

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



天譽置業(控股)有限公司

SKYFAME REALTY (HOLDINGS) LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00059)

截至二零二一年十二月三十一日止年度 之全年業績公佈

全年業績

天譽置業(控股)有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合全年業績，連同二零二零年同期之比較數字。綜合全年業績已經由本公司之審核委員會審閱。

綜合全面收益表

	附註	截至十二月三十一日 止年度	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益	2	7,662,876	7,702,150
銷售及服務成本		(5,965,692)	(5,534,120)
毛利		1,697,184	2,168,030
其他收入		7,372	21,855
其他(虧損)/收益, 淨額		(282,562)	220,618
銷售及市場推廣開支	4	(290,656)	(285,377)
行政及其他開支	4	(400,788)	(443,067)
貿易及其他應收款項之減值虧損		(43,087)	(25,961)
發展中物業及持作出售物業的減值虧損		(90,038)	-
投資物業之公平價值變動		(5,335)	41,452
經營溢利		592,090	1,697,550
應佔合營企業溢利/(虧損), 扣除稅項		414	(3,177)
財務收入, 淨額	3	90,943	225,494
除所得稅前溢利		683,447	1,919,867
所得稅開支	5	(573,979)	(916,855)
本年度溢利		109,468	1,003,012
其他全面收益, 其後可重新分類 至損益之項目:			
換算海外經營業務產生的匯兌差額		5,899	643
本年度全面收益總額		115,367	1,003,655
應佔本年度(虧損)/溢利:			
— 本公司擁有人		(284,209)	950,900
— 非控制性權益		393,677	52,112
		109,468	1,003,012
應佔本年度全面(虧損)/收益總額:			
— 本公司擁有人		(278,310)	951,543
— 非控制性權益		393,677	52,112
		115,367	1,003,655
每股(虧損)/盈利	6		
— 基本(以人民幣元列示)		(0.035)	0.122
— 攤薄(以人民幣元列示)		(0.035)	0.121

綜合資產負債表

	十二月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
	附註 人民幣千元	人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	538,580	435,740
使用權資產	362,425	376,656
投資物業	3,658,458	3,584,405
於合營企業之權益	44,311	43,897
遞延稅項資產	286,170	189,110
	<u>4,889,944</u>	<u>4,629,808</u>
流動資產		
發展中物業	14,272,226	14,051,893
持作出售物業	1,692,505	2,080,204
按公平價值計入損益之金融資產	226,956	774,220
貿易應收款項	8 198,106	400,899
其他應收款項及預付款項	9 4,987,771	4,633,717
合同成本	298,342	187,798
受限制現金	2,879,579	334,489
現金及現金等值項目	1,331,042	1,968,713
	<u>25,886,527</u>	<u>24,431,933</u>
總資產	<u>30,776,471</u>	<u>29,061,741</u>
權益		
股本	26,092	24,680
其他儲備	1,693,396	1,327,058
保留溢利	2,507,856	2,995,966
	<u>4,227,344</u>	<u>4,347,704</u>
本公司擁有人應佔權益	4,227,344	4,347,704
非控制性權益	1,392,364	447,054
	<u>5,619,708</u>	<u>4,794,758</u>
權益總額	<u>5,619,708</u>	<u>4,794,758</u>

		十二月三十一日	
		二零二一年	二零二零年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		172,354	162,772
銀行及其他借貸	10	4,698,797	6,037,941
遞延稅項負債		429,635	542,298
		<u>5,300,786</u>	<u>6,743,011</u>
流動負債			
租賃負債		17,507	8,753
銀行及其他借貸	10	6,777,010	2,653,495
貿易及其他應付款項	11	6,005,184	4,102,800
合同負債		5,387,594	9,429,225
應付所得稅		1,668,682	1,329,699
		<u>19,855,977</u>	<u>17,523,972</u>
負債總額		<u>25,156,763</u>	<u>24,266,983</u>
權益及負債總額		<u>30,776,471</u>	<u>29,061,741</u>

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

1. 編製基準

(a) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

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

(b) 歷史成本法

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

(c) 持續經營基準

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得溢利人民幣109百萬元、本公司擁有人應佔虧損人民幣284百萬元及經營活動產生的現金流出淨額人民幣1,463百萬元。於二零二一年十二月三十一日，本集團有銀行及其他借貸總計人民幣11,476百萬元，其中人民幣6,777百萬元為須於十二個月內償還的流動銀行及其他借貸（包括由本集團所發行總額為人民幣3,306百萬元之若干優先票據），而本集團的現金及現金等值項目為人民幣1,331百萬元，而受限制現金為人民幣2,880百萬元。在上述流動銀行及其他借貸中，人民幣2,300百萬元乃以受限制存款人民幣2,300百萬元作為抵押。

本集團的業務受到中國政府不時對房地產行業實施的廣泛政府監管及宏觀經濟調控措施所影響，而其中部分政策及措施可能會對本集團可用的營運資金產生不利影響。

上述各項情況表明存在重大不確定性，可能會對本集團根據持續經營基準繼續經營的能力構成重大疑問。

有鑑於有關情況，本公司董事（「董事」）在評估本集團是否有足夠財務資源根據持續經營基準繼續經營時，已經仔細考慮本集團未來的流動資金及表現以及其可用的融資來源。本集團已經採取以下計劃及措施以減輕流動資金壓力，並改善其財務狀況：

- (i) 本集團將會密切監察其償還銀行及其他借貸的情況。尤其是，本集團將會與貸款人進行磋商，以確保取得其同意將本集團人民幣1,469百萬元於二零二二年七月到期的優先票據轉換成於二零二二年後到期的新優先票據；及不於二零二二年十二月行使人民幣1,837百萬元合同到期日為二零二三年十二月的優先票據的提前贖回認沽期權。本集團將會尋求在其他銀行及其他借貸到期時延期及續期，並從金融機構取得新融資。

- (ii) 本集團正在與若干潛在買方積極磋商，以出售本集團的若干商業物業，包括商業辦公大樓及店舖，有關賬面總值約為人民幣2,831百萬元。如有需要，本集團亦將會考慮進一步出售其他商業物業及投資物業，以產生更多現金流入。
- (iii) 本集團將會繼續實行計劃及措施，以加快其發展中物業及持作出售已竣工物業的預售及銷售，並加快收回銷售所得款項。
- (iv) 本集團有非承諾項目貸款融資及其他一般融資人民幣6,251百萬元，並將會取得新融資，為本集團的項目建築付款或其他項目相關付款（例如市區重建項目的住宅拆遷賠償）提供足夠資金。本集團將會密切監察其物業發展項目的建造進度，以確保履行建築及相關付款，根據預售安排出售的相關物業按計劃如期竣工並交付予客戶，從而使本集團能夠從指定銀行賬戶發放受限制預售所得款項，以履行其他財務義務。
- (v) 本集團亦將會繼續尋求其他替代融資，例如股本融資，以提供資金支付其現有財務義務及未來經營支出。

