



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

股份代號：00119



• 中期報告 2020 •

目錄

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





公司資料

董事會

執行董事

張炳南 (主席)
韓清濤 (副主席)
雪明
王旭 (於二零二零年四月二十八日辭任)
王健 (董事總經理)
叶黎聞
竺偉榮

獨立非執行董事

葉振忠
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)
葉振忠
蔡澍鈞
梁秀芬

風險管理委員會

蔡澍鈞 (主席)
葉振忠
梁秀芬
黃家倫
王健
叶黎聞

公司秘書及授權代表

黃卓謙

法律顧問

美富律師事務所

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

主要銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
中信銀行(國際)有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
創興銀行有限公司
招商永隆銀行有限公司
恒生銀行有限公司
興業銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國工商銀行(亞洲)股份有限公司
東亞銀行有限公司

投資者關係顧問

皓天財經集團

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室

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



管理層討論與分析

二零二零年上半年，保利置業集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）的收入為129.89億港元（二零一九年同期：174.94億港元），較去年同期減少45.05億港元或25.8%。股東應佔溢利為8.28億港元（二零一九年同期：37.38億港元），較去年同期減少29.10億港元或77.8%。每股基本及攤薄後盈利分別為22.62港仙及22.56港仙（二零一九年同期：102.08港仙及101.65港仙）。

於二零二零年六月三十日止之股東權益為323.16億港元（二零一九年十二月三十一日：325.52億港元），較去年年底減少0.7%。每股賬面資產淨值為8.83港元（二零一九年十二月三十一日：8.89港元），較去年年底減少0.7%。

業務回顧

二零二零年上半年，中國經濟遭遇了新冠疫情和全球經濟深度衰退的巨大衝擊。中央果斷採取了一系列高效務實的對策，率先控制住了疫情，擴大了內需，實現有效復工復產，並成為首個GDP增速由負轉正的主要經濟體。中央堅持「房住不炒」的基本定位未變，房地產金融政策繼續從嚴，展現其促進房地產市場健康平穩發展的決心。為了對沖疫情對經濟帶來的負面影響，地方政府因城施策更加靈活，房地產行業發揮了經濟穩定器的作用。

二零二零年春節，各房企面對傳統銷售方式受疫情影響戛然中止的局面，努力通過線上售樓處和折扣優惠等多種營銷途徑尋求突破。隨著疫情緩和及前期積壓的住房需求持續釋放，房地產市場逐步復甦。期內，本集團連同其合營及聯營公司（「置業集團」）實現合約銷售金額約196億元人民幣，同比微跌2%。其中，中國內地市場合約銷售均價與去年同期持平，較好地保證了增速和利潤的平衡。

管理層討論與分析

土地市場冷熱不均，一些發展潛力大的城市仍保持較高熱度。地方政府推出多項供給端扶持政策，同時加大土地供應，房企拿地積極性不減。本集團通過舊改、勾地、合作併購和一二級聯動等多種拓展方式，嚴格控制土地成本，期內共獲取六個開發項目，分別位於濟南、上海、廣州、威海、哈爾濱和柳州。這些項目以高周轉的住宅產品為主，預期將產生良好的效益。

上半年，本集團抓住貨幣政策逆周期調節窗口，積極展開債務置換，充分挖掘融資渠道，實現平均資金成本下降0.51個百分點至4.95%，為業務長期發展提供了充足和低成本資金支持。另一方面，本集團通過加速銷售回籠和合理安排開發節奏，提高資金的周轉效率。

自二零一九年年初開始，本集團積極對標優秀房企，圍繞項目開發各環節優化制度和流程，進一步提升管理水平和運作能力。本集團去年獲取的15個項目，除在武漢地區的2個項目外，均已實現開工建設，並將在下半年釋放更多可售貨量。今年本集團將進一步提升標準工期要求，力爭上半年獲取的項目在年內實現全面開工。

展望二零二零年下半年，中國經濟雖面對疫情防控的制約和世界經濟深度衰退，但堅持穩中求進工作總基調不會變，做好「六穩」、「六保」工作，必須保持經濟有增長，並向高質量發展。財政政策將更加積極有為、注重實效；貨幣政策將更加靈活適度、精準導向。

本集團將認真分析政策、研究市場，始終如一做好產品和服務，克服不利影響，力保完成本年度銷售目標，同時把握機會補充優質土儲，進一步提升資產周轉率和股東回報率，為公司長遠發展打下堅實基礎。

房地產銷售

二零二零年上半年，置業集團合約銷售面積約104.2萬平方米，合約銷售金額約196億元人民幣，完成全年銷售目標520億元人民幣之38%。

期內，置業集團主要在售項目90個，其中首次開盤項目6個，分別為蘇州保利月映庭、蘇州保利天樞人家、蘇州望熙雅苑、上海嘉定保障房、昆明保利城和泰安保利魯坤岳麓府。單盤合約銷售金額超過10億元人民幣的項目包括蘇州保利月映庭、南寧保利領秀前城二期、香港啟德龍譽、南寧保利領秀前城和廣州南沙保利城。



管理層討論與分析

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	二零二零年上半年 合約銷售金額 (人民幣百萬元)	佔比 (%)
長三角地區	5,935	31%
上海	704	
蘇州	4,027	
寧波	744	
德清	308	
余姚	153	
珠三角地區	2,958	15%
廣州	1,454	
佛山	628	
深圳	5	
惠州	845	
萬寧	27	
西南地區	5,527	28%
貴陽	894	
遵義	239	
南寧	3,518	
柳州	19	
昆明	858	
其他地區	3,323	17%
武漢	318	
哈爾濱	285	
牡丹江	208	
濟南	1,260	
煙台	285	
威海	329	
濰坊	210	
淄博	276	
泰安	152	
香港及境外	1,824	9%
香港	1,824	
合計	19,568	100%

附註：

1. 合約銷售金額含單位；
2. 數字經進位，故相加後不一定相等於合計或分組小計的數字。

管理層討論與分析

二零二零年下半年，置業集團將視工程進度及市場情況，計劃推出14個全新樓盤，包括寧波保利湖光印、濟南海子窪項目、惠州水口項目、深圳龍崗項目、佛山倫敦項目、廣州平步大道項目和蘇州澱墅關項目等。

新開工項目

二零二零年上半年，置業集團新開工項目共17個，新開工建築面積約247.6萬平方米。其中，首次開工項目10個，分別為蘇州澱墅關項目、寧波保利湖光印、廣州商業大道項目、佛山順德項目、佛山倫敦項目、佛山教育路項目、惠州水口項目、濟南五里牌坊項目一期、泰安保利魯坤岳麓府和香港啟德6553項目。

項目	新開工建築面積 (千平方米)	歸屬本集團權益 (%)
蘇州澱墅關項目	125	45%
蘇州望熙雅苑	81	20.4%
寧波保利湖光印	189	100%
廣州平步大道項目	73	37.5%
廣州商業大道項目	145	100%
佛山順德項目	81	100%
佛山倫敦項目	256	100%
佛山教育路項目	124	100%
惠州水口項目	230	100%
南寧保利領秀前城	87	83.5%
南寧保利領秀前城二期	528	100%
武漢保利上城	75	100%
哈爾濱保利城	30	100%
濟南五里牌坊項目一期	146	70%
濰坊中南保利樾府	107	30%
泰安保利魯坤岳麓府	106	60%
香港啟德6553項目	93	35%
合計	2,476	

