

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)

截至二零一八年六月三十日止六個月之 中期業績公佈

| 財務摘要 | 百分比 變動% | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------|------------|-------------------|------------------|
| | | 二零一八年 人民幣千元 | 二零一七年 人民幣千元 |
| 收益 | 52.7% | 4,072,628 | 2,667,385 |
| 除所得稅前溢利 | 14.2% | 798,502 | 699,366 |
| 期內溢利 | 26.4% | 485,577 | 384,066 |
| 本公司擁有人應佔期內溢利 | 6.0% | 424,365 | 400,357 |
| 每股盈利 | | | |
| — 基本 | 5.9% | 人民幣 0.162元 | 人民幣0.153元 |
| — 攤薄 | 3.3% | 人民幣 0.158元 | 人民幣0.153元 |
| | | 二零一八年 六月三十日 | 二零一七年 十二月三十一日 |
| 總資產 | 24.2% | 20,183,395 | 16,252,454 |

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」)截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零一七年同期之比較數字。

簡明綜合損益及其他全面收益表

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| | | 二零一八年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一七年 人民幣千元 (未經審核) |
| 收益 | 4 | 4,072,628 | 2,667,385 |
| 銷售及服務成本 | | <u>(3,243,796)</u> | <u>(1,876,504)</u> |
| 毛利 | | 828,832 | 790,881 |
| 其他收入及收益，淨額 | | 3,151 | 1,725 |
| 銷售及市場推廣開支 | | (198,779) | (50,109) |
| 行政及其他開支 | | (128,686) | (87,902) |
| 未變現匯兌(虧損)/收益 | | (8,870) | 49,665 |
| 投資物業之公平價值變動 | | 14,024 | – |
| 物業估值收益 | | 199,583 | – |
| 撇減在建中發展物業之價值 | | – | (46,504) |
| 議價購買之收益 | | 92,565 | – |
| 衍生金融資產/負債之公平價值變動 | | 10,505 | 37,734 |
| 提早償還有期貸款產生之虧損 | | – | (8,544) |
| 財務費用 | 5 | (26,207) | (1,731) |
| 財務收入 | 5 | <u>12,384</u> | <u>14,151</u> |
| 除所得稅前溢利 | 6 | 798,502 | 699,366 |
| 所得稅開支 | 7 | <u>(312,925)</u> | <u>(315,300)</u> |
| 期內溢利 | | 485,577 | 384,066 |
| 其他全面收益，其後可重新分類至損益 之項目： | | | |
| 海外業務產生之匯兌差額 | | <u>(2,388)</u> | <u>1,756</u> |
| 期內全面收益總額 | | <u><u>483,189</u></u> | <u><u>385,822</u></u> |

| | | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------------|----|-------------------------|-----------------------|
| | | 二零一八年 | 二零一七年 |
| | 附註 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | | (未經審核) | (未經審核) |
| 應佔期內溢利： | | | |
| — 本公司擁有人 | 8 | 424,365 | 400,357 |
| — 非控制性權益 | | <u>61,212</u> | <u>(16,291)</u> |
| | | <u>485,577</u> | <u>384,066</u> |
| 應佔期內全面收益總額： | | | |
| — 本公司擁有人 | | 421,977 | 402,113 |
| — 非控制性權益 | | <u>61,212</u> | <u>(16,291)</u> |
| | | <u>483,189</u> | <u>385,822</u> |
| 每股盈利 | | | |
| — 基本 | 8 | 人民幣 0.162 元 | 人民幣0.153元 |
| — 攤薄 | | <u>人民幣0.158元</u> | <u>人民幣0.153元</u> |

簡明綜合財務狀況表

| | 二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|----------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| | 附註 | |
| 非流動資產 | | |
| 物業、廠房及設備 | 291,610 | 239,497 |
| 投資物業 | 2,801,600 | 1,094,400 |
| 商譽 | 13,554 | 13,554 |
| 可供出售投資 | - | 10,000 |
| 按公平價值計入損益之金融資產 | 10,000 | - |
| 附屬公司非控制性股東之借款 | 52,900 | 52,900 |
| 衍生金融資產 | 69,623 | 46,144 |
| 遞延稅項資產 | 22,870 | 18,142 |
| | <u>3,262,157</u> | <u>1,474,637</u> |
| 流動資產 | | |
| 持作發展物業 | - | 488,072 |
| 在建中發展物業 | 9,730,485 | 3,552,378 |
| 持作出售物業 | 2,184,954 | 3,754,243 |
| 貿易及其他應收款項 | 10 1,659,016 | 1,200,792 |
| 擬發展項目之預付款項／訂金 | 967,522 | 1,385,269 |
| 短期投資 | - | 100,000 |
| 預付所得稅 | 213,641 | - |
| 受限制及已抵押存款 | 824,954 | 1,313,264 |
| 現金及現金等值項目 | 1,340,666 | 2,983,799 |
| | <u>16,921,238</u> | <u>14,777,817</u> |

| | 附註 | 二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|-------------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 11 | 2,400,579 | 1,374,346 |
| 物業預售訂金 | | – | 7,821,274 |
| 合同負債 | | 7,038,897 | – |
| 銀行及其他借貸－流動部份 | | 1,145,783 | 1,171,198 |
| 就所收購項目應付的代價 | | 99,500 | – |
| 應付股息 | | 86,087 | – |
| 應付所得稅 | | – | 137,192 |
| | | <u>10,770,846</u> | <u>10,504,010</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>6,150,392</u> | <u>4,273,807</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>9,412,549</u> | <u>5,748,444</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行及其他借貸－非流動部份 | | 5,986,130 | 3,104,096 |
| 衍生金融負債－非流動部份 | | 12,351 | 12,333 |
| 遞延稅項負債 | | 623,934 | 253,388 |
| | | <u>6,622,415</u> | <u>3,369,817</u> |
| 資產淨值 | | <u>2,790,134</u> | <u>2,378,627</u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 24,589 | 24,469 |
| 儲備 | | 2,651,724 | 2,301,560 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | <u>2,676,313</u> | <u>2,326,029</u> |
| 非控制性權益 | | <u>113,821</u> | <u>52,598</u> |
| 權益總額 | | <u>2,790,134</u> | <u>2,378,627</u> |

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

1. 編製基準

截至二零一八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二零一七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。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

編製中期簡明綜合財務報表時所採用的會計政策與編製本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度財務報表所依循者互相一致，惟如下文所述於二零一八年一月一日採用新準則及詮釋除外。本集團並無提前採用已發出但尚未生效的任何其他準則、詮釋或修訂。

於本中期期間，本集團已經首次應用以下新訂或經修訂香港財務報告準則。

| | |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具 |
| 香港財務報告準則第15號 | 與客戶之間的合約產生的收入 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號 | 外幣交易及預收/付代價 |
| 香港財務報告準則第2號(修訂) | 以股份為基礎之酬金交易的分類和計量 |
| 香港財務報告準則第15號(修訂) | 與客戶之間的合約產生的收入(對香港財務報告 準則第15號的澄清) |

