



# 目錄

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

## 董事會

### 執行董事

雪明(主席)

韓清濤(董事總經理)

王旭

葉黎聞

竺偉榮(於二零一六年八月八日獲委任)

### 非執行董事

葉振忠

### 獨立非執行董事

蔡澍鈞

梁秀芬

黃家倫

## 審核委員會

梁秀芬(主席)

葉振忠

蔡澍鈞

黃家倫

## 薪酬委員會

黃家倫(主席)

蔡澍鈞

梁秀芬

韓清濤

## 風險管理委員會

蔡澍鈞(主席)

葉振忠

梁秀芬

黃家倫

韓清濤

葉黎聞

## 公司秘書及授權代表

潘敏敏

## 法律顧問

亞司特律師事務所

## 核數師

立信聯合(香港)會計師事務所有限公司

## 主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司

中國銀行股份有限公司

中信銀行(國際)有限公司

中國建設銀行股份有限公司

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

中國光大銀行股份有限公司

創興銀行有限公司

星展銀行有限公司

大新銀行有限公司

恒生銀行有限公司

中國工商銀行股份有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

馬來亞銀行

上海商業銀行有限公司

東亞銀行有限公司

## 投資者關係顧問

金通策略有限公司

## 股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心17樓

1712-1716號舖

## 註冊辦事處

香港夏慤道18號

海富中心第一期2503室

## 公司網址

[www.psl.com.hk](http://www.psl.com.hk)

## 管理層討論與分析

於二零一六年上半年，保利置業集團有限公司及其附屬公司(「本集團」)的合併營業額為99.92億



## 房地產銷售

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

期內，置業集團共有在售項目58個，其中首次開盤項目4個，分別為廣州保利西悅灣、6； <math>\epsilon - \rho \zeta</math>







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

### 新增土地儲備

二零一六年上半年，置業集團堅持審慎的投資策略，僅新增一幅土地，位於昆明，總佔地面積約9.2萬平方米，規劃總建築面積約65.2萬平方米，土地成本保持在合理水平。

土地儲備	規劃物業類型	總佔地面積 (平方米)	規劃總 建築面積 (平方米)	集團應佔 權益
昆明保利大家	商住辦	92,000	652,000	73%
合計：		<b>92,000</b>	<b>652,000</b>	

### 昆明保利大家

項目位於昆明市五華區中心區西部，昆明高新科技園區東側，是未來五華區的次商業中心。項目佔地約9.2萬平方呎 己等睇

二零一六年上半年，本集團旗下寫字樓及商場出租率保持平穩，出租率及租金水平較去年同期進一步提升。酒店經營方面，北京保利大廈、湖北保利大酒店及貴陽保利富豪溫泉酒店入住率亦保持良好。

地區	項目	建築面積 (千平方米)	集團應佔	
			權益	物業類型
北京	北京保利大廈	95	75%	辦公、酒店及劇院
上海	上海證券大廈(部份)	48	100%	辦公
上海	上海保利廣場(部份)	61	90%	辦公及商業
深圳	深圳保利文化廣場(部份)	133	100%	商場及劇院
武漢	保利大酒店	34	100%	酒店
武漢	武漢保利廣場(部份)	130	100%	辦公及商業
貴陽	貴陽保利富豪溫泉酒店	39	66.5%	酒店
合計：		<u>540</u>		

### 物業管理

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

二零一六年上半年，本集團旗下物業管理公司實現收入共計26,152.60萬元人民幣，較去年同期上升31.58%，管理物業項目133個，涉及辦公樓、酒店、商場、別墅、住宅等多個領域，共計建築面積2,738萬平方米，較去年同期增長12.24%。

## 財務回顧

### 流動資金及資本結構

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

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

本集團49.9%銀行及其他借貸(包括應付票據)以固定利率計息，而餘下50.1%則以浮動利率計息。因此，在利率不確定或波動或其他適當情況下，本集團會考慮使用對沖工具(包括利率掉期)管理利率風險。

二零一六年六月三十日，本集團之流動資產淨值為47,191,825,000港元，銀行總結存為21,361,474,000港元(二零一五年十二月三十一日：分別為49,369,077,000港元及18,348,554,000港元)。連同可動用銀行信貸及經營現金收入計算，相信本集團具備充足資源應付可預見之營運資金需求及資本開支。

