

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)

截至二零二四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」)截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績及截至二零二三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              |                          |
|-------------------|----|--------------------------|--------------------------|
|                   |    | 二零二四年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二三年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 收入                | 2  | 12,456,641               | 15,639,163               |
| 銷售成本              |    | (10,680,723)             | (11,699,027)             |
| 毛利                |    | 1,775,918                | 3,940,136                |
| 投資物業之公平值減少        |    | (34,460)                 | —                        |
| 金融資產之公平值增加        |    | 33,033                   | 38,570                   |
| 其他收入淨額            |    | 378,506                  | 130,120                  |
| 銷售開支              |    | (431,369)                | (531,964)                |
| 行政開支              |    | (442,437)                | (541,831)                |
| 其他營運開支            |    | (96,112)                 | (149,739)                |
| 出售分類為持作出售之資產淨值之虧損 |    | —                        | (1,026)                  |
| 融資成本              |    | (707,433)                | (819,183)                |
| 分佔聯營公司業績          |    | 98,279                   | 42,068                   |
| 分佔合營企業業績          |    | 5,435                    | (9,207)                  |
| 除所得稅開支前溢利         | 3  | 579,360                  | 2,097,944                |
| 所得稅開支             | 4  | (330,718)                | (1,378,938)              |
| 期內溢利              |    | 248,642                  | 719,006                  |

|               |    | 截至六月三十日止六個月      |                |
|---------------|----|------------------|----------------|
|               |    | 二零二四年            | 二零二三年          |
|               | 附註 | 人民幣千元            | 人民幣千元          |
|               |    | (未經審核)           | (未經審核)         |
| 下列應佔：         |    |                  |                |
| 本公司擁有人        |    | 373,227          | 639,214        |
| 非控股權益         |    | <u>(124,585)</u> | <u>79,792</u>  |
|               |    | <u>248,642</u>   | <u>719,006</u> |
| 每股盈利(以人民幣分列示) | 6  |                  |                |
| — 基本及攤薄       |    | <u>9.77</u>      | <u>16.73</u>   |

## 簡明綜合全面收益表

|                     | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|
|                     | 二零二四年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二三年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 期內溢利                | <u>248,642</u>           | <u>719,006</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              | 29,285                   | 58,495                   |
| 由功能貨幣換算為呈列貨幣產生之匯兌差額 | <u>(866)</u>             | <u>250,018</u>           |
| 所得稅影響前之其他全面收入       | 28,419                   | 308,513                  |
| 物業重估產生之遞延稅項負債       | <u>(7,321)</u>           | <u>(14,624)</u>          |
| 期內其他全面收入，扣除稅項       | <u>21,098</u>            | <u>293,889</u>           |
| 期內全面收入總額            | <u><u>269,740</u></u>    | <u><u>1,012,895</u></u>  |
| 下列應佔：               |                          |                          |
| 本公司擁有人              | 396,750                  | 932,798                  |
| 非控股權益               | <u>(127,010)</u>         | <u>80,097</u>            |
|                     | <u><u>269,740</u></u>    | <u><u>1,012,895</u></u>  |

## 簡明綜合財務狀況表

|                | 附註 | 二零二四年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二三年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
| <b>非流動資產</b>   |    |                                   |                                    |
| 投資物業           |    | 8,740,975                         | 8,917,152                          |
| 物業、廠房及設備       |    | 3,432,315                         | 3,479,549                          |
| 使用權資產          |    | 560,617                           | 582,901                            |
| 於聯營公司之權益       |    | 2,835,000                         | 2,258,535                          |
| 於合營企業之權益       |    | 6,097,420                         | 6,073,322                          |
| 按公平值計入損益之金融資產  |    | 746,080                           | 713,048                            |
| 應收貸款           |    | 188,946                           | 196,030                            |
| 收購土地使用權已付按金    |    | 426,693                           | 426,693                            |
| 遞延稅項資產         |    | 243,371                           | 249,751                            |
|                |    | <u>23,271,417</u>                 | <u>22,896,981</u>                  |
| <b>非流動資產總額</b> |    |                                   |                                    |
| <b>流動資產</b>    |    |                                   |                                    |
| 發展中物業          |    | 91,383,551                        | 102,092,369                        |
| 持作出售物業         |    | 38,053,226                        | 32,309,830                         |
| 其他存貨           |    | 42,923                            | 41,038                             |
| 合約成本           |    | 817,720                           | 491,253                            |
| 應收貿易及其他賬款      | 8  | 7,820,138                         | 4,984,022                          |
| 應收聯營公司款項       |    | 1,105,813                         | 758,277                            |
| 應收合營企業款項       |    | 4,227,949                         | 4,285,403                          |
| 應收附屬公司非控股股東款項  |    | 2,905,694                         | 2,345,171                          |
| 可收回稅項          |    | 3,520,899                         | 3,748,248                          |
| 已抵押銀行存款        |    | 127,425                           | 226,443                            |
| 銀行結存、存款及現金     |    | 33,590,263                        | 31,631,917                         |
|                |    | <u>183,595,601</u>                | <u>182,913,971</u>                 |
| <b>流動資產總額</b>  |    |                                   |                                    |

