

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)

**截至二零一五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	
	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收益	132,134	105,922
除所得稅前虧損	(73,710)	(46,970)
期內虧損	(77,174)	(51,623)
本公司擁有人應佔期內虧損	(70,340)	(48,261)
每股虧損－基本及攤薄	(人民幣0.032元)	(人民幣0.022元)
	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
總資產	8,675,166	6,924,966

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」)截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零一四年同期之比較數字。

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日 止六個月	
		二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	132,134	105,922
銷售及服務成本		(124,545)	(82,606)
毛利		7,589	23,316
其他收入及收益，淨額		1,974	30
銷售及市場推廣開支		(21,577)	(8,505)
行政及其他開支		(53,015)	(44,518)
衍生金融負債之公平價值變動		(16,727)	(3,111)
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	(2,115)	(1)
財務收入	4	10,161	913
除所得稅前虧損	5	(73,710)	(46,970)
所得稅開支	6	(3,464)	(4,653)
期內虧損		(77,174)	(51,623)
其他全面收益：			
海外業務產生之匯兌差額		(593)	(451)
期內全面收益總額		(77,767)	(52,074)
應佔期內虧損：			
— 本公司擁有人		(70,340)	(48,261)
— 非控制性權益		(6,834)	(3,362)
		(77,174)	(51,623)
應佔期內全面收益總額：			
— 本公司擁有人		(70,933)	(48,712)
— 非控制性權益		(6,834)	(3,362)
		(77,767)	(52,074)
每股虧損	7		
— 基本		(人民幣0.0317元)	(人民幣0.0218元)
— 攤薄		(人民幣0.0317元)	(人民幣0.0218元)

簡明綜合財務狀況表

於二零一五年六月三十日

	附註	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		266,068	271,993
投資物業		556,492	556,533
在建中之天河項目物業		–	777,090
商譽		13,554	13,554
應收代價款	9	–	105,000
		<u>836,114</u>	<u>1,724,170</u>
流動資產			
在建中發展物業		5,337,061	3,828,284
在建中之天河項目物業		788,602	–
持作出售物業		153,108	125,526
應收代價款	9	105,000	–
貿易及其他應收款項	10	447,651	467,037
短期投資		200,000	244,000
受限制及已抵押存款		480,928	334,844
現金及現金等值項目		326,702	201,105
		<u>7,839,052</u>	<u>5,200,796</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	859,282	228,774
物業預售訂金		2,366,681	1,461,340
銀行及其他借貸—流動部份		2,101,926	1,305,610
衍生金融負債		16,759	32
出售天河項目代價款		990,360	–
應付所得稅		12,131	64,971
		<u>6,347,139</u>	<u>3,060,727</u>
流動資產淨值		<u>1,491,913</u>	<u>2,140,069</u>
總資產減流動負債		<u>2,328,027</u>	<u>3,864,239</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸—非流動部份		501,101	969,217
出售天河項目代價款		–	990,360
遞延稅項負債		168,660	169,048
		<u>669,761</u>	<u>2,128,625</u>
資產淨值		<u>1,658,266</u>	<u>1,735,614</u>
資本及儲備			
股本		21,068	21,068
儲備		1,618,472	1,688,986
本公司擁有人應佔權益		<u>1,639,540</u>	<u>1,710,054</u>
非控制性權益		<u>18,726</u>	<u>25,560</u>
權益總額		<u>1,658,266</u>	<u>1,735,614</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

