

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)

截至二零一五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」)截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合業績及截至二零一四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	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收入	3	24,933,367	28,508,737
銷售成本		<u>(22,064,695)</u>	<u>(22,862,062)</u>
毛利		2,868,672	5,646,675
投資物業之公平值增加		654,745	968,623
其他收益淨額		57,481	446,035
銷售開支		(845,236)	(847,846)
行政開支		(1,579,121)	(1,483,334)
持作買賣投資之公平值減少		-	(105)
出售附屬公司權益之收益		-	20,668
持作出售物業／發展中物業之減值虧損		(1,321,390)	(458,705)
融資成本	4	(1,091,723)	(893,070)
分佔聯營公司業績		(12,835)	(12,078)
分佔合營企業業績		<u>33,565</u>	<u>(76,127)</u>
除稅前(虧損)溢利	5	(1,235,842)	3,310,736
所得稅開支	6	<u>(1,536,449)</u>	<u>(2,027,129)</u>
年內(虧損)溢利		<u>(2,772,291)</u>	<u>1,283,607</u>
下列應佔：			
本公司擁有人		(2,817,149)	929,448
永久資本工具持有人		131,812	-
非控股權益		<u>(86,954)</u>	<u>354,159</u>
		<u>(2,772,291)</u>	<u>1,283,607</u>
每股(虧損)盈利	8		
— 基本		<u>(76.94仙)</u>	<u>25.49仙</u>
— 攤薄		<u>(76.94仙)</u>	<u>25.42仙</u>

綜合全面收益表

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
年內(虧損)溢利	<u>(2,772,291)</u>	<u>1,283,607</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	(1,553,039)	–
可供出售投資之公平值變動	<u>(20,282)</u>	<u>(19,015)</u>
	(1,573,321)	(19,015)
不會重新分類至損益的項目：		
物業重估盈餘	<u>54,785</u>	<u>59,392</u>
稅務影響前之其他全面收入	(1,518,536)	40,377
物業重估產生之遞延稅項負債	<u>(13,696)</u>	<u>(14,848)</u>
年內其他全面收入，扣除稅項	<u>(1,532,232)</u>	<u>25,529</u>
年內全面收入總額	<u>(4,304,523)</u>	<u>1,309,136</u>
下列應佔：		
本公司擁有人	(3,931,470)	944,593
永久資本工具持有人	71,464	–
非控股權益	<u>(444,517)</u>	<u>364,543</u>
	<u>(4,304,523)</u>	<u>1,309,136</u>

綜合財務狀況表

	二零一五年 附註 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產		
投資物業	11,095,284	10,053,392
物業、廠房及設備	2,118,470	2,049,764
預付租賃款項—非流動部分	346,172	379,757
商譽	281,331	307,612
於聯營公司之權益	277,064	307,923
於合營企業之權益	1,369,744	533,765
可供出售投資	116,331	136,688
收購土地使用權已付按金	960,518	143,037
收購附屬公司已付按金	238,095	253,165
遞延稅項資產	404,150	349,309
	<u>17,207,159</u>	<u>14,514,412</u>
流動資產		
發展中物業	60,504,098	57,432,956
持作出售物業	23,753,872	27,247,573
其他存貨	146,835	154,565
應收貿易及其他賬款	9 3,843,983	4,074,785
預付租賃款項—流動部分	10,927	11,523
應收短期貸款	—	—
持作買賣投資	—	867
應收聯營公司款項	329,625	400,897
應收合營企業款項	3,148,682	5,697,412
應收附屬公司非控股股東款項	780,518	1,135,801
可收回稅項	1,504,280	975,890
已抵押銀行存款	440,437	1,519,231
銀行結存、存款及現金	17,908,117	16,236,973
	<u>112,371,374</u>	<u>114,888,473</u>

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
流動負債			
應付貿易及其他賬款	10	13,594,948	14,670,333
預售按金		24,423,105	19,082,666
物業租金按金		118,266	116,054
應付合營企業款項		12,450	10,391
應付最終控股公司款項		22,488	58,299
應付一間中間控股公司款項		26,859	975,259
應付同系附屬公司款項		2,468,125	2,410,404
應付附屬公司非控股股東款項		2,903,925	1,674,920
應付稅項		1,626,685	1,762,830
銀行及其他借貸—一年內到期		17,805,446	20,250,526
		<u>63,002,297</u>	<u>61,011,682</u>
流動資產淨值		<u>49,369,077</u>	<u>53,876,791</u>
總資產減流動負債		<u>66,576,236</u>	<u>68,391,203</u>
資本及儲備			
股本		17,685,677	17,677,143
儲備		7,874,338	12,085,184
本公司擁有人應佔股權		25,560,015	29,762,327
永久資本工具		1,227,472	998,696
非控股權益		2,638,461	3,338,192
股權總額		<u>29,425,948</u>	<u>34,099,215</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸—一年後到期		31,538,386	28,433,069
應付票據		3,900,000	3,900,000
一間同系附屬公司貸款		214,286	227,848
應付一間最終控股公司款項		—	379,747
遞延稅項負債		1,497,616	1,351,324
		<u>37,150,288</u>	<u>34,291,988</u>
		<u>66,576,236</u>	<u>68,391,203</u>

附註：

1. 合規聲明

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》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。

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因應當時情況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，其影響便會在該期間內確認；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。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期年度改進
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期年度改進
香港會計準則第19號(二零一一年)	界定福利計劃：僱員供款

採納該等香港財務報告準則修訂本對本集團之財務報表並無重大影響。

(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，而本集團並無提早應用。

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 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 ¹
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 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第9號 (二零一四年)	金融工具 ²
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
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 ⁴

¹ 於二零一六年一月一日或其後開始之年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或其後開始之年度期間生效