附註：

1. 數字經進位，故相加後不一定相等於合計數字。



管理層討論與分析

結轉項目

二零二零年上半年，本集團結轉金額約110.43億元人民幣，結轉面積約85.4萬平方米。各項目結轉情況如下：

區域及項目	二零二零年上半年 結轉金額 (人民幣百萬元)	佔比 (%)
長三角地區	999	9%
1.上海嘉定捆綁項目	38	
2.上海保利天琴宇舍	367	
3.蘇州保利觀湖國際	299	
4.余姚保利喬登國際花園	245	
5.德清保利甲第風華府	27	
6.其他	24	
珠三角地區	1,998	18%
7.廣州保利城	24	
8.廣州保利花城	24	
9.廣州南沙保利城	1,197	
10.廣州保利西悅灣	277	
11.廣州保利翡翠山	34	
12.佛山保利天璽花園	28	
13.佛山保利中央公園	295	
14.惠州保利山水城	18	
15.惠州保利陽光城	77	
16.其他	24	
西南地區	4,180	38%
17.南寧保利城	14	
18.南寧保利心語	14	
19.南寧保利山漸青	329	
20.南寧保利領秀前城	425	
21.柳州保利大江郡	25	
22.貴陽保利春天大道	23	
23.貴陽保利公園2010	1,342	
24.貴陽保利鳳凰灣	95	
25.貴陽保利溪湖	264	
26.遵義保利未來城市	872	
27.昆明保利大家	694	
28.昆明保利六合天城	59	
29.其他	24	

管理層討論與分析

區域及項目	二零二零年上半年 結轉金額 (人民幣百萬元)	佔比 (%)
其他地區	3,708	34%
30.武漢保利藍海郡	36	
31.武漢保利上城	60	
32.武漢保利城	454	
33.哈爾濱保利水韻長灘	1,242	
34.哈爾濱保利城	1,361	
35.濟南保利海德公館	16	
36.濟南保利中心	69	
37.濟南保利華庭	11	
38.煙台保利紫薇郡	48	
39.煙台保利愛尚海	379	
40.威海保利凱旋公館	14	
41.其他	20	
香港地區	157	1%
42.香港啟德龍譽	157	
合計	11,043	100%

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。



管理層討論與分析

新增土地儲備

二零二零年上半年，置業集團新增6個項目，分別位於濟南、上海、廣州、威海、哈爾濱和柳州。新增項目規劃總建築面積約83.9萬平方米，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 (千平方米)	規劃 總建築面積 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
濟南五里牌坊項目一期	商住	44	224	70%
上海奉賢項目	住宅	31	96	100%
廣州南沙項目	住宅	16	49	100%
威海臨港項目	商住	58	121	40%
哈爾濱平房項目	商住	123	233	100%
柳州河東項目	商住	55	116	100%
合計		327	839	

濟南五里牌坊項目一期

項目位於山東省濟南市槐蔭區西部老城核心區，屬於和諧商圈核心區域。地塊周邊路網發達，交通便利，生活配套齊全，商業氛圍濃厚，靠近山東省立醫院和濟南兒童醫院等醫療服務設施。項目規劃總建築面積約22.4萬平方米，擬發展作高層住宅小區。



管理層討論與分析

上海奉賢項目

項目位於上海市奉賢區南橋新城奉賢中學東側，距離新城核心較近，商業、教育和醫療等生活配套齊全，交通網絡發達，生態環境優越。地塊距離上海之魚約400米，距離地鐵5號線約1.1公里。項目規劃總建築面積約9.6萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

廣州南沙項目

項目位於廣州市南沙區黃閣鎮，緊鄰本集團南沙保利城項目。地塊距離地鐵3號線黃閣汽車城站一公里，周邊路網發達，有基礎的商業、醫療和教育等生活配套。本地塊可與南沙保利城協同發展，補充貨量。項目規劃總建築面積約4.9萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

威海臨港項目

項目位於威海市臨港區中心區域，鄰近威海第四中學和威海臨港區醫院，商業配套齊全，交通十分便利。臨港區是威海市發展最為活躍的經濟增長極和最新城市拓展區。項目規劃總建築面積約12.1萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

哈爾濱平房項目

項目位於哈爾濱平房區老城區，區內有多家知名工業企業，交通便捷，周圍教育和醫療配套齊全。該地塊已由本集團進行一級開發整理，後期建設有一定優勢。項目規劃總建築面積約23.3萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

柳州河東項目

項目位於柳州市中央商務區的河東片區，北靠蓮花山風景區，位置優越，風景宜人。地塊未來規劃有輕軌直達，交通便利，周邊商業、教育、醫療和市政休閒等生活配套成熟。項目規劃總建築面積約11.6萬平方米，擬發展作高層住宅小區。



管理層討論與分析

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及酒店。其中投資物業總建築面積約79.4萬平方米，資產值約109億港元。二零二零年上半年，由於新冠疫情影響，本集團旗下酒店業務受到較大衝擊，辦公樓和商場出租率則相對穩定，同比錄得小幅下跌。

地區	主要投資物業及酒店	持有建築面積 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)	物業類型
投資物業				
北京	北京保利大廈	15	75%	辦公樓
上海	上海保利廣場(部分)	34	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)	97	100%	辦公樓及商業
酒店				
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

本集團持有多家物業管理公司，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。

二零二零年上半年，本集團物業管理公司實現收入共計3.97億元人民幣，較去年同期減少4.8%，管理物業項目199個，在管面積約3,527萬平方米。



管理層討論與分析

財務回顧

流動資金及資本結構

於二零二零年六月三十日，本集團之股東權益為32,316,473,000港元(二零一九年十二月三十一日：32,552,160,000港元)，每股資產淨值為8.83港元(二零一九年十二月三十一日：8.89港元)。於二零二零年六月三十日，本集團之資產負債比率(按負債總額除以資產總值計算)為79.0%(二零一九年十二月三十一日：78.1%)。

於二零二零年六月三十日，本集團尚未償還之銀行及其他借貸(包括應付票據)為74,041,206,000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18,004,210,000港元(24.3%)，於一年後但兩年內償還者為17,842,159,000港元(24.1%)，及於兩年後但五年內償還者為29,166,113,000港元(39.4%)以及於五年後償還者為9,028,724,000港元(12.2%)。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62,016,121,000港元(83.8%)、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(5.3%)及尚未償還之港元銀行及其他借貸(包括應付票據)為8,125,085,000港元(10.9%)。

本集團36.4%銀行及其他借貸(包括應付票據)以固定利率計息，而餘下63.6%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。本集團目前並無進行任何對沖交易。

於二零二零年六月三十日，本集團之流動資產淨值為66,286,419,000港元，銀行總結存為32,747,252,000港元(二零一九年十二月三十一日：分別為58,574,423,000港元及27,914,326,000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。



管理層討論與分析

資產抵押

於二零二零年六月三十日，抵押作為本集團所獲授信貸之本集團資產之賬面值如下：

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
投資物業	5,778,957	6,770,988
酒店物業	1,381,319	1,465,556
使用權資產	93,945	96,370
發展中物業	30,865,283	27,623,760
持作出售物業	1,052,091	728,349
銀行存款	471,052	433,580
	39,642,647	37,118,603

上述資產抵押外，於二零二零年六月三十日，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：

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
總資產	17,234,680	14,040,422
總負債	(15,829,566)	(13,221,788)
	1,405,114	818,634

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。



管理層討論與分析

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。於二零二零年六月三十日，給予銀行之最高擔保額為29,812,574,000港元(二零一九年十二月三十一日：29,978,261,000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。

於二零二零年六月三十日，本集團就本集團若干合營企業所獲授信貸融資為數5,762,906,000港元(二零一九年十二月三十一日：3,062,527,000港元)向若干銀行提供擔保，而合營企業已動用其中3,577,874,000港元(二零一九年十二月三十一日：3,032,841,000港元)。