1. 編製基準

截至二零一五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二零一四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二零一四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. 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、物業投資及物業管理服務。由於本集團管理層認為近乎所有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、撇減在建中發展物業及持作出售物業、貿易及其他應收款項減值虧損、在建中發展物業／持作出售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，惟不計入短期投資、現金及銀行結餘、未分配企業資產、未分配銀行及其他借貸、衍生金融資產／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，乃由於本集團高級行政管理層認為，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行政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
截至二零一五年六月三十日止六個月				
(未經審核)				
分類收益				
呈報分類收益	113,280	13,616	14,896	141,792
對銷分類間收入	–	(4,060)	(5,598)	(9,658)
	<u>113,280</u>	<u>9,556</u>	<u>9,298</u>	<u>132,134</u>
外來客戶的綜合收益				
	<u>113,280</u>	<u>9,556</u>	<u>9,298</u>	<u>132,134</u>
分類業績				
	(52,370)	6,514	(5,001)	(50,857)
對賬：				
未分配公司淨費用				(14,172)
				<u>(65,029)</u>
衍生金融負債之公平價值變動				(16,727)
財務費用				(2,115)
財務收入				10,161
				<u>10,161</u>
除所得稅前綜合虧損				
				<u>(73,710)</u>
其他分類資料：				
折舊及攤銷	(607)	(449)	(863)	(1,919)
撇減在建中發展物業及持作出售物業	(8,637)	–	–	(8,637)
貿易及其他應收款項之減值虧損	–	(6)	(43)	(49)
在建中之天河項目物業的增加	11,511	–	–	11,511
在建中發展物業的增加	1,516,201	–	–	1,516,201
資本開支	1,207	–	75	1,282
	<u>1,207</u>	<u>–</u>	<u>75</u>	<u>1,282</u>

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年六月三十日 (未經審核)				
資產及負債				
<u>資產</u>				
呈報分類資產	6,993,601	567,731	47,258	7,608,590
對賬：				
短期投資				200,000
現金及現金等值項目				326,702
未分配受限制及已抵押存款				301,777
未分配企業資產				
— 租賃土地及樓宇				213,936
— 其他企業資產				24,161
				<hr/>
綜合資產總額				8,675,166
				<hr/> <hr/>
<u>負債</u>				
呈報分類負債	5,010,571	10,606	513,131	5,534,308
對賬：				
應付所得稅				12,131
遞延稅項負債				168,660
衍生金融負債				16,759
未分配銀行及其他借貸				1,233,566
未分配企業負債				51,476
				<hr/>
綜合負債總額				7,016,900
				<hr/> <hr/>

	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
截至二零一四年六月三十日止六個月				
(未經審核)				
分類收益				
呈報分類收益	88,072	9,200	14,458	111,730
對銷分類間收入	—	(2,888)	(2,920)	(5,808)
外來客戶的綜合收益	88,072	6,312	11,538	105,922
分類業績				
對賬：				
未分配公司淨費用				(11,823)
				(29,677)
衍生金融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
除所得稅前綜合虧損				(46,970)
其他分類資料：				
折舊及攤銷	(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

	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
於二零一四年十二月三十一日(經審核)				
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
				<hr/>
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
				<hr/>
綜合負債總額				<u>5,189,352</u>

主要客戶資料

截至二零一五年及二零一四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	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
銷售物業	113,228	85,783
租金收入	9,608	8,601
物業管理服務	9,298	11,538
	<u>132,134</u>	<u>105,922</u>

4. 財務費用及收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (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	127,817	98,998
—於五年後全數償還	904	943
一間關連公司提供的短期貸款利息	—	512
	<u>128,721</u>	<u>100,453</u>
<i>減：已資本化為在建中發展物業之金額</i>		
銀行及其他借貸利息	(127,817)	(99,941)
一間關連公司提供的短期貸款利息	—	(512)
	<u>(127,817)</u>	<u>(100,453)</u>
於損益扣除之金額	904	—
其他借貸成本	14,327	17,174
<i>減：已資本化為在建中發展物業之金額</i>	(13,116)	(17,173)
於損益扣除之金額	<u>1,211</u>	<u>1</u>
於損益扣除之財務費用總額	<u>2,115</u>	<u>1</u>
財務收入：		
銀行利息收入	5,102	904
短期投資的利息收入	5,059	—
其他利息收入	—	9
計入損益的財務收入	<u>10,161</u>	<u>913</u>

5. 除所得稅前虧損

期內除所得稅前虧損已扣除／(計入)下列項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	112,168	78,812
撇減在建中發展物業及持作出售物業	8,637	—
在損益中確認的存貨成本	120,805	78,812
員工成本(包括董事酬金)包括：		
—基本薪金及其他福利	44,509	34,583
—權益結算以股份為基礎之酬金開支	419	535
—界定供款退休金計劃供款	2,052	1,500
員工成本(包括董事酬金)總額	46,980	36,618
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(15,619)	(11,636)
於損益扣除之員工成本	31,361	24,982
核數師酬金		
—本期間	443	378
—往年多計提	—	(40)
物業、廠房及設備之折舊	6,396	2,029
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(30)	(15)
於損益扣除之折舊	6,366	2,014
租賃土地攤銷	1,703	1,478
於損益扣除之折舊及攤銷	8,069	3,492
出售物業、廠房及設備之虧損	—	57
貿易及其他應收款項之減值虧損	49	—
匯兌(收益)／虧損，淨額	(1,806)	3,574

