

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，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分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：00119)

### 截至二零一八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」)截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績及截至二零一七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	
		二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
收入	2	6,992,149	14,717,816
銷售成本		<u>(4,503,665)</u>	<u>(12,246,388)</u>
毛利		2,488,484	2,471,428
投資物業之公平值增加		32,000	—
金融資產之公平值減少		(1,961)	—
其他收入淨額		340,130	440,189
銷售開支		(296,898)	(469,135)
行政開支		(576,858)	(598,953)
其他營運開支		(131,773)	(165,649)
融資成本		(549,232)	(518,318)
分佔聯營公司業績		(5,870)	(3,826)
分佔合營企業業績		<u>70,767</u>	<u>41,656</u>
除所得稅開支前溢利	3	1,368,789	1,197,392
所得稅開支	4	<u>(691,860)</u>	<u>(487,199)</u>

		截至六月三十日止六個月	
		二零一八年	二零一七年
	附註	千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
期內溢利		<u>676,929</u>	<u>710,193</u>
下列應佔：			
本公司擁有人		620,804	628,845
非控股權益		<u>56,125</u>	<u>81,348</u>
		<u>676,929</u>	<u>710,193</u>
每股盈利(以港仙列示)	6		
— 基本		<u>16.95</u>	<u>17.17</u>
— 攤薄		<u>16.95</u>	<u>17.17</u>

## 簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	<u>676,929</u>	<u>710,193</u>
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	36	494,319
可供出售投資之公平值變動	<u>—</u>	<u>(2,535)</u>
	36	491,784
不會重新分類至損益的項目：		
物業重估盈餘	<u>22,496</u>	<u>21,506</u>
稅務影響前之其他全面收益	22,532	513,290
物業重估產生之遞延稅項負債	<u>(5,623)</u>	<u>(5,377)</u>
期內其他全面收益，扣除稅項	<u>16,909</u>	<u>507,913</u>
期內全面收益總額	<u><u>693,838</u></u>	<u><u>1,218,106</u></u>
下列應佔：		
本公司擁有人	633,019	1,008,679
非控股權益	<u>60,819</u>	<u>209,427</u>
	<u><u>693,838</u></u>	<u><u>1,218,106</u></u>

## 簡明綜合財務狀況表

	二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十一日
附註	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
投資物業	10,928,939	10,904,879
物業、廠房及設備	1,857,269	1,890,842
預付租賃款項 — 非流動部分	320,124	325,385
於聯營公司之權益	320,143	298,155
於合營企業之權益	7,736,986	3,956,952
按公平值計入損益之金融資產	424,261	—
可供出售投資	—	325,839
應收貸款	207,392	112,583
收購土地使用權已付按金	2,526,952	1,643,905
收購附屬公司已付按金	—	238,095
遞延稅項資產	330,224	319,150
	<u>24,652,290</u>	<u>20,015,785</u>
<b>非流動資產總額</b>		
<b>流動資產</b>		
發展中物業	58,559,294	53,631,353
持作出售物業	23,157,757	21,608,481
合約成本	388,987	—
其他存貨	54,423	54,057
應收貿易及其他賬款	8 3,824,390	4,776,797
預付租賃款項 — 流動部分	10,175	10,175
應收聯營公司款項	1,667,800	757,418
應收合營企業款項	3,553,473	4,141,267
應收附屬公司非控股股東款項	950,324	939,600
可收回稅項	2,230,426	1,592,664
已抵押銀行存款	357,762	329,237
銀行結存、存款及現金	20,640,446	20,921,650
	<u>115,395,257</u>	<u>108,762,699</u>
<b>流動資產總額</b>		

		二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他賬款	9	14,323,575	15,552,504
合約負債		36,563,636	—
預售按金		—	25,906,757
物業租金按金		134,081	126,151
應付合營企業款項		4,037,284	2,258,285
應付最終控股公司款項		54,449	411,592
應付一間中間控股公司款項		3,323	21,034
應付同系附屬公司款項		215,712	587,869
應付附屬公司非控股股東款項		2,428,587	2,529,004
應付稅項		1,457,264	2,009,346
應付票據		—	3,900,000
銀行及其他借貸 — 一年內到期		13,964,623	15,835,437
<b>流動負債總額</b>		<b>73,182,534</b>	<b>69,137,979</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>42,212,723</b>	<b>39,624,720</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>66,865,013</b>	<b>59,640,505</b>
<b>本公司擁有人應佔資本及儲備</b>			
股本	10	17,685,677	17,685,677
儲備		11,084,894	10,610,687
<b>本公司擁有人應佔股權</b>		<b>28,770,571</b>	<b>28,296,364</b>
<b>非控股權益</b>		<b>2,599,676</b>	<b>2,520,217</b>
<b>股權總額</b>		<b>31,370,247</b>	<b>30,816,581</b>

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 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	29,770,906	27,089,799
應付票據	3,900,000	—
一間同系附屬公司貸款	214,286	214,286
遞延稅項負債	1,609,574	1,519,839
	<u>35,494,766</u>	<u>28,823,924</u>
<b>非流動負債總額</b>	<u>66,865,013</u>	<u>59,640,505</u>

附註

## 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(「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二零一七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，惟本集團首次採用二零一八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。

