街道，保利原鄉項目西南側	住宅	在建待售

2. 珠三角地區

截至二零一七年十二月三十一日，置業集團於珠三角地區持有14個房地產開發項目，在建總建築面積約95萬平方米，待建總建築面積約122萬平方米，合計土地儲備約217萬平方米，佔置業集團總土地儲備約10.7%。其中7個項目已竣工，6個項目處於施工階段，1個項目尚未開工。

區域	城市／地區	項目	地理位置	主要產品	現時狀況
珠三角	廣州	保利高爾夫郡	位於花都區，緊鄰風神大道 亞運會新體育館及地鐵9 號線	住宅、寫字樓	交付尾盤銷售
		保利花城	位於花都區新華鎮中心、花 都區政府東側	住宅、商業	交付尾盤銷售
		保利悅廷	位於花都區，臨近地鐵3號 和9號線，通達全城	住宅	交付尾盤銷售
		保利西悅灣	位於荔灣區南部，臨近廣州 地鐵1號線，商業及教育 配套齊全	住宅、商業及 寫字樓	在售(部分交 付)
		南沙保利城	位於南沙黃閣鎮豐田汽車 城，交通網絡完善	住宅、商業	在售(部分交 付)
		保利翡翠山	位於花都建設北路與三東大 道交界	住宅、寫字樓 及商業	在售

區域	城市／地區	項目	地理位置	主要產品	現時狀況
佛山		保利天璽花園	位於禪城區中心區域，西鄰亞藝公園，各種生活配套設施完善	住宅、寫字樓及商業	交付尾盤銷售
		保利上城	位於順德區龍江鎮，周邊路網四通八達，商業氣氛濃厚	住宅、商業	交付尾盤銷售
		保利中央公園	位於順德新城北部，地處珠三角腹地，周邊路網完善，交通便利	住宅、商業及酒店	在售(部分交付)
		禪城項目	位於佛山禪城老城區板塊，商業氣氛濃厚，距離廣佛地鐵同濟路站僅50米	住宅、商業	待建
深圳		保利上城花園	位於龍崗商業區核心地段，地鐵3號沿線，交通便利、配套完善	住宅、商業	交付尾盤銷售
		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	交付尾盤銷售
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、商業	在售(部分交付)

區域	城市／地區	項目	地理位置	主要產品	現時狀況
		保利山水城	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、商業	在售(部分交付)

3. 西南地區

截至二零一七年十二月三十一日，置業集團於西南地區城市持有18個房地產開發項目，在建總建築面積約407萬平方米，待建總建築面積約627萬平方米，合計土地儲備約1,034萬平方米，佔置業集團總土地儲備約51.1%。其中6個項目已竣工，11個項目處於施工階段，1個項目尚未開工。

區域	城市／地區	項目	地理位置	主要產品	現時狀況
西南	貴陽	保利溫泉新城	位於烏當區，四面環湖，環境優美	住宅、商業	交付尾盤銷售
		保利國際廣場	位於市主城區南明區南明河畔，擁有近300米河岸線	住宅、商業及寫字樓	交付尾盤銷售
		保利雲山國際	位於雲岩區，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	位於烏當區南部，距烏當區中心1公里路程	住宅、商業	在售(部分交付)

區域	城市／地區	項目	地理位置	主要產品	現時狀況
		保利公園2010	位於烏當區行政中心旁，擁有十八洞國際標準高爾夫球場，周邊配套設施完善	住宅、商業	在售(部分交付)
		保利溪湖	位於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、商業	在售(部分交付)
		保利鳳凰灣	位於南明區，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、商業及寫字樓	在售(部分交付)
	遵義	保利未來城市	位於遵義南部，緊鄰政府打造的連通遵義老城區的交通幹線	住宅、商業及寫字樓	在售(部分交付)
	南寧	保利山漸青	位於南寧市區北面，距市區約20分鐘車程	別墅、公寓	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，配套齊全	住宅、商業	交付尾盤銷售
		保利心語	位於明秀路原崇左黨校舊址附近，是北湖片區優質樓盤	住宅、商業及寫字樓	在售(部分交付)

