



保利(香港)投資有限公司
Poly (Hong Kong) Investments Limited

HKSE Code: 119



二零零九年上半年度業績發佈

二零零九年八月

免責聲明:

本文件所載資訊和意見不是旨在供全面研究、或提供財務或法律意見用途，保利(香港)有限公司對其準確性及完整性不作任何保證。本文件所載的資料僅為提供參考之用，它們不能成為或被視為出售或購買或認購證券或其他金融票據的邀請。

本文件所載的資訊、意見只是反映保利(香港)有限公司在本文件所載日期的判斷，可隨時更改，毋須提前通知。保利(香港)有限公司不對使用本文件的資料、意見而引致的損失負任何責任。收件人不應單純依靠本文件而取代個人的獨立判斷。

本文件所載之資訊和意見包含了機密性資料。閣下只可以對該等資料作個人參考用途，也可以複製資料副本作個人用途。除此之外，本文件不可被複製，亦不能發送或傳送予任何其他人士或以任何方式被納入其他文件或資料之中。因此，閣下同意對本文件妥善保存，以防止資料外洩。

目錄

- 一、**2009**年上半年度業績
- 二、業務回顧
- 三、前景展望



保利(香港)投資有限公司
Poly (Hong Kong) Investments Limited

2009年上半年業績



2009年上半年業績要點

● 股東應佔溢利港幣**1,844萬元**，同比上升**70%**

● 每股盈利**0.96港仙**，同比上升**55%**

● 上半年合約銷售額人民幣**38億元**

● 上半年合約銷售平均價為**6,000元/平方米**

● 截至**8月31日**，合約銷售面積**88萬平方米**

● 達全年目標**110%**

● 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**。

財務摘要

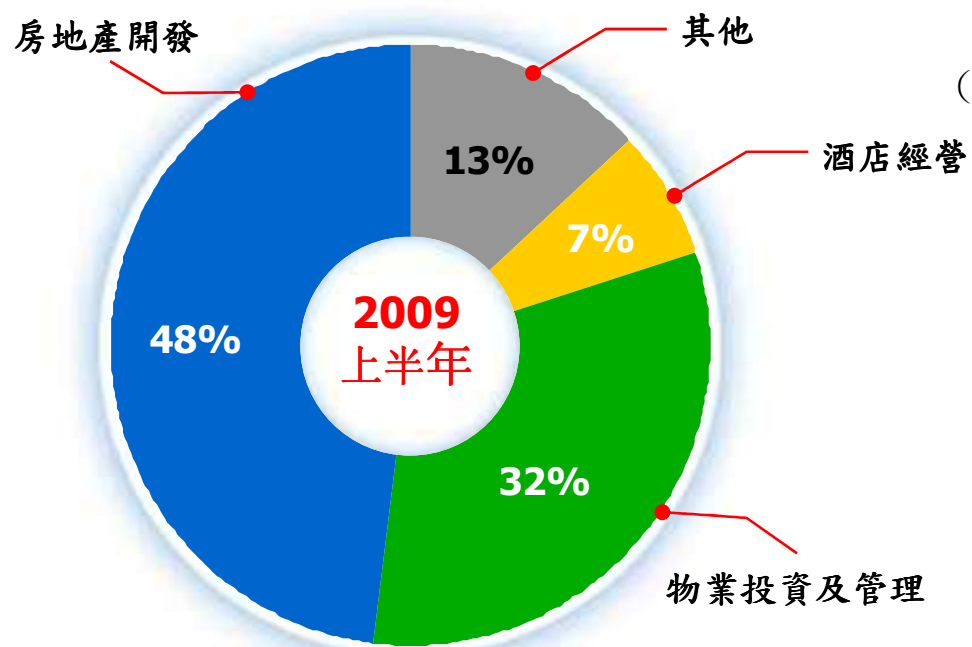
截至 6 月 30 日止六個月 (未經審核)

		2009	2008	變動 (%)
營業額	(港幣百萬元)	456.0	502.7	-9.1
毛利	(港幣百萬元)	181.2	192.7	-5.7
股東應佔溢利	(港幣百萬元)	18.4	10.8	70.4
基本盈利	(港仙)	0.96	0.62	54.8

