

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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



# 天譽置業（控股）有限公司\*

## SKYFAME REALTY (HOLDINGS) LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00059)

### 截至二零一四年六月三十日止六個月之 中期業績公佈

#### 財務摘要

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收益	<b>105,922</b>	649,125
除所得稅前(虧損)/溢利	<b>(46,970)</b>	103,653
期內(虧損)/溢利	<b>(51,623)</b>	81,145
本公司擁有人應佔期內(虧損)/溢利	<b>(48,261)</b>	31,672
每股(虧損)/盈利 — 基本及攤薄	<b>(人民幣0.022元)</b>	人民幣0.014元
	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
總資產	<b>6,691,566</b>	5,007,247

#### 未經審核中期業績

天譽置業(控股)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零一三年同期之比較數字。

\* 僅供識別

簡明綜合損益表及其他全面收益表  
截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核 及重列)
收益	3	105,922	649,125
銷售及服務成本		<u>(82,606)</u>	<u>(514,860)</u>
毛利		23,316	134,265
其他收入及收益，淨額		30	4,390
銷售及市場推廣開支		(8,505)	(10,920)
行政及其他開支		(44,518)	(28,066)
衍生金融資產／負債之公平價值變動		(3,111)	(286)
商譽減值虧損		(1,209)	—
出售一間附屬公司減值虧損，扣除稅項		(13,885)	—
財務費用	4	(1)	(1,673)
財務收入	4	913	5,943
除所得稅前(虧損)／溢利	5	(46,970)	103,653
所得稅開支	6	<u>(4,653)</u>	<u>(22,508)</u>
期內(虧損)／溢利		(51,623)	81,145
其他全面收益：			
海外業務產生之匯兌差額		<u>(451)</u>	<u>128</u>
期內全面收益總額		<u>(52,074)</u>	<u>81,273</u>
應佔期內(虧損)／溢利：			
— 本公司擁有人		(48,261)	31,672
— 非控制性權益		<u>(3,362)</u>	<u>49,473</u>
		<u>(51,623)</u>	<u>81,145</u>
應佔期內全面收益總額：			
— 本公司擁有人		(48,712)	31,800
— 非控制性權益		<u>(3,362)</u>	<u>49,473</u>
		<u>(52,074)</u>	<u>81,273</u>
每股(虧損)／盈利	7		
— 基本		(人民幣0.0218元)	人民幣0.0143元
— 攤薄		<u>(人民幣0.0218元)</u>	<u>人民幣0.0143元</u>

簡明綜合財務狀況表  
於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		161,489	159,450
投資物業		712,551	710,826
在建中之天河項目物業		773,063	768,130
商譽		13,554	13,554
衍生金融資產		—	2,076
應收代價款項	9	105,000	105,000
		<u>1,765,657</u>	<u>1,759,036</u>
<b>流動資產</b>			
在建中發展物業		3,219,725	2,262,709
持作出售物業		118,715	173,395
貿易及其他應收款項	10	462,106	453,931
受限制及已抵押存款		4,460	57,660
現金及現金等值項目		242,621	300,516
		<u>4,047,627</u>	<u>3,248,211</u>
分類為持作出售資產		878,282	—
		<u>4,925,909</u>	<u>3,248,211</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	211,148	228,740
物業預售訂金		736,537	571,377
銀行及其他借貸 — 流動部份		338,154	300,885
衍生金融負債 — 流動部份		23,652	23,963
關連公司提供之貸款		30,000	—
附屬公司非控制性股東提供之貸款		—	84,803
應付所得稅		84,274	65,801
		<u>1,423,765</u>	<u>1,275,569</u>
分類為持作出售資產相關的負債		666,947	—
		<u>2,090,712</u>	<u>1,275,569</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,835,197</u>	<u>1,972,642</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>4,600,854</u>	<u>3,731,678</u>

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借貸 — 非流動部份	1,551,553	632,542
衍生金融負債 — 非流動部份	5,421	3,829
出售天河項目的代價款	990,360	990,360
遞延稅項負債	<u>179,298</u>	<u>179,298</u>
	<u>2,726,632</u>	<u>1,806,029</u>
<b>資產淨值</b>	<u>1,874,222</u>	<u>1,925,649</u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	21,068	21,068
儲備	<u>1,780,736</u>	<u>1,828,913</u>
本公司擁有人應佔權益	1,801,804	1,849,981
非控制性權益	<u>72,418</u>	<u>75,668</u>
<b>權益總額</b>	<u>1,874,222</u>	<u>1,925,649</u>

附註

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

### 1. 編製基準

截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表(「中期財務報表」)乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製而成。

