



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)

截至二零零七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」)截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績及截至二零零六年六月三十日止六個月之比較數字如下：

簡明綜合收益表

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
營業額	3	732,657	366,122
銷售成本		(530,563)	(217,192)
毛利		202,094	148,930
其他收入		60,792	18,541
行政開支		(165,692)	(98,741)
遞延特許權收入攤銷		—	7,692
持作買賣投資之公平值增加(減少)		15,449	(6,566)
融資成本		(47,077)	(34,959)
出售附屬公司收益		181,060	—
分佔聯營公司業績		4,803	(598)
除稅前溢利	4	251,429	34,299
稅項	5	(12,727)	(6,377)
本期間溢利		238,702	27,922
下列應佔：			
母公司股權持有人		239,516	16,296
少數股東權益		(814)	11,626
		238,702	27,922
股息	6	32,473	26,908
每股盈利	7		
— 基本		16.33仙	1.8仙
— 攤薄		15.95仙	1.8仙

簡明綜合資產負債表

	附註	二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		1,605,839	1,566,695
物業、廠房及設備		1,786,169	1,718,844
預付租賃款項－非即期部分		407,011	401,549
商譽		1,017	1,017
其他無形資產		—	63,386
於聯營公司之權益		124,768	144,353
可供出售投資		1,196	1,156
會所會藉		1,024	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
收購附屬公司已付按金		68,791	—
		<u>3,995,815</u>	<u>4,018,507</u>
流動資產			
發展中物業		2,570,853	1,896,259
持作出售物業		25,472	10,897
其他存貨		29,423	29,008
應收貿易及其他賬款	9	271,524	233,495
預付租賃款項－即期部份		11,066	10,769
應收短期貸款		228,238	482,734
持作出售投資		59,296	42,380
應收同系附屬公司款項		13,474	27,884
應收聯營公司款項		27,624	24,393
應收附屬公司少數股東款項		48,652	27,266
應收關連公司款項		50,635	63,968
可收回稅項		520	3,297
已抵押銀行存款		21,688	98,413
銀行結餘、存款及現金		1,014,176	624,709
		<u>4,372,641</u>	<u>3,575,472</u>
分類為持作出售之資產		394,195	1,148,200
		<u>4,766,836</u>	<u>4,723,672</u>

	附註	二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
流動負債			
應付貿易及其他賬款	10	636,553	684,606
已收出售附屬公司按金		5,000	—
預售按金		11,206	189,607
物業租金按金		20,636	16,132
應付最終控股公司款項		708,376	488,798
應付中間控股公司款項		379,379	17,926
應付同系附屬公司款項		26,495	72,215
應付附屬公司少數股東款項		230,188	264,952
應付關連公司款項		50,983	43,175
應付稅項		9,550	21,900
銀行借貸—一年內到期		488,093	751,869
		<u>2,566,459</u>	<u>2,551,180</u>
與分類為持作出售之資產相關之負債		<u>72,581</u>	<u>643,906</u>
		<u>2,639,040</u>	<u>3,195,086</u>
流動資產淨額		<u>2,127,796</u>	<u>1,528,586</u>
		<u>6,123,611</u>	<u>5,547,093</u>
股本及儲備			
股本		812,274	672,922
儲備		3,586,478	2,991,670
本公司股本持有人應佔股權		<u>4,398,752</u>	<u>3,664,592</u>
少數股東權益		<u>686,872</u>	<u>868,040</u>
權益總額		<u>5,085,624</u>	<u>4,532,632</u>
非流動負債			
銀行借貸—一年後到期		691,113	620,070
同系附屬公司貸款		134,742	126,387
遞延稅項負債		212,132	268,004
		<u>1,037,987</u>	<u>1,014,461</u>
		<u>6,123,611</u>	<u>5,547,093</u>

附註：

1. 編製基準

簡明綜合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」編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干物業及金融工具乃按重估金額（如適用）計量除外。

簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度全年財務報表所採用者一致，惟以下所述者除外。

於本中期期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等新準則由本集團於二零零七年一月一日起開始之財政年度生效。

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 ¹
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 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	重估嵌入式衍生工具 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第10號	中期財務報告及減值 ⁵

