



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)

中期報告 2014



目錄

公司資料	2
管理層討論與分析	3
簡明綜合損益表及其他全面收益表	9
簡明綜合財務狀況表	10
簡明綜合權益變動表	11
簡明綜合現金流量表	12
簡明綜合財務報表附註	13
其他資料	34

公司資料

董事

執行董事：

余斌(主席及行政總裁)
文小兵(行政副總裁)
黃樂

非執行董事：

鍾國興

獨立非執行董事：

蔡樹鈞
鄭永強
鍾麗芳

公司秘書

張蓮順

審核委員會

蔡樹鈞(主席)
鄭永強
鍾麗芳

薪酬委員會

鍾麗芳(主席)
蔡樹鈞
鄭永強
余斌

提名委員會

余斌(主席)
蔡樹鈞
鄭永強
鍾麗芳

股份上市

香港聯合交易所有限公司主板，
股份代號：00059

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

公司網站

<http://www.sfr59.com>

中國總辦事處暨主要營業地點

中國廣東省廣州市
天河區林和中路8號
海航大廈32樓至33樓
電話：(86-20)2208 2888
傳真：(86-20)2208 2777

香港主要營業地點

香港灣仔告士打道151號
安盛中心14樓1401室
電話：(852)2111 2259
傳真：(852)2890 4459

註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street,
Hamilton, HM 11, Bermuda.

股份過戶登記總處

Codan Services Limited
Clarendon House, 2 Church Street,
Hamilton, HM 11, Bermuda.

股份過戶登記分處

卓佳雅柏勤有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心22樓

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司

法律顧問

香港法例：

盛德律師事務所
香港歐華律師事務所
張葉司徒陳律師事務所

百慕達法例：

Conyers Dill & Pearman

中國法例：

廣東國鼎律師事務所

管理層討論與分析

業務回顧及展望

業務回顧

本集團已於今年五月份開始交付其永州項目已竣工的小高層公寓物業。同時，加上出售貴陽項目(已於二零一三年竣工)的部份餘下單元，本集團期內錄得除營業稅後銷售額人民幣85,800,000元(二零一三年：人民幣637,500,000元)。物業銷售收益較上年同期下降86.5%，此乃由於期內已竣工及已交付物業的數量相對較少。期內，已交付物業的總建築面積為26,200平方米(二零一三年：148,600平方米)。其他非主要業務主要為廣州天河區天譽花園二期的商業平台及香港灣仔安盛中心的物業租賃，為本集團貢獻收益總計人民幣8,600,000元(二零一三年：人民幣11,600,000元)。租賃收入亦下降25.8%，此乃由於天譽花園二期的租用率暫時受到近數月內部份重要租戶於租期屆滿後遷出的影響。

於二零一四年三月，本集團收購一間物業管理公司的權益，該公司的業務是為位於廣東、湖南及貴陽等省份的八處物業發展提供物業管理服務。管理層相信該項收購有助於本集團為物業買家提供全面的售後服務。該業務期內產生收益人民幣11,500,000元。

物業銷售佔期內總收益81.0%(二零一三年：98.2%)。由於期內竣工及出售的永州項目產品價格較低，期內物業銷售的毛利率為8.1%，此乃異常低的水平。儘管如此，由於租賃收入佔收益的比例較高，故期內的整體毛利率維持於22.0%(二零一三年：20.7%)的較高水平。

整體的行政、銷售及市場推廣開支以及其他經營開支為人民幣53,000,000元(二零一三年：人民幣39,000,000元)。增加一般是受員工成本(即經營開支中最大的項目)增加所推動，而員工成本人民幣36,600,000元中人民幣11,600,000元已資本化為發展成本。員工成本上升是由於薪酬水平上升、增加人手以應付業務擴充以及接管新收購物業管理業務的物業管理團隊所致。期內人民幣兌港元下跌1.0%，導致變現有關以港元計值借貸的外幣匯兌虧損總計人民幣3,600,000元，而於上年同期人民幣兌港元上升時則錄得匯兌收益淨額人民幣4,000,000元。此外，位於廣州天河區海航大廈的兩層辦公室物業產生額外攤銷及折舊開支人民幣2,200,000元，而該兩層辦公室物業已於二零一三年十二月被買方用作結算天河項目的部分出售代價，現時用作本集團總部。該等開支亦包括銷售及市場推廣開支，而另一方面，銷售及市場推廣開支減少至人民幣8,500,000元(二零一三年：人民幣10,900,000元)，這與因期內並無開展新的預售活動而令促銷及市場推廣活動減少一致。

於最近兩年，本集團增加借貸以為項目建設提供資金，及發行企業債券及債務以為收購土地籌集資金，致使期內產生的財務費用上升163.9%至人民幣117,700,000元(二零一三年：人民幣44,600,000元)。由於本集團的一般企業借款主要用於發展中物業，故全部產生的財務費用已資本化為發展成本。財務收入由人民幣5,900,000元減少至人民幣900,000元，此乃由於上年同期收取天河項目股權的買家因延遲支付出售代價之分期付款的特殊違約利息，以及當前期間所存放的銀行存款減少。

管理層討論與分析(續)

業務回顧及展望(續)

業務回顧(續)

於期內計入綜合損益表的非經營項目包括對出售一間項目公司之虧損計提撥備人民幣13,900,000元，該公司從事發展貴陽項目，而該項目出售已於二零一四年七月初完成；及有關本公司於二零一三年向一間金融機構發行面值為298,000,000港元(人民幣236,500,000元)之可換股債券(賦予債券持有人以債券兌換廣州洲頭咀發展有限公司(「廣州洲頭咀」)的新發行股份之權利、向本公司沽出股份的權利及本公司回購股份的權利)內含的衍生金融負債之公平價值增加人民幣3,700,000元。該影響被於二零一四年八月提前償還於二零一二年向一間金融機構所借的有抵押貸款298,000,000港元(人民幣236,500,000元)以及同時提早贖回於二零一四年十一月到期時持有人有權獲得保證回報29,800,000港元(人民幣23,600,000元)的認股權證而產生的收益人民幣600,000元所抵銷。

由於期內營業額下降及經營開支整體增加，本公司產生除稅後虧損人民幣51,600,000元(二零一三年：溢利人民幣81,100,000元)，其中虧損人民幣48,300,000元(二零一三年：溢利人民幣31,800,000元)於期內歸屬於本公司股東。

發展中物業及土地儲備

除於二零一四年七月初出售的貴陽項目外，本集團目前於中國大陸正進行四項房地產開發項目。截至二零一四年八月二十五日，本集團現有項目之物業發展土地儲備總建築面積合共約1,800,000平方米，全部處於建造階段。

洲頭咀項目

該項目由一間中外合作公司持有，該企業由本公司及第三方廣州港集團有限公司共同控制。廣州港集團有限公司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總建築面積的28%，該合營協議亦訂明，本集團須承擔整個發展項目的全部建造成本。

地盤與著名的白天鵝賓館相對，飽覽珠江河畔全景。該面積44,552平方米的發展項目包括七幢總建築面積約320,000平方米的住宅公寓、辦公室、服務式公寓及一個商場和總建築面積約102,000平方米的地下停車場設施。截至二零一四年八月二十五日，所有樓宇已完成基礎工程，而第五、第六及第七座樓宇已建至十六樓，第一座樓宇已建至五樓。根據現時建築工程的進展，管理層預期本集團可於二零一四年年底開始預售部分樓宇。

永州項目

該項目提供總地盤面積1,000畝，當中建築面積約1,600,000平方米將發展為住宅、商場及臨街店鋪。作為獲授發展權的條件，項目公司須承擔永州東山區若干風景點的改造工程。

項目第一期名為「天譽·華府」，主要位於面積為106畝的地盤上建造總建築面積212,000平方米包括別墅及公寓的住宅區及零售店鋪，項目正處於施工的全面推進期，其中合共約23,600平方米可銷售總建築面積已經落成並已於期內交付予買家，而可銷售總建築面積約7,000平方米的其他小高層公寓、別墅及一小部分商業物業將於二零一四年年底交付，餘下可銷售總建築面積約28,800平方米的高層公寓及商業物業將於二零一五年落成。截至二零一四年八月二十五日，就約92,800平方米可銷售總建築面積已收取總額為人民幣308,300,000元的預售所得款項。預售物業的整體平均售價為每平方米人民幣3,321元。

