

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)

截至二零二一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」)截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零二零年同期之比較數字。

中期簡明綜合全面收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	4,683,172	3,878,091
銷售及服務成本		<u>(3,560,134)</u>	<u>(2,696,375)</u>
毛利		<u>1,123,038</u>	<u>1,181,716</u>
其他收入	4	5,035	32,631
其他收益－淨額	5	6,037	31,090
銷售及市場推廣開支		(105,535)	(114,909)
行政及其他開支		(208,601)	(202,506)
貿易及其他應收款項之減值虧損		(10,095)	(14,573)
投資物業之公平價值變動		<u>15,412</u>	<u>31,000</u>
經營溢利		825,291	944,449
財務費用		(10,137)	(71,444)
財務收入		51,144	3,924
財務收入／(費用)－淨額	7	41,007	(67,520)
應佔合營企業溢利／(虧損)，扣除稅項		<u>2,076</u>	<u>(4,865)</u>
除所得稅前溢利		868,374	872,064
所得稅開支	8	<u>(403,435)</u>	<u>(439,867)</u>
本期間溢利		<u>464,939</u>	<u>432,197</u>
應佔本期間溢利：			
－本公司擁有人		197,627	268,668
－非控制性權益		<u>267,312</u>	<u>163,529</u>
		<u>464,939</u>	<u>432,197</u>

		截至六月三十日止六個月	
		二零二一年	二零二零年
	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			
— 換算海外經營業務產生的匯兌差額		<u>2,579</u>	<u>3,438</u>
本期間全面收益總額		<u>467,518</u>	<u>435,635</u>
應佔本期間全面收益總額：			
— 本公司擁有人		<u>200,206</u>	<u>272,106</u>
— 非控制性權益		<u>267,312</u>	<u>163,529</u>
		<u>467,518</u>	<u>435,635</u>
每股盈利(按每股人民幣元列示)			
	9		
— 基本		<u>0.025</u>	<u>0.035</u>
— 攤薄		<u>0.025</u>	<u>0.034</u>

中期簡明綜合資產負債表

		於 二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		431,864	435,740
使用權資產		369,540	376,656
投資物業		3,681,138	3,584,405
於合營企業之權益		45,973	43,897
遞延稅項資產		135,437	189,110
		<u>4,663,952</u>	<u>4,629,808</u>
流動資產			
發展中物業		12,747,663	14,051,893
持作出售已竣工物業		2,581,897	2,080,204
貿易應收款項	11	215,211	400,899
其他應收款項及預付款項	12	3,615,577	4,633,717
合同成本		288,963	187,798
按公平價值計入損益之金融資產		1,515,462	774,220
受限制及已抵押存款		2,209,075	334,489
現金及現金等值項目		2,511,113	1,968,713
		<u>25,684,961</u>	<u>24,431,933</u>
總資產		<u><u>30,348,913</u></u>	<u><u>29,061,741</u></u>
權益			
股本		26,090	24,680
其他儲備		1,693,663	1,327,058
保留溢利		2,982,769	2,995,966
		<u>4,702,522</u>	<u>4,347,704</u>
本公司擁有人應佔權益		4,702,522	4,347,704
非控制性權益		724,465	447,054
		<u>5,426,987</u>	<u>4,794,758</u>
權益總額		<u><u>5,426,987</u></u>	<u><u>4,794,758</u></u>

		於 二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
租賃負債		167,563	162,772
銀行及其他借貸	13	8,215,466	6,037,941
遞延稅項負債		364,971	542,298
		<u>8,748,000</u>	<u>6,743,011</u>
流動負債			
租賃負債		17,506	8,753
銀行及其他借貸	13	1,655,147	2,653,495
貿易及其他應付款項	14	5,870,961	4,102,800
合同負債		7,135,301	9,429,225
應付所得稅		1,495,011	1,329,699
		<u>16,173,926</u>	<u>17,523,972</u>
負債總額		<u>24,921,926</u>	<u>24,266,983</u>
權益及負債總額		<u><u>30,348,913</u></u>	<u><u>29,061,741</u></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。其附屬公司之主要業務為物業發展、物業投資、物業管理以及商業營運。

