

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)

**截至二零一六年十二月三十一日止年度
之全年業績公佈**

| 財務概要 | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 |
|--------------------|------------------------|------------------------|
| 收益 | 1,507,971 | 306,321 |
| 除所得稅前溢利／(虧損) | 95,757 | (208,483) |
| 本年度溢利／(虧損) | 86,239 | (232,264) |
| 本公司擁有人應佔本年度溢利／(虧損) | 92,918 | (211,769) |
| 每股盈利／(虧損)－基本及攤薄 | 人民幣0.038元 | (人民幣0.096元) |
| 總資產 | 13,920,633 | 10,357,027 |

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」)截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合全年業績，連同二零一五年同期之比較數字。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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 |
|---------------------------|----|--------------------|----------------|
| 收益 | 5 | 1,507,971 | 306,321 |
| 銷售及提供服務成本 | | (1,196,640) | (272,393) |
| 毛利 | | 311,331 | 33,928 |
| 其他收入及收益，淨額 | | 4,048 | 1,402 |
| 銷售及市場推廣開支 | | (106,971) | (46,000) |
| 行政及其他開支 | | (163,597) | (137,516) |
| 未變現匯兌虧損 | | (97,231) | (69,026) |
| 投資物業之公平價值變動 | | 10,051 | 6,736 |
| 撇減在建中發展物業／持作出售物業 | | – | (20,024) |
| 衍生金融資產／負債之公平價值變動 | | 11,121 | 2,632 |
| 出售附屬公司的收益 | | 97,285 | – |
| 財務費用 | 6 | (3,051) | (1,813) |
| 財務收入 | 6 | 32,771 | 21,198 |
| 除所得稅前溢利／(虧損) | 7 | 95,757 | (208,483) |
| 所得稅開支 | 8 | (9,518) | (23,781) |
| 本年度溢利／(虧損) | | 86,239 | (232,264) |
| 其他全面收益，其後可重新分類至 損益之項目： | | | |
| 海外業務產生之匯兌差額 | | (138) | (891) |
| 本年度全面收益總額 | | 86,101 | (233,155) |
| 應佔本年度溢利／(虧損)： | | | |
| — 本公司擁有人 | | 92,918 | (211,769) |
| — 非控制性權益 | | (6,679) | (20,495) |
| | | 86,239 | (232,264) |
| 應佔本年度全面收益總額： | | | |
| — 本公司擁有人 | | 92,780 | (212,660) |
| — 非控制性權益 | | (6,679) | (20,495) |
| | | 86,101 | (233,155) |
| 每股盈利／(虧損)－基本及攤薄 | 9 | 人民幣 0.038 元 | (人民幣0.096元) |

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 |
|-----------------|----|-------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 251,390 | 262,725 |
| 投資物業 | | 588,370 | 570,058 |
| 商譽 | | 13,554 | 13,554 |
| 可供出售投資 | | 10,000 | – |
| 衍生金融資產 | | 9,022 | 37 |
| 遞延稅項資產 | | 57,353 | – |
| | | <u>929,689</u> | <u>846,374</u> |
| 流動資產 | | | |
| 持作發展物業 | | 161,160 | – |
| 在建中發展物業 | | 7,971,027 | 6,159,277 |
| 在建中之天河項目物業 | | – | 786,168 |
| 持作出售物業 | | 177,228 | 177,850 |
| 應收代價款 | | 277,401 | 105,000 |
| 附屬公司非控制性股東之借款 | | 52,900 | 20,400 |
| 貿易及其他應收款項 | 11 | 1,476,130 | 495,974 |
| 短期投資 | | – | 460,000 |
| 預付所得稅 | | 93,368 | – |
| 受限制及已抵押存款 | | 987,290 | 922,729 |
| 現金及現金等值項目 | | 1,794,440 | 383,255 |
| | | <u>12,990,944</u> | <u>9,510,653</u> |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 12 | 1,190,525 | 1,200,733 |
| 物業預售訂金 | | 7,290,196 | 3,710,375 |
| 銀行及其他借貸－流動部份 | | 1,067,634 | 2,013,166 |
| 衍生金融負債－流動部份 | | 11,177 | – |
| 出售天河項目代價款 | | – | 990,360 |
| 應付所得稅 | | – | 5,378 |
| | | <u>9,559,532</u> | <u>7,920,012</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>3,431,412</u> | <u>1,590,641</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>4,361,101</u> | <u>2,437,015</u> |

| | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 |
|-------------------|------------------|------------------|
| 非流動負債 | | |
| 銀行及其他借貸－非流動部份 | 2,388,429 | 746,656 |
| 衍生金融負債－非流動部份 | 2,182 | 12,573 |
| 遞延稅項負債 | 170,522 | 168,781 |
| | <u>2,561,133</u> | <u>928,010</u> |
| 資產淨值 | <u>1,799,968</u> | <u>1,509,005</u> |
| 資本及儲備 | | |
| 股本 | 24,456 | 21,068 |
| 儲備 | 1,740,653 | 1,482,872 |
| 本公司擁有人應佔權益 | <u>1,765,109</u> | <u>1,503,940</u> |
| 非控制性權益 | <u>34,859</u> | <u>5,065</u> |
| 權益總額 | <u>1,799,968</u> | <u>1,509,005</u> |

綜合財務報表附註

截至二零一六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—於二零一六年一月一日生效

| | |
|--|-----------------------|
| 香港財務報告準則（修訂） | 年度改善項目（二零一二年至二零一四年循環） |
| 香港會計準則第1號（修訂） | 主動披露 |
| 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號及香港會計準則第41號（修訂） | 農業：生產性植物 |
| 香港會計準則第27號（修訂） | 獨立財務報表中的權益法 |
| 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 |
| 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 |
| 香港財務報告準則第14號 | 監管遞延賬戶 |