本公佈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二零一七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。

此截至二零一八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二零一七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。香港公司條例(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：

按照香港公司條例(第622章)第662(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向公司註冊處處長遞交截至二零一七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；亦不包含根據香港公司條例(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：

香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營公司之投資
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業之轉撥
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之付款交易的分類和計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用 香港財務報告準則第9號金融工具
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 第22號	外幣交易及預付代價

本集團已評估採納該等首次於本中期生效的新訂及修訂準則之影響。本集團因採納下列準則而必須更改會計政策並作出追溯調整：

- 香港財務報告準則第9號金融工具；及
- 香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入

採納該等準則及新會計政策的影響於附註13披露。其他準則、修訂及詮釋並無對本集團的會計政策產生任何重大影響且毋須作出追溯調整。

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。

香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之預付特性 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 第23號	所得稅處理之不確定性 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二一年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 待公佈

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

有關此等分部之資料呈列如下：

截至二零一八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
<b>收入</b>						
對外收入	6,094,919	765,603	96,565	35,062	—	6,992,149
分部間收入*	—	54,067	—	—	(54,067)	—
總收入	<u>6,094,919</u>	<u>819,670</u>	<u>96,565</u>	<u>35,062</u>	<u>(54,067)</u>	<u>6,992,149</u>
<b>分部業績</b>	<u>1,639,898</u>	<u>182,589</u>	<u>(16,259)</u>	<u>178</u>	<u>—</u>	1,806,406
未分配收入						72,012
未分配開支						(25,294)
融資成本						(549,232)
分佔聯營公司業績	(5,870)					(5,870)
分佔合營企業業績	70,267			500		70,767
除所得稅開支前溢利						1,368,789
所得稅開支						<u>(691,860)</u>
期內溢利						<u>676,929</u>

\* 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。

於二零一八年六月三十日

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	94,902,497	11,436,530	1,320,936	705,167	108,365,130
於聯營公司之權益	320,143	—	—	—	320,143
於合營企業之權益	7,735,008	—	—	1,978	7,736,986
未分配企業資產					<u>23,625,288</u>
資產總值					<u><u>140,047,547</u></u>
負債					
分部負債	55,630,458	2,040,605	212,129	27,293	57,910,485
未分配企業負債					<u>50,766,815</u>
負債總值					<u><u>108,677,300</u></u>

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*	<u>—</u>	<u>64,891</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(64,891)</u>	<u>—</u>
總收入	<u>13,939,910</u>	<u>715,601</u>	<u>90,741</u>	<u>36,455</u>	<u>(64,891)</u>	<u>14,717,816</u>
分部業績	<u>1,343,501</u>	<u>157,925</u>	<u>(16,737)</u>	<u>5,430</u>	<u>—</u>	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		<u>41,656</u>
除所得稅開支前溢利						1,197,392
所得稅開支						<u>(487,199)</u>
期內溢利						<u><u>710,193</u></u>

\* 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。

於二零一七年十二月三十一日  
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	87,949,525	11,511,551	1,336,220	511,842	101,309,138
於聯營公司之權益	298,155	—	—	—	298,155
於合營企業之權益	3,954,970	—	—	1,982	3,956,952
未分配企業資產					<u>23,214,239</u>
資產總值					<u><u>128,778,484</u></u>
負債					
分部負債	45,760,760	1,541,377	207,151	46,376	47,555,664
未分配企業負債					<u>50,406,239</u>
負債總值					<u><u>97,961,903</u></u>

3. 除所得稅開支前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 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)	5,261	5,048
物業、廠房及設備之折舊	61,934	63,403
分佔合營企業稅項(計入分佔合營企業業績)	28,032	52,044
出售投資物業之虧損	<u>324</u>	<u>441</u>

#### 4. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
開支包括：		
香港利得稅	—	—
中國企業所得稅	<u>339,910</u>	<u>280,278</u>
	<b>339,910</b>	280,278
土地增值稅	<b>341,174</b>	222,137
遞延稅項	<u>10,776</u>	<u>(15,216)</u>
	<b><u>691,860</u></b>	<b><u>487,199</u></b>

香港利得稅乃就本期間估計應課稅溢利按稅率16.5% (截至二零一七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

董事已決定截至二零一八年六月三十日止六個月不宣派中期股息 (截至二零一七年六月三十日止六個月：零港元)。

期內，本公司就上個財政年度派付末期股息每股0.135港元。

## 6. 每股盈利

截至二零一八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	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>盈利：</b>		
本公司擁有人應佔期內溢利	<u>620,804</u>	<u>628,845</u>
截至六月三十日止六個月		
	二零一八年	二零一七年
<b>股份數目：</b>		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>3,661,537,046</u>	<u>3,661,537,046</u>
購股權所涉及之普通股之潛在攤薄影響	<u>—</u>	<u>—</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>3,661,537,046</u>

## 7. 撥入儲備及轉自儲備

截至二零一八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(截至二零一七年六月三十日止六個月：零港元)，本集團的中國附屬公司自中國法定儲備撥出20,529,000港元(已扣除非控股權益所佔金額)至累計溢利(截至二零一七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：

