



# 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（「董事」）謹此公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合業績及截至二零零五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 | 二零零六年<br>千港元 | 二零零五年<br>千港元 |
|-----------------------|----|--------------|--------------|
| 持續經營業務                |    |              |              |
| 收入                    | 2  | 946,736      | 709,655      |
| 銷售成本                  |    | (605,978)    | (459,214)    |
| 毛利                    |    | 340,758      | 250,441      |
| 遞延特許權收入攤銷             |    | 10,457       | 15,385       |
| 其他收入                  |    | 75,106       | 69,737       |
| 行政開支                  |    | (282,171)    | (194,046)    |
| 投資物業之公允值增加            | 3  | 94,359       | 113,722      |
| 融資成本                  |    | (92,738)     | (58,589)     |
| 出售於附屬公司權益／<br>部份權益之收益 |    | 56,375       | 11,117       |
| 出售聯營公司收益              |    | 24,684       | —            |
| 收購聯營公司產生之折讓           |    | 5,591        | —            |
| 應收短期貸款準備              |    | —            | (31,937)     |
| 分佔聯營公司業績              |    | (5,675)      | (30,503)     |
| 持作買賣之投資之公允值<br>(減少)增加 |    | (13,027)     | 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)     |
| 除稅前溢利                 | 4  | 213,719      | 136,039      |
| 所得稅開支                 | 5  | (38,016)     | (29,884)     |
| 年內來自持續經營業務溢利          |    | 175,703      | 106,155      |

|                 | 附註 | 二 零 零 六 年<br>千 港 元 | 二 零 零 五 年<br>千 港 元 |
|-----------------|----|--------------------|--------------------|
| 已終止經營業務         | 6  |                    |                    |
| 年內來自己終止經營業務溢利   |    | —                  | 75,771             |
| 年內溢利            |    | <b>175,703</b>     | <b>181,926</b>     |
| 下列應佔：           |    |                    |                    |
| 本公司股本持有人        |    | <b>189,387</b>     | 164,601            |
| 少數股東權益          |    | <b>(13,684)</b>    | 17,325             |
|                 |    | <b>175,703</b>     | <b>181,926</b>     |
| 股息              | 7  | <b>26,908</b>      | <b>44,772</b>      |
| 每股盈利            |    |                    |                    |
| 來自持續經營及已終止經營業務： | 8  |                    |                    |
| — 基本            |    | <b>17.88仙</b>      | <b>18.34仙</b>      |
| — 攤薄            |    | <b>17.54仙</b>      | <b>18.17仙</b>      |
| 來自持續經營業務：       |    |                    |                    |
| — 基本            |    | <b>17.88仙</b>      | <b>9.90仙</b>       |
| — 攤薄            |    | <b>17.54仙</b>      | <b>9.81仙</b>       |

# 綜合資產負債表

|                 | 附註 | 二零零六年<br>千港元     | 二零零五年<br>千港元     |
|-----------------|----|------------------|------------------|
| 非流動資產           |    |                  |                  |
| 投資物業            |    | 1,566,695        | 1,357,774        |
| 物業、廠房及設備        |    | 1,718,844        | 1,981,041        |
| 預付租賃付款—非即期部份    |    | 401,549          | 976,010          |
| 商譽              |    | 1,017            | —                |
| 其他無形資產          |    | 63,386           | 65,012           |
| 於聯營公司之權益        |    | 144,353          | 244,297          |
| 於共同控制企業之權益      |    | —                | —                |
| 可供出售投資          |    | 1,156            | 1,144            |
| 會所會藉            |    | 989              | —                |
| 收購土地使用權已付按金     |    | 40,837           | —                |
| 收購物業發展項目已付按金    |    | 79,681           | —                |
| 收購附屬公司及聯營公司已付按金 |    | —                | 133,658          |
|                 |    | <u>4,018,507</u> | <u>4,758,936</u> |
| 流動資產            |    |                  |                  |
| 發展中物業           |    | 1,896,259        | —                |
| 持作出售物業          |    | 10,897           | —                |
| 其他存貨            |    | 29,008           | 43,390           |
| 應收貿易及其他帳款       | 11 | 233,495          | 120,293          |
| 預付租賃付款—即期部份     |    | 10,769           | 24,525           |
| 短期應收貸款          |    | 482,734          | 262,791          |
| 持作買賣之投資         |    | 42,380           | 64,169           |
| 應收同系附屬公司款項      |    | 27,884           | 13,157           |
| 應收聯營公司款項        |    | 24,393           | 13,711           |
| 應收附屬公司少數權益股東款項  |    | 27,266           | 303              |
| 應收關連公司款項        |    | 63,968           | —                |
| 可收回稅項           |    | 3,297            | —                |
| 已抵押銀行存款         |    | 98,413           | 21,749           |
| 銀行結存、存款及現金      |    | 624,709          | 274,406          |
|                 |    | <u>3,575,472</u> | <u>838,494</u>   |
| 分類為持作出售之資產      |    | <u>1,148,200</u> | —                |
|                 |    | <u>4,723,672</u> | <u>838,494</u>   |

