



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



股份代號 : 0119

中期業績報告 2006

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」)截至二零零六年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績及截至二零零五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 二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (未經審核)
持續經營業務			
營業額	3	366,122	331,935
銷售成本		(217,192)	(203,709)
毛利		148,930	128,226
其他收入		18,541	20,426
行政開支		(98,741)	(108,860)
遞延特許權收入攤銷		7,692	7,477
持作買賣投資之公平值減少		(6,566)	—
持作買賣投資之未變現持有虧損		—	40
投資物業之重估增值		—	10,000
融資成本		(34,959)	(23,086)
出售附屬公司收益		—	2,853
分佔聯營公司業績		(598)	382
除稅前溢利	4	34,299	37,458
稅項	5	(6,377)	(7,477)
本期間來自持續經營業務溢利		27,922	29,981
已終止經營業務			
期內來自已終止經營業務溢利		—	76,155
本期間溢利		27,922	106,136
下列應佔：			
母公司股權持有人		16,296	103,587
少數股東權益		11,626	2,549
		27,922	106,136
股息	6	26,908	26,872
每股盈利			
來自持續經營及已終止經營業務：			
— 基本		1.8仙	11.6仙
— 攤薄		1.8仙	11.4仙
來自持續經營業務：			
— 基本		1.8仙	3.3仙
— 攤薄		1.8仙	3.3仙

簡明綜合資產負債表

	附註	二零零六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	1,356,451	1,357,774
物業、廠房及設備	9	2,213,336	1,981,041
預付租賃款項－非即期部分		946,972	976,010
其他無形資產		65,012	65,012
於聯營公司之權益		168,908	244,297
收購附屬公司及聯營公司已付按金		425,203	133,658
		5,175,882	4,757,792
流動資產			
存貨		27,454	43,390
應收貿易及其他賬款	10	146,851	147,464
預付租賃款項－即期部份		24,250	24,525
應收短期貸款		260,151	262,791
可供出售投資		1,116	1,144
持作買賣之投資		48,841	64,169
已抵押銀行存款		44,807	21,749
銀行結存、存款及現金		161,044	274,406
		714,514	839,638
分類為持作出售之資產		74,791	—
		789,305	839,638
流動負債			
應付貿易及其他賬款	11	510,860	374,460
物業租金按金		4,984	4,840
應付附屬公司少數股東款項		66,257	66,955
稅項		6,842	5,762
銀行借貸－一年內到期	12	655,077	624,317
		1,244,020	1,076,334
與分類為持作出售之資產相關之負債		40,485	—
		1,284,505	1,076,334
流動負債淨額		(495,200)	(236,696)
		4,680,682	4,521,096

	附註	二零零六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
股本及儲備			
股本	13	448,465	447,295
儲備		2,326,343	2,329,202
母公司股權持有人應佔股權		2,774,808	2,776,497
少數股東權益		802,436	688,258
股權總額		3,577,244	3,464,755
非流動負債			
銀行借貸—一年後到期	12	781,654	575,275
其他借貸		—	30,290
同系附屬公司貸款		118,560	80,518
附屬公司之少數股東貸款		—	159,341
遞延特許權收入		23,077	30,770
遞延稅項負債		180,147	180,147
		1,103,438	1,056,341
		4,680,682	4,521,096

簡明綜合股權變動表

截至二零零五年六月三十日止六個月

	母公司股權持有人應佔										少數		
	股本	股份溢價	購股權儲備	酒店物業重估儲備	外匯換算重估儲備	資本贖回儲備	中國法定儲備	其他資本儲備	累計溢利	合計	股東權益	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	
於二零零五年一月一日													
—重列	447,699	1,571,672	—	—	71,528	(585)	23,338	6,154	164,137	317,425	2,601,368	221,505	2,822,873
換算海外經營產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	2,303	—	—	—	—	2,303	2,202	4,505
直接於股權確認之收入淨額	—	—	—	—	—	2,303	—	—	—	—	2,303	2,202	4,505
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	103,587	103,587	2,549	106,136
本期間確認之收入及開支總額	—	—	—	—	—	2,303	—	—	—	103,587	105,890	4,751	110,641
行使購股權	175	—	—	—	—	—	—	—	—	—	175	—	175
發行股份產生之溢價	—	84	—	—	—	—	—	—	—	—	84	—	84
發行股份之開支	—	(9)	—	—	—	—	—	—	—	—	(9)	—	(9)
轉撥	—	—	—	—	—	—	—	457	—	(457)	—	—	—
被視為收購附屬公司之貢獻	—	—	—	—	—	—	—	—	49,342	—	49,342	—	49,342
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(26,872)	(26,872)	—	(26,872)
已付附屬公司少數股東之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(7,724)	(7,724)
收購附屬公司所得	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	130,651	130,651
期內採納新會計政策之影響	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	63,515	63,515
於二零零五年六月三十日	447,874	1,571,747	—	—	71,528	1,718	23,338	6,611	213,479	393,683	2,729,978	412,698	3,142,676

