

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份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。



**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241%至33.24億港元，房地產發展業務之營業額佔最高比重達約85%。
2. 來自持續經營業務之溢利增加26%至2.75億港元。
3. 來自持續經營業務之每股基本盈利減少12%至12.22港仙。
4. 擬派末期股息為每股2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」)截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合業績及截至二零零七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	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
收入	2	3,324,368	973,860
銷售成本		<u>(2,520,748)</u>	<u>(653,523)</u>
毛利		803,620	320,337
持作買賣投資之公平值(減少)/增加淨額		(37,499)	24,344
其他收入		136,077	80,105
銷售開支		(169,838)	(82,645)
行政開支		(385,426)	(200,807)
投資物業之公平值增加淨額		28,676	269,956
融資成本	3	(75,831)	(41,825)
出售於附屬公司權益之收益		–	229,832
以股權結算以股份支付開支		(32,554)	–
收購附屬公司權益折讓		241,488	–
可供出售投資之減值虧損		(141,437)	–
持作出售物業之減值虧損		(4,042)	–
應收短期貸款之減值虧損		(5,959)	(180,703)
應收貿易及其他賬款之減值虧損		(4,609)	(36,974)
分佔聯營公司業績		2,120	2,204
分佔共同控制企業業績		<u>(5,682)</u>	<u>–</u>
除稅前溢利	4	349,104	383,824
所得稅開支	5	<u>(74,590)</u>	<u>(165,134)</u>
年內來自持續經營業務溢利		274,514	218,690
<b>已終止經營業務</b>			
年內來自已終止經營業務溢利		<u>–</u>	<u>207,864</u>
年內溢利		<u><u>274,514</u></u>	<u><u>426,554</u></u>

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
下列應佔：			
本公司股本持有人		222,994	401,196
少數股東權益		<u>51,520</u>	<u>25,358</u>
		<u>274,514</u>	<u>426,554</u>
股息	6	<u>95,553</u>	<u>32,473</u>
每股盈利	7		
來自持續經營及已終止經營業務			
— 基本		<u>12.22仙</u>	<u>25.90仙</u>
— 攤薄		<u>12.07仙</u>	<u>25.19仙</u>
來自持續經營業務			
— 基本		<u>12.22仙</u>	<u>13.93仙</u>
— 攤薄		<u>12.07仙</u>	<u>13.55仙</u>

## 綜合資產負債表

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>3,392,821</b>	1,959,968
物業、廠房及設備		<b>1,036,814</b>	874,777
預付租賃款項－非即期部份		<b>347,265</b>	339,966
商譽		–	–
其他無形資產		–	–
於聯營公司之權益		<b>66,815</b>	61,635
於共同控制企業之權益		<b>1,422</b>	–
可供出售投資		<b>115,847</b>	430,252
會所會籍		<b>1,130</b>	1,061
收購土地使用權已付按金		<b>1,275,637</b>	263,494
投資可供出售投資已付按金		–	32,482
遞延稅項資產		<b>148,649</b>	2,064
		<b>6,386,400</b>	<b>3,965,699</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		<b>11,284,857</b>	3,972,770
持作出售物業		<b>509,694</b>	113,608
其他存貨		<b>28,045</b>	14,798
應收貿易及其他賬款	8	<b>605,924</b>	186,850
預付租賃款項－即期部份		<b>9,222</b>	8,952
應收短期貸款		<b>96,013</b>	8,181
持作買賣投資		<b>16,526</b>	62,198
收購物業發展項目已付按金		<b>45,506</b>	–
應收同系附屬公司款項		<b>53,771</b>	35,591
應收共同控制企業款項		<b>2,275</b>	–
應收附屬公司少數股東款項		<b>72,000</b>	9,320
應收關連公司款項		<b>6,826</b>	–
可收回稅項		<b>35,683</b>	1,202
已抵押銀行存款		<b>51,491</b>	6,679
銀行結存、存款及現金		<b>3,111,903</b>	1,823,199
		<b>15,929,736</b>	<b>6,243,348</b>