附屬公司、聯營公司及合資企業的重大投資、收購及處置

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團並無對任何附屬公司、聯營公司及合資企業作出任何重大投資、收購及處置。

報告期後事項

自二零二零年六月三十日至本報告日期，並無嚴重影響本集團的重大報告期後事項。

僱員

二零二零年六月三十日，本集團有10,761名(二零一九年六月三十日：11,448名)僱員，期內酬金約為470,235,000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，亦因應工作需要為僱員提供在職培訓。

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」)截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績及截至二零一九年六月三十日止六個月之比較數字如下：

簡明綜合損益表

		截至六月三十日止六個月	
附註		二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
收入	2	12,989,295	17,493,954
銷售成本		(8,108,362)	(10,073,465)
毛利		4,880,933	7,420,489
投資物業之公平值(減少)/增加		(142,845)	34,091
金融資產之公平值增加		17,366	28,418
其他收入淨額	3	298,491	98,192
銷售開支		(280,844)	(539,080)
行政開支		(521,435)	(642,099)
其他營運開支		(147,577)	(144,778)
增購一間附屬公司之收益	23	2,175	53,330
出售附屬公司之虧損	24	(265,078)	—
融資成本		(782,362)	(741,528)
分佔聯營公司業績		(26,675)	(23,937)
分佔合營企業業績		27,513	259,083
除所得稅開支前溢利	4	3,059,662	5,802,181
所得稅開支	5	(1,905,370)	(1,786,860)
期內溢利		1,154,292	4,015,321
下列應佔：			
本公司擁有人		828,398	3,737,636
非控股權益		325,894	277,685
		1,154,292	4,015,321
每股盈利(以港仙列示)	7		
— 基本		22.62	102.08
— 攤薄		22.56	101.65

中期業績

簡明綜合全面收益表

截至六月三十日止六個月

	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
期內溢利	1,154,292	4,015,321
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	(323,468)	(307,895)
不會重新分類至損益的項目：		
物業重估(虧絀)/盈餘	(30,108)	70,045
除稅前之其他全面收益	(353,576)	(237,850)
物業重估產生之遞延稅項負債	7,527	(17,511)
期內其他全面收益，扣除稅項	(346,049)	(255,361)
期內全面收益總額	808,243	3,759,960
下列應佔：		
本公司擁有人	519,338	3,504,349
非控股權益	288,905	255,611
	808,243	3,759,960

中期業績

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	10,884,637	12,115,132
物業、廠房及設備	9	2,841,899	3,755,234
使用權資產		280,767	365,040
於聯營公司之權益		240,709	291,900
於合營企業之權益		7,415,645	7,429,659
按公平值計入損益之金融資產	25	556,107	544,624
應收貸款		158,756	195,666
收購土地使用權已付按金		5,344,209	2,948,333
遞延稅項資產		271,070	285,286
非流動資產總額		27,993,799	27,930,874
流動資產			
發展中物業		74,675,074	65,667,447
持作出售物業		18,288,790	21,316,121
其他存貨		83,190	81,391
合約成本		292,717	390,816
應收貿易及其他賬款	10	6,670,498	5,741,095
應收聯營公司款項	11	1,265,300	2,516,118
應收合營企業款項	12	4,961,949	5,080,256
應收附屬公司非控股股東款項		516,600	605,146
可收回稅項		2,626,086	2,040,047
已抵押銀行存款		471,052	433,580
銀行結存、存款及現金		32,276,200	27,480,746
流動資產總額		142,127,456	131,352,763
流動負債			
應付貿易及其他賬款	13	19,169,479	20,583,403
合約負債		28,208,716	27,185,777
物業租金按金		124,374	130,162
應付一間聯營公司款項	11	113,791	81,722
應付合營企業款項	12	1,871,586	1,688,741
應付最終控股公司款項	14	20,778	20,925
應付一間中間控股公司款項	15	3,068	3,102
應付同系附屬公司款項	16	533	539
應付附屬公司非控股股東款項		2,577,599	2,491,584
應付稅項		5,746,903	5,243,142
應付票據 — 一年內到期	17	3,900,000	—
銀行及其他借貸 — 一年內到期	18	14,104,210	15,349,243
流動負債總額		75,841,037	72,778,340

中期業績

	附註	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
流動資產淨值		66,286,419	58,574,423
總資產減流動負債		94,280,218	86,505,297
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	19	17,685,677	17,685,677
儲備		14,630,796	14,866,483
本公司擁有人應佔股權		32,316,473	32,552,160
非控股權益		3,491,309	2,364,979
股權總額		35,807,782	34,917,139
非流動負債			
銀行及其他借貸 — 一年後到期	18	55,267,765	44,190,170
應付票據 — 一年後到期	17	769,231	4,677,778
租賃負債		528	1,579
一間同系附屬公司貸款		197,802	200,000
遞延稅項負債		2,237,110	2,518,631
非流動負債總額		58,472,436	51,588,158
		94,280,218	86,505,297

中期業績

簡明綜合權益變動表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔											
	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	其他 資本儲備	資產 重估儲備	其他儲備	累計利潤	總計	非控股權益	總計
	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
於二零二零年一月一日	17,685,677	24,453	619,039	(953,686)	1,883,424	175,771	22,054	(296,096)	13,391,524	32,552,160	2,364,979	34,917,139
期內全面收入總額	—	—	(11,478)	(297,582)	—	—	—	—	828,398	519,338	288,905	808,243
確認以權益結算以股份支付的開支	—	10,236	—	—	—	—	—	—	—	10,236	—	10,236
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(765,261)	(765,261)	—	(765,261)
已付附屬公司非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(262,978)	(262,978)
非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	252,334	252,334
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	606,750	606,750
出售附屬公司時釋放	—	—	(108,528)	—	(66,213)	—	—	—	174,741	—	241,319	241,319
於二零二零年六月三十日	17,685,677	34,689	499,033	(1,251,268)	1,817,211	175,771	22,054	(296,096)	13,629,402	32,316,473	3,491,309	35,807,782

截至二零一九年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔											
	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	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	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
於二零一九年一月一日	17,685,677	—	530,060	(120,740)	1,628,079	300,840	22,054	(296,096)	10,139,221	29,889,095	2,670,318	32,559,413
期內全面收入總額	—	—	48,035	(281,322)	—	—	—	—	3,737,636	3,504,349	255,611	3,759,960
確認以權益結算以股份支付的開支	—	12,889	—	—	—	—	—	—	—	—	12,889	12,889
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(450,369)	(450,369)	—	(450,369)
已付附屬公司非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(17,011)	(17,011)
於二零一九年六月三十日	17,685,677	12,889	578,095	(402,062)	1,628,079	300,840	22,054	(296,096)	13,426,488	32,955,964	2,908,918	35,864,882

中期業績

簡明綜合現金流動表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
經營活動		
經營所得現金	(2,152,571)	5,799,857
已付稅項	(1,971,744)	(1,523,463)
已付利息	(1,590,456)	(1,287,136)
經營活動(所用)／所得現金淨額	(5,714,771)	2,989,258
投資活動		
收購附屬公司	409,076	662,009
已收銀行利息收入	139,382	92,232
出售附屬公司	(15,573)	—
已抵押銀行存款(增加)／減少	(37,472)	266,854
聯營公司還款	919,351	433,745
合營企業還款	95,432	493,086
附屬公司非控股股東還款	81,896	—
出售投資物業所得款項	60,419	8,413
來自投資活動的其他現金流動	26,756	(19,454)
投資活動所得現金淨額	1,679,267	1,936,885
融資活動		
新增借貸	20,098,999	10,354,549
附屬公司非控股股東注資	252,334	—
已付本公司權益股東的股息	(765,261)	(450,369)
已付附屬公司非控股股東的股息	(262,978)	(17,011)
借貸還款	(10,656,391)	(8,957,403)
附屬公司非控股股東還款	(137,591)	(136,967)
合營企業墊款／(還款予合營企業)	201,403	(1,250,066)
租賃負債付款	(2,492)	(2,257)
來自融資活動的其他現金流動	33,050	30,795
融資活動所得／(所用)現金淨額	8,761,073	(428,729)
現金及等同現金增加淨額	4,725,569	4,497,414
期初之現金及等同現金	27,480,746	23,152,884
匯率變動對現金及等同現金的影響	69,885	(146,593)
期終之現金及等同現金	32,276,200	27,503,705
現金及等同現金結存分析，指 — 銀行結存、存款及現金	32,276,200	27,503,705

