

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公佈之全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



天譽置業（控股）有限公司*
SKYFAME REALTY (HOLDINGS) LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00059)

**截至二零一四年十二月三十一日止年度
之全年業績公佈**

財務概要	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收益	157,870	675,706
除所得稅前（虧損）／溢利	(168,326)	140,911
本年度（虧損）／溢利	(159,980)	112,673
本公司擁有人應佔 本年度（虧損）／溢利	(141,252)	63,989
每股（虧損）／盈利－基本	(人民幣0.064元)	人民幣0.029元
總資產	6,924,966	5,007,247

全年業績

天譽置業（控股）有限公司*（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）謹此宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合全年業績，連同二零一三年同期之比較數字。綜合全年業績已由本公司之審核委員會審閱。

* 僅供識別

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收益	5	157,870	675,706
銷售及提供服務成本		(123,879)	(545,994)
毛利		33,991	129,712
其他收入及收益，淨額		5,505	9,667
銷售及市場推廣開支		(23,087)	(19,143)
行政及其他開支		(102,333)	(66,497)
投資物業之公平價值變動 (撇減)／撥回撇減在建中發展 物業／持作出售物業		(38,822)	36,102
商譽減值虧損		–	(313)
議價購買之收益		1,600	–
提早贖回承兌票據之收益		–	4,152
衍生金融資產／負債之公平價值變動		2,245	(3,957)
出售附屬公司的虧損，扣除稅項		(15,830)	–
財務費用	6	(1,871)	(758)
財務收入	6	9,035	28,374
除所得稅前(虧損)／溢利	7	(168,326)	140,911
所得稅抵免／(開支)	8	8,346	(28,238)
本年度(虧損)／溢利		(159,980)	112,673
其他全面收益，其後可重新分類至 損益之項目：			
綜合海外業務所產生匯兌差額		(325)	284
本年度全面收益總額		(160,305)	112,957

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
應佔本年度(虧損)/溢利：			
— 本公司擁有人		(141,252)	63,989
— 非控制性權益		(18,728)	48,684
		<u>(159,980)</u>	<u>112,673</u>
應佔本年度全面收益總額：			
— 本公司擁有人		(141,577)	64,273
— 非控制性權益		(18,728)	48,684
		<u>(160,305)</u>	<u>112,957</u>
每股(虧損)/盈利—基本及攤薄	9	<u>(人民幣0.064元)</u>	<u>人民幣0.029元</u>

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		271,993	159,450
投資物業		556,533	710,826
在建中之天河項目物業		777,090	768,130
商譽		13,554	13,554
衍生金融資產		–	2,076
應收代價款		105,000	105,000
		<u>1,724,170</u>	<u>1,759,036</u>
流動資產			
在建中發展物業		3,828,284	2,262,709
持作出售物業		125,526	173,395
貿易及其他應收款項	11	467,037	453,931
短期投資		244,000	–
受限制及已抵押存款		334,844	57,660
現金及現金等值項目		201,105	300,516
		<u>5,200,796</u>	<u>3,248,211</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	228,774	228,740
物業預售訂金		1,461,340	571,377
銀行及其他借貸－流動部份		1,305,610	300,885
衍生金融負債－流動部份		32	23,963
附屬公司非控制性股東提供之貸款		–	84,803
應付所得稅		64,971	65,801
		<u>3,060,727</u>	<u>1,275,569</u>
流動資產淨值		<u>2,140,069</u>	<u>1,972,642</u>
總資產減流動負債		<u>3,864,239</u>	<u>3,731,678</u>

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
	附註	
非流動負債		
銀行及其他借貸－非流動部份	969,217	632,542
衍生金融負債－非流動部份	–	3,829
出售天河項目的代價款	990,360	990,360
遞延稅項負債	169,048	179,298
	<u>2,128,625</u>	<u>1,806,029</u>
資產淨值	<u>1,735,614</u>	<u>1,925,649</u>
資本及儲備		
股本	21,068	21,068
儲備	1,688,986	1,828,913
本公司擁有人應佔權益	<u>1,710,054</u>	<u>1,849,981</u>
非控制性權益	25,560	75,668
權益總額	<u>1,735,614</u>	<u>1,925,649</u>

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

本公司之主要業務繼續為投資控股。其附屬公司之主要業務為物業發展、物業投資及物業管理。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

(a) 採用香港財務報告準則修訂 – 於二零一四年一月一日生效

香港會計準則第32號(修訂)	金融資產和金融負債的互相抵銷
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號 (二零一一年)(修訂)	投資實體

香港會計準則第39號(修訂)	衍生工具的更替及對沖會計法的延續
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第21號	徵稅

除下文所說明者外，採用該等修訂對本集團的財務報表無重大影響。

香港會計準則第32號(修訂) – 「金融資產和金融負債的互相抵銷」

修訂透過對香港會計準則第32號加入應用指引而澄清抵銷規定，並澄清實體何時「現時擁有法律上可強制執行權利以抵銷」以及何時總額結算機制被認為等同於淨額結算。有關修訂已經追溯應用。

由於本集團並無任何抵銷安排，因此，採納有關修訂對財務報表並無影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第21號 – 「徵稅」

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第21號釐清根據相關法例所識別，實體於引發付款的活動發生時確認支付政府施加之徵稅責任。有關詮釋已經追溯應用。

由於有關詮釋與本集團先前所應用有關準備的會計政策互相一致，因此，採納香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第21號對財務報表並無影響。

(b) 已發出但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已發出但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則，其可能與本集團之財務報表有關。

