

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)

截至二零一九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	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	6.4%	6,591,043	6,191,763
除所得稅前溢利	-3.9%	1,579,850	1,644,102
本年度溢利	1.4%	831,982	820,756
本公司擁有人應佔本年度溢利	5.4%	792,258	751,315
每股盈利			
— 基本	7.4%	人民幣 0.102元	人民幣0.095元
— 攤薄	9.8%	人民幣 0.101元	人民幣0.092元
總資產	7.6%	22,851,765	21,236,989

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」)截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合全年業績，連同二零一八年同期之比較數字。綜合全年業績已經由本公司之審核委員會審閱。

綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日 止年度	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	3	6,591,043	6,191,763
銷售及服務成本		(4,691,703)	(4,305,878)
毛利		1,899,340	1,885,885
其他收入		21,571	2,283
其他收益，淨額		9,522	87,096
銷售及市場推廣開支	5	(249,765)	(156,851)
行政及其他開支	5	(367,894)	(319,245)
貿易及其他應收款項之減值虧損		(15,383)	(6,245)
投資物業之公平價值變動		334,267	269,702
經營溢利		1,631,658	1,762,625
應佔合營企業虧損，扣除稅項		(20,629)	(8,101)
財務費用，淨額	4	(31,179)	(110,422)
除所得稅前溢利		1,579,850	1,644,102
所得稅開支	6	(747,868)	(823,346)
本年度溢利		831,982	820,756
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		2,211	(4,043)
本年度全面收益總額		834,193	816,713
應佔本年度溢利：			
— 本公司擁有人		792,258	751,315
— 非控制性權益		39,724	69,441
		831,982	820,756
應佔本年度全面收益總額：			
— 本公司擁有人		794,469	747,272
— 非控制性權益		39,724	69,441
		834,193	816,713
每股盈利	7		
— 基本		人民幣 0.102 元	人民幣0.095元
— 攤薄		人民幣 0.101 元	人民幣0.092元

綜合資產負債表

	十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
	附註 人民幣千元	人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	454,108	693,859
使用權資產	243,593	–
投資物業	3,512,291	2,907,157
按公平價值計入損益之金融資產	329,828	10,000
於合營企業之權益	46,295	15,899
衍生金融資產	–	60,388
遞延稅項資產	84,311	25,649
	<u>4,670,426</u>	<u>3,712,952</u>
流動資產		
發展中物業	10,686,501	7,554,327
持作出售物業	2,307,057	4,144,040
貿易應收款項	9 440,184	196,440
其他應收款項及預付款項	10 2,686,068	2,461,839
合同成本	152,882	80,698
受限制及已抵押存款	336,029	676,630
現金及現金等值項目	1,572,618	2,410,063
	<u>18,181,339</u>	<u>17,524,037</u>
總資產	<u>22,851,765</u>	<u>21,236,989</u>
權益		
股本	24,670	24,659
其他儲備	1,313,332	1,325,407
保留溢利	2,201,171	1,563,359
本公司擁有人應佔權益	3,539,173	2,913,425
非控制性權益	210,873	390,134
權益總額	<u>3,750,046</u>	<u>3,303,559</u>

		十二月三十一日	
		二零一九年	二零一八年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債			
銀行及其他借貸	11	4,330,684	3,534,510
衍生金融負債		-	8,757
遞延稅項負債		585,051	594,856
		<u>4,915,735</u>	<u>4,138,123</u>
流動負債			
銀行及其他借貸	11	1,929,664	2,817,188
衍生金融負債		670	2,138
貿易及其他應付款項	12	3,542,819	2,164,105
合同負債		8,050,565	8,559,878
應付所得稅		662,266	251,998
		<u>14,185,984</u>	<u>13,795,307</u>
負債總額		<u>19,101,719</u>	<u>17,933,430</u>
權益及負債總額		<u>22,851,765</u>	<u>21,236,989</u>

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

1. 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本集團之綜合財務報表乃根據全部適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例（第622章）（「香港公司條例」）的披露規定編製。

(ii) 歷史成本法

綜合財務報表乃按照歷史成本法編製，並經重估按公平值計入其他全面收益之金融資產、按公平價值透過損益列賬之金融資產及按公平值列賬之投資物業作出修訂。

(iii) 本集團採用新訂及經修訂準則及詮釋

香港財務報告準則第16號	租賃
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
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
香港會計準則第28號（修訂） 年度改善項目	於聯營企業及合營企業之長期權益 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）
香港會計準則第19號（修訂）	計劃修訂、削減或結算

除附註2所載採納香港財務報告準則第16號之影響外，採納其他新訂及經修訂準則及詮釋對本集團之綜合財務報表並無任何重大影響。

(iv) 尚未獲採納的新訂準則、修訂及詮釋

以下新訂準則、修訂及準則之詮釋已經頒佈，惟並未於二零一九年十二月三十一日止年度強制生效，且並未獲本集團提前採納：

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
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	二零二零年 一月一日
香港財務報告準則第3號	業務的定義	二零二零年 一月一日
	經修改概念框架財務報告	二零二零年 一月一日
香港財務報告準則第39號、 香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號	對沖會計（修訂）	二零二零年 一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合同	二零二一年 一月一日
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	待定

新訂及經修訂準則及經修改框架預期將不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

2. 會計政策的變動

本附註說明採納香港財務報告準則第16號「租賃」對本集團財務資料的影響，而新會計政策已於二零一九年一月一日起首次應用。

本集團自香港財務報告準則第16號於二零一九年一月一日的強制採納日期起採納該準則。本集團已應用簡化過渡方法及並無重列二零一八年報告期間的比較金額。因此，自新訂租賃規則產生的重新分類及調整於二零一九年一月一日的期初資產負債表中確認。

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團就先前根據香港會計準則第17號租賃的原則分類為「經營租賃」的租賃而確認租賃負債。本集團主要擁有中國的土地使用權，並確認為使用權資產，其他有短期租賃是按直線法確認為開支。

(i) 所應用的可行權宜方法

在首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用該準則核准可行的權宜方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率，
- 倚賴先前關於租賃是否繁苛的評估，
- 將截至二零一九年一月一日時剩餘租期少於12個月的經營租賃的入賬列作短期租賃，
- 在首次應用日期計量使用權資產時剔除初始直接成本；及
- 當合約包含延長或終止租賃的選擇權時，以事後分析結果釐定租期。

本集團亦已選擇不會重新評估合同在首次應用日期是否為租賃或包含租賃。反之，對於在過渡日期之前訂立的合約，本集團倚賴其應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」作出的評估。

(ii) 計量使用權資產

根據簡化過渡方法，相關使用權資產按與採納時等如租賃負債的金額計量，並根據於二零一八年十二月三十一日的資產負債表中確認的與該租賃相關的任何預付或應計租賃付款進行調整。於首次應用日期，概無繁苛租賃合同須對使用權資產進行調整。

於二零一九年十二月三十一日，於物業、廠房及設備的土地使用權乃分別重新分類至使用權資產。

(iii) 於二零一九年一月一日的資產負債表確認調整

會計政策變動影響於二零一九年一月一日的資產負債表中的以下項目：

	於 二零一九年 一月一日 人民幣千元
物業、廠房及設備(土地使用權)	(255,704)
使用權資產(使用權資產)	255,704

於截至二零一九年十二月三十一日止年度的本集團除稅後純利並無因採納香港財務報告準則第16號而受到重大影響。

(iv) 出租人會計處理

本集團毋須就因採納香港財務報告準則第16號而根據經營租賃以出租人身份持有的資產的會計處理作出任何調整。

3. 分類報告

執行董事作為本集團的首席營運決策者(「**首席營運決策者**」)，審閱本集團的內部報告，以評估表現及分配資源。管理層乃根據該等報告釐定經營分類。本集團由四個業務分類組成：物業發展、物業投資、物業管理及商業營運。由於首席營運決策者認為本集團大部分綜合收益及業績乃來自中國市場，以及本集團的綜合資產絕大部分位於中國，因此並無呈列地域資料。

