

保利（香港）投資有限公司

HKSE Code: 119.HK

2007年度業績發佈

2008年4月11日



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、2007年度業績
- 二、業務回顧
- 三、2008年目標及策略

一、2007年度業績



一、2007年業績

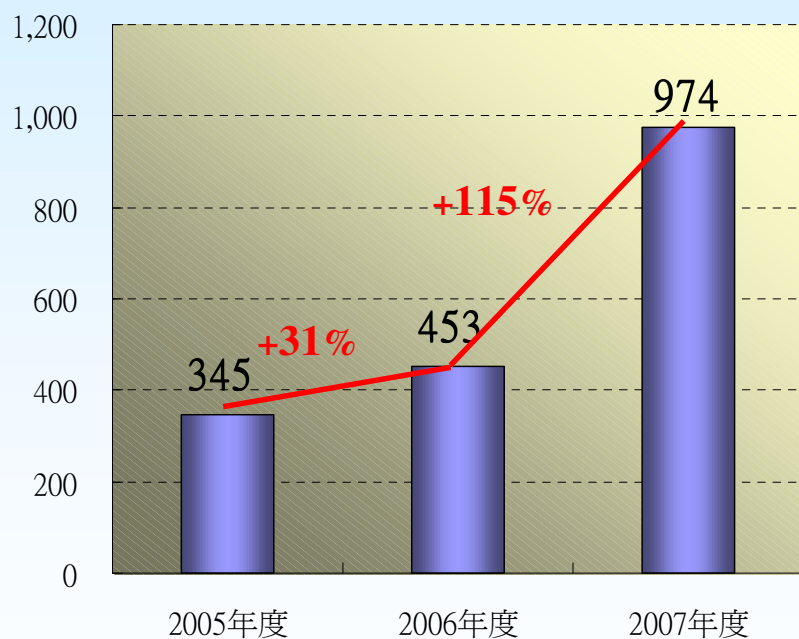
2007年，本集團營業額及淨利潤均有顯著增長，全年營業額為9.74億港元，較去年同期上升115%；全年股東應佔利潤4.01億港元，較去年同期上升112%。

每股基本盈利25.9港仙，本集團董事會建議每股派發末期息5港仙。

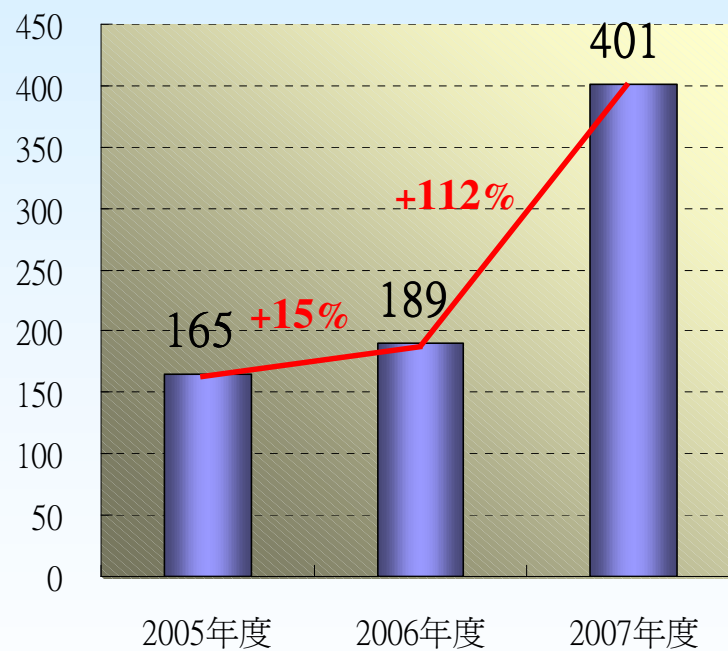


一、2007年業績

房地產業務的全面轉型對本集團有著重大意義。回顧過去幾年業績，本集團利潤均有穩定增長：



營業額 (港幣百萬元)



股東應佔利潤 (港幣百萬元)