香港財務報告準則第9號—「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是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(「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(「以公平價值計量且其變動計入損益」)。

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。

於本期間內，本集團對採納香港財務報告準則第9號之影響進行了一項詳盡評估。預期影響乃與分類及計量以及減值要求有關並概述如下：

(i) 分類及計量

本集團預期採納香港財務報告準則第9號將不會對其金融資產之分類及計量構成重大影響。

(ii) 減值

香港財務報告準則第9號要求按攤銷成本記賬或以公平價值計量且其變動計入其他全面收益之債務工具、貸款承擔及並非根據香港財務報告準則第9號以公平價值計量且其變動計入損益之財務擔保合約之減值，根據預期信貸虧損模式按十二個月基準或全期基準記賬。本集團將應用簡化方法，把根據其所有貿易及其他應收款項於餘下年期內所有現金不足差額的現值所估計之全期預期虧損記賬。此外，本集團將應用通用方法，把根據其其他應收款項於未來十二個月內可能發生之違約事件所估計之十二個月預期信貸虧損記賬。本集團已預期減值撥備將於首次採納該準則時增加。

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。

本集團之主要業務包括物業發展、投資及管理。截至二零一八年六月三十日止期間內，本集團對採納香港財務報告準則第15號之影響進行了一項詳盡評估。本集團預期採納香港財務報告準則第15號將不會對本集團之財務表現及財務狀況構成重大影響。

然而，香港財務報告準則第15號提出之呈列及披露要求比現行的香港會計準則第18號所提出者更為詳盡。呈列要求反映現行實務將出現重大改變，並可能令本集團財務報表內需要披露之資料內容大幅增加。香港財務報告準則第15號內提出許多全新的披露要求，本集團已評定，大部分此等披露要求之影響將不會屬重大。

對財務報表的影響

本集團應用經修訂追溯法去採用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號而並無重列比較資料。因此，新會計政策所產生的重新分類並無於二零一七年十二月三十一日的經重列資產負債表內反映，但已在二零一八年一月一日的期初財務狀況確認。

對於二零一七年十二月三十一日的財務狀況表的影響(增加／(減少))：

| | 人民幣千元 |
|----------------|--------------------|
| 資產 | |
| 按公平價值計入損益之金融資產 | 10,000 |
| 可供出售投資 | <u>(10,000)</u> |
| 對財務狀況的影響 | <u>—</u> |
| 負債 | |
| 合同負債 | 7,821,274 |
| 物業預售訂金(附註) | <u>(7,821,274)</u> |
| 對財務狀況的影響 | <u>—</u> |

附註：

本集團以完全追溯應用的方式就有關於二零一七年十二月三十一日已收的預售物業訂金與其客戶訂立的合同採用香港財務報告準則第15號及評估其影響。

3. 分類報告

按照符合內部報告有關資源分配及評估分類表現之資料方式，除青創社區發展項目之營運（其目前未對本集團帶來重大經營業績、資產或負債）外，本集團現經營三個主要營運部門，即物業發展、物業投資及物業管理。由於本集團管理層認為幾乎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 | — | 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、議價購買之收益及撇減發展中物業／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佔資產／負債，惟不計入短期投資、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，及相關的投資物業公平價值變動包括在分類業績內。

分類間交易乃參考就類似訂單向外界人士收取的價格後定價。由於主要營運決策者評估分類表現所用的分類溢利計量不包括中央收益及開支，因此該等收益及開支不會分配至經營分類。

| | 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 |
|---------------------|------------------|---------------|---------------|-----------------------|
| <i>截至二零一八年六月三十日</i> | | | | |
| <i>止六個月(未經審核)</i> | | | | |
| 分類收益 | | | | |
| 呈報分類收益 | 4,045,779 | 15,159 | 23,897 | 4,084,835 |
| 對銷分類間收益 | — | (4,240) | (7,967) | (12,207) |
| | <u>4,045,779</u> | <u>10,919</u> | <u>15,930</u> | <u>4,072,628</u> |
| 外來客戶的綜合收益 | | | | |
| | <u>4,045,779</u> | <u>10,919</u> | <u>15,930</u> | <u>4,072,628</u> |
| 分類業績 | | | | |
| | 526,849 | 2,268 | (6,925) | 522,192 |
| <i>對賬：</i> | | | | |
| 未分配公司淨費用 | | | | <u>(26,544)</u> |
| | | | | 495,648 |
| 投資物業公平價值變動 | — | 14,024 | — | 14,024 |
| 物業估值收益 | — | 199,583 | — | 199,583 |
| 衍生金融資產／負債之公平價值變動 | | | | 10,505 |
| 議價購買之收益 | | | | 92,565 |
| 財務費用 | | | | (26,207) |
| 財務收入 | | | | <u>12,384</u> |
| | | | | 798,502 |
| 除所得稅前綜合溢利 | | | | <u><u>798,502</u></u> |
| 其他分類資料： | | | | |
| 折舊及攤銷 | (991) | (760) | (907) | (2,658) |
| 在建中發展物業的增加 | 2,367,362 | — | — | 2,367,362 |
| 資本開支 | 153 | — | 174 | 327 |
| | <u>153</u> | <u>—</u> | <u>174</u> | <u>327</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 |
|----------------|---------------|---------------|---------------|--------------------------|
| 於二零一八年六月三十日 | | | | |
| (未經審核) | | | | |
| 資產及負債 | | | | |
| 資產 | | | | |
| 呈報分類資產 | 14,409,157 | 3,678,669 | 41,011 | 18,128,837 |
| 對賬： | | | | |
| 衍生金融資產 | | | | 69,623 |
| 預付所得稅 | | | | 213,641 |
| 遞延稅項資產 | | | | 22,870 |
| 按公平價值計入損益之金融資產 | | | | 10,000 |
| 現金及現金等值項目 | | | | 1,340,666 |
| 未分配受限制及已抵押存款 | | | | 45,000 |
| 未分配企業資產 | | | | |
| — 租賃土地及樓宇 | | | | 225,820 |
| — 其他企業資產 | | | | 126,938 |
| | | | | <u>20,183,395</u> |
| 綜合資產總額 | | | | |
| | | | | <u><u>20,183,395</u></u> |
| 負債 | | | | |
| 呈報分類負債 | 14,194,543 | 48,186 | 18,375 | 14,261,104 |
| 對賬： | | | | |
| 應付代價 | | | | 99,500 |
| 應付股息 | | | | 86,087 |
| 遞延稅項負債 | | | | 623,934 |
| 衍生金融負債 | | | | 12,351 |
| 未分配銀行及其他借貸 | | | | 2,302,972 |
| 未分配企業負債 | | | | 7,313 |
| | | | | <u>17,393,261</u> |
| 綜合負債總額 | | | | |
| | | | | <u><u>17,393,261</u></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 |
|----------------------|------------------|---------------|----------------|------------------|
| 截至二零一七年六月三十日 | | | | |
| 止六個月(未經審核) | | | | |
| 分類收益 | | | | |
| 呈報分類收益 | 2,646,690 | 11,874 | 22,331 | 2,680,895 |
| 對銷分類間收益 | — | (3,944) | (9,566) | (13,510) |
| 外來客戶的綜合收益 | 2,646,690 | 7,930 | 12,765 | 2,667,385 |
| 分類業績 | 700,506 | 4,105 | (3,705) | 700,906 |
| 對賬： | | | | |
| 未分配公司淨費用 | | | | 3,354 |
| | | | | 704,260 |
| 撇減在建中發展物業之價值 | (46,504) | — | — | (46,504) |
| 衍生金融資產／負債之 公平價值變動 | | | | 37,734 |
| 提早償還有期貸款產生之虧損 | | | | (8,544) |
| 財務費用 | | | | (1,731) |
| 財務收入 | | | | 14,151 |
| 除所得稅前綜合溢利 | | | | 699,366 |
| 其他分類資料： | | | | |
| 折舊及攤銷 | (877) | (383) | (885) | (2,145) |
| 在建中發展物業的增加 | 1,170,789 | — | — | 1,170,789 |
| 資本開支 | 2,412 | — | 138 | 2,550 |

