

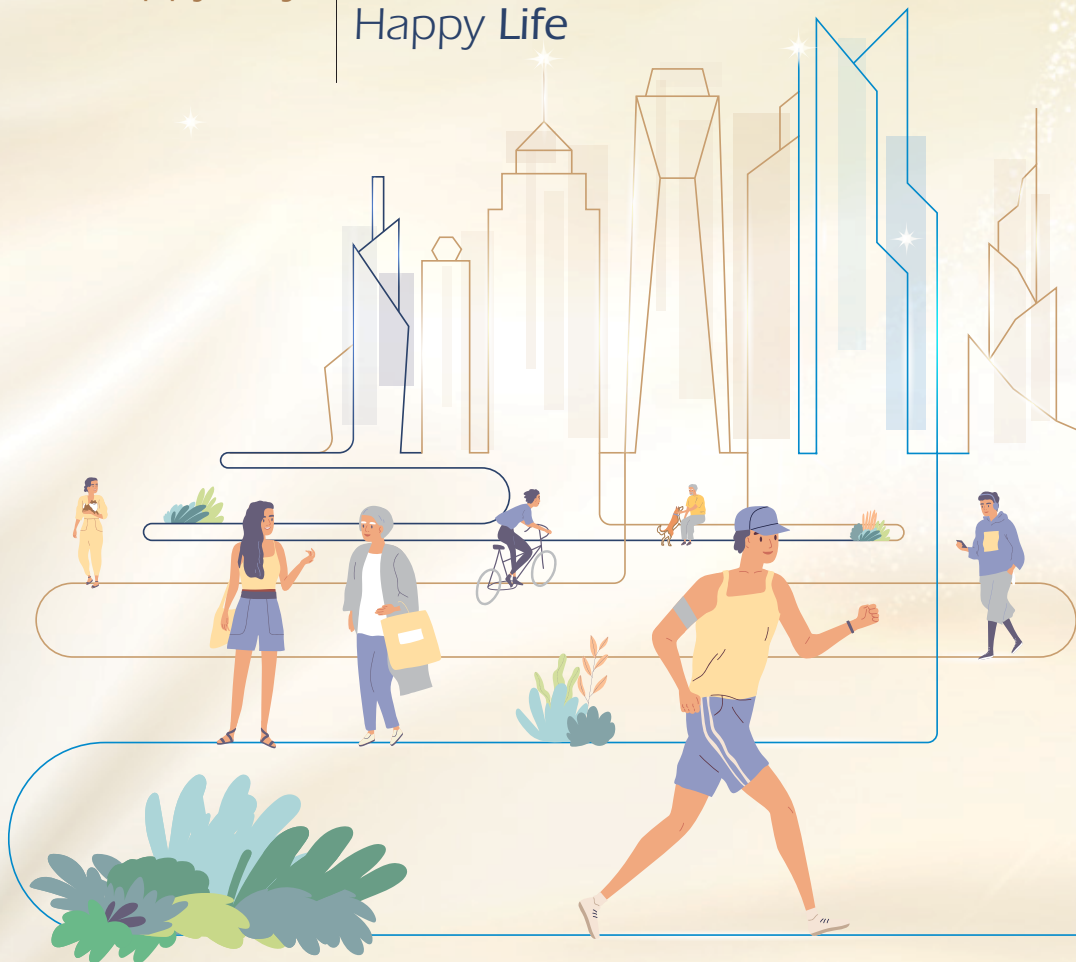


Poly Property Group Co., Limited
保利置業集團有限公司

股份代號：00119

幸福城市
Happy City

美好生活
Happy Life



2022 中期報告

目錄

- 2 公司資料
- 3 管理層討論與分析
- 13 中期業績
- 13 簡明綜合損益表
- 14 簡明綜合全面收益表
- 15 簡明綜合財務狀況表
- 17 簡明綜合權益變動表
- 18 簡明綜合現金流量表
- 19 簡明綜合財務報表附註
- 37 其他資料



公司資料

董事會

執行董事

萬宇清(主席)
 雪明(於二零二二年三月四日退任)
 王健(董事總經理)
 叶黎聞

非執行董事

郭建全

獨立非執行董事

葉振忠
 馮志堅
 梁秀芬
 黃家倫

審核委員會

梁秀芬(主席)
 葉振忠
 馮志堅
 黃家倫

薪酬委員會

黃家倫(主席)
 葉振忠
 馮志堅
 梁秀芬

提名委員會

萬宇清(主席)
 叶黎聞
 葉振忠
 馮志堅
 梁秀芬
 黃家倫

風險管理委員會

馮志堅(主席)
 王健
 叶黎聞
 郭建全
 葉振忠
 梁秀芬
 黃家倫

公司秘書及授權代表

黃卓謙

法律顧問

美富律師事務所

核數師

天職香港會計師事務所有限公司

主要銀行

中國農業銀行股份有限公司
 中國銀行股份有限公司
 交通銀行股份有限公司
 中信銀行(國際)有限公司
 中國建設銀行股份有限公司
 中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
 中國光大銀行股份有限公司
 浙商銀行股份有限公司
 創興銀行有限公司
 招商永隆銀行有限公司
 恒生銀行有限公司
 興業銀行股份有限公司
 中國工商銀行股份有限公司
 中國工商銀行(亞洲)有限公司
 馬來亞銀行有限公司
 上海浦東發展銀行股份有限公司

投資者關係顧問

皓天財經集團

股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
 香港皇后大道東183號
 合和中心17樓
 1712-1716室

註冊辦事處

香港夏慤道18號
 海富中心第一期2503室

公司網址

www.polyhongkong.com

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，中國經濟克服超预期因素的不利影響，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，並首次進入常熱市場。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%。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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%

