



保利(香港)投資有限公司  
Poly (Hong Kong) Investments Limited  
股份代號: 119

中期報告  
2008



## 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

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

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

## 簡明綜合資產負債表

		二零零八年 六月三十日	二零零七年 十二月三十一日
	附註	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	3,404,059	1,959,968
物業、廠房及設備	10	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
		<b>6,184,217</b>	<b>3,965,699</b>
<b>流動資產</b>			
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	11	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
		<b>14,864,201</b>	<b>6,243,348</b>

		二零零八年 六月三十日	二零零七年 十二月三十一日
	附註	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他賬款	12	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	13	1,369,087	307,260
		<b>9,216,951</b>	<b>3,578,335</b>
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>5,647,250</b>	<b>2,665,013</b>
		<b>11,831,467</b>	<b>6,630,712</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	14	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		<b>7,168,517</b>	<b>4,986,746</b>
<b>非流動負債</b>			
銀行借貸－一年後到期	13	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
		<b>4,662,950</b>	<b>1,643,966</b>
		<b>11,831,467</b>	<b>6,630,712</b>

## 簡明綜合股權變動表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	本公司股本持有人應佔										少數股東 權益	合計	
	股本	股份溢價	購股權 儲備	酒店物業 重估儲備	匯兌 換算儲備	資本贖回 儲備	中國法定 儲備	投資重估 儲備	其他資本 儲備	累計溢利			合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零零八年一月一日	824,379	2,294,201	3,340	74,703	262,755	23,917	23,692	(23,251)	307,485	877,960	4,669,181	317,565	4,986,746
海外業務換算產生之 匯兌差額	-	-	-	-	273,688	-	-	-	-	-	273,688	28,913	302,601
重估盈餘	-	-	-	5,847	-	-	-	-	-	-	5,847	1,533	7,380
酒店物業重估產生之 遞延稅項負債	-	-	-	(1,462)	-	-	-	-	-	-	(1,462)	(383)	(1,845)
可供出售投資公平值變動	-	-	-	-	-	-	-	(259,348)	-	-	(259,348)	-	(259,348)
於股權直接確認之 淨收入(支出)	-	-	-	4,385	273,688	-	-	(259,348)	-	-	18,725	30,063	48,788
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,833	10,833	(10,238)	595
期內已確認之收入及 開支總額	-	-	-	4,385	273,688	-	-	(259,348)	-	10,833	29,558	19,825	49,383
以股權結算以股份支付 開支之確認	-	-	22,616	-	-	-	-	-	-	-	22,616	-	22,616
行使購股權	4,250	7,395	-	-	-	-	-	-	-	-	11,645	-	11,645
股份發行	126,894	1,421,214	-	-	-	-	-	-	-	-	1,548,108	-	1,548,108
股份發行開支	-	(41)	-	-	-	-	-	-	-	-	(41)	-	(41)
轉撥	-	-	-	-	-	-	1,318	-	-	(1,318)	-	-	-
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(95,552)	(95,552)	-	(95,552)
已付附屬公司少數股東 之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,836)	(1,836)
少數股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34,925	34,925
於收購附屬公司時收購	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	612,523	612,523
於二零零八年六月三十日	955,523	3,722,769	25,956	79,088	536,443	23,917	25,010	(282,599)	307,485	791,923	6,185,515	983,002	7,168,517