| | 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 |
|--|---------------|---------------|---------------|-------------|
|--|---------------|---------------|---------------|-------------|

於二零一七年十二月三十一日

(經審核)

資產及負債

資產

| | | | | |
|--------------|------------|-----------|--------|------------|
| 呈報分類資產 | 10,427,908 | 1,850,264 | 40,556 | 12,318,728 |
| 對賬： | | | | |
| 衍生金融資產 | | | | 46,144 |
| 短期投資 | | | | 100,000 |
| 可供出售投資 | | | | 10,000 |
| 遞延稅項資產 | | | | 18,142 |
| 現金及現金等值項目 | | | | 2,983,799 |
| 未分配受限制及已抵押存款 | | | | 456,511 |
| 未分配企業資產 | | | | |
| — 租賃土地及樓宇 | | | | 190,409 |
| — 其他企業資產 | | | | 128,721 |

綜合資產總額 16,252,454

負債

| | | | | |
|------------|------------|--------|--------|------------|
| 呈報分類負債 | 10,913,563 | 64,145 | 19,434 | 10,997,142 |
| 對賬： | | | | |
| 應付所得稅 | | | | 137,192 |
| 遞延稅項負債 | | | | 253,388 |
| 衍生金融負債 | | | | 12,333 |
| 未分配銀行及其他借貸 | | | | 2,463,795 |
| 未分配企業負債 | | | | 9,977 |

綜合負債總額 13,873,827

主要客戶資料

截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月內，本集團概無客戶佔本集團收益超過10%。

4. 收益

收益指銷售物業、經營租賃投資物業之租金收入及提供物業管理服務產生之金額。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 | |
|--------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一八年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一七年 人民幣千元 (未經審核) |
| 銷售物業 | 4,045,779 | 2,646,690 |
| 租金收入 | 10,919 | 7,930 |
| 物業管理服務 | 15,930 | 12,765 |
| | <u>4,072,628</u> | <u>2,667,385</u> |

5. 財務費用及收入

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一八年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一七年 人民幣千元 (未經審核) |
| 財務費用： | | |
| 銀行及其他借貸利息 | 222,103 | 162,846 |
| 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 | (195,920) | (161,128) |
| | 26,183 | 1,718 |
| 其他借貸成本 | 14,065 | 6,015 |
| 減：已資本化為在建中發展物業之金額 | (14,041) | (6,002) |
| | 24 | 13 |
| 於損益扣除之財務費用 | <u>26,207</u> | <u>1,731</u> |
| 財務收入： | | |
| 銀行利息收入 | 7,239 | 10,363 |
| 短期投資的利息收入 | 3,872 | 2,600 |
| 提供予附屬公司非控制性股東貸款的利息收入 | 1,273 | 1,188 |
| 計入損益的財務收入 | <u>12,384</u> | <u>14,151</u> |

6. 除所得稅前溢利

期內除所得稅前溢利已扣除／(計入)下列項目：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一八年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一七年 人民幣千元 (未經審核) |
| 已售物業成本 | 3,236,151 | 1,870,794 |
| 撇減在建中發展物業 | — | 46,504 |
| 在損益中確認的存貨成本 | 3,236,151 | 1,917,298 |
| 員工成本(包括董事酬金)包括： | | |
| —基本薪金及其他福利 | 101,213 | 69,170 |
| —權益結算以股份為基礎之酬金開支 | 3,390 | 3,592 |
| —界定供款退休金計劃供款 | 3,560 | 2,888 |
| 員工成本(包括董事酬金)總額 | 108,163 | 75,650 |
| 減：已資本化為在建中發展物業之金額 | (23,145) | (24,661) |
| 於損益扣除之員工成本 | 85,018 | 50,989 |
| 核數師酬金—本期間 | 574 | 542 |
| 物業、廠房及設備之折舊 | 9,253 | 6,772 |
| 減：已資本化為在建中發展物業之金額 | (59) | (69) |
| 於損益扣除之折舊 | 9,194 | 6,703 |
| 租賃土地攤銷 | 1,703 | 1,703 |
| 於損益扣除之折舊及攤銷 | 10,897 | 8,406 |
| 未變現匯兌虧損／(收益) | 8,870 | (49,665) |

7. 所得稅開支

綜合全面收益表中之稅項金額指：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一八年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一七年 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 | 120,122 | 171,414 |
| — 撇減暫繳企業所得稅 | (6,948) | (3,312) |
| 中國土地增值稅 | | |
| — 本期間 | 165,077 | 130,415 |
| | 278,251 | 298,517 |
| 遞延稅項 | | |
| — 本期間 | 34,674 | 16,783 |
| 所得稅開支總額 | 312,925 | 315,300 |

由於本集團截至二零一八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（截至二零一七年六月三十日止六個月：無）。截至二零一八年六月三十日止六個月，適用之香港利得稅稅率為16.5%（截至二零一七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%（截至二零一七年六月三十日止六個月：25%）的估計應課稅溢利計算。因本期間內投資物業公平價值變動及物業估值收益所產生的企業所得稅予以遞延。

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。

8. 每股盈利

截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月之每股基本盈利金額，乃根據本公司權益持有人應佔該期間溢利及期間內已發行普通股及參與股本工具之加權平均數計算。

截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利金額，乃根據本公司權益持有人應佔該期間溢利及經就視作於期初無償行使所有具攤薄潛力普通股之影響作出調整後之普通股加權平均數計算。

