

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)

截至二零二二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」)截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績及截至二零二一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	
		二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
收入	2	22,258,191	14,074,060
銷售成本		(15,959,544)	(8,733,952)
毛利		6,298,647	5,340,108
投資物業之公平值減少		(27,381)	—
金融資產之公平值增加		43,488	28,082
其他(虧損)/收入淨額		(93,549)	501,576
銷售開支		(539,227)	(518,231)
行政開支		(575,701)	(615,236)
其他營運開支		(227,102)	(191,750)
出售一間合營企業之收益		—	300,000
出售一間附屬公司之收益		—	21,305
持作出售物業之減值虧損		(55,696)	—
融資成本		(869,167)	(825,576)
分佔聯營公司業績		(87,270)	45,482
分佔合營企業業績		(25,115)	211,241
除所得稅開支前溢利	3	3,841,927	4,297,001
所得稅開支	4	(2,377,770)	(2,538,393)
期內溢利		1,464,157	1,758,608

		截至六月三十日止六個月	
		二零二二年	二零二一年
	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		1,510,223	1,663,180
非控股權益		<u>(46,066)</u>	<u>95,428</u>
		<u>1,464,157</u>	<u>1,758,608</u>
每股盈利(以港仙列示)	6		
— 基本		<u>40.67</u>	<u>45.42</u>
— 攤薄		<u>40.67</u>	<u>45.42</u>

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
期內溢利	<u>1,464,157</u>	<u>1,758,608</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	(1,859,947)	395,037
不會重新分類至損益的項目：		
物業重估盈餘	<u>51,348</u>	<u>54,064</u>
除稅前之其他全面收益	(1,808,599)	449,101
物業重估產生之遞延稅項負債	<u>(12,837)</u>	<u>(13,516)</u>
期內其他全面收益，扣除稅項	<u>(1,821,436)</u>	<u>435,585</u>
期內全面收益總額	<u>(357,279)</u>	<u>2,194,193</u>
下列應佔：		
本公司擁有人	59,846	2,007,437
非控股權益	<u>(417,125)</u>	<u>186,756</u>
	<u>(357,279)</u>	<u>2,194,193</u>

簡明綜合財務狀況表

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	附註	
非流動資產		
投資物業	11,399,910	11,991,125
物業、廠房及設備	3,354,492	3,518,846
使用權資產	594,560	632,910
於聯營公司之權益	1,758,515	1,737,530
於合營企業之權益	6,907,710	7,089,568
按公平值計入損益之金融資產	737,741	729,018
應收貸款	222,824	213,823
收購土地使用權已付按金	1,493,120	1,794,824
遞延稅項資產	265,719	298,876
	<u>26,734,591</u>	<u>28,006,520</u>
非流動資產總額		
流動資產		
發展中物業	116,887,453	125,193,099
持作出售物業	26,149,553	22,103,035
其他存貨	107,888	105,999
合約成本	549,343	575,020
應收貿易及其他賬款	8 10,135,206	10,164,313
應收聯營公司款項	2,298,461	3,014,246
應收合營企業款項	4,674,199	5,107,602
應收附屬公司非控股股東款項	1,652,585	1,260,765
可收回稅項	3,705,873	3,559,174
已抵押銀行存款	152,968	323,696
銀行結存、存款及現金	40,422,989	36,277,867
	<u>206,736,518</u>	<u>207,684,816</u>
流動資產總額		

	附註	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 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	31,523,947	33,789,229
合約負債		43,559,828	53,742,308
物業租金按金		123,866	113,098
應付聯營公司款項		799,999	561,955
應付合營企業款項		645,188	713,729
應付最終控股公司款項		21,802	22,810
應付一間中間控股公司款項		619,631	463,441
應付一間同系附屬公司款項		564	591
應付附屬公司非控股股東款項		4,000,943	4,110,964
應付稅項		7,953,624	8,854,173
銀行及其他借貸 — 一年內到期		23,045,994	23,180,829
流動負債總額		112,295,386	125,553,127
流動資產淨值		94,441,132	82,131,689
總資產減流動負債		121,175,723	110,138,209
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	10	17,792,968	17,792,968
儲備		20,182,303	20,622,676
本公司擁有人應佔股權		37,975,271	38,415,644
非控股權益		10,403,835	8,103,170
股權總額		48,379,106	46,518,814

