

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)

### 截至二零二零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」)截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零一九年同期之比較數字。

## 中期簡明綜合資產負債表

	附註	於 二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		427,343	454,108
使用權資產		240,353	243,593
投資物業		3,579,750	3,512,291
按公平價值計入損益之金融資產		-	329,828
於合營企業之權益		41,430	46,295
遞延稅項資產		126,311	84,311
		<u>4,415,187</u>	<u>4,670,426</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		10,748,046	10,686,501
持作出售物業		2,290,940	2,307,057
貿易應收款項	11	546,620	440,184
其他應收款項及預付款項	12	2,705,697	2,686,068
合同成本		144,614	152,882
按公平價值計入損益之金融資產		381,223	-
受限制及已抵押存款		501,928	336,029
現金及現金等值項目		1,637,031	1,572,618
		<u>18,956,099</u>	<u>18,181,339</u>
<b>總資產</b>		<u><u>23,371,286</u></u>	<u><u>22,851,765</u></u>
<b>權益</b>			
股本		24,660	24,670
其他儲備		1,329,282	1,313,332
保留溢利		2,303,814	2,201,171
		<u>3,657,756</u>	<u>3,539,173</u>
本公司擁有人應佔權益		3,657,756	3,539,173
非控制性權益		344,402	210,873
		<u>4,002,158</u>	<u>3,750,046</u>

		於 二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸	13	5,825,413	4,330,684
遞延稅項負債		541,590	585,051
		<u>6,367,003</u>	<u>4,915,735</u>
<b>流動負債</b>			
銀行及其他借貸	13	1,673,211	1,929,664
衍生金融負債	13	–	670
貿易及其他應付款項	14	3,679,879	3,542,819
合同負債		6,624,809	8,050,565
應付所得稅		1,024,226	662,266
		<u>13,002,125</u>	<u>14,185,984</u>
<b>負債總額</b>		<u>19,369,128</u>	<u>19,101,719</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><u>23,371,286</u></u>	<u><u>22,851,765</u></u>

## 中期簡明綜合全面收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	3,878,091	3,729,272
銷售及服務成本		<u>(2,696,375)</u>	<u>(2,780,013)</u>
毛利		1,181,716	949,259
其他收入	4	32,631	6,347
其他收益／(虧損)，淨額	5	31,090	(9,047)
銷售及市場推廣開支		(114,909)	(73,055)
行政及其他開支		(202,506)	(99,590)
貿易及其他應收款項之減值虧損		(14,573)	(512)
投資物業之公平價值變動		<u>31,000</u>	<u>14,310</u>
經營溢利		944,449	787,712
財務費用		(71,444)	(17,509)
財務收入		3,924	7,835
財務費用－淨額	7	(67,520)	(9,674)
應佔合營企業虧損，扣除稅項		<u>(4,865)</u>	<u>(7,740)</u>
除所得稅前溢利		872,064	770,298
所得稅開支	8	<u>(439,867)</u>	<u>(419,033)</u>
本期間溢利		<u>432,197</u>	<u>351,265</u>
應佔本期間溢利：			
－本公司擁有人		268,668	326,474
－非控制性權益		<u>163,529</u>	<u>24,791</u>
		<u>432,197</u>	<u>351,265</u>

		截至六月三十日止六個月	
		二零二零年	二零一九年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
本期間其他全面收益			
可重新分類至損益之項目			
— 匯兌差額		<u>3,438</u>	<u>1,816</u>
本期間其他全面收益，扣除稅項		<u>3,438</u>	<u>1,816</u>
本期間全面收益總額		<u>435,635</u>	<u>353,081</u>
應佔本期間全面收益總額：			
— 本公司擁有人		<u>272,106</u>	<u>328,290</u>
— 非控制性權益		<u>163,529</u>	<u>24,791</u>
		<u>435,635</u>	<u>353,081</u>
每股盈利(按每股人民幣元列示)			
	9		
— 基本		<u>0.035</u>	<u>0.041</u>
— 攤薄		<u>0.034</u>	<u>0.041</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，而所有數值已四捨五入至最接近的千位(人民幣千元)。

2019年新型冠狀病毒(COVID-19)的爆發帶來了前所未有的挑戰，並給經濟增加了不確定性。COVID-19可能會影響房地產行業的財務表現和狀況，包括物業的建造和交付、投資物業的租金收入和出租率、貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備、投資物業的公平價值等。自COVID-19爆發以來，本集團持續關注COVID-19的狀況，並積極應對其對本集團財務狀況和經營業績的影響。於簡明綜合中期財務資料獲准刊發之日，COVID-19並無對本集團的財務狀況和經營業績產生任何重大不利影響。

## 2 編製基準及會計政策

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二零一九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二零一九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) 本集團採用新訂及經修訂準則及詮釋

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號（修訂）	重大的定義
香港財務報告準則第3號（修訂）	業務的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂）	利率基準改革
香港財務報告準則第16號（修訂）	有關COVID-19的租金寬免
財務報告概念框架（二零一八年）	經修訂的財務報告概念框架

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，惟並未於截至二零二零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	生效日期待定
香港財務報告準則第17號	保險合同	二零二一年 一月一日