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他賬款	9	1,625,823	1,027,519
預售按金		1,738,770	508,598
物業租金按金		60,142	24,069
應付最終控股公司款項		826,216	775,048
應付中間控股公司款項		1,536,464	332,262
應付同系附屬公司款項		201,493	195,081
應付附屬公司少數股東款項		920,960	369,861
應付聯營公司款項		34,130	–
應付稅項		673,457	38,637
銀行借貸—一年內到期		1,552,831	307,260
		<u>9,170,286</u>	<u>3,578,335</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>6,759,450</u>	<u>2,665,013</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>13,145,850</u></u>	<u><u>6,630,712</u></u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		955,524	824,379
儲備		5,124,537	3,844,802
本公司股本持有人應佔股權		6,080,061	4,669,181
少數股東權益		1,076,983	317,565
<b>股權總額</b>		<u>7,157,044</u>	<u>4,986,746</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行借貸—一年後到期		5,245,345	1,180,979
同系附屬公司貸款		162,203	143,703
遞延稅項負債		581,258	319,284
		<u>5,988,806</u>	<u>1,643,966</u>
		<u><u>13,145,850</u></u>	<u><u>6,630,712</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，本集團已應用香港會計師公會頒佈之修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）如下，該等新香港財務報告準則將予生效或已生效。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	財務資產之重新分類
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—集團及庫存股份交易
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—一定額福利資產之限制、最低撥款規定及其互相關係

應用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、修訂或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表呈列 <sup>2</sup>
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 <sup>3</sup>
香港會計準則第32號及第1號（修訂本）	可沽售金融工具及清盤時產生之責任 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 <sup>3</sup>
香港會計準則第39號（修訂本）	嵌入式衍生工具 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂本）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第1號（經修訂）	首次採納香港財務報告準則 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第8號	營業分部 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第9號	嵌入式衍生工具 <sup>6</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>4</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>2</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>5</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第18號	客戶轉讓之資產 <sup>3</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，惟香港財務報告準則第5號之修訂於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效除外。
- <sup>2</sup> 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效。
- <sup>3</sup> 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效。
- <sup>4</sup> 於二零零八年七月一日或其後開始之年度期間生效。
- <sup>5</sup> 於二零零八年十月一日或其後開始之年度期間生效。
- <sup>6</sup> 於二零零九年六月三十日或其後結束之年度期間生效。

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其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之會計處理。香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第15號訂明當工程進行時，實體以在建工程當時之狀態轉讓其控制權及擁有權之重大風險及回報予買方時之會計處理。在此情況下，倘若當工程持續進行時一直符合香港會計準則第18號第14段之所有準則，實體須透過參考以完成百分比之方法計算之完成階段確認收入。本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂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

為方便管理，本集團劃分為五個（二零零七年：五個）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
酒店及餐廳營運	－酒店及餐廳業務及其相關服務
製造及其他	－製造及銷售數碼光碟及其他
金融服務	－證券交易及貸款金融服務

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：

截至二零零八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	合計 千港元
按主要活動							
收入							
對外收入	2,832,185	272,924	90,187	117,116	11,956	-	3,324,368
分部間收入*	-	23,665	9,147	-	218,106	(250,918)	-
總收入	<u>2,832,185</u>	<u>296,589</u>	<u>99,334</u>	<u>117,116</u>	<u>230,062</u>	<u>(250,918)</u>	<u>3,324,368</u>
分部業績	<u>169,372</u>	<u>146,831</u>	<u>(6,972)</u>	<u>10,809</u>	<u>(166,688)</u>	<u>-</u>	<u>153,352</u>
未分配收入							105,078
未分配開支							(71,421)
融資成本							(75,831)
收購附屬公司權益折讓	241,488	-	-	-	-	-	241,488
分佔聯營公司業績	2,120	-	-	-	-	-	2,120
分佔共同控制企業業績	-	-	-	(5,682)	-	-	(5,682)
除稅前溢利							349,104
所得稅開支							(74,590)
年內溢利							<u>274,514</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>5,311</u>	<u>3,319,057</u>	<u>3,324,368</u>



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 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	
按主要活動 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，本集團已終止電力及熱氣供應業務之收入472,520,000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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銀行及其他借貸利息：						
— 於五年內悉數償還	536,690	161,656	-	31,966	536,690	193,622
— 非於五年內悉數償還	711	2,736	-	-	711	2,736
非即期免息借貸之 估算利息開支	8,869	10,514	-	-	8,869	10,514
總借貸成本	546,270	174,906	-	31,966	546,270	206,872
減：資本化款項	(470,439)	(133,081)	-	-	(470,439)	(133,081)
	<b>75,831</b>	<b>41,825</b>	<b>-</b>	<b>31,966</b>	<b>75,831</b>	<b>73,791</b>

### 4. 除稅前溢利

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利已扣除及(計入)：						
攤銷其他無形資產 (計入行政開支)	-	926	-	-	-	926
攤銷預付租賃款項 (計入行政開支)	8,987	8,667	-	2,072	8,987	10,739
物業、廠房及設備折舊	58,275	42,550	-	52,146	58,275	94,696
折舊及攤銷總額	67,262	52,143	-	54,218	67,262	106,361
出售投資物業之虧損	-	2,927	-	-	-	2,927
出售物業、廠房及 設備之虧損(收益)	1,460	1,421	-	(29)	1,460	1,392

