



中期業績

保利(香港)投資有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績及截至二零零四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 二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零四年 千港元 (未經審核 及經重列)
持續經營業務			
營業額	3	331,935	189,932
銷售成本		(203,709)	(98,567)
毛利		128,226	91,365
其他收入		20,426	3,226
行政開支		(108,860)	(73,204)
遞延特許權收入攤銷		7,477	7,477
持作買賣投資之未變現持有收益(虧損)		40	(403)
投資物業之重估增值		10,000	8,000
證券投資之減值虧損		-	(5,058)
融資成本		(23,086)	(6,530)
出售附屬公司收益		2,853	-
收購聯營公司產生之商譽攤銷		-	(6,344)
分佔聯營公司溢利		382	11,369
共同控制企業貸款準備		-	(155)
除稅前溢利	4	37,458	29,743
稅項	5	(7,477)	(2,955)
期內來自持續經營業務溢利		29,981	26,788
已終止經營業務			
期內來自已終止經營業務溢利		76,155	44,037
期內溢利		106,136	70,825
下列應佔：			
母公司股權持有人		103,587	61,308
少數股東權益		2,549	9,517
		106,136	70,825
股息	6	26,872	53,706
每股盈利	7		
來自持續經營及已終止經營業務：			
- 基本		11.6仙	7.0仙
- 攤薄		11.4仙	6.9仙
來自持續經營業務：			
- 基本		3.3仙	3.0仙
- 攤薄		3.3仙	3.0仙

簡明綜合資產負債表

	附註	二零零五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零四年 十二月三十一日 千港元 (經審核 及經重列)
非流動資產			
投資物業		1,230,609	720,964
物業、廠房及設備		1,720,818	1,198,864
土地租賃溢價 - 非即期部份		354,459	258,753
商譽		278	6,474
於聯營公司之權益		205,956	467,380
於物業發展項目之投資		210,000	210,000
證券投資		-	76,461
可供出售投資		72,115	-
酒店項目已付按金		-	63,428
收購附屬公司及聯營公司之已付按金		185,717	167,489
		3,979,952	3,169,813
流動資產			
船舶物料		-	444
存貨		27,693	18,650
土地租賃溢價 - 即期部份		8,997	6,938
應收貿易及其他帳款	10	559,828	253,471
應收短期貸款		29,400	21,500
證券投資		-	17,850
持作買賣之投資		17,890	-
已抵押銀行存款		16,410	25,178
銀行結存、存款及現金		333,304	446,701
		993,522	790,732
流動負債			
應付貿易及其他帳款	11	448,467	321,250
物業租金按金		4,662	4,702
稅項		7,947	3,044
銀行貸款 - 一年內到期	12	449,923	279,061
附屬公司少數股東借貸		-	106,262
		910,999	714,319
流動資產淨值		82,523	76,413
		4,062,475	3,246,226

	附註	二零零五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零四年 十二月三十一日 千港元 (經審核 及經重列)
股本及儲備			
股本	13	447,874	447,699
儲備		<u>2,282,104</u>	<u>2,122,458</u>
母公司股權持有人應佔股權		2,729,978	2,570,157
少數股東權益		<u>412,698</u>	<u>221,505</u>
股權總額		<u>3,142,676</u>	<u>2,791,662</u>
非流動負債			
銀行貸款 - 一年後到期	12	464,851	211,192
其他貸款		30,290	30,290
同系附屬公司借貸		105,546	168,224
附屬公司少數股東借貸		229,892	-
遞延特許權收入		37,383	44,858
遞延稅項負債		51,837	-
		<u>919,799</u>	<u>454,564</u>
		<u>4,062,475</u>	<u>3,246,226</u>

簡明綜合股權變動表

截至二零零五年六月三十日止六個月

	母公司股權持有人應佔													
	股本 千港元	股份溢價 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	酒店物業 重估儲備 千港元	重估儲備 千港元	外匯換算 儲備 千港元	資本贖回 儲備 千港元	商譽儲備 千港元	中國法定 儲備 千港元	其他資本 儲備 千港元	累計溢利 千港元	合計 千港元	少數 股東權益 千港元	合計 千港元
於二零零四年一月一日	403,801	1,458,263	31,659	-	-	(535)	15,906	(58,892)	5,270	164,137	309,411	2,329,020	202,531	2,531,551
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	61,308	61,308	9,517	70,825
期內確認之收入及開支總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	61,308	61,308	9,517	70,825
發行股份	50,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000	-	50,000
發行股份所產生溢價	-	112,816	-	-	-	-	-	-	-	-	-	112,816	-	112,816
行使購股權	1,180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,180	-	1,180
行使購股權後發行 股份所產生溢價	-	566	-	-	-	-	-	-	-	-	-	566	-	566
購回及註銷股份； - 購回普通股	(7,432)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,432)	-	(7,432)

