

年報 2017



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)

目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	4
公司簡介	6
管理層討論與分析	8
董事及高級管理人員簡介	24
環境與社會責任報告	27
企業管治報告書	48
董事會報告書	59
獨立核數師報告書	67
綜合損益及其他全面收益表	73
綜合財務狀況表	74
綜合權益變動表	76
綜合現金流量表	77
財務報表附註	78
五年財務概要	166
物業組合詳情	167

公司資料

董事

執行董事：

余斌先生(主席及行政總裁)

文小兵先生(行政副總裁)

黃樂先生

非執行董事：

李偉景先生(於二零一七年八月七日獲委任)

獨立非執行董事：

蔡澍鈞先生

鄭永強先生

鍾麗芳女士

公司秘書

張蓮順女士

審核委員會

蔡澍鈞先生(主席)

鄭永強先生

鍾麗芳女士

薪酬委員會

鍾麗芳女士(主席)

蔡澍鈞先生

鄭永強先生

余斌先生

提名委員會

余斌先生(主席)

蔡澍鈞先生

鄭永強先生

鍾麗芳女士

風險管理委員會

文小兵先生(主席)

蔡澍鈞先生

鄭永強先生

鍾麗芳女士

股份上市

香港聯合交易所有限公司主板，

股份代號：00059

中國總辦事處暨主要營業地點

中國廣東省廣州市

天河區林和中路8號

海航大廈32樓至33樓

電話：(86-20) 2208 2888

傳真：(86-20) 2208 2777

香港主要營業地點

香港灣仔告士打道151號

資本中心14樓1401室

電話：(852) 2111 2259

傳真：(852) 2890 4459

註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street

Hamilton, HM 11, Bermuda

股份登記及過戶總處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited

Clarendon House, 2 Church Street

Hamilton, HM 11, Bermuda

股份登記及過戶分處

卓佳雅柏勤有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心22樓

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司

中國民生銀行股份有限公司

東亞銀行有限公司

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

公司資料

債券上市

香港聯合交易所有限公司

本公司於二零二四年到期之0.1%計息債券，
股份代號：05821

本公司於二零二四年到期之0.1%計息債券，
股份代號：05580

本公司於二零二五年到期之0.1%計息債券，
股份代號：05626

本公司於二零二六年到期之0.1%計息債券，
股份代號：05310

本公司於二零二六年到期之0.1%計息債券，
股份代號：05367

本公司於二零三一年到期之0.1%計息債券，
股份代號：05855

本公司於二零三一年到期之0.1%計息債券，
股份代號：05567

本公司於二零三二年到期之0.1%計息債券，
股份代號：05602

本公司於二零三三年到期之0.1%計息債券，
股份代號：05311

本公司於二零三三年到期之0.1%計息債券，
股份代號：05379

法律顧問

香港法例：

盛德律師事務所

百慕達法例：

Conyers Dill & Pearman

中國法例：

廣東瀛杜律師事務所

廣東聯合發展律師事務所

公司網站

<http://www.tianyudc.com>

主席報告



去年，本集團藉著管理層付出的強大努力，成功錄得總計合同銷售額達人民幣58億元，較銷售額預算人民幣46億元高出26%，再創下年度紀錄新高。我們有信心可於未來數年保持合同銷售的升勢，引領本集團在本業領域內更上一層樓。

繼自二零一六年開始，我們實行正確的業務戰略，聚焦發展建設「青創社區」小型住宅物業，為二零一七年合同銷售額上升帶來主要貢獻。青創社區項目為專門提供小型單位以迎合年輕家庭的住宅物業項目。我們作為發展商，不僅為置業者提供價格可負擔的優質居所，更在項目內為年青人及其家人提供全方位的輔助性設施，照顧他們的日常生活及應付業務發展所需。在日常生活方面，我們在發展項目中建設零售綜合體基建，滿足住戶生活上例如飲食、娛樂、教育及醫療等種種需要。我們亦為上班一族構建共享工作空間，更對於在當中作業的初創企業家孵化培育的具潛力項目提供所需融資。

本集團於廣州天譽花園二期的商業裙樓首度推出的共享辦公室取得成功。辦公室亦配備公共的會議及路演簡報空間及健身室，並設有專業人員駐守，為辦公室使用者提供業務及行政支援服務及意見。

現時，辦公室的單位近乎已全部租出，並已培育出多個具成功潛力的項目。現時，我們位於南寧及徐州的三個合計面積約3,030,000平方米的發展中項目是集團發展青創社區項目的典範。我們於可容納9,000個家庭的南寧天譽花園項目進行大規模的試點，其為一個合計面積達120萬平方米的項目，其中包括專為初創企業而設面積佔5,000平方米的共享辦公室及84,000平方米的臨街商店，將於二零一八年內交付。另一個位於南寧東盟創客城項目的青創社區項目包括一座由教育及醫療服務供應商運營的商場，總面積達140萬平方米，將於二零一九年開幕，為生活在區內的8,800個家庭提供服務。徐州時代城項目是我們於江蘇省徐州的首個青創社區項目，總面積達430,000平方米，可容納4,800個家庭，並提供面積20,000平方米的零售及商業空間作共享辦公室及社區生活業務用途。管理層下設一支專責青創社區的成員團隊，與專業的運營商作業務上的合作，包括合資或業務上的參與，向社區內家庭提供優質的貨品及服務。



主席報告

青創社區項目不僅帶來強勁的物業銷售額及現金流，更使我們可從提供社區運營服務及投資初創企業中賺取與日俱增且可持續的收入來源。隨著我們於未來數年更積極參與發展青創社區項目，我們預期此項新業務將成為本集團另一個重要的收入及盈利動力。

在迅速增長的城市或地區發展青創社區與全國政策相配合，將舊區現代化及發展成新市鎮。由於此類發展計劃深受地方政府歡迎，因此，本集團在磋商購地時獲得有關政府一定程度上的支持。此外，我們對資金不足的年輕企業家所培育的創新行業給予財政上的支持，同時亦為本集團的品牌及企業形象增添社會價值的雙贏局面。

我們的經營目標，擴展成兼具「建設+營運」的發展商，專門在充滿商業潛力的社區住宅細分市場上提供服務的發展商，而發展青創社區是我們達成此目標的核心業務戰略。我們的使命，是發展的物業可滿足國內最大人口的年齡組別的年輕一輩的全面需要。這個使命及戰略計劃都需要交託我們的管理團隊付出努力及時間付諸實行。

我們的業務拓展團隊一直於經濟增長穩健、交通四通八達的市中心區或其週邊地區、眾多年青人居住及具備政府對初創企業發展提供扶持政策的地區物色新土地及項目。我們的據點集中於中國廣東省大灣區、淮海經濟區及西南部地區。於二零一七年十二月三十一日，計及已簽約或潛在的土地儲備，可為我們的發展中或未來發展項目提供可建面積共計約為**2,310**萬平方米。

本人作為本公司董事會主席兼任行政總裁，謹向管理團隊、員工，客戶、供應商及各界商業合作夥伴在風雨同行的過往歲月裡對集團的幫助與支持，致以深切的感謝。

余斌

主席

香港，二零一八年三月二十六日



公司簡介

天譽置業(控股)有限公司(「天譽」)於香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號:00059),主要業務為物業發展、物業投資、物業管理,以及提供本集團建成的青創社區項目之營運。

本集團專注於發展高檔物業,所涉及的物業類型廣泛,包括商業及住宅物業、辦公室、服務式公寓及酒店。本集團扎根於廣州,並尋求在中國大陸具高潛力的城市中發展商業及住宅項目。目前,本集團持有的發展項目及土地儲備組合遍佈廣東省大灣區內的廣州、中山及深圳、華南南寧、桂林及昆明、西南地區重慶,以及江蘇省淮海經濟區的徐州。

併入二零一八年三月新購得的重慶項目,本集團持有項目組合,總建面積約為**23,100,000**平方米,包括發展中項目面積為**5,405,000**平方米、未來發展項目面積為**448,000**平方米及於廣州、南寧、桂林、徐州、昆明及深圳的潛在土地儲備面積為**17,210,000**平方米(包括已與當地政府簽訂合作合同,但有待土地拍賣,或參與重建廣州及深圳舊區的有關單位訂立初步框架協議)。

本集團利用其於物業發展的管理專長,以及青創社區發展項目的特色,在中國大陸確立了其作為聲譽昭著及信譽可靠的物業發展商的地位。

二零一七年活動概要

- 五月 • 本集團購得中山項目的土地權益,該項目的面積約為**105,000**平方米,屬於一個現有住宅發展項目其中一幅土地的地塊。
- 五月 • 本集團購得廣州海涌房地產有限公司的**80%**股本權益,該公司乃於廣州參與舊城改造項目。
- 六月 • 本集團通過拍賣購得徐州一幅土地,供發展面積約為**184,000**平方米的住宅物業,即徐州天譽時代城項目推出以來的第二個項目。
- 六月 • 位於廣州洲頭咀的天譽半島建成,並開始交付予買家。
- 十一月 • 自二零一七年十一月三十日起獲納入為「MSCI明晟中國小型股指數」成份股。
- 十二月 • 本集團與兩間本地發展商組成合營公司,本集團持有**40%**股本權益,旨在通過公開拍賣購得三幅土地進行計劃面積約為**722,000**平方米的發展項目。該項目位於南寧良慶區玉洞大道以北。

公司簡介

二零一七年主要殊榮及獎項

本集團

天譽於克而瑞研究中心發佈的《2017年中國房地產企業銷售榜TOP 200》榜單中分別以合同銷售面積及金額位列全國大陸房地產發展商第192位及177名。

天譽榮獲南寧晚報及廣西電台FM950頒發「2017廣西地產影響力品牌」獎項。

南寧天譽城項目

南寧天譽城項目(附註)於克而瑞研究中心發佈的《2017年房企項目銷售金額TOP 100》榜單中位列全國物業項目第90名。

南寧天譽城項目榮獲南寧晚報及廣西電台FM950頒發的「2017廣西地產力量大獎—摩天都會品質大城」、廣西地產人節組委會及住朋網頒發的「住朋獎之2017年度人氣樓盤」、廣西日報傳媒集團、南國早報及居周刊頒發的「廣西地產金磚獎之2017廣西地產城市人居推動力貢獻大獎」及每日頭條的「區域標桿樓盤頭條獎」獎項。

我們項目公司南寧天譽巨榮置業有限公司榮獲廣西日報傳媒集團、南國早報及居周刊頒發的「廣西地產金磚獎之2017廣西地產城市人居推動力貢獻大獎」。

洲頭咀項目

廣州天譽半島項目榮獲網易房產、廣東省地產商會及中國地產冠軍榜評委會頒發的「2017年度中國地產冠軍榜—極致城央標桿豪宅」以及房天下頒發的「2017年度徐州影響力樓盤獎」獎項。

徐州天譽時代城項目

徐州天譽時代城項目之「魚先生的社區」榮獲房天下頒發的「2017年度徐州最具影響力樓盤獎」獎項，並榮獲勝訊房產徐州站嘉許為「年度最熱銷樓盤」。



附註：南寧東盟創客城項目及南寧天譽花園項目合稱為「南寧天譽城」。

管理層討論與分析

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 人民幣百萬元	可售面積 平方米	總額 人民幣百萬元	可售面積 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	5,803	508,748	4,277	217,179
二零一六年總計	4,188	407,377	1,492	189,502

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。

管理層討論與分析

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 (平方米)	預計總可售面積 (附註) (平方米)	累計已訂合同的可售面積 (平方米)	累計交付的可售面積 (平方米)	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	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			3,374,000	2,703,000	1,234,000	268,000		

附註：

總可售面積不包括不可銷售面積之市政設施、在若干項目分配給合作夥伴及提供無償安置房的可售面積。

管理層討論與分析



廣州天譽半島—夜景

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平方米的项目為總建築面積約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幢服務式公寓（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，本集團已保留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。



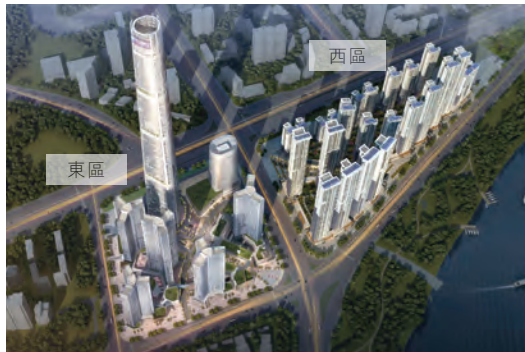
南寧天譽花園項目

管理層討論與分析

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。



南寧天譽花園



南寧東盟創客城項目

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、零售物業及配套设施。

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)。



天譽東盟創客城項目

管理層討論與分析



徐州天譽時代城項目

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江蘇徐州泉山經濟開發區，在徐州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前分三期完成。

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



徐州天譽時代城項目

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)。

管理層討論與分析



中山項目

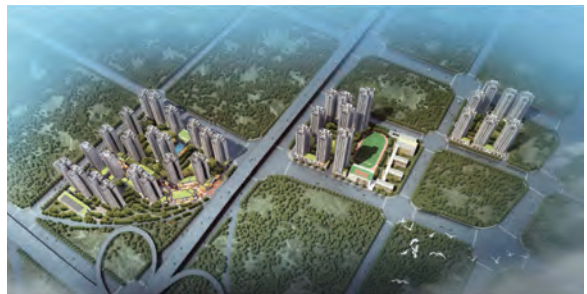
中山項目

該項目位於廣東省中山西區北側的彩虹規劃區翠沙路。

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。



南寧玉洞項目

該項目命名為「檀府•印象」，佔地約**138,000**平方米，計劃可建面積約為**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(可建面積不少於**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。



重慶彈子石項目二期

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)。

管理層討論與分析

該項目乃從事發展涉及六項土地使用權證並位於重慶中央中心商務區可建面積合共1,204,000平方米之兩幅土地。該項目分期發展，一期發展已於二零一五年展開，總可建面積約為313,000平方米。總可售面積為309,000平方米，其中可售面積約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：

徐州天譽創客小鎮項目

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。



徐州天譽創客小鎮項目

管理層討論與分析

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。



深圳大捷達項目

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。

管理層討論與分析

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彈子石項目)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。

管理層討論與分析

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。本集團將以青創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，專責落實青創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，向我們的青創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。青創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。當更多青創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%）。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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
	1,171,198	1,813,376	401,242	901,811	4,287,627

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。

管理層討論與分析

	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	2,018.3%	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。

管理層討論與分析

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**8,900,000,000**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。

管理層討論與分析

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。

I. 僱員

本集團招聘合適之優秀員工，以填補因業務增長而出現的空缺。於二零一七年十二月三十一日，連同本公司的三名執行董事，本集團共聘有**742**名全職員工，其中**158**人於地盤辦事處工作、**154**人在廣州及香港總辦事處提供物業發展及租賃業務的中央管理及支援工作，以及**430**人於廣東省、徐州、永州及南寧的物業管理辦事處工作。僱員薪酬乃根據資歷及經驗、工作性質及表現釐定。為激勵員工，本集團會以績效目標為基準發放獎金及授予可購買本公司股份的購股權。此外，本集團為管理培訓生及各級職員籌辦培訓課程。薪酬組合與員工所在業務地區之就業市場薪酬水平一致。

董事及高級管理人員簡介

執行董事

余斌先生(主席及行政總裁)

53歲，於二零零四年十二月透過收購本公司控制性權益取得本公司控制權時加入本公司。余先生於中國開發高級住宅、商業及酒店項目擁有逾28年經驗。彼為著名房地產公司廣州天譽控股集團有限公司(前稱廣州市天譽房地產開發有限公司)之創辦人，該公司於一九九七年七月成立，本公司於二零零七年從其收購廣州市若干房地產項目。余先生亦擔任本公司行政總裁，負責監管本集團之策略規劃及企業發展。

文小兵先生(行政副總裁)

49歲，於二零一三年十一月獲委任為執行董事。彼亦為本集團的行政副總裁及廣州總部總裁，負責中國人力資源、設計及拓展功能組的整體管理。文先生畢業於北京大學獲歷史學士學位，並持中國經濟師專注於勞動經濟之專業資格。彼在中國擁有逾27年之企業管理工作經驗。

黃樂先生

60歲，於二零零五年八月加入本公司。黃先生擁有逾32年在香港及中國經營房地產及一般貿易業務之企業擔任高級管理職位之工作經驗。

非執行董事

李偉景先生

30歲，於二零一七年八月獲委任為非執行董事。李先生畢業於香港中文大學，獲工商管理(主修會計)甲級榮譽學位，彼通過中國國家司法考試，具有中國法律從業資格；李先生於二零一七年通過及取得中國註冊會計師全國統一考試全科合格證；彼亦通過香港會計師公會《專業資格課程》考試。自2014年起，李先生於中國華融國際控股有限公司出任投資銀行部聯席董事，現職該公司資本市場部常務董事。

獨立非執行董事

蔡澍鈞先生

63歲，於二零零四年十二月加入本公司。蔡先生持有工商管理碩士學位，在銀行及投資管理方面擁有逾27年豐富經驗。彼曾為香港之中信集團服務20年。彼於二零零七年辭任前，為中信資本市場有限公司之董事總經理。蔡先生亦為保利置業集團有限公司(股份代號：119)之獨立非執行董事。

董事及高級管理人員簡介

獨立非執行董事(續)

鄭永強先生

58歲，於二零零四年十二月加入本公司。鄭先生為香港執業律師。彼持有倫敦大學之法學榮譽學士學位及蘇格蘭斯特拉斯克萊大學之工商管理碩士學位。鄭先生亦持有中國政法大學中國法律專業文憑。鄭先生由二零一七年十月四日起獲終審法院馬道立首席法官委任為律師紀律審裁團的執業律師成員。此外，鄭先生亦由二零一八年一月一日起，獲香港特別行政區政府委任為稅務上訴委員會(稅務條例)小組成員。鄭先生於企業、公司秘書及上市事務方面擁有逾30年經驗。彼為香港另外一間上市公司易生活控股有限公司(前稱神州資源集團有限公司)(股份代號：223)之獨立非執行董事。

鍾麗芳女士

50歲，於二零零四年十二月加入本公司。鍾女士為香港執業大律師。彼持有法學榮譽學士學位、會計學(榮譽)文學學士學位及中國法學碩士。鍾女士亦為英國特許公認會計師公會資深會員以及香港會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之會員。鍾女士在會計、稅務、公司秘書、法律、規管及企業發展方面擁有逾22年專業經驗。

公司秘書

張蓮順女士

55歲，於二零零五年三月加入本公司，自此一直為本公司之公司秘書。張女士亦為副總裁，負責本集團企業層面之所有財務事務。張女士為香港合資格專業會計師。彼擁有香港理工大學頒發之專業會計學碩士學位。張女士為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於一間國際會計師行與多間香港上市公司之核數、公司秘書、會計及企業融資方面擁有逾32年經驗。

董事及高級管理人員簡介

高級管理層

林聖杰先生

52歲，為廣州總部副總裁，負責中國整體財務運作。林先生為廣東財經大學(前稱廣東商學院)財務及會計本科畢業生，對於中國、泰國及香港之物業發展、直接投資行業之財務及會計方面擁有逾27年經驗。

謝曉華先生

47歲，為廣州總部副總裁，負責廣州總部之一般項目管理、成本及生產運營管理等事務。謝先生畢業於中山大學，獲得理學博士學位，並持有岩土工程高級工程師等證書。彼於整個項目發展工程管理方面擁有逾23年工作經驗。

曾凡友先生

42歲，為廣州總部副總裁，負責管理青創社區運營及行銷管理事務。曾先生畢業於河南財經學院，並持有經濟學學士學位，擁有美國項目管理認證PMP證書。彼於中國物業銷售及營銷方面擁有逾17年之工作經驗，曾於珠江房地產有限公司及新世界中國地產有限公司工作。

譚永強先生

54歲，為廣州總部副總裁，負責管理城市投資發展(主力廣州地區改造項目)及總裁辦事務。譚先生畢業於華南理工大學，並持有工業與民用建築學士學位。彼亦曾於西悉尼大學修畢工商管理研究生課程。譚先生擁有逾21年項目管理方面之工作經驗，並曾於國內大型集團公司(如越秀集團)工作。

環境與社會責任報告

簡介

本報告涵蓋截至二零一七年十二月三十一日止的財政年度，覆蓋天譽置業(控股)有限公司(「天譽」)或(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)，並披露集團有關環境、社會及管治的管理方針和策略的資料。

環境保護和社會責任不僅可以為企業塑造良好的公眾形象，同時，在現今的資本環境中，企業的投資者也關注企業在環境及社會作出的貢獻。高度的社會責任和環保意識可以為企業創造良好的信譽，增加投資者對企業的投資興趣及信任度。天譽作為一家於香港上市的國內房地產企業，不僅為股東創造價值，在關心業績的同時，亦兼顧社會及環境保護的責任。

本報告敘述集團在環境保護作出的措施、如何為員工提供良好工作條件及對客戶的良心營運作出的貢獻，並遵守香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》附錄27之《環境、社會及管治報告指引》的「不遵守就解釋」條文。由於本集團全部建造工程皆交由總承包商進行開發，故在施工時產生的排放物均不會記錄在本報告內，惟本集團會監督總包商做好措施以減少施工時的排放物對環境造成的破壞。

A. 環境

每個房地產項目開發過程中都會產生污染物，主要為：**(i)**各類施工機械噪音；**(ii)**揚塵、各類施工機械及運輸車輛所排放的廢氣、裝修期間產生的餘料有機廢氣；**(iii)**建築工地所產生的廢水、施工人員的生活污水；**(iv)**建築工地所產生施工剩餘廢物及施工人員產生的生活垃圾等。這些都會給周圍環境造成不良影響，必須採取相應的污染防治和環境管理措施，減少其對周圍環境的影響。

集團的項目開發以招標型式選出可信賴的總承建商進行建設，總部有制定《施工單位檢查作業指引》，項目工程管理部／工程部負責組織每季度對施工單位進行檢查考核，參與部門有項目管理中心和監理單位。檢查考核分工作質量、實體質量、安全文明管理三部分。項目公司工程管理部負責項目工程質量、進度、安全文明、環保控制管理等的協調，集團項目管理中心掌握各項目工程施工情況，督導項目工程質量、進度、安全文明、環保管理，參與施工過程工程驗收。在檢查過程中，項目公司工程管理部 and 集團項目管理中心均確保施工單位遵照集團既定的指引進行施工，包括對環境保護的措施。

環境與社會責任報告

A. 環境(續)

A1. 施工排放物

1. 機械噪音

施工噪音來自各種施工機械如打樁機、挖土機、推土機等，聲級為80-110dB(A)。裝修噪音來自各種鑽機、收集機、切割機、電鋸等機械噪音，聲級為70-92dB(A)。為減少其對周圍環境的影響，使施工場地邊界綫達到《建築施工場界環境噪音排放標準》(GB12523-2011)的要求，集團會督促建設單位採取以下措施來減輕其噪音之影響：

- a. 嚴禁高噪音設備在作息時間、中午及夜間期間作業，因特殊需要延續施工時間的，必須報有關部門批准。
- b. 儘量使用低噪音機械設備或帶隔音、消聲的設備，以源頭減少噪音的產生。
- c. 施工運輸車輛進出場地應安排遠離敏感點。
- d. 對高噪音設備要進行適當屏蔽，作臨時的隔音、消聲和減振等綜合處理。

2. 施工廢氣

項目施工時所產生的廢氣主要為土建施工時產生的揚塵、各類施工機械及運輸車輛所排放的廢氣、裝修時產生的有機廢氣。揚塵主要來源於施工建築材料的裝卸、運輸、堆砌過程造成揚起和灑落；各類施工機械進出時產生廢氣，主要成分為二氧化硫(SO₂)、氮氧化物(NO_x)。有機廢氣主要來源於裝修過程中使用的膠合板、細木板、中密度纖維板、刨花板上的各油漆塗料等發揮的有毒氣體，其成分主要為田甲醛、苯、酯、醇、氫、聚氯乙烯、乙苯、多環芳烴等。為使施工過程中產生的揚塵對周圍環境空氣的影響降低到最小程度，集團會督促建設單位採取以下防護措施：

- a. 施工現場100%圍蔽，工地路面實行100%硬化化。

環境與社會責任報告

A. 環境(續)

A1. 施工排放物(續)

2. 施工廢氣(續)

- b. 開挖和鑽孔過程中，灑水使作業面保持一定的濕度；對施工場地內鬆散、乾涸的表土，經常灑水防止揚塵；回填土方時，在表層土質乾燥時適當灑水，防止有揚塵。
- c. 設置建築物料專用堆放場所，採用圍隔堆放處理，不准亂堆亂放。不需要的建築材料棄渣及時運走，不長時間堆積。工地沙土不用時**100%**覆蓋。
- d. 進行清拆建築施工時，拆除工程**100%**灑水壓塵。
- e. 各類施工機械在不工作時應停止運行，減少產生的燃料廢氣。
- f. 在施工出入口設置運輸車輛沖洗裝置和地面水槽；出工地車輛**100%**沖淨車輛車身，方可駛出工地，減少車輛、底盤等攜帶泥土散落路面。對運輸過程中散落路面上的泥土及時清掃，以減少運行過程中的揚塵。
- g. 施工過程中，嚴禁將廢棄的建築材料作為燃料燃燒。工地現場不設住宿及食堂。施工現場長期的裸土作**100%**覆蓋或綠化工作。施工結束時，及時對施工佔用場地恢復地面道路及植被。
- h. 在市區道路兩側和規定範圍內的建設工程必須使用預拌混凝土，不在施工現場設立混凝土攪拌機攪拌，以減少揚塵污染。

環境與社會責任報告

A. 環境(續)

A1. 施工排放物(續)

3. 施工廢水

施工廢水主要為來自暴雨的地表徑流、施工人員生活污水和地面沖洗廢水，主要污物有水質中懸浮物(SS)、重鉻酸鹽指數(COD_{Cr})、生化需氧量(BOD₅)、廢水中氨氮含量指標(NH₃-N)。為使施工過程中產生的廢水影響降低至最小程度，施工地污水排放符合國家標準《污水綜合排放標準》GB12523的規定，集團會督促建設單位採取以下防護措施：

- a. 工程施工期間，施工單位嚴格執行《建設工程施工場地文明施工及環境管理暫行規定》，對地面水的排放進行組織設計，嚴禁亂排、亂流污染道路、環境或淹沒市政設施。
- b. 及時處理打樁基礎作業產生的污水，要注意攪好疏導、排放管理；施工機械設備沖洗和施工車輛沖洗廢水中主要污染物懸浮物，應指定施工機械設備沖洗場地並設置地面水槽引至臨時沉澱池，污水經沉澱後可循環利用，以減少清水的用量。
- c. 施工時產生的泥漿水及沖孔鑽孔樁產生的泥漿未經處理不隨便排放，不污染現場及周圍環境。在回填土堆放場、施工泥漿產生點設置臨時沉沙池。含泥沙雨水、泥漿水經沉沙池沉澱後排放，去除其中的漂浮物，減少污水中泥沙含量，以防造成下水道堵塞，並禁止無組織排放。

