



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

中期報告 2009



## 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	<b>456,048</b>	502,674
銷售成本		<b>(274,852)</b>	(309,948)
毛利		<b>181,196</b>	192,726
其他收入		<b>26,347</b>	14,905
銷售開支		<b>(95,085)</b>	(75,996)
行政開支		<b>(114,364)</b>	(84,696)
以股權結算之股份支付開支		<b>(7,059)</b>	(21,846)
持作買賣投資之公平值增加(減少)淨額		<b>191</b>	(28,180)
投資物業之公平值增加淨額		<b>53,299</b>	61,223
融資成本		<b>(33,369)</b>	(28,144)
分佔共同控制企業業績		<b>(3,545)</b>	(145)
分佔聯營公司業績		<b>22,265</b>	10,200
除稅前溢利	4	<b>29,876</b>	40,047
稅項開支	5	<b>(26,583)</b>	(39,452)
期內溢利		<b>3,293</b>	595
下列應佔：			
本公司擁有人		<b>18,436</b>	10,833
非控股權益		<b>(15,143)</b>	(10,238)
		<b>3,293</b>	595
股息	6	<b>38,221</b>	95,552
每股盈利	7		
— 基本		<b>0.96仙</b>	0.62仙
— 攤薄		<b>0.95仙</b>	0.61仙

## 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	222,453	49,383
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	(28,324)	19,825
	222,453	49,383

## 簡明綜合財務狀況報表

	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>非流動資產</b>			
投資物業	9	3,444,997	3,392,821
物業、廠房及設備	9	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>	<b>6,386,400</b>
<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	10	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>	<b>15,929,736</b>

	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	11	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	12	1,580,080	1,552,831
		<b>13,681,039</b>	<b>9,170,286</b>
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>8,554,907</b>	<b>6,759,450</b>
		<b>14,844,499</b>	<b>13,145,850</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	13	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		8,132,227	7,157,044
<b>非流動負債</b>			
銀行借貸—一年後到期	12	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
		<b>6,712,272</b>	<b>5,988,806</b>
		<b>14,844,499</b>	<b>13,145,850</b>

## 簡明綜合股權變動表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	本公司股本擁有人應佔											合計	非控股權益	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	資產重估儲備	其他資本儲備	累計溢利				
	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	千港元	千港元
於二零零九年一月一日	955,524	3,392,844	35,894	83,472	474,811	23,917	71,559	(228,777)	5,798	307,485	957,534	6,080,061	1,076,983	7,157,044	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,436	18,436	(15,143)	3,293	
可供出售金融資產	-	-	-	-	-	-	-	270,930	-	-	-	270,930	-	270,930	
物業重估虧損	-	-	-	(51,452)	-	-	-	-	-	-	-	(51,452)	(17,575)	(69,027)	
有關物業重估之稅項	-	-	-	12,863	-	-	-	-	-	-	-	12,863	4,394	17,257	
期內全面收入總額	-	-	-	(38,589)	-	-	-	270,930	-	-	18,436	250,777	(28,324)	222,453	
確認以股權結算之股份支付開支	-	-	7,059	-	-	-	-	-	-	-	-	7,059	-	7,059	
股份發行	115,000	678,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	793,500	-	793,500	
股份發行開支	-	(28,664)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(28,664)	-	(28,664)	
轉撥	-	-	-	-	-	-	333	-	-	-	(333)	-	-	-	
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(38,221)	(38,221)	-	(38,221)	
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,056	19,056	
於二零零九年六月三十日	1,070,524	4,042,680	42,953	44,883	474,811	23,917	71,892	42,153	5,798	307,485	937,416	7,064,512	1,067,715	8,132,227	

