

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依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：119)

截至二零一六年十二月三十一日止年度之業績公佈

## 業績

保利置業集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績及截至二零一五年十二月三十一日止往年年度之比較數字如下：

### 綜合損益表

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入	3	<b>30,580,326</b>	24,933,367
銷售成本		<b>(25,582,484)</b>	(22,064,695)
毛利		<b>4,997,842</b>	2,868,672
投資物業之公平值增加		<b>116</b>	654,745
其他收益淨額		<b>157,148</b>	57,481
銷售開支		<b>(688,183)</b>	(845,236)
行政開支		<b>(1,404,984)</b>	(1,272,734)
出售一間附屬公司權益之收益		<b>644,158</b>	–
發展中及持作出售物業之減值虧損		<b>(86,207)</b>	(1,321,390)
其他營運開支		<b>(430,176)</b>	(306,387)
融資成本	4	<b>(910,434)</b>	(1,091,723)
分佔聯營公司業績		<b>(15,530)</b>	(12,835)
分佔合營企業業績		<b>(30,529)</b>	33,565
除所得稅開支前溢利(虧損)	5	<b>2,233,221</b>	(1,235,842)
所得稅開支	6	<b>(2,012,049)</b>	(1,536,449)
年內溢利(虧損)		<b>221,172</b>	(2,772,291)
下列應佔：			
本公司擁有人		<b>80,745</b>	(2,817,149)
永久資本工具持有人		<b>72,325</b>	131,812
非控股權益		<b>68,102</b>	(86,954)
		<b>221,172</b>	(2,772,291)
每股盈利(虧損)(以港仙列示)	8		
— 基本		<b>2.21</b>	(76.94)
— 攤薄		<b>2.21</b>	(76.94)

## 綜合全面收益表

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年內溢利(虧損)	<u>221,172</u>	<u>(2,772,291)</u>
其他全面收入		
其後可能重新分類至損益的項目：		
海外業務之財務報表換算產生之匯兌差額	(1,285,505)	(1,553,039)
可供出售投資之公平值變動	<u>(7,289)</u>	<u>(20,282)</u>
	(1,292,794)	(1,573,321)
不會重新分類至損益的項目：		
物業重估(虧絀)盈餘	<u>(71,323)</u>	<u>54,785</u>
稅務影響前之其他全面收入	(1,364,117)	(1,518,536)
物業重估產生之遞延稅項負債	<u>17,831</u>	<u>(13,696)</u>
年內其他全面收入，扣除稅項	<u>(1,346,286)</u>	<u>(1,532,232)</u>
年內全面收入總額	<u>(1,125,114)</u>	<u>(4,304,523)</u>
下列應佔：		
本公司擁有人	(863,300)	(3,931,470)
永久資本工具持有人	1,741	71,464
非控股權益	<u>(263,555)</u>	<u>(444,517)</u>
	<u>(1,125,114)</u>	<u>(4,304,523)</u>

## 綜合財務狀況表

	二零一六年 附註 千港元	二零一五年 千港元
<b>非流動資產</b>		
投資物業	<b>10,406,785</b>	11,095,284
物業、廠房及設備	<b>2,016,012</b>	2,118,470
預付租賃款項—非流動部分	<b>316,243</b>	346,172
商譽	—	281,331
於聯營公司之權益	<b>246,317</b>	277,064
於合營企業之權益	<b>2,309,944</b>	1,369,744
可供出售投資	<b>310,877</b>	116,331
收購土地使用權已付按金	<b>1,551,551</b>	960,518
收購附屬公司已付按金	<b>2,471,910</b>	238,095
遞延稅項資產	<b>303,786</b>	404,150
	<b>19,933,425</b>	17,207,159
<b>非流動資產總額</b>	<b>19,933,425</b>	17,207,159
<b>流動資產</b>		
發展中物業	<b>52,859,911</b>	60,504,098
持作出售物業	<b>20,904,988</b>	23,753,872
其他存貨	<b>137,808</b>	146,835
應收貿易及其他賬款	9 <b>4,677,407</b>	3,843,983
預付租賃款項—流動部分	<b>10,397</b>	10,927
應收短期貸款	—	—
應收聯營公司款項	<b>37,078</b>	329,625
應收合營企業款項	<b>2,938,059</b>	3,148,682
應收附屬公司非控股股東款項	<b>542,767</b>	780,518
可收回稅項	<b>1,664,408</b>	1,504,280
已抵押銀行存款	<b>785,305</b>	440,437
銀行結存、存款及現金	<b>17,581,484</b>	17,908,117
	<b>102,139,612</b>	112,371,374
<b>流動資產總額</b>	<b>102,139,612</b>	112,371,374

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他賬款	10	13,953,062	13,594,948
預售按金		25,723,676	24,423,105
物業租金按金		126,120	118,266
應付合營企業款項		672,749	12,450
應付最終控股公司款項		388,469	22,488
應付一間中間控股公司款項		509,304	26,859
應付同系附屬公司款項		825,110	2,468,125
應付附屬公司非控股股東款項		2,161,076	2,903,925
應付稅項		1,543,986	1,626,685
銀行及其他借貸—一年內到期		13,398,644	17,805,446
流動負債總額		<u>59,302,196</u>	<u>63,002,297</u>
流動資產淨值		<u>42,837,416</u>	<u>49,369,077</u>
總資產減流動負債		<u>62,770,841</u>	<u>66,576,236</u>
<b>本公司擁有人應佔資本及儲備</b>			
股本		17,685,677	17,685,677
儲備		7,011,038	7,874,338
本公司擁有人應佔股權		24,696,715	25,560,015
永久資本工具		—	1,227,472
非控股權益		2,285,344	2,638,461
股權總額		<u>26,982,059</u>	<u>29,425,948</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸—一年後到期		30,325,635	31,538,386
應付票據		3,900,000	3,900,000
一間同系附屬公司貸款		202,247	214,286
遞延稅項負債		1,360,900	1,497,616
非流動負債總額		<u>35,788,782</u>	<u>37,150,288</u>
		<u>62,770,841</u>	<u>66,576,236</u>

