

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)

截至二零二三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」)截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績及截至二零二二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	
		二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核及 經重列)
收入	2	15,639,163	18,696,880
銷售成本		(11,699,027)	(13,406,017)
毛利		3,940,136	5,290,863
投資物業之公平值減少		—	(23,000)
金融資產之公平值增加		38,570	36,530
其他收入/(虧損)淨額		130,120	(78,581)
銷售開支		(531,964)	(452,951)
行政開支		(541,831)	(483,587)
其他營運開支		(149,739)	(190,766)
出售分類為持作出售之資產淨值之虧損		(1,026)	—
持作出售物業之減值虧損		—	(46,785)
融資成本		(819,183)	(730,100)
分佔聯營公司業績		42,068	(73,307)
分佔合營企業業績		(9,207)	(21,097)
除所得稅開支前溢利	3	2,097,944	3,227,219
所得稅開支	4	(1,378,938)	(1,997,327)
期內溢利		719,006	1,229,892

		截至六月三十日止六個月	
		二零二三年	二零二二年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核及 經重列)
下列應佔：			
本公司擁有人		639,214	1,268,587
非控股權益		79,792	(38,695)
		<u>719,006</u>	<u>1,229,892</u>
<b>每股盈利(以人民幣分列示)</b>			
— 基本及攤薄	6	<u>16.73</u>	<u>34.16</u>

## 簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核及 經重列)
期內溢利	<u>719,006</u>	<u>1,229,892</u>
其他全面收入		
不會重新分類至損益的項目：		
物業重估盈餘	58,495	44,159
由功能貨幣換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	<u>250,018</u>	<u>290,481</u>
所得稅前之其他全面收入	308,513	334,640
物業重估產生之遞延稅項負債	<u>(14,624)</u>	<u>(11,040)</u>
期內其他全面收入，扣除稅項影響	<u>293,889</u>	<u>323,600</u>
期內全面收入總額	<u><u>1,012,895</u></u>	<u><u>1,553,492</u></u>
下列應佔：		
本公司擁有人	932,798	1,588,093
非控股權益	<u>80,097</u>	<u>(34,601)</u>
	<u><u>1,012,895</u></u>	<u><u>1,553,492</u></u>

## 簡明綜合財務狀況表

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		9,671,429	9,666,939
物業、廠房及設備		3,385,168	3,411,831
使用權資產		586,750	597,668
於聯營公司之權益		1,660,787	1,603,728
於合營企業之權益		6,148,705	6,050,172
按公平值計入損益之金融資產		682,391	643,763
應收貸款		223,982	234,761
收購土地使用權已付按金		1,253,443	1,214,373
遞延稅項資產		219,765	239,518
		<u>23,832,420</u>	<u>23,662,753</u>
<b>非流動資產總額</b>			
<b>流動資產</b>			
發展中物業		112,551,147	105,321,305
持作出售物業		24,957,948	26,517,017
其他存貨		42,558	41,611
合約成本		615,101	509,474
應收貿易及其他賬款	8	6,235,908	5,353,157
應收聯營公司款項		1,014,040	1,123,551
應收合營企業款項		4,254,256	4,176,617
應收附屬公司非控股股東款項		2,484,718	2,012,361
可收回稅項		3,745,321	2,761,744
已抵押銀行存款		343,606	444,639
銀行結存、存款及現金		33,966,220	31,173,332
		<u>190,210,823</u>	<u>179,434,808</u>
		<u>190,210,823</u>	<u>179,434,808</u>
分類為持作出售之資產		—	17,630
		<u>190,210,823</u>	<u>179,452,438</u>
<b>流動資產總額</b>			