香港財務報告準則(修訂)	年度改善項目(二零一零年至二零一二年循環) ²
香港財務報告準則(修訂)	年度改善項目(二零一一年至二零一三年循環) ¹
香港財務報告準則(修訂)	年度改善項目(二零一二年至二零一四年循環) ³
香港會計準則第1號(修訂)	主動披露 ³
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂)	對可接受的折舊和攤銷方法的澄清 ³
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂)	農業：生產性植物 ³
香港會計準則第19號(二零一一年)(修訂)	界定利益計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第27號(修訂)	獨立財務報表中的權益法 ³
香港財務報告準則第9號(二零一四年)	金融工具 ⁵
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產出售或投入 ³
香港財務報告準則第11號(修訂)	核算共同經營中權益的購買 ³
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ³
香港財務報告準則第15號	與客戶之間的合約產生的收入 ⁴

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效或對於二零一四年七月一日或之後進行之交易有效

³ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港會計準則第27號(修訂) – 「獨立財務報表中的權益法」

有關修訂允許實體在其獨立財務報表中採用權益法對其在附屬公司、合營企業和聯營企業中的投資進行核算。

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號就金融資產的分類和計量引進新要求。如果持有債務工具的商業模式的目的為持有資產以收取合約現金流(商業模式測試)，及如果債務工具載有合約條款而其產生僅僅是對本金和尚未償還本金的利息的支付的現金流(合約現金流特徵測試)，則有關債務工具一般按攤銷成本計量。有關通過合約現金流特徵測試的債務工具，倘若實體商業模式的目標為持有及收取合約現金流和出售金融資產，則該債務工具以公平價值計量且其變動計入其他全面收益。實體於初始確認時可以做出不可撤銷的選擇，以公平價值計量且其變動計入其他全面收益的方式計量不是為交易而持有的權益工具。所有其他債務及權益工具均以公平價值計量且其變動計入損益。

香港財務報告準則第9號就所有並非以公平價值計量且其變動計入損益的金融資產載有新的預期虧損減值模式以代替香港會計準則第39號內的已發生虧損模式，並載有新的套期會計要求，讓實體更能在財務報表內反映其風險管理活動。

香港財務報告準則第9號沿用香港會計準則第39號有關金融負債的確認、分類及計量要求，惟指定為以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債除外，在該情況下，金融負債因其信貸風險變動而引致的公平價值變動金額在其他全面收益內確認，除非這樣會導致或擴大會計錯配，則作別論。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號內有關金融資產及金融負債終止確認的要求。

香港財務報告準則第15號—「與客戶之間的合約產生的收入」

新準則制定單一的收入確認框架。框架的核心原則為實體確認收入時應體現按反映實體預期有權就交換所承諾商品及服務得到的代價轉移所承諾商品或服務予客戶。香港財務報告準則第15號取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「建造合約」及有關詮釋。

香港財務報告準則第15號要求應用五步方法確認收入：

- 第1步： 識別與客戶之間的合約
- 第2步： 識別合約中的履行義務
- 第3步： 確定交易價格
- 第4步： 將交易價格分配至各項履行義務
- 第5步： 在各履行義務得以滿足時確認收入

香港財務報告準則第15號載有關於個別收入相關課題的具體指引，其可能會變更目前香港財務報告準則採用的方式。準則亦大幅增加有關收入的描述性及定量披露。

3. 編製基準

(a) 遵例聲明

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則編製而成。此外，綜合財務報表亦已載列香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定之適當披露事項。

(b) 計量基準

除投資物業及金融衍生資產／負債按其公平價值列賬外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製而成。

4. 分類報告

沿用一個內部報告有關資源分配及評估分類表現之資料方式，本集團現分為三個營運部門，即物業發展、物業投資及物業管理。由於本集團管理層認為所有綜合收益均歸屬於中華人民共和國（「中國」）市場，而綜合非流動資產／流動資產亦大部份位於中國境內，故此並無呈列地區分類資料。本集團之分類呈報如下：

物業發展	—	物業發展及物業銷售
物業投資	—	物業租賃
物業管理	—	物業管理服務

本集團之高級執行管理人員監管歸屬於每項分類呈報之業績，所採用之基準為收益及支出均在參考有關分類所產生之收益及有關分類所產生之直接支出後，然後分配予有關之呈報分類。除以分類業績評估分類表現外，管理層亦提供有關折舊及攤銷、投資物業之公平價值變動、商譽之減值虧損及撤減／撥回撤減在建中發展物業／持作出售物業的其他分類資料。

分類資產／負債包括有關分類之所有應佔資產／負債，惟不計入短期投資、現金及銀行結存、未分配銀行及其他借貸、衍生金融資產／負債及稅項。投資物業包括在分類資產，惟相關的投資物業公平價值變動不包括在分類業績內，因為本集團高級行政管理層認為，其並非由經營活動所產生。

有關本集團呈報分類之資料(泛指綜合財務報表內就資源分配及評估分類表現向本集團之高級執行管理人員提供之資料)載列如下：

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一四年十二月三十一日止年度				
分類收益				
呈報分類收益	118,345	22,448	29,443	170,236
對銷分類間收益	-	(6,735)	(5,631)	(12,366)
	<u>118,345</u>	<u>15,713</u>	<u>23,812</u>	<u>157,870</u>
外來客戶的綜合收益				
	<u>118,345</u>	<u>15,713</u>	<u>23,812</u>	<u>157,870</u>
分類業績	(75,774)	12,648	(861)	(63,987)
對賬：				
未分配公司淨費用				(21,937)
				<u>(85,924)</u>
投資物業之公平價值變動	-	(38,822)	-	(38,822)
在建中發展物業之撇減	(38,759)	-	-	(38,759)
議價購買之收益	-	-	1,600	1,600
衍生金融資產／負債之公平價值變動				2,245
出售附屬公司的虧損，扣除稅項				(15,830)
財務費用				(1,871)
財務收入				9,035
				<u>(168,326)</u>
除所得稅前綜合虧損				<u>(168,326)</u>
其他分類資料：				
折舊及攤銷	(893)	(1,023)	(1,677)	(3,593)
貿易及其他應收款項之減值虧損	-	-	(236)	(236)
在建中之天河項目物業的增加	8,960	-	-	8,960
在建中發展物業的增加	2,215,687	-	-	2,215,687
資本開支	2,422	2,207	182	4,811
	<u>2,422</u>	<u>2,207</u>	<u>182</u>	<u>4,811</u>