	二零一八年	二零一七年
	六月三十日 千港元	十二月三十一日 千港元
零至30天	58,970	92,766
31至90天	12,767	6,849
超過90天	<u>133,409</u>	<u>144,508</u>
應收貿易賬款總額	205,146	244,123
其他應收賬款	<u>3,619,244</u>	<u>4,532,674</u>
	<u>3,824,390</u>	<u>4,776,797</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：

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
零至30天	3,741,260	3,947,813
31至90天	1,087,401	79,368
超過90天	6,449,410	6,520,838
應付貿易賬款總額	11,278,071	10,548,019
應付票據	15,470	4,184
其他應付賬款	3,030,034	5,000,301
	<u>14,323,575</u>	<u>15,552,504</u>

## 10. 股本

	普通股數目	金額 千港元
普通股，已發行及繳足：		
於二零一八年一月一日及二零一八年六月三十日	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。於二零一八年六月三十日，給予銀行之最高擔保額為28,427,774,000港元(二零一七年十二月三十一日：28,685,243,000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。

於二零一八年六月三十日，本集團就本集團若干合營企業所獲授信貸融資為數3,314,010,000港元(二零一七年十二月三十一日：2,170,910,000港元)向若干銀行提供擔保，而合營企業已動用其中3,299,400,000港元(二零一七年十二月三十一日：2,088,743,000港元)。

## 12. 資本承擔

於二零一八年六月三十日，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11,119,935,000港元(二零一七年十二月三十一日：物業發展開支及收購一家附屬公司分別為10,681,734,000港元及3,750,000,000港元)。

二零一八年六月三十日，本集團並無任何已授權但未訂約之資本開支(二零一七年十二月三十一日：742,588,000港元)。

## 13. 會計政策變動

本附註解釋採納香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入對本集團財務報表之影響。

### (a) 對財務報表之影響

由於權益之會計政策有所變動，過往年度之財務報表必須重列。按下列所述，本集團已採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號而根據該等標準之過渡性條文毋須重列可資比較資料。因此，因新會計政策所引致的重新分類及調整並無反映於二零一七年十二月三十一日之財務狀況表，惟於二零一八年一月一日期初財務狀況表內確認。

下表列示就各單獨項目確認之調整。並無載入不受變動影響之項目。因此，不能以所提供之數字重計所披露之小計及合計。

	二零一七年 十二月三十一日 千港元	香港財務報告 準則第9號 千港元	香港財務報告 準則第15號 千港元	二零一八年 一月一日 重列 千港元
<b>簡明綜合財務狀況表(摘要)</b>				
<b>非流動資產</b>				
按公平值計入損益之金融資產	—	423,290	—	423,290
可供出售投資	325,839	(325,839)	—	—
<b>流動資產</b>				
合約成本	—	—	316,789	316,789
<b>資產總額</b>	128,778,484	97,451	316,789	129,192,724
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	1,519,839	—	62,262	1,582,101
<b>流動負債</b>				
合約負債	—	—	25,906,757	25,906,757
預售按金	25,906,757	—	(25,906,757)	—
<b>負債總額</b>	97,961,903	—	62,262	98,024,165
<b>資產淨值</b>	<u>30,816,581</u>	<u>97,451</u>	<u>254,527</u>	<u>31,168,559</u>
儲備	10,610,687	97,451	238,045	10,946,183
非控股權益	2,520,217	—	16,482	2,536,699
<b>股權總額</b>	<u>30,816,581</u>	<u>97,451</u>	<u>254,527</u>	<u>31,168,559</u>



(b) 香港財務報告準則第9號金融工具 — 採納之影響

(i) 分類及計量

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關確認、分類及計量金融資產及金融負債、終止確認金融工具、金融資產減值及對沖會計之條文。

由於自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號金融工具，故此會計政策變動及財務報表內已確認金額有所調整。新訂會計政策載於下文附註13(c)。根據香港財務報告準則第9號所載過渡性條文，並無重列可資比較數字。

於二零一八年一月一日(首次應用香港財務報告準則第9號之日期)，本集團管理層已將金融工具以公允價值計量且其變動計入損益。

以下為二零一八年一月一日財務狀況表初始確認的金額的調整概要：

	香港會計準則 第39號賬面值 二零一七年 十二月三十一日 千港元	重新分類 千港元	重新計量 千港元	香港財務 報告第9號 賬面值 二零一八年 一月一日 千港元
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產	—	325,839	97,451	423,290
可供出售的投資	325,839	(325,839)	—	—
儲備	10,610,687	—	97,451	10,708,138

相較於採納香港財務報告準則第9號前生效之香港會計準則第39號，本集團本期及期間至今之各財務報表項目的金額由於應用香港財務報告準則第9號而受到之影響如下：

	於二零一八年六月三十日		
	未採納香港 財務報告準則 第9號之金額 千港元	採納香港 財務報告準則 第9號的影響 千港元	呈列金額 千港元
簡明綜合財務狀況表(摘錄)			
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	—	424,261	424,261
可供出售的投資	307,856	(307,856)	—
儲備	10,968,489	116,405	11,084,894

