



## 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」）截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績及截至二零零九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	
		二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
收入	3	2,765,465	456,048
銷售成本		(1,698,987)	(274,852)
毛利		1,066,478	181,196
其他收入		271,038	26,347
銷售開支		(120,806)	(95,085)
行政開支		(259,927)	(114,364)
以股權結算之股份支付開支		-	(7,059)
持作買賣投資之公平值(減少)增加淨額		(3,352)	191
投資物業之公平值增加淨額		-	53,299
出售附屬公司權益之收益		176,867	-
收購附屬公司權益折讓		81,110	-
融資成本		(47,776)	(33,369)
分佔共同控制企業業績		(3,411)	(3,545)
分佔聯營公司業績		5,094	22,265
除稅前溢利	4	1,165,315	29,876
所得稅開支	5	(302,487)	(26,583)
期內溢利		862,828	3,293
下列應佔：			
本公司擁有人		735,819	18,436
非控股權益		127,009	(15,143)
		862,828	3,293
股息	6	140,938	38,221
每股盈利	7		
- 基本		23.91仙	0.96仙
- 攤薄		23.62仙	0.95仙

## 簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日 止六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
期內溢利	862,828	3,293
其他全面收入		
海外業務換算產生之匯兌差額	121,636	-
可供出售投資之公平值變動	(111,877)	270,930
物業重估盈餘(虧損)	6,682	(69,027)
稅務影響前之其他全面收入	16,441	201,903
物業重估產生之遞延稅項(負債)資產	(1,670)	17,257
期內其他全面收入, 扣除稅項	14,771	219,160
期內全面收入總額	877,599	222,453
下列應佔:		
本公司擁有人	736,492	250,777
非控股權益	141,107	(28,324)
	877,599	222,453

## 簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 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	4,540,457	4,476,339
物業、廠房及設備	9	1,260,645	1,111,026
預付租賃款項 - 非即期部份		316,718	400,829
商譽		790,716	790,716
於聯營公司之權益		170,816	164,025
於共同控制企業之權益		1,758	1,630
可供出售投資		234,475	346,340
會所會籍		1,142	1,130
收購土地使用權已付按金		1,166,307	2,789,257
收購附屬公司已付按金		229,885	186,742
遞延稅項資產		85,404	93,003
		<b>8,798,323</b>	<b>10,361,037</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		34,105,752	14,335,346
持作出售物業		1,002,406	2,068,511
其他存貨		29,773	29,749
應收貿易及其他賬款	10	917,883	623,999
預付租賃款項 - 即期部份		8,700	10,931
應收短期貸款		-	-
持作買賣投資		6,545	9,897
收購物業發展項目已付按金		436,782	216,155
應收同系附屬公司款項	11	28,850	28,138
應收一家聯營公司款項		-	62,571
應收一家共同控制企業款項		3,133	2,275
應收附屬公司非控股股東款項		150,759	144,252
應收關連公司款項		19,339	11,430
可收回稅項		184,456	96,902
已抵押銀行存款		134,530	263,548
銀行結存、存款及現金		10,983,327	10,100,429
		<b>48,012,235</b>	<b>28,004,133</b>

	附註	二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零九年 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	12	2,569,444	2,276,723
預售按金		6,914,372	4,569,206
物業租金按金		68,716	71,589
應付最終控股公司款項	11	96,367	992,315
應付中間控股公司款項	11	3,161,344	886,192
應付同系附屬公司款項	11	774,003	388,584
應付附屬公司非控股股東款項		707,678	749,955
應付聯營公司款項		87,182	85,294
應付稅項		700,741	663,404
銀行及其他貸款 - 一年內到期	13	10,551,979	2,683,635
		<b>25,631,826</b>	<b>13,366,897</b>
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>22,380,409</b>	<b>14,637,236</b>
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>31,178,732</b>	<b>24,998,273</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	14	1,601,569	1,491,996
儲備		15,526,253	13,127,954
<b>本公司擁有人應佔股權</b>			
非控股權益		17,127,822	14,619,950
		1,713,954	1,518,950
<b>股權總額</b>			
		<b>18,841,776</b>	<b>16,138,900</b>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他貸款 - 一年後到期	13	11,501,947	8,043,210
同系附屬公司貸款		178,926	171,936
遞延稅項負債		656,083	644,227
		<b>12,336,956</b>	<b>8,859,373</b>
		<b>31,178,732</b>	<b>24,998,273</b>

