



Poly Property Group Co., Limited

保利置業集團有限公司

股份代號：119



中期報告 2013





目錄

公司資料	2
管理層討論及分析	3
中期業績	15
簡明綜合收益表	15
簡明綜合全面收益表	16
簡明綜合財務狀況表	17
簡明綜合權益變動表	19
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	31



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}
(於二零一三年五月十五日退任)
蔡澍鈞
梁秀芬
黃家倫

審核委員會

姚剛^{太平紳士}
(審核委員會主席，於二零一三年五月十五日退任)
梁秀芬
(審核委員會主席，
於二零一三年五月十五日獲委任)
葉振忠
蔡澍鈞
黃家倫

薪酬委員會

姚剛^{太平紳士}(薪酬委員會主席，
於二零一三年五月十五日退任)
黃家倫(薪酬委員會主席，
於二零一三年五月十五日獲委任)
王旭
雪明
蔡澍鈞
梁秀芬

公司秘書

潘敏敏(於二零一三年四月九日獲委任)

核數師

大信梁學濂(香港)會計師事務所

主要往來銀行

中信銀行(國際)有限公司
馬來亞銀行
中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
恒生銀行有限公司

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

註冊辦事處

香港夏愨道18號
海富中心第一期2503室

公司網址

www.polyhongkong.com.hk
www.irasia.com/listco/hk/polyhk





管理層討論及分析

於二零一三年上半年，保利置業集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）的合併營業額為103.58億港元（二零一二年同期：64.75億港元），較去年同期增加38.83億港元或60%。股東應佔盈利為19.59億港元（二零一二年同期：10.70億港元），較去年同期上升8.89億港元或83%。每股基本盈利54.07港仙（二零一二年同期：29.65港仙），較去年同期上升24.42港仙或82%。每股攤薄後盈利53.83港仙（二零一二年同期：29.55港仙），較去年同期上升24.28港仙或82%。截至二零一三年六月三十日之股東權益為289億港元（二零一二年十二月三十一日：271億港元），與去年年底相比增長6.6%，每股帳面資產淨值為7.9港元（二零一二年十二月三十一日：7.5港元），與去年年底相比增長5.3%。

業務回顧

二零一三年第一季度，新國五條出台，其細則出台前，買家積極入市，需求上升，樓市持續熱銷。到第二季度，各地陸續公佈新國五條細則，政策面趨於平靜，全國住宅市場需求稍有降溫，各地房價尤其是高端住宅價格告別爆發式增長，但剛需產品售價及銷量仍維持穩定。總體而言，市場上包括本集團在內的較大型房地產開發商均錄得不錯的銷售增長。

上半年，本集團始終堅持「以銷售為中心，以市場為導向」的經營理念，積極研究適應客戶需求，實施品牌差異化，營銷體系建設進一步完善；以「品質生活年」年度品牌主題為主綫，全面開展活動營銷和體驗營銷；通過「美麗中國行」人文品牌活動、「優+服務」系列活動、「悠悅置家」品牌促銷活動、「品質生活年」詮釋系列活動，四綫並舉，以品牌合力促進項目銷售。



同時，本集團調整結構，有序投資，持續優化公司經營管理。期內，本集團積極拓展多種融資渠道，持續調整負債結構，順利發行5年期美元債券，金額5億美元，年息率4.75%。本集團嚴格控制信貸規模，降低信託貸款比重，信託及機構貸款的綜合平均成本由年初的約8.4%下降至約7.8%。本集團投資實行量入為出，現金流基本持平，淨負債率亦得到進一步改善。

預計下半年，政府將會以建立長效機制為核心，發揮市場機制，通過調節供需結構及建立完善稅收機制來達到市場平衡，剛性需求仍舊是支撐樓市前行的中堅力量。所以，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。

房地產銷售

上半年，本集團銷售面積約140萬平方米，較去年同期增加約28%。銷售額約146億元人民幣，較去年同期上升約45%，已完成年初定下的全年銷售目標260億元人民幣之56%。

