

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)

截至二零一九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」)截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績及截至二零一八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 二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
收入	2	17,493,954	6,992,149
銷售成本		(10,073,465)	(4,503,665)
毛利		7,420,489	2,488,484
投資物業之公平值增加		34,091	32,000
金融資產之公平值增加／(減少)		28,418	(1,961)
其他收入淨額		98,192	340,130
銷售開支		(539,080)	(296,898)
行政開支		(642,099)	(576,858)
其他營運開支		(144,778)	(131,773)
增購一間附屬公司之收益		53,330	—
融資成本		(741,528)	(549,232)
分佔聯營公司業績		(23,937)	(5,870)
分佔合營企業業績		259,083	70,767
除所得稅開支前溢利	3	5,802,181	1,368,789
所得稅開支	4	(1,786,860)	(691,860)
期內溢利		4,015,321	676,929

		截至六月三十日止六個月	
		二零一九年	二零一八年
	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		3,737,636	620,804
非控股權益		<u>277,685</u>	<u>56,125</u>
		<u>4,015,321</u>	<u>676,929</u>
每股盈利(以港仙列示)			
— 基本	6	<u>102.08</u>	<u>16.95</u>
— 攤薄		<u>101.65</u>	<u>16.95</u>

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	<u>4,015,321</u>	<u>676,929</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	(307,895)	36
不會重新分類至損益的項目：		
物業重估盈餘	<u>70,045</u>	<u>22,496</u>
除稅前之其他全面收益	(237,850)	22,532
物業重估產生之遞延稅項負債	<u>(17,511)</u>	<u>(5,623)</u>
期內其他全面收益，扣除稅項	<u>(255,361)</u>	<u>16,909</u>
期內全面收益總額	<u>3,759,960</u>	<u>693,838</u>
下列應佔：		
本公司擁有人	3,504,349	633,019
非控股權益	<u>255,611</u>	<u>60,819</u>
	<u>3,759,960</u>	<u>693,838</u>

簡明綜合財務狀況表

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	附註	
非流動資產		
投資物業	12,465,016	12,571,809
物業、廠房及設備	3,817,079	3,878,612
使用權資產	7,967	—
預付租賃款項 — 非流動部分	361,257	372,363
於聯營公司之權益	251,304	264,576
於合營企業之權益	7,627,723	7,773,395
按公平值計入損益之金融資產	450,679	426,941
應收貸款	219,422	216,021
收購土地使用權已付按金	3,850,958	1,921,839
遞延稅項資產	329,184	327,848
非流動資產總額	29,380,589	27,753,404
流動資產		
發展中物業	55,993,297	52,885,536
持作出售物業	22,021,309	28,197,992
其他存貨	61,857	46,478
合約成本	194,341	465,069
應收貿易及其他賬款	5,767,488	5,151,482
預付租賃款項 — 流動部分	12,618	11,995
應收聯營公司款項	780,574	1,228,259
應收合營企業款項	2,490,542	3,015,072
應收附屬公司非控股股東款項	858,423	862,587
可收回稅項	2,370,309	1,691,067
已抵押銀行存款	3,934,743	4,201,597
銀行結存、存款及現金	27,503,705	23,152,884
流動資產總額	121,989,206	120,910,018

	附註	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 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	18,087,256	19,694,131
合約負債		29,400,586	31,110,373
物業租金按金		121,542	122,336
應付聯營公司款項		30,795	—
應付合營企業款項		2,228,525	3,518,574
應付最終控股公司款項		51,974	52,571
應付一間中間控股公司款項		3,172	3,209
應付同系附屬公司款項		1,361	1,377
應付附屬公司非控股股東款項		2,293,113	2,395,404
應付稅項		3,256,551	2,282,487
銀行及其他借貸 — 一年內到期		20,255,984	13,840,294
流動負債總額		75,730,859	73,020,756
流動資產淨值		46,258,347	47,889,262
總資產減流動負債		75,638,936	75,642,666
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	10	17,685,677	17,685,677
儲備		15,270,287	12,203,418
本公司擁有人應佔股權		32,955,964	29,889,095
非控股權益		2,908,918	2,670,318
股權總額		35,864,882	32,559,413