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。

澄清包括實體應佔以權益法核算的聯營企業及合營企業權益的其他全面收益分為將重分類進損益及不重分類進損益的項目，並在該兩組中以單項合計列報。

採用該等修訂對財務報表並無構成任何影響。

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。該等修訂預期被應用。

採用該等修訂對財務報表並無構成任何影響，原因為本集團過往並無使用以收入為基礎的折舊方法。

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。該等修訂根據香港會計準則第8號被追溯應用。

採用該等修訂對財務報表並無構成任何影響，原因為本公司並無選擇於其獨立財務報表內應用權益法。

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」

修訂澄清，投資實體附屬公司可採用針對中間母公司的編製綜合財務報表的豁免(包括以公平價值計量其附屬公司而並非綜合處理的投資實體)。有關投資實體母公司須將附屬公司綜合處理的規定，僅適用於附屬公司自身並非投資實體，而附屬公司的主要目的為提供與投資實體的投資活動相關的服務的情況。在對為投資實體的聯營企業或合營企業採用權益法時，非投資實體可保留該聯營企業或合營企業針對其附屬公司採用的公平價值計量。以公平價值計量其所有附屬公司且其變動計入損益的投資實體，在編製財務報表時應提供香港財務報告準則第12號所規定有關投資實體的披露。該等修訂預期被應用。

採用該等修訂對財務報表並無構成任何影響，原因為本公司並無間母公司及投資實體。

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」

修訂要求，當實體收購一項構成業務(按該準則的定義)的共同經營中的權益時，其須應用香港財務報告準則第3號「企業合併」的有關原則。於共同經營成立時，倘若最少其中一方投入現有業務(按該準則的定義)，亦應用香港財務報告準則第3號的原則。該項修訂預期被應用。

採用該等修訂對財務報表並無構成任何影響，原因為本集團並無收購或組成共同經營。

(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。

| | |
|---------------------------------|--|
| 香港會計準則第7號(修訂) | 主動披露 ¹ |
| 香港會計準則第12號(修訂) | 就未變現虧損確認遞延稅項資產 ¹ |
| 香港財務報告準則第2號(修訂) | 以股份為基礎之酬金交易的分類和計量 ² |
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具 ² |
| 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 |
| 香港財務報告準則第15號(修訂) | 與客戶之間的合約產生的收入 (對香港財務報告準則第15號的澄清) 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) | 投資者與其聯營企業或合營企業之間的 資產出售或投入 ⁴ |

¹ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 該等修訂原計劃於二零一六年一月一日或之後開始之期間生效。生效日期現已被延遲／剔除，但仍可以提早採納該等修訂。

香港會計準則第7號(修訂)——「主動披露」

該等修訂引入其他披露，讓財務報表的使用者可評估融資活動所產生負債的變動。

香港會計準則第12號(修訂)——「就未變現虧損確認遞延稅項資產」

該等修訂與確認遞延稅項資產有關，並澄清若干必要的考量，包括與按公平價值計量的債務工具有關的遞延稅項資產的核算方法。

香港財務報告準則第2號(修訂)——「以股份為基礎之酬金交易的分類和計量」

該等修訂要求核算歸屬及非歸屬條件對現金結算以股份為基礎之酬金計量；預扣稅責任具有淨額結算特徵的以股份為基礎之酬金交易；以及交易類別由現金結算變更為權益結算的以股份為基礎之酬金條款及條件的修訂的影響。

香港財務報告準則第9號(修訂) – 「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。

香港財務報告準則第15號(修訂)包括澄清對履行義務的識別；委託人與代理人的應用；知識產權許可；及過渡要求。

香港財務報告準則第16號(修訂) – 「租賃」

香港財務報告準則第16號於生效日期將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋，引入單一承租人會計處理模式並要求承租人就所有為期超過12個月之租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債之現金還款分類為本金部分及利息部分，在現金流量表中呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可撤銷租賃付款，亦包括承租人合理肯定會行使選擇權延續租賃或行使選擇權中止租賃之情況下，將於選擇權期間內作出之付款。就根據前身準則香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃而言，此會計處理方法與承租人會計法顯著不同。

就出租人會計法而言，香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號之出租人會計法要求。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃及融資租賃，並且對兩類租賃進行不同核算。

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」

修訂澄清，實體向其聯營企業或合營企業出售或投入資產時應確認損益的程度。當交易涉及一項業務時，應全額確認損益。反之，當交易涉及不構成一項業務的資產，則僅以非關聯投資者在合營企業或聯營企業中的權益為限確認損益。

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。

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。

(c) 使用估計及判斷

按照香港財務報告準則編製綜合財務報表需要採用若干重要會計估計，亦要求管理層於應用本集團之會計政策過程中作出判斷。

(d) 功能及呈列貨幣

綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，其為本公司及本公司主要附屬公司之功能貨幣。

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、議價購買之收益及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。

分類間交易乃參考就類似訂單向外界人士收取的價格後定價。由於主要營運決策者評估分類表現所用的分類溢利計量不包括中央收益及開支，因此該等收益及開支不會分配至經營分類。

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 |
|--------------------------|------------------|---------------|-----------------|------------------|
| 截至二零一六年十二月三十一日止年度 | | | | |
| 分類收益 | | | | |
| 呈報分類收益 | 1,471,330 | 24,549 | 32,863 | 1,528,742 |
| 對銷分類間收益 | — | (8,035) | (12,736) | (20,771) |
| 外來客戶的綜合收益 | 1,471,330 | 16,514 | 20,127 | 1,507,971 |
| 分類業績 | (214,367) | 7,800 | (12,809) | (219,376) |
| 對賬： | | | | |
| 未分配公司淨費用 | | | | 166,956 |
| | | | | (52,420) |
| 投資物業公平價值變動 | — | 10,051 | — | 10,051 |
| 出售附屬公司的收益 | 97,285 | — | — | 97,285 |
| 衍生金融資產／負債之公平價值變動 | | | | 11,121 |
| 財務費用 | | | | (3,051) |
| 財務收入 | | | | 32,771 |
| 除所得稅前綜合溢利 | | | | 95,757 |
| 其他分類資料： | | | | |
| 折舊及攤銷 | (1,592) | (805) | (1,747) | (4,144) |
| 貿易及其他應收款項之減值虧損 | — | (11) | (156) | (167) |
| 在建中之天河項目物業的增加 | 37,495 | — | — | 37,495 |
| 持作／在建中發展物業的增加 | 2,298,694 | — | — | 2,298,694 |
| 資本開支 | 1,708 | — | 153 | 1,861 |