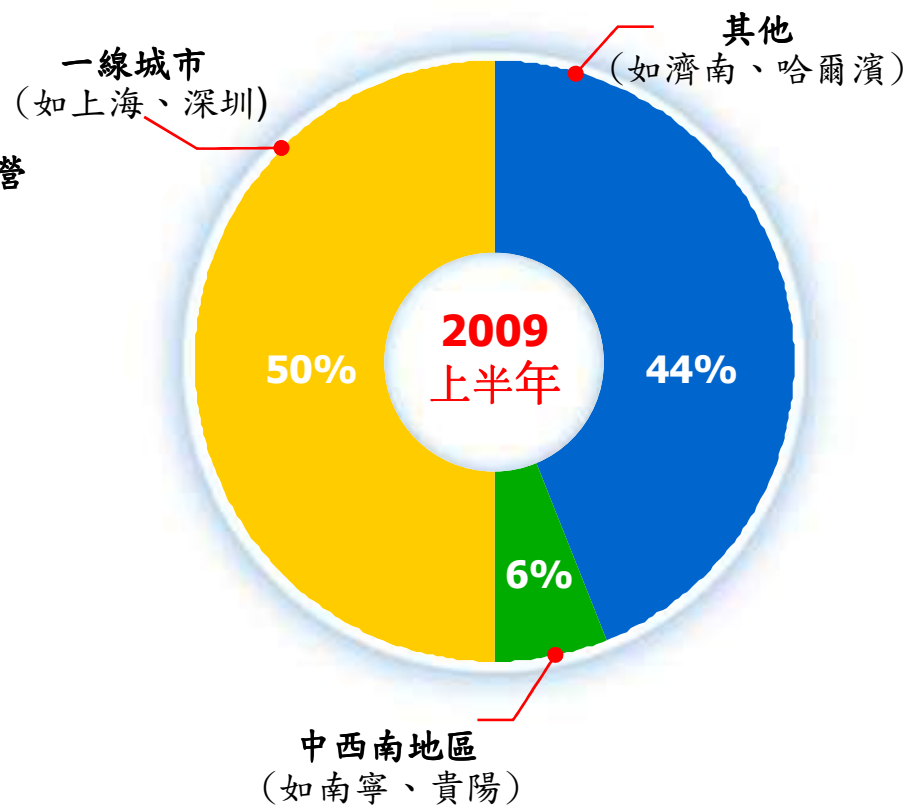
		2009年6月30日	2008年12月31日	變動 (%)
手頭現金	(港幣百萬元)	6,936.4	3,163.4	119.3
資產總值	(港幣百萬元)	28,525.5	22,316.1	27.8
負債總值	(港幣百萬元)	20,393.3	15,159.1	34.5
股東權益	(港幣百萬元)	7,064.5	6,080.1	16.2
淨負債(包括股東貸款)比率	(%)	74.4	119.8	-
淨負債(只含銀行貸款)比率	(%)	8.7	59.8	-

營業額劃分

按業務(總收入)

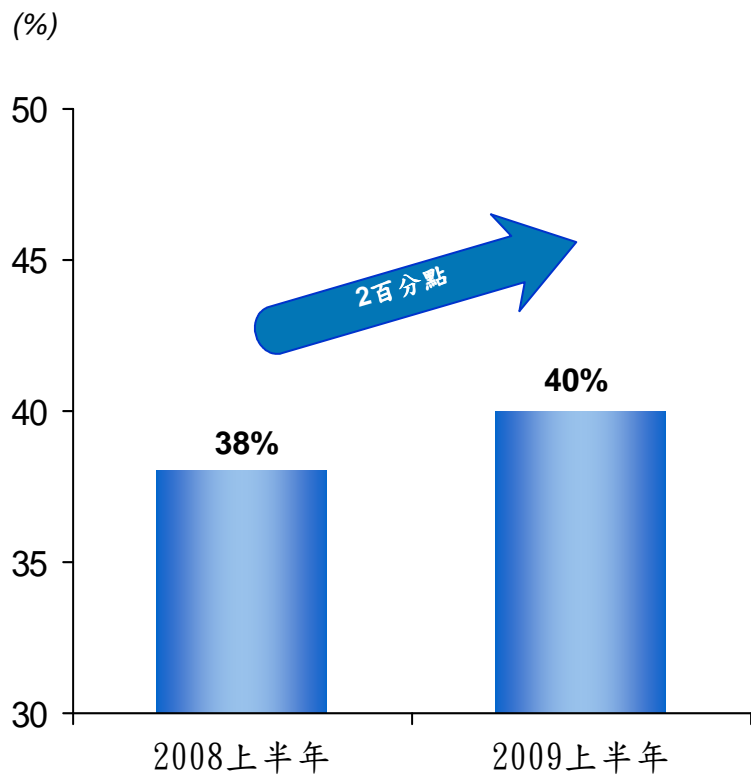


按地區(開發業務收入)