附註：

## 1. 編製基準

本財務報表是按照香港會計師公會頒布的所有適用的《香港財務報告準則》，此統稱包括所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋，香港公認會計原則和香港公司條例(第622章)有關編製財務報表的條文編製。此外，財務報表亦包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定之適用披露資料。綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業、酒店物業及可供出售投資按公平值或重估金額計算。

本財務報表的編製符合《香港財務報告準則》，要求管理層須就無法依循其他途徑即時得知資產及負債的賬面值作出估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層認為相關的其他因素作出的。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，則會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間內確認。

本初步年度業績公佈所載有關截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務資料並非本公司該年度的法定年度綜合財務報表，但摘錄自該等財務報表。有關須根據第622章香港公司條例(「公司條例」)第436條披露的該等法定財務報表的詳情如下：

本公司將根據公司條例第662(3)條及附表6第3部分的規定將截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務報表遞交公司註冊處處長。

本公司核數師已就該等財務報表作出報告，報告無保留意見，並無載有核數師在不就該等報告作保留的情況下以強調的方式促請有關人士注意的任何事項，亦不包含根據條例第406(2)條或第407(2)或(3)條作出的陳述。

## 2. 採納香港財務報告準則

### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則—二零一六年一月一日起生效

香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期年度改進
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第16號及第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷之可接受方法
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益之會計處理

初次採納該等香港財務報告準則修訂本對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

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7號(修訂本)	現金流量表：披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	所得稅：就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號(修訂本)	客戶合約收入(對香港財務報告準則第15號的澄清) <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <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)	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零一七年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一九年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 該等修訂原定於二零一六年一月一日或其後開始之期間生效。生效日期現已遞延／移除，惟仍許可提早應用該等修訂。

香港會計準則第7號(修訂本) — 現金流量表：披露計劃

該等修訂提出一項補充披露，使財務報表使用者能夠評估融資活動產生的負債變動。

香港會計準則第12號(修訂本) — 所得稅：就未變現虧損確認遞延稅項資產

該等修訂涉及遞延稅項資產的確認，並澄清若干必要考量因素，包括如何入賬以公平值計量的債務工具的相關遞延稅項資產。

香港財務報告準則第9號 — 金融工具

香港財務報告準則第9號引進有關金融資產分類及計量之新要求。按其目的為收取合約現金流之業務模式持有之債務工具(業務模式測試)以及具產生現金流之合約條款且僅為支付本金及未償還本金利息之債務工具(合約現金流特徵測試)，一般按攤銷後成本計量。倘該實體業務模式之目的為持有及收取合約現金流以及出售金融資產，則符合合約現金流特徵測試之債務工具按公平值變動計入其他綜合損益(「FVTOCI」)計量。實體可於初步確認時作出不可撤銷之選擇，以按FVTOCI計量並非持作買賣之股本工具。所有其他債務及股本工具按公平值計入損益(「FVTPL」)。

香港財務報告準則第9號就並非按公平值計入損益之所有金融工具納入新的預期虧損減值模式(取代了香港會計準則第39號之已產生虧損模式)以及新的一般對沖會計規定，以讓實體於財務報表內更好地反映其風險管理活動。

香港財務報告準則第9號貫徹香港會計準則第39號有關金融負債確認、分類及計量之規定，惟按公平值計入損益之金融負債除外，除非會導致或擴大會計錯配，該負債之信貸風險變動引起之公平值變動金額於其他全面收入確認。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號終止確認金融資產及金融負債之規定



## 香港財務報告準則第15號—來自客戶合約之收入

該新訂準則設立單一收入確認框架。該框架的核心原則為實體須確認收入，以說明實體按其預期有權就交換所承諾貨物及服務而收取之代價相同之金額向客戶轉讓該等貨物或服務。香港財務報告準則第15號用以替代現有的收入確認指引，包括香港會計準則第18號收入、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號規定須應用五步驟法確認收入：

- 步驟1：識別客戶合約
- 步驟2：識別合約的履行責任
- 步驟3：釐定交易價格
- 步驟4：分配交易價格至各項履行責任
- 步驟5：於各項履行責任達成後確認收入

就根據香港財務報告準則採取的現時方法可能有所改變的個別收入而言，香港財務報告準則第15號載有有關詳細指引。該準則亦明顯加強有關收入的定性及定量披露。

## 香港財務報告準則第15號(修訂本) — 客戶合約收入(對香港財務報告準則第15號的澄清)

香港財務報告準則第15號(修訂本)包括對履約責任的辨別；委託人與代理人的應用；知識產權許可；及過渡要求作出澄清。

## 香港財務報告準則第16號—租賃

香港財務報告準則第16號將於生效之日起取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。香港財務報告準則第16號將引入單一承租人會計處理模式，並要求承租人對所有超過12個月租期之資產及負債(低值資產除外)進行確認。香港財務報告準則第16號還特別要求承租人對使用相關租賃資產的使用權資產及支付租賃費用的租賃負債進行確認。相應的，承租人還將對使用權資產的折舊及租賃負債的利息進行確認，並將租賃負債的現金還款分類至本金部分和利息部分，並將其列示於現金流量表中。此外，使用權資產和租賃負債以現值進行初步確認，包括對不可撤銷租賃付款和對非固定期限租約付款(若承租人合理確定將延租或不終止租約)。香港財務報告準則第16號對分類為經營性租賃承租人的會計處理較此前的香港會計準則第17號有重大不同。

