

中 期 報 告

2021



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

股份代號：00119

賞  
·  
光



保 利 有 光

*Light*

生 活 有 光



# 目錄

- 2 公司資料
- 3 管理層討論與分析
- 13 中期業績
  - 13 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
  - 17 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
- 41 其他資料

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

張炳南(主席)

雪明

王健(董事總經理)

叶黎聞

竺偉榮

韓清濤(於二零二一年二月二十五日退任)

#### 獨立非執行董事

葉振忠

馮志堅(於二零二一年五月二十八日獲委任)

蔡澍鈞(於二零二一年五月二十八日退任)

梁秀芬

黃家倫

### 審核委員會

梁秀芬(主席)

葉振忠

馮志堅(於二零二一年五月二十八日獲委任)

蔡澍鈞(於二零二一年五月二十八日退任)

黃家倫

### 薪酬委員會

黃家倫(主席)

葉振忠

馮志堅(於二零二一年五月二十八日獲委任)

蔡澍鈞(於二零二一年五月二十八日退任)

梁秀芬

### 風險管理委員會

馮志堅(主席)

(於二零二一年五月二十八日獲委任)

蔡澍鈞(主席)

(於二零二一年五月二十八日辭任)

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

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

中國光大銀行股份有限公司

浙商銀行股份有限公司

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(亞洲)股份有限公司

馬來亞銀行

上海浦東發展銀行股份有限公司

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

## 管理層討論與分析

二零二一年上半年，本集團的收入為140.74億港元（二零二零年同期：129.89億港元），較去年同期增長10.85億港元或8.4%。股東應佔溢利為16.63億港元（二零二零年同期：8.28億港元），較去年同期增長8.35億港元或100.8%。每股基本及攤薄後盈利為45.42港仙（二零二零年同期：分別為22.62港仙和22.56港仙）。於二零二一年六月三十日止之股東權益為369.87億港元（二零二零年十二月三十一日：354.44億港元），較去年年底增長4.4%。每股賬面資產淨值為10.10港元（二零二零年十二月三十一日：9.68港元），較去年年底增長4.4%。

### 業務回顧

二零二一年上半年，中國經濟保持穩定復甦，主要宏觀指標持續回升，整體經濟發展呈現穩中加固、穩中向好的態勢。受去年同期低基數的影響，房地產銷售額同比增長38.9%達到9.3萬億元，重點城市市場熱度不減。中央和地方政府密集出台一系列針對金融監管和土地供應的調控政策，同時加強二手房市場的管控措施，穩定了市場預期。

面對行業競爭加劇和政策調控不放鬆，房地產企業要平穩穿越提質增效和降槓桿的新周期，需要有前瞻性的投資策略、有競爭力的產品和服務、過硬的銷售和回款能力、良好的品牌和資信以及全面精益管理體系。

本集團堅持戰略引領，主動調整資源儲備結構，近年新增項目重點向長三角和粵港澳大灣區傾斜。同時積極發展多元化拓展渠道，通過舊城改造、一二級聯動、協議出讓和合作開發等方式有效控制土地成本。本集團亦在加強探索與中國保利集團內部各板塊的協同發展，充分發揮母公司的平台資源和產業優勢。

產品研發方面，在去年推出POLY LIGHT全齡複合居住系統3.0和「花好月圓冠譽都薈」文化人居產品線的基礎上，上半年推進「玥」系產品十餘個項目在全國落地及「園」系產品在蘇州首發。在投資策略和產品效應的雙重加持下，本集團連同其合營及聯營公司（「置業集團」）上半年實現合約銷售金額313億元人民幣，同比增長60%。期內組織策劃「保利少年志」等大型公益品牌活動，加強了「保利置業」的品牌聲量和市場美譽度。

## 管理層討論與分析

為持續提高公司發展質量和效益，本集團將不斷加強運營和財務管理能力，盤活存量資產、優化資源配置。通過搭建和強化運營管控體系，推進新項目開發效率逐年提升。上半年公司平均資金成本4.63%，繼續保持行業較低的融資成本優勢；並順利實現短債佔比較去年底降低9個百分點至23%，進一步優化債務結構。

中央政治局會議重申「房住不炒」，要穩地價、穩房價、穩預期，促進房地產市場平穩健康發展。下半年房地產調控不會放鬆，總體政策格局仍將延續。為實現「在未來五年再造一個保利置業」的「十四五」奮鬥目標，本集團將堅持聚焦主業不動搖、提升精益管理水平，成為新時代主業鮮明、業績優良、治理規範、開放包容、受人尊敬的一流企業。

### 房地產銷售

二零二一年上半年，置業集團合約銷售面積約179.2萬平方米，合約銷售金額約313億元人民幣，完成全年銷售目標620億元人民幣之50%。

期內，置業集團主要在售項目112個，其中首次開盤項目14個，分別為蘇州保利棲月雅園、寧波君蘭錦繡花園、寧波保利江上印、廣州保利灣上、廣州天驕、佛山廣佛保利城二期、深圳保利勤誠達譽都、柳州保利明玥山語、昆明保利明玥半山、哈爾濱保利天悅二期、哈爾濱廣信項目、威海保利明玥風華、煙台保利明玥春江和香港屯門臻譽。

## 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	二零二一年上半年 合約銷售金額 (人民幣百萬元)	佔比 (%)
<b>長三角地區</b>	<b>9,317</b>	<b>30%</b>
上海	432	
蘇州	2,714	
寧波	4,898	
杭州	1,081	
德清	192	
余姚	0	
<b>珠三角地區</b>	<b>7,552</b>	<b>24%</b>
廣州	2,881	
佛山	2,009	
深圳	2,068	
惠州	593	
<b>西南地區</b>	<b>4,892</b>	<b>16%</b>
貴陽	495	
遵義	303	
南寧	2,551	
柳州	66	
昆明	1,478	
<b>其他地區</b>	<b>8,026</b>	<b>26%</b>
武漢	1,276	
哈爾濱	2,452	
牡丹江	152	
濟南	2,267	
煙台	492	
威海	445	
濰坊	228	
淄博	303	
泰安	384	
萬寧	26	
<b>香港及境外</b>	<b>1,476</b>	<b>5%</b>
香港	1,476	
<b>合計</b>	<b>31,262</b>	<b>100%</b>

