

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之內容概不負責，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之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)

### 截至二零零九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」）截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績及截至二零零八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	
		二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
收入	3	456,048	502,674
銷售成本		(274,852)	(309,948)
毛利		181,196	192,726
其他收入		26,347	14,905
銷售開支		(95,085)	(75,996)
行政開支		(114,364)	(84,696)
以股權結算之股份支付開支		(7,059)	(21,846)
持作買賣投資之公平值增加（減少）淨額		191	(28,180)
投資物業之公平值增加淨額		53,299	61,223
融資成本		(33,369)	(28,144)
分佔共同控制企業業績		(3,545)	(145)
分佔聯營公司業績		22,265	10,200
除稅前溢利	4	29,876	40,047
稅項開支	5	(26,583)	(39,452)
期內溢利		<b>3,293</b>	<b>595</b>

		截至六月三十日止六個月	
		二零零九年	二零零八年
		千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
		附註	
下列應佔：			
本公司擁有人		18,436	10,833
非控股權益		<u>(15,143)</u>	<u>(10,238)</u>
		<u>3,293</u>	<u>595</u>
股息	6	<u>38,221</u>	<u>95,552</u>
每股盈利	7		
— 基本		<u>0.96仙</u>	<u>0.62仙</u>
— 攤薄		<u>0.95仙</u>	<u>0.61仙</u>

## 簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
期內溢利	3,293	595
其他全面收入		
海外業務換算產生之匯兌差額	-	302,601
可供出售金融資產	270,930	(259,348)
物業重估(虧損)收益	(69,027)	7,380
有關物業重估之稅項	17,257	(1,845)
期內其他全面收入，扣除稅項	219,160	48,788
期內全面收入總額	<u>222,453</u>	<u>49,383</u>
下列應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	250,777	29,558
非控股權益	<u>(28,324)</u>	<u>19,825</u>
	<u>222,453</u>	<u>49,383</u>

## 簡明綜合財務狀況報表

	二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
投資物業	3,444,997	3,392,821
物業、廠房及設備	1,008,091	1,036,814
預付租賃款項－非即期部份	342,680	347,265
於聯營公司之權益	89,080	66,815
於共同控制企業之權益	1,177	1,422
可供出售投資	386,777	115,847
會所會籍	1,130	1,130
收購土地使用權已付按金	876,888	1,275,637
遞延稅項資產	138,772	148,649
	<b>6,289,592</b>	6,386,400
<b>流動資產</b>		
發展中物業	14,044,220	11,284,857
持作出售物業	337,206	509,694
其他存貨	28,633	28,045
應收貿易及其他賬款	9 574,325	605,924
預付租賃款項－即期部份	9,222	9,222
應收短期貸款	–	96,013
持作買賣投資	2,537	16,526
收購物業發展項目已付按金	45,506	45,506
應收同系附屬公司款項	43,067	53,771
應收共同控制企業款項	2,708	2,275
應收非控股股東款項	92,482	72,000
應收關連公司款項	6,826	6,826
可收回稅項	112,782	35,683
已抵押銀行存款	63,554	51,491
銀行結存、存款及現金	6,872,878	3,111,903
	<b>22,235,946</b>	15,929,736

	附註	二零零九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他賬款	10	1,630,759	1,625,823
預售按金		5,294,009	1,738,770
物業租金按金		56,303	60,142
應付最終控股公司款項		598,434	826,216
應付中間控股公司款項		2,528,076	1,536,464
應付同系附屬公司款項		409,830	201,493
應付非控股股東款項		938,680	920,960
應付聯營公司款項		34,130	34,130
應付稅項		610,738	673,457
銀行借貸—一年內到期		1,580,080	1,552,831
		<u>13,681,039</u>	<u>9,170,286</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>8,554,907</u>	<u>6,759,450</u>
		<u>14,844,499</u>	<u>13,145,850</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		1,070,524	955,524
儲備		5,993,988	5,124,537
本公司擁有人應佔股權		7,064,512	6,080,061
非控股權益		1,067,715	1,076,983
股權總額		<u>8,132,227</u>	<u>7,157,044</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行借貸—一年後到期		5,970,122	5,245,345
同系附屬公司貸款		167,070	162,203
遞延稅項負債		575,080	581,258
		<u>6,712,272</u>	<u>5,988,806</u>
		<u>14,844,499</u>	<u>13,145,850</u>

