

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：119)

截至二零一七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」)截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績及截至二零一六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	
		二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
收入	2	14,717,816	9,992,147
銷售成本		<u>(12,246,388)</u>	<u>(8,273,084)</u>
毛利		2,471,428	1,719,063
投資物業之公平值增加		—	105
其他收入淨額		440,189	172,577
銷售開支		(469,135)	(265,029)
行政開支		(598,953)	(552,162)
其他營運開支		(165,649)	(130,880)
融資成本		(518,318)	(367,421)
分佔聯營公司業績		(3,826)	(2,962)
分佔合營企業業績		<u>41,656</u>	<u>(10,827)</u>
除所得稅開支前溢利	3	1,197,392	562,464
所得稅開支	4	<u>(487,199)</u>	<u>(416,647)</u>
期內溢利		<u><u>710,193</u></u>	<u><u>145,817</u></u>

		截至六月三十日止六個月	
		二零一七年	二零一六年
	附註	千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
下列應佔：			
本公司擁有人		628,845	58,602
永久資本工具持有人		—	51,911
非控股權益		<u>81,348</u>	<u>35,304</u>
		<u>710,193</u>	<u>145,817</u>
每股盈利(以港仙列示)	6		
— 基本		<u>17.17</u>	<u>1.60</u>
— 攤薄		<u>17.17</u>	<u>1.60</u>

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	<u>710,193</u>	<u>145,817</u>
其他全面收入		
其後可能重新分類至損益的項目：		
海外業務之財務報表換算產生之匯兌差額	494,319	(275,165)
可供出售投資之公平值變動	<u>(2,535)</u>	<u>(4,754)</u>
	491,784	(279,919)
不會重新分類至損益的項目：		
物業重估盈餘(虧絀)	<u>21,506</u>	<u>(97,751)</u>
稅務影響前之其他全面收益	513,290	(377,670)
物業重估產生之遞延稅項負債	<u>(5,377)</u>	<u>24,438</u>
期內其他全面收益，扣除稅項	<u>507,913</u>	<u>(353,232)</u>
期內全面收益總額	<u><u>1,218,106</u></u>	<u><u>(207,415)</u></u>
下列應佔：		
本公司擁有人	1,008,679	(191,118)
永久資本工具持有人	—	37,470
非控股權益	<u>209,427</u>	<u>(53,767)</u>
	<u><u>1,218,106</u></u>	<u><u>(207,415)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	附註	
非流動資產		
投資物業	10,518,139	10,406,785
物業、廠房及設備	2,084,934	2,016,012
預付租賃款項 — 非流動部分	319,193	316,243
於聯營公司之權益	290,926	246,317
於合營企業之權益	2,394,573	2,309,944
可供出售投資	308,368	310,877
收購土地使用權已付按金	1,587,218	1,551,551
收購附屬公司已付按金	229,885	2,471,910
遞延稅項資產	336,777	303,786
	<u>18,070,013</u>	<u>19,933,425</u>
非流動資產總額		
流動資產		
發展中物業	53,838,791	52,859,911
持作出售物業	19,685,866	20,904,988
其他存貨	165,478	137,808
應收貿易及其他賬款	4,121,381	4,677,407
預付租賃款項 — 流動部分	9,850	10,397
應收聯營公司款項	578,067	37,078
應收合營企業款項	2,940,370	2,938,059
應收附屬公司非控股股東款項	564,308	542,767
可收回稅項	1,987,633	1,664,408
已抵押銀行存款	681,482	785,305
銀行結存、存款及現金	17,762,521	17,581,484
	<u>102,335,747</u>	<u>102,139,612</u>
流動資產總額		