## 管理層討論與分析

附註：

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

二零二一年下半年，置業集團將視工程進度及市場情況，計劃推出10個全新樓盤，包括上海奉賢項目、上海崇明項目、上海南奉公路項目、廣州花都項目、南寧五象項目和武漢東西湖項目等。

### 新開工項目

二零二一年上半年，置業集團新開工項目共12個，新開工建築面積約117.3萬平方米。其中，首次開工項目10個，分別為上海南奉公路項目、蘇州保利樓月雅園、廣州花都項目、廣州天驕、南寧五象項目、昆明保利明玥半山、武漢東西湖項目、哈爾濱廣信項目、煙台保利明玥春江和威海保利明玥風華。

項目	新開工建築面積 (千平方米)	歸屬本集團權益 (%)
上海南奉公路項目	78	100%
蘇州保利樓月雅園	71	100%
廣州保利灣上	11	100%
廣州花都項目	82	100%
廣州天驕	183	40%
南寧保利領秀前城	23	100%
南寧五象項目	64	100%
昆明保利明玥半山	89	51%
武漢東西湖項目	176	100%
哈爾濱廣信項目	157	100%
煙台保利明玥春江	133	51%
威海保利明玥風華	107	51%
<b>合計</b>	<b>1,173</b>	

附註：

1. 數字經進位，故相加後不一定等於合計數字。

## 管理層討論與分析

### 結轉項目

二零二一年上半年，本集團結轉金額約108.76億元人民幣，結轉面積約75.9萬平方米。各項目結轉情況如下：

區域及項目	二零二一年上半年 結轉金額 (人民幣百萬元)	佔比 (%)
<b>長三角地區</b>	<b>1,262</b>	<b>12%</b>
1.上海嘉定捆綁項目	36	
2.上海保利翡麗公館	129	
3.蘇州保利天樾人家	440	
4.寧波保利城	434	
5.德清保利明玥風華	175	
6.其他	49	
<b>珠三角地區</b>	<b>3,109</b>	<b>29%</b>
7.廣州南沙保利城	871	
8.廣州保利西悅灣	41	
9.佛山保利中央公園	114	
10.惠州保利陽光城	2,015	
11.其他	68	
<b>西南地區</b>	<b>3,604</b>	<b>33%</b>
12.貴陽保利春天大道	64	
13.貴陽保利公園2010	94	
14.貴陽保利鳳凰灣	79	
15.遵義保利未來城市	39	
16.南寧保利山漸青	32	
17.南寧保利領秀前城	1,928	
18.南寧保利領秀前城二期	1,062	
19.昆明保利大家	266	
20.其他	39	
<b>其他地區</b>	<b>2,516</b>	<b>23%</b>
21.武漢保利城	21	
22.武漢保利上城	1,618	
23.武漢保利江錦	27	
24.哈爾濱保利水韻長灘	62	
25.哈爾濱保利城	37	
26.濟南保利中心	84	
27.濟南保利盛景台	298	
28.濟南保利天禧	275	
29.淄博保利華府	47	
30.其他	47	
<b>香港地區</b>	<b>385</b>	<b>4%</b>
31.香港啟德龍譽	385	
<b>合計</b>	<b>10,876</b>	

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

二零二一年上半年，置業集團新增4個項目，分別位於廣州、蘇州和貴陽。新增項目規劃總建築面積約78.8萬平方米，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 (%)
廣州天驕	商住	69	183	40%
廣州荔湖街項目	住宅	51	228	100%
蘇州吳中項目	住宅	26	82	49%
貴陽南明項目	商住	72	295	100%
<b>合計</b>		<b>219</b>	<b>788</b>	

#### 廣州天驕

項目位於廣州市花都區鏡湖大道以東，新雅大道以北，距離地鐵九號線清塘站1.5公里，距離廣州北站5.5公里，離廣州中心區約45分鐘車程。地塊周邊已形成較成熟的居住氛圍，基建配套可滿足基本的生活需求。在建中的廣州國際空港中心和中山大學附屬仁濟醫院將進一步提升商業和醫療基礎設施。項目規劃總建築面積約18.3萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

#### 廣州荔湖街項目

項目位於廣州市增城區荔湖板塊，地處穗莞惠三地交界之處，周邊有多條高速接駁，未來可以實現兩小時快速直通大灣區主要城市。地塊距離增城區政府3公里，10分鐘車程可達廣州地鐵21號線增城廣場站；距離荔湖1公里，環境優美。板塊內商業、教育和醫療等生活配套較完善，未來發展潛力大。項目規劃總建築面積約22.8萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

## 管理層討論與分析

### 蘇州吳中項目

項目位於蘇州市吳中區城南街道寶豐路，屬於傳統中心區域，發展成熟並享有優質的教育、商業和醫療資源。交通方面，地塊北面2公里內可抵達地鐵二號線和四號線，距離在建的地鐵七號線最近站點僅300米，十分便利。近兩年片區通過加快拆遷改造，市場認可度進一步提升。項目規劃總建築面積約8.2萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

### 貴陽南明項目

項目位於貴陽市南明區雙龍板塊，毗鄰貴陽市森林公園，距離地鐵二號線森林公園站約700米，環境優美，交通便利，宜居程度高。南明區是貴陽市中心城區之一，雙龍航空港經濟區為國家級臨空經濟區。地塊靠近奧特萊斯商業綜合體和貴陽市第一人民醫院，周邊學校、景觀和體育等各類配套齊全。項目規劃總建築面積約29.5萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

