



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)

截至二零零八年六月三十日止六個月 中期業績

中期業績

保利(香港)投資有限公司(「本公司」)董事(「董事」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績及截至二零零七年六月三十日止六個月之比較數字如下:

簡明綜合收益表

		截至六月三十日止六個月	
		二零零八年	二零零七年
	附註	千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
持續經營業務			
收入	3	502,674	470,907
銷售成本		(309,948)	(324,372)
毛利		192,726	146,535
其他收入		14,905	59,178
行政開支		(182,538)	(129,750)
持作買賣投資之公平值(減少)增加		(28,180)	15,449
投資物業之公平值增加淨額		61,223	–
融資成本		(28,144)	(30,100)
出售於附屬公司之權益的收益		–	181,060
分佔共同控制企業業績		(145)	–
分佔聯營公司業績		10,200	1,903
除稅前溢利	4	40,047	244,275
所得稅開支	5	(39,452)	(8,457)
期內來自持續經營業務溢利		595	235,818
已終止經營業務	6		
期內來自已終止經營業務溢利		–	2,884
期內溢利		595	238,702

		截至六月三十日止六個月	
		二零零八年	二零零七年
	附註	千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
下列應佔：			
本公司股本持有人		10,833	239,516
少數股東權益		(10,238)	(814)
		<u>595</u>	<u>238,702</u>
股息	7	<u>95,552</u>	<u>32,473</u>
每股盈利	8		
來自持續經營及已終止經營業務			
— 基本		<u>0.62</u> 仙	<u>16.33</u> 仙
— 攤薄		<u>0.61</u> 仙	<u>15.95</u> 仙
來自持續經營業務			
— 基本		<u>0.62</u> 仙	<u>16.06</u> 仙
— 攤薄		<u>0.61</u> 仙	<u>15.68</u> 仙

簡明綜合資產負債表

	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產		
投資物業	3,404,059	1,959,968
物業、廠房及設備	1,010,063	874,777
預付租賃款項－非即期部分	351,715	339,966
商譽	53,024	–
於聯營公司之權益	75,180	61,635
於共同控制企業之權益	1,088	–
可供出售投資	206,811	430,252
會所會籍	1,130	1,061
收購土地使用權已付按金	976,007	263,494
收購物業發展項目已付按金	45,506	–
投資可供出售投資已付按金	–	32,482
遞延稅項資產	59,634	2,064
	6,184,217	3,965,699
流動資產		
發展中物業	10,640,561	3,972,770
持作出售物業	290,423	113,608
其他存貨	27,856	14,798
應收貿易及其他賬款	515,547	186,850
預付租賃款項－即期部分	9,383	8,952
應收短期貸款	5,959	8,181
持作買賣投資	34,018	62,198
應收同系附屬公司款項	53,569	35,591
應收共同控制企業款項	8,486	–
應收附屬公司少數股東款項	61,873	9,320
應收關連公司款項	6,826	–
可收回稅項	27,431	1,202
已抵押銀行存款	76,084	6,679
銀行結存、存款及現金	3,106,185	1,823,199
	14,864,201	6,243,348

附註

10

	附註	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
流動負債			
應付貿易及其他賬款	11	1,589,505	1,027,519
預售按金		2,147,425	508,598
物業租金按金		27,321	24,069
應付最終控股公司款項		780,128	775,048
應付中間控股公司款項		1,393,149	332,262
應付同系附屬公司款項		582,100	195,081
應付附屬公司少數股東款項		782,717	369,861
應付稅項		545,519	38,637
銀行借貸－一年內到期		1,369,087	307,260
		9,216,951	3,578,335
流動資產淨值			
		5,647,250	2,665,013
		11,831,467	6,630,712
資本及儲備			
股本		955,523	824,379
儲備		5,229,992	3,844,802
本公司股本持有人應佔股權		6,185,515	4,669,181
少數股東權益		983,002	317,565
股權總額		7,168,517	4,986,746
非流動負債			
銀行借貸－一年後到期		3,835,035	1,180,979
同系附屬公司貸款		157,613	143,703
遞延稅項負債		670,302	319,284
		4,662,950	1,643,966
		11,831,467	6,630,712

附註：

1. 編製基準

簡明財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

2. 主要會計政策

簡明財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干物業及金融工具乃按公平值或重估金額（如適用）計算者除外。

所採用之會計政策與編製本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所採用者一致，惟以下所述者除外。

