



Poly Property Group Co., Limited  
保利置業集團有限公司

股份代號: 119



二零一七 中期報告 **2017**

# 目錄

2	公司資料
3	管理層討論與分析
17	中期業績
17	簡明綜合損益表
18	簡明綜合全面收益表
19	簡明綜合財務狀況表
22	簡明綜合權益變動表
23	簡明綜合現金流動表
24	簡明綜合財務報表附註
43	其他資料

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

雪明(主席)  
韓清濤(董事總經理)  
王旭  
葉黎聞  
竺偉榮

#### 非執行董事

葉振忠

#### 獨立非執行董事

蔡澍鈞  
梁秀芬  
黃家倫

#### 審核委員會

梁秀芬(主席)  
葉振忠  
蔡澍鈞  
黃家倫

#### 薪酬委員會

黃家倫(主席)  
蔡澍鈞  
梁秀芬  
韓清濤

#### 風險管理委員會

蔡澍鈞(主席)  
葉振忠  
梁秀芬  
黃家倫  
韓清濤  
葉黎聞

#### 公司秘書及授權代表

潘敏敏

#### 法律顧問

安理國際律師事務所

### 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
(於二零一七年五月二十五日獲委任)

### 主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
中信銀行(國際)有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司  
創興銀行有限公司  
星展銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
東亞銀行有限公司  
永隆銀行

### 投資者關係顧問

金通策略有限公司

### 股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心17樓  
1712-1716號舖

### 註冊辦事處

香港夏慤道18號  
海富中心第一期2503室

### 公司網址

[www.polyhongkong.com](http://www.polyhongkong.com)

## 管理層討論與分析

於二零一七年上半年，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147.18億港元（二零一六年同期：99.92億港元），較去年同期增加47.26億港元或47.3%。股東應佔盈利為6.29億港元（二零一六年同期：0.59億港元），較去年同期增加5.70億港元或973.1%。每股基本盈利17.17港仙（二零一六年同期：1.60港仙），較去年同期增加15.57港仙或973.1%。每股攤薄後盈利為17.17港仙（二零一六年同期：1.60港仙），較去年同期增加15.57港仙或973.1%。截至二零一七年六月三十日止之股東權益為258億港元（二零一六年十二月三十一日：247億港元），與去年年底相比增加4.4%。每股帳面資產淨值為7.04港元（二零一六年十二月三十一日：6.74港元），與去年年底相比增加4.5%。

## 業務回顧

二零一七年上半年，房地產行業政策整體延續分類調控、因城施策的主基調，一方面繼續支持高庫存的三、四線城市落實各種措施去庫存，並支持居民自住及農民工購房需求；另一方面，一線城市和周邊熱點二、三線城市密集出台以「限購、限貸、限價、限售」為核心的緊縮調控措施。與此同時，金融去槓桿影響房地產行業信貸政策調整，嚴禁銀行信貸資金違規流入房地產領域，房貸利率也隨之逐月調高。投資需求和資金從核心城市四處「外溢」至其他城市，諸多高庫存壓力的城市都呈現「量價齊升」。

上半年商品房銷售方面，雖然累計同比增速逐月下滑，但銷售面積和銷售金額的絕對值在一季度仍保持近一年的月均水平之上，主要得益於從去年四季度開始，三、四線城市去庫存進程大幅加速。然而，到了二季度，由於住房需求向核心城市周邊地區轉移，周邊縣市也開始集中出台調控措施，緊縮調控頻頻加碼的效果逐漸顯現，佔到全國房地產行業銷售比重75%左右的三、四線城市銷售增長的腳步顯著放緩，銷售、投資、新開工和土地購置等各項指標開始回落。

## 管理層討論與分析

上半年宏觀政策持續收緊，調控焦點按形勢調整，房價上漲勢頭和成交增速逐步放緩，觀望情緒逐漸蔓延，尤其是本輪調控中的限價政策，對項目預售證獲取、銷售定價、網簽等產生直接影響。然而，本集團各區域適時抓住窗口期，及時調整入市產品的價格、時間、批次、工期，使得上半年認購、簽約金額分別實現同比增長22%和31%。

土地儲備投資方面，本集團以傾斜性投資策略重點拓展一線城市和重點二、三線城市，同時積極拓展海外市場，實現英國倫敦的投資落地。另一方面，本集團維持穩健的財務政策，持續改善資金結構，積極開展高息貸款置換，使得金融機構平均借貸成本持續下降，順利獲取了39億港元3年期無抵押銀團貸款，實現年綜合成本下降0.34%。

下半年，隨著上一輪政策刺激效果逐漸消退，經濟增速可能會有所回落，但長期來看，供給側改革的紅利有望逐步顯現，經濟將保持中速增長，以質量發展推動房地產長效機制建設。因此，預計下半年宏觀經濟將為穩健增長期，並延續目前積極財政政策、中性貨幣政策以及金融嚴監管政策，助推供給側改革的進一步深化。房地產市場方面，「因城施策、分類調控」仍將是下半年調控的主基調，各城市現有的政策內容、力度暫不會出現大的改變，多重政策疊加積累的效果將帶來市場變化，而信貸收縮的影響亦將逐步顯現，預計下半年銷售增速收窄，銷售金額也將在銷售結構變動的影響下繼續回落，未來一個時期房地產市場將存在著較大的不確定性。

## 管理層討論與分析

下半年，本集團繼續按照「穩增長、調結構、促改革、構建發展新格局」的總體思路，緊緊圍繞全年經營目標和發展改革任務，加速庫存去化，加快結構調整，積極培育新的增長動力，打好轉型升級攻堅戰。

期內，本集團在香港的首個全資操盤住宅項目「龍譽」於三月二十五日盛大開盤，市場反應熱烈。截至六月三十日，項目共推出465套單位，實現簽約額超過40億港元，去化率近九成，為「保利」品牌在香港成功落地奠定了堅實基礎。龍譽項目的成功發售及理想銷情，堅定了本集團做強做大香港房地產市場業務的信心和決心，亦為本集團落實「走出去」戰略積累了經驗。

## 房地產銷售

二零一七年上半年，本集團連同其合營企業及聯營公司（「置業集團」）簽約銷售面積約153萬平方米，簽約銷售金額約222億元人民幣，已完成年初定下的全年銷售目標350億元人民幣之63.5%。

期內，置業集團共有在售項目60個，其中首次開盤項目2個，分別為香港啟德龍譽和寧波上湖城章。單盤銷售簽約額超過10億元的有上海保利綠地廣場、寧波上湖城章、南寧保利領秀前城、哈爾濱保利城及香港啟德龍譽。

