

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公佈之全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：00059)

截至二零一八年十二月三十一日止年度 之全年業績公佈

財務概要	變動百分比	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	51.7%	6,191,763	4,080,514
除所得稅前溢利	58.3%	1,644,102	1,038,504
本年度溢利	50.0%	820,756	547,272
本公司擁有人應佔本年度溢利	36.5%	751,315	550,460
			(經重列)
每股盈利			
— 基本	35.7%	人民幣 0.095	人民幣0.070
— 攤薄	33.3%	人民幣 0.092	人民幣0.069
總資產	30.7%	21,236,989	16,252,454

全年業績

天譽置業（控股）有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）謹此宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合全年業績，連同二零一七年同期之比較數字。綜合全年業績已經由本公司之審核委員會審閱。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	5	6,191,763	4,080,514
銷售及服務成本		(4,305,878)	(3,197,387)
毛利		1,885,885	883,127
其他收入及收益，淨額		7,662	34,100
銷售及市場推廣開支		(156,851)	(152,913)
行政及其他開支		(305,691)	(219,828)
未變現匯兌(虧損)/收益		(74,171)	111,909
貿易及其他應收款項之減值虧損		(5,721)	-
向附屬公司非控制性股東之貸款減值虧損		(524)	-
投資物業之公平價值變動		66,405	35,701
物業估值收益		203,297	353,351
商譽之減值虧損		(13,554)	-
議價購買之收益		81,214	-
應佔合營企業虧損，扣除稅項		(8,101)	-
衍生金融資產/負債之公平價值變動		(1,476)	13,080
提早償還無抵押債券產生之收益		1,979	-
提早償還定期貸款產生之虧損		-	(23,418)
財務費用	6	(53,920)	(33,088)
財務收入	6	17,669	36,483
除所得稅前溢利	7	1,644,102	1,038,504
所得稅開支	8	(823,346)	(491,232)
本年度溢利		820,756	547,272
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		(4,043)	2,827
本年度全面收益總額		816,713	550,099
應佔本年度溢利：			
—本公司擁有人		751,315	550,460
—非控制性權益		69,441	(3,188)
		820,756	547,272
應佔本年度全面收益總額：			
—本公司擁有人		747,272	553,287
—非控制性權益		69,441	(3,188)
		816,713	550,099
每股盈利	9		(經重列)
—基本		人民幣0.095	人民幣0.070
—攤薄		人民幣0.092	人民幣0.069

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		693,859	239,497
投資物業		2,907,157	1,094,400
商譽		–	13,554
於合營企業之權益		15,899	–
按公平價值計入損益之金融資產		10,000	–
可供出售投資		–	10,000
附屬公司非控制性股東貸款		–	52,900
衍生金融資產		60,388	46,144
遞延稅項資產		25,649	18,142
		<u>3,712,952</u>	<u>1,474,637</u>
流動資產			
持作發展物業		–	488,072
發展中物業		7,554,327	3,552,378
持作出售物業		4,144,040	3,754,243
向附屬公司非控制性股東貸款		51,847	–
貿易及其他應收款項	11	1,611,504	1,200,792
擬待售項目之預付款項／訂金		994,928	1,385,269
合同成本		80,698	–
短期投資		–	100,000
受限制及已抵押存款		676,630	1,313,264
現金及現金等值項目		2,410,063	2,983,799
		<u>17,524,037</u>	<u>14,777,817</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	2,058,288	1,374,346
合同負債		8,559,878	–
物業預售訂金		–	7,821,274
銀行及其他借貸－流動部份		2,817,188	1,171,198
衍生金融負債－流動部份		2,138	–
應付合營企業款項		55,817	–
應付代價		50,000	–
應付所得稅		251,998	137,192
		<u>13,795,307</u>	<u>10,504,010</u>
流動資產淨值		<u>3,728,730</u>	<u>4,273,807</u>
總資產減流動負債		<u>7,441,682</u>	<u>5,748,444</u>

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動負債		
銀行及其他借貸－非流動部份	3,534,510	3,104,096
衍生金融負債－非流動部份	8,757	12,333
遞延稅項負債	594,856	253,388
	<u>4,138,123</u>	<u>3,369,817</u>
資產淨值	<u>3,303,559</u>	<u>2,378,627</u>
資本及儲備		
股本	24,659	24,469
儲備	2,888,766	2,301,560
本公司擁有人應佔權益	2,913,425	2,326,029
非控制性權益	390,134	52,598
權益總額	<u>3,303,559</u>	<u>2,378,627</u>

綜合財務報表附註

截至二零一八年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

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

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

2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

(a) 採用新訂／經修訂香港財務報告準則

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）
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
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	與客戶之間的合約產生的收入
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（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

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）

根據年度改善過程頒佈的修訂對準則中現時尚未明確之處作出細微且非緊急更改，其中包括香港會計準則第28號「於聯營企業及合營企業之投資」之修訂，澄清風險資本機構為按公平價值計量聯營企業或合營企業而獲准許作出的選擇乃就各聯營企業或合營企業分別作出。

因本集團並非風險資本機構，故採納該等修訂對此等財務報表並無影響。

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

修訂訂明有關歸屬及非歸屬條件對現金結算以股份為基礎之酬金交易的計量的影響；就預扣稅責任具有淨額結算特徵之以股份為基礎之酬金交易；以及將交易類別由現金結算變更為權益結算以股份為基礎之酬金交易之條款及條件之修訂之會計處理規定。

因本集團並無任何現金結算以股份為基礎之酬金之交易，且並無就預扣稅具有淨額結算特徵的以股份為基礎之酬金交易，故採納該等修訂對此等財務報表並無影響。

香港財務報告準則第9號－金融工具

(i) 金融工具的分類及計量

香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認和計量，將金融工具會計處理的所有三個方面結合：(1)分類及計量；(2)減值；及(3)對沖會計處理。自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號已導致本集團會計政策及於綜合財務報表所確認的金額產生變動。

下表概述過渡至香港財務報告準則第9號對於在二零一八年一月一日之保留溢利期初結餘之影響(扣除稅項)如下：

	人民幣千元
保留溢利	
於二零一八年一月一日之保留溢利 (應用香港財務報告準則第9號前但於應用 香港財務報告準則第15號後)	901,776
貿易應收款項之預期信貸虧損(「 預期信貸虧損 」)增加 (下文附註2(a)(ii)(I))	(90)
附屬公司非控制性股東之借款之預期信貸虧損增加 (下文附註2(a)(ii)(II))	(529)
其他應收款項之預期信貸虧損增加(下文附註2(a)(ii)(III))	(3,026)
	<hr/>
於二零一八年一月一日之經重列保留溢利	898,131
	<hr/> <hr/>

過渡至香港財務報告準則第9號對於在二零一八年一月一日之非控制性權益之期初結餘並無重大影響。

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。然而，其取消過往香港會計準則第39號有關持有至到期金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產的分類。採納香港財務報告準則第9號對本集團有關金融負債及衍生金融工具的會計政策並無重大影響。香港財務報告準則第9號對本集團金融資產分類及計量的影響載列如下。

根據香港財務報告準則第9號，除若干貿易應收款項（根據香港財務報告準則第15號不包括重大融資部分的貿易應收款項）外，實體於首次確認時須按其公平價值加上（倘為非以公平價值計量且其變動計入損益的金融資產）交易成本計量金融資產。金融資產分類為：(i)以攤銷成本計量的金融資產；(ii)以公平價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產；或(iii)以公平價值計量且其變動計入損益（定義見上文）。根據香港財務報告準則第9號金融資產的分類一般基於兩項標準：(i)管理金融資產的業務模式及(ii)其合約現金流特徵（「**僅為本金及利息付款**」標準，亦稱為「**SPPI標準**」）。根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具不再需要與主體金融資產分拆。相反，混合式金融工具按分類進行整體評估。

倘金融資產同時符合以下條件，且並無被指定為以公平價值計量且其變動計入損益，則該金融資產以攤銷成本計量：

- 於目的為持有金融資產以收取合約現金流的業務模式內持有；及
- 金融資產的合約條款規定於特定日期產生符合SPPI標準的現金流。

倘債務投資同時符合以下條件，且並無被指定為以公平價值計量且其變動計入損益，則該債務投資以公平價值計量且其變動計入其他全面收益：

- 於同時透過收取合約現金流及出售金融資產達成目的之業務模式內持有；及
- 金融資產的合約條款規定於特定日期產生符合SPPI標準的現金流。

首次確認並非持作買賣的股本投資時，本集團能不可撤回地選擇於其他全面收益呈列投資公平價值的其後變動。此選擇乃按個別投資基準作出。並非如上文所述分類為以攤銷成本計量或以公平價值計量且其變動計入其他全面收益的所有其他金融資產分類為以公平價值計量且其變動計入損益。此包括所有衍生金融資產。首次確認時，本集團能不可撤回地指定符合以攤銷成本計量或以公平價值計量且其變動計入其他全面收益的規定的金融資產以公平價值計量且其變動計入損益，前提是這樣可消除或大幅減少原應出現的會計錯配。

以下會計政策將適用於本集團下列金融資產：

以公平價值計量且其變動計入損益 以公平價值計量且其變動計入損益其後按公平價值計量。公平價值變動、股息及利息收入於損益確認。

以攤銷成本計量 以攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益確認。終止確認時的任何收益於損益確認。

