



保利(香港)投資有限公司
Poly (Hong Kong) Investments Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 119)

截至二零零七年十二月三十一日止年度之
業績公佈

財務摘要

1. 營業額上升115%至港幣974,000,000元,房地產發展業務之營業額佔最高比重達約58%。
2. 股東應佔溢利上升112%至港幣401,000,000元。
3. 每股基本盈利上升45%至25.9港仙。
4. 擬派末期股息為每股5港仙。

業績

保利(香港)投資有限公司(「本公司」)董事(「董事」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合業績及截至二零零六年十二月三十一日止往年年度之比較數字如下:

綜合收益表

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
持續經營業務			
收入	2	973,860	453,443
銷售成本		(653,523)	(214,267)
毛利		320,337	239,176
遞延特許權收入攤銷		–	10,457
持作買賣之投資之公允值增加/(減少)淨額		24,344	(8,807)
其他收入		80,105	54,205
行政開支		(283,452)	(221,236)
投資物業之公允值增加淨額		269,956	98,731
融資成本	3	(41,825)	(60,961)
出售於附屬公司權益之收益		229,832	56,375
出售聯營公司收益		–	24,684
收購聯營公司產生之折讓		–	5,591
應收短期貸款之減值虧損		(180,703)	–
應收貿易及其他賬款之減值虧損		(36,974)	–
分佔聯營公司業績		2,204	(5,270)
除稅前溢利		383,824	192,945
所得稅開支	4	(165,134)	(35,191)
年內來自持續經營業務溢利		218,690	157,754
已終止經營業務			
年內來自已終止經營業務溢利	5	207,864	17,949
年內溢利		426,554	175,703

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
下列應佔：			
本公司股本持有人		401,196	189,387
少數股東權益		25,358	(13,684)
		<u>426,554</u>	<u>175,703</u>
股息	6	<u>32,473</u>	<u>26,908</u>
每股盈利	7		
來自持續經營及已終止經營業務：			
— 基本		<u>25.90</u> 仙	<u>17.88</u> 仙
— 攤薄		<u>25.19</u> 仙	<u>17.54</u> 仙
來自持續經營業務：			
— 基本		<u>13.93</u> 仙	<u>16.53</u> 仙
— 攤薄		<u>13.55</u> 仙	<u>16.22</u> 仙

綜合資產負債表

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產		
投資物業	1,959,968	1,566,695
物業、廠房及設備	874,777	1,718,844
預付租賃付款－非即期部份	339,966	401,549
商譽	–	1,017
其他無形資產	–	63,386
於聯營公司之權益	61,635	144,353
於共同控制企業之權益	–	–
可供出售投資	430,252	1,156
會所會籍	1,061	989
收購土地使用權已付按金	263,494	40,837
投資可供出售投資已付按金	32,482	–
收購物業發展項目已付按金	–	79,681
遞延稅項資產	2,064	–
	3,965,699	4,018,507
流動資產		
發展中物業	3,972,770	1,896,259
持作出售物業	113,608	10,897
其他存貨	14,798	29,008
應收貿易及其他賬款	186,850	231,551
預付租賃付款－即期部份	8,952	10,769
短期應收貸款	8,181	482,734
持作買賣之投資	62,198	42,380
應收同系附屬公司款項	35,591	27,884
應收聯營公司款項	–	24,393
應收附屬公司少數股東款項	9,320	27,266
應收關連公司款項	–	63,968
可收回稅項	1,202	3,297
已抵押銀行存款	6,679	98,413
銀行結存、存款及現金	1,823,199	624,709
	6,243,348	3,573,528
分類為持作出售之資產	–	1,148,200
	6,243,348	4,721,728

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
流動負債		
應付貿易及其他賬款	1,027,519	664,085
預售按金	508,598	189,607
物業租金按金	24,069	16,132
應付最終控股公司款項	775,048	488,798
應付中間控股公司款項	332,262	17,926
應付同系附屬公司款項	195,081	72,215
應付附屬公司少數股東款項	369,861	264,952
應付關連公司款項	–	43,175
應付稅項	38,637	36,117
銀行借貸－一年內到期	307,260	751,869
	<u>3,578,335</u>	<u>2,544,876</u>
與分類為持作出售資產相關之負債	–	643,906
	<u>3,578,335</u>	<u>3,188,782</u>
流動資產淨值	<u>2,665,013</u>	<u>1,532,946</u>
總資產減流動負債	<u><u>6,630,712</u></u>	<u><u>5,551,453</u></u>
資本及儲備		
股本	824,379	672,922
儲備	3,844,802	2,991,670
本公司股本持有人應佔股權	4,669,181	3,664,592
少數股東權益	317,565	868,040
股權總額	<u>4,986,746</u>	<u>4,532,632</u>
非流動負債		
銀行借貸－一年後到期	1,180,979	620,070
同系附屬公司貸款	143,703	126,387
遞延稅項負債	319,284	272,364
	<u>1,643,966</u>	<u>1,018,821</u>
	<u><u>6,630,712</u></u>	<u><u>5,551,453</u></u>

附註：

1. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用香港會計師公會頒佈之新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）如下，該等新準則由本集團於二零零七年一月一日開始之財政年度生效。