³ 於二零一九年一月一日或其後開始之年度期間生效

⁴ 於釐訂日期或其後開始之年度期間生效

香港會計準則第1號之修訂—披露計劃

香港會計準則第1號之修訂是為鼓勵公司在考慮財務報表的佈局與內容時使用判斷。

公司其他綜合收益的股份來自合營公司及合資公司的權益，該公司的股權將被分開，將會或將不會被重新歸類為收益或者損失，並將兩組作為單一的行整體呈現。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)—釐清折舊及攤銷之可接納方法

香港會計準則第16號之修訂本禁止對物業、廠房及設備項目使用以收入為基準之折舊方法。香港會計準則第38號之修訂本本引入一項可被推翻之假設，即以收入為基準之攤銷不適用於無形資產。倘無形資產乃以收入計量，或收入與無形資產之經濟利益消耗密切相關，則該假設可被推翻。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)—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允價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允值計入損益(「FVTPL」)。

香港財務報告準則第9號就並非按公允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。

香港財務報告準則第11號之修訂—收購合營業務權益之會計處理

該等修訂規定當實體收購合營業務之權益，而該合營業務構成香港財務報告準則第3號業務合併所界定之業務時，須應用該準則之所有原則。倘該準則所界定之現有業務由至少一方注入，則香港財務報告準則第3號之原則亦會於成立合營業務時應用。

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。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。

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。本集團尚未能確定上述修訂會否對本集團之會計政策及財務報表之呈列帶來重大影響。

(c) 新香港公司條例有關擬備財務報表之條文

香港法例第622章新的公司條例有關擬備財務報表之條文將於本財政年度適用於本公司。

董事認為，香港法例第622章新的公司條例不會對本集團的財務狀況或表現產生影響，卻會影響綜合財務報表之呈列及披露。

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

有關此等分部資料呈列如下：

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*	-	179,327	-	-	(179,327)	-
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)	-	33,565
除稅前虧損						(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。

截至二零一四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	27,250,353	938,440	196,934	123,010	-	28,508,737
分部間收入*	-	161,112	-	-	(161,112)	-
總收入	<u>27,250,353</u>	<u>1,099,552</u>	<u>196,934</u>	<u>123,010</u>	<u>(161,112)</u>	<u>28,508,737</u>
分部業績	<u>2,906,069</u>	<u>1,220,273</u>	<u>(29,629)</u>	<u>(823)</u>	<u>-</u>	4,095,890
未分配收入						266,277
未分配開支						(90,824)
出售附屬公司權益之收益	20,668	-	-	-	-	20,668
融資成本						(893,070)
分佔聯營公司業績	(12,078)	-	-	-	-	(12,078)
分佔合營企業業績	(67,669)	-	-	(8,458)	-	<u>(76,127)</u>
除稅前溢利						3,310,736
所得稅開支						<u>(2,027,129)</u>
年內溢利						<u>1,283,607</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。

4. 融資成本

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
計息借貸利息	4,358,890	4,084,218
減：資本化款項	<u>(3,267,167)</u>	<u>(3,191,148)</u>
	<u>1,091,723</u>	<u>893,070</u>

年內資本化之借貸成本源自特定借貸。

5. 除稅前(虧損)溢利

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
除稅前(虧損)溢利已扣除：		
攤銷預付租賃款項(計入行政開支)	11,156	11,856
物業、廠房及設備折舊	<u>139,779</u>	<u>142,385</u>
折舊及攤銷總額	<u>150,935</u>	<u>154,241</u>
出售物業、廠房及設備之虧損	57,403	964
出售投資物業之虧損	<u>8,822</u>	<u>11,828</u>

6. 所得稅開支

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
開支包括：		
香港利得稅	-	-
中國企業所得稅	555,333	901,481
土地增值稅(「土地增值稅」)	880,579	810,201
遞延稅項	<u>100,537</u>	<u>315,447</u>
	<u>1,536,449</u>	<u>2,027,129</u>

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一四年：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。

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可扣減開支，包括土地使用權成本以及開發及建築成本)按介乎30%至60%之累進稅率徵收。

7. 股息

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
年內已確認為分派之股息：		
二零一四年末期股息每股0.076港元(二零一四年： 二零一三年每股0.223港元)	<u>278,277</u>	<u>812,754</u>

本公司董事建議截至二零一五年十二月三十一日止年度不派發末期股息(二零一四年：每股0.076港元)。

8. 每股(虧損)盈利

年內每股基本及攤薄(虧損)盈利乃根據下列數據計算：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
(虧損)盈利：		
本公司擁有人應佔年內(虧損)溢利	<u>(2,817,149)</u>	<u>929,448</u>
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>3,661,467,799</u>	<u>3,645,714,876</u>
購股權所涉及之普通股之潛在攤薄影響	<u>57,571</u>	<u>9,989,948</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>3,661,525,370</u>	<u>3,655,704,824</u>

9. 應收貿易及其他賬款

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應收貿易賬款	<u>647,587</u>	<u>1,251,030</u>
減：呆賬撥備	<u>-</u>	<u>(12,133)</u>
	<u>647,587</u>	<u>1,238,897</u>
應收票據	<u>-</u>	<u>204</u>
應收其他賬款(扣除撥備43,592,000港元) (二零一四年：27,647,000港元)	<u>3,196,396</u>	<u>2,835,684</u>
應收貿易及其他賬款總計	<u>3,843,983</u>	<u>4,074,785</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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
零至30天	242,655	753,089
31至90天	12,818	29,716
超過90天	392,114	456,092
	<u>647,587</u>	<u>1,238,897</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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
零至30天	4,490,045	8,282,869
31至90天	66,568	369,830
超過90天	5,603,298	2,066,791
應付貿易賬款總額	10,159,911	10,719,490
應付票據	149,617	1,168,970
應付其他賬款	3,285,420	2,781,873
應付貿易及其他賬款總計	<u>13,594,948</u>	<u>14,670,333</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。

