

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Poly Property Group Co., Limited

保利置業集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00119)

截至二零二六年六月三十日止六個月 中期業績

業績摘要

1. 置業集團¹期內完成合約銷售金額人民幣232億元，合約銷售面積79.9萬平方米，合約銷售均價約人民幣29,051元／平方米。
2. 置業集團期內新增項目規劃總建築面積28.5萬平方米，總土地成本約人民幣108億元。於二零二六年六月三十日，置業集團持有總土地儲備11.16百萬平方米，權益土地儲備8.59百萬平方米。
3. 本集團負債結構保持穩健，三條紅線指標維持綠檔。總借貸減少人民幣24億元或3.4%；總現金佔總資產比率15.5%，流動性充裕。平均融資成本較去年底下降11個基點至2.75%。

¹ 本集團連同其合營企業及聯營公司(統稱「置業集團」)

中期業績

保利置業集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績，連同截至二零二五年六月三十日止六個月之比較數字如下：

簡明綜合損益表

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
收入	2	15,089,225	18,444,209
銷售成本		(14,182,687)	(15,224,705)
毛利		906,538	3,219,504
投資物業之公平值增加		191,138	—
金融資產之公平值增加		12,742	14,878
其他收入淨額		326,473	363,026
銷售開支		(888,367)	(831,921)
行政開支		(362,965)	(496,711)
其他營運開支		(131,579)	(149,674)
融資成本		(428,698)	(648,072)
分佔聯營公司業績		(10,805)	(45,962)
分佔合營企業業績		(58,195)	(49,093)
除所得稅開支前(虧損)/溢利	3	(443,718)	1,375,975
所得稅開支	4	(300,197)	(1,143,493)
期內(虧損)/溢利		<u>(743,915)</u>	<u>232,482</u>
下列應佔：			
本公司擁有人		(740,303)	207,865
非控股權益		<u>(3,612)</u>	<u>24,617</u>
		<u>(743,915)</u>	<u>232,482</u>
每股(虧損)/盈利(以人民幣分列示)	6		
— 基本及攤薄		<u>(19.37)</u>	<u>5.44</u>

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內(虧損)/溢利	<u>(743,915)</u>	<u>232,482</u>
其他全面收入		
不會重新分類至損益的項目：		
物業重估盈餘，扣除稅項影響	33,535	11,952
由功能貨幣換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	<u>(247,660)</u>	<u>(169,377)</u>
期內其他全面收入，扣除稅項影響	<u>(214,125)</u>	<u>(157,425)</u>
期內全面收入總額	<u><u>(958,040)</u></u>	<u><u>75,057</u></u>
下列應佔：		
本公司擁有人	(959,552)	51,973
非控股權益	<u>1,512</u>	<u>23,084</u>
	<u><u>(958,040)</u></u>	<u><u>75,057</u></u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		10,285,670	9,706,000
物業、廠房及設備		3,242,895	3,273,493
使用權資產		493,404	494,252
於聯營公司之權益		2,607,799	2,595,657
於合營企業之權益		2,331,828	2,382,972
按公平值計入損益之金融資產		832,962	820,245
應收貸款		129,212	145,823
收購土地使用權已付按金		374,237	1,051,957
遞延稅項資產		126,375	154,722
非流動資產總額		20,424,382	20,625,121
流動資產			
發展中物業		77,443,650	76,913,371
持作出售物業		36,109,117	35,614,027
其他存貨		88,471	71,235
合約成本		328,305	547,066
應收貿易及其他賬款	7	4,698,007	4,245,346
應收聯營公司款項		2,182,250	2,835,387
應收合營企業款項		1,386,377	1,567,151
應收附屬公司非控股股東款項		5,615,094	4,857,900
可收回稅項		3,717,305	3,361,301
已抵押銀行存款		46,414	86,163
銀行結存、存款及現金		27,833,315	31,075,791
流動資產總額		159,448,305	161,174,738

	附註	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付貿易及其他賬款	8	19,378,041	19,584,531
合約負債		32,863,399	29,967,178
物業租金按金		89,181	84,488
應付聯營公司款項		1,503,897	1,315,037
應付合營企業款項		801,729	791,071
應付最終控股公司款項		6,831	6,831
應付一間中間控股公司款項		2,792	2,792
應付一間同系附屬公司款項		485	485
應付附屬公司非控股股東款項		2,437,484	2,786,397
應付稅項		6,583,911	7,704,031
應付票據 — 一年內到期		4,126,000	5,126,000
銀行及其他借貸 — 一年內到期		11,755,486	11,690,607
流動負債總額		79,549,236	79,059,448
流動資產淨值		79,899,069	82,115,290
總資產減流動負債		100,323,451	102,740,411
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	9	15,712,159	15,712,159
儲備		3,513,962	3,733,211
累計溢利		13,445,204	14,273,929
本公司擁有人應佔股權		32,671,325	33,719,299
非控股權益		13,996,517	14,015,725
股權總額		46,667,842	47,735,024

