



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)

2016  
中期報告

# 目錄

- 2 公司資料
- 3 管理層討論與分析
- 14 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 15 簡明綜合財務狀況表
- 16 簡明綜合權益變動表
- 17 簡明綜合現金流量表
- 18 簡明綜合財務報表附註
- 37 其他資料



## 公司資料

### 董事

#### 執行董事：

余斌先生(主席及行政總裁)  
文小兵先生(行政副總裁)  
蔣靖先生  
黃樂先生

#### 非執行董事：

鍾國興先生

#### 獨立非執行董事：

蔡澍鈞先生  
鄭永強先生  
鍾麗芳女士

### 公司秘書

張蓮順女士

### 審核委員會

蔡澍鈞先生(主席)  
鄭永強先生  
鍾麗芳女士

### 薪酬委員會

鍾麗芳女士(主席)  
蔡澍鈞先生  
鄭永強先生  
余斌先生

### 提名委員會

余斌先生(主席)  
蔡澍鈞先生  
鄭永強先生  
鍾麗芳女士

### 風險管理委員會

文小兵先生(主席)  
蔡澍鈞先生  
鄭永強先生  
鍾麗芳女士

### 股份上市

香港聯合交易所有限公司主板，股份代號：00059

### 債券上市

香港聯合交易所有限公司

本公司於二零二四年到期之0.1%計息債券，股份代號：05821  
本公司於二零二四年到期之0.1%計息債券，股份代號：05580  
本公司於二零二五年到期之0.1%計息債券，股份代號：05626  
本公司於二零三一年到期之0.1%計息債券，股份代號：05855  
本公司於二零三一年到期之0.1%計息債券，股份代號：05567  
本公司於二零三二年到期之0.1%計息債券，股份代號：05602

### 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  
電郵：cs@sfr59.com

### 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

### 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
執業會計師

### 法律顧問

香港法例：  
盛德律師事務所  
金杜律師事務所  
張葉司徒陳律師事務所

### 百慕達法例：

Conyers Dill & Pearman

### 中國法例：

廣東泛美律師事務所  
北京市中銀(深圳)律師事務所

### 公司網站

<http://www.tianyudc.com>

## 管理層討論與分析

### A. 業務回顧

天河項目已落成及於期內交付給買方，促使本集團創下銷售新高。截至二零一六年六月三十日止首六個月，本集團確認物業銷售為人民幣1,180,800,000元，令收益較去年同期增加942.8%。

截至本期結束日，本集團正在預售三個項目，即廣州市洲頭咀項目、南寧市南寧天譽花園項目及湖南省永州項目。在當前市況下，預售表現符合管理層的預期，與去年同期相比較為樂觀。截至二零一六年六月三十日止六個月，已簽訂合同銷售額合共約人民幣1,950,000,000元，為全年預計合同銷售額人民幣3,600,000,000元的54.2%。兩個主要項目(即洲頭咀項目及南寧天譽花園項目)自開始預售以來及直至二零一六年七月二十五日約有605,000平方米可售面積的已簽訂合同銷售額約人民幣5,500,000,000元。該等已簽訂合同銷售額將按照建設節點時間表於二零一六年末至二零一八年期間在有關物業落成及交付時轉為銷售收益。

### B. 物業組合

#### 1. 發展中物業及土地儲備

連同於二零一六年四月落成的廣州市天河項目，於二零一六年首六個月，本集團於中國大陸進行了五項房地產開發項目的發展。於二零一六年八月二十九日，本集團現有項目之可建面積合共約3,139,000平方米，其中可售面積合共約402,000平方米(不包括南寧天譽花園項目的安置房屋)於現時或將於二零一六年下半年進入預售階段。

本集團於二零一六年八月二十九日的現有項目之詳情概述如下：

項目	地點	物業類別	預計項目 總可建 面積 (平方米)	實際 ／預計竣工 年份	本集團 所持權益
洲頭咀項目	廣州	住宅及商業	320,000	二零一七年	72%
南寧天譽花園項目	南寧	住宅、商業 及配套設施	1,207,000	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	綜合	1,405,000	二零一八年至 二零二二年	100%
永州項目	永州	住宅、商業 及配套設施	207,000 (附註)	二零一四年至 二零一六年	70%
合計			3,139,000		

附註：

此處所示之項目總可建面積是指項目之可發展總面積，包括本期間及過往年度已售出並交付之面積。永州項目之可建面積包括在截至二零一六年六月三十日止已售出並交付之71.8%可建面積。

## 管理層討論與分析

### B. 物業組合(續)

#### 1. 發展中物業及土地儲備(續)

##### 洲頭咀項目

該項目名為「天譽半島」，其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(「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之可建面積的28%。本集團持有落成物業餘下72%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平方米的項目將發展為可建面積合共約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、地下停車場和輔助性商業設施。

截至二零一六年七月二十五日，所有樓幢均已平頂。管理層預期，所有樓幢的建造工程將於二零一七年完成。除A4和A5幢及部分停車位(可售面積合共約為81,000平方米)將於二零一七年交付予港務局外，目前計劃所有其他樓棟均發展作銷售用途。A3、A6及A7幢的住宅單位已於二零一五年開盤預售。截至二零一六年七月二十五日為止，本集團已簽合同銷售額約人民幣2,064,900,000元(可售面積合共約為57,000平方米)。

##### 天河項目

該項目包含了可建面積約112,000平方米的兩座雙子塔，為一個座落於廣州中心地區商業樞紐天河區，包括一間名為廣州天河雅樂軒酒店(「雅樂軒酒店」)的國際四星級酒店、服務式公寓及甲級辦公室的綜合用途發展項目。

根據於二零一零年訂立的協議，從事發展該項目的項目公司的股權權益已出售，總代價為人民幣1,090,000,000元(未扣除應由本集團承擔的若干發展成本)。

該等物業於二零一六年四月落成並已交付予買方。雅樂軒酒店已自二零一六年五月中旬啟業。來自該交易的銷售交易已在本期間錄入物業銷售，而所得溢利亦已記入本集團賬目內。



## 管理層討論與分析

### B. 物業組合(續)

#### 1. 發展中物業及土地儲備(續)

##### 南寧天譽花園項目

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1,207,000平方米的住宅區，當中包括可建面積約918,000平方米供出售的住宅、零售物業及其他設施，以及可建面積約289,000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。

截至二零一六年七月二十五日，全部5個區域均在施工中。在合共67幢大樓中，已有40幢大樓平頂。可售面積約605,800平方米的3、4及5區物業單位已開始進行預售，其自首次推出以來已簽訂合同銷售額合共約為人民幣3,430,100,000元（可售面積約為548,000平方米），將在二零一六年末至二零一八年分期交付予買家。此外，在第4、6及7區內的可售面積合共為263,000平方米將交付予原居民作為回建房安置，並已從區政府收取銷售所得款項合共人民幣993,200,000元。管理層預期，回建房將於二零一七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，本集團在有關位於中華人民共和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之公開拍賣中，以總代價約人民幣705,000,000元收購該土地。計劃發展為一個綜合項目，其將成為五象新區的地標，並包含可供出售及租用的甲級辦公室、住宅、酒店、零售物業、計劃發展樓高約530米的摩天大樓及停車場，以及其他配套設施，有關計劃可建面積合共約為1,405,000平方米。

該項目分為東西兩區，並將以分期開發。東區由甲級辦公室、一座摩天大樓（非正式命名為天譽東盟塔）、一間國際五星級酒店及零售物業組成，西區則由住宅和零售物業組成。

截至二零一六年七月二十五日，項目開發工作已展開。計劃發展樓高約530米的天譽東盟塔的結構抗震設計則已順利通過中國「國家超限高層建築工程抗震設防審查委員會」專項審查。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。