作為天譽·華府項目發展的一部分以及為保留地區歷史遺產，本集團已完成重建位於零陵區的一座於明朝建成的面積超過20,000平方米的歷史廟宇「文廟」。

管理層討論與分析(續)

業務回顧及展望(續)

發展中物業及土地儲備(續)

天河項目

項目的股本權益已於二零一零年年底出售予一名第三方，總代價為人民幣1,090,000,000元(未扣除有待確定應由本集團承擔的財務及其他成本)。根據出售交易協議，建築成本由買方承擔，而本集團作為項目經理須負責確保物業按議定的時間表及建築成本準時完工。

由於本集團須負責建築成本的超支部份，以及就物業的建築工程能準時完成作出彌償保證，因此並不符合載列於香港會計準則有關確認收益的標準，現時出售產生的收益被遞延及未獲確認，直至建築工程接近完工及大部分有關成本能被可靠地確定。

項目包括建築面積約113,000平方米的兩座雙子塔，將會發展為座落於廣州中心城市商業中心天河區的酒店、服務式公寓及辦公室。截至本報告日期，樓宇主要架構的建設已經完成，室內施工正在進行當中。考慮到現時的工程進展及該項目公司已按時結算建築成本，董事預期建造工程可於二零一五年下半年完成，屆時銷售交易將會全數錄入本集團賬目。根據我們目前對本集團將按相關出售協議承擔的成本所作的評估，本集團將於項目完成時確認估計收益人民幣217,300,000元。

南寧項目

於二零一四年一月，本集團透過投標收購兩塊位於廣西省南寧市五象新區的土地。該名為「南寧天譽花園」的項目將發展成建築面積約1,177,000平方米的住宅發展項目，當中包括建築面積約888,000平方米供出售的住宅及配套商業及其他設施，以及建築面積約289,000平方米用作安置原居民的住宅及商用物業。所有土地出讓金已繳付且建築工程已經展開。管理層預期項目第一期將於二零一四年下半年推出並預售。根據土地轉讓合約，市政府承諾支付總代價人民幣1,045,000,000元收購該項目公司之安置物業。於本期間內，已於二零一四年五月及七月就安置物業分別收到人民幣500,000,000元及人民幣493,200,000元之訂金。

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，詳情如下：

於本報告日期，廣州市天河區天譽花園二期一個面積為20,000平方米的商業平台租用率為96.6%。由於美國領事館(為該物業的重大租戶)及部分其他租戶因租期屆滿遷出，令該物業於該期間的租用率因若干空置樓面面積而暫時受影響。董事認為該物業已按公開市場價值人民幣530,000,000元公平地載列於本集團於二零一四年六月三十日的財務狀況表。

本集團於二零一三年四月收購位於香港灣仔的安盛中心十四層一個面積14,500平方英尺的辦公室物業。該物業目前已全部佔用或租出，其中約40%的樓面面積作為本公司於香港的辦公用地。董事認為該物業已按公開市場價值230,000,000港元(約人民幣182,600,000元)公平地載列於本集團於二零一四年六月三十日的財務狀況表。

管理層討論與分析(續)

業務回顧及展望(續)

展望

由於中國經濟增長放緩，導致期內物業市場需求減弱，行業的成交量和成交價正雙雙進入調整階段。發展商為維持業務需降低成交價和利潤。然而，董事認為，由於全國許多地區的城市化及城市現代化需要，市場對基本住房的需求將保持穩定增長。此外，政府對行業加強監管亦將繼續推動市場中規模較大的發展商繼續發展壯大，迫使規模較小的發展商因難以適應市場環境而退出市場。市場進入門檻日益增高。房地產市場經過近十年快速增長後，目前正進入短期調整階段。我們預期物業市場的投資、成交量和成交價會出現部分明顯的調整。然而，董事及管理層認為，在調整期過後，面對市場波動，市場環境將更加健康及穩健。

管理層預期本集團的發展中物業(特別是現有洲頭咀項目，該項目位於獨特地段的豪華住宅項目，土地成本為歷史低價)仍將帶來極具吸引力的毛利率。對於土地成本按現有市場水平進行計算的新項目而言，其表現將有所不同，這類新項目在面臨定價壓力時，將以較低的利潤經營。

為應對房地產發展行業嚴峻環境的挑戰，本集團致力維持穩健的財務狀況，以平衡業務增長及資金穩定。於本報告日期，本集團已由商業銀行取得用作項目建設融資的融資信貸合共人民幣1,165,000,000元(其中已提取借貸人民幣512,100,000元)。此外，賺取來自及預期收取本集團所有持續項目的在建物業之預售收入，將為該等項目的持續建築成本提供充裕的營運資金，確保該等項目順利完成。為保持業務銷售及盈利增長，本公司正以合適的規模積極增加土地儲備，以供本集團未來幾年發展之用，尤其自二零一七年起，所有現有項目將進入發展的最後階段。

流動資金及財務資源

資本架構及流動資金

於回顧期間，本公司以信託貸款的方式為一間附屬公司籌得資金人民幣500,000,000元，及向若干投資者發行若干無抵押債券合共100,000,000港元(相當於約人民幣79,000,000元)，用作本集團的一般營運資金。該信託貸款以位於天譽花園二期的投資物業及廣州天河區海航大廈的辦公室物業作抵押。於二零一三年十月發行本金為298,000,000港元(人民幣236,500,000元)的債券，連同於二零一二年一間金融機構內的同一實體集團所授出本金為298,000,000港元(人民幣236,500,000元)的貸款，乃以廣州洲頭咀(持有洲頭咀項目的項目公司之直接控股公司)的全部已發行股份作為抵押。此外，298,000,000港元的有抵押債券內含衍生金融負債，包括賦予債券持有人換取廣州洲頭咀部份已發行股份的權利及隨後要求本公司贖回股份的權利及本公司回購股份的權利。

管理層討論與分析(續)

流動資金及財務資源(續)

資本架構及流動資金(續)

於期末，本集團結欠大陸商業銀行兩項有期貨款未償還金額為人民幣512,100,000元(作為支付洲頭咀項目及永州項目的建築成本撥資)、結欠香港一間商業銀行總額人民幣102,300,000元的有期貨款及循環貸款(用以收購安盛中心及本公司的一般營運資金撥資)、未償還公平價值結餘合共人民幣471,400,000元的貸款及債券(已向一間金融機構發行並以廣州洲頭咀股份通過股份押記作為抵押)、以及公平價值總額人民幣29,100,000元的向一名債券持有人及有抵押貸款人發行的債券及認股權證內含的衍生金融負債、以多名投資者為受益人發行的信託貸款人民幣500,000,000元、按公平價值人民幣70,600,000元向若干投資者發行本金為100,000,000港元的無抵押債券、從事貴陽項目之附屬公司的非控制性股東之墊款人民幣72,300,000元及其他借貸人民幣17,000,000元(已於二零一四年七月初出售並記入本公司財務報表中與分類為持作出售資產相關之負債)、來自一名第三方的無抵押借貸人民幣233,200,000元及來自一間由余斌先生(本公司控股股東)控制的公司提供無抵押借貸人民幣30,000,000元。總而言之，本集團的該等債務合共為人民幣2,038,000,000元(二零一三年：人民幣1,046,000,000元)(其中23.6%於一年內到期)，較二零一三年十二月三十一日結餘增加人民幣992,000,000元。於期間結束日的債務比率(以債務總額減現金及現金等值項目(「債務淨額」)再除以本公司股東應佔權益加債務淨額計算)為49.7%(二零一三年：28.7%)。債務比率上升反映本集團增加債務以應付業務發展擴充。儘管如此，管理層相信債務仍處於合適及可承擔水平且本集團營運所產生資金能夠於其貸款到期時應付相關貸款承擔。