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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	規劃		本集團 應佔權益 (%)
		總佔地面積 (千平方米)	總建築面積 (千平方米)	
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		251	784	

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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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%。

管理層討論與分析

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
	42,961,571	41,853,888

管理層討論與分析

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	(23,225,406)	(13,615,021)
資產淨值	2,714,007	2,322,370

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。

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	3	(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	23	—	300,000
出售一間附屬公司之收益	24	—	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	4	3,841,927	4,297,001
所得稅開支	5	(2,377,770)	(2,538,393)
期內溢利		1,464,157	1,758,608
下列應佔：			
本公司擁有人		1,510,223	1,663,180
非控股權益		(46,066)	95,428
		1,464,157	1,758,608
每股盈利(以港仙列示)	7		
— 基本		40.67	45.42
— 攤薄		40.67	45.42

中期業績

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	1,464,157	1,758,608
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	51,348	54,064
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	(12,837)	(13,516)
期內其他全面收益，扣除稅項	(1,821,436)	435,585
期內全面收益總額	(357,279)	2,194,193
下列應佔：		
本公司擁有人	59,846	2,007,437
非控股權益	(417,125)	186,756
	(357,279)	2,194,193

中期業績

簡明綜合財務狀況表

	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)
非流動資產			
投資物業	9	11,399,910	11,991,125
物業、廠房及設備	9	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	25	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
非流動資產總額		26,734,591	28,006,520
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	10	10,135,206	10,164,313
應收聯營公司款項	11	2,298,461	3,014,246
應收合營企業款項	12	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
流動資產總額		206,736,518	207,684,816

中期業績

	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	13	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	11	799,999	561,955
應付合營企業款項	12	645,188	713,729
應付最終控股公司款項	14	21,802	22,810
應付一間中間控股公司款項	15	619,631	463,441
應付一間同系附屬公司款項	16	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	17	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	19	17,792,968	17,792,968
儲備		20,182,303	20,622,676
本公司擁有人應佔股權 非控股權益		37,975,271 10,403,835	38,415,644 8,103,170
股權總額		48,379,106	46,518,814
非流動負債			
銀行及其他借貸 — 一年後到期	17	59,193,961	56,836,938
應付票據 — 一年後到期	18	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
非流動負債總額		72,796,617	63,619,395
		121,175,723	110,138,209

中期業績

簡明綜合權益變動表

截至二零二二年六月三十日止六個月

本公司擁有人應佔

	酒店物業重估								累計利潤	總計	非控股權益	總計
	股本	購股權儲備	儲備	匯兌換算儲備	中國法定儲備	其他資本儲備	資產重估儲備	其他儲備				
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二二年一月一日	17,792,968	52,446	653,785	1,504,820	2,302,758	175,771	22,054	(297,277)	16,208,319	38,415,644	8,103,170	46,518,814
期內全面收入總額	—	—	37,653	(1,488,030)	—	—	—	—	1,510,223	59,846	(417,125)	(357,229)
轉撥	—	—	—	—	6,645	—	—	—	(6,645)	—	—	—
確認以權益結算以股份支付的開支	—	1,086	—	—	—	—	—	—	—	1,086	—	1,086
已註銷購股權	—	(3,031)	—	—	—	—	—	—	3,031	—	—	—
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(501,305)	(501,305)	—	(501,305)
已付附屬公司非控股股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(78,294)	(78,294)
非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,824,572	2,824,572
由於附屬公司減資而終止確認非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(28,488)	(28,488)
於二零二二年六月三十日	17,792,968	50,501	691,438	16,790	2,309,403	175,771	22,054	(297,277)	17,213,623	37,975,271	10,403,835	48,379,106

截至二零二一年六月三十日止六個月

本公司擁有人應佔

	酒店物業重估								累計利潤	總計	非控股權益	總計
	股本	購股權儲備	儲備	匯兌換算儲備	中國法定儲備	其他資本儲備	資產重估儲備	其他儲備				
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二一年一月一日	17,685,677	43,670	571,373	726,951	2,029,690	175,771	22,054	(280,355)	14,469,201	35,444,032	3,763,966	39,207,998
期內全面收入總額	—	—	39,447	304,810	—	—	—	—	1,663,180	2,007,437	186,756	2,194,193
轉撥	—	—	—	—	65,329	—	—	—	(65,329)	—	—	—
確認以權益結算以股份支付的開支	—	3,801	—	—	—	—	—	—	—	3,801	—	3,801
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(468,677)	(468,677)	—	(468,677)
非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	708,748	708,748
增購附屬公司額外權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(20,404)	(20,404)
於二零二一年六月三十日	17,685,677	47,471	610,820	1,031,761	2,095,019	175,771	22,054	(280,355)	15,598,375	36,986,593	4,639,066	41,625,659

中期業績

簡明綜合現金流量表

	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)
經營活動		
經營所得現金	(5,454,548)	(3,090,726)
已付稅項	(3,198,710)	(3,012,581)
已付利息	(2,011,468)	(2,098,091)
經營活動所用現金淨額	(10,664,726)	(8,201,398)
投資活動		
收購聯營公司	(252,134)	(48,317)
已收銀行利息收入	164,136	224,461
出售一間合營企業	—	300,000
已抵押銀行存款減少／(增加)	170,728	(28,306)
聯營公司還款／(墊款予聯營公司)	575,657	(1,336,400)
合營企業還款	345,204	577,713
墊款予附屬公司非控股股東	(450,460)	(425,957)
出售金融資產所得款項	—	99,325
來自投資活動的其他現金流量	66,305	22,020
投資活動所得／(所用)現金淨額	619,436	(615,461)
融資活動		
新增借貸	20,654,748	18,802,581
新增應付票據	6,976,744	—
附屬公司非控股股東注資	2,824,572	708,748
已付附屬公司非控股股東的股息	(78,294)	—
借貸還款	(14,990,053)	(16,554,446)
應付票據還款	—	(3,900,000)
附屬公司非控股股東墊款／(還款予附屬公司非控股股東)	51,884	(402,567)
還款予合營企業	(35,344)	(33,758)
中間控股公司墊款	156,348	—
聯營公司墊款	264,181	53,494
租賃負債付款	(8,802)	(2,961)
來自融資活動的其他現金流量	53	4,995
融資活動所得／(所用)現金淨額	15,816,037	(1,323,914)
現金及等同現金增加／(減少)淨額	5,770,747	(10,140,773)
期初之現金及等同現金	36,277,867	42,963,626
匯率變動對現金及等同現金的影響	(1,625,625)	466,130
期終之現金及等同現金	40,422,989	33,288,983
現金及等同現金結存分析，指		
— 銀行結存、存款及現金	40,422,989	33,288,983

