

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)

截至二零一一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」)截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績及截至二零一零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	
		二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
收入	3	4,196,720	2,765,465
銷售成本		(2,407,167)	(1,698,987)
毛利		1,789,553	1,066,478
其他收入		258,408	271,038
銷售開支		(184,600)	(120,806)
行政開支		(376,729)	(259,927)
持作買賣投資之公平值減少淨額		(909)	(3,352)
投資物業之公平值增加淨額		16,471	—
出售可供出售投資之收益		151,975	—
出售附屬公司權益之收益		—	176,867
收購附屬公司權益之折讓		—	81,110
出售一家聯營公司權益之收益		95,249	—
融資成本		(190,777)	(47,776)
分佔共同控制企業業績		(2,534)	(3,411)
分佔聯營公司業績		5,086	5,094

	附註	截至六月三十日	
		止六個月	
		二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
除稅前溢利	4	1,561,193	1,165,315
所得稅開支	5	(638,783)	(302,487)
期內溢利		<u>922,410</u>	<u>862,828</u>
下列應佔：			
本公司擁有人		892,871	735,819
非控股權益		<u>29,539</u>	<u>127,009</u>
		<u>922,410</u>	<u>862,828</u>
股息	6	<u>559,308</u>	<u>140,938</u>
每股盈利	7		
— 基本		<u>24.74</u> 仙	<u>23.91</u> 仙
— 攤薄		<u>24.59</u> 仙	<u>23.62</u> 仙

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日	
	止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	922,410	862,828
其他全面收益		
海外業務換算產生之匯兌差額	209,904	121,636
可供出售投資之公平值變動	80,369	(111,877)
物業重估盈餘	7,332	6,682
出售可供出售投資時撥回之投資重估儲備	(36,535)	—
未計稅務影響前之其他全面收益	261,070	16,441
物業重估產生之遞延稅項負債	(1,833)	(1,670)
期內其他全面收益，扣除稅項	259,237	14,771
期內全面收益總額	<u>1,181,647</u>	<u>877,599</u>
下列應佔：		
本公司擁有人	1,124,621	736,492
非控股權益	<u>57,026</u>	<u>141,107</u>
	<u>1,181,647</u>	<u>877,599</u>

簡明綜合財務狀況報表

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產		
投資物業	5,107,271	5,025,391
物業、廠房及設備	1,805,882	1,751,532
預付租賃款項－非即期部份	371,672	385,060
商譽	784,741	785,299
於聯營公司之權益	88,162	135,480
於一家共同控制企業之權益	1,399	1,515
可供出售投資	310,508	419,166
會所會籍	1,188	1,169
收購土地使用權已付按金	2,997,385	2,611,577
收購附屬公司已付按金	239,234	235,294
遞延稅項資產	161,569	158,001
	<u>11,869,011</u>	<u>11,509,484</u>
流動資產		
發展中物業	53,028,276	37,990,453
持作出售物業	4,091,780	5,495,438
其他存貨	44,600	42,237
應收貿易及其他賬款	9 1,551,052	1,215,033
預付租賃款項－即期部份	10,278	10,621
應收短期貸款	179,426	176,471
持作買賣投資	655	11,002
收購物業發展項目已付按金	–	976,544
應收同系附屬公司款項	33,105	34,015
應收一家共同控制企業款項	3,828	2,582
應收附屬公司非控股股東款項	757,204	189,012
應收關連公司款項	20,137	17,431
可收回稅項	326,018	136,366
已抵押銀行存款	294,202	181,864
銀行結存、存款及現金	14,030,668	15,872,810
	<u>74,371,229</u>	<u>62,351,879</u>