中期財務報表應與截至二零一三年十二月三十一日止年度之本集團全年財務報表一併閱覽。

中期財務報表所採用之會計政策與編製截至二零一三年十二月三十一日止年度之本集團全年財務報表所採用者一致。

### 2. 收益及分類報告

按照符合內部報告資料用於資源配置及表現評估之方式，本集團現時分為三個營運部門，即物業發展、物業投資及提供物業管理服務。由於本集團管理層認為幾乎全部綜合收益均歸屬於中華人民共和國(「中國」)市場，而綜合非流動／流動資產亦大部份位於中國境內，故此並無呈列地區分類資料。本集團之分類呈報如下：

物業發展	—	物業發展及物業銷售
物業投資	—	物業租賃
物業管理	—	提供物業管理服務

本集團之高級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、在建中發展物業的增加及資本開支的其他分類資料。

分類資產／負債包括有關分類之所有應佔資產／負債，惟不計入現金及銀行結餘、未分配銀行及其他借貸、衍生金融資產／負債、遞延稅項負債及應付稅項。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，乃由於本集團高級管理層認為，其並非由經營活動所產生。

於中期財務報表內提供予本集團高級管理人員用於資源配置及分類表現評估之有關本集團呈報分類之資料載列如下：

	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
<b>截至二零一四年六月三十日止六個月</b>				
<b>(未經審核)</b>				
<b>分類收益</b>				
呈報分類收益	88,072	9,200	14,458	111,730
對沖分類間收入	—	(2,888)	(2,920)	(5,808)
<b>自外來客戶的綜合收益</b>	<b>88,072</b>	<b>6,312</b>	<b>11,538</b>	<b>105,922</b>
<b>分類業績</b>				
對賬：				
未分配公司淨費用	(23,303)	1,145	4,304	(17,854)
				(11,823)
				(29,677)
衍生金融資產／負債之公平價值變動				(3,111)
商譽減值虧損	—	—	(1,209)	(1,209)
出售一間附屬公司減值虧損，扣除稅項	(13,885)	—	—	(13,885)
財務費用				(1)
財務收入				913
<b>除所得稅前綜合虧損</b>				<b>(46,970)</b>
<b>其他分類資料：</b>				
折舊	(387)	(1,947)	(39)	(2,373)
在建中之天河項目物業的增加	4,934	—	—	4,934
在建中發展物業的增加	1,643,129	—	—	1,643,129
資本開支	1,717	2,207	60	3,984
<b>於二零一四年六月三十日(未經審核)</b>				
<b>資產及負債</b>				
<b>資產</b>				
呈報分類資產	5,556,076	722,885	5,761	6,284,722
對賬：				
受限制及已抵押存款				4,460
現金及現金等值項目				242,621
未分配企業資產				159,763
<b>綜合資產總額</b>				<b>6,691,566</b>
<b>負債</b>				
呈報分類負債	3,807,441	11,665	15,935	3,835,041
對賬：				
應付所得稅				84,274
遞延稅項負債				179,298
衍生金融負債				29,073
未分配銀行及其他借貸				674,424
未分配企業負債				15,234
<b>綜合負債總額</b>				<b>4,817,344</b>

	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
<b>截至二零一三年六月三十日止六個月</b>				
<b>(未經審核及重列)</b>				
<b>分類收益</b>				
呈報分類收益	639,168	9,957	—	649,125
對沖分類間收入	—	—	—	—
<b>自外來客戶的綜合收益</b>	<b>639,168</b>	<b>9,957</b>	<b>—</b>	<b>649,125</b>
<b>分類業績</b>				
對賬：				
未分配公司淨費用	95,351	6,065	—	101,416
				(1,747)
				99,669
衍生金融負債之公平價值變動				(286)
財務費用				(1,673)
財務收入				5,943
<b>除所得稅前綜合溢利</b>				<b>103,653</b>
<b>其他分類資料：</b>				
折舊	(263)	(499)	—	(762)
在建中發展物業的增加	227,927	—	—	227,927
資本開支	141	—	—	141
<b>於二零一三年十二月三十一日(經審核)</b>				
<b>資產及負債</b>				
<b>資產</b>				
呈報分類資產	3,773,573	719,450	—	4,493,023
對賬：				
衍生金融資產				2,076
受限制及已抵押存款				57,660
現金及現金等值項目				300,516
未分配企業資產				153,972
<b>綜合資產總額</b>				<b>5,007,247</b>
<b>負債</b>				
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
<b>綜合負債總額</b>				<b>3,081,598</b>