簡明綜合股權變動表

截至二零零六年六月三十日止六個月

	母公司股權持有人應佔											少數股東	
	股本	股份溢價	購股權儲備	酒店物業重估儲備	外匯換算重估儲備	資本贖回儲備	中國法定儲備	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	
於二零零六年一月一日	447,295	1,571,740	7,757	46,531	-	29,024	23,917	6,632	279,783	363,818	2,776,497	688,258	3,464,755
換算海外經營產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	3,961	-	-	-	-	3,961	3,806	7,767
重估盈餘	-	-	-	2,256	-	-	-	-	-	-	2,256	461	2,717
直接於股權確認之收益淨額	-	-	-	2,256	-	3,961	-	-	-	-	6,217	4,267	10,484
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,296	16,296	11,626	27,922
本期間確認之收入及開支總額	-	-	-	2,256	-	3,961	-	-	-	16,296	22,513	15,893	38,406
行使購股權	1,170	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,170	-	1,170
發行股份所產生溢價	-	1,738	-	-	-	-	-	-	-	-	1,738	-	1,738
股份發行開支	-	(202)	-	-	-	-	-	-	-	-	(202)	-	(202)
購股權獲行使時撥回之購股權儲備	-	195	(195)	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0
轉讓	-	-	-	-	-	-	-	140	-	(140)	0	-	0
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,908)	(26,908)	-	(26,908)
已付附屬公司少數權益股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	(2,518)	(2,518)
少數權益股東之出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	100,803	100,803
於二零零六年六月三十日	448,465	1,573,471	7,562	48,787	-	32,985	23,917	6,772	279,783	353,066	2,774,808	802,436	3,577,244

簡明綜合現金流動表

截至二零零六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元 (未經審核)	二零零五年 千港元 (未經審核)
經營業務所得現金淨額	244,944	48,981
投資活動所耗現金淨額	(544,776)	(659,066)
融資活動所得現金淨額	186,470	503,140
現金及等同現金減少淨額	(113,362)	(106,945)
期初之現金及等同現金	274,406	440,249
期終之現金及等同現金	161,044	333,304
現金及等同現金結餘分析		
銀行結存、存款及現金	161,044	333,304
	161,044	333,304

附註：

1. 編撰基準

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16所載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」編撰。

2. 主要會計政策

本簡明財務報表是以歷史成本為基礎編撰，惟若干物業及金融工具乃按公平值或重估值(如適用)計量。

所採用之會計政策與編製截至二零零五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所採用者一致，惟下述者除外。

於本期間，本集團已首次應用香港會計師公會頒佈之多項新準則、修訂及詮釋(以下統稱「新香港財務報告準則」)，該等新準則由二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或其後開始之會計期間生效。應用新香港財務報告準則對本期間或過往會計期間之業績編製及呈列並無重大影響。因此，無須作出前期調整。

本集團並未提早採納下列已頒佈但尚未生效之新準則或詮釋。本集團仍未能合理估計採用該等準則或詮釋可能產生之影響。

香港會計準則第1號(經修訂)	資本披露 ¹
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ²
香港(國際財務報告 詮釋委員會)－詮釋第7號	根據香港會計準則第29號嚴重通脹經濟中之 財務報告應用重列會計法 ²
香港(國際財務報告 詮釋委員會)－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 ³
香港(國際財務報告 詮釋委員會)－詮釋第9號	內含衍生工具之重新評估 ⁴

¹ 於二零零七年一月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於二零零六年三月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 於二零零六年五月一日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零六年六月一日或其後開始之年度期間生效。