於本期間內，除貴陽項目(於期間結束日後已出售，有關資產及負債於綜合財務狀況表中分別列作持作出售資產及負債)外，所有其他發展項目正處於建造階段，令發展中物業的發展成本累增至人民幣3,219,700,000元(二零一三年：人民幣2,262,700,000元)，持作出售物業減少至人民幣118,700,000元(二零一三年：人民幣173,400,000元)，原因為於本期間結束日僅永州項目之已竣工物業記入該資產類別。於本期間結束日，流動資產合共為人民幣4,925,900,000元，較二零一三年十二月三十一日增加人民幣1,677,700,000元，原因為本集團資產基礎擴大。除上述發展中或持作出售物業外，與貴陽項目(於期間結束日後已出售)相關之資產合共為人民幣878,300,000元，流動資產亦包括支付予承包商之貿易訂金及其他訂金及應收款項人民幣462,100,000元，以及銀行結餘合共人民幣247,100,000元。

於本期間結束日，總流動負債為人民幣2,090,700,000元，較二零一三年十二月三十一日增加人民幣815,100,000元。流動負債增加主要來自南寧市政府就收購處於建造階段的南寧項目的安置房物業之已收訂金。除與待售貴陽項目有關之流動負債合共人民幣666,900,000元外，流動負債主要包括處於建造階段的安置房物業的訂金及預售訂金合共人民幣736,500,000元、二零一四年十一月到期之有抵押貸款未償還金額人民幣235,800,000元(已於二零一四年八月初提早償還)及銀行貸款之即期部份人民幣102,300,000元、衍生金融負債之即期部份合共人民幣23,700,000元、以及其他項目(包括貿易應付款項、應計費用及應付所得稅)合共人民幣295,500,000元。

流動比率進一步改善，於本期間結束日為2.4倍(二零一三年：2.6倍)。

管理層討論與分析(續)

流動資金及財務資源(續)

借貸及資產抵押

洲頭咀項目及永州項目之土地及在建工程、及安盛中心辦公室物業已抵押予商業銀行，以取得授予從事發展項目及持有投資物業的附屬公司之銀行貸款融資。此外，天譽花園二期的物業單元及海航大廈的辦公室物業已按揭予一間金融機構，以於期內提取信託貸款人民幣500,000,000元。未償還本金總額為598,000,000港元(人民幣473,000,000元)的有抵押貸款及可換股債券亦以廣州洲頭咀全部已發行股份的股份押記作為抵押。信託貸款及香港商業銀行貸款亦以本公司提供之公司擔保作抵押。於二零一四年六月三十日，該等相關銀行貸款總額為人民幣614,500,000元、信託貸款為人民幣500,000,000元以及有抵押貸款及可換股債券為人民幣471,400,000元仍未償還。

外幣管理

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、投資控股業務及行政活動乃以港元計值。

期內，人民幣兌港幣雙向波動。本集團已於進行港元計值債券及貸款相關交易及以港元交易的香港投資物業租賃活動時確認外幣匯兌虧損。在綜合以港元記賬的數間在香港營運的附屬公司於二零一四年六月三十日之資產及負債時，錄得匯兌虧損人民幣500,000元，則自外匯儲備中扣除，構成本公司權益之一部份。董事認為人民幣相對港元長期仍呈逐步向上的趨勢，預期本集團未來並無重大不利的外幣風險。倘若人民幣兌換該等外幣出現貶值，有鑒於現時以港元記賬的債務及活動水平偏低，董事認為此波動不會對本集團之財務狀況構成重大不利影響。因此，本集團並無對沖外幣風險。然而，管理層將會不時密切監察貨幣風險，並將對人民幣兌港元之匯率之任何恆常或重大之變動作出反應，以減輕可能對本集團業績及財務狀況構成的不利影響。

或然負債

於二零一四年六月三十日，若干銀行對本集團為若干物業買家安排的按揭貸款授出按揭融資，而本集團就此提供為數人民幣811,800,000元(二零一三年：人民幣745,600,000元)之擔保。根據擔保條款，倘若該等買家欠繳按揭還款，本集團須負責償還尚未支付按揭本金連同應計利息及違約買家應付銀行之罰金，而本集團則有權接收有關物業之管有權。相關擔保將於向買家交付物業及有關房地產權證發出予物業買家時終止。

僱員

為配合本集團之發展步伐，及因正常流動而補充僱員力量，本集團不時招聘合適之優秀員工。於二零一四年六月三十日，本集團僱用627名(二零一三年：259名)全職僱員(不包括本公司執行董事)，於若干地盤辦事處進行物業發展及物業管理工作，以及在香港及廣州的後勤辦公室提供支援服務及進行中央管理工作。員工人數的增加主要由於期內收購物業管理服務團隊。僱員薪酬乃根據資歷及經驗、工作性質及表現釐定。為激勵員工，本集團視乎達到表現指標之情況而發放獎金。薪酬組合與僱員所處的辦事處所在地之人力市場薪酬水平一致。

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」)截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零一三年同期之比較數字。

簡明綜合損益表及其他全面收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核 及重列)
收益	3	105,922	649,125
銷售及服務成本		(82,606)	(514,860)
毛利		23,316	134,265
其他收入及收益，淨額		30	4,390
銷售及市場推廣開支		(8,505)	(10,920)
行政及其他開支		(44,518)	(28,066)
衍生金融資產／負債之公平價值變動		(3,111)	(286)
商譽減值虧損	21	(1,209)	—
出售一間附屬公司減值虧損，扣除稅項	13	(13,885)	—
財務費用	4	(1)	(1,673)
財務收入	4	913	5,943
除所得稅前(虧損)／溢利	5	(46,970)	103,653
所得稅開支	6	(4,653)	(22,508)
期內(虧損)／溢利		(51,623)	81,145
其他全面收益：			
海外業務產生之匯兌差額		(451)	128
期內全面收益總額		(52,074)	81,273
應佔期內(虧損)／溢利：			
— 本公司擁有人		(48,261)	31,672
— 非控制性權益		(3,362)	49,473
		(51,623)	81,145
應佔期內全面收益總額：			
— 本公司擁有人		(48,712)	31,800
— 非控制性權益		(3,362)	49,473
		(52,074)	81,273
每股(虧損)／盈利	7		
— 基本		(人民幣0.0218元)	人民幣0.0143元
— 攤薄		(人民幣0.0218元)	人民幣0.0143元

簡明綜合財務狀況表

於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 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	9	161,489	159,450
投資物業	9	712,551	710,826
在建中之天河項目物業		773,063	768,130
商譽		13,554	13,554
衍生金融資產	15	—	2,076
應收代價款項	10	105,000	105,000
		1,765,657	1,759,036
流動資產			
在建中發展物業		3,219,725	2,262,709
持作出售物業		118,715	173,395
貿易及其他應收款項	11	462,106	453,931
受限制及已抵押存款	12	4,460	57,660
現金及現金等值項目		242,621	300,516
		4,047,627	3,248,211
分類為持作出售資產	13	878,282	—
		4,925,909	3,248,211
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	211,148	228,740
物業預售訂金		736,537	571,377
銀行及其他借貸—流動部份	15	338,154	300,885
衍生金融負債—流動部份	15	23,652	23,963
關連公司提供之貸款	16	30,000	—
附屬公司非控制性股東提供之貸款	17	—	84,803
應付所得稅		84,274	65,801
		1,423,765	1,275,569
分類為持作出售資產相關的負債	13	666,947	—
		2,090,712	1,275,569
流動資產淨值		2,835,197	1,972,642
總資產減流動負債		4,600,854	3,731,678
非流動負債			
銀行及其他借貸—非流動部份	15	1,551,553	632,542
衍生金融負債—非流動部份	15	5,421	3,829
出售天河項目的代價款	18	990,360	990,360
遞延稅項負債		179,298	179,298
		2,726,632	1,806,029
資產淨值		1,874,222	1,925,649
資本及儲備			
股本	19	21,068	21,068
儲備		1,780,736	1,828,913
本公司擁有人應佔權益		1,801,804	1,849,981
非控制性權益		72,418	75,668
權益總額		1,874,222	1,925,649