|                 | 附註 | 二 零 零 六 年<br>千 港 元 | 二 零 零 五 年<br>千 港 元 |
|-----------------|----|--------------------|--------------------|
| 流動負債            |    |                    |                    |
| 應付貿易及其他帳款       | 12 | 684,606            | 271,685            |
| 預售按金            |    | 189,607            | —                  |
| 物業租金按金          |    | 16,132             | 4,840              |
| 應付最終控股公司款項      |    | 488,798            | 3,742              |
| 應付中間控股公司款項      |    | 17,926             | —                  |
| 應付同系附屬公司款項      |    | 72,215             | 35,003             |
| 應付附屬公司少數股東款項    |    | 264,952            | 66,955             |
| 應付關連公司款項        |    | 43,175             | 64,030             |
| 應付稅項            |    | 21,900             | 5,762              |
| 銀行貸款—一年內到期      |    | 751,869            | 624,317            |
|                 |    | <b>2,551,180</b>   | <b>1,076,334</b>   |
| 與分類為持作出售資產相關之負債 |    | <b>643,906</b>     | —                  |
|                 |    | <b>3,195,086</b>   | <b>1,076,334</b>   |
| 流動資產(負債)淨值      |    | <b>1,528,586</b>   | <b>(237,840)</b>   |
|                 |    | <b>5,547,093</b>   | <b>4,521,096</b>   |
| 資本及儲備           |    |                    |                    |
| 股本              |    | 672,922            | 447,295            |
| 儲備              |    | 2,991,670          | 2,329,202          |
| 母公司股本持有人應佔股權    |    | 3,664,592          | 2,776,497          |
| 少數股東權益          |    | 868,040            | 688,258            |
| 股權總額            |    | <b>4,532,632</b>   | <b>3,464,755</b>   |
| 非流動負債           |    |                    |                    |
| 銀行借貸—一年後到期      |    | 620,070            | 575,275            |
| 其他借貸            |    | —                  | 30,290             |
| 同系附屬公司貸款        |    | 126,387            | 80,518             |
| 附屬公司少數股東貸款      |    | —                  | 159,341            |
| 遞延特許權收入         |    | —                  | 30,770             |
| 遞延稅項負債          |    | 268,004            | 180,147            |
|                 |    | <b>1,014,461</b>   | <b>1,056,341</b>   |
|                 |    | <b>5,547,093</b>   | <b>4,521,096</b>   |

\* 中華人民共和國(「中國」)

附註：

## 1. 應用新香港財務報告準則

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」）頒佈之多項新準則、修訂及詮釋（「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。採納新香港財務報告準則對本期間或過往會計期間之業績及財務狀況編製及呈列並無重大影響。因此，毋須作出前期調整。

本集團並無提前應用以下已頒布但尚未生效的新訂準則、修訂或詮釋。本公司董事預計，應用該等準則、修訂或詮釋對本集團的業績及財務狀況將不會構成任何重大影響。

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| 香港會計準則第1號（經修訂）              | 資本披露 <sup>1</sup>                            |
| 香港財務報告準則第7號                 | 金融工具：披露 <sup>1</sup>                         |
| 香港財務報告準則第8號                 | 業務分部 <sup>2</sup>                            |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）<br>— 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 <sup>3</sup> |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）<br>— 詮釋第8號  | 香港財務報告準則第2號之範圍 <sup>4</sup>                  |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）<br>— 詮釋第9號  | 內含衍生工具之重新評估 <sup>5</sup>                     |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）<br>— 詮釋第10號 | 中期財務報告及減值 <sup>6</sup>                       |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）<br>— 詮釋第11號 | 香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易 <sup>7</sup>           |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）<br>— 詮釋第12號 | 服務優惠安排 <sup>8</sup>                          |

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零六年三月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零六年五月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零零六年六月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零零六年十一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>7</sup> 於二零零七年三月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>8</sup> 於二零零八年一月一日或以後開始之年度期間生效。

採納新香港財務報告準則對本公司資產負債表概無重大影響。

## 2. 業務及地區分部

### 業務分部

就管理而言，本集團之營運分組為六（二零零五年：五）個業務分部。本集團以此等分部為匯報其主要部分資料之基準。

主要活動如下：

|         |                |
|---------|----------------|
| 電力及熱氣供應 | — 電力及熱氣供應      |
| 物業投資及管理 | — 物業投資及管理      |
| 製造及其他   | — 製造及銷售數碼光碟及其他 |
| 金融服務    | — 買賣證券及貸款融資服務  |
| 酒店及餐廳業務 | — 酒店及餐廳業務及相關服務 |
| 物業發展業務  | — 物業發展         |

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團收購保利置業有限公司（「保利上海」）及其附屬公司，該等公司從事物業物展。