收益包括物業銷售、投資物業的租金收入、物業管理服務及商業營運的收入。本年度收益包括以下各項：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
物業銷售	6,502,557	6,122,384
物業管理服務	51,021	41,404
租金收入	28,537	19,590
商業營運	8,928	8,385
	<u>6,591,043</u>	<u>6,191,763</u>

分類業績指各分類賺取的溢利，而並無計入金融資產的公平價值收益／虧損、出售金融資產的收益／虧損、金融資產的股息收入、未分配經營成本、財務費用淨額及所得稅開支。物業管理服務主要包括提供物業管理服務及租務協助服務。商業營運服務主要為經營青創社區項目。截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度的分類業績及其他分類項目如下：

	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	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一九年十二月三十一日止年度						
分類收益						
外來收益	6,502,557	28,537	51,021	8,928	-	6,591,043
分類間收益	-	17,186	48,990	-	(66,176)	-
外來客戶的綜合收益	6,502,557	45,723	100,011	8,928	(66,176)	6,591,043
收益確認的時間						
於某時點	6,502,557	-	-	-	-	6,502,557
隨時間轉移	-	-	100,011	8,928	(48,990)	59,949
來自其他來源的收益	-	45,723	-	-	(17,186)	28,537
總計	6,502,557	45,723	100,011	8,928	(66,176)	6,591,043
分類業績	1,388,668	18,067	3,336	2,064	-	1,412,135
對賬：						
未分配公司淨費用						(99,361)
貿易及其他應收款項之減值虧損						1,312,774
投資物業公平價值變動	-	334,267	-	-	-	(15,383)
應佔合營企業之虧損，扣除稅項						334,267
財務費用，淨額						(20,629)
						(31,179)
除所得稅前綜合溢利						1,579,850
其他分類資料：						
折舊及攤銷	(2,685)	(260)	(175)	(1,000)	-	(4,120)
持作發展／發展中物業的增加	5,131,890	-	-	-	-	5,131,890
資本開支	6,245	-	451	-	-	6,696

	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	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日						
資產及負債						
資產						
呈報分類資產	16,191,429	3,615,680	40,634	3,636	-	19,851,379
對賬：						
於合營企業之權益						46,295
按公平價值計入損益之金融資產						329,828
遞延稅項資產						84,311
現金及現金等值項目						1,572,618
未分配企業資產						
- 物業、廠房及設備						113,944
- 其他應收款項及預付款項						361,204
- 受限制現金及已抵押存款						12,000
- 其他企業資產						480,186
綜合資產總額						<u>22,851,765</u>
負債						
呈報分類負債	12,206,407	10,343	41,091	7,829	-	12,265,670
對賬：						
遞延稅項負債						585,051
衍生金融負債						670
應付所得稅						662,266
未分配企業負債						
- 銀行及其他借貸						4,564,064
- 貿易及其他應付款項						941,532
- 其他企業負債						82,466
綜合負債總額						<u>19,101,719</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	對銷 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						
外來收益	6,122,384	19,590	41,404	8,385	-	6,191,763
分類間收益	-	8,375	19,776	-	(28,151)	-
外來客戶的綜合收益	6,122,384	27,965	61,180	8,385	(28,151)	6,191,763
收益確認的時間						
於某時點	6,122,384	-	-	-	-	6,122,384
隨時間轉移	-	-	61,180	8,385	(19,776)	49,789
來自其他來源的收益	-	27,965	-	-	(8,375)	19,590
總計	6,122,384	27,965	61,180	8,385	(28,151)	6,191,763
分類業績	1,455,024	7,479	(13,220)	(2,791)	-	1,446,492
對賬：						
未分配公司淨費用						52,676
						1,499,168
貿易及其他應收款項之減值虧損						(6,245)
投資物業公平價值變動	-	269,702	-	-	-	269,702
應佔合營企業之虧損，扣除稅項						(8,101)
財務費用，淨額						(110,422)
除所得稅前綜合溢利						1,644,102
其他分類資料：						
折舊及攤銷	(2,103)	(481)	(1,836)	(952)	-	(5,372)
持作發展／發展中物業的增加	2,510,449	-	-	-	-	2,510,449
資本開支	1,337	-	561	108	-	2,006

	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	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
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	13,001	-	17,876,002
對賬：						
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
衍生金融資產						60,388
遞延稅項資產						25,649
現金及現金等值項目						2,410,063
未分配企業資產						
- 物業、廠房及設備						221,398
- 受限制及已抵押存款						45,410
- 其他企業資產						572,180
綜合資產總額						<u>21,236,989</u>
負債						
呈報分類負債	11,544,400	59,487	26,786	16,132	-	11,646,805
對賬：						
遞延稅項負債						594,856
應付所得稅						251,998
衍生金融負債						10,895
未分配企業負債						
- 銀行及其他借貸						5,312,209
- 貿易及其他應付款項						105,817
- 其他企業負債						10,850
綜合負債總額						<u>17,933,430</u>

佔本集團總收益超過10%之客戶收益如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
客戶A	<u>1,042,957</u>	<u>-</u>

4. 財務費用，淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行及其他借貸的利息開支	643,448	559,055
減：已資本化金額	(633,226)	(505,135)
	<u>10,222</u>	<u>53,920</u>
融資活動的匯兌虧損，淨額	<u>38,903</u>	<u>74,171</u>
	<u>49,125</u>	<u>128,091</u>
財務收入：		
銀行利息收入	13,885	11,230
其他	4,061	6,439
	<u>17,946</u>	<u>17,669</u>
財務費用，淨額	<u>31,179</u>	<u>110,422</u>

5. 按性質劃分的開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
所出售物業成本—包括建築成本、 土地成本及利息成本	4,643,818	4,283,215
廣告費用	229,433	142,925
員工成本(包括董事酬金)	196,048	203,200
其他直接成本	36,517	22,337
折舊及攤銷	31,434	22,278
稅項及徵費	15,083	13,686
核數師酬金	4,275	3,309
— 審核服務	2,880	2,131
— 非審核服務	1,395	1,178

短期租賃費用人民幣1,780,000元乃於截至二零一九年十二月三十一日止年度確認為開支。

6. 所得稅開支

綜合全面收益表中之稅項金額指：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
中國企業所得稅	427,675	453,862
中國土地增值稅	365,160	373,129
	<u>792,835</u>	<u>826,991</u>
遞延稅項		
－中國企業所得稅	(44,967)	(3,645)
	<u>(44,967)</u>	<u>(3,645)</u>
所得稅開支總額	<u>747,868</u>	<u>823,346</u>