|                      | 附註 | 二零二四年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二三年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
| <b>流動負債</b>          |    |                                   |                                    |
| 應付貿易及其他賬款            | 9  | 27,690,575                        | 29,913,119                         |
| 合約負債                 |    | 44,536,720                        | 40,802,298                         |
| 物業租金按金               |    | 83,037                            | 83,234                             |
| 應付聯營公司款項             |    | 1,456,349                         | 1,110,739                          |
| 應付合營企業款項             |    | 984,882                           | 992,316                            |
| 應付最終控股公司款項           |    | 7,259                             | 7,554                              |
| 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        |    | 3,467,911                         | 4,284,477                          |
| 應付稅項                 |    | 7,308,753                         | 7,775,280                          |
| 應付票據 — 一年內到期         |    | 5,126,000                         | 626,000                            |
| 銀行及其他借貸 — 一年內到期      |    | 17,494,929                        | 20,168,686                         |
| <b>流動負債總額</b>        |    | <b>108,159,692</b>                | <b>105,766,980</b>                 |
| <b>流動資產淨值</b>        |    | <b>75,435,909</b>                 | <b>77,146,991</b>                  |
| <b>總資產減流動負債</b>      |    | <b>98,707,326</b>                 | <b>100,043,972</b>                 |
| <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                   |    | 3,829,715                         | 3,806,190                          |
| 累計溢利                 |    | 14,666,532                        | 14,581,921                         |
| <b>本公司擁有人應佔股權</b>    |    | <b>34,208,406</b>                 | <b>34,100,270</b>                  |
| <b>非控股權益</b>         |    | <b>10,933,352</b>                 | <b>11,060,363</b>                  |
| <b>股權總額</b>          |    | <b>45,141,758</b>                 | <b>45,160,633</b>                  |

|                 | 二零二四年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二三年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-----------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| <b>非流動負債</b>    |                                   |                                    |
| 銀行及其他借貸 — 一年後到期 | 36,423,304                        | 34,551,668                         |
| 應付票據 — 一年後到期    | 15,549,000                        | 18,549,000                         |
| 租賃負債            | 28,281                            | 38,341                             |
| 一間同系附屬公司貸款      | —                                 | 180,000                            |
| 遞延稅項負債          | 1,564,983                         | 1,564,330                          |
|                 | <hr/>                             | <hr/>                              |
| <b>非流動負債總額</b>  | <b>53,565,568</b>                 | <b>54,883,339</b>                  |
|                 | <hr/>                             | <hr/>                              |
|                 | <b>98,707,326</b>                 | <b>100,043,972</b>                 |
|                 | <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二零二三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，惟本集團首次採用二零二四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二零二三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。

此截至二零二四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二零二三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二零二三年十二月三十一日止年度的財務報表。

本公司核數師已就該等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1號(修訂本) — 財務報表的呈列：流動或非流動負債分類(「二零二零年修訂」)

香港會計準則第1號(修訂本) — 財務報表的呈列：附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂」)

香港財務報告準則第16號(修訂本) — 租賃：售後租回的租賃負債

香港會計準則第7號(修訂本) — 現金流量表及香港財務報告準則第7號 — 金融工具：披露 — 供應商融資安排

本集團已評估採納該等首次於本中期生效的新訂及經修訂準則之影響。

採納該等新訂及經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21號(修訂本) — 匯率變動之影響：缺乏可兌換性<sup>1</sup>