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一八年 人民幣千元 (未經審核) | 二零一七年 人民幣千元 (未經審核) |
| 用作計算每股基本及攤薄盈利之溢利 | <u>424,365</u> | <u>400,357</u> |
| | 股份數目 | |
| | 千股 | 千股 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數 | 2,624,828 | 2,616,531 |
| 購股權(二零零五年計劃)涉及具潛在攤薄效應之普通股之影響 | 10,180 | 5,247 |
| 購股權(二零一五年計劃)涉及具潛在攤薄效應之普通股之影響 | <u>44,630</u> | <u>—</u> |
| 用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數 | <u>2,679,638</u> | <u>2,621,778</u> |
| 基本 | 人民幣 0.162 元 | 人民幣0.153元 |
| 攤薄 | <u>人民幣0.158元</u> | <u>人民幣0.153元</u> |

9. 股息

董事會並不建議派發截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一七年六月三十日止六個月：無）。

有關二零一七年的末期股息每股0.04港元（相等於人民幣0.03元），合共為人民幣86,087,000元，其已經入賬，在本公司於二零一八年五月三十一日舉行的股東週年大會上獲批准以及於二零一八年七月以現金支付。

10. 貿易及其他應收款項

| | 二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|-----------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 即期或少於一個月 | 180,290 | 1,370 |
| 一至三個月 | 317 | 380 |
| 三個月以上但少於十二個月 | 504 | 542 |
| 一年以上 | 211,311 | 539 |
| 應收租戶及物業佔用者之貿易款項，扣除減值 | 392,422 | 2,831 |
| 就項目內之回建房應收區域政府之款項 | 52,272 | 52,272 |
| 由政府機構監管銷售所得款項 | 228,100 | 195,910 |
| 將由附屬公司之非控制性股東注入之未繳足資本 | 38,700 | 38,689 |
| 可退回建造成本 | 32,902 | 60,697 |
| 發展項目的投標保證金 | 20,800 | 20,800 |
| 預付建造成本 | 191,667 | 204,571 |
| 預付財務費用 | 5,277 | 7,638 |
| 預付營業稅及附加費 | 434,075 | 315,918 |
| 代物業擁有人支付的維修基金 | 59,421 | 46,616 |
| 其他訂金、預付款項及其他應收款項 | 203,380 | 254,850 |
| | 1,659,016 | 1,200,792 |

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行動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

| | 二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一七年 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 | 1,680 | 628 |
| 三個月以上但少於十二個月 | 1,476 | 736 |
| 十二個月以上 | 4 | 4 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 貿易應付款項合計 | 3,160 | 1,368 |
| 應付建造成本 | 1,943,101 | 1,081,148 |
| 來自供應商之投標款項 | 58,429 | 36,387 |
| 來自買方、客戶及／或租戶之預付款、租金及其他訂金 | 60,250 | 27,140 |
| 應付安置房費用 | 20,893 | 15,726 |
| 應計營業稅及附加費 | 173,811 | 47,696 |
| 其他應計費用及其他應付款項 | 140,935 | 164,881 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 2,400,579 | 1,374,346 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

12. 承擔

| | 二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一七年 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 | 1,818,741 | 2,318,950 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 1,818,741 | 2,318,950 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

13. 結算日後事項

1. 於二零一八年五月三十一日，本集團與醫療服務營運商（「賣方」）簽訂合同，以代價約人民幣200,000,000元收購一家公司的70%權益，該公司的業務為經營一所在南寧市五象新區的在建醫院。購買代價已包括土地及進行中建造工程的成本，其須分期支付，其中人民幣102,000,000元已經支付，餘額須於二零一八年十二月三十一日或之前分期支付。該醫院按計劃於二零二零年落成，擬為區內市民提供服務，亦將成為配合本集團擴大其未來社區項目中醫療服務的後援基地。賣方為綠景控股股份有限公司之全資附屬公司，綠景控股股份有限公司為一家股份於深圳證券交易所上市之公司，其22.65%股權由本公司控股股東余斌先生間接持有。董事相信，該醫院及與綠景控股股份有限公司的合作將為本集團發展的南寧市現有青創社區項目及其他社區項目的營運增值。
2. 於二零一八年七月十六日，本集團訂立一份協議，內容有關中國信達資產管理股份有限公司【重慶市】分公司（「中國信達」）收購重慶項目的項目公司重慶核盛房地產開發有限公司（「重慶核盛」）應付中核房地產開發有限公司（「中核」）本金為人民幣23億元的債項（「該債項」）。根據該協議，中核按債項的本金將債項轉讓予中國信達，該債項按12%的年利率計算利息，年期為24個月，重慶核盛須分五期支付。重慶核盛及廣州創富置業有限公司（「廣州創富」）（重慶核盛的控股公司及該債項的共同借款人）的義務由本公司作出彌償保證。債項轉讓以重慶核盛持有的土地及該土地的進行中建造工程的按揭以及於重慶核盛及廣州創富股份的股份押記作為抵押。

管理層討論與分析

截至二零一八年六月三十日止六個月

A. 業務回顧

由於在二零一八年首六個月內交付南寧天譽花園、廣州天譽半島及新置之重慶項目的物業有所增加，因此，本集團之已確認銷售額再創新高點。本集團於截至二零一八年六月三十日止首六個月之物業銷售(扣除直接稅項)為人民幣40.5億元，較去年同期之收益增長52.9%。

截至二零一八年六月三十日，本集團有三個可供交付的發展項目正進行發售，分別為南寧天譽花園、廣州天譽半島及重慶項目第一期。除該等發展項目外，於本期間內，本集團亦在預售天譽南寧東盟創客城及徐州天譽時代城，該等項目亦預定由二零一八年後期起分期交付予買方。截至二零一八年八月二十五日為止，合同銷售合共約人民幣34.9億元，達累計月度目標銷售額的115.0%，為全年預測合同銷售預算人民幣80億元之43.7%。在本期及本年度餘下數月內的合同銷售將根據有關工程節點於二零一八年至二零二一年期間內交付予買方。

於兩個期間內，本集團各項目之合同銷售額及已交付物業的已確認銷售的銷售額及可售面積如下：

| 項目 | 合同銷售額 | | 已確認銷售額 | |
|---------|--------------|----------------|--------------|----------------|
| | 總額 人民幣百萬元 | 可售面積 平方米 | 總額 人民幣百萬元 | 可售面積 平方米 |
| 廣州天譽半島 | 447 | 6,156 | 833 | 12,620 |
| 南寧天譽花園 | 170 | 19,499 | 2,789 | 410,614 |
| 天譽南寧 | | | | |
| 東盟創客城 | 1,095 | 93,973 | — | — |
| 徐州天譽時代城 | 346 | 52,323 | — | — |
| 重慶項目 | 11 | 503 | 657 | 70,361 |
| 二零一八年 | | | | |
| 上半年總計 | <u>2,069</u> | <u>172,454</u> | <u>4,279</u> | <u>493,595</u> |
| 二零一七年 | | | | |
| 上半年總計 | <u>1,861</u> | <u>118,968</u> | <u>2,807</u> | <u>71,218</u> |