香港財務報告準則第16號對於出租人的會計處理基本沿用了香港會計準則第17號的相關要求。因此，出租人仍將其租賃分類為經營性租賃或融資性租賃，並分別記錄以上兩類租賃。

## 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂—投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注入

該等修訂釐清實體向其聯營公司或合營企業出售或注入資產時，將予確認之收益或虧損程度。當交易涉及一項業務，則須確認全數收益或虧損。反之，當交易涉及不構成一項業務資產，則僅須就不相關投資者於合營企業或聯營公司之權益確認收益或虧損。

本集團已開始就採納以上準則及對現行準則之修訂對本集團所產生之有關影響進行評估。本集團尚未能確定該等新規定會否對本集團之會計政策及財務報表帶來重大影響。



### 3. 分部及全企業資料

#### 可報告分部

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

有關此等分部資料呈列如下：

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	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	29,105,716	1,180,330	189,032	105,248	—	30,580,326
分部間收入*	—	246,723	—	—	(246,723)	—
總收入	<u>29,105,716</u>	<u>1,427,053</u>	<u>189,032</u>	<u>105,248</u>	<u>(246,723)</u>	<u>30,580,326</u>
分部業績	<u>2,516,149</u>	<u>386,814</u>	<u>(9,434)</u>	<u>61,272</u>	<u>—</u>	<u>2,954,801</u>
未分配收入						130,728
未分配開支						(539,973)
出售一間附屬公司權益之 收益	644,158	—	—	—	—	644,158
融資成本						(910,434)
分佔聯營公司業績	(15,530)	—	—	—	—	(15,530)
分佔合營企業業績	(30,910)	—	—	381	—	(30,529)
除所得稅開支前溢利						2,233,221
所得稅開支						<u>(2,012,049)</u>
年內溢利						<u>221,172</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。

於二零一六年十二月三十一日  
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	86,174,488	11,264,128	1,335,946	387,940	99,162,502
於聯營公司之權益	246,317	–	–	–	246,317
於合營企業之權益	2,308,266	–	–	1,678	2,309,944
未分配企業資產					<u>20,354,274</u>
資產總值					<u>122,073,037</u>
負債					
分部負債	43,070,566	1,192,501	190,776	63,035	44,516,878
未分配企業負債					<u>50,574,100</u>
負債總額					<u>95,090,978</u>

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	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	23,510,764	1,114,910	198,046	109,647	–	24,933,367
分部間收入*	<u>–</u>	<u>179,327</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(179,327)</u>	<u>–</u>
總收入	<u>23,510,764</u>	<u>1,294,237</u>	<u>198,046</u>	<u>109,647</u>	<u>(179,327)</u>	<u>24,933,367</u>
分部業績	<u>(744,258)</u>	<u>970,603</u>	<u>(28,724)</u>	<u>23,020</u>	<u>–</u>	<u>220,641</u>
未分配收入						143,855
未分配開支						(529,345)
融資成本						(1,091,723)
分佔聯營公司業績	(12,835)	–	–	–	–	(12,835)
分佔合營企業業績	41,656	–	–	(8,091)	–	<u>33,565</u>
除所得稅開支前虧損						(1,235,842)
所得稅開支						<u>(1,536,449)</u>
年內虧損						<u>(2,772,291)</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
資產					
分部資產	94,316,638	11,602,635	1,488,569	215,075	107,622,917
於聯營公司之權益	277,064	–	–	–	277,064
於合營企業之權益	1,367,969	–	–	1,775	1,369,744
未分配企業資產					<u>20,308,808</u>
資產總值					<u>129,578,533</u>
負債					
分部負債	42,741,962	717,565	223,193	58,184	43,740,904
未分配企業負債					<u>56,411,681</u>
負債總額					<u>100,152,585</u>

#### 4. 融資成本

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
計息借貸利息	3,746,104	4,358,890
減：資本化款項	<u>(2,835,670)</u>	<u>(3,267,167)</u>
	<u>910,434</u>	<u>1,091,723</u>

年內資本化之借貸成本源自特定借貸。

## 5. 除所得稅開支前溢利(虧損)

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
除所得稅開支前溢利(虧損)已扣除：		
攤銷預付租賃款項(計入行政開支)	10,636	11,156
物業、廠房及設備折舊	127,905	139,779
折舊及攤銷總額	138,541	150,935
出售投資物業之虧損	10,245	8,823
出售物業、廠房及設備之虧損	4,333	57,403

## 6. 所得稅開支

	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	-	-
中國企業所得稅	1,017,635	555,333
中國預扣所得稅	5,751	-
	1,023,386	555,333
土地增值稅(「土地增值稅」)	947,352	880,579
遞延稅項	41,311	100,537
	2,012,049	1,536,449

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一五年：16.5%)計算。由於兩個年度均無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

中國法定企業所得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率25%計算。

自同系附屬公司所得股息收入之收益已按稅率10%繳納中國預扣所得稅。

若干中國附屬公司亦須繳交中國土地增值稅，此稅項乃就物業升值部分(即出售物業所得款項減土地使用權成本和開發及建築成本等可扣減開支)按介乎30%至60%之累進稅率徵收。