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本) — 金融工具分類及計量的修訂<sup>2</sup>

香港財務報告準則第18號(修訂本) — 財務報表之呈列及披露<sup>3</sup>

香港財務報告準則第19號(修訂本) — 非公共受託責任之附屬公司：披露<sup>3</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>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零二五年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二六年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二七年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>4</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

為管理需要，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：

截至二零二四年六月三十日止六個月

|                                  | 物業發展<br>業務<br>人民幣千元 | 物業投資<br>及管理<br>人民幣千元 | 酒店營運<br>人民幣千元  | 其他營運<br>人民幣千元 | 扣減<br>人民幣千元     | 合計<br>人民幣千元       |
|----------------------------------|---------------------|----------------------|----------------|---------------|-----------------|-------------------|
| 收入                               |                     |                      |                |               |                 |                   |
| 香港財務報告準則第15號<br>範圍內的客戶合約的<br>收入： |                     |                      |                |               |                 |                   |
| — 於某一時點確認                        | 11,416,234          | —                    | —              | 22,935        | —               | 11,439,169        |
| — 於一段時間內確認                       | —                   | 586,385              | 177,000        | —             | —               | 763,385           |
| 香港財務報告準則第15號<br>範圍外的其他來源的<br>收入： |                     |                      |                |               |                 |                   |
| — 租金收入                           | —                   | 254,087              | —              | —             | —               | 254,087           |
| 對外收入                             | 11,416,234          | 840,472              | 177,000        | 22,935        | —               | 12,456,641        |
| 分部間收入*                           | —                   | 49,730               | —              | —             | (49,730)        | —                 |
| 總收入                              | <u>11,416,234</u>   | <u>890,202</u>       | <u>177,000</u> | <u>22,935</u> | <u>(49,730)</u> | <u>12,456,641</u> |
| 分部業績                             | <u>789,375</u>      | <u>108,927</u>       | <u>(2,474)</u> | <u>34,238</u> | <u>—</u>        | <u>930,066</u>    |
| 未分配收入                            |                     |                      |                |               |                 | 265,950           |
| 未分配開支                            |                     |                      |                |               |                 | (12,937)          |
| 融資成本                             |                     |                      |                |               |                 | (707,433)         |
| 分佔聯營公司業績                         | 98,279              | —                    | —              | —             | —               | 98,279            |
| 分佔合營企業業績                         | 5,435               | —                    | —              | —             | —               | 5,435             |
| 除所得稅開支前溢利                        |                     |                      |                |               |                 | 579,360           |
| 所得稅開支                            |                     |                      |                |               |                 | (330,718)         |
| 期內溢利                             |                     |                      |                |               |                 | <u>248,642</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。

於二零二四年六月三十日  
資產及負債

|          | 物業發展<br>業務<br>人民幣千元 | 物業投資<br>及管理<br>人民幣千元 | 酒店營運<br>人民幣千元 | 其他營運<br>人民幣千元 | 合計<br>人民幣千元        |
|----------|---------------------|----------------------|---------------|---------------|--------------------|
| 資產       |                     |                      |               |               |                    |
| 分部資產     | 147,149,250         | 9,355,845            | 3,005,988     | 905,779       | 160,416,862        |
| 於聯營公司之權益 | 2,835,000           | —                    | —             | —             | 2,835,000          |
| 於合營企業之權益 | 6,095,202           | —                    | —             | 2,218         | 6,097,420          |
| 未分配企業資產  |                     |                      |               |               | <u>37,517,736</u>  |
| 資產總值     |                     |                      |               |               | <u>206,867,018</u> |
| 負債       |                     |                      |               |               |                    |
| 分部負債     | 77,057,923          | 1,306,406            | 76,488        | 8,841         | 78,449,658         |
| 未分配企業負債  |                     |                      |               |               | <u>83,275,602</u>  |
| 負債總額     |                     |                      |               |               | <u>161,725,260</u> |

