



保利置業  
POLY PROPERTY

Poly Property Group Co., Limited

保利置業集團有限公司

股份代號：119

心保利悦万家  
Poly Brings You Joyful *Living*

二零一六 中期報告



# 目錄

公司資料	02
管理層討論與分析	03
中期業績	14
簡明綜合損益表	14
簡明綜合全面收益表	15
簡明綜合財務狀況表	16
簡明綜合權益變動表	18
簡明綜合現金流動表	19
簡明綜合財務報表附註	20
其他資料	33

## 董事會

### 執行董事

雪明(主席)

韓清濤(董事總經理)

王旭

葉黎聞

竺偉榮(於二零一六年八月八日獲委任)

### 非執行董事

葉振忠

### 獨立非執行董事

蔡澍鈞

梁秀芬

黃家倫

### 審核委員會

梁秀芬(主席)

葉振忠

蔡澍鈞

黃家倫

### 薪酬委員會

黃家倫(主席)

蔡澍鈞

梁秀芬

韓清濤

### 風險管理委員會

蔡澍鈞(主席)

葉振忠

梁秀芬

黃家倫

韓清濤

葉黎聞

### 公司秘書及授權代表

潘敏敏

## 法律顧問

亞司特律師事務所

## 核數師

立信聯合(香港)會計師事務所有限公司

## 主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司

中國銀行股份有限公司

中信銀行(國際)有限公司

中國建設銀行股份有限公司

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

中國光大銀行股份有限公司

創興銀行有限公司

星展銀行有限公司

大新銀行有限公司

恒生銀行有限公司

中國工商銀行股份有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

馬來亞銀行

上海商業銀行有限公司

東亞銀行有限公司

## 投資者關係顧問

金通策略有限公司

## 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

## 註冊辦事處

香港夏慤道18號

海富中心第一期2503室

## 公司網址

[www.polyhongkong.com](http://www.polyhongkong.com)

於二零一六年上半年，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99.92億港元（二零一五年同期：74.89億港元），較去年同期增加25.03億港元或33.4%。股東應佔盈利為0.59億港元（二零一五年同期：1.03億港元），較去年同期下降0.44億港元或43%。每股基本及攤薄盈利1.60港仙（二零一五年同期：2.81港仙），較去年同期下降1.21港仙或43%。截止二零一六年六月三十日之股東權益為254億港元（二零一五年十二月三十一日：256億港元），與去年年底基本持平。每股帳面資產淨值為6.93港元（二零一五年十二月三十一日：6.98港元），與去年年底相比下降0.7%。

### 業務回顧

二零一六年上半年，中央政府深入推進新型城鎮化的同時，全國房地產政策延續寬鬆基調，調首付、降稅負、鼓勵租賃等政策紓緩總體房地產的高庫存壓力。為了全面落實「去庫存」，一系列全國性刺激政策出台。其中，針對不限購城市，中國人民銀行（「央行」）下調首套房商業貸款首付比例至最低20%，二套房商貸首付比例降至30%。財政部、國家稅務總局、住房和城鄉建設部則聯合公佈下調個人購房的契稅及營業稅等，以進一步支持住房消費。地方政府也積極配合中央「去庫存」的政策大方向，推出符合地方實情的「創設性」政策，提振樓市。

央行期內維持寬鬆信貸，宣佈普遍下調金融機構人民幣存款準備金率0.5個百分點。二零一六年第一季度人民幣貸款新增4.61萬億元，同比增加9,301億元，其中很大部分流向了房地產市場，成為市場一大增長動力。

政策面和資金面的寬鬆措施直接推動了購房需求，市場成交量迅速回升。房地產行業各項指標持續轉暖，其中，開發投資、新開工面積增速雙雙觸底回升，多數城市於上半年的成交量高於去年同期。其中一、二線熱點城市成交大幅放量，庫存持續走低，市場供不應求，使得地價、房價輪動上漲。

本集團掌握市場脈搏，捕捉房地產政策不斷寬鬆、市場回暖的有利時機，實施積極主動的銷售策略，有效實現簽約銷售的穩步增長。本集團以「心保利•悅萬家」為二零一六年度品牌主題，統籌各區域品牌營銷活動，並開展「淘寶微房展」、「歐洲杯嘉年華」等多項全國性的互聯網及微信線上營銷活動，深化品牌形象，實現各區域的項目聯動，提升整體的項目銷售及庫存去化。

與此同時，本集團對公司未來的發展改革適時進行思考和定位，以順應瞬息萬變的房地產市場。土地儲備投資方面，本集團期內確立以一線城市和重點二線城市為拓展重點的傾斜性投資策略，並嚴格把控各項目開發節奏。另一方面，本集團維持穩健的財務政策，對債務總量進行控制，並在資金安全的基礎上積極開展以低成本資金置換高成本資金，使得金融機構平均借貸成本持續下降。

目前，房地產市場地區分化這一結構性問題仍然嚴峻。一線城市和部分二線熱點城市市場需求暢旺，房價持續高漲；而三、四線城市供過於求的情況仍十分嚴重。展望二零一六年下半年，本集團預計「因城施策」將成為市場宏觀調控的主旋律。一、二線城市預計將實施價格監控、收緊信貸和限購等降溫政策，抑制投機性投資。而針對三、四線城市，政策重點仍將落在「去庫存」上，相信如提高貸款額度、給予財政補貼等刺激住房消費的措施或將逐步推出。