6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 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	4,330	7,277
— 往年多計提	(3,126)	(3,947)
中國土地增值稅		
— 本期間	2,648	1,323
	<u>3,852</u>	<u>4,653</u>
遞延稅項		
— 本期間	(388)	—
所得稅開支總額	<u><u>3,464</u></u>	<u><u>4,653</u></u>

由於本集團截至二零一五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（截至二零一四年六月三十日止六個月：無）。截至二零一五年六月三十日止六個月，香港利得稅按適合之稅率16.5%（截至二零一四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%（截至二零一四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

每股基本及攤薄虧損乃按本公司普通股權持有人應佔虧損及下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
用作計算每股基本及攤薄虧損之虧損	(70,340)	(48,261)
	股份數目	
	千股 (未經審核)	千股 (未經審核)
用作計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	2,216,531	2,216,531

截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月，基於本公司購股權及認購股權證獲行使所產生之任何影響均屬反攤薄性質，故每股基本虧損與每股攤薄虧損相同。

8. 股息

截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月，本公司沒有可供現金分派及／或股息分派之儲備。

9. 應收代價款

	總代價	(已收)／ 已付	二零一五年	二零一四年
			六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
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消防局成本)	1,128,273	(988,273)	140,000	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)	(35,000)
	1,073,273	(968,273)	105,000	105,000
於一年內到期而包括在流動資產的金額	(1,073,273)	968,273	(105,000)	-
	-	-	-	105,000
攤餘成本，一年後到期的款項	-	-	-	105,000

應收款項乃有關就出售廣州寰城實業發展有限公司而應收買方海航酒店控股集團有限公司(「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(二零一四年十二月三十一日：人民幣105,000,000元)的付款將於該等物業竣工時收取，預期將於二零一六年年中前發生。

10. 貿易及其他應收款項

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
即期或少於一個月	2,912	1,503
一至三個月	563	338
三個月以上但少於十二個月	272	106
一年以上	100	78
	<hr/>	<hr/>
貿易應收款項，扣除減值	3,847	2,025
發展項目的可退回誠意金	20,000	10,000
就保證在永州建造酒店所支付的擔保押金	32,000	32,000
發展項目的投標保證金	20,800	6,800
預付建造成本	113,840	239,326
預付財務費用	10,518	10,570
就預售物業支付的營業稅及附加費	136,655	73,756
應收銀行存款／短期投資利息	11,495	6,624
訂金、預付款項及其他應收款項	98,496	85,936
	<hr/>	<hr/>
	447,651	467,037

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

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
即期或少於一個月	-	-
一至三個月	300	242
三個月以上但少於十二個月	15	226
一年以上	220	153
	<hr/>	<hr/>
貿易應付款項合計	535	621
應付建築成本	351,541	116,474
來自供應商之投標款項	49,859	48,499
有關收購天譽南寧東盟創客城項目土地使用權的 應付代價款	352,511	-
來自買方、客戶及／或租戶之預付款、租金及其他訂金	7,974	13,874
銀行及其他借貸的應付利息	51,452	18,743
其他應計費用及其他應付款項	45,410	30,563
	<hr/>	<hr/>
	859,282	228,774
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

12. 承擔

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 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		
—物業建築及開發成本	2,665,384	2,467,864
	<hr/>	<hr/>
已授權但未簽約的支出		
—物業建築及開發成本	1,586,560	1,631,094
—收購土地使用權	931,648	931,648
	<hr/>	<hr/>
	2,518,208	2,562,742
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