	附註	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
流動負債			
應付貿易及其他賬款	10	2,892,595	3,881,360
預售按金		11,204,686	8,884,824
物業租金按金		69,097	67,622
應付最終控股公司款項		653,184	98,635
應付一家中間控股公司款項		2,658,062	2,625,820
應付同系附屬公司款項		768,438	1,407,760
應付附屬公司非控股股東款項		2,483,227	1,018,110
應付一家聯營公司款項		71,770	70,588
應付稅項		1,244,394	1,235,521
銀行及其他借貸—一年內到期		16,528,395	9,522,631
		<u>38,573,848</u>	<u>28,812,871</u>
流動資產淨值		<u>35,797,381</u>	<u>33,539,008</u>
總資產減流動負債		<u><u>47,666,392</u></u>	<u><u>45,048,492</u></u>
資本及儲備			
股本		1,804,219	1,804,219
儲備		20,771,257	20,205,948
本公司擁有人應佔股權		22,575,476	22,010,167
非控股權益		1,903,267	1,819,329
股權總額		<u>24,478,743</u>	<u>23,829,496</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸—一年後到期		22,240,974	20,300,639
同系附屬公司貸款		197,375	188,470
遞延稅項負債		749,300	729,887
		<u>23,187,649</u>	<u>21,218,996</u>
		<u><u>47,666,392</u></u>	<u><u>45,048,492</u></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則按公平值或重估金額（如適用）計算。

若干新訂或經修訂準則、修訂及詮釋於二零一一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二零一零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、修訂及詮釋於二零一一年一月一日開始之本集團財政年度生效。

香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露
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
香港會計準則第32號（修訂本）	供股的分類
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號（修訂本）	預付最低資金要求
香港財務報告準則	二零一零年香港財務報告準則之改進

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。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產 ²
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露— 轉讓金融資產 ¹

¹ 於二零一一年七月一日或其後開始之年度期間生效

² 於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間生效

³ 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。

3. 收入及分部資料

根據香港財務報告準則第8號，本集團之可呈報分部如下：

截至二零一一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	3,819,215	231,814	86,909	58,782	-	4,196,720
分部間收入*	1,976	1,104	-	322,809	(325,889)	-
總收入	<u>3,821,191</u>	<u>232,918</u>	<u>86,909</u>	<u>381,591</u>	<u>(325,889)</u>	<u>4,196,720</u>
分部業績	<u>1,201,200</u>	<u>112,914</u>	<u>3,728</u>	<u>166,087</u>	<u>-</u>	<u>1,483,929</u>
未分配收入						212,308
未分配開支						(42,068)
出售一家聯營公司權益之收益	95,249					95,249
融資成本						(190,777)
分佔共同控制企業業績				(2,534)		(2,534)
分佔聯營公司業績	5,086					5,086
除稅前溢利						1,561,193
所得稅開支						(638,783)
期內溢利						<u>922,410</u>

* 分部間收入乃參考對外提供同類服務及產品所收取之價格而收取。

截至二零一零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	2,434,621	209,087	64,907	56,850	-	2,765,465
分部間收入*	-	1,507	-	143,185	(144,692)	-
總收入	<u>2,434,621</u>	<u>210,594</u>	<u>64,907</u>	<u>200,035</u>	<u>(144,692)</u>	<u>2,765,465</u>
分部業績	<u>624,588</u>	<u>90,423</u>	<u>3,359</u>	<u>191,292</u>	<u>-</u>	<u>909,662</u>
未分配收入						78,356
未分配開支						(34,587)
出售附屬公司權益之收益	176,867					176,867
收購附屬公司權益之折讓	81,110					81,110
融資成本						(47,776)
分佔共同控制企業業績				(3,411)		(3,411)
分佔聯營公司業績	5,094					<u>5,094</u>
除稅前溢利						1,165,315
所得稅開支						<u>(302,487)</u>
期內溢利						<u><u>862,828</u></u>