##### 永州項目

項目名為「天譽•華府」，為可售面積合共約186,000平方米，包括別墅、公寓及零售店舖的自二零一二年起開發住宅發展項目。餘下可售面積約25,400平方米的2幢高層公寓已於二零一六年五月落成。截至二零一六年六月三十日止，可售面積合共約為133,000平方米（主要為公寓）已出售並已交付買家，仍未售出的可售面積約為53,000平方米，截至二零一六年六月三十日止，未售出部份約有9,700平方米可售面積已簽訂銷售合同。

## 管理層討論與分析

### B. 物業組合(續)

#### 2. 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：

於二零一六年六月三十日，廣州市天河區天譽花園二期面積17,300平方米的商業裙樓之租用率為84.1%。董事認為，該等物業已在本集團截至二零一六年六月三十日之財務狀況表中，按董事估計之公開市場價值合共人民幣448,000,000元以公平值列賬。

於二零一六年六月三十日，香港灣仔安盛中心一個面積為8,700平方呎的辦公室物業之租用率為74.8%。董事認為，該物業已在本集團截至二零一六年六月三十日之財務狀況表中，按董事估計之公開市場價值約人民幣124,500,000元(約145,700,000港元)以公平值列賬。

### C. 業務展望

中國經濟無疑處於國內生產總值增長放緩的新常態，並與中央政府重點透過個別行業刺激國內消費及投資，以加強保持經濟增長的可持續性政策一致。鑑於自二零一五年年底至二零一六年上半年間推行的刺激經濟政策有利於物業市場，於若干一二線城市的物業銷售表現回勇，我們相信於年內未來數月將維持強勁的銷售勢頭。然而，國內不同地區的房屋政策會趨向整合，在市場有過於熾熱跡象的地區將實施限制政策，惟預期不致推行廣泛的遏抑政策。物業銷售作為本集團期內主要收益來源的廣州及南寧，其市場購買氣氛日漸正面，惟與深圳及南京等房價飆升、存貨水平銳降的其他城市相比，廣州及南寧的物業銷售水平仍被視作較為合理。在此情況下，管理層預期廣州及南寧並非新出台限制政策的打擊對象，故此兩地的物業銷售將因政策放寬而持續受惠。

於截至二零一六年六月三十日止期間內，廣州及南寧的項目預售成績理想。除於期內落成的永州項目及其將於合約完成時入帳的合同銷售額外，另有兩個項目的合同預售額則將於二零一六年年底至二零一八年間，按照所售出物業的交付時間轉為確認銷售額。

因預售帶來強勁現金流入而受惠下，本集團財務狀況呈去槓桿化，淨債務比率較上年度結算日有所下降。本集團預期將於二零一六年下半年及未來數年承接內生現金流日漸強勁的勢頭，於人口眾多且經濟開銷許可的城市新增土地儲備，以滿足房屋市場的堅穩需求。本集團適度推行增置土地儲備策略，可確保現有項目(南寧創客城項目除外)於二零一八年前如期落成後，本集團業務於二零一八年度仍可持續增長。管理層目前正積極與多個土地賣方進行磋商，並相信其中若干收購將於未來數月內落實。



## 管理層討論與分析

### D. 財務回顧

#### 銷售營業額及利潤率

於本期間內，本集團主要收入來源為物業銷售，佔總收益之98.6%。於本期間內，本集團的天河項目及永州項目交付了總建築面積約134,100平方米的物業。天河項目的交付為本集團帶來破紀錄的收益達人民幣1,180,800,000元，較去年同期(當時僅交付永州項目)增加942.8%。

物業銷售的整體毛利率為22.3%(二零一五年：負6.7%)。利潤較高的天河項目彌補了永州項目的虧損，令整體毛利率有所上升。永州項目之物業銷售售價偏低導致錄得虧損，是由於該區市道低迷令需求轉弱及存貨積壓所致。

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8,300,000元，較去年同期下降13.5%，毛利率為90.1%。於二零一六年六月三十日，天譽花園二期的商業平台的租用率維持穩定於84.1%及安盛中心的租用率為74.8%，受一名租戶終止租約導致臨時空置的影響。

於本期間，本集團的物業管理公司提供相對穩定收入人民幣9,000,000元(二零一五年：人民幣9,300,000元)。該項業務的毛利率達61.5%。

由於交付利潤較高的天河項目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23.1%(二零一五年：5.7%)。

#### 營運開支

由於預售推廣活動開展(尤其是為了南寧天譽花園項目的青年社區住宅物業)以及持續推銷洲頭咀項目，銷售及市場推廣開支(主要包括廣告、宣傳和代理佣金)上升36.0%至人民幣29,300,000元。行政及其他經營開支較去年同期上升90.8%至人民幣101,100,000元。開支增加乃由於在本期間內入賬的貸款(分別以港元及美元計值)匯兌產生未變現虧損人民幣28,000,000元及員工成本上升所致。員工成本為最大開支項目，佔總經營開支的31.2%，為人民幣40,700,000元，較去年同期上升29.8%。員工成本上升(除一般加薪外)是由於獎金撥備和向員工及董事發放以股份為基礎之酬金開支增加所致。本期間產生之總員工成本為人民幣60,900,000元(二零一五年：人民幣47,000,000元)，其中人民幣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

由於已收物業預售所得款增加並已用作償還本集團債務，本集團債務減少，導致財務費用亦有所下降。本期間產生的財務費用(包括安排費)下跌40.7%至人民幣84,800,000元。大部分已產生的財務費用已資本化為該等發展中項目的成本，僅有人民幣3,400,000元於本期間經營業績中扣除。本集團的借貸成本(不包括以銀行存款作質押之貨幣市場貸款)混合年化率為每年10.9%，反映貸款人收取的利率整體亦有所下降。

## 管理層討論與分析

### D. 財務回顧(續)

#### 非經營項目

非經營項目主要包括，本公司二零一五年向一名貸款人發行可換股債券以獲得有抵押貸款及本公司自二零一四年和截至本期結束日向若干投資者發行中期債券所附帶權利中嵌入的衍生金融資產／負債公平價值，減少淨額人民幣2,200,000元。

#### 稅項

稅項撥備包括就出售永州項目商用物業的土地增值稅作出撥備及就來自物業銷售及物業管理的溢利作出企業所得稅撥備。

#### 股東應佔溢利

本公司於本期間的綜合除稅後溢利為人民幣96,000,000元，其中本公司股東應佔溢利人民幣96,800,000元。

#### 流動資金及財務資源

##### 1. 資產基礎

	百分比變動	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
總資產	-0.6%	<b>10,296,931</b>	10,357,027
資產淨值	17.3%	<b>1,770,333</b>	1,509,005

在建中發展物業的賬面成本合共為人民幣6,850,000,000元，為本集團的最大資產分類，佔本集團總資產總額為人民幣10,296,900,000元之66.5%。總資產亦包括投資物業公平市場價值合共人民幣572,500,000元、自用物業、廠房及設備合共人民幣255,800,000元、受限制現金及已抵押存款人民幣698,800,000元、現金及現金等值項目人民幣875,400,000元、貿易訂金及應收款項人民幣623,900,000元、永州項目的持作出售物業人民幣195,200,000元，以及就出售天河項目股本權益應收海航酒店的出售代價餘款人民幣140,000,000元。

## 管理層討論與分析

### D. 財務回顧(續)

#### 流動資金及財務資源(續)

##### 2. 資本架構及流動資金

於二零一六年六月初，本公司透過向多名投資者進行私人配售以籌集現金192,000,000港元。配售所得款項用於償還本公司的一筆第三方貸款。於本期結束日，本集團的債務合共人民幣1,771,200,000元，較去年年度結束日減少人民幣1,001,200,000元。本公司的債務亦包括貨幣市場貸款人民幣389,100,000元，有關貸款以銀行發出的信用證作擔保，並以現金存款人民幣388,400,000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1,382,100,000元。債務減少是由於本期間已償還部份債務所致。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 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	476,374	377,634	38,530	105,666	998,204
— 其他有抵押借貸	27,000	486,779	—	—	513,779
— 無抵押借貸	—	—	—	243,710	243,710
	503,374	864,413	38,530	349,376	1,755,693
衍生金融負債	—	4,870	—	10,675	15,545
	503,374	869,283	38,530	360,051	1,771,238

