



年 報
2014



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號: 00059)

目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	3
公司簡介	4
董事及高級管理人員簡介	6
管理層討論與分析	9
環境與社會責任報告	21
企業管治報告書	30
董事會報告書	42
獨立核數師報告書	49
綜合損益及其他全面收益表	51
綜合財務狀況表	52
財務狀況表	54
綜合權益變動表	55
綜合現金流量表	56
財務報表附註	57
五年財務概要	134
物業組合詳情	135

董事

執行董事：

余斌(主席及行政總裁)

文小兵(行政副總裁)

黃樂

非執行董事：

鍾國興

獨立非執行董事：

蔡澍鈞

鄭永強

鍾麗芳

公司秘書

張蓮順

審核委員會

蔡澍鈞(主席)

鄭永強

鍾麗芳

薪酬委員會

鍾麗芳(主席)

蔡澍鈞

鄭永強

余斌

提名委員會

余斌(主席)

蔡澍鈞

鄭永強

鍾麗芳

風險管理委員會

文小兵(主席)

蔡澍鈞

鄭永強

鍾麗芳

股份上市

香港聯合交易所有限公司主板，

股份代號：00059

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

公司網站

<http://www.tianyudc.com>

中國總辦事處暨主要營業地點

中國廣東省廣州市

天河區林和中路8號

海航大廈32樓至33樓

電話：(86-20) 2208 2888

傳真：(86-20) 2208 2777

香港主要營業地點

香港灣仔告士打道151號

安盛中心14樓1401室

電話：(852) 2111 2259

傳真：(852) 2890 4459

註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street

Hamilton, HM 11, Bermuda

股份過戶登記總處

Codan Services Limited

Clarendon House, 2 Church Street

Hamilton, HM 11, Bermuda

股份過戶登記分處

卓佳雅柏勤有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心22樓

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司

東亞銀行有限公司

法律顧問

香港法例：

盛德律師事務所

香港歐華律師事務所

張葉司徒陳律師事務所

百慕達法例：

Conyers Dill & Pearman

中國法例：

廣東國鼎律師事務所

君合律師事務所

主席報告



於本年度內，本公司因永州物業落成及出售的數量少而經歷經營虧損。儘管如此，本公司仍按計劃實行其項目發展計劃，而所有發展中項目均達成各自的重要里程碑。其中，本集團已於市場推出於二零一四年初收購之新項目南寧天譽花園項目作預售，而截至二零一五年二月二十五日為止，有關合同銷售額約為人民幣**185,000,000**元，並已收取其中預售訂金約人民幣**119,500,000**元。此外，本集團已經收到地方政府購買有關土地原佔用人之補償房屋以及團購買家的購房款共約人民幣**1,173,100,000**元。本集團之標杆項目洲頭咀項目為一項位於廣州市中心河畔之大型住宅項目，其於二零一五年元旦推出首兩棟大樓進行預售，截至二零一五年二月二十五日為止，有關合同銷售額約為人民幣**253,100,000**元，相當於預售推廣面積之**19.1%**。儘管內地整體經濟步伐減慢，然而，以上兩個城市置業人士對改善住房之需求仍然穩固。該等項目將由二零一六年起陸續落成，我們充滿信心，項目將為本公司股東帶來合理利潤。本集團銳意實踐旗下所有項目的發展計劃，當項目按照預期發展時間表落成時，將可為股東賺取可觀盈利。

有鑑於來年市場上之種種挑戰，本集團對動用財務資源作業務發展抱持審慎態度。本集團之策略是維持從物業銷售產生可預料及穩定的現金流，以推動本集團發展新項目之內部增長，以及與可信賴之合營企業伙伴合作新項目，從而降低本公司的債務比率及財務費用。為達成該等策略，管理層努力以具競爭力之價格銷售物業，從而以有效率的速度從物業銷售產生現金，並邀請可給予支持的合營企業伙伴參與部分項目。

本集團目前有可發展面積合共約**3,200,000**平方米，按集團現時之員工人數及業務規模計算，其可滿足本集團未來三至八年之增長需求。我們明白，在現時經營利潤率普遍受壓之市場情況下，營運效率對任何房地產發展商而言均至為重要。管理層現正密切關注營運效率的改善，包括推出精簡經營系統的措施及為項目管理團隊訂立明確的表現指標。

本公司一直是用心發展中國優質物業的一員，並將致力秉承其使命，向客戶及工作夥伴保持其務實可靠的形象。本人謹代表董事會感謝本集團的管理團隊，並衷心感謝業務夥伴、貸款人、承建商、服務供應商及客戶對本集團之信任，使本集團能兌現承諾，成為深得信賴的發展商。

主席

余斌

香港，二零一五年三月二十日

天譽置業(控股)有限公司*於香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號:00059),主要業務為物業發展、物業投資及物業管理。

本集團專注於發展高檔物業,所涉及的物業類型廣泛,包括商業及住宅物業、辦公室、服務式公寓及酒店。本集團扎根於廣州,並尋求在具高潛力的華南地區二三線城市的物業市場中發展商業及住宅項目。

於本報告日期,本集團擁有土地儲備以供進行物業發展,現正進行的項目有關的總建築面積合共約3,200,000平方米,覆蓋廣州、南寧及永州。

本集團利用其於物業設計、建築、銷售及物業管理服務的管理專長以及優質的土地儲備,在其有業務營運的城市中確立了其作為聲譽昭著的物業發展商的地位。

二零一四年活動紀要

- 一月
 - 本集團收購兩幅位於廣西省南寧市五象新區的土地,發展名為「南寧天譽花園」的住宅發展項目。
- 二月
 - 本公司就配售最多達100,000,000港元的債券訂立配售協議。
- 四月
 - 本集團收購一間物業管理公司的權益,該公司的業務為於廣東省、湖南省及貴陽市提供物業管理服務。
- 五月
 - 開始向買家交付位於永州的**天譽·華府**項目的第一期物業。
- 六月
 - 位於廣州市的**天河**項目完成蓋頂。
- 七月
 - 本集團出售位於貴陽市的**天譽城**項目餘下一期發展項目的55%股本權益。
- 八月
 - 本公司設立2,300,000,000港元中期債券計劃並將有關發行的債券於香港聯合交易所有限公司上市。
- 九月
 - 位於南寧市的**南寧天譽花園**項目取得第一批住宅及商業物業的預售許可證;預售隨即展開。
- 十二月
 - 位於廣州市的**洲頭咀**項目**天譽半島**取得**A6**棟及**A7**棟的預售許可證;預售隨即展開。

* 僅供識別

公司簡介

主要殊榮及獎項

南寧天譽花園項目榮獲房博會組委會頒發
「2014年廣西人氣關注名盤」稱號
(2014年5月)



南寧天譽花園項目榮獲廣西房地產界
「奧斯卡」-「住朋獎」之「廣西十佳樓盤」
(2014年12月)

廣州天譽半島項目榮獲
「2014年度廣州住宅地標」獎
(2014年12月)



南寧天譽花園項目榮獲
「2014年度最具人氣樓盤南寧戶型王」
(2014年12月)

南寧天譽花園項目榮獲
「2014廣西地產金磚獎」
(2015年1月)



董事及高級管理人員簡介

執行董事

余斌先生(主席及行政總裁)

50歲，於二零零四年十二月透過收購本公司控制性權益取得本公司控制權時加入本公司。余先生於中國開發高級住宅、商業及酒店項目擁有逾25年經驗。彼為著名房地產公司廣州市天譽房地產開發有限公司之創辦人，該公司於一九九七年七月成立，本公司於二零零七年從其收購廣州市若干房地產項目。余先生亦擔任本公司行政總裁，負責監管本集團之策略規劃及企業發展。

文小兵先生(行政副總裁)

46歲，於二零一三年十一月獲委任為執行董事。彼亦為本集團的行政副總裁及廣州總部總裁，負責中國物業發展及投資業務的整體管理。文先生畢業於北京大學獲歷史學士學位，並持中國經濟師專注於勞動經濟之專業資格。彼在中國擁有逾24年之企業管理工作經驗。

黃樂先生

57歲，於二零零五年八月加入本公司。黃先生擁有逾29年在於香港及中國經營房地產及一般貿易業務之企業擔任高級管理職位之工作經驗。

非執行董事

鍾國興先生

48歲，於二零一三年十月獲委任為非執行董事。鍾先生畢業於湖南大學工業會計專業，並持有亞洲(澳門)國際公開大學工商管理碩士學位。彼於銀行、金融及資產管理方面擁有逾29年經驗。鍾先生現為中國東方資產管理公司附屬公司中國東方資產管理(國際)控股有限公司執行董事及聯席總裁。

董事及高級管理人員簡介

獨立非執行董事

蔡樹鈞先生

60歲，於二零零四年十二月加入本公司。蔡先生持有工商管理碩士學位，在銀行及投資管理方面擁有逾27年豐富經驗。彼曾為香港之中信集團服務20年。彼於二零零七年辭任前，為中信資本市場有限公司之董事總經理。蔡先生亦為保利置業集團有限公司(股份代號：119)之獨立非執行董事。

鄭永強先生

55歲，於二零零四年十二月加入本公司。鄭先生為香港執業律師。彼持有倫敦大學之法學榮譽學士學位及蘇格蘭斯特拉斯克萊大學之工商管理碩士學位。鄭先生亦持有中國政法大學中國法律專業文憑。彼於企業、公司秘書及上市事務方面擁有逾27年經驗。鄭先生為香港另外一間上市公司神州資源集團有限公司(股份代號：223)之獨立非執行董事。

鍾麗芳女士

47歲，於二零零四年十二月加入本公司。鍾女士為香港執業大律師。彼持有法學榮譽學士學位、會計學(榮譽)文學學士學位及中國法學碩士。鍾女士亦為英國特許公認會計師公會資深會員以及香港會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之會員。鍾女士在會計、稅務、公司秘書、法律、規管及企業發展方面擁有逾19年專業經驗。鍾女士亦為Far City Mining Limited之獨立非執行董事，該公司在加拿大證券交易所上市。

公司秘書

張蓮順女士

52歲，於二零零五年三月加入本公司，自此一直為本公司之公司秘書。張女士亦為副總裁，負責本集團企業層面之所有財務事務。張女士為香港合資格專業會計師。彼擁有香港理工大學頒發之專業會計學碩士學位。張女士為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於一間國際會計師行與多間香港上市公司之核數、公司秘書、會計及企業融資方面擁有逾29年經驗。

董事及高級管理人員簡介

高級管理層

林聖杰先生

49歲，為廣州總部副總裁，負責中國整體財務運作。林先生為廣東財經大學(前稱廣東商學院)財務及會計本科畢業生，對於中國、泰國及香港之物業發展、直接投資行業之財務及會計方面擁有逾24年經驗。

謝曉華先生

44歲，為廣州總部副總裁，負責廣州總部之工程、成本等事務。謝先生畢業於中山大學，獲得理學博士學位，並持有岩土工程高級工程師等證書。彼於整個項目發展工程管理方面擁有逾20年工作經驗。

袁宏芳女士

43歲，為廣州總部副總裁，負責廣州總部之合約及法律事務。袁女士畢業於中山大學嶺南學院，獲得管理學碩士學位。袁女士在有關行業之財務及行政方面擁有逾20年經驗。

鄭重先生

44歲，為廣州總部副總裁，負責廣州總部之設計事務。鄭先生畢業於廈門大學，並持有工學學士學位，擁有一級註冊建築師證書。彼於國內發展商如奧園、協信集團等大型集團公司擁有逾22年建築設計管理方面之工作經驗。

吳雪偉先生

41歲，為廣州總部副總裁，負責廣州總部之營銷事務。吳先生畢業於內蒙古農業大學，並持有經濟學學士學位。彼於國內萬科、五礦、海逸等大型房地產集團公司擁有逾17年各類型物業營銷招商管理等方面之工作經驗。

管理層討論與分析

A. 業務回顧

二零一四年對眾多物業發展商來說是艱辛的一年。據國家統計局所報(附註)，物業界別表現疲弱，使二零一四年中國房地產投資比去年增長放慢至**10.5%**(二零一三年：**19.8%**)，而物業銷售按年下跌**6.3%**。中國大陸經濟低迷，使整體消費氣氛受不利影響，尤其對經濟升跌較為敏感的物業需求影響更甚。於年初，市場整體認為經濟會硬著陸，國內各地的買家情緒低迷，加上大量存貨供應，物業開發商被迫以較低毛利率出售物業。本集團的物業發展業務受住宅物業需求遲緩影響。三四線城市的情況尤其嚴峻，在該等地區，物業需求疲軟導致存貨囤積，且物業價格並不取決於產品質素，物業銷售競爭尤其激烈，導致銷售價格承受巨大壓力。

面對潛在的下行趨勢並為了維持所需流動資金以撥付本集團營運，管理層一直努力從一些在產生盈利及現金方面效率不佳的項目中取得足夠現金。為有效套現組合，除積極地努力推銷於本年度推出作預售的永州項目及南寧天譽花園項目物業外，管理層出售本集團於貴陽項目最後一期的全部股權以及為南寧天譽花園項目引入**20%**股權合伙人，取得現金所得款項合共約人民幣**70,500,000**元。

隨著市場氣氛持續改善及於最近數月積壓的需求得到釋放，管理層預期市場於二零一五年將逐步回復。除最新購入的南寧江邊項目外，本集團將於二零一八年完成其所有項目，為維持本集團物業發展業務自二零一八年起下個開發循環可持續增長，管理層訂立目標，選定在一線城市及南寧市具穩固市場需求及具強勁增長潛力的地區，並於該等地區建立土地儲備。

附註：來源：<http://www.businessspectator.com.au/article/2015/1/20/china/chinas-slowing-growth-has-silver-lining>

B. 物業組合

1. 發展中物業及土地儲備

年內，包括貴陽項目（已於本年度內出售的項目），本集團於中國大陸合共已進行或正在進行五項房地產開發項目。截至本報告日期止，連同在二零一五年二月四日以公開拍賣取得位於南寧江邊的新項目（計劃可開發建築面積約為**1,425,000**平方米），本集團現有項目之土地儲備總建築面積合共約**3,245,000**平方米，其中總建築面積合共約**680,000**平方米於即期或將於二零一五年未來數月進入預售階段。

本集團現有項目之詳情概述如下：

項目	地點	物業類別	預計項目 總建築面積 (平方米) (附註1)	實際／預計 竣工年份	本集團 所持權益
洲頭咀項目	廣州	住宅及商業	320,000	二零一六年至 二零一七年	72%
南寧天譽花園項目	南寧	住宅、商業及 配套設施	1,176,000	二零一六年至 二零一八年	80%
南寧江邊項目	南寧	綜合	1,425,000	二零一八年至 二零二二年	100%
永州項目	永州	住宅、商業及 配套設施	212,000 (附註1)	二零一四年至 二零一六年	70%
天河項目	廣州	商業	112,000	二零一六年	(附註2)
合計			<u>3,245,000</u>		

附註：

- (1) 此處所示之項目總建築面積是指項目之可發展總建築面積，包括本年度及過往年度售出及交付之面積。永州項目之總建築面積包含於本年度內售出及交付之**16%**總建築面積。
- (2) 本集團於二零一零年出售該項目之股權並續任該項目之項目經理。與出售事項相關之收益及成本將僅於該項目完成時於本公司之綜合損益確認。

管理層討論與分析

B. 物業組合(續)

1. 發展中物業及土地儲備(續)

洲頭咀項目

該項目名為「天譽半島」，其由一間中外合作公司持有，該企業由本公司及第三方廣州港集團有限公司(「港務局」)共同控制。港務局為有關土地的原來使用者，根據於二零零一年訂立的合營協議，其有權分佔落成物業建築面積的28%。本集團持有落成物業餘下72%業權。



天譽半島—效果圖



天譽半島

地盤與著名的白天鵝賓館相對，飽覽珠江河畔全景。該面積為43,609平方米的項目將發展為總建築面積合共約320,000平方米的混合用途項目，建有七幢大樓，包括住宅公寓、辦公室、服務式公寓、市政及其他設施、地下停車場和支援商業設施。

截至二零一五年二月二十五日，A1棟已封頂，其他樓棟的主體結構將於二零一五年完成。管理層預期A4和A5棟將於二零一六年落成及開始向買家交付，而A2、A3、A6和A7棟將於二零一七年交付。除目前計劃以長期租約持有A1棟的服務式公寓外，其他樓棟的住宅單位(不包括將交付予港務局的A4和A5棟及特定的停車位置(總建築面積合共約為81,000

平方米))預期於二零一五年及往後年度預售。A6和A7棟的住宅單位於二零一五年一月開始預售，截至二零一五年二月二十五日，本集團已簽銷售合同總建築面積約為7,300平方米和已收取合同銷售額中約人民幣181,400,000元的按金。

B. 物業組合(續)

1. 發展中物業及土地儲備(續)

天河項目

該項目包括建築面積約112,000平方米的兩座雙子塔，為座落於廣州中部商業中心天河區的酒店、服務式公寓及辦公室的混合用途發展項目。兩座塔的幕牆已完成，而目前正進行內部裝修工程及安裝機電設備。

根據於二零一零年與海航酒店控股集團有限公司(「海航酒店」)(作為買方)訂立的協議，項目的股本權益已於二零一零年出售予海航酒店，總代價為人民幣1,090,000,000元(未扣除應由本集團承擔的財務及其他成本)。根據出售協議，建築成本由海航酒店承擔，而本集團作為項目經理須負責確保物業按議定的時間表及建築成本準時完工。

按目前發展項目的建築進度，董事預期該項目將於二零一六年年中完工，而於二零一零年訂立的銷售交易屆時將全數錄入本集團賬目。根據我們目前對本集團將承擔的成本所作的評估，本集團將於項目完成時確認約人民幣213,300,000元的估計收益。該項目將於二零一五年第二季度開盤進行預售。



天河項目



天譽·華府

永州項目

根據與湖南省永州市政府於二零一一年訂立的框架協議，本集團的兩間附屬公司獲訂約發展永州項目，提供總地盤面積1,000畝，當中總建築面積合共約1,600,000平方米將發展為住宅、商場及臨街店舖。作為獲授發展權的條件，項目公司須承建永州東山區若干風景點的改造工程。

項目第一期名為「天譽·華府」，位於面積為106畝的地盤上建造總建築面積約212,000平方米包括別墅及公寓的住宅區及零售店舖。於本報告日期，除9幢高層公寓正在施工外，所有

別墅、公寓及零售店舖已落成。於二零一四年，已出售及向買家交付總建築面積約為31,000平方米的住宅發展項目，主要為低層公寓。截至二零一五年二月二十五日，本集團已就公寓簽訂銷售合同金額人民幣321,800,000元和就別墅及零售店舖簽訂銷售合同金額人民幣68,100,000元。該等合同銷售額的整體平均售價約為每平方米人民幣3,600元。

管理層討論與分析

B. 物業組合(續)

1. 發展中物業及土地儲備(續)

南寧天譽花園項目

項目位於廣西省南寧市內新區五象新區。自本集團於二零一四年第一季度在土地拍賣中購得該項目的土地使用權，定名為「南寧天譽花園」的項目正發展為總建築面積約**1,176,000**平方米的住宅區，當中包括建築面積約**887,000**平方米供出售的住宅、零售物業及其他設施，以及總建築面積合共約**289,000**平方米用作安置原居民的補償房屋及商用物業。該項目分為五個區域，名為第**3**、

4、**5**、**6**及**7**區。



南寧天譽花園



南寧天譽花園－效果圖

截至二零一五年二月二十五日，所有區域均在施工中。建築面積約**78,000**平方米的第**3**區物業單位已開始預售，截至二零一五年二月二十五日已簽訂銷售合同金額約為人民幣**185,000,000**元，佔建築面積**42.2%**，該等物業單位預定於二零一六年第四季度開始交付買家。管理層亦計劃開始預售第**4**及**5**區內若干部分，並預期自二零一六年末至二零一八年分階段向買家作出實體交付。第**4**、**6**及**7**區內總建築面積合共為**289,000**平方米將交付予市政府作為安置房屋，並已於年內從區政府收取訂金合共約人民幣**993,200,000**元。此外，本集團已經收到有興趣團體買家的訂金約人民幣**179,900,000**元。

B. 物業組合(續)

1. 發展中物業及土地儲備(續)

南寧江邊項目

於二零一五年二月，本集團在有關位於中華人民共和國廣西省南寧市良興區五象新區五象大道北側，用地面積為194,220.95平方米(相等於291.33畝)之三塊土地的土地使用權之公開拍賣中，以總代價約人民幣705,000,000元成功取得該土地。計劃中的有關發展項目為一個綜合項目，包含可供出售及租用的住宅及商業物業，包括購物商場、酒店、辦公室及停車場，以及其他配套設施，有關計劃總建築面積合共約為1,425,000平方米。根據最新的設計圖紙，將會發展總建築面積約為1,382,000平方米的可銷售總面積，其中，零售物業(包括購物商場及臨街店舖)的總建築面積約為93,000平方米，辦公室的總建築面積約為427,000平方米，酒店的總建築面積約為45,000平方米，休憩及娛樂設施的總建築面積約為33,000平方米，住宅物業的總建築面積約為492,000平方米，以及停車位的總建築面積約為292,000平方米。為符合授予土地的條件，董事決定，總建築面積合共約為50,000平方米的零售物業購物商場將會持有為期不少於20年。其餘可銷售面積將會發展作銷售用途。初步項目開發工作將會在簽署用地使用權出讓合同後隨即於二零一五年上半年展開。

2. 投資物業

本集團亦持有兩項投資物業以取得定期租賃收入，物業詳情如下：

廣州市天河區天譽花園二期一個面積為19,800平方米的商業平台樓層，其中17,300平方米已經出租予租戶，其於二零一四年十二月三十一日的公開市場價值為人民幣447,000,000元。由於舊租戶於二零一三年租期屆滿遷出後被新租戶租用物業補充，出租物業的租用率於二零一五年二月二十五日已回復至94.3%。另外2,500平方米由本集團之物業管理團隊佔用。

本集團於二零一三年四月收購位於香港灣仔的安盛中心一個總面積為14,500平方英尺的辦公室物業，其中總建築面積8,800平方呎已出租予第三方租客，其餘面積作自用。該等租賃物業單位於二零一四年十二月三十一日經重估，公開市場價值約為人民幣109,500,000元(約138,800,000港元)。

C. 業務展望

於二零一四年年初，國內大部分城市的物業在銷量和售價方面均表現緩滯，於二零一四年第四季度的最近數月，一二線城市表現輕微反彈，惟三四線城市市場表現仍低靡不振。最近數月觸底回升乃有賴按揭銀行的房屋按揭率下降，從而增加按揭貸款數量並刺激需求。隨著很多城市的政府於二零一四年放寬干預政策，管理層預期餘下四個城市(包括廣州)的購房限制將於不久後終止及不會再推行新的緊縮措施，取而代之是金融及行政支援政策如進一步放寬房屋按揭申請要求、減稅及整體放寬銀行放貸。董事認為，來年物業界別很可能復甦，購買意欲回復，致使物業價格和交易量輕微上升。

管理層討論與分析

C. 業務展望(續)

從本公司的角度而言，隨著於二零一五年推出所有現有項目(除剛購入的南寧江邊項目)作預售，於未來二零一五年及往後年度為本集團的收成期。於二零一五年，本集團目前將有建築面積合共約**680,000**平方米的物業量進入預售階段。其中特別是洲頭咀項目，其作為廣州市內一項大型高檔項目並為一隻現金牛，將顯著改善本集團流動資金水平。董事目標在二零一五年度取得合同銷售額合共人民幣**30**億元。其後本集團可憑藉更強的資產狀況和呈改善的流動資金，增強本集團撥資收購新土地的能力，以維持本集團未來數年的增長勢頭。憑藉洲頭咀及廣州天河的兩個項目和南寧的兩個項目，未來數年物業銷售的營運表現勢必光明。本集團的底線盈利將強勢逆轉。

