



保利置業集團有限公司

POLY PROPERTY GROUP CO., LTD.

股份代號：00119

2023

中期報告

STRIVE FOR EXCELLENCE  
CREATE BRIGHTER FUTURE

追求卓越  
領創美好



# 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
20	簡明綜合權益變動表
21	簡明綜合現金流量表
22	簡明綜合財務報表附註
42	其他資料



## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

萬宇清(主席)  
王健(董事總經理)  
叶黎聞

#### 非執行董事

陳育文(於二零二三年三月十日委任)  
郭建全(於二零二三年三月十日退任)

#### 獨立非執行董事

葉振忠  
馮志堅  
梁秀芬  
黃家倫

### 審核委員會

梁秀芬(主席)  
葉振忠  
馮志堅  
黃家倫

### 薪酬委員會

黃家倫(主席)  
葉振忠  
馮志堅  
梁秀芬

### 提名委員會

萬宇清(主席)  
叶黎聞  
葉振忠  
馮志堅  
梁秀芬  
黃家倫

### 風險管理委員會

馮志堅(主席)  
王健  
叶黎聞  
陳育文(於二零二三年三月十日委任)  
郭建全(於二零二三年三月十日退任)  
葉振忠  
梁秀芬  
黃家倫

### 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

天職香港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  
興業銀行股份有限公司  
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

二零二三年上半年，本集團的收入為人民幣156.39億元（二零二二年同期：人民幣186.97億元），較去年同期減少人民幣30.58億元或16.4%。股東應佔溢利為人民幣6.39億元（二零二二年同期：人民幣12.69億元），較去年同期減少人民幣6.30億元或49.6%。每股基本及攤薄盈利為人民幣16.73分（二零二二年同期：人民幣34.16分）。本集團於二零二三年六月三十日止之股東權益為人民幣336.75億元（二零二二年十二月三十一日：人民幣329.30億元），較去年底增加2.3%。每股資產淨值為人民幣8.81元（二零二二年十二月三十一日：人民幣8.62元）。

### 業務回顧

二零二三年上半年，中國經濟社會全面恢復常態化運行，經濟逐步企穩向好。但二季度以來，部分指標增速有所回落，經濟活躍度走弱。復甦基礎尚不穩固，推動經濟持續回升向好仍需宏觀政策精準發力。

房地產市場供求關係發生重大變化。上半年全國商品房銷售額約人民幣6.3萬億元，同比微增1.1%。房地產開發投資同比下降7.9%，國房景氣指數創一年內新低，顯示市場需求和信心不足。尤其是二季度以後，購房者置業情緒快速下滑，房企推盤能力和意願疲弱。優質房企進一步聚焦核心城市，土地市場呈現局部升溫、整體偏冷的態勢。

近年來，本集團將拓展資源持續投放在高能級城市，首選有現金流量和現金利潤的快周轉項目。上半年共獲取五個項目，分別位於上海、廣州、蘇州、崑山和南寧，新增土地儲備105.0萬平方米。截至今年中，長三角和大灣區的權益土儲佔比較去年底提升5個百分點至48%；一線城市權益土儲佔比較去年底提升3個百分點至25%。

土儲結構優化，支持本集團在行業低谷的經營韌性和抗風險能力。上半年，置業集團實現合約銷售金額374億元人民幣，同比增長127%。長三角和大灣區銷售貢獻達到71%。高能級城市佔比增加，帶動合約銷售均價按年增長32%至25,231元/平方米。期內，本集團回籠簽約金額359億元人民幣，回籠率達到96%，實現有質量的銷售。

## 管理層討論與分析

通過強勢回籠現金和審慎穩步拓展，淨負債率較去年底顯著降低18.6個百分點至97.3%，總借貸規模下降人民幣29億元或3.7%。在降負債的同時，本集團致力持續改善存量債務結構。上半年共發行人民幣40億元公司債券和人民幣15億元中期票據，推動平均財務成本進一步優化至4.05%，較去年底下降0.21個百分點。

七月底中央政治局會議為下半年經濟工作謀篇佈局。會議指出，要適時調整優化房地產政策，因城施策用好政策工具箱，更好滿足居民剛性和改善性住房需求，促進房地產市場平穩健康發展。保利置業秉持「紅色基因鑄魂、藍色基因立身」的企業基因，在逆勢中堅持產品力和市佔率的提升，持續踐行「保安全、保質量、保交付」，朝著兌現人民美好生活、實現行業高質量發展的方向而努力。

### 房地產銷售

二零二三年上半年，置業集團合約銷售面積約148.2萬平方米，合約銷售金額約374億元人民幣。置業集團主要在售項目130個，其中首次開盤項目3個，分別為上海保利明玥宸光、崑山保利璀璨環園和深圳保利靜安府。

## 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	二零二三年 上半年合約 銷售金額 (人民幣百萬元)	佔比 (%)
<b>長三角區域</b>	<b>16,661</b>	<b>45%</b>
上海	4,289	
崑山	4,722	
太倉	203	
常州	486	
蘇州	2,258	
寧波	4,294	
杭州	230	
寧海	178	
德清	2	
<b>珠三角地區</b>	<b>6,054</b>	<b>16%</b>
廣州	2,047	
佛山	812	
深圳	2,948	
惠州	246	
<b>西南地區</b>	<b>3,519</b>	<b>9%</b>
貴陽	319	
遵義	2	
南寧	2,063	
柳州	198	
昆明	937	
<b>其他地區</b>	<b>7,147</b>	<b>19%</b>
武漢	920	
哈爾濱	381	
牡丹江	35	
濟南	4,742	
煙台	284	
威海	253	
濰坊	3	
淄博	89	
泰安	162	
萬寧	280	
<b>香港地區</b>	<b>4,002</b>	<b>11%</b>
香港	4,002	
<b>合計</b>	<b>37,383</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。

二零二三年下半年，置業集團將視工程進度及市場情況，計劃推出6個全新樓盤，包括寧波海曙項目、濟南歷下區項目、上海青浦項目、崑山景王路項目、南寧中堯路項目和廣州番禺項目。

### 新開工項目

二零二三年上半年，置業集團新開工項目共5個，新開工建築面積約70.0萬平方米。其中，首次開工項目2個，分別為深圳保利靜安府和濟南歷下區項目。

項目	新開工建築面積 (千平方米)	本集團應佔權益 (%)
廣州保利上宸	114	94%
佛山保利鉅悅府	89	100%
深圳保利靜安府	138	51%
濟南歷下區項目	216	100%
萬寧保利半島1號	143	100%
<b>合計</b>	<b>700</b>	