## 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67.2萬平方米，資產值約108億港元。二零二一年上半年，本集團旗下辦公樓和商場出租率維持穩定，酒店業務持續復甦。

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
<b>投資物業</b>				
北京	北京保利大廈	15	75%	辦公樓
上海	上海保利大廈(部分)	30	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)	56	100%	辦公樓
<b>酒店</b>				
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

## 管理層討論與分析

### 物業管理

本集團旗下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。

二零二一年上半年，本集團物業管理公司實現收入共計4.65億元人民幣，較去年同期增長17.1%，管理物業項目248個，在管面積約3,796萬平方米，較去年同期增長7.6%。

### 財務回顧

#### 流動資金及資本結構

於二零二一年六月三十日，本集團之股東權益為36,986,593,000港元(二零二零年十二月三十一日：35,444,032,000港元)，每股資產淨值為10.10港元(二零二零年十二月三十一日：9.68港元)。於二零二一年六月三十日，本集團之資產負債比率(按負債總額除以資產總值計算)為80.8%(二零二零年十二月三十一日：80.9%)。

於二零二一年六月三十日，本集團尚未償還之銀行及其他借貸(包括應付票據)為85,802,440,000港元(二零二零年十二月三十一日：86,592,218,000港元)。如按到期日分類，尚未償還之銀行及其他借貸(包括應付票據)如下：

	二零二一年六月三十日		二零二零年十二月三十一日	
	千港元	%	千港元	%
一年內	19,369,266	22.6	28,107,101	32.5
一年後但不超過兩年	25,106,264	29.3	17,274,248	19.9
兩年後但不超過五年	32,155,460	37.5	33,004,156	38.1
五年以上	9,171,450	10.6	8,206,713	9.5
	<b>85,802,440</b>	<b>100.0</b>	86,592,218	100.0

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75,534,719,000港元(88%)(二零二零年十二月三十一日：71,553,309,000港元(82.6%))、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(4.5%)(二零二零年十二月三十一日：7,800,000,000港元(9%))及尚未償還之港元銀行及其他借貸(包括應付票據)為6,367,721,000港元(7.5%)(二零二零年十二月三十一日：7,238,909,000港元(8.4%))。

本集團36%(二零二零年十二月三十一日：38.2%)銀行及其他借貸(包括應付票據)以固定利率計息，而餘下64%(二零二零年十二月三十一日：61.8%)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。

## 管理層討論與分析

於二零二一年六月三十日，本集團之流動資產淨值為70,228,244,000港元，銀行總結存為34,006,055,000港元(二零二零年十二月三十一日：分別為72,849,835,000港元及43,652,392,000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

於二零二一年六月三十日，抵押作為本集團所獲授信貸之本集團資產之賬面值如下：

	二零二一年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
投資物業	<b>8,380,974</b>	6,360,367
酒店物業	<b>468,675</b>	1,832,143
樓宇	<b>155,930</b>	154,374
使用權資產	<b>274,767</b>	314,196
發展中物業	<b>29,767,896</b>	36,709,891
持作出售物業	<b>3,475,909</b>	615,445
銀行存款	<b>717,072</b>	688,766
	<b>43,241,223</b>	46,675,182

上述資產抵押外，於二零二一年六月三十日，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：

	二零二一年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
總資產	<b>22,379,646</b>	21,510,037
總負債	<b>(21,629,674)</b>	(21,377,608)
	<b>749,972</b>	132,429

## 管理層討論與分析

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。於二零二一年六月三十日，給予銀行之最高擔保額為32,697,836,000港元(二零二零年十二月三十一日：26,983,212,000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。

於二零二一年六月三十日，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9,530,403,000港元(二零二零年十二月三十一日：9,310,801,000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7,385,096,000港元(二零二零年十二月三十一日：5,633,122,000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

截至二零二一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

自二零二一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

二零二一年六月三十日，本集團有8,496名(二零二零年六月三十日：10,761名)僱員，期內酬金約為人民幣431,735,000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」)截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績及截至二零二零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	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
收入	2	14,074,060	12,989,295
銷售成本		(8,733,952)	(8,108,362)
毛利		5,340,108	4,880,933
投資物業之公平值減少		—	(142,845)
金融資產之公平值增加		28,082	17,366
其他收入淨額	3	501,576	298,491
銷售開支		(518,231)	(280,844)
行政開支		(615,236)	(521,435)
其他營運開支		(191,750)	(147,577)
增購一間附屬公司之收益	23	—	2,175
出售一間合營企業之收益	24	300,000	—
出售附屬公司之收益/(虧損)	25	21,305	(265,078)
融資成本		(825,576)	(782,362)
分佔聯營公司業績		45,482	(26,675)
分佔合營企業業績		211,241	27,513
除所得稅開支前溢利	4	4,297,001	3,059,662
所得稅開支	5	(2,538,393)	(1,905,370)
期內溢利		1,758,608	1,154,292
下列應佔：			
本公司擁有人		1,663,180	828,398
非控股權益		95,428	325,894
		1,758,608	1,154,292
每股盈利(以港仙列示)	7		
— 基本		45.42	22.62
— 攤薄		45.42	22.56

## 中期業績

### 簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
<b>期內溢利</b>	<b>1,758,608</b>	1,154,292
<b>其他全面收入</b>		
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	<b>395,037</b>	(323,468)
不會重新分類至損益的項目：		
物業重估盈餘／(虧絀)	<b>54,064</b>	(30,108)
<b>除稅前之其他全面收益</b>	<b>449,101</b>	(353,576)
物業重估產生之遞延稅項負債	<b>(13,516)</b>	7,527
<b>期內其他全面收益，扣除稅項</b>	<b>435,585</b>	(346,049)
<b>期內全面收益總額</b>	<b>2,194,193</b>	808,243
下列應佔：		
本公司擁有人	<b>2,007,437</b>	519,338
非控股權益	<b>186,756</b>	288,905
	<b>2,194,193</b>	808,243

