



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

股份代號：119

**中期報告 2012**



# 目錄

公司資料	2
管理層討論及分析	3
中期業績	14
簡明綜合收益表	14
簡明綜合全面收益表	15
簡明綜合財務狀況報表	16
簡明綜合權益變動表	18
簡明綜合現金流動表	20
簡明綜合財務報表附註	21
其他資料	30



## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

陳洪生  
王 旭  
雪 明 (主席兼董事總經理)  
張萬順  
葉黎聞

#### 非執行董事

葉振忠\*

#### 獨立非執行董事

姚 剛，太平紳士\*  
蔡樹鈞\*  
梁秀芬\*

\* 審核委員會成員

### 公司秘書

戴嘉莉

### 註冊辦事處

香港  
夏慤道18號  
海富中心第一期2503室

### 核數師

大信梁學濂(香港)會計師事務所

### 投資者關係顧問

安達信顧問有限公司  
香港  
灣仔  
駱克道33號  
福利商業中心2502室

### 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號舖

### 股份代號

119

### 公司網址

[www.polyhongkong.com.hk](http://www.polyhongkong.com.hk)  
[www.irasia.com/listco/hk/polyhk](http://www.irasia.com/listco/hk/polyhk)



## 管理層討論及分析

### 整體經營情況

於二零一二年上半年，保利置業集團有限公司（本公司）及其附屬公司（本集團）營業額為64.75億港元（二零一一年同期：41.97億港元），較去年同期增加22.78億港元或54.3%。股東應佔盈利為10.70億港元（二零一一年同期：8.93億港元），較去年同期上升1.77億港元或19.8%。每股基本盈利29.65港仙（二零一一年同期：24.74港仙），較去年同期上升4.91港仙或19.8%，每股攤薄後盈利29.55港仙（二零一一年同期：24.59港仙），較去年同期上升20.2%。截止二零一二年六月三十日之股東權益為257.41億港元（二零一一年十二月三十一日：246.71億港元），與去年年底相比增長4.3%，每股帳面資產淨值為7.13港元（二零一一年十二月三十一日：6.84港元），與去年年底相比增長4.2%。

### 業務回顧

二零一二年第一季度，在國家「堅持調控不動搖，促進房價合理回歸，促進房地產市場健康發展」的政策環境下，投機性需求難以入市，投資性需求受到抑制，市場繼續降溫。到第二季度，由於金融環境有所鬆動，特別是中央支持和保護自住性合理需求政策的明朗，吸引了部分剛需者入市，市場成交狀況得到了改善，市場氣氛較年初有所活躍。但總體上看，國家調控政策保持了穩定，限購、抑制投機投資性需求等核心調控政策並未放鬆。

面對嚴峻和波動的房地產市場，本集團堅持積極主動應對複雜的環境和挑戰，不斷提高核心競爭力，努力實現可持續增長。期內，本集團密切關注形勢變化，順應市場走勢，以銷售為中心，主動適應客戶需求，實施產品和品牌差異化策略，通過持續優化產品結構，提升產品性價比，採取靈活銷售策略、全面啟動品牌營銷等措施，抓住市場回暖期窗口，積極銷售搶佔市場。期內銷售業績再創歷史最好水平：半年實現認購過萬套、面積過百萬平方米；半年認購、簽約額均過百億元人民幣；6月份單月認購、簽約雙雙突破50億元人民幣。期內本集團銷售按計劃完成良好，行業地位繼續提升。



為防範風險，本集團在加快銷售的同時，繼續嚴格控制投資，審慎拓展新項目。期內未進入新的區域，僅於已進入區域拓展新項目1個，拓展規模較去年同期大幅下降。該項目規劃為普通商品住宅，現已開工，可以實現快速滾動開發。根據銷售和進度，本集團調整了部分項目的開工規模，對開發節奏也根據市場動態做了重新安排，為下半年的項目銷售做好鋪墊。

本集團注重風險管理，確保現金流的安全和經營穩健。期內，本集團將銷售回籠作為重要工作之一，利用市場階段性回暖、貨幣政策預調微調的有利時機，採取有效措施確保銷售款有序回籠。利用自身優勢，搶抓時機，以獲取銀行開發貸款為重點，積極拓展多種融資渠道，順利實現了融資計劃。同時不斷優化信貸結構，財務成本保持在相對合理水平。在專業化管理上繼續有所優化，提高了精細化、扁平化和信息化水平，努力降本增效，在激烈的市場競爭中不斷增強核心競爭力。

預計下半年，國家的房地產調控政策將會相對穩定，房地產市場走勢不會出現根本性改變。從上半年銷售情況看，順應國家對自住性需求的支持，剛需產品的熱銷是本集團實現銷售目標的最主要和關鍵的支持因素。下半年，本集團將繼續增加普通商品房的供給，推出更多符合市場需求的中小戶型剛需產品，合理安排推盤節奏，尊重市場變化規律合理定價，本集團有信心完成全年銷售目標。