於本中期期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新詮釋（「新香港財務報告準則」），該等新準則由本集團於二零零八年一月一日起開始之財政年度生效。

香港（國際財務報告詮釋委員會） 服務特許經營安排
— 詮釋第12號

香港（國際財務報告詮釋委員會） 香港會計準則第19號— 一定額福利資產的限制、最低撥款
— 詮釋第14號 規定及其相互關係

採納此等新香港財務報告準則對本集團於本會計期間或過往會計期間之業績或財政狀況並無重大影響。因此，並無過往期間調整之確認。

本集團並未提早採納以下已經頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則或詮釋。本集團現正評估該等準則及詮釋之潛在影響。本公司董事認為應用該等準則或詮釋對本集團之財務報表並無重大影響。

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1號及 香港會計準則第32號(修訂本)	可贖回金融工具及清盤產生之責任 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)	以股份支付之付款－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－應用收購法之全面修訂 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13號	客戶忠誠計劃 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第15號	興建房產協議 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖 ⁴

¹ 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或其後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年十月一日或其後開始之年度期間生效

3. 收入及分部資料

業務分部

截至二零零八年六月三十日止六個月

	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 餐廳營運 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	
收入								
對外收入	276,956	114,122	39,485	60,154	11,957	-	502,674	-
分部間收入*	-	2,784	-	-	39,367	(42,151)	-	-
總收入	<u>276,956</u>	<u>116,906</u>	<u>39,485</u>	<u>60,154</u>	<u>51,324</u>	<u>(42,151)</u>	<u>502,674</u>	<u>-</u>
分部業績	<u>(35,741)</u>	<u>110,544</u>	<u>7,235</u>	<u>4,904</u>	<u>(16,263)</u>	<u>-</u>	<u>70,679</u>	<u>-</u>
未分配收入							11,571	-
未分配開支							(24,114)	-
融資成本							(28,144)	-
分佔共同控制企業業績	(145)						(145)	-
分佔聯營公司業績	10,200						10,200	-
除稅前溢利							40,047	-
所得稅開支							(39,452)	-
期內溢利							<u>595</u>	<u>-</u>

* 分部間收入乃按現行市值計算。

地區分部

本集團之收入按客戶之所在地分析如下：

	香港	中國 (香港除外)	合計
	千港元	千港元	千港元
收入	<u>14,234</u>	<u>488,440</u>	<u>502,674</u>

業務分部

截至二零零七年六月三十日止六個月期間

	持續經營業務						已終止	合計	
	物業 發展業務 千港元	物業投資 及管理 千港元	酒店及 餐廳營運 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		電力及 熱氣供應 千港元
收入									
對外收入	287,687	54,345	68,424	51,498	8,953	-	470,907	252,594	723,501
分部間收入*	-	6,524	-	-	3,115	(9,639)	-	-	-
總收入	<u>287,687</u>	<u>60,869</u>	<u>68,424</u>	<u>51,498</u>	<u>12,068</u>	<u>(9,639)</u>	<u>470,907</u>	<u>252,594</u>	<u>723,501</u>
分部業績	<u>11,823</u>	<u>30,035</u>	<u>8,876</u>	<u>(93)</u>	<u>21,424</u>	<u>-</u>	<u>72,065</u>	<u>17,375</u>	<u>89,440</u>
未分配收入							44,627	3,856	48,483
未分配開支							(25,280)	-	(25,280)
融資成本							(30,100)	(16,977)	(47,077)
出售附屬公司 權益之收益							181,060	-	181,060
分佔聯營公司業績	1,903						1,903	2,900	4,803
除稅前溢利							244,275	7,154	251,429
所得稅開支							(8,457)	(4,270)	(12,727)
期內溢利							<u>235,818</u>	<u>2,884</u>	<u>238,702</u>

* 分部間收入乃按現行市值計算。

地區分部

本集團之收入按客戶之所在地分析如下：

收入	香港	中國 (香港除外)	合計
	千港元	千港元	千港元
收入	<u>10,152</u>	<u>713,349</u>	<u>723,501</u>

截至二零零七年六月三十日止六個月，本集團已終止電力及熱氣供應業務之收入252,594,000港元乃來自中國。

4. 除稅前溢利

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	截至下列日期止六個月		截至下列日期止六個月		截至下列日期止六個月	
	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 六月三十日 千港元
除稅前溢利已扣除：						
攤銷預付租賃款	4,493	4,602	-	857	4,493	5,459
物業、廠房及設備之折舊及攤銷	25,847	28,459	-	26,680	25,847	55,139
所佔聯營公司稅項 (計入所佔聯營公司業績)	-	-	-	339	-	339
	<u>4,493</u>	<u>4,602</u>	<u>-</u>	<u>857</u>	<u>4,493</u>	<u>5,459</u>
	<u>25,847</u>	<u>28,459</u>	<u>-</u>	<u>26,680</u>	<u>25,847</u>	<u>55,139</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>339</u>	<u>-</u>	<u>339</u>