簡明綜合股權變動表

截至二零零五年六月三十日止六個月

	母公司股權持有人應佔													
	股本 千港元	股份溢價 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	酒店物業 重估儲備 千港元	重估儲備 千港元	外匯換算 儲備 千港元	資本贖回 儲備 千港元	商譽儲備 千港元	中國法定 儲備 千港元	其他資本 儲備 千港元	累計溢利 千港元	合計 千港元	少數 股東權益 千港元	合計 千港元
於二零零四年十二月三十一日 - 原先呈列	447,699	1,571,672	32,865	3,510	-	(585)	23,338	(58,892)	6,154	164,137	380,259	2,570,157	221,505	2,791,662
會計政策變動之影響	-	-	-	(3,510)	71,528	-	-	-	-	-	(68,018)	-	-	-
於二零零四年十二月三十一日 - 重列	447,699	1,571,672	32,865	-	71,528	(585)	23,338	(58,892)	6,154	164,137	312,241	2,570,157	221,505	2,791,662
採納新會計政策之影響	-	-	(32,865)	-	-	-	-	58,892	-	-	5,184	31,211	-	31,211
於二零零五年一月一日 - 重列	447,699	1,571,672	-	-	71,528	(585)	23,338	-	6,154	164,137	317,425	2,601,368	221,505	2,822,873
換算海外經營產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	2,303	-	-	-	-	-	2,303	2,202	4,505
直接於股權確認之收入淨額	-	-	-	-	-	2,303	-	-	-	-	-	2,303	2,202	4,505
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	103,587	103,587	2,549	106,136
期內確認之收入及開支總額	-	-	-	-	-	2,303	-	-	-	-	103,587	105,890	4,751	110,641
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,872)	(26,872)	-	(26,872)
行使購股權	175	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	175	-	175
發行股份產生之溢價	-	84	-	-	-	-	-	-	-	-	-	84	-	84
發行股份之開支	-	(9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9)	-	(9)
轉撥	-	-	-	-	-	-	-	-	457	-	(457)	-	-	-
被視為收購附屬公司之貢獻	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49,342	-	49,342	-	49,342
已付附屬公司少數股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,724)	(7,724)
收購附屬公司所得	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	130,651	130,651
期內採納新會計政策之影響	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63,515	63,515
於二零零五年六月三十日	447,874	1,571,747	-	-	71,528	1,718	23,338	-	6,611	213,479	393,683	2,729,978	412,698	3,142,676

簡明綜合現金流動表

截至二零零五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元 (未經審核)	二零零四年 千港元 (未經審核)
經營業務所得現金淨額	48,981	109,744
投資活動所耗現金淨額	(659,066)	(148,095)
融資活動所得現金淨額	503,140	258,852
現金及等同現金(減少)增加淨額	(106,945)	220,501
期初之現金及等同現金	440,249	243,290
期終之現金及等同現金	333,304	463,791
現金及等同現金結餘分析		
銀行結存、存款及現金	333,304	463,791
	333,304	463,791

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(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄16所載之有關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. 主要會計政策及會計政策變動之影響

(a) 主要會計政策

本簡明財務報表是以歷史成本為基礎編製，惟若干物業及財務工具乃按公允值或重估值(如適用)計量。

除下文所述者外，本簡明財務報表所採納之會計政策與本集團編製截至二零零四年十二月三十一日止年度之週年財務報表所依循者一致。

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訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(以下統稱「新訂香港財務報告準則」)，該等準則由二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效。應用新訂香港財務報告準則導致綜合收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表之呈列方式有變，特別是少數股東權益、分佔聯營公司稅項之呈列方式，該等呈列方式之改變已追溯應用。採納新訂香港財務報告準則導致本集團之會計政策於以下領域有所變動，對如何編製及呈列本期間或過往會計期間業績之影響如下：

(.) 業務合併

於本期間，本集團已採用香港財務報告準則第3號「業務合併」，其適用於自二零零五年一月一日或其後達成協議之業務合併。採納香港財務報告準則第3號對本集團的主要影響概述如下：

商譽

於以前期間，於二零零一年一月一日以前因收購而產生的商譽是記入儲備，二零零一年一月一日或以後因收購而產生的商譽則予以資本化，並按其估計可使用壽命進行攤銷。

本集團已採納香港財務報告準則第3號之有關過渡性條文。約58,900,000港元原來記入儲備的商譽已於二零零五年一月一日轉入保留溢利，而原來在資產負債表資本化的商譽，本集團自二零零五年一月一日開始不再進行攤銷，但需要最少每年或於進行購併之財政年度進行減值測試。於二零零五年一月一日後因收購產生的商譽乃於初步確認後按成本扣除累計減值虧損計量。由於此會計政策的變更，本期間並無扣除商譽攤銷。二零零四年同期比較數字無需重列。

本期間，本集團採納香港會計準則第21號「外幣匯率變動的影響」，對於在收購海外業務時產生的商譽按貨幣資產或負債處理，並按每個結算日的收市匯率換算。此前，於每個結算日，收購海外業務而產生的商譽是按歷史匯率換算。根據香港會計準則第21號的過渡安排，在二零零五年一月一日以前因為收購海外業務而產生的商譽按照非貨幣性的外幣項目處理，故此沒有對去年同期作出調整。本期間，本集團收購海外業務，因此而產生的商譽已按照二零零五年六月三十日的收市匯率換算。由於收購日與二零零五年六月三十日的收市匯率沒有重大差異，故此此項換算對於二零零五年六月三十日換算