由於本期間債務減少以及私人配售股份令股權擴大，於二零一六年六月三十日，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)下降至22.3%(二零一五年十二月三十一日：53.6%)。

## 管理層討論與分析

### D. 財務回顧(續)

#### 流動資金及財務資源(續)

##### 2. 資本架構及流動資金(續)

於報告期末之債務比率根據以下各項計算：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
債務總額	<b>1,771,238</b>	2,772,395
減：作為貨幣市場貸款抵押的受限制銀行存款	<b>(388,420)</b>	(652,010)
減：現金及現金等值項目	<b>(875,364)</b>	(383,255)
債務淨額	<b>507,454</b>	1,737,130
應佔擁有人之權益	<b>1,766,135</b>	1,503,940
資本加債務淨額	<b>2,273,589</b>	3,241,070
債務比率(債務淨額／資本加債務淨額)	<b>22.3%</b>	53.6%

債務的到期情況顯示本集團的債務期限較去年長。合共總額人民幣1,267,900,000元(佔債務總額的71.6%)(二零一五年十二月三十一日：29.7%)的債務須於一年後償還。

## 管理層討論與分析

### D. 財務回顧(續)

#### 流動資金及財務資源(續)

##### 2. 資本架構及流動資金(續)

	百分比變動	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>流動資產</b>			
在建中發展物業	11.2%	<b>6,849,988</b>	6,159,277
在建中之天河項目物業	-100.0%	–	786,168
持作出售物業	9.8%	<b>195,236</b>	177,850
應收代價款	33.3%	<b>140,000</b>	105,000
貿易及其他應收款項	25.8%	<b>623,879</b>	495,974
短期投資	-100.0%	–	460,000
附屬公司非控制性股東貸款	73.5%	<b>35,400</b>	20,400
預付所得稅	–	<b>36,239</b>	–
受限制及已抵押存款	-24.3%	<b>698,808</b>	922,729
現金及現金等值項目	128.4%	<b>875,364</b>	383,255
小計(A)	-0.6%	<b>9,454,914</b>	9,510,653
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	-13.2%	<b>1,042,322</b>	1,200,733
物業預售訂金	49.4%	<b>5,544,387</b>	3,710,375
銀行及其他借款－流動部份	-71.8%	<b>567,477</b>	2,013,166
出售天河項目的代價款	-100.0%	–	990,360
應付所得稅	-100.0%	–	5,378
小計(B)	-9.7%	<b>7,154,186</b>	7,920,012
流動資產淨值(A-B)	44.6%	<b>2,300,728</b>	1,590,641
流動比率(A/B)	10.1%	<b>1.32</b>	1.20

於本期結束日，流動資產穩定維持在人民幣9,454,900,000元。現金佔流動資產總額的16.6%(二零一五年十二月三十一日：13.7%)，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7,154,200,000元，較去年年度結束日減少9.7%。流動負債減少是由於銀行貸款及其他借貸於期內到期時償還所致。該減少有部份是被收取客戶預售訂金增加所抵銷。

流動比率於本期結束日為1.32倍(二零一五年十二月三十一日：1.20倍)，反映本公司清算資產以履行借貸承擔的能力有所改善。

## 管理層討論與分析

### D. 財務回顧(續)

#### 流動資金及財務資源(續)

##### 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，若干現金存款被存入商業銀行，以取得向一間以澳門為基地之銀行發出信用證，以擔保貨幣市場貸款的還款履約能力。廣州洲頭咀發展有限公司(一間持有洲頭咀項目股權的附屬公司)的已發行股份以及本公司控股股東余斌先生擁有的1,587,168,407股本公司股份已作為抵押而質押予兩間金融機構墊付貸款及向貸款人發行可換股債券。於二零一六年六月三十日，此等有抵押債務的未償還餘額為數人民幣1,516,900,000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二零一六年六月三十日的公開市場價值計量合共估計約為人民幣3,175,700,000元。該等抵押品為債權人提供足夠借款保障。本集團有足夠資產為其債務提供抵押。

### E. 或然負債

於二零一五年七月，港務局的全資附屬公司廣州港集團客運服務有限公司就洲頭咀項目的地盤進行的拆卸及重置佔用人的補償人民幣20,000,000元索賠而向洲頭咀項目的項目公司廣州市譽城房地產開發有限公司(「譽城」)採取法律行動。索賠乃根據港務局與譽城於二零零一年九月十八日訂立的協議(經港務局與譽城訂立日期為二零零三年十二月十八日的協議所補充)作出。由於遇到申索人之合法身份問題，於二零一六年四月二十九日，申索人已撤銷起訴。於二零一六年四月二十八日，港務局發起另一項法律行動，索賠金額修訂為人民幣12,000,000元。雙方正在庭外磋商有關索賠。基於現時對磋商進展的評估，董事估計，待雙方達成和解協議後，索賠金額將有所調減，並將即時在本集團的賬目內計提撥備。

除上文所述者外，於二零一六年六月三十日，本集團並無任何其他重大或然負債(二零一五年十二月三十一日：無)。

### F. 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1,645,500,000元(佔債務總額之92.9%)，以及賬面值相等於人民幣191,100,000元的海外物業。其他資產及負債主要以人民幣計值。

自二零一五年八月起，人民幣兌換港元及美元的匯率合共貶值8.3%，其中於本期間貶值2.0%。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外幣匯兌虧損人民幣28,000,000元尚未變現。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700,000元。該收益自外匯儲備扣除，其構成本公司權益之一部分。

## 管理層討論與分析

### F. 庫務管理(續)

本集團預期，人民幣匯率於未來數月將會繼續波動，惟波幅會逐漸收窄。人民幣可能會進一步貶值，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。

### G. 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的空缺。於二零一六年六月三十日，本集團共僱用555名全職僱員(包括本公司四名執行董事)，其中157名僱員於若干地盤辦事處工作、149名在廣州總辦事處及香港提供物業發展業務的中央管理及支援工作以及249名全職僱員於廣東省、湖南省及南寧市的物業管理辦事處工作。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及授予可購買本公司股份的購股權。此外，本集團為管理培訓生及各級職員籌辦培訓計劃。薪酬組合與員工所在業務地區之就業市場薪酬水平一致。

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」)截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零一五年同期之比較數字。

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	<b>1,198,118</b>	132,134
銷售及服務成本		<b>(921,284)</b>	(124,545)
毛利		<b>276,834</b>	7,589
其他收入及收益，淨額		<b>877</b>	1,974
銷售及市場推廣開支		<b>(29,340)</b>	(21,577)
行政及其他開支		<b>(72,604)</b>	(54,821)
匯兌(虧損)/收益		<b>(28,539)</b>	1,806
衍生金融資產/負債之公平價值變動		<b>2,229</b>	(16,727)
財務費用	4	<b>(3,372)</b>	(2,115)
財務收入	4	<b>7,727</b>	10,161
除所得稅前溢利/(虧損)	5	<b>153,812</b>	(73,710)
所得稅開支	6	<b>(57,839)</b>	(3,464)
期內溢利/(虧損)		<b>95,973</b>	(77,174)
其他全面收益：			
海外業務產生之匯兌差額		<b>(655)</b>	(593)
期內全面收益總額		<b>95,318</b>	(77,767)
應佔期內溢利/(虧損)：			
— 本公司擁有人		<b>96,840</b>	(70,340)
— 非控制性權益		<b>(867)</b>	(6,834)
		<b>95,973</b>	(77,174)
應佔期內全面收益總額：			
— 本公司擁有人		<b>96,185</b>	(70,933)
— 非控制性權益		<b>(867)</b>	(6,834)
		<b>95,318</b>	(77,767)
每股盈利/(虧損)	7		
— 基本		人民幣 <b>0.043</b> 元	(人民幣0.032元)
— 攤薄		人民幣 <b>0.043</b> 元	(人民幣0.032元)