應對紛繁複雜的房地產市場環境，本集團將始終按照「去庫存，控投資，盤活存量化風險，改革創新增效益，促進公司健康發展」的總體思路，緊緊圍繞全年經營目標，抓好工作重點，加大落實力度，提高經營品質，確保完成全年各項任務。

在市場不斷更新變化下，本集團也將積極推進升級轉型。在目前消費者注重增值服務的大趨勢下，傳統金融、資產管理和物業服務領域皆是適合企業提升價值的戰略方向。本集團將積極探索上述業務領域，拓展多元化收入來源，建立更堅固的業務平台。

## 房地產銷售

二零一六年上半年，置業集團(本集團連同其合營企業及聯營公司)簽約銷售面積約144萬平方米，簽約銷售金額約170億元人民幣，已完成年初定下的全年銷售目標280億元人民幣之61%。

期內，置業集團共有在售項目58個，其中首次開盤項目4個，分別為廣州保利西悅灣、廣州保利翡翠山、威海保利紅葉谷和上海保利綠地廣場。單盤銷售簽約額超過10億元的有上海保利翡麗甲第、深圳保利悅都花園及武漢保利城。

在各地區房地產簽約銷售額佔比中，長三角地區佔34%，珠三角地區佔23%，西南地區佔20%，其他地區佔23%。

區域及項目	二零一六年 上半年	
	簽約金額*	佔總簽約金額
	(百萬元人民幣)	
<b>長三角地區</b>	<b>5,821</b>	34%
上海	3,774	
蘇州	1,316	
寧波	567	
德清	164	
<b>珠三角地區</b>	<b>3,814</b>	23%
廣州／佛山	2,250	
深圳／惠州	1,564	
<b>西南地區</b>	<b>3,444</b>	20%
貴陽／遵義	2,214	
南寧	973	
柳州	169	
昆明	88	
<b>其他地區</b>	<b>3,932</b>	23%
武漢	1,238	
哈爾濱	1,158	
濟南	1,005	
煙台／威海	430	
海南	101	
<b>合計：</b>	<b>17,011</b>	100%

\*註：含車位銷售額

二零一六年下半年，置業集團將視乎市場情況及工程進度，計劃推出並開售約4個全新樓盤，包括武漢保利上城、昆明保利大家、南寧保利君悅灣及香港啟德項目。

### 新開工項目

二零一六年上半年，置業集團共有12個新開工項目，開工面積約187.9萬平方米，期內無首次開工項目。截至二零一六年六月三十日，置業集團在建項目39個，在建面積約945萬平方米。

項目	新開工 建築面積 (千平方米)	歸屬集團權益
蘇州保利獨墅西岸	22	100%
寧波保利印江南	82	100%
廣州保利西悅灣	24	55%
貴陽保利鳳凰灣	6	51%
遵義保利未來城市	129	35%
南寧保利領秀前城	219	41.5%
昆明保利大家	652	73%
武漢保利城	273	68%
哈爾濱保利城	241	100%
濟南保利中心	153	85%
濟南保利華庭	40	80%
威海保利紅葉谷	38	70%
<b>合計：</b>	<b>1,879</b>	

## 結轉項目

二零一六年上半年結轉的開發銷售金額共計人民幣81.59億元，面積約為79.62萬平方米，各項目結轉金額如下：

區域及項目	二零一六年 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>2,915</b>	36%
1. 上海保利御樽苑	217	
2. 上海保利家園	8	
3. 上海保利湖畔陽光苑	46	
4. 上海保利星海嶼築	1,180	
5. 上海保利天鵝語苑	117	
6. 上海保利翔和雅苑	66	
7. 上海保利維拉家園	5	
8. 上海保利悅城	5	
9. 蘇州保利獨墅西岸	388	
10. 蘇州保利觀湖國際	295	
11. 寧波保利城	320	
12. 寧波保利喬登國際花園	112	
13. 德清保利原鄉	156	
<b>珠三角地區</b>	<b>2,743</b>	34%
14. 廣州保利城	17	
15. 廣州保利高爾夫郡	72	
16. 廣州保利花城	6	
17. 廣州保利悅廷	784	
18. 佛山保利天璽花園	75	
19. 佛山保利上城	314	
20. 佛山保利中央公園	1,054	
21. 深圳保利上城花園	56	
22. 惠州保利陽光城	208	
23. 惠州保利山水城	157	



