



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)

截至二零零五年十二月三十一日止年度之 業績公佈

業績

保利(香港)投資有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零五年十二月三十一日止年度經審核綜合業績及截至二零零四年十二月三十一日止往年年度之比較數字如下：

綜合收益表

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
營業額	3	714,092	417,609
銷售成本		(464,357)	(229,758)
毛利		249,735	187,851
遞延特許權收入攤銷		15,385	14,954
其他收入		69,737	12,849
行政開支		(193,340)	(175,136)
撥回重估以往於開支扣除之虧絀		—	23,752
投資物業之公允值增加		113,722	—
融資成本	4	(58,589)	(14,681)
出售於附屬公司之部份權益收益		11,117	—
應收短期貸款準備		(31,937)	—
收購聯營公司產生之商譽攤銷		—	(12,714)
分佔聯營公司業績		(30,503)	4,062
共同控制企業貸款準備		—	(2,615)
出售聯營公司虧損		—	(13,811)
酒店物業之重估增值		—	4,148
持作買賣之投資之公允值增加		12,186	—
已確認商譽減值虧損		(6,474)	—
可供出售之投資之減值虧損		(15,000)	—
證券投資減值虧損		—	(3,790)
其他投資之未變現持有收益		—	300

除稅前溢利	5	136,039	25,169
稅項	6	(29,884)	(8,654)
年內來自持續經營業務溢利		106,155	16,515
已終止經營業務	7		
年內來自已終止經營業務溢利		75,771	156,618
年內溢利		181,926	173,133
下列應佔：			
母公司股本持有人		164,601	152,849
少數股東權益		17,325	20,284
		181,926	173,133
股息	8	44,772	71,614
每股盈利(虧損)			
來自持續經營及已終止經營業務：	9		
— 基本		18.39仙	17.24仙
— 攤薄		18.22仙	17.00仙
來自持續經營業務：			
— 基本		9.92仙	(0.43)仙
— 攤薄		9.83仙	不適用

綜合資產負債表

	附註	二 零 零 五 年 千 港 元	二 零 零 四 年 千 港 元 (經重列)
非流動資產			
投資物業		1,357,774	720,964
物業、廠房及設備		1,981,041	1,015,991
預付租賃付款—非即期部份		976,010	284,118
商譽		—	6,474
其他無形資產		65,012	—
於聯營公司之權益		244,297	467,380
於一項物業發展項目之投資		—	210,000
證券投資		—	76,461
酒店項目已付按金		—	63,428
收購附屬公司及聯營公司之 已付按金		133,658	167,489
		<u>4,757,792</u>	<u>3,012,305</u>
流動資產			
船舶物料		—	444
存貨		43,390	18,650
應收貿易及其他帳款	12	147,464	252,861
預付租賃付款—即期部份		24,525	6,938
短期應收貸款		262,791	21,500
可供出售之投資		1,144	—
持作買賣之投資		64,169	—
證券投資		—	17,850
已抵押銀行存款		21,749	25,178
銀行結存、存款及現金		274,406	446,701
		<u>839,638</u>	<u>790,122</u>
分類為持作出售之資產		—	135,958
		<u>839,638</u>	<u>926,080</u>
流動負債			
應付貿易及其他帳款	13	374,460	318,868
物業租金按金		4,840	4,702
應付附屬公司少數股東款項		66,955	106,262
稅項		5,762	3,044
銀行貸款—一年內到期		624,317	279,061
		<u>1,076,334</u>	<u>711,937</u>
與分類為持作出售資產相關之負債		—	2,382

	<u>1,076,334</u>	<u>714,319</u>
流動(負債)資產淨值	<u>(236,696)</u>	<u>211,761</u>
	<u>4,521,096</u>	<u>3,224,066</u>
股本及儲備		
股本	447,295	447,699
儲備	<u>2,329,202</u>	<u>2,070,420</u>
母公司股本持有人應佔股權	2,776,497	2,518,119
少數股東權益	<u>688,258</u>	<u>204,159</u>
股權總額	<u>3,464,755</u>	<u>2,722,278</u>
非流動負債		
銀行借貸—一年後到期	575,275	211,192
其他借貸	30,290	30,290
同系附屬公司貸款	80,518	168,224
附屬公司少數股東貸款	159,341	—
遞延特許權收入	30,770	44,858
遞延稅項負債	<u>180,147</u>	<u>47,224</u>
	<u>1,056,341</u>	<u>501,788</u>
	<u>4,521,096</u>	<u>3,224,066</u>

* 中華人民共和國(「中國」)

附註：

1. 財務報表編撰基準

鑑於本集團於二零零五年十二月三十一日的流動負債達約236,700,000港元，編製財務報表時，本公司董事已謹慎考慮本集團的流動資金。

本集團於二零零六年三月已取得新造銀行貸款額度250,000,000港元。此外，本集團現正就額外融資與其他銀行磋商。同時，本公司董事目前正尋求不同途徑為本集團提供資金。按此基準，董事信納本集團將可於可見將來財務責任到期時悉數付款。因此，財務報表已按持續經營基準編製。

2. 應用香港財務報告準則／會計政策之變動

(a) 於本年度，本集團已首次應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之多項新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」）（以下統稱「新訂香港財務報告準則」），該等準則由二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效。應用新訂香港財務報告準則導致綜合收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表之呈列方式有變，特別是少數股東權益、分佔聯營公司稅項之呈列方式。該等呈列方式之改變已追溯應用，且對本會計期間及過往會計期間之業績並無影響。採納新訂香港財務報告準則導致本集團之會計政策於以下領域有所變動，對如何編製及呈列本年度或過往會計年度業績之影響如下：