## 主要客戶資料

截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月，本集團概無客戶佔本集團收益超過10%。

### 3. 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。於期內確認之各重大收益分類金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核 及重列)
銷售物業	85,783	637,538
租金收入	8,601	11,587
物業管理服務	<u>11,538</u>	<u>—</u>
	<u><b>105,922</b></u>	<u><b>649,125</b></u>



#### 4. 財務費用及收入

截至六月三十日止六個月  
 二零一四年 二零一三年  
 人民幣千元 人民幣千元  
 (未經審核) (未經審核)

##### 財務費用：

銀行及其他借貸利息

— 於五年內全數償還	98,998	26,650
— 於五年後全數償還	943	2,483
一間關連公司提供的短期貸款利息	<u>512</u>	<u>—</u>
	<u>100,453</u>	<u>29,133</u>

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	(99,941)	(28,020)
一間關連公司提供的短期貸款利息	<u>(512)</u>	<u>—</u>
	<u>(100,453)</u>	<u>(28,020)</u>

— 1,113

其他借貸成本

減：已資本化為在建中發展物業之金額	<u>17,174</u>	<u>15,435</u>
	<u>(17,173)</u>	<u>(14,875)</u>

1 560

於損益扣除之財務費用

	<u>1</u>	<u>1,673</u>
--	----------	--------------

##### 財務收入：

銀行利息收入	904	3,665
其他利息收入	<u>9</u>	<u>2,278</u>

計入損益的財務收入	<u>913</u>	<u>5,943</u>
-----------	------------	--------------

## 5. 除所得稅前(虧損)/溢利

期內除所得稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	78,812	513,184
員工成本(包括董事酬金)包括：		
— 基本薪金及其他福利	34,583	22,583
— 權益結算以股份為基礎之酬金開支	535	637
— 界定供款退休金計劃供款	1,500	1,043
員工成本(包括董事酬金)總額	36,618	24,263
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(11,636)	(6,752)
於損益扣除之員工成本	24,982	17,511
核數師酬金		
— 本期間	378	420
— 往年多計提	(40)	—
物業、廠房及設備之折舊	2,029	883
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(15)	(11)
於損益扣除之折舊	2,014	872
租賃土地攤銷	1,478	—
於損益扣除之折舊及攤銷	3,492	872
出售物業、廠房及設備之虧損	57	13
匯兌虧損/(收益)，淨額	3,574	(3,966)

## 6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項		
香港利得稅	—	—
中國企業稅		
— 本期間	7,277	15,818
— 往年多計提	(3,947)	(121)
中國土地增值稅		
— 本期間	1,323	6,811
所得稅開支總額	4,653	22,508

由於本集團截至二零一四年六月三十日止六個月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（截至二零一三年六月三十日止六個月：無）。截至二零一四年六月三十日止六個月，香港利得稅按適合之稅率16.5%（截至二零一三年六月三十日止六個月：16.5%）計算。

於中國其他地區產生的企業所得稅按25%（截至二零一三年六月三十日止六個月：25%）的估計應課稅溢利計算。

中國土地增值稅（「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、借貸成本及相關物業發展開支。

## 7. 本公司普通股權持有人應佔每股（虧損）／盈利

每股基本及攤薄（虧損）／盈利乃按本公司普通股權持有人應佔（虧損）／溢利及下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
用作計算每股基本及攤薄（虧損）／盈利之（虧損）／溢利	<u>(48,261)</u>	<u>31,672</u>
	股份數目	
	千股	千股
	(未經審核)	(未經審核)
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六月三十日止六個月，基於本公司購股權及認購股權證之任何影響均屬反攤薄性質，故每股基本（虧損）／盈利與每股攤薄（虧損）／盈利相同。

## 8. 股息

本公司董事（「董事」）並不建議派發截至二零一四年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一三年六月三十日止六個月：無）。

## 9. 應收代價款

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)		二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
總代價 (已收) / 已付			
寰城股本權益加淨資產的 總出售代價(扣除本集團 所承擔的搬遷成本)	1,128,273	(988,273)	140,000
減：本集團所承擔的 估計發展成本及財務費用	(55,000)	20,000	(35,000)
一年後到期的款項	<u>1,073,273</u>	<u>(968,273)</u>	<u>105,000</u>

應收款項乃有關就出售於廣州寰城實業發展有限公司(「寰城」)的權益應收買家海航酒店控股集團有限公司(「海航酒店」)的最後一期應收款項。應收款項乃無抵押及不計息。經計及本集團將承擔的估計發展成本及財務費用合共人民幣35,000,000元後，該等物業竣工時(預期將於報告期末後超過十二個月發生)應收海航酒店最後一期款項估計現值約為人民幣105,000,000元。