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
附註		
非流動負債		
銀行及其他借貸 — 一年後到期	35,433,964	37,869,844
應付票據 — 一年後到期	16,500,000	15,500,000
租賃負債	19,622	4,544
遞延稅項負債	1,702,023	1,630,999
非流動負債總額	53,655,609	55,005,387
	100,323,451	102,740,411

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（「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，惟本集團首次採用二零二六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差異。

本公佈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二零二五年十二月三十一日止年度最近綜合財務報表所出現變動屬重大之事件及交易之說明。簡明綜合財務報表及其附註並不包括所有根據香港財務報告準則會計準則編製完整財務報表所需資料。

此截至二零二六年六月三十日止六個月中期業績公佈內所載作為比較資料的截至二零二五年十二月三十一日止財政年度的財務資料，並不構成本公司於該財政年度的法定年度綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。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二零二五年十二月三十一日止年度的財務報表。

本公司核數師已就該等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406(2)條及第407(2)或(3)條作出的聲明。

香港會計師公會頒佈以下香港財務報告準則會計準則之修訂，於本集團當前會計期間首次生效，其中以下修訂與本集團相關：

香港財務報告準則第9號及第7號（修訂本）— 金融工具分類和計量的修訂

香港財務報告準則會計準則的年度改進 — 第11卷

香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第18號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第36號及香港會計準則第37號（修訂本）— 有關財務報表不確定性的披露之修訂

本集團已評估採納該等首次於本中期生效的經修訂準則之影響。採納該等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。

下列已發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財務報表相關，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18號 — 財務報表之呈列及披露¹

香港財務報告準則第19號 — 無公眾問責性的附屬公司：披露¹

香港財務報告準則第19號(修訂本) — 無公眾問責性的附屬公司：披露¹

香港會計準則第21號(修訂本) — 換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣¹

香港詮釋第5號(修訂本) — 香港詮釋第5號財務報表的呈列 — 借款人對載有按要求還款條款的定期貸款之分類¹

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

¹ 於二零二七年一月一日或其後開始之年度期間生效。

² 待香港會計師公會確定。

除了下面提到的香港財務報告準則的新條文和修訂外，本公司董事預期在可預見的未來，對香港財務報告準則的所有其他新條文和修訂的應用對綜合財務報表不會造成重大影響。

香港財務報告準則第18號 — 財務報表的呈列和披露

香港會計師公會於二零二四年七月頒佈香港財務報告準則第18號財務報表的呈列和披露以取代香港會計準則第1號，這將導致對香港財務報告準則會計準則(包括香港會計準則第8號財務報表的編製基準，其由會計政策、會計估計變更和錯誤更名而來)相應做出重大修訂。儘管香港財務報告準則第18號不會對綜合財務報表中項目的確認和計量產生任何影響，但預計會對若干項目的呈列和披露產生重大影響。該等變化包括損益表中的分類和小計、信息匯總／分解和標籤以及管理層定義的績效指標的披露。

預計新準則的應用將影響未來財務報表中損益表的呈列和披露。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的詳細影響。

2. 收入及分部資料

為管理需要，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：

截至二零二六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	14,011,435	—	—	9,745	—	14,021,180
— 於一段時間內確認	—	655,565	142,895	—	—	798,460
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	—	269,585	—	—	—	269,585
對外收入	14,011,435	925,150	142,895	9,745	—	15,089,225
分部間收入*	—	58,434	—	—	(58,434)	—
總收入	<u>14,011,435</u>	<u>983,584</u>	<u>142,895</u>	<u>9,745</u>	<u>(58,434)</u>	<u>15,089,225</u>
分部業績	<u>(581,957)</u>	<u>421,754</u>	<u>(14,676)</u>	<u>12,999</u>	<u>—</u>	<u>(161,880)</u>
未分配收入						224,454
未分配開支						(8,594)
融資成本						(428,698)
分佔聯營公司業績						(10,805)
分佔合營企業業績						<u>(58,195)</u>
除所得稅開支前虧損						(443,718)
所得稅開支						<u>(300,197)</u>
期內虧損						<u><u>(743,915)</u></u>