(i) 以股份償付

香港財務報告準則第2號規定，本集團以股份或股份權利換取所購貨品或取得服務（「股權結算交易」）時須確認開支。香港財務報告準則第2號對本集團的主要影響涉及授予董事及僱員的本集團購股權歸屬時按授出日期釐定的公允值的支銷。在採用香港財務報告準則第2號前，本集團僅於購股權行使後方會確認該等購股權的財務影響。按照有關過渡條文，本集團並未對在二零零二年十一月七日或之前授出的購股權以及在二零零二年十一月七日後（但於二零零五年一月一日前）授出但在二零零五年一月一日前歸屬的購股權應用香港財務報告準則第2號。然而，本集團仍須就於二零零二年十一月七日後授出但於二零零五年一月一日前尚未歸屬的購股權追溯應用香港財務報告準則第2號。由於在二零零五年一月一日並無尚未歸屬的購股權，故毋須作出往期調整。

本集團已就於二零零五年一月一日或之後授出的購股權應用香港財務報告準則第2號，並就本公司於年內授出的購股權確認購股權開支7,757,000港元，而本集團的購股權儲備已確認相應調整。

(ii) 業務合併

香港財務報告準則第3號「業務合併」適用於自二零零五年一月一日或其後達成協議之業務合併。採納香港財務報告準則第3號對本集團的主要影響概述如下：

商譽

於以前年度，於二零零一年一月一日以前因收購而產生的商譽是記入儲備，二零零一年一月一日或以後因收購而產生的商譽則予以資本化，並按其估計可使用壽命進行攤銷。

本集團已採納香港財務報告準則第3號之有關過渡性條文。約58,892,000港元原來記入儲備的商譽已於二零零五年一月一日轉入保留溢利，而原來在資產負債表資本化的商譽，本集團內於二零零五年一月一日於商譽成本及於聯營公司之權益作出相對減少以撇銷相關累計攤銷分別341,000港元及26,000港元之帳面值。本集團自二零零五年一月一日開始不再進行攤銷，但有關商譽將最少每年或於進行購併之財政年度進行減值測試。於二零零五年一月一日後因收購產生的商譽乃於初步確認後按成本扣除累計減值虧損計量。由於此會計政策的變更，本期間並無扣除商譽攤銷。二零零四年同期比較數字無需重列。

本集團應佔於被收購公司之可辨認資產、負債及或然負債之公允淨值超出收購成本的差額(以往稱為「負商譽」)

根據香港財務報告準則第3號，本集團應佔於被收購公司之可辨認資產、

負債及或然負債之公允淨值超出收購成本的差額(「收購折讓」)應於進行收購之期間即時於損益中確認。此前年度，在二零零一年一月一日以後因收購而產生的負商譽，作為資產的減項呈報，並對引起該負商譽的因素分析後按分析結果作為收入處理。根據香港財務報告準則第3號的有關過渡性條文，本集團於二零零五年一月一日解除確認3,444,000港元(以前作為於聯營公司之權益之減項呈報)，並於二零零五年一月一日之累計溢利中作出相對增加。

(iii) 投資物業

在以前年度，本集團之投資物業以公開市值計量，重估盈餘或虧絀撥入投資物業重估儲備，除非儲備結餘不足以彌補重估值所產生之減值，則重估減值高出投資物業重估儲備結餘之數額自收益表扣除。若減值已於早前自收益表扣除而其後之重估出現升值，則升值按之前的減幅記入收益表。

於本年度，本集團首次應用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇將旗下投資物業以公允值模式入帳，此模式規定將投資物業公允值變動所產生的溢利或虧損直接確認於有關損益產生年內之損益。本集團已應用香港會計準則第40號之相關過渡條文，並選擇自二零零五年一月一日起應用香港會計準則第40號。於二零零五年一月一日之投資物業重估儲備數額32,865,000港元已撥作本集團於當日之累計溢利，財務影響載列於附註2b。

(iv) 酒店物業

香港會計準則詮釋第2號「酒店物業之適當會計政策」訂明自營酒店物業之會計政策。於過往年度，本集團之自營酒店物業按重估金額列帳，且毋須折舊。香港會計準則詮釋第2號規定自營物業須根據香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」分類為物業、廠房及設備，因此使用成本模式或重估模式計算。本集團已決定以重估模式計算此等酒店物業。由於香港會計準則詮釋第2號並無任何特定過渡條文，故新會計政策已追溯應用。比較數字已經重列，財務影響載列於附註2b。

(v) 業主自用的土地租賃權益

在以前年度，業主自用租賃土地及樓宇歸入物業、廠房及設備，以資產負債表日的成本值或估值扣除折舊或攤銷及任何累計之減值損失列帳。在本年度，本集團應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，租賃土地及樓宇之土地及樓宇應視乎租賃類別獨立入帳，除非有關租賃付款額未能可靠地分配為土地或樓宇部份，在此情況下則一概視為融資租賃。若能就租賃付款額可靠地分配為土地或樓宇部份，於土地的租賃權益應重新分類為經營租賃下之預付租賃付款，以成本入帳並按租賃期作直線攤銷。此會計準則之變更需要追溯應用，財務影響載列於附註2b。

(vi) 與投資物業有關之遞延稅項

於過往年度，根據以往之詮釋，重估投資物業所產生的遞延稅項乃根據有關物業可透過出售可收回之賬面值作出評估。於本年度，本集團已應用香港會計準則詮釋（「香港會計準則詮釋」）第21號「所得稅一收回經重估之不可折舊資產」，不再假設投資物業賬面值可透過出售而收回。因此，投資物業之遞延稅項影響現按本集團預期於每個結算日有關物業可收回之數額之基準進行評估。由於香港會計準則詮釋第21號並未附有任何具體過渡性條文，此項會計政策變動已追溯應用。二零零四年的比較數字經已重列，財務影響載列於附註2b。