環境與社會責任報告

A. 環境(續)

A1. 施工排放物(續)

4. 施工固體廢物

施工固體廢物主要為建築工地產生的大量淤泥、渣土、地表開挖的淤泥、施工剩餘廢物及施工人員產生的生活垃圾等；以及裝修產生的水泥沙漿抹面、內外牆塗料、塑料、軟包裝、廢電纜金屬、木屑等餘料廢棄物。為減少施工期間產生的固體廢物的堆放及運輸過程中對環境的影響，集團會督促建設單位採取如下措施：

- a. 將施工期間的固體廢物分類堆放。
- b. 生活垃圾經收集後交環境衛生部門，定期清理。
- c. 對會引起揚塵的建築廢物採用圍隔堆放處理。
- d. 裝運餘泥要適量，確保沿途不灑漏，不揚塵；並運到有關部門指定的填埋場地堆放，嚴禁亂倒亂卸。
- e. 對磚塊瓦礫等廢物，採用一般堆放方法處理，對可再利用的廢料，如木材、竹料等，應進行回收利用，以節省資源。
- f. 選擇棄土場不佔用農田，也不靠近江河和水庫，選擇在山坳或低窪地帶。

本集團擁有的車輛，主要為業務需要，向員工／客人提供接送服務及協助項目管理人員巡查工地。為減低車輛的廢氣排放，集團為車輛定期進行檢查、維護和保養。在本報告期間，集團擁有的車輛共產生下列廢氣：

排放物種類	單位	數量
氮氧化物(NO _x)	千克	5.38
硫氧化物(SO _x)	千克	1.07
懸浮顆粒(PM)	千克	2.18

環境與社會責任報告

A. 環境(續)

A1. 施工排放物(續)

本集團直接排放的溫室氣體主要來自辦公室所使用的電力及燃料。在本報告期間，集團於14個營運地點的辦公室(包括地盤辦公室)直接及間接產生的溫室氣體總量如下：

溫室氣體排放源頭	單位	排放量
辦公室	以噸計算之 二氧化碳(CO ₂)當量	950.69
範圍一—直接排放(集團車輛)	以噸計算之 二氧化碳(CO ₂)當量	171.65
範圍二—間接排放(購買電力)	以噸計算之 二氧化碳(CO ₂)當量	779.04
物業管理營運	以噸計算之 二氧化碳(CO ₂)當量	1,992.19
範圍一—直接排放(集團車輛)	以噸計算之 二氧化碳(CO ₂)當量	23.89
範圍二—間接排放(購買電力)	以噸計算之 二氧化碳(CO ₂)當量	1,968.30

A2. 資源使用

本集團十分重視各項目的環境在社會發展和人居水平中的重要作用，從建築材料的選擇到項目設計的安排都充分體現了天譽項目的人性化和與自然的協調性。目前，集團所有在建項目中均引入了「綠色建築」的運營理念。「綠色建築」是指在建築的全壽命周期內，最大限度地節約資源(節能、節地、節水、節材)、保護環境和減少污染，為人們提供健康、適用和高效的使用空間，與自然和諧共生的建築。

集團將這種企業理念實踐在集團的在建項目之中，對於各在建項目均有嚴格的管控措施，在項目施工過程中，嚴格執行國家有關建築施工的相關規定。所有在建項目的整體設計要符合當地自然環境狀況，同時能充分利用當地環境自然資源，並且不破壞當地環境基本生態平衡和保持建築整體外形美觀。在建築體內部設計方面注重整體布局，充分利用陽光，節省能源，為居住者創造一種接近自然的感覺、健康的居住環境，盡可能地控制和減少對自然環境的使用和破壞，充分體現向大自然的索取和回報之間的平衡。

環境與社會責任報告

A. 環境(續)

A2. 資源使用(續)

1. 節能與能源利用

- a. 住宅建築熱工設計和暖通空調符合國家批准或備案的居住建築節能標準的規定。
- b. 利用場地自然條件，合理設計建築體形、朝向、樓距和窗牆面積比，使住宅獲得良好日照、通風和採光，並根據需要設遮陽設備。
- c. 公共場所和部位的照明採用高效光源、高效燈具和低損耗鎮流器等附件，並採取其他節能控制措施，在有自然採光的區域設定時或光電控制。
- d. 根據當地氣候和資源條件，充分利用太陽能、地熱能等可再生能源。地下空間直接或間接利用出入口、天井、側窗、天窗等部位進行自然採光通風。
- e. 結合建築形體和朝向，合理選擇有效的隔熱措施保證夏季隔熱效果。

2. 節水與資源利用

- a. 在方案、規劃階段制定水系統規劃方案，統籌、綜合利用各種水資源。
- b. 採用有效措施避免管鋼漏損。
- c. 採用節水器具和設備。
- d. 使用非傳統水源時，採取用水安全保障措施，且不得對人體健康與周圍環境產生不良影響。
- e. 合理規劃地表與屋面雨水徑流途徑，降低地表徑流，採用多種滲透措施增加雨水滲透量。
- f. 部分綠化用水採用再生水、雨水等非傳統水源。

環境與社會責任報告

A. 環境(續)

A2. 資源使用(續)

2. 節水與資源利用(續)

- g. 綠化灌溉採用噴灌、微灌等高效節水灌溉方式。
- h. 通過技術經濟比較，合理確定雨水集蓄及利用方案。

3. 節材與材料資源利用

- a. 建築材料中有害物資含量符合現行國家標準《室內裝飾裝修材料人造板及其製品中甲醛釋放限量》GB18580、《混凝土外加劑中釋放氨的限量》GB18588和《建築材料放射性核數限量》GB6566的要求。
- b. 建築造型簡潔，無大量裝飾性構件。
- c. 現澆混凝土採用預拌混凝土。
- d. 建築結構材料合理採用高性能混凝土、高強度鋼。
- e. 將建築施工、舊建築拆除和場地清理時產生的固體廢棄物分類處理，並將其中可再利用材料、可再循環材料回收和再利用。

環境與社會責任報告

A. 環境(續)

A3. 環境及天然資源

房地產開發涉及到多種環境因素，尤其是土地資源。房地產開發建設活動必然會直接或間接地對周圍環境產生影響。因此，在房地產開發過程中，自土地開發至項目建成都存在著開發建設和環境保護的矛盾。如何解決兩者矛盾，形成良好互動的關係，要在開發方案的設計中儘量使所開發的項目與城市生態系統兼容，因地制宜減少過度開發，優化配置社會資源，更要節約城市的資源，合理設計房屋的戶型結構和利用節能技術達到降低能源消耗。

- a. 場地建設不破壞當地文物、自然水系、濕地、基本農田、森林和其他保護區。
- b. 建築場地選址無洪澇災害、泥石流及含氫土壤的威脅。建築場地安全範圍內無電磁輻射危害和火、爆、有毒物質等危險源。
- c. 住區建築布局保證室內外的日照環境、採光和通風的要求，滿足現行國家標準《城市居住區規劃設計規範》GB50180中有關住宅建築日照的標準要求。
- d. 種植適應當地氣候和土壤條件的鄉土植物，選用少維護、耐候性強、病蟲害少、對人體無害的植物。
- e. 住區內部無排放超目標污染源。
- f. 施工過程中制定並實施保護環境的具體措施，控制由於施工引起的大氣污染、土壤污染、噪聲影響、水污染、光污染以及對場地周邊區域的影響。
- g. 住區風環境有利於冬季室外行走舒適及保持在過渡季、夏季的自然通風。

環境與社會責任報告

A. 環境(續)

A3. 環境及天然資源(續)

- h. 住區公共服務設施按規劃配建，合理採用綜合建築並與周邊地區共享。
- i. 住區環境噪音應符合《聲環境質量標準》GB3096的規定。
- j. 建築場地結合舊有地形地貌設計。
- k. 合理開發盡用地下空間。

本集團於營運地點所使用的能源主要為電力、汽油和柴油，於本報告期間內，集團的使用量如下：

能源種類	單位	辦公室	物業管理	總額
		數量	數量	數量
電力	千瓦特	960,109	2,424,017	3,384,126
汽油	公升	57,069	8,789	65,858
柴油	公升	6,177	0	6,177

環境與社會責任報告

A. 環境(續)

A4. 文化保育及舊城改造

集團於2012–2016年間開發永州「天譽•華府」的時候，致力保留永州歷史遺產，重建一座面積超20,000平方米於明朝建成的大型歷史廟宇，及完成永州東山若干風景區的改造工程。另外，集團位於南寧市五象新區可建面積約1,207,000平方米的南寧「天譽花園」，當中可建面積約289,000平方米的住宅及商業單位會用作安置棚戶居民，令舊城改造的同時亦照顧到原居民的安置，締造社會和諧，有關的安置房交付預計將於2018年完成。

集團現積極參與若干位於廣州及深圳的舊區改造項目，把舊區打造成宜居城市。當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，此等項目的開發便會展開。

B. 社會

僱傭及勞工準則

B1. 僱傭

本公司已編制《人力資源管理程序》，嚴格制定有關人力資源的政策，包括：《招聘管理作業指引》、《入職與轉正作業指引》、《離職管理作業指引》、《勞動合同管理作業指引》等，涵蓋招聘及晉升、補償及解僱、工時、休息時期、多元性、其他福利等範疇。每項規則乃按照所有有關法律法規制定，包括但不限於中國《勞動法》及《勞動合同法》以及香港《僱傭條例》。本集團年內嚴格遵守上述指引及相關法規。

於2017年12月31日，集團共聘用員工742人(包括3名執行董事)(2016年：586人)，與去年比較，增加156人，主要為南寧「天譽花園」交付後物業管理員增加89人，整體物業管理員增加138人。大學本科生有256人，佔集團總人數34.50%(2016年：40.79%)。集團的員工相對較年青，40歲以下的員工佔集團總人數達72.51%(2016年：68.77%)。為應付2018年新項目發展需要，公司針對大學應屆畢業生和有合適工作經驗的人士不時進行招募，為公司增加了年輕的新力軍及注入新動力。

環境與社會責任報告

B. 社會(續)

僱傭及勞工準則(續)

B1. 僱傭(續)

集團儘量因應行業的需要及人力市場的供應，編排適當的人員入職。由於行業涉及房屋建設，行業人力資源傾向男性，佔整體員工67.39%(2016年：67.24%)。

按性別及年齡組別劃分的僱員人數

	性別	30歲以下	31-40歲	41-50歲	超過50歲	2017年 總數	2016年 總數
總部／行政辦公室	男	12	42	23	7	84	86
	女	19	36	10	5	70	66
	小計	31	78	33	12	154	152
項目營運	男	30	59	16	6	111	104
	女	15	27	4	1	47	38
	小計	45	86	20	7	158	142
物業管理	男	98	96	73	38	305	204
	女	68	36	18	3	125	88
	小計	166	132	91	41	430	292
2017年總數	男	140	197	112	51	500	
	女	102	99	32	9	242	
	總計	242	296	144	60	742	
2016年總數	男	89	154	111	40		394
	女	78	82	21	11		192
	總計	167	236	132	51		586

按地區劃分的僱員人數

	廣州	南寧	徐州	永州	深圳	中山	順德	香港	2017年 總數	2016年 總數
總部／行政 辦公室	145	0	0	0	0	0	0	9	154	152
項目營運	16	89	34	3	3	13	0	0	158	142
物業管理	181	195	26	11	0	7	10	0	430	292
2017年總數	342	284	60	14	3	20	10	9	742	
2016年總數	346	207	6	17	0	0	0	10		586

環境與社會責任報告

B. 社會(續)

僱傭及勞工準則(續)

B1. 僱傭(續)

集團員工從事項目發展及物業管理兩個不同範疇的業務。在2017年全年，整體員工流失率為43.67%，較去年的32.48%為高，總部及行政辦公室的流失率與去年相約，維持在23%左右。南寧項目人員因精簡人力編制，人員流失較高，流失率由去年的26.53%升至本年37.89%。2017年物業管理業務人員的流失率高企於59.28%，較去年45.25%高，主要為物業管理行業一般較其他行業的流失率高。物業管理公司離職人數有214人(2016年：119人)，佔集團總離職人數72.30%，拉高集團整體的流失率至43.67%(2016年：32.48%)。本年度296名離職人員當中，有99名年齡介乎31-40歲，151名年齡為30歲以下，兩者合共佔整體離職人數86.21%(2016年：75.79%)。從年齡級別分析，因本集團員工大部份為年青人，40歲以下員工佔集團總人數72.51%，此群組的流失率普遍偏高，本年度的流失率達73.84%。

按年齡組別及地區劃分的僱員流失率

	地區	30歲以下	31-40歲	41-50歲	超過50歲	總流失 人數(分區域/ 功能)	2017年 流失率(分 區域/功能) (備註)	2016年 流失率(分 區域/功能) (備註)
總部/行政辦公室	廣州	11	19	4	0	34	23.69%	23.49%
	香港	1	0	0	0	1	10.53%	10.00%
	小計	12	19	4	0	35	22.88%	22.64%
項目	廣州	2	1	1	0	4	16.33%	21.69%
	南寧	7	27	2	0	36	37.89%	26.53%
	徐州	0	1	0	0	1	5.00%	0.00%
	小計	9	29	3	0	41	27.33%	24.56%
物業管理	總數	130	51	23	10	214	59.28%	45.25%
2017年總流失人數(分年齡)		151	99	30	10	290	43.67%	
2017年總流失率(分年齡)		73.84%	37.22%	21.74%	18.02%	43.67%		
2016年總流失人數/流失率		60	84	35	11	190		32.48%

備註：流失率 = 年內流失人數 / ((年初人數 + 年終人數) / 2)

環境與社會責任報告

B. 社會(續)

僱傭及勞工準則(續)

B2. 健康與安全

公司在員工職業健康工作上嚴格按照國家法律法規執行，依照《職業健康安全管理體系》OHSMS、《質量保證體系》ISO 9000和《環境管理系列標準》ISO 14000等標準體系建立企業職業健康準則，為預防職業病，保護勞動者健康，增強員工安全生產意識，確保建築安全，滿足企業和員工的需求。公司規定部門主要負責人對本公司職業健康管理全面負責。為做好防範措施，項目公司的安全主任負責不時為易得職業病崗位的相關工作人員做安全培訓、監督，包括檢查員工佩戴勞保用品的情況，及負責作業場所和衛生隱患檢查及整理，以降低通病漫延，保證施工安全。集團並安排易得職業病的相關員工進行職業病檢查，並建立健康監護檔案。此外，公司安排集團全體員工每年進行一次全面身體檢查，瞭解身體潛在狀況，公司會及時為員工的健康做好保障。2017年員工身體檢查支出約人民幣118,174元(2016年：人民幣113,520元)，比2016年增加4.1%。為提高員工日常健康小常識，養成健康的工作、生活習慣，遠離亞健康，公司於2017年8月16日聘請廣東省第二人民醫院的醫生開展了健康講座。

集團制定《安全文明施工管理作業指引》，通過預防及控制措施，減少項目施工過程中出現安全事故的機會率，改善施工作業現場形象及環境，規範施工安全管理過程和安全事故處理常識。項目公司按指引審核承包商編制的安全文明施工管理措施；對施工現場安全及文明施工各環節進行獨立巡檢、抽查和監控，發現問題及時通知監理和承包商，並監督整改落實。集團項目管理中心會監督項目公司的安全管理制度執行。公司會要求承包商建立安全教育培訓制度，進行經常性和季節性安全技術教育。

集團項目管理中心定期組織公司安全管理小組對在建工程的安防情況進行檢查，檢查結果報集團公司領導。本集團年內嚴格遵守有關法規及指引，並制訂《安全生產事故報告與調查處理管理辦法》，以規範安全事故報告和調查處理，落實安全生產事故責任追究制度，防止和減少生產安全事故發生。

環境與社會責任報告

B. 社會(續)

僱傭及勞工準則(續)

B3. 發展及培訓

為加強集團的經營管理及配合業務發展的需求，集團制定《培訓管理作業指引》及《員工異動管理作業指引》，以規劃集團的培訓管理。集團每年年底根據發展計劃及各部門的作業環境的需求制定年度培訓計劃，包括內部培訓及外部培訓。年中根據培訓工作的開展情況作出檢討，調整下半年的培訓工作計劃。所有培訓計劃，目標在於緊貼員工的工作環境的轉變，加快員工的工作效率。

此外，集團還按時對新員工進行入職培訓，介紹集團發展歷史、企業文化、組織架構、公司規章制度、辦公室作業平台及工作流程和公司項目，好使新入職員工能儘快熟識集團運作及提升其工作效率。對於管培生的培養工作每年持續開展，通過採用封閉式集中培訓和輪崗培訓結合的形式，加強了管理培訓生培訓。

2017年總部及項目公司共進行了319場不同層級員工培訓，合共有4,579人次參加，其中內部培訓572小時、外部培訓198小時，總培訓開支人民幣588,634元(2016年：人民幣530,333元)，比2016年增加10.99%。2017年度之培訓內容主要包括：

- 持續為新加入的員工提供內部入職培訓，促進新員工對集團的瞭解及順利融入公司並展開工作；另不時提供多樣化形式的培訓予管培生，以提升管培生業務專業知識與自我管理能力的；
- 為提升公司營運管理水平，促進公司標準化管理體系建設，總部於2017年6月3日至4日開展了「房地產標準化體系建設」專項培訓，邀請外部實戰管理專家主講，就房地產標準化體系建設組織管理、行業標桿案例分析、產品標準化體系建設、設計標準化、合約標準化、交樓標準化、營銷標準化、標準化實施管理等幾大模塊進行系統講解；

環境與社會責任報告

B. 社會(續)

僱傭及勞工準則(續)

B3. 發展及培訓(續)

- 為了貫徹天譽人才發展理念，培育項目管理團隊後備力量，總部於2017年5月5日至6日開展了第一期項目管理梯隊人才集訓，邀請了內部資深業務專家及聘請了外部實戰管理專家，講解了項目管控與角色定位；並於2017年8月4至5日開展第二期項目梯隊人才集訓班，培訓課程為《卓越管理者的部屬輔導與有效激勵》，邀請外部實戰管理專家主講，就部屬輔導與有效激勵進行系統的講解，並針對各模塊的內容進行小組討論與演練；及
- 為提高員工專業智識和技能，總部於2017年12月中開展了《投資項目決策、兼併收購、合作開發及土地談判》培訓活動，由外部實戰管理專家進行深入淺出的講解，讓學員瞭解當前房地產市場項目投資、土地拓展的最新資訊、系統學習了相關的智識和技能。

B4. 激勵與表彰

總部有制定一套完善的員工考核制度，每年年終對員工當年的工作表現進行考核及評分，作為年終派發花紅的參考，選出部門最優秀管理者、最優秀員工及最優秀團隊頒發嘉許狀及獎金以示獎勵，以表揚他們為公司作出的貢獻，共同向公司的目標邁進。於年內，公司亦會不時對一些值得加許的團隊／員工作出表彰，以讚揚其對突發事件的處理或其提前達成指標的獎賞，以激勵其他員工共同為公司努力。

B5. 招攬及挽留人才

為配合集團業務擴展及滿足集團對人才的需求，公司不時於社會招聘各類適合人才，為集團發展儲備堅實的人才力量。同時，為提供員工一個公平、公正的晉升通道，集團於11月通過內部競聘選拔優秀的年輕管理幹部，出任新開發項目的主要崗位，藉以提供內部優秀員工晉升機會，挽留人才。

為解決集團核心崗位人才斷層、關鍵崗位人才流失、自主培養人才困難等問題，公司於2014年擬制了《企業梯隊人才庫建設方案》，以優化集團人力資源分配，完善人才儲備機制，實踐核心崗位接班人計劃及關鍵崗位人才儲備計劃。

環境與社會責任報告

B. 社會(續)

僱傭及勞工準則(續)

B5. 招攬及挽留人才(續)

公司亦有設立《員工購股權計劃》，授予員工購股權，將集團的業績表現與員工個人工作表現掛鉤，推動集團的長遠目標，以及對長期為集團作出貢獻的員工提供獎勵或回報及藉以招攬及挽留優秀人才。公司根據2005年8月4日及2015年6月9日採納之購股權計劃總共授出162,850,000股購股權予合資格員工，以鼓勵員工繼續為集團作出貢獻。於2017年年內，員工合共行使購股權認購了1,566,000股公司股份，截至2017年12月31日，尚未行使的購股權數目有82,062,791股。

B6. 聯繫員工

為答謝員工一年來辛勤工作及增進員工之間的溝通與交流，總部於2017年1月下旬組織了集團新春年會、亦分別於2017年8月下旬舉辦中秋酒會。

另外，為加強企業團隊建設，深化員工關係，總部每年都舉辦員工戶外旅游及項目考察，藉以促進各管理中心及項目公司員工的聯繫。總部於本年6月開展了為期三天的2017年員工戶外旅遊活動，以促進各部門之間的溝通與交流。公司於2017年8月26日於佛山舉辦了員工戶外拓展訓練，旨在鍛煉員工的堅強意志，增強員工團隊凝聚力和整體向心力，加強員工之間的交流，通過拓展讓員工迅速融入團隊，尋找到集體歸屬感。

B7. 勞動標準

集團的員工招聘，按《招聘管理作業指引》執行，並符合相關國家和地方勞動法規要求。法規之一為防止聘用童工或強迫勞工。集團年內嚴格遵守上述法規。集團會不時檢討集團的僱用實務，及巡查承建商的勞工聘用狀況以防止潛在違規事宜。集團員工入職時必須如實填寫《入職報到表》，個人資料(包括個人簡歷、學歷相關證書、職業背景調查檔等)錄用前已獲人力資源部/項目辦公室覆核，務求整個招聘合法。

環境與社會責任報告

B. 社會(續)

營運操作

B8. 供管理應鏈

集團大部份項目工程及專業技術提供大都以招標形式由承建商總包興建，故在挑選供應商及技術提供者方面非常嚴謹。集團制定有《供應商管理程序》，以規範供應商選用和合作管理，提高公司外部資源的整合和效果，以促使各開發項目目標和公司戰略的實現；公司與其供應商的合作關係一般均長久而穩固，過往在揀選供應方面並無遇上重大困難。由於大部份建築物料都是在項目發展當地採購，即使任何一家供應商未能應付本集團的需求，相信亦有充足的替代供應商供應主要建築物料。公司有制定《供應商資源庫管理作業指引》、《供應商認證作業指引》、《供應商評估作業指引》構建供應商的信息管理平台，經過資格或現場評審後，將供應商分類分級入庫。通過供應商庫的建立和維護，系統地收集和處理供應商的資源信息，確保集團能有效率地尋找到最切合需求的供應商。

為規範集團戰略採購管理(工程類)及提高採購效率及透明度，集團成立了戰略採購供稱商出入庫審查小組，負責對戰略採購供應商出入庫的審批。每年年底，合同招標管理中心會聯同其他管理中心及項目公司進行對供應商的履約進行評估及篩選，以減低供應商不達標的表現帶給集團在經營上的環境及社會風險，如施工地盤的環保污染或聘用非法勞工而令集團聲譽受損等風險。經集團領導審批評審報告後，根據評審結果更新合作供貨商庫中供應商等級，剔除不合格供應商，以確保留下來在名冊上的合資格的供應商能提供質量保證。

項目公司工程部根據集團相關制度或監督承辦商制定《建築成品保護規定》，督促總承辦單位成立項目建築成品保護小組，負責協調各獨立分包工程按合同所訂執行成品的規定要求，落實各方責任及執行處罰。

環境與社會責任報告

B. 社會(續)

營運操作(續)

B9. 產品責任

1. 天譽的使命

天譽集團成立以來，始終以開發優質地產為使命，不斷追求卓越。天譽非常重視自身品牌價值的建設，只有創造出切合消費者需求的產品才能創造出好的品牌形象，將品牌深入消費者心中，才能創造更大的社會價值。天譽的每一個項目都是根據當地市場環境和地理條件建設發展的，同時按照當地市場的需求，提供靈活而豐富的產品種類。

從居住到商業，在2007年投入使用的「海航大廈」(前稱「天譽大廈」)及「廣州海航威斯汀酒店」(前稱「天譽威斯汀酒店」、2010年至2016年期間入夥的貴陽「天譽城」、湖南永州「天譽·華府」及南寧「天譽花園」項目，以至在建設中的每一個項目的開發，天譽皆順應城市和客戶的發展需求，從質量到規模，均贏得業界和社會的稱譽。天譽始終以誠信為本，服務至上作為公司的管理方針，以市場及信譽為本，以精品鑄品牌取得了各地區客戶的認同。

2. 商品質量的監督

為確保公司的商品房符合國家有關標準，集團制定了《工程質量控制作業指引》以督使項目的工程符合國家有關規範、技術標準，並達到工程／服務合同要求。項目公司審核承包商提交的施工方案、質量控制保證措施及分包商和供應商的企業資質，對現場施工質量進行巡檢和抽查。集團項目管理中心對項目公司提供技術支援及對質量保證措施進行審核。

集團另制定《室內環境污染控制作業指引》以確保用於工程的建築材料符合國家規範及環境指針，確保在工程建設的重要目標階段對室內環境污染的指標進行有效控制，杜絕將不符合規範要求的產品交付顧客。招標採購責任部門在簽署採購及承包合同過程中，按照集團有關指引，對滿足國家有關規範提出要求。項目公司負責監督建築場地土壤氬濃度檢測及材料進場時對材料的環保指標進行審核，督導監理公司對室內環境可能造成污染的裝修材料進行使用前的污物含量或釋放量檢測，以及監督工程驗收前室內環境污染物濃度的檢測。

環境與社會責任報告

B. 社會(續)

營運操作(續)

B9. 產品責任(續)

3. 客戶的反饋

為瞭解顧客對房地產開發、銷售及售後服務過程中集團相關單位工作質量、工程實體質量以及服務的滿意度，集團制定了《顧客滿意度測量監察程序》，根據測量結果提出糾正與預防措施並持續改進，以保持或提高顧客滿意度。

另外，為提高企業產品、服務和管理水平，加強產品質量和滿足服務需求，確保客戶的投訴能及時、準確、合理地解決，達到持續改進公司的產品和服務的目的，集團制定《顧客投訴處理程序》，使客戶服務更趨完善，及時有效地處理客戶問題，提高客戶在各環節的感受和體驗，提升滿意度。投訴管道包括集團客戶服務部(設有客戶投訴與建議郵箱(tousu@tianyudc.com、tydc110@163.com)和電話((86-20) 2208 2803、2208 2827))、項目售樓部和項目物業管理中心，以及本公司之網站(www.tianyudc.com)。

B10. 反貪污

本集團致力維護在經營環境中從事之一切業務均不會受到任何不正當行為之影響，並視誠實、誠信及公平為其核心價值，而所有員工均必須貫徹維護此核心價值。為了確立有關宗旨，集團的《員工手冊》已列載員工若觸犯廉潔規範的處理辦法，以任何形式收受或提供業務關連單位商業賄賂或利益報酬(如佣金、手續費、回扣、禮金、紅包、購物券、禮品等)，均被視為嚴重違反集團規章制度，公司將與其解除勞動合同，甚或追究違反者相關經濟及法律責任。

