

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Poly Property Group Co., Limited

保利置業集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：119)

截至二零一四年六月三十日止六個月
中期業績

中期業績

保利置業集團有限公司(「本公司」)董事(「董事／董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績及截至二零一三年六月三十日止六個月之比較數字如下：

簡明綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
收入	2	11,208,881	10,357,773
銷售成本		<u>(8,391,704)</u>	<u>(7,130,156)</u>
毛利		2,817,177	3,227,617
其他收入		204,247	366,763
銷售開支		(321,248)	(370,970)
行政開支		(647,317)	(625,947)
持作買賣投資之公平值減少		(126)	(63)
投資物業之公平值增加		828,236	962,456
出售附屬公司權益之收益		20,668	-
融資成本		(415,292)	(263,585)
分佔聯營公司業績		(2,076)	2,444
分佔合營企業業績		<u>32,443</u>	<u>(4,956)</u>
除稅前溢利	3	2,516,712	3,293,759
所得稅開支	4	<u>(1,027,784)</u>	<u>(1,162,175)</u>
期內溢利		<u><u>1,488,928</u></u>	<u><u>2,131,584</u></u>

		截至六月三十日止六個月	
		二零一四年	二零一三年
	附註	千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
下列應佔：			
本公司擁有人		1,133,388	1,958,687
非控股權益		355,540	172,897
		<u>1,488,928</u>	<u>2,131,584</u>
股息	5	<u>812,754</u>	<u>794,465</u>
每股盈利	6		
— 基本		<u>31.10 仙</u>	<u>54.07 仙</u>
— 攤薄		<u>31.00 仙</u>	<u>53.83 仙</u>

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	1,488,928	2,131,584
其他全面收入		
其他可能重新分類至損益的項目：		
海外業務之財務報表換算產生之匯兌差額	-	517,702
可供出售投資之公平值變動	6,021	3,486
	<u>6,021</u>	<u>521,188</u>
不會重新分類至損益的項目：		
物業重估盈餘	24,594	24,187
	<u>24,594</u>	<u>24,187</u>
稅務影響前之其他全面收入	30,615	545,375
物業重估產生之遞延稅項負債	(6,148)	(6,047)
	<u>24,467</u>	<u>539,328</u>
期內其他全面收入，扣除稅項	24,467	539,328
期內全面收入總額	<u>1,513,395</u>	<u>2,670,912</u>
下列應佔：		
本公司擁有人	1,152,663	2,423,058
非控股權益	360,732	247,854
	<u>1,513,395</u>	<u>2,670,912</u>

簡明綜合財務狀況表

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產		
投資物業	9,330,216	8,522,004
物業、廠房及設備	2,201,993	2,171,728
預付租賃款項—非流動部分	406,289	412,384
商譽	444,298	484,204
於聯營公司之權益	317,925	320,001
於合營企業之權益	690,469	389,711
可供出售投資	161,724	155,703
會所會籍	1,257	1,257
收購土地使用權已付按金	477,960	797,342
收購附屬公司已付按金	253,165	253,165
遞延稅項資產	420,287	424,348
	<u>14,705,583</u>	<u>13,931,847</u>
流動資產		
發展中物業	63,901,500	53,382,138
持作出售物業	18,346,454	20,544,333
其他存貨	120,945	117,825
應收貿易及其他賬款	3,947,663	3,907,545
預付租賃款項—流動部分	12,189	12,189
持作買賣投資	846	972
應收附屬公司非控股股東款項	742,130	400,991
應收聯營公司款項	543,616	467,874
應收合營企業款項	5,365,709	1,790,096
可收回稅項	929,371	772,808
已抵押銀行存款	552,598	667,953
銀行結存、存款及現金	14,249,488	14,826,081
	<u>108,712,509</u>	<u>96,890,805</u>

		二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 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	9	8,831,918	9,179,335
預售按金		23,164,769	19,245,408
物業租金按金		98,697	95,026
應付最終控股公司款項		58,305	438,052
應付一間中間控股公司款項		127,650	26,409
應付同系附屬公司款項		2,075,293	2,215,657
應付附屬公司非控股股東款項		1,664,686	1,809,525
應付合營企業款項		2,862	31,081
應付稅項		1,829,024	1,837,665
銀行及其他借貸—一年內到期		19,809,503	15,455,479
		57,662,707	50,333,637
流動資產淨值		51,049,802	46,557,168
總資產減流動負債		65,755,385	60,489,015
資本及儲備			
股本	10	17,660,934	1,822,319
儲備		12,296,022	27,794,728
本公司擁有人應佔股權		29,956,956	29,617,047
非控股權益		3,328,635	2,985,097
股權總額		33,285,591	32,602,144
非流動負債			
銀行及其他借貸—一年後到期		26,270,265	22,665,146
應付票據		3,900,000	3,900,000
應付最終控股公司款項		379,747	—
應付一間中間控股公司款項		379,747	—
一間同系附屬公司貸款		227,848	227,848
遞延稅項負債		1,312,187	1,093,877
		32,469,794	27,886,871
		65,755,385	60,489,015