## 簡明綜合股權變動表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔													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	資產 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			
於二零一零年一月一日	1,491,996	10,587,718	42,694	30,829	474,811	23,917	149,172	1,716	5,798	307,485	1,503,814	14,619,950	1,518,950	16,138,900	
期內全面收入總額	-	-	-	3,963	108,587	-	-	(111,877)	-	-	735,819	736,492	141,107	877,599	
行使購股權	150	1,546	(259)	-	-	-	-	-	-	-	-	1,437	-	1,437	
就收購溢旺有限公司及 其附屬公司發行股份	109,423	1,801,103	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,910,526	-	1,910,526	
股份發行開支	-	355	-	-	-	-	-	-	-	-	-	355	-	355	
轉撥	-	-	-	-	-	-	6,354	-	-	-	(6,354)	-	-	-	
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(140,938)	(140,938)	-	(140,938)	
已付附屬公司非控股 股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(65,059)	(65,059)	
出售一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,449)	(5,449)	
收購一家附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42,621	42,621	
收購於附屬公司之 額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	175	175	
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	81,609	81,609	

於二零一零年六月三十日

## 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

		本公司擁有人應佔										非控股	
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	合計	權益	合計
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

## 簡明綜合現金流動表

	截至六月三十日 止六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
經營活動(所用) 所得現金淨額	(10,502,238)	865,041
投資活動所得現金淨額	748,369	429,365
融資活動所得現金淨額	<u>10,556,699</u>	<u>2,466,569</u>
現金及等同現金增加淨額	802,830	3,760,975
期初之現金及等同現金	10,100,429	3,111,903
匯率變動之影響	<u>80,068</u>	<u>-</u>
期終之現金及等同現金	<u>10,983,327</u>	<u>6,872,878</u>
現金及等同現金結餘分析, 指 - 銀行結存、存款及現金	<u>10,983,327</u>	<u>6,872,878</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、修訂及詮釋於二零一零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二零零九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二零一零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)

香港財務報告準則第1號及香港財務報告準則第5號之改進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

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綜合及獨立財務報表

香港會計準則第27號(經修訂)

合資格對沖項目

香港會計準則第39號(修訂本)

首次採納香港財務報告準則

香港財務報告準則第1號(經修訂)

集團以現金結算之股份支付交易

香港財務報告準則第2號(修訂本)

業務合併

香港財務報告準則第3號(經修訂)

向擁有人分派非現金資產

香港(國際財務報告詮釋委員會)

- 詮釋第17號

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。

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)	在二零一零年頒佈對香港財務報告準則之改進 <sup>5</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 <sup>1</sup>
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)
香港(國際財務報告詮釋委員會)	最低資金要求之預付款項 <sup>3</sup>
- 詮釋第14號(修訂本)	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	以股本工具抵銷金融負債 <sup>2</sup>
- 詮釋第19號	

<sup>1</sup> 於二零一零年二月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一零年七月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一一年一月一日或二零一一年七月一日(如適用)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>862,828</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						

#### 4. 除稅前溢利

	截至下列日期止六個月	
	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 六月三十日 千港元
除稅前溢利已扣除：		
攤銷預付租賃款項	4,350	4,585
物業、廠房及設備之折舊及攤銷	36,982	29,823
分佔聯營公司稅項（計入分佔聯營公司業績）	-	-
	<b>41,332</b>	<b>34,408</b>

#### 5. 所得稅開支

	截至下列日期止六個月	
	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 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% （截至二零零九年六月三十日止六個月：16.5%） 計算	-	-
中國企業所得稅	156,457	3,742
	<b>156,457</b>	<b>3,742</b>
土地增值稅	140,904	1,884
遞延稅項	5,126	20,957
	<b>302,487</b>	<b>26,583</b>

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	
	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 六月三十日 千港元
二零零九年末期股息每股0.044港元 (二零零八年:0.02港元)	<b>140,938</b>	38,221

董事已決定不就截至二零一零年六月三十日止六個月宣派任何中期股息(二零零九年:零港元)。

## 7. 每股盈利

截至二零一零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	
	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 六月三十日 千港元
盈利:		
本公司擁有人應佔期內溢利	<b>735,819</b>	18,436
股份數目:		
就每股基本盈利而言之普通股加權平均數	<b>3,077,363,101</b>	1,922,483,510
購股權所涉及普通股之潛在攤薄影響	<b>37,854,423</b>	14,122,095
就每股攤薄盈利而言之普通股加權平均數	<b>3,115,217,524</b>	1,936,605,605

## 8. 撥入及自儲備

截至二零一零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6,354,000港元(二零零九年:333,000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28,000,000港元,其中包括支付在建工程、改造工程及添置汽車及傢俬及裝置之資本開支。此外,期內已從發展中物業轉撥55,000,000港元至建築物。

