

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

(已委任臨時清盤人)

(以重組為目的)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 00059及債券股份代號: 5310, 5311,
5367, 5379, 5567, 5580, 5602, 5626, 5821 及5855)

截至二零二三年六月三十日止
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」) 截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零二二年同期之比較數字。

中期簡明綜合全面收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	1,019,306	799,135
銷售及服務成本	5	(1,382,870)	(847,476)
毛損		(363,564)	(48,341)
其他收入		320	1,722
其他(虧損)/收益—淨額	4	(403)	1,456
銷售及市場推廣開支	5	(70,094)	(56,131)
行政及其他開支	5	(95,539)	(180,552)
投資物業之公平價值變動		(16,000)	(137,099)
發展中物業及持作出售物業的減值虧損		(67,502)	(681,551)
貿易應收款、訂金及其他應收款項之減值虧損 減少/(增加)		1,324	(229,110)
出售附屬公司的虧損	15	(7,725)	(77,360)
經營虧損		(619,183)	(1,406,966)
應佔合營企業虧損，扣除稅項		-	(3,727)
財務費用—淨額	6	(454,083)	(438,483)
除所得稅前虧損		(1,073,266)	(1,849,176)
所得稅抵免	7	47,466	218,113
本期間虧損		(1,025,800)	(1,631,063)
應佔本期間虧損：			
—本公司擁有人		(991,869)	(1,622,300)
—非控制性權益		(33,931)	(8,763)
		(1,025,800)	(1,631,063)
其他全面虧損，其後可重新分類至損益之項目：			
換算海外經營業務產生的匯兌差額		(76,085)	(77,222)
本期間全面虧損總額		(1,101,885)	(1,708,285)
應佔本期間全面虧損總額：			
—本公司擁有人		(1,067,954)	(1,699,522)
—非控制性權益		(33,931)	(8,763)
		(1,101,885)	(1,708,285)
每股虧損			
—基本(以人民幣元列示)	8	(0.117)	(0.200)
—攤薄(以人民幣元列示)	8	(0.117)	(0.200)

中期簡明綜合資產負債表

		於二零二三年 六月三十日 人民幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註	(未經審核)	(經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		63,468	112,095
使用權資產		210,507	216,087
投資物業		2,905,100	3,019,134
於合營企業之權益		20,162	20,162
於聯營公司之權益		89,359	89,359
遞延稅項資產		449,675	526,251
		<u>3,738,271</u>	<u>3,983,088</u>
流動資產			
發展中物業		11,636,854	11,840,893
持作出售物業		2,539,105	2,469,807
貿易應收款項	10	165,055	181,557
其他應收款項、訂金及預付款項	11	4,440,434	5,105,497
合同成本		216,464	282,207
受限制現金		332,696	493,279
現金及現金等值項目		125,050	83,644
		<u>19,455,658</u>	<u>20,456,884</u>
分類為持作出售之出售附屬公司之資產	15	-	1,525,239
		<u>19,455,658</u>	<u>21,982,123</u>
流動負債			
貿易應付款項	13	24,814	35,952
應計費用及其他應付款項	13	4,735,630	5,437,758
合同負債		3,282,430	4,165,517
租賃負債		17,507	17,507
銀行及其他借貸	12	7,103,078	6,746,359
應付所得稅		1,559,260	1,620,398
		<u>16,722,719</u>	<u>18,023,491</u>
分類為持作出售之出售附屬公司之負債	15	-	985,607
		<u>16,722,719</u>	<u>19,009,098</u>
流動資產淨額		<u>2,732,939</u>	<u>2,973,025</u>
總資產減流動負債		<u>6,471,210</u>	<u>6,956,113</u>

		於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 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	12	5,352,659	4,690,058
租賃負債		201,962	191,715
遞延稅項負債		362,918	367,229
		<u>5,917,539</u>	<u>5,249,002</u>
淨資產		<u>553,671</u>	<u>1,707,111</u>
權益			
股本		26,092	26,092
其他儲備		1,641,518	1,717,603
累計虧損		(2,135,154)	(1,143,285)
本公司擁有人應佔權益		(467,544)	600,410
非控制性權益		1,021,215	1,106,701
權益總額		<u>553,671</u>	<u>1,707,111</u>

中期財務資料附註

1 一般資料

天譽置業（控股）有限公司（「本公司」）於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。其(a)註冊辦事處、(b)中華人民共和國（「中國」）總辦事處及主要營業地點及(c)香港主要營業地點分別為(a) Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda；(b)中國廣東省廣州市天河區林和中路8號海航大廈32至33樓；及(c) 香港灣仔告士打道151號資本中心14樓1401室。

本公司及其附屬公司以下統稱為「本集團」。本公司之主要業務繼續為投資控股。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，其附屬公司之主要業務為物業發展、物業投資及物業管理。

除另有說明外，此等財務報表乃以人民幣（「人民幣」）呈列。

2 編製基準及重大會計政策

中期財務資料乃根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。中期財務資料應連同本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的全年財務報表一併閱讀，其乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。

所採用的會計政策與截至二零二二年十二月三十一日止年度的全年財務報表所採用者（其在全年財務報表內描述）互相一致，惟採用以下所述的新的及經修訂的準則及詮釋除外。

(a) 本集團於二零二三年一月一日採用的新訂及經修訂準則及詮釋

香港會計準則第1號（修訂）	負債的流動與非流動劃分
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號（修訂）	會計政策的披露
香港會計準則第8號（修訂）	會計估計的定義
香港會計準則第12號（修訂）	與單一交易產生的資產和負債有關的遞延稅項

採用新的及經修訂的準則及詮釋對中期財務資料並無產生任何重大影響。

(b) 尚未獲採納的新訂準則及修訂

以下新訂準則及修訂已經頒佈，惟並未於截至二零二三年六月三十日止六個月強制生效，且並未獲本集團提前採納。預期該等準則將不會對實體於本報告期間或未來報告期間及可見將來的交易產生重大影響。

		於以下日期或之後開始的會計期間生效
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂）	投資者與其聯營企業或合營企業之間的資產出售或投入	待定
香港財務報告準則第16號（修訂）	售後租回中之租賃負債	二零二四年一月一日
香港會計準則第1號	負債的流動與非流動劃分	二零二四年一月一日
香港會計準則第1號	負債的流動與非流動劃分及香港詮釋第5號的有關修訂	二零二四年一月一日

(c) 持續經營基準

受中國房地產市場持續挑戰的不利影響，截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團產生歸屬於本公司擁有人的虧損約人民幣991,900,000元。於二零二三年六月三十日，本集團有銀行及其他借款總額為人民幣12,455,700,000元，其中人民幣7,103,100,000元為需在十二個月內償還的即期銀行及其他借款，而本集團現金及現金等價物為人民幣125,100,000元，受限制現金為人民幣332,700,000元。

委任聯合臨時清盤人

二零二二年六月二十四日，公司未能在寬限期後償還全部未償還的340,000,000港元擔保貸款本金及應計但未付利息，引發集團全部境外債務交叉違約。若本集團其他境外融資安排的相關債權人選擇按照該等融資安排的條款加速還款，則該等融資安排可能立即到期應付，將導致本集團的境外債務遭受沉重打擊，也將導致本集團的境外債務受到嚴重打擊。使集團現階段面臨前所未有的流動性壓力。