## 10. 貿易及其他應收款項

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
即期或少於一個月	511	305
一至三個月	174	555
三個月以上但少於十二個月	3,452	1,156
一年以上	<u>68</u>	<u>1,377</u>
貿易應收款項，扣除減值	4,205	3,393
發展項目的可退回誠意金	10,000	10,000
就保證建造永州項目一家酒店所支付的擔保押金	30,000	30,000
發展項目的投標保證金	—	6,000
預付建造成本	332,577	316,882
預付財務費用	10,598	25,131
就預售物業支付的營業稅及附加費	37,735	32,353
訂金、預付款項及其他應收款項	<u>36,991</u>	<u>30,172</u>
	<u><u>462,106</u></u>	<u><u>453,931</u></u>

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。本集團已實施之正式信貸政策將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之信貸風險。本集團會對所有要求超過若干信貸金額的客戶進行信貸評估。

## 11. 貿易及其他應付款項

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
即期或少於一個月	—	5,810
一至三個月	519	966
三個月以上但少於十二個月	145	24,431
一年以上	55	1,037
貿易應付款項合計	719	32,244
應付建築成本	64,502	85,367
來自供應商之投標款項	47,079	35,749
來自買方、客戶及／或租戶之預付款、租金及其他訂金	9,300	32,408
銀行及其他借貸的應付利息	20,327	1,014
出售一間附屬公司之減值虧損	13,885	—
其他應計費用及其他應付款項	55,336	41,958
	<b>211,148</b>	<b>228,740</b>

## 12. 承擔

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已簽約但未撥備的支出		
— 物業建築及發展成本	2,734,767	1,284,323
已授權但未簽約的支出		
— 物業建築及發展成本	1,811,027	1,895,745
— 收購土地使用權	931,648	931,648
	<b>2,742,675</b>	<b>2,827,393</b>

## 13. 比較數字

為與本期間的列報保持一致，部分比較數字已作出調整或重新分類。

## 14. 報告期末後事項

報告期末後發生之重大事項如下：

- (a) 於二零一四年七月四日，英高證券有限公司(作為配售代理)與本公司訂立配售協議，據此，配售代理同意盡力促使第三方承配人於配售期(截至二零一五年七月四日)內認購本金總額最多達2,000,000,000港元、票面利息為9%且於二零二零年到期之債券(「**私募債券**」)。於二零一四年八月二十五日，本公司確立一項計劃，據此本公司將於二零一四年八月二十五日後12個月內按類似於私募債券之條款向專業投資者發行本金總額為2,300,000,000港元於二零二零年七月四日到期之債券(「**債券**」)。本公司向香港聯合交易所有限公司申請債券上市已獲得批准，並於二零一四年八月二十五日生效。本公司將發行債券以兌換私募債券，故本公司於發行債券後將不會產生所得款項。
- (b) 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八月十三日在工商行政管理局完成股權轉讓登記後完成。該交易完成後，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，故此該項目公司仍為本公司之附屬公司。董事認為，由於該代價乃按與當時南寧天譽巨成資產淨值之公平價值相若之價值釐定，該交易並無對本集團於本財政年度之損益構成重大影響。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧及展望

#### 業務回顧

本集團已於今年五月份開始交付其永州項目已竣工的小高層公寓物業。同時，加上出售貴陽項目(已於二零一三年竣工)的部份餘下單元，本集團期內錄得除營業稅後銷售額人民幣85,800,000元(二零一三年：人民幣637,500,000元)。物業銷售收益較上年同期下降86.5%，此乃由於期內已竣工及已交付物業的數量相對較少。期內，已交付物業的總建築面積為26,200平方米(二零一三年：148,600平方米)。其他非主要業務主要為廣州天河區天譽花園二期的商業平台及香港灣仔安盛中心的物業租賃，為本集團貢獻收益總計人民幣8,600,000元(二零一三年：人民幣11,600,000元)。租賃收入亦下降25.8%，此乃由於天譽花園二期的租用率暫時受到近數月內部份重要租戶於租期屆滿後遷出的影響。

於二零一四年三月，本集團收購一間物業管理公司的權益，該公司的業務是為位於廣東、湖南及貴陽等省份的八處物業發展提供物業管理服務。管理層相信該項收購有助於本集團為物業買家提供全面的售後服務。該業務期內產生收益人民幣11,500,000元。

物業銷售佔期內總收益81.0%(二零一三年：98.2%)。由於期內竣工及出售的永州項目產品價格較低，期內物業銷售的毛利率為8.1%，此乃異常低的水平。儘管如此，由於租賃收入佔收益的比例較高，故期內的整體毛利率維持於22.0%(二零一三年：20.7%)的較高水平。

