

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)

截至二零二一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」)截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績及截至二零二零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 二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
收入	2	14,074,060	12,989,295
銷售成本		<u>(8,733,952)</u>	<u>(8,108,362)</u>
毛利		5,340,108	4,880,933
投資物業之公平值減少		—	(142,845)
金融資產之公平值增加		28,082	17,366
其他收入淨額		501,576	298,491
銷售開支		(518,231)	(280,844)
行政開支		(615,236)	(521,435)
其他營運開支		(191,750)	(147,577)
增購一間附屬公司之收益		—	2,175
出售一間合營企業之收益		300,000	—
出售附屬公司之收益／(虧損)		21,305	(265,078)
融資成本		(825,576)	(782,362)
分佔聯營公司業績		45,482	(26,675)
分佔合營企業業績		<u>211,241</u>	<u>27,513</u>
除所得稅開支前溢利	3	4,297,001	3,059,662
所得稅開支	4	<u>(2,538,393)</u>	<u>(1,905,370)</u>
期內溢利		<u>1,758,608</u>	<u>1,154,292</u>

		截至六月三十日止六個月	
		二零二一年	二零二零年
	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		1,663,180	828,398
非控股權益		<u>95,428</u>	<u>325,894</u>
		<u>1,758,608</u>	<u>1,154,292</u>
每股盈利(以港仙列示)			
— 基本	6	<u>45.42</u>	<u>22.62</u>
— 攤薄		<u>45.42</u>	<u>22.56</u>

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
期內溢利	<u>1,758,608</u>	<u>1,154,292</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	395,037	(323,468)
不會重新分類至損益的項目：		
物業重估盈餘／(虧絀)	<u>54,064</u>	<u>(30,108)</u>
除稅前之其他全面收益	449,101	(353,576)
物業重估產生之遞延稅項負債	<u>(13,516)</u>	<u>7,527</u>
期內其他全面收益，扣除稅項	<u>435,585</u>	<u>(346,049)</u>
期內全面收益總額	<u>2,194,193</u>	<u>808,243</u>
下列應佔：		
本公司擁有人	2,007,437	519,338
非控股權益	<u>186,756</u>	<u>288,905</u>
	<u>2,194,193</u>	<u>808,243</u>

簡明綜合財務狀況表

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	附註	
非流動資產		
投資物業	10,786,664	10,666,081
物業、廠房及設備	3,304,328	3,287,617
使用權資產	395,030	349,460
於聯營公司之權益	348,330	250,974
於合營企業之權益	8,363,820	7,678,689
按公平值計入損益之金融資產	674,063	675,730
應收貸款	221,028	219,742
收購土地使用權已付按金	15,533,441	3,705,217
遞延稅項資產	287,582	269,764
	<u>39,914,286</u>	<u>27,103,274</u>
非流動資產總額		
流動資產		
發展中物業	93,705,986	93,812,693
持作出售物業	24,078,320	18,513,172
其他存貨	102,470	95,210
合約成本	580,784	486,012
應收貿易及其他賬款	8 12,503,705	11,328,354
應收聯營公司款項	2,643,311	1,291,370
應收合營企業款項	4,397,532	4,660,493
應收附屬公司非控股股東款項	1,389,440	952,013
可收回稅項	3,668,499	2,861,794
已抵押銀行存款	717,072	688,766
銀行結存、存款及現金	33,288,983	42,963,626
	<u>177,076,102</u>	<u>177,653,503</u>
分類為持作出售之資產	—	777,093
流動資產總額	<u>177,076,102</u>	<u>178,430,596</u>