董事致力維持本集團物業銷售及盈利兩者的穩定增長，最終提升本公司股份對其股東的內在價值。為達成有關目標，管理層持續審閱現有項目的表現，並採取積極行動以將表現較遜的項目變現。此外，本集團會不時檢討土地及項目收購策略，務求小心及選擇性地採取對該等城市對房地產的需求潛力具針對性的策略。在未來年度，本集團將會集中於物業市場穩固的一線城市或沿海城市如南寧市發展房地產項目。與此同時，本集團現正制訂更多管理措施以發展更清晰的表現目標，從而推動各級員工。

D. 財務回顧

銷售營業額及利潤率

由於本年度內交付的物業量少，因此，本年度的營業額金額為人民幣**157,900,000**元，較去年的營業額下降**76.6%**。於本年度內，本集團的物業銷售佔總收益之**73.5%**(二零一三年：**96.7%**)。於本年度內，本集團交付了湖南省永州市「天譽·華府」的建築面積**30,700**平方米物業，當中主要是小高層公寓，為本集團帶來總收益人民幣**102,100,000**元；而於本集團在二零一四年年中出售貴陽項目前，本集團出售了該項目高層公寓之總建築面積**2,600**平方米，銷售額為人民幣**14,000,000**元。

於二零一四年所交付之建築面積合共為**33,300**平方米，較二零一三年下降**78.1%**。本年度的銷售主要為永州項目中提供予大眾市場的公寓，面對區內市場對較優質物業的需求偏低，永州項目之銷售平均售價為每平方米人民幣**3,300**元，與發展成本比較屬偏低，利潤率為**-3.7%**，令人失望。計及貴陽項目物業之銷售額，本年度物業銷售之毛利率為**0.9%**(二零一三年：**17.1%**)。鑒於兩個年度內所出售的物業類型近似，於兩個年度內利潤率的差異反映永州和貴陽兩地的住宅公寓市場價格的差異。預期本集團在來年銷售永州項目的高檔別墅及商業物業後，預期物業銷售之利潤率表現將會有所改善。

D. 財務回顧(續)

銷售營業額及利潤率(續)

本集團的非核心業務為主要租賃廣州天譽花園二期的商業平台及香港灣仔安盛中心的辦公室，貢獻總收益人民幣18,000,000元，較去年下降17.2%。租賃收入對收益和利潤率的貢獻相對穩定。然而儘管如此，由於本年度內出現臨時空置情況和部分面積轉作自用，本年度之租賃收入有所減少。此收入的利潤率為84.2%。

於二零一四年，本集團收購一物業管理公司的全部股本權益，旨在促進業務的橫向擴展。該業務於本年度提供相對穩定的收入人民幣23,800,000元，利潤率為74.7%（二零一三年：72.9%）。

儘管本年度內出售物業的利潤率偏低，本集團於本年度的整體毛利率為21.5%，較二零一三年的19.2%為高。原因是利潤率相對較低的物業銷售於本年度所佔本集團整體營業額之比例較二零一三年的低。

營運開支

由於南寧天譽花園項目和永州項目開展預售推廣活動，銷售及市場推廣開支（包括廣告、宣傳、代理佣金和銷售員工成本）上升20.6%至人民幣23,100,000元。行政及其他經營開支由二零一三年的上升53.9%至人民幣102,300,000元。員工成本為最大開支項目，佔本年度總經營開支的42.2%，為數人民幣53,000,000元，較去年之成本上升25.3%。本年度產生之總員工成本為數人民幣76,900,000元，其中人民幣23,900,000元已資本化為發展中物業的發展成本。員工成本上升是員工人數由二零一三年262人增加至569人，主要由於擴充物業發展團隊和新收購物業管理業務之物業管理團隊的影響所致。

財務費用

本集團於本年度增加之借貸，主要用於撥付收購南寧天譽花園項目和項目的建築工程。本年度內產生的財務費用（包括安排費）上升185.2%至人民幣236,400,000元。大部分產生的財務費用已資本化為該等發展中項目的成本，僅有人民幣1,900,000元於本年度溢利中扣除。根據於本年度內產生的財務費用，本集團的財務成本混合年化率為12.4%。

管理層討論與分析

D. 財務回顧(續)

非經營項目

非經營項目包括：(a)投資物業公平價值下降人民幣**38,800,000**元(二零一三年：收益人民幣**36,100,000**元)；(b)永州項目的發展中物業成本高於其估計可變現價值的撇減人民幣**38,800,000**元；(c)本公司向債券認購人發行可換股債券，其附帶賦予債券持有人以債券兌換廣州洲頭咀發展有限公司(發展洲頭咀項目的項目公司的控股公司)的股權權利、向本公司沽出已兌換之股份的權利及本公司回購該等股份的權利，令這些嵌入於債券內的衍生金融負債公平價值減少淨額人民幣**1,700,000**元；及(d)出售本集團於貴陽項目之發展項目公司和提供貴陽項目物業管理服務之公司股本權益予第三方所產生的虧損，於本年度內，有關出售事項合共產生人民幣**15,800,000**元的虧損。

稅項

稅項多計提人民幣**8,400,000**元主要是由於廣州市的投資物業價值減少，其已經於先前年度有關物業價值上升時計提。

股東應佔虧損／溢利

本年度內錄得的營業額相對較低加上經營成本維持於高水平，對本公司於本年度的經營業績構成負面影響。本公司於本年度的綜合除稅後虧損為人民幣**160,000,000**元，其中本公司股東應佔虧損人民幣**141,300,000**元。於去年，本公司之綜合除稅後溢利為人民幣**112,700,000**元，其中溢利人民幣**64,000,000**元乃歸屬於本公司股東。

流動資金及財務資源

1. 資產基礎

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	百分比變動
總資產	6,924,966	5,007,247	38.3%
資產淨值	1,735,614	1,925,649	-9.9%

發展中物業為本集團的最大資產分類，佔本集團總資產之**55.3%**。其他資產包括於天河項目之權益佔**11.2%**、投資物業佔**8.0%**、物業、廠房及設備佔**3.9%**、受限制及已抵押存款佔**4.8%**、現金及現金等價物佔其中**2.9%**、於永州項目的持作出售物業佔其中**1.8%**及應收海航酒店代價佔**1.5%**。在本公司於年度內投資更多於發展成本時，總資產根據項目的發展階段而增加。資產淨值減少是由於本年度虧損及因出售貴陽項目及永州項目的非控制性股東分攤虧損導致項目非控制性股東所持有之權益減少所致。

D. 財務回顧(續)

流動資金及財務資源(續)

2. 資本架構及流動資金

於年度結束日，本集團的債務合共人民幣2,274,900,000元，較去年增加人民幣1,228,800,000元。有關增加是由本年度內增加借貸以應付本集團持續之項目的建造成本以及南寧天譽花園項目的收購成本所帶動。債務詳情及到期情況闡述如下：

	一年內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	總賬面值 人民幣千元
銀行及其他借貸					
—有抵押銀行借貸	819,577	321,672	9,233	51,246	1,201,728
—其他有抵押借貸	244,642	500,000	—	—	744,642
—無抵押借貸	178,000	118,596	—	31,861	328,457
	1,242,219	940,268	9,233	83,107	2,274,827
衍生金融負債	32	—	—	—	32
	1,242,251	940,268	9,233	83,107	2,274,859

於年度結束日的債務比率(以債務總額減現金及現金等值項目(「債務淨額」)再除以本公司股東應佔權益加債務淨額計算)為51.0%(二零一三年:28.7%)。債務比率上升反映本集團增加債務以為持續發展項目和新收購提供資金。有鑑於所有在建項目將於二零一五年進入預售階段，管理層認為，本集團具有足夠流動資金以應付到期時償還債務。

管理層討論與分析

D. 財務回顧(續)

流動資金及財務資源(續)

2. 資本架構及流動資金(續)

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	變動百分比
流動資產			
在建中發展物業	3,828,284	2,262,709	69.2%
持作物業出售	125,526	173,395	-27.6%
貿易及其他應收款項	467,037	453,931	2.9%
短期投資	244,000	-	-
受限制及抵押存款	334,844	57,660	480.7%
現金及現金等值項目	201,105	300,516	-33.1%
小計(A)	5,200,796	3,248,211	60.1%
流動負債			
貿易及其他應付款項	228,774	228,740	0.0%
物業預售訂金	1,461,340	571,377	155.8%
銀行及其他借款			
— 流動部份	1,305,610	300,885	333.9%
衍生金融負債			
— 流動部份	32	23,963	-99.9%
附屬公司非控制性股東 提供之貸款	-	84,803	-100.0%
應付所得稅	64,971	65,801	-1.3%
小計(B)	3,060,727	1,275,569	139.9%
流動資產淨值(A-B)	2,140,069	1,972,642	8.5%
流動比率(A/B)	1.70	2.55	-33.3%

於年度結束日，流動資產合共為人民幣5,200,800,000元，較去年年度結束日增加人民幣1,952,600,000元。流動資金增加是由於收購南寧天譽花園項目和因預售所收取現金及買家就將予出售物業支付之訂金增加所致。

於本年度結束日，總流動負債為人民幣3,060,700,000元，較去年年度結束日增加人民幣1,785,100,000元。流動負債增加主要是由於預售訂金及須於一年內償還的銀行借貸增加所致。

流動比率於本年度結束日為1.7倍(二零一三年：2.6倍)，顯示流動資金因來年較多債務逐漸到期而收緊。管理層不時監察本集團的預測現金狀況，以確保有適當的監控措施使流動資金狀況穩定。

D. 財務回顧(續)

流動資金及財務資源(續)

3. 借貸及資產抵押

洲頭咀項目及永州項目的土地及在建工程和安盛中心及天譽花園二期商業平台物業和海航大廈的辦公室物業已抵押予商業銀行和一項信託之受益人，以取得授予本集團用作一般營運資金和建造成本之融資信貸。此外，發行予一間金融機構的可換股債券以廣州洲頭咀(一間持有洲頭咀項目股權的附屬公司)全部已發行股份的股份押記作為抵押。於二零一四年十二月三十一日，此等有抵押債務的未償還餘額為數人民幣**1,946,400,000**元。該等已抵押資產及由廣州洲頭咀股份代表的相關資產之可變現淨值總額按於二零一四年十二月三十一日的公開市場價值計量合共為人民幣**8,768,300,000**元。經比較向債權人提供的抵押資產的市場價值與相關未償還債務，管理層認為本集團具有足夠資產以滿足其債權人在槓桿方面的規定。

E. 或然負債

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零一三年：無)。

F. 庫務管理

本集團的主要業務為物業發展，其於中國進行及以本公司主要附屬公司之功能貨幣人民幣計值，而本集團若干融資、物業租賃、投資控股業務及行政活動乃以港元進行及計值。

本年度內及截至年度結束日為止，人民幣兌換港元及美元均貶值**0.3%**。以港元進行外幣交易時確認了外幣匯兌虧損合共人民幣**1,000,000**元。在綜合數間在香港營運的附屬公司於二零一四年十二月三十一日之資產及負債時，錄得匯兌虧損人民幣**300,000**元。該虧損自外匯儲備扣除，其構成本公司權益之一部分。管理層預期，由於大部分業務活動以人民幣計值，因此，外匯風險不大。管理層認為，外匯波動將不會對本集團構成重大影響。因此，本集團並無採取任何監控措施以對沖外幣風險。此外，本集團政策訂明不可為投機為目的進行任何衍生活動。

G. 僱員

為配合本集團之發展步伐，本集團不時招聘合適之優秀員工。於二零一四年十二月三十一日，本集團共聘用員工**569**人，其中物業發展業務僱用**151**名全職僱員(包括三名執行董事)於若干地盤辦事處進行日常地盤工作及**149**名在廣州管理辦事處及香港提供中央管理及支援服務，而物業管理業務則僱用**269**名全職僱員於廣東省、廣西省及湖南省的物業管理辦事處工作。僱員薪酬乃根據資歷及經驗、工作性質及表現釐定。為激勵員工，本集團視乎達到表現指標之情況而發放獎金。此外，本集團為管理培訓生及各級職員籌辦培訓計劃。薪酬組合與員工所在地之人力市場薪酬水平一致。

環境與社會責任報告

簡介

本報告是公司第二份《環境與社會責任報告》，涵蓋截至二零一四年十二月三十一日止的財政年度，覆蓋的範圍為本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)。

環境保護和社會責任對於企業來說不僅可以塑造良好的公眾形象，同時在新興的資本環境中，投資者不僅只着重企業提高業績為股東謀求最佳利益，同時也應關注企業的社會及環境的價值。同時，高度的社會責任和環保意識可以為企業創造良好的信譽，增加投資者對企業的投資興趣及信任度。天譽作為一家於香港上市的國內房地產企業，不僅為股東創造價值，在關心業績的同時，亦兼顧社會及環境保護的責任。

本報告重點敘述集團如何為員工建立良好工作環境，及在環境保護以及對客戶的良心營運作出的貢獻。

工作環境質素

一、 工作環境

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

按性別及年齡組別劃分的僱員人數

	性別	30歲以下	31-40歲	41-50歲	超過50歲	總數
總部／行政辦公室	男	21	46	19	2	88
	女	19	28	10	4	61
	小計	40	74	29	6	149
項目營運	男	28	58	18	3	107
	女	27	13	3	1	44
	小計	55	71	21	4	151
物業管理公司	男	54	58	66	23	201
	女	29	23	8	8	68
	小計	83	81	74	31	269
總數	男	103	162	103	28	396
	女	75	64	21	13	173
	總計	178	226	124	41	569

環境與社會責任報告

工作環境質素(續)

一、工作環境(續)

按地區劃分的僱員人數

	廣州	南寧	永州	香港	總數
				(備註)	
總部／行政辦公室	138	-	-	11	149
項目營運	36	66	49	-	151
物業管理	181	29	59	-	269
總數	355	95	108	11	569

備註：包括本公司三名執行董事。

按年齡組別及地區劃分的僱員流失率

	地區	30歲以下	31-40歲	41-50歲	超過50歲	總流失人數	流失率
							(備註)
總部／ 行政辦公室	廣州	5	12	6	-	23	17.90%
	香港	2	-	-	-	2	18.18%
	小計	7	12	6	-	25	17.92%
項目營運	廣州	-	2	-	1	3	10.34%
	南寧	7	9	2	-	18	47.37%
	永州	9	2	-	-	11	23.66%
	小計	16	13	2	1	32	28.19%
物業管理	廣州	22	14	8	4	48	27.83%
	南寧	15	1	1	-	17	113.33%
	永州	33	10	9	2	54	122.73%
	小計	70	25	18	6	119	51.40%
總人數／ 流失率		93	50	26	7	176	35.66%

備註：流失率 = 年內流失人數 / ((年初人數 + 年終人數) / 2) 及假設出售及新收購公司均於年初進行；並假設所收購之物業管理業務已於年初完成。

環境與社會責任報告

工作環境質素(續)

一、 工作環境(續)

公司於年中收購了廣州市天譽物業管理有限公司，因而員工數目由2013年262人大幅增加至2014年569人(包括3名執行董事)，撇除新收購的物管公司人數，集團的房地產業務新增員工38人，比去年增加15%。近年來，公司業務逐漸擴大，為應付發展需要，公司針對大學應屆畢業生和有合適工作經驗的人仕不停地進行了廣泛的招募活動，為公司增加了年輕的新力軍及注入新動力。集團的員工相對較年青，40歲以下的員工佔集團總人數達71%。

整體員工流失率為35.66%。由於保安人員的工資較其他行業低，流失率普遍較高，單物業管理公司離職人數有119人，佔集團離職人數67%，因而拉高集團整體的流失率，年齡30歲以下年青而又比較容易轉職的流失員工有93人(佔整體流失率53%)。

二、 健康與安全

公司在員工職業健康工作上嚴格按照國家法律法規執行，依照職業健康安全管理體系(OHSMS)、ISO 9000和ISO 14000等標準體系建立企業職業健康準則，為預防職業病，保護勞動者健康，增強員工安全生產意識，確保建築安全，滿足企業和員工的需求。公司規定部門主要負責人對本公司職業健康管理全面負責。項目公司的安全主任負責為易得職業病崗位的相關工作人員做安全培訓，監督及檢查員工佩戴勞保用品的情況，以及負責作業場所和衛生隱患檢查及整理。集團並安排易得職業病的相關員工進行職業病檢查，並建立健康監護檔案。此外，公司安排集團全體員工每年進行一次全面身體檢查，瞭解身體潛在狀況，及時為員工健康做好安全保障。

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

工作環境質素(續)

二、 健康與安全(續)

集團項目管理中心定期組織公司安全管理小組對在建工程的安防情況進行檢查，檢查結果報集團公司領導。本集團年內嚴格遵守有關法規及指引，且沒有發生任何嚴重工傷事故。

三、 發展及培訓

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

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

2014年公司共進行了133場不同層級員工培訓，合共有1,980人次參加，其中有內部培訓有844小時、外部培訓有264小時，總培訓開支人民幣318,646元。培訓內容主要包括：

- 為加強新南寧項目公司員工對公司人事制度的認識和理解，於2014年3月22日開展了南寧項目人事制度的培訓工作，內容主要為講解現時公司人力資源管理制度程式；
- 為加強各員工對各管線專業知識的掌握，提高工作效率，2014年6月開展了三期公開課，各中心業務精英及專業講師講解了《計劃營運管理》、《結構設計管控的思路及方法》和《景觀設計控制點分析》；
- 為了規範公司內部管理，提高團隊執行力，2014年8月23至24日開展了「管理執行力提升」培訓活動，培訓主要內容為管理角色認知、目標與計劃、命令與工作分配、授權與控制技巧、團隊建設與內部溝通等；

環境與社會責任報告

工作環境質素(續)

三、 發展及培訓(續)

- 為了員工於商品房銷售中存在的法律風險有更清晰的認識，**2014年8月30日**為準備開售項目的員工開展了公開課《商品房銷售中法律風險防範—以房產公司為視角》，培訓內容包括：商品房銷售中常見的法律風險、違反限購政策的法律風險及商品房合同中補充合同的功能與定位；
- 為加強項目開發路徑及計劃營運管理體系的成果推廣，確保相關制度的落地執行，公司於**2014年11月13日**組織開展了第一批次專項培訓，對《標準項目開發路徑圖／冊》、《計劃管理手冊》、《關鍵成果管理手冊》、《會議管理手冊》及《資訊報送管理手冊》等成果文件中的管控要點進行了介紹和分析；
- 為增進各部門對企業信用評級與房地產財務指標的認識，公司於**2014年12月11日**開展了《企業信用評級》及《房地產財務指標分析》培訓交流會。參訓同事通過課堂授課，行業對比，互動交流方式學習瞭解了企業信用評級及公司現階段概況，從財務視覺增進了對公司營運管理的理解。

四、 激勵與表彰

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

五、 招攬及挽留人才

為滿足公司加快的業務增長，通過網路媒體進行宣傳招募，公司於**2月**進行了公開招聘會，篩選各類適合人才作第二輪面試，以壯大公司的人才儲備。公司亦會定期到各大校園舉行校園招聘會，以加強優秀人才儲備，補充相關崗位空缺。

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

工作環境質素(續)

五、 招攬及挽留人才(續)

公司亦有設立《員工購股權計劃》，授予員工購股權，將公司的業績表現與員工個人工作表現掛鉤，推動集團的長遠目標，以及對長期為集團作出貢獻的員工提供獎勵或回報及藉以招攬及挽留優秀人才。

六、 聯繫員工

為加強企業團隊建設，提升團隊凝聚力，深化員工關係，增進各部門之間的溝通與交流，公司每年都舉辦員工戶外旅遊及項目考察，藉以促進廣州總部及項目公司員工的聯繫。公司亦於本年11月舉行了天譽集團員工趣味運動會，促進了員工之間的互動，增加了部門之間的協作，同時亦增進員工與家屬之間的情感，充分身體現了「天譽大家庭」的團隊精神。

七、 勞動標準

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

環境保護

環境及天然資源

房地產開發涉及到多種環境因素，尤其是土地資源。房地產開發建設活動必然會直接或間接地對周圍環境產生某種影響。因此，在房地產開發過程中，自始至終都存在著開發建設和環境保護的矛盾。如何解決兩者矛盾，形成良好互動的關係，要在開發方案的設計中儘量使所開發的項目與城市生態系統相容，因地制宜減少過度開發，優化配置社會資源，佈局更要節約城市的資源，合理設計房屋的戶型結構和利用節能技術達到降低能源消耗，如項目綠化種類要選擇低耗水量的，儘量使所有的環境細節都有優化和協調的空間。

環境與社會責任報告

環境保護(續)

環境及天然資源(續)

天譽集團十分重視各項目的環境在社會發展和人居水準中的重要作用，從建築材料的選擇到項目設計的安排都充分體現了天譽項目的人性化和自然協調性。目前，在集團所有在建項目中均引入了「綠色建築」的運營理念。「綠色建築」是指在建築的全壽命週期內，最大限度地節約資源(節能、節地、節水、節材)、保護環境和減少污染，為人們提供健康、適用和高效的使用空間，與自然和諧共生的建築。集團將這種企業理念實踐在集團的在建項目之中，對於各在建項目均有嚴格的管控措施，在項目施工過程中，嚴格執行國家有關建築施工的相關規定。所有在建項目的整體設計要符合當地自然環境狀況，同時能充分利用當地環境自然資源，並且在不破壞當地環境基本生態平衡和保持建築整體外形美觀的條件下建造可持續發展建築、生態建築、回歸大自然建築和節能環保建築。在建築體內部設計方面注重整體佈局，充分利用陽光，節省能源，為居住者創造一種接近自然的感覺、健康的居住環境，盡可能地控制和減少對自然環境的使用和破壞，充分體現向大自然的索取和回報之間的平衡。

營運操作

一、 供應鏈管理

本集團大部份項目工程及專業技術提供大都以招標形式由承建商總包興建，故在挑選供應商及技術提供者方面非常嚴謹。集團制定有《供應商管理程式》，以規範供應商選用和合作管理，提高公司外部資源的整合和效果，以促使各開發項目目標和公司戰略的實現；公司與其供應商的關係穩固，過往在揀選供應方面並無遇上重大困難，足以應付項目發展所需。由於大部份建築物料都是在項目發展當地採購，即使任何一家供應商未能應付本集團的需求，相信亦有充足的替代供應商供應主要建築物料。公司有制定《供應商資源庫管理作業指引》、《供應商認證作業指引》、《供應商評估作業指引》構建供應商的資訊管理平台，經過資格或現場評審後，將供應商分類分級入庫。通過供應商庫的建立和維護，系統地收集和處理供應商的資源資訊，確保供應商能向公司提供更優質的服務和產品。每年年底，合同招標管理中心會聯同其他管理中心及項目公司進行對供應商的履約進行評估及篩選，以減低供應商不合規營運而帶給公司的環境及社會風險(例如：令公司施工地盤做成環保污染或聘用非法勞工而令公司聲譽受損等風險)。經集團領導審批評審報告後，根據評審結果更新合作供應商庫中供應商等級，以確保合資格的供應商能提供品質保證及良好的聲譽。

營運操作(續)

一、 供應鏈管理(續)