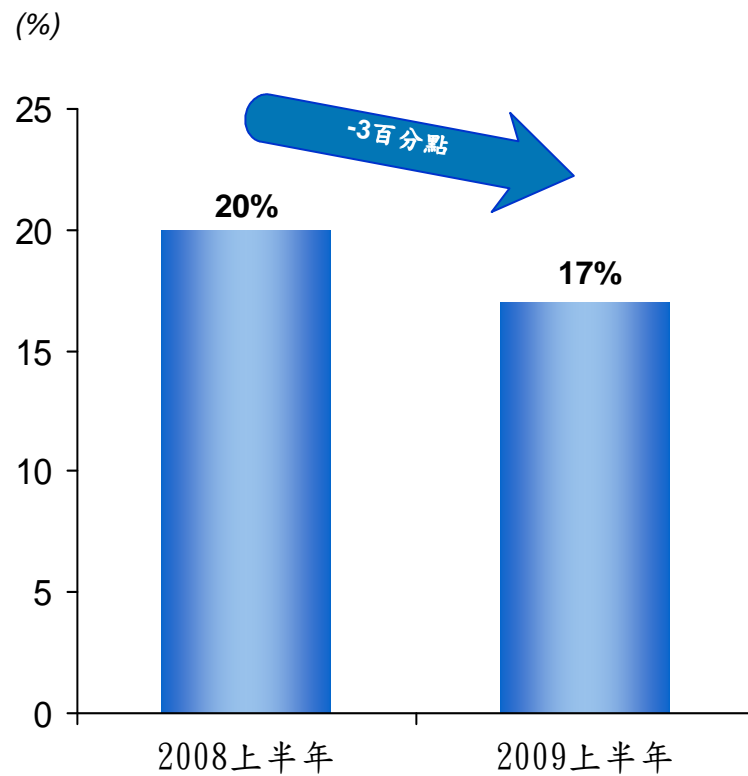


毛利率

整體毛利率



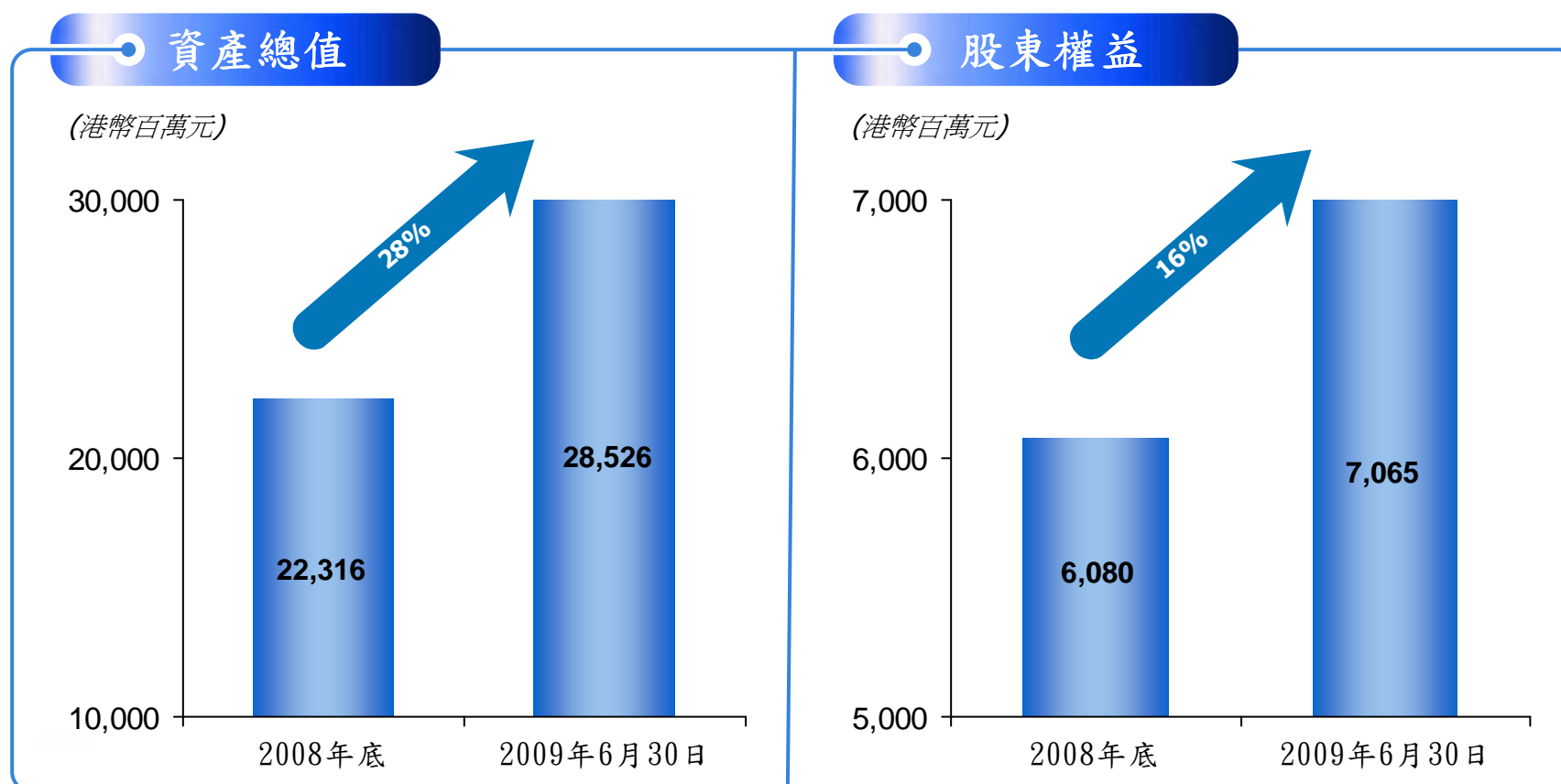
開發業務毛利率



成功配股集資 資產穩健增長

集團於09年6月成功按每股3.45港元，配售2.3億股，籌資約7.9億港元。

成功配售，加強集團資產實力，並加強股份流通性。



業務回顧

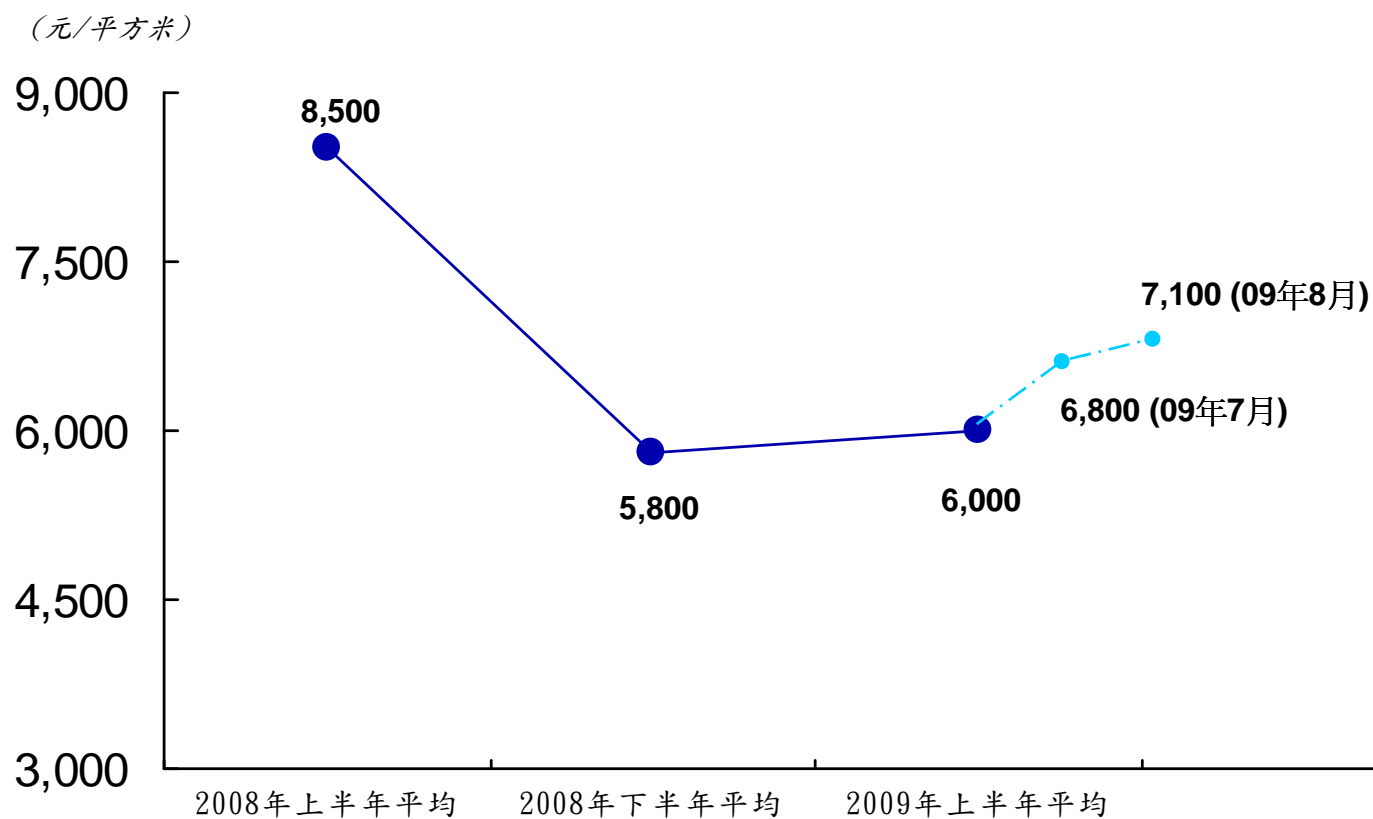