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
<i>於二零一四年十二月三十一日</i>				
資產及負債				
資產				
呈報分類資產	5,333,788	565,894	48,013	5,947,695
<i>對賬：</i>				
短期投資				244,000
現金及現金等值項目				201,105
未分配受限制及已抵押存款				297,200
未分配企業資產				
— 租賃土地及樓宇				219,293
— 其他企業資產				15,673
				<hr/>
綜合資產總額				6,924,966
				<hr/> <hr/>
負債				
呈報分類負債	3,797,927	10,174	14,418	3,822,519
<i>對賬：</i>				
應付所得稅				64,971
遞延稅項負債				169,048
衍生金融負債				32
未分配銀行及其他借貸				1,113,716
未分配企業負債				19,066
				<hr/>
綜合負債總額				5,189,352
				<hr/> <hr/>

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一三年十二月三十一日止年度			
分類收益			
呈報分類收益	657,728	17,978	675,706
對銷分類間收益	—	—	—
	<u>657,728</u>	<u>17,978</u>	<u>675,706</u>
外來客戶的綜合收益	<u>657,728</u>	<u>17,978</u>	<u>675,706</u>
分類業績	50,184	10,440	60,624
對賬：			
未分配公司淨費用			(6,885)
			<u>53,739</u>
投資物業之公平價值變動	—	36,102	36,102
商譽減值虧損	(313)	—	(313)
撥回持作出售物業之撇減	23,572	—	23,572
衍生金融資產／負債之公平價值變動			(3,957)
提早贖回承兌票據的收益			4,152
財務費用			(758)
財務收入			28,374
			<u>140,911</u>
除所得稅前綜合溢利			<u>140,911</u>
其他分類資料：			
折舊及攤銷	(539)	(992)	(1,531)
貿易及其他應收款項之減值虧損	—	(14)	(14)
收回壞賬	—	55	55
在建中之天河項目物業的增加	3,066	—	3,066
在建中發展物業的增加	514,234	—	514,234
資本開支	294	166,126	166,420
	<u>294</u>	<u>166,126</u>	<u>166,420</u>

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年十二月三十一日			
資產及負債			
資產			
呈報分類資產	3,773,573	719,450	4,493,023
對賬：			
衍生金融資產			2,076
現金及現金等值項目			300,516
受限制及已抵押存款			57,660
未分配企業資產			
— 租賃土地及樓宇			152,709
— 其他企業資產			1,263
			<hr/>
綜合資產總額			5,007,247
			<hr/> <hr/>
負債			
呈報分類負債	2,259,517	7,828	2,267,345
對賬：			
應付所得稅			65,801
遞延稅項負債			179,298
衍生金融負債			27,792
未分配銀行及其他借貸			524,919
未分配企業負債			16,443
			<hr/>
綜合負債總額			3,081,598
			<hr/> <hr/>

主要客戶資料

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，本集團概無客戶佔本集團收益超過10%。

5. 收益

收益指本集團物業發展、物業投資及物業管理服務所得盈利(扣除銷售相關稅項)之已收及應收發票淨額總和。於年內確認之各重大收益分類金額如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
銷售物業	116,056	653,543
租金收入	18,002	21,730
物業管理服務	23,812	—
其他	—	433
	<u>157,870</u>	<u>675,706</u>

6. 財務費用及收入

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
財務費用：		
銀行及其他借貸利息		
—於五年內全數償還	204,363	70,220
—於五年後全數償還	2,585	5,235
	<u>206,948</u>	<u>75,455</u>
減：已資本化為在建中發展物業之金額		
銀行及其他借貸利息	(205,077)	(75,454)
	<u>1,871</u>	<u>1</u>
其他借貸成本	29,431	7,437
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(29,431)	(6,680)
	<u>—</u>	<u>757</u>
於損益扣除之財務費用	<u>1,871</u>	<u>758</u>
財務收入：		
銀行利息收入	5,932	5,425
短期投資的利息收入	3,094	—
逾期應收代價款之違約利息收入	—	18,392
其他利息收入	9	4,557
計入損益的財務收入	<u>9,035</u>	<u>28,374</u>

於本年度內資本化的借貸成本乃應用12.4%(二零一三年：11.3%)的資本化利率計算，其為除特定為取得合資格資產而作出的借貸外，本集團於本年度內尚未償還的借貸按適用的加權平均借貸成本。

7. 除所得稅前(虧損)/溢利

本年度之除所得稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列項目：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已售物業成本	115,015	541,815
撇減/(撥回撇減)在建中發展物業/持作出售物業	38,759	(23,572)
在損益中確認的存貨成本	<u>153,774</u>	<u>518,243</u>
員工成本(包括董事酬金在內)	52,966	42,286
核數師酬金		
—本年度	887	802
—去年多計提	(40)	—
—非核數服務	445	748
物業、廠房及設備之折舊	9,110	1,890
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(36)	(19)
於損益中扣除之折舊	<u>9,074</u>	<u>1,871</u>
租賃土地攤銷	3,407	246
於損益扣除之折舊及攤銷	12,481	2,117
出售物業、廠房及設備之虧損	57	22
匯兌虧損/(收益)，淨額	972	(8,008)
貿易及其他應收款項之減值虧損	236	14
收回壞賬	—	(55)
	<u><u> </u></u>	<u><u> </u></u>