## 簡明綜合股權變動表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	本公司股本持有人應佔										少數股東權益	合計	
	股本	股份溢價	購股權儲備	酒店物業重估儲備	匯兌換算儲備	資本贖回儲備	中國法定儲備	投資重估儲備	其他資本儲備	累計溢利			合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零七年一月一日	672,922	1,947,525	7,523	58,014	114,277	23,917	15,985	-	307,485	516,944	3,664,592	866,040	4,532,632
海外業務換算產生之匯兌差額	-	-	-	-	73,722	-	-	-	-	-	73,722	18,228	91,950
重估盈餘	-	-	-	5,182	-	-	-	-	-	-	5,182	1,359	6,541
酒店物業重估產生之遞延稅項負債	-	-	-	(1,710)	-	-	-	-	-	-	(1,710)	(449)	(2,159)
於股權直接確認之淨收入	-	-	-	3,472	73,722	-	-	-	-	-	77,194	19,138	96,332
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	239,516	239,516	(814)	238,702
期內已確認之收入及開支總額	-	-	-	3,472	73,722	-	-	-	-	239,516	316,710	18,324	335,034
行使購股權	4,852	9,325	(1,851)	-	-	-	-	-	-	-	12,326	-	12,326
股份發行	134,500	322,800	-	-	-	-	-	-	-	-	457,300	-	457,300
股份發行開支	-	(250)	-	-	-	-	-	-	-	-	(250)	-	(250)
轉撥	-	-	-	-	-	-	1,170	-	-	(1,170)	-	-	-
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(32,473)	(32,473)	-	(32,473)
已付附屬公司少數股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,495)	(20,495)
出售附屬公司權益時撥回	-	-	-	-	(19,453)	-	-	-	-	-	(19,453)	(175,904)	(195,357)
收購於附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,093)	(3,093)
於二零零七年六月三十日	812,274	2,279,400	5,672	61,486	168,546	23,917	17,155	-	307,485	722,817	4,398,752	686,872	5,085,624

## 簡明綜合現金流動表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日 止六個月	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
經營活動所用現金淨額	<b>(890,029)</b>	(1,008,742)
投資活動所得現金淨額	<b>645,299</b>	383,065
融資活動所得現金淨額	<b>1,425,554</b>	1,001,732
現金及等同現金增加淨額	<b>1,180,824</b>	376,055
期初之現金及等同現金	<b>1,823,199</b>	631,967
匯率變動之影響	<b>102,162</b>	6,687
期終之現金及等同現金	<b>3,106,185</b>	1,014,709
現金及等同現金結餘分析·指		
— 銀行結存、存款及現金	<b>3,106,185</b>	1,014,176
— 分類列為持作出售之銀行結存及現金	—	533
	<b>3,106,185</b>	1,014,709

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) — 詮釋第12號	服務特許經營安排
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

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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第8號	營業分部 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	興建房產協議 <sup>1</sup>
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 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零八年七月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 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	電力及 熱氣供應 千港元	
收入									
對外收入	276,956	114,122	39,485	60,154	11,957	-	502,674	-	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>	<u>502,674</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>	<u>70,679</u>
未分配收入							11,571	-	11,571
未分配開支							(24,114)	-	(24,114)
融資成本							(28,144)	-	(28,144)
分佔共同控制企業業績	(145)						(145)	-	(145)
分佔聯營公司業績	10,200						10,200	-	10,200
除稅前溢利							40,047	-	40,047
所得稅開支							(39,452)	-	(39,452)
期內溢利							<u>595</u>	<u>-</u>	<u>595</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 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	電力及 熱氣供應 千港元	
<b>收入</b>									
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)	-	-	-
<b>總收入</b>	<b>287,687</b>	<b>60,869</b>	<b>68,424</b>	<b>51,498</b>	<b>12,068</b>	<b>(9,639)</b>	<b>470,907</b>	<b>252,594</b>	<b>723,501</b>
<b>分部業績</b>	<b>11,823</b>	<b>30,035</b>	<b>8,876</b>	<b>(93)</b>	<b>21,424</b>	<b>-</b>	<b>72,065</b>	<b>17,375</b>	<b>89,440</b>
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							<b>235,818</b>	<b>2,884</b>	<b>238,702</b>

\* 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	10,152	713,349	723,501

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	二零零七年 六月三十日	二零零八年 六月三十日	二零零七年 六月三十日	二零零八年 六月三十日	二零零七年 六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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

## 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	二零零七年 六月三十日	二零零八年 六月三十日	二零零七年 六月三十日	二零零八年 六月三十日	二零零七年 六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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
	17,156	8,457	-	4,270	17,156	12,727
土地增值稅	13,439	-	-	-	13,439	-
遞延稅項	8,857	-	-	-	8,857	-
	39,452	8,457	-	4,270	39,452	12,727

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)	<b>95,552</b>	<b>32,473</b>

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）。

## 8. 每股盈利

### 來自持續經營及已終止經營業務

截至二零零八年六月三十日止六個月之每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	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
<b>盈利：</b>		
本公司股本持有人應佔期內溢利		
－持續經營業務	<b>10,833</b>	235,451
－已終止經營業務	-	4,065
	<b>10,833</b>	<b>239,516</b>