13. 報告期末後事項

於二零一五年七月三日，本公司與Ample Mark Enterprises Ltd. (「Ample Mark」) 訂立(i)信貸協議，據此，Ample Mark已同意向本公司提供總額560,000,000港元(人民幣441,616,000元)之有期貸款(「有抵押貸款」)，有關年利率為10厘；及(ii)認購協議，據此，Ample Mark同意認購擬由本公司發行之總本金額40,000,000港元(人民幣31,544,000元)之有抵押兩年期可換股債券(「可換股債券」)，有關年利率為10厘。有抵押貸款已經於二零一五年七月二十三日提取而可換股債券認購事項已經於同日完成，已收取之所得款項淨額合共564,000,000港元(約人民幣444,770,000元)(已扣除安排／手續費36,000,000港元(約人民幣28,390,000元))。所得款項已用作償還由第三者所墊付本金為287,000,000港元(約人民幣226,328,000元)的無抵押貸款及累計利息35,000,000港元(人民幣27,601,000元)，以及償還應付澳門一家銀行本金約為255,600,000港元(約人民幣201,566,000元)的貨幣市場貸款。

管理層討論及分析

A. 業務回顧

中國物業市道於二零一五年首六個月整體呈現溫和復甦。儘管中國大陸經濟放緩，然而，部分地區的物業銷售在近月轉趨正面。行業復甦在一線城市尤其顯著，不論價格及銷量均錄得溫和上升，惟二三線城市的情況則不如一線城市，當中仍要面對已落成物業存貨的一大問題。

截至本期間結束日，本集團已按計劃發展時間表已推旗下三個項目作預售，包括在廣州市的洲頭咀項目、南寧市的南寧天譽花園項目以及湖南省的永州項目。考慮到目前的市場氣氛，預售表現符合管理層的預期。截至二零一五年六月三十日止六個月，已錄得合同銷售額合共約為人民幣1,300,000,000元，表示已達到全年預計合同銷售額人民幣3,000,000,000元的42.8%。除該等預售項目外，永州項目可售建築面積合共為103,600平方米的物業已落成，當中已向買方交付可售建築面積為66,700平方米的物業。本期間內錄得銷售收益人民幣113,200,000元。

B. 物業組合

1. 發展中物業及土地儲備

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（計劃可建建築面積約為1,425,000平方米），於二零一五年六月三十日，本集團於中國大陸合共正在進行五項房地產開發項目的發展。截至二零一五年八月二十一日，本集團現有項目之總建築面積合共約3,240,000平方米，其中可售建築面積合共約590,300平方米（不包括南寧天譽花園項目的安置房屋）於即期或將於二零一五年未來數月進入預售階段。

本集團於二零一五年八月二十一日之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%
天譽南寧東盟 創客城項目 (前稱「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	207,000 (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>3,240,000</u>		

附註：

- (1) 此處所示之項目可建建築面積是指項目之可發展總建築面積，包括本期間及過往年度已售出及交付之面積。永州項目之可建建築面積包含於截至二零一五年六月三十日止售出及交付之33.8%可建建築面積。
- (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。

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之可建建築面積的28%。本集團持有落成物業餘下72%業權。

地盤與著名的白天鵝賓館相對，飽覽珠江河畔全景。該地盤面積為43,609平方米的項目將發展為可建建築面積合共約320,000平方米的綜合用途項目，建有七幢大樓，包括住宅公寓、辦公室、服務式公寓，以及市政及其他設施、地下停車場和輔助性商業設施。

截至二零一五年七月二十五日，A1、A4、A6和A7棟已封頂，而其餘樓棟將於二零一五年年底前封頂。管理層預期A4、A5、A6及A7棟將於二零一六年及二零一七年年初落成及開始向買家交付，而A2及A3棟則將於二零一七年中交付。除目前計劃為長期出租而持有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棟及部分停車位（可售建築面積合共約為81,000平方米））預期於二零一五年及往後年度預售。A6及A7棟的住宅單位於二零一五年一月開始預售。截至二零一五年七月二十五日，本集團已簽合同銷售約人民幣912,300,000元（可售建築面積約為26,800平方米）和已收取合同銷售額中約人民幣768,600,000元的訂金。

天河項目

該項目包括可建建築面積約112,000平方米的兩座雙子塔，為座落於廣州中心地區商業樞紐天河區的酒店、服務式公寓及辦公室的綜合用途發展項目。於二零一五年七月二十五日，兩座塔樓的幕牆及辦公室示範單位已完成，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前完工，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201,800,000元的估計收益。

