

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)

截至二零一九年六月三十日止六個月之
中期業績公佈

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」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零一八年同期之比較數字。

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
收益	3	3,729,272	4,072,628
銷售及服務成本		<u>(2,780,013)</u>	<u>(3,339,613)</u>
毛利		949,259	733,015
其他收入及收益，淨額		11,747	3,151
銷售及市場推廣開支		(73,055)	(102,662)
行政及其他開支		(99,590)	(127,786)
未變現匯兌虧損		(15,061)	(8,870)
撥回貿易及其他應收款項之減值虧損		96	—
向附屬公司非控制性股東提供之貸款之減值虧損		(608)	—
投資物業之公平價值變動		14,310	14,024
物業估價之收益		—	199,583
議價購買之收益		—	92,565
應佔合營企業虧損，扣除稅項		(7,740)	(1,180)
衍生金融資產／負債之公平價值變動		—	10,505
提早償還有期貸款及無抵押債券所產生之虧損		(14,447)	—
財務費用	4	(2,448)	(26,207)
財務收入	4	7,835	12,364
除所得稅前溢利	5	770,298	798,502
所得稅開支	6	(419,033)	(312,925)
本期間溢利		351,265	485,577
其他全面收益，其後可能重新分類至損益之項目： 海外業務所產生之匯兌差額		<u>1,816</u>	<u>(2,388)</u>
本期間全面收益總額		<u>353,081</u>	<u>483,189</u>

	附註	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
應佔本期間溢利：			
— 本公司擁有人	7	326,474	424,365
— 非控制性權益		24,791	61,212
		<u>351,265</u>	<u>485,577</u>
應佔本期間全面收益總額			
— 本公司擁有人		328,290	421,977
— 非控制性權益		24,791	61,212
		<u>353,081</u>	<u>483,189</u>
			(經重列)
每股盈利			
— 基本	7	人民幣 0.041 元	人民幣0.054元
— 攤薄		人民幣 0.041 元	人民幣0.053元

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 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		684,085	693,859
投資物業		3,024,669	2,907,157
於一間合營企業之權益		8,158	15,899
按公平價值計入損益之金融資產		10,000	10,000
衍生金融資產		60,629	60,388
遞延稅項資產		10,444	25,649
		<u>3,797,985</u>	<u>3,712,952</u>
流動資產			
發展中物業		7,679,143	7,554,327
持作出售物業		2,322,535	4,144,040
向附屬公司非控制性股東提供之貸款		60,239	51,847
貿易及其他應收款項	9	2,464,413	1,611,504
擬建項目之預付款項／訂金		1,257,542	994,928
合同成本		99,857	80,698
受限制及已抵押存款		385,296	676,630
現金及現金等值項目		1,779,549	2,410,063
		<u>16,048,574</u>	<u>17,524,037</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	1,955,946	2,058,288
合同負債		7,467,684	8,559,878
銀行及其他借貸－流動部份		2,378,090	2,817,188
衍生金融負債－流動部份		1,899	2,138
應付一間合營企業款項		525,532	55,817
應付代價		—	50,000
應付所得稅		363,915	251,998
		<u>12,693,066</u>	<u>13,795,307</u>
流動資產淨值		<u>3,355,508</u>	<u>3,728,730</u>
總資產減流動負債		<u>7,153,493</u>	<u>7,441,682</u>

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
銀行及其他借貸 — 非流動部份	3,113,497	3,534,510
衍生金融負債 — 非流動部份	6,234	8,757
遞延稅項負債	565,693	594,856
	<u>3,685,424</u>	<u>4,138,123</u>
資產淨值	<u>3,468,069</u>	<u>3,303,559</u>
資本及儲備		
股本	24,675	24,659
儲備	3,028,469	2,888,766
	<u>3,053,144</u>	<u>2,913,425</u>
本公司擁有人應佔權益	3,053,144	2,913,425
非控制性權益	414,925	390,134
	<u>3,468,069</u>	<u>3,303,559</u>
權益總額	<u>3,468,069</u>	<u>3,303,559</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

1. 編製基準

截至二零一九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」)附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製而成。

中期財務報表應與截至二零一八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. 分類報告

沿用與就資源分配及評估表現進行內部報告資料一致之方式，本集團現經營四個主要營運部門，即物業發展、物業投資、物業管理服務及青創社區項目的商業營運。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／流動資產亦大部份位於中國境內，故此並無呈列地區資料。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
商業營運	—	提供青創社區發展項目服務

稱為「商業營運」之提供青創社區發展項目服務並不符合香港財務報告準則第8號之任何定量限額，被首席營運決策者視作個別分類報告及單獨披露，因為青創社區發展項目服務之性質有別於其他報告分類，此分類資料對財務報表使用者有實用價值。

首席營運決策者監察歸屬於每項呈報分類之業績，所採用之基準為收益及開支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，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、持作發展／發展中物業增加及資本開支之其他分類資料。

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、現金及銀行結存、未分配銀行及其他借貸、衍生金融資產／負債及稅項。投資物業計入分類資產，惟相關投資物業公平價值變動不計入分類業績，因為本集團高級行政管理層認為，有關變動並非由經營活動產生。

分類間交易乃參考就類似訂單向外界人士收取之價格後定價。由於首席營運決策者評估分類表現所用之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。