	截至下列日期止六個月	
	二零零八年 六月三十日	二零零七年 六月三十日
<b>股份數目：</b>		
就每股基本盈利而言之普通股加權平均數	<b>1,738,472,378</b>	1,466,434,795
購股權潛在攤薄效應普通股之影響	<b>24,363,476</b>	35,394,058
就每股攤薄盈利而言之普通股加權平均數	<b>1,762,835,854</b>	<b>1,501,828,853</b>

## 9. 撥入及自儲備

截至二零零八年六月三十日止六個月，本集團於中國之附屬公司自累計溢利中撥出約1,318,000港元(二零零七年：1,170,000港元)(扣除少數股東權益所佔後)至中國法定儲備。

此外，於截至二零零八年六月三十日止六個月內行使購股權後，已自購股權儲備中撥回零港元(二零零七年：1,851,000港元)至股份溢價。

## 10. 投資物業與物業、廠房及設備之變動

期內，本集團透過收購附屬公司，而購入以公平值計算約1,253,000,000港元及63,000,000港元之投資物業及物業、廠房及設備。本集團亦添置其他物業、廠房及設備約36,000,000港元，其中包括支付在建工程及汽車之資本開支。

本集團投資物業於二零零八年六月三十日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)公平估值。環亞物業顧問有限公司乃香港測量師學會之成員，具有合適資格及近日曾就有關地點之同類型物業進行估值之經驗。該估值經參考有關市場可得比較之銷售交易而釐定，所導致之投資物業公平值增加61,000,000港元已直接於收益表確認。

## 11. 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
	<b>515,547</b>	<b>186,850</b>

## 12. 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
	<b>1,589,505</b>	<b>1,027,519</b>

### 13. 銀行借貸

期內，本集團取得3,752,000,000港元(二零零七年:330,000,000港元)新增銀行貸款，其中約2,237,000,000港元產生自收購附屬公司。貸款乃按市場利率計息。本集團於期內亦已償還約150,000,000港元(二零零七年:553,000,000港元)。

### 14. 股本

	普通股數目	數額 千港元
每股面值0.50港元之普通股		
法定：		
於二零零八年一月一日及二零零八年六月三十日	4,000,000,000	2,000,000
已發行及繳足：		
於二零零八年一月一日	1,648,758,800	824,379
行使購股權	8,500,000	4,250
向保利南方集團有限公司配發股份	253,788,246	126,894
於二零零八年六月三十日	<b>1,911,047,046</b>	<b>955,523</b>

### 15. 收購附屬公司

於二零零七年八月三十日，本集團與中國保利集團公司(本公司之最終控股公司)之全資附屬公司保利南方集團有限公司訂立有條件協議，以代價人民幣1,390,000,000元收購深圳保利投資有限公司(「深圳保利」)全部股權。有關該收購事項之進一步詳情載於日期為二零零七年十一月二十四日之本公司通函內。該收購事項獲本公司股東於二零零七年十二月十日舉行之股東特別大會上批准。該收購事項已於二零零八年四月三十日完成，並已採用購買會計處理法入賬。

於交易中收購之資產淨值及產生之商譽如下：

	千港元
所收購之資產淨值：	
投資物業	1,252,921
物業、廠房及設備	63,249
於共同控制企業之權益	1,222
收購土地使用權已付按金	861,697
遞延稅項資產	56,727
發展中物業	4,739,756
持作出售物業	109,233
其他存貨	3,871
應收貿易及其他賬款	224,524
應收同系附屬公司款項	89,059
應收共同控制企業款項	9,224
應收附屬公司少數股東款項	32,618
應收關連公司款項	6,742
可收回稅項	21,327
已抵押銀行存款	74,606
銀行結存、存款及現金	793,262
應付貿易及其他賬款	(949,512)
預售按金	(499,107)
物業租金按金	(17,065)
應付一家直接控股公司款項	(366,095)
應付同系附屬公司款項	(1,126,355)
應付附屬公司少數股東款項	(205,600)
應付稅項	(500,958)
銀行借貸	(2,236,517)
遞延稅項負債	(318,536)
資產淨值	2,120,293
少數股東權益	(612,523)
本集團應佔	1,507,770
收購產生之商譽	53,024
	<u>1,560,794</u>
支付方式：	
於完成時發行253,788,246股代價股份	1,548,108
已產生之直接支出	12,686
	<u>1,560,794</u>
收購產生之淨現金流入：	
已抵押銀行存款	74,606
所收購銀行結存、存款及現金	793,262
已產生之直接支出	(12,686)
	<u>855,182</u>