有關此等業務之分部資料呈列如下：

### 截至二零零六年十二月三十一日止年度

|                 | 持續經營業務                 |                        |                       |                  |                 |                        |                 | 合計<br>千港元      |
|-----------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------|-----------------|------------------------|-----------------|----------------|
|                 | 電力<br>及熱氣<br>供應<br>千港元 | 物業<br>投資<br>及管理<br>千港元 | 物業<br>發展<br>業務<br>千港元 | 製造及<br>其他<br>千港元 | 金融<br>服務<br>千港元 | 酒店<br>及餐廳<br>業務<br>千港元 | 扣減<br>千港元       |                |
| 按主要業務           |                        |                        |                       |                  |                 |                        |                 |                |
| 收入              |                        |                        |                       |                  |                 |                        |                 |                |
| 對外收入            | 472,085                | 132,671                | 80,933                | 87,260           | 36,181          | 137,606                | —               | 946,736        |
| 分部間收入*          | —                      | 10,120                 | —                     | —                | —               | —                      | (10,120)        | —              |
| 總收入             | <u>472,085</u>         | <u>142,791</u>         | <u>80,933</u>         | <u>87,260</u>    | <u>36,181</u>   | <u>137,606</u>         | <u>(10,120)</u> | <u>946,736</u> |
| 分部業績            | <u>56,612</u>          | <u>145,896</u>         | <u>(15,377)</u>       | <u>(763)</u>     | <u>71,841</u>   | <u>24,521</u>          | <u>—</u>        | <u>282,730</u> |
| 未分配收入           | —                      | —                      | —                     | —                | —               | —                      | —               | 10,499         |
| 未分配開支           | —                      | —                      | —                     | —                | —               | —                      | —               | (67,747)       |
| 融資成本            | —                      | —                      | —                     | —                | —               | —                      | —               | (92,738)       |
| 出售於附屬公司之收益      | —                      | —                      | 8,690                 | 47,685           | —               | —                      | —               | 56,375         |
| 分佔聯營公司業績        | (405)                  | —                      | —                     | (3,646)          | (1,624)         | —                      | —               | (5,675)        |
| 出售聯營公司權益<br>之收益 | —                      | —                      | —                     | —                | 24,684          | —                      | —               | 24,684         |
| 收購聯營公司之折讓       | —                      | —                      | 5,591                 | —                | —               | —                      | —               | 5,591          |
| 除稅前溢利           |                        |                        |                       |                  |                 |                        |                 | 213,719        |
| 所得稅開支           |                        |                        |                       |                  |                 |                        |                 | (38,016)       |
| 年內溢利            |                        |                        |                       |                  |                 |                        |                 | <u>175,703</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<br>千港元     | 中國*<br>千港元     | 其他地區<br>千港元 | 合計<br>千港元      |
|----|---------------|----------------|-------------|----------------|
| 收入 | <u>28,869</u> | <u>917,867</u> | <u>—</u>    | <u>946,736</u> |

\* 中華人民共和國（「中國」）

截至二零零五年十二月三十一日止年度

持續經營業務

|                            | 電力<br>及熱氣<br>供應<br>千港元 | 物業<br>投資<br>及管理<br>千港元 | 製造及<br>其他<br>千港元 | 金融<br>服務<br>千港元 | 酒店<br>及餐廳<br>業務<br>千港元 | 扣減<br>千港元       | 小計<br>千港元      | 終止經營<br>業務<br>航運<br>千港元 | 合計<br>千港元      |
|----------------------------|------------------------|------------------------|------------------|-----------------|------------------------|-----------------|----------------|-------------------------|----------------|
| 按主要業務                      |                        |                        |                  |                 |                        |                 |                |                         |                |
| 收入                         |                        |                        |                  |                 |                        |                 |                |                         |                |
| 對外收入                       | 365,124                | 106,013                | 87,335           | 18,286          | 132,897                | —               | 709,655        | 25,304                  | 734,959        |
| 分部間收入*                     | —                      | 7,460                  | —                | 6,151           | —                      | (13,611)        | —              | —                       | —              |
| 總收入                        | <u>365,124</u>         | <u>113,473</u>         | <u>87,335</u>    | <u>24,437</u>   | <u>132,897</u>         | <u>(13,611)</u> | <u>709,655</u> | <u>25,304</u>           | <u>734,959</u> |
| 分類業績                       | <u>62,526</u>          | <u>166,645</u>         | <u>(8,138)</u>   | <u>16,147</u>   | <u>25,404</u>          | <u>—</u>        | <u>262,584</u> | <u>15,544</u>           | <u>278,128</u> |
| 未分配收入                      |                        |                        |                  |                 |                        |                 | 11,910         | 770                     | 12,680         |
| 未分配開支                      |                        |                        |                  |                 |                        |                 | (22,069)       |                         | (22,069)       |
| 融資成本                       |                        |                        |                  |                 |                        |                 | (58,589)       | (46)                    | (58,635)       |
| 出售部份附屬公司<br>收益             |                        | 11,117                 |                  |                 |                        |                 | 11,117         | —                       | 11,117         |
| 應收短期貸款準備<br>就商譽確認之<br>減值虧損 |                        | (6,474)                |                  | (31,937)        |                        |                 | (31,937)       | —                       | (31,937)       |
| 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<br>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<br>千港元     | 中國<br>（香港除外）<br>千港元 | 全球<br>其他地區<br>千港元 | 合計<br>千港元      |
|----|---------------|---------------------|-------------------|----------------|
| 收入 | <u>16,118</u> | <u>693,537</u>      | <u>25,304</u>     | <u>734,959</u> |

於二零零五年，本集團之終止經營航運業務收入25,304,000港元主要產生自全球其他地區。

### 3. 融資成本

|             | 持續經營業務        |               | 已終止經營業務      |              | 綜合            |               |
|-------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
|             | 二零零六年<br>千港元  | 二零零五年<br>千港元  | 二零零六年<br>千港元 | 二零零五年<br>千港元 | 二零零六年<br>千港元  | 二零零五年<br>千港元  |
| 銀行及其他借貸利息：  |               |               |              |              |               |               |
| － 於五年內悉數償還  | 94,840        | 49,031        | —            | 46           | 94,840        | 49,077        |
| － 非於五年內悉數償還 | 3,194         | —             | —            | —            | 3,194         | —             |
| 免息貸款之估算利息開支 | 14,179        | 9,558         | —            | —            | 14,179        | 9,558         |
| 總借款成本       | 112,213       | 58,589        | —            | 46           | 112,213       | 58,635        |
| 減：資本化金額     | (19,475)      | —             | —            | —            | (19,475)      | —             |
|             | <u>92,738</u> | <u>58,589</u> | <u>—</u>     | <u>46</u>    | <u>92,738</u> | <u>58,635</u> |

