

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)

截至二零一五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」)截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績及截至二零一四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 二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
收入	2	7,489,404	11,208,881
銷售成本		(6,216,323)	(8,391,704)
毛利		1,273,081	2,817,177
其他收入		269,019	204,247
銷售開支		(296,214)	(321,248)
行政開支		(569,294)	(647,317)
持作買賣投資之公平值減少		-	(126)
投資物業之公平值增加		513,202	828,236
出售附屬公司權益之收益		-	20,668
融資成本		(476,205)	(415,292)
分佔聯營公司業績		(6,628)	(2,076)
分佔合營企業業績		899	32,443
除稅前溢利	3	707,860	2,516,712
所得稅開支	4	(390,975)	(1,027,784)
期內溢利		316,885	1,488,928

		截至六月三十日止六個月	
		二零一五年	二零一四年
	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		102,769	1,133,388
永久性資本工具持有人		74,666	—
非控股權益		139,450	355,540
		<u>316,885</u>	<u>1,488,928</u>
股息	5	<u>278,277</u>	<u>812,754</u>
每股盈利	6		
— 基本		<u>2.81</u> 仙	<u>31.10</u> 仙
— 攤薄		<u>2.81</u> 仙	<u>31.00</u> 仙

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	<u>316,885</u>	<u>1,488,928</u>
其他全面收入		
其後可能重新分類至損益的項目：		
可供出售投資之公平值變動	<u>(317)</u>	<u>6,021</u>
	(317)	6,021
不會重新分類至損益的項目：		
物業重估盈餘	<u>33,265</u>	<u>24,594</u>
稅務影響前之其他全面收入	<u>32,948</u>	<u>30,615</u>
物業重估產生之遞延稅項負債	<u>(8,317)</u>	<u>(6,148)</u>
期內其他全面收入，扣除稅項	<u>24,631</u>	<u>24,467</u>
期內全面收入總額	<u><u>341,516</u></u>	<u><u>1,513,395</u></u>
下列應佔：		
本公司擁有人	<u>122,175</u>	<u>1,152,663</u>
永久性資本工具持有人	<u>74,666</u>	<u>–</u>
非控股權益	<u>144,675</u>	<u>360,732</u>
	<u><u>341,516</u></u>	<u><u>1,513,395</u></u>

簡明綜合財務狀況表

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產		
投資物業	11,166,602	10,053,392
物業、廠房及設備	2,019,969	2,049,764
預付租賃款項—非流動部分	373,995	379,757
商譽	293,220	307,612
於聯營公司之權益	301,294	307,923
於合營企業之權益	481,085	533,765
可供出售投資	136,371	136,688
收購土地使用權已付按金	322,563	143,037
收購附屬公司已付按金	253,165	253,165
遞延稅項資產	488,208	349,309
	<u>15,836,472</u>	<u>14,514,412</u>
流動資產		
發展中物業	58,978,836	57,432,956
持作出售物業	25,652,939	27,247,573
其他存貨	138,339	154,565
應收貿易及其他賬款	8 4,580,834	4,074,785
預付租賃款項—流動部分	11,523	11,523
持作買賣投資	—	867
應收聯營公司款項	1,796,894	400,897
應收合營企業款項	5,753,459	5,697,412
應收附屬公司非控股股東款項	542,497	1,135,801
可收回稅項	1,523,376	975,890
已抵押銀行存款	1,348,784	1,519,231
銀行結存、存款及現金	18,480,392	16,236,973
	<u>118,807,873</u>	<u>114,888,473</u>