下表概述本集團於二零一八年一月一日的各類金融資產於香港會計準則第39號下的原計量類別及於香港財務報告準則第9號下的新計量類別：

金融資產	香港會計準則第39號的原本分類	香港財務報告準則第9號的新分類	根據香港會計準則第39號於二零一八年一月一日的賬面值 人民幣千元	根據香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日的賬面值 人民幣千元
其他投資	可供出售 (以公平價值計量) (附註2(a)(ii)(II))	以公平價值計量且其變動計入損益	10,000	10,000
其他貸款及應收款項	貸款及應收款項 (附註2(a)(ii)(II))	以攤銷成本計量	52,900	52,371
貿易應收款項及其他應收款項	貸款及應收款項 (附註2(a)(ii)(I)及(III))	以攤銷成本計量	1,200,792	1,199,338
就擬發展項目及所持土地支付的可退回訂金	貸款及應收款項 (附註2(a)(ii)(IV))	以攤銷成本計量	771,060	771,060
受限制現金及已抵押存款	貸款及應收款項	以攤銷成本計量	1,313,264	1,313,264
現金及現金等值項目	貸款及應收款項	以攤銷成本計量	2,983,799	2,983,799

附註：

其他投資指由一個基金所發行具有現金流量特性並不符合SPPI測試的單位。本集團先前指定其為根據香港會計準則第39號的可供出售。於初次應用香港財務報告準則第9號的日期，本集團已選擇將其重新分類為以公平價值計量且其變動計入損益。

(ii) 金融資產的減值

採納香港財務報告準則第9號改變了本集團的減值模型，將香港會計準則第39號的「已產生虧損模型」替換為「預期信貸虧損模型」。香港財務報告準則第9號要求本集團早於香港會計準則第39號就貿易應收款項及其他應收款項及以攤銷成本計量的金融資產確認預期信貸虧損。受限制及已抵押存款及現金及現金等值項目須採用預期信貸虧損模型，惟減值於本期間並不重大。

根據香港財務報告準則第9號，虧損撥備按以下其中一項基準計量：(1)12個月預期信貸虧損：此乃於報告日期後12個月內可能發生的違約事件所導致的預期信貸虧損；及(2)全期預期信貸虧損：此乃於金融工具的預計年期內所有可能發生的違約事件所導致的預期信貸虧損。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損乃按根據合約應付的合約現金流與本集團預期收取的所有現金流之間的差額計量。差額然後按與資產原實際利率相若之數值貼現。

本集團已選擇採用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量貿易應收款項及其他應收款項的虧損撥備，並基於全期預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已設立根據本集團過往信貸虧損經驗計算的撥備矩陣，並按債務人特定的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就其他債務金融資產而言，預期信貸虧損按12個月預期信貸虧損釐定。12個月預期信貸虧損為全期預期信貸虧損於報告日期後12個月內可能發生的金融工具違約事件所導致的部分。然而，當信貸風險自發生後顯著增加時，撥備將以全期預期信貸虧損為基準。當釐定金融資產的信貸風險是否自首次確認後顯著增加，及於估計預期信貸虧損時，本集團會考慮相關及無須付出過多成本或努力即可獲得的合理及可證明的資料。這包括基於本集團的過往經驗及知情信貸評估得出的定量及定性資料及分析，並包括前瞻性資料。

本集團假設逾期超過30天的金融資產的信貸風險會顯著增加。

本集團認為當出現下列情況時金融資產即屬違約：(1)在本集團並無追索權採取行動(例如變現抵押品(如持有))的情況下，借款人不大有可能向本集團悉數支付其信貸債務；或(2)金融資產逾期超過30天。

當估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損的呈列

以攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備從資產的賬面總值中扣除。

預期信貸虧損模型的影響

(I) 貿易應收款項的減值

誠如上文所述，本集團應用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量預期信貸虧損，就所有貿易應收款項確認全期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項根據相同的信貸風險特徵及逾期天數分組。

於二零一八年一月一日的貿易應收款項虧損撥備釐定如下：

二零一八年 一月一日	即期	逾期			總計
		1至3個月	3個月 至1年	逾期 超過1年	
預期信貸虧損率(%)	0.1%	2%	5%	10%	
賬面總值(人民幣)	1,370,000	380,000	542,000	539,000	2,831,000
虧損撥備(人民幣)	(1,370)	(7,600)	(27,100)	(53,900)	(89,970)

於二零一八年一月一日過渡至香港財務報告準則第9號後貿易應收款項的虧損撥備增加約人民幣90,000元。截至二零一八年十二月三十一日止年度，虧損撥備進一步增加人民幣4,824,000元。對非控制性權益於二零一八年一月一日的虧損撥備並無重大影響。

(II) 債務投資的減值

本集團所有其他以攤銷成本計量的債務投資、附屬公司非控制性股東之借款被視為擁有低信貸風險，因此年內確認的虧損撥備限制在12個月預期信貸虧損。

於二零一八年一月一日就向附屬公司的非控制性股東提供貸款的虧損撥備釐定如下：

二零一八年一月一日

預期信貸虧損率(%)	1%
賬面總值(人民幣)	52,900,000
虧損撥備(人民幣)	(529,000)

於二零一八年一月一日過渡至香港財務報告準則第9號後債務投資的虧損撥備增加約人民幣529,000元。截至二零一八年十二月三十一日止年度，虧損撥備進一步增加人民幣524,000元。對非控制性權益於二零一八年一月一日的虧損撥備並無重大影響。

(III) 其他應收款項的減值

誠如上文所述，本集團應用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量預期信貸虧損，就所有其他應收款項確認全期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，其他應收款項根據相同的信貸風險特徵及逾期天數分組。

於二零一八年一月一日的其他應收款項虧損撥備釐定如下：

二零一八年 一月一日	即期	逾期	逾期	逾期	總計	
		1至3 個月	3至6 個月	6個月 至1年		
預期信貸						
虧損率(%)	0.1%	1%	3%	5%	20%	
賬面總值(人民幣)	75,016,936	10,234,323	4,661,814	864,816	13,327,267	104,105,156
虧損撥備(人民幣)	(75,017)	(102,343)	(139,855)	(43,241)	(2,665,453)	(3,025,909)

於二零一八年一月一日過渡至香港財務報告準則第9號後其他應收款項的虧損撥備增加約人民幣3,026,000元。截至二零一八年十二月三十一日止年度，虧損撥備進一步增加人民幣897,000元。對非控制性權益於二零一八年一月一日的虧損撥備並無重大影響。

(IV) 擬發展項目及所持土地的可退回訂金的減值

本集團的其他金融資產包括以攤銷成本計量的擬發展項目及所持土地的可退回訂金被視為擁有低信貸風險，因此期內確認的虧損撥備限制在12個月預期信貸虧損。董事認為本集團的擬發展項目及所持土地的訂金的虧損撥備並不重大，故並無作出撥備。

(iii) 對沖會計處理

香港財務報告準則第9號下的對沖會計處理對本集團並無影響，因為本集團並無在對沖關係中應用對沖會計處理。

(iv) 過渡安排

本集團已應用香港財務報告準則第9號的過渡性條文，以使香港財務報告準則第9號獲全面採納而無須重列可比較資料。因此，新預期信貸虧損規則所造成的重新分類及調整並無於二零一七年十二月三十一日的財務狀況表中反映，惟於二零一八年一月一日的財務狀況表中確認。這意味採納香港財務報告準則第9號所導致的金融資產與金融負債賬面值差額於二零一八年一月一日的保留盈利及儲備中確認。因此，二零一七年呈列的資料並不反映香港財務報告準則第9號的要求，惟反映香港會計準則第39號的要求。

以下評估乃根據於香港財務報告準則第9號首次應用日期存在的事實及情況作出：

- 釐定持有金融資產的業務模式；及
- 指定及撤銷先前指定以公平價值計量且其變動計入損益的若干金融資產及金融負債。

倘債務投資中的一項投資於首次應用日期擁有低信貸風險，則本集團會假設資產的信貸風險自其首次確認以來並無顯著增加。

香港財務報告準則第15號與客戶之間的合約產生的收入 (「香港財務報告準則第15號」)

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號建造合約、香港會計準則第18號收入及相關詮釋。香港財務報告準則第15號已建立一個五步模型，以計算與客戶之間的合約產生的收入。根據香港財務報告準則第15號，收入確認的金額反映實體預期換取向客戶轉移貨品或服務所獲得的代價。

在並無務實的權宜之計的情況下，本集團已使用累計影響法採納香港財務報告準則第15號。本集團已將首次應用香港財務報告準則第15號的累計影響確認為於首次應用日期(即二零一八年一月一日)對保留盈利的期初結餘的調整。因此，二零一七年呈列的財務資料並無重列。

下表概述過渡至香港財務報告準則第15號對保留盈利的期初結餘的影響(扣除稅項)(增加／(減少))：

	香港會計準則 第18號的 賬面值 二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元	香港財務 報告準則 第15號的 賬面值 重新分類 人民幣千元	二零一八年 一月一日 人民幣千元
合約成本(附註1)	-	21,222	21,222
合約負債(附註2)	-	7,821,274	7,821,274
物業預售訂金(附註2)	7,821,274	(7,821,274)	-
保留盈利	876,909	21,222	898,131

下表概述採納香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表以及其截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表的影響。對本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合現金流量表並無重大影響：

對本集團於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表的影響

	於二零一八年十二月三十一日		
	並無採納 香港財務 報告準則 第15號的 金額 人民幣千元	採納 香港財務 報告準則 第15號 的影響 人民幣千元	呈報金額 人民幣千元
綜合財務狀況表(節錄)			
合約成本(附註1)	-	80,698	80,698
合約負債(附註2)	-	8,559,878	8,559,878
物業預售訂金(附註2)	8,559,878	(8,559,878)	-
保留盈利	1,483,980	79,379	1,563,359
非控制性權益	388,815	1,319	390,134