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二零二零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二零二零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

香港財務報告準則第9號、	利率基準改革第2階段
香港會計準則第39號、	
香港財務報告準則第7號、	
香港財務報告準則第4號及	
香港財務報告準則第16號(修訂)	
香港財務報告準則第16號(修訂)	二零二一年六月三十日之後的COVID-19 相關租金寬免

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，惟並未於截至二零二一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
香港會計準則第16號(修訂)	物業、廠房及設備：達到預期使用狀態前的銷售收入	二零二二年 一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂)	引述概念框架的內容	二零二二年 一月一日
香港會計準則第37號(修訂)	虧損性合同： 履行合同的成本	二零二二年 一月一日
年度改善項目	香港財務報告準則年度 改善項目(二零一八年至二零 二零年循環)	二零二二年 一月一日
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併的合併會計法	二零二二年 一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合同	二零二三年 一月一日
香港會計準則第1號(修訂)	負債的流動與非流動劃分	二零二三年 一月一日
香港詮釋第5號(二零二零年)	財務報表的列報： 借款人對含有按要求隨時付還 條文的有期貸款的分類	二零二三年 一月一日
香港會計準則第1號、香港財務報告準則實務公告第2號及香港會計準則第8號(修訂)	會計政策的披露	二零二三年 一月一日
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	二零二三年 一月一日
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

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	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
物業銷售	4,589,322	3,819,999
物業管理服務	79,495	43,063
租金收入	12,867	11,801
商業營運	1,488	3,228
	<u>4,683,172</u>	<u>3,878,091</u>

分類業績指各分類賺取的溢利，而並無計入貿易及其他應收款項之減值虧損、投資物業之公平價值變動、應佔合營企業溢利／（虧損）、未分配經營成本、財務收入／（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。

截至二零二一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	4,589,322	79,495	12,867	1,488	-	4,683,172
分類間收益	-	39,195	7,171	-	(46,366)	-
	<u>4,589,322</u>	<u>118,690</u>	<u>20,038</u>	<u>1,488</u>	<u>(46,366)</u>	<u>4,683,172</u>
收益確認的時間						
於某時點	4,589,322	-	-	-	-	4,589,322
隨時間轉移	-	118,690	-	1,488	(39,195)	80,983
來自其他來源的收益	-	-	20,038	-	(7,171)	12,867
總計	<u>4,589,322</u>	<u>118,690</u>	<u>20,038</u>	<u>1,488</u>	<u>(46,366)</u>	<u>4,683,172</u>
分類業績	817,983	30,220	6,541	476	-	855,220
對賬：						
未分配公司淨費用						<u>(35,246)</u>
						<u>819,974</u>
貿易及其他應收款項之						
減值虧損						(10,095)
投資物業公平價值變動	-	-	15,412	-	-	15,412
應佔合營企業溢利，						
扣除稅項						2,076
財務收入－淨額						<u>41,007</u>
除所得稅前綜合溢利						<u>868,374</u>
其他分類資料：						
折舊及攤銷	(13,552)	(198)	(1,503)	(512)	-	(15,765)

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	3,819,999	43,063	11,801	3,228	-	3,878,091
分類間收益	-	68,619	7,594	-	(76,213)	-
	<u>3,819,999</u>	<u>111,682</u>	<u>19,395</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>111,682</u>	<u>19,395</u>	<u>3,228</u>	<u>(76,213)</u>	<u>3,878,091</u>
分類業績	896,761	21,974	6,653	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)	(72)	(116)	(511)	-	(2,463)

於二零二一年六月三十日，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)
分類資產	20,965,448	65,310	4,025,732	11,810	-	25,068,300
其他資產						<u>5,280,613</u>
總資產						<u><u>30,348,913</u></u>
包括：						
於合營企業之權益						<u><u>45,973</u></u>
分類負債	16,154,624	142,081	533,010	2,826	-	16,832,541
其他負債						<u>8,089,385</u>
負債總額						<u><u>24,921,926</u></u>

