

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)

**截至二零一五年十二月三十一日止年度
之全年業績公佈**

財務概要	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收益	306,321	157,870
除所得稅前虧損	(208,483)	(168,326)
本年度虧損	(232,264)	(159,980)
本公司擁有人應佔本年度虧損	(211,769)	(141,252)
每股虧損－基本及攤薄	(人民幣0.096元)	(人民幣0.064元)
總資產	10,357,027	6,924,966

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」)截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合全年業績，連同二零一四年同期之比較數字。綜合全年業績已由本公司之審核委員會審閱。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收益	5	306,321	157,870
銷售及提供服務成本		<u>(272,393)</u>	<u>(123,879)</u>
毛利		33,928	33,991
其他收入及收益，淨額		1,402	5,505
銷售及市場推廣開支		(46,000)	(23,087)
行政及其他開支		(137,516)	(101,361)
未變現匯兌虧損		(69,026)	(972)
投資物業之公平價值變動		6,736	(38,822)
撇減在建中發展物業／持作出售物業		(20,024)	(38,759)
議價購買之收益		—	1,600
衍生金融資產／負債之公平價值變動		2,632	2,245
出售附屬公司的虧損，扣除稅項		—	(15,830)
財務費用	6	(1,813)	(1,871)
財務收入	6	21,198	9,035
除所得稅前虧損	7	(208,483)	(168,326)
所得稅(開支)／抵免	8	<u>(23,781)</u>	<u>8,346</u>
本年度虧損		(232,264)	(159,980)
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		<u>(891)</u>	<u>(325)</u>
本年度全面收益總額		<u><u>(233,155)</u></u>	<u><u>(160,305)</u></u>
應佔本年度虧損：			
— 本公司擁有人		(211,769)	(141,252)
— 非控制性權益		<u>(20,495)</u>	<u>(18,728)</u>
		<u><u>(232,264)</u></u>	<u><u>(159,980)</u></u>
應佔本年度全面收益總額：			
— 本公司擁有人		(212,660)	(141,577)
— 非控制性權益		<u>(20,495)</u>	<u>(18,728)</u>
		<u><u>(233,155)</u></u>	<u><u>(160,305)</u></u>
每股虧損－基本及攤薄	9	<u>(人民幣0.096元)</u>	<u>(人民幣0.064元)</u>

綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		262,725	271,993
投資物業		570,058	556,533
在建中之天河項目物業		–	777,090
商譽		13,554	13,554
衍生金融資產		37	–
應收代價款		–	105,000
		<u>846,374</u>	<u>1,724,170</u>
流動資產			
在建中發展物業		6,159,277	3,828,284
在建中之天河項目物業		786,168	–
持作出售物業		177,850	125,526
應收代價款		105,000	–
附屬公司非控制性股東之借款		20,400	–
貿易及其他應收款項	11	495,974	467,037
短期投資		460,000	244,000
受限制及已抵押存款		922,729	334,844
現金及現金等值項目		383,255	201,105
		<u>9,510,653</u>	<u>5,200,796</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	1,200,733	228,774
物業預售訂金		3,710,375	1,461,340
銀行及其他借貸－流動部份		2,013,166	1,305,610
衍生金融負債－流動部份		–	32
出售天河項目代價款－流動部份		990,360	–
應付所得稅		5,378	64,971
		<u>7,920,012</u>	<u>3,060,727</u>
流動資產淨值		<u>1,590,641</u>	<u>2,140,069</u>
總資產減流動負債		<u>2,437,015</u>	<u>3,864,239</u>

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
附註		
非流動負債		
銀行及其他借貸－非流動部份	746,656	969,217
衍生金融負債－非流動部份	12,573	—
出售天河項目的代價款－非流動部份	—	990,360
遞延稅項負債	168,781	169,048
	<u>928,010</u>	<u>2,128,625</u>
資產淨值	<u>1,509,005</u>	<u>1,735,614</u>
資本及儲備		
股本	21,068	21,068
儲備	1,482,872	1,688,986
本公司擁有人應佔權益	1,503,940	1,710,054
非控制性權益	5,065	25,560
權益總額	<u>1,509,005</u>	<u>1,735,614</u>

綜合財務報表附註

截至二零一五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) 採用新訂／經修訂香港財務報告準則－於二零一五年一月一日生效

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）
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）
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

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。

年度改善項目（二零一零年至二零一二年循環及二零一一年至二零一三年循環）

根據年度改進過程頒佈的修訂對多項準則目前尚不清楚之處作出較小及非緊急變動。其中，香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」已獲修訂以澄清倘實體使用重估模式，如何處理賬面總值及累計折舊。資產的賬面金額會重列為經重估金額。累計折舊可與資產的賬面總值對銷。或者，賬面總值可按與資產的賬面金額重估一致的方式予以調整，而累計折舊會調整至等於賬面總值與經計及累計減值虧損後的賬面金額的差額。

