

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：00119)

截至二零二零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」)截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績及截至二零一九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 二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
收入	2	12,989,295	17,493,954
銷售成本		<u>(8,108,362)</u>	<u>(10,073,465)</u>
毛利		4,880,933	7,420,489
投資物業之公平值(減少)／增加		(142,845)	34,091
金融資產之公平值增加		17,366	28,418
其他收入淨額		298,491	98,192
銷售開支		(280,844)	(539,080)
行政開支		(521,435)	(642,099)
其他營運開支		(147,577)	(144,778)
增購一間附屬公司之收益		2,175	53,330
出售附屬公司之虧損		(265,078)	—
融資成本		(782,362)	(741,528)
分佔聯營公司業績		(26,675)	(23,937)
分佔合營企業業績		<u>27,513</u>	<u>259,083</u>
除所得稅開支前溢利	3	3,059,662	5,802,181
所得稅開支	4	<u>(1,905,370)</u>	<u>(1,786,860)</u>
期內溢利		<u><u>1,154,292</u></u>	<u><u>4,015,321</u></u>

		截至六月三十日止六個月	
		二零二零年	二零一九年
	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		828,398	3,737,636
非控股權益		<u>325,894</u>	<u>277,685</u>
		<u>1,154,292</u>	<u>4,015,321</u>
每股盈利(以港仙列示)	6		
— 基本		<u>22.62</u>	<u>102.08</u>
— 攤薄		<u>22.56</u>	<u>101.65</u>

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
期內溢利	<u>1,154,292</u>	<u>4,015,321</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	(323,468)	(307,895)
不會重新分類至損益的項目：		
物業重估(虧絀)/盈餘	<u>(30,108)</u>	<u>70,045</u>
除稅前之其他全面收益	(353,576)	(237,850)
物業重估產生之遞延稅項負債	<u>7,527</u>	<u>(17,511)</u>
期內其他全面收益，扣除稅項	<u>(346,049)</u>	<u>(255,361)</u>
期內全面收益總額	<u>808,243</u>	<u>3,759,960</u>
下列應佔：		
本公司擁有人	519,338	3,504,349
非控股權益	<u>288,905</u>	<u>255,611</u>
	<u>808,243</u>	<u>3,759,960</u>

簡明綜合財務狀況表

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產		
投資物業	10,884,637	12,115,132
物業、廠房及設備	2,841,899	3,755,234
使用權資產	280,767	365,040
於聯營公司之權益	240,709	291,900
於合營企業之權益	7,415,645	7,429,659
按公平值計入損益之金融資產	556,107	544,624
應收貸款	158,756	195,666
收購土地使用權已付按金	5,344,209	2,948,333
遞延稅項資產	271,070	285,286
	<u>27,993,799</u>	<u>27,930,874</u>
非流動資產總額		
流動資產		
發展中物業	74,675,074	65,667,447
持作出售物業	18,288,790	21,316,121
其他存貨	83,190	81,391
合約成本	292,717	390,816
應收貿易及其他賬款	6,670,498	5,741,095
應收聯營公司款項	1,265,300	2,516,118
應收合營企業款項	4,961,949	5,080,256
應收附屬公司非控股股東款項	516,600	605,146
可收回稅項	2,626,086	2,040,047
已抵押銀行存款	471,052	433,580
銀行結存、存款及現金	32,276,200	27,480,746
	<u>142,127,456</u>	<u>131,352,763</u>
流動資產總額		

附註

8

	附註	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 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	19,169,479	20,583,403
合約負債		28,208,716	27,185,777
物業租金按金		124,374	130,162
應付一間聯營公司款項		113,791	81,722
應付合營企業款項		1,871,586	1,688,741
應付最終控股公司款項		20,778	20,925
應付一間中間控股公司款項		3,068	3,102
應付同系附屬公司款項		533	539
應付附屬公司非控股股東款項		2,577,599	2,491,584
應付稅項		5,746,903	5,243,142
應付票據 — 一年內到期		3,900,000	—
銀行及其他借貸 — 一年內到期		14,104,210	15,349,243
流動負債總額		75,841,037	72,778,340
流動資產淨值		66,286,419	58,574,423
總資產減流動負債		94,280,218	86,505,297
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	10	17,685,677	17,685,677
儲備		14,630,796	14,866,483
本公司擁有人應佔股權		32,316,473	32,552,160
非控股權益		3,491,309	2,364,979
股權總額		35,807,782	34,917,139