3. 營業額及分部資料

業務分部

截至二零零六年六月三十日止六個月期間

	持續經營業務						終止經營業務		合計 千港元
	電力 及熱氣 供應 千港元	物業 投資 及管理 千港元	酒店 及餐廳 業務 千港元	製造及 傳媒 千港元	金融 服務 千港元	撇銷 千港元	小計 千港元	航運 千港元	
按主要業務									
收入									
對外收入	180,388	53,045	64,370	42,876	25,443	—	366,122	—	366,122
分部間收入*	2,528	—	—	—	—	(2,528)	—	—	—
總收入	<u>182,916</u>	<u>53,045</u>	<u>64,370</u>	<u>42,876</u>	<u>25,443</u>	<u>(2,528)</u>	<u>366,122</u>	<u>—</u>	<u>366,122</u>
分部業績	<u>31,687</u>	<u>26,486</u>	<u>9,983</u>	<u>254</u>	<u>10,054</u>	<u>—</u>	<u>78,464</u>	<u>—</u>	<u>78,464</u>
未分配開支淨額							(8,608)	—	(8,608)
融資成本							(34,959)	—	(34,959)
分佔聯營公司業績	3,227	—	—	(4,523)	698	—	(598)	—	(598)
除稅前溢利							34,299	—	34,299
稅項							(6,377)	—	(6,377)
本期間溢利							<u>27,922</u>	<u>—</u>	<u>27,922</u>

* 分部間收入乃按集團公司間釐定及同意之條款計算。

本集團之營業額按客戶之所在地分析如下：

	香港 千港元	中國* (香港除外) 千港元	合計 千港元
收入	<u>18,624</u>	<u>347,498</u>	<u>366,122</u>

* 中華人民共和國(「中國」)

截至二零零五年六月三十日止六個月期間

	持續經營業務					撇銷 千港元	小計 千港元	終止經營	合計 千港元
	電力 及熱氣 供應 千港元	物業 投資 及管理 千港元	酒店 及餐廳 業務 千港元	製造及 傳媒 千港元	金融 服務 千港元			航運	
按主要業務劃分									
收入									
對外收入	176,381	49,059	59,282	40,827	6,386	-	331,935	25,304	357,239
分部間收入*	3,738	120	-	-	-	(3,858)	-	-	-
總收入	<u>180,119</u>	<u>49,179</u>	<u>59,282</u>	<u>40,827</u>	<u>6,386</u>	<u>(3,858)</u>	<u>331,935</u>	<u>25,304</u>	<u>357,239</u>
分部業績	<u>23,982</u>	<u>35,972</u>	<u>3,521</u>	<u>(2,266)</u>	<u>6,331</u>		67,540	16,308	83,848
未分配開支淨額							(10,231)	-	(10,231)
融資成本							(23,086)	(46)	(23,132)
出售附屬公司之收益	-	-	-	-	-	-	2,853	-	2,853
分佔聯營公司業績	2,241	-	-	(1,229)	(630)	-	382	-	382
除稅前溢利							37,458	16,262	53,720
稅項							(7,477)	-	(7,477)
出售已終止經營業務之 除稅後收益							-	59,893	59,893
本期間溢利							<u>29,981</u>	<u>76,155</u>	<u>106,136</u>

* 分部間收入乃按集團公司間釐定及同意之條款計算。

本集團之營業額按客戶之所在地分析如下：

	香港 千港元	中國 (香港除外) 千港元	其他 千港元	合計 千港元
收入	<u>3,118</u>	<u>328,817</u>	<u>25,304</u>	<u>357,239</u>

本集團之已終止經營航運業務收入25,304,000港元主要產生自其他地區。

4. 除稅前溢利

	截至下列日期止六個月	
	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 六月三十日 千港元

除稅前溢利已扣除：

預付租賃款項攤銷	4,452	3,346
物業、廠房及設備之折舊及攤銷	37,822	43,514
分佔聯營公司稅項(計入分佔聯營公司業績)	516	259

5. 稅項

	截至下列日期止六個月	
	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 六月三十日 千港元

持續經營業務：

開支包括：

香港利得稅，就期內估計應課稅

溢利按稅率17.5%(截至二零零五年

六月三十日止六個月期間：17.5%)計算

中國所得稅	6,377	7,477
-------	-------	-------

有關持續經營業務之稅項

	6,377	7,477
--	-------	-------

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。

中國所得稅乃按中國有關法例及法規計算。

董事認為，來自已終止經營業務之收入毋須於前期繳納香港利得稅或任何其他海外稅項。

6. 股息

		截至下列日期止六個月	
		二零零六年	二零零五年
		六月三十日	六月三十日
		千港元	千港元

二零零五年末期股息每股0.03港元

(二零零四年：0.03港元)

26,908

26,872

董事已決定不就截至二零零六年六月三十日止六個月宣派中期股息(二零零五年：0.02港元，合共約17,908,000港元)。

7. 每股盈利

來自持續經營及已終止經營業務

截至二零零六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	
		二零零六年	二零零五年
		六月三十日	六月三十日
		千港元	千港元