有關本集團呈報分類之資料(泛指綜合財務報表內就資源分配及評估分類表現向本集團之高級行政管理層提供之資料)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	商業營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一九年六月三十日止六個月					
<i>(未經審核)</i>					
分類收益					
呈報分類收益	3,687,260	18,905	48,599	3,875	3,758,639
對銷分類間收益	—	(4,410)	(24,957)	—	(29,367)
	<u>3,687,260</u>	<u>14,495</u>	<u>23,642</u>	<u>3,875</u>	<u>3,729,272</u>
來自外界客戶之綜合收益					
	<u>3,687,260</u>	<u>14,495</u>	<u>23,642</u>	<u>3,875</u>	<u>3,729,272</u>
收益確認的時間					
於某時間點	3,687,260	—	—	—	3,687,260
隨時間轉移	—	—	23,642	—	23,642
來自其他來源之收益	—	14,495	—	3,875	18,370
	<u>3,687,260</u>	<u>14,495</u>	<u>23,642</u>	<u>3,875</u>	<u>3,729,272</u>
總計					
	<u>3,687,260</u>	<u>14,495</u>	<u>23,642</u>	<u>3,875</u>	<u>3,729,272</u>
分類業績					
	802,336	5,618	(1,194)	3,150	809,910
對賬：					
未分配企業開支淨額					<u>(36,610)</u>
					773,300
投資物業公平價值變動	—	14,310	—	—	14,310
撥回貿易及其他應收款項之減值虧損					96
向附屬公司非控制性股東提供之貸款之減值虧損					(608)
應佔合營企業虧損，扣除稅項	(7,740)	—	—	—	(7,740)
提早償還定期貸款及無抵押債券所產生之虧損					(14,447)
財務費用					(2,448)
財務收入					7,835
					<u>770,298</u>
除所得稅前綜合溢利					
					<u>770,298</u>
其他分類資料：					
折舊及攤銷	(1,344)	(377)	(871)	(7)	(2,599)
持作發展／發展中物業增加	861,061	—	—	—	861,061
資本開支	3,065	—	229	15,391	18,685
	<u>3,065</u>	<u>—</u>	<u>229</u>	<u>15,391</u>	<u>18,685</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	商業營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年六月三十日(未經審核)					
資產及負債					
資產					
呈報分類資產	12,847,459	4,157,569	53,237	421,659	17,479,924
對賬：					
於一間合營企業之權益					8,158
衍生金融資產					60,629
按公平價值計入損益之金融資產					10,000
遞延稅項資產					10,444
現金及現金等值項目					1,779,549
未分配受限制及已抵押存款					45,500
未分配企業資產					
— 租賃土地及樓宇					213,675
— 其他企業資產					238,680
					<u>19,846,559</u>
綜合資產總值					
					<u>19,846,559</u>
負債					
呈報分類負債	11,796,949	11,145	24,917	44,075	11,877,086
對賬：					
應付所得稅					363,915
應付一間合營企業款項					525,532
遞延稅項負債					565,693
衍生金融負債					8,133
未分配銀行及其他借貸					2,850,841
未分配企業負債					187,290
					<u>16,378,490</u>
綜合負債總額					
					<u>16,378,490</u>

	物業發展 人民幣千元 (經重列)	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	商業營運 人民幣千元	總計 人民幣千元 (經重列)
截至二零一八年六月三十日止六個月					
(未經審核)					
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>—</u>	<u>4,072,628</u>
來自外界客戶之綜合收益					
	<u>4,045,779</u>	<u>10,919</u>	<u>15,930</u>	<u>—</u>	<u>4,072,628</u>
收益確認的時間					
於某時間點	4,045,779	—	—	—	4,045,779
隨時間轉移	—	—	15,930	—	15,930
來自其他來源之收益	—	10,919	—	—	10,919
	<u>—</u>	<u>10,919</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>10,919</u>
總計	<u>4,045,779</u>	<u>10,919</u>	<u>15,930</u>	<u>—</u>	<u>4,072,628</u>
分類業績	528,048	2,268	(6,925)	—	523,391
對賬：					
未分配企業開支淨額					<u>(26,543)</u>
					496,848
投資物業公平價值變動	—	14,024	—	—	14,024
物業估值之收益	—	199,583	—	—	199,583
議價購買之收益					92,565
應佔合營企業虧損，扣除稅項	(1,180)	—	—	—	(1,180)
衍生金融資產／負債之公平價值變動					10,505
財務費用					(26,207)
財務收入					<u>12,364</u>
					798,502
除所得稅前綜合溢利					<u>798,502</u>
其他分類資料：					
折舊及攤銷	(990)	(760)	(907)	—	(2,657)
持作發展／發展中物業增加	1,662,313	—	—	—	1,662,313
資本開支	111	—	174	—	285
	<u>111</u>	<u>—</u>	<u>174</u>	<u>—</u>	<u>285</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	商業營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日(經審核)					
資產及負債					
資產					
呈報分類資產	14,030,468	3,784,592	47,941	425,585	18,288,586
<i>對賬：</i>					
於一間合營企業之權益					15,899
衍生金融資產					60,388
按公平價值計入損益之金融資產					10,000
遞延稅項資產					25,649
現金及現金等值項目					2,410,063
未分配受限制及已抵押存款					45,410
未分配企業資產					
— 租賃土地及樓宇					221,398
— 其他企業資產					159,596
					<u>159,596</u>
綜合資產總值					<u>21,236,989</u>
負債					
呈報分類負債	11,544,400	59,487	26,786	90,494	11,721,167
<i>對賬：</i>					
應付代價					50,000
應付所得稅					251,998
應付一間合營企業款項					55,817
遞延稅項負債					594,856
衍生金融負債					10,895
未分配銀行及其他借貸					5,237,847
未分配企業負債					10,850
					<u>10,850</u>
綜合負債總額					<u>17,933,430</u>

3. 收益

收益指銷售物業、經營租賃投資物業之租金收入、提供物業管理服務產生以及自青創社區項目商業營運收取之收入之金額(扣除稅項)。於期內確認之各重大收益類別金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
銷售物業	3,687,260	4,045,779
租金收入	14,495	10,919
物業管理服務	23,642	15,930
商業營運	3,875	—
	<u>3,729,272</u>	<u>4,072,628</u>

4. 財務費用及收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
財務費用：		
銀行及其他借貸利息	302,642	222,103
減：已資本化為發展中物業之金額	<u>(300,194)</u>	<u>(195,920)</u>
	2,448	26,183
其他借貸成本	11,859	14,065
減：已資本化為發展中物業之金額	<u>(11,859)</u>	<u>(14,041)</u>
	—	24
於損益中扣除之財務費用	<u>2,448</u>	<u>26,207</u>
		(經重列)
財務收入：		
銀行利息收入	5,799	7,219
短期投資之利息收入	567	3,872
向第三方提供之貸款之利息收入	67	—
向附屬公司非控制性股東提供之貸款之利息收入	<u>1,402</u>	<u>1,273</u>
計入損益之財務收入	<u>7,835</u>	<u>12,364</u>