		二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 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	10,392,015	14,670,333
預售按金		25,752,932	19,082,666
物業租金按金		129,431	116,054
應付最終控股公司款項		58,051	58,299
應付一間中間控股公司款項		1,080,933	975,259
應付同系附屬公司款項		1,954,698	2,410,404
應付合營企業款項		376,737	10,391
應付附屬公司非控股股東款項		1,696,909	1,674,920
應付稅項		1,192,604	1,762,830
銀行及其他借貸—一年內到期		13,915,516	20,250,526
		56,549,826	61,011,682
流動資產淨值		62,258,047	53,876,791
總資產減流動負債		78,094,519	68,391,203
資本及儲備			
股本	10	17,685,677	17,677,143
儲備		11,927,983	12,085,184
本公司擁有人應佔股權		29,613,660	29,762,327
永久性資本工具		1,340,489	998,696
非控股權益		2,834,047	3,338,192
股權總額		33,788,196	34,099,215
非流動負債			
銀行及其他借貸—一年後到期		38,309,473	28,433,069
應付票據		3,900,000	3,900,000
應付最終控股公司款項		379,747	379,747
一間同系附屬公司貸款		227,848	227,848
遞延稅項負債		1,489,255	1,351,324
		44,306,323	34,291,988
		78,094,519	68,391,203

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二零一四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二零一五年一月一日開始之年度會計期間適用的財務報告準則時對會計政策作出變動。

編製符合香港會計準則第34號之綜合中期財務報表，要求管理層作出可影響政策應用以及資產及負債、收入及開支申報額(按本年累計基準)之判斷、估計及假設。實際結果或會與該等估計有異。

該等說明附註包括對瞭解本集團之財務狀況及表現自截至二零一四年十二月三十一日止年度最近綜合財務報表所出現變動屬重大之事件及交易之說明。簡明綜合財務報表及附註並不包括所有根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製完整財務報表所需資料。

香港會計師公會頒佈以下香港財務報告準則之修訂及新詮釋，於本集團當前會計期間首次生效：

香港財務報告準則的修訂	2010年至2012年週期年度改進
香港財務報告準則的修訂	2011年至2013年週期年度改進
香港會計準則第19號 (二零一一年)的修訂	界定福利計劃：僱員供款

首次應用上述新訂或經修訂香港財務報告準則不會對本集團的業績及財務狀況構成重大影響。本集團並無應用任何已頒佈但於當前會計期間並未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則或詮釋。

2. 收入及分部資料

就管理目的而言，本集團分為四個經營分部。該等分部為本集團報告其分部資料之基礎。

該等分部之資料載列如下：

截至二零一五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	其他營運 千港元	抵銷 千港元	合計 千港元
收入						
對外收入	6,816,257	524,132	95,687	53,328	-	7,489,404
分部間收入*	-	71,410	-	-	(71,410)	-
總收入	<u>6,816,257</u>	<u>595,542</u>	<u>95,687</u>	<u>53,328</u>	<u>(71,410)</u>	<u>7,489,404</u>
分部業績	<u>486,449</u>	<u>670,468</u>	<u>(15,356)</u>	<u>8,145</u>	<u>-</u>	<u>1,149,706</u>
未分配收入						65,667
未分配開支						(25,579)
融資成本						(476,205)
分佔聯營公司業績	(6,628)					(6,628)
分佔合營企業業績	5,489			(4,590)		899
除稅前溢利						707,860
所得稅開支						(390,975)
期內溢利						<u>316,885</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。

於二零一五年六月三十日
資產及負債

	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	其他營運 千港元	合計 千港元
資產					
分部資產	98,139,776	11,956,826	1,591,932	267,218	111,955,752
於聯營公司權益	301,294	-	-	-	301,294
於合營企業權益	479,820	-	-	1,265	481,085
未分配公司資產					<u>21,906,214</u>
總資產					<u>134,644,345</u>
負債					
分部負債	40,602,135	679,119	231,782	221,555	41,734,591
未分配公司負債					<u>59,121,558</u>
總負債					<u>100,856,149</u>

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	其他營運 千港元	抵銷 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>	2,883,697
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。