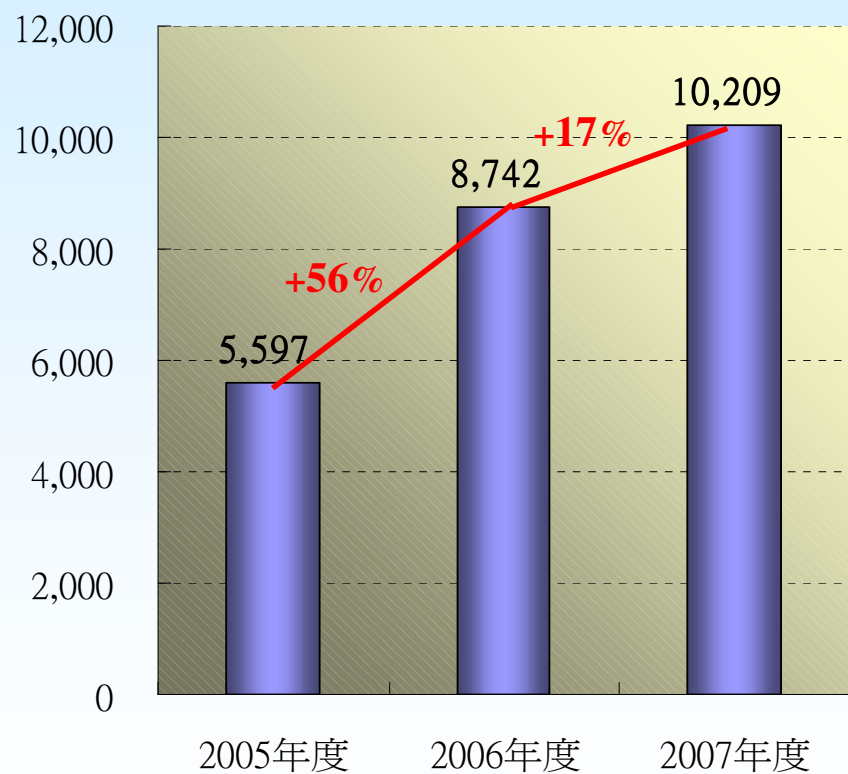
一、2007年業績

保持著過去數年的發展勢頭，2007年本集團各項資產及股東權益亦有明顯增長。截至2007年底總資產102.1億港元，較去年同期上升17%；股東應佔權益46.7億港元，較去年同期上升27%，持有現金18.29億港元。

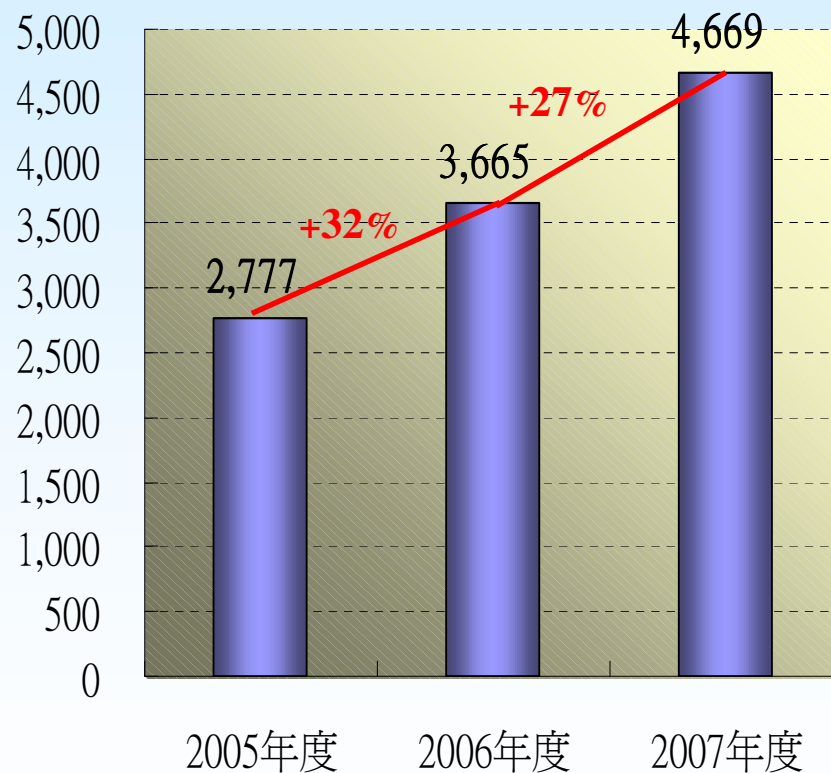


一、2007年業績

過去幾年，本集團總資產及股東權益保持穩定增長：



總資產 (港幣百萬元)