截至二零二三年六月三十日止六個月

|                                  | 物業發展<br>業務<br>人民幣千元 | 物業投資<br>及管理<br>人民幣千元 | 酒店營運<br>人民幣千元  | 其他營運<br>人民幣千元 | 扣減<br>人民幣千元     | 合計<br>人民幣千元        |
|----------------------------------|---------------------|----------------------|----------------|---------------|-----------------|--------------------|
| 收入                               |                     |                      |                |               |                 |                    |
| 香港財務報告準則第15號<br>範圍內的客戶合約的<br>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<br>範圍外的其他來源的<br>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>        | 2,883,039          |
| 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<br>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。

於二零二三年十二月三十一日  
資產及負債

|          | 物業發展<br>業務<br>人民幣千元 | 物業投資<br>及管理<br>人民幣千元 | 酒店營運<br>人民幣千元 | 其他營運<br>人民幣千元 | 合計<br>人民幣千元        |
|----------|---------------------|----------------------|---------------|---------------|--------------------|
| 資產       |                     |                      |               |               |                    |
| 分部資產     | 148,020,860         | 9,454,551            | 3,240,599     | 894,759       | 161,610,769        |
| 於聯營公司之權益 | 2,258,535           | —                    | —             | —             | 2,258,535          |
| 於合營企業之權益 | 6,071,104           | —                    | —             | 2,218         | 6,073,322          |
| 未分配企業資產  |                     |                      |               |               | <u>35,868,326</u>  |
| 資產總值     |                     |                      |               |               | <u>205,810,952</u> |
| 負債       |                     |                      |               |               |                    |
| 分部負債     | 75,785,676          | 1,407,821            | 173,034       | 11,488        | 77,378,019         |
| 未分配企業負債  |                     |                      |               |               | <u>83,272,300</u>  |
| 負債總值     |                     |                      |               |               | <u>160,650,319</u> |

3. 除所得稅開支前溢利

截至六月三十日止六個月  
二零二四年 二零二三年  
人民幣千元 人民幣千元

除所得稅開支前溢利已扣除／(計入)：

|                      |                |        |
|----------------------|----------------|--------|
| 物業、廠房及設備之折舊          | <b>79,429</b>  | 93,178 |
| 使用權資產折舊              | <b>24,357</b>  | 21,214 |
| 分佔聯營公司稅項(計入分佔聯營公司業績) | <b>37,581</b>  | 13,882 |
| 分佔合營企業稅項(計入分佔合營企業業績) | <b>(1,668)</b> | 12,081 |
| 出售投資物業之虧損／(收益)       | <b>18,869</b>  | (21)   |

#### 4. 所得稅開支

|                         | 截至六月三十日止六個月    |                  |
|-------------------------|----------------|------------------|
|                         | 二零二四年<br>人民幣千元 | 二零二三年<br>人民幣千元   |
| 開支包括：                   |                |                  |
| 香港利得稅                   | 20,468         | 1,605            |
| 中華人民共和國企業所得稅(「中國企業所得稅」) | 209,855        | 579,842          |
| 中國土地增值稅(「土地增值稅」)        | 100,683        | 783,645          |
|                         | <u>331,006</u> | <u>1,365,092</u> |
| 遞延稅項                    | (288)          | 13,846           |
|                         | <u>330,718</u> | <u>1,378,938</u> |

香港利得稅乃就截至二零二四年六月三十日止期間估計應課稅溢利按稅率16.5%(截至二零二三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%(截至二零二三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

董事已決議截至二零二四年六月三十日止六個月不宣派中期股息(截至二零二三年六月三十日止六個月：零港元)。

## 6. 每股盈利

截至二零二四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          |                      |
|----------------------|----------------------|----------------------|
|                      | 二零二四年                | 二零二三年                |
|                      | 人民幣千元                | 人民幣千元                |
| <b>盈利：</b>           |                      |                      |
| 本公司擁有人應佔期內溢利         | <u>373,227</u>       | <u>639,214</u>       |
|                      |                      |                      |
|                      | 截至六月三十日止六個月          |                      |
|                      | 二零二四年                | 二零二三年                |
| <b>股份數目：</b>         |                      |                      |
| 計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數 | <u>3,821,183,118</u> | <u>3,821,183,118</u> |

截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月期間的每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，是由於二零二四年及二零二三年並無潛在的攤薄普通股。