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債		
銀行及其他借貸 — 一年後到期	33,028,198	36,460,925
應付票據	4,695,455	4,704,598
租賃負債	3,367	—
一間同系附屬公司貸款	204,545	206,897
遞延稅項負債	1,842,489	1,710,833
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	39,774,054	43,083,253
	<hr/>	<hr/>
	75,638,936	75,642,666
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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二零一八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，惟本集團首次採用二零一九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了解本集團之財務狀況及表現自截至二零一八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。

此截至二零一九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二零一八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二零一八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19號(修訂本)	僱員福利
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
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之預付特性
香港財務報告準則第16號	租賃
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
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

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16號租賃

採納該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 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹

¹ 於二零二一年一月一日或其後開始之年度期間生效

² 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：

截至二零一九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	16,473,205	828,007	160,360	32,382	—	17,493,954
分部間收入*	—	45,996	—	—	(45,996)	—
總收入	<u>16,473,205</u>	<u>874,003</u>	<u>160,360</u>	<u>32,382</u>	<u>(45,996)</u>	<u>17,493,954</u>
分部業績	<u>6,109,760</u>	<u>199,895</u>	<u>(61,144)</u>	<u>43,059</u>	<u>—</u>	6,291,570
未分配收入						92,334
未分配開支						(128,671)
增購一間附屬公司 之收益	53,330					53,330
融資成本						(741,528)
分佔聯營公司業績	(23,937)					(23,937)
分佔合營企業業績	259,083					259,083
除所得稅開支前溢利						5,802,181
所得稅開支						(1,786,860)
期內溢利						<u>4,015,321</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。

於二零一九年六月三十日
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	92,265,769	12,949,269	3,346,829	754,395	109,316,262
於聯營公司之權益	249,120	—	—	2,184	251,304
於合營企業之權益	7,626,258	—	—	1,465	7,627,723
未分配企業資產					<u>34,174,506</u>
資產總值					<u>151,369,795</u>
負債					
分部負債	50,852,365	1,294,073	199,916	20,523	52,366,877
未分配企業負債					<u>63,138,036</u>
負債總值					<u>115,504,913</u>

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
收入						
對外收入	6,094,919	765,603	96,565	35,062	—	6,992,149
分部間收入*	<u>—</u>	<u>54,067</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(54,067)</u>	<u>—</u>
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>
分部業績	<u>1,639,898</u>	<u>182,589</u>	<u>(16,259)</u>	<u>178</u>	<u>—</u>	<u>1,806,406</u>
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		<u>70,767</u>
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	94,004,362	13,082,711	3,395,323	715,853	111,198,249
於聯營公司之權益	261,508	—	—	3,068	264,576
於合營企業之權益	7,771,429	—	—	1,966	7,773,395
未分配企業資產					<u>29,427,202</u>
資產總值					<u>148,663,422</u>
負債					
分部負債	55,309,590	1,498,595	203,337	24,076	57,035,598
未分配企業負債					<u>59,068,411</u>
負債總值					<u>116,104,009</u>

3. 除所得稅開支前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除所得稅開支前溢利已扣除／(計入)：		
攤銷預付租賃款項(計入行政開支之內)	6,116	5,261
物業、廠房及設備之折舊	102,381	61,934
分佔合營企業稅項(計入分佔合營企業業績)	186,566	28,032
出售投資物業之(收益)／虧損	<u>(425)</u>	<u>324</u>

4. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
開支包括：		
香港利得稅	522,266	—
中國企業所得稅	464,474	339,910
土地增值稅	825,778	341,174
	<u>1,812,518</u>	<u>681,084</u>
遞延稅項	(25,658)	10,776
	<u>1,786,860</u>	<u>691,860</u>

香港利得稅乃就截至二零一九年六月三十日止期間估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。由於截至二零一八年六月三十日止六個月無應課稅溢利，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

董事已決定截至二零一九年六月三十日止六個月不宣派中期股息（截至二零一八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0.123港元。

6. 每股盈利

截至二零一九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	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
盈利：		
本公司擁有人應佔期內溢利	<u>3,737,636</u>	<u>620,804</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
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	3,661,537,046
購股權所涉及之普通股之潛在攤薄影響	<u>15,595,799</u>	<u>—</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>3,677,132,845</u>	<u>3,661,537,046</u>