簡明綜合權益變動表

截至二零一四年六月三十日止六個月

本公司擁有人應佔

	股本	股份溢價	實繳盈餘儲備	以股份為基礎之酬金	物業重估儲備	合併儲備	法定儲備	外匯儲備	資本儲備	保留溢利	小計	非控制性權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

截至二零一四年六月三十日止六個月(未經審核)

於二零一三年十二月三十一日(經審核)及於二零一四年一月一日	21,068	1,507,182	16,116	13,505	34,499	(293,095)	6,471	(87)	7,351	536,971	1,849,981	75,668	1,925,649
期內虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(48,261)	(48,261)	(3,362)	(51,623)
其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	(451)	—	—	(451)	—	(451)
期內全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	(451)	—	(48,261)	(48,712)	(3,362)	(52,074)
已失效購股權由以股份為基礎之酬金儲備重新分配至保留溢利	—	—	—	(1,934)	—	—	—	—	—	1,934	—	—	—
確認權益結算以股份為基礎之酬金開支	—	—	—	535	—	—	—	—	—	—	535	—	535
收購附屬公司之非控制性權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	112	112
於二零一四年六月三十日(未經審核)	21,068	1,507,182	16,116	12,106	34,499	(293,095)	6,471	(538)	7,351	490,644	1,801,804	72,418	1,874,222

截至二零一三年六月三十日止六個月(未經審核)

於二零一二年十二月三十一日(經審核)及於二零一三年一月一日	21,068	1,507,182	16,116	13,674	34,499	(293,095)	6,471	(371)	7,351	471,538	1,784,433	18,484	1,802,917
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	31,672	31,672	49,473	81,145
其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	128	—	—	128	—	128
期內全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	128	—	31,672	31,800	49,473	81,273
確認權益結算以股份為基礎之酬金開支	—	—	—	637	—	—	—	—	—	—	637	—	637
於二零一三年六月三十日(未經審核)	21,068	1,507,182	16,116	14,311	34,499	(293,095)	6,471	(243)	7,351	503,210	1,816,870	67,957	1,884,827

簡明綜合現金流量表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
經營業務		
經營業務所用現金	(986,239)	(157,198)
已付所得稅	(3,518)	(9,772)
已付其他借貸成本	(9,885)	(15,435)
已付利息	(70,930)	(18,288)
經營業務所用現金淨額	(1,070,572)	(200,693)
投資活動		
收購一間附屬公司產生現金流入淨額(附註21)	7,541	—
收購投資物業	—	(163,818)
購入物業、廠房及設備	(5,555)	(795)
受限制及已抵押存款減少	46,153	39,256
其他投資活動	913	5,850
投資活動產生/(所用)現金淨額	49,052	(119,507)
融資活動		
新增銀行及其他借貸	1,060,419	306,694
償還銀行及其他借貸	(98,108)	(18,311)
關連公司提供的墊付貸款	30,000	—
償還附屬公司非控制性股東貸款	(12,542)	(30,593)
融資活動產生現金淨額	979,769	257,790
現金及現金等值項目減少淨額	(41,751)	(62,410)
匯率變動之影響	217	555
期初之現金及現金等值項目	300,516	363,203
減：分類為持作出售資產結餘(附註13)	258,982	301,348
	(16,361)	—
期末之現金及現金等值項目		
一 現金及銀行結餘	242,621	301,348

簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

1. 編製基準

截至二零一四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二零一三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二零一三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，本集團現時分為三個營運部門，即物業發展、物業投資及提供物業管理服務。由於本集團管理層認為幾乎全部綜合收益均歸屬於中華人民共和國(「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。本集團之分類呈報如下：

物業發展	—	物業發展及物業銷售
物業投資	—	物業租賃
物業管理	—	提供物業管理服務

本集團之高級管理人員監管歸屬於每項分類呈報之業績，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、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、遞延稅項負債及應付稅項。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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

2. 分類報告(續)

於中期財務報表內提供予本集團高級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
截至二零一四年六月三十日止六個月(未經審核)				
分類收益				
呈報分類收益	88,072	9,200	14,458	111,730
對沖分類間收入	—	(2,888)	(2,920)	(5,808)
自外來客戶的綜合收益	88,072	6,312	11,538	105,922
分類業績	(23,303)	1,145	4,304	(17,854)
對賬：				
未分配公司淨費用				(11,823)
				(29,677)
衍生金融資產／負債之公平價值變動				(3,111)
商譽減值虧損	—	—	(1,209)	(1,209)
出售一間附屬公司減值虧損，扣除稅項	(13,885)	—	—	(13,885)
財務費用				(1)
財務收入				913
除所得稅前綜合虧損				(46,970)
其他分類資料：				
折舊	(387)	(1,947)	(39)	(2,373)
在建中之天河項目物業的增加	4,934	—	—	4,934
在建中發展物業的增加	1,643,129	—	—	1,643,129
資本開支	1,717	2,207	60	3,984
於二零一四年六月三十日(未經審核)				
資產及負債				
資產				
呈報分類資產	5,556,076	722,885	5,761	6,284,722
對賬：				
受限制及已抵押存款				4,460
現金及現金等值項目				242,621
未分配企業資產				159,763
綜合資產總額				6,691,566
負債				
呈報分類負債	3,807,441	11,665	15,935	3,835,041
對賬：				
應付所得稅				84,274
遞延稅項負債				179,298
衍生金融負債				29,073
未分配銀行及其他借貸				674,424
未分配企業負債				15,234
綜合負債總額				4,817,344

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

2. 分類報告(續)

	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
截至二零一三年六月三十日止六個月(未經審核及重列)				
分類收益				
呈報分類收益	639,168	9,957	—	649,125
對沖分類間收入	—	—	—	—
自外來客戶的綜合收益	639,168	9,957	—	649,125
分類業績				
對賬：				
未分配公司淨費用				(1,747)
衍生金融負債之公平價值變動				99,669
財務費用				(286)
財務收入				(1,673)
				5,943
除所得稅前綜合溢利				103,653
其他分類資料：				
折舊	(263)	(499)	—	(762)
在建中發展物業的增加	227,927	—	—	227,927
資本開支	141	—	—	141
於二零一三年十二月三十一日(經審核)				
資產及負債				
資產				
呈報分類資產	3,773,573	719,450	—	4,493,023
對賬：				
衍生金融資產				2,076
受限制及已抵押存款				57,660
現金及現金等值項目				300,516
未分配企業資產				153,972
綜合資產總額				5,007,247
負債				
呈報分類負債	2,259,517	7,828	—	2,267,345
對賬：				
應付所得稅				65,801
遞延稅項負債				179,298
衍生金融負債				27,792
未分配銀行及其他借貸				524,919
未分配企業負債				16,443
綜合負債總額				3,081,598

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

2. 分類報告(續)

主要客戶資料

截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月，本集團概無客戶佔本集團收益超過10%。

3. 收益

收益指本集團物業發展、物業投資及物業管理服務所得盈利(扣除銷售相關稅項)之已收及應收發票淨額總和。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	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核 及重列)
銷售物業	85,783	637,538
租金收入	8,601	11,587
物業管理服務	11,538	—
	105,922	649,125

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

4. 財務費用及收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
財務費用：		
銀行及其他借貸利息		
— 於五年內全數償還	98,998	26,650
— 於五年後全數償還	943	2,483
一間關連公司提供的短期貸款利息	512	—
	100,453	29,133
減：已資本化為在建中發展物業之金額		
銀行及其他借貸利息	(99,941)	(28,020)
一間關連公司提供的短期貸款利息	(512)	—
	(100,453)	(28,020)
其他借貸成本	—	1,113
減：已資本化為在建中發展物業之金額	17,174	15,435
	(17,173)	(14,875)
	1	560
於損益扣除之財務費用	1	1,673
財務收入：		
銀行利息收入	904	3,665
其他利息收入	9	2,278
計入損益的財務收入	913	5,943