## 5. 所得稅開支

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
開支包括：						
香港利得稅	-	-	-	-	-	-
中國企業所得稅						
—本年度	140,079	47,583	-	6,409	140,079	53,992
—過往年度超額撥備	(6,619)	-	-	-	(6,619)	-
	<u>133,460</u>	<u>47,583</u>	<u>-</u>	<u>6,409</u>	<u>133,460</u>	<u>53,992</u>
土地增值稅	<u>43,107</u>	<u>7,925</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>43,107</u>	<u>7,925</u>
遞延稅項						
—本年度	(101,977)	55,660	-	-	(101,977)	55,660
—稅率轉變應佔部份	-	53,966	-	-	-	53,966
	<u>(101,977)</u>	<u>109,626</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(101,977)</u>	<u>109,626</u>
	<u><b>74,590</b></u>	<u><b>165,134</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>6,409</b></u>	<u><b>74,590</b></u>	<u><b>171,543</b></u>

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%（二零零七年：17.5%）計算。由於兩年均無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，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。

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。

若干中國附屬公司亦須繳交中國土地增值稅，此稅項以介乎30%至60%之間之累進稅率計算土地價值增長，即出售物業所得款項減可扣減開支，包括土地使用權成本及開發及建築成本。

## 6. 股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年內已確認為分派之股息：		
二零零七年末期股息每股0.05港元 (二零零七年：二零零六年之0.02港元)	<u>95,553</u>	<u>32,473</u>

兩個年度均無派付中期股息。

董事會建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.02港元(二零零七年：0.05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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
盈利：		
本公司股本持有人應佔年內溢利：		
— 持續經營業務	222,994	215,811
— 已終止經營業務	—	185,385
	<u>222,994</u>	<u>401,196</u>
股份數目：		
就每股基本盈利而言之普通股加權平均數	1,825,039,971	1,548,790,810
普通股購股權之潛在攤薄影響	<u>22,494,260</u>	<u>43,832,205</u>
就每股攤薄盈利而言之普通股加權平均數	<u>1,847,534,231</u>	<u>1,592,623,015</u>

## 8. 應收貿易及其他賬款

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收貿易賬款	398,565	71,182
減：呆賬準備	<u>(12,915)</u>	<u>(7,647)</u>
	385,650	63,535
其他應收賬款（扣除準備38,242,000港元 （二零零七年：36,164,000港元））	<u>220,274</u>	<u>123,315</u>
應收貿易及其他賬款總計	<u><b>605,924</b></u>	<u><b>186,850</b></u>

就出售物業授予客戶之信貸期載於買賣協議，並按不同協議而定。由於本集團擁有眾多客戶，故此並無有關出售物業產生之集中信貸風險。就給予貿易客戶之貨品銷售而言，本集團容許30天至90天不等之平均信貸期。於結算日之應收貿易賬款（扣除呆賬準備）賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
零至30天	333,241	48,445
31至90天	19,034	10,805
超過90天	<u>33,375</u>	<u>4,285</u>
	<u><b>385,650</b></u>	<u><b>63,535</b></u>

## 9. 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 千港元	二零零七年 千港元
零至30天	937,051	609,237
31至90天	11,829	6,780
超過90天	73,772	61,292
應付貿易賬款總額	1,022,652	677,309
應付票據（賬齡為90天內）	-	1,068
其他應付賬款	603,171	349,142
	<b>1,625,823</b>	<b>1,027,519</b>

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。

## 末期股息

董事議決建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.02港元（二零零七年：0.05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二零零九年六月十二日派發予於二零零九年六月三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

本公司將由二零零九年六月一日至二零零九年六月三日（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二零零九年五月二十九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

於二零零八年，本集團的營業額為3,324,368,000港元（二零零七年同期：973,860,000港元），較去年同期增加241%。股東應佔盈利為222,994,000港元（二零零七同期盈利：401,196,000港元），較去年同期減少178,202,000港元。每股基本盈利12.22港仙（二零零七同期：25.90港仙），每股攤薄後盈利12.07港仙（二零零七年同期：25.19港仙）。

本集團於二零零八年十二月三十一日之股東權益總額為6,080,061,000港元（二零零七年十二月三十一日：4,669,181,000港元），而每股賬面資產淨值則為3.18港元（二零零七年十二月三十一日：2.83港元）。

## 房地產開發業務

期內新開工項目11個，按建築面積計算約221萬平方米；持續銷售項目6個，新開盤項目10個，預售／銷售面積約57萬平方米；竣工並交付使用項目5個，按建築面積計算約58萬平方米。