附註1：採納香港財務報告準則第15號前，本集團向物業買家取得買賣協議產生的相關銷售佣金作為開支計入損益。

採納香港財務報告準則第15號後，管理層預期取得物業銷售合約所直接產生的增加成本（主要為銷售佣金）（如可收回）會被資本化為資產並計入合約成本。資本化的銷售佣金於確認有關物業銷售收入時計入損益，並列為當時的銷售及市場推廣開支。於二零一八年一月一日，先前於損益確認的預付銷售佣金人民幣21,222,000元已調整至保留盈利。

附註2：本集團亦改變了以下金額於財務狀況表的呈列以反映香港財務報告準則第15號的用辭：

- 先前計入物業預售訂金的有關物業銷售合約的合約負債（人民幣7,821,274,000元）。

對截至二零一八年十二月三十一日止年度綜合損益及其他全面收益表的影響（增加／（減少））：

	於二零一八年十二月三十一日		
	並無採納 香港財務 報告準則 第15號的 假設金額 人民幣千元	採納 香港財務 報告準則 第15號 的影響 人民幣千元	呈報金額 人民幣千元
綜合損益及其他全面收益表（節錄）			
銷售及市場推廣開支	216,327	(59,476)	156,851
本年度溢利	757,237	59,476	816,713
以下人士應佔：			
本公司擁有人	689,115	58,157	747,272
非控制性權益	68,122	1,319	69,441

有關本集團物業發展及管理分類的新重大會計政策及先前會計政策變動的性質詳情載列如下：

產品／服務	貨品或服務性質、履行履約責任及支付條款	會計政策變動的性質及於二零一八年一月一日的影響
物業發展	<p>當客戶取得實際管有權或物業的合法所有權移交客戶並當有可能收取代價時，客戶即獲得物業單位的控制權。因此，收入於客戶接納所移交的物業單位時確認。此外，本集團的慣例是向客戶提供標準裝修以保持物業質素，因此裝修撥備實際上亦被視為履約責任。</p> <p>退回權利</p> <p>於本集團與客戶訂立的合約中並無發現退回權利。</p> <p>融資成分</p> <p>倘合約包含重大融資成分，則交易價格應反映金錢的時間價值。</p> <p>倘付款與移交物業單位之間的期間為一年或以下，則作為務實的權宜之計，本集團無須考慮貨幣的時間價值。在評估合約是否包含重大融資成分時，本集團會考慮各種因素，包括本集團預期將物業單位移交客戶與客戶付款之間的時間長度，以及合約利率及相關市場的現行利率。</p> <p>對於客戶付款與移交承諾的物業或服務之間的期間超過一年的合約，交易價格應根據融資成分的影響進行調整（如重大）。本集團已評估得出融資成分的影響並不重大。</p>	<p>採納香港財務報告準則第15號後，本集團須將就銷售物業收取的訂金重新分類至合約負債，及就取得合約所直接產生的銷售佣金確認保留盈利增加人民幣21,222,000元，並記錄在合約成本中。</p> <p>本集團認為無須提供融資成分。</p>

產品／服務	貨品或服務性質、履行履約責任及支付條款	會計政策變動的性質及於二零一八年一月一日的影響
--------------	----------------------------	--------------------------------

物業管理

就物業管理服務合約而言，當發票金額直接對應本集團至今已履約部分對客戶的價值時，本集團按月確認與收取發票金額權利相等的收入。本集團已選擇採取務實的權宜之計，不披露此類合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定年期。

本集團已評估收益確認乃於相關服務已提供及客戶同時收到及耗用由本集團履責所提供利益時進行。本集團就所提供服務每月發單收取一個固定金額，並以本集團有權發出發票的金額確認為收益及直接對應所完成履責的價值。因此，本集團的結論是，採納香港財務報告準則第15號對收入的確認時間並無影響。

退回權利

於本集團與客戶訂立的合約中並無發現退回權利。

本集團認為無須提供融資成分。

融資成分

倘合約包含重大融資成分，則交易價格應反映金錢的時間價值。

倘付款與移交物業單位之間的期間為一年或以下，則作為務實的權宜之計，本集團無須考慮貨幣的時間價值。在評估合約是否包含重大融資成分時，本集團會考慮各種因素，包括本集團預期將物業單位移交客戶與客戶付款之間的時間長度，以及合約利率及相關市場的現行利率。

對於客戶付款與移交承諾的物業或服務之間的期間超過一年的合約，交易價格應根據融資成分的影響進行調整(如重大)。本集團已評估得出融資成分的影響並不重大。

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)包括澄清對履約責任的識別；委託人與代理人的應用；知識產權許可；及過渡要求。

採納該等修訂對財務報表並無影響，因為本集團先前並無於首年採納香港財務報告準則第15號及應用此方面的澄清。

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，以釐定涉及以外幣預先支付或收取代價的交易所使用的匯率，並就確認非貨幣資產或非貨幣負債提供指引。該詮釋指明，於首次確認相關資產、開支或收入(或其部分)時，為釐定所使用匯率的交易日期乃實體首次確認因預先支付或收取代價而產生非貨幣資產或非貨幣負債的日期。

採納該等修訂對財務報表並無影響，因為本集團並無以外幣預先支付或收取代價。

(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16號 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	租賃 ¹ 所得稅處理方法之不確定性 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 ¹
香港會計準則第19號(修訂)	計劃修訂、削減或結算 ¹
香港會計準則第28號(修訂)	於聯營企業及合營企業之長期權益 ¹
香港財務報告準則年度改善項目 (二零一五年至二零一七年循環)	香港財務報告準則第3號(修訂)，業務合併 ¹
香港財務報告準則年度改善項目 (二零一五年至二零一七年循環)	香港財務報告準則第11號(修訂)，聯合安排 ¹
香港財務報告準則年度改善項目 (二零一五年至二零一七年循環)	香港會計準則第12號(修訂)，所得稅 ¹
香港財務報告準則年度改善項目 (二零一五年至二零一七年循環)	香港會計準則第23號(修訂)，借貸成本 ¹
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂)	重大的定義 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營企業或合營企業 之間的資產出售或投入 ⁴

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 該等修訂原計劃於二零一七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16號 —「租賃」

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

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

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號－所得稅處理方法之不確定性

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

香港財務報告準則第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。

香港會計準則第19號(修訂)－計劃修訂、削減或結算

當計劃修訂、削減或結算於報告期間內出現，香港會計準則第19號(修訂)涉及界定福利計劃的會計處理，該等修訂具體說明當計劃修訂、削減或結算於年度報告期間出現，實體需要(i)釐定於計劃修訂、削減或結算後剩餘期間內的即期服務成本，其採用精算假設以重新計量界定福利負債或資產淨值及變更後的計劃資產，及(ii)釐定於計劃修訂、削減或結算後剩餘期間內的淨利息，採用界定福利負債或資產淨值，反映計劃所提供的福利及變更後的計劃資產及用於重新計量界定福利負債或資產淨值的貼現率。

該等修訂亦澄清了實體首先釐定過往任何服務成本或結算收益或虧損，而不考慮資產上限的影響。該款項於損益確認。其後實體於計劃修訂、削減或結算後釐定資產上限的影響。倘該影響出現任何變動(不計淨利息內的款項)，於其他全面收入中確認。本集團預期對於在二零一九年一月一日或之後發生的計劃修訂、削減或結算採納該等修訂。該準則預期不會對本集團有任何影響。

香港會計準則第28號(修訂)

修訂澄清香港財務報告準則第9號應用於構成於聯營企業或合營企業之投資淨額一部分的於聯營企業或合營企業之長期權益(「長期權益」)，並規定香港財務報告準則第9號先於香港會計準則第28號減值虧損指引應用於該等長期權益。

香港財務報告準則年度改善項目(二零一五年至二零一七年循環) — 香港財務報告準則第3號(修訂), 業務合併

於年度改善過程中頒佈的修訂對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切之變動。該等變動包括香港財務報告準則第3號(修訂), 其闡明當於業務的一名聯合經營者取得聯合經營的控制權時, 則該業務合併已分階段實現, 故此先前持有之股權應重新計量為其收購日期之公平價值。

香港財務報告準則年度改善項目(二零一五年至二零一七年循環) — 香港財務報告準則第11號(修訂), 聯合安排

於年度改善過程中頒佈的修訂對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切之變動。該等變動包括香港財務報告準則第11號(修訂), 其闡明於參與(但並非擁有共同控制權)為一項業務的聯合經營的一方隨後取得聯合經營之共同控制權時, 先前持有之股權不得重新計量至其收購日期之公平價值。

香港財務報告準則年度改善項目(二零一五年至二零一七年循環) — 香港會計準則第12號(修訂), 所得稅

於年度改善過程中頒佈的修訂對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切之變動。該等變動包括香港會計準則第12號(修訂), 其闡明股息之所有所得稅後果與產生可分派溢利之交易採取一致的方式於損益、其他全面收益或直接於權益內確認。

香港財務報告準則年度改善項目(二零一五年至二零一七年循環) — 香港會計準則第23號(修訂), 借貸成本

於年度改善過程中頒佈的修訂對現時並不明確的多項準則作出微細及不急切之變動。該等變動包括香港會計準則第23號(修訂), 其闡明為取得合資格資產而專門作出之借貸, 於相關合資格資產可用於其擬定用途或進行銷售時仍未償還, 則該借貸將成為該實體一般所借資金的一部分並因此計入一般資產池內。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂)