於二零一四年十二月三十一日
資產及負債

	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	其他營運 千港元	合計 千港元
資產					
分部資產	96,883,381	10,689,643	1,590,020	235,072	109,398,116
於聯營公司權益	307,923	-	-	-	307,923
於合營企業權益	531,978	-	-	1,787	533,765
未分配公司資產					<u>19,163,081</u>
總資產					<u>129,402,885</u>
負債					
分部負債	38,512,432	771,738	221,951	47,053	39,553,174
未分配公司負債					<u>55,750,496</u>
總負債					<u>95,303,670</u>

3. 除稅前溢利

截至六月三十日止六個月
二零一五年 二零一四年
千港元 千港元

除稅前溢利已扣除：

攤銷預付租賃款項	5,762	6,095
物業、廠房及設備之折舊	67,278	71,234
分佔合營企業稅項(計入分佔合營企業業績)	5,986	20,312
出售附屬公司權益之收益	-	20,688
出售投資物業之虧損	5,080	8,987

4. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	千港元	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% (截至二零一四年六月三十日止六個月：16.5%)計算	-	-
中國企業所得稅	<u>201,288</u>	<u>484,463</u>
	<u>201,288</u>	<u>484,463</u>
土地增值稅	<u>198,971</u>	<u>329,289</u>
遞延稅項	<u>(9,284)</u>	<u>214,032</u>
	<u><u>390,975</u></u>	<u><u>1,027,784</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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
二零一四年末期股息每股0.076港元 (二零一四年：二零一三年末期股息每股0.223港元)	<u>278,277</u>	<u>812,754</u>

董事已決定截至二零一五年六月三十日止六個月不宣派中期股息(二零一四年：零港元)。

6. 每股盈利

截至二零一五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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
盈利：		
本公司擁有人應佔期內溢利	<u>102,769</u>	<u>1,133,388</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>3,661,397,405</u>	3,644,637,046
購股權所涉及普通股之潛在攤薄影響	<u>57,571</u>	<u>10,900,039</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>3,661,454,976</u>	<u>3,655,537,085</u>

7. 撥入儲備及轉自儲備

截至二零一五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(二零一四年：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：

	二零一五年 六月三十日 千港元	二零一四年 十二月 三十一日 千港元
零至30天	737,793	753,089
31至90天	36,245	29,716
超過90天	<u>445,469</u>	<u>456,092</u>
應收貿易賬款總額	<u>1,219,507</u>	1,238,897
應收票據	-	204
其他應收賬款	<u>3,361,327</u>	<u>2,835,684</u>
	<u>4,580,834</u>	<u>4,074,785</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：

	二零一五年 六月三十日 千港元	二零一四年 十二月 三十一日 千港元
零至30天	2,486,096	8,282,869
31至90天	180,616	369,830
超過90天	4,997,140	2,066,791
應付貿易賬款總額	7,663,852	10,719,490
應付票據	433,749	1,168,970
其他應付賬款	2,294,414	2,781,873
	<u>10,392,015</u>	<u>14,670,333</u>

10. 股本

	普通股數目	金額 千港元
普通股，已發行及繳足：		
於二零一五年一月一日	3,655,682,046	17,677,143
行使購股權(附註)	<u>5,855,000</u>	<u>8,534</u>
於二零一五年六月三十日	<u>3,661,537,046</u>	<u>17,685,677</u>

附註：

截至二零一五年六月三十日止六個月，5,855,000份購股權已獲合資格購股權持有人行使，導致發行本公司股本中5,855,000股普通股，總代價為7,435,000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。二零一五年六月三十日，給予銀行之最高擔保額為22,615,770,000港元(二零一四年十二月三十一日：19,283,061,000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。

於二零一五年六月三十日，本集團就本集團若干聯營公司及合營企業所獲授信貸融資為數分別1,177,215,000港元(二零一四年十二月三十一日：1,177,215,000港元)及2,844,886,000港元(二零一四年十二月三十一日：2,849,342,000港元)向若干銀行提供擔保，而聯營公司及合營企業已動用其中1,177,215,000港元(二零一四年十二月三十一日：1,177,215,000港元)及2,844,886,000港元(二零一四年十二月三十一日：2,849,342,000港元)。