* 分部間收入乃參考對外提供同類服務及產品所收取之價格而收取。

4. 除稅前溢利

	截至下列日期止六個月	
	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 六月三十日 千港元
除稅前溢利已扣除：		
攤銷預付租賃款項	4,542	4,350
物業、廠房及設備之折舊及攤銷	40,427	36,982
分佔聯營公司稅項（計入分佔聯營公司業績）	<u>-</u>	<u>-</u>

5. 所得稅開支

	截至下列日期止六個月	
	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 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% (截至二零一零年六月三十日止六個月：16.5%)計算	-	-
中國企業所得稅	<u>384,699</u>	<u>156,457</u>
	<u>384,699</u>	<u>156,457</u>
土地增值稅	<u>247,988</u>	<u>140,904</u>
遞延稅項	<u>6,096</u>	<u>5,126</u>
	<u>638,783</u>	<u>302,487</u>

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作出撥備。

中國企業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	
	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 六月三十日 千港元
二零一零年末期股息每股0.155港元 (二零零九年：0.044港元)	<u>559,308</u>	<u>140,938</u>

董事已決定不就截至二零一一年六月三十日止六個月宣派任何中期股息(二零一零年：零港元)。

7. 每股盈利

截至二零一一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	
	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 六月三十日 千港元
盈利：		
本公司擁有人應佔期內溢利	892,871	735,819

	截至下列日期止六個月	
	二零一一年 六月三十日	二零一零年 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	3,608,437,046	3,077,363,101
購股權所涉及普通股之潛在攤薄影響	23,075,411	37,854,423
就每股攤薄盈利而言之普通股加權平均數	3,631,512,457	3,115,217,524

8. 撥入儲備及轉自儲備

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團於中國之附屬公司並無自累計溢利中撥出任何款額（二零一零年：6,354,000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。於報告期末，應收貿易賬款（扣除呆賬準備）之賬齡分析如下：

	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元
零至30天	155,551	204,802
31至90天	3,363	27,471
超過90天	<u>23,107</u>	<u>17,927</u>
應收貿易賬款總額	182,021	250,200
應收票據	124,402	100,000
其他應收賬款	<u>1,244,629</u>	<u>864,833</u>
	<u>1,551,052</u>	<u>1,215,033</u>

10. 應付貿易及其他賬款

於報告期末，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元
零至30天	1,144,108	1,936,817
31至90天	62,718	15,453
超過90天	<u>387,696</u>	<u>349,343</u>
應付貿易賬款總額	1,594,522	2,301,613
其他應付賬款	<u>1,298,073</u>	<u>1,579,747</u>
	<u>2,892,595</u>	<u>3,881,360</u>

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。於二零一一年六月三十日，給予銀行之最高擔保額達8,460,561,000港元（二零一零年十二月三十一日：8,306,183,000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，即使買家未能向銀行還款，相關物業之公平值足以彌補本集團擔保之尚未償還按揭貸款。

12. 資本承擔

	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元
有關以下各項之已訂約但未於綜合財務報表撥備之 資本開支：		
—物業發展開支	8,575,056	5,768,531
—收購土地使用權	2,752,722	2,448,512
—收購物業發展項目	—	98,244
	<u>11,327,778</u>	<u>8,315,287</u>

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，本集團在綜合財務報表內並無任何已授權但未訂約之資本開支。

中期股息

董事會已議決不就截至二零一一年六月三十日止六個月宣派任何中期股息（二零一零年同期：零港元）。

管理層討論及分析

整體經營情況

於二零一一年上半年，本集團營業額為41.97億港元（二零一零年同期：27.65億港元），較去年同期增加14.32億港元或51.8%。股東應佔盈利為8.93億港元（二零一零年同期：7.36億港元），較去年同期上升1.57億港元或21.3%。每股基本盈利24.74港仙（二零一零年同期：23.91港仙），較去年同期上升0.83港仙或3.5%，每股攤薄後盈利24.59港仙（二零一零年同期：23.62港仙），較去年同期上升4.1%。截至二零一一年六月三十日之股東權益為225.75億港元（二零一零年十二月三十一日：220.10億港元），與去年年底相比增長3.0%，每股帳面資產淨值為6.3港元（二零一零年十二月三十一日：6.1港元），與去年年底相比增長3.3%。