採用對香港會計準則第16號的修訂對財務報表並無構成任何影響，原因為本集團之物業、廠房及設備並非採用重估模式。

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」

修訂允許獨立於服務年限的供款在服務提供的期間內確認為服務成本的抵減，而非將供款在服務期間內分攤。

由於本集團並無界定利益計劃，因此，採用修訂對財務報表並無任何影響。

(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(二零一二年至二零一四年循環) ¹
香港會計準則第1號(修訂)	主動披露 ¹
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 ¹
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 ¹
香港會計準則第27號(修訂)	獨立財務報表中的權益法 ¹
香港財務報告準則第9號 (二零一四年)	金融工具 ³
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 ¹
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28號(修訂)	投資實體：應用綜合豁免 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ¹
香港財務報告準則第15號	與客戶之間的合約產生的收入 ²

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 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1號(修訂) – 「主動披露」

修訂的設計是為鼓勵實體在應用香港會計準則第1號的過程中在考慮其財務報表的版面及內容時運用判斷。

實體應佔以權益法核算的聯營企業及合營企業的其他全面收益將會分為將重分類進損益及不能重分類進損益的項目，並在該兩組中以單項合計列報。

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」

香港會計準則第16號的修訂禁止針對物業、廠房及設備項目使用以收入為基礎的折舊方法。香港會計準則第38號的修訂引入了一個可推翻的假設，即收入並非適當的無形資產攤銷的基礎。該假設可在下列情形下被推翻：無形資產是以收入的衡量表示；或收入與無形資產經濟利益的消耗存在高度關聯性。

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。

本集團已經開始評估採用上述準則及現有準則的修訂對本集團的影響。本集團尚未能表示這些新宣告是否會導致本集團的會計政策及財務報表出現重大變動。

(c) 新《公司條例》有關編製財務報表的條文

新《公司條例》(第622章)有關編製財務報表的條文由本財政年度起適用於本公司。

董事認為，其對本集團的財務狀況或表現將不會構成影響，然而，新《公司條例》(第622章)將會對綜合財務報表內的列報及披露構成影響。例如，本公司的財務狀況表現於財務報表附註內列報，而並非作為一份主要報表，一般而言，將不再列報本公司財務狀況表的相關附註。

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幾乎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、商譽之減值虧損及撇減／撥回撇減在建中發展物業／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
截至二零一五年十二月三十一日止年度				
分類收益				
呈報分類收益	269,427	26,410	29,123	324,960
對銷分類間收益	-	(8,166)	(10,473)	(18,639)
外來客戶的綜合收益	269,427	18,244	18,650	306,321
分類業績	(118,184)	12,827	(14,156)	(119,513)
對賬：				
未分配公司淨費用				(97,699)
				(217,212)
投資物業之公平價值變動	-	6,736	-	6,736
在建中發展物業／持作出售物業 之撇減	(20,024)	-	-	(20,024)
衍生金融資產／負債之公平價值變動				2,632
財務費用				(1,813)
財務收入				21,198
除所得稅前綜合虧損				(208,483)
其他分類資料：				
折舊及攤銷	(1,366)	(896)	(1,733)	(3,995)
貿易及其他應收款項之減值虧損	-	75	(285)	(210)
在建中之天河項目物業的增加	9,077	-	-	9,077
在建中發展物業的增加	2,395,868	-	-	2,395,868
資本開支	1,869	-	161	2,030

	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>於二零一五年十二月三十一日</i>				
資產及負債				
<u>資產</u>				
呈報分類資產	8,009,651	577,828	42,170	8,629,649
<i>對賬：</i>				
衍生金融資產				37
短期投資				460,000
現金及現金等值項目				383,255
未分配受限制及已抵押存款				652,010
未分配企業資產				
— 租賃土地及樓宇				212,638
— 其他企業資產				19,438
				<hr/>
綜合資產總額				10,357,027
				<hr/> <hr/>
<u>負債</u>				
呈報分類負債	6,293,360	6,980	510,846	6,811,186
<i>對賬：</i>				
應付所得稅				5,378
遞延稅項負債				168,781
衍生金融負債				12,573
未分配銀行及其他借貸				1,839,183
未分配企業負債				10,921
				<hr/>
綜合負債總額				8,848,022
				<hr/> <hr/>

	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	118,345	15,713	23,812	157,870
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				(168,326)
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
於二零一四年十二月三十一日				
資產及負債				
資產				
呈報分類資產	5,333,788	565,894	48,013	5,947,695
對賬：				
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
				<u>6,924,966</u>
綜合資產總額				
				<u><u>6,924,966</u></u>
負債				
呈報分類負債	3,797,927	10,174	14,418	3,822,519
對賬：				
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
				<u>5,189,352</u>
綜合負債總額				
				<u><u>5,189,352</u></u>