## 銷售

期內，本集團銷售面積約110萬平方米，銷售額約101億元人民幣，已接近完成年初定下的全年銷售目標160億元人民幣之約63%。



上半年，本集團共有在在項目40個，其中期內首次公開推盤項目8個，分別是：廣州保利花城、廣州保利高爾夫郡、佛山保利天璽花園、寧波保利城、昆明保利寧湖壹號、煙台保利香榭里公館、威海保利凱旋公館及貴陽保利溪湖，通過合理定價，準確產品定位，認購率大部分保持在80%以上。其中保利香榭里公館和保利凱旋公館分別為本集團在煙台和威海的首個項目，兩個項目於5月底同時開盤，受到市場的追捧，開盤當日共推出房源500套，實現認購378套，認購金額4.16億元，進一步拓展了本集團在全國的品牌影響力。

房地產的簽約銷售額中，長三角地區佔30%，西南地區佔31%，珠三角地區及其他地區分別佔19%和20%。

區域及項目	2012年上半年	
	簽約金額* (百萬元 人民幣)	佔總簽約金額 (%)
<b>長三角地區</b>	<b>2,972</b>	<b>30%</b>
上海	1,767	
寧波	664	
蘇州／杭州	541	
<b>珠三角地區</b>	<b>1,929</b>	<b>19%</b>
廣州	1,122	
深圳／惠州	472	
佛山	335	
<b>西南地區</b>	<b>3,150</b>	<b>31%</b>
貴陽	1,720	
遵義	574	
南寧	477	
柳州／昆明／重慶	379	
<b>其他地區</b>	<b>1,968</b>	<b>20%</b>
武漢	765	
濟南	558	
煙台／威海	346	
哈爾濱	299	
<b>合計：</b>	<b>10,019</b>	

\*註：不含車位銷售額

下半年，本集團計劃有約7個新住宅樓盤開售，包括上海保利悅城、上海保利天鵝語苑、上海保利星海嶼築、寧波保利喬登國際花園、蘇州保利獨墅西岸、南寧保利愛琴海及武漢保利公園家等均有機會於下半年推盤。

### 新開工項目

上半年，本集團共有10個項目新開工，開工面積約119萬平方米。其中濟南保利中心為首期開工項目，於期內3月獲取，5月開工。

截止2012年6月30日，本集團在建項目44個，在建面積約1,068萬平方米。

項目	新開工 建築面積 (千平方米)	在集團權益 (%)
寧波保利喬登國際花園	135	100%
惠州保利山水城	11	80%
貴陽保利溫泉新城	21	66.5%
貴陽保利春天大道	21	66.5%
貴陽保利公園2010	40	70%
遵義保利未來城市	380	35.7%
武漢保利城	368	68%
濟南保利中心	114	85%
煙台保利香榭里公館	50	100%
威海保利凱旋公館	50	100%
合計：	1,190	

區域	新開工 建築面積 (千平方米)	佔總新開工 建築面積 (%)
長三角	135	11%
珠三角	11	1%
西南地區	462	39%
其他地區	582	49%
上半年合計：	1,190	

## 新開工項目簡介

### 1. 濟南保利中心

濟南保利中心位於濟南市槐蔭區經一緯十二路，地處濟南西城百年商埠—西市場商圈，商業氛圍非常濃厚。項目距離京滬高鐵濟南客運中心站（西客站）約6公里，周邊教育生活配套設施完善。已獲取的地塊為項目一期，佔地面積約1.9萬平方米，規劃建築面積約11.4萬平方米。項目整體將發展為集住宅、公寓、寫字樓、商業等於一體的大型綜合地產項目。





## 結轉項目

上半年結轉的開發銷售金額共計人民幣51.3億元，面積約為48.8萬平方米，各項目結轉金額如下：

區域及項目	2012年上半年 結轉金額 (百萬元 人民幣)	佔總結轉金額 (%)
<b>長三角地區</b>	<b>2,107</b>	41%
1. 上海保利湖畔陽光苑	886	
2. 上海保利廣場	784	
3. 上海保利御樽苑	369	
4. 上海保利家園	59	
5. 上海保利維拉家園	9	
<b>珠三角地區</b>	<b>513</b>	10%
6. 佛山保利上城	466	
7. 惠州保利山水城	47	
<b>西南地區</b>	<b>493</b>	10%
8. 南寧保利山漸青	62	
9. 南寧保利山水怡城	43	
10. 南寧保利21世家	2	
11. 南寧保利鳳翔花園	2	
12. 貴陽保利溫泉新城	168	
13. 貴陽保利春天大道	116	
14. 貴陽保利雲山國際	36	
15. 昆明保利寧湖峰境	49	
16. 重慶保利小泉別墅	15	
<b>其他地區</b>	<b>2,013</b>	39%
17. 武漢保利華都	1,695	
18. 濟南保利大名湖	267	
19. 哈爾濱保利水韻長灘	32	
20. 哈爾濱保利公園九號	19	
<b>合計：</b>	<b>5,126</b>	<b>100%</b>

## 土地儲備

期內，本集團堅持更為審慎的投資策略，以掛牌方式獲取一幅位於濟南的地塊，總佔地面積約1.9萬平方米，規劃總建築面積約11.4萬平方米，進一步完善了在該區域的項目佈局，土地成本保持在合理水平，該項目已於期內正式開工。

土地儲備	規劃物業類型	規劃總建築		集團應佔權益
		地塊總面積 (千平方米)	面積 (千平方米)	
濟南保利中心	住宅	19.3	114	85%
合計：		19.3	114	