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。

⁵ 於二零零六年十一月一日或其後開始之年度期間生效。

採納此等新香港財務報告準則對本集團於本會計期間或過往會計期間之業績或財政狀況並無重大影響。因此，並無過往期間調整之確認。

本集團並未提早採納以下已經頒佈但尚未生效之新準則或詮釋。

香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港財務報告準則第8號	營業分部 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號：本集團及庫存股份交易 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號	服務特許經營安排 ³

¹ 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於二零零七年三月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 於二零零八年一月一日或其後開始之年度期間生效。

本公司董事預期，採納此等準則或詮釋將不會對本集團之業績及財政狀況構成任何重大影響。

3. 營業額及分部資料

業務分部

截至二零零七年六月三十日止六個月期間

	電力 及熱氣 供應 千港元	物業 投資及 管理 千港元	物業 發展 業務 千港元	酒店 及餐廳 業務 千港元	製造 及其他 千港元	金融 服務 千港元	撇銷 千港元	合計 千港元
按主要業務								
收入								
對外收入	252,594	54,345	287,687	68,424	51,498	18,109	—	732,657
分部間收入*	—	6,524	—	—	—	3,115	(9,639)	—
總收入	<u>252,594</u>	<u>60,869</u>	<u>287,687</u>	<u>68,424</u>	<u>51,498</u>	<u>21,224</u>	<u>(9,639)</u>	<u>732,657</u>
分部業績	<u>17,375</u>	<u>30,035</u>	<u>11,823</u>	<u>8,876</u>	<u>(93)</u>	<u>30,578</u>	<u>—</u>	<u>98,594</u>
未分配收益								39,329
未分配開支								(25,280)
融資成本								(47,077)
出售附屬公司 權益收入								181,060
分佔聯營公司業績	2,900	—	1,903	—	—	—	—	<u>4,803</u>
除稅前溢利								251,429
稅項								<u>(12,727)</u>
本期間溢利								<u>238,702</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>16,841</u>	<u>715,816</u>	<u>732,657</u>

* 中華人民共和國(「中國」)

截至二零零六年六月三十日止六個月期間

	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 及其他 千港元	金融 服務 千港元	撇銷 千港元	合計 千港元
按主要業務劃分							
收入							
對外收入	180,388	53,045	64,370	42,876	25,443	—	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>
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>
未分配收益							6,162
未分配開支							(14,770)
融資成本							(34,959)
分佔聯營公司業績	3,227	—	—	(4,523)	698	—	<u>(598)</u>
除稅前溢利							34,299
稅項							<u>(6,377)</u>
本期間溢利							<u><u>27,922</u></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>

4. 除稅前溢利

	截至下列日期止六個月	
	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 六月三十日 千港元
除稅前溢利已扣除：		
預付租賃款項攤銷	5,459	4,452
物業、廠房及設備之折舊	55,139	37,822
分佔聯營公司稅項(計入分佔聯營公司業績)	339	516
	<u> </u>	<u> </u>

5. 稅項

	截至下列日期止六個月	
	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 六月三十日 千港元
開支包括：		
香港利得稅，就期內估計應課稅溢利按稅率17.5% (截至二零零六年六月三十日止六個月期間：17.5%) 計算	—	—
中國所得稅	12,727	6,377
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>12,727</u>	<u>6,377</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。

6. 股息

	截至下列日期止六個月	
	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 六月三十日 千港元
二零零六年末期股息每股0.02港元(二零零五年：0.03港元)	32,473	26,908
	<u> </u>	<u> </u>

董事已決定不就截至二零零七年六月三十日止六個月宣派任何中期股息(二零零六年：無)。

7. 每股盈利

截至二零零七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	
	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 六月三十日 千港元
盈利：		
本公司股本持有人應佔本期間溢利	<u>239,516</u>	<u>16,296</u>
	截至下列日期止六個月	
	二零零七年 六月三十日 股份數目	二零零六年 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	<u>1,466,434,795</u>	895,658,233
有關購股權之潛在攤薄普通股之影響	<u>35,394,058</u>	20,467,219
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,501,828,853</u>	<u>916,125,452</u>

8. 撥入及自儲備

截至二零零七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1,170,000港元(二零零六年：140,000港元)(扣除少數股東權益股份後)至中國法定儲備。