## 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

	本公司股本擁有人應佔											非控股權益 千港元	合計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	購股權 儲備 千港元	酒店物業 重估儲備 千港元	匯兌換算 儲備 千港元	資本贖回 儲備 千港元	中國法定 儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	其他資本 儲備 千港元	累計溢利 千港元	合計 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
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,833	10,833	(10,238)	595
海外業務換算產生之 匯兌差額	-	-	-	-	273,688	-	-	-	-	-	273,688	28,913	302,601
可供出售金融資產	-	-	-	-	-	-	-	(259,348)	-	-	(259,348)	-	(259,348)
物業重估收益	-	-	-	5,847	-	-	-	-	-	-	5,847	1,533	7,380
有關物業重估之稅項	-	-	-	(1,462)	-	-	-	-	-	-	(1,462)	(383)	(1,845)
期內全面收入總額	-	-	-	4,385	273,688	-	-	(259,348)	-	10,833	29,558	19,825	49,383
確認以股權結算之 股份支付開支	-	-	22,616	-	-	-	-	-	-	-	22,616	-	22,616
行使購股權	4,250	7,395	-	-	-	-	-	-	-	-	11,645	-	11,645
股份發行	126,895	1,421,213	-	-	-	-	-	-	-	-	1,548,108	-	1,548,108
股份發行開支	-	(41)	-	-	-	-	-	-	-	-	(41)	-	(41)
轉撥	-	-	-	-	-	-	1,318	-	-	(1,318)	-	-	-
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,836)	(1,836)
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(95,552)	(95,552)	-	(95,552)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34,925	34,925
收購附屬公司產生之 非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	612,523	612,523
於二零零八年 六月三十日	955,524	3,722,768	25,956	79,088	536,443	23,917	25,010	(282,599)	307,485	791,923	6,185,515	983,002	7,168,517

## 簡明綜合現金流動表

	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)
經營活動所得／(所用)現金淨額	865,041	(890,029)
投資活動所得現金淨額	429,365	645,299
融資活動所得現金淨額	<u>2,466,569</u>	<u>1,425,554</u>
現金及等同現金增加淨額	3,760,975	1,180,824
期初之現金及等同現金	3,111,903	1,823,199
匯率變動之影響	<u>-</u>	<u>102,162</u>
期終之現金及等同現金	<u>6,872,878</u>	<u>3,106,185</u>
現金及等同現金結餘分析，指 — 銀行結存、存款及現金	<u>6,872,878</u>	<u>3,106,185</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)	嵌入式衍生工具
— 詮釋第9號及香港會計準則 第39號(修訂本)	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	客戶忠誠計劃
— 詮釋第13號	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	興建房產協議
— 詮釋第15號	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	海外業務投資淨額對沖
— 詮釋第16號	

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>1</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)	向擁有人分派非現金資產 <sup>1</sup>
— 詮釋第17號	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	自客戶轉讓資產 <sup>2</sup>
— 詮釋第18號	

<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
收入						
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)	-
總收入	<u>276,956</u>	<u>116,906</u>	<u>39,485</u>	<u>111,478</u>	<u>(42,151)</u>	<u>502,674</u>
分部業績	<u>(35,741)</u>	<u>110,544</u>	<u>7,235</u>	<u>(11,359)</u>	<u>-</u>	<u>70,679</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					<u>10,200</u>
除稅前溢利						40,047
稅項開支						<u>(39,452)</u>
期內溢利						<u>595</u>

\* 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	<b>4,585</b>	4,493
物業、廠房及設備之折舊及攤銷	<b>29,823</b>	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	<b>3,742</b>	17,156
	<b>3,742</b>	17,156
土地增值稅	<b>1,884</b>	13,439
遞延稅項	<b>20,957</b>	8,857
	<b>26,583</b>	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 六月三十日 千港元	二零零八年 六月三十日 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）	<b>38,221</b>	95,552

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 六月三十日 千港元	二零零八年 六月三十日 千港元
<b>盈利：</b>		
本公司擁有人應佔期內溢利	<b>18,436</b>	10,833
<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>1,922,483,510</b>	1,738,472,378
購股權潛在攤薄效應普通股之影響	<b>14,122,095</b>	24,363,476
就每股攤薄盈利而言之普通股加權平均數	<b>1,936,605,605</b>	1,762,835,854

## 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. 投資物業與物業、廠房及設備之變動

期內，本集團添置物業、廠房及設備約71,000,000港元，其中包括支付在建工程、改造工程及添置傢俬及裝置之資本開支。

本集團投資物業及酒店物業於二零零九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53,000,000港元已直接於收益表確認，而酒店物業之公平值減少70,000,000港元已於酒店物業重估儲備確認。

**10. 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>

**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>

**12. 銀行借貸**

期內，本集團取得2,628,000,000港元新增銀行貸款。貸款乃按市場利率計息。本集團於期內亦已償還約1,876,000,000港元。

## 13. 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：		
於二零零九年一月一日及二零零九年六月三十日	4,000,000,000	2,000,000
已發行及繳足：		
於二零零九年一月一日	1,911,047,046	955,524
股份發行	230,000,000	115,000
於二零零九年六月三十日	<b>2,141,047,046</b>	<b>1,070,524</b>

## 14. 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擔保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）。

## 15. 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
	<b>4,386,047</b>	<b>3,826,902</b>
有關收購土地使用權已授權但未訂約之資本開支	<b>329,920</b>	329,920