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 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	55,267,765	44,190,170
應付票據 — 一年後到期	769,231	4,677,778
租賃負債	528	1,579
一間同系附屬公司貸款	197,802	200,000
遞延稅項負債	2,237,110	2,518,631
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	58,472,436	51,588,158
	<hr/>	<hr/>
	94,280,218	86,505,297
	<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二零一九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，惟本集團首次採用二零二零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二零一九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。

此截至二零二零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二零一九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二零一九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：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務定義
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大性的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則 第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革
香港財務報告準則第16號(修訂本) 財務報告概念框架(經修訂)	與新冠相關的租金減免

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。

採納該準則及新會計政策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 於二零二三年一月一日或其後開始之年度期間生效

² 該等修訂原定計劃於二零一八年一月一日或其後開始之期間生效。生效日期現已延遲／刪除。有關修訂繼續允許提前應用。

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：

截至二零二零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						
客戶合約的收入：						
— 於某一時點確認	12,191,973	—	—	28,955	—	12,220,928
— 於一段時間內確認	—	438,956	74,169	—	—	513,125
其他來源的收入：						
— 租金收入	—	255,242	—	—	—	255,242
對外收入	12,191,973	694,198	74,169	28,955	—	12,989,295
分部間收入*	—	38,488	—	—	(38,488)	—
總收入	<u>12,191,973</u>	<u>732,686</u>	<u>74,169</u>	<u>28,955</u>	<u>(38,488)</u>	<u>12,989,295</u>
分部業績	<u>4,154,950</u>	<u>(28,639)</u>	<u>(91,395)</u>	<u>38,687</u>	<u>—</u>	4,073,603
未分配收入						139,747
未分配開支						(109,261)
增購一間附屬公司						
— 之收益	2,175	—	—	—	—	2,175
出售附屬公司之虧損	(265,078)	—	—	—	—	(265,078)
融資成本						(782,362)
分佔聯營公司業績	(26,589)	—	—	(86)	—	(26,675)
分佔合營企業業績	27,542	—	—	(29)	—	27,513
除所得稅開支前溢利						3,059,662
所得稅開支						(1,905,370)
期內溢利						<u>1,154,292</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。

於二零二零年六月三十日
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	112,094,181	11,343,331	2,638,574	705,218	126,781,304
於聯營公司之權益	238,714	—	—	1,995	240,709
於合營企業之權益	7,414,190	—	—	1,455	7,415,645
未分配企業資產					<u>35,683,597</u>
資產總值					<u>170,121,255</u>
負債					
分部負債	50,801,642	1,243,898	152,480	21,681	52,219,701
未分配企業負債					<u>82,093,772</u>
負債總額					<u>134,313,473</u>

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						
客戶合約的收入：						
— 於某一時點確認	16,473,205	—	—	32,382	—	16,505,587
— 於一段時間內確認	—	474,211	160,360	—	—	634,571
其他來源的收入：						
— 租金收入	—	353,796	—	—	—	353,796
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						<u>(1,786,860)</u>
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	104,750,412	12,544,281	3,265,821	739,645	121,300,159
於聯營公司之權益	289,820	—	—	2,080	291,900
於合營企業之權益	7,427,532	—	—	2,127	7,429,659
未分配企業資產					<u>30,261,919</u>
資產總值					<u>159,283,637</u>
負債					
分部負債	50,790,262	1,310,839	184,355	23,162	52,308,618
未分配企業負債					<u>72,057,880</u>
負債總額					<u>124,366,498</u>

3. 除所得稅開支前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除所得稅開支前溢利已扣除／(計入)：		
物業、廠房及設備之折舊	98,664	102,381
使用權資產折舊	8,324	8,524
分佔合營企業稅項(計入分佔合營企業業績)	69,325	186,566
出售投資物業之虧損／(收益)	38,592	(425)
	<u>214,885</u>	<u>397,446</u>

4. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
開支包括：		
香港利得稅	3,652	522,266
中國企業所得稅	602,710	464,474
土地增值稅	<u>1,381,165</u>	<u>825,778</u>
	1,987,527	1,812,518
遞延稅項	<u>(82,157)</u>	<u>(25,658)</u>
	<u><u>1,905,370</u></u>	<u><u>1,786,860</u></u>