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十六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。

若干新訂或經修訂準則、修訂及詮釋於二零零九年一月一日開始之財政年度生效。除下文所述者外，該等簡明綜合財務報表所遵循之會計政策、呈列方式及計算方法與編製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所應用者相同。

於本中期期間內，本集團已應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋，該等準則、修訂及詮釋在本集團於二零零九年一月一日開始之財政年度生效。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之改進
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表呈列
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本
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
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、共同控制企業或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（修訂本）	於二零零八年頒佈之有關金融工具之披露改進
香港財務報告準則第8號	營業分部
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第9號及香港會計準則第39號 （修訂本）	嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第15號	興建房產協議
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

由於採納香港會計準則第1號（經修訂），期內因與權益股東進行交易而致權益出現變動之詳情與所有其他收支項目分開處理，並列入經修訂之綜合權益變動表。所有其他收支項目均在綜合收益表（倘有關項目被確認為期內部分損益）或以其他方式在綜合全面收益表中呈列。相應金額亦已重列，以符合新呈列方式。此項在呈列方式上之變動對所呈列任何期間呈報之損益、收支總額或資產淨值均無任何影響。

本集團並無提早應用下列已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)	修訂香港財務報告準則第5號作為於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進之一部份 <sup>1</sup>
香港財務報告準則	於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進 <sup>3</sup>
香港會計準則第27號 (經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號 (修訂本)	合資格對沖項目 <sup>1</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>1</sup>
香港財務報告準則第3號 (經修訂)	業務合併 <sup>1</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>1</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	自客戶轉讓資產 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 對二零零九年七月一日或其後進行之轉讓生效

<sup>3</sup> 於二零零九年七月一日或二零一零年一月一日 (如適用) 或其後開始之年度期間生效

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。

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。

### 3. 收入及分部資料

本集團已採納自二零零九年一月一日起生效之香港財務報告準則第8號營業分部。香港財務報告準則第8號要求以首席營運決策者在分配資源予分部及評估其表現上而定期審閱之有關本集團組成部份之內部報告，作為識別營業分部之基準。反觀過往準則（香港會計準則第14號分部報告）則要求實體採用風險及回報方法以識別兩組分部（業務分部及地區分部），僅採用實體向主要管理人員呈報內部財務報告之制度作為識別該等分部之起點。採納香港財務報告準則第8號後，對識別本集團之可呈報分部並無造成重大變動。

根據香港財務報告準則第8號，本集團之可呈報分部如下：

#### 截至二零零九年六月三十日止六個月

	物業 發展業務 千港元	物業 投資及管理 千港元	酒店營運 千港元	其他業務 千港元	扣減 千港元	合計 千港元
收入						
對外收入	217,770	150,162	30,582	57,534	-	456,048
分部間收入*	-	1,468	4,479	40,123	(46,070)	-
總收入	<u>217,770</u>	<u>151,630</u>	<u>35,061</u>	<u>97,657</u>	<u>(46,070)</u>	<u>456,048</u>
分部業績	<u>(49,738)</u>	<u>105,355</u>	<u>5,012</u>	<u>9,297</u>	<u>-</u>	<u>69,926</u>
未分配收入						12,750
未分配開支						(38,151)
融資成本						(33,369)
分佔共同控制企業業績				(3,545)		(3,545)
分佔聯營公司業績	22,265					<u>22,265</u>
除稅前溢利						29,876
稅項開支						<u>(26,583)</u>
期內溢利						<u>3,293</u>

\* 分部間收入乃按現行市值計算。



截至二零零八年六月三十日止六個月

	物業 發展業務 千港元	物業 投資及管理 千港元	酒店營運 千港元	其他業務 千港元	扣減 千港元	合計 千港元
<b>收入</b>						
對外收入	276,956	114,122	39,485	72,111	–	502,674
分部間收入*	–	2,784	–	39,367	(42,151)	–
<b>總收入</b>	<b>276,956</b>	<b>116,906</b>	<b>39,485</b>	<b>111,478</b>	<b>(42,151)</b>	<b>502,674</b>
<b>分部業績</b>	<b>(35,741)</b>	<b>110,544</b>	<b>7,235</b>	<b>(11,359)</b>	<b>–</b>	<b>70,679</b>
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
稅項開支						(39,452)
期內溢利						<b>595</b>