	附註	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 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	25,826,035	26,107,235
合約負債		48,658,623	38,688,083
物業租金按金		163,037	172,252
應付聯營公司款項		199,883	144,646
應付合營企業款項		1,880,511	1,891,480
應付最終控股公司款項		22,778	17,571
應付一間中間控股公司款項		3,363	3,323
應付一間同系附屬公司款項		584	577
應付附屬公司非控股股東款項		2,462,349	2,838,310
應付稅項		8,261,429	7,609,346
應付票據 — 一年內到期		843,373	4,733,333
銀行及其他借貸 — 一年內到期		18,525,893	23,373,768
		<u>106,847,858</u>	<u>105,579,924</u>
與分類為持作出售之資產相關的負債		—	837
流動負債總額		<u>106,847,858</u>	<u>105,580,761</u>
流動資產淨值		<u>70,228,244</u>	<u>72,849,835</u>
總資產減流動負債		<u>110,142,530</u>	<u>99,953,109</u>
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	10	17,685,677	17,685,677
儲備		19,300,916	17,758,355
本公司擁有人應佔股權		<u>36,986,593</u>	<u>35,444,032</u>
非控股權益		<u>4,639,066</u>	<u>3,763,966</u>
股權總額		<u>41,625,659</u>	<u>39,207,998</u>

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 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	62,533,174	54,585,117
應付票據 — 一年後到期	3,900,000	3,900,000
租賃負債	42,443	—
一間同系附屬公司貸款	216,867	214,286
遞延稅項負債	1,824,387	2,045,708
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	68,516,871	60,745,111
	<hr/>	<hr/>
	110,142,530	99,953,109
	<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二零二零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，惟本集團首次採用二零二一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二零二零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。

此截至二零二一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二零二零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二零二零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39號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革 — 第二階段
香港財務報告準則第16號(修訂本)	與新冠相關的租金減免(2021年6月30日以後)

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。

採納該等新訂及修訂準則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16號(修訂本)	擬定用途前之所得款項 ¹
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約 — 履行合約之成本 ¹
二零一八年至二零二零年週期的香港財務報告準則年度改進 ¹	
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債分類以及香港詮釋第5號(二零二零年)財務報表的呈列 — 借款人對載有按要求還款條款的定期貸款之分類 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	會計政策的披露 ³
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ³
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
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公司之間的資產出售或投入 ⁴

¹ 於二零二二年一月一日或其後開始之年度期間生效。

² 對收購日期為於二零二二年一月一日或其後開始之首個年度期間開始當日或其後之業務合併生效。

³ 於二零二三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 修訂本須前瞻性地應用於待定日期或其後開始之年度期間內發生之資產出售或投入。

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。本公司董事預期日後應用該等新規定不會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：

截至二零二一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(香港財務 報告準則第15號範圍 內)：						
— 於某一時點確認	13,049,092	—	—	35,282	—	13,084,374
— 於一段時間內確認	—	553,274	147,779	—	—	701,053
其他來源的收入(香港財務 報告準則第15號範圍 外)：						
— 租金收入	—	288,633	—	—	—	288,633
對外收入	13,049,092	841,907	147,779	35,282	—	14,074,060
分部間收入*	—	71,346	—	—	(71,346)	—
總收入	<u>13,049,092</u>	<u>913,253</u>	<u>147,779</u>	<u>35,282</u>	<u>(71,346)</u>	<u>14,074,060</u>
分部業績	<u>3,991,553</u>	<u>214,209</u>	<u>(79,119)</u>	<u>112,550</u>	<u>—</u>	<u>4,239,193</u>
未分配收入						323,127
未分配開支						(17,771)
出售一間合營企業之收益	300,000	—	—	—	—	300,000
出售附屬公司之收益	—	21,305	—	—	—	21,305
融資成本						(825,576)
分佔聯營公司業績	45,987	—	—	(505)	—	45,482
分佔合營企業業績	211,241	—	—	—	—	211,241
除所得稅開支前溢利						4,297,001
所得稅開支						(2,538,393)
期內溢利						<u>1,758,608</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。

