

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)

截至二零二零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	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	16.9%	7,702,150	6,591,043
除所得稅前溢利	21.5%	1,919,867	1,579,850
本年度溢利	20.6%	1,003,012	831,982
本公司擁有人應佔本年度溢利	20.0%	950,900	792,258
每股盈利			
— 基本	19.6%	人民幣 0.122 元	人民幣0.102元
— 攤薄	19.8%	人民幣 0.121 元	人民幣0.101元
總資產	27.2%	29,061,741	22,851,765

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」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合全年業績，連同二零一九年同期之比較數字。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	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	3	7,702,150	6,591,043
銷售及服務成本		<u>(5,534,120)</u>	<u>(4,691,703)</u>
毛利		2,168,030	1,899,340
其他收入		21,855	21,571
其他收益，淨額		220,618	9,522
銷售及市場推廣開支	5	(285,377)	(249,765)
行政及其他開支	5	(443,067)	(367,894)
貿易及其他應收款項之減值虧損		(25,961)	(15,383)
投資物業之公平價值變動		<u>41,452</u>	<u>334,267</u>
經營溢利		1,697,550	1,631,658
應佔合營企業虧損，扣除稅項		(3,177)	(20,629)
財務收入／(費用)，淨額	4	<u>225,494</u>	<u>(31,179)</u>
除所得稅前溢利		1,919,867	1,579,850
所得稅開支	6	<u>(916,855)</u>	<u>(747,868)</u>
本年度溢利		<u><u>1,003,012</u></u>	<u><u>831,982</u></u>
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		<u>643</u>	<u>2,211</u>
本年度全面收益總額		<u><u>1,003,655</u></u>	<u><u>834,193</u></u>
應佔本年度溢利：			
— 本公司擁有人		950,900	792,258
— 非控制性權益		<u>52,112</u>	<u>39,724</u>
		<u><u>1,003,012</u></u>	<u><u>831,982</u></u>
應佔本年度全面收益總額：			
— 本公司擁有人		951,543	794,469
— 非控制性權益		<u>52,112</u>	<u>39,724</u>
		<u><u>1,003,655</u></u>	<u><u>834,193</u></u>
每股盈利	7		
— 基本		人民幣0.122元	人民幣0.102元
— 攤薄		<u>人民幣0.121元</u>	<u>人民幣0.101元</u>

綜合資產負債表

	十二月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
	附註 人民幣千元	人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	435,740	454,108
使用權資產	376,656	243,593
投資物業	3,584,405	3,512,291
按公平價值計入損益之金融資產	–	329,828
於合營企業之權益	43,897	46,295
遞延稅項資產	189,110	84,311
	<u>4,629,808</u>	<u>4,670,426</u>
流動資產		
發展中物業	14,051,893	10,686,501
持作出售物業	2,080,204	2,307,057
按公平價值計入損益之金融資產	774,220	–
貿易應收款項	9 400,899	440,184
其他應收款項及預付款項	10 4,633,717	2,686,068
合同成本	187,798	152,882
受限制及已抵押存款	334,489	336,029
現金及現金等值項目	1,968,713	1,572,618
	<u>24,431,933</u>	<u>18,181,339</u>
總資產	<u>29,061,741</u>	<u>22,851,765</u>
權益		
股本	24,680	24,670
其他儲備	1,327,058	1,313,332
保留溢利	2,995,966	2,201,171
本公司擁有人應佔權益	4,347,704	3,539,173
非控制性權益	447,054	210,873
權益總額	<u>4,794,758</u>	<u>3,750,046</u>

		十二月三十一日	
		二零二零年	二零一九年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		162,772	—
銀行及其他借貸	11	6,037,941	4,330,684
遞延稅項負債		542,298	585,051
		<u>6,743,011</u>	<u>4,915,735</u>
流動負債			
租賃負債		8,753	—
銀行及其他借貸	11	2,653,495	1,929,664
衍生金融負債		—	670
貿易及其他應付款項	12	4,102,800	3,542,819
合同負債		9,429,225	8,050,565
應付所得稅		1,329,699	662,266
		<u>17,523,972</u>	<u>14,185,984</u>
負債總額		<u><u>24,266,983</u></u>	<u><u>19,101,719</u></u>
權益及負債總額		<u><u>29,061,741</u></u>	<u><u>22,851,765</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零二零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

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號（修訂）	重大的定義
香港財務報告準則第3號（修訂）	業務的定義
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號（修訂）	利率基準改革
經修訂的概念框架	經修訂的財務報告概念框架
香港財務報告準則第16號（修訂）	有關COVID-19的租金寬免

採納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

以下新訂準則及修訂已經頒佈，惟並未於截至二零二零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。預期該等準則將不會對實體於本報告期間或未來報告期間及可見將來的交易產生重大影響。

