



管理層討論及分析

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4.48億股新股，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)。

公司業務架構



物業發展

上海
武漢
北京
廣州
重慶
蘇州
其他

物業投資

上海
武漢
北京

物業管理

上海
武漢
北京
廣州
哈爾濱
其他

其他業務

電廠
光盤

- 1、上海保利廣場項目
- 2、上海金利公寓項目





管理層討論及分析

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 (平方米)	總建築面積 (平方米)	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：	978,000	1,251,000	

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10.1萬平方米，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。

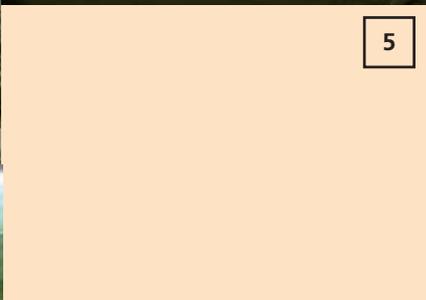
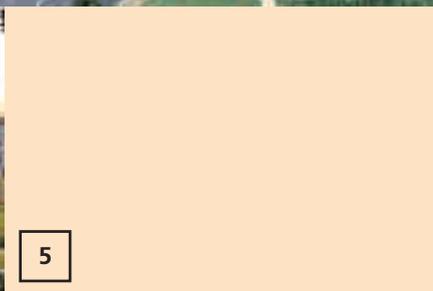
2、 上海金利公寓項目

項目位於上海「十一五」規劃重點建設的浦東新區唐鎮「新市鎮」中心區域，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18.1萬平方米，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
4、重慶保利小泉別墅項目

5、重慶綠地翠谷項目
6、蘇州保利雅苑項目





管理層討論及分析

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11.1萬平方米，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

8、北京網通大廈項目





管理層討論及分析

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35萬平方米，新增可供發展的總建築面積91萬平方米。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 (平方米)	總建築面積 (平方米)	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	506,000	1,496,000	

- 1、上海保利花香假日項目地塊
- 2、武漢花香假日項目地塊
- 3、武漢保利文化廣場項目地塊
- 4、武漢楊園地塊
- 5、廣州天河北項目地塊
- 6、廣州洲頭咀項目地塊





管理層討論及分析

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，預計項目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底動工。

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。目前，本集團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。

- 1、上海證券大廈
- 2、保利大廈

- 3、北京麗京花園別墅
- 4、湖北保利白玫瑰大酒店





管理層討論及分析

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，二零零六年累計營業收入人民幣13,532萬元。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 (平方米)	類別
上海	上海證券大廈#1	48,000	辦公樓
北京	保利大廈#2	71,000	辦公樓、酒店及劇院
北京	北京麗京花園別墅#1	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

#1 以本集團持有該總建築面積計

#2 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，全年租金收入達人民幣6,723萬元，比二零零五年的人民幣5,072萬元增加32.6%；經營利潤為人民幣5,354萬元，比二零零五年的人民幣4,252萬元增加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%，平均租金為人民幣4.48元/平方米/天，比二零零五年人民幣4.20元/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，新租約租金超過人民幣6元/平方米/天，未來投資回報有望繼續提高。



管理層討論及分析

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，保利大廈營業額人民幣1.31億元，同去年水平相若；營業毛利人民幣5,800萬元；客房出租率為77%；年平均租金人民幣641元／天／間，比二零零五年提高人民幣24元或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人民幣11.9元／平方米／天，比二零零五年人民幣11.4元／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人民幣6,790萬元，為酒店經營十年以來最高水平；營業毛利人民幣5,308萬元，同比增加6.6%，酒店的平均出租率為81%，年平均房價人民幣421元／天／間，比二零零五年人民幣414元上升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人民幣7.8元／平方米／天，比二零零五年人民幣7.3元／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。本集團擁有第一期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%。



管理層討論及分析

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，物業公司實現收入人民幣4,160萬元，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，實現銷售收入人民幣9,074萬元，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。