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)對重大制定了新定義。新定義指出, 倘遺漏、錯誤陳述或掩蓋資料可合理地預期會對一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決策造成影響, 則有關資料屬於重大。該等修訂澄清重大與否將視乎資料的性質或幅度。倘錯誤陳述資料可合理地預期會對主要使用者作出的決策造成影響, 則有關資料屬於重大。本集團預期自二零二零年一月一日起以前瞻方式採納修訂。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成重大影響。(或於初次應用時加入預期影響)

香港財務報告準則第17號－保險合約

香港財務報告準則第17號將取代香港財務報告準則第4號，作為於該等合約的發行人之財務報表內確認、計量、呈列及披露保險合約的單一原則標準。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號 (修訂)－「投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產出售或投入」

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

本集團尚未能表示這些新宣告是否會導致本集團的會計政策及財務報表出現重大變動。

3. 編製基準

(a) 遵例聲明

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

(b) 計量基準

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

(c) 使用估計及判斷

按照香港財務報告準則編製綜合財務報表需要採用若干重要會計估計，亦要求管理層於應用本集團之會計政策過程中作出判斷。涉及高度判斷或極為複雜之範疇或涉及對綜合財務報表而言屬重大之假設及估計。

(d) 功能及呈列貨幣

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

4. 分類報告

沿用一個內部報告有關資源分配及評估分類表現之資料方式，本集團現經營四個主要營運部門，即物業發展、物業投資、物業管理服務及青創社區項目的商業營運。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
商業營運	-	提供青創社區發展項目之營運

稱為「商業營運」之提供青創社區發展項目之服務並不符合香港財務報告準則第8號之任何定量限額，乃視作個別報告分類及單獨披露，因首席營運決策者認為青創社區發展項目之性質有別與其他報告分類，因此分類資料對財務表現使用者有實用價值

首席營運決策者監察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、持作發展及發展中物業增加及資本支出的其他分類資料。

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

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

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

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	商業營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一八年十二月三十一日					
止年度					
分類收益					
呈報分類收益	6,122,384	27,965	61,180	8,385	6,219,914
對銷分類間收益	-	(8,375)	(19,776)	-	(28,151)
	<u>6,122,384</u>	<u>19,590</u>	<u>41,404</u>	<u>8,385</u>	<u>6,191,763</u>
外來客戶的綜合收益	<u>6,122,384</u>	<u>19,590</u>	<u>41,404</u>	<u>8,385</u>	<u>6,191,763</u>
收益確認的時間					
於某時點	6,122,384	-	-	-	6,122,384
隨時間轉移	-	-	41,404	-	41,404
來自其他來源的收益	-	19,590	-	8,385	27,975
	<u>6,122,384</u>	<u>19,590</u>	<u>41,404</u>	<u>8,385</u>	<u>6,191,763</u>
總計	<u>6,122,384</u>	<u>19,590</u>	<u>41,404</u>	<u>8,385</u>	<u>6,191,763</u>
分類業績	1,461,332	7,479	(19,528)	(2,791)	1,446,492
對賬：					
未分配公司淨費用					<u>(89,658)</u>
					1,356,834
投資物業公平價值變動	-	66,405	-	-	66,405
物業估值收益	-	203,297	-	-	203,297
貿易及其他應收款項之減值虧損					(5,721)
附屬公司非控制性 股東之貸款的減值虧損					(524)
商譽之減值虧損	(13,554)	-	-	-	(13,554)
議價購買之收益					81,214
應佔合營企業之業績					(8,101)
衍生金融資產／負債之公平價值變動					(1,476)
提早償還無抵押債券產生之收益					1,979
財務費用					(53,920)
財務收入					<u>17,669</u>
除所得稅前綜合溢利					<u>1,644,102</u>

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	商業營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他分類資料：					
折舊及攤銷	(2,103)	(481)	(1,836)	(952)	(5,372)
發展中物業的增加	2,510,449	-	-	-	2,510,449
資本開支	1,337	-	561	15,391	17,289
	<u>14,030,468</u>	<u>3,784,592</u>	<u>47,941</u>	<u>425,585</u>	<u>18,288,586</u>
於二零一八年十二月三十一日					
資產及負債					
資產					
呈報分類資產	14,030,468	3,784,592	47,941	425,585	18,288,586
對賬：					
於合營企業之權益					15,899
衍生金融資產					60,388
按公平價值計入					
損益之金融資產					10,000
遞延稅項資產					25,649
現金及現金等值項目					2,364,653
未分配受限制及已抵押存款					45,410
未分配企業資產					
- 租賃土地及樓宇					221,398
- 其他企業資產					205,006
					<u>21,236,989</u>
綜合資產總額					
負債					
呈報分類負債	11,544,400	59,487	26,786	90,494	11,721,167
對賬：					
應付代價					50,000
應付所得稅					251,998
應付合營企業款項					55,817
遞延稅項負債					594,856
衍生金融負債					10,895
未分配銀行及其他借貸					5,237,847
未分配企業負債					10,850
					<u>17,933,430</u>
綜合負債總額					

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一七年十二月三十一日				
止年度				
分類收益				
呈報分類收益	4,042,763	25,504	42,146	4,110,413
對銷分類間收益	—	(7,895)	(22,004)	(29,899)
	<u>4,042,763</u>	<u>(7,895)</u>	<u>(22,004)</u>	<u>(29,899)</u>
外來客戶的綜合收益	<u>4,042,763</u>	<u>17,609</u>	<u>20,142</u>	<u>4,080,514</u>
分類業績	655,580	6,767	(23,332)	639,015
對賬：				
未分配公司淨費用				<u>17,380</u>
				656,395
投資物業公平價值變動	—	35,701	—	35,701
物業估值收益	—	353,351	—	353,351
提早償還定期貸款產生之虧損				(23,418)
衍生金融資產／負債之公平價值變動				13,080
財務費用				(33,088)
財務收入				<u>36,483</u>
除所得稅前綜合溢利				<u>1,038,504</u>
其他分類資料：				
折舊及攤銷	(1,786)	(768)	(1,777)	(4,331)
持作發展／發展中物業的增加	2,505,692	—	—	2,505,692
資本開支	3,476	—	340	3,816
	<u>3,476</u>	<u>—</u>	<u>340</u>	<u>3,816</u>

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日				
資產及負債				
資產				
呈報分類資產	10,427,908	1,850,264	40,556	12,318,728
對賬：				
衍生金融資產				46,144
可供出售投資				10,000
短期投資				100,000
遞延稅項資產				18,142
現金及現金等值項目				2,983,799
未分配受限制及已抵押存款				456,511
未分配企業資產				
— 租賃土地及樓宇				190,409
— 其他企業資產				128,721
				<u>16,252,454</u>
綜合資產總額				<u>16,252,454</u>
負債				
呈報分類負債	10,913,563	64,145	19,434	10,997,142
對賬：				
應付所得稅				137,192
遞延稅項負債				253,388
衍生金融負債				12,333
未分配銀行及其他借貸				2,463,795
未分配企業負債				9,977
				<u>13,873,827</u>
綜合負債總額				<u>13,873,827</u>

主要客戶資料

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，本集團概無客戶佔本集團收益超過10%。

5. 收益

收益指銷售物業、經營租賃投資物業之租金收入及提供管理服務產生之金額，以及自青創社區項目之商業營運收取之收入。於年內確認之各重大收益分類金額如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銷售物業	6,122,384	4,042,763
租金收入	19,590	17,609
物業管理服務	41,404	20,142
商業營運	8,385	—
	<u>6,191,763</u>	<u>4,080,514</u>

6. 財務費用及收入

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
財務費用：		
銀行及其他借貸利息	543,841	314,888
減：已資本化為在建中發展物業之金額	<u>(498,415)</u>	<u>(281,822)</u>
	45,426	33,066
其他借貸成本	15,214	17,725
減：已資本化為在建中發展物業之金額	<u>(6,720)</u>	<u>(17,703)</u>
	<u>8,494</u>	<u>22</u>
於損益扣除之財務費用	<u>53,920</u>	<u>33,088</u>
財務收入：		
銀行利息收入	11,230	24,953
短期投資的利息收入	3,873	8,884
提供予附屬公司非控制性股東貸款的利息收入	<u>2,566</u>	<u>2,646</u>
計入損益的財務收入	<u>17,669</u>	<u>36,483</u>

於本年度內資本化的借貸成本乃應用9.1%（二零一七年：8.4%）的資本化率計算，其為除特定為取得合資格資產而作出的借貸外，本集團於本年度內尚未償還的借貸按適用的加權平均借貸成本計算。

7. 除所得稅前溢利

本年度之除所得稅前溢利已扣除／(計入)下列項目：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已售物業成本	4,283,215	3,054,029
撇減在建中物業／持作出售物業	<u>—</u>	<u>131,299</u>
在損益中確認的存貨成本	4,283,215	3,185,328
員工成本(包括董事酬金)包括：	203,200	132,701
核數師酬金		
— 本年度	2,131	1,206
— 非核數服務	1,178	—
物業、廠房及設備之折舊	18,949	13,460
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(78)	(127)
於損益扣除之折舊	18,871	13,333
租賃土地攤銷	3,407	3,407
於損益扣除之折舊及攤銷	22,278	16,740
經營租賃的最低租賃付款：		
— 其他租賃處所	2,038	1,136
未變現匯兌虧損／(收益)	74,171	(111,909)
自產生租金收入之投資物業產生之直接營運開支	4,036	2,630
自未產生租金收入之投資物業產生之直接營運開支	235	48
	<u>235</u>	<u>48</u>

