

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)

截至二零一七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	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益	122.6%	2,667,385	1,198,118
除所得稅前溢利	354.7%	699,366	153,812
期內溢利	300.2%	384,066	95,973
本公司擁有人應佔期內溢利	313.4%	400,357	96,840
每股盈利—基本及攤薄	255.8%	人民幣 0.153 元	人民幣0.043元
		二零一七年 六月三十日	二零一六年 十二月 三十一日
總資產	-1.9%	13,650,525	13,920,633

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」)截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零一六年同期之比較數字。

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	2,667,385	1,198,118
銷售及服務成本		<u>(1,876,504)</u>	<u>(921,284)</u>
毛利		790,881	276,834
其他收入及收益，淨額		1,725	877
銷售及市場推廣開支		(50,109)	(29,340)
行政及其他開支		(87,902)	(72,604)
匯兌收益／(虧損)		49,665	(28,539)
撇減在建中發展物業之價值		(46,504)	–
衍生金融資產／負債之公平價值變動		37,734	2,229
提早償還定期貸款產生之虧損		(8,544)	–
財務費用	4	(1,731)	(3,372)
財務收入	4	14,151	7,727
除所得稅前溢利	5	699,366	153,812
所得稅開支	6	<u>(315,300)</u>	<u>(57,839)</u>
期內溢利		384,066	95,973
其他全面收益：			
海外業務產生之匯兌差額		1,756	(655)
期內全面收益總額		<u>385,822</u>	<u>95,318</u>
應佔期內溢利：			
—本公司擁有人		400,357	96,840
—非控制性權益		<u>(16,291)</u>	<u>(867)</u>
		<u>384,066</u>	<u>95,973</u>
應佔期內全面收益總額：			
—本公司擁有人		402,113	96,185
—非控制性權益		<u>(16,291)</u>	<u>(867)</u>
		<u>385,822</u>	<u>95,318</u>
每股盈利	7		
—基本		<u>人民幣0.153元</u>	<u>人民幣0.043元</u>
—攤薄		<u>人民幣0.153元</u>	<u>人民幣0.043元</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一七年六月三十日

	附註	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 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		246,265	251,390
投資物業		584,434	588,370
商譽		13,554	13,554
於聯營公司之權益		10,050	-
可供出售投資		10,000	10,000
衍生金融資產		45,587	9,022
遞延稅項資產		-	57,353
		<u>909,890</u>	<u>929,689</u>
流動資產			
持作發展物業		-	161,160
在建中發展物業		6,106,724	7,971,027
持作出售物業		1,617,727	177,228
應收代價款		9,820	277,401
向附屬公司非控制性股東之借款		52,900	52,900
貿易及其他應收款項	9	1,685,238	1,476,130
短期投資		200,000	-
預付稅項		-	93,368
受限制及已抵押存款		1,174,943	987,290
現金及現金等值項目		1,893,283	1,794,440
		<u>12,740,635</u>	<u>12,990,944</u>

	附註	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 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	10	1,222,473	1,190,525
物業預售訂金		5,835,239	7,290,196
銀行及其他借貸－流動部份		1,530,986	1,067,634
衍生金融資產負債－流動部份		–	11,177
應付稅項		141,331	–
		<u>8,730,029</u>	<u>9,559,532</u>
流動資產淨值		<u>4,010,606</u>	<u>3,431,412</u>
總資產減流動負債		<u>4,920,496</u>	<u>4,361,101</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸－非流動部份		2,539,566	2,388,429
衍生金融負債－非流動部份		7,644	2,182
遞延稅項負債		129,952	170,522
		<u>2,677,162</u>	<u>2,561,133</u>
資產淨值		<u>2,243,334</u>	<u>1,799,968</u>
資本及儲備			
股本		24,456	24,456
儲備		2,147,182	1,740,653
本公司擁有人應佔權益		<u>2,171,638</u>	<u>1,765,109</u>
非控制性權益		<u>71,696</u>	<u>34,859</u>
權益總額		<u>2,243,334</u>	<u>1,799,968</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一七年六月三十日止六個月

1. 編製基準

截至二零一七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二零一六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二零一六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，本集團現分為三個營運部門，即物業發展、物業投資及物業管理服務。由於本集團管理層認為近乎所有綜合收益均歸屬於中國市場，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