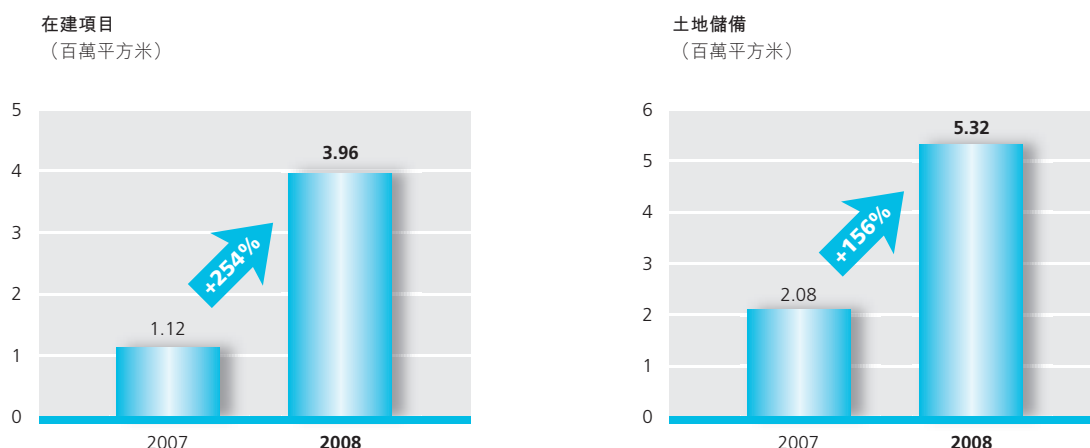
截至二零零八年十二月三十一日，本集團共有逾29個項目處於不同開發階段的土地儲備及在建項目，按建築面積計算約928萬平方米，較二零零七年的320萬平方米增長190%，其區域分佈如下：

單位（千平方米）

### 建築面積

<b>一線城市</b>	<b>1,837</b>
— 上海	1,190
— 深圳	91
— 廣州	556
<b>中西南城市區域二線城市</b>	<b>5,473</b>
— 武漢	1,097
— 重慶	331
— 貴陽	2,693
— 南寧	1,073
— 昆明	279
<b>其他主要二線城市</b>	<b>1,968</b>
— 哈爾濱	1,349
— 濟南	350
— 惠州	269
<b>總計：</b>	<b><u>9,278</u></b>

## 二零零七年和二零零八年在建項目和土地儲備總建築面積比較



### 銷售情況

二零零八年，十六個項目預售／銷售面積57.3萬平方米，比二零零七年的43.5萬平方米增加32%；預售／銷售額共人民幣37.3億元，比二零零七年的22.5億元增加66%。期內，各樓盤銷售情況良好，達到年初制定的銷售目標：

- 在上海地區，市場反應相當熱烈。上海保利家園一期聯排別墅首推86個單位，開盤當天已全部獲得認購；上海盛唐府邸開盤當天所有366個住宅單位亦全部售罄；而上海金爵公寓也是上海市唐鎮區域的熱點，其樓盤銷售成績非常理想；
- 在深圳與廣州市，雖然房地產市場於2008年上半年受到國家宏觀調控影響，加上在下半年受到全球金融海嘯令市場普遍價格回落較大，本集團項目的銷售價格雖較原目標略有下調，但銷情依然良好。深圳市海語西灣推出616個單位，累計銷售達95%；廣州保利城更出現了排隊購樓的現象，成為城中熱話；
- 在南寧和貴陽等中西南區域，本集團具有領導性房地產商地位，各項目銷售成績均名列當地前茅，成績比預期理想。貴陽保利雲山國際首推320個單位，開售當天售出超過9成單位；貴陽保利溫泉新城二期推出785個單位，累計銷售率達到86%；南寧保利21世家推出528個單位，累計銷售率達到62%，價格較同區域樓盤為高；
- 除了哈爾濱、武漢區域銷售速度較慢外，其他樓盤銷售基本符合預期，其中表現較好的是濟南保利芙蓉推出546個單位，公開發售開售當天即售出超過七成單位，目前累計銷售率達到94%。