為保護公司全體債權人的公平合理利益，公司正在探索多種方案重組公司債務，並向百慕達法院申請任命“低度干預”臨時清盤人，並提交清盤呈請（「呈請」）。百慕達法院於二零二二年八月十五日（百慕達時間）就上述申請進行聆訊後，作出有利於本公司的命令，位於百慕達之EY Bermuda Ltd. 的Joel Edwards及位於香港之安永企業財務服務有限公司的蘇潔儀和劉韻文獲委任為聯合臨時清盤人（「聯合臨時清盤人」），以低度干預的方式及有限權力進行重組。針對本公司的呈請，百慕達法院將呈請的聆訊推遲至二零二三年十月六日（百慕達時間）。最新進展請參閱本公司不時上載於聯交所的公告。

此外，本公司的一名債權人就本公司涉嫌未償還優先票據向香港特別行政區高等法院（「**高等法院**」）提出清盤呈請。高等法院於二零二三年八月二十八日作出命令，駁回該香港呈請。有關最新進展，請參閱本公司不時上載於聯交所的公告。

上述各項情況表明存在重大不確定性，可能會對本集團根據持續經營基準繼續經營的能力構成重大疑問，且本集團可能無法在正常業務過程中變現其資產及清償其負債。

有鑑於有關情況，本公司董事在評估本集團是否有足夠財務資源根據持續經營基準繼續經營時，已經仔細考慮本集團未來的流動資金及表現以及其可用的融資來源。本集團已經採取若干措施以減輕流動資金壓力，並改善其財務狀況，其中包括但不限於以下各項：

- (i) 本集團正進行債務重組（「**債務重組方案**」）。債務重組方案是指公司債務重組計劃，涉及（其中包括）：(i)修改原借款協議及契約項下的部分關鍵條款和條件，包括但不限於延長本金和利息支付時間以及降低適用的利率；及(ii)將未償還債務轉換為持有本集團項目公司經濟權益的公司股權。

就上述事項，本公司與聯合臨時清盤人開展計劃、分析及促成債務重組方案，並就債務重組方案積極與本公司債權人磋商。

- (ii) 就包含交叉違約條款之有抵押及無抵押銀行借貸而言，本集團正積極與貸款人磋商豁免相關條款。
- (iii) 本集團正在物色潛在投資者，亦正與其磋商以投資本集團所運營的多個項目。
- (iv) 本集團正在與若干潛在買方積極磋商，以出售本集團的若干商業物業。
- (v) 本集團將繼續採取積極措施，通過多種渠道控制行政成本，包括優化人力資源、調整管理層薪酬及控制資本開支。
- (vi) 本集團將會繼續實行計劃及措施，以加快其發展中物業及持作出售已竣工物業的預售及銷售，並加快收回銷售所得款項，以產生足夠的淨現金流入；
- (vii) 本集團有非承諾項目貸款融資及其他一般融資，可為本集團的項目建築付款或其他項目相關付款（例如市區重建項目的住宅拆遷賠償）提供足夠資金。本集團將會密切監察其物業發展項目的建造進度，以確保履行建築及相關付款，根據預售安排出售的相關物業按計劃如期竣工並交付予客戶，從而使本集團能夠從指定銀行賬戶發放受限制預售所得款項，以履行其他財務義務；及

(viii) 本集團亦將會繼續尋求其他替代融資，例如股本融資，以提供資金支付其現有財務義務及未來經營支出。

本公司董事認為，有鑑於上述計劃及措施，並經考慮將由本集團的經營業務產生的預計現金流量，本集團將會有足夠營運資金為其業務提供資金，並履行其未來十二個月內到期的財務義務。因此，本公司董事認為，根據持續經營基準編製簡明綜合財務報表乃屬合適。

儘管如以上所述，本集團能否實現上述計劃及措施仍然存在重大不確定性。倘若本集團未能實現上述計劃及措施，則可能無法根據持續經營基準繼續經營，並須作出調整，以將本集團資產的賬面值減至其可收回金額，就可能出現的任何進一步負債計提撥備，並分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在簡明綜合財務報表內反映。

3. 分類資料

執行董事作為本集團的首席營運決策者（「**首席營運決策者**」），審閱本集團的內部報告，以評估表現及分配資源。管理層乃根據該等報告釐定經營分類。本集團由四個業務分類組成：物業發展、物業投資、物業管理及商業營運。

收益包括物業銷售、物業管理服務收入、投資物業的租金收入及商業營運的收入。本期間收益包括以下各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
物業銷售	972,256	700,198
物業管理服務	36,545	84,435
租金收入	9,388	13,009
商業營運	1,117	1,493
	1,019,306	799,135

本集團之經營分類乃策略業務單位，提供不同服務。該等經營分類乃分開管理，因其需要不同的營銷策略。

分類業績指各分類賺取的溢利，而並無計入金融資產的公平價值虧損、分類為持作出售之出售附屬公司之資產及負債的重新計量虧損、金融資產的減值虧損、發展中物業及持作出售物業之減值虧損、應佔合營企業及聯營公司虧損、出售一家附屬公司部分權益之虧損、金融資產的利息收入及股息收入、未分配公司淨費用、財務（費用）收入－淨額及所得稅開支。物業管理服務主要包括提供物業管理服務及租務協助服務。商業營運服務主要為經營青創社區項目。此乃向本公司之首席營運決策者報告之措施，用以分配資源及評估分類業績。

為了監控分類表現及在分類之間分配資源：

- 除合營企業及聯營公司權益、現金及現金等值項目、遞延稅項資產及若干未分配的企業資產外，所有資產均分配至經營分類。
- 除應付所得稅、遞延稅項負債及若干未分配的企業負債外，所有負債均分配至經營分類。

截至二零二三年六月三十日止六個月的分類業績及其他分類項目如下：

	物業發展 人民幣千元 (未經審核)	物業管理 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	商業營運 人民幣千元 (未經審核)	對銷 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分類收益						
外來收益	972,256	36,545	9,388	1,117	-	1,019,306
分類間收益	-	-	-	-	-	-
	<u>972,256</u>	<u>36,545</u>	<u>9,388</u>	<u>1,117</u>	<u>-</u>	<u>1,019,306</u>
收益確認的時間						
於某時點	972,256	-	-	-	-	972,256
隨時間轉移	-	36,545	-	1,117	-	37,662
來自其他來源的收益	-	-	9,388	-	-	9,388
總計	<u>972,256</u>	<u>36,545</u>	<u>9,388</u>	<u>1,117</u>	<u>-</u>	<u>1,019,306</u>
分類業績	(498,912)	(8,462)	(7,521)	(103)	-	(514,998)
對賬：						
未分配公司淨費用						(14,282)
						<u>(529,280)</u>
貿易應收款、訂金及其他 應收款項之減值虧損 減少						1,324
發展中物業及持作出售 物業的減值虧損	(67,502)	-	-	-	-	(67,502)
投資物業公平價值變動	-	-	(16,000)	-	-	(16,000)
出售附屬公司的虧損 財務費用－淨額						(7,725)
						<u>(454,083)</u>
除所得稅前綜合虧損						<u>(1,073,266)</u>
		0				
其他分類資料：						
折舊及攤銷	(9,711)	(110)	(42)	(1)	-	(9,864)

