

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)

截至二零一六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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益	1,198,118	132,134
除所得稅前溢利／(虧損)	153,812	(73,710)
期內溢利／(虧損)	95,973	(77,174)
本公司擁有人應佔期內溢利／(虧損)	96,840	(70,340)
每股盈利／(虧損)－基本及攤薄	人民幣 0.043 元 (人民幣0.032元)	
	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月 三十一日
總資產	10,296,931	10,357,027

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」)截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零一五年同期之比較數字。

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日 止六個月	
		二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	1,198,118	132,134
銷售及服務成本		<u>(921,284)</u>	<u>(124,545)</u>
毛利		276,834	7,589
其他收入及收益，淨額		877	1,974
銷售及市場推廣開支		(29,340)	(21,577)
行政及其他開支		(72,604)	(54,821)
匯兌(虧損)/收益		(28,539)	1,806
衍生金融資產/負債之公平價值變動		2,229	(16,727)
財務費用	4	(3,372)	(2,115)
財務收入	4	<u>7,727</u>	<u>10,161</u>
除所得稅前溢利/(虧損)	5	153,812	(73,710)
所得稅開支	6	<u>(57,839)</u>	<u>(3,464)</u>
期內溢利/(虧損)		95,973	(77,174)
其他全面收益：			
海外業務產生之匯兌差額		<u>(655)</u>	<u>(593)</u>
期內全面收益總額		<u>95,318</u>	<u>(77,767)</u>
應佔期內溢利/(虧損)：			
—本公司擁有人		96,840	(70,340)
—非控制性權益		<u>(867)</u>	<u>(6,834)</u>
		<u>95,973</u>	<u>(77,174)</u>
應佔期內全面收益總額：			
—本公司擁有人		96,185	(70,933)
—非控制性權益		<u>(867)</u>	<u>(6,834)</u>
		<u>95,318</u>	<u>(77,767)</u>
每股盈利/(虧損)	7		
—基本		<u>人民幣0.043元</u>	<u>(人民幣0.032元)</u>
—攤薄		<u>人民幣0.043元</u>	<u>(人民幣0.032元)</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一六年六月三十日

	附註	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 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		255,816	262,725
投資物業		572,520	570,058
商譽		13,554	13,554
衍生金融資產		127	37
		<u>842,017</u>	<u>846,374</u>
流動資產			
在建中發展物業		6,849,988	6,159,277
在建中之天河項目物業		–	786,168
持作出售物業		195,236	177,850
應收代價款	9	140,000	105,000
向附屬公司非控制性股東提供的貸款		35,400	20,400
貿易及其他應收款項	10	623,879	495,974
短期投資		–	460,000
預付所得稅		36,239	–
受限制及已抵押存款		698,808	922,729
現金及現金等值項目		875,364	383,255
		<u>9,454,914</u>	<u>9,510,653</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	1,042,322	1,200,733
物業預售訂金		5,544,387	3,710,375
銀行及其他借貸—流動部份		567,477	2,013,166
出售天河項目代價款		–	990,360
應付所得稅		–	5,378
		<u>7,154,186</u>	<u>7,920,012</u>
流動資產淨值		<u>2,300,728</u>	<u>1,590,641</u>
總資產減流動負債		<u>3,142,745</u>	<u>2,437,015</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸—非流動部份		1,188,216	746,656
衍生金融負債		15,545	12,573
遞延稅項負債		168,651	168,781
		<u>1,372,412</u>	<u>928,010</u>
資產淨值		<u>1,770,333</u>	<u>1,509,005</u>
資本及儲備			
股本		24,456	21,068
儲備		1,741,679	1,482,872
本公司擁有人應佔權益		<u>1,766,135</u>	<u>1,503,940</u>
非控制性權益		4,198	5,065
權益總額		<u>1,770,333</u>	<u>1,509,005</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

1. 編製基準

截至二零一六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二零一五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二零一五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。由於本集團管理層認為近乎所有綜合收益均歸屬於中國市場，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。本集團之呈報分類如下：

