

2007

中期報告



保利(香港)投資有限公司
Poly (Hong Kong) Investments Limited
股份代號: 119

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

	附註	截至六月三十日止六個月	
		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	16	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

		二零零七年 六月三十日	二零零六年 十二月三十一日
	附註	千港元 (未經審核)	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	9	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	—
		3,995,815	4,018,507
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	10	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
		4,372,641	3,575,472
分類為持作出售之資產	11	394,195	1,148,200
		4,766,836	4,723,672

		二零零七年 六月三十日	二零零六年 十二月三十一日
	附註	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
流動負債			
應付貿易及其他賬款	12	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	13	488,093	751,869
		2,566,459	2,551,180
與分類為持作出售之資產相關之負債	11	72,581	643,906
		2,639,040	3,195,086
流動資產淨額		2,127,796	1,528,586
		6,123,611	5,547,093
股本及儲備			
股本	14	812,274	672,922
儲備		3,586,478	2,991,670
本公司股本持有人應佔股權		4,398,752	3,664,592
少數股東權益		686,872	868,040
權益總額		5,085,624	4,532,632
非流動負債			
銀行借貸—一年後到期	13	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
		1,037,987	1,014,461
		6,123,611	5,547,093

簡明綜合股權變動表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	母公司股權持有人應佔										少數股東	
	股本	股份溢價	購股權儲備	酒店物業重估儲備	外匯換算儲備	資本贖回儲備	中國法定儲備	其他資本儲備	累計溢利	合計	權益	合計
	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
於二零零七年一月一日	672,922	1,947,525	7,523	58,014	114,277	23,917	15,985	307,485	516,944	3,664,592	868,040	4,532,632
換算海外經營產生之匯兌差額	-	-	-	-	73,722	-	-	-	-	73,722	18,228	91,950
重估產生之盈餘	-	-	-	5,182	-	-	-	-	-	5,182	1,359	6,541
酒店物業重估產生之遞延稅項負債	-	-	-	(1,710)	-	-	-	-	-	(1,710)	(449)	(2,159)
直接於股權確認之收益淨額	-	-	-	3,472	73,722	-	-	-	-	77,194	19,138	96,332
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	239,516	239,516	(814)	238,702
本期間確認之收入及開支總額	-	-	-	3,472	73,722	-	-	-	239,516	316,710	18,324	335,034
行使購股權	4,852	9,325	(1,851)	-	-	-	-	-	-	12,326	-	12,326
配售股份	134,500	322,800	-	-	-	-	-	-	-	457,300	-	457,300
股份發行之開支	-	(250)	-	-	-	-	-	-	-	(250)	-	(250)
轉發	-	-	-	-	-	-	1,170	-	(1,170)	-	-	-
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(32,473)	(32,473)	-	(32,473)
已付附屬公司少數股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,495)	(20,495)
出售附屬公司權益之變現	-	-	-	-	(19,453)	-	-	-	-	(19,453)	(175,904)	(195,357)
收購於附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,093)	(3,093)
於二零零七年六月三十日	812,274	2,279,400	5,672	61,486	168,546	23,917	17,155	307,485	722,817	4,398,752	686,872	5,085,624