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

二、 產品責任

天譽的使命：

天譽，寓意「天行健，譽滿天下」。天譽集團成立以來，始終以開發優質地產為使命，不斷追求卓越。從居住到商業，在2007年交付使用的「天譽大廈(現稱「海航大廈」)及天譽威斯汀酒店(現稱「廣州海航威斯汀酒店」)、2010年至2014年陸續入夥的貴陽「天譽城」及湖南永州「天譽·華府」項目，以至在建設中的每一個項目的開發，天譽皆順應社會和城市的發展需求，從品質到規模，均贏得業界和社會的稱譽。天譽始終以誠信為本，服務至上作為公司的管理方針，以市場為導向，以信譽求發展，以精品鑄品牌取得了各地區客戶的認同。

過往所獲的獎譽：

天譽立足廣州，拓展南中國重要省份，發展二線城市的發展戰略，正說明天譽提升產業服務品牌及推進戰略目標。天譽以誠信做產品，以服務創品牌。十多年發展下來，不斷地獲得了多個項目地區政府的好評，近年獲的獎譽有：

- 2012年10月，永州「天譽·華府」項目被建設部中國建築文化中心授予「中國城市地標性豪宅項目」稱號；
- 2013年1月，貴陽「天譽城」項目被評為「貴陽十大幸福樓盤」稱號；
- 2014年5月，南寧「天譽花園」項目榮獲房博會組委會頒發「2014年廣西人氣關注名盤」稱號；
- 2014年12月，廣州「天譽半島」項目奪得了「2014年度廣州住宅地標」大獎，南寧「天譽花園」項目榮獲廣西地產界「奧斯卡」-「住朋獎」首三位獎項之一的「廣西十佳樓盤」獎項，並於最佳戶型設計類別榮獲「2014年度最具人氣樓盤南寧戶型王」；
- 2015年1月，南寧「天譽花園」榮獲「2014廣西地產金磚獎」。

這些榮譽都是對天譽興建的樓房一種肯定。

環境與社會責任報告

營運操作(續)

二、 產品責任(續)

過往所獲的獎譽：(續)

一直以來，天譽非常重視自身品牌價值的建設，只有創造出切合消費者需求的產品才能創造出好的品牌形象，將品牌深入消費者心中，才能創造更大的社會價值。天譽的每一個項目都是根據當地市場環境和地理條件建設發展的，同時按照當地市場的需求，提供靈活而豐富的產品種類。

商品品質的監督：

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

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

客戶的回饋：

為提高企業產品、服務和管理水準，加強產品品質和滿足服務需求，確保客戶的投訴能及時、準確、合理地解決，達到持續改進公司的產品和服務的目的，公司制定《顧客投訴處理常式》。集團營銷管理中心負責接待客戶的投訴和受理，要求各客戶服務分支機構按規定時間內處理，解決客戶提出的問題，回訪率要求100%，投訴管道包括集團客戶服務部(設有客戶投訴與建議郵箱(tousu@tianyudc.com and tydc110@163.com)和電話((86-20) 2208 2803 and 2208 2827))、項目售樓部和項目物業管理中心，以及本公司之網站(www.tianyudc.com)。公司另制定《顧客滿意度測量監察程式》以調查和瞭解顧客對公司在樓宇開發、銷售和售後過程中項目公司的工作品質、工程實體品質和服務的滿意度，根據測量結果提出糾正和預防措施並持續改進，以保持或提高顧客滿意度。

企業管治常規

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

董事概不知悉任何資料合理顯示本公司現時並無或於二零一四年財務報表所涵蓋之會計期間內任何時間並無遵守香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）《證券上市規則》（「**上市規則**」）附錄14所載之《企業管治守則》，惟除以下偏離外：

守則條文第A.2.1條－主席及行政總裁

本公司主席與行政總裁之職務並無按規定劃分，而是由余斌先生，自二零零四年起同時擔任至今。

偏離之解釋載於下文「管理董事會及管理本集團日常業務之分工」一節內。

守則條文第E.1.2條－主席出席股東週年大會

董事會主席余斌先生因其他公務而未能出席於二零一四年六月十日舉行的股東週年大會（「**股東週年大會**」）。行政副總裁文小兵先生擔任妥善召開之股東週年大會之主席，以確保於股東週年大會上與本公司股東有效溝通。

董事會

於二零一四年十二月三十一日，董事會由以下七名董事組成：

執行董事

余斌先生（主席及行政總裁）

文小兵先生（行政副總裁）

黃樂先生

非執行董事

鍾國興先生

獨立非執行董事

蔡澍鈞先生

鄭永強先生

鍾麗芳女士

所有獨立非執行董事之服務年期均為一年，並自動續期及須符合本公司之公司細則內的退任規定。

企業管治報告書

董事會(續)

董事會於二零一四年度內已舉行十次會議。各董事於董事會會議及股東週年大會之出席記錄如下：

董事姓名	出席／舉行董事會會議次數	出席率	出席二零一四年六月十日之股東週年大會
執行董事			
余斌先生(主席及行政總裁)	9/10	90%	—
文小兵先生(行政副總裁)	10/10	100%	✓
黃樂先生	8/10	80%	—
非執行董事			
鍾國興先生	2/10	20%	—
獨立非執行董事			
蔡樹鈞先生	9/10	90%	✓
鄭永強先生	10/10	100%	✓
鍾麗芳女士	9/10	90%	✓
整體出席率		81%	57%

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

除文小兵先生為廣州市天譽房地產開發有限公司(一間於中國註冊成立之公司，本公司主席余斌先生為其控股股東)之執行董事及法定代表外，據本公司所知，董事會各成員間並沒有財務、業務及家庭關係。

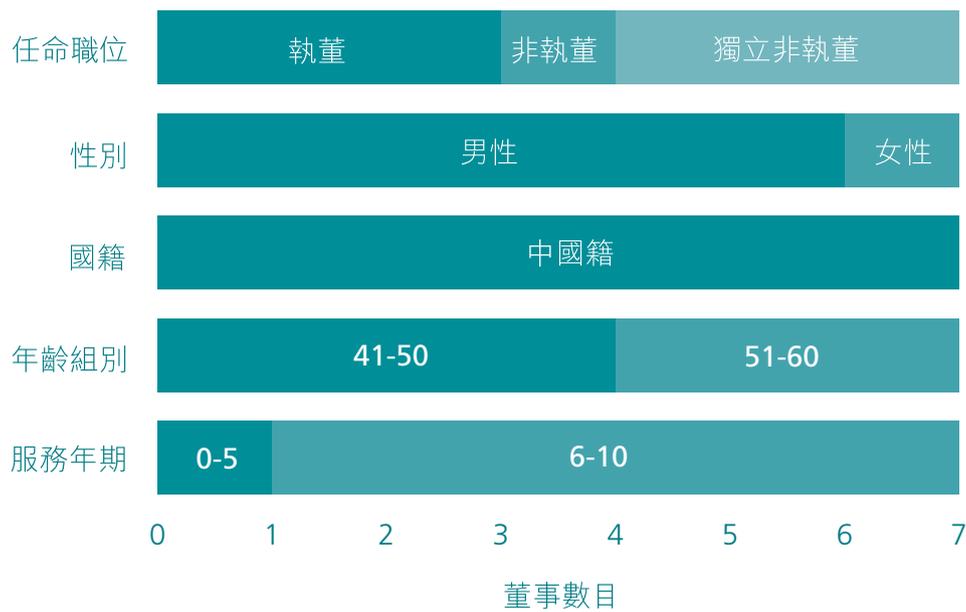
本公司為保障董事在處理本集團企業業務上之責任，已為董事購買了合適之責任保險。

董事會多元化政策

提名委員會已制定董事會多元化政策，並於二零一三年八月獲董事會採納。董事會認同董事會多元化帶來提升其表現質素之貢獻，但認為就多元化制定目標並不合適，原因是董事皆按個人長處委任。儘管如此，於評估候選人之技能、知識及經驗以填補董事會任何空缺時，亦將會考慮性別及其他多元化事宜，另外亦會考慮候選人將為董事會帶來之貢獻，同時充分考慮對董事會多元化之益處。

截至本報告日期，董事會在主要多元化層面之組成概述如下：

董事會多元化



執董：執行董事
 非執董：非執行董事
 獨立非執董：獨立非執行董事

企業管治報告書

董事於綜合財務報表的責任

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

董事之證券交易

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

獨立非執行董事之獨立性

鄭永強先生、蔡樹鈞先生及鍾麗芳女士自二零零四年十二月起已獲委任為本公司獨立非執行董事，截至二零一三年十二月三十一日止財政年度為止，已服務本公司超過九年。遵照《上市規則》附錄十四內所載之《企業管治守則》之守則條文第A.4.3條，其續任已經以獨立決議案形式由股東於二零一四年六月十日舉行之股東週年大會上通過。除根據董事委員會職權範圍所載列者及按照上市規則之規定履行職務外，彼等並無參與本公司之日常運作及作出業務決策。除本公司根據於二零零五年採納的本公司購股權計劃(其於財務報表附註39內詳述)授出的購股權外，彼等亦無於本公司及其相聯法團之任何股份中擁有或被視作擁有任何權益。董事會認為，彼等對本公司之事務抱持獨立觀點並能夠以持平的方式履行彼等作為獨立非執行董事之職務。

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

董事之持續培訓及發展

本公司已提供資源及支援，鼓勵董事參加專業發展課程及研討會，以發展及更新其知識和技能。於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，已經將監管更新資料及有關修訂《上市規則》之資料送交董事，讓其得知有關法定規定之最新發展。

董事之持續培訓及發展(續)

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，各董事所接受之培訓概述如下：

董事姓名	有關監管更新及 企業管治事宜之閱讀材料	出席有關本公司業務、 符合上市規則、董事職責 及風險管理之研討會/ 內部工作坊
執行董事		
余斌先生(主席及行政總裁)	✓	✓
文小兵先生(行政副總裁)	✓	✓
黃樂先生	✓	—
非執行董事		
鍾國興先生	✓	—
獨立非執行董事		
蔡澍鈞先生	✓	✓
鄭永強先生	✓	✓
鍾麗芳女士	✓	✓

管理董事會及管理本集團日常業務之分工

為配合本集團之業務發展及增長步伐，本集團目前於管理團隊中維持一隊人數相對不多但效率高之員工隊伍，以處理日常物業發展業務。董事會主席與行政總裁(其帶領本公司管理層)之角色目前均由余斌先生擔任。董事會認為，目前簡單而效率高之管理隊伍足以應付本集團所需。然而，董事會將繼續檢討本集團之業務增長，並於認為需要時明確劃分董事會及管理隊伍之責任，以確保本公司董事會的管理與本集團業務的管理得到妥善區分。

企業管治職能

董事會已成立四個董事會委員會，即薪酬委員會、提名委員會、審核委員會及風險管理委員會。風險管理委員會乃於二零一四年十二月新成立，以考慮本集團所遇到或可能遇到的具體風險，並制訂政策及措施以應對該等風險。成立之各董事會委員會均有清楚界定的書面職權範圍，其載於聯交所網站www.hkex.com及本公司網站www.tianyudc.com內。

企業管治報告書

企業管治職能(續)

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

董事會負責履行《企業管治守則》內所載之企業管治職能，包括以下各項：

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

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

薪酬委員會

於二零一四年十二月三十一日，薪酬委員會由四名董事組成：余斌先生(董事會主席)，以及全部三名獨立非執行董事蔡澍鈞先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士(薪酬委員會主席)。

薪酬委員會於二零一四年三月已舉行一次會議，全部成員均有出席該次會議。討論內容包括(i)審閱本集團董事及高級管理層之薪酬政策；及(ii)審閱就二零一三年支付予董事及高級管理層之激勵獎金。

薪酬委員會之主要角色及職能如下：

- 1. 就董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，向董事會提出建議；
- 2. 透過參照董事會通過的公司方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議；
- 3. 向董事會就個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇作出建議；
- 4. 就非執行董事的薪酬向董事會作出建議；

薪酬委員會(續)

5. 檢討及批准向執行董事及高級管理人員支付任何與喪失或終止職務或委任有關的賠償；及
6. 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排。

提名委員會

於二零一四年十二月三十一日，提名委員會由四名董事組成：余斌先生(董事會及提名委員會主席)，以及全部三名獨立非執行董事蔡樹鈞先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士。

提名委員會於二零一四年三月舉行一次會議，全體成員均有出席。討論內容包括(i)檢討董事會的規模、架構及組成；(ii)評核獨立非執行董事的獨立性；及(iii)推舉退任董事於二零一四年股東週年大會重選。

提名委員會之主要角色及職能如下：

1. 提出對董事的基本要求和客觀標準；
2. 就董事的委任程序提出建議，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
3. 至少每年檢討董事會的架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本集團的經營策略而擬作出的變動向董事會提供建議；
4. 評核獨立非執行董事的獨立性；
5. 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議；
6. 審查和批准董事及高級管理人員在本集團以外進行任何兼職的政策；及
7. 按董事會所需性別、年齡、任期、文化、行業經驗、教育及專業背景而制訂董事會多元性政策。

審核委員會

於二零一四年十二月三十一日，審核委員會由三名獨立非執行董事蔡樹鈞先生(審核委員會主席)、鄭永強先生及鍾麗芳女士組成。

企業管治報告書

審核委員會(續)

審核委員會於二零一四年三月、八月及十二月已舉行三次會議，全部成員均有出席。會上討論之內容包括：(i)於提交予董事會批准前，對截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年六月三十日止六個月之財務報表的審閱；(ii)對內部核數部門所編製之半年度內部審核報告披露之結果作檢討；(iii)與內部總審計師討論，並檢閱本集團之內部監控是否有效；(iv)審閱內部審核部門之二零一五年工作計劃；及(v)考慮就《企業管治守則》有關內部監控之建議修訂成立風險管理委員會。外聘核數師之代表出席了分別於二零一四年十二月十二日及二零一四年三月二十四日舉行之會議，與委員會成員討論(議程其中包括)審核範圍，以及為委員會成員提供其有關審核截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表的主要事項結果。審核委員會已審閱截至二零一三年十二月三十一日止年度之全年業績及截至二零一四年六月三十日止六個月之中期業績，方提呈董事會批准。

審核委員會之主要角色及職能如下：

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

核數師酬金

香港立信德豪會計師事務所有限公司於二零一四年度內已獲股東續聘為本公司核數師。其就二零一四年度審核之委聘已由審核委員會於二零一四年十二月十二日舉行之會議上審閱及批准。

於回顧年度內，已付／應付本公司核數師之酬金載列如下：

服務性質	費用 (人民幣元)
核數服務	
— 本年度	887,000
非核數服務	
— 會計報告及其他服務(附註)	404,000
— 代墊付費用	41,000
總計	<u>1,332,000</u>

附註：本公司就本公司非常重大的出售事項交易於二零一四年四月二十三日發出通函，所提供服務乃有關審閱當中本集團之債務聲明及營運資金預測。

與股東及投資者進行溝通

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

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

本公司謹訂於二零一五年六月九日(星期二)下午三時正假座香港灣仔軒尼詩道33號港島皇悅酒店一樓皇悅會議宴會廳一號舉行二零一五年股東週年大會。

股東權利

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

召開股東特別大會的權利

根據本公司之公司細則第58條，於提出開會要求當日持有有權在本公司股東大會投票之本公司實繳股本不少於十份一之本公司股東，有權隨時向本公司董事會或秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會以處理書面要求內指定之任何事務，而該等會議須於有關要求發出後兩(2)個月內舉行。如董事會未能於接獲有關要求後二十一(21)日內進行籌備召開會議，發出要求者本身或佔全體發出請求者一半以上總表決權的任何發出請求者，可自行召開會議，但如此召開的任何會議不得在上述日期起計3個月屆滿後舉行。

企業管治報告書

股東權利(續)

在股東大會提出建議的程序

在符合百慕達《1981年公司法》第79條的規定下，本公司在收到(i)任何不少於在該請求書提出的日期有權在該要求有關的會議上表決的全體股東的總表決權二十分之一的股東人數；或(ii)不少於100名股東發出書面請求書後，在發出請求人支付費用的情況下，有責任：

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

任何擬動議決議案須於下述時間存放於本公司的註冊辦事處或香港主要營業地點—如屬要求發出決議案通知的請求書，在有關會議舉行前不少於6個星期；及如屬任何其他請求書，在有關會議舉行前不少於1個星期；及交付一筆合理地足以應付本公司為發出該通知書而作的開支的款項。

於收到有關請求書後，本公司會根據本公司之公司細則及百慕達《1981年公司法》第79條及第80條之條文規定採取適當行動及作出所需安排。

公司聯絡詳情

一般查詢：

股東及其他持份者可將其疑問、關注及請求書送交：(i)本公司之香港主要營業地點(地址為香港灣仔告士打道151號安盛中心14樓1401室)，或傳真至(852) 2890 4459，或電郵至cs@sfr59.com，註明公司秘書收，以便轉交董事會；或(ii)廣州總辦事處之客戶主任(地址為中國廣東省廣州市天河區林和中路8號海航大廈33樓(郵編：510610))，或致電(86-20) 2208 2888，或傳真至(86-20) 2208 2777。

建議及投訴：

所有建議及投訴均可發送至本集團上述香港及廣州辦事處或透過www.tianyudc.com發送。本公司已經設立另外的電郵信箱(tousu@tianyudc.com及tydc110@163.com)及電話((86-20) 2208 2803及2208 2827)以接收股東及其他持份者之建議及投訴，其由廣州總辦事處之專人處理。

內部監控／風險管理

董事會之整體職責是要為本集團維持完善和有效之風險管理及內部監控系統。管理層負責設計一套清楚界定的政策、程序及控制系統，並不時予以執行。內部審計部門是為確保上述系統運作正常而成立的指定部門。本集團之內部監控制度包括已有清晰匯報線及界定授權限額之一個清晰明確之管理架構。此制度旨在協助本集團實現各項業務策略、識別重大商業風險、保障資產免於未經授權之挪用或處置、確保維持妥善之會計記錄以提供可靠之財務資料，以及遵守各項法律及法規。整體而言，本集團之內部監控系統是專為提供合理（但非百分百保證）保證本集團之營運不會出現重大錯誤或損失，以及減少重大失責之風險。管理層向董事會提供有關系統是否有效的確認。

內部審計部門及風險管理團隊為本集團內所設立就確保該等系統之運作擔當主要角色的指定營運單位。

風險管理委員會

董事會已經於二零一四年十二月成立風險管理委員會。風險管理委員會包括一名執行董事文小兵先生以及三名獨立非執行董事蔡澍鈞先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士。委員會將其例行監察職能轉授予風險管理主任，其通過內部審計部門所進行之例行審核工作定期向委員會報告管理層如何進行風險管理控制程序。界定重大風險因素及制訂控制措施以避免或減少風險的工作於二零一五年年初展開，風險管理委員會之第一次會議預定於二零一五年八月舉行，以檢討工作進行之進度。

風險管理委員會之主要角色及職能如下：

1. 監察及檢討風險管理系統，並就現有系統之效能及將對其作出之改善向董事會提供意見；
2. 就風險管理向管理層提供指引，並制訂程序以發現、評估及管理重大風險因素；及確保管理層履行其實施有效風險管理系統的責任；
3. 檢討有關風險管理的內部監控政策；
4. 分析風險管理重大調查之結果及管理層有關調查之回饋；及向董事會報告及提供現有風險控制不足之處的結果以及改善建議；
5. 確保風險管理根植於管理團隊之架構及文化；及
6. 檢討風險管理制度之效能，並每年向董事會報告。

企業管治報告書

內部監控／風險管理(續)

定期檢討內部監控系統

於二零一四年，董事會已遵守《上市規則》附錄十四內所載有關本集團內部監控之守則條文，並通過定期與內部總審計師及審核委員會互相交流以評估本集團內部監控制度於截至二零一四年十二月三十一日止年度內是否有效。內部總審計師透過審核委員會定期向董事會主席及按時向董事會匯報其進行之例行及特別內部審核的結果。其於二零一四年較後時間制訂二零一五年之工作計劃，當中載列將進行審核工作之目標及範圍，其已經獲審核委員會批准。審核包括測試有關本集團財務、經營及合規方面的監控。在內部審計部門所發出的審核報告內，內部總審計師特別提出監控的不足之處，並就內部監控制度發表建議。內部審計部門於二零一四年發出之二零一三年全年度及二零一四年中期內部審核報告載有審核工作的詳情及該部門所進行所有工作的結果，其已經由審核委員會在分別於二零一四年三月及八月舉行之兩次審核委員會會議上審閱及討論。在本年度進行之審核中，內部總審計師並無發現任何重大事項，惟指出潛在風險及需加以改進之範疇，並向管理層建議管理團隊就此採取的補救措施。內部審計部門一直與審核所涵蓋的部門跟進該等特別提出的事宜，以確保管理層執行妥善的改善措施，跟進結果亦在其審核報告內報告。根據從有關的審核結果及管理層回應，雖然仍須採取提升措施以作出進一步改善，惟董事會認為，現有內部監控系統仍屬有效，足以控制本公司經營及保障本公司資產，防止不當行為，並在重大方面保障了其股東之利益。

本公司董事謹此提呈其截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

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

分類資料

本集團本年度表現按營業及地區分類之分析載於財務報表附註6。

業績及分派

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績載於第51頁綜合損益及其他全面收益表。

本公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度並無可供分派儲備供派發股息。

股本

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司之股本概無任何變動。

本公司於本年度之股本之詳情載於財務報表附註37(a)。

購股權

購股權計劃於二零零五年八月四日獲採納（「二零零五年計劃」）。

於二零零六年八月二十二日及二零一一年八月十一日，本公司根據二零零五年計劃分別授出63,850,000份及26,000,000份可認購本公司股份之購股權。於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，9,279,312份購股權因有關購股權之兩名持有人辭職而失效。於二零一四年十二月三十一日，合共46,917,870份購股權尚未行使。

有關購股權計劃之詳情載於財務報表附註39。

儲備

本集團及本公司於本年度之儲備之變動詳情載於財務報表附註38。

可供分派儲備

本公司之實繳盈餘根據百慕達一九八一年公司法可供分派予股東。於二零一四年十二月三十一日，本公司之可供分派儲備為虧絀人民幣185,100,000元（已扣除本公司之實繳盈餘人民幣16,100,000元後）。因此，根據香港普遍接納之會計原則所計算，本公司沒有可供現金分派及／或實物分派之儲備。然而，本公司之股份溢價賬約人民幣1,507,200,000元可以全數支付紅股之形式分派予本公司股東。

董事會報告書

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報表附註17。

認股權證

有關本集團所發行認股權證之變動詳情，載於財務報表附註33(e)。

主要客戶及供應商

概無本集團之客戶佔本集團本年度收益超過10%。

本集團最大供應商及五大供應商之採購額分別佔本集團年內總採購額約42.9%及81.3%。

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

購入、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購入、出售或贖回本公司之任何上市證券。

董事及其服務合約

於本年度及截至本報告日期之董事如下：

執行董事

余斌先生(主席及行政總裁)

文小兵先生(行政副總裁)

黃樂先生

非執行董事

鍾國興先生

獨立非執行董事

蔡澍鈞先生

鄭永強先生

鍾麗芳女士

余斌先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士將於即將舉行之股東週年大會輪席退任，根據本公司之公司細則第87(1)條及《企業管治守則》，彼等均符合資格，且願膺選連任。