## 管理層討論與分析

在各地區房地產簽約銷售額佔比中，長三角地區佔20%，珠三角地區佔12%，西南地區佔23%，其他地區佔45%。

區域及項目	2017年上半年	
	簽約金額*	佔總簽約金額
	(百萬元人民幣)	(%)
<b>長三角地區</b>	<b>4,513</b>	20%
上海	1,979	
蘇州	235	
寧波	1,901	
德清	398	
<b>珠三角地區</b>	<b>2,623</b>	12%
廣州／佛山	2,266	
深圳／惠州	357	
<b>西南地區</b>	<b>5,207</b>	23%
貴陽／遵義	2,033	
南寧	2,718	
柳州	34	
昆明	422	
<b>其他地區</b>	<b>9,882</b>	45%
武漢	2,073	
哈爾濱	1,623	
濟南	1,414	
煙台／威海	434	
海南	426	
香港	3,912	
<b>合計：</b>	<b>22,225</b>	100%

\* 註：含車位銷售額

二零一七年下半年，置業集團將視乎市場情況及工程進度，計劃推出2個全新樓盤，包括煙台保利愛尚海及濟南翡麗公館。

## 管理層討論與分析

### 新開工項目

二零一七年上半年，置業集團共有9個新開工項目，開工面積約115.4萬平方米，當中2個項目為首次開工，分別為煙台保利愛尚海及濟南翡麗公館。截至二零一七年六月三十日，置業集團在建項目42個，在建面積約887萬平方米。

項目	新開工建築面積 (千平方米)	歸屬集團權益 (%)
貴陽保利公園2010	107	100%
貴陽保利鳳凰灣	200	51%
遵義保利未來城市	220	35%
南寧保利心語	107	100%
南寧保利領秀前城	150	41.5%
哈爾濱保利水韻長灘	111	58%
哈爾濱保利城	136	100%
濟南翡麗公館	2	25%
煙台保利愛尚海	121	70%
<b>合計：</b>	<b>1,154</b>	



## 管理層討論與分析

## 結轉項目

二零一七年上半年結轉的開發銷售金額共計人民幣125.21億元，面積約為125.8萬平方米，各項目結轉金額如下：

區域及項目	2017年上半年	
	結轉金額 (百萬元人民幣)	佔總結轉金額 (%)
<b>長三角地區</b>	<b>6,213</b>	<b>50%</b>
1. 上海保利御樽苑	25	
2. 上海保利家園	8	
3. 上海保利湖畔陽光苑	9	
4. 上海保利星海嶼築	32	
5. 上海保利天鵝語苑	95	
6. 上海保利天琴宇舍	56	
7. 蘇州保利獨墅西岸	1,007	
8. 蘇州保利觀湖國際	2,465	
9. 寧波保利印江南	2,018	
10. 寧波保利喬登國際花園	94	
11. 德清保利原鄉	397	
12. 其他	7	
<b>珠三角地區</b>	<b>678</b>	<b>5%</b>
13. 廣州保利高爾夫郡	114	
14. 廣州保利花城	28	
15. 廣州保利悅廷	81	
16. 廣州南沙保利城	106	
17. 佛山保利天璽花園	20	
18. 佛山保利上城	72	
19. 佛山保利中央公園	28	
20. 深圳保利悅都花園	99	
21. 惠州保利山水城	112	
22. 其他	18	

## 管理層討論與分析

區域及項目	2017年上半年	
	結轉金額 (百萬元人民幣)	佔總結轉金額 (%)
<b>西南地區</b>	<b>2,993</b>	<b>24%</b>
23. 南寧保利山漸青	170	
24. 南寧保利愛琴海	6	
25. 南寧保利心語	198	
26. 柳州保利大江郡	145	
27. 貴陽保利春天大道	21	
28. 貴陽保利溫泉新城	13	
39. 貴陽保利雲山國際	5	
30. 貴陽保利國際廣場	20	
31. 貴陽保利公園2010	194	
32. 貴陽保利鳳凰灣	458	
33. 貴陽保利溪湖	237	
34. 遵義保利未來城市	575	
35. 昆明保利寧湖壹號	5	
36. 昆明保利六合天城	22	
37. 昆明保利大家	918	
38. 其他	6	
<b>其他地區</b>	<b>2,637</b>	<b>21%</b>
39. 武漢保利城	209	
40. 哈爾濱保利清華頤園	52	
41. 哈爾濱保利水韻長灘	103	
42. 哈爾濱保利上城	214	
43. 哈爾濱保利城	78	
44. 濟南保利海德公館	729	
45. 濟南保利花園	21	
46. 濟南保利中心	439	
47. 濟南保利華庭	355	
48. 威海保利凱旋公館	10	
49. 煙台保利香榭里公館	19	
50. 煙台保利紫薇郡	33	
51. 海南保利半島1號	368	
52. 其他	7	
<b>合計：</b>	<b>12,521</b>	<b>100%</b>

## 管理層討論與分析

## 新增土地儲備

二零一七年上半年，置業集團新增7個項目，分別位於蘇州、寧波、德清、南寧、濟南及英國倫敦，總佔地面積約73.5萬平方米，規劃總建築面積約256.3萬平方米，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
德清阜溪項目	住宅	28,000	45,000	100%
南寧保利領秀前城二期	住宅	307,000	1,399,000	100%
濟南翡麗公館	住宅	71,000	285,000	25%
濟南海子窪項目	住宅	102,000	188,000	100%
蘇州渭塘項目	住宅	57,000	150,000	100%
寧波上湖城章	住宅	157,000	480,000	24.5%
英國倫敦堪比恩項目	住宅	13,000	16,000	50%
<b>合計：</b>	—	<b>735,000</b>	<b>2,563,000</b>	—

## 德清阜溪項目

項目位於浙江德清城東新區核心區阜溪街道，保利原鄉項目西南側。項目佔地約2.8萬平方米，規劃總建築面積約4.5萬平方米。擬發展為以首置、首改客戶為主的精裝洋房。

## 南寧保利領秀前城二期

項目位於南寧市青秀區東盟商務區東部的邕江灣畔，毗鄰青秀山5A級風景區。隨著城市規劃整體向東發展，項目在地理、交通上正處於南寧市新的城市中心。項目佔地約30.7萬平方米，規劃總建築面積約140萬平方米。擬打造成為城市高端住宅及別墅生活社區。

## 管理層討論與分析

### 濟南翡麗公館

項目位於濟南市東部，處於濟南新東站3.5公里輻射範圍內，正在建設中的工業北路快速路北側，距濟南國際機場20公里，周邊規劃有四條軌道交通線，區位優越，交通十分便利。項目佔地約7.1萬平方米，規劃總建築面積約28.5萬平方米。擬發展為具有特色的中端品質住宅項目。