期內，本集團正在發展青少年社區項目並為住戶提供社區服務活動。於期內，該營運還沒有產生重大的營運業績，但預期未來幾年將成為本集團的另一營運部門。

本集團之高級執行管理人員監管歸屬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)
	<u>2,646,690</u>	<u>7,930</u>	<u>12,765</u>	<u>2,667,385</u>
外來客戶的綜合收益				
	<u>2,646,690</u>	<u>7,930</u>	<u>12,765</u>	<u>2,667,385</u>
分類業績	700,506	4,105	(3,705)	700,906
對賬：				
未分配公司淨費用				<u>3,354</u>
				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
提早償還定期貸款產生之虧損				(8,544)
財務費用				(1,731)
財務收入				<u>14,151</u>
除所得稅前綜合溢利				<u><u>699,366</u></u>
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	<u>2,550</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

於二零一七年六月三十日(未經審核)

資產及負債

資產

呈報分類資產	8,862,795	1,438,958	41,168	10,342,921
對賬：				
於聯營公司之權益				10,050
衍生金融資產				45,587
短期投資				200,000
可供出售投資				10,000
現金及現金等值項目				1,893,283
未分配受限制及已抵押存款				817,693
未分配企業資產				
—租賃土地及樓宇				198,165
—其他企業資產				132,826
綜合資產總額				<u><u>13,650,525</u></u>

負債

呈報分類負債	8,555,896	13,669	11,021	8,580,586
對賬：				
應付稅項				141,331
遞延稅項負債				129,952
衍生金融負債				7,644
未分配銀行及其他借貸				2,538,153
未分配企業負債				9,525
綜合負債總額				<u><u>11,407,191</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
截至二零一六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	—	(4,067)	(5,709)	(9,776)
外來客戶的綜合收益	1,180,846	8,253	9,019	1,198,118
分類業績	194,236	5,217	(4,619)	194,834
對賬：				
未分配公司淨費用				(47,606)
				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				7,727
除所得稅前綜合溢利				153,812
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	254	—	23	277

	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

於二零一六年十二月三十一日(經審核)

資產及負債

資產

呈報分類資產	9,927,387	1,283,999	41,697	11,253,083
對賬：				
衍生金融資產				9,022
可供出售投資				10,000
預付所得稅				93,368
遞延稅項資產				57,353
現金及現金等值項目				1,794,440
未分配受限制及已抵押存款				375,382
未分配企業資產				
—租賃土地及樓宇				205,778
—其他企業資產				122,207

綜合資產總額 13,920,633

負債

呈報分類負債	9,670,023	12,733	12,273	9,695,029
對賬：				
遞延稅項負債				170,522
衍生金融負債				13,359
未分配銀行及其他借貸				2,232,665
未分配企業負債				9,090

綜合負債總額 12,120,665

主要客戶資料

截至二零一七年六月三十日止，本集團概無客戶佔本集團收益超過10%及截至二零一六年六月三十日止，海航酒店佔本集團收益超過10% (人民幣1,115,600,000元，來自銷售物業之收益)。

3. 收益

收益指本集團所賺取已售貨品、合約收益及租金收入的發票淨額，扣除銷售相關稅項。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	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
銷售物業	2,646,690	1,180,783
租金收入	7,930	8,316
物業管理服務	12,765	9,019
	<u>2,667,385</u>	<u>1,198,118</u>

4. 財務費用及收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
財務費用：		
銀行及其他借貸利息	162,846	82,389
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(161,128)	(80,960)
	1,718	1,429
其他借貸成本	6,015	2,443
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(6,002)	(500)
	13	1,943
於損益扣除之財務費用	<u>1,731</u>	<u>3,372</u>
財務收入：		
銀行利息收入	10,363	5,978
短期投資的利息收入	2,600	808
提供予附屬公司非控制性股東貸款的利息收入	1,188	941
計入損益的財務收入	<u>14,151</u>	<u>7,727</u>

