

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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：119)

截至二零一六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」)截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績及截至二零一五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	
		二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
收入	2	9,992,147	7,489,404
銷售成本		<u>(8,273,084)</u>	<u>(6,216,323)</u>
毛利		1,719,063	1,273,081
其他收入淨額		172,577	269,019
銷售開支		(265,029)	(296,214)
行政開支		(552,162)	(488,464)
其他營運開支		(130,880)	(80,830)
投資物業之公平值增加		105	513,202
融資成本		(367,421)	(476,205)
分佔聯營公司業績		(2,962)	(6,628)
分佔合營企業業績		<u>(10,827)</u>	<u>899</u>
除稅前溢利	3	562,464	707,860
所得稅開支	4	<u>(416,647)</u>	<u>(390,975)</u>
期內溢利		<u>145,817</u>	<u>316,885</u>

		截至六月三十日止六個月	
		二零一六年	二零一五年
	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		58,602	102,769
永久性資本工具持有人		51,911	74,666
非控股權益		35,304	139,450
		<u>145,817</u>	<u>316,885</u>
股息	5	<u>-</u>	<u>278,277</u>
每股盈利	6		
— 基本		<u>1.60 仙</u>	<u>2.81 仙</u>
— 攤薄		<u>1.60 仙</u>	<u>2.81 仙</u>

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	<u>145,817</u>	<u>316,885</u>
其他全面收入		
其後可能重新分類至損益的項目：		
換算海外營運財務報表產生的匯兌差額	(275,165)	-
可供出售投資之公平值變動	<u>(4,754)</u>	<u>(317)</u>
	(279,919)	(317)
不會重新分類至損益的項目：		
物業重估盈餘	<u>(97,751)</u>	<u>33,265</u>
稅務影響前之其他全面收入	(377,670)	32,948
物業重估產生之遞延稅項負債	<u>24,438</u>	<u>(8,317)</u>
期內其他全面收入，扣除稅項	<u>(353,232)</u>	<u>24,631</u>
期內全面收入總額	<u>(207,415)</u>	<u>341,516</u>
下列應佔：		
本公司擁有人	(191,118)	122,175
永久性資本工具持有人	37,470	74,666
非控股權益	<u>(53,767)</u>	<u>144,675</u>
	<u>(207,415)</u>	<u>341,516</u>

簡明綜合財務狀況表

	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產		
投資物業	10,956,752	11,095,284
物業、廠房及設備	1,943,687	2,118,470
預付租賃款項—非流動部分	336,674	346,172
商譽	254,994	281,331
於聯營公司之權益	270,842	277,064
於合營企業之權益	2,036,410	1,369,744
可供出售投資	313,466	116,331
收購土地使用權已付按金	599,071	960,518
收購附屬公司已付按金	235,294	238,095
遞延稅項資產	398,381	404,150
	17,345,571	17,207,159
流動資產		
發展中物業	58,714,759	60,504,098
持作出售物業	23,142,717	23,753,872
其他存貨	194,642	146,835
應收貿易及其他賬款	3,999,727	3,843,983
預付租賃款項—流動部分	10,816	10,927
應收聯營公司款項	1,360,178	329,625
應收合營企業款項	4,437,897	3,148,682
應收附屬公司非控股股東款項	777,731	780,518
可收回稅項	1,917,478	1,504,280
已抵押銀行存款	489,602	440,437
銀行結存、存款及現金	20,871,872	17,908,117
	115,917,419	112,371,374

		二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 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	11,452,998	13,594,948
預售按金		29,958,357	24,423,105
物業租金按金		142,899	118,266
應付一間合營企業款項		-	12,450
應付最終控股公司款項		30,274	22,488
應付一間中間控股公司款項		3,284	26,859
應付同系附屬公司款項		1,894,483	2,468,125
應付附屬公司非控股股東款項		2,386,038	2,903,925
應付稅項		1,193,813	1,626,685
銀行及其他借貸—一年內到期		21,663,448	17,805,446
		68,725,594	63,002,297
流動資產淨值		47,191,825	49,369,077
總資產減流動負債		64,537,396	66,576,236
資本及儲備			
股本	10	17,685,677	17,685,677
儲備		7,683,220	7,874,338
本公司擁有人應佔股權		25,368,897	25,560,015
永久性資本工具		884,326	1,227,472
非控股權益		2,625,774	2,638,461
股權總額		28,878,997	29,425,948
非流動負債			
銀行及其他借貸—一年後到期		30,087,395	31,538,386
應付票據		3,900,000	3,900,000
一間同系附屬公司貸款		211,765	214,286
遞延稅項負債		1,459,239	1,497,616
		35,658,399	37,150,288
		64,537,396	66,576,236