## 16. 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	
	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 六月三十日 千港元
物業租金收入(附註a)	5,088	3,979
估算利息支出(附註b)	4,866	4,872
劇院營運開支(附註c)	7,229	2,599
已付建築費用(附註d)	639,138	195,057
利息開支(附註e)	78,133	60,603
擔保開支(附註f)	2,526	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) 劇院營運開支乃就營運及管理劇院而已付予一間共同控制企業及一間同系附屬公司。
- (d) 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。
- (e) 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、最終控股公司及附屬公司非控股股東墊付之貸款所產生，並按固定利率6.85%以及介乎基準利率90%至基準利率加1.5%之浮動利率計算。
- (f) 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*		
	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>

\* 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

項目	截至二零零九年八月在建項目列表			
	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>		

## 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
<b>合計：</b>	<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。

地區	項目	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 (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擔保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	
	二零零九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	二零零九年六月三十日尚未行使
類別一：董事						
賀平	二零零零年	5,000,000	-	-	-	5,000,000
	二零零五年	8,900,000	-	-	-	8,900,000
	二零零八年	4,500,000	-	-	-	4,500,000
陳洪生	二零零五年	8,000,000	-	-	-	8,000,000
	二零零八年	3,500,000	-	-	-	3,500,000
王旭	二零零八年	3,000,000	-	-	-	3,000,000
雪明	二零零八年	2,650,000	-	-	-	2,650,000
韓清濤	二零零八年	1,600,000	-	-	-	1,600,000
葉黎聞	二零零八年	1,600,000	-	-	-	1,600,000
陳德志	二零零八年	300,000	-	-	-	300,000
葉振忠	二零零八年	300,000	-	-	-	300,000
姚剛 <sup>太平紳士</sup>	二零零八年	500,000	-	-	-	500,000
林德城	二零零八年	300,000	-	-	-	300,000
蔡澍鈞	二零零五年	300,000	-	-	-	300,000
	二零零八年	300,000	-	-	-	300,000
		<u>40,750,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>40,750,000</u>
類別二：僱員						
	二零零零年	3,000,000	-	-	-	3,000,000
	二零零八年	18,250,000	-	-	-	18,250,000
		<u>21,250,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,250,000</u>
所有類別合計		<u>62,000,000</u>	<u>-</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
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

於二零零九年六月三十日，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」)附錄十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(0.210%)、200,000股股份(0.009%)及300,000股股份(0.014%)。

#### 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，於二零零九年六月三十日，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

於二零零九年六月三十日，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	19.45%
Source Holdings Limited	228,398,760	100,086,800		328,485,560 (附註1)	15.34%
Ting Shing Holdings Limited	-	744,970,640 (附註2)		744,970,640	34.79%
保利(香港)控股有限公司	111,446,476	744,970,640 (附註3)		856,417,116	39.99%
保利南方集團有限公司	253,788,246	-		253,788,246	11.85%
中國保利集團公司	-	1,110,205,362 (附註4)		1,110,205,362	51.85%
Osbert Lyman (附註5)	-	130,035,000		130,035,000	6.07%
Royson Lyman (附註5)	-	129,056,000		129,056,000	6.03%
Elke Lu (附註5)	-	129,056,000		129,056,000	6.03%
Strategic Power International Limited (附註5)	13,974,000	116,061,000 (附註6)		130,035,000	6.07%
Delta Venture Holdings Limited (附註5)	26,431,000	102,625,000 (附註6)		129,056,000	6.03%
Albertson Capital Limited (附註5)	116,061,000 (附註6)	-		116,061,000 (附註6)	5.42%

附註：

1. 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。
2. 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Congratulatory 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。
3. 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111,446,476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856,417,116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. 該等股份乃由Albertson Capital Limited持有，而Strategic Power International Limited及Delta Venture Holdings Limited則各自持有其50%權益。Strategic Power International Limited由Osbert Lyman先生持有其70%權益，而Delta Venture Holdings Limited則分別由Royson Lyman先生及Elke Lu先生各自持有其50%權益。
6. 根據其日期為二零零九年六月十八日之公司主要股東通知，Albertson Capital Limited持有102,625,000股股份之權益。此外，根據日期為二零零九年六月二十六日有關Strategic Power International Limited之公司主要股東通知，Albertson Capital Limited持有116,061,000股股份之權益。

除上述披露者外，本公司並無獲通知有關於二零零九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  
雲明

香港，二零零九年八月三十一日