於二零二一年六月三十日
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	155,115,705	11,358,367	2,882,617	896,876	170,253,565
於聯營公司之權益	347,071	—	—	1,259	348,330
於合營企業之權益	8,361,195	—	—	2,625	8,363,820
未分配企業資產					<u>38,024,673</u>
資產總值					<u><u>216,990,388</u></u>
負債					
分部負債	77,317,383	1,442,663	179,153	28,094	78,967,293
未分配企業負債					<u>96,397,436</u>
負債總額					<u><u>175,364,729</u></u>

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(香港財務 報告準則第15號範圍 內)：						
— 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(香港財務 報告準則第15號範圍 外)：						
— 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						<u>(1,905,370)</u>
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	135,266,529	11,771,180	2,854,025	883,092	150,774,826
於聯營公司之權益	249,210	—	—	1,764	250,974
於合營企業之權益	7,676,095	—	—	2,594	7,678,689
未分配企業資產					<u>46,829,381</u>
資產總值					<u>205,533,870</u>
負債					
分部負債	67,623,286	2,163,128	172,986	25,346	69,984,746
未分配企業負債					<u>96,341,126</u>
負債總額					<u>166,325,872</u>

3. 除所得稅開支前溢利

截至六月三十日止六個月
二零二一年 二零二零年
千港元 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	92,379	98,664
使用權資產折舊	10,862	8,324
分佔聯營公司稅項(計入分佔聯營公司業績)	44,395	—
分佔合營企業稅項(計入分佔合營企業業績)	74,527	69,325
出售投資物業之虧損	—	38,592
	<u> </u>	<u> </u>

4. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
開支包括：		
香港利得稅	34,952	3,652
中華人民共和國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	868,241	602,710
土地增值稅	1,905,987	1,381,165
	<u>2,809,180</u>	<u>1,987,527</u>
遞延稅項	(270,787)	(82,157)
	<u>2,538,393</u>	<u>1,905,370</u>

香港利得稅乃就截至二零二一年六月三十日止期間估計應課稅溢利按稅率16.5%(截至二零二零年六月三十日止六個月：16.5%)計算，惟本集團一間附屬公司在利得稅兩級制下為合資格公司則除外。

該附屬公司應課稅溢利的首2,000,000港元按稅率8.25%計算，餘下的應課稅溢利則按稅率16.5%計算。

該附屬公司的香港利得稅撥備按之前期間的相同基準計算。

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。

若干中華人民共和國(「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

董事已決議截至二零二一年六月三十日止六個月不宣派中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：零港元)。

6. 每股盈利

截至二零二一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	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
盈利：		
本公司擁有人應佔期內溢利	<u>1,663,180</u>	<u>828,398</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
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
	<u>3,661,537,046</u>	<u>3,672,039,475</u>

截至二零二一年六月三十日止六個月期間的每股攤薄盈利與呈列的每股基本盈利相同，是由於二零二一年並無潛在的攤薄普通股。

截至二零二零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

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團於中國之附屬公司自累計溢利撥出扣除非控股權益所佔後的款項65,329,000港元至中國法定儲備（截至二零二零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分別自中國法定儲備及酒店物業重估儲備撥出任何扣除非控股權益所佔後的款項至累計溢利（截至二零二零年六月三十日止六個月：分別為66,213,000港元及108,528,000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：

	二零二一年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
零至30天	233,695	165,683
31至90天	72,230	56,723
超過90天	<u>200,876</u>	<u>60,608</u>
應收貿易賬款總額	506,801	283,014
其他應收賬款	<u>11,996,904</u>	<u>11,045,340</u>
	<u><u>12,503,705</u></u>	<u><u>11,328,354</u></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：

	二零二一年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
零至30天	3,524,850	5,451,171
31至90天	427,677	872,722
超過90天	<u>8,114,846</u>	<u>6,216,755</u>
應付貿易賬款總額	12,067,373	12,540,648
其他應付賬款	<u>13,758,662</u>	<u>13,566,587</u>
	<u><u>25,826,035</u></u>	<u><u>26,107,235</u></u>