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

簡明綜合財務報表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二零一五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，惟本集團首次採用二零一六年一月一日開始之年度會計期間新適用的財務報告準則時對會計政策作出改動。

編製符合香港會計準則第34號之簡明綜合財務報表，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二零一五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其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。

此截至二零一六年六月三十日止六個月中期業績公佈內所載作為比較資料的截至二零一五年十二月三十一日止財政年度的財務資料，並不構成本公司於該財政年度的法定年度綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。《公司條例》(第622章)第436條所需披露有關該等法定財務報表的更多資料列載如下：

按照《公司條例》(第622章)第662(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向香港公司註冊處遞交截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務報表。

本公司核數師已就這些財務報表出具核數師報告。該核數師報告為無保留意見的核數師報告；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據《公司條例》(第622章)第406(2)條及第407(2)或(3)條作出的聲明。

香港會計師公會頒佈以下香港財務報告準則之修訂，於本集團當前會計期間首次生效，其中以下修訂與本集團有關：

香港財務報告準則的修訂	2012年至2014年週期年度改進
香港會計準則第1號的修訂	呈列財務報表：披露計劃

首次應用上述香港財務報告準則的修訂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準則及修訂本。

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：

截至二零一六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	9,254,642	605,183	90,252	42,070	-	9,992,147
分部間收入*	-	102,042	-	-	(102,042)	-
總收入	<u>9,254,642</u>	<u>707,225</u>	<u>90,252</u>	<u>42,070</u>	<u>(102,042)</u>	<u>9,992,147</u>
分部業績	<u>752,249</u>	<u>180,171</u>	<u>(7,437)</u>	<u>62,470</u>	<u>-</u>	<u>987,453</u>
未分配收入						60,572
未分配開支						(104,351)
融資成本						(367,421)
分佔聯營公司業績	(2,962)					(2,962)
分佔合營企業業績	(11,107)			280		<u>(10,827)</u>
除稅前溢利						562,464
所得稅開支						<u>(416,647)</u>
期內溢利						<u>145,817</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。

於二零一六年六月三十日
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	93,982,483	11,504,845	1,347,757	408,674	107,243,759
於聯營公司權益	270,842	-	-	-	270,842
於合營企業權益	2,034,763	-	-	1,647	2,036,410
未分配公司資產					<u>23,711,979</u>
總資產					<u>133,262,990</u>
負債					
分部負債	45,021,039	765,274	201,416	59,991	46,047,720
未分配公司負債					<u>58,336,273</u>
總負債					<u>104,383,993</u>

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>	1,149,706
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)		<u>899</u>
除稅前溢利						707,860
所得稅開支						<u>(390,975)</u>
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	94,316,638	11,602,635	1,488,569	215,075	107,622,917
於聯營公司權益	277,064	-	-	-	277,064
於合營企業權益	1,367,969	-	-	1,775	1,369,744
未分配公司資產					<u>20,308,808</u>
總資產					<u>129,578,533</u>
負債					
分部負債	42,741,962	717,565	223,193	58,184	43,740,904
未分配公司負債					<u>56,411,681</u>
總負債					<u>100,152,585</u>

3. 除稅前溢利

截至六月三十日止六個月
二零一六年 二零一五年
千港元 千港元

除稅前溢利已扣除：

攤銷預付租賃款項	5,408	5,762
物業、廠房及設備之折舊	66,464	67,278
分佔合營企業稅項(計入分佔合營企業業績)	95	5,986
出售投資物業之虧損	1,059	5,080
	<u>72,926</u>	<u>84,106</u>

4. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	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% (截至二零一五年六月三十日止六個月：16.5%)計算	-	-
中國企業所得稅	<u>259,105</u>	<u>201,288</u>
	<u>259,105</u>	<u>201,288</u>
土地增值稅	<u>152,848</u>	<u>198,971</u>
遞延稅項	<u>4,694</u>	<u>(9,284)</u>
	<u><u>416,647</u></u>	<u><u>390,975</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	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
並無宣派截至二零一五年十二月三十一日止年度末期股息 (二零一五年：二零一四年末期股息每股0.076港元)	<u>-</u>	<u>278,277</u>