5. 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	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已售物業成本	1,870,794	921,284
撇減在建中發展物業之價值	46,504	-
在損益中確認的存貨成本	1,917,298	921,284
員工成本(包括董事酬金)包括：		
—基本薪金及其他福利	69,170	52,299
—權益結算以股份為基礎之酬金開支	3,592	5,882
—界定供款退休金計劃供款	2,888	2,711
員工成本(包括董事酬金)總額	75,650	60,892
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(24,661)	(20,197)
於損益扣除之員工成本	50,989	40,695
核數師酬金—本期間	542	417
物業、廠房及設備之折舊	6,772	6,887
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(69)	(64)
於損益扣除之折舊	6,703	6,823
租賃土地攤銷	1,703	1,703
於損益扣除之折舊及攤銷	8,406	8,526
貿易及其他應收款項之減值虧損	-	83
未變現匯兌(收益)／虧損	(49,665)	28,539

6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 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	171,414	57,877
— 撇減暫繳企業所得稅	(3,312)	(1,973)
中國土地增值稅		
— 本期間	130,415	2,064
	298,517	57,968
遞延稅項		
— 本期間	16,783	(129)
所得稅開支總額	315,300	57,839

由於本集團截至二零一七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（截至二零一六年六月三十日止六個月：無）。截至二零一七年六月三十日止六個月，適用之香港利得稅稅率為16.5%（截至二零一六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%（截至二零一六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. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按本公司普通股股東應佔溢利及下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
用作計算每股基本及攤薄盈利之溢利	<u>400,357</u>	<u>96,840</u>
	股份數目	
	千股	千股
	(未經審核)	(未經審核)
用作計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>2,616,531</u>	<u>2,271,476</u>
基本	人民幣0.153元	人民幣0.043元
攤薄	<u>人民幣0.153元</u>	<u>人民幣0.043元</u>

於截至二零一六年六月三十日止期間的已發行普通股加權平均數已經調整，以反映於二零一六年六月發行及配發配售股份的影響。

截至二零一七年及二零一六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，故每股基本盈利與每股攤薄盈利相同。

8. 股息

董事會並不建議派發截至二零一七年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一六年六月三十日止六個月：無）。

9. 貿易及其他應收款項

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
即期或少於一個月	1,479	588
一至三個月	716	1,741
三個月以上但少於十二個月	623	629
一年以上	438	387
應收租戶及物業佔用者之貿易款項，扣除減值	3,256	3,345
收購項目時支付的可退回誠意金或款項	202,593	156,463
收購項目所支付之進度款項	696,112	454,900
就項目內之回建房應收區域政府之款項	52,272	52,272
將由附屬公司之非控制性股東注入之未繳足資本	-	13,800
可退回建造成本	66,321	57,730
發展項目的投標保證金	30,800	30,800
預付建造成本	158,318	240,032
預付財務費用	5,007	9,750
預付營業稅及附加費	164,429	280,866
代物業擁有人支付的維修基金	48,802	45,943
應收銀行存款／短期投資利息	3,424	8,706
其他	253,904	121,523
	1,685,238	1,476,130

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。

10. 貿易及其他應付款項

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 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	812	1,012
三個月以上但少於十二個月	584	5
一年以上	2	2
	<hr/>	<hr/>
貿易應付款項合計	1,398	1,019
應付建造成本	973,958	875,480
來自供應商之投標款項	34,437	49,287
來自買方、客戶及／或租戶之預付款、租金及其他訂金	16,428	16,745
就項目清拆工程預收政府的款項	68,297	68,297
應付補償費用	33,750	26,250
應計營業稅、增值稅及附加費	20,706	62,840
銀行及其他借貸的應付利息	4,651	3,542
其他應計費用及其他應付款項	68,848	87,065
	<hr/>	<hr/>
	1,222,473	1,190,525
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

11. 承擔

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已簽約但未撥備的支出		
—物業建築及開發成本	2,967,733	2,246,094
—收購土地使用權	382,099	-
	<hr/>	<hr/>
	3,349,832	2,246,094
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

管理層討論與分析

A. 業務回顧

由於在本期間內洲頭咀項目物業已落成並交付給予買家，令二零一七年首六個月之收益創下新高點。本集團於截至二零一七年六月三十日止首六個月已確認物業銷售(扣除直接稅項)人民幣26.5億元，較去年同期增長124.2%。加上所售物業價格上漲，盈利方面有顯著改善。

