

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)

截至二零一七年十二月三十一日止年度 之全年業績公佈

財務概要	變動百分比	二零一七年	二零一六年
		人民幣千元	人民幣千元
收益	170.6%	4,080,514	1,507,971
除所得稅前溢利	984.5%	1,038,504	95,757
本年度溢利	534.6%	547,272	86,239
本公司擁有人應佔本年度溢利	492.4%	550,460	92,918
每股盈利—基本及攤薄	452.6%	人民幣 0.21元	人民幣0.038元
總資產	16.8%	16,252,454	13,920,633

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」)截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合全年業績，連同二零一六年同期之比較數字。綜合全年業績已經由本公司之審核委員會審閱。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益	5	4,080,514	1,507,971
銷售及服務成本		(3,197,387)	(1,196,640)
毛利		883,127	311,331
其他收入及收益，淨額		34,100	4,048
銷售及市場推廣開支		(152,913)	(106,971)
行政及其他開支		(219,828)	(163,597)
未變現匯兌收益／(虧損)		111,909	(97,231)
投資物業之公平價值變動		35,701	10,051
物業估值收益		353,351	—
衍生金融資產／負債之公平價值變動		13,080	11,121
提早償還有期貸款產生之虧損		(23,418)	—
出售附屬公司的收益		—	97,285
財務費用	6	(33,088)	(3,051)
財務收入	6	36,483	32,771
除所得稅前溢利	7	1,038,504	95,757
所得稅開支	8	(491,232)	(9,518)
本年度溢利		547,272	86,239
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		2,827	(138)
本年度全面收益總額		550,099	86,101
應佔本年度溢利：			
— 本公司擁有人		550,460	92,918
— 非控制性權益		(3,188)	(6,679)
		547,272	86,239
應佔本年度全面收益總額：			
— 本公司擁有人		553,287	92,780
— 非控制性權益		(3,188)	(6,679)
		550,099	86,101
每股盈利	9		
— 基本		人民幣0.21元	人民幣0.038元
— 攤薄		人民幣0.21元	人民幣0.038元

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		239,497	251,390
投資物業		1,094,400	588,370
商譽		13,554	13,554
可供出售投資		10,000	10,000
附屬公司非控制性股東之借款		52,900	–
衍生金融資產		46,144	9,022
遞延稅項資產		18,142	57,353
		<u>1,474,637</u>	<u>929,689</u>
流動資產			
持作發展物業		488,072	161,160
發展中物業		3,552,378	7,971,027
持作出售物業		3,754,243	177,228
應收代價款		–	277,401
附屬公司非控制性股東之借款		–	52,900
貿易及其他應收款項	11	1,200,792	862,037
擬發展項目之預付款項／訂金		1,385,269	614,093
短期投資		100,000	–
預付所得稅		–	93,368
受限制及已抵押存款		1,313,264	987,290
現金及現金等值項目		2,983,799	1,794,440
		<u>14,777,817</u>	<u>12,990,944</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	1,374,346	1,190,525
物業預售訂金		7,821,274	7,290,196
銀行及其他借貸－流動部份		1,171,198	1,067,634
衍生金融負債－流動部份		–	11,177
應付所得稅		137,192	–
		<u>10,504,010</u>	<u>9,559,532</u>
流動資產淨值		<u>4,273,807</u>	<u>3,431,412</u>
總資產減流動負債		<u>5,748,444</u>	<u>4,361,101</u>

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
非流動負債		
銀行及其他借貸－非流動部份	3,104,096	2,388,429
衍生金融負債－非流動部份	12,333	2,182
遞延稅項負債	253,388	170,522
	3,369,817	2,561,133
資產淨值	2,378,627	1,799,968
資本及儲備		
股本	24,469	24,456
儲備	2,301,560	1,740,653
本公司擁有人應佔權益	2,326,029	1,765,109
非控制性權益	52,598	34,859
權益總額	2,378,627	1,799,968

綜合財務報表附註

截至二零一七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。除青年社區發展項目之營運（其目前未對本集團帶來重大經營業績、資產或負債）外，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

香港會計準則第7號（修訂）	主動披露
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
香港會計準則第40號（修訂）	投資物業之轉移
香港財務報告準則年度改善項目 （二零一四年至二零一六年循環）	香港財務報告準則第12號（修訂） 「於其他實體之權益的披露」

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。

採納該等修訂已導致於現金流量表附註呈列額外披露資料。

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。

採納該等修訂對此等財務報表並無影響，原因是澄清後的處理方法與本集團先前確認遞延稅項資產的方式相符。

香港會計準則第40號（修訂）—「投資物業之轉移」

該項新訂準則將於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效。本集團已提前應用該項已頒佈但尚未生效之新訂準則。

該等修訂澄清投資物業之轉入及轉出必須存在用途改變，並就作出此項決定提供指引。澄清指出，倘物業符合或不再符合投資物業之定義，並有證據證明用途改變時，即出現用途改變。該等修訂亦將該準則中之證據清單重新定性為非詳盡清單，致使其他形式之證據可證明轉移。

香港財務報告準則年度改善項目(二零一四年至二零一六年循環)－香港財務報告準則第12號(修訂)「於其他實體之權益的披露」

該等在年度改善項目過程下頒佈之修訂對目前不明確的準則作出微細且不急切的變動。該等修訂包括香港財務報告準則第12號(修訂)「於其他實體之權益的披露」，以澄清除要求披露概要財務資料外，香港財務報告準則第12號之披露要求亦適用於實體於根據香港財務報告準則第5號「分類為持作出售之非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售之其他實體或已終止經營業務之權益。

採納香港財務報告準則第12號(修訂)對此等財務報表並無影響，原因是後者之處理方法與本集團先前處理有關其於根據香港財務報告準則第5號分類為持作出售之其他實體或已終止經營業務之權益的披露方式相符。

(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。本集團目前之計劃為於此等變動生效當日予以應用。

香港財務報告準則第9號	金融工具 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 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第22號	外幣交易及預收／付代價 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第23號	所得稅處理方法之不確定性 ²
香港財務報告準則年度改善項目 (二零一四年至二零一六年循環)	香港財務報告準則第1號(修訂) 「首次採納香港財務報告準則」 ¹
香港財務報告準則年度改善項目 (二零一四年至二零一六年循環)	香港會計準則第28號「於聯營企業及 合營企業之投資」(修訂) 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 ¹
香港財務報告準則第9號(修訂)	具有負補償之提前還款特點 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) ¹
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

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 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。

香港財務報告準則第9號—「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。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團對採納香港財務報告準則第9號之影響進行了一項詳盡評估。預期影響乃與分類及計量以及減值要求有關並概述如下：