### 濟南海子窪項目

項目位於濟南市長清區，該區為濟南城市重點建設的西部城區。根據規劃，將發展高等教育、科技研發、休閒博覽、生活居住為主。區域內的大學城彙集了多家省內重點大學和學院，科教和人力資源較為密集。區內環境優良、產業聚集、交通便捷。項目佔地約10.2萬平方米，規劃總建築面積約18.8萬平方米。擬發展為首置、首改客戶為主，具有保利文化特色的高端低密度住宅社區。

### 蘇州涓塘項目

項目位於蘇州相城區涓塘鎮，鎮區經濟發達，淡水珍珠產業是全國之最，客運汽車站緊鄰地塊西南側，可步行到達，未來規劃地鐵9號線將抵達涓塘鎮。醫院、中小學校均在地塊附近，生活配套完善。項目佔地約5.7萬平方米，規劃總建築面積約15.0萬平方米。擬發展為以城市高層住宅為主的優質生活社區。

### 寧波上湖城章

項目位於寧波東部新城核心區以東片區明湖北側，由三地塊組成，並連接自然水域，距寧波市政府不足2公里，至寧波軌道交通1號線盛莫路站僅200米，東側為華中師範大學附屬學校。購物中心近在咫尺，基本生活配套齊全，交通便利。項目佔地約15.7萬平方米，規劃總建築面積約48.0萬平方米。擬發展為集購物商城、辦公樓、生態居住為一體的城市高端綜合社區。

## 管理層討論與分析

## 英國倫敦堪比恩項目

項目位於倫敦市區西南旺茲沃思區，以優質學區及清幽環境聞名，距倫敦市中心約30分鐘車程，步行約15分鐘可到達地鐵站，距倫敦維多利亞車站約20分鐘車程。周圍有400英畝的受保護綠化帶，環境清幽，周邊學校林立。項目佔地約1.3萬平方米，規劃總建築面積約1.6萬平方米。擬發展為公寓及別墅的住宅小區。

## 投資物業

置業集團持有多个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59萬平方米，置業集團應佔權益面積約53萬平方米。

二零一七年上半年，置業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)	127	100%	辦公及商業
貴陽	貴陽保利溫泉酒店	39	66.5%	酒店
貴陽	貴陽保利國際廣場	52	66.5%	商業
合計：		589		

## 管理層討論與分析

### 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。

二零一七年上半年，本集團旗下物業管理公司實現收入共計31,887萬元人民幣，較去年同期上升21.9%，管理物業項目139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2,890萬平方米，較去年同期增長5.6%。

### 財務回顧

#### 流動資金及資本結構

於二零一七年六月三十日，本集團之股東權益為25,771,952,000港元(二零一六年十二月三十一日：24,696,715,000港元)，每股資產淨值為7.04港元(二零一六年十二月三十一日：6.74港元)。於二零一七年六月三十日，本集團之資產負債比率(按負債總額除以資產總值計算)為76.7%(二零一六年十二月三十一日：77.9%)。

## 管理層討論與分析

於二零一七年六月三十日，本集團尚未償還之銀行及其他借貸(包括應付票據)為46,806,397,000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15,235,494,000港元(33%)，於一年後但兩年內償還者為15,644,802,000港元(33%)，及於兩年後但五年內償還者為14,391,158,000港元(31%)以及於五年後償還者為1,534,943,000港元(3%)。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35,385,335,000港元(76%)、尚未償還之美元銀行及其他借貸(包括應付票據)為3,900,000,000港元(8%)及尚未償還之港元銀行及其他借貸(包括應付票據)為7,521,062,000港元(16%)。

本集團44.6%銀行及其他借貸(包括應付票據)以固定利率計息，而餘下55.4%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。

於二零一七年六月三十日，本集團之流動資產淨值為43,171,132,000港元，銀行總結存為18,444,003,000港元(二零一六年十二月三十一日：分別為42,837,416,000港元及18,366,789,000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波動，本集團密切監察有關波動，並在必要時採取政策減低匯率風險。

## 管理層討論與分析

## 資產抵押

於二零一七年六月三十日，抵押作為本集團所獲授信貸之本集團資產之賬面值如下：

	二零一七年 六月三十日 千港元	二零一六年 十二月三十一日 千港元
投資物業	2,437,471	2,809,663
酒店物業	151,724	507,865
樓宇	—	36,076
預付租賃款項	63,858	194,866
發展中物業	21,741,145	13,792,049
持作出售物業	2,611,892	3,017,770
銀行存款	681,482	785,305
	<b>27,687,572</b>	21,143,594

上述資產抵押外，於二零一七年六月三十日，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：

	二零一七年 六月三十日 千港元	二零一六年 十二月三十一日 千港元
總資產	13,332,714	9,413,596
總負債	(12,553,840)	(8,486,520)
	<b>778,874</b>	927,076



## 管理層討論與分析

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。於二零一七年六月三十日，給予銀行之最高擔保額為28,366,586,000港元(二零一六年十二月三十一日：28,393,520,000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允值並不重大。董事亦認為，即使買家未能向銀行還款，相關物業之公允值足以彌補本集團擔保之尚未償還按揭貸款。

於二零一七年六月三十日，本集團就本集團若干合營企業所獲授信貸融資為數1,942,529,000港元(二零一六年十二月三十一日：1,853,932,000港元)向若干銀行提供擔保，而合營企業已動用其中1,942,529,000港元(二零一六年十二月三十一日：1,853,932,000港元)。

### 僱員

二零一七年六月三十日，本集團約有12,175名(二零一六年六月三十日：11,874名)僱員，期內酬金約為6.28億港元。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。

## 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」)截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績及截至二零一六年六月三十日止六個月之比較數字如下：

### 簡明綜合損益表

		截至六月三十日止六個月	
附註		二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
收入	2	<b>14,717,816</b>	9,992,147
銷售成本		<b>(12,246,388)</b>	(8,273,084)
毛利		<b>2,471,428</b>	1,719,063
投資物業之公允值增加		—	105
其他收入淨額		<b>440,189</b>	172,577
銷售開支		<b>(469,135)</b>	(265,029)
行政開支		<b>(598,953)</b>	(552,162)
其他營運開支		<b>(165,649)</b>	(130,880)
融資成本		<b>(518,318)</b>	(367,421)
分佔聯營公司業績		<b>(3,826)</b>	(2,962)
分佔合營企業業績		<b>41,656</b>	(10,827)
除所得稅開支前溢利	3	<b>1,197,392</b>	562,464
所得稅開支	4	<b>(487,199)</b>	(416,647)
期內溢利		<b>710,193</b>	145,817
下列應佔：			
本公司擁有人		<b>628,845</b>	58,602
永久資本工具持有人		—	51,911
非控股權益		<b>81,348</b>	35,304
		<b>710,193</b>	145,817
每股盈利(以港仙列示)	6		
— 基本		<b>17.17</b>	1.60
— 攤薄		<b>17.17</b>	1.60