* 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。

於二零二六年六月三十日

資產及負債

	物業發展 人民幣千元	物業投資 業務及管理 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	128,288,345	11,189,173	2,788,219	926,198	143,191,935
於聯營公司之權益					2,607,799
於合營企業之權益					2,331,828
未分配企業資產					31,741,125
資產總值					179,872,687
負債					
分部負債	55,049,241	927,338	1,006,787	8,191	56,991,557
未分配企業負債					76,213,288
負債總額					133,204,845

截至二零二五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	17,458,481	—	—	10,783	—	17,469,264
— 於一段時間內確認	—	625,294	114,312	—	—	739,606
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	—	235,339	—	—	—	235,339
對外收入	17,458,481	860,633	114,312	10,783	—	18,444,209
分部間收入*	—	53,054	—	—	(53,054)	—
總收入	<u>17,458,481</u>	<u>913,687</u>	<u>114,312</u>	<u>10,783</u>	<u>(53,054)</u>	<u>18,444,209</u>
分部業績	<u>1,690,693</u>	<u>143,069</u>	<u>(30,548)</u>	<u>13,332</u>	<u>—</u>	<u>1,816,546</u>
未分配收入						314,417
未分配開支						(11,861)
融資成本						(648,072)
分佔聯營公司業績						(45,962)
分佔合營企業業績						<u>(49,093)</u>
除所得稅開支前溢利						1,375,975
所得稅開支						<u>(1,143,493)</u>
期內溢利						<u><u>232,482</u></u>

* 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。

於二零二五年十二月三十一日
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	127,882,477	10,338,371	2,949,034	931,299	142,101,181
於聯營公司之權益					2,595,657
於合營企業之權益					2,382,972
未分配企業資產					<u>34,720,049</u>
資產總值					<u>181,799,859</u>
負債					
分部負債	53,409,318	1,027,546	66,141	4,728	54,507,733
未分配企業負債					<u>79,557,102</u>
負債總值					<u>134,064,835</u>

3. 除所得稅開支前(虧損)/溢利

截至六月三十日止六個月
二零二六年 二零二五年
人民幣千元 人民幣千元

除所得稅開支前(虧損)/溢利已扣除/(計入):

物業、廠房及設備之折舊	72,055	72,062
使用權資產折舊	14,816	16,595
分佔聯營公司稅項(計入分佔聯營公司業績)	7,778	13,626
分佔合營企業稅項(計入分佔合營企業業績)	(1,565)	1,382

4. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
開支包括：		
香港利得稅	2,758	262
中華人民共和國企業所得稅（「中國企業所得稅」）	230,443	559,396
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	(21,201)	594,395
	212,000	1,154,053
遞延稅項	88,197	(10,560)
	<u>300,197</u>	<u>1,143,493</u>

香港利得稅乃就截至二零二六年六月三十日止期間估計應課稅溢利按稅率16.5%（截至二零二五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。

中國企業所得稅乃根據本期間估計應課稅溢利按稅率25%（截至二零二五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。

5. 股息

董事已決議截至二零二六年六月三十日止六個月不宣派中期股息（截至二零二五年六月三十日止六個月：零港元）。

6. 每股(虧損)/盈利

截至二零二六年六月三十日止六個月，每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
(虧損)/盈利：		
本公司擁有人應佔期內(虧損)/溢利	<u>(740,303)</u>	<u>207,865</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
股份數目：		
計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>3,821,183,118</u>	<u>3,821,183,118</u>

截至二零二六年及二零二五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，是由於二零二六年及二零二五年並無潛在的攤薄普通股。

7. 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：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
零至30天	20,929	332,107
31至90天	69,009	9,939
超過90天	<u>550,679</u>	<u>434,144</u>
應收貿易賬款總額	640,617	776,190
其他應收賬款	<u>4,057,390</u>	<u>3,469,156</u>
	<u>4,698,007</u>	<u>4,245,346</u>

8. 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：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
零至30天	1,947,448	1,157,198
31至90天	615,610	560,348
超過90天	11,333,075	12,644,665
應付貿易賬款總額	13,896,133	14,362,211
其他應付賬款	5,481,908	5,222,320
	<u>19,378,041</u>	<u>19,584,531</u>

9. 股本

	普通股數目	金額 人民幣千元
普通股，已發行及繳足：		
於二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日	3,821,183,118	15,712,159