董事已經審閱管理層所編製的本集團現金流量預測，其涵蓋由二零二一年十二月三十一日起十二個月期間。董事認為，有鑑於以上所述，並經考慮將由本集團的經營業務產生的預計現金流量以及上述計劃及措施，本集團將會有足夠營運資金履行其由二零二一年十二月三十一日起未來十二個月內到期的財務義務。因此，董事認為，根據持續經營基準編製綜合財務報表乃屬合適。

儘管如以上所述，本集團能否實現上述計劃及措施仍然存在重大不確定性。本集團能否根據持續經營基準繼續經營，將取決於本集團透過以下各項產生足夠融資及經營現金流量的能力：

- (i) 成功並適時地在其銀行及其他借貸到期時延期及續期，以及從金融機構取得新融資；尤其是，成功與貸款人進行磋商，以確保取得其同意將本集團人民幣1,469百萬元於二零二二年七月到期的優先票據轉換成於二零二二年後到期的新優先票據；及不於二零二二年十二月行使人民幣1,837百萬元合同到期日為二零二三年十二月的優先票據的提前贖回認沽期權。本集團取得該等融資的能力取決於(1)當前及持續的監管環境以及有關政策及措施可能如何影響本集團及／或相關金融機構；(2)現有借貸的貸款人是否同意有關延期或續期的條款及條件；及(3)本集團繼續遵從其銀行及其他借貸（包括優先票據）的相關條款及條件的能力；

- (ii) 成功以合理價格出售若干商業物業及投資物業，並根據計劃時間收回銷售所得款項；
- (iii) 成功實行加快預售及銷售發展中物業及持作出售已竣工物業的計劃及措施，並適時收回相關銷售所得款項；
- (iv) 成功從金融機構取得新項目貸款及一般貸款融資，並提取本集團現有或新貸款融資的項目貸款，以履行其項目建築及相關付款義務，而且物業成功按計劃時間表竣工並交付予客戶；及
- (v) 在有需要時，除上文所述者外，成功取得其他額外融資來源，例如股本融資。

倘若本集團不能根據持續經營基準繼續經營，則須作出調整，以將本集團資產的賬面值減記至其可收回金額，就可能出現的進一步負債計提撥備，並分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在綜合財務報表內反映。

(d) 本集團採用新訂及經修訂準則及詮釋

香港財務報告準則第16號(修訂)	有關COVID-19的租金寬免
香港財務報告準則第9號、	利率基準改革第2階段
香港會計準則第39號、	
香港財務報告準則第7號、	
香港財務報告準則第4號及	
香港財務報告準則第16號(修訂)	

採用新的及經修訂的準則及詮釋對本集團之綜合財務報表並無產生任何重大影響。

(e) 尚未獲採納的新訂準則、修訂及詮釋

以下新訂準則及修訂已經頒佈，惟並未於截至二零二一年十二月三十一日止年度強制生效，且並未獲本集團提前採納。預期該等準則將不會對實體於本報告期間或未來報告期間及可見將來的交易產生重大影響。

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第17號	保險合同	原為 二零二一年一月一日， 但香港會計師公會 已延遲至 二零二三年一月一日
香港會計準則第1號(修訂)	負債的流動與非流動劃分	原為 二零二二年一月一日， 但香港會計師公會 已延遲至 二零二三年一月一日
香港會計準則第16號(修訂)	物業、廠房及設備：達到 預期使用狀態前的銷售 收入	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂)	引述概念框架的內容	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號(修訂)	虧損性合同： 履行合同的成本	二零二二年一月一日
年度改善項目	香港財務報告準則年度 改善項目(二零一八年 至二零二零年循環)	二零二二年一月一日
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併的 合併會計法	二零二二年一月一日
香港詮釋第5號(二零二零年)	財務報表的列報： 借款人對含有按要求隨 時付還條文的有期貸款 的分類	於實體應用 香港會計準則 第1號(修訂) 「負債的流動與 非流動劃分」時應用
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務公告 第2號(修訂)	會計政策的披露	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號(修訂)	會計估計的定義	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號(修訂)	與單一交易產生的資產和 負債有關的遞延稅項	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第10號及香 港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營企業或合 營企業之間的資產出售 或投入	待定

新訂及經修訂準則及經修改框架預期將不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

2. 分類報告

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

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
物業銷售	7,484,208	7,572,595
物業管理服務	148,826	97,840
租金收入	25,546	25,128
商業營運	4,296	6,587
	<u>7,662,876</u>	<u>7,702,150</u>

分類業績指各分類賺取的溢利，而並無計入金融資產的公平價值收益／虧損、出售金融資產的收益／虧損、金融資產的利息收入及股息收入、未分配經營成本、財務收入淨額及所得稅開支。物業管理服務主要包括提供物業管理服務及租務協助服務。商業營運服務主要為經營青創社區項目。截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度的分類業績及其他分類項目如下：

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商業營運 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二一年十二月三十一日止年度						
分類收益						
外來收益	7,484,208	148,826	25,546	4,296	-	7,662,876
分類間收益	-	110,221	12,077	93,315	(215,613)	-
	<u>7,484,208</u>	<u>259,047</u>	<u>37,623</u>	<u>97,611</u>	<u>(215,613)</u>	<u>7,662,876</u>
收益確認的時間						
於某時點	7,484,208	-	-	-	-	7,484,208
隨時間轉移	-	259,047	-	97,611	(203,536)	153,122
來自其他來源的收益	-	-	37,623	-	(12,077)	25,546
	<u>7,484,208</u>	<u>259,047</u>	<u>37,623</u>	<u>97,611</u>	<u>(215,613)</u>	<u>7,662,876</u>
總計	<u>7,484,208</u>	<u>259,047</u>	<u>37,623</u>	<u>97,611</u>	<u>(215,613)</u>	<u>7,662,876</u>
分類業績	1,172,707	22,885	8,416	747	-	1,204,755
對賬：						
未分配公司淨費用						<u>(229,614)</u>
						975,141
貿易及其他應收款項之減值虧損						(43,087)
發展中物業及持作出售物業的減值虧損	(90,038)	-	-	-	-	(90,038)
投資物業公平價值變動	-	-	(5,335)	-	-	(5,335)
按公平價值計入損益（「按公平價值計入損益」）之金融資產之利息收入						26,787
金融資產的公平價值虧損						(271,383)
應佔合營企業溢利，扣除稅項						414
財務收入－淨額						<u>90,943</u>
除所得稅前綜合溢利						<u>683,442</u>
其他分類資料：						
折舊及攤銷	(24,702)	(393)	(6,946)	(6)	-	(32,047)
發展中物業的增加	5,650,653	-	-	-	-	5,650,653
資本開支						<u>121,795</u>