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

董事於合約之權益

除於本報告下文「關連交易」一節披露者外，董事概無於本公司、其控股公司或附屬公司所訂立且於本年度結束或於本年度任何時間仍然存在之重大合約中直接或間接擁有重大權益。

管理合約

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

控股股東特定履約

根據本公司於二零一三年十月十八日簽立的債券文據，本公司同意，只要有任何由本公司於二零一三年十月十日發行及本金額為298,000,000港元之可換股債券（「可換股債券」）仍未獲行使，其將促使本公司控股股東余斌先生(i)須為本公司執行董事，除非本公司與合共持有不少於75%當時尚未行使可換股債券的可換股債券持有人達成豁免或替代協議則另作別論，及(ii)須持有本公司最少50%已發行股本及／或表決權。

董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益

於二零一四年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部之權益及淡倉（包括根據《證券及期貨條例》之該等規定被視作或當作擁有之權益及淡倉），或(ii)根據《證券及期貨條例》第352條須記入該條所述登記冊之權益及淡倉，或(iii)根據《上市規則》附錄10所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於股份或相關股份之權益

董事姓名	公司／ 相聯法團	身份	股份或相關 股份數量 (附註1)	概約持股 百分比 (附註2)
余斌先生	本公司	受控制法團之權益 及／或實益擁有人	1,587,168,407 (好倉) 52,176,635 (淡倉)	71.61% 2.35%

附註：

- 該等股份包括(i) 141,504,000股現有股份；及(ii)由宏宇控股有限公司*（「宏宇」）直接持有1,445,664,407股現有股份。宏宇全部已發行股本由樹輝國際有限公司（「樹輝」）持有，其全部已發行股本則由余斌先生持有。1,587,168,407股股份已藉日期為二零一三年十月十日之股份押記而押記予Magic Sky Enterprises Holdings Inc.（「Magic Sky」）。此外，宏宇已向Magic Sky發行認股權證以向宏宇購買合共30,000,000港元之股份，按0.57497港元之購買價購買52,176,635股股份。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一四年十二月三十一日之2,216,531,175股已發行股份為基礎計算。

* 僅供識別

董事會報告書

董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益(續)

(b) 購股權所產生於相關股份之權益

於二零一四年十二月三十一日，下列董事以實益擁有人身份擁有根據二零零五年計劃所授出可認購股份之購股權權益：

董事姓名	行使價 (經調整) (港元) (附註1)	行使期	相關股份 數量 (附註1)	概約持股 百分比 (附註2)
文小兵先生	1.2565	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	5,213,097	0.24%
	0.6714	二零一二年八月十一日至 二零二一年八月十日	5,213,097	0.24%
蔡樹鈞先生	1.2565	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	625,571	0.03%
鄭永強先生	1.2565	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	625,571	0.03%
鍾麗芳女士	1.2565	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	625,571	0.03%

附註：

1. 按於二零一二年五月三十一日每持有兩股已發行股份可獲發一股供股股份的基準發行738,843,725股股份(「供股」)後及遵照《上市規則》第17.03(13)條之規定，根據尚未行使購股權將予發行之股份行使價及股數根據二零零五年計劃之條款於供股完成日期二零一二年六月二十八日予以調整。
2. 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一四年十二月三十一日之2,216,531,175股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有任何權益或淡倉。

董事購入股份或債權證之權利

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

董事於競爭業務之權益

於二零一四年十二月三十一日，本公司主席余斌先生亦是一家在深圳證券交易所上市公司綠景控股股份有限公司之董事及主要股東，該公司在中國大眾市場從事住宅房地產發展業務。除上文所述者外，董事及其各自之聯繫人士概無於本公司業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有任何權益（而須根據《上市規則》第8.10條披露有關權益）。

根據日期為二零零六年七月六日之不競爭契據，余斌先生已向本公司承諾，只要他仍為董事或本公司董事或控股股東，余先生會將其（及／或其聯繫人士）所獲得有關中國物業發展、項目管理及物業投資之一切查詢及實際或潛在商機及時轉介至本集團，而該等商機必須先向本集團提出或提供。

主要股東

於二零一四年十二月三十一日，據任何董事或本公司主要行政人員所知，按本公司根據《證券及期貨條例》第336條須予存置之登記冊所記錄，下列人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中，擁有或被視作擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

於股份或相關股份之權益

股東名稱	身份	股份及相關 股份數目	概約持股 百分比 (附註3)
樹輝	受控制法團之權益	1,445,664,407 (好倉) 52,176,635 (淡倉) (附註1)	65.22% 2.35%
宏宇	實益擁有人	1,445,664,407 (好倉) 52,176,635 (淡倉) (附註1)	65.22% 2.35%
中國東方資產管理公司 (「中國東方資產管理公司」)	受控制法團之權益	1,639,345,042 (好倉) (附註2)	73.95%
Magic Sky	實益擁有人及／或在股份中 擁有抵押權益的人	1,639,345,042 (好倉) (附註2)	73.95%

董事會報告書

主要股東(續)

附註：

1. 宏宇直接持有**1,445,664,407**股現有股份，而宏宇已向**Magic Sky**發行認股權證以向宏宇購買合共**30,000,000**港元之股份，按**0.57497**港元之購買價購買**52,176,635**股股份。由於宏宇之全部已發行股本由樹輝持有，故根據《證券及期貨條例》，樹輝被視為於宏宇擁有權益之股份中擁有權益。由於樹輝之全部已發行股本由余斌先生持有，故根據《證券及期貨條例》，余斌先生被視為於樹輝擁有權益之股份中擁有權益。該**1,445,664,407**股股份連同余斌先生持有之**141,504,000**股股份已藉日期為二零一三年十月十日之股份押記而押記予**Magic Sky**。
2. 該等股份包括：(i)宏宇及余斌先生之**1,587,168,407**股股份押記予**Magic Sky**；及(ii)將於宏宇發行予**Magic Sky**之認股權證所附帶之購買權按**0.57497**港元之購買價行使後轉讓的**52,176,635**股相關股份。**Magic Sky**為中國東方資產管理公司之間接全資附屬公司。因此根據《證券及期貨條例》，中國東方資產管理公司被視為於**Magic Sky**擁有權益之股份中擁有權益。
3. 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一四年十二月三十一日之**2,216,531,175**股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，本公司並無接獲任何通知指任何人士或公司於股份及／或相關股份中擁有任何好倉或淡倉，而須記入本公司根據《證券及期貨條例》第**XV**部第**336**條存置之登記冊內。

關連交易

除綜合財務報表附註**46**內所述交易外，董事、本公司主要股東或控股股東及其各自之聯繫人士概無於本集團旗下任何成員公司訂立、並於二零一四年十二月三十一日仍然存在且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中，擁有重大權益或擁有任何重大個人權益。

退休福利計劃

本集團之退休福利計劃詳情載於財務報表附註**41**。

優先購股權

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

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債之概要載於第**134**頁。

足夠公眾持股量

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

報告期後事項

報告期後事項之詳情載於財務報表附註49。

核數師

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

代表董事會

主席

余斌

香港，二零一五年三月二十日

獨立核數師報告書



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

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

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

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致天譽置業(控股)有限公司*股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第51至133頁天譽置業(控股)有限公司*(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一四年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司之董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表,以令綜合財務報表作出真實而公平的反映,及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制,以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見,並按照《公司法》第90條僅向整體股東報告,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審計,以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制,以設計適當的審計程序,但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性,以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

* 僅供識別

獨立核數師報告書

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一四年十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的虧損及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

陳永輝

執業證書編號：P05443

香港，二零一五年三月二十日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收益	7	157,870	675,706
銷售及提供服務成本		(123,879)	(545,994)
毛利		33,991	129,712
其他收入及收益，淨額		5,505	9,667
銷售及市場推廣開支		(23,087)	(19,143)
行政及其他開支		(102,333)	(66,497)
投資物業之公平價值變動 (撇減)／撥回撇減在建中發展 物業／持作出售物業	18	(38,822)	36,102
商譽減值虧損	24	(38,759)	23,572
議價購買之收益	20	–	(313)
提早贖回承兌票據之收益	40(b)	1,600	–
衍生金融資產／負債之公平價值變動		–	4,152
出售附屬公司的虧損，扣除稅項		2,245	(3,957)
財務費用	40(c)	(15,830)	–
財務收入	8	(1,871)	(758)
	8	9,035	28,374
除所得稅前(虧損)／溢利	9	(168,326)	140,911
所得稅抵免／(開支)	13	8,346	(28,238)
本年度(虧損)／溢利		(159,980)	112,673
其他全面收益，其後可重新分類至 損益之項目：			
綜合海外業務所產生匯兌差額		(325)	284
本年度全面收益總額		(160,305)	112,957
應佔本年度(虧損)／溢利：			
— 本公司擁有人	14	(141,252)	63,989
— 非控制性權益		(18,728)	48,684
		(159,980)	112,673
應佔本年度全面收益總額：			
— 本公司擁有人		(141,577)	64,273
— 非控制性權益		(18,728)	48,684
		(160,305)	112,957
每股(虧損)／盈利—基本及攤薄	15	(人民幣0.064元)	人民幣0.029元

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	271,993	159,450
投資物業	18	556,533	710,826
在建中之天河項目物業	19	777,090	768,130
商譽	20	13,554	13,554
衍生金融資產	33	–	2,076
應收代價款	23	105,000	105,000
		1,724,170	1,759,036
流動資產			
在建中發展物業	24	3,828,284	2,262,709
持作出售物業	25	125,526	173,395
貿易及其他應收款項	27	467,037	453,931
短期投資	28	244,000	–
受限制及已抵押存款	29	334,844	57,660
現金及現金等值項目	30	201,105	300,516
		5,200,796	3,248,211
流動負債			
貿易及其他應付款項	31	228,774	228,740
物業預售訂金		1,461,340	571,377
銀行及其他借貸－流動部份	33	1,305,610	300,885
衍生金融負債－流動部份	33	32	23,963
附屬公司非控制性股東提供之貸款	34	–	84,803
應付所得稅		64,971	65,801
		3,060,727	1,275,569
流動資產淨值		2,140,069	1,972,642
總資產減流動負債		3,864,239	3,731,678

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非流動負債			
銀行及其他借貸－非流動部份	33	969,217	632,542
衍生金融負債－非流動部份	33	–	3,829
出售天河項目的代價款	35	990,360	990,360
遞延稅項負債	36	169,048	179,298
		<u>2,128,625</u>	<u>1,806,029</u>
資產淨值			
		<u>1,735,614</u>	<u>1,925,649</u>
資本及儲備			
股本	37	21,068	21,068
儲備	38	1,688,986	1,828,913
本公司擁有人應佔權益			
非控制性權益		1,710,054	1,849,981
		<u>25,560</u>	<u>75,668</u>
權益總額			
		<u>1,735,614</u>	<u>1,925,649</u>
代表董事會			

董事
余斌

董事
文小兵

財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司之權益	21	3,323,108	2,728,031
衍生金融資產	33	-	2,076
		3,323,108	2,730,107
流動資產			
應收附屬公司款項	21	2,298	3,239
預付及其他應收款項		8,695	387
現金及現金等值項目	30	18,523	55
		29,516	3,681
流動負債			
應計及其他應付款項		14,716	3,651
應付附屬公司款項	21	1,409,513	773,200
其他借貸－流動部份	33	422,642	228,768
衍生金融負債－流動部份	33	32	23,963
		1,846,903	1,029,582
流動負債淨額		(1,817,387)	(1,025,901)
總資產減流動負債		1,505,721	1,704,206
非流動負債			
其他借貸－非流動部份	33	150,457	224,034
衍生金融負債－非流動部份	33	-	3,829
		150,457	227,863
資產淨值		1,355,264	1,476,343
資本及儲備			
股本	37	21,068	21,068
儲備	38	1,334,196	1,455,275
權益總額		1,355,264	1,476,343

代表董事會

董事
余斌

董事
文小兵

綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔

附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	實繳盈餘 儲備 人民幣千元	以股份 為基礎之		物業重估 儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	外匯儲備 人民幣千元	其他/ 資本儲備		保留溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控制性 權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
				酬金儲備 人民幣千元	儲備 人民幣千元					資本儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元				
於二零一三年一月一日	21,068	1,507,182	16,116	13,674	34,499	(293,095)	6,471	(371)	7,351	471,538	1,784,433	18,484	1,802,917		
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63,989	63,989	48,684	112,673		
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	284	-	-	284	-	284		
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	284	-	63,989	64,273	48,684	112,957		
附屬公司非控制性股東 出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,500	8,500		
確認權益結算以股份為 基礎之酬金開支	-	-	-	1,275	-	-	-	-	-	-	1,275	-	1,275		
已失效購股權由以股份 為基礎之酬金儲備 重新分配至保留溢利	-	-	-	(1,444)	-	-	-	-	-	1,444	-	-	-		
於二零一三年 十二月三十一日及 二零一四年一月一日	21,068	1,507,182	16,116	13,505	34,499	(293,095)	6,471	(87)	7,351	536,971	1,849,981	75,668	1,925,649		
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(141,252)	(141,252)	(18,728)	(159,980)		
其他全面開支	-	-	-	-	-	-	-	(325)	-	-	(325)	-	(325)		
本年度全面開支總額	-	-	-	-	-	-	-	(325)	-	(141,252)	(141,577)	(18,728)	(160,305)		
儲備間轉撥	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,351)	7,351	-	-	-		
收購附屬公司產生 40(b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	112	112		
出售附屬公司 40(c)	-	-	-	-	-	-	-	-	743	-	743	(31,492)	(30,749)		
確認權益結算以股份為 基礎之酬金開支	-	-	-	907	-	-	-	-	-	-	907	-	907		
已失效購股權由以股份 為基礎之酬金儲備 重新分配至保留溢利	-	-	-	(2,260)	-	-	-	-	-	2,260	-	-	-		
於二零一四年 十二月三十一日	21,068	1,507,182	16,116	12,152	34,499	(293,095)	6,471	(412)	743	405,330	1,710,054	25,560	1,735,614		

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
經營業務所用現金淨額	40(a)	(1,114,016)	(514,211)
投資活動			
已收取利息		2,411	7,959
收購附屬公司之現金流入淨額	40(b)	7,541	4,170
出售附屬公司，扣除出售現金的淨額	40(c)	150,556	-
收購投資物業		-	(86,288)
購入物業、廠房及設備		(9,038)	(6,412)
出售物業、廠房及設備之所得款項		-	59
收購短期投資		(244,000)	-
受限制及已抵押存款(增加)/減少		(284,231)	194,660
投資活動(所用)/產生現金淨額		(376,761)	114,148
融資活動			
新增銀行及其他借貸		1,994,587	664,539
償還銀行及其他借貸		(590,608)	(257,576)
償還附屬公司非控制性股東提供之貸款		(12,542)	(78,797)
關聯公司墊付的貸款		30,000	-
償還關聯公司墊付的貸款		(30,000)	-
附屬公司非控制性股東出資		-	8,500
融資活動產生現金淨額		1,391,437	336,666
現金及現金等值項目減少淨額		(99,340)	(63,397)
匯率變動之影響		(71)	710
年初之現金及現金等值項目		300,516	363,203
年末之現金及現金等值項目	30	201,105	300,516

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

天譽置業(控股)有限公司*(「本公司」)於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。其(a)註冊辦事處、(b)中華人民共和國(「中國」)總辦事處及主要營業地點及(c)香港主要營業地點分別為(a) Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda；(b)中國廣東省廣州市天河區林和中路8號海航大廈32至33樓；及(c)香港灣仔告士打道151號安盛中心14樓1401室。

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

本公司及其附屬公司以下統稱為「本集團」。本公司之主要業務繼續為投資控股。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) 採用香港財務報告準則修訂—於二零一四年一月一日生效

香港會計準則第32號(修訂)	金融資產和金融負債的互相抵銷
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(二零一一年)(修訂)	投資實體
香港會計準則第39號(修訂)	衍生工具的更替及對沖會計法的延續
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第21號	徵稅

除下文所說明者外，採用該等修訂對本集團的財務報表無重大影響。

香港會計準則第32號(修訂)—「金融資產和金融負債的互相抵銷」

修訂透過對香港會計準則第32號加入應用指引而澄清抵銷規定，並澄清實體何時「現時擁有法律上可強制執行權利以抵銷」以及何時總額結算機制被認為等同於淨額結算。有關修訂已經追溯應用。

由於本集團並無任何抵銷安排，因此，採納有關修訂對財務報表並無影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第21號—「徵稅」

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第21號釐清根據相關法例所識別，實體於引發付款的活動發生時確認支付政府施加之徵稅責任。有關詮釋已經追溯應用。

由於有關詮釋與本集團先前所應用有關準備的會計政策互相一致，因此，採納香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第21號對財務報表並無影響。

* 僅供識別

2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

(b) 已發出但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已發出但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則，其可能與本集團之財務報表有關。

香港財務報告準則(修訂)	年度改善項目(二零一零年至二零一二年循環) ²
香港財務報告準則(修訂)	年度改善項目(二零一一年至二零一三年循環) ¹
香港財務報告準則(修訂)	年度改善項目(二零一二年至二零一四年循環) ³
香港會計準則第1號(修訂)	主動披露 ³
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂)	對可接受的折舊和攤銷方法的澄清 ³
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂)	農業：生產性植物 ³
香港會計準則第19號(二零一一年)(修訂)	界定利益計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第27號(修訂)	獨立財務報表中的權益法 ³
香港財務報告準則第9號(二零一四年)	金融工具 ⁵
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產出售或投入 ³
香港財務報告準則第11號(修訂)	核算共同經營中權益的購買 ³
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ³
香港財務報告準則第15號	與客戶之間的合約產生的收入 ⁴

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效或對於二零一四年七月一日或之後進行之交易有效

³ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港會計準則第27號(修訂)－「獨立財務報表中的權益法」

有關修訂允許實體在其獨立財務報表中採用權益法對其在附屬公司、合營企業和聯營企業中的投資進行核算。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)－「金融工具」

香港財務報告準則第9號就金融資產的分類和計量引進新要求。如果持有債務工具的商業模式的目的為持有資產以收取合約現金流(商業模式測試)，及如果債務工具載有合約條款而其產生僅僅是對本金和尚未償還本金的利息的支付的現金流(合約現金流特徵測試)，則有關債務工具一般按攤銷成本計量。有關通過合約現金流特徵測試的債務工具，倘若實體商業模式的目標為持有及收取合約現金流和出售金融資產，則該債務工具以公平價值計量且其變動計入其他全面收益。實體於初始確認時可以做出不可撤銷的選擇，以公平價值計量且其變動計入其他全面收益的方式計量不是為交易而持有的權益工具。所有其他債務及權益工具均以公平價值計量且其變動計入損益。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

(b) 已發出但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第9號（二零一四年）—「金融工具」（續）

香港財務報告準則第9號就所有並非以公平價值計量且其變動計入損益的金融資產載有新的預期虧損減值模式以代替香港會計準則第39號內的已發生虧損模式，並載有新的一般套期會計要求，讓實體更能在財務報表內反映其風險管理活動。

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。

香港財務報告準則第15號—「與客戶之間的合約產生的收入」

新準則制定單一的收入確認框架。框架的核心原則為實體確認收入時應體現按反映實體預期有權就交換所承諾商品及服務得到的代價轉移所承諾商品或服務予客戶。香港財務報告準則第15號取代現有的收入確認指引，包括香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建造合約」及有關詮釋。

香港財務報告準則第15號要求應用五步方法確認收入：

- 第1步： 識別與客戶之間的合約
- 第2步： 識別合約中的履行義務
- 第3步： 確定交易價格
- 第4步： 將交易價格分配至各項履行義務
- 第5步： 在各履行義務得以滿足時確認收入

香港財務報告準則第15號載有關於個別收入相關課題的具體指引，其可能會變更目前香港財務報告準則採用的方式。準則亦大幅增加有關收入的描述性及定量披露。

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

除附註4所載會計政策所闡述投資物業及衍生金融資產／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要之假設及估計之範疇披露於附註5。

(d) 功能及呈列貨幣

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

4. 主要會計政策

(a) 企業合併及綜合基準

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

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

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(a) 企業合併及綜合基準(續)

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

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

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

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

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

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

4. 主要會計政策(續)

(b) 附屬公司

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

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

(c) 合營安排

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

本集團將其於合營安排之權益分為以下兩類：

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

在評估於合營安排之權益如何分類時，本集團會考慮：

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

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

(d) 商譽

商譽初始按成本確認，即所轉讓的代價及就任何非控制性權益確認的金額的總額超過所取得的可辨認資產、負債和或然負債的公平價值的部分。

倘可識別資產、負債及或然負債之公平價值的總額超出已付代價之公平價值，則超出之金額於重新評估後於收購日期在損益中確認。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(d) 商譽(續)

商譽是以成本減去減值虧損來計量。就檢測減值而言，因收購產生之商譽會分配至各個預期可從收購之協同效益中獲利之相關現金產生單位(「現金產生單位」)。獲分配商譽之現金產生單位會每年檢測減值，並於有跡象顯示該單位可能已減值時檢測減值。

就於某財政年度因收購產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位須於該財政年度完結前檢測減值。當該現金產生單位之可收回金額低於該單位之賬面值時，減值虧損則首先會分配至該單位以減少其任何商譽賬面值，然後根據該單位內各項資產之賬面值按比例分配至該單位之其他資產。任何商譽減值虧損會直接於損益確認，且不會在其後期間撥回。

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備之成本包括其購買價格及收購該項目直接應佔之成本。

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

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

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

若資產之賬面值高於其估計可收回金額，該資產即時撇減至可收回金額。

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

4. 主要會計政策(續)

(f) 投資物業

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

(g) 在建中發展物業

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

(h) 持作出售物業

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

(i) 借貸成本資本化

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

(j) 金融工具

(i) 金融資產

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

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(j) 金融工具(續)

(i) 金融資產(續)

以公平價值計量且其變動計入損益的金融資產

該等資產包括為交易而持有的金融資產和初始確認時指定為以公平價值計量且其變動計入損益的金融資產。如果購買金融資產的目的是在近期出售，則將金融資產分類為為交易而持有的。衍生工具，包括獨立的嵌入衍生工具，同樣分類為為交易而持有的，除非其被指定為有效的套期工具或財務擔保合同。

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

只有滿足以下標準，金融資產才可在初始計量時指定為以公平價值計量且其變動計入損益：(i) 這項指定會消除或大幅降低因為採用不同的基礎計量資產或確認其產生的損益時將出現不一致的會計處理情況；(ii) 該等資產是根據成文的風險管理策略以公平價值為基礎進行管理及表現評估的一組金融資產的一部分；或(iii) 金融資產中包括一項需要單獨記錄的嵌入衍生工具。

在初始確認後，以公平價值計量且其變動計入損益的金融資產將以公平價值計量，其公平價值變動將在發生期間的損益中確認。

貸款及應收款項

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

4. 主要會計政策(續)

(j) 金融工具(續)

(ii) 金融資產之減值虧損

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

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

有關貸款及應收款項

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

(iii) 金融負債

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

以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債

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

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

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(j) 金融工具(續)

(iii) 金融負債(續)

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

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

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

以攤銷成本計量之金融負債

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

於終止確認負債及在攤銷過程中，收益或虧損將在損益中確認。

(iv) 實際利率法

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

(v) 股本工具

本公司發行之股本工具於收取所得款項時作記錄，扣除直接發行成本之淨額。

4. 主要會計政策(續)

(j) 金融工具(續)

(vi) 財務擔保合約

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

(vii) 取消確認

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

金融負債於有關合約所訂明之責任解除、註銷或逾期時將取消確認。

(k) 收益確認

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

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

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(I) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

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

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

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

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

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

4. 主要會計政策(續)