期內，本集團共有在售項目42個，其中期內首次開盤商品住宅項目5個，分別是濟南保利中心、蘇州保利獨墅西岸、海南保利半島1號、昆明保利六合天城及濟南保利華庭，首推經濟適用房項目1個，即上海保利翔和雅苑。濟南保利中心、昆明保利六合天城等項目通過合理定價、準確產品定位，開盤認購率達80%以上。海南保利半島1號為本集團在海南的首個項目，於5月底開盤，受到市場的追捧，首推351套房源在開盤當日便成功認購311套。本集團首個旅遊地產項目的精彩亮相，進一步提升了保利置業品牌在全國的影響力。



濟南保利華庭於2012年7月獲取後，5個月實現開工，10個月實現銷售，為集團實現快速滾動開發，提升營運效率的又一實例，開盤當日銷售額超過5億元人民幣。

在各地區房地產簽約銷售額佔比中，長三角地區佔31%，珠三角地區佔19%，西南地區及其他地區分別佔26%和24%。

區域及項目	2013年上半年 簽約金額* (百萬元人民幣)	佔總簽約 金額 (%)
長三角地區	4,490	31%
上海	3,184	
蘇州／德清	834	
寧波	472	
珠三角地區	2,756	19%
廣州／佛山	1,892	
深圳／惠州	864	
西南地區	3,851	26%
貴陽	789	
遵義	479	
南寧	1,572	
柳州／昆明／重慶	1,011	
其他地區	3,460	24%
武漢	1,120	
哈爾濱	856	
濟南	952	
煙台／威海	354	
海南	178	
合計：	14,557	100%

* 註： 含車位銷售額

下半年，本集團將視乎市場情況及工程進度，計劃推出2個全新住宅樓盤，即惠州保利陽光城及南寧保利君悅灣。



新開工項目

上半年，本集團共有12個項目新開工，開工面積約123萬平方米，開發進度符合年初所制定計劃，其中南寧保利君悅灣為首次開工項目。截至二零一三年六月三十日，本集團在建項目45個，在建面積約1,127萬平方米。

項目	新開工 建築面積 (千平方米)	集團應佔 權益 (%)
上海保利星海嶼築	164	100%
蘇州保利獨墅西岸	104	100%
德清保利原鄉	152	100%
貴陽保利春天大道	25	66.5%
南寧保利愛琴海	92	100%
南寧保利君悅灣	65	30%
柳州保利大江郡	130	100%
濟南保利華庭	155	80%
煙台保利香榭里公館	102	100%
煙台保利紫薇郡	143	55%
威海保利凱旋公館	58	100%
海南保利半島1號	40	100%
合計：	1,230	



結轉項目

上半年結轉的開發銷售金額共計82.80億元人民幣，面積約為81.91萬平方米，各項目結轉金額如下：

區域及項目	2013年上半年 結轉金額* (百萬元人民幣)	佔總結轉 金額 (%)
長三角地區	2,925	36%
1. 上海保利金爵公寓	68	
2. 上海保利御樽苑	363	
3. 上海保利家園	100	
4. 上海保利湖畔陽光苑	664	
5. 蘇州保利觀湖國際	1,128	
6. 德清保利原鄉	602	
珠三角地區	2,261	28%
7. 廣州保利城	13	
8. 廣州保利花城	1,389	
9. 深圳保利上城花園	333	
10. 佛山保利天璽花園	292	
11. 佛山保利上城	179	
12. 惠州保利山水城	55	
西南地區	1,756	21%
13. 南寧保利21世家	4	
14. 南寧保利山水怡城	3	
15. 南寧保利童心緣	526	
16. 南寧保利山漸青	228	
17. 柳州保利大江郡	594	
18. 貴陽保利春天大道	6	
19. 貴陽保利雲山國際	61	
20. 貴陽保利國際廣場	34	
21. 貴陽保利溪湖	129	
22. 貴陽保利溫泉新城	48	
23. 貴陽保利公園2010	18	
24. 遵義保利未來城市	71	
25. 昆明保利寧湖峰境	24	
26. 重慶保利小泉別墅	10	
其他地區	1,231	15%
27. 武漢保利華都	127	
28. 武漢保利才盛景苑	102	
29. 武漢保利廣場	184	
30. 濟南保利花園	11	
31. 濟南保利大名湖	133	
32. 威海保利凱旋公館	105	
33. 哈爾濱保利公園九號	11	
34. 哈爾濱保利水韻長灘	162	
35. 哈爾濱保利清華頤園	396	
合計：	8,173	100%