	物業發展 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	商業營運 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年十二月三十一日						
資產及負債						
資產						
呈報分類資產	20,944,787	49,881	4,334,950	17,235	-	25,346,853
對賬：						
於合營企業之權益						44,311
按公平價值計入損益之金融資產						226,956
遞延稅項資產						286,170
現金及現金等值項目						1,331,042
未分配企業資產						
- 物業、廠房及設備						413,992
- 其他應收款項及預付款項						361,204
- 受限制現金						2,449,555
- 其他企業資產						316,388
綜合資產總額						<u><u>30,776,471</u></u>
負債						
呈報分類負債	17,200,687	91,063	505,334	4,541	-	17,801,625
對賬：						
遞延稅項負債						429,635
應付所得稅						1,668,682
未分配企業負債						
- 銀行及其他借貸						5,157,142
- 其他企業負債						99,679
綜合負債總額						<u><u>25,156,763</u></u>

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

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

於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度內，本集團的客戶來源廣泛，沒有任何客戶的交易額佔本集團收入的10%或以上。

3. 財務收入－淨額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行及其他借貸的利息開支	1,064,650	868,645
租賃負債的利息	18,336	33,985
減：已資本化金額	(1,060,179)	(866,203)
	<u>22,807</u>	<u>36,427</u>
融資活動的匯兌收益，淨額	(97,847)	(246,176)
	<u>(75,040)</u>	<u>(209,749)</u>
財務收入：		
銀行利息收入	<u>15,903</u>	<u>15,745</u>
財務收入－淨額	<u>(90,943)</u>	<u>(225,494)</u>

4. 按性質劃分的開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
所出售物業成本－包括建築成本、 土地成本及利息成本	5,818,020	5,388,861
員工成本(包括董事酬金)	232,601	277,161
廣告費用	261,458	256,740
稅項及徵費	55,422	75,405
其他直接成本	89,747	65,068
折舊及攤銷	32,047	40,689
核數師酬金	4,920	6,680
－審核服務	4,870	5,080
－非審核服務	50	1,600

短期租賃費用人民幣2,267,000元乃於截至二零二一年十二月三十一日止年度確認為開支(二零二零年：人民幣2,674,000元)。

5. 所得稅開支

綜合全面收益表中之稅項金額指：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
中國企業所得稅	595,825	685,720
中國土地增值稅	187,877	480,977
	<u>783,702</u>	<u>1,166,697</u>
遞延稅項		
—中國企業所得稅	(209,723)	(249,842)
	<u>(209,723)</u>	<u>(249,842)</u>
所得稅開支總額	<u>573,979</u>	<u>916,855</u>

中國企業所得稅

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

中國預扣所得稅

根據中國企業所得稅（「企業所得稅」）法，於二零零八年一月一日起，就中國附屬公司所賺取溢利而宣派的股息須繳納預扣稅。相關海外控股公司已成功取得中國稅務當局批准，自本集團中國附屬公司所收取股息享有5%預扣所得稅稅率的條約優惠。

中國土地增值稅

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

香港利得稅

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

6. 每股(虧損)/盈利

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度之每股基本(虧損)/盈利金額，乃根據本公司權益持有人應佔年內(虧損)/溢利及年內已發行普通股及參與股本工具導致因行使購股權而於年內發行之新股份之加權平均數計算。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度之每股攤薄(虧損)/盈利金額，乃根據本公司權益持有人應佔年內(虧損)/溢利及就於購股權計劃及股份獎勵計劃項下之本公司尚未行使購股權之影響作出調整後之普通股加權平均數計算。於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，由於本集團錄得虧損，計算每股攤薄(虧損)/盈利時並無計及潛在普通股，原因為計及其會產生反攤薄效應。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
用作計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之(虧損)/溢利	<u>(284,209)</u>	<u>950,900</u>
	股份數目	
	千股	千股
用作計算每股基本(虧損)/盈利之普通股加權平均數	8,099,032	7,795,114
本公司購股權計劃及股份獎勵計劃的 具攤薄性潛在普通股之影響	<u>—</u>	<u>87,042</u>
用作計算每股攤薄(虧損)/盈利之普通股加權平均數	<u>8,099,032</u>	<u>7,882,156</u>
基本(以人民幣元列示)	(0.035)	0.122
攤薄(以人民幣元列示)	<u>(0.035)</u>	<u>0.121</u>

7. 股息

於二零二一年支付的股息為支付二零二零年末期現金股息每股普通股0.030港元，合共253,390,000港元(相等於人民幣210,824,000元)(於二零二零年支付的股息為支付二零一九年末期現金股息每股普通股0.023港元，合共182,356,000港元(相等於人民幣166,564,000元))。

本公司董事會並不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派發股息(二零二零年：每股普通股0.030港元(約人民幣0.025元))。

8. 貿易應收款項

	十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貿易應收款項	224,790	429,704
減：虧損撥備	(26,684)	(28,805)
	<u>198,106</u>	<u>400,899</u>

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

於各資產負債表日的貿易應收款項賬齡分析如下：

	十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
30天內	27,140	62,756
超過30天但於90天內	4,404	8,444
超過90天但於365天內	8,121	145,552
超過365天	185,125	212,952
	<u>224,790</u>	<u>429,704</u>

9. 其他應收款項及預付款項

	十二月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
其他應收款項：		
應收非控制性權益的款項	1,076,846	1,185,119
由政府監管當局保管的市區重建項目的保證金	596,850	-
由政府機構監管銷售所得款項	574,901	516,333
應收貸款	361,204	361,204
代物業擁有人支付的維修基金	64,022	79,450
發展項目的投標保證金	45,510	401,510
將由附屬公司之非控制性股東注入之未繳足資本	24,900	24,900
來自按公平價值計入損益之金融資產的應計利息	-	27,070
其他	479,724	330,344
	3,223,957	2,925,930
減：虧損撥備	(67,637)	(22,429)
小計	3,156,320	2,903,501
預付款項：		
預付建築成本	1,025,126	796,192
預付稅項及附加費	417,112	530,442
預付擬建造項目款項	389,213	403,582
	1,831,451	1,730,216
總計	4,987,771	4,633,717

10. 銀行及其他借貸

十二月三十一日
二零二一年 二零二零年
人民幣千元 人民幣千元

列入非流動負債的借貸：

銀行借貸	2,838,428	1,124,968
— 有抵押	2,838,428	883,330
— 無抵押	-	241,638
票據／債券	4,742,179	3,745,023
— 有抵押	1,469,479	1,885,872
— 無抵押	3,272,700	1,859,151
其他借貸	1,336,033	1,455,368
— 有抵押	1,336,033	1,455,368
減：非即期借貸的即期部分	(4,217,843)	(287,418)
	<u>4,698,797</u>	<u>6,037,941</u>

列入流動負債的借貸：

長期借貸的即期部分	4,217,843	287,418
— 長期銀行及其他借貸的即期部分	890,691	123,312
— 長期票據／債券的即期部分	3,327,152	164,106
銀行借貸	130,872	641,007
— 有抵押	130,872	641,007
票據／債券	128,295	803,380
— 有抵押	128,295	-
— 無抵押	-	803,380
其他借貸	2,300,000	921,690
— 有抵押	2,300,000	921,690
	<u>6,777,010</u>	<u>2,653,495</u>
總借貸	<u><u>11,475,807</u></u>	<u><u>8,691,436</u></u>