(m) 外幣

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

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

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

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

(n) 僱員福利

(i) 短期僱員福利

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

(ii) 界定供款退休金計劃

根據界定供款退休計劃之供款在僱員提供服務時在損益內確認為開支。

(iii) 終止福利

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

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(o) 以股份為基礎之酬金

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

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

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

(p) 除商譽外之非金融資產減值

於各報告期末，本集團會對物業、廠房及設備以及於附屬公司之投資之賬面值進行核查，以確定是否有跡象顯示這些資產已蒙受減值虧損或以往確認之減值虧損不再存在或已予減少。

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

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

4. 主要會計政策(續)

(q) 撥備及或然負債

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

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

(r) 租賃

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

本集團作為出租人

承租人應收賬款根據融資租約以本集團之租賃淨投資額計入應收款項。融資租約收入按會計週期分配，以反映本集團與租約相關的固定之定期投資淨餘額回報率。

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

本集團作為承租人

按融資租賃持有之資產乃初步按公平價值或(倘為較低者)按最低租賃付款之現值確認為資產。相應租賃承擔呈列為負債。租賃付款於資本及利息之間作出分析。利息部分於租賃期間自損益扣除，計算方式為使利息於租賃負債中佔有固定比例。資本部分則可用作削減結欠出租人之餘額。

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

租賃物業之土地及建築物部份就租賃分類而言視為分開處理。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(s) 關聯方

- (a) 個人或與該個人關係密切的家庭成員與本集團相關聯，如果該個人：
- (i) 對本集團有控制或共同控制；
 - (ii) 對本集團有重大影響；或者
 - (iii) 是本集團或本公司母公司的關鍵管理人員的成員。
- (b) 如果適用以下任何情形，則某實體與本集團相關聯：
- (i) 該實體和本集團是同一集團的成員（這意味著該兩家實體的母公司、附屬公司和同系附屬公司均相互關聯）。
 - (ii) 某一實體是另一實體的聯營企業或合營企業（或是另一實體所屬集團的一個成員的聯營企業或合營企業）。
 - (iii) 兩家實體都是相同第三方的合營企業。
 - (iv) 某一實體是第三方的合營企業並且另一實體是該第三方的聯營企業。
 - (v) 該實體是為本集團或與本集團關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受如(a)項所述個人的控制或共同控制。
 - (vii) 如(a)(i)項所述的個人對該實體實施重大影響或是該實體（或其母公司）的關鍵管理人員的成員。

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

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

5. 估計不確定性之主要來源和關鍵會計判斷

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

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

應收代價款

根據本公司與海航酒店控股集團有限公司（「海航酒店」）於二零一零年七月二十六日訂立的協議，有關本公司出售其於從事天河項目發展之前附屬公司廣州寰城實業發展有限公司（「寰城」）的全部股權，海航酒店應付的最後一期款項可就建造成本超支及建造工程延誤予以調整（「出售協議」）。管理層估計不會對應收代價款作出調整，因為其認為海航酒店將會豁免本公司有關建造工程延誤的責任以及接受有關項目將延遲至二零一六年落成及建造成本因海航酒店要求就若干建築規格作出更改而修訂。根據管理層於項目管理的過往經驗及其對建造工程目前進度的判斷，管理層預期，有關項目將可在經延遲的落成日期按經修訂的建造成本妥為完成。因此，董事認為，於二零一四年十二月三十一日，應收代價款將可按其賬面金額全數收回。

除商譽外之非金融資產減值

倘發生觸發性事件而顯示資產之賬面值可能無法收回，則將對資產賬面值進行評估。觸發性事件包括資產市值出現重大逆轉、業務或規管環境有變或若干法律事件。

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

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

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

5. 估計不確定性之主要來源和關鍵會計判斷(續)

所得稅及遞延稅項

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

土地增值稅

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

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

在建中發展物業及持作出售物業價值撇減準備

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

商譽減值

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

5. 估計不確定性之主要來源和關鍵會計判斷(續)

在應用會計政策的過程中所作的的關鍵判斷如下：

出售天河項目的代價款

於本年度內及於報告期末，管理層判斷出售天河項目的相關資產及負債是否已經完全達成香港會計準則第18號「收益」第14段內所載收益確認之標準，當中參考監管有關出售交易的協議的條款以及本集團履行若干責任的目前情況。在尚未完全達成收益確認標準的情況下，項目的有關收益及成本予以遞延，並載於綜合財務狀況表內。更多詳情載於附註35內。

6. 分類報告

沿用一個內部報告有關資源分配及評估分類表現之資料方式，本集團現分為三個營運部門，即物業發展、物業投資及物業管理。由於本集團管理層認為所有綜合收益均歸屬於中國市場，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	—	物業管理服務

本集團之高級執行管理人員監管歸屬於每項分類呈報之業績，所採用之基準為收益及支出均在參考有關分類所產生之收益及有關分類所產生之直接支出後，然後分配予有關之呈報分類。除以分類業績評估分類表現外，管理層亦提供有關折舊及攤銷、投資物業之公平價值變動、商譽之減值虧損及撇減／撥回撇減在建中發展物業／持作出售物業的其他分類資料。

分類資產／負債包括有關分類之所有應估資產／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。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

6. 分類報告(續)

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

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一四年十二月三十一日止年度				
分類收益				
呈報分類收益	118,345	22,448	29,443	170,236
對銷分類間收益	-	(6,735)	(5,631)	(12,366)
外來客戶的綜合收益	118,345	15,713	23,812	157,870
分類業績	(75,774)	12,648	(861)	(63,987)
對賬:				
未分配公司淨費用				(21,937)
				(85,924)
投資物業之公平價值變動	-	(38,822)	-	(38,822)
在建中發展物業之撇減	(38,759)	-	-	(38,759)
議價購買之收益	-	-	1,600	1,600
衍生金融資產/負債之公平價值變動				2,245
出售附屬公司的虧損, 扣除稅項				(15,830)
財務費用				(1,871)
財務收入				9,035
除所得稅前綜合虧損				<u>(168,326)</u>
其他分類資料:				
折舊及攤銷	(893)	(1,023)	(1,677)	(3,593)
貿易及其他應收款項之減值虧損	-	-	(236)	(236)
在建中之天河項目物業的增加	8,960	-	-	8,960
在建中發展物業的增加	2,215,687	-	-	2,215,687
資本開支	2,422	2,207	182	4,811
於二零一四年十二月三十一日				
資產及負債				
資產				
呈報分類資產	5,333,788	565,894	48,013	5,947,695
對賬:				
短期投資				244,000
現金及現金等值項目				201,105
未分配受限制及已抵押存款				297,200
未分配企業資產				
—租賃土地及樓宇				219,293
—其他企業資產				15,673
綜合資產總額				<u>6,924,966</u>
負債				
呈報分類負債	3,797,927	10,174	14,418	3,822,519
對賬:				
應付所得稅				64,971
遞延稅項負債				169,048
衍生金融負債				32
未分配銀行及其他借貸				1,113,716
未分配企業負債				19,066
綜合負債總額				<u>5,189,352</u>

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

6. 分類報告(續)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一三年十二月三十一日止年度			
分類收益			
呈報分類收益	657,728	17,978	675,706
對銷分類間收益	-	-	-
外來客戶的綜合收益	657,728	17,978	675,706
分類業績	50,184	10,440	60,624
對賬：			
未分配公司淨費用			(6,885)
			53,739
投資物業之公平價值變動	-	36,102	36,102
商譽減值虧損	(313)	-	(313)
撥回持作出售物業之撇減	23,572	-	23,572
衍生金融資產／負債之公平價值變動			(3,957)
提早贖回承兌票據的收益			4,152
財務費用			(758)
財務收入			28,374
除所得稅前綜合溢利			<u>140,911</u>
其他分類資料：			
折舊及攤銷	(539)	(992)	(1,531)
貿易及其他應收款項之減值虧損	-	(14)	(14)
收回壞賬	-	55	55
在建中之天河項目物業的增加	3,066	-	3,066
在建中發展物業的增加	514,234	-	514,234
資本開支	294	166,126	166,420
於二零一三年十二月三十一日			
資產及負債			
資產			
呈報分類資產	3,773,573	719,450	4,493,023
對賬：			
衍生金融資產			2,076
現金及現金等值項目			300,516
受限制及已抵押存款			57,660
未分配企業資產			
- 租賃土地及樓宇			152,709
- 其他企業資產			1,263
綜合資產總額			<u>5,007,247</u>
負債			
呈報分類負債	2,259,517	7,828	2,267,345
對賬：			
應付所得稅			65,801
遞延稅項負債			179,298
衍生金融負債			27,792
未分配銀行及其他借貸			524,919
未分配企業負債			16,443
綜合負債總額			<u>3,081,598</u>
主要客戶資料			

截至二零一四年及二零一三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%。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

7. 收益

收益指本集團物業發展、物業投資及物業管理服務所得盈利(扣除銷售相關稅項)之已收及應收發票淨額總和。於年內確認之各重大收益分類金額如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
銷售物業	116,056	653,543
租金收入	18,002	21,730
物業管理服務	23,812	-
其他	-	433
	157,870	675,706

8. 財務費用及收入

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
財務費用：		
銀行及其他借貸利息		
—於五年內全數償還	204,363	70,220
—於五年後全數償還	2,585	5,235
	206,948	75,455
減：已資本化為在建中發展物業之金額		
銀行及其他借貸利息	(205,077)	(75,454)
	1,871	1
其他借貸成本	29,431	7,437
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(29,431)	(6,680)
	-	757
於損益扣除之財務費用	1,871	758
財務收入：		
銀行利息收入	5,932	5,425
短期投資的利息收入	3,094	-
逾期應收代價款之違約利息收入	-	18,392
其他利息收入	9	4,557
計入損益的財務收入	9,035	28,374

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

8. 財務費用及收入(續)

於本年度內資本化的借貸成本乃應用12.4%(二零一三年:11.3%)的資本化利率計算,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。

9. 除所得稅前(虧損)/溢利

本年度之除所得稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列項目:

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已售物業成本		115,015	541,815
撇減/(撥回撇減)在建中發展物業/持作出售物業		38,759	(23,572)
在損益中確認的存貨成本		153,774	518,243
員工成本(包括董事酬金在內)	10	52,966	42,286
核數師酬金			
- 本年度		887	802
- 去年多計提		(40)	-
- 非核數服務		445	748
物業、廠房及設備之折舊	17	9,110	1,890
減:已資本化為在建中發展物業之金額	24	(36)	(19)
於損益中扣除之折舊		9,074	1,871
租賃土地攤銷	17	3,407	246
於損益扣除之折舊及攤銷		12,481	2,117
出售物業、廠房及設備之虧損		57	22
經營租賃的最低租賃付款:			
- 租賃辦公室處所		1,378	1,251
- 其他租賃處所		579	575
匯兌虧損/(收益),淨額		972	(8,008)
貿易及其他應收款項之減值虧損		236	14
收回壞賬		-	(55)
自產生租金收入之投資物業產生之直接營運開支		5,041	3,736
自未產生租金收入之投資物業產生之直接營運開支		486	820

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

10. 員工成本

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
員工成本(包括董事酬金)包括：		
基本薪金及其他福利	70,226	46,161
花紅	2,106	8,848
權益結算以股份為基礎之酬金開支	907	1,275
界定供款退休金計劃供款	3,647	2,222
	76,886	58,506
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(23,920)	(16,220)
	52,966	42,286

11. 董事酬金

根據香港《公司條例》第161條披露之董事酬金總額如下：

	薪金及		權益結算 以股份 為基礎之 酬金開支		界定 供款退休 金計劃供款		總計
	袍金	其他福利	花紅	酬金開支	計劃供款	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註(a))		(附註(b))				
二零一四年							
執行董事							
余斌	-	1,906	378	-	14		2,298
文小兵	95	1,763	-	245	52		2,155
黃樂	-	210	-	-	10		220
非執行董事							
鍾國興	-	-	-	-	-		-
獨立非執行董事							
蔡樹鈞	174	-	-	-	-		174
鄭永強	174	-	-	-	-		174
鍾麗芳	174	-	-	-	-		174
	617	3,879	378	245	76		5,195

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

11. 董事酬金(續)

	薪金及		花紅	權益結算		總計
	袍金	其他福利		以股份為基礎之酬金開支	界定供款退休金計劃供款	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註(a))		(附註(b))			
二零一三年						
執行董事						
余斌	-	1,808	467	-	12	2,287
文小兵(於二零一三年十一月六日獲委任)(附註(c))	15	217	71	41	5	349
肖恩(於二零一三年十一月六日辭任)	-	1,429	-	245	11	1,685
黃樂	-	212	-	-	10	222
非執行董事						
鍾國興(於二零一三年十月九日獲委任)	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事						
蔡樹鈞	160	-	-	-	-	160
鄭永強	160	-	-	-	-	160
鍾麗芳	160	-	-	-	-	160
	495	3,666	538	286	38	5,023

附註：

- (a) 薪金及其他福利包括基本薪金、住屋、其他津貼及實物利益；
- (b) 花紅並非合約性質，而是根據董事表現酌情發放。所得金額須獲得本公司薪酬委員會批准；及
- (c) 文小兵先生曾擔任廣州辦事處之行政總裁，於期間之酬金已載於下文附註12。

於本年度及過往年度概無訂立董事據此放棄或同意放棄任何酬金之安排。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

12. 薪酬最高之五名人士及高級管理層薪酬

本年度，本集團薪酬最高之五名人士包括兩名(二零一三年：三名)董事，其酬金載於上文附註11。其餘三名人士(二零一三年：兩名)及文小兵先生於二零一三年一月至十月期間擔任高級管理層職位之酬金如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
基本薪金及其他福利	3,889	2,203
花紅	379	792
權益結算以股份為基礎之酬金開支	410	387
界定供款退休金計劃供款	118	61
	4,796	3,443

酬金介乎以下範圍：

	個人人數	
	二零一四年	二零一三年
人民幣789,001元至人民幣1,183,000元 (相等於1,000,001港元(「港元」)至1,500,000港元)	1	1
人民幣1,578,001元至人民幣1,972,000元 (相等於2,000,001港元至2,500,000港元)	1	2
人民幣1,972,001元至人民幣2,367,000元 (相等於2,500,001港元至3,000,000港元)	1	-

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

	高級管理層人數	
	二零一四年	二零一三年
人民幣零元至人民幣789,000元 (相等於零港元至1,000,000港元)	1	1
人民幣789,001元至人民幣1,183,000元 (相等於1,000,001港元至1,500,000港元)	2	-
人民幣1,183,001元至人民幣1,578,000元 (相等於1,500,001港元至2,000,000港元)	-	2
人民幣1,578,001元至人民幣1,972,000元 (相等於2,000,001港元至2,500,000港元)	1	2
人民幣1,972,001元至人民幣2,367,000元 (相等於2,500,001港元至3,000,000港元)	1	-

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

13. 所得稅(抵免)／開支

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
即期稅項		
香港利得稅	-	-
中國企業稅		
—本年度	532	17,007
中國土地增值稅		
—本年度	1,372	6,981
	1,904	23,988
遞延稅項(附註36)		
—本年度	(10,250)	4,250
所得稅(抵免)／開支總額	(8,346)	28,238

由於本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度於香港之營運並無估計應課稅溢利，因此並無對香港利得稅作出撥備(二零一三年：無)。年內，香港利得稅按適合之稅率16.5%(二零一三年：16.5%)計算。

中國其他地區產生之企業所得稅按25%(二零一三年：25%)之估計應課稅溢利計算。

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30%至60%作出撥備，加上若干寬免扣減，包括土地成本、貸款成本及相關物業發展開支。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

13. 所得稅(抵免)／開支(續)

本年度所得稅開支可與綜合損益表之除所得稅前溢利／(虧損)對賬如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
除所得稅前(虧損)／溢利	(168,326)	140,911
按適用之所得稅稅率25%計算之稅項(二零一三年：25%)	(42,082)	35,228
於其他司法權區經營之實體的不同稅率之影響	11,954	3,390
就稅務目的不可扣稅開支之稅務影響	17,663	3,582
毋須課稅收入之稅務影響	(478)	(11,829)
未確認稅務虧損的稅務影響	4,023	25,791
使用過往未確認之稅務虧損	(3,648)	(36,072)
土地增值稅的稅務影響	1,372	6,981
未確認之其他暫時差異之稅務影響	2,146	1,860
其他	704	(693)
所得稅(抵免)／開支	(8,346)	28,238

14. 本公司擁有人應佔虧損

本公司擁有人應佔虧損為人民幣121,986,000元(二零一三年：人民幣64,674,000元)，已於本公司財務報表中處理。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

15. 每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃按本公司普通股股東應佔(虧損)/溢利及下列數據計算：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
用作計算每股攤薄(虧損)/盈利之(虧損)/溢利	<u>(141,252)</u>	<u>63,989</u>
	股份數目 千股	千股
用作計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之 普通股加權平均數	<u>2,216,531</u>	<u>2,216,531</u>

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，因任何影響自本公司購股權屬反攤薄，故每股基本(虧損)/盈利與每股攤薄(虧損)/盈利相同。

16. 股息

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司並無可供分派儲備作派付股息(二零一三年：無)。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備

本集團	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本值				
於二零一三年一月一日	-	4,265	6,732	10,997
添置	153,072	723	1,147	154,942
透過業務合併而獲得	-	22	-	22
撤銷/出售	-	(144)	(1,348)	(1,492)
匯兌差額	-	(11)	(57)	(68)
於二零一三年十二月三十一日及 於二零一四年一月一日	153,072	4,855	6,474	164,401
添置	-	7,467	1,571	9,038
透過業務合併而獲得(附註40(b))	-	163	26	189
轉撥自投資物業(附註18)	116,092	-	-	116,092
出售附屬公司	-	(740)	(438)	(1,178)
撤銷/出售	-	(688)	-	(688)
匯兌差額	-	1	(7)	(6)
於二零一四年十二月三十一日	269,164	11,058	7,626	287,848
累計折舊				
於二零一三年一月一日	-	1,689	2,588	4,277
年內折舊	117	835	938	1,890
年內攤銷	246	-	-	246
撤銷/出售	-	(130)	(1,281)	(1,411)
匯兌差額	-	(8)	(43)	(51)
於二零一三年十二月三十一日及 於二零一四年一月一日	363	2,386	2,202	4,951
出售附屬公司	-	(582)	(384)	(966)
年內折舊	5,711	2,066	1,333	9,110
年內攤銷	3,407	-	-	3,407
撤銷/出售	-	(631)	-	(631)
匯兌差額	(15)	-	(1)	(16)
於二零一四年十二月三十一日	9,466	3,239	3,150	15,855
賬面淨值				
於二零一四年十二月三十一日	259,698	7,819	4,476	271,993
於二零一三年十二月三十一日	152,709	2,469	4,272	159,450

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

18. 投資物業

本集團	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
年初	710,826	513,000
添置	-	166,126
轉撥至物業、廠房及設備(附註17)	(116,092)	-
公平價值變動	(38,822)	36,102
匯兌差額	621	(4,402)
年終	556,533	710,826

有關公平價值評估之詳情，載於附註26。

19. 在建中之天河項目物業

有關項目的詳情載於附註35。下表為天河項目成本賬面值於年內變動之對賬：

本集團	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
年初	768,130	765,064
其他發展成本增加	8,960	3,066
年終	777,090	768,130

20. 商譽

本集團	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
成本		
年初	68,664	68,351
透過業務合併而獲得(附註40(b))	-	313
年終	68,664	68,664
累計減值虧損		
年初	55,110	54,797
年內已確認之減值虧損	-	313
年終	55,110	55,110
賬面淨值		
年終	13,554	13,554

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

20. 商譽(續)

因業務合併而獲得之商譽被分配到現金產生單位物業發展以進行減值測試：

項目	分配至現金產生單位	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
洲頭咀項目	物業發展(附註)	13,554	13,554

附註：洲頭咀項目指位於中國廣州市海珠區洲頭咀之發展項目。本集團於二零零六年收購51%洲頭咀項目權益及通過進一步收購並於二零零七年六月四日增持全部股權。有關洲頭咀項目物業發展成本之賬面值已包括在在建中發展物業內(誠如附註24內所披露)。

商譽減值測試

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

關鍵假設如下：

現金產生單位	折現率	稅前經營利潤率
二零一四年 物業發展	8.00%	25.01%
二零一三年 物業發展	8.00%	40.25%

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

截至二零一四年十二月三十一日止年度並無計提減值虧損準備(二零一三年：人民幣313,000元)。董事進行了商譽減值測試，得出如下結論：有關洲頭咀項目的物業發展之現金產生單位顯示出足夠現金流量預測而有充分理由支持商譽之賬面值。因此，管理層認為無須作出商譽減值。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

21. 於附屬公司之權益

本公司	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於附屬公司之權益 – 非流動部份			
非上市投資，按成本值	(a), (c)	3,323,108	2,728,031
應收附屬公司款項 – 流動部份			
應收附屬公司款項	(b)	20,285	21,226
減：減值虧損撥備		(17,987)	(17,987)
		2,298	3,239
		3,325,406	2,731,270
應付附屬公司款項	(b)	(1,409,513)	(773,200)

附註：

(a) 本公司於二零一四年十二月三十一日之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立/ 營運地點	已發行 普通股/ 繳足資本詳情	本公司 所持權益百分比		主要業務
			直接	間接	
晴運集團有限公司*	英屬處女群島	1美元(「美元」)	100%	-	投資控股
Fortunate Start Investments Limited(「Fortunate Start」)	英屬處女群島	100美元	-	100%	投資控股
譽華有限公司	香港	1港元	100%	-	集團庫務
廣州市創譽房地產有限公司(「創譽」)	中國	6,000,000美元	-	100%	在中國物業投資
廣州市天譽物業管理有限公司(「天譽物管」)	中國	人民幣53,000,000元	-	100%	提供物業管理服務

* 僅供識別

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

21. 於附屬公司之權益(續)

附註：(續)

(a) 本公司於二零一四年十二月三十一日之主要附屬公司詳情如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立/ 營運地點	已發行 普通股/ 繳足資本詳情	本公司 所持權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州譽凌諮詢服務有限公司 (「廣州譽凌」)	中國	5,000,000港元	-	100%	投資控股及在中國 提供物業發展項目 管理服務
廣州洲頭咀發展有限公司 (「廣州洲頭咀」)	香港	100港元	-	100%	投資控股
朗匯貿易有限公司*	英屬處女群島	1美元	-	100%	投資控股
南寧天譽巨成置業有限公司 (「南寧巨成」)	中國	人民幣50,000,000元	-	80%	在中國物業發展
南寧天譽巨榮置業有限公司	中國	人民幣50,000,000元	-	100%	在中國物業發展
天譽管理服務有限公司	香港	1港元	100%	-	向集團實體提供 管理服務
創豪集團有限公司	香港	10,000港元	-	100%	投資控股
友邦有限公司*(「友邦」)	英屬處女群島	18,813,500美元	-	100%	物業發展
永州市天譽房地產開發 有限公司 (「永州天譽房地產」)	中國	人民幣50,000,000元	-	70%	在中國物業發展
永州天譽旅遊發展 有限公司	中國	人民幣100,000,000元	-	70%	中國風景區管理、 物業發展及酒店 經營業務
偉萬投資有限公司	香港	1港元	100%	-	物業投資
永利投資有限公司*	英屬處女群島	100美元	100%	-	投資控股

上表所載列本公司附屬公司乃董事認為對本集團業績或資產構成重大影響。

創譽及廣州譽凌為於中國成立之有限責任全外資企業。

* 僅供識別

21. 於附屬公司之權益(續)

附註：(續)