主要客戶資料

截至二零一五年及二零一四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：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銷售物業	269,288	116,056
租金收入	18,383	18,002
物業管理服務	18,650	23,812
	<u>306,321</u>	<u>157,870</u>
	<u><u>306,321</u></u>	<u><u>157,870</u></u>

6. 財務費用及收入

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 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	233,956	204,363
—於五年後全數償還	11,774	2,585
	<u>245,730</u>	<u>206,948</u>
<i>減：已資本化為在建中發展物業之金額</i>		
銀行及其他借貸利息	(243,917)	(205,077)
	<u>1,813</u>	<u>1,871</u>
其他借貸成本	26,569	29,431
<i>減：已資本化為在建中發展物業之金額</i>	(26,569)	(29,431)
	<u>-</u>	<u>-</u>
於損益扣除之財務費用	<u><u>1,813</u></u>	<u><u>1,871</u></u>
財務收入：		
銀行利息收入	9,072	5,932
短期投資的利息收入	11,814	3,094
提供予附屬公司非控制性股東的貸款的利息收入	312	-
其他利息收入	-	9
	<u>21,198</u>	<u>9,035</u>
計入損益的財務收入	<u><u>21,198</u></u>	<u><u>9,035</u></u>

於本年度內資本化的借貸成本乃應用10.8% (二零一四年：12.4%) 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

本年度之除所得稅前虧損已扣除／(計入)下列項目：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
已售物業成本	263,105	115,015
撇減在建中發展物業／持作出售物業	20,024	38,759
在損益中確認的存貨成本	283,129	153,774
員工成本(包括董事酬金在內)	73,854	52,966
核數師酬金		
— 本年度	793	887
— 去年多計提	—	(40)
— 非核數服務	478	445
物業、廠房及設備之折舊	13,178	9,110
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(92)	(36)
於損益中扣除之折舊	13,086	9,074
租賃土地攤銷	3,407	3,407
於損益扣除之折舊及攤銷	16,493	12,481
出售物業、廠房及設備之虧損	—	57
經營租賃的最低租賃付款：		
— 租賃辦公室處所	574	1,378
— 其他租賃處所	499	579
未變現匯兌虧損	69,026	972
貿易及其他應收款項之減值虧損	292	236
收回壞賬	(82)	—
自產生租金收入之投資物業產生之直接營運開支	2,821	5,041
自未產生租金收入之投資物業產生之直接營運開支	192	486

8. 所得稅開支／(抵免)

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
即期稅項		
香港利得稅	-	-
中國企業稅		
—本年度	233	532
—撇減暫繳企業所得稅	7,576	-
中國土地增值稅(「土地增值稅」)		
—本年度	9,471	1,372
—撇減暫繳土地增值稅	6,768	-
	24,048	1,904
遞延稅項		
—本年度	(267)	(10,250)
所得稅開支／(抵免)總額	23,781	(8,346)

由於本集團截至二零一五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(二零一四年：無)。年內，香港利得稅按適合之稅率16.5%(二零一四年：16.5%)計算。

中國其他地區產生之企業所得稅按25%(二零一四年：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

每股基本及攤薄虧損乃按本公司普通股股東應佔虧損及下列數據計算：

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
用作計算每股基本及攤薄虧損之虧損	<u>(211,769)</u>	<u>(141,252)</u>
	股份數目	
	千股	千股
用作計算每股基本及攤薄虧損之 普通股加權平均數	<u>2,216,531</u>	<u>2,216,531</u>

截至二零一五年及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，故每股基本虧損與每股攤薄虧損相同。

10. 股息

截至二零一五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（二零一四年：無）。

11. 貿易及其他應收款項

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
即期或少於一個月	881	1,503
一至三個月	462	338
三個月以上但少於十二個月	589	106
一年以上	114	78
應收貿易款項，扣除減值	2,046	2,025
發展項目的可退回誠意金	–	10,000
就保證建造永州酒店所支付的擔保押金	–	32,000
可退回建造成本	19,159	–
發展項目的投標保證金	30,800	6,800
預付建造成本	110,636	239,326
預付財務費用	141	10,570
預付營業稅及附加費	200,305	73,756
代物業擁有人支付的維修基金	41,161	16,788
應收銀行存款／短期投資利息	4,941	6,624
其他訂金、預付款項及其他應收款項	86,785	69,148
	<u>495,974</u>	<u>467,037</u>

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

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
即期或少於一個月	1,485	—
一至三個月	477	242
三個月以上但少於十二個月	5	226
十二個月以上	198	153
	<hr/>	<hr/>
貿易應付款項合計	2,165	621
應付建築成本	648,437	116,474
來自供應商之投標款項	49,397	48,499
應付土地成本	352,511	—
來自買方、客戶及／或租戶之預付款、租金及其他訂金	16,404	13,874
就項目清拆工程預收政府的款項	54,630	—
應付補償費用	11,250	—
應計營業稅及附加費	19,685	2,546
銀行及其他借貸的應付利息	6,472	18,743
其他應計費用及其他應付款項	39,782	28,017
	<hr/>	<hr/>
	1,200,733	228,774
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