股東權益 (港幣百萬元)



一、2007年業績

2007年主要財務數據

	單位	2007年度	2006年度	變動
營業額	港幣百萬元	974	453	115%
股東應佔利潤	港幣百萬元	401	189	112%
每股盈利	港仙	25.90	17.88	45%
每股派息	港仙	5	2	150%
現金	港幣百萬元	1,829	723	153%
總資產	港幣百萬元	10,209	8,740	17%
總負債	港幣百萬元	5,222	4,208	24%
股東應佔權益	港幣百萬元	4,662	3,665	27%
資產回報率	%	4%	2%	100%
股東資本回報率	%	9%	5%	80%

二、業務回顧



二、業務回顧——收購與重組

2007年，本集團通過注資、收購及業務重組等行為，進一步強化以房地產開發、物業投資、物業管理的核心業務架構，包括：

1. 母公司注入房地產資產，可建樓面面積超過400萬平方米；
2. 通過投標、公開競拍及收購等方式獲得八個地塊，增加可建樓面面積超過230萬平方米；
3. 出售非核心業務的電廠權益。



二、業務回顧——收購與重組

1. 母公司注入資產

二零零七年八月，母公司以13.90億元人民幣作價向本集團注入深圳保利投資公司，收購代價以每股6.10港元發行新股的方式支付。資產注入使得本集團：

- 獲得注入在建房地產項目及土地儲備可建樓面面積超過400萬平方米，迅速擴大了房地產主業的開發規模；
- 業務區域從4個城市大幅增加到12個城市；
- 獲得注入了一批具有多年國內房地產開發經驗的專業人才，大大增強了本集團的開拓及開發能力

現時交易已在中國有關部門最後審批階段，預期交易可於近日完成。

二、業務回顧——收購與重組

深圳保利投資公司項目總表(截至08年3月份)

	佔地面積	建築面積	應佔面積	應佔權益
廣州保利城	248,539	537,631	274,192	51%
深圳保利文化廣場	53,962	145,625	133,027	91%
深圳海語西灣	34,888	90,575	46,193	51%
貴陽保利溫泉新城	461,783	969,230	644,538	66.5%
貴陽保利國際廣場	21,061	220,337	146,524	66.5%
南寧龍騰上園	75,321	91,110	68,333	75%
南寧保利21世家	47,342	182,300	136,725	75%
南寧龍湖藍灣	568,341	485,000	363,750	75%
南寧保利山水怡城	66,672	200,015	150,011	75%
哈爾濱頤和家園南區	72,955	167,757	85,556	51%
哈爾濱頤和家園北區	77,955	343,000	174,930	51%
哈爾濱水韻長灘	566,635	703,921	408,274	58%
哈爾濱松北9號AB地塊	172,282	270,587	137,999	51%
濟南保利花園	82,617	259,658	259,658	100%
濟南保利芙蓉	26,200	82,880	82,880	100%
昆明安寧	160,080	288,144	230,515	80%
惠州博羅	399,599	463,534	370,827	80%
總計	3,136,232	5,501,304	3,713,933	



二、業務回顧——收購與重組

2. 通過公開競拍、投標及收購等方式獲得八個地塊

2007年，本集團憑著自身的實力及“保利”在國內的品牌，成功通過投標、公開競拍及收購等方式獲得七個房地產項目及土地，其中五個位於上海、一個位於武漢及及一個位於貴陽市；2008年1月，本集團亦於上海獲得了一個住宅地塊。

八個項目及土地可建樓面面積合計超過230萬平方米。



二、業務回顧——收購與重組

新增土地及項目總表(07年1月至08年3月份)