(b) 應收／(應付)附屬公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

(c) 重大非控制性權益附屬公司的財務資料概要

對本集團重大非控制性權益的每間附屬公司之財務資料概要載列如下。

上述資料為未作公司間對銷調整的金額。

財務狀況表概要

	南寧巨成		永州天譽房地產		貴州譽凌	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
流動						
資產	1,724,835	49,769	440,819	488,642	-	871,750
負債	(1,694,538)	(10)	(476,471)	(350,380)	-	(745,200)
	30,297	49,759	(35,652)	138,262	-	126,550
非流動						
資產	406	3	924	1,061	-	206
負債	-	-	-	(125,000)	-	(40,000)
	406	3	924	(123,939)	-	(39,794)
資產／(負債)淨額	30,703	49,762	(34,728)	14,323	-	86,756
累計非控制性權益	6,141	2,488	(10,418)	4,297	-	39,040

損益表及其他全面收益表概要

	南寧巨成		永州天譽房地產		貴州譽凌	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收益	-	-	102,106	-	16,240	657,295
除所得稅前(虧損)／溢利	(19,781)	(239)	(47,833)	(21,144)	(1,364)	145,036
所得稅開支	-	-	(1,218)	-	(1,107)	(23,500)
除稅後(虧損)／溢利及全面收益總額	(19,781)	(239)	(49,051)	(21,144)	(2,471)	121,536
分配予非控制性權益的(虧損)／溢利	(3,105)	(12)	(14,715)	(6,343)	(1,112)	54,691
支付予非控制性權益的股息	-	-	-	-	-	-

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

21. 於附屬公司之權益(續)

附註：(續)

(c) 重大非控制性權益附屬公司的財務資料概要(續)

現金流量表概要

	南寧巨成		永州天譽房地產		貴州譽凌	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動的現金流量						
經營業務(所用)/產生現金	(254,195)	(11,170)	3,309	(68,398)	(70,175)	146,990
已付所得稅	(10,263)	-	(8,582)	(5,103)	(336)	(15,182)
已付其他借貸成本	-	-	(811)	(4,758)	(217)	(4,053)
已付利息	(43,489)	-	(9,575)	(6,905)	(1,472)	(2,759)
經營活動(所用)/產生現金淨額	(307,947)	(11,170)	(15,659)	(85,164)	(72,200)	124,996
投資活動的現金流量						
已收取利息	723	15	261	121	132	638
出售附屬公司，扣除出售現金的淨額	-	-	-	-	(16,361)	-
購入物業、廠房及設備	(494)	(3)	(31)	(403)	-	-
收購短期投資	(7,500)	-	(29,000)	-	-	-
受限制及已抵押存款(增加)/減少	(33,042)	-	-	-	46,186	73,087
投資活動(所用)/產生現金淨額	(40,313)	12	(28,770)	(282)	29,957	73,725
融資活動的現金流量						
發行繳足股本所得款項	-	50,000	-	20,000	-	-
新增銀行及其他借貸	-	-	30,000	125,000	17,000	30,000
償還銀行及其他借貸	-	-	(10,000)	-	(40,000)	-
中間/直接控股公司或同系 附屬公司提供墊款/(償還貸款)	354,476	-	(9,680)	13,306	(16,530)	(109,978)
償還附屬公司非控制性股東提供 之貸款	-	-	-	-	(12,542)	(78,796)
融資活動產生/(所用)現金淨額	354,476	50,000	10,320	158,306	(52,072)	(158,774)
現金及現金等值項目增加/(減少)						
淨額	6,216	38,842	(34,109)	72,860	(94,315)	39,947
年初之現金及現金等值項目	38,842	-	77,484	4,625	94,315	54,368
年末之現金及現金等值項目	45,058	38,842	43,375	77,485	-	94,315

上述資料為未作公司間對銷調整的金額。

22. 合營安排

本集團

廣州市譽城房地產開發有限公司(「廣州譽城」)為一間由廣州洲頭咀在中國成立之中外合作有限公司，由二零零三年三月三十一日起為期15年，並可續期，且於本集團之財務報表內入賬列為共同經營。本集團根據附註4(c)內所載的政策就其應佔共同經營的資產、負債及損益入賬。廣州譽城之詳情如下：

成立地點及日期	註冊資本	繳足資本	主要業務
中國，二零零三年三月三十一日	100,000,000美元	90,000,000美元 (約人民幣595,487,000元) (二零一三年：50,000,000美元 (約人民幣349,799,000元))	中國物業發展

根據訂約方所訂立協議之條款，(i)廣州洲頭咀須負責廣州譽城之100%資本及投資；及(ii)另一方廣州港集團有限公司(「港務局」)將於建議發展完成後，有權分成該項目的28%總建築面積，此後，港務局將不再對廣州譽城所產生任何溢利或虧損擁有權益；及(iii)廣州洲頭咀將於建議發展完成後，有權享有該項目的72%總建築面積及廣州譽城所產生或招致之全部溢利或虧損。根據有關安排，廣州洲頭咀亦有權享有將分配予港務局的28%物業以外的所有資產，以及須承擔廣州譽城的所有負債。

23. 應收代價款

本集團	(已抵償)／		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
	總代價	已付		
寰城股本權益的總出售代價加淨資產 (扣除本集團所承擔的搬遷消防局成本)	1,128,273	(988,273)	140,000	140,000
減：本集團所承擔的預計發展成本及財務費用	(55,000)	20,000	(35,000)	(35,000)
攤銷成本，一年後到期的款項	1,073,273	(968,273)	105,000	105,000

應收款項乃有關就出售寰城而應收買方海航酒店的尚未支付期數，其為無抵押及不計息。未計本集團根據與海航酒店訂立的協議而將承擔的估計成本，包括本集團將承擔的估計財務費用合共人民幣35,000,000元，應收海航酒店的估計總額約為人民幣140,000,000元。最後一期估計現值約人民幣105,000,000元(二零一三年：人民幣105,000,000元)的付款將於該等物業竣工時收取，預期將於報告期末起計超過十二個月發生。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

24. 在建中發展物業

於中國在建中發展之物業如下：

本集團	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
土地使用權(附註)	1,393,411	218,373
就收購土地權益而支付之溢價、清拆及安置成本	638,392	963,365
建造成本	1,320,605	776,865
其他	514,635	304,106
	3,867,043	2,262,709
減：累計價值撇減	(38,759)	-
	3,828,284	2,262,709

附註：

土地使用權包括收購使用若干塊土地之權利，該等土地全部均位於中國，界定為40年至70年之固定期間用作物業發展。

下表為在建中發展物業賬面值於年內變動之對賬：

本集團	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
年初	2,262,709	1,691,320
增加		
—物業、廠房及設備折舊資本化	36	19
—財務費用資本化	234,508	82,134
—土地及其他發展成本	2,215,687	514,234
	2,450,231	596,387
已落成物業轉撥至持作出售物業	(231,403)	(24,998)
扣自損益的減值虧損	(38,759)	-
出售附屬公司(附註40(c))	(614,494)	-
	3,828,284	2,262,709

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

25. 持作出售物業

本集團	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
持作出售之已竣工物業	125,526	173,395

於二零一四年十二月三十一日，所有持作出售之已竣工物業均位於中國。

26. 物業之分析

(a) 已建成物業賬面淨值之分析如下：

本集團	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
中國及香港中期租賃土地		
— 投資物業	556,533	710,826
— 租賃土地及樓宇	70,940	-
中國長期租賃土地		
— 租賃土地及樓宇	188,758	152,709
— 持作出售物業	125,526	173,395
	941,757	1,036,930

(b) 本集團所有已建成物業已於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日獲重估。估值乃由獨立估值師戴德梁行有限公司及艾升評估諮詢有限公司作出；該等估值師擁有獲認可的專業資格並就進行估值的已建成物業之地點及類別擁有近期經驗。本集團管理層於每個報告日期進行估值時與測量師討論估值假設及估值結果。

(c) 於報告期末，本集團之投資物業、租賃土地及樓宇以及持作出售物業（賬面值於附註45披露）已抵押作為本集團銀行及其他借貸之擔保（於附註33(a)及33(c)披露）。

(d) 於截至二零一四年十二月三十一日止年度，投資物業及持作出售物業之租金收入分別為人民幣15,713,000元（二零一三年：人民幣17,978,000元）及人民幣2,289,000元（二零一三年：人民幣3,752,000元）。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

26. 物業之分析(續)

(e) 公平價值

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

性質	公平		觀察輸入資料		
	價值層級	估值方法及主要輸入資料	重大非觀察輸入資料	與公平價值之關係	敏感度
二零一四年 香港投資物業	第二級	對類似物業的可觀察市場交易不適用運用直接比較法進行計量,並經調整以反映目標物業的狀況及位置。	不適用	不適用	不適用
中國投資物業	第三級	收入資本化法 主要輸入資料: (1) 資本化比率: (2) 單位日租	(a) 經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況,資本化比率為4.75%。 (b) 基礎單位日租經與市場可直接比較值比較(計入時間、位置及物業及設施規模等個別因素)為每日每平方米人民幣394元。	資本化比率越高,公平價值越低。 單位日租越高,公平價值越高。	倘估值模型之資本化比率上升/下降1%,而所有其他變量保持不變,則物業賬面值將分別減少約人民幣44,000,000元及增加約人民幣52,000,000元。 倘估值模型之單位日租上升/下降5%,而所有其他變量保持不變,則賬面值將分別增加約人民幣18,000,000元及減少約人民幣18,000,000元。
二零一三年 香港投資物業	第二級	對類似物業的可觀察市場交易不適用運用直接比較法進行計量,並經調整以反映目標物業的狀況及位置。	不適用	不適用	不適用
中國投資物業	第三級	收入資本化法 主要輸入資料: (1) 資本化比率: (2) 單位日租	(a) 經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況,資本化比率為5%。 (b) 基礎單位日租經與市場可直接比較值比較(計入時間、位置及物業及設施規模等個別因素)為每日每平方米人民幣396元。	資本化比率越高,公平價值越低。 單位日租越高,公平價值越高。	倘估值模型之資本化比率上升/下降1%,而所有其他變量保持不變,則物業賬面值將分別減少約人民幣53,000,000元及增加約人民幣62,000,000元。 倘估值模型之單位日租上升/下降5%,而所有其他變量保持不變,則賬面值將分別增加約人民幣25,127,000元及減少約人民幣25,127,000元。

26. 物業之分析(續)

(e) 公平價值(續)

中國投資物業於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日之公平價值乃透過涉及重大非觀察輸入資料之估值方法計量得出，故被劃分為公平價值層級第三級。

公平價值計量及估值程序

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

年內第三級公平價值計量結餘變動的資料如下：

本集團	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
期初結餘(第三級經常性公平價值)	530,000	513,000
轉撥至物業、廠房及設備	(42,000)	-
(虧損)／收益：包括於其他收益及虧損	(41,000)	17,000
期末結餘(第三級經常性公平價值)	<u>447,000</u>	<u>530,000</u>

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

27. 貿易及其他應收款項

本集團	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
即期或少於一個月		1,503	305
一至三個月		338	555
三個月以上但少於十二個月		106	1,156
一年以上		78	1,377
貿易應收款項，扣除減值	(a), (b)	2,025	3,393
發展項目的可退回誠意金		10,000	10,000
就保證在永州建造酒店所支付的擔保押金		32,000	30,000
發展項目的投標保證金		6,800	6,000
預付建造成本		239,326	316,882
預付財務費用		10,570	25,131
就預售物業支付的營業稅及附加費		73,756	32,353
應收銀行存款／短期投資利息		6,624	—
訂金、預付款項及其他應收款項	(b)	85,936	30,172
		467,037	453,931

附註：

- (a) 本集團之政策為容許其貿易客戶享有8至30日之平均信貸期。本集團已實施正式信貸政策，透過定期審閱應收款項及對逾期賬目進行跟進查詢以監管本集團所面對之信貸風險。本集團對所有要求超過若干信貸金額之客戶進行信貸評估。
- (b) 本集團已經逾期但並無減值之貿易應收款項分析如下：

本集團	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
逾期一至三個月	338	555
逾期多於三個月但少於十二個月	106	1,156
逾期多於一年	78	1,377
	522	3,088

本集團既未逾期亦無減值的貿易應收款項乃有關本集團物業的多個租戶，其最近並無欠繳記錄。

本集團之貿易及其他應收款項中，其他類別之結餘既無逾期亦無減值。其主要包括存放在政府機構及水電服務供應商的押金。管理層認為，有關該等應收款項的信貸風險不大。

27. 貿易及其他應收款項(續)

附註：(續)

(b) (續)

本集團貿易應收款項之減值虧損之變動如下：

本集團	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
年初	437	478
透過業務合併而獲得(附註40(b))	520	-
已確認減值虧損	236	14
收回壞賬	-	(55)
年終	1,193	437

28. 短期投資

本集團投資於中國大陸兩家銀行及金融機構發出的若干儲蓄計劃為數人民幣244,000,000元，其中人民幣200,000,000元的投資價值已用作取得中國當地銀行向一間以香港為基地之銀行發出背對背信用證，擔保償還後者授予一間附屬公司之貨幣市場貸款合共31,000,000美元(約人民幣189,689,000元)。

29. 受限制及已抵押存款

本集團	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
作為以下各項的抵押：			
— 銀行發出信用證，擔保償還貨幣市場貸款	(a)	297,200	-
— 支付發展項目的建造成本	(b)	33,042	53,233
— 其他		4,602	4,427
		334,844	57,660

附註：

(a) 於二零一四年十二月三十一日，為取得中國當地銀行向一間以澳門為基地之銀行發出背對背信用證，擔保償還後者授予一間附屬公司之貨幣市場貸款合共358,900,000港元(約人民幣283,136,000元)，總額人民幣297,200,000元之銀行存款已經存入中國當地銀行。

(b) 結餘為預售物業而收取買方的訂金。該等訂金僅可獲解除以支付發展項目之建造成本。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

30. 現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
短期銀行存款	297,200	-	-	-
銀行存款及手頭現金	238,749	358,176	18,523	55
	535,949	358,176	18,523	55
減：受限制及已抵押存款(附註29)	(334,844)	(57,660)	-	-
	201,105	300,516	18,523	55

31. 貿易及其他應付款項

本集團	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
	即期或少於一個月	-
一至三個月	242	966
三個月以上但少於十二個月	226	24,431
十二個月以上	153	1,037
貿易應付款項合計	621	32,244
應付建築成本	116,474	85,367
來自供應商之投標款項	48,499	35,749
來自買方、客戶及／或租戶之預付款、租金及其他訂金	13,874	32,408
銀行及其他借貸的應付利息	18,743	1,014
其他應計費用及其他應付款項	30,563	41,958
	228,774	228,740

32. 財務擔保合約

本公司

於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度內，本公司提供公司擔保，作為償還附屬公司借貸(於附註33(a)至33(d)披露)之擔保。然而，董事認為，擔保風險敞口不大，因此，於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，並無確認財務擔保合約相關的負債。

本集團

於二零一四年十二月三十一日，若干銀行對本集團為若干物業買方安排的按揭貸款授出按揭融資，而本集團就此提供為數約人民幣140,111,000元(二零一三年：人民幣745,642,000元)的擔保。根據擔保條款，倘若該等買方欠繳按揭還款，本集團須負責償還尚未支付按揭本金連同應計利息及欠繳買方應付銀行之罰金，而本集團則有權從欠繳買方接收有關物業之管有權。相關擔保將於向買方交付物業及有關房地產權證發出予物業買方時終止。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

33. 銀行及其他借貸及衍生金融(資產)/負債

	附註	本集團		本公司	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
銀行及其他借貸					
有抵押銀行借貸					
(i) 有期貨款、循環貸款及 建築貸款	(a)	728,903	480,625	-	-
(ii) 貨幣市場貸款	(b)	472,825	-	-	-
其他有抵押借貸：					
(i) 信託貸款	(c)	500,000	-	-	-
(ii) 委託貸款	(d)	-	-	-	-
(iii) 有抵押貸款	(e)	-	228,768	-	228,768
(iv) 有抵押債券	(f)	244,642	224,034	244,642	224,034
無抵押借貸：					
(i) 無抵押債券	(g)	104,457	-	104,457	-
(ii) 其他借貸	(h)	224,000	-	224,000	-
		2,274,827	933,427	573,099	452,802
衍生金融資產					
— 有抵押債券之本公司回購權	(f)	-	(2,076)	-	(2,076)
衍生金融負債					
— 認股權證29,800,000港元	(e)	-	3,974	-	3,974
— 認股權證之保證回報	(e)	-	19,989	-	19,989
— 有抵押債券之換股權及 持有人回購權	(f)	32	3,829	32	3,829
		32	27,792	32	27,792
包括於流動負債中					
— 一年內到期償還款項		(32)	(23,963)	(32)	(23,963)
一年後到期償還款項					
		-	3,829	-	3,829

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

33. 銀行及其他借貸及衍生金融(資產)/負債(續)

附註：

- (a) 於二零一四年十二月三十一日，銀行借貸以在建中發展物業、持作出售物業及投資物業之所有權業權的按揭作為抵押品，總賬面值約為人民幣2,537,109,000元(二零一三年：人民幣1,961,350,000元)。於二零一四年十二月三十一日，銀行貸款按年利率介乎2.75%至7.38%(二零一三年：年利率介乎2.75%至7.38%)之浮動市場利率計息。本公司提供公司擔保，作為償還賬面金額約為人民幣113,792,000元(二零一三年：人民幣72,117,000元)的定期貸款及循環貸款之抵押，而約人民幣470,111,000元(二零一三年：人民幣243,508,000元)的建築貸款亦以余斌先生及其配偶所提供的個人擔保作為擔保。除有期貨款約人民幣66,458,000元(二零一三年：人民幣68,972,000元)須按每月分期償還至二零三三年外，銀行貸款合共約人民幣662,445,000元(二零一三年：人民幣411,653,000元)須於二零一四年、二零一五年及二零一六年償還。
- (b) 於二零一四年十二月三十一日，約人民幣297,200,000元的銀行存款及人民幣200,000,000元的短期投資已分別存入有關銀行及於中國發出，以取得澳門及香港兩家銀行所提供為數人民幣472,825,000元的貨幣市場貸款。除質押存款外，本公司提供公司擔保，作為償還貨幣市場貸款人民幣189,689,000元之擔保。貨幣市場貸款按年利率為2.93%至3.26%的浮動利率計算利息，並於二零一五年八月及二零一五年九月到期償還。
- (c) 於二零一四年十二月三十一日，賬面總值約為人民幣595,353,000元(二零一三年：人民幣639,709,000元)的天譽花園二期的物業單位及海航大廈的辦公室物業已按揭予一間金融機構以取得授予一間附屬公司的貸款人民幣500,000,000元。該筆貸款以本公司、若干附屬公司及一間由余斌先生控制的公司所提供的公司擔保及以余斌先生所提供的個人擔保作為擔保。有關信託貸款按14%的固定年利率計算利息，並於二零一六年一月到期償還。
- (d) 於二零一四年十二月三十日，本公司已委託第三者實體代表本公司借取銀行借貸，其公平價值為人民幣45,584,000元的物業單位已經按揭予銀行，以取得授予本公司人民幣27,000,000元的銀行貸款融資。貸款融資亦以本公司提供人民幣35,000,000元的公司擔保以及余斌先生給予的個人擔保取得。委託貸款按7.38%的浮動市場年利率加1%的固定年利率計算利息，並於二零一五年十二月到期償還。於二零一四年十二月三十一日，有關委託貸款融資尚未提取。
- (e) 於二零一四年到期本金額為298,000,000港元(約人民幣235,092,000元)的有抵押貸款(「有抵押貸款」)已於二零一二年十一月二十二日獲提取，同時發行具保證回報的認股權證，其賦予貸款人有權可按每股本公司股份0.7217港元(可予調整)的初步認購價認購合共最多達本金額29,800,000港元(約人民幣23,509,000元)之本公司股份，該權利可於二零一二年十一月二十二日至二零一四年十一月二十一日的認購期內任何時間全部或部分行使。有抵押貸款以實際利率法應用實際年利率18.90%而攤銷。認股權證並無在聯交所上市，並作為以公平價值計量且其變動計入損益的衍生金融負債入賬。有抵押貸款於第一週年按7%的實際年利率計算利息，於第二週年按13%的年利率計算利息，每季於期末付息一次，並於二零一四年十一月二十一日到期償還。

33. 銀行及其他借貸及衍生金融(資產)/負債(續)

附註：(續)

(e) (續)

於二零一四年八月六日，以總代價約**335,973,000**港元(約人民幣**267,367,000**元)提前全數償還有抵押貸款及提前贖回認股權證。提前贖回認股權證致使認股權證之公平價值人民幣**540,000**元撥回。

有抵押貸款的變動如下：

	人民幣千元
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	213,975
應計利息開支	38,233
已付利息	(16,686)
匯兌差額	(6,754)
	<hr/>
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	228,768
應計利息開支	27,282
於二零一四年八月六日提前償還	(243,652)
已付利息	(15,179)
匯兌差額	2,781
	<hr/>
於二零一四年十二月三十一日	<hr/> <hr/> -

(f) 於二零一三年十月，本公司發出本金額為**298,000,000**港元(約人民幣**235,092,000**元)的有抵押債券(「有抵押債券」)，並向認購人支付與有抵押債券本金額**6%**等價的首次安排費用**17,880,000**港元(「費用」)。有抵押債券之詳情載列於本公司日期為二零一三年十月十八日之通函內。由發行日起至(i)下一段內所述的換股權獲行使當日，或(ii)到期日為二零一五年十月十七日(即有抵押債券發行日第二週年)止(以較早者為準)按每年**10%**計息。除非先前已贖回、轉換或購買及註銷，本公司將於以約**327,800,000**港元(約人民幣**258,601,000**元)(即贖回價**405,280,000**港元減費用及到期日前已付利息總額**59,600,000**港元)，贖回有抵押債券全部本金額。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

33. 銀行及其他借貸及衍生金融(資產)/負債(續)

附註:(續)

(f) (續)

根據日期為二零一三年十月十八日的該文據之條件及條款，債券持有人將(若佔當時尚未行使有抵押債券總本金額最少75%之債券持有人以書面方式作此要求)有權在二零一三年十月十八日至二零一五年十月十七日期間任何時間將全部尚未行使有抵押債券本金額轉換為九股廣州洲頭咀新股份(「換股股份」)(即有抵押債券每33,111,111港元(約人民幣26,121,000元)的本金額可轉換成一股廣州洲頭咀股份)(「換股權」)，佔廣州洲頭咀將予發行之經擴大已發行股本約8.26%。換股股份持有人可於發行有抵押債券第三週年日之後及於第五週年日之前任何時間行使回購權(「持有人回購權」)，據此，換股股份持有人可要求本公司按該協議所載之回購價回購換股股份持有人所持有之換股股份。另一方面，本公司可全權酌情於換股權(「本公司回購權」)獲行使後任何時間行使回購權，以按該協議所載之回購價回購換股股份持有人所持有之換股股份。

有抵押債券按實際年利率19.07%以實際利息法攤銷。

作為有抵押債券之擔保，本公司全資附屬公司Fortunate Start已經以股份押記之方式，並以債券持有人為受益人，向其抵押其所擁有於廣州洲頭咀之一切權利、所有權及權益。

有抵押貸款的變動如下：

	人民幣千元
發出有抵押債券，減交易成本	217,484
應計利息開支	8,392
匯兌差額	(1,842)
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年一月一日	224,034
應計利息開支	43,539
已付利息	(23,582)
匯兌差額	651
於二零一四年十二月三十一日	244,642

33. 銀行及其他借貸及衍生金融(資產)/負債(續)

附註：(續)