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呈報分類之業績，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、貿易及其他應收款項之減值虧損、在建中之天河項目物業的增加、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，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	1,180,846	12,320	14,728	1,207,894
對銷分類間收益	<u>-</u>	<u>(4,067)</u>	<u>(5,709)</u>	<u>(9,776)</u>
外來客戶的綜合收益	<u>1,180,846</u>	<u>8,253</u>	<u>9,019</u>	<u>1,198,118</u>
分類業績	194,236	5,217	(4,619)	194,834
對賬：				
未分配公司淨費用				<u>(47,606)</u>
				147,228
衍生金融資產／負債之公平價值變動				2,229
財務費用				(3,372)
財務收入				<u>7,727</u>
除所得稅前綜合溢利				<u>153,812</u>
其他分類資料：				
折舊及攤銷	(816)	(415)	(876)	(2,107)
貿易及其他應收款項之減值虧損	-	-	(83)	(83)
在建中之天河項目物業的增加	6,595	-	-	6,595
在建中發展物業的增加	699,902	-	-	699,902
資本開支	<u>254</u>	<u>-</u>	<u>23</u>	<u>277</u>

	物業發展	物業投資	物業管理	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

於二零一六年六月三十日(未經審核)

資產及負債

資產

呈報分類資產	8,149,357	580,760	42,275	8,772,392
對賬：				
衍生金融資產				127
預付所得稅				36,239
現金及現金等值項目				875,364
未分配受限制及已抵押存款				388,420
未分配企業資產				
-租賃土地及樓宇				208,429
-其他企業資產				15,960

綜合資產總額 10,296,931

負債

呈報分類負債	6,588,809	7,390	9,482	6,605,681
對賬：				
遞延稅項負債				168,651
衍生金融負債				15,545
未分配銀行及其他借貸				1,728,692
未分配企業負債				8,029

綜合負債總額 8,526,598

	物業發展	物業投資	物業管理	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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
對銷分類間收益	<u>-</u>	<u>(4,060)</u>	<u>(5,598)</u>	<u>(9,658)</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				<u>(14,172)</u>
----------	--	--	--	-----------------

(65,029)

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

除所得稅前綜合虧損

(73,710)

其他分類資料：

折舊及攤銷	(607)	(449)	(863)	(1,919)
貿易及其他應收款項之減值虧損	-	(6)	(43)	(49)
撇減在建中發展物業及持作出售物業	(8,637)	-	-	(8,637)
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	<u>1,207</u>	<u>-</u>	<u>75</u>	<u>1,282</u>

	物業發展	物業投資	物業管理	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

於二零一五年十二月三十一日(經審核)

資產及負債

資產

呈報分類資產	8,009,651	577,828	42,170	8,629,649
對賬：				
衍生金融資產				37
短期投資				460,000
現金及現金等值項目				383,255
未分配受限制及已抵押存款				652,010
未分配企業資產				
-租賃土地及樓宇				212,638
-其他企業資產				19,438

綜合資產總額				<u><u>10,357,027</u></u>
--------	--	--	--	--------------------------

負債

呈報分類負債	6,293,360	6,980	510,846	6,811,186
對賬：				
應付所得稅				5,378
遞延稅項負債				168,781
衍生金融負債				12,573
未分配銀行及其他借貸				1,839,183
未分配企業負債				10,921

綜合負債總額				<u><u>8,848,022</u></u>
--------	--	--	--	-------------------------

主要客戶資料

截至二零一六年及二零一五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	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銷售物業	1,180,783	113,228
租金收入	8,316	9,608
物業管理服務	9,019	9,298
	<u>1,198,118</u>	<u>132,134</u>

4. 財務費用及收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	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	69,234	122,438
—於五年後全數償還	13,155	6,283
	<u>82,389</u>	<u>128,721</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	<u>(80,960)</u>	<u>(127,817)</u>
	1,429	904
其他借貸成本	2,443	14,327
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(500)	(13,116)
	<u>1,943</u>	<u>1,211</u>
於損益扣除之財務費用	<u>3,372</u>	<u>2,115</u>
財務收入：		
銀行利息收入	5,978	5,102
短期投資的利息收入	808	5,059
向附屬公司非控制性股東提供的貸款的利息收入	941	—
計入損益的財務收入	<u>7,727</u>	<u>10,161</u>

5. 除所得稅前溢利／(虧損)