## 中期業績

## 簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
期內溢利	710,193	145,817
其他全面收入		
其後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	494,319	(275,165)
可供出售投資之公允值變動	(2,535)	(4,754)
	491,784	(279,919)
不會重新分類至損益的項目：		
物業重估盈餘(虧損)	21,506	(97,751)
稅務影響前之其他全面收益	513,290	(377,670)
物業重估產生之遞延稅項負債	(5,377)	24,438
期內其他全面收益，扣除稅項	507,913	(353,232)
期內全面收益總額	1,218,106	(207,415)
下列應佔：		
本公司擁有人	1,008,679	(191,118)
永久資本工具持有人	—	37,470
非控股權益	209,427	(53,767)
	1,218,106	(207,415)

## 中期業績

## 簡明綜合財務狀況表

		二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	附註		
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8	<b>10,518,139</b>	10,406,785
物業、廠房及設備	8	<b>2,084,934</b>	2,016,012
預付租賃款項 — 非流動部分		<b>319,193</b>	316,243
於聯營公司之權益		<b>290,926</b>	246,317
於合營企業之權益		<b>2,394,573</b>	2,309,944
可供出售投資		<b>308,368</b>	310,877
收購土地使用權已付按金		<b>1,587,218</b>	1,551,551
收購附屬公司已付按金		<b>229,885</b>	2,471,910
遞延稅項資產		<b>336,777</b>	303,786
<b>非流動資產總額</b>		<b>18,070,013</b>	19,933,425
<b>流動資產</b>			
發展中物業		<b>53,838,791</b>	52,859,911
持作出售物業		<b>19,685,866</b>	20,904,988
其他存貨		<b>165,478</b>	137,808
應收貿易及其他賬款	9	<b>4,121,381</b>	4,677,407
預付租賃款項 — 流動部分		<b>9,850</b>	10,397
應收聯營公司款項	10	<b>578,067</b>	37,078
應收合營企業款項	11	<b>2,940,370</b>	2,938,059
應收附屬公司非控股股東款項		<b>564,308</b>	542,767
可收回稅項		<b>1,987,633</b>	1,664,408
已抵押銀行存款		<b>681,482</b>	785,305
銀行結存、存款及現金		<b>17,762,521</b>	17,581,484
<b>流動資產總額</b>		<b>102,335,747</b>	102,139,612

## 中期業績

		二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	附註		
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他賬款	12	13,211,652	13,953,062
預售按金		24,876,869	25,723,676
物業租金按金		125,461	126,120
應付合營企業款項	11	716,561	672,749
應付最終控股公司款項	13	397,399	388,469
應付一間中間控股公司款項	14	521,012	509,304
應付同系附屬公司款項	15	748,485	825,110
應付附屬公司非控股股東款項		2,079,257	2,161,076
應付稅項		1,252,425	1,543,986
應付票據	19	3,900,000	—
銀行及其他借貸 — 一年內到期	16	11,335,494	13,398,644
<b>流動負債總額</b>		<b>59,164,615</b>	59,302,196
<b>流動資產淨值</b>		<b>43,171,132</b>	42,837,416
<b>總資產減流動負債</b>		<b>61,241,145</b>	62,770,841
<b>本公司擁有人應佔資本及儲備</b>			
股本	17	17,685,677	17,685,677
儲備		8,086,275	7,011,038
<b>本公司擁有人應佔股權</b>		<b>25,771,952</b>	24,696,715
永久資本工具	18	—	—
非控股權益		2,283,215	2,285,344
<b>股權總額</b>		<b>28,055,167</b>	26,982,059

## 中期業績

	附註	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸 — 一年後到期	16	<b>31,570,903</b>	30,325,635
應付票據	19	—	3,900,000
一間同系附屬公司貸款		<b>206,897</b>	202,247
遞延稅項負債		<b>1,408,178</b>	1,360,900
<b>非流動負債總額</b>		<b>33,185,978</b>	35,788,782
		<b>61,241,145</b>	62,770,841

## 中期業績

## 簡明綜合權益變動表

## 截至二零一七年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔									合計	非控股權益	合計
	股本	酒店物業 重估儲備	匯兌 換算儲備	中國 法定儲備	投資 重估儲備	其他 資本儲備	資產 重估儲備	其他儲備	累計溢利			
	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
於二零一七年一月一日	17,685,677	103,805	(338,032)	1,337,669	(43,649)	306,899	22,054	(285,195)	5,907,487	24,696,715	2,285,344	26,982,059
期內全面收入總額	—	11,625	370,744	—	(2,535)	—	—	—	628,845	1,008,679	209,427	1,218,106
已付附屬公司非控股股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(29,074)	(29,074)
收購一間附屬公司之額外權益(附註24)	—	—	—	—	—	—	—	66,558	—	66,558	(182,482)	(115,924)
於二零一七年六月三十日	17,685,677	115,430	32,712	1,337,669	(46,184)	306,899	22,054	(218,637)	6,536,332	25,771,952	2,283,215	28,055,167

## 截至二零一六年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔									合計	永久 資本工具	非控股 權益	合計
	股本	酒店物業 重估儲備	匯兌 換算儲備	中國 法定儲備	投資 重估儲備	其他 資本儲備	資產 重估儲備	其他儲備	累計溢利				
	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	千港元
於二零一六年一月一日	17,685,677	144,873	557,656	1,333,505	(36,360)	306,899	22,054	(285,195)	5,830,906	25,560,015	1,227,472	2,638,461	29,425,948
期內全面收入總額	—	(55,481)	(189,485)	—	(4,754)	—	—	—	58,602	(191,118)	37,470	(53,767)	(207,415)
向永久資本工具持有人分派	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(40,651)	—	(40,651)
贖回永久資本工具	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(339,965)	—	(339,965)
非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	41,080	41,080
於二零一六年六月三十日	17,685,677	89,392	368,171	1,333,505	(41,114)	306,899	22,054	(285,195)	5,889,508	25,368,897	884,326	2,625,774	28,878,997