- (g) 於本年度內，本公司已發行本金總額為100,000,000港元(人民幣78,890,000元)於二零一六年到期之二零一六年債券(「二零一六年債券」)，其乃按債券本金額的7%折讓發行。二零一六年債券須按年利率10%的實際利率計算利息，每季於期末付息一次，並將於二零一六年到期。二零一六年債券以實際利率法應用實際年利率18.37%而攤銷。

於二零一四年七月、十月及十一月，本公司與配售代理訂立配售協議，內容有關配售本金總額最多2,000,000,000港元(人民幣1,577,800,000元)之無抵押債券，其分別於二零二零年七月四日、二零二四年九月十二日及二零三一年十一月十四日到期(「私人債券」)。於二零一四年八月二十五日，本公司設立2,300,000,000港元(人民幣1,814,470,000元)之中期債券計劃(「該計劃」)，據此，本公司可於二零一五年八月二十五日或之前發行無抵押債券並在聯交所上市。有關債券僅發行予專業投資者。私人債券的債券持有人可交換為根據該計劃發行的債券。

自從推出該計劃以來，截至二零一四年十二月三十一日為止，本公司已經發行本金合共為100,000,000港元(人民幣78,890,000元)於二零二四年九月十二日到期的無抵押債券(「二零二四年債券」)以及60,000,000港元(人民幣47,334,000元)於二零三一年十一月十四日到期的無抵押債券(「二零三一年債券」)。二零二四年債券及二零三一年債券的票面年息率分別為7.5%及8.0%，其須於發行債券時預先支付。債券分別按實際年利率12.43%及12.05%以實際利息法攤銷。

債券的變動如下：

	二零一六年 債券	二零二四年 債券	二零三一年 債券	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
面值	100,000	100,000	60,000	260,000
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
面值	78,890	78,890	47,334	205,114
賬面金額的負債部分				
發行債券，扣除交易成本	73,649	75,835	46,005	195,489
折讓及已付利息	(10,490)	(51,455)	(39,106)	(101,051)
應計利息開支	9,566	654	61	10,281
匯兌差額	(130)	(111)	(21)	(262)
於二零一四年十二月三十一日	72,595	24,923	6,939	104,457

- (h) 有關結餘為第三者墊付的無抵押貸款。有關貸款分別按15%及20%的固定年利率計算利息。人民幣178,000,000元及人民幣46,000,000元的貸款分別於二零一五年十月及二零一六年一月到期償還。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

33. 銀行及其他借貸及衍生金融(資產)/負債(續)

於報告期末，銀行及其他借貸的到期狀況如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
即期或於一年內償還	1,305,610	300,885	422,642	228,768
超過一年但不超過兩年	937,356	484,799	118,596	224,034
超過兩年但不超過五年	-	147,743	-	-
超過五年	31,861	-	31,861	-
	2,274,827	933,427	573,099	452,802
包括於流動負債中一年內到期償還款項	(1,305,610)	(300,885)	(422,642)	(228,768)
	969,217	632,542	150,457	224,034

34. 附屬公司非控制性股東提供之貸款

本集團

該等結餘與授予一間從事貴陽項目開發之附屬公司的貸款相關，為無抵押、不計息且並無固定之還款期限，但預期須於一年內償還。有關貸款已於二零一四年七月一日出售予該附屬公司之股權的買方。

35. 出售天河項目的代價款

本集團

於二零一零年七月，本公司、友邦與第三者海航酒店訂立出售協議，內容有關轉讓發展天河項目之項目公司寰城的全部股本權益，有關總出售代價（「代價」）為人民幣**1,090,000,000**元（受限於若干調整）。有關調整分別為因向海航酒店轉移淨資產人民幣**38,273,000**元，以及因本集團估計分別承擔人民幣**20,000,000**元及人民幣**35,000,000**元的未來發展成本及財務成本而作出的調整。有關代價調整機制及支付代價時間的詳情載於本公司日期為二零一零年八月十九日的通函內，於二零一零年九月八日，合約各方簽署諒解備忘錄作出補充，內容有關由本集團承擔的財務成本。管理層估計不會對應收代價款作出調整，因為其認為海航酒店將會豁免本公司有關建造工程延誤的責任以及接受有關項目將延遲至二零一六年落成及建造成本因海航酒店要求就若干建築規格作出更改而修訂。根據管理層於項目管理的過往經驗及其對建造工程目前進度的判斷，管理層預期，有關項目將可在經延遲的落成日期按經修訂的建造成本妥為完成。

於二零一四年十二月三十一日，出售天河項目的代價款估計約為人民幣**990,360,000**元（二零一三年：人民幣**990,360,000**元）。

董事認為，出售協議構成銷售貨物／服務之協議及香港會計準則第**18**號「收益」第**14**段所載確認收益之標準得以應用。由於在報告期末，有關項目尚未大致上完成，因此，尚不確定本集團能否妥為履行在出售協議項下之若干責任，以及因建築成本超支而非由海航酒店之設計提案變動而導致之成本能否從總出售代價中扣除。

董事預期，本集團將不會面臨重大建造成本超支，惟其將須根據出售協議所規定承擔因工程延遲而導致的額外建造成本最多為人民幣**20,000,000**元及任何額外財務成本。

考慮到建造工程目前的進度，董事預期，建造工程將於二零一六年完成。

根據上述情況，董事認為尚未完全達成香港會計準則第**18**號所載之確認收益之標準。故此，出售天河項目資產及負債的事項須待大部分收益可予以可靠確定時，方會確認。天河項目收益及相關成本將遞延直至建設大致完成而收益能夠可靠計量時止。因此，於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，淨出售代價記錄為出售天河項目的代價款。天河項目之成本仍被確認，在綜合財務狀況表內列為在建中之天河項目物業（詳見附註**19**）。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

36. 遞延稅項負債

遞延稅項負債之變動如下：

本集團	重估物業			總計 人民幣千元
	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	在建中 發展物業 人民幣千元	
於二零一三年一月一日	-	98,440	76,608	175,048
扣自損益	-	4,250	-	4,250
於二零一三年十二月三十一日及 於二零一四年一月一日	-	102,690	76,608	179,298
重新分配	6,813	(6,813)	-	-
扣自損益	-	(10,250)	-	(10,250)
於二零一四年十二月三十一日	6,813	85,627	76,608	169,048

於二零一四年十二月三十一日，本集團及本公司有估計未動用稅務虧損分別約人民幣302,247,000元（二零一三年：人民幣147,136,000元）及人民幣44,676,000元（二零一三年：人民幣21,317,000元），可用於抵銷未來應課稅溢利。由於未能預測未來溢利，因此並未就此等結餘確認遞延稅項資產。尚未確認稅務虧損包括人民幣71,639,000元（二零一三年：人民幣35,316,000元）的結餘，其可無限期結轉，而餘額人民幣230,608,000元（二零一三年：人民幣111,820,000元）則於二零一九年屆滿。

37. 股本

(a) 法定及已發行股本

本集團及本公司	股份數目 千股	股本面值 千港元	股本面值等額 人民幣千元
法定：			
每股面值0.01港元之普通股	29,000,000	290,000	301,600
每股面值0.01港元之可換股優先股	1,000,000	10,000	9,716
於二零一三年及二零一四年十二月三十一日	30,000,000	300,000	311,316
已發行及繳足：			
每股面值0.01港元之普通股			
於二零一三年一月一日及二零一三年及 二零一四年十二月三十一日	2,216,531	22,165	21,068
每股面值0.01港元之可換股優先股			
於二零一三年一月一日及二零一三年及 二零一四年十二月三十一日	-	-	-
	2,216,531	22,165	21,068

37. 股本(續)

(b) 資金管理政策

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

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

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

於報告期末之債務比率根據以下各項計算：

本集團	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
債務總額	2,274,859	1,046,022
減：作為貨幣市場貸款抵押的受限制銀行存款	(297,200)	-
減：現金及現金等值項目	(201,105)	(300,516)
債務淨額	1,776,554	745,506
應佔擁有人之權益	1,710,054	1,849,981
資本加債務淨額	<u>3,486,608</u>	<u>2,595,487</u>
債務比率(債務淨額/資本加債務淨額)	<u>51.0%</u>	<u>28.7%</u>

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

38. 儲備

本集團	股份溢價	實繳盈餘 儲備	以股份 為基礎 之酬金儲備	物業重估 儲備	合併儲備	法定儲備	外匯儲備	其他/ 資本儲備	保留溢利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一三年一月一日	1,507,182	16,116	13,674	34,499	(293,095)	6,471	(371)	7,351	471,538	1,763,365
確認權益結算以股份 為基礎之酬金開支	-	-	1,275	-	-	-	-	-	-	1,275
已失效購股權由以股份為基礎之 酬金儲備重新分配至保留溢利	-	-	(1,444)	-	-	-	-	-	1,444	-
折算海外經營業務產生的 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	284	-	-	284
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	63,989	63,989
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	1,507,182	16,116	13,505	34,499	(293,095)	6,471	(87)	7,351	536,971	1,828,913
確認權益結算以股份 為基礎之酬金開支	-	-	907	-	-	-	-	-	-	907
已失效購股權由以股份為基礎之 酬金儲備重新分配至保留溢利	-	-	(2,260)	-	-	-	-	-	2,260	-
折算海外經營業務產生的 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(325)	-	-	(325)
出售附屬公司的收益，扣除稅項	-	-	-	-	-	-	-	743	-	743
儲備間轉撥	-	-	-	-	-	-	-	(7,351)	7,351	-
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(141,252)	(141,252)
於二零一四年十二月三十一日	1,507,182	16,116	12,152	34,499	(293,095)	6,471	(412)	743	405,330	1,688,986

38. 儲備(續)

本公司	股份溢價 人民幣千元	實繳盈餘 儲備 人民幣千元	以股份 為基礎之 酬金儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年一月一日	1,507,182	16,116	13,674	(18,298)	1,518,674
確認權益結算以股份為基礎 之酬金開支	-	-	1,275	-	1,275
已失效購股權由以股份為基礎之 酬金儲備重新分配至保留溢利	-	-	(1,444)	1,444	-
本年度虧損	-	-	-	(64,674)	(64,674)
於二零一三年十二月三十一日 及二零一四年一月一日	1,507,182	16,116	13,505	(81,528)	1,455,275
確認權益結算以股份為基礎 之酬金開支	-	-	907	-	907
已失效購股權由以股份為基礎之 酬金儲備重新分配至保留溢利	-	-	(2,260)	2,260	-
本年度虧損	-	-	-	(121,986)	(121,986)
於二零一四年十二月三十一日	1,507,182	16,116	12,152	(201,254)	1,334,196

(a) 下文概述擁有人之權益內各儲備之性質及目的：

股份溢價	有關認購股本之金額超出股本面值之金額。股份溢價賬之運用受本公司之公司細則第150條及百慕達一九八一年公司法監管。
實繳盈餘儲備	因削減股本、註銷股份溢價而產生之金額及其中部份已根據股本重組用以抵銷本公司於二零零四年十二月三十一日之累計虧損。 根據百慕達一九八一年公司法，本公司可在若干情況下以實繳盈餘儲備向其擁有人作出分派。
以股份為基礎之儲備酬金儲備	包括根據附註4(o)就以股份為基礎之酬金採納會計政策而確認本集團授予僱員及非僱員之未行使購股權實際或估計數目的公平價值。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

38. 儲備(續)

(a) 下文概述擁有人之權益內各儲備之性質及目的：(續)

物業重估儲備	於二零零七年一月一日前，本集團進一步向非控制性股東收購附屬公司之股本權益時重估現有附屬公司之可識別資產及負債而產生之收益／虧損。
合併儲備	該金額指本公司合併資本之公平價值與根據收購朗匯貿易有限公司*100%權益而轉撥至本集團之附屬公司資產與負債之賬面值之差價。
法定儲備	根據有關於中國成立外資企業之相關法律及規例以及組織章程細則，本公司之中國附屬公司於對銷過往年度累計虧損後以及對投資者作出利潤分派前，須自純利作出分派至儲備資本、員工及工人花紅、福利資本及企業拓展資本。向上述三個資金作出利潤分派之百分比由董事會全權釐訂，除其為外商獨資企業外，每年須強制轉撥10%純利至法定儲備，直至資本總額累計達其註冊資本之50%。本年度及過往年度，本集團並無向員工及工人花紅、福利資本及企業拓展資本作出任何分派。
外匯儲備	有關金額指換算海外業務之財務報表所產生之收益／虧損。儲備乃根據附註4(m)所載會計政策處理。
資本儲備	金額為附屬公司非控制性股東的出資中歸屬於本公司擁有人的部分。

(b) 可供分派儲備

於二零一四年十二月三十一日，概無可供分派予本公司擁有人的可供分派儲備(二零一三年：無)。

* 僅供識別

39. 權益結算以股份為基礎之酬金之交易

根據於二零零五年八月四日通過之決議案，購股權計劃已獲採納（「二零零五年計劃」）。本公司實行二零零五年計劃，以向對本集團之經營成就作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。二零零五年計劃之合資格參與者包括董事及本集團其他僱員。二零零五年計劃於二零零五年八月五日生效，除非另行取消或修訂，否則將由該日起十年維持生效。根據二零零五年計劃，董事獲授權按其全權酌情，邀請本集團任何成員公司或任何本集團持有任何股權之實體之任何僱員（包括執行及非執行董事）、行政人員或高級人員、任何本集團或任何本集團持有任何股權之實體之供應商、顧問、顧問或客戶而符合資格參與二零零五年計劃，以接納可認購本公司股份之購股權。每份購股權賦予持有人認購一股本公司普通股之權利。

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

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

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

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

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

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

39. 權益結算以股份為基礎之酬金之交易(續)

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

購股權變動詳情如下：

授出日期	行使期	於 供股完成後 的經調整 每股行使價	於 二零一三年 一月一日 尚未行使的 購股權數目	截至二零一三年 十二月三十一日止年度		於二零一三年 十二月 三十一日及 二零一四年 一月一日 尚未行使的 購股權數目	截至二零一四年 十二月三十一日止年度		於 二零一四年 十二月 三十一日 尚未行使的 購股權數目
				授予的/ 行使的 購股權	失效的 購股權		授予的/ 行使的 購股權	失效的/ 經重新分配 的購股權	
二零零六年 九月十二日	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	1.2565港元	34,302,176	-	(5,213,097)	29,089,079	-	-	29,089,079
二零一一年 八月十一日	二零一二年八月十一日至 二零一二年八月十日	0.6714港元	9,036,033	-	-	9,036,033	-	(3,093,104)	5,942,929
二零一一年 八月十一日	二零一五年八月十一日至 二零一二年八月十日	0.6714港元	9,036,034	-	-	9,036,034	-	(3,093,104)	5,942,930
二零一一年 八月十一日	二零一八年八月十一日至 二零一二年八月十日	0.6714港元	9,036,036	-	-	9,036,036	-	(3,093,104)	5,942,932
			27,108,103	-	-	27,108,103	-	(9,279,312)	17,828,791
			61,410,279	-	(5,213,097)	56,197,182	-	(9,279,312)	46,917,870
<i>類別分析：</i>									
			7,089,810	-	10,426,194	17,516,004	-	(5,213,097)	12,302,907
			49,107,372	-	(15,639,291)	33,468,081	-	(4,066,215)	29,401,866
			5,213,097	-	-	5,213,097	-	-	5,213,097
			61,410,279	-	(5,213,097)	56,197,182	-	(9,279,312)	46,917,870

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本集團就本公司所授予的購股權確認權益結算以股份為基礎之酬金開支人民幣907,000元(二零一三年：人民幣1,275,000元)(於附註10披露)。於二零一四年十二月三十一日，可行使購股權的數目分別為29,089,079份(二零一三年：29,089,079份)(於二零零六年授予)及9,036,033份(二零一三年：9,036,033份)(於二零一一年授予)。於二零一四年十二月三十一日，尚未行使購股權的加權平均剩餘合約期限為2.34年(二零一三年：3.49年)。

40. 綜合現金流量表附註

(a) 除所得稅前(虧損)/溢利相對於經營業務產生現金淨額之對賬

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
除所得稅前(虧損)/溢利	(168,326)	140,911
經調整以下各項：		
財務成本	1,871	758
財務收入	(9,035)	(28,374)
權益結算以股份為基礎之酬金開支	907	1,275
物業、廠房及設備之折舊	9,074	1,871
租賃土地攤銷	3,407	246
匯兌收益，淨額	(921)	(7,492)
金融衍生資產/負債之公平價值變動	(2,245)	3,957
提早贖回承兌票據之收益	-	(4,152)
貿易及其他應收款項之減值虧損	236	14
收回壞賬	-	(55)
議價購買之收益	(1,600)	-
出售附屬公司的虧損，扣除稅項(附註(c))	15,830	-
出售物業、廠房及設備之虧損	57	22
投資物業之公平價值變動	38,822	(36,102)
撇減/(撥回撇減)在建中發展物業/持作出售物業	38,759	(23,572)
商譽減值虧損	-	313
營運資金變動前之經營(虧損)/溢利	(73,164)	49,620
天河項目物業增加	(8,960)	(3,066)
在建中發展物業增加	(2,086,833)	(591,803)
持作出售物業減少	115,015	541,815
應收代價款增加	-	(6,366)
貿易及其他應收款項增加	(78,306)	(227,475)
貿易及其他應付款項增加(減少)/增加	(11,399)	56,341
物業預售訂金增加/(減少)	1,323,958	(234,978)
經營業務所用現金	(819,689)	(415,912)
已付所得稅	(19,385)	(20,285)
已付其他借貸成本	(7,643)	(32,564)
已付利息	(267,299)	(45,450)
經營業務所用現金淨額	(1,114,016)	(514,211)

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

40. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 本年度業務收購

根據日期為二零一四年四月一日的第二份補充協議，本集團收購天譽物管及貴陽譽浚物業管理有限公司(「貴陽物管」)所經營餘下業務的權益，該等公司之主要業務為物業管理服務。該收購旨在擴展本集團目前的營運規模。

被購買方於收購日期之可辨認資產及負債之公平價值為：

	附註	收購前之賬面值	
		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
所收購的淨資產：			
物業、廠房及設備	17	189	22
貿易及其他應收款項		3,826	615
現金及現金等值項目		7,541	7,170
貿易及其他應付款項		(9,809)	(5,120)
應付所得稅		(35)	–
		<hr/>	<hr/>
資產淨值		1,712	2,687
非控制性權益		(112)	–
		<hr/>	<hr/>
本集團應佔資產淨額		1,600	2,687
收購時所產生的商譽	20	–	313
議價購買之收益		(1,600)	–
		<hr/>	<hr/>
		–	3,000
支付方式：			
已付現金代價		–	3,000
		<hr/>	<hr/>
收購附屬公司所產生的淨流入：			
已付現金代價		–	(3,000)
所收購的現金及現金等值項目		7,541	7,170
		<hr/>	<hr/>
		7,541	4,170
		<hr/>	<hr/>

貿易及其他應收款項的公平價值約為人民幣3,826,000元。該等應收款項的總額約為人民幣4,346,000元，有關累計減值虧損約為人民幣520,000元，預期將不能收到全數合約金額。

40. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 本年度業務收購(續)

發行股份的公平價值乃參考其於收購日期的市場報價人民幣1元釐定。

由於代價低於所收購淨資產的公平價值，因此導致出現議價購買之收益約人民幣1,600,000元。

本集團已選擇按收購日期的公平價值計量貴陽物管的非控制性權益，其乃應用盈利折現法估計，當中假設折現率為8.0%，用來釐定未來年度收入的終值按行業長期可持續增長率3.0%至5.0%計算。

收購日期後，天譽物管及貴陽物管對本集團貢獻集團內交易對銷前收益及溢利分別約人民幣27,410,000元及約人民幣4,442,000元。如果收購事項發生於二零一四年一月一日，則本集團收益及虧損將分別約為人民幣163,789,000元和約人民幣158,074,000元。

(c) 出售附屬公司

出售貴陽項目之55%權益

於二零一四年四月二十三日，本公司附屬公司廣州譽浚諮詢服務有限公司與兩名第三者訂立協議，據此，廣州譽浚同意出售其於貴州譽浚房地產開發有限公司(「貴州譽浚」)之55%股本權益(貴州譽浚的業務為發展貴陽項目)，以及貴陽譽浚償還貴陽譽浚應付廣州譽浚的股東貸款。於二零一四年七月一日，55%股本權益及股東貸款已經按總代價約人民幣160,491,000元轉讓及償還，導致出現虧損約人民幣13,851,000元，其已經扣自本年度綜合損益。

出售貴陽物業管理公司之90%權益

於二零一四年十一月十一日，本公司附屬公司天譽物管與貴州譽浚訂立協議，據此，天譽物管同意出售貴陽物管的90%股本權益。90%股本權益按人民幣900,000元的價格轉讓。出售事項已經於二零一四年十一月二十日完成，導致出現虧損約人民幣1,979,000元，其已經扣自本年度綜合損益。

出售南寧天譽花園項目之15%權益

二零一四年七月十五日，本公司間接全資附屬公司南寧天譽譽浚投資有限公司與廣西世紀巨成項目投資有限公司(「廣西世紀巨成」)，為本公司於從事南寧天譽花園發展項目的項目公司南寧天譽巨成置業有限公司(「南寧天譽巨成」)持有5%權益的附屬公司的一名非控制性股東)訂立一項協議，以轉讓南寧天譽巨成15%的註冊資本，代價為人民幣7,500,000元。該轉讓已於二零一四年七月十七日完成。於轉讓股份後，本集團及廣西世紀巨成於南寧天譽巨成分別持有80%及20%的權益。此乃與非控制性權益之間的權益交易，因此，所收取代價與15%非控制性權益兩者之間的差額直接在權益中記錄。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

40. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 出售附屬公司(續)

於二零一四年十二月三十一日，出售群中的主要資產及負債的賬面金額如下：

	附註	貴陽項目 之55%權益 人民幣千元	貴陽物業 管理公司之 90%權益 人民幣千元	南寧天譽 花園項目之 15%權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
出售的淨資產：					
物業、廠房及設備		165	47	—	212
在建中發展物業	24	614,494	—	—	614,494
持作出售物業		164,257	—	—	164,257
貿易及其他應收款項		57,783	4,944	—	62,727
受限制現金		7,047	—	—	7,047
現金及現金等值項目		16,361	1,038	—	17,399
貿易及其他應付款項		(127,028)	(2,143)	—	(129,171)
預付稅項／應付所得稅		17,303	(687)	—	16,616
物業預售訂金		(433,995)	—	—	(433,995)
收到客戶預付款項		(15,792)	—	—	(15,792)
其他借貸		(17,000)	—	—	(17,000)
附屬公司非控制性股東提供之貸款		(72,261)	—	—	(72,261)
非控制性權益		(37,928)	(320)	6,757	(31,491)
應付直接控股公司款項		(92,989)	—	—	(92,989)
		80,417	2,879	6,757	90,053
出售的淨資產		80,417	2,879	6,757	90,053
轉讓應付直接控股公司款項		92,989	—	—	92,989
已產生直接開支		936	—	—	936
		174,342	2,879	6,757	183,978
出售附屬公司的(虧損)／收益，					
扣除稅項					
—扣自損益		(13,851)	(1,979)	—	(15,830)
—在權益中記錄		—	—	743	743
		160,491	900	7,500	168,891
總代價		160,491	900	7,500	168,891
支付方式：					
現金		160,491	900	7,500	168,891
出售事項產生的淨現金流入：					
收取現金代價		160,491	900	7,500	168,891
已產生直接開支		(936)	—	—	(936)
		159,555	900	7,500	167,955
收取現金		159,555	900	7,500	167,955
出售的銀行結餘及現金		(16,361)	(1,038)	—	(17,399)
		143,194	(138)	7,500	150,556

