

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)

**截至二零零九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116%至7,197,000,000港元，房地產發展業務之營業額佔最高比重達約92%。
2. 年內溢利增加197%至816,000,000港元。
3. 每股基本盈利增加145%至30港仙。
4. 擬派末期股息為每股4.4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」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合業績及截至二零零八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	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入	2	7,196,898	3,324,368
銷售成本		(5,518,651)	(2,520,748)
毛利		1,678,247	803,620
投資物業之公平值增加淨額		49,885	28,676
其他收入		82,823	136,077
銷售開支		(243,521)	(169,838)
行政開支		(509,033)	(385,426)
持作買賣投資之公平值減少淨額		(741)	(37,499)
出售一家附屬公司部份權益之收益		196,797	–
以股權結算之股份支付開支		(7,060)	(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		(13,083)	(4,042)
應收短期貸款之減值虧損		–	(5,959)
應收貿易及其他賬款之減值虧損		(3,360)	(4,609)
融資成本	3	(86,327)	(75,831)
分佔聯營公司業績		(6,834)	2,120
分佔共同控制企業業績		(7,506)	(5,682)
除稅前溢利	4	1,130,287	349,104
所得稅開支	5	(314,127)	(74,590)
年內溢利		816,160	274,514
下列應佔：			
本公司擁有人		662,114	222,994
非控股權益		154,046	51,520
		816,160	274,514
股息	6	38,221	95,553
每股盈利	7		
—基本		30.00仙	12.22仙
—攤薄		29.67仙	12.07仙

綜合全面收益表

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年內溢利	816,160	274,514
其他全面收入		
海外業務投資淨額換算產生之匯兌差額	-	243,475
可供出售投資之公平值變動	230,493	(205,526)
酒店物業重估(虧損)收益	(86,400)	22,489
酒店物業重估產生之遞延稅項資產/(負債)	21,600	(5,622)
年內其他全面收入, 扣除稅項	165,693	54,816
年內全面收入總額	981,853	329,330
下列應佔:		
本公司擁有人	839,964	244,091
非控股權益	141,889	85,239
	981,853	329,330

綜合資產負債表

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
投資物業		4,476,339	3,392,821
物業、廠房及設備		1,111,026	1,036,814
預付租賃款項－非即期部份		400,829	347,265
商譽		790,716	–
於聯營公司之權益		164,025	66,815
於共同控制企業之權益		1,630	1,422
可供出售投資		346,340	115,847
會所會籍		1,130	1,130
收購土地使用權已付按金		2,789,257	1,275,637
收購附屬公司已付按金		186,742	–
遞延稅項資產		93,003	148,649
		<u>10,361,037</u>	<u>6,386,400</u>
流動資產			
發展中物業		14,335,346	11,284,857
持作出售物業		2,068,511	509,694
其他存貨		29,749	28,045
應收貿易及其他賬款	8	623,999	605,924
預付租賃款項－即期部份		10,931	9,222
應收短期貸款		–	96,013
持作買賣投資		9,897	16,526
收購物業發展項目已付按金		216,155	45,506
應收一家聯營公司款項		62,571	–
應收共同控制企業款項		2,275	2,275
應收同系附屬公司款項		28,138	53,771
應收附屬公司非控股股東款項		144,252	72,000
應收關連公司款項		11,430	6,826
可收回稅項		96,902	35,683
已抵押銀行存款		263,548	51,491
銀行結存、存款及現金		10,100,429	3,111,903
		<u>28,004,133</u>	<u>15,929,736</u>

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
流動負債			
應付貿易及其他賬款	9	2,276,723	1,625,823
預售按金		4,569,206	1,738,770
物業租金按金		71,589	60,142
應付最終控股公司款項		992,315	826,216
應付中間控股公司款項		886,192	1,536,464
應付同系附屬公司款項		388,584	201,493
應付附屬公司非控股股東款項		749,955	920,960
應付聯營公司款項		85,294	34,130
應付稅項		663,404	673,457
銀行借貸—一年內到期		2,683,635	1,552,831
		13,366,897	9,170,286
流動資產淨值		14,637,236	6,759,450
總資產減流動負債		24,998,273	13,145,850
資本及儲備			
股本		1,491,996	955,524
儲備		13,127,954	5,124,537
本公司擁有人應佔股權		14,619,950	6,080,061
非控股權益		1,518,950	1,076,983
股權總額		16,138,900	7,157,044
非流動負債			
銀行借貸—一年後到期		8,043,210	5,245,345
同系附屬公司貸款		171,936	162,203
遞延稅項負債		644,227	581,258
		8,859,373	5,988,806
		24,998,273	13,145,850

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新訂及經修訂準則、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、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號（修訂本）	股份支付—歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（修訂本）	於二零零八年頒佈有關金融工具之披露之改進
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
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

除以下新香港財務報告準則外，其他新香港財務報告準則之應用對本集團目前或過往會計期間之財務報表並無重大影響。

由於採納香港會計準則第1號（經修訂），年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年度呈報之損益、收支總額或資產淨值均無任何影響。