| | 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 |
|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------------------|
| 於二零一六年十二月三十一日 | | | | |
| 資產及負債 | | | | |
| 資產 | | | | |
| 呈報分類資產 | 9,927,387 | 1,283,999 | 41,697 | 11,253,083 |
| 對賬： | | | | |
| 衍生金融資產 | | | | 9,022 |
| 可供出售投資 | | | | 10,000 |
| 預付所得稅 | | | | 93,368 |
| 遞延稅項資產 | | | | 57,353 |
| 現金及現金等值項目 | | | | 1,794,440 |
| 未分配受限制及已抵押存款 | | | | 375,382 |
| 未分配企業資產 | | | | |
| — 租賃土地及樓宇 | | | | 205,778 |
| — 其他企業資產 | | | | 122,207 |
| 綜合資產總額 | | | | <u><u>13,920,633</u></u> |
| 負債 | | | | |
| 呈報分類負債 | 9,670,023 | 12,733 | 12,273 | 9,695,029 |
| 對賬： | | | | |
| 遞延稅項負債 | | | | 170,522 |
| 衍生金融負債 | | | | 13,359 |
| 未分配銀行及其他借貸 | | | | 2,232,665 |
| 未分配企業負債 | | | | 9,090 |
| 綜合負債總額 | | | | <u><u>12,120,665</u></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 |
|--------------------------|----------------|----------------|-----------------|-------------------------|
| 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) |
| | <u>269,427</u> | <u>(8,166)</u> | <u>(10,473)</u> | <u>(18,639)</u> |
| 外來客戶的綜合收益 | 269,427 | 18,244 | 18,650 | 306,321 |
| | <u>269,427</u> | <u>18,244</u> | <u>18,650</u> | <u>306,321</u> |
| 分類業績 | (118,184) | 12,827 | (14,156) | (119,513) |
| 對賬： | | | | |
| 未分配公司淨費用 | | | | <u>(97,699)</u> |
| | | | | (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 | | | | <u>21,198</u> |
| | | | | (208,483) |
| 除所得稅前綜合虧損 | | | | <u><u>(208,483)</u></u> |
| 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 |
| | <u>1,869</u> | <u>—</u> | <u>161</u> | <u>2,030</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 |
|----------------------|---------------|---------------|---------------|--------------------------|
| 於二零一五年十二月三十一日 | | | | |
| 資產及負債 | | | | |
| 資產 | | | | |
| 呈報分類資產 | 8,009,651 | 577,828 | 42,170 | 8,629,649 |
| 對賬： | | | | |
| 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 |
| 綜合資產總額 | | | | <u><u>10,357,027</u></u> |
| 負債 | | | | |
| 呈報分類負債 | 6,293,360 | 6,980 | 510,846 | 6,811,186 |
| 對賬： | | | | |
| 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 |
| 綜合負債總額 | | | | <u><u>8,848,022</u></u> |

主要客戶資料

來自佔本集團總收益超過10%之客戶的收益如下：

| | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 |
|----------|-------------------------|-----------------|
| 海航酒店(附註) | <u><u>1,115,557</u></u> | <u><u>—</u></u> |

附註：來自銷售物業之收益

截至二零一五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

收益指本集團所賺取已收貨品、合約收益及租金收入的發票淨額，扣除銷售相關稅項。於年內確認之各重大收益分類金額如下：

| | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 |
|--------|------------------|----------------|
| 銷售物業 | 1,471,268 | 269,288 |
| 租金收入 | 16,576 | 18,383 |
| 物業管理服務 | 20,127 | 18,650 |
| | <u>1,507,971</u> | <u>306,321</u> |

6. 財務費用及收入

| | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| 財務費用： | | |
| 銀行及其他借貸利息 | 203,207 | 245,730 |
| 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 | <u>(200,169)</u> | <u>(243,917)</u> |
| | 3,038 | 1,813 |
| 其他借貸成本 | 14,041 | 26,569 |
| 減：已資本化為在建中發展物業之金額 | <u>(14,028)</u> | <u>(26,569)</u> |
| | 13 | — |
| 於損益扣除之財務費用 | <u>3,051</u> | <u>1,813</u> |
| 財務收入： | | |
| 銀行利息收入 | 24,876 | 9,072 |
| 短期投資的利息收入 | 6,325 | 11,814 |
| 提供予附屬公司非控制性股東的貸款的利息收入 | <u>1,570</u> | <u>312</u> |
| 計入損益的財務收入 | <u>32,771</u> | <u>21,198</u> |

於本年度內資本化的借貸成本乃應用9.0% (二零一五年：10.8%) 的資本化率計算，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. 除所得稅前溢利／(虧損)

本年度之除所得稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)下列項目：

| | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 |
|------------------------|----------------|----------------|
| 已售物業成本 | 1,186,772 | 263,105 |
| 撇減在建中發展物業／持作出售物業 | — | 20,024 |
| 在損益中確認的存貨成本 | 1,186,772 | 283,129 |
| 員工成本(包括董事酬金在內) | 102,344 | 73,854 |
| 核數師酬金 | | |
| — 本年度 | 1,382 | 793 |
| — 非核數服務 | 548 | 478 |
| 物業、廠房及設備之折舊 | 13,731 | 13,178 |
| 減：已資本化為在建中發展物業之金額 | (139) | (92) |
| 於損益扣除之折舊 | 13,592 | 13,086 |
| 租賃土地攤銷 | 3,407 | 3,407 |
| 於損益扣除之折舊及攤銷 | 16,999 | 16,493 |
| 經營租賃的最低租賃付款： | | |
| — 租賃辦公室處所 | — | 574 |
| — 其他租賃處所 | 320 | 499 |
| 未變現匯兌虧損 | 97,231 | 69,026 |
| 貿易及其他應收款項之減值虧損 | 167 | 292 |
| 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 | 2,475 | 2,821 |
| 自未產生租金收入之投資物業產生之直接營運開支 | 234 | 192 |