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

簡明綜合財務報表及節選解釋附註乃根據香港會計師公會(「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」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定編製。

簡明綜合財務報表根據截至二零一三年十二月三十一日止年度最新的綜合財務報表採用的相同會計政策編製，惟本集團及本公司首次採用二零一四年一月一日開始之年度適用的財務報告準則時對會計政策作出變動。

香港會計師公會頒佈了以下《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)的修訂及一項新詮釋。這些修訂及新詮釋在本集團及本公司當前的會計期間首次生效。

- 香港財務報告準則第10號、第12號及香港會計準則第27號之修訂，投資實體
- 香港會計準則第32號之修訂，抵銷金融資產及金融負債
- 香港會計準則第36號之修訂，非金融資產可回收金額之揭露
- 香港會計準則第39號之修訂，衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第21號，徵稅

首次應用以上新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團業績及財務狀況不構成重大影響。

本集團並無應用任何已頒佈但未於本會計期間生效之新訂及經修訂香港財務報告準則或詮釋。

2. 收入及分部資料

根據香港財務報告準則第8號，本集團之可呈報分部如下：

截至二零一四年六月三十日止六個月

	物業發展 業務 千港元	物業投資 及管理 千港元	酒店營運 千港元	其他業務 千港元	扣減 千港元	合計 千港元
收入						
對外收入	10,607,054	463,525	86,266	52,036	-	11,208,881
分部間收入*	-	1,054	-	-	(1,054)	-
總收入	<u>10,607,054</u>	<u>464,579</u>	<u>86,266</u>	<u>52,036</u>	<u>(1,054)</u>	<u>11,208,881</u>
分部業績	<u>1,956,776</u>	<u>943,137</u>	<u>(20,811)</u>	<u>4,595</u>	<u>-</u>	<u>2,883,697</u>
未分配收入						61,894
未分配開支						(64,622)
出售附屬公司權益之 收益	20,668					20,668
融資成本						(415,292)
分佔聯營公司業績	(2,076)					(2,076)
分佔合營企業業績	39,162			(6,719)		<u>32,443</u>
除稅前溢利						2,516,712
所得稅開支						<u>(1,027,784)</u>
期內溢利						<u>1,488,928</u>

* 分部間收入乃參考對外提供同類服務及產品所收取之價格收取。

截至二零一三年六月三十日止六個月

	物業發展 業務 千港元	物業投資 及管理 千港元	酒店營運 千港元	其他業務 千港元	扣減 千港元	合計 千港元
收入						
對外收入	9,812,785	398,325	86,272	60,391	-	10,357,773
分部間收入*	-	3,213	-	-	(3,213)	-
總收入	<u>9,812,785</u>	<u>401,538</u>	<u>86,272</u>	<u>60,391</u>	<u>(3,213)</u>	<u>10,357,773</u>
分部業績	<u>2,215,732</u>	<u>1,107,772</u>	<u>(13,153)</u>	<u>10,489</u>	<u>-</u>	3,320,840
未分配收入						288,467
未分配開支						(49,451)
融資成本						(263,585)
分佔聯營公司業績	2,444					2,444
分佔合營企業業績	(888)			(4,068)		<u>(4,956)</u>
除稅前溢利						3,293,759
所得稅開支						<u>(1,162,175)</u>
期內溢利						<u>2,131,584</u>

* 分部間收入乃參考對外提供同類服務及產品所收取之價格收取。

3. 除稅前溢利

截至下列日期止六個月
二零一四年 二零一三年
六月三十日 六月三十日
千港元 千港元

除稅前溢利已扣除及(計入)：

攤銷預付租賃款項	6,095	5,891
物業、廠房及設備之折舊及攤銷	71,234	63,890
分佔聯營公司稅項(計入分佔聯營公司業績)	-	-
分佔合營企業稅項(計入分佔合營企業業績)	20,312	-
出售附屬公司權益之收益	20,668	-
出售投資物業之虧損(收益)	8,987	<u>(329)</u>