香港財務報告準則第8號要求分部之披露應以本集團之首席營運決策人在考慮及管理本集團時所用之方法為基礎，各個須報告分部所呈報之數額應與向本集團首席營運決策人所呈報以供其評估分部表現和就營運事宜作出決策之衡量基準一致。此與過往年度根據相關產品及服務以及地區將本集團之財務報表劃分成各分部之分部資料呈報方式有所差別。採納香港財務報告準則第8號，使分部資料之呈列形式與提供予本集團最高行政管理人員之內部報告更為一致，亦使若干分部合併並以單一分部呈列。相應金額已按與經修訂分部資料一致之基準提供。

採納香港財務報告準則（修訂本）後，財務報表載有有關金融工具公平值計量之更廣泛披露，以及按可觀察之市場數據將該等公平值計量以公平值等級制度分類成三個等級。

香港財務報告準則之改進包括對一系列香港財務報告準則作出之多項修訂。當中以下兩項修訂導致本集團之會計政策出現重大變動：

- 根據對香港會計準則第28號於聯營公司之投資作出之修訂，有關聯營公司及共同控制企業按權益法列賬確認之減值虧損不再分配至有關賬面值內含之商譽。因此，倘用以釐定可收回金額之估計出現有利變動，則減值虧損會被撥回。以往，本集團將減值虧損分配至商譽，並根據有關商譽之會計政策，不考慮虧損之可轉回性。根據修訂之過渡條文，該新政策將應用於本期間或未來期間產生之任何減值虧損，而過往期間之減值虧損並無重列。
- 根據對香港會計準則第40號投資物業作出之修訂，在建中之投資物業須在公平值首次可以可靠地計量或物業落成當日（以較早者為準）按公平值列賬。任何將於損益中確認之收益或虧損，根據所有其他投資物業採納之相同政策，乃按公平值列賬。相關物業先前按成本列賬，直至竣工時按公平值列賬，而任何收益或虧損則於損益中確認。由於本集團目前並無任何在建中之投資物業，此項政策之變動對所呈報期間之淨資產或損益並無影響。

香港會計準則第27號之修訂已刪除從收購前溢利產生之股息應確認為投資於被投資公司賬面值之扣減而非收入之規定。因此，自二零零九年一月一日起，應收附屬公司、聯營公司及共同控制企業之所有股息（不論來自收購前或後溢利），將於損益中確認，而於被投資公司之投資之賬面值將不會扣減，除非該賬面值因被投資公司宣派股息而被評估為已減值。在該情況下，除於損益確認股息收入外，本公司亦將確認減值虧損。根據修訂之過渡條文，此新政策將應用於本期間或未來期間產生之任何應收股息，而過往期間之應收股息並無重列。

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1號及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 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ⁶
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 ⁴
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金結算之股份支付交易 ³
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具(有關金融資產之分類及計量) ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款項 ⁶
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 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ⁵

¹ 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日或二零一零年一月一日(如適用)或其後開始之年度期間生效

³ 於二零一零年一月一日或其後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一零年二月一日或其後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一零年七月一日或其後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效

⁷ 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效

本集團現正評估該等修訂在首次應用期間預期將產生之影響。迄今為止，本集團認為採納該等修訂對本集團財務報表構成重大影響之機會不大，惟以下修訂除外：

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。

2. 業務及分部資料

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為分配資源予分部及評估其表現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。

業務分部

本集團按香港財務報告準則第8號下之可呈報分部劃分為四個經營分部。

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
酒店營運	— 酒店及餐廳業務及其相關服務
其他營運	— 製造及銷售數碼光碟及其他

有關此等業務之分部資料呈列如下：

截至二零零九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	酒店營運 千港元	其他營運 千港元	扣減 千港元	合計 千港元
按主要活動						
收入						
對外收入	6,642,225	339,371	90,072	125,230	-	7,196,898
分部間收入*	-	33,847	-	98,611	(132,458)	-
總收入	<u>6,642,225</u>	<u>373,218</u>	<u>90,072</u>	<u>223,841</u>	<u>(132,458)</u>	<u>7,196,898</u>
分部業績	<u>883,526</u>	<u>146,230</u>	<u>(11,985)</u>	<u>29,728</u>	<u>-</u>	<u>1,047,499</u>
未分配收入						48,018
未分配開支						(61,360)
出售一家附屬公司部份權益之						
收益	196,797	-	-	-	-	196,797
融資成本						(86,327)
分佔聯營公司業績	(6,834)	-	-	-	-	(6,834)
分佔共同控制企業業績	-	-	-	(7,506)	-	(7,506)
除稅前溢利						1,130,287
所得稅開支						(314,127)
年內溢利						<u>816,160</u>