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他賬款	9	29,555,121	30,144,306
合約負債		48,013,449	34,988,848
物業租金按金		95,885	86,454
應付聯營公司款項		896,036	736,392
應付合營企業款項		943,109	674,278
應付最終控股公司款項		7,554	18,508
應付一間中間控股公司款項		2,792	2,792
應付一間同系附屬公司款項		485	485
應付附屬公司非控股股東款項		4,005,347	4,952,080
應付稅項		7,685,404	7,926,281
銀行及其他借貸 — 一年內到期		17,380,066	18,363,445
		<u>108,585,248</u>	<u>97,893,869</u>
與分類為持作出售之資產相關的負債		—	14,262
<b>流動負債總額</b>		<u>108,585,248</u>	<u>97,908,131</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>81,625,575</u>	<u>81,544,307</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>105,457,995</u>	<u>105,207,060</u>
<b>本公司擁有人應佔資本及儲備</b>			
股本	10	15,712,159	15,712,159
儲備		4,089,456	3,829,073
累計溢利		13,872,928	13,389,012
<b>本公司擁有人應佔股權</b>		<u>33,674,543</u>	<u>32,930,244</u>
<b>非控股權益</b>		<u>10,318,856</u>	<u>8,859,700</u>
<b>股權總額</b>		<u>43,993,399</u>	<u>41,789,944</u>

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借貸 — 一年後到期	<b>42,007,824</b>	49,587,211
應付票據 — 一年後到期	<b>17,714,000</b>	12,097,000
租賃負債	<b>42,793</b>	41,647
一間同系附屬公司貸款	<b>180,000</b>	180,000
遞延稅項負債	<b>1,519,979</b>	1,511,258
	<hr/>	<hr/>
<b>非流動負債總額</b>	<b>61,464,596</b>	63,417,116
	<hr/>	<hr/>
	<b>105,457,995</b>	105,207,060
	<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二零二二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，惟本集團首次採用二零二三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二零二二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。

此截至二零二三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二零二二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二零二二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17號 — 保險合約

香港會計準則第1號(修訂本) — 財務報表的呈列及香港財務報告準則實務報告第2號 — 作出重大性判斷：會計政策披露

香港會計準則第8號(修訂本) — 會計估計之定義

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

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1號(修訂本) — 財務報表的呈列：流動或非流動負債分類<sup>1</sup>

香港會計準則第1號(修訂本) — 附帶契諾的非流動負債<sup>1</sup>

香港財務報告準則第16號(修訂本) — 售後租回的租賃負債<sup>1</sup>

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<sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二四年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 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，本集團劃分為四個經營分部。本集團按此等分部呈列其主要分部資料。

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：

截至二零二三年六月三十日止六個月

	物業發展 業務 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他營運 人民幣千元	扣減 人民幣千元	合計 人民幣千元
收入						
香港財務報告準則第15號 範圍內的客戶合約的 收入：						
— 於某一時點確認	14,633,975	—	—	25,911	—	14,659,886
— 於一段時間內確認	—	569,129	176,732	—	—	745,861
香港財務報告準則第15號 範圍外的其他來源的 收入：						
— 租金收入	—	233,416	—	—	—	233,416
對外收入	14,633,975	802,545	176,732	25,911	—	15,639,163
分部間收入*	—	59,964	—	—	(59,964)	—
總收入	<u>14,633,975</u>	<u>862,509</u>	<u>176,732</u>	<u>25,911</u>	<u>(59,964)</u>	<u>15,639,163</u>
分部業績	<u>2,746,881</u>	<u>103,331</u>	<u>(4,652)</u>	<u>37,479</u>	<u>—</u>	<u>2,883,039</u>
未分配收入						265,309
未分配開支						(263,056)
融資成本						(819,183)
出售分類為持作出售之 資產淨值之虧損	(1,026)	—	—	—	—	(1,026)
分佔聯營公司業績	42,068	—	—	—	—	42,068
分佔合營企業業績	(9,207)	—	—	—	—	(9,207)
除所得稅開支前溢利						2,097,944
所得稅開支						<u>(1,378,938)</u>
期內溢利						<u>719,006</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而收取。