7. 撥入儲備及轉自儲備

截至二零一九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(截至二零一八年六月三十日止六個月：零港元)，本集團的中國附屬公司並無自中國法定儲備撥出任何款項(已扣除非控股權益所佔金額)至累計溢利(截至二零一八年六月三十日止六個月：20,529,000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：

	二零一九年	二零一八年
	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元
零至30天	153,706	108,164
31至90天	20,455	10,566
超過90天	<u>71,271</u>	<u>111,041</u>
應收貿易賬款總額	245,432	229,771
其他應收賬款	<u>5,522,056</u>	<u>4,921,711</u>
	<u>5,767,488</u>	<u>5,151,482</u>

9. 應付貿易及其他賬款

報告期末，基於發票日期的應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
零至30天	2,527,892	4,965,999
31至90天	605,591	121,024
超過90天	5,996,695	6,112,676
應付貿易賬款總額	9,130,178	11,199,699
應付票據	52,955	42,587
其他應付賬款	8,904,123	8,451,845
	<u>18,087,256</u>	<u>19,694,131</u>

10. 股本

	普通股數目	金額 千港元
普通股，已發行及繳足：		
於二零一九年一月一日及二零一九年六月三十日	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。於二零一九年六月三十日，給予銀行之最高擔保額為25,120,107,000港元(二零一八年十二月三十一日：24,775,663,000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。

於二零一九年六月三十日，本集團就本集團若干合營企業所獲授信貸融資為數1,387,499,000港元(二零一八年十二月三十一日：3,923,226,000港元)向若干銀行提供擔保，而合營企業已動用其中1,373,383,000港元(二零一八年十二月三十一日：3,909,068,000港元)。

12. 資本承擔

於二零一九年六月三十日，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14,594,628,000港元(二零一八年十二月三十一日：9,864,682,000港元)。

二零一九年六月三十日，本集團並無任何已授權但未訂約之資本開支(二零一八年十二月三十一日：零港元)。

13. 會計政策變動

本附註解釋採納香港財務報告準則第16號租賃對本集團財務報表之影響，並披露下文附註13(b)所載自二零一九年一月一日起應用的新會計政策。

(a) 採納的影響

香港財務報告準則第16號影響本集團的營運租賃的會計處理。採納香港財務報告準則第16號令會計政策有所改變及財務報表內確認的金額須作調整。新的會計政策載於下文附註13(b)，而財務報表的調整載於下文。

在採納香港財務報告準則第16號前，凡資產擁有權之回報及風險大致上均屬出租人之租約均列為營運租賃。營運租賃的租金於租期內按直線法列入簡明綜合損益表作為營運開支。營運租賃就未來期間所作的承擔並不作負債入賬。

採納香港財務報告準則第16號後，營運租賃(租期短於12個月的短期租賃除外)於簡明綜合財務狀況表列作使用權資產及租賃負債(見下文附註13(b))。

本集團採用經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號，據此於二零一九年一月一日的期初結存確認首次應用的累積影響。按香港財務報告準則第16號所允許的過渡條文，二零一八年的比較數字未有重列。本集團已採用該準則所容許的以下可行權宜處理方法：

- 對同一地區擁有大致相似特點的租賃組合劃一採用相同的貼現率；
- 將於二零一九年一月一日餘下租期少於12個月的營運租賃作短期租賃處理；
- 計量於初次應用日期的使用權資產時，剔除初始直接成本；及
- 倘合約包含繼續或終止租賃的選擇權，使用事後方式釐定租期。

於初次應用時，經考慮二零一九年一月一日的貼現影響，租賃負債的期初結存及相應使用權資產調整為10,436,000港元。

下表顯示就二零一九年一月一日簡明綜合財務狀況表內各個別項目確認的調整。不受變動影響的項目並未列出，因此所列各項的總和並不等於表內所示的小計及總計數字。

簡明綜合財務狀況表(摘要)	二零一八年 十二月三十一日 原先呈列的數額 千港元	採納香港財務 報告準則 第16號的影響 千港元	二零一九年 一月一日重列 千港元
非流動資產			
使用權資產	—	10,436	10,436
總資產	<u>148,663,422</u>	<u>10,436</u>	<u>148,673,858</u>
流動負債			
應付貿易及其他賬款	19,694,131	4,613	19,698,744
非流動負債			
租賃負債	—	5,823	5,823
總負債	<u>116,104,009</u>	<u>10,436</u>	<u>116,114,445</u>