二零零九年，本集團將新推出五個樓盤，持續銷售項目十六個，全年可供銷售的面積為120萬平方米。



2008年銷售／2009預售情況列表

	2008年 銷售／ 預售面積 (千平方米)	2009年 可供 銷售面積 (千平方米)
<b>2008年銷售樓盤</b>		
1. 上海保利家園	37	70
2. 上海盛唐府邸	29	—
3. 上海金爵公寓	31	70
4. 廣州保利城	38	110
5. 深圳海語西灣	53	7
6. 武漢保利華都	53	100
7. 重慶保利小泉別墅	3	21
8. 重慶綠地翠谷	62	80
9. 貴陽保利溫泉新城	80	150
10. 貴陽保利雲山國際	36	110
11. 南寧保利21世家	24	100
12. 南寧龍騰上園	50	25
13. 哈爾濱水韻長灘	12	50
14. 哈爾濱保利公園九號	4	70
15. 哈爾濱頤和家園南區	10	3
16. 濟南保利芙蓉	51	21
<b>2009年新推樓盤</b>		
1. 上海保利湖畔陽光苑	—	19
2. 上海保利維拉家園	—	12
3. 昆明寧湖峰境	—	50
4. 南寧山水怡城	—	40
5. 濟南保利花園	—	100
合計：	<u>573</u>	<u>1,208</u>

## 在建項目

集團目前的在建項目達十九個，位處於國內一線城市的項目佔23.4%，分佈在中西南地區的項目佔60.0%，分佈在其他城市的佔16.6%。期內，本集團開發項目中，竣工並交付使用的項目有五個，分別是上海金利公寓、上海盛唐府邸、重慶小泉別墅一期、綠地翠谷二期及哈爾濱頤和家園南區。

## 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畔，享有極為稀缺的黃浦江景觀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，將建成一棟高層甲級辦公樓、四棟多層辦公樓和商場。本集團持有項目90%權益。該項目已經結構封頂，預計於二零一零年竣工。

### 2、 上海保利家園（一至三期）

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16.9萬平方米，總建築面積約40.9萬平方米，將建成集商業、高層公寓、聯排別墅為一體的住宅小區，服務及配套完備。二零零七年上海保利家園並榮獲中國國家建設部頒發的「中國親情式住宅小區」資格。二零零八年，上海保利家園獲得由中國房地產報及IRETO國際不動產聯盟頒授的「社會和諧示範獎」；本集團持有項目100%權益。

項目一期總建築面積約11.3萬平方米，聯排別墅已竣工並交付使用，高層住宅處於主體結構工程施工階段；項目二、三期總建築面積19.6萬平方米，已於二零零八年底開始施工。整個項目將於二零零八年底至二零一二年內分期竣工並交付使用。項目於二零零八年四月開始預售，截至二零零八年底，聯排別墅和住宅單位累計已銷售建築面積約3.6萬平方米。

### 3、 上海保利湖畔陽光苑（一期）（原上海嘉定地塊）

上海保利湖畔陽光苑位於上海市嘉定區嘉定新城核心區東南角，佔地面積約11.9萬平方米，總建築面積約27.6萬平方米。項目位處嘉定新城的教育及生活配套區，規劃中輕軌11號線直達市區，交通便利，未來將成為嘉定重要的生活小區，約可容納2,300居住戶。本集團持有項目100%權益。

項目一期總建築面積約5.6萬平方米，已開始樁基施工，預計於二零零九年十月開始預售，二零一零年交付使用。

#### 4、 上海金爵公寓（一、二期）

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，預計一期於二零零九年底竣工，二期於二零一零年竣工。項目於二零零八年九月開始預售，截至二零零八年底，累計銷售住宅單位建築面積約3.1萬平方米。

#### 5、 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55.6萬平方米，將建設為別墅、多層洋房、高層公寓等各類住宅。二零零八年，廣州保利城榮獲《南方都市報》頒發的「金牌園林獎」和「金牌規劃獎」、榮獲由「搜房網」頒發的「二零零八年最受歡迎樓盤獎」。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，現已全部封頂，預計於二零零九年竣工。一期已於二零零八年九月開始預售，推出高層公寓建築面積約9.4萬平方米，截至二零零八年底累計已售建築面積約3.8萬平方米。

#### 6、 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，規劃為高層住宅小區。本集團持有項目51%權益。

項目於二零零八年四月開售，截至二零零八年底累計已售住宅單位建築面積約5.2萬平方米，出售率約95%。項目已於二零零九年初竣工，並已開始交付使用。

## 7、 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，處洪山廣場中心位置，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，將建成武昌地標性商業及辦公樓綜合建築。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，預計於二零一二年竣工。

## 8、 武漢保利華都（一期、二期）

武漢保利華都位於武漢市東湖新技術開發區光穀核心地帶，毗鄰城市地鐵，臨近發展成熟的住宅生活區。項目北眺著名的東湖風景區，南瞰浩淼的南湖，環境優美。項目佔地面積約21.2萬平方米，總建築面積約64萬平方米，將建成為中高檔住宅小區。二零零九年，第九屆中國房地產發展年會上，保利華都獲得「二零零九中國宜居住宅傑出項目」美譽，是武漢市唯一獲得此殊榮的樓盤。本集團持有項目100%權益。