截止2012年6月30日，按已取得土地使用權證或成交確認書的地塊計算，本集團現時在20個城市合計擁有地塊總佔地面積約858萬平方米，可規劃（含在建）面積約2,271萬平方米。

## 投資物業

本集團持有多個位於一線城市及二線省會城市的投資物業及酒店，總建築面積約47萬平方米，本集團應佔權益40萬平方米。

二零一二年上半年，本集團旗下寫字樓及商場出租率維持平穩，出租率及租金水準較去年同期進一步提升。酒店經營方面，北京保利大廈、湖北保利白玫瑰酒店以及貴陽保利富豪溫泉酒店入住率也保持良好。



地區	項目	建築面積 (千平方米)	集團應佔權益 (%)	物業類型
上海	上海證券大廈(部分)	48	100%	辦公
上海	上海保利廣場主樓及地下	57	90%	辦公及商業
北京	北京保利大廈	95	75%	辦公、酒店及劇院
北京	北京麗京花園別墅(部分)	24	51%	公寓、別墅及其他
廣州	廣州中信廣場(部分)	38	60%	辦公
深圳	深圳保利文化廣場(部分)	135	100%	商場及劇院
武漢	湖北保利白玫瑰大酒店	34	100%	酒店
貴陽	貴陽保利富豪溫泉酒店	39	66.5%	酒店
	合計：	470		

### 物業管理

本集團持有多家物業管理公司，從事住宅、酒店和高端物業管理，多年來獲取了多項榮譽和獎項，包括品質、服務於誠信示範單位榮譽稱號等。

二零一二年上半年，物業公司實現收入8,734萬元人民幣，管理99個物業項目共1,360萬平方米建築面積，涉及辦公樓、酒店、商場、別墅、住宅等多個領域。



## 財務回顧

### 流動資金及資本結構

於二零一二年六月三十日，本集團之股東權益為25,740,560,000港元（二零一一年十二月三十一日：24,670,940,000港元），每股資產淨值為7.13港元（二零一一年十二月三十一日：6.84港元）。於二零一二年六月三十日，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72%（二零一一年十二月三十一日：72%）。

於二零一二年六月三十日，本集團尚未償還之銀行及其他借貸為43,432,191,000港元。如按到期日分類，須在一年內償還之尚未償還銀行及其他借貸為17,225,299,000港元(40%)，在一年後但兩年內償還為13,567,368,000港元(31%)，在兩年後但五年內償還為11,142,302,000港元(26%)，而在五年後償還為1,497,222,000港元(3%)。如按幣值分類，人民幣尚未償還銀行及其他借貸為41,755,191,000港元(96%)及美元尚未償還銀行及其他借貸為1,677,000,000港元(4%)。

本集團20%銀行及其他借貸以固定息率計息，而餘下80%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。

於二零一二年六月三十日，本集團之流動資產淨值為42,218,605,000港元，銀行總結存為13,761,783,000港元（二零一一年十二月三十一日：分別為39,576,303,000港元及12,621,765,000港元）。連同可動用銀行信貸及經營現金收入計算，相信本集團具備充足資源應付可預見之營運資金需求及資本開支。

本集團之貨幣資產與負債及業務交易主要以港元、美元及人民幣為單位列值及進行。本集團在外匯風險管理方面維持審慎之方針，透過平衡貨幣資產與貨幣負債以及外匯收入與外匯開支，將外匯風險減至最低。管理層相信，港元兌美元之匯率相對穩定。另一方面，港元兌人民幣之匯率於回顧期內亦相對穩定，管理層相信，在可見之將來此狀況將會持續，因此，本集團相信外匯風險極微。



## 資產抵押

於二零一二年六月三十日，抵押作為本集團所獲授信貸之本集團資產之賬面值如下：

	本集團	
	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
投資物業	3,195,240	2,729,734
酒店物業	1,195,432	685,555
樓宇	246,625	791,167
預付租賃款項	386,164	391,989
發展中物業	28,521,968	16,842,914
持作出售物業	521,343	1,298,174
租賃土地	79,607	80,759
銀行存款	177,034	326,131
	<b>34,323,413</b>	<b>23,146,423</b>

除上述資產抵押外，於二零一二年六月三十日，本集團將所持有若干附屬公司權益抵押作為本集團獲授信貸之保證。附屬公司資產淨值之詳情如下：

	本集團	
	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
總資產	13,498,682	15,981,851
總負債	(11,673,741)	(12,435,220)
	<b>1,824,941</b>	<b>3,546,631</b>

本集團資產賬面值與本集團於若干附屬公司之已抵押權益之賬面值重複。

## 或然負債

本集團已就物業單位買家與若干銀行安排按揭貸款融資，並向銀行提供擔保以確保該等買家履行還款責任。於二零一二年六月三十日，給予銀行之最高擔保額達12,169,209,000港元（二零一一年十二月三十一日：10,378,907,000港元）。有關擔保將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，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。

## 僱員

於二零一二年六月三十日，本集團已聘用6,381名（二零一一年六月三十日：5,519名）僱員，期內酬金約為276,419,000港元。本集團為員工提供年終雙糧、不定額花紅、公積金、購股權及醫療保險等各類福利，亦在工作需要時提供在職培訓。



## 中期業績

保利置業集團有限公司(「本公司」·前稱保利(香港)投資有限公司)董事(「董事」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績及截至二零一一年六月三十日止六個月之比較數字如下:

### 簡明綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
收入	3	6,474,847	4,196,720
銷售成本		(4,108,141)	(2,407,167)
毛利		2,366,706	1,789,553
其他收入		119,409	258,408
銷售開支		(225,101)	(184,600)
行政開支		(508,770)	(376,729)
持作買賣投資之公平值減少		(254)	(909)
投資物業之公平值增加		203,818	16,471
出售可供出售投資之收益		-	151,975
出售一間聯營公司權益之收益	15	-	95,249
融資成本		(142,220)	(190,777)
分佔一間共同控制企業業績		(4,109)	(2,534)
分佔聯營公司業績		7,986	5,086
除稅前溢利	4	1,817,465	1,561,193
所得稅開支	5	(659,813)	(638,783)
期內溢利		1,157,652	922,410
下列應佔:			
本公司擁有人		1,069,884	892,871
非控股權益		87,768	29,539
		1,157,652	922,410
股息	6	-	559,308
每股盈利	7		
— 基本		29.65仙	24.74仙
— 攤薄		29.55仙	24.59仙

## 簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
期內溢利	1,157,652	922,410
其他全面收入		
海外業務換算產生之匯兌差額	10	209,904
可供出售投資之公平值變動	(15,529)	80,369
物業重估盈餘	23,119	7,332
出售可供出售投資時撥回投資重估儲備	-	(36,535)
稅務影響前之其他全面收入	7,600	261,070
物業重估產生之遞延稅項負債	(5,780)	(1,833)
期內其他全面收入·扣除稅項	1,820	259,237
期內全面收入總額	1,159,472	1,181,647
下列應佔：		
本公司擁有人	1,066,810	1,124,621
非控股權益	92,662	57,026
	1,159,472	1,181,647



## 簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	6,705,389	6,578,020
物業、廠房及設備	9	1,977,364	1,995,829
預付租賃款項—非流動部分		404,855	411,287
商譽		554,692	804,890
於聯營公司之權益		110,459	102,473
於一間共同控制企業之權益		1,485	1,646
可供出售投資		132,854	148,383
會所會籍		1,226	1,226
收購土地使用權已付按金		3,090,614	3,032,591
收購一間附屬公司已付按金		246,914	246,914
遞延稅項資產		234,783	208,671
		<b>13,460,635</b>	<b>13,531,930</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		64,566,863	60,359,693
持作出售物業		6,017,639	5,895,473
其他存貨		86,642	57,071
應收貿易及其他賬款	10	2,883,858	1,596,981
預付租賃款項—流動部分		11,565	11,565
應收短期貸款		185,185	185,185
持作買賣投資		528	782
收購一項物業發展項目已付按金		190,894	125,236
應收同系附屬公司款項	11(a)	33,989	34,566
應收附屬公司非控股股東款項		846,808	790,947
應收關連公司款項		24,756	7,407
可收回稅項		420,452	288,631
已抵押銀行存款		177,034	326,131
銀行結存、存款及現金		13,584,749	12,295,634
		<b>89,030,962</b>	<b>81,975,302</b>

## 簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他賬款	12	6,041,761	6,168,692
預售按金		15,673,375	11,944,749
物業租金按金		90,422	91,248
應付同系附屬公司款項	11(a)	2,118,705	2,535,024
應付一間中間控股公司款項	11(b)	1,058,782	3,873,396
應付最終控股公司款項	11(c)	427,236	434,064
應付附屬公司非控股股東款項		2,561,301	2,291,217
應付一間聯營公司款項		74,074	74,074
應付一間關連公司款項		–	1,867
應付稅項		1,541,402	1,882,792
銀行及其他借貸—一年內到期	13	17,225,299	13,101,876
		<b>46,812,357</b>	<b>42,398,999</b>
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>42,218,605</b>	<b>39,576,303</b>
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>55,679,240</b>	<b>53,108,233</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	14	1,804,219	1,804,219
儲備		23,936,341	22,866,721
本公司擁有人應佔股權		25,740,560	24,670,940
非控股權益		2,608,813	2,500,812
		<b>28,349,373</b>	<b>27,171,752</b>
<b>股權總額</b>			
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸			
—一年後到期	13	26,206,892	24,857,356
一間同系附屬公司貸款		215,933	209,644
遞延稅項負債		907,042	869,481
		<b>27,329,867</b>	<b>25,936,481</b>
		<b>55,679,240</b>	<b>53,108,233</b>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔														非控股 權益	合計
	股本	股份溢價	購股權 儲備	酒店物業 重估儲備	匯兌 換算儲備	資本 贖回儲備	中國 法定儲備	投資 重估儲備	其他 資本儲備	資產 重估儲備	其他儲備	累計溢利	合計	合計		
	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	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一二年一月一日	1,804,219	15,621,560	42,177	72,691	1,279,683	23,917	557,351	(4,351)	307,485	32,612	(77,199)	5,010,875	24,670,940	2,500,812	27,171,752	
期內全面收入總額	-	-	-	12,445	10	-	-	(15,529)	-	-	-	1,069,884	1,066,810	92,662	1,159,472	
購置	-	-	-	-	-	-	422	-	-	-	-	(422)	-	-	-	
出售一間附屬公司之部份 權益但不失去控制權	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,810	-	2,810	15,339	18,149	
於二零一二年六月三十日	1,804,219	15,621,560	42,177	85,136	1,279,613	23,917	557,773	(19,880)	307,485	32,612	(74,389)	6,080,337	25,740,560	2,608,813	28,349,373	