新增土地及項目

單位：平方米

項目	佔地面積	建築面積	應佔面積	應佔權益
上海江灣新城	11,867	13,667	13,667	100%
上海保利家園	153,917	353,334	353,334	100%
上海嘉定	119,405	304,930	304,930	100%
上海金爵公寓	74,608	143,600	71,944	50.1%
上海盛唐福邸	20,541	32,614	16,340	50.1%
上海唐鎮唐東路	120,245	182,369	91,367	50.1%
武漢保利華都	200,420	561,577	561,577	100%
貴陽保利雲山國際	166,909	736,799	442,079	60%
總計	867,912	2,328,890	1,855,238	



二、業務回顧——收購與重組

3. 出售非核心業務的電廠權益

為實現向房地產主業的全面轉型，本集團期內出售了六家熱電廠權益予保利協鑫能源控股有限公司 (SEHK:3800)，以換取約1.34億股保利協鑫股份及現金港幣5,000萬元。該批股票禁售期將於2008年5月13日終止。



二、業務回顧——銷售情況

2007年物業銷售

2007年，本集團擁有6個在售項目，分別是上海金利公寓、蘇州雅園、武漢淺水灣、武漢保利華都項目（一期）、重慶保利小泉別墅、重慶綠地翠谷（一、二期），預售和銷售面積43.5萬平方米，銷售及預售額共22.5億元人民幣。

項目	預售和銷售面積 (平方米)	銷售及預售額 (萬元人民幣)
上海金利公寓	166,149	76,429
蘇州雅園	6,570	4,853
武漢淺水灣	102,260	38,173
武漢保利華都項目（一期）	36,576	23,266
重慶保利小泉別墅	14,744	21,495
重慶綠地翠谷（一、二期） *	108,863	61,082
合計：	435,162	225,298

* 本集團佔重慶綠地翠谷項目30%權益，銷售額未有合併在財務報表之中



二、業務回顧——土地儲備及在建面積

完成收購深圳保利投資後，本集團將擁有在建項目、土地儲備及投資物業合共超過900萬平方米。按應佔權益計算面積約630萬平方米，分佈於國內12個主要城市，其中一線城市（包括北京、上海、廣州、深圳）的佔26%，中部及西南區域省會城市（包括武漢、重慶、貴陽、南寧、昆明）的佔50%，其他主要二線城市（包括哈爾濱、濟南、惠州）的佔24%。

上述土地儲備可足夠本集團未來2至3年開發需要。

二、業務回顧——土地儲備及在建面積

在建項目列表 (含深圳保利投資)

單位:平方米

序號	項目	建築面積	應佔面積	應佔權益	預計竣工時間	分佈
	一線城市	836,978	518,150			37.6%
1	上海保利廣場	101,760	91,584	90.0%	2009	
2	上海保利家園(一期)	111,870	111,870	100.0%	2008	
3	上海金利公寓	180,614	90,488	50.1%	2008	
4	上海金爵公寓	143,600	71,944	50.1%	2010	
5	上海盛唐福邸	32,614	16,340	50.1%	2009	
6	廣州保利城(一期)	175,945	89,732	51.0%	2009	
7	深圳海語西灣	90,575	46,193	51.0%	2008	
	中部西南地區	976,185	720,229			43.8%
8	武漢保利文化廣場	139,337	139,337	100.0%	2010	
9	武漢保利華都(一期)	208,017	208,017	100.0%	2009	
10	重慶保利小泉別墅(一期)	20,243	10,324	51.0%	2008	
11	重慶綠地翠谷(二、三期)	179,178	53,753	30.0%	2008	
12	貴陽保利溫泉新城(一期)	156,000	103,740	66.5%	2008	
13	南寧龍騰上園	91,110	68,333	75.0%	2008	
14	南寧保利21世家	182,300	136,725	75.0%	2009	
	其他地區	415,592	292,300			18.6%
15	哈爾濱頤和家園南區	167,757	85,556	51.0%	2008	
16	哈爾濱水韻長灘(一期)	97,835	56,744	58.0%	2008	
17	濟南保利花園(一期)	150,000	150,000	100.0%	2009	
	合計	2,228,755	1,530,679			100%