* 分部間收入乃參考對外提供同類服務或產品所收取之價格而收取。

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	酒店營運 千港元	其他營運 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	129,072	-	3,324,368
分部間收入*	<u>-</u>	<u>23,665</u>	<u>9,147</u>	<u>218,106</u>	<u>(250,918)</u>	<u>-</u>
總收入	<u>2,832,185</u>	<u>296,589</u>	<u>99,334</u>	<u>347,178</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>(155,879)</u>	<u>-</u>	153,352
未分配收入						105,078
未分配開支						(71,421)
收購附屬公司權益折讓	241,488	-	-	-	-	241,488
融資成本						(75,831)
分佔聯營公司業績	2,120	-	-	-	-	2,120
分佔共同控制企業業績	-	-	-	(5,682)	-	<u>(5,682)</u>
除稅前溢利						349,104
所得稅開支						<u>(74,590)</u>
年內溢利						<u>274,514</u>

* 分部間收入乃參考對外提供同類服務或產品所收取之價格而收取。

3. 融資成本

	綜合	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銀行及其他借貸利息：		
— 於五年內悉數償還	766,939	536,690
— 非於五年內悉數償還	34,197	711
非即期免息借貸之估算利息開支	<u>9,732</u>	<u>8,869</u>
總借貸成本	810,868	546,270
減：資本化款項	<u>(724,541)</u>	<u>(470,439)</u>
	<u>86,327</u>	<u>75,831</u>

4. 除稅前溢利

	綜合	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前溢利已扣除及（計入）：		
攤銷預付租賃款項（計入行政開支）	10,210	8,987
物業、廠房及設備折舊	<u>62,565</u>	<u>58,275</u>
折舊及攤銷總額	<u>72,775</u>	<u>67,262</u>
出售投資物業之收益	(1,768)	—
出售物業、廠房及設備之虧損	<u>9,628</u>	<u>1,460</u>

5. 所得稅開支

	綜合	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
開支包括：		
香港利得稅	-	-
中國企業所得稅		
— 本年度	275,099	140,079
— 過往年度超額撥備	(61,756)	(6,619)
	<u>213,343</u>	<u>133,460</u>
土地增值稅	<u>60,327</u>	<u>43,107</u>
遞延稅項	<u>40,457</u>	<u>(101,977)</u>
	<u><u>314,127</u></u>	<u><u>74,590</u></u>

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%（二零零八年：16.5%）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。

除若干中國附屬公司可根據有關稅務規則及規例以低於中國法定企業所得稅率（「法定企業所得稅率」）之寬減稅率繳稅外，所有其他中國附屬公司須根據年內估計應課稅溢利按25%之法定企業所得稅率繳稅。

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

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年內已確認為分派之股息：		
二零零八年末期股息每股0.02港元 （二零零八年：二零零七年為0.05港元）	<u><u>38,221</u></u>	<u><u>95,553</u></u>

兩個年度均無派付中期股息。

董事會建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.044港元(二零零八年：0.02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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本公司擁有人應佔溢利	<u>662,114</u>	<u>222,994</u>
	二零零九年	二零零八年
股份數目：		
就每股基本盈利而言之普通股加權平均數	2,206,752,580	1,825,039,971
普通股對購股權之潛在攤薄影響	<u>25,162,895</u>	<u>22,494,260</u>
就每股攤薄盈利而言之普通股加權平均數	<u>2,231,915,475</u>	<u>1,847,534,231</u>

8. 應收貿易及其他賬款

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收貿易賬款	191,013	398,565
減：呆賬準備	<u>(12,437)</u>	<u>(12,915)</u>
	178,576	385,650
出售一家附屬公司部份權益之應收票據	90,443	—
其他應收賬款(扣除準備32,554,000港元 (二零零八年：38,242,000港元))	<u>354,980</u>	<u>220,274</u>
應收貿易及其他賬款總計	<u>623,999</u>	<u>605,924</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應收貿易賬款集中信貸風險。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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
零至30天	129,753	333,241
31至90天	31,023	19,034
超過90天	17,800	33,375
	<u>178,576</u>	<u>385,650</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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
零至30天	1,130,249	937,051
31至90天	276,907	11,829
超過90天	106,089	73,772
應付貿易賬款總額	<u>1,513,245</u>	<u>1,022,652</u>
其他應付賬款	<u>763,478</u>	<u>603,171</u>
	<u>2,276,723</u>	<u>1,625,823</u>

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二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.044港元（二零零八年：0.02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二零一零年六月十一日派發予於二零一零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

本公司將由二零一零年六月一日至二零一零年六月三日（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二零一零年五月三十一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

於二零零九年，本集團的營業額為7,196,898,000港元（二零零八年同期：3,324,368,000港元），較去年同期增加116%。股東應佔盈利為662,114,000港元（二零零八年同期：222,994,000港元），較去年同期增加197%。每股基本盈利30.00港仙（二零零八年同期：12.22港仙），每股攤薄後盈利29.67港仙（二零零八年同期：12.07港仙），較去年同期分別增加145%及146%。