8. 所得稅(抵免)/開支

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
即期稅項		
香港利得稅	—	—
中國企業稅		
—本年度	532	17,007
中國土地增值稅(「土地增值稅」)		
—本年度	<u>1,372</u>	<u>6,981</u>
	1,904	23,988
遞延稅項		
—本年度	<u>(10,250)</u>	<u>4,250</u>
所得稅(抵免)/開支總額	<u><u>(8,346)</u></u>	<u><u>28,238</u></u>

由於本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度於香港之營運並無估計應課稅溢利，因此並無對香港利得稅作出撥備(二零一三年：無)。年內，香港利得稅按適合之稅率16.5%(二零一三年：16.5%)計算。

中國其他地區產生之企業所得稅按25%(二零一三年：25%)之估計應課稅溢利計算。

中國土地增值稅之撥備乃根據相關中國稅務法律及規例所載之要求而估計。如適用，土地增值稅已按增值之累進稅30%至60%作出撥備，加上若干寬免扣減，包括土地成本、貸款成本及相關物業發展開支。

9. 每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃按本公司普通股股東應佔(虧損)/溢利及下列數據計算：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
用作計算每股攤薄(虧損)/盈利之(虧損)/溢利	<u>(141,252)</u>	<u>63,989</u>
	股份數目	
	千股	千股
用作計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之 普通股加權平均數	<u>2,216,531</u>	<u>2,216,531</u>

截至二零一四年十二月三十一日止年度，因任何影響自本公司購股權屬反攤薄，故每股基本(虧損)/盈利與每股攤薄(虧損)/盈利相同。

10. 股息

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司並無可供分派儲備作派付股息(二零一三年：無)。

11. 貿易及其他應收款項

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
即期或少於一個月	1,503	305
一至三個月	338	555
三個月以上但少於十二個月	106	1,156
一年以上	78	1,377
應收貿易款項，扣除減值	2,025	3,393
發展項目的可退回誠意金	10,000	10,000
就保證建造永州酒店所支付的擔保押金	32,000	30,000
發展項目的投標保證金	6,800	6,000
預付建造成本	239,326	316,882
預付財務費用	10,570	25,131
預售物業的已付營業稅及附加費	73,756	32,353
應收銀行存款／短期投資利息	6,624	–
訂金、預付款項及其他應收款項	85,936	30,172
	467,037	453,931

本集團之政策為容許其貿易客戶享有8至30日之平均信貸期。本集團已實施正式信貸政策，透過定期審閱應收款項及對逾期賬目進行跟進查詢以監管本集團所面對之信貸風險。本集團對所有超過若干信貸金額之客戶要求進行信貸評估。

12. 貿易及其他應付款項

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
即期或少於一個月	–	5,810
一至三個月	242	966
三個月以上但少於十二個月	226	24,431
十二個月以上	153	1,037
貿易應付款項合計	621	32,244
應付建築成本	116,474	85,367
來自供應商之投標款項	48,499	35,749
來自買方、客戶及／或租戶之預付款、租金及其他訂金	13,874	32,408
銀行及其他借貸的應付利息	18,743	1,014
其他應計費用及其他應付款項	30,563	41,958
	228,774	228,740

13. 承擔

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已簽約但未撥備的支出		
—物業建築及開發成本	<u>2,467,864</u>	<u>1,284,323</u>
已授權但未簽約的支出		
—物業建築及開發成本	<u>1,631,094</u>	<u>1,895,745</u>
—收購土地使用權	<u>931,648</u>	<u>931,648</u>
	<u>2,562,742</u>	<u>2,827,393</u>

14. 報告期末後事項

本公司之全資附屬公司南寧天譽巨榮置業有限公司在有關位於中國廣西省南寧市良興區五象新區五象大道北側，用地面積為194,220.95平方米（相等於291.33畝）之三塊土地的土地使用權之公開拍賣中，以總代價人民幣705,022,049元成功取得該土地。該土地公開拍賣由南寧市國土資源局籌辦。計劃中的有關發展項目為一個綜合項目，包含可供出售及租用的住宅及商用物業，包括購物商場、酒店、辦公室及停車場，以及其他配套設施，有關計劃總建築面積合共約為1,400,000平方米。初步項目開發工作將會在簽署土地使用權出讓合同後隨即於二零一五年上半年展開。

管理層討論與分析

截至二零一四年十二月三十一日止十二個月

A. 業務回顧

二零一四年對眾多物業發展商來說是艱辛的一年。據國家統計局所報(附註1)，物業界別表現疲弱，使二零一四年中國房地產投資比去年增長放慢至10.5%(二零一三年：19.8%)，而物業銷售按年下跌6.3%。中國大陸經濟低迷，使整體消費氣氛受不利影響，尤其對經濟升跌較為敏感的物業需求影響更甚。於年初，市場整體認為經濟會硬著陸，國內各地的買家情緒低迷，加上大量存貨供應，物業開發商被迫以較低毛利率出售物業。本集團的物業發展業務受住宅物業需求遲緩影響。三四線城市的情況尤其嚴峻，在該等地區，物業需求疲軟導致存貨囤積，且物業價格並不取決於產品質素，物業銷售競爭尤其激烈，導致銷售價格承受巨大壓力。

面對潛在的下行趨勢並為了維持所需流動資金以撥付本集團營運，管理層一直努力從一些在產生盈利及現金方面效率不佳的項目中取得足夠現金。為有效套現組合，除積極地努力推銷於本年度推出作預售的永州項目及南寧天譽花園項目物業外，管理層出售本集團於貴陽項目最後一期的全部股權以及為南寧天譽花園項目引入20%股權合伙人，取得現金所得款項合共約人民幣70,500,000元。