(i) 分類及計量

本集團預期採納香港財務報告準則第9號將不會對其金融資產之分類及計量構成重大影響。

(ii) 減值

香港財務報告準則第9號要求按攤銷成本記賬或以公平價值計量且其變動計入其他全面收益之債務工具、應收租賃款項、貸款承擔及並非根據香港財務報告準則第9號以公平價值計量且其變動計入損益之財務擔保合約之減值，根據預期信貸虧損模式按十二個月基準或全期基準記賬。本集團將應用簡化方法，把根據其所有貿易及其他應收款項於餘下年期內所有現金不足差額的現值所估計之全期預期虧損記賬。此外，本集團將應用通用方法，把根據其其他應收款項於未來十二個月內可能發生之違約事件所估計之十二個月預期信貸虧損記賬。本集團已預期減值撥備將於首次採納該準則時增加。

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。

本集團之主要業務包括物業發展、投資及管理。截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本集團對採納香港財務報告準則第15號之影響進行了一項詳盡評估。本集團預期採納香港財務報告準則第15號將不會對本集團之財務表現及財務狀況構成重大影響。

然而，香港財務報告準則第15號提出之呈列及披露要求比現行的香港會計準則第18號所提出者更為詳盡。呈列要求反映現行實務將出現重大改變，並可能令本集團財務報表內需要披露之資料內容大幅增加。香港財務報告準則第15號內提出許多全新的披露要求，本集團已評定，大部分此等披露要求之影響將不會屬重大。

香港財務報告準則第16號—「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(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號－外幣交易及預收／付代價

該詮釋就釐定交易日期提供指引，以便就涉及預先支付或收取之外幣代價之交易釐定適用匯率及確認非貨幣資產或非貨幣負債。該詮釋指明，就釐定於首次確認相關資產、開支或收入(或其部分)適用之匯率而言，交易日期為實體首次確認因預先支付或收取代價而產生之非貨幣資產或非貨幣負債當日。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號－所得稅處理方法之不確定性

該詮釋透過對如何反映所得稅會計處理不確定性影響提供指引，支持香港會計準則第12號「所得稅」之要求。根據該詮釋，實體須基於更能預測不確定性解決方案之方法來釐定應分開或集體考慮各項不確定稅務處理。實體亦須假設稅務機關將審查其有權審查之款項，並在作出該等審查時完全知悉所有相關資料。倘實體釐定稅務機關將有可能接受不確定之稅務處理，則實體應按照其稅務申報計量即期及遞延稅項。倘實體釐定為不可能，則釐定稅項之不確定性採用「最可能金額」或「預期價值」方法(以更能預測不確定性解決方案者為準)來反映。

香港財務報告準則年度改善項目(二零一四年至二零一六年循環)－香港財務報告準則第1號(修訂)「首次採納香港財務報告準則」

該等在年度改善項目過程下頒佈之修訂對目前不明確的準則作出微細且不急切的變動。該等修訂包括香港財務報告準則第1號(修訂)「首次採納香港財務報告準則」，剔除與已經過去之會計期間有關並因而不再適用之過渡性條文豁免。

香港財務報告準則年度改善項目(二零一四年至二零一六年循環)－香港會計準則第28號(修訂)「於聯營企業及合營企業之投資」

該等在年度改善項目過程下頒佈之修訂對目前不明確的準則作出微細且不急切的變動。該等修訂包括香港會計準則第28號(修訂)「於聯營企業及合營企業之投資」，澄清創業投資機構獲允許按公平價值計量其聯營企業或合營企業之選擇，乃就各聯營企業或合營企業分開作出。

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) – 具有負補償之提前還款特點

該等修訂澄清在符合指定條件下，具有負補償之可預付金融資產可按攤銷成本或以公平價值計量且其變動計入其他全面收益，而非以公平價值計量且其變動計入損益。

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)

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、可供出售投資及金融衍生資產／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。涉及高度判斷或極為複雜之範疇或涉及對綜合財務報表而言屬重大之假設及估計。

(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，除青年社區發展項目之營運（其目前未對本集團帶來重大經營業績、資產或負債）外，本集團現經營三個主要營運部門，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	—	提供物業管理服務

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發展中物業／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
截至二零一七年十二月三十一日止年度				
分類收益				
呈報分類收益	4,042,763	25,504	42,146	4,110,413
對銷分類間收益	—	(7,895)	(22,004)	(29,899)
	<u>4,042,763</u>	<u>17,609</u>	<u>20,142</u>	<u>4,080,514</u>
外來客戶的綜合收益				
	<u>4,042,763</u>	<u>17,609</u>	<u>20,142</u>	<u>4,080,514</u>
分類業績	655,580	6,767	(23,332)	639,015
對賬:				
未分配其他收益				<u>17,380</u>
				656,395
投資物業公平價值變動	—	35,701	—	35,701
物業估值收益	—	353,351	—	353,351
提早償還定期貸款產生之虧損				(23,418)
衍生金融資產/負債之公平價值變動				13,080
財務費用				(33,088)
財務收入				<u>36,483</u>
				1,038,504
除所得稅前綜合溢利				<u><u>1,038,504</u></u>
其他分類資料:				
折舊及攤銷	(1,786)	(768)	(1,777)	(4,331)
持作發展/發展中物業的增加	2,505,692	—	—	2,505,692
資本開支	3,476	—	340	3,816
	<u>3,476</u>	<u>—</u>	<u>340</u>	<u>3,816</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
於二零一七年十二月三十一日				
資產及負債				
資產				
呈報分類資產	10,427,908	1,850,264	40,556	12,318,728
對賬：				
衍生金融資產				46,144
可供出售投資				10,000
短期投資				100,000
遞延稅項資產				18,142
現金及現金等值項目				2,983,799
未分配受限制及已抵押存款				456,511
未分配企業資產				
— 租賃土地及樓宇				190,409
— 其他企業資產				128,721
				<u>16,252,454</u>
綜合資產總額				
				<u><u>16,252,454</u></u>
負債				
呈報分類負債	10,913,563	64,145	19,434	10,997,142
對賬：				
應付所得稅				137,192
遞延稅項負債				253,388
衍生金融負債				12,333
未分配銀行及其他借貸				2,463,795
未分配企業負債				9,977
				<u>13,873,827</u>
綜合負債總額				
				<u><u>13,873,827</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：				
未分配其他收益				166,956
				(52,420)
投資物業之公平價值變動	—	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
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
持作發展／發展中物業的增加	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>13,920,633</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>12,120,665</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：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
海航酒店(附註)	<u>-</u>	<u>1,115,557</u>