5. 除所得稅前溢利

本期間之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	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
已於損益確認之存貨成本	2,767,144	3,331,968
員工成本(包括董事酬金)包括：		
— 基本薪金及其他福利	62,258	100,764
— 權益結算以股份為基礎之酬金開支	2,290	3,390
— 界定供款退休金計劃供款	5,123	3,560
員工成本(包括董事酬金)總額	69,671	107,714
減：已資本化為發展中物業之金額	(15,455)	(23,045)
於損益中扣除之員工成本	54,216	84,669
核數師酬金 — 本期間	1,251	574
物業、廠房及設備之折舊	9,461	9,253
減：已資本化為發展中物業之金額	(21)	(60)
於損益中扣除之折舊	9,440	9,193
租賃土地攤銷	1,703	1,703
於損益中扣除之折舊及攤銷	11,143	10,896
未變現匯兌虧損	15,061	8,870

6. 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	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 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	195,056	120,122
— 撇減暫繳企業所得稅	(15,579)	(6,948)
中國土地增值稅		
— 本期間	230,014	165,077
	409,491	278,251
遞延稅項		
— 本期間	9,542	34,674
所得稅開支總額	419,033	312,925

由於本集團於香港之營運並無估計應課稅溢利，因此於截至二零一九年六月三十日止六個月並無對香港利得稅作出撥備(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。截至二零一九年六月三十日止六個月，香港利得稅按適用之稅率16.5%(截至二零一八年六月三十日止六個月：16.5%)計算。

中國其他地區產生之企業所得稅按估計應課稅溢利之25%(截至二零一八年六月三十日止六個月：25%)計算。因本期間內投資物業公平價值變動及物業估值收益而產生之企業所得稅予以遞延。

中國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估計。如適用，土地增值稅已按增值之累進稅率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. 每股盈利

截至二零一九年及二零一八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期內溢利及期內已發行及參與股本工具之普通股加權平均數計算。就比較而言，二零一八年之普通股數目已計及於二零一八年十月二十二日進行之股份拆細，並假設股份拆細於二零一八年初已進行。

截至二零一九年及二零一八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期內溢利及經就二零零五年計劃及二零一五年計劃項下之本公司尚未行使購股權獲行使之影響作出調整後之普通股加權平均數計算，並假設行使已於期初無償進行。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
用於計算每股基本及攤薄盈利之溢利	<u>326,474</u>	<u>424,365</u>
	股份數目	
	千股 (未經審核)	千股 (未經審核) (經重列)
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數	7,923,995	7,874,484
購股權(二零零五年計劃)所涉具潛在攤薄效應之普通股之影響	19,238	30,719
購股權(二零一五年計劃)所涉具潛在攤薄效應之普通股之影響	<u>103,162</u>	<u>135,275</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>8,046,395</u>	<u>8,040,478</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年 (經重列)
基本	人民幣0.041元	人民幣0.054元
攤薄	<u>人民幣0.041元</u>	<u>人民幣0.053元</u>

8. 股息

董事會並不建議派發截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

9. 貿易及其他應收款項

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
即期或少於一個月	429	803
一至三個月	405,067	171,788
三個月以上但少於十二個月	68,547	21,248
一年以上	8,105	2,601
應收租戶及物業佔用者之貿易款項，扣除減值	482,148	196,440
由政府監管機構保留之銷售所得款項	440,196	391,453
將由附屬公司之一名非控制性股東注入之未繳足資本	24,900	24,900
可退回建築成本	2,358	2,278
發展項目之投標保證金	40,400	40,800
預付建築成本	422,149	187,975
預付財務費用	28	1,494
預付營業稅及附加費	414,216	443,641
代物業擁有人支付之維修基金	74,242	55,459
投資非上市高息收益基金之認購款項	111,026	—
其他訂金、預付款項及其他應收款項	452,750	267,064
	2,464,413	1,611,504

物業銷售之貿易應收款項於交付物業日期到期應付，但透過協議分期支付或於指定時間收取銷售所得款項的方式結算。應收管理費設若干信貸期。就應收租金之租戶而言，本集團設有政策，容許8至30日之信貸期。本集團設有正式信貸政策，透過定期審閱應收款項及對逾期賬項採取跟進行動以監管本集團所面對之信貸風險。本集團對獲提供信貸之所有客戶進行評估。

10. 貿易及其他應付款項

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 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	5,088	2,242
三個月以上但少於十二個月	30	3,146
十二個月以上	4	4
貿易應付款項總額	5,122	5,392
應付建築成本	1,520,993	1,708,808
應付供應商之投標款項	41,107	61,533
來自買家、客戶及／或租戶之預收款項、租金及其他訂金	45,606	15,601
應計營業稅及附加費	36,766	77,572
其他應計開支及其他應付款項	306,352	189,382
	1,955,946	2,058,288

11. 承擔

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已簽約但未撥備之支出		
— 物業建築及發展成本	1,861,088	2,313,928

12. 比較數字重新分類

為符合本期間本公司綜合財務業績及狀況之呈列方式，過往期間之若干比較數字已重新分類。重新分類關於一項一次性市場推廣計劃產生之市場推廣開支，而該等開支乃重新分類為物業銷售成本以及一間合營企業之資產及負債(先前呈列為於一間共同控制實體之權益，該等權益乃重新分類為於一間合營企業之權益)。

管理層討論與分析

截至二零一九年六月三十日止六個月

A. 業務回顧

中美貿易戰引發市場在二零一九年上半年反覆波動，全球與國家經濟增長雙雙放緩。儘管如此，本集團仍能取得人民幣5,316,000,000元之合同銷售額，較上半年人民幣4,227,000,000元之目標高，更為去年同期合同銷售額人民幣2,069,000,000元之2.57倍。除於本期間交付及確認之合同銷售額外，該等合同銷售額將於稍後之二零一九年至二零二二年度交付所涉物業時確認為物業銷售額。

於二零一九年上半年，合同銷售額合共為人民幣5,316,000,000元(二零一八年：人民幣2,069,000,000元)，可售面積為392,000平方米(二零一八年：172,000平方米)。合同銷售額所涉總平均售價為每平方米人民幣13,600元(二零一八年：每平方米人民幣12,000元)。可售面積的增加促成破紀錄之高合同銷售額。