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號 (修訂)	利率基準改革第2階段	二零二一年一月一日
香港會計準則第16號(修訂)	物業、廠房及設備：達到 預期使用狀態前的銷售 收入	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂)	引述概念框架的內容	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號(修訂)	虧損性合同： 履行合同的成本	二零二二年一月一日
年度改善項目	香港財務報告準則年度 改善項目(二零一八年 至二零二零年循環)	二零二二年一月一日
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併的 合併會計法	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合同	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號(修訂)	負債的流動與非流動劃分	二零二三年一月一日
香港詮釋第5號(二零二零年)	財務報表的列報： 借款人對含有按要求隨 時付還條文的有期貸款 的分類	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第10號(修訂) 及香港會計準則第28號	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。

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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
物業銷售	7,572,595	6,502,557
物業管理服務	97,840	51,021
租金收入	25,128	28,537
商業營運	6,587	8,928
	<u>7,702,150</u>	<u>6,591,043</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、金融資產的利息收入及股息收入、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。截至二零二零年及二零一九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	物業管理 人民幣千元	物業投資 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
截至二零二零年十二月三十一日止年度						
分類收益						
外來收益	7,572,595	97,840	25,128	6,587	-	7,702,150
分類間收益	-	101,300	15,537	1,188	(118,025)	-
	<u>7,572,595</u>	<u>199,140</u>	<u>40,665</u>	<u>7,775</u>	<u>(118,025)</u>	<u>7,702,150</u>
收益確認的時間						
於某時點	7,572,595	-	-	-	-	7,572,595
隨時間轉移	-	199,140	-	7,775	(102,488)	104,427
來自其他來源的收益	-	-	40,665	-	(15,537)	25,128
	<u>7,572,595</u>	<u>199,140</u>	<u>40,665</u>	<u>7,775</u>	<u>(118,025)</u>	<u>7,702,150</u>
分類業績	1,525,223	27,967	8,153	939	-	1,562,282
對賬：						
未分配公司淨費用						(90,771)
						1,471,511
貿易及其他應收款項之減值虧損						(25,961)
投資物業公平價值變動	-	-	41,452	-	-	41,452
因一間合營企業轉撥至附屬公司產生的重新計量收益						123,674
按公平價值計入損益之金融資產之利息收入						35,566
金融資產的公平價值收益／虧損						51,308
應佔合營企業之虧損，扣除稅項						(3,177)
財務收入，淨額						225,494
						<u>1,919,867</u>
除所得稅前綜合溢利						
其他分類資料：						
折舊及攤銷	(18,766)	(368)	(6,116)	(45)	-	(25,295)
發展中物業的增加	8,522,357	-	-	-	-	8,522,357
資本開支						(7,340)
						<u>(7,340)</u>

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	物業投資 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
於二零二零年十二月三十一日						
資產及負債						
資產						
呈報分類資產	20,738,044	57,991	3,965,221	18,282	-	24,779,538
對賬：						
於合營企業之權益						43,897
按公平價值計入損益之金融資產						774,220
遞延稅項資產						189,110
現金及現金等值項目						1,968,713
未分配企業資產						
- 物業、廠房及設備						294,931
- 其他應收款項及預付款項						361,204
- 受限制及已抵押存款						192,129
- 其他企業資產						457,999
綜合資產總額						<u><u>29,061,741</u></u>
負債						
呈報分類負債	16,673,490	137,251	418,204	2,897	-	17,231,842
對賬：						
遞延稅項負債						542,298
應付所得稅						1,329,699
未分配企業負債						
- 銀行及其他借貸						5,096,577
- 其他企業負債						66,567
綜合負債總額						<u><u>24,266,983</u></u>

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	物業投資 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	51,021	28,537	8,928	-	6,591,043
分類間收益	-	48,990	17,186	-	(66,176)	-
	<u>6,502,557</u>	<u>100,011</u>	<u>45,723</u>	<u>8,928</u>	<u>(66,176)</u>	<u>6,591,043</u>
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
	<u>6,502,557</u>	<u>100,011</u>	<u>45,723</u>	<u>8,928</u>	<u>(66,176)</u>	<u>6,591,043</u>
總計	<u>6,502,557</u>	<u>100,011</u>	<u>45,723</u>	<u>8,928</u>	<u>(66,176)</u>	<u>6,591,043</u>
分類業績	1,388,668	3,336	18,067	2,064	-	1,412,135
對賬：						
未分配公司淨費用						<u>(99,361)</u>
						1,312,774
貿易及其他應收款項之減值虧損						(15,383)
投資物業公平價值變動	-	-	334,267	-	-	334,267
應佔合營企業之虧損，扣除稅項						(20,629)
財務費用，淨額						<u>(31,179)</u>
除所得稅前綜合溢利						<u>1,579,850</u>
其他分類資料：						
折舊及攤銷	(2,685)	(175)	(260)	(1,000)	-	(4,120)
發展中物業的增加	5,131,890	-	-	-	-	5,131,890
資本開支	6,245	451	-	-	-	<u>6,696</u>

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	物業投資 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	40,634	3,615,680	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	41,091	10,343	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>

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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
客戶A	<u>-</u>	<u>1,042,957</u>