## 中期業績

### 簡明綜合財務狀況表

	附註	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	10,786,664	10,666,081
物業、廠房及設備	9	3,304,328	3,287,617
使用權資產		395,030	349,460
於聯營公司之權益		348,330	250,974
於合營企業之權益		8,363,820	7,678,689
按公平值計入損益之金融資產	26	674,063	675,730
應收貸款		221,028	219,742
收購土地使用權已付按金		15,533,441	3,705,217
遞延稅項資產		287,582	269,764
<b>非流動資產總額</b>		<b>39,914,286</b>	27,103,274
<b>流動資產</b>			
發展中物業		93,705,986	93,812,693
持作出售物業		24,078,320	18,513,172
其他存貨		102,470	95,210
合約成本		580,784	486,012
應收貿易及其他賬款	10	12,503,705	11,328,354
應收聯營公司款項	11	2,643,311	1,291,370
應收合營企業款項	12	4,397,532	4,660,493
應收附屬公司非控股股東款項		1,389,440	952,013
可收回稅項		3,668,499	2,861,794
已抵押銀行存款		717,072	688,766
銀行結存、存款及現金		33,288,983	42,963,626
		<b>177,076,102</b>	177,653,503
分類為持作出售之資產	25	—	777,093
<b>流動資產總額</b>		<b>177,076,102</b>	178,430,596



## 中期業績

	附註	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 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	13	25,826,035	26,107,235
合約負債		48,658,623	38,688,083
物業租金按金		163,037	172,252
應付聯營公司款項	11	199,883	144,646
應付合營企業款項	12	1,880,511	1,891,480
應付最終控股公司款項	14	22,778	17,571
應付一間中間控股公司款項	15	3,363	3,323
應付一間同系附屬公司款項	16	584	577
應付附屬公司非控股股東款項		2,462,349	2,838,310
應付稅項		8,261,429	7,609,346
應付票據 — 一年內到期	17	843,373	4,733,333
銀行及其他借貸 — 一年內到期	18	18,525,893	23,373,768
		<b>106,847,858</b>	105,579,924
與分類為持作出售之資產相關的負債	25	—	837
<b>流動負債總額</b>		<b>106,847,858</b>	105,580,761
<b>流動資產淨值</b>		<b>70,228,244</b>	72,849,835
<b>總資產減流動負債</b>		<b>110,142,530</b>	99,953,109
<b>本公司擁有人應佔資本及儲備</b>			
股本	19	17,685,677	17,685,677
儲備		19,300,916	17,758,355
<b>本公司擁有人應佔股權</b>		<b>36,986,593</b>	35,444,032
<b>非控股權益</b>		<b>4,639,066</b>	3,763,966
<b>股權總額</b>		<b>41,625,659</b>	39,207,998
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸 — 一年後到期	18	62,533,174	54,585,117
應付票據 — 一年後到期	17	3,900,000	3,900,000
租賃負債		42,443	—
一間同系附屬公司貸款		216,867	214,286
遞延稅項負債		1,824,387	2,045,708
<b>非流動負債總額</b>		<b>68,516,871</b>	60,745,111
		<b>110,142,530</b>	99,953,109

## 中期業績

### 簡明綜合權益變動表

截至二零二一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
於二零二一年一月一日	17,685,677	43,670	571,373	726,951	2,029,690	175,771	22,054	(280,355)	14,469,201	35,444,032	3,763,966	39,207,998
期內全面收入總額	—	—	39,447	304,810	—	—	—	—	1,663,180	2,007,437	186,756	2,194,193
撥款	—	—	—	—	65,329	—	—	—	(65,329)	—	—	—
確認以權益結算以股份支付的開支	—	3,801	—	—	—	—	—	—	—	3,801	—	3,801
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(468,677)	(468,677)	—	(468,677)
非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	708,748	708,748
增購附屬公司額外權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(20,404)	(20,404)
於二零二一年六月三十日	17,685,677	47,471	610,820	1,031,761	2,095,019	175,771	22,054	(280,355)	15,598,375	36,986,593	4,639,066	41,625,659

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

## 中期業績

### 簡明綜合現金流動表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
<b>經營活動</b>		
經營所得現金	(3,090,726)	(2,152,571)
已付稅項	(3,012,581)	(1,971,744)
已付利息	(2,098,091)	(1,590,456)
<b>經營活動所用現金淨額</b>	<b>(8,201,398)</b>	<b>(5,714,771)</b>
<b>投資活動</b>		
收購附屬公司	—	409,076
收購一間聯營公司	(48,317)	—
已收銀行利息收入	224,461	139,382
出售附屬公司	—	(15,573)
出售一間合營企業	300,000	—
已抵押銀行存款增加	(28,306)	(37,472)
(墊款予聯營公司)／聯營公司還款	(1,336,400)	919,351
合營企業還款	577,713	95,432
(墊款予附屬公司非控股股東)／附屬公司非控股股東還款	(425,957)	81,896
出售投資物業所得款項	—	60,419
出售金融資產所得款項	99,325	—
來自投資活動的其他現金流動	22,020	26,756
<b>投資活動(所用)／所得現金淨額</b>	<b>(615,461)</b>	<b>1,679,267</b>
<b>融資活動</b>		
新增借貸	18,802,581	20,098,999
附屬公司非控股股東注資	708,748	252,334
已付本公司權益股東的股息	—	(765,261)
已付附屬公司非控股股東的股息	—	(262,978)
借貸還款	(16,554,446)	(10,656,391)
應付票據還款	(3,900,000)	—
還款予附屬公司非控股股東	(402,567)	(137,591)
(還款予合營企業)／合營企業墊款	(33,758)	201,403
聯營公司墊款	53,494	—
租賃負債付款	(2,961)	(2,492)
來自融資活動的其他現金流動	4,995	33,050
<b>融資活動(所用)／所得現金淨額</b>	<b>(1,323,914)</b>	<b>8,761,073</b>
<b>現金及等同現金(減少)／增加淨額</b>	<b>(10,140,773)</b>	<b>4,725,569</b>
期初之現金及等同現金	42,963,626	27,480,746
匯率變動對現金及等同現金的影響	466,130	69,885
<b>期終之現金及等同現金</b>	<b>33,288,983</b>	<b>32,276,200</b>
現金及等同現金結存分析，指		
— 銀行結存、存款及現金	33,288,983	32,276,200