本集團之貨幣資產與負債及業務交易主要以港元、美元及人民幣為單位列值及進行。本集團在外匯風險管理方面維持審慎之方針，透過平衡貨幣資產與貨幣負債以及外匯收入與外匯開支，將外匯風險減至最低。管理層認為，港元兌美元之匯率相對穩定。由於最近人民幣兌港元匯率貶值，本集團密切監察波動，並在必要時採取政策減低匯率風險。



### 或然負債

本集團已就物業單位買家與若干銀行安排按揭貸款融資，並向銀行擔保該等買家的還款責任。二零一六年六月三十日，給予銀行之最高擔保額為30,854,025,000港元(二零一五年十二月三十一日：22,704,939,000港元)。有關擔保將於下列較早者發生時終止：( )發出房地產所有權證；及( )物業買家償付按揭貸款。本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入，乃由於董事認為其公平值並不重大。董事亦認為，即使買家未能向銀行還款，相關物業之公平值足以彌補本集團擔保之尚未償還按揭貸款。

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

### 僱員

二零一六年六月三十日，本集團約有11,874名(二零一五年六月三十日：10,851名)僱員，期內酬金約為5.25億港元。本集團為僱員提供年終雙糧、不定額花紅、公積金、購股權及醫療保險等各類福利，亦在工作需要時為僱員提供在職培訓。

保利置業集團有限公司(「本公司」)董事(「董事 董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績及截至二零一五年六月三十日止六個月之比較數字如下：

簡明綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
收入	2	9,992,147	7,489,404
銷售成本		(8,273,084)	(6,216,323)
毛利		1,719,063	1,273,081
其他收入淨額		172,577	269,019
銷售開支		(265,029)	(296,214)
行政開支		(552,162)	(488,464)
其他營運開支		(130,880)	(80,830)
投資物業之公平值增加		105	513,202
融資成本		(367,421)	(476,205)
分佔聯營公司業績		(2,962)	(6,628)
分佔合營企業業績		(10,827)	899
除稅前溢利	3	562,464	707,860
所得稅開支	4	(416,647)	(390,975)
期內溢利		145,817	316,885
下列應佔：			
本公司擁有人		58,602	102,769
永久性資本工具持有人		51,911	74,666
非控股權益		35,304	139,450
		145,817	316,885
股息	5	-	278,277
每股盈利	6		
— 基本		1.60仙	2.81仙
— 攤薄		1.60仙	2.81仙

簡明綜合全面收益表

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







簡明綜合權益變動表  
截至二零一六年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔											永久性 資本工具	非控股 權益	合計
	股本 千港元	購股權 儲備 千港元	酒店物業 重估儲備 千港元	匯兌 換算儲備 千港元	中國 法定儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	其他 資本儲備 千港元	資產 重估儲備 千港元	其他儲備 千港元	累計溢利 千港元	合計 千港元			
於二零一六年一月一日	17,685,677	-	144,873	557,656	1,333,505	(36,360)	306,899	22,054	(285,195)	5,830,906	25,560,015	1,227,472	2,638,461	29,425,948
期內全面收入總額	-	-	(55,481)	(189,485)	-	(4,754)	-	-	-	58,602	(191,118)	37,470	(53,767)	(207,415)
向永久性資本工具持有人 分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40,651)	(40,651)
贖回永久性資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(339,965)	(339,965)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41,080	41,080
於二零一六年六月三十日	17,685,677	-	89,392	368,171	1,333,505	(41,114)	306,899	22,054	(285,195)	5,889,508	25,368,897	884,326	2,625,774	28,878,997

截至二零一五年六月三十日止六個月

本公司擁有人應佔

簡明綜合現金流動表

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

## 1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定編製。

簡明綜合財務報表根據截至二零一五年十二月三十一日止年度最新的綜合財務報表採用的相同會計政策編製，惟本集團首次採用二零一六年一月一日開始之年度會計期間新適用的財務報告準則時對會計政策作出之改動除外釀作計