董事已決定截至二零一六年六月三十日止六個月不宣派中期股息(截至二零一五年六月三十日止六個月：零港元)。

6. 每股盈利

本公司擁有人應佔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	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
盈利：		
本公司擁有人應佔期內溢利	<u>58,602</u>	<u>102,769</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	3,661,537,046	3,661,397,405
購股權所涉及普通股之潛在攤薄影響	<u>-</u>	<u>57,571</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>3,661,537,046</u>	<u>3,661,454,976</u>

7. 撥入儲備及轉自儲備

截至二零一六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(截至二零一五年六月三十日止六個月：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：

	二零一六年	二零一五年
	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元
零至30天	181,950	242,655
31至90天	23,517	12,818
超過90天	<u>317,142</u>	<u>392,114</u>
應收貿易賬款總額	522,609	647,587
應收票據	118	-
其他應收賬款	<u>3,477,000</u>	<u>3,196,396</u>
	<u>3,999,727</u>	<u>3,843,983</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：

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月 三十一日 千港元
零至30天	2,877,485	4,490,045
31至90天	496,533	66,568
超過90天	5,103,259	5,603,298
應付貿易賬款總額	8,477,277	10,159,911
應付票據	118	149,617
其他應付賬款	2,975,603	3,285,420
	<u>11,452,998</u>	<u>13,594,948</u>

10. 股本

	普通股數目	金額 千港元
普通股，已發行及繳足：		
於二零一六年一月一日及二零一六年六月三十日	3,661,537,046	17,685,677

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。二零一六年六月三十日，給予銀行之最高擔保額為30,854,025,000港元(二零一五年十二月三十一日：22,704,939,000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。

於二零一六年六月三十日，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766,705,000港元(二零一五年十二月三十一日：1,827,619,000港元)及941,176,000港元(二零一五年十二月三十一日：952,381,000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766,705,000港元(二零一五年十二月三十一日：1,827,619,000港元)及941,176,000港元(二零一五年十二月三十一日：952,381,000港元)。

12. 資本承擔

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 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及投資：		
一物業發展開支	15,148,908	12,515,243
一收購一間合營企業之權益	-	565,452
一根據二零一五年九月十七日與保利財務有限公司簽訂 增資協議之注資	-	154,787
	<u>15,148,908</u>	<u>13,235,482</u>

二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，本集團並無任何已授權但未訂約之資本開支。

管理層討論與分析

於二零一六年上半年，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99.92億港元(二零一五年同期：74.89億港元)，較去年同期增加25.03億港元或33.4%。股東應佔盈利為0.59億港元(二零一五年同期：1.03億港元)，較去年同期下降0.44億港元或43%。每股基本及攤薄盈利1.60港仙(二零一五年同期：2.81港仙)，較去年同期下降1.21港仙或43%。截止二零一六年六月三十日之股東權益為254億港元(二零一五年十二月三十一日：256億港元)，與去年年底基本持平。每股帳面資產淨值為6.93港元(二零一五年十二月三十一日：6.98港元)，與去年年底相比下降0.7%。

業務回顧

二零一六年上半年，中央政府深入推進新型城鎮化的同時，全國房地產政策延續寬鬆基調，調首付、降稅負、鼓勵租賃等政策紓緩總體房地產的高庫存壓力。為了全面落實「去庫存」，一系列全國性刺激政策出台。其中，針對不限購城市，中國人民銀行(「央行」)下調首套房商業貸款首付比例至最低20%，二套房商貸首付比例降至30%。財政部、國家稅務總局、住房和城鄉建設部則聯合公佈下調個人購房的契稅及營業稅等，以進一步支持住房消費。地方政府也積極配合中央「去庫存」的政策大方向，推出符合地方實情的「創設性」政策，提振樓市。

央行期內維持寬鬆信貸，宣佈普遍下調金融機構人民幣存款準備金率0.5個百分點。二零一六年第一季度人民幣貸款新增4.61萬億元，同比增加9,301億元，其中很大部分流向了房地產市場，成為市場一大增長動力。