項目一期總建築面積約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開始預售，截至二零零八年底，累計預售住宅單位建築面積約6.3萬平方米。項目二期總建築面積約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。

## 9、 重慶綠地翠谷（三期、四期）

重慶綠地翠谷位於重慶北部新區，四周環山，翠意盎然。項目佔地面積約52.3萬平方米，總建築面積約48.2萬平方米，項目包括聯排別墅與花園洋房等中高檔住宅，建成後將成為具有法式風情的住宅小區。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，已於二零零八年竣工；項目三期約11.1萬平方米，預計於二零零九年竣工；項目四期預計於二零一零年竣工。截至二零零八年底，累計預售／銷售住宅單位建築面積約21萬平方米。

## 10、貴陽保利溫泉新城（一、二期）

貴陽保利溫泉新城位於貴州省貴陽市烏當區，項目佔地約48.2萬平方米，建築面積約100.5萬平方米，為大型溫泉文化住宅項目。項目於二零零八年十二月在國際公園協會（IFPRA）主辦的「2008年度國際花園城市與國際花園社區」競賽中，榮獲「國際花園社區」銀獎，為本年度西部地區唯一獲獎樓盤，也是貴州省首個獲此大獎的住宅項目。另外，項目中的「保利國際溫泉中心」更於二零零八年十二月七日正式通過了全國旅遊景區質量等級審評，獲評為國家4A級旅遊景區資格，成為貴州省乃至西南部地區唯一的4A級溫泉旅遊景區。本集團佔項目66.5%權益。

項目一期建築面積約23.4萬平方米，小高層部分已竣工驗收。項目二期建築面積約18.8萬平方米，已於二零零八年上半年動工，預計於二零零九年底竣工。項目一、二期分別於二零零七年中及二零零八年下半年開盤銷售，截至二零零八年底累計已售住宅及別墅建築面積約18.8萬平方米。

## 11、貴陽雲山國際（一期）

貴陽市雲山國際項目位於貴陽市主城區雲巖區，是貴陽市老城區非常稀缺且能成規模開發的優質房地產開發用地，將發展成貴陽市區康體文化住宅示範小區。項目佔地面積約15.6萬平方米，總建築面積接近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，於二零零八年上半年開工，預計於二零一一年竣工。一期已於二零零八年十一月開始預售，截至二零零八年底累計已售住宅建築面積約3.6萬平方米。

## 12、南寧保利龍騰上園

南寧保利龍騰上園位於南寧市鳳嶺新區，位於東盟商務區東盟各國聯絡部基地內，佔地約8.0萬平方米，總建設面積約12.7萬平方米。項目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。

部份住宅於二零零八年底竣工，並已開始交付使用，餘下約5萬平方米面積將於二零零九年中竣工。

### **13、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，總用地面積約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。

項目已於二零零八年七月開始預售，截至二零零八年底累計已售住宅建築面積約2.4萬平方米。項目預計於二零零九年底竣工交付。

### **14、南寧保利山水怡城**

南寧保利山水怡城位於南寧市興寧區東溝嶺新區，毗鄰興寧區政府，項目佔地約6.7萬平方米，總建築面積約27.1萬平方米，規劃為建有21棟15-18層的高層住宅小區。本集團持有項目75%權益。

項目於二零零八年十二月開工，預計於二零一一年竣工。計劃於二零零九年中開始預售。

### **15、昆明保利寧湖峰境（一、二期）**

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，計劃建設成集住宅與商業為一體的綜合性高尚居住小區。

項目分兩期開發，現均處於施工階段，一期及二期分別預計於二零零九年及二零一零年竣工。本集團持有整個項目80%權益。一期計劃於二零零九年上半年開始預售。

## 16、哈爾濱水韻長灘（一、二期）

哈爾濱水韻長灘毗鄰哈爾濱市政府辦公區，附近建有金融商貿服務中心、龍文化主題公園與松北大學城。整個項目佔地約56.7萬平方米，總建築面積約70.3萬平方米，計劃發展為以別墅為主的大型高檔低密度住宅社區。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，部份已於二零零九年年初竣工，並開始交付使用。項目二期佔地約19.6萬平方米，建築面積約17.9萬平方米，已於二零零八年中開工，現處於施工階段，預計於二零一零年底竣工。一期已於二零零八年九月開始預售，截至二零零八年底累計已售住宅單位建築面積約1.2萬平方米。