隨著市場氣氛持續改善及於最近數月積壓的需求得到釋放，管理層預期市場於二零一五年將逐步回復。除最新購入的南寧江邊項目外，本集團將於二零一八年完成其所有項目，為維持本集團物業發展業務自二零一八年起下個開發循環可持續增長，管理層訂立目標，選定在一線城市及南寧市具穩固市場需求及具強勁增長潛力的地區，並於該等地區建立土地儲備。

(附註1) 來源：<http://www.businessspectator.com.au/article/2015/1/20/china/chinas-slowing-growth-has-silver-lining>

B. 物業組合

1. 發展中物業及土地儲備

年內，包括貴陽項目（已於本年度內出售的項目），本集團於中國大陸合共已進行或正在進行五項房地產開發項目。截至本報告日期止，連同在二零一五年二月四日以公開拍賣取得位於南寧江邊的新項目（計劃可開發建築面積約為1,425,000平方米），本集團現有項目之土地儲備總建築面積合共約3,245,000平方米，其中總建築面積合共約680,000平方米於即期或將於二零一五年未來數月進入預售階段。

本集團現有項目之詳情概述如下：

項目	地點	物業類別	預計項目 總建築面積 (平方米) (附註1)	預計 竣工年份	本集團 所持權益
洲頭咀項目	廣州	住宅及商業	320,000	二零一六年至 二零一七年	72%
南寧天譽花園項目	南寧	住宅、商業及 配套設施	1,176,000	二零一六年至 二零一八年	80%
南寧江邊項目	南寧	綜合	1,425,000	二零一八年至 二零二二年	100%
永州項目	永州	住宅、商業及 配套設施	212,000 (附註1)	二零一五年至 二零一六年	70%
天河項目	廣州	商業	112,000	二零一六年	(附註2)
合計			<u>3,245,000</u>		

附註：

- (1) 此處所示之項目總建築面積是指項目之可發展總建築面積，包括本年度及過往年度售出及交付之面積。永州項目之總建築面積包含於本年度內售出及交付之16%總建築面積。
- (2) 本集團於二零一零年出售該項目之股權並續任該項目之項目經理。與出售事項相關之收益及成本將僅於該項目完成時於本公司之綜合損益確認。

洲頭咀項目

該項目名為「天譽半島」，其由一間中外合作公司持有，該企業由本公司及第三方廣州港集團有限公司（「港務局」）共同控制。港務局為有關土地的原來使用者，根據於二零零一年訂立的合營協議，其有權分佔落成物業建築面積的28%。本集團持有落成物業餘下72%業權。

地盤與著名的白天鵝賓館相對，飽覽珠江河畔全景。該面積為43,609平方米的項目將發展為總建築面積合共約320,000平方米的混合用途項目，建有七幢大樓，包括住宅公寓、辦公室、服務式公寓、市政及其他設施、地下停車場和支援商業設施。

截至二零一五年二月二十五日，A1棟已封頂，其他樓棟的主體結構將於二零一五年完成。管理層預期A4和A5棟將於二零一六年落成及開始向買家交付，而A2、A3、A6和A7棟將於二零一七年交付。除目前計劃以長期租約持有A1棟的服務式公寓外，其他樓棟的住宅單位（不包括將交付予港務局的A4和A5棟及特定的停車位置（總建築面積合共約為81,000平方米））預期於二零一五年及往後年度預售。A6和A7棟的住宅單位於二零一五年一月開始預售，截至二零一五年二月二十五日，本集團已就總建築面積合共約7,300平方米簽訂銷售合同和已收取已簽約銷售額中約人民幣181,400,000元的按金。

天河項目

該項目包括建築面積約112,000平方米的兩座雙子塔，為座落於廣州中部商業中心天河區的酒店、服務式公寓及辦公室的混合用途發展項目。兩座塔的幕牆已完成，而目前正進行內部裝修工程及安裝機電設備。

根據於二零一零年與海航酒店控股集團有限公司（「海航酒店」）（作為買方）訂立的協議，項目的股本權益已於二零一零年出售予海航酒店，總代價為人民幣1,090,000,000元（未扣除應由本集團承擔的財務及其他成本）。根據出售協議，建築成本由海航酒店承擔，而本集團作為項目經理須負責確保物業按議定的時間表及建築成本準時完工。

按目前發展項目的建築進度，董事預期該項目將於二零一六年年中完工，而於二零一零年訂立的銷售交易屆時將全數錄入本集團賬目。根據我們目前對本集團將承擔的成本所作的評估，本集團將於項目完成時確認約人民幣213,300,000元的估計收益。該項目將於二零一五年第二季度開盤進行預售。

永州項目

根據與湖南省永州市政府於二零一一年訂立的框架協議，本集團的兩間附屬公司獲訂約發展永州項目，提供總地盤面積1,000畝，當中總建築面積合共約1,600,000平方米將發展為住宅、商場及臨街店舖。作為獲授發展權的條件，項目公司須承建永州東山區若干風景點的改造工程。

項目第一期名為「天譽·華府」，位於面積為106畝的地盤上建造總建築面積約212,000平方米包括別墅及公寓的住宅區及零售店舖。於本報告日期，除9幢高層公寓正在施工外，所有別墅、公寓及零售店舖已落成。於二零一四年，已出售及向買家交付總建築面積約為31,000平方米的住宅發展項目，主要為低層公寓。截至二零一五年二月二十五日，本集團已就公寓簽訂銷售合同金額人民幣321,800,000元和就別墅及零售店舖簽訂銷售合同金額人民幣68,100,000元。該等訂約銷售額的整體平均售價約為每平方米人民幣3,600元。