簡明綜合股權變動表

截至二零零六年六月三十日止六個月

	母公司股權持有人應佔										少數股東權益	合計
	股本	股份溢價	購股權儲備	酒店物業重估儲備	外匯換算儲備	資本贖回儲備	中國法定儲備	其他資本儲備	累計溢利	合計		
	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
於二零零六年一月一日	447,295	1,571,740	7,757	46,531	29,024	23,917	6,632	279,783	363,818	2,776,497	688,258	3,464,755
換算海外經營產生之匯兌差額	-	-	-	-	3,961	-	-	-	-	3,961	3,806	7,767
重估產生之盈餘	-	-	-	2,256	-	-	-	-	-	2,256	461	2,717
直接於股權確認之收入淨額	-	-	-	2,256	3,961	-	-	-	-	6,217	4,267	10,484
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	16,296	16,296	11,626	27,922
本期間確認之收入及開支總額	-	-	-	2,256	3,961	-	-	-	16,296	22,513	15,893	38,406
行使購股權	1,170	1,738	-	-	-	-	-	-	-	2,908	-	2,908
發行股份之開支	-	(202)	-	-	-	-	-	-	-	(202)	-	(202)
購股權獲行使時撥回之購股權儲備	-	195	(195)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
轉撥	-	-	-	-	-	-	140	-	(140)	-	-	-
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,908)	(26,908)	-	(26,908)
已付附屬公司少數股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,518)	(2,518)
少數股東之出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,803	100,803
於二零零六年六月三十日	448,465	1,573,471	7,562	48,787	32,985	23,917	6,772	279,783	353,066	2,774,808	802,436	3,577,244

簡明綜合現金流動表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元 (未經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核)
經營業務(所耗)所得現金淨額	(1,008,742)	244,944
投資活動所得(所耗)現金淨額	383,065	(544,776)
融資活動所得現金淨額	1,001,732	186,470
現金及等同現金增加(減少)淨額	376,055	(113,362)
期初之現金及等同現金	631,967	274,406
匯率變動之影響	6,687	—
期終之現金及等同現金	1,014,709	161,044
現金及等同現金結餘分析，指		
— 銀行結存、存款及現金	1,014,176	161,044
— 分類列為持作出售之銀行結存及現金	533	—
	1,014,709	161,044

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 收益								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	182,916	53,045	64,370	42,876	25,443	(2,528)	366,122
分部業績	31,687	26,486	9,983	254	10,054	—	78,464
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	—	(598)
除稅前溢利							34,299
稅項							(6,377)
本期間溢利							27,922

* 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	18,624	347,498	366,122

4. 除稅前溢利

	截至下列日期止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	六月三十日	六月三十日
	千港元	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

5. 稅項

	截至下列日期止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	六月三十日	六月三十日
	千港元	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

12,727	6,377
--------	-------

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	二零零六年
	六月三十日	六月三十日
	千港元	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
--------	--------

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	239,516	16,296
-----------------	----------------	--------

	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	1,466,434,795	895,658,233
有關購股權之潛在攤薄普通股之影響	35,394,058	20,467,219

就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	1,501,828,853	916,125,452
--------------------	----------------------	-------------

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. 物業、廠房及設備之變動

期內，本集團增加用以生產電力及燃氣之機器及設備合共約60,000,000港元。

10. 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	84,344
31天至90天	22,802	23,737
超過90天	9,514	4,276
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	118,425	88,269
	271,524	233,495

11. 分類列為持作出售之資產

於二零零七年六月二十一日，本集團訂立協議出售Yaubond Ltd.之51%已發行股本及所結欠之股東貸款，代價為203,000,000港元，該公司主要資產為其於中國天河北地區發展地盤之權益。由於該出售於二零零七年七月份完成，有關之資產及負債分類列為持作出售項目，並於簡明綜合資產負債表中獨立呈列。

12. 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

13. 銀行借貸

期內，本集團新增之銀行貸款約330,000,000港元，此等貸款按市場利率計息。本集團於期內亦已償還約553,000,000港元。

14. 股本

	股份數目	面值 千港元
每股面值0.50港元之普通股		
法定：		
於二零零七年一月一日及 二零零七年六月三十日	2,000,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
於二零零七年一月一日	1,345,843,800	672,922
行使購股權	9,705,000	4,852
配售股份	269,000,000	134,500
於二零零七年六月三十日	1,624,548,800	812,274

15. 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)
就以下各項之已訂約但未於簡明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
關於一項已訂約收購之土地使用權	—	110,246

16. 出售附屬公司

於二零零七年五月四日，本集團出售其於Red Empire Ltd.之已發行股本之全部權益。該公司主要資產為一項於中國酒店發展項目之權益。

於二零零七年六月四日，本集團出售其於Bright Able Development Ltd.之已發行股本之全部權益。該公司之主要資產乃其於中國海珠區洲頭咀碼頭之物業發展項目之權益。