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，總地盤面積1,000畝，當中可建建築面積合共約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，項目公司須承擔管理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，建造可售建築面積約197,800平方米包括別墅及公寓的住宅區及零售店舖。截至二零一五年七月二十五日，可售建築面積約94,200平方米的6幢高層公寓及地下停車位正在施工，而可售建築面積約36,900平方米的別墅、零售店舖及3幢高層公寓已落成但未售出。自於二零一四年五月開始交付物業起及截至二零一五年六月三十日，已出售及向買家交付可售建築面積合共約為66,700平方米的住宅發展項目，主要為公寓。本集團已於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之經營業績中，確認建築面積約為30,700平方米的已出售物業收益，於本中期期間則已就另外36,000平方米的建築面積確認收益，而截至二零一五年六月三十日，仍未售出可售建築面積約為130,800平方米，當中可售建築面積約55,100平方米的在建物業已簽訂銷售合同，預期該等在建物業將於二零一五年後期及二零一六年交付，可得合同銷售額合共人民幣203,600,000元。

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」的項目正發展為可建建築面積約1,176,000平方米的住宅區，當中包括可建建築面積約887,000平方米供出售的住宅、零售物業及其他設施，以及可建建築面積合共約289,000平方米的住宅及商業單位用作安置原居民的補償房屋。該項目分為五個區域，名為第3、4、5、6及7區。

截至二零一五年七月二十五日，所有區域均在施工中。在合共62幢大樓中，已有8幢大樓封頂。可售建築面積約183,000平方米的3及5區物業單位已開始向獨立和團體買家預售，截至二零一五年七月二十五日已簽訂合同銷售金額合共約為人民幣587,300,000元，佔預售的可售建築面積54.8%，該等物業單位預定於二零一六年第四季度開始交付給買家。管理層亦計劃開始預售3、4及5區內若干部分，將預期自二零一六年末至二零一八年分階段實體交付給買家。第4、6及7區內可售建築面積合共為289,000平方米將交付予原土地佔用人作為安置房屋，並已從市政府收取銷售所得款項合共人民幣993,200,000元。管理層預期，安置房屋將於二零一六年及二零一七年開始交付。除了從市政府收取按金外，本集團已收到有興趣潛在買家的訂金約人民幣140,600,000元。

天譽南寧東盟創客城項目(前稱「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194,221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，其將成為五象新區的地標，並包含可供出售及租用的住宅及商業物業，包括購物商場、計劃發展樓高約530米的摩天大樓、酒店、甲級辦公室及停車場，以及其他配套設施，有關計劃可建建築面積合共約為1,425,000平方米。

該項目分為東西兩區，並將以分期開發。東區由甲級辦公室、摩天大樓、酒店及零售物業組成，西區則由住宅和零售物業組成。初步項目開發工作已展開。建築工程預期將於二零一八年至二零二二年完成。

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：

於二零一五年六月三十日，廣州市天河區天譽花園二期面積17,300平方米的商業平台之租用率已回復至94.3%。這是由於舊租約屆滿後被新租戶訂立租約補充。董事認為，該等物業已在本集團於二零一五年六月三十日之財務狀況表中，按董事估計之公開市場價值合共人民幣447,000,000元列賬。

香港灣仔安盛中心一個面積為14,500平方呎的辦公室物業，其中總建築面積8,700平方呎已出租予第三方租客，其餘5,800平方呎作自用。董事認為，該物業已在本集團於二零一五年六月三十日之財務狀況表中，按董事估計之公開市場價值約人民幣109,500,000元（約138,800,000港元）列賬。

C. 業務展望

於截至二零一五年六月三十日止六個月的最近數月，受惠於中央政府實施的多項刺激中國經濟增長措施（包括放寬銀行按揭貸款政策），一線城市的物業市場表現顯著反彈。近期中國大陸住房市場表現有所改善，說明該等政策措施實行起來已漸發揮功效。然而，大眾市場的復甦緩慢，大型物業單位表現則依舊停滯不前。深圳及上海房價上升，加上北京市場漸趨穩定（儘管廣州市場未見上揚），對市場參與者而言是非常好的消息。管理層相信，中央政府將推出金融及行政支援政策，支持對改善房屋的需求，這將有利大型物業。我們預期廣州市場，即我們目前的業務重心所在，將依循復甦之路前進。