期內除所得稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)下列項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
附註		
已售物業成本	921,284	112,168
撇減在建中發展物業/ 持作出售物業	-	8,637
在損益中確認的存貨成本	921,284	120,805
員工成本(包括董事酬金)包括：		
—基本薪金及其他福利	52,299	44,509
—權益結算以股份為基礎之酬金開支	5,882	419
—界定供款退休金計劃供款	2,711	2,052
員工成本(包括董事酬金)總額	60,892	46,980
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(20,197)	(15,619)
於損益扣除之員工成本	40,695	31,361
核數師酬金—本期間	417	443
物業、廠房及設備之折舊	6,887	6,396
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(64)	(30)
於損益扣除之折舊	6,823	6,366
租賃土地攤銷	1,703	1,703
於損益扣除之折舊及攤銷	8,526	8,069
貿易及其他應收款項之減值虧損	83	49
匯兌虧損／(收益)，淨額		
—已變現	506	(1,141)
—未變現	28,033	(665)
	28,539	(1,806)

6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項		
香港利得稅	-	-
中國企業稅		
—本期間	57,877	4,330
—撇減暫繳企業所得稅	(1,973)	(3,126)
中國土地增值稅		
—本期間	2,064	2,648
	57,968	3,852
遞延稅項		
—本期間	(129)	(388)
所得稅開支總額	57,839	3,464

由於本集團截至二零一六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(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)。截至二零一六年六月三十日止六個月，適用之香港利得稅稅率為16.5%(截至二零一五年六月三十日止六個月：16.5%)。

於中國其他地區產生的企業所得稅按25%(截至二零一五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盈利／(虧損)

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
用作計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之盈利／(虧損)	96,840	(70,340)

	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盈利／(虧損)之普通股 加權平均數	2,271,476	2,216,531

本期間內已發行普通股加權平均數已調整以反映於二零一六年六月六日發行及配發配售股份的影響。

截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月，基於本公司購股權及可換股債券獲行使所產生之任何影響均不屬於攤薄性質，故每股基本盈利／(虧損)與每股攤薄盈利／(虧損)相同。

8. 股息

截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司沒有可供股息分派之可供分派儲備。

9. 應收代價款

			二零一五年	
			二零一六年 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)
加：超額預計的財務費用	35,000	-	35,000	-
攤餘成本，於一年內到期的款項	1,108,273	(968,273)	140,000	105,000

應收款項乃有關就出售天河項目之發展商廣州寰城實業發展有限公司(「寰城」)股權而應收買方海南海控置業有限公司的最後一期應收款項，其為無抵押及不計息。經計及本集團根據協議而將承擔的估計成本後，估計款項約為人民幣140,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣105,000,000元)。倘取得已於本期間內竣工的樓宇之廣泛所有權權屬證書，預期將於未來數月收到最後一期款項。

於交付已於本期間內竣工的天河項目的物業後，出售所得款項、本集團所投資天河項目的發展成本以及有關出售寰城股權的企業所得稅會於本期間的綜合損益表內確認。

10. 貿易及其他應收款項

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
即期或少於一個月	2,326	881
一至三個月	1,006	462
三個月以上但少於十二個月	774	589
一年以上	<u>258</u>	<u>114</u>
應收貿易款項，扣除減值	4,364	2,046
可退回建造成本	59,765	19,159
發展項目的投標保證金	30,800	30,800
預付建造成本	124,241	110,636
預付財務費用	17,500	141
預付營業稅及附加費	259,739	200,305
代物業擁有人支付的維修基金	43,922	41,161
應收銀行存款／短期投資利息	4,849	4,941
其他訂金、預付款項及其他應收款項	<u>78,699</u>	<u>86,785</u>
	<u>623,879</u>	<u>495,974</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。本集團對所有超過若干信貸金額之客戶要求進行信貸評估。

11. 貿易及其他應付款項

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
即期或少於一個月	682	1,485
一至三個月	328	477
三個月以上但少於十二個月	1,495	5
一年以上	168	198
貿易應付款項合計	2,673	2,165
應付建造成本	799,910	648,437
來自供應商之投標款項	48,529	49,397
應付土地成本	-	352,511
來自買方、客戶及／或租戶之預付款、租金及其他訂金	16,768	16,404
就項目清拆工程預收政府的款項	54,630	54,630
應付補償費用	18,750	11,250
應計營業稅、增值稅及附加費	24,354	19,685
就額外發展成本及天河項目的土地使用權作出撥備	35,795	-
銀行及其他借貸的應付利息	2,791	6,472
其他應計費用及其他應付款項	38,122	39,782
	1,042,322	1,200,733