## 管理層討論與分析

### 結轉項目

二零二三年上半年，本集團結轉金額約145.89億元人民幣，結轉面積約109.8萬平方米。各項目結轉情況如下：

區域及項目	二零二三年 上半年結轉金額 (人民幣百萬元)	佔比 (%)
<b>長三角地區</b>	<b>2,420</b>	<b>17%</b>
1. 上海嘉定捆綁項目	51	
2. 上海嘉定保障房項目	71	
3. 上海保利明玥湖光	1,935	
4. 蘇州保利天樾人家	103	
5. 蘇州江月時光	149	
6. 寧波保利城	41	
7. 寧波保利湖光印	38	
8. 其他	32	
<b>珠三角地區</b>	<b>1,556</b>	<b>11%</b>
9. 廣州保利西悅灣	343	
10. 廣州南沙保利城	64	
11. 廣州保利明玥晨光	130	
12. 佛山廣佛保利城	90	
13. 佛山廣佛保利城二期	637	
14. 惠州保利陽光城	104	
15. 惠州保利鹿江來	154	
16. 其他	34	
<b>西南地區</b>	<b>5,329</b>	<b>36%</b>
17. 貴陽保利公園2010	287	
18. 貴陽保利鳳凰灣	58	
19. 南寧保利山漸青	64	
20. 南寧保利領秀前城	299	
21. 南寧保利領秀前城二期	2,592	
22. 柳州保利明玥山語	430	
23. 昆明保利城	1,524	
24. 其他	76	



## 管理層討論與分析

區域及項目	二零二三年 上半年結轉金額 (人民幣百萬元)	佔比 (%)
<b>其他地區</b>	<b>5,095</b>	<b>35%</b>
25. 武漢保利上城	593	
26. 武漢保利悅公館	141	
27. 哈爾濱保利城	54	
28. 哈爾濱保利天悅二期	204	
29. 哈爾濱保利明玥時光	99	
30. 哈爾濱廣信項目	1,390	
31. 濟南保利山語	120	
32. 濟南保利盛景台	50	
33. 濟南槐蔭項目	377	
34. 濟南保利天禧	1,047	
35. 威海保利翰林苑	77	
36. 威海保利明玥風華	513	
37. 淄博保利城	135	
38. 泰安保利嶽麓府	199	
39. 其他	96	
<b>香港地區</b>	<b>189</b>	<b>1%</b>
40. 香港龍譽	35	
41. 香港臻譽	154	
<b>合計</b>	<b>14,589</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

二零二三年上半年，置業集團新增5個項目，分別位於上海、崑山、南寧、廣州和蘇州。新增項目規劃總建築面積約105.0萬平方米，土地成本保持在合理水平。

新增項目	規劃物業類型	規劃		本集團 應佔權益 (%)
		總佔地面積 (千平方米)	總建築面積 (千平方米)	
上海青浦項目	商住	156	570	51%
崑山景王路項目	住宅	46	137	100%
南寧中堯路項目	商住	43	163	51%
廣州番禺項目	住宅	24	79	100%
蘇州園區項目	住宅	46	101	100%
<b>合計</b>		<b>314</b>	<b>1,050</b>	

#### 上海青浦項目

項目位於上海市青浦區青浦新城板塊，屬於青浦新城重點打造的中央商務區核心片區，規劃能級高，發展潛力大。周邊除現有軌交17號線外，未來有兩條軌交導入。項目所在位置以打造住宅區為主，規劃有從幼兒園到中學12年制學區配套，居住氛圍及設施將不斷提升。項目規劃總建築面積約57.0萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

#### 崑山景王路項目

項目位於崑山市開發區東板塊，距離崑山市中心四公里，靠近本集團開發中的東望環園和璀璨環園項目。地塊西側鄰近崑山中環東線，交通便利。周邊發展比較成熟，教育、商業和醫療配套齊全。片區未來規劃有中央商務區、青陽港濱水城市中心和軌交S1線走廊等，發展前景佳。項目規劃總建築面積約13.7萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

## 管理層討論與分析

### 南寧中堯路項目

項目位於南寧市西鄉塘區新陽龍騰板塊，屬於南寧市傳統老城區，人口稠密，生活氛圍濃郁。項目靠近新秀公園、火車站和朝陽商圈，各類生活配套齊全。地塊靠近江北大道、清廂北快速路等交通要道，出行十分便利。地理位置佳，受到本地客戶的廣泛認可。項目規劃總建築面積約16.3萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

### 廣州番禺項目

項目位於廣州市番禺客運站北側，屬於市橋板塊，距離番禺區政府2.5公里，距離在建地鐵3號線東延線番禺客運站僅800米。交通優勢顯著，半小時內可到達珠江新城。地塊周邊商業和教育等配套齊全，有多個發展成熟的小區，居住氣氛濃厚。項目規劃總建築面積約7.9萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

### 蘇州園區項目

項目位於蘇州市工業園區斜塘板塊，北側與奧體板塊相鄰，距離奧體中心約2公里；西側為園區雙湖商圈，距離約3.5公里。交通十分便利，生活配套也較為完善。項目東側約5公里處為桑田島區域，是目前蘇州市重點發展的高新技術產業聚集區，匯聚大量高精尖技術人才。項目規劃總建築面積約10.1萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

## 管理層討論與分析

### 投資物業

本集團持有多个位於一線城市和二線省會城市的投資物業和酒店。其中投資物業總建築面積約69.7萬平方米，資產值約96.71億元人民幣。隨著經濟社會恢復常態化運行，上半年酒店業務呈現明顯的復甦趨勢。

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

### 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。

二零二三年上半年，本集團物業管理公司實現收入共計5.69億元人民幣，較去年同期增長12.2%，管理物業項目276個，在管面積4,964萬平方米，較去年同期增長3.4%。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧

#### 流動資金及資本結構

於二零二三年六月三十日，本公司之股東應佔權益總額為人民幣33,674,543,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣32,930,244,000元），而每股資產淨值為人民幣8.81元（二零二二年十二月三十一日：人民幣8.62元）。於二零二三年六月三十日，本集團之資產負債比率（計算準則為負債總額除以資產總值）為79.4%（二零二二年十二月三十一日：79.4%）。