盈利：

母公司股權持有人應佔本期間溢利

— 持續經營業務

16,296

27,432

— 已終止經營業務

—

76,155

16,296

103,587

		截至下列日期止六個月	
		二零零六年	二零零五年
		六月三十日	六月三十日
		股份數目	股份數目

股份數目：

就計算每股基本盈利之普通股加權平均數

895,658,233

895,570,962

有關購股權之潛在攤薄普通股之影響

20,467,219

10,003,016

就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數

916,125,452

905,573,978

8. 撥入及自儲備

截至二零零六年六月三十日止六個月期間內，本集團於中國之附屬公司自累計溢利中撥出約140,000港元(二零零五年：457,000港元)(扣除少數股東權益股份後)至中國法定儲備。

此外，於截至二零零六年六月三十日止六個月期間內行使購股權後，已自購股權儲備中解除195,000港元(二零零五年：無)至股份溢價。

9. 投資物業以及物業、廠房及設備之變動

期內，本集團出售若干賬面值約達1,300,000港元之投資物業。本集團亦增加廣州保利威斯汀酒店項目之建築成本約260,000,000港元。

10. 應收貿易及其他賬款

本集團之政策容許向其貿易客戶提供30天至90天不等之信貸期。於結算日之應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零零六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
零至30天	38,860	58,763
31天至90天	18,132	16,699
超過90天	3,236	3,469
應收貿易賬款總額	60,228	78,931
出售附屬公司部份權益之應收款項	32,596	33,654
其他應收款項	54,027	34,879
	146,851	147,464

11. 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：

	二零零六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
零至30天	19,122	24,464
31天至90天	5,237	4,037
超過90天	25,116	18,536
應付貿易賬款總額	49,475	47,037
其他應付賬款	461,385	327,423
	510,860	374,460

12. 銀行借貸

期內，本集團取得新造銀行貸款593,000,000港元。此等貸款按市場利率計息。本集團於期內已償還約355,000,000港元。所得款項淨額部份已用作收購附屬公司權益、物業、廠房及設備之資金，亦有部份用作本集團之營運資金。

13. 股本

	股份數目	面值 千港元
每股面值0.50港元之普通股		
法定：		
於二零零六年一月一日及 二零零六年六月三十日	1,200,000,000	600,000
已發行及繳足：		
於二零零六年一月一日	894,589,200	447,295
行使購股權	2,340,000	1,170
於二零零六年六月三十日	896,929,200	448,465

14. 或然負債

於二零零六年六月三十日，本公司就若干附屬公司獲授之銀行信貸而向若干銀行提供擔保，而已動用之金額約為179,500,000港元(二零零五年十二月三十一日：80,000,000港元)。

15. 資本承擔

	本集團	
	二零零六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約但未於財務報表撥備之資本開支：		
— 收購物業、廠房及設備	—	10,958
— 收購附屬公司之權益	456,393	597,351
— 收購聯營公司權益	—	36,679
— 增添在建工程	82,342	121,277
	538,735	766,265

16. 已終止經營業務

於上一期間，本集團出售最後一艘船舶「海康號」，代價為25,175,000美元（相等於196,365,000港元），而本集團產生收益約60,000,000港元。

出售已於二零零五年四月完成，而本集團之船舶業務亦已終止。

船舶業務於上一期間之溢利約為16,000,000港元，而出售船舶業務之收益約為60,000,000港元。

中期股息

董事已議決不宣派截至二零零六年六月三十日止六個月之中期股息(二零零五年：0.02港元)。

管理層討論及分析

整體經營情況

於二零零六年上半年，本集團的持續經營業務營業額為366,122,000港元(二零零五年同期：331,935,000港元)，較去年同期上升了10.3%。股東應佔利益為16,296,000港元(二零零五年同期：103,587,000港元)，較去年同期下降87,291,000港元，主因去年同期包括出售船隻及其相關經營利潤76,155,000港元，本年增加財務費用11,873,000港元。持續業務每股基本盈利1.8港仙(二零零五年同期：11.6港仙)，每股攤薄後盈利1.8港仙(二零零五年同期：11.4港仙)。董事會不建議派發中期股息，但會致力在本集團地產業務進入收成期後，把全年的派息率維持在過往的水平，確保股東於全年獲得最佳的股息回報。

本集團於二零零六年六月三十日之股東權益總額為27.7億港元(二零零五年十二月三十一日：27.7億港元)，而每股帳面資產淨值則為3.1港元(二零零五年十二月三十一日：3.1港元)。截至二零零六年八月，本公司已完成以每1.35港元供股集資計劃，共新發行448,464,600股集資約6億港元。