截至二零一八年六月三十日止六個月		
未採用香港財 務報告準則 第9號之金額 千港元	採用香港 財務報告準則 第9號的影響 千港元	報告金額 千港元

簡明綜合損益表(摘要)			
金融資產公允價值變動	—	(1,961)	(1,961)
本公司擁有人應佔溢利	622,765	(1,961)	620,804

**(ii) 金融資產減值**

現金及現金等價物、有抵押銀行存款、應收貸款、應付貿易及其他賬款須符合香港財務報告準則第9號之減值規定，惟可識別之減值虧損並不重大。

**(c) 香港財務報告準則第9號金融工具 — 於二零一八年一月一日起應用之會計政策**

**投資及其他金融資產**

**分類**

自二零一八年一月一日起，本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公平值(計入其他全面收入或計入損益)計量之金融資產，及
- 按攤銷成本計量之金融資產。

該分類取決於管理金融資產之實體業務模式及現金流量之合約條款。

就按公平值計量之資產而言，收益及虧損將計入損益或其他全面收入。並非持作買賣的股本工具投資將視乎本集團是否有在初步確認時作出不可撤銷之選擇，以按公平值計入其他全面收入之股本投資列賬。當且僅當本集團管理該等資產之業務模式改變時，方會對債務投資進行重新分類。

**計量**

於初步確認時，本集團按其公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益)收購金融資產直接應佔之交易成本計量金融資產。以按公平值計入損益列賬之金融資產的交易成本於損益中支銷。

於確定其現金流量是否僅支付本金及利息時會全面考慮附帶嵌入式衍生工具之金融資產。

### 債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產之業務模式及資產之現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為三種計量類別：

- 攤銷成本：倘為收取合約現金流量而持有的資產之現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產按攤銷成本計量。該等金融資產之利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認產生之任何收益或虧損直接於損益中確認，並與外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)列示。減值虧損於損益表內作為單獨項目列示。
- 按公平值計入其他全面收入：倘為收取合約現金流量及出售金融資產而持有的資產之現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產按公平值計入其他全面收入計量。賬面值變動乃透過其他全面收入確認，惟就確認減值收益或虧損而言，利息收入以及外匯收益及虧損於損益確認。終止確認金融資產時，先前於其他全面收入確認之累計收益或虧損將自權益重新分類至損益作重新分類調整。來自該等金融資產之利息收入採用實際利率法計入財務收入。外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)呈列，而減值開支於損益表內作為單獨項目列示。
- 按公平值計入損益：不符合攤銷成本或按公平值計入其他全面收入標準之資產按公平值計入損益計量。其後按公平值計入損益之債務投資產生的收益或虧損於損益內確認。

### 股本工具

本集團其後按公平值計量所有股本投資。倘本集團管理層已選擇於其他全面收入呈列股本投資之公平值收益及虧損，則於終止確認此類投資後，公平值收益及虧損不再重新分類至損益。當確立本集團收取付款之權利時，此類投資之股息繼續於損益中確認為其他收入。

按公平值計入損益之金融資產的公平值變動於損益表確認。按公平值計入其他全面收入之金融資產計量之股本投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與公平值的其他變動分開呈報。

## 減值

自二零一八年一月一日起，本集團按前瞻性基準評估與其以攤銷成本列賬及按公平值計入其他全面收入之債務工具相關的預期信貸虧損。所應用之減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。

就應收賬款而言，本集團採用香港財務報告準則第9號所允許之簡化方法，該方法規定預期存續期虧損將自初步確認應收款項起確認。

### (d) 香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入 — 採納之影響

本集團自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入，此舉導致會計政策產生改變及於財務報表確認之金額有所調整。根據香港財務報告準則第15號所載過渡性條文，本集團採納累計影響法，因此並無重列二零一七年財政年度可資比較資料。以下為二零一八年一月一日期初財務狀況表所確認金額之調整的概要：

	於二零一七年 十二月三十一日 根據香港 會計準則 第18號之賬面值 千港元	重新分類 千港元	重新計量 千港元	於二零一八年 一月一日 根據香港 財務報告準則 第15號之賬面值 千港元
合約成本	—	—	316,789	316,789
合約負債	—	25,906,757	—	25,906,757
預售按金	25,906,757	(25,906,757)	—	—
遞延稅項負債	1,519,839	—	62,262	1,582,101
	<u>1,519,839</u>	<u>—</u>	<u>62,262</u>	<u>1,582,101</u>

對本集團二零一八年一月一日的儲備及非控股權益之影響如下：

	千港元
於二零一七年十二月三十一日之儲備及非控股權益	
儲備	10,610,687
非控股權益	2,520,217
就有關獲取合約所產生之成本確認資產	316,789
遞延稅項負債增加	<u>(62,262)</u>
因採納香港財務報告準則第15號對儲備所作調整	238,045
因採納香港財務報告準則第15號對非控股權益所作調整	<u>16,482</u>
於二零一八年一月一日之儲備及非控股權益	
儲備	10,848,732
非控股權益	<u><u>2,536,699</u></u>

相較於採納香港財務報告準則第15號前生效之香港會計準則第18號及香港會計準則第11號，本集團本期及期間至今之各財務報表項目的金額由於應用香港財務報告準則第15號而受到之影響如下：