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一六年六月三十日

	附註	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	255,816	262,725
投資物業	9	572,520	570,058
商譽		13,554	13,554
衍生金融資產		127	37
		<b>842,017</b>	846,374
<b>流動資產</b>			
在建中發展物業		6,849,988	6,159,277
在建中之天河項目物業		–	786,168
持作出售物業		195,236	177,850
應收代價款	10	140,000	105,000
向附屬公司非控制性股東提供的貸款	11	35,400	20,400
貿易及其他應收款項	12	623,879	495,974
短期投資	13	–	460,000
預付所得稅		36,239	–
受限制及已抵押存款	14	698,808	922,729
現金及現金等值項目		875,364	383,255
		<b>9,454,914</b>	9,510,653
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	15	1,042,322	1,200,733
物業預售訂金		5,544,387	3,710,375
銀行及其他借貸 – 流動部份	17	567,477	2,013,166
出售天河項目代價款		–	990,360
應付所得稅		–	5,378
		<b>7,154,186</b>	7,920,012
<b>流動資產淨值</b>		<b>2,300,728</b>	1,590,641
<b>總資產減流動負債</b>		<b>3,142,745</b>	2,437,015
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸 – 非流動部份	17	1,188,216	746,656
衍生金融負債		15,545	12,573
遞延稅項負債		168,651	168,781
		<b>1,372,412</b>	928,010
<b>資產淨值</b>		<b>1,770,333</b>	1,509,005
<b>資本及儲備</b>			
股本	18	24,456	21,068
儲備		1,741,679	1,482,872
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b>1,766,135</b>	1,503,940
非控制性權益		4,198	5,065
<b>權益總額</b>		<b>1,770,333</b>	1,509,005

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一六年六月三十日止六個月

本公司擁有人應佔													非控制性 權益	總計
附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	實繳 盈餘儲備 人民幣千元	以股份為 基礎之 酬金儲備 人民幣千元	物業 重估儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	外匯儲備 人民幣千元	其他/ 資本儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	小計 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)														
於二零一五年十二月三十一日														
(經審核)及於二零一六年一月一日														
	21,068	1,507,182	16,116	10,576	34,499	(293,095)	6,471	(1,303)	743	201,683	1,503,940	5,065	1,509,005	
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96,840	96,840	(867)	95,973	
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	655	-	-	655	-	655	
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	655	-	96,840	97,495	(867)	96,628	
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	-	-	-	(190)	-	-	-	-	-	190	-	-	-	
發行股份：股份配售	18	3,388	159,217	-	-	-	-	-	-	-	162,605	-	162,605	
股份發行開支	-	(3,787)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,787)	-	(3,787)	
儲備間轉撥	-	-	-	-	(34,499)	-	-	-	(743)	35,242	-	-	-	
確認權益結算以股份為基礎之 酬金開支	19	-	-	5,882	-	-	-	-	-	-	5,882	-	5,882	
於二零一六年六月三十日(未經審核)	24,456	1,662,612	16,116	16,268	-	(293,095)	6,471	(648)	-	333,955	1,766,135	4,198	1,770,333	
截至二零一五年六月三十日														
止六個月(未經審核)														
於二零一四年十二月三十一日														
(經審核)及於二零一五年一月一日														
	21,068	1,507,182	16,116	12,152	34,499	(293,095)	6,471	(412)	743	405,330	1,710,054	25,560	1,735,614	
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(70,340)	(70,340)	(6,834)	(77,174)	
其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	(593)	-	-	(593)	-	(593)	
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	(593)	-	(70,340)	(70,933)	(6,834)	(77,767)	
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	-	-	-	(577)	-	-	-	-	-	577	-	-	-	
確認權益結算以股份為基礎之 酬金開支	19	-	-	419	-	-	-	-	-	-	419	-	419	
於二零一五年六月三十日(未經審核)	21,068	1,507,182	16,116	11,994	34,499	(293,095)	6,471	(1,005)	743	335,567	1,639,540	18,726	1,658,266	

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
經營業務產生/(所用)現金淨額	20	<b>367,520</b>	(372,387)
<b>投資活動</b>			
已收取利息		<b>7,820</b>	5,290
購入物業、廠房及設備		<b>(277)</b>	(2,193)
出售短期投資		<b>460,000</b>	44,000
受限制及已抵押存款減少/(增加)		<b>223,921</b>	(146,084)
投資活動產生/(所用)現金淨額		<b>691,464</b>	(98,987)
<b>融資活動</b>			
根據股份配售發行股份所得款項		<b>162,605</b>	–
發行股份產生的開支		<b>(3,787)</b>	–
新增銀行及其他借貸		<b>1,700,952</b>	777,625
償還銀行及其他借貸		<b>(2,412,029)</b>	(180,057)
向附屬公司非控制性股東提供的墊付貸款		<b>(15,000)</b>	–
融資活動(所用)/產生現金淨額		<b>(567,259)</b>	597,568
現金及現金等值項目增加淨額		<b>491,725</b>	126,194
匯率變動之影響		<b>384</b>	(597)
期初之現金及現金等值項目		<b>383,255</b>	201,105
期末之現金及現金等值項目		<b>875,364</b>	326,702
– 現金及銀行結餘		<b>875,364</b>	326,702

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 1. 編製基準

截至二零一六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二零一五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二零一五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、物業投資及物業管理。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	—	物業管理服務

本集團之高級執行管理人員監管歸屬於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、在建中之天河項目物業的增加、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，惟不計入短期投資、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，乃由於本集團高級行政管理層認為，其並非由經營活動所產生。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六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
<b>截至二零一六年六月三十日止六個月(未經審核)</b>				
<b>分類收益</b>				
呈報分類收益	1,180,846	12,320	14,728	1,207,894
對銷分類間收入	-	(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
<b>分類業績</b>				
對賬：				
未分配公司淨費用				(47,606)
衍生金融資產／負債之公平價值變動				147,228
財務費用				2,229
財務收入				(3,372)
除所得稅前綜合溢利				7,727
<b>其他分類資料：</b>				
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
<b>於二零一六年六月三十日(未經審核)</b>				
<b>資產及負債</b>				
<b>資產</b>				
呈報分類資產	8,149,357	580,760	42,275	8,772,392
對賬：				
衍生金融資產				127
預付所得稅				36,239
現金及現金等值項目				875,364
未分配受限制及已抵押存款				388,420
未分配企業資產				
— 租賃土地及樓宇				208,429
— 其他企業資產				15,960
綜合資產總額				10,296,931
<b>負債</b>				
呈報分類負債	6,588,809	7,390	9,482	6,605,681
對賬：				
遞延稅項負債				168,651
衍生金融負債				15,545
未分配銀行及其他借貸				1,728,692
未分配企業負債				8,029
綜合負債總額				8,526,598