深圳保利全部股權之代價人民幣1,390,000,000元乃於訂約雙方公平磋商後而釐定。有關代價已於完成時由本公司按每股代價股份6.10港元之價格向保利南方集團有限公司或其代理人配發及發行253,788,246股新普通股之方式清償。該價格乃經公平磋商後而釐定。

於收購日期至結算日止期間，新收購附屬公司為本集團截至二零零八年六月三十日止六個月之收入貢獻約119,000,000港元及帶來約22,000,000港元虧損。

倘該收購事項於二零零八年一月一日完成，則截至二零零八年六月三十日止六個月之本集團總收入將約為775,000,000港元，而截至二零零八年六月三十日止六個月之溢利則約為5,000,000港元。此項備考資料僅供參考之用，未必反映該收購事項如於二零零八年一月一日完成將對本集團收入及業績實際造成之影響，亦不擬作為未來業績之預測。

## 16. 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。

## 17. 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
	<b>2,131,185</b>	<b>2,913,679</b>
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	—
	<b>1,782,708</b>	<b>685,898</b>

## 18. 關連人士交易

於本期間，本集團與關連公司訂立以下交易：

	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
物業租金收入(附註a)	3,979	3,745
估算利息支出(附註b)	4,872	6,589
估算利息收入(附註c)	-	7,520
出售附屬公司股份之代價(附註d)	-	192,769
出售附屬公司債務之代價(附註d)	-	580,629
購買煤炭(附註e)	-	122,034
已付技術及管理費用(附註e)	-	1,203
已付建築費用(附註f)	195,057	-
利息開支(附註g)	60,603	-
擔保開支(附註h)	2,225	-

附註：

- (a) 物業租金收入乃收取自最終控股公司之附屬公司，此根據有關租賃協議而入賬。
- (b) 估算利息支出是最終控股公司之一間附屬公司及本公司一間附屬公司之一名主要股東墊付之貸款所衍生，並以實際利率6%計算。
- (c) 估算利息收入是墊支予本公司聯營公司之貸款而衍生，並以實際利率6%計算。
- (d) 於二零零七年五月四日，本集團出售其於Red Empire Limited之已發行股本全部權益及所結欠之股東貸款予Great Elegant Investment Limited，此乃天譽置業(控股)有限公司(「天譽」)之全資附屬公司。

於二零零七年六月四日，本集團出售其於Bright Able Development Limited之已發行股本全部權益及所結欠之股東貸款予Smartford Limited，此亦為天譽之全資附屬公司。

天譽為本公司擁有51%權益之附屬公司—Yaubond Limited之主要股東，並已於二零零七年七月出售該公司。

- (e) 於截至二零零七年六月三十日止六個月，朱共山先生(「朱先生」)及其聯繫人士向本集團供應煤炭以及技術及管理服務。朱先生為太倉保利協鑫熱電有限公司、東台蘇中環保熱電有限公司、嘉興協鑫環保熱電有限公司及沛縣坑口環保熱電有限公司少數股東之主要股東，並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(統稱「電廠」)之控股股東。該等電廠為本公司之非全資附屬公司或聯營公司。

電廠已於二零零七年十一月出售，有關詳情載於該等簡明綜合財務報表附註6「已終止經營業務」內。

- (f) 已付建築費用乃支付最終控股公司之附屬公司之建築費用，並按市值計算。
- (g) 利息支出乃來自中間控股公司、最終控股公司之一間附屬公司及最終控股公司墊付之貸款所產生，並按介乎固定利率7.5%至基準利率加1%計算。
- (h) 擔保開支乃支付予最終控股公司之附屬公司作為本集團附屬公司所借銀行貸款的擔保人，並按最高擔保金額1%計算。

## 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 (人民幣／ 平方米)
<b>08年新推出樓盤</b>			
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 <sup>#</sup>	1,275	770	6,039
貴陽保利溫泉新城二期 <sup>#</sup>	-	-	-
<b>持續銷售樓盤</b>			
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：	147,897	126,261	8,537

<sup>#</sup> 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
<b>一線城市</b>			
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%
<b>中西南地區</b>			
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%
<b>其他城市</b>			
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%
<b>合計：</b>	<b>2,014,000</b>	<b>3,495,000</b>	