11. 貿易及其他應付款項

	十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貿易應付款項	43,275	43,774
應付建築成本	3,818,059	2,852,229
應計稅項及附加費	1,061,330	523,941
其他應付款項及應計費用	927,241	432,862
— 關聯方	4,006	—
— 第三方	923,235	432,862
應付供應商之投標款項	66,225	161,540
來自住戶及租戶之預收款、租金及其他訂金	60,488	29,983
— 關聯方	213	213
— 第三方	60,275	29,770
薪金及應計花紅	28,566	58,471
	6,005,184	4,102,800

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的貿易應付款項賬齡分析如下：

	十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
30天內	8,368	24,097
超過30天但於90天內	4,000	11,773
超過90天但於365天內	17,110	7,882
超過365天	13,797	22
貿易應付款項總額	43,275	43,774

12. 承擔

	十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
就以下項目已簽約但未撥備的支出 — 物業建築及開發成本	8,293,205	5,029,047

管理層討論與分析

截至二零二一年十二月三十一日止年度

A. 業務回顧

於二零二一年，由於受新冠肺炎疫情影響，全球經濟不景氣，因此，全球經濟復甦之速度仍不確定。在此環境形勢下，旨在降低房地產行業槓桿比率的監管措施增加了不明朗因素。在此情況下，行業繼續呈現底部震盪、深度整合及洗牌的趨勢。然而，由二零二一年年底開始，隨著地方政府妥善實施各項扶持及全面政策，房地產行業的整體發展正在逐漸改善。預期長遠而言，整體市場狀況可呈相對穩定及健康的發展趨勢。

本集團之項目組合主要位於對住房有強大剛需之大灣區及大型二線及周邊城市，對動盪更具回復能力。面對複雜而多變的外在環境以及整個行業的政策挑戰，本集團依循穩定經營的策略方向。再加上集團積極應對挑戰，在落實回歸粵港澳大灣區業務調整過程中，加強了資金回籠措施以集中資源推進廣州鳳尾村舊改項目，有關項目建築面積約為1,900,000平方米。集團於舊改項目轉化過程亦承擔了業務策略轉型階段的過渡性成本。

於二零二一年，本集團錄得營業額人民幣7,700,000,000元。本集團錄得合同銷售額合共人民幣11,100,000,000元（二零二零年：人民幣16,500,000,000元），有關總建築面積為1,200,000平方米（二零二零年：1,700,000平方米），而整體除稅前平均售價為每平方米人民幣9,000元（二零二零年：每平方米人民幣9,500元）。已訂合同之總建築面積涵蓋25個發展中及已落成項目。除於本年度內交付及確認之合同銷售額外，其餘將於稍後之二零二二年至二零二五年度交付所涉物業時確認為物業銷售額。

於本年度內，我們已交付九個（二零二零年：八個）項目的物業，分別為廣州天譽半島、中山天譽虹悅、重慶天譽·智慧城、南寧天譽花園、南寧天譽東盟創客城、南寧檀府·印象、徐州天譽時代城、徐州天譽雅園及南昌天譽鳳凰樾。本集團交付了總建築面積846,000平方米（二零二零年：659,000平方米）及錄得除直接稅前物業銷售收益人民幣8,140,000,000元（二零二零年：人民幣8,218,000,000元）。與去年比較，收益之表現與去年大致相同，惟產品及市場組合則有別。

於本年度內，本集團按項目劃分之已確認物業銷售之除直接稅前的銷售金額及可售建築面積如下：

項目	已確認銷售額	
	總額 人民幣百萬元	已交付 建築面積 平方米
廣州天譽半島	160	2,000
中山天譽虹悅	137	11,000
重慶天譽·智慧城	320	30,000
南寧天譽花園	60	17,000
南寧天譽東盟創客城	1,479	139,000
南寧檀府·印象	3,631	353,000
徐州天譽時代城	1,121	154,000
徐州天譽雅園	1,188	131,000
南昌天譽鳳凰樾	44	9,000
二零二一年總計	8,140	846,000
二零二零年總計	8,218	659,000

B. 物業組合

截至二零二一年十二月三十一日，我們之項目組合與潛在土地儲備之總建築面積為33,000,000平方米，主要位於粵港澳大灣區之廣州、深圳、中山、珠海、惠州，華南地區之南寧及桂林、華東地區之徐州及南昌，以及中國西南地區之重慶、昆明及貴州。土地儲備為我們提供了在可見將來實現可持續增長之強大實力。視乎每個項目之發展狀況，我們的土地儲備資料分類為第1類「已竣工、發展中或持作發展物業」、第2類「合作項目」及第3類「潛在土地儲備」如下：

1. 已竣工、發展中或持作發展物業

於本年度內，我們在中國內地持有十八個房地產開發項目，其中六個已竣工，其他則正在建造或可即時開發，連同我們參與的合營項目及由第三方持有而由我們擔任項目經理的其他項目。總括而言，我們現時持有三十一個項目之權益，有關項目為已竣工、在建中或留作未來發展。截至二零二一年十二月三十一日，全部項目提供總計建築面積約15,300,000平方米。

下表載列物業組合之詳情。

項目	地點	物業類別	預計 總建築面積 (平方米)	預計	累計已	實際／	本集團 所持權益
				總可售 建築面積 (附註a) (平方米)	交付的可售 建築面積 (平方米)	預計竣工 年份	
廣州天譽半島	廣州	住宅和商業	315,000	159,000	125,000	2017-19	100%
廣州鳳尾村項目	廣州	住宅和配套商業	1,939,000	742,000	-	2024-27	80%
廣州蘿崗項目	廣州	服務式公寓和配套 商業	122,000	101,000	-	2024	100%
天譽大健康智慧工業園	深圳	服務式公寓和商業	183,000	129,000	-	2024	100%
中山天譽虹悅	中山	住宅和配套商業	105,000	86,000	79,000	2020	51%
天譽珠海灣	珠海	住宅和配套商業	295,000	209,000	-	2022-23	80%
南寧天譽花園	南寧	住宅和配套商業	1,202,000	950,000	926,000	2016-18	80%
南寧天譽東盟創客城	南寧	綜合發展	1,305,000	1,047,000	749,000	2018-24	80%
南寧檀府·印象	南寧	住宅和配套商業	749,000	581,000	558,000	2020-21	40%
桂林荔浦天譽翡翠谷	桂林	別墅、住宅和 服務式公寓	236,000	230,000	-	2022-24	100%
徐州天譽時代城	徐州	住宅和配套商業	468,000	395,000	370,000	2019-21	70%
徐州天譽雅園	徐州	住宅和配套商業	205,000	153,000	131,000	2021-2022	78%
徐州廣譽智慧城	徐州	住宅和配套商業	542,000	416,000	-	2022-24	90%
南昌天譽鳳凰樾	南昌	住宅和配套商業	119,000	110,000	75,000	2013	66%
重慶天譽·智慧城	重慶	綜合發展	1,195,000	962,000	425,000	2017-23	100%
重慶天譽林溪府	重慶	住宅和配套商業	448,000	360,000	-	2022-23	76%
昆明安寧林溪谷	昆明	住宅和配套商業	297,000	255,000	-	2022	(附註b)
昆明天譽城	昆明	住宅和配套商業	502,000	384,000	-	2022-25	90%
小計—由附屬公司開發			10,227,000	7,269,000	3,438,000		
合作項目 (附註c)			5,061,000				
總計			15,288,000				