* 不含車位



土地儲備

上半年，本集團以掛牌、收購、拍賣等形式獲取五幅地塊，分別位於煙台、佛山、貴陽、南寧及武漢，合計新增土地儲備建築面積約275萬平方米。本集團在積極拓展有盈利優勢的新項目的同時，亦將土地成本控制在合理水平，其中南寧保利君悅灣項目已於期內正式開工。

土地儲備	規劃物業類型	總佔地面積 (平方米)	規劃	集團 應佔權益
			總建築 面積 (平方米)	
煙台保利紫薇郡	住宅	70,900	143,356	55%
佛山順德新城項目	住宅及商業	171,753	672,988	100%
貴陽保利鳳凰灣	住宅及商業	185,759	928,624	51%
南寧保利君悅灣	住宅	82,290	210,334	30%
武漢烽火村項目	住宅及商業	150,288	799,403	50%
合計：		660,990	2,754,705	

煙台保利紫薇郡位於大煙台地理中心——南部新城核心區，處於大市區的「心臟」位置，是六區融合的核心。項目緊鄰城市主幹道青年南路和港城大街，距芝罘區和萊山區僅需10分鐘車程，周邊公交綫路四通八達，快速直達市中心。項目擬打造成為受中產階級青睞的大型花園洋房社區。



佛山順德新城項目所在區域是廣州、佛山、順德、番禺等地交通交匯中心，交通十分便利，距廣珠城軌順德站僅5分鐘車程、距廣州南站僅10分鐘車程。項目位於順德新城北翼發展帶、大良街道與倫教街道的交界處，享受完善的生活配套設施，而西北面是倫教新城區，擁有新的行政區、學校、醫院等設施。項目擬打造成為順德新城的大型商住小區。

南寧保利君悅灣位於柳沙半島南部，青環路以北，東臨國賓館荔園山莊及青秀山風景區，西接規劃面積達440畝的柳沙生態公園，南面坐擁一綫江景，10分鐘內可抵達市中心、東盟商務區、五象新區，距離項目3-5公里處有兩座在建跨江大橋，交通便利。

貴陽保利鳳凰灣位於貴州省貴陽市西南郊南明河上游赤馬殿，距離市中心僅3.5公里，距離貴陽機場約12公里，距離貴陽火車站約3公里。項目地塊位於貴陽核心主城區，周邊配套完善，依山傍水，自然環境優勢顯著。

武漢烽火村項目地處武漢市洪山行政管轄區，北靠江國路、南鄰張家灣中學，西臨白沙洲大道，東接軌道交通5號線。項目位於新崛起的白沙洲片區，周邊教育、醫療、商業等配套正在逐步完善，居住氛圍正在形成，擬打造成為武昌南集住宅和商業於一體的大型高品質生活區。

截至二零一三年六月三十日，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810萬平方米，可規劃(含在建)面積約2,400萬平方米。



二零一三年七月，本集團另於上海及廣州獲取兩幅地塊，合計新增土地儲備建築面積約37萬平方米。

土地儲備	規劃物業 類型	規劃		集團 應佔權益
		總佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	
上海松江泗涇項目	住宅	84,090	223,870	50%
廣州花都金石美禦項目	住宅	40,332	150,993	100%
合計：		124,422	374,863	

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61萬平方米，本集團應佔權益約54萬平方米。

二零一三年上半年，本集團旗下寫字樓及商場出租率保持平穩，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、湖北保利大酒店以及貴陽保利富豪溫泉酒店入住率亦保持良好。



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(部分)	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	保利大酒店*	34	100%	酒店
武漢	武漢保利廣場	137	100%	辦公及商業
貴陽	貴陽保利富豪溫泉酒店	39	66.5%	酒店
	合計：	<u>607</u>		

* 原名為湖北保利白玫瑰大酒店

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、服務與誠信示範單位榮譽稱號等。

二零一三年上半年，本集團物業公司實現收入共計13,292萬元人民幣，較去年同期上升52%；管理99個物業項目，共1,605萬平方米建築面積，較去年同期增長18%，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