	千港元
出售附屬公司於出售日之淨資產	206,365
少數股東權益	(175,904)
外匯換算儲備之變現	(19,453)
出售附屬公司收益	<u>181,060</u>
以現金支付之總代價(已扣除出售之相關費用)	<u>192,068</u>
出售產生之現金流入：	
現金代價(已扣除出售之相關費用)	192,068
出售銀行結餘及現金	<u>(10,190)</u>
	<u>181,878</u>

17. 關連人士交易

於本期間，本集團與關連公司訂立以下交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
物業租金收入(附註a)	3,745	11,834
估算利息支出(附註b)	6,589	7,022
估算利息收入(附註c)	7,520	4,739
出售附屬公司股份之代價(附註d)	192,769	—
出售附屬公司債務之代價(附註d)	580,629	—
購買煤炭(附註e)	122,034	119,903
已付技術及管理費用(附註e)	<u>1,203</u>	<u>192</u>

附註：

- (a) 物業租金收入乃收取自最終控股公司之附屬公司，此根據有關租賃協議而入賬。
- (b) 估算利息支出是最終控股公司之一間附屬公司及本公司一間附屬公司之一名主要股東墊付之貸款所衍生，並以實際利率6%計算。
- (c) 估算利息收入是墊支予本集團聯營公司之貸款而衍生，並以實際利率6%計算。
- (d) 於二零零七年五月四日，本集團出售其於Red Empire Limited之已發行股本全部權益及所結欠之股東貸款予Great Elegant Investment Limited，此乃天譽置業(控股)有限公司(「天譽」)之全資附屬公司。

於二零零七年六月四日，本集團出售其於Bright Able Development Limited之全部已發行股本及所結欠之股東貸款予Smartford Limited，此亦為天譽之全資附屬公司。

天譽為本公司擁有51%權益之附屬公司—Yaubond Limited之主要股東。

- (e) 於本期間，朱共山先生(「朱先生」)及其聯繫人士向本集團供應煤炭以及技術及管理服務。朱先生為太倉保利協鑫熱電有限公司、東台蘇中環保熱電有限公司、嘉興協鑫環保熱電有限公司及沛縣坑口環保熱電有限公司少數股東之主要股東，並為阜寧協鑫環保熱電有限公司及徐州西區環保熱電有限公司(統稱「電廠」)之控股股東。該等電廠為本公司之非全資附屬公司。

有關關連公司之結餘詳情載列於簡明綜合資產負債表。

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

在建房地產項目

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，比上年同期提高人民幣14元或2.1%。客房貢獻為人民幣532元／天／間，高於北京市四星級酒店平均數人民幣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，比上年同期人民幣426元上升1.4%。客房貢獻為人民幣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%，比上年同期每平呎租金上升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，上海證券大廈交易所的所在地上海證券大廈等和酒店、商場、別墅、住宅等項目提供物業管理。二零零七年上半年，物業公司實現收入為人民幣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，實現銷售收入為人民幣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、樓宇、預付租賃款項、其他物業、廠房及設備及發展中物業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185萬平方米。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。

購股權計劃

本公司根據於一九九三年六月十六日通過之普通決議案採納購股權計劃（「原有計劃」）。根據原有計劃，董事可酌情邀請所有合資格僱員（即本公司或任何附屬公司之僱員，包括董事（定義見原有計劃））根據原有計劃之條款及條件認購本公司每股面值0.50港元之股份（「股份」）（「保利香港購股權」）。

股東於二零零三年五月二十八日舉行之本公司股東週年大會上通過普通決議案，採納新購股權計劃（「新計劃」），並終止原有計劃。儘管於採納新計劃後，本公司不再根據原有計劃授出任何購股權，惟原有計劃之規定仍然有效，而所有根據原有計劃授出之購股權仍然有效，並可根據原有計劃之規定行使。