香港利得稅乃就截至二零二零年六月三十日止期間估計應課稅溢利按稅率16.5% (截至二零一九年六月三十日止六個月：16.5%) 計算。

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

董事已決議截至二零二零年六月三十日止六個月不宣派中期股息 (截至二零一九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0.209港元。

6. 每股盈利

截至二零二零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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
盈利：		
本公司擁有人應佔期內溢利	828,398	3,737,636
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
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	10,502,429	15,595,799
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	3,672,039,475	3,677,132,845

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利乃通過調整發行在外的普通股的加權平均數假設兌換所有具有潛在攤薄影響之普通股計算。本公司具有潛在攤薄影響之普通股包括購股權。

7. 撥入儲備及轉自儲備

截至二零二零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(截至二零一九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及酒店物業重估儲備分別撥出66,213,000港元及108,528,000港元(已扣除非控股權益所佔金額)至累計溢利(截至二零一九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：

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
零至30天	56,288	67,235
31至90天	40,894	24,502
超過90天	55,770	53,373
應收貿易賬款總額	152,952	145,110
其他應收賬款	6,517,546	5,595,985
	<u>6,670,498</u>	<u>5,741,095</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：

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
零至30天	3,381,507	5,229,598
31至90天	345,940	434,500
超過90天	6,114,850	5,585,278
應付貿易賬款總額	9,842,297	11,249,376
應付票據	—	52,635
其他應付賬款	9,327,182	9,281,392
	<u>19,169,479</u>	<u>20,583,403</u>

10. 股本

	普通股數目	金額 千港元
普通股，已發行及繳足：		
於二零二零年一月一日及二零二零年六月三十日	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。於二零二零年六月三十日，給予銀行之最高擔保額為29,812,574,000港元(二零一九年十二月三十一日：29,978,261,000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。

於二零二零年六月三十日，本集團就本集團若干合營企業所獲授信貸融資為數5,762,906,000港元(二零一九年十二月三十一日：3,062,527,000港元)向若干銀行提供擔保，而合營企業已動用其中3,577,874,000港元(二零一九年十二月三十一日：3,032,841,000港元)。

12. 資本承擔

於二零二零年六月三十日，有關物業發展開支及收購土地使用權之已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備之資本開支分別為38,636,019,000港元及零港元(二零一九年十二月三十一日：分別為23,992,373,000港元及436,111,000港元)。

於二零二零年六月三十日，本集團並無任何已授權但未訂約之資本開支(二零一九年十二月三十一日：零港元)。

管理層討論與分析

二零二零年上半年，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129.89億港元（二零一九年同期：174.94億港元），較去年同期減少45.05億港元或25.8%。股東應佔溢利為8.28億港元（二零一九年同期：37.38億港元），較去年同期減少29.10億港元或77.8%。每股基本及攤薄後盈利分別為22.62港仙及22.56港仙（二零一九年同期：102.08港仙及101.65港仙）。

於二零二零年六月三十日止之股東權益為323.16億港元（二零一九年十二月三十一日：325.52億港元），較去年年底減少0.7%。每股賬面資產淨值為8.83港元（二零一九年十二月三十一日：8.89港元），較去年年底減少0.7%。

業務回顧

二零二零年上半年，中國經濟遭遇了新冠疫情和全球經濟深度衰退的巨大衝擊。中央果斷採取了一系列高效務實的對策，率先控制住了疫情，擴大了內需，實現有效復工復產，並成為首個GDP增速由負轉正的主要經濟體。中央堅持「房住不炒」的基本定位未變，房地產金融政策繼續從嚴，展現其促進房地產市場健康平穩發展的決心。為了對沖疫情對經濟帶來的負面影響，地方政府因城施策更加靈活，房地產行業發揮了經濟穩定器的作用。

二零二零年春節，各房企面對傳統銷售方式受疫情影響戛然中止的局面，努力通過線上售樓處和折扣優惠等多種營銷途徑尋求突破。隨著疫情緩和及前期積壓的住房需求持續釋放，房地產市場逐步復甦。期內，本集團連同其合營及聯營公司（「置業集團」）實現合約銷售金額約196億元人民幣，同比微跌2%。其中，中國內地市場合約銷售均價與去年同期持平，較好地保證了增速和利潤的平衡。