附註：來自銷售天河項目物業之收益

截至二零一七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

收益指銷售物業、經營租賃投資物業之租金收入及提供管理服務產生之金額。於年內確認之各重大收益分類金額如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銷售物業	4,042,763	1,471,268
租金收入	17,609	16,576
物業管理服務	20,142	20,127
	<u>4,080,514</u>	<u>1,507,971</u>

6. 財務費用及收入

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
財務費用：		
銀行及其他借貸利息	314,888	203,207
減：已資本化為發展中物業之金額		
銀行及其他借貸利息	<u>(281,822)</u>	<u>(200,169)</u>
	33,066	3,038
其他借貸成本	17,725	14,041
減：已資本化為發展中物業之金額	<u>(17,703)</u>	<u>(14,028)</u>
	22	13
於損益扣除之財務費用	<u>33,088</u>	<u>3,051</u>
財務收入：		
銀行利息收入	24,953	24,876
短期投資的利息收入	8,884	6,325
提供予附屬公司非控制性股東的貸款的利息收入	<u>2,646</u>	<u>1,570</u>
計入損益的財務收入	<u>36,483</u>	<u>32,771</u>

於本年度內資本化的借貸成本乃應用8.4% (二零一六年：9.0%) 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計算。

7. 除所得稅前溢利

本年度之除所得稅前溢利已扣除／(計入)下列項目：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已售物業成本	3,054,029	1,186,772
撇減發展中物業／持作出售物業	<u>131,299</u>	<u>—</u>
在損益中確認的存貨成本	3,185,328	1,186,772
員工成本(包括董事酬金在內)	132,701	102,344
核數師酬金		
— 本年度	1,360	1,382
— 非核數服務	—	548
物業、廠房及設備之折舊	13,460	13,731
減：已資本化為發展中物業之金額	<u>(127)</u>	<u>(139)</u>
於損益扣除之折舊	13,333	13,592
租賃土地攤銷	3,407	3,407
於損益扣除之折舊及攤銷	16,740	16,999
經營租賃的最低租賃付款：		
— 其他租賃處所	1,136	320
未變現匯兌(收益)／虧損	(111,909)	97,231
貿易及其他應收款項之減值虧損	—	167
自產生租金收入之投資物業產生之直接營運開支	2,630	2,475
自未產生租金收入之投資物業產生之直接營運開支	<u>48</u>	<u>234</u>

8. 所得稅開支

綜合全面收益表中之稅項金額指：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
即期稅項		
香港利得稅	-	-
中國企業稅		
—本年度	198,341	60,228
中國土地增值稅		
—本年度	170,815	4,902
	369,156	65,130
遞延稅項		
中國企業稅		
—本年度	122,076	(55,612)
所得稅開支總額	491,232	9,518

由於本集團於香港之營運並無估計應課稅溢利，因此於截至二零一七年十二月三十一日止年度並無對香港利得稅作出撥備（二零一六年：無）。年內，香港利得稅按適用之稅率16.5%（二零一六年：16.5%）計算。

中國其他地區產生之企業所得稅按25%（二零一六年：25%）之估計應課稅溢利及一間中國附屬公司所宣派股息之預扣稅計算。

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

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度之每股基本盈利金額，乃根據本公司權益持有人應佔該年溢利及年內已發行普通股及參與股本工具之加權平均數計算。

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利金額，乃根據本公司權益持有人應佔該年溢利及經就視作於期初無償行使所有具攤薄潛力普通股之影響作出調整後之普通股加權平均數計算。

計算每股攤薄盈利時並不假設本公司之未行使購股權(二零一五年計劃)獲行使，原因是該等購股權之行使價高於截至二零一七年十二月三十一日止年度股份之平均市場價格。

由於未行使可換股債券具有反攤薄性，故在計算截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利時，其影響並無包括在內。

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
用作計算每股基本及攤薄盈利之溢利	<u>550,460</u>	<u>92,918</u>
	股份數目	
	千股	千股
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,616,535	2,444,947
購股權(二零零五年計劃)涉及具攤薄效應之普通股之影響	<u>5,247</u>	<u>-</u>
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>2,621,782</u>	<u>2,444,947</u>
基本	<u>人民幣0.210元</u>	<u>人民幣0.038元</u>
攤薄	<u>人民幣0.210元</u>	<u>人民幣0.038元</u>

10. 股息

	二零一七年 人民幣元	二零一六年 人民幣元
於年末後建議派發之末期股息每股0.04港元(約人民幣0.03元) (二零一六年：無)	78,542,915	-

於二零一八年三月二十六日舉行之會議上，董事會建議就截至二零一七年十二月三十一日止年度派發末期股息每股本公司普通股0.04港元(約人民幣0.03元)(二零一六年：無)。此項擬派末期股息(須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實)並未於截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內反映應付股息，但將反映為截至二零一八年十二月三十一日止年度之一項分派。

11. 貿易及其他應收款項

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。

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
即期或少於一個月	1,370	588
一至三個月	380	1,741
三個月以上但少於十二個月	542	629
一年以上	539	387
應收租戶及物業佔用者之貿易款項，扣除減值	2,831	3,345
收購項目時支付的可退回誠意金或款項	-	12,270
就項目內之回建房應收區域政府之款項	52,272	52,272
由監管機關持有附屬公司出售所得款項	195,910	-
將由附屬公司之非控制性股東注入之未繳足資本	38,689	13,800
可退回建造成本	60,697	57,730
發展項目的投標保證金	20,800	20,800
預付建造成本	204,571	240,032
預付財務費用	7,638	9,750
預付營業稅及附加費	315,918	280,866
代物業擁有人支付的維修基金	46,616	45,943
應收銀行存款／短期投資利息	-	8,706
其他訂金、預付款項及其他應收款項	254,850	116,523
	1,200,792	862,037

12. 貿易及其他應付款項

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
即期或少於一個月	-	-
一至三個月	628	1,012
三個月以上但少於十二個月	736	5
十二個月以上	4	2
	<hr/>	<hr/>
貿易應付款項合計	1,368	1,019
應付建築成本	1,081,148	875,480
來自供應商之投標款項	36,387	49,287
來自買方、客戶及／或租戶之預付款、租金及其他訂金	27,140	16,745
就項目清拆工程預收政府的款項	-	68,297
應付安置費用	15,726	26,250
應計營業稅及附加費	47,696	62,840
其他應計費用及其他應付款項	164,881	90,607
	<hr/>	<hr/>
	1,374,346	1,190,525
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