於二零二三年六月三十日，本集團尚未償還之銀行及其他借貸（包括應付票據）為人民幣77,101,890,000元。按到期日分類，未償還銀行及其他借貸（包括應付票據）可分為在一年內償還之人民幣17,380,066,000元（23%）、在一年後但兩年內償還之人民幣18,962,277,000元（25%）、在兩年後但五年內償還之人民幣31,617,153,000元（41%）及在五年後償還之人民幣9,142,394,000元（11%）。若按幣值分類，未償還銀行及其他借貸（包括應付票據）可分為按人民幣計值之人民幣68,191,444,000元（88%）、按美元計值之人民幣3,588,000,000元（5%）及按港元計值之人民幣5,322,446,000元（7%）。

本集團41%銀行及其他借貸（包括應付票據）以固定息率計息，而餘下59%則以浮動息率計息。因此，在利率不確定或波動或其他適當情況下，本集團將考慮使用對沖工具（包括利率掉期）管理利率風險。

於二零二三年六月三十日，本集團之流動資產淨值為人民幣81,625,575,000元，銀行總結存為人民幣34,309,826,000元（二零二二年十二月三十一日：分別為人民幣81,544,307,000元及人民幣31,617,971,000元）。有了可動用銀行信貸及經營現金收益，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、人民幣及美元為單位列值及進行。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。管理層相信，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

### 已抵押資產

於報告期末，已抵押作為本集團獲授信貸融資之擔保之資產賬面值如下：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
投資物業	6,519,329	6,519,329
酒店物業	1,536,000	1,536,000
樓宇	231,235	233,396
使用權資產	217,490	221,523
發展中物業	33,613,480	30,735,407
持作出售物業	489,557	489,665
銀行存款	343,606	444,639
	<b>42,950,697</b>	<b>40,179,959</b>

除上述資產抵押外，於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團於若干附屬公司的權益亦已抵押作為本集團獲授的信貸融資的擔保。附屬公司資產淨值的詳情如下：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
資產總值	38,213,553	47,803,727
負債總額	(38,088,858)	(46,028,476)
資產淨值	<b>124,695</b>	<b>1,775,251</b>

### 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，並向銀行提供擔保以確保該等買家履行還款責任。於二零二三年六月三十日，給予銀行的最高擔保額達人民幣26,988,999,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣23,443,910,000元）。有關擔保於下列事項發生時（以較早發生者為準）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，此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。

於二零二三年六月三十日，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達人民幣7,930,343,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣8,130,800,000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人民幣5,576,250,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣5,586,393,000元）。

## 管理層討論與分析

### 僱員

二零二三年六月三十日，本集團有8,848名(二零二二年六月三十日：8,799名)僱員，期內酬金約為人民幣500,350,000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」)截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績及截至二零二二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	
		二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核及經重列)
收入	2	15,639,163	18,696,880
銷售成本		(11,699,027)	(13,406,017)
毛利		3,940,136	5,290,863
投資物業之公平值減少		—	(23,000)
金融資產之公平值增加		38,570	36,530
其他收入/(虧損)淨額	3	130,120	(78,581)
銷售開支		(531,964)	(452,951)
行政開支		(541,831)	(483,587)
其他營運開支		(149,739)	(190,766)
出售分類為持作出售之資產淨值之虧損	24	(1,026)	—
持作出售物業之減值虧損		—	(46,785)
融資成本		(819,183)	(730,100)
分佔聯營公司業績		42,068	(73,307)
分佔合營企業業績		(9,207)	(21,097)
除所得稅開支前溢利	4	2,097,944	3,227,219
所得稅開支	5	(1,378,938)	(1,997,327)
期內溢利		719,006	1,229,892
下列應佔：			
本公司擁有人		639,214	1,268,587
非控股權益		79,792	(38,695)
		719,006	1,229,892
每股盈利(以人民幣分列示)	7		
— 基本及攤薄		16.73	34.16



## 中期業績

### 簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核及經重列)
<b>期內溢利</b>	<b>719,006</b>	1,229,892
<b>其他全面收入</b>		
不會重新分類至損益的項目：		
物業重估盈餘	58,495	44,159
由功能貨幣換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	250,018	290,481
<b>所得稅前之其他全面收入</b>	<b>308,513</b>	334,640
物業重估產生之遞延稅項負債	(14,624)	(11,040)
<b>期內其他全面收入，扣除稅項影響</b>	<b>293,889</b>	323,600
<b>期內全面收入總額</b>	<b>1,012,895</b>	1,553,492
下列應佔：		
本公司擁有人	932,798	1,588,093
非控股權益	80,097	(34,601)
	<b>1,012,895</b>	1,553,492

## 中期業績

### 簡明綜合財務狀況表

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	9,671,429	9,666,939
物業、廠房及設備	9	3,385,168	3,411,831
使用權資產		586,750	597,668
於聯營公司之權益		1,660,787	1,603,728
於合營企業之權益		6,148,705	6,050,172
按公平值計入損益之金融資產	25	682,391	643,763
應收貸款		223,982	234,761
收購土地使用權已付按金		1,253,443	1,214,373
遞延稅項資產		219,765	239,518
<b>非流動資產總額</b>		<b>23,832,420</b>	23,662,753
<b>流動資產</b>			
發展中物業		112,551,147	105,321,305
持作出售物業		24,957,948	26,517,017
其他存貨		42,558	41,611
合約成本		615,101	509,474
應收貿易及其他賬款	10	6,235,908	5,353,157
應收聯營公司款項	11	1,014,040	1,123,551
應收合營企業款項	12	4,254,256	4,176,617
應收附屬公司非控股股東款項		2,484,718	2,012,361
可收回稅項		3,745,321	2,761,744
已抵押銀行存款		343,606	444,639
銀行結存、存款及現金		33,966,220	31,173,332
		<b>190,210,823</b>	179,434,808
分類為持作出售之資產		—	17,630
<b>流動資產總額</b>		<b>190,210,823</b>	179,452,438