8. 所得稅開支

綜合全面收益表中之稅項金額指：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期稅項		
香港利得稅	-	-
中國企業稅		
—本年度	453,862	198,341
中國土地增值稅		
—本年度	373,129	170,814
	826,991	369,155
遞延稅項		
—本年度	(3,645)	122,077
所得稅開支總額	823,346	491,232

由於本集團於香港之營運並無估計應課稅溢利，因此於截至二零一八年十二月三十一日止年度並無對香港利得稅作出撥備（二零一七年：無）。年內，香港利得稅按適用之稅率16.5%（二零一七年：16.5%）計算。

中國其他地區產生之企業所得稅按25%（二零一七年：25%）之估計應課稅溢利及一間中國附屬公司所宣派股息之預扣稅計算。

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

9. 每股盈利

截至二零一八年及二零一七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導致因行使購股權而發行之新股份之加權平均數計算。就比較而言，二零一七年之普通股數目計入於二零一八年十月二十二日進行之股份拆細，有關詳情載於接續一節「股份拆細」，乃假設股份拆細已於二零一七年初已進行。

截至二零一八年及二零一七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期初無償行使於二零零五年計劃及二零一五年計劃項下之本公司尚未行使購股權及假設行使已進行之影響作出調整後之普通股加權平均數計算。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
用作計算每股基本及攤薄盈利之溢利	<u>751,315</u>	<u>550,460</u>
	股份數目	
	千股	千股 (經重列)
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	7,892,360	7,849,606
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	52,373	29,731
購股權(二零一五年計劃)涉及 具潛在攤薄效應之普通股之影響	<u>216,482</u>	<u>54,774</u>
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>8,161,215</u>	<u>7,934,111</u>
		(經重列)
基本	人民幣 0.095	人民幣0.070
攤薄	<u>人民幣0.092</u>	<u>人民幣0.069</u>

10. 股息

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於年末後建議派發之末期股息每股普通股0.023港元 (約人民幣0.020元)(二零一七年：0.013港元 (約人民幣0.010元))	160,000	78,543

於二零一九年三月二十二日舉行之會議上，董事會建議就截至二零一八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0.023港元(約人民幣0.020元)(二零一七年：0.013港元(約人民幣0.010元))。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)並未於截至二零一八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，但將反映為截至二零一九年十二月三十一日止年度之一項分派。

就比較而言，二零一七年之每股股息乃根據當時之現有已發行股份數目計算，乃假設於建議派發二零一七年股息當日已進行股份拆細。

11. 貿易及其他應收款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期或少於一個月	803	1,370
一至三個月	171,788	380
三個月以上但少於十二個月	21,248	542
一年以上	2,601	539
應收租戶及物業佔用者之貿易款項，扣除減值	196,440	2,831
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	391,453	195,910
將由附屬公司之非控制性股東注入之未繳足資本	24,900	38,689
可退回建造成本	2,278	60,697
發展項目的投標保證金	40,800	20,800
預付建造成本	187,975	204,571
預付財務費用	1,494	7,638
預付營業稅及附加費	443,641	315,918
代物業擁有人支付的維修基金	55,459	46,616
其他訂金、預付款項及其他應收款項	214,792	254,850
	1,611,504	1,200,792

附註：

就物業銷售的貿易應收款項而言，債務於交付物業日期到期應付，但透過協議分期支付或指定時間收取款項的方式結算。兩者均不會就應收管理費設立信貸期。然而，本集團設有政策，容許其租戶享有8至30日之信貸期。本集團已實施正式信貸政策，透過定期審閱應收款項及對逾期賬目進行跟進行動以監管本集團所面對之信貸風險。本集團對所有超過若干信貸金額之客戶要求進行信貸評估。

12. 貿易及其他應付款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期或少於一個月	-	-
一至三個月	2,242	628
三個月以上但少於十二個月	3,146	736
十二個月以上	4	4
貿易應付款項合計	5,392	1,368
應付建築成本	1,708,808	1,081,148
來自供應商之投標款項	61,533	36,387
來自住戶及租戶之預付款、租金及其他訂金	15,601	27,140
應付安置房費用	15,726	15,726
應計營業稅及附加費	77,572	47,696
其他應計費用及其他應付款項	173,656	164,881
	<u>2,058,288</u>	<u>1,374,346</u>

13. 承擔

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已簽約但未撥備的支出		
—物業建築及開發成本	<u>2,313,928</u>	<u>2,318,950</u>

管理層討論與分析

截至二零一八年十二月三十一日止年度

A. 業務回顧

二零一八年是管理層再透過合同銷售、已確認銷售額及利潤實現突破之一年。由於四個項目(即廣州天譽半島、南寧天譽花園項目、天譽南寧東盟創客城及新收購之重慶項目)所交付之物業面積增加，本集團之本年度物業銷售錄得創新高之人民幣6,122,400,000元，較去年之收入增加了51.4%。

年內，本集團之四個項目，銷售面積583,000平方米已交付。此外，本集團亦實現合同銷售面積為724,000平方米之發展中項目，推動了年內合同銷售額增加。在二零一八年，合同銷售額約人民幣9,370,000,000元，較年度目標合同銷售額人民幣8,000,000,000元增加了17%。有關合同銷售額已經或將會在二零一八年至二零二一年當目標物業竣工時入賬列作物業銷售。

本集團於二零一八年按項目劃分之以銷售金額及面積計算之合同銷售額及已確認銷售額如下：

項目	合同銷售額		已確認銷售額	
	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
廣州天譽半島	1,307	19,000	1,686	26,000
中山天譽虹悅	587	36,000	–	–
南寧天譽花園	897	90,000	2,474	311,000
南寧天譽東盟創客城	2,759	228,000	1,371	149,000
檀府•印象	1,291	110,000	–	–
徐州天譽時代城	1,014	142,000	–	–
重慶彈子石項目	1,516	99,000	999	97,000
二零一八年總計	<u>9,371</u>	<u>724,000</u>	<u>6,530</u>	<u>583,000</u>
二零一七年總計	<u>5,803</u>	<u>509,000</u>	<u>4,277</u>	<u>217,000</u>

合同面積上升至724,000平方米(二零一七年：509,000平方米)，以整體總平均售價(「平均售價」)每平方米人民幣12,900元(二零一七年：人民幣11,400元)計算。本年度訂立合同物業之面積及總平均售價之上升顯示本集團將該等物業交付予買家時，本集團之收益呈現上升趨勢。

B. 物業組合

截至二零一八年十二月三十一日，本集團之項目組合與潛在土地儲備面積共計為25,600,000平方米，位於大灣區之廣州、深圳、中山、華南地區之南寧及桂林、淮海經濟區之徐州，以及西南地區之重慶及昆明。這些項目與土地儲備為本集團提供了在未來實現可持續增長之強大實力。

1. 發展中／持作出售物業

在本年度，本集團在中國內地開展了九個物業開發項目，其中一個已竣工，其他則正在建造。截至二零一八年十二月三十一日，本集團之手頭開發項目面積合計約5,870,000平方米，其中面積約4,540,000平方米為可售。有關物業預計將在二零一九年至二零二四年之未來數年建成並出售。該組合讓本集團能夠維持在未來數年之增長。

截至二零一八年十二月三十一日，除已交付面積外，項目組合(不包括持作投資物業之物業)剩餘之可售面積約3,360,000平方米，將在二零一九年至二零二四年間交付給買家。

下表載列由附屬公司及合營企業正在開發之物業項目詳情。

項目	地點	物業類別	預計總面積 (附註a) (平方米)	預計 總可售面積 (附註a) (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
廣州天譽半島	廣州	住宅和商業	320,000	158,000	117,000	111,000	二零一七至一九年	100%
中山天譽虹悅	中山	住宅和配套商業	105,000	88,000	36,000	-	二零二零年	51%
南寧天譽花園	南寧	住宅和配套商業	1,212,000	896,000	668,000	495,000	二零一六至一八年	80%
南寧天譽東盟創客城	南寧	綜合發展	1,319,000	1,066,000	625,000	148,000	二零一八至二四年	100%
徐州天譽時代城	徐州	住宅和配套商業	468,000	401,000	303,000	-	二零一九至二零年	90%
徐州天譽雅園	徐州	住宅和配套商業	205,000	164,000	-	-	二零二一年至二二年	92%
重慶項目 (於二零一八年收購)	重慶	綜合發展	1,179,000	954,000	241,000	163,000	二零一七至二三年	100%
昆明安寧林溪谷 (於二零一八年收購) (附註c)	昆明	住宅和配套商業	296,000	253,000	-	-	二零二零至二一年	不適用
小計——由附屬公司開發			5,104,000	3,980,000	1,990,000	917,000		
南寧檀府·印象(附註b)	南寧	住宅和配套商業	764,000	564,000	110,000	-	二零二零至二二年	40%
小計——由合營企業開發			764,000	564,000	110,000	-		
總計			5,868,000	4,544,000	2,100,000	917,000		

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之可售面積。
- 南寧市檀府·印象為一個由共同控制實體發展之項目，上列項目資料根據該項目公司應佔之面積計算。
- 昆明安寧林溪谷是一個透過合同安排下權利而開發的項目，上列項目資料根據該項目公司應佔之面積計算。

廣州天譽半島

洲頭咀項目，亦稱為「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。港務局為有關土地之原來使用者，其有權根據二零零一年簽訂之合營協議分佔落成物業之可發展面積之28%。本集團持有落成物業餘下72%面積之合法業權。