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔													非控股 權益	合計
	股本 千港元	股份溢價 千港元	購股權 儲備 千港元	酒店物業 重估儲備 千港元	匯兌 換算儲備 千港元	資本 贖回儲備 千港元	中國 法定儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	其他 資本儲備 千港元	資產 重估儲備 千港元	其他儲備 千港元	累計溢利 千港元	合計 千港元		
於二零一一年一月一日	1,804,219	15,621,564	42,177	80,413	758,525	23,917	291,177	74,502	307,485	21,446	(74,496)	3,059,238	22,010,167	1,819,329	23,829,496
期內全面收入總額	-	-	-	4,382	183,534	-	-	43,834	-	-	-	892,871	1,124,621	57,026	1,181,647
股份發行開支	-	(4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4)	-	(4)
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(559,308)	(559,308)	-	(559,308)
已付附屬公司非控股 股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40,072)	(40,072)
附屬公司所有權益之變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,630	2,630
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	64,354	64,354
於二零一一年六月三十日	1,804,219	15,621,560	42,177	84,795	942,059	23,917	291,177	118,336	307,485	21,446	(74,496)	3,392,801	22,575,476	1,903,267	24,478,743

## 簡明綜合現金流動表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
經營活動所用現金淨額	(1,769,007)	(10,945,491)
投資活動所得／(所用)現金淨額	215,246	(263,777)
融資活動所得現金淨額	2,846,149	9,173,089
現金及等同現金增加／(減少)淨額	1,292,388	(2,036,179)
期初之現金及等同現金	12,295,634	15,872,810
匯率變動之影響	(3,273)	194,037
期終之現金及等同現金	13,584,749	14,030,668
現金及等同現金結存分析，指 — 銀行結存、存款及現金	13,584,749	14,030,668

## 簡明綜合財務報表附註

### 1. 編製基準

簡明財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

### 2. 主要會計政策

簡明財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干物業及金融工具則按公平值或重估金額（如適用）計算。

若干新訂或經修訂準則、修訂及詮釋於二零一二年一月一日開始之財政年度生效。除下文所述者外，該等簡明綜合財務報表所遵循之會計政策、呈列方式及計算方法與編製本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表所應用者相同。

於本中期期間內，本集團已應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋，該等準則、修訂及詮釋於二零一二年一月一日開始之本集團財政年度生效。

香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露—轉讓金融資產

首次採用該等香港財務報告準則，並無導致本集團之會計政策出現重大變動，或導致所呈列之比較數字作出追溯調整。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港會計準則第19號（二零一一年）	僱員福利 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號	獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號	於聯營公司及合營企業之投資 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號（修訂本）	其他全面收入項目之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號（修訂本）	抵銷金融資產及金融負債 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露—抵銷金融資產及金融負債 <sup>2</sup>
二零零九年至二零一一年對香港財務報告 準則之年度改進	香港會計準則第1號、香港會計準則 第16號及香港會計準則第32號之修訂 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效

本集團現正評估該等修訂在首次應用期間預期將產生之影響。迄今為止，本集團認為採納該等修訂對本集團財務報表構成重大影響之機會不大。

### 3. 收入及分部資料

根據香港財務報告準則第8號，本集團之可呈報分部如下：

截至二零一二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	其他業務 千港元	扣減 千港元	合計 千港元
收入						
對外收入	6,010,945	299,511	94,794	69,597	-	6,474,847
分部間收入*	-	3,543	-	-	(3,543)	-
總收入	<b>6,010,945</b>	<b>303,054</b>	<b>94,794</b>	<b>69,597</b>	<b>(3,543)</b>	<b>6,474,847</b>
分部業績	<b>1,616,012</b>	<b>339,940</b>	<b>(15,389)</b>	<b>22,782</b>	<b>-</b>	<b>1,963,345</b>
未分配收入						34,439
未分配開支						(41,976)
融資成本						(142,220)
分佔一間共同控制企業業績				(4,109)		(4,109)
分佔聯營公司業績	7,986					7,986
除稅前溢利						1,817,465
所得稅開支						(659,813)
期內溢利						<b>1,157,652</b>

\* 分部間收入乃參考在對外提供同類服務及產品之情況下所收取之價格而收取。

截至二零一一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	其他業務 千港元	扣減 千港元	合計 千港元
<b>收入</b>						
對外收入	3,819,215	231,814	86,909	58,782	-	4,196,720
分部間收入*	1,976	1,104	-	322,809	(325,889)	-
<b>總收入</b>	<b>3,821,191</b>	<b>232,918</b>	<b>86,909</b>	<b>381,591</b>	<b>(325,889)</b>	<b>4,196,720</b>
<b>分部業績</b>	<b>1,201,200</b>	<b>112,914</b>	<b>3,728</b>	<b>166,087</b>	<b>-</b>	<b>1,483,929</b>
未分配收入						212,308
未分配開支						(42,068)
出售一間聯營公司權益之收益	95,249					95,249
融資成本						(190,777)
分佔一間共同控制企業業績				(2,534)		(2,534)
分佔聯營公司業績	5,086					5,086
除稅前溢利						1,561,193
所得稅開支						(638,783)
期內溢利						922,410