於二零一三年六月三十日，本集團之股東權益為28,873,140,000港元(二零一二年十二月三十一日：27,072,586,000港元)，每股資產淨值為7.9港元(二零一二年十二月三十一日：7.5港元)。於二零一三年六月三十日，本集團之資產負債比率(按負債總額除以資產總值計算)為75.04%(二零一二年十二月三十一日：72.11%)。

二零一三年六月三十日，本集團尚未償還之銀行及其他借貸為47,373,408,000港元。如按到期日分類，須於一年內償還之尚未償還銀行及其他借貸為18,591,982,000港元(39%)，於一年後但兩年內償還者為18,747,835,000港元(40%)，於兩年後但五年內償還者為9,327,895,000港元(20%)，而於五年後償還者為705,696,000港元(1%)。如按幣值分類，尚未償還之人民幣銀行及其他借貸為45,084,108,000港元(95%)、尚未償還之美元銀行及其他借貸為1,509,300,000港元(3%)及尚未償還之港元銀行及其他借貸為780,000,000港元(2%)。

本集團31%銀行及其他借貸以固定利率計息，而餘下69%則以浮動利率計息。因此，在利率不確定或波動或其他適當情況下，本集團會考慮使用對沖工具(包括利率掉期)管理利率風險。

此外，期內本集團致力拓展融資途徑，調整債務結構。本集團於二零一三年五月成功發行5億美元(約39億港元)二零一八年到期票面年利率為4.75%的美元票據(「票據」)。發行票據進一步改善了債務結構，降低了本集團整體的融資成本。

二零一三年六月三十日，本集團之流動資產淨值為51,974,866,000港元，銀行總結存為24,703,631,000港元(二零一二年十二月三十一日：分別為46,264,249,000港元及15,270,137,000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。管理層認為，港元兌美元之匯率相對穩定。雖然人民幣匯率最近輕微升值，董事會相信人民幣匯率在可見的將來僅會漸漸以微少的百分比升值，故本集團就此相信外匯風險並不重大。

資產抵押

二零一三年六月三十日，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	
	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
投資物業	4,285,490	3,315,988
酒店物業	702,911	1,150,987
樓宇	124,042	258,963
預付租賃款項	285,310	386,031
發展中物業	32,577,497	22,896,952
持作出售物業	1,838,095	2,690,794
租賃土地	77,304	78,455
銀行存款	910,802	962,274
	<u>40,801,451</u>	<u>31,740,444</u>



除上述資產抵押外，於二零一三年六月三十日，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擔保。附屬公司資產淨值之詳情如下：

	本集團	
	二零一三年	二零一二年
	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元
總資產	38,217,521	34,241,306
總負債	(34,252,619)	(30,520,825)
	<u>3,964,902</u>	<u>3,720,481</u>

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，並向銀行擔保該等買家的還款責任。二零一三年六月三十日，給予銀行之最高擔保額為21,821,367,000港元(二零一二年十二月三十一日：17,035,016,000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，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

二零一三年六月三十日，本集團約有8,023名(二零一二年六月三十日：6,381名)僱員，期內酬金約為3.33億港元。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，亦在工作需要時提供在職培訓。

中期業績

本公司董事(「董事」)謹此宣佈本集團截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績及截至二零一二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 二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
收入	2	10,357,773	6,474,847
銷售成本		(7,130,156)	(4,108,141)
毛利		3,227,617	2,366,706
其他收入		366,763	119,409
銷售開支		(370,970)	(225,101)
行政開支		(625,947)	(508,770)
持作買賣投資之公平值減少		(63)	(254)
投資物業之公平值增加		962,456	203,818
融資成本		(263,585)	(142,220)
分佔共同控制企業業績		(4,956)	(4,109)
分佔聯營公司業績		2,444	7,986
除稅前溢利	3	3,293,759	1,817,465
所得稅開支	4	(1,162,175)	(659,813)
期內溢利		2,131,584	1,157,652
下列應佔：			
本公司擁有人		1,958,687	1,069,884
非控股權益		172,897	87,768
		2,131,584	1,157,652
股息	5	794,465	—
每股盈利	6		
— 基本		54.07 仙	29.65 仙
— 攤薄		53.83 仙	29.55 仙



簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
期內溢利	2,131,584	1,157,652
其他全面收入		
海外業務換算產生之匯兌差額	517,702	10
可供出售投資之公平值變動	3,486	(15,529)
物業重估盈餘	24,187	23,119
稅務影響前之其他全面收入	545,375	7,600
物業重估產生之遞延稅項負債	(6,047)	(5,780)
期內其他全面收入，扣除稅項	539,328	1,820
期內全面收入總額	2,670,912	1,159,472
下列應佔：		
本公司擁有人	2,423,058	1,066,810
非控股權益	247,854	92,662
	2,670,912	1,159,472

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	9,515,893	7,085,190
物業、廠房及設備	8	1,964,835	1,933,484
預付租賃款項 — 非流動部分		408,305	404,004
商譽		550,828	553,051
於聯營公司之權益		44,201	40,696
於共同控制企業之權益		373,916	63,144
可供出售投資		132,568	129,051
會所會籍		1,257	1,226
收購土地使用權已付按金		1,097,076	447,593
收購附屬公司已付按金		265,823	259,259
遞延稅項資產		307,921	288,074
		14,662,623	11,204,772
流動資產			
發展中物業		70,455,699	63,530,405
持作出售物業		13,110,534	13,373,329
其他存貨		89,652	64,293
應收貿易及其他賬款	9	3,871,556	2,879,566
預付租賃款項 — 流動部分		11,932	11,674
持作買賣投資		676	740
收購一項物業發展項目已付按金		195,726	190,894
應收同系附屬公司款項	10(a)	—	11,313
應收附屬公司非控股股東款項		808,021	799,989
應收共同控制企業款項		2,316	2,296
可收回稅項		748,181	396,455
已抵押銀行存款		910,802	962,274
銀行結存、存款及現金		23,792,829	14,307,863
		113,997,924	96,531,091



		二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 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	11	10,306,177	8,853,339
預售按金		25,907,175	18,520,967
物業租金按金		103,011	99,396
應付最終控股公司款項	10(c)	438,052	427,236
應付一間中間控股公司款項	10(b)	694,266	770,672
應付同系附屬公司款項	10(a)	1,603,565	2,453,119
應付附屬公司非控股股東款項		2,959,905	2,657,543
應付稅項		1,418,925	1,638,757
銀行及其他借貸 — 一年內到期	12	18,591,982	14,845,813
		62,023,058	50,266,842
流動資產淨值			
		51,974,866	46,264,249
總資產減流動負債			
		66,637,489	57,469,021
資本及儲備			
股本	13	1,822,169	1,804,219
儲備		27,050,971	25,268,367
本公司擁有人應佔股權		28,873,140	27,072,586
非控股權益		3,243,508	2,974,768
股權總額			
		32,116,648	30,047,354
非流動負債			
銀行及其他借貸 — 一年後到期	12	28,781,426	25,869,481
應付票據		3,900,000	—
應付一間中間控股公司款項	10(b)	379,747	370,370
一間同系附屬公司貸款		227,848	222,222
遞延稅項負債		1,231,820	959,594
		34,520,841	27,421,667
		66,637,489	57,469,021

簡明綜合權益變動表

截至二零一三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	匯兌儲備	資本儲備	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	非控股權益		
	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		
二零一三年一月一日	1,804,219	15,621,560	42,177	75,466	1,278,773	23,917	903,104	(23,683)	307,485	32,612	(281,984)	7,294,942	27,072,586	2,974,748	30,047,334	
期內全面收入總額	-	-	-	13,091	447,794	-	-	3,486	-	-	-	1,958,687	2,423,058	247,854	2,670,912	
行使購股權	17,950	192,848	(38,837)	-	-	-	-	-	-	-	-	171,961	-	-	171,961	
轉讓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(794,465)	(794,465)	-	(794,465)	
已支付附屬公司非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,595)	(7,595)	
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28,481	28,481	
二零一三年六月三十日	1,822,169	15,814,408	3,340	88,557	1,726,567	23,917	903,104	(20,197)	307,485	32,612	(281,984)	8,459,164	28,873,140	3,243,508	32,116,648	