香港會計準則第1號（經修訂）	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第7號	根據香港會計準則第29號嚴重通脹經濟中之 財務報告應用重列會計法
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第9號	重估嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第10號	中期財務報告及減值

採納新香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間之業績及財政狀況之編製及呈列方式並無重大影響。因此，毋須作出過往期間調整。

本集團已追溯應用香港會計準則第1號（經修訂）及香港財務報告準則第7號之披露規定。上一年度根據香港會計準則第32號規定呈列之若干資料已移除，而本年度首次呈列根據香港會計準則第1號（經修訂）及香港財務報告準則第7號規定之有關比較資料。

本集團並未提早採納以下已經頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則或詮釋。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ²
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	營業分部 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號:本集團及庫存股份交易 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號	服務特許經營安排 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號	香港會計準則第19號— 一定額福利資產的限制、 最低撥款規定及其相互關係 ⁴

¹ 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效。

³ 於二零零七年三月一日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零八年一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零零八年七月一日或以後開始之年度期間生效。

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能會影響其收購日期為二零零九年七月一日或以後開始之首個年報期開始當日或之後之業務合併之會計處理。香港會計準則第27號(經修訂)將會影響有關母公司於附屬公司所擁有權益之變動(不會導致失去控制權)之會計處理,而該變動將列作股權交易。

本公司董事預期,採納此等準則或詮釋將不會對本集團之業績及財政狀況構成重大影響。

2. 業務及地區分部

業務分部

就管理而言,本集團分為五個(二零零六年:六個)業務分部。本集團以此等分部為匯報其主要部份資料之基準。

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
酒店及餐廳業務	— 酒店及餐廳業務及相關服務
製造及其他	— 製造及銷售數碼光碟及其他
金融服務	— 買賣證券及貸款融資服務

本集團亦從事電力及熱氣供應業務,惟有關業務已於二零零七年十一月十二日終止經營。

有關此等業務之分部資料呈列如下：

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	持續經營業務						已終止 經營業務		合計
	物業 發展 業務 千港元	物業 投資 及管理 千港元	酒店 及餐廳 業務 千港元	製造及 其他 千港元	金融 服務 千港元	扣減 千港元	小計 千港元	電力 及熱氣 供應 千港元	
按主要業務 收入									
對外收入	568,429	158,805	128,058	114,341	4,227	-	973,860	472,520	1,446,380
分部間收入*	2,289	9,000	1,590	-	131,778	(144,657)	-	-	-
總收入	<u>570,718</u>	<u>167,805</u>	<u>129,648</u>	<u>114,341</u>	<u>136,005</u>	<u>(144,657)</u>	<u>973,860</u>	<u>472,520</u>	<u>1,446,380</u>
分部業績	<u>50,037</u>	<u>324,612</u>	<u>9,216</u>	<u>5,638</u>	<u>(189,107)</u>	<u>-</u>	<u>200,396</u>	<u>67,080</u>	<u>267,476</u>
未分配收入							31,133	2,004	33,137
未分配開支							(37,916)	-	(37,916)
融資成本							(41,825)	(31,966)	(73,791)
出售於附屬公司權益之收益	229,832	-	-	-	-	-	229,832	-	229,832
分佔聯營公司業績	2,204	-	-	-	-	-	2,204	3,523	5,727
除稅前溢利							383,824	40,641	424,465
所得稅開支							(165,134)	(6,409)	(171,543)
出售已終止經營業務之收益							-	173,632	173,632
年內溢利							<u>218,690</u>	<u>207,864</u>	<u>426,554</u>

* 分部間收入乃按現行市值計算。

本集團之營業額按客戶所在地之分析呈列如下：

	香港 千港元	中國 千港元	合計 千港元
收入	<u>7,941</u>	<u>1,438,439</u>	<u>1,446,380</u>

截至二零零七年十二月三十一日止年度，來自本集團已終止經營之電力及熱氣供應業務之收入472,520,000港元主要來自中國。

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	持續經營業務						已終止 經營業務		合計 千港元
	物業 發展 業務 千港元	物業 投資 及管理 千港元	酒店 及餐廳 業務 千港元	製造及 其他 業務 千港元	金融 服務 千港元	扣減 千港元	小計 千港元	電力 及熱氣 供應 千港元	
按主要業務 收入									
對外收入	80,933	132,671	137,606	87,260	14,973	-	453,443	472,085	925,528
分部間收入*	-	10,120	-	-	-	(10,120)	-	-	-
總收入	<u>80,933</u>	<u>142,791</u>	<u>137,606</u>	<u>87,260</u>	<u>14,973</u>	<u>(10,120)</u>	<u>453,443</u>	<u>472,085</u>	<u>925,528</u>
分部業績	<u>(11,912)</u>	<u>145,896</u>	<u>24,521</u>	<u>829</u>	<u>63,615</u>	<u>-</u>	222,949	55,020	277,969
未分配收入							17,324	1,401	18,725
未分配開支							(67,747)	-	(67,747)
融資成本							(60,961)	(31,777)	(92,738)
出售於附屬公司權益之收益	8,690	-	-	47,685	-	-	56,375	-	56,375
出售於聯營公司權益之收益	-	-	-	-	24,684	-	24,684	-	24,684
收購聯營公司產生之折讓	5,591	-	-	-	-	-	5,591	-	5,591
分佔聯營公司業績	-	-	-	(3,646)	(1,624)	-	(5,270)	(405)	(5,675)
除稅前溢利							192,945	24,239	217,184
所得稅開支							(35,191)	(6,290)	(41,481)
年內溢利							<u>157,754</u>	<u>17,949</u>	<u>175,703</u>