南寧天譽花園項目

項目位於廣西省南寧市內新區五象新區。自本集團於二零一四年第一季度在土地拍賣中購得該項目的土地使用權，定名為「南寧天譽花園」的項目正發展為總建築面積約1,176,000平方米的住宅區，當中包括建築面積約887,000平方米供出售的住宅、零售物業及其他設施，以及總建築面積合共約289,000平方米用作安置原居民的補償房屋及商用物業。該項目分為五個區域，名為第3、4、5、6及7區。截至二零一五年二月二十五日，所有區域均在施工中。建築面積約78,000平方米的第3區物業單位已開始預售，截至二零一五年二月二十五日已簽訂銷售合同金額約為人民幣185,000,000元，佔建築面積42.2%，該等物業單位預定於二零一六年第四季度開始交付買家。管理層亦計劃開始預售第4及5區內若干部分，並預期自二零一六年末至二零一八年分階段向買家作出實體交付。第4、6及7區內總建築面積合共為289,000平方

米將交付予市政府作為安置房屋，並已於年內從區政府收取訂金合共約人民幣993,200,000元。此外，本集團已經收到有興趣團體買家的訂金約人民幣179,900,000元。

南寧江邊項目

於二零一五年二月，本集團在有關位於廣西省南寧市良興區五象新區五象大道北側，用地面積為194,220.95平方米(相等於291.33畝)之三塊土地的土地使用權之公開拍賣中，以總代價約人民幣705,000,000元成功取得該土地。計劃中的有關發展項目為一個綜合項目，包含可供出售及租用的住宅及商業物業，包括購物商場、酒店、辦公室及停車場，以及其他配套設施，有關計劃總建築面積合共約為1,425,000平方米。初步項目開發工作將會在簽署土地使用權出讓合同後隨即於二零一五年上半年展開。

2. 投資物業

本集團亦持有兩項投資物業以取得定期租賃收入，物業詳情如下：

廣州市天河區天譽花園二期一個面積為19,800平方米的商業平台樓層，其中17,300平方米已經出租予租戶，其於二零一四年十二月三十一日的公開市場價值為人民幣447,000,000元。由於舊租戶於二零一三年租期屆滿遷出後被新租戶租用物業補充，出租物業的租用率於二零一五年二月二十五日已回復至94.3%。另外2,500平方米由本集團之物業管理團隊佔用。

本集團於二零一三年四月收購位於香港灣仔的安盛中心一個總面積為14,500平方英尺的辦公室物業，其中總建築面積8,800平方呎已出租予第三方租客，其餘面積作自用。該等租賃物業單位於二零一四年十二月三十一日經重估，公開市場價值約為人民幣109,500,000元(約138,800,000港元)。

C. 業務展望

於二零一四年年初，國內大部分城市的物業在銷量和售價方面均表現緩滯，於二零一四年第四季度的最近數月，一二線城市表現輕微反彈，惟三四線城市市場表現仍低靡不振。最近數月觸底回升乃有賴按揭銀行的房屋按揭率下降，從而增加按揭貸款數量並刺激需求。隨著很多城市的政府於二零一四年放寬干預政策，管理層預期餘下四個城市（包括廣州）的購房限制將於不久後終止及不會再推行新的緊縮措施，取而代之是金融及行政支援政策如進一步放寬房屋按揭申請要求、減稅及整體放寬銀行放貸。董事認為，來年物業界別很可能復甦，購買意欲回復，致使物業價格和交易量輕微上升。

從本公司的角度而言，隨著於二零一五年推出所有現有項目（除剛購入的南寧江邊項目）作預售，於未來二零一五年及往後年度為本集團的收成期。於二零一五年，本集團目前將有建築面積合共約680,000平方米的物業量進入預售階段。其中特別是洲頭咀項目，其作為廣州市內一項大型高檔項目並為一隻現金牛，將顯著改善本集團流動資金水平。董事目標在二零一五年取得已簽約銷售額合共人民幣30億元。其後本集團可憑藉更強的資產狀況和呈改善的流動資金，增強本集團撥資收購新土地的能力，以維持本集團未來數年的增長勢頭。憑藉洲頭咀及廣州天河的兩個項目和南寧的兩個項目，未來數年物業銷售的營運表現勢必光明。本集團的底線盈利將強勢逆轉。

董事致力維持本集團物業銷售及盈利兩者的穩定增長，最終提升本公司股份對其股東的內在價值。為達成有關目標，管理層持續審閱現有項目的表現，並採取積極行動以將表現較遜的項目變現。此外，本集團會不時檢討土地及項目收購策略，務求小心及選擇性地採取對該等城市對房地產的需求潛力具針對性的策略。在未來年度，本集團將會集中於物業市場穩固的一線城市或沿海城市如南寧市發展房地產項目。與此同時，本集團現正制訂更多管理措施以發展更清晰的表現目標，從而推動各級員工。

D. 財務回顧

銷售營業額及利潤率

由於本年度內交付的物業量少，因此，本年度的營業額金額為人民幣157,900,000元，較去年的營業額下降76.6%。於本年度內，本集團的物業銷售佔總收益之73.5%（二零一三年：96.7%）。於本年度內，本集團交付了湖南省永州市「天譽·華府」的建築面積30,700平方米物業，當中主要是小高層公寓，為本集團帶來總收益人民幣102,100,000元；而於本集團在二零一四年年中出售貴陽項目前，本集團出售了該項目高層公寓之總建築面積2,600平方米，銷售額為人民幣14,000,000元。

於二零一四年所交付之建築面積合共為33,300平方米，較二零一三年下降78.1%。本年度的銷售主要為永州項目中提供予大眾市場的公寓，面對區內市場對較優質物業的需求偏低，永州項目之銷售平均售價為每平方米人民幣3,300元，與發展成本比較屬偏低，利潤率為-3.7%，令人失望。計及貴陽項目物業之銷售額，本年度物業銷售之毛利率為0.9%（二零一三年：17.1%）。鑒於兩個年度內所出售的物業類型近似，於兩個年度內利潤率的差異反映永州和貴陽兩地的住宅公寓市場價格的差異。預期本集團在來年銷售永州項目的高檔別墅及商業物業後，預期物業銷售之利潤率表現將會有所改善。