截至二零一零年六月三十日止期間,人民幣兌換港元升值,物業、廠房及設備以及投資物業之所得增長金額分別為11,000,000港元及45,000,000港元。

本集團投資物業及酒店物業於二零一零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。於二零一零年六月三十日,並無錄得公平值之變動淨額。

收購一家附屬公司 - 武漢眾和實業有限公司亦增加期內之投資物業18,000,000港元。

## 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。於報告期末之應收貿易賬款(扣除呆賬準備)賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
零至30天	96,152	129,753
31至90天	11,400	31,023
超過90天	37,359	17,800
應收貿易賬款總額	144,911	178,576
出售一家附屬公司之應收票據	-	90,443
其他應收賬款	772,972	354,980
	<b>917,883</b>	<b>623,999</b>

## 11 應收(付)同系附屬公司 最終控股公司 中間控股公司款項

應收(付)同系附屬公司款項為無抵押、免息及應要求償還，惟為數23,288,000港元(二零零九年十二月三十一日：26,917,000港元)之應付一家同系附屬公司之貸款按中國基準利率之90%計息。

應付中間控股公司款項包括貸款1,172,144,000港元，其中貸款餘額552,535,000港元及462,603,000港元，分別按中國基準利率加0.5%及1%計息，並須於一年內償還。餘下之結餘為無抵押、免息及應要求償還。(二零零九年十二月三十一日：款項為無抵押並須於一年內償還，其中為數44,528,000港元及841,664,000港元之款項分別按固定利率4.1%及中國基準利率加1%計息。)

應付最終控股公司款項為無抵押、免息及應要求償還，惟為數30,936,000港元之貸款按中國基準利率加1%計息，並須於一年內償還。(二零零九年十二月三十一日：款項為無抵押、免息及應要求償還，惟為數489,192,000港元及329,920,000港元之款項分別按中國基準利率及中國基準利率加1%計息，並須於一年內償還。)



## 12. 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：

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
零至30天	994,918	1,130,249
31至90天	50,747	276,908
超過90天	343,942	106,088
應付貿易賬款總額	1,389,607	1,513,245
其他應付賬款	1,179,837	763,478
	<b>2,569,444</b>	<b>2,276,723</b>

## 13. 銀行及其他貸款

期內，本集團取得12,810,000,000港元新增銀行及其他貸款，該貸款乃按市場利率計息。本集團於期內亦已償還約1,586,000,000港元。

## 14. 股本

	普通股數目	金額 千港元
每股面值0.50港元之普通股		
法定：		
於二零一零年一月一日及 二零一零年六月三十日	4,000,000,000	2,000,000
已發行及繳足：		
於二零一零年一月一日	2,983,991,046	1,491,996
行使購股權	300,000	150
就收購迅旺有限公司及其附屬公司發行股份	218,846,000	109,423
於二零一零年六月三十日	<b>3,203,137,046</b>	<b>1,601,569</b>

## 15. 收購附屬公司

於二零一零年四月十五日，本集團與保利(香港)控股有限公司(「保利控股」，本公司最終控股公司中國保利集團公司之全資附屬公司)之全資附屬公司Cedar Key Limited完成收購迅旺有限公司之全部權益及3,983,754,000港元股東貸款，總代價乃經公平磋商後釐定。代價3,902,027,000港元乃由應付一家中間控股公司款項1,991,501,000港元及本公司按每股8.73港元(相當於完成日期之股份市價)向保利控股發行218,846,000股股份之方式支付。收購之詳情載於本公司於二零一零年三月二十六日刊登之通函。收購經由本公司股東於二零一零年四月十五日舉行之股東特別大會上批准。

## 15. 收購附屬公司（續）

於二零一零年一月五日，本集團就收購武漢眾和置業有限公司35%及20%之權益訂立兩項買賣協議。該公司從事物業發展業務。收購已於二零一零年一月五日完成，收價總額為52,092,000港元。