\* 分部間收入乃參考在對外提供同類服務及產品之情況下所收取之價格而收取。

#### 4. 除稅前溢利

	截至下列日期止六個月	
	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 六月三十日 千港元
除稅前溢利已扣除：		
攤銷預付租賃款項	6,432	4,542
物業、廠房及設備之折舊及攤銷	65,876	40,427
分佔聯營公司稅項(計入分佔聯營公司業績)	-	-
出售投資物業之收益	39,477	-



## 5. 所得稅開支

	截至下列日期止六個月	
	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 六月三十日 千港元
開支包括：		
香港利得稅，就期內估計應課稅溢利按稅率16.5% (截至二零一一年六月三十日止六個月：16.5%) 計算	—	—
中國企業所得稅	<b>406,696</b>	384,699
	<b>406,696</b>	384,699
土地增值稅	<b>247,448</b>	247,988
遞延稅項	<b>5,669</b>	6,096
	<b>659,813</b>	638,783

由於本集團於期內並無在香港賺取或源自香港之估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅乃按中國有關法例及法規計算。

## 6. 股息

	截至下列日期止六個月	
	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 六月三十日 千港元
二零一零年末期股息每股0.155港元	—	559,308

董事已決定不就截至二零一二年六月三十日止六個月宣派任何中期股息(二零一一年：零港元)。

## 7. 每股盈利

截至二零一二年六月三十日止六個月之每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	截至下列日期止六個月	
	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 六月三十日 千港元
<b>盈利：</b>		
本公司擁有人應佔期內溢利	<b>1,069,884</b>	892,871
	截至下列日期止六個月	
	二零一二年 六月三十日	二零一一年 六月三十日
<b>股份數目：</b>		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>3,608,437,046</b>	3,608,437,046
購股權所涉及普通股之潛在攤薄影響	<b>11,641,267</b>	23,075,411
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<b>3,620,078,313</b>	3,631,512,457

## 8. 撥入儲備及轉自儲備

於截至二零一二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中撥出約422,000港元（扣除非控股權益所佔後）至中國法定儲備（二零一一年：無）。

## 9. 投資物業與物業、廠房及設備之變動

期內，本集團添置物業、廠房及設備約28,000,000港元，其中包括支付在建工程、改造工程及添置汽車及傢俬及裝置之資本開支。於二零一二年六月三十日，本集團錄得66,000,000港元的折舊，當中23,000,000港元的酒店物業折舊已根據重新估值對銷。

本集團投資物業及酒店物業於二零一二年六月三十日經獨立專業測量師兼物業估值師環亞物業顧問有限公司（與本集團概無關連）公平估值。環亞物業顧問有限公司乃香港測量師學會之成員，具有合適資格及近日曾就有關地點之同類型物業進行估值之經驗。該估值經參考有關市場可得比較之銷售交易而釐定。於二零一二年六月三十日，投資物業之公平值增加約204,000,000港元。

本集團錄得由持作出售物業轉至投資物業之其他物業單位81,000,000港元。有關增加被期內出售之投資物業157,000,000港元抵銷。

## 10. 應收貿易及其他賬款

就出售物業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。就給予貿易客戶之貨品銷售而言，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（扣除呆賬準備）之賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
零至30天	1,229,116	337,947
31至90天	10,240	13,546
超過90天	172,922	141,471
應收貿易賬款總額	1,412,278	492,964
其他應收賬款	1,471,580	1,104,017
	<b>2,883,858</b>	<b>1,596,981</b>

## 11. 應收（付）同系附屬公司／最終控股公司／一間中間控股公司款項

	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
(a) 應收（付）同系附屬公司款項		
應收同系附屬公司款項：		
— 不計息	33,989	34,566
應付同系附屬公司款項：		
— 不計息	2,118,705	2,535,024
有關款項為無抵押及須應要求償還。		
(b) 應付一間中間控股公司款項		
— 不計息*	394,290	3,208,904
— 按中國基準利率加0.5%	593,464	593,464
— 按中國基準利率加1%	71,028	71,028
	<b>1,058,782</b>	<b>3,873,396</b>

\* 該等款項包括具貸款性質之款額349,895,000港元（二零一一年十二月三十一日：3,161,486,000港元）。

有關款項均為無抵押。除44,394,000港元（二零一一年十二月三十一日：47,418,000港元）為須應要求償還外，其餘款項須於一年內償還。

## 11. 應收(付)同系附屬公司／最終控股公司／一間中間控股公司款項(續)

	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
(c) 應付最終控股公司款項		
— 不計息	29,962	30,478
— 按中國基準利率加1%	—	403,586
— 96.5%中國基準利率	370,370	—
— 92%中國基準利率	26,904	—
	<b>427,236</b>	<b>434,064</b>

有關款項均為無抵押。除29,962,000港元(二零一一年十二月三十一日: 30,478,000港元)須應要求償還外,其餘款項須於一年內償還。

## 12. 應付貿易及其他賬款

於報告期末,應付貿易賬款之賬齡分析如下:

	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
零至30天	2,979,895	3,134,306
31至90天	28,983	79,294
超過90天	553,907	371,651
應付貿易賬款總額	3,562,785	3,585,251
其他應付賬款	2,478,976	2,583,441
	<b>6,041,761</b>	<b>6,168,692</b>