本集團亦制訂合同管理程序，嚴禁業務單位及其工作人員在履行合同通過賄賂、回扣等不正當手段向合約方謀取直接或間接的經濟利益。

對於員工觸犯廉潔規範，顧客或業務單位可經下述渠道舉報：本集團客戶投訴與建議郵箱(tousu@tianyudc.com、tydc110@163.com)和電話((86-20) 2208 2803、2208 2827))，或登陸本公司之網站(www.tianyudc.com)。

環境與社會責任報告

B. 社會(續)

社區

B11. 社區參與

物業管理公司始終以「急業主之所急，想業主之所想」為服務初衷，圍繞「服務讓客戶感動，品質讓客戶驚喜」的服務理念，為業主提供溫情、優質、快捷、高效的人性化服務，以濃濃的情、深深的意，營造出各區域小區良好的氛圍，讓業主感受到無微不至的物業管理服務。

物業管理公司緊緊圍繞「便民、利民、為民」的服務宗旨，在各區域項目均開展了植樹節、「粽香飄千里，福至千萬家」包粽子、「六一」兒童節、「七一」便民義診、「月滿天譽、悅享團圓」中秋、小區內放置舊衣物回收箱，將回收衣物捐獻給分困邊遠山區等活動，進一步貼近了服務。用回饋業主、拉近業主與物業的距離，以此溝通情感、增進友誼，為促進社區和諧文明發展起到了重要作用。

B12. 為業戶提供創業及社區運營服務

集團的核心戰略—發展青創社區，致力通過落成的科創社區，為青年創客提供專業的創業服務，範圍包括：配置有開放式工位、會議廳及展示廳各類配套設施，完善專業化、網絡化服務體系，增強創業創新信息透明度；設立社區創業基金，引入風險投資，吸引社會資本參與社區創投計劃；制定青年創客成才計劃，全方位關心、給予青年創客專業的創業指導，助力青年創客成長。

企業管治報告書

企業管治常規

本公司重視加強透明度、獨立性、問責性、責任感及公平性，從而致力於提升其企業管治準則。本公司透過其董事會(「**董事會**」)及多個具備指定職能之委員會行使其企業管治。

董事概不知悉任何資料合理顯示本公司現時並無或於二零一七年財務報表所涵蓋之會計期間內任何時間並無遵守香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)《證券上市規則》(「**上市規則**」)附錄14所載之《企業管治守則》，惟除以下偏離外：

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。

偏離之解釋載於下文「管理董事會及管理本集團日常業務之分工」一節內。

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**」)。行政副總裁文小兵先生擔任妥善召開之股東週年大會之主席。

董事會

於二零一七年十二月三十一日，董事會由以下七名董事組成：

執行董事

余斌先生(主席及行政總裁)

文小兵先生(行政副總裁)

蔣靖先生(已於二零一七年四月二十五日辭任)

黃樂先生

非執行董事

李偉景先生(於二零一七年八月七日獲委任)

鍾國興先生(已於二零一七年七月二十日辭任)

獨立非執行董事

蔡澍鈞先生

鄭永強先生

鍾麗芳女士

所有獨立非執行董事之服務年期均為一年，並自動續期及須符合本公司經修訂及重列之公司細則(「**公司細則**」)內的退任規定。

企業管治報告書

董事會(續)

董事會於二零一七年度內已舉行五次會議。各董事之出席記錄如下：

董事姓名	出席／舉行 董事會會 議次數	出席率	出席 二零一七年 六月一日之 股東週年大會
執行董事			
余斌先生(主席及行政總裁)	5/5	100%	-
文小兵先生(行政副總裁)	5/5	100%	✓
蔣靖先生(已於二零一七年四月二十五日辭任)	1/1	100%	-
黃樂先生	5/5	100%	-
非執行董事			
李偉景先生(於二零一七年八月七日獲委任)	2/2	100%	-
鍾國興先生(已於二零一七年七月二十日辭任)	0/3	0%	-
獨立非執行董事			
蔡樹鈞先生	4/5	80%	-
鄭永強先生	5/5	100%	-
鍾麗芳女士	5/5	100%	-
整體出席率		88.89%	14.23%

董事會負責制定及檢討長遠業務方向及策略、監管本集團之營運及財務表現及履行企業管治職能。管理層獲董事會授權就日常業務作出決策。董事及管理層之間緊密互動，以確保各方之間有效通訊。

除文小兵先生為(i)廣州天譽控股集團有限公司(前稱廣州市天譽房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立之公司)之執行董事及法定代表；及(ii)綠景控股股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市之中國公司)之主席(本公司主席余斌先生為此兩間公司之控股股東)外，據本公司所知，董事會各成員間並沒有財務、業務及家庭關係。

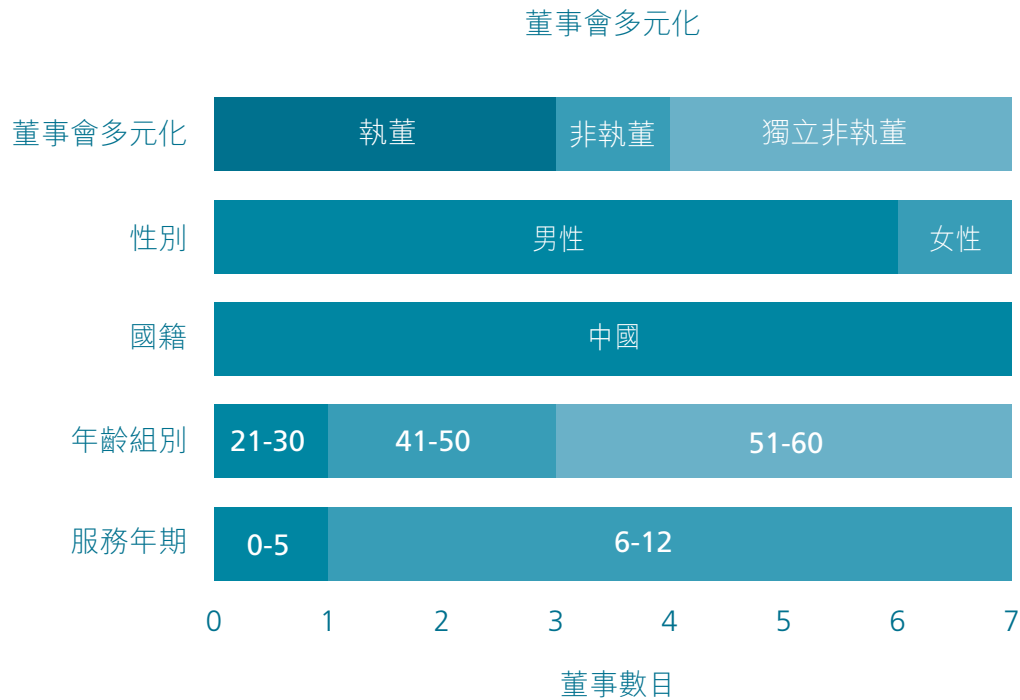
本公司為保障董事在處理本集團企業業務上之責任，已為董事購買了合適之責任保險。

企業管治報告書

董事會多元化政策

董事會認同董事會多元化帶來提升其表現質素之貢獻，但認為就多元化制定目標並不合適，原因是董事皆按個人長處委任。儘管如此，於評估候選人之技能、知識及經驗以填補董事會任何空缺時，亦將會考慮性別及其他多元化事宜，另外亦會考慮候選人將為董事會帶來之貢獻，同時充分考慮對董事會多元化之益處。

截至本報告日期，董事會在主要多元化層面之組成概述如下：



執董：執行董事

非執董：非執行董事

獨立非執董：獨立非執行董事

董事於綜合財務報表的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定按持續經營基準編製綜合財務報表，以令綜合財務報表對本集團的事務狀況作出真實而公平的反映。

企業管治報告書

董事之證券交易

本公司已採納其本身的《本公司董事及相關僱員進行證券交易的行為守則》(「守則」)，其條款之嚴謹程度不遜於《上市規則》附錄10所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》載列的規定標準，而本公司亦會根據《上市規則》之規定不時更新守則。經本公司作出具體查詢後，本公司全體董事已確認，彼等於整個回顧年度內一直遵守守則所載之規定標準。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條就其獨立性作出之年度確認。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事之持續培訓及發展

本公司已提供資源及支援，鼓勵董事參加專業發展課程及研討會，以發展及更新其知識和技能。此外，已經將監管規定之最新資料及有關修訂《上市規則》之資料送交董事，讓其得知有關法定規定之最新發展。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，各董事所接受之培訓概述如下：

董事姓名	有關監管更新及 企業管治事宜之 閱讀材料	出席有關本公司業務 及符合上市規則及 董事職責之研討會 ／內部工作坊
執行董事		
余斌先生(主席及行政總裁)	✓	—
文小兵先生(行政副總裁)	✓	✓
蔣靖先生(已於二零一七年四月二十五日辭任)	—	—
黃樂先生	✓	—
非執行董事		
李偉景先生(於二零一七年八月七日獲委任)	✓	—
鍾國興先生(已於二零一七年七月二十日辭任)	—	—
獨立非執行董事		
蔡樹鈞先生	✓	✓
鄭永強先生	✓	✓
鍾麗芳女士	✓	✓

企業管治報告書

管理董事會及管理本集團日常業務之分工

為配合本集團之業務發展及增長步伐，本集團目前於管理團隊中維持一隊人數相對不多但效率高之員工隊伍，以處理日常物業發展業務。董事會主席與行政總裁(其帶領本公司管理層)之角色目前均由余斌先生擔任。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更妥善區分。

企業管治職能

董事會已成立四個董事會委員會，即薪酬委員會、提名委員會、審核委員會及風險管理委員會。成立之各董事會委員會均有清楚界定的書面職權範圍，其載於本公司網站(www.tianyudc.com)及聯交所網站(www.hkex.com)內。

各董事會委員會均定期舉行會議，本公司並向其提供充足資源以履行其職責。委員會成員按合理要求，可尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

董事會負責履行《企業管治守則》內所載之企業管治職能，包括以下各項：

- (i) 制定、檢討及監督本集團在遵守法律及監管規定方面的企業管治政策；
- (ii) 檢討及監察董事的培訓及持續專業發展；
- (iii) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則；及
- (iv) 檢閱本集團遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露規定。

董事會已審閱《企業管治報告》，以確保其遵守《上市規則》附錄14內所載之披露規定。本公司已經於二零一三年五月發出「有關股價敏感資料的保存及披露政策」，以遵守《證券及期貨條例》及《上市規則》所訂明的必要內幕消息披露規定。

薪酬委員會

於二零一七年十二月三十一日，薪酬委員會由四名董事組成：余斌先生(董事會主席)，以及全部三名獨立非執行董事蔡樹鈞先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士(薪酬委員會主席)。

企業管治報告書

薪酬委員會(續)

薪酬委員會之角色及職能為(其中包括)就所有董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構向董事會提出建議;及透過參照董事會通過的公司方針及目標檢討及批准管理層的薪酬建議。薪酬委員會之職權範圍可於本公司網站(www.tianyudc.com)及聯交所網站(www.hkex.com)內閱覽。

薪酬委員會於二零一七年三月舉行了一次會議,全部成員均有出席該次會議。討論內容包括(i)審閱本集團董事及高級管理層之薪酬政策;及(ii)檢討二零一六年支付予董事及高級管理層之激勵獎金。

各董事之薪酬詳情載於綜合財務報表第109頁。

提名委員會

於二零一七年十二月三十一日,提名委員會由四名董事組成:余斌先生(董事會及提名委員會主席),以及全部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。

提名委員會之角色及職能為(其中包括)就委任董事及挑選董事候選人的程序向董事會提供意見;至少每年檢討董事會的架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗方面);及就任何為配合本集團的企業策略向董事會提供任何變動的建議。提名委員會之職權範圍可於本公司網站(www.tianyudc.com)及聯交所網站(www.hkex.com)內閱覽。

提名委員會於二零一七年三月及七月舉行了兩次會議,全體成員均有出席。討論內容包括(i)檢討董事會的規模、架構及組成;(ii)評核獨立非執行董事的獨立性;(iii)推舉退任董事於二零一七年股東週年大會重選;及(iv)提名李偉景先生出任本公司非執行董事。

審核委員會

於二零一七年十二月三十一日,審核委員會由三名獨立非執行董事蔡澍鈞先生(審核委員會主席)、鄭永強先生及鍾麗芳女士組成。

審核委員會之角色及職能(其中包括)如下:

1. 審閱賬目及財務呈報程序之完整性;
2. 審閱及監督內部監控制度之有效性;
3. 委任外聘核數師並評估其資格、獨立性與表現;及
4. 定期審閱本公司及本集團之賬目,以遵守有關適用會計準則及財務披露法定及規管之要求。

企業管治報告書

審核委員會(續)

審核委員會之職權範圍可於本公司網站(www.tianyudc.com)及聯交所網站(www.hkex.com)內閱覽。

審核委員會於二零一七年三月、八月及十一月舉行了三次會議，全部成員均有出席。會上討論之內容包括：(i)於提交予董事會批准前，檢閱本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月之財務報表；(ii)對內部核數部門所編製之半年度內部審核報告披露之結果作檢討；(iii)檢閱及與內部總審計師討論本集團內部監控制度之成效；(iv)審閱及討論內部審核部門之二零一八年工作計劃；及(v)審閱風險管理委員會有關其二零一七年工作之狀況報告。外聘核數師之代表出席了於二零一七年十一月二十三日及二零一七年三月三十一日舉行之會議，並與委員會成員討論(議程其中包括)審核範圍，以及向委員會成員提交有關審核截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務報表的主要事項結果。審核委員會已審閱截至二零一六年十二月三十一日止年度之全年業績及截至二零一七年六月三十日止六個月之中期業績，方提呈董事會批准。

核數師酬金

香港立信德豪會計師事務所有限公司於二零一七年度內已獲股東續聘為本公司核數師。其就二零一七年度審核之委聘已由審核委員會於二零一七年十一月二十三日舉行之會議上審閱及批准。

於年內，已付／應付本公司核數師之酬金載列如下：

服務性質	費用 (人民幣元)
核數服務	
—本年度	<u>1,206,000</u>

企業管治報告書

與股東及投資者進行溝通

董事會深明與本公司股東維持良好溝通之重要性，亦明白本公司之股東大會為董事會直接與各股東溝通之寶貴交流機會。董事會成員與各委員會成員及外聘核數師(如適用)均會出席會議以解答股東之提問。本公司將根據《上市規則》及公司細則內所訂下之時間規定，於舉行股東週年大會及股東特別大會前將大會通函派發予股東。提呈股東大會批准之所有決議案均以投票方式進行表決。會議主席及／或本公司秘書將解釋以投票方式進行表決之詳細程序，並回答股東有關以投票方式進行表決之提問。獨立監票人獲委聘以監察整個表決過程。有關投票表決結果之公佈將於本公司網站(www.tianyudc.com)及聯交所網站(www.hkex.com)發表。

與股東及投資者維持有效溝通之關鍵為即時及適時發佈有關本集團之資料。本公司訂有政策(即「有關股價敏感資料的保存及披露政策」)監管以平等、適時及有效之方式向公眾發放股價敏感資料，讓股東易於評估本公司之表現及業務發展，以及監管取得敏感資料之高級職員，防止彼等買賣本公司之股份。本公司在《上市規則》訂下之時限內，及時迅速向公眾人士發放有關本集團業務及其他事務的資料，以及適時公佈其年度及中期業績。

本公司預定於二零一八年五月三十一日(星期四)下午三時正假座香港灣仔軒尼詩道33號港島皇悅酒店一樓皇悅會議宴會廳一號舉行二零一八年股東週年大會。

股東權利

為保障股東能合理參與本公司事務之權利，公司細則及本公司註冊成立地點百慕達之適用法律載有有關股東舉行本公司股東大會之權利：-

召開股東特別大會的權利

根據本公司之公司細則第58條，於提出開會要求當日持有有權在本公司股東大會投票之本公司實繳股本不少於十份一之本公司股東，有權隨時向本公司董事會或秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會以處理或討論書面要求內指定之任何事務，而該等會議須於有關要求發出後兩(2)個月內舉行。如董事會未能於接獲有關要求後二十一(21)日內進行籌備召開會議，發出要求者本身或佔全體發出請求者一半以上總表決權的任何發出請求者，可自行召開會議，但如此召開的任何會議不得在上述日期起計三個月屆滿後舉行。

企業管治報告書

股東權利(續)

在股東大會提出建議的程序

在符合百慕達《一九八一年公司法》第79條的規定下，本公司在收到(i)任何不少於在該請求書提出的日期有權在該要求有關的會議上表決的全體股東的總表決權二十分之一的股東人數；或(ii)不少於100名股東發出書面請求書後，在發出請求人支付費用的情況下，有責任：

- (a) 向有權接收下屆股東週年大會通知書的公司股東發出通知書，內容有關可能會在該會議上恰當地動議並擬在該會議上動議的任何決議案；及
- (b) 向有權獲送交大會通知書的股東傳閱一份字數不多於1,000字的陳述書，內容有關在任何建議決議案內所提述的事宜，或有關將在該會議上處理的事務。

任何擬動議決議案之通知須於下述時間存放於本公司的註冊辦事處或香港主要營業地點一如屬要求發出決議案通知的請求書，在有關會議舉行前不少於6個星期；及如屬任何其他請求書，在有關會議舉行前不少於1個星期；及付交一筆合理地足以應付本公司為發出該通知書而作的開支的款項。

於收到有關請求書後，本公司會根據公司細則及百慕達《一九八一年公司法》第79條及第80條之條文規定採取適當行動及作出所需安排。

公司聯絡詳情

一般查詢：

如欲向董事會提出查詢、關注及請求，則請：(i)股東及公司投資者寄往本公司之香港主要營業地點(地址為香港灣仔告士打道151號資本中心14樓1401室)，或傳真至(852) 2890 4459，或電郵至cs@sfr59.com，註明本公司秘書收；或(ii)其他持份者寄往廣州總辦事處(地址為中國廣東省廣州市天河區林和中路8號海航大廈33樓(郵編：510610))，或致電(86 20) 2208 2888，或傳真至(85 20) 2208 2777，註明客戶主任收。

建議及投訴：

所有建議及投訴均可發送至本集團上述香港及廣州辦事處或透過本公司網站(www.tianyudc.com)發送。本公司已經特設電郵信箱(tousu@tianyudc.com)及電話熱線(86(20) 2208 2803及2208 2827)以接收股東及其他持份者之建議及投訴，有關事宜將專責主任處理。

企業管治報告書

內部監控及風險管理

董事會之整體職責是要為本集團維持完善和有效之風險管理及內部監控系統。管理層負責設計一套清楚界定的政策、控制及程序系統，其不時予以執行。內部總審計師及風險管理團隊定期就該等監控系統之效能向董事會報告。

內部審計部門

內部審計部門是本集團內為確保內部監控及風險系統運作正常而成立的主要指定營運單位。本集團之內部監控制度包括已有清晰匯報線及界定授權限額之一個清晰明確之管理架構。此制度旨在協助管理團隊履行日常管理職能，以實現本集團之各項業務策略。內部審計部門在發展本集團保障資產免於未經授權之挪用或處置、維持妥善之會計記錄以提供可靠之財務資料，以及遵守各項法律及法規的內部監控系統方面擔當重要領導角色。內部系統是專為提供合理(但非百分百保證)保證本集團之營運不會出現重大錯誤或損失，以及減少重大失責之風險。

風險管理委員會

董事會已經於二零一四年十二月成立風險管理委員會。風險管理委員會包括一名執行董事文小兵先生，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。委員會將其例行監察職能轉授予風險管理團隊，其協助管理層建立系統以突顯風險及控制，從而減輕風險。風險管理團隊成員包括風險管理主任及內部審計部門主管，其就管理層如何進行風險管理工作向委員會報告，以及將管理層重點提出之主要風險因素減輕並提呈委員會檢討及提供建議。

風險管理委員會於二零一七年十一月舉行了一次會議，以檢討風險管理團隊於年內進行之工作及面對之困難。於會議上，委員會討論涵蓋策略、營運、財務及合規層面的重點高風險因素，並著重於營運單位針對降低風險所界定之監控措施。

風險管理委員會之主要角色及職能為監察及檢討風險管理系統，並就現有系統有效性及改善工作向董事會提供意見，以及檢討有關風險管理的內部監控政策，確保日常管理過程中訂有足夠的監控程序，以識別及應對風險。

風險管理委員會之職權範圍可於本公司網站(www.tianyudc.com)及聯交所網站(www.hkex.com)內閱覽。

企業管治報告書

內部監控及風險管理(續)

定期檢討風險管理及內部監控系統

董事會已通過定期與內部審計師及審核委員會互相交流以評估本集團風險管理及內部監控制度於截至二零一七年十二月三十一日止年度內之成效。內部總審計師透過審核委員會定期向董事會主席及按時向董事會匯報其進行之例行及特設內部審核的結果。彼於二零一七年下旬制訂了二零一八年之工作計劃，並已獲得審核委員會批准，當中載列將進行審核工作之目標及範圍。內部審核包括測試有關本集團財務、經營及合規方面的監控。在內部審計部門所發出的內部審核報告內，內部總審計師特別提出監控的不足之處，並向受內部審核營運單位負責經理提供有關內部監控系統的建議。內部審計部門於二零一七年發出之中期及年度內部審核報告載有審核工作的詳情以及該部門所進行所有審核工作的結果及改善建議，已經由審核委員會在分別於二零一七年八月及三月舉行之兩次審核委員會會議上審閱及討論。在本年度進行之內部審核中，內部總審計師並無發現任何有重大不利後果的基本不足之處，惟指出潛在風險及需加以改進之範疇，並向管理層建議管理團隊就此採取的補救措施。內部審計部門一直與審核所涵蓋的部門跟進該等特別提出的事宜，以確保管理層執行妥善的改善措施，跟進結果亦在其審核報告內報告。根據有關的審核結果及管理層回應，雖然若干方面仍須採取提升措施以作出進一步改善，惟董事會認為，整體而言，現有內部監控系統仍屬有效，足以控制本公司經營及保障本公司資產，並可防止不當行為及在重大方面保障其股東之利益。

董事會報告書

本公司董事謹此提呈其截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司之主要業務為物業發展、物業投資、物業管理，以及於我們的社區發展項目內提供貨品及服務。最後一類業務乃關於我們提供服務以支持於我們的青創社區發展項目內居民生活所需及共享空間的初創企業。此類業務於二零一六年展開，有關發展現況詳情載於本年報的主席報告內。社區發展服務之營運於年內並未帶來實質的經營溢利，然而，管理層預期該營運將於不久將來會為本集團帶來不斷增長的收入來源。

業務審視

《公司條例》附表5所規定有關於本年度內本公司主要業務經營的詳情，包括本集團業務相當可能有的未來發展的揭示；運用關鍵績效指標進行的分析；對本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述；及本集團的環境政策及表現，分別載於本年報第8頁至第23頁之「管理層討論與分析」以及第27頁至第47頁之「環境與社會責任報告」。

在截至二零一七年十二月三十一日止年度終結後並無發生對本集團有影響的重大事件。本公司與其僱員、供應商及顧客（該等人士對本集團及本集團的興盛有重大影響）之間關係的詳情，載於環境與社會責任報告內「社會」一節中「B6 聯繫員工」一段、「營運操作」一節中「B8 供應鏈管理」及「B9.3 客戶的反饋」兩段。

於本年度內，本集團已嚴格遵守對本集團經營業務有重大影響的有關法律及規例。就此而言，本公司已延聘內部法律顧問以及外聘中國法律顧問以就法律事宜提供意見，並將於考慮進行交易時在有需要時諮詢其他地方的外部律師。

分類資料

本集團本年度表現按營業及地區分類之分析載於財務報表附註6。

業績及分派

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之業績載於第73頁綜合損益及其他全面收益表。

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0.04港元。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。

主要物業

有關本集團主要持作發展物業、持作出售物業及投資物業之詳情載於財務報表附註22至24。

董事會報告書

本年度之已發行股份

於二零一七年十二月，合共**1,566,000**股股份因若干僱員及一名董事按每股股份**1.082**港元之行使價行使根據二零一五年購股權計劃獲授之**1,566,000**份購股權而配發及發行。

本公司於本年度之股本之詳情載於財務報表附註35。

可供分派儲備

本公司之實繳盈餘根據百慕達《一九八一年公司法》可供分派予股東。於二零一七年十二月三十一日，本公司之可分派儲備為人民幣**1,119,500,000**元，包括本公司之股份溢價賬，金額約為人民幣**1,664,700,000**元，其可根據百慕達《一九八一年公司法》第40條以全數支付紅股之形式分派予本公司股東。因此，董事會建議就截至二零一七年十二月三十一日止年度以現金形式派發末期股息每股**0.04**港元。

股票掛鉤協議

除本公司所授出之購股權(見下文披露)外，本公司於年內並無訂立任何將會或可能導致本公司發行股份之股票掛鉤協議。

購股權

於二零零五年所採納之舊計劃(「二零零五年計劃」)屆滿後，本公司於二零一五年六月九日採納一項新購股權計劃(「二零一五年計劃」)，以向合資格參與者提供獎勵及回報，包括本公司董事及本集團僱員。

年內，並無根據二零一五年計劃向合資格參與者授出購股權，而**1,566,000**份根據二零一五年計劃授出之購股權已按每股股份**1.082**港元之行使價予以行使，以認購**1,566,000**股股份。於二零一七年十二月三十一日，合共**82,062,791**份根據二零零五年計劃及二零一五年計劃授出之購股權尚未行使。

有關購股權計劃之詳情載於財務報表附註37。

儲備

本集團及本公司於本年度之儲備之變動詳情載於財務報表附註36。

主要客戶及供應商

概無本集團之客戶佔本集團本年度收益超過**10%**。

本集團最大供應商(為項目之一間總承建商)及五大供應商之採購額分別佔本集團年內總採購額約**68.4%**及**92.1%**。

據董事所知，各董事及其聯繫人或任何股東中持有本公司股本**5%**以上者，概無在本集團任何五個最大客戶或供應商之股本中擁有任何權益。

董事會報告書

購入、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購入、出售或贖回本公司之任何上市證券。

董事及其服務合約

於本年度及截至本報告日期之董事如下：

執行董事

余斌先生(主席及行政總裁)

文小兵先生(行政副總裁)

蔣靖先生(已於二零一七年四月二十五日辭任)

黃樂先生

非執行董事

李偉景先生(於二零一七年八月七日獲委任)

鍾國興先生(已於二零一七年七月二十日辭任)

獨立非執行董事

蔡樹鈞先生

鄭永強先生

鍾麗芳女士

根據本公司之經修訂及重列之公司細則(「公司細則」)第83(2)條，李偉景先生將於即將舉行之股東週年大會退任，彼符合資格，且願膺選連任。

根據公司細則第84(1)條，文小兵先生及鍾麗芳女士將於即將舉行之股東週年大會輪席退任，彼等均符合資格，且願膺選連任。

擬於即將舉行之股東週年大會上重選連任之董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約。

董事及控股股東在交易、安排或合約中的具相當分量的利害關係

除於本報告下文「關連交易」一節披露者外，於本年度結束或於本年度的任何時間概無就本集團的業務而言屬重大；由本公司之附屬公司、同系附屬公司或其控股公司訂立；及本公司董事及／或控股股東在其中有直接或間接的具相當分量的利害關係的交易、安排或合約。