於二零二零年十二月三十一日，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)
分類資產	20,738,044	57,991	3,965,221	18,282	-	24,779,538
其他資產						<u>4,282,203</u>
總資產						<u><u>29,061,741</u></u>
包括：						
於合營企業之權益						<u><u>43,897</u></u>
分類負債	16,673,490	137,251	418,204	2,897	-	17,231,842
其他負債						<u>7,035,141</u>
負債總額						<u><u>24,266,983</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、合同資產、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	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
應收貸款的利息收入	-	27,477
其他	5,035	5,154
	<u>5,035</u>	<u>32,631</u>

5 其他收益－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	10,070	28,586
其他	(4,033)	2,504
	<u>6,037</u>	<u>31,090</u>

6 按性質劃分的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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	3,478,016	2,636,752
員工成本(包括董事酬金)	128,499	138,862
廣告費用	98,856	103,882
稅項及徵費	32,376	33,273
其他直接成本	49,742	26,350
折舊及攤銷	15,765	13,249
核數師酬金	1,197	1,200
其他	69,819	60,222
	<u>3,874,270</u>	<u>3,013,790</u>

7 財務收入／(費用)－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
財務費用：		
銀行及其他借貸的利息開支	491,034	390,371
租賃負債的利息	9,168	—
減：已資本化金額	(490,065)	(389,094)
	<u>10,137</u>	<u>1,277</u>
融資活動的匯兌虧損	<u>—</u>	<u>70,167</u>
	<u>10,137</u>	<u>71,444</u>
財務收入：		
銀行利息收入	7,938	3,924
融資活動的匯兌收益	43,206	—
	<u>51,144</u>	<u>3,924</u>
財務收入／(費用)－淨額	<u>41,007</u>	<u>(67,520)</u>

8 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	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	323,488	347,032
— 土地增值稅	208,440	178,296
	<u>531,928</u>	<u>525,328</u>
遞延所得稅		
— 企業所得稅	(128,493)	(85,461)
所得稅開支總額	<u>403,435</u>	<u>439,867</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(「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。於截至二零二一年及二零二零年六月三十日止期間內，由於本集團並無計劃於可見將來從中國大陸分派該等盈利，因此，本集團並無就其中國附屬公司的未分派盈利累計任何預扣所得稅。

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

截至二零二一年及二零二零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。

截至二零二一年及二零二零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	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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>197,627</u>	<u>268,668</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	<u>7,840,670</u>	<u>7,768,928</u>
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>51,015</u>	<u>123,127</u>
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>7,891,685</u>	<u>7,892,055</u>
基本	人民幣0.025元	人民幣0.035元
攤薄	人民幣0.025元	人民幣0.034元

10 股息

在本公司於二零二一年六月八日舉行的股東週年大會上，本公司股東批准派發二零二零年末期股息為數人民幣210,824,000元（相等於253,390,000港元（「港元」））。

本公司董事會並不建議就截至二零二一年六月三十日止六個月派發中期股息（截至二零二零年六月三十日止六個月：無）。

11 貿易應收款項

	於 二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	235,144	429,704
減：虧損撥備	(19,933)	(28,805)
	<u>215,211</u>	<u>400,899</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 二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	44,329	216,752
超過一年	190,815	212,952
	<u>235,144</u>	<u>429,704</u>

12 其他應收款項及預付款項

	於 二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
其他應收款項：		
應收附屬公司少數股東的款項	1,092,886	1,185,119
應收貸款	361,204	361,204
有關贖回按公平價值計入損益之金融資產的應收款項	144,127	-
發展項目的投標保證金	84,707	401,510
代物業擁有人支付的維修基金	78,784	79,450
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
來自按公平價值計入損益之金融資產的應收利息	12,695	27,070
其他	451,773	846,677
	2,251,076	2,925,930
減：虧損撥備	(41,396)	(22,429)
小計	2,209,680	2,903,501
預付款項：		
預付建築成本	519,585	796,192
預付擬建造項目款項	403,456	403,582
預付稅項及附加費	482,856	530,442
	1,405,897	1,730,216
	3,615,577	4,633,717