區域	城市／地區	項目	地理位置	主要產品	現時狀況
		保利君悅灣	位於柳沙半島中心腹地，東臨國賓館荔園山莊和青秀山高爾夫球場，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	住宅	在建待售
		保利領秀前城	位於青秀區青環路與鳳嶺南路交匯處，東盟、龍崗、五象三大CBD中心，西對青秀山公園，南瞰邕江	住宅、商業及寫字樓	在售
		保利領秀前城二期	位於青秀區東盟商務區東部的邕江灣畔，毗鄰青秀山5A級風景區	住宅、商業	待建
	柳州	保利大江郡	西靠柳北老城區，南臨城中商圈，臨江面長度超過200米，位置優越，環境優美	住宅、商業、寫字樓及酒店	在售(部分交付)
	昆明	保利寧湖壹號	位於安寧大屯新區寧湖新城，與寧湖公園一路之隔，與昆明保利寧湖峰境為鄰	住宅、商業	交付尾盤銷售

區域	城市／地區	項目	地理位置	主要產品	現時狀況
		保利六合天城	位於主城區人民路核心地段，商業氣氛濃厚，臨近地鐵3號線市體育館站，周邊生活配套設施齊全	住宅、商業及寫字樓	交付尾盤銷售
		保利大家	位於二環北路與普吉路交匯處	住宅、商業及寫字樓	在售(部分交付)

4. 其他地區

截至二零一七年十二月三十一日，置業集團在武漢、哈爾濱、濟南及海南等地區持有25個項目，在建總建築面積約195萬平方米，待建總建築面積約291萬平方米，合計土地儲備約486萬平方米，佔置業集團總土地儲備約24.0%。其中7個項目已竣工，11個項目處於施工階段，7個項目尚未開工。

區域	城市/地區	項目	地理位置	主要產品	現時狀況
其他	武漢	保利廣場	位於武昌區，為集商務、時尚、文化為一體的綜合性商業廣場	寫字樓、商業	交付在租、在售
		保利城	位於洪山區，周邊生活及教育配套成熟	住宅、寫字樓及商業	在售(部分交付)

區域	城市/地區	項目	地理位置	主要產品	現時狀況
		保利藍海郡	位於武昌中心區，一線臨湖，臨近武漢地鐵2號線，地理位置優越	住宅、商業	交付尾盤銷售
		楊園項目	位於主城區武昌，鄰近長江	住宅、寫字樓及商業	在建待售
		保利公園家	位於東西湖區宏圖大道，地鐵2號線沿線，周邊配套完善	住宅、商業	待建
		保利上城	位於新興的白沙洲片區，毗鄰武昌區和南湖居住新城區，位於二環內，緊鄰在建的地鐵5號線	住宅、商業及寫字樓	在售
	哈爾濱	保利清華頤園	位於中心城區南崗區，高等學府雲集，生活配套設施完善	住宅、商業	交付尾盤銷售
		保利上城	位於西部松花江沿江一帶，屬於政府重點打造的居住新區	住宅、商業	交付尾盤銷售

區域	城市/地區	項目	地理位置	主要產品	現時狀況
		保利水韻長灘	位於松北區，毗鄰哈爾濱市政府辦公區，距松北大道僅500米，周邊市政配套正逐步完善	住宅、商業	在售(部分交付)
		保利城	位於道里區友誼西路與朗江路交匯處	住宅、商業	在售(部分交付)
	濟南	保利海德公館	位於歷城區，為濟南東部新區商業中心，洪樓商業圈	住宅、商業	在售(部分交付)
		保利中心	位於南市西城的百年商埠西市場	住宅、商業	在售(部分交付)
		保利華庭	位於歷下區，鄰近洪樓商圈，交通便利	住宅、商業	在售(部分交付)
		翡麗公館	位於濟南新東站3.5公里輻射範圍內，周邊規劃有四條軌道交通線，區位優越	住宅、商業及寫字樓	在售
		海子窪項目	位於長清區，片區內科教和人力資源密集，環境優良、交通便捷	住宅	待建