本集團於二零零九年十二月三十一日之股東權益總額為14,619,950,000港元（二零零八年十二月三十一日：6,080,061,000港元），而每股賬面資產淨值則為4.90港元（二零零八年十二月三十一日：3.18港元）。

繼續獲母公司注資

二零零九年九月十七日，本集團獲母公司注入位於上海、深圳、蘇州、佛山和海南地區開發項目，以及位於廣州市天河區中信廣場若干辦公樓面積。本集團以發行約4.03億股代價股份之方式支付，交易已於二零零九年十月十三日完成。此次注資為母公司繼注入上海保利置業集團有限公司及深圳保利投資有限公司後又一重大舉措，持續顯示母公司對本集團房地產發展的強大支持，並進一步鞏固本集團作為中國主要房地產發展商之一的地位。

房地產開發業務

期內新開工項目13個，按建築面積計算約180萬平方米；持續銷售項目14個，新開盤項目4個，預售／銷售面積約120萬平方米；竣工並交付使用項目11個，按建築面積計算約173萬平方米。截至二零零九年十二月三十一日，本集團共有逾41個處於不同階段的在建項目及土地儲備，按建築面積計算約1,240萬平方米。

銷售情況

隨著二零零九年初中國政府推出多項刺激經濟、放寬信貸等利好政策，中國房地產市場在二零零九年由谷底回升，本集團認真研究政策變化，及時把握機遇，旗下項目銷售情況理想。期內，18個項目預售／銷售面積120萬平方米，比二零零八年的57.3萬平方米增加62.7萬平方米或109%，超額完成經調整全年銷售面積100萬平方米之目標；銷售／預售額共人民幣80億元，比二零零八年的37.3億元增加42.7萬平方米或114%，超出年初所定目標50%以上：

1. 長三角及珠三角地區，銷售表現理想。廣州保利城一期七月開售首推別墅70套，開盤首天認購率達88%；上海保利家園十月份推出三期高層公寓228套，開盤半天即認購97%；上海保利湖畔陽光苑十一月份開盤推出住宅144個，推售單位在開盤不久便已認購一空；
2. 中部及西南部地區，包括武漢、南寧和貴陽等省會城市，各項目銷售成績均保持較高水平。位於南寧市的保利21世家持續熱銷，六月份整個項目住宅接近全部售出；貴陽保利雲山國際六月份推出住宅單位共150套，當天認購率達92%；南寧保利龍騰上園八月份推出商舖134套，開盤後兩個小時內全部售罄；武漢的保利華都九月份二期開盤推出住宅136套，開盤三個小時內全部售罄；
3. 其他地區，如濟南及哈爾濱等省會城市，銷售亦能完成預期目標。六月初，本集團位於濟南市的第二個樓盤－濟南保利花園推出住宅600套，當天認購率達86%；位於哈爾濱的兩個項目－哈爾濱保利公園九號及哈爾濱保利水韻長灘，也錄得理想銷售成績，全年合共錄得約10億元簽約銷售額。

2009年銷售面積

	2009年 簽約銷售／ 預售面積 (千平方米)	佔整體銷售 (%)
長三角及珠三角地區	309	25%
中西南地區	600	50%
其他地區	295	25%
合計：	<u>1,204</u>	<u>100%</u>

竣工項目

二零零九年，本集團在開發項目中，竣工落成並交付使用的項目有11個，竣工面積約173.2萬平方米，項目分別為上海保利家園一期、上海保利金爵公寓一期、深圳海語西灣、南寧保利龍騰上園、南寧保利21世家一期、貴陽保利溫泉新城一及二期、武漢保利華都一期、昆明保利寧湖峰境一期、哈爾濱保利公園九號一期、哈爾濱保利水韻長灘一期及濟南保利花園一期。

2009年竣工項目列表

項目	總建築面積 (千平方米)	在集團權益
長三角及珠三角地區		
深圳海語西灣	91	51%
保利家園一期	113	100%
上海保利金爵公寓一期	111	50.1%
中西南地區		
武漢保利華都一期	208	100%
貴陽保利溫泉新城一、二期	411	66.5%
南寧保利龍騰上園	127	75%
南寧保利21世家	190	75%
昆明保利寧湖峰境一期	110	80%
其他地區城市		
哈爾濱保利水韻長灘一期	97	58%
哈爾濱保利公園九號一期	142	51%
濟南保利花園一期	132	100%
合計：	<u>1,732</u>	

在建項目

目前，本集團在建項目20個，在建總建築面積約336萬平方米。其中分佈在長三角及珠三角區域的項目總建築面積佔整體比重約39%，分佈在其他城市的項目總建築面積佔整體比重約61%。