2. 收入及分部資料

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

該等分部之資料載列如下：

截至二零一六年六月三十日止六個月

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

\* 分部間收入乃參考對外提供同類服務及產品所收取之價格收取。

於二零一六年六月三十日

## 資產及負債

	物業 發展業務 千港元	物業投資 及管理 千港元	酒店營運 千港元	其他營運 千港元	合計 千港元
資產					
分部資產	93,982,483	11,504,845	1,347,757	408,674	107,243,759
於聯營公司權益	270,842	-	-	-	270,842
於合營企業權益	2,034,763	-	-	1,647	2,036,410
未分配公司資產					23,711,979
總資產					133,262,990
負債					
分部負債	45,021,039	765,274	201,416	59,991	46,047,720
未分配公司負債					58,336,273
總負債					104,383,993

截至二零一五年六月三十日止六個月

	物業發展 業務 千港元	物業投資 及管理 千港元	酒店營運 千港元	其他營運 千港元	抵銷 千港元	合計 千港元
收入						
對外收入	6,816,257	524,132	95,687	53,328		7,489,404
分部間收入*		71,410			(71,410)	
總收入	6,816,257	595,542	95,687	53,328	(71,410)	7,489,404
分部業績	486,449	670,468	(15,356)	8,145		1,149,706
未分配收入						65,667
未分配開支						(25,579)
融資成本						(478,205)
分佔聯營公司業績						



於二零一五年十二月三十一日

## 資產及負債

	物業發展 業務 千港元	物業投資 及管理 千港元	酒店營運 千港元	其他營運 千港元	合計 千港元
<b>資產</b>					
分部資產	94,316,638	11,602,635	1,488,569	215,075	107,622,917
於聯營公司權益	277,064				277,064
於合營企業權益	1,367,969			1,775	1,369,744
未分配公司資產					20,308,808
					<u>129,578,533</u>
<b>總資產</b>					
<b>負債</b>					
分部負債	42,741,962				

4. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
開支包括：		
香港利得稅，按期內估計應課稅溢利的16.5% (截至二零一五年六月三十日止六個月：16.5%)計算	-	
中國企業所得稅	259,105	201,288
	259,105	201,288
土地增值稅	152,848	198,971
遞延稅項	4,694	(9,284)
	416,647	390,975

由於本集團於期內並無在香港賺取或源自香港之估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅乃按中國有關法例及法規計算。

5. 股息

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

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

股

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

每股

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

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

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

### 9. 應收貿易及其他賬款

就出售物業而授予客戶之信貸期載於買賣協議，並按不同協議而定。由於本集團擁有眾多客戶，故此並無有關出售物業產生之應收貿易賬款之集中信貸風險。對貿易客戶之貨品銷售方面，本集團容許 30 天至 90 天不等之平均信貸期。報告期末，應收貿易賬款(扣除呆賬準備)之賬齡分析如下：

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

10. 應收聯營公司款項

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

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

11. 應收 付合營企業款項

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

有關款項均為無抵押且須於要求時償還。

12. 應付貿易及其他賬款

報告期末，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

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

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

14. 應付同系附屬公司款項

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

有關款項均為無抵押且須於要求時償還。

15. 銀行及其他借貸

期內，本集團取得15,605,000,000港元(二零一五年六月三十日：17,627,000,000港元)新增銀行及其他借貸，該貸款乃按市場利率計息。本集團於期內亦已償還約12,693,000,000港元(二零一五年六月三十日：14,086,000,000港元)。

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

16. 股本

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

17. 永久性資本工具

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

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

  

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

18. 應付票據

於二零一六年六月三十日，本集團就本集團若干聯營公司及合營企業所獲授信貸融資為數分別 766,705,000 港元(二零一五年十二月三十一日：1,827,619,000 港元)及 941,176,000 港元(二零一五年十二月三十一日：952,381,000 港元)向若干銀行提供擔保，而聯營仁蔭營企業已動用其中 766,705,000 港元



附註：

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

(II) 主要管理人員補償

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

董事及主要行政人員的薪酬由薪酬委員會參考其個人表現及市場趨勢釐定。

### 中期股息

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

### 購股權計劃

本公司採納之股權結算購股權計劃詳情如下：

#### 二零零三年購股權計劃

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

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

於二零一六年六月三十日，二零零三年購股權計劃項下的所有購股權已獲行使。

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(b) 本集團或聯屬公司之任何董事、僱員、諮詢人、客戶、供應商、代理、合作夥伴、股東、顧問或承包商實益擁有的公司。