13. 承擔

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
已簽約但未撥備的支出		
—物業建築及開發成本	1,970,841	2,467,864
	<hr/>	<hr/>
已授權但未簽約的支出		
—物業建築及開發成本	—	1,631,094
—收購土地使用權	—	931,648
	<hr/>	<hr/>
	—	2,562,742
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

管理層討論與分析

截至二零一五年十二月三十一日止年度

A. 業務回顧

本集團於本年度的業務情況，確認了中國部分地區的物業市道正溫和復甦。儘管中國大陸經濟放緩，惟隨著年內多項監管政策放寬及刺激措施推出市場推動物業需求，於本年度內，部分地區的物業銷售轉趨正面。然而，在於一二線城市的基本房屋需要提供了大量的房屋需求，不論價格及銷量均錄得不同程度的上升。相反，三四線城市的銷售則仍未觸底回升，其中大量存貨的問題仍未解決。

於本年度，除銷售永州項目的已落成物業外，本集團已推出旗下另外兩個項目作預售，即廣州市洲頭咀的豪華住宅項目及南寧市南寧天譽花園的高級住宅項目。廣州市及南寧市項目的預售表現符合管理層的預期，而永州市項目的銷情卻依然緩慢，這在反映不同市場地區的物業銷售差異。於本年度，合同銷售額合共約人民幣3,300,000,000元（可銷售建築面積合共約為347,800平方米，主要來自洲頭咀及南寧市兩個項目），達到全年目標合同銷售額人民幣3,000,000,000元的109.0%。

於本年度，永州項目可銷售建築面積合共約為80,700平方米的已落成物業已交付予買方，就此錄得未計直接稅前銷售收益約人民幣285,400,000元。於本年度，永州項目已落成及已交付予客戶的物業量增加，帶動二零一五年的物業銷售收益與去年相比增加132.0%。

B. 物業組合

1. 發展中物業及土地儲備

連同在二零一五年二月以公開拍賣取得位於南寧江邊的新項目（計劃可發展建築面積約為1,405,000平方米），於二零一五年十二月三十一日，本集團於中國大陸合共正在進行五項房地產開發項目的發展。於本報告日期，本集團現有項目之可建建築面積合共約3,251,000平方米，其中可售建築面積合共約527,000平方米（不包括南寧天譽花園項目的安置房屋）於即期或將於二零一六年未來數月進入預售階段。

本集團於本報告日期的現有項目之詳情概述如下：

項目	地點	物業類別	預計 項目可發展 總建築面積 (平方米) (附註1)	實際／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	二零一七年	72%
南寧天譽花園項目	南寧	住宅、商業及 配套設施	1,207,000	二零一六年至 二零一八年	80%
天譽南寧東盟 創客城項目	南寧	綜合	1,405,000	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	207,000 (附註1)	二零一四年至 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>3,251,000</u>		

附註：

- (1) 此處所示之項目可建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已售出及交付之面積。永州項目之可建建築面積包含了已於截至二零一五年十二月三十一日止售出及交付之60.1%可建建築面積。
- (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集團之綜合損益確認。

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之可建建築面積的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。該地盤面積為43,609平方米的項目將發展為可建建築面積合共約320,000平方米的綜合用途項目，建有七幢大樓，包括住宅公寓、辦公室、服務式公寓，以及市政及其他設施、地下停車場和輔助性商業設施。

於二零一六年二月二十五日，該項目之園景已經進一步升級改造。管理層預期，所有樓幢的建造工程將於二零一七年完成。除A4和A5幢及部分停車位（可售建築面積合共約為81,000平方米）將於二零一七年交付予港務局外，目前計劃所有其他樓棟均發展作銷售用途。A3、A6及A7幢的住宅單位已於二零一五年開盤預售。截至二零一六年二月二十五日為止，本集團已簽合同銷售約人民幣1,544,200,000元（建築面積約為44,600平方米），當中已收取約人民幣1,472,200,000元的預售訂金。

天河項目

該項目包含了可建建築面積約112,000平方米的兩座雙子塔，為一個座落於廣州中心地區商業樞紐天河區的酒店、服務式公寓及辦公室的綜合用途發展項目。於二零一六年二月二十五日，正在進行落成所需之最後驗收檢查。預期已落成物業將會於二零一六年年中前完成交付。

根據於二零一零年訂立的出售協議，從事發展該項目的項目公司的股權權益已出售予海航酒店控股集團有限公司（「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），而本集團須於取得已落成樓棟的產權後交付該項目。

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完工，而銷售交易及有關出售物業的收益屆時將全數錄入本集團賬目。