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。

本報告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報告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。

簡明綜合財務報表附註

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期日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。

簡明綜合財務報表附註

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	21,227,120	960,937	106,069	32,644	(68,579)	22,258,191
分部業績	4,940,603	126,799	(94,246)	46,328	—	5,019,484
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						(2,377,770)
期內溢利						1,464,157

* 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。

簡明綜合財務報表附註

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					44,581,801
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					104,705,261
負債總額					<u>185,092,003</u>

簡明綜合財務報表附註

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	13,049,092	913,253	147,779	35,282	(71,346)	14,074,060
分部業績	3,991,553	214,209	(79,119)	112,550	—	4,239,193
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						(2,538,393)
期內溢利						1,758,608

* 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。

簡明綜合財務報表附註

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					40,502,254
資產總值					235,691,336
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					95,890,914
負債總額					189,172,522

3. 其他(虧損)/收入淨額

	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
出售金融資產之收益	—	61,575
出售投資物業之虧損	(10,697)	—
股息收入	—	18,166
匯兌(虧損)/收益	(377,839)	98,459
政府補助	3,990	1,960
銀行利息收入	164,136	224,461
貸款予聯營公司帶來之利息收入	17,042	—
貸款予合營企業帶來之利息收入	36,199	38,752
非控股權益帶來之利息收入	20,475	—
其他	53,145	58,203
	(93,549)	501,576

簡明綜合財務報表附註

4. 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
租賃負債利息	1,761	705
短期租賃開支	11,389	8,359
低價值租賃開支	238	179
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	—

5. 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
	2,384,050	2,809,180
遞延稅項	(6,280)	(270,787)
	2,377,770	2,538,393

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。

簡明綜合財務報表附註

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。

6. 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)。

7. 每股盈利

截至二零二二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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
盈利：		
本公司擁有人應佔期內溢利	1,510,223	1,663,180
	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
股份數目：		
計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	3,713,368,382	3,661,537,046

截至二零二二年及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，是由於二零二二年及二零二一年並無潛在的攤薄普通股。

簡明綜合財務報表附註

8. 撥入儲備及轉自儲備

截至二零二二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6,645,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：65,329,000港元)至中國法定儲備，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(截至二零二一年六月三十日止六個月：分別為零港元及零港元)。

9. 投資物業以及物業、廠房及設備之變動

截至二零二二年六月三十日止期間，本集團投資物業減少591,215,000港元(二零二一年六月三十日：增加120,583,000港元)。

截至二零二二年六月三十日止期間，人民幣兌港元貶值導致投資物業減少548,358,000港元(二零二一年六月三十日：升值126,338,000港元)。此外，投資物業之公平值減少27,381,000港元(二零二一年六月三十日：零港元)及出售投資物業15,476,000港元(二零二一年六月三十日：零港元)。

截至二零二一年六月三十日止期間，增幅被5,755,000港元投資物業轉移至物業、廠房及設備所抵銷。

截至二零二二年六月三十日止期間，本集團物業、廠房及設備減少164,354,000港元(二零二一年六月三十日：增加16,711,000港元)。

截至二零二二年六月三十日止期間，人民幣兌港元貶值導致物業、廠房及設備減少160,099,000港元(二零二一年六月三十日：升值36,444,000港元)。此外，當前期間產生折舊開支88,925,000港元(二零二一年六月三十日：92,379,000港元)。

減幅被添置汽車、傢俱裝置及廠房和機器35,416,000港元(二零二一年六月三十日：13,208,000港元)及酒店物業重估產生盈餘51,348,000港元(二零二一年六月三十日：盈餘54,064,000港元)所抵銷。

本集團於二零二二年六月三十日的投資物業及酒店物業由與本集團並無關連的獨立專業測量師兼物業估值師環亞物業顧問有限公司釐定。環亞物業顧問有限公司為香港測量師學會成員，具有合適資格及近期對有關地點之同類型物業進行估值之經驗。估值利用該估值師於二零二一年十二月三十一日進行估值時所使用的相同估值方法得出。

簡明綜合財務報表附註

10. 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
	10,135,206	10,164,313

11. 應收／(付)聯營公司款項

	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
應收聯營公司款項：		
— 不計息	2,082,182	1,310,200
— 固定利率5%	—	702,032
— 固定利率7%	—	775,185
— 固定利率8%	216,279	226,829
	2,298,461	3,014,246
應付聯營公司款項：		
— 不計息	799,999	561,955

有關款項均為無抵押，且須應要求償還。

簡明綜合財務報表附註

12. 應收／(付)合營企業款項

	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
應收合營企業款項：		
— 不計息	1,633,176	1,902,734
— 固定利率7%	77,567	81,350
— 固定利率8%	164,140	172,146
— 香港銀行同業拆息+1.5%	2,799,316	2,951,372
	4,674,199	5,107,602
應付合營企業款項：		
— 不計息	438,731	440,860
— 固定利率4.35%	206,457	272,869
	645,188	713,729