## 中期業績

## 簡明綜合現金流動表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額	<b>3,449,855</b>	4,391,166
投資活動所用現金淨額	<b>(1,772,548)</b>	(3,375,499)
融資活動(所用)所得現金淨額	<b>(1,833,637)</b>	2,047,022
現金及等同現金(減少)增加淨額	<b>(156,330)</b>	3,062,689
期初之現金及等同現金	<b>17,581,484</b>	17,908,117
匯率變動對現金及等同現金的影響	<b>337,367</b>	(98,934)
期終之現金及等同現金	<b>17,762,521</b>	20,871,872
現金及等同現金結存分析，指 — 銀行結存、存款及現金	<b>17,762,521</b>	20,871,872



## 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二零一六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，惟本集團首次採用二零一七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。

本中期財務報告包含簡明綜合財務報表及選定說明附註。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二零一六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。

此中期財務報告內所載作為比較資料的截至二零一六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二零一六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。

## 簡明綜合財務報表附註

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：

香港會計準則第7號(修訂本) 現金流量表：披露計劃

香港會計準則第12號(修訂本) 所得稅：就未實現虧損確認遞延稅項資產

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。

下列已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則可能與本集團的財務報表有關，而本集團並無提早採納。本集團目前擬於變動生效日期應用該等變動。

香港財務報告準則第9號 金融工具<sup>1</sup>

香港財務報告準則第15號 來自客戶合約收入<sup>1</sup>

香港財務報告準則第16號 租賃<sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或其後開始之年度期間生效

本集團已開始就採納以上準則及對現行準則之修訂對本集團所產生之有關影響進行評估。本集團尚未能確定該等新規定會否對本集團之會計政策及財務報表帶來重大影響。

## 2. 收入及分部資料

為方便管理，本集團分為四個經營分部。本集團按此等分部呈列其主要分部資料。

主要活動如下：

物業發展業務 — 物業發展

物業投資及管理 — 物業投資及管理

酒店營運 — 酒店及餐廳業務及其相關服務

其他營運 — 製造及銷售數碼光碟及其他

## 簡明綜合財務報表附註

有關此等分部之資料呈列如下：

## 截至二零一七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	扣減 千港元	合計 千港元
收入						
對外收入	13,939,910	650,710	90,741	36,455	—	14,717,816
分部間收入*	—	64,891	—	—	(64,891)	—
總收入	13,939,910	715,601	90,741	36,455	(64,891)	14,717,816
分部業績	1,343,501	157,925	(16,737)	5,430	—	1,490,119
未分配收入						234,880
未分配開支						(47,119)
融資成本						(518,318)
分佔聯營公司業績	(3,826)					(3,826)
分佔合營企業業績	41,353			303		41,656
除所得稅開支前溢利						1,197,392
所得稅開支						(487,199)
期內溢利						710,193

\* 分部間收入乃參考對外提供同類服務或產品所收取之價格收取。

## 簡明綜合財務報表附註

於二零一七年六月三十日

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	84,065,216	11,133,916	1,297,718	391,481	96,888,331
於聯營公司之權益	290,926	—	—	—	290,926
於合營企業之權益	2,392,893	—	—	1,680	2,394,573
未分配企業資產					20,831,930
資產總值					120,405,760
負債					
分部負債	41,282,844	1,287,762	201,131	56,675	42,828,412
未分配企業負債					49,522,181
總負債					92,350,593

## 簡明綜合財務報表附註

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
<b>收入</b>						
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)	—
<b>總收入</b>	<b>9,254,642</b>	<b>707,225</b>	<b>90,252</b>	<b>42,070</b>	<b>(102,042)</b>	<b>9,992,147</b>
<b>分部業績</b>	<b>752,249</b>	<b>180,171</b>	<b>(7,437)</b>	<b>62,470</b>	<b>—</b>	<b>987,453</b>
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		(10,827)
除所得稅開支前溢利						562,464
所得稅開支						(416,647)
<b>期內溢利</b>						<b>145,817</b>

\* 分部間收入乃參考對外提供同類服務或產品所收取之價格收取。

## 簡明綜合財務報表附註

於二零一六年十二月三十一日

## 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	86,174,488	11,264,128	1,335,946	387,940	99,162,502
於聯營公司之權益	246,317	—	—	—	246,317
於合營企業之權益	2,308,266	—	—	1,678	2,309,944
未分配企業資產					20,354,274
資產總值					122,073,037
負債					
分部負債	43,070,566	1,192,501	190,776	63,035	44,516,878
未分配企業負債					50,574,100
總負債					95,090,978

## 3. 除所得稅開支前溢利

截至六月三十日止六個月

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
除所得稅開支前溢利已扣除：		
攤銷預付租賃款項(計入行政開支之內)	5,048	5,408
物業、廠房及設備之折舊	63,403	66,464
分佔合營企業稅項(計入分佔合營企業業績)	52,044	95
出售投資物業之虧損	441	1,059

## 簡明綜合財務報表附註

## 4. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
開支包括：		
香港利得稅	—	—
中國企業所得稅	280,278	259,105
	<b>280,278</b>	259,105
土地增值稅	222,137	152,848
遞延稅項	(15,216)	4,694
	<b>487,199</b>	416,647

香港利得稅乃就本期間估計應課稅溢利按稅率16.5% (截至二零一六年六月三十日止六個月：16.5%) 計算。

由於兩個期間均無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅乃根據本期間估計應課稅溢利按稅率25%計算。

若干中國附屬公司亦須繳交中國土地增值稅，此稅項乃就物業升值部分 (即出售物業所得款項減可扣減開支，包括土地使用權成本和開發及建築成本) 按介乎30%至60%之累進稅率徵收。

## 5. 股息

董事已決定截至二零一七年六月三十日止六個月不宣派中期股息 (截至二零一六年六月三十日止六個月：零港元)。

## 簡明綜合財務報表附註

**6. 每股盈利**

截至二零一七年六月三十日止六個月，每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>盈利：</b>		
本公司擁有人應佔期內溢利	<b>628,845</b>	58,602
	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
<b>股份數目：</b>		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>3,661,537,046</b>	3,661,537,046
購股權所涉及之普通股之潛在攤薄影響	—	—
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<b>3,661,537,046</b>	3,661,537,046

**7. 撥入儲備及轉自儲備**

截至二零一七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(截至二零一六年六月三十日止六個月：零港元)。



## 簡明綜合財務報表附註

**8. 投資物業以及物業、廠房及設備之變動**

截至二零一七年六月三十日止期間，本集團投資物業的淨增加約為111,000,000港元（二零一六年六月三十日：淨減少139,000,000港元）。截至二零一七年六月三十日止期間人民幣兌港元升值導致投資物業增加235,000,000港元（二零一六年六月三十日：人民幣兌港元貶值導致投資物業減少128,000,000港元）。