業務回顧

二零一一年上半年，內地房地產市場延續了從去年開始的調控行情，中央及地方政府進一步鞏固和擴大調控措施，調控政策繼續升級和深化，行政、稅收、信貸措施並用，抑制投機性需求的政策力度進一步加強，房價快速上漲的勢頭得到控制，調控政策的效果已顯現。

面對調控政策帶來的市場波動和調整，本集團認為應當科學的、辯證的看到政策對市場的影響，既要積極應對挑戰，也要主動抓住機遇，化不利因素為有利因素，努力保持平穩健康發展。為此，本集團順應市場變化趨勢，積極主動採取應對措施：堅持以中小戶型、普通住宅為主的開發產品，採取靈活的銷售策略，保持了良好的銷售速度；堅持謹慎投資，更為保守地拓展土地儲備，以合理價格獲取土地，為本集團未來幾年的持續增長提供更為充分的保證；堅持不懈地提升專業化管理水準，把防範經營風險放在首要位置，確保經營穩健性和安全性；堅持現金為王，持有充裕的現金流保障了經營的穩定，並為本集團充分把握市場調整而可能出現的發展機遇提供支持。

合約銷售

期內，本集團合約銷售面積約110萬平方米，同比增長約69%，銷售額約為80億元人民幣，已接近完成全年銷售目標180億元人民幣的約45%。

面對陸續實施的差別化住房信貸、稅收政策和住房限購措施，本集團一貫堅持的以中小戶型、普通住宅為主的滾動開發模式為銷售創造了良好條件，將更多以滿足自住型購房者的剛性需求住宅產品推向市場，積極順應市場變化趨勢，尊重市場變化規律合理定價；將樓盤高性價比放在更為突出的位置，以良好的品質和物業管理服務吸引客戶，新推出的樓盤都具有較好的市場競爭力。在多種策略配合下，本集團的銷售金額和銷售進度基本按照年初計畫實現。

上半年，本集團共有在售項目29個，其中首次公開推盤項目5個，分別是：蘇州保利觀湖國際、佛山保利上城、貴陽保利公園2010、柳州保利大江郡及南寧保利童心緣，認購率均超過80%。柳州保利大江郡於5月29日首次推盤，推出285套房，於一日近乎售完。蘇州保利觀湖國際首次推盤，推出200餘套房，也受到市場熱烈的追捧，所推房源兩個小時內幾乎全部售罄。

商品房的簽約銷售額中，長三角地區佔22%，珠三角地區佔15%西南地區及其他城市分別佔40%和23%。

下半年，本集團計劃有不少於9個新住宅樓盤開售，包括蘇州保利獨墅西岸、杭州保利原鄉、深圳保利上城花園、濟南保利海德公館、武漢保利藍海郡、哈爾濱保利清華頤園、南寧保利城及遵義保利未來城市等等。

預計下半年，調控政策不會放鬆，限購令區域也可能進一步擴大，然而以上半年完成銷售進度的情況來看，限購令區域仍然剛性需求強勁。因此，本集團下半年推售項目依然以中小戶型的普通住宅產品為主，並有信心順利實現全年銷售計劃及目標。

新開工項目

上半年，新開工面積約390萬平方米，包括9個新項目，分別為上海嘉定新城(C10-6, C14-2)項目、寧波鎮海新城項目、廣州保利花城、惠州項目、武漢保利藍海郡、貴陽保利公園2010、南寧保利童心緣、南寧保利城及哈爾濱保利清華頤園。截止至六月三十日，本集團在建項目40個，在建面積約857萬平方米。