於二零二三年六月三十日  
資產及負債

	物業發展 業務 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他營運 人民幣千元	合計 人民幣千元
資產					
分部資產	153,635,452	10,251,650	3,171,725	882,728	167,941,555
於聯營公司之權益	1,660,787	—	—	—	1,660,787
於合營企業之權益	6,147,355	—	—	1,350	6,148,705
未分配企業資產					<u>38,292,196</u>
資產總值					<u>214,043,243</u>
負債					
分部負債	81,962,347	1,410,718	157,774	10,221	83,541,060
未分配企業負債					<u>86,508,784</u>
負債總額					<u>170,049,844</u>

截至二零二二年六月三十日止六個月

	物業發展 業務 人民幣千元 (經重列)	物業投資 及管理 人民幣千元 (經重列)	酒店營運 人民幣千元 (經重列)	其他營運 人民幣千元 (經重列)	扣減 人民幣千元 (經重列)	合計 人民幣千元 (經重列)
收入						
香港財務報告準則第15號 範圍內的客戶合約的 收入：						
— 於某一時點確認	17,830,781	—	—	27,419	—	17,858,200
— 於一段時間內確認	—	515,999	89,098	—	—	605,097
香港財務報告準則第15號 範圍外的其他來源的 收入：						
— 租金收入	—	233,583	—	—	—	233,583
對外收入	17,830,781	749,582	89,098	27,419	—	18,696,880
分部間收入*	—	57,607	—	—	(57,607)	—
總收入	<u>17,830,781</u>	<u>807,189</u>	<u>89,098</u>	<u>27,419</u>	<u>(57,607)</u>	<u>18,696,880</u>
分部業績	<u>4,150,107</u>	<u>106,512</u>	<u>(79,167)</u>	<u>38,916</u>	<u>—</u>	<u>4,216,368</u>
未分配收入						162,897
未分配開支						(327,542)
融資成本						(730,100)
分佔聯營公司業績	(73,237)	—	—	(70)	—	(73,307)
分佔合營企業業績	(21,099)	—	—	2	—	(21,097)
除所得稅開支前溢利						3,227,219
所得稅開支						(1,997,327)
期內溢利						<u>1,229,892</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而收取。

於二零二二年十二月三十一日  
資產及負債

	物業發展 業務 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他營運 人民幣千元	合計 人民幣千元
資產					
分部資產	146,697,192	10,173,354	3,079,081	866,498	160,816,125
於聯營公司之權益	1,603,728	—	—	—	1,603,728
於合營企業之權益	6,047,755	—	—	2,417	6,050,172
未分配企業資產					<u>34,645,166</u>
資產總值					<u>203,115,191</u>
負債					
分部負債	70,228,930	1,397,225	163,128	13,535	71,802,818
未分配企業負債					<u>89,522,429</u>
負債總值					<u>161,325,247</u>

3. 除所得稅開支前溢利

截至六月三十日止六個月  
二零二三年 二零二二年  
人民幣千元 人民幣千元  
(經重列)

除所得稅開支前溢利已扣除／(計入)：

物業、廠房及設備之折舊	93,178	74,697
使用權資產折舊	21,214	14,351
分佔聯營公司稅項(計入分佔聯營公司業績)	13,882	12,580
分佔合營企業稅項(計入分佔合營企業業績)	12,081	964
出售投資物業之(收益)／虧損	(21)	8,985
	<u>(21)</u>	<u>8,985</u>

#### 4. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (經重列)
開支包括：		
香港利得稅	1,605	8,676
中華人民共和國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	579,842	948,349
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	783,645	1,045,577
	<u>1,365,092</u>	<u>2,002,602</u>
遞延稅項	13,846	(5,275)
	<u>1,378,938</u>	<u>1,997,327</u>

香港利得稅乃就截至二零二三年六月三十日止期間估計應課稅溢利按稅率16.5%(截至二零二二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%(截至二零二二年六月三十日止六個月：25%)計算。