		二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	附註		
流動負債			
應付貿易及其他賬款	9	13,211,652	13,953,062
預售按金		24,876,869	25,723,676
物業租金按金		125,461	126,120
應付合營企業款項		716,561	672,749
應付最終控股公司款項		397,399	388,469
應付一間中間控股公司款項		521,012	509,304
應付同系附屬公司款項		748,485	825,110
應付附屬公司非控股股東款項		2,079,257	2,161,076
應付稅項		1,252,425	1,543,986
應付票據		3,900,000	—
銀行及其他借貸 — 一年內到期		11,335,494	13,398,644
		<u>59,164,615</u>	<u>59,302,196</u>
流動負債總額			
		<u>59,164,615</u>	<u>59,302,196</u>
流動資產淨值		<u>43,171,132</u>	<u>42,837,416</u>
總資產減流動負債		<u>61,241,145</u>	<u>62,770,841</u>
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	10	17,685,677	17,685,677
儲備		8,086,275	7,011,038
		<u>25,771,952</u>	<u>24,696,715</u>
本公司擁有人應佔股權		25,771,952	24,696,715
永久資本工具		—	—
非控股權益		2,283,215	2,285,344
		<u>28,055,167</u>	<u>26,982,059</u>
股權總額			
		<u>28,055,167</u>	<u>26,982,059</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸 — 一年後到期		31,570,903	30,325,635
應付票據		—	3,900,000
一間同系附屬公司貸款		206,897	202,247
遞延稅項負債		1,408,178	1,360,900
		<u>33,185,978</u>	<u>35,788,782</u>
非流動負債總額			
		<u>33,185,978</u>	<u>35,788,782</u>
		<u>61,241,145</u>	<u>62,770,841</u>

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二零一六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，惟本集團首次採用二零一七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瞭解本集團之財務狀況及表現自截至二零一六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。

此截至二零一七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二零一六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。《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《公司條例》（第622章）第662(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向香港公司註冊處遞交截至二零一六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《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7號（修訂本）	現金流量表：披露計劃
香港會計準則第12號（修訂本）	所得稅：就未實現虧損確認遞延稅項資產

首次應用上述新訂或經修訂香港財務報告準則不會對本集團的業績及財務狀況構成重大影響。

下列已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則可能與本集團的財務報表有關，而本集團並無提早採納。本集團目前擬於變動生效日期應用該等變動。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約收入 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²

¹ 於二零一八年一月一日或其後開始之年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或其後開始之年度期間生效

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。本集團尚未能確定該等新規定會否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：

截至二零一七年六月三十日止六個月

	物業發展 業務 千港元	物業投資 及管理 千港元	酒店營運 千港元	其他營運 千港元	扣減 千港元	合計 千港元
收入						
對外收入	13,939,910	650,710	90,741	36,455	—	14,717,816
分部間收入*	—	64,891	—	—	(64,891)	—
總收入	<u>13,939,910</u>	<u>715,601</u>	<u>90,741</u>	<u>36,455</u>	<u>(64,891)</u>	<u>14,717,816</u>
分部業績	<u>1,343,501</u>	<u>157,925</u>	<u>(16,737)</u>	<u>5,430</u>	<u>—</u>	1,490,119
未分配收入						234,880
未分配開支						(47,119)
融資成本						(518,318)
分佔聯營公司業績	(3,826)					(3,826)
分佔合營企業業績	41,353			303		<u>41,656</u>
除所得稅開支前溢利						1,197,392
所得稅開支						<u>(487,199)</u>
期內溢利						<u>710,193</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收取。

於二零一七年六月三十日
資產及負債

	物業 發展業務 千港元	物業投資 及管理 千港元	酒店營運 千港元	其他營運 千港元	合計 千港元
資產					
分部資產	84,065,216	11,133,916	1,297,718	391,481	96,888,331
於聯營公司之權益	290,926	—	—	—	290,926
於合營企業之權益	2,392,893	—	—	1,680	2,394,573
未分配企業資產					<u>20,831,930</u>
資產總值					<u>120,405,760</u>
負債					
分部負債	41,282,844	1,287,762	201,131	56,675	42,828,412
未分配企業負債					<u>49,522,181</u>
負債總值					<u>92,350,593</u>