## 13. 銀行及其他借貸

期內,本集團取得13,180,000,000港元新增銀行及其他借貸,該貸款乃按市場利率計息。本集團於期內亦已償還約7,707,000,000港元。

## 14. 股本

	普通股數目	金額 千港元
每股面值0.50港元之普通股		
法定：		
於二零一二年一月一日及二零一二年六月三十日	8,000,000,000	4,000,000
已發行及繳足：		
於二零一二年一月一日及二零一二年六月三十日	3,608,437,046	1,804,219

## 15. 出售一間聯營公司

於二零一一年六月三日，本集團以150,000,000港元之代價出售賬面值為55,000,000港元之上海盛奕資產經營管理有限公司之25%股本權益，獲得95,000,000港元之收益。

## 16. 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。於二零一二年六月三十日，給予銀行之最高擔保額達12,169,209,000港元（二零一一年十二月三十一日：10,378,907,000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，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。

## 17. 資本承擔

	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
有關以下各項之已訂約但未於綜合財務報表撥備之資本開支：		
— 物業發展開支	16,902,138	10,869,472
— 收購土地使用權	219,513	991,132
	<b>17,121,651</b>	<b>11,860,604</b>

於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，本集團並無任何已授權但未訂約之資本開支。

## 18. 關連人士交易

於本期間，本集團與關連公司訂立以下交易：

	截至下列日期止六個月	
	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 六月三十日 千港元
物業租金收入 (附註a)	5,624	5,232
估算利息支出 (附註b)	6,289	5,721
劇院營運開支 (附註c)	7,901	5,375
已付建築費用 (附註d)	2,133,242	1,309,667
利息開支 (附註e)	91,403	81,415
擔保開支 (附註f)	-	4,762

附註：

- (a) 物業租金收入乃收取自最終控股公司之附屬公司，此根據有關租賃協議而入賬。
- (b) 估算利息支出是最終控股公司之一間附屬公司及本公司一間附屬公司之一名主要股東墊付之貸款所衍生，並以實際利率6%計算。
- (c) 劇院營運開支乃就營運及管理劇院而已付予一間共同控制企業及一間同系附屬公司。
- (d) 已付建築費用乃支付最終控股公司之附屬公司之建築費用，並按市值計算。
- (e) 利息支出乃來自一間中間控股公司、最終控股公司及一間同系附屬公司（保利財務有限責任公司）墊付之貸款，並按固定利率5.6%、中國基準利率加0.5%至1%及90%中國基準利率至105%中國基準利率計算。
- (f) 擔保開支乃支付予最終控股公司作為本集團附屬公司所借銀行貸款之擔保人，並按最高擔保金額1%計算。

## 中期股息

董事會已議決不就截至二零一二年六月三十日止六個月宣派任何中期股息（二零一一年同期：零港元）。

## 購股權計劃

本公司根據於一九九三年六月十六日通過之普通決議案採納購股權計劃（「原有計劃」）。股東於二零零三年五月二十八日舉行之本公司股東週年大會上通過普通決議案，採納新購股權計劃（「新計劃」），並終止原有計劃。根據該兩項計劃，董事可酌情邀請所有合資格僱員（即本公司或任何附屬公司之僱員，包括董事（定義見該兩項計劃））根據原有計劃之條款及條件認購本公司每股面值0.50港元之股份（「股份」）（「保利購股權」）。

本公司認為，本公司能吸納及激勵具備合適才能及所需經驗之員工為本公司服務，對本公司持續成功十分重要。當採納該兩項計劃後，將使本集團能給予本集團合資格僱員獎勵，為彼等帶來參與本集團成長之機會。

於二零一二年六月三十日，根據原有計劃授予的所有購股權已獲行使或失效。

下表披露僱員（包括董事）持有之該項新計劃項下本公司之購股權以及所持購股權於期內之變動詳情：

		於 二零一二年 一月一日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	於 二零一二年 六月三十日 尚未行使
類別一：董事							
陳洪生	二零零五年	8,000,000	-	-	-	-	8,000,000
	二零零八年	3,500,000	-	-	-	-	3,500,000
王旭	二零零八年	3,000,000	-	-	-	-	3,000,000
雪明	二零零八年	2,650,000	-	-	-	-	2,650,000
葉黎聞	二零零八年	1,600,000	-	-	-	-	1,600,000
姚剛 <sup>太平紳士</sup>	二零零八年	500,000	-	-	-	-	500,000
蔡澍鈞	二零零五年	300,000	-	-	-	-	300,000
	二零零八年	300,000	-	-	-	-	300,000
		<u>19,850,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19,850,000</u>
類別二：僱員							
	二零零五年	8,900,000	-	-	-	-	8,900,000
	二零零八年	24,350,000	-	-	-	-	24,350,000
		<u>33,250,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>33,250,000</u>
所有類別合計		<u>53,100,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>53,100,000</u>

特定保利購股權類別之詳情如下：

購股權類別	授出日期	歸屬期	行使期	行使價 港元
二零零五年	二零零五年七月十四日	二零零五年七月十四日至二零一五年七月十三日	二零零五年七月十四日至二零一五年七月十三日	1.270
二零零八年	二零零八年四月二十九日	二零零八年四月二十九日至二零一三年四月二十八日	二零零八年四月二十九日至二零一三年四月二十八日	4.790