## 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二零二零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，惟本集團首次採用二零二一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二零二零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。

此截至二零二一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二零二零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二零二零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：

香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革 — 第二階段
香港財務報告準則第16號(修訂本)	與新冠相關的租金減免(2021年6月30日以後)

本集團已評估採納該等首次於本中期中生效的新訂及修訂準則之影響。

採納該等新訂及修訂準則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。

香港會計準則第16號(修訂本)	擬定用途前之所得款項 <sup>1</sup>
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約 — 履行合約之成本 <sup>1</sup>
二零一八年至二零二零年週期的香港財務報告準則年度改進 <sup>1</sup>	
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債分類以及香港詮釋第5號(二零二零年)財務報表的呈列 — 借款人對載有按要求還款條款的定期貸款之分類 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	會計政策的披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 <sup>3</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
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公司之間的資產出售或投入 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零二二年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 對收購日期為於二零二二年一月一日或其後開始之首個年度期間開始當日或其後之業務合併生效。

<sup>3</sup> 於二零二三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 修訂本須前瞻性地應用於待定期日或其後開始之年度期間內發生之資產出售或投入。

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。本公司董事預期日後應用該等新規定不會對本集團之會計政策及財務報表帶來重大影響。

## 簡明綜合財務報表附註

### 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：

截至二零二一年六月三十日止六個月

	物業發展 業務 千港元	物業投資 及管理 千港元	酒店營運 千港元	其他營運 千港元	扣減 千港元	合計 千港元
收入						
客戶合約的收入(香港財務報告準則 第15號範圍內)：						
— 於某一時點確認	13,049,092	—	—	35,282	—	13,084,374
— 於一段時間內確認	—	553,274	147,779	—	—	701,053
其他來源的收入(香港財務報告準則 第15號範圍外)：						
— 租金收入	—	288,633	—	—	—	288,633
對外收入	13,049,092	841,907	147,779	35,282	—	14,074,060
分部間收入*	—	71,346	—	—	(71,346)	—
總收入	13,049,092	913,253	147,779	35,282	(71,346)	14,074,060
分部業績	3,991,553	214,209	(79,119)	112,550	—	4,239,193
未分配收入						323,127
未分配開支						(17,771)
出售一間合營企業之收益	300,000	—	—	—	—	300,000
出售附屬公司之收益	—	21,305	—	—	—	21,305
融資成本						(825,576)
分佔聯營公司業績	45,987	—	—	(505)	—	45,482
分佔合營企業業績	211,241	—	—	—	—	211,241
除所得稅開支前溢利						4,297,001
所得稅開支						(2,538,393)
期內溢利						1,758,608

\* 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

於二零二一年六月三十日

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	155,115,705	11,358,367	2,882,617	896,876	170,253,565
於聯營公司之權益	347,071	—	—	1,259	348,330
於合營企業之權益	8,361,195	—	—	2,625	8,363,820
未分配企業資產					<u>38,024,673</u>
資產總值					<u>216,990,388</u>
負債					
分部負債	77,317,383	1,442,663	179,153	28,094	78,967,293
未分配企業負債					<u>96,397,436</u>
負債總額					<u>175,364,729</u>

## 簡明綜合財務報表附註

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(香港財務報告 準則第15號範圍內):						
— 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(香港財務報告 準則第15號範圍外):						
— 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	135,266,529	11,771,180	2,854,025	883,092	150,774,826
於聯營公司之權益	249,210	—	—	1,764	250,974
於合營企業之權益	7,676,095	—	—	2,594	7,678,689
未分配企業資產					46,829,381
資產總值					205,533,870
負債					
分部負債	67,623,286	2,163,128	172,986	25,346	69,984,746
未分配企業負債					96,341,126
負債總額					166,325,872

## 3. 其他收入淨額

	六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
出售金融資產的收益	61,575	—
出售投資物業之虧損	—	(38,592)
股息收入	18,166	18,661
匯兌收益／(虧損)	98,459	(80,813)
政府補助	1,960	11,537
銀行利息收入	224,461	139,382
來自聯營公司貸款的利息收入	—	15,818
來自合營企業貸款的利息收入	38,752	120,874
來自非控股權益的利息收入	—	19,789
其他	58,203	91,835
	501,576	298,491

## 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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 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	92,379	98,664
使用權資產折舊	10,862	8,324
租賃負債利息	705	109
短期租賃開支	8,359	8,150
低價值租賃開支	179	99
分佔聯營公司稅項(計入分佔聯營公司業績)	44,395	—
分佔合營企業稅項(計入分佔合營企業業績)	74,527	69,325
出售投資物業之虧損	—	38,592

## 5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
開支包括：		
香港利得稅	34,952	3,652
中華人民共和國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	868,241	602,710
土地增值稅	1,905,987	1,381,165
	2,809,180	1,987,527
遞延稅項	(270,787)	(82,157)
	2,538,393	1,905,370

香港利得稅乃就截至二零二一年六月三十日止期間估計應課稅溢利按稅率16.5%(截至二零二零年六月三十日止六個月：16.5%)計算，惟本集團一間附屬公司在利得稅兩級制下為合資格公司則除外。

該附屬公司應課稅溢利的首2,000,000港元按稅率8.25%計算，餘下的應課稅溢利則按稅率16.5%計算。

該附屬公司的香港利得稅撥備按之前期間的相同基準計算。

## 簡明綜合財務報表附註

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。

若干中華人民共和國(「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。

### 6. 股息

董事已決議截至二零二一年六月三十日止六個月不宣派中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：零港元)。