中國企業所得稅

本集團就中國內地業務作出的所得稅撥備乃根據現行有關法律、詮釋及慣例，就本年度的估計應課稅溢利按適用稅率計算。適用於在中國內地的集團實體的企業所得稅稅率為25%。

中國預扣所得稅

根據中國企業所得稅法，於二零零八年一月一日起，就中國附屬公司所賺取溢利而宣派的股息須繳納預扣稅。相關海外控股公司已成功取得中國稅務當局批准，自本集團附屬公司所收取股息享有5%預扣所得稅稅率的條約優惠。因此，截至二零一九年十二月三十一日及截至二零一八年十二月三十一日止年度，對本集團中國附屬公司所分派股息已按5%的稅率作出預扣所得稅撥備。

中國土地增值稅

根據自一九九四年一月一日生效的中國土地增值稅暫行條例的規定，以及自一九九五年一月二十七日起生效的中國土地增值稅暫行條例實施細則，銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及其附屬設施的所有收入須就所增加價值按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業的物業銷售增值不超過可扣稅項目總額的20%，則會獲得豁免。本集團已按上述累進稅率就物業銷售計提土地增值稅撥備。

香港利得稅

由於本公司及本集團於本年度在香港並無應課稅溢利，故並無於綜合財務報表中計提香港利得稅撥備。集團實體於香港的溢利主要來自股息收入，而有關收入毋須繳納香港利得稅。

7. 每股盈利

截至二零一九年及二零一八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年內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於年內發行之新股份之加權平均數計算。

截至二零一九年及二零一八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年內溢利及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。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
用作計算每股基本及攤薄盈利之溢利	<u>792,258</u>	<u>751,315</u>
	股份數目	
	千股	千股
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>7,772,357</u>	7,892,360
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	<u>14,655</u>	52,373
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>73,752</u>	<u>216,482</u>
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>7,860,764</u>	<u>8,161,215</u>
基本	人民幣0.102元	人民幣0.095元
攤薄	<u>人民幣0.101元</u>	<u>人民幣0.092元</u>

8. 股息

截至十二月三十一日止年度
二零一九年 二零一八年
人民幣千元 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0.021元)
(二零一八年：0.023港元(約人民幣0.020元))

160,000	160,279
----------------	----------------

於二零二零年三月二十日舉行之會議上，董事會建議就截至二零一九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0.021元)(二零一八年：0.023港元(約人民幣0.020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)並未於截至二零一九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，但將反映為截至二零二零年十二月三十一日止年度之一項分派。

9. 貿易應收款項

十二月三十一日
二零一九年 二零一八年
人民幣千元 人民幣千元

貿易應收款項
減：虧損撥備

458,547	201,354
(18,363)	(4,914)
440,184	196,440

本集團的大部分銷售額均源自物業銷售及租金收入。就物業銷售及租金收入的所得款項乃根據相關買賣協議及租務合約的條款收取。所有貿易應收款項均為應收獨立第三方。

於各資產負債表日的貿易應收款項賬齡分析如下：

十二月三十一日
二零一九年 二零一八年
人民幣千元 人民幣千元

30天內
超過30天但於90天內
超過90天但於365天內
超過365天

112,253	804
3,277	175,294
322,337	22,366
20,680	2,890
458,547	201,354

10. 其他應收款項及預付款項

	十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
其他應收款項：		
由政府機構監管銷售所得款項	458,768	391,453
應收貸款	361,204	—
代物業擁有人支付的維修基金	53,858	55,459
發展項目的投標保證金	40,000	40,800
將由附屬公司之非控制性股東注入之未繳足資本	24,900	24,900
向附屬公司之非控制性股東提供貸款	23,498	52,900
其他	181,017	274,759
	<u>1,143,245</u>	<u>840,271</u>
減：虧損撥備	<u>(6,910)</u>	<u>(4,976)</u>
小計	<u>1,136,335</u>	<u>835,295</u>
預付款項：		
預付擬建造項目款項	923,106	994,928
預付稅項及附加費	414,788	443,641
預付建築成本	211,839	187,975
小計	<u>1,549,733</u>	<u>1,626,544</u>
總計	<u>2,686,068</u>	<u>2,461,839</u>

11. 銀行及其他借貸

	十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
列入非流動負債的借貸：		
銀行借貸	1,277,390	1,627,588
有抵押票據	2,005,986	-
無抵押票據	1,485,360	1,646,900
其他借貸	1,491,612	3,077,210
— 有抵押	1,491,612	3,042,094
— 無抵押	-	35,116
減：非即期借貸的即期部分	(1,929,664)	(2,817,188)
	4,330,684	3,534,510
列入流動負債的借貸：		
長期借貸的即期部分	1,929,664	2,817,188
	1,929,664	2,817,188
總借貸	6,260,348	6,351,698

12. 貿易及其他應付款項

	十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易應付款項	9,000	5,392
應付建築成本	2,222,869	1,708,808
其他應付款項及應計費用	1,087,163	205,707
— 合營企業	941,532	55,817
— 第三方	145,631	149,890
應計稅項及附加費	76,706	77,572
薪金及應計花紅	61,606	89,492
應付供應商之投標款項	56,895	61,533
來自住戶及租戶之預收款、租金及其他訂金	28,580	15,601
— 關聯方	213	265
— 第三方	28,367	15,336
	3,542,819	2,164,105

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日的貿易應付款項賬齡分析如下：

	十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
30天內	-	-
超過30天但於90天內	7,598	2,242
超過90天但於365天內	1,377	3,146
超過365天	25	4
	9,000	5,392

13. 其他承擔

十二月三十一日
二零一九年 二零一八年
人民幣千元 人民幣千元

已簽約但未撥備的支出
—物業建築及開發成本

1,701,740 2,313,928

14. 結算日後事項

自二零二零年一月以來，冠狀病毒2019疫情(「COVID-19疫情」)已遍及中國及其他國家，並已在若干程度上影響本集團的業務及經濟活動。

本公司董事已評估COVID-19疫情可能對本集團產生以下潛在影響：

- 本集團自二零二零年一月一日至二零二零年二月二十九日的已訂約物業銷售較去年同期相對下跌。本集團已採取多項措施以舒緩COVID-19疫情的負面影響。考慮到本集團於受到「COVID-19疫情」嚴重影響的湖北並無物業項目，董事認為疫情不會對本集團的二零二零年經營業績產生重大影響。
- 本集團於二零二零年的租金收入及商業營運可能受到疫情的短暫不利影響。鑒於兩項業務分支的收入佔本集團收入少於5%，董事認為COVID-19疫情不會對本集團的二零二零年經營業績產生重大影響。

本集團將密切注視COVID-19疫情的事態發展，並繼續評估其對本集團財政狀況及經營業績的影響。

管理層討論與分析

截至二零一九年十二月三十一日止年度

A. 業務回顧

二零一九年是全球資本市場表現波動之一年。美國與中國之間的貿易戰觸發了中國經濟增長出現全面放緩。然而，在此環境下，我們實現了合同銷售額人民幣121億元，較二零一八年之人民幣93.7億元增長29.1%。此等合同銷售額將於交付合同物業予買家後於二零二零年及二零二一年確認為物業銷售額。

年內，我們已交付五個項目的物業，分別為廣州天譽半島、南寧天譽花園項目、南寧天譽東盟創客城、重慶項目及徐州天譽時代城，交付了總建築面積898,000平方米及錄得除直接稅前物業銷售收益人民幣69.37億元。與二零一八年比較本年度收益上升6.2%，但毛利率較低。由於兩年內之產品及市場組合有別而本年度所交付建築面積較大但平均售價較低。於二零一八年，較高比例之收益來自出售於廣州州頭咀之高端住宅物業，而於二零一九年出售之產品則主要為於南寧及徐州二線城市之普羅大眾市場物業。