附註：

- (a) 可售建築面積合計不包括市政設施之不可銷售面積、在若干項目分配給合作夥伴及提供並無銷售代價安置住房之面積。
- (b) 昆明安寧林溪谷是一個透過合同安排權利發展之項目，上列項目資料指該項目公司發展中之建築面積。
- (c) 合作項目指由合營公司發展或本集團根據有關協議擔任項目管理人之項目。上列項目資料指項目公司發展中之建築面積。

於粵港澳大灣區：

(1) 廣州天譽半島

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

該地塊位於廣州海珠區洲頭咀，廣州八大景點之一的白鵝潭畔。項目是唯一一個在廣州下城區擁有廣闊江景之大型豪華生活社區。項目為總建築面積約315,000平方米（可售建築面積合共為159,000平方米）之混合用途發展項目，建有七幢大樓，包括住宅公寓、辦公室、服務式公寓，以及市政及其他設施、地下停車場設施及配套商業設施。

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

(2) 廣州鳳尾村項目

該項目為位於廣州市黃埔區九佛街鳳尾村之舊村改造項目。項目毗鄰地鐵紅衛站，距離廣州市中心天河區車程約一小時，並臨近國際生物醫藥創新園。項目涵蓋土地之建築面積合共為1,939,000平方米(可售建築面積合共為742,000平方米)。

於二零二零年年底，本公司之間接全資附屬公司南寧天譽巨榮置業有限公司(「天譽巨榮」)接獲鳳尾村經濟聯合社通知，經過廣州公共資源交易中心招標公開引入合作企業的程序，天譽巨榮成為項目的競得合作企業。有關土地之拆卸工程及建造工程已經展開。

(3) 廣州蘿崗項目

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

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

(4) 天譽大健康智慧工業園

該項目名為天譽大健康智慧工業園，位於深圳光明新區東南面。項目公司持有土地之發展權，涉及總建築面積為183,000平方米(可售總建築面積為129,000平方米)，將發展為創新工業物業、服務式公寓及辦公室。我們已完成土地上的清拆工作，工程已經於本年度內動工。

(5) 中山天譽虹悅

該項目名為「中山天譽虹悅」，位於廣東省中山市西區北側的彩虹規劃區翠沙路。項目為住宅發展及配套商業物業。項目之總建築面積約為105,000平方米（可售建築面積為86,000平方米）。整個項目已經竣工，截至二零二一年十二月三十一日為止，已經交付可售建築面積合共79,000平方米予買家。

(6) 天譽珠海灣

本集團訂立協議，收購一家公司之全部股本權益，而該公司於廣東省珠海平山新城高欄港經濟區經營一個發展項目。該項目將建成以提供總建築面積209,000平方米之住宅發展項目作出售，以及建築面積22,000平方米將交回當地政府作為專才之社會資助住房及公共租賃。建造工程正在進行，而管理層預期於二零二二年至二零二三年完成項目。

於華南地區：

(7) 南寧天譽花園

南寧天譽花園及南寧天譽東盟創客城統稱為「南寧天譽城」。該項目位於廣西省省會南寧市下城區東南方五象新區之商業樞紐。項目定名為「南寧天譽花園」，並已發展為總建築面積1,202,000平方米之住宅社區（可售建築面積約為950,000平方米），涵蓋65幢大樓，提供住宅及零售物業、停車設施，以及公共及市政設施，而住宅及商業單位則用作安置原居民。整個項目已經竣工，截至二零二一年十二月三十一日為止，已經交付可售建築面積合共926,000平方米予買家，餘下建築面積24,000平方米為待售或持作營運我們的第二個「魚窩空間」共享工作空間。

(8) 南寧天譽東盟創客城

該發展項目覆蓋佔地194,222平方米(相等於291.33畝)之三塊土地，位於廣西南寧市良慶區五象新區五象大道以北。該項目距離南寧天譽花園僅數步之遙。該項目為一個綜合發展項目，分為東西兩區並分期開發。計劃之總建築面積為1,305,000平方米(可售建築面積約為1,047,000平方米)。東區包括名為「天譽東盟塔」之高達346米之摩天大樓，內含甲級辦公室、零售物業以及名為「南寧威斯汀酒店」之國際性五星級酒店，另有名為「魚先生的世界」專為年青人而設之社區發展項目，內含服務式公寓、零售物業及配套設施。西區由住宅及零售物業組成，名為「南寧天譽半島」。兩區之建造工程預計將會分階段竣工，直至二零二四年為止。於完成後，該發展項目勢必成為五象新區之地標。

截至二零二一年十二月三十一日，可售建築面積為749,000平方米之住宅及商業單位已交付予買家。就未交付之可售建築面積298,000平方米而言，管理層計劃保留建築面積50,000平方米持有作長期出租予從事零售及分銷業務之租戶，而餘下建築面積計劃於二零二二年起至二零二四年(天譽東盟塔之預期交付年度)交付。

(9) 南寧檀府·印象

本集團與另外兩家當地發展商達成安排並組成一間項目公司，持有40%股權權益。該項目位於五象新區核心地帶，即南寧良慶區玉洞大道以北，在天譽花園與萬科公園之間。該項目名為「南寧檀府·印象」，坐落於面積約為138,000平方米的地塊，計劃發展建築面積為749,000平方米(可售建築面積為581,000平方米)，涵蓋住宅與商業物業、學校與市政設施。建造工程已經於二零二零年起分期竣工。截至二零二一年十二月三十一日為止，已經交付可售建築面積合共558,000平方米予買家。

(10) 桂林荔浦天譽翡翠谷

該項目之土地乃透過公開拍賣收購。該項目名為「桂林荔浦天譽翡翠谷」，位於桂林市南方之荔浦市。荔浦市位處廣西桂林、柳州、梧州和賀州各市之交通樞紐。該地塊擁有豐富之自然景觀資源，使該項目成為極具吸引力之文化及旅遊發展項目。我們計劃將該項目發展成為擁有別墅、住宅及服務式公寓、酒店及旅客景點。將發展之總建築面積為236,000平方米，其中230,000平方米可供銷售。建造工程於二零一九年底展開，並預期於二零二二年至二零二四年交付。

於華東地區：

(11) 徐州天譽時代城

「徐州天譽時代城」位於江蘇省徐州市之江蘇徐州泉山經濟開發區，地點為徐州時代大道南側及徐豐公路西側。該項目為一個生態商住發展項目，並設有住宅和配套商業單位。該項目已經於二零二一年竣工，有關總建築面積為468,000平方米(可售建築面積為395,000平方米)。截至二零二一年十二月三十一日為止，已經交付可售建築面積370,000平方米。

(12) 徐州天譽雅園

該項目名為「徐州天譽雅園」，距離徐州天譽時代城1公里。該地塊於二零一七年透過土地拍賣收購。總建築面積約為205,000平方米(可售建築面積為153,000平方米)。該項目現正發展為住宅及配套商業發展項目，而建造工程預期將會於二零二二年竣工。