二、業務回顧——土地儲備及在建面積

土地儲備項目列表(含深圳保利投資)

單位:平方米

序號	項目	計劃建築面積	應佔面積	應佔權益	分佈
	一線城市	1,104,116	835,888		17.0%
1	上海保利家園	241,464	241,464	100.0%	
2	上海江灣新城	13,667	13,667	100.0%	
3	上海唐鎮	182,369	91,367	50.1%	
4	上海嘉定	304,930	304,930	100.0%	
5	廣州保利城	361,686	184,460	51.0%	
	中部西南地區	3,528,809	2,383,519		54.2%
6	武漢保利華都	353,560	353,560	100.0%	
7	武漢楊園	84,490	43,090	51.0%	
8	重慶保利小泉別墅	42,957	21,908	51.0%	
9	重慶綠地翠谷	304,277	91,283	30.0%	
10	南寧龍湖藍灣	485,000	363,750	75.0%	
11	南寧保利山水怡城	200,015	150,011	75.0%	
12	貴陽保利溫泉新城	813,230	540,798	66.5%	
13	貴陽保利雲山國際	736,799	442,079	60.0%	
14	貴陽保利國際廣場	220,337	146,524	66.5%	
15	昆明安寧	288,144	230,515	80.0%	
	其他地區	1,875,745	1,227,824		28.8%
16	哈爾濱水韻長灘	606,086	351,530	58.0%	
17	哈爾濱頤和家園北區	343,000	174,930	51.0%	
18	哈爾濱松北9號AB地塊	270,587	137,999	51.0%	
19	濟南保利花園	109,658	109,658	100.0%	
20	濟南保利芙蓉	82,880	82,880	100.0%	
21	惠州惠博	463,534	370,827	80.0%	
	合計	6,508,670	4,447,231		100%



二、業務回顧——投資物業

投資物業經營情況

本集團在北京、上海、武漢、深圳及香港持有6項投資物業，合共應佔建築面積30萬平方米，二零零七年累計營業收入2.6億元，該等物業維持高出租率及租金增長，為本集團提供長期穩定的收入來源。

地區	項目	功能	出租率 (%)
上海	上海證券大廈	辦公樓、證券交易所	98%
北京	保利大廈	辦公樓、酒店及劇院	76%
北京	北京麗京花園別墅	公寓、別墅、商業	100%
武漢	湖北保利白玫瑰大酒店 *	酒店	80%
香港	海富中心1座25樓	辦公樓	100%
深圳	深圳保利文化廣場 **	商場、影院、劇院等	不適用

註：*湖北白玫瑰酒店於07年末開始停業裝修，預期於08年第4季復業；
**深圳保利文化廣場由深圳投資持有，商場於08年3月開業

三、2008年目標及策略



三、2008年目標及策略

1. 在適當時機繼續通過母公司注入優質資產的方式加快發展步伐；
2. 在開發區域上保持拓展上海、深圳、廣州等一線城市項目，並充分增加中部及西南區域省會城市的投資規模和開發力度，打造中西部區域的龍頭企業；
3. 在開發產品上以「文化地產」打造房地產開發的核心競爭力，運用「保利」品牌和保利集團在文化產業上積累的資源優勢，通過豐富的文化配套、優質的產品結構不斷提高項目的文化內涵及內在商業價值；



三、2008年目標及策略

4. 繼續保留並投資具有穩定收入的收租物業，以提高抗風險能力確保穩定現金流，充分享受人民幣升值帶來的長期資本增值；
5. 在項目開發進度上繼續加大對土地獲取、設計、施工、銷售等各個開發環節的專業化、規範化管理，提倡高效、有序開發，縮短投資週期，降低資金成本。



總 結

作為中國保利集團唯一海外上市的中國房地產旗艦，本集團將繼續爭取母公司在適當時機以合適的方式注入優秀資產，加快發展步伐。

展望未來，本集團對發展前景充滿信心，本集團的目標是短期內發展成為香港上市公司中較出眾的國內房地產投資開發企業，未來將會繼續把握市場機遇，以適度步伐持續增長，不斷提升市場地位，為股東爭取更高的投資回報。



謝謝！