



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)

截至二零零六年六月三十日止六個月 中期業績

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
		<u>27,922</u>	<u>106,136</u>
股息	6	<u>26,908</u>	<u>26,872</u>
每股盈利	7		
來自持續經營及已終止經營業務：			
— 基本		<u>1.8仙</u>	<u>11.6仙</u>
— 攤薄		<u>1.8仙</u>	<u>11.4仙</u>
來自持續經營業務：			
— 基本		<u>1.8仙</u>	<u>3.3仙</u>
— 攤薄		<u>1.8仙</u>	<u>3.3仙</u>

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		1,356,451	1,357,774
物業、廠房及設備		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
		<u>5,175,882</u>	<u>4,757,792</u>
流動資產			
存貨		27,454	43,390
應收貿易及其他賬款	9	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
		<u>714,514</u>	<u>839,638</u>
分類為持作出售之資產		<u>74,791</u>	—
		<u>789,305</u>	<u>839,638</u>

流動負債			
應付貿易及其他賬款	10	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		655,077	624,317
		<u>1,244,020</u>	<u>1,076,334</u>
與分類為持作出售之資產相關之負債		40,485	—
		<u>1,284,505</u>	<u>1,076,334</u>
流動負債淨額		<u>(495,200)</u>	<u>(236,696)</u>
		<u>4,680,682</u>	<u>4,521,096</u>
股本及儲備			
股本		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		<u>3,577,244</u>	<u>3,464,755</u>
非流動負債			
銀行借貸－一年後到期		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
		<u>1,103,438</u>	<u>1,056,341</u>
		<u>4,680,682</u>	<u>4,521,096</u>

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					撤銷 千港元	小計 千港元	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			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					撤銷 千港元	小計 千港元	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			航運 千港元	
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*	<u>3,738</u>	<u>120</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,858)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
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)	<u>516</u>	<u>259</u>

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	<u>6,377</u>	<u>7,477</u>
有關持續經營業務之稅項	<u>6,377</u>	<u>7,477</u>

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 六月三十日 千港元	二零零五年 六月三十日 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)	<u>26,908</u>	<u>26,872</u>

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 六月三十日 千港元	二零零五年 六月三十日 千港元
盈利：		
母公司股權持有人應佔本期間溢利	16,296	27,432
— 持續經營業務	—	76,155
— 已終止經營業務		
	16,296	103,587
	截至下列日期止六個月	
	二零零六年 六月三十日 股份數目	二零零五年 六月三十日 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
	916,125,452	905,573,978
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數		

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港元至股份溢價（二零零五年：無）。

9. 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
	60,228	78,931
應收貿易賬款總額		
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

10. 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

11. 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）。

12. 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

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，目前項目尚在設計階段。

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，計劃於二零零六年十月開盤。

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，商鋪12套，至今已售出住宅160套，商鋪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	土地面積 萬平方米	樓面面積 萬平方米	本集團應佔 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			<u>53.6</u>	<u>128.0</u>	<u>99.2</u>

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上市公司董事進行證券交易之標準守則（「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。

在聯交所網站刊登業績

載有上市規則附錄16第46(1)至46(6)段所規定全部資料之詳盡業績公佈，將於適當時在聯交所網站刊登。

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

於本公佈日期，本公司之執行董事為王軍先生、賀平先生、張振高先生、陳洪生先生、雪明先生及陳德志先生，非執行董事為葉振忠先生，獨立非執行董事為姚剛太平紳士、林德成先生及蔡澍鈞先生。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」