合同銷售的建築面積有所增加。於本期間內，合同銷售的建築面積增加至172,000平方米，有關整體總平均單售價為每平方米人民幣12,000元，而於去年同期，建築面積及平均單售價則分別為119,000平方米及人民幣15,600元。建築面積於本期間內增加導致本期間之整體毛利潤有所改善，惟平均單價下降反映了兩個期間內不同地區物業之訂約價格有所不同。

B. 物業組合

1. 發展中物業

於二零一八年六月三十日，本集團之附屬公司及合營公司共進行八項在建物業項目。本集團項目組合之總建築面積約為5,185,000平方米（總可售面積約為4,091,000平方米），其中三個項目合共約828,000平方米的可售面積已經交付。剔除已交付的面積後，尚有合共2,544,000平方米的可售面積可供出售或於項目完成時作投資物業。

下表載列本公司附屬公司及共同控制實體在中國大陸的發展中物業項目詳情。

| 項目 | 地點 | 物業類別 | 預計總 建築面積 (平方米) | 預計總 可售面積 (附註a) (平方米) | 累計已 訂合同的 可售面積 (平方米) | 累計已 交付的 可售面積 (平方米) | 預計 竣工年份 | 本集團 所持權益 |
|--------------------|----|---------|----------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------|-------------|
| 廣州天譽半島 | 廣州 | 住宅及商業 | 320,000 | 158,000 | 104,000 | 97,000 | 2017 - 18 | 100% |
| 南寧天譽花園 | 南寧 | 住宅及配套商業 | 1,212,000 | 896,000 | 597,000 | 594,000 | 2016 - 18 | 80% |
| 天譽南寧東盟 創客城 | 南寧 | 綜合發展 | 1,405,000 | 1,204,000 | 491,000 | - | 2018 - 23 | 100% |
| 重慶項目 (於2018年收購) | 重慶 | 綜合發展 | 1,179,000 | 954,000 | 142,000 | 137,000 | 2017 - 21 | 100% |
| 徐州天譽時代城 | 徐州 | 住宅及配套商業 | 468,000 | 402,000 | 213,000 | - | 2018 - 20 | 90% |
| 徐州天譽雅園 | 徐州 | 住宅及配套商業 | 190,000 | 165,000 | - | - | 2020 | 92% |
| 中山天譽虹悅 | 中山 | 住宅及配套商業 | 105,000 | 86,000 | - | - | 2020 | 51% |
| | | 小計 | 4,879,000 | 3,865,000 | 1,547,000 | 828,000 | | |
| 南寧檀府·印象 | 南寧 | 住宅及配套商業 | 306,000 (附註b) | 226,000 (附註b) | - | - | 2021 | 40% |
| | | 總計 | <u>5,185,000</u> | <u>4,091,000</u> | <u>1,547,000</u> | <u>828,000</u> | | |

附註：

- (a) 總可售面積不包括不可銷售面積之市政配套設施、在若干項目分配給合作夥伴及提供無償安置房的面積。
- (b) 南寧市檀府·印象為一個由共同控制實體發展的項目，上列項目資料根據本集團於該項目公司的股本權益應佔的樓面面積計算。

廣州洲頭咀天譽半島

該項目名為「天譽半島」，由一間中外合作經營企業持有，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，其有權分佔落成物業可建面積的28%。本集團持有落成物業餘下72%面積的合法業權。

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，項目為可建總建築面積約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，市政及其他設施、地下停車場和配套商業設施。

除A1幢即將進行最後竣工驗收外，該項目已於二零一七年落成。可售面積約為81,000平方米已交付予港務局，而截至二零一八年六月三十日為止，亦已交付約97,000平方米的可售面積予買家。截至二零一八年六月三十日為止有關7,000平方米可售面積的合同銷售人民幣4.2億元將會於未來幾個月內交付予買方時記賬為收益。於二零一八年六月三十日，A2幢及A3幢之54個住宅單位（面積約20,000平方米）及約1,100個停車位持作出售但並未訂合同。另外，本集團保留800個停車位作出租用途及擬將A1幢（面積約10,500平方米）改作酒店出租。

南寧天譽花園

南寧天譽花園及天譽南寧東盟創客城統稱為「南寧天譽城」。

南寧天譽花園位於廣西壯族自治區南寧市內新發展區五象新區。自於二零一四年購得土地，項目的建築工程已展開。項目定名為「南寧天譽花園」，乃發展為總建築面積約1,212,000平方米的住宅區，當中包括建築面積約923,000平方米（可售面積約為651,000平方米）供出售的住宅、零售物業及停車設施，以及建築面積約289,000平方米（可售面積約為245,000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。

截至二零一八年六月三十日，在65幢大樓中已有62幢大樓竣工完成。總可售面積約597,000平方米（佔開售面積的96%）已訂約，其銷售金額約為人民幣38.9億元。物業預定於二零一六年末至二零一八年分期交付予買方，當中截至二零一八年六月三十日已交付的總可售面積約為594,000平方米。本集團已經就將可交付予原居民的安置房從區政府收取銷售款項合共約人民幣10億元。

天譽南寧東盟創客城

項目發展佔地面積為194,221平方米（相等於291.33畝）之三塊土地，位於廣西南寧良慶區五象新區五象大道以北。

項目為一個綜合發展項目，分為東西兩區並分期開發。計劃總建築面積約為1,405,000平方米（可售面積約為1,204,000平方米）。東區包括一座346米高名為「天譽東盟塔」的摩天大樓，內含甲級辦公室、零售物業及命名為「南寧威斯汀酒店」的國際五星級酒店，以及命名為「魚先生的世界」專為年輕住客而發展的服務式公寓、零售物業及配套設施。西區命名為「天譽半島」，由住宅和零售物業組成。兩區物業的建築工程預期將於二零一八年至二零二三年期間完成。當發展項目完成，將成為五象新區的當地地標。

截至二零一八年六月三十日止，住宅及商業單位之可售面積約526,000平方米正預售中，已簽訂合同銷售約為人民幣52.5億元（可售面積約491,000平方米）。

重慶項目

於二零一八年一月及三月，本集團向兩名賣家逐步收購重慶項目的全部股本權益。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、核心金融區及河岸風光。該地段目前為重慶市十大重點開發區之一。其將會分兩期發展為總建築面積約1,200,000平方米。

該發展項目第1期名為「紫金一品」，建造工程已於二零一五年展開，並已經於二零一八年年初落成。總計劃可建面積及可售面積分別約為313,000平方米及256,000平方米。截至二零一八年六月三十日為止，已經作出合同銷售人民幣12.2億元（可售面積142,000平方米）。截至二零一八年六月三十日為止，已交付約137,000平方米的可售面積，其餘存貨為約88,000平方米的住宅、公寓、辦公室及零售物業以及約2,000個停車位。

該發展項目第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866,000平方米（可售面積為698,000平方米）的住宅、閣樓式公寓及零售物業，其中248,800平方米的建築面積發展後將會作為投資物業而持有，其餘則將會發售。初步建造工程已經展開。計劃於二零一八年後期開始預售。