### 7. 每股盈利

截至二零二一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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>盈利：</b>		
本公司擁有人應佔期內溢利	<b>1,663,180</b>	828,398
	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
<b>股份數目：</b>		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>3,661,537,046</b>	3,661,537,046
購股權所涉及之普通股之潛在攤薄影響	—	10,502,429
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<b>3,661,537,046</b>	3,672,039,475

截至二零二一年六月三十日止六個月期間的每股攤薄盈利與呈列的每股基本盈利相同，是由於二零二一年並無潛在的攤薄普通股。

截至二零二零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

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團於中國之附屬公司自累計溢利撥出扣除非控股權益所佔後的款項65,329,000港元至中國法定儲備(截至二零二零年六月三十日止六個月：零港元)，本集團的中國附屬公司並無分別自中國法定儲備及酒店物業重估儲備撥出任何扣除非控股權益所佔後的款項至累計溢利(截至二零二零年六月三十日止六個月：分別為66,213,000港元及108,528,000港元)。

### 9. 投資物業以及物業、廠房及設備之變動

截至二零二一年六月三十日止期間，本集團投資物業增加120,583,000港元(二零二零年六月三十日：減少1,230,495,000港元)。

截至二零二一年六月三十日止期間，人民幣兌港元升值導致投資物業增加126,338,000港元(二零二零年六月三十日：貶值131,058,000港元)。增幅被5,755,000港元投資物業轉移至物業、廠房及設備所抵銷(二零二零年六月三十日：零港元)。

截至二零二零年六月三十日止期間，出售附屬公司導致投資物業減少857,582,000港元，投資物業公平值減少142,845,000港元，並於簡明綜合損益表確認及出售投資物業99,010,000港元。

截至二零二一年六月三十日止期間，本集團物業、廠房及設備增加16,711,000港元(二零二零年六月三十日：減少913,335,000港元)。

截至二零二一年六月三十日止期間，人民幣兌港元升值導致物業、廠房及設備增加36,444,000港元(二零二零年六月三十日：貶值39,307,000港元)。此外，添置汽車、傢俱裝置及廠房和機器13,208,000港元(二零二零年六月三十日：12,406,000港元)，酒店物業重估產生盈餘54,065,000港元(二零二零年六月三十日：虧蝕30,109,000港元)，及5,755,000港元(二零二零年六月三十日：零港元)投資物業轉移至物業、廠房及設備。

增幅被當前期間的折舊開支92,379,000港元(二零二零年六月三十日：98,664,000港元)及出售物業、廠房及設備382,000港元(二零二零年六月三十日：252,893,000港元)所抵銷。

截至二零二零年六月三十日止期間，出售附屬公司導致物業、廠房及設備減少504,853,000港元。

本集團於二零二一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。估值與該估值師於二零二零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：

	二零二一年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
零至30天	233,695	165,683
31至90天	72,230	56,723
超過90天	200,876	60,608
應收貿易賬款總額	506,801	283,014
其他應收賬款	11,996,904	11,045,340
	<b>12,503,705</b>	<b>11,328,354</b>

### 11. 應收／(付)聯營公司款項

	二零二一年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
應收聯營公司款項：		
— 不計息	2,419,215	1,069,941
— 固定利率8%	224,096	221,429
	<b>2,643,311</b>	<b>1,291,370</b>
應付聯營公司款項：		
— 不計息	199,883	144,646

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

	二零二一年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
應收合營企業款項：		
— 不計息	1,161,517	930,792
— 固定利率7%	140,611	198,461
— 固定利率8%	170,675	168,048
— 中國基準利率的110%	—	462,546
— 香港銀行同業拆息+1.5%	2,924,729	2,900,646
	<b>4,397,532</b>	4,660,493
應付合營企業款項：		
— 不計息	1,303,053	1,293,013
— 固定利率4.35%	577,458	598,467
	<b>1,880,511</b>	1,891,480

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：

	二零二一年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
零至30天	3,524,850	5,451,171
31至90天	427,677	872,722
超過90天	8,114,846	6,216,755
應付貿易賬款總額	12,067,373	12,540,648
其他應付賬款	13,758,662	13,566,587
	<b>25,826,035</b>	26,107,235

## 簡明綜合財務報表附註

## 14. 應付最終控股公司款項

	二零二一年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
不計息	<b>22,778</b>	17,571

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

	二零二一年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
不計息	<b>3,363</b>	3,323

有關款項均為無抵押，且須應要求償還。

## 16. 應付一間同系附屬公司款項

	二零二一年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
不計息	<b>584</b>	577

有關金額均為無抵押，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)(二零二零年十二月三十一日：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。本期間內，本集團已償還應付票據。
- (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843,373,000港元)(二零二零年十二月三十一日：人民幣700,000,000元，相當於833,333,000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，分類為流動負債。
- (iii) 於二零二零年十一月十日，本集團發行於二零二五年到期年利率為4.0%之票據，本金總額為500,000,000美元(相當於3,900,000,000港元)(二零二零年十二月三十一日：500,000,000美元(相當於3,900,000,000港元))。該等票據按年利率4.0%計息，利息須於每年以每半年形式於利息支付日(即五月十日及十一月十日)支付。

### 18. 銀行及其他借貸

截至二零二一年六月三十日止期間，本集團的銀行及其他借貸增加3,100,182,000港元(二零二零年六月三十日：9,832,562,000港元)。

截至二零二一年六月三十日止期間，本集團取得18,802,581,000港元(二零二零年六月三十日：20,098,999,000港元)新增銀行及其他借貸，該貸款乃按市場利率計息。另外，人民幣兌港元升值，使銀行及其他借貸增加852,047,000港元(二零二零年六月三十日：貶值568,288,000港元)。