區域	城市/地區	項目	地理位置	主要產品	現時狀況
		大柿子園項目	位於長清區，地塊附近規劃有軌道R1號線、長清黃河大橋以及華誼影視城	住宅	待建
		章丘項目	位於章丘區主城區，周邊高校聚集，配套完善，交通便利	住宅	待建
	煙台	保利香榭里公館	緊依鳳凰山水庫，交通便利	住宅	交付尾盤銷售
		保利紫薇郡	位於南部新城核心區，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	住宅	交付尾盤銷售
		保利愛尚海	位於高新區中心位置，北臨濱海路，距沙灘海岸線約300米，居住環境優美	住宅	在售
	威海	保利凱旋公館	位於環翠區，毗鄰仙姑頂風景名勝區，東面臨海，居住環境優美	住宅	交付尾盤銷售

區域	城市/地區	項目	地理位置	主要產品	現時狀況
		保利紅葉谷	位於環翠區主城區，三面環山。緊鄰大潤發商圈，綠軸規劃區。交通便利，周邊配套設施齊全	住宅	在售
		香港路項目	位於經濟技術開發區傳統中心城區，產業和人口聚集，交通發達，配套完善	住宅	待建
	淄博	辛化路項目	位於臨淄區，交通便利，配套完善，自然資源豐富，人文氣息濃厚	住宅	待建
	萬寧	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	住宅、商業	待建

5. 香港及境外地區

截至二零一七年十二月三十一日，置業集團在香港及境外地區持有3個項目，全部在建，合計土地儲備約11萬平方米，佔置業集團總土地儲備約0.5%。

區域	城市/地區	項目	地理位置	主要產品	現時狀況
香港及境 外	香港	啟德龍譽	位於九龍東啟德新發展區內，將發展為九龍東核心商業區的一部分，鄰近在建的地鐵沙中線啟德站，未來10分鐘車程可達港島中心區	住宅	在售
		屯門項目	位於屯門區青山公路青山灣段，為臨沙灘低密度住宅項目。周邊有哈羅公學、黃金海岸及屯門醫院等配套設施	別墅	在建待售
	倫敦	堪比恩項目	位於西南旺茲沃思區，以優質學區及清幽環境聞名，步行15分鐘可到達地鐵站，距倫敦市中心約30分鐘車程	住宅	在售

財務回顧

流動資金及資本結構

於二零一七年十二月三十一日，本公司之股東應佔權益總額為28,296,364,000港元(二零一六年：24,696,715,000港元)，而每股資產淨值為7.73港元(二零一六年：6.74港元)。於二零一七年十二月三十一日，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76.1%(二零一六年：77.9%)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團尚未償還之銀行及其他借貸(包括應付票據)為46,825,236,000港元。按到期日分類，未償還銀行及其他借貸(包括應付票據)可分為在一年內償還之19,735,437,000港元(42%)、在一年後但兩年內償還之8,517,558,000港元(18%)、在兩年後但五年內償還之15,572,872,000港元(34%)及在五年後償還之2,999,369,000港元(6%)。若按幣值分類，未償還銀行及其他借貸(包括應付票據)可分為按人民幣計值之37,358,818,000港元(80%)、按美元計值之3,900,000,000港元(8%)及按港元計值之5,566,418,000港元(12%)。

本集團43.7%銀行及其他借貸(包括應付票據)以固定息率計息，而餘下56.3%則以浮動息率計息。因此，在利率不確定或波動或其他適當情況下，本集團將考慮使用對沖工具(包括利率掉期)管理利率風險。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值為39,624,720,000港元，銀行總結存為21,250,887,000港元(二零一六年：分別為42,837,416,000港元及18,366,789,000港元)。有了可動用銀行信貸及經營現金收益，相信本集團具備充足資源應付可預見之營運資金需求及資本開支。