區域及項目	二零一六年 上半年	
	結轉金額 (百萬元人民幣)	佔總結轉金額
<b>西南地區</b>	<b>1,491</b>	<b>18%</b>
24. 南寧保利童心緣	9	
25. 南寧保利城	28	
26. 南寧保利愛琴海	493	
27. 南寧保利山水怡城	7	
28. 南寧保利龍騰上園	2	
29. 南寧保利山漸青	157	
30. 柳州保利大江郡	113	
31. 貴陽保利春天大道	8	
32. 貴陽保利溫泉新城	23	
33. 貴陽保利國際廣場	2	
34. 貴陽保利公園2010	230	
35. 貴陽保利鳳凰灣	146	
36. 貴陽保利溪湖	8	
37. 遵義保利未來城市	152	
38. 昆明保利寧湖壹號	37	
39. 昆明保利六合天城	75	
40. 其他	1	
<b>其他地區</b>	<b>1,010</b>	<b>12%</b>
41. 武漢保利藍海郡	179	
42. 武漢保利城	18	
43. 哈爾濱保利公園九號	2	
44. 哈爾濱保利清華頤園	25	
45. 哈爾濱保利水韻長灘	146	
46. 哈爾濱保利上城	68	
47. 濟南保利海德公館	176	
48. 濟南保利花園	2	
49. 濟南保利中心	7	
50. 濟南保利華庭	33	
51. 威海保利凱旋公館	147	
52. 煙台保利香樹裡公館	70	
53. 煙台保利紫薇郡	33	
54. 海南保利半島1號	102	
55. 其他	2	
<b>合計：</b>	<b>8,159</b>	<b>100%</b>

### 新增土地儲備

二零一六年上半年，置業集團堅持審慎的投資策略，僅新增一幅土地，位於昆明，總佔地面積約9.2萬平方米，規劃總建築面積約65.2萬平方米，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
昆明保利大家	商住辦	92,000	652,000	73%
合計：		<b>92,000</b>	<b>652,000</b>	

### 昆明保利大家

項目位於昆明市五華區中心區西部，昆明高新科技園區東側，是未來五華區的次商業中心。項目佔地約9.2萬平方米，規劃總建築面積約65.2萬平方米。擬發展為以剛需、首置、首改客戶為主要客戶對象，面向全昆明的標杆生活社區。

### 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54萬平方米，置業集團應佔權益面積約50萬平方米。

二零一六年上半年，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
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)	130	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：		<b>540</b>		

### 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。

二零一六年上半年，本集團旗下物業管理公司實現收入共計26,152.60萬元人民幣，較去年同期上升31.58%，管理物業項目133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2,738萬平方米，較去年同期增長12.24%。

## 財務回顧

### 流動資金及資本結構

於二零一六年六月三十日，本集團之股東權益為25,368,897,000港元(二零一五年十二月三十一日：25,560,015,000港元)，每股資產淨值為6.93港元(二零一五年十二月三十一日：6.98港元)。於二零一六年六月三十日，本集團之資產負債比率(按負債總額除以資產總值計算)為78.3%(二零一五年十二月三十一日：77.3%)。

二零一六年六月三十日，本集團尚未償還之銀行及其他借貸(包括應付票據)為55,650,843,000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21,663,448,000港元(39%)，於一年後但兩年內償還者為17,490,318,000港元(31%)，於兩年後但五年內償還者為14,676,606,000港元(26%)及於五年後償還者為1,820,471,000港元(4%)。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45,410,049,000港元(81%)、尚未償還之美元銀行及其他借貸(包括應付票據)為7,017,258,000港元(13%)及尚未償還之港元銀行及其他借貸(包括應付票據)為3,223,536,000港元(6%)。

本集團49.9%銀行及其他借貸(包括應付票據)以固定利率計息，而餘下50.1%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。

二零一六年六月三十日，本集團之流動資產淨值為47,191,825,000港元，銀行總結存為21,361,474,000港元(二零一五年十二月三十一日：分別為49,369,077,000港元及18,348,554,000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貶值，本集團密切監察波動，並在必要時採取政策減低匯率風險。

## 資產抵押

二零一六年六月三十日，抵押作為本集團所獲授信貸之本集團資產之賬面值如下：

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
投資物業	4,560,038	4,532,142
酒店物業	532,118	503,929
樓宇	102,675	104,254
預付租賃款項	253,761	191,321
發展中物業	17,848,047	17,782,220
持作出售物業	2,519,681	1,319,957
銀行存款	489,602	440,437
	<b>26,305,922</b>	<b>24,874,260</b>

除上述資產抵押外，於二零一六年六月三十日，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：

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
總資產	12,671,129	12,498,665
總負債	(11,648,928)	(11,466,405)
	<b>1,022,201</b>	<b>1,032,260</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，並向銀行擔保該等買家的還款責任。二零一六年六月三十日，給予銀行之最高擔保額為30,854,025,000港元(二零一五年十二月三十一日：22,704,939,000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。

於二零一六年六月三十日，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為數766,705,000港元(二零一五年十二月三十一日：1,827,619,000港元)及941,176,000港元(二零一五年十二月三十一日：952,381,000港元)向若干銀行提供擔保，而聯營公司及合營企業已動用其中766,705,000港元(二零一五年十二月三十一日：1,827,619,000港元)及941,176,000港元(二零一五年十二月三十一日：952,381,000港元)。

### 僱員

二零一六年六月三十日，本集團約有11,874名(二零一五年六月三十日：10,851名)僱員，期內酬金約為5.25億港元。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。