### 4. 除稅前溢利

|                  | 持續經營業務       |               | 已終止經營業務      |              | 綜合           |               |
|------------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
|                  | 二零零六年<br>千港元 | 二零零五年<br>千港元  | 二零零六年<br>千港元 | 二零零五年<br>千港元 | 二零零六年<br>千港元 | 二零零五年<br>千港元  |
| 除稅前溢利已扣除：        |              |               |              |              |              |               |
| 攤銷其他無形成本（計入行政開支） | 1,626        | —             | —            | —            | 1,626        | —             |
| 攤銷預付租賃款（計入行政開支）  | 10,301       | 8,804         | —            | —            | 10,301       | 8,804         |
| 物業、廠房及設備折舊       | 101,645      | 94,913        | —            | 2,468        | 101,645      | 97,381        |
| 折舊及攤銷總額          | 113,572      | 103,717       | —            | 2,468        | 113,572      | 106,185       |
| 出售投資物業之收益        | 4,372        | 15,633        | —            | —            | 4,372        | 15,633        |
| 出售物業、廠房及設備之收益    | 562          | 165           | —            | —            | 562          | 165           |
|                  | <u>4,372</u> | <u>15,633</u> | <u>—</u>     | <u>—</u>     | <u>4,372</u> | <u>15,633</u> |
|                  | <u>562</u>   | <u>165</u>    | <u>—</u>     | <u>—</u>     | <u>562</u>   | <u>165</u>    |

### 5. 所得稅開支

|          | 持續經營業務        |               | 終止經營業務       |              | 綜合            |               |
|----------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
|          | 二零零六年<br>千港元  | 二零零五年<br>千港元  | 二零零六年<br>千港元 | 二零零五年<br>千港元 | 二零零六年<br>千港元  | 二零零五年<br>千港元  |
| 開支包括：    |               |               |              |              |               |               |
| 香港利得稅    | —             | —             | —            | —            | —             | —             |
| 中國企業所得稅  |               |               |              |              |               |               |
| － 本年度    | 28,199        | 16,107        | —            | —            | 28,199        | 16,107        |
| － 往年超額撥備 | (218)         | —             | —            | —            | (218)         | —             |
|          | 27,981        | 16,107        | —            | —            | 27,981        | 16,107        |
| 遞延稅項     | 10,035        | 13,777        | —            | —            | 10,035        | 13,777        |
|          | <u>38,016</u> | <u>29,884</u> | <u>—</u>     | <u>—</u>     | <u>38,016</u> | <u>29,884</u> |

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按稅率17.5%（二零零五年：17.5%）計算。由於兩年均無應課稅溢利，故並無香港利得稅的撥備。



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12%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%。

## 6. 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。

### (i) 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<br>千港元  |
|------------------|---------------|
| 已終止經營業務溢利（見下文附註） | 16,268        |
| 出售已終止經營業務之收益     | 59,503        |
|                  | <hr/>         |
| 於綜合收益表呈報         | <u>75,771</u> |

附註：已終止經營業務之溢利如下：

|      | 二零零五年<br>千港元  |
|------|---------------|
| 收入   | 25,304        |
| 銷售成本 | (9,414)       |
|      | <hr/>         |
| 毛利   | 15,890        |
| 其他收入 | 770           |
| 行政開支 | (346)         |
| 融資成本 | (46)          |
|      | <hr/>         |
| 年內溢利 | <u>16,268</u> |

### (ii) 現金流動表

已終止業務於年內之現金流動如下：

|              | 二零零五年<br>千港元 |
|--------------|--------------|
| 經營業務（所耗）現金淨額 | (40,757)     |
| 投資活動所得現金淨額   | 196,365      |
|              | <hr/>        |

於二零零六年九月及二零零七年三月，本集團訂立意向書及銷售協議以出售一家全資附屬公司 Red Empire Limited (「Red Empire」) 及其附屬公司，代價為 452,148,000 港元。Red Empire 為越天發展有限公司 (「越天」) 已發行股本總數 51% 之合法及實益擁有人。其主要資產為一個中國酒店發展項目之權益。預期該中國酒店發展項目之資產及負債將於十二個月內出售，該等資產及負債已歸類為持作待售之出售組別，並於綜合資產負債表 (見下文) 內獨立呈報。就分部報告 (見附註 2) 之目的而言，該中國酒店發展項目納入本集團之酒店及餐廳業務。進行出售旨在產生現金流動作拓展本集團其他業務之用。預期出售事項將於二零零六年五月完成。

(iii) 資產負債表

歸類為持作待售之中國發展項目之主要資產及負債類別如下：

|                    | 二零零六年<br>千港元     |
|--------------------|------------------|
| 資產                 |                  |
| 物業、廠房及設備           | 836,141          |
| 預付租賃款項             | 304,612          |
| 其他應收款項             | 189              |
| 銀行結存及現金            | 7,258            |
|                    | <hr/>            |
| 歸類為持作待售之資產總值       | <b>1,148,200</b> |
|                    | <hr/> <hr/>      |
| 負債                 |                  |
| 其他應付款項             | 68,677           |
| 應付有關連公司賬款          | 75,690           |
| 銀行借貸－一年後到期         | 366,300          |
| 附屬公司少數股東貸款         | 133,239          |
|                    | <hr/>            |
| 與分類為持作出售之資產相關之負債總額 | <b>643,906</b>   |
|                    | <hr/> <hr/>      |