管理層討論與分析

整體經營情況

截至二零一五年十二月三十一日止全年(「年內」)，本集團的營業額為24,933,367,000港元(二零一四年：28,508,737,000港元)，較去年下降12.5%。股東應佔虧損為2,817,149,000港元(二零一四年股東應佔溢利：929,448,000港元)。每股基本虧損76.94港仙(二零一四年每股基本盈利：25.49港仙)，每股攤薄後虧損76.94港仙(二零一四年每股攤薄後盈利：25.42港仙)。本集團之董事會建議不派發末期股息。

本集團於二零一五年十二月三十一日之股東權益總額為25,560,015,000港元(二零一四年十二月三十一日：29,762,327,000港元)，每股賬面資產淨值為6.98港元(二零一四年十二月三十一日：8.14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260萬平方米；合約銷售面積約256萬平方米，其中持續銷售項目51個，首次開盤項目5個；竣工建築面積約255萬平方米。截至二零一五年十二月三十一日，置業集團共有69個處於不同階段的項目，按建築面積計算約3,680萬平方米。

銷售情況

二零一五年，面對房地產市場庫存高企的現狀，「促銷售、去庫存」仍是國家調控的總基調。年內，首套二套房首付降低、二手房交易環節稅費降低、「限外令」全國範圍內鬆綁等多個鼓勵住房消費的政策出台，為房地產市場帶來增長動力。此外，中國人民銀行於年內五次降準降息，提升商業銀行房貸的積極性，為房地產市場注入流動性。在多個利好政策及寬鬆的信貸環境下，全年樓市銷售再攀新高，商品住宅成交總量同比上漲25%，超出二零一三年峰值13%。

購房市場的活躍及房地產開發投資增速放緩，使二零一五年全國整體庫存情況得到改善。根據國家統計局公佈資料顯示，二零一五年末，全國商品房待售面積(已竣工的可售面積)為7.18億平方米，儘管仍較2014年年末的6.22億平方米增加9,484萬平方米，增速已明顯放緩。

回顧年內，房地產市場呈現兩極分化。一線城市、部分二線城市房地產市場持續回暖，量升價漲，庫存明顯下降。而部分三、四線城市銷售增速落後，庫存壓力依然巨大。在市場分化的背景下，房地產企業積極轉型，主推一線城市和二

線省會城市的銷售，同時，拓展業務至涵蓋房地產全產業鏈，包括物業管理和社區服務、地產金融服務，以及增加圍繞文化、教育、健康、物流等城市配套服務以提升競爭力和拓寬收入渠道。

二零一五年，本集團積極應對波動的房地產市場環境，圍繞「去庫存，控投資，降本增效，創新發展」的戰略方針，密切關注政策和市場，捕捉一線城市和二線省會城市市場活躍的節點，去化庫存。本集團在「與你共分享」品牌引領下，堅持以品牌為先導，以品質為核心，對新推項目精準定位，保證銷售順暢，對續推項目分類指導，實現銷售額的突破。年內，置業集團完成合約銷售額約300億元人民幣，合約銷售面積約256萬平方米。

區域	2015年簽約銷售		2015年簽約銷售	
	金額區域分佈*	佔比	面積區域分佈	佔比
	(百萬人民幣)		(千平方米)	
長三角	12,534	43%	760	30%
珠三角	5,931	20%	478	19%
西南	5,130	17%	747	29%
其他	5,800	20%	573	22%

* 不含車位銷售額

新增土地儲備

二零一五年，本集團分別在武漢、威海及香港三個地區購入三幅地塊。總佔地面積約11.2萬平方米，規劃總建築面積約39.5萬平方米。

2015年新增土地儲備列表

地塊/項目	用途	佔地面積 (千平方米)	規劃建築 面積 (千平方米)	歸屬集團	
				權益 (截至2015年 12月31日)	項目進度 (截至2016年 3月21日)
武漢保利城II期	住宅	59	243	68%	籌劃中
威海保利紅葉谷	住宅	45	131	70%	已開工
香港屯門項目	住宅	8	21	100%	籌劃中
合計：		112	395		

二零一五年新獲取項目簡介

1. 武漢保利城II期

位於武漢市友誼大道與青四干道(團結大道)之間，四條地鐵線路的合圍區域，與內環線、二環線比鄰，10分鐘車程可達武漢歡樂谷、武漢天地、武漢火車站、江灘公園等，交通十分便利。項目融合居住、工作、商業、娛樂等主要城市功能於一體，業態涵蓋住宅、SOHO、集中商業、休閒商業街、創意型酒店、辦公、社區服務、幼兒園等，其建設開發將為武昌、徐東區域呈現一座富有活力並極具人文氣息和生活氣息的「城」。

2. 威海保利紅葉谷

位於山東省威海市環翠區西方路以北、西臨環山路，三面環山、一面望海，鄰近國家4A級風景名勝區，自然風光綺麗。且項目鄰近城市主幹道—青島路和統一路，交通便利。項目周邊商業、教育及醫療配套完善，且鄰近保利文化中心、陶家汭文化中心、陶家汭社區健身廣場等文化康體設施。集團擬打造項目為以高層住宅為主的人文和諧社區。

3. 香港屯門項目

位於香港新咖啡灣泳灘旁，東北面至青山公路，西南面臨咖啡灣泳灘。項目位置便利，向南(經西鐵線或三號幹線等)可達香港市區；向北(經港深西部通道)至前海僅需約20分鐘。項目周邊各類配套完善，毗鄰香港旅遊景點黃金海岸，以及哈羅香港國際學校、屯門醫院、公眾騎術學校等。項目擬建為低密度海景住宅及洋房。