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」)截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績及截至二零一五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	
		二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
收入	2	<b>9,992,147</b>	7,489,404
銷售成本		<b>(8,273,084)</b>	(6,216,323)
毛利		<b>1,719,063</b>	1,273,081
其他收入淨額		<b>172,577</b>	269,019
銷售開支		<b>(265,029)</b>	(296,214)
行政開支		<b>(552,162)</b>	(488,464)
其他營運開支		<b>(130,880)</b>	(80,830)
投資物業之公平值增加		<b>105</b>	513,202
融資成本		<b>(367,421)</b>	(476,205)
分佔聯營公司業績		<b>(2,962)</b>	(6,628)
分佔合營企業業績		<b>(10,827)</b>	899
除稅前溢利	3	<b>562,464</b>	707,860
所得稅開支	4	<b>(416,647)</b>	(390,975)
期內溢利		<b>145,817</b>	316,885
下列應佔：			
本公司擁有人		<b>58,602</b>	102,769
永久性資本工具持有人		<b>51,911</b>	74,666
非控股權益		<b>35,304</b>	139,450
		<b>145,817</b>	316,885
股息	5	-	278,277
每股盈利	6		
— 基本		<b>1.60</b> 仙	2.81 仙
— 攤薄		<b>1.60</b> 仙	2.81 仙

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
期內溢利	145,817	316,885
其他全面收入		
其後可能重新分類至損益的項目：		
換算海外營運財務報表產生的匯兌差額	(275,165)	-
可供出售投資之公平值變動	(4,754)	(317)
	(279,919)	(317)
不會重新分類至損益的項目：		
物業重估盈餘	(97,751)	33,265
稅務影響前之其他全面收入	(377,670)	32,948
物業重估產生之遞延稅項負債	24,438	(8,317)
期內其他全面收入，扣除稅項	(353,232)	24,631
期內全面收入總額	(207,415)	341,516
下列應佔：		
本公司擁有人	(191,118)	122,175
永久性資本工具持有人	37,470	74,666
非控股權益	(53,767)	144,675
	(207,415)	341,516



簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8	10,956,752	11,095,284
物業、廠房及設備	8	1,943,687	2,118,470
預付租賃款項 — 非流動部分		336,674	346,172
商譽		254,994	281,331
於聯營公司之權益		270,842	277,064
於合營企業之權益		2,036,410	1,369,744
可供出售投資		313,466	116,331
收購土地使用權已付按金		599,071	960,518
收購附屬公司已付按金		235,294	238,095
遞延稅項資產		398,381	404,150
		<b>17,345,571</b>	<b>17,207,159</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		58,714,759	60,504,098
持作出售物業		23,142,717	23,753,872
其他存貨		194,642	146,835
應收貿易及其他賬款	9	3,999,727	3,843,983
預付租賃款項 — 流動部分		10,816	10,927
應收聯營公司款項	10	1,360,178	329,625
應收合營企業款項	11	4,437,897	3,148,682
應收附屬公司非控股股東款項		777,731	780,518
可收回稅項		1,917,478	1,504,280
已抵押銀行存款		489,602	440,437
銀行結存、存款及現金		20,871,872	17,908,117
		<b>115,917,419</b>	<b>112,371,374</b>

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 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	11,452,998	13,594,948
預售按金		29,958,357	24,423,105
物業租金按金		142,899	118,266
應付一間合營企業款項	11	–	12,450
應付最終控股公司款項	13	30,274	22,488
應付一間中間控股公司款項	13	3,284	26,859
應付同系附屬公司款項	14	1,894,483	2,468,125
應付附屬公司非控股股東款項		2,386,038	2,903,925
應付稅項		1,193,813	1,626,685
銀行及其他借貸 — 一年內到期	15	21,663,448	17,805,446
		<b>68,725,594</b>	63,002,297
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>47,191,825</b>	49,369,077
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>64,537,396</b>	66,576,236
<b>資本及儲備</b>			
股本	16	17,685,677	17,685,677
儲備		7,683,220	7,874,338
本公司擁有人應佔股權		<b>25,368,897</b>	25,560,015
永久性資本工具	17	884,326	1,227,472
非控股權益		2,625,774	2,638,461
<b>股權總額</b>			
		<b>28,878,997</b>	29,425,948
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸 — 一年後到期	15	30,087,395	31,538,386
應付票據	18	3,900,000	3,900,000
一間同系附屬公司貸款		211,765	214,286
遞延稅項負債		1,459,239	1,497,616
		<b>35,658,399</b>	37,150,288
		<b>64,537,396</b>	66,576,236

簡明綜合權益變動表  
截至二零一六年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔											永久性 資本工具	非控股 權益	合計
	股本	購股權 儲備	酒店物業 重估儲備	匯兌 換算儲備	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			
	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			
於二零一六年一月一日	17,685,677	-	144,873	557,656	1,333,505	(36,360)	306,899	22,054	(285,195)	5,830,906	25,560,015	1,227,472	2,638,461	29,425,948
期內全面收入總額	-	-	(55,481)	(189,485)	-	(4,754)	-	-	-	58,602	(191,118)	37,470	(53,767)	(207,415)
向永久性資本工具持有人 分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40,651)	-	(40,651)
贖回永久性資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(339,965)	-	(339,965)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41,080	41,080
於二零一六年六月三十日	17,685,677	-	89,392	368,171	1,333,505	(41,114)	306,899	22,054	(285,195)	5,889,508	25,368,897	884,326	2,625,774	28,878,997