截至二零一六年六月三十日止六個月

	物業發展 業務 千港元	物業投資 及管理 千港元	酒店營運 千港元	其他營運 千港元	抵銷 千港元	合計 千港元
收入						
對外收入	9,254,642	605,183	90,252	42,070	—	9,992,147
分部間收入*	—	102,042	—	—	(102,042)	—
總收入	<u>9,254,642</u>	<u>707,225</u>	<u>90,252</u>	<u>42,070</u>	<u>(102,042)</u>	<u>9,992,147</u>
分部業績	<u>752,249</u>	<u>180,171</u>	<u>(7,437)</u>	<u>62,470</u>	<u>—</u>	987,453
未分配收入						60,572
未分配開支						(104,351)
融資成本						(367,421)
分佔聯營公司業績	(2,962)					(2,962)
分佔合營企業業績	(11,107)			280		<u>(10,827)</u>
除所得稅開支前溢利						562,464
所得稅開支						<u>(416,647)</u>
期內溢利						<u>145,817</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收取。

於二零一六年十二月三十一日
資產及負債

	物業 發展業務 千港元	物業投資 及管理 千港元	酒店營運 千港元	其他營運 千港元	合計 千港元
資產					
分部資產	86,174,488	11,264,128	1,335,946	387,940	99,162,502
於聯營公司之權益	246,317	—	—	—	246,317
於合營企業之權益	2,308,266	—	—	1,678	2,309,944
未分配企業資產					<u>20,354,274</u>
資產總值					<u>122,073,037</u>
負債					
分部負債	43,070,566	1,192,501	190,776	63,035	44,516,878
未分配企業負債					<u>50,574,100</u>
負債總值					<u>95,090,978</u>

3. 除所得稅開支前溢利

截至六月三十日止六個月
二零一七年 二零一六年
千港元 千港元

除所得稅開支前溢利已扣除：

攤銷預付租賃款項(計入行政開支之內)	5,048	5,408
物業、廠房及設備之折舊	63,403	66,464
分佔合營企業稅項(計入分佔合營企業業績)	52,044	95
出售投資物業之虧損	441	1,059
	<u>120,936</u>	<u>133,026</u>

4. 所得稅開支

截至六月三十日止六個月
二零一七年 二零一六年
千港元 千港元

開支包括：

香港利得稅	—	—
中國企業所得稅	280,278	259,105
	<u>280,278</u>	<u>259,105</u>
土地增值稅	222,137	152,848
遞延稅項	(15,216)	4,694
	<u>487,199</u>	<u>416,647</u>

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。報告期末，應收貿易賬款(扣除呆賬準備)之賬齡分析如下：

	二零一七年 六月三十日 千港元	二零一六年 十二月三十一日 千港元
零至30天	93,180	111,592
31至90天	105,334	5,778
超過90天	<u>222,826</u>	<u>246,969</u>
應收貿易賬款總額	421,340	364,339
其他應收賬款	<u>3,700,041</u>	<u>4,313,068</u>
	<u>4,121,381</u>	<u>4,677,407</u>

9. 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：

	二零一七年 六月三十日 千港元	二零一六年 十二月三十一日 千港元
零至30天	3,103,285	5,071,002
31至90天	477,305	300,455
超過90天	<u>5,695,035</u>	<u>5,121,099</u>
應付貿易賬款總額	9,275,625	10,492,556
應付票據	3,051	—
其他應付賬款	<u>3,932,976</u>	<u>3,460,506</u>
	<u>13,211,652</u>	<u>13,953,062</u>

10. 股本

	普通股數目	金額 千港元
普通股，已發行及繳足：		
於二零一七年一月一日及二零一七年六月三十日	<u>3,661,537,046</u>	<u>17,685,677</u>