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六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
<b>截至二零一五年六月三十日止六個月(未經審核)</b>				
<b>分類收益</b>				
呈報分類收益	113,280	13,616	14,896	141,792
對銷分類間收益	–	(4,060)	(5,598)	(9,658)
<b>外來客戶的綜合收益</b>	<b>113,280</b>	<b>9,556</b>	<b>9,298</b>	<b>132,134</b>
<b>分類業績</b>				
對賬：				
未分配公司淨費用	(52,370)	6,514	(5,001)	(50,857)
				(14,172)
				(65,029)
衍生金融負債之公平價值變動				(16,727)
財務費用				(2,115)
財務收入				10,161
<b>除所得稅前綜合虧損</b>				<b>(73,710)</b>
<b>其他分類資料：</b>				
折舊及攤銷	(607)	(449)	(863)	(1,919)
貿易及其他應收款項之減值虧損	–	(6)	(43)	(49)
撇減在建中發展物業及持作出售物業	(8,637)	–	–	(8,637)
在建中之天河項目物業的增加	11,511	–	–	11,511
在建中發展物業的增加	1,516,201	–	–	1,516,201
資本開支	1,207	–	75	1,282
<b>於二零一五年十二月三十一日(未經審核)</b>				
<b>資產及負債</b>				
<b>資產</b>				
呈報分類資產	8,009,651	577,828	42,170	8,629,649
對賬：				
衍生金融資產				37
短期投資				460,000
現金及現金等值項目				383,255
未分配受限制及已抵押存款				652,010
未分配企業資產				
– 租賃土地及樓宇				212,638
– 其他企業資產				19,438
<b>綜合資產總額</b>				<b>10,357,027</b>
<b>負債</b>				
呈報分類負債	6,293,360	6,980	510,846	6,811,186
對賬：				
應付所得稅				5,378
遞延稅項負債				168,781
衍生金融負債				12,573
未分配銀行及其他借貸				1,839,183
未分配企業負債				10,921
<b>綜合負債總額</b>				<b>8,848,022</b>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 2. 分類報告(續)

#### 主要客戶資料

截至二零一六年及二零一五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	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
銷售物業	<b>1,180,783</b>	113,228
租金收入	<b>8,316</b>	9,608
物業管理服務	<b>9,019</b>	9,298
	<b>1,198,118</b>	132,134

### 4. 財務費用及收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 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	<b>69,234</b>	122,438
— 於五年後全數償還	<b>13,155</b>	6,283
	<b>82,389</b>	128,721
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	<b>(80,960)</b>	(127,817)
	<b>1,429</b>	904
其他借貸成本	<b>2,443</b>	14,327
減：已資本化為在建中發展物業之金額	<b>(500)</b>	(13,116)
	<b>1,943</b>	1,211
於損益扣除之財務費用	<b>3,372</b>	2,115
財務收入：		
銀行利息收入	<b>5,978</b>	5,102
短期投資的利息收入	<b>808</b>	5,059
向附屬公司非控制性股東提供的貸款的利息收入	<b>941</b>	—
計入損益的財務收入	<b>7,727</b>	10,161

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 5. 除所得稅前溢利／(虧損)

期內除所得稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)下列項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	921,284	112,168
撇減在建中發展物業／持作出售物業	-	8,637
在損益中確認的存貨成本	921,284	120,805
員工成本(包括董事酬金)包括：		
— 基本薪金及其他福利	52,299	44,509
— 權益結算以股份為基礎之酬金開支	5,882	419
— 界定供款退休金計劃供款	2,711	2,052
員工成本(包括董事酬金)總額	60,892	46,980
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(20,197)	(15,619)
於損益扣除之員工成本	40,695	31,361
核數師酬金—本期間	417	443
物業、廠房及設備之折舊	6,887	6,396
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(64)	(30)
於損益扣除之折舊	6,823	6,366
租賃土地攤銷	1,703	1,703
於損益扣除之折舊及攤銷	8,526	8,069
貿易及其他應收款項之減值虧損	83	49
匯兌虧損／(收益)，淨額		
— 已變現	506	(1,141)
— 未變現	28,033	(665)
	28,539	(1,806)

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
<b>即期稅項</b>		
香港利得稅	-	-
<b>中國企業稅</b>		
— 本期間	<b>57,877</b>	4,330
— 撇減暫繳企業所得稅	<b>(1,973)</b>	(3,126)
<b>中國土地增值稅</b>		
— 本期間	<b>2,064</b>	2,648
	<b>57,968</b>	3,852
<b>遞延稅項</b>		
— 本期間	<b>(129)</b>	(388)
<b>所得稅開支總額</b>	<b>57,839</b>	3,464

由於本集團截至二零一六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(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)。截至二零一六年六月三十日止六個月，香港利得稅按適合之稅率16.5%(截至二零一五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%(截至二零一五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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 7. 本公司普通股權持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按本公司普通股權股東應佔溢利／(虧損)及下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
用作計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之溢利／(虧損)	<b>96,840</b>	(70,340)
	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／(虧損)之普通股加權平均數	<b>2,271,476</b>	2,216,531

本期間內已發行普通股加權平均數已調整以反映於二零一六年六月六日發行及配發配售股份的影響。

截至二零一六年及二零一五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／(虧損)與每股攤薄盈利／(虧損)相同。

### 8. 股息

截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月，本公司並無可供分派儲備作派付股息。

### 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
於二零一五年十二月三十一日(經審核)及二零一六年一月一日之賬面淨額	<b>262,725</b>	<b>570,058</b>
添置	277	-
出售	(12)	-
折舊	(6,875)	-
攤銷	(1,703)	-
匯兌差額	1,404	2,462
於二零一六年六月三十日之賬面淨額(未經審核)	<b>255,816</b>	<b>572,520</b>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 10. 應收代價款

	總代價	(已收)／ 已付	二零一六年	二零一五年
			六月三十日	十二月三十一日
			人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
寰城股本權益的總出售代價加淨資產 (扣除本集團所承擔的搬遷消防局成本)	1,128,273	(988,273)	<b>140,000</b>	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	<b>(35,000)</b>	(35,000)
加：超額預計的財務費用	35,000	–	<b>35,000</b>	–
攤餘成本，一年內到期的款項	1,108,273	(968,273)	<b>140,000</b>	105,000

應收款項乃有關就出售天河項目之發展商廣州寰城實業發展有限公司(「寰城」)股權而應收買方海南海控置業有限公司的最後一期應收款項，其為無抵押及不計息。經計及本集團根據協議而將承擔的估計成本後，估計款項約為人民幣140,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣105,000,000元)。倘取得已於本期間內竣工的樓宇之廣泛所有權權屬證書，預期將於未來數月收到最後一期款項。

於交付已於本期間內竣工的天河項目的物業後，出售所得款項、本集團所投資天河項目的發展成本以及有關出售寰城股權的企業所得稅會於本期間的綜合損益表內確認。

### 11. 向附屬公司非控制性股東提供的貸款

有關結餘為無抵押、按中國人民銀行所報的1年借貸利率的110%的浮動利率計算利息，於一年內到期償還，有關金額根據附屬公司非控制性股東其出資比例提供。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 12. 貿易及其他應收款項

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
即期或少於一個月	2,326	881
一至三個月	1,006	462
三個月以上但少於十二個月	774	589
一年以上	258	114
貿易應收款項，扣除減值	4,364	2,046
可退回建造成本	59,765	19,159
發展項目的投標保證金	30,800	30,800
預付建造成本	124,241	110,636
預付財務費用	17,500	141
預付營業稅及附加費	259,739	200,305
代物業擁有人支付的維修基金	43,922	41,161
應收銀行存款／短期投資利息	4,849	4,941
其他訂金、預付款項及其他應收款項	78,699	86,785
	<b>623,879</b>	<b>495,974</b>

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之信貸風險。本集團會對所有超過若干信貸金額之客戶要求進行信貸評估。

### 13. 短期投資

本集團投資於中國大陸銀行發出的若干儲蓄計劃，於二零一五年十二月三十一日，有關投資價值為人民幣460,000,000元，其已用作取得中國當地銀行向一間以香港為基地及一間以紐約為基地之銀行發出兩份背對背信用證，以擔保借款人分別償還31,000,000美元(約人民幣201,302,000元)及39,600,000美元(約人民幣257,147,000元)的貨幣市場貸款。兩項儲蓄計劃分別按固定年利率3.5%及3.6%計取回報。貨幣市場貸款已於二零一六年一月四日悉數償還，而短期投資則於到期時兌現。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 14. 受限制及已抵押存款