(13) 徐州廣譽智慧城

該項目之土地於二零一九年透過土地拍賣收購。該地盤位於九里湖區及徐州下城區以北，鄰近張小樓濕地及規劃中之濕地園。該項目名為「徐州廣譽智慧城」，為一個綜合發展項目，總建築面積為542,000平方米(可售建築面積為416,000平方米)，包括住宅、服務式公寓、商業物業及酒店。建造工程及預售已經展開，並預期於二零二二年至二零二四年完成建造工程。

(14) 南昌天譽鳳凰樾

該地盤位於江西省南昌市西北之安義縣，經評定為國家級環保居住示範區。該項目名為「南昌天譽鳳凰樾」，可售建築面積合共110,000平方米，已發展為建築面積78,000平方米之別墅及住宅物業，建築面積6,000平方米之路面商店及26,000平方米之酒店。整個項目已經竣工，但須進行若干小型糾正及升級工程。截至二零二一年十二月三十一日，建築面積75,000平方米已經交付予買方。

於中國西南部地區：

(15) 重慶天譽·智慧城

該項目位於重慶市南岸區，為該市三大中心商業區之一，環抱中央政府區及長江河岸風光。該地段為重慶市十大重點開發區之一。總建築面積約1,200,000平方米，將會分兩期發展為住宅、閣樓式公寓及商業物業。項目公司之股本權益於二零一八年至二零一九年分階段購入。

該項目第1期名為「紫金一品」，已於我們收購項目時完成。第1期包括建築面積313,000平方米（可售建築面積254,000平方米）。第2期名為「重慶天譽·智慧城」，是一個綜合發展項目，包含總建築面積達882,000平方米（可售建築面積為708,000平方米）之住宅、服務式公寓、辦公室、購物商場及停車位，其中249,000平方米的建築面積乃發展作為長期持有的商業物業，餘下459,000平方米則用作銷售。

截至二零二一年十二月三十一日，可售建築面積合計425,000平方米已交付予買方。第2期的交付預期將於二零二零年起至二零二三年分期進行。

(16) 重慶天譽林溪府

項目公司之全部股本權益於二零一九年收購。地盤位於重慶市西邊大門。該土地將發展為住宅及配套商業物業，建築面積為448,000平方米（可售建築面積為360,000平方米）。建造工程已經展開，並於二零二零年底進行預售。其預期將會於二零二三年左右竣工。

(17) 昆明安寧林溪谷

本集團透過與第三方訂立合同安排取得權利。該項目名為「昆明安寧林溪谷(一期)」，建於面積約190,800平方米之地塊上，計劃建築面積約為297,000平方米(可售建築面積為255,000平方米)，將發展為別墅、住宅及配套商業物業。預售已經展開。預期建造工程將於二零二二年竣工。

(18) 昆明天譽城

此項目之土地乃透過土地拍賣收購。該地塊位於昆明安寧市東北面。該項目名為「昆明天譽城」，是一個青年社區項目之第一期及一個住宅發展項目，總建築面積為502,000平方米(可售建築面積為384,000平方米)。已於二零二零年推出預售。預期建造工程將會於二零二五年竣工。

2. 合作項目

於二零二一年十二月三十一日，我們的物業組合包括若干由合營公司共同發展或本集團根據有關協議擔任項目管理人之項目。該等項目的總建築面積約為5,100,000平方米。

3. 潛在土地儲備

3.1 擬定土地投標

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

3.2 市區重建項目

本集團亦透過參與廣州市當地政府所實施之市區重建計劃有關之舊區重建而持有潛在土地儲備。這些改造項目估計將會提供合共約4,700,000平方米之建築面積。對此等項目作出之投資計入綜合資產負債表之「其他應收款及預付款」內。

待取得市區重建之政府批文及有待進行之土地拍賣完成後，本集團之土地儲備規模估計將增加總建築面積17,700,000平方米。

C. 投資物業

連同發展物業作銷售，管理層從本集團之項目投資組合中挑選可提供令人滿意之租金收益及具備資本增值潛力之適當物業。截至二零二一年十二月三十一日，本集團在重慶、南寧、廣州及香港持有七項投資物業，總建築面積約為339,000平方米，總公平價值為人民幣3,658,500,000元，於目前及未來賺取租賃收入，詳情如下：

1. 重慶天譽·智慧城之發展中商業物業

作為有關發展中物業重慶天譽·智慧城之土地轉讓合同的條件，總建築面積248,800平方米將發展為商業物業作長期投資用途。當該等物業落成後，將成為重慶市南岸區中央商務區綜合體發展項目之一部分。截至二零二一年十二月三十一日，該物業之公開市場價值為人民幣1,308,000,000元(二零二零年：人民幣1,313,000,000元)。

2. 南寧天譽東盟創客城之商業物業

項目公司現正興建總建築面積50,000平方米將出租予從事零售及分銷業務之租戶。此投資物業位於現正興建中的甲級寫字樓、一家國際級酒店及一幢摩天大樓之地塊之東面區域上。截至二零二一年十二月三十一日，該物業之公開市場價值為人民幣686,000,000元(二零二零年：人民幣590,000,000元)。

3. 廣州天譽半島

總建築面積9,900平方米之一幢大樓已與一家知名服務式公寓酒店營運商簽訂租賃協議。截至二零二一年十二月三十一日，該物業之公開市場價值為人民幣532,000,000元(二零二零年：人民幣532,000,000元)。

4. 廣州天譽半島之停車位

已落成物業之800個停車位已出租予一間管理公司，每月收取固定租金。截至二零二一年十二月三十一日，該等停車位之公開市場價值為人民幣538,000,000元（二零二零年：人民幣538,000,000元）。

5. 天譽花園二期商業裙樓

廣州天河區天譽花園二期之建築面積17,300平方米之商業裙樓已出租予租戶。於二零二一年十二月三十一日，該物業之公開市場價值為人民幣429,000,000元（二零二零年：人民幣444,000,000元）。

6. 寰城海航廣場之辦公室物業

於二零二一年十二月三十一日，廣州天河區寰城海航廣場之建築面積1,500平方米之辦公室物業已大部分出租。於二零二一年十二月三十一日，該等物業之公開市場價值為人民幣54,000,000元（二零二零年：人民幣55,200,000元）。

7. 資本中心辦公室物業

香港灣仔資本中心之建築面積為6,200平方呎（570平方米）之辦公室物業已全部出租。於二零二一年十二月三十一日，該物業之公開市場價值為人民幣111,500,000元（136,300,000港元）（二零二零年：人民幣112,200,000元（133,300,000港元））。

D. 業務展望

總體經濟方面，中央政府將2022年GDP目標設定為5.5%，但面臨「需求收縮、供給衝擊、預期轉弱」三重壓力，再加之Omicron疫情的反覆擾動及主要原材料價格高企，我們對中國2022年整體經濟前景持謹慎態度。