上述收購之所收購資產淨值如下：

	迅旺有限公司 千港元	武漢眾和置業 有限公司 千港元	小計 千港元	公平值調整 千港元	合計 千港元
所收購資產淨值： -					
投資物業	-	8,832	8,832	9,328	18,160
物業、廠房及設備	-	8	8	-	8
收購附屬公司已付按金	1,316,211	-	1,316,211	-	1,316,211
收購土地使用權已付按金	2,666,627	-	2,666,627	-	2,666,627
發展中物業	-	88,336	88,336	22,480	110,816
持作出售物業	-	1,051	1,051	-	1,051
其他應收賬款	-	2	2	-	2
銀行結存、存款及現金	299	500	799	-	799
其他應付賬款	-	(26,757)	(26,757)	-	(26,757)
應付中間控股公司款項	(3,983,754)	-	(3,983,754)	-	(3,983,754)
預售按金	-	(1,115)	(1,115)	-	(1,115)
遞延稅項負債	-	-	-	(7,952)	(7,952)
	(617)	70,857	70,240	23,856	94,096
非控股權益	-	(31,886)	(31,886)	(10,735)	(42,621)
	(617)	38,971	38,354	13,121	51,475
收購附屬公司權益折讓					(81,110)
總代價					(29,635)
總代價支付方式： -					
於完成時發行218,846,000股代價股份					1,910,526
應付中間控股公司款項					1,991,501
現金代價					52,092
轉撥應付中間控股公司款項					(3,983,754)
總代價					(29,635)
收購所產生之現金流出淨額： -					
已付現金代價	-	(52,092)	(52,092)	-	(52,092)
所收購之銀行結存、存款及現金	299	500	799	-	799
	299	(51,592)	(51,293)	-	(51,293)

## 16. 出售附屬公司

於二零一零年六月二十八日，本集團就出售其於星樂物業投資有限公司之全部權益訂立一項買賣協議。該公司為一家投資控股公司。出售於二零一零年六月二十八日完成。

於二零一零年三月三日，本集團就出售其於深圳市祥瑞實業發展有限公司之51%股權訂立一項買賣協議。該公司從事物業發展業務。出售於二零一零年四月九日完成。

附屬公司於出售日期之資產淨值如下： -

---

## 17. 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。於二零一零年六月三十日，給予銀行之最高擔保額達6,908,151,000港元（二零零九年十二月三十一日：6,075,008,000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。

## 18. 資本承擔

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
有關以下各項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	8,529,565	2,578,937
- 收購土地使用權	1,250,177	5,663,074
- 收購附屬公司權益	689,655	748,751
- 收購物業發展項目	206,897	204,778
	<b>10,676,294</b>	<b>9,195,540</b>
有關以下各項在綜合財務報表內之已授權但未訂約之資本開支：		
- 收購土地使用權	-	2,025,028
- 收購附屬公司權益	-	77,543
	-	<b>2,102,571</b>

## 19. 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	
	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 六月三十日 千港元
物業租金收入(附註a)	5,534	5,088
估算利息支出(附註b)	5,211	4,866
劇院營運開支(附註c)	6,477	7,229
已付建築費用(附註d)	1,015,268	639,138
利息開支(附註e)	55,548	78,133
擔保開支(附註f)	10,568	2,526
收購附屬公司(附註g)	3,902,027	-

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家附屬公司及本公司一家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家共同控制企業及一家同系附屬公司。
- (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、最終控股公司之一家附屬公司、最終控股公司及附屬公司非控股股東墊付之貸款所產生，並按中國基準利率90%及中國基準利率加0.5%至1.5%計算。
- (f) 擔保開支乃支付予最終控股公司及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之擔保人，並按最高擔保金額1%計算。
- (g) 交易之詳情載於附註15。

## 中期股息

董事會已議決不宣派截至二零一零年六月三十日止六個月之中期股息（二零零九年同期：零港元）。

## 管理層討論及分析

### 整體經營情況

於二零一零上半年，本集團營業額為2,765,465,000港元（二零零九年同期：456,048,000港元），較去年同期增加2,309,417,000港元或506%。股東應佔盈利為735,819,000港元（二零零九年同期：18,436,000港元），較去年同期上升717,383,000港元或3,891%。每股基本盈利23.91港仙（二零零九年同期：0.96港仙），較去年同期上升22.95港仙或2,391%，每股攤薄後盈利23.62港仙（二零零九年同期：0.95港仙）。二零一零年上半年，本集團經營毛利率38.6%，較去年同期的39.7%減少1.1%。

本集團於二零一零年六月三十日之股東權益為17,127,822,000港元（二零零九年十二月三十一日：14,619,950,000港元），與去年年底相比增長17.2%，每股賬面資產淨值則為5.35港元（二零零九年十二月三十一日：4.9港元），與去年年底相比增長9.18%。