本公司認為，本公司能吸納及激勵具備合適才能及所需經驗之員工為本公司服務，對本公司持續成功十分重要。當採納原有計劃及新計劃後，將使本集團能給予本集團合資格僱員獎勵，為彼等帶來參與本集團成長之機會。

下表披露僱員(包括董事)持有之原有計劃及新購股權計劃項下本公司之購股權以及所持購股權於期內之變動詳情：

購股權類別	於 二零零七年 一月一日		期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	於 二零零七年 六月三十日	
	尚未行使						尚未行使	
類別一：董事								
王軍	1997	6,000,000	—	—	—	—		6,000,000
	1998	4,500,000	—	—	—	—		4,500,000
	2000	5,000,000	—	—	—	—		5,000,000
	2005	8,900,000	—	—	—	—		8,900,000
賀平	1997	6,000,000	—	—	—	—		6,000,000
	1998	4,500,000	—	—	—	—		4,500,000
	2000	5,000,000	—	—	—	—		5,000,000
	2005	8,900,000	—	—	—	—		8,900,000
陳洪生	2005	8,000,000	—	—	—	—		8,000,000
張振高	1997	3,600,000	—	—	—	—		3,600,000
	1998	2,000,000	—	—	—	—		2,000,000
葉黎聞	2005	900,000	—	—	—	—		900,000
陳德志	2005	300,000	—	—	—	—		300,000
葉振忠	2005	300,000	—	(300,000)	—	—		—
姚剛太平紳士	2005	500,000	—	(500,000)	—	—		—
林德城	2005	300,000	—	(300,000)	—	—		—
蔡澍鈞	2005	300,000	—	—	—	—		300,000
		<u>65,000,000</u>	<u>—</u>	<u>(1,100,000)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>		<u>63,900,000</u>
類別二：僱員								
	1997	4,680,000	—	—	—	(360,000)		4,320,000
	1998	2,000,000	—	—	—	—		2,000,000
	2000	3,065,000	—	—	—	—		3,065,000
	2005	4,430,000	—	(605,000)	—	—		3,825,000
		<u>14,175,000</u>	<u>—</u>	<u>(605,000)</u>	<u>—</u>	<u>(360,000)</u>		<u>13,210,000</u>
類別三：其他								
	2000	5,000,000	—	—	—	(5,000,000)		—
	2005	8,000,000	—	(8,000,000)	—	—		—
		<u>13,000,000</u>	<u>—</u>	<u>(8,000,000)</u>	<u>—</u>	<u>(5,000,000)</u>		<u>—</u>
所有類別合計		<u>92,175,000</u>	<u>—</u>	<u>(9,705,000)</u>	<u>—</u>	<u>(5,360,000)</u>		<u>77,110,000</u>

特定保利香港購股權類別之詳情如下：

購股權類別	授出日期	歸屬期	行使期	行使價 港元
1997	3.9.1997	3.9.1997-2.9.2007	3.9.1998-2.9.2007	5.175
1998	5.6.1998	5.6.1998-4.6.2008	5.6.1999-4.6.2008	1.370
2000	30.11.2000	30.11.2000-29.11.2010	30.11.2001-29.11.2010	0.740
2005	14.7.2005	14.7.2005-13.7.2015	14.7.2005-13.7.2015	1.270

董事之證券權益

於二零零七年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條而存置之登記冊所記錄或另行須根據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10上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)規定須通知本公司及聯交所有關本公司董事於本公司之相關股份之權益如下：