5. 所得稅開支

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	截至下列日期止六個月		截至下列日期止六個月		截至下列日期止六個月	
	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 六月三十日 千港元
開支包括：						
香港利得稅，就期內估計應課稅 溢利按稅率17.5% (截至二零零七年六月三十日 止六個月：17.5%) 計算	-	-	-	-	-	-
中國所得稅	17,156	8,457	-	4,270	17,156	12,727
	<u>17,156</u>	<u>8,457</u>	<u>-</u>	<u>4,270</u>	<u>17,156</u>	<u>12,727</u>
土地增值稅	13,439	-	-	-	13,439	-
遞延稅項	8,857	-	-	-	8,857	-
	<u>39,452</u>	<u>8,457</u>	<u>-</u>	<u>4,270</u>	<u>39,452</u>	<u>12,727</u>

由於本集團於期內並無在香港賺取或源自香港之估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅撥備。

中國所得稅乃按中國有關法例及法規計算。

6. 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The 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」）、Golden Concord Energy (Jia Xing) Limited（「Golden Concord」）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。最後，本集團將收取GCL-Poly於首次公開發售（「首次公開發售」）前已發行普通股之19.69%，而在首次公開發售後於GCL-Poly之權益已攤薄至13.86%。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（相當於GCL-Poly已發行普通股之9.45%），而餘下之42,871,558股GCL-Poly股份（相當於GCL-Poly已發行普通股之4.41%）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及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。Golden Concord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。

截至二零零七年六月三十日止六個月之比較數字已就上述二零零七年之已終止經營業務重新呈列。

7. 股息

	截至下列日期止六個月	
	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 六月三十日 千港元
二零零七年末期股息每股0.05港元（二零零六年：0.02港元）	95,552	32,473

董事已決定不就截至二零零八年六月三十日止六個月宣派任何中期股息（二零零七年：零港元）。

10. 應收貿易及其他賬款

本集團之政策容許向其貿易客戶提供30天至90天不等之信貸期。於結算日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
零至30天	51,468	48,445
31天至90天	19,017	10,805
超過90天	18,273	4,285
應收貿易賬款總額	88,758	63,535
其他應收賬款	426,789	123,315
	515,547	186,850

11. 應付貿易及其他賬款

於結算日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
零至30天	769,728	609,237
31天至90天	5,401	6,780
超過90天	101,056	61,292
應付貿易賬款總額	876,185	677,309
應付票據(賬齡為90天內)	-	1,068
其他應付賬款	713,320	349,142
	1,589,505	1,027,519

12. 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。於二零零八年六月三十日，給予銀行的最高擔保額達1,289,000,000港元（二零零七年十二月三十一日：零港元）。有關擔保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。董事認為，有關擔保於初步確認時之公平值並不重大。

13. 資本承擔

	本集團	
	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
有關以下各項已訂約但未於財務報表撥備之資本開支：		
— 收購一間附屬公司權益	—	1,433,500
— 物業發展開支	1,864,215	1,016,235
— 收購土地使用權	236,687	463,248
— 新增在建工程	30,283	696
	<u>2,131,185</u>	<u>2,913,679</u>
有關下列各項之已授權但未訂約之資本開支：		
— 收購土地使用權	1,600,683	685,898
— 收購物業發展項目	182,025	—
	<u>1,782,708</u>	<u>685,898</u>

中期股息

董事已議決不宣派截至二零零八年六月三十日止六個月之中期股息（二零零七年：零港元）。

管理層討論及分析

整體經營情況

於二零零八年上半年，本集團的營業額為502,674,000港元（二零零七年同期：470,907,000港元），較去年同期上升7%。股東應佔利益為10,833,000港元（二零零七同期：239,516,000港元），較去年同期減少228,683,000港元。每股基本盈利0.62港仙（二零零七同期：16.33港仙），每股攤薄後盈利0.61港仙（二零零七年同期：15.95港仙）。