整體的行政、銷售及市場推廣開支以及其他經營開支為人民幣53,000,000元(二零一三年：人民幣39,000,000元)。增加一般是受員工成本(即經營開支中最大的項目)增加所推動，而員工成本人民幣36,600,000元中人民幣11,600,000元已資本化為發展成本。員工成本上升是由於薪酬水平上升、增加人手以應付業務擴充以及接管新收購物業管理業務的物業管理團隊所致。期內人民幣兌港元下跌1.0%，導致變現有關以港元計值借貸的外幣匯兌虧損總計人民幣3,600,000元，而於上年同期人民幣兌港元上升時則錄得匯兌收益淨額人民幣4,000,000元。此外，位於廣州天河區海航大廈的兩層辦公室物業產生額外攤銷及折舊開支人民幣2,200,000元，而該兩層辦公室物業已於二零一三年十二月被買方用作結算天河項目

的部分出售代價，現時用作本集團總部。該等開支亦包括銷售及市場推廣開支，而另一方面，銷售及市場推廣開支減少至人民幣8,500,000元(二零一三年：人民幣10,900,000元)，這與因期內並無開展新的預售活動而令促銷及市場推廣活動減少一致。

於最近兩年，本集團增加借貸以為項目建設提供資金，及發行企業債券及債務以為收購土地籌集資金，致使期內產生的財務費用上升163.9%至人民幣117,700,000元(二零一三年：人民幣44,600,000元)。由於本集團的一般企業借款主要用於發展中物業，故全部產生的財務費用已資本化為發展成本。財務收入由人民幣5,900,000元減少至人民幣900,000元，此乃由於上年同期收取天河項目股權的買家因延遲支付出售代價之分期付款的特殊違約利息，以及當前期間所存放的銀行存款減少。

於期內計入綜合損益表的非經營項目包括對出售一間項目公司之虧損計提撥備人民幣13,900,000元，該公司從事發展貴陽項目，而該項目出售已於二零一四年七月初完成；及有關本公司於二零一三年向一間金融機構發行面值為298,000,000港元(人民幣236,500,000元)之可換股債券(賦予債券持有人以債券兌換廣州洲頭咀發展有限公司(「廣州洲頭咀」)的新發行股份之權利、向本公司沽出股份的權利及本公司回購股份的權利)內含的衍生金融負債之公平價值增加人民幣3,700,000元。該影響被於二零一四年八月提前償還於二零一二年向一間金融機構所借的有抵押貸款298,000,000港元(人民幣236,500,000元)以及同時提早贖回於二零一四年十一月到期時持有人有權獲得保證回報29,800,000港元(人民幣23,600,000元)的認股權證而產生的收益人民幣600,000元所抵銷。

由於期內營業額下降及經營開支整體增加，本公司產生除稅後虧損人民幣51,600,000元(二零一三年：溢利人民幣81,100,000元)，其中虧損人民幣48,300,000元(二零一三年：溢利人民幣31,800,000元)於期內歸屬於本公司股東。

### **發展中物業及土地儲備**

除於二零一四年七月初出售的貴陽項目外，本集團目前於中國大陸正進行四項房地產開發項目。截至二零一四年八月二十五日，本集團現有項目之物業發展土地儲備總建築面積合共約1,800,000平方米，全部處於建造階段。



## 洲頭咀項目

該項目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共同控制。廣州港集團有限公司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總建築面積的28%，該合營協議亦訂明，本集團須承擔整個發展項目的全部建造成本。

地盤與著名的白天鵝賓館相對，飽覽珠江河畔全景。該面積44,552平方米的發展項目包括七幢總建築面積約320,000平方米的住宅公寓、辦公室、服務式公寓及一個商場和總建築面積約102,000平方米的地下停車場設施。截至二零一四年八月二十五日，所有樓宇已完成基礎工程，而第五、第六及第七座樓宇已建至十六樓，第一座樓宇已建至五樓。根據現時建築工程的進展，管理層預期本集團可於二零一四年年底開始預售部分樓宇。

## 永州項目

該項目提供總地盤面積1,000畝，當中建築面積約1,600,000平方米將發展為住宅、商場及臨街店鋪。作為獲授發展權的條件，項目公司須承擔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」，主要位於面積為106畝的地盤上建造總建築面積212,000平方米包括別墅及公寓的住宅區及零售店鋪，項目正處於施工的全面推進期，其中合共約23,600平方米可銷售總建築面積已經落成並已於期內交付予買家，而可銷售總建築面積約7,000平方米的其他小高層公寓、別墅及一小部分商業物業將於二零一四年年底交付，餘下可銷售總建築面積約28,800平方米的高層公寓及商業物業將於二零一五年落成。截至二零一四年八月二十五日，就約92,800平方米可銷售總建築面積已收取總額為人民幣308,300,000元的預售所得款項。預售物業的整體平均售價為每平方米人民幣3,321元。