我們一向持續收購新土地及項目以補充我們之土地儲備作未來發展。截至二零一九年十二月三十一日，本集團手頭上之19個項目組合提供未訂合同總銷售建築面積3,326,000平方米(二零一八年：2,144,000平方米)。逐步擴大之土地儲備將保證二零二零年及二零二一年之合同銷售額的持續業務增長。

本集團於年內按項目劃分之已確認物業銷售之銷售金額及可售建築面積如下：

項目	已確認銷售額	
	總額 人民幣百萬元	已交付 建築面積 平方米
廣州天譽半島	461	7,000
南寧天譽花園	2,042	408,000
南寧天譽東盟創客城	2,958	259,000
徐州天譽時代城	1,368	215,000
重慶天譽智慧城	108	9,000
二零一九年總計	<u>6,937</u>	<u>898,000</u>
二零一八年總計	<u>6,530</u>	<u>583,000</u>

於二零一九年，我們錄得合同銷售額合計人民幣121億元(二零一八年：人民幣93.7億元)，建築面積為1,217,000平方米(二零一八年：724,000平方米)，整體平均稅前售價為每平方米人民幣10,000元(二零一八年：每平方米人民幣12,900元)。合同銷售建築面積之增加(涵蓋發展中及已竣工項目之8個項目)為本集團貢獻了破紀錄之合同銷售額。二零一九年之合同銷售平均售價下跌乃由於市場及產品組合與二零一八年有別。

B. 物業組合

截至二零一九年十二月三十一日，本集團之項目組合與潛在土地儲備之總建築面積為28,000,000平方米，位於粵港澳大灣區之廣州、深圳、中山、珠海、惠州，東南部地區之南寧、桂林、徐州及南昌，以及西南地區之重慶、昆明及貴州。土地儲備為我們提供了在可見將來實現可持續增長之強大實力。視乎每個項目之發展狀況，我們的土地儲備資料分類為第1類「已竣工、發展中或持作發展物業」及第2類「潛在土地儲備」如下：

1. 已竣工、發展中或持作發展物業

於年初，我們在中國內地持有十個房地產開發項目，其中兩個已竣工，其他則正在建造或可即時開發。此外，我們於年內透過交易或土地拍賣而收購了六個新項目，連同我們參與的兩個合營項目及由第三方持有而由我們擔任項目經理的一個項目。總括而言，我們現時持有十九個項目之權益，有關項目為已竣工、在建中或留作未來發展。截至二零一九年十二月三十一日，全部十九個項目提供總計建築面積約8.80百萬平方米(二零一八年：5.87百萬平方米)，其中建築面積6.90百萬平方米(二零一八年：4.54百萬平方米)為可銷售，扣除已於過往年度交付的建築面積1.83百萬平方米，合計5.07百萬平方米的建築面積將於二零二零年直至二零二三年整段期間，可供交付予買家或由本公司持作投資物業。

下表載列項目組合之詳情：

項目	地點	物業類別	預計 總建築面積 (平方米)	預計總可售 建築面積 (附註a) (平方米)	累計已交付的 可售建築面積 (平方米)	實際/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	160,000	118,000	2017-19年	100%
深圳大捷達項目	深圳	住宅和商業	168,000	120,000	-	2022年	100%
中山天譽虹悅	中山	住宅和配套商業	105,000	89,000	-	2020年	51%
惠陽保利香樟頌	惠州	住宅和配套商業	161,000	131,000	-	2021-22年	(附註d)
南寧天譽花園	南寧	住宅和配套商業	1,211,000	951,000	912,000	2016-18年	80%
南寧天譽東盟創客城	南寧	綜合發展	1,316,000	1,050,000	407,000	2018-23年	100%
桂林天譽養生谷 (於二零一九年收購)	桂林	別墅、住宅和 服務式公寓	233,000	230,000	-	2021-23年	100%
重慶天譽·智慧城	重慶	綜合發展	1,190,000	968,000	172,000	2017-22年	100%
重慶天譽林溪府 (於二零一九年收購)	重慶	住宅和配套商業	458,000	369,000	-	2021-22年	100%
昆明安寧林溪谷	昆明	住宅和配套商業	295,000	256,000	-	2021年	(附註c)
昆明天譽智慧城 (於二零一九年收購)	昆明	住宅和配套商業	517,000	398,000	-	2021-22年	90%
徐州天譽時代城	徐州	住宅和配套商業	473,000	383,000	215,000	2019-20年	70%
徐州天譽雅園	徐州	住宅和配套商業	207,000	158,000	-	2021年	78%
徐州中譽時代城 (於二零一九年收購)	徐州	住宅和配套商業	524,000	409,000	-	2022-23年	100%
南昌天譽·鳳凰樾 (於二零一九年收購)	南昌	住宅和配套商業	119,000	110,000	10,000	2013年	66%
珠海黃金灣項目 (於二零一九年收購)	珠海	住宅和配套商業	295,000	211,000	-	2022年	100%
廣州蘿崗項目	廣州	住宅和配套商業	122,000	101,000	-	2023年	100%
小計—由集團開發			7,714,000	6,094,000	1,834,000		
南寧禮府·印象(附註b)	南寧	住宅和配套商業	749,000	582,000	-	2020-22年	40%
貴陽溫泉御景(附註b) (於二零一九年收購)	貴州	住宅和商業	336,000	222,000	-	2020年	51%
小計—由合營企業開發			1,085,000	804,000	-		
總計			8,799,000	6,898,000	1,834,000		

附註：

- (a) 可售建築面積合計不包括市政設施之不可銷售面積、在若干項目分配給合作夥伴及提供並無銷售代價安置住房之面積。
- (b) 南寧市檀府•印象和貴陽溫泉御景為合營企業實體發展之項目。上列項目資料指兩家實體所發展之面積。
- (c) 昆明安寧林溪谷是一個透過合同安排下利潤分成權利而發展之項目。上列項目資料指該項目公司發展中之面積
- (d) 惠陽保利香檳頌是本公司根據協議擔任項目管理人所管理之項目。上列項目資料指該項目公司發展中之面積。

於粵港澳大灣區：

1. 廣州天譽半島

項目名為「廣州天譽半島」，由本公司附屬公司持有，而一名第三方廣州港集團有限公司有權分佔落成物業之可發展建築面積之28%。本集團持有落成物業餘下72%之合法業權。

該地塊位於廣州海珠區洲頭咀，廣州八大景點之一的白鵝潭畔。項目是唯一一個在廣州下城區擁有廣闊江景之大型豪華生活社區。項目為總建築面積約320,000平方米之混合用途發展項目，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、地下停車場設施及配套商業設施。

整個項目已竣工。截至二零一九年十二月三十一日，除建築面積53,000平方米分配予廣州港集團有限公司及已交付予買家之可售建築面積合共約為118,000平方米外，餘下待售建築面積為11,000平方米。另外800個停車位及A1棟全棟建築面積合共約為20,000平方米由本集團保留作長期出租用途。

2. 深圳大捷達項目

年內，我們已完成土地上的清拆工作。該土地為位於深圳光明新區東南面一個舊區更新項目所在。項目公司持有土地之重新發展權，涉及總建築面積為168,000平方米（可售總建築面積為120,000平方米），將發展為創新工業物業、服務式公寓及辦公室。

工程將在取得必要的證書後於二零二零年動工。

3. 中山天譽虹悅

該項目名為「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。項目為住宅發展及配套商業物業。總建築面積約為105,000平方米（可售建築面積為89,000平方米）