## 中期業績

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他賬款	13	29,555,121	30,144,306
合約負債		48,013,449	34,988,848
物業租金按金		95,885	86,454
應付聯營公司款項	11	896,036	736,392
應付合營企業款項	12	943,109	674,278
應付最終控股公司款項	14	7,554	18,508
應付一間中間控股公司款項	15	2,792	2,792
應付一間同系附屬公司款項	16	485	485
應付附屬公司非控股股東款項		4,005,347	4,952,080
應付稅項		7,685,404	7,926,281
銀行及其他借貸 — 一年內到期	17	17,380,066	18,363,445
		<b>108,585,248</b>	97,893,869
與分類為持作出售之資產相關的負債		—	14,262
<b>流動負債總額</b>		<b>108,585,248</b>	97,908,131
<b>流動資產淨值</b>		<b>81,625,575</b>	81,544,307
<b>總資產減流動負債</b>		<b>105,457,995</b>	105,207,060
<b>本公司擁有人應佔資本及儲備</b>			
股本	19	15,712,159	15,712,159
儲備		4,089,456	3,829,073
累計溢利		13,872,928	13,389,012
<b>本公司擁有人應佔股權</b>		<b>33,674,543</b>	32,930,244
<b>非控股權益</b>		<b>10,318,856</b>	8,859,700
<b>股權總額</b>		<b>43,993,399</b>	41,789,944

## 中期業績

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸 — 一年後到期	17	42,007,824	49,587,211
應付票據 — 一年後到期	18	17,714,000	12,097,000
租賃負債		42,793	41,647
一間同系附屬公司貸款		180,000	180,000
遞延稅項負債		1,519,979	1,511,258
<b>非流動負債總額</b>		<b>61,464,596</b>	63,417,116
		<b>105,457,995</b>	105,207,060

## 中期業績

### 簡明綜合權益變動表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔										非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
	酒店物業											
	股本 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	匯兌換算儲備 人民幣千元	中國法定儲備 人民幣千元	其他資本儲備 人民幣千元	資產重估儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	累計利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元		
於二零二三年一月一日	15,712,159	648,709	182,774	2,933,389	208,593	81,018	(225,410)	13,389,012	32,930,244	8,859,700	41,789,944	
期內全面收入總額	—	43,109	250,475	—	—	—	—	639,214	932,798	80,097	1,012,895	
過往年度之撥款准股息	—	—	—	—	—	—	—	(166,909)	(166,909)	—	(166,909)	
已付附屬公司非控股股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(99,680)	(99,680)	
非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,533,272	2,533,272	
由於附屬公司減資而終止確認非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,155,132)	(1,155,132)	
出售一間附屬公司	—	—	—	(6,171)	(942)	—	—	7,133	—	—	—	
註銷一間附屬公司	—	—	(4,478)	—	—	—	—	4,478	—	—	—	
增購附屬公司額外權益	—	—	—	—	—	—	(21,590)	—	(21,590)	(109,855)	(131,445)	
收購一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	210,454	210,454	
於二零二三年六月三十日	15,712,159	691,818	428,771	2,927,218	207,631	81,018	(247,000)	13,872,928	33,674,543	10,318,856	43,993,399	

截至二零二二年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔										非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
	酒店物業											
	股本 人民幣千元 (經重列)	購股權儲備 人民幣千元 (經重列)	重估儲備 人民幣千元 (經重列)	匯兌換算儲備 人民幣千元 (經重列)	中國法定儲備 人民幣千元 (經重列)	其他資本儲備 人民幣千元 (經重列)	資產重估儲備 人民幣千元 (經重列)	其他儲備 人民幣千元 (經重列)	累計利潤 人民幣千元 (經重列)	總計 人民幣千元 (經重列)		
於二零二二年一月一日	15,550,825	49,060	521,769	(500,307)	2,382,820	208,593	19,395	(246,257)	13,514,929	31,500,827	6,644,598	38,145,425
期內全面收入總額	—	—	32,382	287,124	—	—	—	—	1,268,587	1,588,093	(34,601)	1,553,492
轉撥	—	—	—	—	5,714	—	—	—	(5,714)	—	—	—
確認以權益結算以股份支付的開支	—	934	—	—	—	—	—	—	—	934	—	934
已註銷購股權	—	(2,604)	—	—	—	—	—	—	2,606	—	—	—
過往年度之撥款准股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(431,122)	(431,122)	—	(431,122)
已付附屬公司非控股股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(67,332)	(67,332)
非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,429,133	2,429,133
由於附屬公司減資而終止確認非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(24,500)	(24,500)
於二零二二年六月三十日	15,550,825	47,388	554,151	(213,183)	2,388,534	208,593	19,395	(246,257)	14,349,286	32,658,732	8,947,298	41,606,030

## 中期業績

### 簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核及經重列)
<b>來自經營活動的現金流量</b>		
經營所得／(所用)現金	9,882,253	(5,071,341)
已付所得稅	(2,589,409)	(2,686,916)
已付利息	(2,036,746)	(1,689,634)
<b>經營活動所得／(所用)現金淨額</b>	<b>5,256,098</b>	<b>(9,447,891)</b>
<b>來自投資活動的現金流量</b>		
收購聯營公司	—	(211,793)
增購附屬公司額外權益	(131,445)	—
收購一間附屬公司，扣除已收購現金	(218,443)	—
出售分類為持作出售之資產淨值	102,342	—
非控股權益減資	(1,155,132)	(24,500)
已收銀行利息收入	196,529	137,874
墊款予附屬公司非控股股東	(472,357)	(387,395)
合營企業還款	24,671	277,578
聯營公司還款	109,511	495,066
貸款予合營企業帶來之已收利息收入	116,265	30,407
貸款予聯營公司帶來之已收利息收入	14,315	14,315
已抵押銀行存款減少	101,033	133,879
投資活動產生的其他現金流量	(85,964)	34,016
<b>投資活動(所用)／所得現金淨額</b>	<b>(1,398,675)</b>	<b>499,447</b>
<b>來自融資活動的現金流量</b>		
新增借貸	9,177,503	17,763,083
新增應付票據	5,500,000	6,000,000
附屬公司非控股股東出資	2,533,272	2,429,133
已付附屬公司非控股股東的股息	(99,680)	(67,332)
借貸還款	(17,908,310)	(12,891,446)
一間中間控股公司墊款	—	134,461
(還款予附屬公司非控股股東)／附屬公司非控股股東墊款	(967,973)	44,620
合營企業墊款／(還款予合營企業)	268,831	(30,396)
聯營公司墊款	159,644	227,196
租賃負債付款	(11,474)	(7,393)
融資活動產生的其他現金流量	(10,954)	46
<b>融資活動(所用)／所得現金淨額</b>	<b>(1,359,141)</b>	<b>13,601,972</b>
<b>現金及等同現金增加淨額</b>	<b>2,498,282</b>	<b>4,653,528</b>
期初之現金及等同現金	31,173,332	29,747,851
匯率變動對現金及等同現金之影響	294,606	362,392
<b>期末之現金及等同現金</b>	<b>33,966,220</b>	<b>34,763,771</b>
<b>分析現金及等同現金</b>		
綜合財務狀況表所示之現金及等同現金	33,966,220	34,763,771