13 銀行及其他借貸

	於 二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二零年 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	1,964,026	1,124,968
— 有抵押	1,964,026	883,330
— 無抵押	-	241,638
有抵押票據	1,873,372	1,885,872
無抵押債券	3,193,713	1,859,151
其他有抵押借貸	1,374,743	1,455,368
減：非即期借貸的即期部分	(190,388)	(287,418)
	8,215,466	6,037,941
列入流動負債的借貸：		
非即期借貸的即期部分	190,388	287,418
有抵押銀行借貸	466,605	641,007
無抵押票據／債券	467,953	803,380
有抵押票據	130,726	-
其他有抵押借貸	399,475	921,690
	1,655,147	2,653,495
總借貸	9,870,613	8,691,436

14 貿易及其他應付款項

	於 二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	39,026	43,774
應付建築成本	3,160,902	2,852,229
其他應付款項及應計費用	700,121	432,862
有關潛在目標項目的意向金	1,000,000	-
應計稅項及附加費	534,026	523,941
應付股息	210,824	-
應付供應商之投標款項	93,373	161,540
薪金及應計花紅	54,829	58,471
來自住戶及租戶之預收款、租金及其他訂金	77,860	29,983
— 關聯方	213	213
— 第三方	77,647	29,770
	5,870,961	4,102,800

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團的貿易應付款項根據發票日期的賬齡分析如下：

	於 二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	39,026	43,752
超過一年	-	22
	39,026	43,774

15 其他承擔

	於 二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二零年 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	5,488,231	5,029,047

16 報告期後事項

報告期後重大事項載列如下：

1. 贖回發行的優先票據

於截至二零二一年六月三十日止期間後，於二零二一年七月二十日到期時，本公司的全資附屬公司天譽國際控股有限公司全數贖回其13%計息優先票據，有關本金總額為87,500,000美元，並支付累計利息。

2. 視作出售一間附屬公司之股權

於二零二一年七月，南寧天譽譽浚投資有限公司（「天譽譽浚」）（本公司間接全資附屬公司，持有天譽巨榮（定義見下文）的100%股權）與漳州唐林房地產開發有限公司（「漳州唐林」）及南寧天譽巨榮置業有限公司（「天譽巨榮」）（本公司間接全資附屬公司）三方訂立《增資擴股協議》。據此，漳州唐林同意向天譽巨榮增資人民幣605,930,000元，將取得天譽巨榮之20%股權。於該增資完成後，天譽巨榮的註冊資本已由天譽譽浚和漳州唐林分別持有80%及20%股權，天譽巨榮仍是本公司之附屬公司。

管理層討論與分析

截至二零二一年六月三十日止六個月

A. 業務回顧

於二零二一年上半年，冠狀病毒出現變異株使全球經濟復甦的速度變得不明朗。然而，由於中國目前在控制病毒傳播方面已有經驗，可以更好地協調控制措施及經濟發展，因此，delta疫情對中國經濟的整體影響可能會較為有限。隨著妥善實行支持政策，中國經濟已經出現強力反彈。中國的市場狀況已經大為改善，幾乎反映回復到COVID-19之前的商業活動水平。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。於二零二零年年底，本集團成功競標而成為中國廣州鳳尾村的合作企業，有關建築面積約為1,900,000平方米。