被收購公司的或然負債

根據香港財務報告準則第3號的規定，當被收購公司的或然負債可以合理地計量時，該等或然負債需要在收購日確認。此前，被收購公司的或然負債不與商譽分開確認。本期間，由於被收購公司在收購日沒有重大的或然負債，此會計政策的變更沒有對商譽計算造成重大影響。另外，由於此會計政策的變更適用於協議日為二零零五年一月一日或以後的收購，故此沒有重列二零零四年的比較數字。

(.) 金融工具

香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」規定須追溯應用；香港會計準則第39號「金融工具：確認及計劃」則於二零零五年一月一日或其後開始之年度生效，一般不允許追溯性確認、解除確認或計量金融資產與負債。因實施香港會計準則第32號及香港會計準則第39號而產生之主要影響概述如下：

金融資產與金融負債之分類及計量

本集團已應用香港會計準則第39號之有關過渡性條文為香港會計準則第39號範圍內之金融資產與金融負債作分類及計量。

於二零零四年十二月三十一日或以前，本集團根據香港會計師公會頒佈之《會計實務準則》第24號(「會計實務準則第24號」)之基準處理方法將其債務證券與股本證券分類及計量。根據會計實務準則第24號，債務證券或股本證券之投資分類為「證券投資」或「其他投資」。「證券投資」乃按成本扣除減值虧損列帳，而「其他投資」則按公允值計量，其未實現溢利或虧損計入損益。自二零零五年一月一日起，本集團根據香港會計準則第39號將其債務證券與股本證券分類及計量。根據香港會計準則第39號，金融資產分類為「於損益帳按公允值處理的金融資產」、「可供出售之金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期日之金融資產」。資產之分類乃取決於其收購目的。「於損益帳按公允值處理的金融資產」及「可供出售之金融資產」乃按公允值或按成本扣除減值虧損列帳，公允值之變動分別於損益帳及權益中確認。「貸款及應收款項」及「持有至到期日之金融資產」乃使用實際權益法按攤銷成本計算。

於二零零五年一月一日，本集團根據香港會計準則第39號之規定將其債務證券與股本證券分類及計量。帳面值約76,000,000港元之非流動資產證券投資被重新分類為可供出售之投資。可供出售之投資當中包含約1,000,000港元的非上市股本投資，其公允值並不能可靠地計量，故此於結算日後以成本扣除減值虧損列帳。其餘75,000,000港元的可供出售之投資乃上市股本證券，故以公允值列帳。上市股本證券過往於二零零五年一月一日之帳面值下調31,000,000港元已於本集團之累計溢利中作出。帳面值約18,000,000港元之流動資產之證券投資於二零零五年一月一日被分類為持作買賣之投資。

債務證券與股本證券以外之金融資產及金融負債

自二零零五年一月一日開始，本集團就債務證券及股本證券以外的金融資產及金融負債(以往不屬於會計實務準則第24號之範圍)按照香港會計準則第39號之規定進行分類及計量。如前所述，香港會計準則第39號將金融資產分類為「於損益帳按公允值處理的金融資產」、「可供出售之金融資產」、「貸款及應收款項」及「持有至到期日之金融資產」。金融負債基本上分類為「於損益帳按公允值處理的金融負債」或「於損益帳按公允值處理的金融負債以外之其他金融負債(其他金融負債)」。「其他金融負債」以實際利息法按攤銷成本計量。採納香港會計準則第39號對本集團之保留溢利無重大影響。

(...) 酒店物業

香港會計準則詮釋第2號「酒店物業之適當會計政策」訂明自營酒店物業之會計政策。於過往期間，本集團之自營酒店物業按重估金額列帳，且毋須折舊。香港會計準則詮釋第2號規定自營物業須根據香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」分類為物業、廠房及設備，因此使用成本模式或重估模式計算。本集團已決定以重估模式計算此等酒店物業。由於香港會計準則詮釋第2號並無任何特定過渡條文，故新會計政策已追溯應用。比較數字已經重列。

(.) 業主自用的土地租賃權益

在以前期間，業主自用租賃土地及樓宇歸入物業、廠房及設備，以資產負債表日的成本值或估值扣除折舊或攤銷及任何累計之減值損失列帳。在本期間，本集團應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，租賃土地及樓宇之土地及樓宇應視乎租賃類別獨立入帳，除非有關租賃付款額未能可靠地分配為土地或樓宇部份，在此情況下則一概視為融資租賃。若能就租賃付款額可靠地分配為土地或樓宇部份，於土地的租賃權益應重新分類為經營租賃下之預付租賃付款額，以成本入帳並按租賃期作直線攤銷。若未能於土地及樓宇之間作出可靠分配，則土地的租賃權益繼續作物業、廠房及設備入帳。此會計準則之變更需要追溯應用，而比較數字亦已經重列。