### 繼續獲母公司注資

二零一零年三月十六日，本集團再獲母公司注入4個開發項目，項目分別位於上海、深圳、蘇州和杭州等長三角、珠三角主要城市。本集團以約20億港元現金及發行約2.2億股股份之方式支付交易對價，交易已於二零一零年四月十五日完成。此次注資為母公司繼二零零九年注資後的又一重要舉措，再一次顯示母公司對本集團房地產主業發展的強大及持續支持，亦進一步鞏固本集團成為中國主要房地產發展商的地位。

## 業務回顧

二零一零年年初，內地房地產市場延續了二零零九年的上升勢態，成交量及銷售價格均持續上漲。其後數月，國家房地產市場調控措施陸續出台，旨在遏制部份城市房價快速上漲，加大對投資性及投機性購房房地產交易行為的調控力度，促進房地產市場健康發展。目前，調控效果已初步顯現，過去房價上升較快的城市近月的成交量下滑的趨勢明顯。面對市場變化和調整，本集團認清形勢，提前應對，採取了有效的銷售策略，使推出的樓盤保持較好的市場競爭力，取得較好的銷售業績，最終實現銷售額同比較大幅度增長，從而將調控帶來的影響降至最低。與此同時，本集團通過母公司的大力支持和專業化管理隊伍的努力，使得旗下房地產項目開發和銷售計劃等各項工作均按年度計劃穩步推進，而其他各項指標，包括開工面積、結轉面積及竣工面積等均亦達至年初所定目標。截至2010年6月30日，本集團目前在建項目共二十三個；持續銷售項目15個；新開盤項目1個；竣工並交付使用項目3個。

## 銷售

二零一零年上半年，本集團預售 銷售面積65萬平方米，同比增長3%，已接近完成全年銷售目標144萬平方米的45%；預售 銷售額約47億元人民幣，已接近完成全年銷售目標100億元人民幣的47%。

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15.8億元人民幣，佔整體銷售額34%，平均售價約9,600元人民幣；中西南地區省會城市預售 銷售額21.3億元人民幣，佔整體銷售額45%，平均售價約5,700元人民幣；其他城市預售 銷售額10.0億元人民幣，佔整體銷售額21%，平均售價約8,900元人民幣。

項目	二零一零年一至六月累計簽約 <sup>#</sup>	
	金額 (百萬元 人民幣)	佔總簽約額 (%)
上海	1,030	22%
廣州	547	12%
武漢	205	4%
重慶	47	1%
貴陽	772	16%
南寧	871	19%
昆明	238	5%
哈爾濱	616	13%
濟南	380	8%
小計	4,706	100%
車位	20	
合計	4,726	

<sup>#</sup> 不含重慶綠地翠谷

下半年，本集團計劃有6個住宅樓盤開售，包括上海保利御樽苑、惠州保利山水城、南寧保利龍湖藍灣、貴陽保利國際廣場、貴陽保利春天大道及濟南保利大名湖。



### 新開工項目

上半年，共有9項目新開工，當中4項目為首期開工。截至6月30日，本集團在施工項目23個，在建面積約477萬平方米。

上半年新開工項目	總佔地面積 (千平方米)	總建築面積 (千平方米)	在集團權益 (%)
上海嘉定新城 (C8, C11, D10)地塊	30	50	100%
廣州保利城三期	62	156	51%
武漢保利華都三期	87	318	100%
貴陽保利雲山國際二期	90	376	100%
貴陽保利春天大道一期	117	202	66.5%
南寧保利龍湖藍灣一期	135	135	75%
昆明保利寧湖峰境三期	30	43	80%
哈爾濱保利公園九號二期	39	139	51%
濟南保利大名湖	80	224	80%
合計：	670	1,643	

### 結轉項目

上半年，共有15個項目已銷售建築面積結轉交付，結轉金額達20.83億元人民幣，結轉面積29.0萬平方米，結轉單價平均約7,200元人民幣/平方米。結轉面積當中，公寓佔73%，別墅佔16%，商舖及其他佔11%。

上半年結轉項目	2010年	佔總結轉
	上半年入帳 (人民幣百萬元)	金額 (%)
1. 上海保利家園	142.8	7%
2. 上海保利金爵公寓	382.7	18%
3. 廣州保利城	110.0	5%
4. 武漢保利華都	6.5	-
5. 貴陽保利溫泉新城	220.6	11%
6. 南寧保利鳳翔花園	4.5	-
7. 南寧保利龍騰上園	388.5	19%
8. 南寧保利21世家	92.4	4%
9. 昆明保利寧湖峰境	314.7	15%
10. 哈爾濱保利頤和家園南區	0.4	-
11. 哈爾濱保利水韻長灘	113.9	6%
12. 哈爾濱保利公園九號	106.7	5%
13. 濟南保利花園	62.8	3%
14. 濟南保利芙蓉	126.5	6%
15. 其他	10.0	1%
小計	2,083.0	100%