	於二零一八年六月三十日		
	未採納香港 財務報告準則 第15號之金額 千港元	採納香港 財務報告準則 第15號之影響 千港元	呈列金額 千港元
簡明綜合財務狀況表(摘要)			
合約成本	—	388,987	388,987
合約負債	—	36,536,636	36,536,636
預售按金	36,536,636	(36,536,636)	—
遞延稅項負債	1,534,892	74,682	1,609,574
儲備	10,789,445	295,449	11,084,894
非控股權益	<u>2,580,820</u>	<u>18,856</u>	<u><u>2,599,676</u></u>

於二零一八年六月三十日

	未採納香港 財務報告準則 第15號之金額 千港元	採納香港 財務報告準則 第15號之影響 千港元	呈列金額 千港元
簡明綜合損益表(摘要)			
銷售開支	(369,096)	72,198	(296,898)
所得稅開支	(679,440)	(12,420)	(691,860)
期內溢利	617,151	59,778	676,929
下列應佔：			
本公司擁有人	563,400	57,404	620,804
非控股權益	53,751	2,374	56,125

**(i) 就有關獲取合約所產生之成本的會計處理**

管理層預期主要由於取得物業銷售合約產生之銷售佣金等增加成本乃可收回。本集團已資本化該等金額並在相關收入確認時進行攤銷。於截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團攤銷27,288,000港元及資本化佣金費用99,486,000港元，減少相同金額之銷售開支，增加所得稅開支12,420,000港元及增加除稅後溢利59,778,000港元。並無就資本化成本產生相關減值損失。

**(ii) 呈列與客戶合約相關之資產及負債**

本集團亦更改於財務狀況表之以下金額列報方式以反映香港財務報告準則第15號之術語：

- 有關物業銷售之合約負債，過往計入預售按金內(截至二零一八年一月一日為25,906,757,000港元)。

(e) 香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入 — 會計政策

**就物業開發業務之會計處理**

在過往年度之報告期間，當物業所有權之重要風險和報酬在交付物業所有權之特定時點全部轉移予客戶時，本集團將物業開發活動列賬，而非按建造進度陸續轉移進行確認。

根據香港財務報告準則第15號，收入在當資產之控制權轉移給客戶時確認。資產之控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合同之條款約定與適用於合同之法律規定。倘本集團滿足下列條件時，資產之控制權在一段時間內可轉移：

- 如客戶同時收到且消耗所有利益；或
- 在本集團履約時創建和增強資產並由客戶控制該資產；或
- 並未產生讓本集團有替代用途之資產，且本集團對至今已完成履約之付款具有可強制執行之權利。

如果資產之控制權在一段時間內轉移，按在整個合同期間已完成履約義務之進度進行收入確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權之該時點確認。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團已評估對至今已完成履約之客戶的付款概無可強制執行之權利。因此，本集團總結採納香港財務報告準則第15號不會對收入確認的時間產生重大影響。

**重大融資成份之會計處理**

對於客戶支付款項與承諾物業或服務轉移之間的期限超過一年之合約，交易價格因包含融資成份的影響而進行調整(如重大)。本集團已評估融資組成部分之影響並不重大。

**就物業管理業務之會計處理**

對於物業管理服務合約，在有權開具發票之金額與本集團至今對於客戶之價值直接聯繫時，本集團按月將收益確認為相等於有權開具發票之金額。作為實際操作適當安排，本集團已選擇以不披露該等類型合約之剩餘履約責任。

## 管理層討論與分析

二零一八年上半年，保利置業集團有限公司及其附屬公司（「本集團」）的收入為69.92億港元（二零一七年同期：147.18億港元），較去年同期減少77.26億港元或52.5%。股東應佔溢利為6.21億港元（二零一七年同期：6.29億港元），較去年同期減少0.08億港元或1.3%。每股基本及攤薄後盈利為16.95港仙（二零一七年同期：17.17港仙）。

截至二零一八年六月三十日止之股東權益為287.71億港元（二零一七年十二月三十一日：282.96億港元），較去年年底增長1.8%。每股賬面資產淨值為7.86港元（二零一七年十二月三十一日：7.73港元），較去年年底增長1.7%。

## 業務回顧

二零一八年上半年，中國房地產市場調控政策維持穩定和持續。國家統計局公佈的70個大中城市新建商品住宅銷售價格顯示，一線城市房價總體平穩，部分二線和三四線城市漲幅明顯。一線和熱點二線城市的調控措施繼續加碼，並開始向三四線城市擴展。同時，政府提出因地制宜推進棚改貨幣化安置，亦符合因城施策去庫存的總體調控思路。

於年初，本集團已做好面對房企融資環境趨緊的準備，重點推進銷售與回籠。期內，本集團連同其合營及聯營公司（「置業集團」）實現合約銷售面積約132.6萬平方米，合約銷售金額約241億元人民幣，銷售回籠金額達244億元人民幣。二季度，本集團完成發行二零二一年到期合共5億美元的5.20厘有擔保票據，發行價格顯著優於同期內房同業。同時，本集團亦順利開啟多項新型融資模式的準備工作，包括商業物業抵押貸款支持票據(CMBN)、購房尾款資產支持專項計劃(ABS)以及非公開發行住房租賃專項公司債券等。下半年，本集團將繼續通過加強銷售回籠及有效的債務置換，努力將淨負債率和資金成本控制在合理區間。