10. 股本

	普通股數目	金額 千港元
普通股，已發行及繳足：		
於二零二一年一月一日及二零二一年六月三十日	3,661,537,046	<u><u>17,685,677</u></u>

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。於二零二一年六月三十日，給予銀行之最高擔保額為32,697,836,000港元(二零二零年十二月三十一日：26,983,212,000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。

於二零二一年六月三十日，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9,530,403,000港元(二零二零年十二月三十一日：9,310,801,000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7,385,096,000港元(二零二零年十二月三十一日：5,633,122,000港元)。

12. 資本承擔

於二零二一年六月三十日，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25,895,821,000港元(二零二零年十二月三十一日：46,398,975,000港元)。

於二零二一年六月三十日，本集團並無任何已授權但未訂約之資本開支(二零二零年十二月三十一日：零港元)。

管理層討論與分析

二零二一年上半年，本集團的收入為140.74億港元(二零二零年同期：129.89億港元)，較去年同期增長10.85億港元或8.4%。股東應佔溢利為16.63億港元(二零二零年同期：8.28億港元)，較去年同期增長8.35億港元或100.8%。每股基本及攤薄後盈利為45.42港仙(二零二零年同期：分別為22.62港仙和22.56港仙)。於二零二一年六月三十日止之股東權益為369.87億港元(二零二零年十二月三十一日：354.44億港元)，較去年年底增長4.4%。每股賬面資產淨值為10.10港元(二零二零年十二月三十一日：9.68港元)，較去年年底增長4.4%。

業務回顧

二零二一年上半年，中國經濟保持穩定復甦，主要宏觀指標持續回升，整體經濟發展呈現穩中加固、穩中向好的態勢。受去年同期低基數的影響，房地產銷售額同比增長38.9%達到9.3萬億元，重點城市市場熱度不減。中央和地方政府密集出台一系列針對金融監管和土地供應的調控政策，同時加強二手房市場的管控措施，穩定了市場預期。

面對行業競爭加劇和政策調控不放鬆，房地產企業要平穩穿越提質增效和降槓桿的新周期，需要有前瞻性的投資策略、有競爭力的產品和服務、過硬的銷售和回款能力、良好的品牌和資信以及全面精益管理體系。

本集團堅持戰略引領，主動調整資源儲備結構，近年新增項目重點向長三角和粵港澳大灣區傾斜。同時積極發展多元化拓展渠道，通過舊城改造、一二級聯動、協議出讓和合作開發等方式有效控制土地成本。本集團亦在加強探索與中國保利集團內部各板塊的協同發展，充分發揮母公司的平台資源和產業優勢。

產品研發方面，在去年推出POLY LIGHT全齡複合居住系統3.0和「花好月圓冠譽都薈」文化人居產品線的基礎上，上半年推進「玥」系產品十餘個項目在全國落地及「園」系產品在蘇州首發。在投資策略和產品效應的雙重加持下，本集團連同其合營及聯營公司（「置業集團」）上半年實現合約銷售金額313億元人民幣，同比增長60%。期內組織策劃「保利少年志」等大型公益品牌活動，加強了「保利置業」的品牌聲量和市場美譽度。

為持續提高公司發展質量和效益，本集團將不斷加強運營和財務管理能力，盤活存量資產、優化資源配置。通過搭建和強化運營管控體系，推進新項目開發效率逐年提升。上半年公司平均資金成本4.63%，繼續保持行業較低的融資成本優勢；並順利實現短債佔比較去年底降低9個百分點至23%，進一步優化債務結構。

中央政治局會議重申「房住不炒」，要穩地價、穩房價、穩預期，促進房地產市場平穩健康發展。下半年房地產調控不會放鬆，總體政策格局仍將延續。為實現「在未來五年再造一個保利置業」的「十四五」奮鬥目標，本集團將堅持聚焦主業不動搖、提升精益管理水平，成為新時代主業鮮明、業績優良、治理規範、開放包容、受人尊敬的一流企業。