在建及待建項目

截至二零一五年十二月三十一日，置業集團在22個城市共持有69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31%，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47%及22%。其中有40個在建項目，在建總建築面積約825萬平方米(應佔權益面積約604萬平方米)，待建的規劃建築面積約1,281萬平方米(應佔權益面積約786萬平方米)。

截至二零一五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)	集團應佔權益
長三角地區			
1. 上海保利天琴宇舍	184	—	100%
2. 上海保利星海嶼築	237	—	100%
3. 上海保利翡麗雲邸	272	—	25%
4. 上海保利翡麗公館	249	—	50%
5. 上海山金保利廣場	121	—	50%
6. 上海保利翡麗甲第	124	—	50%
7. 蘇州保利獨墅西岸	265	28	100%
8. 蘇州保利觀湖國際	280	337	100%
9. 寧波保利城	88	299	100%
10. 寧波保利印江南	262	63	100%
11. 寧波保利喬登 國際花園	11	283	100%
12. 德清保利原鄉	181	68	100%
地區小計	2,274	1,078	
珠三角地區			
13. 廣州保利西悅灣	73	491	55%
14. 廣州保利悅廷	155	—	100%
15. 廣州南沙保利城	428	392	49%
16. 廣州保利翡翠山	93	—	100%
17. 佛山保利中央公園	448	213	100%
18. 深圳保利悅都花園	138	—	70%
19. 惠州保利山水城	98	—	80%
20. 惠州保利陽光城	206	497	70%
地區小計	1,639	1,593	

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)	集團應佔權益
西南地區			
21. 貴陽保利春天大道	42	180	66.5%
22. 貴陽保利公園2010	255	1,049	100%
23. 貴陽保利溪湖	408	164	50%
24. 貴陽保利鳳凰灣	307	1,041	51%
25. 遵義保利未來城市	226	3,345	35%
26. 南寧保利山漸青	128	243	100%
27. 南寧保利君悅灣	210	–	30%
28. 南寧保利心語	113	–	100%
29. 南寧保利領秀前城	390	1,214	41.5%
30. 柳州保利大江郡	424	–	100%
31. 桂林保利文化 藝術中心	–	88	50%
地區小計	2,503	7,324	
其他地區城市			
32. 武漢保利城	500	762	68%
33. 武漢楊園項目	–	127	51%
34. 武漢保利公園家	–	110	55%
35. 武漢保利上城	289	504	50%
36. 哈爾濱保利水韻長灘	–	250	58%
37. 哈爾濱保利上城	27	–	100%
38. 哈爾濱保利城	115	426	100%
39. 濟南保利海德公館	133	–	100%
40. 濟南保利中心	210	153	85%
41. 濟南保利華庭	262	40	80%
42. 煙台保利紫薇郡	142	5	55%
43. 威海保利紅葉谷	89	42	70%
44. 海南保利半島1號	–	374	100%
45. 香港啟德項目	70	–	100%
46. 香港屯門項目	–	21	100%
地區小計	1,837	2,814	
合計	8,253	12,809	

竣工項目

二零一五年，置業集團竣工面積約255萬平方米，整體竣工項目8個。

2015年竣工建築面積列表

項目	2015年 竣工建築面積 (千平方米)	項目累積至 2015年底已竣 工建築面積 (千平方米)
長三角地區		
上海保利星海嶼築	75	242
上海保利悅城	55	99
上海保利翡麗雲邸	57	57
蘇州保利獨墅西岸	44	90
寧波保利城	208	588
珠三角地區		
廣州保利高爾夫郡	39	407
廣州保利花城	92	480
佛山保利上城	66	435
惠州保利山水城	98	395
惠州保利陽光城	105	105
西南地區		
貴陽保利溫泉新城	10	1,051
貴陽保利公園2010	122	686
貴陽保利溪湖	42	299
貴陽保利鳳凰灣	214	219
南寧保利山漸青	32	288
南寧保利愛琴海	187	384
柳州保利大江郡	106	465
重慶保利小泉別墅	8	54
其他地區		
武漢保利城	475	475
哈爾濱保利上城	162	162
濟南保利華庭	117	117
煙台保利香榭里公館	146	288
威海保利凱旋公館	84	218
海南保利半島1號	2	119
合計：	<u>2,546</u>	<u>7,723</u>

結轉項目

二零一五年，共有58個項目實現銷售結轉，結轉金額達202億元人民幣，結轉面積231萬平方米，結轉單價平均約為8,758元人民幣／平方米。按結轉金額計，普通住宅佔84%，別墅佔8%，商舖佔4%，寫字樓佔1%，車位佔3%。區域分佈上，長、珠三角合計佔比約44%，西南區域及其他區域分別各佔約28%。由於長、珠三角結轉金額佔比較去年下降，導致結轉均價下降，毛利率下降。

2015年主要結轉項目列表

項目	2015年結轉金額 (人民幣百萬元)
長三角地區	
1. 上海保利御樽苑	765
2. 上海保利家園	11
3. 上海保利湖畔陽光苑	18
4. 上海保利星海嶼筑	1,257
5. 上海保利天鵝語苑	317
6. 上海保利維拉家園	1
7. 上海保利悅城	40
8. 蘇州保利獨墅西岸	577
9. 蘇州保利觀湖國際	1,082
10. 寧波保利城	1,097
11. 寧波保利喬登國際花園	182
12. 德清保利原鄉	138
	<hr/>
地區小計	5,485
	<hr/>
珠三角地區	
13. 廣州保利城	17
14. 廣州保利高爾夫郡	401
15. 廣州保利花城	1,059
16. 佛山保利天璽花園	257
17. 佛山保利上城	277
18. 深圳保利上城花園	612
19. 惠州保利陽光城	378
20. 惠州保利山水城	345
	<hr/>
地區小計	3,346
	<hr/>