13. 承擔

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已簽約但未撥備的支出		
—物業建築及開發成本	2,318,950	2,246,094
	<hr/>	<hr/>
	2,318,950	2,246,094
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

14. 結算日後事項

1. 於二零一八年三月十三日，廣州創富置業有限公司（「廣州創富」，本公司之間接全資附屬公司）與賣方訂立一份協議，以收購重慶核盛房地產開發有限公司（「重慶核盛」，一間於中國註冊成立之公司）之79%股本權益（「收購事項1」）。重慶核盛目前從事開發涉及六項土地使用權證並位於重慶市中央區面積合共1,204,000平方米之兩幅土地（「重慶項目」）。該項收購之詳細條款載於賣方與其他訂約方所訂立日期為二零一八年一月二十五日之框架協議內，該協議將分兩期完成（「框架協議」）。收購事項1之總代價為人民幣4,677,338,900元，即收購重慶核盛79%股本權益之人民幣434,500,000元及結付廣州創富應付賣方一項本金額人民幣4,074,760,000元之股東貸款連同累計至二零一七年十二月二十日止之未支付利息人民幣168,078,900元（可予調整，以累計至額外利息至全數償還股東貸款之日），須分五期以現金支付，最後一期於收購事項完成後之180天支付。框架協議須待若干條件達成後方告完成；屆時，廣州創富將展開程序，以人民幣5,500,000元之代價進一步收購重慶核盛餘下之1%股本權益。於本公佈日期，已向賣方支付人民幣434,500,000元，作為該79%股本權益之代價。

追溯於二零一八年一月七日，廣州創富亦與另一名賣方訂立協議，以人民幣160,000,000元之總代價收購重慶核盛之20%股本權益。該項收購交易將分三期完成，代價亦分三期支付。第一期收購1%權益，應付代價為人民幣5,500,000元；第二期以人民幣60,500,000元收購11%權益；最後一期以人民幣94,000,000元收購8%。於本公佈日期，廣州創富已支付合共人民幣66,000,000元，其中人民幣5,500,000元乃就該1%股本權益而支付，相關交易已於二零一八年一月二十九日完成。另外人民幣60,500,000元已支付至賣方與廣州創富共同管理之一個銀行賬戶，而重慶核盛11%股本權益質押予廣州創富。該資金將於收購事項1完成時解除作為轉讓該11%股本權益之代價。最後付款為人民幣94,000,000元，乃於收購事項1完成後300天到期。當所有收購事項完成後，收購重慶核盛全部股本權益及股東貸款之總代價合共為人民幣4,842,838,900元（可就股東貸款之額外利息調整）。我們預期重慶核盛股本權益及股東貸款之收購將於二零一九年第二季完成。

有關重慶項目發展狀況之詳情載於本公佈之管理層討論與分析「物業組合」內。

2. 繼本公司與一間金融機構(作為安排人)就發行中期債券(現正發行中)所訂立之配售協議後,於二零一八年一月八日,本公司與安排人協定將中期債券計劃之規模由1,500,000,000港元擴大至2,500,000,000港元。

15. 比較數字

擬發展項目之預付款項/訂金以往乃計入綜合財務狀況表之貿易及其他應收款項內。為配合本年度之呈列方式,以上於二零一六年十二月三十一日之金額已於綜合財務狀況表內分開,以達致更佳呈列方式。

管理層討論與分析

截至二零一七年十二月三十一日止年度

A. 業務回顧

二零一七年是本集團再創高峰的一年。年內，本集團推售四個項目，分別為廣州洲頭咀項目、南寧天譽花園項目、天譽南寧東盟創客城項目及徐州天譽時代城項目，合同銷售總額為人民幣58億元，較二零一六年的合同銷售上升38.6%，較人民幣46億元的銷售目標超出26.2%。

於二零一七年，本集團按項目劃分的合同銷售額及已確認物業銷售額，概列如下：

項目	合同銷售額		已出售並交付	
	總額	可售面積	總額	可售面積
	人民幣百萬元	平方米	人民幣百萬元	平方米
洲頭咀項目	1,121	17,388	3,466	84,866
南寧天譽花園項目	153	11,637	811	132,313
天譽南寧東盟創客城項目	3,516	318,819	–	–
徐州天譽時代城項目	1,013	160,904	–	–
二零一七年總計	<u>5,803</u>	<u>508,748</u>	<u>4,277</u>	<u>217,179</u>
二零一六年總計	<u>4,188</u>	<u>407,377</u>	<u>1,492</u>	<u>189,502</u>

廣州洲頭咀項目的高端住宅物業於年內大致落成，於二零一七年已訂銷售合約金額為人民幣11.2億元，而交付物業時確認年內的售樓收入(含直接稅)為人民幣34.7億元。同樣地，南寧天譽花園項目的合約銷售金額為人民幣1.5億元，而已確認年內售樓收入(含直接稅)為人民幣8.1億元。已交付物業的面積及平均單售價均見上漲，即已交付面積由二零一六年的約190,000平方米升至本年度的約217,000平方米，而面積平均單售價由每平方平方米約人民幣7,900元升至約人民幣19,700元。已交付樓面面積增加帶動年內收益(扣除直接稅項)

躍升174.8%至人民幣40.4億元。由於已售物業的平均單售價提高，利潤率亦由二零一六年的19.3%顯著改善至本年度的21.2%。

儘管一、二線地方政府繼續推行嚴厲的緊縮政策令整體的物業需求減弱，但本集團的銷售表現仍較預期優勝。我們於南寧及徐州等次二線城市的項目並無受到監管措施影響，物業價格獲得一手買家或改善型買家的剛性需求支持。

B. 物業組合

於二零一七年十二月三十一日，本集團共有六個發展中項目，其中四個項目在售中。土地儲備方面，我們持有三個未來發展項目，於二零一七年十二月三十一日，該等項目尚未展開施工，有待若干條件達成後取得土地使用權證。此外，我們已為長遠增加土地儲備作準備，與廣州及深圳某些項目的有關人士訂立協議，據此我們將積極參與修復納入區域政府城市重建計劃的土地，然而，我們可能需要等待一段時間才獲批授新區域的正式建築工程施工許可證。

1. 在建項目

1.1 於二零一七年十二月三十一日在建項目

於二零一七年十二月三十一日，本集團進行共四個在建物業項目。本集團項目組合之總建築面積約為3,374,000平方米（總可售面積約為2,703,000平方米），其中洲頭咀項目及南寧天譽花園項目的已交付可售面積約為85,000平方米及183,000平方米。