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	匯兌儲備	資本儲備	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	非控股權益		
	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	1,279,603	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	
轉讓	-	-	-	-	-	-	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	(19,800)	307,485	32,612	(74,389)	6,080,337	25,740,560	2,608,813	28,349,373	



簡明綜合現金流動表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
經營活動所得／(所用)現金淨額	1,583,195	(1,769,007)
投資活動(所用)／所得現金淨額	(877,160)	215,246
融資活動所得現金淨額	8,395,928	2,846,149
現金及等同現金增加淨額	9,101,963	1,292,388
期初之現金及等同現金	14,307,863	12,295,634
匯率變動之影響	383,003	(3,273)
期終之現金及等同現金	23,792,829	13,584,749
現金及等同現金結存分析，指 — 銀行結存、存款及現金	23,792,829	13,584,749



簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

簡明綜合財務報表及節選解釋附註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二零一二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，惟本公司首次採用二零一三年一月一日開始之年度適用的財務報告準則時對會計政策作出變動。

首次採用該等財務報告準則並無導致本公司之會計政策出現重大變動，惟以下情況除外：

- (i) 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」充分修改「控制權」的概念。本公司採用該控制權新概念不會導致於附屬公司及其他實體投資的分類有所變動；
- (ii) 香港財務報告準則第11號「合營安排」引進「合營企業」及「共同經營」的概念。本公司採用該等新概念不會導致於聯營公司及其他實體投資的分類及計量有所變動；及
- (iii) 香港財務報告準則第13號「公平值計量」引進有關公平值計量的多項新概念及原則。本公司採用該等新概念及原則不會導致資產及負債的公平值計量有所變動。

首次採用該等財務報告準則並無導致須對簡明財務報表所呈列之比較數字作出追溯調整。



2. 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：

截至二零一三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	9,812,785	398,325	86,272	60,391	-	10,357,773
分部間收入*	-	3,213	-	-	(3,213)	-
總收入	9,812,785	401,538	86,272	60,391	(3,213)	10,357,773
分部業績	2,215,732	1,107,772	(13,153)	10,489	-	3,320,840
未分配收入						288,467
未分配開支						(49,451)
融資成本						(263,585)
分佔共同控制企業業績	(888)			(4,068)		(4,956)
分佔聯營公司業績	2,444					2,444
除稅前溢利						3,293,759
所得稅開支						(1,162,175)
期內溢利						2,131,584

* 分部間收入乃參考對外提供同類服務及產品所收取之價格收取。

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	6,010,945	303,054	94,794	69,597	(3,543)	6,474,847
分部業績	1,616,012	339,940	(15,389)	22,782	-	1,963,345
未分配收入						34,439
未分配開支						(41,976)
融資成本						(142,220)
分佔共同控制企業業績				(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						1,157,652

* 分部間收入乃參考對外提供同類服務及產品所收取之價格收取。

3. 除稅前溢利

	截至下列日期止六個月	
	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 六月三十日 千港元
除稅前溢利已扣除：		
攤銷預付租賃款項	5,891	6,432
物業、廠房及設備之折舊及攤銷	63,890	65,876
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	329	39,477



4. 所得稅開支

	截至下列日期止六個月	
	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 六月三十日 千港元
開支包括：		
香港利得稅，按期內估計應課稅溢利的16.5% (截至二零一二年六月三十日止六個月：16.5%)計算	—	—
中國企業所得稅	<u>461,410</u>	<u>406,696</u>
	<u>461,410</u>	<u>406,696</u>
土地增值稅	<u>470,783</u>	<u>247,448</u>
遞延稅項	<u>229,982</u>	<u>5,669</u>
	<u>1,162,175</u>	<u>659,813</u>

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。

5. 股息

	截至下列日期止六個月	
	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 六月三十日 千港元
二零一二年末期股息每股0.218港元	<u>794,465</u>	—

董事已決定不就截至二零一三年六月三十日止六個月宣派任何中期股息(二零一二年：零港元)。

6. 每股盈利

截至二零一三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	
	二零一三年	二零一二年
	六月三十日	六月三十日
	千港元	千港元