期內，本集團共新增8個地產項目，並首次以產業地產模式取得濟南槐蔭項目，及以文化小鎮概念取得牡丹江東四橋項目。預期下半年，土地市場將更趨理性，本集團將積極關注傳統招拍掛市場，優先拓展一二線城市項目，並適度增加供需情況較為穩定的弱二線和三四線城市的土地儲備。同時，本集團亦將通過合作開發、小股操盤及主題地產等模式，實現土儲規模的穩步增長，並將土地成本控制在行業有競爭力的水平。

二零一八年上半年，房地產企業多元化運營的步伐加快。海外地產和金融業務是本集團未來重點探索的兩個方向。香港啟德龍譽項目保持100%的去化水平，港澳及海外地區的土地儲備進一步增長。另外，本集團順利取得由證券及期貨事務監察委員會批出的1號、4號和9號牌照，在香港進行證券交易、就證券提供意見及提供資產管理服務。本集團將籌備開展金融業務，提升資本運作和產融結合。

展望下半年，中國經濟發展仍面臨貿易戰和金融去槓桿等因素的挑戰，國務院常務會議要求積極財政政策要更積極，穩健的貨幣政策要鬆緊適度。預期下半年房地產市場環境及調控政策將穩定發展，本集團將按照「穩中求進，深化改革，開創轉型發展新格局」的總體思路，堅定不移的做強做優房地產開發主業，為公司股東創造持續和理想的回報。

## 房地產銷售

二零一八年上半年，置業集團合約銷售面積約132.6萬平方米，合約銷售金額約241億元人民幣，完成全年銷售目標400億元人民幣之60%。

期內，置業集團主要在售項目80個，其中首次開盤項目3個，分別為德清保利甲第風華府、濰坊中南保利樾府及濟南中麓府。單盤合約銷售金額超過10億元人民幣的項目包括上海保利翡麗甲第、寧波上湖城章、香港啟德龍譽、南寧保利領秀前城、武漢保利上城、廣州南沙保利城和昆明保利大家。

期內，置業集團合約銷售金額按區域分佈情況如下：

區域及城市	二零一八年上半年 合約銷售金額 (人民幣百萬元)	佔比 (%)
<b>長三角地區</b>	<b>7,405</b>	<b>31%</b>
上海	3,228	
蘇州	805	
寧波	2,537	
德清	589	
余姚	247	
<b>珠三角地區</b>	<b>3,152</b>	<b>13%</b>
廣州	1,666	
佛山	337	
深圳	21	
惠州	1,129	
<b>西南地區</b>	<b>6,016</b>	<b>25%</b>
貴陽	1,718	
遵義	910	
南寧	2,222	
柳州	17	
昆明	1,150	
<b>其他地區</b>	<b>5,667</b>	<b>24%</b>
武漢	1,602	
哈爾濱	1,079	
濟南	1,580	
煙台	744	
威海	136	
濰坊	377	
萬寧	148	
<b>港澳及境外</b>	<b>1,859</b>	<b>8%</b>
香港	1,859	
<b>合計</b>	<b>24,100</b>	<b>100%</b>

附註：

1. 合約銷售金額含車位；
2. 數字經進位，故相加後不一定相等於合計或分組小計的數字。

二零一八年下半年，置業集團將視工程進度及市場情況，計劃推出4個全新樓盤，包括武漢楊園項目、威海財信保利名著、淄博辛化路項目和上海西郊金茂府。

## 新開工項目

二零一八年上半年，置業集團新開工項目共18個，新開工建築面積約207.1萬平方米。其中，首次開工項目8個，分別為蘇州甬直項目、南寧保利領秀前城二期、濟南海子窪項目、濟南大柿子園項目、濟南中麓府、威海財信保利名著、淄博辛化路項目和濰坊中南保利樾府。

截至二零一八年六月三十日，置業集團在建項目48個，在建面積約948.5萬平方米。

項目	新開工建築面積 (千平方米)	歸屬集團權益 (%)
蘇州甬直項目	176	40%
貴陽保利春天大道	133	66.5%
貴陽保利公園2010	88	100%
貴陽保利鳳凰灣	84	51%
遵義保利未來城市	96	35%
南寧保利山漸青	105	100%
南寧保利領秀前城	357	46.7%
南寧保利領秀前城二期	133	100%
哈爾濱保利水韻長灘	136	58%
哈爾濱保利城	87	100%
濟南翡麗公館	51	25%
濟南海子窪項目	24	60%
濟南大柿子園項目	91	51%
濟南中麓府	164	33%
煙台保利愛尚海	20	70%
威海財信保利名著	108	30%
淄博辛化路項目	61	65%
濰坊中南保利樾府	157	30%
<b>合計</b>	<b>2,071</b>	