項目

2015年結轉金額
(人民幣百萬元)

西南地區

21.	南寧保利童	寧寧保利心	寧寧保利緣	(2)
22.	南寧保利城	南寧保利城	南寧保利城	173
23.	南寧保利愛	南寧保利愛	南寧保利愛	1,570
24.	南寧保利鳳	南寧保利鳳	南寧保利鳳	0.7
25.	南寧保利21	南寧保利21	南寧保利21	9
26.	南寧保利山	南寧保利山	南寧保利山	1
27.	南寧保利龍	南寧保利龍	南寧保利龍	(1)
28.	南寧保利山	南寧保利山	南寧保利山	304
29.	柳州保利大	柳州保利大	柳州保利大	960
30.	貴陽保春天	貴陽保春天	貴陽保春天	50
31.	貴陽保雲山	貴陽保雲山	貴陽保雲山	(1)
32.	貴陽保溫泉	貴陽保溫泉	貴陽保溫泉	106
33.	貴陽保國際	貴陽保國際	貴陽保國際	(8)
34.	貴陽保公園	貴陽保公園	貴陽保公園	767
35.	貴陽保鳳凰	貴陽保鳳凰	貴陽保鳳凰	644
36.	貴陽保溪湖	貴陽保溪湖	貴陽保溪湖	(3)
37.	遵義保未來	遵義保未來	遵義保未來	764
38.	昆明保寧湖	昆明保寧湖	昆明保寧湖	53
39.	昆明保寧湖	昆明保寧湖	昆明保寧湖	13
40.	昆明保六合	昆明保六合	昆明保六合	288

地區小計

5,687

其他地區

41.	武漢保華都	武漢保華都	武漢保華都	4
42.	武漢保藍海	武漢保藍海	武漢保藍海	62
43.	武漢保城	武漢保城	武漢保城	2,210
44.	哈爾濱保公	哈爾濱保公	哈爾濱保公	27
45.	哈爾濱保清	哈爾濱保清	哈爾濱保清	55
46.	哈爾濱保頤	哈爾濱保頤	哈爾濱保頤	0.3
47.	哈爾濱保水	哈爾濱保水	哈爾濱保水	179
48.	哈爾濱保上	哈爾濱保上	哈爾濱保上	327
49.	濟南保海	濟南保海	濟南保海	256
50.	濟南保花	濟南保花	濟南保花	0.5
51.	濟南保芙	濟南保芙	濟南保芙	0.3
52.	濟南保中	濟南保中	濟南保中	31
53.	濟南保大	濟南保大	濟南保大	8
54.	濟南保華	濟南保華	濟南保華	970
55.	威海保凱	威海保凱	威海保凱	235
56.	煙台保香	煙台保香	煙台保香	560
57.	煙台保紫	煙台保紫	煙台保紫	642
58.	海南保半	海南保半	海南保半	108

地區小計

5,675

合計：

20,193

2015年結轉物業類型表

物業類型	2015年結轉金額 (人民幣百萬元)	百分比
公寓	16,953	84%
別墅	1,535	8%
商業	794	4%
寫字樓	241	1%
車位	670	3%
	20,193	100%
合計	20,193	100%

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57萬平方米，本集團應佔權益面積約50萬平方米。二零一五年，置業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。

截至二零一五年十二月三十一日主要物業及酒店列表

地區	項目	持有 建築面積 (千平方米)	2015年 平均出租率	2014年 平均出租率	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% 69%	75%	辦公樓、酒店及 劇院
北京	北京麗京花園 別墅(部份)	30.4	98%	97%	100%	公寓、別墅及商 業中心等
上海	上海證券大廈 (部份)	48.1	99%	98%	100%	辦公樓
上海	上海保利廣場 (部份)	60.91	99%	99%	90%	辦公樓及商業

地區	項目	持有 建築面積 (千平方米)	2015年 平均出租率	2014年 平均出租率	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	67%	66%	100%	酒店
武漢	武漢保利廣場(部份)	126.77	75%	48%	100%	辦公樓及商業
貴陽	貴陽保利富豪溫泉酒店	39.13	55%	52%	66.5%	酒店
合計：		<u>566.9</u>				

物業管理

置業集團之物業管理公司從事酒店及物業管理。多年來獲取了多項榮譽和獎項，包括質量、服務與誠信示範單位等榮譽稱號。

二零一五年，物業公司實現收入444,066,000元人民幣，管理物業項目131個，建築面積約2,623萬平方米。物業項目較二零一四年增加18個，管理面積同比上升27%，涉及辦公樓、酒店、商場、別墅及住宅等多個領域。

二零一六年展望

展望二零一六年，化解庫存將繼續成為房地產市場結構性改革的重要任務之一。根據易居房地產研究院監測數據顯示，截至二零一五年十二月底，中國三十五個監測城市新建商品住宅存銷比率為11.8。儘管這已經是近28個月來的新低，但仍處於較高水平。針對這一情況，支持性政策如貸款利息抵扣所得稅、進一步降低首付比例等預期將會在二零一六年陸續出台。加上城鎮化進程加快和鼓勵農民工購房等政策的推動，購房需求預期將維持穩定。由於去庫存將繼續成為房地產行業在二零一六年的首要任務，行業各指標強勢反彈可能性不大。預期銷售會保持高位，但投資、新開工以及土地購置面積將逐漸下滑或維持底部震盪。經過過去數年的結構調整和銷售寒冬，房地產行業的集中度將會進一步擴大。依托香港上市的國際平台、遼闊的項目版圖以及豐富的資源，本集團將繼續從行業整合中受惠。