* 分部間收入乃按現行市值計算。

本集團之營業額按客戶所在地之分析呈列如下：

	香港 千港元	中國 千港元	合計 千港元
收入	<u>8,969</u>	<u>916,559</u>	<u>925,528</u>

截至二零零六年十二月三十一日止年度，來自本集團已終止經營之電力及熱氣供應業務之收入472,085,000港元主要來自中國。

3. 融資成本

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銀行及其他借貸利息：						
— 於五年內悉數償還	161,656	66,015	31,966	28,825	193,622	94,840
— 非於五年內悉數償還	2,736	242	—	2,952	2,736	3,194
非即期免息貸款之 估算利息開支	10,514	14,179	—	—	10,514	14,179
總借貸成本	174,906	80,436	31,966	31,777	206,872	112,213
減：資本化金額	(133,081)	(19,475)	—	—	(133,081)	(19,475)
	41,825	60,961	31,966	31,777	73,791	92,738

年內資本化之借貸成本源自特定借貸。

4. 所得稅開支

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
開支包括：						
香港利得稅	—	—	—	—	—	—
中國企業所得稅						
— 本年度	47,583	21,909	6,409	6,290	53,992	28,199
— 往年超額撥備	—	(218)	—	—	—	(218)
	47,583	21,691	6,409	6,290	53,992	27,981
土地增值稅	7,925	3,465	—	—	7,925	3,465
遞延稅項						
— 本年度	55,660	10,035	—	—	55,660	10,035
— 稅率轉變應佔部份	53,966	—	—	—	53,966	—
	109,626	10,035	—	—	109,626	10,035
	165,134	35,191	6,409	6,290	171,543	41,481

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按稅率17.5%（二零零六年：17.5%）計算。由於兩年均無應課稅溢利，故並無香港利得稅之撥備。

中國企業所得稅撥備乃根據中國有關所得稅率及法規就本年度估計應課稅溢利按稅率介乎12%至33%計算。

根據一九九一年頒佈之中華人民共和國主席令第45號所列之有關法律及法規，本公司一間中國附屬公司上海浦利房地產發展有限公司享有中國企業所得稅優惠稅率15%。

二零零七年三月十六日，中華人民共和國頒佈中華人民共和國主席令第63號中華人民共和國企業所得稅法（「新稅法」）。二零零七年十二月六日，中國國務院發佈新稅法之實施條例。新稅法及實施條例將若干附屬公司之稅率由12%至33%調整至12%至25%，自二零零八年一月一日起生效。遞延稅項結餘已作調整，以反映資產變現或負債償付時預期有關期間適用之稅率。

5. 已終止經營業務

於二零零七年七月五日，本集團訂立買賣協議（「協議」），出售其於七間全資附屬公司之全部權益，該七間全資附屬公司計有NCHK Power (Taicang) Limited（「NCHK Power」）、Well United Investment Limited（「Well United」）、Master Chief Holdings Limited（「Master Chief」）、High Praise Developments Limited（「High Praise」）、Green Island Developments Limited（「Green Island」）、嘉興協鑫環保熱電有限公司（「嘉興熱電」）及Giant Merit Development Limited（「Giant Merit」）連同彼等之附屬公司及聯營公司。總代價包括現金50,000,000港元及相等於買方GCL-Poly Energy Holdings Limited（「GCL-Poly」）已發行普通股總數21%之股份。

於二零零七年十月二十四日，本集團與買方訂立補充協議，以修訂協議之條款。其後，本集團收取GCL-Poly已發行普通股之19.69%，另於完成日期二零零七年十一月十二日收取附設六個月禁售期之91,919,487股GCL-Poly股份，而餘下之42,871,558股GCL-Poly股份將於完成日期起計六個月屆滿後收取。

NCHK Power、Well United及Master Chief分別為太倉保利協鑫熱電有限公司、沛縣坑口環保熱電有限公司、東台蘇中環保熱電有限公司已繳足股本總額51%、50.1%及50.1%之法定及實益擁有人。High Praise及Green Island則分別為阜寧協鑫環保熱電有限公司及徐州西區環保熱電有限公司已繳足股本總額29.4%及36.75%之法定及實益擁有人。嘉興熱電及Giant Merit則分別為嘉興協鑫環保熱電有限公司已繳足股本總額25%及26%之法定及實益擁有人。該等附屬公司及聯營公司全部從事電力及熱氣供應業務。

(i) 收益表

本年度來自已終止經營業務之溢利分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已終止經營業務之溢利	34,232	17,949
出售已終止經營業務之收益	173,632	—
於綜合收益表呈列	<u>207,864</u>	<u>17,949</u>
下列應佔：		
— 本公司股本持有人	185,385	14,252
— 少數股東權益	22,479	3,697
	<u>207,864</u>	<u>17,949</u>