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二零一九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，惟本集團首次採用二零二零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。

本報告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二零一九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。

此截至二零二零年六月三十日止六個月中期業績報告內所載作為比較資料的截至二零一九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二零一九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。

簡明綜合財務報表附註

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：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務定義
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大性的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則 第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革
香港財務報告準則第16號(修訂本)	與新冠相關的租金減免
財務報告概念框架(經修訂)	

本集團已評估採納該等首次於本中生效的新訂及修訂準則之影響。

採納該準則及新會計政策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 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或其後開始之年度期間生效

² 該等修訂原定計劃於二零一八年一月一日或其後開始之期間生效。生效日期現已延遲／刪除。有關修訂繼續允許提前應用。

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

已確認主要經營決策者為本公司董事。董事審閱本集團內部報告以評估表現及分配資源，而管理層根據該等報告確定經營分部。

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分部資料。

簡明綜合財務報表附註

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：

截至二零二零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						
客戶合約的收入：						
— 於某一時點確認	12,191,973	—	—	28,955	—	12,220,928
— 於一段時間內確認	—	438,956	74,169	—	—	513,125
其他來源的收入：						
— 租金收入	—	255,242	—	—	—	255,242
對外收入	12,191,973	694,198	74,169	28,955	—	12,989,295
分部間收入*	—	38,488	—	—	(38,488)	—
總收入	12,191,973	732,686	74,169	28,955	(38,488)	12,989,295
分部業績	4,154,950	(28,639)	(91,395)	38,687	—	4,073,603
未分配收入						139,747
未分配開支						(109,261)
增購一間附屬公司之收益	2,175	—	—	—	—	2,175
出售附屬公司之虧損	(265,078)	—	—	—	—	(265,078)
融資成本						(782,362)
分佔聯營公司業績	(26,589)	—	—	(86)	—	(26,675)
分佔合營企業業績	27,542	—	—	(29)	—	27,513
除所得稅開支前溢利						3,059,662
所得稅開支						(1,905,370)
期內溢利						1,154,292

* 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。

簡明綜合財務報表附註

於二零二零年六月三十日

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	112,094,181	11,343,331	2,638,574	705,218	126,781,304
於聯營公司之權益	238,714	—	—	1,995	240,709
於合營企業之權益	7,414,190	—	—	1,455	7,415,645
未分配企業資產					35,683,597
資產總值					170,121,255
負債					
分部負債	50,801,642	1,243,898	152,480	21,681	52,219,701
未分配企業負債					82,093,772
負債總額					134,313,473

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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						
客戶合約的收入：						
— 於某一時點確認	16,473,205	—	—	32,382	—	16,505,587
— 於一段時間內確認	—	474,211	160,360	—	—	634,571
其他來源的收入：						
— 租金收入	—	353,796	—	—	—	353,796
對外收入	16,473,205	828,007	160,360	32,382	—	17,493,954
分部間收入*	—	45,996	—	—	(45,996)	—
總收入	16,473,205	874,003	160,360	32,382	(45,996)	17,493,954
分部業績	6,109,760	199,895	(61,144)	43,059	—	6,291,570
未分配收入						92,334
未分配開支						(128,671)
增購一間附屬公司之收益	53,330	—	—	—	—	53,330
融資成本						(741,528)
分佔聯營公司業績	(23,937)	—	—	—	—	(23,937)
分佔合營企業業績	259,083	—	—	—	—	259,083
除所得稅開支前溢利						5,802,181
所得稅開支						(1,786,860)
期內溢利						4,015,321

* 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。

簡明綜合財務報表附註

於二零一九年十二月三十一日
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	104,750,412	12,544,281	3,265,821	739,645	121,300,159
於聯營公司之權益	289,820	—	—	2,080	291,900
於合營企業之權益	7,427,532	—	—	2,127	7,429,659
未分配企業資產					30,261,919
資產總值					159,283,637
負債					
分部負債	50,790,262	1,310,839	184,355	23,162	52,308,618
未分配企業負債					72,057,880
負債總額					124,366,498

3. 其他收入淨額

	六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
出售投資物業之(虧損)/收益	(38,592)	425
股息收入	18,661	9,931
匯兌損失	(80,813)	(91,085)
政府補助	11,537	4,928
銀行利息收入	139,382	92,232
來自聯營公司貸款的利息收入	15,818	37,251
來自合營企業貸款的利息收入	120,874	38,700
來自非控股權益的利息收入	19,789	4,797
其他	91,835	1,013
	298,491	98,192

簡明綜合財務報表附註

4. 除所得稅開支前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除所得稅開支前溢利已扣除／(計入)：		
物業、廠房及設備之折舊	98,664	102,381
使用權資產折舊	8,324	8,524
租賃負債利息	109	219
短期租賃開支	8,150	7,074
低價值資產租賃開支	99	258
分佔合營企業稅項(計入分佔合營企業業績)	69,325	186,566
出售投資物業之虧損／(收益)	38,592	(425)

5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
開支包括：		
香港利得稅	3,652	522,266
中國企業所得稅	602,710	464,474
土地增值稅	1,381,165	825,778
	1,987,527	1,812,518
遞延稅項	(82,157)	(25,658)
	1,905,370	1,786,860

香港利得稅乃就截至二零二零年六月三十日止期間估計應課稅溢利按稅率16.5%(截至二零一九年六月三十日止六個月：16.5%)計算。

中華人民共和國(「中國」)企業所得稅乃根據本期間估計應課稅溢利按稅率25%計算。

若干中國附屬公司亦須繳交中國土地增值稅，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。

簡明綜合財務報表附註

6. 股息

董事已決議截至二零二零年六月三十日止六個月不宣派中期股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：零港元)。

期內，本公司就上個財政年度派付末期股息每股0.209港元。

7. 每股盈利

截至二零二零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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
盈利：		
本公司擁有人應佔期內溢利	828,398	3,737,636
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
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	3,661,537,046
購股權所涉及之普通股之潛在攤薄影響	10,502,429	15,595,799
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	3,672,039,475	3,677,132,845

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利乃通過調整發行在外的普通股的加權平均數假設兌換所有具有潛在攤薄影響之普通股計算。本公司具有潛在攤薄影響之普通股包括購股權。

簡明綜合財務報表附註

8. 撥入儲備及轉自儲備

截至二零二零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（截至二零一九年六月三十日止六個月：零港元），本集團的中國附屬公司自中國法定儲備及酒店物業重估儲備分別撥出66,213,000港元及108,528,000港元（已扣除非控股權益所佔金額）至累計溢利（截至二零一九年六月三十日止六個月：零港元）。