4. 所得稅開支

	截至下列日期止六個月	
	二零一四年 六月三十日 千港元	二零一三年 六月三十日 千港元
開支包括：		
香港利得稅，按期內估計應課稅溢利的16.5% (截至二零一三年六月三十日止六個月：16.5%)計算	-	-
中國企業所得稅	<u>484,463</u>	<u>461,410</u>
	<u>484,463</u>	<u>461,410</u>
土地增值稅	<u>329,289</u>	<u>470,783</u>
遞延稅項	<u>214,032</u>	<u>229,982</u>
	<u><u>1,027,784</u></u>	<u><u>1,162,175</u></u>

由於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作出撥備。

中國企業所得稅乃按中國有關法例及法規計算。

5. 股息

	截至下列日期止六個月	
	二零一四年 六月三十日 千港元	二零一三年 六月三十日 千港元
二零一三年末期股息每股0.223港元 (二零一三年：二零一二年末期股息每股0.218港元)	<u>812,754</u>	<u>794,465</u>

董事已決定截至二零一四年六月三十日止六個月不宣派中期股息(二零一三年：零港元)。

6. 每股盈利

截至二零一四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	
	二零一四年 六月三十日 千港元	二零一三年 六月三十日 千港元
盈利：		
本公司擁有人應佔期內溢利	<u>1,133,388</u>	<u>1,958,687</u>
	截至下列日期止六個月	
	二零一四年 六月三十日	二零一三年 六月三十日
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>3,644,637,046</u>	3,622,682,107
購股權所涉及普通股之潛在攤薄影響	<u>10,900,039</u>	15,857,182
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>3,655,537,085</u>	<u>3,638,539,289</u>

7. 撥入儲備及轉自儲備

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團於中國之附屬公司並無自累計溢利撥出任何扣除非控股權益所佔後的款項至中國法定儲備(二零一三年：零港元)。

8. 應收貿易及其他賬款

就出售物業而授予客戶之信貸期載於買賣協議，並按不同協議而定。由於本集團擁有眾多客戶，故此並無有關出售物業產生之應收貿易賬款之集中信貸風險。對貿易客戶之貨品銷售方面，本集團容許30天至90天不等之平均信貸期。報告期末，應收貿易賬款(扣除呆賬準備)之賬齡分析如下：

	二零一四年 六月三十日 千港元	二零一三年 十二月 三十一日 千港元
零至30天	<u>894,922</u>	1,180,640
31至90天	<u>35,210</u>	10,040
超過90天	<u>361,486</u>	202,018
應收貿易賬款總額	<u>1,291,618</u>	1,392,698
應收票據	<u>15,145</u>	29,420
其他應收賬款	<u>2,640,900</u>	2,485,427
	<u>3,947,663</u>	<u>3,907,545</u>

9. 應付貿易及其他賬款

報告期末，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一四年 六月三十日 千港元	二零一三年 十二月 三十一日 千港元
零至30天	3,622,228	3,526,253
31至90天	62,474	241,356
超過90天	2,500,273	2,168,430
應付貿易賬款總額	6,184,975	5,936,039
應付票據	571,451	847,160
其他應付賬款	2,075,492	2,396,136
	8,831,918	9,179,335

10. 股本

本公司股本增加主要根據於二零一四年三月三日開始生效的新香港公司條例(第622章)，本公司股份不再有面值或票面價值。股份溢價15,814,698,000港元和資本贖回儲備23,917,000港元已經成為本公司股本的一部份。因此，本公司股本增加15,838,615,000港元。

11. 或然負債

本集團已就物業單位買家與若干銀行安排按揭貸款融資，並向銀行擔保該等買家的還款責任。二零一四年六月三十日，給予銀行之最高擔保額為19,422,789,000港元(二零一三年十二月三十一日：19,065,110,000港元)。有關擔保於下列較早者發生時終止：(i)發出房地產所有權證；及(ii)物業買家償付按揭貸款。本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入，乃由於董事認為其公平值並不重大。董事亦認為，即使買家未能向銀行還款，相關物業之公平值足以彌補本集團擔保之尚未償還按揭貸款。

於二零一四年六月三十日，本集團就本集團若干合營企業所獲授信貸融資為數829,956,000港元(二零一三年十二月三十一日：875,949,000港元)向若干銀行提供擔保，而合營企業已動用其中829,956,000港元(二零一三年十二月三十一日：875,949,000港元)。