董事會報告書

董事及高級管理人員簡介

董事及高級管理人員簡介載於第24頁「董事及高級管理人員簡介」一節內。

管理合約

年內並無與董事訂立或存在與本公司全部或任何重大部份業務之管理及行政有關之合約。

董事及主要行政人員於本公司股份及相關股份之權益及／或淡倉

於二零一七年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部之權益及淡倉（包括根據《證券及期貨條例》之該等規定被視作或當作擁有之權益及淡倉），或(ii)根據《證券及期貨條例》第352條須記入該條所述登記冊之權益及淡倉，或(iii)根據《上市規則》附錄10所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於股份或相關股份之權益

董事姓名	公司／ 相聯法團	身份	股份或相關 股份數量 (附註1)	概約持股 百分比 (附註2)
余斌先生	本公司	受控制法團之 權益及／或 實益擁有人	1,909,028,407 (好倉)	72.92%

附註：

- 該等股份包括(i) 228,364,000股現有股份；及(ii)由宏宇控股有限公司*（「宏宇」）直接持有1,680,664,407股現有股份。宏宇全部已發行股本由樹輝國際有限公司（「樹輝」）持有，其全部已發行股本則由余斌先生持有。於該1,909,028,407股股份中，235,000,000股及86,860,000股股份分別由宏宇及余斌先生根據兩份日期為二零一七年七月二十七日有關向本公司授出一項50,000,000港元之貸款融資之抵押品協議而押記予中國華融國際控股有限公司；而1,000,000,000股股份由宏宇根據一份日期為二零一七年十二月十四日有關向宏宇授出一項有期貸款融資之抵押契據而押記予海通國際金融服務有限公司。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一七年十二月三十一日之2,618,097,175股已發行股份為基礎計算。

* 僅供識別

董事會報告書

董事及主要行政人員於本公司股份及相關股份之權益及／或淡倉(續)

(b) 購股權所產生於相關股份之權益

於二零一七年十二月三十一日，下列董事以實益擁有人身份擁有根據二零零五年計劃及二零一五年計劃所授出可認購股份之購股權權益：

董事姓名	行使價 (經調整) (港元) (附註1)	行使期	相關 股份數量	概約持股 百分比 (附註3)
文小兵先生	0.6714	二零一二年八月十一日 至二零一一年八月十日 (附註1)	5,213,097	0.20%
	1.0820	二零一六年六月二十六日 至二零二五年六月 二十五日(附註2)	8,000,000	0.31%
蔡澍鈞先生	1.0820	二零一六年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日 (附註2)	1,000,000	0.04%
鄭永強先生	1.0820	二零一六年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日 (附註2)	1,000,000	0.04%
鍾麗芳女士	1.0820	二零一六年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日 (附註2)	714,000	0.03%

附註：

- 第一批(所授予購股權之33.33%)可自二零一二年八月十一日至二零一一年八月十日行使；
 - 第二批(所授予購股權之33.33%)可自二零一五年八月十一日至二零一一年八月十日行使；及
 - 第三批(所授予購股權之33.34%)可自二零一八年八月十一日至二零一一年八月十日行使。
- 第一批(所授予購股權之14.3%)可自二零一六年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；
 - 第二批(所授予購股權之14.3%)可自二零一七年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；
 - 第三批(所授予購股權之14.3%)可自二零一八年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；
 - 第四批(所授予購股權之14.3%)可自二零一九年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；
 - 第五批(所授予購股權之14.3%)可自二零二零年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；
 - 第六批(所授予購股權之14.3%)可自二零二一年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；及
 - 第七批(所授予購股權之14.2%)可自二零二二年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一七年十二月三十一日之2,618,097,175股已發行股份為基礎計算。

董事會報告書

除上文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有任何權益或淡倉。

董事購入股份或債權證之權利

年內，除上文所披露者外，本公司、其任何控股公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，以致董事或其各自之配偶或未成年子女可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

董事於競爭業務之權益

董事及其各自之緊密聯繫人概無於本公司業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有任何其他權益(而須根據上市規則第8.10條予以披露)。

主要股東

於二零一七年十二月三十一日，據任何董事或本公司主要行政人員所知，按本公司根據《證券及期貨條例》第336條須予存置之登記冊所記錄，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中，擁有或被視作擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

於股份或相關股份之權益

股東名稱	身份	股份及 相關股份數目	概約持 股百分比 (附註2)
樹輝	受控制法團之權益	1,680,664,407(好倉) (附註1)	64.20%
宏宇	實益擁有人	1,680,664,407(好倉) (附註1)	64.20%
中國華融國際控股有限公司	持有股份的保證權益的人	321,860,000(好倉)	12.29%
中國華融資產管理股份有限公司	受控制法團之權益	321,860,000(好倉)	12.29%
中華人民共和國財政部	受控制法團之權益	321,860,000(好倉)	12.29%
海通國際金融服務有限公司	持有股份的保證權益的人	1,000,000,000(好倉)	38.20%
海通國際控股有限公司	受控制法團之權益	1,000,000,000(好倉)	38.20%
海通國際證券集團有限公司	受控制法團之權益	1,000,000,000(好倉)	38.20%
海通證券股份有限公司	受控制法團之權益	1,000,000,000(好倉)	38.20%

董事會報告書

主要股東(續)

附註：

1. 宏宇直接持有該**1,680,664,407**股現有股份。由於宏宇之全部已發行股本由樹輝持有，故根據《證券及期貨條例》，樹輝被視為於宏宇擁有權益之股份中擁有權益。由於樹輝之全部已發行股本由余斌先生持有，故根據《證券及期貨條例》，余斌先生被視為於樹輝擁有權益之股份中擁有權益。於該**1,680,664,407**股股份中，(i)分別**235,000,000**股及**86,860,000**股股份已被宏宇及余斌先生根據日期為二零一七年七月二十七日有關兩份向本公司授出一項**500,000,000**港元之貸款融資之抵押品協議而押記予中國華融國際控股有限公司；及(ii) **1,000,000,000**股股份已根據一份日期為二零一七年十二月十四日有關向宏宇授出一項有期貨款融資之抵押契據而押記予海通國際金融服務有限公司。
2. 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一七年十二月三十一日之**2,618,097,175**股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，本公司並無接獲任何通知指任何人士或公司於股份及／或相關股份中擁有任何好倉或淡倉，而須記入本公司根據《證券及期貨條例》第XV部第336條存置之登記冊內。

關連交易

除綜合財務報表附註44內所述交易外，董事、本公司主要股東或控股股東及其各自之聯繫人概無於本集團旗下任何成員公司訂立、並於二零一七年十二月三十一日仍然存在且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中，擁有重大權益或擁有任何重大個人權益。

退休福利計劃

本集團之退休福利計劃詳情載於財務報表附註39。

優先購股權

公司細則或百慕達法例並無優先購股權條文規定本公司須向現有股東按比例發售新股份。

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債之概要載於第166頁。

足夠公眾持股量

根據本公司所獲得之公開資料及就董事所知，董事確認，本公司於本年度及截至本年報日期均維持《上市規則》所規定之公眾持股量。

董事會報告書

報告期結束後事項

有關報告期結束後事項之詳情載列財務報表附註50。

獲准許的彌償條文

根據本公司之公司細則，董事可就其就本公司任何事務執行其職位的職責時或另行招致或蒙受的所有損失或法律責任從本公司的資產獲得彌償。

於整個年度內，本公司已經為董事及本集團高級人員安排適當的董事及高級人員責任保險。

核數師

本公司將於即將舉行之股東週年大會上提呈決議案，以續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師。

代表董事會

主席

余斌

香港，二零一八年三月二十六日

獨立核數師報告書



Tel : +852 2218 8288
Fax : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288
傳真 : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致天譽置業(控股)有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第73至165頁的天譽置業(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此財務報表包括於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」),我們獨立於 貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷,認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

獨立核數師報告書

持作發展物業、發展中物業及持作出售物業的賬面值

貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度內持有若干物業項目及訂立了多項安排，為發展物業收購相關資產。

於二零一七年十二月三十一日，貴集團持作發展物業、發展中物業及持作出售物業的賬面值分別為人民幣**4.88**億元、人民幣**35.52**億元及人民幣**37.54**億元。

就持作發展物業及發展中物業而言，管理層採用貼現現金流量預測釐定物業的可變現淨值，當中涉及估計和假設的運用，包括售價、建築成本及貼現率等。

就持作出售物業而言，管理層採用直接比較法釐定物業的可變現淨值，當中涉及對估計和假設的運用，包括近期類似物業的售價並就物業的性質、地區及狀況的任何差異作出調整。

為支持管理層作出的估計，已取得獨立外部估值。估值乃取決於若干主要假設，而該等假設需要管理層作出重大判斷，包括完工成本及類似性質的公平市場價格。此等物業的估值亦取決於估計完工成本及預計發展商的利潤率。

我們將持作發展物業、發展中物業及持作出售物業的賬面值識別為關鍵審計事項，原因是其對綜合財務報表具有重大影響。

請參閱綜合財務報表附註**22**及**23**。

我們的審計如何處理關鍵審計事項：

我們就管理層對此等物業所作估值進行的程序包括：

- 閱讀已簽訂買賣協議，以識別貴集團及賣方的權利與義務；
- 與管理層進行討論，以及了解物業發展項目的詳情；
- 取得及查看持有物業發展項目的公司轉讓股份的法定紀錄；

獨立核數師報告書

- 檢查付款通知單及核實已付金額；
- 評核管理層就評估持作發展物業、發展中物業及持作出售物業的可變現淨值所採用的方法是否適當；
- 評價獨立外部估值師的技能、能力及客觀性；
- 依據我們在地產行業的知識評核估值師採用的方法及主要假設是否適當；及
- 抽樣檢查所用輸入數的準確性及相關性。

投資物業估值

管理層估計 貴集團投資物業於二零一七年十二月三十一日的公平價值為人民幣**10.94**億元，並於綜合損益表內記錄截至二零一七年十二月三十一日止年度的重估收益人民幣**3,600**萬元及物業估值收益人民幣**3.53**億元。為支持管理層作出的估計，已就投資物業取得獨立的外部估值。估值乃取決於若干主要假設，而該等假設需要管理層作出重大判斷，包括資本化率及公平市場水平。

我們將投資物業估值識別為關鍵審計事項，原因是其對綜合財務報表具有重大影響。

請參閱綜合財務報表附註17。

我們的審計如何處理關鍵審計事項：

我們就管理層對此等物業所作估值進行的程序包括：

- 評價獨立外部估值師的技能、能力及客觀性；
- 依據我們在地產行業的知識評核估值師採用的方法及主要假設是否適當；及
- 抽樣檢查所用輸入數的準確性及相關性。

獨立核數師報告書

年報內的其他資料

董事需對其他資料負責。其他資料包括 貴公司二零一七年年報所載的資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

董事亦須負責監督 貴集團的財務報告過程。審核委員會協助董事履行其在此方面的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。

我們按照《一九八一年百慕達法案》第90條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告書

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險；設計及執行審計程序以應對這些風險；以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

獨立核數師報告書

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與董事溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

陳永輝

執業證書編號：P05443

香港，二零一八年三月二十六日

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	7	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	17	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
提早償還定期貸款產生之虧損		(23,418)	–
出售附屬公司的收益		–	97,285
財務費用	8	(33,088)	(3,051)
財務收入	8	36,483	32,771
除所得稅前溢利	9	1,038,504	95,757
所得稅開支	13	(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	14	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	14		
— 基本		人民幣0.210元	人民幣0.038元
— 攤薄		人民幣0.210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	16	239,497	251,390
投資物業	17	1,094,400	588,370
商譽	18	13,554	13,554
可供出售投資	19	10,000	10,000
附屬公司非控制性股東之借款	25	52,900	–
衍生金融資產	33	46,144	9,022
遞延稅項資產	34	18,142	57,353
		1,474,637	929,689
流動資產			
持作發展物業	22	488,072	161,160
發展中物業	22	3,552,378	7,971,027
持作出售物業	23	3,754,243	177,228
應收代價款	21	–	277,401
附屬公司非控制性股東之借款	25	–	52,900
貿易及其他應收款項	26	1,200,792	862,037
擬發展項目之預付款項／訂金	27	1,385,269	614,093
短期投資	28	100,000	–
預付所得稅		–	93,368
受限制及已抵押存款	29	1,313,264	987,290
現金及現金等值項目	30	2,983,799	1,794,440
		14,777,817	12,990,944
流動負債			
貿易及其他應付款項	31	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	33	1,171,198	1,067,634
衍生金融負債－流動部份	33	–	11,177
應付所得稅		137,192	–
		10,504,010	9,559,532
流動資產淨值		4,273,807	3,431,412
總資產減流動負債		5,748,444	4,361,101

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
非流動負債			
銀行及其他借貸—非流動部份	33	3,104,096	2,388,429
衍生金融負債—非流動部份	33	12,333	2,182
遞延稅項負債	34	253,388	170,522
		<u>3,369,817</u>	<u>2,561,133</u>
資產淨值		<u>2,378,627</u>	<u>1,799,968</u>
資本及儲備			
股本	35	24,469	24,456
儲備	36	2,301,560	1,740,653
本公司擁有人應佔權益		<u>2,326,029</u>	<u>1,765,109</u>
非控制性權益		<u>52,598</u>	<u>34,859</u>
權益總額		<u>2,378,627</u>	<u>1,799,968</u>

代表董事會

董事
余斌董事
文小兵

綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔															
附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	實繳 盈餘儲備 人民幣千元	以股份為 基礎之		物業重估 儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	外匯儲備 人民幣千元	其他/ 資本儲備 人民幣千元		保留溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控制性 權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
				酬金儲備 人民幣千元	儲備 人民幣千元					資本儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元				
於二零一六年一月一日	21,068	1,507,182	16,116	10,576	34,499	(293,095)	6,471	(1,303)	743	201,683	1,503,940	5,065	1,509,005		
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92,918	92,918	(6,679)	86,239		
其他全面開支	-	-	-	-	-	-	-	(138)	-	-	(138)	-	(138)		
本年度全面開支總額	-	-	-	-	-	-	-	(138)	-	92,918	92,780	(6,679)	86,101		
發行股份：															
股份配售發行	35(a)	3,388	159,217	-	-	-	-	-	-	-	162,605	-	162,605		
股份發行開支		-	(3,812)	-	-	-	-	-	-	-	(3,812)	-	(3,812)		
儲備間轉撥		-	-	-	(34,499)	-	-	-	-	34,499	-	-	-		
注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,144	14,144		
出售附屬公司	38(c)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,329	22,329		
確認權益結算以股份為基礎之酬金開支	37	-	-	-	9,596	-	-	-	-	-	9,596	-	9,596		
已失效購股權由以股份為基礎之酬金儲備 重新分配至保留溢利		-	-	-	(994)	-	-	-	-	994	-	-	-		
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	24,456	1,662,587	16,116	19,178	-	(293,095)	6,471	(1,441)	743	330,094	1,765,109	34,859	1,799,968		
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	550,460	550,460	(3,188)	547,272		
其他全面開支	-	-	-	-	-	-	-	2,827	-	-	2,827	-	2,827		
本年度全面開支總額	-	-	-	-	-	-	-	2,827	-	550,460	553,287	(3,188)	550,099		
發行股份：															
行使購股權	35(a)	13	2,162	-	(727)	-	-	-	-	-	1,448	-	1,448		
注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,529	25,529		
確認權益結算以股份為基礎之酬金開支	37	-	-	-	6,185	-	-	-	-	-	6,185	-	6,185		
支付予非控制性股東之股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,602)	(4,602)		
於二零一七年十二月三十一日	24,469	1,664,749	16,116	24,636	-	(293,095)	6,471	1,386	743	880,554	2,326,029	52,598	2,378,627		

綜合現金流量表

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
經營業務產生現金淨額	38(a)	972,514	378,383
投資活動			
已收取利息		42,543	27,437
出售附屬公司，扣除出售現金的淨額	38(c)	-	125,159
購入物業、廠房及設備		(9,273)	(1,883)
收購可供出售投資		-	(10,000)
收購短期投資		(951,000)	(760,000)
出售短期投資		851,000	1,220,000
附屬公司非控制性股東之借款		-	(32,500)
受限制及已抵押存款增加		(325,974)	(64,561)
投資活動(所用)／產生現金淨額		(392,704)	503,652
融資活動			
根據股份配售發行股份所得款項	35(a)	-	162,605
根據購股權計劃發行股份所得款項	35(a)	1,448	-
發行股份產生的開支		-	(3,812)
新增銀行及其他借貸		5,158,509	4,090,870
償還銀行及其他借貸		(2,587,677)	(2,612,688)
已付其他借貸成本		(106,819)	(99,370)
已付利息		(1,879,589)	(1,022,267)
支付予非控制性股東之股息		(4,602)	-
附屬公司非控制性股東之注資		25,529	14,144
融資活動產生現金淨額		606,799	529,482
現金及現金等值項目增加淨額		1,186,609	1,411,517
匯率變動對現金及現金等值項目之影響		2,750	(332)
年初之現金及現金等值項目		1,794,440	383,255
年末之現金及現金等值項目	30	2,983,799	1,794,440

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

天譽置業(控股)有限公司(「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(「聯交所」)主板上市。其(a)註冊辦事處、(b)中華人民共和國(「中國」)總辦事處及主要營業地點及(c)香港主要營業地點分別為(a) Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda；(b)中國廣東省廣州市天河區林和中路8號海航大廈32至33樓；及(c)香港灣仔告士打道151號資本中心14樓1401室。

本公司之母公司為宏宇控股有限公司*(「宏宇」)，而本公司董事(「董事」)認為，其最終控股公司為樹輝國際有限公司*(「樹輝」)。宏宇及樹輝均為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之公司。

本公司及其附屬公司以下統稱為「本集團」。本公司之主要業務繼續為投資控股。除青創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附註38(b)的現金流量表附註呈列額外披露資料。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(a) 採用新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

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。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(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，並載有新的一般套期會計要求，讓實體更能在財務報表內反映其風險管理活動。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已發出但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號—「金融工具」(續)

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。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已發出但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號—「與客戶之間的合約產生的收入」(續)

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。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已發出但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

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識所有相關資料。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。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(b) 已發出但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

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。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

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，綜合財務報表亦載列聯交所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、可供出售投資及衍生金融資產／負債按其公平價值列賬(見附註4所載之會計政策解釋)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。涉及較高度判斷或較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於附註5披露。

(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. 主要會計政策

(a) 企業合併及綜合基準

綜合財務報表包含本公司及其附屬公司之財務報表。於編製綜合財務報表時，集團內公司間之交易及結餘及未變現溢利均因此而全數對銷。未變現虧損亦會對銷，除非交易提供證據表明所轉讓資產出現減值，在該情況下，虧損會在損益中確認。

於年內收購或出售之附屬公司業績乃自收購生效日期起或截至出售生效日期止(如適用)計入綜合全面收益表。為使附屬公司的會計政策與集團內其他成員採用的會計政策一致，必要時已對附屬公司的財務報表進行調整。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(a) 企業合併及綜合基準(續)

購買附屬公司或業務採用購買法進行會計處理。收購成本按下列各項的加總來計量：本集團(作為購買方)於購買日所轉讓的資產、發生的負債、以及發行的股本權益的公平價值。所取得的可辨認資產及所承擔的負債主要按購買日的公平價值計量。本集團先前於被購買方中所持有的股本權益按購買日的公平價值重新計量，產生的損益在損益中確認。本集團可逐筆交易選擇按公平價值或按應佔被收購方可辨認淨資產的比例計量非控制性權益。所有其他非控制性權益均按公平價值計量，除非香港財務報告準則要求另一種計量基準，則作別論。與購買相關的成本在發生時支付，除非其在發行權益工具時發生，在該情況下，有關成本從權益中扣除。

購買方所轉讓的任何或有代價按購買日的公平價值確認。代價的往後調整相應調整商譽，但僅限於反映因獲得關於購買日公平價值的新信息而引致的、在計量期間(購買日後最多12個月)內發生的調整。分類為資產或負債的或有代價的所有其他往後調整應在損益中確認。

有關購買日為二零一零年一月一日(即本集團首次應用香港財務報告準則第3號(二零零八年)的日期)前的企業合併，其所產生的或有代價結餘已經根據該準則的過渡性規定入賬。有關結餘於首次應用該準則後不會作出調整。其後對有關代價估計的修訂，會視為對有關企業合併成本的調整，並作為商譽的一部分予以確認。

不會導致喪失控制權的本集團附屬公司權益變更作為權益交易核算。本集團的權益及非控制性權益的賬面值會作出調整，以反映彼等於附屬公司的相對權益的變更。調整非控制性權益的金額與所支付或收取代價的公平價值兩者之間的差額會直接在權益中確認，並歸屬於本公司擁有人。

當本集團喪失對附屬公司的控制權時，出售損益按以下兩者之間的差額計算：(i)所收取代價的公平價值和保留的任何權益的公平價值的總額；及(ii)附屬公司資產(包括商譽)及負債以及任何非控制性權益先前的賬面值。先前就附屬公司在其他全面收益中確認的金額的核算方法與倘若有關資產或負債被出售所需者相同。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(a) 企業合併及綜合基準(續)

收購後，為目前於附屬公司的所有者權益的非控制性權益的賬面值為該等權益於初始確認時的金額加非控制性權益應佔後續權益變動的份額。全面收益總額會歸屬於非控制性權益，即使這樣會導致非控制性權益出現虧損結餘。

(b) 附屬公司

附屬公司指本公司能對其行使控制權之被投資方。倘達成以下三項條件，本公司取得被投資方之控制權：有權控制被投資方，對來自被投資方之浮動回報享有承擔或權利，以及能運用其權力以影響該等浮動回報。倘有事實及情況顯示任何有關以上控制條件改變，則重新評估有關控制權。

於本公司之財務狀況表內，於附屬公司之投資按成本減去減值虧損(如有)列賬。本公司確認附屬公司業績時以已收和應收股息為基礎。

(c) 合營安排

倘本集團與至少另一合營方共同控制某一合同安排之相關活動，本集團即為合營安排之合營方。共同控制乃根據與控制附屬公司相同的原則進行評估。

本集團將其於合營安排之權益分為以下兩類：

- 合營企業：倘本集團僅有權享有合營安排之資產淨值；或
- 共同經營：倘本集團既有權享有合營安排之資產亦有義務承擔合營安排之債務。

在評估於合營安排之權益如何分類時，本集團會考慮：

- 合營安排之結構；
- 由獨立實體組成的合營安排之法定形式；
- 合營安排協議之合同條款；及
- 任何其他事實及情況(包括任何其他合同安排)。

本集團根據合約所賦予的權利及義務，透過確認其分佔資產、負債、收入及支出就其共同經營權益入賬。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(d) 商譽

如果在重新評估後，可辨認資產和負債的公平價值超過了所支付的代價之公平價值、在被購買方的任何非控制性權益金額以及購買方先前在被購買方持有的權益在購買日的公平價值的總額，超出的差額於購買日在損益中確認。

商譽是以成本減去減值虧損來計量。就檢測減值而言，因收購產生之商譽會分配至各個預期可從收購之協同效益中獲利之相關現金產生單位(「現金產生單位」)。現金產生單位是指可以認定的最小資產組合，其產生的現金流入應當基本上獨立於其他資產或者資產組產生的現金流入。獲分配商譽之現金產生單位會每年檢測減值(其賬面金額與其可收回金額比較)，並於有跡象顯示該單位可能已減值時檢測減值。

就於某財政年度因收購產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位須於該財政年度完結前檢測減值。當該現金產生單位之可收回金額低於該單位之賬面值時，減值虧損則首先會分配以抵減分攤至該單位中任何商譽的賬面值，然後根據該單位內各項資產之賬面值按比例分配至該單位之其他資產。然而，虧損分攤至各資產後，抵減後的各資產的賬面價值不得低於以下各項之中最高者：該資產的公平價值減去處置費用後的淨額(如可計量的)或該資產的使用價值(如可確定的)。任何商譽減值虧損會於損益確認，且不會在其後期間撥回。

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備之成本包括其購買價格及收購該項目直接應佔之成本。

只有當與有關項目相關之未來經濟利益很可能流入本集團，以及該項目的成本可以可靠計量時，後續成本才可包括在資產之賬面值或確認為另一項資產(視情況而定)。被替換部份之賬面值會終止確認。所有其他維修和保養成本於產生之財務期間之損益中確認。

物業、廠房及設備乃以直線法按在其預計可用年期撇銷其成本減預期殘值之比率折舊。可用年期、殘值及折舊法在各報告期末檢討並在適當情況下調整。可用年期如下：

租賃土地	12至38年
樓宇	12至30年
傢俬、裝置及設備	2至5年
汽車	4至10年

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(e) 物業、廠房及設備(續)

若資產之賬面值高於其估計可收回金額，該資產即時撇減至可收回金額。

出售物業、廠房及設備之項目的盈虧乃出售所得款項淨額與其賬面值之差額，乃於出售時在損益中確認。

(f) 投資物業

投資物業乃為賺取租金或資本增值或以上兩個目的而持有但非於日常業務過程中持作出售、用於生產或提供商品或提供服務，或用於管理用途之物業。投資物業於初次確認時按成本計量，其後按其公平價值計量。公平價值變動於損益內確認。

(g) 發展中物業

發展中物業(包括在建中之天河項目物業)初始按成本計量，其後以成本與可變現淨值兩者中較低者來計量。物業成本包括已資本化之土地成本、開發支出、專業費用及借貸成本。土地成本包括預付租賃款項，相當於收購承租人佔用物業之長期權益之預付款。可變現淨值指在日常業務過程中，以估計售價減去估計完工成本及銷售所必須的估計費用後的價值。

(h) 持作出售物業

持作出售物業乃按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本指發展中物業於物業建造工程完成時的賬面值。可變現淨值指於日常業務過程中銷售物業之估計售價減銷售物業時將予產生之估計成本。

(i) 借貸成本資本化

與收購、建設或生產需要長時間方可作擬定用途或銷售之符合條件資產直接相關之借貸成本，均會資本化作為該等資產成本之一部份。將有待用於該等資產之特定借貸作短期投資所賺取之收入會於資本化借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於其產生期間內於損益中確認。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(j) 金融工具

(i) 金融資產

視乎收購金融資產的目的，本集團在初始確認時將其金融資產分類。以公平價值計量且其變動計入損益的金融資產在初始時按公平價值計量，所有其他金融資產亦在初始時按公平價值加上直接歸屬於收購金融資產的交易費用計量。所有常規購買和出售金融資產以交易日的基礎確認和終止確認。常規購買或出售是指一項金融資產的購買或出售是根據合同條款的要求在一般由法規或市場慣例確定的期間框架內移交資產。