## 7. 股息

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年內已確認為分派之股息：		
二零一四年末期股息為每股0.076港元	-	278,277

兩個年度並無支付中期股息。

本集團董事不建議派發二零一五年及二零一六年的末期股息。

## 8. 每股盈利(虧損)

年內每股基本及攤薄盈利(虧損)乃根據下列數據計算：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
盈利(虧損)：		
本公司擁有人應佔年內溢利(虧損)	<u>80,745</u>	<u>(2,817,149)</u>
	二零一六年	二零一五年
股份數目：		
計算每股基本盈利(虧損)之普通股加權平均數	<u>3,661,537,046</u>	<u>3,661,467,799</u>
購股權所涉及之普通股之潛在攤薄影響	<u>-</u>	<u>57,571</u>
計算每股攤薄盈利(虧損)之普通股加權平均數	<u>3,661,537,046</u>	<u>3,661,525,370</u>

## 9. 應收貿易及其他賬款

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應收貿易賬款	<u>364,339</u>	<u>647,587</u>
減：呆賬撥備	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>364,339</u>	<u>647,587</u>
應收其他賬款(扣除撥備122,482,000港元) (二零一五年：43,592,000港元)	<u>4,313,068</u>	<u>3,196,396</u>
應收貿易及其他賬款總計	<u>4,677,407</u>	<u>3,843,983</u>

就出售物業授予客戶之信貸期載於買賣協議，且每份協議之信貸期均有所不同。由於本集團擁有眾多客戶，故此出售物業產生之應收貿易賬款並無集中信貸風險。就向貿易客戶銷售貨品而言，本集團容許30天至90天不等之平均信貸期。於報告期末之應收貿易賬款(扣除呆賬撥備)賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
零至30天	111,592	242,655
31至90天	5,778	12,818
超過90天	246,969	392,114
	<u>364,339</u>	<u>647,587</u>

## 10. 應付貿易及其他賬款

於報告期末，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
零至30天	5,071,002	4,490,045
31至90天	300,455	66,568
超過90天	5,121,099	5,603,298
應付貿易賬款總額	10,492,556	10,159,911
應付票據	-	149,617
應付其他賬款	3,460,506	3,285,420
應付貿易及其他賬款總計	<u>13,953,062</u>	<u>13,594,948</u>

平均信貸期為90天。本集團已實施財務風險管理政策，確保所有應付賬款不超逾信貸時限。

## 11. 比較數字

為與本年呈列保持一致，截至二零一五年十二月三十一日止年度，先前計入行政開支的費用306,387,000港元已重新分類至其他營運開支。經修訂呈列更能反映該等項目的性質。重新分類對本集團的呈報財務狀況、業績或現金流量並無影響。

## 管理層討論與分析

### 整體經營情況

截至二零一六年十二月三十一日止全年(「年內」)，本集團的收入為30,580,326,000港元(二零一五年：24,933,367,000港元)，較去年上升22.6%。股東應佔溢利為80,745,000港元(二零一五年股東應佔虧損：2,817,149,000港元)。每股基本盈利為2.21港仙(二零一五年每股基本虧損：76.94港仙)，每股攤薄後盈利為2.21港仙(二零一五年每股攤薄後虧損：76.94港仙)。本集團之董事會建議不派發年內末期股息。

本集團於二零一六年十二月三十一日之股東權益為24,696,715,000港元(二零一五年十二月三十一日：25,560,015,000港元)，每股賬面資產淨值為6.74港元(二零一五年十二月三十一日：6.98港元)。

### 房地產開發

年內置業集團(本集團連同其合營企業及聯營公司)完成新開工建築面積約371萬平方米；合約銷售總面積約279萬平方米，其中持續銷售項目54個，首次開盤項目6個；竣工建築總面積約301萬平方米。截至二零一六年十二月三十一日，置業集團共有67個處於不同階段的項目，按建築面積計算約3,726萬平方米。

### 銷售情況

二零一六年，為緩和中國房地產市場結構性兩極化的問題，中央政府於年內延續「分城施策」的政策思路，以「去庫存」為大前提，並因應不同城市的情況作出分類調控，致力控制一、二線城市房價高漲的現象，同時推進改善三、四線城市房屋供過於求的狀況。面對多變的房地產市場，政策的發力點側重於通過各類措施穩定市場環境。因此，政策的調控力度於年內經歷了前期寬鬆、後期收緊的態勢。



中國人民銀行(「央行」)及中國銀行業監督管理委員會於年內數次降低信貸門檻，針對不限購城市下調商貸首付比例。央行亦另聯合住房和城鄉建設部(「住建部」)及財政部出台調整住房公積金賬戶存款利率。其後緊接著的是財政部、國家稅務總局及住建部的稅收優惠政策，落實調整房地產交易環節契稅和營業稅。此外，全國共30餘個省份先後出台政策鼓勵農民工進城購房，包括將農民工納入住房公積金制度範圍、發放購房租房補貼等。在較寬鬆的貨幣信貸環境、稅費優惠及補貼政策的影響下，調控政策刺激過百城市的自住型購房者的需求，商品房成交數量於年內節節攀升，使全年成交規模及地價房價屢創新高。