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，並向銀行擔保該等買家的還款責任。於二零一七年六月三十日，給予銀行之最高擔保額為28,366,586,000港元(二零一六年十二月三十一日：28,393,520,000港元)。有關擔保於下列較早者發生時終止：(i)發出房地產所有權證；及(ii)物業買家償付按揭貸款。本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入，乃由於董事認為其公平值並不重大。董事亦認為，即使買家未能向銀行還款，相關物業之公平值足以彌補本集團擔保之尚未償還按揭貸款。

於二零一七年六月三十日，本集團就本集團若干合營企業所獲授信貸融資為數1,942,529,000港元(二零一六年十二月三十一日：1,853,932,000港元)向若干銀行提供擔保，而合營企業已動用其中1,942,529,000港元(二零一六年十二月三十一日：1,853,932,000港元)。

12. 資本承擔

於二零一七年六月三十日，有關物業發展開支之已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備之資本開支為12,521,754,000港元(二零一六年十二月三十一日：10,588,697,000港元)。

二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，本集團並無任何已授權但未訂約之資本開支。

管理層討論與分析

於二零一七年上半年，保利置業集團有限公司及其附屬公司（「本集團」）的合併營業額為147.18億港元（二零一六年同期：99.92億港元），較去年同期增加47.26億港元或47.3%。股東應佔盈利為6.29億港元（二零一六年同期：0.59億港元），較去年同期增加5.70億港元或973.1%。每股基本盈利17.17港仙（二零一六年同期：1.60港仙），較去年同期增加15.57港仙或973.1%。每股攤薄後盈利為17.17港仙（二零一六年同期：1.60港仙），較去年同期增加15.57港仙或973.1%。截至二零一七年六月三十日止之股東權益為258億港元（二零一六年十二月三十一日：247億港元），與去年年底相比增加4.4%。每股帳面資產淨值為7.04港元（二零一六年十二月三十一日：6.74港元），與去年年底相比增加4.5%。

業務回顧

二零一七年上半年，房地產行業政策整體延續分類調控、因城施策的主基調，一方面繼續支持高庫存的三、四線城市落實各種措施去庫存，並支持居民自住及農民工購房需求；另一方面，一線城市和周邊熱點二、三線城市密集出台以「限購、限貸、限價、限售」為核心的緊縮調控措施。與此同時，金融去槓桿影響房地產行業信貸政策調整，嚴禁銀行信貸資金違規流入房地產領域，房貸利率也隨之逐月調高。投資需求和資金從核心城市四處「外溢」至其他城市，諸多高庫存壓力的城市都呈現「量價齊升」。

上半年商品房銷售方面，雖然累計同比增速逐月下滑，但銷售面積和銷售金額的絕對值在一季度仍保持近一年的月均水平之上，主要得益於從去年四季度開始，三、四線城市去庫存進程大幅加速。然而，到了二季度，由於住房需求向核心城市周邊地區轉移，周邊縣市也開始集中出台調控措施，緊縮調控頻頻加碼的效果逐漸顯現，佔到全國房地產行業銷售比重75%左右的三、四線城市銷售增長的腳步顯著放緩，銷售、投資、新開工和土地購置等各項指標開始回落。

上半年宏觀政策持續收緊，調控焦點按形勢調整，房價上漲勢頭和成交增速逐步放緩，觀望情緒逐漸蔓延，尤其是本輪調控中的限價政策，對項目預售證獲取、銷售定價、網簽等產生直接影響。然而，本集團各區域適時抓住窗口期，及時調整入市產品的價格、時間、批次、工期，使得上半年認購、簽約金額分別實現同比增長22%和31%。

土地儲備投資方面，本集團以傾斜性投資策略重點拓展一線城市和重點二、三線城市，同時積極拓展海外市場，實現英國倫敦的投資落地。另一方面，本集團維持穩健的財務政策，持續改善資金結構，積極開展高息貸款置換，使得金融機構平均借貸成本持續下降，順利獲取了39億港元3年期無抵押銀團貸款，實現年綜合成本下降0.34%。