面對複雜而多變的外在環境以及COVID-19疫情對整個行業所帶來的新挑戰，本集團依循穩定經營的策略方向，並加快協同發展。

於二零二一年上半年，本集團錄得營業額人民幣4,700,000,000元及溢利淨額人民幣500,000,000元。本集團錄得合同銷售額合共人民幣6,000,000,000元（截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣5,200,000,000元），有關總建築面積為685,000平方米（截至二零二零年六月三十日止六個月：510,000平方米），而整體除稅前平均售價為每平方米人民幣9,000元（截至二零二零年六月三十日止六個月：每平方米人民幣10,000元）。已訂合同之總建築面積涵蓋25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二零二一年至二零二四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（截至二零二零年六月三十日止六個月：七個）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、南昌天譽鳳凰樾及南寧檀府·印象。本集團交付了總建築面積537,000平方米（截至二零二零年六月三十日止六個月：371,000平方米）及錄得除直接稅前物業銷售收益人民幣5,019,000,000元（截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣4,146,000,000元）。與去年同期比較，收益上升21%，主要原因為於本期間內所交付建築面積有所增加，而產品及市場組合亦有別。

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可售建築面積如下：

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	130	1,600
中山天譽虹悅	121	9,100
南寧天譽花園	20	3,500
南寧天譽東盟創客城	227	31,600
南寧檀府·印象	3,499	345,900
徐州天譽時代城	988	139,000
南昌天譽鳳凰樾	34	6,500
	<hr/>	<hr/>
二零二一年上半年總計	5,019	537,200
	<hr/>	<hr/>
二零二零年上半年總計	4,146	371,000
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

B. 物業組合

截至二零二一年六月三十日，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

於本期間內，我們在中國內地持有十八個房地產開發項目，其中五個已竣工，其他則正在建造或可即時開發，連同我們參與的合營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，我們現時持有三十一個項目之權益，有關項目為已竣工、在建中或留作未來發展。截至二零二一年六月三十日，全部項目提供總計建築面積約15,300,000平方米。

下表載列物業組合之詳情：

項目	地點	物業類別	預計	預計	累計	實際/ 預計竣工 年份	本集團 所持權益
			總建築 面積 (平方米)	總可售 建築面積 (附註a) (平方米)	已交付的 可售建築 面積 (平方米)		
廣州天譽半島	廣州	住宅和商業	315,000	159,000	125,000	2017 - 19	100%
廣州鳳尾村項目	廣州	住宅和配套商業	1,939,000	743,000	-	2023 - 27	100%
廣州蘿崗項目	廣州	服務式公寓和 配套商業	122,000	101,000	-	2023	100%
天譽大健康智慧 工業園	深圳	服務式公寓和 商業	184,000	129,000	-	2024	100%
中山天譽虹悅	中山	住宅和配套商業	105,000	86,000	78,000	2020	51%
天譽珠海灣	珠海	住宅和配套商業	295,000	209,000	-	2022 - 23	100%
南寧天譽花園	南寧	住宅和配套商業	1,202,000	949,000	913,000	2016 - 18	80%
南寧天譽東盟創 客城	南寧	綜合發展	1,305,000	1,047,000	641,000	2018 - 23	100%
南寧檀府·印象	南寧	住宅和配套商業	749,000	582,000	442,000	2020 - 22	40%
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	-	2022 - 24	100%
徐州天譽時代城	徐州	住宅和配套商業	468,000	389,000	355,000	2019 - 21	70%
徐州天譽雅園	徐州	住宅和配套商業	205,000	158,000	-	2021 - 22	78%
徐州廣譽智慧城	徐州	住宅和配套商業	533,000	398,000	-	2022 - 24	100%
南昌天譽鳳凰樾	南昌	住宅和配套商業	119,000	110,000	72,000	2013	66%
重慶天譽·智慧城	重慶	綜合發展	1,195,000	957,000	395,000	2017 - 23	100%
重慶天譽林溪府	重慶	住宅和配套商業	448,000	359,000	-	2022 - 23	100%
昆明安寧林溪谷	昆明	住宅和配套商業	297,000	255,000	-	2021 - 22	(附註b)
昆明天譽城	昆明	住宅和配套商業	491,000	388,000	-	2021 - 24	90%
小計—由附屬公司開發			10,208,000	7,249,000	3,021,000		
合作項目 (附註c)			5,061,000				
總計			15,269,000				