於二零一八年，我們向客戶交付之已竣工物業來自四個項目，分別為廣州天譽半島、南寧天譽花園、南寧天譽東盟創客城及重慶項目。於本期間，項目組合新增了我們首個位於江蘇省之項目——於本期間開始交付之徐州天譽時代城。本集團於本期間交付了總建築面積合共569,000平方米，錄得除稅前物業銷售收益人民幣3,958,000,000元。與去年同期比較，收益下跌7.5%，原因為期內交付的物業之平均售價較低。

於二零一九年六月三十日，本集團現有發展中項目組合提供合共3,131,000平方米可交付的總建築面積，預計可實現價值合共為人民幣39,000,000,000元，將為本集團提供未來數年合同銷售額持續增長之基礎。

本集團期內按項目劃分並以銷售金額及可售面積計算之已確認物業銷售如下：

項目	已確認銷售額	
	總額 人民幣 百萬元	已交付 總建築面積 平方米
廣州天譽半島	431	6,000
南寧天譽花園	1,777	357,000
南寧天譽東盟創客城	1,111	113,000
徐州天譽時代城	551	87,000
重慶項目	88	6,000
	<hr/>	<hr/>
二零一九年上半年總計	<u>3,958</u>	<u>569,000</u>
	<hr/>	<hr/>
二零一八年上半年總計	<u>4,279</u>	<u>494,000</u>

B. 物業組合

於二零一九年六月三十日，本集團之項目組合及潛在土地儲備總建築面積合共為25,900,000平方米，位於大灣區之廣州、深圳及中山、華南地區之南寧及桂林、淮海經濟區之徐州以及西南地區之重慶及昆明。該等項目及土地儲備為本集團提供在未來可持續增長之強大實力。

1. 發展中物業

期內，本集團在中國內地進行九個房地產發展項目，其中一個已竣工，其他則仍然在建。於二零一九年六月三十日，本集團之手頭發展項目總建築面積合共約為5,870,000平方米，可售面積約為4,620,000平方米，而其中2,750,000平方米已訂約。除於二零一九年六月三十日前已交付的1,490,000平方米總建築面積外，餘下已訂約總建築面積1,260,000平方米將於未來期間交付。

下表載列正在由附屬公司及一間合營企業發展之物業項目詳情。

項目	地點	物業類別	預計合計 總建築面積 (平方米)	預計總可 售面積		實際/ 預計竣工 年份	本集團 所持權益
				(附註a) (平方米)	累計已交付的 可售面積 (平方米)		
廣州天譽半島	廣州	住宅和商業	320,000	162,000	117,000	二零一七 至一九年	100%
中山天譽虹悅	中山	住宅和配套商業	105,000	86,000	—	二零二零年	51%
南寧天譽花園	南寧	住宅和配套商業	1,207,000	947,000	852,000	二零一六至 一八年	80%
南寧天譽東盟創客城	南寧	綜合發展	1,316,000	1,048,000	261,000	二零一八至 二四年	100%
徐州天譽時代城	徐州	住宅和配套商業	473,000	398,000	87,000	二零一九至 二零年	70%
徐州天譽雅園	徐州	住宅和配套商業	207,000	164,000	—	二零二一至 二二年	78%
重慶項目	重慶	綜合發展	1,190,000	969,000	169,000	二零一七至 二三年	100%
昆明安寧林溪谷	昆明	住宅和配套商業	298,000	261,000	—	二零二零至 二一年	(附註c)
小計一由附屬公司發展			5,116,000	4,035,000	1,486,000		
南寧檀府·印象 (附註b)	南寧	住宅和配套商業	749,000	582,000	—	二零二零至 二二年	40%
小計一由合營企業發展			749,000	582,000	—		
總計			5,865,000	4,617,000	1,486,000		

附註：

- (a) 合計可售面積不包括市政設施之不可售面積以及在若干項目中劃撥予合作夥伴及提供作為無償安置房之面積。
- (b) 南寧檀府·印象項目由一間共同控制實體發展，上述項目組合按照有關項目公司之總建築面積計算。
- (c) 昆明安寧林溪谷項目透過合同安排下之分成權利發展，上述項目組合按照有關項目公司之總建築面積計算。

廣州天譽半島

洲頭咀項目亦稱為「廣州天譽半島」，由一間中外合作經營企業持有，該企業由本公司與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乃有關土地之原有使用者，有權根據於二零零一年簽訂之合營協議分佔竣工物業可發展總建築面積28%。本集團持有竣工物業餘下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。該項目是目前唯一一個在廣州擁有廣闊江景之大型在售豪華生活社區。項目位於廣州市中心，為總建築面積合共約為320,000平方米之綜合用途發展項目，建有七棟大樓，包括住宅公寓、辦公室、服務式公寓、市政及其他設施、地下停車場及配套商業設施。

除A1棟大樓正在做最後竣工驗收外，項目之其他物業均已於二零一七年竣工。

截至二零一九年六月三十日，已交付予買家之可售面積合共約為117,000平方米，餘下可售面積為約15,000平方米之住宅及商業單位以及720個停車位待售。另外800個停車位及A1棟全棟由本集團保留作長期出租用途。

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」。

該項目位於廣西省會南寧市下城區東南方五象新區之商業樞紐。該項目定名為「南寧天譽花園」，已發展為總建築面積合共約為1,207,000平方米(可售面積約為947,000平方米)之住宅社區，當中包括總建築面積約962,000平方米之可供出售住宅、零售物業、停車設施及公共及市政設施，以及總建築面積約245,000平方米之住宅及商業單位用作安置原居民。

整個項目合計65棟已於二零一八年完成。截至二零一九年六月三十日，可售面積合計約852,000平方米已交付。

南寧天譽東盟創客城

該發展項目覆蓋佔地面積為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。總建築面積合共約為1,316,000平方米(可售面積約為1,048,000平方米)。東區包括名為「天譽東盟塔」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」。兩區之建築工程於二零一八年至二零二四年間竣工。於完成後，該發展項目勢必成為五象新區之地標。