下表載列我們在中國大陸的現有發展中物業項目詳情。

項目	地點	物業類別	預計總建築 面積 (附註) (平方米)	預計總 可售面積 (平方米)	累計		預計 竣工年份	本集團 所持權益
					已訂合同的 可售面積 (平方米)	累計交付的 可售面積 (平方米)		
洲頭咀項目	廣州	住宅及商業	320,000	152,000	98,000	85,000	2017年至 2018年	100%
南寧天譽花園項目	南寧	住宅及配套商業	1,212,000	945,000	578,000	183,000	2016年至 2018年	80%
天譽南寧東盟 創客城項目	南寧	綜合發展	1,405,000	1,204,000	397,000	-	2018年至 2022年	100%
徐州天譽時代城項目	徐州	住宅及配套商業	437,000	402,000	161,000	-	2018年至 2019年	90%
		總計	<u>3,374,000</u>	<u>2,703,000</u>	<u>1,234,000</u>	<u>268,000</u>		

附註：

總可售面積不包括市政設施的不可銷售面積、在若干項目分配給一名合作夥伴及無償提供安置房的可售面積。

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，其有權分佔落成物業面積的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平方米的項目為總建築面積約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、地下停車場和配套商業設施。

除A1幢正在進行內部裝修工程外，整個項目已於二零一七年六月落成。A4幢及A5及部分停車位(可售面積約為81,000平方米)已交付予港務局，而約85,000平方米的可售面積亦已於年內交付予買家。截至二零一七年十二月三十一日的合同銷售人民幣8.1億元將於二零一八年交付，並有關物業將記賬為收益。於二零一七年十二月三十一日，A2幢及A3幢之57個住宅單位(面積約23,000平方米)、A1幢(面積約9,400平方米)及約1,100個停車位正待售中並未訂合同，本集團保留800個停車位作長期出租用途。

南寧天譽花園項目

南寧天譽花園項目及天譽南寧東盟創客城項目的統稱命名為「南寧天譽城」。

南寧天譽花園項目位於廣西省南寧市內新區五象新區。項目定名為「南寧天譽花園」，乃發展為總建築面積約1,212,000平方米的住宅區，當中包括建築面積約923,000平方米(可售面積約為700,000平方米)供出售的住宅、零售物業及停車設施，以及建築面積約289,000平方米(可售面積約為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。

截至二零一七年十二月三十一日，在合共65幢大樓中已有62幢大樓封頂，以及35幢住宅大樓已竣工完成。總可售面積約578,000平方米(佔開售面積的92.7%)已訂約，其銷售金額約為人民幣37.2億元。物業預定於二零一六年末至二零一八年分期交付，當中截至二零一七年十二月三十一日已交付的總可售面積約為183,000平方米。除商品房外，總可售面積245,000平方米將於二零一八年交付予原居民作為安置房，並已根據土地轉讓條款從區政府收取銷售所得款項合共約人民幣10億元。

天譽南寧東盟創客城項目

項目發展佔地面積為194,221平方米(相等於291.33畝)之三塊土地，位於廣西南寧市良慶區五象新區五象大道以北。

項目為一個綜合發展項目，分為東西兩區並分期開發。計劃總建築面積約為1,405,000平方米(可售面積約為1,204,000平方米)。東區包括名為「天譽東盟塔」的摩天大樓，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」專為年青人而發展的服務式公寓、零售物業及配套設施。西區命名為「天譽半島」，由住宅和零售物業組成。兩區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。當發展項目完成，勢必成為五象新區的當地地標。

截至二零一七年十二月三十一日止，住宅及商業單位之可售面積約405,000平方米正預售中，已簽訂合同銷售約為人民幣41.6億元(可售面積約397,000平方米)。

徐州天譽時代城項目

本集團於二零一六年十二月通過公開拍賣購得徐州天譽時代城的地塊，佔地面積為173,000平方米。該土地位於江蘇省徐州市江蘇徐州泉山經濟開發區，在徐州市時代大道南側及徐豐公路西側，本集團計劃將其打造成生態商住發展項目。該項目的總建築面積約為437,000平方米(可售面積為402,000平方米)，包括地下面積約57,000平方米。建築工程預計於二零一九年底分三期完成。

建築工程已於二零一七年初開展，首批預售已於二零一七年七月開始。截至二零一七年十二月三十一日，可售面積約193,000平方米的住宅及零售單位已推出市場預售，已簽訂合同銷售額約為人民幣10.1億元(可售面積為161,000平方米)。

1.2 持作發展項目

於二零一七年十二月三十一日，本集團透過其附屬公司及合營安排持有兩個物業項目，該等項目尚未展開施工，有待若干手續條件達成後取得土地使用權證。已對此等項目作出之投資於綜合財務狀況表內呈列為「擬發展項目之預付款或訂金」。連同於二零一八年三月新購得的重慶彈子石項目，本集團於本公佈日期持作發展之項目組合之總建築面積約為2,031,000平方米（總可售面積約為1,463,000平方米）。

中山項目

該項目位於廣東省中山西區北側的彩虹規劃區徐州路。

該項目為住宅及配套綜合發展項目，總建築面積約為105,000平方米（總可售面積約為88,000平方米），包括地下面積約為16,000平方米。建築工程預計於二零一九年完成。該項目於二零一七年五月購得，屬於一項現有住宅發展項目其中一幅土地的地塊。於二零一八年三月二十六日，管理層正把土地業權由原項目公司轉讓給本集團附屬公司作最後階段。首批預售將於二零一八年上半年展開。

南寧玉洞項目

本集團與兩間本地發展商達成合營安排並組成一間合營公司，持有40%股權權益。該土地乃由該合營公司於二零一七年十二月通過公開拍賣購得。該項目位於五象新區核心地帶、南寧良慶區玉洞大道以北。

該項目命名為「檀府·印象」，佔地約138,000平方米，計劃面積約為722,000平方米（可售面積443,000平方米）。包括供出售的住宅及商業物業，以及安置原居民的物業（面積不少於138,000平方米）、小學及市政設施。建築工程預計於二零二一年分期完成。

重慶彈子石項目

於二零一八年一月及三月，本集團與兩名賣家訂立協議逐步收購重慶彈子石項目的項目公司全部權益，最後一期收購將於二零一九年完成。收購項目公司全部股本權益及股東貸款的總代價約為人民幣48.4億元(可就股東貸款的應計利息予以調整)。

該項目乃從事發展涉及六項土地使用權證並位於重慶市中央中心商務區面積合共1,204,000平方米之兩幅土地。該項目分期發展，第一期發展已於二零一五年展開，總建築面積約為313,000平方米。總可售面積為309,000平方米，其中面積約41,000平方米的住宅物業及服務式公寓已於二零一七年交付予買家。約99,000平方米的其他可售面積已簽訂合同，餘下約169,000平方米可售面積處於最後發展階段。重慶彈子石項目第二期的總建築面積為891,000平方米，尚未展開建築工程，但土地表面已清理。其中一份有關第二期發展項目的土地轉讓合同規定，項目公司須保留248,800平方米的總可售面積作長期投資，不得出售。