8. 所得稅開支

| | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 |
|------------------|-----------------|----------------|
| 即期稅項 | | |
| 香港利得稅 | - | - |
| 中國企業稅 | | |
| — 本年度 | 60,228 | 233 |
| — 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 | 4,902 | 9,471 |
| — 撇減暫繳土地增值稅 | - | 6,768 |
| | 65,130 | 24,048 |
| 遞延稅項 | | |
| — 本年度 | (55,612) | (267) |
| 所得稅開支總額 | 9,518 | 23,781 |

由於本集團於香港之營運並無估計應課稅溢利，因此於截至二零一六年十二月三十一日止年度並無對香港利得稅作出撥備(二零一五年：無)。年內，香港利得稅按適合之稅率16.5%(二零一五年：16.5%)計算。

中國其他地區產生之企業所得稅按25%(二零一五年：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率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. 每股盈利／(虧損)

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

| | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 |
|---------------------------------|------------------|--------------------|
| 用作計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之 溢利／(虧損) | <u>92,918</u> | <u>(211,769)</u> |
| | 股份數目 千股 | 千股 |
| 用作計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之 普通股加權平均數 | <u>2,444,946</u> | <u>2,216,531</u> |
| 基本 | 人民幣0.038元 | (人民幣0.096元) |
| 攤薄 | <u>人民幣0.038元</u> | <u>(人民幣0.096元)</u> |

本年度內已發行普通股加權平均數已調整以反映於二零一六年六月六日發行及配發配售股份的影響。

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，基於本公司購股權及可換股債券獲行使所產生之任何影響均不屬於攤薄性質，故每股基本盈利／(虧損)與每股攤薄盈利／(虧損)相同。

10. 股息

截至二零一六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(二零一五年：無)。

11. 貿易及其他應收款項

| | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 |
|-----------------------|------------------|----------------|
| 附註 | | |
| 即期或少於一個月 | 588 | 881 |
| 一至三個月 | 1,741 | 462 |
| 三個月以上但少於十二個月 | 629 | 589 |
| 一年以上 | 387 | 114 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 應收租戶及物業佔用者之貿易款項，扣除減值 | 3,345 | 2,046 |
| 收購項目時支付的可退回誠意金或款項 | 156,463 | - |
| 收購項目所支付之進度款項 | 454,900 | - |
| 就項目內之回建房應收區域政府之款項 | 52,272 | - |
| 將由附屬公司之非控制性股東注入之未繳足資本 | 13,800 | - |
| 可退回建造成本 | 57,730 | 19,159 |
| 發展項目的投標保證金 | 30,800 | 30,800 |
| 預付建造成本 | 240,032 | 110,636 |
| 預付財務費用 | 9,750 | 141 |
| 預付營業稅及附加費 | 280,866 | 200,305 |
| 代物業擁有人支付的維修基金 | 45,943 | 41,161 |
| 應收銀行存款／短期投資利息 | 8,706 | 4,941 |
| 其他訂金、預付款項及其他應收款項 | 121,523 | 86,785 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 1,476,130 | 495,974 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

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採取跟進行動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

| | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| 即期或少於一個月 | - | 1,485 |
| 一至三個月 | 1,012 | 477 |
| 三個月以上但少於十二個月 | 5 | 5 |
| 十二個月以上 | 2 | 198 |
| | <u>1,019</u> | <u>2,165</u> |
| 貿易應付款項合計 | 1,019 | 2,165 |
| 應付建築成本 | 875,480 | 648,437 |
| 來自供應商之投標款項 | 49,287 | 49,397 |
| 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 | 16,745 | 16,404 |
| 就項目清拆工程預收政府的款項 | 68,297 | 54,630 |
| 應付補償費用 | 26,250 | 11,250 |
| 應計營業稅及附加費 | 62,840 | 19,685 |
| 銀行及其他借貸的應付利息 | 3,542 | 6,472 |
| 其他應計費用及其他應付款項 | 87,065 | 39,782 |
| | <u>1,190,525</u> | <u>1,200,733</u> |

13. 承擔

| | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 |
|------------|------------------|------------------|
| 已簽約但未撥備的支出 | | |
| —物業建築及開發成本 | 2,246,094 | 1,970,841 |
| | <u>2,246,094</u> | <u>1,970,841</u> |

管理層討論與分析

截至二零一六年十二月三十一日止年度

A. 業務回顧

隨著中國經濟進入新常態發展，國內生產總值增長放緩。中央政府的使命是通過出台政策，刺激國內消費及對部份需要政府扶持的特定行業的投資，讓國家的經濟保持可持續的增長。由於經濟增長步伐放慢，物業市場經歷了跌宕起伏的一年，本集團的業務去年亦跟隨市場走向而表現反覆，上半年銷售低迷，下半年則呈現飆升。受到借貸流動性高所刺激，一線城市的物業市場於二零一六年一片熾熱。有見及此，不少地方政府於是年下旬推行緊縮措施為市場降溫。

然而，由於我們位於南寧的項目不屬於緊縮措施的對象，而在監管一直雷勵風行的廣州物業市場，我們的廣州項目的銷售仍保持穩定，因此，本集團的重點物業市場並未因施行更嚴格的規例而受到不利影響。

年內，本集團進行了五個發展項目，分別為位於廣州的洲頭咀項目及天河項目，以及南寧天譽花園項目、南寧東盟創客城項目及永州項目。除南寧天譽花園項目、天河項目及永州項目已於年內落成並交付外，洲頭咀項目及南寧天譽花園項目亦在預售，而南寧東盟創客城項目已於二零一六年十一月首次推售。洲頭咀項目及南寧天譽花園項目的預售銷情有如二零一五年般理想，但位於三線城市已落成永州項目仍見銷售疲弱，需求淡靜。本集團達到約人民幣42億元的合同銷售額紀錄，較二零一五年財政年度的物業合同銷售額增長28%，與本年度訂定的全年目標人民幣36億元高出116%。