貸款及應收款項

該等資產為有固定或可釐定付款而並無活躍市場報價之非衍生金融資產。該等資產主要透過向顧客(貿易債務人)提供貨品及服務而產生，亦包括其他類別之合約貨幣資產。於初始確認後，貸款及應收款項按攤銷成本以實際利息法減去任何已確定之減值虧損入賬。

可供出售金融資產

可供出售金融資產乃指定為可供出售或並非分類為以公平價值計量且其變動計入損益的金融資產、貸款及應收款項或持有至到期投資的非衍生工具。

於報告期末，並無活躍市場報價且公平價值不能可靠地計量之可供出售股權投資按成本減任何已確定之減值虧損計量。

(ii) 金融資產之減值虧損

本集團於每個報告期末評估是否存在任何客觀證據證明某一金融資產出現減值。當存在客觀證據證明於因為初始確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值，而有關事項對有關金融資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計，有關的金融資產將會被確認出現減值。減值的證據可包括：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違反合約，例如欠繳或拖欠利息或本金付款；
- 由於債務人出現財務困難而對債務人作出退讓；及
- 債務人很有可能將宣告破產或進行其他財務重組。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(j) 金融工具(續)

(ii) 金融資產之減值虧損(續)

有關貸款及應收款項之投資

當有客觀證據證明資產已減值，減值虧損將在損益確認，並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計日後現金流量現值之差額計算。財務資產賬面值乃透過使用撥備賬扣減。倘財務資產任何部份被釐定為無法收回，則與相關財務資產之撥備賬作對銷。

可供出售投資

就可供出售股權投資而言，若該投資之公平價值大幅或長期下跌至低於其成本，則被視為客觀的減值證據。

(iii) 金融負債

視乎招致負債的目的，本集團將其金融負債分類。以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債在初始按公平價值計量；以攤銷成本計量之金融負債在初始按公平價值減所產生的直接應佔成本計量。

以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債

以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債，包括為交易而持有的金融負債和初始確認時指定為以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債。

如果購買金融負債的目的是近期出售，則將金融負債分類為為交易而持有的。衍生工具，包括獨立的嵌入衍生工具，同樣分類為為交易而持有的，除非其被指定為有效的套期工具。為交易而持有的負債所產生的損益將在損益內確認。

如果一項合同包括一項或多項嵌入衍生工具，則整個混合合同可指定為以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債，除非該嵌入衍生工具不會對現金流量產生重大改變，或者將嵌入衍生工具分離出去是明確禁止的。

只有滿足以下標準，金融負債才可在初始計量時指定為以公平價值計量且其變動計入損益：

(i) 這項指定消除或大幅降低因為採用不同的基礎計量負債或確認其產生的損益時將出現不一致的會計處理情況；(ii) 該等負債是根據成文的風險管理策略以公平價值為基礎進行管理及表現評估的一組金融負債的一部分；或(iii) 金融負債中包括一項需要單獨記錄的嵌入衍生工具。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(j) 金融工具(續)

(iii) 金融負債(續)

以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債(續)

於初始確認後，以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債應以公平價值計量，而公平價值變動在發生之期間於損益中確認。

以攤銷成本計量之金融負債

以攤銷成本計量之金融負債包括貿易及其他應付款項、借貸、若干優先股及本集團發行的可轉換貸款票據的債務部分，其後採用實際利息法按攤銷成本計量。有關利息開支在損益中確認。

於終止確認負債及在攤銷過程中，收益或虧損將在損益中確認。

(iv) 實際利率法

實際利率法是計算金融資產或金融負債攤銷成本以及在相關期間內分配利息收入或利息開支的一種方法。實際利率是指將金融資產或負債在預計存續期或更短期間內(如適當)的估計未來現金收款額或付款額準備折現所使用的利率。

(v) 股本工具

本公司發行之股本工具於收取所得款項時作記錄，扣除直接發行成本之淨額。

香港《公司條例》(第622章)於二零一四年三月三日實施。根據該條例，本公司的股份並無面值。於二零一四年三月三日或之後已收或應收發行股份之代價計入股本中。根據該條例第148及149條，佣金及開支容許自股本中扣除。

(vi) 財務擔保合約

財務擔保合約乃規定發行人在由於特定欠債人未能按照某債務工具之原有或經修訂條款在到期時付款而出現虧損時向持有人作出具體償還之合約。本公司授出且並非指定為按公平價值計入損益之財務擔保合約按其公平價值減直接歸屬於授出財務擔保合約之交易成本初次確認。於初次確認後，本公司按下列較高者計量財務擔保合約：(i)按香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額；及(ii)初次確認之金額減(如適用)按香港會計準則第18號「收益」確認之累計攤銷。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(j) 金融工具(續)

(vii) 取消確認

本集團在金融資產相關之未來現金流量之合約權利到期時，或金融資產已轉讓及有關轉讓根據香港會計準則第39號符合資格取消確認時，取消確認金融資產。

金融負債於有關合約所訂明之責任解除、註銷或逾期時將取消確認。

(k) 持作出售非流動資產及出售集團

於以下情況，非流動資產及出售集團分類為持作出售：

- 可供即時出售；
- 管理層承諾進行計劃出售；
- 計劃作出重大變動或撤回計劃之可能性不大；
- 已展開計劃積極物色買家；
- 資產或出售集團以對其公平價值而言屬合理之價格進行推銷；及
- 預期於分類日期起計12個月內完成出售。

分類為持作出售之非流動資產及出售集團以下列較低者計量：

- 其於緊接根據本集團之會計政策分類為持作出售前之賬面值；及
- 公平價值減出售成本。

於分類為持作出售後，非流動資產(包括於出售組別者)不予折舊。

年內出售之業務之業績列入損益表並計至出售日期為止。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(l) 收益確認

收益按於收取或應收貨物銷售或提供服務之代價之公平價值(扣除折扣及銷售相關稅項)計算如下:

- (i) 物業銷售之收益於物業之相關風險及回報已轉至買方時確認,亦即有關物業之建築已根據銷售協議完成且有關物業已交付買方,而且合理地確保能收取應收款項。於收益確認日期前出售物業而收取之按金及分期付款於綜合財務狀況表內列為流動負債。
- (ii) 經營租賃項下之租金收入於相關租賃期內以直線法確認。
- (iii) 物業管理服務收入於提供服務時確認。
- (iv) 利息收入就未償還本金按適用利率以時間基準作累計。

(m) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃基於已就所得稅而言毋須課稅或不獲寬減項目作調整之日常業務之損益為基準,並按報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就用作財務報告用途之資產及負債之賬面值與用於稅務目的相應金額之間的暫時差異予以確認,惟並無影響會計或應課稅溢利之商譽以及已確認資產及負債除外,有關遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差異確認。倘有可動用以扣除暫時差異之應課稅溢利,則會確認遞延稅項資產。遞延稅項以於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率為基準,按預期將於變現資產或清償負債賬面金額的方式以適用之稅率計量。

決定計量遞延稅項金額時所用合適稅率的一般要求有一例外情況:其為當投資物業根據香港會計準則第40號「投資物業」按公平價值列值時。除非推翻有關推定,否則,該等投資物業的遞延稅項金額按於報告日期按其賬面金額出售該等投資物業所適用的稅率來計量。如果投資物業是折舊性的,並且是在商業模式的範圍內所持有的(該商業模式的目的是在於隨著時間的推移消耗該物業中含有的實質上所有經濟利益,而並非通過銷售),則會推翻有關推定。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(m) 所得稅(續)

遞延稅項負債就投資附屬公司產生之應課稅暫時差異予以確認，惟本集團可控制撥回暫時差異且暫時差異於可見將來不會撥回除外。

所得稅於損益中確認，惟所得稅與於其他全面收益內確認之項目相關除外，在此情況下，稅項亦於其他全面收益內確認。

(n) 外幣

本集團實體以其經營所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)以外之貨幣進行交易，乃以進行交易時之現行匯率作記錄。外幣貨幣資產及負債按報告期末之現行匯率換算。按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目不作重新換算。

結算及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於其產生期間於損益中確認。重新換算按公平價值列賬之非貨幣項目所產生之匯兌差額於當期計入損益，惟有關收益及虧損於其他全面收入確認之非貨幣項目因重新換算所產生之匯兌差額亦直接於其他全面收入確認。

於綜合賬目時，海外業務之收支項目乃按年度平均匯率換算為本集團之列賬貨幣(即人民幣)，惟匯率於有關期間內大幅波動則除外，在此情況下，則按交易進行時之概約匯率換算。海外業務之所有資產及負債乃按於報告期末之適用匯率換算。由此產生之外匯差異(如有)則於其他全面收益確認，並於權益累計為外匯儲備(歸屬於非控制性權益(如適用))。於本集團實體之獨立財務報表中就換算組成集團境外業務投資淨額部份之長期貨幣項目而於損益確認之匯兌差額重新分類為其他全面收益，並於權益累計為外匯儲備。

於出售境外業務時，就該業務截至出售日期而於外匯儲備內確認之累計匯兌差額，乃重新分類至損益作為出售溢利或虧損之一部份。

於二零零五年一月一日或之後收購海外業務而產生之商譽及可辨認資產公平價值調整被視為該海外業務之資產及負債，於報告期末按當期匯率換算。由就產生之匯兌差額於外匯儲備中確認。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(o) 僱員福利

(i) 短期僱員福利

短期僱員福利是指預計在僱員提供了相關服務的年度呈報期末後十二個月前將全數結付的僱員福利(離職福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務的年度內確認。

(ii) 界定供款退休金計劃

根據界定供款退休計劃之供款在僱員提供服務時在損益內確認為開支。

(iii) 終止福利

終止福利於本集團無法取消提供該等福利或本集團確認重組成本並涉及支付終止福利時(以較早者為準)確認。

(p) 以股份為基礎之酬金

當向僱員及其他提供類似服務的各方授出購股權時，於授出日期之購股權公平價值乃按歸屬期於損益確認，並於權益中以股份為基礎之酬金儲備項下增加相應金額。非市場歸屬條件透過調整預期將於各報告期末歸屬之權益工具之數目而計算，以令最終在歸屬期間確認之累計款項乃基於最終獲歸屬之購股權數目而計算。市場歸屬條件乃計入所授購股權之公平價值。只要所有其他歸屬條件獲達成，則不論市場歸屬條件是否獲達成亦會計提開支。累計開支不會就未有達成市場歸屬條件而調整。

如購股權之條款及條件在其獲歸屬前被修改，在緊接作出修改前及緊隨其後之購股權公平價值增幅亦會在餘下歸屬期間於損益確認。

在向僱員及其他提供類似服務的各方以外人士授出權益工具之情況下，除非有關貨品或服務符合資格確認為資產，否則已收取貨品或服務之公平價值會在損益確認。相應增幅已於權益中以股份為基礎之酬金儲備確認。就以現金結算股款而言，負債按已收取貨品或服務之公平價值確認。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(q) 除商譽外之非金融資產減值

於各報告期末，本集團會對以下資產之賬面值進行核查，以確定是否有跡象顯示該等資產已蒙受減值虧損或以往確認之減值虧損不再存在或已予減少：

- 在成本模型下之物業、廠房及設備／投資物業；
- 經營租賃項下持作自用租賃土地之權益；
- 於附屬公司、聯營公司及合營企業(分類為持作出售(或納入分類為持作出售集團)者除外)

倘非金融資產之估計可收回金額(即公平價值減銷售成本及使用價值之較高者)低於其賬面值，則將該資產之賬面值減低至其可收回金額。減值虧損會即時確認為開支。

倘減值虧損於其後撥回，資產之賬面值增加至其可收回金額之經修訂估計值，但增加後之賬面值不能超過該資產過往年度已確認為無減值虧損之賬面值。減值虧損之撥回將即時確認為收入。

(r) 撥備及或然負債

因過去某一事件以致本集團出現可能導致可合理估計之經濟利益流出之法律或推定責任時，即就時間或金額不明確之負債計提撥備。

倘經濟利益不大可能需要流出，或倘有關金額不能可靠估計時，則有關責任將披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極微。有可能之責任(其存在僅可由一項或多項未來事件之出現與否確定)亦披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極微。

(s) 租賃

凡租賃條款規定擁有權之絕大部份風險及回報撥歸承租人之租約均列為融資租賃。所有其他租約均列為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃產生之租金收入於相關租賃期間以直線法於損益內確認。商討及安排經營租賃時產生之初次直接成本加入租賃資產之賬面值，並於租賃期內以直線法確認為開支。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(s) 租賃(續)

本集團作為承租人

經營租賃項下應付之租金總額於租賃期內以直線法於損益內確認。收到之租賃激勵款會作為總租金開支之整體部份在租賃期確認。

租賃物業之土地及建築物部份就租賃分類而言視為分開處理。

(t) 關聯方

(a) 個人或與該個人關係密切的家庭成員與本集團相關聯，如果該個人：

- (i) 對本集團有控制或共同控制；
- (ii) 對本集團有重大影響；或者
- (iii) 是本集團或本公司母公司的關鍵管理人員的成員。

(b) 如果適用以下任何情形，則某實體與本集團相關聯：

- (i) 該實體和本集團是同一集團的成員(這意味著該兩家實體的母公司、附屬公司和同系附屬公司均相互關聯)。
- (ii) 某一實體是另一實體的聯營企業或合營企業(或是另一實體所屬集團的一個成員的聯營企業或合營企業)。
- (iii) 兩家實體都是相同第三方的合營企業。
- (iv) 某一實體是第三方的合營企業並且另一實體是該第三方的聯營企業。
- (v) 該實體是為本集團或與本集團關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受如(a)項所述個人的控制或共同控制。
- (vii) 如(a)(i)項所述的個人對該實體實施重大影響或是該實體(或其母公司)的關鍵管理人員的成員。
- (viii) 向本集團或集團母公司提供關鍵管理人員服務之實體或其所屬集團旗下任何成員公司。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(t) 關聯方(續)

某人關係密切的家庭成員，是指在該個人處理與實體的交易時預期可能影響該個人或受該個人影響的家庭成員，包括：

- (i) 該個人的子女和配偶或者家庭伴侶；
- (ii) 該個人配偶或者家庭伴侶的子女；及
- (iii) 該個人、該個人配偶或者家庭伴侶贍養的人。

(u) 政府補貼

政府補貼只會在可合理保證本集團將符合所附帶之條件及將收取補貼後才予以確認。

政府補貼於本集團確認補貼擬作抵銷相關成本之期間內有系統地在損益中確認為開支。具體而言，首要條件為本集團應購買、建設或以其他方式獲取非流動資產之政府補貼，乃於綜合財務狀況表中確認為遞延收入，並於相關資產之可使用年期內有系統地及理性地轉撥至損益。

政府補貼如為抵銷已產生開支或損失之應收款項，或其用途是向本集團提供即時的財務支援，且並無未來相關成本，則於成為應收款項之期間內在損益中確認。

5. 關鍵會計判斷和估計不確定性之主要來源

編製綜合財務報表時需要管理層作出對報告日之收入、支出、資產與負債之報告金額，以及披露或然負債而構成影響之判斷、估計及假設。然而，該等假設及估計存有不確定性，可能導致需對受影響資產或負債未來之賬面值作出重大調整。

估計及判斷乃持續評估及建基於過往經驗及其他因素，包括於有關情況下對未來事件之合理預期。有關估計不確定性之主要來源載列如下：

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

5. 關鍵會計判斷和估計不確定性之主要來源(續)

(a) 除商譽外之非金融資產減值

倘發生觸發性事件而顯示資產之賬面值可能無法收回，則將對資產賬面值進行評估。觸發性事件包括資產市值出現重大逆轉、業務或規管環境有變或若干法律事件。對該等事件之詮釋需要管理層判斷是否已出現有關事件。

發生觸發性事件時，會檢討非流動資產之賬面值，以評估其可收回金額是否已跌至低於其賬面值。可收回金額為本集團預期日後使用資產而產生之估計未來現金流量淨額現值，另加資產於出售時之剩餘價值。倘非金融資產之可收回金額少於其賬面值，則會確認減值虧損，以將資產撇減至其可收回金額。

減值評估乃按貼現現金流量分析進行。此分析依賴未來表現及長期增長率預測以及選取貼現率等因素。倘該等預測及假設獲證實為不準確或情況有變，則可能須進一步撇減非金融資產之賬面值或回撥撇減金額。

(b) 所得稅及遞延稅項

本集團須繳納中國及香港稅項。釐定稅項撥備之金額及有關付款時間需要重大判斷。不少交易及計算方法就釐定最終稅項而言無法在日常業務過程中確定。倘該等事宜最終稅務結果與初次記錄之金額有所不同，則有關差額將影響作出釐定期間之所得稅及／或遞延稅項撥備。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

5. 關鍵會計判斷和估計不確定性之主要來源(續)

(c) 土地增值稅

中國土地增值稅(「土地增值稅」)按增值地價(即出售物業之所得款項減可扣除開支(包括土地使用權、借貸成本及所有物業發展開支))以累進稅率30%至60%徵收。

本公司在中國從事物業發展業務之附屬公司須繳納土地增值稅，而有關款項已計入損益之所得稅開支。然而，多個中國城市所實行之稅項均有所不同，而本集團並未與有關稅務機構落實其若干物業發展項目有關的土地增值稅之退稅。因此，在釐定土地增值稅及其有關稅項之金額時需要作出重大判斷。釐定最終稅項並未能在日常業務過程中確定。本集團按管理層之最佳估計確認該等負債。倘該等事宜最終稅務結果與初次記錄之金額有所不同，則有關差額將影響作出釐定期間之所得稅開支及土地增值稅撥備。

(d) 發展中物業及持作出售物業價值撇減準備

在每個報告期末，本集團管理層覆核發展預算及物業可變現淨值的估計，並計提價值撇減準備(如有)。該等估計以管理層監督發展進度、可影響完工成本及／或售價的當前市場狀況，以及以往銷售類似性質物業的經驗為基礎。其可能因市況或本集團的內部因素改變而出現變動。有關變動會影響到物業賬面金額以及有關估計改變期間的價值撇減準備。本集團在每個報告期末重新評估該等估計。

(e) 擬發展項目之預付款項／訂金

本集團之管理層根據擬發展項目之可變現能力按其可收回金額來評估此等物業發展項目之預付款項／訂金之賬面值，當中因應當期市場狀況考慮估計銷售淨值。倘發生事件或情況變化顯示賬面值不一定變現，則計提撥備。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

5. 關鍵會計判斷和估計不確定性之主要來源(續)

(f) 商譽減值

決定商譽有否減值需要估計商譽所分配的現金產生單位的使用價值。計算使用價值需要董事估計預期現金產生單位產生的未來現金流量以及計算現值的適當折現率。

在應用會計政策的過程中所作的的關鍵判斷如下：

(a) 出售天河項目的代價款

於截至二零一六年十二月三十一日止年度內，管理層判斷出售天河項目的相關資產及負債是否已經完全符合香港會計準則第18號「收益」項下之收益確認標準，當中參考監管有關出售交易的協議的條款以及本集團履行若干責任的目前情況。由於完全符合收益確認之標準，項目的有關收益及成本自本年度之損益扣除。更多詳情載於附註34內。

(b) 項目收購

於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度內，本集團收購了數個項目。管理層根據香港財務報告準則第10號判斷本集團是否控制被投資方及權利是否重大。倘存在控制權，本集團於綜合財務報表中將被投資方綜合入賬。倘本集團並無取得控制權，則本集團將已付款項分類為按金。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

6. 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，除青創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。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

6. 分類報告(續)

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)
外來客戶的綜合收益	4,042,763	17,609	20,142	4,080,514
分類業績	655,580	6,767	(23,332)	639,015
對賬:				
未分配其他收益				17,380
				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				36,483
除所得稅前綜合溢利				1,038,504
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
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
綜合資產總額				16,252,454
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
綜合負債總額				13,873,827

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

6. 分類報告(續)

	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
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
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				13,920,633
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				12,120,665

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

6. 分類報告(續)

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)	-	1,115,557

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%。

7. 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
	4,080,514	1,507,971

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

8. 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	(281,822)	(200,169)
	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	(17,703)	(14,028)
	22	13
於損益扣除之財務費用	33,088	3,051
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	2,646	1,570
計入損益的財務收入	36,483	32,771

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。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

9. 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：

	附註	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		131,299	—
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)	10	132,701	102,344
核數師酬金			
— 本年度		1,206	1,382
— 非核數服務		—	548
物業、廠房及設備之折舊	16	13,460	13,731
減：已資本化為發展中物業之金額	22	(127)	(139)
於損益扣除之折舊		13,333	13,592
租賃土地攤銷	16	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		48	234

10. 員工成本

		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
員工成本(包括董事酬金)包括：			
基本薪金及其他福利		105,444	95,815
花紅		62,281	46,423
權益結算以股份為基礎之酬金開支		6,185	9,596
界定供款退休金計劃供款		6,165	5,262
		180,075	157,096
減：已資本化為發展中物業之金額		(47,374)	(54,752)
於損益扣除之員工成本		132,701	102,344

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

11. 董事酬金

根據香港法例第622章《公司條例》(「該條例」)第383條及香港法例第622G章《公司(披露董事利益資料)規例》(「該規例」)披露之董事酬金總額如下：

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元 (附註(a))	花紅 人民幣千元 (附註(b))	權益結算以 股份為基礎 之酬金開支 人民幣千元	界定供款 退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一七年						
執行董事						
余斌	-	2,228	691	-	16	2,935
文小兵	104	1,747	913	809	73	3,646
黃樂	-	231	-	-	11	242
蔣靖(已於二零一七年四月二十五日辭任)	35	238	-	-	23	296
非執行董事						
李偉景先生(於二零一七年八月七日獲委任)	-	-	-	-	-	-
鍾國興先生 (已於二零一七年七月二十日辭任)	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事						
蔡澍鈞	209	-	-	52	-	261
鄭永強	209	-	-	52	-	261
鍾麗芳	209	-	-	52	-	261
	766	4,444	1,604	965	123	7,902
二零一六年						
執行董事						
余斌	-	2,104	795	-	15	2,914
文小兵	102	1,747	691	1,164	68	3,772
黃樂	-	226	-	-	11	237
蔣靖	102	755	63	-	68	988
非執行董事						
鍾國興	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事						
蔡澍鈞	205	-	-	133	-	338
鄭永強	205	-	-	133	-	338
鍾麗芳	205	-	-	133	-	338
	819	4,832	1,549	1,563	162	8,925

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

11. 董事酬金(續)

比較資料乃根據該條例及該規例而編製。由於該條例及該規例之規定與香港《公司條例》(第32章)的不同，故已重列若干資料。

附註：

- (a) 薪金及其他福利包括基本薪金、住屋、其他津貼及實物利益。
- (b) 花紅並非合約性質，而是根據董事表現酌情發放。所得金額須獲得本公司薪酬委員會批准。
- (c) 文小兵先生曾擔任廣州辦事處之行政總裁，於年內之酬金並無載於下文附註12。
- (d) 權益結算以股份為基礎之酬金指根據本公司之購股權計劃授予董事之購股權之估計價值。此等購股權之價值乃根據財務報表附註37所載有關以股份為基礎之酬金之會計政策作出估計。已授出購股權之進一步詳情載於附註37。

於本年度及過往年度概無訂立董事據此放棄或同意放棄任何酬金之安排。

12. 薪酬最高之五名人士

本年度，本集團薪酬最高之五名人士包括一名(二零一六年：兩名)董事，其酬金載於上文附註11。其餘四名人士(二零一六年：三名)之酬金如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
基本薪金及其他福利	6,306	4,412
花紅	9,610	2,966
權益結算以股份為基礎之酬金開支	2,137	3,326
界定供款退休金計劃供款	233	152
	18,286	10,856

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

12. 薪酬最高之五名人士(續)

酬金介乎以下範圍：

	人數	
	二零一七年	二零一六年
人民幣2,926,001元至人民幣3,344,000元 (相等於3,500,001港元至4,000,000港元)	1	1
人民幣3,344,001元至人民幣3,762,000元 (相等於4,000,001港元至4,500,000港元)	-	2
人民幣4,180,000元至人民幣4,597,000元 (相等於5,000,001港元至5,500,000港元)	1	-
人民幣5,015,001元至人民幣5,433,000元 (相等於6,000,001港元至6,500,000港元)	2	-

支付或應付予高級管理層成員(不包括董事,見附註11內所披露)的薪酬介乎以下範圍：

	高級管理層人數	
	二零一七年	二零一六年
人民幣零元至人民幣836,000元 (相等於零港元至1,000,000港元)	-	1
人民幣836,001元至人民幣1,254,000元 (相等於1,000,001港元至1,500,000港元)	-	1
人民幣1,254,001元至人民幣1,672,000元 (相等於1,500,001港元至2,000,000港元)	2	2
人民幣2,090,001元至人民幣2,508,000元 (相等於2,500,001港元至3,000,000港元)	-	1
人民幣2,926,001元至人民幣3,344,000元 (相等於3,500,001港元至4,000,000港元)	2	1
人民幣3,344,001元至人民幣3,762,000元 (相等於4,000,001港元至4,500,000港元)	-	2
人民幣4,180,001元至人民幣4,597,000元 (相等於5,000,001港元至5,500,000港元)	1	-
人民幣5,015,001元至人民幣5,433,000元 (相等於6,000,001港元至6,500,000港元)	1	-
人民幣5,433,001元至人民幣5,851,000元 (相等於6,500,001港元至7,000,000港元)	1	-

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

13. 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	170,814	4,902
	369,155	65,130
遞延稅項		
中國企業稅		
—本年度	122,077	(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。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

13. 所得稅開支(續)

本年度所得稅開支可與綜合損益表之除所得稅前溢利對賬如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
除所得稅前溢利	1,038,504	95,757
按適用之所得稅稅率25%計算之稅項(二零一六年：25%)	259,626	23,939
於其他司法權區經營之實體的不同稅率之影響	10,309	8,212
就稅務目的不可扣稅開支之稅務影響	107,536	219,514
毋須課稅收入之稅務影響	(10,214)	(277,515)
出售附屬公司的收益之稅務影響	-	(24,321)
未確認稅務虧損之稅務影響	(41,857)	43,900
土地增值稅之稅務影響	104,233	4,902
中國附屬公司未分配溢利產生之預扣稅之稅務影響	39,975	-
以前年度少計提	3,650	2,897
未確認之其他暫時差異之稅務影響	18,455	8,776
其他	(481)	(786)
所得稅開支	491,232	9,518

14. 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)(附註37(a))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。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

14. 每股盈利(續)

由於未行使可換股債券(附註33)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	550,460	92,918
	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	2,444,946
購股權(二零零五年計劃)涉及具潛在攤薄效應之普通股之影響 (附註37)	5,247	-
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,621,782	2,444,946
基本	人民幣0.210元	人民幣0.038元
攤薄	人民幣0.210元	人民幣0.038元

15. 股息

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
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)	78,543	-