從本公司的角度而言，展望從二零一五年起，隨著推出大部分項目（除剛購入位於南寧江邊的項目）作銷售，本集團業務將帶來正面經營業務自由現金流。於二零一五年，本集團將推出可售建築面積合共約720,900平方米的物業量作銷售，預期二零一五年的合同銷售額為人民幣3,000,000,000元，而視乎該等預售物業的交付時間表，有關該等預售合同的收益將於二零一六年至二零一八年年度內，在本集團損益中確認。其中洲頭咀項目，其作為廣州市內一項豪華高檔住宅項目，以及南寧天譽花園項目內的大型高級住宅發展項目，無疑將大大提升本集團的流動資金狀況。本集團可憑藉更強的資產狀況，增強本集團撥資收購新土地的能力。該兩個項目預期將於二零一六年及二零一七年落成，連同將於二零一六年初落成的廣州天河項目，本集團的盈利將勢必向上，取得突破性增長。

D. 財務回顧

銷售營業額及利潤率

於本期間內，本集團主要收入來源為物業銷售，佔總收益之85.7%（二零一四年：81.0%）。於本期間內，本集團位於湖南省永州市的發展項目「天譽·華府」交付了建築面積約36,000平方米的物業，大部分為高層住宅公寓、零售及商用物業，本集團確認總收益約人民幣113,200,000元。去年同期，本集團出售了同一項目之小高層住宅公寓及貴陽項目合共建築面積26,200平方米，錄得收益約人民幣85,800,000元。

於本期間內，售價較高的商用物業對毛利率的影響被售價較低的公寓蓋過。公寓的售價為每平方米人民幣2,844元，略低於賬面成本每平方米人民幣3,059元。於本期間內，物業銷售的整體毛利率為0.94%（二零一四年：8.1%）。永州項目的公寓定價偏低，反映管理層在該區銷售未售出存貨的策略因應物業市場需求轉弱而作出。加上將未售出公寓調整至即期可變現價值而作出減值虧損撥備約人民幣8,600,000元，物業銷售的毛利於本期間下跌至虧損約人民幣7,600,000元。

本集團的非核心業務為分別位於廣州之天譽花園二期的商業平台及香港灣仔之安盛中心的辦公室物業租賃，貢獻總收益約人民幣9,600,000元（二零一四年：約人民幣8,600,000元），較去年同期增加11.7%。本期間之租賃收入隨著該等物業的租用率上升而有所改善。於二零一五年六月三十日，天譽花園二期的商業平台及安盛中心的租用率分別為94.3%及100%。租賃收入對收益和利潤率的貢獻相對穩定。此收入的毛利率為89.3%（二零一四年：79.4%）。

於本期間內，本集團於二零一四年初收購的物業管理公司提供相對穩定收入約人民幣9,300,000元（二零一四年：人民幣11,500,000元）。收入下降是因為本集團已於二零一四年十一月出售貴陽項目物業管理公司。該項業務的利潤率達70.9%（二零一四年：82.5%）。

由於本期間邊際利潤較低的物業銷售佔總收益的比重較高，本集團於本期間的整體毛利率為5.7%，較二零一四年的22.0%為低。

營運開支

由於南寧天譽花園項目和洲頭咀項目開展預售推廣活動，銷售及市場推廣開支(主要包括廣告、宣傳和代理佣金)上升153.7%至約人民幣21,600,000元。行政及其他經營開支較去年同期上升19.1%至約人民幣53,000,000元。員工成本為最大開支項目，佔總經營開支的42.0%，共約人民幣31,400,000元，較去年同期上升25.5%，因業務需要而聘請高層員工。本期間產生之總員工成本約為人民幣47,000,000元(二零一四年：人民幣36,600,000元)，其中約人民幣15,600,000元已資本化為在建中發展中物業的發展成本。

財務費用

本集團於本期間增加之借貸，主要用於撥付收購南寧地塊和項目的建築工程。本期間產生的財務費用(包括安排費)上升21.6%至約人民幣143,000,000元。大部分已產生的財務費用已資本化為該等發展中項目的成本，僅有約人民幣2,100,000元於本期間經營業績中扣除。本集團的借貸成本混合年化率為11.3%。

非經營項目

非經營項目主要包括本公司於二零一三年向一名債券持有人發行298,000,000港元的可換股債券所附帶權利中嵌入的衍生金融負債公平價值增加約人民幣16,700,000元。