## 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8萬平方米，總建築面積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	
<b>一線城市</b>					
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

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
<b>中西南地區</b>				
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
<b>其他城市</b>				
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
<b>合計：</b>	<b>2,651,000</b>	<b>5,449,000</b>		

## 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 <sup>#1</sup>	48,000	辦公樓
北京	保利大廈 <sup>#2</sup>	71,000	辦公樓、酒店及劇院
北京	北京麗京花園別墅 <sup>#1</sup>	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 <sup>#1</sup>	133,000	商場、影院、劇院等

<sup>#1</sup> 以本集團持有該樓盤面積

<sup>#2</sup> 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。

## 購股權計劃

本公司根據於一九九三年六月十六日通過之普通決議案採納購股權計劃(「原有計劃」)。根據原有計劃,董事可酌情邀請所有合資格僱員(即本公司或任何附屬公司之僱員,包括董事(定義見原有計劃))根據原有計劃之條款及條件認購本公司每股面值0.50港元之股份(「股份」)(「保利香港購股權」)。

股東於二零零三年五月二十八日舉行之本公司股東週年大會上通過普通決議案,採納新購股權計劃(「新計劃」),並終止原有計劃。儘管於採納新計劃後,本公司不再根據原有計劃授出任何購股權,惟原有計劃之規定仍然有效,而所有根據原有計劃授出之購股權仍然有效,並可根據原有計劃之規定行使。

本公司認為,本公司能吸納及激勵具備合適才能及所需經驗之員工為本公司服務,對本公司持續成功十分重要。當採納原有計劃及新計劃後,將使本集團能給予本集團合資格僱員獎勵,為彼等帶來參與本集團成長之機會。

下表披露僱員(包括董事)持有之原有計劃及新購股權計劃項下本公司之購股權以及所持購股權於期內之變動詳情:

購股權類別	於					於	
	二零零八年 一月一日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	二零零八年 六月三十日 尚未行使	
類別一:董事							
賀平	1998	4,500,000	-	(4,500,000)	-	-	-
	2000	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000
	2005	8,900,000	-	-	-	-	8,900,000
	2008	-	4,500,000	-	-	-	4,500,000
陳洪生	2005	8,000,000	-	-	-	-	8,000,000
	2008	-	3,500,000	-	-	-	3,500,000
王旭	2008	-	3,000,000	-	-	-	3,000,000
雪明	2008	-	2,650,000	-	-	-	2,650,000
韓清濤	2008	-	1,600,000	-	-	-	1,600,000
葉黎聞	2008	-	1,600,000	-	-	-	1,600,000
陳德志	2008	-	300,000	-	-	-	300,000
葉振忠	2008	-	300,000	-	-	-	300,000
姚剛 <sup>太平紳士</sup>	2008	-	500,000	-	-	-	500,000
林德城	2008	-	300,000	-	-	-	300,000
蔡澍鈞	2005	300,000	-	-	-	-	300,000
	2008	-	300,000	-	-	-	300,000
		<u>26,700,000</u>	<u>18,550,000</u>	<u>(4,500,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>40,750,000</u>
類別二:僱員							
1998	4,000,000	-	(4,000,000)	-	-	-	-
	2000	3,000,000	-	-	-	-	3,000,000
	2008	-	18,250,000	-	-	-	18,250,000
		<u>7,000,000</u>	<u>18,250,000</u>	<u>(4,000,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,250,000</u>
所有類別合計							
		<u>33,700,000</u>	<u>36,800,000</u>	<u>(8,500,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>62,000,000</u>

特定保利香港購股權類別之詳情如下：

購股權類別	授出日期	歸屬期	行使期	行使價 港元
一九九八年	一九九八年 六月五日	一九九八年六月五日至 二零零八年六月四日	一九九九年六月五日至 二零零八年六月四日	1.370
二零零零年	二零零零年 十一月三十日	二零零零年十一月三十日至 二零一零年十一月二十九日	二零零一年十一月三十日至 二零一零年十一月二十九日	0.740
二零零五年	二零零五年 七月十四日	二零零五年七月十四日至 二零一五年七月十三日	二零零五年七月十四日至 二零一五年七月十三日	1.270
二零零八年	二零零八年 四月二十九日	二零零八年四月二十九日至 二零一三年四月二十八日	二零零八年四月二十九日至 二零一三年四月二十八日	4.790