9. 投資物業以及物業、廠房及設備之變動

截至二零二零年六月三十日止期間，本集團投資物業減少1,230,000,000港元（二零一九年六月三十日：107,000,000港元）。

截至二零二零年六月三十日止期間，出售附屬公司減少投資物業858,000,000港元（二零一九年六月三十日：零港元），而投資物業公平值減少143,000,000港元（二零一九年六月三十日：增加34,000,000港元）。此外，人民幣兌港元貶值導致投資物業減少131,000,000港元（二零一九年六月三十日：140,000,000港元）及出售投資物業98,000,000港元（二零一九年六月三十日：8,000,000港元）。

截至二零二零年六月三十日止期間，本集團物業、廠房及設備減少913,000,000港元（二零一九年六月三十日：62,000,000港元）。

截至二零二零年六月三十日止期間，出售附屬公司的物業、廠房及設備減少505,000,000港元（二零一九年六月三十日：零港元），而酒店物業重估錄得虧損30,000,000港元（二零一九年六月三十日：盈餘70,000,000港元）。人民幣兌港元貶值亦導致物業、廠房及設備減少39,000,000港元（二零一九年六月三十日：42,000,000港元）及出售物業、廠房及設備減少253,000,000港元（二零一九年六月三十日：零港元）。當前期間的折舊開支為99,000,000港元（二零一九年六月三十日：102,000,000港元）。

減幅被添置汽車及傢俱裝置及廠房和機器的13,000,000港元（二零一九年六月三十日：14,000,000港元）所抵銷。

本集團於二零二零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。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。估值與該估值師於二零一九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。

簡明綜合財務報表附註

10. 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：

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
零至30天	56,288	67,235
31至90天	40,894	24,502
超過90天	55,770	53,373
應收貿易賬款總額	152,952	145,110
其他應收賬款	6,517,546	5,595,985
	6,670,498	5,741,095

11. 應收／(付)聯營公司款項

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
應收聯營公司款項：		
— 不計息	1,060,904	2,309,451
— 固定利率8%	204,396	206,667
	1,265,300	2,516,118
應付一間聯營公司款項：		
— 不計息	113,791	81,722

有關款項均為無抵押，且須應要求償還。

簡明綜合財務報表附註

12. 應收／(付)合營企業款項

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
應收合營企業款項：		
— 不計息	1,301,774	4,245,175
— 固定利率7%	190,259	271,251
— 固定利率8%	199,077	201,289
— 中國基準利率的110%	411,446	362,541
— 香港銀行同業拆息+1.5%	2,859,393	—
	4,961,949	5,080,256
應付合營企業款項：		
— 不計息	992,512	671,566
— 固定利率4.35%	879,074	1,017,175
	1,871,586	1,688,741

有關款項均為無抵押，且須應要求償還。

13. 應付貿易及其他賬款

報告期末，基於發票日期的應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
零至30天	3,381,507	5,229,598
31至90天	345,940	434,500
超過90天	6,114,850	5,585,278
應付貿易賬款總額	9,842,297	11,249,376
應付票據	—	52,635
其他應付賬款	9,327,182	9,281,392
	19,169,479	20,583,403

簡明綜合財務報表附註

14. 應付最終控股公司款項

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
不計息	20,778	20,925

有關款項均為無抵押，且須應要求償還。

15. 應付一間中間控股公司款項

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
不計息	3,068	3,102

有關款項均為無抵押，且須應要求償還。

16. 應付同系附屬公司款項

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
不計息	533	539

有關結餘均為無抵押，且須應要求償還。

簡明綜合財務報表附註

17. 應付票據

本集團已發行以下應付票據：

- (i) 於二零一八年四月十日及二零一八年五月七日，本集團發行於二零二一年到期年利率為5.2%之票據，本金總額為500,000,000美元(相當於3,900,000,000港元)(二零一九年十二月三十一日：500,000,000美元，相當於3,900,000,000港元)。該票據按年利率5.2%計息，利息須每半年於利息支付日(即每年四月十日及十月十日)支付。
- (ii) 於二零一八年八月二十二日，本集團發行於二零二一年到期年利率為5.28%之票據，本金總額為人民幣700,000,000元(相當於769,231,000港元)(二零一九年十二月三十一日：人民幣700,000,000元，相當於777,778,000港元)。該票據按年利率5.28%計息，利息須每年於利息支付日(即每年八月十三日)支付。

18. 銀行及其他借貸

期內，本集團取得20,099,000,000港元(二零一九年六月三十日：10,354,000,000港元)新增銀行及其他借貸，該貸款乃按市場利率計息。此外，收購附屬公司致使銀行及其他借貸增加958,000,000港元(二零一九年六月三十日：2,042,000,000港元)。

期內增幅被償還銀行及其他借貸10,656,000,000港元(二零一九年六月三十日：8,957,000,000港元)所抵銷。人民幣兌港元貶值，使銀行及其他借貸減少568,000,000港元(二零一九年六月三十日：456,000,000港元)。

19. 股本

普通股，已發行及繳足：

於二零二零年一月一日及
二零二零年六月三十日

普通股數目	金額 千港元
3,661,537,046	17,685,677

簡明綜合財務報表附註

20. 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。於二零二零年六月三十日，給予銀行之最高擔保額為29,812,574,000港元(二零一九年十二月三十一日：29,978,261,000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。

於二零二零年六月三十日，本集團就本集團若干合營企業所獲授信貸融資為數5,762,906,000港元(二零一九年十二月三十一日：3,062,527,000港元)向若干銀行提供擔保，而合營企業已動用其中3,577,874,000港元(二零一九年十二月三十一日：3,032,841,000港元)。

21. 資本承擔

於二零二零年六月三十日，有關物業發展開支及收購土地使用權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38,636,019,000港元及零港元(二零一九年十二月三十一日：分別為23,992,373,000港元及436,111,000港元)。

於二零二零年六月三十日，本集團並無任何已授權但未訂約之資本開支(二零一九年十二月三十一日：零港元)。

簡明綜合財務報表附註

22. 重大有關人士交易

於本期間，本集團訂立以下重大有關人士交易：

(I) 有關人士

	六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
物業租金收入(附註a)	6,587	7,472
利息開支(附註b)	19,849	77,907
利息收入(附註c)	136,692	75,951
管理費收入	617	632
已付租金開支	1,176	1,216
股息收入	18,661	9,931

附註：

- (a) 物業租金收入來自最終控股公司之附屬公司，根據有關租賃協議而入賬。
- (b) 利息開支來自同系附屬公司及合營企業墊付之貸款，按固定利率4.35%及中國基準利率至中國基準利率的110%計息。
- (c) 利息收入來自向聯營公司及合營企業墊付之貸款，按固定利率7%至8%、中國基準利率的110%及香港銀行同業拆息+1.5%計息。

(II) 主要管理人員報酬

	六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
短期福利	7,935	17,484
退休福利	230	318
	8,165	17,802

董事及主要行政人員的薪酬由薪酬委員會根據個人表現和市場趨勢釐定。

簡明綜合財務報表附註

23. 收購附屬公司

截至二零二零年六月三十日止期間，本集團收購於中國從事物業開發業務的公司。期內業務合併主要包括收購該等公司的權益及收購聯營公司的額外權益，該聯營公司進一步確認為本集團的附屬公司。現金總代價為人民幣521,371,000元（相當於572,936,000港元）。該等交易已採用收購法入賬。該等附屬公司會為本集團提供人力資源、規模經濟效益及協同效應。

實體名稱	收購日期	收購權益百分比(%)
蘇州瑞茂房地產開發有限公司（「蘇州瑞茂」）	二零二零年 六月三十日*	2%
威海威登置業有限公司（「威海威登」）	二零二零年五月六日	40%
威海利華置業有限公司（「威海利華」）	二零二零年 六月二十四日	51%