(.) 投資物業

在以前期間，本集團之投資物業以公開市值計量，重估盈餘或虧絀撥入投資物業重估儲備，除非儲備結餘不足以彌補重估值所產生之減值，則重估減值高出投資物業重估儲備結餘之數額自收益表扣除。若減值已於早前自收益表扣除而其後之重估出現升值，則升值按之前的減幅記入收益表。於本期間，本集團首次應用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇將旗下投資物業以公允值模式入帳，此模式規定將投資物業公允值變動所產生的溢利或虧損直接確認於有關損益產生期內之損益。

本集團已應用香港會計準則第40號之相關過渡條文，並選擇自二零零五年一月一日起應用香港會計準則第40號。於二零零五年一月一日之投資物業重估儲備數額已撥作本集團於當日之累計溢利。

(b) 會計政策變動之影響概要

上述附註2之會計政策變動對本期間及上期間業績構成之影響如下：

(.) 於業績上

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
商譽不進行攤銷	402	6,344
自營酒店物業折舊	(7,973)	(6,367)
本期間溢利之增加(減少)	<u>(7,571)</u>	<u>(23)</u>

(..) 於收益表項目上

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
行政開支增加	(7,973)	(6,367)
攤銷費用減少	402	6,344
	<u>(7,571)</u>	<u>(23)</u>

(...) 於資產負債表項目上

	於二零零四年		於二零零四年		於二零零五年
	十二月三十一日		十二月三十一日		一月一日
	(原列值)	調整	(已重列)	調整	(已重列)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
酒店物業	647,400	(647,400)	-	-	-
物業、廠房及設備	817,155	381,709	1,198,864	-	1,198,864
土地租賃溢價	-	265,691	265,691	-	265,691
證券投資 - 非即期部份	76,461	-	76,461	(76,461)	-
可供出售投資	-	-	-	44,994	44,994
證券投資 - 即期部份	17,850	-	17,850	(17,850)	-
持作買賣之投資	-	-	-	17,850	17,850
同系附屬公司買賣	(168,224)	-	(168,224)	62,678	(105,546)
	<u>1,390,642</u>	<u>-</u>	<u>1,390,642</u>	<u>31,211</u>	<u>1,421,853</u>
對資產及負債構成之淨影響					
累計溢利	380,259	(68,018)	312,241	5,184	317,425
投資物業重估儲備	32,865	-	32,865	(32,865)	-
酒店物業重估儲備	3,510	(3,510)	-	-	-
重估儲備	-	71,528	71,528	-	71,528
商譽儲備	(58,892)	-	(58,892)	58,892	-
	<u>357,742</u>	<u>-</u>	<u>357,742</u>	<u>31,211</u>	<u>388,953</u>
對權益構成之總影響					
少數股東權益	221,505	-	221,505	-	221,505
	<u>579,247</u>	<u>-</u>	<u>579,247</u>	<u>31,211</u>	<u>610,458</u>
對權益構成之淨影響					

3. 營業額及分類資料

業務分類

截至二零零五年六月三十日止六個月

	持續經營業務					扣減 千港元	綜合 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 餐廳營運 千港元	製造及 傳媒 千港元	金融 服務 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
分部間收入	3,738	120	-	-	-	(3,858)	-
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>
分類業績	<u>23,982</u>	<u>35,972</u>	<u>3,521</u>	<u>(2,266)</u>	<u>6,331</u>		67,540
未分配公司開支							(10,231)
融資成本							(23,086)
出售附屬公司收益							2,853
分佔聯營公司 溢利(虧損)	2,241			(1,229)	(630)		382
除稅前溢利							<u>37,458</u>
稅項							(7,477)
期內來自已終止 經營業務溢利							<u>76,155</u>
期內溢利							<u>106,136</u>

截至二零零五年六月三十日止六個月

本集團之營業額按客戶之所在地分析如下：

	中國* (不包括香港) 千港元	香港 千港元	合計 千港元
收入	<u>328,817</u>	<u>3,118</u>	<u>331,935</u>

* 中華人民共和國

截至二零零四年六月三十日止六個月

	持續經營業務						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 餐廳營運 千港元	製造及 傳媒 千港元	金融 服務 千港元	扣減 千港元	
按主要業務劃分							
收入							
對外收入	72,410	45,165	31,845	30,015	10,497	-	189,932
分部間收入	-	120	-	-	-	(120)	-
總收入	<u>72,410</u>	<u>45,285</u>	<u>31,845</u>	<u>30,015</u>	<u>10,497</u>	<u>(120)</u>	<u>189,932</u>
分類業績	<u>12,149</u>	<u>19,658</u>	<u>7,037</u>	<u>1,941</u>	<u>4,792</u>		45,577
未分配公司開支							(14,174)
融資成本							(6,530)
收購聯營公司							
產生之商譽攤銷	(217)	-	-	(6,127)	-		(6,344)
分佔聯營公司溢利(虧損)	9,646	3,957	-	(2,687)	453		11,369
共同控制企業貸款準備	-	(155)	-	-	-		(155)
除稅前溢利							<u>29,743</u>
稅項							(2,955)
期內來自已終止經營業務溢利							<u>44,037</u>
期內溢利							<u>70,825</u>