若干中華人民共和國(「中國」)附屬公司亦須繳交土地增值稅，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

董事已決議截至二零二三年六月三十日止六個月不宣派中期股息(截至二零二二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。於報告期末，應收貿易賬款(扣除信貸虧損撥備)按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
零至30天	16,127	49,681
31至90天	73,152	30,361
超過90天	278,501	228,104
應收貿易賬款總額	367,780	308,146
其他應收賬款	5,868,128	5,045,011
	<u>6,235,908</u>	<u>5,353,157</u>

## 9. 應付貿易及其他賬款

於報告期末，基於發票日期的應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
零至30天	459,421	1,105,844
31至90天	125,213	174,963
超過90天	17,587,510	18,887,635
應付貿易賬款總額	18,172,144	20,168,442
其他應付賬款	11,382,977	9,975,864
	<u>29,555,121</u>	<u>30,144,306</u>

## 10. 股本

	普通股數目	金額 人民幣千元
普通股，已發行及繳足：		
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日	3,821,183,118	15,712,159

## 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，並向銀行提供擔保以確保該等買家履行還款責任。於二零二三年六月三十日，給予銀行的最高擔保額達約人民幣26,988,999,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣23,443,910,000元)。有關擔保於下列事項發生時(以較早發生者為準)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，此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，相關物業之公平值仍足以彌補本集團擔保之尚未償還按揭貸款。

於二零二三年六月三十日，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約人民幣7,930,343,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣8,130,800,000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約人民幣5,576,250,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣5,586,393,000元)。

## 12. 資本承擔

於二零二三年六月三十日，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人民幣19,775,722,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣19,955,769,000元)及人民幣2,119,430,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣2,066,000,000元)。

於二零二三年六月三十日，本集團並無任何已授權但未訂約之資本開支(二零二二年十二月三十一日：人民幣零元)。



## 管理層討論與分析

二零二三年上半年，本集團的收入為人民幣156.39億元(二零二二年同期：人民幣186.97億元)，較去年同期減少人民幣30.58億元或16.4%。股東應佔溢利為人民幣6.39億元(二零二二年同期：人民幣12.69億元)，較去年同期減少人民幣6.30億元或49.6%。每股基本及攤薄盈利為人民幣16.73分(二零二二年同期：人民幣34.16分)。本集團於二零二三年六月三十日止之股東權益為人民幣336.75億元(二零二二年十二月三十一日：人民幣329.30億元)，較去年年底增加2.3%。每股資產淨值為人民幣8.81元(二零二二年十二月三十一日：人民幣8.62元)。

## 業務回顧

二零二三年上半年，中國經濟社會全面恢復常態化運行，經濟逐步企穩向好。但二季度以來，部分指標增速有所回落，經濟活躍度走弱。復甦基礎尚不穩固，推動經濟持續回升向好仍需宏觀政策精準發力。

房地產市場供求關係發生重大變化。上半年全國商品房銷售額約人民幣6.3萬億元，同比微增1.1%。房地產開發投資同比下降7.9%，國房景氣指數創一年內新低，顯示市場需求和信心不足。尤其是二季度以後，購房者置業情緒快速下滑，房企推盤能力和意願疲弱。優質房企進一步聚焦核心城市，土地市場呈現局部升溫、整體偏冷的態勢。

近年來，本集團將拓展資源持續投放在高能級城市，首選有現金流量和現金利潤的快周轉項目。上半年共獲取五個項目，分別位於上海、廣州、蘇州、崑山和南寧，新增土地儲備105.0萬平方米。截至今年中，長三角和大灣區的權益土儲佔比較去年底提升5個百分點至48%；一線城市權益土儲佔比較去年底提升3個百分點至25%。