截至二零一五年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔											永久性 資本工具	非控股 權益	合計
	股本	購股權 儲備	酒店物業 重估儲備	匯兌 換算儲備	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			
	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			
於二零一五年一月一日	17,677,143	1,099	119,506	1,682,955	1,316,011	(16,078)	306,899	16,161	(285,195)	8,943,826	29,762,327	998,696	3,338,192	34,099,215
期內全面收入總額	-	-	13,458	-	-	(317)	-	6,265	-	102,769	122,175	74,666	144,675	341,516
行使購股權	8,534	(1,099)	-	-	-	-	-	-	-	-	7,435	-	-	7,435
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(278,277)	(278,277)	-	-	(278,277)
已付一間附屬公司非控股 股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(631,646)	(631,646)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,820	13,820
解散附屬公司時撥回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(30,994)	(30,994)
發行永久性資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	267,127	-	267,127
於二零一五年六月三十日	17,685,677	-	132,964	1,682,955	1,316,011	(16,395)	306,899	22,426	(285,195)	8,768,318	29,613,660	1,340,489	2,834,047	33,788,196

簡明綜合現金流動表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
經營活動所得(所用)現金淨額	<b>4,391,166</b>	(654,379)
投資活動所用現金淨額	<b>(3,375,499)</b>	(557,531)
融資活動所得現金淨額	<b>2,047,022</b>	3,455,329
現金及等同現金增加淨額	<b>3,062,689</b>	2,243,419
期初之現金及等同現金	<b>17,908,117</b>	16,236,973
匯率變動對現金及等同現金的影響	<b>(98,934)</b>	-
期終之現金及等同現金	<b>20,871,872</b>	18,480,392
現金及等同現金結存分析，指 — 銀行結存、存款及現金	<b>20,871,872</b>	18,480,392

## 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二零一五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，惟本集團首次採用二零一六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之改動除外。

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。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報表及選定說明附註。該等附註包括對瞭解本集團之財務狀況及表現自截至二零一五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。

此中期財務報告內所載作為比較資料的截至二零一五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二零一五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：

香港財務報告準則的修訂	二零一二年至二零一四年週期年度改進
香港會計準則第1號的修訂	呈列財務報表：披露計劃

首次應用上述香港財務報告準則的修訂不會對本集團的業績及財務狀況構成重大影響。本集團並無應用任何已頒佈但於當前會計期間並未生效的新訂準則或詮釋。

## 2. 收入及分部資料

就管理目的而言，本集團分為四個經營分部。該等分部為本集團報告其分部資料之基礎。

該等分部之資料載列如下：

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	9,254,642	707,225	90,252	42,070	(102,042)	9,992,147
分部業績	752,249	180,171	(7,437)	62,470	-	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		(10,827)
除稅前溢利						562,464
所得稅開支						(416,647)
期內溢利						145,817

\* 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。

於二零一六年六月三十日

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	93,982,483	11,504,845	1,347,757	408,674	107,243,759
於聯營公司權益	270,842	-	-	-	270,842
於合營企業權益	2,034,763	-	-	1,647	2,036,410
未分配公司資產					23,711,979
總資產					133,262,990
負債					
分部負債	45,021,039	765,274	201,416	59,991	46,047,720
未分配公司負債					58,336,273
總負債					104,383,993

截至二零一五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	6,816,257	524,132	95,687	53,328	-	7,489,404
分部間收入*	-	71,410	-	-	(71,410)	-
總收入	6,816,257	595,542	95,687	53,328	(71,410)	7,489,404
分部業績	486,449	670,468	(15,356)	8,145	-	1,149,706
未分配收入						65,667
未分配開支						(25,579)
融資成本						(476,205)
分佔聯營公司業績	(6,628)					(6,628)
分佔合營企業業績	5,489			(4,590)		899
除稅前溢利						707,860
所得稅開支						(390,975)
期內溢利						316,885

\* 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。



於二零一五年十二月三十一日

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
<b>資產</b>					
分部資產	94,316,638	11,602,635	1,488,569	215,075	107,622,917
於聯營公司權益	277,064	-	-	-	277,064
於合營企業權益	1,367,969	-	-	1,775	1,369,744
未分配公司資產					20,308,808
<b>總資產</b>					<b>129,578,533</b>
<b>負債</b>					
分部負債	42,741,962	717,565	223,193	58,184	43,740,904
未分配公司負債					56,411,681
<b>總負債</b>					<b>100,152,585</b>

### 3. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除稅前溢利已扣除：		
攤銷預付租賃款項	5,408	5,762
物業、廠房及設備之折舊	66,464	67,278
分佔合營企業稅項(計入分佔合營企業業績)	95	5,986
出售投資物業之虧損	1,059	5,080

4. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 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% (截至二零一五年六月三十日止六個月：16.5%)計算	-	-
中國企業所得稅	259,105	201,288
	259,105	201,288
土地增值稅	152,848	198,971
遞延稅項	4,694	(9,284)
	416,647	390,975

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
並無宣派截至二零一五年十二月三十一日止年度 末期股息(二零一五年：二零一四年末期股息 每股0.076港元)	-	278,277

董事已決定截至二零一六年六月三十日止六個月不宣派中期股息(截至二零一五年六月三十日止六個月：零港元)。

6. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
盈利：		
本公司擁有人應佔期內溢利	58,602	102,769

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	3,661,537,046	3,661,397,405
購股權所涉及普通股之潛在攤薄影響	-	57,571
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	3,661,537,046	3,661,454,976