本集團於二零零八年六月三十日之股東權益總額為61.9億港元（二零零七年十二月三十一日：46.7億港元），而每股賬面資產淨值則為3.24港元（二零零七年十二月三十一日：2.83港元）。

本集團簡介

本集團是中華人民共和國國務院國有資產監督委員會監管的大型中央企業中國保利集團公司唯一海外上市公司。通過母公司在以往幾年的持續注入資產，本集團已成功從投資企業轉型至以房地產開發、物業投資、物業管理為核心業務的具規模房地產開發商。

房地產開發業務規模

二零零八年四月，本集團完成向保利南方集團有限公司收購深圳保利投資公司之全部股權，獲得房地產項目及土地儲備樓面面積超過400萬平方米，迅速擴大了本集團的房地產開發規模，核心競爭力得以大大提高，亦顯示出母公司對本集團房地產主業之發展給予充份支持、認可並充滿信心。

於二零零八年六月三十日，本集團共有逾30個在建項目及土地儲備，按總建築面積計算共約894萬平方米。

銷售情況

二零零八年上半年，9個項目預售／銷售面積14.8萬平方米，銷售／預售額共人民幣12.6億元。

2008年上半年預售／銷售情況列表

單位：人民幣

	面積 (平方米)	金額 (萬元)	均價 (元／平方米)
08年新推出樓盤			
上海保利家園一期	14,824	22,513	15,187
上海盛唐府邸	29,188	25,812	8,843
深圳海語西灣	24,387	22,368	9,172
南寧保利21世家#	1,275	770	6,039
貴陽保利溫泉新城二期#	—	—	—
持續銷售樓盤			
武漢保利華都一期	44,959	27,888	6,203
重慶保利小泉別墅一期	3,107	6,741	21,696
重慶綠地翠谷二期及三期	26,977	18,216	6,752
貴陽保利溫泉新城一期	2,123	1,417	6,675
哈爾濱頤和家園南區	1,057	536	5,071
合計：	<u>147,897</u>	<u>126,261</u>	8,537

項目於六月底開盤

儘管國內房地產市場於二零零八年上半年受宏觀調控與天災影響下有所調整，本集團期內新推出5個樓盤銷售，其中上海地區2個，深圳市1個，中西南地區2個，銷售情況依然良好，市場反應熱烈。二零零八年四月，上海保利家園一期聯排別墅首推86個單位，開盤當天已全部獲認購；上海盛唐府邸開盤當天項目之366個住宅單位亦全部售罄；即使位於市場調整幅度較大的深圳市，海語西灣自四月開始銷售以來，銷售情況符合預期，至八月份已售出整個項目50%住宅。六月底，本集團推出南寧保利21世家260個單位，開盤當天推出的50%住宅單位獲認購；同時期推出的貴陽保利溫泉新城二期617套單位，在開盤當天認購率亦達到95%。由於單位一般在認購後一個月內才正式簽約，因此最後推售的兩個項目之大部分預售收入未有在上表反映。

此外，本集團持續銷售的項目有武漢華都一期、重慶保利小泉別墅一期和重慶綠地翠谷二期及三期、貴陽保利溫泉新城一期、哈爾濱頤和家園南區，上半年預售／銷售面積為7.8萬平方米，銷售金額為人民幣5.5億元。

下半年，本集團計劃推出位於上海、廣州、貴陽、南寧、哈爾濱、昆明、濟南等多個樓盤，推出面積約60萬平方米。

在建項目列表

項目	佔地面積 (約平方米)	總建築面積 (約平方米)	在集團權益
一線城市			
1. 上海保利廣場	27,000	102,000	90%
2. 上海保利家園一期及二期	88,000	190,000	100%
3. 上海金利公寓	140,000	181,000	50.1%
4. 上海金爵公寓	75,000	146,000	50.1%
5. 上海盛唐府邸	21,000	33,000	50.1%
6. 廣州保利城一期	125,000	223,000	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	12,000	143,000	100%
9. 武漢保利華都一期及二期	112,000	322,000	100%
10. 重慶保利小泉別墅一期	67,000	20,000	51%
11. 重慶綠地翠谷二、三期及四期	351,000	374,000	30%
12. 貴陽保利溫泉新城一期及二期	306,000	422,000	66.5%
13. 貴陽保利雲山國際一期	66,000	310,000	60%
14. 南寧龍騰上園	80,000	127,000	75%
15. 南寧保利21世家	47,000	190,000	75%
16. 昆明保利寧湖峰境一期	85,000	57,000	80%
其他城市			
17. 哈爾濱頤和家園南區	73,000	168,000	51%
18. 哈爾濱水韻長灘一期	122,000	97,000	58%
19. 哈爾濱保利公園九號一期	133,000	143,000	51%
20. 濟南保利花園一期	49,000	156,000	100%
合計：	2,014,000	3,495,000	