4. 財務(收入)/費用, 淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行及其他借貸的利息開支	868,645	643,448
租賃負債的利息	33,985	-
減：已資本化金額	(866,203)	(633,226)
	<u>36,427</u>	<u>10,222</u>
融資活動的匯兌(收益)/虧損, 淨額	(246,176)	38,903
	<u>(209,749)</u>	<u>49,125</u>
財務收入：		
銀行利息收入	15,745	13,885
其他	-	4,061
	<u>15,745</u>	<u>17,946</u>
財務(收入)/費用, 淨額	<u>(225,494)</u>	<u>31,179</u>

5. 按性質劃分的開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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	5,388,861	4,643,818
員工成本(包括董事酬金)	277,161	196,048
廣告費用	256,740	229,433
稅項及徵費	75,405	15,083
其他直接成本	65,068	36,517
折舊及攤銷	40,689	31,434
核數師酬金	6,680	4,275
— 審核服務	5,080	2,880
— 非審核服務	1,600	1,395

短期租賃費用人民幣2,674,000元乃於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認為開支(二零一九年：人民幣1,780,000元)。

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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
中國企業所得稅	685,720	427,675
中國土地增值稅	480,977	365,160
	<u>1,166,697</u>	<u>792,835</u>
遞延稅項		
－中國企業所得稅	(249,842)	(44,967)
	<u>(249,842)</u>	<u>(44,967)</u>
所得稅開支總額	<u>916,855</u>	<u>747,868</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，自本集團中國附屬公司所收取股息享有5%預扣所得稅稅率的條約優惠。於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，由於本集團並無計劃於可見將來從中國大陸分派該等盈利，因此，本集團並無就其中國附屬公司的未分派盈利累計任何預扣所得稅。

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

截至二零二零年及二零一九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。

截至二零二零年及二零一九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購股權計劃及股份獎勵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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
用作計算每股基本及攤薄盈利之溢利	950,900	792,258
	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	7,795,114	7,772,357
本公司購股權計劃及股份獎勵計劃的 具攤薄性潛在普通股之影響	87,042	88,407
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	7,882,156	7,860,764
基本	人民幣 0.122 元	人民幣0.102元
攤薄	人民幣 0.121 元	人民幣0.101元

8. 股息

(a) 末期股息

於二零二零年支付的股息為支付二零一九年末期現金股息每股普通股0.023港元，合共182,356,000港元(相等於人民幣166,564,000元)(於二零一九年支付的股息為支付二零一八年末期現金股息每股普通股0.023港元，合共182,322,000港元)。

(b) 於報告期末尚未確認的股息

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於年末後建議派發之末期股息每股普通股 0.030港元(約人民幣0.025元) (二零一九年：0.023港元(約人民幣0.021元))	200,000	160,000

於二零二一年三月十九日舉行之會議上，董事會建議就截至二零二零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0.030港元(約人民幣0.025元)(二零一九年：0.023港元(約人民幣0.021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，並預期將會於二零二一年八月三十一日或之前支付)並未於截至二零二零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，但將反映為截至二零二一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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應收款項	429,704	458,547
減：虧損撥備	(28,805)	(18,363)
	400,899	440,184

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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
30天內	62,756	112,253
超過30天但於90天內	8,444	3,277
超過90天但於365天內	145,552	322,337
超過365天	212,952	20,680
	<u>429,704</u>	<u>458,547</u>

10. 其他應收款項及預付款項

	十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
其他應收款項：		
應收附屬公司少數股東的款項	1,185,119	23,498
由政府機構監管銷售所得款項	516,333	458,768
發展項目的投標保證金	401,510	40,000
應收貸款	361,204	361,204
代物業擁有人支付的維修基金	79,450	53,858
來自按公平價值計入損益之金融資產的應計利息	27,070	7,021
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
其他	330,344	173,996
	<u>2,925,930</u>	<u>1,143,245</u>
減：虧損撥備	(22,429)	(6,910)
	<u>2,903,501</u>	<u>1,136,335</u>
預付款項：		
預付建築成本	796,192	211,839
預付稅項及附加費	530,442	414,788
預付擬建造項目款項	403,582	923,106
	<u>1,730,216</u>	<u>1,549,733</u>
總計	<u>4,633,717</u>	<u>2,686,068</u>

11. 銀行及其他借貸

	十二月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
列入非流動負債的借貸：		
銀行借貸	1,124,968	1,277,390
— 有抵押	883,330	1,277,390
— 無抵押	241,638	—
有抵押票據	1,885,872	2,005,986
無抵押票據／債券	1,859,151	1,485,360
其他有抵押借貸	1,455,368	1,491,612
減：非即期借貸的即期部分	(287,418)	(1,929,664)
	<u>6,037,941</u>	<u>4,330,684</u>
列入流動負債的借貸：		
長期借貸的即期部分	287,418	1,929,664
有抵押銀行借貸	641,007	—
無抵押票據／債券	803,380	—
其他有抵押借貸	921,690	—
	<u>2,653,495</u>	<u>1,929,664</u>
總借貸	<u><u>8,691,436</u></u>	<u><u>6,260,348</u></u>