7. 撥入儲備及轉自儲備

截至二零一六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(截至二零一五年六月三十日止六個月：零港元)。

8. 投資物業以及物業、廠房及設備之變動

截至二零一六年六月三十日止期間，本集團投資物業的淨減少約為139,000,000港元(二零一五年六月三十日：淨增加1,113,000,000港元)。截至二零一六年六月三十日止期間人民幣兌港元貶值導致投資物業減少128,000,000港元(二零一五年六月三十日：零港元)，亦錄得出售投資物業31,000,000港元(二零一五年六月三十日：71,000,000港元)。

上述減少由當前期間持作出售物業轉至投資物業的額外物業單位21,000,000港元(二零一五年六月三十日：656,000,000港元)所抵銷。截至二零一六年六月三十日止期間，投資物業公平值增加約為100,000,000港元(二零一五年六月三十日：513,000,000港元)。

期內，本集團物業、廠房及設備的淨減少約為175,000,000港元(二零一五年六月三十日：淨減少30,000,000港元)。

於二零一六年六月三十日錄得重估酒店物業產生的虧損 104,000,000 港元(二零一五年六月三十日：零港元)，截至二零一六年六月三十日止期間人民幣兌港元貶值導致物業、廠房及設備減少 24,000,000 港元(二零一五年六月三十日：零港元)

就在建工程、裝修工作及添置汽車及傢俱裝置支付的新增資本開支為 15,000,000 港元(二零一五年六月三十日：28,000,000 港元)，亦錄得折舊開支 66,000,000 港元(二零一五年六月三十日：67,000,000 港元)。

本集團於二零一六年六月三十日的投資物業及酒店物業由與本集團並無關連的獨立專業測量師兼物業估值師環亞物業顧問有限公司釐定公平值。環亞物業顧問有限公司為香港測量師學會成員，具有合適資格及近期對有關地點之同類型物業進行估值之經驗。估值利用該估值師於二零一五年十二月三十一日進行估值時所使用的相同估值方法得出。

## 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：

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
零至 30 天	181,950	242,655
31 至 90 天	23,517	12,818
超過 90 天	317,142	392,114
應收貿易賬款總額	522,609	647,587
應收票據	118	-
其他應收賬款	3,477,000	3,196,396
	3,999,727	3,843,983

10. 應收聯營公司款項

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
— 不計息	28,661	359
— 固定利率8%	1,331,517	48,214
— 固定利率8.9%	—	281,052
	<b>1,360,178</b>	<b>329,625</b>

有關款項均為無抵押。除 1,331,517,000 港元(二零一五年十二月三十一日：48,214,000 港元)須於一年內償還外，其餘款項均須於要求時償還。

11. 應收／付合營企業款項

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
應收合營企業款項：		
— 不計息	176,374	57,207
— 固定利率8%	3,533,880	2,369,405
— 110%中國基準利率	727,643	722,070
	<b>4,437,897</b>	<b>3,148,682</b>
應付一間合營企業款項：		
— 不計息	—	12,450

有關款項均為無抵押且須於要求時償還。

12. 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：

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
零至30天	2,877,485	4,490,045
31至90天	496,533	66,568
超過90天	5,103,259	5,603,298
應付貿易賬款總額	<b>8,477,277</b>	<b>10,159,911</b>
應付票據	118	149,617
其他應付賬款	2,975,603	3,285,420
	<b>11,452,998</b>	<b>13,594,948</b>

13. 應付最終控股公司／一間中間控股公司款項  
有關款項均為不計息、無抵押及須於要求時償還。

14. 應付同系附屬公司款項

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
— 不計息	1,682,719	2,253,839
— 7.27% 加中國基準利率之變動	211,764	214,286
	<b>1,894,483</b>	2,468,125

有關款項均為無抵押且須於要求時償還。

15. 銀行及其他借貸

期內，本集團取得15,605,000,000港元(二零一五年六月三十日：17,627,000,000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12,693,000,000港元(二零一五年六月三十日：14,086,000,000港元)。

截至二零一六年六月三十日止期間，人民幣兌港元貶值，使銀行及其他借款減少505,000,000港元(二零一五年六月三十日：零港元)。

16. 股本

	普通股數目	金額 千港元
已發行及繳足普通股：		
於二零一六年一月一日及二零一六年六月三十日	3,661,537,046	17,685,677

### 17. 永久性資本工具

於二零一六年六月三十日，永久性資本工具本金總額為人民幣711,030,000元（約836,505,000港元）。永久性資本工具並無屆滿日期，而本集團可酌情決定不宣派任何投資回報。因此，永久性資本工具獲分類為股權工具並計入簡明綜合財務報表之股權中。永久性資本工具於當前期間之變動如下：

	截至二零一六年六月三十日止六個月		
	本金 千港元	分派 千港元	合計 千港元
於二零一六年一月一日	1,190,476	36,996	1,227,472
匯兌調整	(14,006)	(435)	(14,441)
永久性資本工具持有人應佔溢利	-	51,911	51,911
向永久性資本工具持有人分派	-	(40,651)	(40,651)
贖回永久性資本工具	(339,965)	-	(339,965)
於二零一六年六月三十日	836,505	47,821	884,326

  