10. 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。於二零二六年六月三十日，給予銀行的最高擔保額達約人民幣10,721,376,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣13,867,366,000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約人民幣2,437,500,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣3,074,500,000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1,764,435,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣1,833,135,000元）。

11. 資本承擔

於二零二六年六月三十日，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8,555,530,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣8,674,960,000元）及人民幣67,976,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣1,143,403,000元）。

於二零二六年六月三十日，本集團並無任何已授權但未訂約之資本開支（二零二五年十二月三十一日：人民幣零元）。

管理層討論與分析

二零二六年上半年，本集團的收入為人民幣150.89億元（二零二五年同期：人民幣184.44億元），較去年同期減少人民幣33.55億元或18.2%。股東應佔虧損為人民幣7.40億元，二零二五年同期為股東應佔溢利人民幣2.08億元。每股基本及攤薄虧損為人民幣19.37分，二零二五年同期每股基本及攤薄盈利為人民幣5.44分。本集團於二零二六年六月三十日止之股東權益為人民幣326.71億元（二零二五年十二月三十一日：人民幣337.19億元），較去年底減少3.1%。每股資產淨值為人民幣8.55元（二零二五年十二月三十一日：人民幣8.82元）。

業務回顧

上半年，中國經濟延續總體平穩、向新向優的發展態勢，國內生產總值同比增長4.7%。主要指標運行在合理區間，發展韌性持續彰顯。房地產在國民經濟體系中的定位正從過去二十幾年的增長引擎，逐步轉向民生基石和經濟穩定器。各地區因城施策，控增量、去庫存、優供給。市場供需關係進一步改善，「好房子」供應有效激活需求，二手房表現超出預期。行業維持底部整固，但積極信號逐步增強。

期內置業集團（本集團連同其合營企業及聯營公司）完成合約銷售金額人民幣232億元，位列克而瑞全口徑銷售榜單第13名，較去年底再提升2個名次。合約銷售均價人民幣29,051元／平方米，同比增長5%。長三角和大灣區銷售佔比76%。一線城市和香港貢獻的銷售佔比分別為47%和7%。

土地市場總量收縮，但核心區域部分地塊競爭更趨激烈，反映房企整體投資心態謹慎，聚焦優質項目以獲取更高的安全邊際。置業集團共獲取四個房地產開發項目，分別位於上海、蘇州、深圳和武漢，總土地成本約人民幣108億元。截至六月底，置業集團總土地儲備11.16百萬平方米。以土地成本計，長三角和珠三角土儲成本佔比77%，一線和二線城市土儲成本佔比97%。

房地產行業進入調整以來，本集團堅定推動長庫存去化，以加快現金回籠，提升資產效率，並持續優化存貨結構。部分歷史項目承受較大的盈利壓力，加上項目交付時間影響，期內結轉收入和毛利率均有所下降，並錄得虧損。由於房地產結算週期具有滯後性，期內業績主要反映過往銷售結果。

本集團整體經營面保持穩健，三道紅線指標維持綠檔。總借貸減少人民幣24億元或3.4%至人民幣678億元；總現金佔總資產15.5%，流動性保持充裕。七月下旬，本集團發行人民幣10億元中期票據，五年期票面利率2.46%，融資成本和年期較上半年進一步優化。截至六月底，本集團平均融資成本為2.75%，較去年底下降11個基點。

展望下半年，一線及核心二線城市在「好房子」入市和二手置換帶動下，有望保持較高活躍度；三四線城市仍需時間消化庫存，維持磨底態勢。在供需結構尋求再平衡和市場信心底部修復的必經階段，本集團將牢牢穩住經營之舵，揚起產品和服務領先之帆，以確定的品質兌現穿越市場風浪，在行業高質量發展新模式中行穩致遠。

房地產銷售

二零二六年上半年，置業集團合約銷售面積約79.9萬平方米，合約銷售金額約人民幣232億元。置業集團主要在售項目136個，其中首次開盤項目3個，分別為上海保利江上印、杭州鳴濤裡和廣州海上印。

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	二零二六年 上半年合約 銷售金額 (人民幣百萬元)	佔比 (%)
長三角地區	9,838	42%
上海	5,103	
崑山	1,038	
常州	400	
太倉	2	
蘇州	969	
常熟	1	
寧波	542	
杭州	1,782	
珠三角地區	6,092	26%
廣州	4,408	
佛山	126	
深圳	1,336	
惠州	222	
西南地區	824	4%
貴陽	151	
遵義	4	
南寧	444	
柳州	2	
昆明	222	
其他地區	4,785	21%
武漢	753	
哈爾濱	89	
牡丹江	4	
濟南	3,332	
煙台	20	
威海	422	
淄博	4	
濰坊	4	
泰安	1	
萬寧	156	
香港地區	1,668	7%
香港	1,668	
合計	23,207	100%