本集團的非核心業務為主要租賃廣州天譽花園二期的商業平台及香港灣仔安盛中心的辦公室，貢獻總收益人民幣18,000,000元，較去年下降17.2%。租賃收入對收益和利潤率的貢獻相對穩定。然而儘管如此，由於本年度內出現臨時空置情況和部分面積轉作自用，本年度之租賃收入有所減少。此收入的利潤率為84.2%。

於二零一四年，本集團收購一物業管理公司的全部股本權益，旨在促進業務的橫向擴展。該業務於本年度提供相對穩定的收入人民幣23,800,000元，利潤率為74.7%（二零一三年：72.9%）。

儘管本年度內出售物業的利潤率偏低，本集團於本年度的整體毛利率為21.5%，較二零一三年的19.2%為高。原因是利潤率相對較低的物業銷售於本年度所佔本集團整體營業額之比例較二零一三年的低。

營運開支

由於南寧天譽花園項目和永州項目開展預售推廣活動，銷售及市場推廣開支(包括廣告、宣傳、代理佣金和銷售員工成本)上升20.6%至人民幣23,100,000元。行政及其他經營開支由二零一三年的上升53.9%至人民幣102,300,000元。員工成本為最大開支項目，佔本年度總經營開支的45.9%，為數人民幣53,000,000元，較去年之成本上升25.3%。本年度產生之總員工成本為數人民幣76,900,000元，其中人民幣23,900,000元已資本化為發展中物業的發展成本。員工成本上升是員工人數由二零一三年262人增加至569人，主要由於擴充物業發展團隊和新收購物業管理業務之物業管理團隊的影響所致。

財務費用

本集團於本年度增加之借貸，主要用於撥付收購南寧天譽花園項目和項目的建築工程。本年度內產生的財務費用(包括安排費)上升185.2%至人民幣236,400,000元。大部分產生的財務費用已資本化為該等發展中項目的成本，僅有人民幣1,900,000元於本年度溢利中扣除。根據於本年度內產生的財務費用，本集團的財務成本混合年化率為12.4%。

非經營項目

非經營項目包括：(a)投資物業公平價值下降人民幣38,800,000元(二零一三年：收益人民幣36,100,000元)；(b)永州項目的發展中物業成本高於其估計可變現價值的撇減人民幣38,800,000元；(c)本公司向債券認購人發行可換股債券，其附帶賦予債券持有人以債券兌換廣州洲頭咀發展有限公司(發展洲頭咀項目的項目公司的控股公司)的股權權利、向本公司沽出已兌換之股份的權利及本公司回購該等股份的權利，令這些嵌入於債券內的衍生金融負債公平價值減少淨額人民幣1,700,000元；及(d)出售本集團於貴陽項目之發展項目公司和提供貴陽項目物業管理服務之公司股本權益予第三方所產生的虧損，於本年度內，有關出售事項合共產生人民幣15,800,000元的虧損。

稅項

稅項多計提人民幣8,400,000元主要是由於廣州市的投資物業價值減少，其已經於先前年度有關物業價值上升時計提。

股東應佔虧損／溢利

本年度內錄得的營業額相對較低加上經營成本維持於高水平，對本公司於本年度的經營業績構成負面影響。本公司於本年度的綜合除稅後虧損為人民幣160,000,000元，其中本公司股東應佔虧損人民幣141,300,000元。於去年，本公司之綜合除稅後溢利為人民幣64,000,000元。

流動資金及財務資源

1. 資產基礎

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	百分比變動
總資產	6,924,966	5,007,247	38.3%
資產淨值	1,735,614	1,925,649	-9.9%

發展中物業為本集團的最大資產分類，佔本集團總資產之55.3%。其他資產包括於天河項目之權益佔11.2%、投資物業佔8.0%、物業、廠房及設備佔3.9%、受限制及已抵押存款佔4.8%、現金及現金等價物佔其中2.9%、於永州項目的持作出售物業佔其中1.8%及應收海航酒店代價佔1.5%。在本公司於年度內投資更多於發展成本時，總資產根據項目的發展階段而增加。資產淨值減少是由於本年度虧損及因出售貴陽項目及永州項目的非控制性股東分攤虧損導致項目非控制性股東所持有之權益減少所致。

2. 資本架構及流動資金

於年度結束日，本集團的債務合共人民幣2,274,900,000元，較去年增加人民幣1,228,800,000元。有關增加是由本年度內增加借貸以應付本集團持續之項目的建造成本以及南寧天譽花園項目的收購成本所帶動。債務詳情及到期情況闡述如下：

	一年內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	總賬面值 人民幣千元
銀行及其他借貸					
—有抵押銀行借貸	819,577	321,672	9,233	51,246	1,201,728
—其他有抵押借貸	244,642	500,000	—	—	744,642
—無抵押借貸	178,000	118,596	—	31,861	328,457
	<u>1,242,219</u>	<u>940,268</u>	<u>9,233</u>	<u>83,107</u>	<u>2,274,827</u>
衍生金融負債	32	—	—	—	32
	<u>1,242,251</u>	<u>940,268</u>	<u>9,233</u>	<u>83,107</u>	<u>2,274,859</u>

於年度結束日的債務比率（以債務總額減現金及現金等值項目（「債務淨額」）再除以本公司股東應佔權益加債務淨額計算）為51.0%（二零一三年：28.7%）。債務比率上升反映本集團增加債務以為持續發展項目和新收購提供資金。有鑑於所有在建項目將於二零一五年進入預售階段，管理層認為，本集團具有足夠流動資金以應付到期時償還債務。