\* 分部間收入乃按現行市值計算。

#### 4. 除稅前溢利

	截至下列日期止六個月	
	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 六月三十日 千港元
除稅前溢利已扣除：		
攤銷預付租賃款	4,585	4,493
物業、廠房及設備之折舊及攤銷	29,823	25,847
分佔聯營公司稅項（計入分佔聯營公司業績）	-	-

#### 5. 稅項開支

	截至下列日期止六個月	
	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 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16.5%（截至二零零八年 六月三十日止六個月：16.5%）計算	-	-
中國所得稅	3,742	17,156
	3,742	17,156
土地增值稅	1,884	13,439
遞延稅項	20,957	8,857
	26,583	39,452

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. 股息

	截至下列日期止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	六月三十日	六月三十日
	千港元	千港元
二零零八年末期股息每股0.02港元(二零零七年:0.05港元)	<u>38,221</u>	<u>95,552</u>

董事已決定不就截至二零零九年六月三十日止六個月宣派任何中期股息(二零零八年:零港元)。

## 7. 每股盈利

截至二零零九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	
	二零零九年	二零零八年
	六月三十日	六月三十日
	千港元	千港元
盈利:		
本公司擁有人應佔期內溢利	<u>18,436</u>	<u>10,833</u>

	截至下列日期止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	六月三十日	六月三十日
股份數目:		
就每股基本盈利而言之普通股加權平均數	<u>1,922,483,510</u>	1,738,472,378
購股權潛在攤薄效應普通股之影響	<u>14,122,095</u>	24,363,476
就每股攤薄盈利而言之普通股加權平均數	<u>1,936,605,605</u>	<u>1,762,835,854</u>

## 8. 撥入及自儲備

截至二零零九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333,000港元(二零零八年:1,318,000港元)(扣除非控股權益所佔後)至中國法定儲備。

## 9. 應收貿易及其他賬款

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應收貿易賬款之集中信貸風險。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賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
零至30天	69,011	333,241
31至90天	17,230	19,034
超過90天	51,912	33,375
應收貿易賬款總額	138,153	385,650
其他應收賬款	436,172	220,274
	<b>574,325</b>	<b>605,924</b>

## 10. 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：

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
零至30天	712,898	937,051
31至90天	9,538	11,829
超過90天	210,310	73,772
應付貿易賬款總額	932,746	1,022,652
其他應付賬款	698,013	603,171
	<b>1,630,759</b>	<b>1,625,823</b>

## 11. 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。於二零零九年六月三十日，給予銀行的最高擔保額達2,040,579,000港元（二零零八年十二月三十一日：1,720,761,000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。本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入，此乃由於董事認為其公平值並不重大。董事亦認為，倘買家並無向銀行還款，相關物業之公平值足以涵蓋本集團產生之尚未償還按揭貸款。

於二零零九年六月三十日，本公司就本公司若干附屬公司所獲授信貸向若干銀行及同系附屬公司提供擔保。倘要求支付全數擔保，則可支付數額為136,518,000港元（二零零八年十二月三十一日：171,000,000港元）。附屬公司動用金額136,518,000港元（二零零八年十二月三十一日：171,000,000港元）。

## 12. 資本承擔

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
有關以下各項已訂約但未於財務報表撥備之資本開支：		
—物業發展開支	2,975,748	2,380,350
—收購土地使用權	1,400,481	1,416,436
—新增在建工程	9,818	30,116
	<u>4,386,047</u>	<u>3,826,902</u>
有關收購土地使用權已授權但未訂約之資本開支	<u>329,920</u>	<u>329,920</u>

## 中期股息

董事已議決不派截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息（二零零八年：零港元）。

## 管理層討論及分析

### 整體經營情況

於二零零九年上半年，本集團的營業額為456,048,000港元（二零零八年同期：502,674,000港元），較去年同期減少46,626,000港元或9%。股東應佔盈利為18,436,000港元（二零零八年同期盈利：10,833,000港元），較去年同期上升7,603,000港元或70%。每股基本盈利0.96港仙（二零零八年同期：0.62港仙），較去年同期上升0.34港仙或55%，每股攤薄後盈利0.95港仙（二零零八年同期：0.61港仙）。二零零九年上半年，本集團經營毛利率39.7%，較去年同期的38.3%上升1.4%。