	新開工 建築面積 (千平方米)	佔總新開工 建築面積 (%)
長三角地區	829	21.2%
珠三角地區	436	11.1%
西南地區	1,649	42.2%
其他地區	999	25.5%
上半年合計	<u>3,913</u>	<u>100.0%</u>

新開工項目簡介

1. 上海嘉定新城(C10-6, C14-2)項目

上海嘉定新城(C10-6, C14-2)項目地處嘉定新城的核心區，緊鄰新城的行政中心、教育集聚區和核心商務區，距離中心景觀遠香湖不遠，鄰近軌道交通11號線白銀路站，周邊商業配套設施完善，地理位置優越。項目總佔地面積約6.6萬平方米，計劃總建築面積16.5萬平方米，將發展成為以高層住宅為主的住宅社區。

2. 寧波鎮海新城項目

項目位於寧波市以北、鎮海新城核心區內，寧波北部綜合客運交通樞紐，寧波中心城的北門戶。項目地理位置優越，未來軌道交通3號線和5號線均在項目3公里範圍內將設有站點。項目總佔地面積約32.6萬平方米，計劃總建築面積86.0萬平方米，將發展成為包含高層住宅、商業街鋪、寫字樓、經營性商服物業、酒店、會議中心及商業交易中心的綜合性地產開發項目。

3. 廣州保利花城

廣州保利花城位於花都區新華鎮中心，項目東側為花都區政府，西側緊鄰廣清輕軌獅嶺南站、廣清高速公路和武廣鐵路。項目位置距離機場15分鐘車程，距離廣州市區40分鐘車程，周邊青山環繞、綠水依伴，環境優美。項目總佔地面積約25.4萬平方米，總建築面積47.2萬平方米，為區內較大型住宅項目。

4. 惠州項目

項目位於廣東省惠州市惠陽區深汕高速公路旁，東邊緊靠棕櫚島高爾夫球場，北邊是新世界水上樂園，項目地理環境優越，配套完善、交通便捷。項目總佔地面積約6.6萬平方米，計劃總建築面積23.8萬平方米。項目定位為惠陽新中心城內的大型複合中高端社區，物業類型包括低密度聯排別墅和高層住宅、公寓及商業配套等。

5. 武漢保利藍海郡

武漢保利藍海郡位於武昌中心區，一線臨湖且在南湖的北岸，眺望對面秀美的獅子山，依山傍水，環境優美。項目東鄰地鐵二號線楊家灣站，西鄰城市二環線珞獅路段，北鄰武昌重要主幹道雄楚大道，交通路網發達，地理位置相當優越。項目總佔地面積約9.2萬平方米，總建築面積38.0萬平方米，將發展成為以高層住宅為主的大型住宅項目。

6. 貴陽保利公園2010

貴陽保利公園2010位於貴陽市烏當區，烏當行政中心旁，群山環繞，綠樹成蔭。項目總佔地面積約226.1萬平方米，總建築面積164.2萬平方米。項目擁有十八洞國際標準高爾夫球場，項目定位為包括別墅、洋房及高層住宅等多種物業形態的高端綜合社區。

7. 南寧保利童心緣

南寧保利童心緣位於南寧市青秀區，距南寧國際會展中心約二公里，項目臨近規劃中的輕軌一號線出站口，具有很好的地理優勢。項目總佔地面積約3.5萬平方米，總建築面積19.1萬平方米，將發展成為以高層住宅為主的住宅社區。

8. 南寧保利城

南寧保利城位於南寧市江南區，地段屬江南區新發展的生活配套居住區域，項目南臨城市主幹道五一西路，北面距邕江僅一百多米，項目周邊生活配套完善，至南寧市中心僅10-15分鐘車程。項目總佔地面積約6.6萬平方米，總建築面積34.4萬平方米，將發展成為以高層住宅為主的住宅社區。