截至二零一九年六月三十日，可售面積約為261,000平方米之住宅及商業單位已交付，餘下可售面積約787,000平方米計劃於二零一九年下半年至二零二四年(摩天大樓竣工)交付。

南寧檀府·印象

本集團與另外兩家當地發展商達成合營安排並組成一間項目公司，持有40%股本權益。該項目位於五象新區核心地帶，南寧良慶區玉洞大道以北，天譽花園與萬科公園之間。項目名為「檀府·印象」，坐落於一塊佔地約138,000平方米之土地上，計劃總建築面積約為749,000平方米(可售面積為582,000平方米)，包括住宅及商業物業、學校及市政設施。建築工程於二零二二年前分期竣工。

首批預售已於二零一八年九月初推出，項目將於二零二零年至二零二二年開始交付。

重慶項目

於二零一八年，本集團逐步向兩名第三方收購重慶項目全部股本權益。該項目位於重慶南岸區的彈子石，為該市三大商業中心區之一，環抱中央政府區、核心金融區及河岸風光。該地段為重慶市十大重點開發區之一。總建築面積合共約1,190,000平方米將分兩期發展，包括住宅、閣樓式公寓及商業物業。

該發展項目之第一期名為「紫金一品」，已於二零一八年竣工，總建築面積合共約為313,000平方米，可售面積為249,000平方米。可售面積約169,000平方米已交付。

該發展項目之第二期名為「重慶天譽·智慧城」，是一個綜合發展項目，總建築面積合共為877,000平方米(可售面積為720,000平方米)，其中總建築面積248,800平方米將於發展後作為投資物業持有，其餘則會發售。建築工程已於二零一八年第二季動工，預售亦已於二零一八年底展開，將由二零二零年起分階段交付物業。

徐州天譽時代城

徐州天譽時代城位於江蘇省徐州泉山經濟開發區時代大道南側及徐豐公路西側。於落成後，該項目將成為生態商住發展項目，總建築面積合共約為473,000平方米(可售面積為398,000平方米)。建築工程已於二零一七年初動工，將分為三期，最後一期於二零二零年竣工。

預售已於二零一七年七月展開。截至二零一九年六月三十日，可售面積約為87,000平方米之住宅及商業單位已於期內交付。

徐州天譽雅園

徐州天譽雅園項目與徐州天譽時代城相距1公里。

該項目將打造為商住發展項目，總建築面積合共約為207,000平方米(可售面積為164,000平方米)。建築工程已於二零一八年底動工，將於二零二二年竣工。首批物業已於二零一九年七月推出預售。

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彩虹規劃區翠沙路，主要為住宅發展項目，附設配套商業物業，總建築面積合共約為105,000平方米(可售面積為86,000平方米)。

全部14棟住宅及配套商業大樓均已封頂。建築工程將於二零二零年竣工。首批預售物業已於二零一八年九月展開，將於二零二零年可供交付。

昆明安寧林溪谷

於二零一八年九月，本集團在雲南省昆明市收購了一間項目公司之溢利分成權益。該項目名為「昆明安寧林溪谷」，佔地約190,800平方米，計劃總建築面積約為298,000平方米(可售面積為261,000平方米)，將發展為別墅、住宅及配套商業物業。建築工程已於二零一八年十一月動工，將於二零二一年或之前竣工，首階段預售已於二零一九年八月展開。

2. 未來發展項目

截至二零一九年六月三十日，本集團持有兩個具有土地使用權之項目，項目發展預計將於達成若干未達成條件後立即展開，例如獲准改變土地用途以及獲政府授予進行舊區更新之權利。管理層預期可於取得有關政府批准後立即開始發展。就有關項目已付之投資成本於本公司之綜合財務狀況表中列作「擬建項目之預付款項或訂金」。該兩個項目分別位於廣州及深圳，具珍貴價值，估計可為本集團帶來總建築面積合共約292,000平方米。該等項目之詳細資料及狀況如下：

深圳大捷達項目

此項目之土地位於深圳光明新區東南面，是一項舊區更新項目，正進行清拆，項目公司已獲得區政府授出重建權，總建築面積合共為170,000平方米(可售面積合共為117,000平方米)，作為創新工業物業、服務式公寓及辦公室。

工程將於二零一九年地盤清拆工作完成後動工。

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為服務式公寓及商業物業。該項目佔地50,263平方米，計劃總建築面積約為122,000平方米(可售面積合共為101,000平方米)。工程有待獲得政府批准將土地由工業更改為商業用途後動工。本集團正與地方政府進行協商。

3. 潛在土地儲備

3.1 擬進行土地投標

為了在未來進行發展，本集團已與南寧、桂林、徐州及昆明之地方政府或第三方簽訂八項合作協議，以通過日後之公開拍賣取得總建築面積合共約為13,180,000平方米之土地所有權。

3.2 舊城改造

本集團亦透過參與深圳及廣州地方政府所實施之市區重建計劃中之若干舊區更新而持有若干潛在土地儲備。該等更新項目估計將提供總建築面積合共約6,540,000平方米。就該等項目所作投資計入綜合財務狀況表中之「擬建項目之預付款項或訂金」內。

待相關市區重建地區之發展計劃獲政府批准及上述有待進行之土地拍賣完成後，本集團之土地儲備估計將新增總建築面積合共19,720,000平方米。

C. 投資物業

本集團從旗下發展中項目挑選合適物業，為本集團帶來理想租金回報及穩定收入。於二零一九年六月三十日，本集團在重慶、廣州及香港持有六項投資物業，總建築面積合共約為287,200平方米，為目前及未來賺取租金收入，詳情如下：

1. 重慶項目發展中商業物業

作為土地轉讓條件之一，重慶項目第2期中總建築面積248,800平方米之發展中物業，將發展為服務式公寓作長期投資用途。目前發展中之長期持有物業為重慶市南岸區中央商務區綜合體之一部分，將於二零二三年落成。於二零一九年六月三十日，該土地連同期內投入之發展成本由董事估計之公平價值為人民幣1,317,700,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,215,000,000元)。