市場交易的回升得以緩解市場的庫存壓力，剛性需求的釋放同步推高市場房價。二零一六年前三個季度的房價漲幅明顯，部分三、四線城市加入了房價快速上漲的行列，而深圳、上海等住宅市場供應較緊張的熱點城市的房價升溫現象更是進一步蔓延。根據中國指數研究院報告，百城住宅均價環比持續上漲，一月份至八月份的累計升幅為11.75%。為減少房價上漲對實體經濟發展、金融體系、居民生活成本等所帶來的壓力及風險，各級政府於第四季度陸續出台調控政策。調控方向從寬鬆轉至收緊，特別針對一、二線熱點城市，限購限貸力度及各項監管措施頻頻加碼，房地產金融及市場監管力度加大，有效為熱點城市的房價降溫。調控政策出台後，十月份至十一月份一線城市的房價上漲幅度趨緩，較上季度收窄5.59個百分點，在各線城市中最為顯著。而第四季度50個代表城市商品住宅月均成交亦較上季度增幅收窄16.6個百分點，約達3,880萬平方米。

土地供應及價格方面，雖然年內全國整體土地成交面積同比回落，但成交金額卻不斷上升，特別在一線城市，基於土地資源的稀缺性，新房成交量已難以跟上價格攀升的節奏，加上大型企業融資渠道相對寬鬆，「麵粉貴過麵包」的現象頗為普遍，地價房價之間形成了緊密的聯動。

投資方面，二零一六年初在基數效應以及新開工面積增速加快、土地購置回暖帶動下，房地產開發投資額用築底回升；而下半年，受全國土地供給持續收緊，部分熱點城市供地政策變化等因素影響，投資增速進入波動期。

二零一六年，本集團努力應對房地產市場的波動與挑戰，年內圍繞「去庫存，控投資，盤活存量化風險，改革創新增效益，促進公司健康發展」的總體思路推動整體業務發展，業績成功扭虧為盈。本集團在「心保利·悅萬家」的品牌引領下，堅持以市場為導向，客戶需求為己任，以銷定產，實現銷售業績的全方位突破。年內，置業集團完成合約銷售額約349億元人民幣，合約銷售面積約279萬平方米。

區域	二零一六年 合約銷售 金額區域 分佈*		二零一六年 合約銷售 面積區域 分佈	
	(百萬人民幣)	佔比	(千平方米)	佔比
長三角	13,214	38%	466	17%
珠三角	6,152	18%	474	17%
西南	8,141	23%	1,134	41%
其他	7,428	21%	714	25%

\* 含車位

### 新增土地儲備

二零一六年，置業集團繼續以審慎的投資策略，分別在昆明、南寧、煙台及上海四個地區購入四幅地塊。總佔地面積約28萬平方米，規劃總建築面積約123萬平方米。

### 二零一六年新增土地儲備列表

地塊/項目	用途	佔地面積 (千平方米)	歸屬本 集團權益		項目進度
			規劃建築 面積	項目進度	
			(截至二零一六年 十二月三十一日)	(截至二零一七年 二月二十八日)	
昆明保利大家	商住辦	92	652	73%	已開工
南寧保利心語二期	住宅	30	191	100%	已開工
煙台保利愛尚海	住宅	71	205	70%	籌劃中
上海嘉定新城項目	住宅	87	182	14.867%	籌劃中
合計：		<u>280</u>	<u>1,230</u>		

## 二零一六年新獲取項目簡介

### 1. 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區。項目佔地約9萬平方米，規劃建築面積約65萬平方米，針對以剛需、首置、首改客戶為主要客戶對象，並擬發展為面向全昆明的標桿生活社區。

### 2. 南寧保利心語二期

項目位於南寧市西鄉塘區明秀東路，為舊城改造項目。該項目處於興寧、青秀、西鄉塘三區交界處，位於南寧市中心的傳統商業核心區，有著優越的地段，加上交通便利，教育、醫療、商業等配套齊全，項目的區位優勢明顯，十分適合打造成為一個擁有完善配套的高品質宜居社區，而南寧保利心語將成為區內的精裝修標桿樓盤。

### 3. 煙台保利愛尚海

項目位於煙台市高新區港城東大街以北、海博路以東，距離煙台火車站約15公里及南站約10公里，距離潮水國際機場約50公里。隨著煙台市高新區的生活配套設施不斷完善，區內土地優勢日益突顯。因此項目擬發展為結合洋房及高層的優質住宅社區，以捕捉首置客及追求高品質生活人士的需求。

### 4. 上海嘉定新城項目

項目位於上海市嘉定區嘉定新城，東至永盛路，南至麥積路，西至合作路，北至封周路。項目鄰近軌道交通，距離11號線嘉定新城站800米，周邊配套成熟，極具市場潛力。本項目將定位為改善性精裝輕奢小豪宅。

## 在建及待建項目

截至二零一六年十二月三十一日，置業集團在20個城市共持有67個商品住宅及綜合房地產開發項目，其中分佈在長三角及珠三角區域的項目總建築面積佔整體比重合計約為28%，分佈在西南地區城市及其他城市的項目建築面積佔整體比重分別約為49%及23%。其中在建項目39個，在建總建築面積約896萬平方米(應佔權益面積約626萬平方米)，待建的規劃總建築面積約1,044萬平方米(應佔權益面積約631萬平方米)。