本集團對該等新準則及修訂的評估並無發現會對本集團的財務表現及狀況產生重大影響。

### 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。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。

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
物業銷售	<b>3,819,999</b>	3,687,260
物業管理服務	<b>43,063</b>	23,642
租金收入	<b>11,801</b>	14,495
商業營運	<b>3,228</b>	3,875
	<b><u>3,878,091</u></b>	<b><u>3,729,272</u></b>

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收益／虧損、出售金融資產的收益／虧損、金融資產的股息收入、未分配經營成本、財務費用淨額及所得稅開支。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。



截至二零二零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)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	物業管理 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	3,819,999	11,801	43,063	3,228	-	3,878,091
分類間收益	-	7,594	68,619	-	(76,213)	-
	<u>3,819,999</u>	<u>19,395</u>	<u>111,682</u>	<u>3,228</u>	<u>(76,213)</u>	<u>3,878,091</u>
收益確認的時間						
於某時點	3,819,999	-	-	-	-	3,819,999
隨時間轉移	-	-	111,682	3,228	(68,619)	46,291
來自其他來源的收益	-	19,395	-	-	(7,594)	11,801
總計	<u>3,819,999</u>	<u>19,395</u>	<u>111,682</u>	<u>3,228</u>	<u>(76,213)</u>	<u>3,878,091</u>
分類業績	896,761	6,653	21,974	394	-	925,782
對賬：						
未分配公司淨費用						<u>2,240</u>
						<u>928,022</u>
貿易及其他應收款項之						
減值虧損						(14,573)
投資物業公平價值變動	-	31,000	-	-	-	31,000
應佔合營企業之虧損，						
扣除稅項						(4,865)
財務費用－淨額						<u>(67,520)</u>
除所得稅前綜合溢利						<u>872,064</u>
其他分類資料：						
折舊及攤銷	(1,764)	(116)	(72)	(511)	-	(2,463)

截至二零一九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)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	物業管理 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)
<b>分類收益</b>						
外來收益	3,687,260	14,495	23,642	3,875	-	3,729,272
分類間收益	-	4,410	24,957	-	(29,367)	-
	<u>3,687,260</u>	<u>18,905</u>	<u>48,599</u>	<u>3,875</u>	<u>(29,367)</u>	<u>3,729,272</u>
<b>收益確認的時間</b>						
於某時點	3,687,260	-	-	-	-	3,687,260
隨時間轉移	-	-	48,599	-	(24,957)	23,642
來自其他來源的收益	-	18,905	-	3,875	(4,410)	18,370
	<u>-</u>	<u>18,905</u>	<u>-</u>	<u>3,875</u>	<u>(4,410)</u>	<u>18,370</u>
<b>總計</b>	<u>3,687,260</u>	<u>18,905</u>	<u>48,599</u>	<u>3,875</u>	<u>(29,367)</u>	<u>3,729,272</u>
<b>分類業績</b>	802,336	5,618	(1,194)	3,150	-	809,910
<b>對賬：</b>						
未分配公司淨費用						<u>(35,996)</u>
						<u>773,914</u>
貿易及其他應收款項之 減值虧損						(512)
投資物業公平價值變動	-	14,310	-	-	-	14,310
應佔合營企業之虧損， 扣除稅項						(7,740)
財務費用－淨額						<u>(9,674)</u>
除所得稅前綜合溢利						<u>770,298</u>
<b>其他分類資料：</b>						
折舊及攤銷	(1,344)	(377)	(871)	(7)	-	(2,599)

於二零二零年六月三十日，分類資產及負債如下：

	物業發展 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	物業管理 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)
分類資產	16,497,160	3,676,141	53,147	3,452	-	20,229,900
其他資產						<u>3,141,386</u>
總資產						<u><u>23,371,286</u></u>
包括：						
於合營企業之權益						<u><u>41,430</u></u>
分類負債	11,766,726	9,919	44,459	7,607	-	11,828,711
其他負債						<u>7,540,417</u>
負債總額						<u><u>19,369,128</u></u>

於二零一九年十二月三十一日，分類資產及負債如下：

	物業發展 人民幣千元 (經審核)	物業投資 人民幣千元 (經審核)	物業管理 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)
分類資產	16,191,429	3,615,680	40,634	3,636	-	19,851,379
其他資產						<u>3,000,386</u>
總資產						<u><u>22,851,765</u></u>
包括：						
於合營企業之權益						<u><u>46,295</u></u>
分類負債	12,206,407	10,343	41,091	7,829	-	12,265,670
其他負債						<u>6,836,049</u>
負債總額						<u><u>19,101,719</u></u>

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。

分類間銷售乃根據相關協議的條款進行。向董事會所報告來自外界人士收益的計量方式與中期簡明綜合全面收益表互相一致。

向首席營運決策者所提供有關總資產及負債的金額的計量方式與中期簡明綜合資產負債表互相一致。該等資產及負債乃根據分類的經營業務分配。

分類資產主要包括物業及設備、土地使用權、投資物業、發展中物業、持作出售已竣工物業、合約資產、應收款以及現金及現金等值項目。

分類負債包括經營負債。

#### 4 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
應收貸款的利息收入	27,477	—
其他	5,154	6,347
	<b>32,631</b>	<b>6,347</b>