有關款項均為無抵押，且須應要求償還。

13. 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
	31,523,947	33,789,229

簡明綜合財務報表附註

14. 應付最終控股公司款項

	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
不計息	21,802	22,810

該等款項為無抵押及須應要求償還。

15. 應付一間中間控股公司款項

	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
不計息	619,631	463,441

該等款項為無抵押及須應要求償還。

16. 應付一間同系附屬公司款項

	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
不計息	564	591

該等款項為無抵押及須應要求償還。

簡明綜合財務報表附註

17. 銀行及其他借貸

截至二零二二年六月三十日止期間，本集團的銀行及其他借貸增加2,222,188,000港元(二零二一年六月三十日：3,100,182,000港元)。

截至二零二二年六月三十日止期間，本集團取得20,654,748,000港元(二零二一年六月三十日：18,802,581,000港元)新增銀行及其他借貸，該貸款乃按市場利率計息。

期內增幅被償還銀行及其他借貸14,990,053,000港元(二零二一年六月三十日：16,554,446,000港元)所抵銷。另外，人民幣兌港元貶值導致銀行及其他借貸減少3,442,507,000港元(二零二一年六月三十日：升值852,047,000港元)。

18. 應付票據

本集團已發行以下應付票據：

- (i) 於二零二零年十一月十日，本集團發行於二零二五年到期年利率為4%之票據，本金總額為500,000,000美元(相當於3,900,000,000港元)(二零二一年十二月三十一日：500,000,000美元(相當於3,900,000,000港元))。該等票據按年利率4%計息，票據須於每年以每半年形式於利息支付日(即五月十日及十一月十日)支付。
- (ii) 於二零二一年九月八日，本集團發行於二零二四年到期年利率為3.29%之票據，本金總額為人民幣626,000,000元(相當於727,907,000港元)(二零二一年十二月三十一日：人民幣626,000,000元(相當於763,415,000港元))。該票據按年利率3.29%計息，票據須於每年以每年形式於利息支付日(即九月八日)支付。
- (iii) 於二零二二年二月十八日，本集團發行分別於二零二五年及二零二七年期年利率為2.99%及3.66%之票據，本金總額分別為人民幣1,500,000,000元(相當於1,744,186,000港元)及人民幣500,000,000元(相當於581,395,000港元)(二零二一年十二月三十一日：零港元)。該票據分別按年利率2.99%及3.66%計息，票據須於每年以每年形式於利息支付日(即二月十八日)支付。
- (iv) 於二零二二年四月十三日，本集團發行於二零二五年到期年利率為3.35%之票據，本金總額為人民幣1,500,000,000元(相當於1,744,186,000港元)(二零二一年十二月三十一日：零港元)。該票據按年利率3.35%計息，票據須於每年以每年形式於利息支付日(即四月十三日)支付。
- (v) 於二零二二年六月六日，本集團發行分別於二零二五年及二零二七年期年利率為3.2%及3.66%之票據，本金總額分別為人民幣1,000,000,000元(相當於1,162,792,000港元)及人民幣500,000,000元(相當於581,395,000港元)(二零二一年十二月三十一日：零港元)。該票據分別按年利率3.2%及3.66%計息，票據須於每年以每年形式於利息支付日(即六月六日)支付。

簡明綜合財務報表附註

- (vi) 於二零二二年六月二十日，本集團發行分別於二零二五年及二零二七年期利率為3.17%及3.68%之票據，本金總額分別為人民幣500,000,000元(相當於581,395,000港元)及人民幣500,000,000元(相當於581,395,000港元)(二零二一年十二月三十一日：零港元)。該票據分別按年利率3.17%及3.68%計息，票據須於每年以每年形式於利息支付日(即六月二十日)支付。

19. 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

20. 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)。

21. 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)。

簡明綜合財務報表附註

22. 重大有關人士交易

於本期間，本集團訂立以下重大有關人士交易：

(I) 有關人士

	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
物業租金收入(附註a)	8,043	9,185
利息開支(附註b)	87,200	40,264
利息收入(附註c)	53,241	38,752
管理費收入	1,060	1,060
已付租金開支	1,204	1,171
股息收入	—	18,166

附註：

- 物業租金收入來自最終控股公司之附屬公司，根據有關租賃協議而入賬。
- 利息開支來自中國保利集團及合營企業墊付之貸款，按固定利率4.35%至4.75%、中國基準利率的98%的浮動利率及貸款市場報價利率加0.61%至0.99%計息。
- 利息收入來自向聯營公司及合營企業墊付之貸款，按固定利率5%至8%及香港銀行同業拆息+1.5%的浮動利率計息。

(II) 主要管理人員報酬

	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
短期福利	7,632	6,900
退休福利	1,462	1,308
	9,094	8,208

董事及主要行政人員的薪酬由薪酬委員會根據個人表現和市場趨勢釐定。

簡明綜合財務報表附註

23. 出售一間合營企業

二零二一年上半年，本集團以代價300,000,000港元出售上海金嵐投資有限公司50%股權（賬面值為零），從而錄得收益300,000,000港元。

24. 出售一間附屬公司

二零二零年十一月二十日，本集團與獨立第三方就出售本集團所持全資附屬公司武漢長江保資控股有限公司（「長江保資」）的全部股權訂立股權轉讓協議，現金代價為人民幣669,951,000元（相當於約797,561,000港元）。長江保資的主要資產為位於中國武漢武昌中南路99號的武漢保利文化廣場（一個綜合商業廣場）夾層1室及負1至8層。該代價已於二零二零年十二月全部收到。由於出售於二零二零年十二月三十一日尚未完成，與長江保資有關的資產及負債於綜合財務狀況表分類為持作出售。該交易隨後於二零二一年一月四日完成，而出售附屬公司的收益於二零二一年上半年入賬。