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) 合作項目指由合營公司發展或本集團根據有關協議擔任項目管理人之項目。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159,000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為20,000平方米則由本集團保留作長期出租用途。

(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1,939,000平方米(可售建築面積合共為743,000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。

(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。在本公司之綜合資產負債表內，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184,000平方米(可售總建築面積為129,000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，工程已經於二零二一年動工。

(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。總建築面積約為105,000平方米（可售建築面積為86,000平方米）。截至二零二一年六月三十日為止，已經交付可售建築面積合共78,000平方米予買家。

(6) 天譽珠海灣

於二零一九年，本集團訂立協議，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209,000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至二零二三年完成項目。

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1,202,000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。截至二零二一年六月三十日為止，已經交付可售建築面積合共913,000平方米予買家，餘下建築面積36,000平方米為待售或持作營運我們的第二個「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194,222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1,305,000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。

截至二零二一年六月三十日，可售建築面積為641,000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406,000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356,000平方米計劃於二零二一年起至二零二三年(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。建造工程已經於二零二零年起分期竣工。截至二零二一年六月三十日為止，已經交付可售建築面積合共442,000平方米予買家。

(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236,000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，並預期於二零二二年至二零二四年交付。

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，並設有住宅和配套商業單位。該項目之總建築面積為468,000平方米（可售建築面積為389,000平方米）。截至二零二一年六月三十日為止，已經交付可售建築面積355,000平方米。該項目將會於二零二一年及之前分期落成。

(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158,000平方米）。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二零二二年竣工。

(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398,000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於二零二零年展開，並預期於二零二二年至二零二四年完成建造工程。

(14) 南昌天譽鳳凰樾

該項目之股本權益於二零一九年年底收購。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。截至二零二一年六月三十日，建築面積72,000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）。

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703,000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454,000平方米則用作銷售。截至二零二一年六月三十日，項目可售建築面積合計395,000平方米已交付。交付預期將於二零二零年起至二零二三年分期進行。

(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。地盤位於重慶市西邊大門。該土地將發展為住宅及配套商業物業，建築面積為448,000平方米(可售建築面積為359,000平方米)。建造工程已經於二零二零年展開，並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297,000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。首階段預售已於二零一九年展開。建造工程已於二零一八年底展開，並將於二零二二年竣工。

(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491,000平方米(可售建築面積為388,000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二零二四年竣工。

2. 合作項目

於二零二一年六月三十日，我們的物業組合包括若干由合營公司共同發展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5,100,000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13,000,000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 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17,700,000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。截至二零二一年六月三十日，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338,000平方米，總公平價值為人民幣3,681,000,000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

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。當該等物業於二零二三年落成後，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。截至二零二一年六月三十日，該物業之公開市場價值為人民幣1,313,000,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣1,313,000,000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。截至二零二一年六月三十日，該物業之公開市場價值為人民幣688,000,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣590,000,000元）。

3. 廣州天譽半島

總建築面積9,900平方米之一幢大樓已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，每月收取固定租金。建造工程於二零一九年完成。截至二零二一年六月三十日，該物業之公平價值為人民幣532,000,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣532,000,000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。截至二零二一年六月三十日，該等停車位之公平價值為人民幣538,000,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣538,000,000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。董事估計，於二零二一年六月三十日，該物業之公開市場價值為人民幣444,000,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣444,000,000元）。

6. 寰城海航廣場之辦公室物業

於二零二一年六月三十日，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。於二零二一年六月三十日，該等物業之公開市場價值為人民幣55,000,000元（二零二零年十二月三十一日：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（570平方米）之辦公室物業已全部出租。於二零二一年六月三十日，該物業之公開市場價值為人民幣111,000,000元（133,000,000港元）（二零二零年十二月三十一日：133,000,000港元）。