#### 5 其他收益／(虧損)－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
按公平價值計入損益之金融資產的利息收入	17,454	—
按公平價值計入損益之金融資產的公平價值變動	11,132	—
其他	2,504	(9,047)
	<b>31,090</b>	<b>(9,047)</b>

## 6 按性質劃分的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
出售物業成本—包括建築成本、土地成本及利息成本	2,636,752	2,767,144
廣告費用	103,882	65,335
員工成本(包括董事酬金)	138,862	54,216
稅項及徵費	33,273	3,604
其他直接成本	26,350	12,869
折舊及攤銷	13,249	11,143
核數師酬金	1,200	1,251
其他	60,222	37,096
	<b>3,013,790</b>	<b>2,952,658</b>

## 7 財務費用—淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行及其他借貸的利息開支	390,371	314,501
減：已資本化金額	(389,094)	(312,053)
	1,277	2,448
融資活動的匯兌虧損，淨額	70,167	15,061
	71,444	17,509
財務收入：		
銀行利息收入	3,924	5,799
其他	—	2,036
	3,924	7,835
財務費用—淨額	<b>(67,520)</b>	<b>(9,674)</b>

## 8 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
當期所得稅：		
— 企業所得稅	347,032	179,477
— 土地增值稅	178,296	230,014
	<u>525,328</u>	<u>409,491</u>
遞延所得稅		
— 企業所得稅	(85,461)	9,542
所得稅開支總額	<u>439,867</u>	<u>419,033</u>

### 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起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。

## 9 每股盈利

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止期間之每股基本盈利金額，乃根據本公司權益持有人應佔本期間溢利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。

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止期間之每股攤薄盈利金額，乃根據本公司權益持有人應佔本期間溢利及經調整本公司購股權計劃及股份獎勵計劃的潛在攤薄普通股之影響的普通股加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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>268,668</u>	<u>326,474</u>
	股份數目	
	千股	千股
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	7,768,928	7,923,995
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>123,127</u>	<u>122,400</u>
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>7,892,055</u>	<u>8,046,395</u>
基本	人民幣0.035元	人民幣0.041元
攤薄	人民幣0.034元	人民幣0.041元

## 10 股息

在本公司於二零二零年六月十六日舉行的股東週年大會上，本公司股東批准派發二零一九年末期股息為數人民幣166,564,000元（相等於182,356,000港元（「港元」））。

本公司董事會並不建議就截至二零二零年六月三十日止六個月派發中期股息（截至二零一九年六月三十日止六個月：無）。

## 11 貿易應收款項

	於 二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	578,405	458,547
減：虧損撥備	<u>(31,785)</u>	<u>(18,363)</u>
	<u><b>546,620</b></u>	<u><b>440,184</b></u>

本集團的大部分銷售額均源自物業銷售及租金收入。就物業銷售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 二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	307,380	437,867
超過一年	<u>271,025</u>	<u>20,680</u>
	<u><b>578,405</b></u>	<u><b>458,547</b></u>



## 12 其他應收款項及預付款項

	於 二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
其他應收款項：		
由政府機構監管銷售所得款項	427,517	458,768
應收貸款	388,681	361,204
代物業擁有人支付的維修基金	99,398	53,858
發展項目的投標保證金	65,510	40,000
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
向附屬公司之非控制性股東提供貸款	-	23,498
其他	269,987	181,017
	<u>1,275,993</u>	<u>1,143,245</u>
減：虧損撥備	(7,825)	(6,910)
小計	<u>1,268,168</u>	<u>1,136,335</u>
預付款項：		
預付擬建造項目款項	931,187	923,106
預付稅項及附加費	267,801	414,788
預付建築成本	238,541	211,839
	<u>1,437,529</u>	<u>1,549,733</u>
	<u><u>2,705,697</u></u>	<u><u>2,686,068</u></u>

### 13 銀行及其他借貸以及衍生金融負債

	於 二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
列入非流動負債的借貸：		
銀行借貸	1,541,012	1,277,390
有抵押票據	2,039,783	2,005,986
無抵押債券	1,614,816	1,485,360
其他借貸—有抵押	2,303,013	1,491,612
減：非即期借貸的即期部分	<u>(1,673,211)</u>	<u>(1,929,664)</u>
	<u>5,825,413</u>	<u>4,330,684</u>
列入流動負債的借貸：		
長期借貸的即期部分	<u>1,673,211</u>	<u>1,929,664</u>
	<u>1,673,211</u>	<u>1,929,664</u>
總借貸	<u><u>7,498,624</u></u>	<u><u>6,260,348</u></u>
包括在流動負債的衍生金融負債	<u><u>-</u></u>	<u><u>670</u></u>

## 14 貿易及其他應付款項

	於 二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	9,338	9,000
應付建築成本	2,197,721	2,222,869
其他應付款項及應計費用	1,066,082	1,087,163
—合營企業	845,532	941,532
—第三方	220,550	145,631
應付股息	166,564	—
應計稅項及附加費	112,413	76,706
薪金及應計花紅	55,397	61,606
應付供應商之投標款項	43,365	56,895
來自住戶及租戶之預收款、租金及其他訂金	28,999	28,580
—關聯方	—	213
—第三方	28,999	28,367
	<b>3,679,879</b>	<b>3,542,819</b>