(vii) 金融工具

香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」規定須追溯應用；香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」則於二零零五年一月一日或其後開始之年度生效，一般不允許追溯性確認、解除確認或計量金融資產與負債。採納香港會計準則第32號對本集團及本公司於本期及過往會計期間呈列之原金融工具之方式並無重大影響。因實施香港會計準則第39號而產生之主要影響概述如下：

金融資產與金融負債之分類及計量

本集團已應用香港會計準則第39號之有關過渡性條文為香港會計準則第39號範圍內之金融資產與金融負債作分類及計量。

以往屬香港會計師公會頒佈之會計實務準則第24號「證券投資之會計處理」之金融資產

於二零零四年十二月三十一日或以前，本集團根據會計實務準則第24號之基準處理方法將其債務證券與股本證券分類及計量。根據會計實務準則第24號，股本證券之投資分類為「證券投資」或「其他投資」。「證券投資」乃按成本扣除減值虧損列帳，而「其他投資」則按公允值計量，其未實現溢利或虧損計入損益。自二零零五年一月一日起，本集團根據香港會計準則第39號將其股本證券分類及計量。根據香港會計準則第39號，金融資產分類為「於損益帳按公允值處理的金融資產」、「可供出售之金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期日之金融資產」。資產之分類乃取決於其收購目的。「於損益帳按公允值處理的金融資產」及「可供出售之金融資產」乃按公允值列帳，可供出售之投資指非上市股本投資，公允值之變動分別於損益帳及權益中確認。「貸款及應收款項」及「持有至到期日之金融資產」乃於初步確認後使用實際權益法按攤銷成本計算。

於二零零五年一月一日，本集團根據香港會計準則第39號之規定將其於股本證券之投資分類及計量。帳面值合共94,311,000港元之非流動資產及流動資產證券投資被重新分類為15,935,000港元之可供出售之投資及46,916,000港元之持作買賣之投資（已於二零零五年一月一日根據市場買入價就31,460,000港元之持作買賣之投資之公允值減少及累計溢利相應減少作出調整）。可供出售之投資指非上市股本投資，其公允值並不能可靠地計量，故此於結算日後以成本扣除減值虧損列帳。持作買賣之投資指上市股本證券，並以公允值入帳。

債務證券與股本證券以外之金融資產及金融負債

自二零零五年一月一日開始，本集團就債務證券及股本證券以外的金融資產及金融負債（以往不屬於會計實務準則第24號之範圍）按照香港會計準則第39號的規定進行分類及計量。如前所述，香港會計準則第39號將金融資產分類為「於損益帳按公允值處理的金融資產」、「可供出售之金融資產」、「貸款及應收款項」及「持有至到期日之金融資產」。金融負債基本上分類為「於損益帳按公允值處理的金融負債」或「其他金融負債」。「於損益帳按公允值處理的金融負債」按公允值計量，而公允值之變動則於損益帳中直接確認。「其他金融負債」於初步確認後以實際利息法按攤銷成本計量。

於採納香港會計準則第39號前，168,224,000港元借自同系附屬公司的免息非即期貸款及165,000,000港元借予聯營公司的免息非即期貸款按其於二零零四年十二月三十一日的面值入帳。香港會計準則第39號規定所有金融資產及金融負債於初步確認時以公允值計量，而有關免息貸款乃於其後的結算日以實際利息法按攤銷成本計量。本集團已採納香港會計準則第39號的有關過渡性條文。由於會計政策的有關變動，借自同系附屬公司的貸款於二零零五年一月一日的帳面值減少62,678,000港元，以根據香港會計準則第39號按攤銷成本將有關貸款入帳，並於同日將相同金額之對應收入計入本集團之其他資本收益。二零零五年一月一日，於聯營公司之權益增加22,367,000港元，即借予聯營公司之貸款的應計利息部分。二零零五年一月一日該筆借予聯營公司之貸款之賬面值（此前呈列為「於物業發展項目之投資」）及累計溢利分別相應減少13,809,000港元及增加8,558,000港元。

本集團並無提前採納以下已頒佈但尚未生效的新訂準則、修訂及詮釋。

本公司董事預期，有關準則、修訂及詮釋對本集團及本公司的財務報表並無重大影響，惟香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號（經修訂）「財務擔保合約」除外，香港財務報告準則第4號（經修訂）「財務擔保合約」規定所有財務擔保合約須按公允值初步確認。董事認為此項修訂引致的影響於結算日無法合理地作出估計。

香港會計準則第1號（經修訂）	資本披露 ¹
香港會計準則第19號（經修訂）	應計收益及虧損。集團計劃披露
香港會計準則第21號（經修訂）	海外業務投資淨額 ²
香港會計準則第39號（經修訂） ²	預測集團內交易的現金流量對沖會計法
香港會計準則第39號（經修訂）	公允值選擇 ²
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號（經修訂）	財務擔保合約 ²
香港會計準則第6號	礦產資源的勘探及評估
香港會計準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第4號	判斷安排是否包含租賃 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第5號	因退役、翻新及環境恢復基金所產生 權益的權利 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第6號	因參與某市場而引起之責任－電氣及 電子設備廢物 ³
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 中的財務報告應用重列會計法 ⁴
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號的範圍 ⁵

¹ 於二零零七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零零六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零零五年十二月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零零六年三月一日或之後開始的年度期間生效。