建造工程預計於二零二零年完成。

4. 惠陽保利香檳頌

於二零一九年，本集團之附屬公司獲授權根據與項目公司所訂立協議，就於廣東省惠陽市之項目提供項目管理服務。項目涵蓋總建築面積161,000平方米之住宅及配套商業物業（可售建築面積131,000平方米）。建造工程將於二零二一年及二零二二年分期完成。本集團將就所提供服務收取首年度服務費約人民幣50,000,000元，其後年度收取以項目之銷售額分成的基礎收費。

於東南部地區：

5. 南寧天譽花園

南寧天譽花園及南寧天譽東盟創客城統稱為「南寧天譽城」。

該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」，並已發展為總建築面積1,211,000平方米之住宅社區(可售建築面積約為951,000平方米)，涵蓋65幢大樓及包括建築面積964,000平方米，提供住宅及零售物業、停車設施，以及公共及市政設施，而建築面積約247,000平方米之住宅及商業單位以用作安置原居民。

整個項目已於二零一八年完成。截至二零一九年十二月三十一日，面積912,000平方米已交付，而餘下建築面積為待售或持作營運我們於二零一九年開設的第三個「魚窩空間」共享工作空間。

6. 南寧天譽東盟創客城

該發展項目覆蓋佔地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。該項目距離南寧天譽花園僅數步之遙。

該項目為一個綜合發展項目，分為東西兩區並分期開發。計劃之總建築面積為1,316,000平方米(可售建築面積約為1,050,000平方米)。東區包括名為「天譽東盟塔」之高達346米之摩天大樓，內含甲級辦公室、零售物業以及名為「南寧威斯汀酒店」之國際性五星級酒店，另有名為「魚先生的世界」專為年青人而設之社區發展項目，內含服務式公寓、零售物業及配套設施。西區由住宅及零售物業組成，名為「南寧天譽半島」。兩區之建造工程預計於二零一八年至二零二三年間分階段竣工。於完成後，該發展項目勢必成為五象新區之地標。

截至二零一九年十二月三十一日，可售建築面積為407,000平方米之住宅及商業單位已交付。就未交付之可售建築面積643,000平方米而言，管理層計劃保留建築面積50,000平方米持有作長期出租予從事零售及分銷業務之租戶，而餘下建築面積593,000平方米計劃於二零二零年起至二零二三年（天譽東盟塔之預期交付年度）交付。

7. 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。該項目名為「檀府·印象」，坐落於面積約為138,000平方米的地塊，計劃建築面積約為749,000平方米（可售建築面積為582,000平方米），涵蓋住宅與商業物業、學校與市政設施。建造工程於二零一八年開始，並將於二零二零年起分期竣工。該項目目前有94%已訂定合同出售。

8. 桂林天譽養生谷

該項目之土地於二零一九年第三季透過公開拍賣收購。該項目名為「天譽養生谷」，位於桂林市南方之荔浦市。荔浦市位處廣西桂林、柳州、梧州和賀州各市之交通樞紐。該地塊擁有豐富之自然景觀資源，使該項目成為極具吸引力之文化及旅遊發展項目。我們計劃將該項目發展成為擁有別墅、住宅及服務式公寓、酒店及旅客景點。將發展之總建築面積為233,000平方米，其中230,000平方米可供銷售。

建造工程於二零一九年底展開。預售將於二零二零年開始，並預期於二零二一年至二零二三年交付。

於西南部地區：

9. 重慶天譽·智慧城

該項目位於重慶市南岸區，為該市三大中心商業區之一，環抱中央政府區及長江河岸風光。該地段為重慶市十大重點開發區之一。總建築面積約1,200,000平方米，將會分兩期發展為住宅、閣樓式公寓及商業物業。

項目公司之股本權益已分期購入並於二零一八年完成。該項目第1期名為「紫金一品」，已於我們收購項目時完成。第1期包括建築面積313,000平方米(可售建築面積254,000平方米)。截至二零一九年十二月三十一日，可售建築面積合計188,000平方米已訂約及172,000平方米已交付，而可售建築面積82,000平方米(主要為零售物業)為待售。

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877,000平方米(可售建築面積為714,000平方米)之住宅、服務式公寓、辦公室、購物商場及停車位，其中249,000平方米的建築面積乃發展作為長期持有的商業物業，餘下465,000平方米則用作銷售。建造工程已於二零一八年中展開，而預售已於二零一八年底開始。截至二零一九年十二月三十一日，已訂立合同銷售的建築面積為213,000平方米。交付預期將於二零二零年起至二零二二年分期進行。

10. 重慶天譽林溪府

項目公司之全部股本權益於二零一九年底收購。該項目公司之主要資產為位於重慶市西邊大門之地塊。該土地將發展為住宅及配套商業物業，建築面積為458,000平方米(可售建築面積為369,000平方米)。建造工程將於二零二零年展開。該項目名為「重慶天譽林溪府」。

11. 昆明安寧林溪谷

於二零一八年，本集團在雲南省昆明安寧市取得了一間項目公司之溢利分成權益。該項目名為「昆明安寧林溪谷一期」，建於面積約190,800平方米之地塊上，計劃建築面積約為295,000平方米（可售建築面積為256,000平方米），將發展為別墅、住宅及配套商業物業。建造工程已於二零一八年底展開，並將於二零二一年竣工。首階段預售已於二零一九年展開。

12. 昆明天譽智慧城

此項目之土地於二零一九年底透過土地拍賣收購。該地塊位於昆明安寧市東北面。該項目名為「昆明天譽智慧城」，是一個青年社區項目之第一期及一個住宅發展項目，總建築面積為517,000平方米（可售建築面積為398,000平方米）。建造工程將於二零二零年初展開。預售計劃於二零二零年進行，並預計於二零二一年及二零二二年竣工。

13. 貴陽溫泉御景

於二零一九年，我們收購一間在貴州省貴陽市從事一個住宅項目之項目公司之51%股本權益，本集團參與該項目之營運，但並非擔任控制角色。該項目名為貴陽「溫泉御景」，位於兩塊地塊之上，提供可發展建築面積合共約336,000平方米及可售建築面積222,000平方米。截至二零一九年十二月三十一日，該項目公司已訂立合同出售可售建築面積合共175,000平方米。該項目將於二零二零年開始移交。餘下建築面積47,000平方米為待售。

於東南部地區：

14. 徐州天譽時代城

「徐州天譽時代城」位於江蘇省徐州市之江蘇徐州泉山經濟開發區，地點為時代大道南側及徐豐公路西側。該項目為一個生態商住發展項目。總建築面積為473,000平方米(可售建築面積為383,000平方米)。建造工程已於二零一七年展開。該項目將分期竣工。

截至二零一九年十二月三十一日，可售建築面積215,000平方米之住宅及配套商業單位已交付，餘下可售建築面積19,000平方米為待售。

15. 徐州天譽雅園

該項目名為「徐州天譽雅園」，距離徐州天譽時代城1公里。

該地塊於二零一七年透過土地拍賣收購。該項目將發展為住宅及配套商業發展項目。總建築面積約為207,000平方米(可售建築面積為158,000平方米)。初步預售於二零一九年底進行。建造工程預期於二零二一年竣工。

16. 徐州中譽時代城

該項目之土地於二零一九年第三季透過土地拍賣收購。該地盤位於九里湖區及徐州下城區以北，鄰近張小樓河及規劃中之濕地園。該項目名為「徐州中譽時代城」，為一個綜合發展項目，總建築面積為524,000平方米(可售建築面積為409,000平方米)，包括住宅、服務式公寓、商業物業及酒店。建造工程將於二零二零年展開，而第一期預售將於二零二一年開始。預期於二零二二年至二零二三年竣工。