截至二零一七年六月三十日，除了近期落成的洲頭咀項目現正出售外，本集團亦在預售天譽南寧東盟創客城項目首期的公寓及南寧天譽花園項目後期的公寓。在二零一七年首六個月，本集團已達合同銷售月度目標合共約人民幣18.6億元。截至二零一七年六月三十日合同銷售累計人民幣61.3億元，根據工程節點時間表，這些合同銷售將於二零一七年下半年至二零二零年期間內確認銷售。

所有三個在售項目之平均單售價均見上漲。洲頭咀項目本期間內合同銷售之平均單售價上升至每平方米人民幣62,300元，較二零一六年同期增長55%。同樣地，兩個南寧項目物業合同銷售之平均單售價與去年同期相比平均增幅65%，達至每平方米人民幣10,800元。

B. 物業組合

1. 發展中物業

在本報告所述期間，本集團於中國大陸進行了六項房地產開發項目的發展。於二零一七年七月二十五日，本集團現有項目總可建面積合共約3,662,000平方米及總可售面積合共約2,950,000平方米。撇除已簽合同銷售的可售面積931,000平方米，餘下可售面積2,019,000平方米將於未來數年出售。

本集團現有項目於二零一七年七月二十五日的詳情概述如下：

項目	地點	物業類別	預計項目總 可建面積 (平方米) (附註a)	預計項目 總可售面積 (平方米) (附註a)	預計 竣工年份	本集團 所持權益
洲頭咀項目	廣州海珠區	住宅及商業	320,000	152,000 (附註b)	二零一七年	100%
南寧天譽花園項目	南寧良慶區	住宅及配套商業	1,212,000	945,000 (附註c)	二零一六年至 二零一八年	80%
天譽南寧東盟 創客城項目	南寧良慶區	綜合發展項目	1,405,000	1,204,000	二零一八年至 二零二二年	100%
徐州時代城項目	徐州泉山區	住宅及配套商業	437,000	402,000	二零一九年至 二零二零年	51% (附註d)
徐州天譽創客 小鎮項目	徐州泉山區	住宅及配套商業	184,000	159,000	二零二零年	78%
中山項目	中山	住宅及配套商業	<u>104,000</u>	<u>88,000</u>	二零一九年	51%
合計			<u>3,662,000</u>	<u>2,950,000</u>		

附註：

- (a) 此處所示之項目總可建／可售面積是指項目之總可建／可售面積，包括本期間及過往年度已出售及交付之面積。
- (b) 不包括分配予洲頭咀項目合作夥伴的28%可售面積。直至二零一七年六月三十日止，該項目可售面積約71,000平方米已出售並交付。

- (c) 包括南寧天譽花園項目中回建房的可售面積245,000平方米。直至二零一七年六月三十日止，該項目可售面積約51,000平方米已出售並交付。
- (d) 根據融資安排，本集團與非控制性股東原分別持有項目公司的39%及10%股權轉讓給獨立融資公司。此轉讓導致本集團現持51%股權權益。

洲頭咀項目

該項目名為「天譽半島」，其由一間中外合作經營企業持有，該企業由本集團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平方米的項目是一個可建面積約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，以及市政及其他設施、地下停車場和配套商業設施。

除A4和A5幢及部分停車位（可售面積約為81,000平方米）現正進行交付予港務局外，目前計劃所有其他樓幢均發展作銷售用途。除A1幢正在進行內部裝修工程外，整個項目已於二零一七年六月落成。截至二零一七年七月二十五日止，並扣除於截至二零一七年六月三十日止期間已確認為物業銷售額，合同銷售約人民幣11.8億元，將於交付相關物業時確認為銷售額。其中A2幢及A3幢約31,000平方米面積及A1幢約9,500平方米面積尚未售出。

南寧天譽城

南寧天譽花園項目及天譽南寧東盟創客城項目的統稱命名為「南寧天譽城」。

南寧天譽花園項目

南寧天譽花園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1,212,000平方米的住宅區，當中包括可建面積約927,000平方米(可售面積為700,000平方米)供出售的住宅、零售物業及停車設施，以及可建面積約285,000平方米(可售面積為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，名為第3、4、5、6及7區。