作為天譽·華府項目發展的一部分以及為保留地區歷史遺產，本集團已完成重建位於零陵區的一座於明朝建成的面積超過20,000平方米的歷史廟宇「文廟」。

## 天河項目

項目的股本權益已於二零一零年年底出售予一名第三方，總代價為人民幣1,090,000,000元（未扣除有待確定應由本集團承擔的財務及其他成本）。根據出售交易協議，建築成本由買方承擔，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。

由於本集團須負責建築成本的超支部份，以及就物業的建築工程能準時完成作出彌償保證，因此並不符合載列於香港會計準則有關確認收益的標準，現時出售產生的收益被遞延及未獲確認，直至建築工程接近完工及大部分有關成本能被可靠地確定。

項目包括建築面積約113,000平方米的兩座雙子塔，將會發展為座落於廣州中心城市商業中心天河區的酒店、服務式公寓及辦公室。截至本報告日期，樓宇主要架構的建設已經完成，室內施工正在進行當中。考慮到現時的工程進展及該項目公司已按時結算建築成本，董事預期建造工程可於二零一五年下半年完成，屆時銷售交易將會全數錄入本集團賬目。根據我們目前對本集團將按相關出售協議承擔的成本所作的評估，本集團將於項目完成時確認估計收益人民幣217,300,000元。

### 南寧項目

於二零一四年一月，本集團透過投標收購兩塊位於廣西省南寧市五象新區的土地。該名為「南寧天譽花園」的項目將發展成建築面積約1,177,000平方米的住宅發展項目，當中包括建築面積約888,000平方米供出售的住宅及配套商業及其他設施，以及建築面積約289,000平方米用作安置原居民的住宅及商用物業。所有土地出讓金已繳付且建築工程已經展開。管理層預期項目第一期將於二零一四年下半年推出並預售。根據土地轉讓合約，市政府承諾支付總代價人民幣1,045,000,000元收購該項目公司之安置物業。於本期間內，已於二零一四年五月及七月就安置物業分別收到人民幣500,000,000元及人民幣493,200,000元之訂金。

### 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，詳情如下：

於本報告日期，廣州市天河區天譽花園二期一個面積為20,000平方米的商業平台租用率為96.6%。由於美國領事館（為該物業的重大租戶）及部分其他租戶因租期屆滿遷出，令該物業於該期間的租用率因若干空置樓面面積而暫時受影響。董事認為該物業已按公開市場價值人民幣530,000,000元公平地載列於本集團於二零一四年六月三十日的財務狀況表。

本集團於二零一三年四月收購位於香港灣仔的安盛中心十四層一個面積14,500平方英尺的辦公室物業。該物業目前已全部佔用或租出，其中約40%的樓面面積作為本公司於香港的辦公用地。董事認為該物業已按公開市場價值230,000,000港元(約人民幣182,600,000元)公平地載列於本集團於二零一四年六月三十日的財務狀況表。

## 展望

由於中國經濟增長放緩，導致期內物業市場需求減弱，行業的成交量和成交價正雙雙進入調整階段。發展商為維持業務需降低成交價和利潤。然而，董事認為，由於全國許多地區的城市化及城市現代化需要，市場對基本住房的需求將保持穩定增長。此外，政府對行業加強監管亦將繼續推動市場中規模較大的發展商繼續發展壯大，迫使規模較小的發展商因難以適應市場環境而退出市場。市場進入門檻日益增高。房地產市場經過近十年快速增長後，目前正進入短期調整階段。我們預期物業市場的投資、成交量和成交價會出現部分明顯的調整。然而，董事及管理層認為，在調整期過後，面對市場波動，市場環境將更加健康及穩健。

管理層預期本集團的發展中物業(特別是現有洲頭咀項目，該項目位於獨特地段的豪華住宅項目，土地成本為歷史低價)仍將帶來極具吸引力的毛利率。對於土地成本按現有市場水平進行計算的新項目而言，其表現將有所不同，這類新項目在面臨定價壓力時，將以較低的利潤經營。