17. 南昌天譽鳳凰樾

該項目之股本權益於二零一九年底收購。該地盤位於江西省南昌市西北之安義縣，經評定為國家級環保居住示範區。該項目名為「天譽鳳凰樾」，可售建築面積合共110,000平方米，已發展為建築面積78,000平方米之別墅及住宅物業，建築面積6,000平方米之路面商店及26,000平方米之酒店。整個項目已於收購時竣工，但須進行若干小型糾正及升級工程。截至二零一九年十二月三十一日，可售建築面積21,000平方米已訂立合同出售，而餘下建築面積89,000平方米為待售。

除上列發展項目外，截至二零一九年十二月三十一日，本集團持有兩個具有發展權之項目。本集團可在達成收購協議項下若干條件或取得有關轉換土地用途之政府批文後展開發展項目。就該等項目支付之投資費用，於本公司之綜合資產負債表呈列作「其他應收款及預付款」分類之擬發展項目之預付款。該等項目的詳細資料及狀況如下：

18. 珠海黃金灣項目

於二零一九年十二月底，本集團與兩名第三方訂立協議，收購一家公司之全部股本權益，而該公司於廣東省珠海平山新城高欄港經濟區經營一個發展項目。該項目將建成以提供總建築面積211,000平方米之住宅發展項目作出售，以及建築面積22,000平方米將交回當地政府作為專才之人才住房及公共租賃。總收購代價為人民幣880,000,000元。待支付尚余未付的收購代價人民幣480,000,000元後，購買協議將於二零二零年四月三十日或之前完成。建造工程正在進行，而管理層預期於二零二二年完成項目。

19. 廣州蘿崗項目

該項目位於廣州黃埔永和區賢堂路以北。該項目佔地50,263平方米，計劃建築面積為122,000平方米（可售建築面積合共為101,000平方米）。該土地原先批授作工業用途，而管理層計劃將該項目發展為服務式公寓及商業物業。管理層現正與地區政府磋商重新發展該地區為商業項目。

2. 潛在土地儲備

2.1 擬定土地投標

為了準備在未來補充土地，我們已與南寧、徐州及昆明之當地政府或第三方簽署多項合作協議，通過未來之公開拍賣取得總建築面積為13,260,000平方米之土地。當達成協議載列之條件後，該等土地將以拍賣的途徑推出。

2.2 舊城改造

本集團亦透過參與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6.0百萬平方米之建築面積。對此等項目作出之投資計入綜合資產負債表之「其他應收款及預付款」分類之擬發展項目之預付款內。

待取得舊城地區改造之政府批文及有待進行之土地拍賣完成後，本集團之土地儲備規模估計將增加總建築面積19,260,000平方米。

C. 投資物業

連同發展物業作銷售，管理層從本集團之項目投資組合中挑選可提供令人滿意之租金收益及具備資本增值潛力之適當物業，其租金收入為本集團貢獻穩定收入。截至二零一九年十二月三十一日，本集團在重慶、南寧、廣州及香港持有七項投資物業，總建築面積為338,000平方米，總公平價值為人民幣35.12億元，於目前及未來賺取租賃收入，詳情如下：

1. 重慶天譽·智慧城之商業物業

作為有關重慶天譽·智慧城發展中物業之土地轉讓合約之條件之一，總建築面積248,800平方米將發展為商業物業作長期投資用途。當該等物業於二零二二年落成後，將成為重慶市南岸區中央商務區綜合體發展項目之一部分。截至二零一九年十二月三十一日，經獨立估值師估值，該物業之公開市場價值為人民幣1,297,000,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣1,215,000,000元）。

2. 南寧天譽東盟創客城之發展中商業物業

項目公司現正興建總建築面積50,000平方米將出租予從事零售及分銷業務之租戶。此投資物業位於現正興建中的甲級寫字樓、一家國際級酒店及一幢摩天大樓之地塊之東面區域上。經獨立估值師估值，該物業之公開市場價值為人民幣527,000,000元。

3. 廣州天譽半島

a. 總建築面積9,900平方米之一幢大樓已與一家知名服務式公寓酒店營運商簽訂租賃協議，由二零一九年十二月三十一日起為期20年，每月收取固定租金。建造工程於二零一九年完成。經獨立估值師估值，該物業於二零一九年十二月三十一日之公平價值為人民幣528,000,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣520,000,000元）。

b. 廣州天譽半島之停車位

800個停車位已出租予一間管理公司，每月收取固定租金。經獨立估值師估值，該等停車位於二零一九年十二月三十一日之公平價值為人民幣536,000,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣520,000,000元）。

4. 天譽花園二期商業裙樓

廣州天河區天譽花園二期之建築面積173,000平方米之商業裙樓已出租予租戶。經獨立估值師估值，該物業於二零一九年十二月三十一日之公開市場價值為人民幣444,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣469,000,000元)。

5. 寰城海航廣場之辦公室物業

於二零一九年十二月三十一日，廣州天河區寰城海航廣場之建築面積1,500平方米之辦公室物業已大部分出租。該等物業之公開市場價值為人民幣55,100,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣51,700,000元)。該等租約之平均每月租金為每平方米人民幣147元。

6. 資本中心辦公室物業

香港灣仔資本中心之建築面積為6,200平方呎之辦公室物業已全部出租。經獨立估值師估值，該物業之公開市場價值為人民幣125,200,000元(139,800,000港元)(二零一八年十二月三十一日：150,000,000港元)。

D. 青創社區項目之商業營運

在我們三個「魚窩空間」共享工作空間經營創業中心，以及由本集團所發展社區項目內由具有實力之服務供應商提供教育、健身及日常生活業務，這些服務為本集團帶來穩定收入，然而此項業務分支僅屬初創階段。於廣州天譽花園二期商業裙樓、南寧天譽花園及重慶天譽智慧城內佔地總建築面積為5,000平方米之三個「魚窩空間」共享工作空間於本年度帶來服務收入人民幣8,900,000元。

E. 業務展望

於二零一九年，中國內地已出現整體經濟放緩。而於正在來臨之二零二零年，受到去年十二月底之冠狀病毒疫情爆發影響，情況變得更具挑戰性，亦無可避免地打擊內地與香港兩地大量之經濟活動。中央政府最近推出之寬鬆政策為金融市場注入流動性，在若干程度上有助舒緩全國大量不同行業(尤其交通、零售及旅遊)之低迷狀況。

近月以來，受到我們銷售辦事處暫時關閉及購房消費信心疲弱所影響，銷售活動接近停止。即使市場逆轉，政府仍擁有大量空間及範疇以推出更多調整政策，從而支持全國所有領域之經營環境穩定性。我們並不預期房地產開發板塊之全部現有嚴格調控政策會得到放寬，因此市場參與者必須在面對目前困境及預視日後的風險時，自行評估本身實力及可能的威脅。

我們預計我們大部分項目所在之一線及大型二線城市之交易量及價格將會持平，經濟放緩對我們項目之影響將不如較受經濟逆轉影響之較低端城市般嚴峻。

在目前環境下，我們繼續我們之主要策略，即透過來自營運產生之財務資源或取得可負擔之對外融資，在未來數年維持銷售及盈利之穩定增長，以補充我們的土地儲備作持續業務增長。於尋求對外融資時，於二零一九年，本集團透過公開發行方式向金融機構發行本金總額274,000,000美元的高收益債券，開啟了新融資渠道。此渠道對不斷壯大的房地產發展商而言為不可或缺。本集團經加強的股本基礎及現金流量將為籌集資金活動奠定穩固基礎，並將有助我們於土地及項目收購中的策略規劃。