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

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

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

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

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

## 董事之證券權益

截至二零一六年六月三十日止，按本公司根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條而存置之登記冊所記錄或根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)規定須另行通知本公司及聯交所，有關董事於本公司之股份及相關股份之權益如下：

## 好倉

### 本公司之普通股

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

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

梁秀芬小姐於本公司已發行股份中持有 33,000 股股份 (0%)。

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

除上文所披露者外，截至二零一六年六月三十日止，本公司之董事、最高行政人員或彼等之聯繫人並無在本公司或其他任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第 部)之證券中擁有任何個人、家族、公司或其他權益及淡倉，而須列入根據證券及期貨條例第 352 條而存置之登記冊內，或須遵照上市規則之標準守則另行通知本公司及聯交所，且董事或彼等之配偶或 18 歲以下之子女於期內概無擁有可認購本公司證券之權利或行使任何該等權利。

## 主要股東

截至二零一六年六月三十日止，按本公司根據證券及期貨條例第 336 條而存置之主要股東登記冊所載，下列股東已知會本公司其於本公司已發行股份中擁有下列相關權益：

股東名稱	股份數目		股份總數	佔本公司 已發行股份 總數之 概約百分比
	實益擁有人	由受控制 公司持有		
好倉				
Carlyle Group Limited	1,037,975,080		1,037,975,080	28.35%
Shin Kong Properties Limited	228,398,760	100,086,800	328,485,560	8.97%
			(附註 1)	
Shin Kong Properties Limited		1,366,460,640	1,366,460,640	37.32%
		(附註 2)		
保利(香港)控股有限公司	112,410,476	1,366,460,640	1,478,871,116	40.39%
			(一舖兩租)	

附註：

1. 根據證券及期貨條例，由於 **保利置業有限公司** 直接持有 228,398,760 股股份及透過其全資附屬公司 **保利置業(香港)有限公司** 及 **保利置業(上海)有限公司** 分別持有之 44,658,800 股及 55,428,000 股股份而間接持有 100,086,800 股股份，因此被視為持有 328,485,560 股本公司股份之權益。
2. 根據證券及期貨條例，由於 **保利置業有限公司** 透過其附屬公司 **保利置業(香港)有限公司** 及 **保利置業(上海)有限公司** 分別持有之 328,485,560 股股份及 1,037,975,080 股股份而間接持有 1,366,460,640 股股份，因此被視為持有 1,366,460,640 股股份之權益。
3. 根據證券及期貨條例，由於 **保利(香港)控股有限公司** 直接持有 112,410,476 股股份及透過其全資附屬公司 **保利置業有限公司** 間接持有 1,366,460,640 股股份，因此被視為持有 1,478,871,116 股股份之權益。
4. 中國保利集團公司全資擁有 **保利(香港)控股有限公司** 及 **保利南方集團有限公司**，因此，根據證券及期貨條例被視為持有 **保利(香港)控股有限公司** 及 **保利南方集團有限公司** 所直接及間接持有之股份之權益。

除上述披露者外，本公司並無獲通知有關於二零一六年六月三十日擁有本公司已發行股份之任何其他有關權益或淡倉。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一六年六月三十日止六個月期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 根據上市規則第 13.21 條之披露

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

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

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

於二零一六年九月二日，本公司一間全資附屬公司作為借款人及本公司作為擔保人，與若干銀行訂立1,900,000,000港元定期貸款融資協議。該貸款融資最後到期日為下列日期之較早者：( ) 融資協議日期後四十八個月屆滿之日；及( ) 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。

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

## 遵守上市規則附錄十所載之標準守則

本公司已採納有關董事進行證券交易之行為守則，其條款不遜於上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所載之規定標準。經向全體董事作出具體查詢，全體董事已確認於截至二零一六年六月三十日止六個月一直遵守標準守則及本公司採納的有關董事進行證券交易之行為守則。

## 董事資料更新

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

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

梁秀芬小姐(「梁小姐」)，為瑞港建設控股有限公司(股份代號：6816)獨立非執行董事，**親親審覈**