下半年，隨著上一輪政策刺激效果逐漸消退，經濟增速可能會有所回落，但長期來看，供給側改革的紅利有望逐步顯現，經濟將保持中速增長，以質量發展推動房地產長效機制建設。因此，預計下半年宏觀經濟將為穩健增長期，並延續目前積極財政政策、中性貨幣政策以及金融嚴監管政策，助推供給側改革的進一步深化。房地產市場方面，「因城施策、分類調控」仍將是下半年調控的主基調，各城市現有的政策內容、力度暫不會出現大的改變，多重政策疊加積累的效果將帶來市場變化，而信貸收縮的影響亦將逐步顯現，預計下半年銷售增速收窄，銷售金額也將在銷售結構變動的影響下繼續回落，未來一個時期房地產市場將存在著較大的不確定性。

下半年，本集團繼續按照「穩增長、調結構、促改革、構建發展新格局」的總體思路，緊緊圍繞全年經營目標和發展改革任務，加速庫存去化，加快結構調整，積極培育新的增長動力，打好轉型升級攻堅戰。

期內，本集團在香港的首個全資操盤住宅項目「龍譽」於三月二十五日盛大開盤，市場反應熱烈。截至六月三十日，項目共推出465套單位，實現簽約額超過40億港元，去化率近九成，為「保利」品牌在香港成功落地奠定了堅實基礎。龍譽項目的成功發售及理想銷情，堅定了本集團做強做大香港房地產市場業務的信心和決心，亦為本集團落實「走出去」戰略積累了經驗。

房地產銷售

二零一七年上半年，本集團連同其合營企業及聯營公司（「置業集團」）簽約銷售面積約153萬平方米，簽約銷售金額約222億元人民幣，已完成年初定下的全年銷售目標350億元人民幣之63.5%。

期內，置業集團共有在售項目60個，其中首次開盤項目2個，分別為香港啟德龍譽和寧波上湖城章。單盤銷售簽約額超過10億元的有上海保利綠地廣場、寧波上湖城章、南寧保利領秀前城、哈爾濱保利城及香港啟德龍譽。

在各地區房地產簽約銷售額佔比中，長三角地區佔20%，珠三角地區佔12%，西南地區佔23%，其他地區佔45%。

區域及項目	2017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	4,513	20%
上海	1,979	
蘇州	235	
寧波	1,901	
德清	398	
珠三角地區	2,623	12%
廣州／佛山	2,266	
深圳／惠州	357	
西南地區	5,207	23%
貴陽／遵義	2,033	
南寧	2,718	
柳州	34	
昆明	422	
其他地區	9,882	45%
武漢	2,073	
哈爾濱	1,623	
濟南	1,414	
煙台／威海	434	
海南	426	
香港	3,912	
合計：	22,225	100%

*註：含車位銷售額

二零一七年下半年，置業集團將視乎市場情況及工程進度，計劃推出2個全新樓盤，包括煙台保利愛尚海及濟南翡麗公館。

新開工項目

二零一七年上半年，置業集團共有9個新開工項目，開工面積約115.4萬平方米，當中2個項目為首次開工，分別為煙台保利愛尚海及濟南翡麗公館。截至二零一七年六月三十日，置業集團在建項目42個，在建面積約887萬平方米。

項目	新開工建築面積 (千平方米)	歸屬集團權益 (%)
貴陽保利公園2010	107	100%
貴陽保利鳳凰灣	200	51%
遵義保利未來城市	220	35%
南寧保利心語	107	100%
南寧保利領秀前城	150	41.5%
哈爾濱保利水韻長灘	111	58%
哈爾濱保利城	136	100%
濟南翡麗公館	2	25%
煙台保利愛尚海	121	70%
合計：	1,154	