## 7. 撥入儲備及轉自儲備

截至二零二四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(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣零元)至中國法定儲備，本集團的附屬公司並無自中國法定儲備、其他資本儲備及匯兌換算儲備撥出任何扣除非控股權益所佔後的款項至累計溢利(截至二零二三年六月三十日止六個月：分別為人民幣6,171,000元、人民幣962,000元及人民幣4,478,000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：

|          | 二零二四年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零二三年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|----------|-------------------------|---------------------------|
| 零至30天    | 105,749                 | 82,320                    |
| 31至90天   | 64,841                  | 23,497                    |
| 超過90天    | 243,907                 | 202,824                   |
| 應收貿易賬款總額 | 414,497                 | 308,641                   |
| 其他應收賬款   | 7,405,641               | 4,675,381                 |
|          | <u>7,820,138</u>        | <u>4,984,022</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：

|          | 二零二四年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零二三年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|----------|-------------------------|---------------------------|
| 零至30天    | 431,326                 | 719,730                   |
| 31至90天   | 79,602                  | 74,367                    |
| 超過90天    | 15,646,092              | 18,142,175                |
| 應付貿易賬款總額 | 16,157,020              | 18,936,272                |
| 其他應付賬款   | 11,533,555              | 10,976,847                |
|          | <u>27,690,575</u>       | <u>29,913,119</u>         |

## 10. 股本

|                          | 普通股數目         | 金額<br>人民幣千元 |
|--------------------------|---------------|-------------|
| 普通股，已發行及繳足：              |               |             |
| 於二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日 | 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。於二零二四年六月三十日，給予銀行的最高擔保額達約人民幣25,758,052,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣27,693,189,000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。

於二零二四年六月三十日，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6,632,812,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣7,544,812,000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4,859,152,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣5,132,349,000元)。

## 12. 資本承擔

於二零二四年六月三十日，有關物業發展開支及收購合營企業權益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22,552,752,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣23,315,000,000元)及人民幣317,053,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣零元)。

於二零二四年六月三十日，本集團並無任何已授權但未訂約之資本開支(二零二三年十二月三十一日：人民幣零元)。

## 管理層討論與分析

二零二四年上半年，本集團的收入為人民幣124.57億元(二零二三年同期：人民幣156.39億元)，較去年同期減少人民幣31.82億元或20.3%。股東應佔溢利為人民幣3.73億元(二零二三年同期：人民幣6.39億元)，較去年同期減少人民幣2.66億元或41.6%。每股基本及攤薄盈利為人民幣9.77分(二零二三年同期：人民幣16.73分)。本集團於二零二四年六月三十日止之股東權益為人民幣342.08億元(二零二三年十二月三十一日：人民幣341.00億元)，較去年底增加0.3%。每股資產淨值為人民幣8.95元(二零二三年十二月三十一日：人民幣8.92元)。

## 業務回顧

上半年，國內結構調整持續深化等給經濟發展帶來新挑戰，外圍環境則越趨複雜和嚴峻，不確定性明顯上升。中央出台了一系列宏觀調控政策，對推動經濟穩定運行、引導產業轉型升級發揮了積極作用。國內生產總值(GDP)實現同比增長5.0%，是得來不易的成就，顯示中國經濟延續恢復向好態勢。

房地產市場整體下行壓力較大。上半年全國房地產開發投資同比下降10.1%，為過去一年來最低位。新建商品房銷售額4.7萬億，同比下降25.0%，僅完成去年全年銷售額的四成。五月，多部門相繼出台重磅政策，包括降低首付比例和住房貸款利率、支持政府收儲等；重點城市鬆綁限購和落戶政策，冀望幫助樓市盡快築底。

期內置業集團(本集團連同其合營企業及聯營公司)完成合約銷售金額284億元，同比減少24%，表現優於同業。克而瑞統計百強房企1-6月累計銷售同比下降39.5%。截至六月底，本集團在克而瑞全口徑銷售榜位列第17名，較去年底再提升10個名次。在艱難的市場環境中，通過策略性投資和高品質交付保障銷售流量和現金回籠。