此外，於截至二零零七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1,851,000港元(二零零六年：195,000港元)至股份溢價。

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：

	二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	零至30天	89,855
31天至90天	22,802	23,737
超過90天	<u>9,514</u>	<u>4,276</u>
應收貿易賬款總額	122,171	112,357
出售附屬公司部分權益之應收款項	30,928	32,869
其他應收款項	<u>118,425</u>	<u>88,269</u>
	<u>271,524</u>	<u>233,495</u>

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：

	二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
零至30天	60,738	94,182
31天至90天	23,266	5,650
超過90天	62,177	205,674
應付貿易賬款總額	146,181	305,506
應付票據(賬齡為90天內)	15,860	119,522
其他應付賬款	474,512	259,578
	636,553	684,606

11. 資本承擔

	本集團	
	二零零七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約但未於綜合財務報表計提之資本開支：		
— 收購物業、發展項目	—	728,574
— 物業發展開支	717,499	464,042
— 增添在建工程	—	388,623
— 收購物業、廠房及設備	39,914	42,463
— 收購附屬公司之權益	44,299	—
	801,712	1,623,702
有關一項已授權但未訂約之土地使用權	—	110,246

中期股息

董事已議決不宣派截至二零零七年六月三十日止六個月之中期股息(二零零六年：無)。

管理層討論及分析

整體經營情況

於二零零七年上半年，本集團的營業額為732,657,000港元(二零零六年同期：366,122,000港元)，較去年同期上升100%。股東應佔利益為239,516,000港元(二零零六年同期：16,296,000港元)，較去年同期上升223,220,000港元。每股基本盈利16.33港仙(二零零六年同期：1.8港仙)，每股攤薄後盈利15.95港仙(二零零六年同期：1.8港仙)。董事會不建議派發中期股息，但會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。

本集團於二零零七年六月三十日之股東權益總額為44億港元(二零零六年十二月三十一日：36.6億港元)，而每股帳面資產淨值則為2.7港元(二零零六年十二月三十一日：2.7港元)。二零零七年三月，本集團以每股1.7港元配售2.69億股新發行股份，淨集資額約4.5億港元。

業務回顧

本集團以拓展中國內地房地產業務為主業，二零零七年上半年本集團為強化主業結構進行了多項調整，一方面出售廣州保利威斯汀酒店、廣州洲頭咀項目和天河北消防局項目合理套現，以及出售了六家熱電廠權益；另一方面，亦購入在中國重點城市上海的海盛唐福邸、上海金爵公寓及上海新江灣城等三個項目。本集團將繼續強化以控股操盤為主的開發模式，為未來發展及盈利打下堅實的基礎。

房地產開發業務回顧

在建項目

本集團已全面轉型為房地產開發企業，發展的速度加快，上半年集團銷售房地產簽約額為人民幣11.6億元，銷售面積達25萬平方米。二零零七年六月三十日，本集團共有7個房地產項目正在施工，總建築面積約185萬平方米：

在建房地產項目列表

房地產項目	功能	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	本集團 佔有權益
上海保利廣場	寫字樓	27,000	101,000	90.0%
上海金利公寓	住宅	140,000	181,000	50.1%
上海保利花香假日	住宅 / 商業	154,000	353,000	100.0%
武漢保利淺水灣	住宅	39,000	111,000	63.0%
武漢華都	住宅	200,000	562,000	100.0%
重慶保利小泉別墅	別墅	210,000	63,000	51.0%
重慶綠地翠谷	住宅	522,000	483,000	30.0%
合計：		<u>1,292,000</u>	<u>1,854,000</u>	

1、上海保利廣場項目

位於上海市陸家嘴商業核心區，享有一線黃浦江景觀的甲級寫字樓項目，總建築面積約10.1萬平方米。二零零七年上半年，樁基工程已順利完工，工程進展順利。

2、上海金利公寓項目

位於上海浦東新區唐鎮中心區域的市政府配套商品房項目，毗鄰張江高科技園區，靠近地鐵二號線延伸段唐鎮站，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。本集團已於二零零七年二月份與政府簽訂了整體銷售協議書，項目現正進行地下基礎施工工程。