截至二零零四年六月三十日止六個月

本集團之營業額按客戶之所在地分析如下：

	中國 (不包括香港) 千港元	香港 千港元	合計 千港元
收入	<u>176,482</u>	<u>13,450</u>	<u>189,932</u>

4. 除稅前溢利

	截至下列日期止六個月	
	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 六月三十日 千港元
除稅前溢利已扣除：		
物業、廠房及設備之折舊及攤銷	46,860	31,075
出售持作轉售之物業虧損	—	1,162
分佔聯營公司稅項(計入分佔聯營公司溢利)	259	580
	259	580

5. 稅項

	截至下列日期止六個月	
	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 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%(截至二零零四年六月三十日		
止六個月：17.5%)計算	—	-
中國所得稅	7,477	2,955
	7,477	2,955
有關持續經營業務之稅項	7,477	2,955

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，故並無撥備香港利得稅。

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該兩個年度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	
	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 六月三十日 千港元
二零零四年末期股息每股0.03港元 (二零零三年：每股0.06港元)	26,872	53,706

董事已決定向於二零零五年十月六日名列股東登記冊之本公司股東派發中期股息每股0.02港元(二零零四年：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

截至二零零五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	
	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 六月三十日 千港元
就計算每股基本及攤薄盈利之盈利		
- 期內母公司股權持有人應佔溢利	103,587	61,308

	截至下列日期止六個月	
	二零零五年 六月三十日 股份數目	二零零四年 六月三十日 股份數目
就計算每股基本盈利之普通股加權平均數	895,570,962	877,660,976
有關購股權之潛在攤薄普通股影響	10,003,016	14,393,676
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	905,573,978	892,054,652

8. 撥入或自儲備

截至二零零五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457,000港元(扣除少數股東權益應佔後)至中國法定儲備。

於過去六個月內，購回股份之面值7,432,000港元由累計溢利轉撥至資本贖回儲備，而購回股份之溢價14,219,000港元則自累計溢利扣除。此外，本集團於中國一間附屬公司之累計溢利轉撥約885,000港元(扣除少數股東權益股應佔後)至中國法定儲備。

9. 投資物業以及物業、廠房及設備之變動

期內，本集團於收購一間附屬公司時按公允值約546,000,000港元收購投資物業，並且出售若干帳面值約達46,000,000港元之投資物業。本集團亦於收購若干附屬公司時按公允值約497,000,000港元收購物業、廠房及設備。本集團於出售一間附屬公司之權益時，出售帳面淨值約133,000,000港元之汽車，並且出售帳面值約1,000,000港元之若干物業、廠房及設備。本集團物業、廠房及設備之添置額約為199,000,000港元。

本集團之投資物業乃經獨立專業物業估值師環亞物業顧問有限公司於二零零五年六月三十日公允估值。投資物業所錄得之公允值增幅10,000,000港元已於收益表內直接確認。

10. 應收貿易及其他帳款

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帳款按帳齡分析如下：

	二零零五年 六月三十日	二零零四年 十二月三十一日
	千港元	千港元
零至30天	34,963	25,504
31天至90天	26,781	17,241
超過90天	8,139	10,498
應收貿易帳款總額	69,883	53,243
出售附屬公司之應收帳款	32,710	47,664
其他應收帳款	457,235	152,564
	559,828	253,471

11. 應付貿易及其他帳款

於結算日之應付貿易帳款按帳齡分析如下：

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
零至30天	8,095	15,520
31天至90天	5,813	10,030
超過90天	29,756	3,853
應付貿易帳款總額	43,664	29,403
其他應付帳款	404,803	291,847
	448,467	321,250

12. 銀行借貸

期內，本集團取得新造銀行貸款326,000,000港元，其中約182,000,000港元乃收購附屬公司所產生。此等貸款按市場利率計息，並平均須於一年內償還。本集團於期內已償還約83,000,000港元。所得款項淨額部份已用作收購附屬公司權益、物業、廠房及設備之資金，亦有部份用作本集團之營運資金。

13. 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：		
於二零零五年一月一日及 二零零五年六月三十日	1,200,000,000	600,000
已發行及繳足：		
於二零零五年一月一日	895,398,200	447,699
行使購股權	350,000	175
於二零零五年六月三十日	895,748,200	447,874

14. 或然負債

於二零零五年六月三十日，本公司就其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17,000,000港元(二零零四年十二月三十一日：60,000,000港元)。

此外，於二零零五年六月三十日，本集團就有意購買本集團一間共同控制企業所發展之物業之買家所獲授之信貸而向有關銀行作出約14,300,000港元(二零零四年十二月三十一日：14,300,000港元)之擔保。