本集團對年內拓展持審慎態度，更重視項目質量。市場銷售疲軟，疊加預售資金監管加強，房企現金流管理面對更大挑戰。另一方面，地方政府收緊土地供應，調節市場供需關係，而企業拿地更加聚焦，令競爭加劇。上半年置業集團在寧波和濟南共取得3個項目，新增土地儲備約66.8萬平方米。在呈現相對韌性和品牌深耕的區域補充高質素可售貨量，保留安全邊際。

本集團充分把握融資窗口，積極響應利好政策，期內再獲得人民幣50億元公司債券額度，並於上半年完成人民幣15億元公司債券的發行。其中3+2年期和5+2年期品種的票面利率分別低至2.5%和2.8%。通過積極置換存量債務，推動企業平均資金成本降至3.67%，較去年底再降低21個基點。

七月底中央政治局會議提出，要落實好促進房地產市場平穩健康發展新政策，加快構建房地產發展新模式。預期下半年政策會圍繞消化存量和優化增量展開，著力防範和化解市場風險。在行業維持底部盤整的過程中，本集團將繼續致力於資產質量和資本結構的持續改善，積極探索房地產高質量發展路徑，篤志力行、久久為功。

## 房地產銷售

二零二四年上半年，置業集團合約銷售面積約111.4萬平方米，合約銷售金額約人民幣284億元。置業集團主要在售項目127個，其中首次開盤項目3個，分別為杭州桂月雲翠、濟南保利鵲華賦和蘇州保利珺華賦。

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        | 二零二四年<br>上半年合約<br>銷售金額<br>(人民幣百萬元) | 佔比<br>(%)   |
|--------------|------------------------------------|-------------|
| <b>長三角區域</b> | <b>11,245</b>                      | <b>40%</b>  |
| 上海           | 4,081                              |             |
| 崑山           | 1,746                              |             |
| 常州           | 266                                |             |
| 太倉           | 15                                 |             |
| 蘇州           | 1,405                              |             |
| 常熟           | 12                                 |             |
| 寧波           | 1,735                              |             |
| 寧海           | 276                                |             |
| 杭州           | 1,709                              |             |
| <b>珠三角地區</b> | <b>3,615</b>                       | <b>13%</b>  |
| 廣州           | 1,746                              |             |
| 佛山           | 557                                |             |
| 深圳           | 1,115                              |             |
| 惠州           | 197                                |             |
| <b>西南地區</b>  | <b>2,268</b>                       | <b>8%</b>   |
| 貴陽           | 249                                |             |
| 遵義           | 14                                 |             |
| 南寧           | 1,346                              |             |
| 柳州           | 84                                 |             |
| 昆明           | 575                                |             |
| <b>其他地區</b>  | <b>5,100</b>                       | <b>18%</b>  |
| 武漢           | 696                                |             |
| 哈爾濱          | 200                                |             |
| 牡丹江          | 11                                 |             |
| 濟南           | 3,187                              |             |
| 煙台           | 153                                |             |
| 威海           | 193                                |             |
| 淄博           | 44                                 |             |
| 濰坊           | 4                                  |             |
| 泰安           | 85                                 |             |
| 萬寧           | 525                                |             |
| <b>香港地區</b>  | <b>6,216</b>                       | <b>22%</b>  |
| 香港           | 6,216                              |             |
| <b>合計</b>    | <b>28,443</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。

二零二四年下半年，置業集團將視工程進度及市場情況，計劃推出六個全新樓盤，分別為上海楊浦項目、蘇州錦溪街項目、寧波海曙項目、寧波蓮湖路項目、濟南CBD西區項目和濟南文旅城項目。

### 新開工項目

二零二四年上半年，置業集團新開工項目共6個，新開工建築面積約66.7萬平方米。其中，首次開工項目3個，分別為蘇州錦溪街項目、寧波蓮湖路項目和濟南保利鵲華賦。

| 項目       | 新開工建築面積<br>(千平方米) | 本集團應佔權益<br>(%) |
|----------|-------------------|----------------|
| 上海保利印象青城 | 150               | 51%            |
| 蘇州錦溪街項目  | 119               | 40%            |
| 寧波蓮湖路項目  | 206               | 60%            |
| 貴陽保利明玥半山 | 82                | 100%           |
| 濟南保利鵲華賦  | 83                | 51%            |
| 萬寧保利半島1號 | 27                | 100%           |
|          | <hr/>             |                |
| 合計       | <b>667</b>        |                |