土儲結構優化，支持本集團在行業低谷的經營韌性和抗風險能力。上半年，置業集團實現合約銷售金額374億元人民幣，同比增長127%。長三角和大灣區銷售貢獻達到71%。高能級城市佔比增加，帶動合約銷售均價按年增長32%至25,231元／平方米。期內，本集團回籠簽約金額359億元人民幣，回籠率達到96%，實現有質量的銷售。

通過強勢回籠現金和審慎穩步拓展，淨負債率較去年底顯著降低18.6個百分點至97.3%，總借貸規模下降人民幣29億元或3.7%。在降負債的同時，本集團致力持續改善存量債務結構。上半年共發行人民幣40億元公司債券和人民幣15億元中期票據，推動平均財務成本進一步優化至4.05%，較去年底下降0.21個百分點。

七月底中央政治局會議為下半年經濟工作謀篇佈局。會議指出，要適時調整優化房地產政策，因城施策用好政策工具箱，更好滿足居民剛性和改善性住房需求，促進房地產市場平穩健康發展。保利置業秉持「紅色基因鑄魂、藍色基因立身」的企業基因，在逆勢中堅持產品力和市佔率的提升，持續踐行「保安全、保質量、保交付」，朝著兌現人民美好生活、實現行業高質量發展的方向而努力。

## 房地產銷售

二零二三年上半年，置業集團合約銷售面積約148.2萬平方米，合約銷售金額約374億元人民幣。置業集團主要在售項目130個，其中首次開盤項目3個，分別為上海保利明玥宸光、崑山保利璀璨環園和深圳保利靜安府。

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	二零二三年 上半年合約 銷售金額 (人民幣百萬元)	佔比 (%)
<b>長三角區域</b>	<b>16,661</b>	<b>45%</b>
上海	4,289	
崑山	4,722	
太倉	203	
常州	486	
蘇州	2,258	
寧波	4,294	
杭州	230	
寧海	178	
德清	2	
<b>珠三角地區</b>	<b>6,054</b>	<b>16%</b>
廣州	2,047	
佛山	812	
深圳	2,948	
惠州	246	
<b>西南地區</b>	<b>3,519</b>	<b>9%</b>
貴陽	319	
遵義	2	
南寧	2,063	
柳州	198	
昆明	937	
<b>其他地區</b>	<b>7,147</b>	<b>19%</b>
武漢	920	
哈爾濱	381	
牡丹江	35	
濟南	4,742	
煙台	284	
威海	253	
濰坊	3	
淄博	89	
泰安	162	
萬寧	280	
<b>香港地區</b>	<b>4,002</b>	<b>11%</b>
香港	4,002	
<b>合計</b>	<b>37,383</b>	<b>100%</b>

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。

二零二三年下半年，置業集團將視工程進度及市場情況，計劃推出6個全新樓盤，包括寧波海曙項目、濟南歷下區項目、上海青浦項目、崑山景王路項目、南寧中堯路項目和廣州番禺項目。

### 新開工項目

二零二三年上半年，置業集團新開工項目共5個，新開工建築面積約70.0萬平方米。其中，首次開工項目2個，分別為深圳保利靜安府和濟南歷下區項目。

項目	新開工建築面積 (千平方米)	本集團應佔權益 (%)
廣州保利上宸	114	94%
佛山保利鉅悅府	89	100%
深圳保利靜安府	138	51%
濟南歷下區項目	216	100%
萬寧保利半島1號	143	100%
	<hr/>	
合計	<b>700</b>	