7. 股息

|  | 二零零六年<br>千港元  | 二零零五年<br>千港元 |
|--|---------------|--------------|
| 二零零五年中期股息每股 0.02 港元                    | —             | 17,900       |
| 二零零五年末期股息每股 0.03 港元<br>(二零零四年：0.03 港元) | <b>26,908</b> | 26,872       |
|  | <hr/>         | <hr/>        |
|  | <b>26,908</b> | 44,772       |
|  | <hr/> <hr/>   | <hr/> <hr/>  |

董事會建議派發截至二零零六年十二月三十一日止年度之末期股息每股 0.02 港元 (二零零五年：0.03 港元)，惟須待股東於應屆股東大會上批准。

## 8. 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：

|                    | 二零零六年<br>千港元         | 二零零五年<br>千港元       |
|--------------------|----------------------|--------------------|
| 盈利：                |                      |                    |
| 本公司股本持有人應佔本年度溢利：   |                      |                    |
| — 持續經營業務           | 189,387              | 88,830             |
| — 已終止經營業務          | —                    | 75,771             |
|                    | <u>189,387</u>       | <u>164,601</u>     |
|                    | 二零零六年                | 二零零五年              |
| 股份數目：              |                      |                    |
| 就每股基本盈利而言之普通股加權平均數 | 1,059,478,182        | 897,425,157        |
| 對購股權之普通股潛在攤薄影響     | 20,188,046           | 8,276,722          |
|                    | <u>1,079,666,228</u> | <u>905,701,879</u> |

股份之加權平均數已就供股之影響作出調整。

## 9. 撥至及撥自儲備

於年內，若干中國附屬公司已從累計溢利撥款至本集團應佔9,353,000港元（二零零五年：478,000港元）之中國法定儲備。

去年，所購回股份之面值579,000港元已由累計溢利轉撥至資本贖回儲備，而所購回股份之溢價826,000港元已從累計溢利中扣除。

## 10. 資本承擔

|                         | 二零零六年<br>千港元     | 二零零五年<br>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 |                  |                |
| — 收購一個物業發展項目            | 728,574          | —              |
| — 物業發展支出                | 464,042          | —              |
| — 增添在建工程                | 388,623          | 121,277        |
| — 收購物業、機器及設備            | 42,463           | 10,958         |
| — 收購附屬公司之權益             | —                | 597,351        |
| — 收購聯營公司之權益             | —                | 36,679         |
|                         | <u>1,623,702</u> | <u>766,265</u> |

綜合財務報表中有關收購土地使用權之已批准但未訂約之資本開支為110,240,000港元（二零零五年：無）。

## 11. 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及其他賬款帳齡分析如下：

|              | 二 零 零 六 年<br>千 港 元 | 二 零 零 五 年<br>千 港 元 |
|--------------|--------------------|--------------------|
| 零至30天        | 84,344             | 58,763             |
| 31天至90天      | 23,737             | 16,699             |
| 超過90天        | 4,276              | 3,469              |
| 應收貿易賬款總額     | <u>112,357</u>     | <u>78,931</u>      |
| 出售附屬公司部分應收賬款 | 32,869             | 33,654             |
| 其他應收賬款       | 88,269             | 7,708              |
|              | <u>233,495</u>     | <u>120,293</u>     |

## 12. 應付貿易及其他賬款

於結算日之應付貿易賬款按賬齡分析如下：

|          | 二 零 零 六 年<br>千 港 元 | 二 零 零 五 年<br>千 港 元 |
|----------|--------------------|--------------------|
| 零至30天    | 94,182             | 24,464             |
| 31天至90天  | 5,650              | 4,037              |
| 超過90天    | 205,674            | 18,536             |
| 應付貿易賬款總額 | <u>305,506</u>     | <u>47,037</u>      |
| 應付票據     | 119,522            | 35,000             |
| 其他應付賬款   | 259,578            | 189,648            |
|          | <u>684,606</u>     | <u>271,685</u>     |

## 末期股息

董事會議決建議派發截至二零零六年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.02港元（二零零五年：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二零零七年六月十四日派發予於二零零七年五月二十五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

本公司將由二零零七年五月二十二日至二零零七年五月二十五日（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二零零七年五月二十一日下午四時三十分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

於二零零六年十二月三十一日，本集團的營業額為946,736,000港元（二零零五年同期：709,655,000港元），較去年同期上升了33.4%。股東應佔利潤為189,387,000港元（二零零五年同期：164,601,000港元），較去年同期上升15.1%。每股基本盈利17.88港仙（二零零五年同期：18.34港仙），每股攤薄後盈利17.54港仙（二零零五年同期：18.17港仙）。

本集團於二零零六年十二月三十一日之股東權益總額為3,664,592,000港元（二零零五年十二月三十一日：2,776,497,000港元），每股賬面資產淨值為2.72港元（二零零五年十二月三十一日：3.1港元）。二零零六年八月，本集團按二供一以每股1.35港元新發行4.48億股，集資6億港元。二零零七年三月，本集團以每股1.70港元配股集資，引入策略性投資者Rich Champ Investments Ltd.（最終實益擁有人為榮智健先生）。