12. 資本承擔

	二零一五年 六月三十日 千港元	二零一四年 十二月 三十一日 千港元
有關以下各項之已訂約但未於 簡明綜合財務報表撥備之資本開支：		
一物業發展開支	13,947,978	13,862,585
一收購土地使用權	998,402	750,789
	<u>14,946,380</u>	<u>14,613,374</u>

二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何已授權但未訂約之資本開支。

中期股息

董事會已議決截至二零一五年六月三十日止六個月不宣派中期股息(二零一四年同期：零港元)。

管理層討論與分析

於二零一五年上半年，保利置業集團有限公司及其附屬公司(「本集團」)的合併營業額為74.89億港元(二零一四年同期：112.09億港元)，較去年同期減少37.20億港元或33.2%。股東應佔盈利為1.03億港元(二零一四年同期：11.33億港元)，較去年同期下降10.30億港元或90.9%。每股基本盈利2.81港仙(二零一四年同期：31.10港仙)，較去年同期下降28.29港仙或91.0%。每股攤薄後盈利2.81港仙(二零一四年同期：31.00港仙)，較去年同期下降90.9%。截止二零一五年六月三十日之股東權益為296億港元(二零一四年十二月三十一日：298億港元)，與去年年底相比下跌0.7%，每股帳面資產淨值為8.09港元(二零一四年十二月三十一日：8.14港元)，與去年年底相比下跌0.6%。

業務回顧

二零一五年上半年，內地房地產政策依然延續放鬆、積極的態勢，並通過鼓勵地方存量房轉化保障房、支持企業積極去化庫存、降低購房者負擔等多種

渠道努力盤活現有存量房源，鼓勵購房消費，解決不同需求居民的住房問題。自二零一四年年底以來，央行面對房地產庫存高企、銷量疲軟的客觀行業實際，圍繞助力經濟發展、持續消化當前高庫存、提振市場信心、降低購房門檻和成本，三度降息、兩度降准，亦針對房地產市場出台了二套房新政、降低首付比例、放寬貸款等政策。本集團密切關注政策和市場，捕捉市場機會，積極去化庫存，促進銷售，較好完成了上半年銷售目標。

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，在「與你共分享」年度品牌主題引領下，積極創新營銷，提升示範體驗，有效推進品牌建設、庫存去化及銷售突破。以「分享藝術、分享幸福、分享收穫、分享成就、分享大愛」五大分享主題詮釋年度品牌內涵，統領品牌營銷活動。以「悠悅置家」四季營銷主題及月度促銷活動，促進項目銷售。

同時，本集團加強投資與銷售回籠配比，合理安排投資節奏，控制新拓展項目數量，實施以優質增量拉動存量的傾斜性投資策略。此外，本集團不斷優化資本結構，金融機構平均借貸成本由年初的6.9%進一步下降至6.7%，境外融資規模繼續穩步上升，長期借款比例由年初的61%提升至76%。

展望二零一五年下半年，中國宏觀經濟的下行壓力依然存在，但房地產市場在政策等各種因素疊加之下，正逐漸走出低迷，已有築底企穩態勢，預期政策環境仍將繼續向好。儘管如此，當前房地產投資仍在下滑，供求關係不平衡以及結構性產能過剩、庫存大等仍然是矛盾所在，去庫存依然是房地產市場主旋律。城市分化將繼續加劇，預期一線城市和部分基本面較好的二線城市將繼續領跑市場。同時，房地產行業正產生巨變，各房地產企業對轉型和創新的需求更為緊迫，各企業充分利用自身的行業地位和資源，開始在金融、健康、互聯網等領域探索能與房地產主業互動的新模式，優化成本，延伸產業鏈，形成新的利潤增長點，房地產行業開始步入嶄新的格局。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，積極探索企業創新。本集團對完成全年銷售目標保持信心。