12. 承擔

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 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	1,510,951	1,970,841

13. 報告期末後事項

於二零一六年六月二十一日，本公司與高誠證券有限公司訂立配售協議，據此，高誠證券有限公司同意按照配售協議所載條款，並在所載條件之規限下，於配售協議日期開始至二零一六年八月三十一日止期間內盡力促使承配人認購本金額合共最多100,000,000港元(人民幣85,500,000元)之債券。配售事項已於二零一六年七月五日完成，並已於當日發行本金總額為100,000,000港元之債券。

管理層討論與分析

A. 業務回顧

天河項目已落成及於期內交付給買方，促使本集團創下銷售新高。截至二零一六年六月三十日止首六個月，本集團確認物業銷售為人民幣1,180,800,000元，令收益較去年同期增加942.8%。

截至本期結束日，本集團正在預售三個項目，即廣州市洲頭咀項目、南寧市南寧天譽花園項目及湖南省永州項目。在當前市況下，預售表現符合管理層的預期，與去年同期相比較為樂觀。截至二零一六年六月三十日止六個月，已簽訂合同銷售額合共約人民幣1,950,000,000元，為全年預計合同銷售額人民幣3,600,000,000元的54.2%。兩個主要項目(即洲頭咀項目及南寧天譽花園項目)自開始預售以來及直至二零一六年七月二十五日約有605,000平方米可售面積的已簽訂合同銷售額約人民幣5,500,000,000元。該等已簽訂合同銷售額將按照建設節點時間表於二零一六年末至二零一八年期間落成及交付時轉為銷售收益。

B. 物業組合

1. 發展中物業及土地儲備

連同於二零一六年四月落成的廣州市天河項目，於二零一六年首六個月，本集團於中國大陸進行了五項房地產開發項目的發展。於二零一六年八月二十九日，本集團現有項目之可建面積合共約3,139,000平方米，其中可售面積合共約402,000平方米(不包括南寧天譽花園項目的安置房屋)於現時或將於二零一六年下半年進入預售階段。

本集團於二零一六年八月二十九日的現有項目之詳情概述如下：

項目	地點	物業類別	預計項目		本集團 所持權益
			總可建 面積 (平方米)	實際/ 預計竣工 年份	
洲頭咀項目	廣州	住宅及商業	320,000	二零一七年	72%
南寧天譽花園項目	南寧	住宅、商業 及配套设施	1,207,000	二零一六年至 二零一八年	80%
天譽南寧東盟創客城項目	南寧	綜合	1,405,000	二零一八年至 二零二二年	100%
永州項目	永州	住宅、商業 及配套设施	207,000 <i>(附註)</i>	二零一四年至 二零一六年	70%
合計			<u>3,139,000</u>		

附註：

此處所示之項目可建總面積是指項目之可發展總面積，包括本期間及過往年度已售出並交付之面積。永州項目之可建面積包括在截至二零一六年六月三十日止已售出並交付之71.8%可建面積。

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面積的28%。本集團持有落成物業餘下72%合法業權。

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面積合共約320,000平方米的綜合用途發展項目，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、地下停車場和輔助性商業設施。

截至二零一六年七月二十五日，所有樓幢均已平頂。管理層預期，所有樓幢的建造工程將於二零一七年完成。除A4和A5幢及部分停車位(可售面積合共約為81,000平方米)將於二零一七年交付予港務局外，目前計劃所有其他樓棟均發展作銷售用途。A3、A6及A7幢的住宅單位已於二零一五年開盤預售。截至二零一六年七月二十五日為止，本集團已簽合同銷售額約人民幣2,064,900,000元(可售面積合共約為57,000平方米)。

天河項目

該項目包含了可建面積約112,000平方米的兩座雙子塔，為一個座落於廣州中心地區商業樞紐天河區，包括一間名為廣州天河雅樂軒酒店(「雅樂軒酒店」)的國際四星級酒店、服務式公寓及甲級辦公室的綜合用途發展項目。