⁵ 於二零零六年五月一日或之後開始的年度期間生效。

2 (b) 會計政策變動之影響概要

上述附註2之會計政策變動之影響如下：

(i) 於年內溢利上

	二 零 零 五 年 千 港 元	二 零 零 四 年 千 港 元
預付租賃付款攤銷	—	(4,148)
自營酒店物業折舊	(11,673)	(9,476)
確認收購附屬公司折讓為收入	2,880	—
確認購股權開支	(7,757)	—
確認借自(予)下列人士的貸款的應計 利息開支		
— 同系附屬公司	(6,515)	—
— 少數股東	(3,043)	—
— 聯營公司	9,071	—
投資物業公允值變動所產生的收益	113,722	—
與投資物業有關之遞延稅項增加	(13,777)	(2,574)
	<u>82,908</u>	<u>(16,198)</u>
本年度溢利之增加(減少)	<u>82,908</u>	<u>(16,198)</u>

(ii) 於收益表項目上

	二 零 零 五 年 千 港 元	二 零 零 四 年 千 港 元
其他收入增加	11,951	—
行政開支增加	(7,757)	—
銷售成本增加	(11,673)	(13,624)
投資物業公允值增加	113,722	—
融資成本增加	(9,558)	—
應佔聯營公司業績減少	(1,333)	(3,191)
稅項開支(增加)減少	(12,444)	617
	<u>82,908</u>	<u>(16,198)</u>
年內溢利增加(減少)	<u>82,908</u>	<u>(16,198)</u>
下列人士應佔：		
— 母公司股本持有人	85,569	(12,148)
— 少數股東權益	(2,661)	(4,050)
	<u>82,908</u>	<u>(16,198)</u>

(iii) 於資產負債表項目上

	於二零零四年 十二月三十一日				於二零零四年 十二月三十一日				於二零零五年 一月一日			
	(原列值)				(已重列)				無須追溯調整			
	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
	香港 會計準則 第1號	香港 會計準則 第2號	香港 會計準則 第17號	香港 會計準則 第21號	香港 會計準則 第21號	香港 會計準則 第21號	香港 財務 報告準則 第3號	香港 會計準則 第39號	香港 會計準則 第39號	香港 會計準則 第39號	香港 會計準則 第39號	香港 會計準則 第40號
酒店物業	647,400	-	(647,400)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
物業、廠房及設備	817,155	-	647,400	(313,216)	-	1,151,339	-	-	-	-	-	1,151,339
預付租賃付款 (非即期部份)	-	-	-	284,118	-	284,118	-	-	-	-	-	284,118
於聯營公司之權益	467,380	-	-	-	-	467,380	3,444	-	22,367	-	-	493,191
於物業發展項目之投資	210,000	-	-	-	-	210,000	-	-	(210,000)	-	-	-
應收短期貸款	21,500	-	-	-	-	21,500	-	-	196,191	-	-	217,691
可供出售投資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,935	-	15,935
證券投資(非即期部份)	76,461	-	-	-	-	76,461	-	-	-	(76,461)	-	-
預付租賃付款 (即期部份)	-	-	-	6,938	-	6,938	-	-	-	-	-	6,938
持作買賣之投資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46,916	-	46,916
證券投資(即期部份)	17,850	-	-	-	-	17,850	-	-	-	(17,850)	-	-
同系附屬公司之貸款	(168,224)	-	-	-	-	(168,224)	-	62,678	-	-	-	(105,546)
遞延稅項負債	-	-	-	-	(47,224)	(47,224)	-	-	-	-	-	(47,224)
對資產及負債之總影響	2,089,522	-	-	(22,160)	(47,224)	2,020,138	3,444	62,678	8,558	(31,460)	-	2,063,358
投資物業重估儲備	32,865	-	-	-	-	32,865	-	-	-	-	(32,865)	-
酒店物業重估儲備	3,510	-	54,908	-	(18,044)	40,374	-	-	-	-	-	40,374
商譽儲備	(58,892)	-	-	-	-	(58,892)	58,892	-	-	-	-	-
其他資本儲備	164,137	-	-	-	-	164,137	-	62,678	-	-	-	226,815
累計溢利	380,259	-	(54,908)	(16,620)	(17,374)	291,357	(55,448)	-	8,558	(31,460)	32,865	245,872
少數股東權益	-	221,505	-	(5,540)	(11,806)	204,159	-	-	-	-	-	204,159
對股本之總影響	521,879	221,505	-	(22,160)	(47,224)	674,000	3,444	62,678	8,558	(31,460)	-	717,220
少數股東權益	221,505	(221,505)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

於二零零四年一月一日應用新訂香港財務報告準則對本集團股本之財務影響概述如下：

	如原列值 千港元	調整 千港元	調整 千港元	調整 千港元	調整 千港元	如重列 千港元
		香港 會計準則 第1號	香港會計 準則詮釋 第2號	香港 會計準則 第17號	香港會計 準則詮釋 第21號	
酒店物業重估儲備	—	—	44,690	—	(13,514)	31,176
累計溢利	309,411	—	(44,690)	(16,620)	(15,444)	232,657
少數股東權益	—	202,531	—	(5,540)	(9,652)	187,339
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
股本	<u>309,411</u>	<u>202,531</u>	<u>—</u>	<u>(22,160)</u>	<u>(38,610)</u>	<u>451,172</u>