房地產銷售

二零一五年上半年，置業集團(包括保利置業集團有限公司、其附屬公司、合營及聯營公司)簽約銷售面積約130.7萬平方米，簽約銷售額約145億元人民幣，已完成年初定下的全年銷售目標260億元人民幣之56%。

期內，置業集團共有在售項目43個，其中首次開盤項目2個，分別為深圳保利悅都花園和寧波保利印江南。深圳保利悅都花園於今年6月7日首次開盤，受到市場熱捧，推出503套住宅房源，實現認購473套；寧波保利印江南6月27日首次開盤當日實現了95%的認購率。續推盤項目亦表現良好，蘇州保利觀湖國際單盤銷售突破11億元，上海翡麗公館單盤銷售近10億元。

在各地區房地產簽約銷售額佔比中，長三角地區佔38%，珠三角地區佔26%，西南地區及其他地區分別各佔18%。

區域及項目	2015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	5,504	38%
上海	2,950	
蘇州	1,938	
寧波	540	
德清	76	
珠三角地區	3,772	26%
廣州／佛山	1,930	
深圳／惠州	1,842	
西南地區	2,549	18%
貴陽／遵義	1,672	
南寧	487	
柳州	370	
昆明	20	
其他地區	2,630	18%
武漢	356	
哈爾濱	395	
濟南	1,478	
煙台／威海	323	
海南	78	
合計：	14,455	100%

* 註：含車位銷售額

二零一五年下半年，置業集團將視乎市場情況及工程進度，計劃推出並開售約6個全新樓盤，包括上海保利國際廣場、上海保利綠地廣場、廣州保利西悅灣、南寧保利領秀前城、武漢保利上城及哈爾濱保利城。

新開工項目

二零一五年上半年，置業集團共有11個新開工項目，開工面積約90.2萬平方米，其中香港啟德項目、上海保利翡麗雅苑、南寧保利領秀前城及哈爾濱保利城為首次開工項目。截至二零一五年六月三十日，置業集團在建項目45個，在建面積約874萬平方米。

項目	新開工 建築面積 (千平方米)	歸屬集團權益 (%)
上海保利翡麗雅苑	124	50%
廣州南沙保利城	120	49%
佛山保利中央公園	38	100%
貴陽保利公園2010	37	100%
南寧保利領秀前城	172	38%
武漢保利上城	103	50%
哈爾濱保利城	115	100%
濟南保利海德公館	45	100%
濟南保利中心	49	85%
濟南保利華庭	29	80%
香港啟德項目	70	100%
合計：	902	

結轉項目

二零一五年上半年結轉的開發銷售金額共計人民幣56.09億元，面積約為53.49萬平方米，各項目結轉金額如下：

區域及項目	2015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	1,854	33%
1. 上海保利御樽苑	587	
2. 上海保利家園	1	
3. 上海保利湖畔陽光苑	9	
4. 上海保利星海嶼築	22	
5. 上海保利天鵝語苑	214	
6. 上海保利悅城	33	
7. 蘇州保利獨墅西岸	161	
8. 蘇州保利觀湖國際	632	
9. 寧波保利城	156	
10. 德清保利原鄉	39	
珠三角地區	1,112	20%
11. 廣州保利城	8	
12. 廣州保利高爾夫郡	229	
13. 廣州保利花城	172	
14. 佛山保利天璽花園	131	
15. 佛山保利上城	184	
16. 深圳保利上城花園	293	
17. 惠州保利山水城	95	
西南地區	831	15%
18. 南寧保利童心緣	0.4	
19. 南寧保利城	124	
20. 南寧保利愛琴海	82	
21. 南寧保利鳳翔花園	0.7	
22. 南寧保利21世家	1	
23. 南寧保利山水怡城	0.8	
24. 南寧保利龍騰上園	0.5	
25. 南寧保利山漸青	82	
26. 柳州保利大江郡	109	
27. 貴陽保利春天大道	53	
28. 貴陽保利雲山國際	2	
29. 貴陽保利溫泉新城	9	
30. 貴陽保利國際廣場	(2)	
31. 貴陽保利公園2010	143	
32. 昆明保利六合天城	226	