D. 業務展望

集團繼續緊貼國家房地產調控政策方向，並已啟動回歸粵港澳大灣區業務轉型的策略，以及投資更多資源於該市場，尤其是廣州區域。本集團通過青創住宅產品主打剛需，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，集團之城市更新業務均位於廣州及深圳兩個市場，集團實現既定發展目標，獲得廣州市黃埔區鳳尾村整村舊改項目轉化落地，項目總建築面積約193.9萬平方米，且臨近地鐵站位置優越，顯示回歸粵港澳大灣區業務轉型的策略的最新成果。集團計劃將其建成粵港澳大灣區最大的青創小區，而有關建造工程正在進行中。同時集團將借助廣州市良好的城市更新政策環境，加快推進約470萬平方米其他城市更新項目的重大節點落地，並繼續擴大旗下土地儲備。

區域深耕方面，集團在全國合計項目達到31個，而本集團將會繼續保持發展勢頭。集團將繼續增加粵港澳大灣區的投入，尤其是在新增廣州項目方面。控股項目剩餘開發貨值約為人民幣50,300,000,000元，而粵港澳大灣區的比例已經上升至63%。併購將為豐富本集團土地儲備的優先方式。但集團堅持耐心謹慎挑選優質項目，貫徹實現有質量的增長目標，不盲目追求規模。

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4,589,300,000元，較去年同期上升20.1%。本集團交付物業之建築面積合共約為537,200平方米，涉及七個項目(截至二零二零年六月三十日止六個月：七個項目)，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、南寧檀府·印象、徐州天譽時代城及南昌天譽鳳凰樾，整體平均售價為每平方米人民幣9,300元(截至二零二零年六月三十日止六個月：每平方米人民幣11,200元)。

期內物業銷售之毛利率為24.2%(截至二零二零年六月三十日止六個月：31.0%)。本期間之利潤率下跌乃由於產品組合與去年同期有別。

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12,900,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣11,800,000元)。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，並預期將分別於二零二二年及二零二三年竣工。

其他收益－淨額

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16,700,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣17,500,000元)，扣除按公平價值計入損益之金融資產的公平價值變動虧損人民幣6,600,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：收益人民幣11,100,000元)。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105,500,000元，較去年同期之人民幣114,900,000元輕微下降8%。銷售及市場推廣開支有所減少主要乃由於本集團於本期間內管理旗下項目成本時作出成本規劃安排所致。

行政及其他經營開支為人民幣208,600,000元（截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣202,500,000元），較去年同期輕微增加3%。員工成本總額為主要行政及其他經營開支項目之一，期內總額為人民幣148,200,000元（截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣155,800,000元），其中人民幣19,700,000元（截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣16,900,000元）已資本化為發展中物業之開發成本。

財務費用

期內之財務費用（主要為債務之安排費及所產生利息）為人民幣491,000,000元（截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣390,400,000元）。於本期間內，財務費用上升原因為新增債務的財務成本上升。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10,100,000元於期內之經營業績中扣除。整體年度化借貸成本（即財務費用除以總債務）為11.3%（二零二零年全年：11.8%）。財務費用亦包括就租賃負債發生的利息為人民幣9,200,000元，以及由於人民幣兌港元及美元在本期間內升值，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收益。

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208,400,000元（截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣178,300,000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323,500,000元（截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣347,000,000元）。其亦包括遞延稅項抵免合共人民幣128,500,000元（截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣85,500,000元）。

本期間溢利

於截至二零二一年六月三十日止六個月，本期間溢利約為人民幣464,900,000元（截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣432,200,000元），較去年同期增加約7.5%。

本期間溢利包括本公司擁有人應佔溢利人民幣197,600,000元（截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣268,700,000元）及非控制性權益應佔溢利人民幣267,300,000元（截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣163,500,000元）。

集團2021年上半年毛利率及歸屬擁有人淨利潤減少，主要因集團啟動回歸粵港澳大灣區業務轉型的策略所致。鑒於前期疫情及市場情況，集團安排部分項目尾盤產品加快去化，回籠財務資源拓展了廣州黃浦區鳳尾村城市更新等其他粵港澳大灣區項目。