於二零一七年七月二十五日，全部五個區域均在施工中，在合共65幢大樓中已有62幢大樓封頂。預售的合計可售面積約為593,000平方米，合同銷售總計約為人民幣35.8億元(可售面積約568,000平方米，佔住宅開售面積95.7%)。物業預定於二零一六年末至二零一八年分期交付，當中截至二零一七年六月三十日已交付的合計面積約為51,000平方米。除商品房外，已根據土地轉讓條款，合計可售面積245,000平方米將交付予原居民作為安置房，並從區政府收取銷售所得款項合共人民幣9.9億元。安置房將於二零一七年下半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，本集團通過公開拍賣，購得位於中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。

項目將為綜合發展項目，分為東西兩區並分期開發。東區由樓高約530米的摩天大樓命名為「天譽東盟塔」，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」專為年青人而設的服務式公寓、零售物業及配套設施組成，而西區命名「天譽半島」則由住宅和零售物業組成。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。當發展項目完成，勢必成為五象新區的當地地標。

截至二零一七年七月二十五日止，住宅及商業單位之可售面積約261,000平方米正在預售，已簽訂合同銷售約為人民幣23.1億元（可售面積約232,000平方米）。

徐州時代城項目

本集團於二零一六年十二月通過公開拍賣，購得位於中國江蘇省徐州市江蘇徐州泉山經濟開發區的徐州時代城項目地塊，佔地面積為173,000平方米（相等於259畝）。其位於徐州市時代大道南側及徐豐公路西側，本集團計劃將其打造成生態商住發展項目。該項目的可建面積約為437,000平方米，包括地下面積約57,000平方米。建築工程預計於二零一九年底分三期完成。

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售。截至二零一七年七月二十五日，可售面積約53,000平方米的住宅單位已推出市場預售，其中合同銷售約為人民幣2.35億元（可售面積約39,000平方米）。

徐州天譽創客小鎮項目

本集團於二零一七年六月購得相距徐州時代城項目一公里的徐州天譽創客小鎮項目地塊，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。該項目的可建面積約為184,000平方米，包括地下面積約36,000平方米。建築工程預計於二零二零年完成。

廣東中山項目

本集團於二零一七年五月新購得項目公司的51%股權，將建築工程完成達至項目總投資額25%時，其相關地塊(佔地面積約為35,000平方米(相等於53畝))將過戶至項目公司名下。

本集團計劃將其打造成商住發展項目。該項目的可建面積約為104,000平方米，包括地下面積約16,000平方米。建築工程預計於二零一九年完成。

2. 土地儲備

除了物色房地產開發的土地或項目外，集團還參與一、二線城市之工業改造建設作為擴大土地儲備的策略。待完成某些重大節點，在可預見的時間表內可取得開發項目的土地使用權，從而開展項目建設工程。

土地儲備詳情如下：

項目	地點	物業類別	預計項目 總可建面積 (平方米)	有待達成的 重大節點	本集團 所持權益
蘿崗項目	廣州蘿崗區	服務式公寓及 配套商業	122,000	取得由工業用地 轉作商業用地 之政府批文	100%
深圳捷達項目	深圳光明新區	蘇豪式辦公室及 服務式公寓	142,000	項目公司取得地 塊之發展權	100%
合計			<u>264,000</u>		

3. 潛在土地儲備

本集團正在積極參與廣州、南寧及深圳的若干城市舊區改造項目。截至二零一七年七月二十五日，該等舊區改造項目可為本集團提供約6,653,000平方米的土地儲備，分別位於廣州6,045,000平方米、南寧490,000平方米及深圳118,000平方米。本集團正在與受影響居民商討拆遷條款以及與政府部門商討項目的開發計劃，並正在等待城區改造規劃方案出台。倘各項條件落實，這等儲備預計在可預視的將來為集團提供持續性的業務發展需要。

C. 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：

於二零一七年六月三十日，廣州天河區天譽花園二期面積17,300平方米的商業裙樓按董事之估計公開市場價值重估為合共人民幣456,000,000元。於二零一七年六月三十日，4,700平方米的共享工作空間及服務式辦公室正出租予初創企業及小租戶。另其他12,600平方米零售及辦公室單位已全部出租。

於二零一七年六月三十日，香港灣仔安盛中心面積為8,700平方呎的辦公室物業全部租出，按董事之估計公開市場價值重估為人民幣124,500,000元（約143,000,000港元）。