置業集團將繼續堅持以穩健發展為目標，加強去化庫存的力度，謹慎控制投資，並探索創新發展的模式，在二零一六年實現以下主要經營目標：新開工建築面積約300萬平方米；簽約銷售面積約256萬平方米及簽約銷售金額約280億元人民幣。

主要房地產開發項目簡介

1. 長三角地區

截至二零一五年十二月三十一日，置業集團於長三角地區持有16個房地產開發項目，在建總建築面積約227萬平方米，待建總建築面積約108萬平方米，合計共約335萬平方米，約佔置業集團整體在建及待建總建築面積的16%，其中4個項目已竣工，12個項目處於施工階段。

區域	城市/地區	項目	地理位置	主要產品	現時狀況
長三角	上海	保利天琴宇舍	位於嘉定區嘉定新城核心區，鄰近11號地鐵	住宅、商業、辦公樓、劇院、酒店	在售
		保利天鵝語苑			在售(部分交付)
		保利星海嶼築			在售(部分交付)
		保利翔和雅苑	位於嘉定南翔	保障房	交付，尾盤銷售
		保利悅城	位於寶山區，淞南板塊，配套齊全，生活便捷	歐洲風格花園洋房	住宅售罄，商業在售
		保利御樽苑	位於浦東新區唐鎮核心區，周邊商業、社區配套設施完善	公寓、別墅	在售(部分交付)

區域	城市/地區	項目	地理位置	主要產品	現時狀況
		保利翡麗雲邸	位於楊浦區大連路， 屬內環濱江CBD板塊， 陸家嘴黃金三角地段	住宅、寫字樓、 商業	在售(部分交付)
		保利翡麗公館	位於松江泗涇，鄰近地鐵9號 線泗涇站，交通便利， 配套完善	住宅、商業	在售
		山金保利廣場	位於內環以內，東外灘濱江 地帶，靠近軌交4號線 楊樹浦路站	商業	在建待售
		保利翡麗甲第	位於楊浦區東外灘板塊	高層公寓	在售
	蘇州	保利獨墅西岸	位於吳中經濟開發區， 天然景區獨墅湖畔	住宅、別墅	在售(部分交付)
		保利觀湖國際	位於吳中經濟開發區， 尹山湖北面	住宅、商鋪	在售(部分交付)
	德清	保利原鄉	位於德清東部新城，距寧杭 高鐵5分鐘車程，背山面水， 擁有上佳生態景觀	住宅、酒店、商業	在售(部分交付)

區域	城市/地區	項目	地理位置	主要產品	現時狀況
	寧波	保利城	位於鎮海新城核心區，鄰近鎮海新行政文化中心	住宅、商業	在售(部分交付)
		保利喬登 國際花園	位於余姚市城東譚家嶺東路以南、城東路以東，緊鄰杭甬運河、杭甬高速公路，省道甬梁線橫貫東西，城東路連接杭州灣跨海大橋，水陸交通便捷	住宅、商業	在售(部分交付)
		保利印江南	位於寧波東商新城水鄉裡	住宅、商業	在售

2. 珠三角地區

截至二零一五年十二月三十一日，置業集團於珠三角地區持有13個房地產開發項目，在建總建築面積約164萬平方米，待建總建築面積約159萬平方米，合計共約323萬平方米，約佔置業集團整體在建及待建總建築面積的15%，其中5個項目已竣工，8個項目處於施工階段。

區域	城市/地區	項目	地理位置	主要產品	現時狀況
珠三角	廣州	保利高爾夫郡	位於花都區，緊鄰風神大道亞運會新體育館及在建地鐵九號線	住宅、別墅、寫字樓	在售(部分交付)
		保利花城	位於花都區新華鎮中心、花都區政府東側	高層洋房、商鋪	在售(部分交付)
		保利悅廷	位於花都區，鄰近地鐵3號、9號線，通達全城，位於武廣高鐵、廣清輕軌及機場北站APM交匯處	住宅，以剛需、緊湊型產品為主	在售
		保利西悅灣	位於荔灣區南部，鄰近廣州地鐵1號線，商業、教育配套齊全	住宅、公寓、商業	在建待售
		南沙保利城	位於南沙黃閣鎮豐田汽車城，交通網絡完善	住宅、商業	在售
		保利翡翠山	位於花都建設北路與三東大道交界	住宅、公寓、商鋪	在建待售

區域	城市/地區	項目	地理位置	主要產品	現時狀況
	佛山	保利天璽花園	位於禪城區中心，西鄰亞藝公園，各種生活配套設施完善	住宅、寫字樓、商業	在售(部分交付)
		保利上城	位於順德區龍江鎮，周邊路網四通八達，商業氣氛濃厚	住宅、商業	在售(部分交付)
		保利中央公園	位於順德新城北部，地處珠三角腹地及大良、倫教交界，與廣州番禺一衣帶水，周邊路網完善，交通便利	洋房、商業中心、五星級酒店、超市	在售
	深圳	保利上城花園	位於龍崗商業區核心地段，地鐵3號線沿線，交通便利，教育、生活配套完善	住宅、商鋪	在售(部分交付)
		保利悅都花園	位於深圳寶安區龍華，緊鄰客運汽車站、地鐵站，商業繁華，配套完善	住宅、商業	在售
	惠州	保利陽光城	位於深汕高速公路旁，緊靠棕櫚島高爾夫球場，自然環境優美	住宅	在售
保利山水城		位於惠博核心，東江北岸，離惠州中心城區僅10分鐘車程	住宅、別墅、商鋪	在售(部分交付)	

3. 西南地區

截至二零一五年十二月三十一日，置業集團於西南地區城市持有19個房地產開發項目，在建總建築面積約250萬平方米，待建總建築面積約733萬平方米，合計共約983萬平方米，約佔置業集團整體在建及待建總建築面積的47%，其中8個項目已竣工，10個項目處於施工階段。