土地市場冷熱不均，一些發展潛力大的城市仍保持較高熱度。地方政府推出多項供給端扶持政策，同時加大土地供應，房企拿地積極性不減。本集團通過舊改、勾地、合作併購和一二級聯動等多種拓展方式，嚴格控制土地成本，期內共獲取六個開發項目，分別位於濟南、上海、廣州、威海、哈爾濱和柳州。這些項目以高周轉的住宅產品為主，預期將產生良好的效益。

上半年，本集團抓住貨幣政策逆周期調節窗口，積極展開債務置換，充分挖掘融資渠道，實現平均資金成本下降0.51個百分點至4.95%，為業務長期發展提供了充足和低成本的資金支持。另一方面，本集團通過加速銷售回籠和合理安排開發節奏，提高資金的周轉效率。

自二零一九年年初開始，本集團積極對標優秀房企，圍繞項目開發各環節優化制度和流程，進一步提升管理水平和運作能力。本集團去年獲取的15個項目，除在武漢地區的2個項目外，均已實現開工建設，並將在下半年釋放更多可售貨量。今年本集團將進一步提升標準工期要求，力爭上半年獲取的項目在年內實現全面開工。

展望二零二零年下半年，中國經濟雖面對疫情防控的制約和世界經濟深度衰退，但堅持穩中求進工作總基調不會變，做好「六穩」、「六保」工作，必須保持經濟有增長，並向高質量發展。財政政策將更加積極有為、注重實效；貨幣政策將更加靈活適度、精準導向。

本集團將認真分析政策、研究市場，始終如一做好產品和服務，克服不利影響，力保完成本年度銷售目標，同時把握機會補充優質土儲，進一步提升資產周轉率和股東回報率，為公司長遠發展打下堅實基礎。

房地產銷售

二零二零年上半年，置業集團合約銷售面積約104.2萬平方米，合約銷售金額約196億元人民幣，完成全年銷售目標520億元人民幣之38%。

期內，置業集團主要在售項目90個，其中首次開盤項目6個，分別為蘇州保利月映庭、蘇州保利天樾人家、蘇州望熙雅苑、上海嘉定保障房、昆明保利城和泰安保利魯坤岳麓府。單盤合約銷售金額超過10億元人民幣的項目包括蘇州保利月映庭、南寧保利領秀前城二期、香港啟德龍譽、南寧保利領秀前城和廣州南沙保利城。

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	二零二零年上半年 合約銷售金額 (人民幣百萬元)	佔比 (%)
長三角地區	5,935	31%
上海	704	
蘇州	4,027	
寧波	744	
德清	308	
余姚	153	
珠三角地區	2,958	15%
廣州	1,454	
佛山	628	
深圳	5	
惠州	845	
萬寧	27	
西南地區	5,527	28%
貴陽	894	
遵義	239	
南寧	3,518	
柳州	19	
昆明	858	
其他地區	3,323	17%
武漢	318	
哈爾濱	285	
牡丹江	208	
濟南	1,260	
煙台	285	
威海	329	
濰坊	210	
淄博	276	
泰安	152	
香港及境外	1,824	9%
香港	1,824	
合計	19,568	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。

二零二零年下半年，置業集團將視工程進度及市場情況，計劃推出14個全新樓盤，包括寧波保利湖光印、濟南海子窪項目、惠州水口項目、深圳龍崗項目、佛山倫敦項目、廣州平步大道項目和蘇州滄墅關項目等。

新開工項目

二零二零年上半年，置業集團新開工項目共17個，新開工建築面積約247.6萬平方米。其中，首次開工項目10個，分別為蘇州滄墅關項目、寧波保利湖光印、廣州商業大道項目、佛山順德項目、佛山倫敦項目、佛山教育路項目、惠州水口項目、濟南五里牌坊項目一期、泰安保利魯坤岳麓府和香港啟德6553項目。