	附註	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
作為以下各項的抵押：			
— 銀行發出信用證，擔保償還貨幣市場貸款	(a)	<b>388,420</b>	652,010
— 支付發展項目的建造成本	(b)	<b>301,410</b>	261,754
— 其他		<b>8,978</b>	8,965
		<b>698,808</b>	922,729

附註：

- (a) 於二零一六年六月三十日，為取得中國當地銀行向一間以澳門為基地之銀行發出背對背信用證，擔保償還後者授予一間附屬公司之貨幣市場貸款合共455,240,000港元(約人民幣389,094,000元)，總額人民幣388,420,000元之銀行存款已經存入中國當地銀行。
- (b) 結餘為預售物業而收取買方的訂金。該等訂金僅可獲解除以支付發展項目之建造成本。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 15. 貿易及其他應付款項

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
即期或少於一個月	682	1,485
一至三個月	328	477
三個月以上但少於十二個月	1,495	5
一年以上	168	198
貿易應付款項合計	2,673	2,165
應付建築成本	799,910	648,437
來自供應商之投標款項	48,529	49,397
應付土地成本	–	352,511
來自買方、客戶及／或租戶之預付款、租金及其他訂金	16,768	16,404
就項目清拆工程預收政府的款項	54,630	54,630
應付補償費用	18,750	11,250
應計營業稅、增值稅及附加費	24,354	19,685
就額外發展成本及天河項目的土地使用權作出撥備	35,795	–
銀行及其他借貸的應付利息	2,791	6,472
其他應計費用及其他應付款項	38,122	39,782
	<b>1,042,322</b>	<b>1,200,733</b>

### 16. 財務擔保合約

於二零一六年六月三十日，若干銀行對本集團為若干物業買方安排的按揭貸款授出信貸融資，而本集團就此提供為數約人民幣2,255,630,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,178,900,000元)的擔保。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，而本集團則有權就有關損失向欠繳買方採取法律行動以及從欠繳買方接收有關物業之管有權。有關擔保將於交付物業及有關房地產權證發出予物業買方時終止。管理層根據其對目前市場及前景的評估，認為物業買方欠繳按揭貸款的可能性不大，而在欠繳的情況下，對本集團造成的法律責任也不大，原因為出售所收回物業的所得款項將足以減少有關損失。因此，在賬目內並無就財務擔保計提撥備。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 17. 銀行及其他借貸及衍生金融(資產)/負債

	附註	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>銀行及其他借貸</b>			
有抵押銀行借貸：			
(i) 有期貸款、循環貸款及建築貸款	(a)	<b>609,110</b>	538,483
(ii) 貨幣市場貸款	(b)	<b>389,094</b>	891,591
其他有抵押借貸：			
(i) 信託貸款	(c)	–	500,000
(ii) 委託貸款	(d)	<b>27,000</b>	–
(iii) 有抵押貸款及可換股債券	(e)	<b>486,779</b>	466,563
無抵押借貸：			
(i) 無抵押債券	(f)	<b>243,710</b>	251,185
(ii) 其他借貸	(g)	–	112,000
		<b>1,755,693</b>	2,759,822
<b>衍生金融資產</b>			
— 無抵押債券之公司回購權	(f)	<b>(127)</b>	(37)
<b>衍生金融負債</b>			
— 嵌入可換股債券之權利	(e)	<b>4,870</b>	5,877
— 無抵押債券之持有人回購權	(f)	<b>10,675</b>	6,696
		<b>15,545</b>	12,573

附註：

- (a) 若干來自以香港及中國為基地的銀行的銀行借貸以物業、廠房及設備以及投資物業之所有權業權的按揭作為抵押品，於二零一六年六月三十日，該等抵押品的總賬面值約為人民幣780,949,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣3,024,205,000元)。本公司提供公司擔保，作為償還賬面值約為人民幣144,286,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣117,843,000元)之有期貸款及循環貸款。於二零一六年六月三十日，銀行貸款按年利率介乎2.50%至6.27%(二零一五年十二月三十一日：年利率介乎2.75%至5.23%)之浮動市場利率計息。

於二零一六年六月二十八日，本公司向一間海外銀行的新加坡分行提取一筆本金額為60,000,000美元(約人民幣397,872,000元)的商業銀行貸款，該筆貸款以余斌先生提供的個人擔保以及合共1,587,167,407股本公司股份的抵押作為擔保。銀行貸款以實際利率法應用實際利率13.72%而攤銷。

除有期貸款約人民幣67,363,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣67,575,000元)及人民幣98,753,000元須分別按每月分期償還至二零三三年及二零二六年外，銀行借貸合共約人民幣442,994,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣470,908,000元)須於二零一六年及二零一八年償還。

於二零一六年六月三十日，上述銀行借貸的賬面值為人民幣609,110,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣538,483,000元)。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 17. 銀行及其他借貸及衍生金融負債(續)

附註：(續)

- (b) 於二零一六年六月三十日，澳門一間銀行所提供合共約人民幣389,094,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣891,591,000元)的貨幣市場貸款，以人民幣388,420,000元的銀行存款作為抵押。貨幣市場貸款按固定年利率1.90%(二零一五年十二月三十一日：年利率介乎1.32%至2.70%)計息。
- (c) 信託貸款已於二零一六年一月十八日悉數償還。
- (d) 於二零一六年六月三十日，廣州譽浚諮詢服務有限公司已委託一名第三方實體代表其借取銀行借貸，其物業單位已經按揭予銀行，以取得銀行貸款融資人民幣27,000,000元。貸款融資亦以本公司所提供人民幣35,000,000元的公司擔保以及余斌先生給予的個人擔保取得。委託貸款按固定年利率10.0%計息。
- (e) 於二零一五年七月，Ample Mark Enterprises Limited(「Ample Mark」)向本公司提供560,000,000港元(人民幣469,168,000元)之貸款(「貸款」)及認購由本公司所發行本金額為40,000,000港元(人民幣33,512,000元)之可換股債券(「可換股債券」)。貸款按年利率10%計息。貸款為期兩年並須於二零一七年七月二十二日償還。

可換股債券按未償還本金額以年利率10%計息，並須每三(3)個月付息。根據日期為二零一五年七月二十三日的文據之條款及條件，可換股債券持有人將有權於發行日期及發行日期後截至可換股債券到期日止任何時間將所有或任何部分之可換股債券本金額轉換為本公司之股份，有關經調整換股價為每股1.014港元(可予調整)。可換股債券之期限為自發行日期起計兩(2)年，可由可換股債券持有人進一步延期兩(2)年。

貸款及可換股債券以實際利率法各自應用實際年利率16.13%及16.10%而攤銷。

根據日期為二零一五年七月二十三日的兩份股份押記，本公司全資附屬公司Fortunate Start Investments Limited已經以Ample Mark為受益人，向其抵押其所擁有於廣州洲頭咀發展有限公司之一切權利、所有權及權益，作為償還貸款及可換股債券的抵押。

於二零一六年六月三十日，貸款及可換股債券的賬面值分別為人民幣453,692,000元及人民幣33,087,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣434,824,000元及人民幣31,739,000元)。貸款及可換股債券的變動如下：

	貸款 人民幣千元	可換股債券 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年十二月三十一日(經審核)及二零一六年一月一日	434,824	31,739	<b>466,563</b>
應計利息開支	33,576	2,385	<b>35,961</b>
已付利息	(23,708)	(1,676)	<b>(25,384)</b>
匯兌差額	9,000	639	<b>9,639</b>
於二零一六年六月三十日(未經審核)——一年後到期的款項	453,692	33,087	<b>486,779</b>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 17. 銀行及其他借貸及衍生金融負債(續)

附註：(續)