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 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	59,193,961	56,836,938
應付票據 — 一年後到期	11,604,651	4,663,415
租賃負債	35,235	47,370
一間同系附屬公司貸款	209,302	219,512
遞延稅項負債	1,753,468	1,852,160
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	72,796,617	63,619,395
	<hr/>	<hr/>
	121,175,723	110,138,209
	<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二零二一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，惟本集團首次採用二零二二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二零二一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。

此截至二零二二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二零二一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二零二一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) — 概念框架之提述

香港會計準則第16號(修訂本) — 物業、廠房及設備 — 擬定用途前之所得款項

香港會計準則第37號(修訂本) — 虧損合約 — 履行合約之成本

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(修訂本)

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。

香港財務報告準則第17號 — 保險合約¹

香港會計準則第1號(修訂本) — 流動或非流動負債分類¹

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本) — 會計政策披露¹

香港會計準則第8號(修訂本) — 會計估計之定義¹

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相關的遞延稅項¹

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²

¹ 於二零二三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

² 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：

截至二零二二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	21,227,120	—	—	32,644	—	21,259,764
— 於一段時間內確認	—	614,284	106,069	—	—	720,353
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	—	278,074	—	—	—	278,074
對外收入	21,227,120	892,358	106,069	32,644	—	22,258,191
分部間收入*	—	68,579	—	—	(68,579)	—
總收入	<u>21,227,120</u>	<u>960,937</u>	<u>106,069</u>	<u>32,644</u>	<u>(68,579)</u>	<u>22,258,191</u>
分部業績	<u>4,940,603</u>	<u>126,799</u>	<u>(94,246)</u>	<u>46,328</u>	<u>—</u>	<u>5,019,484</u>
未分配收入						193,924
未分配開支						(389,929)
融資成本						(869,167)
分佔聯營公司業績	(87,186)	—	—	(84)	—	(87,270)
分佔合營企業業績	(25,117)	—	—	2	—	(25,115)
除所得稅開支前溢利						3,841,927
所得稅開支						<u>(2,377,770)</u>
期內溢利						<u>1,464,157</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。

於二零二二年六月三十日
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	164,236,715	12,057,586	2,975,875	952,907	180,223,083
於聯營公司之權益	1,757,006	—	—	1,509	1,758,515
於合營企業之權益	6,905,043	—	—	2,667	6,907,710
未分配企業資產					<u>44,581,801</u>
資產總值					<u>233,471,109</u>
負債					
分部負債	78,714,275	1,482,268	174,893	15,306	80,386,742
未分配企業負債					<u>104,705,261</u>
負債總額					<u>185,092,003</u>

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
出售一間附屬公司之收益	—	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						<u>(2,538,393)</u>
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	170,007,445	12,439,230	2,962,495	952,814	186,361,984
於聯營公司之權益	1,735,937	—	—	1,593	1,737,530
於合營企業之權益	7,086,773	—	—	2,795	7,089,568
未分配企業資產					<u>40,502,254</u>
資產總值					<u>235,691,336</u>
負債					
分部負債	91,368,380	1,777,308	113,889	22,031	93,281,608
未分配企業負債					<u>95,890,914</u>
負債總額					<u>189,172,522</u>

3. 除所得稅開支前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
除所得稅開支前溢利已扣除：		
物業、廠房及設備之折舊	88,925	92,379
使用權資產折舊	17,084	10,862
分佔聯營公司稅項(計入分佔聯營公司業績)	14,976	44,395
分佔合營企業稅項(計入分佔合營企業業績)	1,148	74,527
出售投資物業之虧損	10,697	—
	<u>132,830</u>	<u>222,673</u>

4. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
開支包括：		
香港利得稅	10,328	34,952
中華人民共和國企業所得稅（「中國企業所得稅」）	1,128,987	868,241
土地增值稅	1,244,735	1,905,987
	<u>2,384,050</u>	<u>2,809,180</u>
遞延稅項	(6,280)	(270,787)
	<u>2,377,770</u>	<u>2,538,393</u>

香港利得稅乃就截至二零二二年六月三十日止期間估計應課稅溢利按稅率16.5%（截至二零二一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

董事已決議截至二零二二年六月三十日止六個月不宣派中期股息（截至二零二一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：

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
零至30天	56,334	148,619
31至90天	77,603	12,684
超過90天	191,196	289,049
應收貿易賬款總額	325,133	450,352
其他應收賬款	9,810,073	9,713,961
	<u>10,135,206</u>	<u>10,164,313</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：

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
零至30天	2,264,051	5,601,973
31至90天	940,321	388,589
超過90天	16,333,262	12,782,459
應付貿易賬款總額	19,537,634	18,773,021
其他應付賬款	11,986,313	15,016,208
	<u>31,523,947</u>	<u>33,789,229</u>

10. 股本

	普通股數目	金額 千港元
普通股，已發行及繳足：		
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日	3,713,368,382	17,792,968

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。於二零二二年六月三十日，給予銀行之最高擔保額為27,624,567,000港元(二零二一年十二月三十一日：28,330,102,000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。

於二零二二年六月三十日，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10,254,311,000港元(二零二一年十二月三十一日：8,274,492,000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6,672,644,000港元(二零二一年十二月三十一日：5,490,468,000港元)。

12. 資本承擔

於二零二二年六月三十日，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22,513,201,000港元(二零二一年十二月三十一日：20,812,401,000港元)及3,688,157,000港元(二零二一年十二月三十一日：3,257,004,000港元)。

於二零二二年六月三十日，本集團並無任何已授權但未訂約之資本開支(二零二一年十二月三十一日：零港元)。

管理層討論與分析

二零二二年上半年，本集團的收入為222.58億港元(二零二一年同期：140.74億港元)，較去年同期增長81.84億港元或58.2%。股東應佔溢利為15.10億港元(二零二一年同期：16.63億港元)，較去年同期減少1.53億港元或9.2%。每股基本盈利為40.67港仙(二零二一年同期：45.42港仙)。於二零二二年六月三十日止之股東權益為379.75億港元(二零二一年十二月三十一日：384.16億港元)，較去年年底減少1.1%。每股賬面資產淨值為10.23港元(二零二一年十二月三十一日：10.35港元)，較去年年底減少1.1%。

業務回顧

二零二二年上半年，中國經濟克服超預期因素的不利影響，穩住了經濟大盤。主要經濟指標在六月企穩回升，顯示隨著疫情防控形勢向好，一系列穩增長政策措施已初顯成效。面對困難挑戰，中國經濟顯現出其強大韌性和充足潛力的長期優勢。

受到多個地區疫情反覆的影響，房地產市場下行壓力加大。上半年全國商品房銷售額同比下降28.9%至6.6萬億元人民幣，房地產開發投資同比下降5.4%。今年以來，中央各部委和地方政府頻繁釋放積極信號，優化監管政策。市場延續調整態勢，城市表現進一步分化，房企格局加速調整，擁有優質資信的房企在土地和新房市場的佔有率逆市提升。

期內，置業集團實現合約銷售金額人民幣165億元，回籠金額人民幣162億元，回籠率達到98%，較去年同期上升14個百分點。上半年百強房企合約銷售金額同比接近腰斬，在艱難的市場環境下，置業集團唯有加強回籠力度，實現回籠金額同比跌幅39%，較銷售跌幅明顯收窄。