## 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二零二二年十二月三十一日止年度最新的綜合財務報表採用的相同會計政策編製，惟本集團首次採用二零二三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二零二二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。

此截至二零二三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二零二二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二零二二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17號 — 保險合約

香港會計準則第1號(修訂本) — 財務報表的呈列及香港財務報告準則實務報告第2號 — 作出重大性判斷：會計政策披露

香港會計準則第8號(修訂本) — 會計估計之定義

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相關的遞延稅項

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。

採納該等新訂及經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1號(修訂本) — 財務報表的呈列：流動或非流動負債分類<sup>1</sup>

香港會計準則第1號(修訂本) — 附帶契諾的非流動負債<sup>1</sup>

香港財務報告準則第16號(修訂本) — 售後租回的租賃負債<sup>1</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企業之間的資產出售或投入<sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二四年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 修訂本須前瞻性地應用於特定日期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，本集團劃分為四個經營分部。本集團按此等分部呈列其主要分部資料。

主要活動如下：

物業發展業務 — 物業發展

物業投資及管理 — 物業投資及管理

酒店營運 — 酒店及餐廳業務及其相關服務

其他營運 — 製造及銷售數碼光碟及其他

有關此等分部之資料呈列如下：

截至二零二三年六月三十日止六個月

	物業發展 業務 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他營運 人民幣千元	扣減 人民幣千元	合計 人民幣千元
收入						
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約的收入：						
— 於某一時點確認	14,633,975	—	—	25,911	—	14,659,886
— 於一段時間內確認	—	569,129	176,732	—	—	745,861
香港財務報告準則第15號範圍外的其他來源的收入：						
— 租金收入	—	233,416	—	—	—	233,416
對外收入	14,633,975	802,545	176,732	25,911	—	15,639,163
分部間收入*	—	59,964	—	—	(59,964)	—
總收入	14,633,975	862,509	176,732	25,911	(59,964)	15,639,163
分部業績	2,746,881	103,331	(4,652)	37,479	—	2,883,039
未分配收入						265,309
未分配開支						(263,056)
融資成本						(819,183)
出售分類為持作出售之資產淨值之虧損	(1,026)	—	—	—	—	(1,026)
分佔聯營公司業績	42,068	—	—	—	—	42,068
分佔合營企業業績	(9,207)	—	—	—	—	(9,207)
除所得稅開支前溢利						2,097,944
所得稅開支						(1,378,938)
期內溢利						719,006

\* 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而收取。

## 簡明綜合財務報表附註

於二零二三年六月三十日

## 資產及負債

	物業發展 業務 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他營運 人民幣千元	合計 人民幣千元
資產					
分部資產	153,635,452	10,251,650	3,171,725	882,728	167,941,555
於聯營公司之權益	1,660,787	—	—	—	1,660,787
於合營企業之權益	6,147,355	—	—	1,350	6,148,705
未分配企業資產					<u>38,292,196</u>
資產總值					<u>214,043,243</u>
負債					
分部負債	81,962,347	1,410,718	157,774	10,221	83,541,060
未分配企業負債					<u>86,508,784</u>
負債總額					<u>170,049,844</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

	物業發展 業務 人民幣千元 (經重列)	物業投資 及管理 人民幣千元 (經重列)	酒店營運 人民幣千元 (經重列)	其他營運 人民幣千元 (經重列)	扣減 人民幣千元 (經重列)	合計 人民幣千元 (經重列)
收入						
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約的收入：						
— 於某一時點確認	17,830,781	—	—	27,419	—	17,858,200
— 於一段時間內確認	—	515,999	89,098	—	—	605,097
香港財務報告準則第15號範圍外的其他來源的收入：						
— 租金收入	—	233,583	—	—	—	233,583
對外收入	17,830,781	749,582	89,098	27,419	—	18,696,880
分部間收入*	—	57,607	—	—	(57,607)	—
總收入	17,830,781	807,189	89,098	27,419	(57,607)	18,696,880
分部業績	4,150,107	106,512	(79,167)	38,916	—	4,216,368
未分配收入						162,897
未分配開支						(327,542)
融資成本						(730,100)
分佔聯營公司業績	(73,237)	—	—	(70)	—	(73,307)
分佔合營企業業績	(21,099)	—	—	2	—	(21,097)
除所得稅開支前溢利						3,227,219
所得稅開支						(1,997,327)
期內溢利						1,229,892

\* 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而收取。

## 簡明綜合財務報表附註

於二零二二年十二月三十一日

## 資產及負債

	物業發展 業務 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他營運 人民幣千元	合計 人民幣千元
資產					
分部資產	146,697,192	10,173,354	3,079,081	866,498	160,816,125
於聯營公司之權益	1,603,728	—	—	—	1,603,728
於合營企業之權益	6,047,755	—	—	2,417	6,050,172
未分配企業資產					34,645,166
資產總值					203,115,191
負債					
分部負債	70,228,930	1,397,225	163,128	13,535	71,802,818
未分配企業負債					89,522,429
負債總額					161,325,247

## 3. 其他收入／(虧損)淨額

截至六月三十日止六個月

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (經重列)
出售投資物業之收益／(虧損)	21	(8,985)
淨匯兌虧損	(252,335)	(317,385)
政府補助	10,034	3,352
銀行利息收入	196,529	137,874
貸款予聯營公司帶來之利息收入	14,315	14,315
貸款予合營企業帶來之利息收入	116,265	30,407
應收附屬公司非控股股東款項帶來之利息收入	6,759	17,199
其他	38,532	44,642
	130,120	(78,581)

## 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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (經重列)
除所得稅開支前溢利已扣除／(計入)：		
物業、廠房及設備之折舊	93,178	74,697
使用權資產折舊	21,214	14,351
租賃負債利息	1,614	1,479
短期租約開支	9,021	9,567
低價值租約開支	253	200
分佔聯營公司稅項(計入分佔聯營公司業績)	13,882	12,580
分佔合營企業稅項(計入分佔合營企業業績)	12,081	964
出售投資物業之(收益)／虧損	(21)	8,985

### 5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (經重列)
開支包括：		
香港利得稅	1,605	8,676
中華人民共和國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	579,842	948,349
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	783,645	1,045,577
	1,365,092	2,002,602
遞延稅項	13,846	(5,275)
	1,378,938	1,997,327