該地塊位於廣州海珠區洲頭咀廣州八大景點之一之白鵝潭畔。項目是唯一一個在廣州擁有廣闊江景之現售豪華生活社區。項目位於廣州中心，為總建築面積約320,000平方米之綜合用途發展項目，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、地下停車場及配套商業設施。

除A1棟已與一家知名酒店營運商簽約，作為根據一項租賃協議以服務式公寓營運，為期二十年。可售面積約為81,000平方米已交付予港務局。累計銷售額達到人民幣5,580,000,000元，而截至二零一八年十二月三十一日已簽約之可售面積為約117,000平方米。餘下等待出售的約10,000平方米之面積及約800個停車位。另有800個停車位及A1棟（面積約9,400平方米）由本集團保留作長期出租用途。

南寧天譽花園

南寧天譽花園及天譽南寧東盟創客城統稱為「南寧天譽城」。

項目位於廣西省省會南寧市下城區東南方五象新區之商業樞紐。項目定名為「南寧天譽花園」，乃發展為總建築面積約1,212,000平方米之住宅社區，當中包括建築面積約927,000平方米（可售面積約為651,000平方米）供出售之住宅、零售物業及停車設施，以及建築面積約285,000平方米（可售面積約為245,000平方米）之住宅及商業單位用作安置原居民。

截至二零一八年十二月三十一日，整個項目有合計65棟已落成。截至二零一八年十二月三十一日，合同銷售額約人民幣4,620,000,000元(可售面積約668,000平方米)已實現。截至二零一八年十二月三十一日，已交付合計約495,000平方米之可售面積，剩餘面積將於短期內交付。

天譽南寧東盟創客城

項目發展佔地面積為194,221平方米(相等於291.33畝)之三塊土地，位於廣西南寧市良慶區五象新區五象大道以北。項目距離南寧天譽花園僅數步之遙。

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1,319,000平方米(可售面積約為1,066,000平方米)。東區包括名為「天譽東盟塔」高達346米之摩天大樓，內含甲級辦公室、零售物業及命名為「南寧威斯汀酒店」之國際五星級酒店，以及命名為「魚先生的世界」專為年青人而發展包括服務式公寓、零售物業及配套設施的社區發展項目。西區命名為「天譽半島」，由住宅及零售物業組成。兩區的建築工程將於二零一八年至二零二四年期間完成。當發展項目完成，勢必成為五象新區的地標。

截至二零一八年十二月三十一日，住宅及商業單位的可售面積約634,000平方米正在銷售中，目前已錄得約人民幣6,920,000,000元的銷售額(可售面積約為625,000平方米)。

南寧檀府•印象

本集團與另外兩家當地發展商達成合營安排並組成一間項目公司，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。項目位於五象新區核心地帶，即南寧良慶區玉洞大道以北，在天譽花園與萬科公園之間。項目名為「檀府•印象」，坐落於面積約為138,000平方米的地塊，計劃面積約為764,000平方米(可售面積為564,000平方米)，包括住宅與商業物業、小學與市政設施。建造工程於二零一八年三月開始，並將於二零二一年前分期竣工。

首次預售已於二零一八年九月初推出。截至二零一八年十二月三十一日，合同銷售額為人民幣1,290,000,000元(可售面積為110,000平方米)。

重慶項目

於二零一八年一月及三月，本集團逐步收購重慶項目的全部股本權益。該項目位於重慶市南岸區，為該市三大中心商業區之一，環抱中央政府區、核心金融區及河岸風光。該地段為重慶市十大重點開發區之一。其將會分兩期發展為總建築面積約1,200,000平方米。

該發展項目第1期名為「紫金一品」，建造工程已於二零一五年展開，並已經於二零一八年年初落成。總計劃可建面積及總可售面積分別約為313,000平方米及256,000平方米。截至二零一八年十二月三十一日為止，已經作出合同銷售額人民幣2,330,000,000元（可售面積172,000平方米）。截至二零一八年十二月三十一日，已交付約163,000平方米的可售面積，其餘庫存為約55,000平方米的住宅、公寓、辦公室及零售物業以及約2,000個停車位。

該發展項目第2期名為「重慶天譽·智慧城」，是一個綜合發展項目，包含總建築面積達866,000平方米（可售面積為698,000平方米）的住宅、閣樓式公寓及零售物業，其中248,800平方米的建築面積發展後將會作為投資物業而持有，其餘則將會發售。建造工程已經於二零一八年第二季展開，而預售已於二零一八年末開始。截至二零一八年十二月三十一日，合同銷售額為人民幣400,000,000元（可售面積為69,000平方米）。

徐州天譽時代城

本集團於二零一六年十二月通過公開拍賣購得「徐州天譽時代城」的地塊，佔地面積為173,000平方米。該土地位於江蘇省徐州市江蘇徐州泉山經濟開發區。項目在徐州市時代大道南側及徐豐公路西側。項目落成後將成為生態商住發展項目。該項目的總建築面積約為468,000平方米（可售面積為401,000平方米），包括地下面積約77,000平方米。建築工程預計於二零一八年末至二零二零年分三期完成。

截至二零一八年十二月三十一日，可售面積約為322,000平方米的住宅及零售物業正在出售中，其中合同銷售額為人民幣2,030,000,000元（可售面積為303,000平方米）。

徐州天譽雅園

本集團於二零一七年六月購得相距徐州天譽時代城1公里的「徐州天譽雅園」地塊，佔地面積為74,000平方米(相等於110畝)。

項目將打造成為商住發展項目。該項目的總建築面積約為205,000平方米(可售面積為164,000平方米)，包括地下面積約40,000平方米。建築工程已於二零一八年末開始及於二零二二年完成。預售將於二零一九年第二季度展開。

中山天譽虹悅

項目名為「中山天譽虹悅」，位於廣東省中山市西區北側的彩虹規劃區翠沙路。該項目為住宅及配套商業發展項目，總建築面積約為105,000平方米(可售面積為88,000平方米)，包括地下面積約為16,000平方米。建築工程將於二零二零年完成。預售已於二零一八年九月首次推出。截至二零一八年十二月三十一日，住宅單位的合同銷售額約為人民幣590,000,000元(可售面積約為36,000平方米)。

昆明安寧林溪谷

於二零一八年九月，本集團透過合約安排取得「昆明安寧林溪谷」第一期的發展權。項目約190,800平方米，計劃面積約為296,000平方米(可售面積為253,000平方米)，將開發成為別墅、住宅及配套商業物業。建造工程於二零一八年十一月開始。一期預售將於二零一九年推出。

2. 未來發展項目

本集團持有數個具有土地使用權的項目，項目開發預計將在達成若干未達成條件後立即開始，例如獲得批准轉換土地用途，以及政府授予權利進行舊區重建。截至二零一八年十二月三十一日，本集團持有兩個有關類型的項目。管理層預計可在獲得有關政府批准後立刻進行開發。就有關項目已付的投資費用於本公司的綜合財務狀況表呈列作「擬銷售項目之預付款或訂金」。兩個項目分別位於廣州與深圳，具有重要價值，可為本集團帶來估計面積264,000平方米。相關項目的詳細資料及狀況如下：

深圳大捷達項目

此項目之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之最後階段，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。項目位於深圳光明新區東南面。

本集團在獲批發展權後，立即開始施工，預計於二零一九年下旬開始。

廣州蘿崗項目

廣州蘿崗項目位於廣州黃埔永及區賢堂路以北。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，計劃建築面積約為122,000平方米（總可售面積為101,000平方米）。建築工程有待取得政府批准將土地由工業用途轉為商業用途後展開。本集團一直與地方政府進行協商。

3. 潛在土地儲備

3.1 擬定土地投標

為了在未來進行發展，本集團已與南寧、桂林、徐州及昆明之當地政府或第三方簽署七項合作協議，通過未來之公開拍賣取得總建築面積約為12,930,000平方米之土地所有權。

3.2 舊城改造

本集團亦透過參與深圳市及廣州市當地政府所實施之市區重建計劃有關之舊區重建而持有潛在土地儲備。這些改造項目估計將會提供約為6,540,000平方米之建築面積。已對此等項目作出之投資計入綜合財務狀況表之「擬銷售項目之預付款項／訂金」內。

待政府批准舊城地區改造之發展計劃及上述有待進行之土地拍賣完成後，本集團之土地儲備估計將增加總建築面積19,470,000平方米。

C. 投資物業

本集團亦在重慶、廣州及香港持有六項投資物業，以於目前及未來賺取租賃收入，詳情如下：

1. 重慶項目發展中商業物業

作為土地轉讓合同之條件，重慶項目第2期之面積248,800平方米之發展中物業將建成服務式公寓作長期投資用途。該長期持有之物業現時在發展中，將於二零二二年落成，將成為重慶市南岸區中央商務區之綜合體之一部分。參考獨立估值師進行之估值，獨立估值師估計該物業於二零一八年十二月三十一日之公平價值為人民幣1,215,000,000元。

2. 廣州天譽半島

a. 這是洲頭咀項目中之一棟大樓，面積達94,000平方米，將建成並與一個知名服務式公寓營運商簽訂租賃協議，為期20年，自二零一九年三月三十日開始，或自竣工驗收當日開始（以較後者為準），首個租賃期25個月之每月固定租金為人民幣1,840,000元，之後將增加至人民幣2,719,000元。目前施工已完成，待政府部門進行最後檢查。截至二零一八年十二月三十一日，經獨立估值師估值，物業之公平價值為人民幣520,000,000元。

b. 廣州天譽半島之停車位

在洲頭咀項目之800個停車位已長期出租予一家管理公司，固定管理費為每月人民幣750,000元。經獨立估值師估值，停車位於二零一八年十二月三十一日之公平價值為人民幣520,000,000元。