- (f) 於二零一六年六月三十日，本公司已經分別發行本金額合共為290,000,000港元(人民幣247,863,000元)於二零二四年九月十二日到期的無抵押債券(「二零二四年債券」)、570,000,000港元(人民幣487,179,000元)於二零三一年十一月十四日到期的無抵押債券(「二零三一年債券」)、40,000,000港元(人民幣34,188,000元)於二零二五年九月十二日到期的無抵押債券(「二零二五年債券」)以及430,000,000港元(人民幣367,521,000元)於二零三二年十一月十四日到期的無抵押債券(「二零三二年債券」)。二零二四年債券及二零二五年債券的票面年息率為7.5%，而二零三一年債券及二零三二年債券的票面年息率為8.0%。債券的應計利息均須於發行債券時預先支付。此外，債券須每年於十月十四日(就二零二四年債券及二零二五年債券而言)及十一月十四日(就二零三一年債券及二零三二年債券而言)按0.1%的年利率支付年度利息，直至到期為止。債券以實際利率法按介乎11.75%至13.14%的實際年利率攤銷。

總本金額為100,000,000港元的無抵押債券，於二零一五年十二月三十一日賬面值為人民幣83,780,000元，並於二零一六年到期(「二零一六年債券」)已於期內悉數償還。

債券的變動如下：

	二零一六年 債券 千港元	二零二四年 債券 千港元	二零二五年 債券 千港元	二零三一年 債券 千港元	二零三二年 債券 千港元	總計 千港元
面值	-	290,000	40,000	570,000	430,000	1,330,000
	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
面值	-	247,863	34,188	487,179	367,521	1,136,751
賬面金額的負債部分						
於二零一四年十二月三十一日(經審核)及						
二零一五年一月一日	72,595	24,923	-	6,939	-	104,457
發行債券，扣除交易成本	-	143,019	-	396,348	16,011	555,378
折讓及已付利息	(7,995)	(91,763)	-	(331,817)	(13,574)	(445,149)
應計利息開支	13,817	5,654	-	4,307	-	23,778
匯兌差額	4,675	4,324	-	3,685	37	12,721
於二零一五年十二月三十一日(經審核)及						
二零一六年一月一日	83,092	86,157	-	79,462	2,474	251,185
發行債券，扣除交易成本	-	-	31,728	-	306,854	338,582
償還	(83,982)	-	-	-	-	(83,982)
折讓及已付利息	(3,152)	-	(20,412)	-	(258,634)	(282,198)
應計利息開支	3,844	5,366	4	4,736	591	14,541
匯兌差額	198	1,820	242	1,676	1,646	5,582
於二零一六年六月三十日(未經審核)						
	-	93,343	11,562	85,874	52,931	243,710

- (g) 一名第三方墊付的無抵押貸款已悉數償還。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 17. 銀行及其他借貸及衍生金融負債(續)

於報告期末，銀行及其他借貸的到期狀況如下：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
按要求或一年內償還	567,477	2,013,166
超過一年但不超過兩年	861,071	578,563
超過兩年但不超過五年	27,987	–
五年後	299,158	168,093
	<b>1,755,693</b>	2,759,822
包括於流動負債中一年內到期償還款項	<b>(567,477)</b>	(2,013,166)
	<b>1,188,216</b>	746,656

### 18. 股本

	股份數目	面值	每股面值
	每股面值	每股面值	0.01港元之
	0.01港元之	0.01港元之	普通股股本
	普通股股本	普通股股本	面值等額
	千股	千港元	人民幣千元
法定：			
於二零一五年十二月三十一日(經審核)、			
二零一六年一月一日及二零一六年六月三十日	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			
於二零一五年十二月三十一日(經審核)及二零一六年一月一日	2,216,531	22,165	21,068
發行及配發配售股份(附註)	400,000	4,000	3,388
於二零一六年六月三十日(未經審核)	2,616,531	26,165	24,456

附註：

根據本公司與一名配售代理於二零一六年五月十七日訂立的配售協議，內容有關以每股0.48港元之價格配售本公司400,000,000股股份(「配售事項」)，配售事項已於二零一六年六月六日完成，而400,000,000股股份已發行及配發予不少於六名承配人，籌得所得款項(扣除直接開支)合共約187,200,000港元(人民幣158,818,000元)。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 19. 權益結算以股份為基礎之交易

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」)已於二零一五年八月三日屆滿。本公司已經於二零一五年六月九日採納新購股權計劃(「二零一五年計劃」)，以繼續為合資格參與者(包括本集團及本集團持有任何股權之實體之董事及僱員)提供獎勵及嘉獎。

於截至二零一六年六月三十日止六個月，二零一五年計劃項下之2,000,000份購股權已失效，且本期間內概無授出或行使任何購股權。於截至二零一五年六月三十日止六個月，二零零五年計劃項下之2,085,239份購股權已失效，並根據二零一五年計劃授予73,000,000份購股權。於截至二零一五年六月三十日止六個月內，並無任何購股權獲行使。購股權數目於本期間內的變動及於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日的尚未行使結餘如下：

授出日期	行使期	每股行使價	於二零一五年 十二月三十一日 及二零一六年 一月一日	截至二零一六年六月三十日止六個月			於二零一六年 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	尚未行使的 購股權數目
二零一一年八月十一日	二零一二年八月十一日至 二零一二年八月十日	0.6714港元	5,942,929	-	-	-	5,942,929
二零一一年八月十一日	二零一五年八月十一日至 二零一二年八月十日	0.6714港元	5,942,930	-	-	-	5,942,930
二零一一年八月十一日	二零一八年八月十一日至 二零一二年八月十日	0.6714港元	5,942,932	-	-	-	5,942,932
			<b>17,828,791</b>	-	-	-	<b>17,828,791</b>
二零一五年六月二十六日	二零一六年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日	1.0820港元	10,296,000	-	-	(286,000)	10,010,000
二零一五年六月二十六日	二零一七年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日	1.0820港元	10,296,000	-	-	(286,000)	10,010,000
二零一五年六月二十六日	二零一八年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日	1.0820港元	10,296,000	-	-	(286,000)	10,010,000
二零一五年六月二十六日	二零一九年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日	1.0820港元	10,296,000	-	-	(286,000)	10,010,000
二零一五年六月二十六日	二零二零年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日	1.0820港元	10,296,000	-	-	(286,000)	10,010,000
二零一五年六月二十六日	二零二一年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日	1.0820港元	10,296,000	-	-	(286,000)	10,010,000
二零一五年六月二十六日	二零二二年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日	1.0820港元	10,224,000	-	-	(284,000)	9,940,000
			<b>72,000,000</b>	-	-	<b>(2,000,000)</b>	<b>70,000,000</b>
			<b>89,828,791</b>	-	-	<b>(2,000,000)</b>	<b>87,828,791</b>
加權平均行使價			1.0005港元	-	-	1.0820港元	0.9987港元
類別分析：							
董事			16,213,097	-	-	-	16,213,097
其他僱員			73,615,694	-	-	(2,000,000)	71,615,694
			<b>89,828,791</b>	-	-	<b>(2,000,000)</b>	<b>87,828,791</b>

截至二零一六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酬金開支約人民幣5,882,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣419,000元)。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 20. 綜合現金流量表附註

除所得稅前溢利／(虧損)相對於經營業務產生現金淨額之對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
除所得稅前溢利／(虧損)	153,812	(73,710)
經調整以下各項：		
財務成本	3,372	2,115
財務收入	(7,727)	(10,161)
權益結算以股份為基礎之酬金開支	5,882	419
物業、廠房及設備之折舊	6,823	6,366
租賃土地攤銷	1,703	1,703
匯兌虧損／(收益)，淨額	31,327	(616)
金融衍生資產／負債之公平價值變動	(2,229)	16,727
貿易及其他應收款項之減值虧損	83	49
撇減在建中發展物業／持作出售物業	—	8,637
營運資金變動前之經營溢利／(虧損)	193,046	(48,471)
天河項目物業減少／(增加)	786,168	(11,511)
在建中發展物業增加	(890,941)	(988,624)
持作出售物業減少	73,330	112,169
貿易及其他應收款項(增加)／減少	(110,701)	24,173
貿易及其他應付款項增加	32,130	65,192
物業預售訂金增加	1,834,012	905,341
出售天河項目的代價款	(1,094,601)	—
經營業務產生現金	822,443	58,269
已付所得稅	(30,344)	(56,692)
已付其他借貸成本	(62,249)	(23,982)
已付利息	(362,330)	(349,982)
經營業務所得／(所用)現金淨額	367,520	(372,387)