主營業務

一、地產投資物業回顧

目前本集團主要有四項持續性經營房地產投資項目，分別為保利大廈、白玫瑰酒店、上海證券大廈及海富中心25樓。

1. 北京保利大廈

截至二零零六年六月底，保利大廈經營收入6,164萬元人民幣；大廈酒店部分平均出租率保持在75%、平均每日房價維持在640元人民幣、平均每房貢獻率達到480元人民幣。與北京地區4星級酒店平均數相比，保利大廈的酒店出租率與之持平，平均每日房價則要高65元人民幣。寫字樓出租率保持在92%，平均租金0.92美元／天／平方米。

2. 武漢白玫瑰酒店

截至二零零六年六月底，白玫瑰酒店經營收入為3,077萬元人民幣。酒店平均出租率保持在74%，日平均房價維持在420元人民幣，因此每房貢獻率達到310元人民幣。各項經營指標排名均位於武漢地區4-5星級酒店的前列，其中出租率位於第5位、每房貢獻率第4位、平均房價第5位。

3. 上海證券大廈

截至二零零六年六月底，大廈整體經營表現良好，出租率為99.5%，每平方米日租金達0.54美元，大廈經營收入2,564萬元人民幣。今年租約期滿客戶較多，在租金上漲的帶動下，上半年大廈新簽、續簽的租金單價已提升到0.70-0.80美元／平方米／天。

4. 香港海富中心一座第25層

海富中心一座第25層建築面積20,318平方呎，其中自用部分9,438平方呎，出租部分10,880平方呎。二零零六年上半年，在香港整體租金上漲的情況下，出租部分收入為179萬港元，比去年同期上升37%。截至六月底，出租率為100%。

二、地產發展業務回顧

二零零六年上半年，本集團共有七個地產項目正在施工，除廣州保利威斯汀酒店及北京網通大廈兩個項目以外，其餘五個項目均原本由保利置業所投資，本集團於今年八月完成收購保利置業後併入集團：

1. 廣州保利威斯汀酒店及寫字樓項目

本集團佔廣州保利威斯汀酒店及寫字樓整個項目51%股權，項目總建築面積12.9萬平方米。結構施工已經完成，現正進行玻璃幕牆、機電設施安裝以及室內裝修等工程。按進度最快今年年底寫字樓部份竣工，酒店二零零七年第一季春交會時試業。

另外，本集團於二零零六年九月十二日與天譽置業(控股)有限公司訂立意向書，向該公司出售本集團於項目之51%權益，建議出售事項之代價初步估計約為現金4.5億港元。倘若二零零六年十二月三十一日前未有訂立正式買賣協議，則意向書將告失效，且不再具有任何效力。本集團投資於本項目之資金累計約3.2億港元。

2. 北京網通大廈

本集團持有北京網通大廈項目49%優先權益，項目公司已於二零零三年十二月整體出售網通大廈予中國網絡通信集團公司。項目工程進展順利，至二零零六年六月，主要工程已基本完工，現時只餘下少量室內裝修工程未完成，預算在本年內完工並交付給買方使用。本集團亦預期於二零零六年前完成出售後錄得94,600,000港元之優先股息。

3. 重慶保利小泉別墅

項目總佔地面積315畝，環境獨特，周圍有山、林、泉以及歷史建築物，將開發以高檔別墅為主，配以適當的會所及康體設施，我方佔51%股權。項目一期目前已全面開工，銷售準備工作已經陸續展開，預計項目在下半年開盤。

4. 上海保利廣場

保利置業於二零零五年四月通過公開拍賣擁有項目土地開發權之90%權益，土地面積2.73萬平方米，建築面積約10萬平方米，將建成含寫字樓、酒店及服務式公寓綜合性建築物，目前項目在報建階段，將於近期開工。

5. 武漢保利淺水灣

我方佔本住宅項目63%股權。項目土地面積38,711平方米，建築面積106,962平方米。現時已完成樁基工程，正進行地上結構施工，定於二零零六年九月二十九日開盤。

6. 蘇州保利雅苑

二零零四年十二月，通過公開競拍賣方式取得土地使用權，本集團佔股70%。現時項目主體結構已全部封頂，地下車庫開始基坑開挖，總體工程完成了75%。

國內宏觀調控政策對項目銷售沒有影響。宏觀調控後，項目銷售上漲了1.4%，現平均銷售價格約6,200元人民幣／平方米。項目有住宅354套，商舖12套，至今已售出住宅160套，商舖9套，預售收入11,927萬元人民幣。

7. 重慶綠地翠谷

重慶綠地翠谷項目定位為高檔住宅，佔地522,000平方米，建築面積483,000平方米，本集團佔股22%。項目已進入銷售階段，至今共簽約客戶180戶，簽約面積25,000平方米，預售金額12,000萬元人民幣。