## 董事之證券權益

於二零一二年六月三十日，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香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「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」）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

#### 本公司每股面值0.5港元之普通股

雪明先生於本公司已發行股本中持有1,000,000股股份(0.03%)。

梁秀芬小姐於本公司已發行股本中持有33,000股股份(0%)。

#### 本公司之購股權

董事姓名	身份	持有購股權 數目	相關股份 數目
陳洪生	實益擁有人	11,500,000	11,500,000
王旭	實益擁有人	3,000,000	3,000,000
雪明	實益擁有人	2,650,000	2,650,000
葉黎聞	實益擁有人	1,600,000	1,600,000
姚剛 <sup>太平紳士</sup>	實益擁有人	500,000	500,000
蔡澍鈞	實益擁有人	600,000	600,000
		<b>19,850,000</b>	<b>19,850,000</b>

除上文所披露者外，於二零一二年六月三十日，本公司之董事、主要行政人員或彼等之聯繫人士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、公司或其他權益及短倉，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。



## 主要股東

於二零一二年六月三十日，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本中擁有下列相關權益：

股東名稱	實益擁有人	股份數目		於股份中擁有 抵押權益之 人士	股份總數	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
		投資經理	由受控制 公司持有			
<b>好倉</b>						
Congratulations Company Ltd.	1,037,975,080	-	-	-	1,037,975,080	28.77%
Source Holdings Limited	228,398,760	-	100,086,800	-	328,485,560 (附註1)	9.10%
Ting Shing Holdings Limited	-	-	1,366,460,640 (附註2)	-	1,366,460,640	37.87%
保利(香港)控股有限公司	112,410,476	-	1,366,460,640 (附註3)	-	1,478,871,116	40.98%
保利南方集團有限公司	253,788,246	-	-	-	253,788,246	7.03%
中國保利集團公司	-	-	1,732,659,362 (附註4)	-	1,732,659,362	48.02%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	65,721,562	10,185,000	-	217,428,595	293,335,157	8.12%
<b>淡倉</b>						
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	62,771,026	-	-	213,153,595	275,924,621	7.64%

附註：

- 根據證券及期貨條例，由於Source Holdings Limited直接持有228,398,760股股份及透過其全資附屬公司Musical Insight Holdings Limited及Wincall Holding Limited分別持有之44,658,800股及55,428,000股股份而間接持有100,086,800股股份，因此被視為持有328,485,560股本公司股份之權益。
- 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328,485,560股股份及1,037,975,080股股份而間接持有1,366,460,640股股份，因此被視為持有1,366,460,640股股份之權益。
- 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112,410,476股股份及透過其全資附屬公司Ting Shing Holdings Limited間接持有1,366,460,640股股份，因此被視為持有1,478,871,116股股份之權益。
- 中國保利集團公司全資擁有保利(香港)控股有限公司及保利南方集團有限公司，因此，根據證券及期貨條例被視為持有保利(香港)控股有限公司及保利南方集團有限公司所直接及間接持有之股份之權益。

除上述披露者外，本公司並無獲通知有關於二零一二年六月三十日擁有本公司已發行股本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

截至二零一二年六月三十日止六個月期間，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。

## 遵守企業管治常規守則及企業管治守則

聯交所對上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「舊守則」）已作出各項修訂，並改稱為企業管治守則（「企業管治守則」）。企業管治守則已於二零一二年四月一日生效。

本公司於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間全面遵守舊守則的所有守則條文。本公司亦於二零一二年四月一日至二零一二年六月三十日期間全面遵守企業管治守則的所有守則條文，惟企業管治守則第A.2.1、A.5.1至A.5.4條與第E.1.2條守則條文除外，構成偏差之原因釋述如下：

### 企業管治守則守則條文第A.2.1條－主席及行政總裁之角色

主席及行政總裁職務應有所區分，不應由同一人擔任。然而，自二零一零年四月二十九日起，本公司主席及行政總裁職務同時由雪明先生出任。董事會相信，由雪明先生出任主席兼行政總裁，能為本集團提供穩健一致之領導，並尤其有利於本集團規劃及執行業務策略。董事會亦相信，現行安排在整體上對本公司及股東有利。

### 企業管治守則守則條文第A.5.1至A.5.4條－提名委員會

本公司已考慮成立提名委員會的裨益，惟認為由董事會共同審閱、商議及批准董事會的架構、規模及組成以及委任任何新董事，乃符合本公司的最佳利益。董事會肩負確保該會由具備配合本集團業務所需的才能與經驗之人士組成，以及委任具備相關的專業知識與領袖特質的適當人選進入董事會，務求與現有董事的才能互相配合。



### 企業管治守則守則條文第E.1.2條－董事會主席出席股東週年大會

董事會主席應出席股東週年大會，惟主席雪明先生因病未能出席本公司於二零一二年五月三十日舉行之股東週年大會。

### 遵守上市規則附錄十所載之標準守則

本公司已採納一套有關董事進行證券交易之操守準則，其條款不遜於上市規則附錄十的標準守則所載之規定標準。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事於截至二零一二年六月三十日止六個月期間已遵守標準守則。

### 審核委員會

審核委員會成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、內部監控及財務報告之事宜，包括審閱未經審核財務報表。