截至二零零九年十二月三十一日之在建項目：

項目	總佔地面積 (千平方米)	總建築面積 (千平方米)	在集團權益	預期竣工年度
長三角及珠三角地區				
上海保利廣場	27	102	90%	2010年
上海保利家園二、三、四期	128	295	100%	二期2010年
上海保利維拉家園	12	16	100%	2010年
上海保利湖畔陽光苑一、二期	119	284	100%	一期2010年
上海保利金爵公寓二期	18	35	50.1%	2010年
上海保利御樽苑一期	25	52	50.1%	2011年
廣州保利城一、二期	187	382	51%	一期2010年
惠州保利山水城一期	137	130	80%	2011年
中西南地區				
武漢保利文化廣場	12	143	100%	2012年
武漢保利華都二期	47	114	100%	二期2010年
重慶保利小泉別墅二、三期	91	19	51%	2010年
重慶綠地翠谷三、四期	290	314	30%	2010年
貴陽保利溫泉新城三期	85	360	66.5%	2011年
貴陽保利雲山國際一期	66	297	100%	2010年
貴陽保利國際廣場一期	8	97	66.5%	2012年
南寧保利山水怡城	67	271	75%	2010年
昆明保利寧湖峰境二期	45	146	80%	2010年
其他地區城市				
哈爾濱保利水韻長灘二期	100	84	58%	2010年
濟南保利花園二期	34	133	100%	2010年
濟南保利芙蓉	26	84	100%	2010年
合計：	<u>1,524</u>	<u>3,358</u>		

土地儲備

二零零九年，本集團分別在上海、廣州、佛山、貴陽、濟南及柳州等地共購入九幅地塊，佔地總面積約164萬平方米，規劃總建築面積約346萬平方米，土地成本約83億元人民幣。

地塊／項目	用途	總佔地面積 (千平方米)	規劃建築面積 (千平方米)
上海嘉定新城C10-6、C14-2地塊	商業、辦公、住宅混合	93	163
上海嘉定新城A04-1、A04-2地塊	居住用地	123	157
廣州馬溪村地塊	商住用地	232	381
廣州南方花卉市場地塊	居住用地	254	443
佛山禪城區地塊	商業、辦公、文化用地 (兼容居住)	49	172
惠州保利山水城	居住用地	128	154
貴陽保利春天大道	商住用地	448	775
柳州白沙路地塊	商住用地	169	775
濟南歷城區祝舜路地塊	居住用地	142	442
合計：		<u>1,638</u>	<u>3,462</u>

另外，母公司在二零零九年九月注入位於上海、深圳、蘇州、佛山和海南等地區可建建築面積約214萬平方米之土地儲備。

地塊／項目	用途	總佔地面積 (千平方米)	規劃建築面積 (千平方米)
1. 上海嘉定新城C13地塊	住宅、商業及酒店	74	168
2. 蘇州獨墅湖地塊	住宅	293	264
3. 深圳布吉地塊	住宅及商業	330	825
4. 佛山順德區地塊	住宅及商業	95	424
5. 海南神州半島地塊	住宅、商業及遊艇碼頭	418	457
合計：		<u>1,210</u>	<u>2,138</u>

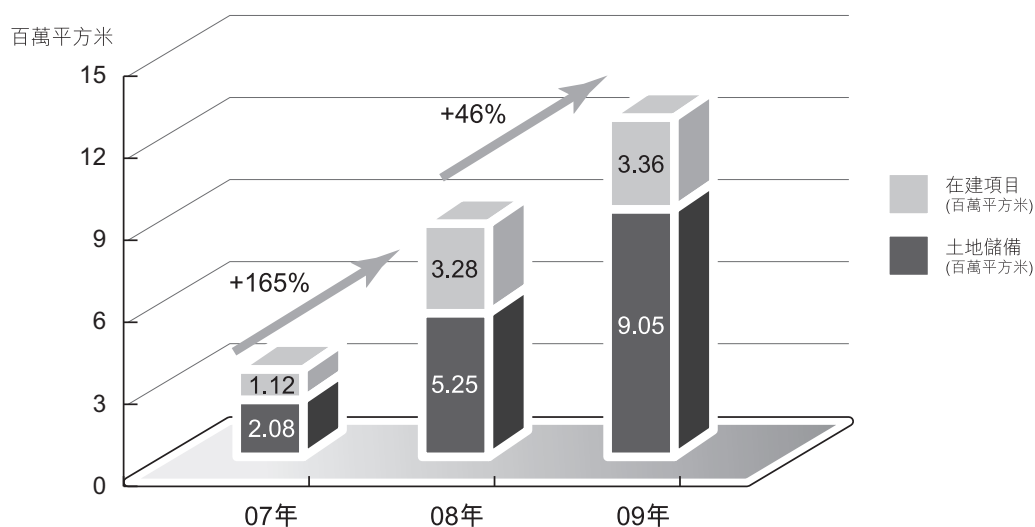
截至二零零九年十二月三十一日，本集團在15個城市，合計擁有地塊面積約460.3萬平方米，規劃建築面積約為904.7萬平方米。