在建項目簡介

1、 上海保利廣場

上海保利廣場位於上海市浦東區陸家嘴黃浦江邊，享有極為稀缺的黃浦江景觀資源和金融中心區域資源。項目佔地面積為2.7萬平方米，總建築面積約10.2萬平方米，將建成1棟高層甲級辦公樓、4棟多層辦公樓和商場。本集團持有項目90%權益。

項目正進行主體結構工程施工，預計於二零零九年竣工。

2、 上海保利家園（一期及二期）

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15.4萬平方米，總建築面積約40.4萬平方米，將建成集商業、高層公寓、聯排別墅為一體，服務和配套齊全的住宅小區，榮獲中國國家建設部頒發的「中國親情式住宅小區」資格。本集團持有項目100%權益。

項目一期總建築面積11.3萬平方米，聯排別墅處於室內裝飾工程施工階段，高層住宅處於主體結構工程施工階段，項目已於二零零八年四月預售，預計分別於二零零八年底和二零零九年竣工。項目一期聯排別墅及高層住宅已於二零零八年四月開盤預售，計劃於下半年再推出住宅單位約建築面積6萬平方米。

項目二期總建築面積7.7萬平方米，已於二零零八年初動工，預計於二零零九年三月開始預售。

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14萬平方米，總建築面積約18.1萬平方米。本集團持有項目50.1%權益。

項目已於二零零七年二月與政府簽訂了整體銷售協議，預計於二零零八年竣工。

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，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7.5萬平方米，總建築面積約14.6萬平方米，將建成中高檔住宅小區。本集團持有項目50.1%權益。

項目處於主體結構工程施工階段，預計於二零零九年底竣工。項目計劃於二零零八年十月開始預售，下半年將推出住宅建築面積約3.2萬平方米。

5、上海盛唐府邸

上海盛唐府邸位於上海「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2.1萬平方米，總建築面積約3.3萬平方米，將建成中高檔住宅小區。本集團持有項目50.1%權益。

項目處於市政配套工程施工階段，預計於二零零八年底竣工。

6、廣州保利城（一期）

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24.9萬平方米，總建築面積約53.7萬平方米，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22.3萬平方米，現正進行施工，二零零九年竣工。項目計劃於二零零八年九月開始預售，下半年共推出高層公寓建築面積約4萬平方米。

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3.5萬平方米，總建築面積約9.1萬平方米，將建成高層住宅小區。本集團持有項目51%權益。

項目已於二零零八年四月開始銷售，預計於二零零九年竣工。

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，與湖北省政府相望，靠近城市內環線及地鐵2號與4號線。項目佔地面積約1.2萬平方米，總建築面積約14.3萬平方米，將建成武昌地區標誌性商業、辦公樓綜合建築。本集團持有開發項目100%權益。

項目處於地下結構工程施工階段，預計於二零一零年竣工。

9、 武漢保利華都（一期及二期）

武漢保利華都位於武漢市東湖新技術開發區光谷核心地帶，毗鄰城市地鐵，北眺著名的東湖風景區，南瞰浩淼的南湖，環境優美，周邊是發展成熟的住宅生活區。項目佔地面積約21.2萬平方米，淨佔地面積為19.9萬平方米，總建築面積約64萬平方米，將建成為中高檔住宅小區。本集團持有項目100%權益。

項目一期總建築面積20.8萬平方米，現處於施工階段，計劃於二零零九年竣工。項目一期已於二零零七年十二月和二零零八年五月開盤預售，計劃於二零零八年十月再推出住宅單位約建築面積5萬平方米。項目二期總建築面積11.4萬平方米，已於二零零八年上半年正式動工，預計於二零一零年竣工。

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，列入重慶市「五方十泉」重點項目。項目佔地面積約21萬平方米，總建築面積5.8萬平方米，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2.0萬平方米，已於二零零八年上半年全部竣工。

11、 重慶綠地翠谷（二期、三期及四期）

重慶綠地翠谷位於重慶北部新區，四周環山，翠意盎然。項目佔地面積52.3萬平方米，總建築面積48.2萬平方米，項目包括聯排別墅、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。