房地產行業方面，2021下半年整個地產行業驟然冷卻，房屋銷售行情持續低迷，購房者信心遭受重創，大部分高槓桿房企出現短期困難，房企融資環境突然幾乎冰封，各方不利因素產生共振，致使行業遭受前所未有之壓力。雖「房住不炒」仍是中央政府的主基調，但強調因城施策促進房地產業健康發展，

部分地方政府亦開始放鬆需求端限制，銀保監會亦鼓勵商業銀行滿足3億「新市民」合理購房信貸需求，我們預計今年政府政策將著力穩地產投資，對房地產企業融資的嚴格限制後續亦可能會逐步鬆綁，雖市場信心恢復仍將需要一段時間，但曙光已露。

集團方面，穩健發展一直是本集團的一貫策略。集團繼續緊貼國家房地產調控政策方向，通過青創住宅產品主打剛需，幫助政府解決年輕人住房及就業問題。大力堅決推進資產出售回籠現金，緊緊把握「新市民」購房需求加速項目去化，嚴控各項成本開支，及加快鳳尾村舊改項目建設進度等舉措，高度重視集團現金流安全。新增土儲方面，集團繼續推進廣州其他470萬平方米的城市更新項目拿地計劃，除市場出現良好機會外，將暫停其他渠道拿地。同時集團將適度關注其他產業投資機會，把握新機遇為集團發展增添韌性，貫徹實現有質量的增長目標。

E. 財務回顧

銷售營業額及利潤率

年內物業銷售額（扣除直接稅項後）為人民幣7,484,200,000元（二零二零年：人民幣7,572,600,000元）。於本年度內，本集團交付物業之建築面積合共約為846,000平方米，涉及九個項目（二零二零年：八個項目），分別為廣州天譽半島、中山天譽虹悅、南寧天譽花園、南寧天譽東盟創客城、南寧檀府·印象、徐州天譽時代城、徐州天譽雅園、南昌天譽鳳凰樾及重慶天譽·智慧城，整體平均售價為每平方米人民幣9,700元（二零二零年：每平方米人民幣12,500元）。

年內物業銷售之毛利率為21.5%（二零二零年：27.8%）。年內利潤率下跌乃由於產品組合與去年有別。

租賃物業主要為廣州天譽花園二期之商業裙樓、洲頭咀之800個停車位及香港資本中心之辦公室，有關收益為人民幣25,500,000元(二零二零年：人民幣25,100,000元)。本集團兩項主要發展中投資物業為位於南寧市之南寧天譽東盟創客城中之50,000平方米零售單位以及位於重慶市之重慶天譽·智慧城服務式公寓，其正在建造中，並預期將會於二零二三年至二零二四年竣工。

其他(虧損)／收益－淨額

其他虧損／收益－淨額主要為於結算日按公平價值計入損益之金融資產的未變現公平價值虧損，主要乃由於在二零二一年最後一個季度，市場不明朗因素導致市場氣氛普遍轉弱，影響到本集團投資的價值。

經營開支

年內銷售及市場推廣開支為人民幣290,700,000元，較去年人民幣285,400,000元輕微上升1.9%。

行政及其他開支為人民幣400,800,000元(二零二零年：人民幣443,100,000元)，較去年同期減少9.5%。行政及其他經營開支有所減少主要乃由於本集團於本年度內管理旗下項目成本時作出成本規劃安排所致。

員工成本總額為主要行政及其他開支項目之一，年內總額為人民幣270,700,000元(二零二零年：人民幣310,900,000元)，其中人民幣38,100,000元(二零二零年：人民幣33,700,000元)已資本化為發展中物業之開發成本。

財務收入－淨額

年內之財務費用(主要為借貸之安排費及所產生利息)為人民幣1,064,700,000元(二零二零年：人民幣868,600,000元)。大部分已產生之財務費用與項目發展有關，故已於發展中項目成本作資本化處理，餘下人民幣4,500,000元(二零二零年：人民幣2,400,000元)於年內之經營業績中扣除。整體加權平均年度化借貸成本(即加權平均財務費用除以總借貸)為11.4%(二零二零年：11.8%)。財務費用亦包括就租賃負債發生的利息為人民幣18,300,000元(二零二零年：人民幣34,000,000元)，以及由於人民幣兌港元及美元在本年度內升值，以港元及美元計值之離岸貸款按年末匯率換算入賬錄得融資活動外匯收益人民幣97,800,000元(二零二零年：人民幣246,200,000元)。

所得稅開支

所得稅開支主要包括年內已售物業之土地增值稅人民幣187,900,000元(二零二零年：人民幣481,000,000元)，以及就年內應課稅盈利之企業所得稅作出撥備人民幣595,800,000元(二零二零年：人民幣685,700,000元)，及抵銷遞延稅項合共人民幣209,700,000元(二零二零年：人民幣249,800,000元)。

本年度溢利

本年度溢利約為人民幣109,500,000元(二零二零年：人民幣1,003,000,000元)。

本年度溢利包括本公司擁有人應佔虧損人民幣284,200,000元(二零二零年：溢利人民幣950,900,000元)及非控制性權益應佔溢利人民幣393,700,000元(二零二零年：人民幣52,100,000元)。

於二零二一年，本集團錄得擁有人應佔淨虧損，而本集團毛利率之整體下行壓力主要乃由於肺炎疫情對經濟復甦的影響、行內市場競爭激烈以及對房地產行業落實監管措施所致。有鑑於目前市場狀況存在不明朗因素，本集團已安排加快銷售及推廣房地產項目的剩餘單位，以控制市場風險，並加快位於粵港澳大灣區廣州鳳尾村項目的城市更新之進一步擴展及發展策略。

流動性及財務資源

	變動百分比	十二月三十一日	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
總資產	5.9%	30,776,471	29,061,741
淨資產	17.2%	5,619,708	4,794,758

本集團之總資產達人民幣30,776,500,000元(二零二零年：人民幣29,061,700,000元)，較去年增加5.9%。發展中物業之賬面值為人民幣14,272,200,000元，是最大資產類別，佔本集團總資產46.4%。總資產亦包括投資物業人民幣3,658,500,000元、持作出售物業合共人民幣1,692,500,000元、物業、廠房及設備和使用權資產合共人民幣901,000,000元、按公平價值計入損益之金融資產合共人民幣227,000,000元、貿易應收款項人民幣198,100,000元、其他應收款項及預付款項合共人民幣4,987,800,000元、受限制現金人民幣2,879,600,000元以及現金及現金等值項目人民幣1,331,000,000元。

資本架構與流動性

於年末，本集團之借貸總額為人民幣11,475,800,000元，較二零二零年十二月三十一日之結餘人民幣8,691,400,000元增加32.0%，源於年內借貸及其他開支增加人民幣6,288,500,000元，並扣除償還借貸人民幣3,504,100,000元(包括償還累計利息以及債項之匯兌影響)。借貸主要包括從銀行及金融機構獲得之有抵押及無抵押借貸，以及向金融機構及專業投資者發行之公司債券。