### 截至二零一六年十二月三十一日之在建項目及待建項目列表

項目	在建項目 總建築面積 (千平方米)	待建項目 總建築面積 (千平方米)	本集團應 佔權益 (%)
<b>長三角地區</b>			
1. 上海保利天琴宇舍	116	—	100%
2. 上海保利星海嶼築	164	—	100%
3. 上海保利翡麗雲邸／綠地廣場	273	—	25%
4. 上海保利翡麗公館	34	—	50%
5. 上海山金保利廣場	121	—	50%
6. 上海保利翡麗甲第	124	—	50%
7. 上海嘉定新城項目	—	182	14.867%
8. 蘇州保利獨墅西岸	103	—	100%
9. 蘇州保利觀湖國際	517	100	100%
10. 寧波保利城	88	299	100%
11. 寧波保利印江南	342	—	100%
12. 寧波保利喬登國際花園	13	281	100%
13. 德清保利原鄉	25	68	100%
<b>地區小計</b>	<b>1,920</b>	<b>930</b>	<b>—</b>
<b>珠三角地區</b>			
14. 廣州保利西悅灣	98	466	55%
15. 廣州南沙保利城	245	392	85%
16. 廣州保利翡翠山	93	—	100%
17. 佛山保利中央公園	411	—	100%
18. 惠州保利山水城	100	—	80%
19. 惠州保利陽光城	155	553	70%
<b>地區小計</b>	<b>1,102</b>	<b>1,411</b>	<b>—</b>

項目	在建項目 總建築面積 (千平方米)	待建項目 總建築面積 (千平方米)	本集團應 佔權益 (%)
<b>西南地區</b>			
20. 貴陽保利春天大道	42	180	66.5%
21. 貴陽保利公園2010	269	903	100%
22. 貴陽保利溪湖	283	47	50%
23. 貴陽保利鳳凰灣	433	784	51%
24. 遵義保利未來城市	493	3,057	35%
25. 南寧保利山漸青	209	160	100%
26. 南寧保利君悅灣	210	–	30%
27. 南寧保利心語	84	107	100%
28. 南寧保利領秀前城	907	720	41.5%
29. 柳州保利大江郡	216	–	100%
30. 昆明保利大家	420	–	73%
	<u>3,566</u>	<u>5,958</u>	
<b>地區小計</b>			
<b>其他地區城市</b>			
31. 武漢保利城	701	460	68%
32. 武漢楊園項目	141	–	51%
33. 武漢保利公園家	–	252	55%
34. 武漢保利上城	449	343	64.3%
35. 哈爾濱保利水韻長灘	–	250	58%
36. 哈爾濱保利城	241	265	100%
37. 濟南保利海德公館	133	–	100%
38. 濟南保利中心	326	–	85%
39. 濟南保利華庭	157	–	80%
40. 煙台保利愛尚海	–	205	70%
41. 威海保利紅葉谷	129	–	70%
42. 海南保利半島1號	–	369	100%
43. 香港啟德龍譽	70	–	100%
44. 香港屯門項目	21	–	100%
	<u>2,368</u>	<u>2,144</u>	
<b>地區小計</b>			
<b>合計</b>			
	<u>8,956</u>	<u>10,443</u>	

## 竣工項目

二零一六年，置業集團竣工面積約301萬平方米，年內整體竣工項目共4個。

### 二零一六年竣工建築面積列表

項目	二零一六年 竣工 建築面積 (千平方米)	項目累計至 二零一六年 底已竣工 建築面積 (千平方米)
<b>長三角地區</b>		
上海保利天琴宇舍	64	64
上海保利星海嶼築	71	313
上海保利翡麗公館	215	215
蘇州保利獨墅西岸	184	274
德清保利原鄉	157	405
<b>珠三角地區</b>		
廣州保利悅廷	155	155
廣州南沙保利城	183	183
佛山保利中央公園	250	250
深圳保利悅都花園	135	135
惠州保利陽光城	58	154
<b>西南地區</b>		
貴陽保利公園2010	75	802
貴陽保利溪湖	242	529
貴陽保利鳳凰灣	75	337
遵義保利未來城市	21	1,621
南寧保利心語	112	112
柳州保利大江郡	219	713
昆明保利大家	231	231
<b>其他地區</b>		
武漢保利城	98	570
哈爾濱保利上城	23	186
哈爾濱保利城	114	114
濟南保利中心	37	151
濟南保利華庭	145	262
烟台保利紫薇郡	142	142
合計：	<b>3,006</b>	<b>7,918</b>

## 結轉項目

二零一六年，置業集團共有逾50個項目實現銷售結轉，結轉金額達261.6億元人民幣，結轉面積235.5萬平方米，結轉單價平均約為11,111元人民幣/平方米。按結轉金額計，普通住宅佔78%，別墅佔8%，商舖佔10%，車位佔4%。區域分佈上，長三角及珠三角合計佔比約58%，西南區域佔比約22%，其他區域佔比約20%。

### 2016年主要結轉項目列表

項目	2016年結轉 金額 (人民幣百萬元)
<b>長三角地區</b>	
1. 上海保利星海嶼築	1,220
2. 上海保利天鵝語苑	408
3. 上海保利天琴宇舍	978
4. 上海保利悅城	7
5. 蘇州保利獨墅西岸	2,024
6. 蘇州保利觀湖國際	345
7. 寧波保利城	390
8. 寧波保利喬登國際花園	254
9. 德清保利原鄉	437
10. 其他尾盤項目	926
	<hr/>
<b>地區小計</b>	<b>6,989</b>
	<hr/> <hr/>
<b>珠三角地區</b>	
11. 廣州保利高爾夫郡	217
12. 廣州保利花城	50
13. 廣州南沙保利城	1,015
14. 廣州保利悅廷	1,085
15. 佛山保利天璽花園	179
16. 佛山保利上城	408
17. 佛山保利中央公園	1,240
18. 深圳保利上城花園	88
19. 深圳保利悅都花園	3,224
20. 惠州保利陽光城	218
21. 惠州保利山水城	305
22. 其他尾盤項目	29
	<hr/>
<b>地區小計</b>	<b>8,058</b>
	<hr/> <hr/>