根據於二零一零年訂立的協議，從事發展該項目的項目公司的股權權益已出售，總代價為人民幣1,090,000,000元(未扣除應由本集團承擔的若干發展成本)。

該等物業於二零一六年四月落成並已交付予買方。雅樂軒酒店已自二零一六年五月中旬啟業。來自該交易的銷售交易已在本期間錄入物業銷售，而所得溢利亦已記入本集團賬目內。

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，項目的建築工程已展開。項目定名為「南寧天譽花園」，正發展為可建面積約1,207,000平方米的住宅區，當中包括可建面積約918,000平方米供出售的住宅、零售物業及其他設施，以及可建面積約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。

截至二零一六年七月二十五日，全部5個區域均在施工中。在合共67幢大樓中，已有40幢大樓平頂。可售面積約605,800平方米的3、4及5區物業單位已開始進行預售，其自首次推出以來已簽訂合同銷售額合共約為人民幣3,430,100,000元(可售面積約為548,000平方米)，將在二零一六年末至二零一八年分期交付予買家。此外，在第4、6及7區內的可售面積合共為263,000平方米將交付予原居民作為回建房安置，並已從區政府收取銷售所得款項合共人民幣993,200,000元。管理層預期，回建房將於二零一七年及二零一八年交付。

天譽南寧東盟創客城項目

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慶區五象新區五象大道北側，佔地面積為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元收購該土地。計劃發展為一個綜合項目，其將成為五象新區的地標，並包含可供出售及租用的甲級辦公室、住宅、酒店、零售物業、計劃發展樓高約530米的摩天大樓及停車場，以及其他配套設施，有關計劃可建面積合共約為1,405,000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、一座摩天大樓（非正式命名為天譽東盟塔）、一間國際五星級酒店及零售物業組成，西區則由住宅和零售物業組成。

截至二零一六年七月二十五日，項目開發工作已展開。計劃發展樓高約530米的天譽東盟塔的結構抗震設計則已順利通過中國「國家超限高層建築工程抗震設防審查委員會」專項審查。所有區域物業的建築工程預期將於二零一八年至二零二二年期間完成。

永州項目

項目名為「天譽·華府」，為可售面積合共約186,000平方米，包括別墅、公寓及零售店舖的自二零一二年起開發住宅發展項目。餘下可售面積約25,400平方米的2幢高層公寓已於二零一六年五月落成。截至二零一六年六月三十日止，可售面積合共約為133,000平方米（主要為公寓）已出售並已交付買家，仍未售出的可售面積約為53,000平方米，截至二零一六年六月三十日止，未售出部份約有9,700平方米可售面積已簽訂銷售合同。

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：

於二零一六年六月三十日，廣州市天河區天譽花園二期面積17,300平方米的商業裙樓之租用率為84.1%。董事認為，該等物業已在本集團截至二零一六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448,000,000元以公平值列賬。

於二零一六年六月三十日，香港灣仔安盛中心一個面積為8,700平方呎的辦公室物業之租用率為74.8%。董事認為，該物業已在本集團截至二零一六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124,500,000元（約145,700,000港元）以公平值列賬。

C. 業務展望

中國經濟無疑處於國內生產總值增長放緩的新常態，並與中央政府重點透過個別行業刺激國內消費及投資，以加強保持經濟增長的可持續性政策一致。鑑於自二零一五年年底至二零一六年上半年間推行的刺激經濟政策有利於物業市場，於若干一二線城市的物業銷售表現回勇，我們相信於年內未來數月將維持強勁的銷售勢頭。然而，國內不同地區的房屋政策會趨向整合，在市場有過於熾熱跡象的地區將實施限制政策，惟預期不致推行廣泛的遏抑政策。物業銷售作為本集團期內主要收益來源的廣州及南寧，其市場購買氣氛日漸正面，惟與深圳及南京等房價飆升、存貨水平銳降的其他城市相比，廣州及南寧的物業銷售水平仍被視作較為合理。在此情況下，管理層預期廣州及南寧並非新出台限制政策的打擊對象，故此兩地的物業銷售將因政策放寬而持續受惠。