截至二零零九年十二月三十一日之土地儲備：

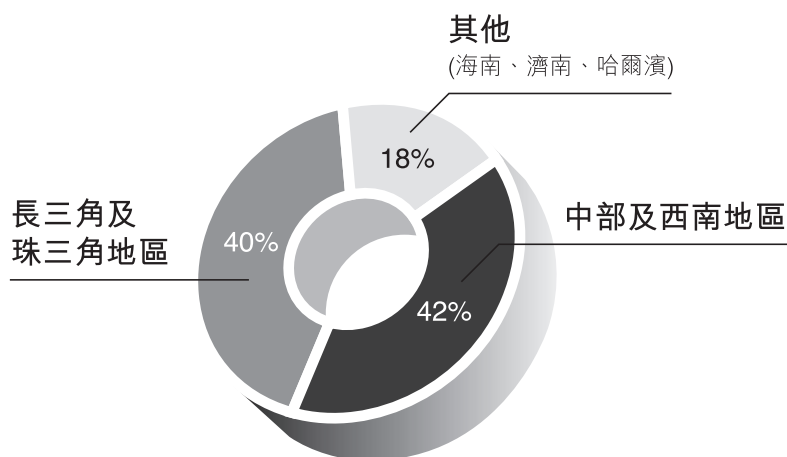
項目	總佔地面積 (平方米)	總建築面積 (千平方米)	在集團權益	預計開工時間
長三角及珠三角地區				
上海保利御樽苑二、三、四期	95	190	50.1%	2010年上半年
上海嘉定新城C13地塊*	74	168	100%	2011年
上海嘉定新城C10-6、C14-2地塊	93	163	100%	2011年
上海嘉定新城A04-1、A04-2地塊	123	157	100%	2011年
蘇州獨墅湖地塊*	293	264	100%	一期2010年下半年
深圳布吉地塊*	330	825	70%	2011年
惠州保利山水城二期	221	337	80%	二期2010年下半年
廣州保利城三期	62	156	51%	三期2010年上半年
廣州馬溪村地塊	201	381	51%	一期2010年下半年
廣州南方花卉市場地塊	254	443	100%	2011年
佛山市禪城區地塊	31	172	51%	2010年下半年
順德龍江地塊*	95	424	100%	一期2010年上半年
中西南地區				
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%	2010年上半年
金銀潭項目	122	153	100%	2011年
貴陽保利溫泉新城四期	100	231	66.5%	2010年下半年
貴陽保利雲山國際二期	90	376	100%	2010年上半年
貴陽保利國際廣場二期	13	145	66.5%	2011年
貴陽保利春天大道	448	775	66.5%	一期2010年上半年
昆明保利寧湖峰境三期	30	43	80%	2010年下半年
重慶保利小泉別墅四期	52	19	51%	2010年上半年
南寧保利龍湖藍灣	568	527	75%	一期2010年上半年
柳州市白沙路地塊	169	775	100%	一期2010年上半年
其他地區城市				
哈爾濱保利水韻長灘三、四期	345	522	58%	三期2010年下半年
哈爾濱保利公園九號二期	39	139	51%	二期2010年上半年
哈爾濱保利頤和家園北區一、二期	78	361	51%	一期2010年上半年
濟南歷城區祝舜路地塊	142	442	100%	一期2010年下半年
海南神州半島*	418	457	100%	一期2010年下半年
合計：	<u>4,603</u>	<u>9,047</u>		

* 二零零九年九月由母公司注資

二零零七年至二零零九年本集團在建項目及土地儲備總建築面積持續增長



二零零九年各區域之項目總建築面積 (在建項目和土地儲備) 比重構成



投資物業業務回顧

本集團在上海、北京、廣州、武漢、深圳及香港持有多項投資物業。二零零九年，受經濟形勢和市場環境的影響，物業出租市場整體表現較以往有所回落，本集團旗下的收租物業亦受到影響。本集團通過加強管理，提升服務競爭力，降低經營成本和風險等多種有效措施，期內本集團旗下收租物業保持了較高出租率。

截至二零零九年十二月三十一日，本集團持有投資物業應佔建築面積約32.2萬平方米，二零零九年累計營業收入29,647萬元人民幣。投資物業為本集團提供長期穩定的收入來源。

投資物業列表

截至二零零九年十二月三十一日主要投資物業及酒店列表

地區	項目	建築面積 (千平方米)	集團應佔 (%)	功能
上海	上海證券大廈	100	48%	辦公樓
北京	北京保利大廈	95	75%	辦公樓、酒店及劇院
北京	北京麗京花園別墅	22	55%	公寓、別墅
廣州	廣州中信廣場	38	60%	辦公樓
深圳	深圳保利文化廣場	148	91%	商場、影院、劇院等
武漢	湖北保利白玫瑰大酒店	33	100%	酒店
	合計：	<u>436</u>		

物業管理業務回顧

本集團持有多家物業管理公司是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，物業公司實現收入8,101萬元人民幣，管理54個物業項目共630萬平方米建築面積，涉及辦公樓、酒店、商場、別墅、住宅等多個領域。

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，享有極為稀缺的黃埔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，預計於二零一零年上半年竣工。