截至二零二二年六月三十日止六個月的分類業績及其他分類項目如下：

	物業發展 人民幣千元 (未經審核)	物業管理 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	商業營運 人民幣千元 (未經審核)	對銷 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分類收益						
外來收益	700,198	84,435	13,009	1,493	-	799,135
分類間收益	-	10,381	7,526	-	(17,907)	-
	<u>700,198</u>	<u>94,816</u>	<u>20,535</u>	<u>1,493</u>	<u>(17,907)</u>	<u>799,135</u>
收益確認的時間						
於某時點	700,198	-	-	-	-	700,198
隨時間轉移	-	94,816	-	1,493	(10,381)	85,928
來自其他來源的收益	-	-	20,535	-	(7,526)	13,009
總計	<u>700,198</u>	<u>94,816</u>	<u>20,535</u>	<u>1,493</u>	<u>(17,907)</u>	<u>799,135</u>
分類業績	(253,842)	12,388	(3,533)	(103)	-	(245,090)
<i>對賬：</i>						
未分配公司淨費用						(36,756)
						<u>(281,846)</u>
貿易及其他應收款項之 減值虧損增加						(229,110)
發展中物業的減值虧損	(681,551)	-	-	-	-	(681,551)
投資物業公平價值變動	-	-	(137,099)	-	-	(137,099)
應佔合營企業虧損，扣除 稅項						(3,727)
出售附屬公司的虧損						(77,360)
財務費用－淨額						(438,483)
除所得稅前綜合虧損						<u>(1,849,176)</u>
其他分類資料：						
折舊及攤銷	<u>(13,860)</u>	<u>(163)</u>	<u>(42)</u>	<u>(1)</u>	<u>-</u>	<u>(14,066)</u>

於二零二三年六月三十日，分類資產及負債如下：

	物業發展 人民幣千元 (未經審核)	物業管理 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	商業營運 人民幣千元 (未經審核)	對銷 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
呈報分類資產	17,846,800	79,666	3,140,436	3,452	-	21,070,354
其他資產						<u>2,123,575</u>
總資產						<u>23,193,929</u>
包括：						
於合營企業之權益						<u>20,162</u>
呈報分類負債	12,617,480	161,416	528,831	3,652	-	13,311,379
其他負債						<u>9,328,879</u>
負債總額						<u>22,640,258</u>

於二零二二年十二月三十一日，分類資產及負債如下：

	物業發展 人民幣千元 (經審核)	物業管理 人民幣千元 (經審核)	物業投資 人民幣千元 (經審核)	商業營運 人民幣千元 (經審核)	對銷 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
呈報分類資產	20,520,931	80,665	3,094,908	3,452	-	23,699,956
其他資產						<u>2,265,255</u>
總資產						<u>25,965,211</u>
包括：						
於合營企業之權益						<u>20,162</u>
呈報分類負債	14,601,048	179,458	522,942	3,652	-	15,307,100
其他負債						<u>8,951,000</u>
負債總額						<u>24,258,100</u>

由於首席營運決策者認為本集團大部分綜合收益及業績乃來自中國市場，以及本集團的綜合資產絕大部分位於中國，因此並無呈列地域資料。

分類基礎或計量分類溢利或虧損的基礎與上一份全年財務報表並無分別。

4. 其他（虧損）／收益－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
來自按公平價值計入損益之金融資產的利息收入及公平價值變動	-	(7,410)
其他	(403)	8,866
	(403)	1,456

5. 按性質劃分的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
所出售物業成本－包括建築成本、土地成本及利息成本	1,307,116	807,286
員工成本（包括董事酬金）	60,991	100,831
廣告費用	69,504	12,314
其他直接成本	19,265	27,607
稅項及徵費	56,489	12,583
折舊及攤銷	9,862	14,066
其他	25,276	109,472
	1,548,503	1,084,159

6. 財務費用－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
財務費用：		
銀行及其他借貸的利息開支	673,856	575,977
租賃負債的利息	10,247	9,680
減：已資本化金額	(439,521)	(305,855)
	244,582	279,802
違約利息	55,681	-
	300,263	279,802
融資活動的匯兌虧損－淨額	155,903	172,038
	456,166	451,840
財務收入：		
銀行利息收入	(2,083)	(13,357)
財務收入－淨額	454,083	438,483

7. 所得稅抵免

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
中國企業所得稅（抵免）／開支	(71,878)	5,387
中國土地增值稅開支	20,597	40,298
	(51,281)	45,685
遞延所得稅		
－ 中國企業所得稅開支	3,815	(263,798)
所得稅抵免總額，淨額	(47,466)	(218,113)

中國企業所得稅

本集團就中國內地業務作出的所得稅撥備乃根據現行有關法律、詮釋及慣例，就本期間的估計應課稅溢利按適用稅率計算。適用於在中國內地的集團實體的企業所得稅稅率為25%。

中國預扣所得稅（「預扣所得稅」）

根據中國企業所得稅（「企業所得稅」）法，於二零零八年一月一日起，就中國附屬公司所賺取溢利而宣派的股息須繳納預扣稅。相關海外控股公司已成功取得中國稅務當局批准，自本集團中國附屬公司所收取股息享有5%預扣所得稅稅率的條約優惠。

中國土地增值稅（「土地增值稅」）

根據自一九九四年一月一日生效的中國土地增值稅暫行條例的規定，以及自一九九五年一月二十七日生效的中國土地增值稅暫行條例實施細則，銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及其附屬設施的所有收入須就所增加價值按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業的物業銷售增值不超過可扣稅項目總額的20%，則會獲得豁免。本集團已按上述累進稅率就物業銷售計提土地增值稅撥備。

香港利得稅

由於本公司及本集團於本期間在香港並無應課稅溢利，故並無於中期財務資料中計提香港利得稅撥備。集團實體於香港的溢利主要來自股息收入，而有關收入毋須繳納香港利得稅。

8. 每股虧損

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止期間之每股基本虧損，乃根據本公司擁有人應佔本期間虧損及於本期間內已發行普通股及參與股本工具導致因行使購股權而於期內發行之新股份之加權平均數計算。

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止期間之每股攤薄虧損，乃根據本公司擁有人應佔本期間虧損及就於購股權計劃及股份獎勵計劃項下之本公司尚未行使購股權之影響作出調整後之普通股加權平均數計算。於截至二零二三年六月三十日止期間內，由於本集團錄得本公司擁有人應佔虧損，計算每股攤薄虧損時並無計及潛在普通股，原因為計及其會產生反攤薄效應。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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	<u>(991,869)</u>	<u>(1,622,300)</u>
	股份數目	
	千股	千股
用作計算每股基本虧損之普通股加權平均數	8,446,431	8,099,032
本公司購股權計劃及股份獎勵計劃的具攤薄性 潛在普通股之影響	<u>-</u>	<u>-</u>
用作計算每股攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>8,446,431</u>	<u>8,099,032</u>
基本及攤薄（以人民幣元列示）	<u>(0.117)</u>	<u>(0.200)</u>

9. 股息

本公司董事會並不建議就截至二零二三年六月三十日止六個月派發中期股息（截至二零二二年六月三十日止六個月：無）。

10. 貿易應收款項

	於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	181,575	199,537
減：虧損撥備	<u>(16,520)</u>	<u>(17,980)</u>
	<u>165,055</u>	<u>181,557</u>

本集團的大部分銷售額均源自物業銷售、物業管理服務及租金收入。就物業銷售、物業管理服務及租金收入的所得款項乃根據相關買賣協議及租務合約的條款收取。所有貿易應收款項均為應收獨立第三方。

於各資產負債表日的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
30天內	14,845	18,252
超過30天但於90天內	42	133
超過90天但於365天內	3,286	3,278
超過365天	163,402	177,874
	181,575	199,537