徐州天譽時代城

本集團於二零一六年十二月通過公開拍賣購得徐州天譽時代城的地塊，佔地面積為173,000平方米。該土地位於江蘇省徐州市泉山經濟開發區，在徐州時代大道南側及徐豐公路西側。本集團計劃將該項目打造成生態商住發展項目。該項目的總建築面積約為468,000平方米（可售面積為402,000平方米），包括地下面積約77,000平方米。建築工程預計於二零二零年底分三期完成。

建築工程已於二零一七年初開展，首批預售已於二零一七年七月開始。截至二零一八年六月三十日為止，可售面積約225,000平方米的住宅及零售物業已推出市場預售，已簽訂合同銷售額為人民幣13.6億元（可售面積為213,000平方米）。

徐州天譽雅園

本集團於二零一七年六月購得相距徐州天譽時代城1公里的徐州天譽雅園地塊，佔地面積為74,000平方米（相等於110畝）。

本集團計劃將其打造成商住發展項目。該項目的總建築面積約為190,000平方米（可售面積為165,000平方米），包括地下面積約40,000平方米。建築工程預計於二零二零年完成。首批預售將於二零一八年第四季度展開。

中山天譽虹悅

該項目名為中山天譽虹悅，位於廣東省中山西區北側的彩虹規劃區翠沙路。該項目為住宅及配套商業發展項目，總建築面積約為105,000平方米(可售面積為86,000平方米)，包括地下面積約為16,000平方米。建築工程預計於二零二零年完成。

項目公司已於二零一八年五月取得土地使用權證。首批預售將於二零一八年第三季度展開。

南寧檀府·印象

本集團與另外兩間本地發展商組成一間合營公司，持有40%股權權益。該項目位於南寧市良慶區玉洞大道以北的五象新區核心地帶，在天譽花園與萬科公園里之間。該土地乃由該合營公司於二零一七年十二月通過公開拍賣購得。

該項目命名為「檀府·印象」，計劃可建面積約為764,000平方米(可售面積564,000平方米)，包括住宅及商業物業以及市政設施。建築工程預計分期至二零二一年完成。首次預售將於二零一八年第三季度推出。

2. 未來發展項目

本集團持有若干項目，該等項目於不久將來在達成若干未達成條件(即獲批准將土地由工業用途轉為商業用途，以及獲政府批給市區舊區重建的發展權)後發展。同時，本集團正向地方政府提出申請及進行商議，務求於取得所需批准後隨即展開發展工程。已對此等項目作出之投資已於綜合財務狀況表內呈列為「擬發展項目之預付款項／訂金」。此等投資具有重大價值，並可為本集團帶來總建築面積264,000平方米的¹土地儲備。此等投資的詳情概述如下：

深圳大捷達項目

此項目的土地為一項舊區重建項目，正進行清拆，項目公司處於申請發展權的最後階段，發展總建築面積142,000平方米(總可售面積為119,000平方米)為創新工業及服務式公寓用途。該項目位於深圳光明新區東南面。

本集團在獲批發展權後，立即開始施工，預計於二零一八年下旬開始。

廣州蘿崗項目

廣州蘿崗項目位於廣州黃埔永和區賢堂路以北。本集團計劃將該項目發展成服務式公寓及商業物業。該項目佔地50,263平方米，計劃建築面積約為122,000平方米(總可售面積為101,000平方米)。

建築工程有待取得政府批准將土地由工業用途轉為商業用途後展開。本集團一直與地方政府進行協商。

3. 潛在土地儲備

3.1 擬定土地投標

為了在未來進行發展，本集團已與南寧、桂林、徐州及昆明的地方政府簽署六項合作協議，通過未來的公開拍賣取得總建築面積約為10,470,000平方米的土地所有權。

3.2 舊城改造

本集團亦透過參與深圳市及廣州市當地政府所實施的市區重建計劃有關的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約為6,600,000平方米的建築面積。已對此等項目作出之投資計入綜合財務狀況表的「擬發展項目之預付款項／訂金」內。

待政府批准舊城地區改造的發展計劃及上述有待進行的土地拍賣完成後，本集團的土地儲備估計將增加總建築面積17,070,000平方米。

4. 物業組合綜論

總括而言，於二零一八年六月三十日，計及潛在土地儲備，本集團的項目組合建築面積為22,500,000平方米，將為本集團提供足夠資源於可見將來持續增長。

C. 投資物業

本集團亦持有六項投資物業以於目前及未來賺取租賃收入，詳情如下：

1. 重慶項目發展中的商業物業

根據有關土地轉讓合同，重慶項目第2期總可售面積248,800平方米的發展中物業將建成服務式公寓作長期投資用途。該長期持有的物業現時尚未施工，預期在落成後將成為重慶市南岸區中央商務區（預期將於二零二一年落成）的綜合體的一部分。參考獨立估值師所進行於二零一八年三月三十一日的估值，董事估計該物業的公平價值為人民幣11.63億元。

2. 廣州天譽半島

2.1 在廣州天譽半島之800個停車位已長期出租予一家管理公司，固定管理費為每月人民幣750,000元。董事估計，該物業於二零一八年六月三十日的公平價值為人民幣479,000,000元。

2.2 項目當中的一幢約10,500平方米的物業，將撥作出租酒店用途，現時正作內部裝修及與一酒店經營商商議租約條款及立約。董事估計物業在二零一八年六月三十日的公開市場價值約為人民幣520,000,000元。

3. 天譽花園二期商業裙樓

於二零一八年六月三十日，廣州天河區天譽花園二期面積17,300平方米的商業裙樓已經租出，平均每月租金為每平方米人民幣90元，租用率為94%。董事估計，該物業的公開市場價值於二零一八年六月三十日約為人民幣469,000,000元。

4. 資本中心辦公室物業

於二零一八年六月三十日，香港灣仔資本中心面積為6,200平方呎的辦公室物業已租予租戶，平均每月租金為每平方呎人民幣30元，租用率為100%。於本期間內，本集團收回樓面面積2,500平方呎作為辦公室自用，因此，經獨立估值師評估後，該物業的公開市場價值下降至人民幣118,900,000元(141,000,000港元)。

5. 寰城海航廣場的辦公室物業

有關物業為於二零一六年落成的廣州市天河區寰城海航廣場面積合共1,500平方米的辦公室單位，其乃於本期間內從天河項目的買方海航集團接收，以結算應收海航集團的若干未償還債項。董事估計，該物業的公開市場價值於二零一八年六月三十日約為人民幣51,700,000元。管理層目前正物色租戶，隨著租約於二零一八年八月開始生效，該物業的平均每月租金約為每平方米人民幣145元，租用率約為66%。