流動性及財務資源

	變動百分比	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
總資產	4.4%	30,348,913	29,061,741
淨資產	13.2%	5,426,987	4,794,758

本集團之總資產達人民幣30,348,900,000元，較去年年末增加4.4%。發展中物業之賬面值為人民幣12,747,700,000元，是最大資產類別，佔本集團總資產42%。總資產亦包括投資物業人民幣3,681,100,000元、持作出售已竣工物業合共人民幣2,581,900,000元、物業及設備和使用權資產合共人民幣801,400,000元、按公平價值計入損益之金融資產合共人民幣1,515,500,000元、貿易應收款項人民幣215,200,000元、其他應收款項及預付款項合共人民幣3,615,600,000元、受限制現金及已抵押存款人民幣2,209,100,000元以及現金及現金等值項目人民幣2,511,100,000元。

資本架構與流動性

於期末，本集團之債務總額為人民幣9,870,600,000元，較二零二零年十二月三十一日之結餘人民幣8,691,400,000元增加13.6%，源於期內債項及其他開支增加人民幣2,997,000,000元，並扣除償還債務人民幣1,817,800,000元（包括償還累計利息以及債項之匯兌影響）。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之借款以及發行債券，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。

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7,347,500,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣6,530,600,000元）。

儘管如此，現金水平於期末維持於穩定水平，於二零二一年六月三十日為人民幣4,720,200,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣2,303,200,000元）。儘管債務水平上升及現金狀況相對穩定，然而，於二零二一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）輕微下降至57.5%（二零二零年十二月三十一日：57.7%）。

期末之流動資產總值為人民幣25,685,000,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣24,431,900,000元），較去年末上升5.1%。期末之流動負債為人民幣16,173,900,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣17,524,000,000元）。於二零二一年六月三十日，流動比率改善至1.59倍（二零二零年十二月三十一日：1.39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

於二零二一年六月三十日，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。於二零二一年六月三十日，該等有抵押債務之未償還結餘總額為人民幣6,208,900,000元。

於二零二一年六月三十日，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14,500,000,000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

本集團牽涉入若干在正常業務運作中產生之訴訟。在管理層取得外聘律師意見後，認為其可能性不大，而由於有關訴訟正在進行中，在現階段無法合理估計結果，因此，並無就該等訴訟作出撥備。

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。於二零二一年六月三十日，本集團有以港元或美元計值之借貸(相等於人民幣6,181,400,000元，佔債務總額63%)，公平價值為人民幣1,515,500,000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203,000,000港元(相等於人民幣168,900,000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。

於截至二零二一年六月三十日止整個期間內，人民幣兌港元及美元分別升值1.1%及1.0%。因此，當以外幣計價的資產及負債在財務賬目中換算為人民幣時，錄得未變現匯兌收益淨額人民幣43,200,000元。此外，於二零二一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，導致出現匯兌收益人民幣2,600,000元，其已計入外匯儲備，外匯儲備構成本公司權益之一部分。

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，以及管理層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。

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，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。

於本期間內發行股份

於二零二一年六月二十八日，本公司根據日期為二零二一年六月十八日之配售協議之條款及條件，以配售方式，按每股配售股份0.877港元之配售價，將合共490,000,000股本公司股份配發及發行予不少於六名承配人。經扣除配售佣金及其他相關開支及專業費用後，配售事項之所得款項淨額約為427,000,000港元。(有關詳情，敬請參閱本公司日期分別為二零二一年六月二十日及二零二一年六月二十八日之公佈。)

購入、出售或贖回本公司上市證券

於二零二零年七月購回之7,000,000股股份已於二零二一年二月十九日註銷。除上文所述者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零二一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二零二一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」審閱本集團截至二零二一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。

承董事會命
天譽置業(控股)有限公司
主席
余斌

香港，二零二一年八月二十五日

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：蔡樹鈞先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士。