購股權

董事名稱	身份	保利香港持有之購股權數目(附註1)				相關
		於	於	於	於	股份數目
		一九九七年 九月三日 授出之數目 (附註2)	一九九八年 六月五日 授出之數目 (附註3)	二零零零年 十一月三十日 授出之數目 (附註4)	二零零五年 七月十四日 授出之數目 (附註5)	總數
王軍	實益擁有人	6,000,000	4,500,000	5,000,000	8,900,000	24,400,000
賀平	實益擁有人	6,000,000	4,500,000	5,000,000	8,900,000	24,400,000
陳洪生	實益擁有人	—	—	—	8,000,000	8,000,000
張振高	實益擁有人	3,600,000	2,000,000	—	—	5,600,000
葉黎聞	實益擁有人	—	—	—	900,000	900,000
陳德志	實益擁有人	—	—	—	300,000	300,000
蔡澍鈞	實益擁有人	—	—	—	300,000	300,000

附註：

1. 所有保利香港購股權乃以每份購股權1.00港元之象徵式代價授予各董事。
2. 於一九九七年九月三日授出之保利香港購股權，可由一九九八年九月三日至二零零七年九月二日(包括首尾兩天)期間行使，行使價為每股股份5.175港元。
3. 於一九九八年六月五日授出之保利香港購股權，可由一九九九年六月五日至二零零八年六月四日(包括首尾兩天)期間行使，行使價為每股股份1.37港元。
4. 於二零零零年十一月三十日授出之保利香港購股權，可由二零零一年十一月三十日至二零一零年十一月二十九日(包括首尾兩天)期間行使，行使價為每股股份0.74港元。
5. 於二零零五年七月十四日授出之保利香港購股權，可由二零零五年七月十四日至二零一五年七月十三日(包括首尾兩天)期間行使，行使價為每股股份1.27港元。

除上文所披露者外，於二零零七年六月三十日，本公司之董事、行政總裁或彼等之聯繫人士並無在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之證券中擁有任何個人、家族、公司或其他權益及短倉，而須列入根據證券及期貨條例第352條而存置之登記冊內，或須遵照上市規則之標準守則通知本公司及聯交所，且董事或彼等之配偶或18歲以下之子女於期內概無擁有可認購本公司證券之權利或行使任何該等權利。

主要股東

於二零零七年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第336條而存置之主要股東登記冊所載，下列股東已知會本公司其於本公司已發行股本中擁有下列相關權益：

好倉

本公司每股面值0.5港元之普通股

股東名稱	實益擁有人	股份數目 受控制公司 持有	股份總數	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
Congratulations Company Ltd.	417,985,080	—	417,985,080	25.73%
Source Holdings Limited	228,398,760	100,086,800	328,485,560 (附註1)	20.22%
Ting Shing Holdings Limited	—	746,470,640 (附註2)	746,470,640	45.95%
嶸高貿易有限公司	103,238,476	746,470,640 (附註3)	849,709,116	52.30%
中國保利集團公司	—	849,709,116 (附註4)	849,709,116	52.30%
Rich Champ Investments Ltd.	269,000,000	—	269,000,000	16.55%
榮智健	—	269,000,000 (附註5)	269,000,000	16.55%

附註：

1. 根據證券及期貨條例，由於Source Holdings Limited直接持有228,398,760股股份及透過其全資附屬公司Musical Insight Holdings Limited及Wincall Holding Limited間接持有44,658,800股及55,428,000股股份，因此被視為持有328,485,560股股份之權益。
2. 根據證券及期貨條例，由於Ting Shing Holdings Limited透過其附屬公司Source Holdings Limited及Congratulations Company Ltd.間接持有股份，因此被視為持有746,470,640股股份之權益。
3. 根據證券及期貨條例，由於嶸高貿易有限公司直接持有股份及透過其全資附屬公司Ting Shing Holdings Limited間接持有股份，因此被視為持有849,709,116股股份之權益。
4. 中國保利集團公司全資持有嶸高貿易有限公司，因此，根據證券及期貨條例被視為持有嶸高貿易有限公司所直接及間接持有之股份。
5. 根據證券及期貨條例，榮智健先生被視為持有由其全資公司Rich Champ Investments Ltd.持有之股份之權益。

除上述披露者外，本公司並無被通知於二零零七年六月三十日之本公司已發行股本之任何其他有關權益或淡倉。

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聯交所上市規則附錄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