採納新訂香港財務報告準則對本公司之資產負債表並無重大影響。

3. 業務及地區分部

業務分部

為方便管理，本集團將業務劃分為五個經營分部，分別為電力及熱氣供應、物業投資及管理、製造及傳媒、金融服務及酒店及餐廳業務。本集團按上述分部呈列其主要分部資料。

於二零零四年十一月，船務業務已終止。

以上業務之分類資料呈列如下：

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	持續經營業務						終止經營業務		合計
	電力及熱氣供應	物業投資及管理	製造及傳媒	金融服務	酒店及餐廳業務	扣減	小計	航運	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
按主要業務									
收入									
對外收入	365,124	110,450	87,335	18,286	132,897	—	714,092	25,304	739,396
分部間收入*	—	7,460	—	6,151	—	(13,611)	—	—	—
總收入	<u>365,124</u>	<u>117,910</u>	<u>87,335</u>	<u>24,437</u>	<u>132,897</u>	<u>(13,611)</u>	<u>714,092</u>	<u>25,304</u>	<u>739,396</u>
分類業績	<u>62,526</u>	<u>52,923</u>	<u>(8,138)</u>	<u>16,147</u>	<u>25,404</u>	<u>—</u>	148,862	16,314	165,176
未分配開支淨額							(10,159)	—	(10,159)
融資成本	—	—	—	—	—	—	(58,589)	(46)	(58,635)
投資物業公平值增加	—	113,722	—	—	—	—	113,722	—	113,722
出售部份附屬公司收益	—	11,117	—	—	—	—	11,117	—	11,117
應收短期貸款準備	—	—	—	(31,937)	—	—	(31,937)	—	(31,937)
已確認商譽減值虧損	—	(6,474)	—	—	—	—	(6,474)	—	(6,474)
分佔聯營公司業績	6,677	—	(38,174)	994	—	—	(30,503)	—	(30,503)
除稅前溢利							136,039	16,268	152,307
稅項							(29,884)	—	(29,884)
出售終止經營業務收益 (已扣除稅項)							—	59,503	59,503
年內溢利							<u>106,155</u>	<u>75,771</u>	<u>181,926</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(香港除外)	中國*	全球其他地區	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元
收入	<u>16,118</u>	<u>697,974</u>	<u>25,304</u>	<u>739,396</u>

截至二零零四年十二月三十一日止年度（已重列）

	持續經營業務						終止經營業務		合計
	電力及熱氣供應	物業投資及管理	製造及傳媒	金融服務	酒店及餐廳業務	扣減	小計	航運	
	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
按主要業務									
收入									
對外收入	151,738	83,643	74,592	38,876	68,760	-	417,609	149,581	567,190
分部間收入*	-	6,900	-	4,848	-	(11,748)	-	-	-
總收入	<u>151,738</u>	<u>90,543</u>	<u>74,592</u>	<u>43,724</u>	<u>68,760</u>	<u>(11,748)</u>	<u>417,609</u>	<u>149,581</u>	<u>567,190</u>
分部業績	<u>25,505</u>	<u>54,963</u>	<u>(3,387)</u>	<u>12,920</u>	<u>18,084</u>	<u>-</u>	<u>108,085</u>	<u>104,285</u>	<u>212,370</u>
未分配開支淨額							(43,157)	-	(43,157)
融資成本							(14,681)	(2,304)	(16,985)
收購聯營公司產生之									
商譽攤銷	(433)	-	(12,281)	-	-	-	(12,714)	-	(12,714)
分佔聯營公司業績	6,922	3,317	(6,274)	97	-	-	4,062	-	4,062
共同控制企業貸款準備	-	(2,615)	-	-	-	-	(2,615)	-	(2,615)
出售聯營公司虧損	-	-	(13,811)	-	-	-	(13,811)	-	(13,811)
除稅前溢利							25,169	101,981	127,150
稅項							(8,654)	-	(8,654)
出售終止經營業務收益 (已扣除稅項)							-	54,637	54,637
年內溢利							<u>16,515</u>	<u>156,618</u>	<u>173,133</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：

	中國		全球	合計
	香港(香港除外)	其他地區	其他地區	
	千港元	千港元	千港元	千港元
收入	<u>25,417</u>	<u>392,192</u>	<u>149,581</u>	<u>567,190</u>

本集團之終止經營航運業務收入25,304,000港元（二零零四年：149,581,000港元）主要產生自全球其他地區。

4. 融資成本

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
銀行及其他借貸利息：						
— 於五年內悉數償還	49,031	14,030	46	1,138	49,077	15,168
— 於五年後償還	—	651	—	1,166	—	1,817
非即期免息貸款之應計利息開支	9,558	—	—	—	9,558	—
	<u>58,589</u>	<u>14,681</u>	<u>46</u>	<u>2,304</u>	<u>58,635</u>	<u>16,985</u>

5. 除稅前溢利

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
除稅前溢利已扣除：						
商譽攤銷(計入行政開支)	—	341	—	—	—	341
攤銷預付租賃款 (計入行政開支)	8,804	2,864	—	—	8,804	2,864
物業、廠房及設備折舊	94,913	73,322	2,468	17,343	97,381	90,665
折舊及攤銷總額	<u>103,717</u>	<u>76,527</u>	<u>2,468</u>	<u>17,343</u>	<u>106,185</u>	<u>93,870</u>
出售投資物業之虧損	—	326	—	—	—	326
並已計入						
出售投資物業之收益	15,633	—	—	—	15,633	—
出售物業、廠房及設備之收益	<u>165</u>	<u>61</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>165</u>	<u>61</u>

6. 稅項

	持續經營業務		終止經營業務		綜合	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元 (重列)	千港元	千港元 (重列)	千港元	千港元 (重列)
開支包括：						
香港利得稅	-	-	-	-	-	-
中國企業所得稅	16,107	6,080	-	-	16,107	6,080
	<u>16,107</u>	<u>6,080</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,107</u>	<u>6,080</u>
遞延稅項	13,777	2,574	-	-	13,777	2,574
	<u>13,777</u>	<u>2,574</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,777</u>	<u>2,574</u>
	<u>29,884</u>	<u>8,654</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>29,884</u>	<u>8,654</u>