於二零零七年一月一日起至二零零七年十一月十二日止期間已終止業務之業績(已計入綜合收益表)如下：

	二零零七年 一月一日至 二零零七年 十一月十二日 千港元	二零零六年 一月一日至 二零零六年 十二月三十一日 千港元
收入	472,520	472,085
銷售成本	(383,765)	(381,111)
毛利	88,755	90,974
其他收入	28,753	24,755
行政開支	(48,424)	(59,308)
融資成本	(31,966)	(31,777)
分佔聯營公司業績	3,523	(405)
除稅前溢利	40,641	24,239
所得稅開支	(6,409)	(6,290)
期內／年內溢利	<u>34,232</u>	<u>17,949</u>

(ii) 現金流動表

已終止經營業務於期內／年內之現金流動如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營業務(所耗)所得現金淨額	(42,889)	231,236
投資活動所耗現金淨額	(131,463)	(132,322)
融資活動所得(所耗)現金淨額	<u>139,071</u>	<u>(34,426)</u>

6. 股息

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
年內已確認為分派之股息：		
二零零六年末期股息每股0.02港元 (二零零六年：二零零五年的0.03港元)	<u>32,473</u>	<u>26,908</u>

兩個年度均無派付中期股息。

董事會建議派發截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.05港元(二零零六年：0.02港元)，惟須待股東於應屆股東大會上批准。

7. 每股盈利

年內每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
盈利：		
本公司股本持有人應佔本年度溢利：		
－ 持續經營業務	215,811	175,135
－ 已終止經營業務	185,385	14,252
	<u>401,196</u>	<u>189,387</u>
	二零零七年	二零零六年
股份數目：		
就每股基本盈利而言之普通股加權平均數	1,548,790,810	1,059,478,182
對購股權之普通股潛在攤薄影響	43,832,205	20,188,046
	<u>1,592,623,015</u>	<u>1,079,666,228</u>

末期股息

董事會議決建議派發截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.05港元（二零零六年：0.02港元），倘此項建議於應屆股東週年大會獲本公司股東批准，則擬派末期股息將於二零零八年六月二十四日派發予於二零零八年六月十二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

本公司將由二零零八年六月十日至二零零八年六月十二日（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續，本公司於期內亦不會辦理股份過戶登記手續。為符合獲派擬派末期股息之資格，所有過戶文件連同有關股票須於二零零八年六月六日下午四時三十分前交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號室。

管理層討論與分析

整體經營情況

於二零零七年十二月三十一日，本集團的營業額為973,860,000港元（二零零六年同期：453,443,000港元），較去年同期上升了114.8%。股東應佔利潤為401,196,000港元（二零零六年同期：189,387,000港元），較去年同期增加211,809,000港元。來自持續經營及已終止經營業務之每股基本盈利25.9港仙（二零零六年同期：17.88港仙），每股攤薄後盈利25.19港仙（二零零六年同期：17.54港仙）。

本集團於二零零七年十二月三十一日之股東權益總額為4,669,181,000港元（二零零六年十二月三十一日：3,664,592,000港元），每股賬面資產淨值為2.83港元（二零零六年十二月三十一日：2.72港元）。

房地產開發業務回顧

獲母公司注入土地及物業

二零零七年八月三十日，本集團與中國保利集團公司之全資附屬公司保利南方集團有限公司訂立買賣協議，收購深圳保利投資公司全部股權。根據買賣協議，本集團向保利南方收購深圳保利100%股權之總代價為人民幣1,390,000,000元，由本集團按每股代價股份6.10港元向保利南方集團有限公司發行新股之方式支付。

透過此項收購，本集團已顯著提升房地產投資和開發的規模和實力。收購交易將於近期完成。收購完成後，深圳保利投資公司已成為本公司之間接全資附屬公司，本集團也因而持有位於中國深圳、廣州、貴陽、南寧、哈爾濱及濟南等主要城市之多個房地產項目及多項物業。

銷售情況

二零零七年，在售項目分別是上海金利公寓、蘇州雅園、武漢淺水灣、武漢保利華都項目（一期）、重慶保利小泉別墅（一期）、重慶綠地翠谷（一、二期），六個項目預售和銷售面積435,000平方米，銷售及預售額共人民幣2,250,000,000元。此外，本集團以股權轉讓方式出售了廣州威斯汀酒店、廣州洲頭咀土地及廣州天河北土地。

在建項目列表

項目	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	在集團權益
一線城市			
1. 上海保利廣場項目	27,000	102,000	90%
2. 上海保利家園項目(一期)	49,000	112,000	100%
3. 上海金利公寓項目	140,000	181,000	50.1%
4. 上海金爵公寓項目	75,000	144,000	50.1%
5. 上海盛唐福邸項目	21,000	33,000	50.1%
6. 廣州保利城(一期) [#]	81,000	176,000	51%
7. 深圳海語西灣 [#]	35,000	91,000	51%
中西南地區			
8. 武漢保利文化廣場項目	12,000	139,000	100%
9. 武漢保利華都項目(一期)	74,000	208,000	100%
10. 重慶保利小泉別墅項目(一期)	67,000	20,000	51%
11. 重慶綠地翠谷項目(一、二期)	194,000	179,000	30%
12. 貴陽保利溫泉新城(一期) [#]	74,000	156,000	66.5%
13. 南寧龍騰上園 [#]	75,000	91,000	75%
14. 南寧保利21世家 [#]	47,000	182,000	75%
其他城市			
15. 哈爾濱頤和家園南區 [#]	73,000	168,000	51%
16. 哈爾濱水韻長灘(一期) [#]	79,000	98,000	58%
17. 濟南保利花園(一期) [#]	48,000	150,000	100%
合計:	<u>1,171,000</u>	<u>2,230,000</u>	