於二零一六年，本集團向客戶交付的落成物業之可售面積約為189,000平方米，包括廣州天河項目、永州項目及南寧天譽花園項目，可售面積分別112,000平方米、26,000平方米及51,000平方米。此等項目的物業銷售為本集團帶來直接稅後總收益約人民幣1,471,300,000元，較二零一五年增長446.4%。

除了此等項目的落成物業交付予買家外，於二零一六年十一月，本公司與其控股股東余斌先生達成一項交易，據此，本集團於永州項目的權益以代價人民幣277,200,000元出售予余斌先生。該項交易為本集團帶來出售收益人民幣97,300,000元。

B. 物業組合

1. 發展中物業

於本報告日期，本集團在中國大陸發展了合共四個房地產發展項目。本集團現有項目的可建面積約為3,374,000平方米，其中可售面積為2,703,000平方米。

本集團現有項目於本報告日期的詳情概述如下：

| 項目 | 地點 | 物業類別 | 預計項目 可建面積 (平方米) (附註a) | 預計項目 可售面積 (平方米) (附註a) | 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 | 152,000 (附註b) | 二零一七年 | 100% |
| 南寧天譽花園 項目 | 南寧 | 住宅、商業及 配套設施 | 1,212,000 | 945,000 (附註c) | 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 | 1,204,000 | 二零一八年至 二零二二年 | 100% |
| 徐州項目 (附註d) | 徐州 | 住宅、商業及 配套設施 | 437,000 | 402,000 | 二零一九年至 二零二零年 | 90% |
| 合計 | | | <u>3,374,000</u> | <u>2,703,000</u> | | |

附註：

- (a) 此處所示之項目可建／可售總面積是指項目之可建／可售總面積，包括本期間及過往期間已出售及交付之面積。
- (b) 不包括分配予洲頭咀項目合作夥伴的28%可售面積。
- (c) 包括南寧天譽花園項目中回建房的可售面積245,000平方米。直至二零一六年十二月三十一日止，該項目可售面積約51,000平方米已經出售並交付。
- (d) 徐州項目的土地乃於二零一六年十二月通過公開拍賣投得。

洲頭咀項目

該項目名為「天譽半島」，其由一間中外合作經營企業持有，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可建面積的28%。本集團持有落成物業餘下72%面積的合法業權。

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平方米的項目是一個可建面積約320,000平方米的綜合用途發展項目，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。

於本報告日期，項目正在進行內部裝修工程，竣工驗收檢查亦正進行中。管理層預期所有樓幢將於二零一七年及二零一八年完成建築工程並可交付予買家。除A4和A5幢及部分停車位（可售面積約為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幢均發展作銷售用途。截至二零一七年三月二十五日，A2、A3、A6及A7幢的住宅單位正在預售，已簽合同的銷售額約為人民幣36億元（可售面積約為87,000平方米）。

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，項目的建築工程已展開。項目定名為「南寧天譽花園」，正發展為可建總建築面積約1,212,000平方米的住宅區，當中包括可建面積約927,000平方米（可售面積為700,000平方米）供出售的住宅、零售物業及其他配套設施，以及可建面積約285,000平方米（可售面積為245,000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。預定於二零一六年底至二零一八年內分期交付。

於本報告日期，全部5個區域均在施工中，在合共65幢大樓中已有56幢大樓封頂，及5幢公寓（可售面積約78,000平方米）已竣工。物業預定於二零一六年末至二零一八年分期交付。可售面積約623,000平方米的第3、4及5區物業單位已推出市場預售。截至二零一七年三月二十五日，預售住宅單位的合同銷售金額合共約人民幣36億元（可售面積約567,000平方米，代表佔已開售住宅面積95.4%）。於二零一六年，已交付予買家的合計可售建築面積約為51,000平方米。此外，已從政府收取回建房銷售所得款項合共人民幣993,200,000元，將交付予原居民的合計可售面積為245,000平方米。

天譽南寧東盟創客城項目

於二零一五年二月，本集團通過公開拍賣，購得位於中華人民共和國（「中國」）廣西省南寧市良慶區五象新區五象大道北側佔地面積為194,221平方米（相等於291.33畝）之三塊土地的土地使用權。

項目將為一個綜合發展項目，其將成為五象新區的地標。計劃可建面積約為1,405,000平方米。該項目分為東西兩區，並將以分期開發。東區由樓高約530米的摩天大樓命名為「天譽東盟塔」，內含甲級辦公室、零售物業及命名為「南寧威斯汀酒店」的國際五星級酒店，以及命名為「魚先生的世界」專為年青人而設的服務式公寓、零售物業及配套設施組成，而西區命名「天譽半島」則由住宅和零售物業組成。所有區域物業的建築工程預期將於二零一八年至二零二二年期間完成。

南寧東盟創客城項目及天譽花園項目的統稱命名為「南寧天譽城」。

直至二零一七年三月二十五日止，住宅及商業單位之可售面積約92,000平方米正在預售，已簽訂合同銷售金額約為人民幣677,000,000元（可售面積約83,000平方米）。

徐州項目

該土地於二零一六年十二月通過公開拍賣投得，位於中國江蘇省徐州泉山經濟開發區時代大道南側及徐豐公路西側。

本集團計劃將徐州項目打造成一個佔地173,000平方米（相等於259畝）的生態商住發展項目。該項目的容積率為1.8至2.2，可建面積約為437,000平方米，包括地下空間約57,000平方米。建築工程預計於二零一九年底前分三期完成。初步開發工程已於二零一六年十二月展開。

2. 於二零一六年內落成並出售的項目

天河項目

該項目包含了可建面積約112,000平方米的兩座雙子塔，為一個座落於天河區（廣州中心地區商業樞紐）結合一間國際四星級酒店（品牌為廣州天河雅樂軒酒店）、服務式公寓及甲級辦公室的綜合用途發展項目。

根據於二零一零年訂立的協議，從事發展該項目的項目公司的股本權益已出售，總代價為人民幣11.1億元。

該等物業已於二零一六年四月落成並交付予買方。雅樂軒酒店自二零一六年五月中旬已啟業。出售該項目公司的交易入賬列為物業銷售，所得溢利亦已計入本集團本年度的綜合財務報表內。