12. 貿易及其他應付款項

	十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應付款項	43,774	9,000
應付建築成本	2,852,229	2,222,869
應計稅項及附加費	523,941	76,706
其他應付款項及應計費用	432,862	1,087,163
— 合營企業	—	941,532
— 第三方	432,862	145,631
應付供應商之投標款項	161,540	56,895
薪金及應計花紅	58,471	61,606
來自住戶及租戶之預收款、租金及其他訂金	29,983	28,580
— 關聯方	213	213
— 第三方	29,770	28,367
	4,102,800	3,542,819

於二零二零年及二零一九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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
30天內	24,097	—
超過30天但於90天內	11,773	7,598
超過90天但於365天內	7,882	1,377
超過365天	22	25
貿易應付款項總額	43,774	9,000

13. 其他承擔

	十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已簽約但未撥備的支出		
— 物業建築及開發成本	5,029,047	1,701,740

管理層討論與分析

截至二零二零年十二月三十一日止年度

A. 業務回顧

二零二零年為不平凡的一年，COVID-19廣泛傳播以及全球秩序加速動盪，造成過去一百年以來最嚴重的全球衰退。幸而，中國的防疫措施奏效，因此，現已逐漸出現緩慢但強勁的復甦。面對困難的外在環境，本集團在各種挑戰中穩步前行，將COVID-19之影響減至最低。本集團之項目組合主要位於對住房有強大剛需之大灣區及大型二線及周邊城市，對動盪更具回復能力。於本年度內，本集團錄得營業額人民幣7,700,000,000元及核心溢利淨額人民幣1,000,000,000元，而合同銷售額則達到人民幣16,500,000,000元。

於二零二零年，本集團錄得合同銷售額合共人民幣16,500,000,000元（二零一九年：人民幣12,100,000,000元），有關總建築面積為1,700,000平方米（二零一九年：1,200,000平方米），而整體除稅前平均售價為每平方米人民幣9,500元（二零一九年：每平方米人民幣10,000元）。已訂合同之總建築面積涵蓋24個發展中或已落成項目。除於本年度內交付及確認之合同銷售額外，該等合同銷售額將於稍後之二零二一年至二零二三年度交付所涉物業時確認為物業銷售額。

於本年度內，我們已交付八個項目的物業（二零一九年：五個項目），分別為廣州天譽半島、中山天譽虹悅、南寧天譽花園、南寧天譽東盟創客城、南寧檀府·印象、徐州天譽時代城、南昌天譽鳳凰樾及重慶天譽·智慧城。本集團交付了總建築面積659,000平方米（二零一九年：897,000平方米）及錄得除直接稅前物業銷售收益人民幣8,218,000,000元（二零一九年：人民幣6,937,000,000元）。與去年比較，收益上升18%，主要原因為產品及市場組合有別，以致於本年度內所交付建築面積有關之平均售價較高。

於本年度內，本集團按項目劃分之已確認物業銷售之除直接稅前的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	309	4,900
中山天譽虹悅	1,063	69,000
南寧天譽花園	58	7,600
南寧天譽東盟創客城	2,309	202,000
南寧檀府·印象	1,052	96,000
徐州天譽時代城	3	500
南昌天譽鳳凰樾	293	56,000
重慶天譽·智慧城	3,131	223,000
二零二零年總計	<u>8,218</u>	<u>659,000</u>
二零一九年總計	<u>6,937</u>	<u>897,000</u>

B. 物業組合

於二零二零年十二月三十一日，我們之項目組合與潛在土地儲備之總建築面積為31,000,000平方米，主要位於粵港澳大灣區之廣州、深圳、中山、珠海、惠州，華南地區之南寧及桂林、華東地區之徐州及南昌，以及中國西南地區之重慶、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」、第2類「合作項目」及第3類「潛在土地儲備」如下：

1. 已竣工、發展中或持作發展物業

於本年度內，我們在中國內地持有十八個房地產開發項目，其中四個已竣工，其他則正在建造或可即時開發，連同我們參與的合營項目及由第三方持有而由我們擔任項目經理的項目。總括而言，我們現時持有二十七個項目之權益，有關項目為已竣工、在建中或留作未來發展。於二零二零年十二月三十一日，全部項目提供總計建築面積約13,300,000平方米。