房地產銷售

二零二一年上半年，置業集團合約銷售面積約179.2萬平方米，合約銷售金額約313億元人民幣，完成全年銷售目標620億元人民幣之50%。

期內，置業集團主要在售項目112個，其中首次開盤項目14個，分別為蘇州保利棲月雅園、寧波君蘭錦繡花園、寧波保利江上印、廣州保利灣上、廣州天驕、佛山廣佛保利城二期、深圳保利勤誠達譽都、柳州保利明玥山語、昆明保利明玥半山、哈爾濱保利天悅二期、哈爾濱廣信項目、威海保利明玥風華、煙台保利明玥春江和香港屯門臻譽。

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	二零二一年上半年 合約銷售金額 (人民幣百萬元)	佔比 (%)
長三角地區	9,317	30%
上海	432	
蘇州	2,714	
寧波	4,898	
杭州	1,081	
德清	192	
余姚	0	
珠三角地區	7,552	24%
廣州	2,881	
佛山	2,009	
深圳	2,068	
惠州	593	
西南地區	4,892	16%
貴陽	495	
遵義	303	
南寧	2,551	
柳州	66	
昆明	1,478	
其他地區	8,026	26%
武漢	1,276	
哈爾濱	2,452	
牡丹江	152	
濟南	2,267	
煙台	492	
威海	445	
濰坊	228	
淄博	303	
泰安	384	
萬寧	26	
香港及境外	1,476	5%
香港	1,476	
合計	31,262	100%

附註：

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

二零二一年下半年，置業集團將視工程進度及市場情況，計劃推出10個全新樓盤，包括上海奉賢項目、上海崇明項目、上海南奉公路項目、廣州花都項目、南寧五象項目和武漢東西湖項目等。

新開工項目

二零二一年上半年，置業集團新開工項目共12個，新開工建築面積約117.3萬平方米。其中，首次開工項目10個，分別為上海南奉公路項目、蘇州保利棲月雅園、廣州花都項目、廣州天驕、南寧五象項目、昆明保利明玥半山、武漢東西湖項目、哈爾濱廣信項目、煙台保利明玥春江和威海保利明玥風華。

項目	新開工建築面積 (千平方米)	歸屬本集團權益 (%)
上海南奉公路項目	78	100%
蘇州保利棲月雅園	71	100%
廣州保利灣上	11	100%
廣州花都項目	82	100%
廣州天驕	183	40%
南寧保利領秀前城	23	100%
南寧五象項目	64	100%
昆明保利明玥半山	89	51%
武漢東西湖項目	176	100%
哈爾濱廣信項目	157	100%
煙台保利明玥春江	133	51%
威海保利明玥風華	107	51%
合計	1,173	

附註：

1. 數字經進位，故相加後不一定等於合計數字。

結轉項目

二零二一年上半年，本集團結轉金額約108.76億元人民幣，結轉面積約75.9萬平方米。各項目結轉情況如下：

區域及項目	二零二一年上半年 結轉金額 (人民幣百萬元)	佔比 (%)
長三角地區	1,262	12%
1. 上海嘉定捆綁項目	36	
2. 上海保利翡麗公館	129	
3. 蘇州保利天樾人家	440	
4. 寧波保利城	434	
5. 德清保利明玥風華	175	
6. 其他	49	
珠三角地區	3,109	29%
7. 廣州南沙保利城	871	
8. 廣州保利西悅灣	41	
9. 佛山保利中央公園	114	
10. 惠州保利陽光城	2,015	
11. 其他	68	
西南地區	3,604	33%
12. 貴陽保利春天大道	64	
13. 貴陽保利公園2010	94	
14. 貴陽保利鳳凰灣	79	
15. 遵義保利未來城市	39	
16. 南寧保利山漸青	32	
17. 南寧保利領秀前城	1,928	
18. 南寧保利領秀前城二期	1,062	
19. 昆明保利大家	266	
20. 其他	39	