## 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。

項目現處於施工階段，預計於二零一零年下半年竣工。

## 2、上海保利家園(二至四期)

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。二零一零年一至六月，累計簽約銷售別墅和住宅建築面積合共約5.2萬平方米。

## 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，將建設為具有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。二零一零年一至六月，累計簽約銷售住宅建築面積約2.7萬平方米。

## 5、上海金爵公寓(二期)

## 8、廣州保利城（一、二、三期）

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，將建設為多層洋房、高層公寓、別墅等各類住宅。本集團持有項目51%權益。

整個項目分三期開發，三期均正處於施工階段，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，計劃於二零一零年下半年開售，預計於二零一一年竣工；三期建築面積約15.6萬平方米，預計於二零一二年竣工。二零一零年一至六月，累計簽約銷售高層住宅及別墅建築面積合共約8.5萬平方米。

## 9、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，總建築面積約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，現處於施工階段，預計於二零一零年下半年開售，二零一一年竣工。

## 10、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，將建成武昌區地標性商業及辦公樓綜合體。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。

### 11、武漢保利華都(二、三期)

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。項目北眺東湖風景區，南瞰浩淼的南湖風景區，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約20.8萬平方米，已於二零零九年竣工；項目二期總建築面積約11.4萬平方米，現處於施工階段，預計於二零一零年下半年竣工；項目一、二期住宅已全部售出，三期計劃於二零一零年下半年開盤預售。

### 12、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，計劃於二零一零年下半年開售、二零一零年竣工。

### 13、重慶綠地翠谷(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；項目三期約11.7萬平方米已於二零一零年上半年竣工，項目四期現處於施工階段，預計於二零一一年竣工。

#### 14、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，預計於二零一一年竣工。

二零一零年一至六月，累計簽約銷售住宅及別墅建築面積合共約6.5萬平方米。

#### 15、貴陽保利雲山國際（一、二期）

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、二期建築面積合計約67.3萬平方米，現處於施工階段，當中一期建築面積約9.7萬平方米預計於二零一一年竣工。二零一零年一至六月，累計簽約銷售住宅建築面積約8.5萬平方米。

#### 16、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，計劃於二零一零年下半年開始預售，預計於二零一二年竣工，整體項目預計於二零一三年竣工。

### 17、貴陽保利春天大道（一期）

貴陽保利春天大道位於貴陽市烏當區南部，距烏當區中心僅一公里路程，項目地塊內擁有珍貴的溫泉資源。項目佔地面積約44.8萬平方米，總建築面積約77.5萬平方米，將發展成含洋房、別墅及高層住宅的低密度住宅小區。本集團持有項目66.5%權益。

項目分四期開發，一期總建築面積約20.2萬平方米，現處於施工階段，計劃於二零一零年下半年開始預售、二零一一年竣工。

### 18、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。

項目現處於施工階段，預計於二零一零年竣工。二零一零年一至六月，累計簽約銷售住宅建築面積約11.5萬平方米。

### 19、南寧保利龍湖南灣

南寧保利龍湖藍灣位於南寧市區北面，從市區前往約需20分鐘車程。整個項目佔地約56.8萬平方米，總建築面積約52.7萬平方米，項目環繞湖邊建設，計劃發展為集洋房、高層住宅、別墅及酒店式公寓於一體的大型住宅項目。本集團持有項目75%權益。

項目分四期開發，一期總建築面積約13.5萬平方米，現處於施工階段，計劃於二零一零年第四季開始預售，預計於二零一二年竣工。



## 20、昆明保利寧湖峰境(二、三期)

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、三期建築面積合計約18.9萬平方米現正在施工階段，當中二期建築面積約14.6萬平方米預計於二零一一年竣工。二零一零年一至六月，累計簽約銷售住宅及別墅建築面積合計約6.3萬平方米。

## 21、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，現正在施工階段，預計於二零一零年竣工。二零一零年一至六月，累計簽約銷售別墅建築面積約5.6萬平方米。

## 22、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，一期已於二零零九年竣工。二期面積約13.9萬平方米，現正在施工階段，預計於二零一一年竣工。

### 23、 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，預計於二零一零年下半年竣工。二零一零年一至六月，累計簽約銷售住宅建築面積約5.0萬平方米。

### 24、 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。

項目已於於二零一零年上半年竣工，住宅已售完。二零一零年一至六月，累計簽約銷售商舖建築面積約0.6萬平方米。

### 25、 濟南保利大名湖

濟南保利大名湖位於濟南市歷下區，毗鄰濟南市著名風景名勝大明湖風景區，項目佔地約8萬平方米，總建築面積約22.4萬平方米，將建設成為以高層住宅為主的綜合性房地產項目。本集團持有整個項目80%權益。