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。

二零二六年下半年，置業集團將視工程進度及市場情況，計劃推出五個全新樓盤，分別為蘇州虎丘項目、杭州西園五路項目、余姚城東項目、南寧西鄉塘區項目和武漢武昌區項目。

新開工項目

二零二六年上半年，置業集團新開工項目共9個，新開工建築面積約75.1萬平方米。其中，首次開工項目5個，分別為上海保利江上印、余姚城東項目、廣州海上印、南寧西鄉塘區項目和武漢武昌區項目。

項目	新開工 建築面積 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
上海保利江上印	63	100%
余姚城東項目	207	100%
廣州海上印	36	49%
南寧西鄉塘區項目	69	100%
武漢保利城	69	68%
武漢保利錦上印	137	55%
武漢武昌區項目	81	100%
濟南保利明湖印	14	40%
濟南保利綠城鳳棲和鳴	75	34%
合計	751	

結轉項目

二零二六年上半年，本集團結轉金額約人民幣139.71億元，結轉面積約72.4萬平方米。各項目結轉情況如下：

區域及城市	二零二六年 上半年結轉金額 (人民幣百萬元)	佔比 (%)
長三角地區	6,320	45%
1.上海保利明玥潮升	118	
2.上海保利印象青城	1,529	
3.崑山保利璀璨璟園	1,806	
4.崑山保利尚雲賦	1,779	
5.常州保利景玥府	414	
6.寧波保利朗玥華章	374	
7.寧波保利臻譽	169	
8.其他	132	
珠三角地區	1,712	12%
9.廣州保利西悅灣	266	
10.廣州保利上宸	407	
11.佛山保利鉅悅府	249	
12.深圳保利龍譽	165	
13.深圳保利明玥瀾岸花園	406	
14.其他	220	
西南地區	1,063	8%
15.貴陽保利明玥半山	142	
16.南寧保利錦上	474	
17.昆明保利城	197	
18.其他	249	
其他地區	3,650	26%
19.濟南保利天禧二期	1,004	
20.濟南保利龍譽	1,655	
21.濟南保利鵲華賦	231	
22.威海保利明玥風華	119	
23.萬寧保利半島1號	110	
24.其他	532	
香港地區	1,225	9%
25.香港朗譽	1,189	
26.其他	36	
合計	13,971	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。

新增土地儲備

二零二六年上半年，置業集團新增4個項目，分別位於上海、蘇州、深圳和武漢。新增項目規劃總建築面積約28.5萬平方米，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 (%)
蘇州虎丘項目	住宅	33	64	60%
上海浦東項目	商住	17	75	100%
武漢中南二路項目	商住	17	56	100%
深圳南山項目	商住	14	90	100%
合計		<u>81</u>	<u>285</u>	

蘇州虎丘項目

項目位於蘇州市相城高新技術產業開發區核心板塊，地處相城區行政、商業及商務辦公聚集區域。項目緊鄰虎丘濕地生態公園，坐擁優質生態景觀資源。地塊東側約1.5公里範圍內可共享活力島板塊成熟的商業、教育及生活配套資源。項目規劃總建築面積約6.4萬平方米，擬發展作聯排及洋房的低密度住宅小區。

上海浦東項目

項目位於上海市浦東新區世博板塊，片區規劃為浦東「世博大環」工程，未來將打造集生態、文化、民生於一體的城市濱水生活圈，生態資源優越。項目周邊三軌環繞，交通通達性強。教育、商業、醫療等各類生活配套完善，居住氛圍成熟。項目規劃總建築面積約7.5萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

武漢中南二路項目

項目位於武漢市武昌區華中金融城板塊，緊鄰武珞路、中南路兩條城市主幹道，距離內環線僅約300米。項目靠近地鐵2號和4號線中南路站，交通出行便利。周邊商業及醫療配套完善，教育資源優質豐富。項目規劃總建築面積約5.6萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