12. 資本承擔

	二零一四年 六月三十日 千港元	二零一三年 十二月 三十一日 千港元
有關以下各項之已訂約但未於 綜合財務報表撥備之資本開支：		
— 物業發展開支	15,553,640	17,557,913
— 收購土地使用權	1,308,865	924,444
	16,862,505	18,482,357

二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，本集團並無任何已授權但未訂約之資本開支。

中期股息

董事會已議決截至二零一四年六月三十日止六個月不宣派中期股息(二零一三年同期：零港元)。

管理層討論及分析

於二零一四年上半年，保利置業集團有限公司(「本集團」)的合併營業額為112.09億港元(二零一三年同期：103.58億港元)，較去年同期增加8.51億港元或8.2%。股東應佔盈利為11.33億港元(二零一三年同期：19.59億港元)，較去年同期下降8.26億港元或42.2%。每股基本盈利31.10港仙(二零一三年同期：54.07港仙)，較去年同期下降22.97港仙或42.5%。每股攤薄後盈利31.00港仙(二零一三年同期：53.83港仙)，較去年同期下降22.83港仙或42.4%。截止二零一四年六月三十日之股東權益為300億港元(二零一三年十二月三十一日：296億港元)，與去年年底相比增長1.4%，每股帳面資產淨值為8.22港元(二零一三年十二月三十一日：8.13港元)，與去年年底相比增長1.1%。

業務回顧

二零一四年上半年，國內整體經濟增速出現放緩跡象；第二季度以來，中央政府出台了一系列「微刺激」政策，更加注重長效機制改革，逐步將重心由短期調控向制度建設過渡。總體而言，房地產開發商今年上半年銷售較去年同期有所滯後；中央政府在「雙向調控」的思想指導下，更多通過市場化手段，減少行政性干預，注重調控的穩定性，房地產政策將更多體現差異化和多元化。本集團結合目前政策調整，審慎選擇項目佈局和推盤節點，堅持以「首置首改」類剛需產品為重點，契合市場需求，基本實現上半年銷售目標。

期內，本集團始終堅持「以銷售為中心，以市場為導向」的經營理念，積極應對客戶需求，實施品牌差異化，營銷體系建設進一步完善。從年初的「回家，回保利」悠悅置家新年銷售活動起，本集團根據各區域和城市的市場需求開展多樣化的促銷售活動；結合「保利30年，禮贊中國」的主題，強化保利集團30周年品牌宣傳；啟動「保利藝術家—全國青少年藝術活動」，緊貼「品質生活年」主線，擴大品牌宣傳、拓寬客戶渠道、提升品牌知名度。

同時，本集團調整結構，有序投資，持續優化公司經營管理。期內，本集團積極拓展多種融資渠道，持續優化負債結構，降低資金成本，成功獲取5億美元銀團貸款，綜合年成本4.125%。除此以外，本集團堅持以現金流管理為核心，強化資金預算管理，優化財務成本管控；集團信托及機構貸款的綜合平均成本較年初下降約0.5%。

展望二零一四年下半年，國內經濟運行總體平穩，但受需求不足及產能過剩問題的困擾，仍然面臨著較大壓力。預計中央政府將通過微調預調、區間調控、定向調控，保證經濟在合理區間運行。預計下半年房地產作為帶動經濟增長的基礎產業，將在中央政府總體穩定、分類調控的原則下，通過市場自身的調整來化解供求矛盾，各房地產開發商的市場佔有率分化將進一步顯現。本集團堅持合理佈局，審慎拓展，於今年年初獲取了香港啟德項目，這是本集團於中國內地以外城市獲得的首個項目，對集團的戰略佈局意義重大。下半年，本集團將繼續根據市場需求，合理安排推盤節奏，尊重市場變化規律，合理定價，本集團對完成全年銷售目標充滿信心。

房地產銷售

二零一四年上半年，本集團簽約銷售面積約119.5萬平方米，簽約銷售額約123億元人民幣，已完成年初定下的全年銷售目標280億元人民幣之44%。

期內，本集團共有在售項目44個，其中首次開盤商品住宅項目3個，分別為武漢保利城、煙台保利紫薇郡和貴陽保利鳳凰灣。武漢保利城於今年一月首次開盤，受到市場熱捧，所推764套房源於當月便全部售罄；煙台保利紫薇郡首次開盤，認購率接近80%。續推項目如遵義保利未來城市於第二季度中共推出246套房源，幾近售罄；廣州保利花城、濟南保利華庭及貴陽保利溪湖等項目亦表現良好，認購率均超過80%。