1.3 概要

以上七項在建項目為本集團帶來總建築面積約5,405,000平方米(總可售面積約為4,166,000平方米)。

2. 未來發展項目

本集團持有若干項目，該等項目於不久將來在達成若干未達成條件（例如獲政府同意購買項目發展作安置房的物業、獲批准將土地由工業用途轉為商業用途，以及獲政府批給市區中將予重建舊區的發展權）後發展。同時，本集團正向地方政府提出申請及進行商議，務求於取得所需批准後隨即展開發展工程。已對此等項目作出之投資已於綜合財務狀況表內呈列為「擬發展項目之預付款或訂金」。此等投資具有重大價值，並可為本集團帶來總建築面積448,000平方米的土地儲備。此等投資的詳情概述如下：

徐州天譽創客城項目

此項目的土地乃於二零一七年六月通過公開拍賣購得，供發展總建築面積184,000平方米（總可售面積為159,000平方米）的住宅物業，與徐州天譽時代城項目相距1公里。

管理層正與地方政府進行討論，建議以此項目所發展的物業，向徐州城鎮發展計劃的受影響原居民供應安置房。建築工程將於二零一八年達致結論後展開。

深圳大捷達項目

此項目的土地為一項舊區重建項目，正進行清拆，項目公司處於申請發展權的最後階段，發展總建築面積142,000平方米（總可售面積為119,000平方米）為創新工業及服務式公寓用途。該項目位於深圳光明新區東南面。

本集團將獲批發展權後，即動工，預計於二零一八年下旬進行。

廣州蘿崗項目

廣州蘿崗項目位於中國廣州黃埔永和區賢堂路以北。本集團計劃將該項目發展成服務式公寓及商業物業。該項目佔地50,263平方米，計劃總建築面積約為122,000平方米（總可售面積為101,000平方米）。

建築工程有待取得政府批准將土地由工業用途轉為商業用途後展開。本集團一直與地方政府進行協商。

3. 潛在土地儲備

3.1 舊城改造

我們現參與若干屬為廣州及深圳的舊城改造項目。土地政府仍在策劃此等項目的發展規劃，待政府落實發展規劃後，此等項目便會展開。倘發展計劃付諸實行，此等項目可為本集團帶來總建築面積6,594,000平方米的額外土地儲備。已對此等項目作出之投資計入綜合財務狀況表的「擬發展項目之預付款或按金」內。

3.2 擬定土地投標

我們已與南寧、桂林、徐州及昆明的地方政府就透通過預定於二零一八年及二零一九年進行的拍賣購得土地訂立若干框架協議。倘拍賣成功，本集團將訂約購買面積為10,616,000平方米的額外土地儲備。

待政府批准舊城地區改造的發展計劃及上述有待進行的拍賣完成後，本集團的土地儲備估計將增加總建築面積17,210,000平方米。

4. 項目組合綜論

總括而言，計及潛在土地儲備，本集團的項目組合總建築面積為23.1百萬平方米，將本集團提供足夠資源於可見將來持續增長。

C. 投資物業

本集團亦持有三項投資物業以賺取定期的租賃收入，詳情如下：

天譽花園二期商業裙樓

於二零一七年十二月三十一日，廣州天河區天譽花園二期面積17,300平方米的商業裙樓按公開市場價值重估為合共人民幣4.69億元。4,700平方米的共享工作空間及服務式辦公室出租予初創企業及小租戶。另其他12,600平方米零售及辦公室單位已全部出租。

資本中心辦公室物業

於二零一七年十二月三十一日，香港灣仔資本中心(前稱「安盛中心」)面積為8,700平方呎的辦公室物業全部租出，按公開市場價值重估為人民幣1.464億元(約1.751億港元)。

廣州天譽半島停車位

於二零一七年年內，在洲頭咀項目之800個停車位用作長期出租。項目公司已把此等停車位的管理工作外判予第三方，管理費為固定並提供若干免租期。於二零一七年十二月三十一日，此等停車位按公開市場價值重估為人民幣4.79億元。

D. 業務展望

對於物業銷情暢旺的大陸地區，我們認為監管機關放寬針對房地產發展行業的城市收緊政策機會不大；但對於我們南寧及徐州項目所在的該等非熱點二線城市，我們則預見最終買家及改善型買家的殷切需求將帶動物業價格繼續穩步上揚。管理層預期，隨著經濟增長，過去數年監管機構關出台的調控措施所帶來的影響已在一定程度上有所抵銷，大陸整體物業市場亦將會逐漸企穩。

鑒於本集團近年來的銷售連年創下佳績，我們對本集團於二零一八年往後數月的銷售表現仍感樂觀。由於預料天譽南寧東盟創客城項目及徐州時代城項目將會成為推動二零一八年合同銷售，管理層有信心實現人民幣80億元的全年銷售目標，即較二零一七年實際合同銷售上升37.9%。定下更高目標，乃由於預期三個將於二零一八年推售的新項目(分別為中山項目、南寧玉洞項目，以及新收購項目重慶項目)會帶來貢獻。

為保持穩定的銷售增長，我們設有完善的業務策略增加土地儲備。在收購土地儲備方面，我們致力在土地儲備增長與財務流動性之間取得健康的平衡。未來數年，我們預算收購土地時將會從銷售產生的現金及外部融資保持一個合理的比例。

我們將集中發展專為迎合年輕人及首置者居住社區項目的發展商。為此，本集團的著眼點在於發展專為滿足年輕置業者生活需要而設的項目。憑藉詳盡的區內地理及人口資料分析，我們按照標準化的住所佈局設計發展項目，並將於此等社區項目內建設一應俱全的周邊設施，不僅提供基本生活所需，更滿足住戶娛樂、教育及醫療的需求，而初創企業家亦可於社區項目內設立共享工作空間。本集團將以青年社區發展項目作為重心，把業務拓展至四通八達及人口稠密的中國大陸主要城市郊區及城市化地區。