[#] 由深圳保利投資公司持有之項目

各項目簡介

1、 上海保利廣場

上海保利廣場位於上海市陸家嘴商業核心區，享有極為稀缺的黃埔江景觀資源和金融中心區域資源。項目佔地面積為27,000平方米，總建築面積約102,000平方米，將建成4棟濱江獨棟低層寫字樓、1棟高層甲級寫字樓和商場。本集團持有項目90%權益。

項目現正進行地下室工程，預計二零零九年竣工。

2、 上海保利家園

上海保利家園位於上海市嘉定區嘉定新城核心區，佔地面積約154,000平方米，總建築面積約353,000平方米，將建成集商業、住宅為一體，服務和配套齊全的住宅小區，項目榮獲中國國家建設部頒發的「中國親情式住宅小區」試點資格。本集團持有項目100%權益。

項目一期總建築面積112,000平方米，已於二零零七年中動工，預計於二零零八年第二季度開始銷售，二零零八年底竣工。

3、 上海金利公寓

上海金利公寓位於上海「十一五」規劃重點建設的浦東新區唐鎮「新市鎮」中心區域，毗鄰張江高科技園區，近地鐵二號線延伸段唐鎮站點，交通便捷。項目佔地面積約140,000平方米，總建築面積約181,000平方米。本集團持有項目50.1%權益。

項目已經於二零零七年上半年正式動工，計劃於二零零八年竣工。項目已於二零零七年二月與政府簽訂了整體銷售協議書。

4、 上海金爵公寓

上海金爵公寓位於上海「十一五」規劃重點建設的浦東新區唐鎮「新市鎮」中心區域，近地鐵二號線延伸段唐鎮站點，交通便捷。項目佔地面積約75,000平方米，總建築面積約144,000平方米，將建成中高檔住宅小區。本集團持有項目50.1%權益。

項目已於二零零七年九月動工，預計於二零零八年第三季度開始銷售，二零零九年底竣工。

5、 上海盛唐福邸

上海盛唐福邸位於上海「十一五」規劃重點建設的浦東新區唐鎮「新市鎮」中心區域，毗鄰張江高科技園區，近地鐵二號線延伸段唐鎮站點，交通便捷。項目佔地面積約21,000平方米，總建築面積約33,000平方米，將建成中高檔住宅小區。本集團持有項目50.1%權益。

項目已經於二零零七年上半年正式動工，計劃於二零零八年四月銷售，年底竣工。

6、 廣州保利城

廣州保利城位於廣州市花都區汽車產業基地內，臨近區內商業及行政中心。項目總佔地約248,000平方米，總建築面積約538,000平方米，將建設為別墅、多層洋房、高層公寓等各類住宅。本集團持有項目51%權益。

項目一期建築面積約176,000平方米，計劃於二零零八年底開始銷售，二零零九年竣工。

7、 深圳海語西灣

深圳海語西灣位於深圳市寶安區西鄉鎮海濱大道，鄰近寶安新區，坐擁一線海景。項目佔地約35,000平方米，總建築面積約91,000平方米，將建成10棟18層的高層住宅。本集團持有項目51%權益。

項目已於二零零七年正式動工，計劃於二零零八年四月開始銷售，二零零九年竣工。

8、 武漢保利文化廣場

武漢保利文化廣場位於在武漢市武昌區中南路與民主路交匯處，與湖北省政府隔街相望，緊依城市內環線及地鐵2、4號線。項目佔地面積約12,000平方米，總建築面積約139,000平方米，將建成武昌地區標誌性商業、寫字樓綜合建築。本集團持有開發項目100%權益。

項目已於二零零七年正式動工，預計二零一零年竣工。

9、 武漢保利華都（一期）

武漢保利華都位於武漢市東湖新技術開發區，比鄰城市地鐵，北眺著名的東湖風景區，南瞰浩淼的南湖，環境優美，周邊是成熟住宅生活區。項目佔地面積約200,000平方米，總建築面積約562,000平方米，將建成為中高檔景觀住宅小區。本集團持有項目100%權益。

項目一期總建築面積208,000平方米，已於二零零七年上半年正式動工，計劃於二零零九年竣工。於至二零零七年十二月二十八日，一期首推3棟高層408個預售單位即日售罄，一期其餘單位將於二零零八年銷售。

10、 重慶保利小泉別墅（一期）

重慶保利小泉別墅位於重慶市十佳旅遊風景名勝地之一的南溫泉風景區，項目秉承“建築與自然和諧共生”的理念，集「山、林、泉、史」四大特點於一身，是重慶市、巴南區的重點項目。項目佔地面積約210,000平方米，總建築面積63,000平方米，物業形態為高檔純獨立溫泉別墅社區。本集團持有項目51%權益。