11. 其他應收款項、訂金及預付款項

	於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
其他應收款項、訂金		
應收非控制性權益的款項	971,789	1,050,678
減：虧損撥備	(120,973)	(120,973)
	850,816	929,705
向借款人提供的貸款總額	349,000	349,000
減：虧損撥備	(146,129)	(146,129)
	202,871	202,871
由政府監管當局保管的市區重建項目的保證金	568,907	735,273
由政府機構監管銷售所得款項	314,747	411,859
代物業擁有人支付的維修基金	56,277	56,684
發展項目的投標保證金	45,510	45,510
將由附屬公司之非控制性股東注入之未繳足資本	24,900	24,900
農民工工資押金	13,696	34,159
其他	404,533	138,400
	1,428,570	1,446,785
減：虧損撥備	(990)	(42,937)
	1,427,580	1,403,848
	2,481,267	2,536,424
預付款項：		
預付建築成本	597,083	1,030,997
預付稅項及附加費	835,951	994,648
預付擬建造項目款項	526,133	543,428
	1,959,167	2,569,073
總計	4,440,434	5,105,497

12. 銀行及其他借貸

	於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動		
銀行借貸		
— 有抵押	2,636,385	2,648,901
債券		
— 無抵押	1,879,026	1,586,664
其他借貸		
— 有抵押	1,787,795	1,281,241
— 無抵押	234,021	236,594
減：非即期借貸的即期部分	(1,184,568)	(1,063,342)
	5,352,659	4,690,058
即期		
長期借貸的即期部分	1,184,568	1,063,342
銀行借貸		
— 有抵押	1,126,781	1,045,857
票據		
— 有抵押	1,869,795	1,703,969
— 無抵押	2,522,607	2,299,684
債券		
— 有抵押	186,381	158,486
— 無抵押	158,758	143,834
其他借貸		
— 有抵押	54,188	331,187
	7,103,078	6,746,359
總計	12,455,737	11,436,417

13. 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項

	於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	24,814	35,952
應付建築成本	2,294,395	2,708,306
應計稅項及附加費	1,405,904	1,458,157
其他應付款項及應計費用		
－關聯方	-	274,477
－第三方	875,980	834,290
訴訟費用	867	8,946
應付供應商之投標款項	80,434	78,880
來自住戶及租戶之預收款、租金及其他訂金		
－關聯方	213	213
－第三方	50,135	57,041
應計員工薪金及花紅	27,702	17,448
	4,735,630	5,437,758

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團的貿易應付款項根據發票日期的賬齡分析如下：

	於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	2,969	8,301
超過30天但於90天內	6,291	6,531
超過90天但於365天內	9,681	6,467
超過365天	5,873	14,653
	24,814	35,952

14. 其他承擔

	於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
就以下項目已訂約但未撥備的支出		
－物業建築及發展成本	7,075,710	6,488,407

15. 出售附屬公司及分類為持有待售之出售附屬公司之資產及負債

於二零二二年十二月三十一日，本集團與一名獨立買方就出售本集團實際股權為73.73%之間接非全資附屬公司重慶之遠地產有限公司（「出售附屬公司」）之80%股權訂立買賣協議，代價為約人民幣542,077,000元。買方原先持有出售附屬公司之20%股權，於二零二二年十二月三十一日並為本集團提供本金約人民幣280,000,000元之借貸。與出售附屬公司有關的主要資產及負債類別已於本集團於二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況表中分類為持有待售類別。

截至二零二三年六月三十日止期間，經公司於二零二三年召開的股東大會上批准後，出售附屬公司股權已經完成，詳情請參見公司二零二三年四月二十一日之通函。自此，本集團於出售附屬公司的實際權益由73.73%減少至0%，期間出售附屬公司的資產、負債、損益不再納入本集團合併範圍。出售附屬公司的出售虧損約為人民幣7,725,000元，並於截至二零二三年六月三十日止期間計入本公司損益。

出售附屬公司於二零二三年出售日的資產／（負債）賬面淨值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	176
遞延稅項資產	78,260
發展中物業	1,090,879
其他應收款、訂金和預付款項	104,434
應收本集團款項	274,114
所得稅返還	8,517
合同成本	49,954
受限制現金	798
現金及現金等值項目	38,634
應計費用和其他應付款項	(201,754)
合同負債	(796,992)
銀行及其他借款	(40,000)
	<hr/>
出售淨資產	607,020
非控制性權益於出售日	(57,218)
出售出售附屬公司的虧損	(7,725)
	<hr/>
代價	542,077
	<hr/> <hr/>
總代價包括	
- 本集團向出售附屬公司借款	280,000
- 本集團應付出售附屬公司款項	262,077
	<hr/>
	542,077
	<hr/> <hr/>
現金對價	-
減：出售附屬公司出售的現金淨額	39,432
	<hr/>
	(39,432)
	<hr/> <hr/>

管理層討論與分析

截至二零二三年六月三十日止六個月

A. 業務回顧

於二零二三年上半年，隨著疫情相關措施放寬及邊境管控獲解除後，中國的總體經濟狀況略有改善。然而，在各種宏觀經濟因素的推動下，令房地產市場和建造業繼續面臨挑戰。中國宏觀環境仍然較為低迷，中國房地產銷售急劇放緩，物業價格下跌。與此同時，地產發展商在透過資本市場的傳統渠道籌集資金方面遇到困難，對市場大部分同業的資金流動性造成巨大壓力。

面對市場的動態變化，中國和地方政府出台了多項利好政策，促進房地產行業健康發展。預計穩增長政策將繼續加碼，新一輪貨幣寬鬆將以降息為主，金融支持力度也將加大，形成協同效應。公司管理層預計，近期地方政府對房地產開發商出台的各项支持性綜合政策將對整體市場狀況產生積極影響。

自二零二二年六月下旬以來，由於未能償還部分到期貸款和票據，本集團在履行到期負債方面遇到財務困難。為了與債權人實施有序管理的重組計劃，公司已於二零二二年七月向百慕達法院申請委任以重組債務為目的委任“低度干預”臨時清盤人，並於二零二二年八月十五日獲得百慕達法院批准（百慕達時間）。本公司已於二零二二年八月十六日、二零二二年十月三十一日、二零二三年二月六日、二零二三年五月二日及二零二三年七月三十一日就委任聯合臨時清盤人及呈請發佈公告。最近，百慕達最高法院商事法院首席法官將呈請的聆訊推遲至二零二三年十月六日（百慕達時間）。本公司將適時就債務重組及呈請的進展作出進一步公告，以向本公司股東及潛在投資者通報最新情況。

於二零二三年上半年，本集團錄得合同銷售額合共人民幣653,000,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣1,200,000,000元）與上期相比下降46%。市場低迷對公司變現庫存或實施任何資產處置計劃的能力產生了重大不利影響。

於二零二三年上半年本集團交付之建築面積為129,000平方米（截至二零二二年六月三十日止六個月：66,920平方米）及錄得除直接稅前物業銷售收入人民幣1,059,000,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣762,000,000元），較去年上半年之數字增加39%。本集團已交付七個（截至二零二二年六月三十日止六個月：八個）項目的物業，分別為廣州天譽半島、天譽珠海灣、南寧天譽花園、南寧天譽東盟創客城、南寧檀府·印象、昆明安寧林溪谷及昆明天譽城。

於本期間內，本集團按項目劃分之已確認物業銷售之除直接稅前的銷售金額及已交付建築面積如下：

項目	已確認銷售額	
	總額	已交付建築面積
	人民幣百萬元	平方米
廣州天譽半島	27	1,000
天譽珠海灣	646	59,000
南寧天譽花園	4	1,000
南寧天譽東盟創客城	4	1,000
南寧檀府·印象	5	2,000
昆明安寧林溪谷	363	64,000
昆明天譽城	10	1,000
二零二三年上半年總計	<u>1,059</u>	<u>129,000</u>
二零二二年上半年總計	<u>762</u>	<u>66,920</u>