於截至二零一六年六月三十日止期間內，廣州及南寧的項目預售成績理想。除於期內落成的永州項目及其將於合約完成時入帳的合同銷售額外，另有兩個項目的合同預售額則將於二零一六年年底至二零一八年間，按照所售出物業的交付時間轉為確認銷售額。

因預售帶來強勁現金流入而受惠下，本集團財務狀況呈去槓桿化，淨債務比率較上年度結算日有所下降。本集團預期將於二零一六年下半年及未來數年承接內生現金流日漸強勁的勢頭，於人口眾多且經濟開銷許可的城市新增土地儲備，以滿足房屋市場的堅穩需求。本集團適度推行增置土地儲備策略，可確保現有項目(南寧創客城項目除外)於二零一八年前如期落成後，集團業務於二零一八年度仍可持續增長。管理層目前正積極與多個土地賣方進行磋商，並相信其中若干收購將於未來數月內落實。

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98.6%。於本期間內，本集團的天河項目及永州項目交付了總建築面積約134,100平方米的物業。天河項目的交付為本集團帶來破紀錄的收益達人民幣1,180,800,000元，較去年同期(當時僅交付永州項目)增加942.8%。

物業銷售的整體毛利率為22.3%(二零一五年: 負6.7%)。利潤較高的天河項目彌補了永州項目的虧損，令整體毛利率有所上升。永州項目之物業銷售售價偏低導致錄得虧損，是由於該區市道低迷令需求轉弱及存貨積壓所致。

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，貢獻總收益人民幣8,300,000元，較去年同期下降13.5%，毛利率為90.1%。於二零一六年六月三十日，天譽花園二期的商業平台的租用率維持穩定於84.1%及安盛中心的租用率為74.8%，受一名租戶終止租約導致臨時空置的影響。

於本期間，本集團的物業管理公司提供相對穩定收入人民幣9,000,000元(二零一五年: 人民幣9,300,000元)。該項業務的毛利率達61.5%。

由於交付利潤較高的天河項目同時促進收益與毛利率增長，故此本集團於本期間的整體毛利率上升至23.1%(二零一五年: 5.7%)。

營運開支

由於預售推廣活動開展(尤其是為了南寧天譽花園項目的青年社區住宅物業)以及持續推銷洲頭咀項目，銷售及市場推廣開支(主要包括廣告、宣傳和代理佣金)上升36.0%至人民幣29,300,000元。行政及其他經營開支較去年同期上升90.8%至人民幣101,100,000元。開支增加乃由於在本期間內入賬的貸款(分別以港元及美元計值)匯兌產生未變現虧損人民幣28,000,000元及員工成本上升所致。員工成本為最大開支項目，佔總經營開支的31.2%，為人民幣40,700,000

元，較去年同期上升29.8%。員工成本上升(除一般加薪外)是由於獎金撥備和向員工及董事發放以股份為基礎之酬金開支增加所致。本期間產生之總員工成本為人民幣60,900,000元(二零一五年：人民幣47,000,000元)，其中人民幣20,200,000元已資本化為在建中發展物業的發展成本。

財務費用

由於已收物業預售所得款增加並已用作償還本集團債務，本集團債務減少，導致財務費用亦有所下降。本期間產生的財務費用(包括安排費)下跌40.7%至人民幣84,800,000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，僅有人民幣3,400,000元於本期間經營業績中扣除。本集團的借貸成本(不包括以銀行存款作質押之貨幣市場貸款)混合年化率為每年10.9%，反映貸款人收取的利率整體亦有所下降。

非經營項目

非經營項目主要包括，本公司二零一五年向一名貸款人發行可換股債券以獲得有抵押貸款及本公司自二零一四年和截至本期結束日向若干投資者發行中期債券所附帶權利中嵌入的衍生金融資產／負債公平價值，減少淨額人民幣2,200,000元。

稅項

稅項撥備包括就出售永州項目商用物業的土地增值稅作出撥備及就來自物業銷售及物業管理的溢利作出企業所得稅撥備。

股東應佔虧損／溢利

本公司於本期間的綜合除稅後溢利為人民幣96,000,000元，其中本公司股東應佔溢利人民幣96,800,000元。

流動資金及財務資源

1. 資產基礎

	百分比變動	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月 三十一日 人民幣千元
總資產	-0.6%	10,296,931	10,357,027
資產淨值	17.3%	1,770,333	1,509,005