三、非地產業務回顧

1. 熱電廠

本集團持有位於江蘇省五間熱電廠股權。二零零六年煤炭價格上升趨勢有所緩和，整體電廠的經營有所改善，五間電廠上半年合共實現經營溢利3,200萬港元，對比二零零五年同期2,400萬港元，增加32%。

另外，本集團於二零零五年十月簽訂收購位於浙江省嘉興市一熱電廠51%股權，預計收購於本年內完成。

2. 其它製造業務

保利星數據光盤項目：二零零六年上半年保利星收入4,607萬元人民幣，國內利潤217萬元人民幣。

陽江豐源糧油及保豐碼頭項目：二零零六年上半年營業收入822萬元人民幣，國內虧損1,134萬元人民幣。由於經營環境欠佳，糧油業務已停止。

3. 出售保險業務情況：本集團於二零零六年五月十八日訂立協議以1億港元出售本集團持有之48%豐泰保險(亞洲)有限公司股權，交易已於二零零六年八月完成，而出售溢利25,000,000港元將於二零零六年下半年入賬。

四、土地儲備

除現時正在開發的項目外，本集團在中國內地擁有六幅土地，土地面積約53.6萬平方米，可建樓面面積約128萬平方米，土地分佈於上海、廣州、武漢及蘇州等地，將用於發展住宅及商業用途。

截至目前土地儲備一覽：

地區	項目名稱	本集團 所佔權益	本集團應佔		
			土地面積 萬平方米	樓面面積 萬平方米	樓面面積 萬平方米
上海	金利公寓住宅項目	50.1%	14.0	17.9	9.0
廣州	天河北商業項目	51%	7.2	10.2	5.2
廣州	洲頭嘴商住項目	49%	10.3	25.6	12.5
蘇州	保利文化廣場項目	51%	0.9	3.7	1.9
武漢	保利文化廣場項目	100%	1.2	13.9	13.9
武漢	花香假日項目	100%	20.0	56.7	56.7
合計			53.6	128.0	99.2

財務回顧

流動資金及資本結構

於二零零六年六月三十日，本集團之股東資金合共2,774,000,000港元(二零零五年十二月三十一日：2,776,000,000港元)，每股資產淨值為3.1港元(二零零五年十二月三十一日：3.1港元)。二零零六年六月三十日，本集團之負債資產比率(計算準則為負債總額除以資產總值)為40%(二零零五年十二月三十一日：38.1%)。

於二零零六年六月三十日，本集團尚未償還之銀行貸款為1,436,731,000港元。如按到期日分類，須在一年內償還之銀行貸款為655,077,000港元(46%)，在一年後但兩年內償還為237,346,000港元(16%)，在兩年後但五年內償還為412,988,000港元(29%)，而在五年後償還為131,320,000港元(9%)。若按幣值分類，人民幣未償還銀行貸款為484,731,000港元(34%)及港元未償還銀行貸款為952,000,000港元(66%)。

本集團34%銀行借貸以固定息率計息，而餘下66%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。

於二零零六年六月三十日，本集團之流動負債淨額為495,200,000港元，銀行總結餘為205,851,000港元(二零零五年十二月三十一日：分別為236,696,000港元及296,155,000港元)。於二零零六年八月完成涉及600,000,000港元之供股，並於同月收取來自出售豐泰保險(亞洲)有限公司48%權益之100,000,000港元所得款項後，以及聯同可動用銀行信貸及經營現金收益，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、人民幣及美元為單位列值及進行。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。此外，由於港元與美元掛鈎，加上港元與人民幣匯率之波動甚小，本集團相信外匯風險並不重大。

資產抵押

於二零零六年六月三十日，本集團之銀行存款為44,807,000港元(二零零五年十二月三十一日：21,749,000港元)，本集團所屬若干投資物業相當於約411,400,000港元(二零零五年十二月三十一日：約411,400,000港元)，以及酒店物業、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2,401,572,000港元(二零零五年十二月三十一日：1,001,161,000港元)，以及若干附屬公司及一間聯營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

於二零零六年六月三十日，本集團就本公司若干附屬公司所獲之銀行信貸額向若干銀行提供擔保，而已動用款項約為179,520,000港元(二零零五年十二月三十一日：80,000,000港元)。

僱員

二零零六年六月三十日，本集團約有2,000名僱員，年內酬金約為35,300,000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。

前景

現時，本集團之地產業務包括19.5萬平方米樓面面積之投資物業、樓面面積約107萬平方米的正在施工的地產發展項目，以及約128萬平方米樓面面積的土地儲備，具深厚的發展潛力。