在各地區房地產簽約銷售額佔比中，長三角地區佔29%，珠三角地區佔23%，西南地區及其他地區分別佔23%和25%。

區域及項目	2014年上半年 簽約金額* (百萬元 人民幣)	佔總簽約 金額 (%)
長三角地區	3,570	29%
上海	3,017	
蘇州	406	
德清	41	
寧波	106	
珠三角地區	2,763	23%
廣州／佛山	1,601	
深圳／惠州	1,162	
西南地區	2,853	23%
貴陽	926	
遵義	366	
南寧	643	
柳州	612	
昆明	297	
重慶	9	
其他地區	3,088	25%
武漢	947	
哈爾濱	283	
濟南	1,091	
煙台／威海	561	
海南	206	
合計：	<u>12,274</u>	

* 註：含車位銷售額

二零一四年下半年，本集團將視乎市場情況及工程進度，計劃推售約8個全新住宅樓盤，其中包括上海保利天琴宇舍、佛山保利中央公園及武漢保利上城等項目。

新開工項目

二零一四年上半年，本集團共有15個新開工項目，開工面積約165萬平方米，開發進度基本與年初所制定計劃相符，其中上海保利翡麗公館、廣州保利悅廷、廣州南沙保利城及武漢保利上城為首次開工項目。截至二零一四年六月三十日，本集團在建項目44個，在建面積約902萬平方米。

項目	新開工 建築面積 (千平方米)	歸屬集團 權益 (%)
上海保利翡麗公館	249	50%
蘇州保利觀湖國際	105	100%
廣州保利悅廷	151	100%
廣州南沙保利城	173	49%
佛山保利上城	66	100%
佛山保利中央公園	146	100%
貴陽保利溪湖	148	50%
貴陽保利鳳凰灣	150	51%
遵義保利未來城市	27	35%
南寧保利君悅灣	128	30%
武漢保利城	191	68%
武漢保利上城	3	50%
濟南保利海德公館	50	100%
濟南保利華庭	66	80%
海南保利半島1號	1	100%
合計：	<u>1,654</u>	

結轉項目

二零一四年上半年結轉的開發銷售金額共計人民幣87.70億元，面積約為69.32萬平方米，各項目結轉金額如下：

區域及項目	2014年上半年 結轉金額* (百萬元 人民幣)	佔總結轉 金額 (%)
長三角地區	3,992	47%
1. 上海保利御樽苑	1,487	
2. 上海保利家園	3	
3. 上海保利湖畔陽光苑	77	
4. 上海保利星海嶼築	1,025	
5. 上海保利天鵝語苑	117	
6. 上海保利翔和雅苑	378	
7. 上海保利悅城	824	
8. 蘇州保利觀湖國際	49	
9. 寧波保利城	32	
珠三角地區	1,093	13%
10. 廣州保利城	3	
11. 廣州保利花城	227	
12. 廣州保利高爾夫郡	168	
13. 佛山保利天璽花園	215	
14. 佛山保利上城	272	
15. 惠州保利山水城	35	
16. 深圳保利上城花園	173	
西南地區	1,364	16%
17. 南寧保利童心緣	13	
18. 南寧保利城	637	
19. 南寧保利山水怡城	1	
20. 南寧保利山漸青	88	
21. 柳州保利大江郡	287	
22. 貴陽保利春天大道	42	
23. 貴陽保利雲山國際	2	
24. 貴陽保利國際廣場	144	
25. 貴陽保利溫泉新城	8	
26. 貴陽保利公園2010	132	
27. 昆明保利寧湖壹號	10	

* 不含車位

區域及項目	2014年上半年 結轉金額* (百萬元 人民幣)	佔總結轉 金額 (%)
其他地區	2,005	24%
28. 武漢保利華都	31	
29. 武漢保利藍海郡	110	
30. 濟南保利海德公館	755	
31. 濟南保利大名湖	206	
32. 煙台保利香榭裡公館	193	
33. 哈爾濱保利公園九號	11	
34. 哈爾濱保利水韻長灘	100	
35. 哈爾濱保利清華頤園	133	
36. 海南保利半島1號	466	
合計：	8,454	100%