下表載列物業組合之詳情。

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	314,000	159,000	123,000	2017-19	100%
廣州鳳尾村項目	廣州	住宅和配套商業	1,922,000	735,000	-	2023-27	100%
廣州蘿崗項目	廣州	服務式公寓和配套商業	122,000	101,000	-	2023	100%
天譽大健康智慧工業園	深圳	服務式公寓和商業	185,000	120,000	-	2024	100%
中山天譽虹悅	中山	住宅和配套商業	105,000	86,000	69,000	2020	51%
天譽珠海灣	珠海	住宅和配套商業	295,000	209,000	-	2022-23	100%
南寧天譽花園	南寧	住宅和配套商業	1,202,000	949,000	909,000	2016-18	80%
南寧天譽東盟創客城	南寧	綜合發展	1,305,000	1,047,000	610,000	2018-23	100%
南寧檀府·印象	南寧	住宅和配套商業	749,000	582,000	96,000	2020-22	40%
桂林荔浦天譽翡翠谷	桂林	別墅、住宅和服務式公寓	236,000	230,000	-	2022-24	100%
徐州天譽時代城	徐州	住宅和配套商業	468,000	387,000	216,000	2019-21	70%
徐州天譽雅園	徐州	住宅和配套商業	205,000	158,000	-	2021	78%
徐州廣譽智慧城	徐州	住宅和配套商業	533,000	398,000	-	2022-24	100%
南昌天譽鳳凰樾	南昌	住宅和配套商業	119,000	110,000	66,000	2013	66%
重慶天譽·智慧城	重慶	綜合發展	1,195,000	921,000	395,000	2017-23	100%
重慶天譽林溪府	重慶	住宅和配套商業	448,000	359,000	-	2022-23	100%
昆明安寧林溪谷	昆明	住宅和配套商業	297,000	255,000	-	2021-22	(附註b)
昆明天譽城	昆明	住宅和配套商業	491,000	388,000	-	2021-24	90%
小計-由附屬公司開發			10,191,000	7,194,000	2,484,000		
合作項目 (附註c)			3,104,000				
總計			13,295,000				

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) 昆明安寧林溪谷是一個透過合同安排權利發展之項目，上列項目資料指該項目公司發展中之建築面積。
- (c) 合作項目指由合營公司發展或本集團根據有關協議擔任項目管理人之項目。上列項目資料指項目公司發展中之建築面積。

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314,000平方米（可售建築面積合共為159,000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。

整個項目已經於二零一九年竣工。800個停車位及A1棟全棟建築面積合共為20,000平方米則由本集團保留作長期出租用途。

(2) 廣州鳳尾村項目

該項目為位於廣州市黃埔區九佛街鳳尾村之舊村改造項目。項目毗鄰地鐵紅衛站，距離廣州市中心天河區車程約一小時，並臨近國際生物醫藥創新園。項目涵蓋土地之建築面積合共為1,922,000平方米。預估商品房計容建築面積為763,000平方米。

於二零二零年年底，本公司之間接全資附屬公司南寧天譽巨榮置業有限公司（「天譽巨榮」）接獲鳳尾村經濟聯合社通知，經過廣州公共資源交易中心招標公開引入合作企業的程序，同意天譽巨榮為項目的競得合作企業。

(3) 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。

廣州蘿崗項目擁有發展權，讓本集團可在取得政府批准更改土地用途後開始發展。在本公司之綜合資產負債表內，就項目支付之投資成本列為「其他應收款項及預付款項」分類之預付擬建造項目款項。

(4) 天譽大健康智慧工業園

該項目名為天譽大健康智慧工業園，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發展權，涉及總建築面積為185,000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。我們已完成土地上的清拆工作，工程將於二零二一年動工。

(5) 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86,000平方米）。截至二零二零年十二月三十一日為止，已經交付可售建築面積合共69,000平方米予買家。

(6) 天譽珠海灣

於二零一九年，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209,000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社會資助住房及公共租賃。建造工程正在進行，而管理層預期於二零二二年完成項目。

於華南地區：

(7) 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」，並已發展總建築面積為1,202,000平方米之住宅社區（可售建築面積約為949,000平方米），涵蓋65幢大樓，提供住宅及零售物業、停車設施，以及公共及市政設施，而住宅及商業單位則用作安置原居民。截至二零二零年十二月三十一日為止，已經交付可售建築面積合共909,000平方米予買家，餘下建築面積40,000平方米為待售或持作營運我們的第二個「魚窩空間」共享工作空間。

(8) 南寧天譽東盟創客城

該發展項目覆蓋佔地194,222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1,305,000平方米(可售建築面積約為1,047,000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。

截至二零二零年十二月三十一日，可售建築面積為610,000平方米之住宅及商業單位已交付予買家。就未交付之可售建築面積437,000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387,000平方米計劃於二零二一年起至二零二三年(天譽東盟塔之預期交付年度)交付。

(9) 南寧檀府·印象

本集團與另外兩家當地發展商達成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。建造工程已經於二零二零年起分期竣工。截至二零二零年十二月三十一日為止，已經交付可售建築面積合共96,000平方米予買家。

(10) 桂林荔浦天譽翡翠谷

該項目之土地於二零一九年透過公開拍賣收購。該項目名為「桂林荔浦天譽翡翠谷」，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236,000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，並預期於二零二二年至二零二四年交付。

於華東地區：

(11) 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，地點為徐州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，並設有住宅和配套商業單位。該項目之總建築面積為468,000平方米（可售建築面積為387,000平方米）。截至二零二零年十二月三十一日為止，已經交付可售建築面積216,000平方米。該項目將會於二零二一年及之前分期落成。