## 結轉項目

二零一八年上半年，本集團結轉金額約50.64億元人民幣，結轉面積約36.8萬平方米。各項目結轉情況如下：

區域及項目	二零一八年 上半年 結轉金額 (人民幣百萬元)	佔比 (%)
<b>長三角地區</b>	<b>860</b>	<b>17%</b>
1. 上海保利湖畔陽光苑	16	
2. 上海保利星海嶼築	134	
3. 上海保利天鵝語苑	80	
4. 上海保利天琴宇舍	203	
5. 蘇州保利獨墅西岸	91	
6. 蘇州保利觀湖國際	45	
7. 寧波保利印江南	83	
8. 余姚保利喬登國際花園	183	
9. 德清保利原鄉	19	
10. 其他	6	
<b>珠三角地區</b>	<b>1,583</b>	<b>31%</b>
11. 廣州保利高爾夫郡	99	
12. 廣州保利花城	23	
13. 廣州保利悅廷	33	
14. 廣州保利西悅灣	194	
15. 廣州南沙保利城	69	
16. 廣州保利翡翠山	844	
17. 佛山保利上城	21	
18. 佛山保利中央公園	243	
19. 惠州保利山水城	26	
20. 其他	30	
<b>西南地區</b>	<b>1,126</b>	<b>22%</b>
21. 南寧保利愛琴海	17	
22. 南寧保利山漸青	127	
23. 柳州保利大江郡	58	
24. 貴陽保利春天大道	17	
25. 貴陽保利公園2010	104	
26. 貴陽保利鳳凰灣	52	
27. 貴陽保利溪湖	542	
28. 遵義保利未來城市	56	
29. 昆明保利六合天城	36	
30. 昆明保利大家	89	
31. 其他	26	

區域及項目	二零一八年 上半年 結轉金額 (人民幣百萬元)	佔比 (%)
<b>其他地區</b>	<b>1,494</b>	<b>30%</b>
32. 武漢保利藍海郡	11	
33. 武漢保利城	701	
34. 哈爾濱保利清華頤園	11	
35. 哈爾濱保利城	25	
36. 濟南保利海德公館	428	
37. 濟南保利中心	128	
38. 濟南保利華庭	85	
39. 威海保利凱旋公館	25	
40. 萬寧保利半島1號	52	
41. 其他	28	
<b>合計：</b>	<b>5,064</b>	<b>100%</b>

附註：

1. 數字經進位，故相加後不一定相等於合計或分組小計的數字。

## 新增土地儲備

二零一八年上半年，置業集團新增8個項目，分別位於澳門、濟南、濰坊、淄博、牡丹江、寧波、佛山和上海。新增項目規劃總建築面積約253.3萬平方米，土地成本保持在合理水平。

新增項目	規劃物業類型	總佔地面積 (千平方米)	規劃 總建築面積 (千平方米)	集團應 佔權益 (%)
澳門路環項目	住宅	49	528	30%
濟南槐蔭項目	商住	125	638	75%
濰坊中南保利樾府	住宅	121	423	30%
淄博大成項目	住宅	65	232	65%
牡丹江東四橋項目	住宅	159	338	100%
寧波北崙項目	住宅	45	110	33.33%
佛山順德項目	商住	23	107	100%
上海嘉定保障房項目	保障房	47	156	100%
<b>合計：</b>		<u>633</u>	<u>2,533</u>	

附註：

1. 數字經進位，故相加後不一定相等於合計或分組小計的數字。

## 澳門路環項目

項目位於澳門路環。路環島擁有諸多自然與人文資源，被譽為「澳門的後花園」。澳門經濟發展和居民就業穩定，住宅市場主要依靠本地買家消化。項目規劃總建築面積約52.8萬平方米，擬發展為住宅小區。

## 濟南槐蔭項目

項目位於濟南市槐蔭區西客站片區，是槐蔭區政府重點招商引資項目。其中商務用地位於省科技館南側，配套住宅用地位於槐蔭區政府北側。項目地理位置優越，交通便捷，區內基礎設施日趨完善。項目規劃總建築面積約63.8萬平方米，本集團與合作方分別負責開發建設和產業引入。

## 濰坊中南保利樾府

項目位於濰坊市高新區，交通便利，區位優越。隨著濰坊東擴戰略推進和市政府東遷，項目所在區域成為未來發展的主力方向。地塊周邊商業、教育、醫療和文體等配套完善，環境優美，空氣清新。項目規劃總建築面積約42.3萬平方米，擬發展作產品線豐富的多組團的中高端住宅。

## 淄博大成項目

項目位於淄博市中心城區核心商圈，擁有優質學區資源，交通便利，配套成熟。地塊西側規劃有軌道交通站，可提升居民出行條件和項目發展溢價。項目規劃總建築面積約23.2萬平方米，目標客戶群以本區域的剛需和首次改善型客戶為主，擬發展作產品線豐富的多組團的中高端住宅。

## 牡丹江東四橋項目

項目位於牡丹江市江南新區，緊鄰牡丹江畔及會展中心，區位優勢明顯，交通便利。江南新區是政府主導的城市新中心。項目周邊商業正逐步完善，中小學教育資源豐富，未來發展潛力巨大。項目規劃總建築面積約33.8萬平方米，目標客戶群以重視項目品牌、物業服務和學區配套的剛需及改善型客戶為主。作為集團進入牡丹江的第一個項目，擬發展為擁有良好園林景觀的優質住宅社區。

## 寧波北崙項目

項目位於寧波市北崙城區中心，緊鄰北崙區政府，地塊方正，交通便利。項目周邊水系環繞，景觀資源豐富，商業發展成熟，公建生活配套完善，教育氛圍濃郁。項目規劃總建築面積約11.0萬平方米，目標客戶群以首次置業和首次改善型為主，擬發展作以洋房和高層為主的住宅小區。