B. 物業組合

截至二零二三年六月三十日，我們之項目組合與潛在土地儲備之總建築面積為33,000,000平方米，主要位於粵港澳大灣區之廣州、深圳、中山、珠海、惠州，華南地區之南寧及桂林、華東地區之徐州及南昌，以及中國西南地區之重慶、昆明及貴州。土地儲備為我們提供了在可見將來實現可持續增長之強大實力。視乎每個項目之發展狀況，我們的土地儲備資料分類為第1類「已竣工、發展中或持作發展物業」、第2類「合作項目」及第3類「潛在土地儲備」如下：

1. 已竣工、發展中或持作發展物業

截至二零二三年六月三十日，我們在中國內地持有十七個房地產開發項目，其中六個已竣工，其他則正在建造或可即時開發，連同我們擁有少數權益或屬於我們參與之合營安排的項目及由第三方持有而由我們擔任項目經理的其他項目。總括而言，我們現時持有十八個項目之權益，有關項目為已竣工、在建中或留作未來發展。截至二零二三年六月三十日，全部項目提供總計建築面積約9,900,000平方米。

下表載列物業組合之詳情。

項目	地點	物業類別	預計總建築面積 (平方米)	預計總可售 建築面積 (附註a) (平方米)	累計已交付 的可售建築 面積 (平方米)	實際/預計 竣工年份	本集團所持 實際權益
廣州天譽半島	廣州	住宅和商業	315,000	160,000	127,000	2017 - 19	100%
廣州鳳尾村項目	廣州	住宅和配套商業	2,104,000	901,000	-	2024 - 30	78%
廣州蘿崗項目	廣州	服務式公寓和 配套商業	122,000	101,000	-	2025	99%
天譽大健康智慧工業園	深圳	服務式公寓和商業	183,000	128,000	-	2025	98%
中山天譽虹悅	中山	住宅和配套商業	105,000	86,000	86,000	2020	98%
天譽珠海灣	珠海	住宅和配套商業	298,000	212,000	59,000	2023 - 25	78%
南寧天譽花園	南寧	住宅和配套商業	1,202,000	960,000	943,000	2016 - 18	78%
南寧天譽東盟創客城	南寧	綜合發展	1,305,000	1,047,000	767,000	2018 - 26	78%
南寧檀府·印象	南寧	住宅和配套商業	749,000	584,000	561,000	2020 - 22	39%
桂林荔浦天譽翡翠谷	桂林	別墅、住宅和服 務式公寓	236,000	230,000	-	2024 - 26	97%
徐州天譽時代城	徐州	住宅和配套商業	470,000	395,000	378,000	2019 - 21	70%
徐州天譽雅園	徐州	住宅和配套商業	205,000	153,000	131,000	2021 - 23	78%
徐州廣譽智慧城	徐州	住宅和配套商業	538,000	431,000	-	2023 - 25	89%
南昌天譽鳳凰樾	南昌	住宅和配套商業	119,000	110,000	75,000	2013	64%
重慶天譽·智慧城	重慶	綜合發展	1,195,000	968,000	467,000	2017 - 28	97%
昆明安寧林溪谷	昆明	住宅和配套商業	295,000	240,000	179,000	2022 - 2024	(附註b)
昆明天譽城	昆明	住宅和配套商業	507,000	389,000	65,000	2022 - 27	90%
小計—由附屬公司開發			9,948,000	7,095,000	3,838,000		
合作項目 (附註c)			336,000	222,000			
總計			10,284,000	7,317,000			

附註：

- (a) 可售建築面積合計不包括市政設施之不可銷售面積、在若干項目分配給合作夥伴及提供並無銷售代價安置住房之面積。
- (b) 昆明安寧林溪谷是一個透過合同安排權利發展之項目，上列項目資料指該項目公司發展中之建築面積。
- (c) 合作項目指根據有關協議，由合營企業開發之項目。上列項目資料指項目公司發展中之建築面積。

於粵港澳大灣區：

(1) 廣州天譽半島

項目名為「廣州天譽半島」，由本公司附屬公司持有，而一名第三方廣州港集團有限公司有權分佔落成物業之可發展建築面積之 28%。本集團持有落成物業餘下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。項目是唯一一個在廣州下城區擁有廣闊江景之大型豪華生活社區。項目為總建築面積約 315,000 平方米（可售建築面積合共為 160,000 平方米）之混合用途發展項目，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、地下停車場設施及配套商業設施。

於期末，整個項目已經竣工，800 個停車位由本集團保留作投資用途。

(2) 廣州鳳尾村項目

該項目為位於廣州市黃埔區九佛街鳳尾村之舊村改造項目。項目毗鄰地鐵紅衛站，距離廣州市中心天河區車程約一小時，並臨近國際生物醫藥創新園。項目涵蓋土地之建築面積合共為 2,104,000 平方米（可售建築面積合共為 901,000 平方米）。

於二零二零年年底，本公司之間接全資附屬公司南寧天譽巨榮置業有限公司（「天譽巨榮」）接獲鳳尾村經濟聯合社通知，經過廣州公共資源交易中心招標公開引入合作企業的程序，天譽巨榮成為項目的競得合作企業。有關土地之拆卸工程及建造工程已經展開。

(3) *廣州蘿崗項目*

該項目位於廣州黃埔永和區賢堂路以北。該項目佔地50,263平方米，計劃建築面積為122,000平方米（可售建築面積合共為101,000平方米）。該土地原先批授作工業用途，而管理層計劃將該項目發展為服務式公寓及商業物業。管理層現正與地區政府磋商重新發展該地區為商業項目。

廣州蘿崗項目擁有發展權，讓本集團可在取得政府批准更改土地用途後開始發展。在綜合資產負債表內，就項目支付之投資成本列為「其他應收款項及預付款項」分類之預付擬建造項目款項。

(4) *天譽大健康智慧工業園*

該項目名為天譽大健康智慧工業園，位於深圳光明新區東南面。項目公司持有土地之發展權，涉及總建築面積為183,000平方米（可售總建築面積為128,000平方米），將發展為創新工業物業、服務式公寓及辦公室。我們已完成土地上的清拆工作，工程已經動工。

(5) *中山天譽虹悅*

該項目名為「中山天譽虹悅」，位於廣東省中山市西區北側的彩虹規劃區翠沙路。項目為住宅發展及配套商業物業。項目之總建築面積約為105,000平方米（可售建築面積為86,000平方米）。整個項目已竣工，並截至二零二三年六月三十日為止，已經交付予買家。

(6) *天譽珠海灣*

本集團在一家於廣東省珠海平山新城高欄港經濟區經營一個發展項目之公司中擁有權益。該項目已經發展為住宅發展項目，總建築面積298,000平方米（可售建築面積212,000平方米）作出售之用，而建築面積22,000平方米則將交回當地政府作為專才之社會資助住房及公共租賃。建造工程正在進行，而管理層預期於二零二五年完成項目。截至二零二三年六月三十日為止，可售總建築面積為59,000平方米 已交付予買家。

於華南地區：

(7) *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」。該項目位於廣西省省會南寧市下城區東南方五象新區之商業樞紐。項目定名為「南寧天譽花園」，並已發展為總建築面積1,202,000平方米之住宅社區（可售建築面積約為960,000平方米），涵蓋65幢大樓，提供住宅及零售物業、停車設施，以及公共及市政設施，而住宅及商業單位則用作安置原居民。整個項目已經竣工，已經交付可售建築面積合共943,000平方米予買家，餘下建築面積為待售或持作營運青創社區「魚窩空間」共享工作空間。