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

5. 除所得稅前(虧損)/溢利

期內除所得稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	78,812	513,184
員工成本(包括董事酬金)包括：		
一基本薪金及其他福利	34,583	22,583
一權益結算以股份為基礎之酬金開支	535	637
一界定供款退休金計劃供款	1,500	1,043
員工成本(包括董事酬金)總額	36,618	24,263
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(11,636)	(6,752)
於損益扣除之員工成本	24,982	17,511
核數師酬金		
一本期間	378	420
一往年多計提	(40)	—
物業、廠房及設備之折舊	2,029	883
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(15)	(11)
於損益扣除之折舊	2,014	872
租賃土地攤銷	1,478	—
於損益扣除之折舊及攤銷	3,492	872
出售物業、廠房及設備之虧損	57	13
匯兌虧損/(收益)，淨額	3,574	(3,966)

6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項		
香港利得稅	—	—
中國企業稅		
一本期間	7,277	15,818
一往年多計提	(3,947)	(121)
中國土地增值稅		
一本期間	1,323	6,811
所得稅開支總額	4,653	22,508

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

6. 所得稅開支(續)

由於本集團截至二零一四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(截至二零一三年六月三十日止六個月：無)。截至二零一四年六月三十日止六個月，香港利得稅按適合之稅率16.5%(截至二零一三年六月三十日止六個月：16.5%)計算。

於中國其他地區產生的企業所得稅按25%(截至二零一三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. 本公司普通股權持有人應佔每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃按本公司普通股權持有人應佔(虧損)/溢利及下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
用作計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之(虧損)/溢利	(48,261)	31,672

	股份數目	
	千股 (未經審核)	千股 (未經審核)
用作計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之普通股加權平均數	2,216,531	2,216,531

截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月，基於本公司購股權及認購股權證之任何影響均屬反攤薄性質，故每股基本(虧損)/盈利與每股攤薄(虧損)/盈利相同。

8. 股息

本公司董事(「董事」)並不建議派發截至二零一四年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一三年六月三十日止六個月：無)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

9. 物業、廠房及設備和投資物業

物業、廠房及設備和投資物業之變動如下：

	物業、 廠房及設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元
於二零一三年十二月三十一日(經審核) 及二零一四年一月一日之賬面淨額	159,450	710,826
添置	5,555	—
出售	(57)	—
透過業務合併而獲得(附註21)	189	—
重新分配至持作出售資產	(164)	—
折舊	(2,029)	—
攤銷	(1,478)	—
匯兌差額	23	1,725
於二零一四年六月三十日之賬面淨額(未經審核)	161,489	712,551

10. 應收代價款

	總代價 (已收)/已付	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
寰城股本權益加淨資產的 總出售代價(扣除本集團 所承擔的搬遷成本)	1,128,273 (988,273)	140,000	140,000
減：本集團所承擔的 估計發展成本及財務費用	(55,000) 20,000	(35,000)	(35,000)
一年後到期的款項	1,073,273 (968,273)	105,000	105,000

應收款項乃有關就出售於廣州寰城實業發展有限公司(「寰城」)的權益應收買家海航酒店控股集團有限公司(「海航酒店」)的最後一期應收款項。應收款項乃無抵押及不計息。經計及本集團將承擔的估計發展成本及財務費用合共人民幣35,000,000元後，該等物業竣工時(預期將於報告期末後超過十二個月發生)應收海航酒店最後一期款項估計現值約為人民幣105,000,000元。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

11. 貿易及其他應收款項

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
即期或少於一個月	511	305
一至三個月	174	555
三個月以上但少於十二個月	3,452	1,156
一年以上	68	1,377
貿易應收款項，扣除減值	4,205	3,393
發展項目的可退回誠意金	10,000	10,000
就保證建造永州項目一家酒店所支付的擔保押金	30,000	30,000
發展項目的投標保證金	—	6,000
預付建造成本	332,577	316,882
預付財務費用	10,598	25,131
就預售物業支付的營業稅及附加費	37,735	32,353
訂金、預付款項及其他應收款項	36,991	30,172
	462,106	453,931

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。本集團已實施之正式信貸政策將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之信貸風險。本集團會對所有要求超過若干信貸金額的客戶進行信貸評估。

12. 受限制及已抵押存款

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
作為以下各項的抵押：		
— 支付發展項目的建造成本	—	53,233
— 其他	4,460	4,427
	4,460	57,660

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

13. 出售分類為持作出售的附屬公司之資產及負債

於二零一四年四月二十三日，本公司之附屬公司廣州譽浚諮詢服務有限公司(「廣州譽浚」)與兩名第三方訂立一份協議，據此廣州譽浚同意出售於貴州譽浚房地產開發有限公司(「貴州譽浚」)的55%股本權益及貴州譽浚同意向廣州譽浚償還股東貸款。已按總代價約人民幣160,491,000元轉讓該55%股本權益及償還股東貸款。出售於二零一四年七月一日完成，產生估計虧損約人民幣13,885,000元，該虧損已於期內綜合損益中扣除。

釐定於二零一四年六月三十日出售之貴陽項目應佔資產及負債已計入綜合財務狀況表，分別列作分類為持作出售資產及分類為持作出售資產相關的負債。該出售組別的主要資產及負債於二零一四年六月三十日之賬面值如下：

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
分類為持作出售資產		
物業、廠房及設備	164	—
持作發展物業	615,366	—
持作出售物業	164,257	—
貿易及其他應收款項	57,784	—
預付所得稅	17,303	—
受限制及已抵押存款	7,047	—
現金及現金等值項目	16,361	—
	878,282	—
分類為持作出售資產相關的負債		
貿易及其他應付款項	143,691	—
物業預售訂金	433,995	—
其他借貸	17,000	—
附屬公司非控制性股東提供之貸款	72,261	—
	666,947	—
分類為持作出售資產淨額	211,335	—

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

14. 貿易及其他應付款項

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
即期或少於一個月	—	5,810
一至三個月	519	966
三個月以上但少於十二個月	145	24,431
一年以上	55	1,037
貿易應付款項合計	719	32,244
應付建築成本	64,502	85,367
來自供應商之投標款項	47,079	35,749
來自買方、客戶及/或租戶之預付款、租金及其他訂金	9,300	32,408
銀行及其他借貸的應付利息	20,327	1,014
出售一間附屬公司之減值虧損(附註13)	13,885	—
其他應計費用及其他應付款項	55,336	41,958
	211,148	228,740

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

15. 銀行及其他借貸及衍生金融(資產)/負債

附註	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行及其他借貸		
有抵押銀行借貸：		
有期貸款、循環貸款及建築貸款 (a)	614,487	480,625
其他有抵押借貸：		
(i) 信託貸款 (b)	500,000	—
(ii) 有抵押貸款 (c)	235,769	228,768
(iii) 有抵押債券 (d)	235,707	224,034
無抵押借貸：		
(i) 無抵押債券 (e)	70,564	—
(ii) 其他借貸 (f)	233,180	—
	1,889,707	933,427
包括於流動負債中一年內到期的款項	(338,154)	(300,885)
一年後到期的款項	1,551,553	632,542
衍生金融資產		
有抵押債券之本公司回購權 (d)	—	(2,076)
衍生金融負債		
認股權證29,800,000港元 (c)	—	3,974
認股權證之保證回報 (c)	23,652	19,989
有抵押債券持有人之換股權及回購權 (d)	5,421	3,829
	29,073	27,792
包括於流動負債中一年內到期的款項	(23,652)	(23,963)
一年後到期的款項	5,421	3,829

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

15. 銀行及其他借貸及衍生金融(資產)/負債(續)