### 房地產業務回顧

於二零零六年十二月三十一日，本集團共有八個房地產項目正在施工，總建築面積約125萬平方米，預計利潤將在未來一至三年反映。

#### 在建項目列表

| 項目              | 佔地面積<br>(平方米)  | 總建築面積<br>(平方米)   | 在集團權益 |
|-----------------|----------------|------------------|-------|
| 上海保利廣場項目        | 27,000         | 101,000          | 90%   |
| 上海金利公寓項目        | 140,000        | 181,000          | 50.1% |
| 武漢保利淺水灣項目       | 39,000         | 111,000          | 63%   |
| 重慶保利小泉別墅項目      | 210,000        | 63,000           | 51%   |
| 重慶綠地翠谷項目        | 522,000        | 483,000          | 30%   |
| 蘇州保利雅苑項目        | 20,000         | 52,000           | 80%   |
| 廣州保利威斯汀酒店及寫字樓項目 | 9,000          | 129,000          | 51%   |
| 北京網通大廈項目        | 11,000         | 131,000          | 49%   |
| 合計：             | <u>978,000</u> | <u>1,251,000</u> |       |

## 1、上海保利廣場項目

項目位於上海市陸家嘴商業核心區，享有極為稀缺的黃浦江景觀資源和金融中心區域資源。項目佔地面積為2.7萬平方米，總建築面積約10萬平方米，將建成含寫字樓、酒店及服務式公寓的綜合性建築物。本集團持有項目90%權益。項目已於二零零六年十一月正式動工。

## 2、上海金利公寓項目

項目位於上海「十一五」劃重點建設的浦東新區唐鎮「新市鎮」核心區域，毗鄰張江高科技園區，區位優勢得天獨厚，近地鐵二號線延伸段唐鎮站點，交通便捷。項目佔地面積約14萬平方米，總建築面積約18萬平方米，將建成環境優美、生態環保的濱水型住宅小區。

本集團持有項目50.1%權益。項目計劃於二零零七年上半年正式動工。項目屬於市政配套商品房，已於二零零七年二月與政府簽訂了整體銷售協議書。

## 3、武漢保利淺水灣項目

項目位於武漢市洪山區的居住新城南湖區域內，周邊華中師範大學等著名高校林立，文化氣氛濃厚，交通四通八達。項目佔地面積約3.9萬平方米，總建築面積約11萬平方米，建成後將為中高檔住宅小區。本集團擁有項目63%權益。項目於二零零六年三月動工，截至二零零六年十二月三十一日，共簽約604戶，銷售率達到60%。

## 4、重慶保利小泉別墅項目

項目位於重慶市十佳旅遊風景名勝地之一的南溫泉風景區，項目秉承「建築與自然和諧共生」的理念，集「山、林、泉、史」四大特點於一身，是重慶市、巴南區的重點項目，列入重慶市「五方十泉」重點項目。項目佔地面積約21萬平方米，總建築面積6.3萬平方米，物業形態為高檔純獨立溫泉別墅社區。本集團持有項目51%權益。項目已於二零零六年開工，一期別墅區2.1萬平方米預計於二零零七年上半年開始銷售。

## 5、重慶綠地翠谷項目

項目位於重慶北部新區，四周環山，環界翠意盎然，為重慶北部罕見的人居寶地。項目佔地面積52.2萬平方米，總建築面積48.3萬平方米，項目包括聯排別墅、疊加別墅、花園洋房等中高級住宅，建成後將成為具有法式風情的居住小區。本集團持有項目30%權益。項目一期11.8萬平方米，已進入銷售階段，至二零零六年十二月三十一日共銷售251戶，銷售率35%。

## 6、蘇州保利雅苑項目

項目位於蘇州新區正中心，是新區CBD的核心區域。項目佔地面積約2萬平方米，總建築面積約5.2萬平方米，建成後為高品質住宅小區。本集團持有項目80%權益。項目已進入竣工階段，截至二零零六年十二月三十一日，共銷售308戶，銷售率達到88%。

## 7、廣州保利威斯汀酒店及寫字樓項目

項目位於廣州市天河區商業中心地帶，鄰近廣州市地標中信廣場及廣州火車東站，項目佔地約9,000平方米，總建築面積約12.9萬平方米。本集團持有項目51%權益。項目於二零零三年八月動工，預計於二零零七年中前酒店完工開業。本集團已於二零零七年三月二日簽訂協議，以總代價約4.5億港元出售所持股權及債權。預計交易於二零零七年中完成，為集團提供理想回報及現金流。

## 8、北京網通大廈項目

北京網通大廈位於北京市西城區金融街，面臨西二環路，項目佔地面積約1.1萬平方米，總建築面積約13.1萬平方米。本集團持有項目49%權益。項目工程進展順利，並已於二零零七年一月份竣工。整座大廈已出售予中國網絡通信集團公司，預計可於二零零七年回收項目投資及利潤。

### 土地儲備

二零零七年第一季，本集團新購入2幅土地，分佈於上海市和武漢市，新增土地儲備3.5萬平方米，新增可供發展的總建築面積9.1萬平方米。截至二零零七年三月三十一日，本集團擁有土地儲備51萬平方米，總建築面積約為150萬平方米，可滿足未來2至3年的開發目標。