項目一期建築面積20,000平方米，已於二零零六年動工，計劃於二零零八年竣工。截至二零零七年十二月三十一日，一期銷售和預售共36套別墅，其餘13套別墅將於二零零八年銷售。

11、 重慶綠地翠谷（一、二期）

重慶綠地翠谷位於重慶北部新區，四周環山，環界翠意盎然，為重慶北部罕見的人居寶地。項目佔地面積523,000平方米，總建築面積483,000平方米，項目包括聯排別墅、疊加別墅、花園洋房等中高檔住宅，建成後將成為具有法式風情的居住小區。本集團持有項目30%權益。

項目一期總建築面積約110,000平方米，已於二零零七年底竣工。項目二期總建築面積約69,000平方米於二零零六年十二月動工，預計於二零零八年竣工。截至二零零七年十二月三十一日，一、二期銷售和預售共480套住宅單位。

12、 貴陽保利溫泉新城（一期）

貴陽保利溫泉新城位於貴州省貴陽市烏當區，是本集團進軍貴州的首個生態文化地產項目。項目佔地461,000平方米，建築面積達969,000平方米，為大型溫泉原生態、都市文化住宅項目。本集團佔項目66.5%權益。

項目一期建築面積約156,000平方米，現正施工。截至二零零七年十二月，已預售住宅面積約106,000平方米，將於二零零八年竣工。

13、 南寧保利龍騰上園

南寧保利龍騰上園選址在南寧市鳳嶺新區，位於中國—東盟商務區東盟各國聯絡部基地內，佔地75,000平方米，總建築面積91,000平方米。距南寧國際會展中心約一公里，為首次引入南寧的情景式洋房、商務公寓。本集團持有項目75%權益。

截至二零零七年十二月，已售住宅面積達49,000平方米，餘下住宅及部份商舖計劃於二零零八年開始銷售，項目將於二零零八年底竣工。

14、 南寧保利21世家

南寧保利21世家位於南寧市民族大道南側，東盟國際商務區內，總用地面積47,000平方米，總建築面積約182,000平方米，定位為高檔生態、節能型住宅小區。本集團持有項目75%權益。

本項目已動工，計劃於二零零八年內開始銷售，二零零九年竣工。

15、 哈爾濱頤和家園（南區）

哈爾濱頤和家園位於哈爾濱南崗區，哈西工電路與尤家街、自興街交匯處。整個頤和家園項目佔地151,000平方米，總建築面積約511,000平方米，分南、北兩區。本集團持有項目51%權益。

在建中的南區佔地約73,000平方米，總建築面積約168,000平方米。截至二零零七年十二月，已預售住宅及商舖面積合共146,000平方米，餘下住宅面計劃於二零零八年開始銷售，將於二零零八年竣工。

16、哈爾濱水韻長灘（一期）

哈爾濱水韻長灘位於202國道（松花江公路大橋）以西、三環路以北，緊鄰市政府辦公區，附近建有金融商貿服務中心、龍文化主題公園、松北大學城。整個項目佔地567,000平方米，總建築面積704,000平方米，計劃發展為住宅小區。本集團持有項目58%權益。

項目一期佔地79,000平方米，建築面積約98,000平方米。截至二零零七年十二月，完成了景觀河道、會所建築，計劃於二零零八年下半年開始銷售，二零零九年竣工。

17、濟南保利花園（一期）

濟南保利花園位於濟南市經十東路邢村立交西北角，佔地約83,000平方米，總建築面積約260,000平方米，將建設成為精品高檔住宅社區，項目分二期開發。本集團持有整個項目100%權益。

在建中的第一期佔地48,000平方米，總建築面積約150,000平方米，預計二零零八年開始銷售，二零零九年竣工。

土地儲備

二零零七年，本集團新購入7幅土地，分佈於上海市、武漢市和貴陽市，其中4幅土地當年正式動工。二零零八年一月，本集團又於上海新購入1幅土地。8幅土地合共新增土地面積870,000平方米，新增可供發展的建築面積2,330,000平方米。現時，本集團在12個城市，合計擁有土地儲備3,720,000平方米，建築面積約為6,510,000平方米，可滿足未來2至3年的開發需要。

土地儲備列表

地塊	佔地面積 (平方米)	計劃 總建築面積 (平方米)	在集團 權益	預計開工 時間
一線城市				
1 上海保利家園 二期、三期	105,000	241,000	100%	2008年下半年
2 上海嘉定地塊	119,000	305,000	100%	2009年或以後
3 上海唐鎮塘東路地塊	120,000	182,000	50.1%	2009年上半年
4 上海江灣新城地塊	12,000	14,000	100%	2008年下半年
5 廣州保利城二期 [#]	167,000	362,000	51%	2008年下半年
中西南地區				
6 武漢保利華都二期	126,000	354,000	100%	2008年下半年
7 武漢楊園項目	30,000	84,000	51%	2009年或以後
8 重慶保利小泉別墅 二期、三期	143,000	43,000	51%	2008年下半年
9 重慶綠地翠谷 三期、四期	329,000	304,000	30%	2008年上半年
10 南寧龍湖藍灣 [#]	568,000	485,000	75%	2009年上半年
11 南寧保利山水怡城 [#]	67,000	200,000	75%	2009年上半年
12 貴陽保利雲山國際項目地塊	167,000	737,000	60%	2008年上半年
13 貴陽保利溫泉新城二期 [#]	387,000	813,000	66.5%	2008年上半年
14 貴陽市保利國際廣場 [#]	21,000	220,000	66.5%	2008年下半年
15 昆明安寧地塊 [#]	160,000	288,000	80%	2008年下半年
其他城市				
16 哈爾濱水韻長灘二期 [#]	488,000	606,000	58%	2008年下半年
17 哈爾濱頤和家園北區 [#]	78,000	343,000	51%	2008年下半年
18 哈爾濱松北9號AB地塊 [#]	172,000	271,000	51%	2008年上半年
19 濟南保利花園二期 [#]	35,000	110,000	100%	2008年上半年
20 濟南保利芙蓉 [#]	26,000	83,000	100%	2008年下半年
21 惠州市博羅縣沿江路地塊 [#]	400,000	464,000	80%	2008年下半年
合計：	3,720,000	6,509,000		