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。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本值				
於二零一六年一月一日	273,757	12,436	9,522	295,715
添置	-	1,112	771	1,883
出售附屬公司	-	(486)	(866)	(1,352)
撤銷/出售	-	(29)	-	(29)
匯兌差額	5,325	282	155	5,762
於二零一六年十二月三十一日 及於二零一七年一月一日	279,082	13,315	9,582	301,979
添置	-	6,759	2,514	9,273
撤銷/出售	-	(33)	-	(33)
匯兌差額	(5,504)	(292)	(251)	(6,047)
於二零一七年十二月三十一日	273,578	19,749	11,845	305,172
累計折舊				
於二零一六年一月一日	22,309	5,788	4,893	32,990
出售附屬公司	-	(377)	(363)	(740)
年內折舊	9,395	2,677	1,659	13,731
年內攤銷	3,407	-	-	3,407
撤銷/出售	-	(29)	-	(29)
匯兌差額	977	146	107	1,230
於二零一六年十二月三十一日 及於二零一七年一月一日	36,088	8,205	6,296	50,589
年內折舊	9,458	2,476	1,526	13,460
年內攤銷	3,407	-	-	3,407
撤銷/出售	-	(33)	-	(33)
匯兌差額	(1,403)	(197)	(148)	(1,748)
於二零一七年十二月三十一日	47,550	10,451	7,674	65,675
賬面淨值				
於二零一七年十二月三十一日	226,028	9,298	4,171	239,497
於二零一六年十二月三十一日	242,994	5,110	3,286	251,390

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

17. 投資物業

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年初	588,370	570,058
轉撥自持作出售物業	125,649	—
估值收益	353,351	—
公平價值變動	35,701	10,051
匯兌差額	(8,671)	8,261
年終	1,094,400	588,370

有關公平價值評估之詳情，載於附註24。

18. 商譽

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
成本		
年初	68,664	68,664
年終	68,664	68,664
累計減值虧損		
年初	55,110	55,110
年終	55,110	55,110
賬面淨值		
年終	13,554	13,554

因業務合併而獲得之商譽被分配到現金產生單位物業發展以進行減值測試：

項目	分配至現金產生單位	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
洲頭咀項目	物業發展(附註)	13,554	13,554

附註：洲頭咀項目指位於中國廣州市海珠區洲頭咀之發展項目。本集團於二零零六年收購51%洲頭咀項目權益並於二零零七年通過進一步收購增持全部股權。有關洲頭咀項目在建物業之物業發展成本之賬面值已包括在發展中物業及持作出售物業內(見附註22及23披露)。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

18. 商譽(續)

商譽減值測試

商譽與物業發展營運分類內的現金產生單位有關。現金產生單位之可收回金額以使用價值計算釐定。計算使用基於現金產生單位獲管理層批准，涵蓋五年期間之財務預算之現金流量預測，關鍵假設包括參考以往表現之收入、直接成本及其他經營開支，以及管理層對現金產生單位之業務前景之合理預期。

關鍵假設如下：

現金產生單位	折現率	稅前經營 利潤率
二零一七年 物業發展	8.55%	48.75%
二零一六年 物業發展	8.00%	51.20%

折現率乃基於本集團管理層對與現金產生單位有關之特定風險之評估。經營利潤率以管理層對市場前景的看法為基礎。

截至二零一七年十二月三十一日止年度並無計提減值虧損準備(二零一六年：無)。董事進行了商譽減值測試，得出如下結論：有關洲頭咀項目的物業發展之現金產生單位顯示出足夠現金流量預測而有充分理由支持商譽之賬面值。因此，管理層認為無須作出商譽減值。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

19. 可供出售投資

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
投資基金，按公平價值	10,000	10,000

可供出售投資乃以人民幣計值，該等投資並無公開市場。公平價值按投資基金於報告期末之資產淨值計算。於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，並無公平價值變動確認於其他全面收益及將累計於投資重估儲備。

20. 合營安排

廣州市譽城房地產開發有限公司(「廣州譽城」)為一間由廣州洲頭咀發展有限公司(「廣州洲頭咀」，為本公司之間接全資附屬公司)在中國成立之中外合作有限公司，於本集團之財務報表內入賬列為共同經營。本集團根據附註4(c)內所載的政策就其應佔共同經營的資產、負債及損益入賬。廣州譽城之詳情如下：

成立地點及日期	註冊資本	繳足資本	主要業務
中國，二零零三年 三月三十一日	100,000,000美元	100,000,000美元 (約人民幣656,641,000元)	中國物業發展

根據訂約方所訂立協議之條款，(i)廣州洲頭咀須負責向廣州譽城作出100%資本投資及提供財務支援；及(ii)另一方廣州港集團有限公司(「港務局」)於發展項目完成後有權分成該項目的28%總建築面積(協定為A4幢全座及A5幢若干住宅單位)，此後，港務局將不再對廣州譽城所產生任何溢利或虧損擁有權益；及(iii)廣州洲頭咀於建議發展完成後有權享有該項目的72%總建築面積及廣州譽城所產生或招致之全部溢利或虧損。根據有關安排，廣州洲頭咀亦有權享有將分配予港務局的28%物業以外的所有資產，以及須承擔廣州譽城的所有負債。

於二零一七年十二月，港務局確認轉讓此等A4幢物業單位之使用權，以及指派廣州譽城出售A5幢之住宅單位。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

21. 應收代價款

a. 出售天河項目

	總代價 人民幣千元	(已抵償)／ 已付 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已出售附屬公司股本權益及 淨資產的總出售代價	1,128,273	(1,128,273)	-	140,000
減：本集團所承擔的發展成本及 財務費用	(20,000)	20,000	-	-
攤銷成本，於一年內到期的金額	1,108,273	(1,108,273)	-	140,000

應收款項乃有關就出售一間從事天河項目發展之附屬公司之股權而應收買方之出售代價款。最後分期款項人民幣140,000,000元，其為無抵押及不計息，並已於二零一七年一月全數支付。

b. 出售永州項目

	總代價 人民幣千元	(已抵償)／ 已付 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
永州房地產股本權益及 淨資產的總出售代價	277,223	(277,223)	-	137,401
攤銷成本，於一年內到期	277,223	(277,223)	-	137,401

應收款項乃有關就出售永州項目之發展商永州市天譽房地產開發有限公司(「永州房地產」)70%股權而應收買方廣州市天譽房地產開發有限公司的最後分期款項，其為無抵押及不計息。該最後分期款項已於二零一七年一月全數支付。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

22. 持作發展／發展中物業

於中國之持作發展／發展中物業如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
土地使用權(附註)	1,734,123	2,205,151
就收購土地權益而支付之溢價、清拆及安置成本	170,403	649,883
建造成本	1,770,152	4,214,393
其他	392,923	1,062,760
	4,067,601	8,132,187
減：累計價值撇減	(27,151)	—
	4,040,450	8,132,187
代表：		
持作發展物業	488,072	161,160
發展中物業	3,552,378	7,971,027
	4,040,450	8,132,187

附註：

土地使用權包括收購作物業發展之中國土地使用權之成本。

下表為持作發展／發展中物業賬面值於年內變動之對賬：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年初	8,132,187	6,159,277
增加		
—物業、廠房及設備折舊資本化	127	139
—財務費用資本化	295,539	214,197
—土地及其他發展成本	2,500,590	2,298,695
	2,796,256	2,513,031
已落成物業轉撥至持作出售物業	(6,860,842)	(540,121)
撇減發展中物業	(27,151)	—
年終	4,040,450	8,132,187

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

23. 持作出售物業

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
持作出售之已竣工物業	3,984,040	177,228
減：轉撥至投資物業	(125,649)	–
減：持作出售物業之撇減	(104,148)	–
	3,754,243	177,228

於二零一七年十二月三十一日，所有持作出售之已竣工物業均位於中國。

附註：

撇減南寧天譽花園項目持作出售物業之賬面值人民幣104,148,000元至地方政府就政府為安置項目地盤原居民及項目附近棚戶居民所購買物業而訂約之預先協定價格。

24. 物業之分析

(a) 持作出售物業、租賃土地及自用樓宇賬面淨值及投資物業公平價值之分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
中國及香港租賃土地		
– 投資物業	1,094,400	588,370
– 租賃土地及樓宇	226,028	242,994
– 持作出售物業	3,754,243	177,228
	5,074,671	1,008,592

(b) 本集團之持作出售物業、投資物業以及租賃土地及樓宇已於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日獲重估。估值乃由獨立估值師戴德梁行房地產顧問(廣州)有限公司廣州分公司及永利行評值顧問有限公司作出；該等估值師擁有獲認可的專業資格並就進行估值的已建成物業之地點及類別擁有相關經驗。本集團管理層於每個報告日期進行估值時與測量師討論估值假設及估值結果。

(c) 於報告期末，本集團具有附註43所披露賬面值之投資物業及租賃土地及樓宇已予抵押，以獲取本集團之銀行借貸(見附註33(a)披露)。

(d) 於截至二零一七年十二月三十一日止年度，投資物業之租金收入為人民幣17,609,000元(二零一六年：人民幣16,514,000元)。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

24. 物業之分析(續)

(e) 公平價值

下表提供有關如何釐定投資物業之公平價值(特別是所使用之估值方法及輸入資料),以及根據公平價值計量所用輸入資料之可觀察程度以決定公平價值計量所劃分之公平價值層級(第一至第三級別)之資料。

性質	公平價值層級	估值方法及主要輸入資料	重大非觀察輸入資料	非觀察輸入資料與公平價值之關係
二零一七年 香港投資物業	第二級	對類似物業的可觀察市場交易運用直接比較法進行計量,並經調整以反映目標物業的狀況及位置。	不適用	不適用
中國投資物業	第三級	收入資本化法主要輸入資料: (1) 資本化比率; (2) 單位日租	(a) 經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況,資本化比率為4.75%。 (b) 基礎單位日租經與市場可直接比較值比較(計入時間、位置及物業及設施規模等個別因素)為每日每平方米人民幣417元。	資本化比率越高,公平價值越低。 單位日租越高,公平價值越高。
二零一六年 香港投資物業	第二級	對類似物業的可觀察市場交易運用直接比較法進行計量,並經調整以反映目標物業的狀況及位置。	不適用	不適用
中國投資物業	第三級	收入資本化法主要輸入資料: (1) 資本化比率; (2) 單位日租	(a) 經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況,資本化比率為4.75%。 (b) 基礎單位日租經與市場可直接比較值比較(計入時間、位置及物業及設施規模等個別因素)為每日每平方米人民幣416元。	資本化比率越高,公平價值越低。 單位日租越高,公平價值越高。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

24. 物業之分析(續)

(e) 公平價值(續)

中國投資物業於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日之公平價值乃透過涉及重大非觀察輸入資料之估值方法計量得出，故被劃分為公平價值層級第三級。

公平價值計量及估值程序

估計本集團投資物業之公平價值時，本集團使用可獲得之市場可觀察數據。倘並無第一級輸入數據，本集團委聘第三方合資格估值師對本集團投資物業進行估值。於各報告期末，本集團管理層與合資格外界估值師密切合作，確定及釐定第三級公平價值計量之適當估值技術及輸入數據。如可從活躍市場可觀察報價得出輸入數據，則本集團會先考慮及採用第二級輸入數據。如無第二級輸入數據，則本集團會採用含第三級輸入數據之估值技術。倘資產公平價值發生重大變動，會向本公司董事會報告波動原因。

年內第三級公平價值計量結餘變動的資料如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
期初結餘(第三級經常性公平價值)	456,000	448,000
轉撥自持作出售物業	125,649	-
收益：包括於其他收益	366,351	8,000
期末結餘(第三級經常性公平價值)	948,000	456,000

25. 附屬公司非控制性股東之借款

於二零一七年十二月三十一日，有關結餘為無抵押、參照中國人民銀行所報的1年借貸利率的110%的浮動利率計算利息，須於二零一九年(二零一六年：須於二零一七年)償還。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

26. 貿易及其他應收款項

	附註	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	(a), (b)	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
由政府機構監管銷售所得款項		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	(b)	254,850	116,523
		1,200,792	862,037

附註：

- (a) 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。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

26. 貿易及其他應收款項(續)

附註：(續)

(b) 本集團已經逾期但並無減值之貿易應收款項分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
逾期一至三個月	380	1,741
逾期多於三個月但少於十二個月	542	629
逾期多於一年	539	387
	1,461	2,757

本集團已逾期但無減值的貿易應收款項乃有關應收本集團物業多個租戶的租金，該等租戶最近並無欠繳記錄。

本集團貿易應收款項之減值虧損之變動如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年初	1,570	1,403
已確認減值虧損	-	167
年終	1,570	1,570

貿易及其他應收款項分類中其他類別之結餘既無逾期亦無減值。其主要包括就項目安置房屋應收區域政府之款項、就現有項目支付予承包商的預付建造成本、預付稅項以及代物業買方支付予政府的維修基金。管理層認為，有關該等應收款項的信貸風險不大。

27. 擬發展項目之預付款項／訂金

本集團已訂立多項與重建若干舊區及其他發展項目之合約安排。該等結餘為收購項目所支付之進度款項、收購項目時支付的可退回誠意金或款項。此等預付款項／訂金將會於合約完成後轉入發展中物業。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

28. 短期投資

本集團投資於一間中國大陸持牌保險公司所發出之一份保單，於二零一七年十二月三十一日，投資額為人民幣100,000,000元，其已用作抵押以取得中國當地銀行向一間海外分行發出背對背信用證(二零一六年：人民幣零元)。

29. 受限制及已抵押存款

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
作為以下各項的抵押：			
－銀行發出信用證，擔保償還貨幣市場貸款	(a)	456,511	375,382
－支付發展項目的建造成本	(b)	856,520	611,616
－其他		233	292
		1,313,264	987,290

附註：

- (a) 於二零一七年十二月三十一日，為取得中國當地銀行向一間境外銀行發出一份背對背信用證，以擔保一間附屬公司償還後者之貨幣市場貸款融資金共500,000,000港元(約人民幣418,049,000元)，人民幣456,511,000元之銀行存款已經存入該中國當地銀行。
- (b) 結餘為預售物業而收取買方的訂金。該等訂金僅限於用以支付發展項目之建造成本，並將於有關項目完成後可供項目公司自由使用。

30. 現金及現金等值項目

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
短期銀行存款	569,111	437,473
銀行存款及現金	3,727,952	2,344,257
	4,297,063	2,781,730
減：受限制及已抵押存款(附註29)	(1,313,264)	(987,290)
	2,983,799	1,794,440

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

31. 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
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
	1,374,346	1,190,525

32. 財務擔保合約

- (a) 於截至二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止年度內，本公司提供公司擔保，作為償還一名第三方及附屬公司借貸之擔保。董事認為，擔保風險敞口不大，因此，於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，並無確認財務擔保合約相關的負債。
- (b) 於二零一七年十二月三十一日，若干銀行對本集團為若干物業買方安排的按揭貸款授出按揭融資，而本集團就此提供為數約人民幣**4,888,199,000**元(二零一六年：人民幣**3,406,943,000**元)的擔保。根據擔保條款，倘若該等買方欠繳按揭還款，本集團須負責償還尚未支付按揭本金連同應計利息及欠繳買方應付銀行之罰金，而本集團則有權就有關損失向欠繳買方採取法律行動以及從欠繳買方接收有關物業之管有權。相關擔保將於向買方交付物業及有關房地產權證發出予物業買方時終止。管理層根據其對目前市場及前景的評估，認為物業買方欠繳按揭貸款的可能性不大，而在欠繳的情況下，對本集團造成的債務負擔亦將會極微，原因為出售所收回物業的所得款項將足以減少有關損失。因此，在賬目內並無就財務擔保計提準備。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

33. 銀行及其他借貸及衍生金融資產及負債

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行及其他借貸			
有抵押銀行借貸：			
(i) 有期貸款、循環貸款及建築貸款	(a)	1,710,527	2,033,634
(ii) 貨幣市場貸款	(b)	506,842	375,905
其他有抵押借貸：			
(i) 信託貸款	(c)(i)(ii)	616,008	-
(ii) 有抵押貸款	(d)(i)(ii)	423,164	486,209
(iii) 有抵押債券	(d)	-	35,455
無抵押借貸：			
(i) 無抵押債券	(e)	1,018,754	524,860
		4,275,294	3,456,063
年終，銀行及其他借貸的到期狀況如下：			
按要求或一年內		1,171,198	1,067,634
超過一年但不超過兩年		1,686,658	685,891
超過兩年但不超過五年		408,057	1,153,908
五年後		1,009,381	548,630
		4,275,294	3,456,063
包括於流動負債中一年內到期償還款項		(1,171,198)	(1,067,634)
一年後到期償還款項		3,104,096	2,388,429
衍生金融資產			
- 無抵押債券之本公司回購權	(e)	(46,144)	(9,022)
衍生金融負債			
- 有抵押債券之換股權及延展權	(d)	-	11,177
- 無抵押債券之持有人回購權	(e)	12,333	2,182
		12,333	13,359
包括於流動負債中一年內到期償還款項		-	(11,177)
一年後到期償還款項		12,333	2,182

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

33. 銀行及其他借貸及衍生金融資產及負債(續)

附註：

- (a) 於二零一七年十二月三十一日，所有銀行借貸均以總賬面值約為人民幣**3,387,207,000元**(二零一六年：人民幣**2,785,621,000元**)之發展中物業及投資物業之擁有權業權的按揭作為抵押。於二零一七年十二月三十一日，銀行借貸按浮動市場利率介乎每年**2.50%至8.5%**(二零一六年：每年**2.50%至6.50%**)計息。除按揭外，本公司亦提供公司擔保，作為償還賬面值合共約人民幣**153,018,000元**(二零一六年：人民幣**149,310,000元**)的有期貨款及循環貸款之抵押。約人民幣**1,278,808,000元**(二零一六年：人民幣**1,223,400,000元**)的有期貨款及建築貸款以余斌先生及／或其配偶所提供的個人擔保作為抵押。

於二零一六年六月，本公司向一間海外銀行的新加坡分行提取一筆本金額為**60,000,000美元**(約人民幣**392,052,000元**)的商業銀行貸款，該筆貸款以余斌先生提供的個人擔保及一項對余斌先生實益擁有之**1,587,168,407股**本公司股份設立之法定押記作為抵押。該銀行貸款以實際利率法應用實際利率**13.81%**攤銷。該貸款已於二零一七年九月八日其到期日前全數償還。

除一項約人民幣**61,180,000元**(二零一六年：人民幣**68,805,000元**)之有期貨款須按每月分期償還至二零三三年及另一項人民幣**246,803,000元**(二零一六年：人民幣**269,076,000元**)須按每月分期償還至二零二六年年外，其他銀行借貸合共約人民幣**1,402,544,000元**(二零一六年：人民幣**1,974,948,000元**)須於二零一八年至二零一九年期間內償還。

於二零一七年十二月三十一日，上述銀行借貸的賬面值為人民幣**1,710,527,000元**(二零一六年：人民幣**2,033,634,000元**)。

- (b) 於二零一七年十二月三十一日，中國兩間銀行所提供合共約人民幣**506,842,000元**(二零一六年：人民幣**375,905,000元**)的貨幣市場貸款按固定年利率**1.95%至2.33%**(二零一六年：固定年利率**1.9%**)計息，乃以人民幣**456,511,000元**的銀行存款及短期保單投資人民幣**100,000,000元**(按6個月香港銀行同業拆息加年利率**0.4%**計息)作為抵押，按年利率**1.36%**計息。

- (c) (i) 於二零一七年十二月三十一日，洲頭咀項目若干已發展住宅單位(總賬面值約為人民幣**273,000,000元**)就一間信託公司授予一間附屬公司之一項本金人民幣**500,000,000元**貸款(「信託貸款A」)而按揭予一間金融機構。信託貸款A按固定年利率**7%**計息，為期三年，須於二零二零年八月二十九日償還。

(ii) 於二零一七年十二月三十一日，四川信託有限公司向徐州譽城置業有限公司(「徐州譽城」)提供本金人民幣**114,000,000元**之信託貸款(「信託貸款B」)，其以徐州譽城(徐州時代城項目之項目公司)之股本權益及南寧天譽花園項目若干已發展住宅單位作抵押，總賬面值約為人民幣**560,056,000元**。信託貸款B按年利率**11.0%**計息及貸款B為期一年，可延期至最多兩年。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

33. 銀行及其他借貸及衍生金融資產及負債(續)

附註：(續)

- (d) (i) 一項本金額為500,000,000港元(人民幣417,950,000元)於二零一九年到期之有抵押貸款(「抵押貸款A」)於二零一七年七月二十五日提取。抵押貸款A按實際利率法應用實際年利率11.39%攤銷。

根據日期為二零一七年七月二十七日的股份押記，本公司全資附屬公司Fortunate Start Investments Limited(持有廣州洲頭咀發展有限公司(「廣州洲頭咀」)100%股本權益)已向該貸款人抵押其所於廣州洲頭咀之一切權利、所有權及權益，作為償還有抵押貸款的抵押。

有抵押貸款亦以一項對余斌先生實益擁有之321,860,000股本公司股份設立的法定押記及由余斌先生及其配偶所提供的個人擔保作抵押。

(ii) 已提取之560,000,000港元(人民幣468,104,000元)之有期貨款(「貸款」)及本公司於二零一五年所發行本金額為40,000,000港元(人民幣33,436,000元)之可換股債券(「可換股債券」)已於二零一七年全數償還及贖回。貸款按年利率10%計息。

貸款及可換股債券以實際利率法分別應用實際年利率16.13%及16.10%攤銷。

貸款及可換股債券的變動如下：

	貸款 人民幣千元	可換股債券 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及二零一七年一月一日	486,209	35,455	521,664
應計利息開支	23,045	2,953	25,998
因提早償還產生之虧損	8,543	-	8,543
於二零一七年四月二十五日提早償還	(497,168)	-	(497,168)
於二零一七年七月二十二日還款	-	(34,716)	(34,716)
已付利息	(16,998)	(2,643)	(19,641)
匯兌差額	(3,631)	(1,049)	(4,680)
於二零一七年十二月三十一日	-	-	-

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

33. 銀行及其他借貸及衍生金融資產及負債(續)

附註：(續)

- (e) 於二零一七年十二月三十一日，本公司已向若干專業投資者分別發行本金額合共為290,000,000港元(人民幣242,411,000元)於二零二四年九月十二日到期的無抵押債券(「二零二四年債券」)、80,000,000港元(人民幣66,872,000元)於二零二五年九月十二日到期的無抵押債券(「二零二五年債券」)、100,000,000港元(人民幣83,590,000元)於二零二六年九月十二日到期的無抵押債券(「二零二六年債券」)、10,000,000港元(人民幣8,359,000元)於二零二七年五月十五日到期的無抵押債券(「二零二七年債券」)、570,000,000港元(人民幣476,463,000元)於二零三一年十一月十四日到期的無抵押債券(「二零三一年債券」)、960,000,000港元(人民幣802,464,000元)於二零三二年十一月十四日到期的無抵押債券(「二零三二年債券」)、1,300,000,000港元(人民幣1,086,670,000元)於二零三三年十一月十四日到期的無抵押債券(「二零三三年債券」)及1,220,000,000港元(人民幣1,019,798,000元)於二零三四年六月十六日到期的無抵押債券(「二零三四年債券」)。二零二四年債券、二零二五年債券、二零二六年債券及二零二七年債券的票面年息率為7.5%，而二零三一年債券、二零三二年債券、二零三三年債券及二零三四年債券的票面年息率為8.0%。債券的應計利息均須於發行債券時預先支付。除票息外，債券須每年於十月十四日(就二零二四年債券、二零二五年債券及二零二六年債券而言)、六月十六日(就二零二七年債券而言)、十一月十四日(就二零三一年債券、二零三二年債券及二零三三年債券而言)及六月十六日(就二零三四年債券而言)按0.1%的年利率支付年度利息，直至到期為止。債券以實際利率法應用實際年利率介乎10.92%至13.14%攤銷。

視乎有關債券而定，所有債券持有人均有權於債券發行起第8個週年日後或於協定通知期的任何時間贖回債券。本公司有權於特定日期或期限內贖回二零三一年債券、二零三二年債券及二零三三年債券。

於二零一六年，本公司發行本金總額為100,000,000港元(人民幣83,590,000元)於二零一九年七月四日到期的無抵押債券(「二零一九年債券」)。二零一九年債券按實際年利率10%計息，須每季支付，並於二零一九年到期。二零一九年債券以實際利率法應用實際年利率11.46%攤銷。

年內，本公司已發行本金總額為200,000,000港元(約人民幣167,180,000元)的無抵押債券(「二零一九年／二零二零年債券」)。二零一九年／二零二零年債券按實際年利率5%計息，須每季支付，並將於二零一九年及二零二零年到期。二零一九年／二零二零年債券以實際利率法應用實際年利率介乎13.69%至14.07%攤銷。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

33. 銀行及其他借貸及衍生金融資產及負債(續)

附註：(續)

(e) (續)

於二零一七年十二月十五日，本公司訂立一份協議，以委聘一間金融機構擔任代理，負責配售本公司所發行本金總額最高達300,000,000港元之債券。該等債券為期三年，年度化攤銷率為12.11%。直至二零一七年十二月三十一日止，並無已根據該配售協議發行之債券。

債券的變動如下：

	二零一九年/											總計
	二零一六年 債券	二零一九年 債券	二零二零年 債券	二零二四年 債券	二零二五年 債券	二零二六年 債券	二零二七年 債券	二零三一年 債券	二零三二年 債券	二零三三年 債券	二零三四年 債券	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
面值	-	100,000	200,000	290,000	80,000	100,000	10,000	570,000	960,000	1,300,000	1,220,000	4,830,000
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
面值	-	83,590	167,180	242,411	66,872	83,590	8,359	476,463	802,464	1,086,670	1,019,798	4,037,397
賬面金額的負債部分												
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	83,092	-	-	86,157	-	-	-	79,462	2,474	-	-	251,185
發行債券，扣除交易成本	-	76,597	33,819	-	64,374	25,294	-	-	760,682	211,869	-	1,172,635
還款	(83,982)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(83,982)
折讓及已付利息	(3,152)	(2,170)	-	(248)	(40,753)	(16,856)	-	(498)	(635,189)	(179,952)	-	(878,818)
應計利息開支	3,844	5,495	440	11,336	1,016	3	-	9,988	5,432	10	-	37,564
匯兌差額	198	3,618	862	6,306	1,549	215	-	5,793	7,333	402	-	26,276
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	-	83,540	35,121	103,551	26,186	8,656	-	94,745	140,732	32,329	-	524,860
重新分類	-	6,970	3,399	-	-	-	-	-	-	-	-	10,369
發行債券，扣除交易成本	-	-	106,144	-	-	59,423	8,718	-	-	981,602	1,190,198	2,346,085
還款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
折讓及已付利息	-	(8,749)	(2,361)	(246)	(68)	(38,568)	(5,823)	(485)	(817)	(825,851)	(1,005,560)	(1,888,528)
應計利息開支	-	8,458	8,311	12,819	3,141	2,656	86	11,206	16,780	15,040	3,136	81,633
匯兌差額	-	(5,815)	(6,385)	(7,200)	(1,818)	(1,827)	(109)	(6,566)	(9,757)	(11,414)	(4,774)	(55,665)
於二零一七年十二月三十一日	-	84,404	144,229	108,924	27,441	30,340	2,872	98,900	146,938	191,706	183,000	1,018,754