2. 廣州天譽半島

a. A1棟酒店大樓

該項目其中一棟總建築面積為9,400平方米之酒店大樓已竣工，並與一家知名服務式公寓酒店營運商簽訂租賃協議，為期20年，自竣工驗收當日起，首25個月租賃期之每月固定租金為人民幣1,800,000元，之後將增加至人民幣2,700,000元。目前工程已完成，有待進行竣工驗收。董事估計，該物業於二零一九年六月三十日之公平價值為人民幣524,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣520,000,000元)。

b. 廣州天譽半島之停車位

800個停車位已長期出租予一間管理公司。董事估計，該等停車位於二零一九年六月三十日之公平價值為人民幣527,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣520,000,000元)。

3. 天譽花園二期商業裙樓

於二零一九年六月三十日，廣州天河區天譽花園二期17,300平方米之商業裙樓已接近全數租出。董事估計，該物業於二零一九年六月三十日之公開市場價值約為人民幣470,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣469,000,000元)。

4. 寰城海航廣場之辦公室物業

於二零一九年六月三十日，廣州天河區寰城海航廣場總建築面積合共1,500平方米之辦公室物業已全數租出。董事評估，該等物業之公開市場價值約為人民幣54,000,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣51,700,000元）。該等物業目前按平均每月租金約每平方米人民幣147元出租；

5. 資本中心辦公室物業

於二零一九年六月三十日，香港灣仔資本中心面積為6,200平方呎（577平方米）之辦公室物業已租予租戶，平均每月租金約為每平方呎人民幣31.4元。董事評估，該物業之公開市場價值約為人民幣132,000,000元（150,000,000港元）（二零一八年十二月三十一日：150,000,000港元）。

D. 業務展望

中國內地未來數月整體經濟表現將有所放緩。中央政府致力強化整體經濟，可見於近期調控政策鬆綁，且強而有力之貨幣政策相繼出台，包括降低商業銀行存款準備金率、鼓勵銀行向中小型企業貸款以及削減個人及增值稅等積極金融政策。儘管如此，我們注意到，大部分寬鬆措施只針對物業發展以外之行業。然而，我們相信，此等刺激措施有助於催谷整體經濟，繼而令內地發展商之營商環境保持穩定。我們對整體中國經濟前景保持樂觀。

我們認為，物業板塊並無受到內地經濟增長放緩影響，尤其是我們的青創社區項目之對象為首次置業人士，經濟放緩對此等項目的銷售影響不大。雖然我們相信對物業發展行業之調控仍在不斷收緊，但預期各地政府將因應個別地區之個別問題推出微調措施。

我們一直追求可持續業務增長。我們的管理層尤其注重通過收購以擴充土地儲備。面對因調控措施及經濟可能繼續放緩而造成的現金流收緊之挑戰，我們嚴選新收購土地儲備，並將深入我們熟悉之地區，集中於二線城市發展，針對以首次置業人士為對象之物業。有別於一線城市，二線城市限制政策不及一線城市的嚴緊。在過往經驗當中，南寧及徐州之青創社區項目均切合上述市場特性，受調控措施影響較輕。

於二零一九年七月，本公司收購一間從事貴州省貴陽市一個住宅項目開發的項目公司之51%股權。該項目座落於兩幅地塊之上，提供可發展總建築面積合共約336,000平方米及可售面積222,000平方米（「貴陽項目」）。

本集團可推出預售之總可售面積合共1,900,000平方米，並涵蓋九個項目，包括七個目前在售之項目，即重慶項目、南寧東盟創客城項目、南寧天譽花園、南寧檀府•印象、中山天譽虹悅、徐州天譽時代城及廣州天譽半島，以及兩個首度開售之項目，分別為徐州天譽雅園及昆明安寧林溪谷。我們旗下發展中項目組合將於下半年推出預售之可售面積為404,000平方米，加上貴陽項目及收購新增項目可併入旗下項目組合，連同現有項目尚未銷售之存貨，儘管物業市場需求持續放緩，但管理層深信能夠達成二零一九年人民幣12,000,000,000元之全年銷售目標。

為了同時應對艱難市況之影響及為建立土地儲備提供資金，我們注重在土地收購成本與本公司流動性之間取得適當平衡。我們不斷加大力度收回現金及控制開支，密切監察公司的現金水平。我們將土地收購行動設定於不定時透過經營活動及舉債取得之現金的合理比例。隨着近年盈利及財務狀況有所改善，本公司籌集資金之能力得到提升。於二零一九年年中，本公司獲得一間國際性信貸評級機構給予「B-」企業信貸級別。此一里程碑有助我們於二零一九年七月初成功首次向金融機構公開發行105,000,000美元公司債券，所得款項已用作本公司若干借貸之還款及一般營運資金。

我們重點業務策略之一是發展青創社區項目，經營社區項目中之創業中心及商業服務供應。為了滿足該等「魚窩空間」用戶所需，我們與教育、健身及日常生活等服務供應商合作。該業務於本期間初見成績，令人滿意。廣州天譽花園二期商業裙樓及南寧天譽花園兩個總建築面積合共約為2,400平方米之「魚窩空間」於本期間帶來人民幣3,900,000元服務收入。我們位於重慶項目中，總建築面積約為1,000平方米之第三個「魚窩空間」亦正籌備隆重開幕中。

E. 財務回顧

銷售營業額及利潤率

期內物業銷售額(扣除直接稅項後)為人民幣3,687,300,000元，較去年同期下跌8.9%。本集團交付物業面積合共約為569,000平方米，涉及五個項目，按收益排列分別為南寧天譽花園、南寧天譽東盟創客城、徐州天譽時代城、廣州天譽半島及重慶項目，平均整體售價為每平方米人民幣7,000元(二零一八年：每平方米人民幣8,200元)。平均售價下跌主因是就南寧天譽花園中的補償房屋，與南寧市區政府訂立之合約規定，須按低於市價之定價出售。撇除此等低價銷售之影響，其他物業的平均銷售價為每平方米人民幣10,400元，高於去年同期。

期內物業銷售之毛利率為25.0%(二零一八年：17.6%)。廣州天譽半島及南寧天譽東盟創客城之利潤率較高，彌補了期內於出售南寧的補償房屋之物業利潤率低之影響，令整體毛利率有所上升。