為應對房地產發展行業嚴峻環境的挑戰，本集團致力維持穩健的財務狀況，以平衡業務增長及資金穩定。於本報告日期，本集團已由商業銀行取得用作項目建設融資的融資信貸合共人民幣1,165,000,000元(其中已提取借貸人民幣512,100,000元)。此外，賺取來自及預期收取本集團所有持續項目的在建物業之預售收入，將為該等項目的持續建築成本提供充裕的營運資金，確保該等項目順利完成。為保持業務銷售及盈利增長，本公司正以合適的規模積極增加土地儲備，以供本集團未來幾年發展之用，尤其自二零一七年起，所有現有項目將進入發展的最後階段。

## 流動資金及財務資源

### 資本架構及流動資金

於回顧期間，本公司以信託貸款的方式為一間附屬公司籌得資金人民幣500,000,000元，及向若干投資者發行若干無抵押債券合共100,000,000港元(相當於約人民幣79,000,000元)，用作本集團的一般營運資金。該信託貸款以位於天譽花園二期的投資物業及廣州天河區海航大廈的辦公室物業作抵押。於二零一三年十月發行本金為298,000,000港元(人民幣236,500,000元)的債券，連同於二零一二年一間金融機構內的同一實體集團所授出本金為298,000,000港元(人民幣236,500,000元)的貸款，乃以廣州洲頭咀(持有洲頭咀項目的項目公司之直接控股公司)的全部已發行股份作為抵押。此外，298,000,000港元的有抵押債券內含衍生金融負債，包括賦予債券持有人換取廣州洲頭咀部份已發行股份的權利及隨後要求本公司贖回股份的權利及本公司回購股份的權利。

於期末，本集團結欠大陸商業銀行兩項有期貸款未償還金額為人民幣512,100,000元(作為支付洲頭咀項目及永州項目的建築成本撥資)、結欠香港一間商業銀行總額人民幣102,300,000元的有期貸款及循環貸款(用以收購安盛中心及本公司的一般營運資金撥資)、未償還公平價值結餘合共人民幣471,400,000元的貸款及債券(已向一間金融機構發行並以廣州洲頭咀股份通過股份押記作為抵押)、以及公平價值總額人民幣29,100,000元的向一名債券持有人及有抵押貸款人發行的債券及認股權證內含的衍生金融負債、以多名投資者為受益人發行的信託貸款人民幣500,000,000元、按公平價值人民幣70,600,000元向若干投資者發行本金為100,000,000港元的無抵押債券、從事貴陽項目之附屬公司的非控制性股東之墊款人民幣72,300,000元及其他借貸人民幣17,000,000元(已於二零一四年七月初出售並記入本公司財務報表中與分類為持作出售資產相關之負債)、來自一名第三方的無抵押借貸人民幣233,200,000元及來自一間由余斌先生(本公司控股股東)控制的公司提供無抵押借貸人民幣30,000,000元。總而言之，本集團的該等債務合共為人民幣2,038,000,000元(二零一三年：人民幣1,046,000,000元)(其中23.6%於一年內到期)，較二零一三年十二月三十一日結餘增加人民幣992,000,000元。於期間結束日的債務比率(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49.7%(二零一三年：28.7%)。債務比率上升反映本集團增加債務以應付業務發展擴充。儘管如此，管理層相信債務仍處於合適及可承擔水平且本集團營運所產生資金能夠於其貸款到期時應付相關貸款承擔。



於本期間內，除貴陽項目(於期間結束日後已出售，有關資產及負債於綜合財務狀況表中分別列作持作出售資產及負債)外，所有其他發展項目正處於建造階段，令發展中物業的發展成本累增至人民幣3,219,700,000元(二零一三年：人民幣2,262,700,000元)，持作出售物業減少至人民幣118,700,000元(二零一三年：人民幣173,400,000元)，原因為於本期間結束日僅永州項目之已竣工物業記入該資產類別。於本期間結束日，流動資產合共為人民幣4,925,900,000元，較二零一三年十二月三十一日增加人民幣1,677,700,000元，原因為本集團資產基礎擴大。除上述發展中或持作出售物業外，與貴陽項目(於期間結束日後已出售)相關之資產合共為人民幣878,300,000元，流動資產亦包括支付予承包商之貿易訂金及其他訂金及應收款項人民幣462,100,000元，以及銀行結餘合共人民幣247,100,000元。

於本期間結束日，總流動負債為人民幣2,090,700,000元，較二零一三年十二月三十一日增加人民幣815,100,000元。流動負債增加主要來自南寧市政府就收購處於建造階段的南寧項目的安置房物業之已收訂金。除與待售貴陽項目有關之流動負債合共人民幣666,900,000元外，流動負債主要包括處於建造階段的安置物業的訂金及預售訂金合共人民幣736,500,000元、二零一四年十一月到期之有抵押貸款未償還金額人民幣235,800,000元(已於二零一四年八月初提早償還)及銀行貸款之即期部份人民幣102,300,000元、衍生金融負債之即期部份合共人民幣23,700,000元、以及其他項目(包括貿易應付款項、應計費用及應付所得稅)合共人民幣295,500,000元。