區域及項目	二零二一年上半年	
	結轉金額 (人民幣百萬元)	佔比 (%)
其他地區	2,516	23%
21. 武漢保利城	21	
22. 武漢保利上城	1,618	
23. 武漢保利江錦	27	
24. 哈爾濱保利水韻長灘	62	
25. 哈爾濱保利城	37	
26. 濟南保利中心	84	
27. 濟南保利盛景台	298	
28. 濟南保利天禧	275	
29. 淄博保利華府	47	
30. 其他	47	
香港地區	385	4%
31. 香港啟德龍譽	385	
合計	10,876	

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

二零二一年上半年，置業集團新增4個項目，分別位於廣州、蘇州和貴陽。新增項目規劃總建築面積約78.8萬平方米，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 (%)
廣州天驕	商住	69	183	40%
廣州荔湖街項目	住宅	51	228	100%
蘇州吳中項目	住宅	26	82	49%
貴陽南明項目	商住	72	295	100%
合計		219	788	

廣州天驕

項目位於廣州市花都區鏡湖大道以東，新雅大道以北，距離地鐵九號線清塘站1.5公里，距離廣州北站5.5公里，離廣州中心區約45分鐘車程。地塊周邊已形成較成熟的居住氛圍，基建配套可滿足基本的生活需求。在建中的廣州國際空港中心和中山大學附屬仁濟醫院將進一步提升商業和醫療基礎設施。項目規劃總建築面積約18.3萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

廣州荔湖街項目

項目位於廣州市增城區荔湖板塊，地處穗莞惠三地交界之處，周邊有多條高速接駁，未來可以實現兩小時快速直通大灣區主要城市。地塊距離增城區政府3公里，10分鐘車程可達廣州地鐵21號線增城廣場站；距離荔湖1公里，環境優美。板塊內商業、教育和醫療等生活配套較完善，未來發展潛力大。項目規劃總建築面積約22.8萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

蘇州吳中項目

項目位於蘇州市吳中區城南街道寶豐路，屬於傳統中心區域，發展成熟並享有優質的教育、商業和醫療資源。交通方面，地塊北面2公里內可抵達地鐵二號線和四號線，距離在建的地鐵七號線最近站點僅300米，十分便利。近兩年片區通過加快拆遷改造，市場認可度進一步提升。項目規劃總建築面積約8.2萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

貴陽南明項目

項目位於貴陽市南明區雙龍板塊，毗鄰貴陽市森林公園，距離地鐵二號線森林公園站約700米，環境優美，交通便利，宜居程度高。南明區是貴陽市中心城區之一，雙龍航空港經濟區為國家級臨空經濟區。地塊靠近奧特萊斯商業綜合體和貴陽市第一人民醫院，周

邊學校、景觀和體育等各類配套齊全。項目規劃總建築面積約29.5萬平方米，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67.2萬平方米，資產值約108億港元。二零二一年上半年，本集團旗下辦公樓和商場出租率維持穩定，酒店業務持續復甦。

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	上海保利大廈(部分)	30	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)	56	100%	辦公樓
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

本集團旗下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。

二零二一年上半年，本集團物業管理公司實現收入共計4.65億元人民幣，較去年同期增長17.1%，管理物業項目248個，在管面積約3,796萬平方米，較去年同期增長7.6%。

財務回顧

流動資金及資本結構

於二零二一年六月三十日，本集團之股東權益為36,986,593,000港元(二零二零年十二月三十一日：35,444,032,000港元)，每股資產淨值為10.10港元(二零二零年十二月三十一日：9.68港元)。於二零二一年六月三十日，本集團之資產負債比率(按負債總額除以資產總值計算)為80.8%(二零二零年十二月三十一日：80.9%)。

於二零二一年六月三十日，本集團尚未償還之銀行及其他借貸(包括應付票據)為85,802,440,000港元(二零二零年十二月三十一日：86,592,218,000港元)。如按到期日分類，尚未償還之銀行及其他借貸(包括應付票據)如下：