* 不含車位

土地儲備

二零一四年上半年，本集團以掛牌、收購、拍賣等形式獲取九幅地塊，分別位於上海、寧波、貴陽、南寧、桂林、濟南、哈爾濱及香港，合計新增土地儲備建築面積約225萬平方米，其中桂林和香港為本集團首次進入的城市。

土地儲備	規劃物業 類型	總佔地 面積 (平方米)	規劃總 建築面積 (平方米)	集團 應佔權益
上海楊浦濱江項目	商業	21,152	94,168	50%
上海楊浦平涼街道項目	住宅	34,710	110,130	50%
寧波東部新城項目	住宅	129,899	325,026	50%
貴陽保利鳳凰灣二期	住宅	57,842	595,564	51%
南寧保利壯源學府	住宅	15,450	113,670	100%
桂林保利文化藝術中心	商業	45,969	139,922	50%
濟南保利中心三期	住宅	49,975	260,642	85%
哈爾濱保利城	住宅	157,169	540,718	100%
香港啟德項目	住宅	10,149	70,342	100%
合計：		522,315	2,250,182	

上海楊浦濱江項目

位於內環以內，東外灘濱江地帶，靠近軌交4號線楊樹浦路站、規劃中的12號線長陽路站，距離規劃中的18號線丹東路站僅500米。該片區域政府擬打造成以親水遊覽、工業博覽、科技商務、知識社區為主要內容的現代服務功能帶。項目擬與北外灘現代服務區形成互動，共同打造高檔的商業、辦公及休閒娛樂區域，成為楊浦濱江的地標性建築。

上海楊浦平涼街道項目

位於楊浦區內環以內，大連路現代服務區中心板塊。周邊交通便捷，距離地鐵4號線、12號線大連路站600米，距離12號線江浦公園站800米，緊鄰北外灘，通過外灘隧道和大連路隧道，可以快速連接南京東路、外灘及浦東陸家嘴商務核心區。項目周邊聚集了多家國內外知名企業總部、研發中心和各類專業服務中心，該片區域將成為楊浦區最優質的商務、辦公、教育、休閒聚集區。項目擬打造為具有高端、現代風格的高層住宅區。

寧波東部新城項目

位於寧波市高速發展的東部新城核心區，該區是寧波未來的政治、經濟、文化和商業中心，市政府已於年前整體遷入。項目區域交通便利，周邊綜合商業、教育文化、休閒等配套豐富齊全。擬建為由小高層及高層住宅組成的高端居住社區。

貴陽保利鳳凰灣二期

位於貴陽市南明區，南西北三面環南明河，東靠鳳凰山麓，飽覽河景，環境清幽，屬貴陽的宜居之地。項目區域交通便捷，距貴陽龍洞堡國際機場僅12公里、距貴陽火車站2.5公里。項目周邊的醫療和教育配套設施優越且集中。項目一期已於今年第一季度開盤。

南寧保利壯源學府

位於南寧市西鄉塘區明秀東路，為舊城改造項目，處於興寧、青秀、西鄉塘三區交界處，歷來為南寧市中心的傳統商業核心區。其地段成熟，交通便利，教育、醫療、商業等配套齊全優越，教育和商業氛圍濃厚，區位優勢明顯。擬打造成為配套齊全的精裝修高品質生態宜居社區，成為區域內標杆樓盤。

桂林保利文化藝術中心

位於桂林市政府正在著力建設的臨桂新區核心地段，該區將建成為桂林未來的城市副中心，承擔城市綜合服務和城市中心職能，成為新的中央商務區。項目距離桂林市中心15公里，周邊市政配套設施完善，自然景觀優越。擬將緊密結合山水旅遊資源，建成多個有特色的小劇院群落，並配套一個商住開發項目。

濟南保利中心三期

位於濟南西城百年商埠—西市場商圈，是濟南西部商業中心，也是濟南地區主要的小商品集散地，商業氛圍濃厚。項目距離京滬高鐵濟南客運中心站約6公里，為濟南市發展規劃重點發展的區域。項目擬建成集住宅、公寓、商業、寫字樓等為一體的綜合業態小區。

哈爾濱保利城

位於哈爾濱市群力新區，是政府重點打造的居住新區；距離哈爾濱火車站約8.1公里，距機場高速路入口4.4公里。區域環境及居住條件優越。

香港啟德項目

位於九龍東啟德新發展區內，原為香港啟德機場舊址北停機坪。該區將發展為九龍東核心商業區的一部份，是香港市區未來發展的重點區域。項目鄰近在建的地鐵沙中線啟德站，將於2018年落成通車，未來前往香港島金融中心只需10分鐘車程。項目擬打造成為啟德新區中心住宅小區。