下表顯示於二零一八年十二月三十一日按香港會計準則第17號租賃所披露之營運租賃承擔，與於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號後的租賃負債兩者之對賬。

	千港元
於二零一八年十二月三十一日按香港會計準則第17號所披露之營運租賃承擔	36,726
使用二零一九年一月一日的租賃增量借款利率貼現 (不同地區介乎4.02%至5.59%)	(591)
減：按直線法確認為支出的短期及低價值租賃	<u>(25,699)</u>
於二零一九年一月一日確認之租賃負債	<u>10,436</u>
流動租賃負債	4,613
非流動租賃負債	<u>5,823</u>
	<u>10,436</u>

以下各表顯示採納香港財務報告準則第16號後，有關變動對截至二零一九年六月三十日止六個月的簡明綜合損益表及對二零一九年六月三十日簡明綜合財務狀況表各個別項目的影響。不受變動影響的項目並未列出，因此所列各項的總和並不等於表內所示的小計及總計數字。

簡明綜合損益表(摘要)	截至二零一九年六月三十日止六個月		
	採納香港財務 報告準則 第16號前 千港元	採納香港財務 報告準則 第16號的影響 千港元	呈報的數額 千港元
行政開支	(642,168)	69	(642,099)
融資成本	(741,309)	(219)	(741,528)
期內溢利	4,015,471	(150)	4,015,321

簡明綜合財務狀況表(摘要)	截至二零一九年六月三十日止六個月		
	採納香港財務 報告準則 第16號前 千港元	採納香港財務 報告準則 第16號的影響 千港元	呈報的數額 千港元
非流動資產			
使用權資產	—	7,967	7,967
總資產	151,361,828	7,967	151,369,795
流動負債			
應付貿易及其他賬款	18,082,506	4,750	18,087,256
非流動負債			
租賃負債	—	3,367	3,367
總負債	115,496,796	8,117	115,504,913

(b) 由二零一九年一月一日起採用的會計政策

合約如將已識別的資產於某個時段的使用控制權有償轉讓，即屬租賃或包含租賃。

租賃負債以餘下租賃付款的現值計量，並按承租人於初次應用日期的增量借款利率貼現。其後，租賃負債隨其利息成本而增加以及支付租賃款項而減少。

本集團確認一項相等於租賃負債的使用權資產，並按緊接首次應用日期前確認的任何預付或應計租賃付款金額調整，隨後按成本減任何累計折舊及減值虧損確認。使用權資產以直線法按其可使用年期或租期(以較短者為準)折舊。

對於部分本集團以承租人身份訂立且內含續租選擇權的租賃合約，本集團運用判斷釐定租期。對本集團能否合理確定會否行使該選擇權的判定會影響到租期，繼而對確認的租賃負債及使用權資產金額有重大影響。

短期租賃(租期12個月或以下的租賃)及低價值租賃的相關付款，以直線法於簡明綜合損益表確認為開支。

管理層討論與分析

二零一九年上半年，保利置業集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）的收入為174.94億港元（二零一八年同期：69.92億港元），較去年同期增長105.02億港元或150%。股東應佔溢利為37.38億港元（二零一八年同期：6.21億港元），較去年同期增長31.17億港元或502%。每股基本及攤薄後盈利分別為102.08港仙及101.65港仙（二零一八年同期：16.95港仙）。

於二零一九年六月三十日止之股東權益為329.56億港元（二零一八年十二月三十一日：298.89億港元），較去年年底增長10.3%。每股賬面資產淨值為9.00港元（二零一八年十二月三十一日：8.16港元），較去年年底增長10.3%。

業務回顧

二零一九年上半年，中國宏觀經濟面對複雜嚴峻的內外部環境，保持了平穩運行。房地產市場再次進入調整期，國家統計局公佈的商品房銷售額、房地產開發投資及新建商品住宅和二手住宅銷售價格等指標增速均有所回落。各地方政府堅持「房住不炒」的政策定位，圍繞穩地價、穩房價、穩預期的目標，夯實主體責任，確保了房地產市場的平穩健康發展。