### 土地儲備列表

| 地塊         | 佔地面積<br>(平方米)  | 總建築面積<br>(平方米)   | 在集團權益 |
|------------|----------------|------------------|-------|
| 上海保利花香假日項目 | 154,000        | 353,000          | 100%  |
| 武漢花香假日項目   | 200,000        | 562,000          | 100%  |
| 武漢保利文化廣場項目 | 12,000         | 139,000          | 100%  |
| 武漢楊園項目     | 30,000         | 84,000           | 51%   |
| 廣州天河北項目    | 7,000          | 102,000          | 51%   |
| 廣州洲頭咀項目    | 103,000        | 256,000          | 49%   |
| 合計         | <u>506,000</u> | <u>1,496,000</u> |       |

### 1、上海保利花香假日項目地塊

地塊位於上海市嘉定新城核心區，總面積約15.4萬平方米，可建建築面積約35.3萬平方米，用地性質為住宅及商辦綜合用地。本集團持有開發項目100%權益，項目正在規劃設計中，計劃於二零零七年中動工。

## 2、 武漢花香假日項目地塊

地塊位於武漢東湖高新區成熟住宅區域，面積約20萬平方米，建築面積約56.2萬平方米，用地性質為住宅用地。本集團將持有開發項目100%權益。目前項目正在規劃設計階段，預計於二零零七年動工建設。

## 3、 武漢保利文化廣場項目地塊

地塊座落在武漢市武昌區中南路與民主路交匯處，與湖北省政府隔街相望，緊依城市內環線及地鐵2及4號線。地塊面積約1.2萬平方米，總建築面積約13.9萬平方米，用地性質為綜合用地。本集團持有開發項目100%權益。目前項目正在規劃設計階段，擬建成武昌地區標誌性建築，計劃於二零零七年年年底前動工。

## 4、 武漢楊園地塊

地塊位於武漢武昌區，緊臨長江，面積3萬平方米，用地性質為工業用地。本集團擁有項目公司51%權益。並正在準備申請用地性質變更手續。

## 5、 廣州天河北項目地塊

地塊位於天河北路以北與體育東路交界，鄰近廣州地鐵車站及巴士站。地塊面積約7,000平方米，總建築面積約10.2萬平方米。本集團持有地塊的51%權益。

## 6、 廣州洲頭咀項目地塊

地塊位於廣州市海珠區珠江江邊，鄰近濱江西路及洲頭咀公園。地塊佔地10.3萬平方米，總建築面積約25.6萬平方米。本集團持有地塊49%權益。

## 投資物業業務回顧

隨著中國經濟持續穩定增長，市場對優質商業物業需求殷切。本集團在北京、上海、武漢及香港持有多座優質物業項目，截至二零零六年十二月三十一日，本集團共持有總建築面積17萬平方米，二零零六累計營業收入人民幣13,532元。該等物業維持高出租率及理想回報，為本集團提供長期穩定的收入來源。

| 地區 | 項目                     | 總建築面積<br>(平方米) | 類別        |
|----|------------------------|----------------|-----------|
| 上海 | 上海證券大廈 <sup>#1</sup>   | 48,000         | 辦公樓       |
| 北京 | 保利大廈 <sup>#2</sup>     | 71,000         | 辦公樓、酒店及劇院 |
| 北京 | 北京麗京花園別墅 <sup>#1</sup> | 17,000         | 公寓、別墅、商業  |
| 武漢 | 白玫瑰大酒店                 | 33,000         | 酒店        |
| 香港 | 海富中心1期25樓              | 2,000          | 辦公樓       |

<sup>#1</sup> 以本集團持有該總建築面積計

<sup>#2</sup> 以本集團持有該大廈75%權益計



## 1、上海證券大廈

上海證券大廈座落於上海浦東新區陸家嘴金融貿易區，不僅是區內著名的甲級辦公樓，也是上海證券交易所所在地，租客包括法國國家巴黎銀行、瑞信銀行、中國光大集團有限公司及香港恒生銀行等金融機構。

本集團共持有大廈總樓面面積約48,000平方米，其中約2,000平方米為自用，約46,000平方米出租。

二零零六年，全年租金收入達6,723萬元人民幣，比二零零五年的5,072萬元人民幣增加32.6%；經營利潤為5,354萬元人民幣，比二零零五年的4,252萬元人民幣增加25.9%。主要原因是二零零六年租金上升。全年出租率維持在98%，平均租金為4.48元人民幣／平方米，比二零零五年4.20元人民幣／平方米／天上升7%。受惠於上海市經濟蓬勃發展，二零零六年底，新租約租金超過6元人民幣／平方米／天，未來投資回報有望繼續提高。

## 2、保利大廈

保利大廈地處鄰近各國駐華領事館區及CBD商業區，位置優越。保利大廈是一座集合292間標準客房及豪華客房的四星級酒店、12,000平方米寫字樓及1,300個座位的劇院及博物館的綜合建築物。大廈與奧運會簽署《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」。

二零零六年，保利大廈營業額1.31億元人民幣，同去年水平相同；營業毛利5,800萬元人民幣；客房出租率為77%；年平均租金641元人民幣／天／間，比二零零五年提高24元人民幣或3.9%。客房可經營面積12,136平方米，二零零六年年均客房收入能力11.9元人民幣／平方米／天，比二零零五年11.4元人民幣／平方米／天上升4.4%。