在建中發展物業的賬面成本合共為人民幣6,850,000,000元，為本集團的最大資產分類，佔本集團總資產總額為人民幣10,296,900,000元之66.5%。總資產亦包括投資物業公平市場價值合共人民幣572,500,000元、自用物業、廠房及設備合共人民幣255,800,000元、受限制現金及已抵押存款人民幣698,800,000元、現金及現金等值項目人民幣875,400,000元、貿易訂金及應收款項人民幣623,900,000元、永州項目的持作出售物業人民幣195,200,000元，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人民幣140,000,000元。

2. 資本架構及流動資金

於二零一六年六月初，本公司透過向多名投資者進行私人配售以籌集現金192,000,000港元。配售所得款項用於償還本公司的一筆第三方貸款。於本期結束日，本集團的債務合共人民幣1,771,200,000元，較去年年度結束日減少人民幣1,001,200,000元。本公司的債務亦包括貨幣市場貸款人民幣389,100,000元，有關貸款以銀行發出的信用證作擔保，並以現金存款人民幣388,400,000元作抵押。撇除該等有抵押貸款，本集團於本期結束日的債務為人民幣1,382,100,000元。債務減少是由於本期間已償還部份債務所致。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	476,374	377,634	38,530	105,666	998,204
—其他有抵押借貸	27,000	486,779	-	-	513,779
—無抵押借貸	-	-	-	243,710	243,710
	<u>503,374</u>	<u>864,413</u>	<u>38,530</u>	<u>349,376</u>	<u>1,755,693</u>
衍生金融負債	-	4,870	-	10,675	15,545
	<u>503,374</u>	<u>869,283</u>	<u>38,530</u>	<u>360,051</u>	<u>1,771,238</u>

由於本期間債務減少以及私人配售股份令股權擴大，於二零一六年六月三十日，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)下降至22.3%(二零一五年十二月三十一日：53.6%)。

於報告期末之債務比率根據以下各項計算：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月 三十一日 人民幣千元
債務總額	1,771,238	2,772,395
減：作為貨幣市場貸款抵押的受限制銀行 存款	(388,420)	(652,010)
減：現金及現金等值項目	<u>(875,364)</u>	<u>(383,255)</u>
債務淨額	507,454	1,737,130
應佔擁有人之權益	<u>1,766,135</u>	<u>1,503,940</u>
資本加債務淨額	<u><u>2,273,589</u></u>	<u><u>3,241,070</u></u>
債務比率(債務淨額／資本加債務淨額)	<u><u>22.3%</u></u>	<u><u>53.6%</u></u>

債務的到期情況顯示本集團的債務期限較去年長。合共總額人民幣1,267,900,000元(佔債務總額的71.6%)(二零一五年十二月三十一日：29.7%)的債務須於一年後償還。

		二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月 三十一日 人民幣千元
	變動百分比		
流動資產			
在建中發展物業	11.2%	6,849,988	6,159,277
在建中之天河項目物業	-100.0%	–	786,168
持作出售物業	9.8%	195,236	177,850
應收代價款	33.3%	140,000	105,000
貿易及其他應收款項	25.8%	623,879	495,974
短期投資	-100.0%	–	460,000
附屬公司非控制性股東貸款	73.5%	35,400	20,400
預付所得稅	–	36,239	–
受限制及已抵押存款	-24.3%	698,808	922,729
現金及現金等值項目	128.4%	875,364	383,255
小計(A)	-0.6%	9,454,914	9,510,653
流動負債			
貿易及其他應付款項	-13.2%	1,042,322	1,200,733
物業預售訂金	49.4%	5,544,387	3,710,375
銀行及其他借款			
– 流動部份	-71.8%	567,477	2,013,166
出售天河項目的代價款	-100.0%	–	990,360
應付所得稅	-100.0%	–	5,378
小計(B)	-9.7%	7,154,186	7,920,012
流動資產淨值(A-B)	44.6%	2,300,728	1,590,641
流動比率(A/B)	10.1%	1.32	1.20

於本期結束日，流動資產穩定維持在人民幣9,454,900,000元。現金佔流動資產總額的16.6% (二零一五年十二月三十一日：13.7%)，反映流動資金狀況增強。