永州項目

項目名為「天譽·華府」，位於面積為106畝的地盤上，建造可售建築面積合共約185,300平方米包括別墅及公寓的住宅區及零售店舖。於二零一五年十二月三十一日，餘下可售建築面積約25,400平方米的2幢高層公寓正在施工，並將於二零一六年年中落成，而可售建築面積約48,500平方米的別墅、零售店舖、高層公寓及地下停車位已落成但未售出。截至二零一五年十二月三十一日止，自於二零一四年五月開始首次交付物業起及已出售及向買家交付可售建築面積合共約為111,400平方米的住宅發展項目，主要為公寓。本集團已於本財政年度之經營業績中，確認約有80,700平方米可售建築面積為已出售物業收益，及於前度年份已確認30,700平方米可售建築面積為收益。於二零一五年十二月三十一日仍未售出的可售建築面積約為73,900平方米中，當中有約19,600平方米可售建築面積已簽訂銷售合同。

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，項目定名為「南寧天譽花園」，正發展為可建建築面積約1,207,000平方米的住宅區，當中包括可建建築面積約918,000平方米供出售的住宅、零售物業及其他設施，以及可建建築面積合共約289,000平方米的住宅及商業單位用作安置原居民的補償房屋。該項目分為五個區域，名為第3、4、5、6及7區。

截至二零一六年二月二十五日，全部5個區域均在施工中。在合共64幢大樓中，已有35幢大樓封頂。可售建築面積約429,800平方米的3、4及5區物業單位已開始預售，其自首次推出以來已簽訂合同銷售金額合共約為人民幣2,067,900,000元(可售建築面積約為340,900平方米)，當中已收取預售訂金約人民幣1,373,900,000元，將在二零一六年末至二零一八年分期交付予買家。此外，在第4、6及7區內的可售建築面積合共為289,000平方米將交付予原居民作為回建房安置，並已從區政府收取銷售所得款項合共人民幣993,200,000元。管理層預期，回建房將於二零一七年及二零一八年交付。

天譽南寧東盟創客城項目

於二零一五年二月，本集團在有關位於中華人民共和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194,221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元收購該土地。計劃發展為一個綜合項目，其將成為五象新區的地標，並包含可供出售及租用的甲級辦公室、住宅、酒店、零售物業、計劃發展樓高約530米的摩天大樓及停車場，以及其他配套設施，有關計劃可建建築面積合共約為1,405,000平方米。

該項目分為東西兩區，並將以分期開發。東區由甲級辦公室、摩天大樓、酒店及零售物業組成，西區則由住宅和零售物業組成。項目開發工作已展開。建築工程預期將於二零一八年至二零二二年期間完成。

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：

於二零一五年十二月三十一日，廣州市天河區天譽花園二期面積17,300平方米的商業裙樓之租用率為84.4%。董事認為，該等物業已在本集團於二零一五年十二月三十一日之財務狀況表中，按董事估計之公開市場價值合共人民幣448,000,000元列賬。

香港灣仔安盛中心一個面積為14,500平方呎的辦公室物業，其中總建築面積8,700平方呎已或將會出租予第三方租客，其餘5,800平方呎作自用。於二零一五年十二月三十一日，出租面積的租用率為74.8%。董事認為，該物業已在本集團於二零一五年十二月三十一日之財務狀況表中，按董事估計之公開市場價值約人民幣122,100,000元（145,700,000港元）列賬。

C. 業務展望

經歷了二零一五年的波動，中國於二零一六的主要經濟目標為實現軟著陸。軟著陸將讓經濟可平穩過渡至國內生產總值增長率處於低水平的「新常態」，同時允許較慢但更可持續的發展。經濟增長放慢，加上大量新的房地產供應，均將推高三四線城市住宅物業的空置率，惟一二線城市的物業市道則維持穩定。為達成有關經濟目標，本集團預期，中央政府可能有進一步的寬鬆政策推出。

於二零一六年主要繼續預售洲頭咀及南寧天譽花園項目，而管理層已設定全年銷售額目標為人民幣36億元，較二零一五年的合同銷售額高10.1%。為達成此目標，儘管面對市場上的各種挑戰，管理層仍然會致力促進銷售額。視乎預售物業的交付時間，合同銷售額將會於二零一六年至二零一八年間轉為已確認銷售額。於二零一六年年度，本集團的項目提供將於年度內落成及可確認為收入的可銷售建築面積合共約為264,000平方米，其中包括南寧天譽花園項目提供78,100平方米、永州項目提供73,900平方米，而天河項目則提供112,000平方米。有關天河項目，將有收益約人民幣1,114,600,000元於二零一六年確認。

本集團已建立物業組合，可供於未來幾年進行預售及銷售。有關銷售額將無疑可明顯改善本集團的自由現金狀況，其可用作收購新項目，以支持本集團作為中國內地財政穩健發展商的業務。