本集團之貨幣資產與負債及業務交易主要以港元、人民幣及美元為單位列值及進行。本集團在外匯風險管理方面維持審慎之方針，透過平衡貨幣資產與貨幣負債以及外匯收入與外匯開支，將外匯風險減至最低。管理層相信，港元兌美元之匯率相對穩定。另一方面，雖然人民幣匯率最近輕微升值，董事會相信人民幣匯率在可見將來僅會逐步以微少之百分比升值，因此，管理層相信本集團面對之外匯風險並不重大。

已抵押資產

於報告期末，本集團已抵押作為本集團獲授的信貸融資的擔保的資產賬面值如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
投資物業	3,704,286	2,809,663
酒店物業	157,143	507,865
樓宇	—	36,076
預付租賃款項	65,414	194,866
發展中物業	21,637,628	13,792,049
持作出售物業	2,719,388	3,017,770
銀行存款	329,237	785,305
	<u>28,613,096</u>	<u>21,143,594</u>

除上述資產抵押外，於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團於若干附屬公司的權益亦已抵押作為本集團獲授的信貸融資的擔保。附屬公司資產淨值的詳情如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
總資產	12,823,267	9,413,596
總負債	<u>(12,999,927)</u>	<u>(8,486,520)</u>
	<u>(176,660)</u>	<u>927,076</u>

或然負債

本集團已就物業單位買家與若干銀行安排按揭貸款融資，並向銀行提供擔保以確保該等買家履行還款責任。於二零一七年十二月三十一日，給予銀行的最高擔保額達28,685,243,000港元(二零一六年：28,393,520,000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。

於二零一七年十二月三十一日，本集團就本集團若干合營企業所獲授信貸融資2,170,910,000港元(二零一六年：1,853,932,000港元)向若干銀行提供擔保，而合營企業已動用其中2,088,743,000港元(二零一六年：1,853,932,000港元)。

僱員

於二零一七年十二月三十一日，本集團約有13,166名僱員，年內酬金為1,116,271,000港元。本集團為僱員提供年終雙糧、公積金及醫療保險等各類福利。此外，本集團亦根據本集團及個別僱員之表現而授出購股權及發放酌情花紅，在工作需要時為僱員提供在職培訓。

報告期後事項

截至本公告日期，於二零一七年十二月三十一日後概無發生任何重大事項可能嚴重影響本集團的經營及財務表現。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司上市證券。

審核委員會審閱

現任審核委員會由一名非執行董事葉振忠先生及三名獨立非執行董事梁秀芬小姐(主席)、蔡澍鈞先生及黃家倫先生組成。本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務報表已由審核委員會審閱。

遵守企業管治守則

本公司於回顧年內一直遵守上市規則附錄十四企業管治守則(「企業管治守則」)所載守則條文，惟企業管治守則之守則條文第A.5.1至A.5.4及E.1.2條除外，偏離原因說明如下：

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，並訂明其書面職權範圍。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、委任或重新委任任何董事以

及評估獨立非執行董事的獨立性才符合本公司的最佳利益。董事會負責確保該會由具備符合本集團業務所需各類才能與經驗之人士均衡組成，以及委任具備相關專業知識與領袖特質的適當人選加入董事會，務求與現有董事的才能互相配合。

企業管治守則之守則條文第E.1.2條 — 董事會主席出席股東週年大會

根據企業管治守則之守則條文第E.1.2條，董事會主席應出席股東週年大會，惟本公司主席雪明先生因在相關時間需要處理其他要務而未能出席本公司於二零一七年五月二十五日舉行之股東週年大會。

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二零一七年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則及本公司採納的有關董事進行證券交易之行為守則。

刊載業績公佈及年報

本業績公佈將刊載於本公司網站及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）網站。二零一七年年報亦可於二零一八年四月在本公司及聯交所網站閱覽及將寄發予本公司股東。

代表董事會
保利置業集團有限公司
主席
雪明

香港，二零一八年三月二十一日

於本公佈日期，本公司之執行董事為雪明先生、韓清濤先生、王旭先生、葉黎聞先生及竺偉榮先生；非執行董事為葉振忠先生；以及獨立非執行董事為蔡澍鈞先生、梁秀芬小姐及黃家倫先生。