上述增加由當前期間轉至持作出售物業及物業、廠房及設備的額外物業單位（分別為62,000,000港元及60,000,000港元）（二零一六年六月三十日：轉自持作出售物業21,000,000港元）所抵銷。此外，亦錄得出售投資物業1,600,000港元（二零一六年六月三十日：31,000,000港元）。

期內，本集團物業、廠房及設備的淨增加約為69,000,000港元（二零一六年六月三十日：淨減少175,000,000港元）。

於二零一七年六月三十日錄得重估酒店物業產生的盈餘22,000,000港元（二零一六年六月三十日：虧損104,000,000港元），截至二零一七年六月三十日止期間，人民幣兌港元升值導致物業、廠房及設備增加43,000,000港元（二零一六年六月三十日：人民幣兌港元貶值導致減少24,000,000港元）。此外，當前期間轉自投資物業的額外物業單位為60,000,000港元（二零一六年六月三十日：零港元）。

就在建工程、裝修工作及添置汽車及傢俱裝置支付的新增資本開支為13,000,000港元（二零一六年六月三十日：15,000,000港元）。

上述增加由當前期間出售物業、廠房及設備6,000,000港元（二零一六年六月三十日：零港元）所抵銷。於當前期間，已計提折舊開支63,000,000港元（二零一六年六月三十日：66,000,000港元）。

本集團於二零一七年六月三十日的投資物業及酒店物業由與本集團並無關連的獨立專業測量師兼物業估值師環亞物業顧問有限公司釐定公允值。環亞物業顧問有限公司為香港測量師學會成員，具有合適資格及近期對有關地點之同類型物業進行估值之經驗。估值利用該估值師於二零一六年十二月三十一日進行估值時所使用的相同估值方法得出。

## 簡明綜合財務報表附註

## 9. 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：

	二零一七年 六月三十日 千港元	二零一六年 十二月三十一日 千港元
0至30天	93,180	111,592
31至90天	105,334	5,778
超過90天	222,826	246,969
應收貿易賬款總額	421,340	364,339
其他應收賬款	3,700,041	4,313,068
	<b>4,121,381</b>	4,677,407

## 10. 應收聯營公司款項

	二零一七年 六月三十日 千港元	二零一六年 十二月三十一日 千港元
— 不計息	540,136	—
— 固定利率8%	37,931	37,078
	<b>578,067</b>	37,078

有關款項均為無抵押，且須應要求償還或於一年內償還。

## 簡明綜合財務報表附註

## 11. 應收／(付)合營企業款項

	二零一七年 六月三十日 千港元	二零一六年 十二月三十一日 千港元
應收合營企業款項		
— 不計息	<b>633,867</b>	166,024
— 固定利率4.35%	—	528,137
— 固定利率5.8%	<b>344,828</b>	—
— 固定利率6.33%	—	337,079
— 固定利率7%	<b>360,632</b>	352,528
— 固定利率7.5%	—	112,360
— 固定利率8%	<b>964,040</b>	848,068
— 110%中國基準利率	<b>637,003</b>	593,863
	<b>2,940,370</b>	2,938,059
應付合營企業款項		
— 不計息	<b>716,561</b>	672,749

有關款項均為無抵押及須應要求償還。

## 12. 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：

	二零一七年 六月三十日 千港元	二零一六年 十二月三十一日 千港元
0至30天	<b>3,103,285</b>	5,071,002
31至90天	<b>477,305</b>	300,455
超過90天	<b>5,695,035</b>	5,121,099
應付貿易賬款總額	<b>9,275,625</b>	10,492,556
應付票據	<b>3,051</b>	—
其他應付賬款	<b>3,932,976</b>	3,460,506
	<b>13,211,652</b>	13,953,062

## 簡明綜合財務報表附註

## 13. 應付最終控股公司款項

	二零一七年 六月三十日 千港元	二零一六年 十二月三十一日 千港元
不計息	21,647	21,160
中國基準利率之92%	30,924	30,230
中國基準利率之95.1%	344,828	337,079
	<b>397,399</b>	388,469

有關款項均為無抵押及須應要求或於一年內償還。

## 14. 應付一間中間控股公司款項

	二零一七年 六月三十日 千港元	二零一六年 十二月三十一日 千港元
不計息	6,370	6,228
固定利率 5.5%	408,895	399,706
中國基準利率加1%	105,747	103,370
	<b>521,012</b>	509,304

有關款項均為無抵押及須應要求或於一年內償還。

## 15. 應付同系附屬公司款項

	二零一七年 六月三十日 千港元	二零一六年 十二月三十一日 千港元
— 不計息	541,588	622,863
— 中國基準利率之變動加7.27%	206,897	202,247
	<b>748,485</b>	825,110

有關款項均為無抵押且須應要求償還。

## 簡明綜合財務報表附註

**16. 銀行及其他借貸**

期內，本集團取得9,317,000,000港元(二零一六年六月三十日：15,605,000,000港元)新增銀行及其他借貸，該貸款乃按市場利率計息。本集團於期內亦已償還約10,970,000,000港元(二零一六年六月三十日：12,693,000,000港元)。

截至二零一七年六月三十日止期間，人民幣兌港元升值，使銀行及其他借貸增加835,000,000港元(二零一六年六月三十日：人民幣兌港元貶值，使銀行及其他借貸減少505,000,000港元)。

**17. 股本**

普通股，已發行及繳足：

於二零一七年一月一日及

二零一七年六月三十日

普通股數目	金額 千港元
3,661,537,046	17,685,677

## 簡明綜合財務報表附註

## 18. 永久資本工具

於二零一六年六月三十日，永久資本工具本金總額為人民幣711,030,000元（約836,505,000港元）。永久資本工具並無到期日，而本集團可酌情決定不宣派任何投資回報。因此，永久資本工具獲分類為權益工具並在簡明綜合財務報表計入權益。永久資本工具已於二零一六年獲悉數贖回。

截至二零一六年六月三十日止六個月永久資本工具之變動如下：

	截至二零一六年六月三十日止六個月		
	本金 千港元	分派 千港元	總計 千港元
於二零一六年一月一日	1,190,476	36,996	1,227,472
匯兌調整	(14,006)	(435)	(14,441)
永久資本工具持有人 應佔溢利	-	51,911	51,911
分派予永久資本工具 持有人	-	(40,651)	(40,651)
贖回永久資本工具	(339,965)	-	(339,965)
於二零一六年六月三十日	836,505	47,821	884,326

## 簡明綜合財務報表附註

## 19. 應付票據

於二零一三年五月十六日，本集團發行於二零一八年到期年利率為4.75%之票據，本金總額為500,000,000美元（相當於3,900,000,000港元）。該等票據按年利率4.75%計息，利息須於每年以每半年形式於利息支付日（即五月十六日及十一月十六日）支付。