D. 財務回顧

銷售營業額及利潤率

於本年度內，本集團的物業銷售佔總收益之87.9%。於本年度內，湖南省永州市的發展項目「天譽·華府」交付了建築面積合共約80,700平方米的公寓及別墅的住宅物業及商業單位，於本年度確認總收益人民幣269,300,000元，而於二零一四年，本集團出售了建築面積33,300平方米的永州市及貴陽市發展物業，錄得收益人民幣116,100,000元。本年度銷售收益隨著銷售量上升而有所增加。

物業銷售的整體毛利率較去年高，原因為過去兩年出售的物業組合有所不同，於本年度出售了邊際利潤較高的商業單位，而二零一四年則沒有。然而，因年內以非常低的價格出售邊際利潤低的公寓，以致犧牲了本年度的利潤。公寓的售價為每平方米人民幣3,100元，然而其賬面成本為每平方米人民幣3,200元。公寓利潤低，獲有69.4%毛利率的商業單位銷售收入補償，以致於本年度物業銷售的整體毛利率為2.3%（二零一四年：0.9%）。基於區內之不利市況，管理層預期，必須制訂非常進取的定價策略，方可變現有關於銷售物業（有關物業主要包括建築面積合共為24,400平方米的別墅及商業單位，有關賬面物業成本合共為人民幣133,900,000元）。管理層估計永州項目的未出售或即將落成物業的減值虧損撥備為人民幣20,000,000元，與本年度溢利抵銷。儘管永州項目利潤並不理想，然而管理層預期，於二零一六年，當廣州市天河項目的商業物業落成交付，並以較高利潤率於賬目中確認收入，本集團物業銷售的盈利將有所提升。

本集團的非核心業務為分別位於廣州之天譽花園二期的商業平台及香港灣仔之安盛中心的辦公室物業租賃，貢獻相對穩定的收益，約為人民幣18,300,000元，較去年同期增加2.1%。本年度之租賃收入上升反映該等物業的租用率有所上升。於二零一五年十二月三十一日，天譽花園二期的商業平台及安盛中心的租用率分別為84.4%及74.8%。此收入的毛利率為89.0%（二零一四年：89.3%）。

於本年度內，本集團於二零一四年初收購的物業管理公司提供另一項新的業務，為集團帶來相對穩定收入約人民幣18,700,000元（二零一四年：人民幣23,800,000元）。本年度此業務收入下降是因為於二零一四年十一月出售一家曾為本集團去年出售之貴陽住宅項目提供服務的物業管理公司。

由於本期間邊際利潤低的物業銷售佔銷售組合的比重較高，本集團於本期間的整體毛利率為11.1%，較二零一四年的21.5%為低。

營運開支

由於年內加強市場推廣活動以配合南寧天譽花園項目和洲頭咀項目之預售，銷售及市場推廣開支(主要包括廣告、宣傳和代理佣金)上升99.3%至約人民幣46,000,000元。行政及其他經營開支較去年同期上升35.7%至約人民幣137,500,000元。員工成本為最大開支項目，佔總經營開支的40.2%，共約人民幣108,300,000元(二零一四年：人民幣76,900,000元)，較去年上升40.8%。總員工成本中，約人民幣34,400,000元已資本化為在建中發展物業的發展成本。員工成本上升主要是因為物業發展業務而招聘更多高層員工，其薪酬水平較高所致。

財務費用

本年度產生的財務費用(包括安排費)上升15.2%至約人民幣272,300,000元。有關上升是因為本集團於本年度內增加借貸，以撥付收購地塊和項目的建築工程。大部分已產生的財務費用已資本化為發展中項目的成本，僅有約人民幣1,800,000元於本年度經營業績中扣除。儘管財務費用增加，本集團於本年度的借貸成本混合年化率為每年10.8%，較二零一四年的12.4%為低。在岸融資市場借貸成本整體下降之趨勢及較低成本借貸相對增加，均有助減低本集團的財務負擔。吾等預期，此下降趨勢將於二零一六年持續。

非經營項目

由於中國人民銀行於二零一五年八月調低人民幣官方匯率，故截至二零一五年十二月三十一日為止，人民幣兌港元或美元的匯率已貶值6%。貶值導致於年度結束日將以外幣計值之離岸債項換算為人民幣時出現未變現匯兌虧損人民幣69,000,000元。

其他非經營項目主要包括本公司於本年度發行本金額為40,000,000港元的可換股債券及於二零二四年及二零三一年到期之中期債券嵌入的衍生金融資產／負債公平價值變動收益人民幣2,600,000元、投資物業公平市場價值的重估盈餘人民幣6,700,000元、以及在建中發展物業／持作出售物業的成本撇減人民幣20,000,000元。

稅項

稅項撥備主要包括就出售永州項目物業的土地增值稅作出撥備。其亦包括撇減前期已繳付當地稅務當局的暫繳土地增值稅及企業所得稅合共人民幣14,300,000元，其因計劃退出永州項目而認為不可收回。