## 結轉項目

二零二四年上半年，本集團結轉金額約人民幣113.89億元，結轉面積約67.4萬平方米。各城市結轉情況如下：

| 區域及城市        | 二零二四年<br>上半年結轉金額<br>(人民幣百萬元) | 佔比<br>(%)  |
|--------------|------------------------------|------------|
| <b>長三角地區</b> | <b>4,471</b>                 | <b>39%</b> |
| 上海           | 618                          |            |
| 常州           | 823                          |            |
| 蘇州           | 505                          |            |
| 常熟           | 8                            |            |
| 寧波           | 2,465                        |            |
| 杭州           | 51                           |            |
| <b>珠三角地區</b> | <b>2,924</b>                 | <b>26%</b> |
| 廣州           | 826                          |            |
| 佛山           | 620                          |            |
| 深圳           | 1,377                        |            |
| 惠州           | 102                          |            |
| <b>西南地區</b>  | <b>2,721</b>                 | <b>24%</b> |
| 貴陽           | 282                          |            |
| 遵義           | 14                           |            |
| 南寧           | 1,892                        |            |
| 柳州           | 70                           |            |
| 昆明           | 463                          |            |
| <b>其他地區</b>  | <b>1,270</b>                 | <b>11%</b> |
| 武漢           | 431                          |            |
| 哈爾濱          | 166                          |            |
| 牡丹江          | 10                           |            |
| 濟南           | 342                          |            |
| 煙台           | 118                          |            |
| 威海           | 21                           |            |
| 淄博           | 56                           |            |
| 泰安           | 112                          |            |
| 萬寧           | 15                           |            |
| <b>香港地區</b>  | <b>2</b>                     | <b>0%</b>  |
| 香港           | 2                            |            |
| <b>合計</b>    | <b>11,389</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

二零二四年上半年，置業集團新增3個項目，分別位於寧波和濟南。新增項目規劃總建築面積約66.8萬平方米，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<br>(千平方米) | 規劃<br>總建築面積<br>(千平方米) | 本集團<br>應佔權益<br>(%) |
|-----------|--------|-----------------|-----------------------|--------------------|
| 寧波蓮湖路項目   | 商住     | 66              | 206                   | 60%                |
| 濟南CBD西區項目 | 商住     | 12              | 66                    | 30%                |
| 濟南文旅城項目   | 商住     | 108             | 395                   | 34%                |
| 合計        |        | <b>186</b>      | <b>668</b>            |                    |

### 寧波蓮湖路項目

項目位於寧波市東部新城板塊，是寧波新的政治、金融和會展中心。距離軌道交通1號線東環南路站約200米，交通出行便利。周邊發展成熟，教育、醫療和商業均配套齊全，生活配套完善。項目規劃總建築面積約20.6萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

### 濟南CBD西區項目

項目位於濟南市歷下區CBD片區內，東臨二環東路，北接解放東路等城市主幹道，交通出行便利。濟南市重點學校甸柳一小和甸柳一中均位於項目西側，周邊商業和醫療均配套齊全，生活便利性高。項目周邊有全福河、燕翅山、茂嶺山和百花公園等景觀資源，地理位置佳。項目規劃總建築面積約6.6萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

## 濟南文旅城項目

項目位於濟南市歷城區蓮花山片區，距離經十路、旅遊路約1公里，經十路和旅遊路均為濟南標誌性交通主幹道，交通出行便利。周邊發展比較成熟，教育、商業和醫療均配套完善。項目周邊有韓倉河、鳳凰山和蓮花山山體公園等景觀資源，地理位置佳。項目規劃總建築面積約39.5萬平方米，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和酒店。其中投資物業總建築面積約66.9萬平方米，資產值約人民幣87.41億元。

| 地區          | 主要投資物業及酒店    | 持有<br>建築面積<br>(千平方米) | 本集團<br>應佔權益<br>(%) | 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。

二零二四年上半年，本集團物業管理公司實現收入共計人民幣5.86億元，較去年同期增長3.0%，管理物業項目285個，在管面積5,053萬平方米，較去年同期增長1.8%。