政策面和資金面的寬鬆措施直接推動了購房需求，市場成交量迅速回升。房地產行業各項指標持續轉暖，其中，開發投資、新開工面積增速雙雙觸底回升，多數城市於上半年的成交量高於去年同期。其中一、二線熱點城市成交大幅放量，庫存持續走低，市場供不應求，使得地價、房價輪動上漲。

本集團掌握市場脈搏，捕捉房地產政策不斷寬鬆、市場回暖的有利時機，實施積極主動的銷售策略，有效實現簽約銷售的穩步增長。本集團以「心保利·悅萬家」為二零一六年度品牌主題，統籌各區域品牌營銷活動，並開展「淘寶微房展」、「歐洲杯嘉年華」等多項全國性的互聯網及微信線上營銷活動，深化品牌形象，實現各區域的項目聯動，提升整體的項目銷售及庫存去化。

與此同時，本集團對公司未來的發展改革適時進行思考和定位，以順應瞬息萬變的房地產市場。土地儲備投資方面，本集團期內確立以一線城市和重點二線城市為拓展重點的傾斜性投資策略，並嚴格把控各項目開發節奏。另一方面，本集團維持穩健的財務政策，對債務總量進行控制，並在資金安全的基礎上積極開展以低成本資金置換高成本資金，使得金融機構平均借貸成本持續下降。

目前，房地產市場地區分化這一結構性問題仍然嚴峻。一線城市和部分二線熱點城市市場需求暢旺，房價持續高漲；而三、四線城市供過於求的情況仍十分嚴重。展望二零一六年下半年，本集團預計「因城施策」將成為市場宏觀調控的主旋律。一、二線城市預計將實施價格監控、收緊信貸和限購等降溫政策，抑制投機性投資。而針對三、四線城市，政策重點仍將落在「去庫存」上，相信如提高貸款額度、給予財政補貼等刺激住房消費的措施或將逐步推出。

應對紛繁複雜的房地產市場環境，本集團將始終按照「去庫存，控投資，盤活存量化風險，改革創新增效益，促進公司健康發展」的總體思路，緊緊圍繞全年經營目標，抓好工作重點，加大落實力度，提高經營品質，確保完成全年各項任務。

在市場不斷更新變化下，本集團也將積極推進升級轉型。在目前消費者注重增值服務的大趨勢下，傳統金融、資產管理和物業服務領域皆是適合企業提升價值的戰略方向。本集團將積極探索上述業務領域，拓展多元化收入來源，建立更堅固的業務平台。

房地產銷售

二零一六年上半年，置業集團(本集團連同其合營企業及聯營公司)簽約銷售面積約144萬平方米，簽約銷售金額約170億元人民幣，已完成年初定下的全年銷售目標280億元人民幣之61%。

期內，置業集團共有在售項目58個，其中首次開盤項目4個，分別為廣州保利西悅灣、廣州保利翡翠山、威海保利紅葉谷和上海保利綠地廣場。單盤銷售簽約額超過10億元的有上海保利翡麗甲第、深圳保利悅都花園及武漢保利城。

在各地區房地產簽約銷售額佔比中，長三角地區佔34%，珠三角地區佔23%，西南地區佔20%，其他地區佔23%。

區域及項目	2016年上半年	
	簽約金額*	佔總簽約金額
	(百萬元人民幣)	
長三角地區	5,821	34%
上海	3,774	
蘇州	1,316	
寧波	567	
德清	164	
珠三角地區	3,814	23%
廣州／佛山	2,250	
深圳／惠州	1,564	
西南地區	3,444	20%
貴陽／遵義	2,214	
南寧	973	
柳州	169	
昆明	88	
其他地區	3,932	23%
武漢	1,238	
哈爾濱	1,158	
濟南	1,005	
煙台／威海	430	
海南	101	
合計：	17,011	100%

* 註：含車位銷售額

二零一六年下半年，置業集團將視乎市場情況及工程進度，計劃推出並開售約4個全新樓盤，包括武漢保利上城、昆明保利大家、南寧保利君悅灣及香港啟德項目。

新開工項目

二零一六年上半年，置業集團共有12個新開工項目，開工面積約187.9萬平方米，期內無首次開工項目。截至二零一六年六月三十日，置業集團在建項目39個，在建面積約945萬平方米。