本集團於二零零九年六月三十日之股東權益總額為7,064,512,000港元（二零零八年十二月三十一日：6,080,061,000港元），與去年年底相比增長16.2%，每股賬面資產淨值則為3.3港元（二零零八年十二月三十一日：3.18港元），與去年年底相比增長3.8%。

### 業務回顧

二零零九年上半年，內地房地產市場逐步回暖，成交量大幅反彈，在國家陸續出台的房地產交易稅收優惠等措施的配合下，自住性和改善性住房需求亦集中爆發，市場出現熱銷局面，整體房地產市場價量齊升，出現了明顯好轉。本集團採取了有效的銷售策略，推出的樓盤保持較好的市場競爭力，持續受到青睞，市場反應熱烈，實現了銷售面積和銷售同比有較大幅度增長。

本集團目前在建項目二十個。年初至八月，本集團新開工項目6個；持續銷售項目14個，新開盤項目2個；竣工並交付使用項目2個。

六月十二日，本集團成功按每股3.45港元，配售2.3億股，籌資約7.9億港元。此次成功配售，本集團資產負債有所改善，為本集團發展提供更為充足的資金支持。

## 銷售

二零零九年上半年，本集團預售／銷售面積63萬平方米，同比增長330%，上半年已接近完成全年銷售目標80萬平方米的80%；預售／銷售額約38億元人民幣。

上半年實現的預售／銷售，分佈在9個城市，其中一線城市預售／銷售額13.9億元人民幣，佔整體銷售額37%，平均售價約7,500元人民幣；中西南地區二線城市預售／銷售額18.8億元人民幣，佔整體銷售額50%，平均售價約5,300元人民幣；其他城市預售／銷售額5.1億元人民幣，佔整體銷售額13%，平均售價約5,400元人民幣。

項目	二零零九年一至六月累計簽約 <sup>#</sup>		
	金額 (百萬元 人民幣)	面積 (千平方米)	均價 (元人民幣/ 平方米)
上海保利家園	494	58	8,551
上海金爵公寓	408	41	9,973
廣州保利城	397	80	4,969
深圳海語西灣	90	7	13,218
武漢保利華都	344	59	5,851
貴陽保利溫泉新城	363	80	4,502
貴陽保利雲山國際	301	68	4,453
南寧保利龍騰上園	20	4	5,786
南寧保利21世家	748	111	6,691
昆明安寧保利寧湖峰境	98	31	3,157
哈爾濱保利頤和家園南區	11	2	4,544
哈爾濱水韻長灘	151	20	7,555
哈爾濱保利公園九號	58	15	3,941
濟南保利花園	242	50	4,886
濟南保利芙蓉	44	7	5,949
<b>小計</b>	<b>3,769</b>	<b>633</b>	<b>5,956</b>
車位	7	—	—
<b>合計</b>	<b>3,776</b>	<b>633</b>	<b>5,967</b>

<sup>#</sup> 不含重慶綠地翠谷

第四季度，本集團計劃將有三個住宅樓盤開售，包括上海保利湖畔陽光苑一期、上海保利維拉家園及南寧保利山水怡城。

### 在建項目

#### 截至二零零九年八月在建項目列表

項目	佔地面積 (千平方米)	總建築 面積 (千平方米)	集團 擁有權益	預期 竣工年度
上海保利廣場	27	102	90%	2010年
上海保利家園一、二、三期	136	301	100%	一期2009年
上海保利湖畔陽光苑一期	24	58	100%	2010年
上海金爵公寓一、二期	75	146	50.1%	一期2009年
上海保利維拉家園	12	16	100%	2010年
廣州保利城一、二期	187	382	51%	一期2009年
武漢保利文化廣場	12	143	100%	2012年
武漢保利華都一、二期	112	322	100%	一期2009年
重慶綠地翠谷三、四期	290	314	30%	2010年
貴陽保利溫泉新城二期、三期	195	585	66.5%	二期2009年
貴陽保利雲山國際一期	66	297	60%	2011年
南寧保利龍騰上園	80	128	75%	2009年
南寧保利21世家	47	190	75%	2009年
南寧保利山水怡城	67	271	75%	2011年
昆明保利寧湖峰境一期	85	69	80%	2009年
哈爾濱水韻長灘一期	122	97	58%	2009年
哈爾濱保利公園九號一期	133	142	51%	2009年
濟南保利花園一期、二期	83	265	100%	一期2009年
濟南保利芙蓉	26	84	100%	2010年
惠州山水城一期	137	130	80%	2011年
<b>合計：</b>	<b>1,916</b>	<b>4,042</b>		