區域及項目	2015年上半年	
	結轉金額 (百萬元人民幣)	佔總結轉金額 (%)
其他地區	1,812	32%
33. 武漢保利華都	1	
34. 武漢保利藍海郡	11	
35. 哈爾濱保利公園九號	23	
36. 哈爾濱保利清華頤園	42	
37. 哈爾濱保利頤和家園	0.1	
38. 哈爾濱保利水韻長灘	90	
39. 濟南保利海德公館	153	
40. 濟南保利花園	0.3	
41. 濟南保利中心	19	
42. 濟南保利大名湖	1	
43. 濟南保利華庭	673	
44. 威海保利凱旋公館	44	
45. 煙台保利香榭裡公館	371	
46. 煙台保利紫薇郡	306	
47. 海南保利半島1號	78	
合計：	5,609	100%

新增土地儲備

二零一五年上半年，本集團堅持審慎的投資策略，獲取兩幅地塊，分別位於武漢及威海，總佔地面積約10萬平方米，規劃總建築面積約37萬平方米，土地成本保持在合理水平。

土地儲備	規劃物業 類型	規劃總		集團應佔 權益
		總佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	
武漢保利城二期	住宅	59,000	243,000	68%
威海保利紅葉谷	住宅	45,000	131,000	70%
合計：		104,000	374,000	

武漢保利城二期

位於武漢市友誼大道與青四干道(團結大道)之間，四條地鐵線路的合圍區域，與內環線、二環線比鄰，10分鐘車程可達武漢歡樂谷、武漢天地、武漢火車站、江灘公園等，交通十分便利。項目融合居住、工作、商業、娛樂等主要城市功能於一體，業態涵蓋住宅、SOHO、集中商業、休閒商業街、創意型酒店、辦公、社區服務、幼兒園等，其建設開發將為武昌、徐東區域呈現一座富有活力並極具人文氣息和生活氣息的「城」。

威海保利紅葉谷

位於威海市環翠區四方路以北，西臨環山路，群山環抱、一面望海，周邊臨近國家4A級風景名勝區，自然資源優越，且項目臨近城市主幹道—青島路和統一路，交通便利。項目圈內商業、教育、醫療配套完善，周邊配合有保利文化中心、陶家汭社區文化中心、陶家汭社區健身廣場等文化體育設施。項目擬打造為以高層為主的人文和諧社區。

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54萬平方米，本集團應佔權益面積約50萬平方米。

二零一五年上半年，本集團旗下寫字樓及商場出租率保持平穩，租金水平較去年同期進一步提升。酒店經營方面，北京保利大廈、武漢保利大酒店及貴陽保利富豪溫泉酒店入住率亦保持良好。

地區	項目	建築面積 (千平方米)	集團應佔 權益 (%)	物業類型
北京	北京保利大廈	95	75%	辦公、酒店及 劇院
上海	上海證券大廈(部份)	48	100%	辦公
上海	上海保利廣場(部份)	61	90%	辦公及商業
深圳	深圳保利文化廣場(部份)	133	100%	商場及劇院
武漢	武漢保利廣場(部份)	130	100%	辦公及商業
武漢	保利大酒店	34	100%	酒店
貴陽	貴陽保利富豪溫泉酒店	39	66.5%	酒店
	合計：	540		

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。

二零一五年上半年，本集團物業管理公司實現收入共計19,875.1萬元人民幣，較去年同期上升12.75%，管理物業項目124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2439.27萬平方米，較去年同期增長27.94%。