## 董事之證券權益

於二零零八年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條而存置之登記冊所記錄或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄10上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）規定須另行通知本公司及聯交所有關董事於本公司之股份及相關股份之權益如下：

### 好倉

#### 本公司每股面值0.5港元之普通股

賀平先生、葉黎聞先生及陳德志先生分別於本公司已發行股本中持有4,500,000股股份(0.235%)、200,000股股份(0.010%)及300,000股股份(0.015%)。

## 本公司之購股權

董事姓名	身份	持有購股權 數目	相關股份 數目
賀平	實益擁有人	18,400,000	18,400,000
陳洪生	實益擁有人	11,500,000	11,500,000
王旭	實益擁有人	3,000,000	3,000,000
雪明	實益擁有人	2,650,000	2,650,000
韓清濤	實益擁有人	1,600,000	1,600,000
葉黎聞	實益擁有人	1,600,000	1,600,000
陳德志	實益擁有人	300,000	300,000
葉振忠	實益擁有人	300,000	300,000
姚剛 <sup>太平紳士</sup>	實益擁有人	500,000	500,000
林德城	實益擁有人	300,000	300,000
蔡澍鈞	實益擁有人	600,000	600,000
		<b>40,750,000</b>	<b>40,750,000</b>

除上文所披露者外，於二零零八年六月三十日，本公司之董事、行政總裁或彼等之聯繫人士並無在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之證券中擁有任何個人、家族、公司或其他權益及短倉，而須列入根據證券及期貨條例第352條而存置之登記冊內，或須遵照上市規則之標準守則另行通知本公司及聯交所，且董事或彼等之配偶或18歲以下之子女於期內概無擁有可認購本公司證券之權利或行使任何該等權利。

## 主要股東

於二零零八年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第336條而存置之主要股東登記冊所載，下列股東已知會本公司其於本公司已發行股本中擁有下列相關權益：

### 好倉

#### 本公司每股面值0.5 港元之普通股

股東名稱	實益擁有人	受控制公司 持有之 股份數目	股份總數	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
Congratulations Company Ltd.	416,485,080	-	416,485,080	21.79%
Source Holdings Limited	228,398,760	100,086,800	328,485,560 (附註1)	17.19%
Ting Shing Holdings Limited	-	744,970,640 (附註2)	744,970,640	38.98%
保利(香港)控股有限公司	96,876,476	744,970,640 (附註3)	841,847,116	44.05%
保利南方集團有限公司	253,788,246	-	253,788,246	13.28%
中國保利集團公司	-	1,095,635,362 (附註4)	1,095,635,362	57.33%
Rich Champ Investments Ltd.	269,000,000	-	269,000,000	14.07%
榮智健	-	269,000,000 (附註5)	269,000,000	14.07%

#### 附註：

- 根據證券及期貨條例，由於Source Holdings Limited直接持有228,398,760股股份及透過其全資附屬公司Musical Insight Holdings Limited及Wincall Holding Limited分別持有之44,658,800股及55,428,000股股份而間接持有100,086,800股股份，因此被視為持有328,485,560股本公司股份之權益。
- 根據證券及期貨條例，由於Ting Shing Holdings Limited透過其附屬公司Source Holdings Limited及Congratulations Company Ltd.分別持有之328,485,560股股份及416,485,080股股份而間接持有744,970,640股股份，因此被視為持有744,970,640股股份之權益。
- 根據證券及期貨條例，由於保利(香港)控股有限公司直接持有96,876,476股股份及透過其全資附屬公司Ting Shing Holdings Limited間接持有744,970,640股股份，因此被視為持有841,847,116股股份之權益。

4. 中國保利集團公司全資擁有保利(香港)控股有限公司及保利南方集團有限公司,因此,根據證券及期貨條例被視為持有保利(香港)控股有限公司及保利南方集團有限公司所直接及間接持有之股份之權益。
5. 根據證券及期貨條例,榮智健先生被視為持有由其全資擁有公司Rich Champ Investments Ltd.所持有股份之權益。

除上述披露者外,本公司並無獲通知有關於二零零八年六月三十日擁有本公司已發行股本之任何其他有關權益或淡倉。

## 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聯交所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