## 3、北京麗京花園別墅

北京麗京花園別墅座落於首都機場旁天竺高檔別墅區，周邊自然環境優美，是北京首家高檔涉外公寓、別墅區。

截至二零零六年十二月三十一日，本集團持有住宅單位6,663平方米和商業物業10,808平方米，作為出租用途。

## 4、湖北保利白玫瑰大酒店

白玫瑰大酒店位於湖北省武漢市，與市中心廣場洪山廣場毗鄰。白玫瑰大酒店是一座擁有249間標準客房及總統套房的四星級酒店。

二零零六年經營收入6,790萬元人民幣，為酒店經營十年來最高水準；營業毛利5,308萬元人民幣，同比增加6.6%，酒店的平均出租率為81%，年平均房價421元人民幣／天／間，比二零零五年414元人民幣上升1.7%。客房可經營面積13,000平方米，二零零六年客房收入能力7.8元人民幣／平方米／天，比二零零五年7.3元人民幣／平方米／天增加6.8%。

## 5、海富中心第一期25樓

海富中心一期位於香港金融中心，為地鐵上蓋物業，交通便利。本集團擁有第一座25樓全層面積約2,000平方米，其中一半自用，一半出租，二零零六年度出租率近100%。

### 物業管理業務回顧

本集團持有的上海保利物業酒店管理有限公司的主業是高端物業和酒店的管理。該公司在二零零六年亞洲物業管理高峰論壇暨國際優秀物業管理評選活動中，被評為「二零零六年度亞洲高端物業管理最具影響力企業」。

二零零六年度，物業公司實現收入4,160萬元人民幣，管理三十多個物業項目共312萬平方米建築面積，涉及辦公樓、酒店、商場、別墅、住宅等多個領域。管理的物業包括北京CBD國際大廈、北京新保利大廈、保利大廈、上海通用汽車商務樓、上海證券大廈、浙江洋城大酒店、哈爾濱保利科技大廈、南方電網調度通訊大樓、廣東廣播中心、廣州中信廣場、湖北保利白玫瑰大酒店等。

### 非地產業務回顧

#### 1、熱電廠

本集團持有五間位於江蘇及一間位於浙江省的熱電廠股權。二零零六年熱電廠之經營效益持續有所改善。

#### 2、保利星數據光盤項目

二零零六年全球光碟行業市場下滑、主要生產原材料(石油產品)價格大幅上漲，國內光碟企業惡性競爭加劇，在此不利情況下，保利星公司仍能維持經營業績水平，成為國內光碟製造業的代表性企業。全年生產光碟8,104萬片，實現銷售收入9,074萬元人民幣，在全國126家光碟複製企業中是僅有的數家盈利企業之一。

#### 3、糧油及港口業務

本集團於二零零六年十二月以溢價出售位於廣東省陽江市糧油及港口業務公司的35%權益，現時本集團已終止有關方面的業務。

#### 4、出售保險業務

本集團以溢價出售豐泰保險(亞洲)有限公司的48%權益，現時本集團已終止有關方面的業務。

## 財務回顧

### 流動資金及資本結構

二零零六年十二月三十一日，本集團之股東資金合共為3,664,600,000港元（二零零五年：2,776,000,000港元）。二零零五年十二月三十一日之每股資產淨值為2.72港元（二零零四年：3.1港元）。二零零六年十二月三十一日，本集團負債資產比率（計算準則為負債總額除以資產總值）為48.1%（二零零五年：38.1%）。

於二零零六年十二月三十一日，本集團尚未償還之銀行貸款為1,371,939,000港元。按到期日分類，在一年內償還為751,869,000港元（54.8%），在一年後但兩年內償還為337,999,000港元（24.6%），在兩年後但五年內償還為154,581,000港元（11.2%），而五年以後償還則為127,490,000港元（9.4%）。若按幣值分類，人民幣未償還銀行貸款為877,939,000港元（64%）及港元未償還銀行貸款為494,000,000港元（36%）。

本集團64%之銀行貸款以固定息率計息，而餘下36%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。

二零零六年十二月三十一日，本集團之流動資產淨額為1,528,586,000港元，銀行總結餘為723,122,000港元（二零零五年之流動負債淨額及銀行總結餘則分別為237,840,000港元及296,155,000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

於結算日，抵押本集團所獲授信貸之本集團資產賬面值如下：

|         | 本集團              |                  |
|---------|------------------|------------------|
|         | 二零零六年<br>千港元     | 二零零五年<br>千港元     |
| 投資物業    | 431,606          | 411,400          |
| 酒店物業    | 262,792          | 127,793          |
| 廠房及機器   | 109,265          | 277,701          |
| 樓宇      | 174,019          | 233,325          |
| 預付租金    | 370,122          | 362,342          |
| 發展中物業   | 316,460          | —                |
| 銀行存款    | 98,413           | 21,749           |
| 持作出售的資產 | 1,140,753        | —                |
|         | <u>2,903,430</u> | <u>1,434,310</u> |

於結算日，本集團為獲取信貸，同時抵押若干附屬公司之股份。

## 或然負債

於二零零六年十二月三十一日，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40,000,000港元（二零零五年：80,000,000港元）。

## 僱員

二零零六年十二月三十一日，本集團約有2,300名僱員，年內酬金為84,754,000港元。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

年內，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司於本年度之上市證券。

## 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  
張振高

二零零七年四月二十三日

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、張振高先生、雪明先生、葉黎聞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太平紳士、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。」