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團的貿易應付款項根據發票日期的賬齡分析如下：

	於 二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	9,326	8,975
超過一年	12	25
	<b>9,338</b>	<b>9,000</b>

## 15 其他承擔

	於 二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一九年 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	2,374,594	1,701,740

## 16 結算日後事項

於二零二零年六月十六日，本公司股東於其股東週年大會上通過特別決議案，批准將本公司股份溢價賬之貸方款額減少1,200,000,000港元以及將由此產生之貸方款額轉撥至本公司實繳盈餘賬，其將以百慕達法律及本公司之《公司細則》所允許之有關方式應用（「資本重組」）。由於資本重組之所有條件均已經獲履行，因此，資本重組已於二零二零年七月十七日生效。有關資本重組之詳情，敬請參閱本公司日期為二零二零年四月二十九日之通函。

於二零二零年七月十四日，本公司的全資附屬公司天譽國際控股有限公司按面值的100.00%發行一年期的13.0%計息優先票據，有關本金總額為87,500,000美元。

## 管理層討論與分析

截至二零二零年六月三十日止六個月

### A. 業務回顧

受冠狀病毒病（「**COVID-19**疫症大流行」）爆發影響，全球經濟非常波動。此後，各個國家（包括中國中央政府）已採取嚴格步驟，建議市民避免非必要外遊，實施檢疫及封城措施，以遏止病毒蔓延。儘管存在此等具挑戰性的情況，然而，本集團之業務維持穩定，於二零二零年上半年之合同銷售額為人民幣5,170,000,000元，原因為本集團之項目組合主要位於對住房有強大剛需之大灣區及大型二線及周邊城市，對動盪更具回復能力。

於二零二零年上半年，本集團錄得合同銷售額合共人民幣5,170,000,000元（截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣5,316,000,000元），有關總建築面積為521,000平方米（截至二零一九年六月三十日止六個月：392,000平方米），而整體除稅前平均售價為每平方米人民幣10,000元（截至二零一九年六月三十日止六個月：每平方米人民幣13,600元）。已訂合同之總建築面積涵蓋十四個發展中及已落成項目。除於本期間內交付及確認之合同銷售額外，該等合同銷售額將於稍後之二零二零年至二零二二年度交付所涉物業時確認為物業銷售額。

於本期間內，我們已交付七個（截至二零一九年六月三十日止六個月：五個）項目的物業，分別為廣州天譽半島、中山天譽虹悅、南寧天譽花園、南寧天譽東盟創客城、徐州天譽時代城、南昌天譽鳳凰樾及重慶天譽·智慧城。本集團交付了總建築面積371,000平方米（截至二零一九年六月三十日止六個月：569,000平方米）及錄得除直接稅前物業銷售收益人民幣4,146,000,000元（截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣3,958,000,000元）。與去年同期比較，收益上升4.7%，主要原因為產品及市場組合有別，以致於本期間內所交付建築面積有關之平均售價較高。

於本期間內，本集團按項目劃分之物業已確認銷售額(除直接稅前的總額)及可售建築面積如下：

項目	物業已確認銷售額	
	總額 人民幣百萬元	已交付 建築面積 平方米
廣州天譽半島	232	4,000
中山天譽虹悅	915	57,000
南寧天譽花園	23	3,000
南寧天譽東盟創客城	392	30,000
徐州天譽時代城	1,083	148,000
南昌天譽鳳凰樾	156	30,000
重慶天譽·智慧城	1,345	99,000
二零二零年上半年總計	<u>4,146</u>	<u>371,000</u>
二零一九年上半年總計	<u>3,958</u>	<u>569,000</u>

## B. 物業組合

於二零二零年六月三十日，我們之項目組合與潛在土地儲備之總建築面積為28,000,000平方米，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、昆明及貴陽。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」及第2類「潛在土地儲備」如下：

### 1. 已竣工、發展中或持作發展物業

於本期間內，我們在中國內地持有十六個房地產開發項目，其中五個已竣工，其他則正在建造或可即時開發，連同我們參與的兩個合營項目及由第三方持有而由我們擔任項目經理的一個項目。總括而言，我們現時持有十九個項目之權益，有關項目為已竣工、在建中或留作未來發展。於二零二零年六月三十日，全部十九個項目提供總計建築面積約8,860,000平方米，其中建築面積6,940,000平方米為可銷售，扣除已於過往期間交付的建築面積2,200,000平方米，合計4,740,000平方米的建築面積將於二零二零年七月一日直至二零二三年整段期間，可供交付予買家或由本公司持作投資物業。