盈利：

本公司擁有人應佔期內溢利

1,958,687

1,069,884

	截至下列日期止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	六月三十日	六月三十日

股份數目：

計算每股基本盈利之普通股加權平均數

3,622,682,107

3,608,437,046

購股權所涉及普通股之潛在攤薄影響

15,857,182

11,641,267

計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數

3,638,539,289

3,620,078,313

7. 撥入儲備及轉自儲備

截至二零一三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至中國法定儲備(二零一二年：422,000港元)。



8. 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27,000,000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。於二零一三年六月三十日，本集團錄得64,000,000港元的折舊，當中24,000,000港元的酒店物業折舊已根據重新估值對銷。

截至二零一三年六月三十日止期間，人民幣兌港元升值，令物業、廠房及設備及投資物業分別增加45,000,000港元及159,000,000港元。

本集團投資物業及酒店物業於二零一三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。於二零一三年六月三十日，投資物業之公平值增加約962,000,000港元。

由持作出售物業及發展中物業轉至投資物業之其他物業單位分別為1,256,000,000港元及19,000,000港元。

9. 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：

	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
零至30天	623,817	828,027
31至90天	17,454	52,977
超過90天	358,814	180,958
應收貿易賬款總額	1,000,085	1,061,962
應收票據	8,105	17,602
其他應收賬款	2,863,366	1,800,002
	3,871,556	2,879,566

10. 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

	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 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	—	11,313
應付同系附屬公司款項：		
— 不計息	1,603,565	2,082,749
— 固定利率 9.3%	—	370,370
	<u>1,603,565</u>	<u>2,453,119</u>

有關款項均為無抵押。除二零一二年十二月三十一日的 370,370,000 港元須於一年內償還外，其餘款項須於要求時償還。

(b) 應付一間中間控股公司款項		
— 不計息*	12,951	106,180
— 固定利率 7.2%	379,747	370,370
— 按中國基準利率加 0.5%	608,488	593,464
— 按中國基準利率加 1%	72,827	71,028
	<u>1,074,013</u>	<u>1,141,042</u>
減：一年內到期的即期負債	<u>(694,266)</u>	<u>(770,672)</u>
一年後到期金額	<u>379,747</u>	<u>370,370</u>

* 二零一二年十二月三十一日該等款項包括具貸款性質之款額 33,563,000 港元。

有關款項均為無抵押。除須於一年後償還的 379,747,000 港元(二零一二年十二月三十一日：370,370,000 港元)、須於六個月內償還的 303,797,000 港元(二零一二年十二月三十一日：零)以及不計息且須於要求時償還的 12,951,000 港元(二零一二年十二月三十一日：72,617,000 港元)外，其餘款項須於一年內償還。



(c) 應付最終控股公司款項		
— 不計息	24,249	23,651
— 中國基準利率減0.231%	379,747	370,370
— 92%中國基準利率	34,056	33,215
	<u>438,052</u>	<u>427,236</u>

有關款項均為無抵押。除 24,249,000 港元 (二零一二年十二月三十一日：23,651,000 港元) 須應要求償還外，其餘款項須於一年內償還。

11. 應付貿易及其他賬款

報告期末，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
零至 30 天	5,649,891	3,648,694
31 至 90 天	34,418	49,715
超過 90 天	791,193	623,543
應付貿易賬款總額	6,475,502	4,321,952
應付票據	1,321,276	1,161,597
其他應付賬款	2,509,399	3,369,790
	<u>10,306,177</u>	<u>8,853,339</u>

12. 銀行及其他借貸

期內，本集團取得 14,470,000,000 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 8,800,000,000 港元。

截至二零一三年六月三十日止期間，人民幣兌港元升值，令銀行及其他借貸增加 988,000,000 港元。

13. 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：		
於二零一三年一月一日及二零一三年六月三十日	8,000,000,000	4,000,000
已發行及繳足：		
於二零一三年一月一日	3,608,437,046	1,804,219
行使購股權	35,900,000	17,950
於二零一三年六月三十日	3,644,337,046	1,822,169

14. 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。二零一三年六月三十日，給予銀行之最高擔保額為21,821,367,000港元(二零一二年十二月三十一日：17,035,016,000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。