股東應佔虧損

於本年度內，本公司的綜合除稅後虧損為人民幣232,300,000元，其中本公司股東應佔虧損為人民幣211,800,000元。

流動資金及財務資源

1. 資產基礎

	百分比變動	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
總資產	49.6%	10,357,027	6,924,966
資產淨值	-13.1%	1,509,005	1,735,614

於本年度內，總資產隨著本集團於房地產發展的業務增長而增加至合共人民幣10,357,000,000元。在建中發展物業的賬面成本合共為約人民幣6,159,300,000元，為本集團的最大資產分類，佔本集團總資產之59.5%。其他資產包括於天河項目之權益人民幣786,200,000元、投資物業公平市場價值合共人民幣570,100,000元、持作出售物業人民幣177,900,000元、自用物業、廠房及設備人民幣262,700,000元、出售天河項目應收代價款人民幣105,000,000元、受限制現金及已抵押存款人民幣922,700,000元、現金及現金等值項目人民幣383,300,000元、短期投資人民幣460,000,000元，其餘資產包括永州項目的持作出售物業、貿易訂金及應收款項，以及就出售天河項目股本權益應收海航酒店的出售代價餘款。

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2,772,400,000元，較去年年度結束日增加21.9%。除借貸外，債務亦包括應付銀行的貨幣市場貸款人民幣891,600,000元，有關貸款以銀行發出的信用證作擔保，信用證則以存入商業銀行的現金存款人民幣452,000,000元及短期投資人民幣460,000,000元作抵押。撇除該等貨幣市場貸款，本集團於年度結束日的債務為人民幣1,880,800,000元，較去年年度結束日的相應債務增加4.4%。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	1,365,846	3,179	10,079	50,970	1,430,074
—其他有抵押借貸	500,000	466,563	—	—	966,563
—無抵押借貸	83,092	112,000	—	168,093	363,185
	<u>1,948,938</u>	<u>581,742</u>	<u>10,079</u>	<u>219,063</u>	<u>2,759,822</u>
衍生金融負債	—	5,877	—	6,696	12,573
	<u>1,948,938</u>	<u>587,619</u>	<u>10,079</u>	<u>225,759</u>	<u>2,772,395</u>

於一年內到期的借貸相當於債務總額之70.3%，其中人民幣1,198,900,000元於二零一六年第一季度到期。截至本報告日，所有該等到期債務已全部清還或再融資。餘下借貸主要為銀行借貸（將以項目進入銷售成熟階段時之預售訂金償還）及貨幣市場貸款（其間接以現金存款作為抵押）。

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53.6%（二零一四年：51.0%）。債務比率上升反映本集團增加債務為發展項目的發展成本提供資金。

管理層已小心監察債務狀況，務求在債務與資金流動性之間取得平衡，以確保本集團的債務責任及財務需要能同時得到照顧。本集團過往依賴借貸來維持營運，以維持現有項目之發展。然而管理層指出，本集團將於未來幾年通過現有物業組合銷售變現可觀的流動資金，並可於未來二零一六年至二零二二年交付已落成物業後將確認合同銷售額的溢利。這些無疑將強化本集團的現金及資本狀況，以支持其收購新發展項目。

	變動 百分比	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
流動資產			
在建中發展物業	60.9%	6,159,277	3,828,284
在建中之天河項目物業	100.0%	786,168	–
持作出售物業	41.7%	177,850	125,526
應收代價款－流動部份	100.0%	105,000	–
貿易及其他應收款項	6.2%	495,974	467,037
短期投資	88.5%	460,000	244,000
附屬公司非控制性 股東之借款	100.0%	20,400	–
受限制及已抵押存款	175.6%	922,729	334,844
現金及現金等值項目	90.6%	383,255	201,105
小計(A)	82.9%	9,510,653	5,200,796
流動負債			
貿易及其他應付款項	424.9%	1,200,733	228,774
物業預售訂金	153.9%	3,710,375	1,461,340
銀行及其他借款－流動部份	54.2%	2,013,166	1,305,610
衍生金融負債－流動部份	–100.0%	–	32
出售天河項目的代價款 －流動部份	100.0%	990,360	–
應付所得稅	–91.7%	5,378	64,971
小計(B)	158.8%	7,920,012	3,060,727
流動資產淨值(A-B)	–25.7%	1,590,641	2,140,069
流動比率(A/B)	–29.3%	1.20	1.70

於年度結束日，流動資產合共為人民幣9,510,700,000元，較去年年度結束日增加82.9%。流動資產增加主要是由於項目發展成本增加和因預售所收取現金增加所致。

於本年度結束日，總流動負債約為人民幣7,920,000,000元，較去年年度結束日增加158.8%。流動負債增加主要是由於已收取預售所得款增加、須於一年內償還的借貸、天河項目預期將於二零一六年上半年落成而將已收取天河項目買家的銷售代價重新分類為流動負債，以及年內擴充發展活動導致應付承包商負債增加所致。