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 權益
廣州天譽半島	廣州	住宅和商業	320,000	160,000	122,000	2017-19	100%
深圳大捷連項目	深圳	住宅和商業	169,000	120,000	-	2022	100%
中山天譽虹悅	中山	住宅和配套商業	105,000	90,000	57,000	2020	51%
天譽珠海灣	珠海	住宅和配套商業	295,000	211,000	-	2022	100%
廣州蘿崗項目	廣州	住宅和配套商業	122,000	101,000	-	2023	100%
南寧天譽花園	南寧	住宅和配套商業	1,211,000	949,000	905,000	2016-18	80%
南寧天譽東盟創客城	南寧	綜合發展	1,307,000	1,040,000	438,000	2018-23	100%
桂林荔浦天譽翡翠谷	桂林	別墅、住宅和服務式 公寓	234,000	230,000	-	2021-23	100%
徐州天譽時代城	徐州	住宅和配套商業	473,000	388,000	363,000	2019-20	70%
徐州天譽雅園	徐州	住宅和配套商業	207,000	158,000	-	2021	78%
徐州廣譽智慧城	徐州	綜合發展	533,000	408,000	-	2022-23	100%
南昌天譽鳳凰樾	南昌	住宅和配套商業	119,000	110,000	40,000	2013	66%
重慶天譽·智慧城	重慶	綜合發展	1,195,000	973,000	271,000	2017-22	100%
重慶天譽林溪府	重慶	住宅和配套商業	450,000	357,000	-	2021-22	100%
昆明安寧林溪谷	昆明	住宅和配套商業	295,000	255,000	-	2021	(附註c)
昆明天譽城	昆明	住宅和配套商業	517,000	398,000	-	2021-22	90%
<b>小計—由附屬公司開發</b>			<b>7,552,000</b>	<b>5,948,000</b>	<b>2,196,000</b>		
南寧檀府·印象(附註b)	南寧	住宅和配套商業	749,000	582,000	-	2020-22	40%
貴陽溫泉御景(附註b)	貴陽	住宅和配套商業	336,000	222,000	-	2020	51%
惠陽保利香樟頌	惠州	住宅和配套商業	223,000	185,000	-	2021-22	(附註d)
<b>小計—由合營企業開發或擔任項目經理</b>			<b>1,308,000</b>	<b>989,000</b>			
<b>總計</b>			<b>8,860,000</b>	<b>6,937,000</b>			

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) 南寧檀府·印象和貴陽溫泉御景為合營企業實體發展之項目。上列項目資料指兩家實體所發展之面積。
- (c) 昆明安寧林溪谷是一個本集團擁有發展中物業之權利及義務之項目，而本集團控制有關項目發展。上列項目資料指該項目公司發展中之面積。
- (d) 惠陽保利香檳頌是本集團根據協議擔任項目管理人所管理之項目。上列項目資料指該項目公司發展中之面積。

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320,000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。

整個項目已經於二零一九年竣工。800個停車位及A1棟全棟建築面積合共約為20,000平方米則由本集團保留作長期出租用途。



(2) 深圳大捷達項目

於二零一九年，我們已完成土地上的清拆工作。該土地為位於深圳光明新區東南面一個舊區更新項目所在。項目公司持有土地之發展權，涉及總建築面積為169,000平方米（可售總建築面積為120,000平方米），將發展為創新工業物業、服務式公寓及辦公室。工程將在取得必要的證書後於二零二零年動工。

(3) 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。總建築面積約為105,000平方米（可售建築面積為90,000平方米）。於截至二零二零年六月三十日止期間內，建造工程已經完成，其中可售建築面積57,000平方米已經交付。

(4) 天譽珠海灣

於二零一九年十二月底，本集團與兩名第三方訂立協議，收購一家公司之全部股本權益，而該公司於廣東省珠海平山新城高欄港經濟區經營一個發展項目。該項目將建成以提供總建築面積211,000平方米之住宅發展項目作出售，以及建築面積22,000平方米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，而管理層預期於二零二二年完成項目。

(5) 惠陽保利香檳頌

於二零一九年，本公司之附屬公司獲授權根據與項目公司所訂立協議，就於廣東省惠陽市之項目提供項目管理服務。項目涵蓋兩期，總建築面積223,000平方米之住宅及配套商業物業（可售建築面積185,000平方米）。建造工程將於二零二二年分期完成。

(6) 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。

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1,211,000平方米之住宅社區（可售建築面積約為949,000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。

整個項目已於二零一八年完成。截至二零二零年六月三十日，餘下建築面積31,000平方米為待售或持作營運我們於二零一九年開設的第二個「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194,221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。計劃之總建築面積為1,307,000平方米（可售建築面積約為1,040,000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於二零一八年至二零二三年間分階段竣工。於完成後，該發展項目勢必成為五象新區之地標。

截至二零二零年六月三十日，可售建築面積為438,000平方米之住宅及商業單位已交付。就未交付之可售建築面積602,000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552,000平方米計劃於二零二零年起至二零二三年（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合營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「檀府·印象」，坐落於面積約為138,000平方米的地塊，計劃建築面積約為749,000平方米（可售建築面積為582,000平方米），涵蓋住宅與商業物業、學校與市政設施。建造工程於二零一八年開始，並將於二零二零年起分期竣工。

(10) 桂林荔浦天譽翡翠谷

該項目之土地於二零一九年透過公開拍賣收購。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234,000平方米，其中230,000平方米可供銷售。建造工程於二零一九年底展開。預售將於二零二零年開始，並預期於二零二一年至二零二三年交付。

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。總建築面積為473,000平方米（可售建築面積為388,000平方米）。建造工程已於二零一七年展開及該項目已經於二零二零年落成。