得益於近年策略性調整土儲結構，本集團持有項目向有產業支持的高能級城市進一步集中。上半年共獲取六個項目，分別位於寧波、濟南和上海，並首次進入常熟市場。截至今年中，長三角和大灣區的權益土儲佔比較去年底再提升2個百分點至42%。

財務方面，一方面致力提升銷售質量，加強回籠力度；另一方面抓住融資窗口，上半年完成發行50億元人民幣公司債券和10億元人民幣中期票據，其中年初發行的首期公司債券3+2年期品種票面利率低至2.99%。該等發行將進一步優化公司債務結構，並促進公司平均資金成本較去年底下降0.18個百分點至4.34%。

七月下旬召開的中央政治局會議指下半年要保持經濟運行在合理區間，穩定房地產市場，堅持「房住不炒」的定位，因城施策用足用好政策工具箱。本集團將仔細研判和認清形勢、沉著應對市場變化，在下半年凝神聚力、攻堅克難，保證各項經營指標向著「十四五」目標實現穩定和高質量的發展。

房地產銷售

二零二二年上半年，置業集團合約銷售面積約86.2萬平方米，合約銷售金額約165億元人民幣。

期內，置業集團主要在售項目124個，其中首次開盤項目7個，分別為上海保利明玥潮升、寧海保利明玥辰章府、廣州保利瓏悅、崑山明月璟辰苑、崑山東望璟園、寧波保利明玥春汀和寧波保利錦上印。

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	二零二二年 上半年合約 銷售金額 (人民幣百萬元)	佔比 (%)
長三角地區	7,266	44%
上海	1,319	
崑山	1,507	
太倉	568	
常州	62	
蘇州	1,654	
寧波	1,869	
杭州	178	
寧海	100	
德清	7	
余姚	1	
珠三角地區	2,980	18%
廣州	2,002	
佛山	441	
深圳	274	
惠州	263	
西南地區	2,656	16%
貴陽	314	
遵義	149	
南寧	1,560	
柳州	163	
昆明	471	
其他地區	2,722	17%
武漢	180	
哈爾濱	324	
牡丹江	6	
濟南	1,531	
煙台	118	
威海	248	
濰坊	63	
淄博	32	
泰安	212	
萬寧	8	
香港地區	831	5%
香港	831	
合計	16,455	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。

二零二二年下半年，置業集團將視工程進度及市場情況，計劃推出不少於10個全新樓盤，包括廣州荔湖街項目、佛山容桂項目、濟南五里牌坊二期、蘇州勝浦項目、深圳龍崗項目、深圳龍華項目、深圳坪山項目、香港啟德6553項目、常熟虹橋項目和上海楊浦項目等。

新開工項目

二零二二年上半年，置業集團新開工項目共9個，新開工建築面積約106.5萬平方米。其中，首次開工項目7個，分別為上海楊浦項目、蘇州勝浦項目、寧波保利明玥春汀、寧波保利錦上印、寧海保利明玥辰章府、廣州荔湖街項目和濟南五里牌坊二期。

項目	新開工 建築面積 (千平方米)	歸屬 本集團權益 (%)
上海楊浦項目	86	100%
蘇州勝浦項目	152	36%
寧波保利明玥春汀	88	100%
寧波保利錦上印	132	100%
寧海保利明玥辰章府	91	100%
廣州荔湖街項目	88	100%
貴陽保利明玥半山	69	100%
南寧保利領秀前城二期	97	100%
濟南五里牌坊二期	262	100%
合計	1,065	