項目一期約10.8萬平方米，已於二零零七年底竣工；項目二期約6.2萬平方米預計於二零零八年竣工；項目三期約11.1萬平方米，預計於二零零九年竣工；項目四期已於二零零八年八月動工。

12、 貴陽保利溫泉新城（一期及二期）

貴陽保利溫泉新城位於貴州省貴陽市烏當區，是一個生態文化地產項目。項目佔地46.1萬平方米，建築面積達96.9萬平方米，為大型溫泉文化住宅項目。本集團佔項目66.5%權益。

項目一期建築面積23.4萬平方米，其中小高層洋房已竣工驗收。項目二期建築面積18.8萬平方米，已於二零零八年上半年動工，現正進行基礎工程。項目分別已於二零零七年六月和二零零八年六月開盤銷售，計劃於下半年再推出住宅單位約建築面積15萬平方米。

13、 貴陽市雲山國際

貴陽市雲山國際位於貴陽市主城區雲巖區，是貴陽市老城區大型優質房地產開發項目，將發展成貴陽市區康體文化住宅小區。項目佔地面積15.6萬平方米，總建築面積近67.0萬平方米。本集團持有項目60%權益。

項目一期佔地約6.6萬平方米，建築面積約31萬平方米，已於二零零八年上半年動工，預計於二零一一年竣工。項目計劃於二零零八年十二月開始預售，下半年共推出住宅單位建築面積5萬平方米。

14、 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，位於東盟商務區東盟各國聯絡部基地內，佔地8.0萬平方米，總建設面積12.7萬平方米。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。

項目處於施工階段，預計於二零零八年底竣工。

15、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4.7萬平方米，總建築面積約19.0萬平方米，定位為高檔節能型住宅小區。本集團持有項目75%權益。

本項目已於二零零八年六月開始銷售，已於二零零八年六月開盤預售，預計於二零零九年竣工。

16、昆明保利寧湖峰境（一期）

項目位於雲南省昆明安寧市，佔地約16萬平方米，總建築面積約27.9萬平方米，計劃建設成為集住宅、商業為一體的高尚居住小區。

項目一期佔地約8.5萬平方米，建築面積約5.7萬平方米，現處於施工階段，於二零一零年竣工。項目計劃於二零零八年十月開始預售，共推出住宅單位約建築面積5萬平方米。

17、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15.1萬平方米，總建築面積約53.3萬平方米，分南、北兩區，為採用歐洲建築風格與中國傳統建築相結合的多層住宅小區。本集團持有項目51%權益。

南區佔地約7.3萬平方米，總建築面積約16.8萬平方米，將於二零零八年竣工。

18、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56.7萬平方米，總建築面積70.4萬平方米，計劃發展為以別墅為主的住宅小區。本集團持有項目58%權益。

項目一期佔地12.2萬平方米，建築面積約9.7萬平方米。項目現處於施工階段，二零零九年竣工。項目計劃於二零零八年九月開始預售，下半年共推出住宅單位建築面積4萬平方米。

19、哈爾濱保利公園九號（一期）

哈爾濱保利公園九號位於松北區龍祥路與祥安北大街交匯處，緊鄰松北商務中心區、會展中心、歐美亞科技園區。整個項目佔地17.2萬平方米，總建築面積28.1萬平方米，計劃發展為高品質住宅社區。本集團持有項目51%權益。

項目一期佔地13.3萬平方米，建築面積約14.3萬平方米。現正施工，二零零九年竣工。項目計劃於二零零八年十月開始預售，下半年共推出住宅單位建築面積6萬平方米。

20、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8.3萬平方米，總建築面積約26.6萬平方米，將建設成為高檔住宅社區，項目分二期開發。本集團持有整個項目100%權益。

項目一期佔地4.9萬平方米，總建築面積約15.6萬平方米，二零零九年竣工。項目計劃於二零零八年十月開始預售，下半年共推出住宅單位建築面積5.4萬平方米。

土地儲備

二零零八年上半年，本集團於上海和武漢分別購入一幅土地，土地面積均為12萬平方米，可建建築面積分別為24萬和23萬平方米，作價人民幣8.18億元和2.0億元。現時，本集團在11個城市，合計擁有地塊面積265萬平方米，計劃建築面積約為545萬平方米，可滿足未來二至三年的開發需要。