各項目銷售及入賬分析

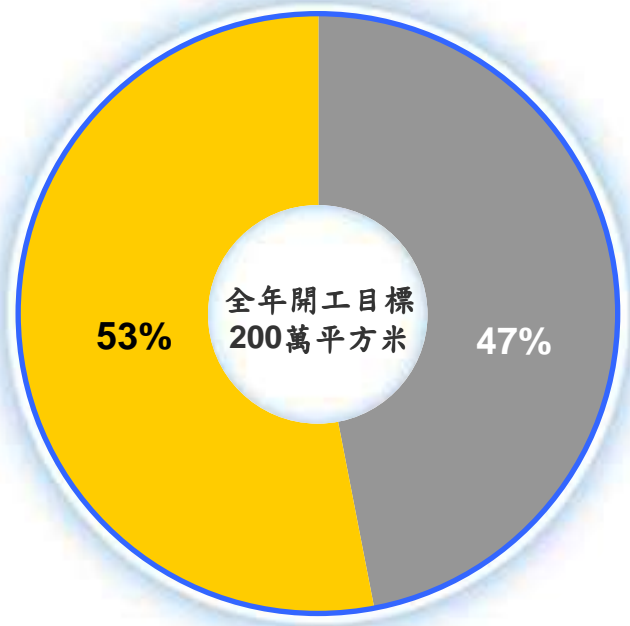
單位：人民幣百萬元	09年8月及以前簽約 (含08年已簽約但未入帳)	09年上半年入帳	09年下半年或以後 入帳
上海保利家園	797	-	797
上海金爵公寓	1,132	-	1,132
上海盛唐福邸	36	36	-
廣州保利城	787	-	787
深圳海語西灣	130	64	66
武漢保利華都	943	-	943
貴陽保利溫泉新城	764	-	764
貴陽保利雲山國際	602	-	602
南寧保利鳳翔花園	0.7	-	0.7
南寧保利龍騰上園	179	13	166
南寧保利21世家	927	-	927
昆明安寧寧湖峰境	171	-	171
哈爾濱保利頤和家園南區	14	10	4
哈爾濱水韻長灘	296	78	218
哈爾濱公園九號	207	-	207
濟南保利花園	242	-	242
濟南保利芙蓉	346	-	346
合計：	7,573	201	7,372