	截至二零一五年六月三十日止六個月		
	本金 千港元	分派 千港元	合計 千港元
於二零一五年一月一日	998,696	-	998,696
發行永久性資本工具	267,127	-	267,127
永久性資本工具持有人應佔溢利	-	74,666	74,666
於二零一五年六月三十日	1,265,823	74,666	1,340,489

### 18. 應付票據

於二零一三年五月十六日，本集團發行於二零一八年到期年利率為4.75%之票據，本金總額為500,000,000美元（相當於3,900,000,000港元）。該等票據按年利率4.75%計息，利息須於每年以每半年形式於利息支付日（即五月十六日及十一月十六日）支付。

### 19. 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。二零一六年六月三十日，給予銀行之最高擔保額為30,854,025,000港元（二零一五年十二月三十一日：22,704,939,000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。

於二零一六年六月三十日，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為數分別766,705,000港元(二零一五年十二月三十一日：1,827,619,000港元)及941,176,000港元(二零一五年十二月三十一日：952,381,000港元)向若干銀行提供擔保，而聯營公司及合營企業已動用其中766,705,000港元(二零一五年十二月三十一日：1,827,619,000港元)及941,176,000港元(二零一五年十二月三十一日：952,381,000港元)。

## 20. 資本承擔

	二零一六年 六月三十日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
有關以下各項之已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備之資本開支及投資：		
一 物業發展開支	15,148,908	12,515,243
一 收購一間合營企業之權益	-	565,452
一 根據二零一五年九月十七日與保利財務有限公司簽訂增資協議之注資	-	154,787
	<b>15,148,908</b>	<b>13,235,482</b>

二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，本集團並無任何已授權但未訂約之資本開支。

## 21. 重大關連人士交易

於本期間，本集團訂立以下重大關連人士交易：

### (i) 關連方

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
物業租金收入(附註a)	6,010	5,776
劇院營運開支(附註b)	-	4,430
已付建築費用(附註c)	248,306	291,075
利息開支(附註d)	49,393	82,891
利息收入(附註e)	101,919	157,566
擔保費用(附註f)	8,118	8,972
管理費收入	576	632



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) 截至二零一五年六月三十日止六個月，劇院營運開支乃就營運及管理劇院而支付予一間合營企業。
- (c) 已付建築費用乃支付予最終控股公司之附屬公司，並按市值入賬。
- (d) 利息支出乃來自最終控股公司、一間中間控股公司及同系附屬公司墊付之貸款，並按固定利率6.4%、7.2%、中國基準利率加0.5%至1%、92%至96.5%中國基準利率以及7.27%加中國基準利率之變動計息。
- (e) 利息收入乃來自向聯營公司及合營企業墊付之貸款，並按固定利率8%至8.9%及110%中國基準利率計息。
- (f) 代表就擔任本集團附屬公司所借銀行貸款之擔保人而向最終控股公司及一家同系附屬公司支付的擔保費用，按最高擔保金額之1%入賬。

(II) 主要管理人員補償

	截止六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
短期福利	9,431	10,862
退休福利	243	239
	<b>9,674</b>	<b>11,101</b>

董事及主要行政人員的薪酬由薪酬委員會參考其個人表現及市場趨勢釐定。

### 中期股息

董事會已議決不就截至二零一六年六月三十日止六個月宣派任何中期股息(二零一五年同期：零港元)。

### 購股權計劃

本公司採納之股權結算購股權計劃詳情如下：

#### 二零零三年購股權計劃

本公司按於二零零三年五月二十八日(「採納日期」)獲通過的普通決議案採納一項購股權計劃(「二零零三年購股權計劃」)，其已根據於二零零一年九月一日生效之經修訂香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第十七章於採納日期滿十週年當日(即二零一三年五月二十七日)屆滿。

於二零零三年購股權計劃屆滿後，不可再進一步授出任何購股權，惟計劃之條文就先前已據此授出購股權而言在所有其他方面仍具十足效力及效用。所有在二零零三年購股權計劃屆滿前已授出而尚未行使之購股權仍然有效。

於二零一六年六月三十日，二零零三年購股權計劃項下的所有購股權已獲行使。

#### 新購股權計劃

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(「合資格參與者」)對本集團業務長遠的成就作出貢獻，本公司董事會認為採納新購股權計劃符合本公司最佳利益。

於二零一四年五月二十八日舉行的本公司股東週年大會上，本公司股東採納新購股權計劃(「新購股權計劃」)，據此，合資格參與者可根據並受限於新購股權計劃規則的條款及條件獲授上限為364,463,704份購股權，以認購本公司股份。新購股權計劃應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將於二零二四年五月二十七日屆滿。

根據新購股權計劃，本公司董事會可向以下各方授出可認購本公司股份之購股權，而每手授出之購股權之代價為1港元；有關各方包括：(i)本公司或附屬公司或本集團持有權益之實體(「聯屬公司」)之任何董事及僱員；(ii)本集團或聯屬公司之任何客戶、供應商、代理、合作夥伴、諮詢人、顧問、股東或承包商；(iii)受益人包括以下人士之任何信託之受

託人，或酌情對象包括以下人士之任何酌情信託；有關人士包括本集團或聯屬公司之任何董事、僱員、客戶、供應商、代理、合作夥伴、諮詢人、顧問、股東或承包商；或(iv)本集團或聯屬公司之任何董事、僱員、諮詢人、客戶、供應商、代理、合作夥伴、股東、顧問或承包商實益擁有的公司。