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，期內為本集團貢獻人民幣14,500,000元之穩定收益。租賃活動為本集團帶來89.7%(二零一八年：91.3%)之穩定利潤率。

期內，物業管理業務帶來人民幣23,600,000元收入(二零一八年：人民幣15,900,000元)，增幅為48.4%，源於我們旗下物業管理團隊所管理之面積有所增加，現時總建築面積達1,578,000平方米。該業務之利潤率為51.9%(二零一八年：58.0%)。

本集團之商業營運是新成立之業務分類，目前涵蓋兩個「魚窩空間」，為共享工作空間之使用者提供服務，自二零一八年起帶來收益，期內之商業服務收入為人民幣3,900,000元。

由於物業發展業務分類之利潤率有所改善，故本集團期內之整體毛利率上升至25.5%(二零一八年：18.0%)。

經營開支

期內銷售及市場推廣開支為人民幣73,100,000元，較去年同期之人民幣102,700,000元減少28.8%（註：去年同期之比較數字已重列，將一項一次性市場推廣開支人民幣95,800,000元重新分類為去年同期之銷售成本，以符合二零一八年度全年損益表之呈列方式）。開支亦包括銷售代理佣金人民幣33,600,000元（二零一八年：人民幣70,200,000元）。

行政及其他經營開支為人民幣99,600,000元，跌幅為22.1%。員工成本為主要項目之一，期內支付的總額為人民幣69,700,000元（二零一八年：人民幣107,700,000元），其中人民幣15,500,000元（二零一八年：人民幣23,000,000元）已資本化為發展中物業之開發成本。員工成本下跌是由於二零一八年派發之獎金金額比撥備金額少所致。

財務費用

期內之財務費用（即債務安排費及利息）為人民幣314,500,000元（二零一八年：人民幣236,200,000元）。期內費用升幅與本集團債務增速同步。大部分已產生之財務費用與項目發展有關，故已於發展中物業成本作資本化處理，僅有人民幣2,400,000元於期內之經營業績中扣除。整體年度化借貸成本（即利息及安排費除以總債務）為10.4%（二零一八年全年：9.1%），期內上升是因為本集團含較高利息的債務比重上升。

非經營項目

期內，其他非經營項目與去年同期比較之變動如下：

1. 董事估計，投資物業公平價值增加人民幣14,300,000元（二零一八年：人民幣14,000,000元）；
2. 發展檀府•印象項目之新合營公司產生應佔經營虧損人民幣7,700,000元（二零一八年：人民幣1,200,000元）；
3. 提前償還有期貸款及無抵押貸款產生虧損人民幣14,400,000元（二零一八年：無），原因為已付之財務費用於償還貸款時列支，而非於原貸款到期時攤銷所致。去年同期並無提早還款；

4. 由於功能貨幣人民幣兌美元及港元在兩個期間均貶值，以港元及美元計值之離岸貸款按期末匯率換算入賬錄得未變現虧損人民幣15,100,000元(二零一八年：人民幣8,900,000元)；
5. 在二零一八年，廣州天譽半島A1棟大樓公平價值變動產生收益人民幣199,600,000元，該棟大樓已獲一間服務式公寓管理公司訂約承租，以賺取長期租金收入。期內並無新竣工的物業擬根據長期租賃持有；
6. 在二零一八年收購重慶項目因資產公平價值高於購買代價而錄得收益人民幣92,600,000元。期內並無重大收購交易；及
7. 期內，衍生金融資產／負債概無出現重大公平價值變動(二零一八年：人民幣10,500,000元)。

稅項

稅項撥備主要包括就期內已售物業之土地增值稅作出之撥備人民幣230,000,000元(二零一八年：人民幣165,100,000元)，以及就期內應課稅盈利之企業所得稅作出之撥備人民幣195,100,000元(二零一八年：人民幣120,100,000元)。稅項撥備亦包括就期內物業重估收益作出之遞延稅項撥備人民幣2,700,000元(二零一八年：人民幣50,000,000元)，並回撥就過往期間出售相關物業作出之撥備人民幣9,100,000元(二零一八年：人民幣12,600,000元)，而因就本期間預付土地增值稅之時差而產生之遞延稅項負債為人民幣15,200,000元(二零一八年：遞延稅項資產人民幣2,500,000元)。

股東應佔溢利

本公司於本期間並無議價收購交易，亦無持作投資用途及須作重估的已建成物業。相對之下，於二零一八年，該等非經營項目帶來收益人民幣292,100,000元。如二零一八年溢利撇除物業公平估值因素，本公司本期間的稅前溢利為人民幣770,300,000元，相對二零一八年人民幣506,400,000元，物業開發業務的利潤率上升，顯示本公司的經營效益其實有所進步。

本公司期內綜合稅後溢利為人民幣351,300,000元，其中本公司股東應佔溢利為人民幣326,500,000元。

流動性及財務資源

1. 資產基礎

	變動百分比	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
總資產	-6.5%	19,846,559	21,236,989
淨資產	5.0%	3,468,069	3,303,559

於二零一九年六月三十日，淨資產增加至人民幣3,468,100,000元，等同扣除已於二零一九年六月派付予股東之二零一八年股息後之本期股東應佔溢利。

本集團之總資產達人民幣19,846,600,000元，較去年年末減少6.5%。發展中物業之賬面值為人民幣7,679,100,000元，是最大資產類別，佔本集團總資產38.7%。總資產亦包括投資物業人民幣3,024,700,000元、持作出售物業合共人民幣2,322,500,000元、自用物業、廠房及設備合共人民幣684,100,000元、貿易及其他應收款項合共人民幣2,464,400,000元、準備發展之擬建項目之訂金及預付款項合共人民幣1,257,500,000元、受限制現金及已抵押存款人民幣385,300,000元以及現金及現金等值項目人民幣1,779,500,000元。

2. 資本架構與流動資金

於期末，本集團之債務總額為人民幣5,499,700,000元，比去年年末之結餘人民幣6,362,600,000元減少13.6%，源於期內償還債務。債務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。