附註：

- (a) 於二零一四年六月三十日，銀行借貸以在建中發展物業、持作出售物業及投資物業之所有權業權的按揭作為抵押品，總賬面值約為人民幣2,010,119,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣1,961,350,000元)。於二零一四年六月三十日，銀行貸款按年利率介乎2.75%至7.38%(二零一三年十二月三十一日：年利率介乎2.75%至7.38%)之市場利率計息。在有抵押銀行借貸總額中，借貸人民幣383,183,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣72,117,000元)亦以余斌先生及其配偶所提供的個人擔保作為擔保。銀行貸款合共人民幣546,231,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣411,653,000元)須於二零一五年及二零一六年償還及其他貸款人民幣68,256,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣68,972,000元)須按每月分期償還至二零三三年。
- (b) 於二零一四年六月三十日，賬面總值為人民幣637,531,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣639,709,000元)的天譽花園二期的物業單位及海航大廈的辦公室物業已按揭予一間金融機構以取得授予一間附屬公司的貸款融資人民幣500,000,000元。該筆貸款融資以本公司、若干附屬公司及一間由余斌先生控制的公司所提供的公司擔保及以余斌先生所提供的個人擔保作為擔保。
- (c) 於二零一四年到期本金額為298,000,000港元(約人民幣236,523,000元)的有抵押貸款(「有抵押貸款」)已於二零一二年十一月二十二日獲提取，同時發行具保證回報的認股權證，其賦予貸款人有權可按每股本公司股份0.7217港元(可予調整)的初步認購價認購合共最多達本金額29,800,000港元(約人民幣23,652,000元)之本公司股份，該權利可於二零一二年十一月二十二日至二零一四年十一月二十一日的認購期內任何時間全部或部分行使。有抵押貸款以實際利率法應用實際年利率18.9%而攤銷。認股權證並無在聯交所上市，並作為以公平價值計量且其變動計入損益的衍生金融負債入賬。

有抵押貸款須按第一週年7%及第二週年13%的實際年利率，每季於期末付息一次，並將於二零一四年十一月二十一日償還。

作為有抵押貸款之擔保，本公司全資附屬公司Fortunate Start Investments Limited(「Fortunate Start」)已經以第一固定押記之方式，並以貸款人為受益人，向其抵押其所擁有於廣州洲頭咀發展有限公司(「廣州洲頭咀」)之一切權利、所有權及權益。

倘若貸款人於行使期末仍未全數行使認股權證，認股權證的未行使部分將會於行使期屆滿時自動註銷。本公司須隨即向認股權證持有人支付相等於認股權證本金額29,800,000港元減認股權證持有人行使認股權證所變現總收益的款項(如有)的淨總額，有關總收益的最高金額為29,800,000港元。保證回報作為以公平價值計量且其變動計入損益的衍生金融負債入賬。

於二零一四年八月六日，以總代價(包括有抵押貸款及應計利息以及認股權證之保證回報)約335,973,000港元(約人民幣266,661,000元)提前全數償還有抵押貸款及提前贖回認股權證。提前贖回認股權證致使認股權證之公平價值人民幣540,000元撥回至於贖回日期已向認股權證持有人支付之贖回價29,800,000港元。

有抵押貸款的變動如下：

	面值 千港元	負債部分 人民幣千元
於二零一三年十二月三十一日(經審核)及二零一四年一月一日	298,000	228,768
應計利息開支	—	20,023
已付利息	—	(15,179)
匯兌差額	—	2,157
於二零一四年六月三十日(未經審核)——一年內到期的款項	298,000	235,769

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

15. 銀行及其他借貸及衍生金融(資產)/負債(續)

- (d) 於二零一三年十月，本公司發行本金額為298,000,000港元(約人民幣236,523,000元)的有抵押債券(「有抵押債券」)，並向認購人支付與有抵押債券本金額6%等價的首次安排費用17,880,000港元(「費用」)。有抵押債券之詳情載列於本公司日期為二零一三年十月十八日之通函內。由發行日起至(i)後續段落所述換股權獲行使當日，或(ii)到期日為二零一五年十月十七日(「到期日」)(即有抵押債券發行日第二週年)止(以較早者為準)按年利率10%計息。除非先前已贖回、轉換或購買及註銷，本公司將以約327,800,000港元(約人民幣260,175,000元)(即贖回價405,280,000港元減費用及到期日前已付利息總額59,600,000港元)，贖回有抵押債券全部本金額。

根據日期為二零一三年十月十八日之文據的條款及條件，債券持有人將(若佔當時尚未行使有抵押債券總本金額最少75%之債券持有人以書面方式作此要求)有權在二零一三年十月十八日至二零一五年十月十七日期間任何時間將全部尚未行使有抵押債券本金額轉換為九股廣州洲頭咀新股份(「換股股份」)(即有抵押債券每33,111,111港元(約人民幣26,280,000元)的本金額可轉換成一股廣州洲頭咀股份)(「換股權」)，佔廣州洲頭咀經擴大已發行股本約8.26%。若換股權獲行使，(i)換股股份持有人可於發行有抵押債券第三週年日之後及於第五週年日之前任何時間行使回購權(「持有人回購權」)，據此，換股股份持有人可要求本公司按該協議所載之回購價回購換股股份持有人所持有之換股股份；或(ii)本公司可全權酌情於換股權獲行使後任何時間行使回購權(「本公司回購權」)，以按該協議所載之回購價向換股股份持有人回購換股股份。

有抵押債券按實際年利率19.1%以實際利息法攤銷。

作為有抵押債券之擔保，本公司全資附屬公司Fortunate Start已經以第二股份押記之方式，並以債券持有人為受益人，抵押其於廣州洲頭咀所擁有之一切權利、所有權及權益。

有抵押債券的變動如下：

	面值 千港元	負債部分 人民幣千元
於二零一三年十二月三十一日(經審核)及二零一四年一月一日	298,000	224,034
應計利息開支	—	21,284
已付利息	—	(11,732)
匯兌差額	—	2,121
於二零一四年六月三十日(未經審核)——一年後到期的款項	298,000	235,707

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

15. 銀行及其他借貸及衍生金融(資產)/負債(續)

- (e) 於二零一四年二月，本公司與協調人及賬簿管理人訂立配售協議，內容有關配售總額最多100,000,000港元(人民幣79,016,000元)二零一六年到期之無抵押及非後償債券(「債券」)。

於期內，本公司已按債券本金額的7%折讓發行本金總額為100,000,000港元之債券。債券須按年利率10%的實際利率，每季於期末付息一次，並將於二零一六年到期。債券以實際利率法應用實際年利率18.4%而攤銷。

債券的變動如下：

	面值 千港元	負債部分 人民幣千元
發行債券，扣除交易成本	100,000	73,649
7%折讓及已付利息	—	(6,499)
應計利息開支	—	3,110
匯兌差額	—	304
於二零一四年六月三十日(未經審核)——一年後到期的款項	100,000	70,564

- (f) 該等結餘乃一名第三方墊付之無抵押貸款。該等借貸按固定年利率20%計息，並將於二零一六年一月償還。

16. 關連公司提供之貸款

結餘乃余斌先生控制的公司墊付之無抵押貸款。該貸款按固定年利率15%計息，並已於二零一四年七月全數償還。

17. 附屬公司非控制性股東提供之貸款

該等結餘與授予一間從事貴陽項目開發之附屬公司的貸款相關，為無抵押、不計息且並無固定之還款期限，但預期須於一年內償還。該等結餘因於二零一四年七月一日完成出售於附屬公司之股權而被重新分配至分類為持作出售資產相關的負債。

18. 出售天河項目的代價款

於二零一零年七月，本公司、友邦有限公司與第三方海航酒店訂立框架協議(「該協議」)，內容有關轉讓發展天河項目之項目公司寰城的全部股本權益，有關總出售代價為人民幣1,090,000,000元(受限於若干調整)。有關調整乃就向海航酒店轉移淨資產人民幣38,273,000元以及將由本集團承擔之未來發展成本及財務費用估計分別為人民幣20,000,000元及人民幣35,000,000元所作之調整。有關代價調整機制及支付時間的詳情載於本公司日期為二零一零年八月十九日的通函內，於二零一零年九月八日，合約各方簽署諒解備忘錄作出補充，內容有關由本集團承擔的財務費用。

於二零一四年六月三十日，出售天河項目之淨代價估計約為人民幣990,360,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣990,360,000元)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

18. 出售天河項目的代價款(續)

董事認為，該協議構成銷售貨物／服務之協議及香港會計準則第18號「收益」第14段所載確認收益之標準得以應用。由於在報告期末，有關項目尚未大致上完成，因此，尚不確定本集團能否妥為履行在該協議項下之若干責任，以及因建築成本超支而非由海航酒店之設計提案變動而導致之成本能否從總出售代價中扣除。