3、上海保利花香假日項目

位於上海市嘉定新城核心區，佔地面積約15.4萬平方米，可建築面積約35.3萬平方米，用地性質為住宅及商業綜合物業。第一期總建築面積10萬平方米，已於二零零七年六月中動工。

4、武漢保利淺水灣項目

位於武漢市洪山區的居住新城南湖區域內的住宅項目，周邊華中師範大學等著名高校林立，文化氣氛濃厚。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，住宅單位已於二零零七年上半年售罄，預計二零零七年下半年竣工驗收。

5、武漢華都項目

位於武漢東湖高新區，佔地面積約20萬平方米，可建建築面積約56.2萬平方米的住宅項目。截至二零零七年六月三十日，會所樁基施工已完成，其他基礎施工正按計劃進行。

6、重慶保利小泉別墅項目

位於重慶市十佳旅遊風景名勝地之一的南溫泉風景區，為高檔純獨立溫泉別墅社區項目，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。項目佔地面積約21萬平方米，總建築面積6.3萬平方米。一期別墅區共2.1萬平方米，正在興建並已開始銷售。

7、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。總建築面積48.3萬平方米，將建成別墅及花園洋房等中高級法式住宅小區。截至二零零七年六月三十日，一期住宅工程已完成54%。

土地儲備

二零零七年上半年，本集團新購入3個項目，均位於上海市，當中(1)上海盛唐福邸項目，佔地2萬平方米，總建築面積3.1萬平方米，將建成低密度住宅公寓；(2)上海金爵公寓項目，佔地6.2萬平方米，將建設總樓面面積約9.9萬平方米之住宅公寓；及(3)上海新江灣城項目，佔地1.2萬平方米，總建築面積1.7萬平方米，將建成住宅公寓。本集團將繼續在重點城市物色收購優質項目，增加土地儲備，進一步擴大業務規模及提升盈利能力。

出售項目

二零零七年上半年，在獲得合理回報下，本集團完成轉讓二個項目權益的交易，包括廣州威斯汀項目51%權益，及廣州洲頭嘴項目外方公司49%權益，兩項總代價約7.73億港元。另外，本集團亦於二零零七年六月二十一日簽訂協議，出售所佔廣州一地皮51%權益，交易亦已於二零零七年七月二十七日完成。

投資物業業務回顧

本集團在上海、北京、武漢及香港持有多座優質的投資物業項目，二零零七年上半年，本集團共持有建築面積17萬平方米的甲級寫字樓、四星級酒店等物業，二零零七年上半年整體寫字樓租用率上升至98%或以上的水平，酒店入住率接近80%。二零零七年上半年累計營業收入1.22億港元。

1、 上海證券大廈

上海證券大廈坐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、光大集團及香港恒生銀行等金融機構。

本集團共持有大廈樓面面積約4.8萬平方米，其中約2,000平方米為自用，約4.6萬平方米出租。

二零零七年上半年，租金收入達3,255萬元人民幣，比上年同期的2,564萬元人民幣增加27%。出租率維持在98%，平均租金為人民幣5.17元／平方米／天，比上年同期人民幣4.2元／平方米／天，上升23%。二零零七年上半年上海市經濟蓬勃發展，新租約租金最高達人民幣7.15元／平方米／天。

2、 保利大廈

位於北京的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、1.2萬平方米寫字樓及1,300個座位的劇院及博物館的綜合建築物。

二零零七年上半年，保利大廈營業額5,666萬元人民幣。二零零七年六月份客房出租率為80%；平均租金人民幣667元／天／間，比上年同期提高14元或2.1%。客房貢獻為532元／天／間，高於北京市四星級酒店平均數490元／天／間8.6%。

3、 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。

二零零七年上半年，經營收入3,175萬元人民幣。二零零七年六月份酒店的出租率為80.4%，比上年同期增加5.9%，平均房價人民幣432元／天／間，比上年同期426元上升1.4%。客房貢獻為347.6元／間，位列武漢四星級酒店排名的第三位。

4、 香港海富中心第一座25樓

香港海富中心位於香港金融中心，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，二零零七年上半年出租率近100%，同比每平呎租金上升10%。

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專注於國內高端物業和酒店的管理。管理三十多個物業項目共312萬平方米建築面積，包括廣州地標中信廣場，上海証券大廈交易所的所在地上海証券大廈等和酒店、商場、別墅、住宅等項目提供物業管理。二零零七年上半年，物業公司實現收入人民幣2,014萬元。