住宅項目平均售價

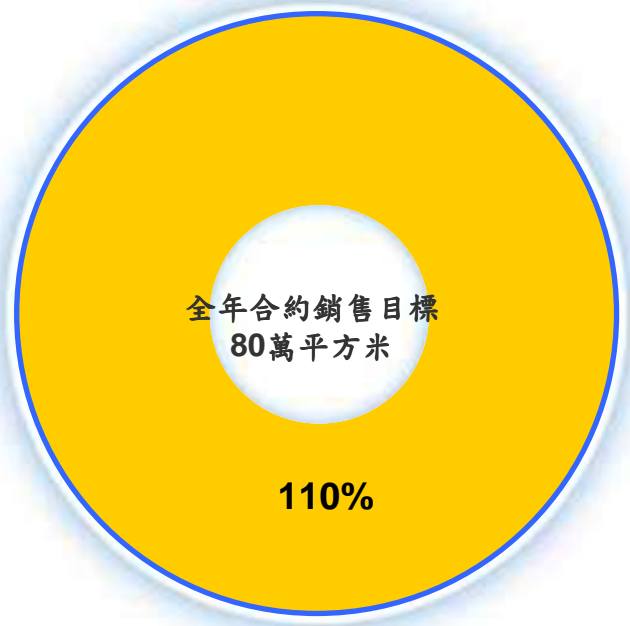
住宅項目平均價格




全年目標完成進度理想



開工面積107萬平方米



合約銷售面積88萬平方米

 至09年8月底已完成
 未完成

新增土地儲備存量

09年至今，集團共購入三幅土地，可建總建築面積約110萬平方米。

地塊	佔地面積 (千平方米)	總建築面積 (千平方米)	購入成本 (百萬元人民幣)	集團應佔權益 (%)
貴陽市烏當區東南部地塊	448	775	272	66.5%
惠州博羅縣地塊	128	154	77	80%
佛山市禪城區地塊*	31	171	560	51%
合計	607	1,100	909	