(8) 南寧天譽東盟創客城

該發展項目覆蓋佔地194,222平方米之三塊土地，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。計劃之總建築面積為1,305,000平方米（可售建築面積約為1,047,000平方米）。東區包括名為「天譽東盟塔」之高達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」。兩區之建造工程預計將會分階段竣工，直至二零二六年為止。於完成後，該發展項目勢必成為五象新區之地標。

截至二零二三年六月三十日，可售建築面積為767,000平方米之住宅及商業單位已交付予買家。就未交付之可售建築面積280,000平方米而言，管理層計劃保留建築面積50,000平方米持有作長期出租予從事零售及分銷業務之租戶，而餘下建築面積計劃於二零二三年起至二零二六年（天譽東盟塔之預期交付年度）交付。

(9) 南寧檀府·印象

本集團與另外兩家當地發展商達成安排並組成一間項目公司，持有40%股權權益。該項目位於五象新區核心地帶，即南寧良慶區玉洞大道以北，在天譽花園與萬科公園之間。該項目名為「南寧檀府·印象」，坐落於面積約為138,000平方米的地塊，計劃發展建築面積為749,000平方米（可售建築面積為584,000平方米），涵蓋住宅與商業物業、學校與市政設施。建造工程已經分期竣工。截至二零二三年六月三十日為止，已經交付可售建築面積合共561,000平方米予買家。

(10) 桂林荔浦天譽翡翠谷

該項目之土地乃透過公開拍賣收購。該項目名為「桂林荔浦天譽翡翠谷」，位於桂林市南方之荔浦市。荔浦市位處廣西桂林、柳州、梧州和賀州各市之交通樞紐。該地塊擁有豐富之自然景觀資源，使該項目成為極具吸引力之文化及旅遊發展項目。我們計劃將該項目發展成為擁有別墅、住宅及服務式公寓、酒店及旅客景點。將發展之總建築面積為236,000平方米，其中230,000平方米可供銷售。建造工程已經展開，並預期於二零二四年至二零二六年交付。

於華東地區：

(11) 徐州天譽時代城

「徐州天譽時代城」位於江蘇省徐州市之江蘇徐州泉山經濟開發區，地點為徐州時代大道南側及徐豐公路西側。該項目為一個生態商住發展項目，並設有住宅及配套商業單位。該項目已竣工，有關總建築面積為470,000平方米（可售建築面積為395,000平方米）。截至二零二三年六月三十日為止，已交付可售建築面積其中378,000平方米。

(12) 徐州天譽雅園

該項目名為「徐州天譽雅園」，距離徐州天譽時代城1公里。該地塊於二零一七年透過土地拍賣收購。總建築面積約為205,000平方米（可售建築面積為153,000平方米）。截至二零二三年六月三十日為止，已經交付可售建築面積131,000平方米予買家。該項目現正發展為住宅及配套商業發展項目，而建造工程預期將會於二零二三年竣工。

(13) 徐州廣譽智慧城

該地盤位於九里湖區及徐州下城區以北，鄰近張小樓濕地及規劃中之濕地園。該項目名為「徐州廣譽智慧城」，為一個綜合發展項目，總建築面積為538,000平方米（可售建築面積為431,000平方米），包括住宅、服務式公寓、商業物業及酒店。建造工程及預售已經展開，並預期於二零二三年至二零二五年完成建造工程。

(14) 南昌天譽鳳凰樾

該地盤位於江西省南昌市西北之安義縣，經評定為國家級環保居住示範區。該項目名為「南昌天譽鳳凰樾」，可售建築面積合共110,000平方米，已發展為別墅及住宅物業、路面商店及酒店。整個項目已經竣工，但須進行若干小型糾正及升級工程。截至二零二三年六月三十日，建築面積75,000平方米已經交付予買方。

於中國西南部地區：

(15) 重慶天譽·智慧城

該項目位於重慶市南岸區，為該市三大中心商業區之一，環抱中央政府區及長江河岸風光。該地段為重慶市十大重點開發區之一。總建築面積約1,200,000平方米，將會分兩期發展為住宅、閣樓式公寓及商業物業。項目公司全部股權於二零一八年及二零一九年分階段收購。

該項目第一期名為「紫金一品」，已於我們收購項目時完成。第1期包括建築面積313,000平方米（可售建築面積254,000平方米）。第二期名為「重慶天譽·智慧城」，是一個綜合發展項目，包含總建築面積達882,000平方米（可售建築面積為714,000平方米）之住宅、服務式公寓、辦公室、購物商場及停車位，其中249,000平方米的建築面積乃發展作為長期持有的商業物業，餘下465,000平方米則用作銷售。第二階段預計自二零二零年至二零二八年分階段交付，截至二零二三年六月三十日，可售建築面積合計467,000平方米已交付予買方。

(16) *昆明安寧林溪谷*

本集團透過與第三方訂立合同安排取得權利。該項目名為「昆明安寧林溪谷（一期）」，建於面積約190,800平方米之地塊上，計劃建築面積約為295,000平方米（可售建築面積為240,000平方米），將發展為別墅、住宅及配套商業物業。預售已經展開。預期建造工程已分階段竣工。截至二零二三年六月三十日為止，已經交付可售建築面積179,000平方米予買家。

(17) *昆明天譽城*

此項目之土地乃透過土地拍賣收購。該地塊位於昆明安寧市東北面。該項目名為「昆明天譽城」，是一個青年社區項目之第一期及一個住宅發展項目，總建築面積為507,000平方米（可售建築面積為389,000平方米）。已於二零二零年推出預售。預期建造工程將分階段於二零二七年竣工。截至二零二三年六月三十日為止，已經交付可售建築面積65,000平方米予買家。

2. *合作項目*

於二零二三年六月三十日，我們的物業組合包括與合營企業共同開發的項目或本集團根據有關協議擔任項目管理人之項目。該等項目的總建築面積約為300,000平方米。

3. *潛在土地儲備*

3.1 *擬定土地投標*

為了準備在未來補充土地，我們已與南寧、徐州及昆明之當地政府或第三方簽署多項合作協議，通過未來之公開拍賣取得總建築面積為11,700,000平方米之土地。當達成協議載列之條件後，該等土地將以拍賣的途徑推出。

3.2 *市區重建項目*

本集團亦透過參與廣州市當地政府所實施之市區重建計劃有關之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合共約4,700,000平方米之建築面積。對此等項目作出之投資計入綜合資產負債表之「其他應收款及預付款」內。

待取得市區重建之政府批文及有待進行之土地拍賣完成後，本集團之土地儲備規模估計將增加總建築面積16,400,000平方米。

C. 投資物業

連同發展物業作銷售，管理層從本集團之項目投資組合中挑選可提供令人滿意之租金收益及具備資本增值潛力之適當物業。截至二零二三年六月三十日，本集團在重慶、南寧及廣州持有五項投資物業，總建築面積約為328,000平方米，總公平價值為人民幣2,905,100,000元，於目前及未來賺取租賃收入，詳情如下：

1. 重慶天譽·智慧城之發展中商業物業

作為有關發展中物業重慶天譽·智慧城之土地轉讓合同的條件，總建築面積248,800平方米將發展為商業物業作長期投資用途。當該等物業落成後，將成為重慶市南岸區中央商務區綜合體發展項目之一部分。截至二零二三年六月三十日，該物業之公開市場價值為人民幣1,298,000,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣1,302,000,000元）。