9. 哈爾濱保利清華頤園

哈爾濱保利清華頤園位於哈爾濱市城區西南部，臨近哈西商圈，距1號地鐵電錶廠站百步之遙，周邊交通路網成熟，是擁有生態和現代城市景觀特徵的現代化濱水區域，項目總佔地面積約7.8萬平方米，總建築面積33.6萬平方米，將發展成為以高層住宅及公寓為主的居住社區。

結轉項目

上半年結轉的開發簽約金額共計人民幣33.8億元，面積約為35萬平方米，各項目結轉金額如下：

	2011年 上半年 結轉金額 (百萬元 人民幣)	佔總結轉 簽約金額 (%)
長三角地區	1,748	51.7%
1. 上海保利廣場	6	
2. 上海保利金爵公寓	64	
3. 上海保利家園	1,172	
4. 上海保利湖畔陽光苑	175	
5. 上海保利維拉家園	331	
西南地區	795	23.5%
6. 南寧保利21世家	30	
7. 南寧保利山水怡城	607	
8. 南寧保利龍騰上園	29	
9. 貴陽保利雲山國際	109	
10. 貴陽保利溫泉新城	20	
其他地區	841	24.8%
11. 武漢保利華都	695	
12. 哈爾濱保利頤和家園南區	1	
13. 哈爾濱保利公園九號	24	
14. 哈爾濱保利水韻長灘	121	
合計：	3,384	100.0%

土地儲備

二零一一年年初至今，本集團堅持更為審慎的投資策略，分別在六個不同城市購入地塊，總佔地面積約200萬平方米，規劃總建築面積約660萬平方米，新進入的山東煙台、威海等為經濟較為發達、發展潛力巨大的二、三線城市，進一步完善了本集團整體的區域佈局，而新進入的城市遵義，以及珠三角的惠州項目及西南地區的貴陽項目，土地成本則保持在較低水準，相信可以獲取更為理想的回報。

土地儲備	擬規劃物業	地塊總面積 (千平方米)	規劃總建築 面積 (千平方米)	集團應佔 權益類型
1. 惠州項目	住宅	66	238	70%
2. 寧波項目	住宅及商業	208	554	100%
3. 貴陽保利溪湖	住宅及商業	291	897	51%
4. 遵義保利未來城	住宅及商業	1,326	4,432	35.7%
5. 煙台保利香榭里公館	住宅	100	280	80%
6. 威海保利凱旋公館	住宅	89	221	100%
合計：		<u>2,080</u>	<u>6,622</u>	

此外，本集團持有的武漢楊園項目已由工業用地轉為商住用地。楊園項目總佔地面積約3萬平方米，總建築面積約13萬平方米。本集團應佔權益為51%。

按已取得土地使用權證或成交確認書的地塊計算，本集團現時在個城市合計擁有地塊總佔地面積約1,080萬平方米，可規劃面積約2,400萬平方米。

投資物業

本集團持有多個位於一線城市及二線省會城市的投資物業及酒店，總建築面積約48.9萬平方米，本集團應佔權益41.8萬平方米。

二零一一年上半年，本集團旗下寫字樓及商場出租率維持平穩，出租率及租金水準較去年同期進一步提升。酒店經營方面，北京保利大廈、湖北保利白玫瑰酒店以及貴陽保利瑞廷溫泉酒店入住率也保持良好。

地區	項目	建築面積 (千平方米)	集團 應佔權益 (%)	物業類型
上海	上海證券大廈(部分)	48	100%	辦公樓
上海	上海保利廣場主樓及地下	76	90%	辦公樓及商業
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(部分)	24	51%	公寓、別墅及商業中心等
廣州	廣州中信廣場(部分)	38	60%	辦公樓
深圳	*深圳保利文化廣場(部分)	135	100%	商場、影院及劇院等
武漢	湖北保利白玫瑰大酒店	34	100%	酒店
貴陽	貴陽保利瑞廷溫泉酒店	39	66.5%	酒店
	合計：	<u>489</u>		