上半年，本集團連同其合營及聯營公司（「置業集團」）實現合約銷售金額約199億元人民幣，銷售回籠金額約202億元人民幣，中國內地市場合約銷售均價同比增長2%。本集團年內推售貨量近六成分佈在下半年，有信心完成全年銷售目標420億元人民幣。香港啟德龍譽項目順利交付及結轉，令上半年收入及利潤錄得大幅增長。

期內，本集團共新增四個地產項目，分別位於深圳、蘇州、香港和佛山。項目拓展堅持以一二線城市和高周轉的住宅產品為主，土地儲備進一步向長三角和大灣區等發達城市群集中。在密切關注招拍掛市場的同時，本集團亦努力探索收併購、城市更新、一二級聯動和戰略合作等業務機會，以實現成本控制和積極拓展的雙贏。

近期，市場按揭利率回升，信託業務監管趨嚴，房地產資金端逐步收緊。本集團抓住窗口期，成功發行了保利置業物業二期資產支持專項計劃資產支持證券，綜合票面利率創下三年來同類產品最低水平。本集團將繼續通過拓寬融資渠道和置換存量債務，持續改善公司負債結構，確保公司淨負債率和資金成本控制在合理水平。

中央政治局會議強調，下半年經濟工作意義重大。財政政策要加力提效，繼續落實落細減稅降費政策。貨幣政策要鬆緊適度，保持流動性合理充裕。會議重申「房住不炒」，落實房地產長效管理機制，不將房地產作為短期刺激經濟的手段。

預期下半年，中國房地產市場將平穩發展。本集團將密切關注各經營區域的政策和市場情況，努力推動銷售與去化，加快回籠資金，並準確把握拓展機會。同時，通過加強企業制度建設，全面提升項目開發效率、成本管理和信息化水平；優化完善薪酬機制和人才隊伍，樹立風險意識和合規意識，打造現代化治理和市場化運作的企業體系，為公司股東創造持續和理想的回報。

房地產銷售

二零一九年上半年，置業集團合約銷售面積約113.3萬平方米，合約銷售金額約199億元人民幣，完成全年銷售目標420億元人民幣之47%。

期內，置業集團主要在售項目79個，其中首次開盤項目4個，分別為牡丹江保利江山悅、寧波印東方、上海西郊金茂府和淄博保利城。單盤合約銷售金額超過10億元人民幣的項目包括上海西郊金茂府、寧波上湖城章和武漢保利上城。

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	二零一九年上半年 合約銷售金額 (人民幣百萬元)	佔比 (%)
長三角地區	7,763	39%
上海	3,403	
蘇州	943	
寧波	2,847	
德清	27	
余姚	542	
珠三角地區	2,280	12%
廣州	1,306	
佛山	683	
深圳	42	
惠州	249	
西南地區	2,856	14%
貴陽	886	
遵義	342	
南寧	1,538	
柳州	13	
昆明	77	
其他地區	6,547	33%
武漢	2,686	
哈爾濱	776	
牡丹江	485	
濟南	1,075	
煙台	20	
威海	634	
淄博	485	
濰坊	374	
萬寧	12	
港澳及境外	428	2%
香港	428	
合計	19,874	100%

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。

二零一九年下半年，置業集團將視工程進度及市場情況，計劃推出8個全新樓盤，包括德清阜溪項目、佛山禪城項目、哈爾濱群力034項目、濟南槐蔭項目、濟南海子窪項目、蘇州獅山項目、上海嘉定保障房和上海山金保利廣場。

新開工項目

二零一九年上半年，置業集團新開工項目共17個，新開工建築面積約218.3萬平方米。其中，首次開工項目5個，分別為蘇州獅山項目、德清阜溪項目、哈爾濱群力022項目、哈爾濱群力034項目和濟南槐蔭項目。

截至二零一九年六月三十日，置業集團在建項目48個，在建面積約1,044.1萬平方米。

項目	新開工建築面積 (千平方米)	歸屬本集團權益 (%)
蘇州獅山項目	81	100%
德清阜溪項目	85	100%
貴陽保利公園2010	18	100%
貴陽保利鳳凰灣	56	51%
遵義保利未來城市	240	35%
南寧保利領秀前城二期	518	100%
武漢保利上城	103	100%
哈爾濱保利水韻長灘	13	58%
哈爾濱群力022項目	148	100%
哈爾濱群力034項目	147	100%
濟南海子窪項目	70	60%
濟南大柿子園項目	57	51%
濟南中麓府	123	33%
濟南槐蔭項目	198	75%
威海財信保利名著	107	30%
淄博保利城	191	65%
濰坊中南保利樾府	27	30%
合計	2,183	