深圳南山項目

項目位於深圳市南山區粵海街道核心地段，坐擁深圳灣科技生態園、南山科技園等高端產業集群，匯聚眾多科技龍頭及高新技術企業。地塊鄰近多條地鐵線路，商業、教育及文體配套完善，兼具深圳灣景觀資源，區位優勢突出，交通便捷，具備良好的發展潛力。項目規劃總建築面積約9.0萬平方米，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和酒店。其中投資物業總建築面積約82.6萬平方米，資產值約人民幣102.86億元。

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)	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
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。

二零二六年上半年，本集團物業管理公司實現收入共計人民幣6.56億元，較去年同期增長5.0%，管理物業項目335個，在管面積55.93百萬平方米，較去年同期增長3.4%。

財務回顧

流動資金及資本結構

於二零二六年六月三十日，本公司之股東應佔權益總額為人民幣32,671,325,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣33,719,299,000元），而每股資產淨值為人民幣8.55元（二零二五年十二月三十一日：人民幣8.82元）。於二零二六年六月三十日，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74.1%（二零二五年十二月三十一日：73.7%）。

於二零二六年六月三十日，本集團尚未償還之銀行及其他借貸（包括應付票據）為人民幣67,815,450,000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15,881,486,000元（23.4%）、在一年後但兩年內償還之人民幣21,159,840,000元（31.2%）、在兩年後但五年內償還之人民幣17,513,124,000元（25.8%）及在五年後償還之人民幣13,261,000,000元（19.6%）。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64,422,450,000元（95%）及按港元計值之人民幣3,393,000,000元（5%）。

本集團40%銀行及其他借貸（包括應付票據）以固定息率計息，而餘下60%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。

於二零二六年六月三十日，本集團之流動資產淨值為人民幣79,899,069,000元，銀行總結存為人民幣27,879,729,000元（二零二五年十二月三十一日：分別為人民幣82,115,290,000元及人民幣31,161,954,000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。

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：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
投資物業	8,203,140	7,286,200
酒店物業	1,779,000	1,518,000
樓宇	116,421	126,345
使用權資產	194,782	197,356
發展中物業	24,246,141	27,575,707
持作出售物業	8,104,389	2,562,008
銀行存款	46,414	86,163
	42,690,287	39,351,779

除上述資產抵押外，於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，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：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
資產總值	6,233,991	5,662,882
負債總額	(4,744,190)	(5,282,121)
資產淨值	1,489,801	380,761

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。於二零二六年六月三十日，給予銀行的最高擔保額達人民幣10,721,376,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣13,867,366,000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達人民幣2,437,500,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣3,074,500,000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1,764,435,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣1,833,135,000元）。

僱員

於二零二六年六月三十日，本集團僱用6,142名僱員（二零二五年同期：6,437名），期內酬金約為人民幣3.40億元（二零二五年同期：人民幣3.79億元）。本集團根據僱員的工作表現、崗位經驗和市場薪酬水平，實行基礎工資、績效獎金和員工福利相結合的薪酬體系，旨在提供公平和具市場競爭力的回報，以吸引、保留及激勵人才。各類福利包括提供合適水平的公積金、退休金及醫療保險等，酌情花紅則根據本集團整體業績及僱員個人表現發放。僱員會持續獲得各類培訓與發展機會，以提升個人專業能力，並與本集團的業務發展保持同步。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二六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、出售或贖回本公司上市證券。

中期業績審閱

本公司審核委員會已審閱本集團截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

企業管治

本公司及董事會致力維持良好的企業管治常規和程序，通過建立健全管治架構，推動本集團有效執行戰略並管理風險，為股東創造長期可持續的回報。

於回顧期內，本公司已採納並遵守上市規則附錄C1《企業管治守則》的所有守則條文，並參考其中部分建議最佳常規，持續提升企業管治水平。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納董事進行證券交易的行為守則（「交易守則」），其條款不低於上市規則附錄C3《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所訂的標準。在向本公司所有董事作出特定查詢後，各董事均確認彼等已於截至二零二六年六月三十日止六個月期間遵守交易守則。

報告期後事項

自二零二六年六月三十日至本公告日期，本集團並無重大期後事項。

刊載業績公告及中期報告

本業績公告已刊載於本公司網站及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）網站。二零二六年中期報告將於二零二六年九月刊發於本公司及聯交所網站。

代表董事會
保利置業集團有限公司
主席
萬宇清

香港，二零二六年八月二十八日

於本公告日期，本公司執行董事為萬宇清先生及胡在新先生；本公司非執行董事為劉文生先生、耿躍華先生及鄧歡先生；及本公司獨立非執行董事為馮志堅先生、吳劍林先生、林秀鳳女士及臧蘊智女士。