## 20. 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。於二零一七年六月三十日，給予銀行之最高擔保額為28,366,586,000港元（二零一六年十二月三十一日：28,393,520,000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允值並不重大。董事亦認為，即使買家未能向銀行還款，相關物業之公允值足以彌補本集團擔保之尚未償還按揭貸款。

於二零一七年六月三十日，本集團就本集團若干合營企業所獲授信貸融資為數1,942,529,000港元（二零一六年十二月三十一日：1,853,932,000港元）向若干銀行提供擔保，而合營企業已動用其中1,942,529,000港元（二零一六年十二月三十一日：1,853,932,000港元）。

## 21. 資本承擔

於二零一七年六月三十日，有關物業發展開支之已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備之資本開支為12,521,754,000港元（二零一六年十二月三十一日：10,588,697,000港元）。

二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，本集團並無任何已授權但未訂約之資本開支。

## 簡明綜合財務報表附註

## 22. 重大有關人士交易

於本期間，本集團訂立以下重大有關人士交易：

## (I) 有關人士

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
物業租金收入(附註a)	6,630	6,010
已付建築費用(附註b)	94,023	248,306
利息開支(附註c)	53,403	49,393
利息收入(附註d)	75,761	101,919
擔保費用(附註e)	6,583	8,118
管理費收入	632	576
已付租金開支	1,223	—
股息收入	6,323	—

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) 已付建築費用乃支付予最終控股公司之一間附屬公司，並按市值入賬。
- (c) 利息支出乃來自最終控股公司、一間中間控股公司及同系附屬公司墊付之貸款，並按固定利率5.5%至6%、中國基準利率加1%、92%至110%中國基準利率以及7.27%加中國基準利率之變動計息。
- (d) 利息收入乃來自向聯營公司及合營企業墊付之貸款，並按固定利率4.35%至8%及110%中國基準利率計息。
- (e) 代表就擔任本集團附屬公司所借入銀行貸款之擔保人而向最終控股公司支付的擔保費用，按擔保金額之1%入賬。



## 簡明綜合財務報表附註

## (II) 主要管理人員補償

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
短期福利	12,774	11,272
退休福利	348	349
	<b>13,122</b>	11,621

董事及主要行政人員的薪酬由薪酬委員會參考其個人表現及市場趨勢釐定。

## 23. 公允值計量

## (i) 以公允值計值之金融工具

附帶標準條款及條件並於活躍流通市場買賣之可供出售投資之公允價值乃參考市場報價而釐定。

根據香港財務報告準則第13號「公允值計量」所界定的三個公允值層級，於簡明綜合財務狀況表按經常性基準計量的金融工具的公允值呈列於下表。公允值計量所歸類的層級乃參照以下估值技術所用輸入數據的可觀察程度及重要程度而釐定：

- 第一級(最高等級)：利用在活躍市場中相同金融工具的報價(未經調整)計量公允值
- 第二級：利用在活躍市場中類似金融工具的報價，或所有重要輸入均直接或間接基於可觀察市場數據之估值技術計量公允值
- 第三級(最低等級)：利用各項重要輸入均非基於可觀察市場數據之估值技術計量公允值

## 簡明綜合財務報表附註

於二零一七年六月三十日，本集團以下金融工具按以公允值等級制度之第一級計算之公允值入賬：

	二零一七年 六月三十日 千港元	二零一六年 十二月三十一日 千港元
<b>資產</b>		
可供出售投資 — 上市	<b>26,938</b>	29,472

於報告期內，第一級及第二級金融工具之間並無任何重大轉移。

**(ii) 並非以公允值計值之金融工具之公允值**

本集團於簡明綜合財務報表內按成本或攤銷成本入賬之金融工具之賬面值與其公允值相若。

**(iii) 金融資產及金融負債之公允值按以下方式釐定：**

至於附有標準條款及條件，並於活躍流動市場買賣之金融資產，其公允值乃按市場之活躍買賣盤報價釐定；而其他金融資產及金融負債之公允值乃根據公認之定價模式，以可觀察之當期市場交易價或比率作輸入數據按折現現金流量分析而釐定。

## 簡明綜合財務報表附註

**24. 收購一間附屬公司之額外權益**

於二零一七年三月，本集團訂立一項股份購買協議收購上海保利廣場資產管理有限公司（「上海保利廣場」）10%之已發行股本（「本收購」）。本收購之賣方上海申宇房地產開發有限公司（「上海申宇房地產」）原為上海保利廣場10%已發行股本之法定實益擁有人。本收購代價為人民幣100,854,000元（相當於115,924,000港元），上海申宇房地產於收購日佔已收購之上海保利廣場資產淨值之賬面值為人民幣158,759,000元（相當於182,482,000港元）。本集團原先擁有上海保利廣場90%之已發行股本。於本收購完成後，本集團持有上海保利廣場之100%股本權益。

有關本收購對本公司擁有人應佔權益之影響如下：

	千港元
應佔所收購上海保利廣場資產淨值	182,482
代價	(115,924)
於權益直接確認收購之收益	66,558

## 其他資料

### 中期股息

董事會已議決就截至二零一七年六月三十日止六個月不宣派任何中期股息(二零一六年同期：零港元)。

### 購股權計劃

為激勵或獎勵本公司董事及若干僱員以及若干合資格人士(「合資格參與者」)對本集團業務長遠的成就作出貢獻，本公司董事會認為採納購股權計劃符合本公司最佳利益。

於二零一四年五月二十八日舉行的本公司股東週年大會上，本公司股東採納購股權計劃(「購股權計劃」)，據此，合資格參與者可根據並受限於購股權計劃規則的條款及條件獲授上限為364,463,704份購股權，以認購本公司股份。購股權計劃應由採納日期二零一四年五月二十八日起計為期有效十年並將於二零二四年五月二十七日屆滿。

根據購股權計劃，本公司董事會可向以下各方授出可認購本公司股份之購股權，而每手授出之購股權之代價為1港元；有關各方包括：(i) 本公司或附屬公司或本集團持有權益之實體(「聯屬公司」)之任何董事及僱員；(ii) 本集團或聯屬公司之任何客戶、供應商、代理、合作夥伴、諮詢人、顧問、股東或承包商；(iii) 受益人包括以下人士之任何信託之受託人，或酌情對象包括以下人士之任何酌情信託；有關人士包括本集團或聯屬公司之任何董事、僱員、客戶、供應商、代理、合作夥伴、諮詢人、顧問、股東或承包商；或(iv) 本集團或聯屬公司之任何董事、僱員、諮詢人、客戶、供應商、代理、合作夥伴、股東、顧問或承包商實益擁有的公司。