稅項

稅項撥備包括就出售永州項目別墅及商用物業的土地增值稅作出撥備約人民幣2,600,000元及企業所得稅撥備。

股東應佔虧損

營業額低但經營成本高，對本公司於本期間的經營業績構成負面影響。本公司的綜合除稅後虧損約為人民幣77,200,000元，其中本公司股東應佔虧損約人民幣70,300,000元。

流動資金及財務資源

1. 資產基礎

	變動百分比	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
總資產	25.3%	8,675,166	6,924,966
資產淨值	-4.5%	1,658,266	1,735,614

在建中發展物業的賬面成本合共為約人民幣5,337,100,000元，為本集團的最大資產分類，佔本集團總資產之61.5%。其他資產包括於天河項目之權益約人民幣788,600,000元、投資物業公平市場價值合共約人民幣556,500,000元、自用物業、廠房及設備約人民幣266,100,000元、受限制現金及已抵押存款約人民幣480,900,000元、現金及現金等值項目約人民幣326,700,000元、投資基金人民幣200,000,000元，剩餘資產包括永州項目的持作出售物業、貿易訂金及應收款項，以及就出售天河項目股本權益應收海航酒店的出售代價餘款。總資產隨著於本期間內投入發展項目的額外投資成本而增加，合共約為人民幣8,675,200,000元。

2. 資本架構及流動資金

於期末，本集團的債務合共約人民幣2,619,800,000元，較去年年度結束日增加約人民幣344,900,000元。本集團的債務亦包括應付兩間銀行的貨幣市場貸款約人民幣472,600,000元，有關貸款以該等銀行發出的信用證作擔保，信用證則以存入銀行及金融機構的現金存款約人民幣301,800,000元及投資資產人民幣200,000,000元作抵押。撇除該等有抵押貸款，本集團於期末的債務約為人民幣2,147,200,000元，較去年年度結束日增加約人民幣345,200,000元。有關增加是由於本期間內增加借貸以應付本集團持續之項目建造成本以及已收購南寧新項目的土地成本所致。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	728,294	391,592	9,358	49,613	1,178,857
—其他有抵押借貸	782,933	-	-	-	782,933
—無抵押借貸	528,776	-	-	112,461	641,237
	<u>2,040,003</u>	<u>391,592</u>	<u>9,358</u>	<u>162,074</u>	<u>2,603,027</u>
衍生金融負債	16,759	-	-	-	16,759
	<u>2,056,762</u>	<u>391,592</u>	<u>9,358</u>	<u>162,074</u>	<u>2,619,786</u>

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54.8%(二零一四年十二月三十一日:51.0%)。債務比率上升反映本集團增加債務為項目發展及土地成本提供資金。由於大部分項目正進入銷售或預售階段,本集團將具有足夠流動資金以履行其債務承擔。

	變動百分比	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產			
在建中發展物業	39.4%	5,337,061	3,828,284
在建中之天河項目物業	-	788,602	-
持作出售物業	22.0%	153,108	125,526
應收代價款	-	105,000	-
貿易及其他應收款項	-4.2%	447,651	467,037
短期投資	-18.0%	200,000	244,000
受限制及已抵押存款	43.6%	480,928	334,844
現金及現金等值項目	62.5%	326,702	201,105
<i>小計(A)</i>	50.7%	7,839,052	5,200,796
流動負債			
貿易及其他應付款項	275.6%	859,282	228,774
物業預售訂金	62.0%	2,366,681	1,461,340
銀行及其他借款—流動部份	61.0%	2,101,926	1,305,610
衍生金融負債	52271.9%	16,759	32
出售天河項目的代價款	-	990,360	-
應付所得稅	-81.3%	12,131	64,971
<i>小計(B)</i>	107.4%	6,347,139	3,060,727
流動資產淨值(A-B)	-30.3%	1,491,913	2,140,069
流動比率(A/B)	-27.1%	1.24	1.70

於期末，流動資產合共約為人民幣7,839,100,000元，較去年年度結束日增加50.7%。流動資產增加主要是由於項目發展成本增加和因預售所收取現金增加所致。

於期末，總流動負債約為人民幣6,347,100,000元，較去年年度結束日增加107.4%。流動負債增加主要是由於天河項目預期將於二零一六年上半年落成而將已收取天河項目買家的銷售代價重新分類為流動負債，以及預售訂金及須於一年內償還的借貸增加所致。