D. 業務展望

在國內經濟放緩比預期差以及與美國貿易關係緊張的潛在影響的背景下，中國人民銀行於二零一八年七月下旬宣佈多項貨幣及財政措施，以抑制去槓桿化的速度以及市場對人民幣進一步貶值的預期。我們相信，最近的寬鬆政策可向金融市場注入流動資金，惟這並非廣泛刺激中國經濟的措施。儘管實施寬鬆政策，然而，政府仍在貫徹實行其多年計劃以降低國家的整體槓桿比率，而房地產行業正正是當中的重點板塊。

由於中央政府持續實施緊縮政策，抑制房屋需求及價格，中國多個地區的樓市自二零一七年年末以來有所降溫。然而，市場上入門買家及改善型買家的需求維持強勁。本集團在南寧市、徐州市及重慶市發展中的青創社區項目正好配合此類市場特點，該等項目的購買氣氛受緊縮措施的影響較小。

為保持本集團的業務增長，管理層將本年度合同銷售額的年度銷售目標定為人民幣80億元。截至二零一八年八月二十五日，本集團的合同銷售總計達人民幣34.9億元，達到二零一八年累計月度目標銷售額的115.0%，為全年目標

的43.7%。由於今年稍後月份在建項目將會取得新的預售許可，屆時將為預售的高峰月份，管理層預期，由於將會有更多邊際利潤高的已建成或在建物業推出市場，故此今年稍後月份的合同銷售額表現將會較佳。重慶項目、天譽南寧東盟創客城項目的新一批單位以及新推售的中山天譽虹悅將會推出市場預售。

較長遠而言，為保持增長，管理層一直積極物色新項目或土地，從而維持適量土地儲備，當中優先發展青創社區項目。為擴大土地儲備，我們將致力於達至土地儲備的最佳水平，但同時尤其著重本集團的流動性。在此過程中，我們的土地收購預算，將與內部經營業務產生的可動用現金以及本集團可從發債及股本融資所獲得的資金，保持一個合理及穩健的比例。

在執行我們發展專為滿足年輕置業者生活需要而設計的項目時，我們青創社區項目的一個精要之處，就是為住宅不僅提供住宿的地方，亦提供社區內住戶需要和想要的東西。為此，我們於本期間內與惠普企業集團訂立戰略合作協議，在發展我們的重慶項目時，後者將帶來數據通訊的知識技術及解決方案，建設提升住戶及訪客生活的運作平台，讓其擁有智能生活、休閒及工作的環境。此外，本集團已與醫療服務營運商簽訂合同，以代價人民幣200,000,000元購入一家公司的70%權益，該公司將經營一所位於兩個南寧項目只有步行距離的在建中醫院，該醫院將為該區民眾提供醫療服務。該醫院亦會作為培訓地點，以培育我們未來在其他地區的青創社區項目服務的醫療從業員。除這些合作外，我們將繼續物色與娛樂、教育及醫療方面合適的知名營運商合作的機會，為我們的青創社區項目增添價值。

E. 財務回顧

銷售營業額及毛利率

期內，本集團物業銷售再創紀錄，達人民幣4,045,800,000元，較去年同期增長52.9%。於本期間內，本集團交付了南寧天譽花園、重慶項目及廣州天譽半島總可售面積合共約493,600平方米，整體總平均單售價為每平方米人民幣8,200元。

物業銷售的毛利率為20.0%（二零一七年：29.3%）。本期間的利潤率低於二零一七年，是由於兩個期間在不同市場有不同的銷售組合。在南寧銷售的物業為大眾市場產品，利潤率14.1%（包括與區政府已簽約銷售額人民幣830,300,000元，涉及給予南寧天譽花園附近棚戶居民合共150,300平方米的總可售面積），而廣州天譽半島的高端公寓則取得較高的利潤率，達55.7%。於本期間內，廣州天譽半島邊際利潤較高的物業銷售額近乎去年同期之全部銷售額，而南寧天譽花園邊際利潤較低的物業則佔本期間總銷售額的65.2%。

本集團的非核心業務為主要分別位於廣州之天譽花園二期的商業裙樓及香港灣仔的資本中心（前稱為「安盛中心」）的辦公室物業租賃，於本期間內為本集團貢獻穩定收益人民幣10,200,000元。該收入較去年同期上升37.7%，原因為本公司以出租予共享工作空間用戶的方式提高了天譽花園二期商業裙樓樓面空間的利用率。此外，廣州天譽半島新落成的停車場為本集團帶來更多租賃收入，由二零一八年六月開始，800個停車位已經出租予管理公司，固定每月租金為人民幣750,000元。租賃活動為本集團帶來穩定的利潤率91.3%（二零一七年：89.7%）。

於本期間，由於交付予物業佔用者的面積有所增加，因此，物業管理公司提供的收入上升至人民幣15,900,000元（二零一七年：人民幣12,800,000元）。該項業務的毛利率達58.0%（二零一七年：61.7%）。

由於邊際利潤較低之物業銷售額所佔的比例上升，故此本集團於本期間的整體毛利率下降至20.0%（二零一七年：29.7%）。

經營開支

由於本期間內項目數目增加而合同銷售亦因而上升，本期間的銷售佣金隨之上升218.3%至人民幣70,200,000元。南寧天譽花園項目之一項一次性市場推廣開支人民幣95,800,000元，為銷售及市場推廣開支上升的另一個原因。於本期間內，銷售及市場推廣開支總額達到人民幣198,800,000元，較同期增加296.7%。行政及其他經營開支達人民幣128,700,000元，較去年同期增加46.4%，其中，本期間之員工成本佔人民幣80,100,000元。經營開支增加乃主要由於員工人數上升以致員工成本增加所致。本期間產生之總員工成本為人民幣108,200,000元（二零一七年：人民幣75,700,000元），其中人民幣23,100,000元（二零一七年：人民幣24,700,000元）已資本化為在建中發展物業的發展成本。

財務費用

本期間產生的財務費用(安排費及債務利息)為人民幣236,200,000元(二零一七年:人民幣168,900,000元)。由於債務增加,財務費用亦有所增加。大部分已產生的財務費用已資本化為發展中項目的成本,僅有人民幣26,200,000元於本期間經營業績中扣除。整體年度化借貸成本(相當於利息及安排費除以總債務(包括應付重慶項目賣方按6%的年利率計算利息的債務))為8.5%(二零一七年:9.1%)。

非經營項目

非經營項目包括以下項目:

1. 廣州天譽半島的1幢物業列入投資物業用作出租酒店用途而以公開市場價值入帳,物業重估收益為人民幣199,600,000元。
2. 收購重慶項目產生之議價購買收益人民幣92,600,000元,當中,所收購之相關土地及發展中物業的公平價值高於購買代價;
3. 因功能貨幣人民幣兌美元及港元貶值而錄得以港元及美元計值的離岸貸款按期末匯率兌換入賬之未變現虧損人民幣8,900,000元。於去年同期,人民幣呈升值趨勢,並錄得收益人民幣49,700,000元;
4. 投資物業重估收益人民幣14,000,000元(二零一七年:無);及
5. 本公司無抵押票據所附帶給予本公司之贖回權中嵌入的衍生金融資產之公平價值增加淨額人民幣10,500,000元。