永州項目

項目名為「天譽·華府」，位於湖南省永州市零陵區，為一個結合別墅、公寓及零售店舖的住宅發展項目，可售面積約為186,000平方米，佔地106畝，自二零一二年起已開發。餘下2幢可售面積約25,400平方米的高層公寓已於二零一六年五月落成。

於二零一六年十一月十六日，本集團將其於永州項目之項目公司所持的70%股本權益及該項目公司結欠本集團的股東貸款，以總代價約人民幣277,200,000元出售予廣州市天譽房地產開發有限公司，該公司由本公司執行董事、主席兼控股股東余斌先生所控制，項目於出售日持有約商品房可售面積42,000平方米及491個車位未售。所得收益已計入本年度的綜合損益表。

3. 潛在土地儲備

除了物色房地產開發的土地或項目外，集團還參與一、二線城市之工業改造建設作為擴大土地儲備的戰略。於二零一六年下半年底，本集團已訂立兩筆透過收購擁有廣東省工業用地的兩間公司的股權之合同，其地塊可重建為商業及住宅物業，總可建面積為264,000平方米。待完成某些重大節點，預計於二零一七年可開發項目的土地使用權，從而開展項目建設工程。

潛在土地儲備詳情如下：

| 項目 | 地點 | 物業類別 | 預計項目 可建面積 (平方米) | 有待達成的 重大節點 | 本集團 所持權益 |
|------|--------|-------------------------------|-----------------------|---|-------------|
| 蘿崗項目 | 廣州蘿崗區 | 服務式公寓、 商業及配套 設施 | 122,000 | 取得由工業用地 轉作商業用地 之政府批文 | 100% |
| 深圳項目 | 深圳光明新區 | 蘇豪式辦公 室、服務式 公寓及配套 設施 | 142,000 | 取得政府同意項目 更新的發展規劃， 及項目公司取得 項目更新之發展權 | 100% |
| 合計 | | | <u>264,000</u> | | |

管理團隊正密切與政府機構和有關土地擁有者進行磋商，以尋求取得項目的發展權。

除上述兩個項目外，本集團致力增加土地儲備，亦與第三方訂立若干初步協議，有關本集團參與數個舊區改造發展，該等項目為廣州市和南寧市政府執行中的城市重建政策的核心項目。重建計劃的時間安排有待政府重建政策的執行進展而確定。

C. 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，詳情如下：

於二零一六年十二月三十一日，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重估公開市場價值合共為人民幣456,000,000元。該等物業之租用率為72.1%，而4,700平方米面積現正裝修成部份專為初創企業及小租戶而設的時尚共用工作空間及服務式辦公室，預期於二零一七年四月試業。

於二零一六年十二月三十一日，香港灣仔安盛中心一個面積為8,700平方呎的辦公室物業全部出租，重估公開市場價值約為人民幣132,400,000元（約148,000,000港元）。

D. 業務展望

儘管不少地方政府對一、二線城市出具針對性政策，以營造穩定的商業環境為行業建立長遠穩定的進展，唯房屋市場整體上未見下調，整體物業市場並未有顯示了調整。我們預期二零一七年整體市場的物業銷售最終將會降溫，同時我們相信本集團集中發展的兩個城市於未來數年的銷售表現將保持平穩。根據截至二零一七年三月二十五日的預售成績，視乎交付時間而定，洲頭咀項目及南寧天譽花園項目的累計合同銷售合共人民幣75億元將於二零一七年及二零一八年確認銷售。

二零一六年的預售表現理想，提升本集團的流動性，管理層預期情況可於二零一七年持續。雄厚的經濟實力為本集團搭建基礎，利用日漸強勁的現金流，於人口眾多且經濟條件可支持堅穩的住屋需求的城市新增土地儲備。貨幣政策收緊可能影響發展商尋找融資渠道，因此，本集團已於一線及強二線城市審慎擇機收購，務求以合理成本擴充土地儲備，目標於未來年度保持其銷售氣勢，同時爭取在擴展與穩健槓桿狀況之間取得平衡，以免承受過高的流動資金風險。

於二零一七年，洲頭咀項目及南寧東盟創客城項目為銷售主導，管理層已為其訂下全年銷售目標人民幣46億元，較二零一六年的合同銷售額增加10%，並將為本集團的收益創出紀錄新高。

本集團已為未來數年構建規模更龐大的物業銷售組合。來年，本集團銷售項目提供合計可售面積約2,652,000平方米，以南寧東盟創客城項目、南寧天譽花園項目、洲頭咀項目及近期購入的徐州項目為主。此等銷售無疑將進一步改善本集團的自由現金狀況，可打造更強大的資金基礎或更易取得信貸人提供的信貸融資，為本集團購地及未來擴展蓄勢待發。

E. 財務回顧

銷售營業額及利潤率

本集團主要收入來源為物業銷售，佔本年度總收益之97.6%。於本年度內，天河項目的已落成雙子塔（包括一座品牌為廣州天河雅樂軒酒店、服務式公寓及辦公室）交付了可售面積約112,000平方米予買家；南寧天譽花園的公寓住宅物業交付了可售面積約51,000平方米；及位於湖南省永州市的發展項目「天譽·華府」交付了可售面積約26,000平方米的公寓及商業單位物業予客戶。

根據於二零一零年訂立的協議，從事發展天河項目的項目公司的股本權益已出售，總代價為人民幣11.1億元，當中不包括由買方承擔的建築成本。於本年度，該項交易已轉為物業銷售，所得溢利亦已於本集團的賬目內入賬。

物業銷售的整體毛利率為19.3%（二零一五年：2.3%）。有關改善乃由於利潤率較高（達25.8%）的天河項目彌補了永州項目的虧損。永州項目以低價出售物業，乃由於該區市道低迷令需求轉弱及存貨維持高水平所致。