所授出之購股權應於授出之日起計二十八日內獲接納。董事會可全權酌情釐定購股權可予行使之期間，而有關期間最遲須於授出有關購股權之日起計十年屆滿。董事會亦可設定在購股權可予行使之期間行使購股權之限制。

本公司董事會釐定之行使價不得低於以下最高之數額：(i) 本公司股份於授出日期之收市價；(ii) 緊接授出日期前五個營業日本公司股份之平均收市價。

購股權計劃以及本公司任何其他購股權計劃項下之所有已授出而尚未行使之購股權獲行使時可予發行之股份最高數目，合共不得超過已發行股份總數之30%。

## 其他資料

在任何十二個月期間，根據購股權計劃以及本公司任何其他購股權計劃而向個別人士授出之購股權(包括已行使、註銷及尚未行使之購股權)獲行使時已發行及可予發行之股份總數，不得超過本公司已發行股份總數之1%。

截至二零一七年六月三十日，概無根據購股權計劃授出購股權，可供授出的購股權總數為364,463,704份(二零一六年六月三十日：364,463,704份)，佔本公司已發行股份約9.95%(二零一六年六月三十日：9.95%)。

### 董事之證券權益

截至二零一七年六月三十日止，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根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)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」)規定須另行通知本公司及聯交所，有關董事於本公司之股份及相關股份之權益如下：

#### 好倉

##### 本公司之普通股

雪明先生於本公司持有1,020,000股股份(0.03%)。

蔡澍鈞先生於本公司持有300,000股股份(0.01%)。

梁秀芬小姐於本公司持有33,000股股份(0%)。

黃家倫先生因其配偶持有本公司80,000股股份(0%)而視為持有該等股份之權益。

除上文所披露者外，截至二零一七年六月三十日止，本公司之董事、最高行政人員或彼等之聯繫人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、公司或其他權益及淡倉，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另行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。

## 其他資料

## 主要股東

截至二零一七年六月三十日止，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份中擁有下列相關權益：

股東名稱	股份數目		股份總數	佔本公司 已發行股份 總數之 概約百分比
	實益擁有人	由受控制 公司持有		
<b>好倉</b>				
Congratulations Company Ltd.	1,037,975,080	—	1,037,975,080	28.35%
Source Holdings Limited	228,398,760	100,086,800	328,485,560 (附註1)	8.97%
Ting Shing Holdings Limited	—	1,366,460,640 (附註2)	1,366,460,640	37.32%
保利(香港)控股有限公司	112,410,476	1,366,460,640	1,478,871,116 (附註3)	40.39%
保利南方集團有限公司	253,788,246	—	253,788,246	6.93%
中國保利集團公司	—	1,732,659,362 (附註4)	1,732,659,362	47.32%

## 附註：

- 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 Ltd. 及Wincall Holding Ltd. 分別持有之44,658,800 股及55,428,000 股股份而間接持有100,086,800 股股份，因此被視為持有328,485,560 股本公司股份之權益。
- 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. 分別持有之328,485,560 股股份及1,037,975,080 股股份而間接持有1,366,460,640 股股份，因此被視為持有1,366,460,640 股股份之權益。
- 根據證券及期貨條例，由於保利(香港)控股有限公司直接持有112,410,476 股股份及透過其全資附屬公司Ting Shing Holdings Limited 間接持有1,366,460,640 股股份，因此被視為持有1,478,871,116 股股份之權益。
- 中國保利集團公司全資擁有保利(香港)控股有限公司及保利南方集團有限公司，因此，根據證券及期貨條例被視為持有保利(香港)控股有限公司及保利南方集團有限公司所直接及間接持有之股份之權益。

## 其他資料

除上述披露者外，本公司並無獲通知有關於二零一七年六月三十日擁有本公司已發行股份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

截至二零一七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。

### 根據上市規則第13.21條之披露

於二零一三年五月十六日，本公司(作為發行人)與中國保利集團公司就本公司發行之500,000,000美元年利率4.75%於二零一八年到期之票據簽訂維好契約。

於二零一四年十一月五日，本公司一間全資附屬公司作為借款人及本公司作為擔保人，與若干銀行訂立5,000,000,000港元定期貸款融資協議。該貸款融資之最後到期日為下列日期之較早者：(a)融資協議日期後四十八個月屆滿之日期；及(b)由地政總署署長簽發關於香港九龍啟德第11區3號地盤的新九龍內地段第6527號發展之合規證明後六個月屆滿之日期。

於二零一六年九月二日，本公司一間全資附屬公司作為借款人及本公司作為擔保人，與若干銀行訂立1,900,000,000港元定期貸款融資協議。該貸款融資最後到期日為下列日期之較早者：(a)融資協議日期後四十八個月屆滿之日；及(b)由屋宇地政署署長簽發關於香港新界屯門第48區青山公路—青山灣段屯門市地段第542號發展之合規證明後九個月屆滿之日。

根據以上維好契約及融資協議，本公司向銀行承諾，倘(其中包括)中國保利集團公司(a)不再為本公司單一最大股東或終止於本公司已發行股份中直接或間接擁有最少40%之實益控股權；(b)終止對本公司擁有管理控制權；或(c)不再受中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會控制管理，則所有貸款連同累計利息將即時到期及償還。

於二零一七年五月二十三日，本公司(作為借款人)與中信銀行(國際)有限公司(作為融資代理人)及若干其他銀行就3,900,000,000港元之定期貸款融資(「貸款」)訂立為期三十六個月之融資協議(「融資協議」)。

## 其他資料

根據以上融資協議，本公司向銀行承諾，倘(其中包括)中國保利集團公司(a)不再為本公司單一最大股東，或不再直接或間接透過其受控公司(根據《證券及期貨條例》第XV部下之定義)持有本公司最少40%已發行之股本；(b)終止對本公司擁有管理控制權；或(c)不再受中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會控制管理，則所有或部分貸款連同累計利息及其他貸款項下需繳款項即時到期及償還。

## 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任何新董事符合本公司的最佳利益。董事會肩負確保其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，惟主席雪明先生因於相關時間需要處理其他要務而未能出席本公司於二零一七年五月二十五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二零一七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

根據上市規則第13.51(B)(1)條，自二零一六年年報日期的董事資料變更載列如下：

本公司之獨立非執行董事梁秀芬小姐（「梁小姐」）離開滙盈融資有限公司並加入時富融資有限公司（一家根據證券及期貨條例可從事（包括但不限於）第6類（就企業融資提供意見）受規管活動的持牌公司）任職董事及負責人。

## 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二零一七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。