[#] 由深圳保利投資公司持有之項目

投資物業業務回顧

隨著中國經濟持續穩定增長，市場對優質商業物業需求殷切。本集團在北京、上海、武漢、深圳及香港持有多項投資物業，本集團共持有建築面積約300,000平方米，二零零七年累計營業收入人民幣259,140,000元。該等物業維持高出租率及理想回報，為本集團提供長期穩定的收入來源。

地區	項目	建築面積 (平方米)	功能
上海	上海證券大廈 ^{#1}	48,000	辦公樓、證券交易所
北京	保利大廈 ^{#2}	71,000	辦公樓、酒店及劇院
北京	北京麗京花園別墅 ^{#1}	11,000	公寓、別墅、商業
武漢	湖北保利白玫瑰大酒店	33,000	酒店
香港	海富中心1座25樓	2,000	辦公樓
深圳	深圳保利文化廣場 ^{#3}	133,000	商場、影院、劇院等

^{#1} 以本集團持有該樓盤面積計

^{#2} 以本集團持有該大廈75%權益計

^{#3} 由深圳保利投資公司持有之項目

1、上海證券大廈

上海證券大廈坐落於上海浦東新區陸家嘴金融貿易區，不僅是區內著名的甲級辦公樓，也是上海證券交易所所在地，租客包括法國國家巴黎銀行、瑞信銀行、光大集團及香港恆生銀行等金融機構。

本集團共持有大廈樓面面積約48,000平方米，其中約2,000平方米為自用，約46,000平方米出租。

二零零七年，全年租金收入達人民幣72,470,000元，比二零零六年的人民幣67,230,000元增加7.8%；全年出租率維持在98%，平均租金為人民幣5.49元／平方米／天，比二零零六年人民幣4.48元／平方米／天，上升22.5%。受惠於上海市經濟蓬勃發展，二零零七年底，新租約租金超過人民幣7元／平方米／天，未來投資回報有望繼續提高。

2、 保利大廈

保利大廈地處鄰近各國駐華領事館區及CBD商業區，位置優越。保利大廈是一座集合292間標準客房及豪華客房的四星級酒店、12,000平方米寫字樓及1,300個座位劇院的綜合建築物。大廈與奧運會簽署「住宿接待服務協定」，正式成為「北京2008奧林匹克運動會官方接待飯店」。

二零零七年，保利大廈營業額人民幣125,000,000元；二零零七年客房出租率為76%；年平均租金人民幣659元／天／間，比二零零六年提高人民幣18元或2.8%。客房可經營面積12,136平方米，二零零七年年均客房收入能力人民幣12.1元／平方米／天，比二零零六年人民幣11.9元／平方米／天上升1.7%。

3、 北京麗京花園別墅

北京麗京花園別墅座落於首都機場旁天竺高檔別墅區，周邊自然環境優美，是北京首家高檔涉外公寓、別墅區。截至二零零七年十二月三十一日，本集團持有住宅單位5,450平方米和商業物業5,550平方米，作為出租用途。商業物業出租率為100%。

二零零七年營業收入人民幣7,500,000元，比去年同期增加53%。

4、 湖北保利白玫瑰大酒店

白玫瑰大酒店位於湖北省武漢市，與市中心廣場洪山廣場毗鄰。白玫瑰大酒店是一座擁有249間標準客房及總統套房四星級酒店，於二零零七年十月停業，進行客房改造，預計二零零八年第四季竣工。

二零零七年經營收入人民幣50,970,000元，去年同期酒店的平均出租率為80.1%，年平均房價人民幣430元／天／間，比二零零六年人民幣421元／天／間上升2.1%。客房可經營面積13,000平方米，二零零七年客房收入能力人民幣7.7元／平方米／天，同比持平。

5、 香港海富中心第一座25樓

香港海富中心位於香港金融中心，為地鐵上蓋物業，交通便利。本集團擁有第一座25樓全層面積約2,000平方米，其中一半自用，一半出租，07年度出租率近100%。

6、 深圳保利文化廣場

深圳保利文化廣場位於深圳市南山商業文化中心的核心區，總建築面積逾145,000平方米，是區內最先投入使用的主題休閒購物中心，為集購物、影視、餐飲、休閒、娛樂、藝術等多項功能於一體的大型商業項目。深圳保利文化廣場內之劇院已於07年12月開幕，商場也已於08年3月開業。除已售出之商場面積約12,000平方米外，本集團擁有項目100%權益。