* 本集團已收購蘇州瑞茂額外2%股權，蘇州瑞茂曾為本集團的聯營公司。收購後，本集團持有蘇州瑞茂51%股權。

簡明綜合財務報表附註

於二零二零年被收購公司於收購日期的可識別資產及負債的公平值如下：

	蘇州瑞茂 千港元	威海威登 千港元	威海利華 千港元	總計 千港元
物業、廠房及設備	85	—	—	85
遞延稅項資產	192	—	—	192
收購土地使用權已付按金	—	136,303	—	136,303
發展中物業	1,489,011	—	—	1,489,011
應收貿易及其他賬款	126,901	—	61,848	188,749
銀行結存、存款及現金	29,490	—	952,522	982,012
應付貿易及其他賬款	(8,878)	(35)	—	(8,913)
應付一間直接控股公司款項	(303,834)	—	—	(303,834)
應付附屬公司非控股股東款項	(316,236)	—	—	(316,236)
銀行及其他借款	(958,242)	—	—	(958,242)
遞延稅項負債	(1,451)	—	—	(1,451)
資產淨值	57,038	136,268	1,014,370	1,207,676
非控股權益	(27,948)	(81,761)	(497,041)	(606,750)
收購資產淨值	29,090	54,507	517,329	600,926
轉撥自過往持有及分類為 聯營公司之權益	(25,815)	—	—	(25,815)
增購一間附屬公司之收益				
— 重新計量聯營公司至收購日 公平值之收益	(2,133)			
— 議價採購之收益	(42)	(2,175)	—	(2,175)
總代價支付方式：	1,100	54,507	517,329	572,936
現金	1,100	54,507	517,329	572,936
收購所產生之現金流入淨額：				
已付現金	(1,100)	(54,507)	(517,329)	(572,936)
所收購銀行結存及現金	29,490	—	952,522	982,012
	28,390	(54,507)	435,193	409,076

議價採購之收益主要是賣方因業務原因而有意於已收購業務撤資。

簡明綜合財務報表附註

於收購日期，所收購的應收款項(主要包括應收貿易及其他賬款)的公平值為188,749,000港元。該等應收款項並無減值，預期可全數收回合約金額。

於收購日期確認的非控股權益乃參考被收購方的各附屬公司於收購日期的可識別資產淨值的已確認價值所佔比例計量，為606,750,000港元。

自各收購日期起至二零二零年六月三十日期間，已收購業務並無對本集團的收入和淨利潤作出任何貢獻。倘該等公司自二零二零年一月一日起綜合入賬，則截至二零二零年六月三十日止六個月的中期簡明綜合損益表之備考收入及期內利潤分別為12,989,295,000港元及1,153,459,000港元。

收購相關成本並不重大，並自已轉讓代價扣除及於收購當年確認為開支，列入簡明綜合損益表的行政開支內。

於二零一九年一月七日，本集團以代價人民幣195,000,000元(約221,591,000港元)收購武漢常陽潤力房地產開發有限公司(「武漢常陽潤力」)額外35.7%股權。武漢常陽潤力此前為本集團合營企業。

簡明綜合財務報表附註

於二零一九年被收購公司於收購日期的可識別資產及負債的公平值如下：

	千港元	千港元
物業、廠房及設備		140
遞延稅項資產		6,020
發展中及持作出售物業		2,551,022
應收貿易及其他賬款		91,071
應收一間中間控股公司款項		1,603,883
可收回稅項		77,270
銀行結存、存款及現金		883,600
應付貿易及其他賬款		(295,905)
合約負債		(1,992,031)
應付稅項		(89,738)
銀行借貸		(2,042,453)
遞延稅項負債		(159,829)
收購資產淨值		633,050
轉撥自過往持有及分類為合營企業之權益		(358,129)
增購一間附屬公司之收益		
— 重新計量合營企業至收購日公平值之收益	(48,922)	
— 議價採購之收益	(4,408)	(53,330)
		221,591
總代價支付方式：		
現金		221,591
收購所產生現金流入淨額：		
已付現金		(221,591)
收購附屬公司的現金及銀行結存		883,600
		662,009

簡明綜合財務報表附註

議價採購之收益主要是賣方因業務原因而有意於已收購業務撤資。

於收購日期，所收購的應收款項(主要包括應收貿易及其他賬款及應收一間中間控股公司款項)的公平值為1,694,954,000港元。該等應收款項並無減值，預期可全數收回合約金額。

自收購日期起至二零一九年六月三十日期間，已收購業務對本集團的總收入和淨虧損貢獻分別為51,925,000港元及8,179,000港元。倘該公司自二零一九年一月一日起綜合入賬，則截至二零一九年六月三十日止六個月的中期簡明綜合損益表之備考收入及期內利潤分別為17,493,954,000港元及4,015,321,000港元。

收購相關成本並不重大，並自己轉讓代價扣除及於收購當年確認為開支，列入簡明綜合損益表的行政開支內。

24. 出售附屬公司

二零二零年上半年，保利貴州房地產開發有限公司(「保利貴州房地產」)向貴州省貴陽市烏當區人民法院(「法院」)申請清算。法院宣佈對保利貴州房地產進行清算，保利貴州房地產已不再與本集團綜合入賬。

簡明綜合財務報表附註

出售資產淨值如下：

	千港元
物業，廠房及設備	504,853
使用權資產	71,970
投資物業	857,582
於聯營公司的權益	2,693
遞延稅項資產	46
持作出售物業	410,202
其他存貨	1,690
應收貿易及其他賬款	100,259
可收回稅項	16,488
銀行結存、存款和現金	15,573
應付貿易及其他賬款	(302,064)
應付中間控股公司款項	(2,089,324)
應付附屬公司非控股股東款項	(72,173)
合約負債	(3,454)
應付稅款	(85,531)
遞延稅項負債	(154,387)
	(725,577)
非控股權益	241,319
淨負債	(484,258)
代價	—
出售收益	484,258
應收保利貴州房地產的賬款損失	(749,336)
出售淨影響	(265,078)
支付方式：	
代價	—
	—
出售產生的現金淨流出：	
已付現金	—
銀行結存及出售現金	15,573
	15,573

簡明綜合財務報表附註

25. 公平值計量

(i) 以公平值計值之金融工具

金融資產之公平值乃參考市場報價或利用各項重要輸入均非基於可觀察市場數據之估值技術而釐定。

根據香港財務報告準則第13號「公平值計量」所界定的三個公平值層級，於簡明綜合財務狀況表按經常性基準計量的金融工具的公平值呈列於下表。公平值計量所歸類的層級乃參照以下估值技術所用輸入數據的可觀察程度及重要程度而釐定：

- 第一級(最高等級)：利用在活躍市場中相同金融工具的報價(未經調整)計量公平值
- 第二級：利用在活躍市場中類似金融工具的報價，或所有重要輸入均直接或間接基於可觀察市場數據之估值技術計量公平值
- 第三級(最低等級)：利用各項重要輸入均非基於可觀察市場數據之估值技術計量公平值

於二零二零年六月三十日，本集團以下金融工具按以公平值等級制度之第一級或第三級計算之公平值入賬：

	於二零二零年 六月三十日之			
	公平值 千港元	於二零二零年六月三十日的公平值計量分類為		
		第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元
資產				
按公平值計入損益之金融資產				
— 上市	6,940	6,940	—	—
— 未上市	549,167	—	—	549,167
	556,107	6,940	—	549,167

簡明綜合財務報表附註

	於二零一九年 十二月 三十一日之			
	於二零一九年十二月三十一日的公平值計量分類為	第一級	第二級	第三級
	公平值	第一級	第二級	第三級
	千港元	千港元	千港元	千港元
資產				
按公平值計入損益之金融資產				
— 上市	9,349	9,349	—	—
— 未上市	535,275	—	—	535,275
	544,624	9,349	—	535,275