## 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。

項目處於工程施工階段，預計於二零一零年第一季度竣工。

## 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，項目分四期合共總建築面積約40.8萬平方米，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。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，高層住宅處於施工階段；項目二、三期總建築面積18.8萬平方米，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，截至二零零九年六月，聯排別墅和住宅單位累計已銷售建築面積約9.5萬平方米。

## 3、上海保利湖畔陽光苑（一期）

上海保利湖畔陽光苑位於上海市嘉定區嘉定新城核心區，屬於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。項目佔地面積約11.9萬平方米，總建築面積約28.4萬平方米。本集團持有項目100%權益。

項目一期總建築面積約5.8萬平方米，二零一零年交付使用。項目預計於二零零九年第四季開始預售。

## 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，將建設成為中高檔住宅小區。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銷售，截至二零零九年六月，累計銷售住宅單位建築面積約7.2萬平方米。

#### 5、上海保利維拉家園

上海保利維拉家園位於上海市楊浦區新江灣城內，項目佔地1.2萬平方米，總建築面積約1.6萬平方米，由6幢多層電梯花園洋房組成，計劃建設為擁有北歐建築特色的生態型居住社區。本集團持有項目100%權益。

項目已於二零零九年初開工，預計於二零一零年竣工。計劃於二零零九年第四季開始銷售。

#### 6、廣州保利城（一、二期）

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53.8萬平方米，將建設別墅、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，預計於二零零九年竣工。項目二期建築面積約15.9萬平方米，已於二零零九年下半年開工，預計於二零一零年竣工。一期已於二零零八年九月開始預售，截至二零零九年六月累計已售建築面積約11.8萬平方米。

#### 7、武漢保利文化廣場

武漢保利文化廣場位於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。本集團持有項目100%權益。

項目處於工程施工階段，預計於二零一二年竣工。

## 8、武漢保利華都（一、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。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。項目二期總建築面積約11.4萬平方米，已於二零零八年正式動工，預計於二零一零年竣工。項目一期已於二零零七年十二月開始預售，截至二零零九年六月，累計預售住宅單位建築面積約12.2萬平方米。

## 9、重慶綠地翠谷（三、四期）

重慶綠地翠谷位於重慶北部新區，四周環山，環境優美。項目佔地面積約52.3萬平方米，總建築面積約48.3萬平方米，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6.1萬平方米，已於二零零八年竣工；項目三期約25.8萬平方米，預計於二零一零年竣工；項目四期約5.6萬平方米，預計於二零一一年竣工。截至二零零九年六月，項目累計預售／銷售住宅單位建築面積約24.6萬平方米。

## 10、貴陽保利溫泉新城（二、三期）

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。本集團佔項目66.5%權益。

項目一期建築面積約18.9萬平方米，已竣工驗收。項目二、三期合共建築面積約58.5萬平方米，已分別於二零零八年及二零零九年上半年動工，預計於二零零九年底及二零一一年竣工。項目二期於二零零八年下半年開盤銷售，截至二零零九年六月，項目累計已售住宅及別墅建築面積約26.2萬平方米。

## 11、貴陽保利雲山國際（一期）

貴陽保利雲山國際位於貴陽市黔靈公園東北側，與小關湖隔山相望，距省政府不足1公里，將發展成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67.3萬平方米。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29.7萬平方米，已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，截至二零零九年六月累計已售住宅建築面積約10.3萬平方米。

## 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12.8萬平方米，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。

部份住宅已於二零零八年竣工並交付使用，餘下約5萬平方米面積預計於二零零九年底竣工交付。

## 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。

項目預計於二零零九年底竣工交付。項目於二零零八年七月開始預售，至今已售完。

## 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。

項目已於二零零九年初開工，預計於二零一一年竣工。項目計劃於二零零九年第四季開始預售。

#### 15、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30.0萬平方米，計劃建設成集住宅與商業為一體的綜合性高尚居住小區。本集團持有整個項目80%權益。

項目分兩期開發，其中一期建築面積約6.9萬平方米，現處於施工階段，預計於二零零九年下半年竣工。一期已於二零零九年四月開始預售，截至二零零九年六月，累計已售住宅及別墅建築面積約2.4萬平方米。