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按稅率17.5%(二零零四年：17.5%)計算。

中國企業所得稅準備乃根據中國有關所得稅率及法規就本年度估計應課稅溢利按稅率介乎15%至33%計算。

根據一九九一年頒佈之中華人民共和國主席令第45號所列之有關法律及法規，本公司一間中國附屬公司上海浦利房地產發展有限公司(「上海浦利房地產」)享有中國企業所得稅優惠稅率15%。

7. 已終止經營業務

於二零零四年十一月，本集團訂立協議出售兩艘貨輪「海吉」號及「海康」號，代價分別為27,175,000美元(相等於約211,965,000港元)及25,175,000美元(相等於約196,365,000港元)。本集團之航運業務於完成出售該兩艘貨輪後終止。

「海吉」號貨輪已於二零零四年完成出售，本集團因而獲得收益54,637,000港元。

「海康」號貨輪已於二零零五年四月完成出售，本集團因而獲得收益59,503,000港元。

已終止經營業務應佔資產及負債已分類為持作出售之出售組別，並於綜合資產負債表中獨立呈報。

收益表

本年度來自已終止經營業務之溢利分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已終止經營業務溢利(見下文附註)	16,268	101,981
出售已終止經營業務之收益	59,503	54,637
	<u>75,771</u>	<u>156,618</u>

附註：已終止經營業務之溢利如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額	25,304	149,581
銷售成本	(9,414)	(45,544)
	<u>15,890</u>	<u>104,037</u>
毛利	15,890	104,037
其他收入	770	972
行政開支	(346)	(724)
融資成本	(46)	(2,304)
	<u>(46)</u>	<u>(2,304)</u>
年內溢利	<u>16,268</u>	<u>101,981</u>

8. 股息

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
中期股息每股0.02港元(二零零四年：0.02港元)	17,900	17,908
二零零四年末期股息每股0.03港元 (二零零三年：0.06港元)	26,872	53,706
	<u>44,772</u>	<u>71,614</u>

董事會建議派發末期股息每股0.03港元(二零零四年：0.03港元)，惟須待股東於應屆股東週年大會上批准。

9. 每股盈利

本年度之每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
盈利：		
母公司股本持有人應佔本年度溢利（虧損）：		
－ 持續經營業務	88,830	(3,769)
－ 已終止經營業務	75,771	156,618
	<u>164,601</u>	<u>152,849</u>

股份數目：

	二零零五年	二零零四年
就每股基本盈利而言之普通股加權平均數	895,247,581	886,517,392
對購股權之潛在攤薄影響	<u>8,256,639</u>	<u>12,697,607</u>
就每股攤薄盈利而言之普通股加權平均數	<u>903,504,220</u>	<u>899,214,999</u>

根據以上數據計算之已終止業務每股基本及攤薄盈利如下：

	二零零五年	二零零四年
已終止經營業務所產生		
－ 基本	<u>8.46仙</u>	<u>17.67仙</u>
－ 攤薄	<u>8.39仙</u>	<u>17.42仙</u>

由於行使本公司之購股權將導致每股虧損減少，因此並無呈列截至二零零四年十二月三十一日止年度之持續經營業務所產生每股攤薄虧損。

本集團已於本年度採納新訂及經修訂會計政策，詳情載於上文附註2。倘該等變動對二零零五年及二零零四年所呈報之業績有影響，所呈報之每股盈利亦受影響。下表概述對持續經營業務及已終止經營業務產生之每股基本及攤薄盈利之影響：

	對每股基本盈利之影響		對每股攤薄盈利之影響	
	二零零五年 港仙	二零零四年 港仙	二零零五年 港仙	二零零四年 港仙
未經調整之數字	8.83	18.61	8.75	18.35
因會計政策變動產生 之調整	9.56	(1.37)	9.47	(1.35)
已呈報／已重列	<u>18.39</u>	<u>17.24</u>	<u>18.22</u>	<u>17.00</u>

10. 撥至及撥自儲備

於年內，一中國附屬公司已從累計溢利撥款至本集團應佔478,000港元（二零零四年：884,000港元）之中國法定儲備。

於年內，購回股份之面值579,000港元（二零零四年：7,432,000港元）由累計溢利轉撥至資本贖回儲備，而購回股份之溢價826,000港元（二零零四年：14,219,000港元）則自累計溢利扣除。

11. 資本承擔

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
有關下列各項已訂約但未於財務報表撥備 之資本開支		
－收購物業、機器及設備	10,958	—
－收購非上市公司之權益	597,351	217,009
－收購聯營公司之權益	36,679	49,085
	<u>644,988</u>	<u>266,094</u>

12. 應收貿易及其他帳款

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及其他帳款帳齡分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
零至30天	58,763	25,504
31天至90天	16,699	17,241
超過90天	3,469	10,498
應收貿易帳款總額	<u>78,931</u>	<u>53,243</u>

本集團於二零零五年十二月三十一日之貿易應收帳款之公允值與相應之帳面值相若。

13. 應付貿易及其他帳款

於結算日之應付貿易帳款按帳齡分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
零至30天	24,464	15,520
31天至90天	4,037	10,030
超過90天	18,536	3,853
	<hr/>	<hr/>
應付貿易帳款總額	47,037	29,403