於報告期內，第一級及第三級金融工具之間並無任何轉移。

(ii) **金融資產及金融負債之公平值按以下方式釐定：**

至於附有標準條款及條件，並於活躍流動市場買賣之金融資產，其公平值乃按市場之活躍買賣盤報價釐定；而其他金融資產及金融負債之公平值乃根據公認之定價模式，以可觀察之當期市場交易價或比率作輸入數據按折現現金流量分析而釐定。

其他資料

中期股息

董事已決議截至二零二零年六月三十日止六個月不宣派中期股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：零港元)。

期內，本公司就上個財政年度派付末期股息每股0.209港元。

購股權計劃

為激勵或獎勵本公司董事及僱員以及若干合資格人士(合稱「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，本公司股東採納購股權計劃(「購股權計劃」)，據此，合資格參與者可根據並受限於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。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)本集團或其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。

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%。



其他資料

在任何十二個月期間，根據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%。

授予合資格參與者的購股權公平值確認為員工成本，權益內之購股權儲備相應增加。該公平值乃採用二項式模型於授出日期經考慮授出購股權所依據的條款及條件計量。合資格參與者須先滿足歸屬條件，方可無條件行使購股權，則購股權之估計公平值總額在歸屬期間內分配，並計及購股權將歸屬的可能性。

於歸屬期間將會審視預期歸屬的購股權數目。除非原有員工成本合資格確認為資產，否則於過往年度確認的任何累計公平值調整將扣除自／計入審視年度的損益表，並相應調整購股權儲備。於歸屬日期，調整確認為開支的金額，以反映實際歸屬的購股權數目，而購股權儲備亦會相應調整，除非因沒有達致與本公司的股份市價相關的歸屬條件而沒收。權益金額於購股權儲備確認，直至購股權獲行使（即計入已發行股份於股本確認之金額時）或購股權屆滿（即直接撥至累計溢利時）。

其他資料

截至二零二零年六月三十日止六個月，概無根據購股權計劃授出購股權，5,650,000份購股權被註銷。於二零二零年六月三十日，根據購股權計劃，98,460,000份購股權尚未行使，可供授出的購股權總數為254,713,704份（二零一九年六月三十日：254,713,704份），佔本公司已發行股份約6.95%（二零一九年六月三十日：6.95%）。有關本公司根據購股權計劃授出的該等權益及購股權變動詳情如下：

承授人姓名或類別	授出日期	行使價 (港元)	行使期	購股權數目					
				二零二零年 一月一日 尚未行使	本期內 授出	本期內 註銷	本期內 失效	二零二零年 六月三十日 尚未行使	
董事：									
張炳南先生	10/1/2019	2,520	10/1/2021-9/1/2023	379,500	—	—	—	—	379,500
			10/1/2022-9/1/2024	379,500	—	—	—	—	379,500
			10/1/2023-9/1/2025	391,000	—	—	—	—	391,000
韓清濤先生	10/1/2019	2,520	10/1/2021-9/1/2023	379,500	—	—	—	—	379,500
			10/1/2022-9/1/2024	379,500	—	—	—	—	379,500
			10/1/2023-9/1/2025	391,000	—	—	—	—	391,000
王健先生	10/1/2019	2,520	10/1/2021-9/1/2023	379,500	—	—	—	—	379,500
			10/1/2022-9/1/2024	379,500	—	—	—	—	379,500
			10/1/2023-9/1/2025	391,000	—	—	—	—	391,000
叶黎聞先生	10/1/2019	2,520	10/1/2021-9/1/2023	280,500	—	—	—	—	280,500
			10/1/2022-9/1/2024	280,500	—	—	—	—	280,500
			10/1/2023-9/1/2025	289,000	—	—	—	—	289,000
竺偉榮先生	10/1/2019	2,520	10/1/2021-9/1/2023	280,500	—	—	—	—	280,500
			10/1/2022-9/1/2024	280,500	—	—	—	—	280,500
			10/1/2023-9/1/2025	289,000	—	—	—	—	289,000
小計				5,150,000					5,150,000
僱員：									
合計	10/1/2019	2,520	10/1/2021-9/1/2023	32,656,800	—	(1,864,500)	—	—	30,792,300
			10/1/2022-9/1/2024	32,656,800	—	(1,864,500)	—	—	30,792,300
			10/1/2023-9/1/2025	33,646,400	—	(1,921,000)	—	—	31,725,400
小計				98,960,000	—	(5,650,000)	—	—	93,310,000
合共				104,110,000	—	(5,650,000)	—	—	98,460,000

緊接授出日期前於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）所報的本公司股份收市價為每股2.49港元。

其他資料

購股權的公平值及假設

作為二零一九年一月十日授出購股權而獲得服務的公平值，乃參照已授出購股權的公平值計量。已授出購股權的公平值乃於授出日以二項式模型計量，由於使用二項式模型涉及多項假設，存在主觀性及不確定性因素，釐定該公平值受到多項限制。於二零一九年一月十日授出的購股權估值中使用的假設已於下文披露。購股權合約年期在此模型中用作一項輸入數據。預期提前行使納入該模型。

購股權的公平值及假設如下：

股價(港元)	每股2.52
行使價(港元)	每股2.52
授出日期	二零一九年一月十日
已授出購股權總數	109,750,000
授予董事的購股權數目*	4,000,000
授予僱員的購股權數目	105,750,000
購股權期間(年度)	6

根據本公司購股權計劃授予各授予者組別之購股權公平值如下：

授予者組別	已授出購股權 公平值 (港元)
董事	2,623,000
僱員	69,689,000

* 張炳南先生及王健先生於二零一九年二月一日獲委任為本公司董事，故於二零一九年一月十日授出相關購股權時被分類為僱員。

其他資料

	購股權		
	第1批	第2批	第3批
首次行使日	10/1/2021	10/1/2022	10/1/2023
到期日	9/1/2023	9/1/2024	9/1/2025
預期波幅(%)	40.631	40.657	39.160
股息率(%)	4.122	4.122	4.122
無風險利率(%)	1.744	1.769	1.808
公平值(港元)	22,679,000	24,365,000	25,268,000

附註：

- (i) 預期波幅乃根據歷史波幅，按購股權的加權平均剩餘年期計算，經公開可得資料對未來波幅的任何預期變動作出調整。
- (ii) 預期股息率基於上一年支付的股息及上一年的平均股價計算。

截至二零二零年六月三十日止期間，確認以權益結算以股份為基礎的開支總額如下：

	千港元
於二零二零年一月一日以權益結算以股份為基礎的開支總額	44,142
期內失效	(3,723)
期內攤銷	(10,236)
	<hr/>
二零二零年六月三十日	30,183

董事之證券權益及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二零二零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。

於二零二零年六月三十日，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：



其他資料

好倉

本公司之普通股

張炳南先生持有1,150,000份購股權，可購買本公司1,150,000股(0.03%)股份。

韓清濤先生持有1,150,000份購股權，可購買本公司1,150,000股(0.03%)股份。

雪明先生持有本公司1,020,000股(0.03%)股份。

王健先生持有1,150,000份購股權，可購買本公司1,150,000股(0.03%)股份。

叶黎聞先生持有850,000份購股權，可購買本公司850,000股(0.023%)股份。

竺偉榮先生持有850,000份購股權，可購買本公司850,000股(0.023%)股份。

蔡澍鈞先生於本公司持有300,000股(0.01%)股份。

梁秀芬小姐於本公持有33,000股(0%)股份。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，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。