出售資產淨值如下：

	千港元
資產	
投資物業	771,429
遞延稅項資產	5,499
銀行結存、存款和現金	165
	777,093
負債	
應付貿易及其他賬款	(837)
資產淨值	776,256
代價	797,561
出售收益	21,305
支付方式：	
代價	797,561
出售產生的現金淨流入：	
代價	797,561
銀行結存及出售現金	(165)
	797,396

簡明綜合財務報表附註

25. 公平值計量

(i) 以公平值計值之金融工具

金融資產之公平值乃參考市場報價或利用各項重要輸入均非基於可觀察市場數據之估值技術而釐定。

根據香港財務報告準則第13號「公平值計量」所界定的三個公平值層級，於簡明綜合財務狀況表按經常性基準計量的金融工具的公平值呈列於下表。公平值計量所歸類的層級乃參照以下估值技術所用輸入數據的可觀察程度及重要程度而釐定：

- 第一級(最高等級)：利用在活躍市場中相同金融工具的報價(未經調整)計量公平值
- 第二級：利用在活躍市場中類似金融工具的報價，或所有重要輸入均直接或間接基於可觀察市場數據之估值技術計量公平值
- 第三級(最低等級)：利用各項重要輸入均非基於可觀察市場數據之估值技術計量公平值

於二零二二年六月三十日，本集團以下金融工具按以公平值等級制度之第一級或第三級計算之公平值入賬：

	於二零二二年	於二零二二年六月三十日的		
	六月三十日之	公平值計量分類為		
	公平值	第一級	第二級	第三級
	千港元	千港元	千港元	千港元
資產				
按公平值計入損益之金融資產				
— 上市	3,790	3,790	—	—
— 未上市	733,951	—	—	733,951
	737,741	3,790	—	733,951

簡明綜合財務報表附註

	於二零二一年 十二月三十一日	於二零二一年十二月三十一日的 公平值計量分類為		
	之公平值 千港元	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元
資產				
按公平值計入損益之金融資產				
— 上市	2,830	2,830	—	—
— 未上市	726,188	—	—	726,188
	729,018	2,830	—	726,188

截至二零二二年六月三十日止六個月及二零二一年十二月三十一日止年度，第一級及第二級金融工具之間並無任何重大轉移，第三級亦無轉入及轉出。本集團政策是於報告期末確認期內轉移的公平值層級。

(ii) 金融資產及金融負債之公平值按以下方式釐定：

至於附有標準條款及條件，並於活躍流動市場買賣之金融資產，其公平值乃按市場之活躍買賣報價釐定；而其他金融資產及金融負債之公平值乃根據公認之定價模式，以可觀察之當期市場交易價或比率作輸入數據按折現現金流量分析而釐定。

其他資料

中期股息

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)。

購股權計劃

為激勵或獎勵本公司董事及僱員以及若干合資格人士(合稱「合資格參與者」)對本集團業務長遠的成就作出貢獻，董事會認為採納購股權計劃符合本公司最佳利益。

於二零一四年五月二十八日舉行的本公司股東週年大會上，本公司股東採納購股權計劃(「購股權計劃」)，據此，合資格參與者可根據並受限於購股權計劃規則的條款及條件獲授上限為364,463,704份購股權，以認購本公司股份。購股權計劃應由採納日期二零一四年五月二十八日起計為期有效十年並將於二零二四年五月二十七日屆滿。

根據購股權計劃，董事會可向以下各方授出可認購本公司股份之購股權，而每手授出之購股權之代價為1港元；有關各方包括：(i)本公司或附屬公司或本集團持有權益之實體(「聯屬公司」)之任何董事及僱員；(ii)本集團或其聯屬公司之任何客戶、供應商、代理、合作夥伴、諮詢人、顧問、股東或承包商；(iii)受益人包括以下人士之任何信託之受託人，或酌情對象包括以下人士之任何酌情信託；有關人士包括本集團或聯屬公司之任何董事、僱員、客戶、供應商、代理、合作夥伴、諮詢人、顧問、股東或承包商；或(iv)本集團或聯屬公司之任何董事、僱員、諮詢人、客戶、供應商、代理、合作夥伴、股東、顧問或承包商實益擁有的公司。

所授出之購股權應於授出之日起計二十八日內獲接納。董事會可全權酌情釐定購股權可予行使之期間，而有關期間最遲須於授出有關購股權之日起計十年屆滿。董事會亦可設定在購股權可予行使之期間行使購股權之限制。

董事會釐定之行使價不得低於以下最高之數額：(i)本公司股份於授出日期之收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日本公司股份之平均收市價。

其他資料

購股權計劃以及本公司任何其他購股權計劃項下之所有已授出而尚未行使之購股權獲行使時可予發行之股份最高數目，合共不得超過已發行股份總數之30%。

在任何十二個月期間，根據購股權計劃以及本公司任何其他購股權計劃而向個別人士授出之購股權(包括已行使、註銷及尚未行使之購股權)獲行使時已發行及可予發行之股份總數，不得超過本公司已發行股份總數之1%。

授予合資格參與者的購股權公平值確認為員工成本，權益內之購股權儲備相應增加。該公平值乃採用二項式模型於授出日期經考慮授出購股權所依據的條款及條件計量。合資格參與者須先滿足歸屬條件，方可無條件行使購股權，則購股權之估計公平值總額在歸屬期間內分配，並計及購股權將歸屬的可能性。

於歸屬期間將會審視預期歸屬的購股權數目。除非原有員工成本合資格確認為資產，否則於過往年度確認的任何累計公平值調整將扣除自／計入審視年度的損益表，並相應調整購股權儲備。於歸屬日期，調整確認為開支的金額，以反映實際歸屬的購股權數目，而購股權儲備亦會相應調整，除非因沒有達致與本公司的股份市價相關的歸屬條件而沒收。權益金額於購股權儲備確認，直至購股權獲行使(即計入已發行股份於股本確認之金額時)或購股權屆滿(即直接撥至累計溢利時)。