#### 16、哈爾濱水韻長灘（一期）

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初竣工，並開始交付使用。項目二期佔地約9.3萬平方米，建築面積約8.4萬平方米，計劃於二零零九年下半年開工，預計於二零一零年竣工。一期已於二零零八年九月開始預售，截至二零零九年六月，累計已售別墅單位建築面積約3.3萬平方米。

#### 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，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14.2萬平方米。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，截至二零零九年六月，累計已售住宅單位建築面積約1.8萬平方米。

#### 18、濟南保利花園（一、二期）

濟南保利花園位於濟南市高新技術產業開發區東部，佔地約8.3萬平方米，總建築面積約26.5萬平方米，將建設成為高檔住宅社區。本集團持有整個項目100%權益。

項目分二期開發，現均處於施工階段。項目一期佔地4.9萬平方米，總建築面積約13.2萬平方米，預計於二零零九年底竣工。一期已於二零零九年六月開始預售，截至二零零九年六月，累計已售住宅單位建築面積約5.0萬平方米。

## 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，項目佔地約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，截至二零零九年六月，累計已售住宅單位面積約5.8萬平方米。

## 20、惠州保利山水城一期

惠州保利山水城位於廣東惠州博羅縣，項目佔地35.8萬平方米，總建築面積約46.7萬平方米，將建設成為以別墅、洋房和高層住宅為主的中高端住宅項目。本集團持有整個項目80%權益。

項目一期佔地約13.7萬平方米，建築面積約13.0萬平方米，已於二零零九年八月開工，預計於二零一一年竣工。

## 土地儲備

09年初至今，本集團購入的三幅土地，分別位於貴陽、佛山及惠州，土地面積合共61萬平方米，可建建築面積合共約110萬平方米。現時，本集團在10個城市，合計擁有地塊面積約281萬平方米，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。下半年，本集團將繼續依靠豐富的社會資源，通過多種方式以合理成本補充土地儲備，不斷完善在全國房地產市場的戰略佈局。

截至二零零九年八月土地儲備列表

項目	佔地面積 (千平方米)	總建築面積 (千平方米)	集團擁有權益	預計開工時間
上海保利家園四期	33	107	100%	2009年下半年
上海保利湖畔陽光苑二期	95	226	100%	2010年上半年
上海唐鎮唐興路地塊	120	242	50%	2009年下半年
廣州保利城三期	62	156	51%	2010年上半年
佛山市禪城區地塊	31	172	51%	2010年下半年
武漢保利華都三期	87	318	100%	2010年上半年
武漢楊園項目	30	84	51%	待定
武漢金銀潭項目	122	153	100%	待定
重慶保利小泉別墅二、三期	143	38	51%	2009年下半年
貴陽保利溫泉新城四期	100	231	66.5%	2010年上半年
貴陽保利雲山國際二期	90	376	60%	2010年上半年
貴陽市保利國際廣場一、二期	21	242	66.5%	2009年下半年
貴陽保利春天大道	448	775	66.5%	2010年上半年
昆明保利寧湖峰境二期	75	231	80%	2010年上半年
南寧龍湖藍灣	568	527	75%	2009年下半年
哈爾濱保利公園九號二期	39	139	51%	2010年上半年
哈爾濱頤和家園北區一、二期	78	361	51%	2009年下半年
哈爾濱水韻長灘二、三、四期	445	606	58%	2009年下半年
惠州山水城二期	221	337	80%	2010年上半年
合計：	<b>2,808</b>	<b>5,321</b>		

投資物業

期內，受經濟形勢和市場環境的影響，內地的物業出租市場整體表現較以往有所回落，經營壓力加大，本集團旗下的收租物業亦受到一定影響，但通過加強管理，提升服務競爭力，開源節流，降低經營成本和風險等多種有效措施，本集團旗下收租物業保持了較高出租率，為本集團提供長期穩定的收入來源。

截至二零零九年八月  
主要投資物業及酒店列表  
集團應佔  
建築面積 功能  
(千平方米)