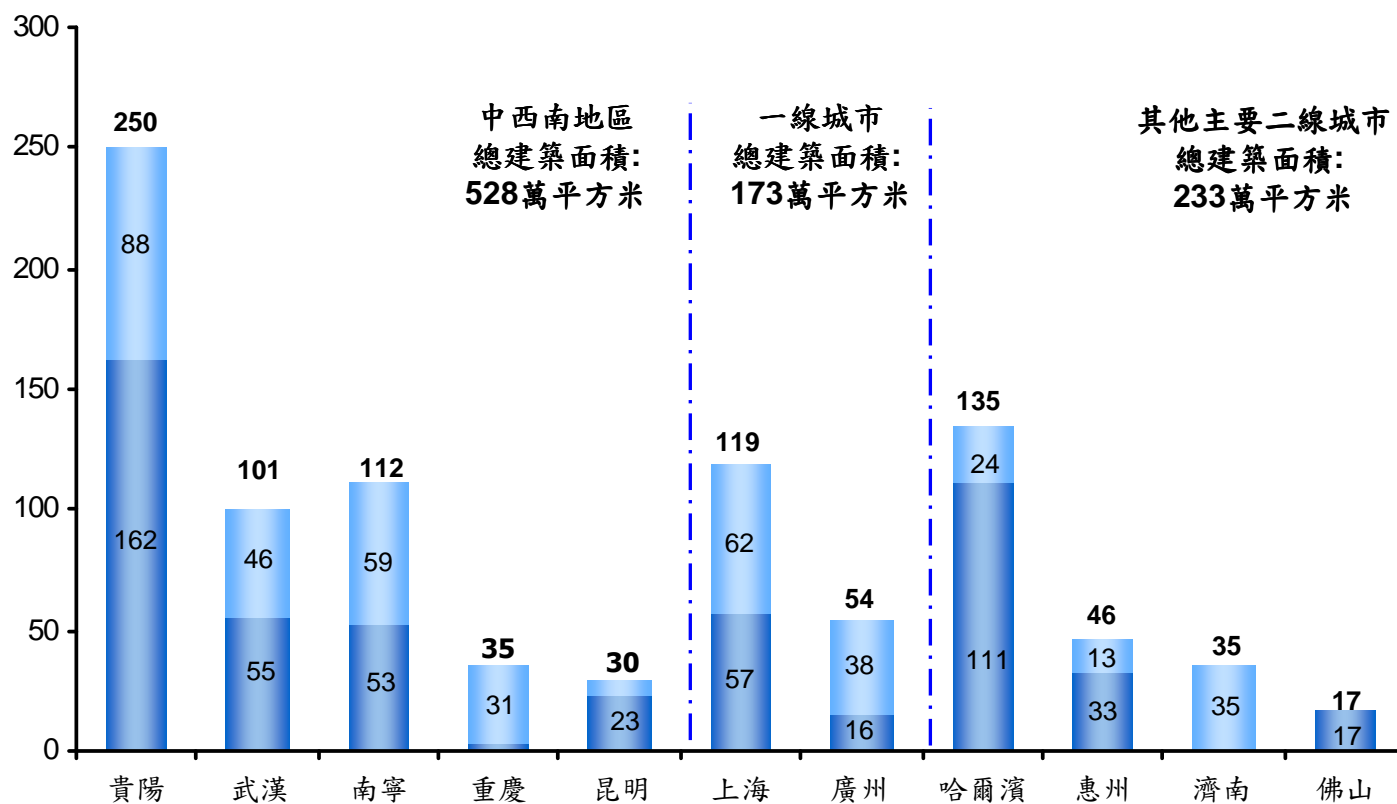
* 佛山市禪城區地塊於今年7月份購入

目前本集團持有的土地儲備分佈在11個城市，規劃建築面積約936萬平方米，當中在建約404萬平方米，儲備約532萬平方米。

土地儲備分佈

在建及土地儲備按建築面積計算

(萬平方米)



■ 土地儲備 ■ 在建項目

09年竣工計劃

單位：萬平方米(以總建築面積計)

上海保利家園



在建面積： 30
09年竣工計劃：11

上海金爵公寓



在建面積： 15
09年竣工計劃：11

廣州保利城



在建面積： 38
09年竣工計劃：22

武漢保利華都



在建面積： 32
09年竣工計劃：21

貴陽保利溫泉新城



在建面積： 58
09年竣工計劃：23

南寧龍騰上園



在建面積： 13
09年竣工計劃：13

09年竣工計劃

單位：萬平方米(以總建築面積計)

南寧保利21世家



在建面積： 19
09年竣工計劃： 19

昆明保利寧湖峰境



在建面積： 6.9
09年竣工計劃： 6.9

哈爾濱水韻長灘



在建面積： 9.7
09年竣工計劃： 9.7

哈爾濱保利公園九號



在建面積： 14
09年竣工計劃： 14

濟南保利花園



在建面積： 27
09年竣工計劃： 13

總計：

09年預計竣工建築面積
164萬平方米

主要投資物業經營情況

- 於2009年8月31日，本集團投資物業可租賃面積合共約30萬平方米；
- 武漢白玫瑰酒店於09年上半年進行裝修，並已於6月底局部開業。

北京保利大廈



北京保利大廈

種類	上半年 出租率	08年同期 出租率	變化%
辦公樓	97%	100%	-3
酒店	57%	73%	-16
種類	上半年 租金	08年同期 租金	變化%
辦公樓	6.5元/天/平米	6.3元/天/平米	+3
酒店	617元/天	689元/天	-10

主要投資物業經營情況

上海證券大廈



上海證券大廈

上半年出租率	08年同期出租率	增長%
83%	98%	-15
上半年租金	08年同期租金	增長%
6.1元/天/平米	5.9元/天/平米	+3

深圳保利文化廣場



深圳保利文化廣場

上半年出租率	08年同期出租率	增長%
84%	(四月開業)	不適用
上半年租金	08年同期租金	增長%
2.0元/天/平米	(四月開業)	不適用



保利(香港)投資有限公司
Poly (Hong Kong) Investments Limited

前景展望



前景展望

- 繼續與母公司積極研究優質資產注入的可行性；
- 堅持以中高端、高性價比的住宅項目為主，打造具有保利特色的文化地產項目，提升產品的市場競爭力；
- 繼續謹慎拓展，適時提高本集團在長三角、珠三角一線城市及周邊地區的土地獲取力度，並考慮利用本集團建立的豐富社會資源進入新的區域拓展項目，支持企業長期發展需求；
- 充分利用本集團在物業管理方面的優勢，繼續保持並適當增加收租物業的規模。



保利(香港)投資有限公司
Poly (Hong Kong) Investments Limited

謝謝!