本集團於二零零五年十二月三十一日之應付貿易帳款之公允值與相應之帳面值相若。

末期股息

董事會議決建議派發截至二零零五年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.03港元(二零零四年：0.03港元)，倘此項建議於應屆股東週年大會獲本公司股東批准，則擬派末期股息將於二零零六年六月三十日派發予於二零零六年六月二十三日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零六年六月二十一日至二零零六年六月二十三日(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續，本公司於期內亦不會辦理股份過戶登記手續。為符合出席應屆股東週年大會及獲派擬派末期股息之資格，所有過戶文件連同有關股票須於二零零六年六月二十日下午四時正前交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號室。

管理層討論與分析

整體經營情況

2005年房地產經營效益繼續保持穩定。房地產作為本集團的一塊主要業務，在不斷加強管理之下，每年為本集團帶來穩定的經營回報及租金回報，本年度該類項目的營業額2.5億港元，利潤貢獻1.35億港元，資產總值41億港元。

另外，其他非房地產類項目本年度的營業額4.7億港元，利潤貢獻0.25億港元，資產總值15億港元。

經過本年一系列的收購，預期2006年房地產類項目之利潤貢獻將大幅提高。

物業投資業務回顧

目前本集團主要有4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：

項目	本集團擁有	建築面積	類別
保利大廈	75%	94,000平方米	寫字樓、酒店及劇院
白玫瑰酒店	100%	33,000平方米	酒店
上海證券大廈	46%	100,000平方米	寫字樓
海富中心1期25樓	100%	1,888平方米	寫字樓

1、保利大廈

大廈繼2004年被評為「全北京最受市民喜愛的飯店」後，於2005年簽署了2008年奧運會期間《住宿接待服務協定》，正式成為「北京2008奧林匹克運動會官方接待飯店」，在2008年7月26日至8月31日期間向奧組委提供250間客房，房價每間每天250—290美元。

2005年，保利大廈營業額1.31億元人民幣；經營毛利由2004年的5,880萬元人民幣，增加至5,901萬元人民幣。

2005年客房出租率為76.41%；每房平均收入則由去年的444元／日上升至本年度的472元／日；每房平均收入比上年同期提高6.2%。

2、白玫瑰大酒店

2005年，本集團完成了白玫瑰酒店100%股權的收購。酒店05年收入6,480萬元人民幣；經營毛利2,000萬元人民幣，比2004年高出12%。

2005年，白玫瑰大酒店的平均出租率為78%，出租率位於武漢市的第三位；平均房價414元，高於同行的平均水平；每房平均收入則由去年的315元／日上升至本年度的323元／日；每房平均收入比上年同期提高2.5%。

3、上海證券大廈

2005年初，本集團完成收購上海浦利房地產發展有限公司（「浦利」）60%股權，現時本集團持有浦利100%股權，本集團透過浦利持有上海證券大廈樓面面積46,000平方米，而本集團直接持有六層單位，佔大廈總面積的46%。

2005年，本集團持有的面積全年租金收入達5,072萬元人民幣，比04年4,724萬元人民幣上升7.4%；經營利潤為4,252萬元人民幣，比04年3,542萬元人民幣上升20%。全年出租率維持在98%，年底出租100%，平均租金達0.52美元／天／平方米。

4、海富中心

海富中心1期25樓樓面建築面積20,318平方呎，其中自用9,438呎，出租10,880呎。2005年，出租部份收入港幣250萬元，比2004年增加6.5%。05年底出租率100%。

地產發展業務回顧

2005年本集團有兩個大型商業地產項目正在施工：

1、廣州保利威斯汀酒店及寫字樓項目

增持廣州保利威斯汀酒店及寫字樓發展項目之股權於05年2月完成，並成功引入新股東。重組後本集團佔酒店及寫字樓發展整體項目51%股權。項目總建築面積12.9萬平方米。

05年底結構已封頂，現正進行玻璃幕牆、機電設施安裝以及室內裝修等工程，預計於07年初酒店完工開業。

2、北京網通大廈

本集團持有本項目49%權益，並已出售整家中國網絡通信集團公司（「網通」）。

項目工程進展順利，截至05年底，土建工程已基本完工。玻璃幕牆已將近安裝完畢，現時電梯已完成安裝調試，可以投入使用。預計在2006年上半年完工並交付給網通使用。

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。煤炭成本是熱電廠的主要開支，05年煤價持續高企，對熱電廠之經營效益帶來沉重壓力。五間電廠合共實現利潤4,925萬元人民幣，本集團佔利潤3,246萬元人民幣。

2、其他製造業務

保利星數據光盤（「保利星」）項目：05年度保利星全年營業額9,119萬元人民幣，經營持平。

糧油業務及港口業務項目：05年營業額14.5億元人民幣，本集團應攤佔虧損約2,500萬元人民幣。

收購及投資活動回顧

- 1、以總代價人民幣5.85億元（相等於約5.6億港元）收購保利上海（後更名為「保利置業」）全部股權。收購價較「保利置業」之重估價值折讓約5.2%。整個交易預計可於06年7月前完成。

「保利置業」主要資產，為位於中國北京、上海、蘇州、武漢及重慶多個主要城市的投資物業及持有之發展土地（包括位於上海市浦東小陸家嘴濱江辦公樓項目上糧八庫地塊及武漢市武昌區洪山廣場白玫瑰二期地塊），該等投資物業及待開發土地之總樓面面積約為100萬平方米，其中約80%及20%分別為或計劃為住宅及商業用途，而保利置業之權益所佔之部份約為40萬平方米。