D. 業務展望

由於不同城市均實施緊縮政策，抑制了許多一線及熱門二線城市的房屋需求，中國多個地區的樓市近幾個月有所降溫。我們看到整體市場上最終買家及改善型買家仍需求強勁。與二零一六年一線及二線城市房屋銷售強勁的情況相反，緊縮政策已影響到一些被針對的地區。管理層預計樓市總體將趨於穩定。然而，緊縮政策並未對二三線或衛星城市的市場產生重大影響。正因如此，管理層已達到現時在售的所有三個項目的合同銷售目標。我們預計，南寧及徐州項目在今年未來幾個月將繼續錄得穩健及強勁的合同銷售，而廣州洲頭咀項目的高端公寓銷售額則可能持平。總體而言，我們認為，儘管一線及部分熱點二線城市出現放緩迹象，二線及強三線城市或衛星市場的平均銷售價格仍將保持上升趨勢。

對於二零一七年未來幾個月的合同銷售，管理層將年度銷售目標定為人民幣46億元。截至二零一七年六月三十日，本集團的合同銷售總計達人民幣18.6億元，為全年年度目標的40.4%。管理層預計在二零一七年下半年高峰期，當多個可售公寓推出市場時，可達到全年年度目標。

為保持本集團的物業銷售增長趨勢，以維持其收益及盈利增長，管理層制定了完善的土地儲備及產品類型業務策略，以迎合市場需求。為擴大土地儲備，我們將致力於在土地儲備增長和財務資源的流動性之間取其平衡，我們未來幾年的土地收購預算將與合同銷售產生的現金流保持一個合理的比例。截至二零一七年六月三十日，本集團在已在建物業及土地儲備上已承諾在土地收購及相關地價估算合共約人民幣21.8億元，將以內部資源及債務融資撥付。

我們的產品開發優先考慮針對年輕人及首次置業者的發展項目。為此，本集團高度關注專為滿足年輕置業者之生活需要的發展項目。為了成為關懷社區的發展商，我們致力於為住戶提供售後關顧及具口碑服務，以滿足他們的社區需要及需求，這不僅包括基本生活需求，亦包括娛樂、教育及醫療服務。為做到這一點，本集團正在精心挑選有關領域的專業單位，作為業務提供者並與其緊密合作。為完善與這些業務機構的互動，本集團可能會對選定的機構進行股權投資，以確保為發展項目的住戶提供滿意及全面的服務。本集團亦鼓勵社區住戶在集團提供的青年社區中的共享工作間結聚及聯繫，以創立他們的企業精神，本集團會選擇一些創業項目參股投資，作為鼓勵。

本集團將以青年社區發展項目為重點，擴展到內地主要城市郊區及城市化邊緣的交通便利及人口密集的地區。然而，在適當情況下，針對青年社區的精品發展項目亦將部署於選定社區中心比較小規模的地塊。

E. 財務回顧

銷售營業額及利潤率

期內，本集團物業銷售創歷史新高，達人民幣2,646,700,000元，較去年同期增長124.2%。於本期間內，本集團交付了洲頭咀項目住宅單位可售面積約71,000平方米和南寧天譽花園項目首批可售面積約400平方米。

物業銷售的毛利率為29.3% (二零一六年：22.3%)。毛利率上升是因為洲頭咀項目的高端公寓利潤率較高，二零一六年同期天河項目及永州項目銷售物業因物業類型及相關地區的差異，利潤率較低。

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7,900,000元，較去年同期略微下降4.6%，這是因為天譽花園租戶變動導致空置所致。租賃活動為本集團帶來穩定的利潤率89.7% (二零一六年：90.1%)。

於本期間，物業管理公司提供相對穩定收入人民幣12,800,000元 (二零一六年：人民幣9,000,000元)。該項業務的毛利率達61.7% (二零一六年：61.5%)。

由於在本期間內物業銷售貢獻較高利潤及高收益，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29.7% (二零一六年：23.1%)。

營運開支

由於合同銷售大幅上升，尤其是洲頭咀項目及天譽南寧東盟創客城項目，本期間內支付合同銷售佣金上升233.4%至人民幣22,100,000元，加上其他市場推廣開支，銷售及市場推廣開支達到人民幣50,100,000元，與去年同期增長70.8%。行政及其他經營開支達到人民幣87,900,000元，較去年同期增加21.1%，開支增加乃主要由於獎金撥備和以股份為基礎之酬金增加所致。本期間產生之總員工成本為人民幣75,100,000元 (二零一六年：人民幣60,900,000元)，計入本期業績人民幣51,000,000元，其餘人民幣24,100,000元 (二零一六年：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