附註：

數字經進位，故相加後不一定等於合計數字。

結轉項目

二零二二年上半年，本集團結轉金額約177.82億元人民幣，結轉面積約105.5萬平方米。各項目結轉情況如下：

區域及城市	二零二二年 上半年結轉金額 (人民幣百萬元)	佔比 (%)
長三角地區	5,864	33%
上海	110	
蘇州	902	
寧波	4,843	
余姚	1	
德清	8	
珠三角地區	3,330	19%
廣州	2,254	
佛山	149	
惠州	927	
西南地區	6,504	36%
貴陽	410	
遵義	105	
南寧	3,292	
柳州	41	
昆明	2,656	
其他地區	1,716	10%
武漢	74	
哈爾濱	217	
牡丹江	2	
濟南	760	
煙台	336	
威海	1	
淄博	322	
萬寧	5	
香港地區	368	2%
合計	17,782	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

二零二二年上半年，置業集團新增6個項目，分別位於寧波、常熟、濟南和上海。新增項目規劃總建築面積約78.4萬平方米，土地成本保持在合理水平。

新增項目	規劃物業類型	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 (%)
寧波海曙項目	住宅	29	72	100%
寧波江北項目	住宅	47	179	100%
寧波鄞州項目	住宅	70	234	100%
常熟虹橋項目	住宅	24	41	100%
濟南賢文項目	商住	51	154	100%
上海奉賢項目	住宅	30	104	100%
合計		<u>251</u>	<u>784</u>	

寧波海曙項目

項目位於寧波市海曙區集士港鎮，距離集士港鎮政府2.2公里，是寧波中心城區的西門戶。地塊周邊是成熟住宅區，距離奧特萊斯商圈約2公里，生活配套完善，教育和醫療資源齊備，交通便利發達。地塊南側為河流，有一定的景觀價值。項目規劃總建築面積約7.2萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

寧波江北項目

項目位於寧波市江北區莊橋板塊，地理位置優越，是寧波市北部交通樞紐中心。地塊南側為軌道交通4號線洪大路站，西側臨河擁有一定的景觀資源，距離寧波上海世界外國語學校僅一公里。周邊生活配套完備，有萬達廣場等集中商業，教育和醫療等資源充裕。項目規劃總建築面積約17.9萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

寧波鄞州項目

項目位於寧波市鄞州區福明街道，江東北板塊屬於傳統城區，城市資源集中，享有成熟的商業、教育和醫療等配套。地塊距離寧波市政府4公里，距離軌道交通3號線中興大橋南站約300米，交通便利。地塊北側500米是甬江公園濱河綠化帶，有一定的景觀優勢。項目規劃總建築面積約23.4萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

常熟虹橋項目

項目位於常熟市虹橋片區泰山北路，屬於市區板塊核心地段，靠近人民法院及自然資源和規劃局等政務機關。片區內有豐富的優質教育資源，以及天虹購物中心、星光天地等集中商業。項目處於主幹道世紀大道和黃河路交匯處，未來規劃有軌道交通，出行便利。項目規劃總建築面積約4.1萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

濟南賢文項目

項目為三宗地塊捆綁出讓，位於濟南市高新區賢文板塊，屬於市區核心區域。西鄰中央商務區CBD，南鄰奧體政務區，距離市政府2.8公里，地理位置優越。片區發展十分成熟，享有優質的教育和醫療配套，靠近兩大城市核心商圈。地塊距離軌道交通3號線丁家東站約400米，交通便捷。項目規劃總建築面積約15.4萬平方米，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，是奉賢區政府聚焦建設的高品質核心區域。地塊位於上海之魚南側，並靠近本集團開發的保利明玥湖光和保利明玥霞光兩個項目。周邊生活配套成熟，教育和醫療資源豐富。地塊鄰近地鐵5號線和多條公交線路，交通便捷。項目規劃總建築面積約10.4萬平方米，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和酒店。其中投資物業總建築面積約70.3萬平方米，資產值約114億港元。疫情持續和反覆發展，本集團旗下酒店業務受到較大影響，辦公樓和商場出租率亦略有下降。

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。

二零二二年上半年，本集團物業管理公司實現收入共計5.07億元人民幣，較去年同期增長9.0%，管理物業項目281個，在管面積約4,800萬平方米，較去年同期增長26.4%。