## 佛山順德項目

項目位於佛山市順德區大良街道和倫教街道交匯處，第一人民醫院東側，區域位置優越。地塊周邊教育、商業、醫療和娛樂配套完善，並靠近佛山保利中央公園項目。片區規劃地鐵三號線已動工建設，交通十分便利。項目規劃總建築面積約10.7萬平方米，擬發展為以中小戶型為主的住宅小區。

## 上海嘉定保障房項目

項目位於上海市嘉定區黃渡鎮，同濟大學嘉定校區東側一公里。地塊南側已有兩片黃渡大型居住社區開工建設。項目規劃總建築面積約15.6萬平方米，擬發展作上海市保障性住房。參與保障房項目建設，經濟效益穩定，並有利於強化保利置業品牌的社會影響力。



## 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。其中投資物業總建築面積約69.4萬平方米，資產值約109億港元。二零一八年上半年，本集團旗下辦公樓和商場出租率總體保持平穩，租金水平較去年同期有所提升。酒店經營情況亦保持良好。

地區	主要投資物業 及酒店	持有 建築面積 (千平方米)	集團應 佔權益 (%)	物業類型
<b>投資物業</b>				
北京	北京保利大廈	15	75%	辦公樓
上海	上海保利廣場(部分)	34	100%	辦公樓及商業
上海	上海證券大廈(部分)	48	100%	辦公樓
深圳	深圳保利文化廣場 (部分)	135	100%	商業
武漢	武漢保利廣場(部分)	97	100%	辦公樓及商業
貴陽	貴陽保利國際廣場	52	66.5%	商業
<b>酒店物業</b>				
北京	北京保利大廈酒店	63	75%	酒店
武漢	武漢保利大酒店	28	100%	酒店
貴陽	貴陽保利國際溫泉 酒店	39	66.5%	酒店

## 物業管理

本集團持有多間物業管理公司，業務涉及住宅、商業、辦公樓、城市綜合體、星級商務酒店、度假酒店、劇院和文化廣場等多種類型物業的經營管理服務，在全國物業管理行業中名列前茅，並於近年來獲得多個榮譽和獎項。

二零一八年上半年，本集團物業管理公司實現收入3.63億元人民幣，較去年同期上升13.9%，管理物業項目153個，共計建築面積約3,197萬平方米，較去年同期增長10.6%。

## 財務回顧

### 流動資金及資本結構

於二零一八年六月三十日，本集團之股東權益為28,770,571,000港元(二零一七年十二月三十一日：28,296,364,000港元)，每股資產淨值為7.86港元(二零一七年十二月三十一日：7.73港元)。於二零一八年六月三十日，本集團之資產負債比率(按負債總額除以資產總值計算)為77.6%(二零一七年十二月三十一日：76.1%)。

於二零一八年六月三十日，本集團尚未償還之銀行及其他借貸(包括應付票據)為47,635,529,000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13,964,623,000港元(29%)，於一年後但兩年內償還者為15,145,393,000港元(32%)，及於兩年後但五年內償還者為14,401,542,000港元(30%)以及於五年後償還者為4,123,971,000港元(9%)。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35,135,996,000港元(74%)、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8,599,533,000港元(18%)。

本集團34.2%銀行及其他借貸(包括應付票據)以固定利率計息，而餘下65.8%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。

於二零一八年六月三十日，本集團之流動資產淨值為42,212,723,000港元，銀行總結存為20,998,208,000港元(二零一七年十二月三十一日：分別為39,624,720,000港元及21,250,887,000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。

## 資產抵押

於二零一八年六月三十日，抵押作為本集團所獲授信貸之本集團資產之賬面值如下：

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
投資物業	4,386,124	3,704,286
酒店物業	157,143	157,143
預付租賃款項	64,663	65,414
發展中物業	20,078,907	21,637,628
持作出售物業	2,836,319	2,719,388
銀行存款	357,762	329,237
於合營企業之權益	3,708,676	—
	<u>31,589,594</u>	<u>28,613,096</u>

上述資產抵押外，於二零一八年六月三十日，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：

	二零一八年 六月三十日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
總資產	6,153,784	12,823,267
負債總值	<u>(6,029,629)</u>	<u>(12,999,927)</u>
	<u>124,155</u>	<u>(176,660)</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。於二零一八年六月三十日，給予銀行之最高擔保額為28,427,774,000港元(二零一七年十二月三十一日：28,685,243,000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。

於二零一八年六月三十日，本集團就本集團若干合營企業所獲授信貸融資為數3,314,010,000港元(二零一七年十二月三十一日：2,170,910,000港元)向若干銀行提供擔保，而合營企業已動用其中3,299,400,000港元(二零一七年十二月三十一日：2,088,743,000港元)。

## 僱員

二零一八年六月三十日，本集團有12,894名(二零一七年六月三十日：12,175名)僱員，期內酬金約為6.87億港元。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，亦因應工作需要為僱員提供在職培訓。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一八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範圍。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二零一八年五月二十四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二零一八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

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二零一八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。二零一八年中  
期報告亦可於二零一八年九月在本公司及香港聯合交易所有限公司網站閱覽並寄予  
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，二零一八年八月二十三日

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、叶黎聞先生及  
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。