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	變動百分比
流動資產			
在建中發展物業	3,828,284	2,262,709	69.2%
持作物業出售	125,526	173,395	-27.6%
貿易及其他應收款項	467,037	453,931	2.9%
短期投資	244,000	—	—
受限制及抵押存款	334,844	57,660	480.7%
現金及現金等值項目	201,105	300,516	-33.1%
	<u>5,200,796</u>	<u>3,248,211</u>	60.1%
小計(A)			
流動負債			
貿易及其他應付款項	228,774	228,740	0.0%
物業預售訂金	1,461,340	571,377	155.8%
銀行及其他借款			
— 流動部份	1,305,610	300,885	333.9%
衍生金融負債—流動部份	32	23,963	-99.9%
附屬公司非控制性股東 提供之貸款	—	84,803	-100.0%
應付所得稅	64,971	65,801	-1.3%
	<u>3,060,727</u>	<u>1,275,569</u>	139.9%
小計(B)			
流動資產淨值(A-B)	<u>2,140,069</u>	<u>1,972,642</u>	8.5%
流動比率(A/B)	<u>1.70</u>	<u>2.55</u>	-33.3%

於年度結束日，流動資產合共為人民幣5,200,800,000元，較去年年度結束日增加人民幣1,952,600,000元。流動資金增加是由於收購南寧天譽花園項目和因預售所收取現金及買家就將予出售物業支付之訂金增加所致。

於本年度結束日，總流動負債為人民幣3,060,700,000元，較去年年度結束日增加人民幣1,785,100,000元。流動負債增加主要是由於預售訂金及須於一年內償還的銀行借貸增加所致。

流動比率於本年度結束日為1.7倍(二零一三年：2.6倍)，顯示流動資金因來年較多債務逐漸到期而收緊。管理層不時監察本集團的預測現金狀況，以確保有適當的監控措施使流動資金狀況穩定。

3. 借貸及資產抵押

洲頭咀項目及永州項目的土地及在建工程和安盛中心及天譽花園二期商業平台物業和海航大廈的辦公室物業已抵押予商業銀行和一項信託之受益人，以取得授予本集團用作一般營運資金和建造成本之融資信貸。此外，發行予一間金融機構的可換股債券以廣州洲頭咀(一間持有洲頭咀項目股權的附屬公司)全部已發行股份的股份押記作為抵押。於二零一四年十二月三十一日，此等有抵押債務的未償還餘額為數人民幣1,946,400,000元。該等已抵押資產及由廣州洲頭咀股份代表的相關資產之可變現淨值總額按於二零一四年十二月三十一日的公開市場價值計量合共為人民幣8,399,800,000元。經比較向債權人提供的抵押資產的市場價值與相關未償還債務，管理層認為本集團具有足夠資產以滿足其債權人在槓桿方面的規定。

E. 或然負債

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零一三年：無)。

F. 庫務管理

本集團的主要業務為物業發展，其於中國進行及以本公司主要附屬公司之功能貨幣人民幣計值，而本集團若干融資、物業租賃、投資控股業務及行政活動乃以港元進行及計值。

本年度內及截至年度結束日為止，人民幣兌換港元及美元均貶值0.3%。以港元進行外幣交易時確認了外幣匯兌虧損合共人民幣1,000,000元。在綜合數間在香港營運的附屬公司於二零一四年十二月三十一日之資產及負債時，錄得匯兌虧損人民幣300,000元。該虧損自外匯儲備扣除，其構成本公司權益之一部分。管理層預期，由於大部分業務活動以人民幣計值，因此，外匯風險不大。管理層認為，外匯波動將不會對本集團構成重大影響。因此，本集團並無採取任何監控措施以對沖外幣風險。此外，本集團政策訂明不可為投機為目的進行任何衍生活動。

企業管治常規

本公司著重於透明度、獨立性、問責性、負責任及公平性，從而致力於提升其企業管治準則。本公司透過董事會及多個具備指定職能之委員會履行其企業管治職責。

董事概不知悉任何資料合理顯示本公司現時或過去於二零一四年財務報表所涵蓋之會計期間內任何時間曾無遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之《企業管治守則》，下列偏離者則除外：

守則條文第A.2.1條－主席及行政總裁

本公司主席與行政總裁之職務並無按規定劃分，而是由余斌先生自二零零四年起同時擔任至今。董事會認為，目前簡單而效率高之管理隊伍足以應付本集團所需。然而，董事會將繼續檢討本集團之業務增長，並於認為需要時明確劃分董事會及管理隊伍之責任，以確保本公司董事會的管理與本集團業務的管理得到妥善區分。

守則條文第E.1.2條－主席出席股東週年大會

董事會主席余斌先生因其他公務而未能出席於二零一四年六月十日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）。由行政副總裁文小兵先生擔任股東週年大會之主席並妥善召開，以確保於股東週年大會上與本公司股東有效溝通。

董事進行證券交易

本公司已採納其本身有關董事及本公司相關僱員進行證券交易之行為守則（「守則」），條款不遜於上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易之標準守則所載之規定標準，且守則會根據上市規則之規定不時更新。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認彼等於回顧年度內一直遵守守則所載之規定標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

審核委員會

審核委員會之主要職責包括審閱本公司之財務呈報過程、內部監控及本集團之業績。審核委員會已審閱財務報表。

全年業績及年報之公佈

本業績公佈已於本公司網頁(www.tianyudc.com)及香港聯合交易所有限公司網頁(www.hkexnews.hk)刊載。載有上市規則要求之所有有關資料的年報，亦將於適當時候分發予本公司股東及在上述網頁上載。

其他

於本公佈日期，董事會包括三名執行董事：余斌先生（主席）、文小兵先生及黃樂先生；一名非執行董事：鍾國興先生；以及三名獨立非執行董事：蔡澍鈞先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士。

承董事會命
天譽置業(控股)有限公司*
主席
余斌

香港，二零一五年三月二十日

* 僅供識別