(12) 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。總建築面積約為205,000平方米（可售建築面積為157,000平方米）。該項目現正發展為住宅及配套商業發展項目，而建造工程預期將會於二零二一年竣工。

(13) 徐州廣譽智慧城

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，鄰近張小樓濕地及規劃中之濕地園。該項目名為「徐州廣譽智慧城」，為一個綜合發展項目，總建築面積為533,000平方米（可售建築面積為398,000平方米），包括住宅、服務式公寓、商業物業及酒店。建造工程及預售已經於二零二零年展開，並預期於二零二二年至二零二四年完成建造工程。

(14) 南昌天譽鳳凰樾

該項目之股本權益於二零一九年年底收購。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。截至二零二零年十二月三十一日，建築面積66,000平方米已經交付予買方。

於中國西南部地區：

(15) 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自二零一八年開始分期購入並於二零一九年完成。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）。截至二零二零年十二月三十一日，可售建築面積合計179,000平方米已交付。

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882,000平方米（可售建築面積為667,000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418,000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。截至二零二零年十二月三十一日，可售建築面積合計216,000平方米已交付。交付預期將於二零二零年起至二零二三年分期進行。

(16) 重慶天譽林溪府

項目公司之全部股本權益於二零一九年年底收購。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448,000平方米（可售建築面積為359,000平方米）。建造工程已經於二零二零年展開，並於二零二零年底進行預售。

(17) 昆明安寧林溪谷

於二零一八年，本集團透過與第三方訂立合同安排取得權利。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297,000平方米(可售建築面積為255,000平方米)，將發展為別墅、住宅及配套商業物業。首階段預售已於二零一九年展開。建造工程已於二零一八年底展開，並將於二零二二年竣工。

(18) 昆明天譽城

此項目之土地於二零一九年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491,000平方米(可售建築面積為388,000平方米)。建造工程已於二零二零年初展開，並已於二零二零年七月推出預售。預期建造工程將會於二零二一年及二零二四年竣工。

2. 合作項目

於二零二零年十二月三十一日，我們的物業組合包括若干由本集團合營公司共同發展或本集團根據有關協議擔任項目管理人之項目。該等項目的總建築面積約為3,100,000平方米。

3. 潛在土地儲備

3.1 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13,000,000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。

3.2 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合共約4,700,000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」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17,700,000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。截至二零二零年十二月三十一日，本集團在重慶、南寧、廣州及香港持有七項投資物業，總建築面積約為339,000平方米，總公平價值為人民幣3,584,000,000元，於目前及未來賺取租賃收入，詳情如下：

1. 重慶天譽·智慧城之發展中商業物業

重慶天譽·智慧城為發展中物業，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。當該等物業於二零二三年落成後，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。於二零二零年十二月三十一日，該物業之公開市場價值為人民幣1,313,000,000元（二零一九年：人民幣1,297,000,000元）。

2. 南寧天譽東盟創客城之商業物業

項目公司現正興建總建築面積50,200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。於二零二零年十二月三十一日，該物業之公開市場價值為人民幣590,000,000元（二零一九年：人民幣527,000,000元）。

3. 廣州天譽半島之一幢大樓

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，為期20年，每月收取固定租金。建造工程於二零一九年完成。於二零二零年十二月三十一日，該物業之公平價值為人民幣532,000,000元（二零一九年：人民幣528,000,000元）。

4. 廣州天譽半島之停車位

已落成物業之800個停車位已出租予一間管理公司，每月收取固定租金。於二零二零年十二月三十一日，該等停車位之公平價值為人民幣538,000,000元（二零一九年：人民幣536,000,000元）。

5. 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17,300平方米之商業裙樓已出租予租戶。於二零二零年十二月三十一日，該物業之公開市場價值為人民幣444,000,000元（二零一九年：人民幣444,000,000元）。

6. 寰城海航廣場之辦公室物業

於二零二零年十二月三十一日，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。於二零二零年十二月三十一日，該等物業之公開市場價值為人民幣55,000,000元（二零一九年：人民幣55,000,000元）。

7. 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。於二零二零年十二月三十一日，該物業之公開市場價值為人民幣112,000,000元（133,000,000港元）（二零一九年：140,000,000港元）。

D. 業務展望

集團繼續緊貼國家房地產調控政策方向，繼續實施「雙輪驅動」發展策略，即城市更新+區域深耕，同時通過青創住宅產品主打剛需，並堅持住宅為主的產品結構，幫助政府解決年輕人住房及就業問題，努力打造青年美好生活運營商，繼續保持整體穩健發展節奏。

城市更新方面，集團之城市更新業務均位於廣州及深圳兩個市場，2020年集團實現既定發展目標，獲得廣州市黃埔區鳳尾村整村舊改項目轉化落地，項目總建築面積約1,922,000平方米，且臨近地鐵站位置優越，集團計劃將其建成粵港澳大灣區最大的青創小區。同時集團將借助廣州市良好的城市更新政策環境，加快推進約470萬平米其他城市更新項目的重大節點落地。