其他資料

截至二零二二年六月三十日止六個月，概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，可供授出的購股權總數為254,713,704份(二零二一年六月三十日：254,713,704份)，佔本公司已發行股份約6.95%(二零二一年六月三十日：6.95%)。有關本公司根據購股權計劃授出的該等權益及購股權變動詳情如下：

承授人姓名或類別	授出日期	行使價 (港元)	行使期	購股權數目						
				二零二二年 一月一日 尚未行使	本期內 授出	本期內 註銷	本期內 失效	本期內 行使	二零二二年 六月三十日 尚未行使	
董事：										
萬宇清先生	10/1/2019	2.485	10/1/2021-9/1/2023	284,483	—	—	—	—	284,483	
			10/1/2022-9/1/2024	284,483	—	—	—	—	284,483	
			10/1/2023-9/1/2025	293,104	—	—	—	—	293,104	
王健先生	10/1/2019	2.485	10/1/2021-9/1/2023	384,889	—	—	—	—	384,889	
			10/1/2022-9/1/2024	384,889	—	—	—	—	384,889	
			10/1/2023-9/1/2025	396,552	—	—	—	—	396,552	
叶黎聞先生	10/1/2019	2.485	10/1/2021-9/1/2023	284,483	—	—	—	—	284,483	
			10/1/2022-9/1/2024	284,483	—	—	—	—	284,483	
			10/1/2023-9/1/2025	293,104	—	—	—	—	293,104	
小計				2,890,470					2,890,470	
僱員：										
合計	10/1/2019	2.485	10/1/2021-9/1/2023	27,825,794	—	2,332,761	—	—	—	25,493,033
			10/1/2022-9/1/2024	27,825,794	—	2,332,761	—	—	—	25,493,033
			10/1/2023-9/1/2025	28,669,000	—	2,403,452	—	—	—	26,265,548
小計				84,320,588	—	7,068,974	—	—	77,251,614	
合共				87,211,058	—	7,068,974	—	—	80,142,084	

緊接授出日期前於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)所報的本公司股份收市價為每股2.49港元。

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三十一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。

其他資料

購股權的公平值及假設

作為二零一九年一月十日授出購股權而獲得服務的公平值，乃參照已授出購股權的公平值計量。已授出購股權的公平值乃於授出日以二項式模型計量，由於使用二項式模型涉及多項假設，存在主觀性及不確定性因素，釐定該公平值受到多項限制。於二零一九年一月十日授出的購股權估值中使用的假設於下文披露。購股權合約年期在此模型中用作一項輸入數據。預期提前行使納入該模型。

購股權的公平值及假設如下：

股價(港元)	每股2.52
行使價(港元)	每股2.52
授出日期	二零一九年一月十日
已授出購股權總數	109,750,000
授予董事的購股權數目*	4,000,000
授予僱員的購股權數目	105,750,000
購股權期間(年度)	6

根據本公司購股權計劃授予各授予者組別之購股權公平值如下：

授予者組別	已授出購股權 公平值 (港元)
董事	2,623,000
僱員	69,689,000

* 萬宇清先生及王健先生分別於二零二一年十月二十六日及二零一九年二月一日獲委任為本公司董事，故於二零一九年一月十日授出相關購股權時被分類為僱員。

其他資料

	購股權		
	第1批	第2批	第3批
首次行使日	10/1/2021	10/1/2022	10/1/2023
到期日	9/1/2023	9/1/2024	9/1/2025
預期波幅(%)	40.631	40.657	39.160
股息率(%)	4.122	4.122	4.122
無風險利率(%)	1.744	1.769	1.808
公平值(港元)	22,679,000	24,365,000	25,268,000

附註：

- (i) 預期波幅乃根據歷史波幅，按購股權的加權平均剩餘年期計算，經公開可得資料對未來波幅的任何預期變動作出調整。
- (ii) 預期股息率基於上一年支付的股息及上一年的平均股價計算。

截至二零二二年六月三十日止期間，確認以權益結算以股份為基礎的開支總額如下：

	千港元
於二零二二年一月一日以權益結算以股份為基礎的開支總額	5,020
期內註銷	(1,627)
期內攤銷	(1,086)
	<hr/>
二零二二年六月三十日	2,307
	<hr/>

其他資料

董事之證券權益及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（「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行為守則。

於二零二二年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條而存置之登記冊所記錄或根據標準守則規定須另行通知本公司及聯交所，有關董事於本公司之股份及相關股份之權益如下：

好倉

本公司之普通股

萬宇清先生持有862,070份購股權，可購買本公司862,070股(0.02%)股份。

王健先生持有1,166,330份購股權，可購買本公司1,166,330股(0.03%)股份。

叶黎聞先生持有862,070份購股權，可購買本公司862,070股(0.02%)股份。

梁秀芬小姐於本公司持有33,000股(0.001%)股份。

除上文所披露者外，於二零二二年六月三十日，本公司之董事、最高行政人員或彼等之聯繫人並無在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之證券中擁有任何個人、家族、公司或其他權益及淡倉，而須列入根據證券及期貨條例第352條而存置之登記冊內，或須遵照上市規則之標準守則另行通知本公司及聯交所，且董事或彼等之配偶或18歲以下之子女於期內概無擁有可認購本公司證券之權利或行使任何該等權利。

其他資料

主要股東

於二零二二年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第336條而存置之主要股東登記冊所載，下列股東已知會本公司其於本公司已發行股份中擁有下列相關權益：