結轉項目

二零一七年上半年結轉的開發銷售金額共計人民幣125.2億元，面積約為125.8萬平方米，各項目結轉金額如下：

區域及項目	2017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	6,213	50%
1. 上海保利御樽苑	25	
2. 上海保利家園	8	
3. 上海保利湖畔陽光苑	9	
4. 上海保利星海嶼築	32	
5. 上海保利天鵝語苑	95	
6. 上海保利天琴宇舍	56	
7. 蘇州保利獨墅西岸	1,007	
8. 蘇州保利觀湖國際	2,465	
9. 寧波保利印江南	2,018	
10. 寧波保利喬登國際花園	94	
11. 德清保利原鄉	397	
12. 其他	7	

區域及項目	2017年上半年	佔總結轉金額 (%)
	結轉金額 (百萬元人民幣)	
珠三角地區	678	5%
13. 廣州保利高爾夫郡	114	
14. 廣州保利花城	28	
15. 廣州保利悅廷	81	
16. 廣州南沙保利城	106	
17. 佛山保利天璽花園	20	
18. 佛山保利上城	72	
19. 佛山保利中央公園	28	
20. 深圳保利悅都花園	99	
21. 惠州保利山水城	112	
22. 其他	18	
西南地區	2,993	24%
23. 南寧保利山漸青	170	
24. 南寧保利愛琴海	6	
25. 南寧保利心語	198	
26. 柳州保利大江郡	145	
27. 貴陽保利春天大道	21	
28. 貴陽保利溫泉新城	13	
29. 貴陽保利雲山國際	5	
30. 貴陽保利國際廣場	20	
31. 貴陽保利公園2010	194	
32. 貴陽保利鳳凰灣	458	
33. 貴陽保利溪湖	237	
34. 遵義保利未來城市	575	
35. 昆明保利寧湖壹號	5	
36. 昆明保利六合天城	22	
37. 昆明保利大家	918	
38. 其他	6	
其他地區	2,637	21%
39. 武漢保利城	209	
40. 哈爾濱保利清華頤園	52	
41. 哈爾濱保利水韻長灘	103	
42. 哈爾濱保利上城	214	
43. 哈爾濱保利城	78	
44. 濟南保利海德公館	729	
45. 濟南保利花園	21	
46. 濟南保利中心	439	
47. 濟南保利華庭	355	
48. 威海保利凱旋公館	10	
49. 煙台保利香榭里公館	19	
50. 煙台保利紫薇郡	33	
51. 海南保利半島1號	368	
52. 其他	7	
合計：	12,521	100%

新增土地儲備

二零一七年上半年，置業集團新增7個項目，分別位於蘇州、寧波、德清、南寧、濟南及英國倫敦，總佔地面積約73.5萬平方米，規劃總建築面積約256.3萬平方米，土地成本保持在合理水平。

土地儲備	規劃物業類型	總佔地面積 (平方米)	規劃總建築面積 (平方米)	集團應佔權益
德清阜溪項目	住宅	28,000	45,000	100%
南寧保利領秀前城二期	住宅	307,000	1,399,000	100%
濟南翡麗公館	住宅	71,000	285,000	25%
濟南海子窪項目	住宅	102,000	188,000	100%
蘇州渭塘項目	住宅	57,000	150,000	100%
寧波上湖城章	住宅	157,000	480,000	24.5%
英國倫敦堪比恩項目	住宅	13,000	16,000	50%
合計：	—	735,000	2,563,000	—

德清阜溪項目

項目位於浙江德清城東新區核心區阜溪街道，保利原鄉項目西南側。項目佔地約2.8萬平方米，規劃總建築面積約4.5萬平方米。擬發展為以首置、首改客戶為主的精裝洋房。

南寧保利領秀前城二期

項目位於南寧市青秀區東盟商務區東部的邕江灣畔，毗鄰青秀山5A級風景區。隨著城市規劃整體向東發展，項目在地理、交通上正處於南寧市新的城市中心。項目佔地約30.7萬平方米，規劃總建築面積約140萬平方米。擬打造成為城市高端住宅及別墅生活社區。