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 21. 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	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
由余斌先生及其配偶 實益擁有之公司	收取租賃辦公室租金收入	<b>55</b>	55

(b) 余斌先生就本公司及其附屬公司所獲授之貸款融資向銀行及金融機構提供個人擔保，其於附註17(a)及17(d)內披露。

#### (c) 主要管理人員補償

期內產生的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	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
短期福利	<b>7,897</b>	6,330
其他長期福利	<b>258</b>	198
權益結算以股份為基礎之酬金開支	<b>3,662</b>	412
	<b>11,817</b>	6,940

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

### 22. 承擔

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 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	<b>1,510,951</b>	1,970,841

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 23. 或然負債

於二零一五年七月，廣州港集團有限公司(「港務局」)的全資附屬公司廣州港集團客運服務有限公司就洲頭咀項目的地盤進行的拆卸及重置佔用人的補償人民幣20,000,000元索賠而向洲頭咀項目的項目公司廣州市譽城房地產開發有限公司(「譽城」)採取法律行動。索賠乃根據港務局與譽城於二零零一年九月十八日訂立的協議(經港務局與譽城訂立日期為二零零三年十二月十八日的協議所補充)作出。由於遇到申索人之合法身份問題，於二零一六年四月二十九日，申索人已撤銷起訴。於二零一六年四月二十八日，港務局發起另一項法律行動，索賠金額修訂為人民幣12,000,000元。雙方正在庭外磋商有關索賠。基於現時對磋商進展的評估，董事估計，待雙方達成和解協議後，索賠金額將有所調減，並將即時在本集團的賬目內計提撥備。

除上文所述者外，於二零一六年六月三十日，本集團並無任何其他重大或然負債(二零一五年十二月三十一日：無)。

### 24. 報告期末後事項

於二零一六年六月二十一日，本公司與高誠證券有限公司訂立配售協議，據此，高誠證券有限公司同意按照配售協議所載條款，並在所載條件之規限下，於配售協議日期開始至二零一六年八月三十一日止期間內盡力促使承配人認購本金額合共最多100,000,000港元(人民幣85,500,000元)之債券。配售事項已於二零一六年七月五日完成，並已於當日發行本金總額為100,000,000港元之債券。

## 其他資料

### 中期股息

於二零一六年六月三十日，本公司之可分派儲備為虧絀人民幣452,700,000元(已扣除本公司之實繳盈餘人民幣16,100,000元)。因此，根據香港普遍接納之會計原則所計算，本公司並無可供現金分派及／或實物分派之儲備。

### 董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益

於二零一六年六月三十日，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	本公司／ 相聯法團	身份	股份或 相關股份數量 (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)	60.66%

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」)直接持有之1,445,664,407股現有股份。宏宇全部已發行股本由樹輝國際有限公司(「樹輝」)持有，其全部已發行股本則由余斌先生持有。該1,587,168,407股股份已根據日期為二零一六年六月二十五日之抵押協議(內容有關瑞士銀行新加坡分行於二零一六年六月向本公司授出60,000,000美元之貸款融資)而押記予瑞士銀行新加坡分行。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一六年六月三十日之2,616,531,175股已發行股份為基礎計算。

## 其他資料

### 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

於二零一六年六月三十日，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」)及於二零一五年六月九日採納的購股權計劃(「二零一五年計劃」)所授出可認購股份之購股權權益：

董事姓名	行使價 (港元)	行使期	相關股份數目	概約持股百分比 (附註3)
文小兵先生	0.6714	二零零二年八月十一日至 二零一一年八月十日(附註1)	5,213,097	0.20%
	1.0820	二零一六年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日 (附註2)	8,000,000	0.31%
蔡澍鈞先生	1.0820	二零一六年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日 (附註2)	1,000,000	0.04%
鄭永強先生	1.0820	二零一六年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日 (附註2)	1,000,000	0.04%
鍾麗芳女士	1.0820	二零一六年六月二十六日至 二零二五年六月二十五日 (附註2)	1,000,000	0.04%

附註：

- 第一批(購股權之33.33%)可自二零一二年八月十一日至二零一一年八月十日行使；
  - 第二批(購股權之33.33%)可自二零一五年八月十一日至二零一一年八月十日行使；及
  - 第三批(購股權之33.34%)可自二零一八年八月十一日至二零一一年八月十日行使。
- 第一批(購股權之14.3%)可自二零一六年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；
  - 第二批(購股權之14.3%)可自二零一七年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；
  - 第三批(購股權之14.3%)可自二零一八年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；
  - 第四批(購股權之14.3%)可自二零一九年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；
  - 第五批(購股權之14.3%)可自二零二零年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；
  - 第六批(購股權之14.3%)可自二零二一年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使；及
  - 第七批(購股權之14.2%)可自二零二二年六月二十六日至二零二五年六月二十五日行使。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一六年六月三十日之2,616,531,175股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於二零一六年六月三十日，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

### 主要股東

於二零一六年六月三十日，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或當作擁有根據《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	股份及相關股份數量	概約持股百分比 (附註2)
樹輝	受控制法團之權益	1,445,664,407 (好倉) (附註1)	55.25%
宏宇	實益擁有人	1,445,664,407 (好倉) (附註1)	55.25%

附註：

- 1 宏宇直接持有1,445,664,407股現有股份。由於宏宇之全部已發行股本由樹輝持有，故根據《證券及期貨條例》，樹輝被視為於宏宇擁有權益之股份中擁有權益。由於樹輝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》，余斌先生被視為於樹輝擁有權益之股份中擁有權益。該1,445,664,407股股份連同余斌先生持有之141,504,000股股份已根據日期為二零一六年六月二十五日之抵押協議(內容有關瑞士銀行新加坡分行於二零一六年六月向本公司授出60,000,000美元之貸款融資)而押記予瑞士銀行新加坡分行。
- 2 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零一六年六月三十日之2,616,531,175股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於二零一六年六月三十日，本公司並無接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。

### 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挽留優秀僱員。由於二零零五年計劃已於二零一五年八月三日屆滿，因此，本公司已經採納二零一五年計劃，以繼續為對本集團作出或可能作出貢獻之合資格參與者(包括本集團董事及僱員以及本集團持有任何股權之實體)提供獎勵及嘉獎以及使本集團得以招聘及挽留優秀僱員，同時吸納對本集團及/或任何本集團持有任何股權之任何實體具價值之人才。二零一五年計劃於二零一五年六月九日生效，除非另作取消或修訂，否則將由該日起十年維持生效。根據二零一五年計劃，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及任何董事(包括執行、非執行及獨立非執行董事)接納購股權。有關二零一五年計劃之詳情載列於本公司日期為二零一五年四月二十七日之通函內。

於截至二零一六年六月三十日止期間，二零一五年計劃項下有2,000,000份購股權已失效。於本期間內，並無任何購股權獲授予或獲行使，於二零一六年六月三十日，有81,828,791份購股權尚未行使。

## 其他資料

### 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《企業管治守則》(「企業管治守則」)之守則條文，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企業管治守則規定劃分，而是由余斌先生自二零零四年起同時擔任至今。

由於管理隊伍規模相對較小，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，並將於認為需要時明確劃分主席及行政總裁之責任，以確保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二零一六年六月三十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有關董事及本公司相關僱員進行證券交易之行為守則(「守則」)，條款不遜於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二零一六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定期審閱本公司之財務呈報過程、內部監控及本集團之財務業績。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，二零一六年八月二十九日