3. 天譽花園二期商業裙樓

於二零一八年十二月三十一日，廣州天河區天譽花園二期面積17,300平方米之商業裙樓已經租出，平均每月租金為每平方米人民幣125元，租用率為97%。該物業之公開市場價值於二零一八年十二月三十一日約為人民幣469,000,000元。

4. 寰城海航廣場之辦公室物業

有關物業為廣州市天河區寰城海航廣場面積合共1,500平方米之辦公室單位，乃於項目完成時在二零一七年從天河項目之買方接收。獨立估值師評估物業之公開市場價值於截至二零一八年十二月三十一日約為人民幣51,700,000元。物業之平均每月租金約為每平方米人民幣150元。

5. 資本中心辦公室物業

於二零一八年十二月三十一日，香港灣仔資本中心面積為6,200平方呎之辦公室物業已租予租戶，平均每月租金為每平方呎人民幣31.3元。於年內，本集團收回樓面面積2,500平方呎作為辦公室自用，因此，經獨立估值師評估後，該物業之公開市場價值下降至約人民幣131,500,000元（150,000,000港元）。

D. 業務展望

我們發現地方政府近期在限制物業需求方面之監管控制政策有所放寬，因而中國物業行業之展望在二零一九年趨於穩定及正面，然而全國之已簽約物業銷售額可能會因為國內經濟增長放緩所影響而下降。

為應對經濟整體放緩，政府已推出了寬鬆政策，向金融市場釋放流動性。我們了解到寬鬆政策主要適用於非物業開發行業之融資方面。政府部門之目標是通過各種監管限制，維持物業市場之長期穩定。在二零一九年，我們預計將不會有進一步之收緊控制措施，而地方政府將會根據地方市場之情況，採取微調措施。儘管目前仍然對購房者之抵押貸款及開發商貸款繼續實施控制措施，但我們注意到首次住房抵押貸款能夠得到銀行承造。

面對本集團現金流因限制政策而收緊之挑戰，管理層對本集團之擴張策略尤為關注。在考慮項目或土地收購時，我們將會深入我們擁有豐富經驗之區域，並專注於在二線城市為首次購房者進行之物業開發，乃由於相比起一線城市而言，二線城市受到控制措施之影響較小。我們在南寧及徐州之青創社區項目與有關市場之特點保持一致，因而較少受到緊縮措施影響。南寧及徐州於二零一八年之銷售額在我們預期以內。在二零一八年，本集團之總合同銷售額達到人民幣9,370,000,000元，較全年目標人民幣8,000,000,000元增加17%。鑒於我們之物業組合之面積已擴大，以及於潛在土地儲備之新項目或新收購項目增加，我們相信二零一九年之合同銷售額將超越二零一八年。即將於二

二零一九年推出預售之面積主要涵蓋由本集團附屬公司所營運之6個項目，即重慶項目、南寧東盟創客城項目、中山天譽虹悅、徐州天譽雅園、洲頭咀項目、新購入之昆明項目，以及由合營企業所營運之一個項目—南寧檀府•印象。儘管物業市場之需求不斷放緩，但管理層深信能夠在二零一九年以人民幣12,000,000,000元之全年銷售水平為目標，較二零一八年之銷售額增加28%。

在市場放緩及現金回籠更緊絀之情況下，我們強調在土地儲備建立與本公司流動性之間取得最佳平衡。我們之土地收購預算以內部營運產生之可用現金，以及本集團不時可籌集之債務與股本為基礎，設定於可行且可承擔之比例。本公司之資金籌集能力已得到增強。此外，隨著監管部門近期宣佈放寬控制措施，增加向資本市場提供之流動性後，我們預計在二零一九年，開發商之籌資狀況將在一定程度上得到緩解。

天譽正在為其青創社區項目開發方面建立品牌聲譽，特別設計用於滿足年輕購房者之生活需求，涵蓋由住宿乃至社區居住者之其他生活需求。我們之首個共享工作空間面積約為2,000平方米，位於廣州天譽花園之商業裙樓，在二零一七年開設，是一個成功之試點項目。在二零一八年，我們在近期竣工之南寧天譽花園開設了第二個共享工作空間，面積約2,000平方米，滿足於附近居住之創業者之商業需求。共享工作空間連同相關物業現時有79%出租及為本集團於二零一八年提供穩定及可持續的服務收入人民幣8,400,000元。我們的共享工作空間的目標使用者為居於廣州、南寧、重慶及徐州的六個青創社區項目(竣工或在建中)的合計約14,000個住戶。

我們亦與惠普企業集團開展戰略合作，從中帶來建立運作平台之數據通訊專業知識及解決方案，為我們重慶項目之居住者及訪客打造智慧生活及工作環境。

在二零一八年，本集團啟動其營運醫院之計劃，該醫院建於我們在南寧之三個項目附近，為區內市民提供優質醫療服務。醫院亦可作為培養我們未來青創社區項目在醫療領域之管理者及從業人員之培訓基地。本集團決心為該醫院進行裝備，將其優質醫療服務提供予目前人口達300,000人之當地社區。建造工程將於二零二零年竣工，屆時醫院在首期營運中將開放300張病床。除於商業營運之所有有關投資外，我們將會尋求在娛樂、教育及醫療護理等領域與其他適當之知名營運商進行合作之機遇，為我們之青創社區項目增值。

E. 財務回顧

銷售營業額及利潤率

年內，本集團物業銷售再創新高，達人民幣6,122,400,000元，較去年增加51.4%。年內，本集團合計交付面積約583,000平方米，所交付洲頭咀項目、南寧天譽花園、天譽南寧東盟創客城及重慶項目之平均整體總售價為每平方米人民幣11,200元（二零一七年：每平方米人民幣19,700元）。

物業銷售之毛利率為30.0%（二零一七年：21.2%），年內之盈利能力提升，乃由於年內在天津南寧東盟創客城及洲頭咀項目交付之物業售價普遍上升所致，推升了年內之利潤率。

租賃物業主要在廣州天譽花園二期之商業裙樓、洲頭咀之800個停車位及香港灣仔之資本中心辦事處，年內為本集團貢獻了穩定收入人民幣19,600,000元。年內收入較去年溫和增加11.2%。租賃樓面面積減少，主要因樓面面積4,000平方米由本集團保留營運作共享工作空間。租賃活動為本集團帶來穩定之利潤率92.5%（二零一七年：89.7%）。

年內，物業管理公司提供之收入為人民幣41,400,000元（二零一七年：人民幣20,100,000元），增幅為105%，原因是於年結日由我們物業管理團隊所管理的面積增加約1,601,000平方米。該業務之利潤率為50.3%（二零一七年：49.1%）。

本集團之商業營運是新成立之第四個業務分類，目前覆蓋於廣州及南寧兩個共享工作空間，以及一家正在建設中之醫院。年內，自共享工作空間賺取之服務收入為人民幣8,400,000元。

由於三個同步營運分類之整體利潤上升，本集團年內之整體毛利率上升至30.5%（二零一七年：21.6%）。

經營開支

鑒於年內已簽約銷售額增加，年內之廣告、銷售及市場推廣開支亦上升2.6%，達人民幣156,900,000元（二零一七年：人民幣152,900,000元），而錄得之銷售代理佣金較低，為人民幣71,700,000元（二零一七年：人民幣89,900,000元）。下跌原因是就將於二零一九年及二零二零年交付予客戶之已簽約物業銷售而支付之佣金人民幣59,500,000元，將於交付年度入賬列作開支而並非於產生之現年度入賬列作開支。

行政及其他經營開支為人民幣305,700,000元，增加39.1%，其中員工成本為主要項目，佔62.1%。員工成本之增加是由於職位及管理職級員工數目增加造成。年內總員工成本為人民幣240,100,000元（二零一七年：人民幣180,100,000元），其中人民幣36,900,000元（二零一七年：人民幣47,400,000元）已資本化為發展中物業之開發成本。

財務費用

年內之財務費用（即安排費及債務利息）為人民幣559,100,000元（二零一七年：人民幣332,600,000元）。費用增加與本集團債務同步增加。大部分已產生之財務費用已資本化為發展中項目之成本，僅有人民幣53,900,000元於年內之經營業績中扣除。整體年度化借貸成本（即利息及安排費除以總債務）為9.1%（二零一七年：8.4%）。

非經營項目

非經營項目包括以下主要項目：

1. 收購重慶項目所得收益人民幣81,200,000元，其中所收購之相關投資物業、土地及發展中物業之公平價值高於購買代價；
2. 洲頭咀項目A1棟大樓物業之重估後收益人民幣203,300,000元（二零一七年：人民幣353,400,000元），該棟大樓已建成並已與一家知名酒店營運商簽約，作為根據一項租賃協議以服務式公寓營運，為期二十年。去年收益是指重估後租予停車場經營者之800個停車位；

3. 由於功能貨幣人民幣兌美元及港元在年末貶值，以港元及美元計值之離岸貸款按年末匯率兌換入賬錄得未變現虧損人民幣74,200,000元。去年當人民幣兌美元及港元升值時有收益人民幣111,900,000元；
4. 投資物業公平價值增加人民幣66,400,000元（二零一七年：人民幣35,700,000元）；
5. 已減值商譽為人民幣13,600,000元（二零一七年：無），乃由於目標項目洲頭咀項目已經竣工，留下少量未銷售之面積，而管理層預計該項目之現金流將不足以證明商譽賬面值合理；
6. 本公司無抵押債券所附帶給予本公司之贖回權中嵌入之衍生金融資產之公平價值減少淨額人民幣1,500,000元；
7. 一家新成立之合營企業在南寧檀府·印象項目開發過程中應佔經營虧損人民幣8,100,000元；
8. 年內債券持有人提前贖回本金額為人民幣45,900,000元之債券，產生贖回收益人民幣2,000,000元。