區域	城市/地區	項目	地理位置	主要產品	現時狀況
西南	貴陽	保利溫泉新城	位於烏當區，四面環湖，環境優美	大型溫泉文化住宅項目	交付，尾盤銷售
		保利國際廣場	位於市主城區南明區南明河畔，擁有近300米河岸線	住宅、商業、寫字樓	交付，尾盤銷售
		保利雲山國際	位於雲岩區，連接市中心、金陽區的重要結點，社區交通路網全面完善，距市中心5分鐘車程，生活方便、快捷	住宅、商業	交付，尾盤銷售
		保利春天大道	位於烏當區南部，距烏當區中心一公里路程	住宅、別墅、商業	在售(部分交付)
		保利溪湖	位於花溪區生態旅遊風景區中心地帶，背靠花溪洛平水庫濕地公園	住宅、別墅、商業	在售(部分交付)

區域	城市/地區	項目	地理位置	主要產品	現時狀況
		保利公園2010	位於烏當區行政中心旁，擁有十八洞國際標準高爾夫球場，周邊配套設施完善	住宅、別墅、商鋪	在售(部分交付)
		保利鳳凰灣	位於南明區，地處原貴陽電廠舊址，是連接貴陽市中心與花溪的交通要喉	住宅、寫字樓、商業	在售(部分交付)
	遵義	保利未來城市	位於遵義南部，緊鄰政府打造的連通遵義老城區的交通幹線	住宅、商業、寫字樓、別墅	在售(部分交付)
	南寧	保利山漸青	位於南寧市區北面，距市區約20分鐘車程	以低密度住宅為主、高層住宅及公寓為輔的大型社區	在售(部分交付)
		保利城	位於江南區新發展的生活配套居住區域，至南寧市中心僅10-15分鐘車程	高層住宅、商鋪	交付，尾盤銷售
		保利愛琴海	位於南寧市秀廂大道，靠近獅山公園，交通便利，周邊生活配套設施齊全	住宅、商鋪	在售(部分交付)

區域	城市/地區	項目	地理位置	主要產品	現時狀況
		保利君悅灣	位於柳沙半島中心腹地，東臨區委黨校、國賓館荔園山莊、青秀山高爾夫球場，西接規劃千畝的柳沙生態公園，南面坐擁江景，地理位置優越	14棟單體樓，新古典主義建築風格	在建待售
		保利領秀前城	位於青秀區青環路與鳳嶺南路交匯處，東盟、龍崗、五象三大CBD中心，西對青秀山公園，南瞰邕江，北聯東盟，南寧城央優質盤	住宅、商業、寫字樓、公寓	在售
		保利心語	位於明秀路原崇左黨校舊址附近，是北湖片區優質人居樓盤	住宅、寫字樓、商業	在售
	柳州	保利大江郡	西靠柳北老城區，南臨城中商圈，享受老城區和新城區的配套設施，臨江面長度超過200米，項目位置優越，環境優美	住宅、商業	在售(部分交付)

區域	城市/地區	項目	地理位置	主要產品	現時狀況
	桂林	保利文化藝術中心	位於桂林市臨桂新區核心地段，與在建的桂林市新行政中心、桂林大劇院、桂林博物館、桂林圖書館緊鄰，項目周邊市政配套設施完善，自然景觀優越	特色小劇院群落、配套商住區及溫泉度假區	土地儲備
	昆明	保利寧湖壹號	位於安寧大屯新區寧湖新城，僅與寧湖公園一路之隔，與昆明保利寧湖峰境為鄰	酒店式公寓、寫字樓、商業	在售(部分交付)
		保利六合天城	位於昆明市主城區人民路核心地段，商業氣氛濃厚，鄰近在建的地鐵3號線市體育館站，周邊生活配套設施一應俱全	住宅、酒店式公寓、寫字樓、商業	在售(部分交付)
	重慶	保利小泉別墅	位於重慶市十佳旅遊風景名勝地之一的南溫泉風景區，擁有豐富的溫泉資源	高端獨立式溫泉別墅社區	交付，尾盤銷售

4. 其他地區

截至二零一五年十二月三十一日，置業集團在武漢、哈爾濱、濟南、海南及香港等地區持有21個項目，在建總建築面積約184萬平方米，待建總建築面積約281萬平方米，合計共約465萬平方米，約佔置業集團整體在建及待建總建築面積的22%，其中7個項目已竣工，12個項目處於施工階段，2個項目尚未開工。

區域	城市/地區	項目	地理位置	主要產品	現時狀況
其他	武漢	保利廣場	位於湖北省行政文化中心，武漢武昌區，為集商務、時尚、文化為一體的綜合性商業廣場	高端寫字樓、商業	在租、在售，已交付
		保利藍海郡	位於武漢市武昌中心區，一線臨湖，鄰近武漢地鐵2號線，地理位置優越	住宅、商鋪	交付，尾盤銷售
		楊園項目	位於武漢市主城區武昌，鄰近長江	住宅、商業	土地儲備
		保利公園家	位於武漢市東西湖區宏圖大道，地鐵2號線沿線，周邊配套完善	住宅、商鋪	交付，尾盤銷售
		保利城	位於武漢市洪山區，周邊生活、教育配套成熟	住宅、寫字樓、商業	在售

區域	城市/地區	項目	地理位置	主要產品	現時狀況
		保利上城	位於武漢市新興崛起的白沙洲片區，緊鄰武昌老城區，毗鄰南湖居住新城區，未來將再添兩座過江通道—鸚鵡洲長江大橋和楊泗港長江大橋，位於二環內，緊鄰規劃地鐵5號線	住宅、商業、寫字樓等	在建待售
	哈爾濱	保利公園九號	位於松北區，緊鄰在建的萬達生活圈，設有高端酒店群、會議中心、主題公園、商業中心等生活配套設施	住宅、商業	交付，尾盤銷售
		保利水韻長灘	位於松北區，毗鄰哈爾濱市政府辦公區，距松北大道僅500米	以別墅為主的大型高端低密度住宅社區	在售(部分交付)
		保利清華頤園	位於哈爾濱市中心城區南崗區，高等學府雲集，生活配套設施完善	住宅、商鋪	交付，尾盤銷售