## 17、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。整個項目佔地約17.2萬平方米，總建築面積約28.1萬平方米，計劃發展為高端公園式住宅社區。本集團持有項目51%權益。

項目一期佔地約13.3萬平方米，建築面積約14.3萬平方米。現處於施工階段，預計於二零零九年下半年竣工。一期已於二零零八年十月開始預售，截至二零零八年底累計已售住宅單位建築面積約3,700平方米。

## 18、濟南保利花園（一期）

濟南保利花園位於濟南市，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。

項目一期佔地4.9萬平方米，總建築面積約15.6萬平方米，現處於施工階段，預計於二零零九年底竣工。一期計劃於二零零九年上半年開始預售。

## 19、濟南保利芙蓉

濟南保利芙蓉位於濟南市歷下區，毗鄰大明湖，項目佔地2.6萬平方米，總建築面積約8.4萬平方米，為公寓住宅項目。本集團持有整個項目100%權益。

項目現處於施工階段，預計於二零一零年竣工。項目已於二零零八年十月開始預售，截至二零零八年底累計已售住宅單位面積約5萬平方米。



## 在建項目列表

單位：千平方米

項目	佔地面積	總建築面積	在集團權益	預期竣工交付年度
<b>一線城市</b>				
1. 上海保利廣場	27	102	90%	2010年
2. 上海保利家園一、二、三期	136	309	100%	一期2009年
3. 上海保利湖畔陽光苑一期 (原上海嘉定雙單路地塊)	24	56	100%	2010年
4. 上海金爵公寓一、二期	75	146	50.1%	一期2009年
5. 廣州保利城一期	125	223	51%	2009年
6. 深圳海語西灣	35	91	51%	2009年
<b>中西南地區</b>				
7. 武漢保利文化廣場	12	143	100%	2012年
8. 武漢保利華都一、二期	112	322	100%	一期2009年
9. 重慶綠地翠谷三、四期	290	312	30%	三期2009年
10. 貴陽保利溫泉新城一、二期	306	422	66.5%	2009年
11. 貴陽保利雲山國際一期	66	310	60%	2011年
12. 南寧龍騰上園	80	127	75%	2009年
13. 南寧保利21世家	47	190	75%	2009年
14. 南寧保利山水怡城	67	271	75%	2011年
15. 昆明保利寧湖峰境一、二期	160	279	80%	一期2009年
<b>其他城市</b>				
16. 哈爾濱水韻長灘一、二期	318	276	58%	一期2009年
17. 哈爾濱保利公園九號一期	133	143	51%	2009年
18. 濟南保利花園一期	49	156	100%	2009年
19. 濟南保利芙蓉	26	84	100%	2010年
合計：	<u>2,088</u>	<u>3,962</u>		



## 土地儲備

二零零八年，本集團於上海及武漢分別購入一幅土地，土地面積合共24萬平方米，可建建築面積合共47萬平方米。另外，本集團於二零零九年二月份再成功購入一幅位於貴陽市烏當區，緊鄰貴陽保利溫泉新城，面積約44.8萬平方米的地塊，可建建築面積77.5萬平方米。現時，本集團在9個城市，合計擁有地塊面積約270萬平方米，計劃建築面積約為532萬平方米，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 (千平方米)	計劃 總建築面積 (千平方米)	在集團 權益	預計開工時間
<b>一線城市</b>				
1 上海保利家園四期	33	100	100%	2009年或以後
2 上海保利湖畔陽光苑二期 (原上海嘉定雙單路地塊)	95	220	100%	2009年或以後
3 上海唐鎮唐興路地塊 <sup>+</sup>	120	241	50.1%	2009年上半年
4 上海保利維拉家園 (原江灣新城地塊)	12	16	100%	2009年上半年
5 廣州保利城二、三期	124	333	51%	2009年上半年
<b>中西南地區</b>				
6 武漢保利華都三期	87	318	100%	2010年上半年
7 武漢楊園項目	30	84	51%	待定
8 武漢金銀潭項目 <sup>+</sup>	122	230	100%	待定
9 重慶保利小泉別墅二期、三期	143	19	51%	2009年上半年
10 南寧龍湖藍灣	568	485	75%	2009年下半年
11 貴陽保利溫泉新城三、四期	176	583	66.5%	2009年上半年
12 貴陽保利雲山國際二、三期	90	360	60%	2010年上半年
13 貴陽烏當區東南部地塊 <sup>+</sup>	448	775	66.5%	2010年上半年
14 貴陽保利國際廣場	21	243	66.5%	2009年上半年
<b>其他城市</b>				
15 哈爾濱水韻長灘三、四期	249	427	58%	2010年上半年
16 哈爾濱頤和家園北區	78	365	51%	2009年下半年
17 哈爾濱保利公園九號二期	39	138	51%	2010年上半年
18 濟南保利花園二期	34	110	100%	2009年上半年
19 惠州市博羅縣沿江路地塊	230	269	80%	2009年下半年
<b>合計：</b>	<b>2,699</b>	<b>5,316</b>		