截至二零二零年六月三十日，可售建築面積363,000平方米之住宅及配套商業單位已交付。

(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。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二零二一年竣工。總建築面積約為207,000平方米（可售建築面積為158,000平方米）。

(13) 徐州廣譽智慧城

該項目之土地於二零一九年透過土地拍賣收購。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533,000平方米(可售建築面積為408,000平方米)，包括住宅、服務式公寓、商業物業及酒店。建造工程已經於二零二零年展開，預售預定於二零二零年進行，並預期於二零二二年至二零二三年完成建造工程。

(14) 南昌天譽鳳凰樾

該項目之股本權益於二零一九年收購。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「天譽鳳凰樾」，可售建築面積合共110,000平方米，已發展為建築面積78,000平方米之別墅及住宅物業，建築面積6,000平方米之路面商店及26,000平方米之酒店。整個項目已於收購時竣工，但須進行若干小型糾正及升級工程。截至二零二零年六月三十日，可售建築面積40,000平方米已經交付予買方，而餘下建築面積48,000平方米為待售。

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。項目公司之股本權益已自二零一八年開始分期購入並於二零一九年完成。該項目第1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)。截至二零二零年六月三十日，可售建築面積合計176,000平方米已交付。

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882,000平方米(可售建築面積為719,000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470,000平方米則用作銷售。建造工程已於二零一八年中展開，而預售已於二零一八年底開始。截至二零二零年六月三十日，可售建築面積合計95,000平方米已交付，而可售建築面積231,000平方米為待售。交付預期將於二零二零年起至二零二二年分期進行。

(16) 重慶天譽林溪府

項目公司之全部股本權益於二零一九年收購。該項目公司之主要資產為位於重慶市西邊大門之地塊。該土地將發展為住宅及配套商業物業，建築面積為450,000平方米(可售建築面積為357,000平方米)。建造工程已經於二零二零年展開，並將會於二零二零年底進行預售。

(17) 昆明安寧林溪谷

於二零一八年，本集團在雲南省昆明安寧市取得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(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255,000平方米)，將發展為別墅、住宅及配套商業物業。建造工程已於二零一八年底展開，並將於二零二一年竣工。首階段預售已於二零一九年展開。

(18) 昆明天譽城

此項目之土地於二零一九年透過土地拍賣收購。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517,000平方米(可售建築面積為398,000平方米)。建造工程已於二零二零年初展開，並已於二零二零年七月推出預售。預期建造工程將會於二零二一年及二零二二年竣工。

### (19) 貴陽溫泉御景

於二零一九年，我們收購一間在貴州省貴陽市從事一個住宅項目之項目公司之51%股本權益，本集團參與該項目之營運，但並非擔任控制角色。該項目名為「貴陽溫泉御景」，位於兩塊地塊之上，提供可發展建築面積合共約336,000平方米及可售建築面積222,000平方米。該項目將於二零二零年至二零二一年開始移交。

## 2. 潛在土地儲備

### 2.1 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13,230,000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。

### 2.2 舊城改造

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6,000,000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。

待取得舊城地區改造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19,230,000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。截至二零二零年六月三十日，本集團在重慶、南寧、廣州及香港持有七項投資物業，總建築面積約為339,000平方米，總公平價值為人民幣3,580,000,000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

重慶天譽·智慧城為發展中物業，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。當該等物業於二零二二年落成後，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。於二零二零年六月三十日，該物業之公開市場價值為人民幣1,313,000,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣1,297,000,000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50,200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。於二零二零年六月三十日，該物業之公開市場價值為人民幣572,000,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣527,000,000元）。

### 3. 廣州天譽半島之酒店

總建築面積9,900平方米之一幢大樓已與一家知名酒店營運商簽訂租賃協議，為期20年，每月收取固定租金。建造工程於二零一九年完成。於二零二零年六月三十日，該物業之公平價值為人民幣531,000,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣528,000,000元）。

### 4. 廣州天譽半島之停車位

已落成物業之800個停車位已出租予一間管理公司，每月收取固定租金。於二零二零年六月三十日，該等停車位之公平價值為人民幣537,000,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣536,000,000元）。



#### **5. 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。於二零二零年六月三十日，該物業之公開市場價值為人民幣444,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣444,000,000元)。

#### **6. 寰城海航廣場之辦公室物業**

於二零二零年六月三十日，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。於二零二零年六月三十日，該等物業之公開市場價值為人民幣55,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣55,000,000元)。

#### **7. 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平方呎之辦公室物業已全部出租。於二零二零年六月三十日，該物業之公平價值為人民幣128,000,000元(140,000,000港元)(二零一九年十二月三十一日：140,000,000港元)。

### **D. 業務展望**

隨著中國疫情率先受控，社會經濟逐步恢復，財政及貨幣政策更加積極有為，我們對2020年下半年房地產行業保持謹慎樂觀看法，主要因新冠疫情帶來的後續影響仍將有待觀察。

房地產政策方面，我們預計國家依然會堅持「房住不炒」的總基調，因城施策確保房地產市場平穩健康發展，推進城鎮老舊小區和棚戶區改造，著力解決城市新市民和年輕人住房問題。