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	預計動工時間
一線城市				
1 上海保利家園三期及四期	66,000	214,000	100%	2008年下半年
2 上海嘉定雙單路地塊	119,000	305,000	100%	2009年或以後
3 上海唐鎮唐興路地塊	120,000	241,000	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 廣州保利城二期及三期	124,000	314,000	51%	2009年上半年
中西南地區				
6 武漢保利華都三期	87,000	318,000	100%	2008年下半年
7 武漢楊園地塊	30,000	84,000	51%	2009年或以後
8 金銀潭地塊	122,000	230,000	100%	2009年或以後
9 重慶保利小泉 別墅二期及三期	143,000	38,000	51%	2008年下半年
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	261,000	75%	2009年上半年
12 貴陽保利雲山國際 項目二期及三期	90,000	360,000	60%	2008年下半年
13 貴陽保利溫泉新城 三期及四期	155,000	547,000	66.5%	2009年上半年
14 貴陽市保利國際廣場	21,000	243,000	66.5%	2008年下半年
15 昆明保利寧湖峰境 二期及三期	75,000	222,000	80%	2008年下半年
其他城市				
16 哈爾濱水韻長灘 二期、三期及四期	445,000	607,000	58%	2008年下半年
17 哈爾濱頤和家園北區	78,000	365,000	51%	2008年下半年
18 哈爾濱保利公園九號 二期	39,000	138,000	51%	2008年下半年
19 濟南保利花園二期	34,000	110,000	100%	2008年下半年
20 濟南保利芙蓉	26,000	84,000	100%	2008年下半年
21 惠州市博羅縣 沿江路地塊	230,000	269,000	80%	2009年上半年
合計：	2,651,000	5,449,000		

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，截至二零零八年六月三十日，本集團共持有建築面積約30萬平方米，二零零八年上半年累計營業收入1.54億港元。該等物業持續錄得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
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 ^{#1}	133,000	商場、影院、劇院等

^{#1} 以本集團持有該樓盤面積

^{#2} 以本集團持有該大廈75%權益

1、 上海證券大廈

上海證券大廈坐落於上海浦東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1,000平方米為自用，約47,000平方米出租。

截至二零零八年六月三十日，租金收入達人民幣4,203萬元，較去年同期的人民幣3,255萬元增加29%。出租率維持在99%，平均租金為人民幣5.93元／平方米／天，比對去年同期的人民幣5.17元／平方米／天，上升15%。受惠於上海市經濟蓬勃發展，新租約租金超過人民幣8.2元／平方米／天，未來投資回報有望繼續提高。

2、 保利大廈

位於北京的保利大廈地處鄰近各國駐華領事館區及中心商業區(CBD)，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、2萬平方米辦公樓及1,300多個座位的劇院的綜合建築物。

二零零八年上半年，保利大廈營業額人民幣6,570萬元。二零零八年六月份客房出租率為73%，平均租金人民幣689元／天／間，比上年同期提高人民幣53元或8%。客房貢獻為人民幣475元／天／間，高於北京市四星級酒店平均數人民幣398元／天／間或19.4%。

3、 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14.8萬平方米（已售出之商場面積約1.3萬平方米），是一個集文化、娛樂休閒、商業於一體，涵蓋劇院、會展、影院、博物館、康體、娛樂、餐飲、購物等功能於一身的大型文化商業項目。深圳保利文化廣場已於二零零八年三月開業，現正處於招租階段。本集團擁有項目100%權益。

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，與市中心廣場的洪山廣場毗鄰，建築面積約為3.3萬平方米。白玫瑰大酒店於二零零七年十月停業，進行五星級客房改造，修繕後酒店將擁有客房320套，預計二零零八年底竣工。

5、 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，是北京首個涉外高檔公寓。其周邊環境優美，配套設施齊全。

截至二零零八年六月三十日，本集團持有該項目作為投資物業用途，期內出售別墅6套合共921平方米，收入671萬港元，尚餘住宅面積7,053平方米；另持有之商業物業10,808平方米，期內租金及其他收入為504萬港元。

6、 香港海富中心第一座25樓

香港海富中心位於香港核心商務中心金鐘地鐵站上蓋，交通極為便利。本集團擁有該物業第一座25樓全層，面積約2,000平方米，其中一半自用，一半出租。

截至二零零八年六月三十日，出租部份出租率為100%，總體租金收入為228萬港元，比較去年同期增加34%。

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，包括質量、服務與誠信示範單位榮譽稱號等。

二零零八年上半年，物業公司實現收入1,779萬港元，管理三十多個物業項目共397萬平方米建築面積，涉及辦公樓、酒店、商場、別墅、住宅等多個領域。

財務回顧

流動資金及資本結構

於二零零八年六月三十日，本集團之股東資金合共6,185,515,000港元（二零零七年十二月三十一日：4,669,181,000港元），每股資產淨值為3.24港元（二零零七年十二月三十一日：2.83港元）。於二零零八年六月三十日，本集團之負債資產比率（計算準則為負債總額除以資產總值）為66%（二零零七年十二月三十一日：51%）。