<sup>+</sup> 於二零零八年及二零零九年初購入

## 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，截至二零零八年十二月三十一日，本集團共持有建築面積約30萬平方米，二零零八年累計營業收入26,330萬元人民幣。該等物業維持高出租率，為本集團提供長期穩定的收入來源。

### 投資物業列表

地區	項目	建築面積 (千平方米)	功能
上海	上海證券大廈 <sup>#1</sup>	48	辦公樓
北京	保利大廈 <sup>#2</sup>	71	辦公樓、酒店及劇院
北京	北京麗京花園別墅 <sup>#1</sup>	9	公寓、別墅、商業
武漢	湖北保利白玫瑰大酒店	33	酒店
香港	海富中心1座25樓	2	辦公樓
深圳	深圳保利文化廣場	135	商場、影院、劇院等
合計：		<u>298</u>	

<sup>#1</sup> 以本集團持有該樓盤面積計

<sup>#2</sup> 以本集團持有該大廈75%權益計

#### 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，租客包括瑞信銀行、中信證券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。

截至二零零八年十二月三十一日，租金收入達8,860萬元人民幣，較去年同期的7,247萬元人民幣增加22.2%。出租率維持在98%，平均租金為人民幣6.16元／平方米／天，比對去年同期的5.49元／平方米／天，上升12%。二零零八年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。展望二零零九年，新簽租約租金和大廈的整體出租率將略有回調。

## 2、 北京保利大廈

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。

截至二零零八年底，營業額增至13,050萬元人民幣，較去年同期的11,880萬元人民幣上升9.9%。保利大廈於二零零八年為北京奧運指定接待酒店，出租率全年維持約七成，平均租金人民幣825元／天／間，比上年同期的659元／天／間提高25%。與此同時，辦公樓維持在高出租率水平，達99.7%。

## 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、會議展覽、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，二零零八年商場租金收入3,230萬元人民幣。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。白玫瑰大酒店現正停業，進行改造。修繕後酒店將由現時4星級提升到準5星級標準，擁有客房320套及餐飲、娛樂配套設施，預計於二零零九年第二季竣工。

## 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別墅區，是北京首個涉外的高檔房地產項目，周邊自然環境優美，交通便利，距離燕莎商圈只需十五分鐘的車程。本集團持有該項目作為投資物業用途。

本集團持有住宅單位面積約3,816平方米，以及商業物業面積約5,550平方米。截至二零零八年十二月三十一日，全年收入780萬元人民幣。

## 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。

截至二零零八年十二月三十一日，總體租金收入為450萬港元，比較去年同期增加20%。

## 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，物業公司實現收入34.6萬元人民幣，管理四十多個物業項目共369萬平方米建築面積，涉及辦公樓、酒店、商場、別墅、住宅等多個領域。

## 公司前景

本集團認為隨著中國經濟持續平穩增長，城市人口逐步增加，舊城區改造不斷推進，居民對居住品質和環境要求日益提高，中國房地產業發展空間巨大。雖然，中國房地產市場經歷一年多的調整，近期在「四萬億人民幣刺激經濟」政策、信貸放寬等一系列中國政府支持經濟的利好政策下，房地產市場已出現初步回暖的現象。本集團相信隨著中國經濟的穩步發展，投資者對房地產市場的信心將逐步恢復，本集團對中國房地產市場的長期健康有序發展持正面態度。

展望未來，母公司前兩年對本集團注入的房地產項目將逐步步入收穫期，各項目收益將自二零零九年逐步呈現。二零零九年，將有5個項目開盤，持續銷售的樓盤有16個，可供銷售的建築面積約為120萬平方米，預期集團營業收入和利潤將會有穩步增長。

作為中國保利集團在海外的唯一旗艦，本集團對企業的發展前景有信心。展望未來，本集團將積極從變化的形勢中捕捉和把握難得的發展機遇，不斷鞏固市場的領導地位，以保持集團的持續、健康發展，為股東創造理想回報。

## 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）、林德城先生及蔡澍鈞先生。本集團截至二零零八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。

## 企業管治常規守則

本公司致力維護良好的企業管治守則及程序。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。本公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度全年均已應用原則及遵守香港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」全部守則條文。

承董事會命  
董事總經理  
王旭

香港，二零零九年三月三十日

於本公佈日期，本公司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，而獨立非執行董事為姚剛太平紳士、林德城先生以及蔡澍鈞先生。