2. 南寧天譽東盟創客城之商業物業

項目公司現正興建總建築面積50,000平方米將出租予從事零售及分銷業務之租戶。此投資物業位於現正興建中的甲級寫字樓、一家國際級酒店及一幢摩天大樓之地塊之東面區域上。截至二零二三年六月三十日，該物業之公開市場價值為人民幣645,000,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣657,000,000元）。

3. 廣州天譽半島之停車位

已落成物業之800個停車位於數年前已出租予一間管理公司，每月收取固定租金，現時為空置。截至二零二三年六月三十日，該等停車位之公開市場價值為人民幣486,000,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣486,000,000元）。

4. 天譽花園二期商業裙樓

廣州天河區天譽花園二期之建築面積17,300平方米之商業裙樓已出租予租戶。於二零二三年六月三十日，該物業之公開市場價值為人民幣424,000,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣424,000,000元）。

5. 寰城海航廣場之辦公室物業

於二零二三年六月三十日，廣州天河區寰城海航廣場之建築面積1,500平方米之辦公室物業已大部分出租。於二零二三年六月三十日，該等物業之公開市場價值為人民幣52,100,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣52,100,000元）。

6. 資本中心辦公室物業

香港灣仔資本中心之建築面積為6,200平方呎（570平方米）之辦公室物業已空置。該等物業已抵押為本集團的有抵押貸款，未償還本金約為港幣198,000,000元連同應計但未付利息。期內，由於本集團未能償還結欠貸款，貸款人已委任香港接管人接管該物業。該物業於本期在本集團簡明合併資產負債表中由投資物業轉至其他應收款。

D. 業務展望

鑑於中國房地產行業目前面臨的諸多嚴重困難，本集團對二零二三年下半年持審慎態度。儘管房地產調控政策已轉向寬鬆及支持，但市場預期尚未好轉，購房需求依舊低迷，融資環境仍然險峻，支持政策仍需落地時間，行業繼續處於極端困難時期。

二零二三年下半年，集團將繼續沉著應對，化解風險，保障集團運營穩定。密切關注市場動向，搶抓各項目的市場去化機會。繼續加快廣州市黃埔區鳳尾村舊改項目建設進度，爭取實現銷售回款。繼續堅決開展資產處置工作，大力促進現金回籠。繼續著力同各方債權人保持積極溝通，推動債務重組工作，以實現債權人最大利益。

地產行業始終是中國經濟支柱性產業，十四億中國人對美好生活的嚮往依然沒變，集團對行業長期發展仍抱有信心。本集團將繼續緊貼國家發展政策，全力協助政府解決年輕人的居住問題，為年輕人提供優質而可負擔的居所而繼續努力。

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972,300,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣700,200,000元）。於本期間內，本集團交付物業之建築面積合共約為129,000平方米，涉及七個項目（截至二零二二年六月三十日止六個月：八個項目），分別為廣州天譽半島、天譽珠海灣、南寧天譽花園、南寧天譽東盟創客城、南寧檀府·印象、昆明安寧林溪谷及昆明天譽城，整體除稅前平均售價為每平方米人民幣8,200元（截至二零二二年六月三十日止六個月：每平方米人民幣11,400元）。

期內物業銷售之毛損率為34.4%（截至二零二二年六月三十日止六個月：毛損率15.3%）。毛利率大幅下降主要乃由於市場競爭激烈以及行業監管政策導致售價下跌，以及發展成本增加，其部分乃由於一般借貸之財務費用資本化於項目內所致。

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，有關收益為人民幣9,400,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣13,000,000元）。本集團之主要發展中投資物業為位於重慶市之重慶天譽·智慧城中之服務式公寓，其正在建造中，並預期將會於二零二三年至二零二四年竣工。

經營開支

期內銷售及市場推廣開支為人民幣70,100,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣56,100,000元），較去年同期增加24.9%，與期內收入增加相符。

行政及其他開支為人民幣95,500,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣180,600,000元），較去年同期減少47.1%。行政及其他開支有所減少主要乃由於在本期間內實行成本及開支控制措施所致。

員工成本總額為主要行政及其他開支項目之一，期內總額為人民幣74,300,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣119,700,000元），其中人民幣13,300,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣18,900,000元）已資本化為發展中物業之開發成本。由於從二零二一年後期實行嚴謹的成本及開支控制，因此，員工團隊進一步減少37.8%，員工人數減少至本期間結算日之總計686人（截至二零二二年六月三十日止六個月：1,103人）。

財務費用－淨額

期內之財務費用（主要為借貸之安排費及所產生利息）為人民幣739,800,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣585,700,000元）。大部分已產生之財務費用與項目發展有關，故已於發展中項目成本作資本化處理，餘下人民幣300,300,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣279,800,000元）乃有關不合資格資本化之一般利息，其已於期內之經營業績中扣除。財務費用亦包括就租賃負債發生的利息為人民幣10,200,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣9,700,000元），以及由於人民幣兌港元及美元在本期間內貶值，以港元及美元計值之離岸貸款按期末匯率換算入賬錄得融資活動外匯虧損。

所得稅抵免

所得稅抵免主要包括期內已售物業之土地增值稅人民幣20,600,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣40,300,000元），以及就期內應課稅盈利之企業所得稅抵免人民幣71,900,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：撥備人民幣5,400,000元），及抵銷遞延稅項合共人民幣3,800,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：抵免人民幣263,800,000元）。

本期間虧損

本期間虧損約為人民幣1,025,800,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣1,631,100,000元）。

本期間虧損包括本公司擁有人應佔虧損人民幣991,900,000元（截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣1,622,300,000元）及非控制性權益應佔虧損人民幣33,900,000元（截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣8,800,000元）。

於二零二三年上半年，本集團錄得擁有人應佔淨虧損，而本集團毛損之整體上升壓力主要乃由於以下各項所致：(i)由於激烈的市場競爭和行業監管政策；(ii)財務費用的增加；(iii)由於市場不確定性以及房地產行業艱難的商業環境的影響下，存貨及投資物業減值；及(iv)由於外幣匯率的波動導致預期的外匯淨損失。

財務資源

	變動百分比	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
總資產	減少10.7%	23,193,929	25,965,211
淨資產	減少67.6%	553,671	1,707,111

本集團之總資產達人民幣23,193,900,000元，較去年年末減少10.7%。發展中物業之賬面值為人民幣11,636,900,000元，是最大資產類別，佔本集團總資產 50.2%。總資產亦包括投資物業人民幣2,905,100,000元，持作出售物業合共人民幣2,539,100,000元，物業、廠房及設備和使用權資產合共人民幣 274,000,000元，貿易應收款項人民幣165,100,000元，其他應收款項及預付款項合共人民幣4,440,400,000元，受限制現金人民幣332,700,000元以及現金及現金等值項目人民幣125,100,000元。

為緩解短期財務壓力，並提升流動狀況，本公司將會專注於改善經營活動產生的現金淨額及債務重組及滿足其在正常業務過程中的資金需要，促使出售非核心或閒置資產，以及對成本、營運資金及資本開支實施更緊密的控制。

委任聯合臨時清盤人及清盤呈請及本公司可能進行債務重組

誠如本公司日期為二零二二年八月十六日的公告（內容有關(i)本公司以債務重組為目的而提交之清盤呈請及委任「低度干預」聯合臨時清盤人之申請）內所披露，於二零二二年八月十五日（百慕達時間）在百慕達法庭就委任聯合臨時清盤人之申請進行聆訊後，已授予公司命令，位於百慕達之EY Bermuda Ltd.的Joel Edwards及位於香港之安永企業財務服務有限公司（Ernst & Young Transactions Limited）的蘇潔儀和劉韻文被任命為聯合臨時清盤人，以低度干預的方式及有限權力進行債務重組。本公司將會繼續與債權人保持積極溝通，並採取切實可行的措施，以凝聚債權人的共識，從而推動落實債務重組計劃。有關本公司所提交之呈請，百慕達法庭將呈請之聆訊押後至二零二三年十月六日（百慕達時間）進行審理。