稅項

稅項撥備主要包括就土地增值稅作出撥備人民幣373,100,000元（二零一七年：人民幣170,800,000元），是針對歷史土地成本較低之洲頭咀項目，天譽南寧東盟創客城項目及重慶項目出售之物業，以及就年內應課稅收入繳納企業所得稅作出撥備人民幣432,900,000元（二零一七年：198,300,000元）。年內之遞延稅項抵免指撥回就先前收購項目之公平價值收益作出之遞延稅項撥備人民幣42,300,000元，就本公司於二零一七年支付之股息而作出之預扣稅超額撥備人民幣16,500,000元，以及因預付土地增值稅時差產生之遞延稅項資產人民幣5,300,000元。有關抵免影響被年內就物業重估收益遞延稅撥備金人民幣60,400,000元所抵銷，導致年內計入回撥之淨抵免影響人民幣3,600,000元（二零一七年：稅項扣除人民幣122,100,000元）。

股東應佔虧損／溢利

本公司年內綜合稅後溢利為人民幣820,800,000元，其中本公司股東應佔溢利為人民幣751,300,000元。

流動性及財務資源

1. 資產基礎

	百分比變動	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
總資產	30.7%	21,236,989	16,252,454
淨資產	38.9%	3,303,559	2,378,627

本集團之總資產達到人民幣21,237,000,000元，較去年年末增加30.7%。發展中物業之賬面值為人民幣7,554,300,000元，是最大資產類別，佔本集團總資產之35.6%。此外，總資產亦包括投資物業合計人民幣2,907,200,000元，持作出售物業其中南寧天譽花園項目、天譽南寧東盟創客城項目、洲頭咀項目及重慶項目一期合共人民幣4,144,000,000元；持作自用物業，廠房及設備合共人民幣693,900,000元；貿易及其他應收款項合共人民幣1,611,500,000元；準備發售之擬建項目之訂金及預付款項合共人民幣994,900,000元；受限制現金及已抵押存款人民幣676,600,000元；以及現金及現金等值項目人民幣2,410,100,000元。

2. 資本架構與流動資金

於年結日，本集團之債務總額為人民幣6,362,600,000元，上升48.4%，原因是收購重慶項目，就有關項目應付賣方之債務人民幣2,300,000,000元獲得一家金融機構承接。債務包括從銀行及金融機構獲得之有抵押及無抵押之借貸，以及向金融機構及專業投資者發行之公司債券。

債務之到期情況闡述如下：

	一年內 人民幣千元	一至二年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	總賬面值 人民幣千元
銀行及其他借貸					
—有抵押銀行借貸	1,108,168	48,960	176,460	294,000	1,627,588
—其他有抵押借貸	1,419,778	1,622,315	—	—	3,042,093
—無抵押借貸	289,242	121,891	229,359	1,041,525	1,682,018
	2,817,188	1,793,166	405,819	1,335,525	6,351,699
衍生金融負債	2,138	8,592	—	165	10,895
	<u>2,819,326</u>	<u>1,801,758</u>	<u>405,819</u>	<u>1,335,690</u>	<u>6,362,593</u>

債務之到期情況顯示，本集團之債務到期期限較前一年短。總計人民幣2,819,300,000元（佔債務總額之44.3%（二零一七年十二月三十一日：27.3%））須於一年內到期償還。於本報告日期，在來年須償還之債務中，企業債務約人民幣536,000,000元已提前償還或贖回，以及項目貸款約人民幣334,000,000元已於年結日後償還。餘下短期債務主要與項目貸款有關，預計將以相關項目營運產生之現金流提供充分之資金以撥付有關還款。

截至二零一八年十二月三十一日，淨債務比率（以債務總額減現金及現金等值項目（包括用作離岸貸款抵押之受限制現金及已抵押存款、現金及現金等值項目以及短期投資（如適用））（「債務淨額」）再除以本公司股東應佔權益加債務淨額計算）為53.0%。於二零一七年十二月三十一日，債務比率為-0.4%，乃由於在計入受限制現金及已抵押存款，本集團之債務淨額近乎零。

截至年末，流動資產合共人民幣17,524,000,000元，較二零一七年十二月三十一日上升18.6%。流動資產增加之原因是，由於業務水平提高及將財務資源投入發展中物業所致。

年末之流動負債為人民幣13,795,300,000元，較二零一七年十二月三十一日上升31.3%。流動負債增加之原因是，由於業務活動擴大導致結欠建築承辦商之建設成本上升，以及就收購重慶項目產生短期債務所致。

年末之流動比率下降至1.27倍（二零一七年十二月三十一日：1.41倍）。管理層預計，根據未來數年之預售時間表及開發時間表，當現有發展中物業推出時，本集團之流動資金狀況將趨向穩定。

3. 借貸及資產抵押

截至二零一八年十二月三十一日，位於廣州及香港之投資物業及自用物業、洲頭咀之已竣工物業、於徐州、中山及南寧之項目公司與南寧一家合營公司持有之發展中物業已抵押予商業銀行及金融機構，以確保本集團獲得融資信貸用作一般營運資金及建設成本。此外，在商業銀行存放之在岸存款乃用作離岸貸款之抵押。若干附屬公司之股權以及本公司控股股東擁有之321,860,000股本公司股份，乃提供予若干金融機構作為抵押。截至二零一八年十二月三十一日，有關有抵押債務之總計未償餘額為人民幣4,670,000,000元。截至二零一八年十二月三十一日，已抵押資產或以有關證券為代表之相關資產，其於賬面之估計可變現總價值約為人民幣10,532,000,000元。管理層認為，由有抵押債權人持有之證券，提供了足夠之財務資源以保證本集團之借貸風險，而債權人得到充分保障，且如有需要，仍有獲取額外借貸之空間。

F. 或然負債

截至二零一八年十二月三十一日，本集團無其他重大或然負債（二零一七年十二月三十一日：無）。

G. 庫務管理

本集團從事物業發展及其他業務，主要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。然而，若干融資、物業租賃、投資控股及行政活動乃在香港進行及以港元或美元計值。於年結日，本集團有以港元計值之借貸及金融衍生工具，相等於人民幣2,370,200,000元(佔債務總額之37.3%)，以及賬面值相等於人民幣131,500,000元之自用海外物業及出租香港物業。其他主要資產及負債均以人民幣計值。

相對於二零一七年全年人民幣普遍升值，二零一八年人民幣對港幣及美元大幅貶值約4.8%及5.0%。二零一八年人民幣貶值導致了財務賬戶將以外幣計值之負債轉換為人民幣時產生未實現外匯虧損人民幣74,200,000元。此外，於香港經營之附屬公司綜合資產及負債所產生之匯兌差額，導致匯兌收益人民幣4,000,000元入賬列作外匯儲備，構成本公司權益之一部分。

在中美貿易糾紛之背景下，管理層預計政治問題及其他全球經濟發展將為人民幣走勢帶來不確定因素，即人民幣可能雙向波動。此情況將為本集團之盈利能力帶來壓力或不確定性。由於本集團業務大部分在中國進行，因此缺乏針對人民幣可能貶值之自然對沖。管理層將不時地深入考慮在貨幣市場存在之金融工具，以及在不同區域分配投資以管控外匯風險。

H. 風險管理

作為內地開發商，我們面臨許多業務風險。對物業行業實施之持續緊縮措施，限制了購房者之需求及向開發商提供之貸款，因而局限了開發商之現金流。為克服這些挑戰，我們之管理層對新投資進行特定控制，並對本集團之財務資源進行監控；同時定期對本集團之財務及業務狀況進行管理審閱。自二零一六年起，董事會成立了常設風險管理委員會，指導管理團隊在日常營運過程中實施管控，以減輕或規避風險。年內，委員會已識別主要風險，並制定了相應措施以應對這些風險。

企業管治常規

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

董事概不知悉任何資料合理顯示本公司現時或過去於二零一八年財務報表所涵蓋之會計期間內任何時間曾無遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之《企業管治守則》，下列偏離者則除外：

守則條文第A.2.1條－主席及行政總裁

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

董事進行證券交易

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

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

股息

董事會建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度宣派末期股息每股0.023港元（約人民幣0.020元）（二零一七年：0.013港元（約人民幣0.010元））即合共約人民幣160,000,000元（二零一七年：人民幣86,100,000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。

審核委員會

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

核數師的工作範圍

本集團之獨立核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)已同意，本初步公告所載有關本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及全面收益表及其相關附註之數字與本集團本年度綜合財務報表所載金額一致。立信德豪就此所進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則所屬之保證委聘，故立信德豪對本初步公告並無給予任何保證。

全年業績及年報之公佈

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

年內已發行股份

本公司將每一(1)股面值0.01港元之本公司已發行及未發行股份拆細為三(3)股每股面值三分之一港仙之拆細股份(「股份拆細」)於二零一八年十月二十二日生效後，本公司之法定股本成為 300,000,000港元，分為90,000,000,000股每股面值三分之一港仙之股份，其中 7,911,401,955股每股面值三分之一港仙之拆細股份為以已繳足股款方式發行，並與於股份拆細前已發行股份彼此間在所有方面享有同等權益。

其他

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

承董事會命
天譽置業(控股)有限公司
主席
余斌

香港，二零一九年三月二十二日