**2016年結轉**  
**金額**  
(人民幣百萬元)

項目

**西南地區**

23. 南寧保利城	31
24. 南寧保利愛琴海	516
25. 南寧保利心語	161
26. 南寧保利山漸青	200
27. 柳州保利大江郡	1,808
28. 貴陽保利春天大道	30
29. 貴陽保利雲山國際	30
30. 貴陽保利溫泉新城	58
31. 貴陽保利公園2010	552
32. 貴陽保利鳳凰灣	559
33. 貴陽保利溪湖	1,172
34. 遵義保利未來城市	292
35. 昆明保利寧湖壹號	75
36. 昆明保利六合天城	128
37. 其他尾盤項目	26

**地區小計**

**5,638**

**其他地區**

38. 武漢保利藍海郡	231
39. 武漢保利城	893
40. 哈爾濱保利清華頤園	55
41. 哈爾濱保利水韻長灘	309
42. 哈爾濱保利上城	742
43. 哈爾濱保利城	593
44. 濟南保利海德公館	460
45. 濟南保利中心	356
46. 濟南保利華庭	1,256
47. 威海保利凱旋公館	226
48. 煙台保利香榭里公館	105
49. 煙台保利紫薇郡	80
50. 海南保利半島1號	151
51. 其他尾盤項目	19

**地區小計**

**5,476**

**合計：**

**26,161**

## 2016年結轉物業類型表

物業類型	2016年結轉 金額 (人民幣百萬元)	百分比 (%)
公寓	20,455	78%
別墅	2,151	8%
商舖	2,526	10%
寫字樓	66	0%
車位	963	4%
<b>合計</b>	<b>26,161</b>	<b>100%</b>

### 投資物業

置業集團持有多個位於一線城市及二線省會城市的投資物業及酒店，總建築面積約62萬平方米，本集團應佔權益面積約56萬平方米。二零一六年，置業集團旗下寫字樓及商場出租率保持平穩，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。

### 截至二零一六年十二月三十一日主要投資物業及酒店列表

地區	項目	持有 建築面積 (千平方米)	2016年 平均出租率	2015年 平均出租率	本集團應佔	物業類型
北京	北京保利大廈	94.64	100% (辦公樓) 69% (酒店)	100% (辦公樓) 69% (酒店)	75%	辦公樓、酒店 及劇院
北京	北京麗京花園 別墅(部份)	30.40	99%	98%	100%	公寓、別墅及 商業中心等
上海	上海證券大廈 (部份)	48.10	92%	99%	100%	辦公樓
上海	上海保利廣場 (部份)	60.91	97%	99%	90%	辦公樓及商業

地區	項目	持有 建築面積 (千平方米)	2016年 平均出租率	2015年 平均出租率	本集團應佔	物業類型
深圳	深圳保利文化廣場(部份)	132.87	100%	100%	100%	商場、影院及劇院等
武漢	保利大酒店	34.08	74%	67%	100%	酒店
武漢	武漢保利廣場(部份)	126.77	81%	75%	100%	辦公樓及商業
貴陽	貴陽保利富豪溫泉酒店	39.13	51%	55%	66.5%	酒店
貴陽	貴陽保利國際廣場	51.85	100%	100%	66.5%	商業
合計：		<b>618.75</b>				

## 物業管理

本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」及「省級物業管理優秀項目」等。

二零一六年，本集團物業管理公司實現收入共計49,257.7萬元人民幣，較去年同期上升10.9%，管理物業項目132個，涉及辦公樓、酒店、商場、別墅及住宅等多個領域，共計建築面積2,738萬平方米，較去年同期增長4.4%。

## 二零一七年展望

中央經濟工作會議於2016年12月中旬確定2017年經濟將繼續以穩中求進為主基調，營造有利房地產市場平穩發展的良好環境，並強調支持自住購房，及加重抑制投資投機性需求，以強化房屋回歸居住屬性。

展望二零一七年，政府將維持以「因城施策」的思路調整差異化房地產市場。中央將視土地供應為房地產供給側改革的關鍵環節，通過土地供應的短期調整，使得不同城市住宅存銷比例保持在合理水平，緩和競爭環境。於三、四線城市繼續深化去庫存的政策，改善供需結構；同時針對價格透支嚴重的熱點城市，加碼收緊貨幣信貸政策，均衡分配信貸資源，並提高市場投資投機性購房的難度和成本。

長遠而言，中國政府將以更精準的調控和中長期的長效機制來推進住房體制建設。在穩定房地產發展的前提下，以區域一體化、新型城鎮化等作為推動力，積極構建良好發展環境。

面對多變的市場環境，本集團將繼續圍繞各項年度任務，審慎部署，致力經營企業及維持業績穩定增長，同時積極探索轉型升級，尋找新的增長契機，為本集團注入新動力。

同時，隨著香港啟德龍譽按計劃推出市場，本集團亦會更加關注香港市場。作為一個成熟的房地產市場，香港擁有優越的地理位置，穩健的投資環境，以及較為完善的司法制度，多年來一直受到境內外買家的青睞，具備穩定向上的需求基礎和未來增長潛力。本集團看好香港樓市前景，並視香港為長期發展的市場，佈局港澳也符合本集團近年的發展及投資戰略。本集團將藉著此次龍譽成功開盤，進一步尋找優質的土地資源，開發高品質的項目，推動企業平衡發展。