債務之到期情況列示如下：

	一年內 人民幣千元	一至二年 人民幣千元	二至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	賬面總額 人民幣千元
銀行及其他借貸					
— 有抵押銀行借貸	541,616	767,045	130,404	325,369	1,764,434
— 其他有抵押借貸	1,639,067	460,000	—	—	2,099,067
— 無抵押借貸	197,407	266,748	59,819	1,104,112	1,628,086
	<u>2,378,090</u>	<u>1,493,793</u>	<u>190,223</u>	<u>1,429,481</u>	<u>5,491,587</u>
衍生金融負債	1,899	6,069	—	165	8,133
	<u>2,379,989</u>	<u>1,499,862</u>	<u>190,223</u>	<u>1,429,646</u>	<u>5,499,720</u>

與同期比較，須於一年內到期償還的短期債務為人民幣2,380,000,000元，較二零一八年年結日之結餘人民幣2,819,300,000元減少15.6%，佔總債務43.3%（二零一八年十二月三十一日：44.3%）。管理層緊密監察現金流情況，確保按時履行並償還到期債務。自二零一九年七月一日起至本公告日期止，本集團已償還合共人民幣1,014,700,000元之短期債務，包括等值人民幣195,500,000元之公司債券、合共人民幣466,000,000元之有抵押貸款及約人民幣353,200,000元之部分項目貸款。餘下人民幣1,365,300,000元之短期借貸主要所涉債務預計將以相關項目營運產生之現金流提供充分資金撥款償還。

由於期內提早償還貸款，使期末的現金水平較同期期末有所下降，淨債務（以債務總額減現金及現金等值項目（包括受限制現金、已抵押存款以及現金及現金等值項目）（「**債務淨額**」）為人民幣3,334,900,000元，相比二零一八年十二月三十一日的結餘人民幣3,275,900,000元，維持於穩定水平。於二零一九年六月三十日的淨債務比率（債務淨額除以本公司股東應佔權益加債務淨額計算）為52.2%（二零一八年十二月三十一日：52.9%）。近月之債務比率保持穩定。管理層認為本集團所持現金足以應付償還短期債務所需。

期末，流動資產總值為人民幣16,048,600,000元，較二零一八年十二月三十一日下跌8.4%，原因為於期內償還債務。期末流動負債則為人民幣12,693,100,000元，較二零一八年十二月三十一日減少8.0%，原因為期末合同負債及應付建築成本減少。

於二零一九年六月三十日，流動比率企穩於1.26倍(二零一八年十二月三十一日：1.27倍)。然而，管理層預期，鑑於營運所得現金足以應付到期負債，故本集團之流動性仍屬穩健。

3. 借貸及資產抵押

於二零一九年六月三十日，位於廣州及香港之投資物業及自用物業、廣州天譽半島之已竣工物業、各項目公司於重慶、中山及南寧持有之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建築成本。此外，在商業銀行存放之在岸存款已用作離岸貸款之抵押，而若干附屬公司之股權亦已提供予若干金融機構作為抵押。於二零一九年六月三十日，該等有抵押債務之未償還總額為人民幣3,863,500,000元。於二零一九年六月三十日，已抵押資產或以有關證券為代表之相關資產於賬面上之估計可變現總值約為人民幣7,214,100,000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

於二零一九年六月三十日，本集團並無其他重大或然負債(二零一八年十二月三十一日：無)。

G. 庫務管理

本集團從事物業發展及其他業務，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。於二零一九年六月三十日，本集團有以港元或美元計值之借貸及金融衍生工具(相等於人民幣2,517,500,000元，佔債務總額45.8%)及位於香港之海外自用及租賃物業，賬面值為150,000,000港元(相等於人民幣132,000,000元)。所有具有實質價值之其他資產及負債均以人民幣計值。

自二零一八年底以來，人民幣兌港元及美元整體出現貶值。於年內首六個月，人民幣貶值0.4%及0.2%。人民幣貶值導致於財務賬中換算以外幣計值之負債時產生未實現外匯虧損人民幣15,100,000元，於期內溢利扣除。與此同時，將一間於香港經營之附屬公司之資產及負債綜合入賬產生匯兌差額，令人民幣1,800,000元之匯兌收益入賬列為外匯儲備，構成本公司權益之一部分。

在中美爆發貿易戰且中國經濟放緩之背景下，人民幣可能受壓，或會進一步貶值，惟管理層認為，人民幣走勢充滿不確定性，人民幣可升亦可跌。一旦有關情況導致錄得匯兌虧損或溢利，則本集團之盈利可能出現波動。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。管理層將不時深入考慮如何在對沖工具成本與人民幣預測波幅之間取得平衡。我們亦會探討自然對沖方法，例如投資於不同地區等，以抵銷人民幣波動對本集團財務業績之影響。

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，局限了發展商之現金流。為緩解此等法規及限制所帶來之風險，管理層特別注重取得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

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十四所載之《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兼任至今。

由於隊伍人數少，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之管理與本集團業務之管理得到更妥善區分。

董事之證券交易

本公司已採納其本身之《本公司董事及相關僱員進行證券交易的行為守則》(「守則」)，其條款之嚴謹程度不遜於上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》載列之規定標準，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，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

於二零一九年二月十九日，本公司完成贖回部分30,000,000美元、於二零一九年到期之10%債券(「二零一九年債券」)，贖回金額為13,397,376.00美元，包括本金額12,800,000美元及自發行日期起至部分贖回日期止之應計利息。其後於二零一九年七月二十四日，本公司完成贖回全部二零一九年債券，贖回金額為17,897,500.05美元，包括本金額17,200,000美元及自最後付息日期起至全數贖回日期止之應計利息。二零一九年債券於新加坡交易所有限公司上市。

除上述贖回債券外，本公司或其任何附屬公司於截至二零一九年六月三十日止六個月概無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

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程序、內部監控及本集團之業績。中期財務報表已獲審核委員會審閱。

登載中期業績及中期報告

本業績公佈已於本公司網站(<http://www.skyfame.com.cn>)及聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)登載。載有上市規則要求的所有有關資料之中期報告，亦將於適當時候分發予本公司股東及在上述網站上登載。

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)、文小兵先生及王成華先生；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，二零一九年八月二十日