流動比率於本期間結束日為1.24倍(二零一四年十二月三十一日：1.70倍)，反映於二零一五年六月三十日，流動負債增加導致流動資金狀況理論上收緊。流動負債增加主因是預售所得款約人民幣2,366,700,000元其中增加了約人民幣905,300,000元及就出售天河項目之股本權益從一名買家分階段收取的代價合共約人民幣990,000,000元，由於該項目於二零一六年年中前到期交付，此負債已於本期間內由長期負債重新分類為流動負債。如此，透過變現本集團的流動資產可充分應付須再融資的短期債務。儘管如此，管理層將會定時小心監察本集團的流動資金狀況，確保已採取監控措施為應付到期負債撥出財務資源，並密切注意確保妥為交付有關物業，以履行預售合同之承諾。此外，管理層將特別致力於推廣預售時間表上的物業，務求將物業套現。

於期間結束日後，在二零一五年七月三日，本公司與於二零一三年發行之298,000,000港元債券之認購人旗下一間附屬公司(「貸款人」)訂立(i)信貸協議，據此，貸款人已同意向本公司提供總額560,000,000港元之兩年期有抵押有期貸款(「有抵押貸款」)；及(ii)認購協議，據此，貸款人同意認購並支付由本公司發行之總本金額40,000,000港元之兩年期有抵押可換股債券(「可換股債券」)。有抵押貸款已經於二零一五年七月二十三日提取而可換股債券已經於同日發行，已收取之所得款項淨額合共為564,000,000港元(約人民幣444,800,000元)。所得款項已全數用作償還無抵押貸款及累計利息，以及償還部分貨幣市場貸款。有抵押貸款及可換股債券以持有洲頭咀項目間接權益之附屬公司的股份之第二法定押記作為抵押。

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、安盛中心的商業單位及海航大廈的辦公室物業和天譽花園二期商業平台的若干單位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其一般營運資金之融資信貸。此外，於二零一三年發行予一間金融機構的可換股債券及於二零一五年七月初獲債券持有人之同系附屬公司授予的融資貸款以廣州洲頭咀發展有限公司(一間持有洲頭咀項目股權的附屬公司)全部已發行股份作為抵押。於二零一五年六月三十日，此等有抵押債務的未

償還餘額為數人民幣約1,978,500,000元，而已抵押資產及由該等抵押品代表的相關資產之可變現價值總額按於二零一五年六月三十日的公開市場價值計量合共估計約為人民幣約8,769,900,000元。抵押品為債權人提供足夠槓桿。本集團有足夠資產以應付其債務。

E. 或然負債

於二零一五年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債（二零一四年十二月三十一日：無）。

F. 庫務管理

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及美元計值。

於本期間及截至本期間結束日，人民幣兌換港元及美元的匯率出現輕微雙向波動。以港元進行外幣交易時確認了外幣匯兌收益合共人民幣1,800,000元。在綜合數間在香港營運的附屬公司於二零一五年六月三十日之資產及負債時，錄得匯兌虧損人民幣600,000元。該虧損自外匯儲備扣除，其構成本公司權益之一部分。

然而，最近人民幣匯率於二零一五年八月初出現波動，人民幣兌港元及美元曾一度貶值近4%，使管理層警覺到人民幣兌港元及美元貶值可能構成不利影響，而於二零一五年六月三十日，離岸外幣債務以人民幣計值共人民幣1,045,300,000元（相當於本集團債務總額之39.9%）。管理層將採取積極控制措施以對沖外幣風險，並以此舒緩本集團之外幣風險。此外，本集團政策訂明不可為投機目的而進行任何衍生工具活動。

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，惟以下偏離除外：

守則條文第A.2.1條－主席及行政總裁

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

由於管理隊伍規模較小，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。

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二零一五年六月九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擔任股東週年大會之主席。

董事進行證券交易

本公司已採納其本身的有關董事及本公司相關僱員進行證券交易之行為守則（「守則」），條款不遜於上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易之標準守則載列的規定標準，且守則亦會根據上市規則之規定不時更新。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認彼等於回顧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二零一五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.tianyudc.com)及聯交所網頁(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，董事會包括四名執行董事：余斌先生（主席）、文小兵先生、蔣靖先生及黃樂先生；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，二零一五年八月二十一日