本集團的非核心業務為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，於本年度貢獻相對穩定收益人民幣16,600,000元，收益較去年下降9.8%，乃由於平均租用率下跌所致。於二零一六年十二月三十一日，天譽花園二期的商業平台的租用率穩定維持於75.6%，而安盛中心於年內一物業單位短暫空置，其後租用率回升至100%。此收入來源之毛利率為90.0%（二零一五年：89.0%）。

於本年度，物業管理公司帶來人民幣20,100,000元的穩定收入(二零一五年：人民幣18,700,000元)。該項業務的利潤率達59.2%(二零一五年61.1%)。

由於物業銷售於收益組合的佔比較高及盈利能力較強，故本集團於本年度的整體毛利率改善至20.6%(二零一五年：11.1%)。

經營開支

由於預售推廣活動開展(尤其是為了南寧天譽花園項目的青年社區住宅物業及洲頭咀項目)，銷售及市場推廣開支(主要包括廣告、宣傳和代理佣金)上升132.6%至人民幣107,000,000元，其中銷售佣金增加1.8倍至人民幣42,300,000元，與給予代理以提高預售的獎勵佣金增幅相符。行政及其他經營開支較去年上升19.0%至人民幣163,600,000元。員工成本為最大開支項目，佔總經營開支的58.1%，為人民幣157,100,000元(二零一五年：人民幣108,300,000元)，較去年上升45.1%。員工成本上升是由於向僱員發放論功行賞的獎金增加所致。總員工成本人民幣54,800,000元(二零一五年：人民幣34,400,000元)已資本化為發展中物業的發展成本。

財務費用

由於本集團於年內減少債務，令財務費用減少。年內產生的財務費用(包括安排費)下跌20.2%至人民幣217,200,000元。大部分已產生的財務費用已資本化為發展中項目的成本，僅有人民幣3,100,000元於本年度經營業績中扣除。本集團於本年度的借貸成本混合年化率為每年9.0%，低於二零一五年的10.8%。借貸成本減少反映本集團於債務資本市場的能力增強。

非經營項目

於二零一六年以出售代價人民幣277,200,000元向本公司控股股東出售永州項目70%權益的交易，為本公司帶來人民幣97,300,000元的收益。

年內直至二零一六年十二月三十一日止，人民幣兌港元或美元匯率貶值6.8%。因此，外幣計值之離岸債項按年結日之匯率轉換為人民幣產生未變現匯兌虧損人民幣97,200,000元。

其他非經營項目包括本公司向若干投資者發行的債券所附帶的權利中嵌入的衍生金融資產／負債的公平價值變動產生的淨收益人民幣11,100,000元，以及投資物業公平市場價值的重估盈餘人民幣10,100,000元。

稅項

稅項撥備包括企業所得稅及年內銷售物業的土地增值稅撥備。

股東應佔溢利／（虧損）

本公司於本年度錄得綜合除稅後溢利人民幣86,200,000元（二零一五年：人民幣232,300,000元虧損），其中本公司股東應佔溢利為人民幣92,900,000元。

流動資金及財務資源

1. 資產基礎

| | 百分比變動 | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 |
|-----|-------|-------------------|----------------|
| 總資產 | 19.3% | 13,920,633 | 10,357,027 |
| 淨資產 | 34.4% | 1,799,968 | 1,509,005 |

隨著本集團於項目發展業務的增長，總資產增加19.3%至合共人民幣13,920,600,000元。持作發展／發展中物業的賬面成本合共為人民幣8,132,200,000元，是本集團總資產中的最大資產分類，佔58.4%。其他主要資產分類為貿易訂金及應收款項人民幣1,476,100,000元，主要包括收購新項目所支付的訂金及進度款、預售合同的預繳稅及預付建築成本。其他資產亦包括公平市場價值合共人民幣588,400,000元的投資物業、持作出售物業人民幣177,200,000元、自用物業、廠房及設備人民幣251,400,000元、出售天河項目及永州項目的應收代價款合共人民幣277,400,000元、預付所得稅人民幣93,400,000元、遞延稅項資產人民幣57,400,000元受限制現金及已抵押存款人民幣987,300,000元，以及現金及現金等值項目人民幣1,794,400,000元。

本集團的淨資產增加至人民幣1,800,000,000元，主要為年內的保留盈利以及年內進行股份配售籌集187,200,000港元（相等於人民幣158,800,000元）（已扣除開支）所發行的新股份。

2. 資本架構及流動資金

於年結日，本集團的債務合共人民幣3,469,400,000元，較去年年結日增加25.1%。債務主要為商業銀行及財務機構提供的借貸及發行予專業投資者的企業債券，亦包括應付銀行的貨幣市場貸款人民幣375,900,000元，有關貸款以一間在岸銀行發出的信用證擔保，而該信用證則以存入該在岸銀行的現金存款作抵押。撇除該等貨幣市場貸款，本集團的債務為人民幣3,093,500,000元。債務增加反映本集團於年內擴充業務規模。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 | 545,970 | 685,891 | 1,035,246 | 142,432 | 2,409,539 |
| —其他有抵押借貸 | 521,664 | — | — | — | 521,664 |
| —無抵押借貸 | — | — | 118,662 | 406,198 | 524,860 |
| | <u>1,067,634</u> | <u>685,891</u> | <u>1,153,908</u> | <u>548,630</u> | <u>3,456,063</u> |
| 衍生金融負債 | <u>11,177</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>2,182</u> | <u>13,359</u> |
| | <u><u>1,078,811</u></u> | <u><u>685,891</u></u> | <u><u>1,153,908</u></u> | <u><u>550,812</u></u> | <u><u>3,469,422</u></u> |

於一年內到期的借貸佔債務總額的31.1%（二零一五年：70.3%）。債務到期日延長，顯示本集團的債務狀況變得寬鬆，再融資到期債務的壓力得以減輕。

儘管債務增加，但現金水平大幅上升顯示本集團於本年度的流動資金狀況改善，因此，於年結日的淨債務比率（以債務總額減現金及現金等值項目（「淨債務」）再除以本公司股東應佔權益加債務淨額計算）下降至42.4%（二零一五年：53.6%）。債務比率下降乃由於淨債務減少以及股份配售籌得新股本的綜合影響所致，而股份配售的所得款項已用以償還本集團部份債務。