流動比率進一步改善，於本期間結束日為2.4倍(二零一三年：2.6倍)。

### **借貸及資產抵押**

洲頭咀項目及永州項目之土地及在建工程、及安盛中心辦公室物業已抵押予商業銀行，以取得授予從事發展項目及持有投資物業的附屬公司之銀行貸款融資。此外，天譽花園二期的物業單元及海航大廈的辦公室物業已按揭予一間金融機構，以於期內提取信託貸款人民幣500,000,000元。未償還本金總額為598,000,000港元(人民幣473,000,000元)的有抵押貸款及可換股債券亦以廣州洲頭咀全部已發行股份的股份押記作為抵押。信託貸款及香港商業銀行貸款亦以本公司提供之公司擔保作抵押。於二零一四年六月三十日，該等相關銀行貸款總額為人民幣614,500,000元、信託貸款為人民幣500,000,000元以及有抵押貸款及可換股債券為人民幣471,400,000元仍未償還。

## 外幣管理

本集團主要從事物業發展業務，全部均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。同時，本集團若干融資、投資控股業務及行政活動乃以港元計值。

期內，人民幣兌港幣雙向波動。本集團已於進行港元計值債券及貸款相關交易及以港元交易的香港投資物業租賃活動時確認外幣匯兌虧損。在綜合以港元記賬的數間在香港營運的附屬公司於二零一四年六月三十日之資產及負債時，錄得匯兌虧損人民幣500,000元，則自外匯儲備中扣除，構成本公司權益之一部份。董事認為人民幣相對港元長期仍呈逐步向上的趨勢，預期本集團未來並無重大不利的外幣風險。倘若人民幣兌換該等外幣出現貶值，有鑒於現時以港元記賬的債務及活動水平偏低，董事認為此波動不會對本集團之財務狀況構成重大不利影響。因此，本集團並無對沖外幣風險。然而，管理層將會不時密切監察貨幣風險，並將對人民幣兌港元之匯率之任何恆常或重大之變動作出反應，以減輕可能對本集團業績及財務狀況構成的不利影響。

## 或然負債

於二零一四年六月三十日，若干銀行對本集團為若干物業買家安排的按揭貸款授出按揭融資，而本集團就此提供為數人民幣811,800,000元(二零一三年：人民幣745,600,000元)之擔保。根據擔保條款，倘若該等買家欠繳按揭還款，本集團須負責償還尚未支付按揭本金連同應計利息及違約買家應付銀行之罰金，而本集團則有權接收有關物業之管有權。相關擔保將於向買家交付物業及有關房地產權證發出予物業買家時終止。

## 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中期財務報表所涵蓋之會計期間內任何時間並無遵守《上市規則》附錄14所載之《企業管治守則》之守則條文，惟除以下偏離外：

### 守則條文第A2.1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，而是由同一名人士，即余斌先生，自二零零四年起擔任至今。

由於管理隊伍規模較小，董事會認為，目前簡單但高效率之管理層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發展，並於認為需要時明確劃分董事會及管理層隊伍之責任，以確保本公司內之權責得到適當平衡。

### 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參與海外業務而未能出席於二零一四年六月十日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）。本公司的執行董事及行政副總裁文小兵先生，獲選擔任股東週年大會之主席。於股東週年大會，大會主席及審核委員會主席蔡澍鈞先生及薪酬委員會主席鍾麗芳女士，與本公司的股東進行商談，以確保本公司與投資者能夠進行有效溝通。

## 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之證券交易行為守則》（「守則」），其條款之嚴謹程度不遜於《上市規則》附錄10所載之《上市公司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，彼等於整個回顧期間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

本公司或其任何附屬公司截至二零一四年六月三十日止六個月概無購入、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 審核委員會

審核委員會之主要職責包括審查本公司之財務報告程序、內部監控及本集團業績。中期財務報表已經審核委員會審閱。

## 中期業績及中期報告之公佈

本業績公佈已於本公司網頁([www.sfr59.com](http://www.sfr59.com))及聯交所網頁([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊載。載有上市規則要求之所有有關資料的中期報告，亦將於適當時候寄發予本公司股東及在上述網頁上載。

## 其他

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

承董事會命  
天譽置業(控股)有限公司  
主席  
余斌

香港，二零一四年八月二十九日