香港利得稅乃就截至二零二三年六月三十日止期間估計應課稅溢利按稅率16.5%(截至二零二二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。

## 簡明綜合財務報表附註

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。

中國企業所得稅乃根據本期間估計應課稅溢利按稅率25%（截至二零二二年六月三十日止六個月：25%）計算。

若干中華人民共和國（「中國」）附屬公司亦須繳交土地增值稅，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

董事已決議截至二零二三年六月三十日止六個月不宣派中期股息（截至二零二二年六月三十日止六個月：零港元）。

### 7. 每股盈利

截至二零二三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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (經重列)
<b>盈利：</b>		
本公司擁有人應佔期內溢利	<b>639,214</b>	1,268,587
	<hr/>	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
<b>股份數目：</b>		
計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	<b>3,821,183,118</b>	3,713,368,382

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月期間的每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，是由於二零二三年及二零二二年並無潛在的攤薄普通股。

## 簡明綜合財務報表附註

### 8. 撥入儲備及轉自儲備

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團於中國之附屬公司並無自累計溢利撥出任何扣除非控股權益所佔後的款項(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣5,714,000元)至中國法定儲備，本集團的附屬公司自中國法定儲備、其他資本儲備及匯兌換算儲備分別撥出人民幣6,171,000元、人民幣962,000元及人民幣4,478,000元(已扣除非控股權益所佔金額)至累計溢利(截至二零二二年六月三十日止六個月：分別為人民幣零元、人民幣零元及人民幣零元)。

### 9. 投資物業以及物業、廠房及設備之變動

截至二零二三年六月三十日止期間，本集團投資物業增加人民幣4,490,000元(二零二二年六月三十日：減少人民幣28,800,000元)。

截至二零二三年六月三十日止期間，人民幣兌港元貶值導致投資物業增加人民幣4,890,000元(二零二二年六月三十日：人民幣7,200,000元)及出售投資物業人民幣400,000元(二零二二年六月三十日：人民幣13,000,000元)。截至二零二二年六月三十日止期間，投資物業之公平值減少人民幣23,000,000元。

截至二零二三年六月三十日止期間，本集團物業、廠房及設備減少人民幣26,663,000元(二零二二年六月三十日：減少人民幣591,000元)。

截至二零二三年六月三十日止期間，產生折舊開支人民幣93,178,000元(二零二二年六月三十日：人民幣74,697,000元)及出售物業、廠房及設備人民幣6,518,000元(二零二二年六月三十日：人民幣1,758,000元)。

減幅被添置汽車、傢俬及裝置及廠房和機器人民幣12,903,000元(二零二二年六月三十日：人民幣30,457,000元)及酒店物業重估產生盈餘人民幣58,495,000元(二零二二年六月三十日：人民幣44,159,000元)所抵銷。此外，人民幣兌港元貶值導致物業、廠房及設備增加人民幣1,635,000元(二零二二年六月三十日：人民幣1,248,000元)。

本集團於二零二三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。估值利用該估值師於二零二二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。於報告期末，應收貿易賬款(扣除信貸虧損撥備)按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
0至30天	16,127	49,681
31至90天	73,152	30,361
超過90天	278,501	228,104
應收貿易賬款總額	367,780	308,146
其他應收賬款	5,868,128	5,045,011
	<b>6,235,908</b>	<b>5,353,157</b>

### 11. 應收／(付)聯營公司款項

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
應收聯營公司款項：		
— 不計息	828,040	937,551
— 固定利率8%	186,000	186,000
	<b>1,014,040</b>	<b>1,123,551</b>
應付聯營公司款項：		
— 不計息	896,036	595,731
— 80%貸款市場報價利率 (「貸款市場報價利率」)	—	140,661
	<b>896,036</b>	<b>736,392</b>

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

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
應收合營企業款項：		
— 不計息	1,245,820	1,404,632
— 固定利率6.5%	306,015	—
— 固定利率7%	66,707	66,707
— 固定利率8%	—	187,720
— 香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」) +1.5%	2,635,714	2,517,558
	<b>4,254,256</b>	<b>4,176,617</b>
應付合營企業款項：		
— 不計息	844,109	552,178
— 固定利率4.35%	99,000	122,100
	<b>943,109</b>	<b>674,278</b>

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

於報告期末，基於發票日期的應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
0至30天	459,421	1,105,844
31至90天	125,213	174,963
超過90天	17,587,510	18,887,635
應付貿易賬款總額	18,172,144	20,168,442
其他應付賬款	11,382,977	9,975,864
	<b>29,555,121</b>	<b>30,144,306</b>

## 簡明綜合財務報表附註

## 14. 應付最終控股公司款項

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
不計息	<b>7,554</b>	18,508

該等款項為無抵押及須應要求償還。

## 15. 應付一間中間控股公司款項

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
不計息	<b>2,792</b>	2,792

該等款項為無抵押及須應要求償還。

## 16. 應付一間同系附屬公司款項

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
不計息	<b>485</b>	485

該等款項為無抵押及須應要求償還。

## 簡明綜合財務報表附註

### 17. 銀行及其他借貸

本集團的銀行及其他借貸減少人民幣8,562,766,000元(二零二二年六月三十日：增加人民幣5,111,792,000元)。

截至二零二三年六月三十日止期間，本集團償還銀行及其他借貸人民幣17,908,310,000元(二零二二年六月三十日：人民幣12,891,446,000元)。減幅被添置銀行及其他借貸人民幣9,177,503,000元(二零二二年六月三十日：人民幣17,763,083,000元)所抵銷，該借貸乃按市場利率計息。另外，人民幣兌港元貶值導致銀行及其他借貸增加人民幣168,041,000元(二零二二年六月三十日：人民幣240,155,000元)。