財務回顧

流動資金及資本結構

於二零二二年六月三十日，本公司之股東應佔權益總額為37,975,271,000港元(二零二一年：38,415,644,000港元)，而每股資產淨值為10.23港元(二零二一年：10.35港元)。於二零二二年六月三十日，本集團之資產負債比率(計算準則為負債總額除以資產總值)為79.3%(二零二一年：80.3%)。

於二零二二年六月三十日，本集團尚未償還之銀行及其他借貸(包括應付票據)為93,844,606,000港元。按到期日分類，未償還銀行及其他借貸(包括應付票據)可分為在一年內償還之23,045,994,000港元(25%)、在一年後但兩年內償還之25,226,197,000港元(27%)、在兩年後但五年內償還之35,189,889,000港元(37%)及在五年後償還之10,382,526,000港元(11%)。若按幣值分類，未償還銀行及其他借貸(包括應付票據)可分為按人民幣計值之84,153,148,000港元(90%)、按美元計值之3,900,000,000港元(4%)及按港元計值之5,791,458,000港元(6%)。

本集團40%銀行及其他借貸(包括應付票據)以固定息率計息，而餘下60%則以浮動息率計息。因此，在利率不確定或波動或其他適當情況下，本集團將考慮使用對沖工具(包括利率掉期)管理利率風險。

於二零二二年六月三十日，本集團之流動資產淨值為94,441,132,000港元，銀行總結存為40,575,957,000港元(二零二一年：分別為82,131,689,000港元及36,601,563,000港元)。有了可動用銀行信貸及經營現金收益，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、人民幣及美元為單位列值及進行。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。管理層相信，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。

已抵押資產

於報告期末，已抵押作為本集團獲授的信貸融資的擔保的本集團資產賬面值如下：

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
投資物業	7,538,743	5,920,475
酒店物業	451,163	474,390
樓宇	230,932	154,067
使用權資產	254,749	271,882
發展中物業	30,259,959	30,321,064
持作出售物業	4,073,057	4,388,314
銀行存款	152,968	323,696
	<u>42,961,571</u>	<u>41,853,888</u>

除上述資產抵押外，於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團於若干附屬公司的權益亦已抵押作為本集團獲授的信貸融資的擔保。附屬公司資產淨值的詳情如下：

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
資產總值	25,939,413	15,937,391
負債總額	<u>(23,225,406)</u>	<u>(13,615,021)</u>
資產淨值	<u>2,714,007</u>	<u>2,322,370</u>

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。於二零二二年六月三十日，給予銀行之最高擔保額為27,624,567,000港元(二零二一年十二月三十一日：28,330,102,000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。

於二零二二年六月三十日，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10,254,311,000港元(二零二一年十二月三十一日：8,274,492,000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6,672,644,000港元(二零二一年十二月三十一日：5,490,468,000港元)。

僱員

二零二二年六月三十日，本集團有8,799名(二零二一年六月三十日：8,496名)僱員，期內酬金約為人民幣449,337,000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)。截至二零二二年六月三十日止六個月，並無根據購股權計劃授出購股權，7,068,974份購股權被註銷。於二零二二年六月三十日，根據購股權計劃，80,142,084份購股權尚未行使。

二零二二年七月二十七日，本公司就截至二零二一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」)。詳情請參閱本公司二零二二年七月二十七日的公佈。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80,142,084份調整為82,466,204份。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二二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F.2.2條除外，偏離原因說明如下：

企業管治守則之守則條文F.2.2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F.2.2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，因此主席萬宇清先生未能出席本公司於二零二二年五月二十五日舉行之股東週年大會。葉振忠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

截至二零二二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二零二二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二零二二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

自二零二二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。二零二二年中期報告亦可於二零二二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
萬宇清

香港，二零二二年八月二十四日

於本公佈日期，本公司執行董事為萬宇清先生、王健先生及叶黎聞先生；本公司非執行董事為郭建全先生；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。