濟南翡麗公館

項目位於濟南市東部，處於濟南新東站3.5公里輻射範圍內，正在建設中的工業北路快速路北側，距濟南國際機場20公里，周邊規劃有四條軌道交通線，區位優越，交通十分便利。項目佔地約7.1萬平方米，規劃總建築面積約28.5萬平方米。擬發展為具有特色的中端品質住宅項目。

濟南海子窪項目

項目位於濟南市長清區，該區為濟南城市重點建設的西部城區。根據規劃，將發展高等教育、科技研發、休閒博覽、生活居住為主。區域內的大學城彙集了多家省內重點大學和學院，科教和人力資源較為密集。區內環境優良、產業聚集、交通便捷。項目佔地約10.2萬平方米，規劃總建築面積約18.8萬平方米。擬發展為首置、首改客戶為主，具有保利文化特色的高端低密度住宅社區。

蘇州渭塘項目

項目位於蘇州相城區渭塘鎮，鎮區經濟發達，淡水珍珠產業是全國之最，客運汽車站緊鄰地塊西南側，可步行到達，未來規劃地鐵9號線將抵達渭塘鎮。醫院、中小學校均在地塊附近，生活配套完善。項目佔地約5.7萬平方米，規劃總建築面積約15.0萬平方米。擬發展為以城市高層住宅為主的優質生活社區。

寧波上湖城章

項目位於寧波東部新城核心區以東片區明湖北側，由三地塊組成，並連接自然水域，距寧波市政府不足2公里，至寧波軌道交通1號線盛莫路站僅200米，東側為華中師範大學附屬學校。購物中心近在咫尺，基本生活配套齊全，交通便利。項目佔地約15.7萬平方米，規劃總建築面積約48.0萬平方米。擬發展為集購物商城、辦公樓、生態居住為一體的城市高端綜合社區。

英國倫敦堪比恩項目

項目位於倫敦市區西南旺茲沃思區，以優質學區及清幽環境聞名，距倫敦市中心約30分鐘車程，步行約15分鐘可到達地鐵站，距倫敦維多利亞車站約20分鐘車程。周圍有400英畝的受保護綠化帶，環境清幽，周邊學校林立。項目佔地約1.3萬平方米，規劃總建築面積約1.6萬平方米。擬發展為公寓及別墅的住宅小區。

投資物業

置業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59萬平方米，置業集團應佔權益面積約53萬平方米。

二零一七年上半年，置業集團旗下寫字樓及商場出租率保持平穩，出租率及租金水平較去年同期進一步提升。酒店經營方面，北京保利大廈、湖北保利大酒店及貴陽保利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
北京	北京保利大廈	95	75%	辦公、酒店及劇院
上海	上海證券大廈(部份)	48	100%	辦公
上海	上海保利廣場(部份)	61	90%	辦公及商業
深圳	深圳保利文化廣場(部份)	133	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(部份)	127	100%	辦公及商業
貴陽	貴陽保利溫泉酒店	39	66.5%	酒店
貴陽	貴陽保利國際廣場	52	66.5%	商業
合計：		589		

物業管理

置業集團持有多家從事住宅、酒店和高端物業管理的物業管理公司，在全國物業管理行業中名列前茅，並於近年來獲得了多個榮譽獎項，如「全國物業管理優秀項目」、「省級物業管理優秀項目」等。

二零一七年上半年，本集團旗下物業管理公司實現收入共計31,887萬元人民幣，較去年同期上升21.9%，管理物業項目139個，涉及辦公樓、酒店、商場、別墅、住宅等多個領域，共計建築面積2,890萬平方米，較去年同期增長5.6%。

財務回顧

流動資金及資本結構

於二零一七年六月三十日，本集團之股東權益為25,771,952,000港元(二零一六年十二月三十一日：24,696,715,000港元)，每股資產淨值為7.04港元(二零一六年十二月三十一日：6.74港元)。於二零一七年六月三十日，本集團之資產負債比率(按負債總額除以資產總值計算)為76.7%(二零一六年十二月三十一日：77.9%)。