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

34. 遞延稅項資產／負債

遞延稅項資產／負債之變動如下：

	土地增值稅 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	重估物業			總計 人民幣千元
				租賃土地 及樓宇 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	發展中物業 人民幣千元	
於二零一六年一月一日	-	-	-	6,296	85,877	76,608	168,781
扣自損益	(20,727)	(36,626)	-	(259)	2,000	-	(55,612)
於二零一六年十二月三十一日							
及於二零一七年一月一日	(20,727)	(36,626)	-	6,037	87,877	76,608	113,169
(計入)／扣自損益	2,585	36,626	39,975	(259)	91,588	(48,438)	122,077
於二零一七年十二月三十一日	(18,142)	-	39,975	5,778	179,465	28,170	235,246

於二零一七年十二月三十一日，本集團有估計未動用稅務虧損約人民幣122,577,000元(二零一六年：人民幣321,486,000元)，可用於抵銷未來應課稅溢利。由於未能預測未來溢利，因此並未就此等結餘確認遞延稅項資產。尚未確認稅務虧損包括人民幣77,048,000元(二零一六年：人民幣140,778,000元)的結餘，其可無限期結轉，而餘額人民幣45,529,000元(二零一六年：人民幣180,708,000元)將於五年內屆滿。

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司就賺取溢利所宣派之股息須徵收預扣稅。遞延稅項乃於綜合財務報表內就中國附屬公司累計溢利產生的暫時差異計提撥備，原因是本集團認為該等暫時差異將於可見將來當附屬公司及聯營公司宣派股息時轉回。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

35. 股本

(a) 法定及已發行股本

	股份數目	面值	每股面值
	每股面值	每股面值	0.01港元之
	0.01港元	0.01港元	普通股股本
	之普通股股本	之普通股股本	面值等額
	附註	千股	千港元
			人民幣千元
法定：			
於二零一六年及二零一七年十二月三十一日		30,000,000	300,000
已發行及繳足：			
每股面值0.01港元之普通股			
於二零一六年一月一日		2,216,531	22,165
發行及配發配售股份	(i)	400,000	4,000
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日		2,616,531	26,165
根據購股權計劃發行股份	(ii)	1,566	16
於二零一七年十二月三十一日		2,618,097	26,181

附註：

- (i) 根據本公司與一名配售代理於二零一六年五月十七日訂立的配售協議，內容有關以每股0.48港元之價格配售本公司400,000,000股股份(「配售事項」)，配售事項已於二零一六年六月六日完成，而400,000,000股股份已發行及配發予七名承配人，籌得所得款項(扣除直接開支)合共約187,500,000港元(人民幣158,793,000元)。
- (ii) 截至二零一七年十二月三十一日止年度內，1,566,000份行使價為1.082港元之購股權獲行使，以認購本公司1,566,000股普通股，代價為1,684,000港元(相等於約人民幣1,448,000元)，其中人民幣13,000元計入股本，餘額人民幣1,435,000元計入股份溢價。人民幣727,000元根據附註4所載之政策從以股份為基礎之酬金儲備轉撥至股份溢價賬。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

35. 股本(續)

(b) 資金管理政策

本公司資金管理之主要目標為確保本公司維持優越之信貸評級及穩健之資本比率，以支援其業務運作，並為股東帶來最大價值。

鑑於經濟環境變動，本公司透過調整股息派發、股東回報以及債券及權益籌集或贖回之適用政策以管理其資本架構及作出調整。該等目標及政策或程序於本年度及過往年度並無作出重大改變。

本公司使用債務比率(按債務淨額除以資本加債務淨額計算)監控資本情況。債務淨額包括銀行及其他借貸、衍生金融負債及附屬公司非控制性股東提供之貸款，減現金及現金等值項目以及作為貨幣市場貸款之抵押的受限制銀行存款。資金指本公司擁有人應佔權益。

於報告期末之債務比率根據以下各項計算：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
債務總額	4,287,627	3,469,422
減：作為貨幣市場貸款抵押的受限制銀行存款	(456,511)	(375,382)
減：現金及現金等值項目	(2,983,799)	(1,794,440)
債務淨額	847,317	1,299,600
應佔擁有人之權益	2,326,029	1,765,109
資本加債務淨額	3,173,346	3,064,709
債務比率(債務淨額／資本加債務淨額)	26.7%	42.4%

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

36. 儲備

	實繳盈餘	以股份為 基礎之 酬金儲備	物業重估 儲備	合併儲備	法定儲備	外匯儲備	其他/資本 儲備	保留溢利	總計	
	股份溢價 人民幣千元	儲備 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
二零一六年一月一日	1,507,182	16,116	10,576	34,499	(293,095)	6,471	(1,303)	743	201,683	1,482,872
發行股份：股份配售	159,217	-	-	-	-	-	-	-	-	159,217
股份發行開支	(3,812)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,812)
確認權益結算以股份為基礎之酬金開支	-	-	9,596	-	-	-	-	-	-	9,596
已失效購股權由以股份為基礎之 酬金儲備重新分配至保留溢利	-	-	(994)	-	-	-	-	-	994	-
折算海外經營業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	(138)	-	-	-	(138)
儲備間轉撥	-	-	-	(34,499)	-	-	-	-	34,499	-
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	92,918	92,918
於二零一六年十二月三十一日及 於二零一七年一月一日	1,662,587	16,116	19,178	-	(293,095)	6,471	(1,441)	743	330,094	1,740,653
發行股份：行使購股權	2,162	-	(727)	-	-	-	-	-	-	1,435
確認權益結算以股份為基礎之酬金開支	-	-	6,185	-	-	-	-	-	-	6,185
折算海外經營業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	-	2,827	-	-	-	2,827
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	550,460	550,460
於二零一七年十二月三十一日	1,664,749	16,116	24,636	-	(293,095)	6,471	1,386	743	880,554	2,301,560

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

36. 儲備(續)

(a) 下文概述擁有人之權益內各儲備之性質及目的：

股份溢價	有關認購股本之金額超出股本面值之金額。股份溢價賬之運用受本公司之公司細則第150條及百慕達一九八一年公司法監管。
實繳盈餘儲備	因削減股本、註銷股份溢價而產生之金額及其中部份已根據股本重組用以抵銷本公司於二零零四年十二月三十一日之累計虧損。 根據百慕達一九八一年公司法，本公司可以實繳盈餘儲備向其擁有人作出分派。
以股份為基礎之酬金儲備	該儲備包括根據附註4(p)就以股份為基礎之酬金採納會計政策而確認本集團授予僱員及非僱員之未行使購股權實際或估計數目的公平價值。
物業重估儲備	於二零零七年一月一日前，本集團進一步向非控制性股東收購附屬公司之股本權益時重估現有附屬公司之可識別資產及負債而產生之收益／虧損。
合併儲備	該金額指本公司合併資本之公平價值與根據收購朗匯貿易有限公司* 100%權益而轉撥至本集團之附屬公司資產與負債之賬面值之差價。
法定儲備	根據有關於中國成立外資企業之相關法律及規例以及組織章程細則，本公司之中國附屬公司於對銷過往年度累計虧損後以及對投資者作出利潤分派前，須自純利作出分派至儲備資本、員工及工人花紅、福利資本及企業拓展資本。向上述三個資金作出利潤分派之百分比由董事會全權釐訂，除其為外商獨資企業外，每年須強制轉撥10%純利至法定儲備，直至資本總額累計達其註冊資本之50%。本年度及過往年度，本集團並無向員工及工人花紅、福利資本及企業拓展資本作出任何分派。
外匯儲備	有關金額指換算海外業務之財務報表所產生之收益／虧損。儲備乃根據附註4(n)所載會計政策處理。
資本儲備	金額為附屬公司非控制性股東的出資中歸屬於本公司擁有人的部分。

* 僅供識別

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

37. 權益結算以股份為基礎之酬金之交易

(a) 二零零五年計劃

根據於二零零五年八月四日通過的決議案，本公司採納一項購股權計劃(「二零零五年計劃」)。

本公司實行二零零五年計劃，以向對本集團之經營成就作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。二零零五年計劃之合資格參與者包括董事及本集團其他僱員。二零零五年計劃於二零零五年八月五日生效，除非另行取消或修訂，否則將由該日起十年維持生效。根據二零零五年計劃，董事獲授權按其全權酌情，邀請本集團任何成員公司或任何本集團持有任何股權之實體之任何僱員(包括執行及非執行董事)、行政人員或高級人員、任何本集團或任何本集團持有任何股權之實體之供應商、顧問、顧問或客戶而符合資格參與二零零五年計劃，以接納可認購本公司股份之購股權。每份購股權賦予持有人認購一股本公司普通股之權利。

因行使根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權而可能發行之最高股份數目合共不得超過於採納二零零五年計劃日期本公司已發行股份總數**10%**。

本公司可徵求股東於股東大會上批准更新二零零五年計劃項下之**10%**上限，惟因行使根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權而根據「更新」上限可能發行之股份總數不得超過於批准上限日期已發行股份總數**10%**。過往根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之購股權(包括尚未行使、已註銷、根據其他計劃已失效或已行使購股權)在計算「更新」上限時將不會計算在內。

儘管本段前文另有所述，因行使根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但未行使之所有尚未行使購股權而可能發行之本公司股份最高數目不得超過不時已發行股份總數的**30%**。

因行使於任何**12**個月期間向各參與者授予之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使購股權)而已發行及將予發行之本公司股份總數不得超過於提呈日期已發行股份總數**1%**(「個人上限」)。任何再授出而超過個人上限之購股權必須獲得股東於股東大會上批准，而有關參與者及其聯繫人必須於會上放棄投票。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

37. 權益結算以股份為基礎之酬金之交易(續)

(a) 二零零五年計劃(續)

任何個別購股權之行使價須為董事會(「董事會」)按其全權酌情於作出提呈時釐定之有關價格，惟在任何情況下不得少於(i)股份於提呈日期在聯交所每日報價表所示之收市價；(ii)股份於緊接提呈日期前五個交易日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；及(iii)本公司之股份面值之最高者。

授出購股權之提呈必須在不遲於提呈日期後21日接受，承授人並須支付代價1.00港元。已授出購股權之行使期乃由董事會釐定，惟有關期間不得超過由授出購股權或視作授出及接受購股權當日起十年期間。

(b) 二零一五年計劃

二零零五年計劃已於二零一五年八月三日屆滿。因此，本公司已經於二零一五年六月九日採納新購股權計劃(「二零一五年計劃」)。

本公司實行二零一五年計劃，以繼續向對本集團及／或本集團持有任何股本權益之任何實體(「被投資實體」)作出或可能作出貢獻之合資格參與者提供獎勵或回報。董事會可按其酌情向任何合資格參與者授予購股權。二零一五年計劃之合資格參與者包括本集團任何成員公司或任何被投資實體之(i)任何僱員或擬任僱員(不論全職或兼職)，包括執行董事；及(ii)任何董事(包括執行、非執行及獨立非執行董事)，並就二零一五年計劃而言，購股權可授予任何由一名或多名屬於以上任何一類之參與者全資擁有之公司。二零一五年計劃於二零一五年六月九日生效，除非另行取消或修訂，否則將由該日起十年維持生效。

因行使根據二零一五年計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權而可能發行之最高股份數目合共不得超過於採納二零一五年計劃日期本公司已發行股份總數10%。

本公司可徵求股東於股東大會上批准更新二零一五年計劃項下之10%上限，惟因行使根據二零一五年計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權而根據「更新」上限可能發行之股份總數不得超過於批准上限日期已發行股份總數10%。過往根據二零一五年計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之購股權(包括尚未行使、已註銷、根據其他計劃已失效或已行使購股權)在計算「更新」上限時將不會計算在內。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

37. 權益結算以股份為基礎之酬金之交易(續)

(b) 二零一五年計劃(續)

儘管本段前文另有所述，因行使根據二零一五年計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但未行使之所有尚未行使購股權而可能發行之本公司股份最高數目，合計不得超過不時已發行股份總數的30%。

根據二零一五年計劃及本公司任何其他購股權計劃因行使於任何12個月期間向各參與者授予及將授予之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使購股權)而已發行及將予發行之本公司股份總數不得超過於授予日期已發行股份總數1%。任何再授出而超過上述上限之購股權必須獲得股東於股東大會上批准，而有關參與者及其緊密聯繫人必須於會上放棄投票。

任何個別購股權之行使價須為董事會按其全權酌情釐定之有關價格，惟在任何情況下不得少於(i)本公司股份於授予日期在聯交所每日報價表所示之收市價；(ii)股份於緊接授予日期前五個營業日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；及(iii)本公司之股份面值之最高者。

授出購股權之提呈必須在不遲於提呈日期後21日接受，承授人並須支付代價1.00港元。已授出購股權之行使期乃由董事會釐定，惟有關期間不得超過由授出購股權或視作授出及接受購股權當日起十年期間。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

37. 權益結算以股份為基礎之酬金之交易(續)

(b) 二零一五年計劃(續)

購股權變動詳情如下：

授出日期	行使期	每股經調整 行使價	截至二零一六年十二月三十一日止年度				截至二零一七年十二月三十一日止年度				
			於二零一六年 一月一日 尚未行使的 購股權數目	授予的 購股權	行使的 購股權	失效/註銷的 購股權	於二零一六年 十二月三十一日 及二零一七年 一月一日 尚未行使的 購股權數目	授予的 購股權	行使的 購股權	失效的 購股權	於二零一七年 十二月三十一日 尚未行使的 購股權數目
二零一一年八月十一日	二零一二年八月十一日至 二零一二年八月十日	0.6714港元	5,942,929	-	-	-	5,942,929	-	-	-	5,942,929
二零一一年八月十一日	二零一五年八月十一日至 二零一二年八月十日	0.6714港元	5,942,930	-	-	-	5,942,930	-	-	-	5,942,930
二零一一年八月十一日	二零一八年八月十一日至 二零一二年八月十日	0.6714港元	5,942,932	-	-	-	5,942,932	-	-	-	5,942,932
			17,828,791	-	-	-	17,828,791	-	-	-	17,828,791
二零一五年六月二十六日	二零一六年六月二十六日至 二零一五年六月二十五日	1.0820港元	10,296,000	-	-	(886,600)	9,409,400	-	(786,500)	-	8,622,900
二零一五年六月二十六日	二零一七年六月二十六日至 二零一五年六月二十五日	1.0820港元	10,296,000	-	-	(886,600)	9,409,400	-	(779,500)	-	8,629,900
二零一五年六月二十六日	二零一八年六月二十六日至 二零一五年六月二十五日	1.0820港元	10,296,000	-	-	(886,600)	9,409,400	-	-	-	9,409,400
二零一五年六月二十六日	二零一九年六月二十六日至 二零一五年六月二十五日	1.0820港元	10,296,000	-	-	(886,600)	9,409,400	-	-	-	9,409,400
二零一五年六月二十六日	二零二零年六月二十六日至 二零一五年六月二十五日	1.0820港元	10,296,000	-	-	(886,600)	9,409,400	-	-	-	9,409,400
二零一五年六月二十六日	二零二一年六月二十六日至 二零一五年六月二十五日	1.0820港元	10,296,000	-	-	(886,600)	9,409,400	-	-	-	9,409,400
二零一五年六月二十六日	二零二二年六月二十六日至 二零一五年六月二十五日	1.0820港元	10,224,000	-	-	(880,400)	9,343,600	-	-	-	9,343,600
			72,000,000	-	-	(6,200,000)	65,800,000	-	(1,566,000)	-	64,234,000
			89,828,791	-	-	(6,200,000)	83,628,791	-	(1,566,000)	-	82,062,791
加權平均行使價		1.0005港元		-	-	1.0820港元	0.9945港元	-	1.0820港元	-	0.9928港元
類別分析：											
			16,213,097	-	-	-	16,213,097	-	-	-	16,213,097
			73,615,694	-	-	(6,200,000)	67,415,694	-	(1,566,000)	-	65,849,694
			89,828,791	-	-	(6,200,000)	83,628,791	-	(1,566,000)	-	82,062,791

附註：所授予購股權的公平價值乃經由獨立估價師亞太資產評估及顧問有限公司使用二項式(考克斯、羅斯、魯賓斯坦)期權定價模型釐定。模式的重大輸入為股份於授予日/估價日期的收市價、預期波動率(根據本公司往年的歷史價格波動)、購股權的歸屬期、無風險利率(即香港政府債券的回報率)、購股權期限、購股權的到期日以及預期普通股股息。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

37. 權益結算以股份為基礎之酬金之交易(續)

於二零一一年八月十一日及二零一五年六月二十六日授予的購股權的每股估計公平價值分別為0.42港元及0.58港元。釐定於本年度內根據二零零五年計劃及二零一五年計劃授予購股權的公平價值有關的資料如下：

二零零五年計劃

期權定價模型	二項式模型
授予日	二零一一年八月十一日
授予日股份收市價	0.67港元
每股行使價	0.70港元
無風險年利率	1.84%
預期波動率	74%
購股權期限	10年
預期股息率	無

二零一五年計劃

期權定價模型	二項式模型
授予日	二零一五年六月二十六日
授予日股份收市價	1.02港元
每股行使價	1.082港元
無風險年利率	1.81%
預期波動率	56%
購股權期限	10年
預期股息率	無

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

37. 權益結算以股份為基礎之酬金之交易(續)

於二零一一年八月十一日及二零一五年六月二十六日授予的購股權受以下歸屬時間表所規限，歸屬條件為有關個人於行使購股權時仍然為本集團董事或僱員：

購股權行使期	二零零五年計劃可行使購股權數目
由11/8/2012至10/8/2021	33%
由11/8/2015至10/8/2021	33%
由11/8/2018至10/8/2021	34%

100%

購股權行使期	二零一五年計劃可行使購股權數目
由26/6/2016至25/6/2025	14.30%
由26/6/2017至25/6/2025	14.30%
由26/6/2018至25/6/2025	14.30%
由26/6/2019至25/6/2025	14.30%
由26/6/2020至25/6/2025	14.30%
由26/6/2021至25/6/2025	14.30%
由26/6/2022至25/6/2025	14.20%

100.00%

所授予購股權的公平價值確認為僱員成本，並在有關歸屬期相應增加權益中的以股份為基礎之酬金儲備。於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本集團就本公司所授予的購股權確認權益結算以股份為基礎之酬金開支人民幣**6,185,000**元(二零一六年：人民幣**9,596,000**元)(於附註10披露)。

於年度結束日尚未行使的購股權的行使價介乎**0.9928**港元至**1.0820**港元。於本年度內，**1,566,000**份購股權獲行使，於購股權行使日期的加權平均股份價格為**1.0820**港元。於本年度內授予的購股權的每股加權平均公平價值為**0.53**港元(二零一六年：**0.53**港元)。

於二零一七年十二月三十一日，可行使購股權的數目分別為**29,138,659**份(二零一六年：**21,295,259**份)(於二零一一年及二零一五年授予)。於二零一七年十二月三十一日，尚未行使購股權的加權平均剩餘合約期限為**5.96**年(二零一六年：**8.20**年)。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

38. 綜合現金流量表附註

(a) 除所得稅前溢利相對於經營業務產生現金淨額之對賬

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
附註		
除所得稅前溢利	1,038,504	95,757
經調整以下各項：		
財務成本	33,088	3,051
財務收入	(36,483)	(32,771)
權益結算以股份為基礎之酬金開支	6,185	9,596
物業、廠房及設備之折舊	13,333	13,592
租賃土地攤銷	3,407	3,407
匯兌虧損，淨額	(130,873)	107,090
金融衍生資產／負債之公平價值變動	(13,080)	(11,121)
提早償還定期貸款產生之虧損	23,418	-
貿易及其他應收款項之減值虧損	-	167
出售附屬公司的收益	-	(97,285)
投資物業之公平價值變動	(35,701)	(10,051)
物業估值收益	(353,351)	-
撇減發展中物業／持作出售物業	131,299	-
營運資金變動前之經營溢利	679,746	81,432
天河項目物業減少	-	786,168
發展中物業減少／(增加)	4,619,167	(2,392,906)
持作出售物業(增加)／減少	(3,806,812)	359,460
貿易及其他應收款項增加	(1,116,372)	(981,448)
出售天河項目及永州項目之代價應收款項減少／(增加)	277,401	(1,094,602)
貿易及其他應付款項(減少)／增加	(73,099)	112,108
物業預售訂金增加	531,079	3,595,842
經營業務產生現金	1,111,110	466,054
已付所得稅	(138,596)	(87,671)
經營業務所得現金淨額	972,514	378,383

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

38. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動產生負債之對賬

下表詳載本集團融資活動產生負債之變動。融資活動產生負債為過去的現金流或將來的現金流於本集團綜合現金流量表中從融資活動分類之負債。

	銀行貸款及 其他借貸 (附註33) 人民幣千元	衍生 金融負債 (附註33) 人民幣千元
於二零一七年一月一日	3,456,063	13,359
現金流變動：		
新增	5,400,050	30,306
償還／結算	(2,587,677)	(16,197)
已付利息	(1,935,918)	—
已付其他借貸成本	(101,558)	—
融資現金流變動總計：	774,897	14,109
匯兌調整：	(146,075)	(816)
公平價值變動：	—	(14,319)
其他變動：		
利息開支	166,991	—
提早償還定期貸款產生之虧損	23,418	—
發行有抵押／無抵押債券	—	—
其他變動總計	190,409	—
於二零一七年十二月三十一日	4,275,294	12,333

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

38. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 出售附屬公司

出售永州項目70%股本權益

於二零一六年九月二十七日，本公司之附屬公司廣州譽浚諮詢服務有限公司與廣州市天譽房地產開發有限公司訂立協議，據此，廣州譽浚同意出售其於永州市天譽房地產開發有限公司(「永州天譽」，主要從事發展永州項目)之70%股本權益，以及永州天譽償還永州天譽欠負廣州譽浚之股東貸款。於二零一六年十一月三十日，按總代價約人民幣271,510,000元(已扣除直接開支)轉讓該70%股本權益及償還股東貸款，產生收益約人民幣97,285,000元，並計入本年度之綜合損益表。

已收代價： 人民幣千元

已收現金，扣除直接開支 271,510

二零一六年
十一月三十日

已失去控制權之資產及負債之分析： 人民幣千元

物業、廠房及設備	612
持作出售物業	181,283
貿易及其他應收款項	11,630
現金及現金等值項目	13,344
貿易及其他應付款項	(26,680)
預繳稅／應付所得稅	(11,357)
物業預售訂金	(16,021)
已收客戶預付款	(915)

已出售淨資產 151,896

出售永州天譽之收益： 人民幣千元

已收代價	271,510
已出售淨資產	(151,896)
非控制性權益	(22,329)

出售永州天譽之收益 97,285

出售之現金流入淨額： 人民幣千元

已收現金	139,822
已產生直接開支	(5,713)
應計直接開支	4,394

已收現金，扣除直接開支	138,503
已出售銀行結存及現金	(13,344)

125,159

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

39. 僱員退休福利

界定供款退休金計劃

根據中國勞工法例規定，本集團為其中國僱員參加了由省市政府籌辦之界定供款退休金計劃。本集團須按合資格僱員薪金之指定百分比範圍向計劃作出供款。

本集團亦根據香港強制性公積金計劃條例為根據香港僱傭條例之司法權區受僱，且過往並無參與上述界定供款退休計劃之僱員參與一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃為一項由獨立受托人管理之界定供款退休金計劃。根據強積金計劃，本集團及其僱員各自須按僱員之有關收入之5%向強積金計劃作出供款，而每月相關收入上限為30,000港元(約人民幣25,000元)。本集團作出之供款於向強積金計劃作出時全數歸屬予僱員。

根據各計劃，除上述供款外，本集團就其僱員之退休及其他退休後福利概無其他付款責任。

40. 經營租賃承擔

承租人

於報告期末，本集團根據不可撤銷之經營租賃於下列期限就辦公室物業及員工宿舍應付之日後最低租金承擔如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
一年內	<u>2,062</u>	<u>390</u>

出租人

於報告期末，本集團就出租商用物業根據不可撤銷之經營租賃於下列期限應收之日後最低應收租金如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
一年內	12,806	12,333
一年以上但不多於五年	28,409	33,950
五年以上	-	13,667
	<u>41,215</u>	<u>59,950</u>

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

41. 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

42. 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)。

43. 抵押資產

於二零一七年十二月三十一日，本集團賬面值計入綜合財務狀況表以下類別之資產已予抵押，以取得附註33所披露本集團獲授之信貸融資：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
租賃土地及樓宇	190,409	205,778
投資物業	615,400	588,370
發展中物業	2,847,096	1,991,473
持作出售物業	567,658	—
短期投資	100,000	—
已抵押存款	456,511	375,382
	4,777,074	3,161,003

此外，於二零一七年十二月三十一日，本公司若干附屬公司之股份已抵押以取得若干由本公司所提供公司擔保、余斌先生所提供個人擔保及對余斌先生實益擁有之股份所設立之法定押記作為抵押之貸款融資，見附註33(a)至33(d)披露。

44. 關連人士交易

除於該等財務報表內其他章節所披露的交易及結餘外，本集團已與關連人士進行以下重大交易：

(a) 與關連人士之重大交易

關連人士關係	交易類型	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
由余斌先生及其配偶 實益擁有之公司	(i) 收取租賃辦公室租金收入	111	111
	(ii) 支付予一間關聯公司之管理費	(200)	(200)
	(iii) 收取出售永州項目之代價	137,401	139,822

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

44. 關連人士交易(續)

(b) 主席提供的個人擔保

於二零一七年十二月三十一日，余斌先生及一間由其控制的公司已就授予本公司若干附屬公司之貸款融資向銀行提供個人擔保及公司擔保，見附註33(a)至33(d)(i)披露。

(c) 主要管理人員補償

年內，高級管理層成員之酬金(包括附註11所披露之董事酬金)如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
短期福利	28,735	20,908
其他長期福利	566	549
權益結算以股份為基礎之酬金開支	3,355	5,249
	32,656	26,706

高級管理層成員為該等有權力及負責直接或間接地計劃、帶領及控制本集團活動之人士，包括董事及行政人員。

45. 金融工具－風險管理

本集團之金融資產主要包括可供出售投資、現金及現金等值項目、受限制及已抵押存款、應收代價款、貿易及其他應收款項、衍生金融資產、短期投資及向一間附屬公司的一名非控制性股東提供借款。本集團之金融負債包括銀行及其他借貸、衍生金融負債及貿易及其他應付款項。於報告期末，本集團並無持有任何用作買賣用途之金融工具。

本集團所面對之主要金融風險為外幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。

本集團之金融風險管理政策目的為確保有足夠資源以管理上述風險，及為其股東創造價值。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

45. 金融工具－風險管理(續)

(a) 外幣風險

本集團及本公司有交易貨幣風險。該等風險由以功能貨幣以外貨幣進行集團實體財務及經營活動所產生。

於報告期末，本集團以各有關集團實體之功能貨幣以外之貨幣為單位之貨幣性資產／(負債)之賬面值如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
衍生金融資產		
－港元	46,144	9,022
現金及現金等值項目		
－美元	69,072	1,339
－港元	136,069	15,706
銀行及其他借貸		
－美元	–	(391,849)
－港元	(2,102,053)	(1,571,738)
衍生金融負債		
－港元	(12,333)	(13,359)