本集團現時較過往有更週全準備，在更能抵禦市況波動之大灣區地區及大型二線城市持有全面之項目組合。我們於土地補充之策略為集中於我們管理團隊具備經驗及熟悉之現有或周邊地區。我們之項目大部分位於粵港澳大灣區內城市及大型二線城市。於二零一九年下半年，管理層收購了六個新項目，為土地儲備新增建築面積合共2,200,000平方米。截至二零一九年十二月三十一日，我們之手頭項目(已竣工、發展中或持作發展)提供之可售建築面積合共8,800,000平方米，估計可變現價值合共人民幣433億元。目前，本集團持有十三個發展中項目，並可於二零二零年推出預售，以及三個已竣工項目可即時出售。我們深信，擴大後之土地儲備可實現於二零二零年不斷增加之合同銷售目標。

在此困難及不確定時刻，管理層正在密切監察本集團之流動性及保存足夠財務資源，以抗衡任何延遲銷售及建造之已出現或可預見的風險。我們以充分審慎方式維持較低水平的短期債務。我們矢志但非常仔細累積土地儲備，因此並無在收購成本方面承受沉重承擔。於未來數月，我們擁有足夠流動性資源以撥付償還短期內到期的債務或與適當融資方制定計劃中的再融資計劃。我們深信本集團之財政實力可抗衡受冠狀病毒影響的負面因素。

F. 財務回顧

銷售營業額及利潤率

年內物業銷售額(扣除直接稅項後)為人民幣6,502,600,000元，較去年上升6.2%。年內，本集團交付物業之建築面積合共約為898,000平方米，涉及五個項目，按收益排列分別為南寧天譽東盟創客城、南寧天譽花園、徐州天譽時代城、廣州天譽半島及重慶天譽城，整體平均售價為每平方米人民幣7,727元(二零一八年：每平方米人民幣11,200元)。其中南寧天譽花園之銷售額佔年度總銷售額之31%，主要為與當地政府訂立合同而較市場價格為低之安置及補償住房拖低了本年毛利率。撇除此等低價銷售之影響，年內之平均售價為每平方米人民幣10,100元。二零一八年交付較高毛利率之廣州天譽半島高端公寓其佔之較大部分銷售額，解釋了年內之整體平均售價下跌之原因。

年內物業銷售之毛利率為28.4%(二零一八年：30.0%)。年內利潤率下跌乃由於年內產品組合與去年有別。

租賃物業主要為廣州天譽花園二期之商業裙樓、洲頭咀之800個停車位及香港資本中心之辦公室，年內貢獻穩定收益人民幣28,500,000元(二零一八年：人民幣19,600,000元)。由於佔用率上升及租金收益增加，年內來自此項收入來源的收益增長45.7%。

年內，物業管理業務帶來收入人民幣51,000,000元（二零一八年：人民幣41,400,000元），收入增幅為23.2%，源於我們旗下物業管理團隊所管理之面積有所增加，現時可收取管理費之建築面積達1,724,000平方米。倘計入於本集團發展中項目地盤收取的管理費人民幣49,000,000元，年內的費用收入達人民幣100,000,000元。該業務之利潤率為51.9%（二零一八年：58.0%）。一併計入不斷擴大的發展中物業面積，我們於二零二零年管理的總建築面積將逾4,150,000平方米。

本集團於三個「魚窩空間」共享工作空間之商業營運自二零一八年起開始貢獻收益。該等業務於年內產生之收入為人民幣8,900,000元（二零一八年：人民幣8,400,000元）。

年內之整體毛利率維持於28.8%（二零一八年：30.5%）。

經營開支

鑒於年內之銷售交易數量增加及推廣活動更頻密，銷售及市場推廣開支急升至人民幣249,800,000元，增幅為59.2%（二零一八年：人民幣156,900,000元）。

行政及其他經營開支為人民幣367,900,000元（二零一八年：人民幣319,200,000元），輕微上升15.3%。作為主要項目，已產生之員工成本為人民幣236,400,000元（二零一八年：人民幣240,100,000元），其中人民幣40,400,000元（二零一八年：人民幣36,900,000元）已資本化為物業之開發成本。計入員工成本之應計成本人民幣29,500,000元為就於二零一九年符合若干預先釐定績效指標而於二零二零年四月首次授予管理團隊成員之股份。

投資物業的公平價值變動

有關收益合共人民幣334,300,000元，包括自南寧天譽東盟創客城之在建中商業區域之建築面積50,000平方米的重估產生的收益人民幣276,000,000元，有關物業將用作長期出租予從事零售及分銷業務之租戶，以及現有投資物業的公平價值增加人民幣58,200,000元（二零一八年：人民幣66,400,000元）。於二零一八年，自廣州天譽半島A1棟大樓所進行估值產生收益人民幣203,300,000元，有關物業已獲一間服務式公寓管理公司訂約承租，以賺取長期租金收入。

財務費用，淨額

年內之財務費用(即債務之安排費及所產生利息)為人民幣643,400,000元(二零一八年：人民幣559,100,000元)，財務費用上升原因為新增債務的財務成本上升。大部分已產生之財務費用與項目發展有關，故已於發展中項目成本作資本化處理，餘下人民幣10,200,000元(二零一八年：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(即財務費用除以總債務)為10.8%(二零一八年：9.1%)。另外由於人民幣兌美元及港元在兩個年度均貶值，以港元及美元計值之離岸貸款按年末匯率換算入賬錄得外匯虧損人民幣38,900,000元(二零一八年：人民幣74,200,000元)。財務費用乃與財務收入人民幣17,900,000元(二零一八年：17,700,000元)抵銷。

非經營項目

本集團應佔從事檀府·印象項目及貴陽溫泉御景項目發展之合營公司產生經營虧損人民幣20,600,000元(二零一八年：人民幣8,100,000元)；

稅項

稅項撥備合共人民幣792,800,000元分別為就年內已售物業之土地增值稅作出之撥備人民幣365,100,000元(二零一八年：人民幣373,100,000元)，以及就應課稅盈利之企業所得稅作出之撥備人民幣427,700,000元(二零一八年：人民幣453,900,000元)。此外，遞延稅項抵免合共人民幣45,000,000元(二零一八年：人民幣3,600,000元)乃主要就以下各項作出撥備或抵免：人民幣80,400,000元為就年內物業重估收益及投資物業公平價值增加而作出之撥備，並回撥就出售相關物業而於過往作出之撥備及因公司間交易之未變現溢利、稅項虧損及不可扣減土地增值稅引致之時差而產生之稅項資產人民幣125,400,000元。

股東應佔溢利

本公司來自核心業務之稅前經營溢利為人民幣1,631,700,000元(二零一八年：人民幣1,762,600,000元)。核心業務溢利下跌的原因是由於物業銷售之利潤率下跌及經營開支上升引致。

總括而言，本公司年內綜合稅後溢利為人民幣832,000,000元，其中本公司股東應佔溢利為人民幣792,300,000元。

流動性及財務資源

1. 資產基礎

	變動百分比	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
總資產	7.6%	22,851,765	21,236,989
淨資產	13.5%	3,750,046	3,303,559