置業集團於二零一七年的主要經營目標：新開工建築面積約300萬平方米；簽約銷售面積約280萬平方米及簽約銷售金額約350億元人民幣。

## 財務回顧

### 流動資金及資本結構

於二零一六年十二月三十一日，本公司之股東應佔權益總額為24,696,715,000港元(二零一五年：25,560,015,000港元)，而每股資產淨值為6.74港元(二零一五年：6.98港元)。於二零一六年十二月三十一日，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77.9%(二零一五年：77.3%)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團尚未償還之銀行及其他借貸(包括應付票據)為47,624,279,000港元。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13,398,644,000港元(28%)、在一年後但兩年內償還之20,901,635,000港元(44%)、在兩年後但五年內償還之11,830,293,000港元(25%)及在五年後償還之1,493,707,000港元(3%)。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36,278,653,000港元(76%)、按美元計值之7,018,893,000港元(15%)及按港元計值之4,326,733,000港元(9%)。

本集團48.8%銀行及其他借貸(包括應付票據)以固定息率計息，而餘下51.2%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。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值為42,837,416,000港元，銀行總結存為18,366,789,000港元(二零一五年：分別為49,369,077,000港元及18,348,554,000港元)。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。

## 已抵押資產

於報告期末，本集團已抵押作為本集團獲授的信貸融資的擔保的資產賬面值如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
投資物業	2,809,663	4,532,142
酒店物業	507,865	503,929
樓宇	36,076	104,254
預付租賃款項	194,866	191,321
發展中物業	13,792,049	17,782,220
持作出售物業	3,017,770	1,319,957
銀行存款	785,305	440,437
	<u>21,143,594</u>	<u>24,874,260</u>

除上述資產抵押外，於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
總資產	9,413,596	12,498,665
總負債	<u>(8,486,520)</u>	<u>(11,466,405)</u>
	<u>927,076</u>	<u>1,032,260</u>

## 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。於二零一六年十二月三十一日，給予銀行的最高擔保額達28,393,520,000港元(二零一五年：22,704,939,000港元)。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，即使買家並無向銀行還款，相關物業之公平值仍足以填補本集團產生之尚未償還按揭貸款。

於二零一六年十二月三十一日，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分別為數零港元(二零一五年：1,827,619,000港元)及1,853,932,000港元(二零一五年：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分別動用其中零港元(二零一五年：1,827,619,000港元)及1,853,932,000港元(二零一五年：952,381,000港元)。

## 僱員

於二零一六年十二月三十一日，本集團約有12,029名僱員，年內酬金為1,040,798,000港元。本集團為僱員提供年終雙糧、公積金及醫療保險等各類福利。此外，本集團亦根據本集團及個別僱員之表現而授出購股權及發放酌情花紅，在工作需要時為僱員提供在職培訓。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，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。

## 審核委員會審閱

現任審核委員會由一名非執行董事葉振忠先生及三名獨立非執行董事梁秀芬小姐(主席)、蔡澍鈞先生及黃家倫先生組成。本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表已由審核委員會審閱。

## 遵守企業管治守則

本公司於回顧年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第A.5.1至A.5.4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第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第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，並訂明其書面職權範圍。本公司已考慮成立提名委員會的裨益，惟認為由董事會共同審閱、商議及批准董事會的架構、規模及組成、委任或重新委任任何董事以及評估獨立非執行董事的獨立性才符合本公司的最佳利益。董事會負責確保該會由具備符合本集團業務所需各類才能與經驗之人士均衡組成，以及委任具備相關專業知識與領袖特質的適當人選加入董事會，務求與現有董事的才能互相配合。

### 企業管治守則之守則條文第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第E.1.2條，董事會主席應出席股東週年大會，惟本公司主席雪明先生因在相關時間的健康狀況而未能出席本公司於二零一六年五月三十一日舉行之股東週年大會。



本公司認為已採取足夠措施以確保本公司的企業管治慣例不遜於企業管治守則所載者。

### **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十二月三十一日止年度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。

### **立信聯合(香港)會計師事務所有限公司的工作範疇**

有關本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益賬、綜合財務狀況表及其相關附註的初步公佈所列數字已經獲得本集團核數師立信聯合(香港)會計師事務所有限公司（「立信香港」）同意，該等數字乃本集團於本年度綜合財務報表所列數額。立信香港在此方面履行的工作並不構成按香港會計師公會所頒佈的香港核數準則、香港審閱應聘服務準則或香港保證應聘服務準則所進行的保證應聘服務，因此立信香港概不會就初步公佈發表任何保證。

### **建議更換核數師**

本公司獲通知，其現任核數師立信香港由於與香港立信德豪會計師事務所有限公司合併，所以將在應屆股東週年大會（「股東週年大會」）結束時退任本公司核數師，且不會膺選連任。

二零一七年三月二十一日，董事會根據審核委員會的推薦意見，決定提議於上述立信香港退任後委聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司新任核數師，該建議委聘須經本公司股東於股東週年大會同意後方可作實。

立信香港已確認概無有關其退任的事宜須提呈本公司股東或債權人垂注。董事會及審核委員會皆已確認概無有關建議更換核數師的事宜須提呈本公司股東或債權人垂注。董事會亦確認本公司與立信香港之間並無任何爭議或未解決的事宜。

## 刊載業績公佈及年報

本業績公佈將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。二零一六年年報亦可於二零一七年四月在本公司及聯交所網站閱覽及將寄發予本公司股東。

代表董事會  
保利置業集團有限公司  
主席  
雪明

香港，二零一七年三月二十一日

於本公佈日期，本公司之執行董事為雪明先生、韓清濤先生、王旭先生、葉黎聞先生及竺偉榮先生；非執行董事為葉振忠先生；以及獨立非執行董事為蔡澍鈞先生、梁秀芬小姐及黃家倫先生。