我們現擁有一支由11名職員組成的團隊，專責落實青年社區項目的業務計劃。本集團通過與有名氣的娛樂、教育、醫療及共享空間行業的知名企業，向我們的青年社區發展項目內的住戶及共享空間初創企業提供支持生活需要的服務，將為本集團帶來收入。同時，我們對部分於廣州共享空間試點內設立的初創企業所孵化的潛在業務作出投資，從而對初創企業提供協助，當此等孵化企業構建更多商業意念時，此類投資正在擴大。青年社區發展項目於二零一六年展開，仍未為本集團帶來實質性的經營溢利或虧損。當更多青年社區項目落成並投入營運後，此業務分部不僅為我們為年輕買家而開發的房地產的輔助業務線，亦將於短期內會成為本集團的收入火車頭。

E. 財務回顧

銷售營業額及利潤率

年內，本集團物業銷售創歷史新高，達人民幣4,042,800,000元，較去年增長174.8%。營業額漲升乃由於以較高售價及交付的樓面面積增加所致。年內，本集團交付了洲頭咀項目及南寧天譽花園項目的住宅單位，合計總可售面積約217,000平方米及總平均單售價為每平方米人民幣19,700元（二零一六年：每平方米人民幣7,900元），而二零一六年交付的南寧天譽花園項目、天河項目及永州項目的總可售面積為190,000平方米。

物業銷售的毛利率為21.2%（二零一六年：19.3%）。已出售物業的成本包括在南寧天譽花園項目中已發展或發展中物業的賬面價值人民幣131,300,000元減值至與當地政府簽訂的安置房預定價格。撇除這種影響，毛利率應為24.5%，因洲頭咀項目出售高端公寓利潤率較高有所改善，而2016年出售物業只得微利。

本集團非核心為租賃業務廣州天譽花園二期商業平台及香港灣仔資本中心辦公室物業，貢獻總收益人民幣17,600,000元（二零一六年：人民幣16,600,000元）。租賃活動為本集團帶來89.7%的穩定利潤率（二零一六年：90.0%）。

於本年度，物業管理公司提供相對穩定收入，為人民幣20,100,000元（二零一六年：人民幣20,100,000元）。該項業務的利潤率達49.1%（二零一六年：59.2%）。

由於物業銷售於年內貢獻較高利潤率及較大收益，促進了收益及利潤率增長，因此毛利達人民幣883,100,000元（二零一六年：人民幣311,300,000元），本年度整體毛利率上升至21.6%（二零一六年：20.7%）。

經營開支

由於洲頭咀項目及天譽南寧東盟創客城項目的合同銷售提高，本年度的銷售佣金隨之上升112.6%至人民幣89,900,000元，加上其他市場推廣開支，銷售及市場推廣開支總額達到人民幣152,900,000元（二零一六年：人民幣107,000,000元），按年增加43.0%。行政及其他經營開支為人民幣219,800,000元，較二零一六年的人民幣163,600,000元增長34.4%。行政及其他經營開支內包括員工成本人民幣116,600,000元，為最大開支項目。年內產生之總員工成本為人民幣180,100,000元（二零一六年：人民幣157,100,000元），較去年增加14.6%，其中人民幣47,400,000元已資本化為發展中物業的發展成本。

財務費用

本年度的財務費用（包括安排費及債務利息）為人民幣332,600,000元（二零一六年：人民幣217,200,000元），隨著下半年為擴充業務取得融資而增加53.1%。大部份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33,100,000元（二零一六年：人民幣3,000,000元）於本年度自經營業績中扣除。儘管本年度產生的財務費用增加，但由於本集團近年來的財務狀況及經營業績改善，其混合借貸成本由二零一六年的每年9.0%下降至二零一七年的8.4%。

非經營項目

非經營項目包括以下項目：—

- (a) 因年內人民幣兌港元及美元升值而產生以港元及美元計值的離岸貸款兌換為人民幣之未變現收益人民幣111,900,000元（二零一六年：虧損人民幣97,200,000元）；
- (b) 投資物業重估收益人民幣35,700,000元（二零一六年：人民幣10,000,000元）及洲頭咀項目的800個停車位於年內新落成及持作租賃產生物業估值收益人民幣353,400,000元；
- (c) 本公司無抵押債券所附帶贖回權中嵌入的衍生金融資產及負債有關的公平值變動人民幣13,100,000元（二零一六年：人民幣11,000,000元）；
- (d) 提前償還兩項分別為560,000,000港元及60,000,000美元的有期貸款產生的損失人民幣23,400,000元。

稅項

稅項撥備包括就洲頭咀項目已售物業的土地增值稅作出的撥備人民幣170,800,000元(二零一六年：人民幣4,900,000元)、就本年度應課稅盈利的企業所得稅作出的撥備人民幣198,300,000元(二零一六年：人民幣60,200,000元)、由重估租賃物業盈餘而產生的遞延稅項負債人民幣122,100,000元(二零一六年：遞延稅項資產人民幣55,600,000元)，以及建議派發末期股息的預扣稅預計人民幣40,000,000元。由於洲頭咀項目的土地成本低，故項目公司於確認項目的物業銷售時須繳納相對較高的土地增值稅。

股東應佔溢利

本公司於本年度錄得綜合除稅後溢利人民幣547,300,000元。扣除附屬公司非控制性股東分佔的虧損人民幣3,200,000元後，本年度的本公司股東應佔溢利為人民幣550,500,000元。

流動資金及財務資源

1. 資產基礎

	百分比變動	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
總資產	16.8%	16,252,454	13,920,633
淨資產	32.1%	2,378,627	1,799,968

洲頭咀項目於二零一七年中旬落成後，尚餘面積49,000平方米的住宅單住及服務式公寓及約1,100個停車位未售出。連同南寧天譽花園面積為491,000平方米的已落成物業，當中大部分為政府簽訂的安置房及置業者簽訂將於二零一八年交付的住宅單位，持作出售物業金額為人民幣3,754,200,000元。發展中物業為第二大資產類別，賬面成本合共人民幣3,552,400,000元。總資產亦包括已就擬發展項目支付的預付款及訂金合共人民幣1,385,300,000元、投資物業公平市場價值合共人民幣1,094,400,000元、徐州創客城項目中持作發展項目的投資成本人民幣488,100,000元、自用租賃土地及樓宇、廠房及設備合共人民幣239,500,000元、受限制現金及已抵押存款人民幣1,313,300,000元、現金及現金等值項目人民幣2,983,800,000元，以及貿易及其他應收款項人民幣1,200,800,000元。