投資物業

本集團持有多個位於一線城市及二線省會城市的投資物業及酒店，總建築面積約48萬平方米，本集團應佔權益面積約43萬平方米。

二零一四年上半年，本集團旗下寫字樓及商場出租率保持平穩，出租率及租金水準較去年同期進一步提升。酒店經營方面，北京保利大廈、湖北保利大酒店以及貴陽保利富豪溫泉酒店入住率均保持良好。

地區	項目	建築面積 (千平方米)	集團 應佔權益	物業類型
上海	上海證券大廈(部分)	48	100%	辦公
上海	上海保利廣場(部分)	34	90%	辦公及商業
北京	北京保利大廈	95	75%	辦公、酒店及 劇院
北京	北京麗京花園別墅(部分)	24	51%	公寓、別墅及 其他
深圳	深圳保利文化廣場(部分)	135	100%	商場及劇院
武漢	保利大酒店	34	100%	酒店
武漢	武漢保利廣場	68	100%	辦公及商業
貴陽	貴陽保利富豪溫泉酒店	39	66.5%	酒店
	合計：	<u>477</u>		

物業管理

本集團持有多家從事住宅、酒店和高端物業管理的物業管理公司，在全國物業管理行業中名列前茅，並於近年來獲得了多個榮譽獎項，如「全國物業管理優秀項目」、「省級物業管理優秀項目」等。

二零一四年上半年，本集團物業管理公司實現收入共計17,628萬元人民幣，較去年同期上升33%，管理物業項目114個，涉及辦公樓、酒店、商場、別墅、住宅等多個領域，共計建築面積1,907萬平方米，較去年同期增長19%。

財務回顧

流動資金及資本結構

於二零一四年六月三十日，本集團之股東權益為29,956,956,000港元(二零一三年十二月三十一日：29,617,047,000港元)，每股資產淨值為8.22港元(二零一三年十二月三十一日：8.13港元)。於二零一四年六月三十日，本集團之資產負債比率(按負債總額除以資產總值計算)為73.0%(二零一三年十二月三十一日：70.6%)。

二零一四年六月三十日，本集團尚未償還之銀行及其他借貸(包括應付票據)為49,979,768,000港元。如按到期日分類，須於一年內償還之尚未償還銀行及其他借貸(包括應付票據)為19,809,503,000港元(40%)，於一年後但兩年內償還者為11,196,986,000港元(22%)，於兩年後但五年內償還者為18,799,544,000港元(37%)，而於五年後償還者為173,735,000港元(1%)。如按幣值分類，尚未償還之人民幣銀行及其他借貸(包括應付票據)為41,326,768,000港元(83%)、尚未償還之美元銀行及其他借貸(包括應付票據)為7,800,000,000港元(15%)及尚未償還之港元銀行及其他借貸(包括應付票據)為853,000,000港元(2%)。

本集團40%銀行及其他借貸(包括應付票據)以固定利率計息，而餘下60%則以浮動利率計息。因此，在利率不確定或波動或其他適當情況下，本集團會考慮使用對沖工具(包括利率掉期)管理利率風險。

二零一四年六月三十日，本集團之流動資產淨值為51,049,802,000港元，銀行總結存為14,802,086,000港元(二零一三年十二月三十一日：分別為46,557,168,000港元及15,494,034,000港元)。連同可動用銀行信貸及經營現金收入計算，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、美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。管理層認為，港元兌美元之匯率相對穩定。雖然人民幣匯率兌港元及美元最近波動，董事會相信人民幣匯率在可見的將來僅會漸漸以微少的百分比升值，故本集團就此相信外匯風險並不重大。

資產抵押

二零一四年六月三十日，抵押作為本集團所獲授信貸之本集團資產之賬面值如下：

	本集團	
	二零一四年 六月三十日 千港元	二零一三年 十二月 三十一日 千港元
投資物業	3,864,944	3,589,474
酒店物業	702,911	702,911
樓宇	182,318	184,430
預付租賃款項	287,978	291,860
發展中物業	20,677,775	21,367,073
持作出售物業	4,525,304	5,162,955
銀行存款	552,598	667,953
	30,793,828	31,966,656