董事預期，本集團將不會面臨重大建造成本超支，惟其將須根據該協議所規定承擔因工程延遲而導致的額外建造成本最多為人民幣20,000,000元及任何額外財務費用。

考慮到建造工程目前的進度，並假設買方由本報告日期起將妥為繳付款項，董事預期，建造工程將於二零一五年完成。

根據上述情況，董事認為尚未完全達成香港會計準則第18號所載之確認收益之標準。故此，出售天河項目資產及負債的事項須待大部分收益可予以可靠確定時，方會確認。天河項目收益及相關成本將遞延直至建造大致完成而收益能夠可靠計量時止。因此，淨出售代價記錄為出售天河項目(作為負債項目)的代價款，而天河項目之投資成本仍被確認，在綜合財務狀況表內列為天河項目之物業。

19. 股本

	股份數目 千股	股本面值 千港元	股本面值等額 人民幣千元
法定：			
每股面值0.01港元之普通股	29,000,000	290,000	301,600
每股面值0.01港元之可換股優先股	1,000,000	10,000	9,716
於二零一三年十二月三十一日(經審核)、 二零一四年一月一日及 二零一四年六月三十日(未經審核)			
	30,000,000	300,000	311,316
已發行及繳足：			
每股面值0.01港元之普通股			
於二零一三年十二月三十一日(經審核)、 二零一四年一月一日及 二零一四年六月三十日(未經審核)	2,216,531	22,165	21,068
每股面值0.01港元之可換股優先股			
於二零一三年十二月三十一日(經審核)、 二零一四年一月一日及 二零一四年六月三十日(未經審核)	—	—	—
	2,216,531	22,165	21,068

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

20. 權益結算以股份為基礎之交易

於截至二零一四年六月三十日及二零一三年六月三十日止六個月，並沒有根據於二零零五年八月四日採納之購股權計劃(「二零零五年計劃」)授出或行使任何購股權。於截至二零一四年六月三十日止六個月，9,279,312份購股權已失效。購股權數目於本期間內的變動及於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日的尚未行使結餘如下：

授出日期	行使期	經調整的 每股行使價	於二零一三年 十二月 三十一日及 二零一四年 一月一日 尚未行使的 購股權數目	截至二零一四年六月三十日止六個月			於二零一四年 六月三十日 尚未行使的 購股權數目
				授予的 購股權	行使的 購股權	失效的 購股權	
二零零六年 九月十二日	二零零七年 三月十三日至 二零一五年 七月三十一日	1.2565 港元	29,089,079	—	—	—	29,089,079
二零零一年 八月十一日	二零一二年 八月十一日至 二零二一年 八月十日	0.6714 港元	9,036,033	—	—	(3,093,104)	5,942,929
二零零一年 八月十一日	二零一五年 八月十一日至 二零二一年 八月十日	0.6714 港元	9,036,034	—	—	(3,093,104)	5,942,930
二零零一年 八月十一日	二零一八年 八月十一日至 二零二一年 八月十日	0.6714 港元	9,036,036	—	—	(3,093,104)	5,942,932
			27,108,103	—	—	(9,279,312)	17,828,791
			56,197,182	—	—	(9,279,312)	46,917,870
類別分析：							
			17,516,004	—	—	(5,213,097)	12,302,907
			33,468,081	—	—	(4,066,215)	29,401,866
			5,213,097	—	—	—	5,213,097
			56,197,182	—	—	(9,279,312)	46,917,870

截至二零一四年六月三十日止六個月內，本集團就本公司所授予的購股權確認權益結算以股份為基礎之付款開支約人民幣535,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣637,000元)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

21. 收購一間附屬公司所產生之現金流入淨額

有關交易所收購的未經審核資產淨值及由此產生的未經審核商譽如下：

	人民幣千元 (未經審核)
所收購的資產淨值：	
物業、廠房及設備	189
貿易及其他應收款項	3,826
現金及現金等值項目	7,541
貿易及其他應付款項	(12,618)
應付所得稅	(35)
	<hr/>
資產淨值	(1,097)
非控制性權益	(112)
	<hr/>
本集團應佔	(1,209)
收購時所產生的商譽	1,209
	<hr/>
	—
	<hr/>
支付方式：	
已付現金代價人民幣1元	—
	<hr/>
收購一間附屬公司所產生的流入淨額：	
已付現金代價	—
所收購的現金及現金等值項目	(7,541)
	<hr/>
	(7,541)
	<hr/>

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

22. 關連人士交易

期內及截至期末，本集團與關連人士訂立以下重大交易：

(a) 與關連人士之重大交易

關連人士關係	交易類型	於六月三十日／ 截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
由余斌先生控制之公司	(a) 借予本公司之貸款(附註16)	30,000	—
	(b) 已收取本公司之短期貸款利息	512	—
	(c) 已支付予本集團之已租賃辦公室租金	55	—

- (b) 余斌先生及其配偶就授予中外合營公司廣州市譽城房地產開發有限公司之建築貸款融資向一家銀行提供個人擔保，其載於附註15(a)內。

余斌先生及一間由其控制的公司就本公司一間附屬公司所獲授之貸款融資向一間金融機構提供個人擔保及公司擔保，有關詳情於附註15(b)披露。

(c) 主要管理人員之補償

期內，主要管理層成員之酬金(包括董事酬金)如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)
短期福利	6,069	4,235
其他長期福利	118	95
權益結算以股份為基礎之酬金開支	432	534
	6,619	4,864

主要管理層成員為該等有權力及負責直接或間接地計劃、領導及控制本集團活動之人士，包括董事及行政人員。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

23. 承擔

	二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 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 — 物業建築及發展成本	2,734,767	1,284,323
已授權但未簽約的支出 — 物業建築及發展成本 — 收購土地使用權	1,811,027 931,648	1,895,745 931,648
	2,742,675	2,827,393

24. 或然負債

於二零一四年六月三十日，若干銀行已經為本集團若干物業買方安排按揭貸款而授予銀行融資，本集團則就此提供為數約人民幣811,849,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣745,642,000元)之擔保。根據擔保條款，倘若該等買方欠繳按揭還款，本集團須負責償還尚未支付按揭本金連同應計利息及欠繳買方應付銀行之罰金，而於此情況下，本集團則有權接收有關物業之法定所有權及管有權。相關擔保將於有關房地產權證發出予買方時終止。

25. 比較數字

為與本期間的列報保持一致，部分比較數字已作出調整或重新分類。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

26. 報告期末後事項

報告期末後發生之重大事項如下：

- (a) 於二零一四年七月四日，英高證券有限公司(作為配售代理)與本公司訂立配售協議，據此，配售代理同意盡力促使第三方承配人於配售期(截至二零一五年七月四日)內認購本金總額最多達2,000,000,000港元、票面利息為9%且於二零二零年到期之債券(「**私募債券**」)。於二零一四年八月二十五日，本公司確立一項計劃，據此本公司將於二零一四年八月二十五日後12個月內按類似於私募債券之條款向專業投資者發行本金總額為2,300,000,000港元於二零二零年七月四日到期之債券(「**債券**」)。本公司已向香港聯合交易所有限公司申請批准債券上市，而該債券上市於二零一四年八月二十六日生效。本公司將發行債券以兌換私募債券，故本公司於發行債券後將不會產生所得款項。
- (b) 二零一四年七月十五日，本公司間接全資附屬公司南寧天譽譽浚投資有限公司與廣西世紀巨成項目投資有限公司(「**廣西世紀巨成**」，為本公司於從事南寧發展項目的項目公司南寧天譽巨成置業有限公司(「**南寧天譽巨成**」)持有5%權益的附屬公司的一名非控制性股東)訂立一項協議，以轉讓南寧天譽巨成15%的註冊資本，代價為人民幣7,500,000元。該轉讓已於二零一四年八月十三日在工商行政管理局完成股權轉讓登記後完成。該交易完成後，本集團及廣西世紀巨成於南寧天譽巨成分別持有80%及20%的權益，故此該項目公司仍為本公司之附屬公司。董事認為，由於該代價乃按與當時南寧天譽巨成資產淨值之公平價值相若之價值釐定，該交易並無對本集團於本財政年度之損益構成重大影響。