15. 資本承擔

	本集團	
	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
已訂約但尚未於財務報表中撥備之資本開支：		
- 收購物業、廠房及設備	200,000	-
- 收購非上市公司之權益	150,000	266,094
	350,000	266,094
已授權但尚未訂約之資本開支：		
- 收購非上市公司之權益	-	-
	-	-

16. 已終止經營業務

已終止經營業務指本集團出售最後一艘船舶「海康號」，代價為25,175,000美元(相等於196,365,000港元)，而本集團產生收益59,893,000港元。

出售已於二零零五年四月完成，而本集團之船舶業務亦已終止。

已終止經營業務於期內之溢利分析如下：

	截至 二零零五年 四月三十日 止四個月 千港元	截至 二零零四年 六月三十日 止六個月 千港元
期內船舶業務之溢利	16,262	44,037
出售船舶業務之收益	59,893	-

17. 收購附屬公司

於二零零五年一月一日，本集團收購若干附屬公司並增購其於若干聯營公司之權益以使其成為附屬公司，總現金代價約為298,000,000港元。該等交易已使用會計之購買法入帳。

交易所收購之資產淨額以及所產生之商譽如下：

	合併前被收購方		
	之帳面值 千港元	公允值調整 千港元	公允值 千港元
所收購資產淨值：			
投資物業	-	546,000	546,000
物業、廠房及設備	463,397	33,986	497,383
土地租賃溢價	-	101,111	101,111
可供出售投資	16,615	10,499	27,114
存貨	316,747	(187,735)	129,012
應收貿易及其他帳款	375,685	(185,437)	190,248
銀行及現金結餘	39,388	15,252	54,640
銀行貸款 - 一年內到期	(137,276)	(5,982)	(143,258)
應付貿易及其他帳款	(588,748)	79,119	(509,629)
稅恩			

中期股息

董事會議決派發中期股息每股0.02港元(截至二零零四年六月三十日止六個月：0.02港元)，將於約二零零五年十月七日派發予於二零零五年十月六日名列本公司股東名冊之本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零五年十月四日至二零零五年十月六日(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。為符合獲派擬派中期股息之資格，所有過戶文件連同有關股票須於二零零五年十月三日下午四時正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1712-6號室。

管理層討論及分析

截至二零零五年六月三十日止六個月，本集團之營業額為331,935,000港元(二零零四年：189,932,000港元)，較去年同期上升74.8%。主要因為本期購入江蘇省兩間熱電廠、上海浦利房地產發展有限公司及湖北白玫瑰酒店。本集團之純利為106,136,000港元(二零零四年：70,825,000港元)，較去年同期上升49.9%。主要因為出售最後一艘船舶「海康輪」獲利約59,000,000港元以及來自新收購附屬公司之額外貢獻。每股基本盈利為11.6港仙(二零零四年：7.0港仙)。董事會建議派發截至二零零五年六月三十日止六個月期間之中期股息每股2港仙(二零零四年：2港仙)。

主營業務

物業投資

物業投資以辦公樓及酒店為主，各項目面積合計達173,500平方米，主要分佈在上海、北京及武漢。

(1) 上海證券大廈

該建築是中國股市的交易中心，上海證券交易所的所在地，為標誌性建築，具有極大的市場影響力和增值潛力。

本集團直接持有上海證券大廈六樓層合共13,894平方米辦公樓面積。截至二零零五年六月三十日，六樓層租金收入約1,140,000美元，比二零零四年同期增長16%。二零零五年上半年出租率達99%，平均每平方米日租金價格達到0.5美元。

本集團於二零零四年八月十一日訂立了上海物業收購協議，收購上海浦利房地產發展有限公司(「上海浦利」)60%股權，代價為258,000,000元人民幣(約241,210,000港元)。於二零零五年初完成收購後，本集團持有上海浦利100%股權，該公司持有上海證券大廈34,206平方米樓面，截至二零零

(2) 北京保利大廈

本集團擁有75%的北京保利大廈權益。北京保利大廈總面積達93,000平方米，功能齊全，由甲級寫字樓、四星級酒店、劇院及配套設施構成，在北京享有極高的聲譽。

大廈繼二零零四年被評為「全北京最受市民喜愛的飯店」後，於二零零五年與國際奧運委員會簽署了2008年奧運會期間《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」。保利大廈將在二零零八年七月二十六日 - 八月三十一日向奧組委提供250間客房，房價每間每天250 - 290美元。

截至二零零五年六月三十日，大廈整體營業額61,683,000元人民幣，毛利30,379,000元人民幣，寫字樓平均出租率達到99%；客房平均入住率76%，平均房價每間每天74美元，比二零零四年同期增長約14%。

(3) 武漢湖北白玫瑰大酒店

本集團持湖北白玫瑰大酒店100%股權。酒店位於武漢市的政治文化中心武昌區，佔地面積7,330平方米，總建築面積約27,592平方米，樓高24層，擁有各類客房249套，商務常包房69套。