項目	新開工建築面積 (千平方米)	歸屬集團權益
蘇州保利獨墅西岸	22	100%
寧波保利印江南	82	100%
廣州保利西悅灣	24	55%
貴陽保利鳳凰灣	6	51%
遵義保利未來城市	129	35%
南寧保利領秀前城	219	41.5%
昆明保利大家	652	73%
武漢保利城	273	68%
哈爾濱保利城	241	100%
濟南保利中心	153	85%
濟南保利華庭	40	80%
威海保利紅葉谷	38	70%
合計：	1,879	

結轉項目

二零一六年上半年結轉的開發銷售金額共計人民幣81.59億元，面積約為79.62萬平方米，各項目結轉金額如下：

區域及項目	2016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	2,915	36%
1. 上海保利御樽苑	217	
2. 上海保利家園	8	
3. 上海保利湖畔陽光苑	46	
4. 上海保利星海嶼築	1,180	
5. 上海保利天鵝語苑	117	
6. 上海保利翔和雅苑	66	
7. 上海保利維拉家園	5	
8. 上海保利悅城	5	
9. 蘇州保利獨墅西岸	388	
10. 蘇州保利觀湖國際	295	
11. 寧波保利城	320	
12. 寧波保利喬登國際花園	112	
13. 德清保利原鄉	156	
珠三角地區	2,743	34%
14. 廣州保利城	17	
15. 廣州保利高爾夫郡	72	
16. 廣州保利花城	6	
17. 廣州保利悅廷	784	
18. 佛山保利天璽花園	75	
19. 佛山保利上城	314	
20. 佛山保利中央公園	1,054	
21. 深圳保利上城花園	56	
22. 惠州保利陽光城	208	
23. 惠州保利山水城	157	

區域及項目	2016年上半年 結轉金額 (百萬元人民幣)	佔總結轉 金額
西南地區	1,491	18%
24. 南寧保利童心緣	9	
25. 南寧保利城	28	
26. 南寧保利愛琴海	493	
27. 南寧保利山水怡城	7	
28. 南寧保利龍騰上園	2	
29. 南寧保利山漸青	157	
30. 柳州保利大江郡	113	
31. 貴陽保利春天大道	8	
32. 貴陽保利溫泉新城	23	
33. 貴陽保利國際廣場	2	
34. 貴陽保利公園2010	230	
35. 貴陽保利鳳凰灣	146	
36. 貴陽保利溪湖	8	
37. 遵義保利未來城市	152	
38. 昆明保利寧湖壹號	37	
39. 昆明保利六合天城	75	
40. 其他	1	
其他地區	1,010	12%
41. 武漢保利藍海郡	179	
42. 武漢保利城	18	
43. 哈爾濱保利公園九號	2	
44. 哈爾濱保利清華頤園	25	
45. 哈爾濱保利水韻長灘	146	
46. 哈爾濱保利上城	68	
47. 濟南保利海德公館	176	
48. 濟南保利花園	2	
49. 濟南保利中心	7	
50. 濟南保利華庭	33	
51. 威海保利凱旋公館	147	
52. 煙台保利香榭裡公館	70	
53. 煙台保利紫薇郡	33	
54. 海南保利半島1號	102	
55. 其他	2	
合計：	8,159	100%

新增土地儲備

二零一六年上半年，置業集團堅持審慎的投資策略，僅新增一幅土地，位於昆明，總佔地面積約9.2萬平方米，規劃總建築面積約65.2萬平方米，土地成本保持在合理水平。

土地儲備	規劃物業 類型	總佔地 面積 (平方米)	規劃總 建築面積 (平方米)	集團應佔 權益
昆明保利大家	商住辦	<u>92,000</u>	<u>652,000</u>	73%
合計：		<u>92,000</u>	<u>652,000</u>	

昆明保利大家

項目位於昆明市五華區中心區西部，昆明高新科技園區東側，是未來五華區的次商業中心。項目佔地約9.2萬平方米，規劃總建築面積約65.2萬平方米。擬發展為以剛需、首置、首改客戶為主要客戶對象，面向全昆明的標杆生活社區。

投資物業

置業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，置業集團應佔權益面積約50萬平方米。

二零一六年上半年，本集團旗下寫字樓及商場出租率保持平穩，出租率及租金水平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	保利大酒店	34	100%	酒店
武漢	武漢保利廣場 (部份)	130	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：	540		