管理層持續小心監察債務狀況，務求在債務與資金流動性之間取得平衡，確保本集團的債務責任及財務需要能同時得到照顧。管理層預期，規模擴大的項目帶來的銷售持續提高，將於可見將來進一步鞏固本集團的流動資金及資產淨值，繼而改善其資本負債狀況。

| | 百分比變動 | 二零一六年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 |
|---------------------|---------------|-------------------|------------------|
| 流動資產 | | | |
| 持作發展物業 | 100.0% | 161,160 | – |
| 發展中物業 | 29.4% | 7,971,027 | 6,159,277 |
| 天河項目物業 | -100.0% | – | 786,168 |
| 持作出售物業 | -0.3% | 177,228 | 177,850 |
| 應收代價款－流動部份 | 164.2% | 277,401 | 105,000 |
| 貿易及其他應收款項 | 197.6% | 1,476,130 | 495,974 |
| 短期投資 | -100.0% | – | 460,000 |
| 附屬公司非控制性股東 貸款 | 159.3% | 52,900 | 20,400 |
| 預付所得稅 | 100.0% | 93,368 | – |
| 受限制及已抵押存款 | 7.0% | 987,290 | 922,729 |
| 現金及現金等值項目 | 368.2% | 1,794,440 | 383,255 |
| 小計(A) | 36.6% | 12,990,944 | 9,510,653 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | -0.9% | 1,190,525 | 1,200,733 |
| 物業預售訂金 | 96.5% | 7,290,196 | 3,710,375 |
| 銀行及其他借貸 －流動部份 | -47.0% | 1,067,634 | 2,013,166 |
| 衍生金融負債 －流動部份 | 100.0% | 11,177 | – |
| 出售天河項目的代價款 －流動部份 | -100.0% | – | 990,360 |
| 應付所得稅 | -100.0% | – | 5,378 |
| 小計(B) | 20.7% | 9,559,532 | 7,920,012 |
| 流動資產淨值(A-B) | 115.7% | 3,431,412 | 1,590,641 |
| 流動比率(A/B) | 13.2% | 1.36 | 1.20 |

於年結日，流動資產合共為人民幣12,990,900,000元，較去年年結日增加36.6%。該增加主要是由於發展中項目的發展成本增加、貿易應收款項及現金增加所致。

於本年度結束日，總流動負債為人民幣9,559,500,000元，較去年年結日增加20.7%。該增加主要是由於預售訂金增加所致，但部份被短期借貸減少所抵銷。

於年結日，流動比率為1.4倍（二零一五年：1.2倍），反映現金水平上升帶動流動資金狀況輕微改善。由於可見將來的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

本集團已向商業銀行及財務機構抵押位於香港的安盛中心的辦公室單位及位於廣州的海航大廈辦公室物業及天譽花園二期商業平台的若干單位及質押若干現金存款，以獲授融資信貸。此外，持有洲頭咀項目及天譽南寧東盟創客城項目公司股本權益的附屬公司的股份、由本公司控股股東余斌先生所擁有的1,587,168,407股本公司股份及余斌先生所提供的個人擔保已押記予此等融資方作為抵押品。於二零一六年十二月三十一日，此等有抵押債務的未償還結餘為數人民幣2,942,400,000元（二零一五年：人民幣2,402,500,000元），而已抵押資產連同相關有抵押資產按於二零一六年十二月三十一日的公開市場價值計量，估計可變現價值合共約人民幣12,843,100,000元（二零一五年：人民幣7,425,300,000元）。此等抵押品連同對余斌先生實益持有的股份所設立的法定押記及其個人擔保，為債權人提供的貸款提供足夠保障。本公司董事認為，本集團擁有足夠的資產支持其債務擔保。

F. 或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無任何其他重大或然負債。

G. 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、物業租賃及行政活動乃以港元或美元計值。於年結日，本集團有以外幣計值的借貸及金融衍生工具，相等於人民幣1,976,900,000元（佔其債務總值之56.9%），以及一項賬面值相等於人民幣132,400,000元的香港物業。其他資產及負債主要以人民幣計值。

於年內及直至年結日止，人民幣對港元及美元持續貶值6.8%。因此，於本集團財務賬目內將外幣計值的負債轉換為人民幣時，在本年度的損益中錄得匯兌虧損人民幣97,200,000元。除此等未變現匯兌虧損外，在綜合計算一間在香港營運的附屬公司於二零一六年十二月三十一日之資產及負債時產生匯兌差額，帶來匯兌收益人民幣100,000元。該收益計入外匯儲備，其構成本公司權益之一部份。

我們預期人民幣於可見將來將持續波動。人民幣可能進一步貶值，當外幣計值的債務到期償還而變現匯兌虧損時，將對本集團的盈利能力帶來負面影響。然而，本集團現時並無針對重大貶值的自然對沖。因此，管理層將透過減少外幣債務或採取具合理成本的有效對沖工具，盡可能管理有關風險。

H. 風險管理

本集團管理層須面對及處理不少業務風險，尤其是在向下的經濟週期，物業銷售可能被拖低及難以預測，導致低溢利及現金流的流動性問題。此外，作為內地房地產發展商，本集團須面臨因政府干預及施行法規而帶來之不明朗因素。管理層將藉著定期評估可能出現之風險及其對業務及經營環境之影響，不時制訂策略以減輕有關影響。於二零一五年底，本集團設立風險管理委員會，其宗旨為協助董事規劃策略，並推動管理層制訂政策識別風險，以及制訂合適政策及執程序按影響的重大性順序處理風險。

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二零一六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二零一六年六月三十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。審核委員會已審閱二零一六年財務報表。

香港立信德豪會計師事務所有限公司的工作範圍

本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)同意，本集團載於初步公告有關截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註之數字與本集團本年度經審核綜合財務報表所載金額一致。立信德豪就此所進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則所屬之保證委聘，故立信德豪對本初步公告並無給予任何保證。

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，二零一七年三月三十一日