其他資料

中期股息

董事不建議派付截至二零一四年六月三十日止六個月期間之任何中期股息。(截至二零一三年六月三十日止六個月：無)。

董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益

於二零一四年六月三十日，董事及本公司主要行政人員於本公司股份(「股份」)、本公司或其他任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部)相關股份及債權證中擁有(i)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部之權益及淡倉(包括根據《證券及期貨條例》之該等規定被視作或當作擁有之權益及淡倉)，或(ii)根據《證券及期貨條例》第352條須記入該條所述登記冊之權益及淡倉，或(iii)根據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10所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於股份或相關股份之權益

董事姓名	公司／相聯法團	身份	股份或相關股份數目 (附註1)	概約持股百分比 (附註2)
余斌先生	本公司	受控制法團之權益及／或實益擁有人	1,587,168,407 (好倉) 52,176,635 (淡倉)	71.61% 2.35%

附註：

- 該等股份包括(i)141,504,000股現有股份；及(ii)由宏宇控股有限公司(「宏宇」)直接持有1,445,664,407股現有股份。宏宇全部已發行股本由Sharp Bright International Limited(「Sharp Bright」)持有，其全部已發行股本則由余斌先生持有。1,587,168,407股股份已藉日期為二零一三年十月十日之股份押記而押記予Magic Sky Enterprises Holdings Inc.(「Magic Sky」)。此外，宏宇已向Magic Sky發行認股權證以向宏宇購買合共30,000,000港元之股份，按0.57497港元之購買價購買52,176,635股股份。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一四年六月三十日之2,216,531,175股已發行股份為基礎計算。

其他資料(續)

董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益(續)

(b) 購股權所產生於相關股份之權益

於二零一四年六月三十日，下列董事以實益擁有人身份擁有根據本公司於二零零五年八月四日採納的購股權計劃(「二零零五年計劃」)所授出可認購股份之購股權權益：

董事姓名	經調整行使價 港元 (附註1)	行使期	相關股份數目 (附註1)	概約持股 百分比 (附註2)
文小兵先生	1.2565	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	5,213,097	0.24%
	0.6714	二零一二年八月十一日至 二零二一年八月十日	5,213,097	0.24%
蔡澍鈞先生	1.2565	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	625,571	0.03%
鄭永強先生	1.2565	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	625,571	0.03%
鍾麗芳女士	1.2565	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	625,571	0.03%

附註：

- 按於二零一二年五月三十一日每持有兩股已發行股份可獲發一股供股股份的基準發行738,843,725股股份(「供股」)後及遵照《上市規則》第17.03(13)條之規定，根據尚未行使購股權將予發行之股份行使價及股數根據二零零五年計劃之條款於供股完成日期二零一二年六月二十八日予以調整。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一四年六月三十日之2,216,531,175股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於二零一四年六月三十日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有任何須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

其他資料(續)

主要股東

於二零一四年六月三十日，據任何董事或本公司主要行政人員所知，按本公司根據《證券及期貨條例》第336條須予存置之登記冊所記錄，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中，擁有或被視作擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

於股份或相關股份之權益

股東名稱	身份	股份及相關股份數目	概約持股百分比 (附註3)
Sharp Bright	受控制法團之權益	1,445,664,407 (好倉)	65.22%
		52,176,635 (淡倉) (附註1)	1.93%
宏宇	實益擁有人	1,445,664,407 (好倉)	65.22%
		52,176,635 (淡倉) (附註1)	1.93%
中國東方資產管理公司 (「中國東方資產管理 公司」)	受控制法團之權益	1,680,636,437 (好倉) (附註2)	75.82%
Magic Sky	實益擁有人及/或在股份中 擁有抵押權益的人	1,639,345,042 (好倉) (附註2)	73.95%

附註：

- 1 宏宇直接持有1,445,664,407股現有股份，而宏宇已向Magic Sky發行認股權證以向宏宇購買合共30,000,000港元之股份，按0.57497港元之購買價購買52,176,635股股份。由於宏宇之全部已發行股本由Sharp Bright持有，故根據《證券及期貨條例》，Sharp Bright被視為於宏宇擁有權益之股份中擁有權益。由於Sharp Bright之全部已發行股本由余斌先生持有，故根據《證券及期貨條例》，余斌先生被視為於Sharp Bright擁有權益之股份中擁有權益。宏宇持有之1,445,664,407股股份連同余斌先生持有之141,504,000股股份已藉日期為二零一三年十月十日之股份押記而押記予Magic Sky。
- 2 該等股份包括：(i)宏宇押記予Magic Sky之1,587,168,407股股份；(ii)將於宏宇發行予Magic Sky之認股權證所附帶之購買權按0.57497港元之購買價行使後轉讓的52,176,635股相關股份及(iii)本公司按0.727港元之認購價發行予中國東方資產管理(國際)控股有限公司(「中國東方資產管理國際控股」)之41,291,395份認股權證。中國東方資產管理國際控股由東銀發展(控股)有限公司(「東銀」)及Wise Leader Assets Limited(「Wise Leader」)持有相等權益。Magic Sky為Taiping Orient Funds SPC(「Taiping OFSPC」)之全資附屬公司，Taiping OFSPC為Taiping Orient Fund Management Limited(「Taiping OFML」)之全資附屬公司，Taiping OFML為Success Link Enterprises Holdings Inc.(「Success Link」)之全資附屬公司，Success Link為Wise Leader之全資附屬公司，Wise Leader為東銀之全資附屬公司，東銀則為中國東方資產管理公司之全資附屬公司。因此，根據《證券及期貨條例》，中國東方資產管理公司被視為於東銀、Wise Leader、Success Link、Taiping OFML、Taiping OFSPC、中國東方資產管理國際控股及Magic Sky擁有權益之股份中擁有權益。
- 3 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一四年六月三十日之2,216,531,175股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於二零一四年六月三十日，本公司並無獲獲任何通知指任何其他人士或公司於股份及/或相關股份中擁有任何好倉或淡倉，而須記入本公司根據《證券及期貨條例》第XV部第336條存置之登記冊內。

其他資料(續)

購股權計劃

本公司已採納二零零五年計劃，以向對本集團之經營成就作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報及使本集團能夠招攬與留用優秀僱員。二零零五年計劃之合資格參與者包括本集團董事及其他僱員。二零零五年計劃於二零零五年八月五日生效，除非另作取消或修訂，否則將由該日起十年維持生效。根據二零零五年計劃，董事獲授權按其全權酌情，邀請本集團任何成員公司或任何本集團持有任何股權之實體之任何僱員(包括執行及非執行董事)、行政人員或高級人員、任何本集團或任何本集團持有任何股權之實體之供應商、顧問、專業顧問或客戶而符合資格者參與二零零五年計劃，以接納購股權。有關二零零五年計劃之詳情載列於本公司日期為二零零五年七月十二日之通函內。

於截至二零一四年六月三十日止期間，根據二零零五年計劃，9,279,312份購股權已失效及並無購股權獲授出或行使。於二零一四年六月三十日，46,917,870份購股權尚未行使。

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》之守則條文，惟除以下偏離外：

守則條文第A2.1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，而是由同一名人士，即余斌先生，自二零零四年起擔任至今。

由於管理隊伍規模較小，董事會認為，目前簡單但高效率之管理層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發展，並於認為需要時明確劃分董事會及管理層隊伍之責任，以確保本公司內之權責得到適當平衡。

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參與海外業務而未能出席於二零一四年六月十日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)。本公司的執行董事及行政副總裁文小兵先生，獲選擔任股東週年大會之主席。於股東週年大會，大會主席及審核委員會主席蔡澍鈞先生及薪酬委員會主席鍾麗芳女士，與本公司的股東進行商談，以確保本公司與投資者能夠進行有效溝通。

董事之證券交易

本公司已採納其本身的《本公司董事及相關僱員之證券交易行為守則》(「守則」)，其條款之嚴謹程度不遜於《上市規則》附錄10所載之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》載列的規定標準，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。

其他資料(續)

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截至二零一四年六月三十日止六個月概無購入、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查本公司之財務報告程序、內部監控及本集團業績。中期財務報表已經審核委員會審閱。

承董事會命
天譽置業(控股)有限公司
主席
余斌

香港，二零一四八月二十九日