40. 綜合現金流量表附註(續)

(d) 重大非現金交易

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
經營活動		
應收代價減少	-	130,138
貿易及其他應收款項減少	-	17,363
投資活動		
逾期應收代價款之違約利息收入	-	18,392
收購投資物業	-	(79,838)
購買物業、廠房及設備	-	(148,530)
融資活動		
新增銀行及其他借貸	-	62,475
	-	-

41. 僱員退休福利

界定供款退休金計劃

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

本集團亦根據香港強制性公積金計劃條例為根據香港僱傭條例之司法權區受僱，且過往並無參與上述界定供款退休計劃之僱員參與一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃為一項由獨立受托人管理之界定供款退休金計劃。根據強積金計劃，本集團及其僱員各自須按僱員之有關收入之5%向強積金計劃作出供款，而每月相關收入上限原本為25,000港元，由二零一四年六月起則增加至30,000港元(約人民幣24,000元)。本集團作出之供款於向強積金計劃作出時全數歸屬予僱員。

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

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

42. 經營租賃承擔

承租人

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

本集團	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
一年內	58	741

出租人

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

本集團	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
一年內	18,069	11,209
一年以上但不多於五年	45,811	24,385
五年以上	28,364	9,371
	92,244	44,965

43. 承擔

本集團	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已簽約但未撥備的支出		
— 物業建築及開發成本	2,467,864	1,284,323
已授權但未簽約的支出		
— 物業建築及開發成本	1,631,094	1,895,745
— 收購土地使用權	931,648	931,648
	2,562,742	2,827,393
本公司		
已授權但未簽約的支出		
— 物業建築及開發成本	1,631,094	1,895,745
— 收購土地使用權	931,648	931,648
	2,562,742	2,827,393

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

44. 或然負債

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零一三年：無)。

45. 抵押資產

於報告期末，綜合財務狀況表內以下類別所包括的本集團資產已抵押作為本集團獲授信貸額度(誠如附註33所披露)之擔保，有關賬面值如下：

本集團	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
租賃土地及樓宇	219,293	152,709
投資物業	556,533	667,826
在建中發展物業	2,231,110	1,759,691
持作出售物業	125,526	20,833
短期投資	200,000	—
已抵押存款	297,200	—
	3,629,662	2,601,059

於報告期末，本公司若干附屬公司之股份亦已抵押以取得信託貸款及有抵押債券，而貸款融資則以本公司、若干附屬公司及由余斌先生控制的公司所提供的公司擔保以及由余斌先生及／或其配偶所提供的個人擔保作抵押，有關詳情於附註33(a)至33(f)披露。

46. 關連人士交易

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

(a) 與關連人士之重大交易

關連人士關係	交易類型	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
由余斌先生及 其配偶實益擁有之公司	(a) 租賃辦公室租金收入	111	—
	(b) 短期貸款利息開支	(675)	—

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

46. 關連人士交易(續)

(b) 主席提供的個人擔保

於二零一四年十二月三十一日，余斌先生及其配偶就中外合作公司譽城所獲授之銀行融資向銀行提供個人擔保，其載於附註33(a)內。

於二零一四年十二月三十一日，余斌先生及一間由其控制的公司就本公司一間附屬公司所獲授之信託貸款融資向一間金融機構提供個人擔保及公司擔保，有關詳情於附註33(c)至33(d)披露。

(c) 主要管理人員補償

年內，主要管理層成員之酬金(包括附註11所披露之董事酬金)如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
短期福利	10,834	10,680
其他長期福利	272	209
權益結算以股份為基礎之酬金開支	655	1,069
	11,761	11,958

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

47. 金融工具－風險管理

本集團之金融資產主要包括衍生金融資產、短期投資、現金及現金等值項目、受限制及已抵押存款、應收代價款，以及貿易及其他應收款項。本集團之金融負債包括貿易及其他應付款項、銀行及其他借貸、衍生金融負債及一間附屬公司的非控制性股東提供之貸款。於報告期末，本集團並無持有任何用作買賣用途之金融工具。

本集團所面對之主要金融風險為外幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。

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

47. 金融工具－風險管理(續)

(a) 外幣風險

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

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

	本集團		本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
衍生金融資產				
－港元	-	2,076	-	2,076
現金及現金等值項目				
－美元	34,857	995	123	-
－港元	19,273	2,080	18,400	55
銀行及其他借貸				
－美元	(189,689)	-	-	-
－港元	(746,027)	(524,919)	(349,099)	(452,802)
衍生金融負債				
－港元	(32)	(27,792)	(32)	(27,792)

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

47. 金融工具－風險管理(續)

(a) 外幣風險(續)

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

	二零一四年		二零一三年	
	匯率變動 %	除所得稅後 虧損增加/ (減少) 人民幣千元	匯率變動 %	除所得稅後 溢利(減少)/ 增加 人民幣千元
本集團				
倘美元兌人民幣轉弱	4%	6,193	4%	(40)
倘美元兌人民幣轉強	4%	(6,193)	4%	40
倘港元兌人民幣轉弱	4%	29,071	4%	21,942
倘港元兌人民幣轉強	4%	(29,071)	4%	(21,942)
本公司				
倘港元兌人民幣轉弱	4%	13,229	4%	19,139
倘港元兌人民幣轉強	4%	(13,229)	4%	(19,139)

47. 金融工具－風險管理(續)

(b) 利率風險

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

	二零一四年		二零一三年	
	實際利率 (年利率)	金額 人民幣千元	實際利率 (年利率)	金額 人民幣千元
本集團				
金融資產				
固定利率應收款項				
— 短期投資	2.10%至5.00%	244,000	—	—
— 受限制及已抵押存款	3.08%	297,200	—	—
浮動利率應收款項				
— 受限制及已抵押存款	0.35%	37,644	0.35%	57,660
— 其他銀行現金	0.01%至0.35%	198,212	0.01%至0.35%	300,516
金融負債				
不計息借貸				
— 附屬公司非控制性 股東提供之貸款	—	—	—	84,803
固定利率借貸				
— 其他借貸	12.05%至20.00%	1,073,099	18.9%至19.07%	452,802
固定利率應收款項				
— 短期銀行存款	2.75%至7.38%	1,201,728	2.75%至7.38%	480,625
本公司				
金融資產				
浮動利率應收款項				
— 其他銀行現金	0.01%	17,249	0.01%	55
金融負債				
固定利率借貸				
— 其他借貸	12.05%至20.00%	573,099	18.9%至19.07%	452,802

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

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

47. 金融工具－風險管理(續)

(b) 利率風險(續)

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

	二零一四年		二零一三年	
	基本點子 增加/(減少)	除所得稅後 虧損(減少)/ 增加 人民幣千元	基本點子 增加/(減少)	除所得稅後 溢利增加/ (減少) 人民幣千元
本集團				
浮息金融資產				
浮動利率上升	100	2,359	100	3,582
浮動利率下降	(100)	(2,359)	(100)	(3,582)
浮息金融負債				
浮動利率上升	500	(3,323)	500	—
浮動利率下降	(500)	3,323	(500)	—
本公司				
浮息金融資產				
浮動利率上升	100	172	100	1
浮動利率下降	(100)	(172)	(100)	(1)

(c) 信貸風險

本集團須承受應收代價款及貿易及其他應收款項所產生之信貸風險。管理層已經對本公司於襄城之權益的買方海航酒店的財務背景及信用質量進行深入盡職審查。

管理層已實施正式信貸政策，透過定期審閱應收款項及對逾期賬目進行跟進查詢以監管信貸風險。本集團對所有要求超過若干信貸金額之客戶進行信貸評估。於報告期末，本集團之貿易及其他應收款項並無重大信貸風險集中情況。

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

47. 金融工具－風險管理(續)

(d) 流動資金風險

本集團及本公司透過銀行及其他借貸，於資金存續性與靈活性之間取得平衡。

於報告期末，根據已訂約非折現付款，本集團及本公司金融負債之到期組合如下：

	非折現現金流量總額						總計	賬面值
	按要求	少於 三個月	三至 十二個月	一至兩年	兩至五年	超過五年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
本集團								
二零一四年								
貿易及其他應付款項	4,053	27,152	197,569	-	-	-	228,774	228,774
銀行及其他借貸	113,792	328,518	1,039,578	905,256	-	205,114	2,592,258	2,274,827
		(附註)	(附註)					
物業按揭擔保	140,111	-	-	-	-	-	140,111	-
	257,956	355,670	1,237,147	905,256	-	205,114	2,961,143	2,503,601
二零一三年								
貿易及其他應付款項	29,912	22,681	176,147	-	-	-	228,740	228,740
銀行及其他借貸	72,117	20,020	321,356	576,192	156,044	-	1,145,729	933,427
附屬公司非控制性股東 提供之貸款	-	-	84,803	-	-	-	84,803	84,803
物業按揭擔保	745,642	-	-	-	-	-	745,642	-
	847,671	42,701	582,306	576,192	156,044	-	2,204,914	1,246,970
本公司								
二零一四年								
其他應付款項	698	1,310	12,708	-	-	-	14,716	14,716
其他借貸	-	7,898	475,031	64,008	-	205,114	752,051	537,099
應付附屬公司款項	1,409,513	-	-	-	-	-	1,409,513	1,409,513
財務擔保合約	803,481	-	-	-	-	-	803,481	-
	2,213,692	9,208	487,739	64,008	-	205,114	2,979,761	1,961,328
二零一三年								
其他應付款項	2,268	498	885	-	-	-	3,651	3,651
其他借貸	-	13,582	298,020	281,145	-	-	592,747	452,802
應付附屬公司款項	773,200	-	-	-	-	-	773,200	773,200
財務擔保合約	72,117	-	-	-	-	-	72,117	-
	847,585	14,080	298,905	281,145	-	-	1,441,715	1,229,653

附註：於二零一四年十二月三十一日，本集團的銀行借貸約人民幣472,825,000元以兩家銀行發出的備有信用證作為抵押，而其則分別以本集團人民幣297,200,000元的銀行存款及人民幣200,000,000元的短期投資作為抵押，存款與銀行借貸同時到期。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

48. 金融工具－賬面值與公平價值

下表顯示於報告期末，本集團及本公司金融資產及負債之賬面值及公平價值：

本集團	二零一四年		二零一三年	
	賬面值 人民幣千元	公平價值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公平價值 人民幣千元
金融資產				
貸款及應收款項				
－貿易及其他應收款項	467,037	(附註)	453,931	(附註)
－應收代價款	105,000	(附註)	105,000	(附註)
－短期投資	244,000	(附註)	–	–
－受限制及已抵押存款	334,844	(附註)	57,660	(附註)
－現金及現金等值項目	201,105	(附註)	300,516	(附註)
以公平價值計量且其變動計入損益				
－衍生金融資產	–	–	2,076	2,076
金融負債				
以攤銷成本計量之金融負債				
－貿易及其他應付款項	228,774	(附註)	228,740	(附註)
－銀行及其他借貸：				
有抵押貸款	–	–	228,768	223,197
有抵押債券	244,642	252,125	224,034	209,224
除有抵押貸款及有抵押債券	2,030,184	(附註)	480,625	(附註)
－附屬公司非控制性股東提供之貸款	–	–	84,803	(附註)
以公平價值計量且其變動計入損益				
－衍生金融負債	32	32	27,792	27,792

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

48. 金融工具－賬面值與公平價值(續)

本公司	二零一四年		二零一三年	
	賬面值	公平價值	賬面值	公平價值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產				
貸款及應收款項				
－應收附屬公司款項	2,298	(附註)	3,239	(附註)
－其他應收款項	8,695	(附註)	387	(附註)
－現金及現金等值項目	18,523	(附註)	55	(附註)
以公平價值計量且其變動計入損益				
－衍生金融資產	-	-	2,076	2,076
金融負債				
以攤銷成本計量之金融負債				
－應計費用及其他應付款項	14,716	(附註)	3,651	(附註)
－應付附屬公司款項	1,409,513	(附註)	773,200	(附註)
－財務擔保合約	-	-	-	-
－其他借貸：				
有抵押貸款	-	-	228,768	223,197
有抵押債券	244,642	252,125	224,034	209,224
除有抵押貸款及有抵押債券	328,457	(附註)	-	-
以公平價值計量且其變動計入損益				
－衍生金融負債	32	32	27,792	27,792

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

金融資產和金融負債的公平價值是根據以下方式確定：

- － 金融資產和金融負債(不包括衍生工具)的公平價值是根據公認定價模型、採用可觀察當前市場交易資料按照折現現金流量分析而確定。
- － 衍生工具的公平價值是採用標價計算。當不存在標價時，對於期權類的衍生工具，其公平價值則利用期權定價模型來確定。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

48. 金融工具－賬面值與公平價值(續)

下表對以公平價值計量的金融工具按公平價值層次進行了分析：

- 第1層：活躍市場上相同資產或負債的標價(不做任何調整)；
- 第2層：除第1層次所含標價之外、可直接(即價格)或間接(即由價格得出)觀察的與資產或負債相關的輸入數據；及
- 第3層：以不可觀察市場數據為依據的與資產或負債相關的輸入數據(不可觀察輸入數據)。

本集團及本公司	二零一四年	二零一三年
	第3層	第3層
	人民幣千元	人民幣千元
以公平價值計量且其變動計入損益的金融資產		
－衍生工具	-	2,076
以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債		
－衍生工具	32	27,792

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

本集團及本公司	金融資產	金融負債	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日	(2,076)	27,792	25,716	19,191
發行有抵押債券	-	-	-	3,179
提前償還有抵押貸款	-	(23,715)	(23,715)	-
收益或虧損總額：				
－於年內損益中確認之公平價值變動	2,095	(4,340)	(2,245)	3,956
－匯兌差額	(19)	295	276	(610)
於十二月三十一日	-	32	32	25,716

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，第1層與第2層之間並無工具轉撥，或轉入至或轉出自第3層。本集團之政策為於轉撥發生的報告期間期末確認公平價值層次之間的轉撥。

48. 金融工具－賬面值與公平價值(續)

金融資產／ 負債	公平價值	公平 價值 層次	估值技術及 關鍵輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入數 據與公平 價值之關係
以公平價值計 量且其變動計 入損益的金融 資產	衍生金融 資產－本公 司回購權	第3層	本公司回購權之公平價值 使用二項模式計算。 關鍵輸入數據： － 物業項目相關應佔部 分之公平價值； － 貼現率。	相關物業以估值 為基礎之公平價 值(附註)及缺少 流通貼現率	物業項目相關應 佔部分之公平價 值愈高，公平價 值愈高。 貼現率愈高，公 平價值愈低。
以公平價值計 量且其變動計 入損益的金融 負債	衍生金融 負債－換股 權	第3層	換股權之價值為以二項模 式計算之可交換債券之價 值(不計及本公司回購權 及持有人回購權)與相同 工具之價值但不計及換股 權之間的差額。 關鍵輸入數據： － 物業項目相關應佔部 分之公平價值； － 貼現率。	相關物業以估值 為基礎之公平價 值(附註)及缺少 流通貼現率	物業項目相關應 佔部分之公平價 值愈高，公平價 值愈高。 貼現率愈高，公 平價值愈低。
以公平價值計 量且其變動計 入損益的金融 負債	衍生金融 負債－持有 人回購權	第3層	持有人回購權之公平價值 使用二項模式計算。 關鍵輸入數據： － 物業項目相關應佔部 分之公平價值； － 貼現率	相關物業以估值 為基礎之公平價 值(附註)及缺少 流通貼現率	物業項目相關應 佔部分之公平價 值愈高，公平價 值愈高。 貼現率愈高，公 平價值愈低。

附註：倘相關物業之公平價值上升／下降5%，而所有其他變數保持不變，衍生金融資產(本公司回購權)、衍生金融負債(換股權及持有人回購權)於二零一四年十二月三十一日之賬面值將分別增加／減少約人民幣87,000元及約人民幣16,000元(二零一三年：人民幣605,000元及人民幣574,000元)。

倘缺少流通貼現率上升／下降1%，而所有其他變數保持不變，衍生金融資產(本公司回購權)、衍生金融負債(換股權及持有人回購權)於二零一四年十二月三十一日之賬面值將分別減少／增加約人民幣8,000元及約人民幣16,000元(二零一三年：人民幣126,000元及人民幣126,000元)。

財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

49. 報告期末後事項

本公司之全資附屬公司南寧天譽巨榮置業有限公司在有關位於中國廣西省南寧市良興區五象新區五象大道北側，用地面積為**194,220.95**平方米(相等於**291.33**畝)之三塊土地的土地使用權之公開拍賣中，以總代價人民幣**705,022,049**元成功取得該土地。該土地公開拍賣由南寧市國土資源局籌辦。計劃中的有關發展項目為一個綜合項目，包含可供出售及租用的住宅及商用物業，包括購物商場、酒店、辦公室及停車場，以及其他配套設施，有關計劃總建築面積合共約為**1,400,000**平方米。根據最新的設計圖紙，將會發展總建築面積約為**1,382,000**平方米的可銷售總面積，其中，零售物業(包括購物商場及臨街店舖)的總建築面積約為**93,000**平方米，辦公室的總建築面積約為**427,000**平方米，酒店的總建築面積約為**45,000**平方米，休憩及娛樂設施的總建築面積約為**33,000**平方米，住宅物業的總建築面積約為**492,000**平方米，以及停車位的總建築面積約為**292,000**平方米。為符合授予土地的條件，董事決定，總建築面積合共約為**50,000**平方米的零售物業購物商場將會持有為期不少於**20**年。其餘可銷售面積將會發展作銷售用途。初步項目開發工作將會在簽署用地使用權出讓合同後隨即於二零一五年上半年展開。

50. 核准財務報表

綜合財務報表於二零一五年三月二十日獲董事會批准，並授權刊印。

五年財務概要

下表概述本集團之業績、資產及負債：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
業績					
截至十二月三十一日止年度					
收益	157,870	675,706	53,803	32,951	366,493
除所得稅前(虧損)/溢利	(168,326)	140,911	(113,773)	(69,429)	926,949
所得稅(開支)/抵免	8,346	(28,238)	(8,157)	7,600	(45,798)
本年度(虧損)/溢利	(159,980)	112,673	(121,930)	(61,829)	881,151
應佔					
— 本公司擁有人	(141,252)	63,989	(79,976)	(51,861)	871,435
— 非控制性權益	(18,728)	48,684	(41,954)	(9,968)	9,716
	(159,980)	112,673	(121,930)	(61,829)	881,151
財務狀況					
於十二月三十一日					
資產總值	6,924,966	5,007,247	4,703,820	4,417,261	4,032,560
負債總額	(5,189,352)	(3,081,598)	(2,900,903)	(2,792,111)	(2,386,074)
資產淨值	1,735,614	1,925,649	1,802,917	1,625,150	1,646,486
非控制性權益	(25,560)	(75,668)	(18,484)	(60,438)	(31,406)
本公司擁有人應佔權益	1,710,054	1,849,981	1,784,433	1,564,712	1,615,080

物業組合詳情

地點	租賃期間	地盤面積 (平方米)	發展類別	總建築面積 (大約平方米)	持有實際	發展階段	預期	現況市值 人民幣千元	本集團	賬面值 人民幣千元	本集團
					股權%		竣工時間		應佔市值 人民幣千元		應佔賬面值 人民幣千元
(A) 本集團於二零一四年十二月三十一日之在建發展物業/持作出售物業詳情如下:											
1. 洲頭咀項目一 一幢位於中國廣東省 廣州市海珠區 馬沖以北、洪德路 以西及珠江以南及 以東之天譽半島	二零零九年 至 二零四九年/ 二零五九年/ 二零七九年	43,609	地上: 住宅 酒店/酒店式公寓 辦公室 商業 隔火層、 開放樓層及 市政設施 幼兒園 留用樓宇 地下: 商業 停車場(2,093個停車位) 公用設施房間及其他 總計	148,552 8,275 26,067 3,069 24,820 2,881 213,664 5,904 219,568 1,225 79,654 18,643 99,522 319,090	100%	在建中	二零一六年 至 二零一七年	4,700,000 (附註1)	4,700,000 (附註2)	1,971,100	1,971,100
2. 永州項目一 中國湖南省 永州市零陵區 陽明大道、 湘口館路與荔枝路 交匯處之 天譽·華府	二零一一年 至 二零一一年/ 二零一一年	70,950	已竣工 商業 低層公寓 別墅 市政設施 發展中 商業 高層公寓 別墅 隔火層及 開放樓層 地庫: - 公用設施房間及其他 - 停車場(578個停車位) 總計	14,770 738 13,364 1,698 30,570 10,278 108,721 1,687 2,056 2,502 18,886 144,130 174,700	70%	在建中	二零一四年至 二零一六年	527,000 (附註1)	368,900	371,983	260,388
3. 南寧天譽花園項目一 中國廣西壯族 自治區南寧市 五象新區良興路之 南寧天譽花園	二零一四年 至 二零一四年	231,563	供發售用 住宅 商業 隔火層、開放樓層 及市政設施 停車場(5,923個停車位) 供安置用 住宅 商業 隔火層、開放樓層 及市政設施 停車場(1,177個停車位) 總計	626,304 34,480 42,064 183,935 886,783 175,009 56,542 18,201 39,537 289,289 1,176,072 1,669,862	80%	在建中	二零一三年至 二零一五年	1,623,000 (附註1)	1,298,400	1,610,727	1,288,582
								6,850,000	6,367,300	3,953,810	3,520,070

物業組合詳情

地點	租賃期間	用途	總建築面積 (大約平方米)	持有實際 股權%	公開市值 人民幣千元	本集團 應佔市值 人民幣千元
(B) 本集團於二零一四年十二月三十一日之投資物業詳情如下：						
1. 位於中國廣東省廣州市 天河區林和中路136號天譽花園 二期商業平台2樓及5樓之零售 單位、中層間內22間單位及 4樓403室	二零零零年至 二零四零年	辦公室/ 零售	17,343	100%	447,000 (附註1)	447,000
2. 香港灣仔告士打道151號 安盛中心14樓02至05室	一九二八年至 二零二七年	辦公室	813	100%	109,533 (附註3)	109,533
			18,156		556,533	556,533
(C) 本集團於二零一四年十二月三十一日之租賃土地及樓宇詳情如下：						
1. 位於中國廣東省廣州市 天河區林和中路8號海航 大廈32樓至33樓的 辦公室單位	二零零一年至 二零五零年	辦公室	4,126	100%	156,800 (附註1)	156,800
2. 位於中國廣東省廣州市 天河區林和中路138及 146號天譽花園二期商業 平台6樓的零售單位	二零零零年至 二零四零年	辦公室/ 零售	2,448	100%	53,000 (附註1)	53,000
3. 香港灣仔告士打道151號 安盛中心14樓01室及 3樓第307及308號停車位	一九二八年至 二零二七年	辦公室/ 停車位	534	100%	75,306 (附註3)	75,306
			7,108		285,106	285,106
(A)至(C)之總計					7,691,639	7,208,939

附註：

- 該等在在建中發展物業／持作出售物業及已竣工物業由獨立專業估值師行戴德梁行有限公司(特許測量師)於二零一四年十二月三十一日按公開市值基準重估。該等在建中發展物業之公開市值估值乃假設該等物業將根據本集團最近期發展建議書發展及完成，並已取得有關政府當局之一切同意、批准及許可證而並無繁重條件或延誤。
- 公開市值已反映一名中方合作合營伙伴於該發展項目的竣工物業中享有28%權益。
- 該等物業由獨立專業估值師行艾升評值諮詢有限公司(特許測量師)於二零一四年十二月三十一日按公開市值基準重估。