於二零一七年六月三十日，本集團尚未償還之銀行及其他借貸(包括應付票據)為46,806,397,000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(包括應付票據)為15,235,494,000港元(33%)，於一年後但兩年內償還者為15,644,802,000港元(33%)，及於兩年後但五年內償還者為14,391,158,000港元(31%)以及於五年後償還者為1,534,943,000港元(3%)。如按幣值分類，尚未償還之人民幣銀行及其他借貸(包括應付票據)為35,385,335,000港元(76%)、尚未償還之美元銀行及其他借貸(包括應付票據)為3,900,000,000港元(8%)及尚未償還之港元銀行及其他借貸(包括應付票據)為7,521,062,000港元(16%)。

本集團44.6%銀行及其他借貸(包括應付票據)以固定利率計息，而餘下55.4%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。

於二零一七年六月三十日，本集團之流動資產淨值為43,171,132,000港元，銀行總結存為18,444,003,000港元(二零一六年十二月三十一日：分別為42,837,416,000港元及18,366,789,000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。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。

資產抵押

於二零一七年六月三十日，抵押作為本集團所獲授信貸之本集團資產之賬面值如下：

	二零一七年 六月三十日 千港元	二零一六年 十二月三十一日 千港元
投資物業	2,437,471	2,809,663
酒店物業	151,724	507,865
樓宇	—	36,076
預付租賃款項	63,858	194,866
發展中物業	21,741,145	13,792,049
持作出售物業	2,611,892	3,017,770
銀行存款	681,482	785,305
	<u>27,687,572</u>	<u>21,143,594</u>

上述資產抵押外，於二零一七年六月三十日，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：

	二零一七年 六月三十日 千港元	二零一六年 十二月三十一日 千港元
總資產	13,332,714	9,413,596
負債總值	<u>(12,553,840)</u>	<u>(8,486,520)</u>
	<u>778,874</u>	<u>927,076</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。於二零一七年六月三十日，給予銀行之最高擔保額為28,366,586,000港元(二零一六年十二月三十一日：28,393,520,000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。

於二零一七年六月三十日，本集團就本集團若干合營企業所獲授信貸融資為數1,942,529,000港元(二零一六年十二月三十一日：1,853,932,000港元)向若干銀行提供擔保，而合營企業已動用其中1,942,529,000港元(二零一六年十二月三十一日：1,853,932,000港元)。

僱員

二零一七年六月三十日，本集團約有12,175名(二零一六年六月三十日：11,874名)僱員，期內酬金約為6.28億港元。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，亦在工作需要時為僱員提供在職培訓。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一七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，惟企業管治守則之守則條文A.5.1至A.5.4及E.1.2條除外，偏離原因說明如下：

企業管治守則之守則條文A.5.1至A.5.4條 — 提名委員會

根據企業管治守則之守則條文A.5.1至A.5.4條，上市發行人應(其中包括)成立提名委員會，書面具體訂明其職權和責任。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。

企業管治守則之守則條文E.1.2條 — 董事會主席出席股東週年大會

董事會主席(「主席」)應出席股東週年大會，惟主席雪明先生因於相關時間需要處理其他要務而未能出席本公司於二零一七年五月二十五日舉行之股東週年大會。

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

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二零一七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」)由一名非執行董事葉振忠先生及三名獨立非執行董事梁秀芬小姐(主席)、蔡澍鈞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二零一七年六月三十日止六個月的未經審核財務報表。審核委員會已批准未經審核中期財務報表。

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。二零一七年年中期報告亦可於二零一七年九月在本公司及香港聯合交易所有限公司網站閱覽並會寄予本公司股東。

代表董事會
保利置業集團有限公司
主席
雪明

香港，二零一七年八月二十四日

於本公佈日期，本公司執行董事為雪明先生、韓清濤先生、王旭先生、葉黎聞先生及竺偉榮先生；非執行董事為葉振忠先生；及獨立非執行董事為蔡澍鈞先生、梁秀芬小姐及黃家倫先生。