投資物業及待開發土地之實際及計劃總樓面面積總數之地區分析如下：

土地	總數		保利置業之應佔權益	
	計劃總樓面面積 (平方米)	百分比	計劃總樓面面積 (平方米)	百分比
重慶	729,691	74%	160,532	41%
上海	60,804	6%	60,804	16%
武漢	99,092	10%	99,092	26%
蘇州	72,859	7%	45,226	12%
小計	<u>962,446</u>	<u>97%</u>	<u>365,654</u>	<u>94%</u>
投資物業	實際總樓面面積 (平方米)	百分比	實際總樓面面積 (平方米)	百分比
北京	8,745	1%	4,460	1%
上海	17,852	2%	17,852	5%
武漢	628	0%	628	0%
小計	<u>27,225</u>	<u>3%</u>	<u>22,940</u>	<u>6%</u>
總計	<u>989,671</u>	<u>100%</u>	<u>388,594</u>	<u>100%</u>

2、 增持廣州保利威斯汀酒店項目辦公樓部分

增持廣州保利威斯汀酒店及寫字樓發展項目之股權於05年2月完成，並引入新股東。重組後本集團佔整個項目51%。

3、 購入廣州天河北項目

項目位於廣州天河區天河北路與體育東路交界，佔地面積7,217平方米，可建樓面面積84,150平方米，計劃建設成為服務式公寓及酒店。項目總投資額預算為10億元。

05年7月本集團成功購入本項目，其後於05年11月出售49%權益予天譽置業，獲利457萬元。現時正進行項目規劃，預算06年開始施工，08年完工。

4、 購入廣州洲頭嘴高檔住宅土地

項目佔地面積10.3萬平方米，位於廣州市海珠區環島路與厚德路交界，計劃建成為含商業、辦公及住宅的豪華綜合性小區，可建樓面最少可達23萬平方米。本集團間接持有該項目公司49%權益，現正進行項目規劃，初步預算項目總投資約20億元。

5、 增加控股電廠及收購嘉興熱電廠51%股權

2005年初，本集團行使在收購沛縣坑口環保熱電有限公司及東台蘇中環保熱電有限公司之擔保協議中之購股權，分別以總代價1港元購買1.1%之股權，令本集團於上述2家熱電公司變為50.1%控股股東。此外，亦於05年10月簽訂收購位於浙江省嘉興市一間正在興建中的熱電廠51%股權，總代價美金448.8萬元，預計於06年上半年完成收購。

財務回顧

流動資金及資本結構

二零零五年十二月三十一日，本集團之股東資金合共為2,776,000,000港元（二零零四年：2,518,000,000港元（重列））。二零零五年十二月三十一日之每股資產淨值為3.10港元（二零零四年：2.81港元（重列））。二零零五年十二月三十一日，負債資產比率（計算準則為負債總額除以資產總值）為38.1%（二零零四年：30.9%）。

於二零零五年十二月三十一日，本集團尚未償還之銀行貸款為1,199,592,000港元。按到期日分類，在一年內償還為624,317,000港元（52%），在一年後但兩年內償還為406,952,000港元（34%），在兩年後但五年內償還為168,323,000港元（14%）。若按幣值分類，人民幣未償還銀行貸款為506,654,000港元（42%）及港元未償還銀行貸款為692,938,000港元（58%）。

本集團百分之四十二銀行貸款以固定息率計息，而餘下百分之五十八則以浮動息率計息。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。

二零零五年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額為236,696,000港元，銀行總結餘為211,761,000港元（二零零四年之流動資產淨額則分別為76,413,000港元及471,879,000港元）。

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，由於港元與美元掛鉤，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

二零零五年十二月三十一日，本集團之銀行存款21,749,000港元（二零零四年：25,178,000港元），本集團所屬若干投資物業及土地儲備相當於約543,930,000港元（二零零四年：約1,015,618,000港元），其他物業機器設備帳面淨值相當於約933,146,000港元（二零零四年：683,901,000港元），以及若干附屬公司和一聯營公司股份經已抵押，作為本集團所獲信貸擔保。

或然負債

於二零零五年十二月三十一日，本公司就若干附屬公司可獲之信貸額向若干銀行提供擔保，而本年使用額約為80,000,000港元（二零零四年：60,000,000港元）。

此外，於二零零五年十二月三十一日，本集團就有意購買本集團一間共同控制企業發展之物業之準買家所獲授信貸而向有關銀行作出約14,300,000港元（二零零四年：14,300,000港元）之擔保。

僱員

二零零五年十二月三十一日，本集團約有2,000名僱員，年內酬金為84,212,000港元。集團為員工提供年終雙糧、不定額花紅、公積金、認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。

展望

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充滿信心，將繼續採取積極而又謹慎的經營策略，加強公司治理，努力減低營運成本，進一步壯大房地產主業，優化產業結構，提高經濟效益，為股東獲得最大投資回報。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於年內，本公司曾在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回其股份，藉以提高每股資產淨值，詳情如下：

月份	購回 股份數目	已支付 最高價 港元	已支付 最低價 港元	總代價 港元
二零零五年七月	651,000	1.28	1.23	807,340
二零零五年八月	123,000	1.28	1.26	155,820
二零零五年十月	385,000	1.17	1.13	442,300
	<u>1,159,000</u>			<u>1,405,460</u>

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

在聯交所網站公佈業績

載有聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄16第45(1)至第45(3)段規定披露全部所需資料之詳盡業績公佈，將於適當時間在聯交所網站公佈。

承董事會命
董事總經理
李世亮

香港，二零零六年四月二十日

於本公佈日期，本公司執行董事包括王軍先生、賀平先生、陳洪生先生、雪明先生、張振高先生、李世亮先生以及陳德志先生，非執行董事為葉振忠先生，而獨立非執行董事包括姚剛先生、林德成先生以及蔡澍鈞先生。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」