* 深圳保利文化廣場項目總建築面積14.8萬平方米，其中1.3萬平方米由小業主持有。

物業管理

本集團持有多家物業管理公司，從事住宅，酒店和高端物業管理。多年來獲取了多項榮譽和獎項，包括品質、服務於誠信示範單位榮譽稱號等。

二零一一年上半年，物業公司實現收入3,119萬元人民幣，管理72個物業項目共1,089萬平方米建築面積，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

於二零一一年六月三十日，本集團之股東權益為22,575,476,000港元（二零一零年十二月三十一日：22,010,167,000港元），每股資產淨值為6.3港元（二零一零年十二月三十一日：6.1港元）。於二零一一年六月三十日，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72%（二零一零年十二月三十一日：68%）。

於二零一一年六月三十日，本集團尚未償還之銀行及其他借貸為38,769,369,000港元。如按到期日分類，須在一年內償還之尚未償還銀行及其他借貸為16,528,395,000港元（43%），在一年後但兩年內償還為12,870,666,000港元（33%），在兩年後但五年內償還為7,296,165,000港元（19%），而在五年後償還為2,074,143,000港元（5%）。如按幣值分類，人民幣尚未償還銀行及其他貸款為35,259,369,000港元（91%）及美元尚未償還銀行及其他借貸為3,510,000,000港元（9%）。

本集團27%銀行及其他借貸以固定息率計息，而餘下73%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。

於二零一一年六月三十日，本集團之流動資產淨值為35,797,381,000港元，銀行總結存為14,324,870,000港元（二零一零年十二月三十一日：分別為33,539,008,000港元及16,054,674,000港元）。連同可動用銀行信貸及經營現金收入計算，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、美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。管理層相信，港元兌美元之匯率相對穩定。另一方面，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之將來僅會逐步以微少之百分比升值，因此，本集團相信外匯風險並不重大。

資產抵押

於二零一一年六月三十日，銀行存款294,202,000港元（二零一零年十二月三十一日：181,864,000港元）、本集團若干發展中物業約16,754,037,000港元（二零一零年十二月三十一日：約10,969,486,000港元）、本集團若干持作出售物業約1,635,875,000港元（二零一零年十二月三十一日：約1,976,672,000港元）、本集團若干投資物業約1,462,173,000港元（二零一零年十二月三十一日：約1,462,914,000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約1,749,433,000港元（二零一零年十二月三十一日：1,550,155,000港元）已經抵押，作為本集團所獲批信貸之擔保。

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。於二零一一年六月三十日，給予銀行之最高擔保額達8,460,561,000港元（二零一零年十二月三十一日：8,306,183,000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，即使買家未能向銀行還款，相關物業之公平值足以彌補本集團擔保之尚未償還按揭貸款。

僱員

於二零一一年六月三十日，本集團約有5,519名（二零一零年六月三十日：4,481名）僱員，期內酬金約為204,761,000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。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一一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。

企業管治常規守則

根據企業管治守則（「企業管治守則」）守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁職務應有所區分，不應由同一人擔任。然而，自二零一零年四月二十九日起，本公司主席及行政總裁職務同時由雪明先生出任。董事會相信，由雪明先生出任主席兼行政總裁，能為本集團提供穩健一致之領導，並尤其有利於本集團規劃及執行業務策略。董事會亦相信，現行安排在整體上對本公司及股東有利。

除上述者外，本公司於截至二零一一年六月三十日止六個月一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四內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」）所載之規定標準。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事於截至二零一一年六月三十日止六個月期間已遵守標準守則。

審核委員會

審核委員會成員已聯同管理層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
主席兼董事總經理
雪明

香港，二零一一年八月二十六日

於本公佈日期，本公司執行董事為陳洪生先生、王旭先生、雪明先生、張萬順先生及葉黎聞先生；非執行董事為葉振忠先生；及獨立非執行董事為姚剛^{太平紳士}、蔡澍鈞先生及梁秀芬小姐。