截至二零二零年六月三十日止期間，收購附屬公司亦致使銀行及其他借貸增加958,242,000港元。

期內增幅被償還銀行及其他借貸16,554,446,000港元(二零二零年六月三十日：10,656,391,000港元)所抵銷。

### 19. 股本

	普通股數目	金額 千港元
普通股，已發行及繳足：		
於二零二一年一月一日及 二零二一年六月三十日	<b>3,661,537,046</b>	<b>17,685,677</b>



## 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。於二零二一年六月三十日，給予銀行之最高擔保額為32,697,836,000港元(二零二零年十二月三十一日：26,983,212,000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。

於二零二一年六月三十日，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9,530,403,000港元(二零二零年十二月三十一日：9,310,801,000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7,385,096,000港元(二零二零年十二月三十一日：5,633,122,000港元)。

### 21. 資本承擔

於二零二一年六月三十日，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25,895,821,000港元(二零二零年十二月三十一日：46,398,975,000港元)。

於二零二一年六月三十日，本集團並無任何已授權但未訂約之資本開支(二零二零年十二月三十一日：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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
物業租金收入(附註a)	9,185	6,587
利息開支(附註b)	40,264	19,849
利息收入(附註c)	38,752	136,692
管理費收入	1,060	617
已付租金開支	1,171	1,176
股息收入	18,166	18,661

附註：

- 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。
- 利息開支來自中國保利集團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。
- 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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
短期福利	6,900	7,935
退休福利	1,308	230
	<b>8,208</b>	<b>8,165</b>

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. 出售一間合營企業

二零二一年上半年，本集團以代價300,000,000港元出售上海金嵐投資有限公司50%股權（賬面值為零），從而錄得收益300,000,000港元。

### 25. 出售附屬公司

二零二零年十一月二十日，本集團與獨立第三方就出售本集團所持全資附屬公司武漢長江保資控股有限公司（「長江保資」）的全部股權訂立股權轉讓協議，現金代價為人民幣669,951,000元（相當於約797,561,000港元）。長江保資的主要資產為位於中國武漢武昌中南路99號的武漢保利文化廣場（一個綜合商業廣場）夾層1室及負1至8層。該代價已於二零二零年十二月全部收到。由於出售於2020年12月31日尚未完成，與長江保資有關的資產及負債於綜合財務狀況表分類為持作出售。該交易隨後於二零二一年一月四日完成，而出售附屬公司的收益於二零二一年上半年入賬。

## 簡明綜合財務報表附註

出售資產淨值如下：

	千港元
資產	
投資物業	771,429
遞延稅項資產	5,499
銀行結存、存款和現金	165
	<hr/> 777,093
負債	
應付貿易及其他賬款	(837)
	<hr/>
資產淨值	776,256
代價	797,561
	<hr/>
出售收益	21,305
支付方式：	
代價	797,561
出售產生的現金淨流入：	
代價	797,561
銀行結存及出售現金	(165)
	<hr/> 797,396

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

### 26. 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

於二零二一年六月三十日，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：

	於二零二一年 六月三十日之			
	公平值 千港元	於二零二一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
<b>資產</b>				
按公平值計入損益之金融資產				
— 上市	1,980	1,980	—	—
— 未上市	672,083	—	—	672,083
	<b>674,063</b>	<b>1,980</b>	<b>—</b>	<b>672,083</b>



## 簡明綜合財務報表附註

	於二零二零年 十二月 三十一日之			
	於二零二零年十二月三十一日的公平值計量分類為 公平值 千港元	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元
<b>資產</b>				
按公平值計入損益之金融資產				
— 上市	38,980	38,980	—	—
— 未上市	636,750	—	—	636,750
	675,730	38,980	—	636,750

截至二零二一年六月三十日止六個月及二零二零年十二月三十一日止年度，第一級及第二級金融工具之間並無任何重大轉移，第三級亦無轉入及轉出。本集團政策是於報告期末確認期內轉移的公平值層級。

## (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

董事已決議截至二零二一年六月三十日止六個月不宣派中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：零港元)。

### 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

截至二零二一年六月三十日止六個月，概無根據購股權計劃授出購股權，4,320,000份購股權被註銷。於二零二一年六月三十日，根據購股權計劃，88,640,000份購股權尚未行使，可供授出的購股權總數為254,713,704份（二零二零年六月三十日：254,713,704份），佔本公司已發行股份約6.95%（二零二零年六月三十日：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					
				二零二一年 一月一日 尚未行使	本期內 授出	本期內 註銷	本期內 失效	二零二一年 六月三十日 尚未行使	
<b>董事：</b>									
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(附註)	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
<b>僱員：</b>									
合計	10/1/2019	2,520	10/1/2021-9/1/2023	28,977,300	—	1,425,600	—	—	27,551,700
			10/1/2022-9/1/2024	28,977,300	—	1,425,600	—	—	27,551,700
			10/1/2023-9/1/2025	29,855,400	—	1,468,800	—	—	28,386,600
小計				87,810,000	—	4,320,000	—	—	83,490,000
合共				92,960,000	—	4,320,000	—	—	88,640,000

附註：韓清濤先生退任本公司執行董事及副主席，自二零二一年二月二十五日生效。

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

二零二一年七月三十日，本公司就截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息發行及配發代息股份，故本公司已根據購股權計劃的條款對按購股權計劃所授出的尚未行使購股權行使價及數目進行調整（「調整」）。詳情請參閱本公司二零二一年七月三十日的公佈。根據調整，按購股權計劃所授出的尚未行使購股權數目已由88,640,000份調整為89,898,688份。

### 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。

截至二零二一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
於二零二一年一月一日以權益結算以股份為基礎的開支總額	17,581
期內失效	(2,847)
期內攤銷	(3,801)
	<hr/>
二零二一年六月三十日	10,933

## 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二零二一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。

## 其他資料

於二零二一年六月三十日，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：

### 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。

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。

梁秀芬小姐於本公持有33,000股(0%)股份。

除上文所披露者外，於二零二一年六月三十日，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

於二零二一年六月三十日，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	
<b>好倉</b>				
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。



## 其他資料

- 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。
- 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二零二一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