本公司普通股份

股東名稱	股份數目			本公司已發行股本之概約百分比
	實益擁有人	由受控制公司持有	股份總數	
好倉				
中國保利集團有限公司	253,788,246	1,524,594,507	1,778,382,753 (附註1)	47.89%
保利發展控股集團股份有限公司	—	1,524,594,507	1,524,594,507 (附註2)	41.06%
保利(香港)控股有限公司	115,885,968	1,408,708,539	1,524,594,507 (附註3)	41.06%
Ting Shing Holdings Limited	—	1,408,708,539	1,408,708,539 (附註4)	37.94%
Congratulations Company Ltd.	1,070,067,062	—	1,070,067,062	28.82%
Source Holdings Limited	235,460,207	103,181,270	338,641,477 (附註5)	9.12%

附註：

- 中國保利集團有限公司直接實益持有本公司253,788,246股股份，持有保利(香港)控股有限公司50%已發行股本，因此，根據證券及期貨條例被視為持有保利(香港)控股有限公司所直接及間接持有之股份之權益。
- 保利發展控股集團股份有限公司持有保利(香港)控股有限公司50%已發行股本，根據證券及期貨條例被視為持有保利(香港)控股有限公司所直接及間接持有之股份之權益。
- 根據證券及期貨條例，由於保利(香港)控股有限公司直接持有115,885,968股股份及透過其全資附屬公司Ting Shing Holdings Limited間接持有1,408,708,539股股份，因此被視為持有本公司1,524,594,507股股份之權益。

其他資料

- 根據證券及期貨條例，由於Ting Shing Holdings Limited透過其附屬公司Source Holdings Limited及Congratulations Company Ltd.分別持有之338,641,477股股份及1,070,067,062股股份而間接持有1,408,708,539股股份，因此被視為持有本公司1,408,708,539股股份之權益。
- 根據證券及期貨條例，由於Source Holdings Limited直接持有235,460,207股股份及透過其全資附屬公司Musical Insight Holdings Ltd.及Wincall Holding Ltd.分別持有之46,039,555股股份及57,141,715股股份而間接持有103,181,270股股份，因此被視為持有338,641,477股股份之權益。

除上文所披露者外，本公司並無獲通知有關於二零二二年六月三十日擁有本公司已發行股份或相關股份之任何其他有關權益或淡倉。

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。

控股股東的特定履約責任

根據上市規則第13.21條之披露

- 於二零一六年九月二日，本公司一間全資附屬公司（作為借款人）及本公司（作為擔保人），與若干銀行訂立1,900,000,000港元定期貸款融資的融資協議。該貸款融資最後到期日為下列日期之較早者：(a)融資協議日期後48個月屆滿之日；及(b)由屋宇地政署長簽發關於香港新界屯門第48區青山公路—青山灣段屯門市地段第542號發展之合規證明後九個月屆滿之日。於二零二零年九月二日，借款人與恒生銀行有限公司（作為融資代理人）訂立補充融資協議，以續期融資協議，並向借款人提供定期貸款融資1,254,000,000港元。該補充融資協議的到期日為下列日期之較早者：(a)融資協議日期後60個月屆滿之日；及(b)簽發合規證明後九個月屆滿之日。於二零二一年九月二日，借款人、恒生銀行有限公司（作為融資代理人）及若干其他銀行訂立融資協議（經補充融資協議修訂及補充）相關的補充契約（「第二次補充契約」），以修訂約1,013,290,000港元的定期貸款融資的融資協議（經補充融資協議修訂及補充），根據其他相關補充契約，本公司為擔保人。根據第二次補充契約的條款，到期日為融資協議日期後72個月屆滿之日。

其他資料

根據以上融資協議、補充融資協議及第二次補充契約的條款，本公司承諾，倘(其中包括)中國保利集團有限公司(「中國保利集團」)(a)不再為本公司單一最大股東；(b)終止對本公司擁有管理控制權；或(c)不再受中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會(「國資委」)控制，則貸款連同累計利息將即時到期及償還。

2. 於二零一九年九月九日，本公司、本公司一間間接持有70%權益之非全資附屬公司與中國工商銀行(亞洲)有限公司訂立不超過2,900,000,000港元定期貸款之融資協議。該貸款融資最後到期日為下列日期之較早者：(i)融資協議日期後六十個月屆滿之日；及(ii)政府發出相關合規證明後九個月屆滿之日。根據融資協議之條款及條件，本公司須按其於該附屬公司最終實益權益的比例向融資銀行提供擔保。

根據融資協議，倘(其中包括)中國保利集團(a)不再為本公司單一最大股東；(b)終止對本公司董事會擁有管理控制權；或(c)不再受國資委控制，則銀行可宣告銀行根據融資協議作出的所有或任何部分預付款項連同累計利息及任何其他融資項下需繳款項即時到期及償還。

3. 於二零一九年十二月二十七日，本公司(作為借款人)與交通銀行股份有限公司香港分行(作為貸款人)訂立最高400,000,000港元非承諾的循環貸款融資之融資協議。該銀行融資最後到期日為銀行審核銀行融資之日，應在貸款函日期起滿一年當日或之前或銀行認為合適的其他時間。於二零二零年十二月二十二日，本公司與交通銀行股份有限公司香港分行訂立補充融資協議以重續銀行融資。到期日為接受該補充融資協議之日後364天或二零二一年十二月二十七日(以較早者為準)。於二零二二年一月二十五日，借款人與貸款人訂立第二份補充融資協議，以續期融資協議。貸款人同意向借款人提供一筆最多400,000,000港元非承諾循環貸款融資，其到期日為二零二二年十二月二十七日。

根據銀行融資、補充融資協議及第二份補充融資協議，倘(其中包括)中國保利集團(a)不再為本公司單一最大股東，或不再直接或間接透過其控制公司持有本公司最少40%已發行之股本；(b)終止對本公司擁有管理控制權；或(c)不再受國資委控制管理，則本公司根據銀行融資欠付銀行的所有未付本金、應計利息和任何其他款項應即時全部償還。