附註：

1. 數字經進位，故相加後不一定相等於合計數字。

結轉項目

二零一九年上半年，本集團結轉金額約143.86億元人民幣，結轉面積約53.1萬平方米。各項目結轉情況如下：

區域及項目	二零一九年上半年 結轉金額 (人民幣百萬元)	佔比 (%)
長三角地區	764	5%
1.上海嘉定捆綁項目	29	
2.上海保利天鵝語苑	24	
3.上海保利天琴宇舍	157	
4.蘇州保利獨墅西岸	38	
5.蘇州保利觀湖國際	7	
6.寧波保利印江南	39	
7.余姚保利喬登國際花園	433	
8.德清保利原鄉	28	
9.其他	7	
珠三角地區	3,516	25%
10.廣州保利高爾夫郡	31	
11.廣州保利花城	22	
12.廣州保利西悅灣	90	
13.廣州南沙保利城	1,015	
14.廣州保利翡翠山	119	
15.佛山保利上城	17	
16.佛山保利中央公園	1,173	
17.深圳保利上城花園	25	
18.惠州保利山水城	91	
19.惠州保利陽光城	899	
20.其他	34	
西南地區	1,725	12%
21.南寧保利愛琴海	45	
22.南寧保利心語	73	
23.南寧保利山漸青	713	
24.貴陽保利春天大道	36	
25.貴陽保利公園2010	72	
26.貴陽保利鳳凰灣	55	
27.遵義保利未來城市	543	
28.昆明保利大家	147	
29.其他	40	

區域及項目	二零一九年上半年	
	結轉金額 (人民幣百萬元)	佔比 (%)
其他地區	607	4%
30.武漢保利藍海郡	16	
31.武漢保利上城	46	
32.武漢保利城	158	
33.濟南保利花園	58	
34.濟南保利中心	194	
35.濟南保利華庭	48	
36.威海保利紅葉谷	15	
37.萬寧保利半島1號	27	
38.其他	46	
港澳及境外	7,774	54%
39.香港啟德龍譽	7,774	
合計	14,386	100%

附註：

1. 數字經進位，故相加後不一定等於合計或分組小計的數字。

新增土地儲備

二零一九年上半年，置業集團新增4個項目，分別位於深圳、蘇州、香港和佛山。新增項目規劃總建築面積約255.4萬平方米，土地成本保持在合理水平。

新增項目	規劃物業類型	規劃總建築		本集團 應佔權益 (%)
		總佔地面積 (千平方米)	面積 (千平方米)	
深圳龍崗項目	商住	283	2,101	50%
蘇州木瀆項目	住宅	36	106	51%
香港啟德6553項目	商住	9	93	35%
佛山倫敦項目	商住	75	254	100%
合計		403	2,554	

深圳龍崗項目

項目位於深圳市龍崗中心北部，地段優越，交通便捷，商業和居住氛圍濃厚。片區屬於深圳最活躍的區域之一，市場容量大，去化速度快。項目規劃總建築面積約210.1萬平方米，為城市更新項目，定位為一線城市剛需產品。

蘇州木瀆項目

項目位於蘇州市吳中區木瀆鎮，交通便捷，臨近建設中的地鐵五號線。片區內教育、商業和醫療配套齊全。項目規劃總建築面積約10.6萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

香港啟德6553項目

項目位於香港九龍啟德舊機場跑道，享有一線維港海景，極具發展潛力。香港政府計劃將啟德發展為一個富有特色、朝氣蓬勃、優美動人及與民共享的社區。項目規劃總建築面積約9.3萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

佛山倫教項目

項目位於佛山市順德區倫教街道，距離地鐵3號線站點僅400米，交通便利。地塊靠近佛山保利中央公園和佛山順德項目，周邊教育、商業和醫療配套完善。項目規劃總建築面積約25.4萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