本集團管理層對中國經濟發展和本集團在內地的項目前景依舊充滿信心，將繼續採取積極而謹慎的經營策略，加強公司管治，努力減低營運成本，進一步壯大房地產發展和經營，優化產業結構，提高經濟效益；而收購保利置業後，多個地產項目將相繼開發和出售，產生收入，地產業務料將於下半年以及可見的將來成為集團的增長動力。本集團將繼續發展能提供穩定租金收入的地產投資項目，同時以滾動投資節方式經營地產發展業務，雙線並行為股東爭取最大投資回報。

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購股權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	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	於
		二零零六年 一月一日 尚未行使					二零零六年 六月三十日 尚未行使
類別一：董事							
王軍	1997	6,000,000	-	-	-	-	6,000,000
	1998	4,500,000	-	-	-	-	4,500,000
	2000	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000
	2005	8,900,000	-	-	-	-	8,900,000
賀平	1997	6,000,000	-	-	-	-	6,000,000
	1998	4,500,000	-	-	-	-	4,500,000
	2000	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000
	2005	8,900,000	-	-	-	-	8,900,000
張振高	1997	3,600,000	-	-	-	-	3,600,000
	1998	2,000,000	-	-	-	-	2,000,000
陳洪生	2005	8,000,000	-	-	-	-	8,000,000
陳德志	2005	300,000	-	-	-	-	300,000
葉振忠	2005	300,000	-	-	-	-	300,000
姚剛太平紳士	2005	500,000	-	-	-	-	500,000
林德成	2005	300,000	-	-	-	-	300,000
蔡澍鈞	2005	300,000	-	-	-	-	300,000
		<u>64,100,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>64,100,000</u>
類別二：僱員							
	1997	4,680,000	-	-	-	-	4,680,000
	1998	2,000,000	-	-	-	-	2,000,000
	2000	3,185,000	-	(120,000)	-	-	3,065,000
	2005	8,000,000	-	(2,220,000)	-	-	5,780,000
		<u>17,865,000</u>	<u>-</u>	<u>(2,340,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,525,000</u>
類別三：其他							
	2000	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000
	2005	8,000,000	-	-	-	-	8,000,000
		<u>13,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,000,000</u>
所有類別合計		<u>94,965,000</u>	<u>-</u>	<u>(2,340,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>92,625,000</u>

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
1997	3.9.1997	3.9.1997-2.9.2007		3.9.1998-2.9.2007	5.175
1998	5.6.1998	5.6.1998-4.6.2008		5.6.1999-4.6.2008	1.370
2000	30.11.2000	30.11.2000-29.11.2010	30.11.2001-29.11.2010		0.740
2005	14.7.2005	14.7.2005-13.7.2015		14.7.2005-13.7.2015	1.270

董事之證券權益

於二零零六年六月三十日，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另行須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10上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)規定須通知本公司及聯交所有關本公司董事於本公司及其相聯法團之相關股份之權益如下：

好倉

購股權

董事名稱	身份	保利香港持有之購股權數目(附註1)				相關
		於 一九九七年 九月三日 授出之數目 (附註2)	於 一九九八年 六月五日 授出之數目 (附註3)	於 二零零零年 十一月三十日 授出之數目 (附註4)	於 二零零五年 七月十四日 授出之數目 (附註5)	股份數目 總數
王軍	實益擁有人	6,000,000	4,500,000	5,000,000	8,900,000	24,400,000
賀平	實益擁有人	6,000,000	4,500,000	5,000,000	8,900,000	24,400,000
張振高	實益擁有人	3,600,000	2,000,000	—	—	5,600,000
陳洪生	實益擁有人	—	—	—	8,000,000	8,000,000
陳德志	實益擁有人	—	—	—	300,000	300,000
葉振忠	實益擁有人	—	—	—	300,000	300,000
姚剛太平紳士	實益擁有人	—	—	—	500,000	500,000
林德成	實益擁有人	—	—	—	300,000	300,000
蔡澍鈞	實益擁有人	—	—	—	300,000	300,000

附註：

1. 所有保利香港購股權乃以每份購股權1.00港元之象徵式代價授予各董事。
2. 於一九九七年九月三日授出之保利香港購股權，可由一九九八年九月三日至二零零七年九月二日(包括首尾兩天)期間行使，行使價為每股股份5.175港元。
3. 於一九九八年六月五日授出之保利香港購股權，可由一九九九年六月五日至二零零八年六月四日(包括首尾兩天)期間行使，行使價為每股股份1.37港元。
4. 於二零零零年十一月三十日授出之保利香港購股權，可由二零零一年十一月三十日至二零一零年十一月二十九日(包括首尾兩天)期間行使，行使價為每股股份0.74港元。
5. 於二零零五年七月十四日授出之保利香港購股權，可由二零零五年七月十四日至二零一五年七月十三日(包括首尾兩天)期間行使，行使價為每股股份1.27港元。