區域深耕方面，二零二一年集團在全國合計項目達到27個，集團將繼續增加粵港澳大灣區的投入，尤其是在新增項目方面，但堅持耐心謹慎挑選好項目，貫徹實現有質量的增長目標，不盲目追求規模。

E. 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7,572,600,000元，較去年上升16.5%。於本年度內，本集團交付物業之建築面積合共約為659,000平方米，涉及八個項目(二零一九年：五個項目)，分別為廣州天譽半島、中山天譽虹悅、南寧天譽花園、南寧天譽東盟創客城、南寧檀府·印象、徐州天譽時代城、南昌天譽鳳凰樾及重慶天譽·智慧城，整體平均售價為每平方米人民幣12,500元(二零一九年：每平方米人民幣10,100元)。

年內物業銷售之毛利率為27.8%(二零一九年：28.4%)。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，有關收益為人民幣25,100,000元(二零一九年：人民幣28,500,000元)。本集團兩項主要發展中投資物業為位於南寧市之南寧天譽東盟創客城中之50,200平方米零售單位以及位於重慶市之重慶天譽·智慧城服務式公寓，其正在建造中，並預期將分別於二零二一年及二零二三年竣工。

年內，物業管理業務帶來人民幣97,800,000元收入(二零一九年：人民幣51,000,000元)，增幅為91.8%，源於我們旗下物業管理團隊所管理之面積有所增加，現時總建築面積達4,700,000平方米(二零一九年：2,900,000平方米)。

於本年度內，本集團於三個「魚窩空間」共享工作空間之商業營運產生收入人民幣6,600,000元(二零一九年：人民幣8,900,000元)。

其他收益－淨額

其他收益－淨額主要為於結算日來自按公平價值計入損益之金融資產之收入人民幣35,600,000元(二零一九年：人民幣7,000,000元)以及按公平價值計入損益之金融資產的公平價值變動人民幣51,300,000元(二零一九年：人民幣4,400,000元)。本集團會不時在每當有盈餘現金時為現金流量管理目的作固定收入基金的投資。其亦包括有關南寧檀府·印象項目由合營公司轉撥至附屬公司產生的重新計量收益人民幣123,700,000元。

經營開支

年內銷售及市場推廣開支為人民幣285,400,000元，較去年之人民幣249,800,000元增加14.3%，主要包括廣告、宣傳及佣金因推出預售市場推廣活動及交付物業而增加11.9%至人民幣256,700,000元。

行政及其他經營開支為人民幣443,100,000元(二零一九年：人民幣367,900,000元)，較去年增加20.4%。員工成本總額為主要行政及其他經營開支項目之一，年內總額為人民幣310,900,000元(二零一九年：人民幣236,400,000元)，其中人民幣33,700,000元(二零一九年：人民幣40,400,000元)已資本化為發展中物業之開發成本。員工成本開支增加主要乃由於業務擴充導致員工數目增加以及根據購股權計劃及股份獎勵計劃授予股份獎勵之攤銷成本人民幣33,400,000元(二零一九年：人民幣30,800,000元)。

財務費用

年內之財務費用(主要為債務之安排費及所產生利息)為人民幣868,600,000元(二零一九年：人民幣643,400,000元)。於本年度內，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2,400,000元(二零一九年：人民幣10,200,000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11.8%(二零一九年：10.8%)。財務費用亦包括就租賃負債發生的利息為人民幣34,000,000元，以及由於人民幣兌港元及美元在本年度內升值，以港元及美元計值之離岸貸款按年末匯率換算入賬錄得融資活動外匯收益人民幣246,200,000元(二零一九年：外匯虧損人民幣38,900,000元)。財務費用乃與財務收入人民幣15,700,000元(二零一九年：人民幣17,900,000元)抵銷後淨值。

所得稅開支

所得稅開支主要包括年內已售物業之土地增值稅人民幣481,000,000元(二零一九年：人民幣365,200,000元)，以及就年內應課稅盈利之企業所得稅作出之撥備人民幣685,700,000元(二零一九年：人民幣427,700,000元)。其亦包括遞延稅項抵免合共人民幣249,800,000元(二零一九年：人民幣45,000,000元)。

本年度溢利

本年度溢利約為人民幣1,003,000,000元(二零一九年：人民幣832,000,000元)，較去年增加約20.6%，原因為本集團擴充，交付物業發展項目之數目有所增加。

本年度溢利包括本公司擁有人應佔溢利人民幣950,900,000元(二零一九年：人民幣792,300,000元)及非控制性權益應佔溢利人民幣52,100,000元(二零一九年：人民幣39,700,000元)。

流動性及財務資源

1. 資產基礎

	變動百分比	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
總資產	27.2%	29,061,741	22,851,765
淨資產	27.9%	4,794,758	3,750,046