物業管理業務回顧

本集團持有的上海保利物業酒店管理有限公司是從事酒店和高端物業管理的專業公司。多年來獲取了多項榮譽和獎項，包括榮獲質量、服務、誠信示範單位榮譽稱號等。

二零零七年度，物業公司實現收入人民幣46,700,000元，管理三十多個物業項目共2,520,000平方米建築面積，涉及辦公樓、酒店、商場、別墅、住宅等多個領域。管理的物業包括北京CBD國際大廈、北京新保利大廈、北京保利大廈、上海通用汽車商務樓、上海證券大廈、浙江洋城大酒店、哈爾濱保利科技大廈、南方電網調度通訊大樓、廣東廣播中心、廣州中信廣場、富財國際公寓、湖北保利白玫瑰大酒店、棕櫚灘別墅及常工城尚城等。

出售熱電廠權益

二零零七年，本集團利用保利協鑫（股份代號：3800）籌劃上市的有力契機出售持有六間電廠權益，共計收取134,791,045股保利協鑫之股份，保利協鑫已於二零零七年十一月十三日成功在香港聯合交易所上市。

發展策略及前景

近年來，中國政府針對增長過快的房地產市場，出臺了一系列的宏觀調控政策，包括土地增值稅的清繳、住房供應結構70-90的限制、第二套住宅信貸的限制等等措施，房地產市場形勢日益嚴峻，大大增加了房地產投資開發的難度。本集團積極順應國家政策走向，對未來發展戰略進行了全局性、前瞻性、戰略性的思考和研究，對投資策略作出了一系列重大調整。

在開發區域上，本集團仍適度拓展上海、深圳、廣州等一線城市精品項目的同時，充分增加中部及西南區域省會城市的投資規模和開發力度，打造中西部區域的龍頭地產開發企業。我們認為中國中部及西南地區二線省會城市在國家各項政策的充分支持下，城市建設和經濟發展將迎來前所未有的發展契機，房地產開發潛力巨大，且受國家宏觀調控影響相對有限。通過保利集團的注資，本集團率先進軍西南二線省會城市，土地獲取價格具有明顯的市場競爭力，更是擁有了相當規模升值潛力巨大的優質土地儲備，目前，本集團在建及土地儲備重點分佈於包括貴陽、南寧、武漢、昆明等在內的中部及西南地區主要城市。

在產品開發上，本集團將以「文化地產」打造房地產開發的核心競爭力，運用「保利」品牌和保利集團在文化產業上積累的資源優勢，通過豐富的文化配套、優質的產品結構不斷提高項目的文化內涵及內在商業價值，以文促商，以商養文，並不斷促進區域內經濟、文化事業的全面發展，創造共贏局面。本集團位於深圳市西部通道橋頭堡位置的深圳保利文化廣場內配套建成了具有國際領先水平、國內一流標準的保利劇院，以高端、舒適、便捷的文化內涵將項目打造成為深圳標誌性的文化休閒購物中心，同時活躍了深圳市南山區的經濟和商業發展。此類項目的成功運作，為本集團樹立「文化地產」開發理念，系統打造「文化地產」品牌奠定了堅實基礎。

在項目開發進度上，本集團將繼續加大對土地獲取、設計、施工、銷售等各個開發環節的專業化、規範化管理，提倡高效、有序開發，縮短投資週期，降低資金成本。二零零七年，貴陽保利溫泉新城項目、武漢保利華都項目和南寧鳳祥花園等項目順利實現了當年拿地、當年動工、當年開盤銷售、當年回籠資金的佳績，有效地預防、規避和減低了國家調控政策帶來的風險，獲得了較高的投資回報。

在投資物業上，本集團仍將繼續保留並投資具有穩定收入的收租物業，以提高抗風險能力，確保穩定現金流，充分享受人民幣升值帶來的長期資本增值。本集團將計劃長期持有的在建項目有黃浦江畔的上海保利廣場和武漢保利文化廣場等項目。

通過投資策略的不斷調整，目前本集團各項主要工作進展順利，房地產主業發展迅速，相信未來發展受宏觀調控影響不大。

作為中國保利集團唯一海外上市的中國房地產旗艦，本集團將不時研究母公司以合適的方式注入優秀資產的可能性，加快發展步伐。

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、出售或贖回本公司於本年度之上市證券。

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組成，包括姚剛太平紳士（主席）、林德成先生及蔡澍鈞先生。本集團截至二零零七年十二月三十一日止之財務報表已由審核委員會審閱。

企業管治常規守則

本公司致力維護良好的企業管治守則。本公司企業管治原則強調高素質之董事會、穩健之內部監控及向全體股東問責。本公司已於截至二零零七年十二月三十一日止年度全年均已遵守聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四載列之「企業管治常規守則」全部條文。

承董事會命
董事總經理
王旭

香港，二零零八年四月十一日

於本公佈日期，本公司執行董事包括賀平先生、陳洪生先生、王旭先生、雪明先生、韓清濤先生、葉黎聞先生以及陳德志先生，非執行董事為葉振忠先生，而獨立非執行董事包括姚剛太平紳士、林德成先生以及蔡澍鈞先生。