財務回顧

流動資金及資本結構

於二零一五年六月三十日，本集團之股東權益為29,613,660,000港元(二零一四年十二月三十一日：29,762,327,000港元)，每股資產淨值為8.09港元(二零一四年十二月三十一日：8.14港元)。於二零一五年六月三十日，本集團之資產負債比率(按負債總額除以資產總值計算)為74.9%(二零一四年十二月三十一日：73.6%)。

二零一五年六月三十日，本集團尚未償還之銀行及其他借貸(包括應付票據)為56,124,989,000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13,915,516,000港元(25%)，於一年後但兩年內償還者為19,234,086,000港元(34%)，於兩年後但五年內償還者為22,975,387,000港元(41%)。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46,230,576,000港元(83%)、尚未償還之美元銀行及其他借貸(包括應付票據)為7,014,076,000港元(12%)及尚未償還之港元銀行及其他借貸(包括應付票據)為2,880,337,000港元(5%)。

本集團51%銀行及其他借貸(包括應付票據)以固定利率計息，而餘下49%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。

二零一五年六月三十日，本集團之流動資產淨值為62,258,047,000港元，銀行總結存為19,829,176,000港元(二零一四年十二月三十一日：分別為53,876,791,000港元及17,756,204,000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，管理層相信人民幣匯率在可見的將來不會大幅波動，故本集團就此相信外匯風險並不重大。

資產抵押

二零一五年六月三十日，抵押作為本集團所獲授信貸之本集團資產之賬面值如下：

	二零一五年 六月三十日 千港元	二零一四年 十二月 三十一日 千港元
投資物業	3,925,781	3,949,832
酒店物業	702,911	702,911
樓宇	113,053	113,432
預付租賃款項	280,913	284,095
發展中物業	23,579,144	24,036,940
持作出售物業	1,223,202	2,195,906
銀行存款	1,348,784	1,519,231
	<u>31,173,788</u>	<u>32,802,347</u>

除上述資產抵押外，於二零一五年六月三十日，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：

	二零一五年 六月三十日 千港元	二零一四年 十二月 三十一日 千港元
總資產	6,830,524	6,802,099
總負債	<u>(5,988,170)</u>	<u>(5,966,803)</u>
	<u>842,354</u>	<u>835,296</u>

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。二零一五年六月三十日，給予銀行之最高擔保額為22,615,770,000港元(二零一四年十二月三十一日：19,283,061,000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。

於二零一五年六月三十日，本集團就本集團若干聯營公司及合營企業所獲授信貸融資為數1,177,215,000港元(二零一四年十二月三十一日：1,177,215,000港元)及2,844,886,000港元(二零一四年十二月三十一日：2,849,342,000港元)向若干銀行提供擔保，而聯營公司及合營企業已動用其中1,177,215,000港元(二零一四年十二月三十一日：1,177,215,000港元)及2,844,886,000港元(二零一四年十二月三十一日：2,849,342,000港元)。

僱員

二零一五年六月三十日，本集團約有10,851名(二零一四年六月三十日：9,235名)僱員，期內酬金約為5.16億港元。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

截至二零一五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A.5.1至A.5.4、A.5.6及E.1.2條除外，偏離原因說明如下：

企業管治守則之守則條文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A.5.6條，上市發行人之提名委員會(或董事會)應就董事會成員多元化訂立政策，並應於企業管治報告內披露其政策或政策摘要。董事會已於二零一五年三月十日採納董事會成員多元化政策，以符合守則條文A.5.6條要求。

企業管治守則之守則條文E.1.2條一 董事會主席出席股東週年大會

董事會主席應出席股東週年大會，惟主席雪明先生因在相關時間有重要事務而未能出席本公司於二零一五年五月二十七日舉行之股東週年大會。

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二零一五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。

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。二零一五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
雪明

香港，二零一五年八月二十四日

於本公佈日期，本公司執行董事為雪明先生、韓清濤先生、王旭先生及葉黎聞先生；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。