其他資料

4. 於二零二零年七月二十四日，本公司實益持有35%權益之本集團合營企業（「合營企業」，作為借款人）、本公司（作為擔保人之一）及中國工商銀行（亞洲）有限公司（作為融資代理人）訂立（其中包括）本金額最高9,437,400,000港元五年定期貸款融資之融資協議。根據融資協議之條款，本公司（作為擔保人之一）分別對合營企業按時付款和履行融資協議等項下所有責任作出共同擔保，最高不超過合營企業在該等責任下所欠全部金額的35%。該貸款融資之最後到期日為下列日期之較早者：(a) 融資協議日期起滿60個月當日；或(b) 合營企業所持土地開發完工日期後滿6個月當日。

根據融資協議，倘（其中包括）中國保利集團(a)不再為本公司單一最大股東；(b) 終止對本公司擁有控制權（定義見融資協議），或(c) 不再受國資委控制，則融資代理人可宣告債務人（包括本公司）根據融資文件（定義見融資協議）應付的所有或任何部分借款連同累計利息及所有其他款項即時到期及償還，因而須即時到期及償還。

5. 於二零二零年十一月十日，本公司全資附屬公司（作為發行人）、本公司（作為擔保人）與中國保利集團就二零二五年到期的500,000,000美元4.00厘票據（「二零二五年到期票據」）訂立維好契約。

根據維好契約及二零二五年到期票據的條款及條件，倘中國保利集團(a)不再為本公司最大單一股東，或不再直接或通過其控制公司（定義見香港法例第571章證券及期貨條例第XV部）間接持有本公司至少40%已發行股本；或(b) 未能維持本公司的管理控制權，將構成二零二五年到期票據之違約事件。

6. 於二零二一年三月十二日，本公司（作為借方）與馬來亞銀行（作為貸方）簽訂融資協議。根據該融資協議，銀行同意向本公司提供一筆最多400,000,000港元非承諾短期循環貸款融資，其到期日為本公司接受該融資協議之日後364天。於二零二二年三月二十五日，借方與貸方簽訂補充融資函件以重續融資協議。貸方同意向借方提供一筆最多400,000,000港元非承諾短期循環貸款融資，其到期日為二零二二年十月二十八日。

根據該融資協議及補充融資函件條款，倘（其中包括）中國保利集團不再(a) 直接或通過其控制公司間接持有本公司至少40%已發行股本；(b) 連同其控制公司合計為本公司最大單一股東；(c) 維持本公司的管理控制權；或(d) 受國資委管轄，即屬違約事件。如出現該融資協議項下的違約事件，該融資或其任何部分將被取消，本公司根據該融資協議項下應付銀行所有未償還本金、應計利息和任何其他應付款項須應要求償還。

其他資料

7. 於二零二一年四月七日，本公司(作為借款人)與(1)交通銀行股份有限公司香港分行、中信銀行(國際)有限公司、中國光大銀行股份有限公司香港分行、中國農業銀行股份有限公司香港分行、創興銀行有限公司、招商永隆銀行有限公司、中國工商銀行(亞洲)有限公司、上海浦東發展銀行有限公司(通過其香港分行)及馬來亞銀行(作為牽頭安排行，賬簿管理人及貸方)；及(2)中信銀行(國際)有限公司(作為融資代理人)，就一筆總額為3,900,000,000港元的定期貸款融資訂立融資協議。該融資的最後到期日為該融資項下貸款首次提款日起計36個月。

根據該融資協議，倘(其中包括)中國保利集團不再(a)連同其控股法團為本公司的單一最大股東，或直接或間接通過其控制公司持有本公司至少40%已發行股本；或(b)維持本公司的管理控制權；或(c)受國資委管轄，即屬違約事件。如根據該融資協議出現違約事項，融資代理人可宣佈該融資下的全部或部分貸款連同應計利息，以及該融資下應計或未償還的所有其他金額將即時到期及須予償還。據此即時到期及須予償還。

8. 於二零二二年二月二十四日，本公司(作為借款人)與興業銀行股份有限公司香港分行(作為貸款人)訂立融資函件。根據融資函件，銀行同意向本公司提供最多1,000,000,000港元的非承諾循環貸款融資。根據融資函件條款，最後到期日為融資函件獲接收日期起計十二個月。

根據融資函件條款及條件，倘若中國保利集團不再：(a)為本公司最大單一股東；或(b)通過其控股公司直接或間接持有本公司已發行股本不少於40%；或(c)維持本公司的管理控制權；或(d)受國資委管轄，將構成違約事件。

9. 於二零二二年五月二十三日，本公司(作為借款人)與浙商銀行股份有限公司香港分行(作為貸款人)訂立融資函。根據融資函，銀行同意向借款人提供100,000,000美元或同等金額港元的非承諾循環貸款融資。根據融資函條款及條件，該融資自融資函日期至二零二三年三月一日止期間內有效，最後到期日為融資函獲接收日期起計一年。

根據融資函條款及條件，本公司承諾確保並促使中國保利集團：(a)仍為本公司直接或間接最大單一股東且持有本公司不少於40%已發行股本；及(b)維持本公司於整個融資期間的管理控制權；及(c)受國資委管轄。

其他資料

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採取防範措施，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。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料於二零二一年年度報告刊發後須根據第13.51(2)條(a)至(e)段及(g)段披露之變動載列如下：

梁秀芬小姐曾擔任中國航天國際控股有限公司（股份代號：00031）（股份在香港聯合交易所有限公司上市）獨立非執行董事，直至該公司於二零二二年六月二十四日舉行的股東週年大會結束後退任。

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。