截至二零零五年六月三十日，大廈整體營業額27,317,000元人民幣，客房平均入住率達75%，平均房價每間每天約420元人民幣，每房貢獻率在武昌區排名第一。

物業發展

物業發展發以辦公樓及酒店為主，各項目建築面積合計達365,000平方米，主要分佈在北京及廣州。

(1) 北京金融街寫字樓項目

集團擁有同新有限公司49%股權。同新有限公司的唯一資產是佔有位於北京市西城區金融街的一個面積約128,800平方米的甲級寫字樓開發項目之合作外方的權益。於二零零三年十二月，同新有限公司成功將全幢寫字樓出售予單一買家，總出售代價約為20億元人民幣。大廈已於二零零四年十一月底封頂，預期該大廈將於二零零六年初落成並交付買家。於出售完成後預計本集團可全數收回股東貸款及獲得優先股息，總額297,000,000港元。

(2) 廣州酒店及辦公樓項目

本集團佔整體項目的51%權益。項目佔地約9,000平方米，總建築面積約129,000平方米，依照甲級寫字樓及國際五星級酒店標準建造。二零零五年六月，本集團已就Starwood使用Westin品牌管理擁有400間客房之酒店簽訂協議。目前，該樓宇發展項目實施順利，預期最快可於二零零六年底落成。

(3) 廣州天河北路辦公樓項目

此幅土地位於天河北路以北與體育東路交界，鄰近廣州地鐵車站出口及巴士站。項目佔地7,200平方米。

其他業務

其他業務以能源供應及工業生產為主，佔本集團總資產20%。

(1) 熱電聯產

目前本集團在長江三角洲地區共持有五家熱電廠，分別佔有29.47%至51%股權，擁有共16.5萬千瓦之熱電聯產機組。

於二零零五年初，本集團行使其在收購沛縣坑口環保熱電有限公司及東台蘇中環保熱電有限公司之擔保協議中之購股權，分別以總代價1港元多購買1.1%之股權，令本集團於上述2家熱電公司變為50.1%控股股東。

由於二零零五年上半年國內煤炭價格繼續維持高的水平，未見大幅下降，而煤電聯動機制由五月一日起實施，每度電平均增2分錢人民幣，補償了部份增加的煤炭成本，本分部於今年上半年對本集團溢利之貢獻仍跌至14,775,000港元，比二零零四年同期下跌約13%。

(2) 保利星數據光盤有限公司(「保利星」)

本集團佔保利星66%股權。目前保利星光盤生產能力已達年產8,000萬片。本年上半年產量已達CD光盤2,820萬片，DVD光盤1,148萬片，比二零零四年同期分別提高44%和15%。但由於今年初開始，石油價格不斷上漲，連帶石油副產品用於生產光盤的PVC膠材料對比二零零四年上漲達30%，以致期內利潤減少。二零零五年上半年保利星營業額達43,507,000元人民幣，利潤為2,277,000元人民幣，比二零零四年同期下跌約66%。預期光盤銷售價格的向上調整及銷量的增加可抵銷部份生產材料價格上漲的影響。

(3) 糧油工業及碼頭業務

本集團分別持有位於陽江市的一間糧油公司及一間碼頭公司35%權益。

糧油公司之主要業務為提煉豆油、生產及銷售豆粕、豆油及相關副產品，年產量達1,200,000噸，廠房興建已於二零零四年底完工並已開始生產。碼頭公司之主要業務為經營一個位於陽江市之深水碼頭，其每年貨物處理能力約為1,000,000噸。今年上半年廠房累計收入達859,504,000元人民幣，碼頭公司累計收入達194,674,000元人民幣，期間基本維持收支平衡。

財務回顧

流動資金及資本結構

二零零五年六月三十日，本集團之股東資金合共2,730,000,000港元(二零零四年十二月三十一日：2,570,000,000港元)，二零零四年六月三十日之每股資產淨值為3.04港元(二零零四年十二月三十一日：2.87港元)。二零零五年六月三十日，負債資產比率(計算準則為負債總額除以資產總值)為36.8%(二零零四年十二月三十一日：29.5%)。

於二零零五年六月三十日，本集團尚未償還之銀行貸款為914,774,000港元。如按到期日分類，在一年內償還為449,923,000港元(49%)，在一年後但兩年內償還為341,851,000港元(38%)，在兩年後但五年內償還為123,000,000港元(13%)。若按幣值分類，人民幣未償還銀行貸款為434,774,000港元(48%)及港元未償還銀行貸款為480,000,000港元(52%)。

本集團百分之四十八銀行貸款以固定息率計息，而餘下百分之五十二則以浮動息率計息。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。

二零零五年六月三十日，本集團之營運資金為82,523,000港元，銀行總結餘為349,714,000港元(二零零四年十二月三十一日則分別為76,413,000港元及471,879,000港元)。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，由於港元與美元掛澗，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