## 財務回顧

### 流動資金及資本結構

於二零二四年六月三十日，本公司之股東應佔權益總額為人民幣34,208,406,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣34,100,270,000元），而每股資產淨值為人民幣8.95元（二零二三年十二月三十一日：人民幣8.92元）。於二零二四年六月三十日，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78.2%（二零二三年十二月三十一日：78.1%）。

於二零二四年六月三十日，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74,593,233,000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22,620,929,000元（30.3%）、在一年後但兩年內償還之人民幣20,675,406,000元（27.7%）、在兩年後但五年內償還之人民幣21,840,537,000元（29.3%）及在五年後償還之人民幣9,456,361,000元（12.7%）。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65,312,304,000元（88%）、按美元計值之人民幣3,549,000,000元（5%）及按港元計值之人民幣5,731,929,000元（7%）。

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。

於二零二四年六月三十日，本集團之流動資產淨值為人民幣75,435,909,000元，銀行總結存為人民幣33,717,688,000元（二零二三年十二月三十一日：分別為人民幣77,146,991,000元及人民幣31,858,360,000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：

|        | 二零二四年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零二三年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|--------|-------------------------|---------------------------|
| 投資物業   | 6,319,726               | 5,008,576                 |
| 酒店物業   | 1,670,000               | 1,280,000                 |
| 樓宇     | 120,847                 | 90,970                    |
| 使用權資產  | 210,868                 | 123,139                   |
| 發展中物業  | 20,792,155              | 26,817,016                |
| 持作出售物業 | 1,057,945               | 164,296                   |
| 銀行存款   | 127,425                 | 226,443                   |
|        | <u>30,298,966</u>       | <u>33,710,440</u>         |

除上述資產抵押外，於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，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：

|      | 二零二四年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零二三年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|------|-------------------------|---------------------------|
| 資產總值 | 39,924,127              | 43,069,200                |
| 負債總額 | <u>(39,582,903)</u>     | <u>(42,764,844)</u>       |
| 資產淨值 | <u>341,224</u>          | <u>304,356</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。於二零二四年六月三十日，給予銀行的最高擔保額達人民幣25,758,052,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣27,693,189,000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。

於二零二四年六月三十日，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6,632,812,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣7,544,812,000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4,859,152,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣5,132,349,000元)。

## 僱員

二零二四年六月三十日，本集團有6,124名(二零二三年六月三十日：8,848名)僱員，期內酬金約為人民幣358,380,000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。

## 購股權計劃

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」)。購股權計劃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已於二零二四年五月二十七日屆滿。

截至二零二四年六月三十日止六個月，並無根據購股權計劃授出購股權。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二四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C1企業管治守則（「企業管治守則」）所載守則條文規定，惟企業管治守則之守則條文第C.2.1條及F.2.2除外，偏離原因說明如下：

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，主席與董事總經理的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。本公司已根據守則條文第C.2.1條，制定及採納主席及董事總經理之職責分工，並以書面列載。惟王健先生因工作調配安排，於二零二三年十一月三日起辭任本公司董事會董事總經理及執行董事職務，其日常工作由本公司董事會主席暫代履行，並由本集團各中心（辦、部）提供協助。本公司于王健先生辭任後一直積極物色適當人選，並於二零二四年三月十四日委任胡在新先生為本公司董事會董事總經理及執行董事，以填補因王健先生辭任董事總經理職務的臨時空缺。

根據企業管治守則之守則條文第F.2.2條，董事會主席應出席股東周年大會，惟本公司主席萬宇清先生因身體不適而未能出席本公司於二零二四年六月十三日舉行之股東周年大會。胡在新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C3所載之標準守則**

截至二零二四年六月三十日止六個月，本公司就有關董事進行證券交易之行為守則已採納上市規則附錄C3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二零二四年六月三十日止六個月一直遵守標準守則。

## 審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）現由一名非執行董事陳育文先生及四名獨立非執行董事梁秀芬小姐（主席）、馮志堅先生、黃家倫先生及吳劍林先生組成。

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二零二四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

自二零二四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交易及結算所有限公司網站。二零二四年中期報告亦可於二零二四年九月在本公司及香港交易及結算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，二零二四年八月二十九日

於本公佈日期，本公司執行董事為萬宇清先生、胡在新先生及叶黎聞先生；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馮志堅先生、梁秀芬小姐、黃家倫先生及吳劍林先生。