本期間產生的財務費用(包括安排費及債務利息)為人民幣168,900,000元。由於去年下半年債務增加,財務費用增加99.1%。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1,700,000元於本期間經營業績中扣除。儘管本期間債務增加,本集團仍保持穩定的融資成本,混合年化率為9.1%(二零一六年十二月三十一日:9.0%)。

非經營項目

非經營項目包括以下項目:

1. 本期以港元及美元計值的借貸產生之未兌現收益人民幣49,700,000元;
2. 本公司發行給投資者的中期債券、無抵押票據及可換股債券附帶的衍生金融負債和資產之公平價值變動引致增加了淨資產人民幣37,700,000元;
3. 南寧天譽花園項目為興建安置房之在建中發展物業價值撇減人民幣46,500,000元;和
4. 提前償還有期貸款產生之損失人民幣8,500,000元。

稅項

稅項撥備包括就洲頭咀項目物業銷售的土地增值稅作出撥備及就本期間應課稅盈利作出企業所得稅撥備。

股東應佔溢利

本公司於本期間錄得綜合除稅後溢利人民幣384,100,000元,其中本公司股東應佔溢利為人民幣400,400,000元。

流動資金及財務資源

1. 資產基礎

	百分比變動	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
總資產	-1.9%	13,650,525	13,920,633
淨資產	24.6%	2,243,334	1,799,968

在建中發展物業的賬面成本合共為人民幣6,106,700,000元，為本集團的最大資產分類，佔本集團總資產之44.7%。總資產亦包括投資物業公平市場價值合共人民幣584,400,000元、洲頭咀項目及南寧天譽花園項目的持作出售物業人民幣1,617,700,000元、自用物業、廠房及設備合共人民幣246,300,000元、受限制現金及已抵押存款人民幣1,174,900,000元、現金及現金等值項目人民幣1,893,300,000元、以及貿易及其他應收款項人民幣1,685,200,000元。

2. 資本架構及流動資金

期末，本集團的債務合共為人民幣4,078,200,000元，較去年年結日增加人民幣608,800,000元。本公司的債務亦包括貨幣市場貸款人民幣966,700,000元，有關貸款以銀行發出的信用證作擔保，並以現金存款及短期投資人民幣1,017,700,000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3,111,500,000元，較去年年度結束日輕微上升0.6%。債務詳情及到期情況闡述如下：

	一年內 人民幣千元	一至兩年內 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	1,434,055	298,286	1,357,823	174,477	3,264,641
—其他有抵押借貸	35,232	—	—	—	35,232
—無抵押借貸	—	—	157,049	613,630	770,679
	<u>1,469,287</u>	<u>298,286</u>	<u>1,514,872</u>	<u>788,107</u>	<u>4,070,552</u>
衍生金融負債	—	—	5,723	1,921	7,644
	<u>1,469,287</u>	<u>298,286</u>	<u>1,520,595</u>	<u>790,028</u>	<u>4,078,196</u>
撇除：貨幣市場貸款	(966,698)	—	—	—	(966,698)
	<u>502,589</u>	<u>298,286</u>	<u>1,520,595</u>	<u>790,028</u>	<u>3,111,498</u>
於二零一七年六月三十日	<u>502,589</u>	<u>298,286</u>	<u>1,520,595</u>	<u>790,028</u>	<u>3,111,498</u>
	<u>702,906</u>	<u>685,891</u>	<u>1,153,908</u>	<u>550,812</u>	<u>3,093,517</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>702,906</u>	<u>685,891</u>	<u>1,153,908</u>	<u>550,812</u>	<u>3,093,517</u>

於二零一七年六月三十日，由於股本擴大及債務減少，債務比率（以債務總額減現金及現金等值項目（包括短期投資）（「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35.0%（二零一六年十二月三十一日：42.4%）。債務包括於一年內到期以短期投資及存款質押的貨幣市場貸款約人民幣966,700,000元。撇除該等貨幣市場貸款，本集團的總債務約人民幣3,111,500,000元，其中約人民幣502,600,000元於未來一年內到期，佔總債務16.2%（二零一六年十二月三十一日：22.7%）。佔比減少顯示本集團的流動資金狀況正在改善，本集團承擔較少的財務壓力以履行即將到期的債務償還。