於二零一九年十二月三十一日，淨資產為人民幣3,750,000,000元(二零一八年：3,303,600,000元)。本集團之總資產達人民幣22,851,800,000元，較去年年末增加7.6%。作為反映物業發展業務之擴張，發展中物業及持作出售物業之總賬面值為人民幣12,993,600,000元，佔總資產之56.9%，上升11.1%。其他資產包括投資物業人民幣3,512,300,000元、土地使用權人民幣243,600,000元、持作自用物業的土地使用權、廠房及設備合共人民幣454,100,000元、按公平價值計入損益的金融資產人民幣329,800,000元、遞延稅項資產人民幣84,300,000元、貿易應收款項人民幣440,200,000元、其他應收款及預付款合共人民幣2,686,100,000元、就已收銷售所得款項而就佣金支付之合約成本人民幣152,900,000元、受限制現金及已抵押存款人民幣336,000,000元以及現金及現金等值項目人民幣1,572,600,000元。

2. 資本架構與流動資金

於年末，本集團之債務總額為人民幣6,261,000,000元，與去年年末持平。債務包括從銀行及金融機構獲得之有抵押及無抵押借貸，以及透過公開發行及私人配售向金融機構及專業投資者發行之公司債券。

本集團致力將其債務年期配合項目的正常營運週期。此外，管理層更為審慎以確保按時履行並償還到期債務。事實上，本集團已於年內將總額人民幣221,600,000元之部分債券在其到期前贖回本金。短期借貸主要為應付銀行及金融機構，並已安排了將以提供抵押的有關項目產生之銷售所得款項按期撥付。管理層預期銷售所得款項足以支付還款。

由於在二零一九年末就新項目及購地支付款項，於最後一季及年末日期的現金水平下降至人民幣1,908,700,000元（二零一八年：人民幣3,086,700,000元）。然而，淨債務（以總借貸減現金及現金等值項目和扣除為銀行借貸作擔保之存款（「債務淨額」）為人民幣4,675,700,000元（二零一八年：人民幣3,896,200,000元）。儘管現金下降及債務水平相對穩定，有賴公司現時更穩健的股東權益基礎，於二零一九年十二月三十一日之淨債務比率（債務淨額除以權益總額加債務淨額計算）穩定地維持於55.5%（二零一八年十二月三十一日：54.1%）。

由於發展中物業之組合擴大，年末之流動資產總值為人民幣18,181,300,000元，較去年末上升3.8%。年末之流動負債為人民幣14,186,000,000元（二零一八年：人民幣13,795,300,000元）。

於二零一九年十二月三十一日，流動比率輕微改善至1.28倍(二零一八年：1.27倍)。管理層繼續高度重視流動性水平，以及確保資產(主要為待售存貨及發展中物業)可即時轉換為現金以應付本集團之財務需要。

3. 借貸及資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，集團若干投資物業及自用物業、待售物業及發展中物業已抵押予商業銀行及金融機構，以確保本集團獲授融資信貸作為一般營運資金及收購需要。此外，若干附屬公司之股權已抵押以取得若干借貸。於二零一九年十二月三十一日，該等有抵押債務之未償還結餘總額為人民幣4,775,000,000元。於二零一九年十二月三十一日，已抵押資產或以有關證券為代表之相關資產於賬面上之估計可變現總值約為人民幣11,296,000,000元。管理層認為，該等抵押品為債權人之利益提供了足夠保障。

G. 或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無其他重大或然負債(二零一八年十二月三十一日：無)。

H. 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，若干公司融資、物業租賃、投資控股及行政活動乃於香港進行及以港元或美元計值。於二零一九年十二月三十一日，本集團有以港元或美元計值之借貸(相等於人民幣4,226,700,000元，佔債務總額67.5%)，公平價值為人民幣329,800,000元的金融資產及位於香港之海外自用及租賃物業，賬面值為230,000,000港元(相等於人民幣205,700,000元)。所有具有實質價值之其他資產及負債均以人民幣計值。以非人民幣計值之該等資產及負債於綜合計入本集團之財務賬目時，均按年末之匯率轉換為人民幣。

自二零一八年以來，人民幣兌港元及美元整體出現貶值。於二零一九年整年內，人民幣兌港元及美元分別貶值2.2%及1.7%。人民幣貶值導致產生外匯虧損人民幣38,900,000元。將一間於香港經營之附屬公司之資產及負債綜合入賬產生匯兌差額，令人民幣2,200,000元之匯兌淨收益入賬列為外匯儲備，構成本公司權益之一部分。

在經濟放緩之背景下，人民幣受到進一步貶值之壓力，惟情況仍未確定，即人民幣可升亦可跌。人民幣兌美元及港元匯價反覆將令本集團之盈利出現波動，並會就此計算未變現虧損或溢利。由於本集團之業務大部分在中國進行，故並無針對人民幣可能貶值之自然對沖。管理層將不時衡量對沖之效益及將產生之成本，以及管理層所觀察之人民幣波動幅度。我們亦會探討其他自然對沖方法，例如投資於美元及港元為功能貨幣之不同地區等，以減少人民幣貶值對本集團之財務業績及狀況之影響。

I. 風險管理

作為資本密集之內地發展商，一般依賴快速之銷售週期以維持其持續業務之流動性，本集團面對之風險在經濟逆轉時將顯得特別嚴重。在關鍵之風險因素中，較主要為受近期銷售停止引致對流動性造成之不利影響及受到冠狀病毒疫情影響之經濟活動放緩。雖然我們預期監管調控措施將有若干放寬以舒緩所有市場參與者之壓力，但管理層對本集團之財務資源監控非常審慎，從而保持業務平穩及在另一方面對擴大土地儲備之需要。與此同時，管理團隊已制定行動計劃以抗衡因停售引致之目前及可預見的問題。

管理團隊慣常密切留意影響本集團之外間及內部經濟之當前情況，並於董事會層面討論有關該等關鍵策略以克服困難。由董事會設立之常設風險管理委員會一般於管理團隊與董事之間工作，以指引管理團隊於日常營運過程中建立監控措施及就重大風險提示董事會，以及決定監控策略以減輕或避免風險。此外，我們之內部審核部門均定期進行審查以監控措施之實施。

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二零一九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

於二零一九年十一月二十八日至二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日至二零二零年一月十七日期間，已根據本公司股東於二零一九年五月三十一日舉行的本公司股東週年大會上授出的一般授權購回17,590,000股及7,488,000股本公司股份。上述已購回股份已其後於二零二零年二月七日註銷。年內，根據於二零一八年七月三日採納之股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）之條款，股份獎勵計劃之受託人於公開市場購買32,738,000股本公司股份，總代價為37,584,160港元。除上文所述者外，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

董事會建議就截至二零一九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0.021元)(二零一八年：0.023港元(約人民幣0.020元))即合共約人民幣160,000,000元(二零一八年：人民幣160,279,000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羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)已同意，本初步公告所載有關本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合資產負債表、綜合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。羅兵咸永道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，故羅兵咸永道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.skyfame.com.cn)及香港聯合交易所有限公司網頁(www.hkexnews.hk)刊載。載有上市規則要求之所有有關資料的年報，亦將於適當時候分發予本公司股東及在上述網頁上載。

其他

於本公佈日期，董事會包括四名執行董事：余斌先生(主席)、文小兵先生、王成華先生及金志峰先生；一名非執行董事：黃樂先生；以及三名獨立非執行董事：蔡樹鈞先生、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，二零二零年三月二十日