稅項

稅項撥備主要包括就廣州天譽半島及南寧天譽花園項目物業銷售的土地增值稅作出撥備人民幣152,500,000元以及就本期間應課稅盈利作出企業所得稅撥備人民幣113,200,000元。

股東應佔虧損/溢利

本公司於本期間錄得綜合除稅後溢利人民幣485,600,000元(二零一七年:人民幣384,100,000元),其中本公司股東應佔溢利為人民幣424,400,000元(二零一七年:人民幣400,400,000元)。

流動資金及財務資源

1. 資產基礎

| | 百分比變動 | 二零一八年 人民幣千元 | 二零一七年 人民幣千元 |
|-----|-------|-------------------|----------------|
| 總資產 | 24.2% | 20,183,395 | 16,252,454 |
| 淨資產 | 17.3% | 2,790,134 | 2,378,627 |

本集團之總資產達到人民幣20,183,400,000元，較去年期末增加24.2%。在建中發展物業的賬面價值為人民幣9,730,500,000元，為本集團的最大資產分類，佔本集團總資產之48.2%。此外，總資產亦包括六項投資物業人民幣2,801,600,000元、位於南寧天譽花園項目、廣州天譽半島及重慶項目第1期已建成的持作出售物業合共人民幣2,185,000,000元、自用物業、廠房及設備合共人民幣291,600,000元、貿易及其他應收款項人民幣1,659,000,000元、受限制現金及已抵押存款人民幣825,000,000元，以及現金及現金等值項目人民幣1,340,700,000元。

2. 資本架構及流動資金

期末，本集團的債務總額為人民幣7,144,300,000元，上升66.6%，此乃由於收購重慶項目的代價餘款人民幣2,890,800,000元付予項目80%股本權益之賣方所致。債務亦包括離岸銀行貸款50,000,000港元（相等於人民幣42,200,000元），其以在岸銀行存款人民幣45,000,000元作為抵押。本公司債項的到期狀況已作出調整，以反映應付重慶項目代價餘款其中之債務人民幣2,300,000,000元於二零一八年七月二十七日轉讓予第三方後目前的狀況，已轉讓債項中人民幣1,840,000,000元於一至兩年內到期償還，餘額人民幣460,000,000元於兩至五年內到期，於二零二零年七月二十七日前償還。

債務之經調整到期情況闡述如下：

| | 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 | 492,736 | 1,148,700 | 32,750 | 301,210 | 1,975,396 |
| —其他有抵押借貸 | 653,047 | 3,076,865 | 113,893 | — | 3,843,805 |
| —無抵押借貸 | — | 156,215 | 206,985 | 949,512 | 1,312,712 |
| | 1,145,783 | 4,381,780 | 353,628 | 1,250,722 | 7,131,913 |
| 衍生金融負債 | — | 7,721 | 4,581 | 49 | 12,351 |
| | <u>1,145,783</u> | <u>4,389,501</u> | <u>358,209</u> | <u>1,250,771</u> | <u>7,144,264</u> |

債務的到期情況顯示本集團的債務到期期限較去年同期的短。總額人民幣1,145,800,000元(佔債務總額的16.0%(二零一七年十二月三十一日：27.3%))須於一年內到期償還。

於二零一八年六月三十日，淨債務比率(以債務總額減現金及現金等值項目(包括用作離岸貸款抵押之受限制現金及已抵押存款、現金及現金等值項目以及短期投資(如適用)) (「債務淨額」)再除以本公司股東應佔權益加債務淨額計算)為65.0%(二零一七年十二月三十一日：-4.9%)。槓桿水平上升之原因為就收購重慶市新項目融資以致債務上升，而於二零一七年，本集團債務淨額近乎零。

於本期結束日，流動資產合共人民幣16,921,200,000元，較於二零一七年十二月三十一日上升14.5%。流動資產上升原因乃由於投入發展中物業增多所致。

於本期結束日，流動負債為人民幣10,770,800,000元，較二零一七年十二月三十一日上升2.5%。

流動比率於本期結束日為1.57倍(二零一七年十二月三十一日：1.41倍)，表示本集團較去年有更多流動資金以應付流動債務責任。

3. 借貸及資產抵押

於本期結束日，位於廣州及香港之投資物業及自用物業以及位於洲頭咀、徐州及南寧的在建及供出售物業已抵押予商業銀行及金融機構，以取得授予本集團用作其一般營運資金及建造成本之融資信貸。在岸存款已存入一商業銀行，以作為離岸貸款的還款擔保。於若干附屬公司的股本權益及本公司控股股東擁有的321,860,000股本公司股份予以抵押，作為就若干貸款而向金融機構及重慶項目的前主要股東提供的擔保。於二零一八年六月三十日，此等有抵押債務的未償還餘額為數人民幣58億元，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二零一八年六月三十日或二零一七年十二月三十一日（視何者適用而定）的公開市場價值計量合共估計約為人民幣116億元。該等抵押為債權人提供足夠的財務資源以彌補本集團借款的風險敞口，亦因而顯示本集團有足夠的借款能力（如需要）。

F. 或然負債

於二零一八年六月三十日，本集團並無任何其他重大或然負債（二零一七年十二月三十一日：無）。

G. 庫務管理

本集團從事物業發展及其他業務，其大部分均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，本集團若干融資、物業租賃、投資控股業務及行政活動乃在香港進行及以港元或美元計值。於本期結束日，本集團有以港元計值的借貸及金融衍生工具，相等於人民幣1,966,200,000元（佔債務總額之27.5%），以及賬面值相等於人民幣118,900,000元的香港物業。其他主要資產及負債均以人民幣計值。

於二零一七年，人民幣整年普遍升值，相比之下，最近，人民幣兌換港元及美元的匯率自本期間開始至本報告日，大致貶值約0.9%及1.3%。自二零一八年六月以來的急劇貶值抵銷較早月份的收益，以外幣計值的負債於財務賬目中按期末匯率換轉為以人民幣錄入產生未變現外幣匯兌虧損人民幣8,900,000元。此外，在綜合一間在香港營運的附屬公司於二零一八年六月三十日之資產及負債時產生匯兌差額，帶來匯兌虧損人民幣2,400,000元。該收益記錄在外匯儲備，其構成本公司股權權益之一部分。

在美國與中國有關進口關稅的爭議下，本集團預期，這鬥爭在未來數月仍會持續及人民幣將會上下波動，人民幣仍可能進一步貶值，對本集團的盈利能力帶來壓力或不明朗因素。不幸地，由於本集團之經營業務大部分均在中國進行，本集團現時並無人民幣貶值的自然對沖，管理層將會積極考慮採用貨幣市場上的合適財務工具，從而管理或減少外幣風險。

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《企業管治守則》之守則條文，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。

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《上市發行人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二零一八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定期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：李偉景先生；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，二零一八年八月二十九日