### 18. 應付票據

本集團已發行以下應付票據：

- (i) 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%之票據，本金總額為500,000,000美元(相當於人民幣3,588,000,000元)(二零二二年十二月三十一日：500,000,000美元(相當於人民幣3,471,000,000元))。該票據按年利率4%計息，利息須每半年於利息支付日(即每年五月十日及十一月十日)支付。
- (ii) 於二零二一年九月八日，本集團發行於二零二四年到期年利率為3.29%之票據，本金總額為人民幣626,000,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣626,000,000元)。該票據按年利率3.29%計息，利息須每年於利息支付日(即每年九月八日)支付。
- (iii) 於二零二二年二月十八日，本集團分別發行於二零二五年及二零二七年期年利率為2.99%及3.66%之票據，本金總額分別為人民幣1,500,000,000元及人民幣500,000,000元(二零二二年十二月三十一日：分別為人民幣1,500,000,000元及人民幣500,000,000元)。該等票據分別按年利率2.99%及3.66%計息，利息須每年於利息支付日(即每年二月十八日)支付。
- (iv) 於二零二二年四月十三日，本集團發行於二零二五年到期年利率為3.35%之票據，本金總額為人民幣1,500,000,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,500,000,000元)。該票據按年利率3.35%計息，利息須每年於利息支付日(即每年四月十三日)支付。
- (v) 於二零二二年六月六日，本集團分別發行於二零二五年及二零二七年期年利率為3.2%及3.65%之票據，本金總額分別為人民幣1,000,000,000元及人民幣500,000,000元(二零二二年十二月三十一日：分別為人民幣1,000,000,000元及人民幣500,000,000元)。該等票據分別按年利率3.2%及3.65%計息，利息須每年於利息支付日(即每年六月六日)支付。

## 簡明綜合財務報表附註

- (vi) 於二零二二年六月二十日，本集團分別發行於二零二五年及二零二七年期年利率為3.17%及3.68%之票據，本金總額分別為人民幣500,000,000元及人民幣500,000,000元(二零二二年十二月三十一日：分別為人民幣500,000,000元及人民幣500,000,000元)。該等票據分別按年利率3.17%及3.68%計息，利息須每年於利息支付日(即每年六月二十日)支付。
- (vii) 於二零二二年八月二十六日，本集團發行於二零二五年期年利率為3.29%之票據，本金總額為人民幣1,000,000,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,000,000,000元)。該票據按年利率3.29%計息，利息須每年於利息支付日(即每年八月二十六日)支付。
- (viii) 於二零二二年十一月一日，本集團發行於二零二七年期年利率為3.3%之票據，本金總額為人民幣1,000,000,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,000,000,000元)。該票據按年利率3.3%計息，利息須每年於利息支付日(即每年十一月一日)支付。
- (ix) 於二零二三年一月九日，本集團發行於二零二六年期年利率為3.82%之票據，本金總額為人民幣1,500,000,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣零元)。該票據按年利率3.82%計息，利息須每年於利息支付日(即每年一月九日)支付。
- (x) 於二零二三年二月二十四日，本集團分別發行於二零二八年及二零三零年期年利率為3.7%及4.2%之票據，本金總額分別為人民幣1,000,000,000元及人民幣1,000,000,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣零元)。該等票據分別按年利率3.7%及4.2%計息，利息須每年於利息支付日(即每年二月二十四日)支付。
- (xi) 於二零二三年四月六日，本集團分別發行於二零二八年及二零三零年期年利率為3.47%及3.88%之票據，本金總額分別為人民幣500,000,000元及人民幣1,500,000,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣零元)。該等票據分別按年利率3.47%及3.88%計息，利息須每年於利息支付日(即每年四月六日)支付。

## 簡明綜合財務報表附註

### 19. 股本

	普通股數目	金額 人民幣千元
普通股，已發行及繳足：		
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年六月三十日	<b>3,821,183,118</b>	<b>15,712,159</b>

### 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，並向銀行提供擔保以確保該等買家履行還款責任。於二零二三年六月三十日，給予銀行的最高擔保額達約人民幣26,988,999,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣23,443,910,000元）。有關擔保於下列事項發生時（以較早發生者為準）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，此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，相關物業之公平值仍足以彌補本集團擔保之尚未償還按揭貸款。

於二零二三年六月三十日，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約人民幣7,930,343,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣8,130,800,000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約人民幣5,576,250,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣5,586,393,000元）。

### 21. 資本承擔

於二零二三年六月三十日，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人民幣19,775,722,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣19,955,769,000元）及人民幣2,119,430,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣2,066,000,000元）。

於二零二三年六月三十日，本集團並無任何已授權但未訂約之資本開支（二零二二年十二月三十一日：人民幣零元）。

## 簡明綜合財務報表附註

### 22. 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) 與關連人士之交易

	六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (經重列)
物業租金收入(附註a)	7,522	6,756
利息開支(附註b)	34,871	73,248
利息收入(附註c)	130,580	44,722
管理費收入	890	890
已付租金開支	1,011	1,011

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) 利息開支來自最終控股公司之一間附屬公司及合營企業墊付之貸款，按固定利率4.35%、貸款市場報價利率加0.15%至0.995%之浮動利率計息及須於三年內償還。
- (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6.5%至8%及香港銀行同業拆息+1.5%之浮動利率計息，並須應要求償還。

#### (II) 主要管理人員酬金

	六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (經重列)
短期福利	5,270	6,411
退休福利	1,145	1,228
	<b>6,415</b>	<b>7,639</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. 收購一間附屬公司

截至二零二三年六月三十日止期間，本集團以代價人民幣219,043,000元收購南寧軌道錦繡中堯房地產有限公司51%的權益，該公司於中國從事物業開發業務。該交易已採用收購法入賬。該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。

於收購日期，所收購公司於二零二三年可識別資產及負債的公平值為：

	人民幣千元
發展中物業	437,196
應收貿易及其他賬款	273
銀行結存、存款及現金	600
應付貿易及其他賬款	(8,572)
資產淨值	429,497
非控股權益	(210,454)
收購資產淨值	219,043
總代價支付方式：	
現金	219,043
收購所產生之現金流出淨額：	
已付現金	(219,043)
所收購銀行結存、存款及現金	600
	(218,443)

於收購日期，自所收購公司收購的應收款項(主要包括應收貿易及其他賬款)的公平值為人民幣273,000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，為人民幣210,454,000元。

## 簡明綜合財務報表附註

已收購附屬公司並無作出任何收入貢獻。自收購日期起至二零二三年六月三十日期間，本集團錄得總淨虧損人民幣415,000元。倘該公司自二零二三年一月一日起綜合入賬，則截至二零二三年六月三十日止期間的綜合損益表之總備考收入及期內總溢利分別為人民幣15,639,163,000元及人民幣718,949,000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，列入綜合損益表的行政開支內。