除上述資產抵押外，於二零一四年六月三十日，本集團將所持有若干附屬公司權益抵押作為本集團獲授信貸之擔保。附屬公司資產淨值之詳情如下：

	本集團	
	二零一四年 六月三十日 千港元	二零一三年 十二月 三十一日 千港元
總資產	17,930,580	17,900,503
總負債	(16,224,617)	(16,061,610)
	1,705,963	1,838,893

本集團資產賬面值與本集團於若干附屬公司之已抵押權益之賬面值重複。

或然負債

本集團已就物業單位買家與若干銀行安排按揭貸款融資，並向銀行擔保該等買家的還款責任。二零一四年六月三十日，給予銀行之最高擔保額為19,422,789,000港元(二零一三年十二月三十一日：19,065,110,000港元)。有關擔保將於下列較早者發生時終止：(i)發出房地產所有權證；及(ii)物業買家償付按揭貸款。本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入，乃由於董事認為其公平值並不重大。董事亦認為，即使買家未能向銀行還款，相關物業之公平值足以彌補本集團擔保之尚未償還按揭貸款。

於二零一四年六月三十日，本集團就本集團若干合營企業所獲授信貸融資為數829,956,000港元(二零一三年十二月三十一日：875,949,000港元)向若干銀行提供擔保，而合營企業已動用其中829,956,000港元(二零一三年十二月三十一日：875,949,000港元)。

僱員

二零一四年六月三十日，本集團約有9,235名(二零一三年六月三十日：8,023名)僱員，期內酬金約為4.38億港元。本集團為僱員提供年終雙糧、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。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一四年六月三十日止六個月，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。

遵守企業管治守則

本公司於回顧期內一直遵守上市規則附錄十四企業管治守則(「企業管治守則」)所載守則條文，惟企業管治守則之守則條文第A.2.1、A.5.1至A.5.4及A.5.6條除外，偏離原因說明如下：

企業管治守則之守則條文第A.2.1條—主席及行政總裁之角色

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁角色應有區分，並不應由同一人擔任。然而，自二零一零年四月二十九日起，本公司主席及行政總裁職務同時由雪明先生出任。董事會相信，由雪明先生出任主席兼行政總裁，能為本集團提供穩健一致之領導，尤其有利於本集團規劃及執行業務策略。董事會亦相信，現行安排在整體上對本公司及其股東有利。

企業管治守則之守則條文第A.5.1至A.5.4條—提名委員會

根據企業管治守則之守則條文第A.5.1至A.5.4條，上市發行人應(其中包括)成立提名委員會，書面具體訂明其職權和責任。本公司已考慮成立提名委員會的裨益，惟認為由董事會共同審閱、商議及批准董事會的架構、規模及組成以及委任新董事符合本公司的最佳利益。董事會肩負確保該會由具備符合本集團業務所需才能與經驗之人士組成，以及委任具備相關專業知識與領袖特質的適當人選加入董事會，務求與現有董事的才能互相配合。

企業管治守則之守則條文第A.5.6條—董事會多元化政策

根據企業管治守則之守則條文第A.5.6條，提名委員會(或董事會)應訂有涉及董事會成員多元化的政策，並與企業管治報告內披露其政策或政策摘要。董事會將在可行情況下儘快採納董事會成員多元化政策，以符合守則條文第A.5.6條要求。

本公司認為已採取足夠措施以確保本公司的企業管治慣例不遜於企業管治守則所載者。

遵守上市規則附錄十所載之標準守則

本公司已採納有關董事進行證券交易之行為守則，其條款不遜於上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所載之規定標準。經向全體董事作出具體查詢，全體董事已確認於截至二零一四年六月三十日止六個月一直遵守標準守則及本公司採納的有關董事進行證券交易之行為守則。

更新董事資料

二零一四年六月二十七日，陳洪生先生(「陳先生」)因已屆退休年齡，提出辭任本公司執行董事。詳情請參考本公司於二零一四年六月二十七日刊發之公告。

審核委員會

審核委員會成員已聯同管理層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。

刊載中期業績公佈及中期報告

本中期業績公佈將刊載於本公司網站及香港聯合交易所有限公司網站。二零一四年中期報告亦可於九月在本公司及香港聯合交易所有限公司網站閱覽並會寄予本公司股東。

代表董事會
保利置業集團有限公司
主席兼董事總經理
雪明

香港，二零一四年八月二十一日

於本公佈日期，本公司執行董事為王旭先生、雪明先生、張萬順先生及葉黎聞先生；非執行董事為葉振忠先生；及獨立非執行董事為蔡澍鈞先生、梁秀芬小姐及黃家倫先生。