15. 資本承擔

	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 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	14,507,844	16,619,736
— 收購土地使用權	303,547	125,713
	14,811,391	16,745,449

二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，本集團並無任何已授權但未訂約之資本開支。



16. 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	
	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 六月三十日 千港元
物業租金收入(附註a)	8,502	5,624
估算利息支出(附註b)	-	6,289
劇院營運開支(附註c)	4,375	7,901
已付建築費用(附註d)	1,916,500	2,133,242
利息開支(附註e)	71,190	91,403

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，截至二零一二年十二月三十一日以實際利率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7.2%、中國基準利率加0.5%至1%、92%中國基準利率至105%中國基準利率以及中國基準利率減0.231%計算。



中期股息

董事會已議決不就截至二零一三年六月三十日止六個月宣派任何中期股息(二零一二年同期：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(「原計劃」)。股東於二零零三年五月二十八日(「採納日期」)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」)，並終止原計劃。新計劃於採納日期滿十週年當日(即二零一三年五月二十八日)屆滿。

原計劃及新計劃終止後，不可再授出購股權，惟計劃之其他條款仍全面有效。在計劃終止前已授出但在計劃終止時尚未行使之購股權繼續可予行使期內行使。

於二零一三年六月三十日，根據原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：

購股權類別	於 二零一三年 一月一日				於 二零一三年 六月三十日			
	尚未行使	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	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	-	-	-	
姚剛太平紳士	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>11,550,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,300,000</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>24,350,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,900,000</u>	
所有類別合計		<u>53,100,000</u>	<u>-</u>	<u>35,900,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,200,000</u>	

特定保利購股權類別之詳情如下：

購股權類別	授出日期	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	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	4.790



董事之證券權益

於二零一三年六月三十日，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

雷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%)。

黃家倫先生因其配偶持有本公司已發行股本的80,000股股份(0%)而視為持有該等股份。

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	8,000,000	8,000,000
蔡澍鈞	實益擁有人	300,000	300,000
		<u>8,300,000</u>	<u>8,300,000</u>

除上文所披露者外，於二零一三年六月三十日，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。



主要股東

於二零一三年六月三十日，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	股份數目		於股份中		佔本公司 已發行股本之 概約百分比	
	實益擁有人	投資經理	由受控制 公司持有	擁有抵押權益 之人士		
好倉						
Congratulations Company Ltd.	1,037,975,080	-	-	-	1,037,975,080	28.48%
Source Holdings Limited	228,398,760	-	100,086,800	-	328,485,560	9.02%
					(附註1)	
Ting Shing Holdings Limited	-	-	1,366,460,640	-	1,366,460,640	37.50%
			(附註2)			
保利(香港)控股有限公司	112,410,476	-	1,366,460,640	-	1,478,871,116	40.58%
			(附註3)			
保利南方集團有限公司	253,788,246	-	-	-	253,788,246	6.96%
中國保利集團公司	-	-	1,732,659,362	-	1,732,659,362	47.54%
			(附註4)			

附註：

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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二零一三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企業管治守則(「企業管治守則」)所載原則，惟守則條文第A.2.1及A.5.1至A.5.4條除外，偏離原因說明如下：

企業管治守則之守則條文第A.2.1條 — 主席及行政總裁之角色

主席及行政總裁角色應有所區分，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，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。

企業管治守則之守則條文第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新董事符合本公司的最佳利益。董事會肩負確保該會由具備符合本集團業務所需才能與經驗之人士組成，以及委任具備相關專業知識與領袖特質的適當人選加入董事會，務求與現有董事的才能互相配合。



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，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，全體董事於截至二零一三年六月三十日止六個月一直遵守標準守則。

更新董事資料

二零一三年五月十五日，姚剛太平紳士（「姚先生」）因年事已高不膺選連任，並於緊接股東週年大會結束後退任本公司獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）、審核委員會及薪酬委員會主席。

二零一三年五月十五日，本公司獨立非執行董事梁秀芬小姐獲委任為本公司審核委員會主席，而本公司獨立非執行董事黃家倫先生獲委任為本公司薪酬委員會主席。

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。