### 24. 出售分類為持作出售之資產淨值之虧損

於二零二二年十一月一日，本集團與獨立第三方就出售其於湖北保利建築工程有限公司（「湖北保利建築」）100%的股權訂立協議，代價為人民幣102,342,000元。湖北保利建築主要從事於物業建築工程。鑒於出售於二零二二年十二月三十一日尚未完成，與湖北保利建築有關的資產及負債於綜合財務狀況表分類為持作出售。該交易隨後於二零二三年一月完成及出售分類為持作出售之資產淨值之虧損於二零二三年上半年入賬。

出售資產淨值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	75
應收貿易及其他賬款	12,183
銀行結存、存款及現金	105,372
應付貿易及其他賬款	(14,262)
已出售資產淨值	103,368
代價	102,342
出售虧損	(1,026)
總代價支付方式：	
現金	102,342
出售產生之現金流出淨額：	
已收現金	102,342
已出售銀行結存、存款及現金	(105,372)
	(3,030)



## 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

於二零二三年六月三十日，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：

	於二零二三年	於二零二三年六月三十日的		
	六月三十日之	公平值計量分類為		
	公平值	第一級	第二級	第三級
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>				
按公平值計入損益之金融資產				
— 上市	1,673	1,673	—	—
— 未上市	680,718	—	—	680,718
	<b>682,391</b>	<b>1,673</b>	<b>—</b>	<b>680,718</b>

## 簡明綜合財務報表附註

	於二零二二年 十二月 三十一日之 公平值 人民幣千元	於二零二二年十二月三十一日的 公平值計量分類為		
		第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
<b>資產</b>				
按公平值計入損益之金融資產				
— 上市	1,780	1,780	—	—
— 未上市	641,983	—	—	641,983
	643,763	1,780	—	641,983

截至二零二三年六月三十日止六個月及二零二二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

董事已決議截至二零二三年六月三十日止六個月不宣派中期股息(截至二零二二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，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，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。

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。

## 其他資料

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

截至二零二三年六月三十日止六個月，概無根據購股權計劃授出購股權，27,293,364份購股權由於未達到一定業績指標或購股權計劃規定的其他條件而被註銷。於二零二三年六月三十日，可供授出的購股權總數為254,713,704份（二零二三年一月一日：254,713,704份），佔本公司已發行股份約6.67%（二零二三年一月一日：6.67%）。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)	歸屬期	行使期	購股權數目						
					二零二三年 一月一日 尚未行使	本期內 授出	本期內 註銷 <sup>2</sup>	本期內 失效	本期內 行使 <sup>1</sup>	二零二三年 六月三十日 尚未行使	
<b>董事：</b>											
萬宇清先生	10/1/2019	2.415	10/1/2019-31/12/2022	10/1/2023-9/1/2025	301,604	—	(301,604)	—	—	—	—
王健先生	10/1/2019	2.415	10/1/2019-31/12/2022	10/1/2023-9/1/2025	408,053	—	(408,053)	—	—	—	—
叶黎開先生	10/1/2019	2.415	10/1/2019-31/12/2022	10/1/2023-9/1/2025	301,604	—	(301,604)	—	—	—	—
小計					1,011,261						—
<b>僱員：</b>											
合計	10/1/2019	2.415	10/1/2019-31/12/2022	10/1/2023-9/1/2025	26,282,103	—	(26,282,103)	—	—	—	—
小計					26,282,103						—
合共					27,293,364	—	(27,293,364)	—	—	—	—

附註：

- 截至二零二三年六月三十日止六個月，並無任何授出的購股權行使或歸屬，因此無須披露緊接購股權行使或歸屬日期前股份的加權平均收市價。
- 根據購股權計劃授出的購股權由於未達到一定業績指標或購股權計劃規定的其他條件而被註銷。

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2.520
行使價(港元)	每股2.520
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承授人組別之購股權公平值如下：

承授人組別	已授出購股權 公平值 (港元)
董事	2,623,000
僱員	69,689,000

\* 萬宇清先生及王健先生分別於二零二一年十月二十六日及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，並基於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。

截至二零二三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
於二零二三年一月一日以權益結算以股份為基礎的開支總額	—
期內註銷	—
期內攤銷	—
	<hr/>
二零二三年六月三十日	—
	<hr/>

## 其他資料

### 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（「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二零二三年六月三十日止六個月一直遵守標準守則及本公司行為守則。

於二零二三年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條而存置之登記冊所記錄或根據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

梁秀芬小姐於本公司持有33,000股(0.001%)股份。

除上文所披露者外，於二零二三年六月三十日，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

於二零二三年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第336條而存置之主要股東登記冊所載，下列股東已知會本公司其於本公司已發行股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			佔本公司已發行 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	1,583,738,058	1,837,526,304 (附註1)	48.09%
保利發展控股集團股份有限公司	—	1,583,738,058 (附註2)	1,583,738,058	41.45%
保利(香港)控股有限公司	120,381,544	1,463,356,514	1,583,738,058 (附註3)	41.45%
Ting Shing Holdings Limited	—	1,463,356,514 (附註4)	1,463,356,514	38.30%
Congratulations Company Ltd.	1,111,578,283	—	1,111,578,283	29.09%
Source Holdings Limited	244,594,241	107,183,990	351,778,231 (附註5)	9.21%

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120,381,544股股份及透過其全資附屬公司Ting Shing Holdings Limited間接持有1,463,356,514股股份，因此被視為持有本公司1,583,738,058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351,778,231股股份及1,111,578,283股股份而間接持有1,463,356,514股股份，因此被視為持有本公司1,463,356,514股股份之權益。
- 根據證券及期貨條例，由於Source Holdings Limited直接持有244,594,241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47,825,571股股份及59,358,419股股份而間接持有107,183,990股股份，因此被視為持有351,778,231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二零二三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

截至二零二三年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 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)終止對本公司董事會擁有管理控制權；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。

## 其他資料

2. 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)。於二零二二年一月二十五日，借款人與貸款人訂立第二份補充融資協議，以續期融資協議。貸款人同意向借款人提供一筆最多400,000,000港元非承諾循環貸款融資，其到期日為二零二二年十二月二十七日。於二零二三年四月十九日，本公司與貸方簽訂第三份補充融資協議，為融資協議續期，到期日為二零二三年十二月二十七日。

根據銀行融資、補充融資協議及第二份補充融資協議及第三份補充融資協議，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。

3. 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)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。

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)；及(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。

## 其他資料

4. 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。

5. 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。該融資之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。

6. 於二零二二年十一月三十日，本公司作為借方與馬來亞銀行香港分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最多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)通過其控制公司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，該融資或其任何部份將被取消，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

### 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」）所載守則條文規定。

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二零二三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。