管理層關於持續經營假設的立場及基準

誠如上文所詳述有關委任聯合臨時清盤人及建議本公司實行債務重組計劃，於二零二三年六月三十日存在的情況表明存在可能對本集團按持續經營基準繼續經營的能力產生重大疑問之重大不確定性。本公司管理層正與聯合臨時清盤人及債權人就可行的債務重組計劃積極磋商。

截至中期財務資料刊發之日，債務重組計劃尚未確定且債務重組計劃之最終結果無法合理肯定地確定。假設成功實施建議之債務重組計劃，董事會認為，本集團於可見將來將擁有足夠營運資金以履行其到期的財務義務。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。

資本架構與流動性

於期末，本集團之借貸總額為人民幣12,455,700,000元，較二零二二年十二月三十一日之結餘人民幣11,436,400,000元增加8.9%，由於本期借款淨額及未付利息增加所致。借貸主要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。

淨債務（以總借貸減現金及現金等值項目和扣除為銀行借貸作擔保之存款（包括受限制現金）（「**債務淨額**」）增加至人民幣12,318,700,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣11,340,800,000元）。

現金水平（不包括作為支付相關物業建造成本保證金之受限制現金）於期末二零二三年六月三十日增加至人民幣137,100,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣95,600,000元），主要原因為期內用於支付建築成本的受限制現金轉為現金及現金等價物的增加以及中國新增借款的增加。於二零二三年六月三十日之淨債務比率（債務淨額除以權益總額加債務淨額計算）上升至95.7%（二零二二年十二月三十一日：86.9%）。

於二零二三年六月三十日，流動資產總值為人民幣19,455,700,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣21,982,100,000元），較去年末下降11.5%。期末之流動負債為人民幣16,722,700,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣19,009,100,000元）。

於二零二三年六月三十日，流動比率輕為1.2倍（二零二二年十二月三十一日：1.2倍）。管理層繼續高度重視流動性水平，以及確保資產（主要為待售存貨及發展中物業）可即時轉換為現金以應付本集團之財務需要。

借貸及資產抵押

於二零二三年六月三十日，若干投資物業、自用物業、使用權資產、持作出售物業及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收購需要。此外，若干附屬公司之股權已抵押以取得若干借貸。於二零二三年六月三十日，該等有抵押借貸之未償還結餘總額為人民幣7,661,300,000元。

於二零二三年六月三十日，已抵押資產或有關抵押品表示為相關資產於賬面上之估計公平價值總額約為人民幣18,200,000,000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

於二零二三年及二零二二年六月三十日，本集團牽涉入若干訴訟。經考慮法律意見，根據管理層對法律訴訟結果之評估，已就本集團可能蒙受之損失計提撥備，預期此等事宜不會對本集團之綜合財務報表構成重大影響。除已披露者（如適用）外，本集團並無任何其他重大或然負債。

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，若干公司融資及行政活動乃於香港進行及以港元或美元計值。於二零二三年六月三十日，本集團有以港元及美元計值之借貸（相等於人民幣7,217,200,000元，佔借貸總額 57.9%）。所有具有實質價值之其他資產及負債均以人民幣計值。以非人民幣計值之該等資產及負債於綜合計入本集團之財務賬目時，均按期末人民幣兌美元及港元之匯率轉換為人民幣。

於截至二零二三年六月三十日止整個期間內，人民幣兌港元及美元貶值2.4%。因此，當以外幣計值的資產及負債在財務賬目中換算為人民幣時，錄得未變現匯兌虧損淨額人民幣155,900,000元。此外，於二零二三年六月三十日將於香港經營之附屬公司之資產及負債綜合入賬時產生匯兌差額，導致出現匯兌虧損人民幣76,100,000元，其已計入外匯儲備，外匯儲備構成本集團權益之一部分。

人民幣兌美元及港元匯價反覆將令本集團之盈利出現波動，並會就此計算未變現虧損或溢利。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。管理層將不時衡量對沖之效益及將產生之成本，以及所觀察之人民幣波動幅度。我們亦會探討其他自然對沖方法，例如投資於美元及港元為功能貨幣之不同地區等，以減少人民幣貶值對本集團之財務業績及狀況之影響。

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和向發展商貸款之活動，限制了發展商之現金流。為緩解此等法規及限制所帶來之風險，管理層特別注重控制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。

I. 僱員

於二零二三年六月三十日，連同本公司之兩名執行董事，本集團共聘有686名全職員工，其中121名於地盤辦事處工作、97名於廣州及香港總辦事處提供物業發展業務之中央管理及支援工作、468名全職員工於大灣區、重慶、徐州、南寧、永州及昆明之物業管理辦事處工作。僱員薪酬按照僱員資歷及經驗、工作性質及表現釐定。為激勵僱員，本集團以績效目標為基準發放現金獎金，並授予可購買本公司股份之購股權。此外，本集團為管理培訓生及各級職員籌辦培訓課程。薪酬組合與員工所在業務地區之就業市場一致。

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香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治守則》之守則條文，但提請注意如下事項：

守則條文第C.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（「余先生」）自二零零四年起兼任至今。

為了在董事會層面及管理團隊制定更清晰的職責分工，以確保按照守則條文第C.2.1條的要求，將本公司董事會的管理與本集團業務的管理更加適當地分開。根據上市規則附錄十四所載企業管治守則，余先生辭任本公司行政總裁，自二零二三年四月十三日起生效，但仍擔任本公司執行董事及董事會主席，以提供他對董事會的寶貴見解和觀點。金志峰先生已獲委任為行政總裁，自二零二三年四月十三日起生效。

控股股東之特定履約責任

根據本公司或其附屬公司與多名貸款人所訂立多份債券文據及若干融資協議之條款，倘若余先生及其聯繫人（定義見《上市規則》）不再(i)（直接或透過全資附屬公司間接）合共為本公司已發行股本最少30%或51%（視何者適用而定）權益之實益擁有人；或(ii)為本公司之最大股東；或(iii)為本公司或任何集團公司僱員或余先生之僱傭條款及條件已作出任何改變（經由本公司薪酬委員會及董事會正式批准對余先生之年度薪金作出任何調整或授出任何酌情花紅予余先生除外），則發生控制權變更事項（「控制權變更事項」）。於發生控制權變更事項後，貸款人將宣佈尚未償還貸款連同累計利息及所有其他應計款項即時到期及應付。

董事進行證券交易

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》所載之規定標準，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

本公司或其任何附屬公司於截至二零二三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。

審閱未經審核中期財務報表

本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核中期財務資料並無經由本公司之核數師審閱或審核，然而，審核委員會與本公司管理層已經審閱本集團所採納的會計政策及常規，並已就（其中包括）內部監控及財務報告事宜進行討論，包括審閱本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。

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。

承董事會命
天譽置業（控股）有限公司
(已委任臨時清盤人)
(以重組為目的)
余斌
主席

香港，二零二三年八月三十一日

於本公佈日期，董事會包括兩名執行董事：余斌先生（主席）及金志峰先生（行政總裁）；一名非執行董事：王凱玲女士；以及三名獨立非執行董事：溫曉靖先生、崔元先生及唐瑜女士。