## 結轉項目

二零二三年上半年，本集團結轉金額約145.89億元人民幣，結轉面積約109.8萬平方米。各項目結轉情況如下：

區域及項目	二零二三年 上半年結轉金額 (人民幣百萬元)	佔比 (%)
<b>長三角地區</b>	<b>2,420</b>	<b>17%</b>
1. 上海嘉定捆綁項目	51	
2. 上海嘉定保障房項目	71	
3. 上海保利明玥湖光	1,935	
4. 蘇州保利天樾人家	103	
5. 蘇州江月時光	149	
6. 寧波保利城	41	
7. 寧波保利湖光印	38	
8. 其他	32	
<b>珠三角地區</b>	<b>1,556</b>	<b>11%</b>
9. 廣州保利西悅灣	343	
10. 廣州南沙保利城	64	
11. 廣州保利明玥晨光	130	
12. 佛山廣佛保利城	90	
13. 佛山廣佛保利城二期	637	
14. 惠州保利陽光城	104	
15. 惠州保利鹿江來	154	
16. 其他	34	
<b>西南地區</b>	<b>5,329</b>	<b>36%</b>
17. 貴陽保利公園2010	287	
18. 貴陽保利鳳凰灣	58	
19. 南寧保利山漸青	64	
20. 南寧保利領秀前城	299	
21. 南寧保利領秀前城二期	2,592	
22. 柳州保利明玥山語	430	
23. 昆明保利城	1,524	
24. 其他	76	

區域及項目	二零二三年 上半年結轉金額 (人民幣百萬元)	佔比 (%)
<b>其他地區</b>	<b>5,095</b>	<b>35%</b>
25. 武漢保利上城	593	
26. 武漢保利悅公館	141	
27. 哈爾濱保利城	54	
28. 哈爾濱保利天悅二期	204	
29. 哈爾濱保利明玥時光	99	
30. 哈爾濱廣信項目	1,390	
31. 濟南保利山語	120	
32. 濟南保利盛景台	50	
33. 濟南槐蔭項目	377	
34. 濟南保利天禧	1,047	
35. 威海保利翰林苑	77	
36. 威海保利明玥風華	513	
37. 淄博保利城	135	
38. 泰安保利嶽麓府	199	
39. 其他	96	
<b>香港地區</b>	<b>189</b>	<b>1%</b>
40. 香港龍譽	35	
41. 香港臻譽	154	
<b>合計</b>	<b>14,589</b>	

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

二零二三年上半年，置業集團新增5個項目，分別位於上海、崑山、南寧、廣州和蘇州。新增項目規劃總建築面積約105.0萬平方米，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 (%)
上海青浦項目	商住	156	570	51%
崑山景王路項目	住宅	46	137	100%
南寧中堯路項目	商住	43	163	51%
廣州番禺項目	住宅	24	79	100%
蘇州園區項目	住宅	46	101	100%
<b>合計</b>		<b>314</b>	<b>1,050</b>	

### 上海青浦項目

項目位於上海市青浦區青浦新城板塊，屬於青浦新城重點打造的中央商務區核心片區，規劃能級高，發展潛力大。周邊除現有軌交17號線外，未來有兩條軌交導入。項目所在位置以打造住宅區為主，規劃有從幼兒園到中學12年制學區配套，居住氛圍及設施將不斷提升。項目規劃總建築面積約57.0萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

### 崑山景王路項目

項目位於崑山市開發區東板塊，距離崑山市中心四公里，靠近本集團開發中的東望璟園和璀璨璟園項目。地塊西側鄰近崑山中環東線，交通便利。周邊發展比較成熟，教育、商業和醫療配套齊全。片區未來規劃有中央商務區、青陽港濱水城市中心和軌交S1線走廊等，發展前景佳。項目規劃總建築面積約13.7萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

### **南寧中堯路項目**

項目位於南寧市西鄉塘區新陽龍騰板塊，屬於南寧市傳統老城區，人口稠密，生活氛圍濃郁。項目靠近新秀公園、火車站和朝陽商圈，各類生活配套齊全。地塊靠近江北大道、清廂北快速路等交通要道，出行十分便利。地理位置佳，受到本地客戶的廣泛認可。項目規劃總建築面積約16.3萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

### **廣州番禺項目**

項目位於廣州市番禺客運站北側，屬於市橋板塊，距離番禺區政府2.5公里，距離在建地鐵3號線東延線番禺客運站僅800米。交通優勢顯著，半小時內可到達珠江新城。地塊周邊商業和教育等配套齊全，有多個發展成熟的小區，居住氣氛濃厚。項目規劃總建築面積約7.9萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