下表列示本集團除所得稅後虧損對美元及港元匯率於下一個會計期間之合理可能變動之敏感性作用(所有其他變數維持不變)：

	二零一七年		二零一六年	
	匯率變動 %	除所得稅後 虧損增加 (減少) 人民幣千元	匯率變動 %	除所得稅後 虧損增加 (減少) 人民幣千元
倘美元兌人民幣轉弱	4%	(2,763)	4%	15,620
倘美元兌人民幣轉強	4%	2,763	4%	(15,620)
倘港元兌人民幣轉弱	4%	77,287	4%	62,415
倘港元兌人民幣轉強	4%	(77,287)	4%	(62,415)

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

45. 金融工具－風險管理(續)

(b) 利率風險

下表詳述於報告期末，本集團金融資產及負債之利率情況，本公司管理層據此評估利率風險：

	二零一七年		二零一六年	
	實際利率 (年利率)	金額 人民幣千元	實際利率 (年利率)	金額 人民幣千元
本集團				
金融資產				
固定利率應收款項				
－可供出售投資	8.00%	10,000	8.00%	10,000
－短期投資	3.30%	100,000	–	–
－受限制及已抵押存款	1.95%至2.33%	456,511	1.90%	375,382
浮動利率應收款項				
－向附屬公司非控制性股東提供之借款	4.79%	52,900	4.79%	52,900
－受限制及已抵押存款	0.35%	856,753	0.35%	611,908
－其他銀行現金	0.01%至0.35%	2,983,799	0.01%至0.35%	1,827,759
金融負債				
固定利率借貸				
－其他借貸	7.00%至11.00%	2,057,926	10.75%至16.13%	1,438,373
浮動利率借貸				
－銀行借貸	2.10%至8.50%	2,217,368	1.90%至8.50%	2,017,690

本集團因利率變動而承受之利率風險主要與本集團之受限制及已抵押存款、向附屬公司非控制性股東提供之借款、現金及現金等值項目內所包括之銀行現金，以及浮息銀行及其他借貸有關。本集團並無使用衍生金融工具對沖本集團借貸的現金流量利率風險。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

45. 金融工具－風險管理(續)

(b) 利率風險

下表列示本集團除所得稅後虧損對利率於下一個會計期間之合理可能變動之敏感性作用(所有其他變數維持不變):

	二零一七年		二零一六年	
	基本點子 增加/(減少)	除所得稅 後虧損 (減少)/增加 人民幣千元	基本點子 增加/(減少)	除所得稅 後虧損 (減少)/增加 人民幣千元
浮息金融資產				
浮動利率上升	100	38,814	100	24,926
浮動利率下降	(100)	(38,814)	(100)	(24,926)
浮息金融負債				
浮動利率上升	500	(110,868)	500	(100,885)
浮動利率下降	(500)	110,868	(500)	100,885

(c) 信貸風險

本集團須承受應收代價款及貿易及其他應收款項所產生之信貸風險。管理層已經對欠負本集團債務之對手方的財務背景及信用質量進行深入盡職審查。出售天河項目及永州項目之所有應收代價款已根據出售協議於適當時候獲悉數結付。

管理層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信貸風險。本集團對所有要求超過若干信貸金額之客戶進行信貸評估。於報告期末，本集團之貿易及其他應收款項並無重大信貸風險集中情況。

本集團之其他金融資產(包括現金及現金等值項目及受限制及已抵押存款)乃因對手方可能違約所產生之信貸風險低。於報告期末，本集團已經將該等存款存入信譽良好之銀行及財務機構。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

45. 金融工具－風險管理(續)

(d) 流動資金風險

本集團及本公司透過銀行及其他借貸，於資金存續性與靈活性之間取得平衡。

於報告期末，根據已訂約非折現付款，本集團金融負債之到期組合如下：

	非折現現金流量總額						總計	賬面值
	按要求	少於 三個月	三至 十二個月	一至兩年	兩至五年	超過五年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
二零一七年								
貿易及其他應付款項	9,105	139,123	1,226,118	-	-	-	1,374,346	1,374,346
銀行及其他借貸	153,018	161,719	1,086,993	1,911,904	524,237	3,940,451	7,778,322	4,275,294
物業按揭擔保	4,888,199	-	-	-	-	-	4,888,199	-
	5,050,322	300,842	2,313,111	1,911,904	524,237	3,940,451	14,040,867	5,649,640
二零一六年								
貿易及其他應付款項	3,578	236,218	950,729	-	-	-	1,190,525	1,190,525
銀行及其他借貸	149,310	416,694	695,074	839,102	1,255,881	2,116,422	5,472,483	3,456,063
物業按揭擔保	3,406,943	-	-	-	-	-	3,406,943	-
	3,559,831	652,912	1,645,803	839,102	1,255,881	2,116,422	10,069,951	4,646,588

附註：於二零一七年十二月三十一日，本集團的銀行借貸約人民幣506,842,000元(二零一六年：人民幣375,905,000元)以銀行發出的備有信用證作為抵押，而其則以本集團將於該銀行借貸同時到期之銀行存款人民幣456,511,000元(二零一六年：人民幣375,382,000元)及短期投資100,000,000港元作抵押。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

46. 金融工具－賬面值與公平價值

下表顯示於報告期末，本集團及本公司金融資產及負債之賬面值及公平價值：

	二零一七年		二零一六年	
	賬面值	公平價值	賬面值	公平價值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產				
貸款及應收款項				
－貿易及其他應收款項	1,200,792	(附註)	862,037	(附註)
－擬發展項目之訂金	1,385,269	(附註)	614,093	(附註)
－可供出售投資	10,000	(附註)	10,000	(附註)
－短期投資	100,000	(附註)	–	–
－附屬公司非控制性股東之借款	52,900	(附註)	52,900	(附註)
－受限制及已抵押存款	1,313,264	(附註)	987,290	(附註)
－現金及現金等值項目	2,983,799	(附註)	1,794,440	(附註)
以公平價值計量且其變動計入損益				
－衍生金融資產	46,144	46,144	9,022	9,022
金融負債				
以攤銷成本計量之金融負債				
－貿易及其他應付款項	1,374,346	(附註)	1,190,525	(附註)
－銀行及其他借貸：				
有抵押貸款	423,164	(附註)	486,209	500,917
有抵押債券	–	–	35,455	36,355
無抵押債券	1,018,754	914,527	524,860	524,311
銀行及其他借貸	2,833,376	(附註)	2,409,539	(附註)
以公平價值計量且其變動計入損益				
－衍生金融負債	12,333	12,333	13,359	13,359

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

46. 金融工具－賬面值與公平價值(續)

附註：

並非以公平價值計量之金融工具

並非以公平價值計量之金融工具包括貿易及其他應收款項、擬發展項目之訂金、可供出售投資、短期投資、向附屬公司非控制性股東提供之借款、受限制及已抵押存款、現金及現金等值項目、貿易及其他應付款項以及銀行及其他借貸。

董事認為，於報告期末，該等類別之賬面值接近其公平價值，原因為其於短時間內到期或其實際利率接近折現率。

就披露目的而計量銀行及其他借貸的公平價值是根據公認定價模型、採用可觀察當前市場交易資料按照折現現金流量分析而確定。

以公平價值計量之金融工具

衍生金融資產／負債的公平價值是採用標價計算。當不存在標價時，對於期權類的衍生工具，其公平價值則利用期權定價模型來確定。

用以釐定第2層及第3層金融工具之公平價值計量之估值方法及重大不可觀察輸入數據，以及主要可觀察輸入數據與公平價值之關係載列於下文。

下表對以公平價值計量的金融工具按公平價值層次進行了分析：

第1層： 活躍市場上相同資產或負債的標價(不做任何調整)；

第2層： 除第1層次所含標價之外、可直接(即價格)或間接(即由價格得出)觀察的與資產或負債相關的輸入數據；及

第3層： 以不可觀察市場數據為依據的與資產或負債相關的輸入數據(不可觀察輸入數據)。

	二零一七年 第3層 人民幣千元	二零一六年 第3層 人民幣千元
以公平價值計量且其變動計入損益的金融資產		
－衍生工具	46,144	9,022
以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債		
－衍生工具	12,333	13,359

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

46. 金融工具－賬面值與公平價值(續)

附註：(續)

以重大不可觀察的輸入數據為基礎並以公平價值計量的金融工具(第3層)之對賬如下：

	金融資產 人民幣千元	金融負債 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	(9,022)	13,359	4,337	12,536
發行有抵押／無抵押債券	(41,289)	14,109	(27,180)	2,000
收益或虧損總額：				
－於年內損益中確認之公平價值變動	1,239	(14,319)	(13,080)	(11,121)
－匯兌差額	2,928	(816)	2,112	922
於十二月三十一日	(46,144)	12,333	(33,811)	4,337

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，第1層與第2層之間並無工具轉撥，或轉入至或轉出自第3層。本集團之政策為於轉撥發生的報告期間期末確認公平價值層次之間的轉撥。

披露公平價值之負債

	估值方法	主要輸入數據	二零一七年 第3層 人民幣千元	二零一六年 第3層 人民幣千元
銀行及其他借貸				
－有抵押貸款	赫爾懷特三項式模型	貼現率及短期波動參數	－	500,917
－有抵押債券	貼現現金流量	貼現率及債券收益率	－	36,355
－無抵押債券	赫爾懷特三項式模型	貼現率及短期波動參數	914,527	524,311

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

46. 金融工具－賬面值與公平價值(續)

金融資產/負債	公平價值	公平價值 層次	估值技術及 關鍵輸入數據	重大不可觀察輸入 數據(附註)	不可觀察輸入數據與 公平價值之關係
以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債	衍生金融負債 －持有人贖回權	第3層	赫爾懷特三項式模型	貼現率 短期波動參數	貼現率愈高，持有人回購 權價值愈高 短期波動參數愈高，持有 人回購權價值愈高
以公平價值計量且其變動計入損益的金融資產	衍生金融資產 －公司贖回權	第3層	赫爾懷特三項式模型	貼現率 短期波動參數	貼現率愈高，公司回購權 價值愈低 短期波動參數愈高，公司 回購權價值愈高

附註：

倘貼現率上升/下降5%，而所有其他變數保持不變，則衍生金融負債/資產(持有人贖回權及本公司贖回權)於二零一七年十二月三十一日之賬面值將分別減少/增加約人民幣28,631,000元及人民幣29,998,000元(二零一六年：人民幣15,765,000元及人民幣17,764,000元)。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

47. 本公司的財務狀況表
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			
於附屬公司之權益		2,962,429	3,090,174
衍生金融資產		46,144	9,022
		<u>3,008,573</u>	<u>3,099,196</u>
流動資產			
應收附屬公司款項		24,513	24,090
預付及其他應收款項		21,492	14,478
現金及現金等值項目		149,350	4,697
		<u>195,355</u>	<u>43,265</u>
流動負債			
應計及其他應付款項		2,287	1,933
應付附屬公司款項		–	302,743
銀行及其他借貸－流動部份		506,842	521,664
衍生金融負債－流動部份		–	11,177
應付所得稅		55,830	55,830
		<u>564,959</u>	<u>893,347</u>
流動負債淨額		<u>(369,604)</u>	<u>(850,082)</u>
總資產減流動負債		<u>2,638,969</u>	<u>2,249,114</u>
非流動負債			
其他借貸－非流動部份		1,441,918	916,709
衍生金融負債－非流動部份		12,333	2,182
		<u>1,454,251</u>	<u>918,891</u>
資產淨值		<u>1,184,718</u>	<u>1,330,223</u>
資本及儲備			
股本		24,469	24,456
儲備	48	1,160,249	1,305,767
權益總額		<u>1,184,718</u>	<u>1,330,223</u>
代表董事會			

董事
余斌

董事
文小兵

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

48. 本公司儲備

	股份溢價 人民幣千元	實繳盈餘儲備 人民幣千元	以股份為基礎		總計 人民幣千元
			之酬金儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	
於二零一六年一月一日	1,507,182	16,116	10,576	(385,807)	1,148,067
發行股份：股份配售	159,217	-	-	-	159,217
股份發行開支	(3,812)	-	-	-	(3,812)
確認權益結算以股份為基礎之酬金開支	-	-	9,596	-	9,596
已失效購股權由以股份為基礎之 酬金儲備重新分配至保留溢利	-	-	(994)	994	-
本年度虧損	-	-	-	(7,301)	(7,301)
於二零一六年十二月三十一日及於 二零一七年一月一日	1,662,587	16,116	19,178	(392,114)	1,305,767
發行股份：行使購股權	2,162	-	(727)	-	1,435
確認權益結算以股份為基礎之酬金開支	-	-	6,185	-	6,185
本年度虧損	-	-	-	(153,138)	(153,138)
於二零一七年十二月三十一日	1,664,749	16,116	24,636	(545,252)	1,160,249

49. 主要附屬公司

	附註	二零一七年	二零一六年
		人民幣千元	人民幣千元
於附屬公司之權益－非流動部份			
非上市投資，按成本值	(a), (c)	2,962,429	3,090,174
應收附屬公司款項－流動部份			
應收附屬公司款項	(b)	42,499	42,076
減：減值虧損撥備		(17,986)	(17,986)
		24,513	24,090
		2,986,942	3,114,264
應付附屬公司款項	(b)	-	(302,743)

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

49. 主要附屬公司(續)

附註：

(a) 本公司於二零一七年十二月三十一日之主要營運附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立/營運地點	已發行普通股/ 繳足資本詳情	本公司所持 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州市創豪譽投資管理諮詢 有限公司(前稱廣州市創譽 房地產有限公司)(「創豪譽」)	中國	6,000,000美元(「美元」)	-	100%	投資控股及物業租賃
廣州市豪浚置業有限公司	中國	人民幣50,000,000元	-	100%	投資控股
廣州市天譽物業管理有限公司	中國	人民幣53,000,000元	-	100%	物業管理服務
廣州市天譽科技創新投資有限公司	中國	人民幣50,000,000元	-	70%	提供創新技術操作服務
廣州譽浚諮詢服務有限公司 (「廣州譽浚」)	中國	5,000,000港元	-	100%	投資控股及在中國提供物 業發展項目管理服務
廣州洲頭咀發展有限公司	香港	100港元	-	100%	投資控股
南寧天譽巨成置業有限公司 (「南寧巨成」)	中國	人民幣50,000,000元	-	80%	中國物業發展
南寧天譽巨榮置業有限公司	中國	人民幣50,000,000元	-	100%	中國物業發展
南寧天譽譽浚投資有限公司	中國	人民幣50,000,000元	-	100%	投資控股

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

49. 主要附屬公司(續)

附註:(續)

(a) (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立/營運地點	已發行普通股/ 繳足資本詳情	本公司所持 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
天譽管理服務有限公司	香港	1港元	100%	-	向集團實體提供管理服務
創豪集團有限公司	香港	10,000港元	-	100%	投資控股
偉萬投資有限公司	香港	1港元	-	100%	物業投資
Winprofit Investments Limited	英屬處女群島	100美元	100%	-	投資控股
徐州譽城置業有限公司 (「徐州譽城」)	中國	人民幣138,000,000元	-	90%	中國物業發展
徐州建譽置業有限公司 (「徐州建譽」)	中國	人民幣311,500,000元	-	92%	中國物業發展

上表所載列本公司附屬公司乃董事認為對本集團業績或資產構成重大影響。

創豪譽及廣州譽浚為於中國成立之有限責任全外資企業。

徐州譽城為於中國成立之中外合資經營公司。

(b) 應收/(應付)附屬公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

49. 主要附屬公司(續)

附註：(續)

- (c) 重大非控制性權益附屬公司的財務資料概要
對本集團重大非控制性權益的每間附屬公司之財務資料概要載列如下。

財務狀況表概要

	南寧巨成		永州天譽旅遊		徐州譽城		徐州建譽	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日		於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動								
資產	3,995,632	4,572,035	98,396	98,811	1,034,548	181,456	722,068	-
負債	(4,058,387)	(4,617,069)	(350)	(3)	(615,392)	-	(411,474)	-
	(62,755)	(45,034)	98,046	98,808	419,156	181,456	310,594	-
非流動								
資產	610	1,061	4	4	439	-	-	-
負債	-	-	-	-	(291,390)	(43,506)	-	-
	610	1,061	4	4	(290,951)	(43,506)	-	-
資產/(負債)淨額	(62,145)	(43,973)	98,050	98,812	128,205	137,950	310,594	-
累計非控制性權益	(12,429)	(8,794)	29,414	29,643	12,821	13,795	24,816	-

損益表及其他全面收益表概要

	南寧巨成		永州天譽旅遊		徐州譽城		徐州建譽	
	截至十二月三十一日		截至十二月三十一日		截至十二月三十一日		截至十二月三十一日	
	止年度	止年度	止年度	止年度	止年度	止年度	止年度	止年度
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	766,222	276,265	-	-	-	-	-	-
除所得稅前虧損	(16,606)	(44,313)	(4)	(5)	(24,350)	(47)	(906)	-
所得稅抵免/(開支)	(12,305)	-	-	-	1,922	-	-	-
除稅後虧損及全面收益總額	(28,911)	(44,313)	(4)	(5)	(22,428)	(47)	(906)	-
分配予非控制性權益的虧損	(5,781)	(8,862)	(1)	(2)	(2,243)	(5)	(72)	-
支付予非控制性權益的股息	(4,601)	-	-	-	-	-	-	-

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

49. 主要附屬公司(續)

附註：(續)

(c) 重大非控制性權益附屬公司的財務資料概要(續)

現金流量表概要

	南寧巨成		永州天譽旅遊		徐州譽城		徐州建譽	
	截至十二月三十一日		截至十二月三十一日		截至十二月三十一日		截至十二月三十一日	
	止年度	止年度	止年度	止年度	止年度	止年度	止年度	止年度
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動的現金流量								
經營業務(所用)/產生現金	(593,212)	744,208	6,633	7,609	69,688	(168,503)	(631,395)	-
已付所得稅	(4,929)	(33,122)	-	-	(10,907)	-	-	-
已付其他借貸成本	-	-	-	-	-	-	-	-
已付利息	-	(4,005)	-	-	(3,986)	-	-	-
經營活動產生/(所用)現金淨額	(598,141)	707,081	6,633	7,609	54,795	(168,503)	(631,395)	-
投資活動的現金流量								
已收取利息	3,134	2,323	1	-	270	-	4	-
出售附屬公司，扣除出售現金的淨額	-	-	-	-	-	-	-	-
購入物業、廠房及設備	-	(311)	-	-	(528)	-	-	-
收購可供出售投資	-	(10,000)	-	-	-	-	-	-
收購短期投資	-	-	-	-	-	-	-	-
出售短期投資	-	-	-	-	-	-	-	-
受限制及已抵押存款增加	46,902	(78,610)	-	-	-	-	-	-
投資活動產生/(所用)現金淨額	50,036	(86,598)	1	-	(258)	-	4	-
融資活動的現金流量								
新增銀行及其他借貸	-	-	-	-	114,000	-	-	-
償還銀行及其他借貸	-	-	-	-	-	-	-	-
中間/直接控股公司或同系附屬公司 提供墊款/(獲償還貸款)	592,770	(446,732)	(6,622)	(7,619)	80,083	43,486	698,258	-
向股東提供之貸款	-	(162,500)	-	-	-	-	-	-
股東注資	-	-	-	-	-	125,317	-	-
融資活動產生/(所用)現金淨額	592,770	(609,232)	(6,622)	(7,619)	194,083	168,803	698,258	-
現金及現金等值項目增加/(減少)淨額	44,665	11,251	12	(10)	248,620	300	66,867	-
年初之現金及現金等值項目	69,735	58,484	5	15	300	-	-	-
年末之現金及現金等值項目	114,400	69,735	17	5	248,920	300	66,867	-

上述資料為未作公司間對銷調整的金額。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

50. 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。於本年報日期，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%。於本年報日期，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年報之管理層討論與分析「物業組合」內。

財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

50. 結算日後事項(續)

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)(有關詳情載於財務報表附註33)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。

51. 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。

52. 核准財務報表

綜合財務報表於二零一八年三月二十六日獲董事會批准,並授權刊印。

五年財務概要

下表概述本集團之業績、資產及負債：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
業績					
截至十二月三十一日止年度					
收益	4,080,514	1,507,971	306,321	157,870	675,706
除所得稅前溢利／(虧損)	1,038,504	95,757	(208,483)	(168,326)	140,911
所得稅(開支)／抵免	(491,232)	(9,518)	(23,781)	8,346	(28,238)
除稅後溢利／(虧損)	547,272	86,239	(232,264)	(159,980)	112,673
應佔					
— 本公司擁有人	550,460	92,918	(211,769)	(141,252)	63,989
— 非控制性權益	(3,188)	(6,679)	(20,495)	(18,728)	48,684
	547,272	86,239	(232,264)	(159,980)	112,673
財務狀況					
於十二月三十一日					
資產總值	16,252,454	13,920,633	10,357,027	6,924,966	5,007,247
負債總額	(13,873,827)	(12,120,665)	(8,848,022)	(5,189,352)	(3,081,598)
資產淨值	2,378,627	1,799,968	1,509,005	1,735,614	1,925,649
非控制性權益	(52,598)	(34,859)	(5,065)	(25,560)	(75,668)
本公司擁有人應佔權益	2,326,029	1,765,109	1,503,940	1,710,054	1,849,981

物業組合詳情

地點	租賃期間	地盤面積 (平方米)	發展類別	總建築面積 (大約平方米)	持有實際 股權%	發展階段	預期 竣工時間	現況市值 人民幣千元	本集團 應佔市值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	本集團 應佔賬面值 人民幣千元
(A) 本集團於二零一七年十二月三十一日之發展中物業/持作出售物業詳情如下:											
1. 洲頭咀項目: 位於中國廣東省 廣州市海珠區 馬沖以北、洪德路 以西及珠江以南及 以東之天譽半島	2009年至 2049年/ 2059年/ 2079年	43,609	地上: 住宅 酒店/酒店式公寓 辦公室 商業 隔火層、開放樓層 及市政設施 幼兒園 留用樓宇 地下: 商業(會所) 停車場(2,093個停車位) 公用設施房間及其他 小計 已售及已交付面積 轉撥至投資物業的面積 總計	148,552 8,275 26,067 3,069 24,820 2,881 213,664 5,904 219,568 1,225 79,654 18,643 99,522 319,090 (84,938) (9,600) 224,552	100%	已建成/ 在在建中	2017年至 2018年	4,106,000 (附註1)	4,106,000 (附註2)	1,587,323	1,587,323
2. 天譽南寧東盟 創客城項目: 中國廣西壯族 自治區南寧市 五象新區 五象大道北側	2015年至 2055年/ 2065年/ 2085年	194,221	商場 集中商舖 地標辦公室大樓 地標酒店 酒店設施 地標副塔 高層辦公室 高層住宅 公共設施 地庫 —停車場(5,879個停車位) —商場 —公共設施 總計	76,013 2,689 183,000 48,450 8,826 50,648 161,197 523,349 8,065 285,971 17,319 1,016 1,366,543	100%	在在建中	2018年至 2022年	5,708,000 (附註1)	5,708,000	2,076,832	2,076,832
3. 南寧天譽花園項目: 中國廣西壯族 自治區南寧市 五象新區良興路	2014至 2054年/ 2084年	231,563	商品部份 住宅 商業 公共設施及平台 小學 停車場 安置部份 住宅 商業 公共設施及平台 停車場 小計 已售及已交付面積 總計	630,277 31,028 38,672 12,030 206,467 918,474 175,009 56,542 19,201 43,070 293,822 1,212,296 (183,215) 1,029,081	80%	已建成/ 在在建中	2016年至 2018年	3,979,000 (附註1)	3,183,000	3,191,426	2,553,141
4. 徐州時代城項目: 中國 江蘇省徐州市 泉山區時代大道以南 及徐豐公路西側	2016至 2056年/ 2086年	172,764	住宅 商業 停車場(2,068個停車位) 總計	357,761 20,000 24,816 402,577	90%	在在建中	2018年至 2019年	919,000 (附註1)	827,100	451,040	405,936
								14,712,000	13,824,300	7,306,621	6,623,232
(B) 本集團於二零一七年十二月三十一日之持作發展物業詳情如下:											
1. 徐州創客城項目: 中國 江蘇省徐州市 泉山區徐豐公路以東 MaoJiaXian以北	2017年至 2058/ 2087	73,823	住宅 商業 停車場 總計	143,500 4,100 36,500 184,100	92%	設計階段中	設計階段中	490,000 (附註1)	450,800	488,072	449,075
								490,000	450,800		

物業組合詳情

地點	租賃期間	用途	總建築面積 (大約平方米)	持有實際 股權%	現況市值 人民幣千元	本集團 應佔市值 人民幣千元
(C) 本集團於二零一七年十二月三十一日之投資物業詳情如下：						
1. 位於中國廣東省廣州市 天河區林和中路136號天譽花園 二期商業平台2樓及5樓之零售 單位、中層間內22間單位及 4樓403室	2000年至 2040年	辦公室/ 零售	17,343	100%	469,000 (附註1)	469,000
2. 位於中國廣東省廣州市海珠區馬 涌以北、洪德路以西、珠江東南 面天譽半島之800個停車位	2009年至 2049年	停車位	9,600	100%	479,000 (附註1)	479,000
3. 香港灣仔告士打道151號 資本中心14樓02至05室	1928年至 2027年	辦公室	813	100%	146,400 (附註3)	146,400
			27,756		1,094,400	1,094,400
(D) 本集團於二零一七年十二月三十一日之租賃土地及樓宇詳情如下：						
1. 位於中國廣東省廣州市 天河區林和中路8號海航 大廈32樓至33樓的 辦公室單位	2001年至 2051年	辦公室	4,126	100%	161,000 (附註1)	161,000
2. 位於中國廣東省廣州市 天河區林和中路138及 146號天譽花園二期商業 平台6樓的零售單位	2000年至 2049年	辦公室/ 零售	2,448	100%	46,000 (附註1)	46,000
3. 香港灣仔告士打道151號 資本中心14樓01室及 3樓第307及308號停車位	1928至 2027年	辦公室/ 停車位	534	100%	100,191 (附註3)	100,191
			7,108		307,191	307,191
(A)至(D)之總計					16,603,591	15,676,691

附註：

- 該等發展中物業／持作出售物業及已竣工物業由獨立專業估值師行戴德梁行房地產顧問(廣州)有限公司(特許測量師)於二零一七年十二月三十一日按公開市值基準重估。該等在建中發展物業之公開市值估值乃假設該等物業將根據本集團最近期發展建議書發展及完成，並已取得有關政府當局之一切同意、批准及許可證而並無繁重條件或延誤。
- 公開市值已反映一名中方合作合營伙伴於該發展項目的竣工物業中享有28%權益。
- 該等物業由獨立專業估值師行永利行評值顧問有限公司(特許測量師)於二零一七年十二月三十一日按公開市值基準重估。