項目於二零一零年二月份開工，計劃在二零一零年下半年開售，預計二零一一年竣工。

## 土地儲備

二零一零年年初至今，本集團購入五幅土地，分別位於上海、濟南、武漢及貴陽，土地面積合共292.2萬平方米，可建建築面積合共約359.3萬平方米；三月中旬獲母公司注入4個物業發展項目，其中已取得土地使用權證或成交確認書的地塊面積約60.4萬平方米，可建建築面積約150.1萬平方米。

土地儲備	擬規劃物業 類型	地塊 總面積 (千平方米)	規劃總 建築面積 (千平方米)	在集團 權益
1. 深圳龍崗地塊	住宅及商業	70	270	100%
2. 蘇州尹山湖地塊	住宅及商業	369	811	100%
3. 杭州德清地塊	住宅、酒店及辦公樓	165	420	100%
4. 上海嘉定新城商住地塊	住宅、商業、辦公樓及大劇院	205	430	100%
5. 上海寶山區地塊	住宅、商業及辦公樓	43	100	100%
6. 濟南保利大名湖	住宅	80	224	80%
7. 武漢鐵機村地塊	住宅	333	1,316	68%
8. 貴陽保利高爾夫項目	住宅、酒店及高爾夫球場	2,261	1,523	70%
合計：		3,526	5,094	

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16個城市合計擁有地塊面積約695.2萬平方米，計劃建築面積約為1,126.8萬平方米，其中：位於長三角及珠三角地區城市項目建築面積451.2萬平方米，佔土地儲備40.0%；位於中西南地區省會城市項目建築面積497.4萬平方米，佔土地儲備44.1%；位於其他地區省會城市項目建築面積178.2萬平方米，佔土地儲備15.8%。

## 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43.6萬平方米，本集團應佔約32.2萬平方米。

期內，內地的物業出租市場整體表現保持平穩，本集團整體收租物業出租率進一步改善，租金維持在較高水平。本集團致力加強管理，開源節流，採用多種有效措施降低經營成本和風險，進一步提升服務競爭力，維持收租物業長期穩定收入。

1

#### 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。二零一零年上半年，出租率約97%，租金收入2,984萬元人民幣。

#### 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，為一個集靚靚 賴脬 壘塵瓏篆 聶啡集燈 厲 紹打 錄

## 財務回顧

### 流動資金及資本結構

於二零一零年六月三十日，本集團之股東權益為17,127,822,000港元（二零零九年十二月三十一日：14,619,950,000港元），每股資產淨值為5.35港元（二零零九年十二月三十一日：4.90港元）。於二零一零年六月三十日，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67%（二零零九年十二月三十一日：58%）。

於二零一零年六月三十日，本集團尚未償還之銀行及其他貸款為22,053,926,000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貸款為10,551,979,000港元（48%），在一年後但兩年內償還為5,572,622,000港元（25%），在兩年後但五年內償還為5,024,993,000港元（23%），而在五年後償還為904,332,000港元（4%）。若按幣值分類，人民幣尚未償還銀行及其他貸款為18,543,926,000港元（84%）及美元尚未償還銀行及其他貸款為3,510,000,000港元（16%）。

本集團30%銀行及其他貸款以固定息率計息，而餘下70%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。

於二零一零年六月三十日，本集團之流動資產淨值為22,380,409,000港元，銀行總結餘為11,117,857,000港元（二零零九年十二月三十一日：分別為14,637,236,000港元及10,363,977,000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、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漸漸以微少之百分比升值，故本集團就此相信外匯風險並不重大。

## 資產抵押

於二零一零年六月三十日，銀行存款134,530,000港元（二零零九年十二月三十一日：263,548,000港元）、本集團若干發展中物業相當於約6,583,536,000港元（二零零九年十二月三十一日：約4,288,045,000港元）、本集團若干持有作出售物業相當於約235,407,000港元（二零零九年十二月三十一日：約470,369,000港元）、本集團若干投資物業相當於約1,170,472,000港元（二零零九年十二月三十一日：約1,744,683,000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936,033,000港元（二零零九年十二月三十一日：1,201,523,000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。於二零一零年六月三十日，給予銀行之最高擔保額達6,908,151,000港元（二零零九年十二月三十一日：6,075,008,000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。