### **蘇州園區項目**

項目位於蘇州市工業園區斜塘板塊，北側與奧體板塊相鄰，距離奧體中心約2公里；西側為園區雙湖商圈，距離約3.5公里。交通十分便利，生活配套也較為完善。項目東側約5公里處為桑田島區域，是目前蘇州市重點發展的高新技術產業聚集區，匯聚大量高精尖技術人才。項目規劃總建築面積約10.1萬平方米，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69.7萬平方米，資產值約96.71億元人民幣。隨著經濟社會恢復常態化運行，上半年酒店業務呈現明顯的復甦趨勢。

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
<b>投資物業</b>				
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
<b>酒店</b>				
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。

二零二三年上半年，本集團物業管理公司實現收入共計5.69億元人民幣，較去年同期增長12.2%，管理物業項目276個，在管面積4,964萬平方米，較去年同期增長3.4%。

## 財務回顧

### 流動資金及資本結構

於二零二三年六月三十日，本公司之股東應佔權益總額為人民幣33,674,543,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣32,930,244,000元），而每股資產淨值為人民幣8.81元（二零二二年十二月三十一日：人民幣8.62元）。於二零二三年六月三十日，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79.4%（二零二二年十二月三十一日：79.4%）。

於二零二三年六月三十日，本集團尚未償還之銀行及其他借貸（包括應付票據）為人民幣77,101,890,000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人民幣17,380,066,000元（23%）、在一年後但兩年內償還之人民幣18,962,277,000元（25%）、在兩年後但五年內償還之人民幣31,617,153,000元（41%）及在五年後償還之人民幣9,142,394,000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人民幣68,191,444,000元（88%）、按美元計值之人民幣3,588,000,000元（5%）及按港元計值之人民幣5,322,446,000元（7%）。

本集團41%銀行及其他借貸（包括應付票據）以固定息率計息，而餘下59%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。

於二零二三年六月三十日，本集團之流動資產淨值為人民幣81,625,575,000元，銀行總結存為人民幣34,309,826,000元（二零二二年十二月三十一日：分別為人民幣81,544,307,000元及人民幣31,617,971,000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信貸融資之擔保之資產賬面值如下：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
投資物業	6,519,329	6,519,329
酒店物業	1,536,000	1,536,000
樓宇	231,235	233,396
使用權資產	217,490	221,523
發展中物業	33,613,480	30,735,407
持作出售物業	489,557	489,665
銀行存款	343,606	444,639
	<u>42,950,697</u>	<u>40,179,959</u>

除上述資產抵押外，於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
資產總值	38,213,553	47,803,727
負債總額	<u>(38,088,858)</u>	<u>(46,028,476)</u>
資產淨值	<u>124,695</u>	<u>1,775,251</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，並向銀行提供擔保以確保該等買家履行還款責任。於二零二三年六月三十日，給予銀行的最高擔保額達人民幣26,988,999,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣23,443,910,000元)。有關擔保於下列事項發生時(以較早發生者為準)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，此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。

於二零二三年六月三十日，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達人民幣7,930,343,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣8,130,800,000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人民幣5,576,250,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣5,586,393,000元)。

## **僱員**

二零二三年六月三十日，本集團有8,848名(二零二二年六月三十日：8,799名)僱員，期內酬金約為人民幣500,350,000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)。截至二零二三年六月三十日止六個月，並無根據購股權計劃授出購股權，27,293,364份購股權由於未達到一定業績指標或購股權計劃規定的其他條件而被註銷。

## **購買、出售或贖回本公司之上市證券**

截至二零二三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」)所載守則條文規定。

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

截至二零二三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二零二三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二零二三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

自二零二三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。二零二三年中期報告亦可於二零二三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，二零二三年八月二十八日

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陳育文先生；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。