於本期結束日，總流動負債為人民幣7,154,200,000元，較去年年度結束日減少9.7%。流動負債減少是由於銀行貸款及其他借貸於期內到期時償還所致。該減少有部份是被收取客戶預售訂金增加所抵銷。

流動比率於本期結束日為1.32倍(二零一五年十二月三十一日：1.20倍)，反映本公司清算資產以履行償貸承擔的能力有所改善。

3. 借貸及資產抵押

香港安盛中心的辦公室單位及廣州海航大廈的辦公室物業和天譽花園二期商業平台的若干商業單位已抵押予商業銀行，以取得授予本集團用作其一般營運資金之融資信貸。此外，若干現金存款被存入商業銀行，以取得向一間以澳門為基地之銀行發出信用證，以擔保貨幣市場貸款的還款履約能力。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)的已發行股份以及本公司控股股東余斌先生擁有的1,587,168,407股本公司股份已作為抵押而質押予兩間金融機構墊付貸款及向貸款人發行可換股債券。於二零一六年六月三十日，此等有抵押債務的未償還餘額為數人民幣1,516,900,000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二零一六年六月三十日的公開市場價值計量合共估計約為人民幣3,175,700,000元。該等抵押品為債權人提供足夠借款保障。本集團有足夠資產為其債務提供抵押。

E. 或然負債

於二零一五年七月，港務局的全資附屬公司廣州港集團客運服務有限公司就洲頭咀項目的地盤進行的拆卸及重置佔用人的補償人民幣20,000,000元索賠而向洲頭咀項目的項目公司廣州市譽城房地產開發有限公司(「譽城」)採取法律行動。索賠乃根據港務局與譽城於二零零一年九月十八日訂立的協議(經港務局與譽城訂立日期為二零零三年十二月十八日的協議所補充)作出。由於遇到申索人之合法身份問題，於二零一六年四月二十九日，申索人已撤銷起訴。於二零一六年四月二十八日，港務局發起另一項法律行動，索賠金額修訂為人民幣12,000,000元。雙方正在庭外磋商有關索賠。基於現時對磋商進展的評估，董事估計，待雙方達成和解協議後，索賠金額將有所調減，並將即時在本集團的賬目內計提撥備。

除上文所述者外，於二零一六年六月三十日，本集團並無任何其他重大或然負債(二零一五年十二月三十一日：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、物業租賃、投資控股業務及行政活動乃以港元或美元計值。於本期結束日，本集團有以外幣計值的借貸及金融衍生工具，相等於人民幣1,645,500,000元(佔債務總額之92.9%)，以及賬面值相等於人民幣191,100,000元的海外物業。其他資產及負債主要以人民幣計值。

自二零一五年八月起，人民幣兌換港元及美元的匯率合共貶值8.3%，其中於本期間貶值2.0%。因此，以外幣計值的負債轉換為以人民幣結算的財務賬目的外幣匯兌虧損人民幣28,000,000元尚未變現。此外，在綜合一間在香港營運的附屬公司於二零一六年六月三十日之資產及負債時，錄得匯兌收益人民幣700,000元。該收益自外匯儲備扣除，其構成本公司權益之一部分。

本集團預期，人民幣匯率於未來數月將會繼續波動，惟波幅會逐漸收窄。人民幣可能會進一步貶值，在外幣計值債務到期時或於報告期結束日換算為人民幣或會產生虧損，屆時將會對本集團的盈利能力帶來負面影響。儘管本集團現時並無人民幣貶值的自然對沖，然而，管理層將會盡一切努力減少外幣債務或採用有效的對沖工具，務求按合理成本管理風險。

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》的守則條文，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。

由於隊伍人數較小，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其他公務而未能出席於二零一六年六月三十日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）。由本公司執行董事兼行政副總裁文小兵先生擔任股東週年大會之主席並妥善召開，以確保與本公司股東有效溝通。

董事進行證券交易

本公司已採納其本身有關董事及本公司相關僱員進行證券交易之行為守則(「守則」)，條款不遜於上市規則附錄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，全體董事確認彼等於回顧期間內一直遵守守則所載之規定標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一六年六月三十日止六個月概無購買、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閱本公司之財務呈報過程、內部監控及本集團之業績。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刊載。

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，二零一六年八月二十九日