所授出之購股權應於授出之日起計二十八日內獲接納。董事會可全權酌情釐定購股權可予行使之期間，而有關期間最遲須於授出有關購股權之日起計十年屆滿。董事會亦可設定在購股權可予行使之期間行使購股權之限制。

本公司董事會釐定之行使價不得低於以下最高之數額：(i)本公司股份於授出日期之收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日本公司股份之平均收市價。

新購股權計劃以及本公司任何其他購股權計劃項下之所有已授出而尚未行使之購股權獲行使時可予發行之股份最高數目，合共不得超過已發行股份總數之30%。

在任何十二個月期間，根據新購股權計劃以及本公司任何其他購股權計劃而向個別人士授出之購股權(包括已行使、註銷及尚未行使之購股權)獲行使時已發行及可予發行之股份總數，不得超過本公司已發行股份總數之1%。

截至二零一六年六月三十日，概無根據新購股權計劃授出購股權，可供授出的購股權總數為364,463,704份(二零一五年六月三十日：364,463,704份)，佔本公司已發行股份約9.95%(二零一五年六月三十日：9.95%)。

## 董事之證券權益

截至二零一六年六月三十日止，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」)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

### 本公司之普通股

雪明先生於本公司已發行股份中持有 1,020,000 股股份 (0.03%)。

蔡澍鈞先生於本公司已發行股份中持有 300,000 股股份 (0.01%)。

梁秀芬小姐於本公司已發行股份中持有 33,000 股股份 (0%)。

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

除上文所披露者外，截至二零一六年六月三十日止，本公司之董事、最高行政人員或彼等之聯繫人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

截至二零一六年六月三十日止，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份中擁有下列相關權益：

股東名稱	股份數目			佔本公司 已發行股份 總數之 概約百分比
	實益擁有人	由受控制 公司持有	股份總數	
<b>好倉</b>				
Congratulations Company Ltd.	1,037,975,080	-	1,037,975,080	28.35%
Source Holdings Limited	228,398,760	100,086,800	328,485,560 (附註 1)	8.97%
Ting Shing Holdings Limited	-	1,366,460,640	1,366,460,640 (附註 2)	37.32%
保利(香港)控股有限公司	112,410,476	1,366,460,640	1,478,871,116 (附註 3)	40.39%
保利南方集團有限公司	253,788,246	-	253,788,246	6.93%
中國保利集團公司	-	1,732,659,362	1,732,659,362 (附註 4)	47.32%

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 Ltd.及Wincall Holding Ltd.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二零一六年六月三十日擁有本公司已發行股份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

截至二零一六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。

## 根據上市規則第13.21條之披露

於二零一三年五月十六日，本公司(作為發行人)與中國保利集團公司就本公司發行之500,000,000美元年利率4.75%於二零一八年到期之票據簽訂維好契約。

於二零一四年五月二十七日，本公司(作為借款人)與若干銀行就400,000,000美元及853,000,000港元之雙幣種定期貸款融資訂立為期三十六個月之融資協議。

於二零一四年十一月五日，本公司一間全資附屬公司作為借款人及本公司作為擔保人，與若干銀行訂立5,000,000,000港元定期貸款融資協議。該貸款融資之最後到期日為下列日期之較早者：(a)融資協議日期後四十八個月屆滿之日期；及(b)由地政總署署長簽發關於香港九龍啟德第11區3號地盤的新九龍內地段第6527號發展之合規證明後六個月屆滿之日期。

於二零一六年九月二日，本公司一間全資附屬公司作為借款人及本公司作為擔保人，與若干銀行訂立1,900,000,000港元定期貸款融資協議。該貸款融資最後到期日為下列日期之較早者：(a) 融資協議日期後四十八個月屆滿之日；及(b) 由屋宇地政署長簽發關於香港新界屯門第48區青山公路一青山灣段屯門市地段第542號發展之合規證明後九個月屆滿之日。

根據以上維好契約及融資協議，本公司向銀行承諾，倘(其中包括)中國保利集團公司(a) 不再為本公司單一最大股東或終止於本公司已發行股份中直接或間接擁有最少40%之實益控股權；(b) 終止對本公司擁有管理控制權；或(c) 不再受中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會控制管理，則貸款連同累計利息將即時到期及償還。

### 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，惟主席雪明先生因身體抱恙而未能出席本公司於二零一六年五月三十一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二零一六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。

## 董事資料更新

根據上市規則第 13.51(B)(1) 條，自二零一五年年度報告日期的董事資料變更載列如下：

於二零一六年八月八日，竺偉榮先生（「竺先生」）獲委任為本公司執行董事。竺先生現時亦擔任本公司副總經理及本集團若干附屬公司的董事。詳情請參閱本公司於二零一六年八月八日刊登的公告。

梁秀芬小姐（「梁小姐」），為瑞港建設控股有限公司（股份代號：6816）獨立非執行董事，其股份於二零一六年七月二十日在聯交所上市。梁小姐亦為滙盈融資有限公司（一家獲發牌可進行證券及期貨條例項下第 6 類（就企業融資提供意見）受規管活動之公司）董事。

## 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二零一六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。