	二零二一年六月三十日		二零二零年十二月三十一日	
	千港元	%	千港元	%
一年內	19,369,266	22.6	28,107,101	32.5
一年後但不超過兩年	25,106,264	29.3	17,274,248	19.9
兩年後但不超過五年	32,155,460	37.5	33,004,156	38.1
五年以上	9,171,450	10.6	8,206,713	9.5
	<u>85,802,440</u>	<u>100.0</u>	<u>86,592,218</u>	<u>100.0</u>

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75,534,719,000港元(88%)(二零二零年十二月三十一日：71,553,309,000港元(82.6%))、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(4.5%)(二零二零年十二月三十一日：7,800,000,000港元(9%))及尚未償還之港元銀行及其他借貸(包括應付票據)為6,367,721,000港元(7.5%)(二零二零年十二月三十一日：7,238,909,000港元(8.4%))。

本集團36%(二零二零年十二月三十一日：38.2%)銀行及其他借貸(包括應付票據)以固定利率計息，而餘下64%(二零二零年十二月三十一日：61.8%)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。

於二零二一年六月三十日，本集團之流動資產淨值為70,228,244,000港元，銀行總結存為34,006,055,000港元(二零二零年十二月三十一日：分別為72,849,835,000港元及43,652,392,000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

於二零二一年六月三十日，抵押作為本集團所獲授信貸之本集團資產之賬面值如下：

	二零二一年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
投資物業	8,380,974	6,360,367
酒店物業	468,675	1,832,143
樓宇	155,930	154,374
使用權資產	274,767	314,196
發展中物業	29,767,896	36,709,891
持作出售物業	3,475,909	615,445
銀行存款	717,072	688,766
	<u>43,241,223</u>	<u>46,675,182</u>

上述資產抵押外，於二零二一年六月三十日，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：

	二零二一年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
總資產	22,379,646	21,510,037
總負債	(21,629,674)	(21,377,608)
	<u>749,972</u>	<u>132,429</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。於二零二一年六月三十日，給予銀行之最高擔保額為32,697,836,000港元(二零二零年十二月三十一日：26,983,212,000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。

於二零二一年六月三十日，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9,530,403,000港元(二零二零年十二月三十一日：9,310,801,000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7,385,096,000港元(二零二零年十二月三十一日：5,633,122,000港元)。

僱員

二零二一年六月三十日，本集團有8,496名(二零二零年六月三十日：10,761名)僱員，期內酬金約為人民幣431,735,000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)。截至二零二一年六月三十日止六個月，並無根據購股權計劃授出購股權，4,320,000份購股權被註銷。於二零二一年六月三十日，根據購股權計劃，88,640,000份購股權尚未行使。

二零二一年七月三十日，本公司就截至二零二零年十二月三十日止年度的末期股息發行及配發代息股份，故本公司已根據購股權計劃的條款對按購股權計劃所授出的尚未行使購股權行使價及數目進行調整（「調整」）。詳情請參閱本公司二零二一年七月三十日的公佈。根據調整，按購股權計劃所授出的尚未行使購股權數目已由88,640,000份調整為89,898,688份。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二一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和評估獨立非執行董事的獨立性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

根據企業管治守則之守則條文E.1.2條，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二零二一年五月二十八日舉行之股東週年大會。竺偉榮先生獲委任為大會主席，並處理會上股東之提問。

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

截至二零二一年六月三十日止六個月，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二零二一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、馮志堅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二零二一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

自二零二一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。二零二一年中期報告亦可於二零二一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，二零二一年八月二十六日

於本公佈日期，本公司執行董事為張炳南先生、雪明先生、王健先生、叶黎聞先生及竺偉榮先生；及本公司獨立非執行董事為葉振忠先生、馮志堅先生、梁秀芬小姐及黃家倫先生。