2、上海保利家園（二、三、四期）

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，項目分四期開發，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。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，已於二零零九年竣工；項目二、三、四期總建築面積29.5萬平方米，現正在施工階段，預計於二零一零年至二零一二年初內分期竣工。截至二零零九年十二月三十一日，全年累計簽約銷售別墅和住宅建築面積合共約8.3萬平方米。

3、上海保利維拉家園

上海保利維拉家園位於上海市楊浦區，緊鄰城市副中心，項目佔地面積約1.2萬平方米，總建築面積約1.6萬平方米，由六幢多層電梯花園洋房組成，將建設為融入北歐建築特色的江南小鎮。本集團持有項目100%權益。

項目現處於施工階段，計劃於二零一零年一季度開始預售，同年竣工並交付使用。

4、上海保利湖畔陽光苑（一、二期）

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，興建中輕軌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。

項目分二期開發，一、二期現均處於施工階段，一期總建築面積約5.8萬平方米，預計於二零一零年竣工，二期預計於二零一一年竣工。一期已於二零零九年十一月開始預售，截至二零零九年十二月三十一日，全年累計簽約銷售住宅建築面積約1.2萬平方米。

5、上海保利金爵公寓（二期）

上海保利金爵公寓位於上海「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，將建成中高端住宅小區。本集團持有項目50.1%權益。

項目一期總建築面積約11.1萬平方米，已於二零零九年竣工；二期現處於施工階段，預計於二零一零年底竣工。截至二零零九年十二月三十一日，全年累計簽約銷售高層住宅建築面積約7.9萬平方米。

6、上海保利御樽苑（一期）

上海保利御樽苑位於上海市浦東新區唐鎮，該區為上海市未來五年重點建設的新市鎮之一。項目佔地面積約12萬平方米，總建築面積約24.2萬平方米，將建設為集別墅、公寓和商業於一體的居住社區。本集團持有項目50.1%權益。

整個項目分四期開發，一期建築面積約5.2萬平方米，現正處於施工階段，預計於二零一零年開售，同年竣工並交付使用。

7、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。

整個項目分三期開發，項目一、二期建築面積約38.2萬平方米均正處於施工階段，一期建築面積約22.3萬平方米，其中高層住宅約17.8萬平方米已竣工並交付使用，別墅預計於二零一零年竣工；二期建築面積約15.9萬平方米，計劃於二零一零年開售。預計於二零一一年竣工。截至二零零九年十二月三十一日，全年累計簽約銷售高層住宅及別墅建築面積約12.8萬平方米。

8、惠州保利山水城（一期）

惠州保利山水城位於廣東省惠州市，距惠州城市中心區約10分鐘車程，所在地自然景觀資源豐富。項目佔地35.8萬平方米，建設總面積約46.7萬平方米，為集別墅、洋房、高層全宅以及商業街於一體的大型居住社區。本集團持有項目80%權益。

項目分四期開發，第一期建築面積約13萬平方米，已於二零零九年八月動工，預計於二零一零年開售、二零一一年竣工。

9、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。

項目現處於工程施工階段，預計於二零一二年竣工。

10、武漢保利華都（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，將建成為中高端住宅小區。本集團持有項目100%權益。

項目分三期建設，項目一期總建築面積20.8萬平方米，已於二零零九年竣工；項目二期總建築面積11.4萬平方米，現處於施工階段，預計於二零一零年竣工；項目一期住宅已全部售出，二期於二零零九年九月開盤預售。截至二零零九年十二月三十一日，全年累計簽約銷售住宅建築面積約16.3萬平方米。

11、重慶保利小泉別墅（二、三期）

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，項目佔地面積約21.0萬平方米，總建築面積約5.8萬平方米，為高端純獨立溫泉別墅社區。本集團持有項目51%權益。

項目一期已於二零零八年竣工；二、三期總建築面積約1.9萬平方米，現處於施工階段，預計於二零一零年開售、二零一零年竣工。

12、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端住宅，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、四期現處於施工階段，預計分別於二零一零年及二零一一年竣工。截至二零零九年十二月三十一日，全年累計簽約銷售住宅建築面積約8.0萬平方米。

13、貴陽保利溫泉新城（三期）

貴陽保利溫泉新城位於貴州省貴陽市烏當區，項目佔地面積48.2萬平方米，總建築面積100.5萬平方米，為大型溫泉文化住宅項目。本集團持有項目66.5%權益。

項目一、二期建築面積41.1萬平方米已於二零零九年竣工；三期建築面積36.0萬平方米，現處於施工階段，預計於二零一零年開售、二零一一年竣工。

截至二零零九年十二月三十一日，一、二期全年累計簽約銷售建築面積約12.5萬平方米。

14、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，臨近省政府，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，總建築面積約67.3萬平方米。本集團持有項目100%權益。