項目	新開工建築面積 (千平方米)	歸屬本集團權益 (%)
蘇州滄墅關項目	125	45%
蘇州望熙雅苑	81	20.4%
寧波保利湖光印	189	100%
廣州平步大道項目	73	37.5%
廣州商業大道項目	145	100%
佛山順德項目	81	100%
佛山倫敦項目	256	100%
佛山教育路項目	124	100%
惠州水口項目	230	100%
南寧保利領秀前城	87	83.5%
南寧保利領秀前城二期	528	100%
武漢保利上城	75	100%
哈爾濱保利城	30	100%
濟南五里牌坊項目一期	146	70%
濰坊中南保利樾府	107	30%
泰安保利魯坤岳麓府	106	60%
香港啟德6553項目	93	35%
合計	<u>2,476</u>	

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

二零二零年上半年，本集團結轉金額約110.43億元人民幣，結轉面積約85.4萬平方米。各項目結轉情況如下：

區域及項目	二零二零年 上半年結轉金額 (人民幣百萬元)	佔比 (%)
長三角地區	999	9%
1.上海嘉定捆綁項目	38	
2.上海保利天琴宇舍	367	
3.蘇州保利觀湖國際	299	
4.余姚保利喬登國際花園	245	
5.德清保利甲第風華府	27	
6.其他	24	
珠三角地區	1,998	18%
7.廣州保利城	24	
8.廣州保利花城	24	
9.廣州南沙保利城	1,197	
10.廣州保利西悅灣	277	
11.廣州保利翡翠山	34	
12.佛山保利天璽花園	28	
13.佛山保利中央公園	295	
14.惠州保利山水城	18	
15.惠州保利陽光城	77	
16.其他	24	

區域及項目	二零二零年	
	上半年結轉金額 (人民幣百萬元)	佔比 (%)
西南地區	4,180	38%
17.南寧保利城	14	
18.南寧保利心語	14	
19.南寧保利山漸青	329	
20.南寧保利領秀前城	425	
21.柳州保利大江郡	25	
22.貴陽保利春天大道	23	
23.貴陽保利公園2010	1,342	
24.貴陽保利鳳凰灣	95	
25.貴陽保利溪湖	264	
26.遵義保利未來城市	872	
27.昆明保利大家	694	
28.昆明保利六合天城	59	
29.其他	24	
其他地區	3,708	34%
30.武漢保利藍海郡	36	
31.武漢保利上城	60	
32.武漢保利城	454	
33.哈爾濱保利水韻長灘	1,242	
34.哈爾濱保利城	1,361	
35.濟南保利海德公館	16	
36.濟南保利中心	69	
37.濟南保利華庭	11	
38.煙台保利紫薇郡	48	
39.煙台保利愛尚海	379	
40.威海保利凱旋公館	14	
41.其他	20	
香港地區	157	1%
42.香港啟德龍譽	157	
合計	11,043	100%

附註：

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

二零二零年上半年，置業集團新增6個項目，分別位於濟南、上海、廣州、威海、哈爾濱和柳州。新增項目規劃總建築面積約83.9萬平方米，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)	本集團 應佔權益 (%)
濟南五里牌坊項目一期	商住	44	224	70%
上海奉賢項目	住宅	31	96	100%
廣州南沙項目	住宅	16	49	100%
威海臨港項目	商住	58	121	40%
哈爾濱平房項目	商住	123	233	100%
柳州河東項目	商住	55	116	100%
合計		327	839	

濟南五里牌坊項目一期

項目位於山東省濟南市槐蔭區西部老城核心區，屬於和諧商圈核心區域。地塊周邊路網發達，交通便利，生活配套齊全，商業氛圍濃厚，靠近山東省立醫院和濟南兒童醫院等醫療服務設施。項目規劃總建築面積約22.4萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

上海奉賢項目

項目位於上海市奉賢區南橋新城奉賢中學東側，距離新城核心較近，商業、教育和醫療等生活配套齊全，交通網絡發達，生態環境優越。地塊距離上海之魚約400米，距離地鐵5號線約1.1公里。項目規劃總建築面積約9.6萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

廣州南沙項目

項目位於廣州市南沙區黃閣鎮，緊鄰本集團南沙保利城項目。地塊距離地鐵3號線黃閣汽車城站一公里，周邊路網發達，有基礎的商業、醫療和教育等生活配套。本地塊可與南沙保利城協同發展，補充貨量。項目規劃總建築面積約4.9萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

威海臨港項目

項目位於威海市臨港區中心區域，鄰近威海第四中學和威海臨港區醫院，商業配套齊全，交通十分便利。臨港區是威海市發展最為活躍的經濟增長極和最新城市拓展區。項目規劃總建築面積約12.1萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