發展策略方面，集團繼續緊貼國家房地產調控政策方向，繼續實施「雙輪驅動」發展策略，即城市更新+區域深耕，同時加強物業管理及青創業務，通過青創產品主打剛需，並堅持住宅為主的產品結構，幫助政府解決年輕人住房及就業問題，努力打造青年美好生活運營商，繼續保持整體穩健發展節奏。城市更新方面要重點爭取在廣州實現一個重大項目轉化落地，並力爭將其建成粵港澳大灣區最大的青創社區；區域深耕方面要在已取得良好發展勢頭的多個城市抓住土地市場機會，繼續增加集團土地儲備，但堅持耐心謹慎挑選好項目，實現有質量的增長，不盲目追求規模。

具體業務及財務方面，於2020年下半年，集團在2019年下半年併購的部分新項目陸續進入預售階段，集團在全國合計項目達到19個，進入城市達到12個，均處於粵港澳大灣區及國內二線及周邊城市，項目地域分佈得到進一步優化。集團將繼續堅持穩健的財務管理策略，強化合同銷售及回款，嚴控各項成本及費用支出，以收定支，並爭取開拓更多融資渠道，繼續保持財務安全邊際，以令集團即使在外部環境出現極端變化情況下仍可從容應對。

## 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3,820,000,000元，較去年同期上升3.6%。本集團交付物業面積合共約為371,000平方米，涉及七個項目(截至二零一九年六月三十日止六個月：五個項目)，分別為廣州天譽半島、中山天譽虹悅、南寧天譽花園、南寧天譽東盟創客城、徐州天譽時代城、南昌天譽鳳凰樾及重慶天譽·智慧城，平均整體售價為每平方米人民幣11,200元(截至二零一九年六月三十日止六個月：每平方米人民幣7,000元)。

期內物業銷售之毛利率為30.2%(截至二零一九年六月三十日止六個月：25.0%)。本期間之毛利率較去年同期高乃由於去年同期之毛利率包括南寧天譽花園物業之銷售，其中與南寧市區政府訂約之毛利率較低。

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11,800,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣14,500,000元)。本集團已訂立租賃協議，為期20年，其預期將會由明年起為本集團產生穩定租金收入。本集團兩項主要發展中投資物業為位於南寧市之南寧天譽東盟創客城中之50,200平方米零售單位以及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，並預期將分別於二零二一年及二零二二年竣工。

期內，物業管理業務帶來人民幣43,100,000元收入(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣23,600,000元)，增幅為82.6%，主要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2,700,000平方米。該業務之毛利率為43.9%(截至二零一九年六月三十日止六個月：51.9%)。

於本期間內，本集團於三個「魚窩空間」共享工作空間之商業營運產生收入人民幣3,200,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣3,900,000元)。商業營運分部之毛利率為95.4%。

## 其他收入及收益－淨額

其他收入主要為來自向獨立第三方提供的貸款之收入人民幣27,500,000元(截至二零一九年六月三十日六個月：無)。

其他收益－淨額主要為於結算日來自按公平價值計入損益之金融資產之收入人民幣17,500,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)以及按公平價值計入損益之金融資產的公平價值變動人民幣11,100,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。本集團會不時在每當有盈餘現金時為現金流量管理目的作固定收入基金的短期投資。

## 經營開支

期內銷售及市場推廣開支為人民幣114,900,000元，較去年同期之人民幣73,100,000元增加57.2%。銷售及市場推廣開支增加主要乃由於物業銷售組合內之項目數目由八個增加至十六個(不包括由合營企業開發及擔任項目經理之項目)，導致市場推廣開支由去年同期之人民幣22,300,000元增加至本期間之人民幣46,100,000元。

行政及其他經營開支為人民幣202,500,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣99,600,000元)，較去年同期增加103.3%。員工成本為主要行政及其他經營開支項目之一，期內總額為人民幣155,800,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣69,700,000元)，其中人民幣16,900,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣15,500,000元)已資本化為發展中物業之開發成本。員工成本開支增加主要乃由於1)業務擴充導致員工數目增加；2)根據購股權計劃及股份獎勵計劃授予股份獎勵之攤銷成本人民幣23,700,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣2,300,000元)；及3)於二零一九年撥回員工成本超額撥備人民幣39,400,000元。

## 財務費用

期內之財務費用(主要為安排費、債務產生的利息以及融資活動的外幣匯兌變動)為人民幣390,400,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣314,500,000元)。期內費用升幅與本集團債務增速同步。人民幣389,100,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣312,100,000元)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。匯兌虧損為人民幣70,200,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣15,100,000元)，主要乃有關以港元或美元計值之借貸，於本期間內，由於人民幣相對港元及美元貶值，因此，將其換算為人民幣(本公司之功能貨幣)產生了未變現匯兌虧損，其已扣自損益。整體年度化借貸成本(即利息及安排費除以總債務)為11.8%(二零一九年全年：10.8%)。

## 所得稅開支

所得稅開支主要包括期內已售物業之土地增值稅人民幣178,300,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣230,000,000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347,000,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣179,500,000元)。其亦包括遞延稅項抵免合共人民幣85,500,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：遞延稅項開支人民幣9,500,000元)。