於二零零八年六月三十日，本集團尚未償還之銀行貸款為5,204,122,000港元。如按到期日分類，須在一年內償還之尚未償還銀行貸款為1,369,087,000港元(26%)，在一年後但兩年內償還為1,463,570,000港元(28%)，在兩年後但五年內償還為2,154,289,000港元(42%)，而在五年後償還為217,176,000港元(4%)。若按幣值分類，人民幣未償還銀行貸款為4,504,122,000港元(87%)及港元未償還銀行貸款為700,000,000港元(13%)。

本集團2%銀行借貸以固定息率計息，而餘下98%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。

於二零零八年六月三十日，本集團之流動資產淨值為5,647,250,000港元，銀行總結餘為3,182,269,000港元（二零零七年十二月三十一日：分別為2,665,013,000港元及1,829,878,000港元）。連同可動用銀行信貸及經營現金收入，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及人民幣為單位列值及進行。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。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的將來僅會漸漸以微少的百分比升值，故本集團就此相信外匯風險並不重大。

資產抵押

於二零零八年六月三十日，銀行存款為76,084,000港元（二零零七年十二月三十一日：6,679,000港元），本集團若干發展中物業相當於約3,182,933,000港元（二零零七年十二月三十一日：約1,673,387,000港元）、本集團若干投資物業相當於約1,110,683,000港元（二零零七年十二月三十一日：約448,570,000港元）、酒店物業、預付租賃款項、其他物業、廠房及設備賬面淨值合共相當於約1,131,906,000港元（二零零七年十二月三十一日：565,815,000港元）以及於若干附屬公司之股份已經抵押，作為本集團所獲批出信貸之擔保。

或然負債

本集團已就物業單位買家與若干銀行安排按揭貸款融資，並向銀行提供擔保以確保該等買家履行還款責任。於二零零八年六月三十日，給予銀行的最高擔保額達1,289,432,000港元（二零零七年十二月三十一日：零港元）。有關擔保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。董事認為，有關擔保於初步確認時之公平值並不重大。

僱員

於二零零八年六月三十日，本集團約有2,524名（二零零七年六月三十日：2,320名）僱員，期內酬金約為58,468,000港元。本集團為員工提供年終雙糧、不定額花紅、公積金、購股權及醫療保險等各類福利，亦在工作需要時提供在職培訓。

公司前景

通過各股東方的大力支持和專業化管理隊伍的操盤，本集團旗下各房地產項目正按計劃推進，二零零八年下半年將有多個項目計劃開盤、實現銷售並結轉收入，預期集團下半年營業收入將會有穩步增長。

本集團對於以投資和開發房地產業務作為核心業務之發展前景充滿信心。通過母公司和各股東的支持，本集團將在最短時間內盡快完成向房地產主業的全面轉型，並繼續積極穩健地參與中國內地的優質地產項目，以保持集團的持續、健康發展，並實現業績的穩步提升，為股東創造理想回報。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零零八年六月三十日止六個月期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

遵守企業管治常規守則

本公司於截至二零零八年六月三十日止六個月一直遵守載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四中企業管治常規守則所載之守則條文。

遵守上市規則附錄十所載之標準守則

本公司已採納一套有關董事進行證券交易之操守準則，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之標準守則（「標準守則」）所載之所需標準。經向全體董事作出特別垂詢後，全體董事已遵守標準守則及其有關董事進行證券交易之操守準則所載之所需標準。

審核委員會

審核委員會成員聯同管理層已審閱本集團所採用之會計原則及慣例，並討論有關審核、內部監控及財務報告之事宜，包括審閱未經審核財務報表。

承董事會命
董事總經理
王旭

香港，二零零八年九月二十六日

於本公佈日期，本公司之執行董事為賀平先生、陳洪生先生、王旭先生、雪明先生、韓清濤先生、葉黎聞先生及陳德志先生；非執行董事為葉振忠先生；以及獨立非執行董事為姚剛太平紳士、林德城先生及蔡澍鈞先生。