		二零一七年 六月 三十日	二零一六年 十二月 三十一日
	百分比變動	人民幣千元	人民幣千元
流動資產			
持作發展物業	-100.0%	-	161,160
發展中物業	-23.4%	6,106,724	7,971,027
持作出售物業	812.8%	1,617,727	177,228
應收代價款	-96.5%	9,820	277,401
貿易及其他應收款項	14.2%	1,685,238	1,476,130
短期投資	100.0%	200,000	-
附屬公司非控制性股東貸款	0.0%	52,900	52,900
預付稅項	-100.0%	-	93,368
受限制及已抵押存款	19.0%	1,174,943	987,290
現金及現金等值項目	5.5%	1,893,283	1,794,440
小計(A)	-1.9%	12,740,635	12,990,944
流動負債			
貿易及其他應付款項	2.7%	1,222,473	1,190,525
物業預售訂金	-20.0%	5,835,239	7,290,196
銀行及其他借貸－流動部份	43.4%	1,530,986	1,067,634
衍生金融負債－流動部份	-100.0%	-	11,177
應付稅項	100.0%	141,331	-
小計(B)	-8.7%	8,730,029	9,559,532
流動資產淨值(A-B)	16.9%	4,010,606	3,431,412
流動比率(A/B)	7.4%	1.46	1.36

於本期結束日，流動資產穩定維持在人民幣12,740,600,000元。現金（或其等值項目）及受限制存款佔流動資產總額的24.1%（二零一六年十二月三十一日：21.4%），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8,730,000,000元，較去年年度結束日減少8.7%。流動負債減少是由於洲頭咀項目預售訂金在相關物業於本期間內交付予買家后結轉至本期間收益所致。

流動比率於本期結束日為1.46倍(二零一六年十二月三十一日：1.36倍)，反映本公司的流動資產足以應付其債務。

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，若干現金存款及一筆短期投資被存入商業銀行，以作為本集團履行貨幣市場貸款的還款擔保。廣州洲頭咀(一間持有洲頭咀項目股權的附屬公司)的已發行股份及本公司控股股東擁有的1,587,168,407股本公司股份已作為抵押而質押予金融機構向其發行可換股債券。於二零一七年六月三十日，此等有抵押債務的未償還餘額為數人民幣3,299,900,000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二零一七年六月三十日的公開市場價值計量合共估計約為人民幣10,813,300,000元。該等抵押品為債權人提供足夠借款保障。整體而言，本集團有足夠財務資源支持以償還其債務。

4. 二零一六年六月完成的400,000,000股配售股份所得流向

有關本公司於二零一六年五月十七日刊發的有關以每股0.48港元配售本公司400,000,000股股份(「配售股份」)作出之公告，配售股份已於二零一六年六月六日完成，而400,000,000股股份已發行及配給七名承配人(扣除直接費用)，籌集資金合計約187,600,000港元。

本公司原本擬將配售所得款項淨額用作一般營運資金。配售股份全部所得款項淨額已用於償還由一第三方提供的短期借款，以提供資金予本集團支付發展成本和運營成本。由於償還貸款實際上減少了負債，因而提高了本集團的營運資金，配售股份籌集所得款項淨額應用於償還貸款亦符合本集團改善營運資金的原意。

F. 或然負債

於二零一七年六月三十日，本集團並無任何其他重大或然負債（二零一六年十二月三十一日：無）。

G. 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2,287,900,000元（佔債務總額之56.1%），以及賬面值相等於人民幣189,100,000元的海外物業。其他主要資產及負債均以人民幣計值。

與二零一六年相反，自二零一七年起，人民幣兌換港元及美元的匯率升值3.0%，舒緩了去年的貶值壓力。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未變現外幣匯兌收益人民幣49,700,000元。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1,800,000元。該收益計入外匯儲備，其構成本公司股權權益之一部分。

本集團預期，人民幣匯率於今年未來數月將會靠穩。然而，人民幣仍然可能會貶值，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二零一七年六月一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的《本公司董事及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二零一七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，二零一七年八月十八日