流動比率於本年度結束日為1.20倍(二零一四年：1.70倍)，反映於年度結束日，流動負債增加導致流動資金狀況理論上收緊。流動負債增加主因是預售所得款人民幣3,710,400,000元及就出售天河項目之股本權益從一名買家收取的代價合共人民幣990,000,000元。該等負債將於有關項目按管理層的目標時間表落實竣工後確認為收益。至於其他流動負債，由於可見將來的預售及銷售活動將產生大量流動資金，管理層預料，本集團的流動資產足以應付短期債務。

3. 借貸及資產抵押

洲頭咀項目的土地及在建工程、安盛中心的商業單位及海航大廈的辦公室物業和天譽花園二期商業平台的若干單位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其一般營運資金之融資信貸。此外，廣州洲頭咀發展有限公司(一間持有洲頭咀項目股權的附屬公司)的全部已發行股份已作為抵押而質押予貸款人及於二零一五年發行予一間金融機構的可換股債券持有人。於年度結束日，此等有抵押債務的未償還餘額為數人民幣1,930,100,000元，而已抵押資產及由該等抵押品代表的相關資產之可變現價值總額按於年度結束日的公開市場價值計量合共估計約為人民幣7,425,300,000元。抵押品為債權人提供足夠槓桿。本集團有足夠資產以應付其債務。

E. 或然負債

於二零一五年七月二十八日，廣州港的全資附屬公司廣州港集團客運服務有限公司就發展有關物業的地盤進行的拆卸及重置佔用人的補償人民幣20,000,000元索賠而向洲頭咀項目的項目公司廣州市譽城房地產開發有限公司（「廣州譽城」）採取法律行動。索賠乃根據港務局與廣州譽城於二零零一年九月十八日訂立的協議（經港務局與廣州譽城訂立日期為二零零三年十二月十八日的協議所補充）作出。管理層認為，所有拆卸及重置工作已經完成，而廣州譽城已全數支付有關成本。有關索賠目前正在庭外處理，並正在與申索人及項目公司進行磋商。本集團相信項目公司有法律理據就索賠進行爭辯，因此，董事並無在本集團的賬目內就申索人所申索的賠償計提撥備。

除上文所述者外，於二零一五年十二月三十一日，本集團並無任何其他重大或然負債（二零一四年：無）。

F. 庫務管理

本集團主要從事物業發展業務，全部均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。同時，本集團若干融資、投資控股業務及行政活動乃以港元及美元計值。於年度結束日，本集團有以外幣計值的借貸及金融衍生工具，共相等於人民幣1,740,300,000元（相當於債務總額之62.8%）以及賬面值相等於人民幣190,700,000元的海外物業。其他資產及負債主要以人民幣計值。

與過往年度不同，自二零一五年八月起及截至本年度結束日，人民幣兌換港元及美元的匯率貶值6.2%。以外幣計值的負債轉換為以人民幣結算的財務賬目的外幣匯兌虧損人民幣69,000,000元尚未變現。在綜合一間在香港營運的附屬公司於年度結束日之資產及負債時，錄得未變現匯兌虧損人民幣900,000元。該虧損自外匯儲備扣除，其構成本公司權益之一部分。

本集團預期，人民幣匯率於二零一六年將會繼續波動，而人民幣可能會進一步貶值，在外幣計值債務償還時或於報告期結束日換算為人民幣將產生虧損，屆時將會對本集團的利潤帶來負面影響。儘管本公司現時並無人民幣貶值的自然對沖，然而，管理層將會盡一切努力，以人民幣債項或金融工具為外幣債項再融資或減少外幣債項，務求按合理成本管理外匯風險，從而減低外幣風險。

G. 風險管理

本集團管理層須面對及處理不少業務風險，尤其是在向下的商業週期，物業銷售處於低水平及難以預測，可能導致現金流的流動性問題。此外，作為內地房地產發展商，本集團須面臨很多因政府法規改變而帶來之不明朗因素。管理層會定期評估可能出現之風險及不明朗因素以及其對業務及經營環境之影響，並將不時制訂策略，從而減輕有關風險及不明朗因素之影響。於本財政年度內，本集團已設立風險管理委員會，其協助制訂程序，讓高級管理層識別現有及新風險，以及制訂合適政策，根據影響的重大性安排處理風險的優先次序。

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二零一五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A.2.7條－主席與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行會議

本公司董事會主席余斌先生定期於每年十二月與非執行董事及獨立非執行董事舉行沒有執行董事出席的實體會議。然而，預定於二零一五年十二月舉行之會議因議程過多而未能處理該項議程。董事會已於二零一六年三月十八日舉行之會議就此舉行會議，並將預定於二零一六年十二月舉行另一次會議。

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二零一五年六月九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，董事會包括四名執行董事：余斌先生（主席）、文小兵先生、蔣靖先生及黃樂先生；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，二零一六年三月十八日