二零零五年六月三十日，本集團之銀行存款為16,410,000港元(二零零四年十二月三十一日：25,178,000港元)，本集團所屬若干投資物業相當於約712,400,000港元(二零零四年十二月三十一日：約702,400,000港元)，以及其他物業權益帳面淨值合共相當於約861,771,000港元(二零零四年十二月三十一日：997,119,000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

二零零五年六月三十日，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17,000,000港元(二零零四年十二月三十一日：60,000,000港元)。

此外，於二零零五年六月三十日，本集團就有意購買本集團一間共同控制企業發展之物業之準買家所獲授信貸而向有關銀行作出約14,300,000港元(二零零四年十二月三十一日：14,300,000港元)之擔保。

僱員

二零零五年六月三十日，本集團約有2,000名僱員，年內酬金約為33,000,000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，將繼續採取積極而又謹慎的經營策略，加強公司管治，努力減低營運成本，進一步壯大物業發展和經營，優化產業結構，提高經濟效益，為股東獲得最大投資回報。

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		於二零零五年				尚未行使
	二零零五年	一月一日	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	
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
賀平	1997	6,000,000	-	-	-	-	6,000,000
	1998	4,500,000	-	-	-	-	4,500,000
	2000	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000
李世亮	2000	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000
		<u>36,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>36,000,000</u>
類別二：僱員							
	1997	8,640,000	-	-	-	(360,000)	8,280,000
	1998	4,000,000	-	-	-	-	4,000,000
	2000	3,535,000	-	(350,000)	-	-	3,185,000
		<u>16,175,000</u>	<u>-</u>	<u>(350,000)</u>	<u>-</u>	<u>(360,000)</u>	<u>15,465,000</u>
所有類別合計		<u>52,175,000</u>	<u>-</u>	<u>(350,000)</u>	<u>-</u>	<u>(360,000)</u>	<u>51,465,000</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

由採納新計劃至二零零五年六月三十日期間，概無根據新計劃授出或行使購股權。

董事之證券權益

於二零零五年六月三十日，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上市規則附錄10上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「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及其相聯法團之相關股份之權益如下：

好倉

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
		於一九九七年	於一九九八年	於二零零零年	股份數目
		九月三日	六月五日	十一月三十日	總數
		授出之數目 (附註2)	授出之數目 (附註3)	授出之數目 (附註4)	
王軍	實益擁有人	6,000,000	4,500,000	5,000,000	15,500,000
賀平	實益擁有人	6,000,000	4,500,000	5,000,000	15,500,000
李世亮	實益擁有人	-	-	5,000,000	5,000,000

附註：

1. 所有保利香港購股權乃按本公司之原有計劃以每份購股權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二零零零年九月二日(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二零零零年六月四日(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二零零一年十一月二十九日(包括首尾兩天)期間行使，行使價為每股股份0.74港元。

除上文所披露者外，於二零零五年六月三十日，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

於二零零五年六月三十日，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	股份數目		股份總數	佔本公司已發行股本百分比
	實益擁有人	受控制公司持有		
Musical Insight Holdings Limited	44,658,800	-	44,658,800	4.99%
Wincall Holding Limited	55,428,000	-	55,428,000	6.19%
Congratulations Company Ltd.	169,845,000	-	169,845,000	18.96%
Source Holdings Limited	228,398,760	100,086,800 (附註1)	328,485,560	36.67%
Ting Shing Holdings Limited	-	498,330,560 (附註2)	498,330,560	55.63%
嶸高貿易有限公司	42,828,476	498,330,560 (附註3)	541,159,036	60.41%
中國保利集團公司	-	541,159,036 (附註4)	541,159,036	60.41%
支盈章	80,952,000	-	80,952,000	9.04%

附註：

1. 根據證券及期貨條例，由於Source Holdings Limited直接持有股份及透過其全資附屬公司Musical Insight Holdings Limited及Wincall Holding Limited間接持有股份，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498,330,560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541,159,036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。

除上文所披露者外，本公司並無獲通知有關於二零零五年六月三十日擁有本公司已發行股本之任何其他權益或淡倉。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零零五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

除下列偏離事項外，本公司已於截至二零零五年六月三十日止六個月一直遵守載於上市規則附錄14之企業管治常規守則所載之守則條文：

守則條文第A.2.1條規定應區分主席及行政總裁之角色，且不應由同一人擔任。為平衡權力及權限，王軍先生及李世亮先生分別擔當主席及行政總裁之角色。然而，主席與行政總裁之間之責任區分尚待書面清晰界定。

守則條文第A.4.1條規定非執行董事應有特定任期並須膺選連任。目前，一名非執行董事及三名獨立非執行董事並無特定任期，惟須根據本公司之組織章程細則條文於本公司之股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

守則條文第B.1.1條規定本公司應設立酬金委員會，而該委員會應具有書面權責範圍，清楚界定其權限及責任。本公司已作出安排，在擬於二零零五年十月底舉行之下屆董事會會議上成立具有書面權責範圍之酬金委員會。建議之酬金委員會成員大部分將為獨立非執行董事。

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
李世亮
董事總經理

香港，二零零五年九月十六日