## 僱員

於二零一零年六月三十日，本集團約有4,481名（二零零九年六月三十日：2,760名）僱員，期內酬金約為122,846,000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

面對日益複雜多變的經濟環境和市場情況，本集團依然堅信內地房地產市場將長期向好，短期內波動和調整的判斷沒有改變。

本集團將繼續依託母公司的大力支持，進一步提升自身專業化管理隊伍的建設能力，適時對旗下房地產項目開發和銷售計劃作出適當的調整，從而加快各地區及各類型物業的開發進度。本集團將調整開發產品比重，提高受調控影響較微的較小面積單位比例等，並採取靈活定價策略對應市場變化。

本集團預期政府調控將會進一步優化市場結構，為開發商提供一個理性及穩定增長的市場環境。

展望二零一零年下半年，本集團將有多個項目開盤銷售，且目前各項目施工進度理想，預期可為下半年營業收入帶來穩步增長。推售貨源方面，本集團將仍以位於二、三線城市的樓盤為主。

總體而言，本集團仍然維持全年簽約銷售100億元人民幣的目標，並對以投資和開發房地產業務為核心的業務發展前景充滿信心。通過母公司和各股東的支持，本集團將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，進一步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	於二零一零年				於二零一零年	
		一月一日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內註銷	六月三十日 尚未行使	期內失效
<b>類別一：董事</b>							
賀平(附註)	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
姚剛太平紳士	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>40,450,000</u>	<u>-</u>	<u>(300,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>40,150,000</u>
<b>類別二：僱員</b>							
	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>-</u>	<u>21,250,000</u>
所有類別合計		<u>61,700,000</u>	<u>-</u>	<u>(300,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>61,400,000</u>

**附註：**

賀平先生由二零一零年四月二十九日起辭任本公司董事。

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

於二零一零年六月三十日，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」）附錄十上市發行人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

#### 本公司之購股權

董事姓名	身份	持有購股 權數目	相關股份 數目
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
姚剛 <sup>太平紳士</sup>	實益擁有人	500,000	500,000
蔡澍鈞	實益擁有人	600,000	600,000
		<b>21,750,000</b>	<b>21,750,000</b>

除上文所披露者外，於二零一零年六月三十日，本公司之董事、主要行政人員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

於二零一零年六月三十日，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：

### 本公司每股面值0.5港元之普通股

股東名稱	股份數目					佔本公司 已發行股本之 概約百分比
	實益擁有人	投資經理	由受控制 公司持有	託管商 核准 借出代理人	股份總數	
<b>好倉</b>						
Congratulations Company Ltd.	1,037,975,080	-	-	-	1,037,975,080	32.40%
Source Holdings Limited	228,398,760	-	100,086,800	-	328,485,560	10.26%
					(附註1)	
Ting Shing Holdings Limited	-	-	1,366,460,640	-	1,366,460,640	42.66%
			(附註2)			
保利(香港)控股有限公司	112,410,476	-	1,366,460,640	-	1,478,871,116	46.17%
			(附註3)			
保利南方集團有限公司	253,788,246	-	-	-	253,788,246	7.92%
中國保利集團公司	-	-	1,732,659,362	-	1,732,659,362	54.09%
			(附註4)			
JP Morgan Chase & Co.	5,650,000	284,335,000	-	93,030,666	383,015,666	11.96%
<b>淡倉</b>						
JP Morgan Chase & Co.	3,766,000	-	-	-	3,766,000	0.12%
<b>可供借出之股份</b>						
JP Morgan Chase & Co.	-	-	-	93,030,666	93,030,666	2.90%

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Congratulations Company Ltd.分別持有之328,485,560股股份及1,037,975,080股股份而間接持有1,366,460,640股股份，因此被視為持有1,366,460,640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112,410,476股股份及透過其全資附屬公司Ting Shing Holdings Limited間接持有1,366,460,640股股份，因此被視為持有1,478,871,116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。

除上述披露者外，本公司並無獲通知有關於二零一零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

截至二零一零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

根據企業管治常規守則(「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，現行安排整體對本公司及股東有利。

除上述外，本公司於截至二零一零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，全體董事於截至二零二零年六月三十日止六個月期間已遵守標準守則，惟本公司於二零二零年一月二十一日收到林德城先生之通知書，內容有關彼於截至二零零九年十二月三十一日止年度全年業績之禁制期內買賣300,000股股份則除外。

## 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  
主席兼董事總經理  
雪明

香港，二零二零年八月二日