哈爾濱平房項目

項目位於哈爾濱平房區老城區，區內有多家知名工業企業，交通便捷，周圍教育和醫療配套齊全。該地塊已由本集團進行一級開發整理，後期建設有一定優勢。項目規劃總建築面積約23.3萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

柳州河東項目

項目位於柳州市中央商務區的河東片區，北靠蓮花山風景區，位置優越，風景宜人。地塊未來規劃有輕軌直達，交通便利，周邊商業、教育、醫療和市政休閒等生活配套成熟。項目規劃總建築面積約11.6萬平方米，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79.4萬平方米，資產值約109億港元。二零二零年上半年，由於新冠疫情影響，本集團旗下酒店業務受到較大衝擊，辦公樓和商場出租率則相對穩定，同比錄得小幅下跌。

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
酒店				
北京	北京保利大廈酒店	63	75%	酒店
上海	上海嘉定凱悅酒店	69	100%	酒店
武漢	武漢保利大酒店	28	100%	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。

二零二零年上半年，本集團物業管理公司實現收入共計3.97億元人民幣，管理物業項目199個，在管面積約3,527萬平方米。

財務回顧

流動資金及資本結構

於二零二零年六月三十日，本集團之股東權益為32,316,473,000港元(二零一九年十二月三十一日：32,552,160,000港元)，每股資產淨值為8.83港元(二零一九年十二月三十一日：8.89港元)。於二零二零年六月三十日，本集團之資產負債比率(按負債總額除以資產總值計算)為79.0%(二零一九年十二月三十一日：78.1%)。

於二零二零年六月三十日，本集團尚未償還之銀行及其他借貸(包括應付票據)為74,041,206,000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18,004,210,000港元(24.3%)，於一年後但兩年內償還者為17,842,159,000港元(24.1%)，及於兩年後但五年內償還者為29,166,113,000港元(39.4%)以及於五年後償還者為9,028,724,000港元(12.2%)。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62,016,121,000港元(83.8%)、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(5.3%)及尚未償還之港元銀行及其他借貸(包括應付票據)為8,125,085,000港元(10.9%)。

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。

於二零二零年六月三十日，本集團之流動資產淨值為66,286,419,000港元，銀行總結存為32,747,252,000港元(二零一九年十二月三十一日：分別為58,574,423,000港元及27,914,326,000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

於二零二零年六月三十日，抵押作為本集團所獲授信貸之本集團資產之賬面值如下：

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
投資物業	5,778,957	6,770,988
酒店物業	1,381,319	1,465,556
使用權資產	93,945	96,370
發展中物業	30,865,283	27,623,760
持作出售物業	1,052,091	728,349
銀行存款	471,052	433,580
	<u>39,642,647</u>	<u>37,118,603</u>

上述資產抵押外，於二零二零年六月三十日，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：

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
總資產	17,234,680	14,040,422
總負債	<u>(15,829,566)</u>	<u>(13,221,788)</u>
	<u>1,405,114</u>	<u>818,634</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。於二零二零年六月三十日，給予銀行之最高擔保額為29,812,574,000港元(二零一九年十二月三十一日：29,978,261,000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。

於二零二零年六月三十日，本集團就本集團若干合營企業所獲授信貸融資為數5,762,906,000港元(二零一九年十二月三十一日：3,062,527,000港元)向若干銀行提供擔保，而合營企業已動用其中3,577,874,000港元(二零一九年十二月三十一日：3,032,841,000港元)。

僱員

二零二零年六月三十日，本集團有10,761名(二零一九年六月三十日：11,448名)僱員，期內酬金約為470,235,000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」)。於二零一九年一月十日，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)。截至二零二零年六月三十日止六個月，並無根據購股權計劃授出購股權，5,650,000份購股權被註銷。於二零二零年六月三十日，根據購股權計劃，98,460,000份購股權尚未行使。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二零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。由於中國及香港對新冠疫情所採取的防範措施，因此主席張炳南先生未能出席本公司於二零二零年五月二十六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二零二零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二零二零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。

報告期後事項

自二零二零年六月三十日至本公佈日期，並無嚴重影響本集團的重大報告期後事項。

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。二零二零年中期報告亦可於二零二零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，二零二零年八月二十八日

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。