區域	城市/地區	項目	地理位置	主要產品	現時狀況
		保利上城	位於哈爾濱市西部松花江沿江一帶，屬於政府重點打造的居住新區	住宅、商業	在售(部分交付)
		保利城	位於群力第二大道與朗江路、陽明灘大道交匯處	住宅	在售
	濟南	保利海德公館	位於歷城區，為濟南東部新區商業中心，洪樓商業圈	住宅、商業	在售(部分交付)
		保利中心	位於南市西城的百年商埠西市場	集住宅、公寓、寫字樓、商業於一體的綜合地產項目	在售(部分交付)
		保利華庭	位於歷下區，鄰近洪樓商圈，交通便捷	住宅、商業	在售
	煙台	保利香榭里公館	位於山東省煙台市，緊依鳳凰山水庫，交通便利	住宅、商業	交付，尾盤銷售
保利紫薇郡		位於煙台地理中心—南部新城核心區，距離未來青榮城際鐵路煙台段官莊站約500米，青島、煙台、威海將實現一小時生活圈	洋房、小高層，配建小學、商業	在售	

區域	城市/地區	項目	地理位置	主要產品	現時狀況
	威海	保利凱旋公館	位於山東省威海市環翠區，毗鄰仙姑頂風景名勝區，東面臨海，居住環境優美	住宅、別墅、商鋪	交付，尾盤銷售
		保利紅葉谷	位於威海市環翠區主城區，三面環山。緊鄰大潤發商圈、綠軸規劃區。交通便利，周邊配套設施齊全。	住宅	在建待售
	海南	保利半島1號	位於海南省萬寧市神州半島旅遊度假區，享有海南島優美的海岸資源	以優質住宅為主的大型綜合發展項目，包括高層公寓及別墅、國際遊艇社區、酒店式遊艇俱樂部等	在售
	香港	啟德項目	位於香港九龍東啟德新發展區內，將發展為九龍東核心商業區的一部份，鄰近在建的地鐵沙中線啟德站，未來10分鐘車程可達港島中心區	住宅	在建待售
		屯門項目	位於香港屯門區青山公路青山灣段，為一幅臨沙灘低密度住宅項目。周邊有哈羅小學、黃金海岸、屯門醫院等配套設施	別墅及低層住宅	土地儲備

財務回顧

流動資金及資本結構

於二零一五年十二月三十一日，本公司之股東應佔權益總額為25,560,015,000港元(二零一四年：29,762,327,000港元)，而每股資產淨值為6.98港元(二零一四年：8.14港元)。於二零一五年十二月三十一日，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77.3%(二零一四年：73.6%)。

於二零一五年十二月三十一日，本集團尚未償還之銀行及其他借貸(包括應付票據)為53,243,832,000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17,805,446,000港元(33%)、在一年後但兩年內償還之21,629,607,000港元(41%)、在兩年後但五年內償還之13,329,613,000港元(25%)及在五年後償還之479,166,000港元(1%)。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43,130,410,000港元(81%)、按美元計值之7,015,652,000港元(13%)及按港元計值之3,097,770,000港元(6%)。

本集團47.9%銀行及其他借貸(包括應付票據)以固定息率計息，而餘下52.1%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。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值為49,369,077,000港元，銀行總結存為18,348,554,000港元(二零一四年：分別為53,876,791,000港元及17,756,204,000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。

資產抵押

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：

	本集團	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
投資物業	4,532,142	3,949,832
酒店物業	503,929	702,911
樓宇	104,254	113,432
預付租賃款項	191,321	284,095
發展中物業	17,782,220	24,036,940
銀行存款	440,437	1,519,231
持作出售物業	1,319,957	2,195,906
	<u>24,874,260</u>	<u>32,802,347</u>

除上述資產抵押外，於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，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：

	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
總資產	12,498,665	6,802,099
總負債	<u>(11,466,405)</u>	<u>(5,966,803)</u>
	<u>1,032,260</u>	<u>835,296</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。於二零一五年十二月三十一日，給予銀行的最高擔保額達22,704,939,000港元(二零一四年：19,283,061,000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。

於二零一五年十二月三十一日，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1,827,619,000港元(二零一四年：1,177,215,000港元)及952,381,000港元(二零一四年：2,849,342,000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1,827,619,000港元(二零一四年：1,177,215,000港元)及952,381,000港元(二零一四年：2,849,342,000港元)。

僱員

於二零一五年十二月三十一日，本集團有12,078名僱員，期內酬金為1,057,810,000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。本集團截至二零一五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、A.5.6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，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、規模及組成以及委任新董事符合本公司的最佳利益。董事會肩負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。

企業管治守則之守則條文第A.5.6條－董事會多元化政策

根據企業管治守則之守則條文第A.5.6條，上市發行人之提名委員會(或董事會)應就董事會成員多元化訂立政策，並應於企業管治報告內披露其政策或政策摘要。董事會已於二零一五年三月十日採納董事會成員多元化政策，以符合守則條文第A.5.6條要求。政策之概要將載入本公司二零一五年年報。

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有重要事務而未能出席本公司於二零一五年五月二十七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二零一五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

有關集團截至二零一五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。

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。二零一五年年報亦可於二零一六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，二零一六年三月二十二日

於本公佈日期，本公司之執行董事為雪明先生、韓清濤先生、王旭先生及葉黎聞先生；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。