截至二零二一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港元定期貸款融資的融資協議。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48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—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。於二零二零年九月二日，借款人與恒生銀行有限公司（作為融資代理人）訂立補充融資協議，以續期融資協議，並向借款人提供定期貸款融資1,254,000,000港元。該補充融資協議的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)簽發合規證明後九個月屆滿之日。於二零二一年九月二日，借款人、恒生銀行有限公司（作為融資代理人）及若干其他銀行訂立融資協議（經補充融資協議修訂及補充）相關的補充契約（「第二次補充契約」），以修訂約1,013,290,000港元的定期貸款融資的融資協議（經補充融資協議修訂及補充），根據其他相關補充契約，本公司為擔保人。根據第二次補充契約的條款，到期日為融資協議日期後72個月屆滿之日。

## 其他資料

根據以上融資協議、補充融資協議及第二次補充契約的條款，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。

- 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港元非承諾的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。於二零二零年十二月二十二日，本公司與交通銀行股份有限公司香港分行訂立補充融資協議以重續銀行融資。到期日為接受該補充融資協議之日後364天或二零二一年十二月二十七日(以較早者為準)。

根據銀行融資及補充融資協議，倘(其中包括)中國保利集團(a)不再為本公司單一最大股東，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。

- 於二零二零年七月二十四日，本公司實益持有35%權益之本集團合營企業「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(其中包括)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。

## 其他資料

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。

5. 於二零二零年十一月五日，本公司(作為借方)與興業銀行股份有限公司香港分行(作為貸方)訂立融資協議。根據融資協議，銀行同意向借方提供最多1,000,000,000港元非承諾的循環貸款融資。根據融資協議條款，最後到期日為融資協議日期起計第364日。

根據融資協議的條款，倘中國保利集團(a)不再為本公司最大單一股東；或(b)不再直接或通過其控制公司間接持有本公司至少40%已發行股本；或(c)未能維持本公司的管理控制權；或(d)不再受國資委管轄，即屬違約事件。倘發生融資協議項下的違約事件，銀行有權(a)要求即時償還貸款連同利息及融資項下任何其他累計款項；及(b)終止或取消全部或任何部分融資。

6. 於二零二零年十一月十日，本公司全資附屬公司(作為發行人)、本公司(作為擔保人)與中國保利集團就二零二五年到期的500,000,000美元4.00厘票據(「二零二五年到期票據」)訂立維好契約。

根據維好契約及二零二五年到期票據的條款及條件，倘中國保利集團(a)不再為本公司最大單一股東，或不再直接或通過其控制公司(定義見香港法例第571章證券及期貨條例第XV部)間接持有本公司至少40%已發行股本；或(b)未能維持本公司的管理控制權，將構成二零二五年到期票據之違約事件。

7. 於二零二一年三月十二日，本公司(作為借方)與馬來亞銀行(作為貸方)簽訂融資協議。根據該融資協議，銀行同意向本公司提供一筆400,000,000港元非承諾短期循環貸款，其到期日為本公司接受該融資協議之日後364天。

根據該融資協議條款，倘(其中包括)中國保利集團不再(a)直接或通過其控制公司間接持有本公司至少40%已發行股本；(b)連同其控制公司合計為本公司最大單一股東；(c)維持本公司的管理控制權；或(d)受國資委管轄，即屬違約事件。如出現該融資協議項下的違約事件，該融資或其任何部分將被取消，本公司根據該融資協議項下應付銀行所有未償還本金、應計利息和任何其他應付款項須應要求償還。

## 其他資料

8. 於二零二一年四月七日，本公司(作為借款人)與(1)交通銀行股份有限公司香港分行、中信銀行(國際)有限公司、中國光大銀行股份有限公司香港分行、中國農業銀行股份有限公司香港分行、創興銀行有限公司、招商永隆銀行有限公司、中國工商銀行(亞洲)有限公司、上海浦東發展銀行有限公司(通過其香港分行)及馬來亞銀行(作為牽頭安排行，賬簿管理人及貸方)；及(2)中信銀行(國際)有限公司(作為融資代理人)，就一筆總額為3,900,000,000港元的定期貸款融資訂立融資協議。該融資的最後到期日為該融資項下貸款首次提款日起計36個月。

根據該融資協議，倘(其中包括)中國保利集團不再(a)連同其控股法團為本公司的單一最大股東，或直接或間接通過其控制公司持有本公司至少40%已發行股本；或(b)維持本公司的管理控制權；或(c)受國資委管轄，即屬違約事件。如根據該融資協議出現違約事項，融資代理人可宣佈該融資下的全部或部分貸款連同應計利息，以及該融資下應計或未償還的所有其他金額將即時到期及須予償還。據此即時到期及須予償還。

9. 於二零二一年五月二十四日，本公司(作為借款人)與浙商銀行股份有限公司香港分行(作為貸款人)訂立融資函。根據融資函，銀行同意向借款人提供100,000,000美元或同等金額港元的一年期非承諾的循環貸款融資。根據融資函條款及條件，該融資自融資函日期至二零二二年三月一日止期間內有效，最後到期日為融資函獲接收日期起計一年。

根據融資函條款及條件，本公司承諾確保並促使中國保利集團：(a)仍為本公司直接或間接最大單一股東；或(b)持有本公司不少於40%已發行股本；或(c)維持本公司於整個融資期間的管理控制權；或(d)仍受國資委管轄。

## 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神益，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和評估獨立非執行董事的獨立性符合本公司的最佳利益。董事會有責任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。

## 其他資料

### 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

根據企業管治守則之守則條文E.1.2條，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採取防範措施，因此主席張炳南先生未能出席本公司於二零二一年五月二十八日舉行之股東週年大會。竺偉榮先生獲委任為大會主席，並處理會上股東之提問。

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、馮志堅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二零二一年六月三十日止六個月的未經審核簡明財務報表。審核委員會已批准未經審核中期財務報表。