除上文所披露者外，於二零零六年六月三十日，本公司之董事、行政總裁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

於二零零六年六月三十日，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：

好倉

本公司每股面值0.5港元之普通股

股東名稱	實益擁有人	股份數目 受控制公司 持有	投資經理	股份總數	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 (附註1)
Musical Insight Holdings Limited	44,658,800	—	—	44,658,800	3.32%
Wincall Holding Limited	55,428,000	—	—	55,428,000	4.12%
Congratulations Company Ltd.	169,845,000	—	—	169,845,000	12.62%
Source Holdings Limited	228,398,760	100,086,800 (附註2)	—	328,485,560	24.42%
Ting Shing Holdings Limited	—	498,330,560 (附註3)	—	498,330,560	37.04%
嶸高貿易有限公司	350,590,494 (附註4)	498,330,560 (附註5)	—	848,921,054	63.10%
中國保利集團公司	—	848,921,054 (附註6)	—	848,921,054	63.10%
支盈章	80,952,000	—	—	80,952,000	6.02%
大福證券有限公司	187,720,082 (附註7)	—	—	187,720,082	13.95%
大福財務有限公司	—	187,720,082 (附註7)	—	187,720,082	13.95%
Tai Fook (BVI) Limited	—	187,720,082 (附註7)	—	187,720,082	13.95%
大福證券集團有限公司	—	187,720,082 (附註7)	—	187,720,082	13.95%
PMA Capital Management Ltd.	—	—	70,917,000	70,917,000	5.27%

附註：

1. 就本節而言，概約持股百分比乃根據二零零六年六月二十二日公佈者緊隨本公司發行供股完成後已發行股份1,345,393,800股計算。
2. 根據證券及期貨條例，由於Source Holdings Limited直接持有股份及透過其全資附屬公司Musical Insight Holdings Limited及Wincall Holding Limited間接持有股份，因此被視為持有328,485,560股股份之權益。
3. 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.間接持有股份，因此被視為持有498,330,560股股份之權益。
4. 嶸高貿易有限公司實益擁有44,283,476股股份之權益，該公司亦承諾認購合共271,307,018股供股股份，且如二零零六年六月二十二日公佈者同意分包銷本公司供股35,000,000股供股股份。
5. 根據證券及期貨條例，由於嶸高貿易有限公司直接持有股份及透過其全資附屬公司Ting Shing Holdings Limited間接持有股份，因此被視為持有848,921,054股股份之權益。
6. 中國保利集團公司全資持有嶸高貿易有限公司，因此，根據證券及期貨條例被視為持有嶸高貿易有限公司所直接及間接持有之股份。
7. 大福財務有限公司持有大福證券有限公司全部已發行股本，大福證券集團有限公司之全附屬公司Tai Fook (BVI) Limited持有大福財務有限公司全部已發行股本。根據證券及期貨條例，大福財務有限公司、Tai Fook (BVI) Limited及大福證券集團有限公司各自被視為擁有大福證券有限公司所擁有股份之權益。

淡倉

股東名稱	身份	股份數目	佔本公司已發行股本之概約百分比 (附註1)
大福證券有限公司	實益擁有人	120,000,000 (附註2)	8.92%
大福財務有限公司	受控制法團權益	120,000,000 (附註2)	8.92%
Tai Fook (BVI) Limited	受控制法團權益	120,000,000 (附註2)	8.92%
大福證券集團有限公司	受控制法團權益	120,000,000 (附註2)	8.92%

附註：

- 就本節而言，概約持股百分比乃根據二零零六年六月二十二日公佈者緊隨本公司發行供股完成後已發行股份1,345,393,800股計算。
- 大福財務有限公司持有大福證券有限公司全部已發行股本，大福證券集團有限公司之全資附屬公司Tai Fook (BVI) Limited持有大福財務有限公司全部已發行股本。根據證券及期貨條例，大福財務有限公司、Tai Fook (BVI) Limited及大福證券集團有限公司各自被視為擁有股份之淡倉。

除上文所披露者外，本公司並無獲通知有關於二零零六年六月三十日擁有本公司已發行股本之任何其他權益或淡倉。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零零六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。

遵守企業管治常規守則

本公司於截至二零零六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14之企業管治常規守則所載之守則條文。

遵守上市規則附錄10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之標準守則附錄10所載之所需標準。經向全體董事作出特別垂詢後，全體董事已遵守標準守則及其有關董事進行證券交易之操守準則所載之所需標準。

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
董事總經理
張振高

香港，二零零六年九月二十五日