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4,287,600,000元，較去年年結日增加23.6%。本公司的債務包括貨幣市場貸款人民幣506,800,000元，有關貸款以存款或銀行發出的信用證並以現金存款作抵押人民幣456,500,000元及保單中的短期投資人民幣100,000,000元作擔保。撇除此等以存款作抵押的貸款後，本集團於年結日的債務為人民幣3,780,800,000元。債務隨著新項目或土地收購所需融資而增加。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	955,190	1,063,494	87,130	111,554	2,217,368
- 其他有抵押借貸	216,008	623,164	200,000	-	1,039,172
- 無抵押借貸	-	120,927	107,706	790,121	1,018,754
	1,171,198	1,807,585	394,836	901,675	4,275,294
衍生金融負債	-	5,791	6,406	136	12,333
	<u>1,171,198</u>	<u>1,813,376</u>	<u>401,242</u>	<u>901,811</u>	<u>4,287,627</u>

於年結日，儘管債務增加，但由於股本基礎擴大及淨債務減少，債務比率（以債務總額減現金及現金等值項目（包括保單中的短期投資）（「債務淨額」）再除以本公司股東應佔權益加債務淨額計算）下降至24.3%（二零一六年：42.4%）。於年結日，債務淨額為人民幣747,300,000元（二零一六年：人民幣1,299,600,000元）。債務的到期日顯示本集團的債務較過往年度具有較長期限。總額人民幣1,171,200,000元的債務（佔債務總額的27.3%（二零一六年：31%））須於一年內到期償還，顯示債務普遍的到期期限較長。

	變動百分比	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
流動資產			
持作發展物業	202.8%	488,072	161,160
發展中物業	-55.4%	3,552,378	7,971,027
持作出售物業	2018.3%	3,754,243	177,228
應收代價款 — 流動部分	-100.0%	—	277,401
附屬公司非控制性股東之借款	-100.0%	—	52,900
貿易及其他應收款項	39.3%	1,200,792	862,037
擬發展項目預付款項／訂金	125.6%	1,385,269	614,093
短期投資	—	100,000	—
預付所得稅	-100.0%	—	93,368
受限制現金及已抵押存款	33.0%	1,313,264	987,290
現金及現金等值項目	66.3%	2,983,799	1,794,440
小計 (A)	13.8%	14,777,817	12,990,944
流動負債			
貿易及其他應付款項	15.4%	1,374,346	1,190,525
物業預售訂金	7.3%	7,821,274	7,290,196
銀行及其他貸款 — 流動部分	9.7%	1,171,198	1,067,634
財務衍生工具負債 — 流動部分	-100.0%	—	11,177
應付所得稅	—	137,192	—
小計 (B)	9.9%	10,504,010	9,559,532
流動資產淨值 (A-B)	24.5%	4,273,807	3,431,412
流動比率 (A/B)	3.5%	1.41	1.36

於年結日，流動資產穩定維持在人民幣14,777,800,000元。現金（或其等值項目）及受限制存款為人民幣4,297,100,000元，佔流動資產總額的29.1%（二零一六年：21.4%），反映流動資金狀況增強。

於年結日，流動負債總額為人民幣10,504,000,000元，較去年年結日增加9.9%。流動負債增加是由於年內從在售項目收取的預售訂金增加所致。

於年結日，流動比率為1.41倍（二零一六年：1.36倍），反映本公司變現資產以履行其貸款償還承諾的能力提高。

3. 借貸及資產抵押

香港資本中心的辦公室單位及廣州海航大廈的辦公室物業和廣州天譽花園二期商業平台的若干商業單位以及南寧的在建項目權益已抵押予商業銀行，以取得授予本集團用作其一般營運資金之融資信貸。此外，現金存款及一份保單中的一項短期投資存入商業銀行，以作為本集團履行貨幣市場貸款的還款擔保。於兩間附屬公司持有的股本權益及本公司控股股東擁有的321,860,000股本公司股份予以抵押，作為就兩筆貸款而向兩間金融機構提供的擔保。於二零一七年十二月三十一日，此等有抵押債務的未償還結餘總額為人民幣3,256,500,000元，而按於年結日的公開市場價值計量，已抵押資產及相關資產之估計可變現價值總額約為人民幣7,900,000,000元。該等抵押品為債權人提供足夠借款保障。整體而言，本集團有足夠財務資源支持以償還其債務。

F. 或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無任何其他重大或然負債（二零一六年：無）。

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人民幣（本公司主要附屬公司之功能貨幣）計值。同時，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或美元計值。於年結日，本集團以外幣計值的借貸及金融衍生工具，相等於人民幣2,114,400,000元（佔債務總額之49.3%），以及一項賬面值相等於人民幣146,400,000元的香港物業。其他主要資產及負債均以人民幣計值。

與二零一六年相反，人民幣於二零一七年兌換港元及美元的匯率分別升值6.6%及5.8%，扭轉二零一六年所承受的貶值壓力。因此，以外幣計值的負債於財務賬目中轉換為人民幣時錄得未變現外幣匯兌收益人民幣111,900,000元。此外，在綜合計算一間在香港營運的附屬公司於二零一七年十二月三十一日之資產及負債時產生匯兌差額，帶來匯兌虧損人民幣2,800,000元。該虧損自外匯儲備中扣除其構成本公司股權權益之一部份。

我們相信，中央政府於來年將推行中和貨幣政策，因此預見人民幣將轉為穩定。然而，人民幣可能會貶值，當外幣計值債務於到期或於報告日期轉換為人民幣而產生虧損時，將會對本集團的盈利能力構成負面影響。經考慮成本及人民幣貶值的可能性後，我們並不採用對沖工具來對沖貨幣風險承擔，但將積極監察我們的匯兌風險，透過減少外幣債務或採取具合理成本的對沖工具等可行方針管理風險。

H. 風險管理

我們的管理層需面對及應付許多業務風險，尤其是在政府對物業市場施加日益嚴格的緊縮措施時，物業銷售可能受到拖累並變得無法預測，導致現金流欠缺流動性。此外，內地的資本市場降溫令新收購得到融資變得特別困難。我們的管理層定期評估潛在風險及該等風險對業務及經營環境的影響，從而不時檢討本集團的業務及財務狀況，並制訂策略減低風險所引發的影響。本公司董事會已設立風險管理委員會，以協助董事制訂策略及推進管理層訂定政策以識別風險，並執程序按嚴重程度抵禦風險。

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二零一七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二零一七年六月一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。

股息

董事會建議就截至二零一七年十二月三十一日止年度宣派末期股息每股0.04港元(約人民幣0.03元)(二零一六年：無)即合共約人民幣78,500,000元(二零一六年：無)。擬派末期股息須待應屆股東週年大會上獲本公司股東批准後方可作實；如獲批准，則會以港元派付。

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。

核數師的工作範圍

本集團之獨立核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)已同意，本初步公告所載有關本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及全面收益表及其相關附註之數字與本集團本年度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：李偉景先生；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，二零一八年三月二十六日