物業管理

置業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。

二零一六年上半年，本集團旗下物業管理公司實現收入共計26,152.60萬元人民幣，較去年同期上升31.58%，管理物業項目133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2,738萬平方米，較去年同期增長12.24%。

財務回顧

流動資金及資本結構

於二零一六年六月三十日，本集團之股東權益為25,368,897,000港元(二零一五年十二月三十一日：25,560,015,000港元)，每股資產淨值為6.93港元(二零一五年十二月三十一日：6.98港元)。於二零一六年六月三十日，本集團之資產負債比率(按負債總額除以資產總值計算)為78.3%(二零一五年十二月三十一日：77.3%)。

二零一六年六月三十日，本集團尚未償還之銀行及其他借貸(包括應付票據)為55,650,843,000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21,663,448,000港元(39%)，於一年後但兩年內償還者為17,490,318,000港元(31%)，於兩年後但五年內償還者為14,676,606,000港元(26%)及於五年後償還者為1,820,471,000港元(4%)。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45,410,049,000港元(81%)、尚未償還之美元銀行及其他借貸(包括應付票據)為7,017,258,000港元(13%)及尚未償還之港元銀行及其他借貸(包括應付票據)為3,223,536,000港元(6%)。

本集團49.9%銀行及其他借貸(包括應付票據)以固定利率計息，而餘下50.1%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。

二零一六年六月三十日，本集團之流動資產淨值為47,191,825,000港元，銀行總結存為21,361,474,000港元(二零一五年十二月三十一日：分別為49,369,077,000港元及18,348,554,000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。由於最近人民幣兌港元匯率貶值，本集團密切監察波動，並在必要時採取政策減低匯率風險。

資產抵押

二零一六年六月三十日，抵押作為本集團所獲授信貸之本集團資產之賬面值如下：

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月 三十一日 千港元
投資物業	4,560,038	4,532,142
酒店物業	532,118	503,929
樓宇	102,675	104,254
預付租賃款項	253,761	191,321
發展中物業	17,848,047	17,782,220
持作出售物業	2,519,681	1,319,957
銀行存款	489,602	440,437
	<u>26,305,922</u>	<u>24,874,260</u>

除上述資產抵押外，於二零一六年六月三十日，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：

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月 三十一日 千港元
總資產	12,671,129	12,498,665
總負債	<u>(11,648,928)</u>	<u>(11,466,405)</u>
	<u>1,022,201</u>	<u>1,032,260</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。二零一六年六月三十日，給予銀行之最高擔保額為30,854,025,000港元(二零一五年十二月三十一日：22,704,939,000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。

於二零一六年六月三十日，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766,705,000港元(二零一五年十二月三十一日：1,827,619,000港元)及941,176,000港元(二零一五年十二月三十一日：952,381,000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766,705,000港元(二零一五年十二月三十一日：1,827,619,000港元)及941,176,000港元(二零一五年十二月三十一日：952,381,000港元)。

僱員

二零一六年六月三十日，本集團約有11,874名(二零一五年六月三十日：10,851名)僱員，期內酬金約為5.25億港元。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，亦在工作需要時為僱員提供在職培訓。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一六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E.1.2條—董事會主席出席股東週年大會

董事會主席(「主席」)應出席股東週年大會，惟主席雪明先生因身體抱恙而未能出席本公司於二零一六年五月三十一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二零一六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。

董事資料更新

竺偉榮先生於二零一六年八月八日獲委任為本公司執行董事。詳情請參閱本公司日期為二零一六年八月八日的公佈。

審核委員會

本公司現任審核委員會(「審核委員會」)由一名非執行董事葉振忠先生及三名獨立非執行董事梁秀芬小姐(主席)、蔡澍鈞先生及黃家倫先生組成。

審核委員會委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、風險管理及財務報告之事宜，包括審閱本公司截至二零一六年六月三十日止六個月的未經審核財務報表。審核委員會已批准未經審核中期財務報表。

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。二零一六年中期報告亦可於二零一六年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，二零一六年八月三十日

於本公佈日期，執行董事為雪明先生、韓清濤先生、王旭先生、葉黎聞先生及竺偉榮先生；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。