項目一期建築面積約29.7萬平方米，現處於施工階段，預計於二零一零年竣工。截至二零零九年十二月三十一日，全年累計簽約銷售住宅建築面積約10.8萬平方米。

15、貴陽保利國際廣場（一期）

貴陽保利國際廣場位於貴陽市南明區南明河畔，貴陽大劇院旁，擁有近300米河岸線，與貴州省委冠洲賓館隔河相望。項目佔地面積約2.1萬平方米，總建築面積約24.2萬平方米，將建住宅、商場、寫字樓及美術館等設施，為多元化綜合性地產項目。本集團持有項目66.5%權益。

項目分兩期開發，一期總建築面積約9.7萬平方米，現正在施工階段，預計於2012年竣工，整體項目預計於2013年竣工。

16、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，規劃為建有多棟高層住宅的小區。本集團持有項目75%權益。

項目已於二零零九年初開工，並於二零零九年十一月開始預售，預計於二零一零年竣工。

17、昆明保利寧湖峰境（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。本集團持有項目80%權益。

項目分三期開發，其中一期總建築面積約11.0萬平方米，已於二零零九年竣工；二期建築面積約14.6萬平方米現正在施工階段，預計於二零一零年竣工。一期於二零零九年四月開始預售，截至二零零九年十二月三十一日，全年累計簽約銷售住宅及別墅建築面積約7.0萬平方米。

18、哈爾濱保利水韻長灘（二期）

哈爾濱保利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端低密度住宅社區。本集團持有項目58%權益。

項目一期建築面積約9.7萬平方米，已於二零零九年竣工；項目二期建築面積約8.4萬平方米，已於二零零九年下半年開工，預計於二零一零年開售，二零一零年竣工。截至二零零九年十二月三十一日，全年累計簽約銷售別墅建築面積約7.2萬平方米。

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，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。

項目分二期開發，一期建築面積約14.2萬平方米，已於二零零九年下半年竣工。二期計劃於二零一零年開工。截至二零零九年十二月三十一日，全年累計簽約銷售住宅建築面積約11.9萬平方米。

20、濟南保利花園（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，將建設為高端住宅社區。本集團持有整個項目100%權益。

項目分二期開發，一期總建築面積約13.2萬平方米，已於二零零九年底竣工，二期總建築面積約13.3萬平方米，現正在施工階段，預計於二零一零年竣工。一期已於二零零九年六月開始預售，截至二零零九年十二月三十一日，全年累計簽約銷售住宅建築面積約9.4萬平方米。

21、 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，將建設為公寓住宅項目。本集團持有整個項目100%權益。

項目當中3棟住宅已竣工並交付使用，其餘11棟現處於施工階段，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，住宅已售完。截至二零零九年十二月三十一日，全年累計簽約銷售住宅建築面積約0.7萬平方米。

投資物業簡介

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4.8萬平方米，其中約0.2萬平方米為自用，約4.6萬平方米出租。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，租金收入7,607萬元人民幣，全年平均出租率83%，平均租金為人民幣6.0元／平方米／天，比對去年同期6.2元／平方米／天下降約3%。雖然，二零零九年租金略有回調，但出租率年底已回升至98%，預期二零一零年整體租金將維持穩定。

2、 北京保利大廈

北京保利大廈位處鄰近各國駐華領事館區及中心商業區，是集四星級酒店、2萬平方米辦公樓及劇院於一體的綜合建築物。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，全年營業額約1.09億元人民幣，較去年同期的1.31億元下降17%。酒店方面，出租率全年維持約六成以上，平均租金人民幣602元／天／間，比上年同期人民幣825元下降約27%。與此同時，辦公樓維持在高出租率水平，達97%，平均租金人民幣6.4元／平方米／天，比上年同期人民幣6.3元／平方米／天上升約2%。

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端房地產項目，距離燕莎商圈只需要十五分鐘的車程，周邊自然環境優美，交通便利。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約5,800平方米和商業物業約6,300平方米。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，全年收入1,225萬元人民幣。

4、廣州中信廣場

廣州中信廣場位於廣州市天河北路，佔地2.2萬平方米，總建築面積32.2萬平方米，由一幢80層的主樓、五層高的商場及兩幢38層的副樓組成，為區內一流的辦公及商住物業。本集團持有中信廣場當中3.8萬平方米辦公樓的60%權益。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，收購後收入1,479萬元人民幣。

5、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，當中已售出之商場面積約1.3萬平方米，為一個集餐飲、購物、劇院、會展、影院、博物館、康體等功能於一身的大型文化商業項目。二零零九年，商場出租率維持在85%以上，租金收入4,076萬元人民幣，比上年同期3,230萬元人民幣，上升846萬元人民幣或26%。本集團持有建築面積13.5萬平方米，約佔項目91%權益。

6、湖北保利白玫瑰大酒店

湖北保利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。湖北保利白玫瑰大酒店改造後於二零零九年下半年復業，修繕後酒店已由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。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，全年收入為1,738萬元人民幣。

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。本集團截至二零零九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。本公司於截至二零零九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
雪明

香港，二零一零年二月二十二日

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。