地區	項目	建築面積 (千平方米)	功能
上海	上海證券大廈	48	辦公樓
北京	北京保利大廈	71	辦公樓、酒店及劇院
北京	北京麗京花園別墅	12	公寓、別墅
深圳	深圳保利文化廣場	135	商場、影院、劇院等
武漢	湖北保利白玫瑰大酒店	33	酒店

### 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，是上海證券交易所所在地。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。

二零零九年上半年，出租率約83%，平均租金為6.1元人民幣／平方米／天。

### 2、北京保利大廈

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，是集四星級酒店、20,000平方米辦公樓及劇院於一體的綜合建築物。

二零零九年上半年，辦公樓出租率約97%。酒店出租率約57%，平均租金617元人民幣／天／間。

### 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。本集團持有住宅單位面積約5,800平方米，以及商業物業面積約6,300平方米。二零零九年上半年，收入308萬元人民幣。



#### 4、 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。二零零九年上半年，商場出租率約84%，平均租金2元人民幣／平方米／天。

#### 5、 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08年初停業進行改造，經裝修後已於6月底局部開業。修繕後酒店由現時四星級提升到準五星級標準，擁有客房320套及餐飲、娛樂配套設施。

#### 物業管理

本集團持有多家物業管理公司從事酒店和高端物業管理，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。

二零零九年上半年，物業公司實現收入3,230萬元人民幣，管理46個物業項目共414萬平方米建築面積，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

於二零零九年六月三十日，本集團之股東權益合共7,064,512,000港元（二零零八年十二月三十一日：6,080,061,000港元），每股資產淨值為3.3港元（二零零八年十二月三十一日：3.18港元）。於二零零九年六月三十日，本集團之資產負債比率（計算準則為負債總額除以資產總值）為71.5%（二零零八年十二月三十一日：67.9%）。

於二零零九年六月三十日，本集團尚未償還之銀行貸款為7,550,202,000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1,580,080,000港元(21%)，在一年後但兩年內償還為2,939,710,000港元(39%)，在兩年後但五年內償還為2,919,631,000港元(39%)，而在五年後償還為110,781,000港元(1%)。若按幣值分類，人民幣尚未償還銀行貸款為6,950,202,000港元(92%)及港元尚未償還銀行貸款為600,000,000港元(8%)。

本集團8.7%銀行借貸以固定息率計息，而餘下91.3%則以浮動息率計息。因此，在利率不確定或波動或其他適當情況下，本集團將考慮使用對沖工具（包括利率掉期）管理利率風險。

於二零零九年六月三十日，本集團之流動資產淨值為8,554,907,000港元，銀行總結餘為6,936,432,000港元（二零零八年十二月三十一日：分別為6,759,450,000港元及3,163,394,000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

於二零零九年六月三十日，銀行存款63,554,000港元（二零零八年十二月三十一日：51,491,000港元）、本集團若干發展中物業相當於約7,856,042,000港元（二零零八年十二月三十一日：約6,775,955,000港元）、本集團若干持有作出售物業相當於約230,878,000港元（二零零八年十二月三十一日：約263,115,000）、本集團若干投資物業相當於約1,204,986,000港元（二零零八年十二月三十一日：約1,699,394,000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1,010,892,000港元（二零零八年十二月三十一日：1,095,553,000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。於二零零九年六月三十日，給予銀行的最高擔保額達2,040,579,000港元（二零零八年十二月三十一日：1,720,761,000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。本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入，此乃由於董事認為其公平值並不重大。董事亦認為，倘買家並無向銀行還款，相關物業之公平值足以涵蓋本集團產生之尚未償還按揭貸款。

於二零零九年六月三十日，本公司就本公司若干附屬公司所獲授信貸向若干銀行及同系附屬公司提供擔保。倘要求支付全數擔保，則可支付數額為136,518,000港元（二零零八年十二月三十一日：171,000,000港元）。附屬公司動用金額136,518,000港元（二零零八年十二月三十一日：171,000,000港元）。

## 僱員

於二零零九年六月三十日，本集團約有2,760名（二零零八年六月三十日：2,524名）僱員，期內酬金約為69,956,000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，預期本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，以保持本集團的持續、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

截至二零零九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

本公司於截至二零零九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的標準守則（「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  
雪明

香港，二零零九年八月三十一日

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。