非房地產業務回顧

本集團已於二零零七年七月五日與保利協鑫能源控股有限公司（「保利協鑫」）簽訂有條件買賣協議，將出售所持六家熱電廠的全部權益予保利協鑫，換取保利協鑫21%股權。保利協鑫正在尋求在香港主板上市的機會，本集團預計通過是次出售將產生可觀的賬面溢利。另外，本集團擁有的保利星數據光盤項目於二零零七年上半年保持業績穩定，生產光碟4,642萬片，實現銷售收入4,605萬元。

財務回顧

流動資金及資本結構

於二零零七年六月三十日，本集團之股東資金合共4,398,752,000港元(二零零六年十二月三十一日：3,664,592,000港元)，每股資產淨值為2.7港元(二零零六年十二月三十一日：2.7港元)。於二零零七年六月三十日，本集團之負債資產比率(計算準則為負債總額除以資產總額)為42%(二零零六年十二月三十一日：48.2%)。

於二零零七年六月三十日，本集團尚未償還之銀行貸款為1,179,206,000港元。如按到期日分類，須在一年內償還之未尚償還銀行貸款為488,093,000港元(41%)，在一年後但兩年內償還為293,814,000港元(25%)，在兩年後但五年內償還為237,113,000港元(20%)，而在五年後償還為160,186,000港元(14%)。若按幣值分類，人民幣未償還銀行貸款為979,206,000港元(83%)及港元未償還銀行貸款為200,000,000港元(17%)。

本集團83%銀行借貸以固定息率計息，而餘下17%則以浮動息率計息。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。

於二零零七年六月三十日，本集團之流動資產淨額為2,127,796,000港元，銀行總結餘為1,035,864,000港元(二零零六年十二月三十一日：分別為1,528,586,000港元及723,122,000港元)。連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及人民幣為單位列值及進行。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。即使人民幣匯率近期會作出輕微升值，董事會預期人民幣匯率於可見的未來只會緩慢地升值若干百分點。因此，本集團相信外匯風險並不重大。

資產抵押

於二零零七年六月三十日，本集團之銀行存款為21,688,000港元(二零零六年十二月三十一日：98,413,000港元)，本集團所屬若干投資物業相當於約453,278,000港元(二零零六年十二月三十一日：約431,606,000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1,324,747,000港元(二零零六年十二月三十一日：2,373,601,000港元)已經抵押，作為本集團所獲批出信貸之擔保。於二零零六年十二月三十一日，若干附屬公司之股份亦已經抵押，作為本集團所獲批出信貸之擔保，但於本期間內解除。

或然負債

於二零零七年六月三十日，本集團就本公司若干附屬公司所獲信貸向若干銀行提供擔保，而已動用及未動用之款項分別約為零港元（二零零六年十二月三十一日：40,000,000港元）及80,000,000港元（二零零六年十二月三十一日：40,000,000港元）。

僱員

於二零零七年六月三十日，本集團約有2,320名僱員，期內酬金約為53,800,000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

本集團將按既定策略拓展中國房地產業務，持續發展成為國內優越品牌的地產發展商。本集團現持有投資物業建築面積約17萬平方米、正在施工的地產發展項目建築面積約1,854,000萬平方米。為發展成為有一定規模的國內房地產開發商，本集團將會持續增加位於經濟快速增長城市的土地儲備及收購地產項目。

本集團已逐步轉型為以控股操盤模式為主的房地產開發企業，在可見的將來，本集團將繼續強化中國「保利」品牌，提升本集團在房地產行業的競爭力，同時採取專業有效滾動投資方式經營地產開發及銷售。

本集團管理層對中國經濟發展和內地的房地產市場前景充滿信心，將繼續採取積極而謹慎的經營策略，加強公司管治，控制營運成本，優化現金流管理，進一步壯大業務規模，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

截至二零零七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

本公司於截至二零零七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中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附錄10《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）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，二零零七年八月三十日

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

本公佈已於本公司網站www.polyhongkong.com.hk、www.irasia.com/listco/hk/polyhk 及聯交所之網站www.hkex.com.hk發佈。