## 本期間溢利

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本期間溢利約為人民幣432,200,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣351,300,000元)，較去年同期增加約23.0%，原因為本集團擴充，交付物業發展項目之數目有所增加。

本期間溢利包括本公司擁有人應佔溢利人民幣268,700,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣326,500,000元)及非控制性權益應佔溢利人民幣163,500,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣24,800,000元)。

## 流動性及財務資源

	變動百分比	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
總資產	2.3%	<b>23,371,286</b>	22,851,765
淨資產	6.7%	<b>4,002,158</b>	3,750,046

於二零二零年六月三十日，淨資產增加至人民幣4,002,200,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣3,750,000,000元)。

本集團之總資產達人民幣23,371,300,000元，較去年年末增加2.3%。發展中物業之賬面值為人民幣10,748,000,000元，是最大資產類別，佔本集團總資產46.0%。總資產亦包括投資物業人民幣3,579,800,000元、持作出售物業合共人民幣2,290,900,000元、物業及設備和使用權資產合共人民幣667,700,000元、按公平價值計入損益之金融資產合共人民幣381,200,000元、貿易應收款項人民幣546,600,000元、其他應收款項及預付款項合共人民幣2,705,700,000元、受限制現金及已抵押存款人民幣501,900,000元以及現金及現金等值項目人民幣1,637,000,000元。

## 資本架構與流動性

於期末，本集團之債務總額為人民幣7,498,600,000元，較二零一九年十二月三十一日之結餘人民幣6,260,300,000元增加19.8%，源於期內債項及其他開支金額增加人民幣1,771,700,000元，並扣除償還債務人民幣533,400,000元。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。

本集團致力將其債務年期配合項目的正常營運週期。此外，管理層更為審慎以確保按時履行並償還到期債務。短期借貸主要為應付銀行及金融機構，並已安排了將以為借貸提供抵押的有關項目產生之銷售所得款項按期撥付。管理層預期銷售所得款項足以支付還款。

由於在二零一九年末新收購若干項目及收購土地，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（包括在受限制現金）（「債務淨額」）增加至人民幣5,849,600,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣4,675,700,000元）。儘管如此，現金水平於期末維持於穩定水平，於二零二零年六月三十日為人民幣2,138,900,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣1,908,700,000元）。儘管債務水平上升及現金狀況相對穩定，然而，於二零二零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）輕微上升至59.4%（二零一九年十二月三十一日：55.5%）。



由於發展中物業之組合擴大，期末之流動資產總值為人民幣18,956,100,000元，較去年末上升4.3%。期末之流動負債為人民幣13,002,100,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣14,186,000,000元）。

於二零二零年六月三十日，流動比率輕微改善至1.46倍（二零一九年十二月三十一日：1.28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**

於二零二零年六月三十日，若干投資物業、自用物業、待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。於二零二零年六月三十日，該等有抵押債務之未償還結餘總額為人民幣5,883,800,000元。於二零二零年六月三十日，已抵押資產或以有關抵押品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12,319,300,000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**

於二零二零年六月三十日，本集團並無其他重大或然負債（二零一九年十二月三十一日：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，若干公司融資、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。於二零二零年六月三十日，本集團有以港元或美元計值之借貸（相等於人民幣4,542,400,000元，佔債務總額61%），公平價值為人民幣381,200,000元的金融資產及位於香港之海外自用及租賃物業，賬面值為222,900,000港元（相等於人民幣203,600,000元）。所有具有實質價值之其他資產及負債均以人民幣計值。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。

自二零一八年以來，人民幣兌港元及美元整體出現貶值。於截至二零二零年六月三十日止整個期間內，人民幣兌港元及美元分別貶值2.0%及1.5%。人民幣貶值導致產生外匯虧損人民幣70,200,000元。將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3,400,000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COVID-19疫症大流行以及全球經濟放緩之背景下，人民幣可能會受到進一步貶值之壓力，惟情況仍未確定，即人民幣可升亦可跌。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，以及管理層所觀察之人民幣波動幅度。

## 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，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

本集團招聘合適之優秀員工，以填補因業務增長而出現之空缺。於二零二零年六月三十日，連同本公司之四名執行董事，本集團共聘有1,197名全職員工，其中264名於地盤辦事處工作、250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、683名全職員工於重慶、廣東省、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及股份獎勵，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，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。

## 控股股東之特定履約責任

根據本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50%(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，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》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

於二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日期間，已根據本公司股東於二零一九年五月三十一日舉行的本公司股東大會上授出的一般授權購回15,476,000股股份，其中7,488,000股及7,988,000股已購回股份已分別於二零二零年二月七日及二零二零年七月十六日註銷。

於二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日購回的股份詳情如下：

月份	購回的 股份數目	每股股份 最高價格 (港元)	總代價 (港元)
一月	7,488,000	1.06	7,815,040
四月	1,838,000	1.02	1,874,460
五月	6,150,000	1.01	6,210,760
總額	<u>15,476,000</u>		<u>15,900,260</u>

除上文所述者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零二零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

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二零二零年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。此外，本公司之獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核中期財務資料。

### 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，董事會包括四名執行董事：余斌先生（主席）、文小兵先生、王成華先生及金志峰先生；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，二零二零年八月二十六日