本集團之總資產達人民幣29,061,700,000元(二零一九年：人民幣22,851,800,000元)，較去年增加27.2%。發展中物業之賬面值為人民幣14,051,900,000元(二零一九年：人民幣10,686,500,000元)，是最大資產類別，佔本集團總資產48.4%。總資產亦包括投資物業人民幣3,584,400,000元(二零一九年：人民幣3,512,300,000元)、持作出售物業合共人民幣2,080,200,000元(二零一九年：人民幣2,307,100,000元)、物業及設備和使用權資產合共人民幣812,400,000元(二零一九年：人民幣697,700,000元)、按公平價值計入損益之金融資產合共人民幣774,200,000元(二零一九年：人民幣329,800,000元)、貿易應收款項人民幣400,900,000元(二零一九年：人民幣440,200,000元)、其他應收款項及預付款項合共人民幣4,633,700,000元(二零一九年：人民幣2,686,100,000元)、受限制現金及已抵押存款人民幣334,500,000元(二零一九年：人民幣336,000,000元)以及現金及現金等值項目人民幣1,968,700,000元(二零一九年：人民幣1,572,600,000元)。

2. 資本架構與流動性

於年末，本集團之債務總額為人民幣8,691,400,000元，較二零一九年十二月三十一日之結餘人民幣6,260,300,000元增加38.8%，源於年內債項及其他開支增加人民幣3,764,100,000元，並扣除償還債務人民幣1,333,000,000元。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。短期借貸主要為應付銀行及金融機構之借款以及發行債券，並已安排了將以為借貸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。

淨債務（以總借貸減現金及現金等值項目和扣除於受限制現金中為銀行借貸作擔保之存款（「債務淨額」）增加至人民幣6,530,600,000元（二零一九年：人民幣4,675,700,000元）。

儘管如此，現金水平於年末維持於穩定水平，於二零二零年十二月三十一日為人民幣2,303,200,000元（二零一九年：人民幣1,908,600,000元）。儘管債務水平上升及現金狀況相對穩定，然而，於二零二零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）輕微上升至57.7%（二零一九年：55.5%）。

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24,431,900,000元，較去年末上升34.4%。年末之流動負債為人民幣17,524,000,000元（二零一九年：人民幣14,186,000,000元）。

於二零二零年十二月三十一日，流動比率輕微改善至1.39倍（二零一九年：1.28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。

借貸及資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，若干投資物業、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。於二零二零年十二月三十一日，該等有抵押債務之未償還結餘總額為人民幣5,787,300,000元。

於二零二零年十二月三十一日，已抵押資產或以有關抵押品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14,328,900,000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。

F. 或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無其他重大或然負債（二零一九年：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。於二零二零年十二月三十一日，本集團有以港元或美元計值之借貸（相等於人民幣5,177,400,000元，佔債務總額60%），公平價值為人民幣763,200,000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209,700,000港元（相等於人民幣176,500,000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，均按期末人民幣兌美元及港元之匯率轉換為人民幣。

與二零一九年相比，人民幣於二零二零年相對港元及美元分別升值約6.1%及6.5%，扭轉了於二零一九年經歷之貶值壓力。因此，當以外幣計價的資產及負債在財務賬目中換算為人民幣時，錄得未變現匯兌收益淨額人民幣246,200,000元。此外，於二零二零年十二月三十一日將於香港經營之附屬公司之資產及負債綜合入賬時產生匯兌差額，導致出現匯兌收益人民幣600,000元，其已計入外匯儲備，外匯儲備構成本公司權益之一部分。

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。

H. 風險管理

作為內地發展商，我們面對許多業務風險。在眾多風險中，較為重要的一項是政府對物業行業不斷實施之調控措施，打擊置業人士之需求及向發展商貸款之活動，局限了發展商之現金流。為緩解此等法規及限制所帶來之風險，管理層特別注重控制擴充土地儲備之財務資源。董事會已成立常設風險管理委員會，指導管理團隊在日常營運過程中建立監控措施，並提醒董事會注意可能產生嚴重後果之重大風險。內部審計部門則定期檢討各項監控措施之實施情況。

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二零二零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

於本年度內，已根據本公司股東分別於二零一九年五月三十一日及二零二零年六月十六日舉行的本公司股東大會上授出的一般授權購回15,476,000股及7,000,000股股份，其中7,488,000股、7,988,000股及7,000,000股已購回股份已分別於二零二零年二月七日、二零二零年七月十六日及二零二一年二月十九日註銷。

於本年度內購回的股份詳情如下：

	購回的 股份數目	每股股份 最高價格 (港元)	總代價 (港元)
一月	7,488,000	1.06	7,815,040
四月	1,838,000	1.02	1,874,460
五月	6,150,000	1.01	6,210,760
七月	<u>7,000,000</u>	1.01	<u>7,040,000</u>
總額	<u>22,476,000</u>		<u>22,940,260</u>

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

董事會建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度宣派末期股息每股0.030港元(約人民幣0.025元)(二零一九年：0.023港元(約人民幣0.021元))即合共約人民幣200,000,000元(二零一九年：人民幣160,000,000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，其預期將會於二零二一年八月三十一日或之前支付。

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二零二零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，二零二一年三月十九日