投資物業

本集團持有多個位於一線城市和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80.9萬平方米，資產值約125億港元。二零一九年上半年，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)	本集團 應佔權益 (%)	物業類型
投資物業				
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
酒店				
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

本集團持有多家物業管理公司，業務涉及住宅、商業、辦公樓、酒店和劇院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，並獲得多個榮譽和獎項。

二零一九年上半年，本集團物業管理公司實現收入共計4.17億元人民幣，較去年同期上升14.9%，管理物業項目209個，共計建築面積約3,551萬平方米，較去年同期增長11.1%。

財務回顧

流動資金及資本結構

於二零一九年六月三十日，本集團之股東權益為32,955,964,000港元(二零一八年十二月三十一日：29,889,095,000港元)，每股資產淨值為9港元(二零一八年十二月三十一日：8.16港元)。於二零一九年六月三十日，本集團之資產負債比率(按負債總額除以資產總值計算)為76.3%(二零一八年十二月三十一日：78.1%)。

於二零一九年六月三十日，本集團尚未償還之銀行及其他借貸(包括應付票據)為57,979,637,000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20,255,984,000港元(34.9%)，於一年後但兩年內償還者為14,490,983,000港元(25%)，及於兩年後但五年內償還者為17,060,545,000港元(29.4%)以及於五年後償還者為6,172,125,000港元(10.7%)。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43,887,993,000港元(75.7%)、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(6.7%)及尚未償還之港元銀行及其他借貸(包括應付票據)為10,191,644,000港元(17.6%)。

本集團36.4%銀行及其他借貸(包括應付票據)以固定利率計息，而餘下63.6%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。

於二零一九年六月三十日，本集團之流動資產淨值為46,258,347,000港元，銀行總結存為31,438,448,000港元(二零一八年十二月三十一日：分別為47,889,262,000港元及27,354,481,000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

於二零一九年六月三十日，抵押作為本集團所獲授信貸之本集團資產之賬面值如下：

	二零一九年 六月三十日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
投資物業	5,975,753	6,031,545
酒店物業	156,136	151,724
樓宇	94,841	95,931
預付租賃款項	60,204	61,656
發展中物業	22,923,060	19,685,181
持作出售物業	789,660	924,713
銀行存款	3,934,743	4,201,597
	<u>33,934,397</u>	<u>31,152,347</u>

上述資產抵押外，於二零一九年六月三十日，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：

	二零一九年 六月三十日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
總資產	12,852,223	11,584,681
負債總值	<u>(12,080,101)</u>	<u>(10,680,886)</u>
	<u>772,122</u>	<u>903,795</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。

於二零一九年六月三十日，本集團於合營企業的權益已抵押作為附屬公司及合營企業獲授的信貸融資的擔保。已抵押權益為3,707,213,000港元。(二零一八年十二月三十一日：3,713,975,000港元)。

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。於二零一九年六月三十日，給予銀行之最高擔保額為25,120,107,000港元(二零一八年十二月三十一日：24,775,663,000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。

於二零一九年六月三十日，本集團就本集團若干合營企業所獲授信貸融資為數1,387,499,000港元(二零一八年十二月三十一日：3,923,226,000港元)向若干銀行提供擔保，而合營企業已動用其中1,373,383,000港元(二零一八年十二月三十一日：3,909,068,000港元)。

僱員

二零一九年六月三十日，本集團有11,448名(二零一八年六月三十日：12,894名)僱員，期內酬金約為6.92億港元。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。

購股權

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對本集團業務長遠的成就作出貢獻，本公司股東於二零一四年五月二十八日採納購股權計劃(「購股權計劃」)。截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司根據購股權計劃向若干執行董事及僱員授出合共109,750,000份購股權(每份購股權授予持有人權利認購一股本公司股份)。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一九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。

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二零一九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」）由四名獨立非執行董事梁秀芬小姐（主席）、葉振忠先生、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二零一九年六月三十日止六個月的未經審核簡明財務報表。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。二零一九年中期報告亦可於二零一九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
張炳南

香港，二零一九年八月二十二日

於本公佈日期，本公司執行董事為張炳南先生、韓清濤先生、雪明先生、王旭先生、王健先生、叶黎聞先生及竺偉榮先生；及獨立非執行董事為葉振忠先生、蔡澍鈞先生、梁秀芬小姐及黃家倫先生。