本集團致力將其借貸年期配合項目的正常營運週期。此外，管理層更為審慎以確保按時履行並償還到期債務。短期借貸主要為應付銀行及金融機構之借貸以及發行債券，並已安排了將以為借貸提供抵押的有關項目產生之銷售所得款項按期撥付。管理層預期銷售所得款項足以支付還款。

淨債務(以總借貸減現金及現金等值項目和扣除為銀行借貸作擔保之存款(包括在受限制現金)) (「債務淨額」) 增加至人民幣7,832,800,000元(二零二零年：人民幣6,530,600,000元)。

儘管如此，現金水平於年末大幅增加至二零二一年十二月三十一日之人民幣3,643,000,000元(二零二零年：人民幣2,160,800,000元)。由於借貸及現金狀況兩者均有所增加，因此，於二零二一年十二月三十一日之淨債務比率(債務淨額除以權益總額加債務淨額計算)為58.2%(二零二零年：57.7%)，維持於穩定水平。

於二零二一年十二月三十一日，流動資產總值為人民幣25,886,500,000元（二零二零年：人民幣24,431,900,000元），較去年上升6.0%。於年結日，流動負債為人民幣19,856,000,000元（二零二零年：人民幣17,524,000,000元）。

於二零二一年十二月三十一日，流動比率輕微下降至1.30倍（二零二零年：1.39倍）。管理層繼續高度重視流動性水平，以及確保資產（主要為待售存貨及發展中物業）可即時轉換為現金以應付本集團之財務需要。

借貸及資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，若干投資物業、自用物業、使用權資產、持作出售物業及發展中物業已抵押予商業銀行及金融機構，以確保本集團獲授融資信貸作為一般營運資金及收購需要。此外，若干附屬公司之股權已抵押以取得若干借貸。於二零二一年十二月三十一日，該等有抵押借貸之未償還結餘總額為人民幣8,203,100,000元。

於二零二一年十二月三十一日，已抵押資產或以有關抵押品為代表之相關資產於賬面上之估計公平價值總額約為人民幣15,000,000,000元。管理層認為，該等抵押品為債權人之利益提供了足夠保障。

F. 或然負債

本集團牽涉入若干在正常業務運作中產生之訴訟。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，經考慮法律意見，根據管理層對法律訴訟結果之評估，已就本集團可能蒙受之損失計提撥備，預期此等事宜不會對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

G. 庫務管理

本集團從事物業發展及其他業務，主要於中國進行及以人民幣（本公司主要附屬公司之功能貨幣）計值。然而，若干公司融資、物業租賃、投資控股及行政活動乃於香港進行及以港元或美元計值。於二零二一年十二月三十一日，本集團有以港元或美元計值之借貸（相等於人民幣5,334,400,000元，佔借款總額46.5%），公平價值為人民幣227,000,000元的金融資產及位於香港之海外自用及租賃物業，賬面值為199,300,000港元（相等於人民幣162,900,000元）。所有具有實質價值之其他資產及負債均以人民幣計值。以非人民幣計值之該等資產及負債於綜合計入本集團之財務賬目時，均按期末人民幣兌美元及港元之匯率轉換為人民幣。

於截至二零二一年十二月三十一日止整個年度內，人民幣兌港元及美元分別升值2.9%及2.3%。因此，當以外幣計價的資產及負債在財務賬目中換算為人民幣時，錄得未變現匯兌收益淨額人民幣97,800,000元。此外，於二零二一年十二月三十一日將於香港經營之附屬公司之資產及負債綜合入賬時產生匯兌差額，導致出現匯兌收益人民幣5,900,000元，其已計入外匯儲備，外匯儲備構成本集團權益之一部分。

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

H. 風險管理

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

企業管治常規

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

董事概不知悉任何資料合理顯示本公司現時或於二零二一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證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治守則》，惟以下偏離除外：

守則條文第C.2.1條－主席及行政總裁

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

董事進行證券交易

本公司已採納其本身有關本公司董事及相關僱員進行證券交易的行為守則（「守則」），條款不遜於上市規則附錄十所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》所載之規定標準，且守則會根據上市規則之規定不時更新。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於整個回顧年度內一直遵守守則所載之規定標準。

購入、出售或贖回本公司上市證券 股份

於二零二一年六月二十八日，本公司根據日期為二零二一年六月十八日之配售協議之條款及條件，以配售方式，按每股配售股份0.877港元之配售價，將合共490,000,000股本公司股份配發及發行予不少於六名承配人。經扣除配售佣金及其他相關開支及專業費用後，配售事項之所得款項淨額約為427,000,000港元。

於二零二零年七月購回之7,000,000股本公司股份已於二零二一年二月十九日註銷。

優先票據

於本年度內，本集團(i)進一步發行本金總額為212,000,000美元於二零二三年到期之13%計息優先票據；(ii)已經在公開市場購回本金總額為85,800,000美元於二零二一年到期之13%計息優先票據、2,000,000美元於二零二二年到期之13%計息優先票據及500,000美元於二零二三年到期之13%計息優先票據；(iii)已經贖回本金為25,000,000美元於二零二二年到期之13%計息優先票據；及(iv)已經於到期時全數贖回尚未償還之於二零二一年到期之13%計息優先票據。

上述票據均在新加坡證券交易所有限公司上市及買賣。

除上文所述者外，本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購入、出售或贖回本公司之任何上市證券。

股息

本公司董事會並不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派發股息。

審核委員會

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

核數師的工作範圍

本集團之獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)已同意，本初步公告所載有關本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合資產負債表、綜合全面收益表及其相關附註之數字與本集團本年度綜合財務報表所載金額一致。羅兵咸永道就此所進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則所屬之保證委聘，故羅兵咸永道對本初步公告並無給予任何保證。

獨立核數師報告摘錄

以下為本集團外聘核數師之獨立審計報告摘錄：

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）真實而中肯地反映了 貴集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

有關持續經營基準的重大不確定性

我們謹請 閣下注意綜合財務報表附註2.1，其中稱，於截至二零二一年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得溢利人民幣109百萬元、 貴公司擁有人應佔虧損人民幣284百萬元及經營活動產生的現金流出淨額人民幣1,463百萬元。於該日， 貴集團有銀行及其他借貸總計人民幣11,476百萬元，其中人民幣6,777百萬元為須於十二個月內償還的流動銀行及其他借貸（包括由 貴集團所發行總額為人民幣3,306百萬元的若干優先票據），而 貴集團的現金及現金等值項目為數人民幣1,331百萬元，而受限制現金為數人民幣2,880百萬元。該等情況連同於附註2.1內所載的其他事件及狀況表明存在重大不確定性，可能會對 貴集團根據持續經營基準繼續經營的能力構成重大疑問。我們的意見未有就此事項作出修訂。

全年業績及年報之公佈

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

其他

於本公佈日期，董事會包括四名執行董事：余斌先生（主席）、文小兵先生、王成華先生及金志峰先生；一名非執行董事：黃樂先生；以及三名獨立非執行董事：蔡澍鈞先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士。

承董事會命
天譽置業(控股)有限公司
主席
余斌

香港，二零二二年三月三十一日