其他資料

主要股東

於二零二零年六月三十日，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份中擁有下列相關權益：

本公司普通股份

股東名稱	股份數目			本公司已發行 股本之概約 百分比
	實益擁有人	由受控制公司 持有	股份總數	
好倉				
中國保利集團有限公司	253,788,246	1,478,871,116 (附註1)	1,732,659,362	47.32%
保利發展控股集團股份有限公司	—	1,478,871,116 (附註2)	1,478,871,116	40.39%
保利(香港)控股有限公司	112,410,476	1,366,460,640 (附註3)	1,478,871,116	40.39%
Ting Shing Holdings Limited	—	1,366,460,640 (附註4)	1,366,460,640	37.32%
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5)	8.97%

附註：

- 中國保利集團有限公司直接實益持有本公司253,788,246股股份，持有保利(香港)控股有限公司50%已發行股本，因此，根據證券及期貨條例被視為持有保利(香港)控股有限公司所直接及間接持有之股份之權益。
- 保利發展控股集團股份有限公司持有保利(香港)控股有限公司50%已發行股本，根據證券及期貨條例被視為持有保利(香港)控股有限公司所直接及間接持有之股份之權益。
- 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，因此被視為持有本公司1,478,871,116股股份之權益。
- 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，因此被視為持有本公司1,366,460,640股股份之權益。

其他資料

- 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股股份及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股股份之權益。

除上文所披露者外，本公司並無獲通知有關於二零二零年六月三十日擁有本公司已發行股份或相關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

截至二零二零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。

控股股東的特定履約責任

根據上市規則第13.21條之披露

- 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。於二零二零年九月二日，借款人及本公司與該等銀行訂立補充融資協議，以續期融資協議。根據補充融資協議，銀行同意續期並向借款人提供定期貸款融資約1,254,000,000港元。根據補充融資協議的條款，到期日為下列日期之較早者：(a)融資協議日期後60個月屆滿之日；及(b)由屋宇地政署長簽發關於屯門項目之合規證明後九個月屆滿之日。

根據以上融資協議及補充融資協議，本公司承諾，倘（其中包括）中國保利集團有限公司（「中國保利集團」）(a)不再為本公司單一最大股東；(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（「國資委」）控制，則貸款連同累計利息將即時到期及償還。

- 於二零一八年四月六日，本公司一間全資附屬公司（作為借款人）、本公司（作為擔保人）與中國保利集團就於二零二一年到期500,000,000美元5.20厘票據（「票據」）簽訂維好契約。

根據維好契約及票據之條款及條件，倘中國保利集團(a)不再為本公司單一最大股東，或不再直接或間接透過其控制公司（根據香港第571章證券及期貨條例第XV部下之定義）持有本公司最少40%已發行之股本；或(b)終止對本公司擁有管理控制權，將構成票據下之違約事件。

其他資料

3. 於二零一九年七月三日，本公司(作為借款人)與創興銀行有限公司訂立為期12個月之780,000,000港元循環貸款融資之融資協議，已續期，於二零二一年七月三日屆滿。

根據融資協議，倘(其中包括)中國保利集團不再為本公司最終最大股東，將構成違約事件，創興銀行有限公司可宣告所有融資連同累計利息及任何其他融資項下需繳款項即時到期償還。

4. 於二零一九年九月九日，本公司、本公司一間間接持有70%權益之非全資附屬公司與中國工商銀行(亞洲)有限公司訂立不超過2,900,000,000港元定期貸款之融資協議。該貸款融資最後到期日為下列日期之較早者：(i)融資協議日期後六十個月屆滿之日；及(ii)政府發出相關合規證明後九個月屆滿之日。根據融資協議之條款及條件，本公司須按其於該附屬公司最終實益權益的比例向融資銀行提供擔保。

根據融資協議，倘(其中包括)中國保利集團(a)不再為本公司單一最大股東；(b)終止對本公司董事會擁有管理控制權；或(c)不再受國資委控制，則銀行可宣告銀行根據融資協議作出的所有或任何部分預付款項連同累計利息及任何其他融資項下需繳款項即時到期及償還。

5. 於二零一九年十二月二十七日，本公司(作為借款人)與交通銀行股份有限公司香港分行(作為貸款人)訂立最高400,000,000港元未承諾循環貸款融資之融資協議。該銀行融資最後到期日為銀行審核銀行融資之日，應在貸款函日期起滿一年當日或之前或銀行認為合適的其他時間。

根據銀行融資，倘(其中包括)中國保利集團(a)不再為本公司單一最大股東，或不再直接或間接透過其控制公司持有本公司最少40%已發行之股本；(b)終止對本公司擁有管理控制權；或(c)不再受國資委控制管理，則本公司根據銀行融資欠付銀行的所有未付本金、應計利息和任何其他款項應即時全部償還。

其他資料

6. 於二零二零年五月十五日，本公司一間全資附屬公司(作為借款人)、本公司(作為擔保人)及中信銀行(國際)有限公司(作為融資代理人)就最高3,900,000,000港元之可轉讓定期貸款融資訂立融資安排。貸款融資的最後到期日為自貸款融資下的貸款提取日起364天屆滿之日。

根據上述貸款融資，倘(其中包括)中國保利集團(a)不再直接或間接透過其控制公司持有本公司及中國保利(連同其控制公司)最少40%已發行之股本，合計仍為本公司單一最大股東；或(b)不再受國資委控制管理；或(c)終止對本公司擁有管理控制權，則融資代理人可宣告貸款融資項下的所有或部分貸款連同累計利息及貸款融資項下所有其他累計或未償還款項即時到期及償還，因而須即時到期及償還。

7. 於二零二零年七月二十四日，本公司一間間接持有35%權益之合營企業(「合營企業」，作為借款人)、本公司(作為擔保人之一)及中國工商銀行(亞洲)股份有限公司(作為融資代理人)訂立本金額最高9,437,400,000港元五年定期貸款融資之融資協議。根據融資協議之條款，本公司(作為擔保人之一)分別對合營企業按時付款和履行融資協議等項下所有責任作出共同擔保，最高不超過合營企業在該等責任下所欠全部金額的35%。該貸款融資之最後到期日為下列日期之較早者：(a)融資協議日期起滿60個月當日；或(b)合營企業所持土地開發完工日期後滿6個月當日。

根據融資協議，倘(其中包括)中國保利集團(a)不再為本公司單一最大股東；(b)終止對本公司擁有控制權(定義見融資協議)，或(c)不再受國資委控制，則融資代理人可宣告債務人(包括本公司)根據融資文件(定義見融資協議)應付的所有或任何部分借款連同累計利息及所有其他款項即時到期及償還，因而須即時到期及償還。

8. 於二零二零年八月二十五日，中國光大銀行股份有限公司香港分行(作為貸款人)同意向本公司(作為借款人)提供最高1,000,000,000港元未承諾循環貸款融資，到期日為二零二零年八月二十二日。

根據融資之條款及條件，倘(其中包括)中國保利集團(a)不再為本公司單一最大股東；或(b)終止對本公司擁有有效管理權，或(c)不再受國資委控制，則銀行可宣告融資項下所有或部分貸款連同累計利息及融資項下所有其他累計或未償還款項即時到期及償還，因而須即時到期及償還。

其他資料

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條及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範圍。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。由於中國及香港對新冠疫情所採取的防範措施，因此主席張炳南先生未能出席本公司於二零二零年五月二十六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。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條規定須披露的董事資料並無變動。

審核委員會

本公司現任審核委員會（「審核委員會」）由四名獨立非執行董事梁秀芬小姐（主席）、葉振忠先生、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二零二零年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表。審核委員會已批准未經審核中期財務報表。